



# Flächennutzungsplan Trier 2020

Fachbeitrag Wohnungsbau

Fortschreibung März 2007

---

Stadtplanungsamt Trier, 15.03.2007

Inhalt

	Seite
<b>0 ZUSAMMENFASSUNG .....</b>	<b>1</b>
<b>1 VORBEMERKUNG .....</b>	<b>2</b>
<b>2 AUFGABENSTELLUNG .....</b>	<b>2</b>
<b>3 BISHERIGE ENTWICKLUNG .....</b>	<b>3</b>
3.1 Bevölkerung .....	3
3.2 Baufertigstellungen im Wohnungsbau .....	6
3.3 Baulandbereitstellung .....	9
3.4 Baulandpreise .....	10
3.5 Wohnungseigentum.....	11
3.6 Zwischenergebnis.....	12
<b>4 VORLIEGENDE ZIELE FÜR DIE WOHNUNGSBAUENTWICKLUNG .....</b>	<b>13</b>
4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	13
4.2 Bisherige Zielsetzungen der Stadt Trier .....	14
4.3 Zielsetzungen im Rahmen der Flächennutzungsplanung .....	15
4.3.1 Vermeidung von Abwanderungen ins Umland der Stadt Trier.....	15
4.3.2 Schaffung attraktiver Angebote für regional orientierte Zuwanderer .....	16
4.3.3 Erhalt und Entwicklung der Attraktivität bestehender Wohnsiedlungen.....	16
4.3.4 Ressourcenschonende Planung neuer Wohngebiete .....	17
<b>5 KÜNFTIGER WOHNBAULANDBEDARF.....</b>	<b>17</b>
5.1 Künftige Bevölkerungsentwicklung .....	17
5.2 Künftige Altersstruktur.....	20
5.3 Künftige Entwicklung der Privathaushalte .....	22
5.4 Zwischenergebnis / Bewertung der Prognosen .....	23
5.5 Wohnungsbedarfsprognose .....	24
<b>6 ANALYSE DER BAULANDRESERVEN IN DER STADT TRIER.....</b>	<b>25</b>
6.1 Systematik der Erfassung von Baulandreserven.....	25
6.2 Umfang der Baulandreserven .....	27
6.2.1 Typ 1 - Reserven in langjährigen Baulücken .....	27
6.2.2 Typ 2 - Reserven in aktuellen Baugebieten.....	28
6.2.3 Typ 3 - Entwicklungsflächen mit kurzfristiger Erschließungsplanung .....	29
6.2.4 Typ 4 - Entwicklungsflächen mit mittelfristiger Erschließungsplanung .....	29
6.2.5 Baulandreserven nach Ortsbezirken .....	29
6.3 Bewertung des bestehenden Baulandangebotes .....	31
<b>7 ZIELE FÜR DIE BEREITSTELLUNG NEUER BAUFLÄCHEN .....</b>	<b>32</b>
7.1 Zusatzbedarf: Abgleich zwischen Flächenbedarf und Bauflächenangebot .....	32
7.2 Qualitative Ziele für die Bereitstellung weiterer Bauflächen .....	34
<b>8 STANDORTFINDUNG FÜR NEUE BAUFLÄCHEN .....</b>	<b>36</b>
8.1 Verfahren der Standortauswahl.....	36
8.2 Bildung einer Gebietskulisse für die Erstbewertung .....	37
8.3 Erstbewertung der Flächeneignung .....	39
8.3.1 Bewertungskriterien.....	39
8.3.2 Bewertungsergebnisse .....	39

## Verzeichnis der Abbildungen

Seite

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung seit 1987.....	3
Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung nach Stadtbezirken (1980-2002).....	4
Abbildung 3: Wanderungssalden Stadt Trier 1987 - 2003.....	5
Abbildung 4: Wanderungssalden nach Lebensalter .....	6
Abbildung 5: Baufertigstellungen Stadt Trier 1985 - 2004 .....	7
Abbildung 6: Baufertigstellungen Wohnungen in den Stadtbezirken 1995 bis 2003 .....	8
Abbildung 7: Wohnbaulandbereitstellung in Bebauungsplänen .....	9
Abbildung 8: Wohnungsbauentwicklung nach Bebauungsplänen .....	10
Abbildung 9: Anteil der Eigentumswohnungen im Vergleich zu anderen Gebietskörperschaften .....	11
Abbildung 10: Bevölkerungsprognosen für die Stadt Trier .....	20
Abbildung 11: Altersstrukturelle Veränderungen 2000-2030 gem. StLA .....	21
Abbildung 12: Altersstrukturelle Veränderungen 2003-2020 gem. Bertelsmann-Stiftung .....	21
Abbildung 13: Entwicklung der Altersgruppen gem. Raumordnungsprognose des BBR .....	22
Abbildung 14: Wohnungsneubaubedarf 2005 bis 2020 und bisherige Baufertigstellungen .....	25
Abbildung 15: Baulandinformationssystem - Datenbank-Erfassungsmaske (Beispiel) .....	26
Abbildung 16: Übersicht der Baulandreserven Typen 1-4 .....	30
Abbildung 17: Baulandreserven Typen 1-4 nach Ortsbezirken .....	31
Abbildung 18: Gebietskulisse für die Erstbewertung von Flächenpotenzialen .....	38
Abbildung 19: Übersichtskarte Ergebnisse der Erstbewertung von Baulandpotenzialen .....	42

## Verzeichnis der Tabellen

Tabelle 1: Wohnungsbauentwicklung im Landesvergleich (Zeitraum 1990-2001) .....	7
Tabelle 2: Eigenheimquote im Vergleich mit anderen Gebietskörperschaften .....	12
Tabelle 3: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes .....	18
Tabelle 4: Entwicklung der Zahl der Privathaushalte gemäß BBR-Prognose .....	23
Tabelle 5: Aktualisierung Wohnungsneubaubedarf nach Bauformen 2005-2020 .....	24
Tabelle 6: Reserven in langjährigen Baulücken (Typ 1) .....	27
Tabelle 7: Reserven in aktuellen Baugebieten (Typ 2) .....	28
Tabelle 8: Entwicklungsflächen mit kurzfristiger Erschließungsplanung (Typ 3) .....	29
Tabelle 9: Entwicklungsflächen mit mittelfristiger Erschließungsplanung (Typ 4) .....	29
Tabelle 10: Zusammenstellung der Baulandreserven nach Verfügbarkeit .....	32
Tabelle 11: Abgleich Baulandbedarf-Baulandangebot (flächenwirksamer Neubaubedarf) .....	33
Tabelle 12: Neuausweisungsbedarf und Strukturdaten.....	33
Tabelle 13: Bewertungsmatrix Erstbewertung Wohnbaulandpotenziale .....	40
Tabelle 14: Kurzbeschreibung der Standorte für die Erstbewertung von Baulandpotenzialen.....	43

## 0 Zusammenfassung

*Aufgabe des Fachbeitrags Wohnungsbau zum Flächennutzungsplan ist die Analyse des Wohnbaulandbedarfs innerhalb des Planungshorizonts bis zum Jahr 2020 auf der Grundlage einer Wohnungsbedarfsprognose und unter Berücksichtigung des bestehenden Flächenhaushalts in der Stadt Trier. Hierauf aufbauend soll ein Flächenpool für die Deckung des künftigen Baulandbedarfs auf seine Eignung hin überprüft werden.*

*Der Rückblick auf die bisherige Entwicklung zeigt für die Stadt Trier seit der Verabschiedung des noch gültigen Flächennutzungsplans ein erhebliches Bevölkerungswachstum, das aus hohen Zuwanderungsraten resultiert. Dem Einwohnergewinn stehen allerdings auch umfangreiche Abwanderungen von Haushalten in der Familiengründungsphase gegenüber.*

*Die Entwicklung des Wohnungsbaus in der Stadt Trier bewegte sich in den zurückliegenden Jahren auf dem Niveau vergleichbarer Gebietskörperschaften in Rheinland-Pfalz. Von 1985 bis 2004 wurden im Mittel jährlich 451 Wohnungen und etwas mehr als 100 Familieneigenheime fertig gestellt, wobei in jüngster Zeit eine geringfügig rückläufige Tendenz erkennbar ist. Schwerpunkte der Wohnungsbauentwicklung waren die Achsen Tarforster Plateau und Feyen-Weismark.*

*Für die weitere Entwicklung im Planungszeitraum bis 2020 wird das Ziel einer weiteren Stärkung der Stadt Trier als Wohnstandort formuliert. Potenziale hierfür sind die Vermeidung von Abwanderungen ins Umland und die Nutzung der Attraktivität der Region eins des Standortfaktors „Luxemburg“. Diese Zielsetzung ist auch abgeleitet aus den Eckwerten des Strategischen Stadtkonzeptes „Zukunft Trier 2020“ und berücksichtigt die von der Raumordnung und Landesplanung für die Stadt Trier vorgegebene Funktion. Sie setzt eine bedarfsgerechte Baulandausweisung sowie die Sicherung und Entwicklung der Wohnfunktion im Bestand voraus.*

*Einflussfaktoren für den künftigen Wohnungsbaubedarf sind die Entwicklung von Bevölkerung und Privathaushalten, der „Konsum“ von Wohnbauflächen durch die Bewohner sowie kommunale Zielsetzungen. Bezüglich der Bevölkerungsentwicklung wird auf externe Prognosen des Statistischen Landesamtes (StLA) und des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR) und der Bertelsmann-Stiftung Bezug genommen; sie bilden einem Korridor der im Planungszeitraum zu erwartenden Entwicklung. Zwischen den Ergebnissen dieser beiden Prognosen bestehen große Divergenzen, die primär auf unterschiedliche Annahmen über das Wanderungsverhalten zurückgehen. Unter Berücksichtigung der Ziele zur Bevölkerungsentwicklung werden die Ziele für die künftige Wohnbaulandentwicklung an der Prognose des BBR orientiert. Planungsziel sind 102.500 Einwohner im Jahr 2020.*

*Die Raumordnungsprognose 2020/2050 des BBR umfasst im Unterschied zu den Projektionen des StLA und der Bertelsmann-Stiftung auch Prognosen der Privathaushalte und des Wohnungsbaubedarfs im Planungszeitraum. Hierauf wird im Weiteren Bezug genommen. Für den Planungszeitraum 2005 bis 2020 wird von einem Flächenbedarf für den Bau von ca. 6.700 Wohnungen bzw. ca. 450 WE jährlich ausgegangen; dies entspricht etwa dem Fertigstellungsvolumens aus den Jahren 1993 - 2003. Auf Grund der Einwohnerentwicklung ist der Bedarfsschwerpunkt in der ersten Hälfte des Planungszeitraums zu erwarten. Entsprechend der Zielsetzung „Vermeidung von Bevölkerungsverlusten durch Suburbanisierung“ liegt ein Planungsschwerpunkt beim Bau von Familieneigenheimen. Für dieses Segment wird ein Bedarf von im Mittel ca. 200 Einheiten p. a. angesetzt.*

*Der im Planungszeitraum zu erwartende Flächenbedarf kann zu einem großen Teil im Bereich bereits vorhandener oder planerisch fixierter Flächenreserven mit einem als verfügbar angesehenen Umfang von ca. 63 ha Nettobauland gedeckt werden. Für den nicht gedeckten Bedarf von ca. 100 ha Nettobauland sollen neue Bauflächen ausgewiesen werden. Bei der Entscheidung über die Standorte der neuen Bauflächen soll neben den Ansprüchen der künftigen Bewohner an die Wohnqualität insbesondere die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt sowie stadtwirtschaftliche Aspekte mit berücksichtigt werden. Die Innenentwicklung soll Vorrang haben vor der Außenentwicklung*

*Zur Deckung dieses Zusatzbedarfs wird unter Berücksichtigung einer Vielzahl von Kriterien eine Gebietskulisse gebildet, die sich aus Empfehlungen der Stadtteilrahmenpläne, Vorschlägen aus der Bürgerschaft sowie Ergebnissen eigener Untersuchungen des Stadtplanungsamtes zusammensetzt. Die Flächen mit einem Gesamtumfang von ca. 300 ha Nettobaulandpotenzial werden auf der Grundlage einer Reihe von Kriterien einer Ersteinschätzung unterzogen und hieraus ein Flächenpool mit einem Umfang von ca. 260 ha gebildet; hiervon sind ca. 30 % Innenentwicklungsflächen. In der noch ausstehenden vertiefenden Eignungsuntersuchung sollen aus diesem Pool geeignete Flächen für die Deckung des künftigen Wohnbaulandbedarfs ausgewählt werden.*

## 1 Vorbemerkung

In der Sitzung des Dezernatsausschusses V am 29.06.2005 wurde der Teil 1 des Fachbeitrags Wohnungsbau zum Flächennutzungsplan 2020 beraten und zustimmend zur Kenntnis genommen (Drucksache Nr. 194/2005). Gegenstand dieses Berichts waren vorrangig die Untersuchung der bisherigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau in der Stadt Trier sowie die Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs bis zum Jahr 2020.

Nach der ursprünglichen Konzeption sollte in einem 2. Teil des Fachbeitrags eine Untersuchung über geeignete Bauflächen innerhalb des Stadtgebietes vorgenommen werden. Im Hinblick auf inzwischen vorliegende aktuellere Bedarfsprognosen des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR) einschließlich der Ermittlung des Wohnungsbaubedarfs auf der Ebene der Kreise und kreisfreien Städte bedürfen die Zielaussagen aus der Untersuchung aus dem Jahr 2005 einer Überprüfung. Vor diesem Hintergrund wird die ursprüngliche Konzeption einer Gliederung der Thematik in zwei Teile aufgegeben und ein integrierter Bericht mit der Aktualisierung der Annahmen zum Wohnbaulandbedarf einschließlich einer Erstuntersuchung über Flächenpotenziale zur Deckung des künftigen Wohnbaulandbedarfs vorgelegt.

## 2 Aufgabenstellung

Der Wohnungsbau nimmt im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans einen zentralen Stellenwert ein. Ausschlaggebend hierfür sind die mit dem Wohnen verbundenen Flächenansprüche sowie die Bedeutung des Wohnungsbaus für die städtische Entwicklung insgesamt.

Innerhalb der Siedlungsflächen stellen die Flächen für den Wohnungsbau den weitaus bedeutendsten Faktor dar. Wohngebiete haben Einfluss auf die Einwohnerverteilung im Stadtgebiet und damit auch auf den Bedarf an Infrastruktureinrichtungen in Form von Wohnfolgeeinrichtungen, der technischen Ver- und Entsorgung sowie des Verkehrsnetzes für den Individualverkehr und den ÖPNV. Neue Wohngebiete - aber auch Entleerungsprozesse im Bestand - können kostenaufwendige Anpassungsprozesse nach sich ziehen.

Der mit dem Wohnen verbundene Flächenanspruch ist in Trier wie auch in anderen Städten in den vergangenen Jahren ständig angestiegen. Ursächlich hierfür ist neben den individuellen Verbesserungen in der Wohnflächenversorgung der Wohnungsbedarf durch steigende Haushaltszahlen - eine Folge der Zunahme von Kleinfamilien und Singlehaushalten.

Bei der Bearbeitung der Thematik Wohnungsbau im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans steht die Frage nach dem künftigen Baulandbedarf und der räumlichen Verteilung neuer Bauflächen im Vordergrund. Zielsetzung des Fachbeitrags „Wohnungsbau“ zum Flächennutzungsplan ist zunächst die Ermittlung des notwendigen Umfangs der Flächen für den Wohnungsbau im Planungszeitraum bis 2020. Grundlage für die Erarbeitung entsprechender Zielsetzungen ist die Vorausschätzung des künftigen Bedarfs an Wohnraum. Hierzu ist es zunächst notwendig, auf die in der Vergangenheit entwicklungsbestimmenden Faktoren einzugehen. Am Beginn des Fachbeitrags steht deshalb ein Rückblick auf die bisherige Bevölkerungs- und Wohnungsbauentwicklung, wobei der Wohnstandort Trier auch mit anderen Gebietskörperschaften verglichen wird.

In einem prognostischen Teil wird dann eine Vorausschätzung des künftig notwendigen Wohnungsbauvolumens vorgenommen. In diesem Zusammenhang sind die Entwicklung der Bevölkerungszahl und der Privathaushalte zentrale Bestimmungsgrößen. Auf der Grundlage einer Gegenüberstellung des Wohnungsbaubedarfs mit den bereits planerisch fixierten Reserven für

den Wohnungsbau und den Zielen für die Wohnungsbauentwicklung wird dann ein Bedarf zur Ausweisung neuer Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan abgeleitet.

Gegenstand des zweiten großen Themenkomplexes ist dann die Untersuchung über die Eignung potenzieller Bauflächen im Stadtgebiet zur Deckung des ermittelten Fehlbedarfs in Form einer Erstbewertung der unter Berücksichtigung unterschiedlicher Vorschläge gebildeten Gebietskulisse (Kapitel 8).

### 3 Bisherige Entwicklung

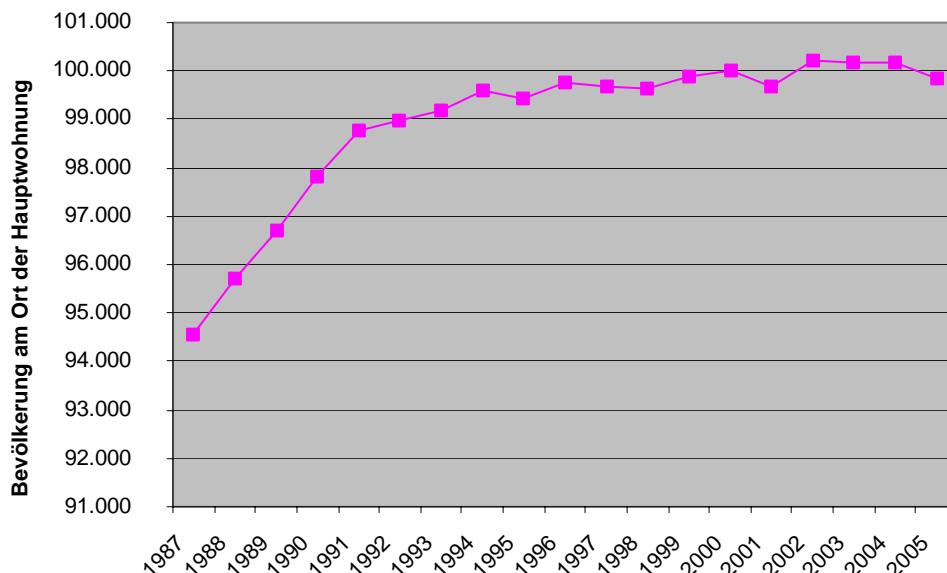
#### 3.1 Bevölkerung

Seit Verabschiedung des bestehenden Flächennutzungsplans im Jahr 1982 ist die Einwohnerzahl der Stadt Trier in erheblichem Umfang gestiegen.

Mit der amtlichen Fortschreibung der Bevölkerungszahl auf der Grundlage der letzten Volkszählung liegen für den Zeitraum ab 1987 vergleichbare Werte vor. Danach war vor allem in den Jahren bis 1991 ein erhebliches Bevölkerungswachstum zu verzeichnen. Ursache hierfür ist insbesondere der Prozess der deutschen Vereinigung und damit verbundene Wanderungsbewegungen. Das Wachstum verlangsamte sich in den Folgejahren auf aktuell geringfügig mehr unter 100.000 Einwohner (Abbildung 1); in den Jahren 2003 bis 2005 waren geringfügige Bevölkerungsverluste zu verzeichnen.

Die Zunahme der Bevölkerungszahl im vergangenen Jahrzehnt war dabei überwiegend auf einen positiven Wanderungssaldo zurückzuführen. So stand in den Jahren 1991 bis 1999 einem Sterbeüberschuss von 1.500 Personen ein Wanderungsgewinn von 3.547 Personen gegenüber.

**Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung seit 1987**



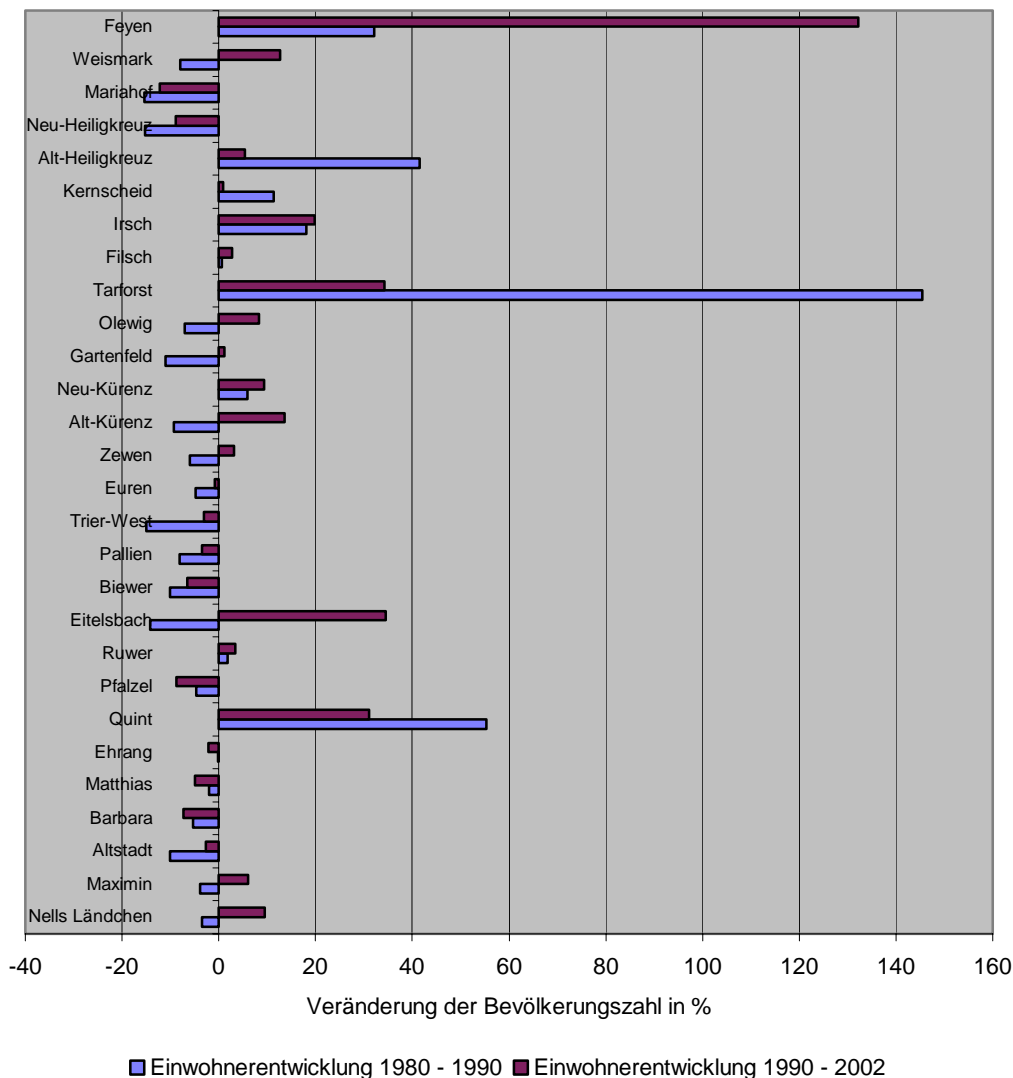
Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des Statistischen Landesamtes (Online-Datenbank)

Die Bevölkerungsentwicklung verlief in den einzelnen Ortsbezirken in hohem Maße unterschiedlich (Abbildung 2). In den meisten Stadtteilen außerhalb der Talstadt war in den Jahren 1980 bis 2002 eine Zunahme der Bevölkerungszahl festzustellen. Überdurchschnittliche Zuwächse verzeichnen hier vor allem die Stadtbezirke Feyen und Tarforst; sie haben von umfang-

reichen Baulandausweisungen in den 1980er und 1990er Jahren profitiert (vgl. auch Abbildung 8, Seite 10). Aber auch in Irsch, Alt-Heiligkreuz und Quint ist ein überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum festzustellen. Verlierer in der „Peripherie“ sind demgegenüber die Stadtbezirke Pfalzel, Neu-Heiligkreuz und Mariahof. Die Folgen der Baulandausweisungen im Bereich BP 10 (Pfalzel) und Petrisberg (Neu-Kürenz) sind in den hier untersuchten Dekaden noch nicht feststellbar.

Dem in den meisten Höhenstadtteilen feststellbaren Wachstum stehen Bevölkerungsrückgänge in den Stadtbezirken der Talstadt gegenüber. Die größten Verluste sind hier in Trier-West und dem Bezirk „Altstadt „ feststellbar. Ursache sind die fehlenden baulichen Entwicklungsmöglichkeiten in diesen vergleichsweise dicht bebauten Quartieren.

**Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung nach Stadtbezirken (1980-2002)**

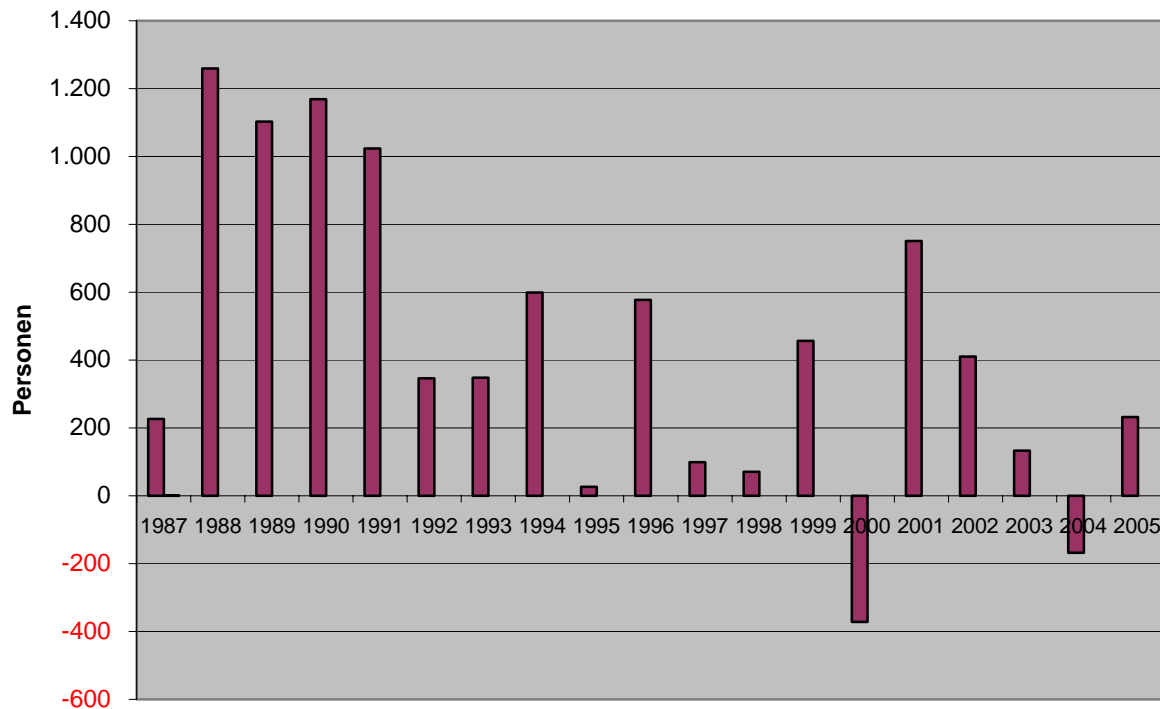


Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik der Stadt Trier

Von großem Interesse für die Beurteilung der entwicklungsbestimmenden Faktoren im Rahmen des Wohnungsbaus ist eine Betrachtung der Wanderungen von und nach Trier.

Die Darstellung der zeitlichen Entwicklung in Abbildung 3 zeigt, dass die Stadt Trier in den vergangenen Jahren fast durchweg positive Wanderungssalden verzeichnet; die Zuwanderungen überwiegen die Abwanderungen demnach bei weiten. Im Betrachtungszeitraum 1987 bis 2005 lag der Wanderungsüberschuss bei durchschnittlich 436 Personen p. a.. Die Wanderungsüberschüsse der Stadt Trier lagen im Zeitraum 1990 bis 1999 über den Werten anderer Oberzentren des Landes Rheinland-Pfalz.

**Abbildung 3: Wanderungssalden Stadt Trier 1987 - 2003**



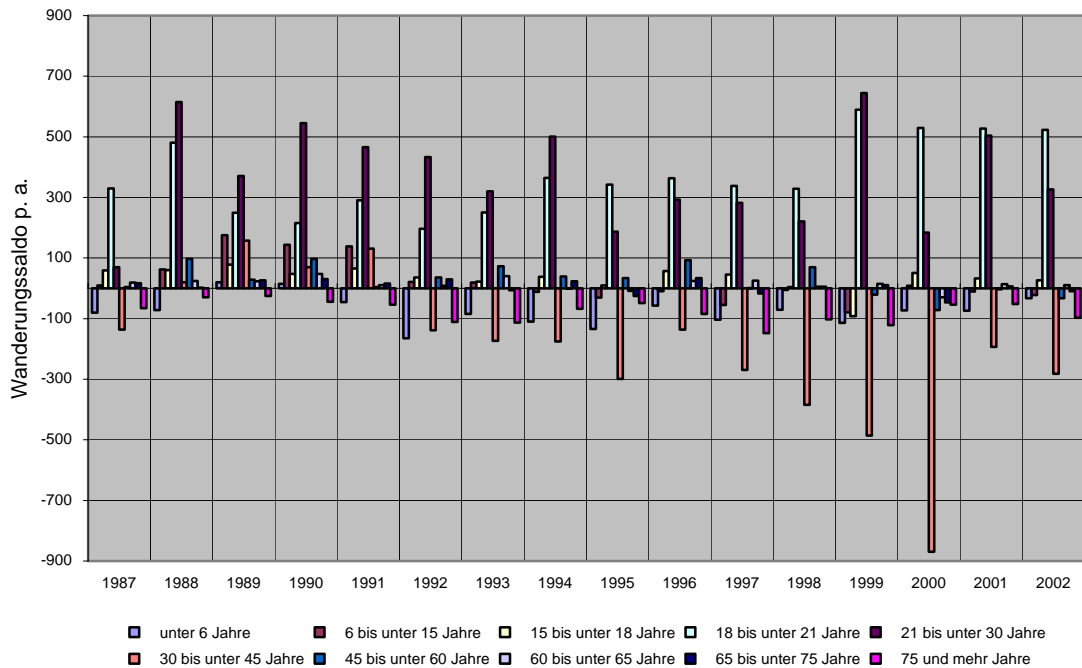
Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des Statistischen Landesamtes (Online-Datenbank)

Die differenzierte Betrachtung der Wanderungssalden nach dem Lebensalter (Abbildung 4) zeigt darüber hinaus einige Besonderheiten.

So verzeichnet die Stadt bei der Altersgruppe zwischen 15 und 30 Jahren durchweg hohe Wanderungsüberschüsse; dies betrifft Personen in der Phase des Ausbildungs- und Berufsbegins. In der Altersgruppe zwischen 30 und 45 Jahren sowie bei Kindern unter 6 Jahren sind demgegenüber nahezu durchweg hohe Wanderungsverluste zu verzeichnen. Der zuletzt angeführte Gesichtspunkt lässt im Zusammenhang mit der Wohnungsbauentwicklung den Schluss zu, dass die Stadt Trier hohe Wanderungsverluste von Familien in der Gründungsphase zu verzeichnen hat.



Abbildung 4: Wanderungssalden nach Lebensalter



Quelle: eigene Darstellung nach Daten des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik der Stadt Trier

### 3.2 Baufertigstellungen im Wohnungsbau

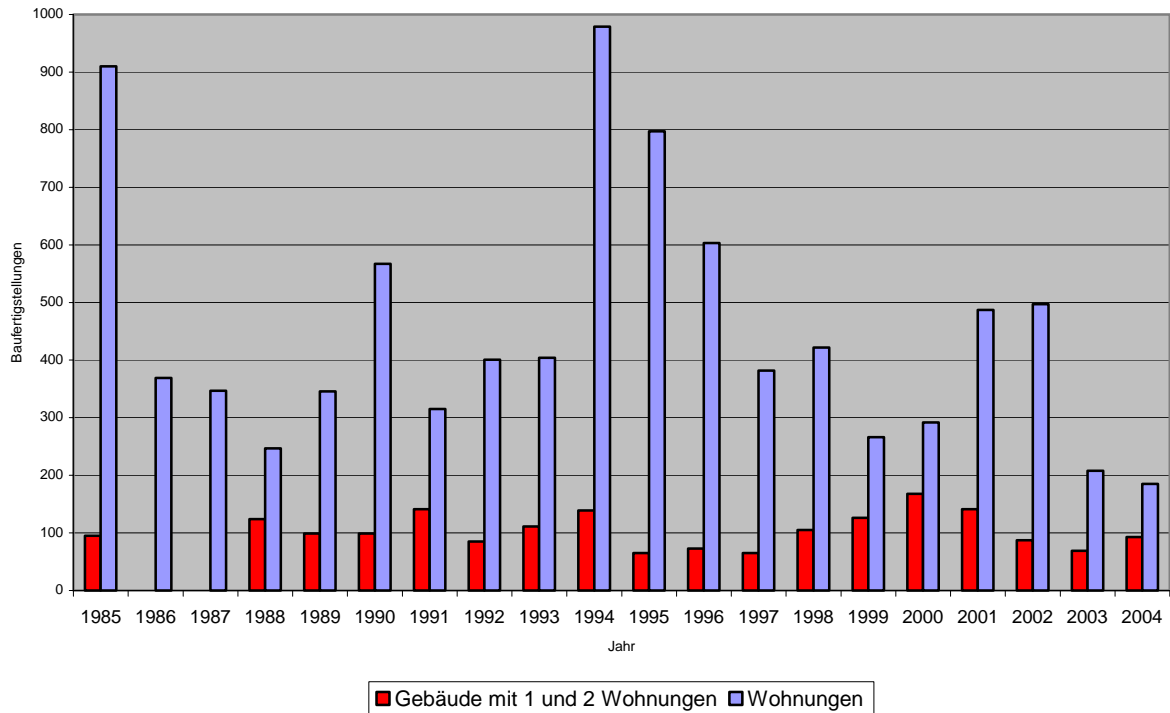
Die Wohnungsbauentwicklung der Stadt Trier war in den zurückliegenden Jahren erheblichen Schwankungen unterworfen.

Im Jahresdurchschnitt der Jahre 1985 bis 2004 wurden 451 Wohnungen jährlich neu errichtet. Dabei war innerhalb des Betrachtungszeitraums 1995 bis 2004 eine Schwankungsbreite von 266 bis 796 Wohnungen p. a. vorhanden.

Tendenziell ist für die vergangenen Jahre ein leichter Rückgang bei den Baufertigstellungen mit einem zunehmenden Anteil des Eigenheimbaus in der zweiten Hälfte der des vergangenen Jahrzehnts festzustellen (vgl. Abbildung 5). Eine rückläufige Tendenz zeigt sich in den letzten Jahren aber auch im Einfamilienhausbereich.

Im Mittel wurden in den Jahren 1988 bis 2004 in Trier 105 Familieneigenheime jährlich fertig gestellt. Ein Spitzenwert wurde im Jahr 2000 mit der Fertigstellung von 168 Einfamilienhäusern erreicht. Zweitwohneinheiten sind im Zeitraum 1995 bis 2000 in 18 % aller Eigenheime errichtet worden.

**Abbildung 5: Baufertigstellungen Stadt Trier 1985 - 2004**



Quelle: Stadtplanungsamt auf der Grundlage von Daten des Amtes für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen

Im landesweiten Vergleich weist die Wohnungsbauentwicklung in der Stadt Trier quantitativ keine relevanten Besonderheiten auf.

Das Volumen des Wohnungsbaus liegt im Betrachtungszeitraum 1990-2001 im Rahmen anderer Oberzentren des Landes Rheinland-Pfalz, wobei die Stadt Trier sowohl bei der absoluten Zahl der Baufertigstellungen wie auch im Segment des Eigenheimbaus im oberen Bereich liegt (vgl. Tabelle 1).

**Tabelle 1: Wohnungsbauentwicklung im Landesvergleich (Zeitraum 1990-2001)**

	Wohneinheiten je 1000 EW	Eigenheime je 1000 EW
Rheinland-Pfalz	53	24
Stadt Trier	43	11
Landkreis Trier-Saarburg	50	30
Stadt Koblenz	37	8
Stadt Ludwigshafen	40	9
Stadt Kaiserslautern	29	11
Stadt Mainz	48	9

Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik auf der Grundlage von Daten des Statistischen Landesamtes

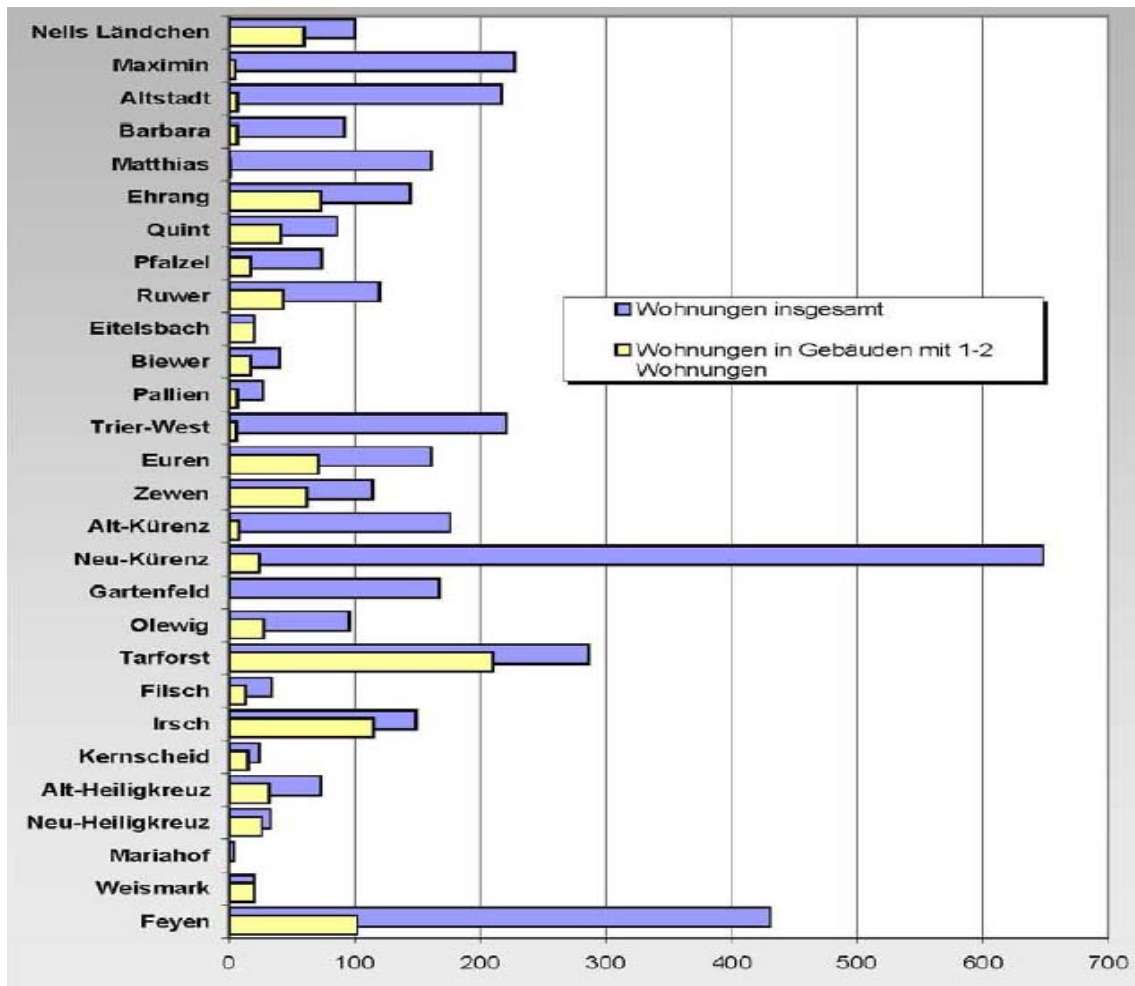
Bei der kleinräumigen Betrachtung innerhalb der Stadt sind im Vergleich der einzelnen Ortsbezirke erhebliche Unterschiede festzustellen (Abbildung 6).

In den Jahren 1995 bis 2003 verzeichnen die Stadtbezirke Feyen und Tarforst besonders hohe Zuwächse. Aber auch die Bezirke der Talstadt konnten in nennenswertem Umfang Fertigstellungsvolumina verbuchen.

Relativ gering waren die Wachstumsraten in den Ortsbezirken Ruwer-Eitelsbach, Kernscheid, Biewer, Trier-West, Mariahof und Heiligkreuz.

Die für den Stadtbezirk Neu-Kürenz festgestellten Fertigstellungszahlen sind demgegenüber in hohem Maße auch auf den Bau von Studentenwohnheimen zurückzuführen.

Abbildung 6: Baufertigstellungen Wohnungen in den Stadtbezirken 1995 bis 2003



Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Wohnungsmarktbeobachtung für die Stadt Trier und die Region Trier 2003, Trier 2004

Anmerkung: nur Fertigstellungen in neuen Wohngebäuden

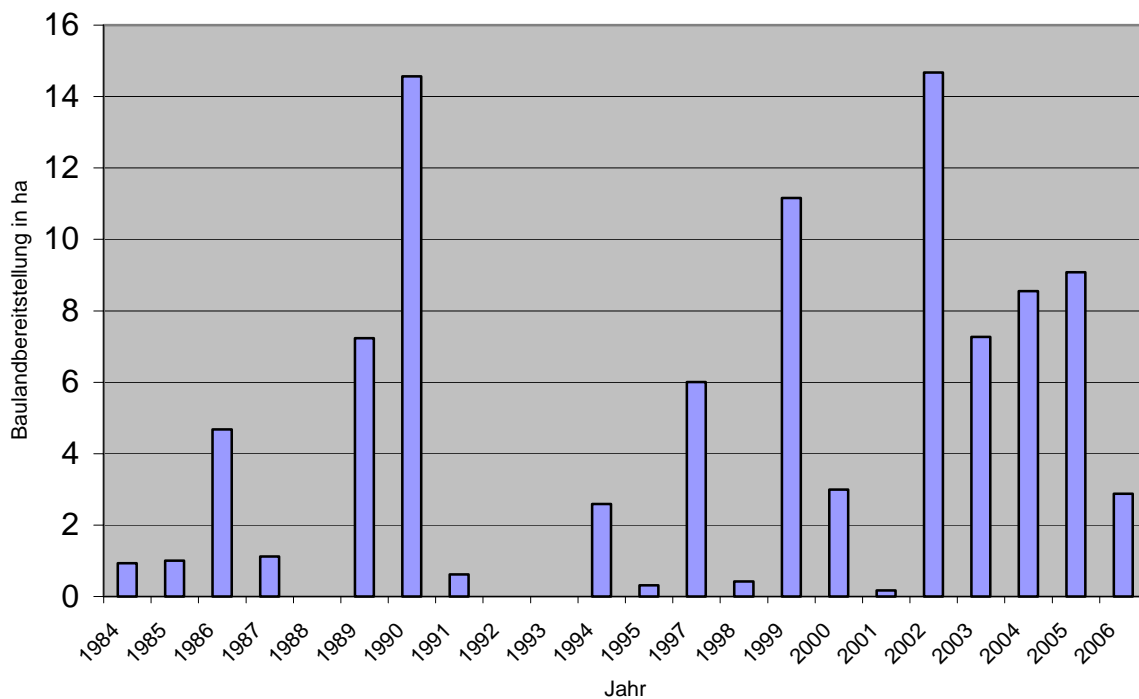
### 3.3 Baulandbereitstellung

Die Entwicklung des Wohnungsbaus vollzieht sich vorwiegend im Bereich neuer durch die Stadt oder auch durch private Investoren entwickelter Baugebiete, teilweise aber auch im Bereich von Flächen im unbeplanten Innenbereich (§ 34 Baugesetzbuch).

Bei der Baulandbereitstellung durch Bebauungspläne sind innerhalb des Betrachtungszeitraums 1984 bis 2006 erhebliche Unterschiede in den einzelnen Jahren festzustellen (vgl. Abbildung 7). Hervorzuheben ist die Tatsache, dass die Entwicklung neuer Wohngebiete in der zweiten Hälfte des Untersuchungszeitraums 1984 – 2006 von zunächst im Mittel ca. 3,0 ha Nettobauland auf 5,5 ha Nettobauland p. a. gesteigert werden konnte. Auch konnte die Baulandbereitstellung gegenüber der 1. Hälfte des Untersuchungszeitraums in hohem Maße verstetigt werden.

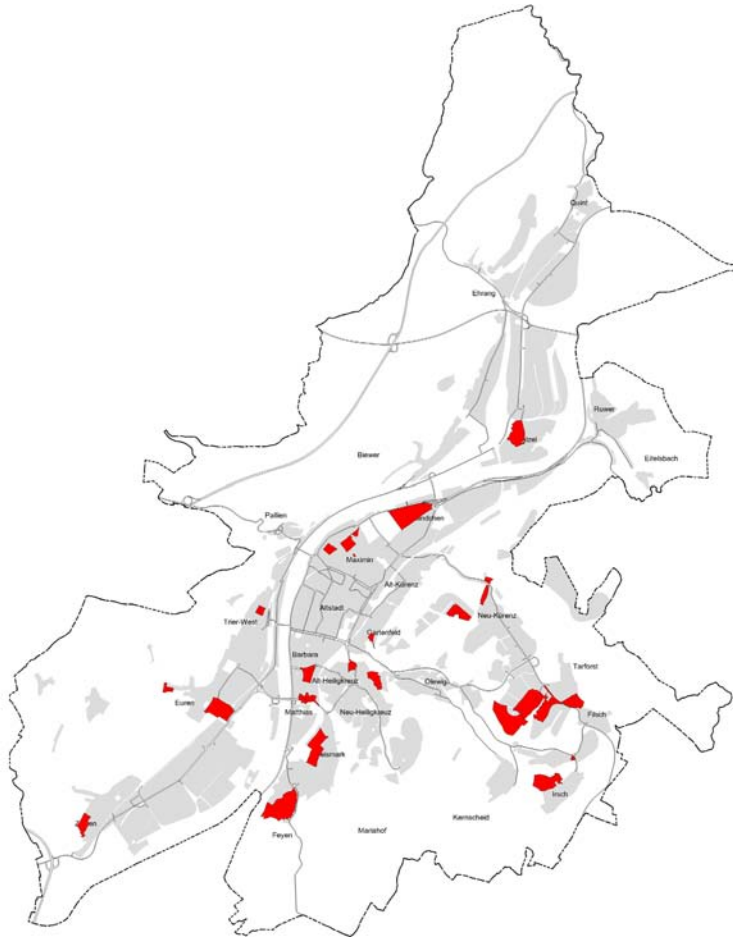
Die räumliche Entwicklung der Wohnbaulandbereitstellung ist in Abbildung 8 näher dargestellt. Hier wird erkennbar, dass die Achsen Tarforster Plateau und Heiligkreuz-Feyen Schwerpunkt der Wohnungsbauentwicklung in den zurückliegenden 20 Jahren waren.

Abbildung 7: Wohnbaulandbereitstellung in Bebauungsplänen



Quelle: eigene Berechnungen

**Abbildung 8: Wohnungsbauentwicklung nach Bebauungsplänen  
(Satzungsbeschlüsse von Bebauungsplänen für Wohngebiete 1985-2004)**



### 3.4 Baulandpreise

Nach den Ermittlungen des Gutachtersausschusses für Grundstückswerte lagen die Baulandpreise in der Stadt Trier im Jahr 2003 unter dem Niveau vergleichbarer Oberzentren in Rheinland-Pfalz<sup>1</sup>. So lag der Preis für eine mittlere Grundstückgröße von 500 m<sup>2</sup> in mittlerer Lage im Jahr 2003 in Trier bei 165 € pro m<sup>2</sup>; die Vergleichswerte der Oberzentren Kaiserslautern, Koblenz und Ludwigshafen lagen bei 180 € bis 215 €. Eine Besonderheit stellt die Stadt Mainz mit einem Preisniveau von 410 €/m<sup>2</sup> dar.

Die vergleichbaren Baulandpreise in den Nachbargemeinden Kenn, Konz, Schweich, Sirzenich und Trierweiler lagen im Jahr 2003 bei 125 € bis 150 €. Die Bodenrichtwerte in den Gemeinden Korlingen, Gutweiler und Gusterath lagen bei 80 € pro m<sup>2</sup>. Die Gemeinde Waldrach wurde bei 100 € pro m<sup>2</sup> notiert, unterdessen erreichten die Bodenrichtwerte in der Gemeinde Mertesdorf bis zu 125 € pro m<sup>2</sup> (Bodenrichtwertkarte vom 31.12.2003)

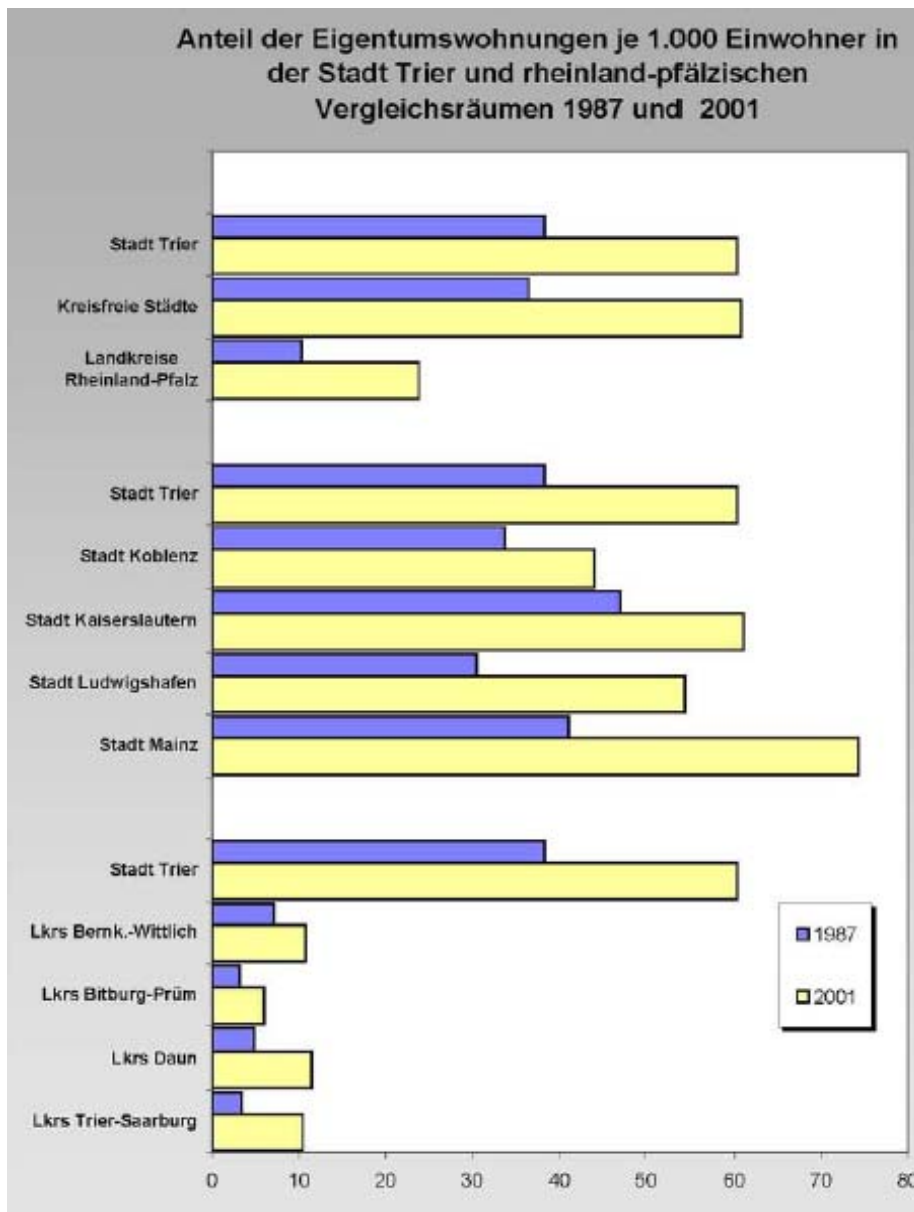
<sup>1</sup> Grundstücksmarktbericht 2003, Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Trier, Trier 2004

### 3.5 Wohnungseigentum

Von Interesse für die Beurteilung der Wohnungsversorgung in der Stadt Trier sind auch die Eigentumsverhältnisse am Wohnungsbestand.

Nach einer Zusammenstellung des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik lag der Anteil von Eigentumswohnungen in der Größenordnung anderer kreisfreier Städte des Landes Rheinland-Pfalz. Im Vergleich zu den Oberzentren liegt Trier zusammen mit der Stadt Kaiserslautern im oberen Bereich. Lediglich die Stadt Mainz verfügt über einen wesentlich höheren Anteil an Eigentumswohnungen.

Abbildung 9: Anteil der Eigentumswohnungen im Vergleich zu anderen Gebietskörperschaften



Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Wohnungsmarktbeobachtung für die Stadt Trier und die Region Trier 2003, Trier 2004

Ein weiteres wichtiges Merkmal zur Beurteilung der Wohnungsversorgung im interkommunalen Vergleich ist die Eigenheimquote, also die Ausstattung der Bevölkerung mit Familieneinheiten (Anteil der Gebäude mit 1 und 2 Wohnungen je 1.000 Einwohner).

Die Gegenüberstellung in Tabelle 2 zeigt, dass die Eigenheimquote in Trier im Vergleich zum Mittelwert des Landes Rheinland-Pfalz unterdurchschnittlich ist. Dies resultiert aus den generellen Unterschieden zwischen ländlich strukturierten Räumen und Verdichtungsräumen beim Anteil der Eigenheime am Gesamtwohnungsbestand. Im Vergleich zu anderen Oberzentren des Landes Rheinland-Pfalz liegt die Eigenheimquote jedoch mit der Stadt Kaiserslautern zusammen im oberen Bereich.

**Tabelle 2: Eigenheimquote im Vergleich mit anderen Gebietskörperschaften**

	Eigenheime/1000 Einwohner
Land Rheinland-Pfalz	232,6
Stadt Trier	131,3
Stadt Koblenz	116,7
Stadt Ludwigshafen	114,8
Stadt Kaiserslautern	132,5
Stadt Mainz	109,9
Landkreis Trier-Saarburg	273,5

Quelle: eigene Darstellung nach Daten des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik

### 3.6 Zwischenergebnis

Die Analyse der Bevölkerungsentwicklung in den zurückliegenden Jahren zeigt, dass das Wachstum der Stadt Trier in hohem Maße von Zuwanderungen getragen war. Die Wanderungsgewinne lagen über denen vergleichbarer Gebietskörperschaften in Rheinland-Pfalz. So konnte in der langfristigen Betrachtung trotz Sterbeüberschüssen als Folge der natürlichen Bevölkerungsentwicklung ein erhebliches Bevölkerungswachstum erzielt werden. Das Wachstum ist unter Berücksichtigung der gleichfalls im Landkreis Trier-Saarburg festzustellenden Wanderungsgewinne offensichtlich auf die Attraktivität der Region - auch im Zusammenhang mit der Prosperität des Nachbarstaates Luxemburg - zurückzuführen.

Die negativen Wanderungssalden bei Personen in der Familiengründungsphase deuten allerdings auf Abwanderungsverluste dieser Bevölkerungsgruppe in das nähere Umland hin. Dieser Prozess lässt darauf schließen, dass in der Stadt Trier ein erhebliches Potenzial zur Vermeidung von Wanderungsverlusten in benachbarte Gebietskörperschaften besteht.

Das Wohnungsbauvolumen in der Stadt Trier bewegt sich im Rahmen vergleichbarer Gebietskörperschaften des Landes Rheinland-Pfalz. Sowohl die absoluten Baufertigstellungen wie auch der Bereich der Familieneigenheime liegen dabei im Vergleich mit anderen Oberzentren des Landes auf hohem Niveau. Stadträumlich hat sich die Wohnungsbauentwicklung der Stadt Trier in den letzten beiden Jahrzehnten dabei eindeutig auf die Achsen Süd (Feyen-Weismark) und Ost (Tarforster Plateau) konzentriert.

## 4 Vorliegende Ziele für die Wohnungsbauentwicklung

### 4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß Artikel 28 Abs. 2 Grundgesetz trägt jede Gemeinde im Rahmen des kommunalen Selbstverwaltungsrechts die Verantwortung für ihre Eigenentwicklung (kommunale Planungshoheit). Die Umsetzung der gemeindlichen Ziele mit den Mitteln der Bauleitplanung steht jedoch gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch unter einem Abstimmungsvorbehalt mit dem Zielen der Raumordnung. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm sowie den regionalen Raumordnungsplänen niedergelegt.

Nach dem gültigen **Landesentwicklungsprogramm III<sup>2</sup>** ist der Wohnungsbau mit dem Ziel zu fördern, zu einer räumlich und sozial bedarfsgerechten Wohnraumversorgung für Familien, Behinderte und ältere Menschen beizutragen.

Im **Fortschreibungsentwurf des Landesentwicklungsprogramms (LEP IV)** vom November 2006<sup>3</sup> wird Trier zu den „Räumen mit überdurchschnittlichem Rückgang des Anteils junger Bevölkerung“ gerechnet. Diese Darstellung basiert allerdings auf der unten (Kapitel 5.1) kritisch gesehenen Projektion des Statistischen Landesamtes aus dem Jahr 2004 (mittlere Variante). Nach den Zielen und Grundsätzen zur Entwicklung von Räumen und Standorten (Kapitel 2) im LEP IV gehört Trier zu den Entwicklungsbereichen mit oberzentraler Ausstattung und Funktion, in denen auch durch geeignete Maßnahmen im Bereich des Wohnungsbaus einer Überalterung der Bevölkerung und einem starke Rückgang der Familien mit Kinder entgegengewirkt werden soll, um die Tragfähigkeit überörtlich bedeutsamer Einrichtungen und deren Finanzierung sicherstellen zu können.

Die zur Entwicklung der Gemeinden erforderlichen Flächen sind nach dem Entwurf des LEP IV über eine regionale Flächenkreislaufwirtschaft bereitzustellen. Hierzu ist zur Koordinierung der kommunalen Bauleitplanung von der Regionalplanung ein regionales Flächenmanagement und -monitoring durchzuführen. Bei der weiteren Siedlungsentwicklung haben die städtebauliche Innenentwicklung, Wohnungsmodernisierung, städtebauliche Erneuerung und Verbesserung des Wohnumfeldes Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich. Freiräume sind nur dann für die Siedlungsentwicklung in Anspruch zu nehmen, wenn das öffentliche Interesse hinreichend begründet ist und eine unvermeidbare Inanspruchnahme möglichst flächensparend und umweltschonend erfolgt.

In den Regionalplänen sind für die Verbandsgemeinden und kreisfreien Städte Schwellenwerte als Ziele der Raumordnung zur weiteren Wohnbauflächenentwicklung vor dem Hintergrund der absehbaren demographischen Entwicklung festzulegen, um einer überproportionalen Flächeninanspruchnahme vorzubeugen. Diese Schwellenwerte sind unter Berücksichtigung der Modellrechnungen des Statistischen Landesamtes (Mittlere Variante) und bestehender Flächenreserven zu begründen.

Bei Nachweis einer verbindlichen interkommunalen Kooperation, z. B. in Form eines raumordnerischen Vertrages unter Beteiligung der Regionalplanung im Bereich der Bauleitplanung, kann von diesen gemeindebezogenen Schwellenwerten abgewichen werden. Der Nachweis des Bedarfs erfolgt in diesem Fall auf der Grundlage der interkommunalen Entwicklungsplanung.

---

<sup>2</sup> Staatskanzlei Rheinland-Pfalz, -Oberste Landesplanungsbehörde-, Mainz 1995

<sup>3</sup> Ministerium des Innern und für Sport, November 2006



Die Ausweisung neuer Bauflächen hat nach dem Entwurf des LEP IV ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten zu erfolgen. Eine ungegliederte, insbesondere bandartige Entwicklung ist zu vermeiden.

Nach dem **Regionalen Raumordnungsplan für die Region Trier** (1985) kommt der Stadt Trier als Oberzentrum zudem die „besondere Funktion Wohnen“ zu. Die Ausweisung von Wohnbau-/Mischbauflächen soll in diesen Gemeinden über den Eigenbedarf hinaus erfolgen. Der in der Erarbeitung befindliche Entwurf für die Gesamtfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans liegt der Stadt Trier noch nicht vor.

## 4.2 Bisherige Zielsetzungen der Stadt Trier

Die Stadt Trier hat sich bis zum Beginn der 1990er Jahre ein systematisches **Wohnungsbaukonzept** und ein zeitliches Durchführungsprogramm geschaffen. Zielvorstellung des zuletzt vorgelegten Konzeptes war bezogen auf den Zeitraum bis 2005 ein jährliches Baufertigstellungsvolumen von 600 Wohneinheiten. Die reale Entwicklung liegt mit 478 Wohneinheiten p. a. bis zum Jahr 2003 unter dieser Zielgröße (vgl. Kapitel 3.2).

Gegenstand des Wohnungsbaukonzeptes 1994 war auch die Bereitstellung umfangreicher neuer Wohnbauflächen in Form von städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen. Aufbauend auf diesem Programm wurden die städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen „Tarforster Höhe - Erweiterung“ und „Brubacher Hof“ im Jahr 1994 förmlich festgelegt. Die Maßnahme „Brubacher Hof“ wurde schließlich nach Bekanntgabe des Abzugs der französischen Streitkräfte im Jahr 1997 zugunsten der Entwicklungsmaßnahme „Petrisberg“ aufgehoben.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zur Festlegung der o. a. Entwicklungsmaßnahmen wurde für die Stadt Trier noch von Bevölkerungszielzahlen für die Jahre 2000 bzw. 2005 von 103.000 bzw. 104.500 ausgegangen. Diese Größenordnung konnte bislang nicht erreicht werden.

In dem in 2004 vorgelegten **Strategischen Stadtkonzept „Zukunft Trier 2020“<sup>4</sup>** werden auch konkrete Ziele für die zukünftige Wohnungsbauentwicklung formuliert.

Eine zentrale Zielsetzung ist die Weiterentwicklung der Wohnbevölkerung in der Stadt Trier. Nach dem Visionsbaustein 1 leben in Trier im Jahr 2020 100.000 Einwohner mit einer ausgewogenen Alters- und Erwerbsstruktur. Für das Jahr 2010 wird eine Zielgröße von 105.000 Einwohnern formuliert.

Hintergrund dieses Visionsbausteins sind die vom Statistischen Landesamt vorgelegten Projektionen der künftigen Bevölkerungszahl, die übereinstimmend von einem Rückgang der Bevölkerungszahl und dramatischen Veränderungen der Altersstruktur ausgehen (vgl. Kapitel 5.1).

Ein Potenzial zur Erreichung der angeführten Ziele wird in dem Entwurf des Zukunftskonzeptes unter anderem in der Anknüpfung der Stadt Trier an die ambitionierten Wachstumsziele des Nachbarstaates Luxemburg gesehen. Konkret wird hierzu Folgendes formuliert:

*Anders stellt sich die Situation im benachbarten Luxemburg dar: Aufgrund spezieller demographischer Verhältnisse und der wirtschaftlichen Situation des Landes wird in Luxemburg mit einer für europäische Verhältnisse untypischen Entwicklung – einem wanderungsbedingten Bevölkerungszuwachs - gerechnet. Diese bevorstehenden Bevölkerungsentwicklungen in der Region Trier und in Luxemburg bieten für die Stadt Trier die Chance, die eigene rückläufige Bevölkerungsentwicklung zu kompensieren. Insgesamt wird sich zwischen den Kommunen ein reger*

---

<sup>4</sup> Strategisches Stadtkonzept „Zukunft Trier 2020“ (Entwurf), Amt für Stadtentwicklung und Statistik der Stadt Trier, Stand 09/2003

*„Wettbewerb um die Einwohner“ entwickeln. Trier jedoch hat gute Chancen in diesem Wettbewerb zu bestehen, da die Stadt hochwertige Infrastruktursysteme wie Bildungseinrichtungen, ÖPNV, Kindergärten, Krankenhäuser, öffentliche Dienste, Kulturangebote etc. bietet, die in der Fläche langfristig nicht aufrecht erhalten werden können. Vorrangiges Ziel der kommunalen Entwicklungsplanung ist es deshalb, eine ausgewogene Erwerbs- und Altersstruktur zu fördern. Mit gezielten Maßnahmen muss Trier sich sowohl als Arbeits- wie auch als Wohnstandort profilieren.*

In dem Strategischen Stadtkonzept „Zukunft Trier 2020“ werden für den Wohnstandort Trier folgende weitere Ziele formuliert:

- Vermeidung von Abwanderungen junger oder finanzstarker Familien in das Umland im Rahmen der Stadt-Umland-Wanderungen (bei der Suche nach geeigneten Baugrundstücken oder Wohnraum) oder der verstärkten und gezielten Zuwanderung bestimmter Bevölkerungsgruppen durch attraktive Angebote der Stadt z. B. im Rahmen des Infrastrukturangebotes der Arbeitsplätze oder eines besonderen Wohnumfeldes;
- Schaffung von Wohnbauland für Familien mit Kindern;
- Schaffung von Angeboten für in Luxemburg arbeitende Menschen;
- Angebote für bestimmte Altersgruppen (ältere Menschen, Singles u. a.);
- Spezielle Bauformen (Niedrigenergie etc.);
- Hohe Wohn- und Lebensqualität durch Kombination von Bauformen und Freiraum;
- Zielgruppenorientierte Gestaltung des Wohnumfeldes und der Verkehrsanbindungen;
- Aufwertung der Innenstadt als Wohnstand.

### **4.3 Zielsetzungen im Rahmen der Flächennutzungsplanung**

Generelle Zielsetzung der Planung ist die Schaffung eines Wohnungsangebotes, das allen Haushalten eine nach Lage, Größe Ausstattung und Preis angemessene Wohnung in einem qualitativ möglichst hochwertigen Umfeld ermöglicht. Mit der Planung sollen des Weiteren sozial stabile Bevölkerungsstrukturen geschaffen und erhalten werden und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung unter Berücksichtigung der Anforderungen des Kosten sparenden Bauens gefördert werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Darüber hinaus werden die folgenden Ziele verfolgt:

#### **4.3.1 Vermeidung von Abwanderungen ins Umland der Stadt Trier**

Anknüpfungspunkt dieser Zielsetzung ist die Tatsache, dass für die Stadt in der Vergangenheit von vergleichsweise hohen Abwanderungsraten bauwilliger junger Familien auszugehen ist (vgl. die Ausführungen in Kapitel 3.1). Dieser Prozess führt zu Einnahmeverlusten der Stadt Trier auf Grund fehlender Schlüsselzuweisungen und schränkt Handlungsspielräume bei gleich bleibenden Kosten für die kommunale Infrastruktur ein. Es ist anzunehmen, dass ein Teil der wohnstandortorientierten Abwanderungen durch ein entsprechend umfangreiches und qualitativ hochwertiges Baulandangebot vermieden werden kann.

Eine angebotsorientierte Baulandpolitik ist geeignet, allen bauwilligen Familien bzw. Investoren geeignete Angebote in der Stadt Trier zu bieten und damit die durch die Stadt-Umland-

Wanderung ausgelösten nachteiligen Folgen in Form eines erhöhten Kfz-Verkehrsaufkommens und damit verbundener nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt zu vermeiden.

Die Schaffung ausreichender und differenzierter Baulandangebote beugt schließlich auch der mit der demographischen Entwicklung verbundenen Überalterung der Bevölkerung vor und trägt zur Auslastung der kostenintensiven Infrastruktureinrichtungen bei.

Unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen ist es eine zentrale Zielsetzung der Flächennutzungsplanung, der Suburbanisierung mit den gegebenen Mitteln entgegenzusteuern. Konkret sollen mit der Planung vermeidbare Fortzüge von Haushalten insbesondere in die Umlandgemeinden vermieden werden. Adressaten sind primär Haushalte in der Familiengründungs- und Eigentumbildungsphase, denen bisher (subjektiv oder objektiv) in der Stadt Trier keine geeigneten Wohnungs- bzw. Grundstücksangebote zur Verfügung standen.

Voraussetzung zur Erreichung dieses Ziels ist die Bereitstellung eines qualitativ hochwertigen, nachfragegerechten und möglichst kostengünstigen Angebotes insbesondere für den Einfamilienhausbau im Sinne einer Angebotsorientierung. Von besonderer Bedeutung ist hierbei die Vermeidung von Engpässen im Baulandangebot, da eine Verknappung tendenziell preissteigernd wirkt und darüber hinaus zu Orientierungsschwierigkeiten der Nachfrager auf dem Markt führt.

#### **4.3.2 Schaffung attraktiver Angebote für regional orientierte Zuwanderer**

Innerhalb des Nachbarstaates Luxemburg war im Zeitraum 1990 bis 2004 eine Bevölkerungszunahme von 19,1 % verzeichnen. Aktuelle Prognosen gehen für den Zeitraum 2004 bis 2020 wiederum von einem erheblichen Wachstum in der Größenordnung von + 15,3 % aus<sup>5</sup>. Ein großer Teil dieses Wachstums wird durch Zuwanderungen generiert, die in der Vergangenheit auch zum Bevölkerungswachstum in der Region Trier beigetragen haben.

Die Bereitstellung attraktiver Wohnstandortangebote bietet auch für die Stadt Trier Chancen, an diesem Wachstum zu partizipieren. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans sollen deshalb auch die Standortansprüche dieses Bevölkerungspotenzials mit in die Entscheidungsfindung über die Ausweisung neuer Bauflächen einfließen.

#### **4.3.3 Erhalt und Entwicklung der Attraktivität bestehender Wohnsiedlungen**

Die Attraktivität des Wohnungsbestands und des Wohnumfeldes ist Voraussetzung für die Akzeptanz des Wohnstandortes durch die Bevölkerung. Der Erhalt und die Entwicklung der Wohnqualität in den Bestandsquartieren mit Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung und der Wohnumfeldverbesserung trägt dazu bei, Abwanderungswünsche der betroffenen Personen zu vermeiden und die vorhandene öffentliche Infrastruktur dauerhaft auszulasten. Entsprechende Ziele sind im Rahmen des Altstadtkonzeptes und der Stadteilrahmenplanung formuliert worden.

Die Attraktivität bestehender Wohnsiedlungen wird darüber hinaus in hohem Maße auch bestimmt von der nachhaltigen Sicherung bestehender Versorgungsstrukturen des Handels mit dem Ziel einer „Stadt der kurzen Wege“. Dieser Aspekt gewinnt gerade auch im Hinblick auf die zu erwartenden Umbrüche in der Alterszusammensetzung der Bevölkerung zunehmend an

---

<sup>5</sup> EUROSTAT, EU-Kommission, Statistisches Bundesamt

Bedeutung. Wichtige Eckpunkte zur Erreichung dieses Ziels sind bereits mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Trier<sup>6</sup> gesetzt worden.

Ein wichtiger Aspekt der Bestandsentwicklung ist schließlich auch die Verminderung von Immissionsbelastungen in bisher hoch belasteten Quartieren. Hier ist anzustreben, mit den Mitteln der Luftreinhalte- und Lärminderungsplanung zu dauerhaften Verbesserungen zu kommen.

#### **4.3.4 Ressourcenschonende Planung neuer Wohngebiete**

Die dauerhafte Akzeptanz der Stadt als Lebensraum ihrer Bewohner setzt das Vorhandensein hochwertiger Freiräume für die Naherholung voraus. Die Stadt Trier bietet mit ihrer hohen landschaftsräumlichen Qualität hierfür wichtige Voraussetzungen.

Vorrangiges Ziel der Siedlungsentwicklung im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung ist es deshalb, den Verbrauch bisher unbesiedelter und unbebauter Flächen zu vermeiden, und statt dessen die Siedlungsentwicklung auf Flächen innerhalb des vorhandenen Siedlungskörpers zu konzentrieren. Die Wohn- und Siedlungsattraktivität der Stadt ist zu erhalten und zu fördern, um den Lebens- und Wohnwünschen der Bewohner durch eine für das städtische Leben geeignete Bau- und Siedlungsplanung zu entsprechen<sup>7</sup>.

## **5 Künftiger Wohnbaulandbedarf**

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ist zu entscheiden, ob und inwieweit eine Ausweitung des Flächenangebotes für den Wohnungsbau erforderlich ist. Hierfür ist eine Vorausschätzung des künftig notwendigen Wohnungsneubauvolumens in der Stadt Trier erforderlich.

In diesem Zusammenhang darf allerdings nicht außer acht bleiben, dass die Vorausschätzung der künftigen Wohnungsbaunachfrage mit erheblichen Unsicherheiten verbunden ist. Dies betrifft zunächst die mit Prognosen über die künftige Entwicklung der Bevölkerung und der Privathaushalte generell verbundenen Probleme. So ist beispielsweise das künftige Wanderungsverhalten der Bevölkerung in hohem Maße auch von den gesamtpolitischen Rahmenbedingungen und Prioritätensetzungen auf nationaler Ebene abhängig.

Die Unsicherheiten betreffen aber auch die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Die tatsächliche Nachfrage nach Flächen für den Wohnungsbau ist nicht nur von der Bevölkerungsentwicklung und dem Bauflächenangebot, sondern in hohem Maße auch von den finanziellen Rahmenbedingungen abhängig, z. B. dem verfügbaren Einkommen der Haushalte, der Höhe der Hypothekenzinsen sowie den steuer- und förderrechtlichen Rahmenbedingungen.

### **5.1 Künftige Bevölkerungsentwicklung**

Die künftige Bevölkerungsentwicklung ist im Zusammenhang mit der Ermittlung des künftigen Wohnungsbedarfs eine wichtige Eingangsgröße. Sie ist abhängig von der natürlichen Bevölkerungsentwicklung - also dem Verhältnis zwischen Geburten und Sterbefällen - sowie den Wanderungen über die Gemeindegrenzen.

---

<sup>6</sup> Beschlussfassung durch den Stadtrat am 27.01.2005

<sup>7</sup> vgl. Leitziele und Leitprojekte eines räumlichen Entwicklungskonzeptes, Arbeitsgruppe Städtebau und Verkehr im Rahmen des Stadtmarketings Zukunft Trier 2020, Mai 2001

Die Diskussion der jüngsten Zeit über die Perspektiven der langfristigen Bevölkerungsentwicklung war in großem Umfang geprägt von den Szenarien einer stark schrumpfenden Bevölkerungszahl sowie den zu erwartenden altersstrukturellen Verschiebungen.

Für den Planungshorizont des Flächennutzungsplans der Stadt Trier gelten dem gegenüber zumindest auf der rein quantitativen Betrachtungsebene andere Rahmenbedingungen. So rechnet das Statistische Bundesamt in seiner 10. koordinierten Bevölkerungsvorausschätzung innerhalb des Zeitraums bis 2020 für die Bundesrepublik Deutschland (alte und neue Bundesländer) durchaus noch mit ansteigenden Bevölkerungszahlen. Erst in der sehr langfristigen Betrachtung (Zeitraum 2020 bis 2050) wird mit einer gegenüber dem Status-Quo sinkenden Bevölkerungszahl gerechnet.

Für das Gebiet der Stadt Trier liegen aktuell für den Planungshorizont des Flächennutzungsplans drei Vorausschätzungen der künftigen Bevölkerungszahl vor.

Das **Statistische Landesamt Rheinland-Pfalz (StLA)** hat seine bereits im November 2002 vorgelegte Projektion der künftigen Bevölkerungsentwicklung<sup>8</sup> im Jahr 2004 aktualisiert. Basis der Berechnung ist das Jahr 2000; der Betrachtungszeitraum erstreckt sich bis zum Jahr 2050. In der Studie vom Oktober 2004 werden für die Ebene des Landes, der Regionen sowie der Kreise und kreisfreien Städte Projektionen der künftigen Bevölkerungszahl in insgesamt 3 Varianten vorgenommen. Die Varianten unterscheiden sich in den zugrunde gelegten Annahmen über die künftige Lebenserwartung sowie in den erwarteten Wanderungssalden. Die Ergebnisdarstellung beinhaltet auch eine Differenzierung nach Altersjahrgängen und Geschlecht.

In der unteren Variante wird von einer bis 2015 um etwa 2 Jahre ansteigenden Lebenserwartung sowie einem bis 2016 auf null zurückgehenden Wanderungssaldo gerechnet. Bei der mittleren Variante steigt die Lebenserwartung bis zum 2050 um ca. 4 Jahre, der Wanderungssaldo über die Landesgrenzen sinkt von +10.000 im Jahr 2001 bis auf +5.000 im Jahr 2006 und bleibt dann konstant. In der oberen Variante wird eine nochmals steigende Lebenserwartung sowie ein konstanter Wanderungssaldo von +10.000 Personen angenommen.

Binnenwanderungen werden in der Prognose des StLA bis zum Jahr 2016 mit berücksichtigt, aber für die Gebietseinheiten nicht differenziert ausgewiesen. Das Statistische Landesamt hat aber ergänzend zu den veröffentlichten Materialien die in die Prognose für den Bereich der Stadt eingegangenen Wanderungssalden für die Jahre 2005, 2010, 2015 und 2020 auf Anfrage hin zur Verfügung gestellt. Danach wird in der mittleren Variante für den Zeitraum 2000 bis 2020 für die Stadt Trier von einem Wanderungssaldo von ca. insgesamt +440 Personen ausgegangen; der entsprechende Wert für die obere Variante beträgt +2.635 Personen<sup>9</sup>. Beide Werte liegen damit erheblich unter den Wanderungssalden der vergangenen Jahre.

Für die Stadt Trier werden in der Bevölkerungsprognose des StLA folgende Ergebnisse ausgewiesen:

**Tabelle 3: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes**

	untere Variante	mittlere Variante	obere Variante
2000	99.410	99.410	99.410
2005	97.519	97.515	97.887
2010	95.499	95.649	96.880
2015	93.303	93.976	96.099
2020	91.509	93.073	96.349

<sup>8</sup> Rheinland-Pfalz 2050; Zeitreihen, Strukturdaten, Analysen, Band II Auswirkungen der demographischen Entwicklung, Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz; Bad Ems 2004

<sup>9</sup> Mitteilung mit E-Mail von Herrn Thomas Kirschey, Referat "Analysen und Prognosen, Forschungszentrum" am 25.01.2005; die Ergebnisse für die nicht verfügbaren Jahre sind durch lineare Interpolation ermittelt

Demnach geht das StLA in allen untersuchten Varianten von sinkenden Bevölkerungszahlen aus. Die Veränderung liegt zwischen -7.901 Personen (untere Variante) und -3.061 Personen (obere Variante).

Die **Bertelsmann Stiftung** hat im Jahr 2006 einen so genannten Demographiebericht vorgelegt, der bundesweit für Kreise und kreisfreie Städte Vorausschätzungen der künftigen Bevölkerungsentwicklung bis 2020 beinhaltet<sup>10</sup>.

Für Trier wird davon innerhalb des Planungszeitraums von einer nur geringfügig sinkenden Bevölkerungszahl ausgegangen. Die Stadt Trier hat nach dieser Prognose im Jahr 2020 eine Einwohnerzahl von 99.052.

Das **Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)** hatte mit der im Jahr 2004 vorgelegten Raumordnungsprognose 2020 für die Bundesrepublik Deutschland erstmals die in den Vorjahren kontinuierlich erstellten Prognosen der Bevölkerungsentwicklung auf die Ebene der Kreise und kreisfreien Städte heruntergebrochen.<sup>11</sup> Diese Prognose wurde in 2006 mit der Raumordnungsprognose 2020/2050 aktualisiert.

Das BBR geht in seiner Vorausschätzung für die Stadt Trier von einem positiven Wanderungssaldo in den Jahren 2000 bis 2020 von insgesamt + 8.300 Personen aus. Dieser Wert liegt geringfügig über dem durchschnittlichen Wanderungssaldo von + 389 Personen p. a. in den Jahren 1991 bis 1999.

Der prognostizierte natürliche Saldo (Verhältnis zwischen Geburten und Sterbefällen) liegt im Zeitraum 2000 bis 2020 bei -3.000 Personen. Hinsichtlich der künftig zu erwartenden Raten für die Fertilität und die Mortalität verwendet das BBR ein komplexes Modell. Bei der Fertilität wird tendenziell von einer Rate entsprechend der Größenordnung in den vergangenen Jahren ausgegangen. Bei den Annahmen zur Mortalität wird beispielsweise für die Region Trier bis zum Ende des Planungshorizonts eine Steigerung der mittleren Lebenserwartung um geringfügig mehr als 2 Jahre angenommen.

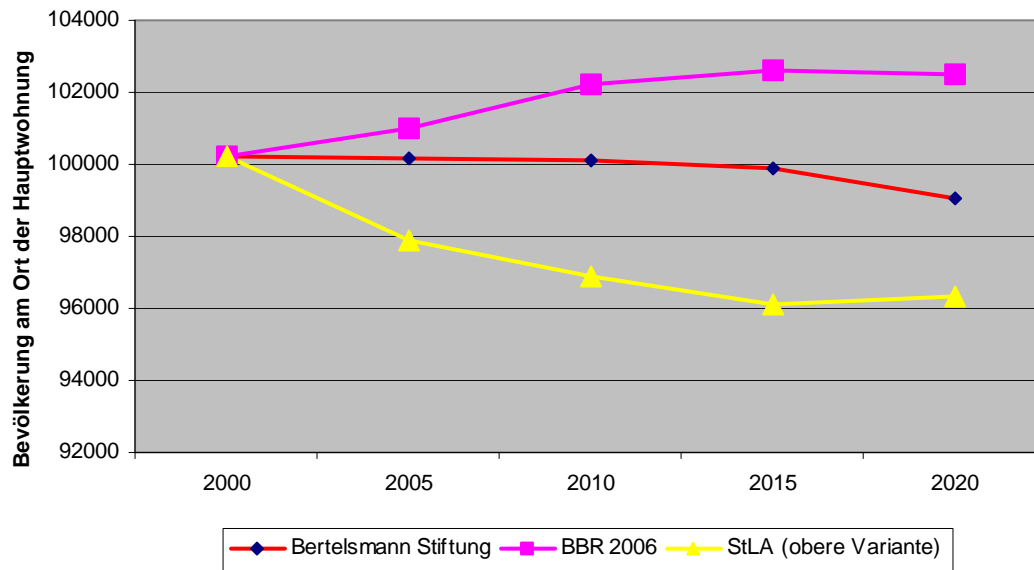
Auf dieser Grundlage geht das BBR für den Planungshorizont von einer steigenden Bevölkerungszahl für die Stadt Trier und die Region aus. Im Jahr 2020 leben danach 102.500 Menschen in der Stadt Trier.

Die Ergebnisse der Prognosen des Statistischen Landesamtes, der Bertelsmann-Stiftung sowie des BBR sind in Abbildung 10 einander gegenübergestellt.

---

<sup>10</sup> Demographiebericht, Ein Baustein des Wegweisers Demographischer Wandel, [www.aktion2050.de/wegweiser](http://www.aktion2050.de/wegweiser)

<sup>11</sup> Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Raumordnungsprognose 2020/2050, Bonn 2006; Veröffentlichung der Ergebnisse auf CD INKAR PRO

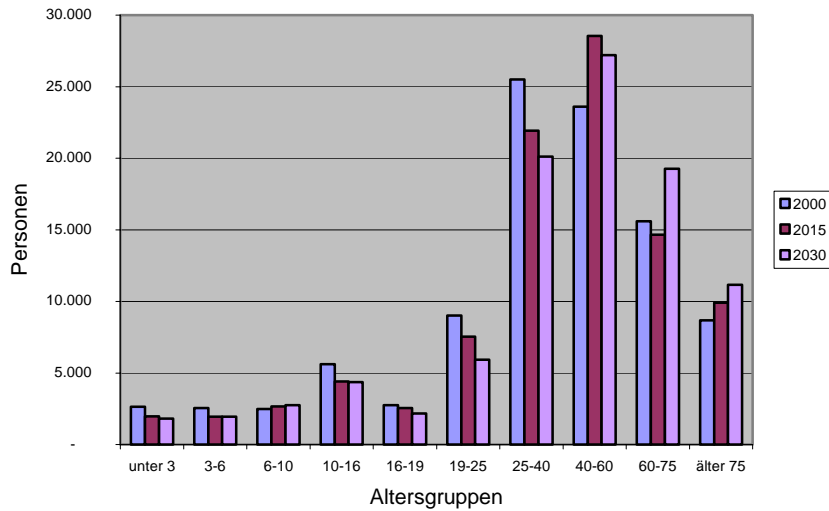
**Abbildung 10: Bevölkerungsprognosen für die Stadt Trier**


## 5.2 Künftige Altersstruktur

Neben den quantitativen Veränderungen der Bevölkerungszahl werden sich im Planungszeitraum auch erhebliche Verschiebungen in der Altersstruktur der Bevölkerung ergeben. Eine Prognose der entsprechenden Veränderungen in der Stadt Trier liegt im Rahmen sämtlicher o. a. Bevölkerungsprognosen vor, allerdings in sehr unterschiedlicher Ausprägung.

Die Prognose des **Statistischen Landesamtes** für die Jahre 2015, 2030 ist entsprechend der dort vorgenommenen zeitlichen Differenzierung in Abbildung 11 dargestellt. Auf der Grundlage dieser Projektion wird die künftige Entwicklung in der Stadt Trier von einer generellen Zunahme älterer Bevölkerungsgruppen und einem erheblichen Verlust bei jüngeren Altersgruppen geprägt sein. Die Altersgruppe der unter 6-Jährigen wird bis 2015 um ca. 25 % abnehmen. Die Veränderung bei den 6-19-Jährigen würde bei -11,3 % liegen, während die Personengruppen mit einem Alter von mehr als 60 Jahren in der Summe nahezu unverändert bleiben, allerdings mit einer erheblichen Zunahme der Personen mit einem Alter von mehr als 75 Jahren.

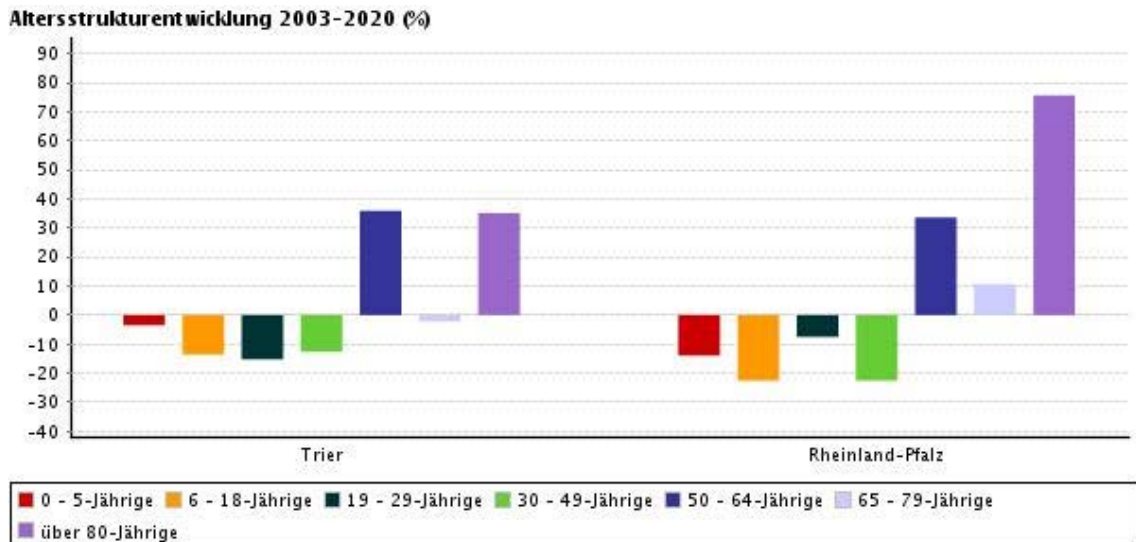
**Abbildung 11: Altersstrukturelle Veränderungen 2000-2030 gem. StLA**



Quelle: eigene Darstellung nach Rheinland-Pfalz 2050; Zeitreihen, Strukturdaten, Analysen, Band II Auswirkungen der demographischen Entwicklung, Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz; Bad Ems 2004

Die Prognose der Bertelsmann-Stiftung stellt auf das Zieljahr 2020 ab. Die Ergebnisse sind in Abbildung 12 dargestellt und bestätigen die bereits vom StLA angenommen strukturellen Veränderungen mit einem tendenziellen Rückgang der jüngeren Altersgruppen und einer Zunahme der Zahl alter Menschen.

**Abbildung 12: Altersstrukturelle Veränderungen 2003-2020 gem. Bertelsmann-Stiftung**



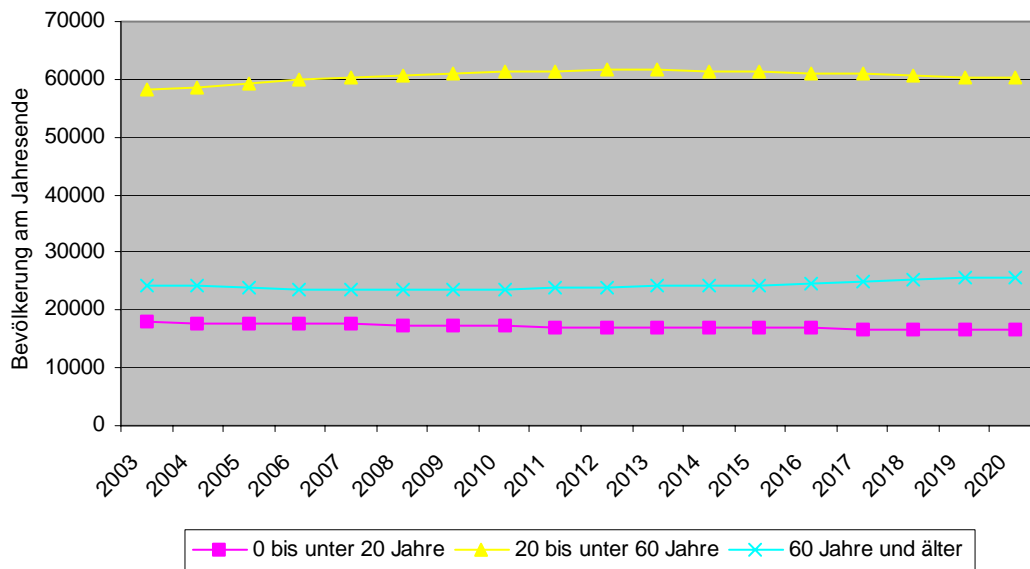
Quelle: Bertelsmann Stiftung

Die aktualisierte **Raumordnungsprognose des BBR** beinhaltet lediglich eine Vorausschätzung der Bevölkerung nach den 3 Altersgruppen (0 bis unter 20 Jahre, 20 bis unter 60 Jahre, 60 Jahre und älter).



Abbildung 13 zeigt für Personen im erwerbsfähigen Alter (20 bis unter 60 Jahre) bezogen auf das Basisjahr 2003 einen weiteren Anstieg bis zum Jahr 2012 um insgesamt ca. 2.300 Personen; in den Folgejahren bis 2020 geht die Zahl dieser Personengruppe dann um ca. 1.400 zurück. In der Altersgruppe bis unter 20 Jahre verzeichnet die Stadt Trier nach der Prognose des BBR einen relativ stetigen Rückgang bis zum Jahr 2020 um insgesamt ca. 1.300 Personen (-7,2 %). Für die Gruppe der über 60-Jährigen nimmt das BBR einen Anstieg um insgesamt 700 Personen an (+2,9 %).

**Abbildung 13: Entwicklung der Altersgruppen gem. Raumordnungsprognose des BBR**



### 5.3 Künftige Entwicklung der Privathaushalte

Ausschlaggebend für den künftigen Wohnungsbedarf ist in nicht erster Linie die Entwicklung der Wohnbevölkerung, sondern die Veränderungen in der Zahl der privaten Haushalte als Wohnungsbedarfsträger.

Ähnlich wie bei der Bevölkerungsentwicklung zeichnen sich auch in Bezug auf diesen Parametern bundesweite Trends ab. So wird in verschiedenen Prognosen übereinstimmend von einem Anhalten des bisherigen Trends zur Verringerung der Haushaltsgröße ausgegangen. Ein wichtiger Faktor in diesem Prozess ist das zunehmende Durchschnittsalter der Bevölkerung.

Vorausschätzungen der künftigen Zahl der Privathaushalte in der Stadt Trier liegen bisher lediglich im Rahmen der Raumordnungsprognose 2020/2050 des BBR vor. Die in der o. a. Studie des **Statistischen Landesamtes** enthaltene Prognose ist lediglich auf die Ebene der Regionen heruntergebrochen. Begründet wird dies mit dem Fehlen der notwendigen statistischen Basisgrößen<sup>12</sup>.

In der Raumordnungsprognose 2020/2050 des **Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung** wird die künftige Entwicklung der Privathaushalte erstmals auch auf der Ebene Kreise

<sup>12</sup> Vom StLA wird bei der Vorausberechnung der Zahl der Privathaushalte auf die Ergebnisse des Mikrozensus zurückgegriffen; dieser kann jedoch keine repräsentativen Kreisergebnisse liefern.

und kreisfreien Städte - differenziert nach Klassen der Haushaltsgrößen - ausgewiesen. Die Ergebnisse sind in Tabelle 4 dargestellt.

Das BBR geht demnach für den Zeitraum 2002 bis 2020 von einer Zunahme der Zahl der Privathaushalte in der Stadt Trier um ca. 2.100 aus. Bei den Haushalten mit einer und zwei Personen wird eine erhebliche Zunahme prognostiziert, während bei den Haushalten mit 5 und mehr Personen von einer deutlichen Abnahme auszugehen ist.

**Tabelle 4: Entwicklung der Zahl der Privathaushalte gemäß BBR-Prognose**

	2002	2010	2020	Veränderung 2002-2020
Haushalte insgesamt	56.200	58.100	58.300	2.100
1-Personen-Haushalte	26.400	27.500	27.800	1.400
2-Personen-Haushalte	17.000	18.700	19.600	2.600
3-Personen-Haushalte	6.500	6.200	5.900	-600
4-Personen-Haushalte	4.800	4.300	3.800	-1.000
5 und mehr-Personen-Haushalte	1.500	1.400	1.200	-300

#### 5.4 Zwischenergebnis / Bewertung der Prognosen

Die dargestellten Varianten der Bevölkerungsentwicklung sind als Korridor der möglichen Entwicklung im Planungszeitraum zu interpretieren. Die Unterschiede liegen primär in den Eingangsparametern für den künftigen Wanderungssaldo.

Während das BBR von einem Fortbestehen der bereits in den 1980er und 1990er Jahren zu verzeichnenden Wanderungsgewinne etwa auf gleichem Niveau ausgeht (Wanderungsgewinn 2000 bis 2020 insgesamt 8.300 Personen, das entspricht ca. 400 Personen p. a.), unterstellt das StLA für den Planungszeitraum in der Summe lediglich geringfügige Wanderungsgewinne von insgesamt + 440 bzw. + 2.135 Personen (28 bis 133 Personen p. a.). Wanderungsannahmen bzgl. der Prognose der Bertelsmann Stiftung liegen nicht vor.

Die Ergebnisse der Raumordnungsprognose 2020/2050 liegen für die Stadt Trier aus aktueller Sicht voraussichtlich im oberen Bereich denkbarer Entwicklungslinien. Hierfür sprechen zunächst die sehr optimistischen Annahmen des BBR zur Bevölkerungsentwicklung, welche wiederum auf einen prognostizierten positiven Wanderungssaldo von durchschnittlich +412 Personen jährlich zurückgehen. Der mittlere jährliche Saldo aus den Jahren 2000-2005 lag demgegenüber bei lediglich +164 Personen.

Im Vergleich der Vorausschätzungen – insbesondere in Relation zu den Annahmen des Statistischen Landesamtes – entspricht die Prognose des BBR allerdings viel eher den unter Kapitel 4.3 dargestellten Zielen der Stadt Trier. Dies gilt vor allem für die angestrebte weitgehende Vermeidung von Bevölkerungsverlusten durch die Stadt-Umland-Wanderung. Hinzu kommt die Tatsache, dass das BBR als einziges Institut für die Ebene der Kreise und kreisfreien Städte auch eine Wohnungsbedarfsprognose vorgelegt hat.

**Grundlage der folgenden Ausführungen zum künftigen Wohnungs- und Wohnbaulandbedarf sind insofern die Annahmen des Bundesamtes für Raumordnung und Bauwesen.**

## 5.5 Wohnungsbedarfsprognose

Im Fachbeitrag Wohnungsbau Teil 1 wurde für den Planungszeitraum 2004 bis 2020 ein Wohnungsneubaubedarf von insgesamt ca. 5.800 Wohnungen bzw. ca. 360 WE jährlich angenommen. Im Hinblick auf die Tatsache, dass das BBR nun in der aktuellen Raumordnungsprognose den Wohnungsneubaubedarf auch für die Ebene der Kreise und kreisfreien Städte differenziert nach Bauformen und Jahren ausweist, sind auch diese Annahmen zu überprüfen.

Die Bedarfsberechnung des BBR stützt sich auf ein sehr komplexes Modell, bei dem neben der Entwicklung der Privathaushalte als Wohnungsbedarfsträger auch wohnstatus- und haushaltstypenspezifische Eigenheimquoten bzw. spezifische Quoten der Wohnflächennachfrage mit berücksichtigt werden<sup>13</sup>.

Das BBR geht für die Stadt Trier im Zeitraum 2005 bis 2020 von einem Neubaubedarf von insgesamt 6.915 Wohnungen aus. Hiervon entfallen 3.434 Wohnungen auf den Neubau von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und 3.485 WE auf den Mehrfamilienhausbau. Unter Berücksichtigung eines Zweitwohnungsfaktors von 1,2 in Ein- und Zweifamilienhäusern kann dieser Bedarf hinsichtlich der Flächenwirksamkeit umgerechnet werden in eine flächenwirksamen Neubaubedarf für 2.861 Einfamilienhausgrundstücke und 3.485 WE in Mehrfamilienhäusern.

Gegenüber den Annahmen in Teil 1 des Fachbeitrags ergeben nach den Ergebnissen der aktuellen BBR-Prognose zum Teil erhebliche Differenzen. Sie betreffen primär den Sektor *Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern*. Hierfür wurde im Fachbeitrag Teil 1 von einem Bedarf von 2.230 Grundstücken ausgegangen.

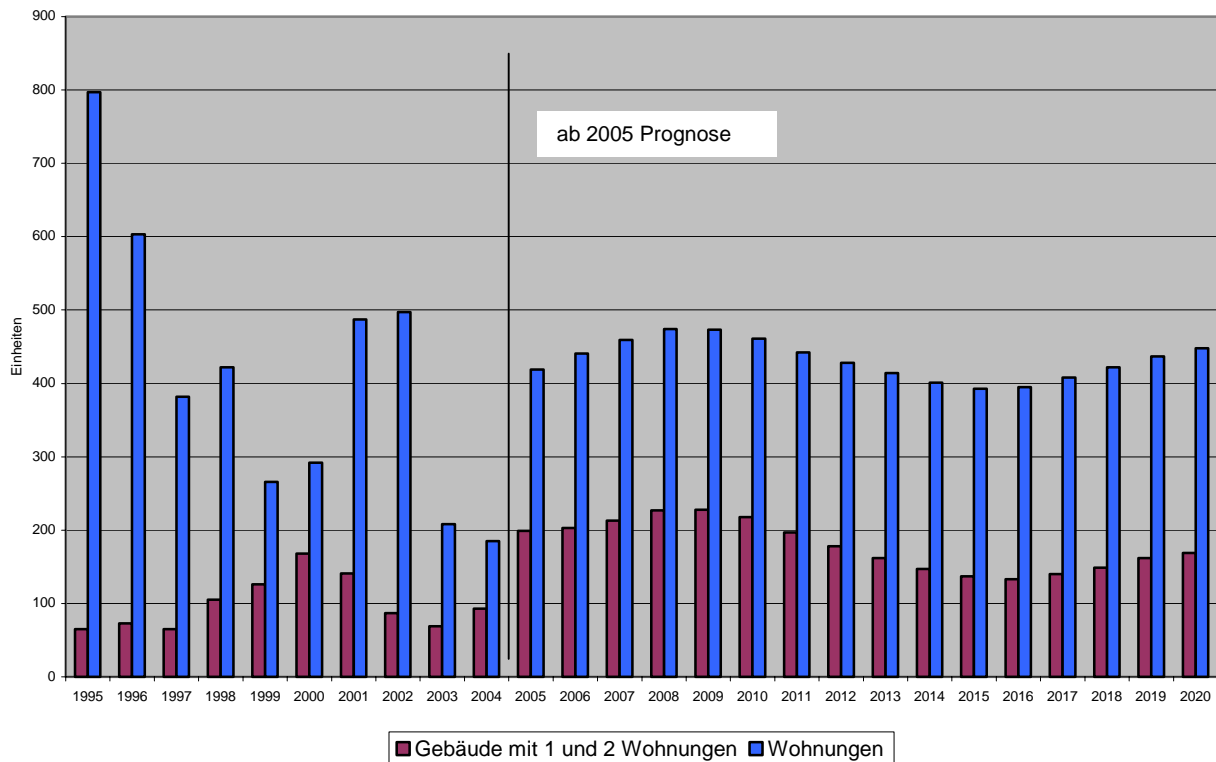
Die Ergebnisse der Bedarfsprognose des BBR sind in Tabelle 5 im Einzelnen ausgewiesen.

**Tabelle 5: Flächenwirksamer Wohnungsneubaubedarf nach Bauformen 2005-2020**

	Bedarf Grundstücke/Wohneinheiten gem. BBR Prognose 2006 (2005-2020)	Bedarf p. a.
Grundstücke für den Bau von Familieneigenheimen	2.861	191
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern einschließlich Zweitwohneinheiten in Familieneigenheimen	3485	232

In der folgenden Abbildung sind die Berechnungsergebnisse des BBR für den Wohnungsneubau den bisherigen Fertigstellungsdaten in der Stadt Trier (seit 1995) gegenübergestellt. Hieraus wird deutlich, dass der für den Planungszeitraum prognostizierte Wohnungsneubaubedarf zwar hinsichtlich des Gesamtvolumens im Rahmen der bisherigen Entwicklung liegt; erhebliche Unterschiede ergeben sich indessen im Sektor *Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern*. Hier geht das BBR von einer gegenüber den Fertigstellungszahlen der vergangenen 10 Jahre erheblich gesteigerten Nachfrage mit einem mittleren jährlichen Volumen von mehr als 190 neuen Eigenheimen aus. Die Zahl der Baufertigstellungen hat diese Zielgröße in den zurückliegenden Jahren auch nicht annähernd erreicht. Den Schwerpunkt der Nachfrage beim Eigenheimbau sieht das BBR in den kommenden 5 bis 7 Jahren.

<sup>13</sup> hierzu wird auf die Erläuterungen zu den Modellannahmen im Bericht des BBR verwiesen

**Abbildung 14: Wohnungsneubaubedarf 2005 bis 2020 und bisherige Baufertigstellungen**


## 6 Analyse der Baulandreserven in der Stadt Trier

Im Rahmen der Entscheidungsfindung über die künftigen Wohnbauflächen sind die bereits vorhandenen bzw. planerisch fixierten Baulandreserven von großem Interesse. Die hohe Bedeutung leitet sich insbesondere aus der Planungsprämisse der Innenentwicklung ab: Im Interesse des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollen neue Bauflächen nur insoweit ausgewiesen werden, wie die vorhandenen Baulandreserven nicht zur Bedarfsdeckung ausreichend sind.

Unter Berücksichtigung dieser Gesichtspunkte wurde im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans eine flächendeckende Analyse der Baulandreserven in der Stadt Trier vorgenommen.

### 6.1 Systematik der Erfassung von Baulandreserven

Die vorhandenen Entwicklungsspielräume für den Wohnungsbau sind in ihrer Struktur sehr heterogen. Die Bewertung ihrer Eignung für die Deckung des künftigen Wohnbaulandbedarfs erfordert deshalb eine differenzierte Betrachtung der Flächenreserven nach der Verfügbarkeit und der zeitlichen Umsetzungsperspektive. Folgenden Merkmalen kommt dabei besondere Bedeutung zu:

- Verfügbarkeit unter dem Aspekt des Eigentums (öffentlich/privat/Bauträger): Hierbei kann grundsätzlich unterstellt werden, dass bei privatem Eigentum ein geringeres Interesse zur Bereitstellung des Grundstücks für den Markt besteht;
- Marktverfügbarkeit unter dem Aspekt der bisherigen Zeitdauer der Nicht-Bebauung: Die Tatsache, dass ein Grundstück lange Zeit nicht bebaut wird, deutet in der Regel auf ein Interesse des Eigentümers zur Rückhaltung des Baugrundstücks hin;

- zeitliche Perspektive der Baurechtschaffung und der Erschließung bei in der Entwicklung befindlichen Flächen;
- gegebenenfalls vorhandene Restriktionen, z. B. durch notwendige Bodenordnungsverfahren (Grundstücksneuordnung) oder vorhandene Bodenbelastungen.

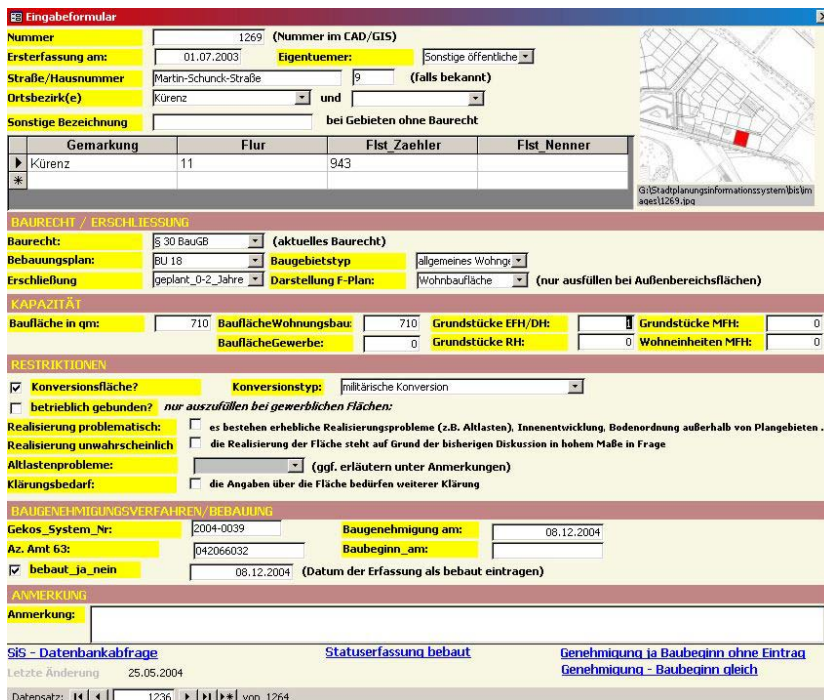
Die Erfassung der Flächenreserven erfolgt im Stadtplanungsamt datenbankgestützt (MS-ACCESS) durch Verknüpfung von Sachdaten mit geographischen Daten (Autodesk Map). Die Aktualisierung des Datenbestandes wird auf der Grundlage des automatisierten Baugenehmigungsverfahrens (GEKOS) und der Erfassung laufender Planungsinformationen im Stadtplanungsinformationssystem SiS durchgeführt. Die Aktualisierung des Systems erfolgt mindestens einmal im Monat. Auf dieser Grundlage stehen fortwährend aktuelle Daten über die Baulandreserven im Stadtgebiet zur Verfügung.

Der Datenbestand kann im Intranet der Stadtverwaltung von jedem Arbeitsplatz durch Suchmasken oder graphische Übersichten komfortabel nach unterschiedlichen Merkmalen abgefragt werden. So ist es beispielsweise möglich, in kürzester Zeit Baulandreserven für Wohnungsbau nach einer vorgegebenen Flächengröße innerhalb der Gesamtstadt oder innerhalb eines bestimmten Baugebietes zu finden.

Die Bestimmung der Baulandkapazitäten für die einzelnen Flächenreserven orientiert sich so weit möglich an den jeweils gegebenen baurechtlichen Zulassungsvoraussetzungen. Bei Flächen mit noch unklarer Disposition erfolgt eine Einstufung nach den jeweils erkennbaren Bedarfsprioritäten bzw. den städtebaulichen Rahmenbedingungen. Bei noch nicht fixierter städtebaulicher Planung ist deshalb in vielen Fällen auch eine andere inhaltliche Disposition möglich.

Entscheidend bei der Erfassung der Flächenpotenziale ist vorrangig nicht die Verfügbarkeit der Reserven für den Markt, sondern die Eignung der Fläche zur Abdeckung von Flächenbedarfen in mittel- und langfristiger Betrachtung. Obgleich bei einzelnen Flächenpotenzialen durchaus Interpretationsspielräume in der Nutzbarkeit bestehen, ist davon auszugehen, dass in der Gesamtbetrachtung ein relativ genaues Bild über den Umfang der verfügbaren Baulandreserven entsteht.

Abbildung 15: Baulandinformationssystem - Datenbank-Erfassungsmaske (Beispiel)



**Eingabeformular**

Nummer: 1269 (Nummer im CAD/GIS)  
 Ersterfassung am: 01.07.2003    Eigentüemer: Sonstige öffentliche  
 Straße/Hausnummer: Martin-Schundt-Straße 9 (falls bekannt)  
 Ortsbezirk(e): Kürenz und  
 Sonstige Bezeichnung: bei Gebieten ohne Baurecht

Gemarkung	Flur	Flst_Zaehler	Flst_Nenner
Kürenz	11	943	

**BAURECHT / ERSCHLIESSUNG**

Baurecht: § 30 BauGB (aktuelles Baurecht)  
 Bebauungsplan: BU 18    Baugebietstyp: allgemeines Wohnge-  
 Erschließung: geplant\_0-2\_Jahre    Darstellung F-Plan: Wohnbaufläche (nur ausfüllen bei Außenbereichsflächen)

**KAPAZITÄT**

Baufläche in qm: 710    BauflächeWohnungsbau: 710    Grundstücke EFH/DH: 1    Grundstücke MFH: 0  
 BauflächeGewerbe: 0    Grundstücke RH: 0    Wohneinheiten MFH: 0

**RESTRIKTIONEN**

Konversionsfläche?    Konversionstyp: militärische Konversion  
 betrieblich gebunden? nur auszufüllen bei gewerblichen Flächen:  
 Realisierung problematisch:  es bestehen erhebliche Realisierungsprobleme (z.B. Altlasten), Innenentwicklung, Bodenordnung außerhalb von Plangebietes ...  
 Realisierung unwahrscheinlich:  die Realisierung der Fläche steht auf Grund der bisherigen Diskussion in hohem Maße in Frage  
 Altlastenprobleme: (ggf. erläutern unter Anmerkungen)  
 Klärungsbedarf:  die Angaben über die Fläche bedürfen weiterer Klärung

**BAUGENEHMIGUNGSVERFAHREN/BEBAUUNG**

Gekos\_System\_Nr.: 2004-0039    Baugenehmigung am: 08.12.2004  
 Az. Amt 63: 042066032    Baubeginn am:  
 bebaut ja\_nein    08.12.2004 (Datum der Erfassung als bebaut eintragen)

**ANMERKUNG**

Anmerkung:

[SiS - Datenbankabfrage](#)    [Statuserfassung bebaut](#)    [Genehmigung ja Baubeginn ohne Eintrag](#)  
 Letzte Änderung: 25.05.2004    [Genehmigung - Baubeginn gleich](#)  
 Datensatz: 1269 von 1264

Als Grundlage für die Bedarfsermittlung werden die bestehenden Flächenreserven im Folgenden hinsichtlich ihrer Verfügbarkeit nach verschiedenen Typen klassifiziert.

**Um die Vergleichbarkeit mit der Bedarfsprognose zu gewährleisten, liegt der Erfassung der Baulandpotenziale das Basisdatum 31.12.2004 zugrunde.**

## 6.2 Umfang der Baulandreserven

### 6.2.1 Typ 1 - Reserven in langjährigen Baulücken

In die Kategorie „Reserven in langjährigen Baulücken“ werden alle Flächen mit bestehendem Baurecht gem. § 34 oder § 30 BauGB und vorhandener Erschließung eingestuft. Soweit es sich um Flächen in Plangebietern handelt, liegt die Planrechtschaffung (Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan) mehr als 10 Jahre zurück.

Der größte Teil der Flächen ist dem Grunde nach ohne weiteres bebaubar; es handelt sich insoweit um „klassische Baulücken“. Es kann unterstellt werden, dass eine Bebauung bisher nicht erfolgt ist, weil die Grundstücke durch die Eigentümer - aus unterschiedlichen Gründen - dem Markt nicht zur Verfügung gestellt wurden. Ein Teil der Flächen unterliegt aber auch gewissen Restriktionen, die sowohl in einer am Standort noch gegebenen wirtschaftlichen Zwischennutzung (z. B. als Parkplatz) aber auch in einer noch erforderlichen Bodenordnung bestehen können. Dies ist vorrangig im Bereich der Innenstadt der Fall.

Innerhalb dieser Kategorie stehen im Stadtgebiet Flächen mit einem Umfang von ca. 37 ha und einem Angebot für fast 950 Wohnungen zur Verfügung. Das Potenzial entfällt zu ca. 36 % auf Flächen im unbeplanten Innenbereich (vgl. Tabelle 6).

Die Flächen sind nahezu vollständig im Eigentum von Privatpersonen. Im Hinblick auf die bisher nicht erfolgte Bebauung der Lücken ist davon auszugehen, dass die Reserven des Typs 1 auch innerhalb des Planungszeitraums des Flächennutzungsplans nur sehr eingeschränkt dem Markt zur Verfügung stehen werden.

**Tabelle 6: Reserven in langjährigen Baulücken (Typ 1)**

<b>ohne Restriktionen</b>	Nettobauland in ha	WE MFH	Grundstücke EFH/DH	Grundstücke RH
§ 34 BauGB	11,4	27	163	38
§ 30 BauGB	20,27	74	252	41
Summe	31,67	101	415	79

<b>mit Restriktionen</b>	Nettobauland in ha	WE MFH	Grundstücke EFH/DH	Grundstücke RH
§ 34 BauGB	3,63	223	0	15
§ 30 BauGB	1,67	96	5	7
Summe	5,3	319	5	22

Die Übersichtskarte (Abbildung 17, Seite 31) verdeutlicht zugleich, dass die Baulandentwicklung mit den Mitteln des besonderen Städtebaurechts (städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen) zu einer wesentlich höheren Mobilisierung baureifer Grundstücke führt als dies bei konventioneller Entwicklung mit Bebauungsplan, Umlegung und Erschließungsbeitragsrecht der

Fall ist. So sind im Bereich des Bebauungsplans BF 10 „Auf der Grafschaft“ (konventionelle Entwicklung) aktuell (Erfassungsstand Dezember 2006) noch Flächen mit einem Umfang von 2,3 ha (darunter 27 Eigenheimgrundstücke) unbebaut, während im Baugebiet BU 9 „Oberhalb Olbeschgraben“ (Entwicklungsmaßnahme) alle Grundstücke bebaut sind. Beide Bebauungspläne wurden im Jahr 1989 vom Stadtrat als Satzung beschlossen und zeitnah baureif gemacht.

Die Verteilung der Baulücken nach Ortsbezirken ist sehr heterogen. Auffallend ist der hohe Baulückenanteil in den Ortsbezirken Kernscheid, Zewen und Biewer. Alleine in Kernscheid könnten ohne weitere Erschließungsmaßnahmen auf Flächen mit vorhandenem Baurecht 34 Einfamilienhäuser realisiert werden.

## 6.2.2 Typ 2 - Reserven in aktuellen Baugebieten

Hierbei handelt es sich ebenfalls im Grunde genommen um sofort bebaubare Flächen mit bestehendem Baurecht und Erschließung. Sie unterscheiden sich allerdings vom Typ 1 dadurch, dass sie in aktuellen Plangebieten mit Satzungsbeschluss innerhalb der letzten 10 Jahre liegen. Aufgrund dessen kann für diese Flächen ein höherer Mobilisierungsgrad erwartet werden.

Im Bereich aktueller Baugebiete (Satzungsbeschluss des Bebauungsplans nach dem 1. Januar 1997) stehen bezogen auf den Zeitpunkt 01.01.2005 sofort bebaubare Flächen mit einem Umfang von ca. 23 ha Nettobauland zur Verfügung. Die Verteilung der Flächenreserven ist in folgender Tabelle sowie in Abbildung 17 (Seite 31) dargestellt.

Die Flächen stehen zu fast 75 % im Eigentum der Stadt Trier, sonstiger öffentlicher Träger sowie Bauträger. Von daher kann von einer hohen Marktverfügbarkeit des Potenzials ausgegangen werden.

**Tabelle 7: Reserven in aktuellen Baugebieten (Typ 2)**

Bebauungsplan	Nettobauland in ha	WE MFH	Grundstücke EFH/DH	Grundstücke RH
BH 31-1	0,38	12	5	4
BH 31-1 1. Änderung	0,43	10	12	0
BI 10	1,47	0	19	3
BI 9 1. Änderung	0,44	0	6	0
BK 15	0,53	0	6	2
BOI 23/1	0,55	0	4	0
BP 10	3,73	12	49	21
BP 10, 2. Änderung	0,82	0	5	14
BU 11	1,13	100	1	0
BU 15	0,19	107	0	0
BU 16	0,34	0	5	0
BU 17	0,75	14	9	8
BU 18	4,33	137	41	9
BU 20-1	3,25	0	44	0
BU 20-2	1,74	0	36	0
BW 51	1,74	24	22	14
BWk 10	0,97	18	26	0
Summe	22,79	434	290	75

### 6.2.3 Typ 3 - Entwicklungsflächen mit kurzfristiger Erschließungsplanung

Der Typ 3 umfasst aktuelle Plangebiete, deren Erschließung nach dem derzeitigen Planungsstand innerhalb der kommenden 2 Jahre geplant ist (vgl. Tabelle 8 und Abbildung 17). Die Flächen haben einen Umfang von insgesamt ca. 12 ha Nettobauland und eine Kapazität für den Bau von ca. 190 Eigenheimen und 70 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Auch diese Flächen stehen weitestgehend im Eigentum öffentlicher Träger bzw. von Bauträgern.

**Tabelle 8: Entwicklungsflächen mit kurzfristiger Erschließungsplanung (Typ 3)**

Bebauungsplan	Nettobauland in ha	WE MFH	Grundstücke EFH/DH	Grundstücke RH
BH 34	0,39	50	0	0
BU 12Ä	9,21	18	82	32
BWK 12	2,14	0	40	35
Summe	11,74	68	122	67

### 6.2.4 Typ 4 - Entwicklungsflächen mit mittelfristiger Erschließungsplanung

Typ 4 umfasst die im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellte Flächenreserven, bei denen die Entwicklung auf Grund ihrer Einbindung in die großen städtebauliche Maßnahmen „Tarforster Höhe - Erweiterung“ und „Petrisberg“ bereits weitgehend terminiert ist. Geplant ist eine Erschließung innerhalb der kommenden 2 bis 6 Jahre. Die Flächen stehen vollständig in öffentlichem Eigentum.

**Tabelle 9: Entwicklungsflächen mit mittelfristiger Erschließungsplanung (Typ 4)**

Bebauungsplan	Nettobauland in ha	WE MFH	Grundstücke EFH/DH	Grundstücke RH
BE 25	1,05	6	0	5
BS 40	1,22	140	0	16
BU 13 / BU 14	11,46	105	106	100
BU 21	3,60	0	49	0
Summe	17,33	251	155	121

### 6.2.5 Baulandreserven nach Ortsbezirken

Abbildung 16 (Seite 30) zeigt die Verteilung der Baulandreserven nach Ortsbezirken (bezogen auf WE/1.000 EW), wobei sich ein sehr heterogenes Bild ergibt.

Die Stadtbezirke Feyen-Weismark (Konversion), Tarforst/Filsch (städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Tarforster Höhe - Erweiterung) und Kürenz (Petrisberg) werden nach den bestehenden programmatischen Festlegungen Schwerpunkte der künftigen Wohnungsbauentwicklung sein. Über Reserven in größerem Umfang verfügen daneben auch die Stadtteile Pfalzel (BP 10), Kernscheid (Baulücken) sowie Irsch und Euren. In den Talstadtbereichen (Süd, Nord und Mitte-Gartenfeld) sind demgegenüber nur geringfügige Entwicklungsreserven vorhanden.

Ein Ausnahmecharakter kommt dem Stadtteil Filsch zu. Unter Berücksichtigung der Zuordnung der künftigen Baugebiete BU 13 und BU 14 zu diesem Ortsbezirk stehen hier Baulandreserven für 469 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner zur Verfügung.









# Flächennutzungsplan Trier 2020

## Fachbeitrag Wohnungsbau

### Übersicht Baulandreserven

-  Typ 1 - Baulücken
-  Typ 2 - Reserven aktuelle Baugebiete
-  Typ 3 - Entwicklungsflächen kurzfristige Erschließung
-  Typ 4 - Entwicklungsflächen mittelfristige Erschließung

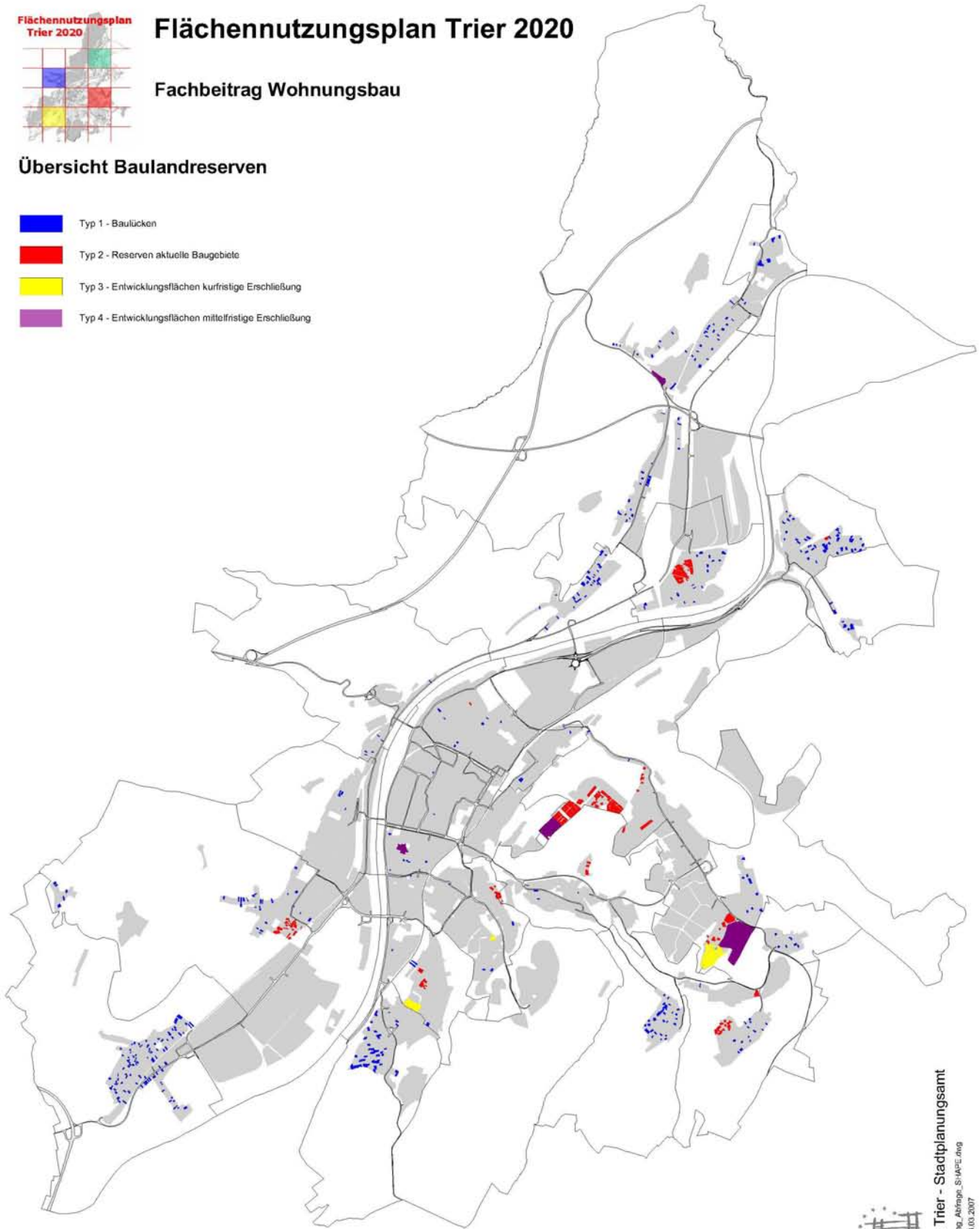
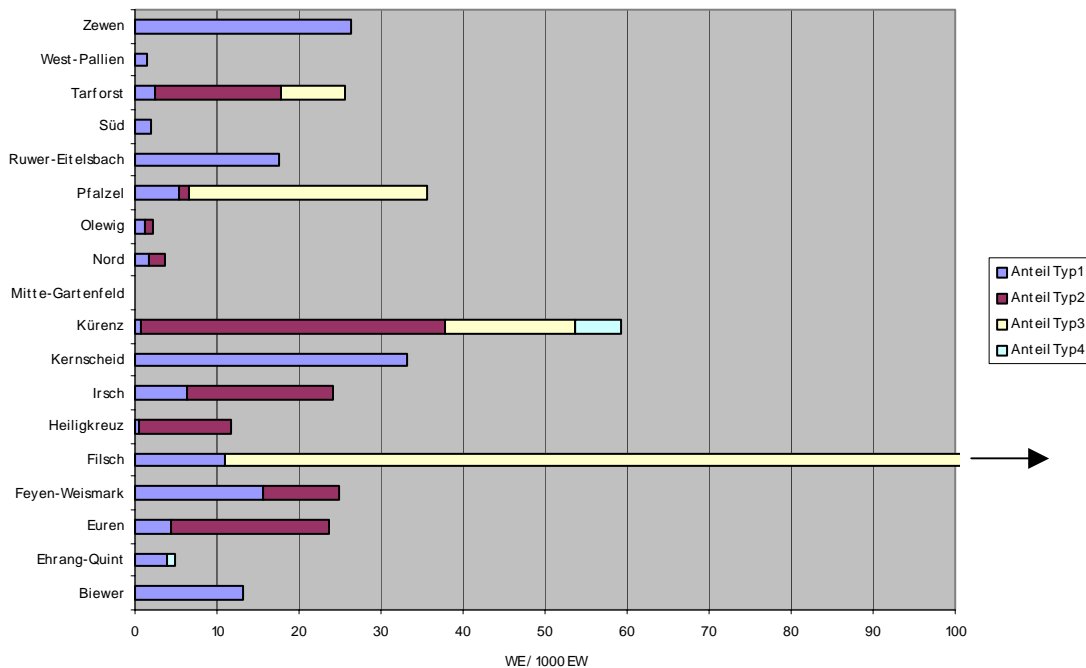


Abbildung 16: Übersicht der Baulandreserven Typen 1-4

**Abbildung 17: Baulandreserven Typen 1-4 nach Ortsbezirken**


Quelle: eigene Berechnungen

Anmerkung: Typ 1 nur Flächen ohne Restriktionen

### 6.3 Bewertung des bestehenden Baulandangebotes

Die Darstellung der verschiedenen Typen von Baulandreserven im Stadtgebiet beinhaltet noch keine abschließenden Aussagen über deren Verfügbarkeit. Dies ist jedoch Voraussetzung für die Bewertung des Flächenpotenzials im Hinblick auf seine Eignung für die Bedarfsdeckung.

Die Unterschiede in der Verfügbarkeit der Potenziale bestehen primär in den Eigentumsverhältnissen. Wie bereits dargelegt, kann dabei davon ausgegangen werden, dass bereits über einen längeren Zeitraum unbebaute Flächen auch in Zukunft nur beschränkt dem Markt zur Verfügung stehen. Demgegenüber kann für Flächen in öffentlicher Verfügung oder im Eigentum von Bauträgern eine quasi vollständige Marktverfügbarkeit unterstellt werden.

Unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen sind die verschiedenen Baulandkontingente in der folgenden Tabelle mit Anrechnungsfaktoren versehen, welche für die Einschätzung der Marktverfügbarkeit der unterschiedlichen Typen stehen. Für die Reserven mit kurz- bis mittelfristiger Verfügbarkeit ist jeweils eine Verfügbarkeit von 100 % unterstellt, da diese fast vollständig in öffentlichem Eigentum bzw. im Eigentum von Bauträgern sind bzw. mit den Mitteln der Baulandentwicklung und des besonderen Städtebaurechts eine vollständige Marktverfügbarkeit sichergestellt werden kann.

Für die Reserven in langjährigen Baulücken (Typ 1) wird ein Anrechnungsfaktor von 0,4 angenommen, da die Flächen fast vollständig in Privateigentum sind und in Teilen auch weiteren Verfügbarkeitsrestriktionen (z. B. in Form einer vorhandenen wirtschaftlichen Nutzung als Parkplatz) unterliegen. Der Anrechnungsfaktor von 0,85 für die Reserven in aktuellen Baugebieten berücksichtigt die Tatsache, dass ein großer Teil der Flächen im Eigentum der öffentlichen

Hand oder von Bauträgern ist; darüber hinaus kann unterstellt werden, dass diese Flächen einer eigenen Entwicklungsdynamik auch für die Bebauung durch Privateigentümer unterliegen.

**Tabelle 10: Zusammenstellung der Baulandreserven nach Verfügbarkeit**

Art der Reserve (Anrechnungsfaktor)	Fläche in ha	WE MFH	Grundstücke EFH/DH	Grundstücke RH
Typ 1a - Reserven in langjährigen Baulücken ohne Restriktionen (0,4)	12,67	40	166	32
Typ 1b - Reserven in langjährigen Baulücken mit Restriktionen (0,2)	2,1	113	2	5
Typ 2 - Reserven in aktuellen Baugebieten (0,85)	19,37	369	247	64
Typ 3 - Entwicklungsflächen kurzfristig verfügbar (1,0)	11,74	68	122	67
Typ 4 - Entwicklungsflächen mittelfristig verfügbar (1,0)	17,33	251	155	121
Summe	63,21	841	692	289

Im Rahmen der Bewertung der Baulandreserven ist zusätzlich zu beachten, dass in einem Teil der Familieneigenheime auch Zweitwohneinheiten errichtet werden. Dies ist unter Berücksichtigung der Bautätigkeit in der Vergangenheit im Durchschnitt bei ca. 20 % der Gebäude der Fall. Innerhalb der Baulandreserven für Familieneigenheime besteht somit ein Potenzial für weitere 141 Wohneinheiten.

In der Gesamtschau sind im Stadtgebiet Trier demnach Reserven in folgendem Umfang als verfügbar anzusehen:

- Reserven für den Bau von ca. 971 Eigenheimen;
- Reserven für den Bau von ca. 969 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bzw. Zweitwohneinheiten in Eigenheimen.

## 7 Ziele für die Bereitstellung neuer Bauflächen

### 7.1 Zusatzbedarf: Abgleich zwischen Flächenbedarf und Bauflächenangebot

Nach der Darstellung in Kapitel 5.5 ist für den Planungszeitraum 2005 bis 2020 von einem flächenwirksamen Neubaubedarf für ca. 2.860 Grundstücke für den Bau von Familieneigenheimen und ca. 3.500 Wohneinheiten in Eigentums- und Mietwohnungen auszugehen.

Aus der Gegenüberstellung dieses Bedarfs mit den als verfügbar angesehenen Baulandreserven (Tabelle 11) resultiert ein Flächendefizit zum Bau von ca. 1.900 Familieneigenheimen und ca. 2.500 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Im Hinblick auf die oben dargestellten Ziele der Flächennutzungsplanung (vgl. Kapitel 4.3) ist anzustreben, dieses Defizit durch zusätzliche Bauflächenausweisungen zu decken.

**Tabelle 11: Abgleich Baulandbedarf-Baulandangebot (flächenwirksamer Neubaubedarf)**

	Bedarf 2005-2020	Angebot 2005	Zusatzbedarf
Grundstücke für den Bau von Familieneigenheimen	2.861	971	1.890
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	3.485	969	2.516

Hinsichtlich des Flächenbedarfs für Familieneigenheime ist das aktuell im Vergleich zu der jüngeren Vergangenheit geringe Angebot im Bereich „verdichteter Einfamilienhausbau“ (Reihenhäuser) zu berücksichtigen. Auch im Interesse der Eigentumsbildung der so genannten Schwellenhaushalte sollte für diesen Sektor künftig wieder ein höherer Anteil angestrebt werden. Zielsetzung für den Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser ist dementsprechend ein Anteil von 50 % für Reihenhausbebauung. Preisgünstige Angebote im Bereich des freistehenden Eigenheimbaus können darüber hinaus durch besondere Bauformen geschaffen werden. Entsprechende Zielsetzungen sind aktuell bereits beim Baugebiet BU 12 berücksichtigt; hier werden 30 Grundstücke für Doppelhäuser und Kettenhäuser mit weniger als 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche geschaffen.

Zur Deckung des oben dargestellten Baulanddefizits wird von folgenden Strukturdaten (Mischungsverhältnis Bauformen, Grundstücks- und Wohnungsgrößen) ausgegangen:

**Tabelle 12: Neuausweisungsbedarf und Strukturdaten**

Sektor	Zusatzbedarf	Strukturdaten
Familieneigenheime	1.890 Einheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mischung Reihenhausbebauung - freistehender Einfamilienhausbau 50:50</li> <li>- mittlere Grundstückgröße Reihenhäuser: 220 m<sup>2</sup></li> <li>- mittlere Grundstückgröße freistehende Häuser: 500 m<sup>2</sup></li> <li>- Nettobaulandbedarf (Grundstücksgröße) je Einheit: 360 m<sup>2</sup></li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>Neuausweisungsbedarf 68,04 ha Nettobauland</b></p>
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	2.516 Einheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- mittlere Wohnungsgröße: 80 m<sup>2</sup></li> <li>- Erschließungsflächenanteil: 25 %</li> <li>- mittlere GFZ: 0,8</li> <li>- Nettobaulandbedarf (Grundstücksgröße) je Einheit: 130 m<sup>2</sup></li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>Neuausweisungsbedarf 32,71 ha Nettobauland</b></p>

**In der Gesamtbetrachtung besteht somit ein Neuausweisungsbedarf von geringfügig mehr als 100 ha Nettobauland (100,75 ha).** Diese Größenordnung entspricht etwa dem Dreifachen des mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Tarforster Höhe - Erweiterung geschaffenen Baulandangebotes.

Zusätzlich in die Betrachtung mit einzubeziehen ist die Erforderlichkeit von Planungsspielräumen. Die Notwendigkeit kann sich daraus ergeben, dass die Realisierung einzelner Potenziale an nicht vorhersehbaren Hindernissen scheitern kann. Dies sind beispielsweise eigentums-

rechtliche Fragestellungen und damit einhergehende Rechtsstreitverfahren sowie ökologische Rahmenbedingungen.

Im Hinblick auf die Tatsache, dass die hier zugrunde gelegte Bedarfsprognose des BBR aller Voraussicht nach am oberen Ende denkbarer Entwicklungslinien liegt, wird vorliegend die zusätzliche Einbeziehung von weiteren Flächen zur Gewährleistung von Planungsspielräumen für verzichtbar gehalten.

**Auf der Grundlage der oben dargestellten Rahmenbedingungen ergibt sich für den Planungszeitraum bis 2020 somit ein Bedarf zur Ausweisung zusätzlicher Bauflächen mit einem Umfang von ca. 100 ha Netto- bzw. ca. 130 ha Bruttobauland.**

## **7.2 Qualitative Ziele für die Bereitstellung weiterer Bauflächen**

Die Auswahl von Standorten zur Deckung des zusätzlichen Wohnungsbaubedarfs im Planungszeitraum werden in der Konkretisierung der bereits oben dargestellten allgemeinen Ziele (Kapitel 4.3) folgende konkreten Ziele gesetzt:

### **Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung**

Im Interesse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und zur Schonung des wertvollen Landschaftsraums soll die Innenentwicklung grundsätzlich Vorrang haben vor der Außenentwicklung. Dies betrifft insbesondere die Wiedernutzung brachgefallener bzw. aufgegebenen Flächen (militärische und zivile Konversion), aber auch Ergänzungen bzw. Nachverdichtungen im Siedlungszusammenhang. Die Innenentwicklung bietet zudem den Vorteil langfristiger geringerer Kosten, da hiermit bestehende Infrastruktureinrichtungen besser ausgelastet werden können..

### **Stadträumliche Einbindung**

Unter Berücksichtigung der Belange des Stadt- und Ortsbildes sollen sich neue Bauflächen in die stadträumlichen Merkmale der Gesamtstadt einfügen. Ortsrandsituationen sollen im Hinblick auf einen zur Landschaft klar abgegrenzten Siedlungsraum erhalten und wo erforderlich verbessert werden.

### **Erhalt und Entwicklung der Identität der Stadtteile / Stadtteilrahmenplanung**

Ein wesentliches Merkmal der Stadt Trier als Wohnstandort sind die Stadtteile mit ihrer spezifischen Ausprägung und örtlichen Identität. Ziel der Flächennutzungsplanung ist es, die vorhandene örtliche Identität zu erhalten und wo dies möglich ist, weiterzuentwickeln. Hierzu gehört auch die Bereitstellung von Baulandangeboten für die örtliche Wohnbevölkerung.

Im Rahmen der Entscheidung über neue Wohngebiete sollen deshalb auch die in den Stadtteilrahmenplanungen vorgeschlagenen neuen Baugebiete in der Standortuntersuchung berücksichtigt werden.

### **Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt**

Auch unter Berücksichtigung der Anforderungen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sollen im Rahmen der Entscheidung über neue Wohnbaustandorte nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt so weit wie möglich vermieden bzw. gemindert werden.

Dementsprechend sollen aus fachlicher Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes bedeutsame Flächen einschließlich rechtsförmlich geschützter Gebiete soweit möglich nicht in Anspruch genommen werden. Auch stadtklimatisch bedeutende Flächen sollen nicht oder möglichst wenig tangiert werden.

Die Auswirkungen neuer Baugebiete auf die Belastung mit Luftschadstoffen und Lärm kann minimiert werden, indem durch die räumliche Zuordnung der Gebiete zu leistungsfähigen Haltepunkten des ÖPNV Kfz-Fahrten vermieden werden.

Den Belangen des globalen Klimaschutzes soll dadurch Rechnung getragen werden, dass die Exposition der Baugebiete die Nutzung erneuerbarer Energien möglichst weitgehend zulässt.

### **Erhaltung und Ausbau der wirtschaftlichen Tragfähigkeit vorhandener Infrastruktureinrichtungen**

Bei der Ausweisung neuer Bauflächen sollen vorhandene öffentliche Infrastruktureinrichtungen (insbesondere Schulen, Kindertageseinrichtungen und Sportstätten) möglichst effektiv genutzt werden. Dies impliziert, dass mit hohen Infrastrukturaufwendungen verbundene Neuerschließungen möglichst vermieden bzw. mit Neuausweisungen bestehende oder zu erwartende künftige Unterauslastungen kompensiert werden sollen.

### **Lage im Einzugsbereich von Nahversorgungsschwerpunkten**

Die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs ist ein wichtiger Faktor der Wohnqualität. Zugleich können durch die räumliche Nähe von Wohn- und Versorgungsstandorten umweltbelastende Fahrten mit dem Kfz vermieden werden.

Im Hinblick auf diesen Zusammenhang sollen bei der Entscheidung über neue Bauflächen auch die im Einzelhandelskonzept der Stadt formulierten Zielsetzungen mit berücksichtigt werden.

### **Berücksichtigung des Standortfaktors „Luxemburg“**

Unter Berücksichtigung der in Kapitel 4.3.2 (Seite 16) zum Ausdruck gebrachten Zielsetzungen soll geprüft werden, ob durch Baulandbereitstellung an leistungsfähigen Achsen des ÖPNV und IV die Nachfrage nach Wohnstandorten von Arbeitnehmern mit Arbeitsplatz in Luxemburg vermehrt im Bereich der Stadt Trier gedeckt werden kann. In diesem Zusammenhang ist auch das Wohnbauflächenpotenzial im Bereich westlich der Mosel von großem Interesse.

### **Berücksichtigung unterschiedlicher Standortansprüche und Wohnformen**

Die Ansprüche in der Bevölkerung an Wohnstandorte und Wohnformen sind sehr heterogen. So bevorzugt ein Teil der Bevölkerung „urbanes Wohnen“ möglichst in Zentrumsnähe, während andere eher das Neubaugebiet „auf der grünen Wiese“ präferieren. Dem soll bei der Standortfestlegung durch Schaffung eines differenzierten Angebotes möglichst Rechnung getragen. Unter Berücksichtigung großer Akzeptanz des Standortes „Petrisberg“ sollen darüber hinaus möglichst auch Standorte für „exklusives Wohnen“ mit entwickelt werden.

### **Gewährleistung einer kostengünstigen Baulandentwicklung**

Bei der Entscheidung über neue Bauflächen sollen auch wirtschaftliche Gesichtspunkte der Erschließung geprüft werden. Dies betrifft sowohl die öffentlichen Vorleistungen (Erschließung, Baugrundverhältnisse) einschließlich der notwendigen äußeren Erschließung für den Kfz-Verkehr und den ÖPNV wie auch die Vermeidung problematischer topographischer Verhältnisse (Baugrund, Hangneigung) im Interesse der Reduzierung der Kosten für die privaten Hochbaumaßnahmen.

### **Gewährleistung der Marktverfügbarkeit neuer Baulandangebote**

Im Rahmen der Bereitstellung neuer Bauflächen soll sichergestellt werden, dass die Grundstücke zeitnah zu dem ermittelten Bedarf dem Wohnungs- und Grundstücksmarkt zur Verfügung stehen. Dies kann erfahrungsgemäß am ehesten durch eine kommunale Flächenbereitstellung gewährleistet werden (vgl. auch die Ausführungen unter 6.2.1).

Bei der Standortentscheidung sollen deshalb unter Abwägung mit anderen Belangen vorrangig solche Flächen Berücksichtigung finden, bei denen durch eine geeignete Baulandstrategie eine hohe Marktverfügbarkeit gewährleistet werden kann.

### **Gewährleistung einer hohen Wohnqualität im Hinblick auf die Immissionsbelastung**

Im Interesse der Schaffung einer hochwertigen Wohn- und Lebensqualität sollen die Belange des Immissionsschutzes (Lärm, Luftschadstoffe, Lokalklima) bei der Standortuntersuchung Berücksichtigung finden.

### **Vermeidung von Konflikten mit anderen Siedlungsansprüchen**

Mit der Entscheidung über neue Wohnbauflächen werden zugleich Restriktionen für benachbarte gewerbliche Standorte geschaffen. Insoweit sollen bei der Standortfindung auch die Gesichtspunkte der Standortsicherung von Betrieben einschließlich der Planung neuer Gewerbegebiete mit berücksichtigt werden.

## **8 Standortfindung für neue Bauflächen**

### **8.1 Verfahren der Standortauswahl**

Die Entscheidungsfindung über geeignete Flächen zur Deckung des künftigen Baulandbedarfs stellt einen komplexen Prozess dar, da eine Vielzahl potenzieller Standorte vergleichend auf ihre Standorteignung unter Berücksichtigung einer Vielzahl unterschiedlicher Kriterien zu untersuchen sind. Um diesen Prozess sachgerecht bewältigen zu können, ist ein zweistufiges Verfahren mit unterschiedlicher Bearbeitungstiefe sinnvoll.

Der erste Schritt umfasst die **Erstbewertung** potenzieller Standorte im Hinblick auf ihre Standorteignung. Zielsetzung ist es, aus der großen Zahl denkbarer Standorte die Flächen herauszufiltern, die für eine wohnbauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der Nutzungsanforderungen (Wohnqualität) und der standörtlichen Rahmenbedingungen (z. B. Auswirkungen auf die Umwelt; Konflikte mit anderen Raumnutzungen) grundsätzlich in Betracht kommen. Auf dieser

Maßstabsebene soll auf die Einholung von Fachgutachten noch verzichtet werden. Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage aktuell vorliegender Fachinformationen.

Im zweiten Schritt erfolgt dann eine **umfassende Prüfung** der Standorteignung unter Berücksichtigung fachgutachterlicher Bewertungen (z. B. Immissionsschutz, Stadtklima, Landschaftsplanung, Erschließungskosten) mit dem Ziel, aus dem Flächenpool die Standorte mit der besten Eignung herauszufiltern und im Flächennutzungsplan als Bauflächenerweiterungen darzustellen.

## 8.2 Bildung einer Gebietskulisse für die Erstbewertung

Unter Berücksichtigung der oben unter Punkt 7.2 dargestellten Kriterien wurde eine Flächenkulisse gebildet, die Grundlage der Erstbewertung ist. In diese Kulisse einbezogen sind folgende Entwicklungsvorschläge:

- derzeit absehbare und potenziell geeignete Konversionsstandorte;
- alle Standortvorschläge aus den Statteilrahmenplänen;
- Flächenvorschläge aus bisherigen Entwicklungskonzepten der Stadt Trier (z. B. Wohnungsbaukonzept 1993), soweit sie weiterhin für grundsätzlich vertretbar gehalten werden;
- bisher ungenutzten Reserven innerhalb des aktuellen Flächennutzungsplans;
- Bürgervorschläge, die im bisherigen Flächennutzungsplanverfahren seit Beschluss über die Neuaufstellung eingegangen sind (mit Redaktionsschluss zum 01.03.2007);
- weitere Vorschläge des Stadtplanungsamtes.

Bei der Auswahl der Flächen wurde grundsätzlich auf eine hohe Integration in den Siedlungszusammenhang Wert gelegt. Dies heißt, dass gänzlich neue Standorte - ohne Bezug zu bestehenden oder geplanten Wohnsiedlungen - nicht in die vertiefende Betrachtung mit einbezogen wurden. Eine Ausnahme bildet der Standort „Kobenbach“, der im Zusammenhang mit möglichen Erweiterungen des Wohngebietes „Roscheid“ der Stadt Konz mit in die Untersuchung aufgenommen wurde. In diesem Bereich wäre die Schaffung eines interkommunalen Projekts als städtebauliche Entwicklungsmaßnahme denkbar.

Darüber hinaus sind Flächen im Bereich von Naturschutzgebieten, hochwassergefährdete Bereiche sowie Waldflächen nicht in die Auswahl mit einbezogen worden bzw. benachbarte Standorte in der Abgrenzung entsprechend korrigiert worden.

Die auf Grundlage der o. a. Auswahlkriterien gebildete Gebietskulisse ist in Abbildung 18 auf Seite 38 sowie in der Tabelle im Anhang dargestellt. Sie umfasst eine Gesamtfläche von ca. 400 ha bei einem geschätzten Nettobaulandpotenzial von ca. 300 ha. Zur Erreichung der oben dargestellten angestrebten Bedarfsdeckung sind aus diesem Potenzial ca. 100 ha auszufiltern.



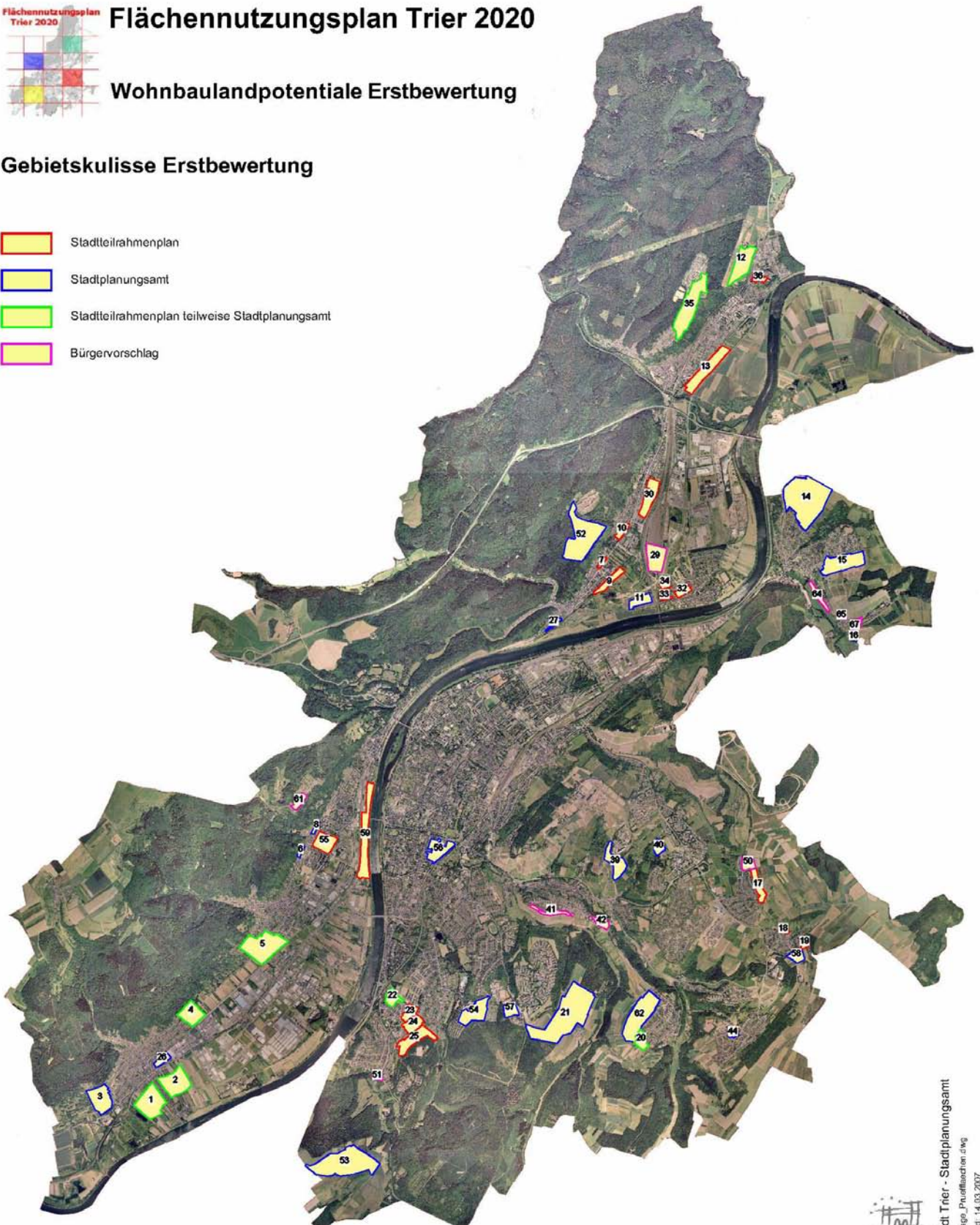
**Flächennutzungsplan Trier 2020**



**Wohnbaulandpotentiale Erstbewertung**

**Gebietskulisse Erstbewertung**

-  Stadteilrahmenplan
-  Stadtplanungsamt
-  Stadteilrahmenplan teilweise Stadtplanungsamt
-  Bürgervorschlag



Stadt Trier - Stadtplanungsamt  
 Adresse: Profplanckstr. 14a  
 Stand: 14.03.2007

Abbildung 18: Gebietskulisse für die Erstbewertung von Flächenpotenzialen

## 8.3 Erstbewertung der Flächeneignung

### 8.3.1 Bewertungskriterien

Für die Erstbewertung der in die Gebietskulisse aufgenommenen Wohnbauflächenpotenziale kommen folgende Kriterien zur Anwendung:

- Wohnqualität (Zentrenorientierung, Landschaftserlebnis, Belichtung);
- Erschließbarkeit (Aufwendungen für die Verkehrsanbindung, techn. Ver- und Entsorgung);
- Eigentum (Anteil städtischer Flächen, Anzahl der Grundstückseigentümer; Eignung für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen);
- Immissionsschutz (Wohnruhe, Luftqualität, Aufwendungen für Schutzmaßnahmen);
- Natur und Landschaft; (Konflikt mit naturschutzrechtlichen Schutzverordnungen, Biotopschutz);
- Hochwasserschutz;
- konkurrierende Nutzungen (Gewerbe, Landwirtschaft, sonstige);
- Bodenbelastungen;
- Erreichbarkeit leistungsfähiger ÖV-Haltepunkte.

Für jeden der o. a. Standorte der Gebieteskulisse wurde ein „Gebietessteckbrief“ mit Darstellung der jeweiligen Standortbedingungen erstellt. Bewertet wurde jeweils das Konfliktpotenzial in Bezug auf die o. a. Merkmale in 4 Klassen (ohne/geringes/mittleres/hohes Konfliktpotenzial). Auf dieser Grundlage erfolgt eine Empfehlung dahingehend, ob der jeweilige Standort in den Flächenpool für die vertiefende Prüfung mit einbezogen werden sollte.

### 8.3.2 Bewertungsergebnisse

Die Ergebnisse der Erstbewertung sind in der Tabelle 13 (Seite 40 f) dargestellt.

Für 41 der insgesamt in die Gebietskulisse einbezogenen 55 Standorte wird demnach eine vertiefende Prüfung empfohlen. Für 15 Flächen soll aufgrund der hier festzustellenden Restriktionen keine weitere Prüfung mehr erfolgen.

Der Flächenpool für die vertiefende Prüfung umfasst ein Bruttobaulandpotenzial von ca. 350 ha und eine Kapazität von ca. 260 ha Nettobauland. Hiervon sind ca. 30 % Innenentwicklungsflächen - überwiegend im Bereich von Konversionsflächen. Für diese Flächen soll nach Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eine differenzierte Eignungsuntersuchung unter Berücksichtigung sämtlicher relevanten Aspekte durchgeführt werden.

Die Ergebnisse der Erstbewertung sind in der Übersichtskarte (Abbildung 19, Seite 42) grafisch dargestellt.

**Tabelle 13: Bewertungsmatrix Erstbewertung Wohnbaulandpotenziale**

ID	Bezeichnung	Wohnqualität	Eigentum	Erschließung	Imm. Gewerbe	Imm. Verkehr	Naturschutz	Hochwasser	Boden	OEPNV	zusammenfassende Bewertung	weitere Prüfung ja/nein
1	Zewen Südwest	○	●	○	○	●	●	●	○	●	hohe Eignung im Hinblick auf Nutzungsanforderungen Wohnungen, aber hohes Konfliktpotenzial in Bezug auf konkurrierende Nutzung Landwirtschaft sowie Naturschutz (Streuobstwiesenbestand)	↑
2	Zewen Südost	○	○	○	●	●	●	●	○	●	hohe Eignung im Hinblick auf Nutzungsanforderungen Wohnungen, aber hohes Konfliktpotenzial in Bezug auf konkurrierende Nutzung Landwirtschaft sowie Naturschutz (Streuobstwiesenbestand); die Inanspruchnahme setzt eine Klärung der weiteren gewerblichen Entwicklung westlich der Monaiser Straße voraus	↑
3	Zewen Nordwest	○	●	○	○	○	●	○	○	○	hohe Eignung im Hinblick auf Nutzungsanforderungen Wohnungen, Konfliktpotenzial in Bezug auf Belange des Naturschutzes (z. T. wertvolle Biotopbestände), Fragestellung Bolzplatz klärungsbedürftig	↑
4	Zewen Nordost	●	●	●	●	●	●	○	○	●	Grundsätzlich mittlere Eignung im Hinblick auf Nutzungsanforderungen Wohnungen, aber unter Berücksichtigung des Störpotenzials durch das benachbarte Gewerbegebiet und der Beeinträchtigungen bestehender Biotopstrukturen nur geringe Eignung; Abwertung aufgrund der Nähe des südlichen Gebietsteils zum Gewerbegebiet und zur Bahnlinie	↓
5	Karelstraße	○	●	○	●	●	●	○	○	●	Grundsätzlich hohe Eignung im Hinblick auf Nutzungsanforderungen Wohnen (Nähe zur Innenstadt), im nordwestlichen Bereich Eingriff in wertvolle Gehölzbestände, die allerdings bereits aktuell durch Wochenendhausnutzung überformt sind; im südlichen Bereich Konflikte zum benachbarten Gewerbegebiet	↑
6	Reichertsberg	○	●	○	○	○	○	○	○	○	Hohe Eignung im Hinblick auf Nutzungsanforderungen Wohnungen; keine erheblichen Konflikte erkennbar	↑
7	Biewerer Straße	●	●	○	●	○	○	○	○	○	Grundsätzlich mittlere Eignung im Hinblick auf Nutzungsanforderungen Wohnungen, allerdings Konflikte mit unmittelbar benachbarter betrieblicher Nutzung (an Gewerbe heranrückende Wohnbebauung; deshalb Abwertung (städtebaulich nicht vertretbar)	↓
8	Am Irminenwingert	●	○	○	●	○	○	○	○	○	Unter Berücksichtigung der Lage des Standortes im Bereich mehrerer Hochspannungsfreileitungen (Beeinträchtigung durch elektromagnetische Strahlung) ist eine wohnbauliche Entwicklung der Fläche städtebaulich nicht vertretbar	↓
9	Biewer Südost	●	●	●	○	●	●	○	○	○	Grundsätzlich nur mittlere mäßige Eignung im Hinblick auf Nutzungsanforderungen Wohnungen, Konflikte mit unmittelbar benachbarter betrieblicher Nutzung (ggf. Überprüfungsbedarf), vergleichsweise hohe Erschließungsaufwendungen	↓
10	Am Knieberg	●	○	○	○	○	●	○	○	○	Grundsätzlich hohe Eignung im Hinblick auf Nutzungsanforderungen Wohnungen, nachteilig ist lediglich die große Distanz zu dem benachbarten Nahbereichszentren	↑
11	Im Flürchen	○	●	●	○	●	●	●	●	○	Grundsätzlich hohe Eignung im Hinblick auf Nutzungsanforderungen Wohnungen (positiv Moselnähe und Bahnhofpunkt), aber erhebliche Restriktionen durch früheren Kiesabbau und problematische Verfüllungen	↓
12	Adolf-Krämer-Weg	●	●	○	●	●	●	○	○	○	Mittlere Eignung im Hinblick auf Nutzungsanforderungen Wohnungen (problematisch ist die große Distanz zu bestehenden Nahversorgungsstrukturen); mittleres Konfliktpotenzial in Bezug auf Belange von Natur und Landschaft	↑
13	Zwischen Quinter Bahndamm und B 53neu	●	○	○	●	●	○	●	○	○	Mittlere Eignung im Hinblick auf Nutzungsanforderungen Wohnungen, aber Einschränkungen durch die benachbarte Kläranlage (in der Abgrenzung der Fläche bereits berücksichtigt) sowie die angrenzende B 53	↑
14	Zentenbüsch	○	○	○	●	○	●	○	○	●	Potenziell hohe Wohnqualität bei großer Konfliktdichte in Bezug auf Immissionsschutz (Gewerbe), verkehrliche Erschließung (Neuordnung erforderlich) sowie Natur und Landschaft (Streuobstbestände/Naherholung)	↑
15	Dorheck-Süd	○	●	●	○	○	●	○	○	○	Grundsätzlich hohe Eignung im Hinblick auf Wohnqualität, insbesondere durch die reizvolle Hanglage mit Fernblick; nachteilig ist die teilweise relativ große Distanz zu den bestehenden Nahversorgungseinrichtungen	↑
16	Eitelsbach Ost	●	●	○	○	○	●	○	○	○	Gemischte Baufläche im wirksamen F-Plan; potenziell hohe Wohnqualität, die Schließung der Lücke zum Ort Mertesdorf würde aber dem Ziel der Wahrung der örtlichen Identität widersprechen	↓
17	Tarforst Nord	○	●	○	○	○	●	○	○	○	Standort mit potenziell hoher Wohnqualität in Ortsrandlage und befriedigender Erreichbarkeit der Versorgungsinfrastruktur	↑
18	Erweiterung Ahrstraße	●	●	○	●	○	●	○	○	○	Im Hinblick auf das Konfliktpotenzial mit der angrenzenden Nutzung als Bolzplatz nur geringe Eignung	↓
19	Filsch-Nordost	○	●	●	○	○	●	○	○	●	Standort mit potenziell hoher Wohnqualität, aber vergleichsweise schlechte infrastrukturelle Versorgung	↑
20	Kernscheid Südwest	●	●	○	○	○	●	○	○	○	Standort mit potenziell reizvoller Wohnlage, aber unbefriedigender infrastruktureller Ausstattung; darüber hinaus nur geringes Konfliktpotenzial	↑
21	Brubacher Hof	●	○	○	○	○	●	○	○	○	Standort mit potenziell reizvoller Wohnlage, Konfliktpotenzial in Bezug auf landwirtschaftliche Nutzung und Stadtklima (weiterer Untersuchungsbedarf); grundsätzliche Eignung als städtebauliche Entwicklungsmaßnahme	↑
22	Erweiterung Feyen-Nord	○	●	○	○	●	○	○	○	○	Standort mit potenziell reizvoller Wohnlage (Bezug zur Mosel); Klärungsbedarf bzgl. Immissionsschutz	↑
23	Castelnau Nord	○	○	○	○	○	○	○	○	○	Städtebaulich integrierter Standort (Innenentwicklung) im stark nachgefragten Stadtteil Feyen bei guter Infrastrukturausstattung und Konfliktfreiheit in Bezug auf die Belange von Natur und Landschaft	↑
24	Castelnau Mitte	○	○	○	○	○	○	○	○	○	Städtebaulich integrierter Standort (Innenentwicklung) im stark nachgefragten Stadtteil Feyen bei guter Infrastrukturausstattung und Konfliktfreiheit in Bezug auf die Belange von Natur und Landschaft	↑
25	Castelnau Süd	○	○	○	○	○	○	○	○	○	Städtebaulich integrierte und reizvolle Randlage Ortsrandlage im stark nachgefragten Stadtteil Feyen	↑
26	Zwischen Zewener Straße und Bahn	●	●	○	●	●	○	○	○	○	In Bezug auf Immissionsschutz problematischer Standort zwischen Bebauung an der Zewener Straße und Bahnlinie; Vorschlag zur weiteren Prüfung wegen des Charakters als Innenentwicklungsfläche	↑
27	Im Schacht	○	●	●	○	●	○	●	○	○	Wegen voraussichtlich hoher Aufwendungen für Lärmschutzmaßnahmen zur Bahnlinie und der überschwemmungsgefährdeten Lage geringe Eignung	↓
29	Verschiebebahnhof Ehrang	○	○	●	●	●	○	○	○	○	In Bezug auf räumliche Einbettung in den bestehenden Siedlungszusammenhang und Immissionsschutz problematischer Standort; Empfehlung „vertiefende Prüfung“ wegen Charakter als Innenentwicklungsfläche	↑
30	Ehranger Straße	●	●	○	●	●	○	○	○	○	Städtebaulich integrierter Standort (Innenentwicklung), Konfliktpotenzial in Bezug auf angrenzende Bahnlinie und Nachbarschaft zum	↑



ID	Bezeichnung	Wohnqualität	Eigentum	Erschließung	Imm. Gewerbe	Imm. Verkehr	Naturschutz	Hochwasser	Boden	OEPNV	zusammenfassende Bewertung	weitere Prüfung ja/nein
											Industriegebiet Hafen (weiterer Untersuchungsbedarf); Empfehlung „vertiefende Prüfung“ wegen Charakter als Innenentwicklungsfläche	
32	Innenentwicklung Kändelchen	○	●	●	◐	○	◐	●	○	○	Städtebaulich integrierter Standort (Innenentwicklung) mit hohem Konfliktpotenzial in Bezug auf Verfügbarkeit der Fläche (hohe Anzahl privater Gärten), Erschließung (problematische Anbindung) und Lage im Überschwemmungsgebiet; Empfehlung „vertiefende Prüfung“ wegen Charakter als Innenentwicklungsfläche	↑
33	Innenentwicklung Philosophenweg	◐	●	●	◐	◐	○	○	○	○	Städtebaulich integrierter Standort (Innenentwicklung) mit hohem Konfliktpotenzial in Bezug auf Verfügbarkeit der Fläche (hohe Anzahl privater Gärten und Erschließung (problematische Anbindung); Empfehlung „vertiefende Prüfung“ wegen Charakter als Innenentwicklungsfläche	↑
34	Innenentwicklung Mühlenleiteich	◐	●	◐	◐	◐	○	○	○	○	Städtebaulich integrierter Standort (Innenentwicklung), wegen Einschränkungen durch Hochspannungsfreileitung nur teilweise für Wohnungsbau nutzbar	↑
35	Mittlere Heide	◐	◐	◐	○	○	●	○	○	○	Städtebaulich kaum integrierter Standort in reizvoller Plateaulage; hohes Konfliktpotenzial im Hinblick auf die unzureichende äußere Erschließung; eine wohnbauliche Entwicklung käme allenfalls im Sinne einer Stabilisierung des bestehenden Wohnstandortes in Betracht; vor diesem Hintergrund Empfehlung zur vertiefenden Prüfung	↑
36	Taubenberg	◐	●	◐	○	◐	◐	○	○	○	Städtebaulich integrierter Standort (Innenentwicklung), Konfliktpotenzial bzgl. Leistungsfähigkeit der Taubenbergstraße	↑
39	Geisberg	○	○	◐	○	○	●	○	◐	◐	Landschaftlich reizvoller Wohnstandort (z. T. Aussichtslage) mit Konfliktpotenzial in Bezug auf landwirtschaftliche Nutzung und Klimaschutz; voraussichtlich problematische äußere Erschließung (Überprüfungsbedarf)	↑
40	Ober Kleeburg (2 Ortsbezirke)	◐	◐	○	○	◐	◐	○	○	◐	Wohnbaufläche im wirksamen F-Plan; Landschaftlich reizvoller Wohnstandort mit Abrundung des Universitätsstandortes	↑
41	Tiergarten	○	○	◐	○	○	●	○	○	◐	Landschaftlich reizvoller Wohnstandort (Aussichtslage) mit hohem Konfliktpotenzial in Bezug auf Landschaftsschutz und Anwohnerinteressen; Vorschlag zur weiteren Prüfung wegen „exklusiver Lage“	↑
42	Kernscheider Höhenweg	◐	○	○	○	○	◐	○	○	○	Landschaftlich reizvoller Wohnstandort, mögliche bandartige Siedlungsentwicklungen in den Landschaftsraum überprüfungsbedürftig	↑
44	Hinter der Burg	○	●	○	○	○	○	○	○	○	Wohnbaufläche im wirksamen F-Plan; aufgrund der in den Ort integrierte Lage hohe Eignung als Wohnstandort, aber Widerspruch zu den Zielen der Stadtteilrahmenplanung, deshalb Vorschlag „keine weitere Prüfung“	↓
50	Am Borngraben	◐	◐	○	○	○	●	○	○	◐	Reizvolle Wohnlage, Konflikte mit den Belangen von Natur und Landschaft überprüfungsbedürftig (wertvolles Offenlandbiotop gem. Landschaftsplan 1998“	↑
51	Westlich Pellinger Straße	◐	○	○	○	◐	●	○	○	○	Standort mit voraussichtlich akzeptabler Wohnqualität, im Hinblick auf die bereits erfolgte Festlegung der Gebietsgrenzen im Bebauungsplan BF 10 und des Widerspruchs zu den Zielen der Landschaftsplanung „keine weitere Prüfung“	↓
52	Auf der Bausch - West	◐	○	○	○	○	◐	○	○	◐	Attraktive Wohnlage mit ungünstiger Infrastrukturausstattung; vollständig im Eigentum der Stadt Trier; Vorschlag zur weiteren Überprüfung im Hinblick auf die damit mögliche Stabilisierung der bestehenden Wohnsiedlung	↑
53	Kobenbach	◐	○	◐	○	○	◐	○	○	◐	aus dem bisherigen Zielkontext heraus fallendes interkommunales Projekt; im Zusammenhang mit möglichen Erweiterungen des Wohngebietes „Roscheid“ der Stadt Konz Vorschlag „vertiefende Prüfung“	↑
54	Härenwies	○	○	○	○	○	◐	○	○	◐	Landschaftlich attraktives Wohngebiet mit Konfliktpotenzial in Bezug auf Beeinträchtigungen der stadträumlich wichtigen Grünzugverbindung "Aulbachtal" und die Erschließung ÖPNV	↑
55	ehemalige Jägerkaserne	◐	○	○	◐	◐	○	○	○	○	Städtebaulich integrierter Standort (Innenentwicklung) in Innenstadtnähe bei guter Infrastrukturausstattung und; Klärungsbedarf bzgl. Hochspannungsfreileitungen und angrenzender gewerb. Nutzung; darüber hinaus Konfliktpotenzial zum Denkmalschutz (Lenus-Mars-Tempel); Empfehlung „vertiefende Prüfung“ wegen Charakter als Innenentwicklungsfläche	↑
56	Konversion Gerberstraße	○	○	○	○	◐	○	○	○	○	Städtebaulich integrierter Standort mit sehr guter Erreichbarkeit on Infrastruktureinrichtungen (Innenstadtnähe); erfordert Verlagerung potenziell störender Betriebe	↑
57	Südwestlich Mariahof	○	◐	○	◐	○	○	○	○	○	Potenziell attraktiver Wohnstandort mit weiterem Überprüfungsbedarf insbesondere im Hinblick auf angrenzende Sportanlage	↑
58	Filsch Erweiterung Südost	○	◐	◐	○	◐	○	○	○	◐	Potenziell attraktiver Wohnstandort, aber ungünstige Infrastrukturversorgung und hohe Aufwendungen für Immissionsschutz gegenüber Landesstraße;	↓
59	Moselufer West	◐	○	○	●	●	○	◐	○	○	Potenziell attraktive Wohnlage am Moselufer bei erheblichem Konfliktpotenzial in Bezug auf gewerblichen und verkehrlichen Immissionsschutz sowie Hochwasserschutz	↑
61	Markusberg West	◐	●	○	○	○	●	○	○	●	Reizvolle (exklusive) Wohnlage, aber erhebliches Konfliktpotenzial in Bezug auf die geltende Landschaftsschutzverordnung	↑
62	Kernscheid West	◐	●	◐	○	○	◐	○	○	◐	Landschaftlich reizvolle Wohnlage bei vergleichsweise ungünstiger Ausstattung bzw. Erreichbarkeit in Bezug auf Nahversorgung ; vergleichsweise ungünstige ÖPNV-Anbindung; insoweit Vorschlag „keine weitere Prüfung“	↓
64	Erweiterung Auf Schwarzfeld	○	◐	○	○	○	●	○	○	◐	Reizvolle Wohnlage, aber sehr hohes Konfliktpotenzial bezüglich der Belange von Natur und Landschaft (z. Z. geschützter Landschaftsbestandteil); Verfestigung der bestehen bandartigen Bebauung	↓
65	Erweiterung Eitelsbacher Straße	○	◐	○	○	○	◐	○	○	◐	Reizvoller Wohnstandort, Überprüfungsbedarf im Hinblick auf Belange von Natur und Landschaft	↑
66	Erweiterung Borweg	○	◐	○	○	○	●	○	○	○	Reizvoller Wohnstandort, aber sehr hohes Konfliktpotenzial in Bezug auf Naturschutz	↓
67	Erweiterung östl. Mertesdorfer Straße	○	◐	○	○	○	○	○	○	○	Standort mit guter Siedlungsintegration, ohne hohes Konfliktpotenzial; Überprüfungsbedarf wegen Hangneigung	↑

**Erläuterung**


Bewertung des Konfliktpotenzials in 4 Stufen (ohne Konfliktpotenzial bis hohes Konfliktpotenzial)





Verfahrensvorschläge vertiefende Prüfung / keine weitere Prüfung



## Flächennutzungsplan Trier 2020

### Wohnbaulandpotentiale Erstbewertung

#### Ergebnisse Erstbewertung

-  vertiefende Prüfung
-  keine weitere Prüfung

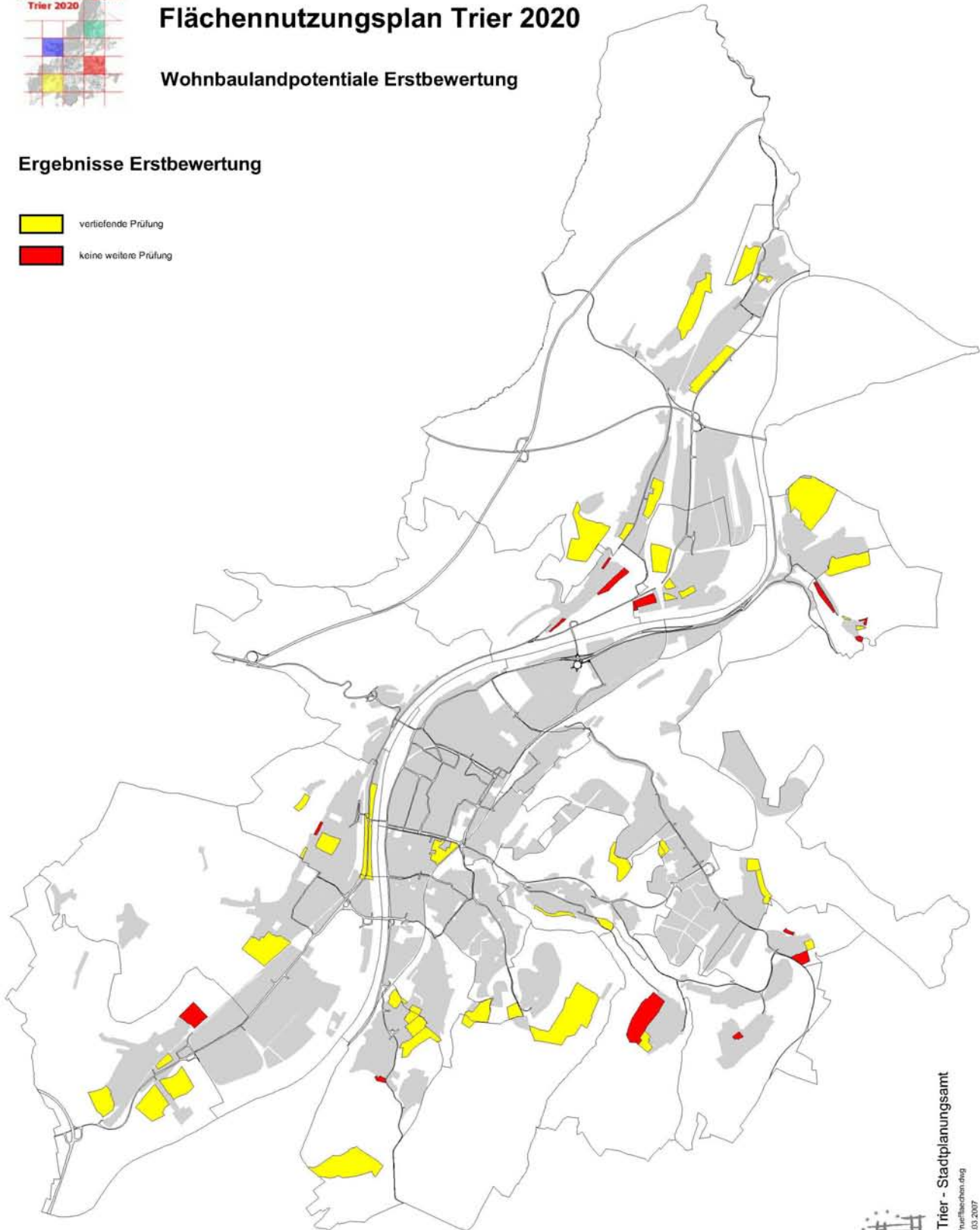


Abbildung 19: Übersichtskarte Ergebnisse der Erstbewertung von Baulandpotenzialen

## Anhang

**Tabelle 14: Kurzbeschreibung der Standorte für die Erstbewertung von Baulandpotenzialen**

ID	Bezeichnung	Ortsbezirk	Herkunft des Vorschlags	ha (netto)	Kurzbeschreibung
1	Zewen Süd-west	Zewen	Stadtteilrahmenplan teilweise / Stadtplanungsamt	10,18	Primär landwirtschaftlich genutzte Fläche südwestlich Oberkirch. In der Vergangenheit lagen noch keine konkreten Überlegungen zur Siedlungsentwicklung vor.
2	Zewen Süd-ost	Zewen	Stadtteilrahmenplan teilweise / Stadtplanungsamt	8,82	Fläche östlich Oberkirch. Nach dem bestehenden Flächennutzungsplan für gemischte Nutzung vorgesehen, ohne dass diese Zielbestimmung bisher weitergehend präzisiert worden wäre.
3	Zewen Nord-west	Zewen	Stadtplanungsamt	7,58	Bereich westlich der Ortslage von Zewen. In der Vergangenheit lagen noch keine konkreten Überlegungen zur Siedlungsentwicklung vor.
4	Zewen Nord-ost	Zewen	Stadtteilrahmenplan teilweise / Stadtplanungsamt	5,78	Fläche östlich der Ortslage von Zewen. In der Vergangenheit bestanden bereits Überlegungen zu einer Siedlungsentwicklung (Wohnungsbaukonzept).
5	Karelstraße	Euren	Stadtteilrahmenplan teilweise / Stadtplanungsamt	13,47	Bereich westlich der Ortslage von Euren angrenzend an das Neubaugebiet Hontheimstraße. In geringerem Umfang bisher schon als wohnbauliche Erweiterung vorgesehen.
6	Reichertsberg	West-Pallien	Stadtplanungsamt	0,74	Unbebaute Fläche mit "grünem Charakter" in Ortsrandlage des Stadtteils Trier-West.
7	Biewerer Straße	Biewer	Stadtteilrahmenplan	0,62	Unbebaute Fläche am nördlichen Ortsausgang von Biewer. Nach dem in 1998 aufgehobenen Bebauungsplan von Bebauung freizuhalten.
8	Am Irminenwingert	West-Pallien	Stadtplanungsamt	0,84	Teilweise gärtnerisch genutzte "Baulücke" am Ortrand von Trier-West
9	Biewer Süd-ost	Biewer	Stadtteilrahmenplan	3,2	Fläche am südöstlichen Ortsrand von Biewer mit "grünem Charakter". Im Bürgergutachten zum Stadtteilrahmenplan Anregung für bauliche Entwicklung.
10	Am Knieberg	Ehrang-Quint	Stadtteilrahmenplan	1,82	Überwiegend als Hausgärten genutzte Fläche zwischen Wohnsiedlung Knieberg und Ehranger Straße in unmittelbarer Nachbarschaft zum Mäushecker-Schulzentrum. Bereits früher Vorüberlegungen für eine bauliche Nutzung.
11	Im Flürchen	Pfalzel	Stadtplanungsamt	3,07	Bereich zwischen B 53-neu und Straße "Im Flürchen". Überwiegend Brachland.
12	Adolf-Krämer-Weg	Ehrang-Quint	Stadtteilrahmenplan teilweise / Stadtplanungsamt	8,01	Fläche am nordwestlichen Ortsrand von Quint mit überwiegend landwirtschaftlicher Nutzung
13	Zwischen Quinter Bahndamm und B 53neu	Ehrang-Quint	Stadtteilrahmenplan	8,96	Bereich zwischen Bahndamm Ehrang und B 53-neu. Vorüberlegungen im Bebauungsplan BE 16 für eine gewerbliche Nutzung.
14	Zentenbüsch	Ruwer-Eitelsbach	Stadtplanungsamt	24,85	Überwiegend landwirtschaftlich genutzte Freifläche oberhalb der Ortslage von Ruwer. Der Bereich war bereits Gegenstand einer Voruntersuchung zur Festlegung von städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen in 1994.
15	Dorheck-Süd	Ruwer-Eitelsbach	Stadtplanungsamt	9,74	Derzeit vorwiegend weinbaulich genutzter Bereich am südöstlichen Ortsrand von Ruwer. Bisher lediglich interne Vorüberlegungen für eine wohnbauliche Nutzung.
16	Eitelsbach Ost	Ruwer-Eitelsbach	Stadtplanungsamt	1,49	Weinbaulich bzw. landwirtschaftlich genutzte Fläche am östlichen Ortsrand von Eitelsbach. Zur Mertesdorfer Straße hin bereits bestehendes Baurecht.
17	Tarforst Nord	Tarforst	Stadtteilrahmenplan	3,26	Landwirtschaftlich genutzter Bereich oberhalb der Ortslage von Tarforst
18	Erweiterung Ahrstraße	Filsch	Stadtteilrahmenplan	0,79	Grünfläche im Hangbereich oberhalb der Ortslage von Filsch, teilweise als Bolzplatz genutzt
19	Filsch-	Filsch	Stadtteilrah-	1,17	Primär gärtnerisch genutzte Fläche am nordöstlichen

ID	Bezeichnung	Ortsbezirk	Herkunft des Vorschlags	ha (netto)	Kurzbeschreibung
	Nordost		menplan		Ortsrand von Filsch
20	Kernscheid Südwest	Kernscheid	Stadtteilrahmenplan teilweise / Stadtplanungsamt	2,49	Landwirtschaftlich genutzte Fläche westlich angrenzend an die Ortslage von Kernscheid
21	Brubacher Hof	Mariahof	Stadtplanungsamt	27,94	Landwirtschaftlich genutzte Fläche östlich des Stadtteils Mariahof. Der Bereich wurde mit Beschluss des Stadtrats vom 11.05.1994 als städtebauliche Entwicklungsmaßnahme festgelegt; die Maßnahme wurde in Hinblick auf die Konversion Petrisberg durch Stadtratsbeschluss vom 15.04.1999 aufgehoben
22	Erweiterung Feyen-Nord	Feyen-Weismark	Stadtteilrahmenplan teilweise / Stadtplanungsamt	2,78	Als Hausgärten bzw. Grünland genutzte Fläche am nördlichen Rand des Altortes Feyen.
23	Castelnau Nord	Feyen-Weismark	Stadtteilrahmenplan	2,59	Westliche Teilfläche der ehemaligen Kaserne Castelnau östlich des Altortes Feyen.
24	Castelnau Mitte	Feyen-Weismark	Stadtteilrahmenplan	3,8	Mittlere Teilfläche der ehemaligen Kaserne Castelnau südöstlich des Altortes Feyen
25	Castelnau Süd	Feyen-Weismark	Stadtteilrahmenplan	6,68	Östliche Teilfläche der ehemaligen Kaserne Castelnau angrenzend an den Mattheiser Wald
26	Zwischen Zewener Straße und Bahn	Zewen	Stadtplanungsamt	1,76	Blockinnenbereich zwischen der Straßenrandbebauung an der Zewener Straße und der Bahnlinie.
27	Im Schacht	Biewer	Stadtplanungsamt	0,87	Gärtnerisch genutzte Fläche am südlichen Rand der Ortslage von Biewer angrenzend an die Bahnlinie
29	Verschiebeparkhof Ehrang	Pfalzel	Bürgervorschlag	7,01	Ehemaliger Verschiebeparkhof Ehrang-Pfalzel. Nach dem Nutzungskonzept der DB zum Teil für Wohnungsbau (Fläche vorliegend geschätzt) vorgesehen.
30	Ehranger Straße	Ehrang-Quint	Stadtteilrahmenplan	5,87	Gärtnerisch sowie als Grünland genutzte Fläche zwischen Ehranger Straße und Bahnanlagen. Es liegen bereits seit längerer Zeit Vorüberlegungen für eine bauliche Nutzung vor.
32	Innenentwicklung Kändelchen	Pfalzel	Stadtteilrahmenplan	1,61	Lage im Blockinnenbereich der Wohnsiedlung "Am Kändelchen", bereits seit vielen Jahren Vorüberlegungen für eine bauliche Nutzung
33	Innenentwicklung Philosophenweg	Pfalzel	Stadtteilrahmenplan	0,88	Überwiegend gärtnerisch genutzter Blockinnenbereich.
34	Innenentwicklung Mühlensteich	Pfalzel	Stadtteilrahmenplan	1,04	Vorwandwirtschaftlich genutzte Fläche zwischen der Ortslage von Pfalzel und der B 53-neu
35	Mittlere Heide	Ehrang-Quint	Stadtteilrahmenplan teilweise / Stadtplanungsamt	13,16	Überwiegend bewaldete Fläche zwischen den Ehranger Ortsteilen Vordere und Hintere Heide. Es besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan der Ortsgemeinde Ehrang mit der geplanten Entwicklung eines Wohngebietes.
36	Taubenberg	Ehrang-Quint	Stadtteilrahmenplan	1,04	Gärtnerisch genutzter Bereich angrenzend an die bestehende Bebauung der Taubenbergstraße
39	Geisberg	Olewig	Stadtplanungsamt	5,62	Landwirtschaftlich genutzte Plateaufläche südlich des Geozentrums Petrisberg.
40	Ober Kleeburg (2 Ortsbezirke)	Olewig	Stadtplanungsamt	1,89	Grünfläche am südwestlichen Rand der Universität; im wirksamen F-Plan als Wohnbaufläche dargestellt
41	Tiergarten	Olewig	Bürgervorschlag	1,94	Weinbergsbrache südlich angrenzend an die Siedlung Caspar-Olevian-Straße
42	Kernscheider Höhenweg	Olewig	Bürgervorschlag	1,83	Landwirtschaftlich genutzte Fläche östlich der Ortslage von Olewig.
44	Hinter der Burg	Irsch	Stadtplanungsamt	0,75	Grünfläche innerhalb der Ortslage von Irsch (Außenbereich im Innenbereich)
50	Am Borngraben	Tarforst	Bürgervorschlag	2,31	Vorwiegend gärtnerisch genutzte Fläche am nordwestlichen Ortsrand von Tarforst
51	Westlich	Feyen-	Bürgervor-	0,75	Landwirtschaftlich genutzter Übergangsbereich zwischen

ID	Bezeichnung	Ortsbezirk	Herkunft des Vorschlags	ha (netto)	Kurzbeschreibung
	Pellinger Straße	Weismark	schlag		Baugebiet BF 10 und Landschaftsraum; im Verfahren BF 10 aus der Maßnahme ausgeklammert
52	Auf der Bausch - West	Ehrang-Quint	Stadtplanungsamt	18,2	Plateaulage oberhalb des Moseltalraums westlich der bestehenden Siedlung (Konversionsstandort), aber ohne direkten Siedlungszusammenhang
53	Kobebach	Feyen-Weismark	Stadtplanungsamt	20,92	Potential außerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs; entwicklungsfähig als interkommunales Wohnungsbauprojekt mit der Stadt Konz
54	Härenwies	Feyen-Weismark	Stadtplanungsamt	7,21	Bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche östlich Weismark
55	ehemalige Jägerkaserne	West-Pallien	Stadtteilrahmenplan	5,1	Großflächige Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme mit Schwerpunkt auf den Konversionsstandorten "Jägerkaserne" und "Ehemaliges Bahnausbesserungswerk"
56	Konversion Gerberstraße	Süd	Stadtplanungsamt	5,12	Bisheriger Gewerbe- und Behördenstandort, durch Umzug Polizeipräsidium und Betriebshof in hohem Maße interessant für innerstädtischen Wohnungsbau
57	Südwestlich Mariahof	Heiligkreuz	Stadtplanungsamt	2,67	Bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche oberhalb der Siedlung Wolfsberg mit Bezug zur Wohnsiedlung Mariahof
58	Filsch Erweiterung Südost	Filsch	Stadtplanungsamt	2,24	Grünlandfläche südöstlich Filsch angrenzend an die Ortslage; Aufnahme wegen bisheriger Darstellung "Wohnbaufläche" im Flächennutzungsplan
59	Moselufer West	West-Pallien	Stadtteilrahmenplan	10,7	Baulich sehr heterogen genutzter Bereich am westlichen Moselufer; im SRP West Zielsetzung gestalterische Aufwertung mit erhöhtem Anteil Wohnungsbau
61	Markusberg West	West-Pallien	Bürgervorschlag	1,76	Südwestlich an die Innenbereichssatzung Markusberg angrenzende Flächen
62	Kernscheid West	Kernscheid	Stadtplanungsamt	13,66	Plateaulage nordwestlich angrenzend an Kernscheid mit erheblicher Erweiterung des Altortes
64	Erweiterung Auf Schwarzfeld	Ruwer-Eitelsbach	Bürgervorschlag	2,01	Bandartige Bebauung gegenüber der bestehenden Bebauung "Auf Schwarzfeld"
65	Erweiterung Eitelsbacher Straße	Ruwer-Eitelsbach	Bürgervorschlag	0,28	Vormals weinbaulich genutzte Fläche angrenzend an den Siedlungszusammenhang von Eitelsbach
66	Erweiterung Borweg	Ruwer-Eitelsbach	Bürgervorschlag	0,47	Standort zwischen nordöstlichen Ortsausgang von Eitelsbach und Karthäuser Hof
67	Erweiterung östl. Mertesdorfer Straße	Ruwer-Eitelsbach	Bürgervorschlag	0,46	Landwirtschaftlich genutzte Fläche im Siedlungszusammenhang von Eitelsbach