



## **Standorte für die Erstbewertung von Baulandpotenzialen im Bereich der Stadt Trier**

Bewertung durch die Naturschutzverbände BUND, NABU und Pollichia

### **A. Generelle Aussagen**

#### **1. Sparsamer Umgang mit der Ressource Boden**

Wenn auch im Grenzbereich zu Luxemburg noch eine ungebrochene Nachfrage nach Baugebieten zu bestehen scheint, so darf dies nicht darüber hinwegtäuschen, dass die demographische Entwicklung gegenläufig sein wird. Dann werden neue Baugebiete den Wert der alten Bausubstanz reduzieren. Besonderes Gewicht kommt der Nutzbarkeit der alten Bausubstanz insbesondere in der Innenstadt zu. Hier sind Konzepte zu erarbeiten, die der weiteren Preisgabe von Wohnraum in der Innenstadt entgegenwirken und so den Bedarf an neuem Bauland zumindest etwas bremsen.

#### **2. Innen- und Außenbereiche**

Aus Besorgnis über den enormen Flächenverbrauch in Deutschland wird immer wieder die Forderung erhoben, in den Gemeinden zunächst Baulücken zu schließen und erst dann, wenn diese Reserven erschöpft sind, Neubaugebiete auszuweisen. In der weitläufigen Stadt Trier gehören zum innerstädtischen Bereich nicht nur Baulücken im engeren Sinne, sondern auch Flächen im Hektarbereich, die als Gartenland genutzt werden oder brach liegen. Wir diskutierten die Frage, ob diesen innerstädtischen Flächen unter dem oben genannten Aspekt eine größere Eignung als Baugebiete zugesprochen werden muss als den zum Teil sehr großen anvisierten Flächen im Außenbereich.

Wir kamen – was überraschen mag – zu einer anderen, zumindest differenzierten Wertung. In Anbetracht des wachsenden Altersdurchschnitts der Bevölkerung kann vorausgesagt werden, dass der Bedarf an zu Fuß erreichbaren Parkanlagen und sonstigen Erholungseinrichtungen steigen wird. Die Stadt Trier ist mit leicht erreichbaren Grünflächen nicht reich ausgestattet. Was vorhanden ist (Nells Park, Palastgarten, Mattheiser Weiher) verdanken wir altem Feudal- oder Klosterbesitz oder Mäzenen vergangener Jahrhunderte. Heute ist nicht mehr damit zu rechnen, dass private Grundeigentümer Gelände für Grünanlagen zur Verfügung stellen. Umso mehr muss sich die Stadt verpflichtet fühlen, vorhandene Grünbereiche nicht für die Bebauung freizugeben und als Vorratsflächen für spätere Parkanlagen oder andere Freizeiteinrichtungen freizuhalten.

Wir können deshalb nur solche Innenbereiche als künftige Baugebiete empfehlen, die bereits eine Bebauung aufweisen und wo Baulücken im engeren Sinne aufzufüllen sind. Ansonsten halten wir die maßvolle Ausweisung von Bauland im Außenbereich und im Anschluss an vorhandene Stadtteile für sinnvoller. Es muss sich allerdings um Flächen handeln, gegen die keine stärkeren Bedenken aus anderen Gründen vorzubringen sind.

### 3. Verkehrserschließung

Bei einer Reihe von möglichen Baugebieten hängt die Bewertung entscheidend davon ab, ob die derzeit noch völlig unzulängliche Verkehrsanbindung gelingen wird. Das gilt zum Beispiel für alle Flächen auf dem Tarforster Plateau und im Bereich Trier-Ruwer. Die Diskussion über die Verkehrsprobleme in Trier-Kürenz ist schon seit vielen Jahren im Gang. Eine Lösung sowohl hier als auch in Trier-Ruwer wird mit großem Aufwand und hohen Kosten verbunden sein. Das geht hin bis zum Ankauf von Häusern und deren Abriss, um Straßen-Engpässe beseitigen zu können, oder zu Tunnel-Lösungen. Wer solche Ansätze als utopisch ansieht, sollte aber auch die davon abhängigen Wohnbauplanungen ins Reich der Wunschträume verweisen. Projekte wie die Umgehung bei der Tabaksmühle oder Lärmschutzmaßnahmen an den Häusern in der Avelsbacher Straße und Kohlenstraße sind nur ein Herumkurieren an den Symptomen und keine echte Lösung.

### 4. Auswirkungen auf das Klima

Unsere Bewertung krankt daran, dass die Ergebnisse des Klimagutachtens noch nicht vorliegen. Angesichts der heiklen Klimasituation im Trierer Talkessel sind die Auswirkungen von Baugebieten auf das Klima von erheblicher Bedeutung. Als Nicht-Fachleute konnten wir nur Abschätzungen vornehmen, die auf allgemein bekannten Tatsachen basieren, wie z. B. der Kaltluftentstehung auf Plateaus und des Abfließens von Kaltluftströmen in Tälern. Wir rechnen aber damit, dass nach Vorliegen des Klimagutachtens die Bewertung einiger Flächen modifiziert werden muss.

## B. Die Bewertung im einzelnen

Die Ergebnisse stellen wir in Form einer Tabelle dar. Diese hat folgende Gliederung:

Name des Gebiets	Stadtteil	Nr	F	P	A	B	E	I	K	L	V	W	R	S	F
------------------	-----------	----	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Abkürzungen in der Gliederungsleiste

Nr Laufende Nummer des Gebietes im Verzeichnis der Stadt

F Flächengröße [ha]

P Weitere Prüfung durch die Stadt vorgesehen? ja/nein

Die weiteren Abkürzungen stehen für Problem- und Konfliktfelder

A Landwirtschaft. Hier werden Bedenken gegen die Bebauung landwirtschaftlich genutzter Flächen geltend gemacht, auch unter dem Aspekt, dass angesichts zunehmender Nutzung nachwachsender Rohstoffe Ackerland mit nicht gerade schlechten Böden von großer Bedeutung werden könnte.

B erhaltenswerte Biotope

E Emissionen (Altlasten, Lärm, Elektromog etc.)

I Wohn-Infrastruktur. Eine schlechte Bewertung in dieser Rubrik kann zweierlei bedeuten: 1. dass es an Infrastrukturen für die Bewohner des entstehenden Baugebietes mangeln würde 2. dass durch ein entstehendes Baugebiet vorhandene Infrastrukturen, z. B. Grünflächen für die Naherholung, zerstört würden.

K Klima

L Landschaftsbild

V Verkehrserschließung

W Hochwassergefahr

R Bei einer Reduzierung des Baugebietes um konfliktträchtige Flächenanteile würden sich die Bedenken vermindern

S Summe der Bewertungsziffern

F Fußnote. Sie verweist auf ergänzende Angaben am Schluss der Tabelle.

In den Kästchen unter diesen Abkürzungen sind Bewertungsziffern eingetragen. Falls keine Konflikte in Sicht sind, ist nichts eingetragen, was numerisch mit Null gleichbedeutend ist. Die Stärke der Konflikt-

trächtigkeit bzw. der Bedenken wird durch die Stufen 1 bis 3 zum Ausdruck gebracht (leichte, mittlere, schwere Bedenken). In der letzten Spalte wird die Summe der Ziffern eingetragen. Eine hohe Zahl weist auf starke Bedenken hin. Da es bei den Ziffern nicht um Messwerte geht, können die Summen nur ein grober Anhaltspunkt für die Gesamtbewertung sein. Ein Baugebiet muss schon dann als bedenklich angesehen werden, wenn nur eine der Bewertungsziffern die 3 ist. Tritt die Ziffer 3 mehr als einmal auf, kommt dies einer entschiedenen Ablehnung gleich.

Name des Gebiets	Stadtteil	Nr	F	P	A	B	E	I	K	L	V	W	R	<b>S</b>	F
------------------	-----------	----	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----------	---

### 1. Bereich Zewen und Euren, Reihenfolge Südwest - Nordost

Zewen Nordwest	Zewen	3	7,58	ja	2	3		3			3				<b>11</b>	
Zewen Südwest	Zewen	1	10,18	ja	3	2					1	3			<b>9</b>	
Zewen Südost	Zewen	2	8,82	ja	3	2	1				1	3			<b>10</b>	
Zwischen Zewener Straße und Bahn	Zewen	26	1,76	ja		2	3		1		3				<b>9</b>	
Zewen Nordost	Zewen	4	5,78	nein	2	3	1		1	1	1			R	<b>9</b>	1
Karelstraße	Euren	5	13,47	ja	2	3			1	2	1			R	<b>9</b>	2

### 2. Bereich Trier-West und Pallien, Reihenfolge West-Ost

Markusberg West	Pallien	61	1,76	ja		2		3		3	3				<b>11</b>	3
Reichertsberg	West	6	0,74	ja		2		2							<b>4</b>	
Am Irminenwingert	West	8	0,84	nein			3	2							<b>5</b>	
ehem. Jägerkaserne	West	55	5,1	ja		2		2							<b>4</b>	4
Moselufer West	West	59	10,7	ja				2							<b>2</b>	

### 3. Bereich Biewer, Pfalzel und Ehrang südlich Kyllmündung, Reihenfolge West-Ost

Im Schacht	Biewer	27	0,87	nein		2	3				1	2			<b>8</b>	
Auf der Bausch W	Ehrang	52	18,2	ja	1	1		2			1			R	<b>5</b>	5
Biewerer Straße	Biewer	7	0,62	nein	1	3	1								<b>5</b>	
Biewer Südost	Biewer	9	3,2	nein	1	3	2				1				<b>7</b>	
Am Knieberg	Ehrang	10	1,82	ja		3			1	2					<b>6</b>	
Im Flürchen	Pfalzel	11	3,07	nein		2	3				2				<b>7</b>	
Ehranger Straße	Ehrang	30	5,87	ja	1	2	1				1			R	<b>5</b>	6
Verschiebebahnhof	Ehrang	29	7,01	ja			3	3							<b>6</b>	
Mühlenteich	Pfalzel	34	1,04	ja			3								<b>3</b>	
Philosophenweg	Pfalzel	33	0,88	ja		2	2	2	1		2				<b>9</b>	7
Kändelchen	Pfalzel	32	1,61	ja		2	2	2	1		3				<b>10</b>	

### 4. Bereich Ehrang nördlich Kyllmündung und Quint, Reihenfolge Süd-Nord

zw. ehem. Bahndamm und B 53 neu	Ehrang	13	8,96	ja	2	1	1	2					1	R	<b>7</b>	8
Mittlere Heide	Ehrang	35	13,16	ja	1	3		2		2	3				<b>11</b>	
Taubenberg	Quint	36	1,04	ja		3				2	3				<b>8</b>	
Adolf-Krämer-Weg	Quint	12	8,01	ja	2	1	1			1	1			R	<b>6</b>	9

Name des Gebiets	Stadtteil	Nr	F	P
------------------	-----------	----	---	---

A	B	E	I	K	L	V	W	R	<b>S</b>	F
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----------	---

### 5. Bereich Ruwer und Eitelsbach, Reihenfolge Nord-Süd

Zentenbüsch	Ruwer	14	24,85	ja
Dorheck-Süd	Ruwer	15	9,74	ja
Auf Schwarzfeld	Ruwer	64	2,01	nein
Eitelsbacher Straße	Ruwer	65	0,28	ja
Borweg	Eitelsbach	66	0,47	nein
östl. Mertesdorfer St.	Eitelsbach	67	0,46	ja
Eitelsbach-Ost	Eitelsbach	16	1,49	nein

1				2		1	3	R	<b>7</b>	10
2		1		2		2	3		<b>10</b>	
1		3			1		2		<b>7</b>	
										11
1		3		1		2	2		<b>9</b>	
1				1	1	2	2		<b>7</b>	
1				1	1	1	2	2	<b>8</b>	

### 6. Bereich Trier-Süd

Gerberstraße		56	5,12	ja
--------------	--	----	------	----

	1	1							<b>2</b>
--	---	---	--	--	--	--	--	--	----------

### 7. Bereich Tarforst, Filsch, Irsch, Kernscheid und Olewig, Reihenfolge im Uhrzeigersinn um das Tarforster Plateau herum

Geisberg	Olewig	39	5,62	ja
Ober Kleeburg	Olewig	40	1,89	ja
Am Borngraben	Tarforst	50	2,31	ja
Tarforst Nord	Tarforst	17	3,26	ja
Ahrstraße	Filsch	18	0,79	nein
Filsch-Nordost	Filsch	19	1,17	ja
Filsch-Südost	Filsch	58	2,24	nein
Hinter der Burg	Irsch	44	0,75	nein
Kernscheid West	Kernscheid	62	13,66	nein
Kernscheid Südwest	Kernscheid	20	2,49	ja
Kernsch. Höhenweg	Olewig	42	1,83	ja
Tiergarten	Olewig	41	1,94	ja

1				1	1	1			<b>4</b>	12
	2		1	1					<b>4</b>	
1	2		1	1		1			<b>6</b>	
1	2		1	1		1		R	<b>6</b>	
	3		1		1	3			<b>8</b>	
1	2		1		1	3			<b>8</b>	
1	1	3		1	1				<b>7</b>	
1	2		3	1	3				<b>10</b>	13
2			1	2					<b>5</b>	
2	2		2	2	1	1			<b>10</b>	
1	2			1	1				<b>5</b>	
	3		2	1	3	2			<b>11</b>	

### 8. Bereich Mariahof, Heiligkreuz und Weismark, Reihenfolge Ost-West

Brubacher Hof	Mariahof	21	27,94	ja
Südwestl. Mariahof	Heiligkreuz	57	2,67	ja
Härenwies	Weismark	54	7,21	ja

3	1		2	2	1			R	<b>9</b>	14
2	2		1	1	1				<b>7</b>	
2	1		1	1	2	2		R	<b>8</b>	15

### 9. Bereich Feyen, Kobenbach

Feyen Nord	Feyen	22	2,78	ja
Castelnau Nord	Feyen	23	2,59	ja
Castelnau Mitte	Feyen	24	3,8	ja
Castelnau Süd	Feyen	25	6,68	ja
westlich Pellingner Str	Feyen	51	0,75	nein
Kobenbach	Feyen	53	20,92	ja

2	2		1		1	1		R	<b>7</b>	16
										17
2	2		2		1	2		R	<b>9</b>	18
3			3	1	2				<b>9</b>	19

## Fußnoten

- 1 Wir unterstützen die Stadt in ihren Bedenken gegen dieses Gebiet, das ja von der Ortsgemeinde Zewen favorisiert wird. Akzeptabel wäre eine Bebauung allenfalls bei Ausklammerung des Hangbereichs mit seiner reichen Biotopstruktur (Gärten, Gehölze).
- 2 ebenso, bei Ausklammerung des Hangbereichs und Beschränkung auf den Teil der Fläche, der nahe dem jetzigen Ortsrand liegt.
- 3 Eine Bebauung würde eine Zunahme des Verkehrs auf der schmalen Straße Richtung Trierweiler nach sich ziehen. Das ist nicht zu akzeptieren, ehe nicht das Problem der Amphibienwanderungen nahe dem Gasthaus Mohrenkopf gelöst ist.
- 4 Bei Realisierung müssten im Bebauungsplan Erfordernisse der Denkmalpflege berücksichtigt werden.
- 5 Das Baugebiet sollte auf den Bereich um die Talmulde herum beschränkt, der südliche Bereich dagegen für Freizeitanlagen freigehalten werden.
- 6 Keine Bebauung in der Zone nahe der Bahn, um dort reichlich Raum für Lärmschutz zu haben (Erdwall, Gehölzpflanzung)
- 7 Diese Fläche ist typisch für die im Teil 2 der allgemeinen Einleitung genannten Innenbereiche, deren Bebauung einen Verlust von potentiellen Erholungsflächen für die Bevölkerung bedeuten würde. Zur Zeit unserer Ortsbesichtigung trafen wir auf dem Weg, der das jetzige Gartenland quert, mehrere Spaziergänger an, darunter Mütter mit Kinderwagen. Das signalisiert deutlich einen Bedarf an wohnungsnahen Grünflächen.
- 8 Zur B 53 muss genügend Abstand gehalten werden, damit dort großzügige Maßnahmen zur Lärmreduzierung und zur Eingrünung realisiert werden können.
- 9 Folgende Bereiche müssen ausgeklammert werden: Die Hochspannungstrasse mit einer Pufferzone von 30 m, die Talmulde im nördlichen Teil aus Biotopschutzgründen, der mit Obstbäumen bestandene Teile nahe dem derzeitigen Ortstrand.
- 10 Reduzierung um baumbestandene Flächen am Westrand.
- 11 Diese kleine Fläche kann ohne Bewertungsziffern ganz knapp beurteilt werden. Ihre Bebauung, die nur wenige Bauplätze hergibt, erscheint unsinnig. Statt dessen sollte man die Fläche verwenden, um den Ortseingang von Eitelsbach durch eine kleine Grünanlage oder ähnliches zu verschönern.
- 12 Im Falle der Realisierung sind im Bebauungsplan Vorgaben zur Geschosshöhe erforderlich. Höhere Gebäude sind aus Gründen des Landschaftsbildes nur in größerer Entfernung zur Hangkante, also angenähert ans Geozentrum, vertretbar.
- 13 Wir unterstützen nachdrücklich die Absicht der Stadt, diese Planung nicht weiter zu verfolgen. Aus städtebaulichen Gründen wäre es ein Unding, das Wiesengelände um die Burg zuzubauen. Es schreit geradezu danach, in eine öffentliche Grünanlage umgestaltet zu werden.
- 14 Wir lehnen das Gebiet im Gegensatz zu einer Bürgerinitiative nicht ganz ab, fordern jedoch eine Reduzierung, die den Erfordernissen der Naherholung Rechnung trägt. Ausgeklammert werden sollen folgende Teile: 1. die Quellmulde des Holtzbaches 2. die Fläche südlich der schmalen Straße vom Hofgut Mariahof zum Brubacher Hof. Auf dieser Fläche sollte ein Fußweg angelegt werden, der durch eine abwechslungsreiche Zone mit Wiesen und Gehölzen führt, und die optisch gegen das Baugebiet abgeschirmt ist.
- 15 Das Gebiet könnte unter folgenden Bedingungen deutlich günstiger bewertet werden: 1. Ausklammerung des Bachtälchens im nördlichen Teil und Abtrennung desselben durch eine dichte Hecke vom Baugebiet. 2. Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild im Rahmen des Bebauungsplanes: Drastische Beschränkung der Geschosshöhen wegen der Einsehbarkeit von weither und gute Eingrünung aus demselben Grund.
- 16 Die Fläche mit den zahlreichen kleinen Gärten, die größtenteils genutzt werden, sollte nicht bebaut werden.
- 17 Die drei Flächen der Kaserne Castelnau können nicht mit dem angewandten Raster bewertet werden. Gegen ihre Bebauung bestehen keine Bedenken. Ebenso wie der Rheinische Verein für Denkmalpflege und Landschaftsschutz sind wir jedoch der Meinung, dass die markanten größeren Gebäude nicht abgerissen werden dürfen sondern als Denkmäler der Trierer Militärgeschichte erhalten werden müssen. Es sind Investoren gefragt, die behutsam mit dem historischen Erbe umgehen.

- 18 Wir begrüßen die Absicht der Stadt, diese Fläche nicht weiter zu prüfen. Sollte diese Haltung auf öffentlichen Druck hin geändert werden, fordern wir mit Nachdruck, den abgetrennten Bereich westlich der Peter-Scholzen-Straße und die Hecke an der Böschung östlich der Straße auszuklammern.
- 19 Wir lehnen eine Bebauung dieser Fläche rundweg ab. Sie wäre eine bandartige Verlängerung des Baugebietes Konz-Roscheid und würde gegen Grundsätze der Raumordnung verstoßen.

Die redaktionelle Endbearbeitung der Stellungnahme übernahm Dr. Hans Reichert (Pollichia), der auch für Rückfragen zur Verfügung steht.

Anschrift:  
Hommerstraße 17  
54290 Trier  
Tel. 0651/53417  
E-Mail: reichert-trier@t-online.de