

## MASTERPLAN GEWERBEFLÄCHEN FÜR DIE STADT TRIER

Erstellt durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) in Zusammenarbeit mit den Ämtern Wirtschaftsförderung, Stadt- und Verkehrsplanung und Amt für Immobilien, Innenstadt und Digitalisierung der Stadt Trier



# IMPRESSUM

**Herausgeber:** Stadt Trier - Amt für Wirtschaftsförderung  
Gerty-Spies-Straße 3  
54290 Trier



## Projektbearbeitung seitens der Stadt Trier:

Wirtschaftsförderung:

- // Christiane Luxem - Amtsleitung
- // Christopher Paulus

Stadt- und Verkehrsplanung:

- // Iris Wiemann-Enkler - Amtsleitung
- // Stefan Leist
- // Heike Dübbert

Amt für Immobilien, Innenstadt und Digitalisierung:

- // Elke Dilzer

**Bearbeitung:** GMA - Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

Ludwigsburg - Dresden - Hamburg - Köln - München

Hohenzollernstraße 14 - 71638 Ludwigsburg

07141 9360 - 0 - info@gma.biz

**Geschäftsführung:** Dr. Stefan Holl, Oliver Matzek, Birgitt Wachs

Projektleitung: Dr. Stefan Holl | Dipl.-Ing. Gabriele Ostertag

Projektbearbeitung: Dr. Gino Meier | M. Eng. Stadtplanung Arian Zekaj

Stand: November 2022



# URHEBERRECHT

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist eine Veröffentlichung des Dokuments nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Alle Informationen im vorliegenden Dokument sind sorgfältig recherchiert; der Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität aller Inhalte kann die GMA keine Gewähr übernehmen.

Für die Bearbeitung standen der GMA Daten des Statistischen Landesamts Rheinland-Pfalz und des Auftraggebers zur Verfügung. Alle dem Gutachten zugrunde liegenden Ausgangsdaten wurden von den Mitarbeitern der GMA nach bestem Wissen erhoben, mit der gebotenen Sorgfalt aufbereitet und nach neuesten wissenschaftlichen Standards ausgewertet.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern in diesem Gutachten die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Form hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.



# VORWORT

Die Stadt Trier positioniert sich mit ihren rd. 110.700 Einwohnern als wirtschaftliches Zentrum im westlichen Rheinland-Pfalz und ist integraler Bestandteil einer wirtschaftsstarke Grenzregion mit Frankreich, Belgien und vor allem Luxemburg in unmittelbarer Nachbarschaft. Insbesondere die strategisch günstige Lage des Oberzentrums in der Mitte Europas macht Trier zu einem wichtigen Standort. Die Stadt bietet Unternehmen nicht nur auf diese Weise eine Vielzahl attraktiver Standortfaktoren, die Trier zu einem wachsenden und erfolgreichen Wirtschaftsstandort gemacht haben. Diese Bedeutung wird bereits durch die absolute Anzahl von rd. 56.285 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten unterstrichen, die in der vergangenen Dekade um rd. + 6 % gewachsen ist. Die lokale Wirtschaftsstruktur wird vor allem durch den Dienstleistungsbereich (inkl. Handel, Gastgewerbe, Verkehr/Logistik) geprägt, in dem ca. 59 % der Erwerbstätigen vor allem in wissensintensiven Bereichen (u.a. Gesundheitswirtschaft) beschäftigt sind. Weitere rd. 18 % der Erwerbstätigen arbeiten im produzierenden Gewerbe (inkl. Baugewerbe), während Land- und Forstwirtschaft (inkl. Fischerei) den geringsten Beschäftigtenanteil von weniger als 1 % aufweisen.

Als Stadt Trier kann diese auf eine 2.000-jährige Geschichte zurückblicken. Dabei ist für die Stadt selbst nicht nur die Vergangenheit wichtig, sondern vor allem auch die zukünftige Ausrichtung sowie ebenso die weitere Entwicklung des Standortes ihrer jungen Stadt.

Bei Standortangelegenheiten und Fragen rund um die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt ist dabei die Wirtschaftsförderung der entsprechende Ansprechpartner. Ihr obliegen Aufgaben wie die Weiterentwicklung des Standortes, Standortmanagement, Bestandspflege, aber auch einen Unternehmensservice für die Unternehmen anzubieten.

Dabei ist es jedoch eine zentrale Aufgabe der Wirtschaftsförderung, in Zusammenarbeit mit der Stadt- und Verkehrsplanung sowie dem Amt für Immobilien, Innenstadt und Digitalisierung, ein Gewerbeflächen-Monitoring aufzusetzen und zu prüfen, welche Flächen heute und in der Zukunft entwickelt werden können und müssen. Die Wirtschaftsförderung agiert bei der Nachfrage nach Gewerbegrundstücken als Vermittlerin (Lotsin) und strategische Partnerin. Einen weiteren Schwerpunkt bildet die proaktive Entwicklung potenzieller Flächenangebote, um Raum für ansiedlungswillige Unternehmen zu schaffen.

Dabei besteht die Aufgabe bzw. Rolle der Stadt- und Verkehrsplanung darin, zu schauen, inwiefern auf den eruierten Flächen eine Ansiedlung zum einen möglich ist und zum anderen, ob diese mit der kommunalen Bauleitplanung (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) im Einklang stehen. Insofern ist die Stadt- und Verkehrsplanung zuständig für die Siedlungs- und Freiflächenplanung der Stadt Trier. Eine Beteiligung des Amtes für Immobilien, Innenstadt und Digitalisierung erfolgt dann, sobald der Bereich Einzelhandel und die Innenstadt betroffen sind. Hier erfolgt eine entsprechende Prüfung, ob die geplanten Vorhaben mit dem Einzelhandelskonzept verträglich sind sowie auch mit den entsprechenden gültigen Bebauungsplänen. So steht die Wirtschaftsförderung bei sämtlichen Anfragen von Unternehmen im ständigen Austausch mit der Stadt- und Verkehrsplanung und dem Amt für Immobilien, Innenstadt und Digitalisierung.



# Grundlagen und Aufgabenstellung

I Aufgabenstellung I Methodik und Zeitplan I Wirtschaftsstrukturelle Rahmenbedingungen im Überblick I  
I Grundlagen Gewerbeflächen I

# AUFGABENSTELLUNG

Eine der Aufgaben der Wirtschaftsförderung ist es, Flächenangebote für neue Unternehmen zu schaffen und damit die weitere Entwicklung des Wirtschaftsstandortes voranzubringen. Um dieser Aufgabe und zugleich Herausforderung gerecht zu werden, hat die Wirtschaftsförderung der Stadt Trier im Frühjahr 2022 das Büro „Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung“ (GMA) mit der Erstellung des vorliegenden „Masterplan Gewerbeflächen Stadt Trier“ beauftragt.

Zur Bewältigung dieser Aufgabe sind gerade die nachstehenden Faktoren von besonderer Wichtigkeit:

- // die Beurteilung der derzeitigen Gewerbefächensituation,
- // die Ermittlung des zukünftigen Flächenbedarfs für einzelne Wirtschaftsbereiche sowie
- // die Analyse von Entwicklungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der bestehenden regionalen Rahmenbedingungen.

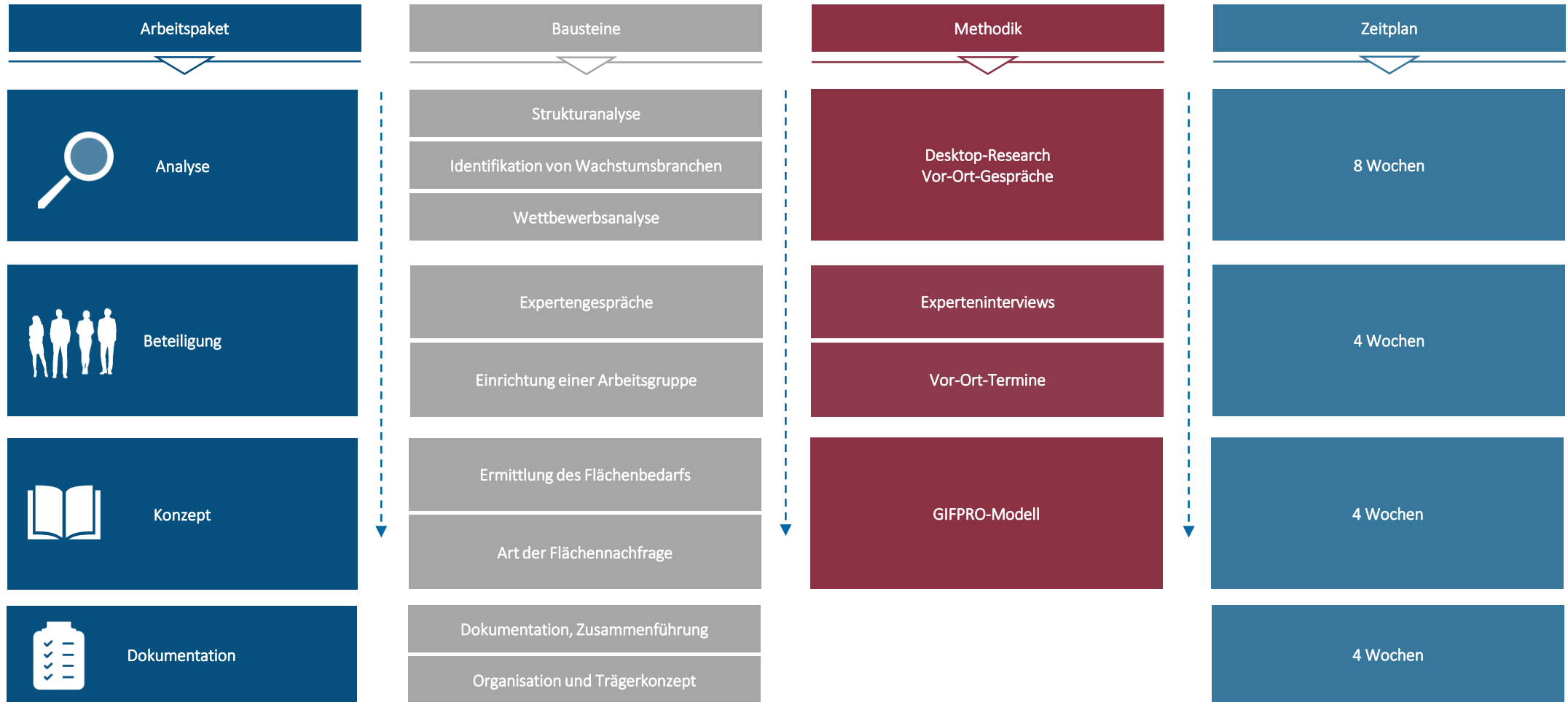
Unter Zugrundelegung der vorstehenden Punkte konnten so seitens der GMA Antworten auf künftige Herausforderungen im Umgang mit gewerblich genutzten Bestandsflächen sowie Flächenreserven gefunden werden. Dabei wurden zudem räumliche Entwicklungsschwerpunkte unter Berücksichtigung interkommunaler Entwicklungsmöglichkeiten definiert. Hierzu wurden das Stadtgebiet bzw. die wesentlichen Gewerbeflächen erhoben und hinsichtlich ihrer Attraktivität und Nachverdichtungs- bzw. Erweiterungspotenziale hin geprüft.

Ergänzend zur Erhebung vor Ort sowie der Auswertung statistischer Kennziffern wurde eine Unternehmens- und Expertenbefragung durchgeführt. Somit konnten potenzielle Wachstumsbranchen und Entwicklungslinien des Wirtschaftsstandortes Trier identifiziert werden, welche gemeinsam mit den Ergebnissen der Bedarfsprognose sowie der Erhebung der Gewerbeflächen in einen gesamtstädtischen Masterplan münden. Ziel ist es, für die Stadt Trier Handlungsempfehlungen und räumliche Entwicklungsziele aufzustellen, welche sowohl konzeptionell als auch praktisch der Wirtschaftsförderung in der täglichen Arbeit dienen.

# METHODIK UND ZEITPLAN

Ausgehend von der skizzierten Ausgangslage wurde folgendes Untersuchungsdesign für das Gewerbeflächenentwicklungskonzept Trier festgelegt:

Untersuchungsablauf Masterplan Gewerbeflächen Stadt Trier

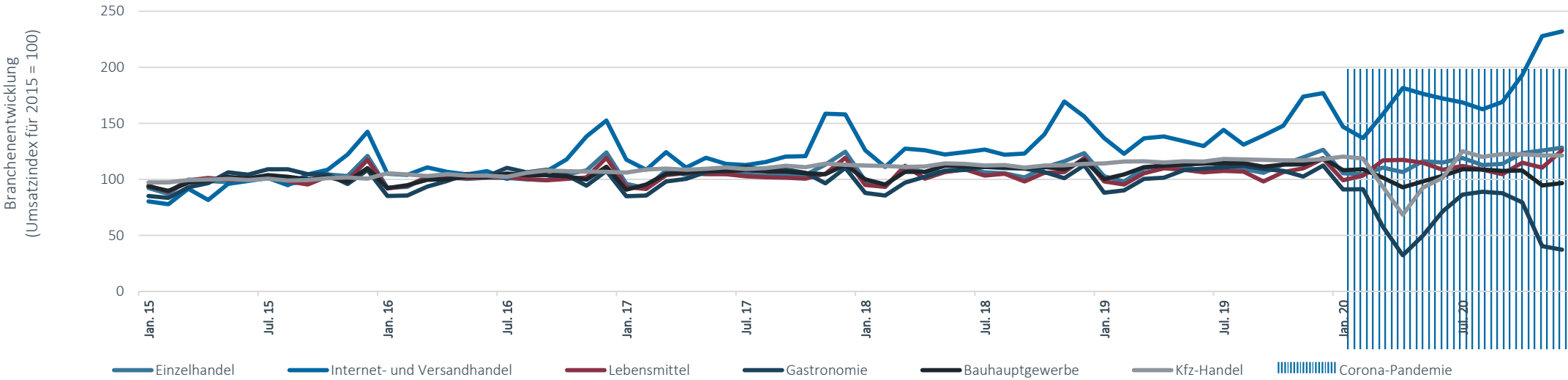


Quelle: GMA - eigene Darstellung 2022

# WIRTSCHAFTSSTRUKTURELLE RAHMENBEDINGUNGEN IM ÜBERBLICK

Seit der Finanzmarktkrise im Jahr 2008 hat die deutsche Wirtschaft keinen vergleichbaren wirtschaftlichen Einbruch mehr erlitten wie im Jahr 2020. Neben dem Bruttoinlandsprodukt, das im ersten Quartal 2020 um 9,7 % fiel, ist der Einfluss der Einschränkungen zur Eindämmung der Corona-Pandemie und damit verbundenen politischen Entscheidungen in nahezu allen statistischen Kennzahlen zur wirtschaftlichen Entwicklung erkennbar. Entgegen der allgemeinen Wahrnehmung bilden sich jedoch nicht nur negative Trends ab. So waren einzelne Branchen kaum von wirtschaftlichen Einbrüchen betroffen und/oder konnten von den Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie sogar profitieren. So ist u. a. ein deutliches Wachstum des Internet- und Versandhandels zu erkennen; auch das Bauhauptgewerbe sowie der Einzelhandel (gesamt, aber auch vor allem der Lebensmittelhandel) konnten bis Ende 2020 noch eine positive Entwicklung mit einer dementsprechenden Umsatzsteigerung verzeichnen. Demgegenüber erlitten die Gastronomie- und Hotellerie- sowie die gesamte Automobilbranche nicht nur durch den ersten Lockdown im Frühjahr 2020 enorme Einbußen, sondern auch im gesamten Verlauf des Corona-Jahres 2020. 2021 begann sich die wirtschaftliche Situation zumindest im Gastgewerbe langsam wieder zu verbessern.

Umsatzentwicklungen ausgewählter Branchen unter dem Einfluss der Corona-Pandemie



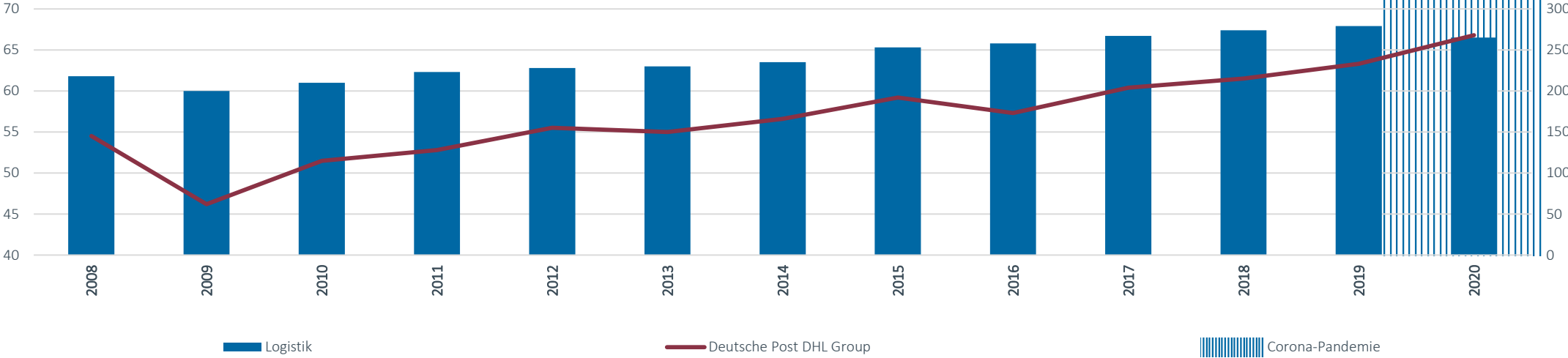
Ausgangsbasis; Quelle: GMA Darstellung 2022 auf Datenbasis Statistisches Bundesamt (Destatis), 2021

Eine deutliche Verschärfung des wirtschaftlichen Drucks sowie eine allenfalls leichte Erholung des Bruttoinlandsproduktes müssen für 2021 festgestellt werden. Die Wirtschaft bewegte sich im Seitwärtsgang; trotz des noch andauerndem Pandemieverlaufes war für einige Branchenzweige im Jahr 2021 eine leichte Erholung der Umsatzentwicklungen festzustellen (z. B. verarbeitendes Gewerbe, Bauhauptgewerbe, Gastgewerbe und Einzelhandel). Aktuell leidet die wirtschaftliche Entwicklung erneut unter den Folgen des Krieges in der Ukraine. Eine ansteigende Inflation in Verbindung mit einem wieder sinkenden Bruttoinlandsprodukt lassen die tatsächlichen Folgen gegenwärtig jedoch noch nicht abschließend beurteilen.



# WIRTSCHAFTSSTRUKTURELLE RAHMENBEDINGUNGEN IM ÜBERBLICK

Umsatz der Logistikbranche unter Einfluss der Corona-Pandemie (in Mrd. Euro)



Quelle: GMA Darstellung 2022 auf Datenbasis Statista, 2022; Deutsche Post DHL Group, 2008-2021

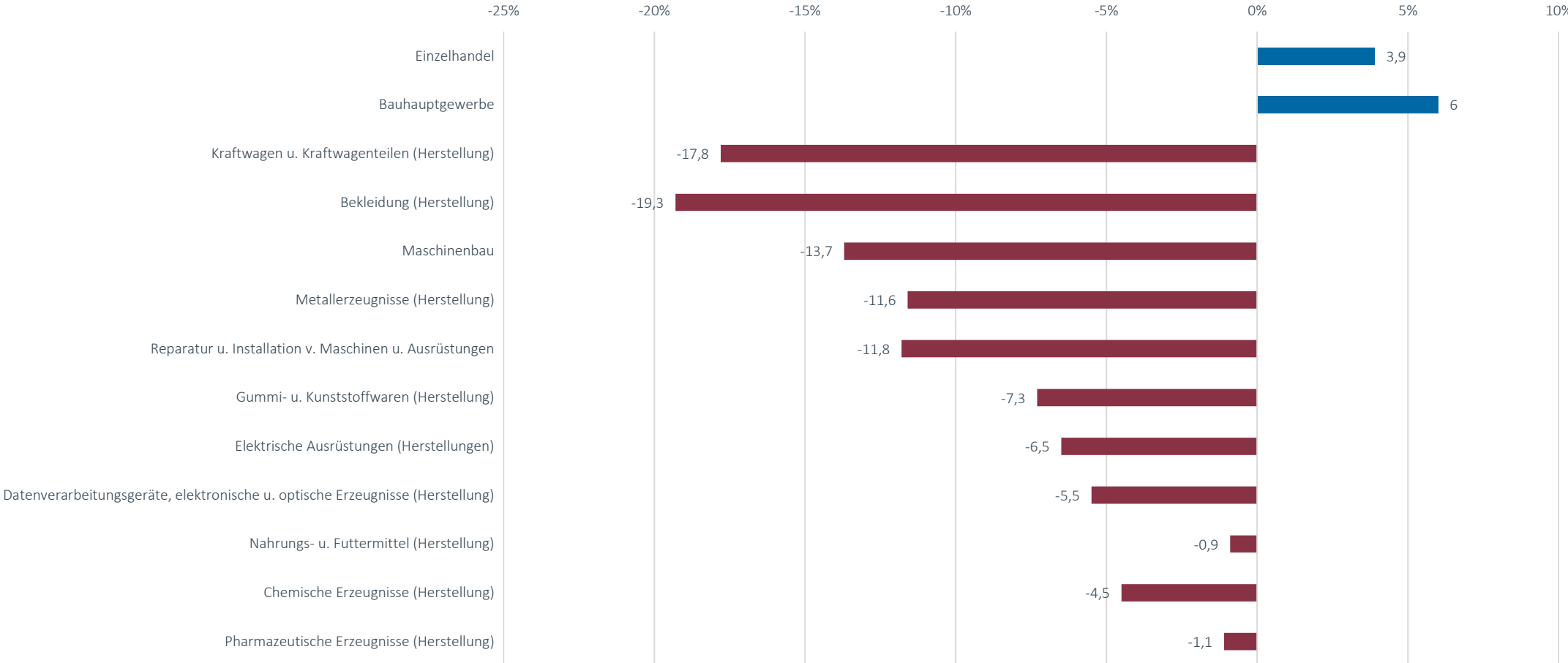
Als wirtschaftliche „Gewinner der Krise“ sind vor allem der Internethandel sowie die Logistik- und Versandbranche zu identifizieren. Während der Internethandel seinen Umsatz seit 2015 mehr als verdoppelt hat, ist die Logistikbranche differenziert zu betrachten:

- Der Teil der Absatz- oder Vertriebslogistik, der vom Internet- und Versandhandel profitieren konnte, hat auch im Jahr 2020 einen deutlichen Umsatzzuwachs verbuchen können (in obenstehender Abbildung an der Deutsche Post DHL Group dargestellt).
- Der Teil, der weitestgehend durch Beschaffungslogistik für gewerblich geprägte Unternehmen bestimmt wird, bewirkt den Rückgang der Logistikbranche als Ganzes.

Hinsichtlich der Umsatzentwicklung ist der Umsatzeinbruch der Logistikbranche mit dem Einbruch der Finanzmarktkrise 2008 zu vergleichen. Die Umsatzentwicklung der Deutschen Post DHL Group hat sich im Gegensatz dazu gegenläufig entwickelt, da der Versandhandel eine übergeordnete Rolle spielt.

# WIRTSCHAFTSSTRUKTURELLE RAHMENBEDINGUNGEN IM ÜBERBLICK

Umsatzveränderung 2020 (mit Corona) zum Vorjahr 2019 (ohne Corona) in %

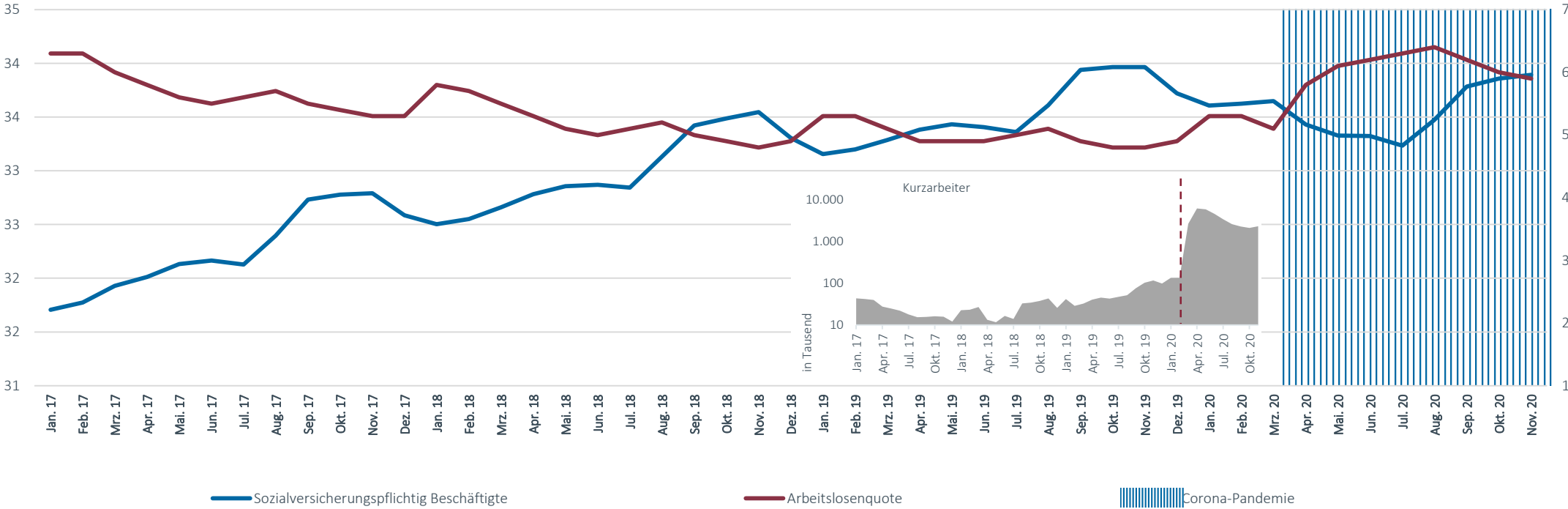


Quelle: GMA Darstellung 2022 auf Datenbasis Statistisches Bundesamt (Destatis), 2021

Eingeschränkte Lieferketten und die beeinträchtigte Steuerung der Produktionsabläufe führten im verarbeitenden Gewerbe zu erheblichen Umsatzeinbußen. Zwar konnten innerhalb dieses Wirtschaftssektors einige Branchenzweige ihre Produkte weiterhin gut vermarkten (z. B. Nahrungsmittelindustrie, pharmazeutische Produkte) und vor allem über digitale Vertriebskanäle weiterhin absetzen (elektrische Ausrüstungen, Datenverarbeitungsgeräte). Branchenzweige, die jedoch stark vom nicht-systemrelevanten stationären Handel abhängig sind (Bekleidung, Kraftwagen) oder von Industrie und Gewerbe (Maschinenbau, Metallerzeugnisse, Reparatur und Installation von Maschinen und Ausrüstungen, Gummi- und Kunststoffwaren), mussten deutlich größere Umsatzeinbußen hinnehmen.

# WIRTSCHAFTSSTRUKTURELLE RAHMENBEDINGUNGEN IM ÜBERBLICK

Umsatzveränderung 2020 (mit Corona) zum Vorjahr 2019 (ohne Corona) in %













Quelle: GMA Darstellung 2021 auf Datenbasis Agentur für Arbeit (2021): Berufsspezifische Arbeitslosenquoten - Deutschland und Länder (Jahreszahlen); Realisierte Kurzarbeit (hochgerechnet) - Deutschland, Länder, Regionaldirektionen, Agenturen für Arbeit und Kreise (Monatszahlen).

Die arbeitsmarktbezogenen Auswirkungen der Corona-Pandemie zeigen sich mit der abfallenden Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und einem parallel dazu festzustellenden Anstieg der Kurzarbeiterzahlen sowie einem Wachstum der Arbeitslosenquote. Weiter vorangetrieben wurde dieser Effekt durch den aktuell anhaltenden Ukraine-Konflikt und dessen negativ auf die Wirtschaft erfolgten Auswirkungen. Hinzu zeigt sich in nahezu allen Branchen ein umfassender Fachkräftemangel, der sowohl die einzelbetrieblichen Aktivitäten stark einschränkt als auch den gesamtwirtschaftlichen Aufschwung lähmt.



# GRUNDLAGEN GEWERBEFLÄCHEN NACH STANDORTANFORDERUNGEN

Anforderungen und Merkmale von Gewerbeflächen nach ausgewählten Wirtschaftsgruppen

	Wirtschaftsgruppe*	Merkmale	Standortanforderungen
 Verarbeitendes Gewerbe und Logistik	 Emissionsintensives Gewerbe (u. a. metallverarbeitende Industrie)	häufig hohe Emissionen mit Verkehrsbelastung	<ul style="list-style-type: none"> <li>/ Abstandsflächen zu anderen Nutzungen</li> <li>/ preisgünstige Flächen</li> <li>/ Verkehrsanbindung</li> <li>/ Infrastrukturen</li> </ul>
	 Emissionsarmes Gewerbe (u. a. Medizin etc.)	Unternehmen mit gering emittierenden Emissionen	<ul style="list-style-type: none"> <li>/ Verkehrsanbindung</li> <li>/ Standortqualität / Image / Hochschulnähe</li> </ul>
	 Baugewerbe	emittierende Betriebe, häufig hohe Emissionen	<ul style="list-style-type: none"> <li>/ Verkehrsanbindung</li> <li>/ preisgünstige Flächen, Lagerflächen</li> </ul>
	 Logistik	Flächen- und verkehrsintensiv, damit auch emissionsintensiv	<ul style="list-style-type: none"> <li>/ sehr gute Verkehrsanbindung, unterschiedliche Verkehrsträger</li> <li>/ 24 h - Betrieb</li> <li>/ günstiger Flächenpreis</li> </ul>
 Dienstleistungen und Handel	 Forschung, Entwicklung, Medien	umfeldsensibel, wenigflächen-/ verkehrsintensiv	<ul style="list-style-type: none"> <li>/ urbane Standorte</li> <li>/ städtebauliche Qualität</li> <li>/ ÖPNV-Anbindung</li> <li>/ Hochschulnähe</li> </ul>
	 Unternehmensnahe Dienstleistungen (z. B. IT)	umfeldsensibel	<ul style="list-style-type: none"> <li>/ Repräsentativität, Image</li> <li>/ Verkehrsanbindung</li> <li>/ städtebaulich integrierte Standorte</li> </ul>
	 Sonstige Dienstleistungen, Bildung	weniger umfeld- und erreichbarkeitssensibel	<ul style="list-style-type: none"> <li>/ preisgünstigere Flächen als in anderen Wirtschaftsgruppen</li> </ul>
	 Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel, Kfz-Handel	flächen- und verkehrsintensiv	<ul style="list-style-type: none"> <li>/ gute Verkehrsanbindung (Individualverkehr)</li> <li>/ Kopplungseffekte</li> </ul>

Quelle: GMA 2022 - eigene Darstellung  
 \*Wirtschaftsabschnitte/ -abteilungen in Anlehnung WZ-Klassifikation 2008



# Rahmenbedingungen Makrostandort Trier

| Standortlage | Verkehrliche und wirtschaftliche Rahmenbedingungen | Bevölkerungsentwicklung | Verflechtung mit Luxemburg |  
| Zentralörtliche Struktur |

# ZAHLEN, DATEN UND FAKTEN STADT TRIER

Kriterium	Daten Stadt Trier	Daten Landkreis Trier-Saarburg
1 Bevölkerung (31.12.2021)	110.304	151.307
2 Bevölkerungsentwicklung (2010-2021) <sup>1</sup>	+ 4,5 %	+ 6,1 %
3 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Wohnort 30.06.2020) <sup>2</sup>	35.196	45.343
4 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Arbeitsort 30.06.2020) <sup>3</sup>	55.276	31.058
5 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Arbeitsort 30.06.2020) Primärer Sektor <sup>4</sup>	193	599
6 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Arbeitsort 30.06.2020) Sekundärer Sektor <sup>5</sup>	10.333	10.475
7 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Arbeitsort 30.06.2020) Tertiärer Sektor <sup>6</sup>	44.750	19.984
8 Pendlersaldo (2021)	+ 20.079	- 14.273
9 Arbeitslosenquote (Jahresdurchschnittswert 2020)	3.962 (3,6 %)	2.581 (1,7 %)
10 Gemeldete sozialversicherungspflichtige freie Arbeitsstellen (2020)	1.010	684

Quelle: alle Daten Agentur für Arbeit Trier (Stand 2010 bis 2021), i. T. Daten aus dem Jahr 2020 aufgrund Vergleichbarkeit mit Trier Saarburg

Angaben sozialversicherungspflichtig Beschäftigte inkl. Land-, Forstwirtschaft und Fischerei

<sup>1</sup>Daten Stadt Trier

<sup>2</sup>Als Arbeitsort gilt die Gemeinde, in der der Betrieb angesiedelt ist, in dem die Arbeitnehmer beschäftigt sind

<sup>3</sup>Die Gliederung zum Wohnort richtet sich nach dem dem Arbeitgeber gegenüber gemeldeten Wohnort.

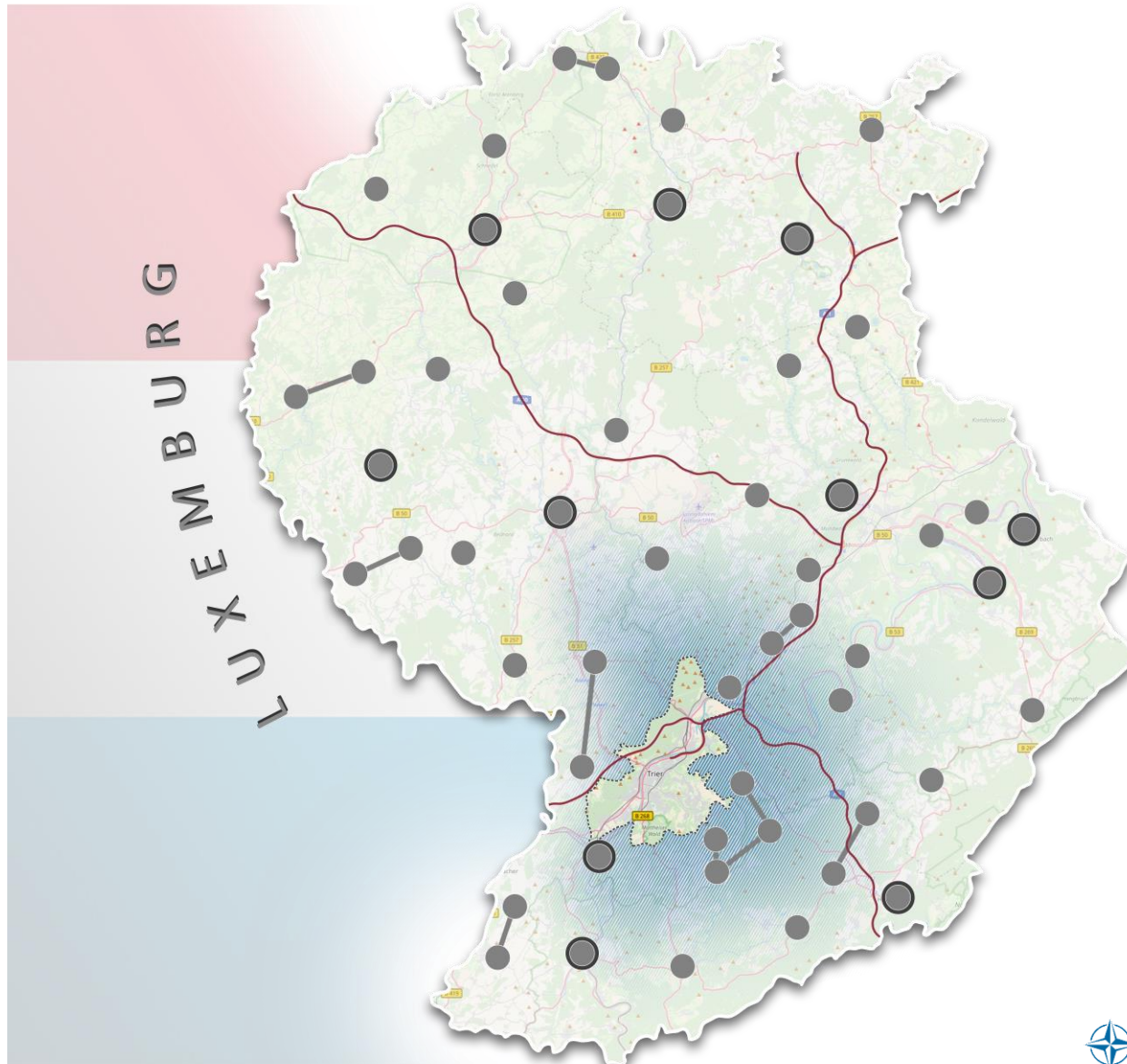
<sup>4-6</sup>Entsprechend der volkswirtschaftlichen Betrachtung von Wirtschaftssektoren werden die

Wirtschaftsabschnitte in drei Sektoren der Wirtschaftszweigklassifikation WZ 2008 unterteilt: Primärer Sektor (Landwirtschaft, Wirtschaftsabschnitt A), Sekundärer Sektor (Bergbau, Industrie, Wirtschaftsabschnitt B bis F), Tertiärer Sektor (Dienstleistungen, Wirtschaftsabschnitt G bis U).



# ZAHLEN, DATEN UND FAKTEN STADT TRIER

Zentralörtliche Struktur in der Region Trier



**Oberzentren:**

- /// Trier

**Mittelzentren:**

- /// Saarburg
- /// Hermeskeil
- /// Konz
- /// Berncastel-Kues
- /// Traben-Trarbach
- /// Wittlich
- /// Bitburg
- /// Neuerburg
- /// Daun
- /// Prüm
- /// Gerolstein

**Grundzentren:**

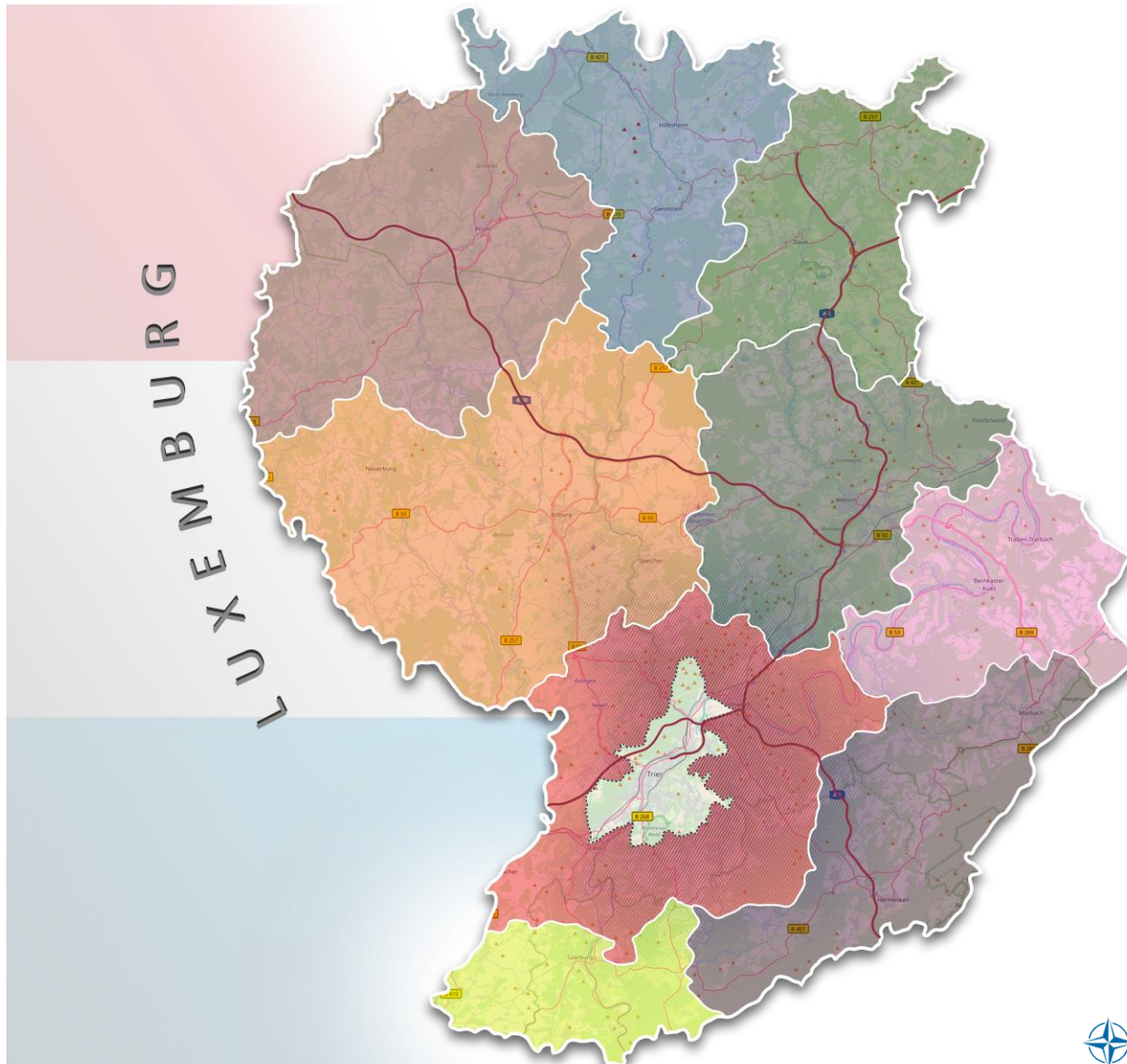
- /// Wincheringen
- /// Zerf
- /// Kell am See
- /// Nittel
- /// Reinsfeld
- /// Pluwig
- /// Gusterath
- /// Osburg
- /// Waldrach
- /// Thalfang
- /// Beuren, Morbach
- /// Leiwen
- /// Schweich
- /// Föhren
- /// Trierweiler
- /// Welschbillig
- /// Neumagen-Dhron
- /// Zeltingen-Rachting
- /// Kröv
- /// Hetzerath
- /// Salmthal
- /// Landscheid
- /// Manderscheid
- /// Speicher
- /// Irrel
- /// Kyllburg
- /// Bettingen
- /// Körperich
- /// Mettendorf
- /// Gillenfeld
- /// Kelberg
- /// Hillesheim
- /// Jünkerath
- /// Stadtkyll
- /// Schönecken
- /// Bleialf
- /// Waxweiler
- /// Arzfeld
- /// Daleiden

- Mittelzentrum
- Grundzentrum
- Kooperierendes Zentrum
- Autobahn
- ▨ Verdichtungsraum Trier
- - - Stadtgrenze Trier

Quelle: Kartengrundlage @OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA Bearbeitung 2022 - eigene Darstellung, Datengrundlage RROP 2014

# ZAHLEN, DATEN UND FAKTEN STADT TRIER

Mittelbereiche/ Mittelzentrale Verbünde der Region Trier



## Zugeordnete Nahbereiche:

- /// **Trier/ Konz:** Föhren/ Hetzerath (Föhren, Naurath), Konz, Leiwen, Nittel-Winchingen (Nittel), Gusterath/ Osburg/ Pluwig, Waldrach, Schweich, Trier, Trierweiler/ Welschbillig
- /// **Saarburg:** Nittel/ Winchingen (Merzkirchen, Palzem, Winchingen), Saarburg, Zerf
- /// **Hermeskeil:** Beuren/ Reinsfeld, Hermeskeil, Kell am See, Morbach, Thalfang
- /// **Bernkastel-Kues/ Traben-Trarbach:** Bernkastel-Kues, Kröv (Kröv, Kinheim, Reil), Neumagen-Dhron, Traben-Trarbach, Zeltingen-Rachtig
- /// **Wittlich:** Wittlich, Manderscheid, Kröv (Bausendorf, Bengel, Diefenbach, Flußbach, Hontheim, Kinderbeuren, Willwerscheid), Landscheid, Salmtal, Föhren/ Hetzerath (Hetzerath, Rivenich)
- /// **Daun:** Daun, Gillenfeld, Kelberg
- /// **Bitburg/ Neuerburg:** Bettingen, Irrel, Körperich/ Mettendorf, Kyllburg, Neuerburg, Speicher
- /// **Prüm:** Arzfeld/ Daleiden, Bleialf, Prüm, Schönecken, Waxweiler
- /// **Gerolstein:** Gerolstein, Hillesheim, Jünkerath/ Stadtkyll



Quelle: Kartengrundlage @OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA Bearbeitung 2022 - eigene Darstellung, Datengrundlage RROP 2014



# ZAHLEN, DATEN UND FAKTEN STADT TRIER

Lage im Raum von Trier - Entfernungsangaben in Luftlinie-km



- 

**Stadt Hillesheim**  
ca. 1 h 18 min Pkw-Fahrzeit
- 

**Land Luxemburg**  
ca. 30 min Pkw-Fahrzeit
- 























**Stadt Prüm**  
ca. 1 h Pkw-Fahrzeit
- 

**Stadt Saarburg**  
ca. 27 min Pkw-Fahrzeit
- 

**Stadt Bitburg**  
ca. 34 min Pkw-Fahrzeit
- 

**Stadt Traben-Trarbach**  
ca. 50 min Pkw-Fahrzeit

## Direkt-Busverbindungen Liniennetz Verkehrsverbund Region Trier

	Trier	Ruwer	Schweich	
	Trier	Ruwer	Morscheid	
	Trier	Ruwer	Kell	
	Trier	Ruwer	Hermeskeil	
	Trier	Ruwer	Erbeskopf	
	Trier	Leiwen	Bernkastel-Kues	
	Trier	Ehrang	Bitburg	
	Trier	Irrel	Welschbillig	
	Trier	Igel	Luxemburg	
	Trier	Nittel	Metz	
	Trier	Saarburg	Saabrücken	

Quelle: www.vrt-info.de (2022)

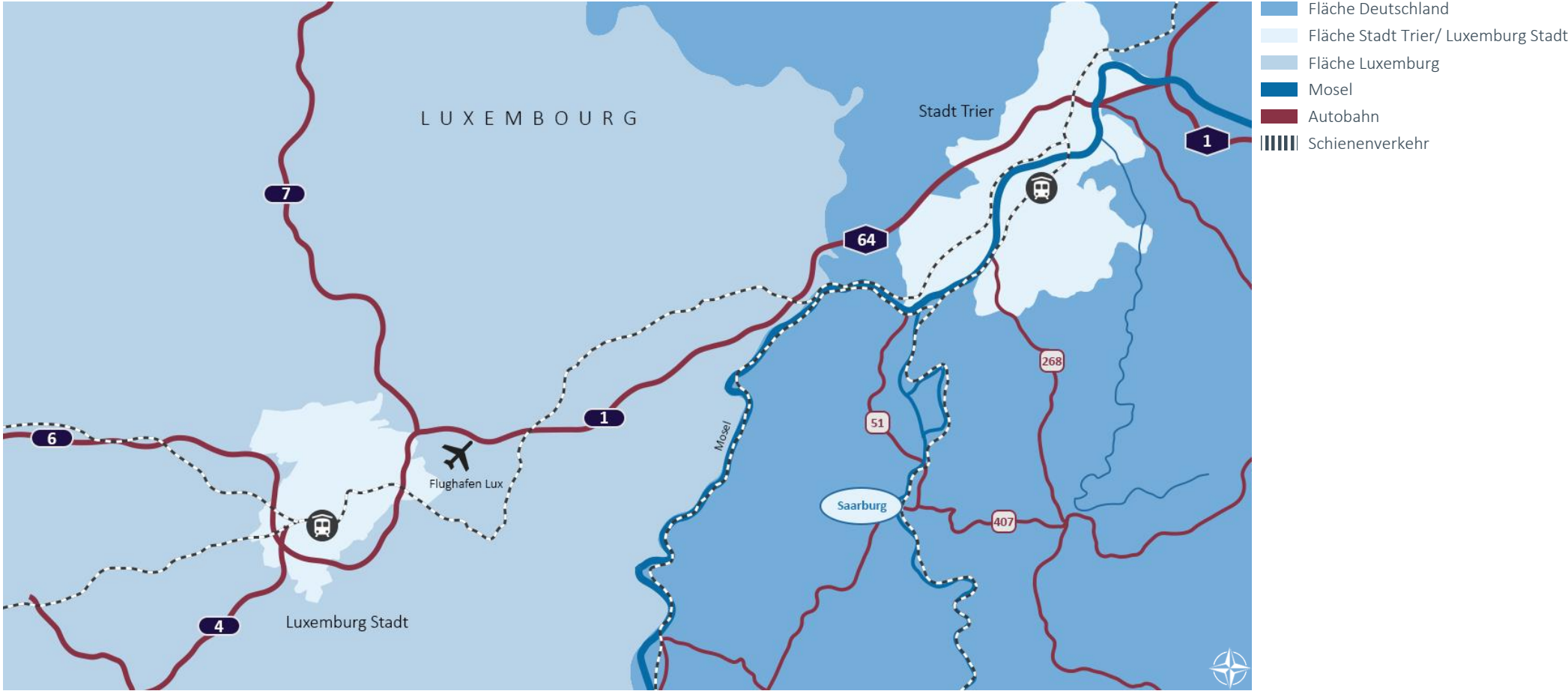


Quelle: Kartengrundlage @OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA Bearbeitung 2022 - eigene Darstellung



# TRIER UND DER LUXEMBURG-EFFEKT

Räumliche Situation der Stadt Trier und Anbindung an Luxemburg



Quelle: Kartengrundlage @OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA Bearbeitung 2022 - eigene Darstellung

Die Stadt Trier liegt rd. 10 km östlich der luxemburgischen Grenze entfernt. Verbindungen bestehen zum einen über das überregionale Straßennetz (Autobahn 64, ab Luxemburg Autoroute 1), zum anderen über das Schienennetz der deutschen Bahn (Trierer Weststrecke über Igel nach Luxemburg). Die Pendlerverflechtungen zwischen Trier und Luxemburg sind v. a. aus einzelhändlerischer bzw. arbeitsbezogener Sicht als sehr intensiv zu bewerten (jeder 7. bis 8. Erwerbstätige pendelt nach Luxemburg). Austauschbeziehungen im Gewerbesektor sind jedoch eher von untergeordneter Bedeutung, da die gewerbliche Ausrichtung in Luxemburg überwiegend auf den Banken- und Finanzsektor ausgerichtet ist und diese Branchen in Trier nahezu keine Rolle spielen. Eine zentrale Rolle in der Trierer Gewerbeflächenentwicklung spielt Luxemburg, v. a. Luxemburg Stadt, nicht.

# ZAHLEN, DATEN UND FAKTEN STADT TRIER



**Standort:** Die kreisfreie Stadt Trier liegt an der westlichen Staatsgrenze Deutschlands rd. 10 km östlich vom Großherzogtum Luxemburg entfernt. Gemäß Landesentwicklungsplan Rheinland-Pfalz nimmt Trier als Oberzentrum traditionell auch eine wichtige Versorgungsfunktion für das ländlich geprägte Umland ein. Siedlungsstrukturell setzt sich Trier aus insgesamt rd. 28, teilweise räumlich von der Kernstadt abgesetzte, Stadtteilen zusammen. Trier untergliedert sich in insgesamt 19 Ortsbezirke. Die nächstgrößeren ober- und mittelzentralen Orte sind Luxemburg-Stadt in rd. 50 km westlicher Richtung, Konz in rd. 2 km südlicher Richtung, Saargemünd in rd. 13 km südlicher Richtung und Wittlich in rd. 20 km nördlicher Richtung.



**Verkehr:** Die verkehrliche Erreichbarkeit der Stadt Trier ist differenziert zu betrachten. Anbindungen bestehen an die Autobahn 64, 64a, 602 und die Autobahn 1. Ebenfalls führen zahlreiche Bundesstraßen durch das Stadtgebiet von Trier (Bundesstraße 49, 51, 53 und 268). Zudem ist Trier über die Mosel an den Schifffahrtsverkehr angebunden (Trierer Hafen). Weitere Kreis- und Landstraßen sowie zahlreiche Buslinien binden das Stadtgebiet von Trier an das Umland. Des Weiteren verfügt die Stadt über mehrere Bahnhöfe (Hauptbahnhof zzgl. weiterer Haltepunkte; weitere fünf Haltepunkte im Rahmen der sich in Umsetzung befindlichen Reaktivierung der Westtrasse), u. a. mit Verbindungen nach Luxemburg, Saarbrücken bzw. Metz (Frankreich). Jedoch ist eine überregionale Anbindung an den Bahnhof von Trier derzeit nicht vorhanden. In Bezug auf die großräumliche Anbindung ist festzustellen, dass Trier zwar einen Anschluss an das Autobahn- und Bundesstraßennetz hat, aber doch abseits der „Hauptverkehrsachsen“ in der Bundesrepublik liegt (z. B. kein durchgängige Anbindung an den Kölner Raum oder das Rhein-Main-Gebiet). Wenngleich die objektiven verkehrlichen Rahmenbedingungen überwiegend positiv zu beurteilen sind, spiegelt sich dies im subjektiven Empfinden bei Einwohnern, Pendlern und Gästen/Touristen häufig nicht wider.



**Bevölkerung:** Die Stadt Trier zählt aktuell 110.304 Einwohner (Stand 2021). Die Bevölkerungsentwicklung verlief in der vergangenen Dekade positiv (Entwicklung der Einwohnerzahlen + 4,5 % für Trier). V. a. die Nähe zu Luxemburg trägt zur Rolle der Stadt als attraktiver Wohnstandort bei.



**Wirtschaftsstruktur:** Aufgrund der oberzentralen Funktion bzw. der Funktion als Handelszentrum in der Region Trier mit Nähe zu Luxemburg handelt es sich bei der Stadt Trier um einen Wirtschaftsstandort mit einem positiven Pendlersaldo. Die ca. 56.087 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (am Arbeitsort, Stand 2021) in Trier verteilen sich wie folgt auf die großen Wirtschaftszweige: ca. 10.589 Beschäftigte (18,9 %) im „Produzierenden Gewerbe“, ca. 12.625 Beschäftigte (22,5 %) im Bereich „Handel, Verkehr und Gastgewerbe“ und ca. 32.873 Beschäftigte (58,6 %) in „Dienstleistungen“. In der vergangenen Dekade verzeichnete die Stadt ein Wachstum der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten von rd. 6,1 %.



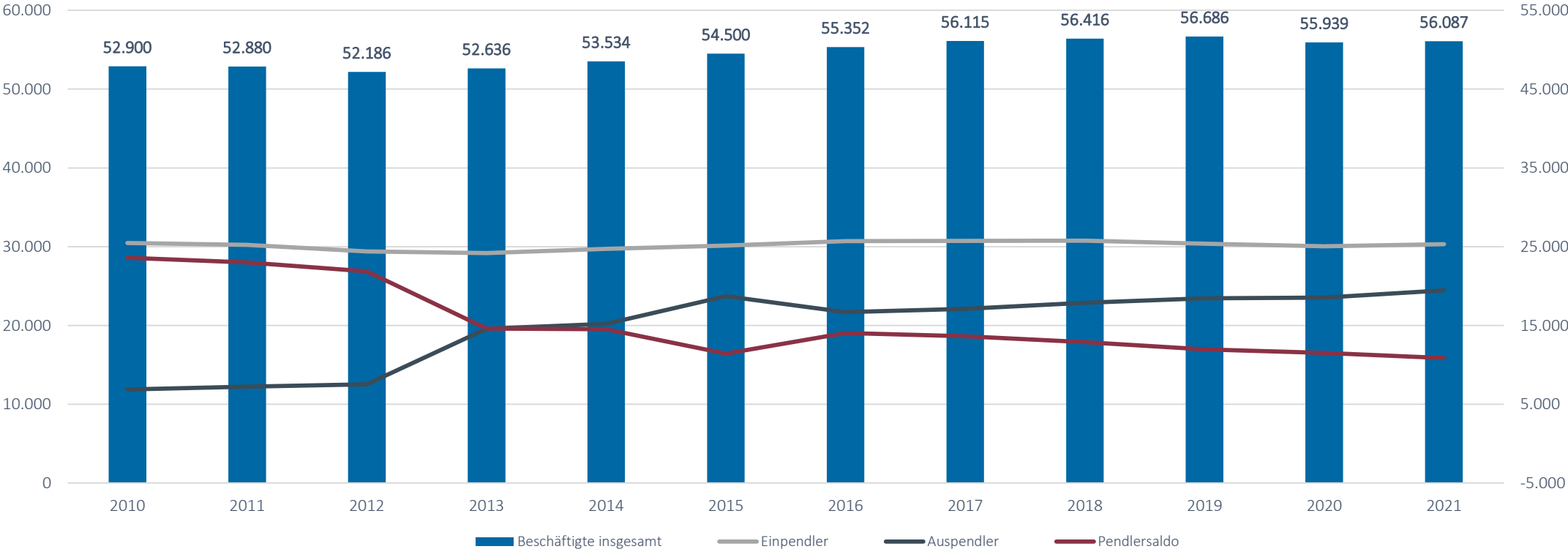
**Einzelhandel:** Die Stadt Trier ist traditioneller Handelsstandort für die Region. Mit ihrer Nähe zu Luxemburg bestehen überregional intensive Austauschbeziehungen, die sich auch in der einzelhandelsrelevanten Nachfrage in Trier selbst ausdrücken. Mit gut 110.300 Einwohnern übernimmt die Stadt Trier eine wesentliche Versorgungsfunktion für ein stabiles und ausgedehntes Marktgebiet von knapp 600.000 Einwohner auf deutscher Seite. Zahlreiche internationale Shoppingtouristen, eine positive Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung sowie der Standortfaktor Hochschul- und Universitätsstadt mit insgesamt rd. 21.000 - 22.000 Studierenden stellen weitere Stärken des Einzelhandelsstandortes Trier dar. Mit 889 Einzelhandelsbetrieben, rd. 353.865 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und einer Einzelhandelszentralität von rd. 188 wird nochmals die hohe Attraktivität der Trierer Einzelhandels für das Umland bzw. das Land Luxemburg unterstrichen.

Quelle: alle Daten Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (2021)

# ZAHLEN, DATEN UND FAKTEN STADT TRIER

**Anzahl der Beschäftigten:** Die Stadt Trier verzeichnete Ende des Jahres 2021 rd. 56.087 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort. In der vergangenen Dekade war für Trier eine positive Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten von rd. 6,1 % zu verzeichnen. Seit Anfang des Jahres 2019 verlief die Entwicklung negativ (- 3,2 %). Diese Entwicklung ist mit den zuvor genannten Sondereinflüssen auf dem Arbeitsmarkt infolge der Corona-Pandemie zu begründen. Das Verhältnis zwischen Ein- und Auspendlern ist in der vergangenen Dekade rückläufig gewesen (- 53,9 %), weist jedoch immer noch einen eindeutigen Pendlerüberschuss auf.<sup>1</sup> Wichtige Pendlerbeziehungen bestehen ebenfalls nach Luxemburg. Dies verdeutlicht nochmals die besondere Standortgunst von Trier als Arbeitsplatzstandort und das hieraus abzuleitende überdurchschnittliche Interesse an Gewerbeflächen bzw. die Notwendigkeit einer aufeinander abgestimmten Planung von Gewerbe- und Wohnbauflächen.

Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Stadt Trier (30.09.2021)



Quelle: GMA Darstellung 2022 auf Datenbasis des Statistischen Landesamtes Rheinland Pfalz (2021) sowie der Agentur für Arbeit (2021), ohne Land-, Forstwirtschaft und Fischerei

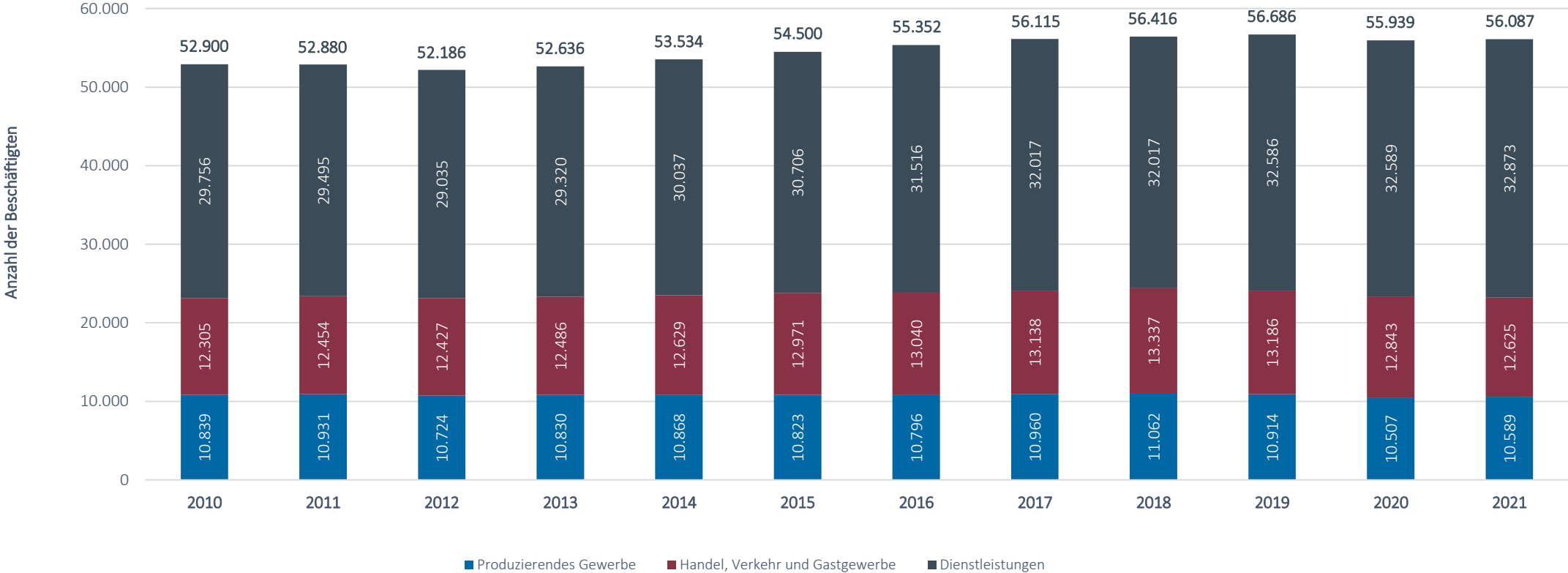
<sup>1</sup>Die Entwicklung der Einpendler in der Stadt Trier war in der vergangenen Dekade stabil. Demgegenüber ist die Zahl der Auspendler angestiegen. Zwar pendeln immer noch mehr Arbeitnehmer in die Stadt ein als auspendeln, jedoch gewinnen Arbeitsplatzstandorte im Umland von Trier sowie in Luxemburg an Bedeutung.



# ZAHLEN, DATEN UND FAKTEN STADT TRIER

**Beschäftigtenstruktur nach Wirtschaftsbereichen:** Die Beschäftigtenstruktur der Stadt Trier wird im Wesentlichen durch den Wirtschaftszweig „Dienstleistungen“<sup>1</sup> charakterisiert. Bis in das Corona-Jahr 2019 profitierten v. a. die Bereiche „Produzierendes Gewerbe“ und „Handel, Verkehr und Gastgewerbe“ von stetig wachsenden Beschäftigtenzahlen, was die Bedeutung Triers als Gewerbestandort deutlich unterstreicht (der Anteil des produzierenden Gewerbes an der Gesamtzahl hat wegen der Zuwächse in anderen Branchen abgenommen). Aktuell arbeiten rd. 23 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Handel, Verkehr und Gastgewerbe, rd. 59 % im Bereich sonstige Dienstleistungen und sowie rd. 18 % im produzierenden Gewerbe. Dabei ist der Anteil der Beschäftigten im Dienstleistungsbereich in den vergangenen zehn Jahren kontinuierlich gestiegen (2010 - 2021 in Höhe von rd. 11 %). Diese Entwicklung ist exemplarisch für die generelle Entwicklung auf dem Beschäftigtenmarkt.

Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wirtschaftsbereichen in der Stadt Trier (30.09.2021)



Quelle: GMA Darstellung 2022 auf Datenbasis des Statistischen Landesamtes Rheinland Pfalz (2021) sowie der Agentur für Arbeit (2021), ohne Land-, Forstwirtschaft und Fischerei

<sup>1</sup> Mit Blick auf die sektorale Gliederung der Wirtschaftszweige ist in der Gruppe „Dienstleistungen“ folgende Wirtschaftsabschnitte zusammengefasst: Information und Kommunikation, Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen, Immobilien, freiberufliche wissenschaftliche und technische Dienstleistungen, wirtschaftliche Dienstleistungen, öffentliche Verwaltung, Verteidigung, Sozialversicherung, Erziehung und Unterricht, Gesundheitswesen, Heime und Sozialwesen



# Gewerbeflächenbestand Stadt Trier



| Übersicht des Gewerbeflächenbestandes | Gewerbeflächensteckbriefe inkl. Bewertung | Zusammenfassung des Gewerbeflächenbestandes |

# GEWERBEFLÄCHENBESTAND IM ÜBERBLICK

Wesentlicher Bestandteil zur Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs ist die Erhebung und Untersuchung der lokalen Gewerbegebiete. Hierzu wurde im Mai 2022 eine Befahrung und Erhebung der Gewerbegebiete von Trier durchgeführt. Die Bereitstellung wesentlicher Informationen wurde durch die Wirtschaftsförderung Trier maßgeblich unterstützt.

Im Folgenden werden die einzelnen zusammenhängenden Gewerbebestandorte beschrieben sowie die Ergebnisse in Form von Steckbriefen festgehalten. Folgende Untersuchungsaspekte standen hierbei im Fokus:

- /// Lage und Erreichbarkeit des Gewerbegebietes
- /// Nutzungsstruktur und städtebauliche Situation
- /// Leitunternehmen und betriebliche Prägung
- /// Umfeldnutzungen
- /// Flächenpotenziale innerhalb des Teilraumes
- /// Mögliches Erweiterungspotenzial
- /// Aktuelle Maßnahmen / Planungen
- /// Einzelhandelssituation
- /// Gesamteinschätzung

Bei der Bewertung der einzelnen Flächen lag ein Hauptaugenmerk auf der generellen Entwicklungsfähigkeit dieser Flächen. Zusätzlich wurden – wenn möglich – Nachverdichtungspotenziale identifiziert, die zu einem Zugewinn an verfügbaren Gewerbeflächen führen können. Alle Teilbereiche die grundsätzlich über Entwicklungsperspektiven verfügen, werden im Nachgang zu den Steckbriefen separat aufgeführt. Areale, die perspektivisch keine Entwicklungsmöglichkeiten aufweisen, sind in den Standortprofilen nicht berücksichtigt.

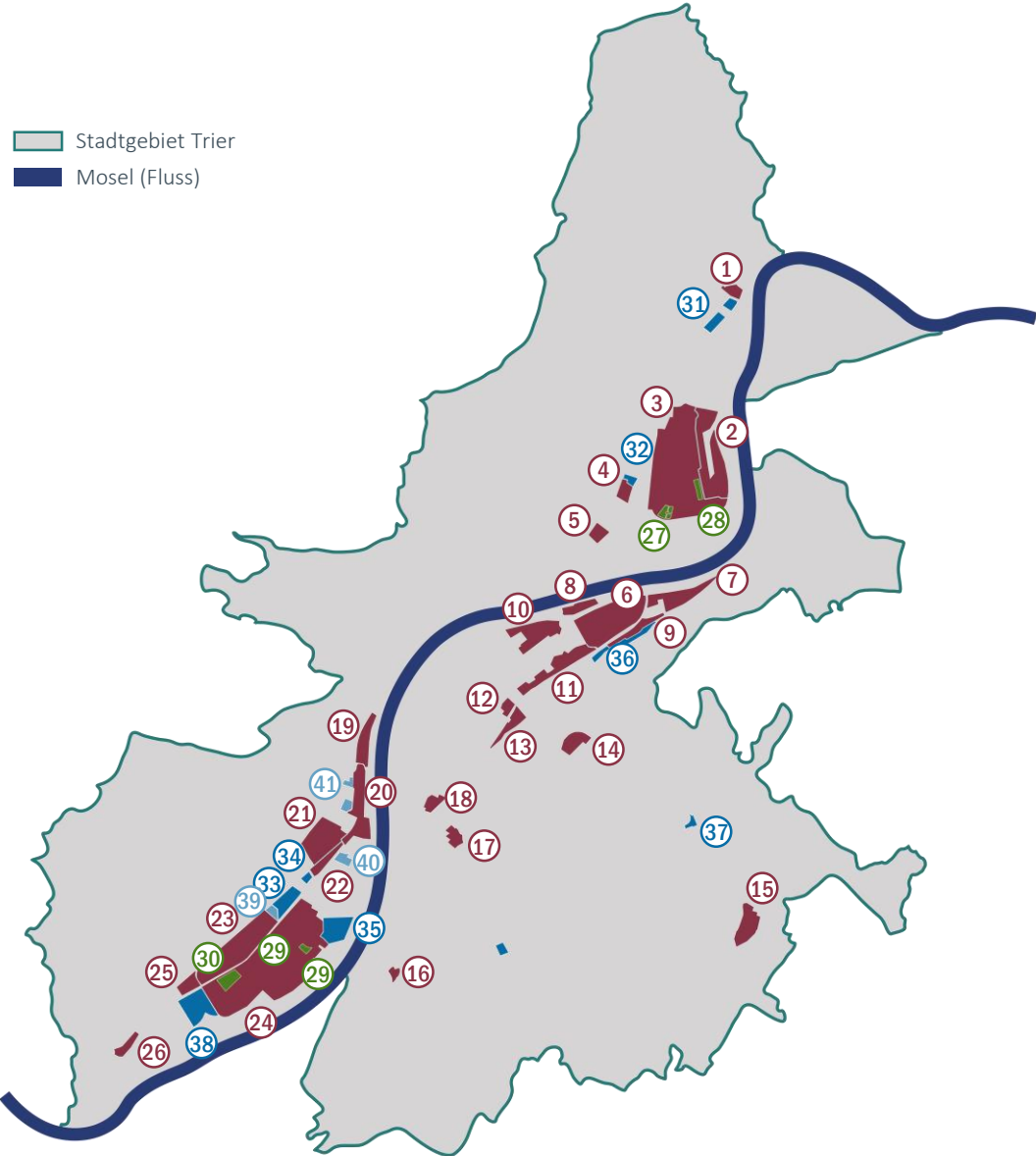


Quelle: Alle Fotos Geoportal Stadt Trier 2022

# GEWERBEFLÄCHENBESTAND IM ÜBERBLICK

Gewerbeflächen in der Stadt Trier

Stadtgebiet Trier  
Mosel (Fluss)



**Bestehende Gewerbegebiete in Trier**

- 1 Seiferstraße
- 2 Hafen Trier
- 3 GVZ
- 4 Ehranger Straße
- 5 Biewerer Straße
- 6 Trier-Nord I
- 7 Trier-Nord II
- 8 Moselufer
- 9 Riverisstraße
- 10 Castelforte
- 11 Metternichstraße
- 12 Kürenzer Straße
- 13 Güterstraße
- 14 Wissenschaftspark
- 15 Irsch
- 16 Hirtenberg
- 17 Wisportstraße
- 18 Gerberstraße
- 19 Hornstraße, Aachener Straße
- 20 Luxemburger Straße
- 21 Pi-Park
- 22 Bertard
- 23 Gottbillstraße
- 24 Eurener Flur
- 25 Siebenborn
- 26 Wasserbilliger Straße

**Verfügbare Baulandreserven**

- 27 Industriestraße BP 5
- 28 Hafen Montanstraße
- 29 Am Alten Flugplatz
- 30 Niederkircher Straße II

**Neue gewerbliche Bauflächen**

- 31 Zw. Bahndamm u. B 53
- 32 Ehranger Straße
- 33 ParQ54
- 34 Eisenbahn-/ Luxemburger Straße
- 35 Diedenhofener Straße
- 36 Riverisstraße (inkl. Erweiterung)
- 37 Zw. Gustav-Heinemann-Str./ Tennis
- 38 Westlich Monaiser Straße

**Weitere Potenzialflächen**

- 39 Justizvollzugsanstalt
- 40 Ersatzstandort Messe
- 41 Umspannwerk West

Quelle: Kartengrundlage @OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA Bearbeitung 2022 - eigene Darstellung



# ZUSAMMENFASSUNG GEWERBEFLÄCHENBESTAND IN TRIER

- Die Untersuchung der Trierer Gewerbegebiete macht deutlich, dass die Handlungsoptionen der Stadt sehr begrenzt sind. Trier verfügt zwar über ein im kommunalen Besitz befindliches Gewerbeflächenportfolio, jedoch befindet sich der Großteil aller zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen überwiegend in Privatbesitz bzw. wurde für die Entwicklung von Einzelhandelsprojekten benötigt. Eine strategische Standortvermarktung oder Steuerung der Wirtschaftsentwicklung ist damit derzeit nur eingeschränkt möglich. Daraus ergibt sich für die Stadt ein Handlungsbedarf, die bestehenden Gewerbegebiete nachzuverdichten oder neue Standorte zu erschließen. Insbesondere im stark nachgefragten nördlichen Stadtgebiet in Autobahnnähe stehen kaum Baulandreserven zur Verfügung.
- Vorhandene Baulücken sind in allen erfassten Gewerbegebieten relativ kleingliedrig. Größere Flächenreserven werden auf dem Markt bestenfalls als Bestandsimmobilie bzw. bebautes Grundstück angeboten.
- Bedingt durch die Topographie und andere naturräumliche Restriktionen (u. a. Hochwasserschutz, Landschafts- und Naturschutz) gestaltet sich die Ausweisung weiterer, potenziell für eine gewerbliche Entwicklung geeigneter Flächen als schwierig (Vgl. S. 99). Perspektivisch ist bei der Gewerbeflächenentwicklung vor allem das Thema der Nutzungsintensivierung (z. B. Stapelung von Nutzungen, zentral gelegene Parkpaletten zur gemeinsamen Nutzung statt individueller Parkplätze, Mehrfachnutzungen wie PV-Anlagen auf Parkpaletten, gemeinsame Verkehrs- und Rangierflächen) in den Vordergrund zu stellen (siehe auch Fotoreihe unten).
- Zusammenfassend** lässt sich festhalten, dass Trier neben harten Standortfaktoren v. a. durch weiche Standortfaktoren punktet. Hier ist insbesondere auf die Positionierung als attraktiver Wohn- und Lebensstandort hinzuweisen. Die Stadt verfügt über eine gut entwickelte Grundversorgung, ist Handelszentrum in der Region, Universitäts- und Hochschulstandort und unterhält gute Arbeitsplatzverflechtungen mit Luxemburg, Frankreich und Belgien. Dieser Umstand macht Trier zusammen mit den Naherholungsangeboten im Umland und seiner funktionierenden sozialen Infrastruktur zu einem attraktiven Wohnstandort. In einem nächsten Schritt werden mögliche Potenzialflächen auf ihre Eignung als gewerbliche Flächen hin überprüft.



Quelle: Alle Fotos Geoportal Stadt Trier 2022 - Beispiel Fotodokumentation Entwicklung des GE Trier-Nord I

2000  
E N T W I C K L U N G S Z E I T S T R A H L -- 2009 2019  
T R I E R - N O R D (I)

# IV

## Potenzialflächenanalyse

| Analyse möglicher Potenzialflächen | Gesamtstädtisches Gewerbeflächenscreening |

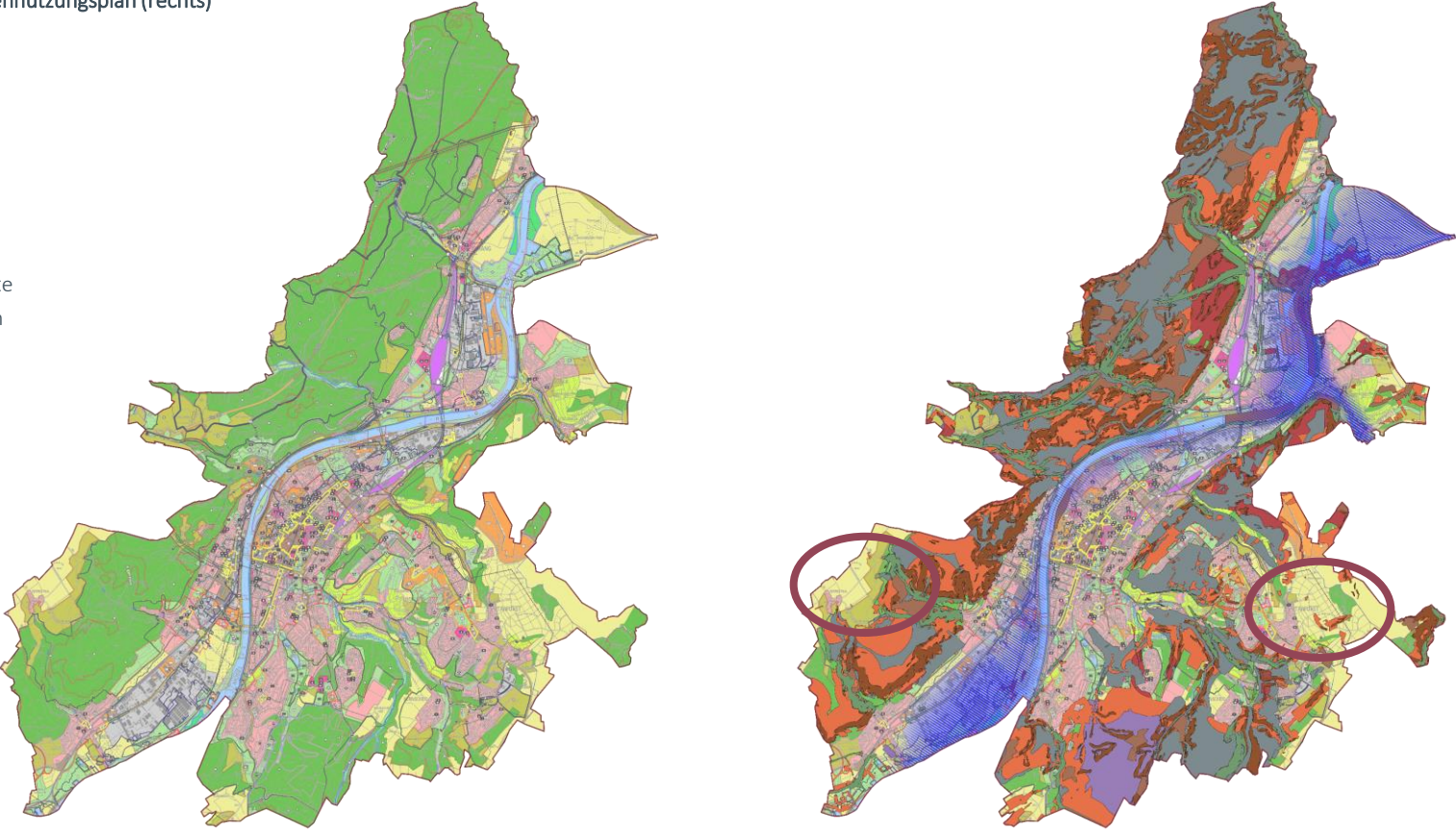
| Entwicklungsmöglichkeiten der Potenzialflächen | Umgang mit bestehenden Gewerbegebieten |



# GEWERBEFLÄCHENSCHREIBUNG STADTGEBIET TRIER

Flächennutzungsplan der Stadt Trier (links) und überlagerter Flächennutzungsplan (rechts)

- Wohnbaufläche
- Gemischte Baufläche
- Kerngebiet
- Gewerbliche Baufläche
- Sonderbaufläche
- Landwirtschaft
- Landwirtschaft
- Weinbau
- Wald
- Grünfläche
- Gewässer
- Hauptverkehrsflächen
- Bahnfläche
- Entsorgungsanlagen
- Nadelwälder
- Nadelwälder
- Trassenschutzwald
- Trassenschutzwald
- Feuchtgebiete
- Erholungswald
- Erosionsschutzwald
- Immissionsschutzwald
- Klimaschutzwald
- Naturschutzgebiete
- FFH-Gebiete
- Naturparke
- Landschaftsschutzgebiete
- Überschwemmungsgebiete
- Mögliche Potenzialflächen



Quelle: Kartengrundlage Flächennutzungsplan Stadt Trier, Geodaten Stadt Trier, GMA - eigene Darstellung 2022, Analyselayer auf Basis städtischer Daten.

Das Stadtgebiet von Trier wurde im Rahmen eines Gewerbeflächenscreenings auf Basis der o. g. Kriterien (v. a. planungsrechtliche, raumordnerische sowie naturräumliche Restriktionen und Topografie) systematisch nach potenziellen Standorten für die Entwicklung neuer Gewerbeflächen ergebnisoffen hinsichtlich der grundsätzlichen Eignung als Gewerbegebiete „abgesucht“. Die obenstehende kartografische Darstellung zeigt zwei mögliche Potenzialflächen. Die identifizierten Flächen sind jedoch aufgrund ihrer Standortrahmenbedingungen grundsätzlich nicht für eine Gewerbeflächenentwicklung geeignet. Dabei gelten sowohl die topographischen Rahmenbedingungen (insbesondere Gebiete nördlich Tarforst) als auch die aktuelle Nutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche sowie die derzeit und perspektivisch nicht zu erwartende verkehrliche Erschließung als Ausschlussfaktoren. Weiterhin wurden insbesondere die westlichen Hochflächen bereits in der Vergangenheit einer intensiven Prüfung hinsichtlich der Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebietes unterzogen. Eine Einigung mit den Nachbarkommunen konnte jedoch nicht erzielt werden (Stichwort: „Herresthal“).



# ENTWICKLUNGSMÖGLICHKEITEN DER POTENZIALFLÄCHEN

Bewertung der Potenzialflächen auf ihre Aktivierbarkeit

Nr.	Name	Baurecht	Festsetzungen B-Plan bzw. Darstellung im F-Plan	Nettobaufläche in ha	Eigentumsverhältnisse	Aktivierungsrad
<b>Baulücken</b>						
1	Industriestraße BP 5	Vorhanden	Gewerbegebiet	2,5	Privat	-
2	Hafen Montanstraße	Vorhanden	Gewerbegebiet / Sondergebiet	3,3	Privat	+
3	Am alten Flugplatz	Vorhanden	Gewerbegebiet	1,6	Stadt Trier	o
<b>Brachflächen</b>						
4	Niederkircher Straße II	Vorhanden	Gewerbegebiet	6,4	Privat	+
<b>Gewerbegebiete in der Entwicklung</b>						
5	ParQ54	B-Plan in Aufstellung	Gewerbegebiet	8,2	Stadt Trier	+
6	Westlich Monaiser Straße	B-Plan in Aufstellung	Gewerbegebiet	0,9 <sup>1</sup>	Gemischt	+
<b>Gewerbepotenziale mit Darstellung im F-Plan</b>						
7	Bahndamm / B53	Darstellung im F-Plan	Gewerbliche Baufläche	3,9	Stadt Trier	-
8	Ehranger Straße	Darstellung im F-Plan	Gewerbliche Baufläche	1,5	Privat	o
9	Eisenbahn-/ Luxemburger Straße	Darstellung im F-Plan	Gewerbliche Baufläche	1,7	Gemischt	+
10	Diedenhofener Straße	Darstellung im F-Plan	Gewerbliche Baufläche	3,0	Stadt Trier	-
11	Riverisstraße (inkl. Erweiterung)	Darstellung im F-Plan	Gewerbliche Baufläche	2,1	Gemischt	o
12	Gustav-Heinemann-Straße	Darstellung im F-Plan	Gewerbliche Baufläche	1,5	Gemischt	-
<b>Langfristige Entwicklungsoptionen</b>						
13	JVA	Nicht vorhanden	Sonderbaufläche JVA	3,1	Land Rheinland-Pfalz	+
14	Ersatzstandort Messe	Nicht vorhanden	Sonderbaufläche Messe+Sport	2,6	Gemischt	-
15	Umspannwerk West	Nicht vorhanden	Fläche für Ver- und Entsorgung	2,0	Gemischt	-

<sup>1</sup> Fläche abzgl. Globus



# ENTWICKLUNGSMÖGLICHKEITEN DER POTENZIALFLÄCHEN

**Zusammenfassend** lässt sich festhalten, dass die Stadt Trier aktuell über 15 Potenzialflächen mit Schwerpunkt Gewerbe in einer Größenordnung zwischen 0,9 ha bis 8,2 ha verfügt. Insgesamt stehen Gewerbeflächenpotenziale in einer Größenordnung von rd. 44,3 ha zur Verfügung. Die sechs in den nächsten Jahren realistisch kurz- bis mittelfristig aktivierbaren Gewerbeflächen ergeben in Summe rd. 23,6 ha. Die aktivierbaren Potenzialflächen sind in einem nächsten Schritt den Ergebnissen der Gewerbeflächenprognose Trier 2040 gegenüberzustellen (Gewerbeflächenbilanz, S. 127).

Weiterhin hat das gesamtstädtische „Gewerbeflächenscreening“ hervorgebracht, dass in Trier über links auf S. 99 aufgeführten Flächen derzeit praktisch keine weiteren Potenzialflächen für eine gewerbliche Entwicklung zugänglich sind. Zudem lässt sich festhalten, dass grundsätzlich unterschiedliche Optionen zur Weiterentwicklung des kommunalen Gewerbeflächenportfolios denkbar sind (z. B. interkommunale Ansätze, Gewerbeflächenverdichtung). Dabei sind nicht alle identifizierten Potenzialflächen gleichermaßen für eine Entwicklung geeignet. So stehen naturräumliche und naturschutzrechtliche Fragestellungen genauso zur Disposition wie siedlungsstrukturelle Gegebenheiten und raumordnerische Belange.

# UMGANG MIT BESTEHENDEN GEWERBEGBIETEN UND POTENZIALFLÄCHEN

Für eine gezielte nachhaltige und effiziente Weiterentwicklung der Gewerbeflächen in der Stadt Trier, empfiehlt sich beim Umgang bzw. der Entwicklung von Gewerbeflächen eine sogenannte „gestaffelte Empfehlungskette“ mit folgender Bewertungsmatrix:

## I Primat zur Sicherung bestehender Gewerbegebiete für klassische Gewerbe- und Industriebetrieben

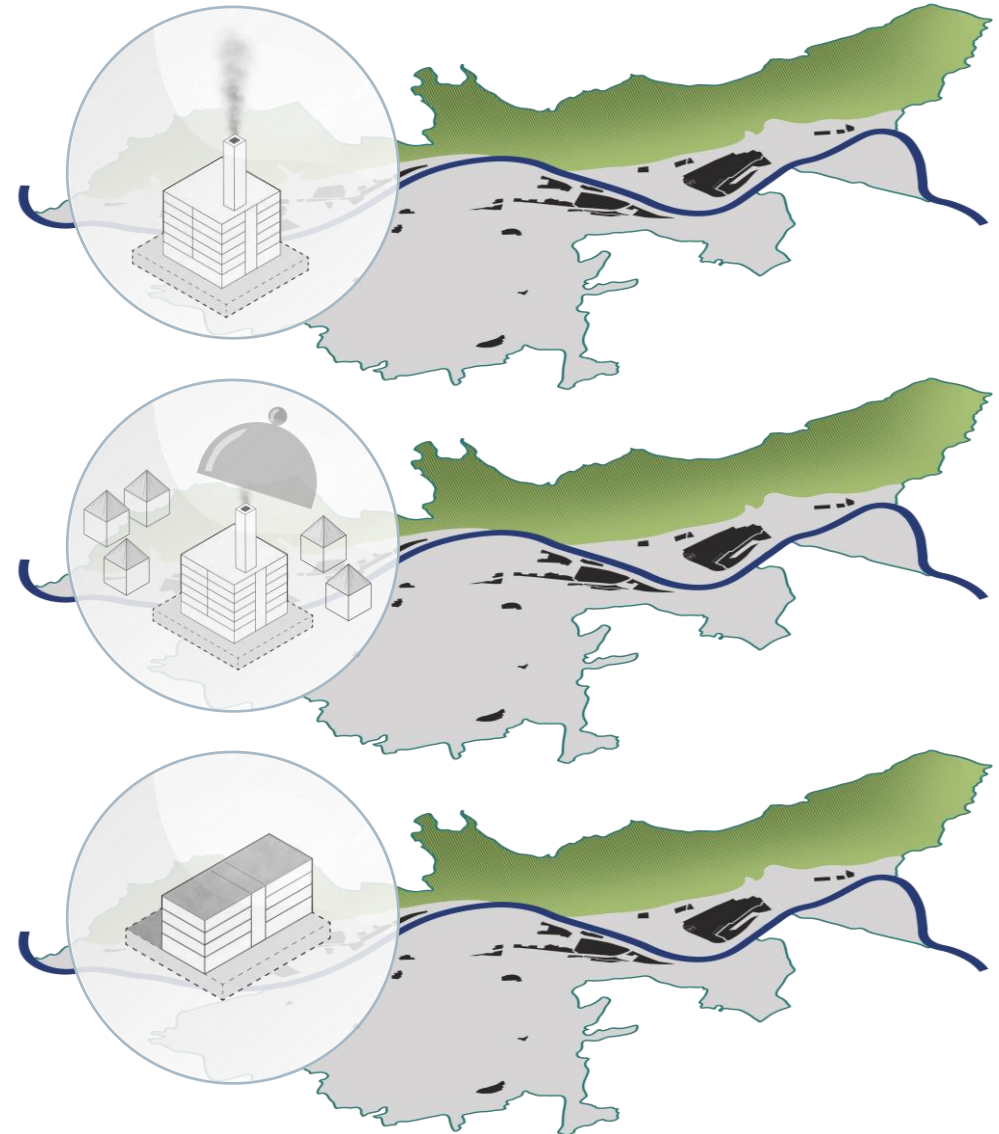
Wie skizziert, ist für die Stadt Trier ein erheblicher gewerblicher Engpass bei Gewerbeflächen zu konstatieren. Primäres Ziel ist daher die Sicherung bestehender Gewerbegebiete und die Priorisierung dieser Flächen als Gewerbeflächen vor allen anderen Nutzungsmöglichkeiten.

## II Kompatibilität mit Standortumfeld (z. B. emissionsarm etc.)

In einem zweiten Schritt ist je nach Standortumfeld abzuwägen, welche Art von Gewerbebranche mit der Peripherie Nutzungskonform ist und nicht in Konflikt mit dem Standortumfeld steht (emissionsintensives oder emissionsarmes Gewerbe, Büronutzungen oder Dienstleistungen; Vgl. Standortanforderungen S. 13).

## III Entwicklung von Mischgebieten (Gewerbe, Wohnen, Dienstleistung)

Lässt sich eine bestehende Gewerbefläche nicht (mehr) als solche vermarkten (z. B. aufgrund geringer Nachfrage, Preis, inadäquate Standortrahmenbedingungen), sollte die Fläche primär zu einem Mischgebiet entwickelt werden, wobei ein Fokus auf standort- und nutzungskonformes Gewerbe zu legen ist (Wohnen, Einzelhandel etc. lediglich arrondierende Nutzungen in einem gemischt genutztes Quartier).



# UMGANG MIT AKTIVIERBAREN POTENZIALFLÄCHEN

Projiziert man die zuvor skizzierte „gestaffelte Empfehlungskette“ auf die in Trier bestehenden aktivierbaren Potenzialflächen, ergeben sich folgende Entwicklungsempfehlungen:



Hafen Montanstraße



Eisenbahn-/ Luxemburger Straße



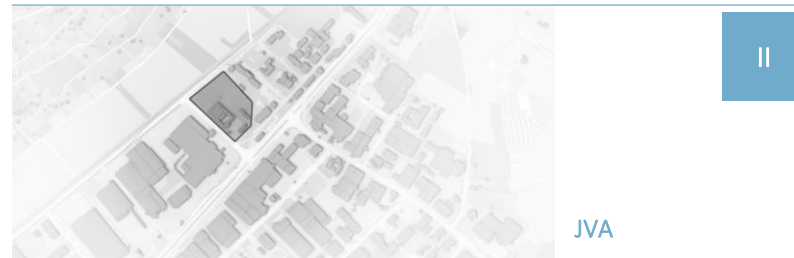
Niederkircher Straße II



Westlich Monaiser Straße



ParQ54



JVA

I Primat zur Sicherung bestehender Gewerbegebiete für klassische Gewerbe- und Industriebetriebe

II Kompatibilität mit Standortumfeld (z. B. emissionsarm etc.)

III Entwicklung von Mischgebieten (Gewerbe, Wohnen, Dienstleistung etc.)

# V

## LOKALE UND REGIONALE GEWERBESITUATION

| Analyse der beschäftigungsstärksten Unternehmen in Trier | Wettbewerbsanalyse Region Trier |  
| Ergebnisse der Unternehmensbefragung | Stärken- und Schwächenprofil der Stadt Trier |

# DIE BESCHÄFTIGUNGSSTÄRKSTEN UNTERNEHMEN IN TRIER



**32,6%** Sonstige Dienstleistungen

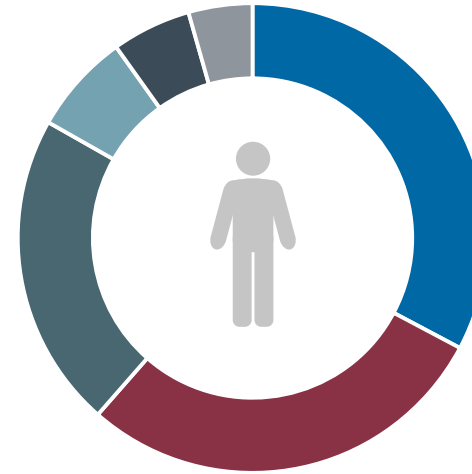
**25,6%** Industrie

**14,0%** Handel

**14,0%** Gesundheit- und Sozialwesen

**9,3%** Bau-, Energie-, Wasserversorgung

**4,7%** Kreditgewerbe



**6.567** Gesundheit und Sozialwesen

**5.753** Industrie

**4.361** Sonstige Dienstleistungen

**1.389** Bau-, Energie-, Wasserversorgung

**1.095** Handel

**883** Kreditgewerbe

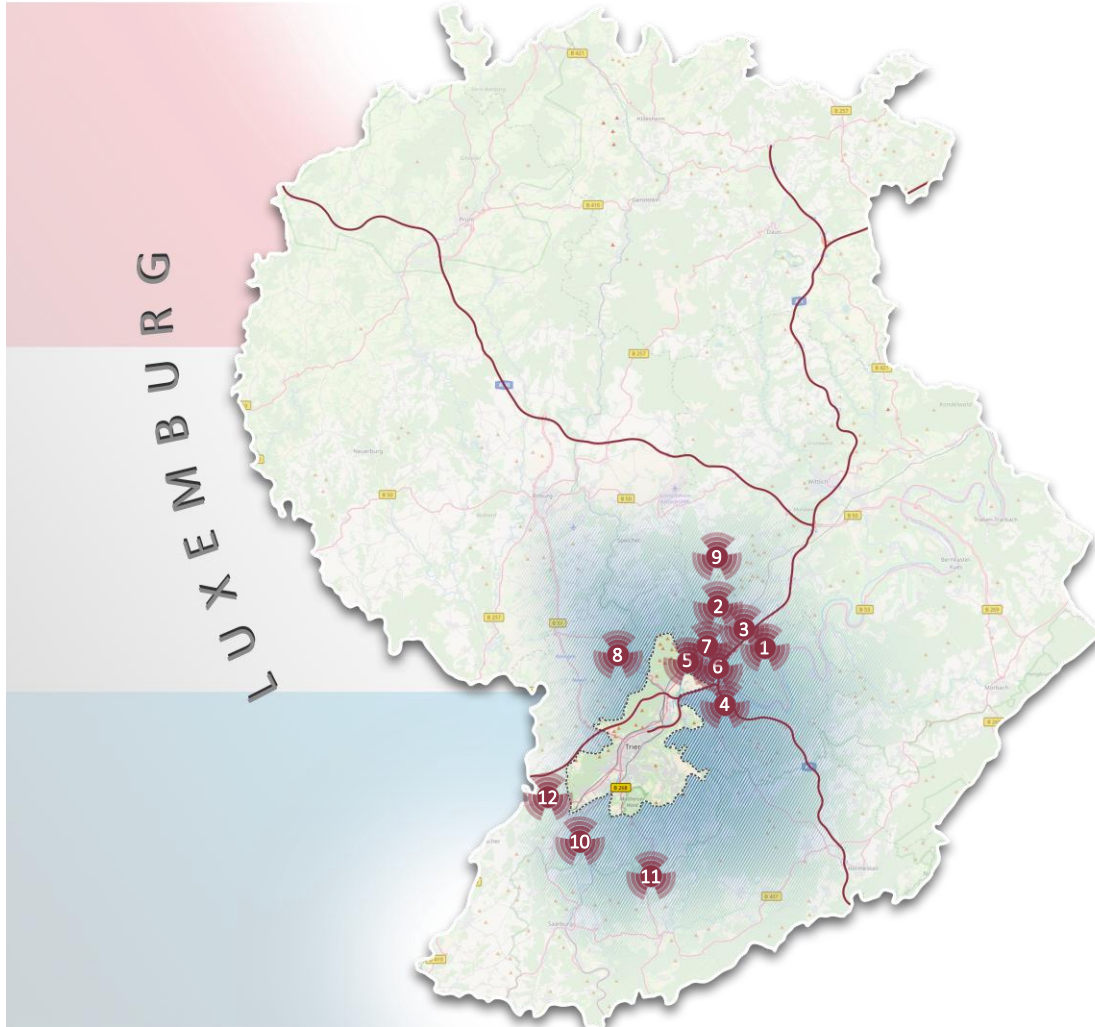
Von den in Trier ansässigen 44 beschäftigungsstärksten Unternehmen sind jeweils rd. 32,6 % und 25,6 % den Branchen Dienstleistungen und Industrie zuzuordnen. Die übrigen Branchen nehmen nur untergeordnete Anteile ein.

Der Branchenbereich Gesundheit und Sozialwesen stellt mit 6.567 Beschäftigten den beschäftigungsstärksten Branchenbereich in der Stadt Trier. Hauptverantwortlich hierfür ist u. a. die BBT Gruppe Region Trier bzw. das Klinikum Mutterhaus. Im Bereich Industrie weist die Firma JTI den höchsten Mitarbeiterbesatz auf.



# WETTBEWERBSANALYSE IN DER REGION

Wettbewerbsstandorte Gewerbeflächen in der Region Trier



Quelle: Kartengrundlage @OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA Bearbeitung 2022 - eigene Darstellung

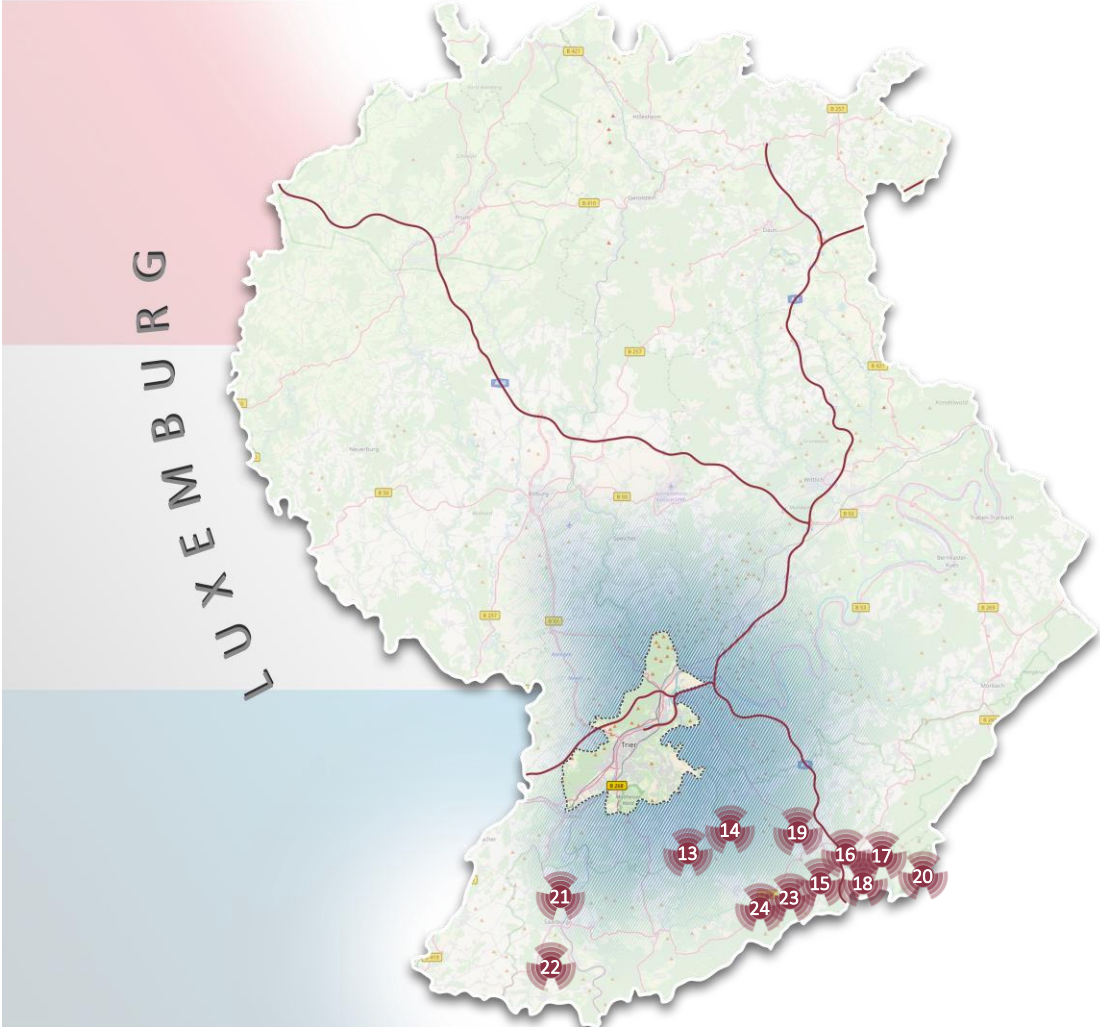
	<p><b>1</b></p> <p>Ort: Bekond, Auf Bowert  <b>Objektyp:</b> GE  <b>Gesamtfläche:</b> ca. 46.000 m<sup>2</sup>  <b>Verfügbare Fläche:</b> keine  <b>Bedeutsamkeit:</b> lokal</p>		<p><b>7</b></p> <p>Ort: Schweich, Issel  <b>Objektyp:</b> GI, GE  <b>Gesamtfläche:</b> ca. 139.000 m<sup>2</sup>  <b>Verfügbare Fläche:</b> keine  <b>Bedeutsamkeit:</b> lokal/ regional</p>
	<p><b>2</b></p> <p>Ort: Föhren, Auf dem Steinhäufchen  <b>Objektyp:</b> GE  <b>Gesamtfläche:</b> ca. 40.000 m<sup>2</sup>  <b>Verfügbare Fläche:</b> keine  <b>Bedeutsamkeit:</b> lokal</p>		<p><b>8</b></p> <p>Ort: Trierweiler-Sirzenich  <b>Objektyp:</b> GI, GE  <b>Gesamtfläche:</b> ca. 813.000 m<sup>2</sup>  <b>Verfügbare Fläche:</b> ca. 35.000 m<sup>2</sup>  <b>Bedeutsamkeit:</b> regional</p>
	<p><b>3</b></p> <p>Ort: Föhren IRT  <b>Objektyp:</b> GI, GE, SO  <b>Gesamtfläche:</b> 560.000 m<sup>2</sup>  <b>Verfügbare Fläche:</b> keine  <b>Bedeutsamkeit:</b> überregional</p>		<p><b>9</b></p> <p>Ort: Zember  <b>Objektyp:</b> GE  <b>Gesamtfläche:</b> ca. 67.000 m<sup>2</sup>  <b>Verfügbare Fläche:</b> ca. 8.000 m<sup>2</sup>  <b>Bedeutsamkeit:</b> lokal</p>
	<p><b>4</b></p> <p>Ort: Longuich, Im Paesch II  <b>Objektyp:</b> GE  <b>Gesamtfläche:</b> ca. 80.000 m<sup>2</sup>  <b>Verfügbare Fläche:</b> keine  <b>Bedeutsamkeit:</b> lokal</p>		<p><b>10</b></p> <p>Ort: Konz, Saarmündung  <b>Objektyp:</b> GI, GE  <b>Gesamtfläche:</b> ca. 624.000 m<sup>2</sup>  <b>Verfügbare Fläche:</b> keine  <b>Bedeutsamkeit:</b> regional</p>
	<p><b>5</b></p> <p>Ort: Schweich, Am Bahnhof  <b>Objektyp:</b> GE  <b>Gesamtfläche:</b> ca. 75.000 m<sup>2</sup>  <b>Verfügbare Fläche:</b> keine  <b>Bedeutsamkeit:</b> lokal</p>		<p><b>11</b></p> <p>Ort: Pellingen  <b>Objektyp:</b> GE  <b>Gesamtfläche:</b> ca. 25.000 m<sup>2</sup>  <b>Verfügbare Fläche:</b> keine  <b>Bedeutsamkeit:</b> lokal</p>
	<p><b>6</b></p> <p>Ort: Schweich, Im Handwerkerhof  <b>Objektyp:</b> GE, MI  <b>Gesamtfläche:</b> ca. 52.000 m<sup>2</sup>  <b>Verfügbare Fläche:</b> keine  <b>Bedeutsamkeit:</b> lokal</p>		<p><b>12</b></p> <p>Ort: Wasserliesch, Granahöhe  <b>Objektyp:</b> GI, GE  <b>Gesamtfläche:</b> ca. 200.000 m<sup>2</sup>  <b>Verfügbare Fläche:</b> ca. 4.000 m<sup>2</sup>  <b>Bedeutsamkeit:</b> regional</p>

Quelle: Wirtschaftsförderung im Landkreis Trier-Saarburg GmbH, o. D., alle Bilder @ Microsoft, Nokia



# WETTBEWERBSANALYSE IN DER REGION

Wettbewerbsstandorte Gewerbeflächen in der Region Trier



Quelle: Kartengrundlage @OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA Bearbeitung 2022 - eigene Darstellung

**13**

Ort: Gusterath, Gusterath Tal  
 Objekttyp: GE  
 Gesamtfläche: ca. 38.000 m<sup>2</sup>  
 Verfügbare Fläche: keine  
 Bedeutsamkeit: lokal

**19**

Ort: Reinsfeld  
 Objekttyp: GI, GE  
 Gesamtfläche: ca. 80.000 m<sup>2</sup>  
 Verfügbare Fläche: keine  
 Bedeutsamkeit: regional

**14**

Ort: Osburg, Neuhaus I+II  
 Objekttyp: GE  
 Gesamtfläche: ca. 140.000 m<sup>2</sup>  
 Verfügbare Fläche: keine  
 Bedeutsamkeit: lokal

**20**

Ort: Züsch  
 Objekttyp: GE  
 Gesamtfläche: ca. 19.000 m<sup>2</sup>  
 Verfügbare Fläche: keine  
 Bedeutsamkeit: lokal

**15**

Ort: Gusenburg  
 Objekttyp: GE  
 Gesamtfläche: 56.000 m<sup>2</sup>  
 Verfügbare Fläche: keine  
 Bedeutsamkeit: lokal

**21**

Ort: Ayl, Am Schneitsorg  
 Objekttyp: GE  
 Gesamtfläche: ca. 9.000 m<sup>2</sup>  
 Verfügbare Fläche: keine  
 Bedeutsamkeit: lokal

**16**

Ort: Hermeskeil, Am Dörrenbach  
 Objekttyp: GE, MI  
 Gesamtfläche: ca. 84.000 m<sup>2</sup>  
 Verfügbare Fläche: keine  
 Bedeutsamkeit: lokal

**22**

Ort: Freudenburg, Am Sportplatz  
 Objekttyp: GE  
 Gesamtfläche: ca. 13.000 m<sup>2</sup>  
 Verfügbare Fläche: keine  
 Bedeutsamkeit: lokal

**17**

Ort: Hermeskeil, Grafenwald  
 Objekttyp: GI  
 Gesamtfläche: ca. 675.000 m<sup>2</sup>  
 Verfügbare Fläche: ca. 78.618 m<sup>2</sup>  
 Bedeutsamkeit: regional

**23**

Ort: Kell am See, Grammert  
 Objekttyp: GI, GE, SO  
 Gesamtfläche: ca. 293.000 m<sup>2</sup>  
 Verfügbare Fläche: ca. 9.182 m<sup>2</sup>  
 Bedeutsamkeit: lokal/ regional

**18**

Ort: Hermeskeil, Römerstraße  
 Objekttyp: GE, MI  
 Gesamtfläche: ca. 128.000 m<sup>2</sup>  
 Verfügbare Fläche: ca. 26.700 m<sup>2</sup>  
 Bedeutsamkeit: lokal

**24**

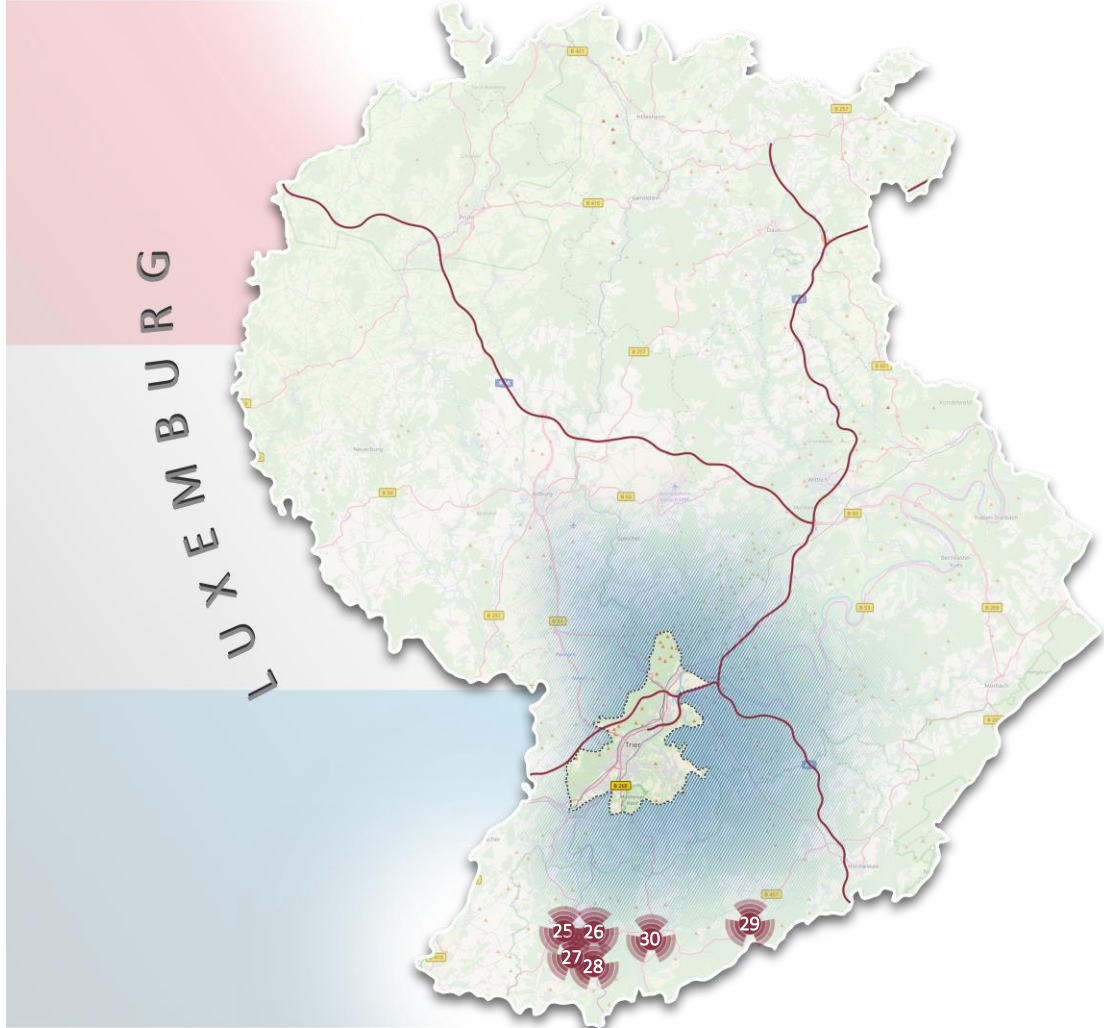
Ort: Mandern, Niederkell  
 Objekttyp: GI  
 Gesamtfläche: ca. 88.000 m<sup>2</sup>  
 Verfügbare Fläche: keine  
 Bedeutsamkeit: lokal

Quelle: Wirtschaftsförderung im Landkreis Trier-Saarburg GmbH, o. D., alle Bilder @ Microsoft, Nokia



# WETTBEWERBSANALYSE IN DER REGION

Wettbewerbsstandorte Gewerbeflächen in der Region Trier



Quelle: Kartengrundlage @OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA Bearbeitung 2022 - eigene Darstellung

	<p><b>Ort:</b> Saarburg, Irscher Straße I  <b>Objektyp:</b> GI, GE  <b>Gesamtfläche:</b> ca. 202.000 m<sup>2</sup>  <b>Verfügbare Fläche:</b> keine  <b>Bedeutsamkeit:</b> regional</p>		<p><b>Ort:</b> Saarburg, Wiesenweg  <b>Objektyp:</b> GE  <b>Gesamtfläche:</b> ca. 55.000 m<sup>2</sup>  <b>Verfügbare Fläche:</b> keine  <b>Bedeutsamkeit:</b> lokal</p>
	<p><b>Ort:</b> Saarburg, Irscher Straße II  <b>Objektyp:</b> GI, GE  <b>Gesamtfläche:</b> ca. 410.000 m<sup>2</sup>  <b>Verfügbare Fläche:</b> ca. 350.000 m<sup>2</sup>  <b>Bedeutsamkeit:</b> regional</p>		<p><b>Ort:</b> Waldweiler  <b>Objektyp:</b> GE  <b>Gesamtfläche:</b> ca. 10.000 m<sup>2</sup>  <b>Verfügbare Fläche:</b> ca. 2.500 m<sup>2</sup>  <b>Bedeutsamkeit:</b> lokal</p>
	<p><b>Ort:</b> Saarburg, Saarufer  <b>Objektyp:</b> GE, SO  <b>Gesamtfläche:</b> 67.000 m<sup>2</sup>  <b>Verfügbare Fläche:</b> keine  <b>Bedeutsamkeit:</b> lokal</p>		<p><b>Ort:</b> Zerf, Beim Zerfer Kreuz  <b>Objektyp:</b> GE  <b>Gesamtfläche:</b> ca. 24.000 m<sup>2</sup>  <b>Verfügbare Fläche:</b> ca. 8.700 m<sup>2</sup>  <b>Bedeutsamkeit:</b> lokal</p>

Quelle: Wirtschaftsförderung im Landkreis Trier-Saarburg GmbH, o. D., alle Bilder @ Microsoft, Nokia

Die Analyse der regionalen Gewerbeflächensituation im Landkreis Trier-Saarburg zeigt ein verfügbares Gewerbeflächenangebot im Umland (ca. 52 ha) an neun Standorten in unterschiedlichen Größenklassen.

- Die größeren Wettbewerbsstandorte sind v. a. Saarburg (rd. 35 ha verfügbar), Hermeskeil (rd. 11 ha verfügbar) und Trierweiler-Sirzenich (rd. 3,5 ha verfügbar). Dementsprechend stellen diese Standorte i. T. unmittelbare Wettbewerbsstandorte dar, auch im Sinne potenzieller Alternativ- und Verlagerungsstandorte.
- Bei den übrigen verfügbaren Flächen im Umland von Trier handelt es sich meist überwiegend um kleinere Einheiten (ca. 0,25 ha - 0,9 ha) und somit um limitierte Entwicklungspotenziale.
- Die aktuell geplanten Entwicklungsabsichten von Industrie- und Gewerbeflächen (Stand 2021) der im Landkreis Trier-Saarburg ansässigen Städte und Gemeinden beinhalten u. a.: OG Mehring (VG Schweich) rd. 68 ha, OG Maring-Noviant (Bernkastel-Kues) rd. 63 ha, VG Hermeskeil (OG Reinsfeld) rd. 12 ha, VG Ruwer (OG Osburg) rd. 22 ha. Es handelt sich dabei um ein Portfolio von Flächen mit insgesamt ca. 165 ha mit unterschiedlichem Konkretisierungsgrad.

# ZENTRALE ERGEBNISSE UNTERNEHMENSBEFRAGUNG 2022

Zur Vervollständigung der Informationsbasis hat die GMA eine Befragung ausgewählter Wirtschaftsakteure in Trier durchgeführt. 20 Unternehmungen wurden seitens der Stadt Trier angeschrieben; mit allen fanden nach telefonischer Vereinbarung Videokonferenzen oder Telefonate statt (die befragten Unternehmungen haben ihren Hauptabnehmer / Kundenkreis mehrheitlich in der Untersuchungsregion (auch in Richtung Luxemburg) sowie bundesweit; im Einzelfall war dieser größer. Die Zahl der Beschäftigten schwankte zwischen 5 und ca. 2.700. Alle Unternehmungen hatten ihren Stammsitz in Trier. Aus Datenschutzgründen erfolgt keine Firmennennung; bei 20 Befragten kann auch auf eine Prozentuierung verzichtet werden. Folgende Ergebnisse können in der Zusammenschau festgehalten werden:

- // Die **Rahmenbedingungen** des Wirtschaftsstandortes Trier wurden insgesamt ambivalent beurteilt:
  - // Als **Standortvorteile** wurden die insgesamt hohe Lebensqualität in einer naturräumlich reizvollen Region, das Schul- und Bildungsangebot, die Freizeitmöglichkeiten sowie kulturellen Angebote in der ältesten Stadt Deutschlands hervorgehoben. Trier verfüge über eine ideale Stadtgröße, in der Abwechslung und Übersichtlichkeit eine ansprechende Basis bildeten. Durch die Nähe zu Luxemburg und die Lage im Dreiländereck Deutschland – Luxemburg – Frankreich inkl. der Nähe zu Belgien können vergleichsweise schnell Absatzmärkte erschlossen werden, vor allem über die Mosel und den Trierer Hafen als einen zentralen Umschlagplatz im zentraleuropäischen Verkehrswegenetz. Insbesondere an einem internationalen Standort wie Trier ständen ein nur geringer Rassismus und kaum wahrnehmbare demokratiefeindliche Einflüsse auf der Habenseite.
  - // Die Nähe zu Luxemburg stellt gleichsam einen bedeutenden **Standortnachteil** dar, der sich in einem deutlichen Lohngefälle und daraus folgender Fachkräftewanderung aus Trier weg sowie gleichzeitig steigenden Boden- und Immobilienpreisen äußert. Der lokale, zunehmende Fachkräftemangel wiege umso schwerer, da qualifizierte Arbeitskräfte für alle befragten Unternehmungen eine grundlegende Basis zur betrieblichen Entwicklung darstellen und diese in Trier nur schwer bezahlbaren Wohnraum fänden. Ein von allen Gesprächspartnern geäußertes Problem der Stadtentwicklung in Trier war das Thema der Erreichbarkeit. Abgeschnitten vom gleisgebundenen Fernverkehr (Trier kein ICE-Halt mehr) wird die Erreichbarkeit der Stadt zusätzlich durch eine überlastete Verkehrsinfrastruktur in der Innenstadt und die fehlende Autobahnanbindung von Trier-West erschwert. Auch der ÖPNV verfüge über deutliche Reserven.
- // Gefragt nach **wirtschaftsbezogenen Akzenten** zur Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit in der Zukunft wurden neben dem konsequenten Ausbau einer Datenhochleistungsinfrastruktur auch ein attraktiver ÖPNV, die Verfügbarkeit bezahlbaren Wohnraums, einer leistungsfähigen Westumfahrung und eine grundsätzlich positive Einstellung zur Wirtschaftsentwicklung auch in krisenbelafteten Zeiten genannt. Klimaschutz, Nachhaltigkeit, Verkehrswende & CO<sub>2</sub>-Neutralität schweben als Querschnittsthemen in jedem Gespräch mit.
- // Branchenbezogene **Innovationspotenziale** erkannten die Befragten im örtlichen Gesundheitswesen/in der Gesundheitswirtschaft, wissensintensiven Dienstleistungen mit Bezug zu den lokalen Hochschulen sowie Maschinenbau und Logistik. Aber auch eine starke handwerkliche Basis wurde in den Vordergrund gestellt und auf die starke Tourismuswirtschaft und Sektherstellung hingewiesen.
- // Insbesondere gegenüber der **Wirtschaftsförderung** wurde ein grundsätzlich positives Bild gezeichnet. Insbesondere die Leitung wurde mehrfach positiv hervorgehoben. Zwar sei nicht zu jedem Unternehmen ein persönlicher Kontakt vorhanden, die Abteilung wird aber generell als bemüht, interessiert und innovativ wahrgenommen. Der Verwaltungsapparat im Allgemeinen inkl. politische Gremien zeige sich dagegen häufig schwerfällig und darauf bedacht, heikle Entscheidungen „vom Rechtfertigungsschutz des Entscheidenden“ abhängig zu machen. Daraus ergebe sich eine gewisse Starre, die der eigentlich vorhandenen Innovationskraft des Gesamtstandortes abträglich wäre. Als neue zu erschließende Aktivitätsfelder der WiFö werden der Netzausbau, die konsequente Umsetzung des Leitbildes „klimagerechte und CO<sub>2</sub>-neutrale Stadt“ und mehr Flexibilität und Großzügigkeit bei der Bewertung gewerblicher Vorhaben adressiert. Interesse besteht auch an einer intensiven Zusammenarbeit und frühzeitigen Einbindung in städtische Planungsvorhaben, die unter Umständen Auswirkungen auf die einzelbetriebliche Standortattraktivität haben (z. B. Ausweisung Straßenstrich, Herabsenkung Brückenbelastung im Rahmen von Sanierungstätigkeiten).

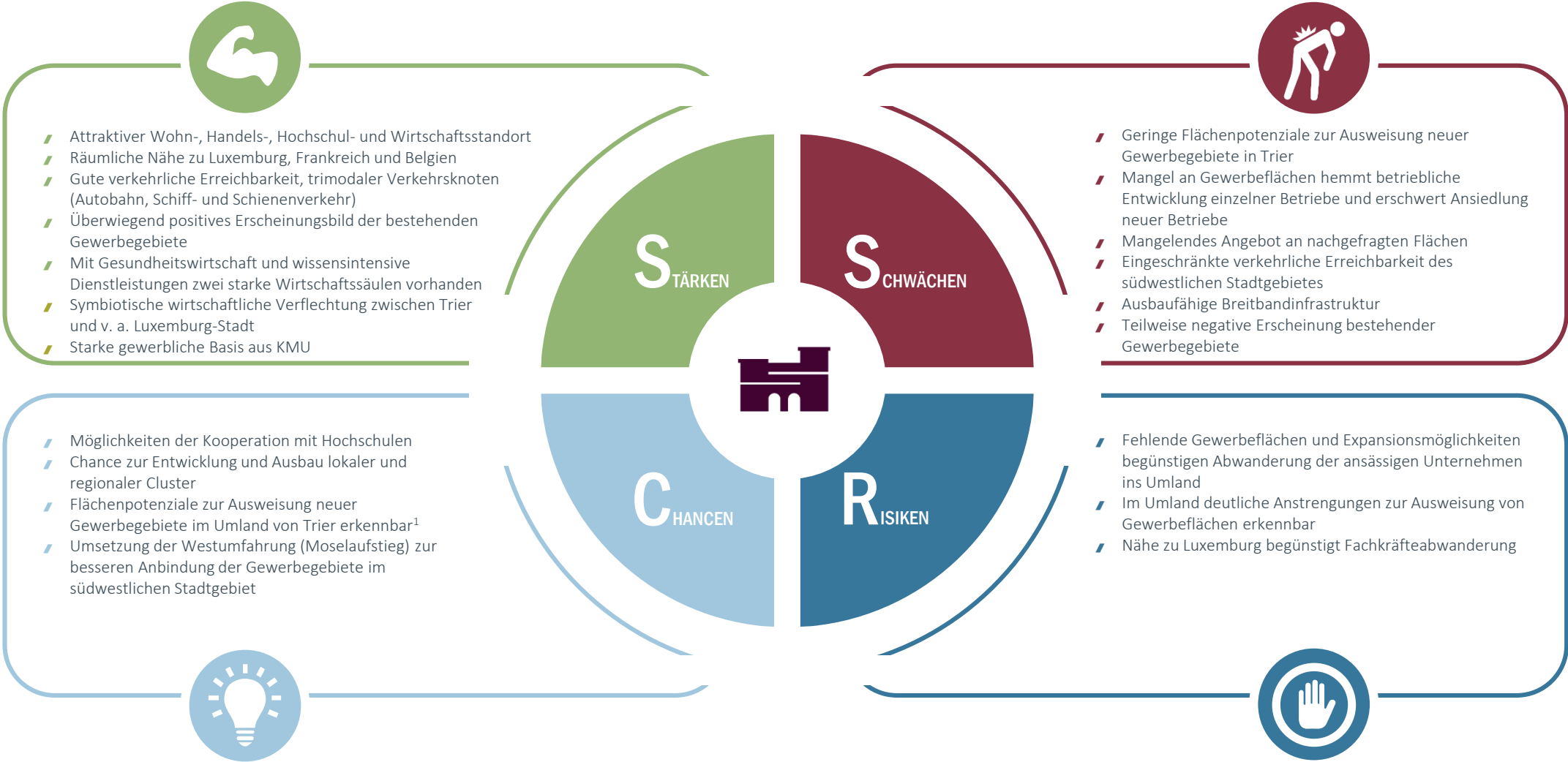


# ZENTRALE ERGEBNISSE UNTERNEHMENSBEFRAGUNG 2022

- # Einen **Mehrwert** für den Wirtschaftsstandort Trier würde der IT-Dienstleistungssektor bedeuten. Hier läge ein großes Innovationspotenzial verborgen, an dem Trier aktuell noch mangels leistungsfähiger Dateninfrastrukturen scheitert (wobei auch die Bemühungen zur fortschreitenden Digitalisierung wahrgenommen werden). Darüber hinaus existierten Defizite im produzierenden Gewerbe sowie im Bereich Gastronomie und zielgruppenspezifische Angebote, vor allem für Studenten („Szeneviertel, kreatives Milieu“). Hier knüpft mit den Themen „Gestaltung, Mode und Design“ ein weiterer als innovativ wahrgenommener Bereich an. Die Hochschulen nehmen aktuell das Gesamtpotenzial noch nicht auf. In der Zukunft müssten Digitalisierung, künstliche Intelligenz, Medizintechnik und Klimaschutzaspekte das gesamte wirtschaftliche Handeln durchdringen. Aber auch die Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum sowie moderne Bildungseinrichtungen, genügend Betreuungsmöglichkeiten (für Kinder) sowie eine Anbindung an den Bahnfernverkehr wären wichtige Voraussetzungen für die städtische Entwicklung.
- # Beim Thema **Gewerbeflächenverfügbarkeit** existieren aktuell nach Ansicht der Befragten keine nennenswerten Potenziale mehr in der Stadt. Zwar würde die General-von-Seidel-Kaserne für kleine und mittelständische Dienstleistungsunternehmen umgenutzt, größere Zugpferde und Arbeitsplätze schaffende Unternehmen fänden aber keinen Platz mehr in Trier. Zwar werden in Teilen der existierenden Gewerbegebiete Nachverdichtungspotenziale erkannt, insgesamt stoße die Stadtverdichtung an ihre Grenzen. In der Zukunft könnte Verfügbarkeitsherausforderungen nur durch interkommunale Kooperationen und besseres Ausnutzen der Gewerbeflächen begegnet werden.
- # Die befragten Unternehmungen hatten mehrheitlich keinen **Flächenbedarf**. Die meisten Betriebe haben bereits vorgesorgt und halten Reserveflächen auf dem eigenen Betriebsgelände für die betriebliche Weiterentwicklung vor. Wenige angemeldete Flächenbedarfs bewegen sich in der Regel in einer Größenordnung bis zu 0,5 ha im Einzelfall. Eine Meldung ging deutlich über diese Größenordnung hinaus. Die Unternehmen sind in der Regel auch investitions offen, sofern die Möglichkeiten (Erweiterungsmöglichkeiten, verwaltungsinterne Abläufe und zügige Genehmigungsverfahren) dafür gegeben sind.
- # Demgegenüber verfüge das **Umland von Trier** nach Meinung und Kenntnis der Befragten über etliche Flächenpotenziale, die von Unternehmen auch zunehmend genutzt würden. Nicht nur das geringere Preisniveau, sondern auch die höhere Investitionsbereitschaft in den Wirtschaftsstandort (z. B. Luxemburg-Stadt) machen das Umland interessant. Nichtsdestotrotz stehe Trier insgesamt sehr gut da und sei unangefochtenes Oberzentrum in der Region.
- # Insgesamt schauen die Unternehmen positiv in die **Zukunft** und sehen auch in diesen bewegten Zeiten Chancen zur Weiterentwicklung. Gerade jetzt müsse investiert und das Erreichte gesichert und in die Zukunft überführt werden. Dennoch werden die Herausforderungen der Zeit nicht verkannt: Lieferengpässe, explodierende Materialkosten, Fachkräftemangel usw. führen dazu, dass Aufträge seltener ausgelöst werden, weil die Kunden keine Risiken eingehen und das Geld enger sitzt.
- # **Zukunftsthemen für das Hausaufgabenheft:** E-Mobilität deutlich ausbauen, Verkehrswende unterstützen und Umweltverbund stärken, Radwegekonzept, moderner ÖPNV mit bedarfsgerechter Linienführung und Taktung, bezahlbarer Wohnraum, Klimaneutralität, Digitalisierung als „älteste Smartcity Deutschland“, Leerstands-beseitigung, Fachkräfteinitiativen (inkl. arbeitsmarktzugewandte Ausländerbehörden), zukunftsorientierte Schul-, Ausbildungs- und Hochschulkonzepte; Ausbau Szeneviertel, Stadt am Fluss,

# ZUSAMMENFASSUNG DER WIRTSCHAFTLICHEN RAHMENBEDINGUNGEN

Wirtschaftliches Stärken- und Schwächenprofil der Stadt Trier



<sup>1</sup> beispielsweise Hermeskeil, Reinsfeld sowie die Überlegungen zur Mehringer Höhe

# VI

## GEWERBEFLÄCHENBEDARFSANALYSE STADT TRIER

| Gewerbeflächenbedarfsanalyse Wirtschaftsstandort Stadt Trier | Analyse bisheriger Flächenvermarktung | Flächennachfragen |  
| Gewerbeflächenverkäufe | Quantitative Prognose Gewerbeflächenbedarf 2040 |

# GEWERBEFLÄCHENBEDARFSANALYSE WIRTSCHAFTSSTANDORT TRIER

Als Folge der sich ständig verkürzenden Produktzyklen sind die Standortanforderungen von Wirtschaftsunternehmen einem immer schnelleren Wandel unterworfen. Gleichzeitig werden bei der Standortsuche in vielen Sektoren immer höhere Anforderungen an Gewerbeflächen gestellt. Hierzu gehören z. B.:



Viele dieser Faktoren sind auf der kommunalen Ebene nicht oder nur indirekt beeinflussbar. Die Bereitstellung räumlicher Entwicklungsmöglichkeiten ist jedoch ein Feld, in dem die Kommune unmittelbar tätig wird und einen entscheidenden Engpass jeglicher betrieblicher Entwicklung positiv beeinflussen kann.



# GEWERBEFLÄCHENBEDARFSANALYSE WIRTSCHAFTSSTANDORT TRIER

Der zukünftige Gewerbeflächenbedarf in der Stadt Trier wird über ein in der Planungspraxis anerkanntes und weit verbreitetes Rechenmodell ermittelt, welches auf den Flächenansprüchen der Beschäftigten in einzelnen Wirtschaftszweigen basiert.

Ein zentrales Element der Studie ist die Gewerbeflächenbedarfsanalyse, welche mit Hilfe des GIFPRO-Modells aufgezeigt werden sollen. Zunächst wird die Methodik des GIFPRO-Modells sowie die Analyse der Gewerbeflächenveräußerungen in den vergangenen zehn Jahren dargestellt. Aufbauend auf diesen retrospektiven Ergebnissen werden anschließend die Ergebnisse der quantitativen Prognose des Gewerbeflächenbedarfs bis zum Jahr 2040 ermittelt.

Eine wichtige Voraussetzung für die nachhaltige ökonomische Entwicklung und eine erfolgreiche Positionierung Triers im Standortwettbewerb ist ein quantitativ und qualitativ ausreichendes Angebot an Gewerbeflächen. In diesem Zusammenhang dient die vorliegende Analyse des Gewerbeflächenbedarfs dazu, die Anforderungen an die Gewerbegebietsausstattung prognostisch zu ermitteln und wesentliche Kriterien ihrer Entwicklung zu definieren. Die Prognose des Gewerbeflächenbedarfs wird von der GMA sowohl auf Basis quantitativer als auch qualitativer Analyseschritte vorgenommen.

Die gewerbliche Standortwahl wird zum einen von betriebswirtschaftlichen und technischen Vorgaben, zum anderen von rechtlichen Rahmenbedingungen bestimmt. Aufgrund der zunehmenden Mobilität der Produktionsfaktoren Arbeit, Boden, Kapital sowie Wissen treten Wirtschaftsregionen und Städte dabei nicht nur in einen nationalen, sondern meist sogar in einen internationalen Standortwettbewerb (z. B. mit Asien) ein. Eine Prognose des Gewerbeflächenbedarfs und die qualitative Einstufung vorhandener Gewerbeflächenentwicklungspotenziale) müssen daher die sich weltweit ändernden Standortmuster und Standortkriterien berücksichtigen. Die zunehmende Globalisierung der Wirtschaft beruht neben dem sukzessiven Abbau von Handelsbeschränkungen auf dem zunehmenden Einsatz technischer Innovationen wie etwa der Informationstechnologie (z. B. bei der Optimierung von Produktions- und Logistikabläufen oder Warenströmen).

# VII

## FORMULIERUNG VON HANDLUNGSFELDERN

| Handlungsfelder 2040+ | Nachverdichtungspotenziale | Flächenvorsorge und Aktivierung | Zielgruppenspezifische Angebote |  
| Nachhaltigkeitsaspekte | Interkommunale und regionale Kooperation |

# HANDLUNGSFELDER 2040+

Handlungsfelder im Kontext der Gewerbeflächenentwicklung



## Sicherung der Gewerbegebiete

bestehende Flächenknappheit auch zukünftig relevant

Vermeidung konkurrierender Flächenansprüche

Ausschluss nicht-klassischer Gewerbe (z. B. Einzelhandel, Vergnügungsstätten)

Implementierung in Flächennutzungsplan und Bebauungspläne



## Aktivierung bestehender Gewerbeflächen

in kommunalem Besitz befindliche, unbebaute Gewerbeflächen

Erwerb von Flächen aus Privatbesitz

regelmäßige Ansprache privater Eigentümer für gemeinsame Entwicklungsplanung

regelmäßige Befragungen hinsichtlich Verkaufsbereitschaft



## Erhöhung der Flächeneffizienz

Nachverdichtung im Bestand

Etablierung und Kommunikation klarer Nutzungsanforderungen zum Flächensparen

Bauleitplanung mit Vorgaben zur nachhaltigen Flächennutzung

zunehmende Automatisierung/ Digitalisierung, Homeoffice-Tätigkeit



## Schaffung zielgruppenspezifischer Angebote

ausdifferenziertes und attraktives Gewerbeflächenportfolio für verschiedene Zielgruppen

moderne, leistungsfähige Dateninfrastruktur

Synergieeffekte mit nachgelagerten Wirtschaftszweigen, z. B. Gastronomie, Einzelhandel, Gastgewerbe



## interkommunale Kooperationsansätze

Entwicklung gemeinsam genutzter Gewerbegebiete

interkommunale Ansätze immer häufiger gefordert (interkommunale, abgestimmte Flächennutzungsplanung)

Unternehmen am Standort halten und nicht in die Region verlieren

Quelle: GMA 2022 - eigene Darstellung

# ZIELGRUPPENSPEZIFISCHE FLÄCHENANGEBOTE

Die Anforderungen an Gewerbe- und Industrieflächen sind je nach Branche und Wirtschaftszweig teilweise völlig unterschiedlich. Während hochtechnologisierte Unternehmen stark in Bereiche Büronutzung oder Forschung und Entwicklung investieren, fragen verarbeitende Betriebe oder Logistikdienstleister weiterhin große Flächen zur Aufstellung von Fahrzeugen oder für die Produktion nach. Es ergeben sich völlig unterschiedliche Nutzungsmuster der Immobilien und damit auch der Fläche.

Bezüglich der zugrundeliegenden Kriterien bei der Standortwahl von Unternehmen gibt es aktuell folgende Untersuchungsergebnisse:

- Die Nähe zu den relevanten Absatzmärkten, die Leistungsfähigkeit der Arbeitsmärkte sowie die „Unternehmerfreundlichkeit“ der Kommune folgen als weitere Entscheidungskriterien von Unternehmen.
- Die „Verfügbarkeit“ von qualifizierten Beschäftigten ist eines der zentralen (Zukunfts-) Themen für Unternehmen in Deutschland.
- „Last but not least“ sind die Flächenverfügbarkeiten /qualitativ und quantitativ und die Verkehrsanbindung grundlegende Kriterien von „suchenden“ Unternehmen bei der Standortwahl (sog. Basis-Faktoren).

Vor dem Hintergrund dieser Kriterien ist festzustellen, dass die Stadt Trier aufgrund ihrer günstigen Standortfaktoren (z. B. Autobahnanschluss, Bahnhof, Nahversorgungsangebot, Nähe zu Luxemburg) das Potenzial besitzt, für die Bestandsentwicklung und Unternehmensansiedlung auch perspektivisch die notwendigen Voraussetzungen zu schaffen. Hier gilt es abzuwägen, wo Schwerpunkte der kommunalen Wirtschaftsentwicklung gesetzt werden, da das Flächenangebot in Trier auch nach einer möglichen Mobilisierung weiterer Gewerbeflächen durch die naturräumlichen Gegebenheiten und Gemarkung der Stadt stark limitiert ist.



# ZIELGRUPPENSPEZIFISCHE FLÄCHENANGEBOTE

Planungsrelevante Aspekte ausgewählter Wirtschaftsgruppen

Wirtschaftsgruppe	Planungsrelevante Aspekte		
 <p>Emissionsintensives Gewerbe, Baugewerbe, Logistik</p>		Gebietstyp	GI
		Gesamtstandortgröße	50 - 100 ha
		Nachgefragte Flächengrößen	Abhängig von der Größe des Unternehmens, aber bis zu 20 ha möglich, z. B. Logistik große Unterschiede zwischen Kurierdiensten und Warenverteilzentren oder Distributionszentren der Industrie (bis 15-20 ha), insgesamt große Spanne
		Grundstücksgröße/ Standortentwicklung	1 - 5 ha (teil- oder zusammenlegbar)
 <p>Emissionsarmes Gewerbe, Forschung und Entwicklung Medien, Dienstleistungen</p>		Gebietstyp	GE
		Gesamtstandortgröße	< 10 ha
		Nachgefragte Flächengrößen	abhängig davon, ob es sich um ein produzierendes oder F & E - intensives Unternehmen handelt oder um reine Büroflächen
		Grundstücksgröße/ Standortentwicklung	0,5 - 1 ha (teil- oder zusammengelegt)
 <p>Handwerk und Kleingewerbe</p>		Gebietstyp	GE/ MI
		Gesamtstandortgröße	3 - 10 ha
		Nachgefragte Flächengrößen	Abhängig vom Betrieb und der Form. Einzelne Betriebe mit kleineren Flächengrößen als z. B. Gewerbehöfe
		Grundstücksgröße/ Standortentwicklung	0,1 - 0,3 ha (in Einzelfällen bis 1 ha)

Quelle: GMA 2022 - eigene Darstellung

# NACHHALTIGKEITSASPEKTE IN GEWERBEGBIETEN

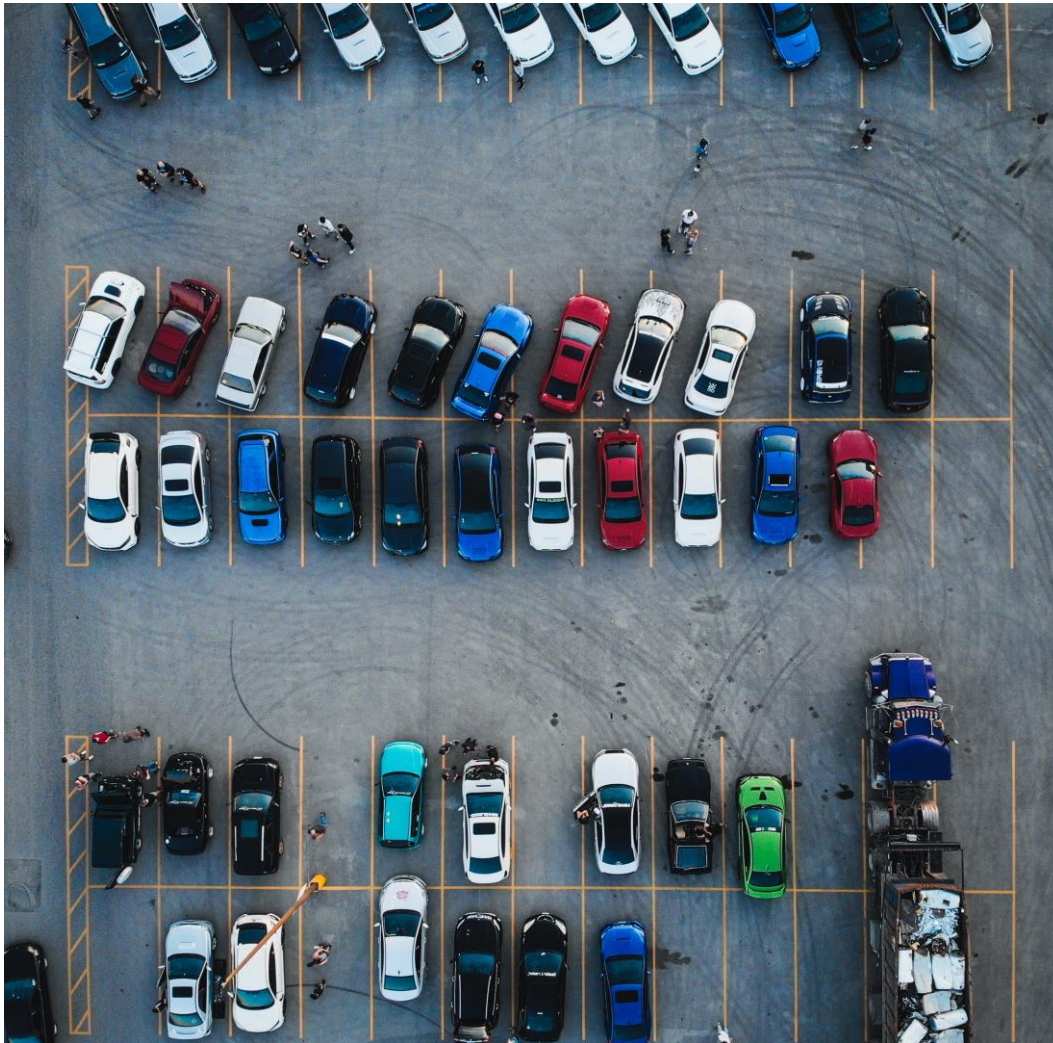
Zukunftsfähige Gewerbegebiete müssen ökologische Nachhaltigkeit in den Blick nehmen. Eine nachhaltige Gewerbeentwicklung leistet nicht nur einen positiven Beitrag für die Umwelt, sondern bringt langfristig auch finanzielle Vorteile für Unternehmen und durch die Aufwertung des Betriebsimages auch eine Aufwertung für den gesamten Gewerbebestandort. Folgende Faktoren tragen zu einer nachhaltigen Gewerbeflächenentwicklung bei:

- // Nachhaltige Gestaltung des öffentlichen Raums (z. B. gemeinsame Baumbepflanzung)
- // Flächenintensivierung (z. B. aufstocken von Gebäuden, Neubauten auf vorhandenem Gelände, Gemeinschaftsparkplätze und -paletten nutzen, Verdichtung im Bestand etc.)
- // Überbetriebliches Mobilitätsmanagement (z. B. gemeinsamer Shuttle-Service)
- // Anbindung an einen leistungsfähigen und abgestimmten ÖPNV
- // Fuß- und Radwegerschließung sicherstellen
- // Förderung von E-Mobilität (vor allem Ladeinfrastruktur)
- // Leistungsfähige technische Infrastruktur, Breitbandversorgung
- // Unternehmensnetzwerke bilden
- // Versorgungseinrichtungen fördern



Quelle: PatrickHendry@UNSPLASH 2022 - GMA 2022 - eigene Darstellung

# NACHHALTIGKEITSASPEKTE IN GEWERBEGEBIETEN



Quelle: BrydonMccluskey@UNSPLASH 2022

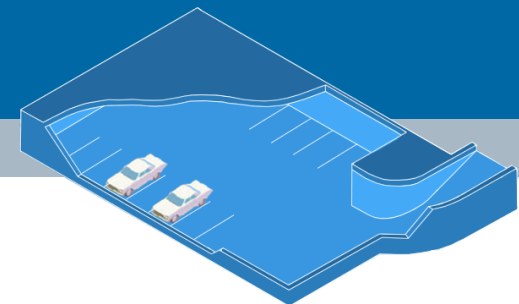
## Beispiel Parkpaletten in Gewerbegebieten

Eine gute Erreichbarkeit sowie eine leistungsfähige Infrastruktur sind zentrale Bestandteile für die Positionierung eines Gewerbebestandes. Ein zukunftsfähiges Gewerbegebiet muss Lösungen vorhalten, um dessen Funktionstüchtigkeit nicht zu gefährden.

So können gemeinsam genutzte Parkhäuser bzw. Parkpaletten neue Potenzialflächen innerhalb eines Gewerbegebietes schaffen. Während für große Unternehmen überwiegend eigene Parkpaletten auf dem betriebseigenen Grundstück eine Option darstellen, sind auch Gemeinschaftsparkpaletten eine Lösung im Sinne wesentlicher Nachhaltigkeitsaspekte eines Gewerbebestandes.

So lassen sich beispielsweise durch die Verlagerung bereits bestehender Parkflächen an einen gemeinsam gebündelten Standort neue Flächenpotenziale erschließen. V. a. an Standorten mit geringen oder keinen verfügbaren Gewerbeflächen bzw. einer Vielzahl an Unternehmen mit Erweiterungsbedarf kann dies ein Ansatz zur perspektivischen Standort-sicherung sein.

Quelle: GMA 2022 - eigene Darstellung





# INTERKOMMUNALE/REGIONALE KOOPERATION

Die Ergebnisse der Mobilisierbarkeitsuntersuchung machen deutlich, dass die regionalen Gewerbeflächenbedarfe durch eine Zusammenarbeit auf interkommunaler Ebene quantitativ gedeckt werden können (Vgl. regionale Wettbewerbssituation z. B. Schweich etc.). Aus diesem Grund wird nachfolgend aufgezeigt, welche Potenziale für Kommunen in der gemeinsamen Zusammenarbeit liegen. Der Fokus liegt dabei im Besonderen auf der Zusammenarbeit bei der Steuerung und Entwicklung kommunaler Gewerbeflächen. Abschließend werden, mit einem besonderen Blick auf die Stadt Trier, bestehende Fördermittel genannt. Gerade für finanzschwache und vom industriellen Wandel betroffene Gemeinden und Städte können diese von großer Bedeutung sein.

Interkommunale Kooperation ist keine neue Idee. Zwar sind in der letzten Zeit die Handlungsfelder, bedingt durch den wachsenden städtischen Aufgabenkatalog, vielfältiger geworden, Kommunen arbeiten aber schon seit vielen Jahren auf unterschiedlichsten Gebieten zusammen. Neu ist hingegen, dass die Zusammenarbeit zunehmend institutionalisiert wird. Gemeinden und Städte organisieren sich in Planungs- und Zweckverbänden oder anderen vertraglich fixierten Modellen der Zusammenarbeit. Die Zusammenarbeit in einem Handlungsfeld heißt jedoch nicht, dass Kommunen in anderen Bereichen nicht in Konkurrenz zu einander stehen.

Dabei ist darauf hinzuweisen, dass durch eine interkommunale Kooperation auch das kommunale Selbstverwaltungsrecht nicht herabgesetzt oder beschnitten wird. Vielmehr wird die Handlungsfähigkeit gesteigert, da lokale Prozesse effektiver und damit ökonomischer gestaltet werden können. Eine gemeinsame Entwicklung von Gewerbeflächen bietet die Chance kommunale und regionale Infrastrukturen optimal einzusetzen und auszulasten und gleichzeitig die interkommunale Konkurrenz zu senken. Ein langfristig ruinöser Wettbewerb innerhalb der Region wird damit vermieden.

Durch gemeinsames strategisches Handeln wird zum einen die Verhandlungsposition der Kommunen gegenüber Investoren und anderen Akteuren wie den übergeordneten Planungsebenen gestärkt, als auch nachhaltiger mit Flächen gewirtschaftet. Es ist dadurch verstärkt möglich, die am besten für eine Gewerbeentwicklung geeigneten Flächen innerhalb einer Region zu nutzen. So können bestehende Gebiete aufgefüllt und neue, gemeinsam geplante oder abgestimmte, hochwertige und zielgruppengerechte Gewerbe- und Industriegebiete entwickelt werden. Durch eine frühzeitige gemeinsame Planung werden Flächenengpässe und damit eine Behinderung der regionalen ökonomischen Entwicklung verhindert.



# INTERKOMMUNALE/REGIONALE KOOPERATION (BSP. MEHRINGER HÖHE)

Aus Sicht der Stadt Trier ist eine regional abgestimmte Umsetzung von Gewerbe- und Industriegebieten grundsätzlich zu begrüßen. Hierin wird die Chance gesehen, abgestimmte Nutzungskonzeptionen zu entwickeln und somit einen interkommunalen Wettbewerb zwischen dem Oberzentrum Trier und dem Umland bei der Ansiedlung von Gewerbenutzungen zu vermeiden. Die regionale Entwicklung der Wirtschaft und des Arbeitsmarktes kann damit gefördert werden.

Grundsätzlich ist aber auch für die künftige Entwicklung wichtig, dass sich die Kommunen entsprechend der ihnen durch die Raumordnung zugewiesenen Funktion entwickeln. Einer verschärfter interkommunalen Konkurrenz bei der Ansiedlung von Betrieben durch über den Eigenbedarf bzw. die raumordnerisch gegebene Funktionszuweisung hinausgehende Flächenausweisungen einzelner Gemeinden ist entgegenzuwirken.

Den in Teilen der Region und insbesondere dem Oberzentrum Trier zweifellos vorhandenen strukturell bedingten Flächenengpässen wurde in der Vergangenheit durch interkommunale Gewerbe- und Industriegebiete begegnet. Dies betrifft den ehemaligen Zweckverband Wirtschaftsförderung im Trierer Tal sowie den Industriepark Region Trier (IRT).

Im Hinblick auf die mittelfristig absehbar vollständige Besiedelung des Industrieparks Region Trier in Föhren/Hetzerath sollte am Modell der interkommunalen Gebietsentwicklung festgehalten und auf einen weiteren leistungsfähigen und nachhaltigen Standort unter Beteiligung der Stadt Trier konzentriert werden. Hierfür ist der Standort „**Mehringer Höhe**“ aufgrund seiner Lage, Größe und Verkehrsanbindung in besonderer Weise geeignet.

Bei der Entwicklung eines neuen interkommunalen Gewerbe- und Industriegebietes ist für die Stadt Trier von besonderer Bedeutung, dass das Oberzentrum auch vom möglichen wirtschaftlichen Erfolg eines neuen Standortes in Form der Teilhabe an den Gewerbesteuererträgen im Sinne eines Vorteilsausgleichs partizipieren kann. Um dies zu gewährleisten, muss eine Institutionalisierung der interkommunalen Zusammenarbeit erfolgen. Hierbei ist besonders wichtig, dass für die einzelnen Kommunen übergreifend und interkommunal eine arbeitsteilige Nutzungskonzeption erstellt wird, damit interkommunale Konkurrenzen von Beginn an vermieden werden können. Im Interesse der Klärung von Einzelheiten der interkommunalen Kooperation bei der Entwicklung des Industrie- und Gewerbegebietes „Mehringer Höhe“ werden weitere Gespräche unter Beteiligung der Planungsgemeinschaft Region Trier, der Kreisverwaltung Trier-Saarburg, der Verbandsgemeinde Schweich und Ortsgemeinde Mehring vorgeschlagen.

Primäres Ziel ist es, zu einer nachhaltigen gewerblichen Regionalentwicklung beizutragen. Die Ausweisung von Gewerbegebieten an interkommunalen Standorten stehen nicht in Konkurrenz zueinander, sondern dienen als Ergänzung eines räumlich differenzierten Flächenangebotes. Die Kommunen unterstützen sich bei Bedarf gegenseitig bei der Organisation der Umsetzung der Planstandorte. Expansive Entwicklungsabsichten im Umland dürfen nicht zu einem „Windhundrennen“ um Gewerbeflächen führen. Vielmehr streben die zusammenarbeitenden Kommunen im Rahmen eines kooperativen Ansatzes die abschnittsweise und bedarfsorientierte Realisierung neuer Gewerbeflächen an, um so das Flächenangebot der Nachfrage anzupassen.

# INTERKOMMUNALE/REGIONALE KOOPERATION

Tieferliegende Gründe für eine interkommunale Zusammenarbeit können dabei neben Veränderungen des Wettbewerbs zwischen Regionen und Städten auch Fragen der politischen Steuerung sein. Die Praxis zeigt aber, dass häufig haushalterische Zwänge der ausschlaggebende Grund für die Kooperationen sind. Gerade in vom strukturellen Wandel betroffenen Regionen, die durch monostrukturelle Altindustrien geprägt waren, ist dieser Umstand besonders ausgeprägt. Da die Einnahmequellen von Kommunen, beispielsweise durch Kreditaufnahmen, Gebührenerhöhungen oder Veräußerungen häufig ausgereizt sind und weitere Möglichkeiten kaum bestehen oder nicht dieselbe Relevanz besitzen, ist von strukturellen Problemen zu sprechen.

Vor dem zuvor beschriebenen Hintergrund sind folgende Vorteile einer interkommunalen Kooperation zu nennen:

- // **Bündelung von Finanz-, Personal- und Verwaltungskräften.** Durch eine Zusammenarbeit ist es möglich, dass einzelne Kommunen nicht sämtliche Aufgaben der Gewerbeflächenentwicklung und Bestandspflege übernehmen müssen und damit finanziell entlastet werden.
- // Weiterhin besteht hierdurch die **Möglichkeit, spezialisierte Anlaufstellen zu bilden**, die sämtliche Fragestellungen und Aufgaben zentral bearbeiten. Diese Stellen arbeiten nicht nur ökonomischer, sondern können durch die mit der Spezialisierung verbundenen Effekte auch qualitativ hochwertigere Leistungen anbieten. Insbesondere für kleine Gemeinden ohne entsprechend qualifiziertes oder bereits ausgelastetes Personal sind diese Skalenvorteile von Interesse.
- // Eine Kooperation auf der Ebene der Gewerbeflächenentwicklung bedingt häufig **Vorteile bei der Fördermittelwerbung**. Dies gilt sowohl auf nationaler, als auch auf supranationaler Ebene, denn gemäß der europäischen Strukturförderpolitik soll die Vernetzung lokaler und regionaler Gebietskörperschaften vorangetrieben werden. Eine interkommunale Zusammenarbeit steigert somit die Chancen in ein Förderprogramm aufgenommen zu werden oder Fördergelder zu bekommen.
- // Ein weiterer Grund für die Zusammenarbeit ist die Einsicht bzw. der Umstand, dass sich eine starke **regionale Konkurrenz langfristig nachteilig** auswirkt. So wird es z.B. ohne eine interkommunale Zusammenarbeit oder zumindest Konsultation für Investoren erleichtert, potenzielle Standortkommunen gegeneinander auszuspielen und damit die Baulandpreise zu drücken.
- // Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass durch eine interkommunale Zusammenarbeit eine **flächen- und umweltsensiblere bzw. -schonende Gewerbeflächenentwicklung** möglich ist, als bei einer Konzentration auf einzelne Kommunen.

In der Praxis zeigt sich, dass die Anzahl möglicher Organisations- und Rechtsformen einer interkommunalen Kooperation sehr groß und individuell ist. Über die bisherigen Versuche der Zusammenarbeit im Regionalverband Trier hinaus werden nachfolgend verschiedenen Möglichkeiten der interkommunalen Zusammenarbeit bei der Gewerbeflächenentwicklung vorgestellt. Dabei handelt es sich sowohl um rein öffentlich-rechtliche Modelle, wie sie in anderen Bereichen der interkommunalen Zusammenarbeit bereits langjährig etabliert sind sowie um privatrechtliche Organisationsformen. Bezüglich der Kooperationsart ist zwischen interkommunalen Gewerbegebieten, also gemeinsam geplanten und betriebenen, zusammenhängenden Flächen und interkommunalen Gewerbeflächenpools und Konzepten zu unterscheiden.

# INTERKOMMUNALE/REGIONALE KOOPERATION

## Zusammenschluss in einem Zweckverband:<sup>1</sup>

Der Zweckverband ist eine Körperschaft des öffentlichen Rechts. Er hat im Rahmen der Gesetze das Recht der Selbstverwaltung. Der Zweckverband ist berechtigt, Beamte zu haben, soweit dies zur Erfüllung seiner Aufgabe notwendig und zulässig ist. Er führt ein Dienstsiegel mit dem Landeswappen.

Neben kommunalen Gebietskörperschaften können mit Zustimmung der Errichtungsbehörde andere Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts sowie juristische Personen des Privatrechts und natürliche Personen Mitglied eines Zweckverbands werden, wenn für die kommunalen Gebietskörperschaften, Anstalten im Sinne der Gemeindeordnung, gemeinsamen kommunalen Anstalten oder Zweckverbände die Mehrheit der Mitglieder und die Mehrheit der Stimmen in der Verbandsversammlung gewahrt bleiben, die Erfüllung der Verbandsaufgabe gefördert wird und Gründe des Gemeinwohls nicht entgegenstehen.

Ein Zweckverband darf Aufgaben für alle beteiligten kommunalen Gebietskörperschaften und für einzelne beteiligte kommunale Gebietskörperschaften wahrnehmen. Die Beschränkung der Wahrnehmung einer Aufgabe durch den Zweckverband auf sachlich begrenzte Aufgabenteile oder auf Gebietsteile ist zulässig.

Zur Bildung eines Zweckverbands haben die Beteiligten den Entwurf einer Verbandsordnung zu vereinbaren. Bei kommunalen Gebietskörperschaften bedarf der Entwurf der Zustimmung der Vertretungen. Er ist von einer der beteiligten kommunalen Gebietskörperschaften auch im Namen der übrigen Beteiligten der Errichtungsbehörde mit dem Antrag vorzulegen, einen Zweckverband zu errichten. Die Errichtungsbehörde kann Änderungen des Entwurfs nur verlangen, soweit dieser Bedenken wegen Rechtsverletzung begegnet. Will die Errichtungsbehörde den Antrag auf Errichtung des Zweckverbands ablehnen, so hat sie dies zuvor mit den Beteiligten mündlich zu erörtern.

Für die Errichtung ist zuständig: bei Zweckverbänden aus Gemeinden und Verbandsgemeinden im selben Landkreis die Kreisverwaltung und im Übrigen die Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion.

Die Gründung eines Zweckverbandes für eine gemeinsame Gewerbeflächenpolitik hat den Vorteil, dass Dritte einfach beteiligt werden können. So ist es möglich, vielfältige Akteure einer Region zusammen zu bringen. Durch die Festlegung von Aufgaben und Zuständigkeiten kann zielorientiert und effizient gearbeitet werden.

<sup>1</sup>Grundlage ist das Landesgesetz über die kommunale Zusammenarbeit (KomZG) vom 22.12.1982 (mehrfach geändert, zuletzt am 02.03.2017); siehe auch Porth, Jan et al. (2019): Interkommunale Zusammenarbeit als Reformansatz – der rheinland-pfälzische Weg. Wissenschaftliche Untersuchung im Auftrag des Ministeriums des Innern und für Sport des Landes Rheinland-Pfalz. Speyer.

# INTERKOMMUNALE/REGIONALE KOOPERATION

## Öffentlich-rechtliche Vereinbarungen:

Gemeinden, Gemeindeverbände oder Zweckverbände vereinbaren untereinander, dass einer der Partner für die Anderen kommunale Aufgaben übernimmt oder sich verpflichtet, diese durchzuführen. Da es sich um den Gegenstand gemeindlicher Aufgaben handelt, können nur Kommunen oder andere Gebietskörperschaften eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung eingehen. Privatrechtliche Akteure sind, anders als bei einem Zweckverband, nicht zulässig. Geht die Zuständigkeit in den Aufgabenbereich der delegierten Gemeindekörperschaft über, besteht für die anderen Partner kein Mitspracherecht, so dieses nicht im Rahmen einer Satzung eingeräumt wird. Verglichen mit Zweckverbänden spielen öffentlich-rechtliche Vereinbarungen in der Praxis eine eher untergeordnete Rolle.

## Kommunale Arbeitsgemeinschaften:

Verglichen mit anderen Organisationsformen der interkommunalen Zusammenarbeit sind kommunale Arbeitsgemeinschaften lose Verbindungen mit dem Ziel, die Abstimmung zwischen beteiligten Partnern zu verbessern. Mitglied einer solchen Arbeitsgemeinschaft können neben Gemeinden oder Gemeindeverbänden auch sämtliche anderen Körperschaften oder Personen werden. Beschlüsse kommunaler Arbeitsgemeinschaften besitzen keine rechtliche Wirksamkeit, sie wirken maximal als Empfehlungen. Anders als bei den bisher vorgestellten Organisationsformen werden keine Selbstverwaltungsaufgaben einzelner Kommunen übertragen oder delegiert. Die Zuständigkeiten der Mitglieder bleiben unberührt.

Aufgrund ihres informellen Wesens spielen kommunale Arbeitsgemeinschaften in der Praxis kaum eine Rolle bei der interkommunalen Gewerbeflächenentwicklung. Ihre Funktion als Instrument um die Abstimmung zwischen kommunalen Partnern zu vereinfachen, können andere, formlose Abstimmungsvorgänge oder Arbeitskreise ersetzen.



# INTERKOMMUNALE/REGIONALE KOOPERATION

## Gesellschaft mit beschränkter Haftung:

Aufgrund der mangelnden Eignung anderer privatrechtlicher Organisationsformen und der vergleichsweise einfachen Gründungsmodalitäten ist die GmbH die am häufigsten gewählte private Rechtsform für eine gemeindeübergreifende Zusammenarbeit. Sie bietet Gemeinden, Unternehmen oder Privatpersonen die Möglichkeit, sich an ihr zu beteiligen. Zur Gründung bedarf es lediglich eines Gesellschaftsvertrages, in dem die beteiligten Parteien den Zweck und die Aufgaben der Gesellschaft sowie die Pflichten der einzelnen Mitglieder festschreiben und eine Eintragung ins Handelsregister. Weiterhin müssen bei Gründung einer GmbH 25.000 Euro Stammkapital hinterlegt werden. Da mit der Gründung eine neue Rechtspersönlichkeit geschaffen wird, geht die Haftung automatisch auf sie über und beschränkt sich auf das Gesellschaftsvermögen. Das finanzielle Risiko für Kommunen bleibt damit angemessen.

Organisatorisch besteht eine GmbH aus zwei grundlegenden Organen:

- der Gesellschafterversammlung, in der sämtliche Mitglieder Stimmrecht besitzen und die das oberste Organ darstellt und
- der Geschäftsführung, die von der Versammlung bestimmt wird.

Ergänzend kann außerdem ein Aufsichtsrat eingerichtet werden. Ein Vorteil der GmbH ist, dass durch den Gesellschaftsvertrag bzw. die Satzung sehr spezifische Anpassungen an die inneren Strukturen vorgenommen werden können. So kann die Anzahl der Stimmen einzelner Mitglieder und damit deren Einfluss angepasst werden. Kommunen können sich damit ihre Kontrolle über die Arbeit der GmbH sichern. Dieser Umstand ist von entscheidender Bedeutung, da dies eine rechtlich Grundvoraussetzung einer kommunalen Beteiligung an einer GmbH darstellt.

Finanziert wird eine GmbH aus dem hinterlegten Stammkapital und aus der eigenen Geschäftstätigkeit, beispielsweise durch die Veräußerung von Gewerbegrundstücken oder Immobilien. Überdies ist eine Zuschussfinanzierung durch die Gesellschafter möglich. Durch die Eigenschaft einer GmbH als privatrechtliches Unternehmen ist es, anders die vorgestellten öffentlich-rechtlichen Organisationsformen, steuerpflichtig. Eine GmbH eignet sich insbesondere für eine gemeinsame Vermarktung von Gewerbeflächen. Durch die privatrechtliche Form ist sie unabhängig von öffentlichen Haushalten und kommunalen Entscheidungsgremien. Gemeinden können damit auf finanzielle oder personelle Fragen flexibel und mit kurzen Entscheidungsprozessen reagieren.

Da eine GmbH grundsätzlich gewinnorientiert ausgelegt ist, sind diese schnellen Anpassungen an den Markt von großer Wichtigkeit. Diese Flexibilität ist auch eine Stärke dieser Rechtsform für die gemeinsame Gewerbeflächenentwicklung. Weitere Vorteile einer GmbH, verglichen zu anderen Rechtsformen, sind die Möglichkeit, die Aufgaben und das Verhältnis der Gesellschafter untereinander in der Satzung genau zu definieren. Konflikte bezüglich einzelner Zuständigkeiten werden damit vermieden und ein effizientes Arbeiten ermöglicht. Auch der Umstand, dass die Haftung geklärt und für die Kommunen überschaubar bleibt, spricht für diese Organisationsform. Zuletzt ist der Umstand, dass jede natürliche und juristische Person Gesellschafter einer GmbH werden kann, von großer Bedeutung für die Handlungsfähigkeit im Rahmen der Gewerbeflächenentwicklung. Kommunen wird damit die Zusammenarbeit mit privaten Akteuren ermöglicht. Regionale Finanzinstitute oder bereits geschaffene Wirtschaftsförderungsgesellschaften können problemlos integriert werden.

Eine GmbH eignet sich insbesondere für das Projektmanagement bei der interkommunalen Gewerbeflächenentwicklung.

# VIII

## KRITERIEN FÜR FLÄCHENVERGABE

| Bewertungskriterien für die Vergabe von Gewerbeflächen | Entwicklungsvorschläge für eine Gewerbeflächendatenbank |

# BEWERTUNGSKRITERIEN FÜR DIE VERGABE VON GEWERBEFLÄCHEN

## Exkurs Rechtsprechung

Vor dem Hintergrund beschränkter Flächenpotenziale in der Stadt Trier ist eine Vergabe kommunaler Gewerbeflächen nach zuvor objektiv festgelegten Kriterien sinnvoll. Diese Praxis wird bisher noch nicht in vielen Kommunen angewendet. Lediglich Großstädte in wirtschaftsstarken Ballungsräumen sind bisher dazu übergegangen, die Vergabe und Bewertung an zuvor definierte Kriterien zu koppeln. Nachfolgend sollen die Hintergründe dieser Praxis sowie Kriterien, welche als Bewertungsgrundlage für die Ansiedlung bzw. den Verkauf von Flächen an Unternehmen dienen, vorgestellt werden. Nachdem in der Vergangenheit das Urteil des Oberlandesgerichts (OLG) Düsseldorf im Zusammenhang mit der verpflichtenden Ausschreibung bzw. der Anwendung des förmlichen Vergaberechts im Bereich der städtischen Gewerbeflächenvermarktung für Unsicherheit gesorgt hat, hat der Europäische Gerichtshof (EuGH) mit seinem Urteil aus dem Jahr 2010 Klarheit geschaffen. Er hat festgesetzt, dass die zuvor verpflichtende europaweite Ausschreibung beim Verkauf kommunaler Gewerbestücke nicht befolgt werden muss. In der Praxis bedeutet dies, dass die Vergabe von Gewerbeflächen auch in Zukunft ohne eine förmliche Ausschreibung möglich ist.

Der Europäische Gerichtshof hat jedoch auch betont, dass trotz der Nichtanwendung von Vergaberichtlinien bei Ausschreibungsverfahren das Gebot der Transparenz gilt. Gerade in Kommunen oder Wirtschaftsräumen, die einen hohen Flächendruck aufweisen, ist es besonders wichtig, bei der Vergabe von Gewerbeflächen objektiv und transparent vorzugehen. Hierzu zählt eine frühzeitige Kommunikation der Kriterien, nach denen die Vergabe durchgeführt wird. Neben dem Internet, lokalen Zeitungen oder sonstigen Kommunikationsmitteln sind weitere verfügbare Informationskanäle zu nutzen. Eine Veröffentlichung im EU-Amtsblatt ist nicht erforderlich. Gerade bei größeren und in der Bevölkerung evtl. umstrittenen Gewerbearealen ist es besonders wichtig frühzeitig und wiederholt zu informieren, um die gegebenen Transparenzkriterien zu erfüllen. Hier gilt es neben der lokalen und regionalen Wirtschaft auch die betroffenen Eigentümer und Bürger zu informieren, damit diese von der Entwicklung nicht überrascht werden und ggf. Entwicklungen durch die Weigerung von Grundstücksverkäufen blockieren. Die Auswahlkriterien, nach denen die Bewerber um Gewerbeflächen bewertet werden, sind offenzulegen, sowohl hinsichtlich ihrer inhaltlichen Ausgestaltung als auch der nachfolgenden Bewertungsgrundlage.

Im Sinne einer möglichst objektiven Bewertung der Ansiedlungs- bzw. Kaufinteressen ist es notwendig, die Auswahl der Kriterien so zu treffen, dass diese nicht durch Interessenten durch zu optimistische Angaben verfälscht werden können, sondern auch durch Laien (z. B. in politischen Gremien) nachvollziehbar bewertet werden können. Entsprechend ist es wichtig, diese Kriterien möglichst schnell und unkompliziert angeben zu können. Werden zu detaillierte und umständlich anzugebende Informationen gewählt, so schreckt dies potenzielle Kaufinteressenten ab. Ein weiterer wichtiger Punkt ist, dass die Vergleichbarkeit zwischen Wirtschaftsbranchen und Unternehmen unterschiedlicher Größe möglich sein muss. Ziel ist es, sowohl großflächige Nachfrager aus dem Industriesektor als auch kleinere, z. B. aus dem Bereich des Handwerks, mit einem Bewertungsmaßstab bewerten zu können. In der Praxis zeigt sich, dass Ausnahmen in der Bewertungspraxis nötig werden. Die gemeinsame Bewertung von verschiedenen Wirtschaftsbranchen und vor allem Unternehmensgrößen ist zwar wünschenswert und sollte soweit wie möglich realisiert werden. Es zeigt sich jedoch, dass durch die heterogenen Anforderungen der Interessenten nicht sämtliche denkbaren Kriterien relevant sind. Handwerksbetriebe oder Betriebe aus den Bereichen Vergnügungsstätten oder Gastronomie, welche zunehmend ebenfalls in Gewerbegebiete drängen, haben andere (v. a. finanzielle) Voraussetzungen und sind z. B. hinsichtlich ihrer Gewerbesteuerkraft nicht gleichzusetzen. Auch die Anzahl der geschaffenen Arbeitsplätze fällt häufig sehr unterschiedlich aus.

Weiterhin ist es sinnvoll, Ausnahmen für Vorhaben mit einem begründeten Interesse für die Stadt zu machen, etwa wenn ein langjährig am Standort ansässiges Unternehmen mit hoher Bedeutung für die örtliche Wirtschaftsstruktur, z. B. durch eine hohe Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten, einen neuen Standort sucht oder neue Flächen im Standortumfeld benötigt. In diesem Fall kann mit Blick auf die Interessen der gesamten Stadt von den Bewertungskriterien abgesehen werden und der Vergabeprozess beschleunigt werden. Ähnlich verhält es sich bei großflächigen Ansiedlungswünschen von Niederlassungen internationaler Konzerne, welche den Wirtschaftsstandort auf Jahre hinaus prägen würden und direkt oder indirekt zu einer Vielzahl zusätzlicher Beschäftigten führen könnten. Diese Ausnahmen sind ebenfalls transparent zu kommunizieren, um nicht den Kriterienkatalog und damit das Vorgehen zu diskreditieren. Mögliche Kriterien zur Bewertung von Interessenten an Gewerbeflächen lassen sich unterscheiden. Hervorzuheben sind die Kategorie Arbeitsmarkt / Cluster, Wirtschaftskraft und Umweltschutz. Eine zusätzliche Kategorie „Sonstiges“ ist sinnvoll, um lokalspezifische Besonderheiten aufzugreifen.







# BEWERTUNGSKRITERIEN FÜR DIE VERGABE VON GEWERBEFLÄCHEN




Kriterium	Beschreibung
Arbeitsplatzdichte	Relation zwischen Flächenbedarf und Arbeitsplatzbesatz. Berücksichtigt werden dabei nur sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, die vom Vorhaben betroffen sind (am Standort). Prognosen über zukünftige Beschäftigtenzahlen sollten nicht berücksichtigt werden. Teilzeitbeschäftigte können mit einem Faktor versehen werden. Herausforderungen: <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Gleichbewertung von Dienstleistern und verarbeitenden Unternehmen</li> <li>➤ Einführung einer Obergrenze möglich</li> </ul>
Ausbildungsplätze	Relation zwischen angefragtem Flächenbedarf und Anzahl der Ausbildungsplätze. Sinnvoll ist es die Bewertung abhängig von einem lokalen Mittelwert zu machen. Entsprechend wäre vorher eine Erhebung notwendig.
Position in der lokalen Wertschöpfungskette	Da das Ziel sein muss, die lokalen und regionalen Wertschöpfungsketten aufrecht zu erhalten bzw. zu fördern, können Unternehmen, die Teil dieser Kette sind oder sich im Falle einer Neuansiedlung eingliedern, bevorzugt werden. Problematisch ist dabei die quantitative Bewertung der Verbindungen.
Clusterzugehörigkeit	Vergleichbar mit der Position in der lokalen Wertschöpfungskette. Setzt allerdings eine umfassende Analyse der örtlichen Wirtschaftsstrukturen und die aktuelle Definition bzw. Abgrenzung von Clustern voraus. Für Städte der Größe von Trier ist dieses Kriterium schwierig.
Innovativität	Die Innovativität eines Unternehmens ist sehr schwierig zu bewerten. Grundsätzlich sind für eine Kommune Unternehmen interessant, die sich nicht am Ende des Innovationszyklus befinden, sondern perspektivisch noch wachsen und damit auf Sicht weiter in den Standort investieren und Arbeitsplätze schaffen. Für eine Stadt wie Trier ist die Anwendung dieses Kriteriums in der Praxis wenig praktikabel. Eine Möglichkeit könnte sein, Unternehmen aus sog. „Zukunftsbereichen“ bevorzugt zu behandeln. Diese Branchen können in einer Art Liste festgehalten, müssten allerdings regelmäßig aktualisiert werden und können nie vollständig sein.



# BEWERTUNGSKRITERIEN FÜR DIE VERGABE VON GEWERBEFLÄCHEN

	Arbeitsmarkt/ Cluster		Wirtschaftlichkeit		Umweltschutz		Sonstiges (Qualitative Merkmale)
Kriterium	Beschreibung						
	betriebswirtschaftliche Daten	Umsatzentwicklung im Mittelpunkt. Diese wird über einen zuvor festgelegten Zeitraum untersucht (z.B. 3-5 Jahre). Vorteil gegenüber der reinen Bewertung des Gewinns bzw. der Gewerbesteuereinnahmen ist, dass dynamische und wachsende Unternehmen stärker bewertet werden.					
	Gewerbesteuerleistung	<p>Ähnlich den betriebswirtschaftlichen Daten werden die Gewerbesteuerzahlungen in den letzten Jahren untersucht (z. B. 3-5 Jahre). Um eine Vergleichbarkeit zu schaffen, wird der Wert in €/ m<sup>2</sup> angegeben. Herausforderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Werden nur Teile eines Unternehmens verlagert, muss das Gewerbesteueraufkommen abhängig von verlagerten oder neu geschaffenen Arbeitsplätzen ermittelt werden.</li> <li>➤ Unternehmen mit Sitz im Ausland zahlen keine Gewerbesteuern. Hier ist der Gewinn als Kriterium für die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit heranzuziehen.</li> </ul>					

# BEWERTUNGSKRITERIEN FÜR DIE VERGABE VON GEWERBEFLÄCHEN

	Arbeitsmarkt/ Cluster		Wirtschaftlichkeit		Umweltschutz		Sonstiges (Qualitative Merkmale)
Kriterium	Beschreibung						
	ökologisches Wirtschaften	Hier können Umweltmanagementsysteme berücksichtigt werden. Die Bewertung erfolgt daran, ob die Interessenten ein entsprechendes Zertifikat vorlegen können.					
	Baugestaltung	Insgesamt schwierig zu bewertendes Kriterium. Mögliche Anhaltspunkte sind: <ul style="list-style-type: none"> <li>/// Auswirkungen auf die verkehrliche Situation um den Standort</li> <li>/// Ausnutzung des Grundstücks (sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Klimaschutz)</li> <li>/// an repräsentativen Standorten die bauliche Gestaltung (Architektur)</li> </ul>					
	infrastrukturelle Sonderleistungen	Bewertet wird, wie stark bzw. ob die Kommune im Zuge der Ansiedlung in die technische oder verkehrliche Infrastruktur investieren muss (z.B. zusätzliche Zufahrtsstraße, Versorgung). Ist es möglich diese Leistungen bereits auf den Kaufpreis umzulegen, kann dieses Kriterium vernachlässigt werden.					
	Ökologische Bauweise	Mögliche Anhaltspunkte sind z. B.: <ul style="list-style-type: none"> <li>/// Natürliche Bau- und Rohstoffe, Regional hergestellte Baustoffe</li> <li>/// Solaranlagen (optimierte Nutzung von Sonnenenergie) und Dachbegrünung, effiziente und solide Wärmedämmung</li> <li>/// Nachhaltige Entwässerungstechniken, Trennung von Brauch- und Trinkwasser</li> </ul>					

# BEWERTUNGSKRITERIEN FÜR DIE VERGABE VON GEWERBEFLÄCHEN



Arbeitsmarkt/ Cluster



Wirtschaftlichkeit



Umweltschutz



Sonstiges (Qualitative Merkmale)

**Kriterium**

**Beschreibung**



Gleichstellung, Inklusion

Ein überdurchschnittliches Engagement bei gesamtgesellschaftliche Zielsetzungen wie der Integration von Migranten, der Förderung älterer Arbeitnehmer der Gleichstellung der Geschlechter oder der Beschäftigung von Schwerbehinderten kann berücksichtigt werden.



„Handwerkerbonus“

Handwerksbetriebe können viele der zuvor genannten Kriterien nur bedingt erfüllen, sind aber für die lokale Wirtschaft unerlässlich. Es besteht die Option, diesen (falls keine generelle Ausnahme gemacht wird) einen „Bewertungsbonus“ einzuräumen.



Überlassung Altstandort

Im Falle einer Standortverlagerung innerhalb des Stadtgebietes ist es denkbar, dass Unternehmen, die ihren alten Standort (keine Altlasten, weitere gewerbliche Nutzung möglich) der Kommune anbieten, ebenfalls einen Bonus erhalten.

Bei den zuvor aufgezeigten Bewertungskriterien für die Vergabe von Gewerbeflächen handelt es sich um eine vom Gutachter vorgeschlagene Auswahl, die im Sinne eines möglichen „Kriterienkataloges“ zu verstehen ist. Im Falle von gewerblichen Neuansiedlungen obliegt der Stadt Trier die Kriteriengewichtung, welche sich am Einzelfall (anzusiedelndes Unternehmen bzw. nachgefragte Fläche) orientieren kann. Eine pauschale Bewertungsmatrix wird mit Blick auf die unterschiedlichen Qualitäten der einzelnen Gewerbegebiete in Trier nicht empfohlen.

# IX

## FAZIT UND ABSCHLIESSENDE EMPFEHLUNGEN

| Abschließende Empfehlung und Strategie zur zukünftigen Steuerung der Gewerbeflächenpolitik in der Stadt Trier |



# FAZIT UND ABSCHLIESSENDE EMPFEHLUNGEN

Zukunftsthemen und Herausforderungen für die lokale Wirtschaft stellen die Suche bzw. die Verfügbarkeit von qualifizierten Arbeitskräften sowie damit verbundenen Standortfragen wie die Verfügbarkeit bezahlbaren Wohnraums dar. Gerade vor dem Hintergrund der positiven Bevölkerungsprognose und der Entwicklung in den vergangenen Jahren hat sich der Wohnungsmarkt erheblich verschärft und das Miet- und Kaufpreisniveau ist gestiegen. Bei der Suche nach qualifizierten Arbeitskräften konkurriert Trier zudem mit anderen Standorten in der Region.

Eine Weiterentwicklung der aktivierbaren Potenzialflächen als Gewerbefläche dürfte jedoch nicht beliebig erfolgen (im Sinne einer möglichst schnellen Flächenvermarktung), sondern muss die für den Standort gewinnbringenden Zielgruppen identifizieren und deren Anforderungsprofile konzeptionell im Sinne einer strategischen Weiterentwicklung des Standortes Trier festlegen (z. B. Medizintechnik/-forschung, IT/AI, Mediendesign, Handwerk, Logistik).

Mit Blick auf die mögliche Weiterentwicklung der Trierer Gewerbeflächen kann vor dem Hintergrund der ausgewerteten Daten der Standortbesichtigungen, der Unternehmensgespräche und daraus ableitbarer Schlussfolgerungen festgehalten werden, dass (bei marktgerechter Preisgestaltung) eine sukzessive Vermarktung der Flächen möglich ist. Mit Blick auf die einzelnen Gewerbestandorte und Potenzialflächen stellt sich die Frage nach **möglichen Zielgruppen**, die vorzugsweise auf den Untersuchungsstandorten Flächen nachfragen können. Dabei sind folgende Aspekte relevant:

- Welche ansiedlungswilligen **Zielbranchen/Unternehmen** lassen sich aus langfristig angelegten Zeitreihen zur Flächennachfrage bei der Wirtschaftsförderung herausfiltern?
- Welche **Standortfaktoren** spielen in der Gewerbeflächenentwicklung eine Rolle? Hierzu gibt der Masterplan Auskunft über typische Anforderungen und Merkmale von Gewerbeflächen nach ausgewählten Wirtschaftsgruppen.
- Welche **konkreten Nutzungsansprüche** liegen bei den ansiedlungswilligen Unternehmen zugrunde? Wie hoch ist der Deckungsgrad mit dem Untersuchungsstandort?

In der täglichen Verwaltungsarbeit sind diese Faktoren fallspezifisch mit Hilfe des Masterplans vertieft zu betrachten und abzugleichen. Die Einzelbetrachtungen der bestehenden Gewerbestandorte und Potenzialflächen (Steckbriefe) enthalten Aussagen zu den generellen Ansiedlungsempfehlungen auf Basis von Wirtschaftsgruppen. Auf diese Weise lässt sich – auch proaktiv – Standortvermarktung betreiben. Darauf aufbauend ist zu diskutieren, welche Dimensionierung einzelner Parzellen (unbebaut/bebaut), welche technische Ausstattung der Gebäude bzw. einzelner Baufelder notwendig ist. Diese Ergebnisse sind mit einem standort-/flächenspezifischen Gesamtnutzungskonzept zu unterlegen. Weiter können mögliche Organisations- und Trägerkonzepte sowie Finanzierungsmöglichkeiten erarbeitet und geprüft werden.



Quelle: GMA 2022 - eigene Darstellung

# FAZIT UND ABSCHLIESSENDE EMPFEHLUNGEN

Der vorliegende „Masterplan Gewerbeflächen“ ist somit als **strategische Rahmenkonzeption** und als Instrument zur zielgerichteten Steuerung der lokalen Gewerbeflächenentwicklung in Trier erarbeitet worden, das gleichsam als Werkzeug für eine proaktive Weiterentwicklung der Gewerbestandorte in dem Oberzentrum zu verwenden ist.

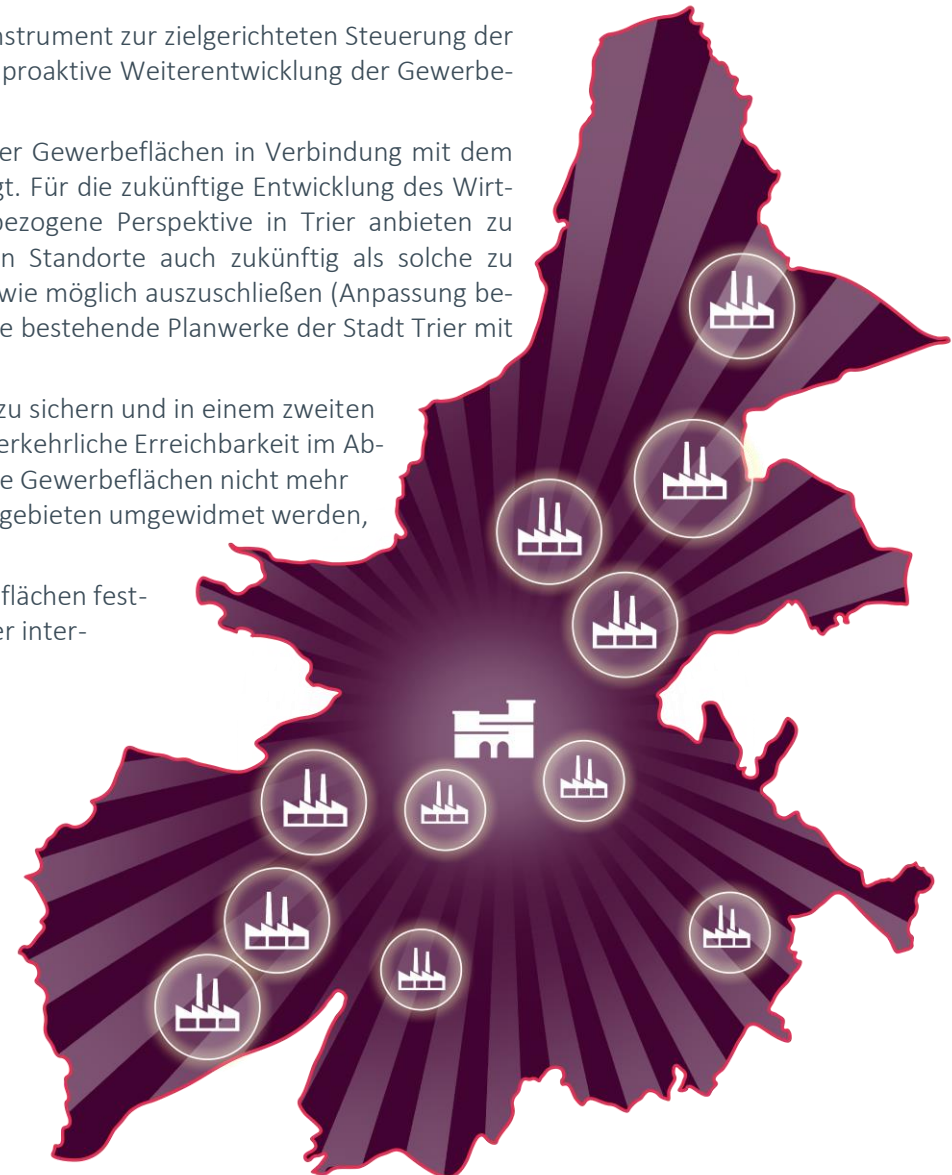
Der grundsätzlichen Erkenntnis eines signifikanten Gewerbeflächenengpasses bzw. deutlich fehlender Gewerbeflächen in Verbindung mit dem prognostizierten Bedarf wird das **Primat zur Sicherung bestehender Gewerbeflächen** in Trier unterlegt. Für die zukünftige Entwicklung des Wirtschaftsstandortes ist es von großer Bedeutung, ansiedlungswilligen Unternehmen eine standortbezogene Perspektive in Trier anbieten zu können. Aus diesem Grund sind die bestehenden, als Gewerbeflächen planerisch ausgewiesenen Standorte auch zukünftig als solche zu erhalten. Fremdnutzungen (z. B. Vergnügungsstätten, Wohnen, Einzelhandel) sind planerisch soweit wie möglich auszuschließen (Anpassung bestehender B-Pläne), um eine Profilierung der Gewerbegebiete zu ermöglichen. Dabei sind auch andere bestehende Planwerke der Stadt Trier mit einem entsprechenden Themenbezug zu beachten (z. B. Einzelhandelskonzept).

Im Sinne einer gestaffelten Empfehlungskette sind die bestehenden Gewerbegebiete somit zunächst zu sichern und in einem zweiten Schritt einer standortadäquaten Nutzung zuzuführen (u. a. Berücksichtigung des Standortumfeldes, verkehrliche Erreichbarkeit im Abgleich mit den spezifischen Anforderungskriterien interessierter Unternehmen). Erst wenn bestehende Gewerbeflächen nicht mehr marktgängig sind und die gewerbliche Nachfrage deutlich zurückgeht, können diese Flächen zu Mischgebieten umgewidmet werden, wobei ein gewerblicher Fokus unter Arrondierung weiterer Nutzungen (z. B. Wohnen) zu erhalten ist.

Schließlich ist für den Standort Trier nur noch eine eingeschränkte Entwicklungsfähigkeit bei Gewerbeflächen festzustellen. Potenziale für die zukünftige Ausrichtung des Wirtschaftsstandortes liegen daher auch in der interkommunalen Zusammenarbeit begründet.

Weitere Ergebnisse, die aus dem „Masterplan Stadt Trier“ festgehalten werden können:

- Die Gewerbeflächenprognose nach GIFPRO-Modell hat für die Stadt Trier bis in das Jahr 2040 einen Bedarf von rd. 86,3 ha ermittelt.
- In der gegenübergestellten Bilanz von aktivierbaren Gewerbeflächenpotenzialen in Höhe von rd. 23,6 ha ergibt sich ein Gewerbeflächenfehlbetrag in einer Größenordnung von rd. 62,7 ha bzw. 3,3 ha pro Jahr.
- Dieser Fehlbetrag wird sich perspektivisch nicht durch Neuausweisungen im Stadtgebiet decken lassen, da die gewerblichen Flächenpotenziale in Trier stark limitiert sind.
- Die größte Chance für eine zukünftige Gewerbeflächenentwicklung bietet eine nachhaltige, klimafreundliche Nachverdichtung.
- Flankierende Unterstützung der Stadtkasse (z. B. durch Förderprogramme) zur Umstrukturierung von Gewerbegebieten sind – wo möglich und verfügbar – zu nutzen.

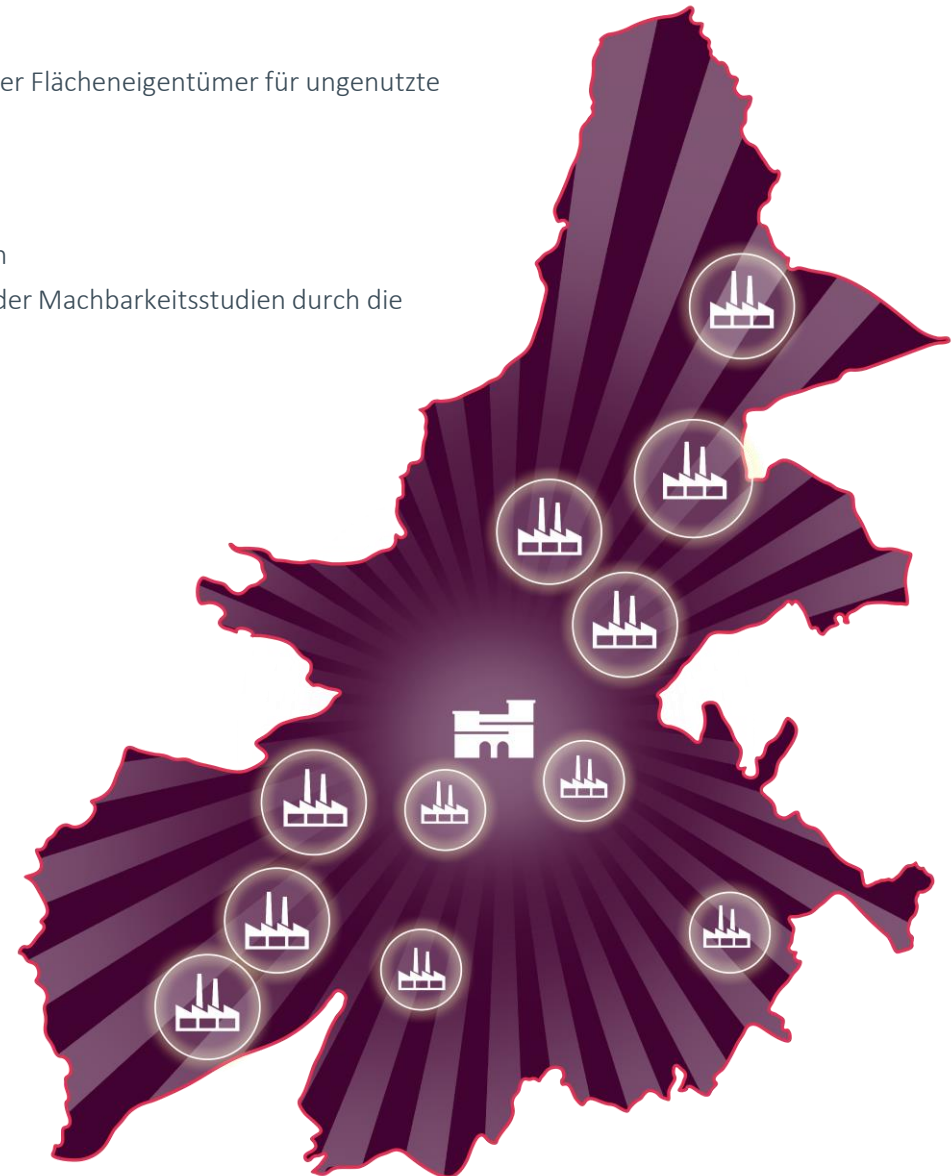


Quelle: GMA 2022 - eigene Darstellung

# FAZIT UND ABSCHLIESSENDE EMPFEHLUNGEN

Mögliche Maßnahmen / Strategien zum sparenden Umgang mit knappen Gewerbeflächen in Trier:

- /// „Runder Tisch Gewerbe“ zur Diskussion des Themas Flächenengpass in Trier und Sensibilisierung der Flächeneigentümer für ungenutzte Flächenpotenziale (z. B. unbebaute, aber baureife Grundstücke)
- /// konsultative Prozesse / dialogorientierter Ansatz und Baurecht zur Bauherrenberatung
- /// Flächenerwerb durch die Kommune
- /// Nutzung des Planungsrechts, z. B. Vorgaben zu Parkflächen in Tiefgaragen und Parkdecks im B-Plan
- /// interkommunale Ansätze weiterverfolgen (Kooperationen mittels Prüfauftrages oder entsprechender Machbarkeitsstudien durch die Verwaltung eruieren lassen).



Quelle: GMA 2022 - eigene Darstellung





Forschen. Beraten. Umsetzen.



Forschen. Beraten. Umsetzen.

Auftragnehmer: Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH  
Hohenzollemstraße 14  
71638 Ludwigsburg

Tel.: 07141 9360-0  
Mail: [gma@info.biz](mailto:gma@info.biz)



Auftraggeber: Stadt Trier  
Stadtverwaltung Trier  
Amt für Wirtschaftsförderung  
Gerty-Spies-Straße 3  
54290 Trier

