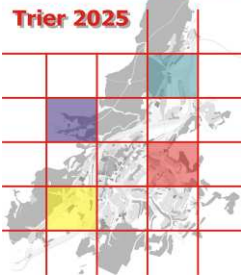


Flächennutzungsplan

Trier 2025



Flächennutzungsplan Trier 2025

Fachbeitrag

Wirtschaft und Arbeitsstätten

Stadtplanungsamt, Februar 2012

Flächennutzungsplanung



Zusammenfassung

Der Fachbeitrag „Wirtschaft und Arbeitsstätten“ dient als Grundlage für die Darstellung von gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan 2025. Die wesentliche Aufgabe des Fachbeitrags ist, den künftigen Gewerbeflächenbedarf zu ermitteln und mögliche Standorte für eine gewerbliche Entwicklung aufzuzeigen. Die Festlegung von Standorten erfolgt im weiteren Verfahren.

Die Prognose des zukünftigen Flächenbedarfs ist aufgrund der Schwankungen in der wirtschaftlichen Entwicklung generell mit erheblichen Unsicherheiten verbunden. Die ermittelten Bedarfswerte sind daher als Orientierungswerte zu verstehen. Um einen möglichst plausiblen Orientierungsrahmen für den künftigen Bedarf aufzuzeigen, wird zum einen der Flächenverbrauch der vergangenen Jahre betrachtet und zum anderen eine Bedarfsermittlung anhand eines Modells zur Gewerbe- und Industrieflächenprognose durchgeführt. Aufgrund der unterschiedlichen Standortanforderungen der verschiedenen gewerblichen Nutzungsarten wird bei der Bedarfsermittlung zwischen Flächen für Handwerk, Produktion und sonstige gewerbegebietstypische Nutzungen, Flächen für Dienstleistungen- und Büronutzungen sowie Flächen für Einzelhandel differenziert. Dem ermittelten Bedarf werden die vorhandenen Baulandreserven gegenüber gestellt. Auch hier wird zwischen den o. a. Nutzungsarten differenziert. Aus dieser Bilanz soll der notwendige Umfang für die Darstellung neuer gewerblicher Bauflächen im Flächennutzungsplan abgeleitet werden.

Für Nutzungen aus dem Bereich Handwerk, Produktion und sonstige gewerbegebietstypische Nutzungen wird unter Berücksichtigung der oberzentralen Funktion der Stadt Trier und zur Gewährung einer ausreichenden Flexibilität ein Bedarfsrahmen von 60 ha bzw. 4 ha pro Jahr angesetzt. Die vorhandenen Reserven belaufen sich auf rund 32 ha, so dass ein rechnerisches Defizit von 28 ha (netto) besteht.

Für Dienstleistungs- und Büronutzungen geht das Stadtplanungsamt von einem ausreichenden Angebot auch ohne die Bereitstellung neuer Flächen aus. Dies begründet sich im Überschuss an Reserveflächen gegenüber dem geschätzten Bedarf und in den im Bestand vorhandenen Leerständen. Zudem sind Dienstleistungs- und Büronutzungen weniger flächenintensiv und können häufig auch in Kern- und Mischgebieten oder gar in Wohngebieten untergebracht werden.

Aufgrund der aktuell anstehenden Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wird der Flächenbedarf für Einzelhandelsnutzungen vorliegend nicht weiter betrachtet. Eine Anpassung kann im weiteren Verfahren erfolgen.

Insgesamt beläuft sich der Bedarfsrahmen auf rund 28 ha (netto). Unter Berücksichtigung eines Zuschlags zur Gewährleistung von Planungsspielräumen in Höhe von 15 % liegt der Bruttobaulandbedarf bei 32 ha.

Die Möglichkeiten zur Entwicklung neuer Gewerbeflächen sind in der Stadt Trier aufgrund der topographischen Verhältnisse, der Restriktionen durch den faktischen und rechtlichen Hochwasserschutz und der hohen Nutzungskonkurrenzen in der Talstadt begrenzt. Insgesamt wurden sieben potenzielle Standorte mit einem Gesamtumfang von 51,9 ha ermittelt. Die Flächen stehen unter Vorbehalt einer vertiefenden Prüfung, in der die standörtliche Eignung unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien bewertet werden soll. Auf dieser Grundlage soll im weiteren Verfahren die Auswahl der im Flächennutzungsplan neu darzustellenden gewerblichen Bauflächen erfolgen. Die Darstellung der gewerblichen Bauflächen sollte im weiteren Verlauf um ein Standortentwicklungsprogramm mit der Entwicklung von Nutzungsprofilen für die einzelnen Flächen vertieft werden.

Schon heute ist absehbar, dass über den Planungshorizont von 2025 hinaus kaum mehr Ressourcen für zusätzliche gewerbliche Entwicklungen vorhanden sind. Vor dem Hintergrund der zu erwartenden Flächenknappheit bekommt die Sicherung der bestehen Gewerbeflächen sowie die Mobilisierung von brach gefallenen Gewerbegrundstücken und vorhandener Reserven zunehmend Bedeutung. Zudem empfiehlt sich eine interkommunale Zusammenarbeit und eine regional abgestimmte Ansiedlungspolitik.

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	i
Abbildungsverzeichnis	iv
Tabellenverzeichnis	iv
1 Aufgabenstellung	1
2 Wirtschaftsstruktur und -entwicklung	1
2.1 Wirtschaftsstruktur	1
2.2 Bruttoinlandsprodukt	3
2.3 Verfügbares Einkommen	5
2.4 Innovationsfähigkeit	5
2.5 Arbeitsmarkt	6
2.6 Berufspendler	7
2.7 Zwischenergebnis	8
3 Bisherige räumliche Entwicklung	9
3.1 Verteilung der Arbeitsstätten im Stadtgebiet	9
3.2 Umsetzung des bisherigen Flächennutzungsplans	11
3.3 Bodenwerte	13
4 Analyse der Baulandreserven für Gewerbe in der Stadt Trier	14
4.1 Erfassungssystematik	14
4.2 Umfang der Baulandreserven	15
4.2.1 Baureife Baulandreserven im öffentlichen Eigentum	15
4.2.2 Baureife Baulandreserven im privaten Eigentum	16
4.2.3 Gewerbebrachen	17
4.2.4 Gewerbeflächen in der Entwicklung	17
4.2.5 Sonderstandort Hafen/Güterverkehrszentrum	19
4.2.6 Leerstände und Mindernutzungen im Immobilienbestand	19
4.2.7 Übersichtskarten / Weiterer Klärungsbedarf	19
4.2.8 Zusammenfassung: Gesamtumfang der vorhandenen Baulandreserven	20
4.3 Vorrangige Eignung der Baulandreserven	23
5 Vorliegende Ziele für die gewerbliche Entwicklung	25
5.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	25
5.2 Zielsetzungen der Stadt Trier	26
6 Baulandbedarf	27
6.1 Orientierungsrahmen für den künftigen Gewerbeflächenbedarf	27
6.1.1 Fortschreibung des Gewerbeflächenbedarfs der Vergangenheit	28
6.1.2 Betriebsbefragungen	31
6.1.3 Gewerbeflächenbedarf nach dem Prognosemodell GIFPRO	31
6.2 Konkretisierung des Flächenbedarfs im Planungszeitraum	34
6.2.1 Bewertung der Bedarfsschätzung	34
6.2.2 Flächenbedarf einzelner Nachfragesektoren	35
6.3 Abgleich Flächenbedarf - Flächenangebot	36

7 Standortfindung für neue Bauflächen.....	37
7.1 Ziele der Flächennutzungsplanung.....	37
7.1.1 Ziele für die Standortfindung von Bauflächen.....	38
7.1.2 Qualitative Ziele	39
7.2 Baulandpotenziale für gewerbliche Nutzungen	40
7.2.1 Potenziale im Bereich von Konversionsflächen und im Sinne einer Innenentwicklung ..	44
7.2.2 Potenziale im Außenbereich.....	47
7.3 Zwischenergebnis	51
8 Handlungs- und Maßnahmenkonzept	53
8.1.1 Konsequente Sicherung und Entwicklung bestehender gewerblicher Bauflächen	54
8.1.2 Umsetzung einer differenzierten Ansiedlungspolitik / interkommunale Zusammenarbeit	54
8.1.3 Erarbeitung eines Standortentwicklungsprogramms	54
8.1.4 Weiterentwicklung des Baulandkatasters als Gewerbeflächeninformationssystem.....	55
Quellen.....	56
Anlage.....	I

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Entwicklung des BIP von 1994 bis 2008 in Trier und in Rheinland-Pfalz	4
Abb. 2: BIP je Erwerbstätigen und Veränderung des BIP im Gebietsvergleich	4
Abb. 3: Arbeitsplatzzentralität im Vergleich (Erwerbstätige am Arbeitsort 2008).....	7
Abb. 4: Verteilung von Gewerbegebieten und Gewerbebeständen im Stadtgebiet	10
Abb. 5: Gewerbeflächenentwicklung in der bisherigen Flächennutzungsplanung.....	12
Abb. 6: Gewerblichen Baulandreserven nach Eigentum.....	22
Abb. 7: Gewerbliche Baulandreserven nach Vorrangnutzung	24
Abb. 8: Gewerbeflächenverbrauch von 2002 bis 2009	30
Abb. 9: Hauptverkehrsachsen in der Stadt Trier	42
Abb. 10: Potenziale für neue Gewerbeflächen.....	43
Abb. 11: General von Seidel Kaserne (Karte und Luftbild)	44
Abb. 12: Verschiebebahnhof Ehrang/Pfalzel (Karte und Luftbild).....	45
Abb. 13: Zwischen Quinter Bahndamm und B 53 Nord (Karte und Luftbild)	46
Abb. 14: Südlich Eisenbahnstraße (Karte und Luftbild)	46
Abb. 15: Westlich Monaiser Straße (Karte und Luftbild)	47
Abb. 16: Riverisstraße (Karte und Luftbild)	48
Abb. 17: Kockelsberg (Karte und Luftbild).....	49
Abb. 18: Herresthal (Karte und Luftbild).....	50
Abb. 19: Grüneberg (Karte und Luftbild)	51

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Erwerbstätige im Jahresdurchschnitt nach Wirtschaftsbereichen	2
Tab. 2: Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen.....	2
Tab. 3: Pendlerverflechtungen 2006	8
Tab. 4: Anzahl der Arbeitsplätze in ausgewählten Gewerbe- oder Sondergebieten	9
Tab. 5: Bodenwerte für Gewerbe- und Industriegebiete	13
Tab. 6: Bodenwerte für Gewerbe- und Industriegebiete im Vergleich zu anderen rheinland-pfälzischen Städten.....	13
Tab. 7: Bodenwerte für Gewerbe- und Industriegebiete im Vergleich zu den benachbarten Verbandsgemeinden.....	14
Tab. 8: Baureife Gewerbegrundstücke im öffentlichen Eigentum	15
Tab. 9: Baureife Gewerbegrundstücke im privaten Eigentum.....	16
Tab. 10: Öffentliche und private Gewerbebrachen	17
Tab. 11: Gewerbeflächen in der Entwicklung.....	18
Tab. 12: Baulandreserven am Sonderstandort Hafen/Güterverkehrszentrum.....	19
Tab. 13: Gesamtumfang der bestehenden Baulandreserven	20
Tab. 14: Lage der Baulandreserven in Baugebieten.....	20
Tab. 15: Verfügbare Baulandreserven nach Wirtschaftssektoren.....	23
Tab. 16: Inanspruchnahme von Gewerbeflächen (einschl. SO-Einzelhandel) von 2002 bis 2009.....	28
Tab. 17: Gewerbeflächenverbrauch von 2002 bis 2008 differenziert nach Nutzungsarten	29
Tab. 18: Ermittlung der gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten	33
Tab. 19: Ermittlung des Flächenbedarfs für Neuansiedlungen	33
Tab. 20: Ermittlung des Flächenbedarfs für Neugründungen	33
Tab. 21: Ermittlung des Flächenbedarfs für Verlagerungen	34
Tab. 22: Ermittlung der wiedernutzbaren Flächen	34
Tab. 23: Ermittlung des gesamten Flächenbedarfs bis 2025.....	34
Tab. 24: Gegenüberstellung des Gesamtbedarfs und der verfügbaren Baulandreserven	37
Tab. 25: Mittelfristig verfügbare Gewerbepotenzialflächen	52
Tab. 26: Gewerbebaulandpotenziale differenziert nach der vorrangigen Nutzung.....	52
Tab. 27: Verzicht auf gewerbliche Bauflächen und neue gewerbliche Bauflächen im Vergleich	53

1 Aufgabenstellung

Die Verfügbarkeit von geeigneten Flächen für Gewerbe, Industrie, Dienstleistungen und Handel ist Voraussetzung für den Erhalt und die Schaffung von Arbeitsplätzen sowie für die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen. Ziel der Wirtschaftsförderung ist es, bedarfs- und zeitgerecht auf die konkrete Nachfrage von Betrieben reagieren zu können. Engpässe in der Flächenbereitstellung sollen möglichst vermieden werden.

Die Bereitstellung eines ausreichenden Flächenangebots ist eine zentrale Aufgabe der Flächennutzungsplanung. Der Fachbeitrag „Wirtschaft und Arbeitsstätten“ soll dabei als Baustein des neu aufzustellenden Flächennutzungsplans dienen, in dem der künftige Baulandbedarf ermittelt und die langfristigen planerischen Absichten für die räumliche Entwicklung der gewerblichen Nutzungen vorbereitet werden.

Der Fachbeitrag beginnt mit einem kurzen Rückblick auf die bisherige wirtschaftsstrukturelle Entwicklung auf der Grundlage statistischer Basisdaten und einer groben strukturellen Einordnung der Stadt Trier im Vergleich zu anderen Gebietskörperschaften (Kapitel 2). Ergänzend hierzu erfolgen eine kurze Betrachtung der vergangenen räumlichen Entwicklung von gewerblichen Nutzungen (Kapitel 3) und die Darstellung der momentan verfügbaren Baulandreserven für gewerbliche Nutzungen (Kapitel 4). Danach werden die im Rahmen übergeordneter und städtischer Planungen bereits formulierten Zielsetzungen dargestellt (Kapitel 5). Hierauf folgt eine Einschätzung des künftigen Flächenbedarfs für gewerbliche Bauflächen in der Stadt Trier (Kapitel 6). Für diese Prognose stehen verschiedene Methoden zur Verfügung, anhand derer ein Orientierungswert für den künftigen Bedarf vorgegeben werden soll. Aus der Gegenüberstellung des künftigen Bedarfs und der bereits planerisch fixierten Baulandreserven wird schließlich der Neuausweisungsbedarf abgeleitet. In Kapitel 7 werden dann die Ziele der Flächennutzungsplanung in Bezug auf die Entwicklung neuer gewerblicher Flächen definiert und die möglichen Optionen für die Darstellung von gewerblichen Bauflächen aufgezeigt. Am Ende des Fachbeitrags steht ein Handlungs- und Maßnahmenkonzept, in dem die Erfordernisse im Hinblick auf eine langfristige gewerbliche Entwicklung zusammengefasst benannt werden.

2 Wirtschaftsstruktur und -entwicklung

2.1 Wirtschaftsstruktur

Zur Beschreibung der Wirtschaftsstruktur der Stadt Trier werden die Erwerbstätigenzahlen differenziert nach Wirtschaftsbereichen (siehe Tab. 1) und der Anteil des jeweiligen Wirtschaftsbereichs an der Bruttowertschöpfung (siehe Tab. 2) betrachtet. Grundlage ist die Erwerbstätigenrechnung des Bundes und der Länder (Regionalberechnungen zur Erwerbstätigkeit) sowie die Angaben des statistischen Landesamts zum Bruttoinlandprodukt und Bruttowertschöpfung.

Tab. 1: Erwerbstätige im Jahresdurchschnitt nach Wirtschaftsbereichen

Wirtschaftsbereich	Anzahl Erwerbstätige in Tsd.			
	1992	1998	2004	2008
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	0,6	0,5	0,6	0,5
Produzierendes Gewerbe einschl. Baugewerbe	15,9	14,1	12,1	12,1
darunter verarbeitendes Gewerbe	n. v.	9,8	8,5	8,3
darunter Baugewerbe	n. v.	3,4	3,0	2,9
Dienstleistungsbereiche	55,1	55,0	61,9	63,9
darunter Handel, Gastgewerbe und Verkehr	n. v.	20,1	21,2	21,5
darunter Finanzierung, Vermietung, Unternehmensdienstl.	n. v.	7,1	9,6	10,4
darunter öffentliche und private Dienstleister	n. v.	27,8	31,1	32,1
Insgesamt	71,5	69,9	74,7	76,6

Quelle: Erwerbstätigenrechnung des Bundes und der Länder (Regionalberechnung zur Erwerbstätigkeit Website STATISTISCHES LANDESAMT RLP a; n. v. = Angaben nicht vorhanden)

Tab. 2: Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen

Wirtschaftsbereich	Bruttowertschöpfung in %			
	1992	1998	2002	2008
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	0,4	0,4	0,3	0,3
Produzierendes Gewerbe einschl. Baugewerbe	28,8	22,8	21,6	21,6
darunter verarbeitendes Gewerbe	n. v.	15,1	15,4	15,5
darunter Baugewerbe	n. v.	3,8	3,2	2,8
Dienstleistungsbereiche	69,8	76,8	78,1	78,1
darunter Handel, Gastgewerbe und Verkehr	n. v.	21,1	21,0	19,7
darunter Finanzierung, Vermietung, Unternehmensdienstl.	n. v.	20,1	21,9	23,4
darunter öffentliche und private Dienstleister	n. v.	35,5	35,3	35,0
Insgesamt	100	100	100	100

Quelle: STATISTISCHES LANDESAMT RLP 2009

Die Wirtschaft der Stadt Trier wird demnach von den Dienstleistungen geprägt. Dabei hat die starke Ausrichtung auf diesen Bereich in den vergangenen Jahren noch zugenommen. Sowohl die Anzahl der Erwerbstätigen im tertiären Sektor als auch der Anteil der Dienstleistungen an der Bruttowertschöpfung ist von 1992 bis 2008 gestiegen. So wurde im Jahr 2008 mehr als 78 % der Wirtschaftsleistung in diesem Sektor erbracht (Rheinland-Pfalz: 66,1 %). Auch die Verteilung der Arbeitsplätze macht das Übergewicht des Dienstleistungssektors deutlich. Im Jahr 2008 entfielen von insgesamt ca. 76.600 Arbeitsplätzen etwa 63.900 auf den tertiären Sektor. Dies entspricht einem Anteil von 83,4 % (Rheinland-Pfalz: 71,5 %).

Innerhalb des Dienstleistungssektors sind die öffentlichen und privaten Dienstleister der gewichtigste Wirtschaftsbereich. Hierunter fallen neben der öffentlichen Verwaltung auch Erziehung und Unterricht, das Gesundheitswesen sowie persönliche und häusliche Dienste. Der Anteil dieses Sektors an der Bruttowertschöpfung belief sich im Jahr 2008 auf 35 % und liegt damit deutlich höher als in Rheinland-Pfalz (25,4 %). Ein besonderes Gewicht hat dabei das Gesundheitswesen. In Trier sind 11,2 % von allen sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten in Krankenhäusern, Arztpraxen, Apotheken, Sanitätshäusern, Pflegeheime und mobilen Pflegedienst angestellt.

Der Bereich Finanzierung, Vermietung und Unternehmensdienstleistungen erbrachte 23,4 % der Bruttowertschöpfung. Dieser Wert liegt etwa im Landesdurchschnitt von 24,8 %. Der Dienstleistungsbereich Handel, Gastgewerbe und Verkehr hat in Trier mit 19,7 % wiederum ein stärkeres Gewicht als in Rheinland-Pfalz (16,9 %). In diesem Bereich macht sich die besondere Bedeutung des Einzelhandels

bemerkbar. Die Stadt Trier nimmt im Sektor Einzelhandel mit einer Verkaufsflächenausstattung von 3,51 m² pro Einwohner und einer Handelszentralität von 232 bundesweit eine Spitzenposition ein¹. Mit einer knappen Milliarde Euro wird etwa 40 Prozent des gesamten Einzelhandelsumsatzes der Region in der Stadt Trier getätigt. Dabei fließt der Stadt Trier jährlich schätzungsweise eine dreistellige Millionen-summe durch Luxemburger Kunden zu². Auch die sehr positive Entwicklung im Tourismus schlägt sich hier nieder. Seit 1990 konnte die Besucheranzahl um 45 % gesteigert und die Zahl der Übernachtungen sogar mehr als verdoppelt werden³. Knapp 18 % aller Übernachtungsgäste in der Region entscheiden sich für den Standort Trier. Im Jahr 2000 waren es noch 16 %⁴.

Das produzierende Gewerbe hat mit 12.000 Erwerbstätigen bzw. einem Anteil von 15,9 % an allen Arbeitsplätzen in 2007 eine weitaus geringere Bedeutung als der Dienstleistungssektor. Auch der Anteil an der Bruttowertschöpfung fällt mit 22 % (2007) deutlich niedriger aus. Damit liegt die Bruttowertschöpfung in diesem Sektor weit unter dem Landesdurchschnitt von 32,9 %.

Land- und Forstwirtschaft spielen, wie in einer Großstadt zu erwarten, eine untergeordnete Rolle. Auf den primären Sektor entfielen im Jahr 2007 nur ca. 500 Arbeitsplätze (0,7 % aller Erwerbstätigen). Entsprechend trug dieser Sektor nur zu 0,3 % zur Bruttowertschöpfung bei.

2.2 Bruttoinlandsprodukt

Als Maß für die gesamtwirtschaftliche Leistung einer Region in einem bestimmten Zeitraum wird üblicherweise das Bruttoinlandsprodukt (BIP) herangezogen. Das Bruttoinlandsprodukt zu Marktpreisen umfasst den Wert aller Waren und Dienstleistungen, die innerhalb eines Jahres in einem abgegrenzten Wirtschaftsraum produziert wurden. Die Veränderungsrate des BIP dient als Messgröße für das wirtschaftliche Wachstum.

In Trier wurde im Jahr 2008 ein Bruttoinlandsprodukt von 3,96 Milliarden Euro erwirtschaftet. Dies entspricht 3,9 % am gesamten Bruttoinlandsprodukt des Landes. Gegenüber dem Vorjahr wuchs das BIP in Trier um 4 % (Rheinland-Pfalz: +2,2 %).

Auf den Zeitraum von 1992 bis 2008 bezogen ist die Wirtschaftsleistung in Trier insgesamt um 987 Millionen Euro bzw. um 33,2 % gestiegen. Damit ist die Stadt im betrachteten Zeitraum um sechs Prozentpunkte weniger gewachsen als der rheinland-pfälzische Durchschnittswert und um rund zehn Prozentpunkte weniger als der regionale Durchschnittswert⁵.

Trotz des überdurchschnittlich hohen Anstiegs der Wirtschaftsleistung zwischen 2000 und 2008 (25 % in Trier im Vergleich zu 16,8 % in Rheinland-Pfalz) konnte die Stadt Trier den Dynamikrückstand gegenüber dem Land nicht aufholen. Dies begründet sich in der weit unterdurchschnittlichen Entwicklung des BIP in den 1990er Jahren. So lag das Wirtschaftswachstum in Trier im Zeitraum von 1992 bis 2000 mit nur 6,6 % weit unter dem Landesdurchschnitt von 19,3 %.

¹ Vgl. STADT TRIER 2006

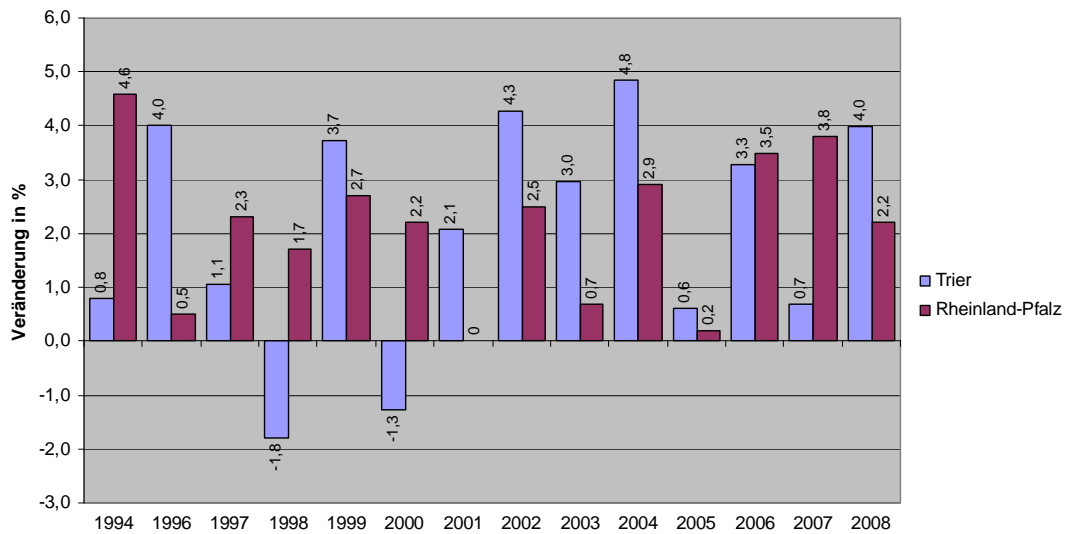
² Vgl. INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER TRIER O. J.

³ Vgl. Website STATISTISCHES LANDESAMT RLP

⁴ Vgl. INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER TRIER O. J.

⁵ Vgl. INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER TRIER O. J.

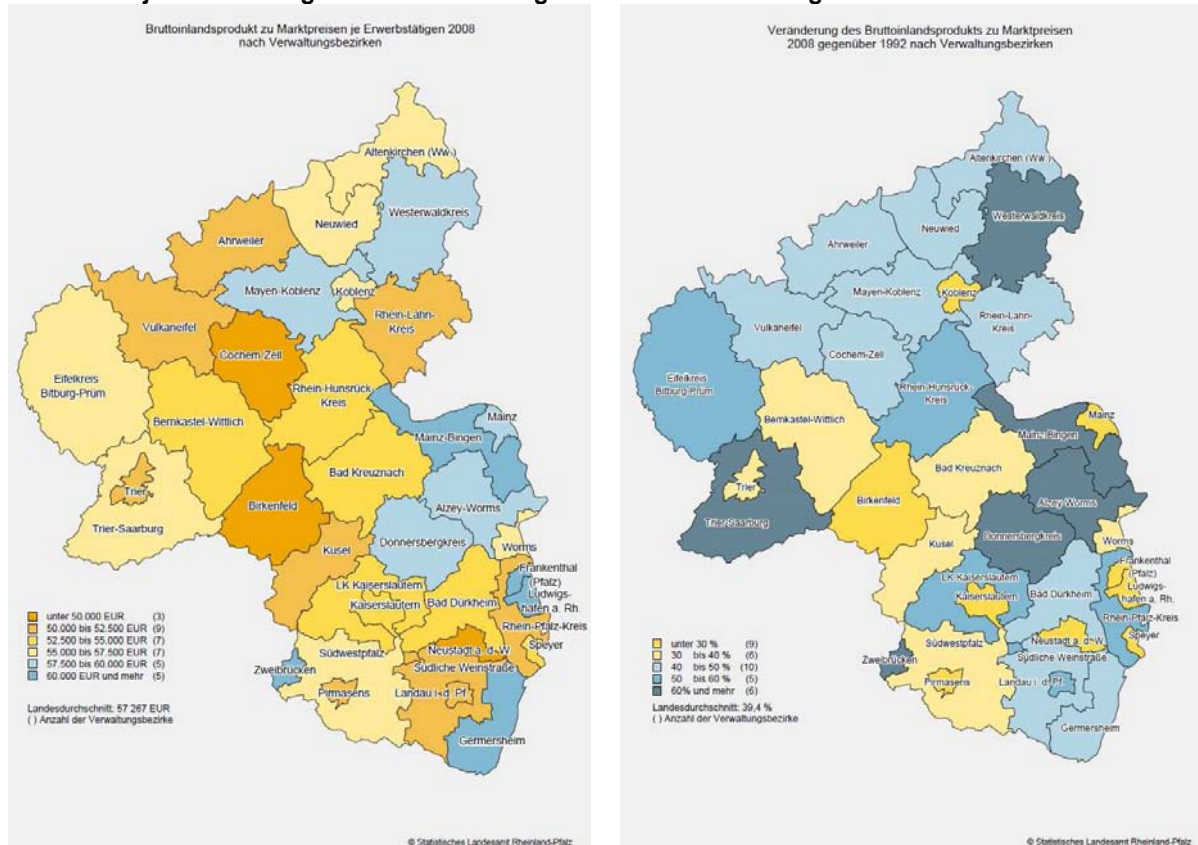
Abb. 1: Entwicklung des BIP von 1994 bis 2008 in Trier und in Rheinland-Pfalz



Quelle: Statistisches Landesamt RLP 2010

Bezogen auf die Erwerbstätigen, die ihren Arbeitsplatz in Trier haben, liegt das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2008 bei 51.702 Euro. Damit liegt auch die Arbeitsproduktivität in Trier unter dem Landesdurchschnitt (57.267) und unter dem Durchschnitt der kreisfreien Städte (59.761). Als Grund für die vergleichsweise niedrige Arbeitsproduktivität kann der hohe Anteil an Dienstleistungen angeführt werden. In diesem Wirtschaftssektor wird weniger kapitalintensiv produziert, so dass die Arbeitsproduktivität niedriger ausfällt als im produzierenden Gewerbe⁶.

Abb. 2: BIP je Erwerbstätigen und Veränderung des BIP im Gebietsvergleich



Quelle: STATISTISCHES LANDESAMT RLP 2010

⁶ Vgl. STATISTISCHES LANDESAMT RLP 2007

Die dargestellte – im Landesvergleich leicht unterdurchschnittliche Entwicklung des Bruttoinlandproduktes in der Stadt Trier - wird durch den grenzüberschreitenden Markt insbesondere mit Luxemburg stark relativiert. Nach Informationen der Handwerkskammer Trier aus diesem Jahr erwirtschaften die Handwerksbetriebe aus der Region Trier jährlich im Export rund 500 Millionen Euro überwiegend in Luxemburg. Dies entspricht ca. 4 % des Bruttoinlandproduktes in der Region Trier. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Trierer Unternehmen entfallende Anteil noch wesentlich größer ist.

2.3 Verfügbares Einkommen

Neben dem Bruttoinlandprodukt wird als weitere Kenngröße zur Beschreibung der Wirtschaftsleistung einer Region häufig das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte als Indikator für den monetären Wohlstand herangezogen. Dieser Wert beinhaltet sämtliche Erwerbs- und Vermögenseinkommen der in einer Region lebenden Personen zuzüglich der empfangenen Übertragungen (z. B. Rente, Arbeitslosengeld, Kindergeld).

Im Jahr 2008 standen den privaten Haushalten in Trier insgesamt 1,83 Milliarden Euro zur Verfügung. Dies entspricht einem Anteil von 2,5 % am verfügbaren Einkommen aller rheinland-pfälzischen Haushalte. Seit 1995 ist das verfügbare Einkommen um 36,5 % gestiegen (Rheinland-Pfalz 38,3 %). Die Trierer haben somit leicht unterdurchschnittlich an der Wohlstandssteigerung im Land teilgenommen. Bezogen auf die Einwohner der Stadt Trier ergab sich im Jahr 2008 ein durchschnittliches Einkommen von rund 17.500 Euro pro Kopf. Damit liegt das Pro-Kopf-Einkommen in Trier leicht unter den Landesdurchschnitt von 18.500 Euro.

2.4 Innovationsfähigkeit

Innovationsfähigkeit ist ein wichtiger Faktor für Wachstum und Beschäftigung. Innovationsfähige Unternehmen gelten als wettbewerbsfähiger und können so zur Schaffung bzw. Erhaltung von Arbeitsplätzen beitragen. Die Innovationsfähigkeit einer Region wird häufig anhand verschiedener Kriterien beschrieben. Die dazugehörigen Daten sind dem Wirtschafts atlas Rheinland-Pfalz entnommen⁷.

Unternehmensgründungen und Gründungsintensität

Unternehmensgründungen tragen zum Strukturwandel bei und führen zur Entstehung neuer Arbeitsplätze. Damit stellt die Gründungsintensität eine wichtige Basisgröße zur Beschreibung der wirtschaftlichen Dynamik dar. Sie ist definiert als die Anzahl an Unternehmensgründungen je 10.000 Personen im erwerbsfähigen Alter. Im Gebietsvergleich zeigt die Gründungsintensität, wieweit eine Region unternehmerische Kräfte anzieht.

In Trier sind die Unternehmensgründungsaktivitäten im Landesvergleich deutlich unterdurchschnittlich. Im Zeitraum von 2003 bis 2006 lag die Zahl der Gründungen auf 10.000 erwerbsfähige Beschäftigte bei 32 Gründungen. Der Landesdurchschnitt betrug 51 Gründungen.

Patentdichte

Patentanmeldungen sind Ausdruck der Innovationsanstrengungen in einer Region. Als Patentdichte bezeichnet man die Anzahl der Patentanmeldung bezogen auf die Bevölkerungszahl. In Trier wurden in der Zeit von 2000 bis 2005 durchschnittlich 16 Patente je 100.000 Einwohner angemeldet. Damit liegt die Patentdichte in der Stadt Trier weit unter dem Landesdurchschnitt von 46 Anmeldungen. Auch in anderen rheinland-pfälzischen Städten ist die Patentdichte deutlich höher als in Trier (Koblenz: 38, Kaiserslautern: 51, Mainz: 84, Ludwigshafen: 95).

⁷ Vgl. Website STATISTISCHES LANDESAMT RLP b

Beschäftigte mit Hochschulabschluss

Das Potenzial an hoch qualifizierten Arbeitskräften in einer Region wird beschrieben durch den Anteil der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten mit Hochschulabschluss. Als Universitätsstadt hat Trier im Jahr 2007 mit 9,9 % nach den Städten Mainz (16,3 %) und Ludwigshafen (10,7 %) den dritthöchsten Anteil an Akademiker in Rheinland-Pfalz. Damit liegt Trier über dem Landesdurchschnitt von 7,3 %.

Beschäftigte in Hochtechnologiebranchen

Branchen, in denen Produkte unter Verwendung von Spitzentechnologie hergestellt werden, wird ein überdurchschnittliches Wertschöpfungspotenzial zugeschrieben. Die Beschäftigung in den so genannten Zukunftsbranchen hat in Trier die eine eher untergeordnete Rolle. Mit 7,1 % ist der Anteil der Beschäftigten in Hochtechnologiebranchen an allen sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten im Jahr 2007 nur etwa halb so hoch wie im Landesdurchschnitt (15 %). Unter den kreisfreien Städten hat Trier den niedrigsten Anteil.

Beschäftigte in wissensintensiven Dienstleistungen

Wie den Hochtechnologiebranchen wird den wissensintensiven Dienstleistungen, die unter Einsatz hochspezifischen Wissens und zumeist auch moderner Informations- und Kommunikationstechnologien erbracht werden, ein hohes Wertschöpfungspotenzial zugemessen. Anders als die Hochtechnologiebranche haben die wissensintensiven Dienstleistungen in Trier eine hohe Bedeutung. Von den sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten waren 38,3 % im Jahr 2007 in diesem Sektor beschäftigt. Damit liegt der Anteil über dem Landesdurchschnitt (31,9 %).

Interne Forschungs- und Entwicklungsaufwendungen

Die Höhe der in Unternehmen getätigten Ausgaben für Forschung und Entwicklung (FuE) gibt Auskunft über die Anstrengungen, neue Verfahren und Produkte zu entwickeln. Für den räumlichen Vergleich werden die FuE-Aufwendungen zur Bruttowertschöpfung in Beziehung gesetzt.

Im Zeitraum von 1995 bis 2005 betragen die FuE-Aufwendungen in Trier durchschnittlich 445 Euro je 100.000 Euro Bruttowertschöpfung. Im gleichen Zeitraum sind in landesweit etwa dreimal so viele FuE-Aufwendungen aufgebracht worden (1.330 Euro).

2.5 Arbeitsmarkt

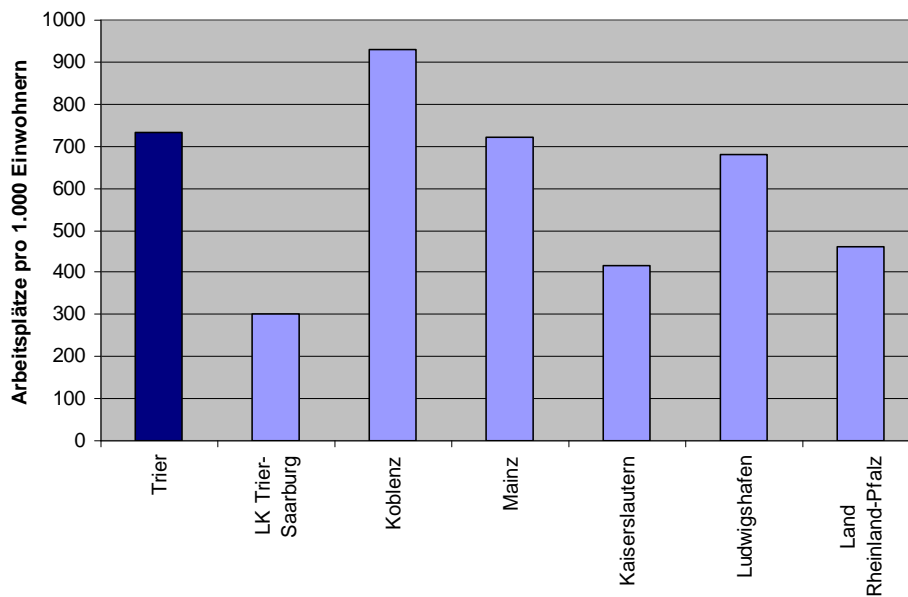
Erwerbstätigkeit

Im Jahr 2008 wurde die Wirtschaftsleistung in Trier von rund 76.600 Erwerbstätigen erbracht. Dabei ist die Zahl der Arbeitsplätze von 1998 bis 2008 um 6.700 gewachsen (siehe Tab. 1). Dies entspricht einem Anstieg von 9,5 %. Damit liegt Trier etwa im Landesdurchschnitt. In Rheinland-Pfalz nahm die Erwerbstätigkeit im gleichen Zeitraum um 9,4 % zu.

Tabelle 1 zeigt zudem, dass sich die positive Entwicklung ausschließlich im Dienstleistungssektor vollzogen hat (+8.800 von 1992 bis 2008). Während die Zahl der Erwerbstätigen im primären Sektor auf niedrigem Niveau annähernd stagniert, sind im produzierenden Gewerbe sogar deutlich Abnahmen zu verzeichnen (-3.800 von 1992 bis 2008).

Arbeitsplatzzentralität

Zum räumlichen Vergleich der Zahl der Erwerbstätigen wird oft die so genannte Arbeitsplatzzentralität oder Arbeitsplatzdicht herangezogen. Die Arbeitsplatzzentralität bzw. Arbeitsplatzdicht beschreibt die Ausstattung einer Gemeinde mit Arbeitsplätzen in Relation zur Wohnbevölkerung. In der Stadt Trier belief sich die Arbeitsplatzzentralität im Jahr 2008 auf 732 Erwerbstätige pro 1.000 Einwohner. Dieser Wert wird in Rheinland-Pfalz nur von der Stadt Koblenz übertroffen (929 Erwerbstätige pro 1.000 Einwohner). Im Landesdurchschnitt liegt die Arbeitsplatzzentralität bei 461 (siehe Abb. 3).

Abb. 3: Arbeitsplatzzentralität im Vergleich (Erwerbstätige am Arbeitsort 2008)

Quelle: eigene Berechnung nach Daten des STATISTISCHEN LANDESAMTES RLP

Arbeitslosigkeit

Die Arbeitslosenquote als Anteil der Arbeitslosen an allen zivilen Erwerbspersonen lag in Trier seit vielen Jahren über dem Länderdurchschnitt. So belief sich in Trier die Arbeitslosenquote im Jahr 2007 auf 7,6 %. Im Land Rheinland-Pfalz lag der Wert bei 6,5 %. Im Vergleich zu den anderen rheinland-pfälzischen Großstädten wies jedoch nur Mainz eine geringere Arbeitslosenquote auf (7,1 %).

Auf längere Sicht ist die Entwicklung der Arbeitslosenquote in Trier deutlich stärker rückläufig als im Land. So ging die Arbeitslosenquote im Zeitraum von 2000 bis 2007 in Trier um 2,7 % zurück; in Rheinland-Pfalz war es ein Rückgang von 0,8 %⁸.

In der jüngsten Vergangenheit hat sich die Arbeitslosenzahl in der Region Trier ähnlich wie im Land und im Bund noch einmal deutlich reduziert. Mit einer derzeitigen Quote von 3,6 % in der Region (Stand Juni 2011) hat die Arbeitslosenzahl den niedrigsten Stand seit Juni 1992 erreicht. Nach Einschätzung der Agentur für Arbeit ist die derzeitige Situation von einer hohen Dynamik gekennzeichnet. Neue Jobs entstehen momentan insbesondere in Zeitarbeitsfirmen, der Gastronomie und im Einzelhandel. Auch die Gesundheitsbranche und die Metall- und Elektroindustrie suchen neue Mitarbeiter⁹.

2.6 Berufspendler

Trier weist als Oberzentrum die für Großstädte typischen Pendlerverflechtungen auf. Wie in anderen Großstädten konnte in der Vergangenheit eine Zunahme der Ein- und Auspendlerquote festgestellt werden. Dies hängt insbesondere mit den Stadt-Umland-Wanderungen zusammen.

Im Jahr 2006 pendelten rund 28.000 Beschäftigte an ihren Arbeitsort in Trier. Die meisten Einpendler kamen aus der Region Trier (ca. 23.000), wobei besonders starke Pendlerbeziehungen mit dem Landkreis Trier-Saarburg bestehen (ca. 17.500). Die Pendlerströme mit dem Ausland lassen sich nicht exakt darstellen, da Daten über die Pendlerverflechtungen ins Ausland nur aus Luxemburg vorliegen. Nach Angaben des luxemburgischen Sozialministeriums waren im Jahr 2006 rund 4.500 Personen mit Wohnsitz in Trier in Luxemburg beschäftigt. Die Zahl der Pendler nach Luxemburg hat in den vergan-

⁸ Vgl. Website STATISTISCHES LANDESAMT RLP b

⁹ Vgl. Website AGENTUR FÜR ARBEIT TRIER

genen Jahren deutlich zugenommen. So ist die Zahl der Arbeitnehmer, die in Luxemburg beschäftigt sind, zwischen 2002 und 2006 um fast 41 % gestiegen. Weitere 3.851 Trierer pendeln zu ihrer Arbeitsstätte in der Region Trier, wobei auch im Falle der Auspendler die Verflechtungen mit dem Landkreis Trier-Saarburg am größten sind (ca. 2.750 Auspendler)¹⁰.

Tab. 3: Pendlerverflechtungen 2006

Herkunfts- bzw. Zielgebiet	Einpendler ¹¹	Auspendler ¹²
Region Trier	23.608	3.851
darunter LK Trier-Saarburg	17.528	2.756
Saarland	1.612	449
Übriges Deutschland	2.634	1.903
Ausland	168	
darunter Luxemburg	96	4.454

Quelle: eigene Darstellung nach
STATISTISCHES LANDESAMT RLP 2007

2.7 Zwischenergebnis

Aus dieser kurzen Betrachtung der wesentlichen Kenngrößen zur Beschreibung der wirtschaftlichen Entwicklung kann festgehalten werden, dass die Wirtschaft in Trier durch den Dienstleistungssektor geprägt ist. Aufgrund des hohen Anteils der Dienstleistungsbereiche liegt die Wirtschaftskraft der Stadt unter dem Landesdurchschnitt, auch wenn die Trierer Wirtschaft in den vergangenen Jahren an Dynamik gewinnen und den Rückstand zum Land ein Stück weit aufholen konnte.

Hinsichtlich der wirtschaftlichen Entwicklungspotenziale lassen die unterdurchschnittlichen Gründungs- und Patentaktivitäten, die verhältnismäßig geringe Rolle von Hochtechnologiebranchen und die niedrige FuE-Tätigkeit kaum eine ausgeprägte Dynamik für die Zukunft erwarten. Positiv zu Buche schlagen jedoch der hohe Anteil hoch qualifizierter Arbeitskräfte und die hohe Bedeutung der wissensintensiven Dienstleistungen.

Auf dem Arbeitsmarkt der Stadt zeigte sich in den vergangenen Jahren eine positive Entwicklung. Zurzeit profitiert die Stadt und Region von der bundes- und landesweit ausgeprägten Dynamik. Die zunehmenden Pendlerverflechtungen lassen zudem darauf schließen, dass ein steigender Anteil der Arbeitnehmer in Luxemburg eine Beschäftigung gefunden hat.

Die Nähe zu Luxemburg hat dabei nicht nur im Hinblick auf die Entlastung des Arbeitsmarktes Bedeutung. Vom benachbarten Großherzogtum gehen wichtige wirtschaftliche Impulse für Region Trier aus. Auch profitiert insbesondere die Stadt Trier von der nach Deutschland fließenden Kaufkraft in den Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie.

¹⁰ Vgl. STATISTISCHES LANDESAMT RLP 2007

¹¹ Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Arbeitsort Trier am 30. Juni 2006

¹² Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Wohnort Trier am 30. Juni 2006

3 Bisherige räumliche Entwicklung

3.1 Verteilung der Arbeitsstätten im Stadtgebiet

Die räumliche Verteilung gewerblicher Nutzungen im Stadtgebiet ist in Abbildung 4 dargestellt. Grundlage sind die entsprechenden Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan, eine Auswertung von Daten des automatisierten Liegenschaftskatasters und Analysen im Rahmen des Mobilitätskonzeptes 2025. Dazu gibt Tabelle 4 einen Überblick über die Anzahl der Arbeitsplätze in ausgewählten Gewerbe- und Sondergebieten.

Die Arbeitsstätten in der Stadt Trier konzentrieren demnach sich in der Talstadt. Der Schwerpunkt der Arbeitsplatzverteilung liegt dabei im Innenstadtzentrum. Im Bereich innerhalb des Alleenrings sind rund 22.600 Arbeitsplätze vorwiegend im Dienstleistungssektor und Einzelhandelssektor vorhanden. Weitere Schwerpunkte befinden sich in den großen Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten in Euren (7.400 Arbeitsplätze), Pfalzel/Ehrang (5.100 Arbeitsplätze), Trier-Nord (4.500 Arbeitsplätze), Trier-West (3.100 Arbeitsplätze) und Castelforte (2.000 Arbeitsplätze).

Außerhalb der Talstadt bestehen mit der Universität, dem Wissenschaftspark Petrisberg, der Fachhochschule am Campus Schneidershof und dem Gewerbegebiet in Irsch weitere Agglomerationen von Arbeitsplätzen (siehe Tab. 4 und Abb. 4). Darüber hinaus sind beispielsweise in Zewen, Feyen, Heiligkreuz, Kürenz, Biewer und Ehrang/Quint kleinere Gewerbegebiete vorhanden. Weitere Arbeitsstätten befinden sich in untergeordnetem Umfang in den Wohngebieten.

Tab. 4: Anzahl der Arbeitsplätze in ausgewählten Gewerbe- oder Sondergebieten

Gewerbe- bzw. Sondergebiet	Anzahl der Arbeitsplätze
Innenstadt (innerhalb des Alleenrings)	22.600
Eurener Flur/Gottbillstraße	7.400
Ehrang/Pfalzel	5.100
Trier-Nord	4.500
Trier-West/Ottostraße	3.100
Castelforte	2.000
Universität	1.300
Wissenschaftspark Petrisberg	1.100
Fachhochschule (Campus Schneidershof)	700
Irsch	500

Quelle: Erfassung der Arbeitsplätze im Rahmen des Mobilitätskonzeptes im Jahr 2006

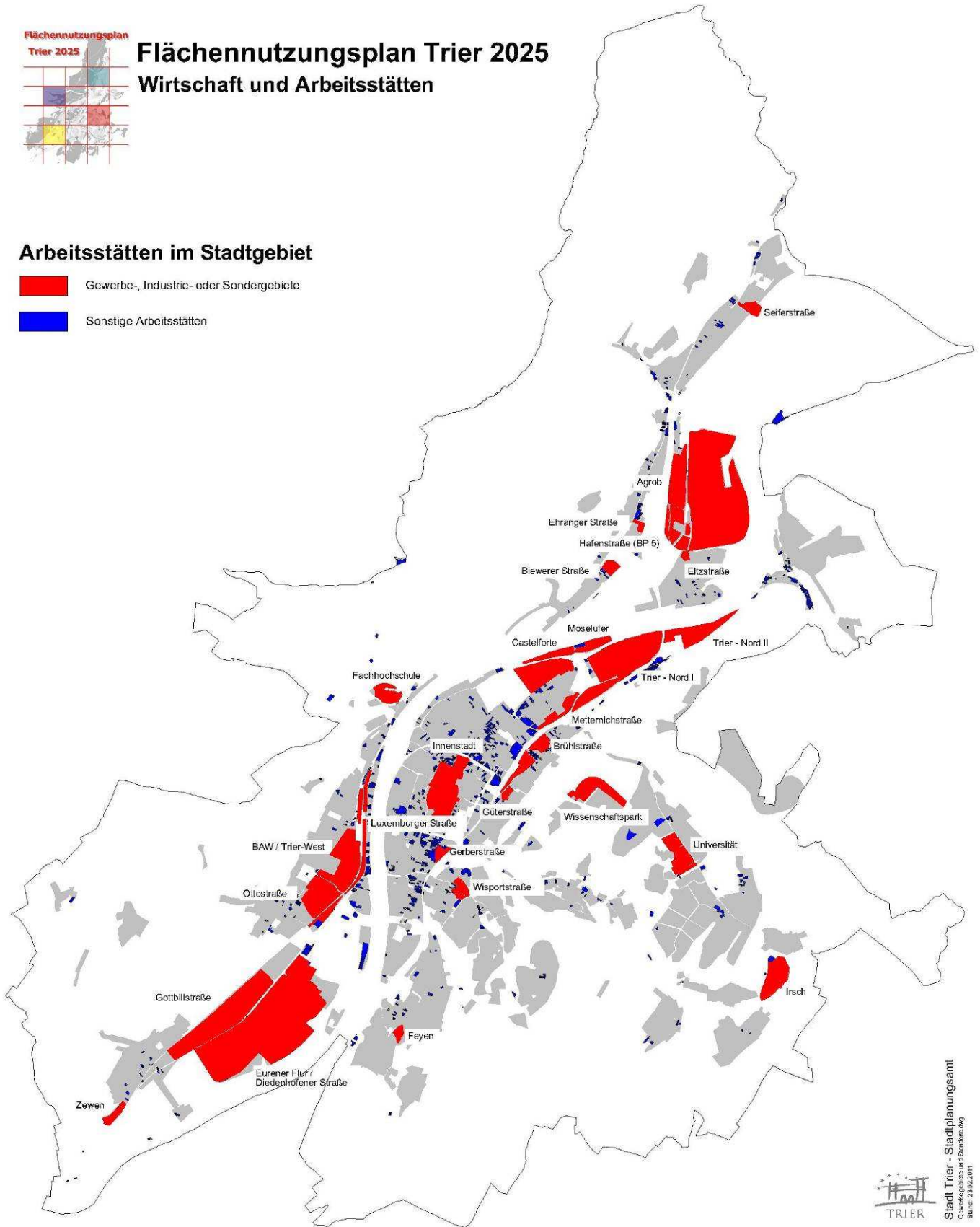
Abb. 4: Verteilung von Gewerbegebieten und Gewerbebeständen im Stadtgebiet



Flächennutzungsplan Trier 2025 Wirtschaft und Arbeitsstätten

Arbeitsstätten im Stadtgebiet

- Gewerbe-, Industrie- oder Sondergebiete
- Sonstige Arbeitsstätten



3.2 Umsetzung des bisherigen Flächennutzungsplans

Im Flächennutzungsplan 1982 waren Flächen mit einem Gesamtumfang von ca. 660 ha mit Unterteilung nach gewerblichen Bauflächen und gemischten Bauflächen mit primär gewerblicher Nutzung ausgewiesen. Darunter befanden sich ca. 150 ha Reserveflächen innerhalb des baulichen Bestands sowie rund 150 ha Neuausweisung im Sinne der Außenentwicklung.

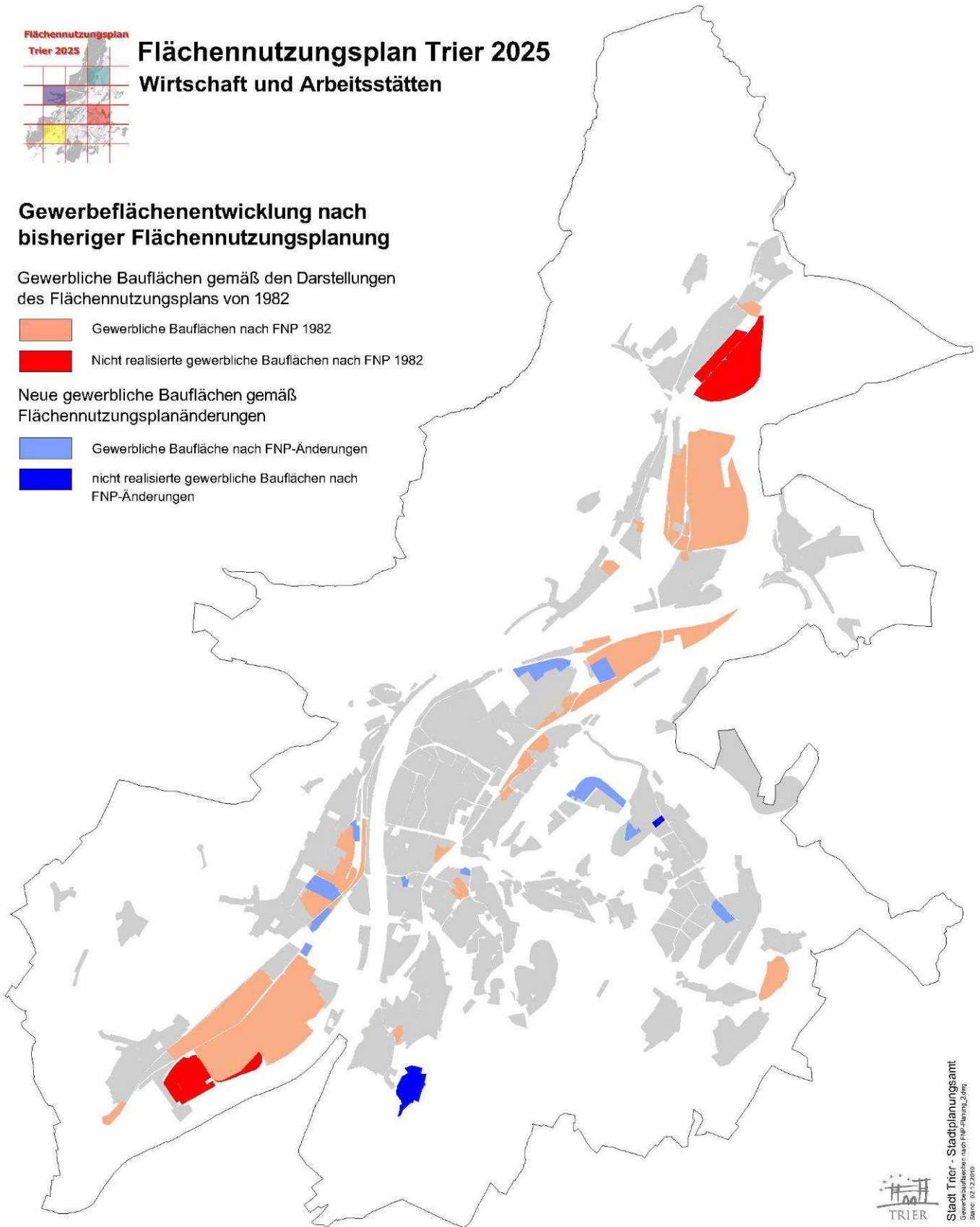
Die Entwicklung neuer Gewerbegebiete in der Stadt Trier hat sich seit Rechtswirksamkeit des bisherigen Flächennutzungsplans programmgemäß auf die Standorte Eurener Flur (Diedenhofener Straße, Gottbillstraße, ehemaliger Flugplatz), Trier-Nord und Hafen konzentriert. Ein großer Teil der im Außenbereich dargestellten Gewerbebaulandreserven wurde jedoch nicht planerisch umgesetzt (siehe Abb. 5).

Nicht beansprucht wurde der Bereich der Ehranger Flur mit einer Bruttobaufläche von ca. 57 ha. Die Darstellung dieser Fläche im Flächennutzungsplan 2025 ist aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet der Mosel auch künftig nicht mehr möglich. Ebenso ist die im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche dargestellte Fläche zwischen der B 53neu und der Ortslage von Ehrang bisher nicht realisiert worden (Bruttobaufläche 10 ha). Einen weiteren noch nicht in konkrete Planung umgesetzten Bereich stellt die Fläche zwischen der Monaiser Straße und Oberkirch (Eurener Flur West) dar. Nach dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind hier weitere Gewerbebaulandreserven (z. T. auch als gemischte Baufläche) mit einer Bruttobaufläche von ca. 30 ha dargestellt.

Der Verzicht auf die Entwicklung dieser Flächen begründet sich unter anderem darin, dass eine Reihe zusätzlicher Gewerbebestände abweichend von der ursprünglichen Flächennutzungsplanausweisung im Rahmen von Änderungsverfahren entwickelt wurden (siehe Abb. 5). Es handelt sich dabei fast ausschließlich um Konversionsflächen (z. B. Castelforte, Casablanca, PI-Park, Petrisberg, Bertard)¹³. Mit der 50. Flächennutzungsplanänderung wurde im Jahr 2005 außerdem der Bereich „Handwerkerpark“ in Feyen als gewerbliche Baufläche in den Flächennutzungsplan übernommen (Bruttobaufläche 17,3 ha).

¹³ Der Prozess der Konversion der angeführten Standorte ist im Konversionsbericht der Stadt Trier ausführlich dokumentiert (vgl. STADT TRIER 2005)

Abb. 5: Gewerbeflächenentwicklung in der bisherigen Flächennutzungsplanung



3.3 Bodenwerte

Nach den Ermittlungen des Gutachtersausschusses für Grundstückswerte liegen die Bodenwerte für Gewerbe- und Industriegebiete gemäß Bodenrichtwertkarte zwischen 26 und 170 Euro pro m² (Stichtag 01.01.2010). In aller Regel liegen die Preise für Bauland in Industriegebieten niedriger als in Gewerbegebieten. Die günstigsten Baulandpreise sind im Bereich der Industriegebiete am Hafen und in der Eurener Flur (Bereich um die Firma JTI) festzustellen. Auch in den Gewerbegebieten Irsch, Zewen und Feyen sind die Bodenwerte vergleichsweise niedrig. In Trier-Nord und Trier-West/Euren liegen die Baulandpreise im mittleren Preissegment (65 bis 95 Euro pro m²). Das höchste Niveau besteht im Bereich des Wissenschaftsparks Petrisberg sowie in den innenstadtnahen Gewerbegebieten in Trier-Süd (Gerberstraße) und Heiligkreuz (Wisportstraße) (siehe Tab. 5).

Tab. 5: Bodenwerte für Gewerbe- und Industriegebiete

	Bodenwerte gemäß Bodenrichtwertkarte (Stichtag 01.01.2010)
Hafen	26 - 36 EUR/m ²
Trier-Nord I	95 EUR/m ²
Trier-Nord II	65 EUR/m ²
Metternichstraße	85 EUR/m ²
Petrisberg	110 - 170 EUR/m ²
Irsch	45 - 55 EUR/m ²
Gerberstraße	180 EUR/m ²
Wisportstraße	130 EUR/m ²
Feyen	50 EUR/m ²
Trier-West/Euren	50 - 70 EUR/m ²
Eurener Flur	25 - 70 EUR/m ²
Zewen	40 EUR/m ²

Quelle: GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT TRIER

Im Vergleich zu anderen rheinland-pfälzischen Städten liegen die Preise für Gewerbe- und Industriegrundstücke etwa im Durchschnitt (siehe Tab. 6). Nur in Mainz ist Bauland für gewerbliche Nutzungen deutlich teurer.

Tab. 6: Bodenwerte für Gewerbe- und Industriegebiete im Vergleich zu anderen rheinland-pfälzischen Städten

	Generalisierte Bodenwerte (Stichtag 01.01.2010)
Stadt Trier	30 - 170 EUR/m ²
Stadt Ludwigshafen	80 - 120 EUR/m ²
Stadt Kaiserslautern	21 - 120 EUR/m ²
Stadt Mainz	125 - 230 EUR/m ²
Stadt Koblenz	29 - 180 EUR/m ²

Quelle: Website GUTACHTERAUSSCHÜSSE RHEINLAND-PFALZ

Der Vergleich mit den Bodenpreisen in den Nachbargemeinden der Stadt Trier macht dagegen deutlich, dass der erschlossene Quadratmeter im Umland wesentlich günstiger angeboten wird (siehe Tab. 7).

Tab. 7: Bodenwerte für Gewerbe- und Industriegebiete im Vergleich zu den benachbarten Verbandsgemeinden

	Generalisierte Bodenwerte (Stichtag 01.01.2010)
Stadt Trier	30 - 170 EUR/m ²
VG Ruwer	14 - 50 EUR/m ²
VG Konz	8 - 60 EUR/m ²
VG Trier-Land	8 - 15 EUR/m ²
VG Schweich	20 - 45 EUR/m ²

Quelle: Website GUTACHTERAUSSCHÜSSE RHEINLAND-PFALZ

4 Analyse der Baulandreserven für Gewerbe in der Stadt Trier

Vor dem Hintergrund einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und einem schonenden Umgang mit Grund und Boden sind die bereits vorhandenen bzw. planerisch fixierten Baulandreserven von besonderem Interesse. Bevor das vorhandene Gewerbeflächenpotenzial im Detail analysiert wird, wird zunächst die Systematik zur Erfassung der Baulandreserven beschrieben. Danach wird ein Überblick über die in der Stadt Trier verfügbaren Baulandreserven gegeben.

4.1 Erfassungssystematik

Für den Bereich Wohnungsbau wurde bereits eine flächendeckende Analyse der Baulandreserven in der Stadt Trier vorgenommen. Die Systematik zur Erfassung der Wohnbaulandreserven kann für diesen Fachbeitrag übernommen werden¹⁴.

In die Systematik einbezogen sind alle Flächen, die auf der Ebene der Flächennutzungsplanung als geklärt anzusehen sind. Da die Bereitstellung der Flächen mit unterschiedlichen Mobilisierungshemmnissen verbunden ist, werden die Baulandreserven in vier verschiedene Gruppen eingeteilt: In der ersten Gruppe sind alle Flächen gelistet, die durch die öffentliche Hand insbesondere zum Zwecke der Wirtschaftsförderung angeboten werden. Diese Flächen sind in aller Regel uneingeschränkt verfügbar. Eine nicht zu vernachlässigende Größe stellen auch die Reserveflächen im privaten Eigentum dar. Die Verfügbarkeit dieser Flächen ist jedoch eingeschränkt, da die Verkaufsbereitschaft der privaten Eigentümer häufig niedriger ist als bei der öffentlichen Hand. Ein Potenzial bilden darüber hinaus ehemals gewerblich genutzte und brach gefallenen Flächen. Auch hier besteht die Problematik der eingeschränkten Verfügbarkeit (bspw. aufgrund noch vorhandener baulicher Anlagen oder notwendiger Altlastensanierung). Weitere Baulandreserven stellen schließlich konkret geplante Baugebiete dar, die sich zurzeit in der Entwicklung befinden und für die durch Bebauungspläne Baurecht geschaffen wird. Das Gewerbegebiet Hafen/Güterverkehrszentrum wird dabei aufgrund seiner regional bedeutsamen Funktion einzeln betrachtet. Die vorhandenen Baulandreserven werden demnach wie folgt differenziert:

¹⁴ vgl. Fachbeitrag Wohnungsbau zum Flächennutzungsplan (Teil 2), Stadtplanungsamt März 2007

- Baureife Baulandreserven im öffentlichen Eigentum
- Baureife Baulandreserven im privaten Eigentum
- Gewerbebrachen
- Gewerbeflächen in der Entwicklung
- Sonderstandort Hafen/Güterverkehrszentrum

Um ein näherungsweise realistisches Bild über die tatsächliche Verfügbarkeit der mit verschiedenen Mobilisierungshemmnissen versehenen Flächenreserven zu erhalten, werden die einzelnen Potenziale mit unterschiedlichen Verfügbarkeitsquoten belegt. Für öffentlichen Flächen beträgt die Quote grundsätzlich 1,0 (Verfügbarkeit = 100 %). Für Flächen im Privateigentum und Brachflächen wird generell eine Quote von 0,5 angesetzt. Diese Annahme impliziert, dass innerhalb des Planungszeitraums bis 50 % dieses Flächenpotenzials tatsächlich für die gewerbliche Entwicklung verfügbar gemacht werden kann. Soweit Restriktionen bestehen (z. B. erhebliche Bodenbelastungen, vorhandene Fremdnutzung auf dem Grundstück), werden Verfügbarkeitsquoten von 0,2 bis 0,8 abhängig von der konkreten örtlichen Situation angesetzt.

Erfassungszeitpunkt ist der 30. Juni 2011. Als verfügbar sind solche Flächen eingestuft, die noch unbebaut bzw. nicht (mehr) genutzt sind und für die eine Baugenehmigung bisher noch nicht erteilt wurde. Diejenigen Flächen, die optioniert sind oder bei denen seitens der Wirtschaftsförderung Kenntnis über konkrete und baldige Bau- und Nutzungsinteressen bestehen, werden auch ohne eine vorliegende Baugenehmigung als nicht verfügbar angesehen, da eine Marktverfügbarkeit in diesen Fällen nicht mehr gegeben ist.

Die Betrachtung der verfügbaren Baulandreserven wird ergänzt um qualitative Gesichtspunkte, indem die vorrangige Eignung für die unterschiedlichen Nachfragegruppen berücksichtigt wird. Dem liegt die Tatsache zugrunde, dass die einzelnen Standorte aufgrund der Festsetzungen in Bebauungsplänen, der stadträumlichen Lage und der sonstigen Rahmenbedingungen in unterschiedlichem Maß für bestimmte Nutzungen geeignet sind. Die Einschätzung der Eignung bzw. der vorrangig anzustrebenden Nutzungen erfolgt nach folgendem Schema:

- Produktion, Handwerk und sonstige gewerbegebietstypischen Nutzungen
- Dienstleistungen
- Wissenschaft/Technologie
- Logistik
- Einzelhandel

4.2 Umfang der Baulandreserven

4.2.1 Baureife Baulandreserven im öffentlichen Eigentum

Unter der Kategorie „Baureife öffentliche Baulandreserven“ werden neben den Flächen im Eigentum der Stadt Trier auch die Flächen des Zweckverbandes Wirtschaftsförderung im Trierer Tal, der Gesellschaft für urbane Projektentwicklung (vormals Entwicklungsgesellschaft Petrisberg EGP), der Entwicklungsgesellschaft Rhein-Pfalz GmbH (EGRP) sowie der Bundesrepublik Deutschland mit bestehendem Baurecht und gesicherter Erschließung subsumiert.

Tab. 8: Baureife Gewerbegrundstücke im öffentlichen Eigentum

Nr.	Lagebezeichnung	Fläche in m ²	Eigentümer	Vorrang	Baugebiet
18, 1559, 1560, 1561	Gewerbegebiet Irsch Langwies	33.843	EGRP	Handwerk/Produktion, Dienstleistung	GE / GE-E
37	Eurener Flur Niederkircher Straße	7.590	Stadt Trier	Handwerk/Produktion	GE

59	Eurener Flur Niederkircher Straße	12.224	Stadt Trier	Handwerk/Produktion, Dienstleistung	GE
1099	Pfalzel Eltzstraße	4.249	Stadt Trier	Einzelhandel, Handwerk/Produktion	GE-E
1154	Petrisberg Robert-Schumann-Allee	9.150	EGP	Wissen- schaft/Technologie	GE
1173	Tarforst Am Trimmelter Hof	3.232	Stadt Trier	Einzelhandel	SO-E
1285	Eurener Flur Diedenhofener Straße	3.975	Stadt Trier	Handwerk/Produktion, Dienstleistung	GE
1675, 1679	Petrisberg Am Wissenschaftspark	2.658	EGP	Wissen- schaft/Technologie	GE
1681, 1769	Petrisberg Max-Planck-Straße	3.907	EGP	Wissen- schaft/Technologie	GE
1687	Eurener Flur Gottbillstraße	11.302	Stadt Trier	Handwerk/Produktion, Dienstleistung	GE
1693, 1695, 1697, 1699, 1744, 1748	Petrisberg Rudi-Schillings-Straße	2.445	EGP	Wissen- schaft/Technologie	MI
1706, 1708, 1709	Petrisberg Klaus-Kordel-Straße	4.087	EGP	Wissen- schaft/Technologie	MI
1716	Petrisberg Max-Planck-Straße	933	EGP	Wissen- schaft/Technologie	GE
		99.595			

Zum Erfassungszeitpunkt stehen in dieser Kategorie Flächen mit einem Gesamtumfang von ca. 10 ha zur Verfügung. Sie entfallen weitgehend auf die großen Baugebiete Industriegebiet Hafen/GVZ, Gewerbegebiet Irsch, Wissenschaftspark Petrisberg sowie auf freie Flächen in der Eurener Flur (siehe Abb. 6).

4.2.2 Baureife Baulandreserven im privaten Eigentum

Neben den öffentlichen Flächen stehen innerhalb des Stadtgebietes zum Erfassungszeitpunkt auch in größerem Umfang baureife Flächenreserven in Privateigentum zur Verfügung.

Tab. 9: Baureife Gewerbegrundstücke im privaten Eigentum

Nr.	Lagebezeichnung	Fläche in m ²	Eigentümer	Vorrang	Bauge- biet
16	BN 83-1 „Kaserne Nell's Ländchen“	30.072	Privat	Dienstleistung, Handwerk/Produktion	GE
48	Eurener Flur BW 64	6.089	Privat	Handwerk/Produktion, Dienstleistung	GE
49	Eurener Flur H.-M.-Schleyer-Straße	26.118	Bauträger	Handwerk/Produktion	GE
60	Eurener Flur Niederkircher Straße	19.026	Privat	Handwerk/Produktion, Dienstleistung	GE
70	Eurener Flur BW 64	1.500	Privat	Handwerk/Produktion, Dienstleistung	GE
71	Eurener Flur BW 64	1.499	Privat	Handwerk/Produktion, Dienstleistung	GE
74	Eurener Flur BW 64	7.586	Bauträger	Handwerk/Produktion, Dienstleistung	GE
1599	Pi-Park Im Pi-Park	1.783	Privat	Dienstleistung, Handwerk/Produktion	SO
		93.673			

Insgesamt sind zum Erfassungszeitpunkt baureife Gewerbeflächen im privaten Eigentum in einem Umfang von ca. 9,7 ha vorhanden. Die Grundstücke liegen vorrangig im Bereich der Gewerbegebiete in Euren, in Trier-Nord und am Hafen (siehe Abb. 6). Im Hinblick auf die Mobilisierungshemmnisse wird eine Verfügbarkeitsquote von 0,5 angesetzt. In die Berechnung der Baulandreserven gehen folglich 4,9 ha ein.

Neben den in der Tabelle aufgelisteten Baulandreserven sind noch weitere Gewerbeflächenreserven im privaten Eigentum vorhanden. Diese Flächen sind jedoch betrieblich gebunden, d.h. sie sind für betriebliche Erweiterungen vorgesehen und stehen dem Markt nicht oder nur sehr eingeschränkt zur Verfügung. Bei der Erfassung der verfügbaren Gewerbeflächen werden sie daher nicht als Reserveflächen berücksichtigt.

4.2.3 Gewerbebrachen

In dieser Gruppe werden größere, ehemals gewerblich genutzte Brachflächen betrachtet, die für eine andere gewerbliche Nutzung verfügbar sind. Gewerbebrachen, für die Überlegungen zur Umstrukturierung bestehen, werden an dieser Stelle nicht berücksichtigt.

Tab. 10: Öffentliche und private Gewerbebrachen

Nr.	Lagebezeichnung	Fläche in m ²	Eigentümer	Vorrang	Baugebiet
1717	Innenstadt/Trier-Süd Südallee (ehem. Polizeipräsidium)	9.632	Land Rheinland-Pfalz	Dienstleistung	SO-Sonst
1721, 1722	Trier-Nord Riverisstraße (ehem. Ehm)	39.384	Privat	Handwerk/Produktion, Dienstleistung	GE
1723	„Bertard“ (BW 63) Luxemburger Straße	11.455	Privat	Einzelhandel	GE
1823	Eurener Flur Niederkircher Straße	10.958	Privat	Handwerk/Produktion, Dienstleistung	GE
1824	Zewen Wasserbilliger Straße	6.989	Privat	Handwerk/Produktion, Dienstleistung	GE
1825	Trier-West Aachener Straße	3.892	Privat	Dienstleistungen	GE-E
1826	Eurener Flur Niederkircher Straße	9.033	Privat	Handwerk/Produktion, Dienstleistung	GE
		91.343			

Im Bereich von Brachflächen stehen zum Erfassungszeitpunkt sieben Reserveflächen in einem Gesamtumfang von 9,1 ha zur Verfügung. Die betroffenen Flächen befinden sich im südlichen Innenstadtbereich, in Trier-Nord, Trier-West, Euren sowie in Zewen (siehe Abb. 6); im Bereich der Flächen „Riverisstraße“ und „Niederkircher Straße“ ist zwischenzeitlich eine Wiedernutzung festzustellen. Die Verfügbarkeitsquote wird aufgrund der vorhandenen Mobilisierungshemmnisse im Bereich von Brachflächen (z. B. Abbruch von Gebäuden, mögliche Altlasten) mit 0,5 angesetzt. Soweit sich die Brachflächen im privaten Eigentum befinden, wird eine Quote von 0,3 angenommen. Somit gehen 2,9 ha in die Berechnung mit ein.

4.2.4 Gewerbeflächen in der Entwicklung

In der Kategorie „Gewerbegebiete in der Entwicklung“ sind Baugebiete zusammengefasst, die aktuell in der Entwicklung sind und bei denen mit einer kurz- bis mittelfristigen Verfügbarkeit gerechnet werden kann. Für manche dieser Flächen liegen bereits rechtsverbindliche Bebauungspläne vor. Solange aber eine Erschließung noch nicht vorhanden ist, können die Flächen noch nicht als baureif bezeichnet werden.

net werden. Für andere Flächen wurde ein Bebauungsplanverfahren erst eingeleitet. Ein Teil der Flächen ist im öffentlichen Eigentum, ein Teil befindet sich im Privatbesitz.

Tab. 11: Gewerbeflächen in der Entwicklung

Nr.	Standort	Fläche in m ²	Eigentümer	Vorrang	Baugebiet
1553	BN 83-2 „Kaserne Nell's Ländchen“	28.888	Bund	Handwerk/Produktion, Dienstleistung	GE
1296	BN 82 Ehemaliges Kasernenareal Castel Feuvrier	9.302	Bund	Dienstleistung	MI
1812	BK 24 „Zwischen Schönbornstraße und Güterstraße“	4.690	Privat	Dienstleistung	GE-E
1113	BE 25 „Auf dem Marienfeld - Mühlengelände“	10.157	Privat	Einzelhandel	SO-EH
1123	BW 61-1 „Eurener Straße, Im Speyer, Über Brücken“	27.585	Privat	Dienstleistungen	MI
1828	BW 61-1 „Eurener Straße, Im Speyer, Über Brücken“	19.820	EGP	Dienstleistungen	MI
1718	BW 61-1 „Eurener Straße, Im Speyer, Über Brücken“	9.910	EGP	Handwerk/Produktion, Dienstleistung	GE
1160	BF 13 „Handwerkerpark Feyen“	144.500	EGP	Handwerk/Produktion, Dienstleistung	GE
1720	Diedenhofener Straße	16.645	Stadt Trier	Handwerk/Produktion, Dienstleistung	GE
1818	BF 15 „Erweiterte Stadtteilmitte Feyen-Weismark“	24.798	EGP	Einzelhandel	SO-EH
1827	Trier Nord Dasbachstraße	18.207	Bund	Handwerk/Produktion, Dienstleistung	GE
1842	BU 16 3. Ä. und Erw. Petrisberg	10.941		Einzelhandel	SO-EH
		320.892			

Neben den Konversionsstandort BN 83-2 (Trier-Nord) sowie Teile der Brachflächen des ehemaligen Bahnausbesserungswerks und der ehemaligen Firma EYBL-BOBINET (BW 61-1) handelt es sich bei diesem Kontingent um ein Grundstück im Geltungsbereich des BK 24 (zwischen Schönbornstraße und Güterstraße), um die ehemalige Kaserne Feuvrier (BN 82), Teile der ehemaligen Kaserne Castelnau (BF 15) und das Mühlengelände in Ehrang (BE 25). Für zwei weitere Grundstücke im Gewerbegebiet Euren bzw. Trier-Nord liegt zwar Baurecht vor, eine Erschließung ist jedoch noch nicht vorhanden (siehe Abb. 6). Die Flächen haben einen Gesamtumfang von rund 37,1 ha.

Auch bei den in Entwicklung befindlichen Gewerbegebieten muss durch die Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse und sonstiger Mobilisierungshemmnisse von teilweise eingeschränkter Verfügbarkeit ausgegangen werden. Wie bei den bereits vorhandenen Baulandreserven wird für private Flächen eine Quote von 0,5 angesetzt. Für den Standort „Kaserne Nell's Ländchen“ (BN 83-2) liegen Restriktionen in Form von erheblichen Bodenbelastungen in Teilbereichen vor. Hier wird im Hinblick auf die beschriebene Altlastensituation eine Verfügbarkeitsquote von 0,3 gesetzt.

Unter Berücksichtigung dieser Umstände ergibt sich ein als verfügbar anzusehendes Kontingent an Entwicklungs- und Neuordnungsflächen von rund 29,2 ha.

4.2.5 Sonderstandort Hafen/Güterverkehrszentrum

Das Güterverkehrszentrum Trier im Bereich des Hafens hat eine regional bedeutsame Funktion für die multimodale Logistik und soll auch nach den Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogramms Trier ausgebaut werden (siehe Kap. 5.1). Das Güterverkehrszentrum wird daher als Sonderstandort betrachtet.

Tab. 12: Baulandreserven am Sonderstandort Hafen/Güterverkehrszentrum

Nr.	Standort	Fläche in m ²	Eigentümer	Vorrang	Baugebiet
1091, 1092, 1095, 1096, 1097	BP 5 „Gewerbegebiet zwischen Eltzstr., Bundesbahngelände und Hafenstr.“	61.098	Privat	Logistik	GE
1290	Hafen Ehrang/Pfalzel Eltzstraße	4.322	Privat	Logistik	GE
		65.420			

Reserven sind im Umfang von 6,5 ha vorhanden. Es handelt sich dabei im Wesentlichen um Teile des Bebauungsplans BP 5. Bei einem Teil der Flächen ist von Verfügbarkeitseinschränkungen auszugehen. Dies begründet sich in der vorhandenen Altlastensituation. Die Flächen liegen im Bereich einer bis 1964 betriebenen Deponie für Siedlungsabfälle und Gewerbemüll und sind daher belastet. Weitere Hemmnisse bezüglich der Realisierung des Standortes bestehen seitens des Artenschutzes. Aufgrund der vorliegenden Verfügbarkeitseinschränkungen wird für die Flächen eine Quote von 0,2 festgelegt. Somit bleibt ein verfügbares Flächenkontingent von 2,6 ha.

4.2.6 Leerstände und Mindernutzungen im Immobilienbestand

Innerhalb des Stadtgebietes existieren neben den oben dargestellten „klassischen“ Flächenreserven eine Reihe von weiteren Entwicklungspotenzialen in mindergenutzten Bereichen bzw. Leerständen bestehender Immobilien. Ein Kataster für Gebäudeleerstände, Brachen oder Mindernutzungen ist jedoch nicht vorhanden, so dass die Auflistung und Benennung einer genauen Anzahl von Leerständen und sich am Markt befindlichen nutzbaren Flächen sowie die Angabe des dort verfügbaren Flächenumfangs nicht möglich sind. Im Rahmen dieses Fachbeitrags können diese Reserven daher nicht berücksichtigt werden.

4.2.7 Übersichtskarten / Weiterer Klärungsbedarf

Die bestehenden Baulandreserven innerhalb des Stadtgebietes sind in der Anlage zu diesem Bericht auf der Grundlage von Orthofotos noch einmal dargestellt.

Bezüglich der Übersichtskarte-Süd ist anzumerken, dass die Baulandreserven im Umfeld der ehemaligen Eislaufhalle nicht dargestellt sind. Die hier noch vorhandenen Reserven sind im Bebauungsplan BW 56 als Mischgebiet mit der Festsetzung „Sportliche Einrichtung“ festgesetzt, was faktisch einem Sondergebiet „Sportanlagen“ entspricht. Einschließlich des Grundstücks der Eislaufhalle sind hier Flächenreserven im Umfang von ca. 4 ha vorhanden, die aktuell teilweise aber durch Sportfreianlagen belegt sind. Die Weiterentwicklung dieses Standortes im Hinblick auf die Schwerpunkte „Sport- und Freizeitnutzung“ bzw. „Gewerbe“ wird derzeit innerhalb der Verwaltung noch diskutiert.

Hinsichtlich der Übersichtskarte-Mitte/Ost ist darauf hinzuweisen, dass das noch freie Grundstück im Baugebiet BU 11 (Kohlenstraße / Trimmelter Hof, Tabelle 8 Nr. 1173) als im Bebauungsplan BU 11 faktisch zwar Sondergebiet festgesetzt, tatsächlich aber nur im Sinn eines eingeschränkten Gewerbegebietes (ohne Einzelhandelsnutzungen) primär für Dienstleistungsnutzungen geeignet ist.

Neben den dargestellten Reserven bestehen im rückwärtigen Bereich des Hauptbahnhofs noch Entwicklungsreserven (Schönbornstraße). Das im Eigentum der DB Netz stehende Grundstück mit einer

Fläche von ca. 10.600 m² ist derzeit noch nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellt, wird aber nach Angaben der Bahn nicht mehr diese Zwecke benötigt.

Im nördlichen Stadtgebiet (Übersichtskarte-Nord) bestehen neben den oben dargestellten Flächenreserven im Gebiet des Zweckverbandes Wirtschaftsförderung im Trierer Tal noch weitere Flächenreserve an der Montanstraße vorhanden (ca. 2,7 ha), für die aber eine Option zu Gunsten eines angrenzenden Gewerbebetriebes besteht.

4.2.8 Zusammenfassung: Gesamtumfang der vorhandenen Baulandreserven

Tabelle 13 zeigt die Übersicht über die in der Stadt Trier verfügbaren Flächenreserven. Die Lage der Flächen im Stadtgebiet ist in Abbildung 6 sowie in weiteren Abbildungen in der Anlage dargestellt. In rein quantitativer Betrachtung sind demnach im Stadtgebiet innerhalb bestehender bzw. in der Entwicklung befindlicher Baulandreserven Flächen mit einem Gesamtumfang von ca. 61 ha vorhanden. Davon stehen unter Berücksichtigung von Mobilisierungshemmnissen rund 46 ha innerhalb des Planungszeitraums zur Verfügung. Dies entspricht – bezogen auf den Zeithorizont von 2025 – einer verfügbaren Fläche von jährlich ca. 3 ha.

Im Bereich von öffentlichen Baulandreserven steht ein Flächenkontingent im Umfang von 10 ha zur Verfügung. Für Baulandreserven im privaten Eigentum wird unter Berücksichtigung der Mobilisierungshemmnisse von einer verfügbaren Fläche von 4,7 ha und für Brachflächen von 2,9 ha ausgegangen. Weitere 28,4 ha werden kurz- bis mittelfristig in Gewerbegebieten bereitgestellt werden, die sich zurzeit noch in der Entwicklung befinden. Darunter liegen allein 14,5 im Gewerbegebiet Feyen-Süd (ehemals Handwerkerpark).

Tab. 13: Gesamtumfang der bestehenden Baulandreserven

	Gesamtfläche in ha	Verfügbare Fläche in ha
Baureife Baulandreserven im öffentlichen Eigentum	10	10
Baureife Baulandreserven im privaten Eigentum	9,4	4,7
Gewerbebrachen	9,1	2,9
Gewerbeflächen in der Entwicklung	32,5	28,4
Gesamtsumme	61	46

Der Großteil der Reserven liegt im Bereich gewerblicher Bauflächen (siehe Tab. 14). Hier sind Flächen im Umfang von 36,1 ha verfügbar. Weitere 4,9 ha stehen in gemischten Bauflächen zur Verfügung. In diesem Bereich können nur Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht stören, untergebracht werden. Dies sind insbesondere Büro- und Dienstleistungsnutzungen. Für den großflächigen Einzelhandel sind Sonderbauflächen im Umfang von 4,4 ha verfügbar. Im Bereich von sonstigen Sonderbauflächen sind 0,6 ha als Reserve vorhanden.

Tab. 14: Lage der Baulandreserven in Baugebieten

	Gesamtfläche in ha	Verfügbare Fläche in ha
Gewerbliche Bauflächen	48,6	36,1
Gemischte Bauflächen	6,3	4,9
Sonderbauflächen großflächiger Einzelhandel	4,9	4,4
Sonstige Sonderbauflächen	1,1	0,6
Gesamtsumme	60,9	46

Die hier aufgeführten Flächenreserven deuten zunächst auf ein zumindest quantitativ umfangreiches Flächenangebot für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben in Trier hin. Vom gesamten Flächenumfang

sind jedoch nur 5,9 ha im Eigentum der Stadt Trier. Dies entspricht einem Anteil von 9,7 % an der Gesamtfläche aller Reserven. Das Flächenpotenzial, das der Stadt Trier zur Vermarktung im Sinne einer offensiven Wirtschaftsförderung zur Verfügung steht, ist dementsprechend begrenzt. Gleichzeitig liegen die städtischen Flächen überwiegend im Gewerbegebiet Eurener Flur. Flächen in alternativen Standortbereichen können nicht angeboten werden. Die Einflussmöglichkeiten der Stadt durch die eigene Wirtschaftsförderung sind dadurch stark eingeschränkt.

Über die Entwicklungsgesellschaften EGRP und EGP standen zum Zeitpunkt der Erfassung der Flächenreserven weitere relevante Angebote für die Ansiedlung von Betrieben im Gewerbegebiet Irsch, im Bereich Petrisberg sowie mittelfristig in Trier-West (Bahnausbesserungswerk, EYBL-BOBINET) zur Verfügung. Der Standort Petrisberg mit dem Schwerpunkt Wissenschaftspark/Dienstleistungen wird vom Markt sehr gut akzeptiert. Nach Angaben der EGP sind fast alle Gewerbeflächen im Wissenschaftspark verkauft. Auch für bisher leerstehende Immobilien seien neue Mieter gefunden. Zwar gelten die Flächen gemäß der hier angewandten Erfassungssystematik als verfügbar solange noch keine Baugenehmigung erteilt ist, faktisch sind nunmehr in untergeordnetem Umfang Flächenreserven im Wissenschaftspark auf dem Markt verfügbar. Demgegenüber bleiben die Ansiedlungen im Bereich des primär auf die östlichen Höhenstadtteile orientierten Gewerbegebietes BI 6 in Irsch weit hinter den Erwartungen zurück.

Die weiteren aktuell für Ansiedlungen verfügbaren Flächenangebote im Stadtgebiet beschränken sich auf Flächen im Privateigentum im Bereich der Gewerbegebiete BW 64, Gottbillstraße und Diederhoner Straße im südwestlichen Stadtgebiet sowie die Flächen im Bereich der ehemaligen Kaserne Nells Ländchen an der Metternichstraße.

Bei der Bewertung der Ergebnisse muss berücksichtigt werden, dass die verfügbaren Flächen nicht immer den Ansprüchen der Betriebe und Unternehmen bspw. hinsichtlich der Lage, Größe oder Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz genügen können. Somit ist es möglich, dass einem Betrieb trotz des vermeintlich großen Umfangs an verfügbaren Baulandreserven kein passendes Grundstück in der Stadt Trier angeboten werden kann. Weitere Einschränkungen hinsichtlich der Verfügbarkeit ergeben sich durch die räumlich unregelmäßige Verteilung. So stehen im stark nachgefragten Gewerbegebiet in Trier-Nord momentan faktisch kaum Flächen zur Verfügung. Der Standort Metternichstraße-West (BN 83-1) wird von der Eigentümergemeinschaft derzeit nicht offensiv vermarktet. Für den Bereich BN 83-2 liegt noch kein Planrecht vor; für diese Fläche wird derzeit die Möglichkeit zur Verlagerung des Betriebshofes ART / Stadt Trier geprüft. Die Fläche hinter dem Arbeitsamt ist nur unzureichend erschlossen. Für die Fläche der ehemaligen Kartonagenfabrik an der Riverisstraße werden die Möglichkeiten zur Herstellung einer leistungsfähigen Erschließung zurzeit geprüft.

Diese ergänzende qualitative Betrachtung macht letztendlich deutlich, dass der rein rechnerisch ermittelte Wert an vorhandenem Bauland für Produktion, Handwerk und sonstige gewerbegebietstypischen Nutzungen nur bedingt den Anforderungen an ein quantitativ und qualitativ ausreichendes Angebot entspricht. Insbesondere für diesen Sektor ist das aktuelle Angebot an Gewerbeflächen als unzureichend zu bewerten.

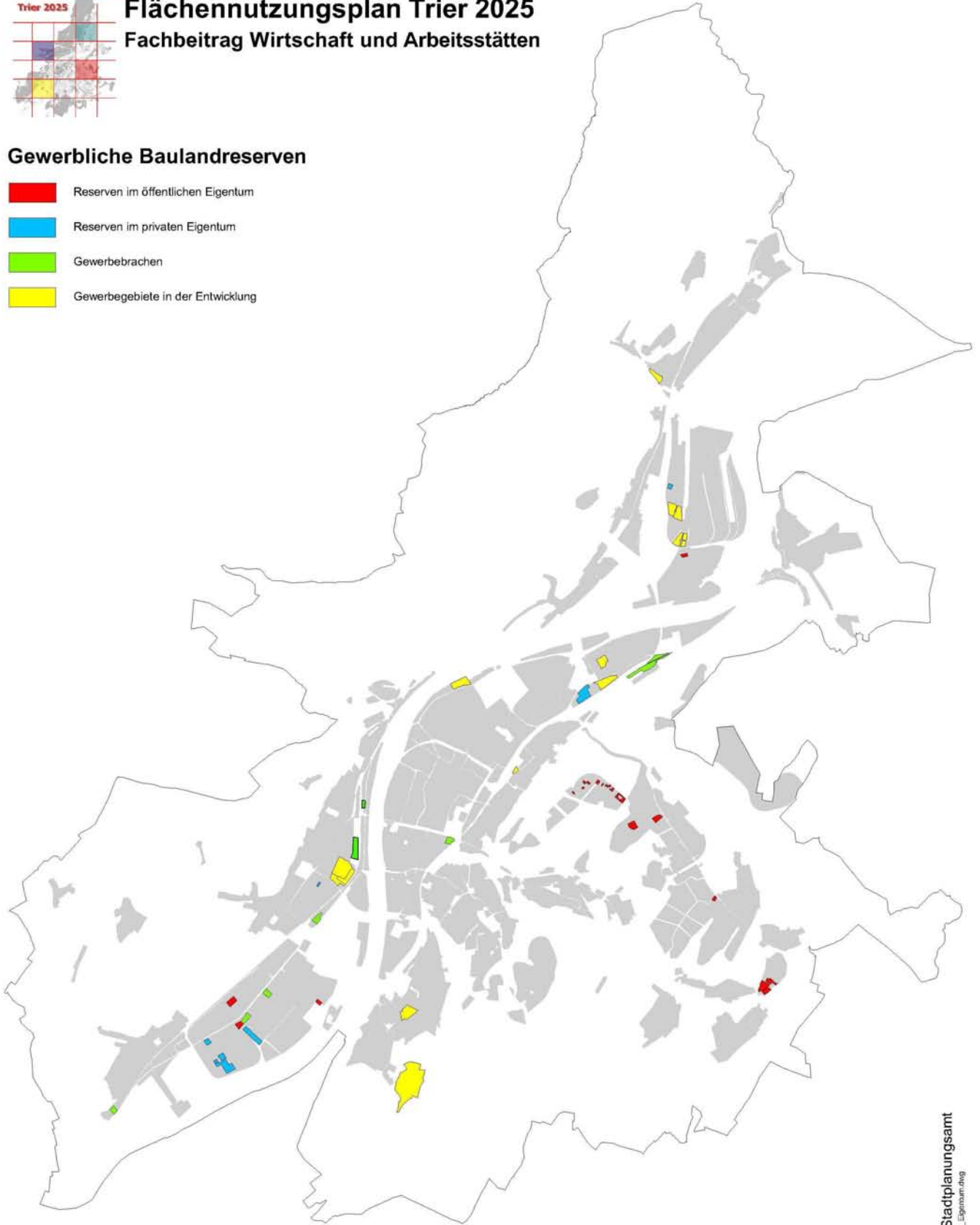
Abb. 6: Gewerblichen Baulandreserven nach Eigentum



Flächennutzungsplan Trier 2025 Fachbeitrag Wirtschaft und Arbeitsstätten

Gewerbliche Baulandreserven

-  Reserven im öffentlichen Eigentum
-  Reserven im privaten Eigentum
-  Gewerbebrachen
-  Gewerbegebiete in der Entwicklung



4.3 Vorrangige Eignung der Baulandreserven

Die verfügbaren Flächenreserven differenziert nach ihrer vorrangigen Nutzung sind in Tabelle 15 und in Abbildung 7 dargestellt. Die Bewertung der Reserven nach Wirtschaftssektoren beinhaltet lediglich eine Ersteinschätzung und orientiert sich an der in den Tabellen 8 bis 12 zuerst angeführten Vorrangnutzung. In vielen Bereichen sind jedoch auch andere Nutzungen denkbar.

Tab. 15: Verfügbare Baulandreserven nach Wirtschaftssektoren

	Verfügbare Gesamtfläche in ha	Verfügbare Fläche pro Jahr in ha
Handwerk, Produktion und sonstige gewerbegebietstypische Nutzungen	31,8	2,1
Dienstleistungs- und Büronutzungen	9	0,6
davon Wissenschaft/Technologie	2,3	0,2
davon sonstige Dienstleistungs- und Büronutzungen	6,7	0,4
Einzelhandel	5,2	0,3
Distribution/Logistik	2,6	0,2
Gesamt	48,6	3,2

Das größte Kontingent steht für Nutzungen aus dem Bereich Handwerk, Produktion und sonstige gewerbegebietstypische Nutzungen zur Verfügung (etwa 31,8 ha bzw. 2,1 ha p. a.), wobei sich allein im Handwerkerpark Reserven im Umfang von 14,5 ha befinden. Die übrigen Reserven liegen in den Gewerbegebieten in Euren, Trier-West, Trier-Nord und Irsch (siehe Abb. 7).

Für Dienstleistungs- und Büronutzungen sind insgesamt sind 9 ha reserviert. Gewerbeflächen für Dienstleistungsbetriebe werden vorwiegend in den noch zu entwickelnden Gebieten BW 61-1 (Eurener Straße, Im Speyer, Über Brücken) und BN 82 (Ehemaliges Kasernenareal Castel Feuvrier) sowie im Bereich des BN 83-1 (Ehemalige Kaserne Metternichstraße - West) vorgehalten. Weitere 2,3 ha sind im Wissenschaftspark Petrisberg für Nutzungen aus dem Bereich Wissenschaft und Technologie verfügbar, wobei diese Flächen nach Angaben der EGP faktisch nicht mehr auf dem Markt sind (siehe Kap. 4.2.8).

Für Nutzungen aus dem Bereich Einzelhandel stehen insgesamt Flächen mit einem Gesamtumfang von 5,2 ha zur Verfügung. In Ehrang, auf dem Petrisberg und in Feyen werden durch die laufenden Bebauungsplanverfahren zum BE 25, BU 16 3. Änderung und Erweiterung sowie zum BF 15 Baurecht für Nahversorgungseinrichtungen geschaffen. Weitere Flächen befinden sich Pfalzel, Tarforst und Euren.

Für Logistik sind insgesamt 2,6 ha bzw. 0,2 ha pro Jahr reserviert. Diese Flächen liegen allesamt im Gewerbegebiet am Hafen.

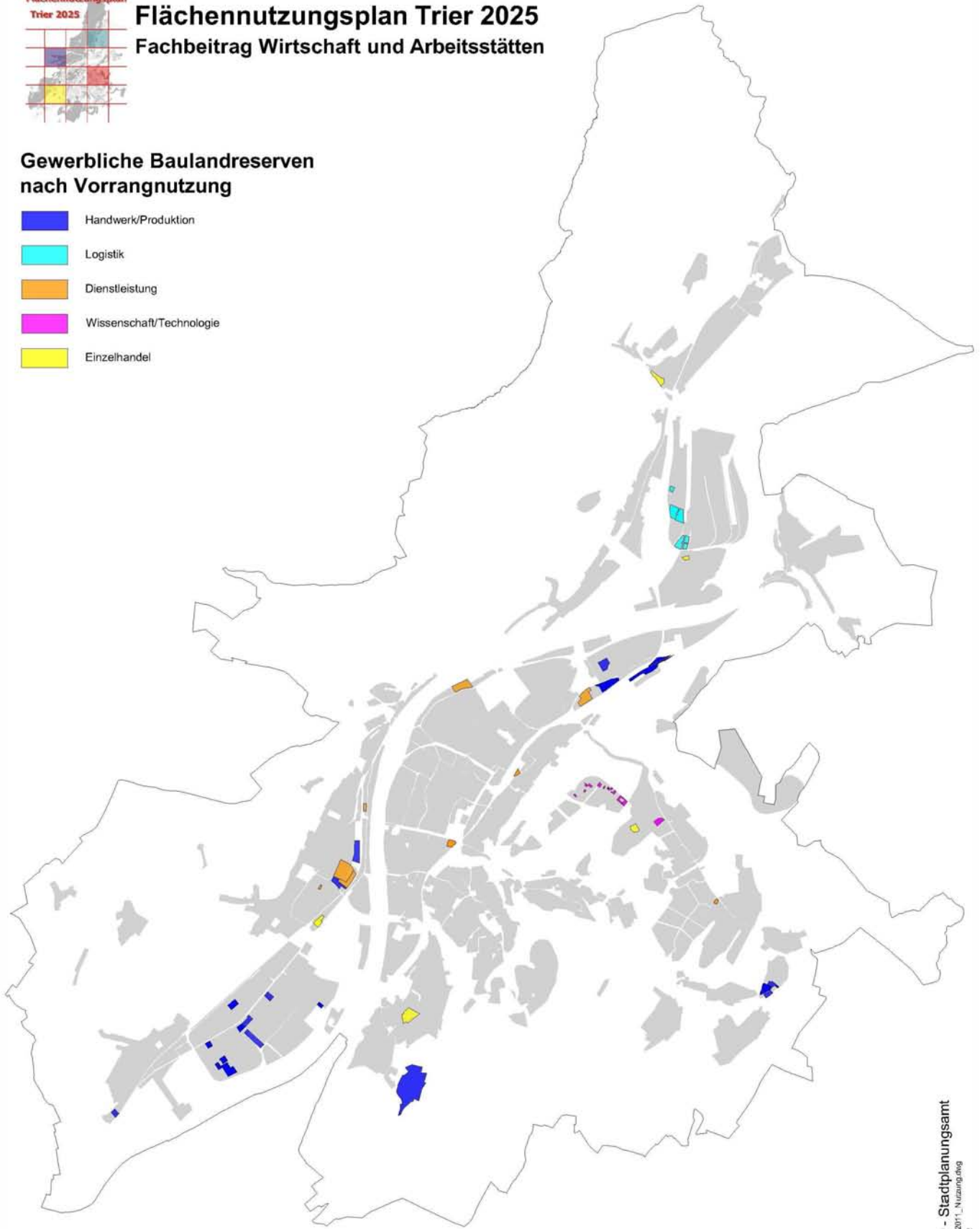
Abb. 7: Gewerbliche Baulandreserven nach Vorrangnutzung



Flächennutzungsplan Trier 2025
Fachbeitrag Wirtschaft und Arbeitsstätten

Gewerbliche Baulandreserven nach Vorrangnutzung

- Handwerk/Produktion
- Logistik
- Dienstleistung
- Wissenschaft/Technologie
- Einzelhandel



5 Vorliegende Ziele für die gewerbliche Entwicklung

Im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltungsgarantie (Art. 28 Abs. 2 GG) trägt die Kommune die Verantwortung für ihre Eigenentwicklung (Planungshoheit). Die Umsetzung der gemeindlichen Ziele mit den Mitteln der Bauleitplanung steht jedoch unter dem Abstimmungsvorbehalt mit den Zielen der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB). Die Ziele der Raumordnung werden im Landesentwicklungsprogramm und in den regionalen Raumordnungsplänen festgehalten. Im Folgenden werden diese landesweiten und regionalen Zielsetzungen für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt und der Region zusammengefasst. Weitere für die Flächennutzungsplanung relevante Ziele wurden im Strategischen Zukunftskonzept Trier 2020 formuliert.

5.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Das seit Oktober 2008 gültige Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) des Landes Rheinland-Pfalz legt für die wirtschaftliche Entwicklung des Landes und seiner Teilräume einige Ziele und Grundsätze fest¹⁵:

Für eine nachhaltige Steigerung der ökonomischen Basis will das LEP IV beim weiteren Ausbau sich selbst tragender Wirtschaftsstrukturen und bei der Unterstützung von Innovations-, Wachstums- und Entwicklungsschwerpunkten in geeigneten Räumen und an geeigneten Standorten ansetzen. Damit sollen die jeweiligen Qualitäten und Besonderheiten von Teilräumen gestärkt werden.

Aufgrund der zentralen Lage des Landes Rheinland-Pfalz in Europa wird der Zusammenarbeit mit benachbarten europäischen Staaten eine hohe Bedeutung eingeräumt. Die hieraus resultierenden Standortvorteile und grenzüberschreitenden Entwicklungsmöglichkeiten sollen für eine nachhaltige Entwicklung des Landes genutzt werden. Dies bedingt neben einer nationalen auch eine europäische, mit den Nachbarstaaten und -regionen abgestimmte Planung.

Die Region Trier ist als landesweit bedeutsamer Entwicklungsbereich dargestellt. Als Raum mit grenzüberschreitenden Entwicklungsimpulsen kommt ihr eine besondere Bedeutung zu: Die Region Trier soll als Bindeglied zu Luxemburg und als Bestandteil des Städtennetzes Quattropole (Trier, Luxemburg, Saarbrücken, Metz) fungieren. Langfristig soll der Grenzraum Trier-Luxemburg sich zu einer polyzentrischen und grenzüberschreitenden Metropole in der Großregion entwickeln.

Die Stadt Trier bildet das Oberzentrum der Region Trier. Als Kern dieses Entwicklungsbereichs mit oberzentraler Ausstrahlung soll in der Stadt durch geeignete Maßnahmen zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen beitragen werden. Dazu gehört auch der Hafen Ehrang, dessen Potenziale als Logistik-Knotenpunkt ausgebaut werden sollen. Zudem soll die mit dem Wissenschaftspark am Petrisberg eingeleitete Profilierung als IT- und Medien-Standort insbesondere mit dem Ausbau der landesinternen und grenzüberschreitenden Verflechtungen fortgesetzt werden.

Ein weiteres für die Bauleitplanung relevantes Ziel des LEP IV ist, dass das bestehende Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen vorrangig genutzt werden soll. Gerade vor dem Hintergrund eines umfangreichen Angebot an bauleitplanerisch gesicherten Fläche für gewerbliche und industrielle Nutzungen sowie der Vielzahl von Flächen der industriellen und militärischen Konversion sind die gewerblich-industrielle Entwicklung auf planungsrechtlich gesicherte Fläche und Brachen zu konzentrieren. Die Ausweisung von Gewerbe- und Industrieflächen, die über den Eigenbedarf hinausgeht, bedarf nach Vorgaben des LEP IV einer besonderen Begründung, dass die vorhandenen Flächen von Art, Qualität und Lage nicht ausreichen.

Die Ziele der Landesplanung werden in den regionalen Raumordnungsplänen konkretisiert. Der aktuelle regionale Raumordnungsplan für die Region Trier stammt aus dem Jahr 1985 und befindet sich zurzeit in der Gesamtfortschreibung. Die Ziele des noch gültigen regionalen Raumordnungsplans sind

¹⁵Vgl. MINISTERIUM DES INNEREN UND FÜR SPORT RHEINLAND-PFALZ 2008

dementsprechend veraltet und müssen erst noch an die neuen Ziele des LEP IV angepasst werden. Aus diesem Grund wird an dieser Stelle auf die Darstellung der Ziele der Regionalplanung verzichtet.

5.2 Zielsetzungen der Stadt Trier

Eine räumlich konkrete Bedarfsplanung im Bereich Wirtschaft und Arbeitsstätten für die Stadt Trier wurde zuletzt im Jahr 1997 mit dem Erschließungsbedarfsplan für Industrie- und Gewerbeflächen vorgelegt. Gegenstand der Aufarbeitung war primär eine Bestandsaufnahme der Flächenreserven im Stadtgebiet in Form verschiedener Kategorien hinsichtlich der Verfügbarkeit und eine daraus abgeleitete Bedarfsplanung zur Erschließung neuer Flächen. Der jährliche Flächenbedarf für die Neueröffnung von Gewerbeflächen wurde mit 5 bis 6 ha angenommen. Die im Erschließungsbedarfsplan für Industrie- und Gewerbeflächen formulierten Ziele sind inzwischen – insbesondere bedingt durch den großen zeitlichen Verzug – als überholt anzusehen.

Eine vorwiegend qualitative Zielbestimmung wurde im Jahr 2003 mit dem Strategischen Zukunftskonzept Trier 2020 vorgelegt¹⁶. Dieses Zukunftskonzept wird derzeit überarbeitet. Da die Überarbeitung noch nicht abgeschlossen wurde, werden an dieser Stelle die Ziele des vorliegenden Zukunftskonzepts dargelegt.

Übergeordnetes Ziel in Strategischen Zukunftskonzept Trier 2020 ist die Schaffung von insgesamt 1.500 zusätzlichen Arbeitsplätzen bis zum Jahr 2010 (Visionsbaustein 1). Im Vordergrund steht dabei der Aspekt der Innovation in zukunftsorientierten Betrieben (Visionsbausteine 4 und 6). Hierbei werden folgende Zielausrichtungen angestrebt:

- Gezielte und spezifische kommunale Förderung ausgewählter Wachstumsbranchen
- Gründung einer Wirtschaftsförderungsagentur auf regionaler Ebene
- Aufbau von aktiv agierenden Beratungskapazitäten für ausgewählte Wachstumsbranchen im Rathaus Trier
- Räumliche Bündelung von innovativen ausgewählten Branchen an spezifischen Standorten (Themenparks, z.B. GVZ, WIP)
- Wirtschaftspraxisnaher und branchenspezifischer Transfer zwischen Wachstumsbranchen und Wissenschaft und Forschung
- Förderung des Einsatzes energieeffizienter Technologien
- Schaffung einer überbetrieblichen Aus- und Weiterbildungseinrichtung für ausgewählte Wachstumsbranchen

Ein weiterer Schwerpunkt ist die Weiterentwicklung der Stadt Trier als attraktiver europäischer Wissenschafts- und Bildungsstandort (Visionsbaustein 8). Hierzu gehören die Stärkung der Bildungsangebote durch die Trierer Hochschulen, die Kooperation mit den Luxemburger Hochschulen sowie die Stärkung von Bildungseinrichtungen mit europäischer Ausrichtung.

Visionsbaustein 9 beinhaltet schließlich die Entwicklung der Stadt Trier zum Kompetenzzentrum für die Gesundheitswirtschaft mit den Schwerpunktbereichen Rehabilitation von Senioren/Geriatrie und Gerontologie, Psychosomatik und Stressbewältigung, Krankenhauslogistik und Gesundheitsforschung (Salutogenese). Trier soll in Zukunft Kongressstadt für den Themenbereich „Medizin und Gesundheit“ sein. In diesem Sektor wird ein Potenzial von insgesamt 500 neuen Arbeitsplätzen gesehen.

¹⁶ Vgl. STADT TRIER 2003

6 Baulandbedarf

6.1 Orientierungsrahmen für den künftigen Gewerbeflächenbedarf

Flächenbedarf entsteht durch Neuansiedlungen von Firmen, deren bisheriger Standort außerhalb des Stadtgebietes liegt, durch Neugründungen von Firmen und durch Verlagerung von Betrieben, die an ihrem alten Standort auf Kapazitätsengpässe stoßen bzw. dort subjektiv oder objektiv nicht mehr vertretbaren Einschränkungen unterliegen (beispielsweise durch Umweltschutzauflagen). Verlagerungen führen wiederum zur Freisetzung von Flächen.

Die Prognose dieser Prozesse ist generell mit erheblichen Unsicherheiten verbunden. Dies liegt zum einen an den mit der wirtschaftlichen Entwicklung verbundenen Schwankungen. Hinzu kommen Umstrukturierungsprozesse im gewerblichen Bereich, die ebenfalls nur bedingt vorhersehbar sind.

Im Zusammenhang mit der Ermittlung des Flächenbedarfs für Wirtschaft und Arbeitsstätten ist außerdem zu berücksichtigen, dass die verschiedenen Arten von Betrieben sehr unterschiedlich Flächenansprüche aufweisen und sehr unterschiedliche Standorte nachfragen. Unternehmen aus dem Bereich Lagerhaltung oder Logistik zeichnen sich beispielsweise durch einen besonders hohen Flächenbedarf aus. Potenziell störende Industrie-, Gewerbe- und Handwerksbetriebe sind zwingend auf Standorte in Gewerbe- und Industriegebieten angewiesen. Dienstleistungsnutzungen (bspw. aus dem Kredit- und Versicherungsgewerbe oder der Rechtsberatung) bevorzugen dagegen Kern- und Mischgebiete. Büroräume für freie Berufe sind sogar in Wohngebieten zulässig und verbreitet vorhanden. Dies gilt in gleicher Weise für soziale Einrichtungen (u. a. Kinder-, Altenheime, Gesundheits- und Bildungswesen) und konsumbezogene Dienstleistungen (u. a. Gaststätten, Friseure, Körperpflege).

Bei der Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs hat sich in vielen Regionen, Städten und Gemeinden Deutschlands der bedarfs- bzw. nachfrageorientierte Ansatz etabliert. Das bedeutet, dass im Flächennutzungsplan gewerbliche Bauflächen entsprechend der erwarteten Nachfrage dargestellt werden. Dieses Vorgehen entspricht dem Grundsatz eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB.

In der Praxis kommen zur Ermittlung der künftigen Gewerbeflächenbedarfs folgende Methoden zum Einsatz¹⁷:

- Modelle mit einer Fortschreibung des Gewerbeflächenbedarfs der Vergangenheit
- Betriebsbefragungen
- Beschäftigtenbasierte Modelle mit Prognose der künftigen Beschäftigtenzahlen
- Nachfrageorientierte Bedarfsermittlung durch zu erwartende Neugründungen, Verlagerungen und Wiederverwendung von Flächen

Im Rahmen des vorliegenden Fachbeitrags werden der Gewerbeflächenverbrauch der vergangenen Jahre und die Betriebsbefragungen, die im Rahmen der Wirtschaftspotenzialanalyse durchgeführt wurden, für die Bedarfsermittlung betrachtet. Zudem wird eine nachfrageorientierte Bedarfsprognose mit Hilfe des Modells GIFPRO erstellt. Wie im weiteren Verlauf noch deutlich wird, können die anhand dieser Methoden ermittelten Bedarfswerte nur als Anhaltswerte herangezogen werden. Durch die Anwendung dieses Methodenmixes soll letztendlich ein möglichst plausibler Orientierungsrahmen für den künftigen Bedarf aufgezeigt werden.

¹⁷ Vgl. MIELKE 2002

6.1.1 Fortschreibung des Gewerbeflächenbedarfs der Vergangenheit

Viele Städte orientieren sich bei der Prognose des künftigen Bedarfs am bisherigen Verbrauch von Gewerbeflächen. Die Fortschreibung des Gewerbeflächenbedarfs der Vergangenheit gestaltet sich jedoch relativ schwierig, denn im Vergleich zum Sektor Wohnungsbau wird keine amtliche Statistik über die Baufertigstellung von gewerblich genutzten Gebäuden geführt.

Angaben über den Gewerbeflächenverbrauch können dem Baulandkataster entnommen werden, dass seit 2002 datenbankgestützt beim Stadtplanungsamt geführt wird. Darin wird jedes Grundstück als bebaut geführt, für das seit 2002 eine Baugenehmigung oder ein positiver Vorbescheid erteilt wurde. Da das Baulandkataster in erster Linie der Erfassung der bestehenden Baulandreserven dient, werden keine weiteren Daten bezüglich des Gewerbeflächenverbrauchs erfasst.

Bei der Fortschreibung des Gewerbeflächenbedarfs der Vergangenheit ist indessen zu berücksichtigen, dass der Zeitraum von 2002 bis 2009 kaum ausreicht, um den Verbrauch linear in die Zukunft zu projizieren. Zudem ist zu bedenken, dass nur diejenigen Betriebe erfasst werden, die tatsächlich Flächen beansprucht haben. Unternehmen, die Interesse an einer Um- oder Ansiedlung in Trier hatten und keine passenden Grundstücke gefunden, sind in dieser Statistik nicht enthalten. Vor diesem Hintergrund können die Verbrauchsdaten der zurückliegenden Jahre bei der Herleitung des künftigen Gewerbeflächenbedarfs lediglich als Orientierungsgröße dienen.

Tab. 16: Inanspruchnahme von Gewerbeflächen (einschl. SO-Einzelhandel) von 2002 bis 2009

Jahr	Anzahl	Fläche in ha
2002	1	0,8
2003	9	7,0
2004	1	0,8
2005	10	5,0
2006	9	13,9
2007	8	11,7
2008	9	8,2
2009	11	4,4
Gesamt	58	51,8
Jahresdurchschnitt	7,3	6,5

Wie aus Tabelle 14 ersichtlich, schwankt die Anzahl bzw. die Größe der Flächen, die in einem Jahr realisiert wurden, erheblich. Während im Jahr 2002 nur eine Fläche mit einer Größe von 0,8 ha einer gewerblichen Nutzung zugeführt wurde, wurden im Jahr 2006 insgesamt neun Flächen mit einer Gesamtgröße von 13,9 ha beansprucht. Im Zeitraum von 2002 bis 2009 wurden insgesamt 51,8 ha für gewerbliche Nutzungen in Anspruch genommen. Daraus ergibt sich ein Jahresdurchschnitt von 6,5 ha.

Um ein genaueres Bild über den Gewerbeflächenverbrauch der Vergangenheit zu erhalten, ist die Unterscheidung der verbrauchten Grundstücke nach der Art der auf ihnen realisierten Nutzung sinnvoll (siehe Tab. 17). Für die „klassischen“ Gewerbenutzungen aus dem Bereich Handwerk, Produktion und sonstige gewerbegebietstypische Nutzungen wurden Flächen in einer Gesamtgröße von 22,9 ha beansprucht. Dies entspricht einem jährlichen Verbrauch von 2,9 ha. Weitere 16,2 ha wurden für Nutzungen aus dem Bereich Einzelhandel in Anspruch genommen worden (davon allein 5 ha für einen Baumarkt). Der Durchschnittswert beträgt 2 ha pro Jahr. Auf die Bereiche Dienstleistungen und Wissenschaft/Technologie entfallen lediglich 3,5 ha bzw. 0,4 ha pro Jahr.

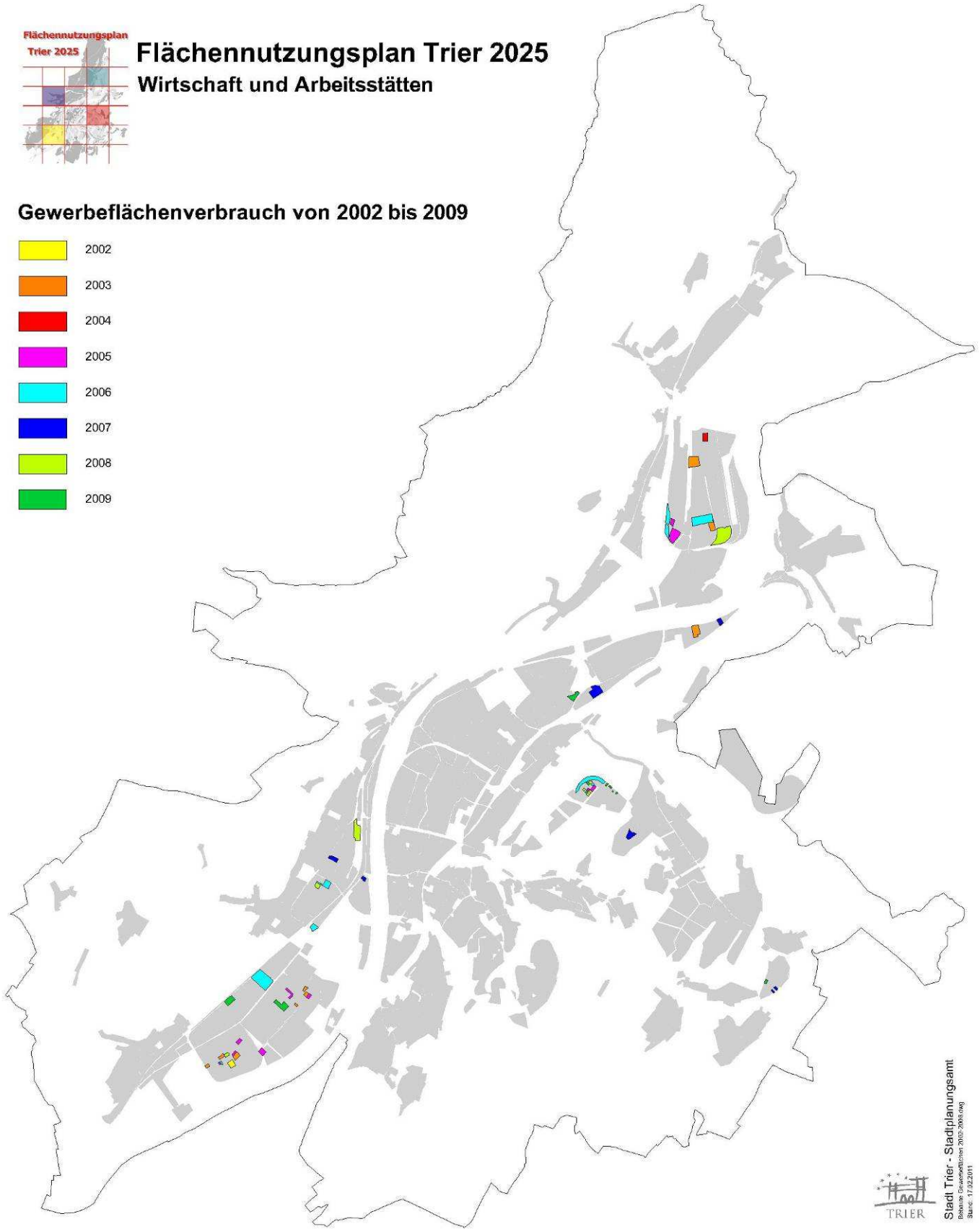
Tab. 17: Gewerbeflächenverbrauch von 2002 bis 2008 differenziert nach Nutzungsarten

	Anzahl	Fläche in ha	Jahres- durchschnitt
Dienstleistungen und Wissenschaft/Technologie	20	3,5	0,4
Einzelhandel	5	16,2	2
Handwerk, Produktion und sonstige gewerbegebietstypische Nutzungen	21	22,9	2,9
Distribution	12	9,4	1,2
Gesamt	58	52¹⁸	6,5

Die für Gewerbe in Anspruch genommenen Flächen befinden sich größtenteils in den Gewerbegebieten am Hafen, in der Ehranger Flur und im Wissenschaftspark Petrisberg. Weitere Flächen wurden in Trier-Nord und in Trier-West realisiert (siehe Abb. 8).

¹⁸ Die leichte Abweichung gegenüber der Gesamtsumme der von 2002 bis 2009 realisierten Gewerbeflächen begründet sich in der unterschiedlichen Rundung der Zwischenergebnisse.

Abb. 8: Gewerbeflächenverbrauch von 2002 bis 2009



6.1.2 Betriebsbefragungen

Im Jahr 2008 wurden im Rahmen der Wirtschaftspotenzialanalyse¹⁹ insgesamt 1.600 Betriebe und Unternehmen im Stadtgebiet befragt. Die Rücklaufquote ist mit 25 % relativ hoch. Im Rahmen der Betriebsbefragung wurde auch der Flächenbedarf der Unternehmen in den kommenden fünf Jahren abgefragt.

Von den an der Befragung teilgenommenen Unternehmen sieht die ganz überwiegende Mehrheit für ihre Betriebe keine Notwendigkeit für neue Gewerbeflächen. Die meisten Unternehmen verfügen über ausreichend große Flächen und haben gegebenenfalls Reserveflächen am Betriebsstandort zur Verfügung. Lediglich 33 Betriebe geben für die nächsten fünf Jahre einen Flächenbedarf zur Erweiterung von mehr als 1.000 m² an. Hierunter sind zwölf Betriebe, die ihren Flächenbedarf am heutigen Standort umsetzen können und wollen. Für diese Betriebe besteht somit kein Bedarf zur Bereitstellung zusätzlicher Flächen. Die übrigen 21 Betriebe und Unternehmen haben für die nächsten fünf Jahre einen Flächenbedarf angegeben, der nicht mehr am aktuellen Betriebsstandort gedeckt werden kann. Der gemeldete mittelfristige Bedarf liegt bei insgesamt 32,8 ha, wobei hiervon allein 20 ha auf einen landwirtschaftlichen Betrieb entfallen. Somit liegt der Gewerbeflächenbedarf der befragten Unternehmen für die nächsten fünf Jahre bei 12,8 ha.

Die Ableitung von konkreten Bedarfswerten durch eine Hochrechnung des angegebenen Flächenbedarfs auf die Gesamtheit der Betriebe ist trotz der relativ hohen Rücklaufquote problematisch. Dies begründet sich zunächst darin, dass nur der endogene Bedarf, d.h. die Nachfrage der örtlichen Unternehmen, abgebildet wird. Der Bedarf von auswärtigen Betrieben, die sich in der Stadt Trier neu ansiedeln wollen, oder die Nachfrage infolge von Neugründungen ist darin nicht berücksichtigt.

Es kann davon ausgegangen werden, dass primär Betriebe einen Flächenbedarf angemeldet haben, welche tatsächlich in den kommenden Jahren expandieren wollen. Eine Hochrechnung des angegebenen Flächenbedarfs auf alle Unternehmen würde daher zu einem überhöhten Flächenbedarf führen. Weiterhin muss berücksichtigt werden, dass sich der abgefragte Flächenbedarf nur auf die folgenden fünf Jahre bezieht. Eine langfristige Bedarfsschätzung wäre auch für die Unternehmen aufgrund von konjunkturellen Schwankungen und sich wandelnden Rahmenbedingungen mit erheblichen Unsicherheiten verbunden. Eine Projizierung der Bedarfswerte der nächsten fünf Jahre auf den Prognosehorizont des Flächennutzungsplans (2025) ist vor diesem Hintergrund kaum möglich.

6.1.3 Gewerbeflächenbedarf nach dem Prognosemodell GIFPRO

Bei dem Prognosemodell GIFPRO (Gewerbe- und Industrieflächenprognose) handelt es sich um ein an der Universität Dortmund zu Anfang der 1980er Jahre entwickeltes Modell zur Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs für mittel- bis langfristige Zeiträume²⁰. Es wird in verschiedenen Varianten insbesondere in der Landesplanung und in der kommunalen Planung in Nordrhein-Westfalen eingesetzt, findet aber auch in der Verwaltung des Landes Rheinland-Pfalz Anwendung²¹ und ist durch die Rechtssprechung des Oberverwaltungsgericht Koblenz bestätigt²².

Kern des Prognosekonzeptes ist der Bezug auf die drei Erscheinungsformen der Nachfrage: Es wird auf der Basis verschiedener Datenquellen abgeschätzt, in welchem Umfang Neugründungen, innerörtliche Verlagerungen und Ansiedlungen aus anderen Gemeinden im Planungszeitraum zu erwarten sind. Dabei wird mit dem GIFPRO-Modell der Gesamtbedarf an gewerblichen Bauflächen bestimmt. Eine Differenzierung in unterschiedliche Nutzungen wie Produktion, Handwerk, Distribution, Dienstleistungen, Einzelhandel und sonstigen gewerbegebietstypischen Nutzungen ist darin nicht enthalten.

¹⁹ Vgl. STADT TRIER 2008

²⁰ Vgl. BAUER, MARTIN; BONNY, HANNS WERNER 1987

²¹ Vgl. MINISTERIUM DES INNERN UND FÜR SPORT 2004

²² Urteile vom 11. November 2004, Aktenzeichen: 1 C 11712/02.OVG, 1 C 11924/02.OVG und 1 C 10966/03.OVG

Jedoch wird durch die Bestimmung des Anteils der gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten nach unterschiedlichen Wirtschaftsabteilungen berücksichtigt, dass Gewerbeflächen vorwiegend vom Verarbeitenden Gewerbe und im geringeren Maße von Handel oder Dienstleistungen beansprucht werden.

Ausgangspunkt der Berechnung nach GIFPRO ist die Zahl der gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten in den einzelnen Wirtschaftszweigen. In Abhängigkeit von der Beschäftigtenzahl werden unter Berücksichtigung empirischer Daten Annahmen über die Wahrscheinlichkeit künftiger Neuan-siedlungen und Verlagerungen getroffen (Ansiedlungsquote, Verlagerungsquote). Der Umfang der benötigten Fläche resultiert dann aus dem Produkt Beschäftigtenzahl, Ansiedlungsquote bzw. Verla-gerungsquote und der Flächenkennziffer.

Um die Besonderheiten der lokalen Situation zu berücksichtigen, sollten die Eingangsparameter mög-lichst empirisch abgesichert vorliegen, beispielsweise durch Erhebungen über die Flächenkennziffer in den einzelnen Wirtschaftsbereichen. Da für Trier jedoch keine auf die Gesamtstadt bezogene diffe-renzierte Gewerbeflächenanalyse vorliegt, aus der die spezifischen Flächenrichtwerte abgeleitet wer-den können, muss bei der Berechnung auf die bundesweit ermittelten Durchschnittswerte zurückge-griffen werden. Bei der weiteren Betrachtung des durch das GIFPRO-Modell berechneten Bedarfswertes muss diese Schwachstelle berücksichtigt werden.

Das Prognosemodell GIFPRO liegt mittlerweile in verschiedenen Variationen vor, die sich hinsichtlich der Berücksichtigung gewerbeflächenbeanspruchender Beschäftigter in den einzelnen Wirtschaftssek-toren, der Quoten für die verschiedenen Nachfragefälle sowie der Flächenkennziffern unterscheiden. Für die vorliegende Ermittlung eines Orientierungsrahmens für den künftigen Flächenbedarf werden folgende Ausgangsparameter verwendet:

Gewerbeflächenbeanspruchende Erwerbstätige

In der Anwendung des Prognosemodells GIFPRO wird ursprünglich davon ausgegangen, dass aus den Sektoren verarbeitendes Gewerbe und Baugewerbe alle Beschäftigten Gewerbe- und Industrie-gebiete beanspruchen. Innerhalb der Sektoren Handel sowie Verkehr- und Nachrichtenübermittlung beträgt die entsprechende Quote 40 %.

Diese Ansätze werden hinsichtlich des Anteils der gewerbeflächenbeanspruchenden Erwerbstätigen an allen Erwerbstätigen unter Berücksichtigung neuerer Untersuchungen²³ geringfügig modifiziert. Es wird angenommen, dass auch ein Teil der Beschäftigten im Dienstleistungsbereich Standorte in Ge-werbegebieten nachfragt; die entsprechende Quote wird auf 10 % aller Dienstleistungsbeschäftigten gesetzt. Demgegenüber erscheint die Standard-Quote von 40 % für die Beschäftigten im Bereich Handel unter Berücksichtigung der hohen Bedeutung des Trierer Innenstadtzentrums für diesen Sek-tor als zu hoch; hier wird eine Quote von 30 % gesetzt.

Grundlage der vorliegenden Bedarfsermittlung sind die Angaben des statistischen Landesamtes über die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am 31. Dezember 2007²⁴.

²³ Vgl. BONNY 2002

²⁴ Bei der Ermittlung der gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten wird auf die Zahlen mit dem Stand 31.12.2007 zurückgegriffen, weil mit dem Jahr 2008 die Klassifikation der Wirtschaftszweige geändert wurde. Aktuellere Daten liegen zwar vor, sind aber nicht mit der Einteilung nach GIFPRO kompatibel. Seit 2007 hat sich die Gesamtzahl der Beschäftigten leicht erhöht (von etwa 50.000 auf etwa 50.500). Die Anzahl der Beschäftigten im Produzierenden Gewerbe ist dabei leicht gesunken (10.731 im Jahr 2007 gegenüber 10.684 im Jahr 2009). Im Dienstleistungssektor ist die Beschäftigtenanzahl dagegen leicht gestiegen (38.972 im Jahr 2007 gegenüber 39.663 im Jahr 2009). Aufgrund der nur geringfügigen Veränderungen scheint die Verwendung der Beschäfti-gungsstatistik von 2007 zur Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs relativ unproblematisch.

Tab. 18: Ermittlung der gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten

	Branchen	Sozialversicherte Beschäftigte am 31.12.2007	Anteil gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte	gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte
Verarbeiten-des Gewerbe	Verarbeitendes Gewerbe	8.490	100 %	8.490
Sonstiges Gewerbe	Baugewerbe	2.241	100 %	2.241
	Handel	8.238	30 %	2.471
	Verkehr und Nachrichtenübermittlung	2.101	40 %	840
	Dienstleistungen	26.512	10 %	2.651
Insgesamt				16.693

Neuansiedlungen

Der Neuansiedlungsbedarf berücksichtigt den Gewerbe- und Industrieflächenbedarf im Planungszeitraum, der aus einer Betriebsverlagerung aus den Nachbargemeinden oder einer Zweigwerksbildung resultiert. Der Neuansiedlungsbedarf wird ermittelt aus dem Produkt aus gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten, Neuansiedlungsquote, Flächenkennziffer sowie Anzahl der Jahre bis zum Prognosehorizont. Die Neuansiedlungsquote wird dabei mit 0,15 je 100 gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte veranschlagt. Als Flächenkennziffer werden 250 m² je Beschäftigtem zugrunde gelegt.

Tab. 19: Ermittlung des Flächenbedarfs für Neuansiedlungen

Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte	16.693
Neuansiedlungsquote pro 100 Beschäftigte	0,15 je 100
Flächenkennziffer in m ²	250
Anzahl der Jahre bis zum Prognosehorizont	15
Flächenbedarf für Neuansiedlungen in ha	9,4

Neugründungen

Der Neugründungsbedarf bezieht sich auf die Neugründungen von Betrieben im Gemeindegebiet. Für die Ermittlung des Flächenbedarfs für Neugründungen wird ein Wert von 10 % der Neuansiedlungen angenommen.

Tab. 20: Ermittlung des Flächenbedarfs für Neugründungen

Flächenbedarf für Neugründungen in ha (10 % des Neuansiedlungsbedarfs)	0,9
---	------------

Verlagerungen

Mit dem Verlagerungsbedarf wird der Gewerbeflächenanspruch der ansässigen Gewerbe- und Industriebetriebe für Verlagerungen an neue, städtebaulich besser gelegene Gewerbestandorte und für Erweiterungen berücksichtigt. Wie der Neuansiedlungsbedarf berechnet sich der Verlagerungsbedarf aus dem Produkt aus gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten, Verlagerungsquote, Flächenkennziffer sowie Anzahl der Jahre bis zum Prognosehorizont. Die Verlagerungsquote wird mit 0,7 je 100 gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte angesetzt. Die Flächenkennziffer ist mit 250 m²/Beschäftigtem mit der des Neuansiedlungsbedarfs identisch.

Tab. 21: Ermittlung des Flächenbedarfs für Verlagerungen

Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte	16.693
Verlagerungsquote pro 100 Beschäftigte	0,7 je 100
Flächenkennziffer in m ²	250
Anzahl der Jahre bis zum Prognosehorizont	15
Flächenbedarf für Verlagerung in ha	43,8

Im Planungszeitraum wiedernutzbare Flächen

Durch Verlagerungen und Betriebsaufgaben werden bisher gewerblich genutzte Flächen im Planungszeitraum teilweise freigesetzt. Diese Flächen werden dann für gewerbliche Nutzungen wieder verfügbar, so dass ein Teil der ermittelten Flächennachfrage auf diesen Flächen befriedigt werden kann. Diese Flächenkomponente wird mit 25 % des errechneten Verlagerungsbedarfes angesetzt und kann vom Gesamtbedarf abgezogen werden.

Tab. 22: Ermittlung der wiedernutzbaren Flächen

Wiedernutzbare Flächen in ha (25 % des Verlagerungsbedarfs)	11,0
--	-------------

Gesamtbedarf im Planungszeitraum für die Stadt Trier

Aus der Ermittlung des Flächenbedarfs für Neuansiedlungen, Neugründungen und Verlagerungen ergibt sich ein Gesamtbedarf von 54,1 ha. Dem gegenüber steht ein Umfang an wiedernutzbaren Flächen von etwa 11 ha. Bezogen auf einen Planungshorizont von 15 Jahren beträgt der Baulandbedarf 43,2 ha. Dies entspricht einem jährlichen Nettobedarf von rund 2,9 ha.

Tab. 23: Ermittlung des gesamten Flächenbedarfs bis 2025

Flächenbedarf für Neuansiedlungen in ha	9,4
Flächenbedarf für Neugründungen in ha	0,9
Flächenbedarf für Verlagerungen in ha	43,8
Gesamtbedarf in ha	54,1
Wiedernutzbare Flächen in (25 % des Verlagerungsbedarfs)	11,0
Gesamtbedarf in ha	43,2
Gesamtbedarf pro Jahr in ha	2,9

6.2 Konkretisierung des Flächenbedarfs im Planungszeitraum

6.2.1 Bewertung der Bedarfsschätzung

Aufgrund der bereits dargestellten generellen Unsicherheiten im Zusammenhang mit der Prognose der wirtschaftlichen Entwicklung und der beschriebenen methodischen Schwächen können die GIFPRO-Prognose, die Trendextrapolation und die Betriebsbefragung lediglich Orientierungsgrößen über den künftigen Gewerbeflächenbedarf liefern. Für die Definition des künftigen Gewerbeflächenbedarfs auf der Ebene des Flächennutzungsplans bedürfen die Ergebnisse einer kritischen Würdigung.

Trotz der vergleichsweise einfachen Handhabung und Transparenz des GIFPRO-Modells ist festzustellen, dass das Modell primär statisch an den vorhandenen Beschäftigtenzahlen orientiert. Wirtschaftspolitische und städtebauliche Ziele werden zumindest in der hier zugrunde gelegten Standardvariante nicht abgedeckt. Die Einschränkungen bezüglich der Trendextrapolation und die Betriebsbefragung wurden bereits oben unter Kapitel 6.1.1 und 6.1.2 dargestellt. Aus diesem Grund soll vorlie-

gend eine differenzierte Betrachtung der Bedarfsfaktoren unter Berücksichtigung der in Kapitel 5 dargestellten Ziele für die gewerbliche Entwicklung in Trier erfolgen.

6.2.2 Flächenbedarf einzelner Nachfragesektoren

Flächenbedarf für Handwerk, Produktion und sonstige gewerbegebietstypische Nutzungen

Gewerbliche Nutzungen aus dem Bereich Handwerk, Produktion und sonstige gewerbegebietstypische Nutzungen zeichnen sich durch einen besonders hohen Flächenverbrauch aus. Aus immissionschutzrechtlichen Gründen sollen Gewerbebetriebe aus diesen Bereichen in gewerblichen Bauflächen untergebracht werden. Bei der Trendfortschreibung unter Berücksichtigung des Gewerbeflächenverbrauchs der vergangenen Jahre ergibt sich für die Zukunft ein Bedarf von 4,1 ha pro Jahr (siehe Kap. 6.1.1); in diesem Wert ist die Wiedernutzung von brachgefallenen Flächen nicht berücksichtigt. Anhand des GIFPRO-Modells wurde ein Gesamtbedarf an gewerblichen Bauflächen von 2,9 ha pro Jahr ermittelt, wobei der Großteil dieses Bedarfswertes auf das Verarbeitende und Baugewerbe entfällt; in diesem Wert ist die Wiedernutzung von Flächen durch Verlagerungen und Betriebsaufgaben explizit berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der oberzentralen Funktion der Stadt Trier in einem Raum mit grenzüberschreitenden Entwicklungsimpulsen sollte der Bedarfswert für die typischerweise Gewerbeflächen nachfragenden Betriebe mindestens in diesem Rahmen angesetzt werden. Zudem sollte bei der Festlegung des künftigen Bedarfs bedacht werden, dass im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans Überlegungen zur Umstrukturierung von Gewerbegebieten in Wohngebiete bestehen. Dies betrifft insbesondere den Moseluferbereich in Trier-West und den Bereich Gerberstraße in Trier-Süd. Hierdurch wird ein außergewöhnlich hoher Verlagerungsbedarf erzeugt. Nicht zuletzt muss berücksichtigt werden, dass im Hinblick auf die Flächenbereitstellung ausreichend Flexibilität gewährleistet sein sollte.

Vor dem Hintergrund dieser Überlegungen wird im weiteren Verlauf von einem Gewerbeflächenbedarf für Handwerk, Produktion und sonstige gewerbegebietstypische Nutzungen von jährlich 4 ha ausgegangen. Bis zum Prognosejahr 2025 ergibt sich daraus ein Gesamtbedarf von 60 ha.

Sonderbedarf Logistik

Das Güterverkehrszentrum Trier im Bereich des Hafens hat eine regional bedeutsame Funktion für die multimodale Logistik und soll auch nach den Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogramms Trier ausgebaut werden (siehe Kap. 5.1). Am bisherigen Standort sind indessen nur mehr sehr geringe Entwicklungsmöglichkeiten vorhanden (siehe Kap. 4.2.5).

Vor diesem Hintergrund besteht im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans das Ziel, Erweiterungsmöglichkeiten am bestehenden Standort mit dem Ziel einer nachhaltigen Sicherung der Funktionsfähigkeit des GVZ vorzubereiten. Ein konkreter Flächenbedarf hierfür kann nicht angegeben werden. Mittel- bis langfristig kommen hierfür nur Flächen im Bereich der Gleisanlagen des Verschiebebahnhofs Ehrang/Pfalzel in Betracht.

Dienstleistungs- und Büronutzungen

Unter Berücksichtigung der starken Ausrichtung auf den tertiären Sektor (siehe Kap. 2.1) stellen Dienstleistungs- und Büronutzungen einen gewichtigen Faktor in der wirtschaftlichen Entwicklung dar. Da der Dienstleistungssektor voraussichtlich auch in Zukunft der einzige noch wachsende Bereich sein wird, sind diese Überlegungen für die Frage des zukünftig zu erwartenden Gewerbeflächenbedarfs von besonderer Bedeutung. Andererseits sind Dienstleistungs- und Büronutzungen längst nicht so flächenintensiv wie gewerbliche Nutzungen aus dem Bereich Produktion, Handwerk oder Distribution. Dies zeigt sich auch in dem geringen Flächenverbrauch von jährlich nur 0,4 ha (siehe Kap. 5.1.1). Zudem können Dienstleistungs- und Büronutzungen häufig im Bereich von Kern- und Mischgebieten oder sogar in Wohngebieten angesiedelt werden.

Hinsichtlich der künftigen Entwicklung des Büroflächenmarktes wird verbreitet nicht von einem erheblichen Anstieg der Flächennachfrage ausgegangen. Die Deutsche Bank geht in einer Studie von 2005 auf der Grundlage einer Betrachtung in vier Szenarien deutschlandweit lediglich noch von einer geringfügigen Steigerung der Nachfrage in den kommenden 15 Jahren und einem danach folgenden Rückgang aus²⁵.

Für die Einschätzung des künftigen Flächenbedarfs im Bereich Dienstleistungs- und Büronutzungen kann daher der Flächenverbrauch der vergangenen Jahre als Richtwert herangezogen werden. Dementsprechend wird ein Bedarf von 0,4 ha pro Jahr angenommen. Auf den Planungshorizont von 2025 kann von einem Bedarf von 6 ha ausgegangen werden.

Einzelhandel

Der Bereich des Einzelhandels stellt unter Berücksichtigung der für die Stadt Trier ermittelten Gesamtverkaufsfläche von ca. 327.000 m² einen wesentlichen Faktor der Flächennachfrage dar. Dies wird auch durch den hohen Flächenverbrauch in den vergangenen Jahren deutlich (16,2 ha vom 2002 bis 2009 bzw. 2 ha pro Jahr).

Einzelhandelsbetriebe sind, sobald sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten, in der Regel nicht im Bereich gewerblicher Bauflächen zulässig. Die so genannten großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschossfläche von mehr als 1.200 m² müssen in Sonderbauflächen mit der jeweiligen Zweckbestimmung oder in Kerngebieten (Innenstadtzentrum) untergebracht werden. Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche unter 800 m² können dagegen auch innerhalb gewerblicher Bauflächen realisiert werden. Da Einzelhandelsbetriebe häufig auch im Bereich von gewerblichen Nutzungen angesiedelt werden, empfiehlt es sich bei der Bedarfsschätzung und der Standortsuche die Anforderungen des Einzelhandels zu berücksichtigen.

Für die Schätzung des künftigen Bedarfs für Einzelhandelsnutzungen können die Ergebnisse des Einzelhandelskonzepts herangezogen werden. Aufgrund der aktuell anstehenden Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wird der Flächenbedarf für Einzelhandelsnutzungen vorliegend jedoch nicht weiter betrachtet. Eine Anpassung kann im weiteren Verfahren erfolgen.

6.3 Abgleich Flächenbedarf - Flächenangebot

Tabelle 24 gibt eine Übersicht über den künftigen Gewerbeflächenbedarf differenziert nach den Nutzungsarten. Mit einem Bedarf von 60 ha bzw. 4 ha pro Jahr fällt der weitaus größte Anteil auf den Bereich Handwerk, Produktion und sonstige gewerbegebietstypische Nutzungen. Für den Dienstleistungs- und Büronutzungen wird mit einem Bedarf von 6 ha bzw. 0,4 ha gerechnet.

Hier nicht berücksichtigt ist der Sonderbedarf im Bereich des Güterverkehrszentrums. Für dieses Segment besteht die Zielsetzung, soweit möglich am bestehenden Standort städtebaulich vertretbare Erweiterungspotenziale zu generieren.

²⁵ Vgl. DEUTSCHE BANK RESEARCH 2005

Tab. 24: Gegenüberstellung des Gesamtbedarfs und der verfügbaren Baulandreserven

Branche	Gesamtbedarf bis 2025 in ha	Verfügbare Baulandreserven in ha	Differenz in ha
Handwerk, Produktion und sonstige gewerbegebietstypische Nutzungen	60	31,8	- 28,2
Dienstleistungs- und Büronutzungen	6	9	+ 3

Für Nutzungen aus dem Bereich Handwerk, Produktion und sonstige gewerbegebietstypische Nutzungen ergibt die Bilanzierung zwischen Flächenbedarf und Flächenangebot ein Defizit von rund 28 ha. In diesem Rahmen sollten im Flächennutzungsplan 2025 zusätzliche gewerbliche Bauflächen dargestellt werden.

Anders stellt sich die Situation im Bereich Dienstleistungen dar. Nach der rein quantitativen Betrachtung stehen schon jetzt mehr Flächen zur Verfügung als künftig benötigt werden (Überhang von 3 ha). **Das Stadtplanungsamt geht deshalb davon aus, dass ohne die Bereitstellung zusätzlicher Flächen ausreichend Flächenreserven für Dienstleistungs- und Büronutzungen vorhanden sind.**

Insgesamt beläuft sich der Bedarfswert für gewerbliche Bauflächen auf rund 28 ha (netto). Zusätzlich in die Betrachtung mit einzubeziehen ist die Erforderlichkeit von Planungsspielräumen. Die Notwendigkeit kann sich daraus ergeben, dass die Realisierung einzelner Potenziale an nicht vorhersehbaren Hindernissen scheitern kann. Dies sind beispielsweise eigentumsrechtliche Fragestellungen und damit einhergehende Rechtsstreitverfahren sowie ökologische Rahmenbedingungen.

Im Hinblick auf die Gewährleistung von Planungsspielräumen wird ein Zuschlag von 15 % für erforderlich gehalten. Folglich ergibt sich ein Bedarfswert von rund 32 ha.

7 Standortfindung für neue Bauflächen

7.1 Ziele der Flächennutzungsplanung

Gemäß der Zielsetzung der Landesplanung sind in der Stadt Trier als der Kern einer Region mit grenzüberschreitenden Entwicklungsimpulsen und oberzentraler Ausstrahlung geeignete Maßnahmen zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen durchzuführen (siehe Kap. 4.1).

Die Stadt Trier hat daher dafür Sorge zu tragen, dass insbesondere durch vorsorgliche bauleitplanerische Sicherung und liegenschaftliche Aktivitäten kontinuierlich Gewerbeflächen unterschiedlicher Größe und mit verschiedenen Standortqualitäten verfügbar sind. Den Unternehmen und Investoren soll damit für ihre standortrelevanten Investitionsentscheidungen Kenntnis über die langfristigen planerischen Absichten geboten werden. Die Stadt gewinnt durch die aktive Vermarktung von Flächen im städtischen Eigentum Einflussmöglichkeiten auf die wirtschaftliche Entwicklung.

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ist diesem Ziel durch die Bereitstellung von Flächen für Wirtschaft und Arbeitsstätten Folge zu leisten. Verlagerungs- und erweiterungswillige Unternehmen sollen am Standort gehalten und ansiedlungswilligen ein ausreichendes Flächenangebot geboten werden. Andererseits ist es nicht sinnvoll, Flächen im Überfluss oder über viele Jahre hinweg für eine gewerbliche Nutzung freizuhalten. Die Darstellung von gewerblichen Bauflächen soll dementsprechend nachfrage- bzw. bedarfsgerecht erfolgen.

Da die vorhandenen Reserven gemäß der Bedarfsermittlung als nicht ausreichend angesehen werden, sind im Flächennutzungsplan 2025 neue gewerbliche Bauflächen darzustellen. Daneben sind die bestehenden Gewerbegebiete, soweit keine Überlegungen zur Umstrukturierung bestehen, durch die

Darstellung von gewerblichen Bauflächen zu sichern. Für die Standortfindung neuer Gewerbeflächen werden im Hinblick auf die standortbezogenen Anforderungen und des Störpotenzials von Gewerbegebieten im Folgenden einige Kriterien festgelegt. Daneben werden auch qualitative Ziele formuliert, die über die Flächenvorsorge hinaus gehen. Diese Ziele sind jedoch weniger der Ebene der Flächennutzungsplanung zuzuordnen. Sie sind daher als erste Anregungen zu sehen und im Zusammenhang mit konkreteren Planungen (z. B. in einem Wirtschaftsentwicklungskonzept) weiter auszuarbeiten.

7.1.1 Ziele für die Standortfindung von Bauflächen

Reaktivierung von Brachen und Konversionsflächen

Im Interesse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Absatz 1 BauGB ist der Wiedernutzung brachgefallener bzw. aufgegebenen Flächen grundsätzlich Vorrang einzuräumen (militärische und zivile Konversion). Auch das Landesentwicklungsprogramm IV sieht die Konzentration von gewerblich-industrieller Entwicklung insbesondere auf Brach- und Konversionsflächen vor.

Die Wiedernutzung von Brach- und Konversionsflächen ist aber auch aus städtebaulichen Gründen erforderlich. Da es sich bei diesen Arealen häufig um städtebaulich wertvolle und infrastrukturell gut erschlossene Flächen handelt, stellen Brachflächen aus städtebaulicher Sicht einen Missstand dar. Der häufig desolate Zustand von Brach- und Konversionsflächen hat negativen Einfluss auf das Erscheinungsbild der näheren Umgebung und kann auf den Immobilienmärkten zu sinkenden Preisen führen.

Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz

Mit gewerblichen Nutzungen geht in der Regel ein hohes Verkehrsaufkommen einher (Lieferverkehr, Beschäftigtenverkehr, Besucher- und Kundenverkehr). Gerade im Hinblick auf den Lieferverkehr ist für die schnelle Anlieferung und den schnellen Abtransport von Waren eine gute Erreichbarkeit zwingend erforderlich. Eine leistungsfähige Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz ist für viele Gewerbebetriebe daher Grundvoraussetzung bei ihrer Standortentscheidung. Dies betrifft insbesondere das Straßennetz (Bundesautobahnen und Bundesstraßen), aber auch Schienen- und Wasserwege. Eine direkte Anbindung der Gewerbeflächen an das überregionale Straßennetz schützt zudem die bestehenden Siedlungsbereiche vor zusätzlichen Beeinträchtigungen.

Vermeidung von Konflikten mit anderen Siedlungsansprüchen

Je nach Art des Betriebes gehen mehr oder weniger starke Störungen von den Gewerbeflächen aus (Lärm, Luftschadstoffe, Lokalklima). Bei der Standortsuche sind daher stets die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen. Im Interesse einer hohen Wohn- und Lebensqualität sind die erforderlichen Mindestabstände bei der Standortsuche einzuhalten.

Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt

Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sollen im Rahmen der Baulandentwicklung nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt so weit wie möglich vermieden bzw. gemindert werden. Auch stadtklimatisch bedeutende Flächen sollen nicht oder möglichst wenig tangiert werden.

Topographie

Um möglichst geringe Einschränkungen der bebaubaren Flächen sicherzustellen und um möglichst flexible Grundstücksgrößen und -zuschnitte zu gewährleisten, sollten Flächen mit einer möglichst ebenen Topographie gesucht werden.

Nutzung erneuerbarer Energien

Den Belangen des globalen Klimaschutzes sollen durch eine verstärkte Nutzung von erneuerbaren Energien Rechnung getragen werden. Die gewünschte positive wirtschaftliche Entwicklung darf nicht zu Lasten der Umwelt- und Lebensqualität erfolgen. Bei der Konkretisierung von Planungen soll darauf geachtet werden, dass der infrastrukturelle Auf- und Ausbau energieeffizient geschieht. Die verstärkte Nutzung erneuerbarer Energien auch im Bereich von gewerblichen Nutzungen kann letztend-

lich auch dazu beitragen, dass sich der Standort Trier als nachhaltiger, energieeffizienter und qualitativ hochwertiger Wirtschaftsstandort etabliert.

7.1.2 Qualitative Ziele

Wie bereits zu Anfang des Fachbeitrags dargestellt ist die Aufgabe der Flächennutzungsplanung im Zusammenhang mit der wirtschaftlichen Entwicklung die Bereitstellung eines quantitativ und qualitativ ausreichenden Flächenangebotes. Die Verfügbarkeit von Flächen eine Grundvoraussetzung für wirtschaftliche Prosperität. Die Flächennutzungsplanung dient dabei der Festlegung von räumlichen Entwicklungsperspektiven und der langfristigen Sicherung von Flächen.

Die räumliche Festlegung von Flächenangeboten ist jedoch nur ein Aspekt einer aktiven Wirtschaftsförderung. Es ist daher in der Stadt Trier ein Konzept erforderlich, dass die wirtschaftliche Entwicklung über die räumliche Ebene hinaus betrachtet und Ziele und Maßnahmen festlegt. Wichtige Themen, die u. a. in diesem Rahmen behandelt werden sollten, sind die Vermarktung und Ansiedlungswerbung, die Qualifizierung und Aufwertung von Standorten und clusterorientierte Schwerpunktsetzungen.

Anders als bei der Flächennutzungsplanung, die sich entsprechend der gesetzlichen Vorschriften auf den Raum innerhalb der Stadtgrenzen beschränken muss, sind diese Themen auf der Ebene des Wirtschaftsraums Trier zu betrachten. Die interkommunale Verständigung bezüglich der wirtschaftlichen Entwicklung auf der Ebene der Region Trier ist daher sehr bedeutend. Auch die partnerschaftliche Zusammenarbeit mit dem Nachbarstaat Luxemburg spielt eine wichtige Rolle. Die Notwendigkeit einer grenzüberschreitenden Zusammenarbeit wird auch im Landesentwicklungsprogramm besonders betont (siehe Kap. 5.1).

Vor allem bei der Flächenvermarktung kommt der Region eine besondere Bedeutung zu, denn der Großraum Trier ist auch die räumliche Bezugsebene, auf der die Standortsuche von Unternehmen erfolgt, die ihren Standort innerhalb der Region verlagern wollen oder die von außerhalb einen neuen Standort suchen. Für den Wirtschaftsraum Trier ist daher eine regionale Gewerbeflächenpolitik und -vermarktung zu begrüßen. Bereits im Jahr 1962 wurde dafür der Zweckverband Wirtschaftsförderung gegründet. Seine Aufgabe ist es, gemeinsam mit seinen Mitgliedern die wirtschaftliche Entwicklung im Trierer Raum zu nutzen und zu fördern²⁶. Für die Stadt Trier bedeutet eine regionale Wirtschaftsförderung im Hinblick auf die Zuweisung der Gewerbesteuer auf die Standortgemeinden sowie die arbeitsmarktpolitischen Auswirkungen jedoch auch Nachteile.

Ein weiterer Schwerpunkt der Gewerbeflächenpolitik sollte in den nächsten Jahren auf der Qualifizierung und Aufwertung von Standorten liegen. Gewerbestandorte mit hohen Qualitätsstandards werden vor allem von Betrieben mit wissensintensiven Produktionen, unternehmensbezogenen Dienstleistungen und anderen anspruchsvollen Betrieben mit einem hohen Anteil an tertiären Funktionen nachgefragt. Dabei muss vor allem den differenzierter werdenden Anforderungen der Unternehmen mit einem vielfältigen Flächenangebot entsprochen werden. Dies kann im Rahmen von Neuplanungen, aber auch im Rahmen der Weiterentwicklung bestehender Standorte erfolgen. Mit einem qualitativ hochwertigen Gewerbeflächenangebot kann ein wichtiger Beitrag zu einer höheren Attraktivität des Wirtschaftsraums Triers geleistet werden.

In Trier ist mit dem Wissenschaftspark Petrisberg bereits ein hochwertiger Wirtschafts- und Unternehmerpark entwickelt worden, der für Stadt und Region eine wichtige Rolle als Entwicklungsmotor einnimmt und einen bedeutenden Standort für wissensbasierte Büro- und Dienstleistungsunternehmen darstellt. Das Konzept konzentriert sich darauf, einen Mix aus jungen und etablierten Unternehmen in einem attraktiven Umfeld zu bündeln und durch die gezielte inhaltliche Profilierung des Standortes Angebote und Standortqualitäten zu entwickeln, die Neuansiedlungen und Neugründungen för-

²⁶ Vgl. Website ZWECKVERBAND WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG IM TRIERER TAL

dern²⁷. Die durch den Wissenschaftspark Petrisberg eingeleitete Profilierung des Standortes Trier sollte in Zukunft fortgesetzt werden. Dies sieht auch das Landesentwicklungsprogramm IV vor (siehe Kap. 4.1).

Das Projekt Wissenschaftspark Petrisberg ist darüber hinaus ein Beispiel für eine erfolgreiche angebots- und clusterorientierte Wirtschaftsförderung. Mit der Bildung von solchen Netzwerken, die sich in räumlichen, thematischen, wirtschafts- und forschungsbezogenen Verbänden organisieren, können die jeweiligen regionalen Entwicklungspotenziale gebündelt und weiter gestärkt werden. Der Aufbau von Clusterstrukturen kann durch die Errichtung und Förderung der notwendigen (harten und weichen) Infrastrukturen sowie durch eine entsprechende wirtschaftspolitische Unterstützung und Serviceleistungen unterstützt werden. Stadt und Region können sich damit gegenüber anderen Wirtschaftsräumen positionieren und potenzielle Investoren eindeutig ansprechen. Ähnlich wie bei der Vermarktung von Gewerbeflächen spielt bei der Clusterung die Zusammenarbeit mit der Region eine zentrale Rolle. Eine erfolgreiche Clusterpolitik kann die Stadt Trier nicht losgelöst vom Wirtschaftsraum der Region Trier betreiben.

Im Strategischen Stadtkonzept „Zukunft Trier 2020“ wurden bereits zwei Wirtschaftsbereiche benannt, deren Entwicklung clusterorientiert zu unterstützen ist. Neben der Gesundheitswirtschaft ist der Bereich der Logistik besonders zu fördern. Logistikstandorte erfordern vor allem wegen des hohen Flächenbedarfs und der speziellen Standortanforderungen (Verkehrsanbindung, Eignung für störende Nutzungen) besondere Bedingungen. In den 1990er Jahren begann der Ausbau des Hafens zum Güterverkehrszentrum. Der Trierer Hafen ist der einzige Moselhafen auf deutscher Seite und versteht sich als Logistikkreuzung der Region²⁸. Gemäß den Zielen der Landesplanung ist der Hafen in Ehrang als Logistik-Knotenpunkt weiter auszubauen (siehe Kap. 4.1).

Trotz aller Profilierungsbemühungen dürfen die Anforderungen von klassischen Handwerks- bzw. Produktionsbetrieben nicht vergessen werden. Auch für diese Nutzungen sind gute Ausgangsbedingungen und ausreichend Flächen zu bieten.

7.2 Baulandpotenziale für gewerbliche Nutzungen

Im Kapitel 6.3 wurde ein Neuausweisungsbedarf für gewerbliche Nutzungen aus dem Bereich Handwerk, Produktion und sonstige gewerbegebietstypische Nutzungen 32 ha (netto) festgehalten.

Die Standortfindung für die erforderlichen neuen gewerblichen Bauflächen ist eine der zentralen Aufgaben des Flächennutzungsplans. Dieser Fachbeitrag soll als Baustein der Flächennutzungsplanung die Entwicklungsmöglichkeiten für neue Gewerbestandorte aufzeigen. Die im folgenden Kapitel dargestellten Potenzialflächen stehen allesamt unter dem Vorbehalt einer vertiefenden Prüfung. Die Fixierung der Flächen wird erst im Rahmen eines Fachbeitrags Siedlungsflächen erfolgen.

Der Handlungsspielraum für die Entwicklung neuer gewerblicher Standorte in Trier ist bedingt durch die topographische Situation und aufgrund der Vielzahl an konkurrierenden Nutzungen im Bereich der Talstadt (Wohnen, Fremdenverkehr, Erholung, Handel, Verkehr) sehr begrenzt. Hinzu kommen die faktischen und rechtlichen Einschränkungen durch die zunehmende Bedeutung des Hochwasserschutzes. Mit der Festsetzung der Überschwemmungsgebiete bemessen am so genannten 100-jährlichen Ereignis wurden die bereits geltenden Beschränkungen nochmals restriktiver gefasst²⁹.

²⁷ Vgl. Website PETRISBERG

²⁸ Vgl. Website TRIERER HAFENGESELLSCHAFT

²⁹ Gemäß § 31b Abs. 4 WHG dürfen in Überschwemmungsgebieten durch Bauleitpläne keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden; ausgenommen sind Bauleitpläne für Häfen und Werften. Die zuständige Behörde kann die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise nur dann zulassen, wenn keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können und wenn das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt. Darüber hinaus müssen weitere Bedingungen hinsichtlich der Ver-

Unter Berücksichtigung der in Kapitel 7.1.1 dargestellten Zielvorstellungen für die Bereitstellung neuer Gewerbeflächen wurde eine Kulisse von sieben Flächen gebildet, die für eine gewerbliche Entwicklung grundsätzlich geeignet scheinen. Entsprechend den oben angeführten Zielen für die räumliche Entwicklung ist die gewerbliche Entwicklung vorrangig auf Brach- und Konversionsflächen zu lenken. Zunächst wird daher geprüft, inwieweit die Brach- und Konversionsflächen oder Flächen der Innenentwicklung zur Bedarfsdeckung beitragen können. Erst wenn dieses Potenzial ausgeschöpft ist, können neue Gewerbeflächen im Sinne einer Außenentwicklung in Betracht gezogen werden.

Ein weiteres herausragendes Kriterium bei der Entwicklung neuer Gewerbegebiete ist die verkehrliche Erschließung durch eine oder mehrere leistungsfähige überörtliche Verkehrsstrassen (siehe Kap. 7.1.1). Abbildung 9 zeigt die wichtigsten Verkehrsstränge in der Stadt Trier. Dies sind neben der Mosel als Wasserweg die Ost- und Westtrasse der Bahn und die überörtlichen Bundesautobahnen und Bundesstraßen. Die Karte verdeutlicht, dass der Bereich der Talstadt am besten durch überörtliche Verkehrsachsen erschlossen ist. Diese Flächen sind zudem noch gut in den siedlungsstrukturellen Kontext eingebunden und weisen eine ebene Topographie auf. Die Höhenlagen auf der östlichen Moselseite sind dagegen nur unzureichend an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Für eine gewerbliche Entwicklung ist dieser Bereich daher weniger geeignet.

meidung einer Gefährdung von Unterliegern und der Kompensation von Eingriffen in die Überschwemmungsgebiete erfüllt sein.

Abb. 9: Hauptverkehrsachsen in der Stadt Trier

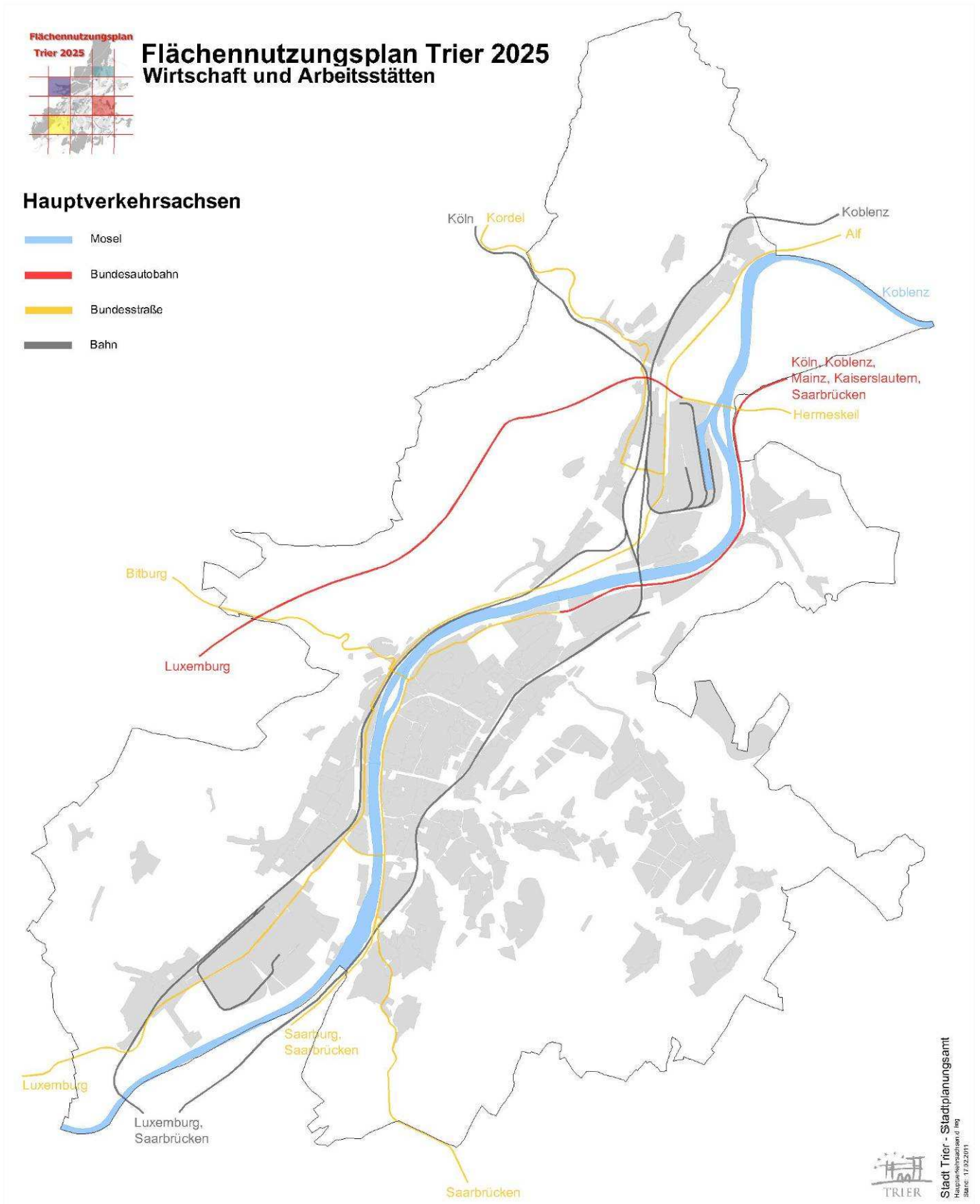




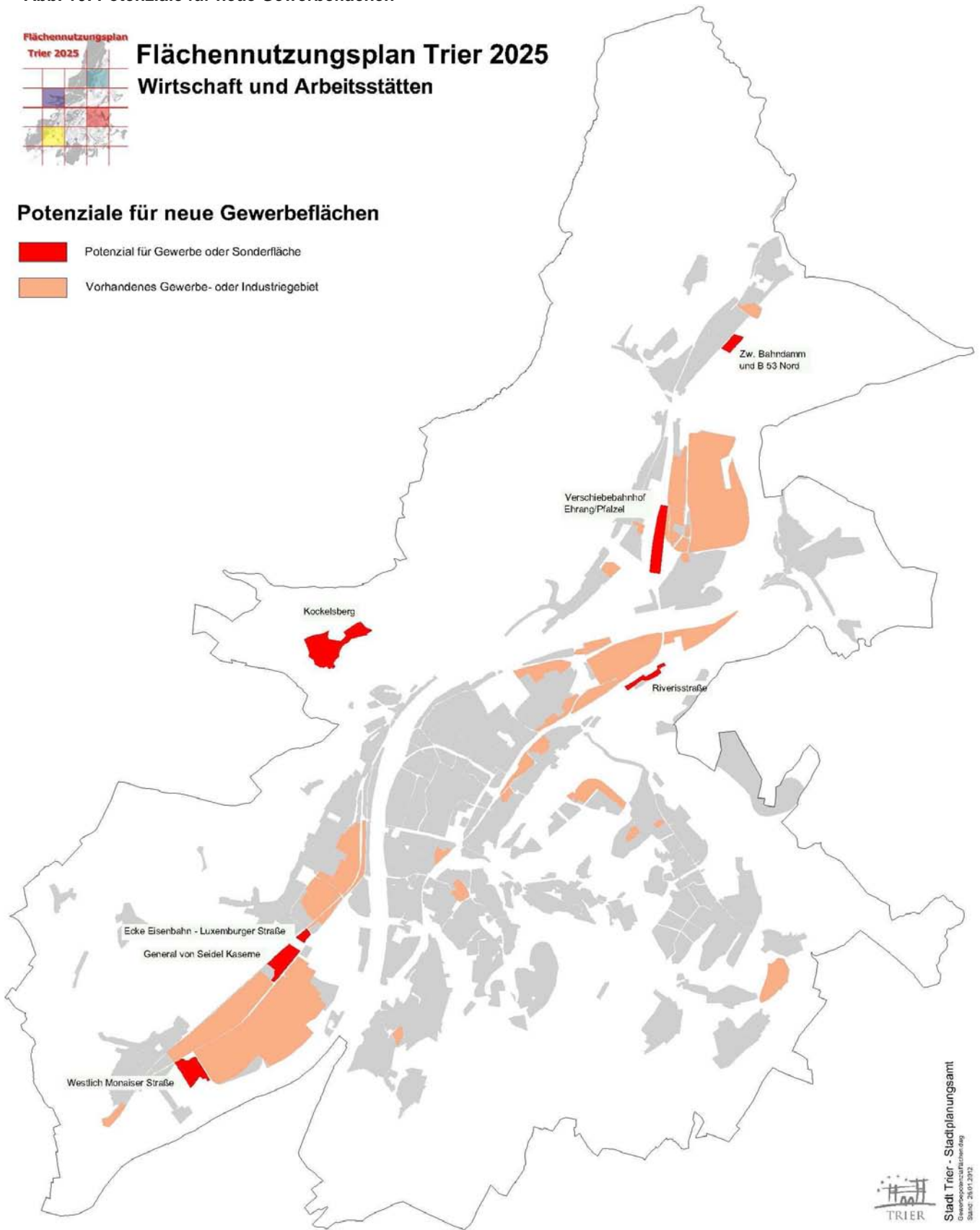
Abb. 10: Potenziale für neue Gewerbeflächen



Flächennutzungsplan Trier 2025 Wirtschaft und Arbeitsstätten

Potenziale für neue Gewerbeflächen

-  Potenzial für Gewerbe oder Sonderfläche
-  Vorhandenes Gewerbe- oder Industriegebiet



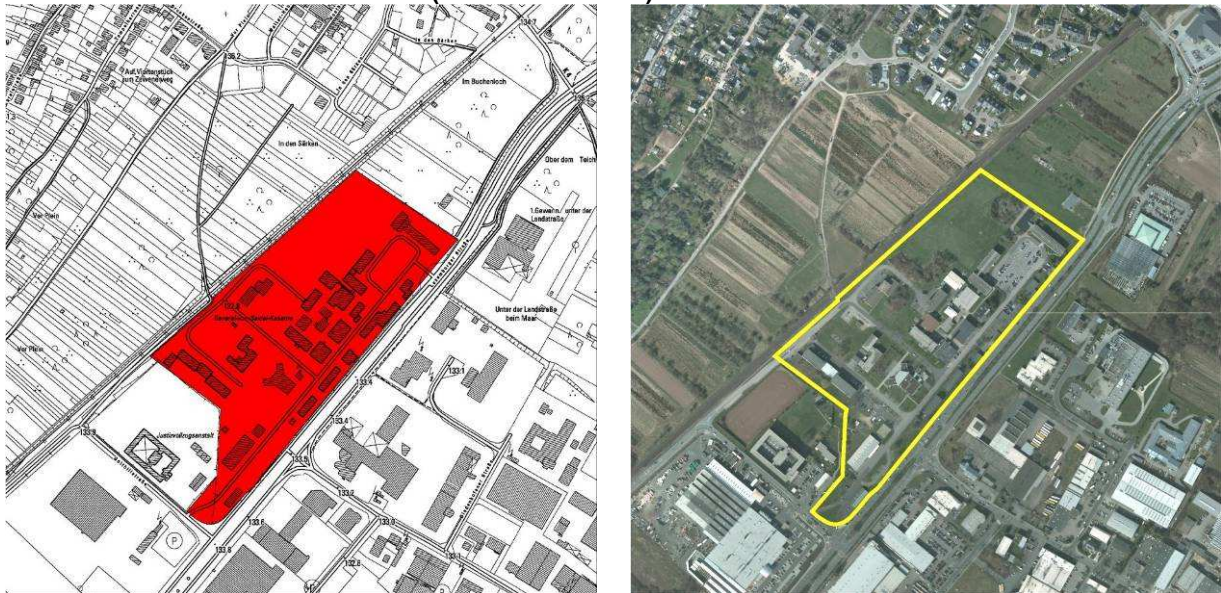
7.2.1 Potenziale im Bereich von Konversionsflächen und im Sinne einer Innenentwicklung

General von Seidel Kaserne

Die General von Seidel Kaserne in Euren wird nach Mitteilung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben in Kürze freigegeben. Die Kaserne befindet sich in direkter Nachbarschaft zum Gewerbegebiet in der Eurerer Flur und ist über die B 49 gut an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Die General von Seidel Kaserne liegt zudem unmittelbar an einer Bahntrasse. Ein Gleisanschluss wäre im nördlichen Bereich der Fläche denkbar, da sich im südlichen Bereich die Gottbillstraße zwischen den Gleisen und der ehemaligen Kaserne befindet.

Die Fläche eignet sich in hervorragender Weise für gewerbliche Ansiedlungen (Handwerk/Produktion/sonstige gewerbegebietstypische Nutzungen oder großflächiger Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment). Immissionskonflikte bestehen allenfalls im Hinblick auf mögliche Ergänzungen von Wohnbauflächen nördlich der Bahnlinie (Euren Südwest). Im Fall der Realisierung eines Wohngebietes muss daher der erforderliche Mindestabstand beachtet werden. Auf der Grundlage einer Bruttobaufläche von 10,4 ha wird von einem Nettobaulandpotenzial von ca. 7,8 ha ausgegangen³⁰.

Abb. 11: General von Seidel Kaserne (Karte und Luftbild)



Verschiebebahnhof Ehrang/Pfalzel

Im Bereich des Verschiebebahnhofs Ehrang/Pfalzel ist ein Teil der ehemaligen Bahnflächen bereits an Privat verkauft oder dient derzeit schon als Schrottablagerplatz. Der in orange gekennzeichnete Bereich (siehe Abb. 12) könnte demnach für eine gewerbliche Nutzung in Anspruch genommen werden. Dieser Teilbereich umfasst eine Fläche von 2,8 ha brutto bzw. 2,1 netto. Für den übrigen Bereich ist derzeit noch unklar, ob, wann und in welchem Umfang die Flächen vom Eisenbahnbetrieb freigestellt werden können.

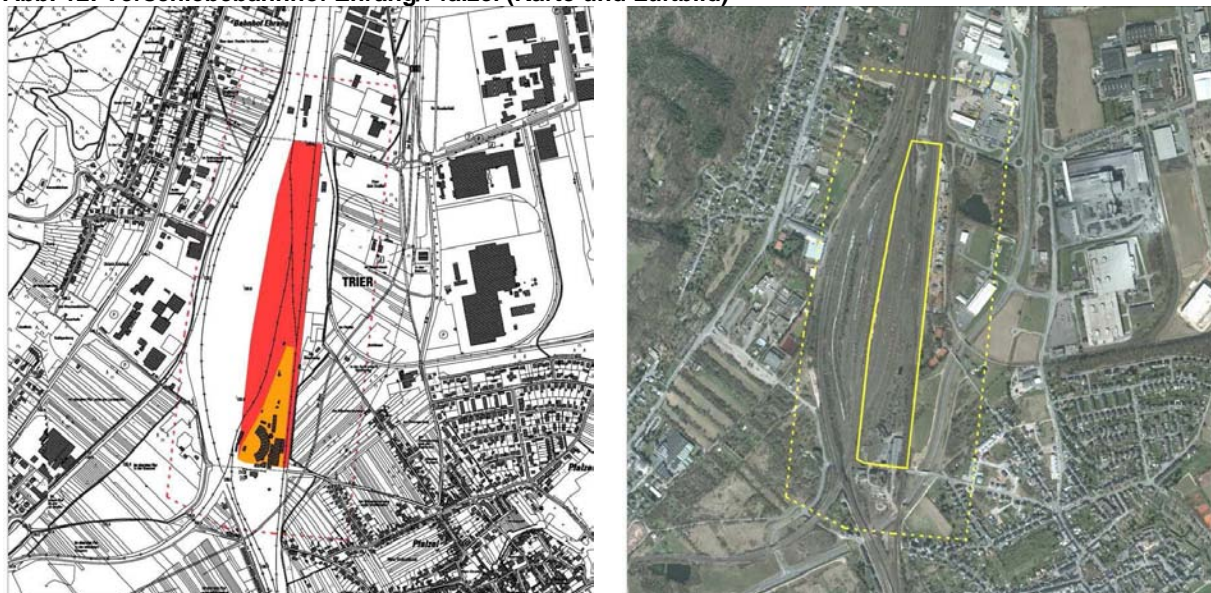
Bezüglich des Potenzials im Süden ist von einer schwierigen Erschließungssituation auszugehen. Aktuell ist die Fläche lediglich vom Mäusheckerweg aus unzureichend erschlossen. Weitere mögliche Aktivierungshemmnisse liegen in Form von Bodenbelastungen durch die bahntechnische Vornutzung vor.

³⁰ Zur Bestimmung der Nettobaufläche wurde die Bruttobaufläche mit dem Faktor 0,75 multipliziert. Es wird also angenommen, dass 25 % der Bruttobaufläche für Erschließung oder Ausgleichsflächen abgezogen werden müssen.

Die nördliche Fläche mit einer Größe von 10,7 ha brutto bzw. 8 ha netto ist derzeit noch nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellt und wird auch faktisch noch als Bahnanlage genutzt. Die äußere Erschließung ist grundsätzlich über die Hafenstraße unter Inanspruchnahme eines bereits gewerblich genutzten Grundstücks möglich. Die Fläche kann an das Schienennetz angeschlossen werden.

Aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung und der Nähe zum Hafen würde sich der Bereich des ehemaligen Verschiebebahnhofs als Erweiterung des Güterverkehrszentrums am Hafen insbesondere für Nutzungen aus dem Bereich Distribution eignen. Damit könnte entsprechend der Zielsetzungen der Landesplanung und des Zukunftskonzepts der Hafen in Ehrang als Logistik-Knotenpunkt weiter ausgebaut werden (siehe Kap. 4.1 und 4.2). Bei der Konkretisierung der Planung ist jedoch darauf zu achten, dass bei derartigen Nutzungen aus Immissionsschutzgründen Mindestabstände von 300 m bis 500 m erforderlich sein können. Teilweise können noch nicht einmal Abstände von etwa 200 m eingehalten werden (siehe gestrichelte Linie in Abb. 12), so dass in diesen Lagen nur nicht oder nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe angesiedelt werden sollten. Dies betrifft insbesondere den südlichen Abschnitt nahe der Wohnbebauung in Pfalzel. Es wird daher davon ausgegangen, dass etwa die Hälfte der Gesamtfläche für nicht wesentlich störende Handwerks- oder Produktionsbetriebe in Anspruch genommen werden kann. Die andere Hälfte verbleibt für Nutzungen aus dem Bereich Logistik.

Abb. 12: Verschiebebahnhof Ehrang/Pfalzel (Karte und Luftbild)



Zwischen Quinter Bahndamm und B 53 Nord

Der noch rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt in dem Bereich zwischen der Ortslage Ehrang und der B 53 eine gemischte Baufläche im Umfang von rund 10 ha dar. Das entspricht einer Reserve von ca. 5 ha für gewerbliche Nutzungen. In der laufenden Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans wird dieser Standort als potenzielle Wohnbaufläche geprüft. Für gewerbliche Nutzungen eignet sich diese Fläche aufgrund der direkt angrenzenden Wohnbebauung nur begrenzt.

Im nördlichen Bereich muss zwischen der Kläranlage und der möglichen Wohnbaufläche eine Abstandsfläche eingehalten werden. Hier könnten nicht störende Gewerbe- oder Handwerkerbetriebe oder Dienstleistungen angesiedelt werden. Die Fläche verfügt über eine Größe von 3,7 ha brutto bzw. 2,7 ha netto und könnte über eine Erschließungsstraße und die L 47 gut an die B 53 angebunden werden.

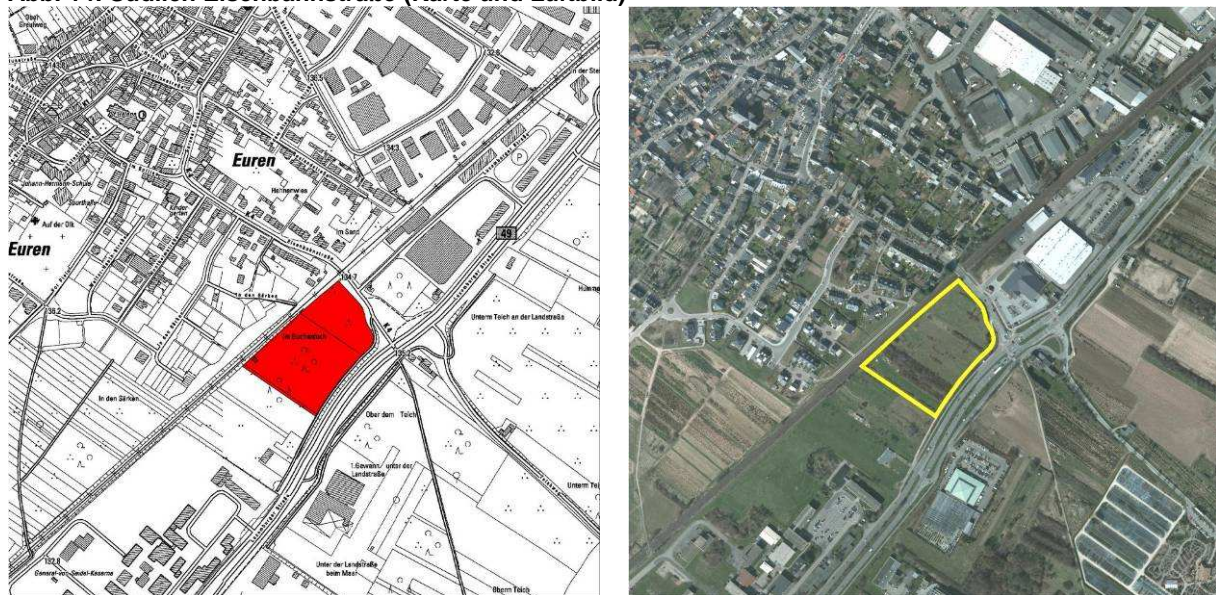
Abb. 13: Zwischen Quinter Bahndamm und B 53 Nord (Karte und Luftbild)



Südlich Eisenbahnstraße

Als Ergänzung zur vorhandenen gewerblichen Nutzung entlang der B 49 ist an der Ecke Eisenbahnstraße – Luxemburger Straße die Darstellung einer gewerblichen Baufläche möglich. Die Fläche weist eine Größe von 2,1 ha brutto bzw. 1,6 ha netto auf und ist im Bebauungsplan BW 51 für das Baugebiet Hontheimstraße als Ausgleichsfläche festgesetzt. Bis zum jetzigen Zeitpunkt sind jedoch nur zum Teil Maßnahmen zum Ausgleich umgesetzt worden. Im Fall einer Darstellung als gewerbliche Baufläche kann der Ausgleich an einem anderen Ort stattfinden. Konflikte sind mit der angrenzenden Wohnbebauung zu befürchten. Daher eignet sich dieser Standort in erster Linie für nicht störende Gewerbebetriebe aus dem Bereich Handwerk, Produktion und sonstige gewerbegebietstypische Nutzungen und gegebenenfalls für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel.

Abb. 14: Südlich Eisenbahnstraße (Karte und Luftbild)



7.2.2 Potenziale im Außenbereich

Im Außenbereich kommen insgesamt zwei Flächen als Ergänzung von vorhandenen Gewerbegebieten für eine gewerbliche Entwicklung in Betracht.

Westlich Monaiser Straße

Für den Bereich zwischen der Monaiser Straße und der Straße „Im Biest“ wurde schon im Flächennutzungsplan von 1982 eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Dargestellt wurden gewerbliche und gemischte Bauflächen im Umfang von 30 ha. Aus siedlungsstrukturellen sowie wirtschaftlichen Gründen sollen die künftigen Nutzungen in diesem Bereich nun anders geordnet werden. Im neu aufzustellenden Flächennutzungsplan wird der Bereich oberhalb der Bebauung entlang der Straße „Im Biest“ als Potenzial eine ergänzende Wohnbebauung geprüft. Die Fläche unterhalb der Monaiser Straße könnte für eine gewerbliche Entwicklung vorgehalten werden. Zwischen diesen Nutzungen soll ein etwa 80 m breiter Grünstreifen freigehalten werden. Eine Anpassung der Abgrenzung gegenüber der bisherigen Darstellung erfolgt darüber hinaus in Folge der Neuabgrenzung des Überschwemmungsgebiets der Mosel. Für eine gewerbliche Entwicklung verbleiben letztendlich 10,8 ha Bruttobaufläche bzw. 8,1 ha Nettobaufläche. Als Ergänzung zum vorhandenen Gewerbegebiet eignet sich die Fläche an der Monaiser Straße vorwiegend für Betriebe aus dem Bereich Handwerk, Produktion und sonstige gewerbegebietstypische Nutzungen sowie für Dienstleistungsunternehmen.

Die Fläche ist über die B 49 an das überörtliche Straßennetz angebunden. Der Anschluss an das Autobahnnetz ist dagegen nicht optimal. Mit der Realisierung des Moselaufstiegs könnte die Anbindung an die Autobahn und an Luxemburg wesentlich verbessert werden. Auf der südwestlichen Seite der Monaiser Straße verläuft zudem ein Bahngleis. Aufgrund der notwendigen Querung der Monaiser Straße zur Erschließung der Fläche wären die Möglichkeiten für einen Gleisanschluss bei der Konkretisierung der Planung zu prüfen.

Ein Vorteil dieses Standorts gegenüber den übrigen Potenzialflächen ist, dass keine Restriktionen in Form von Altlasten oder vorhandenen Bauten vorhanden sind. Diese Fläche könnte daher zügig durch die Aufstellung eines Bebauungsplans entwickelt werden. Ein weiterer Vorteil im Hinblick auf die Mobilisierung von Bauflächen und die kommunale Wirtschaftsförderung ist, dass sich ein Großteil der Liegenschaften bereits im Eigentum der Stadt Trier befindet.

Abb. 15: Westlich Monaiser Straße (Karte und Luftbild)



Riverisstraße

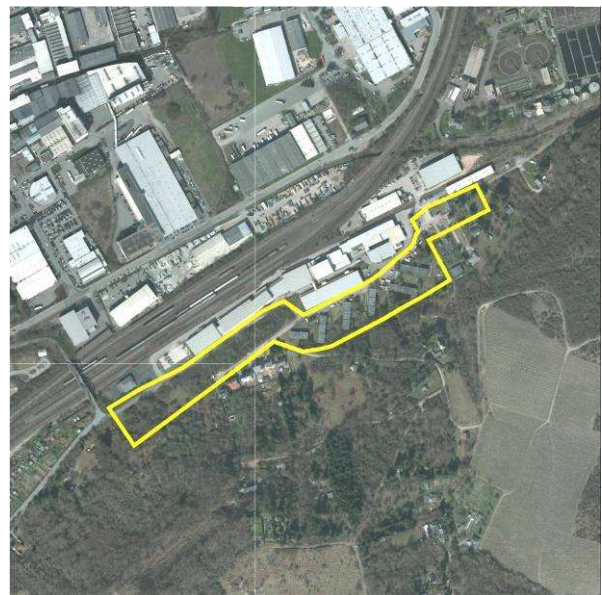
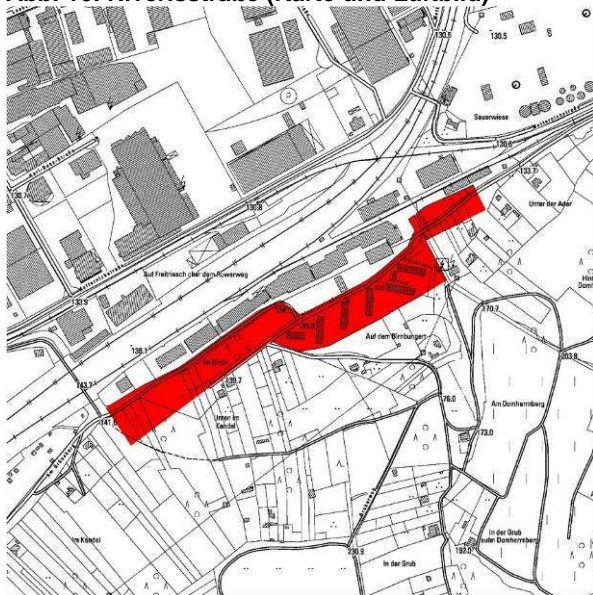
Die im städtischen Eigentum befindliche Wohnsiedlung in der Riverisstraße sollte nach Beschluss des Stadtrates aus den 1990er-Jahren aufgegeben werden. Vor diesem Hintergrund war eine Nutzung dieser an das bestehende Gewerbegebiet angrenzenden Fläche sowie einer Freifläche um westlichen Bereich für eine gewerbliche Nutzung zu prüfen.

Die Fläche weist eine Gesamtgröße von 3,9 ha auf. Abzüglich der Flächen für Erschließung und Ausgleich verbleibt eine Nettobaulandfläche von 2,9 ha. Unmittelbar angrenzend befindet sich die in Kapitel 4.2.3 gelistete Brachfläche der Firma EHM (3,9 ha), so dass in diesem Bereich Flächen in erheblichem Umfang bereitgestellt werden könnten. Aufgrund der Nachbarschaft zum Gewerbegebiet Trier-Nord eignet sich die Fläche in erster Linie für Betriebe aus dem Bereich Handwerk/Produktion/sonstige gewerbegebietstypische Nutzungen oder Dienstleistungen.

Nach dem Abriss der Zementbrücke ist die Fläche jedoch nur unzureichend an das Bundesfernstraßennetz angebunden. Für die Weiterentwicklung des Gewerbegebiets ist daher zunächst die äußere Erschließung der Fläche zu klären. Die Anbindung könnte im Zusammenhang mit der Ortsumfahrung Kürenz erfolgen (Ausbau der Straße „Am Grüneberg“ und Neubau einer Brücke über die Bahnlinie mit Anschluss an den Knotenpunkt Metternichstraße/Dasbachstraße). Diese Maßnahme wird derzeit im Rahmen des Mobilitätskonzepts untersucht. Angesichts der Haushaltslage scheint die Finanzierung jedoch fraglich. Eine andere Möglichkeit zur Erschließung besteht im Umbau der Bahnunterführungen zwischen der Metternichstraße und der Riverisstraße mit direkter Anbindung an die Metternichstraße.

Nach Beschluss des Stadtrates vom 17.11.2011 wird die Zukunft der Wohnsiedlung Riverisstraße derzeit erneut überprüft.

Abb. 16: Riverisstraße (Karte und Luftbild)



Kockelsberg

Aufgrund der besseren Anbindung an das überörtliche Hauptverkehrsnetz, der Einbindung in den Siedlungskontext und der ebenen Topographie sollten Gewerbefläche bevorzugt in der Talstadt ausgewiesen werden. Mit den bisher aufgeführten möglichen Standorten ist das Potenzial von Gewerbeflächen in der Talstadt jedoch weitgehend ausgeschöpft. Auch im Bereich von ehemaligen militärischen Liegenschaften sind keine weiteren Entwicklungsmöglichkeiten zu erwarten. Langfristig würde das bedeuten, dass Unternehmen, die sich in Trier ansiedeln oder die ihren Betrieb innerhalb des Stadtgebietes verlagern wollen, keine Flächen mehr angeboten werden können. Dies würde insbesondere die klassischen Gewerbenutzungen aus den Bereichen Produktion, Handwerk und Distribution betreffen, die zum einen große Flächen beanspruchen und zum anderen wegen ihres Störpotenzi-

als nicht in direkter Nachbarschaft zu Wohnnutzungen untergebracht werden können. Für die Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Trier hätte dies weit reichende Folgen.

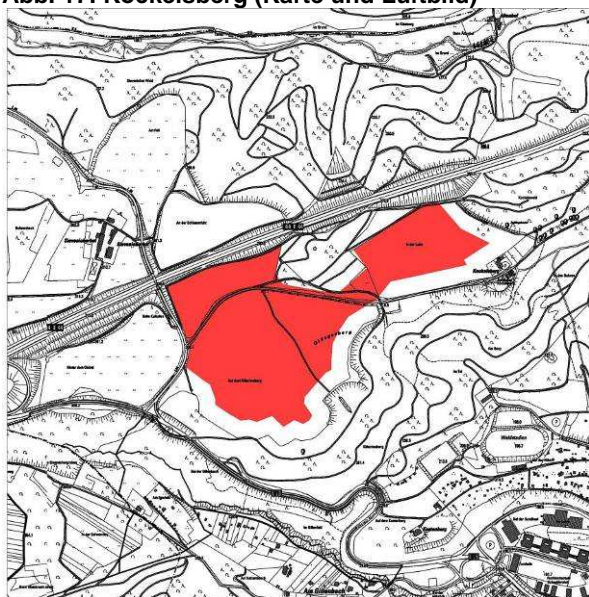
Vor dem Hintergrund der Flächenknappheit in der Talstadt müssen daher auch Standorte außerhalb der Talstadt in Betracht gezogen werden. Grundsätzlich weisen die Standorte auf den Höhenlagen die Problematik auf, dass sie zumeist außerhalb des Siedlungszusammenhangs liegen, oft unzureichend an das überörtliche Straßennetz angebunden sind und als Naherholungsraum eine hohe Bedeutung haben. Zudem sind in vielen Bereichen Landschafts- oder Naturschutzgebiete festgesetzt, so dass eine bauliche Entwicklung teilweise mit erheblichen Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden wäre. Weitere Einschränkungen ergeben sich durch die bewegte Topographie.

Ein potenziell geeigneter Standort in den Höhenlagen befindet sich im Bereich des Kockelsberg. Vorteil dieser Fläche ist die Lage am Knotenpunkt der A 64 und B 51. Der Standort ist damit optimal an Luxemburg angebunden. Die Anbindung in die Talstadt über die B 51 ist dagegen sehr problematisch, denn gemäß der im Rahmen des Mobilitätskonzepts erarbeiteten Verkehrsprognose ist auch ohne die Fläche Kockelsberg von einer weiteren Zunahme des Verkehrs zwischen A 64 und Kaiser-Wilhelm-Brücke auszugehen. Unabhängig von den Kapazitätsengpässen am Brückenkopf der Kaiser-Wilhelm-Brücke ist die Kapazität der Bitburger Straße damit überschritten.

Der Bereich nördlich der Autobahn ist für eine gewerbliche Nutzung wenig geeignet. Hier befindet sich ein Naturschutzgebiet. Zudem ist auf die teilweise stark bewegte Topographie in diesem Bereich hinzuweisen. Für eine gewerbliche Entwicklung scheinen die heute landwirtschaftlich genutzten Flächen südlich der Autobahn besser geeignet. Aus Sicht der Landschaftsplanung handelt es sich um einen relativ gut entwicklungsfähigen Standort. Mindestabstände zum Wald könnten in Teilen durch Waldumbau realisiert werden.

Die Fläche umfasst einen Umfang von 25 ha (brutto) bzw. 18,7 ha (netto) und eignet sich aufgrund der Lage an der Autobahnauffahrt und an der Hauptverkehrsachse Trier-Luxemburg insbesondere für die Ansiedlung hochwertiger Gewerbebetriebe im Sinne eines Innovationsparks oder eine hochschulaffine, mit der Fachhochschule am Schneideshof korrespondierende Nutzung. Eine entsprechende Profilierung des Standortes müsste bei der Konkretisierung der Planung erarbeitet werden. Das schon bestehende Hotel könnte in diese Entwicklung als zukünftiges Tagungshotel integriert oder als Verwaltungsgebäude umfunktioniert werden.

Abb. 17: Kockelsberg (Karte und Luftbild)



Standortalternative Herresthal

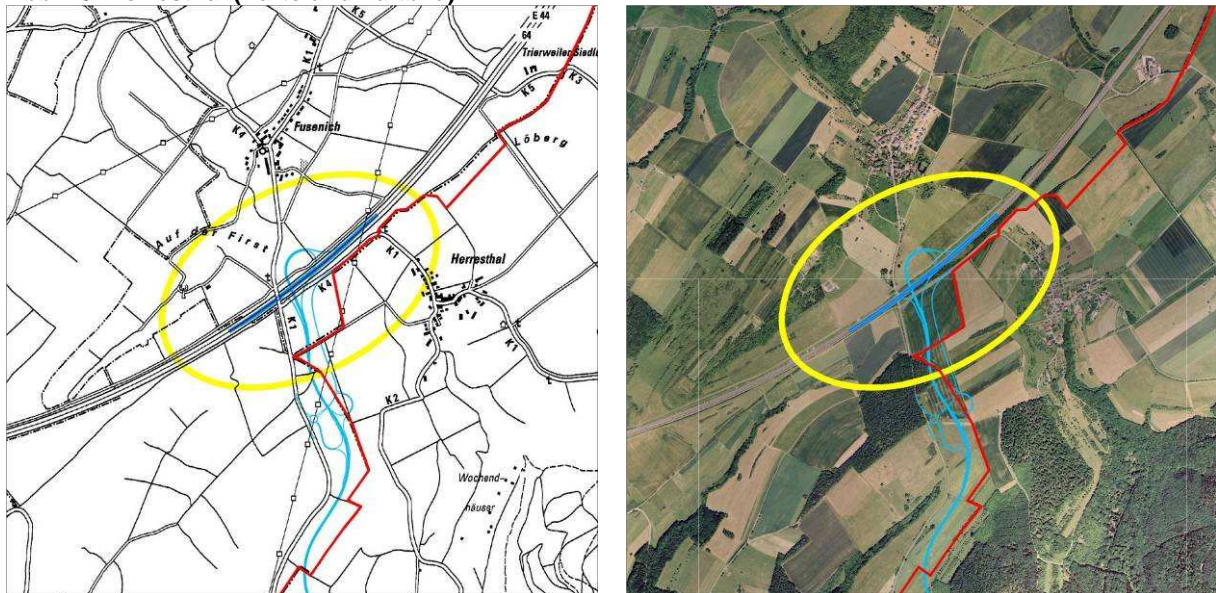
Alternativ zum Standort Kockelsberg wurden auch die Bereiche Herresthal und Grüneberg (WTD 41) als möglicher Gewerbestandort betrachtet.

Auf dem Plateau rund um Herresthal befinden sich größtenteils landwirtschaftlich genutzte Flächen mit Böden von hochwertiger Qualität³¹. Schon in der Vergangenheit wurde die gewerbliche Entwicklung dieses Bereichs diskutiert. Aufgrund der hohen Kosten für den notwendigen Autobahnanschluss wurde diese Idee jedoch wieder verworfen. Eine gewerbliche Entwicklung dieser Fläche wäre erst im Zusammenhang mit der Realisierung des Moselaufstiegs und dem neuen Autobahnanschluss an die A 64 wieder denkbar. Allerdings wäre mit der Realisierung eines Gewerbegebiets ein erheblicher Eingriff in einen ökologisch sensiblen Bereich verbunden.

Hervorzuheben ist die Tatsache, dass sich ein Großteil der geeigneten Fläche außerhalb des Stadtgebietes von Trier befindet. Die Stadt Trier würde vor diesem Hintergrund fiskalisch kaum über zusätzliche Gewerbesteuererinnahmen von diesem Standort profitieren.

Vor dem Hintergrund der (noch) nicht vorhandenen verkehrlichen Anbindung und der Auswirkungen auf Natur und Landschaft ist der Bereich um Herresthal derzeit für eine gewerbliche Entwicklung nicht geeignet.

Abb. 18: Herresthal (Karte und Luftbild)



Standortalternative Grüneberg (WTD 41)

Auch der Bereich der Wehrtechnischen Dienststelle für Kraftfahrzeuge und Panzer (WTD 41) in Trier-Kürenz (Grüneberg) wurde schon öfter in die Diskussion um gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten in der Stadt Trier gebracht. Bereits derzeit leistet der Standort WTD 41 mit ca. 420 Beschäftigten einen hohen Beitrag für die kommunale Wirtschaft.

Die WTD 41 bewertet, untersucht und erprobt landgebundene Fahrzeugsysteme (Rad-, Ketten- und Spezialfahrzeuge sowie Fahrzeuge mit Sonderaufbauten) der Bundeswehr mit den zugehörigen Fahrzeugkomponenten. Darüber hinaus unterstützt die WTD 41 mit ihren Prüfständen bei Forschungsaufträgen der Bundeswehr an die Rüstungsindustrie und stellt ebenfalls ihre Fähigkeiten zivilen Unternehmen zur Verfügung³².

Nach Mitteilung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben von Mai 2010 ist die Freigabe des Standortes durch den Bund in absehbarer Zeit nicht vorgesehen. Für die Dauer der militärischen Nutzung ist

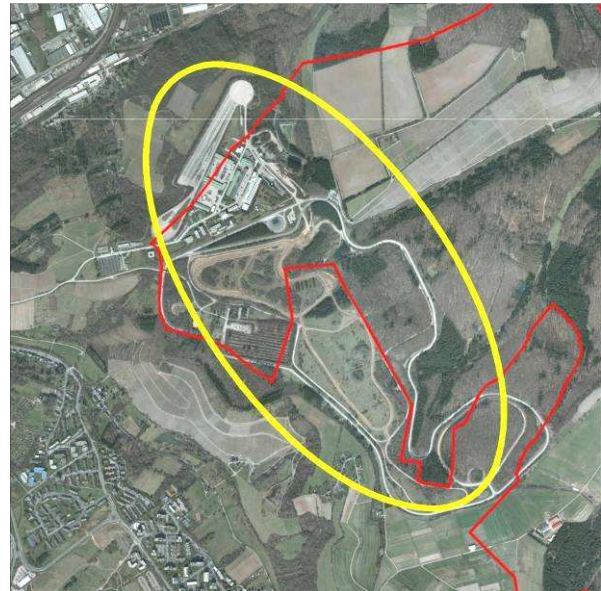
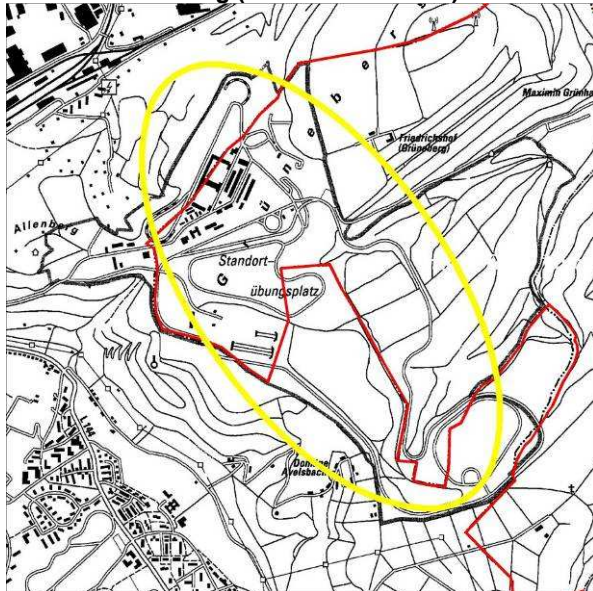
³¹ Vgl. LANDWIRTSCHAFTSKAMMER RHEINLAND PFALZ 2009

die Liegenschaft der kommunalen Planungshoheit grundsätzlich entzogen und unterliegt dem Fachplanungsrecht des Bundes gemäß § 37 BauGB. Damit ist derzeit ausgeschlossen, den Bereich im Flächennutzungsplan als gewerbliche oder sonstige Baufläche für zivile Zwecke darzustellen.

Unabhängig hiervon besteht die Chance, in Abstimmung mit der Bundeswehr und den betroffenen Gebietskörperschaften noch weiter auf eine Öffnung des Standortes für zivile Nutzungen der Fahrzeugtechnik hinzuarbeiten und damit diesen Sektor in der Stadt Trier und der Region weiter zu stärken.

Untersuchungsbedarf besteht hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung. Aktuell ist eine vergleichsweise gut ausgebaute Fahrtstraße über den Kolonnenweg mit Anbindung an L 144 (Straße im Aveler Tal) vorhanden. Die Straße verfügt aber weder über einen Fuß- noch Radweg. Die Steigung beträgt in Teilen bis zu 12 %. Zudem ist im Zusammenhang mit der Anbindung über das Aveler Tal die mit der Entwicklung eines Gewerbegebiets einhergehende Zunahme des Verkehrsaufkommens zu berücksichtigen. Zum Ruwertal besteht lediglich eine Fahrwegeverbindung im Standard eines Wirtschaftswegs. Die Herstellung einer leistungsfähigen Anbindung an das überörtliche Straßennetz in Zusammenarbeit mit den betroffenen Gemeinden ist Voraussetzung für eine umfangreiche gewerbliche Entwicklung an diesem Standort.

Abb. 19: Grüneberg (Karte und Luftbild)



7.3 Zwischenergebnis

Aufgrund der bestehenden Restriktionen sind im Stadtgebiet nur noch wenige Baulandpotenziale für eine gewerbliche Entwicklung vorhanden. Die beschriebenen Standorte werden derzeit gemeinsam mit den Wohnbaulandpotenzialflächen einer vertiefenden Prüfung unterzogen. Dabei werden die mit der Realisierung der Flächen verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft, die möglichen Immissionskonflikte mit angrenzenden Wohnnutzungen und die Auswirkungen auf das Stadtklima durch externe Fachgutachter untersucht und bewertet.

Gemäß der Bedarfsprognose sollen im künftigen Flächennutzungsplan 32 ha (netto) für Nutzungen aus dem Bereich Handwerk, Produktion und sonstige gewerbegebietstypische Nutzungen vorgehalten werden (siehe Kap. 6.3). Zusätzlich zu berücksichtigen ist der Sonderbedarf im Rahmen zur Standort-sicherung und -entwicklung des GVZ Hafen. Der Pool an möglichen Gewerbeflächen umfasst insgesamt sieben Standorte mit einer Gesamtgröße von 51,9 ha netto (siehe Tab. 25). Davon entfallen 22,2

³² Wikipedia

ha (netto) auf Flächen im Sinne einer Innenentwicklung sowie Konversions- und Brachflächen. Weitere 29,7 ha (netto) befinden sich im Außenbereich. Unabhängig von den Ergebnissen der vertiefenden Standortprüfung ist die Entwicklung zweier Standorte noch in hohem Maße fraglich. Dies betrifft die Fläche am Verschiebebahnhof (in Teilbereichen Freigabe noch unklar) und in der Riverisstraße (leistungsfähige Erschließung derzeit nicht gegeben). Ohne diese Flächen reduziert sich die Gebietskulisse auf 38,9 ha.

Tab. 25: Mittelfristig verfügbare Gewerbepotenzialflächen

	Nettobaupläche in ha		Vorrang
General von Seidel Kaserne	7,8	Konversion	Handwerk/Produktion Einzelhandel
Verschiebebahnhof Ehrang/Pfalzel	10,1	Konversion	Logistik Handwerk/Produktion
Zwischen Quinter Bahndamm und B 53 Nord	2,7	Innenentwicklung	Handwerk/Produktion (nicht störend) Dienstleistungen
Südlich Eisenbahnstraße	1,6	Innenentwicklung	Handwerk/Produktion Einzelhandel
Westlich Monaiser Straße	8,1	Außenentwicklung	Handwerk/Produktion
Riverisstraße	2,9	Außenentwicklung	Handwerk/Produktion
Kockelsberg	18,7	Außenentwicklung	Sonderstandort Wis- senschaft/Technologie
Gesamt	51,9		

Neben der quantitativen Verfügbarkeit neuer Gewerbebauplächen sind auch an dieser Stelle die qualitativen Gesichtspunkte zu berücksichtigen. Bei Betrachtung der vorrangigen Eignung der Flächen handelt es sich – genauso wie bei der Bewertung der vorrangigen Nutzung der Baulandreserven (siehe Kap. 4.3) – um eine erste Einschätzung. Die konkrete Nutzungsbestimmung wird erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geregelt. Ähnlich wie bei den Baulandreserven wird die in der Tabelle zuerst genannte Nutzung als die vorrangige Nutzung betrachtet. Denkbar ist aber auch, dass in einigen Bereichen mehrere Nutzungsarten zugelassen werden können.

Tab. 26: Gewerbebaulandpotenziale differenziert nach der vorrangigen Nutzung

	Nettobaupläche in ha
Handwerk, Produktion und Distribution	33,2
davon Handwerk, Produktion und sonstige gewerbegebietstypische Nutzungen	23,1
davon Distribution/Logistik	10,1
Dienstleistungs- und Büronutzungen	18,7
davon Wissenschaft/Technologie	18,7
sonstige Dienstleistungs- und Büronutzungen	-

Maximal könnten Flächen im Umfang von 51,9 ha ausgewiesen werden. Davon entfallen 23,1 ha auf Vorrangflächen für Handwerk, Produktion und sonstige gewerbegebietstypische Nutzungen. Für Logistikbetriebe und distributive Dienstleistungen stehen Baulandpotenziale im Umfang von 10,1 ha zur Verfügung gestellt werden, wobei für die Fläche am Verschiebebahnhof der Zeitpunkt der Freigabe noch nicht feststeht. Hinsichtlich der Vereinbarkeit der Entwicklung dieser Fläche für logistische Nut-

zungen im Hinblick auf die angrenzenden stöempfindlichen Nutzungen besteht noch Klärungsbedarf. Am Kockelsberg könnten im Sinne eines Innovationsparks Flächen für hochwertige Gewerbebetriebe wie unternehmensspezifische Dienstleistungen oder hochschulaffine Einrichtungen aus dem Bereich Wissenschaft/Technologie bereit gestellt werden.

Den möglichen Neuausweisungen im Flächennutzungsplan steht der Verzicht auf die Darstellung gewerblicher Bauflächen (z. T. auch gemischter Bauflächen) in erheblichem Umfang gegenüber (siehe Kap. 3.2). So wird die im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesene Gewerbefläche in der Ehranger Flur aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet künftig nicht mehr dargestellt. Die in diesem Bereich noch vorgehaltene Reserve verfügt über einen Umfang von 57 ha (brutto). Aus demselben Grund wurde die Gewerbepotenzialfläche in Zewen (zwischen Monaiser Straße und der Straße Im Biest) gegenüber der bisherigen Darstellung um insgesamt 4,5 ha (brutto) reduziert.

Insgesamt wird folglich auf die Darstellung von gewerblichen Bauflächen im Außenbereich im Umfang von 61,5 ha verzichtet. Demgegenüber beläuft sich die Gesamtgröße der neuen möglichen Gewerbeflächen im Außenbereich auf nur 28,9 ha Bruttobaufläche. Da die Fläche westlich der Monaiser Straße und die Fläche zwischen Quinter Bahndamm und B 53 bereits im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche und gemischte Baufläche dargestellt sind und gegenüber der alten Darstellung nur reduziert wurde, werden diese nicht in die Betrachtung miteinbezogen.

Tab. 27: Verzicht auf gewerbliche Bauflächen und neue gewerbliche Bauflächen im Vergleich

Verzicht auf die Darstellung gewerblicher Bauflächen im Außenbereich in ha (brutto)		Neue Darstellungen gewerblicher Bauflächen im Außenbereich in ha (brutto)	
Ehranger Flur	57	Kockelsberg	25
Westlich Monaiser Straße	4,5	Riverisstraße	3,9
Summe	61,5		28,9

Welche der oben angeführten Flächen letztendlich im Flächennutzungsplan 2025 dargestellt werden, hängt von den Ergebnissen der vertiefenden Prüfung ab. In Anbetracht der begrenzten Anzahl an Entwicklungsmöglichkeiten geht es bei der Prüfung der Gewerbeflächen – im Gegensatz zu der Untersuchung der Wohnbaulandpotenziale – weniger um die Filterung der am besten geeigneten Standorte, sondern um die grundsätzliche Eignung der Flächen.

Im weiteren Verlauf der Flächennutzungsplanung ist vorgesehen, im Rahmen eines Fachbeitrags „Siedlungsflächen“ die potenziellen Wohn- und Gewerbegebiete zu bewerten und entsprechend dieser Bewertung die künftigen Gewerbestandorte und Wohnbauflächen auszuwählen. In diesem Fachbeitrag sollen gleichzeitig die Darstellungen im Bestand überarbeitet werden, so dass ein umfassendes Gesamtbild über die bestehenden und geplanten Siedlungsflächen entsteht.

8 Handlungs- und Maßnahmenkonzept

Für die Stadt Trier zeichnet sich alles in allem schon heute ab, dass über den Planungshorizont von 2025 hinaus stadträumliche Ressourcen für zusätzliche Gewerbeflächen kaum mehr vorhanden sind. Vor diesem Hintergrund gewinnt die Revitalisierung von brach gefallenen Gewerbegrundstücken und die Bestandspflege noch weiter an Bedeutung. Der Mangel an Baulandpotenzialen verpflichtet zu einem sparsamen Umgang mit Gewerbeflächen. Die vorhandenen Flächen sollen gezielt für die jeweiligen Vorrangnutzungen vorgehalten werden und nicht durch andere Vorhaben „zweckentfremdet“ werden.

Unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen werden aus Sicht der Flächennutzungsplanung für die Gewerbeflächenpolitik der Stadt Trier folgende Empfehlungen abgeleitet.

8.1.1 Konsequente Sicherung und Entwicklung bestehender gewerblicher Bauflächen

Die Bestandsaufnahme der im Stadtgebiet noch vorhandenen Innentwicklungspotenziale sowie die Darstellung künftiger Bauflächen verdeutlichen, dass die Stadt Trier im Bereich gewerblicher Bauflächen an die Grenze ihrer Entwicklungsmöglichkeiten stößt. Dies ist neben der siedlungsstrukturellen Situation und den topographischen Rahmenbedingungen hauptsächlich der verschärften Hochwasserschutzgesetzgebung geschuldet.

Die eklatante Flächenknappheit der Stadt Trier erfordert für die Zukunft einen umsichtigen Umgang gegenüber Ansprüchen zur Umnutzung von Gewerbestandorten. Entsprechende Interessen treten primär im Zusammenhang mit erhöhten Renditeerwartungen in Form einer Umnutzung zu Einzelhandels- und Wohnungsbaustandorten auf. Im Interesse der Sicherung bestehender Gewerbebaulandpotenziale sollte einer Umnutzung allenfalls dann stattgegeben werden, wenn überwiegende städtebauliche Belange eine Umstrukturierung tatsächlich erforderlich machen.

Im Interesse der Vermeidung nicht zwingend erforderlicher Betriebsverlagerungen sollten darüber hinaus auch Standorte von Betrieben in Mischlagen soweit möglich mit dem bauplanungsrechtlichen Instrumentarium gesichert werden. Dies wird insbesondere auf der Grundlage des Instrumentariums von § 1 Abs. 10 Baunutzungsverordnung derzeit bereits im Rahmen der Trierer Stadtplanung verbreitet praktiziert.

8.1.2 Umsetzung einer differenzierten Ansiedlungspolitik / Interkommunale Zusammenarbeit

Das vor allem in langfristiger Perspektive eklatante Problem fehlender gewerblicher Entwicklungspotenziale macht eine differenzierte Steuerung von Betriebsansiedlungen notwendig.

Die typischerweise innerhalb von gewerblichen Bauflächen angesiedelten Betriebe haben sehr unterschiedliche Standortanforderungen. So präferieren beispielsweise wirtschaftsnahe Dienstleistungen (z. B. IT-Beratung) und Betriebe im Spektrum Forschung/Entwicklung höherwertige Standorte in einem urbanen integrierten Umfeld, während flächen- und verkehrsintensive Logistik- oder Lagerbetriebe lediglich auf einfache Gewerbe- und Industriegebiete mit einer leistungsfähigen Anbindung an das übergeordnete Straßen- bzw. Verkehrsnetz angewiesen sind. Emissionsintensive Betriebe (wie z. B. Großbetriebe der Recyclingbranche) benötigen demgegenüber in der Regel Grundstücke in Industriegebieten gem. § 9 BauNVO.

Unter Berücksichtigung des knappen Flächenhaushalts sollte deshalb außerhalb des Standortes GVZ/Hafen regelmäßig geprüft werden, ob Betriebe mit großem Flächenanspruch und einer vergleichsweise geringen Flächenproduktivität (insbesondere Lagerhaltung, Logistik und Recycling) im Stadtgebiet angesiedelt werden müssen. Im Interesse des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollte insbesondere für diese Segmente eine arbeitsteilige Vorgehensweise mit dem Umland angestrebt werden.

Vergleichbares gilt für die Ansiedlung emissionsintensiver Betriebe. Bei dem knappen Flächenhaushalt mit der siedlungsstrukturell unvermeidbaren Nähe von Gewerbe- und Industriegebieten bestehen kaum Handlungsspielräume für die Ansiedlung von typischen emissionsintensiven GI-Betrieben. Auch diesbezüglich wird für die Zukunft eine verstärkte regional orientierte Betrachtungsweise erforderlich sein.

8.1.3 Erarbeitung eines Standortentwicklungsprogramms

Mit dem oben dargestellten Gesamtprogramm der Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen innerhalb des Planungszeitraums sind die Grundvoraussetzungen für eine bedarfs- und nachfragegerechte Förderung von Betriebsansiedlungen geschaffen. Unter Berücksichtigung der in Kapitel 7.1.1 bereits

dargestellten Anforderungen an die künftige Flächenentwicklung im Sinne einer räumlichen Schwerpunkt- und Clusterbildung sollte die Darstellung der gewerblichen Bauflächen um ein Standortentwicklungsprogramm mit der Entwicklung von Nutzungsprofilen für die einzelnen Standorte vertieft werden. Grundlage für ein entsprechendes Programm können die bereits vorliegenden Analysen über die wirtschaftsstrukturellen Rahmenbedingungen der Stadt Trier sein.

Gegenstand dieses Standortentwicklungsprogramm sollte neben der Profilierung der neuen Standorte auch die Untersuchung von Handlungserfordernissen innerhalb der bestehenden Gewerbegebiete sein. Neben der Erfassung funktionaler und gestalterischer Defizite sollte der Programmbaustein für bestehende Gebiete auch die Untersuchung möglicher Aktivierungshemmnisse noch freier Ansiedlungsflächen einschließlich der möglicher Mobilisierung so genannter betrieblich gebundener Flächen umfassen.

8.1.4 Weiterentwicklung des Baulandkatasters als Gewerbeflächeninformationssystem

Das im Rahmen der Flächennutzungsplanung beim Stadtplanungsamt aufgebaute auf eine Geoinformationssystem gestütztes Baulandkataster erlaubt einen raschen und strukturierten Zugriff auf die im Stadtgebiet vorhandenen Baulandpotenziale.

Auf dieser Grundlage kann eine regelmäßige Berichterstattung über die Baulandentwicklung im gewerblichen Bereich erfolgen und in den politischen Gremien der Stadt Trier diskutiert werden (Baulandbericht). Darüber hinaus ist zu diskutieren, ob diese Informationen der Öffentlichkeit und damit auch interessierten Unternehmen im Sinne eines förmlichen lokalen oder regionalen Baulandkatasters gemäß § 200 BauGB zugänglich gemacht werden.

Quellen

- BAUER, MARTIN; BONNY, HANNS WERNER 1987: Flächenbedarf von Industrie und Gewerbe – Bedarfsberechnung nach GIFPRO. Dortmund
- BONNY, HANNS WERNER 2002: Gewerbeflächenbedarf in Brandenburg – Eine Arbeitshilfe zur Flächenprognose. Dortmund
- BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG (BBSR) 2009: Raumordnungsprognose 2025/2050 – Bevölkerung, private Haushalte, Erwerbspersonen. Bonn
- DEUTSCHE BANK RESEARCH 2005: Demographische Auswirkungen auf die Büromärkte. Berlin
- INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER TRIER o. J.: Wirtschaftsskizze Stadt Trier 2010 – Daten zur wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Trier
- LANDWIRTSCHAFTSKAMMER RHEINLAND-PFALZ 2009: Fachbeitrag Landwirtschaft – Regionaler Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Region Trier. Trier
- MIELKE, BERND 2002: Aktuelle Entwicklungen beim Gewerbeflächenbedarf. ILS Schriftenreihe Nr. 181, Dortmund
- MINISTERIUM DES INNEREN UND FÜR SPORT RHEINLAND-PFALZ 2004: Einheitliches Programmplanungsdokument für die Förderung gemäß Ziel 2 der Europäischen Strukturfonds in den Jahren 2000 bis 2006 in Rheinland-Pfalz. Mainz
- MINISTERIUM DES INNEREN UND FÜR SPORT RHEINLAND-PFALZ 2008: Landesentwicklungsprogramm (LEP IV). Mainz
- STADT TRIER 2003: Strategisches Stadtkonzept – „Zukunft Trier 2020“. Trier
- STADT TRIER 2004: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Trier. Band II: Entwicklungsszenarien, Ziele, Maßnahmenempfehlungen. Trier
- STADT TRIER 2005: Stadtentwicklung und Konversion in Trier – Evaluierungsbericht zur Konversion in Trier, Sachstand 2004. Trier
- STADT TRIER 2006: Einzelhandelsstruktur- und Marktdaten für die Stadt Trier 2005 / 2006. Trier
- STADT TRIER 2008: Wirtschaftspotenzialanalyse für die Stadt Trier – Ergebnisse und Empfehlungen zur weiteren Vorgehensweise. Trier
- STATISTISCHES LANDESAMT RHEINLAND-PFALZ 2007: Rheinland-Pfalz regional: Trier. In: Statistische Monatshefte Rheinland-Pfalz, Heft 09/2007
- STATISTISCHES LANDESAMT RHEINLAND-PFALZ 2008: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 31. Dezember 2007. Bad Ems
- STATISTISCHES LANDESAMT RHEINLAND-PFALZ 2010: Bruttoinlandsprodukt und Bruttowertschöpfung in den kreisfreien Städten, Landkreisen und Regionen – 1992 bis 2008. Bad Ems
- STATISTISCHES LANDESAMT RHEINLAND-PFALZ 2010: Wirtschafts atlas Rheinland-Pfalz. Bad Ems

Internetquellen

Website AGENTUR FÜR ARBEIT TRIER
www.arbeitsagentur.de/trier

Website GUTACHTERAUSSCHÜSSE RHEINLAND-PFALZ
<http://www.gutachterausschuesse.rlp.de/>

Website PETRISBERG
<http://www.petrisberg.de>

Website STATISTISCHES LANDESAMT RHEINLAND-PFALZ a (Online-Datenbank)

<http://www.infothek.statistik.rlp.de/lis/onlinedb/index.asp>

Website Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz b (Wirtschaftsatlas)

<http://www.statistik.rlp.de/veroeffentlichungen/wirtschaftsatlas/>

Website TRIERER HAFENGESELLSCHAFT

<http://www.hafen-trier.de>

Website ZWECKVERBAND WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG IM TRIERER TAL






<http://www.trierer-tal.de/>

Anlage

Übersicht über die verfügbaren Baulandreserven differenziert nach der vorrangiger Nutzung

- Karte 1: Übersichtskarte Süd
- Karte 2: Übersichtskarte Mitte
- Karte 3: Übersichtskarte Ost
- Karte 4: Übersichtskarte Nord

Legende:

-  Produktion, Handwerk und sonstige gewerbegebietstypische Nutzungen
-  Logistik
-  Dienstleistungen
-  Wissenschaft/Technologie
-  Einzelhandel



