



MASTERPLAN GEWERBEFLÄCHEN FÜR DIE STADT TRIER

Stadt Trier / IHK; Ergebnispräsentation am 14.03.2023

DAS UNTERNEHMENSPROFIL



Firmengründung durch Sanierungsträger und Handelsunternehmen 1972



Büros in Ludwigsburg, Hamburg, Dresden, Köln und München sind marktnahe Partner



Tochtergesellschaft der W&W Gruppe



Über 40 wissenschaftliche Mitarbeiter in verschiedenen Fachbereichen



Wirtschaftsberatung ist Teil unserer DNA



Marktführer bei Verträglichkeitsanalysen



Unabhängigkeit von Verbänden und Organisationen



Leistungsfähigkeit: > 1.000 Analysen jährlich

> 1.000 Analysen jährlich

> 40 Mitarbeiter

5 Standorte

Kompetenz in ganz Deutschland

TRANSFORMATION VORBEREITEN, UMSETZEN UND BEGLEITEN

Einzelhandel



- /// Einzelhandels- / Zentrenkonzepte
- /// Auswirkungs- / Verträglichkeitsanalysen
- /// Nahversorgungskonzepte
- /// Standortanalysen
- /// Forschung und Studien

Tourismus



- /// Tourismuskonzepte
- /// Regionalwirtschaftliche Effekte von Tourismuseinrichtungen
- /// Standortanalysen
- /// Potenzialanalysen

Immobilien



- /// Due Diligence
- /// Wertermittlung
- /// Umsatz- und Mietanalysen
- /// Nutzungskonzepte
- /// Standort- und Marktanalysen

Gastronomie / Hotel



- /// Gastronomieentwicklungskonzepte
- /// Hotelbedarfsanalysen
- /// Standortanalysen

Innenstädte



- /// Innenstadtkonzepte
- /// Stadtmarketingkonzepte
- /// Städtebauliche Konzepte
- /// Bürgerbeteiligung
- /// Zentrenmanagement

Befragungen



- /// Bürgerbefragungen
- /// Unternehmensbefragungen
- /// Kommunalbefragungen
- /// Besucher- und Kundenbefragungen
- /// Individuelle Befragungsleistungen

Kommunalberatung



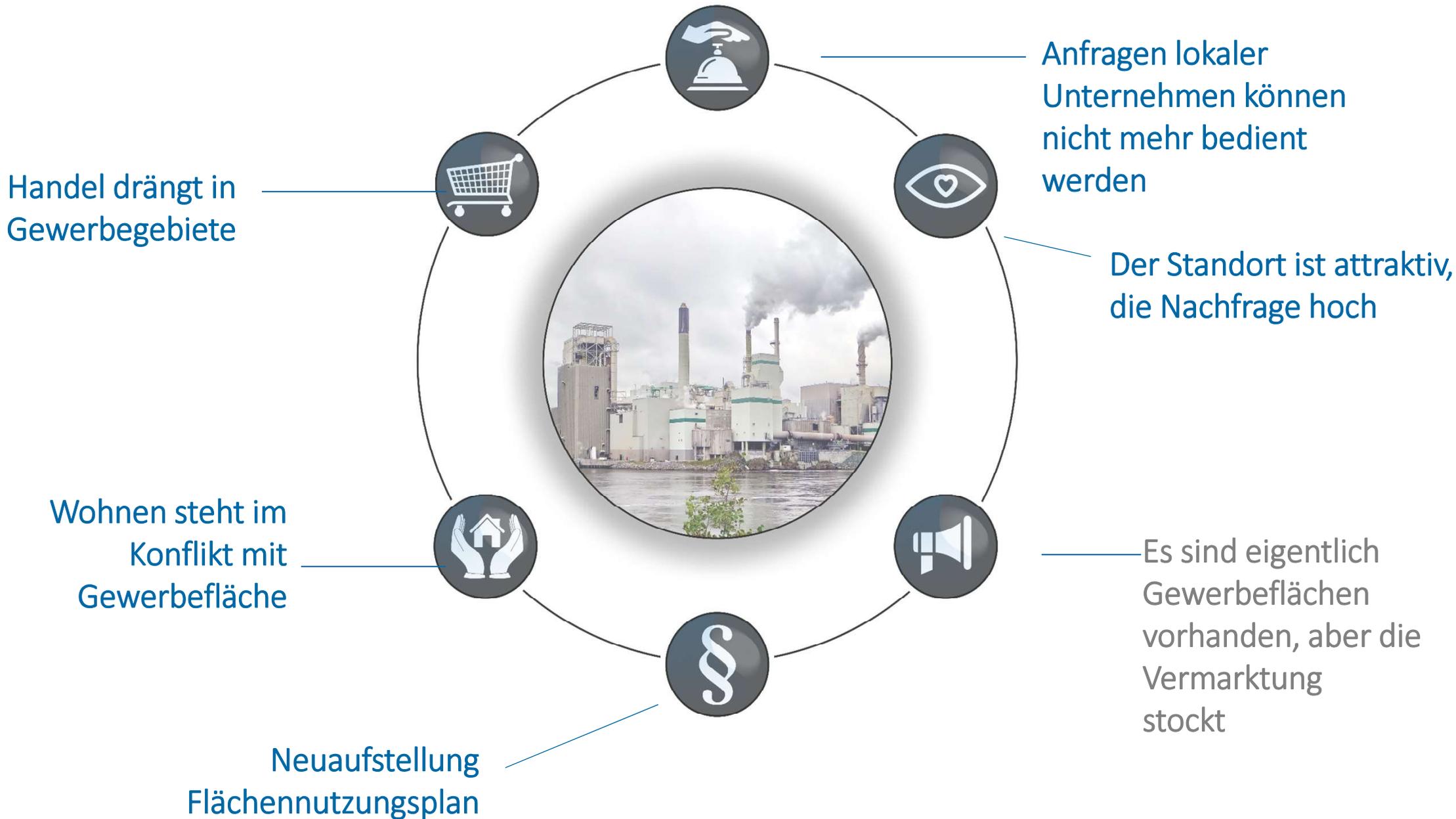
- /// Integrierte Stadtentwicklungskonzepte
- /// Wohnraumbedarfsanalysen
- /// Gewerbeflächenentwicklungskonzepte
- /// Kommunale Infrastrukturplanung
- /// Vergnügungsstättenkonzepte
- /// Dialogforen

Geomarketing



- /// Daten
- /// Web-Gis
- /// Online-Standortanalysen
- /// Filialnetz- und White-Spot-Analysen
- /// Geocodierung
- /// Individuelle Geomarketing-Analysen

ANLASS FÜR DEN MASTERPLAN „GEWERBEFLÄCHEN TRIER“



METHODIK UND VORGEHEN



ANALYSE DER STRUKTURDATEN

Bevölkerungsentwicklung (2010-2021)

+ 4,5 %

Verkehrssituation

Suboptimale großräumliche Anbindung

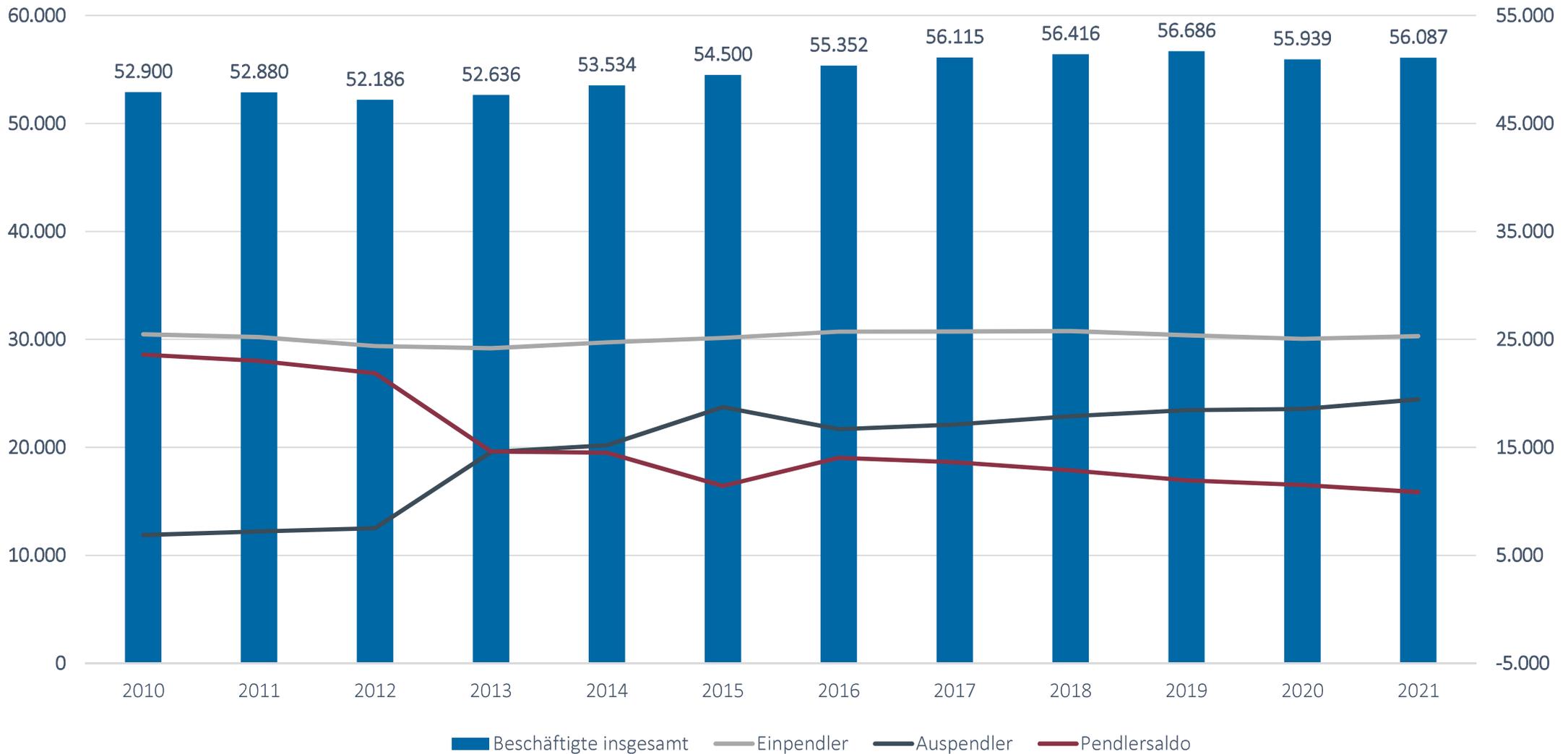
Pendlersaldo

positiv
(+ 20.079)

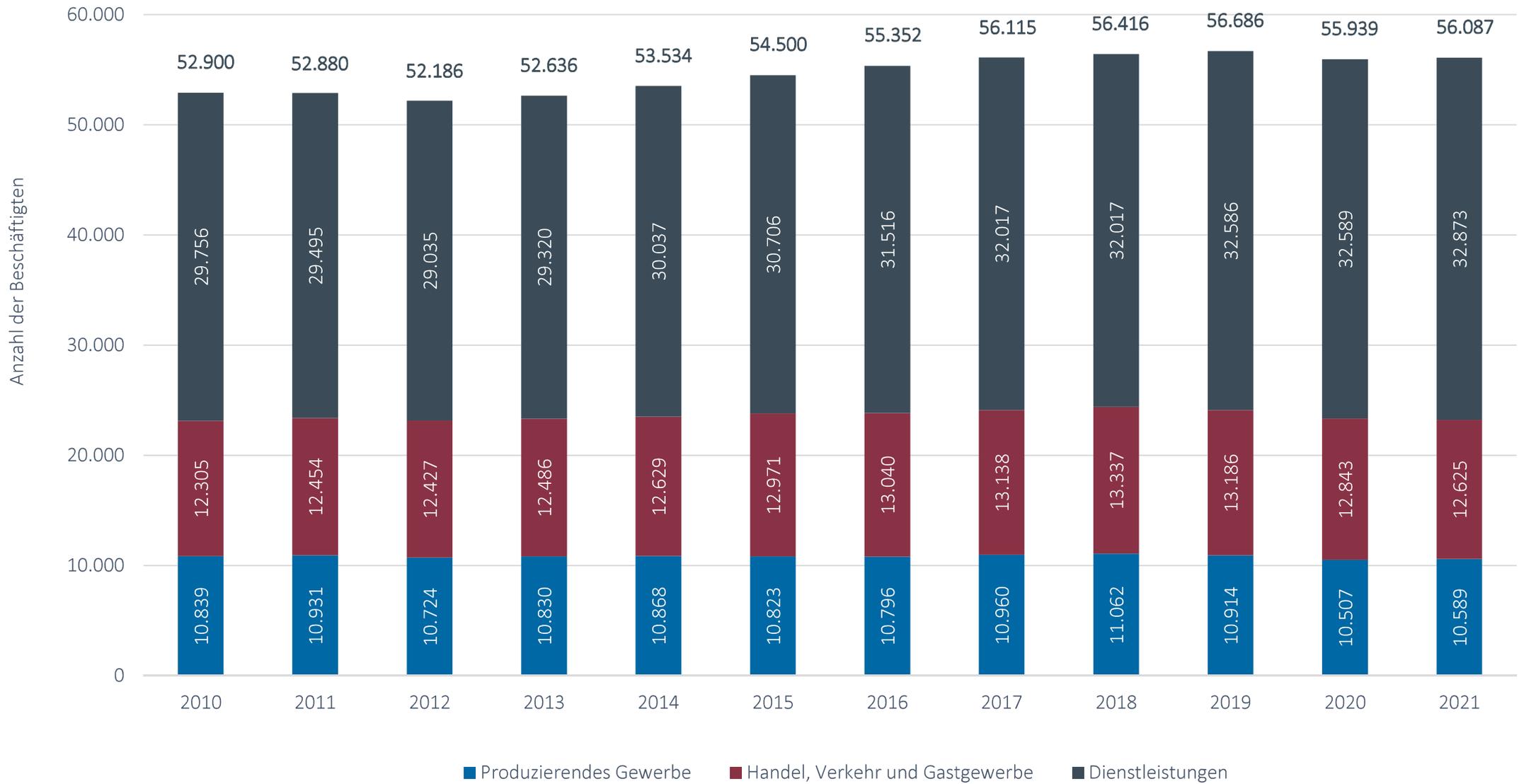
Einzelhandelsfunktion

Ausgeprägt

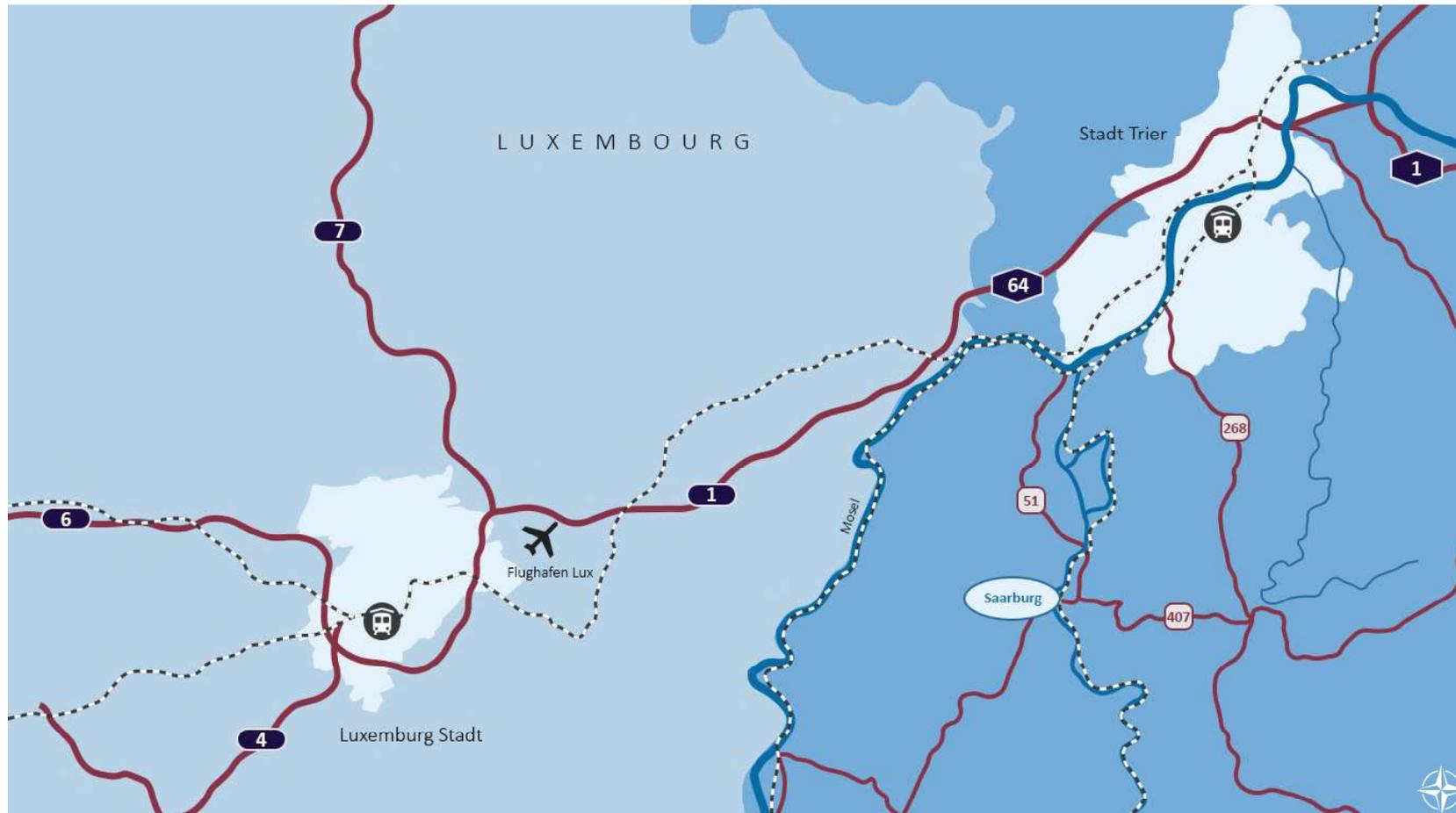
ENTWICKLUNG SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTEN



ENTWICKLUNG SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTEN

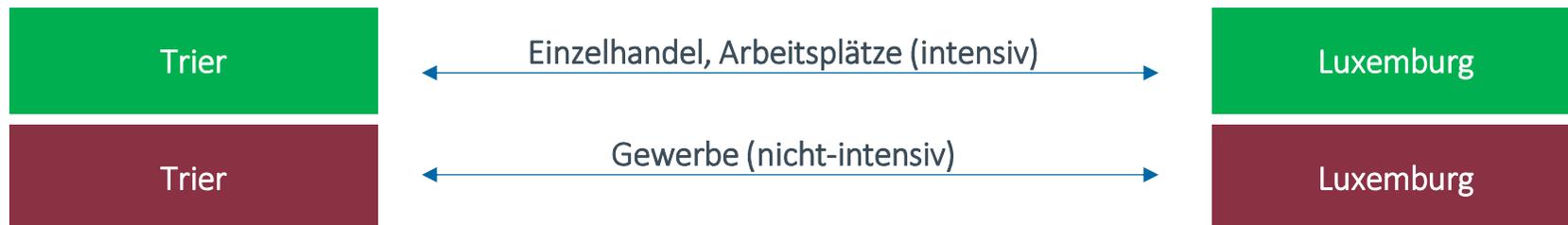


DER LUXEMBURG-EFFEKT

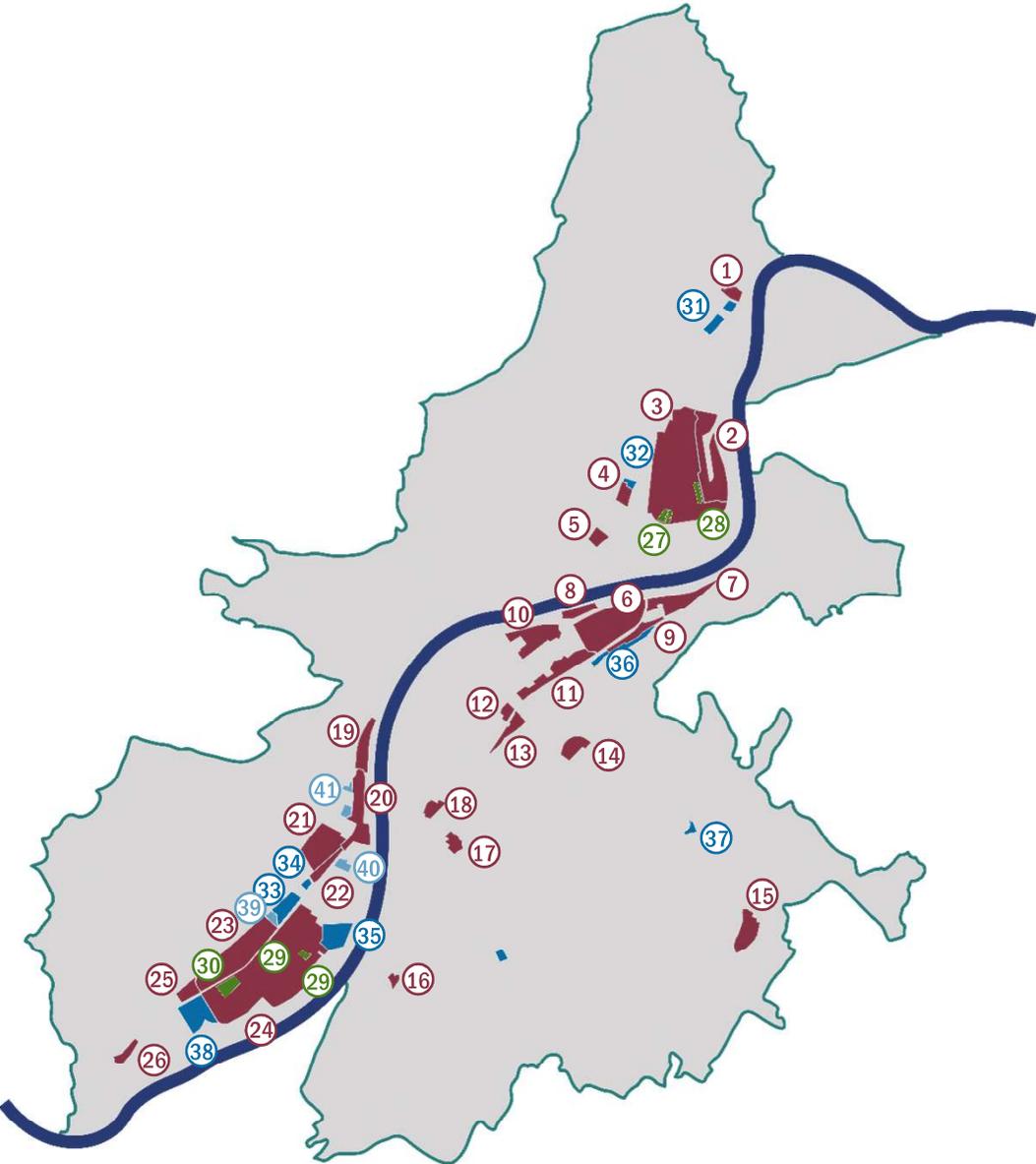


- Fläche Deutschland
- Fläche Stadt Trier/ Luxemburg Stadt
- Fläche Luxemburg
- Mosel
- Autobahn
- Schienenverkehr

- /// Jeder 7. bis 8. Erwerbstätige pendelt nach Luxemburg.
- /// Austauschbeziehungen im Gewerbesektor von untergeordneter Bedeutung.
- /// Luxemburg primär auf den Banken- und Finanzsektor ausgerichtet.



GEWERBEFLÄCHENBESTAND IM ÜBERBLICK



Bestehende Gewerbegebiete in Trier

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

Verfügbare Baulandreserven

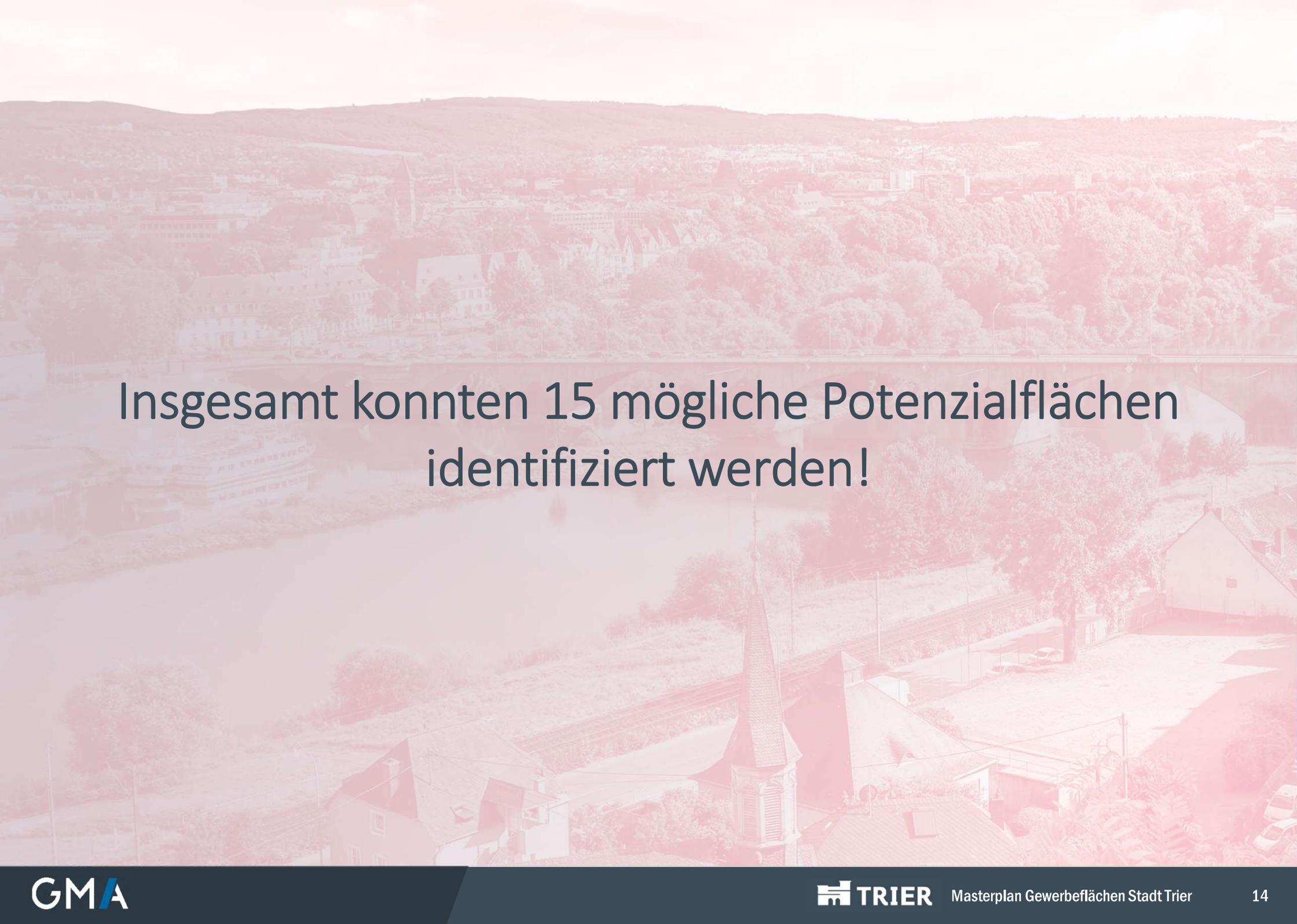
- 27 Industriestraße BP 5
- 28 Hafen Montanstraße
- 29 Am Alten Flugplatz
- 30 Niederkircher Straße II

Neue gewerbliche Bauflächen

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

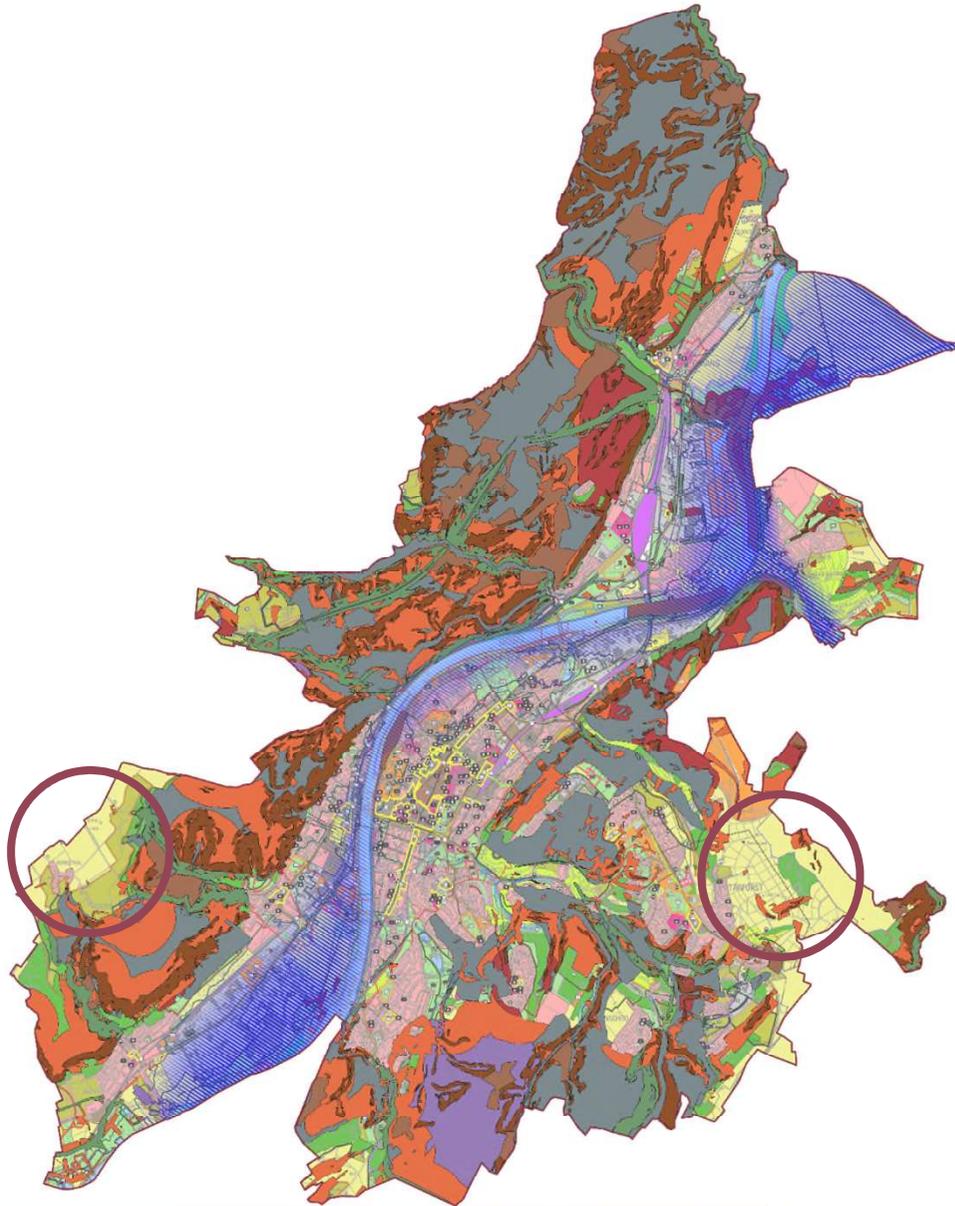
Weitere Potenzialflächen

- 39 Justizvollzugsanstalt
- 40 Ersatzstandort Messe
- 41 Umspannwerk West



Insgesamt konnten 15 mögliche Potenzialflächen
identifiziert werden!

GEWERBEFLÄCHENSCHREIBUNG STADTGEBIET TRIER



Überlagerung des Stadtgebiets z. B. durch naturräumliche topografische, raumordnerische und planungsrechtliche Restriktionen.

Lediglich zwei mögliche Potenzialflächen erkennbar.

Ungeeignete Standortrahmenbedingungen (u. a. Topografie, verkehrliche Erschließung, interkommunale Hemmnisse).

Keine Flächen im Trierer Stadtgebiet identifizierbar!

ENTWICKLUNGSMÖGLICHKEITEN DER POTENZIALFLÄCHEN (BEWERTUNG)

Hoch (+)

- /// Schnell bzw. perspektivisch aktivierbar, kurz- bis mittelfristiger Planungshorizont.
- /// Fläche befindet sich in städtischem Eigentum bzw. kann durch die Stadt erworben werden.

Mittel (o)

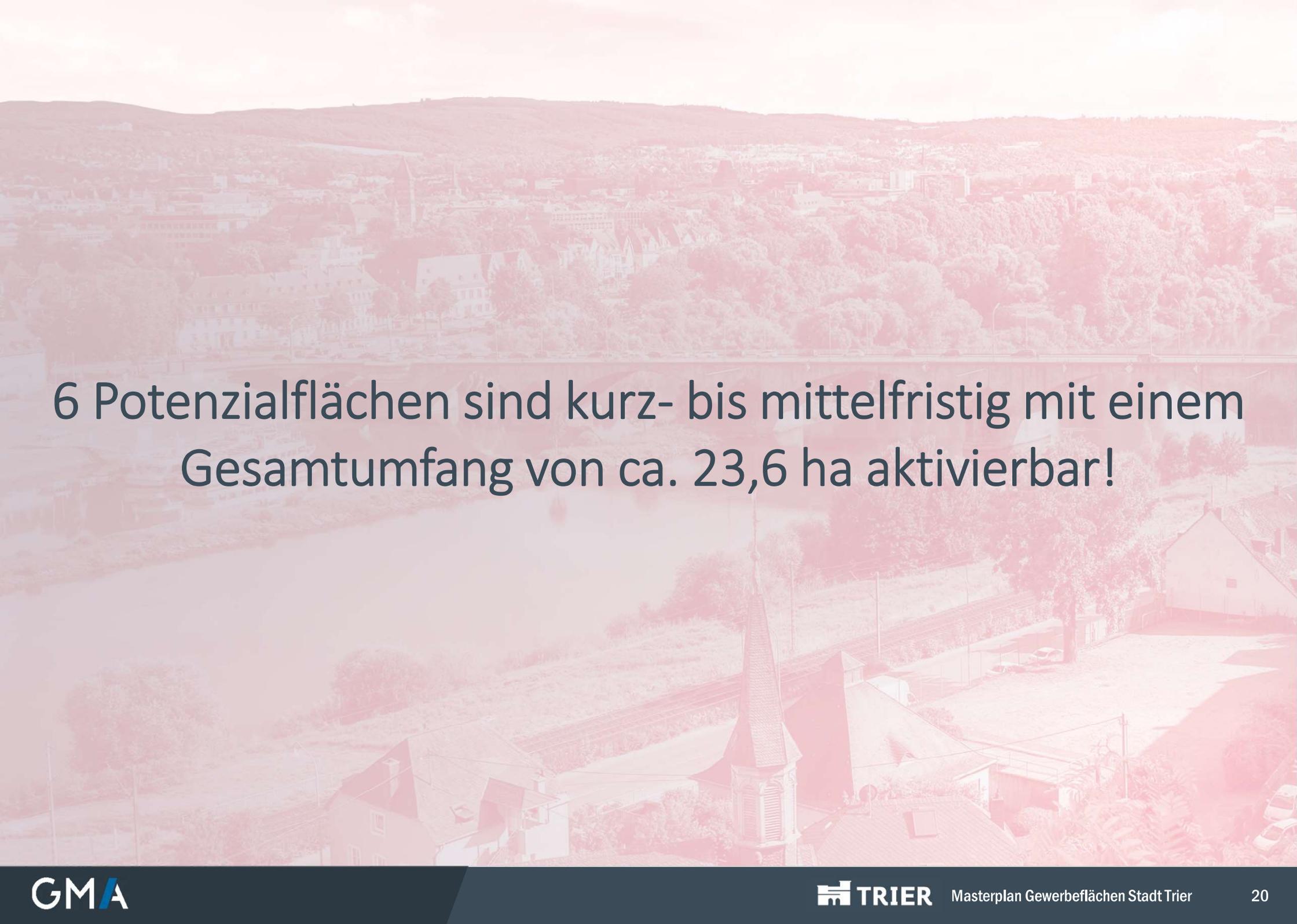
- /// Aktuell noch keine verbindliche Aussage zur Aktivierbarkeit möglich.
- /// Mittlerer bis langfristiger Planungshorizont.
- /// Gemischte Eigentumsverhältnisse bzw. Flächenerwerb durch Stadt aktuell noch nicht absehbar.

Niedrig (-)

- /// Nicht bzw. nur mit stark erhöhtem Aufwand aktivierbar (z. B. Erschließungsflächen entwickeln, erhöhter Kaufpreis).
- /// Fläche auf absehbare Zeit nicht auf dem Markt verfügbar.

ENTWICKLUNGSMÖGLICHKEITEN DER POTENZIALFLÄCHEN (BEWERTUNG)

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



6 Potenzialflächen sind kurz- bis mittelfristig mit einem Gesamtumfang von ca. 23,6 ha aktivierbar!

UMGANG MIT BESTEHENDEN GEWERBEGEBIETEN UND POTENZIALFLÄCHEN

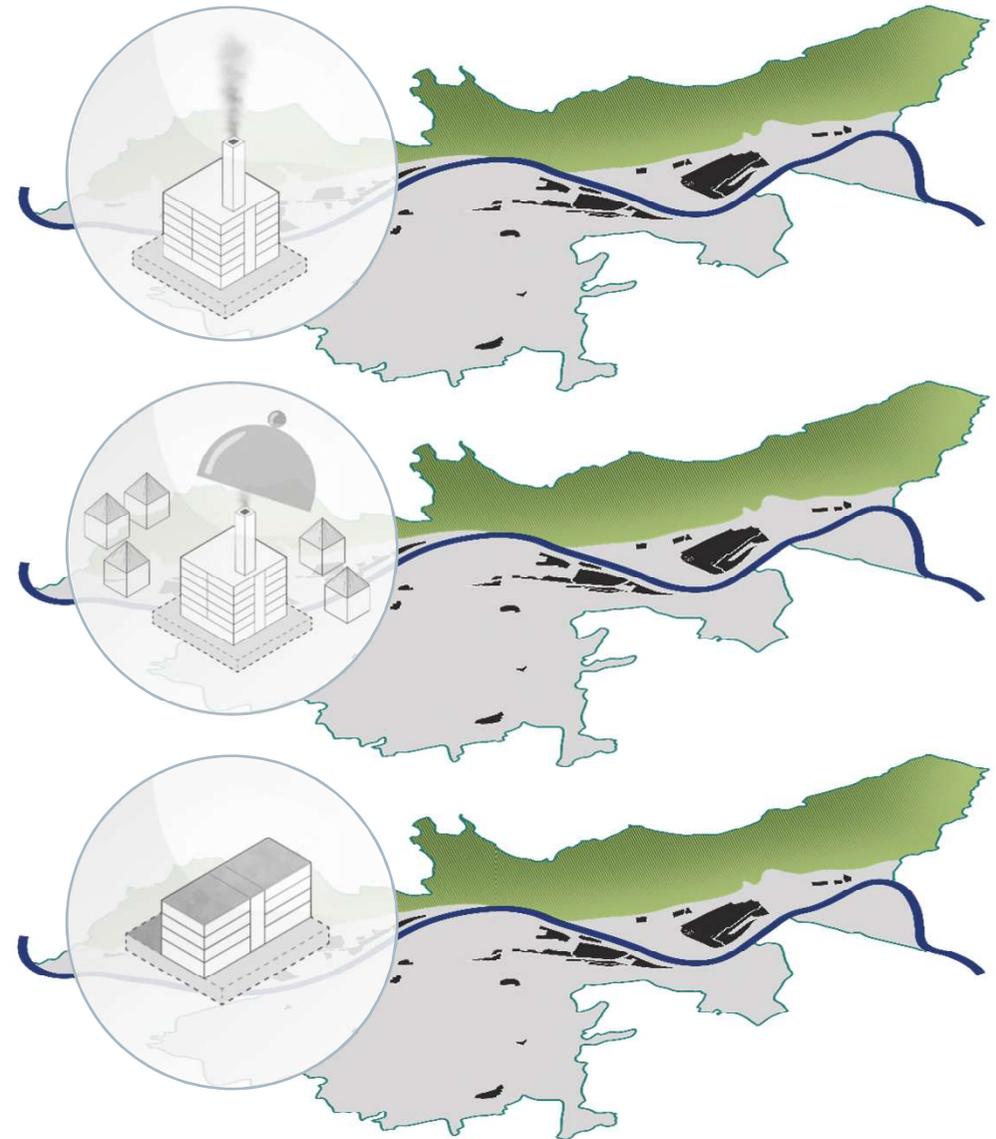
I Primat zur Sicherung bestehender Gewerbegebiete für klassische Gewerbe- und Industriebetriebe



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



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



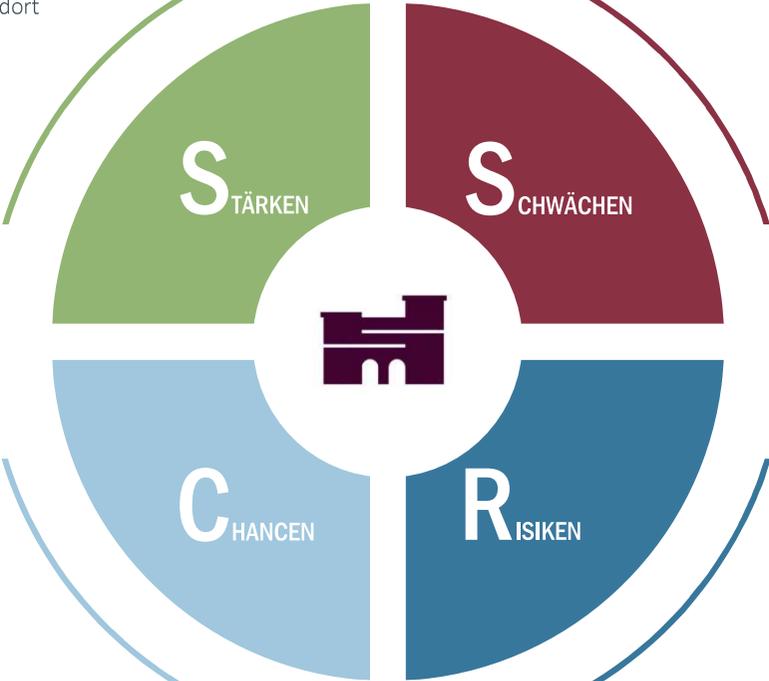
STÄRKEN- UND SCHWÄCHENPROFIL STADT TRIER (WIRTSCHAFT)



- Attraktiver Wohn-, Handels-, Hochschul- und Wirtschaftsstandort
- Räumliche Nähe zu Luxemburg, Frankreich und Belgien
- Gute verkehrliche Erreichbarkeit, trimodaler Verkehrsknoten (Autobahn, Schiff- und Schienenverkehr)
- Überwiegend positives Erscheinungsbild der bestehenden Gewerbegebiete
- Mit Gesundheitswirtschaft und wissensintensive Dienstleistungen zwei starke Wirtschaftssäulen vorhanden
- Symbiotische wirtschaftliche Verflechtung zwischen Trier und v. a. Luxemburg-Stadt
- Starke gewerbliche Basis aus KMU



- Geringe Flächenpotenziale zur Ausweisung neuer Gewerbegebiete in Trier
- Mangel an Gewerbeflächen hemmt betriebliche Entwicklung einzelner Betriebe und erschwert Ansiedlung neuer Betriebe
- Mangelndes Angebot an nachgefragten Flächen
- Eingeschränkte verkehrliche Erreichbarkeit des südwestlichen Stadtgebietes
- Ausbaufähige Breitbandinfrastruktur
- Teilweise negative Erscheinung bestehender Gewerbegebiete



- Möglichkeiten der Kooperation mit Hochschulen
- Chance zur Entwicklung und Ausbau lokaler und regionaler Cluster
- Flächenpotenziale zur Ausweisung neuer Gewerbegebiete im Umland von Trier erkennbar¹
- Umsetzung der Westumfahrung (Moselaufstieg) zur besseren Anbindung der Gewerbegebiete im südwestlichen Stadtgebiet

- Fehlende Gewerbeflächen und Expansionsmöglichkeiten begünstigen Abwanderung der ansässigen Unternehmen ins Umland
- Im Umland deutliche Anstrengungen zur Ausweisung von Gewerbeflächen erkennbar
- Nähe zu Luxemburg begünstigt Fachkräfteabwanderung



GEWERBEFLÄCHENBEDARFSANALYSE WIRTSCHAFTSSTANDORT TRIER

Anforderungen der Unternehmen an Gewerbestandorte:



BISHERIGE VERMARKTUNGSAKTIVITÄTEN 2010-2022

- /// Zwischen den Jahren 2012 und 2021 wurden in Trier **rd. 97 Flächenanfragen** registriert.
- /// Seit dem Jahr 2013 ist ein **Anstieg an Flächennachfrage** zu verzeichnen.
- /// Von den insgesamt 97 nachgefragten Flächen sind **rd. die Hälfte einem klassischen gewerblichen Hintergrund** zuzuordnen.
- /// Im Betrachtungszeitraum 2010 - 2022 wurden Gewerbeflächen der Stadt Trier im **Gesamtumfang von 37,6 ha** verkauft.
- /// Die größte im Zeitraum zwischen 2010 und 2022 verkaufte Fläche hatte eine Größe von **rd. 10,8 ha bzw. 108.000 m²**
- /// Die weiteren veräußerten Flächen umfassten überwiegend zwischen 200 und 6.000 m² (0,02 - 0,6 ha). Vereinzelt konnten Gewerbeflächen in einer Größenordnung von rd. 10.000 -70.000 m² (1,0 - 7,0 ha) veräußert werden.

QUANTITATIVE PROGNOSE DES GEWERBEFLÄCHENBEDARFS BIS 2040

Faktor	Flächenangaben in ha
zusätzlicher Gewerbeflächenbedarf (netto) bis ins Jahr 2040	73,8
abzgl. aktivierbare Gewerbeflächenpotenziale Stadt Trier (netto)	23,6
Zwischensumme	50,2
zzgl. Erschließungsflächen & sonstiger Bedarf	20,3 und 7,4
Zwischensumme	77,9
abzgl. wiedernutzbare Flächen bis ins Jahr 2040	15,2
Tatsächlicher Gewerbeflächenbedarf bis 2040 (brutto)	62,7

HANDLUNGSFELDER 2040+



Sicherung der Gewerbegebiete

bestehende Flächenknappheit auch zukünftig relevant

Vermeidung konkurrierender Flächenansprüche

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

Implementierung in Flächennutzungsplan und Bebauungspläne

Aktivierung bestehender Gewerbeflächen

in kommunalem Besitz befindliche, unbebaute Gewerbeflächen

Erwerb von Flächen aus Privatbesitz

regelmäßige Ansprache privater Eigentümer für gemeinsame Entwicklungsplanung

regelmäßige Befragungen hinsichtlich Verkaufsbereitschaft

Erhöhung der Flächeneffizienz

Nachverdichtung im Bestand

Etablierung und Kommunikation klarer Nutzungsanforderungen zum Flächensparen

Bauleitplanung mit Vorgaben zur nachhaltigen Flächennutzung

zunehmende Automatisierung/ Digitalisierung, Homeoffice-Tätigkeit

Schaffung zielgruppen-spezifischer Angebote

ausdifferenziertes und attraktives Gewerbeflächenportfolio für verschiedene Zielgruppen

moderne, leistungsfähige Dateninfrastruktur

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

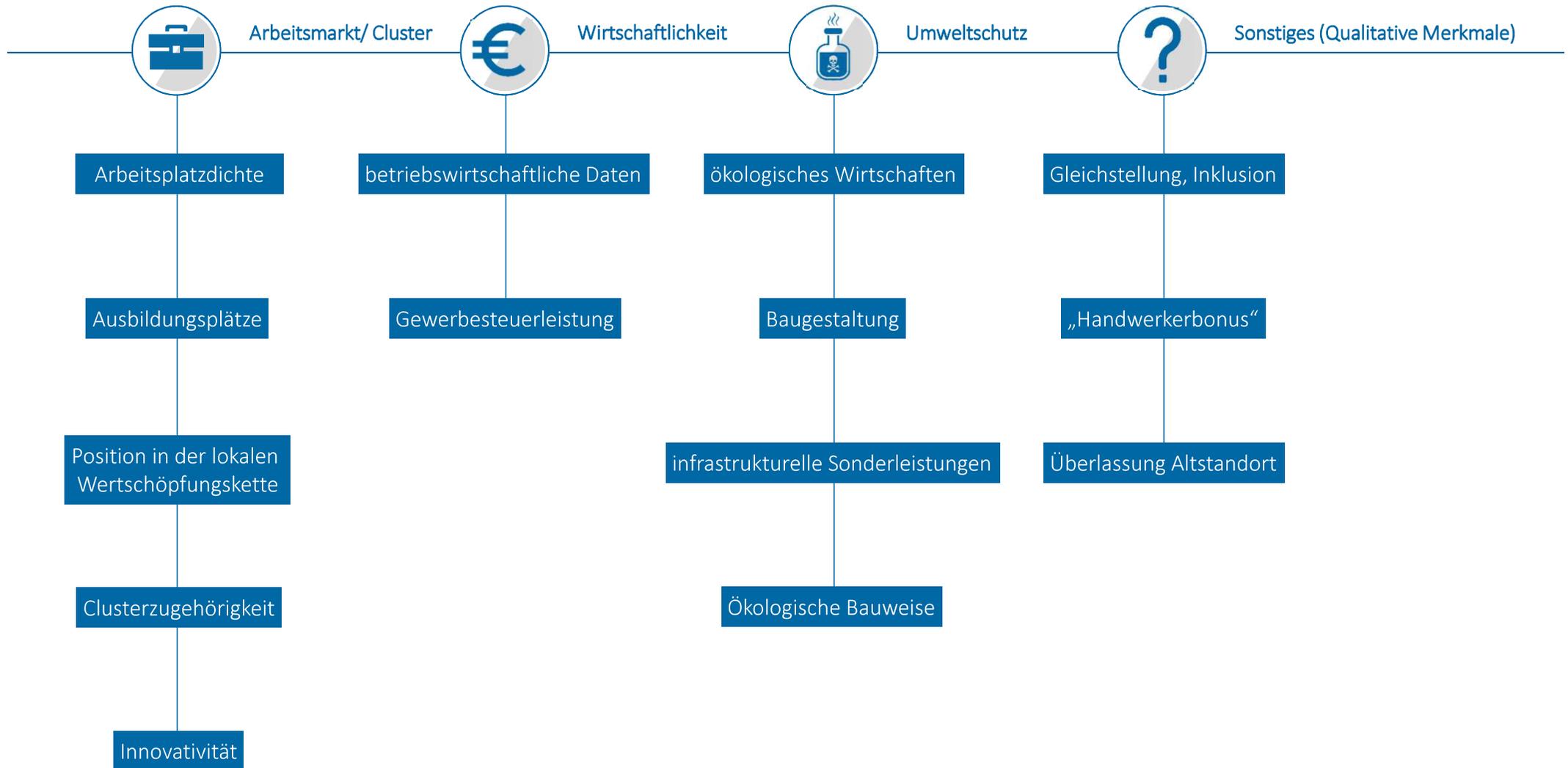
interkommunale Kooperationsansätze

Entwicklung gemeinsam genutzter Gewerbegebiete

interkommunale Ansätze immer häufiger gefordert (interkommunale, abgestimmte Flächennutzungsplanung)

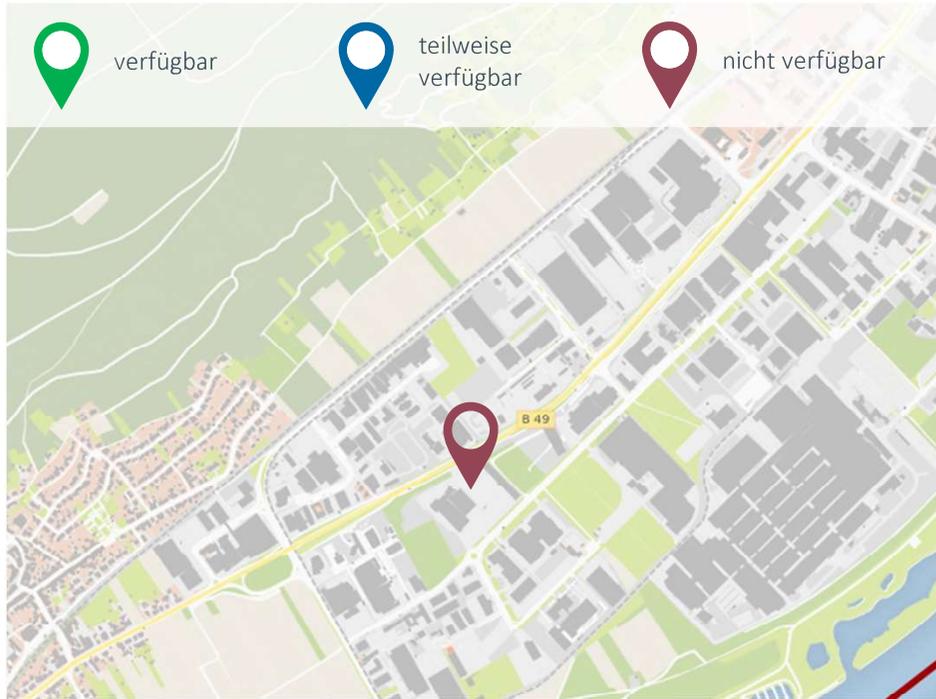
Unternehmen am Standort halten und nicht in die Region verlieren

BEWERTUNGSKRITERIEN FÜR DIE VERGABE VON GEWERBEFLÄCHEN



Auswahl im Sinne eines „Kriterienkataloges“. Eine pauschale Bewertungsmatrix wird nicht empfohlen!

ENTWICKLUNG EINER GEWERBEFLÄCHENDATENBANK (BEISPIEL)



Informationen Eigentümer



Informationen Mikrostandort



Preis



Informationen Planungsrecht



Informationen Aktivierbarkeit



Sonstige Informationen

FAZIT UND ABSCHLIESSENDE EMPFEHLUNGEN

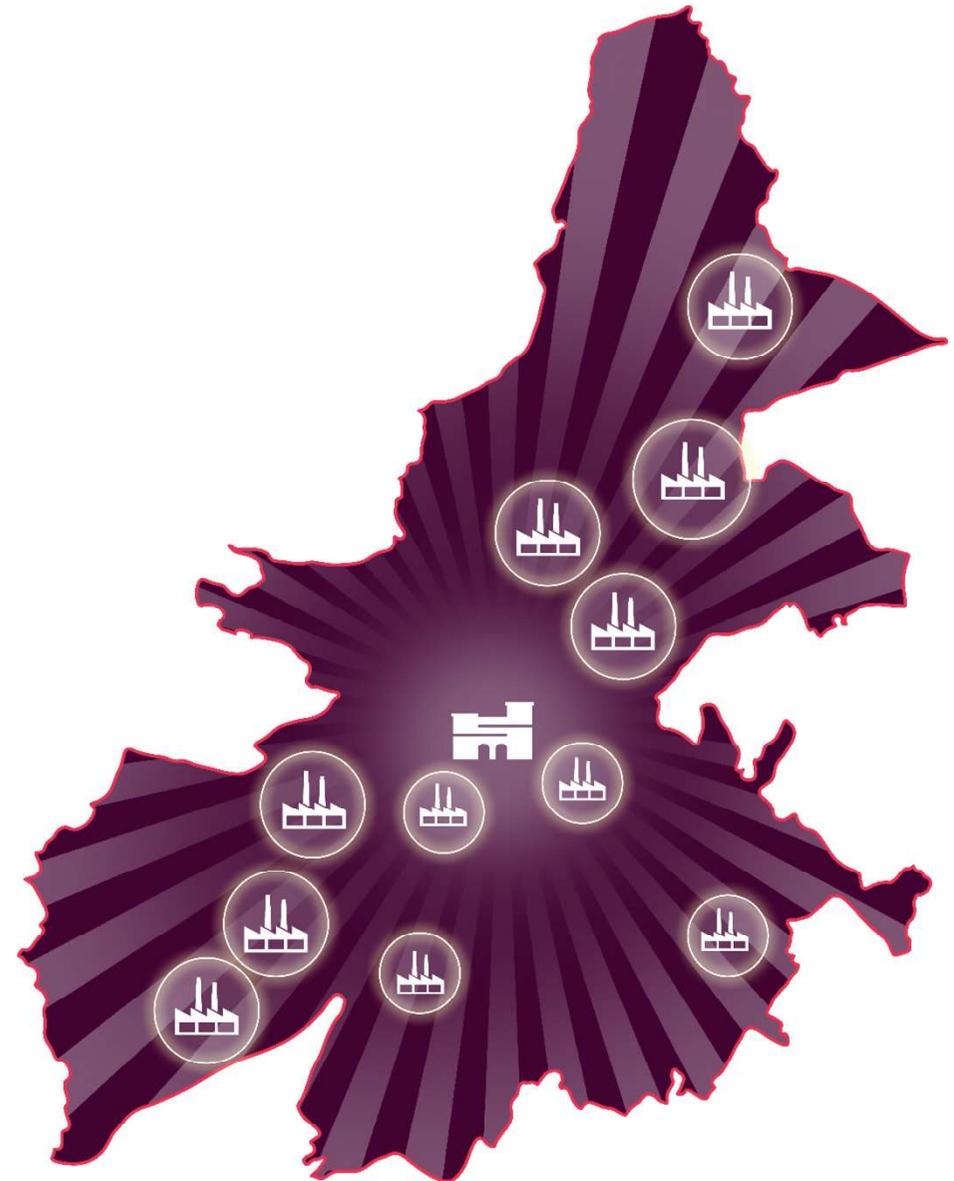
Masterplan ist strategische Rahmenkonzeption

Instrument zur zielgerichteten Steuerung von Gewerbeflächen

Primat zur Sicherung bestehender Gewerbegebiete

Gewerbeflächenfehlbetrag von rd. 62,7 ha bzw. 3,3 ha pro Jahr

Keine Deckung des Fehlbetrages aufgrund limitierter
Flächenpotenziale



DER ERSTE SCHRITT IST GETAN

Beschluss des Masterplans durch das politische Gremium 24.11. (Haupt- und Umweltausschuss) und 08.12.2023 (Stadtrat)

...dadurch städtebauliche Konzept nach §1Abs6Nr11 BauGB abwägungsrelevant in der Bauleitplanung

Beim Thema verfügbare Gewerbeflächen herrscht in Trier der Notstand. Das bestätigen wissenschaftliche Untersuchungen. Neue Erkenntnisse mit Blick auf die Konjunktur überraschen allerdings.

Beschluss des Gebots zum Primat zur Sicherung der Gewerbegebiete

Konsequente Umsetzung in Verbindung mit anderen relevanten Planwerken der Stadt, Z. B. Einzelhandelskonzept

Masterplan für eine dynamische Wirtschaft in Trier fortschreibungsfähig, ca. alle 5-7 Jahre!



Alarm: Viel zu wenige Flächen für Gewerbe

Beim Thema verfügbare Gewerbeflächen herrscht in Trier der Notstand. Das bestätigen wissenschaftliche Untersuchungen. Neue Erkenntnisse mit Blick auf die Konjunktur überraschen allerdings.



Das Quartier ParQ54, die ehemalige General- von Seidel-Kaserne bei Euren, wird zum aktuell größten Gewerbegebiet in Trier. Noch wird dort allerdings der Abruch-Schnitt des ehemaligen Polizeisitzlums verarbeitet.

MEINUNG
Flächenmangel ist nur ein Problem

Auf den ersten Blick scheint der Alarmruf in Sachen Gewerbeflächen kaum nachvollziehbar. Doch auf die Leerstände und Reserveflächen in den bestehenden Gewerbegebieten hat die Stadt keinen Einfluss. Die Eigentümer können entweder auf höhere Preise oder haben andere Gründe dafür, den dringend benötigten Grund nicht zur Verfügung zu stellen. Das ist ein Problem. Denn wer seinen Betrieb ernstern muss und dafür keine Möglichkeit an eigenen Standort oder im Umland hat, wird ins Umland gehen. Auch dort ist die Situation nicht rosig, doch zumindest besser als im Ohrenzentrum.

VON KAREN HELBERT
Trier: Für die Zukunft der Stadt Trier ist die Entwicklung als Wirtschaftsstandort entscheidend. Bereits bei der Erstellung des aktuellen Flächennutzungsplans schrieben im Rathaus beim Blick auf den voraussichtlichen Flächenbedarf für Gewerbeanforderungen und -erweiterungen in den kommenden zwei Jahrzehnten die Alarmglocken. Die Erkenntnis, dass es absehbar viel zu wenig gesicherte zusätzliche Gewerbefläche im Stadtgebiet gibt, wird nun durch eine aktuelle Untersuchung der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) bestätigt. Laut GMA-Analyse ist der Bedarf an Gewerbeflächen in Trier im Vergleich zu anderen Städten in Deutschland deutlich höher. Die Lage wird sich nach Einschätzung der Marktforscher auch nicht durch die aktuell schwierige Konjunkturlage abschwächen. Die Unternehmer haben bereits die Zeit nach der Krise im Blick, sagt GMA-Geschäftsführer Stefan Hübli bei der Präsentation der Ergebnisse für den „Masterplan Gewerbeflächen für die Stadt Trier“ im zuständigen Ausschuss des Stadtrats. Mit Blick auf die aktuell größte Entwicklungsfläche ParQ54, der ehemaligen General- von Seidel-Kaserne bei Euren, bestätigt Oberbürgermeister und Wirtschaftsreferent Wolfgang Leibe diese Einschätzung. „Unsere Flächen dort sind bereits überflüssig überzeichnet. Trotz der aktuellen

Erhe gibt es keine Störerwartungen.“ Nach Untersuchungen der GMA gibt es zwar theoretisch auch größere Reserveflächen in Trier. Allerdings seien diese überwiegend in Privatbesitz oder verkehrsmäßig nicht zu erschließen. Die insgesamt 23,6 Hektar kurz- bis mittelfristig aktivierbare Gewerbefläche beschränkt sich demnach auf ParQ54, die Niertrischer Straße, das Mischgebiet Westlich Abnauer Straße (Gibbus), einen Bereich Eisenbahn-/Luxemburger Straße, die Justiz-Vollzugsanstalt und ein Bestgebiet an der Montanstraße im inneren Zentrum. „Wie groß der Handlungsbedarf ist, belegt auch eine von der Wirtschaftsförderung der Stadt Trier initiierte Unternehmensbefragung durch die Gesellschaft für angewandte Kommunalplanung, Marburg (GEPAK). Bei der 912 ermittelte Unternehmen im Stadtgebiet haben sich dabei sehr konkret zu den eigenen Perspektiven und

Problemen geäußert. 73 dieser Betriebe haben ein eigenes Standorterweiterungsbedürfnis. 38 davon bezeichnen ihren konkreten Flächenbedarf, der sich auf 33 Hektar addiert. 22 Hektar werden demnach bereits in den kommenden beiden Jahren benötigt. Bei der Befragung des Stadtrats Trier zählte das Angebot von Gewerbeflächen lediglich an den am schlechtesten bewerteten Standortfaktoren. Auf einer Skala von 1 bis 5 ist die Gesamtbewertung von Trier mit 2,35 zwar vergleichsweise gut. Als besonders kritisch, wenn überhaupt, die Verfügbarkeit von Arbeitskräften und das Preisniveau der Wohnflächen beurteilt, gefolgt von 2,3 für die Verfügbarkeit von Wohnflächen und 3,2 für das Preisniveau und die Verfügbarkeit von Gewerbeflächen. Mit der Note 2,2 am besten bewerteten haben die Unternehmen die Standortfaktoren Wohn- und Lebensqualität sowie das Image der

Mit den beiden Untersuchungen hat die Stadtverwaltung – explizit die Wirtschaftsförderung mit ihrer zur ADG wechselnden Leiterin Christiane Lamm – Grundlagengeschaffen, um Klarheit zu haben und zumindest einen Teil der Knackpunkte zu lösen. 227 Unternehmen haben geantwortet und die komplexen Fragebogen ausgefüllt. Das bietet der Wirtschaftsförderung der Stadt die Möglichkeit, unmittelbar und sehr konkret auf diese Firmen und ihre Probleme einzugehen. Der Mangel an Gewerbeflächen darf dabei nicht das ebenso wichtige Thema „Wohnen und Arbeit“ verdrängen. Mehr Fachkräfte lassen sich nur gewinnen, wenn die Menschen gute und bezahlbare Wohnlagen in Trier finden.

INFO
Masterplan für mehr Gewerbeflächen in Trier
Bei der Stadtratssitzung am 8. Dezember stellt der Masterplan für Gewerbeflächen auf der Tagesordnung. Dabei geht es darum, wie der Flächenbedarf von 63 Hektar bis zum Jahr 2040 ausgeglichen werden kann. Für den Gesamtbedarf von 86 Hektar (4,5 Hektar jährlich) können

nach derzeitigen Erkenntnissen lediglich 23 Hektar in sechs Bereichen der Stadt kurz- und mittelfristig aktiviert werden. Weiteren Flächen, auch in den Höfnerstadtteilen, sollen gesucht und wenn möglich zugewiesen werden. Zudem wird die Stadtverwaltung beauftragt, regionale Kooperationen für interkommunale Gewerbegebiete zu suchen.



Stefan Hübli

VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!