WFG Wirtschaftsförderung Trier-Saarburg

Bestands-, Potenzial- und Bedarfsanalyse

FÜR GEWERBEFLÄCHEN IM LANDKREIS TRIER-SAARBURG

WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG IM LANDKREIS TRIER-SAARBURG GMBH | Europa-Allee 1, 54343 Föhren

Bestands-, Potenzial- und Bedarfsanalyse

für Gewerbeflächen im Landkreis Trier-Saarburg

(Stand 17.09.2020)

Inhaltsverzeichnis

Potenzial- und Bedarfsanalyse für Gewerbeflächen im Landkreis Trier-Saarburg.....1
1. Einleitung.....2
2. Historische Entwicklung der bestehenden Gewerbegebiete im Landkreis Trier-Saarburg .3
3. Analyse der bestehenden Gewerbeflächen im Landkreis Trier-Saarburg.....7
a) Überblick.....7
b) Allgemeine Kennzahlen 10
c) Analyse der verfügbaren Fläche 11
i) innerhalb der 8 größten Gewerbegebiete 12
ii) nach Nutzungsart 13
iii) nach Entfernung zum nächstgelegenen Autobahnanschluss..... 14
iv) nach Bedeutsamkeit 16
4. Vermarktungsübersicht 17
5. Erweiterungspotenzial 19
6. Nachfragesituation 20
7. Fazit & Handlungsempfehlung 24
a) Fazit 24
b) Handlungsempfehlungen..... 28

Abbildungen und Tabellen

Abbildung 1: Flächenentwicklung nach Jahren.....5
Abbildung 2: Anzahl der neu ausgewiesenen Gewerbegebiete.....6
Abbildung 3: Nettofläche der neu ausgewiesenen Gewerbegebiete 7
Tabelle 1: Übersicht der Gewerbegebiete im Landkreis Trier-Saarburg.....9
Abbildung 4: Größenkategorien der Gewerbegebiete im Landkreis Trier-Saarburg..... 10
Abbildung 5: Verfügbare Flächen in den Gewerbegebieten im Landkreis Trier-Saarburg... 11

Abbildung 6: Nettogesamtfläche im Vergleich zur verfügbaren Flächen in den 8 größten Gewerbegebieten 13
Abbildung 7: verfügbare Gewerbefläche nach Nutzungsart 14
Abbildung 8: Verfügbare Gewerbefläche nach Entfernung zur Autobahn 16
Abbildung 9: Verfügbare Gewerbefläche nach Bedeutsamkeit 17
Abbildung 10: Entwicklung der Gebiete Trierweiler, Konz, Wasserliesch und Saarburg 18
Abbildung 11. Absatz von Ansiedlungsfläche im IRT 19
Abbildung 12: Gewerbeflächenverfügbarkeit und Nachfrage gesamt 21
Abbildung 13: Nachfragen nach Größenkategorien 22
Abbildung 14: Nachfrage im Vergleich zur verfügbaren Gewerbeflächen im IRT und in Trierweiler 24
Tabelle 2: Zusammenfassung der Entwicklung von Industrie- und Gewerbestandorten..... 26

1. Einleitung

Der Landkreis Trier-Saarburg weist insgesamt 33 Industrie- und Gewerbegebiete aufgeteilt auf die sechs Verbandsgemeinden Hermeskeil, Konz, Ruwer, Saarburg-Kell, Schweich und Trier-Land auf. Der Großteil der Flächen innerhalb der Gewerbestandorte ist bereits belegt. In der Folge kann die Vielzahl der regelmäßigen Flächenanfragen von Unternehmen nicht mehr bedient werden.

Um dieser Nachfrage gerecht zu werden planen einige Verbands- und Ortsgemeinden, wie beispielsweise Reinsfeld, Mehring, Newel und Osburg, die Ausweisung neuer Gewerbestandorte. Da die Entwicklung neuer Gewerbegebiete jedoch zunehmend mit strengeren Auflagen und wachsenden Restriktionen verbunden ist, ist die Realisierung dieser Projekte nicht gewährleistet bzw. ist der zeitliche Faktor nicht vollständig kalkulierbar, sodass es vermehrt zu Planungsunsicherheiten in zeitlicher Hinsicht kommt. Darüber hinaus stellt die Finanzierbarkeit solcher Vorhaben die Ortsgemeinden vor große Herausforderungen.

Aus diesem Grund prüft die Wirtschaftsförderung Trier-Saarburg GmbH (WFG) die Erstellung eines kreisweiten, koordinierten Flächenmanagements. In einer Potenzial- und Bedarfsanalyse soll zunächst der Status Quo an den bestehenden Gewerbestandorten ermittelt werden. Die Gewerbegebiete werden hinsichtlich ihrer lokalen, regionalen oder

überregionalen Bedeutsamkeit kategorisiert und auf ihr jeweiliges Erweiterungspotenzial geprüft. Darüber hinaus werden die verfügbaren Restflächen der einzelnen Standorte erfasst und den bei der WFG eingegangenen Bedarfsanfragen gegenübergestellt.

Die Datengrundlagen der Analyse und statistischen Auswertung, insbesondere die Nettobauflächen, beruhen auf der WFG zur Verfügung stehenden Informationen. Sofern für einzelne Gebiete keine verlässlichen Daten vorlagen wurden die Nettobauflächen in eigenständigen Messungen aus öffentlichen Geoinformationssystemen ermittelt. Somit kann die Analyse leichte Abweichungen von den tatsächlichen Werten aufweisen.

2. Historische Entwicklung der bestehenden Gewerbegebiete im Landkreis Trier-Saarburg

Die Gewerbeflächenentwicklung im Landkreis Trier-Saarburg hat bereits in den späten 1950er Jahren mit der Ansiedlung der Firma Bilstein (heute Thyssenkrupp-Bilstein) im Gewerbegebiet Mandern Niederkell mit einer Nettobaufläche von ca. 8,8 ha im Jahr 1956 begonnen. Im Folgejahr kam es zur Ausweisung des Gewerbegebietes „Völkersheide“ in Reinsfeld mit einer Nettobaufläche von ca. 8,0 ha. In den 1960er Jahren folgte die Ausweisung der Gewerbegebiete „Im Adrian“ in Hermeskeil mit einer Nettobaufläche von ca. 9,6 ha und Trierweiler-Sirzenich mit ca. 81,3 ha Nettobaufläche. Zu Beginn der 1970er Jahre wurden dann die Gewerbestandorte „Irscher Str. 1“ (ca. 20,2 ha) und „Wiesenweg“ (ca. 5,5 ha) in Saarburg sowie das Gewerbegebiet „Grafenwald“ in Hermeskeil (ca. 67,5 ha) erschlossen. 1981 folgte die Erschließung des Gewerbegebietes „Saarmündung“ in Konz mit einer Nettobaufläche von ca. 62,4 ha. In den Folgejahren kam es zu keinen weiteren Neuausweisungen von Gewerbestandorten.

Nach einer 11-jährigen Stagnationsphase begann in den 1990er Jahren eine Reihe von Ausweisungen neuer Gewerbestandorte im gesamten Landkreis Trier-Saarburg-. In den Jahren 1992 bis 1999 kam es nahezu jährlich zur Festsetzung eines neuen Gewerbegebietes, sodass in dieser Zeit, die größte Anzahl neuer Gewerbestandorte im Landkreis entwickelt wurde. Die Chronologie der Flächenentwicklung in diesen Jahren stellt sich wie folgt dar:

- 1992: „Auf Bowert“ Bekond (ca. 4,6 ha), „Am Bahnhof“ Schweich (ca. 7,5 ha), „Grammert“ Kell am See (ca. 29,3 ha)

- 1993: „Im Päsch“ Longuich (ca. 8,0 ha), Industriepark Region Trier Föhren (ca. 112,0 ha)
- 1994: „Issel“ Schweich (ca. 13,9 ha), „Granahöhe“ Wasserliesch (20,0 ha)
- 1996: „Im Handwerkerhof“ Schweich (ca. 5,2 ha)
- 1998: „Saarufer“ Saarburg (ca. 6,7 ha)
- 1999: Gewerbegebiet Zemmer (ca. 6,7 ha), „Auf Lafeld“ Pellingen (ca. 2,5 ha), „Neuhaus“ Osburg (ca. 14,0 ha), „Am Sportplatz“ Freudenburg (ca. 1,3 ha)

Da der Industriepark Region Trier als interkommunales Gewerbegebiet nicht nur im Zuständigkeitsbereich des Landkreises Trier-Saarburg, sondern auch des Landkreises Bernkastel-Wittlich liegt, kann dieser zur Analyse der Gewerbeflächenentwicklung im Landkreis Trier-Saarburg nur anteilig berücksichtigt werden. So teilt die Kreisgrenze den Industriepark Region Trier etwa hälftig, sodass dieser nur mit ca. 56,0 ha statt der eigentlichen 112,0 ha Nettobaufläche in die Analyse einfließt.

Zu Beginn der 2000er Jahre nahm das flächenmäßige Ausmaß der Gewerbegebietsentwicklung zunehmend ab. Auch wenn in den Jahren von 2000 bis 2013 weiterhin fast jährlich ein neues Gewerbegebiet entwickelt worden ist, ist die Größe der Neuausweisungen deutlich gesunken. Die Chronologie der Flächenentwicklung in diesen Jahren stellt sich wie folgt dar:

- 2000: Gewerbegebiet Züsch (ca. 1,9 ha)
- 2001: „Auf dem Steinhäufchen“ Föhren (ca. 4,0 ha), „Gusterath-Tal“ Gusterath (ca. 3,8 ha), „Römerstraße“ Hermeskeil (ca. 12,8 ha)
- 2003: „Deeswiese“ (ca. 2,5 ha) und „Hirschfelder Hof“ Zerf (ca. 7,6 ha),
- 2005: „Beim Schneitstrog“ Ayl (ca. 0,9 ha)
- 2007: Gewerbegebiet Waldweiler (ca. 1,0 ha)
- 2008: „Beim Zerfer Kreuz“ Zerf (ca. 2,4 ha)
- 2010: „Energiepark Hochwald“ Gusenburg (5,6 ha)
- 2011: „Am Dörrenbach“ Hermeskeil (ca. 8,4 ha)
- 2013: „Irscher Str. 2“ Saarburg (ca. 41,0 ha)

In der nachfolgenden Graphik (Abbildung 1) ist die Entwicklung der Gewerbe- und Industriebauflächen im Landkreis Trier-Saarburg zwischen den Jahren 1956 und 2013 zusammenfassend dargestellt. Ergänzend sei angemerkt, dass es seit dem Jahr 2013 zu keiner weiteren Neuausweisung von Gewerbeflächen gekommen ist.

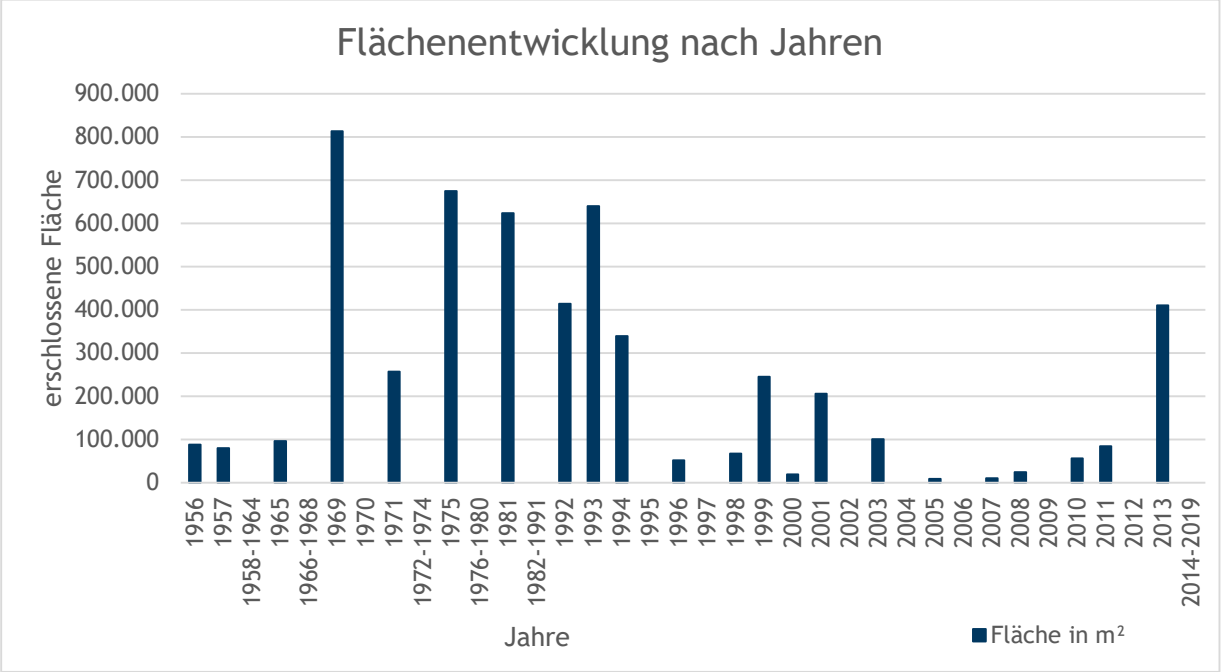

Abbildung 1: Flächenentwicklung nach Jahren

Zusammenfassend lassen sich zur historischen Entwicklung von Gewerbestandorten im Landkreis Trier-Saarburg einige Kennziffern herausstellen:

Die Gesamtnettobaufläche aller 33 Gewerbegebiete im Landkreis Trier-Saarburg beläuft sich auf ca. 530,9 ha. Dabei ist die Größenstruktur der einzelnen Standorte sehr unterschiedlich und variiert zwischen 0,9 ha („Beim Schneitstrog“ in Ayl) und 81,3 ha (Trierweiler-Sirzenich) Nettobaufläche.

Die Unterteilung der Flächenentwicklung in die drei aufgeführten Zeiträume verdeutlicht, dass bis zu Beginn der 1990er Jahre mit 8 Gewerbestandorten zwar nur 25 % der gesamten Anzahl an Gewerbestandorten im Landkreis Trier-Saarburg entwickelt wurden, diese jedoch mit 263,3 ha knapp 50 % der Gesamtfläche ausmachen (s. Abbildung 2 und 3). In diesem Zeitraum wurden Gewerbegebiete in den Verbandsgemeinden Hermeskeil, Konz, Saarburg und Trier-Land entwickelt. Dabei stechen besonders die Entwicklungen der drei großen Gewerbestandorte Grafenwald in Hermeskeil, Konz Saarmündung sowie Trierweiler-Sirzenich mit einer Gesamtfläche von 211,2 ha (über 80 % der entwickelten Fläche bis 1990) hervor.

In den 1990er Jahren wurde mit 13 Gewerbestandorten zwar die größte Anzahl an Flächen entwickelt, verhältnismäßig jedoch mit 175,7 ha (ca. 33 % der Gesamtfläche) Fläche kleinere

Gebiete erschlossen (s. Abbildung 2 und 3). Auffällig ist, dass der Industriepark Region Trier mit seiner anteiligen Fläche von ca. 56,0 ha auf der Gemarkung des Landkreises Trier-Saarburg über 30 % Fläche der Gesamtentwicklung in den 1990er Jahren ausmacht. Betrachtet man den Industriepark Region Trier gesondert, so wurden in diesem Zeitraum 12 weitere Gebiete mit einer Gesamtfläche von 119,7 ha erschlossen. In diesem Zeitraum wurde in fast jeder Verbandsgemeinde (außer der VG Hermeskeil) mindestens ein neues Gewerbegebiet ausgewiesen. Vor allem in den Verbandsgemeinde Schweich und Ruwer wurde der Großteil der Gesamtgewerbefläche der jeweiligen Verbandsgemeinde entwickelt.

In den Jahren 2000 bis 2013 wurde mit 12 Gebieten nahezu die gleiche Anzahl an Gewerbeflächen erschlossen. Mit 91,9 ha Gesamtfläche wurden in diesem Zeitraum nur rd. 17 % der gesamten Gewerbefläche im Landkreis Trier-Saarburg ausgewiesen. Der Ausschluss des größten Gebietes Irscher Straße 2 in Saarburg mit 41,0 ha verdeutlich, dass sich der Trend kleinteiligerer Flächen, mit 50,9 ha Gesamtfläche in 11 neu erschlossenen Gebieten, fortsetzt. Weiterhin fällt auf, dass in diesem Zeitraum die meisten Gebiete in den Verbandsgemeinden Saarburg-Kell und Hermeskeil entwickelt wurden, die Verbandsgemeinden Schweich und Ruwer zählen jeweils nur ein neues Gebiet, die Verbandsgemeinden Konz und Trier-Land keins.

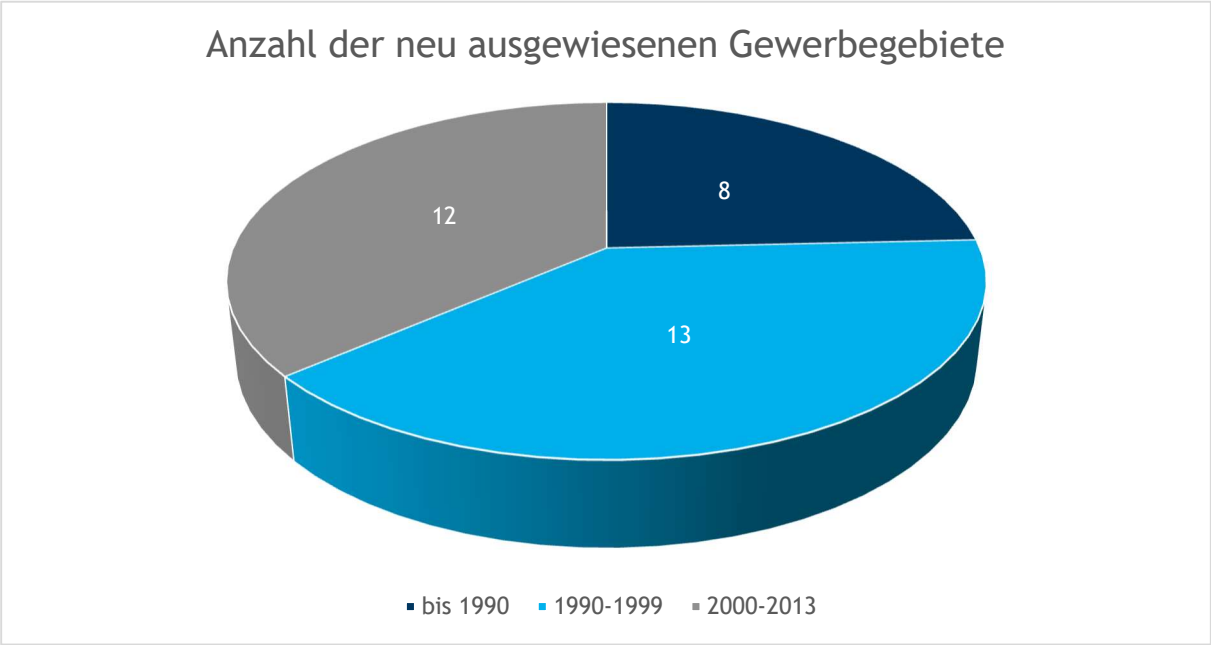

Abbildung 2: Anzahl der neu ausgewiesenen Gewerbegebiete

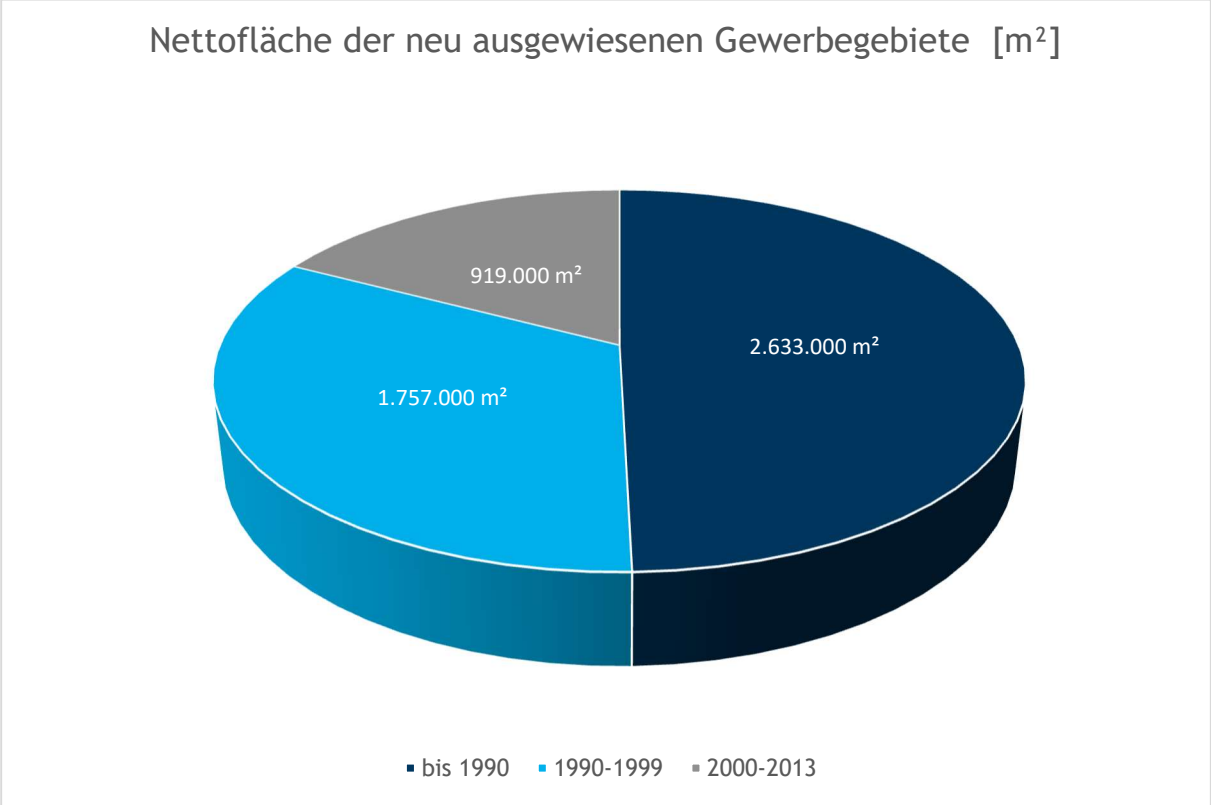

Abbildung 3: Nettofläche der neu ausgewiesenen Gewerbegebiete

3. Analyse der bestehenden Gewerbeflächen im Landkreis Trier-Saarburg

a) Überblick

Unter den 33 Industrie- und Gewerbegebieten des Landkreises Trier-Saarburg befinden sich die beiden Gebiete Zerf, Deeswiese mit einer Fläche von 2,5 ha und Zerf, Hirschfelder Hof mit einer Fläche von 7,6 ha im Privatbesitz. Da zu diesen Gebieten keine weiteren Daten vorliegen und auch die Verfügbarkeit nicht gewährleistet ist, werden die Gebiete in der folgenden Analyse nicht weiter berücksichtigt. Die nachfolgende Tabelle (Tabelle 1) zeigt eine Übersicht über die für die weitere Analyse relevanten Daten, wie die Nutzungsart, die Nettobaufläche, die verfügbare Restfläche, die Entfernung zum nächstgelegenen Autobahnanschluss sowie die Bedeutsamkeit. Hinsichtlich der Bedeutsamkeit wurde zwischen lokal, regional und überregional differenziert, wobei sich die lokale Bedeutsamkeit auf die überwiegende Nachfrage innerhalb der jeweiligen Ortsgemeinde bzw. der

umliegenden Ortsgemeinden bezieht, die regionale Bedeutsamkeit eine überwiegende Nachfrage innerhalb der jeweiligen Verbandsgemeinde zu Grunde legt und die überregionale Bedeutsamkeit sich auf eine Nachfrage innerhalb bzw. sogar über den Landkreis hinaus konzentriert. Die Gebiete in der nachfolgenden Tabelle sind nach Verbandsgemeinden aufgegliedert.

Gewerbegebiet	Nutzungs-art	Nettofläche	Verfügbar-keit	Entfernung zur Autobahn	Bedeut-samkeit
Bekond, Auf Bowert	GE	46.000 m²	0 m²	0,5 km	lokal
Föhren, Auf dem Steinhäufchen	GE	40.000 m²	0 m²	3 km	lokal
Föhren, IRT	GI, GE, SO	560.000 m²	0 m²	0,5 km	über-regional
Longuich, Im Paesch II	GE	80.000 m²	0 m²	0,5 km	lokal
Schweich, Am Bahnhof	GE	75.000 m²	0 m²	3 km	lokal
Schweich, Im Handwerkerhof	GE, MI	52.000 m²	0 m²	4 km	lokal
Schweich, Issel	GI, GE	139.000 m²	0 m²	4 km	lokal/ regional
Trierweiler-Sirzenich	GI, GE	813.000 m²	35.000 m²	0,5 km	regional
Zemmer	GE	67.000 m²	8.000 m²	14 km	lokal
Konz, Saarmündung	GI, GE	624.000 m²	0 m²	12 km	regional
Pellingen	GE	25.000 m²	0 m²	10 km	lokal
Wasserliesch, Granahöhe	GI, GE	200.000 m²	4.000 m²	15 km	regional
Gusterath, Gusterath-Tal	GE	38.000 m²	0 m²	15 km	lokal

Osburg, Neuhaus I+II	GE	140.000 m²	0 m²	10 km	lokal
Gusenburg	GE	56.000 m²	0 m²	3 km	lokal
Hermeskeil, Am Dörrenbach	GE, MI	84.000 m²	0 m²	3 km	lokal
Hermeskeil, Grafenwald	GI	675.000 m²	78.618 m²	4 km	regional
Hermeskeil, Im Adrian	GE	96.000 m²	0 m²	3 km	lokal
Hermeskeil, Römerstraße	GE, MI	128.000 m²	26.700 m²	4 km	lokal
Reinsfeld	GI, GE	80.000 m²	0 m²	4 km	regional
Züsch	GE	19.000 m²	0 m²	9 km	lokal
Ayl, Am Schneitstrog	GE	9.000 m²	0 m²	25 km	lokal
Freudenburg, Am Sportplatz	GE	13.000 m²	0 m²	20 km	lokal
Kell am See, Grammert	GI, GE, SO	293.000 m²	9.182 m²	8 km	lokal/ regional
Mandern, Niederkell	GI	88.000 m²	0 m²	13 km	lokal
Saarburg, Irscher Str. 1	GI, GE	202.000 m²	0 m²	25 km	regional
Saarburg, Irscher Str. 2	GI, GE	410.000 m²	350.000 m²	25 km	regional
Saarburg, Saarufer	GE, SO	67.000 m²	0 m²	25 km	lokal
Saarburg, Wiesenweg	GE	55.000 m²	0 m²	25 km	lokal
Waldweiler	GE	10.000 m²	2.500 m²	14 km	lokal
Zerf, Beim Zerfer Kreuz	GE	24.000 m²	8.700 m²	24 km	lokal
insgesamt		5.208.000 m²	522.700 m²		

Tabelle 1: Übersicht der Gewerbegebiete im Landkreis Trier-Saarburg

b) Allgemeine Kennzahlen

Die gesamte Nettobaufläche der für die weitere Analyse relevanten Gewerbegebiete im Landkreis-Trier Saarburg beträgt 520,8 ha. Zum derzeitigen Stand sind davon rund 10% nicht verkauft oder mit Optionen belegt, sodass sich eine aktuell verfügbare Fläche mit einer Größe von 522.700 m² (rd. 52,3 ha) ergibt.

Die durchschnittliche Fläche eines Gewerbegebietes beträgt 16,8 ha. Aufgrund der starken Größenunterschiede und den Verzerrungen durch besonders kleine oder besonders große Gewerbegebiete wurde zusätzlich die Schiefe sowie der Median der Größenverteilung Gewerbegebiete ermittelt. Die Schiefe ist größer 0 und verdeutlicht mit einem Wert in Höhe von 1,88, dass es sich um eine rechtsschiefe Verteilung handelt, die viele kleine Flächen und wenige große Flächen, die den Mittelwert verzerren, aufweist. Der Median beläuft sich auf 8,0 ha und zeigt damit, dass die Hälfte aller Gewerbestandorte im Landkreis kleiner als 8,0 ha Nettobaufläche sind. Bei näherer Betrachtung wird zudem deutlich, dass mit 20 Gebieten etwa 65% der Gewerbestandorte kleiner als 10 ha sind. Lediglich acht Gewerbestandorte belaufen sich auf eine Größe von 20 ha und mehr (s. Analyse der freien Flächen innerhalb der 8 größten Gebiete unter Punkt 3c)i)). Anhand der nachfolgenden Graphik (Abbildung 4) wurden die Gewerbegebiete nach Größenkategorien dargestellt und veranschaulichen die Rechtsschiefe der Verteilung.

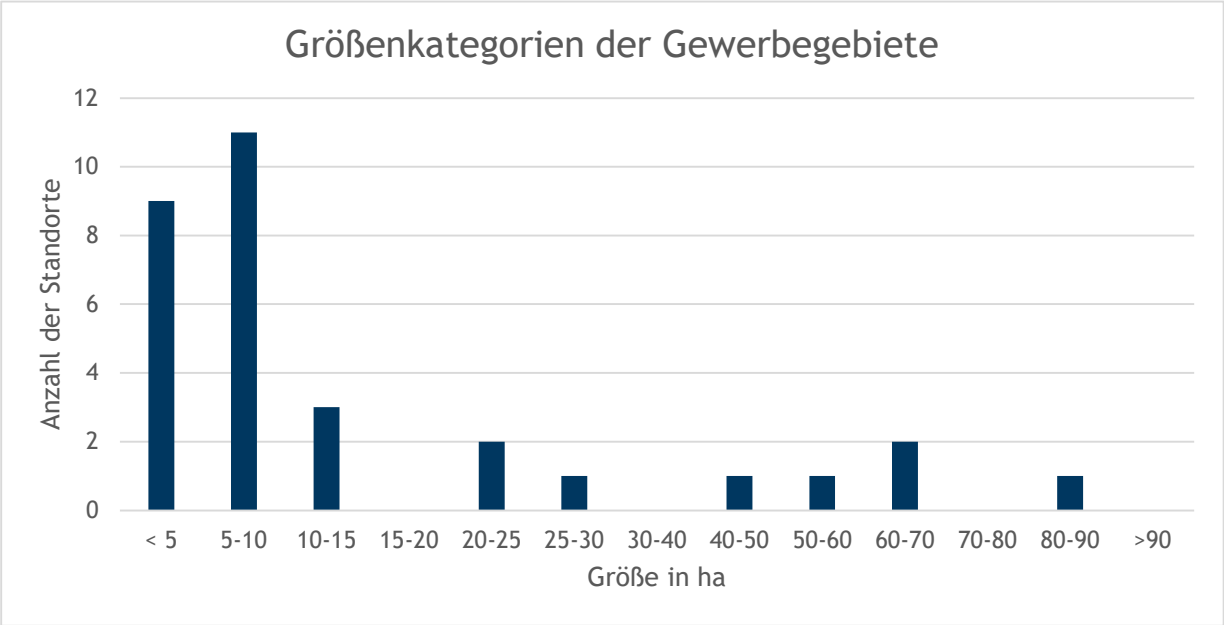

Abbildung 4: Größenkategorien der Gewerbegebiete im Landkreis Trier-Saarburg

c) Analyse der verfügbaren Fläche

Tabelle 1 verdeutlicht, dass lediglich in neun der 31 aufgeführten Gewerbegebiete noch freie Flächen zur Verfügung stehen. Diese verfügbaren Flächen wurden zur besseren Gegenüberstellung nochmals in der nachfolgenden Graphik (Abbildung 5) veranschaulicht:

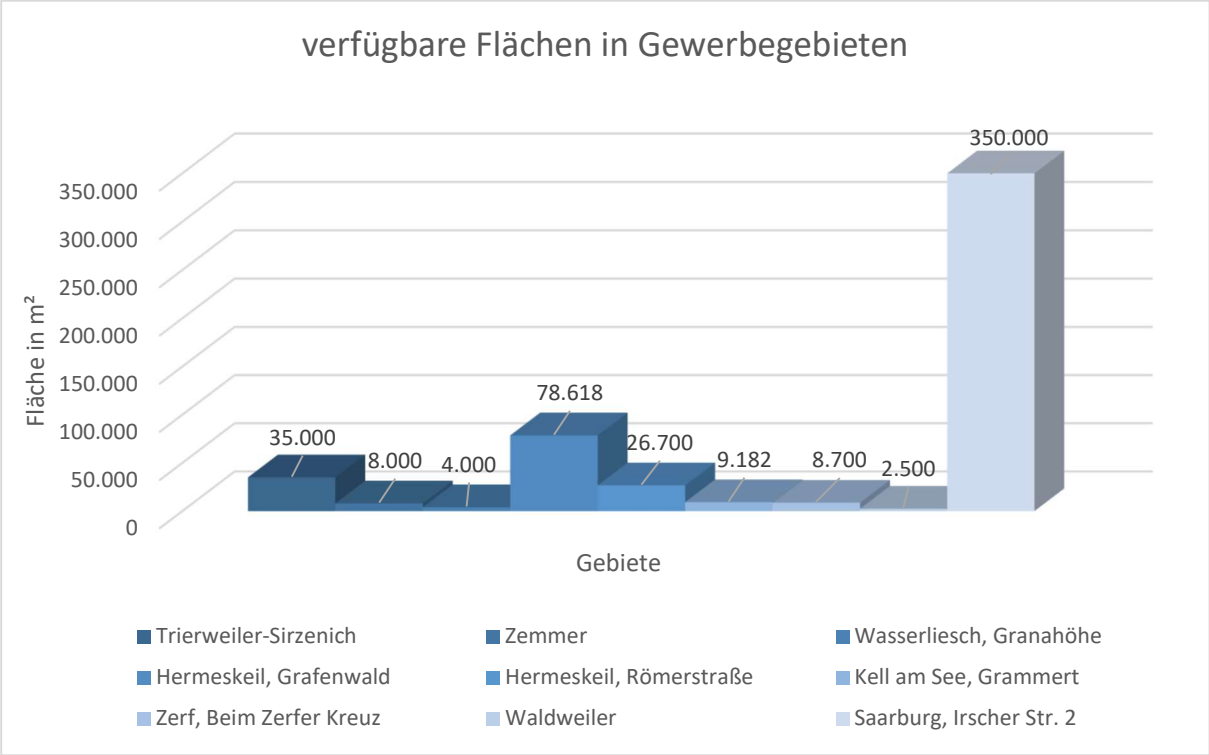

Abbildung 5: Verfügbare Flächen in den Gewerbegebieten im Landkreis Trier-Saarburg

Die gesamte verfügbare Fläche beträgt 522.700 m². Vorausgesetzt ein Gewerbegebiet verfügt noch über freie Fläche, so beträgt die Höhe der verfügbaren Fläche durchschnittlich rd. 58.078 m². An dieser Stelle sei jedoch darauf hingewiesen, dass es sich bei der Verteilung der verfügbaren Gewerbeflächen ebenfalls um eine rechtsschiefe Verteilung handelt (Schiefe = 2,76), d. h. es gibt viele kleine verfügbare Flächen und wenige große, die zu einer Verzerrung des Mittelwertes führen. Die größte verfügbare Restfläche ist im Gewerbegebiet Saarburg, Irscher Straße 2, aufzufinden und macht mit einer Größenordnung von 350.000 m² rd. 67 % der gesamten freien Gewerbebauflächen im Landkreis Trier-Saarburg aus. Lässt man diese bei der Betrachtung der durchschnittlichen freien Flächen außen vor, so verringert sich der Mittelwert auf ca. 21.588 m².

Die Flächenangaben beziehen sich auf verfügbare Flächen im kommunalen Bereich. Zurzeit ungenutzte Freiflächen privater Eigentümer wurden dabei nicht erfasst.

i) innerhalb der 8 größten Gewerbegebiete

Bei der Analyse der acht größten Gewerbestandorten (>20ha) fällt auf, dass diese mit einer Gesamtgröße von 377,7 ha einen Flächenanteil an der Gesamtnettofläche von mehr als 75% aufweisen. Zu den acht größten Gewerbestandorten gehören:

- Wasserliesch, Granahöhe (ca. 20,0 ha)
- Saarburg, Irscher Straße 1 (ca. 20,2 ha)
- Kell am See (ca. 29,3 ha)
- Saarburg, Irscher Straße 2 (ca. 41,0 ha)
- Föhren, Industriepark Region Trier (ca. 56,0 ha)
- Konz, Saarmündung (ca. 62,4 ha)
- Hermeskeil, Grafenwald (ca. 67,5 ha)
- Trierweiler-Sirzenich (ca. 81,3 ha)

An dieser Stelle sei erneut darauf hingewiesen, dass sich die Nettofläche des Industrieparks Region Trier in Föhren eigentlich auf ca. 112 ha beläuft. Da dieser jedoch nicht nur auf Flächen mehrerer Gemeinden, sondern auch in zwei verschiedenen Landkreisen liegt, wurde dieser nur zur Hälfte in die Berechnungen einbezogen.

Die nachfolgende Graphik (Abbildung 6) verdeutlicht, dass lediglich in drei der acht größten Gewerbegebiete noch freie Flächen zur Verfügung stehen. Das Gewerbegebiet Grafenwald in Hermeskeil weist eine verfügbare Fläche von knapp 12 % der Gesamtfläche aus, während in der im Jahr 2013 entwickelten Irscher Straße 2 in Saarburg die größte verfügbare Fläche in Höhe von 35 ha (ca. 85 % der Gesamtfläche) vorhanden ist. Im Gewerbegebiet Kell am See, Grammert, ist freie Gewerbefläche in einer Größenordnung von ca. 0,9 ha vorzufinden, was einem Anteil von ca. 3% der Gesamtfläche in diesem Gebiet entspricht. Die übrigen fünf Gewerbestandorte der Analyse verfügen über keine freien Flächen.

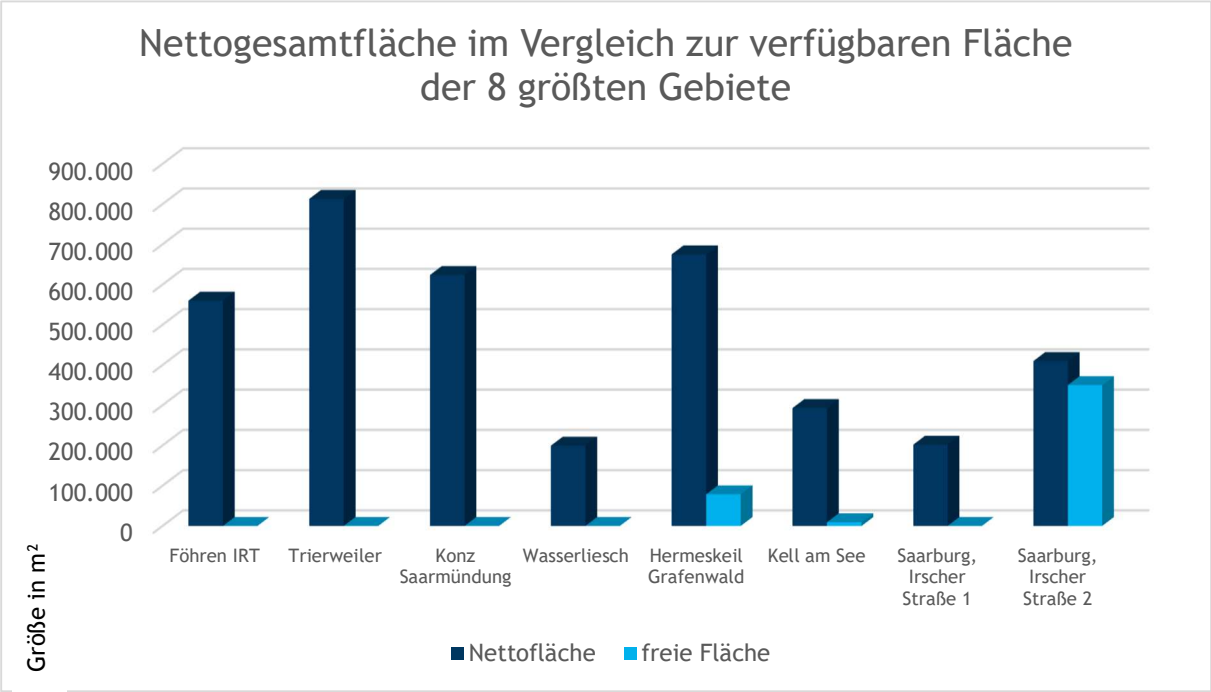

Abbildung 6: Nettogesamtfläche im Vergleich zur verfügbaren Flächen in den 8 größten Gewerbegebieten

ii) nach Nutzungsart

Im Folgenden werden die verfügbaren Flächen hinsichtlich ihrer Nutzungsart untersucht. Dabei erfolgt eine Kategorisierung in die Nutzungsarten Gewerbegebiet (GE), Industriegebiet (GI), Gewerbegebiet und Industriegebiet (GE/GI), Gewerbegebiet und Mischgebiet (GE/MI) sowie Gewerbegebiet Industriegebiet und teilweise Sondergebiet (GE/GI/SO). In insgesamt 3 Gewerbegebieten steht noch freie Gewerbebaufläche zur Verfügung, drei Gebiete mit den Status GE/GI verwalten freie Flächen und in Gebieten mit der Nutzungart GI, GE/MI, GE/GI/SO weist jeweils ein Gebiet freie Flächen auf. Anhand der nachfolgenden Graphik (Abbildung 7) wird deutlich, dass der überwiegende Teil der verfügbaren Flächen in Gebieten mit der Nutzungsart GE/GI aufzufinden ist. Dabei sei zum einen darauf hingewiesen, dass es sich bei der Nutzungsart GE/GI um Gebiete handelt, die in Teilen mit den Status Gewerbegebiet und in Teilen mit den Status Industriegebiet versehen sind. Im Rahmen dieser Analyse lässt sich nicht eindeutig herausstellen, in welchem Teilgebiet die freien Flächen liegen, wodurch es zu Verzerrungen kommen kann. Es ist durchaus denkbar, dass sich die freien Flächen in einem Gebiet der Nutzungsart GE/GI ausschließlich im GE-Bereich

befinden. Zum anderen sei erwähnt, dass das Gewerbegebiet Saarburg, Irscher Straße 2, den Großteil der freien Fläche in GE/GI-Gebieten einnimmt. Dieses Gebiet teilt sich schätzungsweise etwa hälftig in einen GE-Bereich und einen GI-Bereich auf. Betrachtet man das Gewerbegebiet Irscher Straße 2 in Saarburg gesondert, so wird deutlich, dass sich die Verteilung der übrigen freien Flächen nach Nutzungsart in etwa im ähnlichen Größenverhältnis aufteilt. Weiterhin wird deutlich, dass die Möglichkeiten einer Ansiedlung in Sondergebieten und Mischgebieten, aber auch in Industriegebieten begrenzt sind. Hier weist jeweils nur ein Gebiet freie Flächen aus, jedoch wird auch hierbei nicht deutlich, ob die freien Flächen in dem MI bzw. SO-Bereich liegen oder in einem weiteren Teilbereich (GE) des Gebietes.

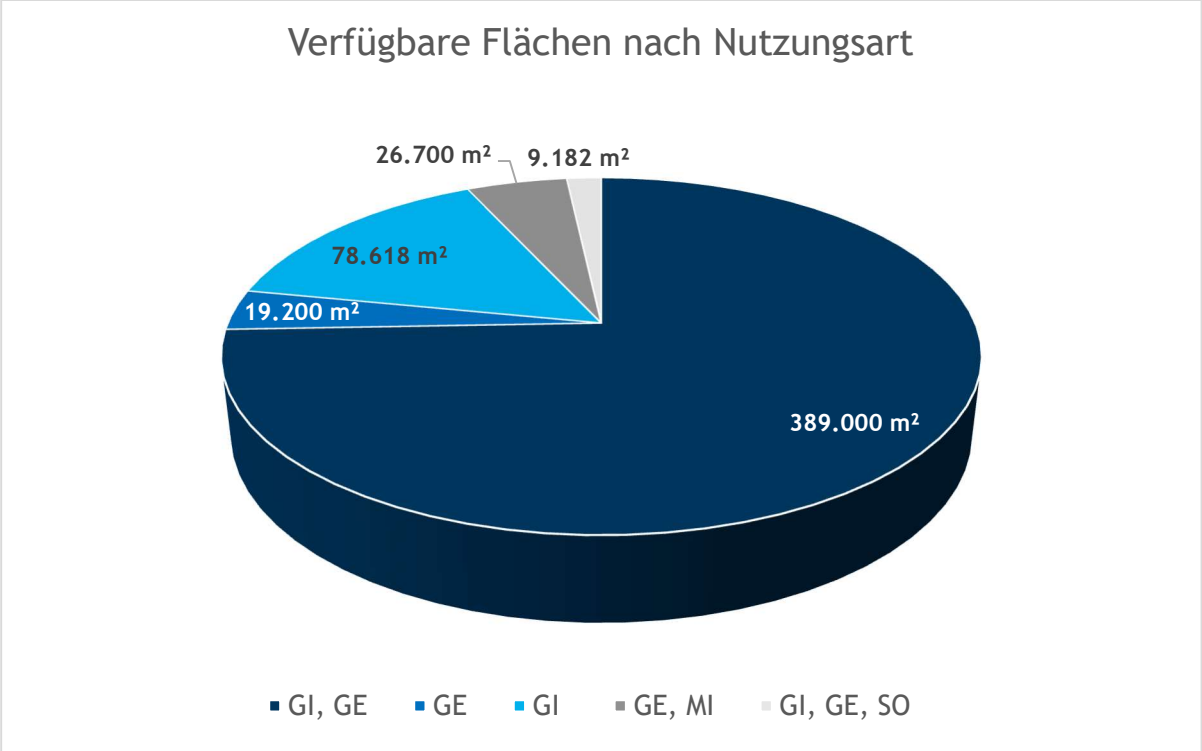

Abbildung 7: verfügbare Gewerbefläche nach Nutzungsart

iii) nach Entfernung zum nächstgelegenen Autobahnanschluss

Die einzelnen Gebiete weisen verschiedenste Rahmenbedingungen auf, sodass diese nicht ohne weiteres für jedes Vorhaben vermarktet werden können. Für die Analyse der Gewerbeflächen hinsichtlich ihrer Entfernung zum nächstgelegenen Autobahnanschluss wurde folgende Einteilung zugrunde gelegt:

Unmittelbarer Autobahnanschluss: Ein Gewerbegebiet verfügt über einen unmittelbaren Autobahnanschluss, sofern dieser in einer Entfernung von 0-1 km liegt

Mittelbarer Autobahnanschluss: Ein Gewerbegebiet verfügt über einen mittelbaren Autobahnanschluss, sofern dieser in einer Entfernung von 1-5 km liegt

Kein Autobahnanschluss: Ein Gewerbegebiet verfügt über keinen Autobahnanschluss, sofern dieser in einer Entfernung von über 5 km liegt

Insgesamt liegen nur vier Gewerbegebiete des Landkreises Trier-Saarburg in unmittelbarer Nähe zu einem Autobahnanschluss, zehn sind mittelbar entfernt und für 17 Gebiete steht kein Autobahnanschluss zur Verfügung. Dabei fällt auf, dass der überwiegende Teil der Gewerbegebiete mit unmittelbarem oder mittelbarem Autobahnanschluss in den Verbandsgemeinden Schweich und Hermeskeil liegt. Die Gewerbegebiete in den Verbandsgemeinden Saarburg-Kell, Konz sowie Ruwer verfügen ausschließlich über keinen Autobahnanschluss.

Die Analyse der freien Gewerbeflächen im Zusammenhang mit der Entfernung zum nächstgelegenen Autobahnanschluss führt zu dem Ergebnis, dass lediglich in einem Gewerbegebiet mit unmittelbarem Autobahnanschluss (Trierweiler-Sirzenich) freie Gewerbeflächen zur Verfügung stehen. In zwei Gebieten mit mittelbarem Autobahnanschluss sind ebenfalls noch Gewerbebauflächen verfügbar, der übrige Teil der freien Gewerbeflächen liegt in Gebieten, die über keinen Autobahnanschluss verfügen. Mit rund 38,2 ha liegen knapp ¾ und damit der Großteil der verfügbaren Flächen in Gebieten, die zwischen 8 und 25 km von dem nächstgelegenen Autobahnanschluss entfernt sind (s. Abbildung 8). Dabei weist das Gewerbegebiet mit der größten freien Fläche in Höhe von ca. 35 ha mit 25 km die weiteste Entfernung zur Autobahn auf. Durch die vorhandenen Rahmenbedingungen der verfügbaren Gewerbeflächen wird die verkehrliche Erreichbarkeit des Großteils der Gebiete mit verfügbaren Restflächen erschwert und damit für verkehrsintensive Betriebe weniger attraktiv.

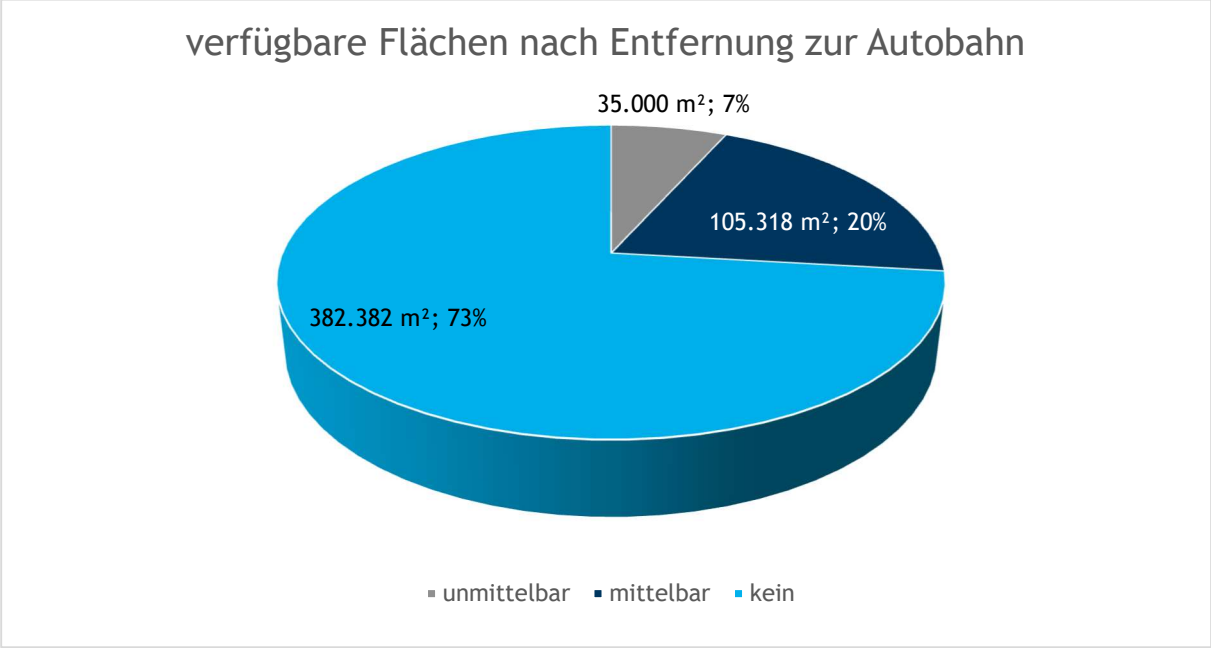

Abbildung 8: Verfügbare Gewerbefläche nach Entfernung zur Autobahn

iv) nach Bedeutsamkeit

Hinsichtlich der Bedeutsamkeit der Gewerbegebiete wurde eine Einteilung nach lokaler, regionaler sowie überregionaler Bedeutsamkeit vorgenommen. Die Beurteilung erfolgt annäherungsweise auf Basis der Größe der Gewerbegebiete sowie der Lage und des Einzugsgebietes der Nachfrage.

Im Zusammenhang mit den verfügbaren Restflächen finden sich diese in 4 Gewerbegebieten von regionaler Bedeutsamkeit, in 4 Gewerbegebieten von lokaler Bedeutsamkeit sowie in einem Gewerbegebiet von lokaler/regionaler Bedeutsamkeit auf. Frei Flächen in Gewerbegebieten von überregionaler Bedeutsamkeit sind nicht aufzufinden.

Die nachfolgende Graphik (Abbildung 9) zeigt, dass der überwiegende flächenmäßige Anteil an freien Gewerbebauflächen in Gewerbegebieten von regionaler Bedeutsamkeit zu finden ist. Dabei entfallen etwa 75 % der verfügbaren Fläche in Gewerbegebieten von regionaler Bedeutsamkeit auf das Gewerbegebiet Saarburg, Irscher Straße 2. Darüber hinaus stehen in drei Gewerbegebieten von regionaler Bedeutsamkeit insgesamt rd. 11,8 ha Fläche zur Verfügung. Insgesamt etwa 4,6 ha freie Fläche verteilen sich auf vier Gewerbegebiete von lokaler Bedeutsamkeit und ein Gewerbegebiet, welches sowohl lokal als auch in Teilen als

regional bedeutsam eingestuft wird, weist eine verfügbare Gewerbefläche in Höhe von knapp 1 ha auf.

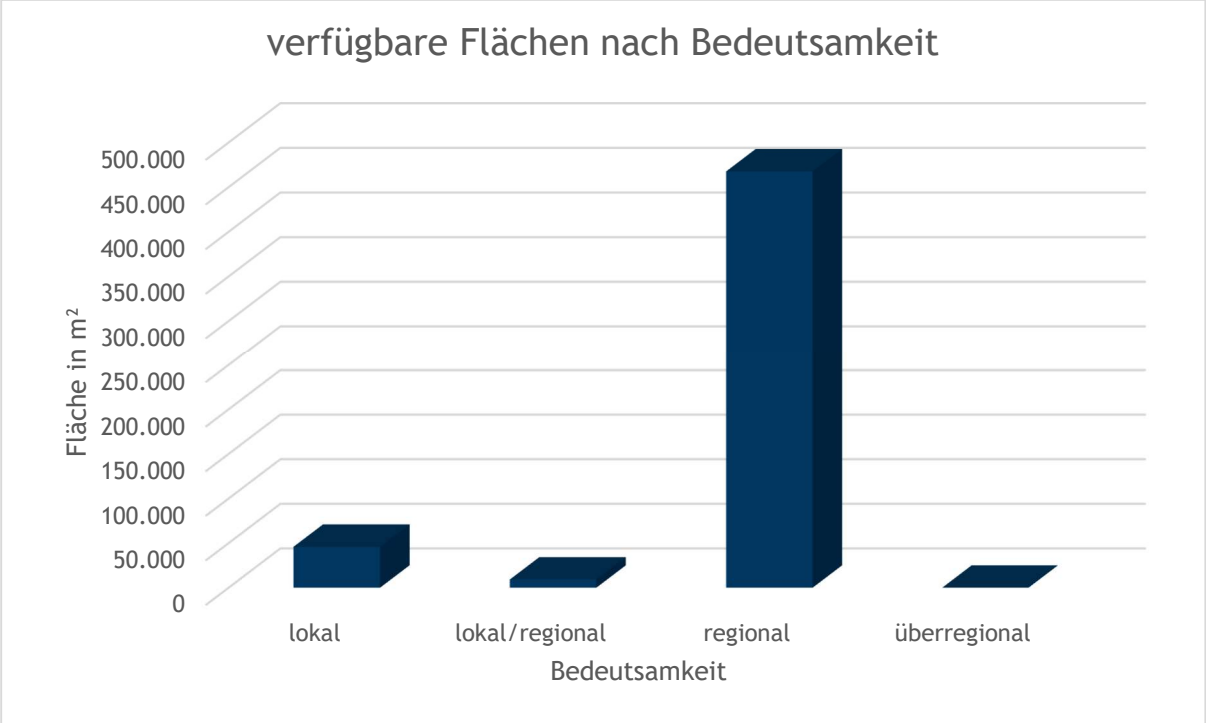

Abbildung 9: Verfügbare Gewerbefläche nach Bedeutsamkeit

4. Vermarktungsübersicht

Eine eindeutige Vermarktungshistorie lässt sich aufgrund der fehlenden Datengrundlage nur schwierig rekonstruieren. Nach Aussagen der meisten Verbandsgemeinden wurde in den häufigsten Fällen keine eindeutige Erfassung von Flächenverkäufen durchgeführt. Da einige der größten Gewerbegebiete zudem im Verantwortungsbereich des Zweckverbandes Wirtschaftsförderung im Trierer Tal (ZV WTT) lagen, wurden Flächenverkäufe weder durch die Orts- und Verbandsgemeinden abgewickelt, noch dokumentiert. In einem Zwischenbericht des ZV WTT aus dem Jahr 2011 wurden jedoch verfügbare Restflächen in den Gewerbegebieten Trierweiler-Sirzenich, Konz, Wasserliesch und Saarburg aufgezeigt. So waren 2011 im Gewerbegebiet Trierweiler-Sirzenich nur noch 8 ha der vormals verfügbaren 81,3 ha frei. In den Gebieten Konz Saarmündung standen lediglich noch 9 ha der ursprünglich 62,4 ha zur Verfügung. Das Gebiet Granahöhe in Wasserliesch wies einen Restbestand von 6

ha, der ursprünglichen 20 ha auf. Die vormals 20 ha des Gewerbestandorts Irscher Str. 1 in Saarburg waren 2011 bereits vollumfänglich vermarktet. Zum heutigen Stand verfügen lediglich die beiden Gewerbegebiete Trierweiler-Sirzenich sowie Wasserliesch über verfügbare Restflächen in einer Größenordnung von 3,5 ha sowie 0,4 ha.

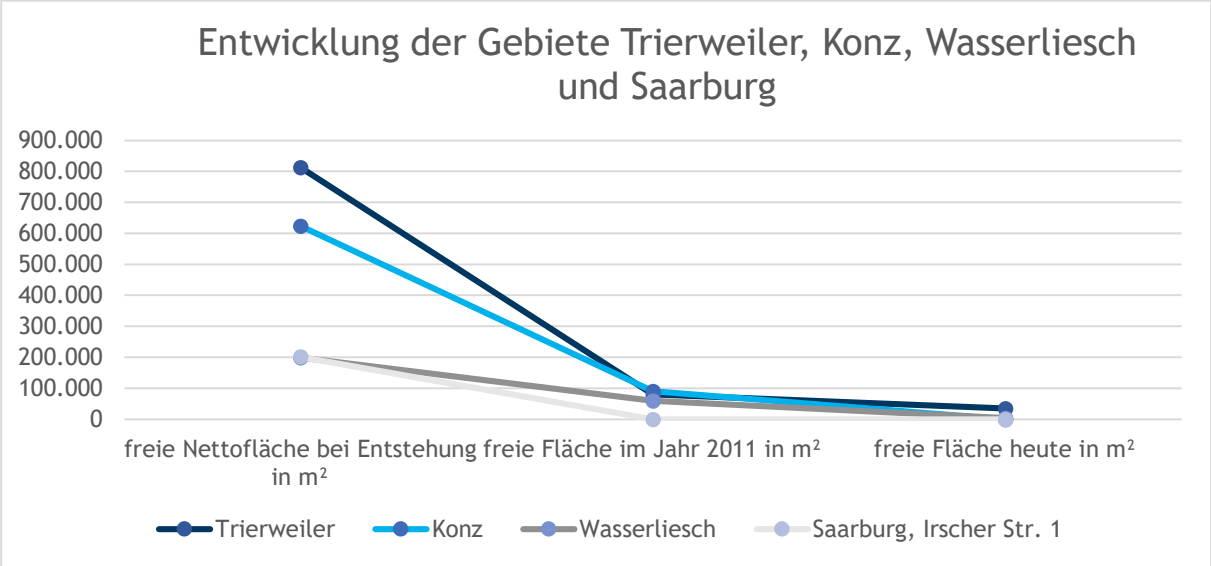

Abbildung 10: Entwicklung der Gebiete Trierweiler, Konz, Wasserliesch und Saarburg

Darüber hinaus kann eine detaillierte Vermarktungsübersicht für den IRT in Föhren nachgewiesen werden. Insgesamt wurden zwischen 1994 und 2018 etwa 108,5 ha der vormals etwa 112 ha Nettobaufläche vermarktet oder durch industrieparkeigene Gebäude belegt. Die verfügbaren Restflächen konnten im Jahr 2019 vollends vermarktet werden. Auch der bereits geplante Erweiterungsbereich mit einem Flächenpotenzial von ca. 40 ha Nettobaufläche ist bereits durch Anfragen gedeckt. Obwohl der IRT nur bedingt auf die Gewerbestandorte im Landkreis zu übertragen ist, so verdeutlicht die Absatzstruktur im IRT (s. Abbildung 11), dass gerade in den letzten 10 Jahren, eine erhöhte Nachfrage an Gewerbeflächen, besonders in attraktiven Lagen mit einer geringen Entfernung zum nächstgelegenen Autobahnanschluss, zu verzeichnen ist.

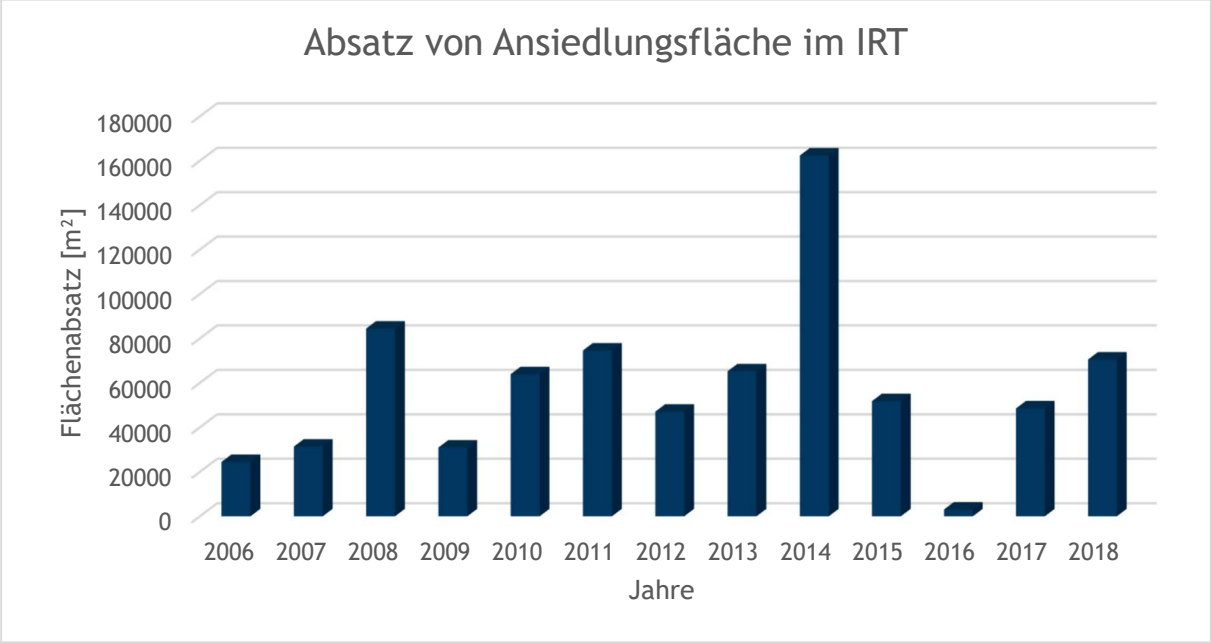

Abbildung 11. Absatz von Ansiedlungsfläche im IRT

5. Erweiterungspotenzial

Um mögliches Entwicklungspotenzial im Landkreis zu analysieren, wurden die einzelnen Bestandsgebiete hinsichtlich ihres Erweiterungspotenzials untersucht. Hierfür wurden die Flächennutzungs- und Bebauungspläne der einzelnen Standorte, soweit diese vorlagen bzw. zugänglich waren, gesichtet und überprüft, ob hierin Erweiterungsflächen ausgewiesen wurden. Dieser Fall trifft auf die fünf nachfolgend aufgeführten Gewerbestandorte zu:

- In der Verbandsgemeinde Hermeskeil weisen die *Gewerbegebiete Grafenwald* und *Reinsfeld* eine Erweiterungsfläche bzw. Flächen zur Neuerschließung aus. Dabei handelt sich um zwei Gewerbegebiete jeweils von regionaler Bedeutsamkeit, welche mit einer Entfernung von 4 km über einen mittelbaren Anschluss zur Autobahn verfügen.
- In der Verbandsgemeinde Schweich ist lediglich für den *Industriepark Region Trier* eine Erweiterungsfläche ausgewiesen. Der Erweiterungsbereich liegt jedoch auf der Gemarkung Hetzerath und befindet sich somit außerhalb des Landkreises Trier-Saarburg. Darüber hinaus zeichnet sich zum aktuellen Zeitpunkt, im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes, bereits deutlich ab, dass die Nachfrage

nach Gewerbebauflächen im Industriepark Region Trier das Angebot im Rahmen der Erweiterung übersteigt.

- In der Verbandsgemeinde Ruwer verfügt nur das *Gewerbegebiet Neuhaus* in Osburg über eine ausgewiesene Erweiterungsfläche. Dieses Gewerbegebiet wurde als lokal bedeutsam eingestuft und verfügt laut Definition mit 10 km Entfernung über keinen Autobahnanschluss.
- In der Verbandsgemeinde Saarburg-Kell ist der Gewerbestandort *Mandern-Niederkell* mit einer Erweiterungsfläche im Flächennutzungsplan versehen. Dieser Gewerbestandort ist jedoch vollflächig vom ansässigen Unternehmen Thyssenkrupp-Bilstein belegt, sodass eine Erweiterung für allgemeine gewerbliche Flächen unwahrscheinlich ist. Darüber hinaus handelt es sich hierbei ebenfalls um ein Gewerbegebiet von lokaler Bedeutsamkeit, welches mit 13 km Entfernung keinen Autobahnanschluss hat.

Aufgrund der Lage einiger dieser Gebiete im Zusammenhang mit der verhältnismäßig geringeren Nachfrage von Unternehmen kann mit einer möglichen Erweiterung hierbei aller Voraussicht nach nur der lokale Bedarf kompensiert werden Die Erweiterung der Standorte Industriepark Region Trier, Hermeskeil oder Reinsfeld könnte den regionalen und überregionalen Bedarf bedienen.

6. Nachfragesituation

Die allgemeine Nachfrage nach Gewerbeflächen innerhalb des Kreisgebietes kann nicht ohne weiteres ermittelt werden. Auf Anfrage konnten von den Standortgemeinden nur partiell Informationen bereitgestellt werden. Zur Ableitung eines allgemeinen Bedarfs wurden daher die Anfragen ausgewertet, die bei der WFG eingegangen sind. Auch hier ist ein Verweis auf die Repräsentativität der Datengrundlage notwendig. Obwohl die eingehenden Anfragen bei der WFG systematisch katalogisiert wurden, spiegeln sie nicht die vollständige und präzise Nachfragesituation im gesamten Landkreis wider. Es ist sehr wahrscheinlich, dass bei den einzelnen Gemeinden und Verbandsgemeinden eine nicht unerhebliche Zahl an Anfragen eingegangen sind, diese liegen der Wirtschaftsförderung Trier-Saarburg jedoch nicht vor und konnten auch auf Nachfrage nicht immer zur Verfügung gestellt werden. Somit beziehen sich die folgenden Interpretationen ausschließlich auf die Daten der WFG. Hier werden seit etwa Februar 2018 alle Grundstücksanfragen gesammelt und zentral in einer Datenbank archiviert.

Innerhalb des Zeitraums Februar 2018 bis Juli 2020 sind knapp 71 Gesuche nach Gewerbeflächen eingegangen. Darunter befindet sich jedoch auch eine Vielzahl an Anfragen von Projektentwicklern, die zumeist Anfragen für große Projekte landesweit streuen. Da die Wahrscheinlichkeit einer tatsächlichen Ansiedlung jedoch gering ist, wurden diese in der folgenden Betrachtung zunächst außen vorgelassen und somit eine reduzierte Anzahl von 59 Anfragen in der Auswertung berücksichtigt. Da die Unternehmen bei ihren Anfragen zumeist ein Größenspektrum der benötigten Flächen nennen wird in den Darstellungen zwischen dem Minimal- und dem tatsächlichen Bedarf unterschieden. Der niedrigere Wert der Flächenspanne wird als Minimalbedarf und der größere Wert des genannten Spektrums als tatsächlicher Bedarf gewertet. Die angefragte Gesamtfläche beläuft sich auf ein Größenspektrum von ca. 40,0 ha bis 50,5 ha. Unter Berücksichtigung der Flächenanfragen der Projektentwickler läge der Bedarf zwischen ca. 83,5 ha und 107,5ha. Im Vergleich zur verfügbaren Restfläche der Gewerbegebiete des Landkreises Trier-Saarburg wird bereits hier deutlich, dass die tatsächlich benötigte Fläche auf Nachfrageseite ohne Anfragen der Projektentwickler rd. 97% der verfügbaren Restfläche beträgt (s. Abbildung 12). Bezieht man die Anfragen der Projektentwickler in die Analyse ein, so wird deutlich, dass der tatsächliche Bedarf mehr als doppelt so hoch ist wie die verfügbare Restfläche.

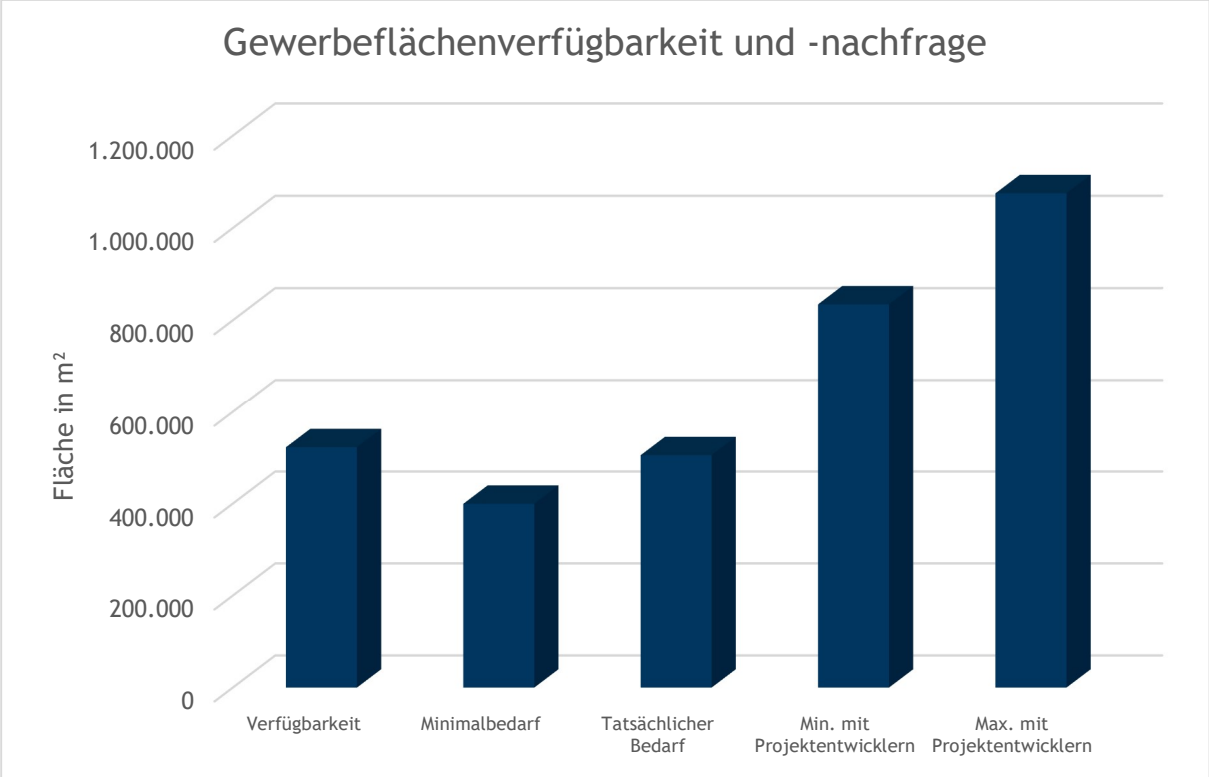

Abbildung 12: Gewerbeflächenverfügbarkeit und Nachfrage gesamt

Dabei stellt sich der individuelle Bedarf sehr unterschiedlich dar. Die Größen der Anfragen liegen zwischen 500 m² und 40.000 m². Im Durchschnitt wird ein Bedarf von ca. 6.800 m² bis ca. 8.600 m² bekundet. Mehr als 80 % der Anfragen belaufen sich auf Flächen, die kleiner als ein Hektar sind. 11 Anfragen beziffern einen Flächenbedarf von mehr als 1 Hektar (ca. 19%) und decken damit bereits rd. 47% der gesamten verfügbaren Restflächen ab. (s. Abbildung 13)

Das bedeutet, dass aufgrund der zumeist kleinteiligen Parzellierung der Gebiete größere Ansiedlungen kaum noch umzusetzen sind.

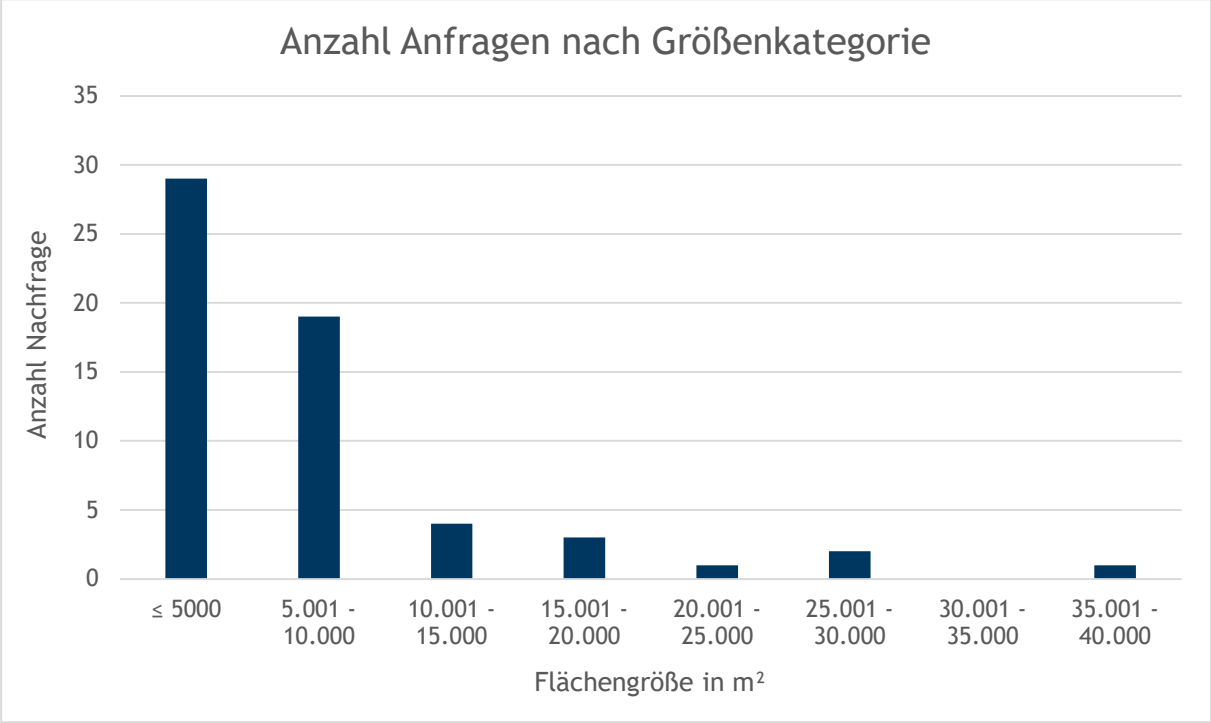

Abbildung 13: Nachfragen nach Größenkategorien

Im Zuge der Flächengesuche werden oftmals Standorte explizit ausgeschlossen oder Mindestanforderungen formuliert, sodass die tatsächliche Flächenverfügbarkeit zunehmend eingeschränkt wird. Bei etwa 22% aller Anfragen wird ein Autobahnanschluss explizit als Zwangskriterium genannt, setzt man darüber hinaus voraus, dass die Anfragen mit Ansiedlungswunschorten mit unmittelbarem Autobahnanschluss ebenfalls einen Autobahnanschluss anfordern, so handelt es sich insgesamt um rd. 68 % der Nachfrage und eine Fläche von 433.000 m². Verglichen mit der Analyse der freien Gewerbebauflächen nach Entfernung zum nächstgelegenen Autobahnanschluss (Menüpunkt 3.iii) wird deutlich, dass

die Nachfrage in das Angebot deutlich übersteigt. Lediglich an einem Gewerbestandort mit unmittelbarem Autobahnanschluss befindet sich eine freie Restfläche in einer Größenordnung von 35.000 m². Die Anfrage liegt somit um mehr als 12 Mal so hoch wie das Angebot.

Darüber hinaus werden bestimmte Standorte schon bei der Anfrage ausgeschlossen bzw. bis zu drei Wunschstandorte bei der Anfrage genannt. Ausgeschlossen werden oftmals unter anderem die Gewerbestandorte in Hermeskeil und Saarburg, da diese entweder nicht verkehrsgünstig gelegen sind (Saarburg) oder zu weit von den städtischen Bereichen entfernt liegen. Im Gegenzug werden die Gewerbestandort Industriepark Region Trier, Trierweiler-Sirzenich und Schweich aufgrund ihrer guten Erreichbarkeit, der Nähe zu Absatzmärkten und städtischen Bereichen sowie einer guten Anbindung nach Luxemburg favorisiert.

Dies liegt wahrscheinlich in der Branchenstruktur der anfragenden Unternehmen begründet. Obwohl die Flächengesuche aus einem breiten Branchenspektrum stammen, häufen sich Anfragen aus bestimmten Geschäftsfeldern deutlich. Die meisten Anfragen kommen aus den Bereichen Bauhauptgewerbe (18%), Logistik/Lager (13%), KFZ-Handel/-Produktion und -Zulieferern (13%) sowie Distribution und Großhandel (8%). Besonders diese Branchen sind auf eine gute verkehrliche Erreichbarkeit ihrer Unternehmensstandorte oder die Nähe zu städtischen Gebieten angewiesen.

Die Nachfragesituation im Vergleich mit den vorhandenen Restflächen wird im Folgenden anhand der beiden Beispiele Industriepark Region Trier sowie Trierweiler-Sirzenich verdeutlicht:

Industriepark Region Trier: 25 Anfragen (ohne Projektentwickler) nennen als Wunschstandort an erster oder zwei Stelle den Industriepark Region Trier. Damit wird eine Fläche in einer Größenordnung von 264.500 m² im IRT nachgefragt. Gegenüber dem aktuell vorhandenen Angebot an Gewerbeflächen im IRT liegt die Nachfrage vollständig über dem Angebot. Selbst unter Einbeziehung der zukünftigen Erweiterungsfläche des Industrieparks in Höhe von ca. 40 ha Nettoansiedlungsfläche, von denen der Industriepark etwa 20 ha vermarktet (20 weitere Hektar werden von dem im Eigentum befindlichen Unternehmen zur Verlagerung und Expansion des Standortes benötigt), übersteigt die Nachfrage das zukünftige Angebot. (s. Abbildung 14)

Trierweiler-Sirzenich: Für den Gewerbestandort Trierweiler-Sirzenich liegen bei der Wirtschaftsförderung 16 explizite Anfragen (1. oder 2. Wunschstandort) ohne Berücksichtigung der Anfragen durch Projektentwickler vor. Insgesamt wird dabei eine Fläche von 126.000 m² nachgefragt. Damit liegt die nachgefragte Fläche um 340 % über der verfügbaren Restfläche in Trierweiler-Sirzenich. (s. Abbildung 14)

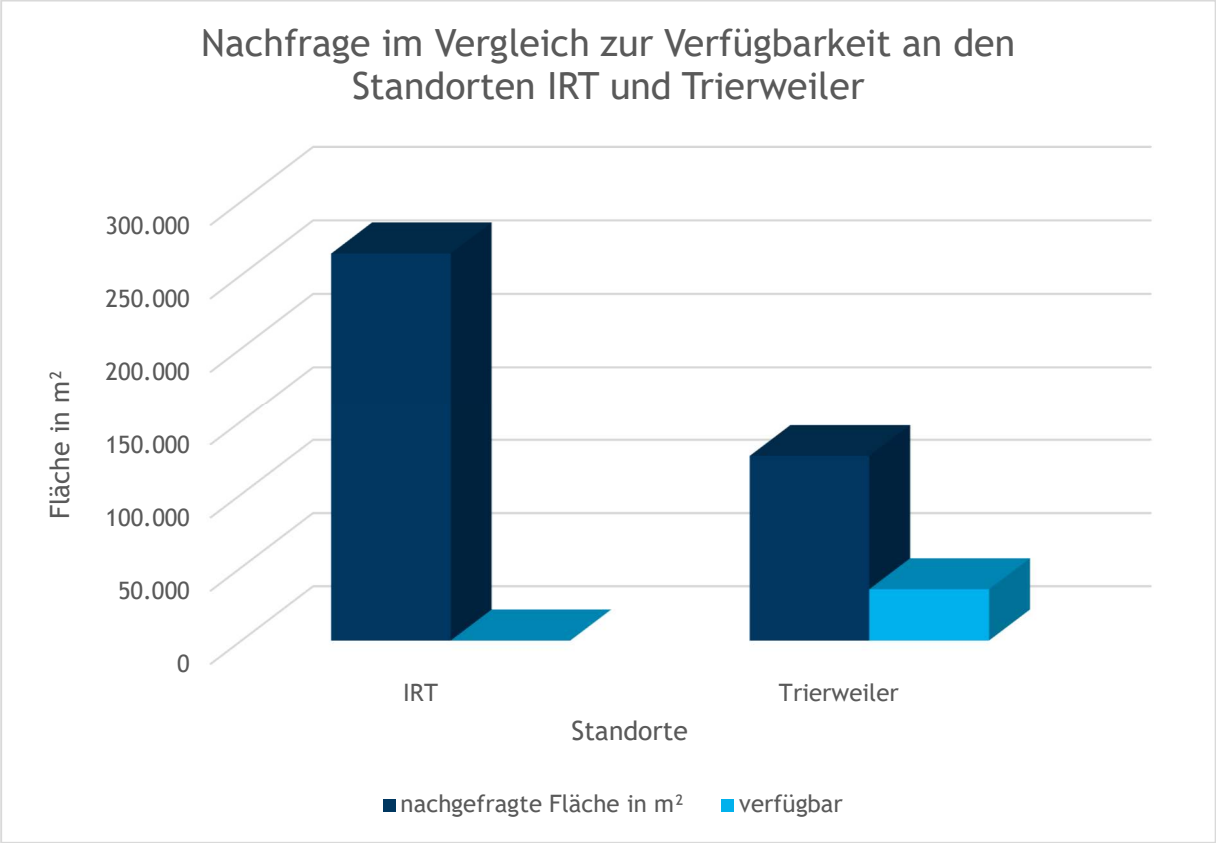

Abbildung 14: Nachfrage im Vergleich zur verfügbaren Gewerbeflächen im IRT und in Trierweiler

7. Fazit & Handlungsempfehlung

a) Fazit

Die Entwicklungen der vergangenen Jahre sowie die Aussagen von überregional aktiven Projektentwicklern lassen eindeutig erkennen, dass die Flächenpotenziale in den Ballungsräumen und Metropolregionen weitestgehend erschöpft sind. Neue Flächenangebote lassen sich hier aufgrund unterschiedlicher Konfliktsituation in der Landnutzung nur äußerst schwer und zu unverhältnismäßig hohen Kosten realisieren. Das führt dazu, dass große,

flächenintensive Vorhaben zunehmend nur noch in ländlich geprägten Räumen zu realisieren sind. Vor diesem Hintergrund und bei Fortschreibung der Nachfragesituation aus dem lokalen Umfeld ist bei einer gleichbleibenden oder zumindest ähnlichen wirtschaftlichen Entwicklung davon auszugehen, dass sich der Gewerbeflächenbedarf im ländlichen Raum in den nächsten Jahren erhöhen wird. Dies wird sich auch unmittelbar im Landkreis Trier-Saarburg deutlich machen, der aufgrund seiner Grenznähe zu Luxemburg und Frankreich sowie der guten Anbindung an ein überörtliches Straßennetz sehr gute Grundvoraussetzungen aufweist.

Mit der Bestands-, Potenzial- und Bedarfsanalyse wird auf die Entwicklung von Gewerbe- und Industriestandorten im Landkreis Trier-Saarburg, deren Belegung und die noch vorhandenen Flächenpotenziale eingegangen. Der Betrachtungszeitraum erstreckt sich auf die Zeit von 1956 bis Mitte 2020. Bis zum Jahr 1999 erfolgte – mit Ausnahme des Standortes Industriepark Region Trier - keine strukturierte Erfassung von Basisdaten zur Entwicklung von Standorten, deren Belegung in der zeitlichen Abfolge sowie der Flächennachfrage. Dies ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass die Standortentwicklung zum größten Teil dezentral, in der Verantwortung von Gemeinden und Verbandsgemeinden im Landkreis Trier-Saarburg vorgenommen wurde. Die Standorte Trierweiler, Konz Saarmündung, Grana Höhe Wasserliesch, Saarburg Irscher-Straße II wurden von dem im Jahr 2018 aufgelösten Zweckverband Wirtschaftsförderung im Trierer Tal als überörtlich tätiger kommunaler Entwicklungsträger aufgebaut und vermarktet. Für diese Standorte lagen detailliertere Daten vor.

Von den untersuchten Standorten nimmt der Industriepark Region Trier eine Sonderstellung ein. Von diesem konnten über einen Zeitraum von rd. 26 Jahren vollständige Daten zur Flächenvermarktung, den Grundstücksstrukturen und den angesiedelten Unternehmen zur Verfügung gestellt werden.

In der Zusammenfassung stellt sich die Entwicklung von Industrie- und Gewerbestandorten sowie deren Einteilung in Kategorien im Betrachtungszeitraum wie folgt dar (berücksichtigt wurden die aktuellen Eigentumsverhältnisse ohne aktuelle Nachfragsituation):

Entfernung zur Autobahn	Anzahl Gebiete	Nettofläche gesamt	verfügbare Fläche
unmittelbarer Autobahnanschluss (0-1 km)	4	1.499.000 m²	35.000 m²
mittelbarer Autobahnanschluss (1-5 km)	10	1.425.000 m²	105.318 m²
kein Autobahnanschluss (> 5km)	17	2.284.000 m²	382.382 m²
insgesamt	**31**	**5.208.000 m²**	**522.700 m²**

Tabelle 2: Zusammenfassung der Entwicklung von Industrie- und Gewerbestandorten

Der verbliebene Bestand an freien Ansiedlungsflächen kann zurzeit nicht mehr der aktuellen Nachfragesituation gerecht werden. Zwar verfügen die Gemeinden/Gemeindeverbände im Landkreis Trier noch über ein frei verfügbares Potenzial von Gewerbe- und Industriebauflächen von rd. 52,2 ha, die Flächenpotenziale werden in Bezug auf die Lage und Größenanforderungen nicht den Anforderungen der anfragenden Unternehmen bzw. Projektentwickler gerecht. Der überwiegende Teil der Nachfrage bezieht sich auf Standorte in verkehrsgünstiger Lage mit einem Autobahnanschluss in unmittelbarer Nähe. Gerade die bereits entwickelten Standorte, die diese Anforderungen erfüllen können, verfügen noch über ein verschwindend geringes Potenzial an freien Flächen. Damit hat sich die Angebots- und Nachfragesituation seit Mitte der 2010-er Jahre grundlegend verändert. Während bis zur Mitte der 2010-er Jahre durchgängig durch alle Standortkategorien deutlich mehr Flächenangebot als Nachfrage zur Verfügung stand, konnte seit der Mitte der 2010-er Jahre der aktuelle Bedarf nur noch in wenigen Fällen gedeckt werden. In einer Vielzahl von Anfragen konnte keine, den Unternehmensanforderungen gerechte Ansiedlungsfläche mehr angeboten werden.

Am besten lässt sich dies am Beispiel des Industrieparks Region Trier nachvollziehen. Nachdem im Jahr 2015 die ersten planerischen Schritte für die Erweiterung des Industrieparks um eine Nettofläche von rd. 40 ha eingeleitet wurden, hat sich bis heute ein konkretes Anfragepotenzial aus dem Bereich der heimischen, mittelständischen Wirtschaft mit deutlich mehr als 40 ha aufgebaut. Alle Anfragen von Unternehmen und Projektentwicklern, die nicht in der Region ansässig sind, wurden – zugunsten der heimischen Betriebe – von vornherein negativ beschieden.

Mit den in der Analyse gewonnenen Daten und Informationen lässt ist eindeutig feststellen, dass zurzeit der Flächenbedarf an Gewerbe- und Industriebauflächen mit dem Anforderungsprofil „zentrale Lage, Nähe zu Mittel und Oberzentren, Autobahnnähe und ortsdurchgangsfreie Erreichbarkeit“ nicht mehr gedeckt werden kann. Durch die, sich weiter aufbauenden Defizite in der Flächenverfügbarkeit, ist davon auszugehen, dass die Wachstumspotenziale der mittelständischen Wirtschaft in der Region Trier nicht mehr im vollen Umfang aktiviert werden können. Insbesondere für wachstumsorientierte Unternehmen mit hohem Flächenbedarf ergeben sich hierdurch erhebliche Probleme. Diese können von Unternehmen nur durch Drosselung der Wachstumsdynamik oder durch Standortalternativen außerhalb der Region begegnet werden. Darüber hinaus fehlen durch Mangelsituation in der Flächenverfügbarkeit die wesentlichen Voraussetzungen, außerhalb der Region ansässige Unternehmen im Landkreis Trier-Saarburg ansiedeln zu können.

Mittel- bis langfristig ist davon auszugehen, dass der Landkreis Trier-Saarburg durch die mangelnde Flächenverfügbarkeit gerade den Flächenanforderungen von wachstums- und zukunftsorientierten Unternehmen nicht mehr ausreichend gerecht werden kann. Dies wird dazu führen, dass deren Wachstumspotenziale in Bezug auf die Schaffung neuer und die Sicherung bestehender Arbeitsplätze nicht in vollem Umfang genutzt werden können. Darüber hinaus wird auch die Möglichkeit zur Ansiedlung neuer, bisher außerhalb der Region ansässiger Unternehmen, sehr stark eingeschränkt.

Damit einhergehend sind insbesondere die nachfolgend angeführten aufgeführten Auswirkungen zu befürchten:

- Hemmung der Entwicklungsfähigkeit der heimischen Wirtschaft.
- Fehlende Ausnutzung von Potenzialen zur Sicherung bestehender und Schaffung neuer Arbeitsplätze, vorrangig in höher qualifizierten Bereichen.
- Verstärkung der Tendenz von höher qualifizierten Arbeitnehmern wirtschaftlich in Regionen mit arbeitsmäßig und wirtschaftlich interessanteren Angeboten an Arbeitsplätzen.

- Schwächung der Attraktivität des Landkreises Trier-Saarburg als attraktiven Wirtschaftsstandort.

- Negative Auswirkungen auf die Entwicklung des öffentlichen und privaten Einkommens im Landkreis Trier-Saarburg.

b) Handlungsempfehlungen

In der vorgenommenen Analyse konnten die positiven Wechselwirkungen zwischen der Bereitstellung von bedarfsgerecht ausgestalteten Industrie- und Gewerbebauflächen und der wirtschaftlichen Entwicklung der Region zum Ausdruck gebracht werden. Um weiterhin die Wachstumspotenziale der heimischen Wirtschaft sowie des Landkreises Trier-Saarburg aktiv nutzen und stärken zu können, werden die nachfolgend angeführten Empfehlungen ausgesprochen:

- Berücksichtigung des langfristigen Bedarfs an Industrie- und Gewerbebauflächen in der Raumplanung.

- Bedarfsgerechte und auf den Bedarf der Unternehmen ausgerichtete Entwicklung von Industrie- und Gewerbegebieten in attraktiven Lagen. Diese sollten möglichst autobahnnah gelegen und ortsdurchgangsfrei zu erreichen sein.

- Neue und bestehende Industrie- und Gewerbegebiete an die Anforderungen der großen Zukunftsthemen, insbesondere „Energie- und Mobilitätswende, Digitalisierung, Klimaschutz“ anzupassen und Konzept für deren nachhaltigen Betrieb zu entwickeln.

- Ein aktives Standortmanagement zu betreiben und ein breites Angebot an standortbezogenen Dienstleistungen zu betreiben.

- Die Zusammenarbeit der, für die Entwicklung und den Betrieb von Standorten verantwortlichen Kommunen untereinander und mit der Wirtschaftsförderung zu intensivieren.

- Weiterhin strukturiert Daten zur Flächennachfrage zu erfassen und als Entscheidungsgrundlage für die politischen Gremien aufzubereiten.

- Die Faktoren für eine erfolgreiche Umsetzung von Industrie- und Gewerbeansiedlungen anhand von regionalen und überregionalen „Best Practice Beispielen“ zu untersuchen und ein Konzept für die Umsetzung im Landkreis Trier-Saarburg zu entwickeln.

In die Überlegungen sollte mit einbezogen werden, dass die angespannte Haushaltssituation der kommunalen Gebietskörperschaften nur einen unzureichenden Entwicklungsspielraum für die Entwicklung neuer Standorte, der nachhaltigen Weiterentwicklung bestehender Gebiete sowie die zukunftsorientierte Anpassung der wirtschaftsnahen Infrastruktur zulässt. Hierin ist ein schwerwiegendes Hemmnis zu sehen. Um dieses überwinden zu können gilt es, auch alternative Wege in der Projektentwicklung sowie der Projektbetreuung zu entwickeln und in der Umsetzung zu etablieren.