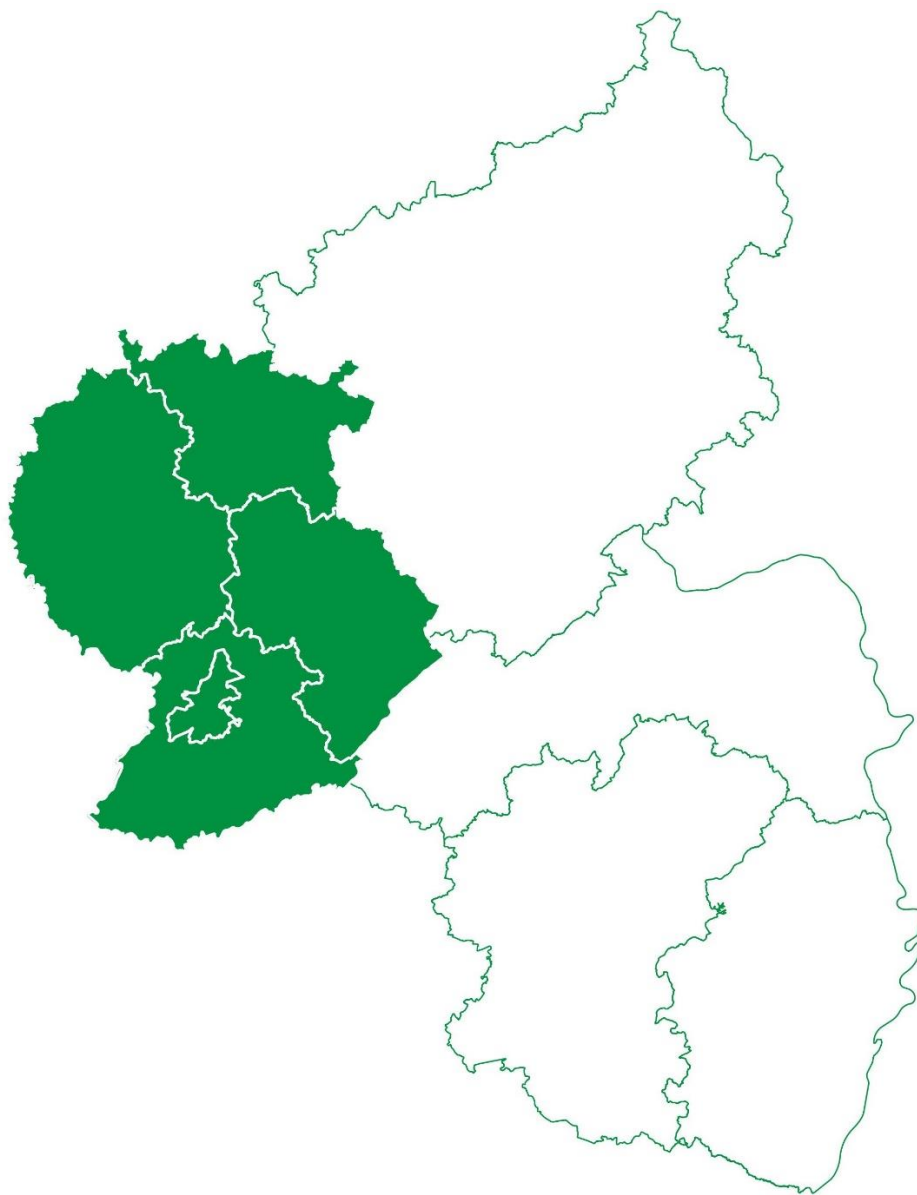






Herausgeber: Planungsgemeinschaft Region Trier, Körperschaft des öffentlichen Rechts

Vorsitzende: Landrätin Julia Giesecking, Kreis Vulkaneifel

Leitender Planer: Dipl.-Geogr. Roland Wernig

Bearbeitung: Geschäftsstelle der Planungsgemeinschaft Region Trier bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Deworastr. 8, D-54290 Trier

Fon: 06 51 / 46 01 - 2 51, Fax 06 51 / 46 01 - 2 18

E-Mail: plg.trier@sgdnord.rlp.de, Internet: www.plg-region-trier.de

bearbeitet von:

Robin Kretner (verantwortlich)

Sinthusha Santhakumar (Kartographie)

Die statistischen Daten wurden durch das Ministerium des Innern und für Sport des Landes Rheinland-Pfalz zur Verfügung gestellt.

Trier, im Dezember 2024

Inhalt

1. Flächenneuanspruchnahme.....	7
1.1. Indikator „Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche“	7
1.2. Notwendigkeit der Verringerung der Flächenneuanspruchnahme	9
1.3. Ziele zur Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme	11
1.4. Stand der Flächennutzung in der Region.....	13
1.5. Entwicklung der Flächenneuanspruchnahme und des Freiraums	18
1.5.1. Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsfläche	18
1.5.2. Bilanzierung der Flächenneuanspruchnahme	23
2. Nachhaltige Wohnbauflächenentwicklung und Wohnraumversorgung	28
2.1. Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt – Demografischer Wandel und Entwicklung der Haushalte.....	28
2.1.1. Demografische Entwicklung	28
2.1.2. Entwicklung der Haushalte als Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt.....	37
2.2. Wohnbauflächenentwicklung und Wohnraumangebot	40
2.2.1. Entwicklung der Wohnbaufläche und der Wohnbauflächenreserven	40
2.2.2. Entwicklung des Wohnungsbestands	46
2.3. Fazit	65
2.4. Spannungsfeld Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme und bedarfsgerechte Wohnbauflächenausweisung zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs.....	65
2.5. Planerische Steuerung der Wohnbauflächenentwicklung	65
2.5.1. Vorrangige Innenentwicklung als grundlegendes Prinzip in der Stadt- und Raumentwicklung	66
2.5.2. Steuerung der Wohnbauflächenentwicklung durch die Landes- und Regionalplanung.....	67
2.5.3. Steuerung der Wohnbauflächenentwicklung auf Ebene der Bauleitplanung	70
2.6. Bewertung von ausgewählten Steuerungsinstrumenten der Wohnbauflächenentwicklung.....	71
2.6.1. Schwellenwerte zur weiteren Wohnbauflächenentwicklung	71
2.6.2. Konzentration der Wohnbauflächenentwicklung auf die W-Funktionsgemeinden	72
2.6.3. Innenentwicklung.....	73
2.7. Zukünftige Handlungserfordernisse für eine nachhaltige Wohnbauflächenentwicklung	73
3. Nachhaltige Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung.....	74
3.1. Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung in der Region Trier und damit verbundene Flächennachfrage	74
3.1.1. Wirtschaftsentwicklung	74
3.1.2. Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten.....	80
3.2. Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung in der Region	84
3.2.1. Bestand, Entwicklung und räumliche Verteilung der Industrie- und Gewerbefläche... ..	84

3.2.2.	Finanzielle Rahmenbedingungen für die Industrie- und Gewerbeentwicklung	86
3.3.	Fazit	91
3.4.	Herausforderungen einer nachhaltigen Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung ...	91
3.5.	Planerische Steuerung und Maßnahmen zur Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung einschließlich Analyse und Bewertung	92
3.5.1.	Monitoring von Brachflächen	92
3.5.2.	Kommunale Entwicklungs- und Umsetzungsstrategien z.B. interkommunale Kooperation, Regionalentwicklung, private Entwicklungsträger, Gewerbeflächenmanagement.....	92
3.6.	Zukünftige Handlungserfordernisse und -möglichkeiten für eine nachhaltige Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung	94

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Nachhaltigkeitstrias in Bezug auf Flächenentwicklung	10
Abbildung 2: Bodenfläche nach Nutzungsbereichen 2021 in ha	14
Abbildung 3: Nutzungsanteile Siedlungsflächen	15
Abbildung 4: Nutzungsanteile Verkehrsflächen.....	16
Abbildung 5: Nutzungsanteile Vegetation	17
Abbildung 6: Veränderung der Siedlungs- und Verkehrsfläche	22
Abbildung 7: Veränderung der Wohnbaufläche.....	24
Abbildung 8: Veränderung der Industrie- und Gewerbefläche.....	25
Abbildung 9: Veränderung der Verkehrsflächen.....	26
Abbildung 10: Veränderung der landwirtschaftlichen Fläche.....	27
Abbildung 11: Bevölkerungsentwicklung nach Altersklassen	31
Abbildung 12: Bevölkerungsentwicklung nach Raumstruktur	33
Abbildung 13: Anteilige Entwicklung Einwohner älter 80 Jahre an der Gesamtbevölkerung.....	35
Abbildung 14: Haushalte nach Haushaltsgröße 2020 – 2022.....	38
Abbildung 15: Lebensformen 2020 – 2022	39
Abbildung 16: Wohnbauflächenbedarf und aktivierbare Innenreserven in Hektar	45
Abbildung 17: Wohnungsbestand nach Anzahl Wohnungen.....	48
Abbildung 18: Veränderung Angebotsmietpreise nach Wohnungsgröße	51
Abbildung 19: Entwicklung der Wohnfläche	52
Abbildung 20: Entwicklung der Wohnfläche nach Strukturräumen	53
Abbildung 21: Wohnfläche je Haushalt	54
Abbildung 22: Alter des Gebäudebestands.....	55
Abbildung 23: Entwicklung der Baufertigstellungen	58
Abbildung 24: Entwicklung Pflegeheime und Pflegeplätze	59
Abbildung 25: Entwicklung der Baulandpreise	64
Abbildung 26: Ziele und Grundsätze zur Siedlungsentwicklung im LEP IV RLP.....	67
Abbildung 27: Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftssektoren.....	77
Abbildung 28: Entwicklung der Bruttowertschöpfung	78
Abbildung 29: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2017 - 2021.....	81
Abbildung 30: Top 10 Veränderung Gewerbesteuerhebesatz.....	88
Abbildung 31: Städtebauliches Konzept parQ54. Quelle: Stadt Trier	93

Kartenverzeichnis

Karte 1: Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche	19
Karte 2: Veränderung der Siedlungs- und Verkehrsfläche	21
Karte 3: Bevölkerungsentwicklung	30
Karte 4: Bevölkerungsvorausberechnung 2020 – 2040.....	34
Karte 5: Wanderungssaldo von Familien mit Kindern und Baufertigstellungen.....	36
Karte 6: Wohnbaufläche und Bevölkerungsentwicklung.....	41
Karte 7: Innenreserven Wohnen	43
Karte 8: Außenreserven Wohnen.....	44
Karte 9: Wohnungsbestand	47
Karte 10: Entwicklung der Angebotsmietpreise.....	50
Karte 11: Fertigstellung von Wohnungen	57
Karte 12: Entwicklung Angebotskaufpreise.....	61
Karte 13: Entwicklung Angebotsmietpreise.....	62
Karte 14: Leerstandsquote.....	63
Karte 15: BIP je qm Industrie-/Gewerbefläche	76
Karte 16: Entwicklung Arbeitslosigkeit	82
Karte 17: Pendlersaldo	83
Karte 18: Bestand Industrie- und Gewerbeflächen.....	85
Karte 19: Gewerbesteuerhebesatz 2021.....	89
Karte 20: Gewerbesteueristaufkommen und Gewerbesteuererinnahmen	90

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Ziel der Nachhaltigkeitsstrategie RLP und Umlegung auf die Planungsgemeinschaften	12
Tabelle 2: Niederlassungen nach Wirtschaftszweig	79
Tabelle 3: Verfügbarkeit freier Gewerbe-/Industrieflächen (die zur Stadt Trier dargestellten Werte entsprechen nicht dem aktuellen Stand).....	86

1. Flächenneuinanspruchnahme

Die Flächenneuinanspruchnahme (FNI) beschreibt allgemein die Umwandlung von naturbelassenen Teilen der Erdoberfläche oder durch Land- und Forstwirtschaft genutzten Flächen in Siedlungs- und Verkehrsflächen (SuV) durch den Menschen. Häufig wird Flächenneuinanspruchnahme missverständlich als „Flächenverbrauch“ bezeichnet. Die Fläche, wie auch der Boden, stellen eine endliche Ressource dar und können folglich nicht „verbraucht“ werden, da sie sich umgekehrt auch nicht „produzieren“ lassen. Der Mensch muss zum Erhalt seiner natürlichen Lebensgrundlagen sparsam mit der Fläche umgehen (Beirat für Raumentwicklung 2019, S. 4).

In der Diskussion um Flächenneuinanspruchnahme wird fälschlicherweise häufig davon ausgegangen, dass die Inanspruchnahme einer Fläche für Siedlungs- und Verkehrszwecke mit einer vollständigen Flächen- und Bodenversiegelung einhergeht (Gotthard Meinel et al. 2020, S. 235). Bei der Versiegelung wird die Oberfläche wasser- und luftundurchlässig, sodass die natürlichen Bodenfunktionen nicht mehr stattfinden können. Dahingegen ist mit der Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke keineswegs verbunden, dass die gesamte in Anspruch genommene Fläche auch versiegelt wird, da sie auch unversiegelte Frei- und Grünflächen enthält. Hierzu gehören beispielsweise auch alle den Gebäuden unmittelbar zugehörigen Flächen wie Haus- und Vorgärten, Stellplätze, oder auch Grünanlagen, Spielplätze und Friedhöfe (Statistisches Bundesamt 2023).

Nach Schätzungen der Umweltökonomischen Gesamtrechnungen der Länder wird der Anteil der versiegelten Flächen an der Siedlungs- und Verkehrsfläche in Rheinland-Pfalz auf 45 Prozent geschätzt (Staatskanzlei Rheinland-Pfalz 2023, S. 100).

1.1. Indikator „Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche“

Die Bundesregierung hat seit dem Jahr 2002 den „Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche in Hektar pro Tag“ als Nachhaltigkeitsindikator unter dem Thema Flächenneuinanspruchnahme in der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie verankert (vgl. Kapitel 1.3). Nach Maßgabe des Statistischen Bundesamtes ergibt sich die Flächenneuinanspruchnahme aus dem Anstieg der SuV, welche die Gebäude- und Freiflächen, die Verkehrsflächen sowie die Erholungs- und Friedhofsflächen umfasst, abzüglich der Flächen für Bergbaubetriebe, Tagebau, Gruben und Steinbrüche (Statistisches Bundesamt 2023).

Die Angaben zur Siedlungs- und Verkehrsfläche entstammen der amtlichen Flächenstatistik. Als Datengrundlage für die Ermittlung dient die sogenannte „tatsächliche Nutzung (tN)“, welche von den Vermessungs- und Katasterverwaltungen der Länder bereits seit Jahrzehnten erhoben und insb. im Liegenschaftskataster als Geobasisinformation geführt bzw. nachgewiesen wird. Zunächst erfolgte die Führung der tatsächlichen Nutzung im Automatisierten Liegenschaftsbuch (ALB) auf der Basis des sogenannten Nutzungsartenkatalogs. Ab dem Jahr 2010 löste das Amtliche Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) das ALB in den Ländern sukzessive ab. Damit einhergehend wurde auch der Nachweis der tN angepasst. Seit 2016 basieren die Auswertungen der

Flächenstatistik auf den Nachweisen der tN im ALKIS. Zu Gunsten der Anforderungen der Flächenstatistik werden die Vermessungsverwaltungen der Länder im Jahr 2024 weitere Anpassungen am Nachweis der tN einführen. Daher wird es zukünftig erstmals möglich sein, für eine Fläche zusätzlich zu deren Haupt- bzw. Primärnutzung auch eine weitere sekundäre Nutzung nachzuweisen (z. B. bei gleichzeitiger Nutzung einer Fläche durch Freiflächenphotovoltaik und Landwirtschaft). Darüber hinaus werden von den Vermessungsverwaltungen der Länder erstmals neue Datensätze zur sogenannten Landnutzung (LN) bzw. Landbedeckung (LB) abgeleitet und bereitgestellt. Die Daten zur Landnutzung werden vollständig aus den Nachweisen der tN abgeleitet, die Daten der Landbedeckung hingegen aus neuen Verfahren aus dem Bereich der Fernerkundung.

Das Statistische Bundesamt (2023) weist in seinen methodischen Erläuterungen zum Indikator darauf hin, dass „entsprechend der Praxis im Vermessungswesen (...) reale Veränderungen von den Katasterbehörden im Liegenschaftskataster nur nachträglich – zum Teil erst Jahre später – nachvollzogen werden [können].“ Der Indikator wird als gleitender Vierjahresdurchschnitt berechnet, d. h. als arithmetisches Mittel aus den Zahlen des aktuellen und der drei vorangegangenen Berichtsjahre, um statistische Effekte wie auch Spitzen nach oben und nach unten zu glätten. Diese vier Einzelwerte errechnen sich jeweils aus der Differenz der SuV des betreffenden Jahres zum Vorjahr (jeweils festgestellt zum 31. Dezember) geteilt durch 365 (Schaltjahr: 366) Tage.

Da die tN nicht originär für die Zwecke der Flächenstatistik erhoben und geführt wird, sondern als Geobasisinformation auch anderen Zwecken dient, hat der Indikator Schwächen bzw. Widersprüche. Diese sollten transparent dargelegt werden. Der Indikator liefert beispielsweise keine Informationen zum Grad der Bodenbeeinträchtigung, da Flächen mit stark bodenschädigenden Nutzungsformen und ökologisch wertvolle Flächen derselben Kategorie der SuV zugeordnet werden. Kurzumtriebsplantagen, die häufig der Energiegewinnung durch Holzhackschnitzel dienen, stellen keine SuV dar, sondern zählen zur forstwirtschaftlichen Nutzfläche. Parkanlagen, die möglicherweise eine höhere ökologische Wertigkeit aufweisen als intensiv land- oder forstwirtschaftlich genutzte Flächen, sind in den Geobasisinformationen Teil der SuV und gehen folglich im Falle einer entsprechenden Umwidmung in die Statistik der Flächenneuanspruchnahme ein. Trotz der skizzierten Mängel ist der Indikator zum Anstieg der SuV jedoch nicht generell infrage zu stellen. Vielmehr müssten die statistischen Informationsgrundlagen zur Flächennutzung durch weitere Indikatoren ergänzt werden, die die Qualität der Flächenneuanspruchnahme bzw. die qualitative Veränderung von Flächen umfänglich abbilden (Jörissen & Coenen 2005, S. 168f.).

Des Weiteren gab es aufgrund der Einführung moderner Erhebungsmethoden, welche die Aktualisierung der tN erheblich beschleunigte, in der jüngeren Vergangenheit zahlreiche Sekundäreffekte, die den Indikator zur Flächenneuanspruchnahme erheblich beeinflusst haben. Der starke Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche in den Jahren 2021, 2022 und voraussichtlich auch noch 2023 ist u. a. stark durch Migrationseffekte aufgrund einer Neuordnung von Waldwegen beeinflusst. Diese werden von der Vermessungs- und Katasterverwaltung nicht mehr als Waldfläche geführt, sondern den Verkehrsflächen zugeordnet. Das Statistische Landesamt RLP berechnete eine ungefähre Flächenneuanspruchnahme von 2,5 Hektar pro Tag für die Periode 2018/21, wenn die neue Erfassung der Waldwege herausgerechnet wird. Ohne diese differenzierte Betrachtung lag der Indikatorwert in derselben Periode bei 4,3 Hektar pro Tag (Staatskanzlei Rheinland-Pfalz 2023, S. 100).

Das Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung hat einen Monitor für Siedlungs- und Freiraumentwicklung (IÖR-Monitor) entwickelt, welcher 2016 durch den Rat für Sozial und Wirtschaftsdaten akkreditiert wurde. Grundlage des Monitorings ist die turnusmäßige und flächendeckende Aktualisierung der geotopographischen Grundinformationen durch die Vermessungsverwaltungen der Länder. Darum basiert der IÖR-Monitor auf der Auswertung der amtlichen topographischen Geobasisdaten Deutschlands (ATKIS Basis-DLM5) und arbeitet nicht mit Katasterdaten ALKIS wie in der amtlichen Flächenerhebung. Anders als im Liegenschaftskataster, in welchem einige Länder die tN flurstückbezogen erheben, werden die topographischen Geobasisinformationen „blockbezogen“ erhoben bzw. aktualisiert¹. Die turnusmäßige Grundaktualisierung des gesamten Bundesgebiets erfolgt in einem mindestens dreijährigen Fortführungszyklus mit einer Spitzenaktualität von drei bis zwölf Monaten für bestimmte Objektarten (etwa Verkehrsstrassen)². Für die Fünfjahresperiode 2017/21 errechnete der IÖR-Monitor eine tägliche Flächenneuanspruchnahme von 2,8 Hektar für Rheinland-Pfalz. Betrachtet man nur die bebauten Siedlungs- und Verkehrsflächen (also ohne Siedlungsfreiflächen wie etwa Parks oder Gärten) nahm die tägliche neu in Anspruch genommene Fläche in der betrachteten Periode in Rheinland-Pfalz um 2,5 Hektar zu.

1.2. Notwendigkeit der Verringerung der Flächenneuanspruchnahme

Fläche stellt eine endliche Ressource dar, die sowohl ökologische, ökonomische als auch soziale Funktionen übernimmt. Angesichts der vielfältigen und zunehmenden Nutzungsansprüche (bspw. Freiraumbelange, Energiewende, Baulandbedarfe) an das knappe Gut „Fläche“ ist ein sparsamer Umgang mit dieser Ressource geboten. Die Raumordnung übernimmt hierbei eine zentrale Aufgabe, indem sie die verschiedenen Nutzungsansprüche an die Fläche auf Grundlage politischer Zielsetzungen sowie entsprechend der Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung koordiniert und ordnet.

Einerseits übernimmt die Ressource „Fläche“ vielfältige ökologische (Ausgleich-)Funktionen. Dazu zählt u. a. der Erhalt der biologischen Diversität, zusammenhängender Lebensräume und ökologischer Bodenfunktionen. Die Neuanspruchnahme von naturbelassenen Flächen bringt vielfältige negative ökologische Auswirkungen mit sich. Sie begünstigt außerdem den Klimawandel und steht dem primären Ziel des Klimaschutzes zur Reduzierung des Ausstoßes von Treibhausgasen entgegen. Ein sparsamer Umgang mit der Fläche gilt folglich als eine wesentliche Aufgabe des Klimaschutzes.

Neben der Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme ist auch der Ausbau der erneuerbaren Energien ein wichtiger Ansatz zum Klimaschutz. Im Programm der Landesregierung wird das Ziel formuliert, pro Jahr jeweils 500 MW an Solar- und Windenergie zuzubauen. Insbesondere die Anlagen für die Erzeugung von Strom aus Photovoltaik (PV-Freiflächen-Anlagen) haben dahingehend

¹ In Rheinland-Pfalz erfolgt die Aktualisierung der tN ebenfalls blockbezogen im Einklang mit der Aktualisierung des ATKIS Basis-DLM.

² Gilt in Rheinland-Pfalz nach den Richtlinien zur Erhebung der tatsächlichen Nutzung der Vermessungs- und Katasterverwaltung (gem. Nummer 1.5.1 und 1.5.2) auch für den Nachweis der tN im Liegenschaftskataster.

eine besondere Relevanz für die Flächenneuanspruchnahme. In der Regel werden hierfür Flächen herangezogen, bei denen zuvor eine andere Nutzung - oftmals Landwirtschaft - vorlag. Derzeit ergeben sich im Hinblick auf die Energiewende folglich neue Flächenkonkurrenzen zwischen Freiraumbelangen auf der einen und einer dezentralen und flächenintensiven Energieerzeugung auf der anderen Seite.

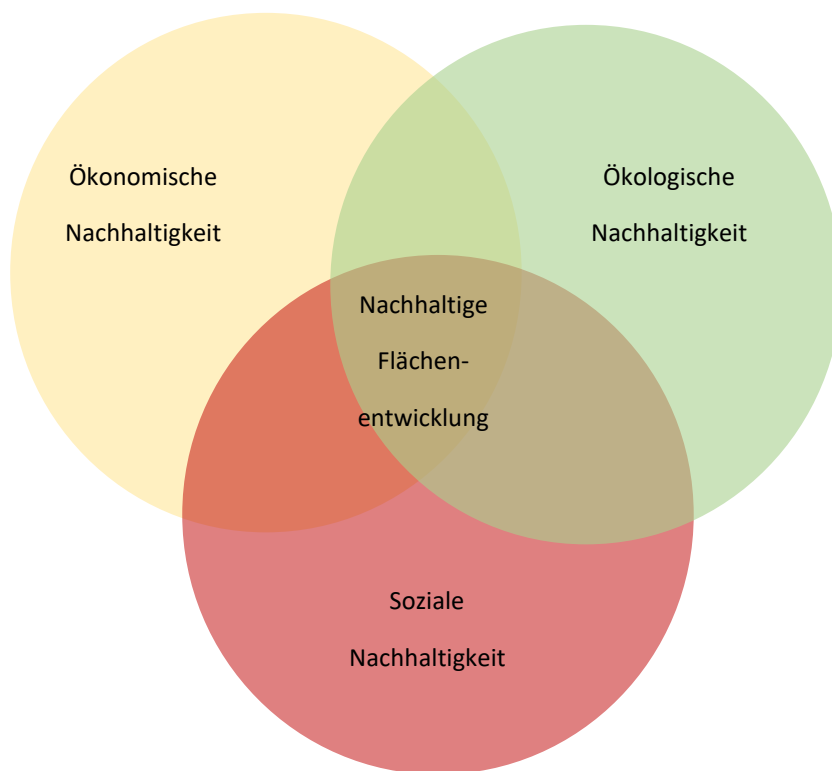


Abbildung 1: Nachhaltigkeitstrias in Bezug auf Flächenentwicklung

Quelle: Ministerium des Innen und für Sport

Die Fläche stellt außerdem ein unvermehrbarer Produktionsfaktor dar und übernimmt somit auch eine ökonomische Funktion. Hierbei ist die bedarfsorientierte Bereitstellung von Gewerbe-/ Industrieflächen zu nennen, die erforderlich ist, um Rheinland-Pfalz als Wirtschafts- und Industriestandort zu erhalten und zu stärken. Die ökonomische Funktion von Fläche umfasst aber auch die Nutzung als Land- oder Forstwirtschaftsfläche u.a. zur Nahrungsmittelproduktion.

Nicht zuletzt ist mit der Fläche entsprechend der Nachhaltigkeitstrias, neben der bereits geschilderten ökologischen und ökonomischen Funktion, auch eine soziale Funktion verbunden. Hier kann beispielhaft die Bereitstellung von Wohnbauland genannt werden, die die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung erfüllt. Gleichzeitig können aber auch Freiflächen die soziale Funktion übernehmen und sich positiv auf das Wohlbefinden und die Gesundheit der Bevölkerung auswirken.

Zentrales Spannungs- und Handlungsfeld der Landes- und Regionalplanung ist demnach die Frage, wie die zunehmenden Flächenkonkurrenzen bestmöglich untereinander abgewogen und koordiniert werden können. Eine Herausforderung ist dabei, sowohl durch eine sparsame Neuanspruchnahme von Freiflächen einen Beitrag zum Klima- und Bodenschutz zu leisten, als auch

eine bedarfsorientierte Bereitstellung von nachhaltigem Wohnbauland und Gewerbe-/Industrieflächen zu ermöglichen.

Neben der Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme ist gleichzeitig der Ausbau der erneuerbaren Energien ein wichtiger Ansatz zum Klimaschutz. Insofern müssen auch die Flächenbedarfe für die Energiewende gedeckt werden. Insbesondere PV-Freiflächen-Anlagen haben jedoch einen hohen Flächenanspruch, sofern sie nicht mit anderen Nutzungsarten kombiniert werden. Entsprechend der in der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie festgelegten Indikatoren-bereiche werden PV-Freiflächen-Anlagen der Siedlungs- und Verkehrsfläche angerechnet (Schlüsselindikator 11.1.a). Bei PV-Freiflächen-Anlagen ist von 1 ha Flächeninanspruchnahme für 1 MW installierte Leistung auszugehen. In Bezug auf die Landesverordnung über Gebote für Solaranlagen auf Grünland- oder Ackerlandflächen in benachteiligten Gebieten wurde ein etwas konservativer Wert von 1,4 ha pro 1 MW angenommen. Aus dem Ausbauziel von 500 MW (50% Dach- und 50% Freifläche) für PV-Freiflächen-Anlagen ergibt sich daher rechnerisch pro Jahr ein Flächeninanspruchnahme-Bedarf von durchschnittlich mehreren Hundert Hektar nach derzeitigem Stand der Technik. Dadurch wäre das Flächenneuanspruchnahme-Ziel von unter 1 ha / Tag bereits durch PV-Freiflächen-Anlagen (weitgehend) ausgeschöpft. Dies verdeutlicht, dass künftig ein deutlich stärkerer Fokus auf die multifunktionale Nutzung von Flächen notwendig wird, um die Ziele zur Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme, zum Wohnungsbau oder zur Energiewende zu erreichen. Das Fraunhofer Institut geht davon aus, dass durch die Nutzung von integrierter Photovoltaik (z. B. Agri-PV oder bauwerkintegrierte) ausreichend Potenzial in Deutschland für den Ausbau der PV vorhanden ist, ohne dass es zu Konflikten zwischen Landwirtschaft und Naturschutz kommen muss (Fraunhofer ISE 2023, S. 30).

Durch den verstärkten Ausbau erneuerbarer Energien kann eine zunehmende Flächennutzungskonkurrenz entstehen, sofern keine multifunktionale Flächennutzung erfolgt. Damit können ökologische Auswirkungen infolge des zunehmenden Freiraumverlusts, als auch Auswirkungen auf die Lebensmittelproduktion durch den Verlust landwirtschaftlicher Produktionsflächen verbunden sein. Gleichzeitig werden auch die Entwicklungsmöglichkeiten für andere Raumnutzungen wie für Wohnen und Gewerbe / Industrie durch einen verstärkten Ausbau von erneuerbaren Energien eingeschränkt. Diese Flächennutzungskonflikte gilt es künftig zu lösen.

1.3. Ziele zur Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme

Das Gebot des sparsamen Umgangs mit Flächen findet sich an mehreren Stellen der zentralen Vorschrift des Raumordnungsgesetzes (ROG), § 2 (Grundsätze der Raumordnung). Nach § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG ist „die Siedlungstätigkeit (...) räumlich zu konzentrieren, sie ist vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf Zentrale Orte auszurichten. Der Freiraum ist durch übergreifende Freiraum-, Siedlungs- und weitere Fachplanungen zu schützen; es ist ein großräumig übergreifendes, ökologisch wirksames Freiraumverbundsystem zu schaffen. Die weitere Zerschneidung der freien Landschaft und von Waldflächen ist dabei so weit wie möglich zu vermeiden; die Flächeninanspruchnahme im Freiraum ist zu begrenzen“. In § 2 Abs. 2 Nr. 6 ROG heißt es: "Die erstmalige Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke ist

zu verringern, insbesondere durch quantifizierte Vorgaben zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme sowie durch die vorrangige Ausschöpfung der Potenziale für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung und für andere Maßnahmen zur Innenentwicklung der Städte und Gemeinden sowie zur Entwicklung vorhandener Verkehrsflächen."

Land bzw. Planungsregion	Bevölkerung (Stand 31.12.2021)	Zielwert der Nachhaltigkeitsstrategie Rheinland-Pfalz* nach Bevölkerung auf die Planungsregionen umgelegt	Fläche (Stand 31.12.2021) in ha	Zielwert der Nachhaltigkeitsstrategie Rheinland-Pfalz* nach Fläche auf die Planungsregionen umgelegt	Gleitender Vierjahresdurchschnitt der Flächenneuanspruchnahme (2018-2021)***
Rheinland-Pfalz	4.106.485	0,99 ha / Tag	1.985.177	0,99 ha / Tag	4,3 ha / Tag
Mittelrhein-Westerwald	1.262.938	0,30 ha / Tag	643.422	0,32 ha / Tag	0,6 ha / Tag
Rhein-Neckar (Rlp-Teil) **	900.741	0,22 ha / Tag	236.692	0,12 ha / Tag	0,5 ha / Tag
Rheinhessen-Nahe**	885.407	0,21 ha / Tag	304.057	0,15 ha / Tag	0,3 ha / Tag
Region Trier	536.772	0,13 ha / Tag	492.582	0,25 ha / Tag	1,8 ha / Tag
Westpfalz	520.627	0,13 ha / Tag	308.423	0,15 ha / Tag	1,1 ha / Tag

Tabelle 1: Ziel der Nachhaltigkeitsstrategie RLP und Umlegung auf die Planungsgemeinschaften

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Bad Ems 2024

* Der Zielwert zur Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme der Nachhaltigkeitsstrategie bezieht sich auf die Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsfläche und umfasst demnach Flächen für Siedlung (Wohnbaufläche, Industrie- und Gewerbefläche, Halde, Fläche gemischter Nutzung, Fläche besonderer funktionaler Prägung, Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche, Friedhof) und Verkehr (Straßenverkehr, Weg, Platz, Bahnverkehr, Flugverkehr, Schiffsverkehr).

** Worms gehört sowohl der PG Rheinhessen-Nahe als auch dem Verband Region Rhein-Neckar an. In der vorliegenden Berechnung wurde die Bevölkerungszahl und die Fläche der Stadt Worms (83.850 Einwohner; Fläche 10.873 ha) nur der Region Rheinhessen-Nahe zugerechnet. Der in der Tabelle angegebene Zielwert von 0,22 ha / Tag (umgelegt auf die Bevölkerung) bzw. 0,12 ha / Tag (umgelegt auf die Fläche) bezieht sich somit auf den rheinland-pfälzischen Teil der Region Rhein-Neckar exklusive Worms. Der Zielwert der Flächenneuanspruchnahme umgelegt auf die Bevölkerung der Stadt Worms beträgt ca. 0,02 ha / Tag und auf die Fläche ca. 0,01 ha / Tag.

Bei der Berechnung des gleitenden Vierjahresdurchschnitts der Flächenneuanspruchnahme wurde die Stadt Worms nur bei der Region Rheinhessen-Nahe berücksichtigt.

*** Bei Betrachtung der angegebenen Werte sind die Ausführungen zum Indikator der Flächenneuanspruchnahme in Kapitel 1.1 unbedingt zu berücksichtigen. Das Statistische Landesamt RLP berechnete eine ungefähre Flächenneuanspruchnahme von 2,5 Hektar pro Tag für die Periode 2018/21, wenn die neue Erfassung der Waldwege herausgerechnet wird. Ohne diese differenzierte Betrachtung lag der Indikatorwert in derselben Periode bei 4,3 Hektar pro Tag (Staatskanzlei Rheinland-Pfalz 2023, S. 100).

Neben dem Bundesraumordnungsgesetz greifen auch die Nachhaltigkeitsstrategie des Bundes und des Landes Rheinland-Pfalz die notwendige Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme auf. Ziel der Nachhaltigkeitsstrategie des Bundes ist es, die Flächenneuanspruchnahme bundesweit bis 2030 auf 30 ha pro Tag zu reduzieren sowie bis 2050 eine Flächenkreislaufwirtschaft ohne

Flächenneuanspruchnahme zu etablieren. In der Nachhaltigkeitsstrategie Rheinland-Pfalz (Fort-schreibung 2019) ist die Zielsetzung verankert, den gleitenden Vierjahresdurch-schnitt der täglich-chen Flächenneuanspruchnahme bis 2030 bei unter 1 Hektar zu begrenzen. Gemäß Koalitions-vertrag (Zukunftsvertrag Rheinland-Pfalz – 2021 bis 2026) muss der tägliche „Verbrauch“ (Neuin-anspruchnahme) dauerhaft unter 1 Hektar liegen, um das Ziel Netto-Null Flächenverbrauch bis 2050 zu erreichen. Darüber hinaus wird im Zukunftsvertrag Rheinland-Pfalz die „nachhaltige Flä-chen-nutzung“ als eines der Handlungsfelder von besonderer Bedeutung für die Gesamtfortschrei-bung des Landesentwicklungsprogramms definiert.

1.4. Stand der Flächennutzung in der Region

Die Region Trier ist nach Abbildung 2 überwiegend ländlich geprägt. Vegetationsflächen dominie-ren mit 86,7 % deutlich vor allen anderen Nutzungen in der Region. Siedlungsflächen nehmen insgesamt 6,0 % und Verkehrsflächen 6,2 % der Region ein. Der Flächenanteil von Gewässern beträgt 1,0 %.

Die kreisfreie Stadt Trier weist einen deutlich überdurchschnittlichen Anteil an Siedlungs- (22,5 %) und Verkehrsfläche (10,1 %) auf. Vegetationsflächen nehmen nur 64,0 % der Fläche ein. Die wei-teren vier Landkreise sind hinsichtlich der Flächenanteile der Bodennutzung relativ homogen.

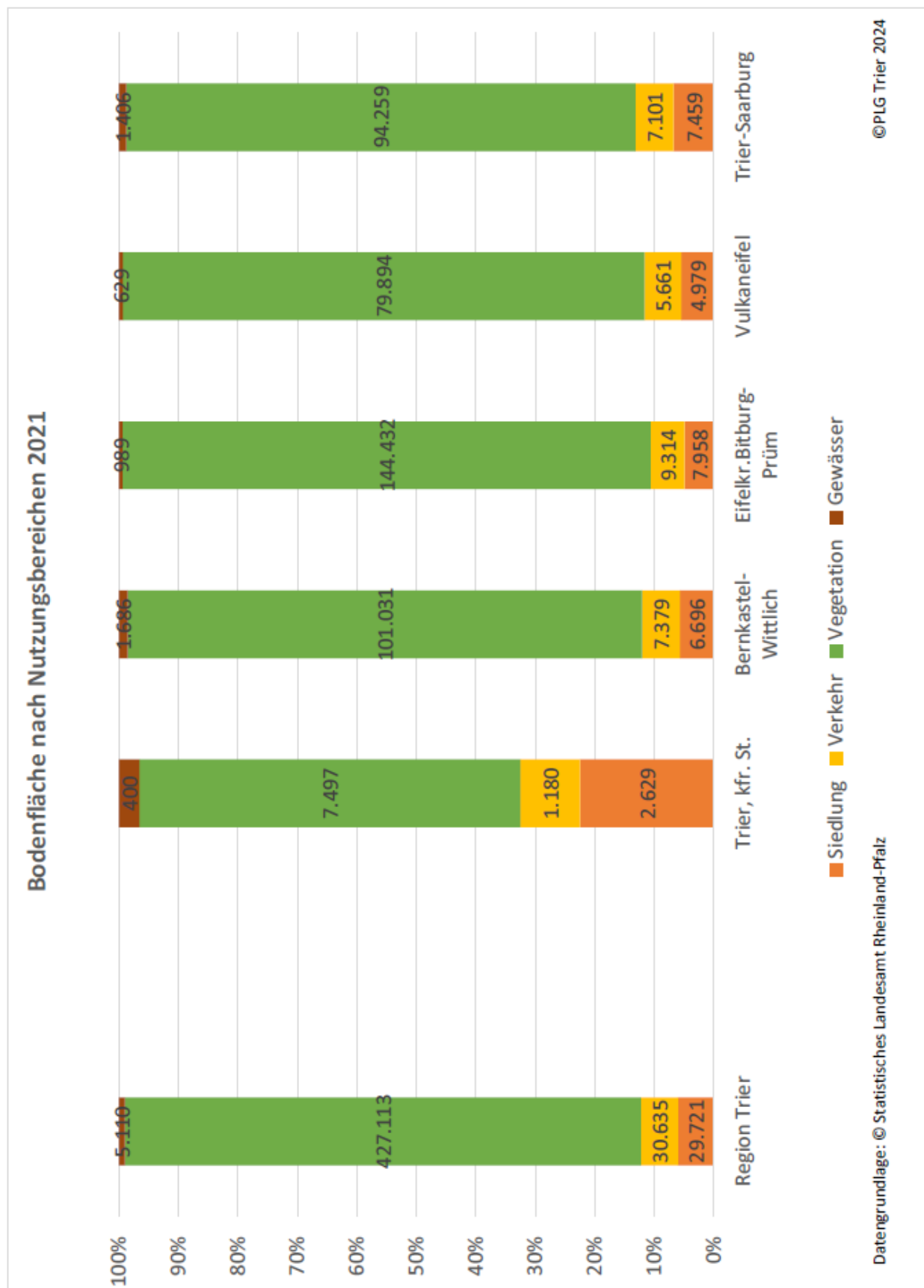


Abbildung 2: Bodenfläche nach Nutzungsbereichen 2021 in ha

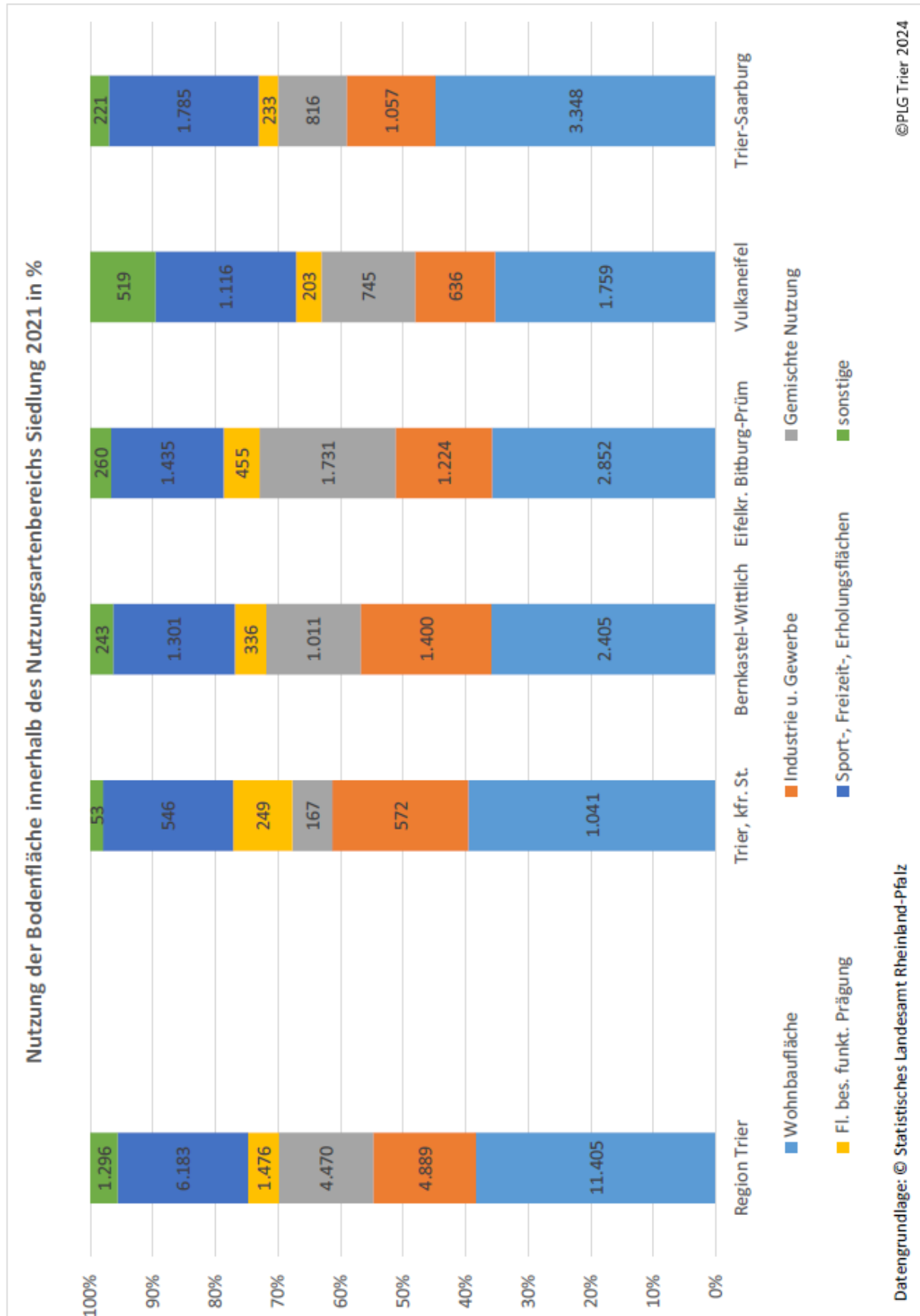


Abbildung 3: Nutzungsanteile Siedlungsflächen

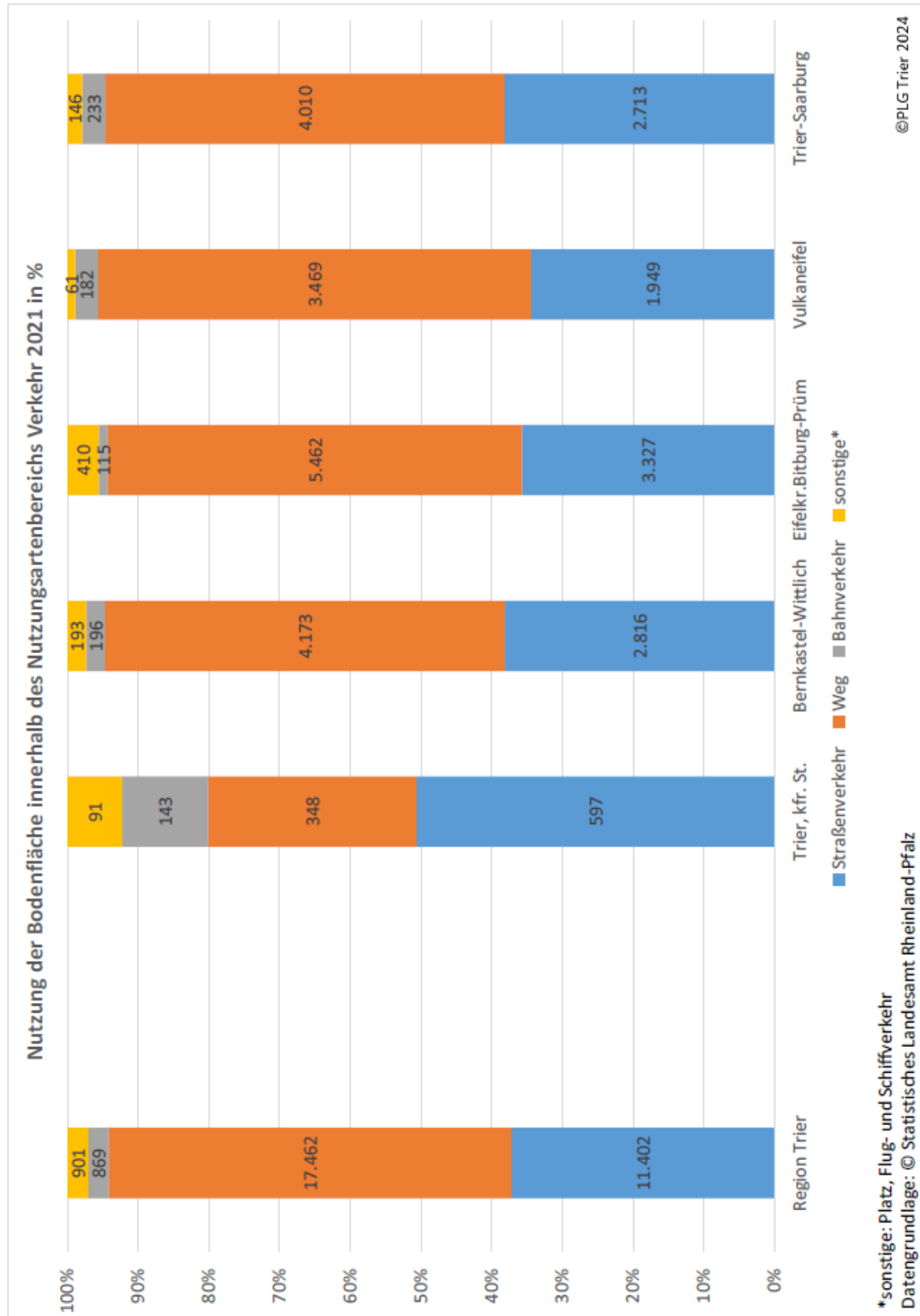


Abbildung 4: Nutzungsanteile Verkehrsflächen

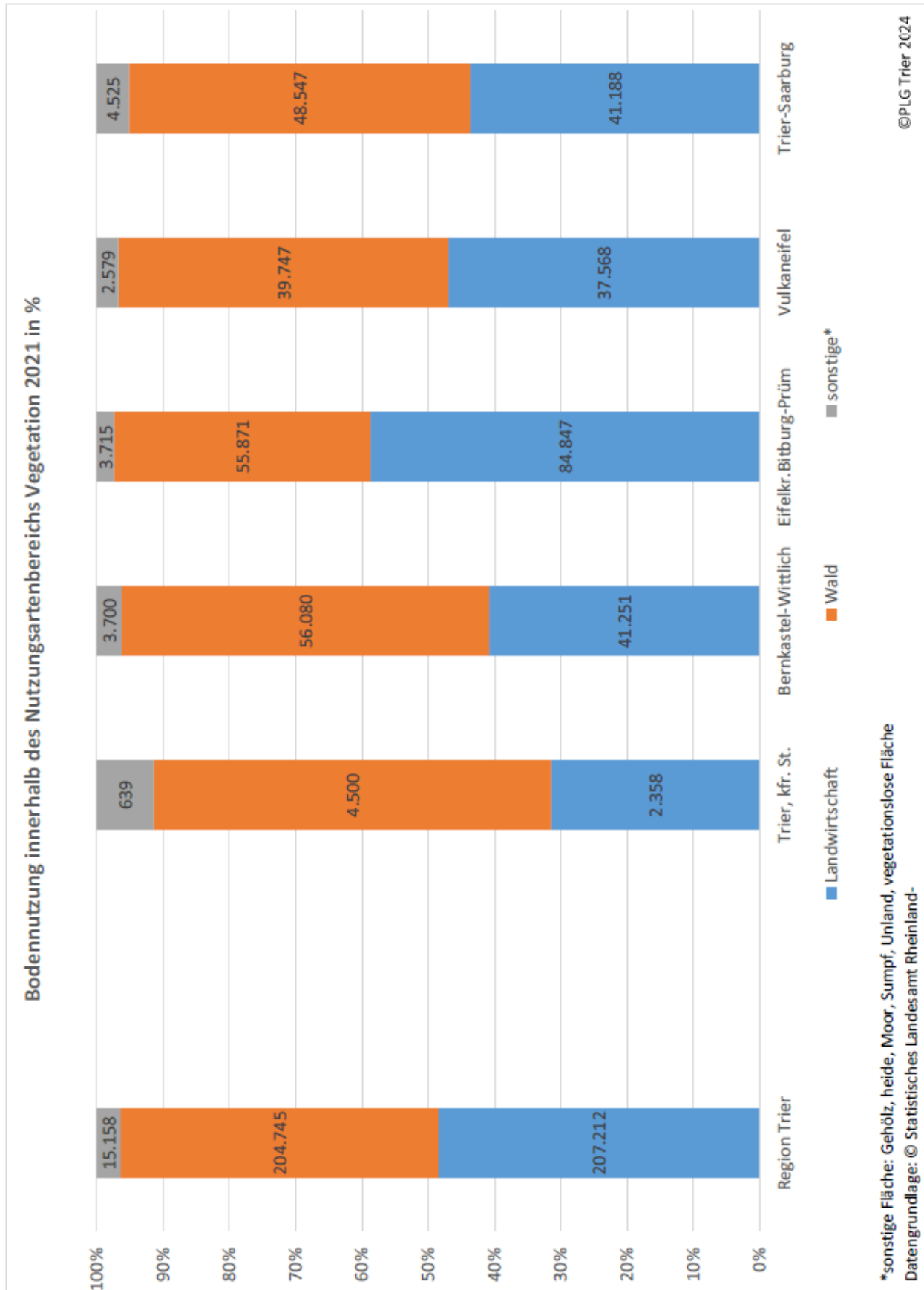


Abbildung 5: Nutzungsanteile Vegetation

Innerhalb des Nutzungsartenbereichs Siedlung machen Wohnbauflächen mit ca. 38 % den größten Anteil aus (vgl. Abbildung 3). Darauf folgen Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen mit etwa 20 % Anteil an der Siedlungsfläche.

Abbildung 4 veranschaulicht, dass innerhalb des Nutzungsartenbereichs Verkehr Wege einen Anteil von ca. 57 % einnehmen. Darauf folgen Straßenverkehrsflächen mit einem Anteil von etwa 37 %.

Die Vegetationsflächen bestehen überwiegend aus landwirtschaftlichen Nutzflächen (48 %) und Waldflächen (48 %) (vgl. Abbildung 5).

1.5. Entwicklung der Flächenneuanspruchnahme und des Freiraums

1.5.1. Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsfläche

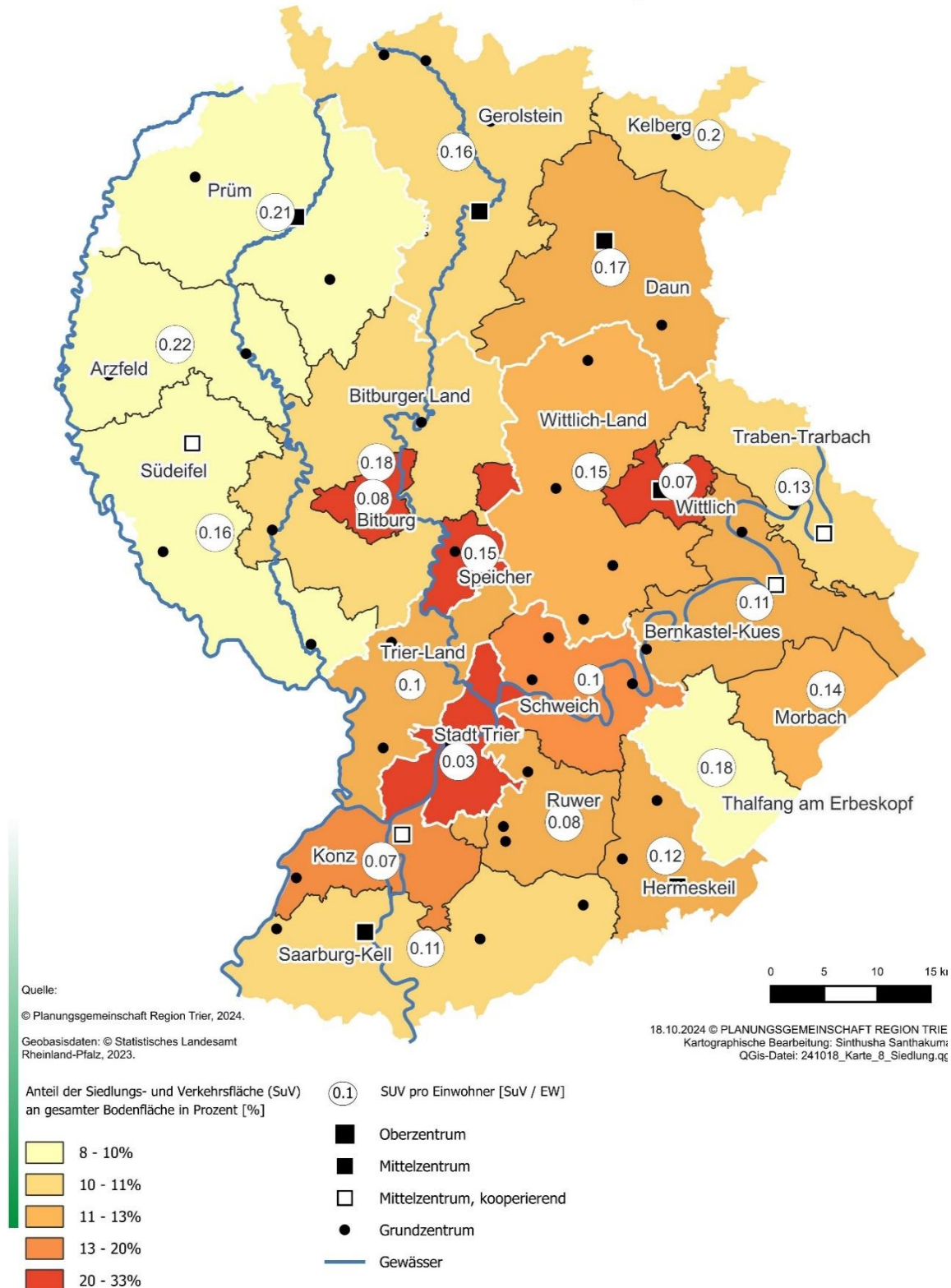
In der Region Trier weist die kreisfreie Stadt Trier den größten Anteil an Siedlungs- und Verkehrsfläche auf. Der Anteil beträgt mit 32,4 % knapp ein Drittel der gesamten Bodenfläche. Der Stadt Trier ist im System Zentraler Orte der Status eines Oberzentrums zugewiesen.

Darauf folgen die verbandsfreien Städte Bitburg (27,4 %) und Wittlich (26,2 %) die im System Zentraler Orte beide als Mittelzentren klassifiziert sind und über eine entsprechende funktionale Ausstattung verfügen.

Die Verbandsgemeinden in unmittelbarer Nähe des Oberzentrums Trier oder der benannten Mittelzentren weisen einen höheren Anteil an Siedlungs- und Verkehrsfläche auf als Verbandsgemeinden die in periphereren Randbereichen der Region liegen. Die Verbandsgemeinden Schweich und Konz verfügen noch über Anteile zwischen 13 % und 20 %. Dagegen haben die Verbandsgemeinden Prüm, Arzfeld und Südeifel einen Anteil an Siedlungs- und Verkehrsfläche von weniger als 10%.

Hinsichtlich der Siedlungs- und Verkehrsfläche je Einwohner zeigt sich ein gegenteiliges Bild. Die dichter besiedelten Ballungsräume verfügen über einen deutlich niedrigeren Wert je Einwohner als periphere Verbandsgemeinden. Während im Oberzentrum Trier lediglich 0,03 Hektar Siedlungs- und Verkehrsfläche je Einwohner bestehen liegt der Wert in der Verbandsgemeinde Arzfeld mehr als siebenmal so hoch bei 0,22 Hektar je Einwohner.

Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche



Karte 1: Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche

Die Karte 2 zeigt die prozentuale Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsfläche in der Region Trier und lässt keine Rückschlüsse auf absolute Werte zu. Eine besonders starke Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsfläche zeigt die Karte moselabwärts ab der Stadt Trier. Insbesondere in den Verbandsgemeinden Schweich, Bernkastel-Kues und Traben-Trarbach ist ein deutlicher Zuwachs der Siedlungs- und Verkehrsfläche von mehr als 8 % erkennbar. Diese beruht in erster Linie auf der Zunahme der Verkehrsfläche. Es ist davon auszugehen, dass diese Zunahme auf Migrationseffekte durch eine Neuordnung von Waldwegen in der Erhebung der tatsächlichen Bodennutzung zurück zu führen ist (vgl. Kapitel 1.1).

Auch in der Nähe der Grenze zu Luxemburg ist ein überwiegend eine stärkere Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsflächen erkennbar. Die Verbandsgemeinde Saarburg-Kell und Arzfeld verzeichnen Zunahmen von ca. 9 % und die VG Südeifel ca. 6,1 %. Eine deutliche Zunahme ist außerdem in der Verbandsgemeinde Gerolstein sowie in der Verbandsgemeinde Wittlich-Land und der Stadt Wittlich festzustellen.

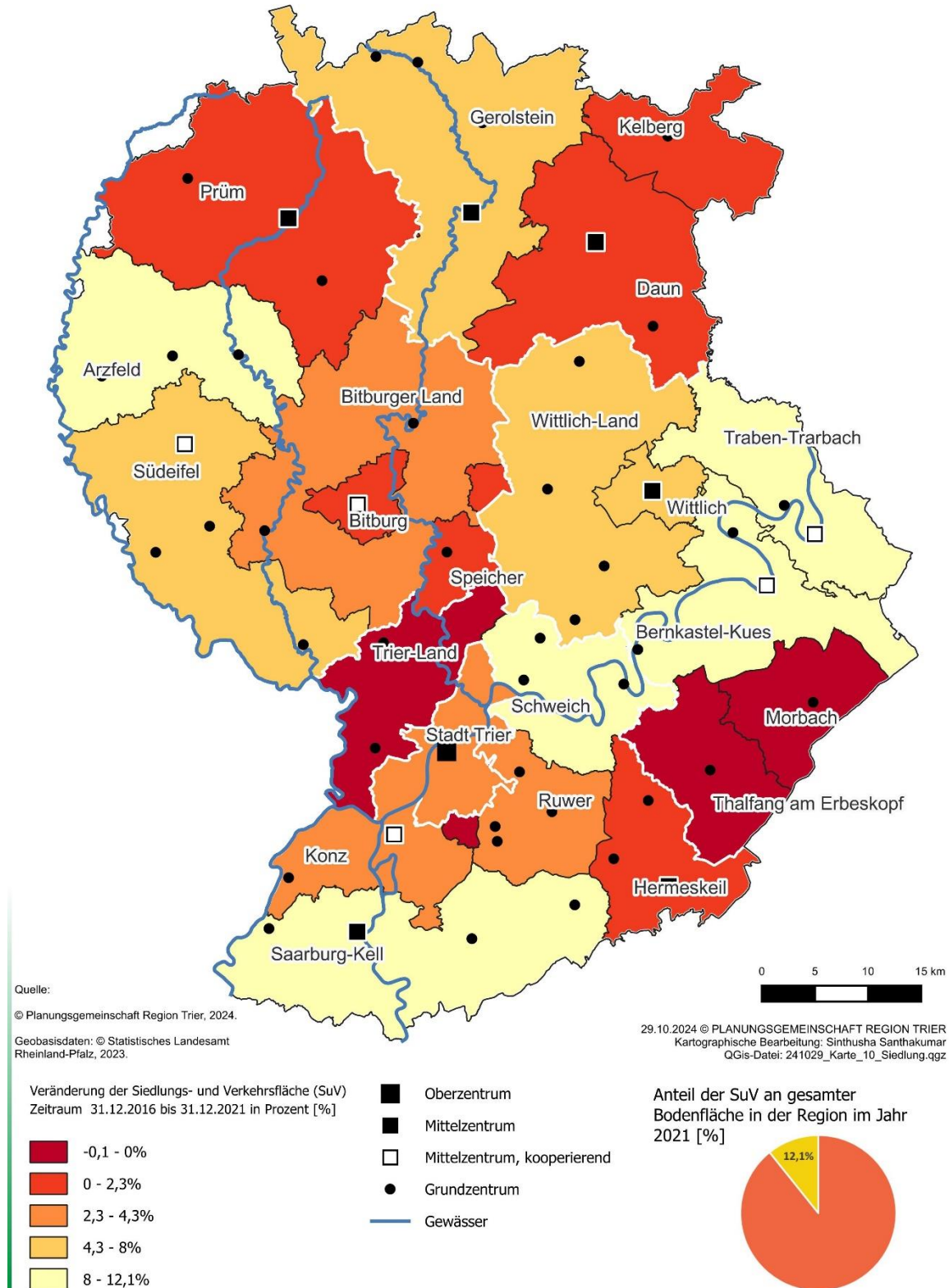
Dagegen ist im Hunsrück, in der Einheitsgemeinde Morbach und den Verbandsgemeinden Thalfang und Hermeskeil, ein lediglich geringfügiger Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche zu erkennen. Auch die Verbandsgemeinde Trier-Land verzeichnet einen stagnierenden Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche im Berichtszeitraum. Ein geringer Anstieg zwischen 1 % und 2 % liegt in den Verbandsgemeinden Prüm, Daun und Kelberg vor.

Die in Karte 2 dargestellte Entwicklung spiegelt sich auch in der Abbildung 6 wieder. Die stärkste Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsfläche gab es im Berichtszeitraum in Grundzentren in verdichteten Strukturräumen (ca. 9%) sowie in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion im ländlichen Raum (5,6 %). Die Siedlungs- und Verkehrsfläche nahm in erster Linie in Verbandsgemeinden in unmittelbarer Nähe zu Ballungsräumen (Ober- und Mittelzentren) oder in Grenznähe zu Luxemburg zu.

Der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche an der gesamten Bodenfläche beträgt im Jahr 2021 in der Region Trier 12,1 %.

Raumordnungsbericht 2022

Veränderung der Siedlungs- und Verkehrsfläche



Karte 2: Veränderung der Siedlungs- und Verkehrsfläche

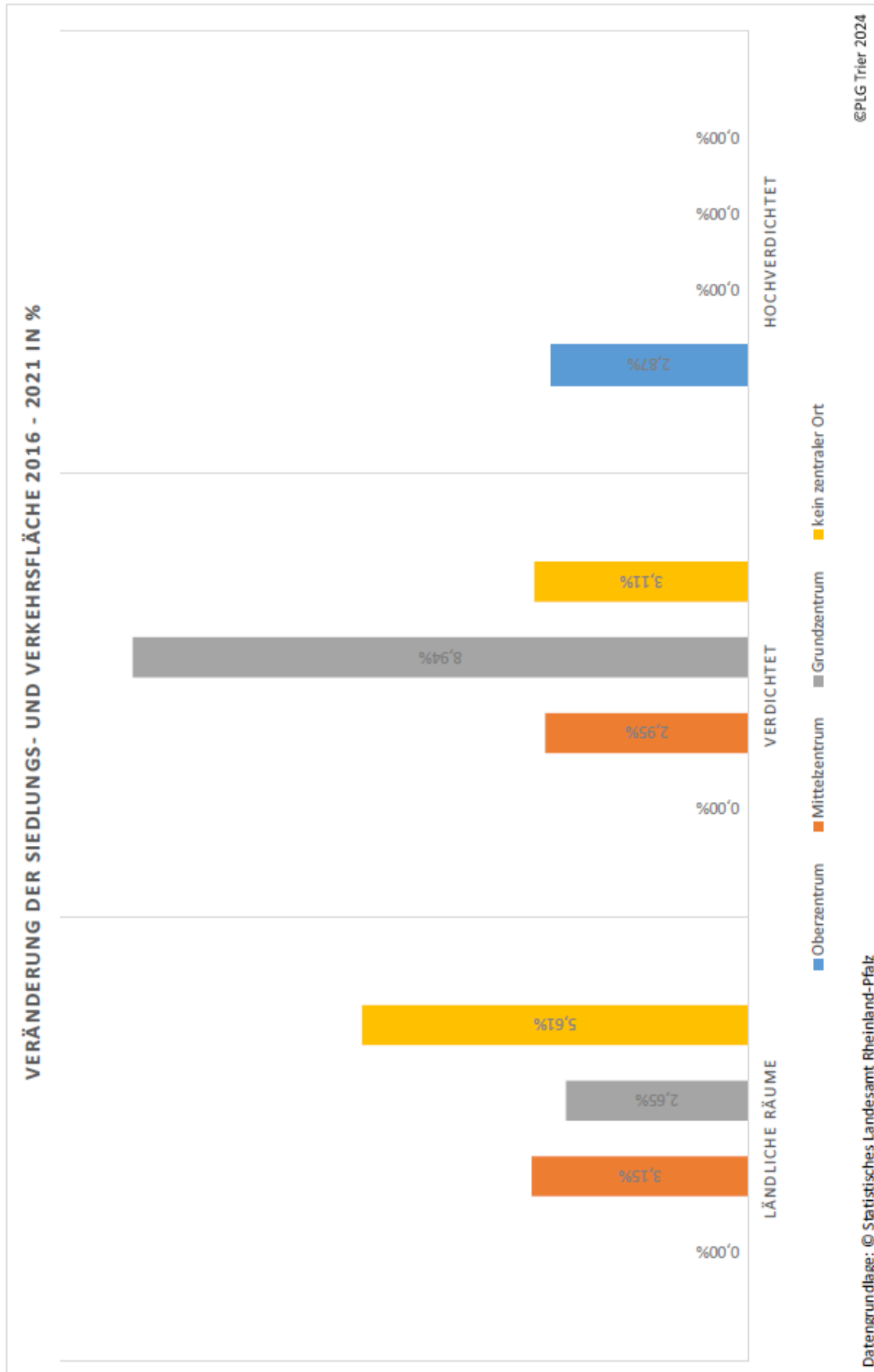


Abbildung 6: Veränderung der Siedlungs- und Verkehrsfläche

1.5.2. Bilanzierung der Flächenneuanspruchnahme

Die Wohnbaufläche hat in der Region Trier im Berichtszeitraum um 2.357 Hektar zugenommen (vgl. Abbildung 7). Der größte Zuwachs erfolgte im Landkreis Trier-Saarburg (965 Hektar), gefolgt von dem Landkreis Bitburg-Prüm (601 Hektar). Im Oberzentrum Trier nahm die Wohnbaufläche im Berichtszeitraum um 107 Hektar zu.

Abbildung 8 veranschaulicht, dass fast die Hälfte der neu ausgewiesenen Industrie- und Gewerbeflächen im Landkreis Bernkastel-Wittlich zu finden. Dort wurden im Berichtszeitraum 192 Hektar Industrie- und Gewerbefläche geschaffen. Darauf folgt der Landkreis Bitburg-Prüm mit 145 Hektar. Insgesamt wurden in der Region Trier im Berichtszeitraum 448 Hektar Industrie- und Gewerbefläche ausgewiesen.

Innerhalb des Nutzungsartenbereichs Verkehr ist gemäß Abbildung 9 eine deutliche Zunahme der Wegefläche in der Region Trier zu erkennen. Diese überproportionale Flächenneuanspruchnahme ist auf die Umstellung der Erhebungsmethode der Flächennutzung zurück zu führen (siehe Kapitel 1.1). Hierbei wurden Waldwege von der Vermessungs- und Katasterverwaltung nicht mehr als Waldfläche geführt, sondern den Verkehrsflächen zugeordnet. Aufgrund dessen ergibt sich eine vermeintliche Zunahme der Wegefläche von insgesamt 2.194 Hektar für den Berichtszeitraum. Im Gegensatz dazu ist für die anderen Verkehrsflächen in der gesamten Region Trier ein leichter Rückgang erkennbar. In den einzelnen Landkreisen zeigt sich teilweise aber ein sehr differenziertes Bild. Während im Landkreis Bernkastel-Wittlich eine Zunahme der Straßenverkehrsfläche von 149 Hektar erkennbar ist, ist im Landkreis Bitburg-Prüm eine deutliche Abnahme der Straßenverkehrsfläche von 169 Hektar zu verzeichnen.

Die landwirtschaftliche Nutzfläche nahm im Berichtszeitraum um insgesamt 2.736 Hektar ab (vgl. Abbildung 10). Der stärkste Rückgang ist im Landkreis Bernkastel-Wittlich erkennbar (-844 Hektar) gefolgt von dem Landkreis Bitburg-Prüm (-737 Hektar) und dem Landkreis Trier-Saarburg (-668 Hektar). Die geringste Abnahme der landwirtschaftlichen Fläche gab es im Berichtszeitraum im Landkreis Vulkaneifel (-423 Hektar) und in der kreisfreien Stadt Trier (-64 Hektar).

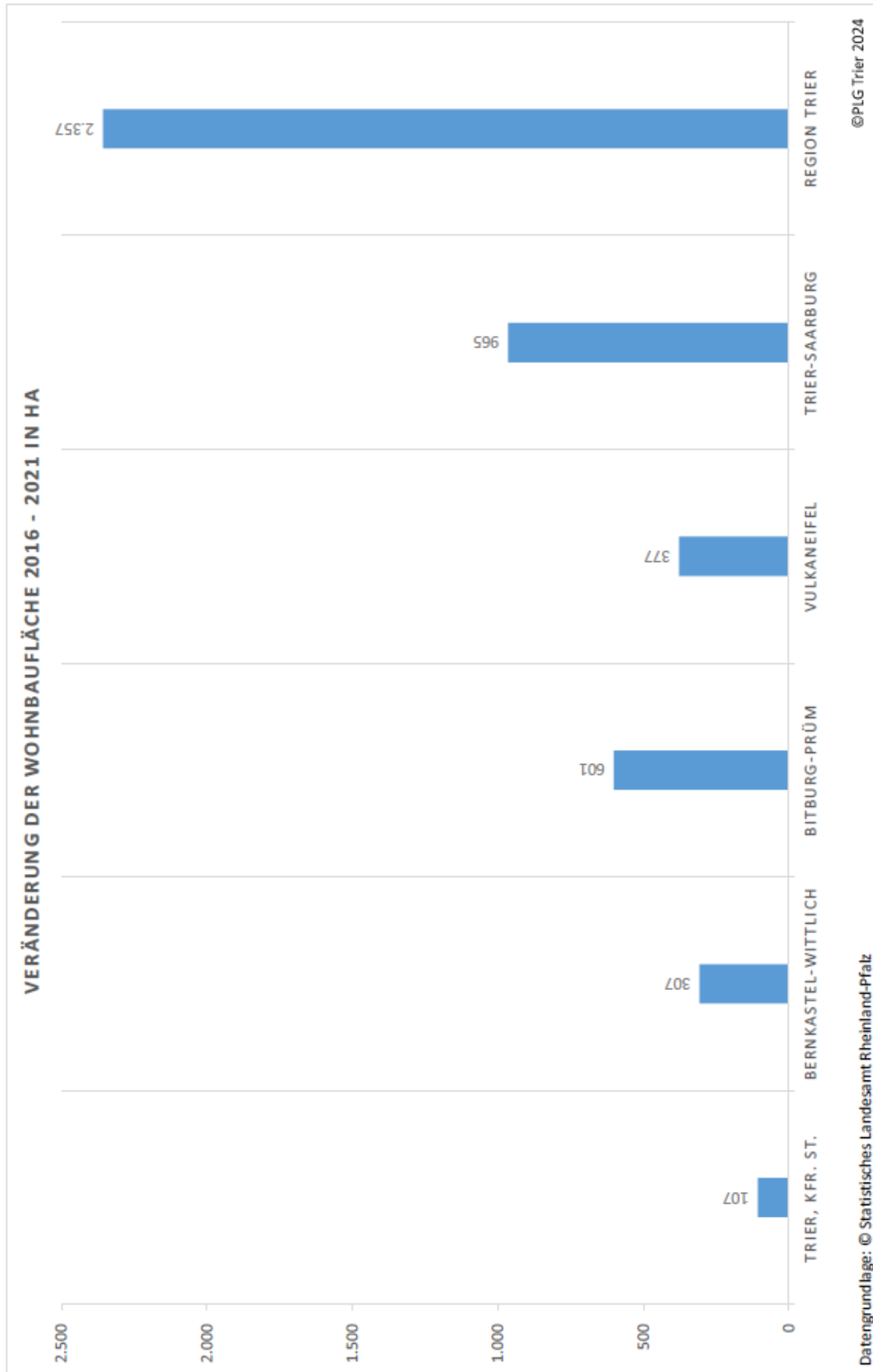


Abbildung 7: Veränderung der Wohnbaufläche

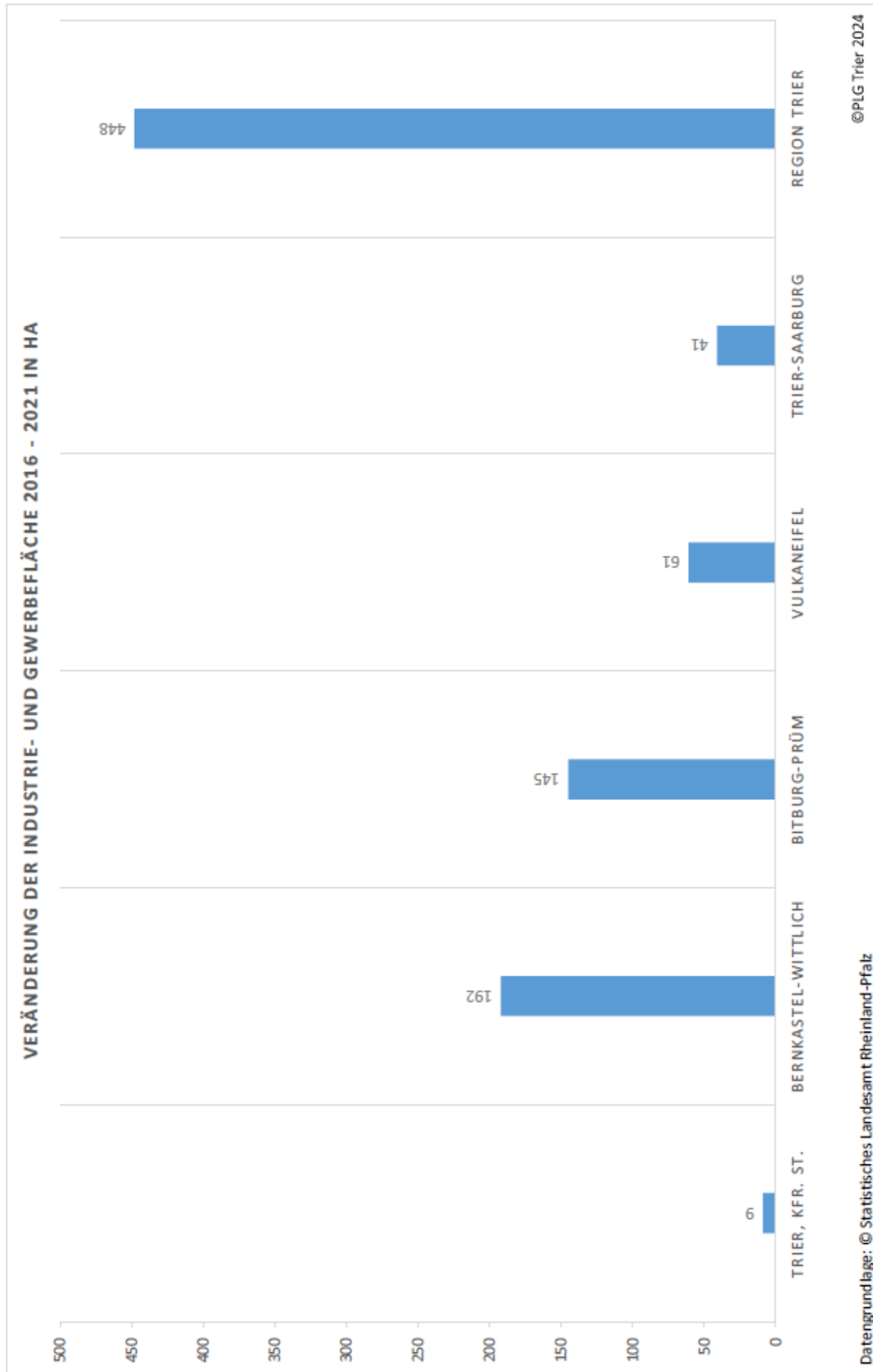


Abbildung 8: Veränderung der Industrie- und Gewerbefläche

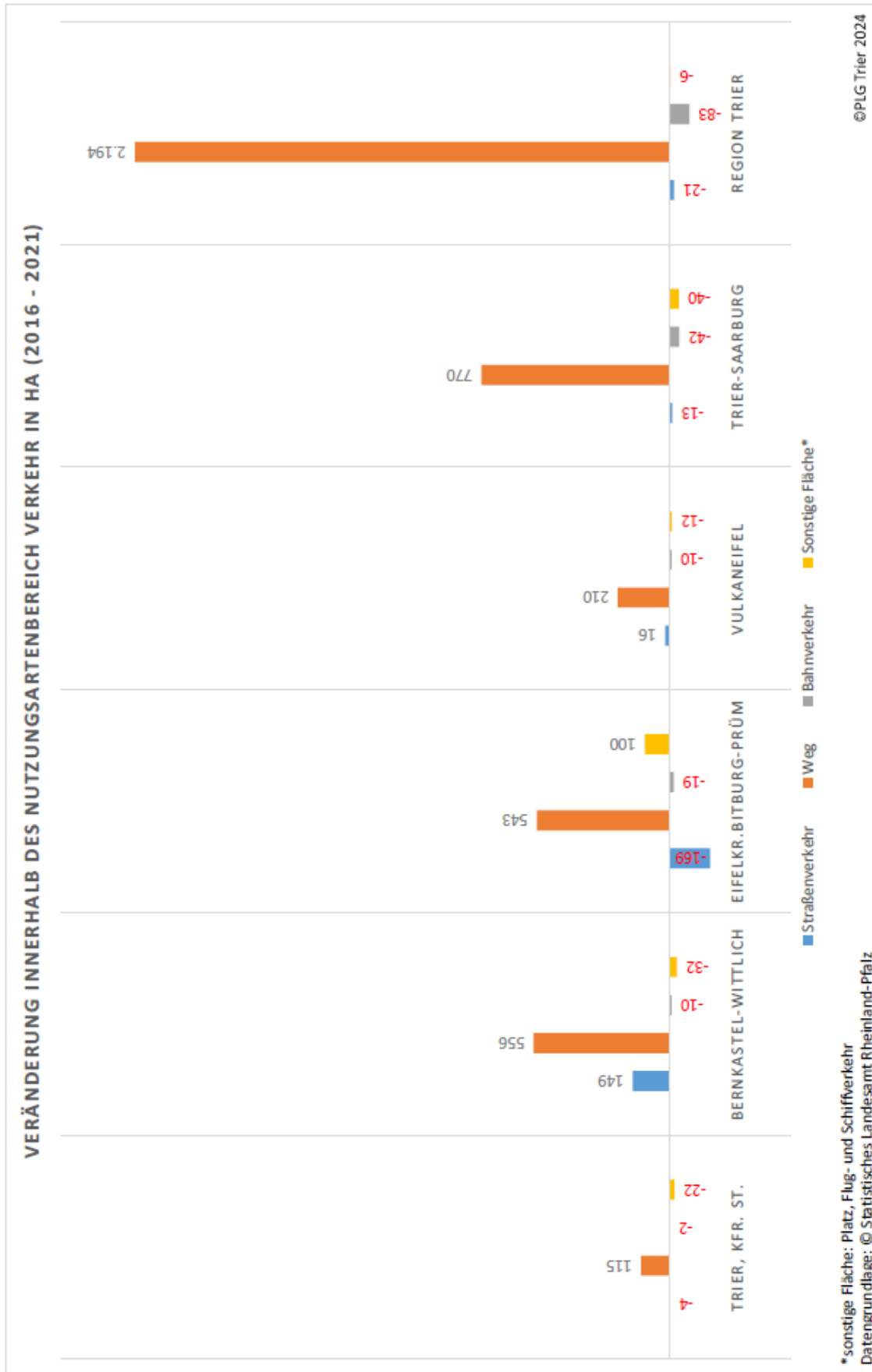


Abbildung 9: Veränderung der Verkehrsflächen

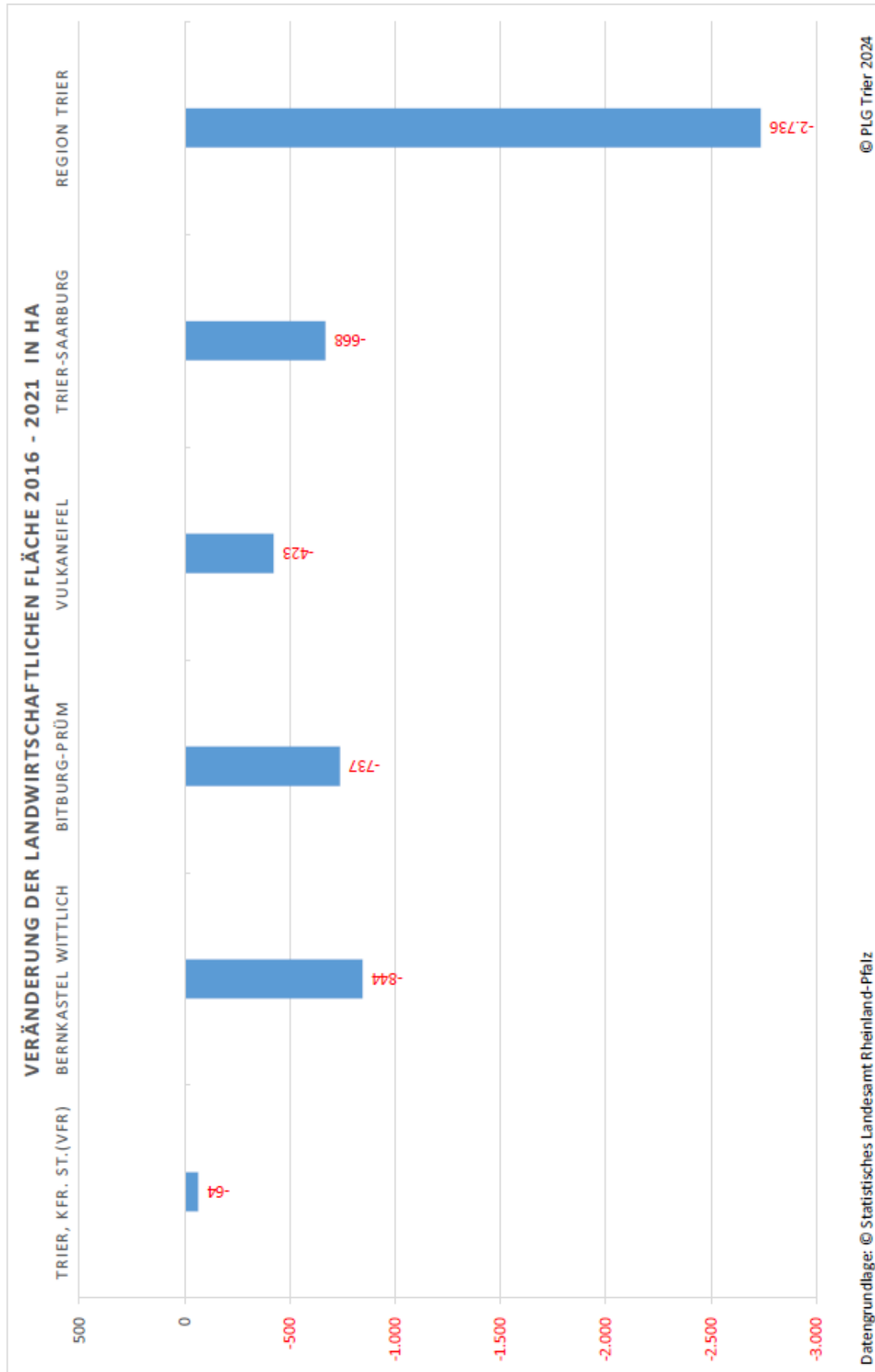


Abbildung 10: Veränderung der landwirtschaftlichen Fläche

2. Nachhaltige Wohnbauflächenentwicklung und Wohnraumversorgung

Eine nachhaltige Gestaltung der Wohnbauflächenentwicklung und Wohnraumversorgung ist entscheidend, um zukunftsfähige und attraktive Städte und Dörfer zu schaffen. Das Ziel einer nachhaltigen Wohnbauflächenentwicklung und Wohnraumversorgung besteht darin, Wohnbauflächen bzw. Wohnraum auf ökologisch und sozial verträgliche Weise zu gestalten und dabei sicherzustellen, dass die Bedürfnisse der Bevölkerung langfristig erfüllt sind. Hierfür muss eine effiziente Nutzung von Flächen gewährleistet werden.

Die raumordnerische Steuerung der Wohnbauflächenentwicklung erfordert daher zunächst die Kenntnis über die bestehenden Bedarfe der Bevölkerung an Wohnbauflächen bzw. Wohnraum sowie das verfügbare Angebot, sodass auf dieser Basis Herausforderungen und Spannungsfelder der Umsetzung einer nachhaltigen Wohnbauflächenentwicklung und Wohnraumversorgung abgeleitet werden können.

Um zukünftige Handlungserfordernisse und -möglichkeiten für eine nachhaltige Wohnbauflächenentwicklung formulieren zu können, müssen die bestehenden Steuerungsinstrumente analysiert sowie einer umfassenden Bewertung unterzogen werden. Hierbei stellt sich die Frage, welchen Beitrag beispielsweise die bestehenden landes- und regionalplanerischen Vorgaben, wie die Schwellenwerte zur weiteren Wohnbauflächenentwicklung in den Regionalplänen zur Umsetzung einer nachhaltigen Wohnbauflächenentwicklung beitragen.

2.1. Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt – Demografischer Wandel und Entwicklung der Haushalte

2.1.1. Demografische Entwicklung

Karte 3 zeigt die prozentuale Entwicklung der Bevölkerung in der Region Trier im Zeitraum von 2016 bis 2021. Dabei wird deutlich, dass es erhebliche Unterschiede zwischen den einzelnen Verbandsgemeinden gibt. In den Verbandsgemeinden Gerolstein, Kelberg, Traben-Trarbach und Bernkastel-Kues gab es im Berichtszeitraum Bevölkerungsrückgänge bis zu ca. 2 %. In den Verbandsgemeinden Prüm, Daun, Ruwer, Konz, Trier Land, Thalfang am Erbeskopf, in der Einheitsgemeinde Morbach und der kreisfreien Stadt Trier stagnierte die Bevölkerung.

Die stärksten Bevölkerungszunahmen gab es in der verbandsfreien Stadt Bitburg sowie den Verbandsgemeinden Speicher und Hermeskeil. Das Oberzentrum Trier verzeichnet ein moderates Wachstum von 0,4 %.

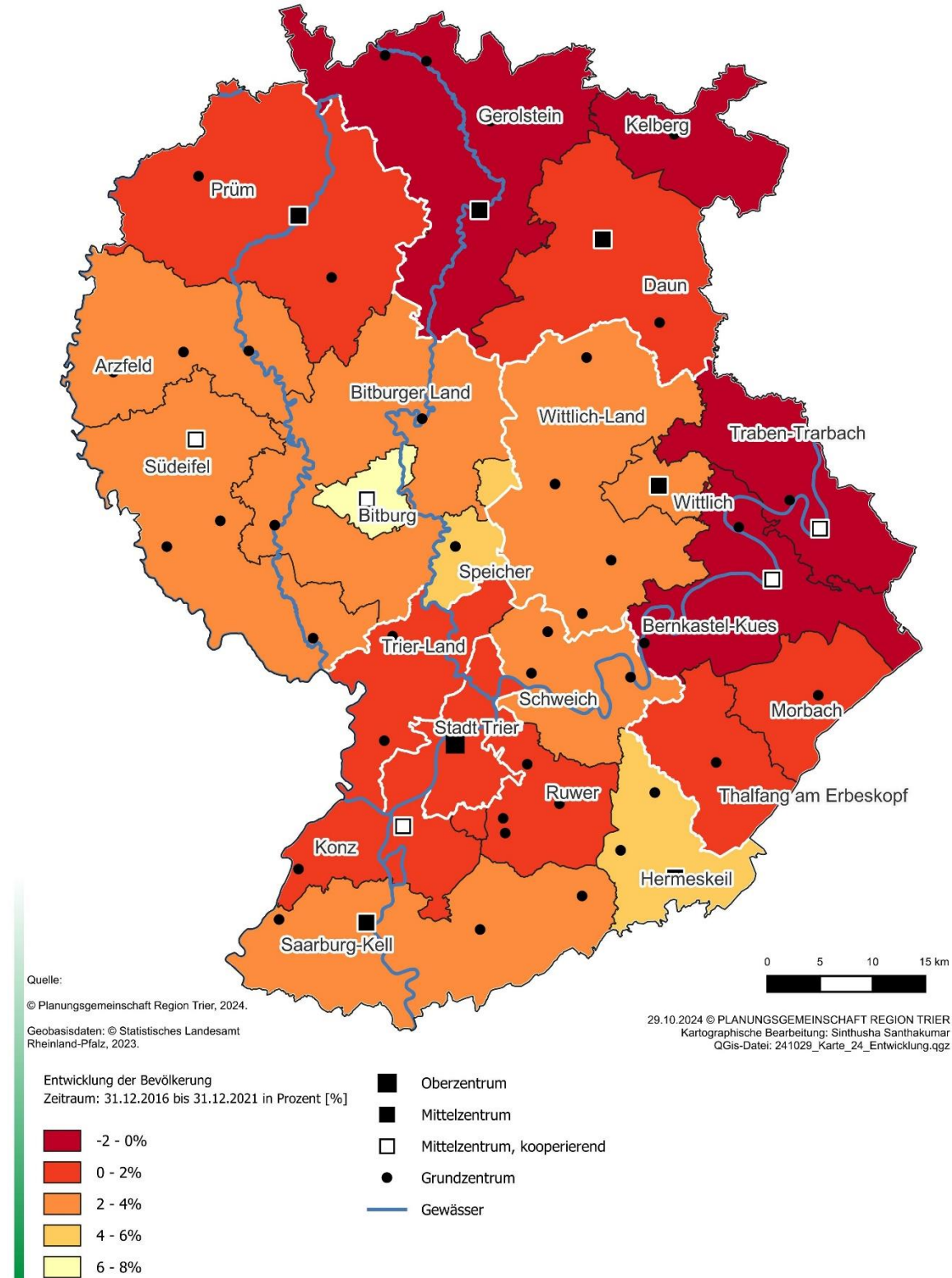
Bei der Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung in den unterschiedlichen Altersklassen (vgl. Abbildung 11) sind im Betrachtungszeitraum deutliche Bevölkerungsrückgänge in der Altersklasse der 18- bis 29-Jährigen erkennbar. Alle Landkreise einschließlich der Stadt Trier verzeichnen in dieser Altersgruppe einen Rückgang zwischen 6 % und 10 %. Im Gegensatz dazu nimmt die Bevölkerung in der Altersgruppe der Personen über 80 Jahre deutlich zu. Die Zuwachsraten liegen hier zwischen 13 % und 21 % im Berichtszeitraum. Der demographische Wandel hin zu einer älteren Gesellschaft ist in der Region Trier deutlich erkennbar. Es ist aber auch hervorzuheben, dass

ROB 2022

in der Altersgruppe der Kinder bis 6 Jahre in allen Kreisen, abgesehen von der Stadt Trier, eine deutlicher Zuwachs zwischen 4,5 % und 12,3 % erfolgte.

Raumordnungsbericht 2022

Entwicklung der Bevölkerung im Zeitraum 2016 bis 2021



Karte 3: Bevölkerungsentwicklung

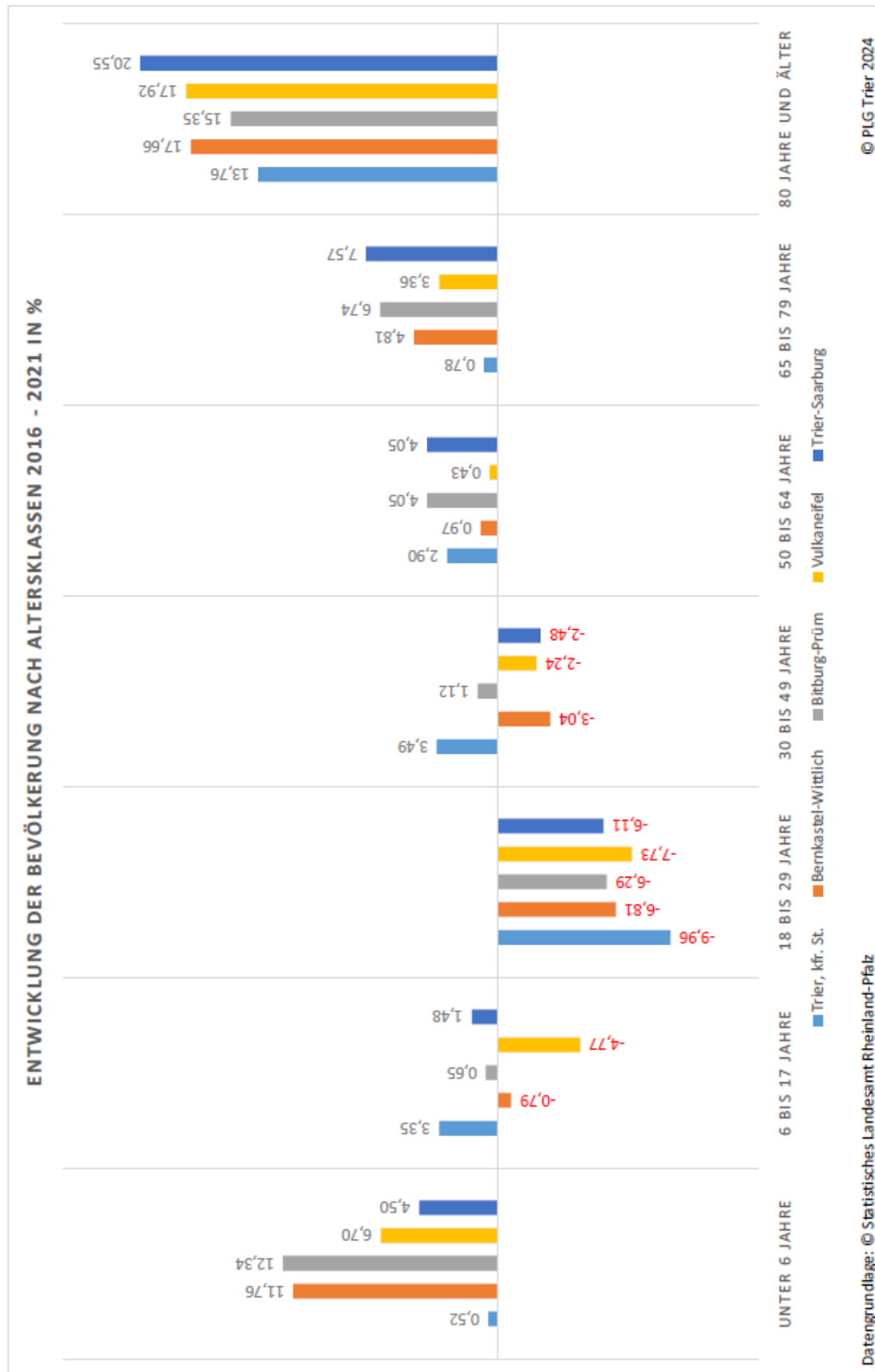


Abbildung 11: Bevölkerungsentwicklung nach Altersklassen

Die Bevölkerungsentwicklung war im Berichtszeitraum in allen Strukturräumen positiv (siehe Abbildung 12), allerdings lassen sich deutliche Unterschiede erkennen. Der stärkste Bevölkerungszuwachs erfolgte im ländlichen Raum, insbesondere in Mittelzentren. Aber auch Grundzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion erfuhren eine deutliche Bevölkerungszunahme im Berichtszeitraum. In verdichteten Strukturräumen ist ein signifikanter Bevölkerungszuwachs ausschließlich in den Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion erkennbar. Mittelzentren und Grundzentren innerhalb verdichteter Strukturräume verzeichneten eine geringfügige Bevölkerungszunahme. Das Oberzentrum Trier, das den einzigen hochverdichteten Strukturraum in der Region bildet, gab es im Zeitraum von 2016 bis 2021 eine moderate Bevölkerungszunahme.

Karte 4 veranschaulicht, dass die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung bis ins Jahr 2040 weitgehend die bisherigen Entwicklungstrends (vgl. Karte 3) fortsetzt. Für ländliche Verbandsgemeinden in Eifel und Hunsrück werden Bevölkerungsrückgänge vorausberechnet. Dagegen wird für Verbandsgemeinden die in der Nähe des Oberzentrums Trier oder den Mittelzentren Bitburg und Wittlich liegen ein Bevölkerungswachstum prognostiziert. Auch die Gemeinden in Grenznähe zu Luxemburg werden voraussichtlich Bevölkerung hinzugewinnen.

Im Berichtszeitraum ist die Anzahl der Personen die älter als 80 Jahre sind in allen Landkreisen deutlich angestiegen. Abbildung 13 zeigt die Entwicklung dieser Altersgruppe in den einzelnen Jahren je 1.000 Einwohner der Gesamtbevölkerung. Des Weiteren ist dieser Abbildung auch die verfügbaren Pflegeplätze in Pflegeheimen je 1.000 Einwohner Gesamtbevölkerung zu entnehmen. Im Oberzentrum Trier fällt die Zunahme in dieser Altersgruppe am moderatesten aus. Der jährliche Zuwachs liegt zwischen 1,0 und 1,8 je 1.000 Einwohner. In der Stadt Trier standen zum 31.12.2021 8,8 Pflegeplätze je 1.000 Einwohner zur Verfügung. In den Landkreisen der Region Trier liegen die jährlichen Zuwachsraten der Bevölkerung über 80 Jahren teilweise deutlich über denen der Stadt Trier. Die Werte schwanken etwa zwischen 2,0 und 3,0, mit Ausnahme von dem Jahr 2021 im Landkreis Bernkastel-Wittlich und Bitburg-Prüm. Dort lagen die Werte unter 1,0. In den Landkreisen ist die Anzahl der verfügbaren Pflegeplätze höher als in der Stadt Trier.

Bei der Betrachtung des Gesamtwanderungssaldos von Familien mit Kindern (vgl. Karte 5) ist zu erkennen, dass es eine Abwanderung aus dem Oberzentrum Trier im Berichtszeitraum gegeben hat. Dagegen konnten die unmittelbar an Trier grenzenden Verbandsgemeinden Konz und Schweich deutliche Wanderungsgewinne verzeichnen. Die Baufertigstellungen von Ein- und Zweifamilienhäusern waren in der Stadt Trier auf dem niedrigsten Niveau der ganzen Region. Die Stadt Wittlich verfügt im Berichtszeitraum über den zweit niedrigsten Gesamtwanderungssaldo von Familien mit Kindern. Im Gegensatz zur Stadt Trier ist dieser aber leicht positiv. Wie in der Stadt Trier gab es auch in der Stadt Wittlich nur sehr wenige Fertigstellungen von Einfamilienhäusern im Zeitraum von 2016 bis 2021.

Weitere Wanderungsgewinne von Familien mit Kindern gab es in den Verbandsgemeinden Saarburg-Kell, Thalfang, Bitburger Land und in der Stadt Bitburg.

Die Verbandsgemeinden Arzfeld und Südeifel weisen die größte Anzahl an Baufertigstellungen von Einfamilienhäusern je 1.000 Einwohner auf. Das Wanderungssaldo von Familien mit Kindern dieser Verbandsgemeinden ist aber nur im Mittelfeld im Vergleich zur gesamten Region.

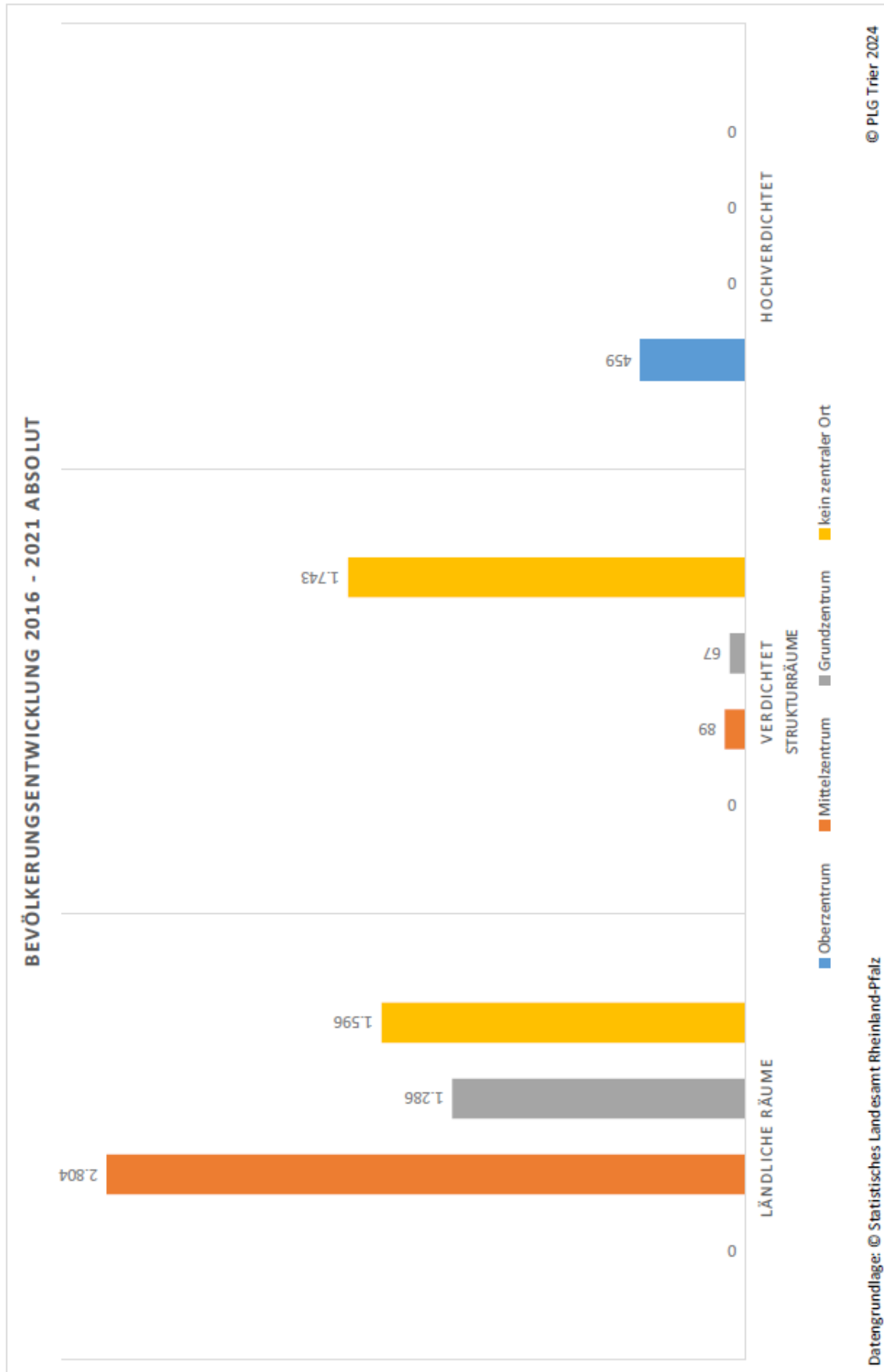
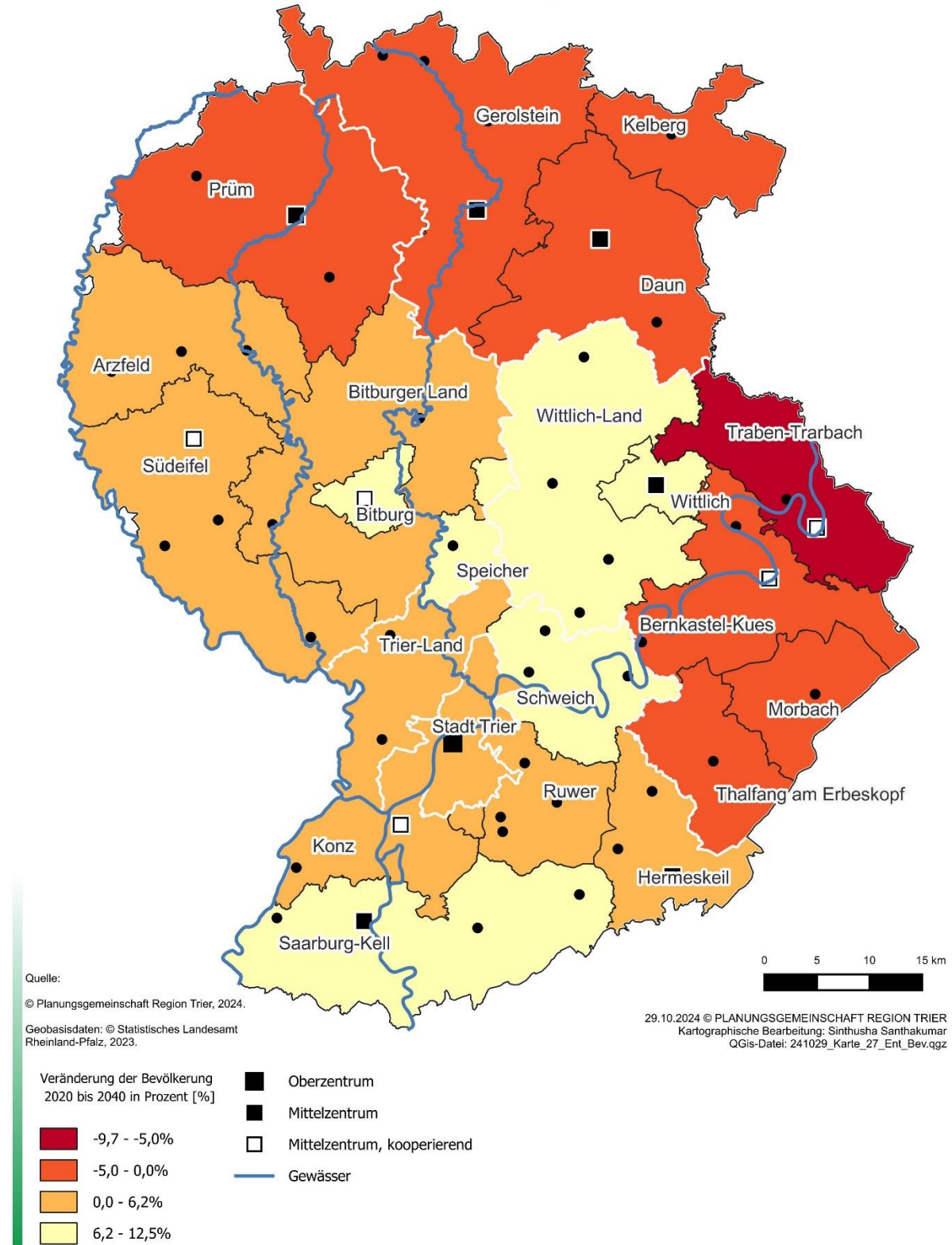


Abbildung 12: Bevölkerungsentwicklung nach Raumstruktur

Raumordnungsbericht 2022

Prognostizierte Veränderung der Bevölkerung 2020 bis 2040



Karte 4: Bevölkerungsvorausberechnung 2020 – 2040

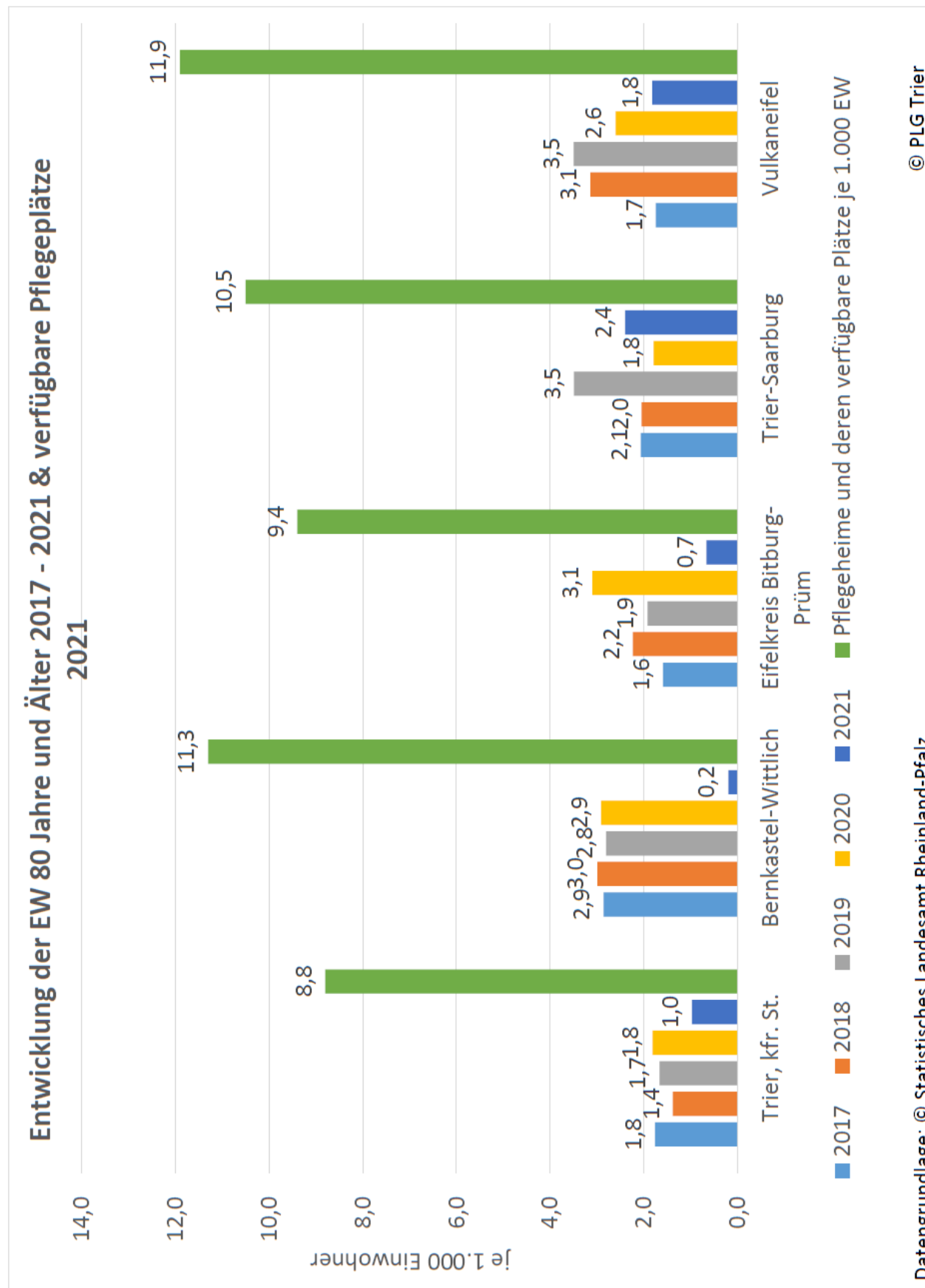
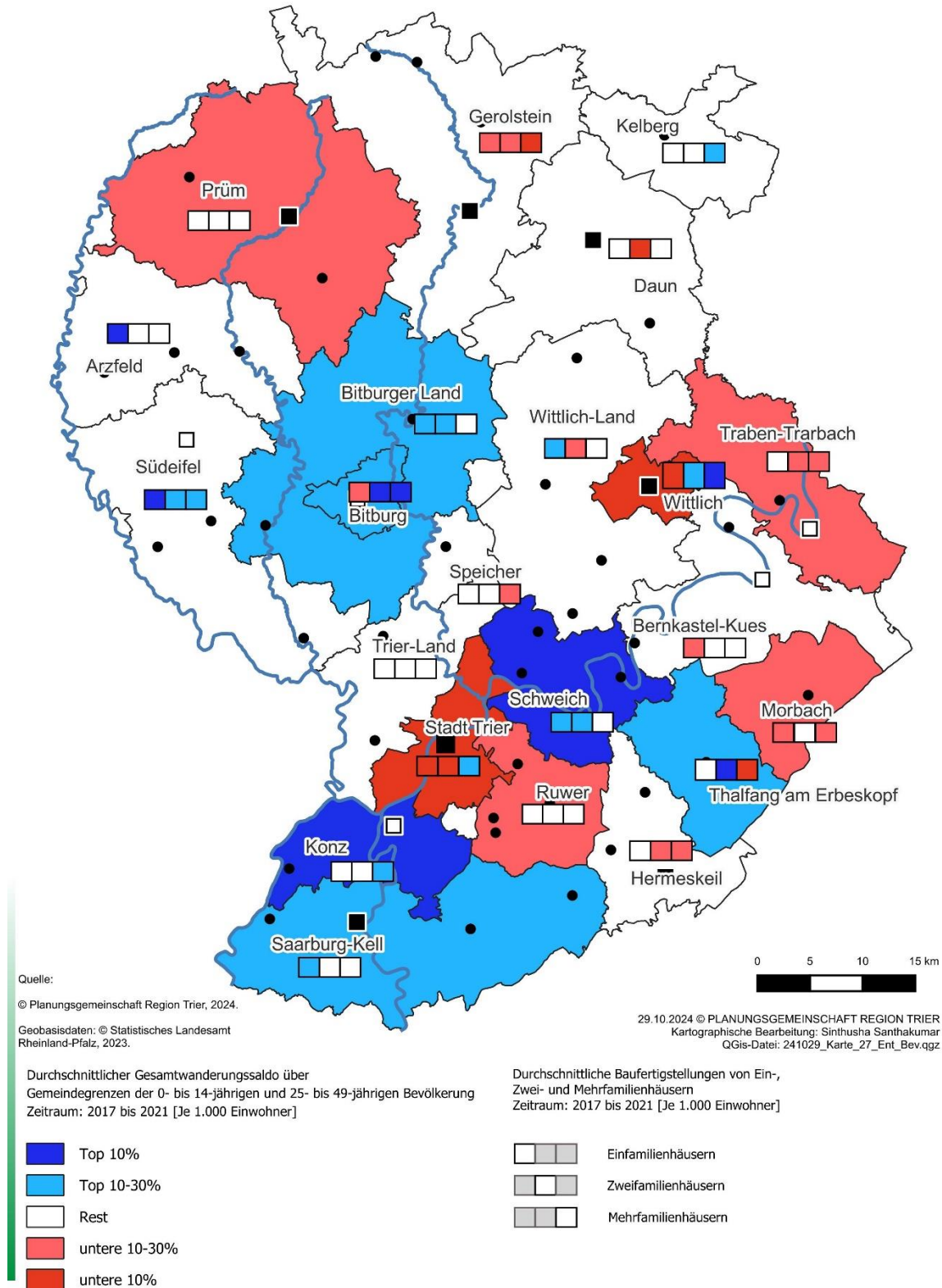


Abbildung 13: Anteilige Entwicklung Einwohner älter 80 Jahre an der Gesamtbevölkerung

Raumordnungsbericht 2022

Durchschnittlicher Gesamtwanderungssaldo und Baufertigstellung



Karte 5: Wanderungssaldo von Familien mit Kindern und Baufertigstellungen

2.1.2. Entwicklung der Haushalte als Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt

Für die nachfolgend dargestellte Entwicklung der Haushalte in der Region Trier ist zu beachten, dass die Erhebungsmethodik zum Jahr 2020 überarbeitet wurde, sodass ein Vergleich mit den Vorjahren nur eingeschränkt möglich ist. Aufgrund dessen erfolgt hier lediglich die Betrachtung des Zeitraums 2020 bis 2022.

Die Anzahl der Haushalte in der Region Trier hat im Zeitraum von 2020 bis 2022 von 248.000 auf 259.200 zugenommen. Dieser Zuwachs wird in erster Linie durch einen starken Anstieg von ca. 10 % der Einpersonenhaushalte begründet (vgl. Abbildung 14). Bei den Zweipersonenhaushalten und Drei-/Mehrpersonenhaushalten sind dagegen nur moderate Zunahmen erkennbar.

Aufgrund der sich ändernden Lebensverhältnisse mit der stärkeren Tendenz zu Singlehaushalten ist von einem steigenden Bedarf an Wohnraum auszugehen.

Abbildung 15 zeigt, dass die Anzahl der Alleinstehenden Personen in der Region Trier im Zeitraum 2020 bis 2022 von ca. 101.800 auf 110.900 zugenommen hat. Etwa 90 % aller Alleinstehender Personen leben tatsächlich auch alleine. Die Anzahl der Alleinlebenden hat dementsprechend ebenfalls zugenommen. Die bevölkerungsreichste Lebensform in der Region Trier ist die der Alleinlebenden, gefolgt von den Paaren ohne Kinder. Die Anzahl der Paare mit Kindern hat im Zeitraum 2020 bis 2022 leicht zugenommen. Die Anzahl der Paare ohne Kinder ist dagegen geringfügig gesunken.

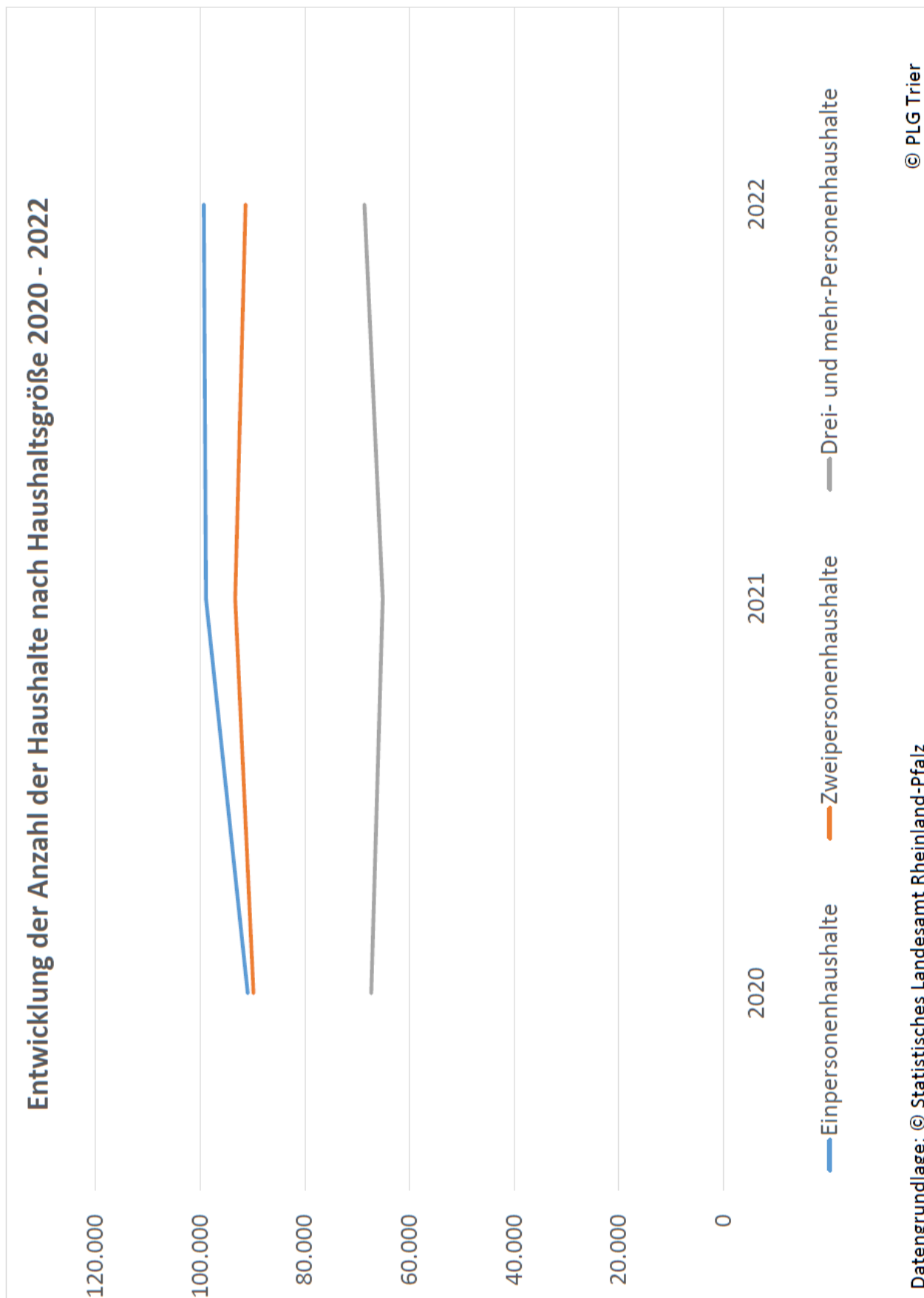


Abbildung 14: Haushalte nach Haushaltsgröße 2020 – 2022

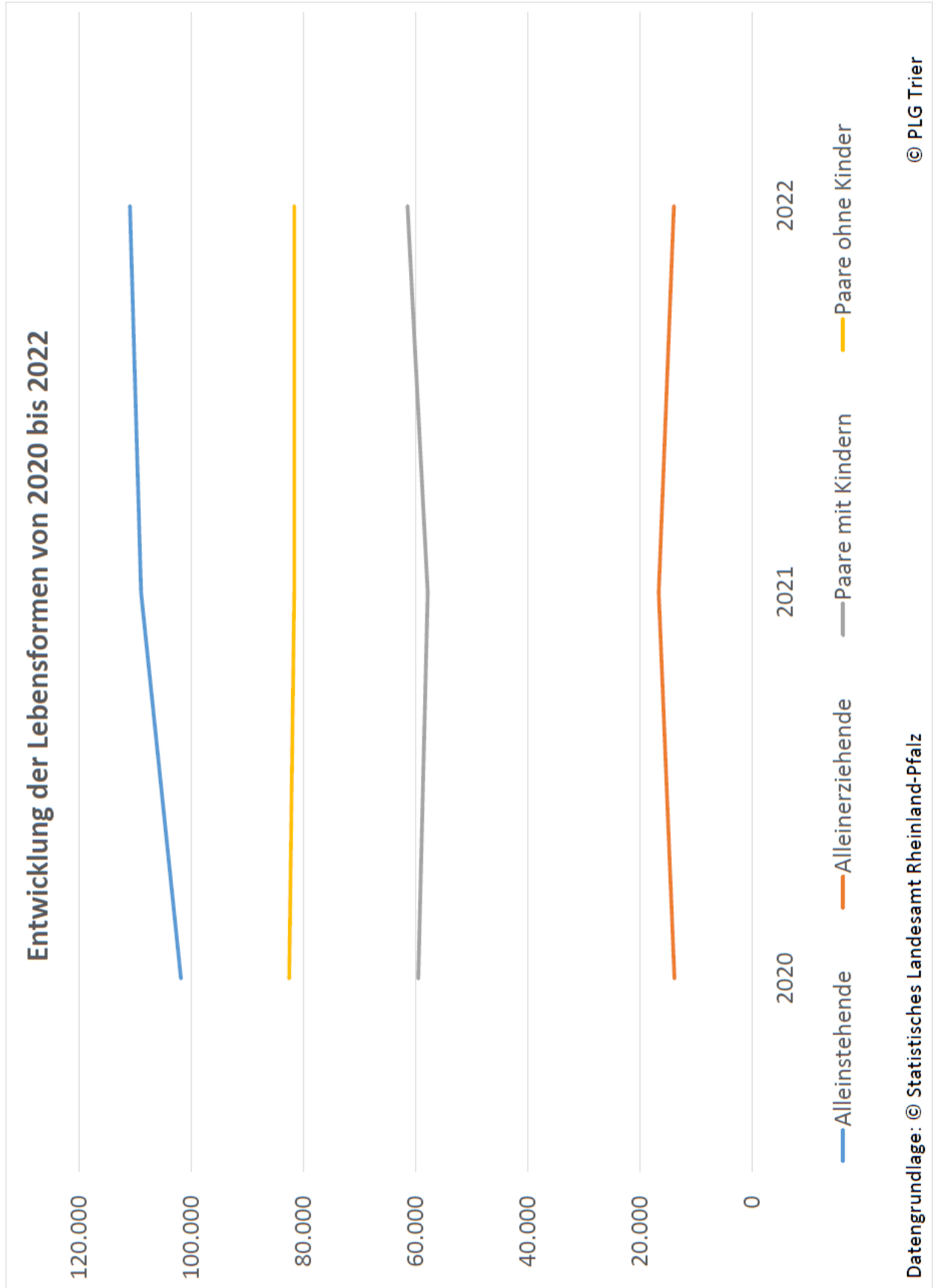


Abbildung 15: Lebensformen 2020 – 2022

2.2. Wohnbauflächenentwicklung und Wohnraumangebot

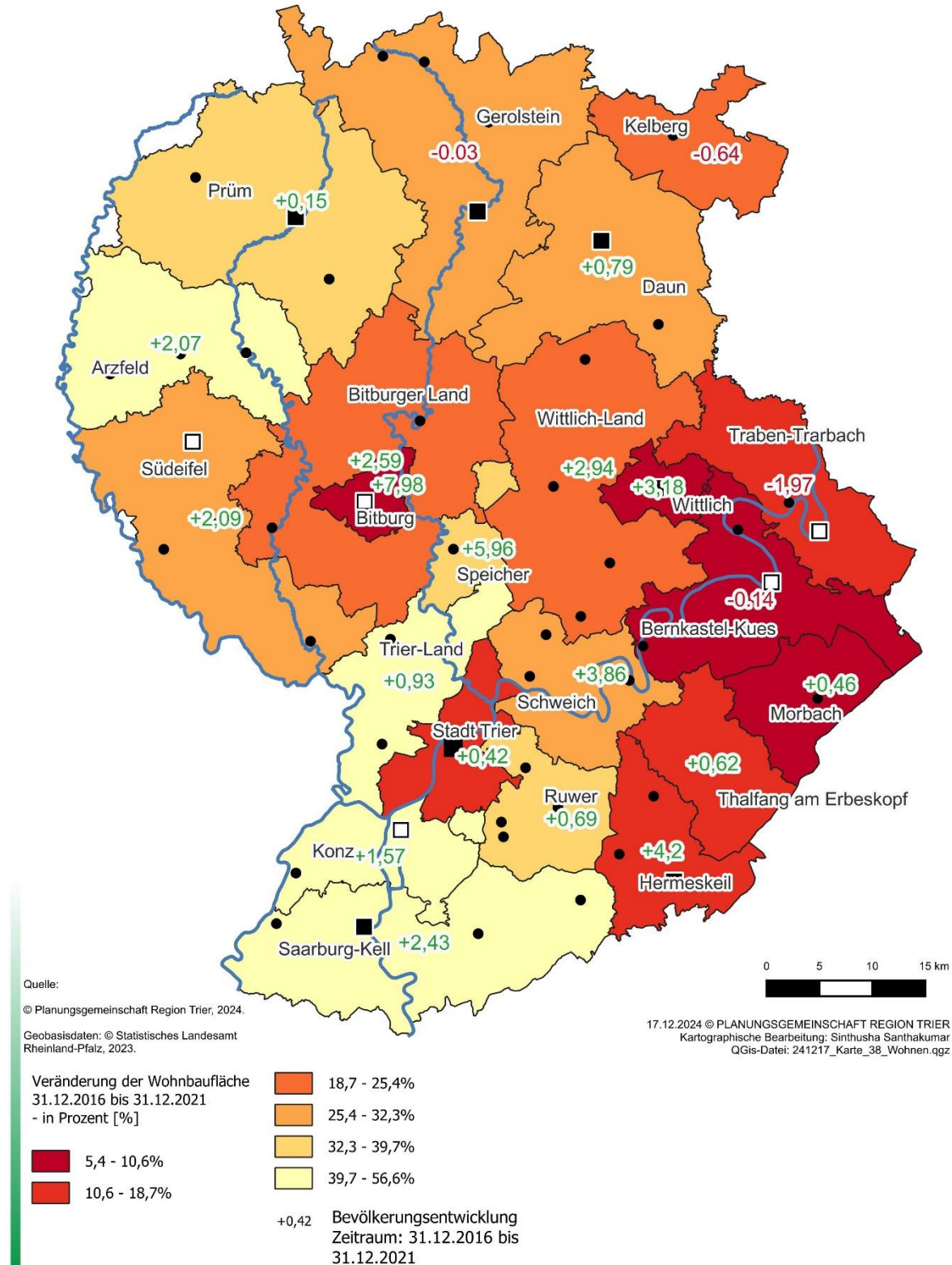
2.2.1. Entwicklung der Wohnbaufläche und der Wohnbauflächenreserven

Die Wohnbaufläche hat in der Region Trier am stärksten in den Verbandsgemeinden in Grenznähe zu Luxemburg zugenommen (vgl. Karte 6). Der Zuwachs der Wohnbaufläche ist in der Verbandsgemeinde Bernkastel-Kues und der Einheitsgemeinde Morbach am geringsten im Berichtszeitraum. Auch in den Städte Bitburg, Wittlich und Trier ist die Zunahme der Wohnbaufläche eher moderat.

Die Zunahme der Wohnbaufläche scheint weitgehend entkoppelt von der Bevölkerungsentwicklung zu sein. Ein steigendes Flächenwachstum führt nicht automatisch zu einem Bevölkerungszuwachs oder umgekehrt. Es gibt Verbandsgemeinden (u.a. Trier-Land, Konz) die einen starken Zuwachs der Wohnbaufläche aufweisen, aber nur moderate Bevölkerungsveränderungen. Die stärkste Zunahme der Bevölkerung gab es mit ca. 8 % in der Stadt Bitburg. Die Zunahme der Wohnbauflächen war dort allerdings nur moderat.

Raumordnungsbericht 2022

Veränderung der Wohnbaufläche und Bevölkerungsentwicklung



Karte 6: Wohnbaufläche und Bevölkerungsentwicklung

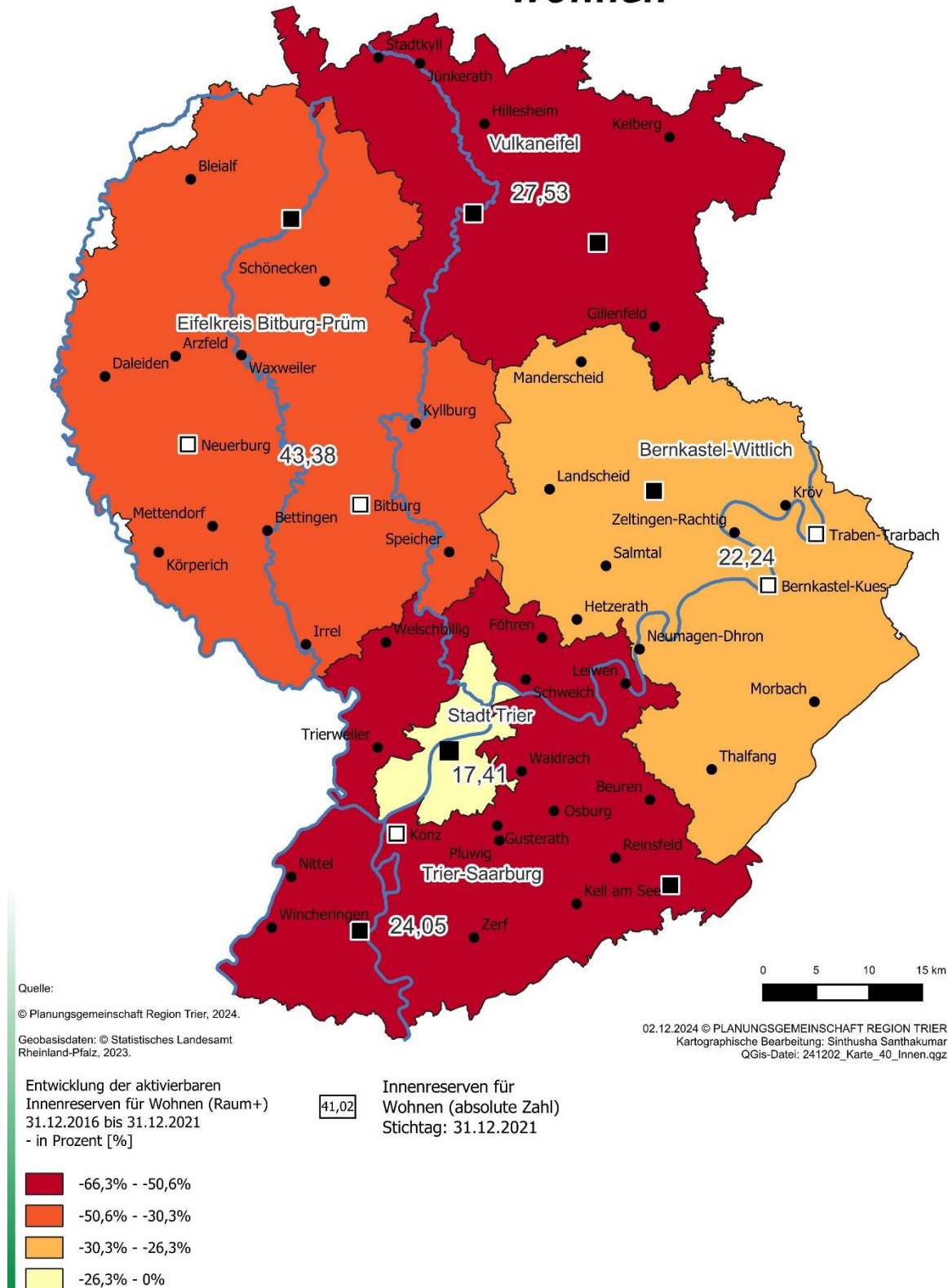
In den nachfolgenden Karten 7 und 8, sowie der Abbildung 16 sind die Daten zu verfügbaren Innen- und Außenreserven für Wohnbau aufgearbeitet. Die Daten sind dem Monitoringtool Raum + Monitor entnommen. Es ist zu berücksichtigen, dass nicht alle Verbandsgemeinden diese Datenbank in gleicher Qualität pflegen, sodass die direkte Vergleichbarkeit nicht unbedingt gegeben ist. Des Weiteren sei darauf verwiesen, dass für die Stadt Trier nur veraltete Daten in Raum + Monitor vorliegen.

Die Karte 7 zeigt, dass in den Landkreisen Trier-Saarburg und Vulkaneifel die verfügbaren Innenreserven im Berichtszeitraum am stärksten abgenommen haben. Zum 31.12.2021 betrug die Summe der verfügbaren Innenreserven im Landkreis Vulkaneifel 27,53 Hektar und im Kreis Trier-Saarburg 24,05 Hektar. In den Landkreisen Bitburg-Prüm und Bernkastel-Wittlich war die Abnahme der Innenreserven geringer. Die verfügbaren Flächen im Innenbereich für Wohnbau belaufen sich auf 43,38 Hektar im Landkreis Bitburg-Prüm und 22,24 Hektar im Landkreis Bernkastel-Wittlich.

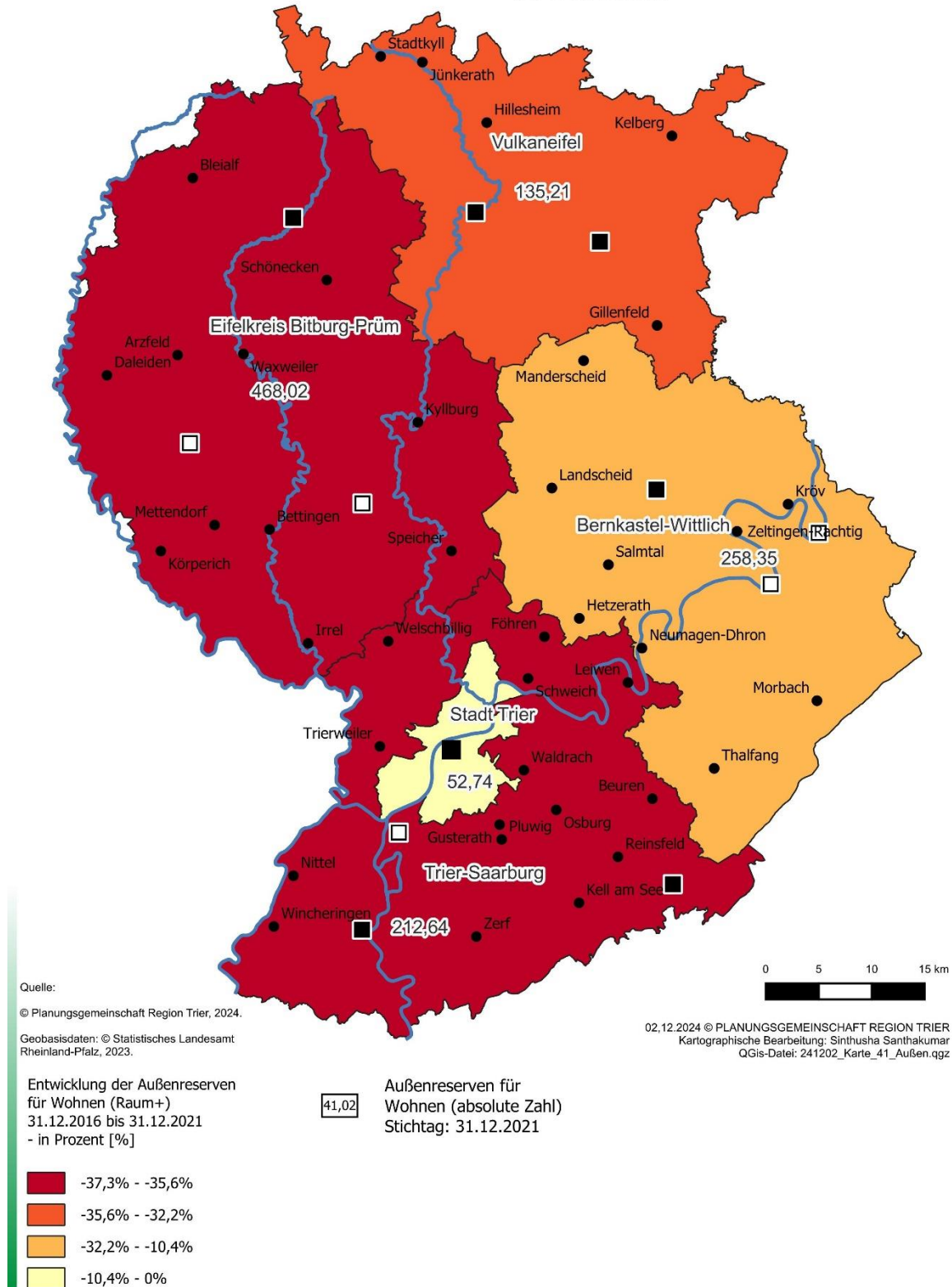
Laut den vorliegenden Daten haben die verfügbaren Innenreserven von 2017 bis 2021 um etwas mehr als 100 Hektar, von 237,0 Hektar auf 134,6 Hektar abgenommen. Im Jahr 2017 gab es nach Raum + Monitor zusätzlich 112,4 Hektar nicht aktivierbare Innenreserven. Bis zum Jahr 2021 haben diese auf 75,6 Hektar abgenommen. Insgesamt gab es im Jahr 2021 210,2 Hektar aktivierbare und nicht aktivierbare Innenreserven für wohnbauliche Zwecke.

Die verfügbaren Außenreserven für den Wohnbau haben im gleichen Zeitraum weniger stark abgenommen (vgl. Karte 8). Die stärkste Abnahme der Außenreserven gab es im Landkreis Trier-Saarburg von 339,0 Hektar im Jahr 2017 auf 212,6 Hektar im Jahr 2021. Im Kreis Bitburg-Prüm gab es eine ähnlich starke Entwicklung. Die Außenreserven sanken von 727,2 Hektar (2017) auf 468,0 Hektar (2021). In den Landkreisen Vulkaneifel und Bernkastel-Wittlich war die Abnahme der Außenreserve moderater.

Bei dem Abgleich der Wohnbauflächenbedarfe gemäß der Schwellenwertberechnung des derzeitigen Planentwurfs des Regionalplans der Region Trier (Stand 25.09.2024) ist zu erkennen, dass die vorhandenen aktivierbaren Innenreserven nicht ausreichend sind um den Bedarf zu decken (vgl. Abbildung 16). In der gesamten Region Trier könnten ca. 12 % des Wohnbauflächenbedarfs über aktivierbare Innenreserven gedeckt werden. In den einzelnen Landkreisen zeigt sich eine differenzierte Ausgangssituation. In der kreisfreien Stadt Trier, dem Landkreis Bernkastel-Wittlich und Trier-Saarburg liegt der Anteil der über Innenreserven abdeckbaren Wohnbauflächenbedarfs etwa zwischen 7 % und 10 %. In den Landkreisen Bitburg-Prüm und Vulkaneifel stehen mehr Innenreserven zur Verfügung, sodass dort ca. 20 % mit diesen abgedeckt werden könnte.

Entwicklung der Innenreserven für
Wohnen

Karte 7: Innenreserven Wohnen



Karte 8: Außenreserven Wohnen

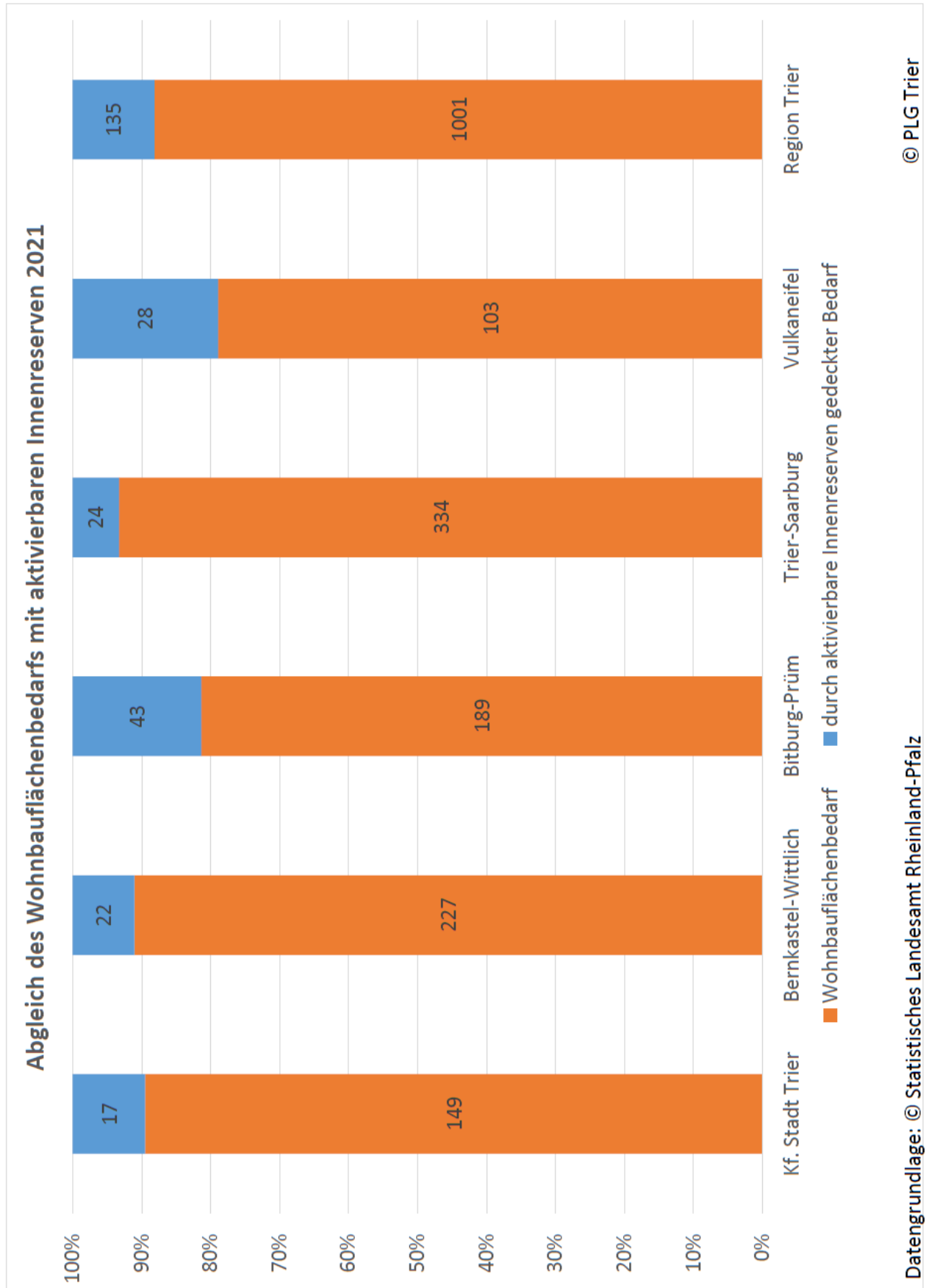


Abbildung 16: Wohnbauflächenbedarf und aktivierbare Innenreserven in Hektar

2.2.2. Entwicklung des Wohnungsbestands

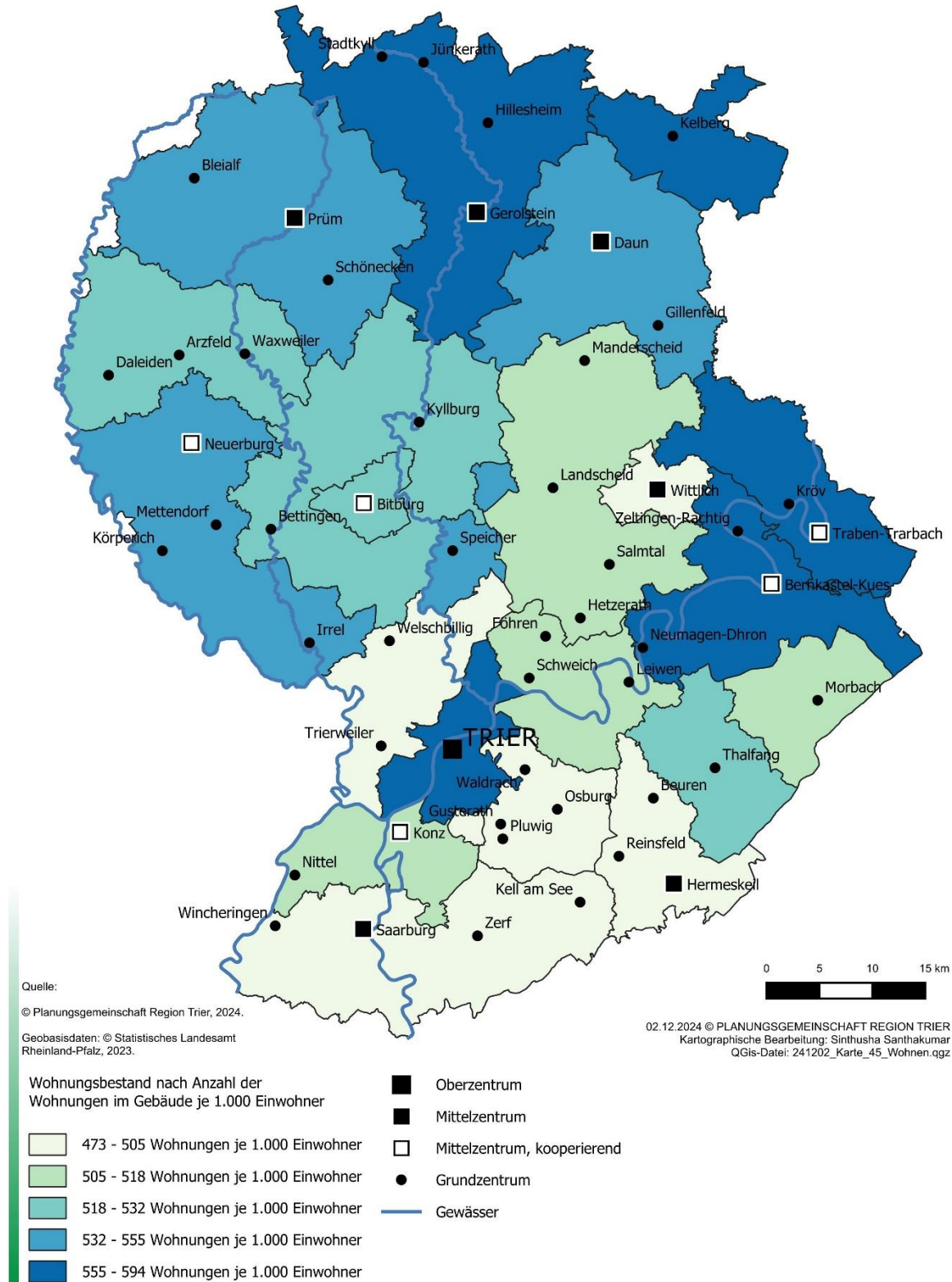
Karte 9 veranschaulicht die Verteilung des Wohnungsbestands je 1.000 Einwohner in den einzelnen Verbandsgemeinden. Das Spektrum reicht von 473 Wohnungen je 1.000 Einwohner in der Verbandsgemeinde Hermeskeil bis hin zu 593 Wohnungen je 1.000 Einwohner in der Verbandsgemeinde Traben-Trarbach.

Hinsichtlich der räumlichen Verteilung der Anzahl der Wohnungen je 1.000 Einwohner ist zu erkennen, dass Verbandsgemeinden im Süden der Region (Verbandsgemeinde Trier-Land, Ruwer, Saarburg-Kell, Hermeskeil, Konz, Schweich) tendenziell niedrigere Werte aufweisen als Verbandsgemeinden im Norden. Die höchste Anzahl an Wohnungen je 1.000 Einwohner gibt es in den Verbandsgemeinden Traben-Trarbach, Bernkastel-Kues, Gerolstein, Kelberg und der kreisfreien Stadt Trier.

Abbildung 17 veranschaulicht die Entwicklung des Wohnungsbestands je nach Gebäudetyp. Es ist zu erkennen, dass in der Stadt Trier überwiegend Wohnungen in Mehrparteienhäusern, mit mindestens drei Wohnungen, entstanden sind. Die Anzahl beläuft sich auf insgesamt 2.530 Wohnungen im Berichtszeitraum. Wohnungen in anderen Gebäudetypen entstanden in der Stadt Trier dagegen deutlich weniger. In den Landkreisen der Region Trier zeigt sich dagegen ein anderes Bild. Zwar sind in den Landkreisen Bernkastel-Wittlich, Bitburg-Prüm und Trier-Saarburg Wohnungen in Mehrparteienhäusern an erster Stelle, allerdings wurden hier im gleichen Zeitraum auch eine fast ähnliche große Anzahl an Wohnungen in Form von Einfamilienhäusern geschaffen. Zweiparteienhäuser spielten in allen Landkreisen eine eher untergeordnete Rolle. Insgesamt ist der Wohnungsbestand in der Region Trier im Berichtszeitraum angestiegen.

Raumordnungsbericht 2022

Wohnungsbestand nach Anzahl der Wohnungen im Gebäude (2021)



Karte 9: Wohnungsbestand

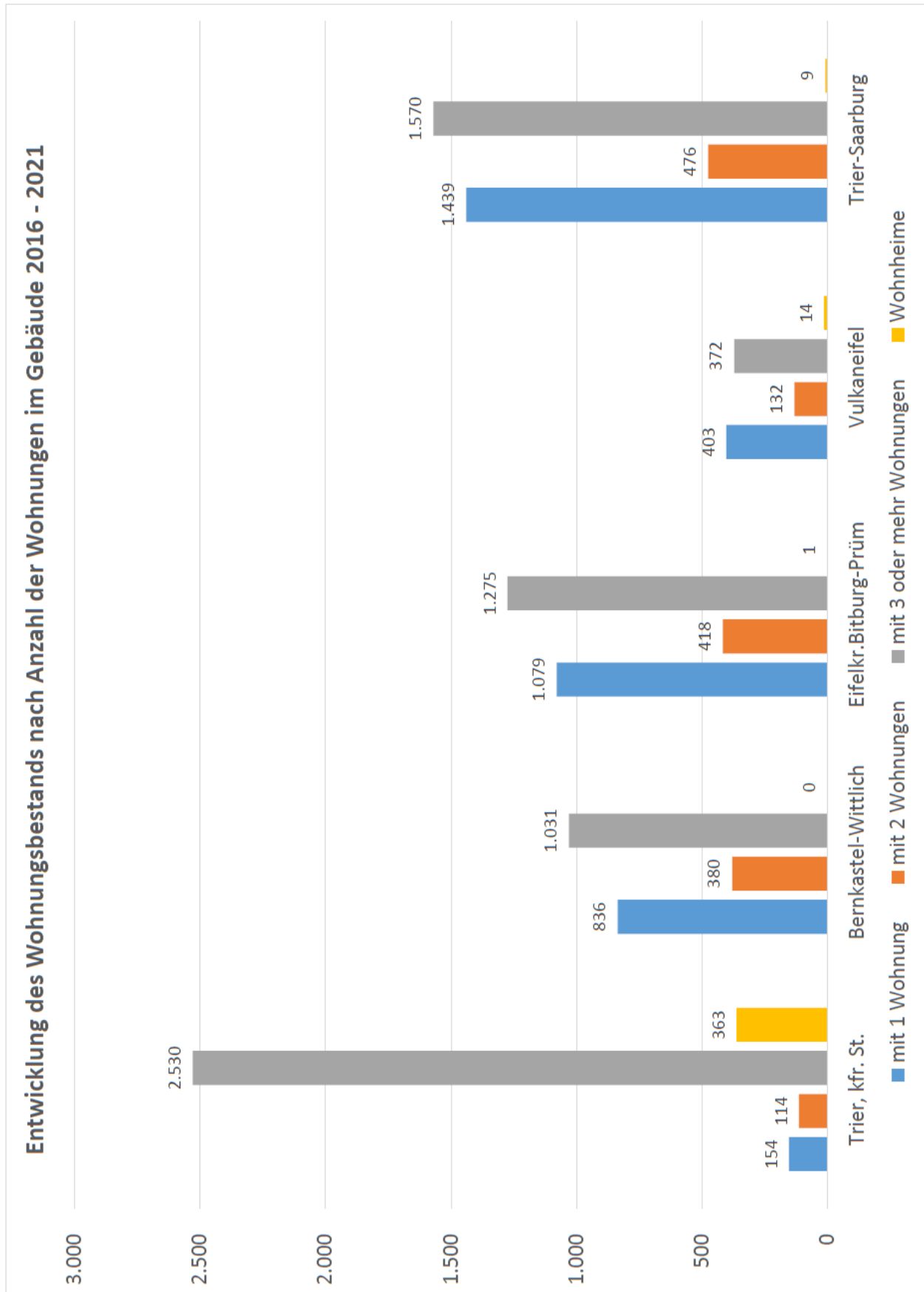


Abbildung 17: Wohnungsbestand nach Anzahl Wohnungen

Die Angebotsmietpreise sind in der Region Trier im Betrachtungszeitraum in allen Landkreisen gestiegen. Karte 10 zeigt, dass die stärkste Zunahme der Angebotsmietpreise im Landkreis Vulkaneifel erfolgte. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass die dortigen Angebotsmietpreise auf einem verhältnismäßig niedrigen Niveau waren. Den geringsten Anstieg der Angebotsmieten wurde in der Stadt Trier verzeichnet. Der Median beträgt 0,90 €/m² im Zeitraum von 2018 bis 2022. Allerdings waren die Angebotsmietpreise in der Stadt Trier bereits 2018 die höchsten in der Region und sind dies auch noch im Jahr 2022. In den Landkreisen Bitburg-Prüm, Bernkastel-Wittlich und Trier-Saarburg lag die Zunahme der Angebotsmietpreise bei ca. 1,0 €/m² von 2018 bis 2022.

Abhängig von der Wohnungsgröße sind die Angebotsmietpreise in der Region Trier unterschiedlich stark angestiegen. Abbildung 18 veranschaulicht die prozentuale Entwicklung der Angebotsmietpreise nach Wohnungsgröße. Der stärkste Anstieg der Angebotsmietpreise erfolgte für Wohnungen mit mindestens 120 m² Wohnfläche und betrug 26,4 % von 2018 bis 2022. Die moderateste Zunahme der Angebotsmietpreise gab es für Wohnungen mit einer Wohnfläche von weniger als 40 m². Die Mietpreise waren für diese Wohnungsgrößen aber bereits auf dem höchsten Niveau im Vergleich zu größeren Wohnungen. Die Angebotsmietpreise sind in den weiteren Wohnungsgrößenklassen ebenfalls deutlich angestiegen. Der Zuwachs liegt zwischen 16,9 % für Wohnungen mit 40 bis 60 m² Wohnfläche und 21,4 % für Wohnungen mit 60 bis 80 m² Wohnfläche.

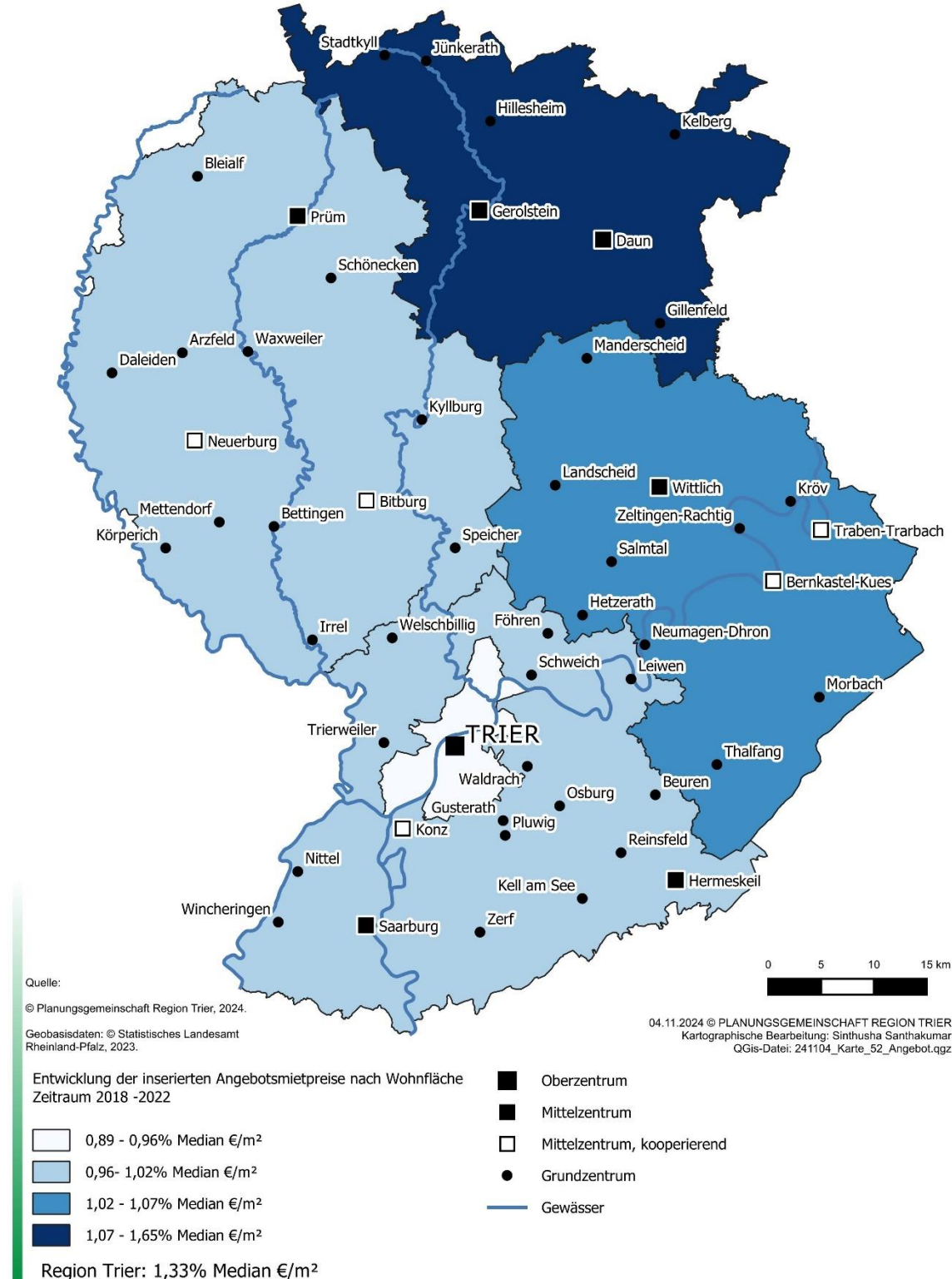
Die Wohnfläche je Einwohner nahm in der gesamten Region Trier im Zeitraum von 2016 bis 2021 leicht zu (vgl. Abbildung 19). Der Anstieg liegt in allen Landkreisen und der kreisfreien Stadt Trier zwischen 1,6 m² und 2,1 m² je Einwohner. Ein ähnliches Bild zeigt sich auch bei Betrachtung der Wohnflächenentwicklung in den unterschiedlichen Strukturräumen (vgl. Abbildung 20). In allen Strukturräumen gab es Zunahmen der Wohnfläche je Einwohner. Der stärkste Zuwachs erfolgte mit knapp 3,0 m² Wohnfläche in Grundzentren im verdichteten Raum. In den anderen Strukturräumen lag die Zunahme zwischen 1,2 m² und 2,1 m² je Einwohner.

Abbildung 21 veranschaulicht die Wohnfläche je Haushalt nach Haushaltsgröße und Gebäudetyp in Jahr 2022. Haushalte in Einfamilienhäusern verfügen über die meiste Wohnfläche. Für Einpersonenhaushalte beträgt diese fast 125 m². In Mehrparteienhäusern beträgt die durchschnittliche Wohnungsgröße für Haushalte gleicher Größe lediglich 80 m². Vergleichbare Größenunterschiede je Gebäudetyp liegen auch in den anderen Haushaltsgrößen vor.

Die Anzahl der Haushalte nach dem jeweiligen Baujahr des Gebäudes ist Abbildung 22 zu entnehmen. Es ist zu erkennen, dass die meisten Haushalte, insgesamt knapp 151.000, sich in Gebäuden befinden die vor 1978 erbaut wurden. Die Anzahl an Haushalten in Gebäuden die nach 1978 errichtet wurden liegt bei ca. 100.000. Etwa ein Drittel aller Haushalte befindet sich in Gebäuden die zwischen 1949 und 1978 errichtet wurden.

Raumordnungsbericht 2022

Gesamtpreisentwicklung von 2018 bis 2022



Karte 10: Entwicklung der Angebotsmietpreise

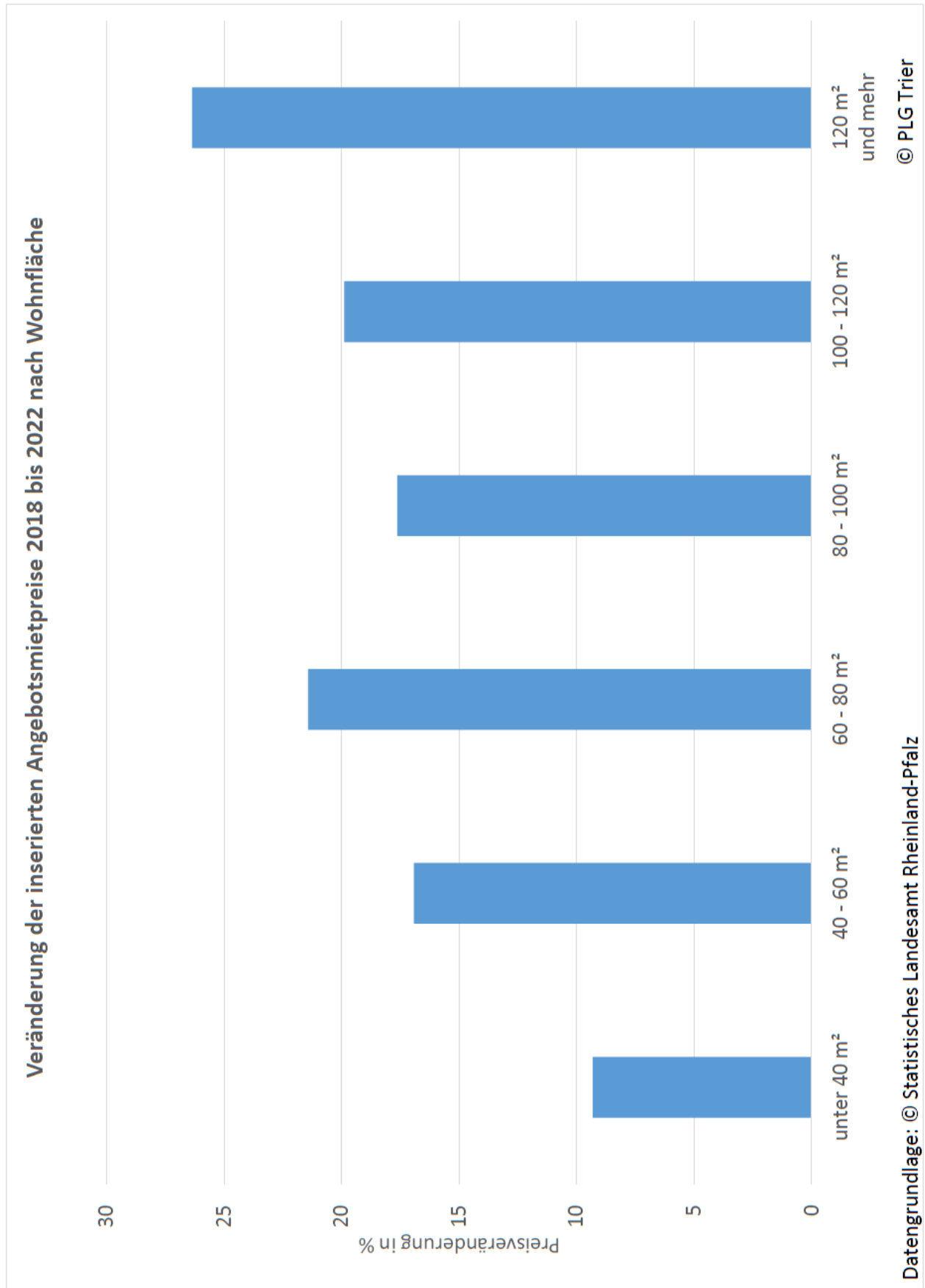


Abbildung 18: Veränderung Angebotsmietpreise nach Wohnungsgröße

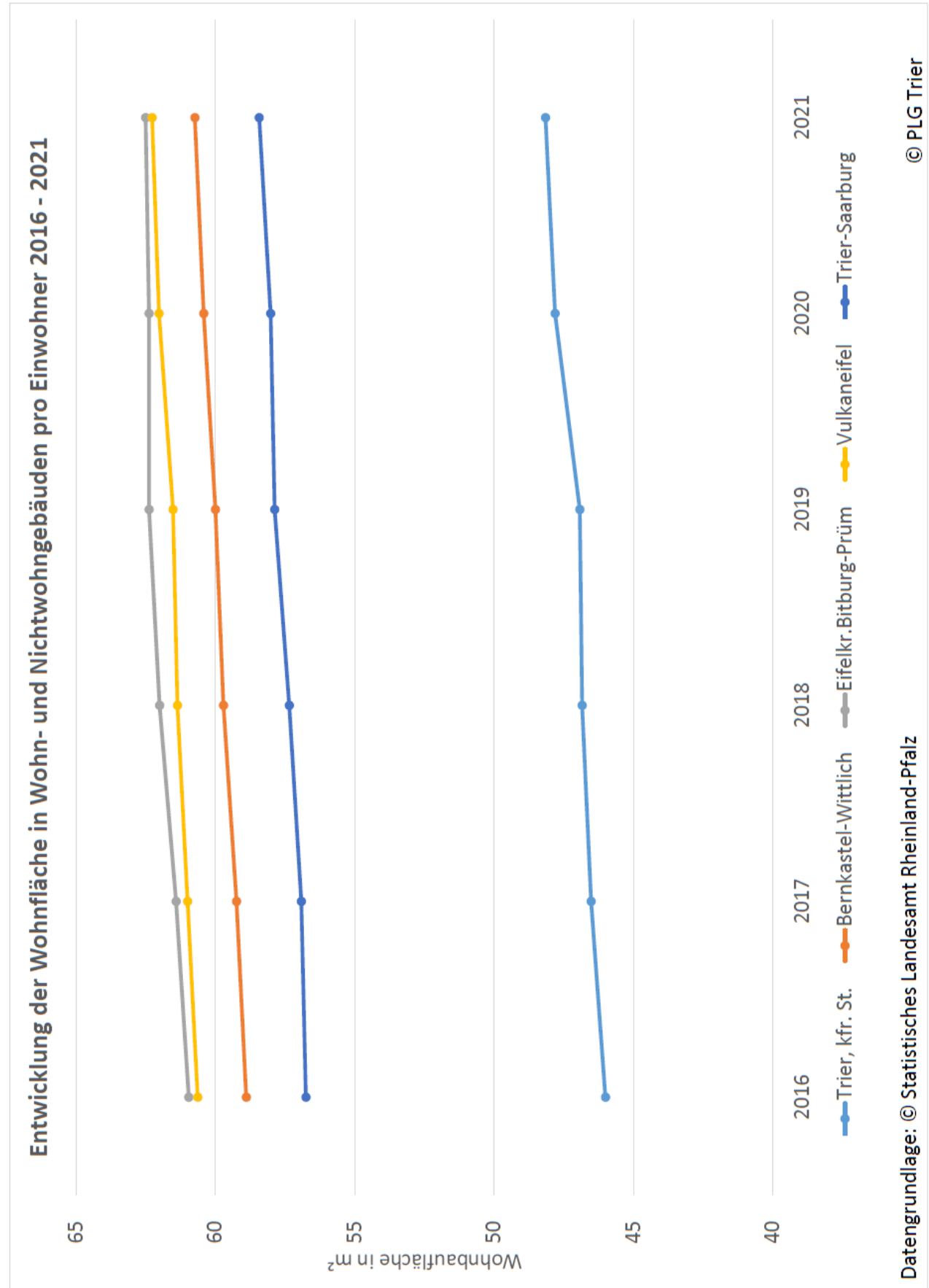


Abbildung 19: Entwicklung der Wohnfläche

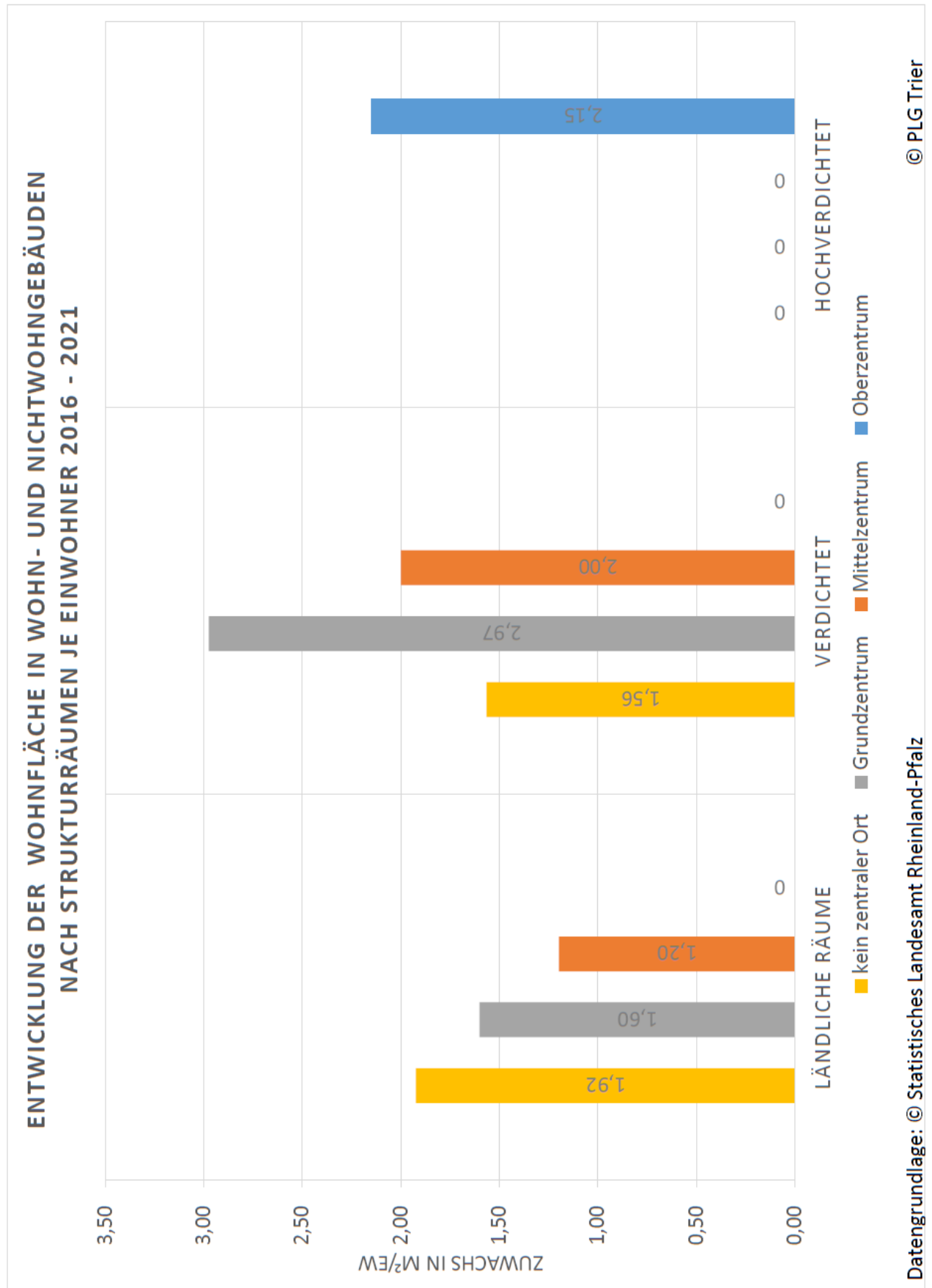


Abbildung 20: Entwicklung der Wohnfläche nach Strukturräumen

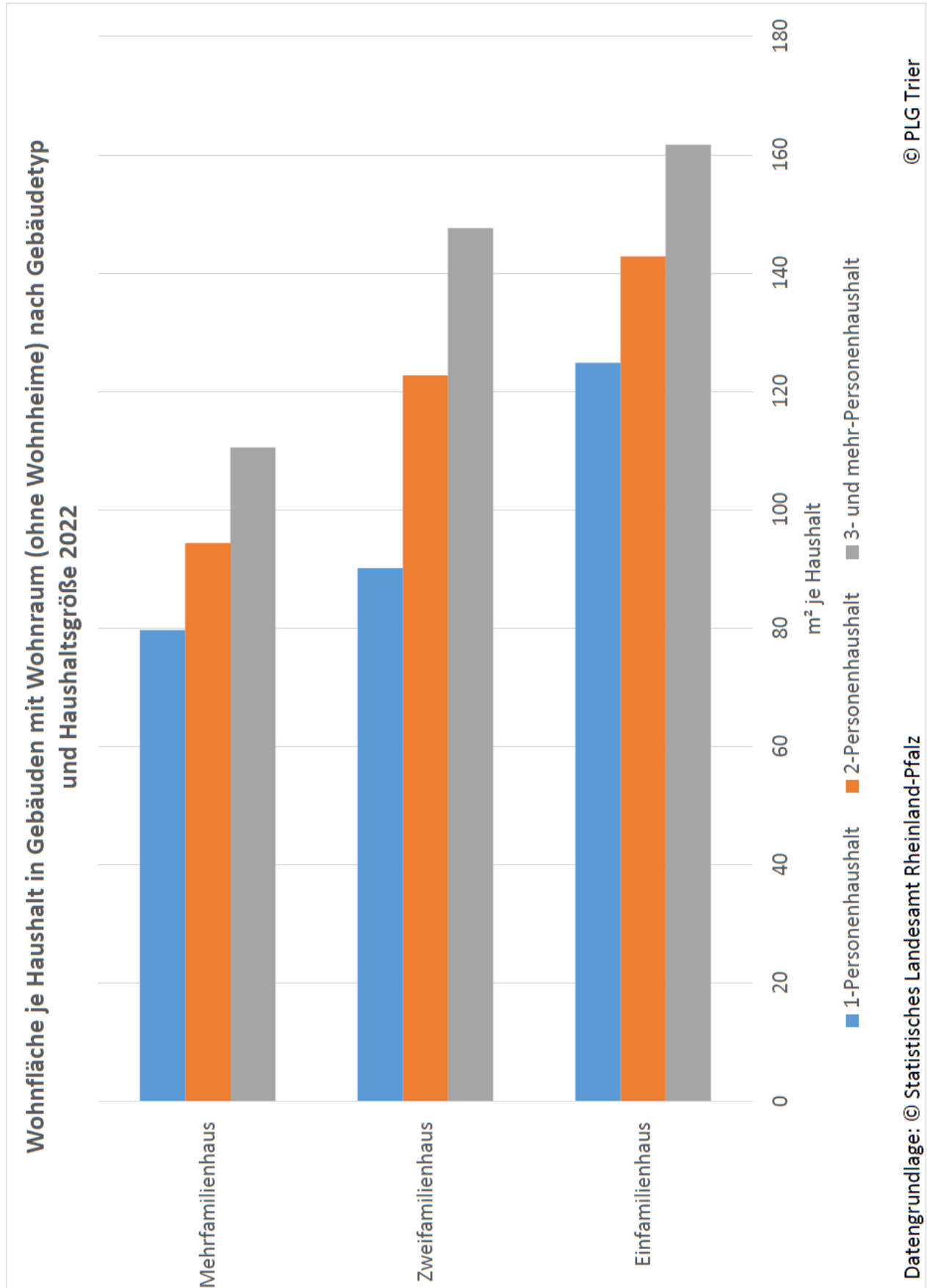


Abbildung 21: Wohnfläche je Haushalt

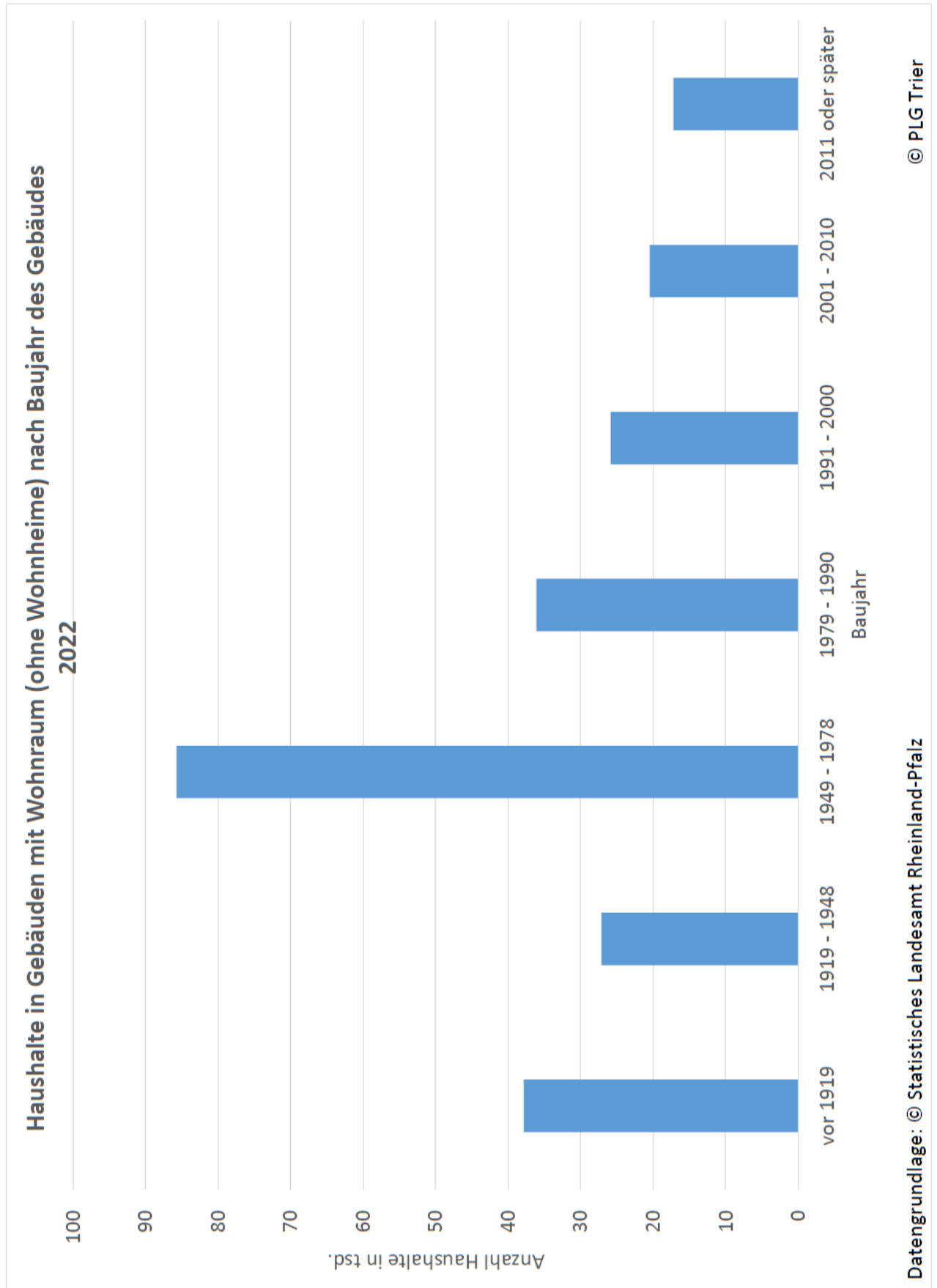


Abbildung 22: Alter des Gebäudebestands

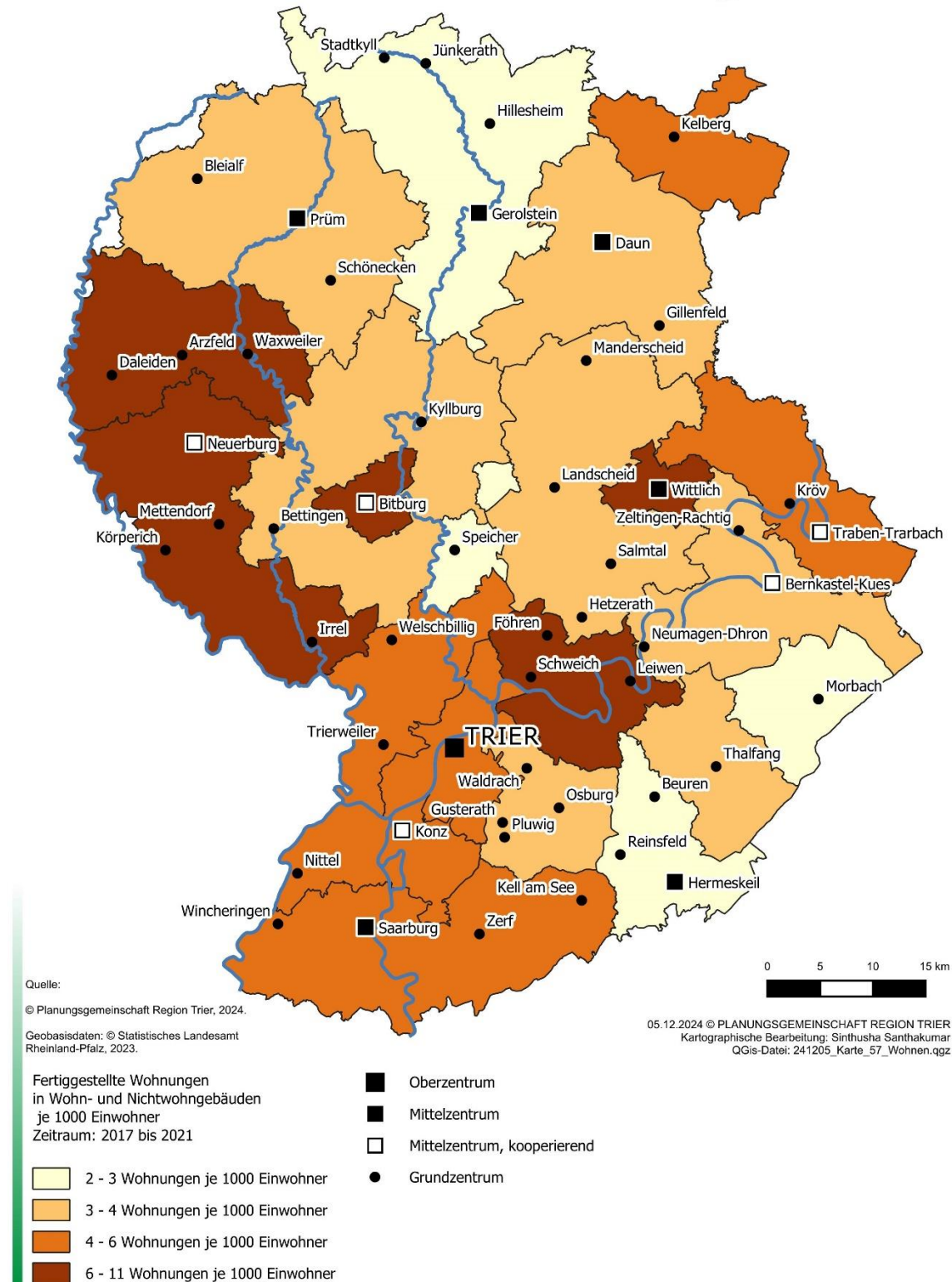
In der Region Trier wurden im Zeitraum von 2017 bis 2021 insgesamt 12.758 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden fertiggestellt. Im Verhältnis zur bestehenden Bevölkerung waren die Fertigstellungen von Wohnung im Zeitraum 2017 bis 2021 lokal sehr unterschiedlich (vgl. Karte 11). Die höchste Anzahl an Fertigstellungen je 1.000 Einwohner gab es mit 10,1 in der verbandsfreien Stadt Bitburg. Darauf folgen die Verbandsgemeinden Südeifel (7,6), Arzfeld (6,3) und Schweich (6,2) sowie die Stadt Wittlich (6,2). Des Weiteren sind im Kreis Trier-Saarburg und der Stadt Trier überdurchschnittlich hohe Fertigstellungen von Wohnungen erkennbar. Es ist davon auszugehen, dass die unmittelbare Nähe zur luxemburgischen Grenze sowie die Lage in der Nähe zum Oberzentrum Trier, wesentliche Faktoren sind die die Anzahl der Fertigstellungen begünstigen.

Abbildung 23 zeigt bei der jährlichen Veränderung der Baufertigstellungen nach Raumstrukturtyp und Gebäudetyp keine eindeutige Entwicklungstendenz. Die starken signifikanten Ausreißer können durch sehr niedrige absolute Zahlen relativiert werden, durch welche bereits geringe Zunahmen sich in hohen prozentualen Werten widerspiegeln. Im Großen und Ganzen hat die Anzahl der Baufertigstellungen im Berichtszeitraum zugenommen.

Die Anzahl der vollstationären Pflegeplätze hat in der Region Trier im Zeitraum 2017 bis 2021 abgenommen. Abbildung 24 ist zu entnehmen, dass in den Landkreisen Vulkaneifel, Bitburg-Prüm und der Stadt Trier insgesamt 147 Pflegeplätze entfallen sind. Der Rückgang ist in der Stadt Trier und dem Landkreis Vulkaneifel durch den Wegfall von jeweils einem Pflegeheim im Berichtszeitraum zu begründen. In den Landkreisen Bitburg-Prüm und Trier-Saarburg gab es eine Zunahme der Pflegeheime um jeweils drei. Trotzdem nahm die Anzahl der Pflegeplätze im Landkreis Bitburg-Prüm geringfügig ab. Im Landkreis Bernkastel-Wittlich blieb die Anzahl der Pflegeheime konstant. Die Anzahl der Pflegeplätze konnte aber geringfügig vergrößert werden.

Raumordnungsbericht 2022

Fertiggestellte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden



Karte 11: Fertigstellung von Wohnungen

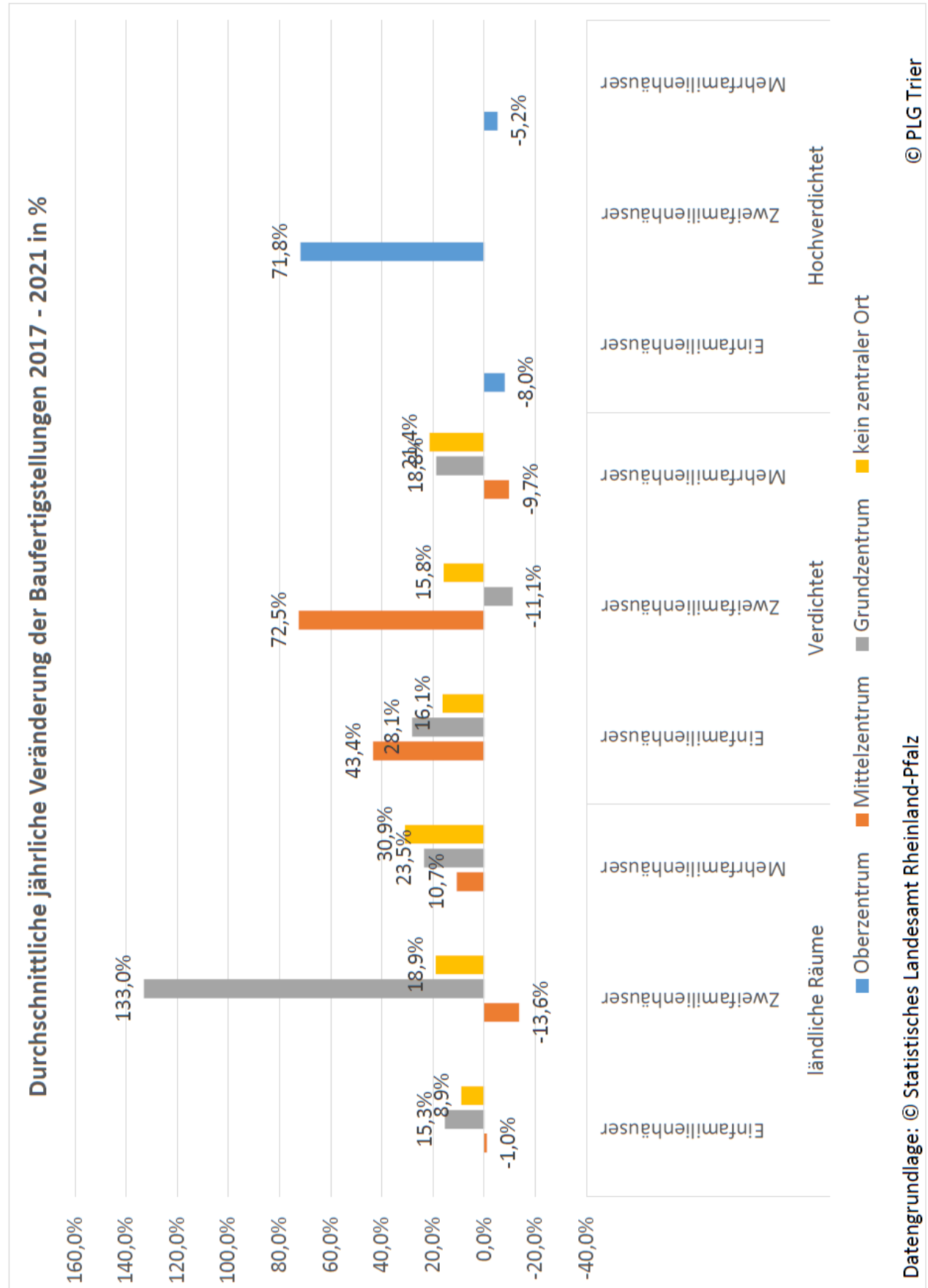


Abbildung 23: Entwicklung der Baufertigstellungen

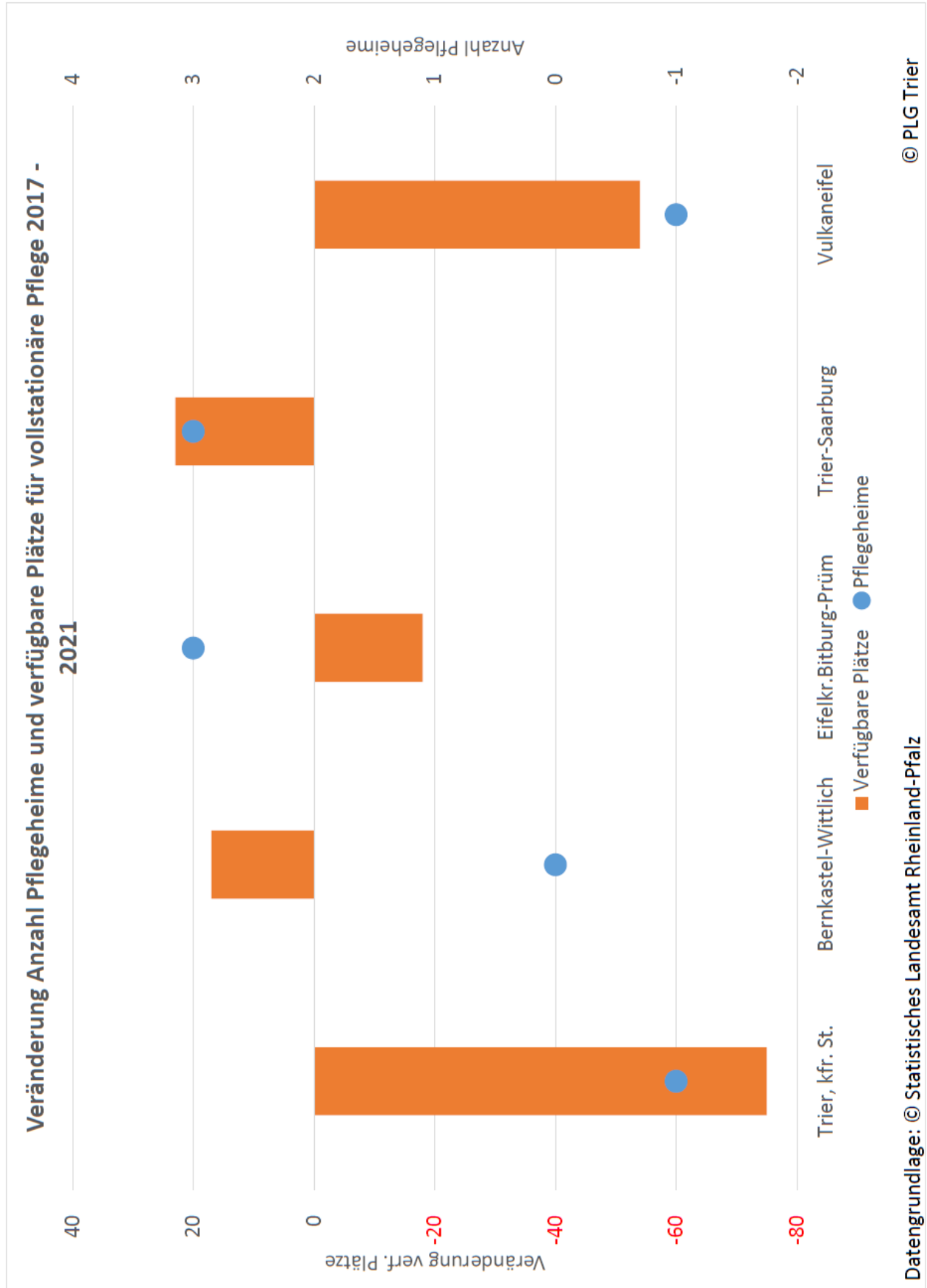


Abbildung 24: Entwicklung Pflegeheime und Pflegeplätze

In der Region Trier sind die Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen im Zeitraum von 2018 bis 2022 um fast ein Drittel angestiegen. Im Jahr 2018 betrug der Median Kaufpreis pro Quadratmeter 2.820 €. Dieser stieg bis zum Jahr 2022 auf 3.700 € an. Der Anstieg der Kaufpreise für Eigentumswohnungen war lokal allerdings sehr unterschiedlich (vgl. Karte 12). Den mit Abstand stärksten Zuwachs der Median-Kaufpreise je Quadratmeter gab es mit 230 % von 2018 bis 2022 in der Verbandsgemeinde Wittlich-Land. An zweiter Stelle steht die Einheitsgemeinde Morbach mit einer Zunahme von 141 %. Eine relativ starke Zunahme zwischen 50 % und 100 % ist im westlichen Teil der Region zu sehen. In der Stadt Trier fiel die Zunahme der Kaufpreise für Eigentumswohnungen mit 18,5 % am geringsten aus. Dies dürfte mit dem bereits sehr hohen Preisniveau im Ausgangsjahr 2018 zu begründen sein.

Die Angebotsmietpreise für Geschosswohnungen sind im Zeitraum von 2018 bis 2022 ebenfalls deutlich gestiegen. Die Mietpreise pro Quadratmeter haben in der gesamten Region um durchschnittlich 1,47 € zugenommen, was einem Zuwachs von 19,8 % entspricht. Karte 13 veranschaulicht, dass auch hier die Entwicklung lokal sehr unterschiedlich war. Den geringsten Anstieg (zwischen 11 % und 17 %) gab es in der Stadt Trier sowie den Verbandsgemeinden Ruwer, Thalfang, Morbach, Traben-Trarbach und Daun. Dagegen war der Anstieg in den Verbandsgemeinden in der westlichen Eifel sowie der Verbandsgemeinde Saarburg-Kell und der Verbandsgemeinde Kell am stärksten.

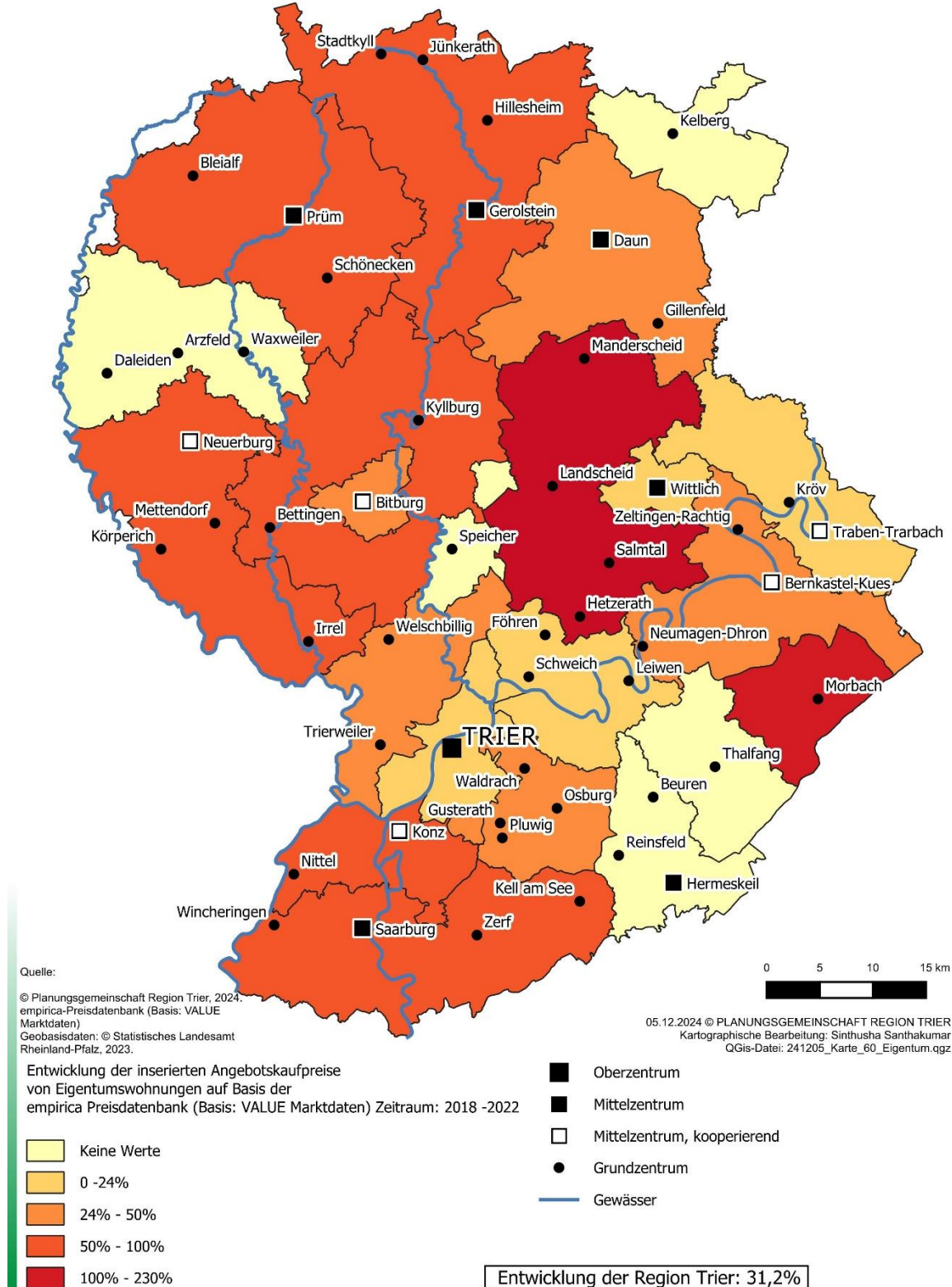
Die Kaufpreise für baureifes Land (vgl. Abbildung 25) sind in der Stadt Trier deutlich über den Kaufpreisen in den Landkreisen der Region. Im Jahr 2017 lagen die Kaufpreise je Quadratmeter in der Stadt Trier bei 304,20 € und stiegen auf 558,85 € im Jahr 2020. In den überwiegend ländlich geprägten Landkreisen der Region Trier wird ein solches Preisniveau bei weitem nicht erreicht. Nach der Stadt Trier folgt der Landkreis Trier-Saarburg in dem der Kaufpreis von 111,94 €/m² im Jahr 2016 auf 128,97 €/m² im Jahr 2020 stieg. Im Jahr 2018 wurde dort der Höchststand von 133,31 €/m² erreicht. In den Landkreisen Bernkastel-Wittlich und Bitburg-Prüm lagen die Kaufpreise bei ca. 60 €/m² bis 70 €/m², ebenfalls mit steigender Tendenz. Das niedrigste Preisniveau ist im Landkreis Vulkaneifel zu finden mit 31,37 €/m² im Jahr 2016 und 37,46 €/m² im Jahr 2020.

Die Leerstandsquote von Geschosswohnungen in der Region Trier liegt mit 2,2 % im Jahr 2022 auf einem niedrigen Niveau. Die landesweite Quote lag im Jahr 2022 bei 2,7 % und damit ca. 20 % höher. Die Leerstandsquote hat in der gesamten Region Trier seit 2016 kontinuierlich abgenommen (vgl. Karte 14). Im Jahr 2016 standen noch 2,7 % der Geschosswohnungen in der Region leer.

Die höchste Leerstandsquote in der Region Trier hatte mit 6,0 % im Jahr 2022 der Landkreis Vulkaneifel. Allerdings ist diese dort seit 2016 auch von 6,9 % gefallen. Die niedrigste Leerstandsquote gab es 2022 mit 1,3 % in der Stadt Trier. In den anderen Landkreisen liegt die Leerstandsquote zwischen 2,2 % und 2,6 % und damit ebenfalls unter dem landesweiten Durchschnitt von 2,7 %.

Raumordnungsbericht 2022

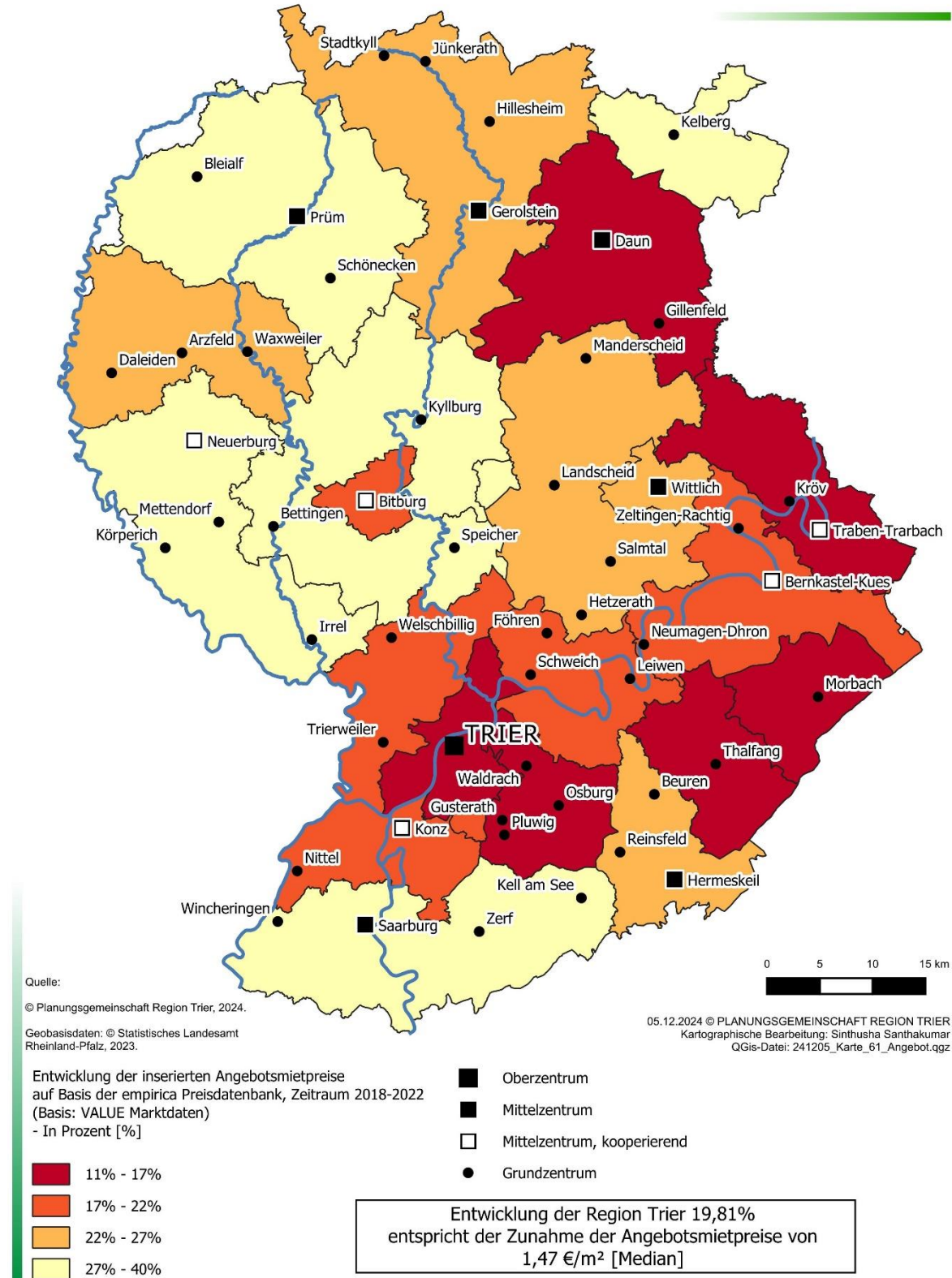
Entwicklung der inserierten Angebotskaufpreise von
Eigentumswohnungen auf Basis
der empirica Preisdatenbank 2018 bis 2022



Karte 12: Entwicklung Angebotskaufpreise

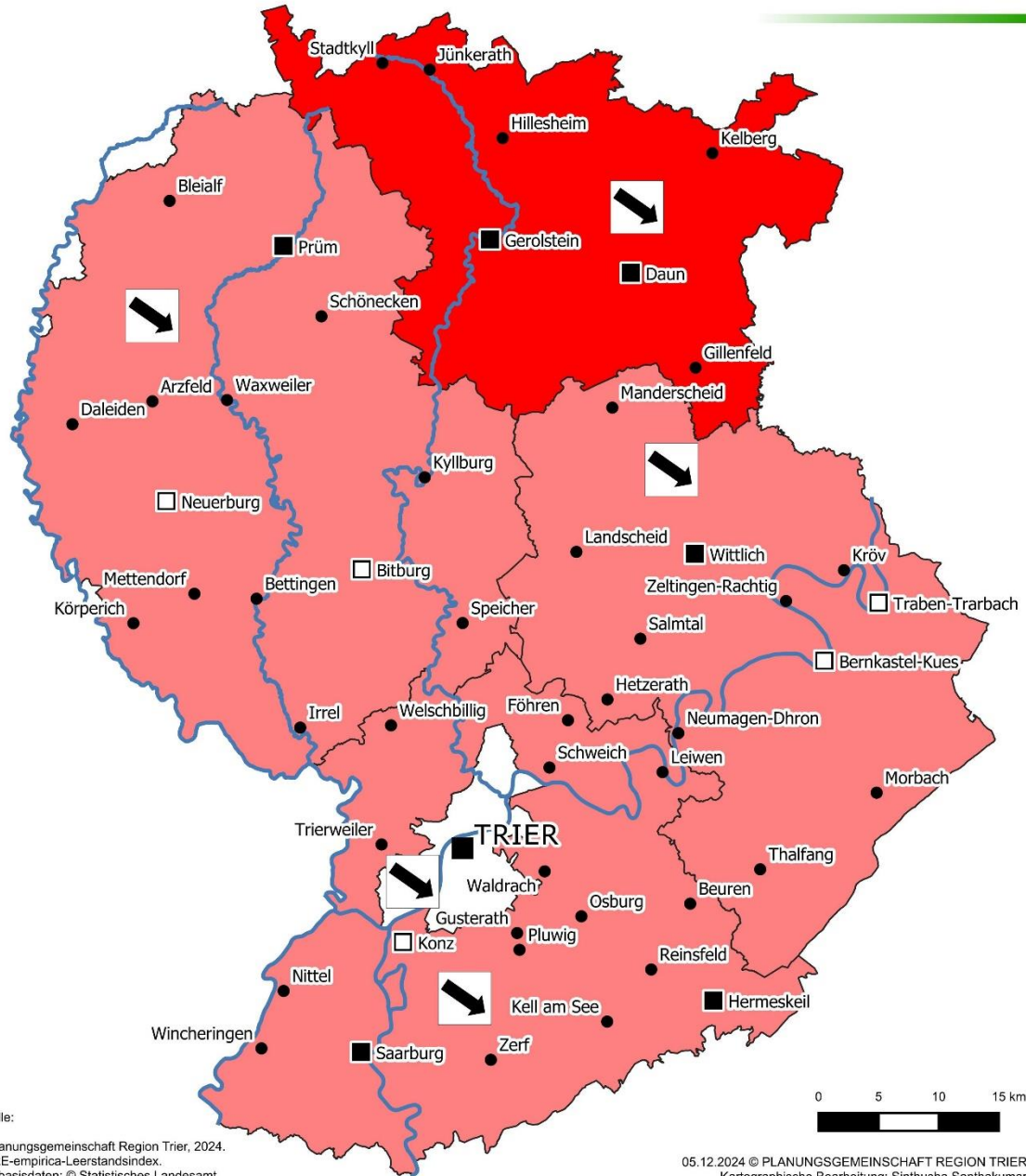
Raumordnungsbericht 2022

Entwicklung der inserierten Angebotsmietpreise auf Basis
der empirica Preisdatabank
2018 bis 2022



Karte 13: Entwicklung Angebotsmietpreise

Entwicklung der Leerstandsquote (Wohnungen)
2016 bis 2022 nach Verwaltungsgebieten



- Entwicklung der Leerstandsquote
- Leerstandsquote in % in 2022
- 0 bis kleiner 1,5%
 - 1,5 bis kleiner als 4,5%
 - 4,5 bis kleiner als 6,0%
- Oberzentrum
 - Mittelzentrum_kooperierend
 - Mittelzentrum
 - Grundzentrum

Entwicklung der Leerstandsquote
in der Region Trier 2,2%

Karte 14: Leerstandsquote

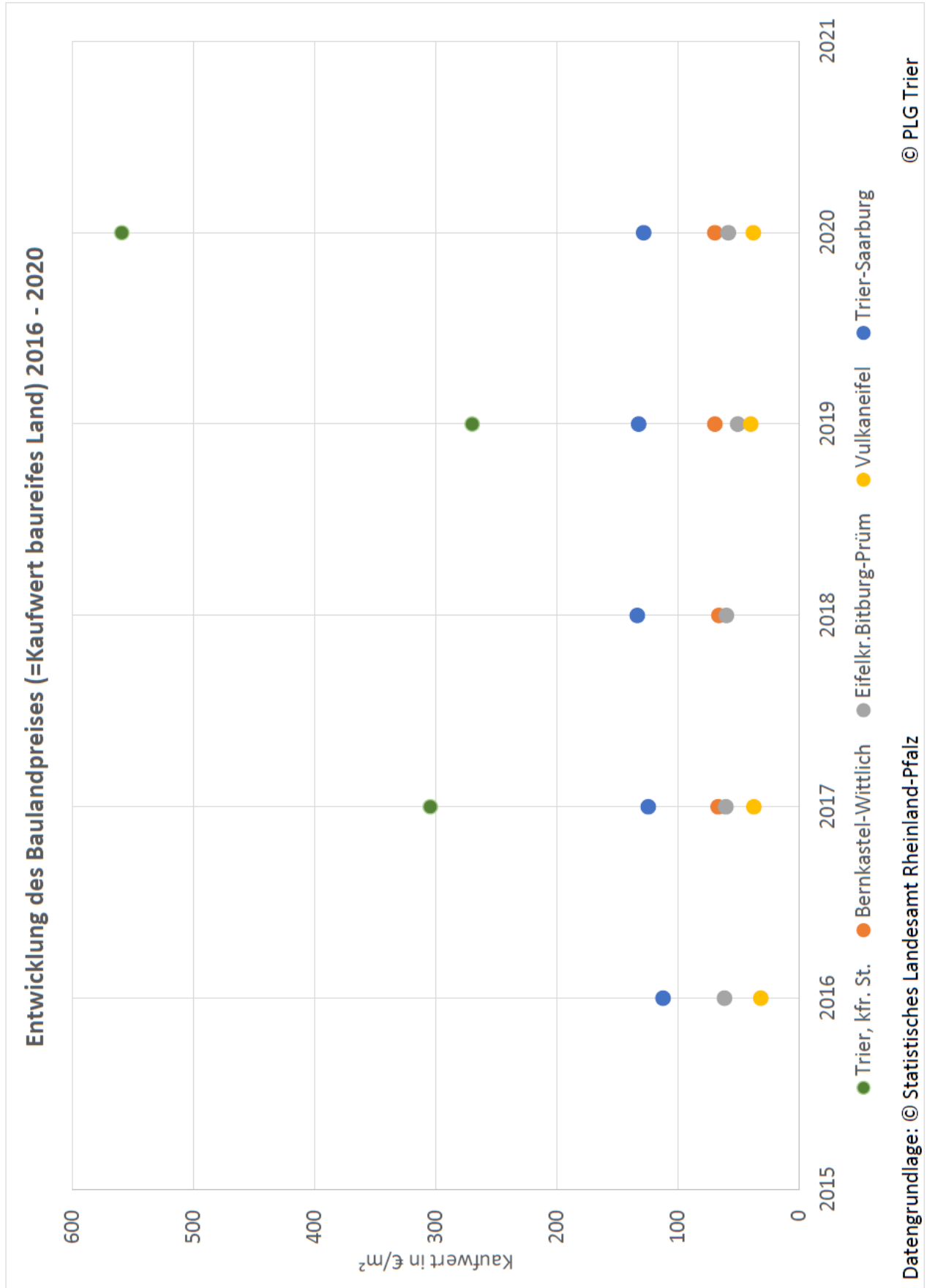


Abbildung 25: Entwicklung der Baulandpreise

2.3. Fazit

Die steigenden Preise für Wohnraum und Bauland sowie die sinkende Leerstandsquote lassen darauf schließen, dass die Nachfrage nach Wohnraum in der gesamten Region Trier hoch ist. Eine besonders hohe Nachfrage besteht im Oberzentrum Trier, was an dem hohen Preisniveau für Bauland und der Angebotsmietpreise sowie Kaufpreise erkennbar ist.

Des Weiteren zeigen die vorliegenden Daten, dass die Nachfrage nach Bauland und Wohnraum in den grenznah zu Luxemburg gelegenen Landkreisen höher ist als in anderen. Der Wirtschaftsstandort Luxemburg ist ein wesentlicher Einflussfaktor auf die Nachfrage nach Wohnraum in der Region Trier.

2.4. Spannungsfeld Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme und bedarfsgerechte Wohnbauflächenausweisung zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs

Das Spannungsfeld zwischen der Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme und einer bedarfsgerechten Wohnbauflächenausweisung besteht darin, einen Ausgleich zwischen dem Schutz der Umwelt auf der einen Seite und dem Bedarf an Wohnraum auf der anderen Seite zu schaffen.

Die Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme zielt darauf ab, wertvolle Lebensräume, landwirtschaftliche Flächen und andere ökologisch bedeutsame Gebiete zu schützen. Durch den Erhalt dieser Flächen können wichtige Ökosysteme bewahrt, die Artenvielfalt gefördert und ökologische Funktionen, wie der Hochwasserschutz aufrechterhalten werden.

Gleichzeitig besteht ein steigender Bedarf an bezahlbarem Wohnraum, insbesondere in urbanen Räumen. Um eine soziale und wirtschaftliche Stabilität zu gewährleisten, ist es wesentlich, ausreichend Wohnraum für die Bevölkerung bereitzustellen.

In Rheinland-Pfalz liegt die Flächenneuanspruchnahme im Vierjahresdurchschnitt deutlich über dem Zielwert der Nachhaltigkeitsstrategie (Fortschreibung 2019) von unter einem Hektar pro Tag in 2030, Tendenz steigend. Als wesentlicher Treiber der Flächenneuanspruchnahme in Rheinland-Pfalz und der Planungsregion Trier konnte die Umwidmung von Freiflächen für Wohnzwecke identifiziert werden.

Um das geschilderte Spannungsfeld zu lösen, kann sich die Raumplanung verschiedener planerische Ansätze auf den verschiedenen Planungsebenen zur Steuerung der Wohnbauflächenentwicklung bedienen, die in den folgenden Kapiteln dargestellt und bewertet werden (Kapitel 2.5 und 2.6).

2.5. Planerische Steuerung der Wohnbauflächenentwicklung

Landes-, Regional- und Bauleitplanung verfügen über verschiedene Instrumente und Ansätze zur Steuerung der Wohnbauflächenentwicklung, die nachfolgend dargestellt werden. Die vorrangige Innenentwicklung ist ein grundlegendes raumplanerisches Prinzip im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung, das durch die verschiedenen Planungsebenen ihre Umsetzung findet.

2.5.1. Vorrangige Innenentwicklung als grundlegendes Prinzip in der Stadt- und Raumentwicklung

Die **vorrangige Innenentwicklung** ist ein wichtiges Prinzip in der Raumplanung. Es bezieht sich auf die Nutzung und Entwicklung innerörtlicher und bereits erschlossener Flächen, bevor neue Flächen für die Bebauung auf der Grünen Wiese ausgewiesen werden. Das Ziel besteht darin, vorhandene Ressourcen effizienter zu nutzen und die flächenmäßige Ausbreitung von Siedlungen nach außen zu begrenzen.

Die vorrangige Innenentwicklung hat mehrere Vorteile. Durch die Nachverdichtung bereits bebauter Gebiete können bestehende Infrastruktur, Verkehrswege und Versorgungsnetze effizienter genutzt werden. Dies führt zu einer besseren Auslastung der vorhandenen Kapazitäten und reduziert den Bedarf an neuen Infrastrukturinvestitionen. Zudem werden kurze Wege geschaffen, was wiederum den Verkehr und die Umweltbelastung verringert.

Die Innenentwicklung kann auch zu einer Stärkung der sozialen und wirtschaftlichen Strukturen von bestehenden Siedlungen beitragen. Durch die Nutzung von Brachflächen oder leerstehenden Gebäuden können neue Wohnungen, Arbeitsplätze oder soziale Einrichtungen geschaffen werden, die zur Revitalisierung von Stadtvierteln beitragen.

Das Prinzip der vorrangigen Innenentwicklung findet sich sowohl im Raumordnungsgesetz, in den raumordnerischen Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms IV (LEP IV) von Rheinland-Pfalz als auch in den bauplanungsrechtlichen Vorgaben des BauGB.

Gem. § 2 Abs. 2 Nr. 6 ROG ist „die erstmalige Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke (...) zu verringern, insbesondere (...) durch die vorrangige Ausschöpfung der Potenziale für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung und für andere Maßnahmen zur Innenentwicklung der Städte und Gemeinden sowie zur Entwicklung vorhandener Verkehrsflächen.“

Das LEP IV formuliert im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung das Ziel 31, welches besagt, dass die quantitative Flächenneuanspruchnahme zu reduzieren ist und die notwendige Flächeninanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren ist und dabei der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen ist.

In § 1a Abs. 2 BauGB heißt es, dass „zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (sind).“ Auch gem. § 1 Abs. 5 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Innenentwicklung ist jedoch kein endloses Mittel, um die Flächenneuanspruchnahme zu begrenzen. Dichte Bebauung kann gerade in heißen Sommern oder bei starken Niederschlägen negative Wirkungen haben. Ebenso kann es bei zunehmender Dichte der Bebauung zu sozialen Problemen kommen.

2.5.2. Steuerung der Wohnbauflächenentwicklung durch die Landes- und Regionalplanung

Im LEP IV Rheinland-Pfalz sind Vorgaben zur Steuerung der Wohnbauflächenentwicklung im Wesentlichen in Kapitel 2.4.1 „Eigenentwicklung und besondere Funktionen“ und 2.4.2 „Nachhaltige Siedlungsentwicklung“ festgelegt:

2.4.1 Eigenentwicklung und besondere Funktionen

Ziele und Grundsätze

G 26

Die **Eigenentwicklung** hat sich an begründeten Entwicklungschancen der Gemeinde im Siedlungszusammenhang, den demografischen Rahmenbedingungen und den überörtlichen Erfordernissen zu orientieren. Art und Maß der Eigenentwicklung sind abhängig von der Bevölkerungszahl und inneren Struktur der Gemeinden sowie der langfristigen Tragfähigkeit der Infrastruktur.

G 27

Gemeinden können durch die Regionalplanung besondere Funktionen als Ziel der Raumordnung in den Bereichen Wohnen (W), Gewerbe (G), Freizeit/Erholung (F/E) sowie Land- und Forstwirtschaft (L) zugewiesen werden.

G 28

Zur Konkretisierung der **besonderen Funktion** Wohnen bzw. Gewerbe können in den Regionalplänen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Siedlungserweiterung ausgewiesen werden.

2.4.2 Nachhaltige Siedlungsentwicklung

Ziele und Grundsätze

Z 31

Die quantitative **Flächenneuinanspruchnahme**³² ist bis zum Jahr 2015 landesweit zu **reduzieren** sowie die notwendige Flächeninanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Dabei ist der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen.

Die regionalen Planungsgemeinschaften und die Gebietskörperschaften leisten hierzu einen – an den regional unterschiedlichen Ausgangsbedingungen orientierten – Beitrag.

Z 32

In den Regionalplänen sind mindestens für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung **Schwellenwerte** als Ziele der Raumordnung zur weiteren Wohnbauflächenentwicklung vor dem Hintergrund der absehbaren demografischen Entwicklung festzulegen. Diese Schwellenwerte sind unter Berücksichtigung der »mittleren Variante« der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz³³ und bestehender Flächenreserven zu begründen.

Z 33

In den ländlichen Räumen ist eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Wohnbauflächenausweisung auf solche Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren, die über eine dauerhaft gesicherte qualifizierte Anbindung im öffentlichen Personennahverkehr (Schienenverkehr und Buslinien) verfügen.

Abbildung 26: Ziele und Grundsätze zur Siedlungsentwicklung im LEP IV RLP

Neben der aktiven Steuerung durch Festlegungen zur weiteren Wohnbauflächenentwicklung kann die Wohnbauflächenentwicklung auch indirekt durch landesplanerische Festlegungen zum Freiraumschutz oder durch die Ausweisung von Vorranggebieten für andere Raumnutzungen gesteuert werden, da sich diese begrenzend auf die Entwicklung der Nutzung „Wohnen“ auswirken. Im LEP IV ist hierbei insbesondere das Ziel 87 zur Konkretisierung und Sicherung der landesweit bedeutsamen Bereiche für den Freiraumschutz durch die Regionalplanung mit Vorrangausweisungen für regionale Grünzüge bzw. Vorrang- und Vorbehaltsausweisungen für Grünzäsuren und Siedlungszäsuren zu nennen. Weitere Festlegungen zur Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebiete bspw. für den Biotopverbund (Ziel 98), zur Sicherung des Grundwassers (Ziel 106), für den Hochwasserschutz (Ziel 109), für klimaökologische Ausgleichsflächen und Luftaustauschbahnen (Ziel 114), für die Landwirtschaft (Ziel 120), für die Forstwirtschaft (Ziel 125) als auch für die Rohstoffsicherung (Ziel 128) können sich ebenfalls begrenzend auf die Wohnbauflächenentwicklung auswirken.

Der aktuelle Entwurf des sich in Aufstellung befindlichen Regionalplans (ROPneu/E 2024), dessen erneute öffentliche Auslegung am 26.09.2024 durch die Regionalvertretung beschlossen wurde, greift die Ziele des LEP IV zur Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme und der Festlegung von Schwellenwerten in Kapitel II.2.5 auf:

Hinsichtlich der **Flächenneuanspruchnahme** wurde Ziel 31 des LEP IV in **Ziel 47** des **ROPneu/E 2024, Kapitel II.2.5.1** folgendermaßen konkretisiert:

Z_{N31}47

Die quantitative Flächenneuanspruchnahme ist landesweit zu reduzieren sowie die notwendige Flächenanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Bei einer Darstellung von neuen, nicht erschlossenen Bauflächen im planerischen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ist durch die vorbereitende Bauleitplanung nachzuweisen, welche Flächenpotenziale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken.

Die regionalen Planungsgemeinschaften und die Gebietskörperschaften leisten hierzu einen –an den regional unterschiedlichen Ausgangsbedingungen orientierten– Beitrag.

Die Schwellenwertberechnung wird in dem darauf folgenden **Kapitel II.2.5.2** des **ROPneu/E 2024** dargestellt:

G 48

Die weitere wohnbauliche Entwicklung in der Region soll sich an den realistischen Entwicklungschancen und -bedingungen orientieren.

Z_{N32}49

In den Regionalplänen sind mindestens für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung Schwellenwerte als Ziele der Raumordnung zur weiteren Wohnbauflächenentwicklung vor dem Hintergrund der absehbaren demografischen Entwicklung festzulegen. Diese Schwellenwerte sind unter

Berücksichtigung der "mittleren Variante" der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz und bestehender Flächenreserven zu begründen.

Z 50

Die Schwellenwerte als Obergrenze der weiteren Wohnbauflächenentwicklung sind als Differenz zwischen dem für das Gebiet des Flächennutzungsplans ermittelten Bedarf an weiteren Wohnbauflächen (Bedarfswert) und dem schon vorhandenen Potenzial an Wohnbauflächen (Potenzialwert) zum Zeitpunkt der jeweiligen Fortschreibung der Flächennutzungspläne nach folgender Berechnungsvorschrift zu bestimmen:

Schwellenwert = Bedarfswert – Potenzialwert

*Bedarfswert = Einwohner*innen (nach Vorausberechnung zum Planungshorizont des Flächennutzungsplans) x Bedarfsausgangswert (nach Z 51 bis Z 53) : Wohnbaudichte (nach Z 51 bis Z 53) x zeitliche Planreichweite (Jahre zwischen Planungszeitpunkt und Planungshorizont des Flächennutzungsplans) : 1.000*

Potenzialwert = Außenpotenzial + Innenpotenzial (einschließlich der Flächenpotenziale < 2.000 m²).

Z 51

Schwerpunkte der Wohnbauentwicklung sind die zentralen Orte und die Gemeinden mit der zugewiesenen besonderen Funktion Wohnen (W-Gemeinden). Der Berechnung der unter Z 50 genannten Schwellenwerte sind folgende Bedarfsausgangswerte und durchschnittlichen Wohnbaudichten zugrunde zu legen:

- ein Bedarfsausgangswert (Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner*innen und Jahr) von

3,9 WE/1.000 EW/a für W-Gemeinden und Grundzentren,

4,2 WE/1.000 EW/a für Mittelzentren,

4,9 WE/1.000 EW/a für das Oberzentrum Trier und

-eine Wohnbaudichte (Wohneinheiten pro Hektar) von

mindestens 20 WE/ha für W-Gemeinden und Grundzentren,

mindestens 25 WE/ha für Mittelzentren,

40 WE/ha für das Oberzentrum Trier.

Z 52

Für Gemeinden mit Eigenentwicklung sind der Berechnung der unter Z 50 genannten Schwellenwerte

- ein Bedarfsausgangswert von 2,8 WE/1.000 EW/a und

- eine Wohnbaudichte von mindestens 15 WE/ha

zugrunde zu legen.

Z 53

Bei Verbandsgemeinden in unmittelbarer Grenzlage zu Luxemburg sind die Bedarfsausgangswerte nach Z 51 für W-Gemeinden und Grundzentren um 0,15 und für Mittelzentren um 0,25 zu erhöhen.

Z 54

Für die Darstellung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan ist der gem. Z 50 bis Z 53 bestimmte Schwellenwert zu beachten.

Z 55

Übersteigt das zum Zeitpunkt einer Teilfortschreibung eines vorbereitenden Bauleitplanes ermittelte, für eine Wohnbebauung geeignete Flächenpotenzial den Bedarf an weiteren Wohnbauflächen (Schwellenwert), kann die Darstellung einer weiteren Wohnbaufläche durch die Rücknahme einer bestehenden, noch nicht realisierten Wohnbauflächendarstellung mindestens in gleicher Größenordnung erfolgen (sog. "Flächentausch"). Dabei darf der nach Z 50 zu quantifizierende Bedarf durch den Bedarf, der durch die weitere Wohnbauflächendarstellung befriedigt werden kann, nicht überschritten werden.

Die Erhöhung der Bedarfsausgangswerte für Gemeinden in Grenzlage zu Luxemburg durch Z 53 ist eine Besonderheit in der Region Trier, die diesen Gemeinden mehr Handlungsspielraum geben soll, um der hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Grenzregion gerecht zu werden.

2.5.3. Steuerung der Wohnbauflächenentwicklung auf Ebene der Bauleitplanung

Im deutschen Planungssystem ist die kommunale Bauleitplanung den Planungsebenen der Landes- und Regionalplanung untergeordnet. Die Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung ist ein wichtiger Aspekt im deutschen Planungssystem. Die Raumordnung hingegen erfolgt auf übergeordneter Ebene und umfasst die Festlegung von Zielen und Grundsätzen für die räumliche Entwicklung auf regionaler und überregionaler Ebene und gibt einen Handlungsrahmen für die kommunale Bauleitplanung vor.

Die Bauleitplanung umfasst zum einen die Erstellung von **Flächennutzungsplänen** für das gesamte Gemeindegebiet zur Darstellung der sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebenden Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde. Dadurch wird die langfristige Entwicklung von Flächen und deren Nutzungen gesteuert. Flächennutzungspläne stellen dar, wie bestimmte Flächen für verschiedene Zwecke genutzt werden sollen, zum Beispiel als Wohngebiet, Gewerbegebiet, Grünflächen oder Verkehrsinfrastruktur.

Zum anderen zählt auch die **Bebauungsplanung** zur Bauleitplanung, die aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist und rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung enthält und somit Baurecht schafft.

Insofern ist die Ebene der Bauleitplanung eine wesentliche Planungsebene zur Steuerung der Wohnbauflächenentwicklung, da sie den Kommunen ermöglicht, Wohnbauflächen auszuweisen.

Die Steuerungswirkung des Instruments Bauleitplanung ist insbesondere von der **Aktualität der vorbereitenden Bauleitplanung**, der Flächennutzungsplanung, abhängig. Es bedarf Aktualisierungen und Anpassungen bestehender Flächennutzungspläne an neue Anforderungen und Entwicklungen, wie beispielsweise gestiegene oder rückläufiger Bedarfe an Wohnbauflächen. Nur durch regelmäßige Fortschreibungen der Flächennutzungspläne an die aktuellen Rahmenbedingungen vor Ort wird das Instrument seiner Aufgabe der Darstellung der sich aus den beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebenden Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen gerecht.

Als planerisches Steuerungsinstrument der weiteren Wohnbauflächenentwicklung ist auf Ebene der Bauleitplanung **§ 13b BauGB** zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren zu nennen. Danach galt das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB bis Ablauf des 31.12.2022 (Zeitpunkt der letztmöglichen förmlichen Einleitung) auch für Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Die Einführung des Paragraphen im Jahr 2017 hatte zum Ziel, der starken Dynamik der Wohnungsmärkte in wachsenden Ballungsräumen zu begegnen und dem dortigen Wohnungsmangel entgegenzuwirken. Das Bundesverwaltungsgericht hatte in seinem Urteil vom 18. Juli 2023 entschieden, dass der im Jahr 2017 eingeführte § 13b BauGB gegen Europarecht verstößt und daher nicht mehr angewendet werden darf. Der Ende 2023 eingeführte § 215a BauGB regelt, als eine Art „Reparaturvorschrift“, dass die Gemeinden eine sog. umweltrechtliche Vorprüfung durchführen müssen. Ergeben sich im Rahmen dieser Vorprüfung Anhaltspunkte für erhebliche Umweltauswirkungen, und nur dann, muss eine vollständige Umweltprüfung durchgeführt werden.

2.6. Bewertung von ausgewählten Steuerungsinstrumenten der Wohnbauflächenentwicklung

Vor den Hintergrund der aktuellen Entwicklung der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt sowie der tatsächlichen Wohnbauflächenentwicklung und des Wohnraumangebots sowie den daraus ableitbaren Herausforderungen und Spannungsfeldern lassen sich ausgewählte Steuerungsinstrumente der Wohnbauflächenentwicklung ansatzweise bewerten.

2.6.1. Schwellenwerte zur weiteren Wohnbauflächenentwicklung

Die Schwellenwerte sind ein wirksames Instrument zur Steuerung der Siedlungsentwicklung in der Region Trier. Durch die im Regionalplan getroffenen Festlegungen zur Berechnung der Schwellenwerte auf Grundlage der mittleren Bevölkerungsprognose kann die Siedlungsentwicklung an den Bedarf angepasst werden. Die Verbandsgemeinden sind im Rahmen der Flächennutzungsplanung dazu verpflichtet die Schwellenwerte gemäß Z 50 des Regionalplans zu beachten. Dies sorgt dafür, dass eine Bilanz der verfügbaren Potenzialflächen erstellt werden muss und das ggf. ungenutzte Potenziale zurückgenommen oder gegen anderen Flächen getauscht werden müssen. Durch die Festsetzung der Schwellenwertberechnung für die wohnbauliche Entwicklung wird eine

gänzlich unkontrollierte Ausweisung von Baugebieten verhindert. Die Berechnung der Schwellenwerte im Rahmen der Flächennutzungsplanung wird durch die Landesplanungsbehörden eingefordert.

Hinsichtlich der Einhaltung der Schwellenwerte zeigt sich in der Region Trier ein differenziertes Bild. Die beispielhafte Schwellenwertberechnung aus dem aktuellen Entwurf des Regionalen Raumordnungsplans (Anhang Tabelle 2, ROPneu/E 2024) zeigt, dass es eine Vielzahl an Verbandsgemeinden die Schwellenwerte einhalten, aber eine Vielzahl dies nicht tun. Räumliche Muster sind hierbei nicht zu erkennen. Es kann aber festgehalten werden, dass der Eifelkreis Bitburg-Prüm mit insgesamt -298,1 den größten negativen Schwellenwert aufweist. Die dem Kreis angehörigen Verbandsgemeinden sowie die Stadt Bitburg weisen, abgesehen von der Verbandsgemeinde Arzfeld, ebenfalls negative Schwellenwerte auf. Ein anderes Bild zeigt sich im Landkreis Trier-Saarburg. Dieser verfügt insgesamt über einen positiven Schwellenwert, was sich auch bei den Verbandsgemeinden widerspiegelt. Lediglich die Verbandsgemeinde Saarburg-Kell und Trier-Land weisen negative Schwellenwerte auf. Für die gesamte Region Trier liegt der Schwellenwert bei -298,9. Die Schwellenwerte wurden also überwiegend überschritten.

Die Einführung des § 13b Baugesetzbuch (BauGB) sorgte für einen Verlust der Steuerungswirkung der Schwellenwerte, da dieser es ermöglichte Außenbereichsflächen mit einer Grundfläche von bis zu 10.000 m² in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) einzubeziehen. Der § 13a BauGB sieht Verfahrenserleichterungen vor, die in erster Linie der Wiedernutzbachmachung und Nachverdichtung im Innenbereich dienen sollten. Unter anderem besagt dieser, dass Bebauungspläne nach § 13a BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein müssen (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB), sodass eine Schwellenwertberechnung nicht durchgeführt werden musste.

Der Schwellenwertberechnung erfolgt auf Grundlage der Bevölkerungsvorausberechnung sowie der erfassten Innen- und Außenpotentiale die über das Monitoringtool Raum + Monitor gesammelt werden sollen. Leider ist die Qualität der dort gesammelten Daten sehr unterschiedliche, da die Daten in unterschiedlicher Intensität durch die Verbandsgemeinden und Städte gepflegt werden. Pauschale Aussagen zur Datenqualität von Raum + Monitor können für die Region Trier nicht getroffen werden. Teilweise werden anstelle von Raum + Monitor andere System zum Flächenmonitoring genutzt, sodass die hinterlegten Daten nicht den aktuellen Stand widerspiegeln.

2.6.2. Konzentration der Wohnbauflächenentwicklung auf die W-Funktionsgemeinden

Die Erfahrungen aus dem planerischen Praxis zeigen, dass sich die wohnbauliche Entwicklung durchaus auf die Gemeinden mit der besonderen Funktion Wohnen oder Gemeinden mit einer zentralörtlichen Funktion konzentriert. Die regionalplanerischen Festlegungen zur Steuerung der Siedlungsentwicklung sind deshalb positiv zu bewerten.

2.6.3. Innenentwicklung

In der Region Trier haben die in Raum + Monitor erfassten verfügbaren Innenpotentiale im Berichtszeitraum deutlich abgenommen. Im Landkreis Trier-Saarburg nahmen die verfügbaren Innenpotentiale von 2017 bis 2021 um 47,4 Hektar ab (dies entspricht einem Anteil von 66,3 % der verfügbaren Flächen 2017). Es ist davon auszugehen, dass diese Flächen überwiegend einer baulichen Nutzung zugeführt wurden. Auch im Landkreis Vulkaneifel nahmen im gleichen Zeitraum die Innenreserven um 28,2 Hektar ab (50,6 % der verfügbaren Innenreserven). In dem Landkreis Bitburg-Prüm betrug die Abnahme 30,3 % (18,9 Hektar) und im Landkreis Berncastel-Wittlich 26,2 % (7,9 Hektar). Für die Stadt Trier liegen keine aktuellen Zahlen vor. In der gesamten Region wurden damit insgesamt 102,4 Hektar Innenreserven genutzt. Dies entspricht einem Anteil von 43,2 % der 2017 verfügbaren Flächen im Innenbereich.

Im gleichen Zeitraum nahmen die Außenreserven für Wohnen in der Region Trier um 29,9 % ab. Allerdings standen im Jahr 2017 1.606,9 Hektar Außenpotentiale zur Verfügung die sich um 479,9 Hektar auf 1127,0 Hektar reduzierten. Die prozentuale Abnahme lag in den Kreisen Bitburg-Prüm, Trier-Saarburg und Vulkaneifel zwischen 32,2 % und 37,3 %. Im Landkreis Berncastel-Wittlich belief sich diese auf 10,5 %.

Trotz der niedrigeren prozentualen Werte bei der Abnahme der Außenpotentiale kann nicht gesagt werden, dass die wohnbauliche Entwicklung vorrangig im Innenbereich erfolgte, da die absoluten Werte der Innenpotentiale deutlich niedriger waren.

2.7. Zukünftige Handlungserfordernisse für eine nachhaltige Wohnbauflächenentwicklung

Im Ergebnis zeigt die Bewertung ausgewählter Steuerungsinstrumente zur weiteren Wohnbauflächenentwicklung, dass nach wie vor ein Spannungsfeld zwischen der Zielsetzung der Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme und des Ziels bedarfsgerechter Wohnbauflächenausweisung zur Befriedigung des Wohnbauflächenbedarfs besteht. Künftige landesplanerische Vorgaben sollten daher einen Rahmen aufzeigen, wie dieses Spannungsfeld gelöst werden kann.

3. Nachhaltige Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung

Eine bedarfsorientierte Bereitstellung von Gewerbe- und Industrieflächen ist von großer Bedeutung für eine erfolgreiche und zukunftsfähige wirtschaftliche Entwicklung des Landes und ist wesentlich, um das Land als bedeutenden Wirtschafts- und Industriestandort zu erhalten. Gleichzeitig sollte die Planung gewerblicher und industrieller Nutzungen im Sinne der Nachhaltigkeit neben den ökonomischen Gesichtspunkten auch unter Berücksichtigung von Umweltaspekten und sozialer Verantwortung erfolgen.

Das aktuelle Landesentwicklungsprogramm LEP IV legt bei der Entwicklung von Industrie- und Gewerbeflächen einen wichtigen Fokus auf die Konversion ehemals vorrangig militärisch genutzter Liegenschaften. Dadurch konnte die Neuinanspruchnahme von Gewerbeflächen gering gehalten werden. Derzeit geht Rheinland-Pfalz besonders sparend in Bezug auf die Flächenneuanspruchnahme von Gewerbe- und Industrieflächen vor.

Da die adäquate Ausstattung mit Gewerbe- und Industrieflächen eine entscheidende Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung der Gebietskörperschaften und Regionen hat, ist die Gewerbeflächenpolitik eine der wichtigsten regionalen und kommunalen Wirtschaftsförderungsaktivitäten. Die Bereitstellung eines ausreichenden Angebots an Flächen für die Erweiterung, die Verlagerung sowie die Ansiedlung von Betrieben ist entsprechend eine wichtige Voraussetzung für die Entfaltung der wirtschaftlichen Potenziale.

3.1. Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung in der Region Trier und damit verbundene Flächennachfrage

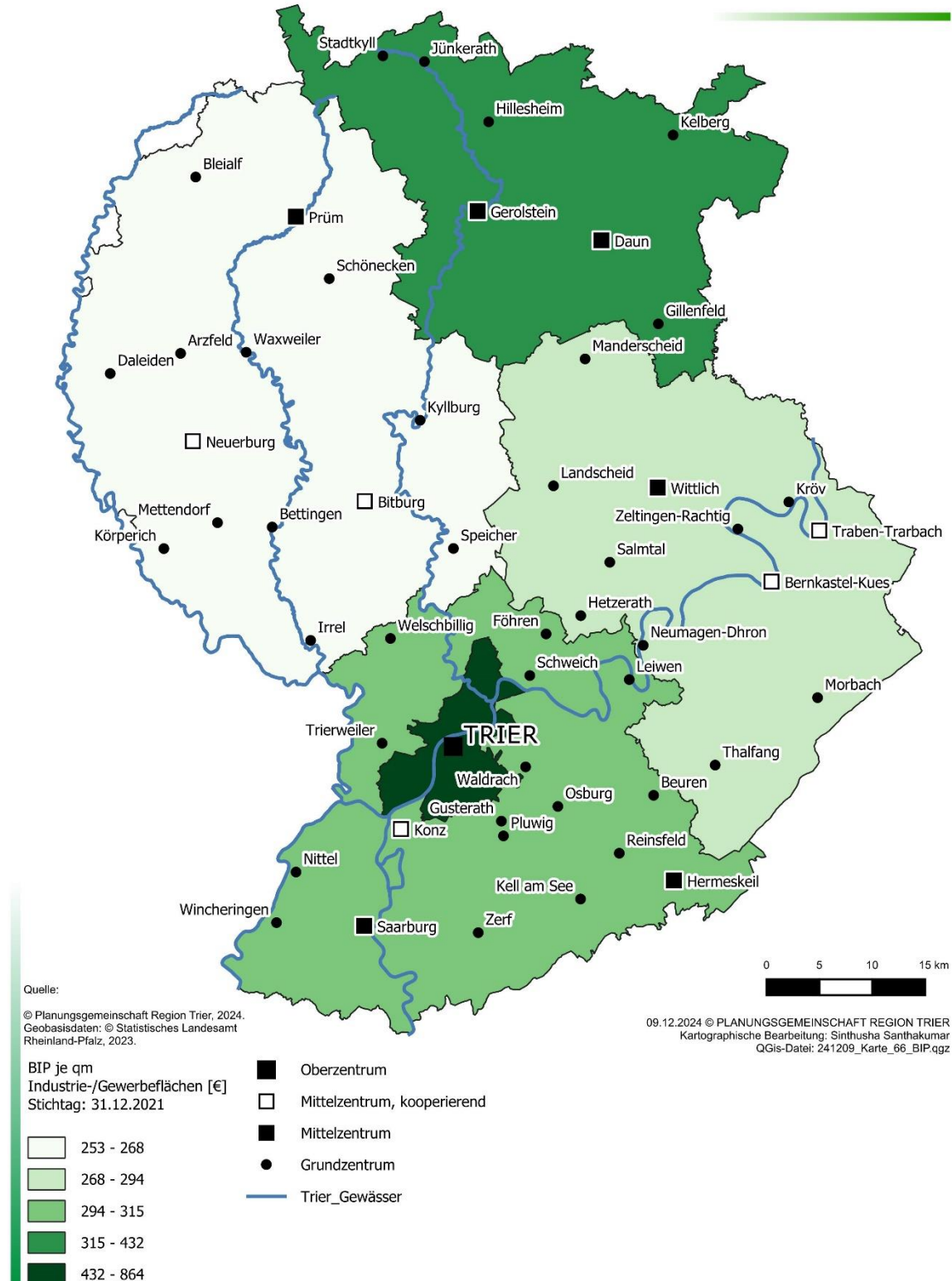
3.1.1. Wirtschaftsentwicklung

Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) betrug im Jahr 2021 ca. 17,2 Mrd. Euro in der Region Trier, wovon etwa ein Drittel (4,9 Mrd. Euro) im Oberzentrum Trier erwirtschaftet wird. Karte 15 veranschaulicht die räumlichen Unterschiede der Produktivität gemessen am BIP je Quadratmeter Industrie- und Gewerbefläche nach Landkreisen. Die Stadt Trier liegt mit einem Wert von etwa 864 €/m² sehr deutlich über den Werten des eher ländlich geprägten Umlandes. Im Eifelkreis Bitburg-Prüm liegt die Produktivität bei 253 €/m². Die höchste Produktivität außerhalb der Stadt Trier ist mit 324 €/m² in der Vulkaneifel zu finden. Die Produktivität je Quadratmeter Gewerbe- und Industriefläche ist in der Stadt Trier damit etwa dreimal so hoch wie in den umliegenden Landkreisen der Region Trier.

In der Region Trier werden fast zwei Drittel (63,7 %) der Bruttowertschöpfung im Dienstleistungssektor erbracht. Etwa ein Drittel (34,2 %) werden im produzierenden Gewerbe erwirtschaftet. Die Land- und Forstwirtschaft spielt mit einem Anteil von 2,1 % an der Bruttowertschöpfung für die gesamte Region eine untergeordnete Rolle. Bei einer differenzierten Betrachtung der einzelnen Landkreise zeigt sich ein sehr heterogenes Bild (vgl. Abbildung 27). In allen Landkreisen wird im Dienstleistungssektor der größte Anteil der Bruttowertschöpfung erbracht. Das Spektrum reicht von einem Anteil von 53 % im Kreis Bitburg-Prüm bis hin zu fast 80 % in der Stadt Trier. Der Anteil des produzierenden Gewerbes an der Bruttowertschöpfung reicht von 21 % in der Stadt Trier bis hin

zu 43 % im Eifelkreis Bitburg-Prüm. In diesem liegt auch der Anteil der Land- und Forstwirtschaft an der Bruttowertschöpfung mit fast 4 % am höchsten.

Die Bruttowertschöpfung hat sich im Zeitraum von 2017 bis 2021 in beinahe allen Sektoren und Landkreisen positiv entwickelt (vgl. Abbildung 28). Lediglich im produzierenden Gewerbe in der Stadt Trier gab es einen leichten Rückgang von ca. 4 %. In fast allen Landkreisen verzeichneten Land- und Forstwirtschaft die größte Zunahme an der Bruttowertschöpfung. Die Zuwachsraten liegen zwischen 14 % (Stadt Trier) und 21 % (Kreis Trier-Saarburg). Abgesehen von der Stadt Trier nahm der Anteil des produzierenden Gewerbes an der Bruttowertschöpfung in allen Landkreisen zu. Eine sehr starke Zunahme gab es mit 27 % im Landkreis Bitburg-Prüm. In den anderen Landkreisen lag die Zunahme des Anteils des produzierenden Gewerbes zwischen 4 und 7 %. Der stärkste Anstieg im Dienstleistungssektor von fast 15 % erfolgt im Landkreis Trier-Saarburg, gefolgt vom Landkreis Bernkastel-Wittlich mit knapp 12 %. Den geringsten Zuwachs in der Bruttowertschöpfung des Dienstleistungssektors gab es in der Stadt Trier (ca. 7 %).



Karte 15: BIP je qm Industrie-/Gewerbefläche

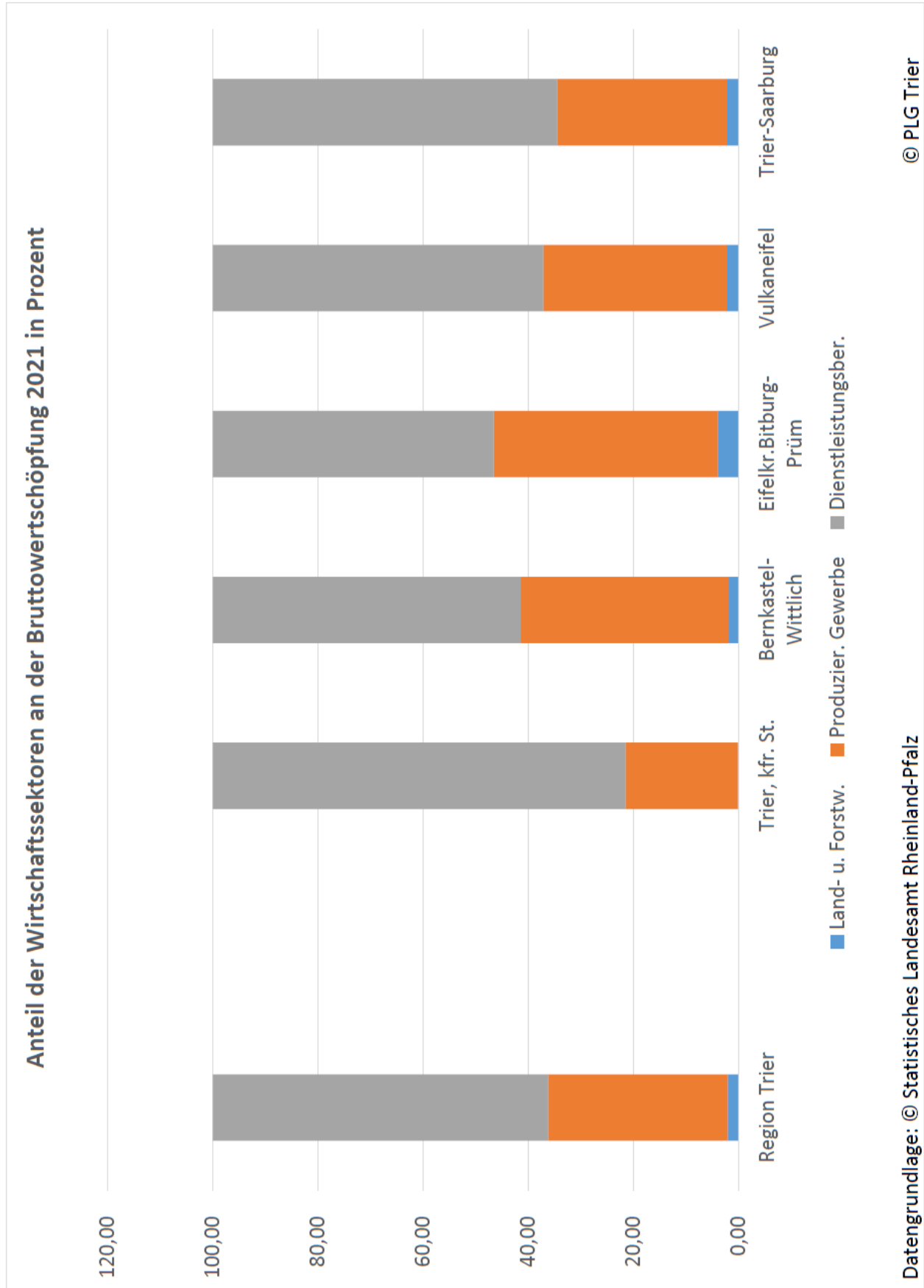


Abbildung 27: Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftssektoren

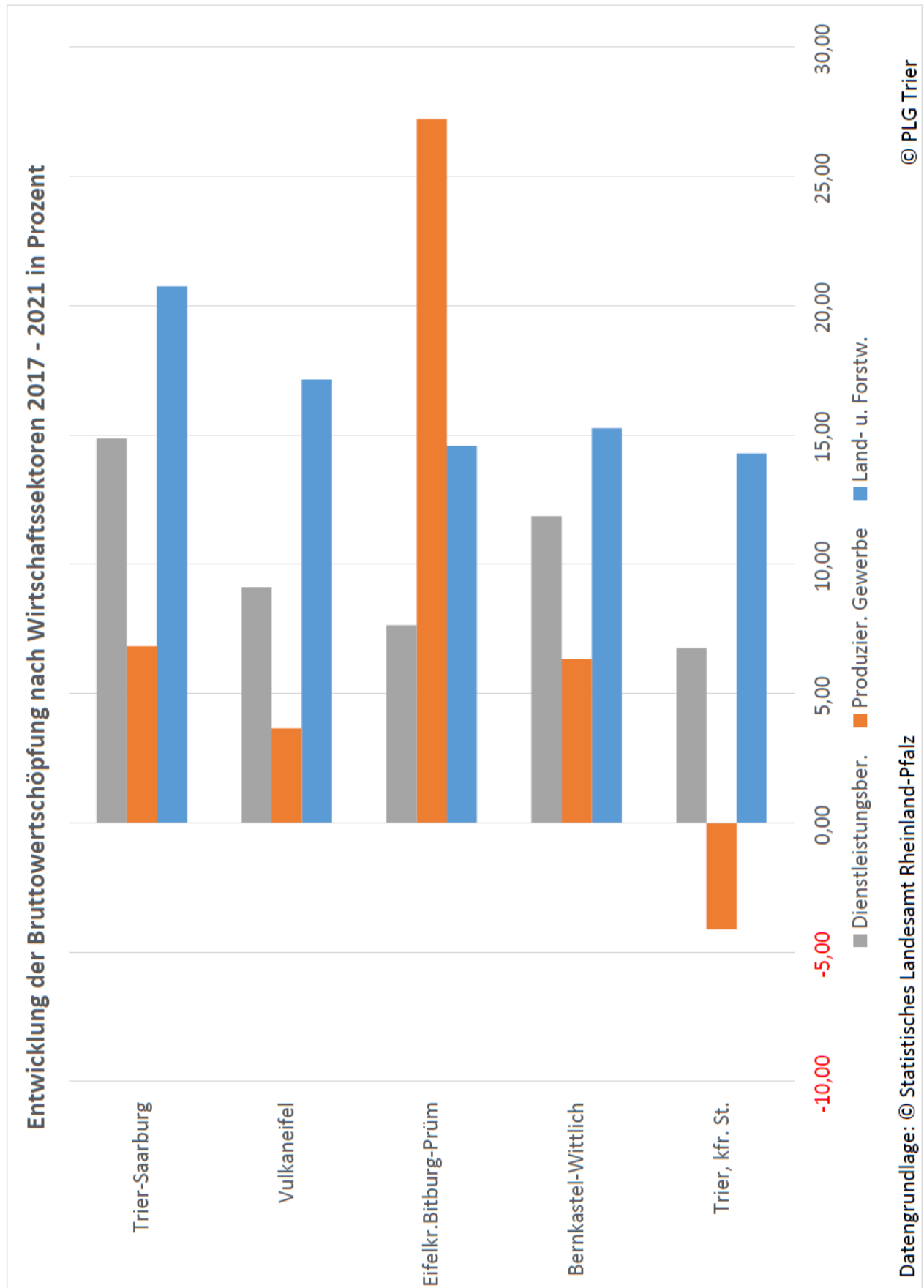


Abbildung 28: Entwicklung der Bruttowertschöpfung

Wirtschaftszweig	Niederlassungen 2021			
	davon			
	unter 10 Beschäftigte	10 bis 49 Beschäftigte	50 bis 249 Beschäftigte	250 und mehr
Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden	19	15	1	
Verarbeitendes Gewerbe	1140	331	125	30
Energieversorgung	628	6	2	1
Wasserversorgung; Abwasser- und Abfallentsorgung und Beseitigung von Umweltverschmutzungen	61	25	7	3
Baugewerbe	1988	324	36	
Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen	3443	654	111	7
Verkehr und Lagerei	408	142	37	4
Gastgewerbe	1794	286	30	
Information und Kommunikation	429	33	10	1
Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen	589	32	10	1
Grundstücks- und Wohnungswesen	1104	19	3	
Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen	2071	166	13	1
Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen	1006	108	37	4
Erziehung und Unterricht	388	171	13	3
Gesundheits- und Sozialwesen	1162	299	101	22
Kunst, Unterhaltung und Erholung	405	39	3	
Erbringung von sonstigen Dienstleistungen	1096	107	9	1
Summe	17731	2757	548	78

Datengrundlage: © Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

© PLG Trier 2024

Tabelle 2: Niederlassungen nach Wirtschaftszweig

Die Tabelle 2 gibt einen Überblick über die Anzahl der Niederlassungen in verschiedenen Wirtschaftszweigen im Jahr 2021, unterteilt nach Unternehmensgröße basierend auf der Zahl der Beschäftigten (unter 10, 10 bis 49, 50 bis 249 sowie 250 und mehr Beschäftigte). Insgesamt gab es 17.731 Niederlassungen mit weniger als 10 Beschäftigten, 2.757 Niederlassungen mit 10 bis 49 Beschäftigten, 548 Niederlassungen mit 50 bis 249 Beschäftigten und 78 Niederlassungen mit 250 oder mehr Beschäftigten.

Der Handel einschließlich der Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen hat mit 3.443 Betrieben die höchste Anzahl an Betrieben mit weniger als 10 Beschäftigten, gefolgt vom Baugewerbe mit 1.988 Niederlassungen und der Erbringung freiberuflicher, wissenschaftlicher und technischer Dienstleistungen mit 2.071 Betrieben.

Das verarbeitende Gewerbe weist die höchste Anzahl an Betrieben mit 50 bis 249 Beschäftigten auf (125 Niederlassungen), gefolgt vom Gesundheits- und Sozialwesen (101 Betriebe) und dem Handel (111 Niederlassungen).

Die Zahl der Betriebe mit 250 oder mehr Beschäftigten ist in den meisten Branchen sehr gering. Besonders hervorzuheben ist das verarbeitende Gewerbe mit 30 Großbetrieben, gefolgt vom Gesundheits- und Sozialwesen mit 22 sowie Handel und Verkehr mit jeweils 7 bzw. 4 Großbetrieben.

Insgesamt dominiert die Anzahl kleiner Unternehmen (unter 10 Beschäftigte) in nahezu allen Branchen, während Großunternehmen (über 250 Beschäftigte) nur in wenigen Wirtschaftszweigen wie dem verarbeitenden Gewerbe oder dem Gesundheits- und Sozialwesen nennenswert vertreten sind.

3.1.2. Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten

Die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort und auch am Wohnort ist in der gesamten Region Trier im Zeitraum von 2017 bis 2021 positiv. Allerdings gibt es auch hier lokale Unterschiede in der Entwicklung. Abbildung 29 zeigt, dass es in der Stadt Trier in diesem Zeitraum eine Zunahme von fast 7 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort gab, während die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort lediglich um 1 % angestiegen ist. Dies zeigt, dass die Stadt Trier mehr Bedeutung als Wohnort hinzugewonnen hat.

In den Landkreisen der Region Trier ist die Differenz zwischen der Zunahme der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort und am Wohnort nicht so deutlich ausgeprägt wie in der Stadt Trier. Die stärkste Zunahme beider Werte mit ca. 8 % ist für den Landkreis Bernkastel-Wittlich erkennbar. Der geringste Zuwachs erfolgte im Landkreis Trier-Saarburg.

Die Anzahl der Arbeitslosen hat in der Region Trier in ihrer Gesamtheit zugenommen. Im Berichtszeitraum erfolgte ein Anstieg von 10.567 auf 10.984. Es ist allerdings zu berücksichtigen, dass dieser Anstieg ausschließlich auf eine Zunahme der Arbeitslosen in der Stadt Trier zurück zu führen ist. In allen Landkreisen der Region nahm die Anzahl der Arbeitslosen ab, im Landkreis Vulkaneifel sogar um fast 15 % (vgl. Karte 16). In der Stadt Trier stieg die Anzahl der Arbeitslosen im Zeitraum von 2017 bis 2021 von 2.980 auf 3.709.

Das Oberzentrum Trier hat hinsichtlich seiner Funktion als Arbeitsort eine überragende Bedeutung in der Region. Das Pendlersaldo beläuft sich auf ca. 19.400 (vgl. Karte 17). Deutlich positive Pendlersalden haben auch die Mittelzentren Wittlich (ca. 8.200) und Bitburg (ca. 5.500). Die peripherer gelegenen Mittelzentren zeigen deutlich niedrigere Werte. Es ist auch erkennbar, dass das Grundzentrum Föhren ein relativ hohes Pendlersaldo aufweist. Dies ist mit dem überregional bedeutsamen Industriepark Region Trier und dessen Arbeitsplatzangebot zu erklären.

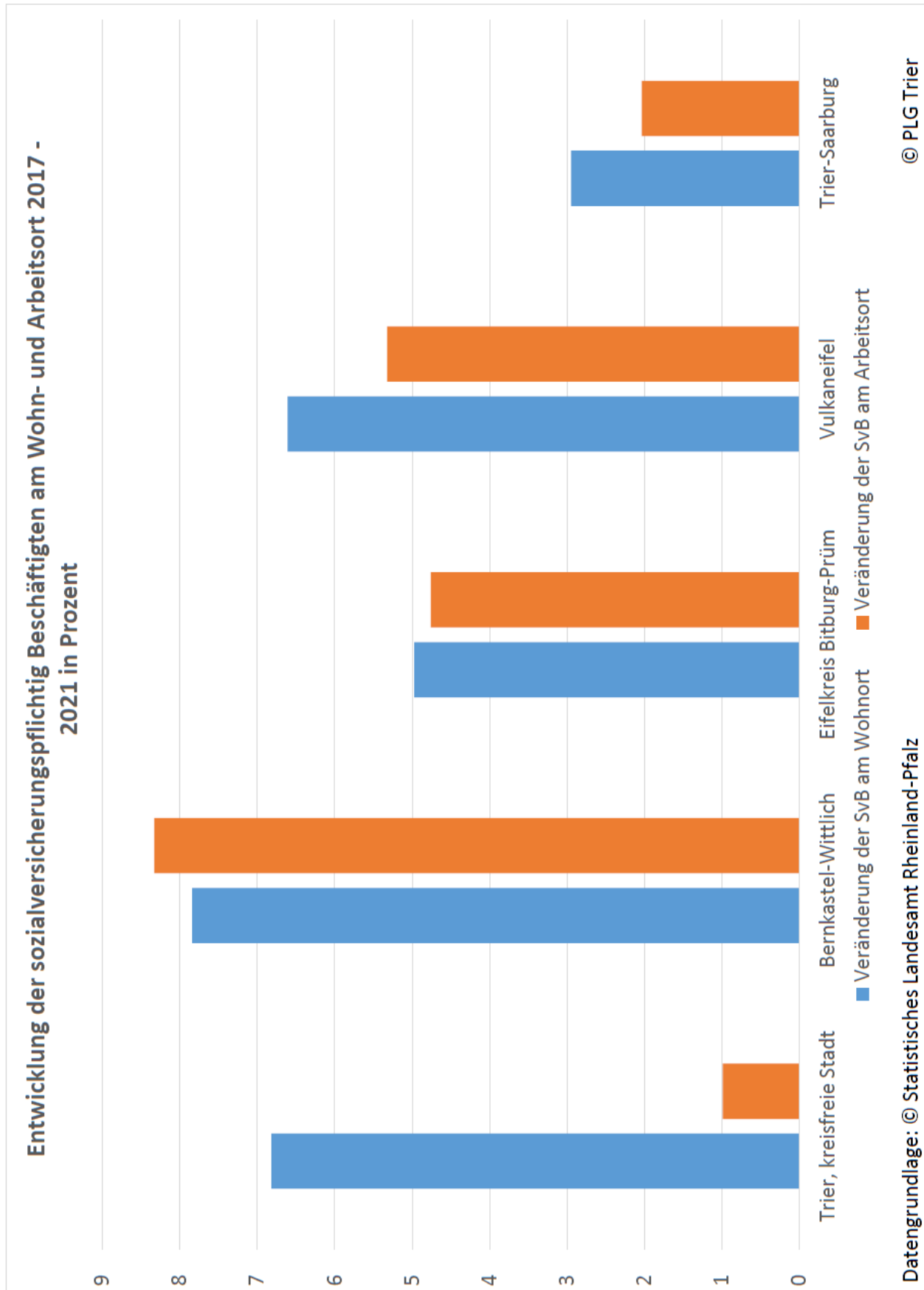
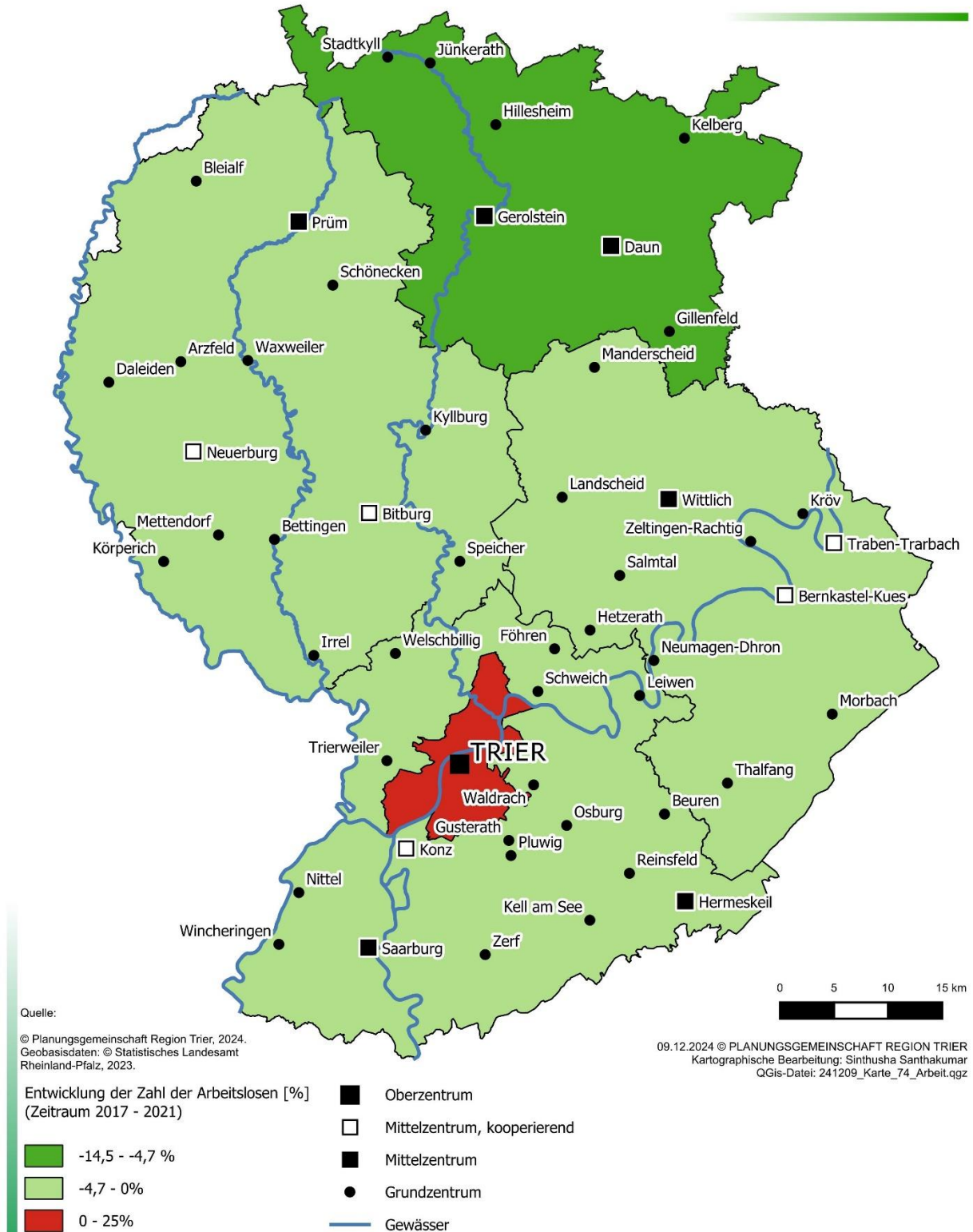
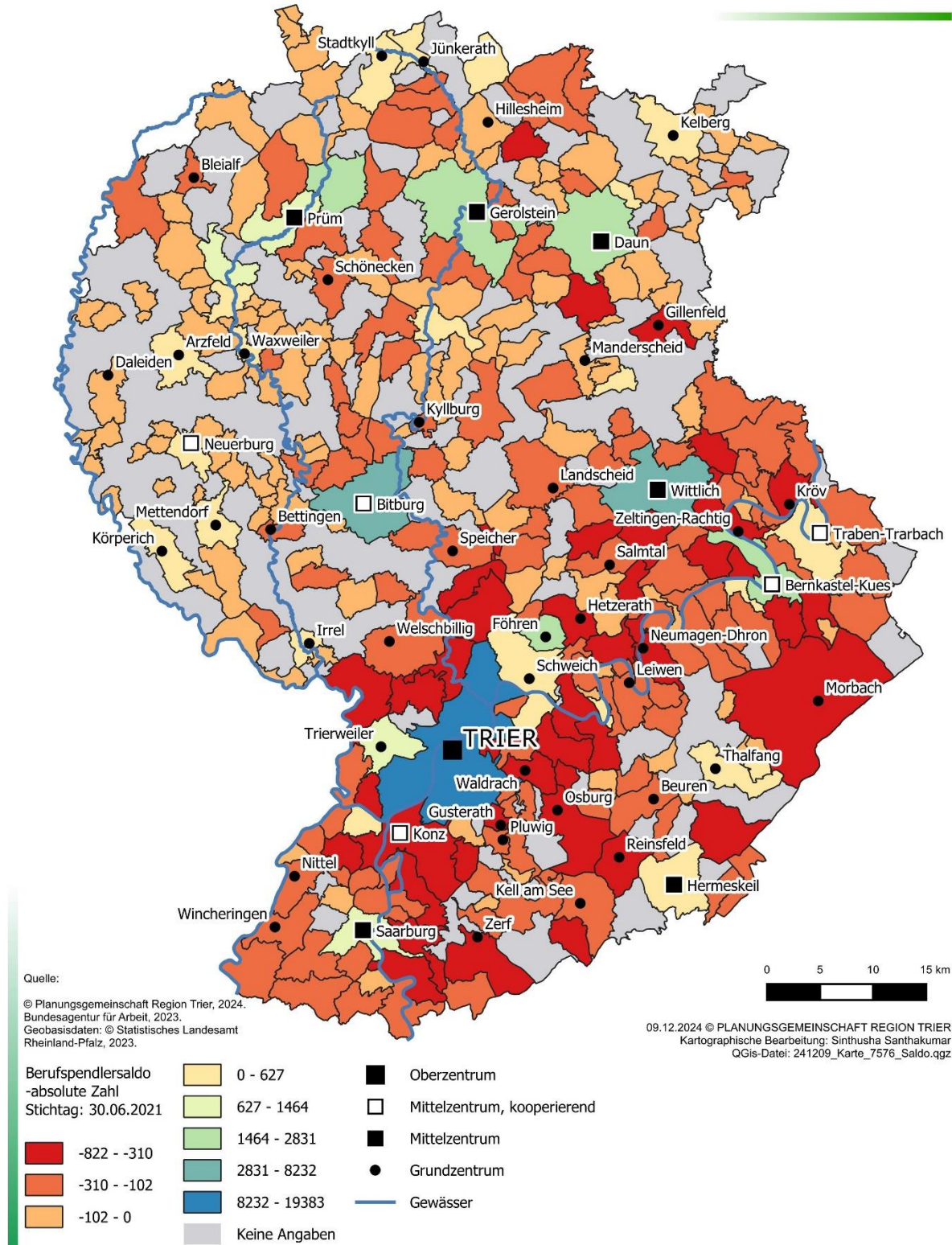


Abbildung 29: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2017 - 2021

Raumordnungsbericht 2022

Entwicklung der Zahl der Arbeitslosen
(Jahresdurchschnitt) 2017 bis 2021

Karte 16: Entwicklung Arbeitslosigkeit



Karte 17: Pendlersaldo

3.2. Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung in der Region

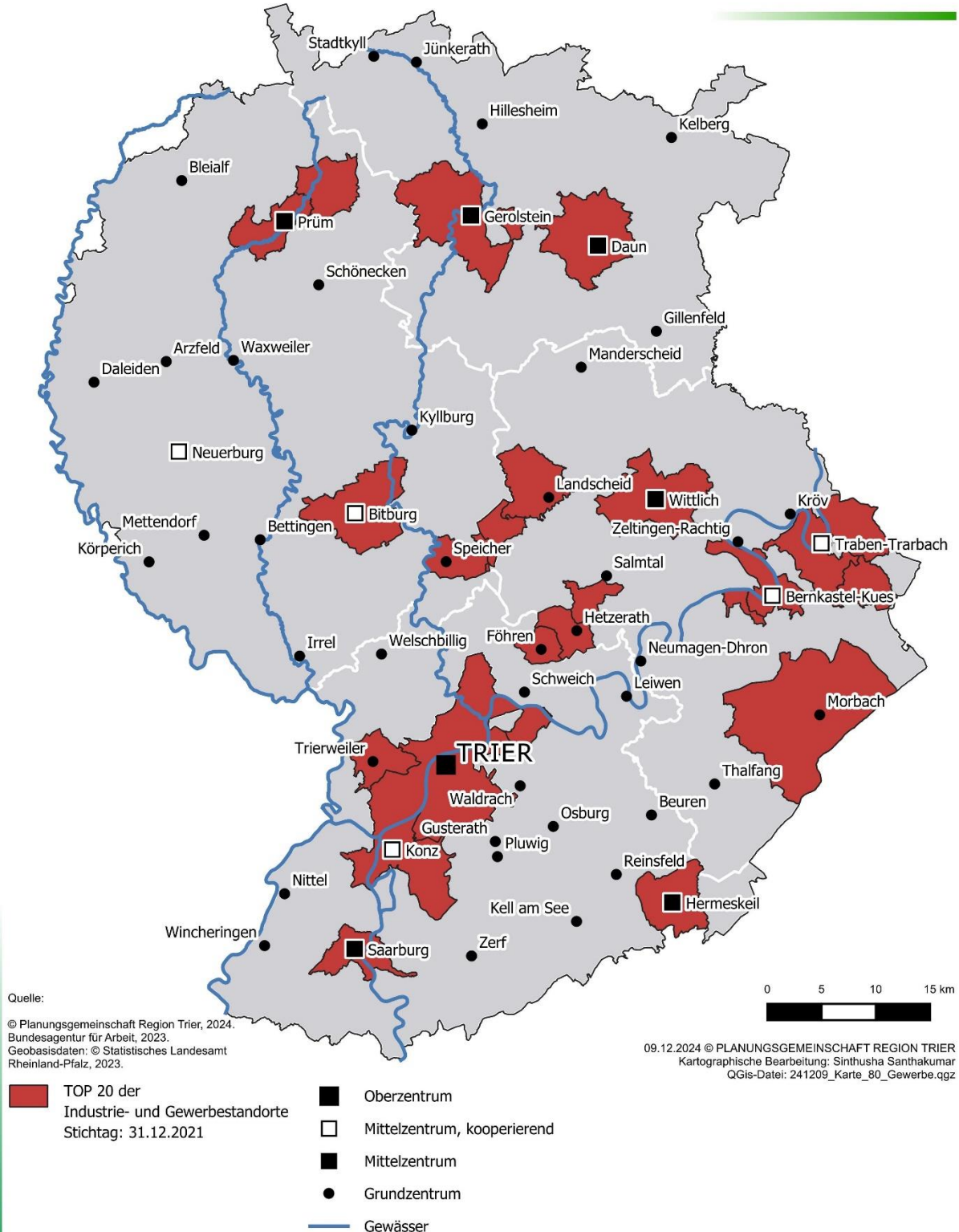
3.2.1. Bestand, Entwicklung und räumliche Verteilung der Industrie- und Gewerbefläche

Der Bestand an Gewerbe- und Industrieflächen konzentriert sich in der Region Trier überwiegend auf die Mittelzentren sowie das Oberzentrum Trier (vgl. Karte 18). In den dargestellten Top-20-Gewerbestandorten (die Einstufung erfolgte aufgrund der Flächengröße) gab es 2021 insgesamt 2.573 Hektar Gewerbe- und Industriefläche, wovon ca. 22 % (572 Hektar) alleine im Oberzentrum Trier lokalisiert waren. Weitere wichtige Gewerbestandorte in der Region Trier sind die Stadt Bitburg (359 Hektar), die Stadt Wittlich (280 Hektar) sowie die Einheitsgemeinde Morbach (221 Hektar) und die Stadt Hermeskeil (121 Hektar).

In Tabelle 3 werden die verfügbaren gewerblichen Potentialflächen basierend auf dem Monitoring-tool Raum + Monitor dargestellt (wie bereits in Kapitel 2.2.1 dargestellt ist die Qualität der Daten nicht abschließend nachvollziehbar, sodass die Vergleichbarkeit nicht gegeben ist; insbesondere die Daten der Stadt Trier sind **nicht** auf dem aktuellen Stand). Demnach gab es in der Region Trier insgesamt 1051 Hektar Außenreserven die für die gewerbliche Nutzung potentiell zur Verfügung. Des Weiteren waren in Raum + Monitor 239 Hektar Innenreserven eingetragen. Über die größten Außenpotentiale verfügen demnach die Verbandsgemeinde Gerolstein (138 Hektar), die Verbandsgemeinde Bitburger Land sowie die Verbandsgemeinde Saarburg-Kell (107 Hektar).

Aus der praktischen Arbeit bei der Planungsgemeinschaft Region Trier zeigt sich, dass eine besonders hohe Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieflächen im Oberzentrum Trier sowie von dort ausgehend über die Wittlicher Senke bis zur Stadt Wittlich besteht. In diesem Bereich ist der Bedarf höher als planerisch gesicherte Flächen zur Verfügung stehen.

Raumordnungsbericht 2022

Bestand der Industrie- und
Gewerbeflächen 2021

Karte 18: Bestand Industrie- und Gewerbeflächen

	Verfügbarkeit freier Gewerbe- /Industrieflächen in ha	
Verbandsgemeinde / Stadt	Außenreserve	Innenpotential
Bitburg	73,58	15,42
VG Arzfeld	5,70	0,00
VG Bitburger Land	121,52	21,69
VG Prüm	2,24	6,56
VG Speicher	0,00	24,26
VG Südeifel	56,20	0,00
Trier	112,08	88,81
Morbach	44,59	0,00
VG Berncastel Kues	30,75	8,93
VG Thalfang am Erbesk.	36,45	3,91
VG Traben-Trarbach	58,61	2,32
VG Wittlich-Land	91,51	21,99
Wittlich	22,23	6,57
VG Hermeskeil	17,78	0,00
VG Konz	7,23	4,63
VG Ruwer	35,57	0,00
VG Saarburg-Kell	106,80	1,00
VG Schweich an der römisch	10,08	5,36
VG Trier Land	55,93	4,97
VG Daun	13,86	1,65
VG Gerolstein	137,68	14,41
VG Kelberg	10,66	6,62
Summe	1051,06	239,11
		1290,17

Datengrundlage: Raum + Monitor

© PLG Trier 2024

Tabelle 3: Verfügbarkeit freier Gewerbe-/Industrieflächen (die zur Stadt Trier dargestellten Werte entsprechen nicht dem aktuellen Stand)

3.2.2. Finanzielle Rahmenbedingungen für die Industrie- und Gewerbeentwicklung

Die Gewerbesteuerhebesätze blieben in der Region Trier größtenteils unverändert. Im Jahr 2017 lag der Mittelwert des Hebesatzes bei 377 %. Dieser stieg bis 2021 lediglich um einen Prozentpunkt auf 378 % an. Insgesamt hoben in diesem Zeitraum 61 der 555 Gemeinden den Gewerbesteuerhebesatz an. In Abbildung 30 sind die Gemeinden mit den stärksten Zunahmen dargestellt. Es ist zu erkennen, dass nur kleinere Ortsgemeinden die Gewerbesteuerhebesätze in größerem Ausmaß erhöht haben. Eine Senkung des Hebesatzes haben nur 5 Ortsgemeinden durchgeführt.

Im Oberzentrum Trier lag der Gewerbesteuerhebesatz 2021 bei 430 %. Dieser wurde seit 2017 um 10 % erhöht. In den Mittelzentren Bitburg und Wittlich blieben die Hebesätze unverändert und betrugen 365 % (Bitburg) und 380 % (Wittlich). Der höchste Gewerbesteuerhebesatz der Region beträgt 600 % und ist in der Ortsgemeinde Wettlingen im Landkreis Bitburg-Prüm zu finden. Der

niedrigste Hebesatz beträgt 320 % und ist in den Gemeinden Bereborn, Lirstal und Walsdorf (alle im Landkreis Vulkaneifel) zu finden.

Bei der Betrachtung der räumlichen Verteilung der Höhe der Gewerbesteuerhebesätze (vgl. Karte 19) ist kein eindeutiges Verteilungsmuster erkennbar. Es besteht eine Konzentration höhere Hebesätze um das Oberzentrum Trier sowie im Moseltal nordöstlich von Trier.

Das Gewerbesteuer-Istaufkommen ist in der Region Trier sehr unterschiedlich ausgeprägt (vgl. Karte 20). Der höchste Wert wurde 2022 mit ca. 868.000 € je 1.000 Einwohner in der Stadt Trier erreicht. Ein ähnlich hoher Wert (859.000 € je 1.000 Einwohner) gab es im Landkreis Bernkastel-Wittlich. Darauf folgen mit 681.000 € je 1.000 Einwohner der Eifelkreis Bitburg-Prüm sowie mit 629.000 € je 1.000 Einwohner der Landkreis Vulkaneifel. Der niedrigste Wert wurde im Kreis Trier-Saarburg verzeichnet. Dieser war mit ca. 437.000 € je 1.000 Einwohner nur etwa halb so groß wie der Spitzenwert.

Bei den Gewerbesteuer-Einnahmen zeigt sich ein sehr ähnliches Bild. Allerdings lag der Landkreis Bernkastel-Wittlich im Jahr 2022 mit etwa 645.000 € je 1.000 Einwohner knapp vor der Stadt Trier mit 611.000 € je 1.000 Einwohner. Der niedrigste Wert wird auch hier im Kreis Trier-Saarburg erreicht (286.000 € je 1.000 Einwohner).

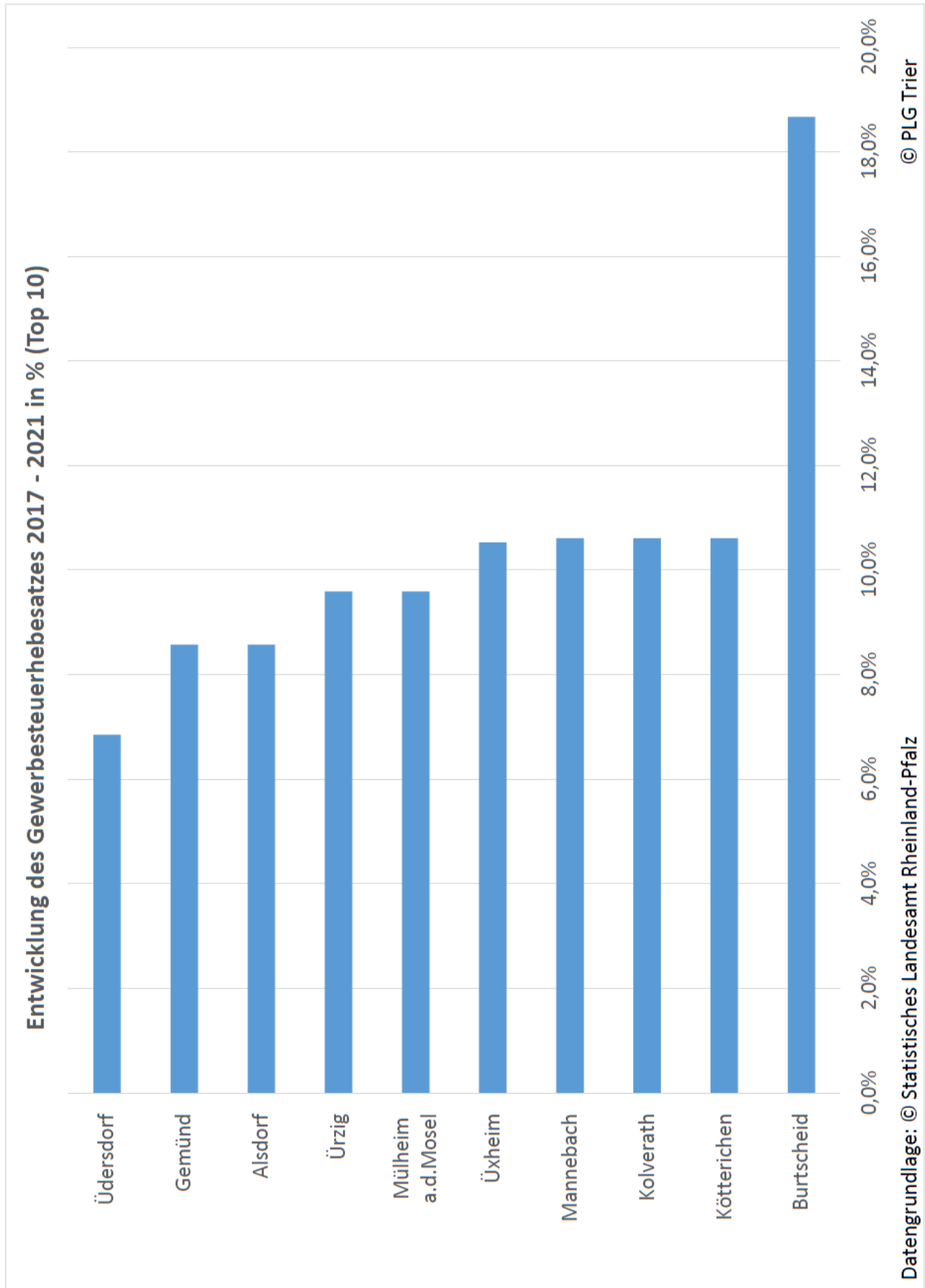
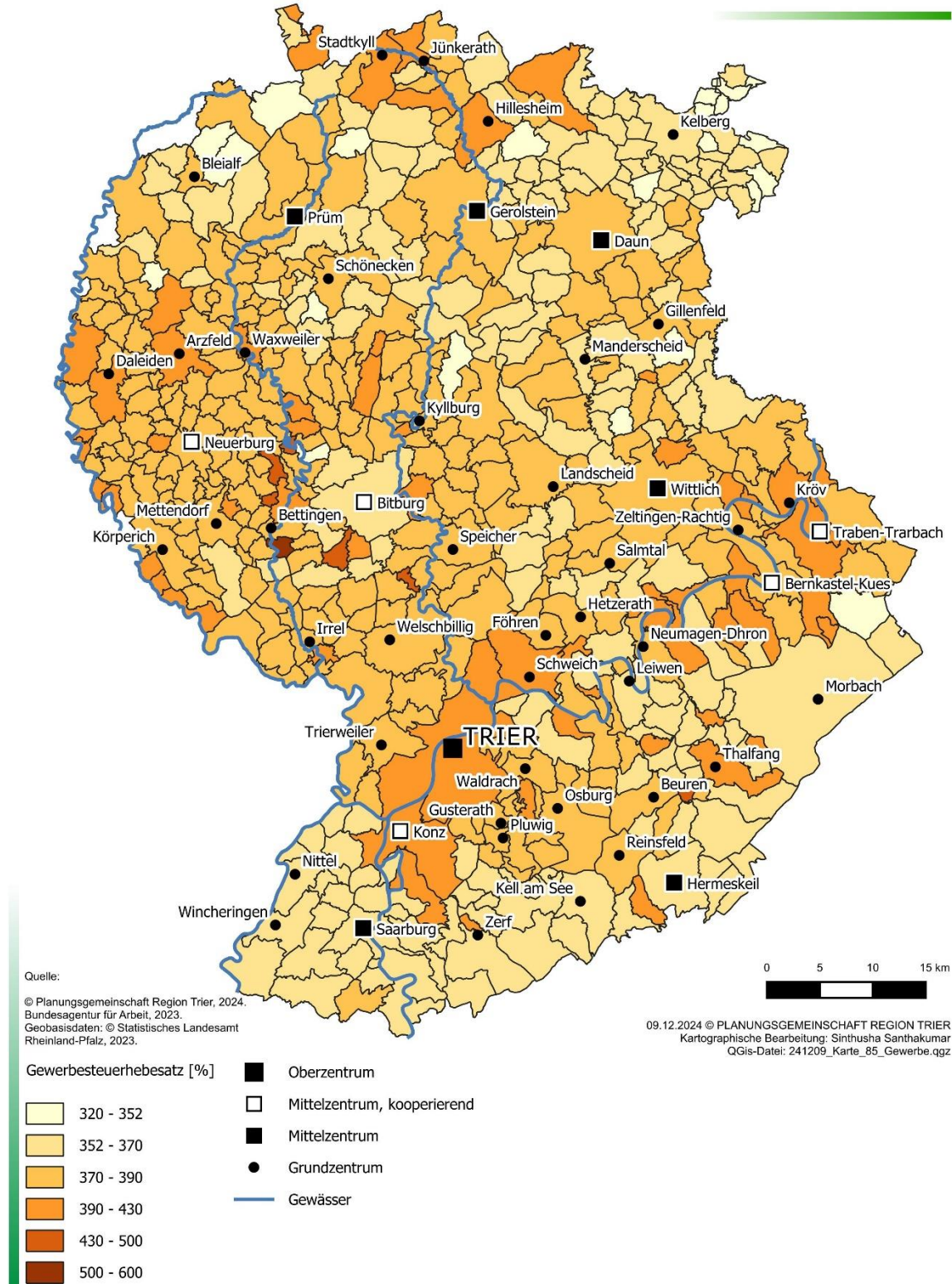


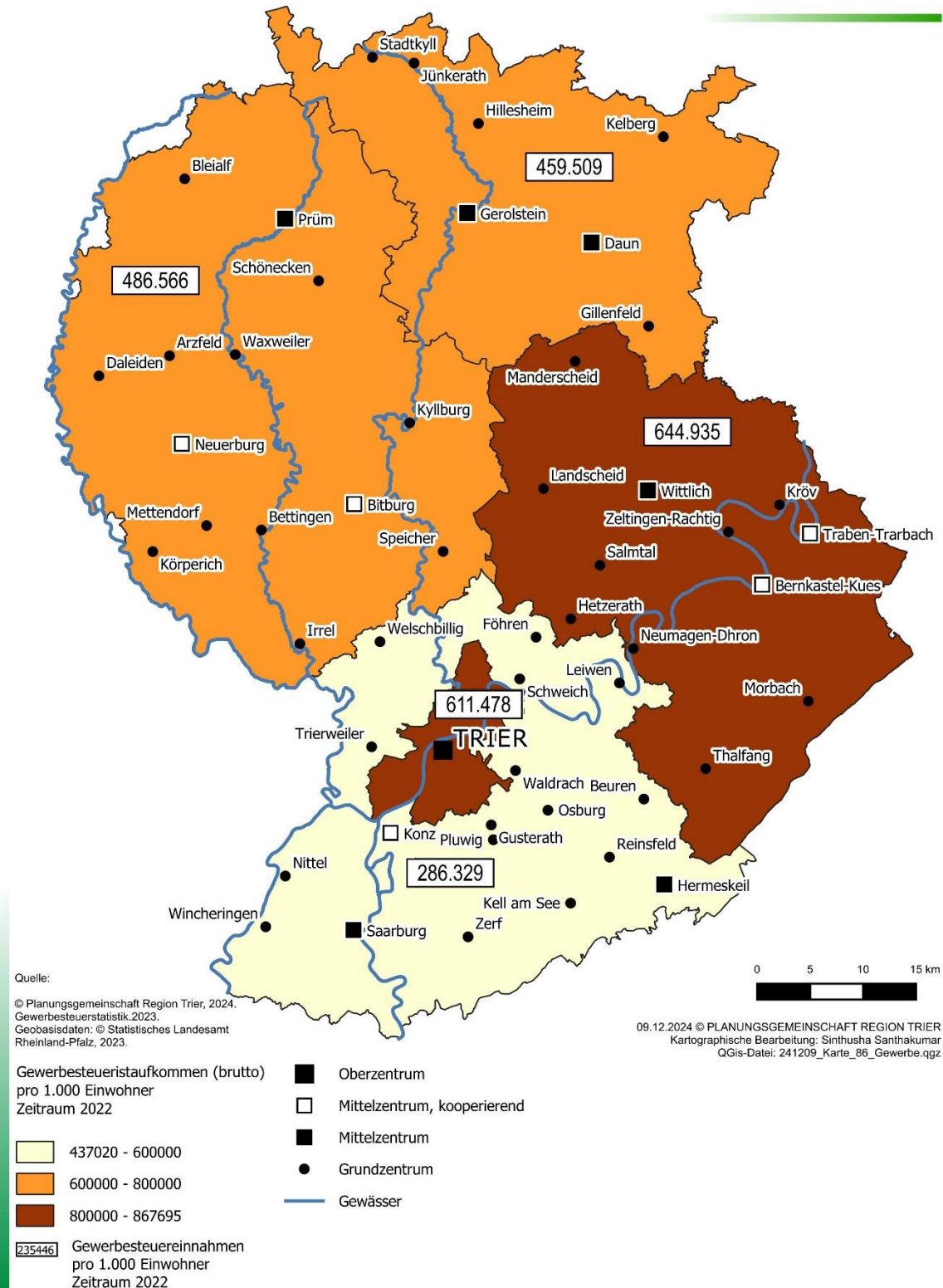
Abbildung 30: Top 10 Veränderung Gewerbesteuerhebesatz



Karte 19: Gewerbesteuerhebesatz 2021

Raumordnungsbericht 2022

Gewerbesteueristaufkommen (brutto) und Gewerbesteuerereinnahmen



Karte 20: Gewerbesteueristaufkommen und Gewerbesteuerereinnahmen

3.3. Fazit

Die wirtschaftliche Entwicklung in der Region Trier ist grundsätzlich positiv zu bewerten. Dies zeigt die Entwicklung der Bruttowertschöpfung (Abbildung 28), die Zunahme der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (Abbildung 29) sowie die überwiegend gute Entwicklung der Arbeitslosigkeit (Karte 16).

Im Ballungszentrum Trier und dessen Umland, sowie in den Mittelzentren Wittlich und Bitburg bestehen eine Vielzahl an gewerblicher und industrieller Ansiedlungen von regionaler und überregionaler Bedeutung. Dementsprechend ist die Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieflächen auch relativ hoch. Insbesondere im Trierer Tal über die Wittlicher Senke bis zur Stadt Wittlich besteht eine besonders hohe Nachfrage die kaum gedeckt werden kann.

Peripherere Lagen in der Region Trier verzeichnen ebenfalls eine positive Entwicklung, allerdings in einer geringeren Intensität.

3.4. Herausforderungen einer nachhaltigen Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung

Mit zunehmender Belegung der Konversionsflächen ist das Angebot an Flächen für die Ansiedlung und Erweiterung von Unternehmen seit einigen Jahren deutlich zurückgegangen. Vor allem größere und zusammenhängende Flächen stehen für gewerbliche Betriebe nur noch bedingt zur Verfügung. Eine Diskrepanz zwischen Flächennachfrage und -verfügbarkeit ist, wenn auch regional sehr unterschiedlich ausgeprägt, erkennbar.

Darüber hinaus ist auch das Potenzial neuer Gewerbeflächen offensichtlich begrenzt. Konkurrierende Nutzungsansprüche, technische Restriktionen, Eigentumsverhältnisse etc. grenzen die Flächenverfügbarkeit zunehmend ein.

Die ungesteuerte Neuausweisung von Gewerbe- und Industriegebieten widerspräche den im Koalitionsvertrag des Landes (Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme auf Netto-Null bis 2050) sowie in der Nachhaltigkeitsstrategie des Bundes (Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme auf 30 ha pro Tag (bundesweit) als auch in der Nachhaltigkeitsstrategie des Landes (Begrenzung auf unter 1 ha pro Tag bis 2030) festgeschriebenen Zielen.

Ein sparsamer und zielgerichteter Umgang mit den zur Verfügung stehenden und neu zu disponierenden Flächen ist damit selbstverständlich und vor dem Hintergrund des Klimawandels und der Zunahme von Extremhochwasserereignissen unabdingbar. Insoweit sind neben der Neuflächen-disposition auch Strategien und Instrumente erforderlich, die bedarfsgerechte Flächenentwicklung mit einem sparsamen und effizienten Umgang im Bestand verbinden.

Lösungsansätze, um die wirtschaftliche Entwicklung einerseits und einen sparsamen Umgang mit der Fläche sicherzustellen könnten sein:

- Qualifizierung von Bestandsgebieten
- Flexibilisierung: von Planungsinstrumenten
- Flächentausch

- Interkommunale Zusammenarbeit
- Steuerung der Flächenverhaltung für große Investitionsvorhaben
- Bodenbevorratung

3.5. Planerische Steuerung und Maßnahmen zur Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung einschließlich Analyse und Bewertung

3.5.1. Monitoring von Brachflächen

Es existiert für die Region Trier kein einheitliches Monitoring-System von gewerblichen Brachflächen. Für das Monitoring gewerblicher Potentialflächen kann auch das System Raum + Monitor genutzt werden. Letztendlich sind die Verbandsgemeinden aber nicht dazu verpflichtet ein Monitoring durchzuführen.

3.5.2. Kommunale Entwicklungs- und Umsetzungsstrategien z.B. interkommunale Kooperation, Regionalentwicklung, private Entwicklungsträger, Gewerbeflächenmanagement

Der Klimaschutz und die zunehmenden Flächennutzungskonkurrenzen (bspw. durch den Ausbau erneuerbarer Energien, Wohnbau- und Gewerbe-/Industriezwecke, Freiraumbelange) erfordern einen sparsamen Umgang mit der endlichen Ressource „Fläche“. In der Nachhaltigkeitsstrategie Rheinland-Pfalz (Fortschreibung 2019) ist daher auch das Ziel, die Flächenneuanspruchnahme bis 2030 auf unter 1 ha pro Tag zu begrenzen, festgeschrieben. Seit 2019 wird dieser Zielwert in RLP wieder überschritten. Im Vierjahresdurchschnitt 2018 bis 2021 lag die „netto“ Flächenneuanspruchnahme bei 4,3 Hektar pro Tag. Auch die Industrie- und Gewerbefläche verzeichnet seit 2016 eine Zunahme. Die zentrale Frage ist folglich, wie künftig einerseits die Ziele zur Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme eingehalten werden können und andererseits eine bedarfsorientierte Bereitstellung von Gewerbe-/Industrieflächen, die von großer Bedeutung für die Sicherung des Landes als bedeutender Wirtschafts- und Industriestandort sind, ermöglicht werden kann.

Konversionsprojekt parQ54 in Trier

Das Projekt parQ54 im Trierer Stadtteil Euren steht exemplarisch für eine zukunftsweisende Stadtentwicklung und aktive Wirtschaftspolitik. Angesichts einer hohen Nachfrage nach Gewerbeflächen und eines gleichzeitig begrenzten Angebots in der Region Trier ist die Entwicklung neuer Gewerbeflächen von zentraler Bedeutung. Der Flächennutzungsplan 2030 der Stadt Trier prognostiziert einen Bedarf von 44,6 bis 58,6 Hektar zusätzlicher Gewerbeflächen. Vor diesem Hintergrund konnte die Stadt Trier das Gelände der ehemaligen General-von-Seidel-Kaserne im Westen der Stadt erwerben, um hier ein innovatives und nachhaltiges Gewerbegebiet zu schaffen.

Das Areal, das insgesamt etwa 10,5 Hektar umfasst, wurde bis 2009 militärisch genutzt, lag anschließend bis 2014 brach und diente kurzfristig als Aufnahmelaager für Asylsuchende. Mit dem Grundsatzbeschluss im Jahr 2018 zum Ankauf der Fläche und dem Entwicklungsbeschluss im Jahr 2020 verfolgt die Stadt Trier eine klare Strategie: die Stärkung des Wirtschaftsstandorts durch

die Schaffung neuer Arbeitsplätze, die Unterstützung kleiner und mittelständischer Unternehmen sowie die langfristige Sicherung der Attraktivität der Region.



Abbildung 31: Städtebauliches Konzept parQ54. Quelle: Stadt Trier

Die Entwicklung des Gebiets zeichnet sich durch klare Zielsetzungen aus. Geplant ist ein Gewerbegebiet, das speziell auf kleine und mittelständische Unternehmen ausgerichtet ist. Hierbei soll eine Mischung aus Dienstleistungs- und Büronutzungen entstehen, wobei Ansiedlungsflächen zwischen 1.250 und 5.000 Quadratmetern zur Verfügung stehen werden. Einzelhandel mit innenstadt- oder zentrenrelevanter Bedeutung ist im Plangebiet ausdrücklich ausgeschlossen, um den Fokus auf gewerbliche Nutzungen zu erhalten.

Die innere Erschließung des Gebiets wird durch eine Ringstraße gewährleistet, die eine flexible und nachfrageorientierte Gestaltung der Grundstücksgrößen ermöglicht. Nachhaltigkeit steht dabei im Zentrum der Planungen: Für die Heizenergieversorgung wird die Nutzung von Abwasserwärme angestrebt, ein Projekt, das in enger Zusammenarbeit mit den Stadtwerken Trier umgesetzt wird. Auch das Mobilitätskonzept setzt auf Nachhaltigkeit: Innerhalb des Gebiets entstehen attraktive Fuß- und Radwege, während die Anbindung an das regionale Radwegenetz und den öffentlichen Nahverkehr vorgesehen ist.

Ein weiterer Fokus liegt auf der Schaffung einer hohen Aufenthaltsqualität. Begrünungsmaßnahmen, ein zentraler Quartiersplatz und der Erhalt ökologisch wertvoller Grünstrukturen tragen dazu bei, das Areal lebenswert zu gestalten. Ein querender Grünzug von Nordwest nach Südost sichert dabei die ökologische Vernetzung.

Die Umgestaltung der ehemaligen Kaserne umfasst den Abriss der meisten Bestandsgebäude, wobei fünf erhaltene Gebäude für Büronutzungen umgewandelt werden sollen. Das Gesamtinvestitionsvolumen für das Projekt beträgt rund 22 Millionen Euro, von denen 5,8 Millionen Euro durch das Land Rheinland-Pfalz getragen werden. Diese Förderung ermöglicht es der Stadt, Grundstücke zu verhältnismäßig günstigen Preisen zwischen 117 und 130 Euro pro Quadratmeter anzubieten. Durch den Verkauf der Grundstücke werden Einnahmen von etwa 8,2 Millionen Euro erwartet.

Nach der Fertigstellung des Projekts rechnet die Stadt Trier mit der Ansiedlung von etwa 250 Arbeitsplätzen. Damit leistet parQ54 nicht nur einen bedeutenden Beitrag zur lokalen Wirtschaft, sondern setzt auch ein starkes Zeichen für eine nachhaltige und zukunftsorientierte Stadtentwicklung.

3.6. Zukünftige Handlungserfordernisse und -möglichkeiten für eine nachhaltige Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung

In Rheinland-Pfalz ist die Gesamtfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms (LEP) 5 in Vorbereitung. In diesem Kontext stellt sich die zentrale Frage, wie auf landesplanerischer Ebene eine Unterstützung in Richtung der regionalen und kommunalen Gebietskörperschaften zur bedarfsgerechten Disposition von Gewerbe- und Industrieflächen organisiert werden kann und welchen Beitrag hier das neue Landesentwicklungsprogramm 5 leisten kann. Gleichmaßen gilt es, Strategiebausteine in Richtung der Regionalen Raumordnungsplanung zu positionieren, die dann in der direkten Abstimmung mit den kommunalen Gebietskörperschaften umgesetzt werden.

Die Nutzung von Wirtschaftsflächen ist Basis und zugleich Motor allgemeiner Prosperität im Land. Da die adäquate Ausstattung mit Gewerbe- und Industrieflächen eine entscheidende Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung der Gebietskörperschaften, Regionen und des Landes Rheinland-Pfalz hat, sind die Landes- und Regionalplanung sowie die Bauleitplanung äußerst wichtige Bausteine im Kontext der Gesamtentwicklung. Die Bereitstellung eines ausreichenden Angebots an Flächen für die Erweiterung, die Verlagerung sowie die Ansiedlung von Betrieben sind eine wichtige Voraussetzung für die Entfaltung der wirtschaftlichen Potenziale.

Das aktuelle Landesentwicklungsprogramm LEP IV legt bei der Entwicklung von Industrie- und Gewerbeflächen einen wichtigen Fokus auf die Konversion ehemals vorrangig militärisch genutzter Liegenschaften. Dadurch konnte die Neuinanspruchnahme von Flächen gering gehalten werden. Derzeit geht Rheinland-Pfalz besonders sparend in Bezug auf die Flächenneuinanspruchnahme von Gewerbe- und Industrieflächen vor.

Allerdings ist mit zunehmender Belegung der Konversionsflächen seit einigen Jahren das Angebot an Flächen für die Ansiedlung und Erweiterung von Unternehmen deutlich zurückgegangen. Vor allem größere und zusammenhängende Flächen stehen für gewerbliche Betriebe nur noch bedingt

zur Verfügung. Ein Delta zwischen Flächennachfrage und -verfügbarkeit ist erkennbar – wenn auch regional sehr unterschiedlich ausgeprägt.

Darüber hinausgehend ist auch das Potenzial neuer Gewerbeflächen offensichtlich begrenzt. Schutzregimes, technische Restriktionen, Eigentumsverhältnisse etc. grenzen die Flächenverfügbarkeit zunehmend ein. Ein sparsamer und zielgerichteter Umgang mit den zur Verfügung stehenden und neu zu disponierenden Flächen ist damit selbstverständlich und vor dem Hintergrund des Klimawandels und der Zunahme von Extremhochwasserereignissen unabdingbar. Insoweit sind neben der Neuflächendisposition auch Strategien und Instrumente erforderlich, um die bedarfsgerechte Flächenentwicklung mit einem sparsamen und effizienten Umgang im Bestand zu verbinden.

Auf Basis dieser Erkenntnisse gilt es, die Erfordernisse an die Flächendisposition in Ziele und Grundsätze des neuen Landesentwicklungsprogramms 5 zu übersetzen. Dabei gilt es, Instrumente der Flexibilisierung für die Regionalen Raumordnungspläne und die kommunale Bauleitplanung anzubieten sowie die Unterstützungsangebote des Landes zu formulieren und umzusetzen. Gleichmaßen sind die Kommunen gehalten, die Flächensparziele des Landes Rheinland-Pfalz und die Nachhaltigkeitskriterien im Sinne des Klimaschutzes umzusetzen. Das LEP 5 soll insoweit unter der Devise „Fördern und Fordern“ entwickelt werden. Nur gemeinsam können die ehrgeizigen Ziele im Sinne einer nachhaltigen Flächenentwicklung und -qualifizierung erreicht werden.

Literaturverzeichnis

- Beirat für Raumentwicklung (2019): Empfehlung des Beirats für Raumentwicklung. Räume entwickeln – Heimat gestalten!, S. 4. https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/themen/heimat-integration/raumordnung/beirat/bfR-grundsatzempfehlung-heimat-2019.pdf?__blob=publicationFile&v=2
- Jörissen, J.; Coenen, C. (2005): TA-Projekt Reduzierung der Flächeninanspruchnahme. Ziele, Maßnahmen, Wirkungen. Berlin. = TAB Arbeitsbericht Nr. 98. S. 168f.
- Meinel, Gotthard; Henger, Ralph; Krüger, Tobias; Schmidt, Tom; Schorcht, Martin (2020) : Wer treibt die Flächeninanspruchnahme? Ein Planvergleich und deren Flächenwirkung, Raumforschung und Raumordnung / Spatial Research and Planning, Vol. 78, Iss. 3, pp. 233-248.
- Staatskanzlei Rheinland-Pfalz (2023): Nachhaltigkeitsstrategie Rheinland-Pfalz.
- Statistisches Bundesamt (2023): Erläuterungen zum Indikator "Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche" https://www.destatis.de/DE/Themen/Branchen-Unternehmen/Landwirtschaft-Forstwirtschaft-Fischerei/Flaechennutzung/Methoden/anstieg-suv.pdf?__blob=publicationFile
- Wirth, H. (2023): Fraunhofer ISE Zitierhinweis: Aktuelle Fakten zur Photovoltaik in Deutschland, Harry Wirth, Download von www.pv-fakten.de, Fassung vom 20.12.2023
- Planungsgemeinschaft Region Trier (2024): Entwurf des Regionalen Raumordnungsplans Region Trier für die zweite öffentliche Auslegung. Beschluss der Regionalvertretung vom 26.09.2024.

Quellen Exkurs (Kapitel 3.5.2)

- Stadtverwaltung Trier (2024): Bebauungsplan BW 84 „Ehemalige General-von-Seidel-Kaserne“, städtebauliche Begründung. Abrufbar über: <https://www.trier.de/bauen-wohnen/stadtplanung/bauleitplanung/rechtsverbindliche-bebauungsplaene/> .
- Stadtverwaltung Trier (2024): Webseite des Gewerbeparks parQ54. <https://parq54.de/> .
- Stadtverwaltung Trier (2024): parQ54 – Umwandlung der früheren General-von-Seidel-Kaserne in einen Gewerbestandort. <https://www.trier.de/wirtschaft-arbeit/bauflaechen-gewerbe/seidel-kaserne/>
- Stadtverwaltung Trier (2021): Öffentliche Vorlage der Stadtratssitzung 446/2021. Bebauungsplan BW 84 „Ehemalige General-von-Seidel-Kaserne“. <https://info.trier.de/bi/vo020.asp?VOLFDNR=12496#allrisSV>.
- Stadtverwaltung Trier (2020): Öffentliche Vorlage der Stadtratssitzung 412/2020. Grundsatzbeschluss zur Entwicklung der General-von-Seidel-Kaserne. <https://info.trier.de/bi/vo020.asp?VOLFDNR=11722>.
- Stadtverwaltung Trier (2018): Öffentliche Vorlage der Stadtratssitzung 015/2018. Grundsatzbeschluss Aufnahme Ankaufsverhandlungen. <https://info.trier.de/bi/to020.asp?TOLFDNR=122718>.
- Trierischer Volksfreund (2024): Artikel vom 28.11.2024: „Was aus einer Kaserne alles werden kann“.