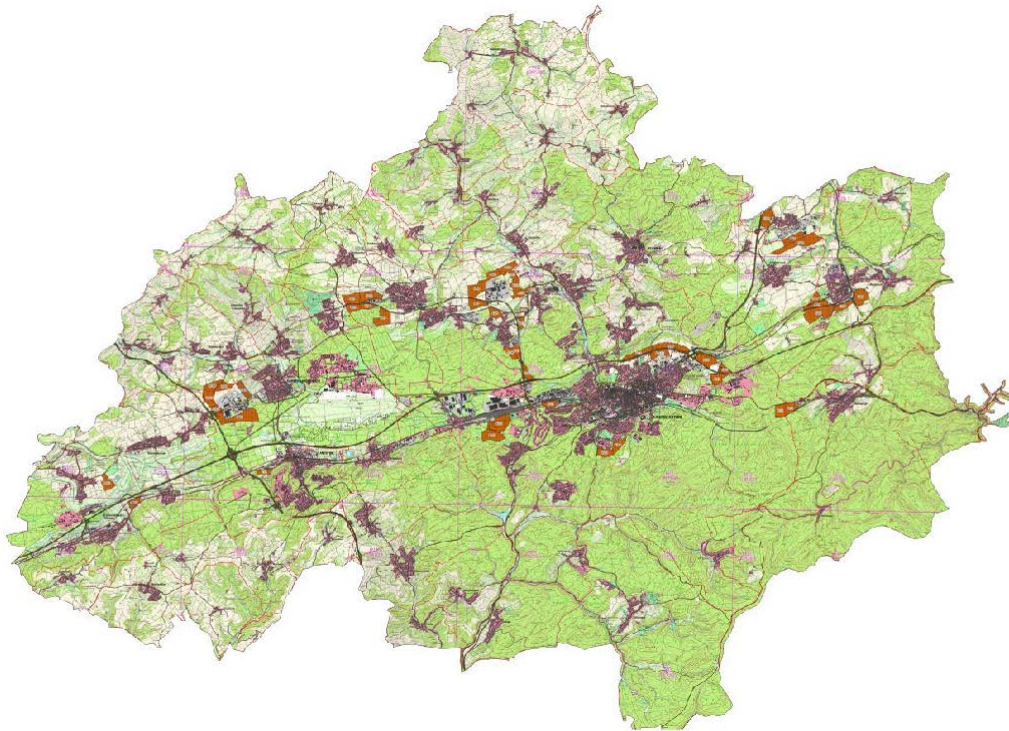




Interkommunale (flächenübergreifende) Gewerbegebiets- und Industriegebietsflächenpotenzialstudie für die Stadt und den Landkreis Kaiserslautern *(Endfassung)*

Auftraggeber:

Wirtschaftsförderungsgesellschaft
Stadt und Landkreis Kaiserslautern mbH
Fruchthallstraße 14
67655 Kaiserslautern

Auftragnehmer:

Forschungs- und Informationsgesellschaft für Fach- und Rechts-
Fragen der Raum- und Umweltplanung mbH
Bahnhofstr. 22
67655 Kaiserslautern

PK17-033

Kaiserslautern, den 13.06.2018

FIRU mbH

Forschungs- und Infor-
mations- Gesellschaft
für Fach- und Rechts-
fragen der Raum und
Umweltplanung mbH

BERLIN

Berliner Straße 10
D-13187 Berlin
Telefon: +49 30 288775-0
Telefax: +49 30 288775-29
Email: firu-berlin@firu-mbh.de

KAISERSLAUTERN

Bahnhofstr.22
D-67655 Kaiserslautern
Telefon: +49 631 36245-0
Telefax: +49 631 36245-99
Email: firu-kl1@firu-mbh.de

KOBLENZ

Schloßstr. 5
D-56068 Koblenz
Telefon: +49 261 914798-0
Telefax: +49 261 914798-17
Email: firu-ko@firu-mbh.de

SAARBRÜCKEN

Am Staden 27
D-67655 Kaiserslautern
Telefon: +49 681 4038421
Email: firu-sb@firu-mbh.de

Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. Andreas Jacob

Prokurist:
Dipl.-Ing. Agr. Detlef Lilier
Dipl.-Ing. Oliver Knebel

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Der vorliegende Bericht wurde auf Grundlage der für FIRU mbH zugänglichen Informationen sowie Angaben Dritter erstellt. Für Richtigkeit und Vollständigkeit übernimmt FIRU mbH keine Gewähr. Alle Zahlen, Größen und sonstige Angaben sind unverbindlich.

Dieser Bericht ist nur für den Empfänger persönlich bestimmt, eine Weitergabe an Dritte ist nur mit ausdrücklicher, schriftlicher Zustimmung und Genehmigung der FIRU mbH gestattet. Alle hierin enthaltenen Informationen sind, soweit sie nicht öffentlich zugänglich, vertraulich zu behandeln.

Es gilt deutsches Recht. Gerichtsstand ist Kaiserslautern, Rheinland-Pfalz.

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	5
1.1	Hintergrund, Auftrag und Zielsetzung der Studie.....	5
1.2	Vorgehensweise und Methodik.....	6
1.3	Mitwirkung, Beteiligung und Projektchronologie.....	7
2	Planungsrechtliche Einordnung der Studie	9
3	Gewerbeflächenprognose für den Wirtschaftsraum Kaiserslautern.....	11
3.1	Abgrenzung des Untersuchungsraums und Kurzportrait des Wirtschaftsraums.....	11
3.2	Analyse des Einzugsgebiets des Wirtschaftsraums Kaiserslautern.....	13
3.3	Analyse der Reserve- und Militärflächen im Wirtschaftsraum Kaiserslautern	15
3.4	Gewerbeflächenhochrechnung bis zum Jahr 2040.....	16
3.5	GIFPRO-Modelle	18
3.6	Gemittelter Gewerbeflächenbedarf bis zum Jahr 2040 (Endergebnis)	26
4	Gewerbegebiets- und Industriegebietsflächenpotenziale	27
4.1	Methodik	27
4.2	Standortbereiche im Wirtschaftsraum Kaiserslautern	42
4.3	Thematische Auswertung der Standortbereiche.....	53
4.4	Standörtliche Entwicklungsempfehlung zur Bedarfsdeckung.....	63
5	Förderansätze für Gewerbe- und Industrieflächen (Fördermittelspiegel)	67
5.1	Gewerbe, Industrie und sonstige Wirtschaft.....	68
5.2	Technische und Soziale Infrastruktur	74
5.3	Energieentwicklung und Energieeffizienz.....	77
5.4	Umwelt und Klimaschutz.....	79
6	Interkommunale Kooperationsformen im Wirtschaftsraum Kaiserslautern.....	81
7	Qualitätsaspekte nachhaltiger Gewerbeflächenentwicklung im Wirtschaftsraum Kaiserslautern	85
7.1	Qualitätsaspekte aus städtebaulicher Sicht.....	85
7.2	Qualitätsaspekte aus unternehmensbezogener Sicht	86
7.3	Qualitätsaspekte im organisatorischen und stadtreionalpolitischen Kontext	86
7.4	Qualitätsaspekte im ökologischen Kontext	87
8	Gewerbeflächenentwicklung und Bodenmobilisierung im Wirtschaftsraum Kaiserslautern - Trägerschaftsgesellschaft	89
8.1	Errichtung eines interkommunalen Gewerbeflächenzweckverbandes	89
8.2	Gründung einer (vollständig oder mehrheitlich) öffentlichen Zweckgesellschaft für Erwerb, Entwicklung und Betrieb der Gewerbeflächen	91
8.3	(Öffentliche) Zweckgesellschaft für den Wirtschaftsraum Kaiserslautern für Erwerb, Entwicklung und Betrieb der Gewerbeflächen.....	94
8.4	Modell Gewerbeflächenentwicklungsgesellschaft Wirtschaftsraum Kaiserslautern“	95
9	Handlungsempfehlungen	96

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Untersuchungsraum	11
Abbildung 2: Einzugsbereich Kaiserslautern (Berechnung FIRU mbH)	13
Abbildung 3: Militärflächen im Wirtschaftsraum Kaiserslautern	15
Abbildung 4: Lineare Berechnung der Reserveflächenverfügbarkeit im Wirtschaftsraum Kaiserslautern von 2019 bis 2040 (in ha)	17
Abbildung 5: Schematische Darstellung des Standard GIFPRO-Modells	18
Abbildung 6: Reserveflächenverfügbarkeit im Wirtschaftsraum Kaiserslautern (in ha)	26
Abbildung 7: Verfahrensdesign	27
Abbildung 8: Verfahrensprozess Restriktionsanalyse	28
Abbildung 9: Topographie	28
Abbildung 10: Anbindung	28
Abbildung 11: Siedlungen und Siedlungsflächen	29
Abbildung 12: Industrie- und Gewerbeflächen	29
Abbildung 13: Militärflächen	29
Abbildung 14: Siedlungsstruktur	30
Abbildung 15: Naturschutzgebiete	30
Abbildung 16: Landschaftsschutzgebiete	30
Abbildung 17: Naturparke	31
Abbildung 18: Natura2000	31
Abbildung 19: Wasserschutzgebiete	31
Abbildung 20: Überschwemmungsgebiete	32
Abbildung 21: Restriktionsanalyse	32
Abbildung 22: Beispielhafte Darstellung der Potentialflächenidentifikation und Plausibilitätsprüfung	33
Abbildung 23: Planungsrechtliche Eignung	39
Abbildung 24: Immobilienwirtschaftliche Mechanismen	92
Abbildung 25: Mobilisierungsmodelle	93
Abbildung 26: Modell Gewerbeflächenentwicklungsgesellschaft Wirtschaftsraum Kaiserslautern	95
Abbildung 27: Standörtliche Entwicklungsempfehlung zur Deckung des Bruttobaulandbedarfs (vgl. Kapitel 4.4)	96
Abbildung 28: Arrondierung bestehender und etablierter Gewerbestandorte	97

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Differenzierung im Rahmen der Bauleitplanung	10
Tabelle 2: Flächeninanspruchnahme des Wirtschaftsraums Kaiserslautern zwischen 2006 und 2016	16
Tabelle 3: Hochrechnung des Bruttobaulandbedarfs bis ins Jahr 2040	17
Tabelle 4: Berücksichtigungsquoten der Flächenintensitäten nach Wirtschaftszweigen	19
Tabelle 5: Modifikation nach Vallée	20
Tabelle 6: Ableitung der gewerbeflächenrelevanten Beschäftigten	21
Tabelle 7: Berechnung der mobilen Arbeitsplätze	21
Tabelle 8: Flächenbedarfsprognose 2018-2040 nach GIFPRO-Standard	21
Tabelle 9: Ableitung der gewerbeflächenrelevanten Beschäftigten	22
Tabelle 10: Berechnung der mobilen Arbeitsplätze	22
Tabelle 11: Berechnung des modifizierten Flächenbedarfs nach Vallée	22

<i>Tabelle 12: Flächenbedarfsprognose 2018-2040 nach Vallée.....</i>	<i>23</i>
<i>Tabelle 13: Bedarfsflächenprognose der kreisfreien Stadt Kaiserslautern</i>	<i>23</i>
<i>Tabelle 14: Ableitung der gewerbeflächenrelevanten Beschäftigten</i>	<i>24</i>
<i>Tabelle 15: Berechnung der mobilen Arbeitsplätze.....</i>	<i>24</i>
<i>Tabelle 16: Flächenbedarfsprognose 2018-2040 nach GIFPRO-Standard.....</i>	<i>24</i>
<i>Tabelle 17: Ableitung der gewerbeflächenrelevanten Beschäftigten</i>	<i>25</i>
<i>Tabelle 18: Berechnung der mobilen Arbeitsplätze.....</i>	<i>25</i>
<i>Tabelle 19: Berechnung des modifizierten Flächenbedarfs nach Vallée</i>	<i>25</i>
<i>Tabelle 20: Flächenbedarfsprognose 2018-2040 nach Vallée.....</i>	<i>26</i>
<i>Tabelle 21: Bedarfsflächenprognose für den Landkreis Kaiserslautern</i>	<i>26</i>
<i>Tabelle 22: Bedarfsprognose des Wirtschaftsraums Kaiserslautern.....</i>	<i>26</i>
<i>Tabelle 23: Bewertungskriterien des Themenfelds Städtebau</i>	<i>35</i>
<i>Tabelle 24: Bewertungskriterien Bautechnik.....</i>	<i>36</i>
<i>Tabelle 25: Bewertungskriterien Boden.....</i>	<i>37</i>
<i>Tabelle 26: Bewertungskriterien Oberflächengewässer</i>	<i>37</i>
<i>Tabelle 27: Bewertungskriterien Grundwasser</i>	<i>37</i>
<i>Tabelle 28: Bewertungskriterien Klima.....</i>	<i>37</i>
<i>Tabelle 29: Bewertungskriterien Arten und Biotope</i>	<i>38</i>
<i>Tabelle 30: Bewertungskriterien Landschaftsbild und Erholung</i>	<i>38</i>
<i>Tabelle 31: Beurteilungspegel am Immissionsort für Geräusche aus Industriegebiet / Gewerbegebiet.....</i>	<i>39</i>
<i>Tabelle 32: Eignungsklassen.....</i>	<i>40</i>
<i>Tabelle 33: Standörtliche Entwicklungsempfehlung</i>	<i>41</i>
<i>Tabelle 34: Übersicht der Standortbereiche im Untersuchungsraum</i>	<i>42</i>
<i>Tabelle 35: Übersicht des Kartenmaterials.....</i>	<i>43</i>
<i>Tabelle 36: Übersicht der thematischen Karten</i>	<i>53</i>
<i>Tabelle 37: Gewerbeflächenbedarfssimulation.....</i>	<i>63</i>
<i>Tabelle 38: Standörtliche Nachfragesimulation</i>	<i>63</i>
<i>Tabelle 39: Entwicklungsempfehlung</i>	<i>66</i>
<i>Tabelle 40: Organisationsformen.....</i>	<i>81</i>
<i>Tabelle 41: Übersicht Zweckverband</i>	<i>82</i>
<i>Tabelle 42: Muster Satzung Zweckverband.....</i>	<i>84</i>

1 Einleitung

1.1 Hintergrund, Auftrag und Zielsetzung der Studie

Das Wirtschaftswachstum in Deutschland ist seit 2010 auf einem konstant hohen Niveau. Wirtschaftsexperten sprechen von einer Hochkonjunktur, was sich in einer starken Güternachfrage, einer Vollausslastung der Produktionskapazitäten der Unternehmungen, einer Vollbeschäftigung, Neugründungen, Expansionstendenzen und vor allem in einem Anstieg des Bruttoinlandsproduktes niederschlägt. So nahm im Jahr 2017 das Bruttoinlandsprodukt preisbereinigt um 2,2 Prozent zu und für das laufende Jahr 2018 wird trotz der internationalen Protektionismus Debatte ein Zuwachs von 2,4 Prozent erwartet.¹

Im Rahmen dieser anhaltenden wirtschaftlichen Konjunktur registrieren die Städte und Kommunen konsequenterweise auch einen signifikanten Anstieg von gewerblichen Neuansiedlungen und Erweiterungen bestehender Unternehmungen. Folglich schrumpft der Flächenpool und die Verfügbarkeit von erschlossenen marktreifen Gewerbeflächen ist rückläufig. Konkrete Anfragen, Ansiedlungsabsichten und Erweiterungen bestehender Unternehmungen können daher zum Teil nicht mehr bedient werden. Drüber hinaus steigen die Bodenpreise was im Ergebnis zu einem angespannten Bodenmarkt führen kann.

Die Konsequenzen sind u.a. Abwanderungstendenzen bestehender Unternehmen die nicht erweitern können, was unmittelbar mit einem Verlust von Arbeitsplätzen und Gewerbesteuern einhergehen kann, aber auch die ungenutzte Chance neue Unternehmen beziehungsweise Arbeitsplätze am Wirtschaftsstandort anzusiedeln und die Wirtschaftsstruktur zu diversifizieren.

Dies betrifft vor dem Hintergrund der allgemeinen Trends wie Elektromobilität und Digitalisierung aber auch der bevorstehenden Industrie 4.0 beziehungsweise Logistik 4.0 mit Integrated Energy, Smart Supply, Warehouse-Management und fahrlosen Transportsystemen, vorrangig das Flächenangebot für großflächige Industrie, Logistik sowie Vorhalteflächen für Projekte des technologischen und ökologischen Wandels.

Vorbeugend aber oftmals nachsteuernd stehen Gewerbeflächenentwicklungen, Arrondierungen und Neuausweisungen bei den Kommunen hoch im Kurs, stoßen aber vielerorts an Hürden und Probleme – auch dort, wo sie politisch, wirtschaftlich und regionalplanerisch besonders benötigt und erwünscht sind. Die Gründe für die Umsetzungshindernisse reichen von grundsätzlichen Vorbehalten bis hin zu planerischen Restriktionen, aber auch wirtschaftliche Aspekte, wie beispielsweise die Kosten der Erschließung, der Flächenerwerb landwirtschaftlich genutzter Flächen sowie bei flächenübergreifenden Standorten die Erfordernis interkommunaler Kooperationsformen einzugehen, konterkarieren die Gewerbeflächenentwicklung.

Der wirtschaftliche Aufschwung und die beschriebenen Trends können auch in Teilen im Wirtschaftsraum Kaiserslautern, bestehend aus der Kreisfreien Stadt Kaiserslautern und dem Landkreis Kaiserslautern, beobachtet werden. Während kleinere Flächen für kleine und mittlere Unternehmen (kurz KMU) bedient werden können, sind größere zusammenhängende Flächen für Industrie, Produktion und Logistik optiert oder bereits heute nicht mehr vorhanden. Ein Versorgungssengpass kann daher nicht ausgeschlossen werden.

Die stetig steigende Anzahl der Anfragen bekräftigt zum einen die These und zum anderen die Attraktivität des Wirtschaftsstandorts Kaiserslautern sowie den Puls der Suchenden – viele der Anfragen stammen von Unternehmungen aus der überlasteten Metropolregion Rhein-Neckar. Dieser Trend kann als Chance für den Wirtschaftsraum gesehen werden, wenngleich auch den ortsansässigen Unternehmungen, aber auch Spin-Offs, Ausgründungen und Neugründungen, Gewerbeflächen zur Verfügung gestellt werden müssen. Die Kombination aus regionalen Ansiedlungsanfragen von außen und Bestrebungen von innen können zunehmend die Situation auf dem Grundstücksmarkt verschärfen.

Andererseits sind Flächenreserven in Form von potentiellen militärischen Konversionsflächen vorhanden und wurden in der Vergangenheit, wie beispielsweise die militärische Konversion des Gewerbegebiets Sembach, erfolgreich praktiziert. Die Aktivierung und Revitalisierung steht allerdings in Abhängigkeit der strategischen

¹ vgl. Statistisches Bundesamt 2018

Ausrichtung des US-Militärs und etwaige Standortaufgaben sind nach den jüngsten weltweiten Spannungen nicht absehbar, wenngleich das vorhandene Konversionspotential Berücksichtigung finden muss.

Auch zeichnet sich ab, dass in Bezug auf die Entwicklung des Gewerbeflächenpotenzials eine interkommunale Zusammenarbeit zwischen den Kommunen weiterhin gestärkt werden sollte, gerade im Hinblick auf Reduzierung von Kosten, Abruf von Fördermitteln und Verschlinkung der Verwaltungsaufgaben.

Eine zentrale Herausforderung ist es daher, auch in Zukunft ein ausreichendes sowie bedarfsgerechtes Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen für eine dynamische und prosperierende Wirtschafts-, Arbeitsmarkt- und Stadt- und Regionalentwicklung anbieten und gegebenenfalls vorhalten zu können.

Folgerichtig haben sich die Stadt Kaiserslautern und der Landkreis Kaiserslautern entschlossen, unter Federführung der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Stadt und Landkreis Kaiserslautern mbH (kurz WFK) eine Interkommunale Gewerbegebiets- und Industriegebietsflächenpotenzialstudie für den gemeinsamen Wirtschaftsraum zu erarbeiten. Dabei werden Flächenpotenziale für eine interkommunale Gewerbe- und Industriegebietsentwicklung ermittelt und unter den Aspekten Städtebau, Bautechnik und Umwelt bewertet.

Vor dem dargestellten Hintergrund, den aufgezeigten Problemlagen und Handlungserfordernissen kann die Studie als Orientierungshilfe für Politik, Verwaltung und Wirtschaftsförderung bei der zukünftigen Ausweisung und Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen dienen.

1.2 Vorgehensweise und Methodik

Die Erarbeitung der Studie erfolgt in mehreren Bausteinen und Arbeitsschritten:

Kapitel 2 – Planungsrechtliche Einordnung der Studie: Bei der Neuausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen finden unterschiedliche planerische Steuerungsinstrumente Anwendung und werden hinsichtlich ihrer Tragweite und Steuerungsfunktion beurteilt.

Kapitel 3 – Gewerbeflächenprognose für den Wirtschaftsraum Kaiserslautern: Der Wirtschaftsraum Kaiserslautern beziehungsweise der Untersuchungsraum wird auf Basis zugänglicher und bereitgestellter Informationen analysiert. Hierbei stehen vor allem Branchenschwerpunkte im Fokus der Untersuchung. Daneben werden auch Chancen, Risiken und Potentiale im Gefüge konkurrierender Nachbarn und der Metropolregion Rhein-Neckar abgeleitet. Des Weiteren ist im Hinblick auf eine nachhaltige und bedarfsorientierte Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung die Kenntnis über die Auslastung bestehender Gewerbe- und Industriegebiete, die Verfügbarkeit von Reserveflächen und die Auswertung der vergangener Ansiedlungen zwingende Voraussetzung, um den zukünftigen Flächenbedarf zu prognostizieren und die im weiteren Verfahren ermittelten Potentialflächen beziehungsweise Standortbereiche in ein rechtes Gesamtverhältnis zu rücken.

Kapitel 4 – Ermittlung von Gewerbegebiets- und Industriegebietsflächenpotenzialen: Die Ermittlung von Standortbereichen, die sich potentiell für eine gewerbliche und/industrielle Entwicklung eignen erfolgt, in einem mehrstufigen Verfahren und wurde von der Arbeitsgemeinschaft bestehend aus FIRU mbH (Städtebau), L.A.U.B. GmbH (Umwelt) und Schweitzer Ingenieure (Bautechnik/Infrastruktur) bearbeitet:

- **Konzeption und Methodik** (Aufarbeitung und Aktualisierung der Datengrundlagen, Aufbau GIS-System/-Datenbank, Definition von Ausschlusskriterien, Entwicklung eines Bewertungskatalogs, Entwicklung von Eignungsklassen)
- **Durchführung einer Restriktionsanalyse im Wirtschaftsraum** (Ableitung und Abgrenzung des sog. Suchraums – On-Desk-Analyse)
- **Identifikation, Plausibilitätsprüfung und Ortsbegehung der prozessierten Standortbereiche innerhalb des Suchraums**
- **Beteiligung der Kommunen**
- **Bewertung der Standortbereiche zu den Themenfeldern Städtebau, Technik und Umwelt**
- **Eignungsbewertung auf Grundlage der entwickelten Eignungsklassen**

Zur Umsetzung und Realisierung werden anschließend planerische, organisatorische, finanzielle und strategische Umsetzungsempfehlungen sowie Vorschläge formuliert:

Kapitel 5 – Förderansätze für Gewerbe- und Industrieflächen: Bund, Länder und EU bieten eine Vielzahl von Förderangeboten, die im Hinblick auf eine finanzielle Unterstützung von gewerblichen Vorhaben zu filtern sind. Im Ergebnis werden Förderinstrumente anhand ihrer Relevanz und realistischen Aktivierbarkeit mit dem Ziel der potentiellen baulich-strukturellen Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen ausgewählt und in übersichtlichen Steckbriefen porträtiert.

Kapitel 6 – Interkommunale Kooperationsformen: Interkommunale Kooperationen finden bei Neuausweisungen von Gewerbegebieten immer häufiger Anwendung und sind hinsichtlich ihrer Vor- und Nachteile zu untersuchen.

Kapitel 7 – Qualitätsaspekte nachhaltiger Gewerbeflächenentwicklung im Wirtschaftsraum: Bei der unternehmensseitigen Standortplanung spielen Standortfaktoren und qualitative Aspekte eine zentrale Rolle bei der Auswahlentscheidung. Auf Grundlage unterschiedlicher Studien und Forschungsergebnissen werden die Qualitätsaspekte zukunftsfähiger Gewerbe- und Industriegebiete vorgestellt und können als Orientierungsrahmen bei der Neuausweisung dienen.

Kapitel 8 – Gewerbeflächenentwicklung und Bodenmobilisierung im Wirtschaftsraum Kaiserslautern: Innerhalb der Bearbeitung dieser interkommunalen Gewerbeflächenentwicklungsstudie ist ein Vorschlag zu unterbreiten, wie Aufgaben der Bodenmobilisierung, d.h. die Bereitstellung von Flächen für Gewerbe und Industrie, optimiert organisiert werden können. So stellt sich für die einzelnen Ortsgemeinden wie auch für die Stadt Kaiserslautern regelmäßig die Frage, inwieweit Liegenschaften unter Berücksichtigung der kommunalen Haushalte effektiv akquiriert und finanziert werden können.

Kapitel 9 – Handlungsempfehlungen: Die abschließenden Handlungsempfehlungen verstehen sich als Vorschläge für Maßnahmen oder Entscheidungen, die sich aus den Ergebnissen der Studie ableiten lassen.

1.3 Mitwirkung, Beteiligung und Projektchronologie

Zur Gewährleistung eines kooperativen, zielführenden Arbeitsablaufs wurde von Beginn an eine ämterübergreifende Arbeitsgruppe bestehend aus Vertretern

- **der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Stadt und Landkreis Kaiserslautern mbH**
- **der Kreisverwaltung Kaiserslautern – Abteilung Bauen und Umwelt - Fachbereich Kreisentwicklung, Ortsentwicklung, Landesplanung, Immissionsschutz**
- **der Stadtverwaltung Kaiserslautern – Referat Stadtentwicklung**
- **sowie der Gutachter FIRU mbH, L.A.U.B. GmbH und Schweitzer Ingenieure**

eingerrichtet und in regelmäßigen „Jour fixe“- Terminen der Arbeitsfortschritt sowie Zwischenergebnisse vorgestellt und das weitere Vorgehen besprochen. Darüber hinaus wurde der Auftragnehmer maßgeblich bei der Ausarbeitung der Studie durch die WFK, die Stadt und den Landkreis unterstützt. Ohne die erforderlichen Zuarbeiten, Hilfestellungen, Vorgaben und Datengrundlagen wäre die Ausarbeitung nicht möglich gewesen.

Neben den Arbeitssitzungen erfolgten weitere interne als auch externe Termine sowie eine Beteiligung der Kommunen. Die nachfolgende Auflistung gibt ein Gesamtbild der Projektchronologie wieder:

- **13.09.2017: Projektstartgespräch (mit Oberbürgermeister Dr. Klaus Weichel und Landrat Paul Junker)**
- **20.09.2017: 1. Arbeitsgruppensitzung zur Potenzialanalyse**
- **25.10.2017: Auftaktveranstaltung bei der Kreisverwaltung Kaiserslautern**
- **09.11.2017: 2. Arbeitsgruppensitzung zur Methodik**

- **08.12.2017:** **3. Arbeitsgruppensitzung zur Flächenbewertung und GIFPRO-Analyse**
- **17.01.2018:** **Vorstellung der vorläufigen Potenzialflächen**
- **19.01.2018:** **4. Arbeitsgruppensitzung**
- **25.01.2018:** **Abstimmungstermin Planungsgemeinschaft Westpfalz**
- **30.01.2018:** **Abstimmungs- und Erörterungstermin mit Industrie- und Handelskammer (Pfalz)**
- **Februar 18:** **Beteiligung und Auswertung der Stellungnahmen der Kommunen**
- **23.02.2018:** **5. Arbeitsgruppensitzung**
- **22.03.2018:** **Abstimmungs- und Erörterungstermin mit Industrie- und Handelskammer (Pfalz)
mit Oberbürgermeister Dr. Klaus Weichel und Landrat Ralf Leßmeister**
- **16.04.2018:** **Abgabe Entwurf 1.0**
- **27.04.2018** **6. Arbeitsgruppensitzung / Redaktionskonferenz**
- **13.06.2018** **Abgabe Endbericht**

2 Planungsrechtliche Einordnung der Studie

Das Planungssystem in Deutschland gliedert sich in die überörtliche und örtliche Raumplanung und vollzieht sich auf verschiedenen Planungsebenen, welche in Wechselwirkung zueinander stehen (Gegenstromprinzip). Das Gegenstromprinzip ist im Raumordnungsgesetz festgesetzt. Die Raumordnung auf den Ebenen des Bundes und der Länder definiert sich als zusammenfassende, überörtliche und übergeordnete Tätigkeit zur Ordnung und Entwicklung des Raumes.

Zu ihren Aufgaben gehören zudem die Koordination der raumbedeutsamen Fachplanungen und diese aufeinander abzustimmen. Die überörtliche Raumplanung beinhaltet die Raumordnung des Bundes, die Landesplanung und die Regionalplanung. Bei allen raumwirksamen Planungen und Maßnahmen sind von den Planungsträgern die Erfordernisse der Raumordnung zu beachten oder zu berücksichtigen. Als raumbedeutsam werden solche Planungen und Maßnahmen angesehen, durch die Grund und Boden in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung eines Gebietes beeinflusst wird.

Die Raumordnung des Bundes wird durch das Raumordnungsgesetz (ROG) umgesetzt. Dieses setzt die Aufgabe und Leitvorstellung (§ 1 ROG) sowie die Grundsätze der Raumordnung (§ 2 ROG) als materielle Vorgaben für die Länder fest. Die Leitvorstellung sieht, im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung, eine Koordination der sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen vor. Grundsätze der Raumordnung sind allgemeine Aussagen, die zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes als Vorgaben für die nachfolgenden Planungsebenen dienen.

Darauf folgt die Ebene der Landesplanung, deren Zielabsicht die Herstellung und Sicherung gleichwertiger und gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen in den einzelnen Ländern ist. Zentrale Aufgabe der Landesplanung ist die Festlegung von verbindlichen Zielen und Grundsätzen in Raumordnungsplänen, die auf der Grundlage der raumbedeutsamen Fachplanungen wie Wirtschaft, Verkehr, Ver- und Entsorgung, Wohnen, Arbeit und Freizeit, sowie Natur- und Umweltschutz erarbeitet werden. Die Instrumente der Landesplanung stellen das Landesentwicklungsprogramm und der Landesentwicklungsplan dar.

Von den meisten Ländern wird ein Landesentwicklungsprogramm erstellt, das inhaltlich sehr umfangreich aufgestellt ist und nachfolgend durch den Landesentwicklungsplan konkretisiert wird. Mit dem Landesentwicklungsplan sollen die Vorgaben der Bundesebene, die Grundsätze des Bundes, die es zu berücksichtigen gilt sowie eigene Ziele und Vorstellungen der Landesplanung über die räumliche Entwicklung des Landes umgesetzt werden. Darüber hinaus trifft der Landesentwicklungsplan unter anderem Aussagen zur Raumstruktur, zur Gliederung des Landes in potenzielle Siedlungsräume und zu erhaltende Freiräume, zur Sicherung schutzwürdiger Bereiche der natürlichen Lebensgrundlagen, zur Festlegung besonderer Entwicklungszentren und von Fördergebieten sowie zur Festlegung von raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher und privater Personen. Die Ziele und Grundsätze der Landesplanung sind von den nachfolgenden Planungsebenen zu beachten beziehungsweise zu berücksichtigen.

Auf der Ebene der Regionalplanung werden die Grundsätze und Ziele der Landesplanung für die Teilräume der jeweiligen Länder konkretisiert. Dies erfolgt durch die regionalen Raumordnungspläne (Regionalpläne), die aus den Raumordnungsplänen des jeweiligen Landes zu entwickeln sind. Darüber hinaus ist im ROG festgesetzt, dass die Regionalplanung im Sinne des Gegenstromprinzips, die über- und untergeordneten Planungsebenen zu beteiligen hat. Die Regionalplanung vertritt dabei die Interessen einer Region gegenüber den Kommunen. Kerninhalte der Regionalpläne sind Aussagen und Festlegungen zur Siedlungsstruktur (Gewerbe), Freiraumstruktur und Infrastruktur. Die Grundsätze des Bundes und die Ziele der Landesplanung erhalten erst durch die Konkretisierung der Regionalplanung ihre volle Aussagekraft.

Die örtliche Raumplanung erfolgt über die Ebene der Bauleitplanung, die sich in eine vorbereitende (Flächennutzungsplan) und eine verbindliche (Bebauungsplan) Bauleitplanung untergliedert. Zur Umsetzung der Bauleitplanung stehen ihr Bauleitpläne zur Verfügung. Der Planinhalt der vorbereitenden Bauleitplanung umfasst die Planung der städtebaulichen Entwicklung im Stadtgebiet sowie vorläufige Festlegungen aller Mikrostandorte für besondere Nutzungen. Zu den Aufgabenfeldern der verbindlichen Bauleitplanung zählen die Planung

der städtebaulichen Ordnung in einem Teilgebiet, die Festsetzung von Art und Maß der Nutzung für jedes Grundstück sowie die Aufführung der Kostenausgaben für die Infrastruktur (Bebauungsplan).

Im Baugesetzbuch ist festgesetzt, dass die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Dabei sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung zu beachten beziehungsweise zu berücksichtigen und die Bauleitpläne dementsprechend anzupassen. Ebenfalls zu beachten sind weitere private wie öffentliche Belange, die bei der Abwägung von Bedeutung sind. Die Bauleitpläne umfassen den vorbereitenden Flächennutzungsplan und den verbindlichen Bebauungsplan, deren Planaufstellungsverfahren ebenfalls im BauGB vorgeschrieben ist. Der Flächennutzungsplan ist als wichtiges Steuerungsinstrument der städtebaulichen Entwicklung anzusehen und stellt die Art der Bodennutzung des Gemeindegebietes dar, in der vorliegenden Studie wären dies vor allem gewerbliche Bauflächen. Der Flächennutzungsplan stellt darüber hinaus die Grundlage zur Entwicklung des Bebauungsplans dar. Der Bebauungsplan konkretisiert die Darstellung des Flächennutzungsplanes und sichert die materiell- rechtliche Bindungskraft. Er enthält rechtsverbindliche Festsetzungen, unter anderem zu Art und Maß der baulichen Nutzung. Festgesetzt werden können Baugebietstypen nach der BauNVO wie beispielsweise Gewerbegebiete (GE) oder Industriegebiete (GI).

Gewerbegebiet (GE)	Industriegebiet (GI)
- dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Betrieben - zulässig sind: Gewerbebetriebe aller Art (einschließlich Handwerksbetriebe sowie Einzelhandelsbetriebe, Läden oder Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Lagerhäuser und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke	- dienen ausschließlich der Unterbringung von Betrieben und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind - zulässig sind: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Tankstellen

Tabelle 1: Differenzierung im Rahmen der Bauleitplanung

De facto ist festzuhalten, dass die Planungshierarchie in Deutschland durch die wechselseitige Beeinflussung von örtlicher und überörtlicher Planung in beide Richtungen (Gegenstromprinzip) gekennzeichnet ist. Diese bringt vor allem auf der Ebene der Bauleitplanung eine verstärkte Einschränkung der kommunalen Planungshoheit mit sich. Hier ist auf die Anpassung an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung (§1 Abs. 4 BauGB) und die Pflicht zur Beachtung des Abwägungsgebotes (§ 1 Abs. 7 BauGB) oder den Vorrang qualifizierter Fachplanungen (§ 38 BauGB) zu verweisen.

Damit wird deutlich, dass die zu identifizierenden Standortbereiche den Vorgaben der Planungshierarchie sowie dem damit verbundenen Gegenstromprinzip unterliegen und nicht als Vorlage für die Fortschreibung von Flächennutzungsplänen Verwendung finden können.

3 Gewerbeflächenprognose für den Wirtschaftsraum Kaiserslautern

Für den Wirtschaftsraum Kaiserslautern sind Flächenangebote in ausreichender Anzahl, Größe und Qualität zwingende Voraussetzung für die wirtschaftliche Entwicklung und die kommunale Wirtschaftsförderung. Dabei sollte das Angebot an voll erschlossenen und planungsrechtlich gesicherten Industrie- und Gewerbeflächen die unterschiedlichen Anforderungen der bestehenden und vor allem der zukünftigen Nutzergruppen differenziert abbilden können.

Im Hinblick auf eine bedarfsgerechte Gewerbeflächenentwicklung ist dementsprechend die Kenntnis über den voraussichtlichen Umfang des Flächenbedarfs über einen vordefinierten Zeitraum zu prognostizieren und einzuschätzen.

Die Ermittlung der Nachfrage beziehungsweise des Bedarfs nach gewerblichen Bauflächen erfolgt daher in thematischen Bausteinen mit dem Ziel, den Umfang der benötigten Flächen für Neuansiedlungen und Verlagerungen für den Wirtschaftsraum Kaiserslautern realitätsnah abzuleiten:

- **Abgrenzung des Untersuchungsraums**
- **Analyse des Einzugsgebiets des Wirtschaftsraums**
- **Analyse der vorhandenen Reserve- und Militärf lächen im Wirtschaftsraum**
- **Trendhochrechnung des Bedarfs auf Grundlage von Auswertungen der Ansiedlungen der letzten zehn Jahre**
- **Aufbau und Berechnung von sogenannten „GIFPRO“-Modellen**
- **Berechnung der Gewerbeflächenbedarfsprognose bis zum Jahre 2040**

3.1 Abgrenzung des Untersuchungsraums und Kurzportrait des Wirtschaftsraums

Der Untersuchungsraum (Abbildung 1) setzt sich aus dem Landkreis Kaiserslautern und der kreisfreien Stadt Kaiserslautern mit einer Gesamtfläche von ca. 780 km² zusammen.²

Westlich grenzt der Untersuchungsraum an das Saarland, nordwestlich an den Landkreis Kusel, nordöstlich an den Donnersbergkreis, östlich an den Landkreis Bad Dürkheim und südlich an den Landkreis Südwestpfalz. Wichtige benachbarte Wirtschaftsräume sind die Metropolregionen Rhein-Neckar und Rhein-Main, die im Westen respektive im Nordwesten des Untersuchungsraums liegen sowie der Wirtschaftsraum Saar, der sich südöstlich befindet.

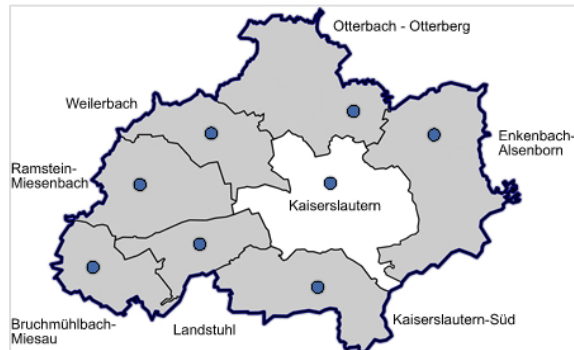


Abbildung 1: Untersuchungsraum

Insgesamt leben im Landkreis Kaiserslautern 105.505 und in der kreisfreien Stadt Kaiserslautern 99.302 (Stand Dezember 2016) Einwohnerinnen und Einwohner. Die Stadt Kaiserslautern wird bis zum Jahr 2025 mit einem Plus von 1,5 % weiter wachsen; erst danach wird ein Bevölkerungsrückgang prognostiziert. Im Kreis Kaiserslautern wird ein solcher Rückgang mit 1,8 % bereits 2020 zu verzeichnen sein.³

In der Stadt Kaiserslautern sind insgesamt 51.523 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte gemeldet. Vor allem die Bereiche verarbeitendes Gewerbe (8.904), Handel, Instandhaltung und Reparatur von Kfz (7.507) sowie das Gesundheits- und Sozialwesen (6.234) haben die meisten Beschäftigten zu verzeichnen. Ähnliches

² IHK Pfalz, Zahlenspiegel 2016/2017, unter: http://www.ludwigshafen.de/fileadmin/Websites/Stadt_Ludwigshafen/Wirtschaftsstark/WEG/Aktuell/Inhalt_2017/Zahlenspiegel_16_17-data.pdf (Stand: 10.04.2018).

³ ebd.

gilt für den Landkreis Kaiserslautern mit einer Gesamtzahl von 24.525 Beschäftigten, lediglich das Baugewerbe ist hier zusätzlich stark vertreten.⁴

Die Ein- und Auspendlerzahlen über die Kreisgrenzen hinweg zeigen für die Stadt Kaiserslautern, dass es insgesamt 51.523 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort gibt. Darunter befinden sich fast 60 % Einpendler. Direkt am Wohnort sozialversicherungspflichtig beschäftigt sind 33.705 Personen, darunter etwa 36 % Auspendler. Dadurch ergibt sich für die kreisfreie Stadt Kaiserslautern insgesamt ein Pendlersaldo von 17.796. Im Umkehrschluss hat der Landkreis Kaiserslautern ein Pendlersaldo von 14.057 zu verzeichnen, was in der Summe für den Untersuchungsraum aber immer noch einen Einpendlerüberschuss von 3.739 Personen bedeutet.⁵

Die Betrachtung der Beschäftigten nach Wirtschaftssektoren spiegelt deutlich den aktuellen Trend des Wachstums des tertiären Sektors und die starke Abnahme des primären sowie auch des sekundären Sektors wieder. In der Stadt Kaiserslautern sind etwa 79 % der Beschäftigten im tertiären Sektor beschäftigt, ähnliches zeigt sich für den Landkreis mit einer Beschäftigtenquote von 74 % im tertiären Sektor. Die Tendenz ist im gesamten Untersuchungsgebiet in den letzten Jahren steigend und auch in den kommenden Jahren wird es weiterhin Bedarf nach Arbeitsplätzen im tertiären Sektor geben.⁶

Im Bergbau und im verarbeitenden Gewerbe werden in der Stadt Kaiserslautern in 27 Betrieben 8.385 Arbeitende beschäftigt und es wird ein Umsatz von etwa 1,6 Mrd. Euro mit einer Exportquote von fast 47 % verzeichnet. Im Kreis Kaiserslautern tragen 2.315 Beschäftigte in 20 Betrieben zu einem Umsatz von circa 430 Mio. Euro bei, bei einer Exportquote von etwa 29 %.⁷

Insgesamt wurden im Jahr 2015 im Betrachtungsraum 1.749 Gewerbeanzeigen angemeldet. Davon entfallen 928 auf die kreisfreie Stadt Kaiserslautern, wovon alleine 840 als Neuerrichtungen zu verzeichnen sind. Abgemeldet wurden insgesamt 823 Gewerbe, wobei es sich hauptsächlich um Fortzüge handelt. Die meisten Neuerrichtungen und Aufgaben sind dabei deutlich im Bereich des Handels und des Gastgewerbes zu finden. Insgesamt ergibt sich für die Stadt dadurch ein positiver Saldo von 105 Gewerbean- und abmeldungen. Der Landkreis kann mit 31 An- und Abmeldungen ebenfalls einen positiven Saldo verzeichnen. Dabei sind die meisten Neuerrichtungen im Grundstücks- und Wohnungswesen und die meisten Aufgaben im Bereich Handel und Gastgewerbe zu verorten.⁸

Die Betrachtung der Bruttowertschöpfung (BWS) zu Herstellungspreisen ergibt für die kreisfreie Stadt Kaiserslautern eine Wertschöpfung von insgesamt 3.541 Mio. Euro. Dabei entfallen auf das produzierende Gewerbe 1.114 Mio. Euro und auf den Dienstleistungsbereich 2.777 Mio. Euro (Stand 2014). Der Landkreis Kaiserslautern hat insgesamt eine BWS von 1.794 Mio. Euro zu verzeichnen. Bezogen auf das produzierende Gewerbe sind es hier 415 Mio. Euro und 1.425 Mio. Euro für den Dienstleistungsbereich.

Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) zeigt für die Stadt Kaiserslautern einen Wert von 4.330 Mio. Euro sowie für den Landkreis einen Wert von 2.065 Mio. Euro auf. Bei einem Vergleich sowohl der BWS als auch des BIP mit anderen kreisfreien Städten wie beispielsweise Frankenthal oder Speyer, die zum Einzugsbereich der Metropolregion Rhein-Neckar gehören, hat Kaiserslautern eine deutlich größere Wirtschaftsleistung zu verzeichnen.⁹

Mit 9,7 % hat die Stadt Kaiserslautern, verglichen mit anderen umliegenden kreisfreien Städten wie beispielsweise Neustadt/ Wstr. (5,5 %) oder Landau (4,9 %), eine vergleichsweise hohe Arbeitslosenquote. Ähnliches gilt für den Kreis, der zwar mit 5,3 % deutlich unter dem Wert der Stadt Kaiserslautern liegt aber im Vergleich zu anderen umliegenden Landkreisen zusammen mit dem Donnersbergkreis den höchsten Wert aufweist.¹⁰

⁴ Vgl. ebenda.

⁵ Vgl. ebenda.

⁶ Wirtschaftsförderung Kaiserslautern, Jahresbericht 2016, Kaiserslautern in Zahlen 2016, unter https://www3.kaiserslautern.de/wfk-kl/media/pdf/Anhang_Jahresbericht_2016.pdf (Zugriff 10.04.2018).

⁷ IHK Pfalz, Zahlenspiegel 2016/2017, unter: http://www.ludwigshafen.de/fileadmin/Websites/Stadt_Ludwigshafen/Wirtschaftsstark/WEG/Aktuell/Inhalt_2017/Zahlenspiegel_16_17-data.pdf (Stand: 10.04.2018).

⁸ IHK Pfalz, Zahlenspiegel 2016/2017, unter: http://www.ludwigshafen.de/fileadmin/Websites/Stadt_Ludwigshafen/Wirtschaftsstark/WEG/Aktuell/Inhalt_2017/Zahlenspiegel_16_17-data.pdf (Stand: 10.04.2018).

⁹ Vgl. ebenda.

¹⁰ Vgl. ebenda.

Die Betrachtung der Realsteuerhebesätze zeigt, dass für die kreisfreie Stadt Kaiserslautern im Jahr 2016 Hebesätze von 310 % für die Grundsteuer A und 460 % für die Grundsteuer B erhoben wurden. Die Gewerbesteuer weist einen Prozentwert von 410 auf. Bei der Grundsteuer A bewegt sich die Stadt Kaiserslautern dabei etwa im gleichen Bereich wie andere rheinland-pfälzische kreisfreie Städte und Gemeinden. Die Grundsteuer B ist eher überdurchschnittlich hoch angesetzt. Auch mit den Hebesätzen der Gewerbesteuer befindet sich Kaiserslautern im Vergleich eher im oberen Bereich.¹¹ Der Landkreis hat Gewerbesteuerhebesätze zwischen 320 - 352 %.¹²

3.2 Analyse des Einzugsgebiets des Wirtschaftsraums Kaiserslautern

Das Einzugsgebiet (Abbildung 2) des Wirtschaftsraums Kaiserslautern ragt in bedeutende Wirtschaftsräume wie die Metropolregionen Rhein-Main und Rhein-Neckar sowie den Wirtschaftsraum Saar. Im sogenannten Streueinzugsbereich (ab 45 PKW-Minuten) leben 2017 ungefähr 4.000.000 Personen beziehungsweise potentielle Kunden. Insbesondere die Metropolregionen sind für den Wirtschaftsraum Kaiserslautern und seine Weiterentwicklung von besonderer Bedeutung.

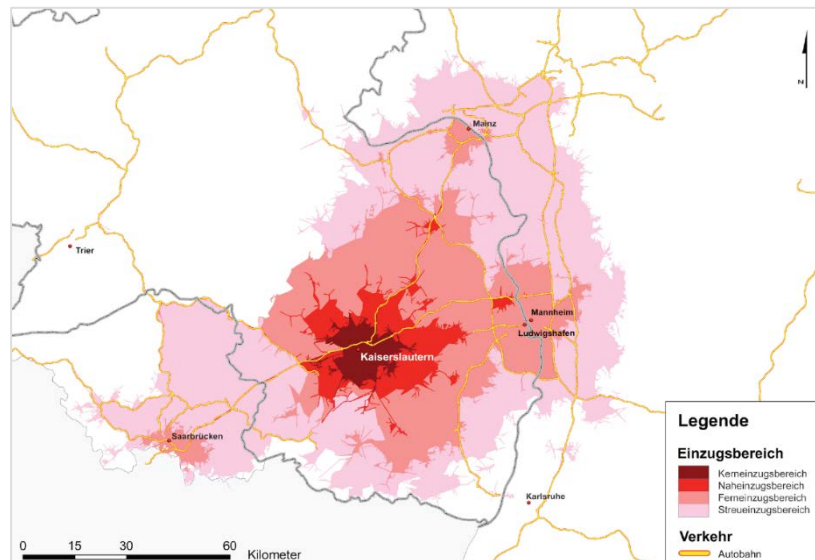


Abbildung 2: Einzugsbereich Kaiserslautern (Berechnung FIRU mbH)

Deutlich wurde dies auch bei zwei Abstimmungsterminen im Januar und März 2018 zwischen Vertretern der Industrie- und Handwerkskammer Pfalz (kurz IHK), der Wirtschaftsförderung Kaiserslautern (kurz WFK) und FIRU mbH. Themen hierbei waren unter anderem die Tendenzen des gewerblichen Flächenbedarfs aus Sicht der IHK für den Wirtschaftsraum Kaiserslautern sowie die Benennung von Nachfragepotenzialen zu Gewerbe und Industrie aus der Rhein-Neckar-Region aus dem Erfahrungshintergrund der IHK.

Gegenwärtig wird der gewerbliche Flächenbedarf allgemein durch Faktoren wie die teilweise kritische Verkehrssituation im Bereich Vorderpfalz, Flächenengpässe beziehungsweise Ausfall von Reserveflächenangeboten oder die Verlegung von Standorten aus der Motivation heraus, das Altgelände zu Gunsten des Wohnungsbaus umzunutzen, dynamisierend geprägt. Außerdem besteht die zunehmende Tendenz, dass Bestandsunternehmen oft lediglich hinsichtlich ihrer Verwaltungsfunktion standorttreu sind; dies gilt jedoch nicht für Produktion und Logistik. Immer öfter achten Unternehmen außerdem auf die Belange ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, wenn es um das Erreichen von Produktionsstandorten hinsichtlich Verkehrszeiten geht. In diesem Zusammenhang ist der Wirtschaftsraum Kaiserslautern zunehmend mehr in einer Großstandortbetrachtung mit Spin-Off-Impulsen aus der Region Rhein-Main auf der Achse BAB 63 Mainz/ Alzey-Kirchheimbolanden/ Winnweiler-Autobahnknoten A63/ A6 sowie auf der Achse A6 Ludwigshafen/ Frankenthal-Grünstadt-Kaiserslautern/ Autobahnknoten A63/ A6 zu werten. Dadurch spricht für den Wirtschaftsraums Kaiserslautern als Alternativstandort, dass er eine erhebliche Verkehrsgunst auf den Achsen A6/ A63 und A62 aufweist, die relativ geringe Siedlungsdichte und dadurch die Möglichkeit einer Neuausweisung von gewerblichen/ industriellen Flächen sowie das vorhandene Flächenangebot für GE/ GI und gegebenenfalls bereichsweise GI-Seveso als Alleinstellungsmerkmal.

¹¹ Vgl. ebenda.

¹² Wirtschaftsförderung Kaiserslautern: Standortbrochure, unter <https://www3.kaiserslautern.de/wfk-kl/media/pdf/Gut%20zu%20Wissen%20deutsch%20Feb%202015.pdf> (Zugriff 10.04.2018).

Der Wirtschaftsraum Kaiserslautern kann außerdem zur „Überlauf-/ Ansiedlungsregion“ werden, da es große Nachfrage nach Gewerbeflächen vor allem aus der Region Rhein-Neckar gibt. Denn aktuell gibt es einen gewerblichen Flächenengpass in der Rhein-Neckar-Region und eine zunehmende Nachfrage nach GE-, GI-, GI-Seveso-Flächen, die insgesamt nicht mehr befriedigt werden kann. Um diesen Nachfragepotentialen von außen gerecht zu werden, könnten daher im Wirtschaftsraum Kaiserslautern zusätzliche Flächen bereitgestellt werden sowie eine Ausrichtung auf eine bedarfsorientiertes Fachkräfte-, Ausbildungs- und Technologieangebot der Hochschulen und der Universität erfolgen.

Die potentielle Nachfrage aus den Metropolregionen ist daher in den nachfolgenden Berechnungsmodellen und in den Hochrechnungen mit einem gutachterlichen Aufschlag von 20% zu berücksichtigen.

3.3 Analyse der Reserve- und Militärfächen im Wirtschaftsraum Kaiserslautern

Zur Berechnung des zukünftigen gewerblichen Flächenbedarfs sind vor allem Reserveflächen, Brachflächen, Militärfächen und/oder sich in Planung befindliche Flächen zu berücksichtigen. Die Erhebung der Reserveflächen wurde von der Stadt als auch vom Landkreis eigenständig durchgeführt und an den Auftragnehmer übergeben.

3.3.1 Reserve- und Militärfächen der Kreisfreien Stadt Kaiserslautern

Nach Berechnungen des Referats Stadtentwicklung vom 27.04.2018 beläuft sich die Summe der Reserveflächen (Flächen größer als 2,5 Hektar) für Gewerbe- und Industrieansiedlungen auf ca. 33 ha (siehe Anlage 1).

Daneben liegen innerhalb der Stadt Kaiserslautern mehrere Liegenschaften des US-Militärs mit einer Flächenausdehnung von ca. 950 ha (Abbildung 3). Nach Auskunft der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben werden allerdings keine Flächen seitens des US-Militärs freigegeben und finden daher keine Berücksichtigung.

3.3.2 Reserveflächen und Militärfächen des Landkreises Kaiserslautern

Nach Berechnungen der Kreisverwaltung - Abteilung Bauen und Umwelt vom 11.05.2018 beläuft sich die Summe der Reserveflächen (Flächen größer als 2,5 ha) für Gewerbe- und Industrieansiedlungen auf ca. 58 ha (siehe Anlage 2).

Daneben liegen innerhalb des Landkreises mehrere Liegenschaften des US-Militärs mit einer Flächenausdehnung von ca. 3.000 ha (Abbildung 3). Nach Auskunft der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben werden auch im Landkreis keine Flächen freigegeben und finden daher keine Berücksichtigung.

Aufgrund der Tatsache, dass Teile der benannten Reserveflächen optiert und/oder nicht marktfähig und/oder die Erschließung nicht vorhanden ist wird eine gutachterlicher Abschlag von 35 % vorgenommen. Dementsprechend finden bei den nachstehenden Berechnungen lediglich 38 ha Berücksichtigung.

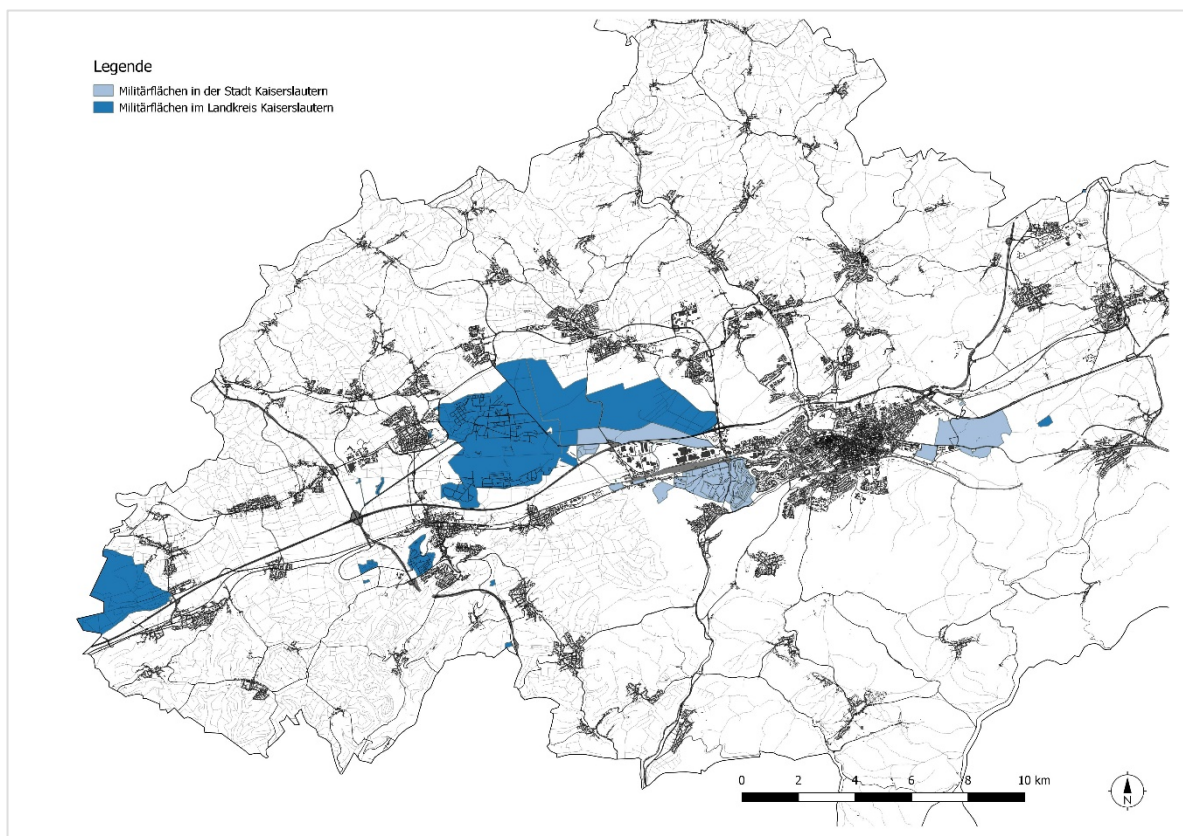


Abbildung 3: Militärfächen im Wirtschaftsraum Kaiserslautern

3.4 Gewerbeflächenhochrechnung bis zum Jahr 2040

Die Hochrechnung des zukünftigen gewerblichen Flächenbedarfs des Wirtschaftsraums Kaiserslautern bis ins Jahr 2040 erfolgt auf Grundlage von bereitgestellten Statistiken (2006 bis 2016) der WFK und differenziert zum einen nach Wirtschaftszweigen und zum anderen nach Gebietskörperschaften.

Ziel der Betrachtungsmethode ist die Ableitung der durchschnittlichen Flächeninanspruchnahme für einen Vergangenheitszeitraum zur Hochrechnung des zukünftigen Bedarfs. Die Methode unterstellt, dass sich die gewerbliche Flächeninanspruchnahme auf einem vergleichsweise gleichmäßigen Niveau bewegen und sich nur langsam verändert.

Die Hochrechnung dient außerdem der Plausibilisierung der Ergebnisse der GIFPRO-Methode in Kapitel 3.5. Zur Berechnung des Bruttobaulandbedarfs findet, wie in der GIFPRO-Methode nur der Flächenbedarf für gewerbliche „Neuansiedlungen“ und „Verlagerungen“¹³ Berücksichtigung, da aus diesem Bedarf die Neuinanspruchnahme von Flächen abgeleitet werden kann.

3.4.1 Entwicklung des Flächenverbrauchs zwischen 2006 und 2016

Nach Auswertung der zur Verfügung gestellten Statistiken der WFK betrug die Flächeninanspruchnahme im Zeitraum von 2006 bis 2016 der „Neuansiedlungen“ und „Verlagerungen“ ungefähr 105 ha Bruttobauland, entsprechend 10,5 ha Bruttobauland pro Jahr (Tabelle 2). Den höchsten Flächenverbrauch verzeichneten dabei die Wirtschaftszweige „verarbeitendes Gewerbe“ sowie „Handel, Instandhaltung und Reparatur von Kfz“.

Beim direkten Vergleich der beiden Gebietskörperschaften kann ein ähnlich hoher Flächenverbrauch von 49 ha gegenüber 56 ha festgestellt werden.

Wirtschaftszweig (n=Anzahl)	Neuansiedlungen (Bruttobauland)	Verlagerungen (Bruttobauland)	Flächenverbrauch 2006-2016 (Bruttobauland)
Logistik (n=8)	7 ha	4 ha	11 ha
Baugewerbe (n=15)	10 ha	1 ha	11 ha
Verarbeitendes Gewerbe (n=24)	19 ha	14 ha	33 ha
Dienstleistung (n=31)	16 ha	2 ha	18 ha
Handel, Instandhaltung und Reparatur von Kfz (n=24)	20 ha	12 ha	32 ha
Gesamt	72 ha	33 ha	105 ha
Durchschnitt pro Jahr	7,2 ha / Jahr	3,3 ha / Jahr	10,5 ha / Jahr
Stadt Kaiserslautern (n=52)	30 ha	26 ha	56 ha
Landkreis Kaiserslautern (n=75)	42 ha	7 ha	49 ha

Tabelle 2: Flächeninanspruchnahme des Wirtschaftsraums Kaiserslautern zwischen 2006 und 2016

¹³ vergleiche Kapitel 3.5.1

3.4.2 Hochrechnung des Bruttobaulandbedarfs bis ins Jahr 2040

Der durch Hochrechnung abgeleitete Bruttobaulandbedarf für Gewerbeflächen beträgt für den Wirtschaftsraum Kaiserslautern bis ins Jahr 2040, unter Berücksichtigung der vorhandenen Reserveflächen (Kapitel 3.3), in der Summe ca. 159 ha, was einem jährlichen Bruttobaulandbedarf von ca. 7,3 ha entspricht (Tabelle 3).

Unterstellt man zukünftig eine ähnliche Entwicklung, wie die der letzten zehn Jahre, sind die vorhandenen Reserveflächen im Wirtschaftsraum Kaiserslautern spätestens nach acht Jahren beziehungsweise im Jahr 2026 aufgebraucht (Abbildung 4).

Betrachtet man die Gebietskörperschaften jeweils für sich, ist davon auszugehen, dass die Reserveflächen der Stadt Kaiserslautern bereits nach sechs Jahren beziehungsweise im Jahr 2024 und die Flächen im Landkreis Kaiserslautern spätestens nach zwölf Jahren beziehungsweise im Jahr 2030 vollständig entwickelt sind.

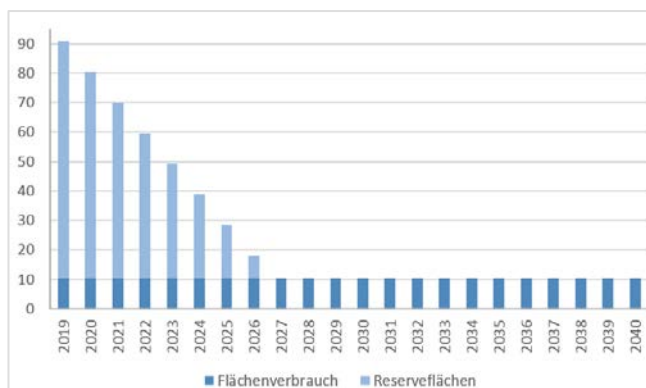


Abbildung 4: Lineare Berechnung der Reserveflächenverfügbarkeit im Wirtschaftsraum Kaiserslautern von 2019 bis 2040 (in ha)

Auf Grundlage der Hochrechnungsergebnisse ist die Wahrscheinlichkeit eines Flächenengpasses im Wirtschaftsraum Kaiserslautern zwischen den Jahren 2024 – 2030 vorhanden.

Gebietskörperschaft	Flächenbedarf 2040 Neuansiedlungen (Bruttobauland)	Flächenbedarf 2040 Verlagerungen (Bruttobauland)	Flächenbedarf 2040 ohne Reserveflächen (Bruttobauland)	Flächenbedarf 2040 mit Reserveflächen (Bruttobauland)
Stadt Kaiserslautern	66 ha	57 ha	123 ha	90 ha
Landkreis Kaiserslautern	92 ha	15 ha	107 ha	69 ha
Summe	158 ha	72 ha	230 ha	159 ha
Durchschnitt pro Jahr	7,2 ha / Jahr	3,3 ha / Jahr	10,5 ha / Jahr	7,3 ha / Jahr

Tabelle 3: Hochrechnung des Bruttobaulandbedarfs bis ins Jahr 2040

3.5 GIFPRO-Modelle

3.5.1 Methodik und Annahmen

GIFPRO-Modelle prognostizieren den langfristigen Flächenbedarf für Industrie- und Gewerbeflächen.

Die Methodik wurde erstmals 1979/1980 im Auftrag des Regierungspräsidenten Arnsberg entwickelt und seither genutzt,¹⁴ sowie ständig fortentwickelt¹⁵.

Grundidee des Modells ist es, die Flächenprognose anhand der Anlässe, aus denen klassischerweise ein Flächenbedarf resultiert, abzubilden.

Bei der Entwicklung des GIFPRO-Modells für die Stadt und den Landkreis Kaiserslautern wurde sich auf eine nachfrageorientierte Konzeption konzentriert, welche durch die Nutzung lokalspezifischer Werte an die örtlichen Verhältnisse angepasst wurde.¹⁶

Die Konzeption basiert auf der zum Prognosebeginn gegebenen Beschäftigtenanzahl der unterschiedlichen Wirtschaftszweige¹⁷ und bestimmt die Flächennachfrage anhand von Verlagerungs- und Ansiedlungsquoten. Somit lassen sich die sogenannten mobilen (flächennachfragenden) Beschäftigten ermitteln und der zu erwartende Flächenbedarf, anhand arbeitsplatzspezifischen Flächenkennziffern, ableiten. Die Bedarfsbestimmung erfolgt jeweils für ein Jahr und wird auf den Gesamtbetrachtungszeitraum hochgerechnet (Abbildung 5).

Ein Bedarf an gewerblichen Bauflächen besteht nach den Annahmen des Modells bei:

- Betrieblichen Neugründungen (Betriebe die erstmals einen Standort benötigen)
- Betrieblichen Neuansiedlungen (Betriebe die ihren Standort aus einer anderen Gemeinde verlegen)
- Betrieblichen Standortverlagerungen (Betriebe die ihren Standort innerhalb einer Gemeindegrenze verlagern möchten)

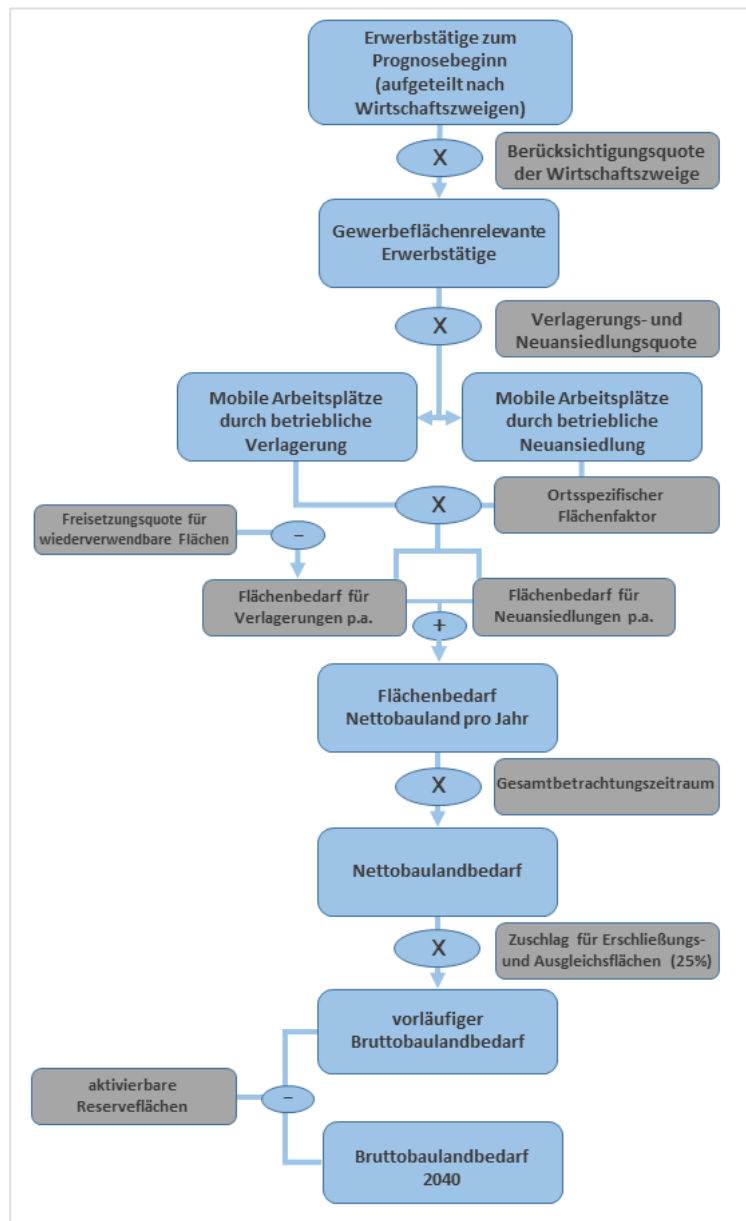


Abbildung 5: Schematische Darstellung des Standard GIFPRO-Modells

¹⁴ Bauer, M., Bonny, H.W., Flächenbedarf für Industrie und Gewerbe – Bedarfsrechnung nach GIFPRO. Dortmund 1986

¹⁵ Vgl. GIFPRO-Modelle: Regionalplan NRW, Landeshauptstadt Erfurt, Stadt Bielefeld, Stadt Lörrach, Gewerbeflächenkonferenz Oberberg, Region Bodensee-Oberschwaben, etc.

¹⁶ Analyse Nachfrage und Ansiedlungen aus den Jahresberichten der Wirtschaftsförderung Kaiserslautern 2006 - 2016

¹⁷ Statistisches Bundesamt (Destatis): „Klassifikation der Wirtschaftszweige“ (2008), unter: https://www.destatis.de/DE/Methoden/Klassifikationen/GueterWirtschaft-klassifikationen/klassifikationwz2008_erl.pdf?__blob=publicationFile (abgerufen am 28.11.2017)

- Betrieblichen Standorterweiterungen (Betriebe die durch Expansion oder Umstrukturierung zusätzliche Flächen am bisherigen Standort nachfragen)

Vor allem Neugründungen, Neuansiedlungen und Verlagerungen führen zu Flächennachfragen und begründen den Bedarf von neu auszuweisenden Industrie- und Gewerbeflächen. Der Flächenbedarf, der durch eine Standorterweiterung erfolgt, wird, wenn möglich, am bestehenden Standort durch Arrondierung gedeckt. Dieser Erweiterungsbedarf findet in der Modellrechnung keine Beachtung, da die Arrondierungsflächen in den meisten Fällen durch bereits sich im Baurecht befindliche Flächen gedeckt werden.

Neben der modelltheoretischen Bedarfsrechnung wurde auch eine Gewerbebedarfshochrechnung (siehe Kapitel 3.4) durchgeführt. Diese dient zur Plausibilisierung der Ergebnisse der GIFPRO-Methode.

Die Modellberechnungen erfolgen standardmäßig in einem dreigestuften Verfahren:

I. Ableitung der gewerbeflächenrelevanten Erwerbstätigen

Die Ermittlung der branchenspezifischen gewerbeflächenrelevanten Erwerbstätigen erfolgt auf Grundlage des Zahlenspiegels 2016/2017 der IHK Pfalz (Stichtag der Betrachtung). Da das Modell unterstellt, dass die einzelnen Wirtschaftszweige unterschiedliche Flächenintensitäten aufweisen, erfolgt eine differenzierte Berücksichtigungsquote bei der Berechnung¹⁸:

Wirtschaftszweige	Berücksichtigungsquote
Verarbeitendes Gewerbe	100%
Baugewerbe	100%
Handel, Instandhaltung und Reparatur von Kfz	50%
Verkehr und Logistik	100%
Dienstleistung	10%

Tabelle 4: Berücksichtigungsquoten der Flächenintensitäten nach Wirtschaftszweigen

II. Berechnung der mobilen Arbeitsplätze

Mobile Arbeitsplätze entstehen durch Verlagerung und/oder Neuansiedlung von Betrieben und werden je nach Ortsspezifikation unterschiedlich quotiert. Die Quotierung erfolgt auf Grundlage der Analyse der Neuansiedlungen, der Verlagerungen und der Erweiterungen der letzten zehn Jahre.¹⁹ Da durch gewerbliche Erweiterungen keine mobilen Arbeitsplätze entstehen, findet die Quote in der weiteren Prognose keine Berücksichtigung.²⁰ Für die Stadt und den Landkreis Kaiserslautern werden die nachfolgenden Verlagerungs- und Neuansiedlungsquoten angenommen:²¹

Stadt Kaiserslautern:

- **Verlagerung:** 0,4/100 Erwerbstätige
- **Neuansiedlung:** 0,5/100 Erwerbstätige

Landkreis Kaiserslautern:

- **Verlagerung:** 0,15/100 Erwerbstätige
- **Neuansiedlung:** 0,75/100 Erwerbstätige

III. Berechnung des Gewerbeflächenbedarfs

Die in Stufe II ermittelten mobilen Arbeitsplätze werden mit dem ortsspezifischen Flächenfaktor (übliche Bandbreite von 250-450 m² pro Erwerbstätigen²²) multipliziert und stellen den Flächenbedarf pro Jahr beziehungsweise über den Betrachtungszeitraum (Nettobauland) dar.

¹⁸ Bauer, M., Bonny, H.W., Flächenbedarf für Industrie und Gewerbe – Bedarfsrechnung nach GIFPRO. Dortmund 1986

¹⁹ Analyse der Nachfrage und Ansiedlungen aus den Jahresberichten der Wirtschaftsförderung Kaiserslautern 2006 - 2016

²⁰ Erweiterungsquote liegt in beiden Betrachtungsräumen bei 0,1/100 Erwerbstätige und werden nicht berücksichtigt

²¹ Analyse Nachfrage und Ansiedlungen aus den Jahresberichten der Wirtschaftsförderung Kaiserslautern 2006 - 2016

²² Vgl. GIFPRO Modelle: Regionalplan NRW, Landeshauptstadt Erfurt, Stadt Bielefeld, Stadt Lörrach, Gewerbeflächenkonferenz Oberberg, Region Bodensee Oberschwaben, etc.

Das Bruttobauland errechnet sich durch einen praxisorientierten Zuschlag von 25% für Erschließungs- und Ausgleichsflächen.

Mit berücksichtigt wird auch, dass infolge von Betriebsverlagerungen, -stilllegungen und Produktionseinschränkungen sogenannte Freisetzungen von Industrie- und Gewerbeflächen erfolgen. Die frei werdenden Flächen können zumindest zum Teil für eine erneute gewerbliche Nutzung wiederverwendet und anhand einer Freisetzungsquote von 25 %²³ in den modelltheoretischen Bedarfsrechnungen berücksichtigt werden.

Die dargestellte Vorgehensweise des Standard-Modells wurde von Prof. Dirk Vallée (RWTH Aachen) mit dem Anspruch weiterentwickelt, die Prognose realitätsnäher zu gestalten. Hierfür wurden differenzierte Flächenkennziffern und Quotierungen hinzugefügt (Tabelle 5). Beide Modellvarianten finden bei der Berechnung der Gewerbeflächenprognose Verwendung.

Wirtschaftszweig	Berücksichtigungsquote	Flächenbedarf pro mobiler Arbeitsplatz
Verarbeitendes Gewerbe	100%	250 m ²
Baugewerbe	100%	200 m ²
Handel, Instandhaltung und Reparatur von Kfz	100%	250 m ²
Verkehr und Logistik	100%	300 m ²
Dienstleistung	10%	50 m ²

Tabelle 5: Modifikation nach Vallée

²³ Die übrigen 75 % werden in der Regel von anderen Nutzungen wie Wohnen, Grünflächen oder öffentlichen Nutzungen in Anspruch genommen; Vgl. GIFPRO Modelle: Regionalplan NRW, Landeshauptstadt Erfurt, Stadt Bielefeld, Stadt Lörrach, Gewerbeflächenkonferenz Oberberg, Region Bodensee Oberschwaben, etc.

3.5.2 GIFPRO-Modell für die kreisfreie Stadt Kaiserslautern

3.5.2.1 GIFPRO-Standard Modell

I. Ableitung der gewerbeflächenrelevanten Beschäftigten

Unter Berücksichtigung der Quotenregelung gemäß Kapitel 3.5.1 (Tabelle 4) beträgt die Summe der gewerbeflächenrelevanten Beschäftigten 18.355.

Wirtschaftszweig	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	Berücksichtigungsquote	Gewerbeflächenrelevante Beschäftigte
Verarbeitendes Gewerbe	8.904	100 %	8.904
Baugewerbe	1.533	100 %	1.533
Handel, Instandhaltung und Reparatur von Kfz	7.507	50 %	3.754
Verkehr und Logistik	1.251	100 %	1.251
Dienstleistung	29.127	10 %	2.913
Summe:	48.322	-	18.355

Tabelle 6: Ableitung der gewerbeflächenrelevanten Beschäftigten²⁴

II. Berechnung der mobilen Arbeitsplätze

Unter Berücksichtigung der Quotenregelung gemäß Kapitel 3.5.1 beträgt die Summe der mobilen Arbeitsplätze 167.

Wirtschaftszweig	Mobile Arbeitsplätze durch Neuansiedlung (0,5/100 Erwerbstätige) gerundet	Mobile Arbeitsplätze durch Verlagerung (0,4/100 Erwerbstätige) gerundet	Mobile Arbeitsplätze
Verarbeitendes Gewerbe	45	36	81
Baugewerbe	8	6	14
Handel, Instandhaltung und Reparatur von Kfz	19	15	34
Verkehr und Logistik	6	5	11
Dienstleistung	15	12	27
Summe:	93	74	167

Tabelle 7: Berechnung der mobilen Arbeitsplätze

III. Berechnung des Gewerbeflächenbedarfs

Der Bruttobaulandbedarf beträgt unter Berücksichtigung von Freisetzungsquoten, Erschließung, Ausgleich und Reserveflächen 110 ha.

Nachfragegruppe	Flächenbedarf (gerundet)
Nettobauland Neuansiedlungen (Mobiler Arbeitsplatz * 350 m ²)	3,3 ha
Nettobauland Verlagerungen (Mobiler Arbeitsplatz * 350 m ²)	2,6 ha
Abschlag von 25% durch Freisetzungquote bezogen auf Nettobauland Verlagerung	- 0,7 ha
Gesamtbedarf Nettobauland p.a.	5,2 ha
Zuschlag von 25% für Erschließung- und Ausgleichsflächen	+ 1,3 ha
Bruttobaulandbedarf pro Jahr	6,5 ha
Bruttobaulandbedarf bis 2040 ohne Reserveflächen (n=22 Jahre)	143 ha
abzgl. Reserveflächen	- 33 ha
Bruttobaulandbedarf der Stadt Kaiserslautern bis 2040 unter Berücksichtigung der Reserveflächen (n=22 Jahre)	110 ha

Tabelle 8: Flächenbedarfsprognose 2018-2040 nach GIFPRO-Standard

²⁴ Quelle: IHK Pfalz, Zahlenspiegel 2016/2017, unter: http://www.ludwigshafen.de/fileadmin/Websites/Stadt_Ludwigshafen/Wirtschaftsstark/WEG/Aktuell/Inhalt_2017/Zahlenspiegel_16_17-data.pdf (Stand: 21.11.2017).

3.5.2.2 GIFPRO-Modell nach Vallée

I. Ableitung der gewerbeflächenrelevanten Beschäftigten nach Vallée

Unter Berücksichtigung der Quotenregelung gemäß Kapitel 3.5.1 (Tabelle 5) beträgt die Summe der gewerbeflächenrelevanten Beschäftigten 25.020.

Wirtschaftszweig	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	Berücksichtigungsquote	Gewerbeflächenrelevante Beschäftigte
Verarbeitendes Gewerbe	8.904	100 %	8.904
Baugewerbe	1.533	100 %	1.533
Handel, Instandhaltung und Reparatur von Kfz	7.507	100 %	7.507
Verkehr und Logistik	1.251	100 %	1.251
Dienstleistung	29.127	20 %	5.825
Summe:	48.322	-	25.020

Tabelle 9: Ableitung der gewerbeflächenrelevanten Beschäftigten²⁵

II. Berechnung der mobilen Arbeitsplätze nach Vallée

Unter Berücksichtigung der Quotenregelung gemäß Kapitel 3.5.1 beträgt die Summe der mobilen Arbeitsplätze 226.

Wirtschaftszweig	Mobile Arbeitsplätze durch Neuansiedlung (0,5/100 Erwerbstätige) gerundet	Mobile Arbeitsplätze durch Verlagerung (0,4/100 Erwerbstätige) gerundet	Mobile Arbeitsplätze
Verarbeitendes Gewerbe	45	36	81
Baugewerbe	8	6	14
Handel, Instandhaltung und Reparatur von Kfz	38	30	68
Verkehr und Logistik	6	5	11
Dienstleistung	29	23	52
Summe:	126	100	226

Tabelle 10: Berechnung der mobilen Arbeitsplätze

III. Berechnung des Gewerbeflächenbedarfs nach Vallée

Der Bruttobaulandbedarf beträgt unter Berücksichtigung von modifizierten Flächenkennziffern (Tabelle 11), Freisetzungsgquoten, Erschließung, Ausgleich und Reserveflächen 79,2 ha (Tabelle 12).

Wirtschaftszweig	Flächenkennziffer pro mobiler Arbeitsplatz (Nettobauland)	Flächenbedarf Neuansiedlungen (Nettobauland)	Flächenbedarf Verlagerungen (Nettobauland)
Verarbeitendes Gewerbe	250 m ²	11.250 m ²	9.000 m ²
Baugewerbe	200 m ²	1.600 m ²	1.200 m ²
Handel, Instandhaltung und Reparatur von Kfz	250 m ²	9.500 m ²	7.500 m ²
Verkehr und Logistik	300 m ²	1.800 m ²	1.500 m ²
Dienstleistung	50 m ²	1.450 m ²	1.150 m ²
Summe:		25.600 m²	20.350 m²

Tabelle 11: Berechnung des modifizierten Flächenbedarfs nach Vallée

²⁵ Quelle: IHK Pfalz, Zahlenspiegel 2016/2017, unter: http://www.ludwigshafen.de/fileadmin/Websites/Stadt_Ludwigshafen/Wirtschaftsstark/WEG/Aktuell/Inhalt_2017/Zahlenspiegel_16_17-data.pdf (Stand: 21.11.2017).

Nachfragegruppe	Flächenbedarf (gerundet)
Nettobauland Neuansiedlungen	2,6 ha
Nettobauland Verlagerungen	2,0 ha
Abschlag von 25% durch Freisetzungsquote bezogen auf Nettobauland Verlagerung	- 0,5 ha
Gesamtbedarf Nettobauland p.a.	4,1 ha
Zuschlag von 25% für Erschließungs- und Ausgleichsflächen	+ 1,0 ha
Bruttobaulandbedarf pro Jahr	5,1 ha
Bruttobaulandbedarf bis 2040 ohne Reserveflächen (n=22 Jahre)	112,2 ha
abzgl. Reserveflächen	- 33,0 ha
Bruttobaulandbedarf der Stadt Kaiserslautern bis 2040 unter Berücksichtigung der Reserveflächen (n=22 Jahre)	79,2 ha

Tabelle 12: Flächenbedarfsprognose 2018-2040 nach Vallée

3.5.2.3 Ergebnis Kreisfreie Stadt Kaiserslautern

Die Flächenbedarfsprognose für Gewerbe- und Industrieflächen der Stadt Kaiserslautern berechnet sich aus dem gemittelten Wert der beiden Modellvarianten und beträgt ca. 94,6 ha. Unter Beachtung der Nachfrage aus der Metropolregion (siehe Kapitel 3.2) beträgt der Flächenbedarf ca. 113,5 ha.

GIFPRO Standard	110 ha
GIFPRO nach Vallée	79,2 ha
Flächenbedarfsprognose (gemittelter Wert)	94,6 ha
Gutachterlicher Aufschlag von 20 % (Kapitel 3.2)	+ 18,9 ha
Flächenprognose 2040 für die kreisfreie Stadt Kaiserslautern	113,5 ha
Gewerbeflächenbedarf pro Jahr	5,2 ha pro Jahr

Tabelle 13: Bedarfsflächenprognose der kreisfreien Stadt Kaiserslautern

3.5.3 GIFPRO-Modell für den Landkreis Kaiserslautern

3.5.3.1 GIFPRO-Standard

I. Ableitung der gewerbeflächenrelevanten Beschäftigten

Unter Berücksichtigung der Quotenregelung gemäß Kapitel 3.5.1 (Tabelle 4) beträgt die Summe der gewerbeflächenrelevanten Beschäftigten 12.523.

Wirtschaftszweig	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	Berücksichtigungsquote	Gewerbeflächenrelevante Beschäftigte
Verarbeitendes Gewerbe	6.355	100 %	6.355
Baugewerbe	2.292	100 %	2.292
Handel, Instandhaltung und Reparatur von Kfz	3.336	50 %	1.668
Verkehr und Logistik	1.112	100 %	1.112
Dienstleistung	10.962	10 %	1.096
Summe:	24.057	-	12.523

Tabelle 14: Ableitung der gewerbeflächenrelevanten Beschäftigten²⁶

II. Berechnung der mobilen Arbeitsplätze

Unter Berücksichtigung der Quotenregelung gemäß Kapitel 3.5.1 beträgt die Summe der mobilen Arbeitsplätze 114.

Wirtschaftszweig	Mobile Arbeitsplätze durch Neuansiedlung (0,75/100 Erwerbstätige) gerundet	Mobile Arbeitsplätze durch Verlagerung (0,15/100 Erwerbstätige) gerundet	Mobile Arbeitsplätze
Verarbeitendes Gewerbe	48	10	58
Baugewerbe	17	3	20
Handel, Instandhaltung und Reparatur von Kfz	13	3	16
Verkehr und Logistik	8	2	10
Dienstleistung	8	2	10
Summe:	94	20	114

Tabelle 15: Berechnung der mobilen Arbeitsplätze

III. Berechnung des Gewerbeflächenbedarfs

Der Bruttobaulandbedarf beträgt unter Berücksichtigung von Freisetzungsquoten, Erschließung, Ausgleich und Reserveflächen 50 ha.

Nachfragegruppe	Flächenbedarf (gerundet)
Nettobauland Neuansiedlungen (Mobiler Arbeitsplatz * 300 m ²)	2,8 ha
Nettobauland Verlagerungen (Mobiler Arbeitsplatz * 300 m ²)	0,6 ha
Abschlag von 25% durch Freisetzungsquote bezogen auf Nettobauland Verlagerung	- 0,2 ha
Gesamtbedarf Nettobauland p.a.	3,2 ha
Zuschlag von 25% für Erschließung- und Ausgleichsflächen	+ 0,8 ha
Bruttobaulandbedarf pro Jahr	4 ha
Bruttobaulandbedarf bis 2040 ohne Reserveflächen (n=22 Jahre)	88 ha
abzgl. Reserveflächen	- 38 ha
Bruttobaulandbedarf der Stadt Kaiserslautern bis 2040 unter Berücksichtigung der Reserveflächen (n=22 Jahre)	50 ha

Tabelle 16: Flächenbedarfsprognose 2018-2040 nach GIFPRO-Standard

²⁶ Quelle: IHK Pfalz, Zahlenspiegel 2016/2017, unter: http://www.ludwigshafen.de/fileadmin/Websites/Stadt_Ludwigshafen/Wirtschaftstark/WEG/Aktuell/Inhalt_2017/Zahlenspiegel_16_17-data.pdf (Stand: 21.11.2017).

3.5.3.2 GIFPRO-Modell nach Prof. Dirk Vallée

I. Ableitung der gewerbeflächenrelevanten Beschäftigten nach Vallée

Unter Berücksichtigung der Quotenregelung gemäß Kapitel 3.5.1 (Tabelle 5) beträgt die Summe der gewerbeflächenrelevanten Beschäftigten 15.287.

Wirtschaftszweig	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	Berücksichtigungsquote	Gewerbeflächenrelevante Beschäftigte
Verarbeitendes Gewerbe	6.355	100 %	6.355
Baugewerbe	2.292	100 %	2.292
Handel, Instandhaltung und Reparatur von Kfz	3.336	100 %	3.336
Verkehr und Logistik	1.112	100 %	1.112
Dienstleistung	10.962	20 %	2.192
Summe:	24.057	-	15.287

Tabelle 17: Ableitung der gewerbeflächenrelevanten Beschäftigten²⁷

II. Berechnung der mobilen Arbeitsplätze nach Vallée

Unter Berücksichtigung der Quotenregelung gemäß Kapitel 3.5.1 beträgt die Summe der mobilen Arbeitsplätze 151.

Wirtschaftszweig	Mobile Arbeitsplätze durch Neuansiedlung (0,75/100 Erwerbstätige)	Mobile Arbeitsplätze durch Verlagerung (0,15/100 Erwerbstätige)	Mobile Arbeitsplätze
Verarbeitendes Gewerbe	48	10	58
Baugewerbe	31	3	34
Handel, Instandhaltung und Reparatur von Kfz	25	5	30
Verkehr und Logistik	8	2	10
Dienstleistung	16	3	19
Summe:	128	23	151

Tabelle 18: Berechnung der mobilen Arbeitsplätze

III. Berechnung des Gewerbeflächenbedarfs nach Vallée

Der Bruttobaulandbedarf beträgt unter Berücksichtigung von modifizierten Flächenkennziffern (siehe Tabelle 19), Freisetzungquoten, Erschließung, Ausgleich und Reserveflächen 50 ha.

Wirtschaftszweig	Flächenkennziffer pro mobiler Arbeitsplatz (Nettobauland) gerundet	Flächenbedarf Neuansiedlungen (Nettobauland) gerundet	Flächenbedarf Verlagerungen (Nettobauland)
Verarbeitendes Gewerbe	250 m ²	12.000 m ²	2.500
Baugewerbe	200 m ²	6.200 m ²	600
Handel, Instandhaltung und Reparatur von Kfz	250 m ²	6.250 m ²	1.250
Verkehr und Logistik	300 m ²	2.400 m ²	600
Dienstleistung	50 m ²	800 m ²	150
Summe:		27.650 m²	5.100 m²

Tabelle 19: Berechnung des modifizierten Flächenbedarfs nach Vallée

²⁷ Quelle: IHK Pfalz, Zahlenspiegel 2016/2017, unter: http://www.ludwigshafen.de/fileadmin/Websites/Stadt_Ludwigshafen/Wirtschaftsstark/WEG/Aktuell/Inhalt_2017/Zahlenspiegel_16_17-data.pdf (Stand: 21.11.2017).

Nachfragegruppe	Flächenbedarf (gerundet)
Nettobauland Neuansiedlungen	2,8 ha
Nettobauland Verlagerungen	0,5 ha
Abschlag von 25% durch Freisetzungsquote bezogen auf Nettobauland Verlagerung	- 0,1 ha
Gesamtbedarf Nettobauland p.a.	3,2 ha
Zuschlag von 25% für Erschließungs- und Ausgleichsflächen	+ 0,8 ha
Bruttobaulandbedarf pro Jahr	4 ha
Bruttobaulandbedarf bis 2040 ohne Reserveflächen (n=22 Jahre)	88 ha
abzgl. Reserveflächen	- 38,0 ha
Bruttobaulandbedarf der Stadt Kaiserslautern bis 2040 unter Berücksichtigung der Reserveflächen (n=22 Jahre)	50 ha

Tabelle 20: Flächenbedarfsprognose 2018-2040 nach Vallée

3.5.3.3 Ergebnis Landkreis Kaiserslautern

Die Flächenbedarfsprognose für Gewerbe- und Industrieflächen des Landkreises Kaiserslautern berechnet sich aus dem gemittelten Wert der beiden Modellvarianten und beträgt ca. 50 ha. Unter Beachtung der Nachfrage aus der Metropolregion (Kapitel 3.2) beträgt der Flächenbedarf ca. 62,5 ha.

GIFPRO Standard	50 ha
GIFPRO nach Vallée	50 ha
Flächenbedarfsprognose (gemittelter Wert)	50 ha
Gutachterlicher Aufschlag von 20 % (Kapitel 3.2)	12,5 ha
Flächenprognose 2040 für den Landkreis Kaiserslautern	62,5 ha
Gewerbeflächenbedarf pro Jahr	2,8 ha pro Jahr

Tabelle 21: Bedarfsflächenprognose für den Landkreis Kaiserslautern

3.6 Gemittelter Gewerbeflächenbedarf bis zum Jahr 2040 (Endergebnis)

Der gemittelte gewerbliche Flächenbedarf des Wirtschaftsraumes Kaiserslautern beträgt unter Berücksichtigung von 71 ha Reserveflächen insgesamt 168 ha Bruttobauland. Dabei entfallen 102 ha auf die Kreisfreie Stadt Kaiserslautern und 66 ha auf den Landkreis Kaiserslautern (Tabelle 22).

Im Ergebnis der Prognose kann festgehalten werden, dass die Reserveflächen den aktuellen und kurzfristigen Bedarf decken. Allerdings ist davon auszugehen, dass die Reserveflächen zwischen 2025 und 2030 aufgebraucht sein werden und daher Maßnahmen zur mittelfristigen und langfristigen Baulandentwicklung ergriffen werden sollten (Abbildung 6).

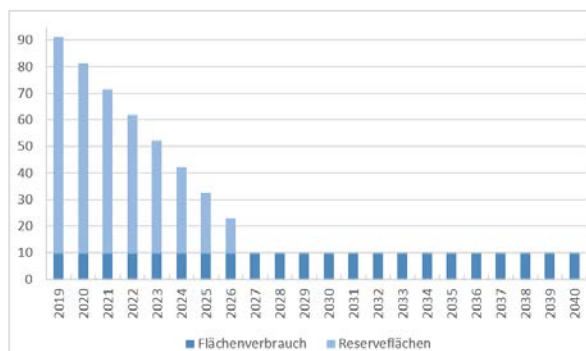


Abbildung 6: Reserveflächenverfügbarkeit im Wirtschaftsraum Kaiserslautern (in ha)

Hochrechnung 2018-2040 (Kapitel 3.4)	Bruttobaulandbedarf (gerundet)
Kreisfreie Stadt Kaiserslautern	90 ha
Landkreis Kaiserslautern	69 ha
GIFPRO-Modelle 2040 (Kapitel 3.5)	
Kreisfreie Stadt Kaiserslautern	113,5 ha
Landkreis Kaiserslautern	62,5 ha
Gemittelte Bedarfsprognose 2040	
Stadt Kaiserslautern	102 ha
Landkreis Kaiserslautern	66 ha
Flächenbedarf bis 2040	168 ha
Durchschnittlicher jährlicher Flächenbedarf	7,6 ha

Tabelle 22: Bedarfsprognose des Wirtschaftsraums Kaiserslautern

4 Gewerbegebiets- und Industriegebietsflächenpotenziale

4.1 Methodik

Die Systematik, Vorgehensweise und Methodik zur Identifikation, Ermittlung und Bewertung potentieller Standortbereiche, die sich für die Ansiedlung von Gewerbe beziehungsweise Industrie eignen, wurde federführend von FIRU mbH und den unterstützenden Fachbüros L.A.U.B. GmbH und Schweitzer Ingenieure explizit für die Studie entwickelt und während des Prozesses kontinuierlich fortgeschrieben. Bei allen Entscheidungen bestand der Anspruch auf Transparenz, intersubjektive Nachvollziehbarkeit, Neutralität und Objektivität.

In einem ersten Schritt wurden die vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Datengrundlagen und Datensätze gesichtet und analysiert. Hierunter zählen das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV), der Regionale Raumordnungsplan (ROP IV) Westpfalz, die Flächennutzungspläne der Verbandsgemeinden und der Stadt Kaiserslautern, das Raumordnungskataster, das Amtliche Liegenschaftskataster, LANIS-Datensätze sowie weiteres Datenmaterial.

Aufgrund der Tatsache, dass das Datenmaterial zum Teil analog, veraltet und/oder stellenweise widersprüchliche Datensätze enthielt, musste die Datengrundlage aktualisiert, digitalisiert und georeferenziert werden. Im Ergebnis dieses zeitaufwendigen Prozesses wurde ein Geographisches Informationssystem (kurz GIS) mit allen essentiellen Daten aufgebaut. Das GIS verwendet das Koordinatenreferenzsystem UTM (Universale Transversale Mercator) auf der Basis des ETRS89 (European Terrestrial Reference System 1989) und folgt damit den internationalen Standards zur Abbildung von Geodaten und des AAA-Datenmodells vom Bundesland Rheinland-Pfalz, welches 2010 eingeführt wurde.

Parallel hierzu wurden im Rahmen von Gutachterworkshops die fachlichen und theoretischen Grundlagen diskutiert und ein vierstufiges Verfahren (Abbildung 7) zur Identifikation und Bewertung von Standortbereichen entwickelt:

- **Stufe I: Restriktionsanalyse (Kapitel 4.1.1)**
- **Stufe II: Potentialflächenidentifikation, Plausibilitätsprüfung und Beteiligung (Kapitel 4.1.2)**
- **Stufe III: Potentialflächenbewertung (Kapitel 4.1.3)**
- **Stufe IV: Eignungsbewertung (Kapitel 4.1.4)**

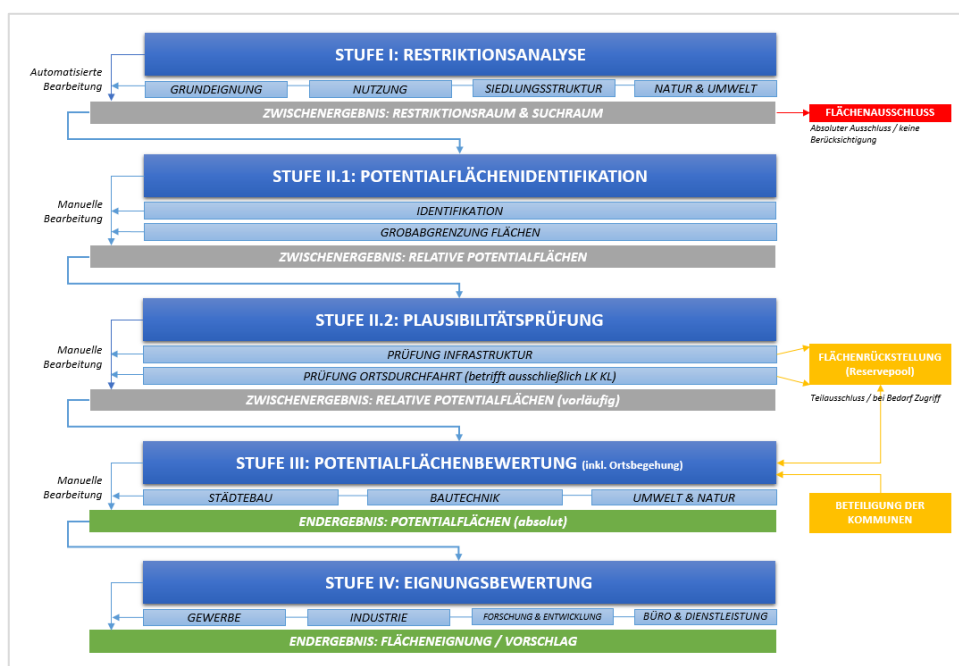


Abbildung 7: Verfahrensdesign

4.1.1 Stufe I: Restriktionsanalyse

Unter Restriktionsanalyse beziehungsweise Restriktionsmapping wird ein streng formalisierter und automatisierter Verfahrensprozess innerhalb des GIS verstanden, bei dem der Untersuchungsraum entsprechend vordefinierter Ausschlusskriterien (Binärsystemcodes 0/1) in zwei geographische Teilmengen zerlegt wird (Abbildung 8):

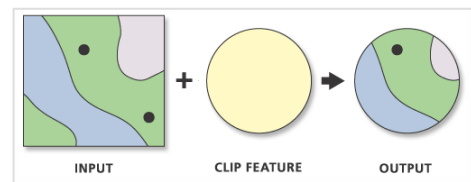


Abbildung 8: Verfahrensprozess Restriktionsanalyse

- Geographische Teilmenge, die mit Restriktionen belegt ist
- Geographische Teilmenge, die nicht mit Restriktionen belegt ist

Hierzu werden die sogenannten Input-Features (=Untersuchungsraum) durch Überlagerung der Clip-Features (=Restriktionen) extrahiert und ausgegeben. Während die geographische Teilmenge mit Restriktionen aus dem weiteren Verfahren ausscheidet, stellt die geographische Teilmenge ohne Restriktionen den Bereich der weiteren Untersuchungen (=Suchraum) dar.

Zu den Clip-Features zählen „Grundeignung“, „Nutzung“, „Siedlungsstruktur“ sowie „Natur und Umwelt“ und werden nachfolgend ausführlich erläutert.

4.1.1.1 Ausschlussflächen Grundeignung

- **Topographie:** Areale mit einer Hangneigung von über 15%²⁸ werden ausgeschlossen (Darstellung in Rot, Abbildung 9), da die Erschließung und Bebauung dieser Flächen mit einem zu hohen technischen und finanziellen Aufwand verbunden sind. Die Prozessierung der Hangneigung erfolgt satellitengestützt auf Basis von Aster-GDEM V2 Datensätzen durch das GIS-Werkzeug „Neigung“ (ArcGIS), welches hierzu die Steilheit an jeder Zelle einer Raster-Oberfläche ermittelt. Je niedriger der Neigungswert, desto flacher das Gelände. Je höher der Neigungswert, desto steiler das Gelände. Die Neigung des Ausgabe-Rasters wird in Grad beziehungsweise Prozent (prozentuale Steigung) angegeben. Die Berechnung erfolgt nach der sogenannten geodätischen Methode, bei der die Berechnung in einem kartesischen Koordinatensystem in 3D unter Berücksichtigung der Form der Erde als Ellipsoid erfolgt. Der Neigungswert wird berechnet, indem der Winkel zwischen der topografischen Oberfläche und dem Referenzdatum gemessen wird.
- **Verkehrliche Anbindung:** Areale mit einer Entfernung von mehr als 15 Fahrminuten zu einem Autobahnanschluss werden im Hinblick auf die Ansiedlung und Entwicklung von Gewerbe als ungeeignet betrachtet und entsprechend ausgeschlossen, da die verkehrliche Erreichbarkeit eines Unternehmens und die Anbindung an die überregionalen Verkehrsnetze zu den wesentlichen Voraussetzungen für wirtschaftliches Wachstum zählen (Abbildung 10). Für die Berechnung wurde das „Network Analyst Tool“ (ArcGIS) verwendet. Für die Analyse wurden drei Kategorien gebildet. Es wurde angenommen, dass auf innerstädtischen Straßen durchschnittlich 40 km/h, auf Land- und Bundesstraßen durchschnittlich

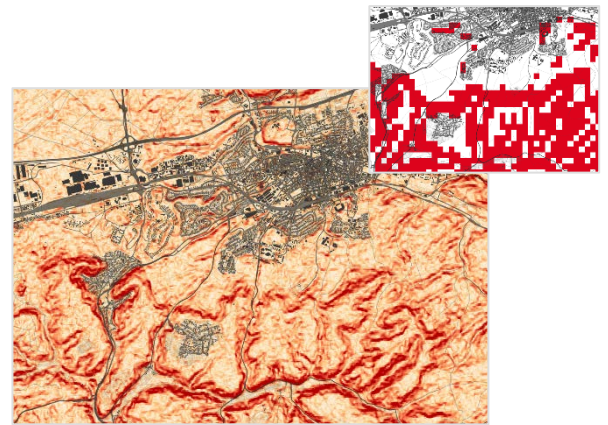


Abbildung 9: Topographie

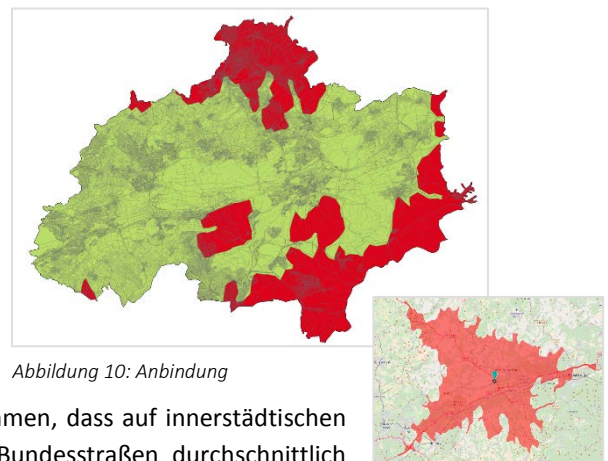


Abbildung 10: Anbindung

²⁸ In der 2. Arbeitssitzung der ämterübergreifenden Arbeitsgruppe wurde beschlossen, dass die Restriktion Hangneigung von ursprünglich 10 % auf 15% anzuheben ist.

80 km/h und auf Autobahnen eine Durchschnittsgeschwindigkeit von maximal 120 km/h gefahren werden kann. Andere Straßen (zum Beispiel Feldwege oder Fahrradwege) wurden von der Berechnung ausgeschlossen. Da die eingeladenen Daten in der UTM Projektion 31N vorlagen, konnte für alle Straßenteilstücke die jeweilige Länge in Metern berechnet und entsprechend der angenommenen Durchschnittsgeschwindigkeit je Straßentyp die benötigte Fahrzeit für das Teilstück errechnet werden. Der aufbereitete Datenlayer wurde in einen Netzwerkdatsatz umgewandelt, der systembedingt für die Netzwerkanalyse vorliegen muss. In diesem Schritt werden die Knotenpunkte aller Straßenkreuzungen erzeugt. Als sogenannte „Kostenvariable“ wurde die Zeiteinheit in Minuten gewählt. Über die „Service Area“-Funktion konnten schließlich für den Untersuchungsraum entsprechend einer Zeitdistanz von 15 Minuten Areale identifiziert werden, welche im weiteren Verlauf ausgeschlossen wurden.

4.1.1.2 Ausschlussflächen Nutzung

- **Bestehende beziehungsweise geplante Siedlungen und Siedlungsflächen:** Bestehende und geplante Siedlungsflächen (Wohnbauflächen und Siedlungsfreiflächen (z.B. Sportplätze, Grünanlagen, Friedhöfe) sowie Freizeit- und Erholungseinrichtungen werden als unveränderbarer Bestand angesehen und gelten als Ausschlussfläche (Abbildung 11).

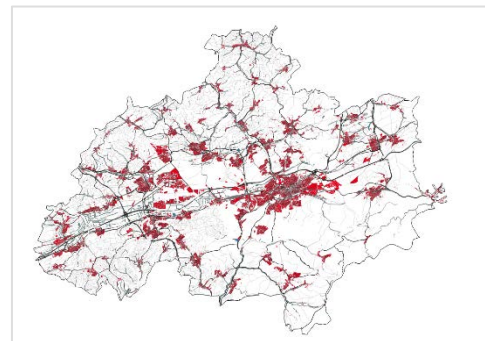


Abbildung 11: Siedlungen und Siedlungsflächen

- **Bestehende beziehungsweise geplante Industrie- und Gewerbeflächen:** Bestehende und geplante Gewerbe- und Industriegebiete gelten als Ausschlussflächen, finden aber hinsichtlich ihres Ausnutzungsgrades in Kapitel 3 gesondert Berücksichtigung (Abbildung 12).

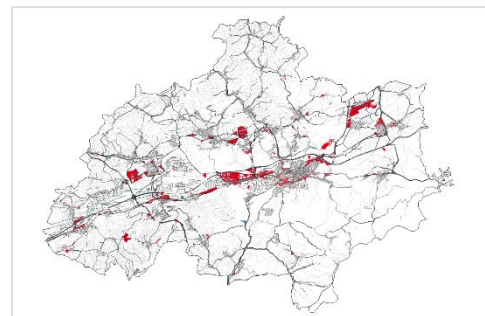


Abbildung 12: Industrie- und Gewerbeflächen

- **Bestehende beziehungsweise geplante Ver- und Entsorgungseinrichtungen und Verkehrsanlagen:** Bestehende und geplante Ver- und Entsorgungseinrichtungen (z.B. Kläranlagen, Deponien) und Verkehrsanlagen (Autobahnen, Bundesstraßen, Landstraßen, Kreisstraßen) werden als unveränderbarer Bestand angesehen und ausgeschlossen.
- **Sonderfläche Bund und Schutzbereiche der Bundeswehr:** Die Wirksamkeit militärischer Sonderflächen wird im Grundgesetz geschützt und dieser Schutz hat ausschließende Wirkung gegenüber der Anlage von Gewerbeflächen. Nach Rücksprache mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben ist weder eine kurzfristige noch mittelfristige Aufgabe von militärischen Standorten absehbar. Daher werden die in der Region vorhandenen militärischen Sonderflächen und die Schutzbereiche um Verteidigungsanlagen (z.B. um Funktürme) als Ausschlussflächen behandelt und gesondert begutachtet (Abbildung 13).

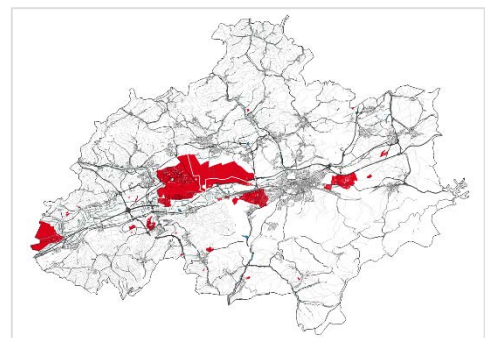


Abbildung 13: Militärflächen

4.1.1.3 Ausschlussflächen Siedlungsstruktur

Flächen die außerhalb der nachfolgenden Kategorien liegen werden ausgeschlossen und nicht berücksichtigt:

- Oberzentrum Kaiserslautern
- Mittelzentren beziehungsweise kooperierende Mittelzentren
- Grundzentren
- Gemeinden mit der Funktionskennzeichnung Gewerbe

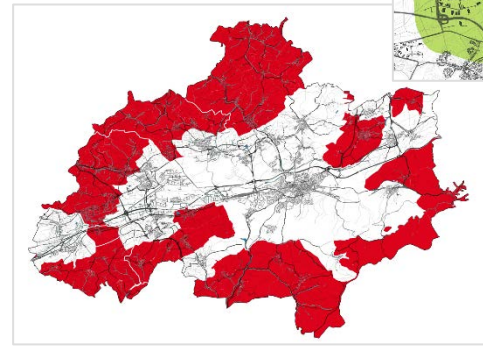


Abbildung 14: Siedlungsstruktur

Ausnahme: Flächen in der Nachbarschaft (Pufferzone = 500 m) von bestehenden Gewerbeansiedlungen (IG Nord, IZ Westrich, Gewerbepark Sembach) ab 10 ha (Abbildung 14).

4.1.1.4 Ausschlussflächen Natur und Umwelt

- **Naturschutzgebiete** sind gemäß § 23 BNatSchG rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft in ihrer Ganzheit oder in einzelnen Teilen erforderlich ist zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung von Lebensstätten, Biotopen oder Lebensgemeinschaften bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten, aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen oder wegen ihrer Seltenheit, besonderen Eigenart oder hervorragenden Schönheit. Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des Naturschutzgebiets oder seiner Bestandteile oder zu einer nachhaltigen Störung führen können, sind nach Maßgabe näherer Bestimmungen verboten. Soweit es der Schutzzweck erlaubt, können Naturschutzgebiete der Allgemeinheit zugänglich gemacht werden.

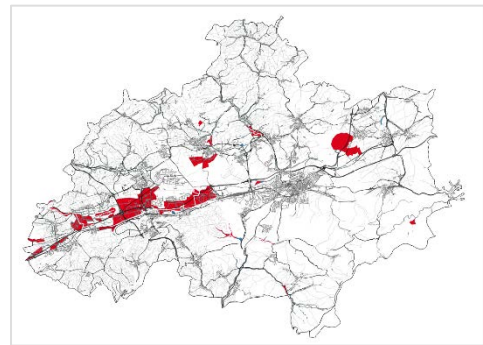


Abbildung 15: Naturschutzgebiete

Naturschutzgebiete sind in aller Regel relativ kleinflächig ausgewiesen beziehungsweise auf einen funktional hochwertigen Kernbereich begrenzt. Es ist daher in der Praxis davon auszugehen, dass die Ausweisung von mehr als 2,5 ha nicht ohne wesentliche Verletzung der Schutzziele möglich ist. Bestehende und geplante Naturschutzgebiete werden aus der Untersuchung ausgeschlossen (Abbildung 15).

- **Landschaftsschutzgebiete** sind gemäß § 26 BNatSchG rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft erforderlich ist zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, einschließlich des Schutzes von Lebensstätten und Lebensräumen bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten, wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit oder der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft oder wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung. In einem Landschaftsschutzgebiet sind unter besonderer Beachtung des § 5 Absatz 1 und

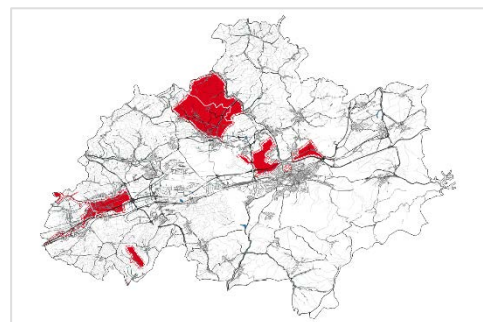


Abbildung 16: Landschaftsschutzgebiete

nach Maßgabe näherer Bestimmungen alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen (Abbildung 16).

Größe, Kriterien und teilweise sogar die Plausibilität der Abgrenzung der Landschaftsschutzgebiete können von Fall zu Fall (auch abhängig vom Alter der Schutzausweisung und zwischenzeitlichen Landschaftsveränderungen) stark variieren. In aller Regel spielen Landschaftsbild und Landschaftscharakter eine wesentliche Rolle.

Eine großflächige Industrienutzung ist in aller Regel mit den Schutzzielen nicht vereinbar, da sie den Landschaftscharakter auch weit über die Fläche hinaus wesentlich verändert.

Im Einzelfall können Relief oder Bewuchs allerdings dafür sorgen, dass randliche Beeinträchtigungen weitgehend auf die betroffenen Flächen selbst beschränkt bleiben. In diesen Fällen kann sich die Frage stellen, ob – auch z.B. in Verbindung mit bestehenden Vorbelastungen – entweder keine wesentlichen zusätzlichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind oder eine Rücknahme der Grenze möglich ist, ohne den Kern des Schutzzwecks in Frage zu stellen.

Landschaftsschutzgebiete werden aus der Untersuchung (teilweise) ausgeschlossen. Im Randbereich eines Landschaftsschutzgebiets wird ein Puffer von 200 m untersucht.

- In § 27 des BNatSchG wird festgelegt, dass **Naturparke** einheitlich zu entwickelnde und zu pflegende großräumige Gebiete und auf überwiegender Fläche Landschafts- oder Naturschutzgebiete sind, eine große Arten- und Biotopenvielfalt aufweisen und eine durch vielfältige Nutzungen geprägte Landschaft aufweisen. In Naturparks wird eine dauerhaft umweltgerechte Landnutzung angestrebt und sie sollen wegen ihrer landschaftlichen Voraussetzungen besonders für die Erholung und für nachhaltigen Tourismus geeignet sein. Grundsätzlich sind hier alle Handlungen, Eingriffe und Vorhaben verboten, die dem Schutzzweck zuwiderlaufen. Die Entwicklungszone wird nicht ausgeschlossen (Abbildung 17).

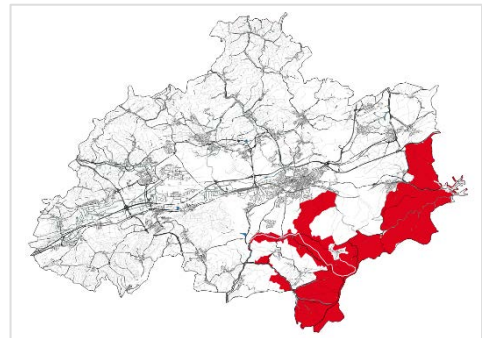


Abbildung 17: Naturparke

- **Natura 2000** ist ein Netz von Schutzgebieten innerhalb der Europäischen Union. Gemäß § 31 BNatSchG erfüllen der Bund und die Länder die sich aus den Richtlinien 92/43/EWG (**FFH-Richtlinie**) und 2009/147/EG (**Vogelschutzrichtlinie**) ergebenden Verpflichtungen zum Aufbau und Schutz des zusammenhängenden europäischen ökologischen Netzes im Sinne des Artikels 3 der Richtlinie 92/43/EWG.

Natura 2000-Flächen werden aus der Untersuchung ausgeschlossen (Abbildung 18).

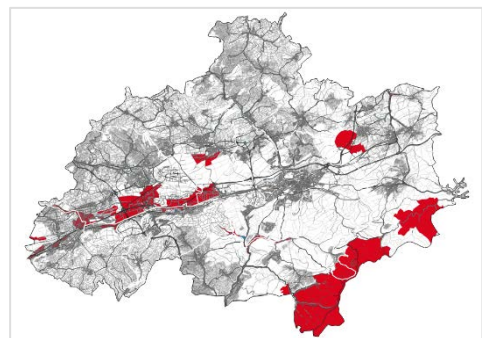


Abbildung 18: Natura2000

Wasserschutzgebiete können gemäß § 51 Wasserhaushaltsgesetz festgesetzt werden, soweit es das Wohl der Allgemeinheit erfordert, Gewässer im Interesse der derzeit bestehenden oder künftigen öffentlichen Wasserversorgung vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen, das Grundwasser anzureichern oder das schädliche Abfließen von Niederschlagswasser sowie das Abschwemmen und den

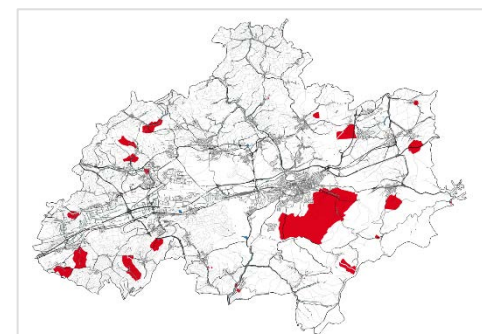


Abbildung 19: Wasserschutzgebiete

Eintrag von Bodenbestandteilen, Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln in Gewässer zu vermeiden. Die Trinkwasserschutzgebiete sollen nach Maßgabe der allgemein anerkannten Regeln der Technik in Zonen mit unterschiedlichen Schutzbestimmungen unterteilt werden. In der Studie werden die **Zone I** (der Fassungsbereich soll den Schutz der unmittelbaren Umgebung der Fassungsanlage vor jeglichen Verunreinigungen und sonstigen Beeinträchtigungen gewährleisten, die Zone I wird i. d. R. mit einem Zaun umschlossen) und **Zone II** (engere Schutzzone soll den Schutz vor Verunreinigungen und sonstigen Beeinträchtigungen gewährleisten, die von verschiedenen menschlichen Tätigkeiten und Einrichtungen ausgehen) ausgeschlossen. Wasserschutzgebiete werden aus der Untersuchung ausgeschlossen (Abbildung 19).

- **Überschwemmungsgebiete** sind gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz Gebiete zwischen oberirdischen Gewässern und Deichen oder Hochufern und sonstige Gebieten, die bei Hochwasser eines oberirdischen Gewässers überschwemmt oder durchflossen oder die für Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht werden. Dies gilt nicht für Gebiete, die überwiegend von den Gezeiten beeinflusst sind, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist.

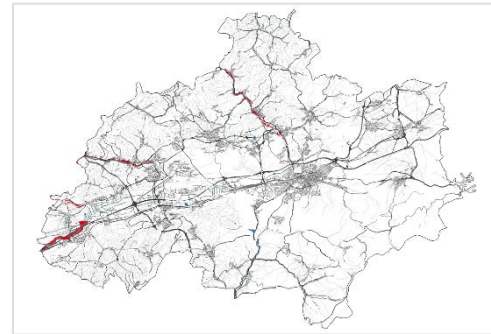


Abbildung 20: Überschwemmungsgebiete

Eine Inanspruchnahme von Überschwemmungsgebieten durch Gewerbe und Industrie wäre theoretisch denkbar, wenn ein vollständiger funktionaler Ausgleich erfolgt. In der Praxis ist dies kaum möglich, weil es de facto nur über umfangreiche Modellierungen und/oder sogar die Rücknahme bestehender Siedlungsflächen möglich ist. Überschwemmungsgebiete werden aus der Untersuchung ausgeschlossen (Abbildung 20).

4.1.1.5 Ergebnis der Restriktionsanalyse

Im Ergebnis der Restriktionsanalyse (Abbildung 21) wurden großflächige, zum Teil zusammenhängende Areale ohne Restriktionen identifiziert und stellen den sogenannten Suchraum dar. Die Areale innerhalb des sogenannten Suchraums verfügen über die nachfolgenden Eigenschaften:

- Die Hangneigungen betragen weniger als 15%.
- Die Entfernungen zum nächstgelegenen Autobahnanschluss betragen weniger als 15 Fahrminuten.
- Innerhalb des Suchraums liegen keine bestehenden/geplanten Siedlungen und Siedlungsflächen, keine bestehenden/geplanten Industrie- und Gewerbeflächen, keine bestehenden beziehungsweise geplanten Ver- und Entsorgungseinrichtungen und Verkehrsanlagen und keine Sonderflächen Bund und Schutzbereiche der Bundeswehr.
- Der Suchraum liegt innerhalb des Oberzentrums Kaiserslautern oder eines Mittelzentrums beziehungsweise kooperierende Mittelzentrum oder eines Grundzentrums oder einer Gemeinden mit der Funktionskennzeichnung Gewerbe.
- Innerhalb des Suchraums liegen keine Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturparke, Natura2000, Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete.

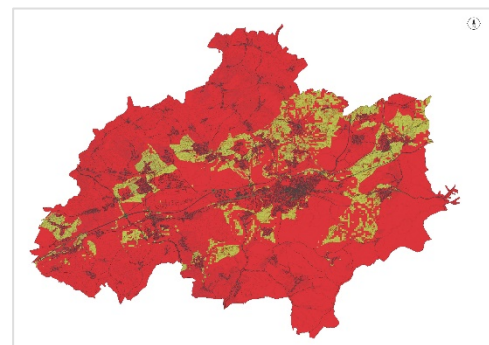


Abbildung 21: Restriktionsanalyse

Abbildung 21 stellt das Ergebnis der Restriktionsanalyse dar – die roten Flächen markieren Bereiche, die mit Restriktionen belegt sind, während die grünen Flächen durch keine Restriktionen tangiert werden und den sogenannten Suchraum definieren.

4.1.2 Stufe II: Potentialflächenidentifikation und Plausibilitätsprüfung

Die Potentialflächenidentifikation und Plausibilitätsprüfung erfolgt auf Grundlage der Restriktionsanalyse des Kapitels 4.1.1. durch manuelle Abgrenzung, Prüfung und Auswertung von Flächen innerhalb des prozessierten Suchraums unter Beachtung der nachfolgenden Prämissen und Prüfvariablen:

- Erhalt einer abwechslungsreichen Raum- und Siedlungsstruktur
- Konzentration der Siedlungsentwicklung
- Funktionale Verflechtung und Erweiterung bestehender gewerblicher Agglomerationen
- Schutz von Pufferzonen zur Vermeidung von Siedlungsbändern
- Angemessene Freiraumanteile
- Umweltverträgliche Veränderung des Mobilitätsverhaltens
- Vereinbarkeit von Lebensqualität und Mobilität
- Zusammenhängende Flächen mit einer Mindestgröße von 2,5 ha (25.000 m²)
- Verkehrliche Erschließung
- Gewässer
- Infrastrukturtrassen (Gas, Strom)

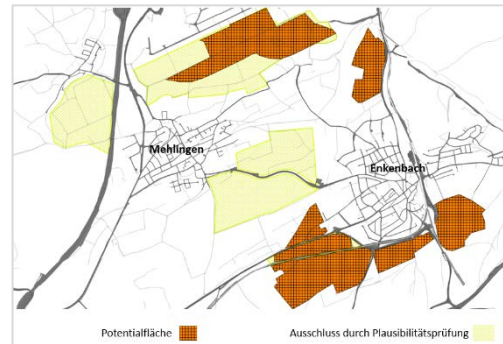


Abbildung 22: Beispielhafte Darstellung der Potentialflächenidentifikation und Plausibilitätsprüfung

Abbildung 22 zeigt beispielhaft das Ergebnis der Plausibilitätsprüfung.

4.1.3 Stufe III: Potentialflächenbewertung

Zur Bewertung der Potentialflächen (=Standortbereiche) wurde eine standardisierte Bewertungsmatrix zu den Themenfeldern Städtebau, Bautechnik sowie Umwelt entwickelt. Die Bewertung erfolgt durch den jeweiligen Fachgutachter. Durch dieses Vorgehen wird eine fachliche Differenzierung der Potentialflächen gewährleistet und berücksichtigt Standortfaktoren, planungsrechtliche Gegebenheiten, ökologische und wirtschaftliche Aspekte, die in der Summe die Mobilisierbarkeit der Standorte ableitet.

Der Bewertungsschlüssel beziehungsweise das Benotungssystem reicht von maximal drei Punkten bis minimal einem Punkt und ist im Einzelfall durch den Gutachter zu begründen:

- **3 Punkte:** Hoch mobilisierbar / Fläche ist gut geeignet
- **2 Punkte:** Mittel mobilisierbar / Fläche ist bedingt geeignet
- **1 Punkt:** Gering mobilisierbar / Fläche ist schlecht geeignet
- **k.A.** Keine Auswertung möglich

Die Bewertung schließt mit einer verbal-argumentativen Zusammenfassung sowie der im Durchschnitt erreichten Punktzahl.

4.1.3.1 Bewertungskriterien des Themenfelds „Städtebau“

Raumordnung	Die Potenzialfläche wird im regionalen Raumordnungsplan als Gewerbefläche dargestellt und entspricht bereits dem Entwicklungsziel.	HOCH
	Die Potenzialfläche ist mit einem der Entwicklung entgegenstehendem Grundsatz oder sonstigem Erfordernis der Raumordnung belegt.	MITTEL
	Die Potenzialfläche ist mit einem der Entwicklung entgegenstehendem Ziel der Raumordnung belegt.	GERING
Baurecht	Die Potenzialfläche liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und das Vorhaben entspricht der Art der baulichen Nutzung oder die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nach §34 BauGB und der Flächennutzungsplan weist die Potenzialfläche als gewerbliche Baufläche oder gewerbliche Baufläche in Planung aus.	HOCH
	Die Potenzialfläche liegt im Innenbereich und wird im Flächennutzungsplan weder als gewerbliche noch gewerbliche Baufläche in Planung dargestellt. Das Vorhaben kann ggfs. gem. §8 Abs.3 oder §8 Abs.4 oder gem. §13a oder §13b BauGB entwickelt werden.	MITTEL
	Die Potenzialfläche liegt im Außenbereich gem. § 35 BauGB.	GERING
Anbindung an den Siedlungskörper	Die Potenzialfläche liegt innerhalb eines Siedlungskörpers, nutzt verfügbare Flächenressourcen und fördert die Innenentwicklung.	HOCH
	Die Potenzialfläche befindet sich am Siedlungsrand und erweitert den Siedlungskörper.	MITTEL
	Die Potenzialfläche weist keine Anbindung an einen Siedlungskörper auf (Insellage).	GERING
Gemeinde Funktionen und Zentralörtlichkeit	Die Potenzialfläche liegt innerhalb der Gemeindegrenzen des Oberzentrums Kaiserslautern oder in einem Mittelzentrum bzw. einem kooperierenden Mittelzentrum des Landkreises Kaiserslautern.	HOCH
	Die Potenzialfläche liegt innerhalb der Gemeindegrenzen einer Kommune mit der Gemeindefunktion Gewerbe.	MITTEL
	Die Potenzialfläche liegt weder in den Gemeindegrenzen des Oberzentrums, eines Mittelzentrums oder einer Kommune mit der Gemeindefunktion Gewerbe.	GERING
Autobahnanschluss	Die Potenzialfläche ist innerhalb 5 Fahrminuten vom nächsten Autobahnanschluss entfernt.	HOCH
	Die Potenzialfläche ist innerhalb 6 bis maximal 10 Fahrminuten vom nächsten Autobahnanschluss entfernt.	MITTEL
	Die Potenzialfläche ist mehr als 10 Fahrminuten vom nächsten Autobahnanschluss entfernt.	GERING
ÖPNV	Die Potenzialfläche ist unmittelbar an den ÖPNV angeschlossen.	HOCH
	Die Potenzialfläche ist fußläufig (<15 Minuten) an den ÖPNV angeschlossen.	MITTEL
	Der Standort ist nicht an den ÖPNV angeschlossen.	GERING
Verkehrsbelastung	Die nächste Autobahn oder Bundesstraße oder Landstraße wird von der Potenzialfläche ortsdurchfahrtsfrei erreicht.	HOCH
	Die nächste Autobahn oder Bundesstraße oder Landstraße wird von der Potenzialfläche nach maximal einer Ortsdurchfahrt erreicht.	MITTEL
	Die nächste Autobahn oder Bundesstraße oder Landstraße wird von der Potenzialfläche nach mehreren Ortsdurchfahrten erreicht.	GERING
Wahrung des Ortscharakters / Ortsgrundriss	Die Potenzialfläche richtet sich an die charakteristische Baustruktur und wahrt mit der künftigen Bebauung vorhandene Gebäudetypen, Bauweisen und Gestaltungsqualitäten der umliegenden Bebauung.	HOCH
	Die Potenzialfläche richtet sich teilweise an die charakteristische Baustruktur und beeinträchtigt mittelbar vorhandene Gebäudetypen, Bauweisen und Gestaltungsqualitäten der umliegenden Bebauung.	MITTEL
	Die Potenzialfläche fügt sich nicht in die charakteristische Baustruktur ein und beeinträchtigt unmittelbar vorhandene Gebäudetypen, Bauweisen und Gestaltungsqualitäten der umliegenden Bebauung.	GERING
Ortsrandausbildung	Die Potenzialfläche schließt unmittelbar an den Rand einer Gemeinde an und bildet somit einen neuen Ortsrand.	HOCH
	Die Potenzialfläche bildet aufgrund der Lage nur bedingt einen Ortsrand aus.	MITTEL
	Die Potenzialfläche bildet aufgrund der Lage keinen Ortsrand aus.	GERING
Einfluss auf das Ortsbild	Die Potenzialfläche fügt sich unmittelbar in das umliegende Ortsbild ein (Wahrung des Ortsgrundrisses, der Ortsgestalt sowie der Eigenart und Qualität) und wahrt Raumkanten sowie Blickbeziehungen.	HOCH
	Die Potenzialfläche fügt sich mittelbar in das umliegende Ortsbild ein (Wahrung des Ortsgrundrisses, der Ortsgestalt sowie der Eigenart und Qualität) und wahrt Raumkanten sowie Blickbeziehungen.	MITTEL
	Die Potenzialfläche fügt sich nicht in das umliegende Ortsbild ein.	GERING
Zuordnung zum Ortskern (Fußläufigkeit)	Der Standort ist innerhalb von 15 Gehminuten erreichbar.	HOCH
	Der Standort ist innerhalb von 16 bis maximal 30 Gehminuten erreichbar.	MITTEL
	Der Standort ist in mehr als 30 Gehminuten erreichbar.	GERING
Beeinträchtigung benachbarter Wohngebiete	Es erfolgt keine Beeinträchtigung benachbarter Wohngebiete, da nötige Mindestabstände eingehalten werden.	HOCH
	Es erfolgt eine Beeinträchtigung benachbarter Wohngebiete, da nötige Mindestabstände nicht eingehalten werden und somit aktive Maßnahmen erforderlich werden.	MITTEL
	Von einer erheblichen Beeinträchtigung benachbarter Wohngebiete ist auszugehen.	GERING

Führungsvorteile	Im direkten Umfeld der Potentialfläche befinden sich Agglomerationen von Betrieben/Branchen.	HOCH
	Agglomerationen von Betrieben/Branchen sind von der Potentialfläche innerhalb von 10 Minuten Fahrzeit zu erreichen.	MITTEL
	Eine direkte oder indirekte Nähe zu bestehenden Betrieben/Branchen ist nicht vorhanden. Der Standort ist solitär.	GERING
Sichtbarkeit und Identifikation	Der Standort der Potenzialfläche eignet sich hervorragend zur Adressenbildung (Erreichbarkeit, Lage, städtebauliche Qualität und Nutzbarkeit).	HOCH
	Der Standort der Potenzialfläche eignet sich mittelbar zur Adressenbildung (Erreichbarkeit, Lage, städtebauliche Qualität und Nutzbarkeit).	MITTEL
	Der Standort der Potenzialfläche eignet sich nicht zur Adressenbildung (Erreichbarkeit, Lage, städtebauliche Qualität und Nutzbarkeit).	GERING
Versorgungseinrichtungen	Das nächste Ober- oder Mittelzentrum ist in weniger als 5 Fahrminuten erreichbar.	HOCH
	Das nächste Ober- oder Mittelzentrum ist zwischen 5 bis 10 Fahrminuten erreichbar.	MITTEL
	Das nächste Ober- oder Mittelzentrum ist in mehr als 10 Fahrminuten erreichbar.	GERING
Erweiterungsmöglichkeiten	Die Umgebung der Potenzialfläche bietet Möglichkeiten zur Erweiterung.	HOCH
	Die Umgebung der Potenzialfläche bietet kaum Möglichkeiten zur Erweiterung.	MITTEL
	Die Umgebung der Potenzialfläche bietet keine Erweiterungsmöglichkeiten.	GERING
Flächenverfügbarkeit ²⁹	Die Potenzialfläche befindet sich im Eigentum der Stadt oder des Landkreises Kaiserslautern und ist somit sofort verfügbar.	HOCH
	Die Potenzialfläche befindet sich im Eigentum einer Privatperson oder einer juristischen Person des öffentlichen Rechts und muss erst käuflich oder vertraglich erworben werden.	MITTEL
	Die Potenzialfläche befindet sich im Eigentum mehrerer Privatpersonen und/oder mehreren juristischen Personen des öffentlichen Rechts und muss erst käuflich oder vertraglich erworben werden.	GERING

Tabelle 23: Bewertungskriterien des Themenfelds Städtebau

²⁹ Eigentumsverhältnisse konnten aufgrund des Datenschutzes keine Berücksichtigung finden.

4.1.3.2 Bewertungskriterien des Themenfelds „Bautechnik“

Topographie/ Hangneigung	Die mittlere Geländeneigung beträgt weniger als 4%.	HOCH
	Die mittlere Geländeneigung beträgt 4 bis 10 %.	MITTEL
	Die mittlere Geländeneigung beträgt mehr als 10 %.	GERING
Erreichbarkeitsana- lyse für Bundesfern- straßen	Die Erreichbarkeit von Bundesfernstraßen wird als "gut" eingestuft, wenn die Entfernungen von Bundesautobahn und Bundesstraßen in der Summe mit 5 bis 6 Punkten bewertet wurden. [3 Punkte: BAB < 5 km, B-Straße < 1 km; 2 Punkte: BAB < 20 km, B-Straße < 5 km; 1 Punkt: BAB > 20 km, B-Straße > 5 km]	HOCH
	Die Erreichbarkeit von Bundesfernstraßen wird als "mittel" eingestuft, wenn die Entfernungen von Bundesautobahn und Bundesstraßen in der Summe mit 3 bis 4 Punkten bewertet wurden. [3 Punkte: BAB < 5 km, B-Straße < 1 km; 2 Punkte: BAB < 20 km, B-Straße < 5 km; 1 Punkt: BAB > 20 km, B-Straße > 5 km]	MITTEL
	Die Erreichbarkeit von Bundesfernstraßen wird als „schlecht“ eingestuft, wenn die Entfernungen von Bundesautobahn und Bundesstraßen in der Summe mit 2 Punkten bewertet wurden. [3 Punkte: BAB < 5 km, B-Straße < 1 km; 2 Punkte: BAB < 20 km, B-Straße < 5 km; 1 Punkt: BAB > 20 km, B-Straße > 5 km]	GERING
verkehrstechnische äußere Erschließung	Das Verhältnis zwischen den Kosten für die verkehrstechnische äußere Erschließung und der Flächengröße liegt im Bereich des unteren Drittels der untersuchten Potenzialflächen.	HOCH
	Das Verhältnis zwischen den Kosten für die verkehrstechnische äußere Erschließung und der Flächengröße liegt im Bereich des mittleren Drittels der untersuchten Potenzialflächen.	MITTEL
	Das Verhältnis zwischen den Kosten für die verkehrstechnische äußere Erschließung und der Flächengröße liegt im Bereich des oberen Drittels der untersuchten Potenzialflächen.	GERING
Regenwasserrück- haltung	Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund der zulässigen Regenabflussspende des betroffenen Vorflutgewässers keine Regenwasserrückhaltung notwendig ist.	HOCH
	Es wird davon ausgegangen, dass eine Regenwasserrückhaltung notwendig ist. Das Vorflutgewässer wird gemäß DWA-M 153 als Gewässer des Typs G5-6 eingestuft. Aufgrund der zulässigen Regenabflussspende und des daraus resultierenden Rückhaltevolumens werden die Aufwendungen als "mittel" eingeschätzt.	MITTEL
	Es wird davon ausgegangen, dass eine Regenwasserrückhaltung notwendig ist. Das Vorflutgewässer wird gemäß DWA-M 153 als Gewässer des Typs G6 eingestuft. Aufgrund der zulässigen Regenabflussspende und des daraus resultierenden Rückhaltevolumens werden die Aufwendungen als "hoch" eingeschätzt.	GERING
Regenwasserablei- tung	Es wird davon ausgegangen, dass eine Regenwasserbehandlung notwendig ist. Das Vorflutgewässer wird gemäß DWA-M 153 als Typ G5-6 mit 15-18 Gewässerpunkten eingestuft. Die Aufwendungen für die Regenwasserbehandlung werden als "gering" eingeschätzt.	HOCH
	Es wird davon ausgegangen, dass eine Regenwasserbehandlung notwendig ist. Das Vorflutgewässer wird gemäß DWA-M 153 als Typ G6 mit 15 Gewässerpunkten eingestuft. Die Aufwendungen für die Regenwasserbehandlung werden als "mittel" eingeschätzt.	MITTEL
	Es wird davon ausgegangen, dass eine Regenwasserbehandlung notwendig ist. Das Vorflutgewässer wird gemäß DWA-M 153 als ein Gewässer "mit besonderen Schutzbedürfnissen" eingestuft. Es wird von "hohen" Aufwendungen für die Regenwasserbehandlung ausgegangen.	GERING
Telekommunikation	Mindestens 75% aller Haushalte besitzen eine Breitbandgeschwindigkeit von mindestens 30 Mbit/s.	HOCH
	Mindestens 75% aller Haushalte besitzen eine Breitbandgeschwindigkeit von mindestens 16 Mbit/s.	MITTEL
	Mindestens 75% aller Haushalte besitzen eine Breitbandgeschwindigkeit von mindestens 6 Mbit/s.	GERING
Altlasten	Im Bereich der Potenzialfläche sind keine Altlasten bekannt.	HOCH
	Im Bereich der Potenzialfläche können Altlasten nicht ausgeschlossen werden.	MITTEL
	Im Bereich der Potenzialfläche sind Altlasten bekannt.	GERING

Tabelle 24: Bewertungskriterien Bautechnik

4.1.3.3 Bewertungskriterien des Themenfelds „Umwelt und Natur“

Boden

Störungen / Vorbelas- tungen und kultur- und naturhistorische Archiv- funktion	Gestörte Böden aufgrund baulicher oder sonstiger Vornutzungen (z.B. Rohstoffabbau, Konversionsflächen Übungsgelände etc.)	HOCH
	Im Fall von <u>Altlasten / Altablagerungen</u> erfolgt ggf. ein eigener Hinweis. Bezüglich Bodenfunktion sind solche Flächen als hoch einzustufen. Im Sinn erhöhter Vorsichtsmaßnahmen und Kosten können sie aber den Erschließungsaufwand erhöhen.	
	Normale, verbreitete landschaftstypische Böden ohne Hinweise auf Besonderheiten	MITTEL
	Hinweise auf Bodendenkmale aus FNP oder sonstigen Quellen Hinweise auf besondere seltene natürliche Bodenbildungen (z.B. Moorrelikte) nach : Informationsystem des Landesamtes für Geologie und Bergbau (LGB) bzw. Bodenkarten oder HpnV	GERING
	Sonstige Flächen	HOCH

Bedeutung für die landwirtschaftliche Produktion	Ertragspotenzial nach Informationssystem des Landesamtes für Geologie und Bergbau (LGB) hoch oder sehr hoch	MITTEL
	Vorranggebiet Landwirtschaft nach ROP	GERING

Tabelle 25: Bewertungskriterien Boden

Oberflächengewässer

Direkte Betroffenheit von Oberflächengewässern	Kein Oberflächengewässer unmittelbar tangiert (Notwendiger Ausgleich der Wasserführung, Regenwasserrückhaltung ist auch in diesem Fall obligatorisch und stellt insofern kein für die umweltbezogene Bewertung wesentliches Kriterium dar)	HOCH
	Gewässer nicht direkt beansprucht aber randlich (10 m Streifen Gew. III Ordnung, 40 m Streifen Gew. II Ordnung nach § 31 LWG) pot. tangiert oder Lage im Gebiet so, dass ein Erhalt (einschließlich Schutzstreifen) plausibel möglich ist	MITTEL
	Gewässer direkt betroffen und voraussichtlich Verlegung/ Verrohrung im Rahmen einer Planfeststellung notwendig	GERING
Eingriff in Retentionsraum	Keine Betroffenheit (Ausgleich der Wasserführung, Regenwasserrückhaltung ist auch in diesem Fall obligatorisch)	HOCH
	Sonstige Tallage ohne ausgewiesenes Überschwemmungsgebiet aber Hinweise/Indizien auf eventuelle partielle Hochwassergefahr, HQ extrem nach Hochwassergefährdungskarte, Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz nach ROP	MITTEL
	Wie oben mit Hinweis / Beleg für regelmäßige flächige Überflutung	GERING

Tabelle 26: Bewertungskriterien Oberflächengewässer

Grundwasser

Funktion für die (Trink-) Wassergewinnung	Sonstige Flächen	HOCH
	Vorbehaltsgebiet für die Sicherung des Grundwassers nach ROP	MITTEL
	Wasserschutzgebiet Zone III betroffen	GERING
Funktion für den Haushalt und Verschmutzungsgefährdung	Sonstige Flächen	HOCH
	Hinweis darauf, dass Grundwasser in einem Bereich ansteht, der z.B. bei Unterkellerung regelmäßig noch erreicht wird (oberhalb ca. 4 m) oder Grundwasserüberdeckung nach Geoserver der Wasserwirtschaftsverwaltung RLP als ungünstig eingestuft.	MITTEL
	Grundwasser steht unmittelbar oberflächennah an (Hinweise auf GW-Prägung aus Vegetation/Biotopkataster, HpnV, Bodenkarten)	GERING

Tabelle 27: Bewertungskriterien Grundwasser

Klima

Sonstige Flächen	HOCH
Unbebaute Freiräume im Umfeld bzw. Einzugsbereich von Siedlungen ohne erkennbare besondere klimatische Belastung bzw. plausibel anzunehmenden Luftaustauschprozessen mit belasteten Gebieten	MITTEL
Räumlich funktionaler Zusammenhang Frischluftentstehung / Belastungsraum plausibel oder belegt (ggf. FNP, Klimagutachten, sonst Plausibilitätsprüfung mit Hilfe des Reliefs und topografischer Karte)	GERING
Auch: Abflussbahnen außerhalb der Entstehungsgebiete insbesondere auch in städtischen Gebieten Auch: Verstärkung von Verdichtung/ Vorbelastung in einem bereits stark vorbelasteten Umfeld	

Tabelle 28: Bewertungskriterien Klima

Arten und Biotope

Derzeitige Funktion als Lebensraum insbesondere für geschützte und gefährdete Arten	Intensiv genutzte, struktur- und artenarme Bereiche (soweit keine speziellen Artenvorkommen solcher Landschaften bekannt sind)	HOCH
	Gut und typisch ausgeprägte, aber verbreitete Lebensraumstrukturen mit durchschnittlicher Funktion (insbesondere die typische „Mosaiklandschaft“ des Berg- und Hügellandes), Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund geschützte, aber aufgrund ihrer Lebensraumansprüche relativ leicht umzusiedelnde Artenvorkommen („Pionierarten“), geschützte, aber relativ leicht wieder herstellbare Biotoptypen (Möglichkeit der Ausnahme an Stelle einer Befreiung nach § 30 (3) BNatSchG), oder nur kleine inselhafte Teilflächen mit geschützten oder nur schwer wieder herstellbaren Biotoptypen	MITTEL
	Nicht pauschal ausgeschlossene Schutzgebiete: Geschützte Biotoptypen (§30), sonstige Schutzausweisungen (GLB, ND etc.) und	GERING

	Sonstige (nicht nur kleinflächige) Bereiche mit nicht oder nur langfristig wieder herstellbaren Biototypen (alte Wälder, artenreiche Offenlandvegetation insbes. auch Sonderstandorte), Biototypen mit hohem Potenzial für geschützte Artvorkommen (z.B. Höhlenbäume) bzw. konkrete Hinweise auf Vorkommen geschützter und gefährdeter Arten nach Informationsplattform Land (mit Ausnahme ausgesprochener „Pionierarten“), für die Ersatzlebensräume nicht oder nur schwer zu entwickeln sind.	
Sonstige Funktionen/ Bedeutung und Entwicklungspotenzial	Sonstige Flächen	HOCH
	Grünzug außerhalb sich abzeichnender Siedlungsbänder Sonstige Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im FNP, Vorranggebiet Regionaler Biotopverbund ROP Westpfalz, wenn Betroffenheit fachlich absehbar <u>nicht</u> zu erwarten ist, seltene Standorteigenschaften / Sonderstandort (HpnV) oder ggf. degenerierte Relikte schwer regenerierbarer Biototypen (Biotopkataster)	MITTEL
	Grünzug (im Bereich sich abzeichnender Siedlungsbandbildung) Landschaftsschutzgebiete (Randpuffer) Entwicklungszone Naturpark Bereits zugeordnete / realisierte Ausgleichsflächen (B-Pläne, sonstige Genehmigungen, Planfeststellungen etc.). Vorranggebiet Regionaler Biotopverbund ROP Westpfalz (soweit Abgrenzung auch nach aktuellen örtlichen Gegebenheiten plausibel)	GERING

Tabelle 29: Bewertungskriterien Arten und Biotope

Landschaftsbild und Erholung

Landschaftsbild	Geringe landschaftstypische Strukturierung und deutliche Vorprägung durch Siedlung und Infrastruktur, insbes. Konversionsflächen und Erweiterung bestehender Gebiete.	HOCH
	Typische „durchschnittliche“ Dichte und Ausprägung landschaftstypischer Strukturierung und/oder deutliche Vorprägung durch Siedlung und Infrastruktur. Auch: Geringe landschaftstypische Strukturierung aber nur geringe Vorprägung durch Siedlung und Infrastruktur Grünzug außerhalb sich abzeichnender Siedlungsbänder	MITTEL
	Hohe Dichte und Ausprägung (erkennbare lokale Konzentration im Vergleich zum Umfeld) landschaftstypischer Strukturierung (auch ohne explizite Schutzgebietsausweisung) insbesondere auch kulturhistorisch typischer Nutzungen (Grünland, Streuobst, Gehölzstrukturen) und Fehlen ausgeprägter Vorbelastungen durch Siedlung und Infrastruktur (Hinweise auf typische Elemente aus „Landschaften“ im Informationssystem der Naturschutzverwaltung RLP). Grünzug (im Bereich sich abzeichnender Siedlungsbandbildung) Siedlungszäsur nach ROP. Landschaftsschutzgebiete (Randpuffer) Entwicklungszone Naturpark	GERING
Erholung	Für die Öffentlichkeit unzugängliche und/ oder bereits baulich genutzte Bereiche, stark verlärmte Flächen (Lärmkartierung RLP).	HOCH
	Sonstige frei zugängliche und nicht erheblich vorbelastete Freiräume mit allenfalls einzelnen markierten Wegen	MITTEL
	Flächen mit dichtem Netz ausgeschilderter Wege, bzw. sonstigen Hinweisen auf hohe Nutzungsfrequenz auch sonstige Flächen mit guter Erreichbarkeit von Wohngebieten mit keinen oder nur geringen Alternativen und/ oder ergänzender Infrastruktur bzw. Schwerpunkten	GERING

Tabelle 30: Bewertungskriterien Landschaftsbild und Erholung

4.1.4 Stufe IV: Eignungsbewertung

Die Bewertung der standörtlichen Eignung der ermittelten Potentialflächen erfolgt zum einen aus planungsrechtlicher und zum anderen aus unternehmerischer Sicht zur Gewährleistung einer praxisorientierten Eignungsempfehlung. Gemäß Auftrag soll die Eignung im Hinblick auf die Gebietstypen „Produktion“, „Logistik“, „Büro/Dienstleistung“ und „Forschung und Entwicklung“ aufgezeigt werden.

4.1.4.1 Planungsrechtliche Eignung

Bei Planungen von Gewerbe- und/oder Industriegebieten sind immissionsschutzrechtliche Belange und der damit begründete Schutz empfindlicher Nutzungen (Wohnen) stets zu beachten und gehören zu den Standardproblemstellungen bei der Neuplanung und Erweiterung von Gewerbegebieten als auch bei der Reaktivierung von Gewerbebrachen sowie militärischen Konversionsflächen. Neben der Kontingentierung, der internen Gliederung von Gewerbegebieten und aktiven Schallschutzmaßnahmen³⁰ bietet vor allem die Einhaltung von Abständen die wirkungsvollste Möglichkeit den Problemstellungen entgegenzutreten, so können Einschränkungen und Verbote der gewerblichen Nutzung bei ausreichenden Abständen zwischen Gewerbebeziehungsweise Industriegebieten und Wohngebieten vermieden werden.

Die Beurteilungspegel im Einwirkungsbereich von gewerblichen Anlagen sind nach TA Lärm in Verbindung mit DIN ISO 9613 -2 zu berechnen. Da aber bei der Bewertung der potentiellen Gewerbe- und Industriegebiete die zukünftigen Anlagen, die Geräusche emittieren können, nicht vorliegen, kann auf die DIN 18005-1 zurückgegriffen werden. Bei Berücksichtigung der in dieser Norm genannten Abstände sollte es zwischen dem potentiellen Gewerbe und einer schutzwürdigen Wohnbebauung i der Regel keine schalltechnischen Konflikte geben und wurden im GIS berechnet (Abbildung 23).

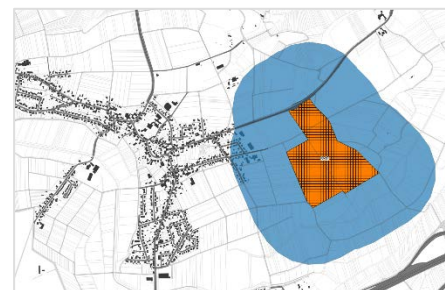


Abbildung 23: Planungsrechtliche Eignung

Die DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ gibt für einen flächenbezogenen Schallleistungspegel tags beziehungsweise nachts von 65 dB(A) für Industriegebiete und von 60 dB(A) für Gewerbegebiete an. Aus der nachfolgenden Abstandstabelle können bei ungehinderter Schallausbreitung die zur Einhaltung verschiedener Beurteilungspegel ungefähren erforderlichen Abstände abgelesen werden und dienen als Bemessungsgrundlage der planungsrechtlichen Eignung:

Fläche (ha)	Beurteilungspegel am Immissionsort für Geräusche aus Industriegebiet / Gewerbegebiet (in dB(A))					
	60/ 55	55/ 50	50/ 45	45/ 40	40/ 35	bis 35
	Abstand vom Rand des Gebietes (m)					
5	35	95	200	400	700	1200
10	40	100	300	550	950	1500
20	50	150	400	700	1200	1900
50	60	200	550	1000	1700	2600
100	70	300	700	1300	2100	3100
200	80	350	850	1600	2500	3600
500	95	450	1100	2000	3100	4400

Tabelle 31: Beurteilungspegel am Immissionsort für Geräusche aus Industriegebiet / Gewerbegebiet

Zur Vereinfachung wurden aufbauend auf Tabelle 31 sogenannte planungsrechtliche Eignungsklassen gebildet (Tabelle 32). Die Eignungsklassen stellen sowohl die planungsrechtliche Empfehlung im Hinblick auf TA-Lärm, der Art der baulichen Nutzung als auch der Gebietscharakteristik inkl. Beispiele dar und finden sich in den Steckbriefen wieder.

³⁰ Finden in der Eignungsbewertung keine Berücksichtigung

Klasse	TA-Lärm	Charakteristik und Beispiele	Art der baulichen. Nutzung
E1	55 dB(A)/40 dB(A)	Der Versorgung des Gebiets dienende, nicht störende Handwerksbetriebe und nicht störende Gewerbebetriebe z.B. Büros (Dienstleistung, Gebäude und Räume für freie Berufe), Verwaltungsgebäude, IT-Unternehmen	Gewerbegebiet
E2	60 dB(A)/45 dB(A)	nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Handwerksbetriebe, sonstige Gewerbebetriebe (z.B. Metallbauer, Bauhöfe, Einzelhandelsorientierte Betriebe, kleinere Kfz-Werkstätten)	Gewerbegebiet
E3	65 dB(A)/50 dB(A)	nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe (z.B. Schreiner, große Kfz-Betriebe, Lagerhäuser/-plätze, High-Tech Betriebe)	Gewerbegebiet
E4	> 65 dB(A)	vorwiegend Gewerbebetriebe die aufgrund ihres Beurteilungspegels nicht in anderen Baugebieten zulässig sind, 24/7 Betriebe (z.B. Logistiker, produzierendes Gewerbe (Industrie), Betriebe mit im vereinfachten Verfahren zu genehmigenden Anlagen nach § 19 BImSchG)	Industriegebiet / Sondergebiet
E5	> 65 dB(A) und Störfallbetriebe	Gewerbebetriebe die nach § 4 BImSchG i.V.m der Kennzeichnung G in Spalte c des Anhangs 1 zur BImSchV gekennzeichnet sind und für die nach § 3 Abs. 5c BImSchG ein angemessener Sicherheitsabstand auf benachbarte Schutzobjekte anhand ihrer störfallspezifischen Faktoren zu ermitteln ist	Industriegebiet / Sondergebiet

Tabelle 32: Eignungsklassen

4.1.4.2 Standörtliche Entwicklungsempfehlung

Die Standortwahl gehört zu den wichtigsten unternehmerischen Entscheidungen und hat wesentlichen Einfluss auf den Erfolg eines Unternehmens. Jede Branche und jedes Unternehmen stellt unterschiedliche Anforderungen an den Standort, sei es produzierendes Gewerbe, Dienstleistungsunternehmen oder Logistiker. Im Hinblick auf die standörtliche Eignung werden daher fünf Betriebsklassen mit den jeweiligen spezifischen Standortanforderungen (Potentialflächenbewertung aus Kapitel 4.1.3) gebildet. Die Eignung erfolgt auf Grundlage der Potentialflächenbewertung durch Matrizenberechnung (Tabelle 33).

Klasse	Standort	Anforderung	Gewichtung	Verweis
B1	Produktionsstandort	Art der baulichen Nutzung	E1 – E3	Kapitel 4.1.4.3
		Anbindung an den Siedlungskörper	Mind. 1 Punkt	A3
		Zentralörtlichkeit	Mind. 1 Punkt	A4
		Autobahnanschluss	Mind. 2 Punkte	A5
		ÖPNV	Mind. 1 Punkt	A6
		Verkehrsbelastung	Mind. 2 Punkte	A7
		Fühlungsvorteile	Mind. 1 Punkte	A13
		Sichtbarkeit und Identifikation	Mind. 1 Punkt	A14
		Erweiterungsmöglichkeiten	Mind. 2 Punkte	A16
B2	Industriestandort	Art der baulichen Nutzung	E4	Kapitel 4.1.4.3
		Anbindung an den Siedlungskörper	Mind. 1 Punkt	A3
		Zentralörtlichkeit	Mind. 1 Punkt	A4
		Autobahnanschluss	Mind. 2 Punkte	A5
		ÖPNV	Mind. 1 Punkt	A6
		Verkehrsbelastung	Mind. 2 Punkte	A7
		Fühlungsvorteile	Mind. 1 Punkte	A13
		Sichtbarkeit und Identifikation	Mind. 1 Punkt	A14
		Erweiterungsmöglichkeiten	Mind. 2 Punkte	A16
B3	Büro/Dienstleistungsstandort	Art der baulichen Nutzung	E1-3	Kapitel 4.1.4.3
		Anbindung an den Siedlungskörper	Mind. 2 Punkt	A3
		Zentralörtlichkeit	Mind. 2 Punkt	A4
		Autobahnanschluss	Mind. 1 Punkte	A5
		ÖPNV	Mind. 2 Punkt	A6
		Verkehrsbelastung	Mind. 1 Punkte	A7
		Fühlungsvorteile	Mind. 1 Punkte	A13
		Sichtbarkeit und Identifikation	Mind. 2 Punkt	A14
		Erweiterungsmöglichkeiten	Mind. 1 Punkte	A16
B4	Forschung und Entwicklungsstandort	Art der baulichen Nutzung	E1-3	Kapitel 4.1.4.3
		Anbindung an den Siedlungskörper	Mind. 2 Punkt	A3
		Zentralörtlichkeit	Mind. 3 Punkt	A4
		Autobahnanschluss	Mind. 1 Punkte	A5
		ÖPNV	Mind. 2 Punkt	A6
		Verkehrsbelastung	Mind. 1 Punkte	A7
		Fühlungsvorteile	Mind. 1 Punkte	A13
		Sichtbarkeit und Identifikation	Mind. 1 Punkt	A14
		Erweiterungsmöglichkeiten	Mind. 1 Punkte	A16
B5	Logistikstandort	Art der baulichen Nutzung	E4	Kapitel 4.1.4.3
		Anbindung an den Siedlungskörper	Mind. 1 Punkt	A3
		Zentralörtlichkeit	Mind. 1 Punkt	A4
		Autobahnanschluss	Mind. 3 Punkte	A5
		Topographie	3 Punkte	C1
		Verkehrsbelastung	Mind. 2 Punkte	A7
		Flächengröße	Ab 5 ha	-
		Sichtbarkeit und Identifikation	Mind. 1 Punkt	A14
		Erweiterungsmöglichkeiten	Mind. 2 Punkte	A16

Tabelle 33: Standörtliche Entwicklungsempfehlung

4.1.5 Steckbriefe der Standortbereiche

Zu allen Standortbereichen werden Steckbriefe erarbeitet, die neben den Inhalten der Stufe III und Stufe IV weiterführende Informationen bereitstellen. Der standardisierte Aufbau der Steckbriefe stellt sich wie folgt dar:

- Seite 1 - „Deckblatt“: Gebietskörperschaft, Ortsgemeinde, Adresse, Zentralörtlichkeit, Raumordnung, Darstellung im Flächennutzungsplan, Eigentümer, Bodenrichtwert, Bruttobauland, Erschließungsbedarf, Nettobauland, Erschließung, Topographie, Erweiterungsmöglichkeiten, Bewertungsergebnisse Städtebau, Natur & Umwelt, Technik, Eignungsempfehlung, Fazit
- Seite 2 - „Städtebau“: Bewertungskategorien A1 – A17 inkl. Merkmalen und Begründung
- Seite 3 - „Umwelt“: Bewertungskategorien B1 – B11 inkl. Merkmalen und Begründung
- Seite 4 - „Technik“: Bewertungskategorien C1 – C13 inkl. Merkmalen und Begründung
- Seite 5 - Abgrenzungsvorschlag
- Seite 6 ff – Fotos der standörtlichen Begehung

4.2 Standortbereiche im Wirtschaftsraum Kaiserslautern

Im Ergebnis der Analysen konnten insgesamt 56 Standortbereiche, die sich potentiell für eine gewerbliche Entwicklung eignen, mit einer Gesamtfläche von ca. 1.259 ha, identifiziert werden. Davon liegen 26 Flächen innerhalb der administrativen Grenzen der kreisfreien Stadt Kaiserslautern und 30 Flächen innerhalb des Landkreises Kaiserslautern. Bis auf die Verbandsgemeinde Kaiserslautern-Süd konnten in allen anderen Gebietskörperschaften Potentiale nachgewiesen werden:

Gebietskörperschaft	Anzahl	Größe	Durchschnittliche Größe
Kreisfreie Stadt Kaiserslautern	26	467 ha	17,9 ha
Landkreis Kaiserslautern	30	795 ha	26,5 ha
VG Landstuhl	2	20 ha	10 ha
VG Bruchmühlbach-Miesau	3	43 ha	14,3 ha
VG Enkenbach-Alsenborn	10	306 ha	30,6 ha
VG Otterbach-Otterberg	2	41 ha	20,5 ha
VG Ramstein-Miesenbach	6	178 ha	29,6 ha
VG Weilerbach	7	207 ha	29,5 ha
Gesamt	56	1.262 ha	22,5 ha

Tabelle 34: Übersicht der Standortbereiche im Untersuchungsraum

Die Lage der einzelnen Standortbereiche im Untersuchungsgebiet und in den jeweiligen Gebietskörperschaften wird in den nachfolgenden Kapiteln 4.2.1 bis 4.2.9 dargestellt:

Karte	Kapitel	Anlage
Gesamtschau der Standortbereiche im Untersuchungsraum	4.2.1	Anlage 4
Gesamtschau der Standortbereiche im Untersuchungsraum nach Gebietskörperschaften	4.2.2	Anlage 5
Standortbereiche in der kreisfreien Stadt Kaiserslautern	4.2.3	Anlage 6

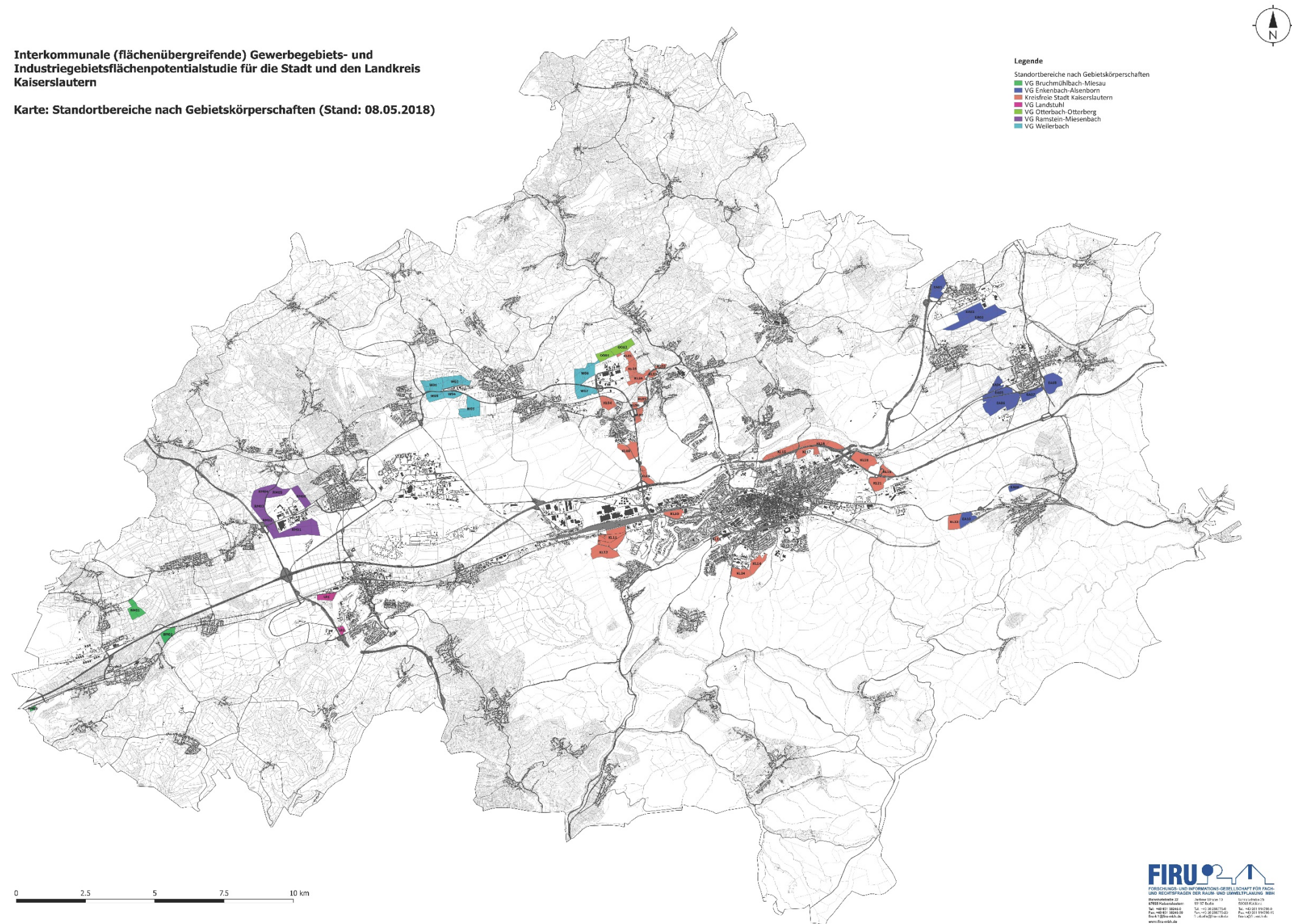
Standortbereiche in der Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau	4.2.4	Anlage 7
Standortbereiche in der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn	4.2.5	Anlage 8
Standortbereiche in der Verbandsgemeinde Landstuhl	4.2.6	Anlage 9
Standortbereiche in der Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg	4.2.7	Anlage 10
Standortbereiche in der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach	4.2.8	Anlage 11
Standortbereiche in der Verbandsgemeinde Weilerbach	4.2.9	Anlage 12

Tabelle 35: Übersicht des Kartenmaterials

Eine tabellarische Auflistung der ermittelten Standortbereiche (Anlage 13) und die jeweiligen Steckbriefe (Anlage 14) sind dem Anhang zu entnehmen.



4.2.2 Gesamtschau der Standortbereiche im Untersuchungsraum nach Gebietskörperschaften

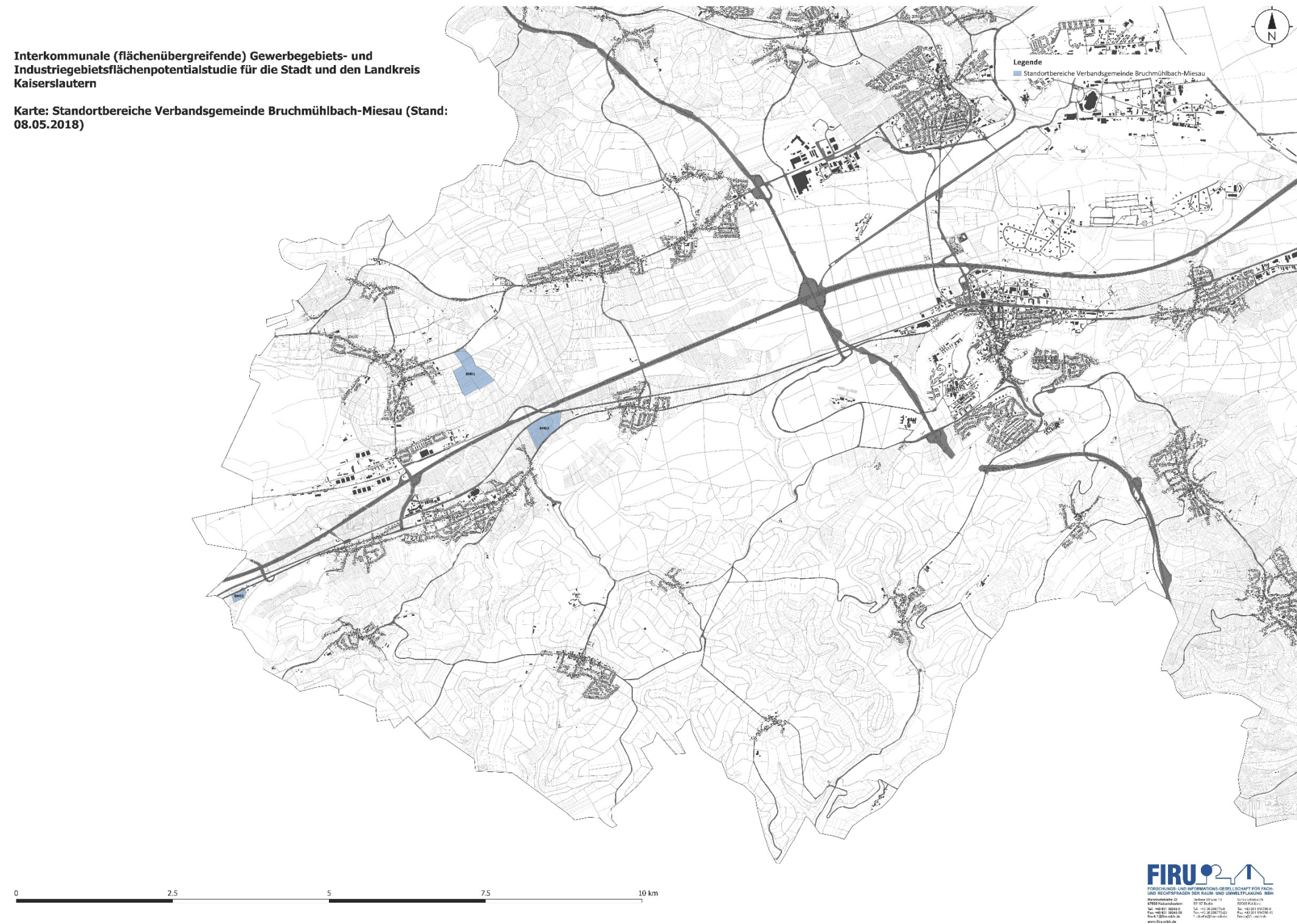




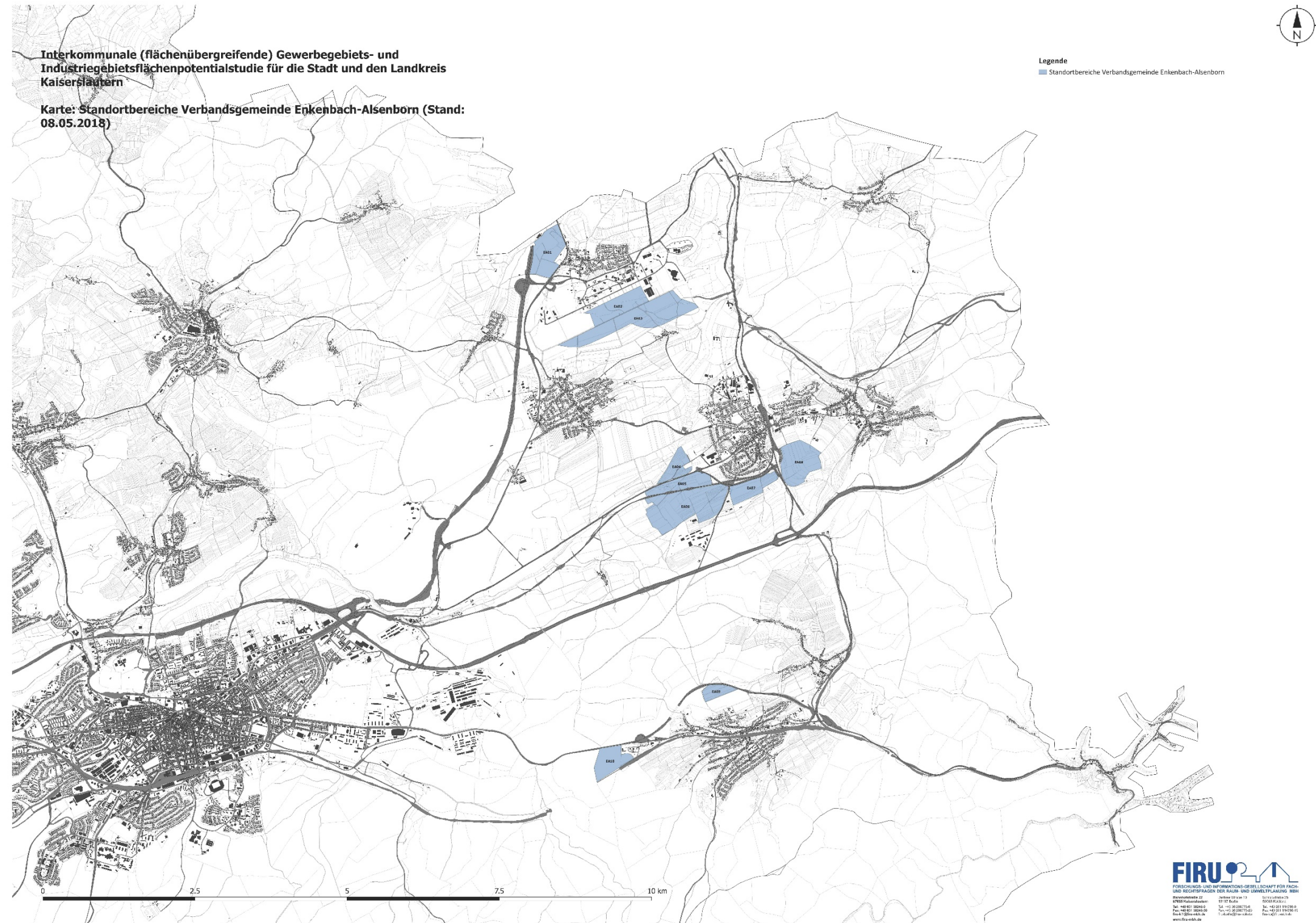
4.2.4 Standortbereiche in der Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau

Interkommunale (flächenübergreifende) Gewerbegebiets- und Industriegebietsflächenpotentialstudie für die Stadt und den Landkreis Kaiserslautern

Karte: Standortbereiche Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau (Stand: 08.05.2018)



4.2.5 Standortbereiche in der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn





4.2.7 Standortbereiche in der Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg



4.2.8 Standortbereiche in der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach





4.3 Thematische Auswertung der Standortbereiche

Die thematische Auswertung der Standortbereiche miteinander und untereinander erfolgt zur Übersicht in sogenannten thematischen Karten (Tabelle 36). Neben den dargestellten Auswertungen können bei Bedarf weitere thematische Zusammenhänge ausgewertet und visualisiert werden. Grundlage der Auswertung ist das aufgebaute GIS, welches zu allen Standortbereichen die erhobenen Informationen bereitstellt:

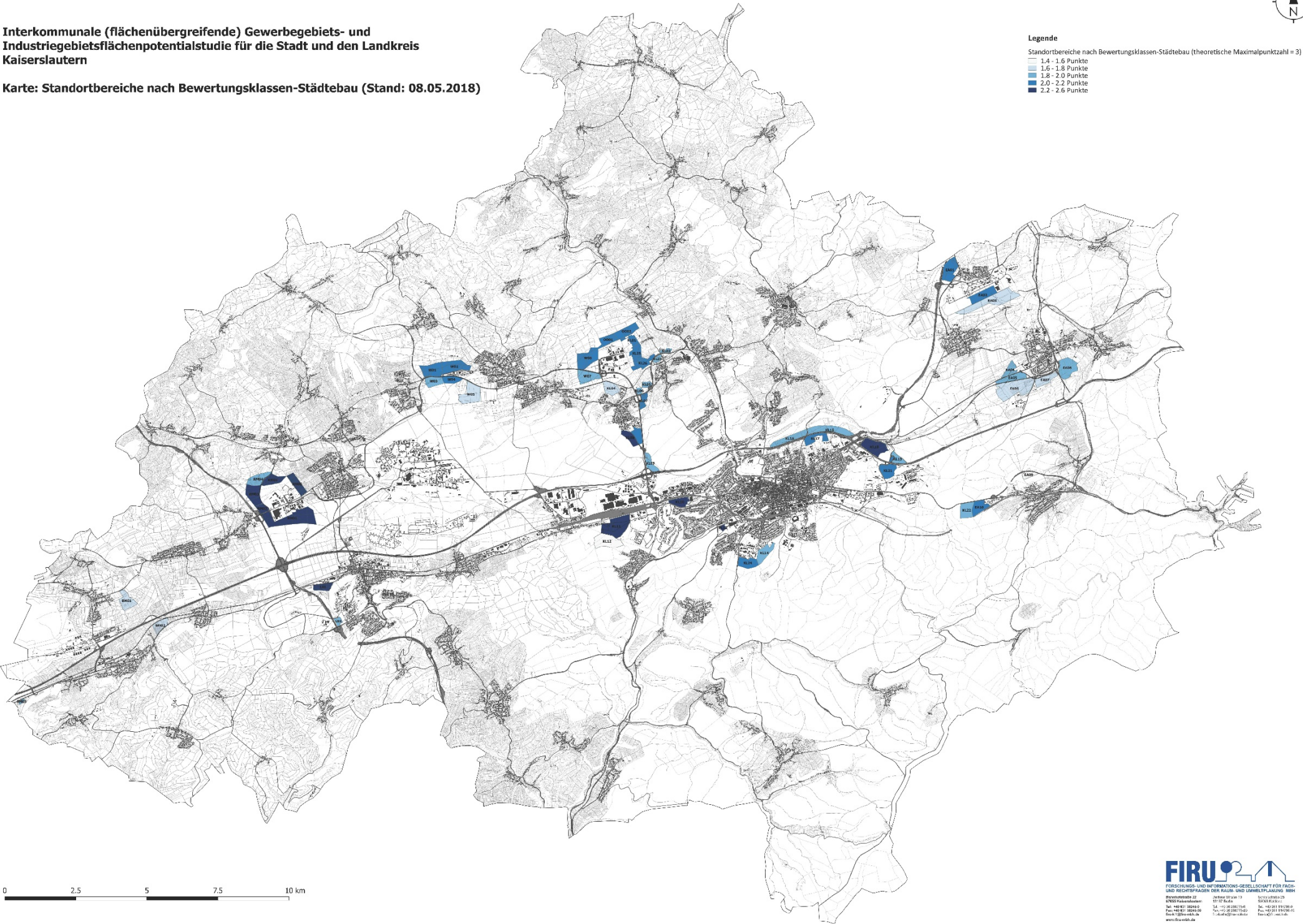
Karte	Kapitel	Anlage
Standortbewertung - Städtebau, Technik, Natur & Umwelt	4.3.1	Anlage 15
Standortbewertung Städtebau	4.3.2	Anlage 16
Standortbewertung Technik	4.3.3	Anlage 17
Standortbewertung Natur & Umwelt	4.3.4	Anlage 18
Standorte für Forschung und Entwicklung	4.3.5	Anlage 19
Standorte für Büro- und Dienstleistung	4.3.6	Anlage 20
Standorte für Industrie	4.3.7	Anlage 21
Standorte für Produktion	4.3.8	Anlage 22
Standorte für Logistik	4.3.9	Anlage 23

Tabelle 36: Übersicht der thematischen Karten

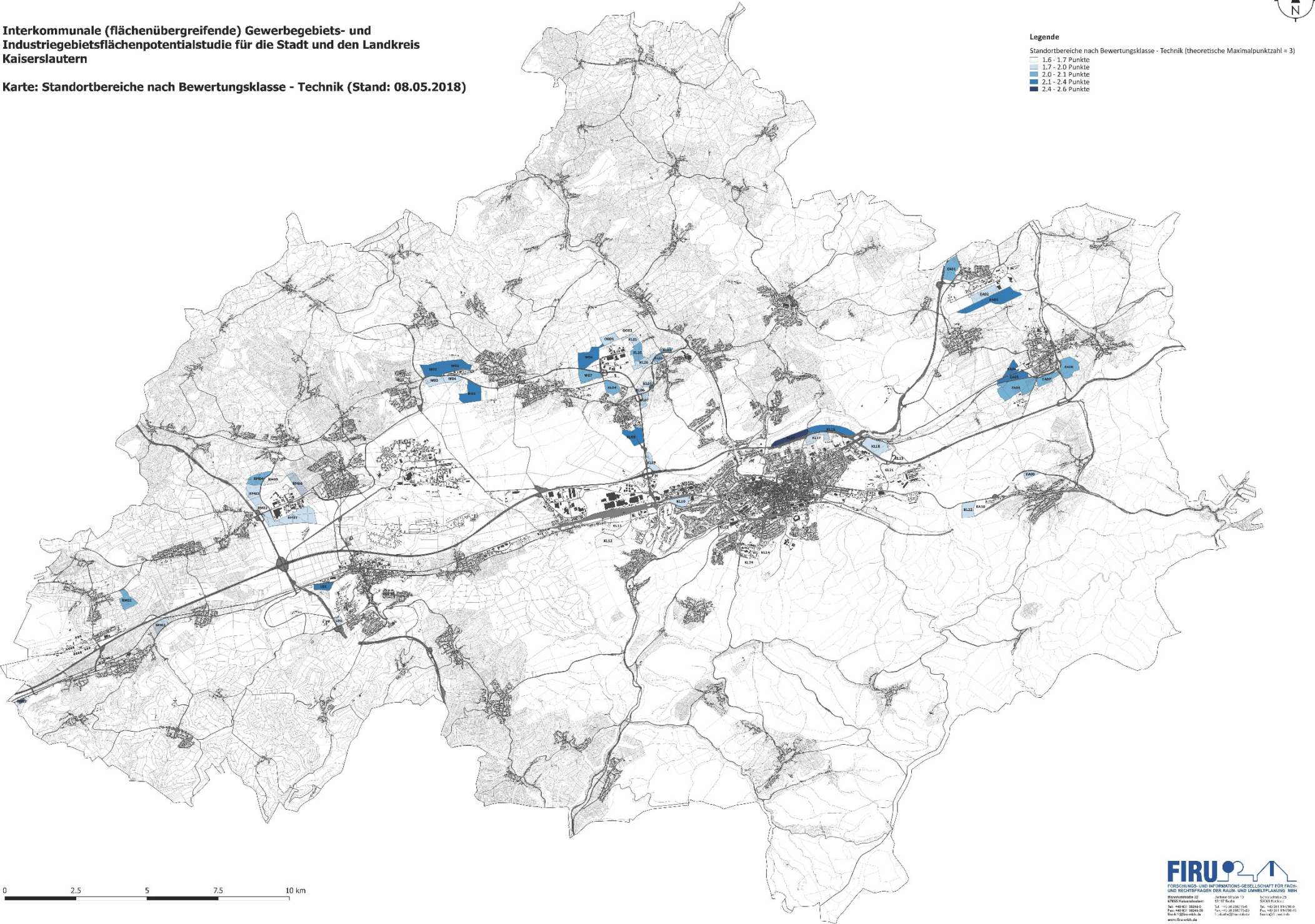
Weitere thematische Auswertungen sind der Anlage 24 zu entnehmen.



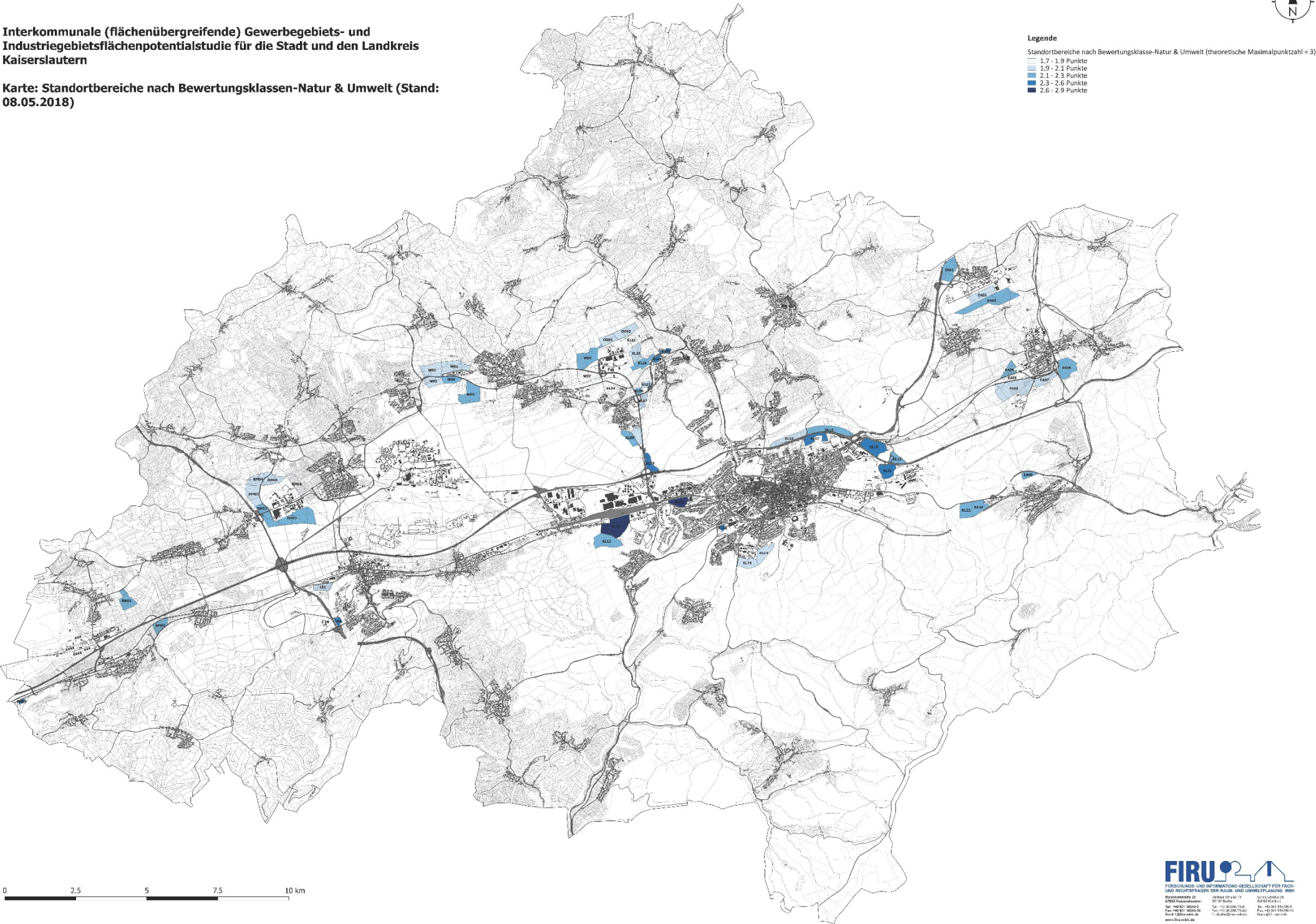
4.3.2 Thematische Karte: Standortbewertung Städtebau



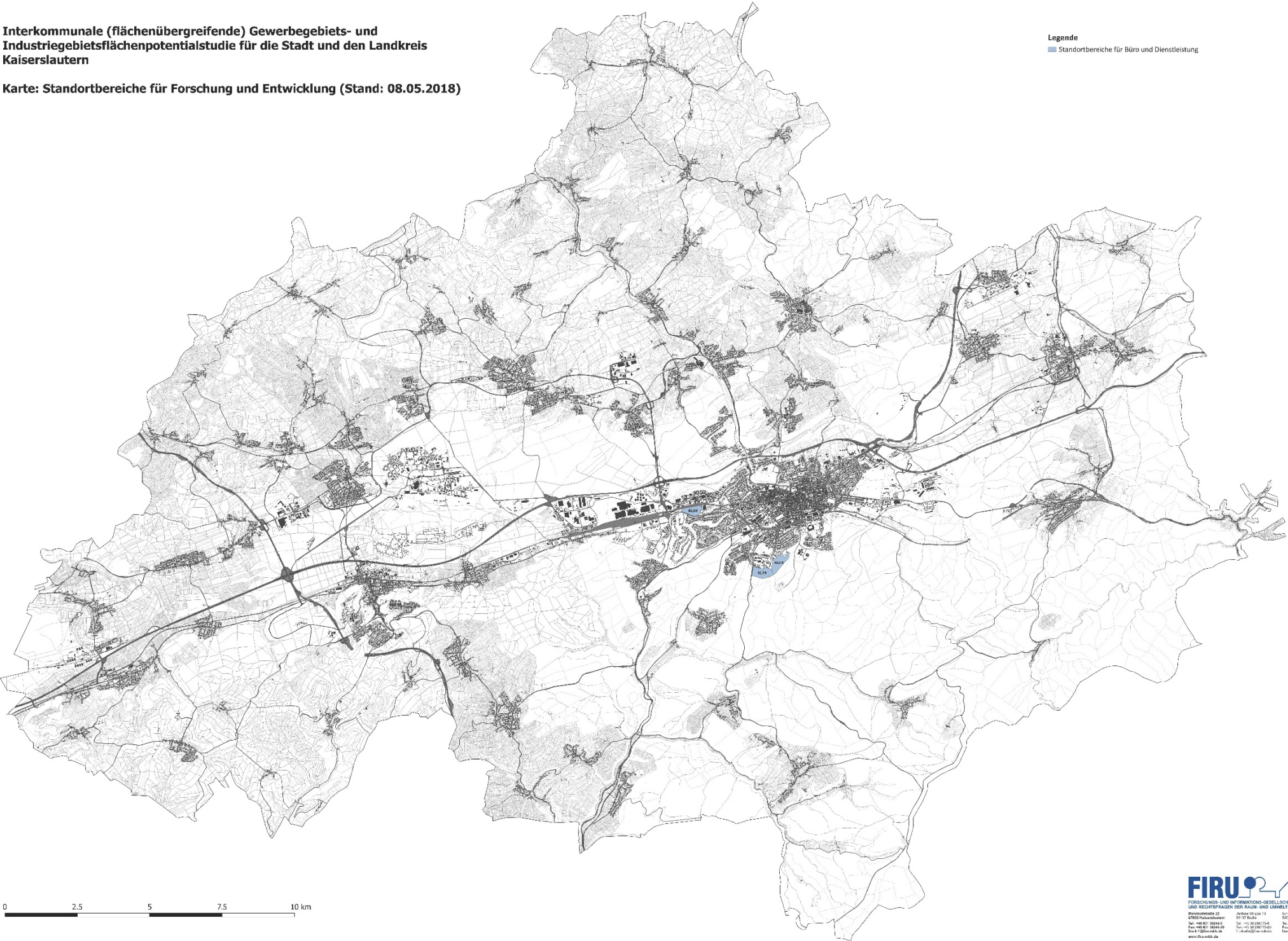
4.3.3 Thematische Karte: Standortbewertung Technik



4.3.4 Thematische Karte: Standortbewertung Natur & Umwelt



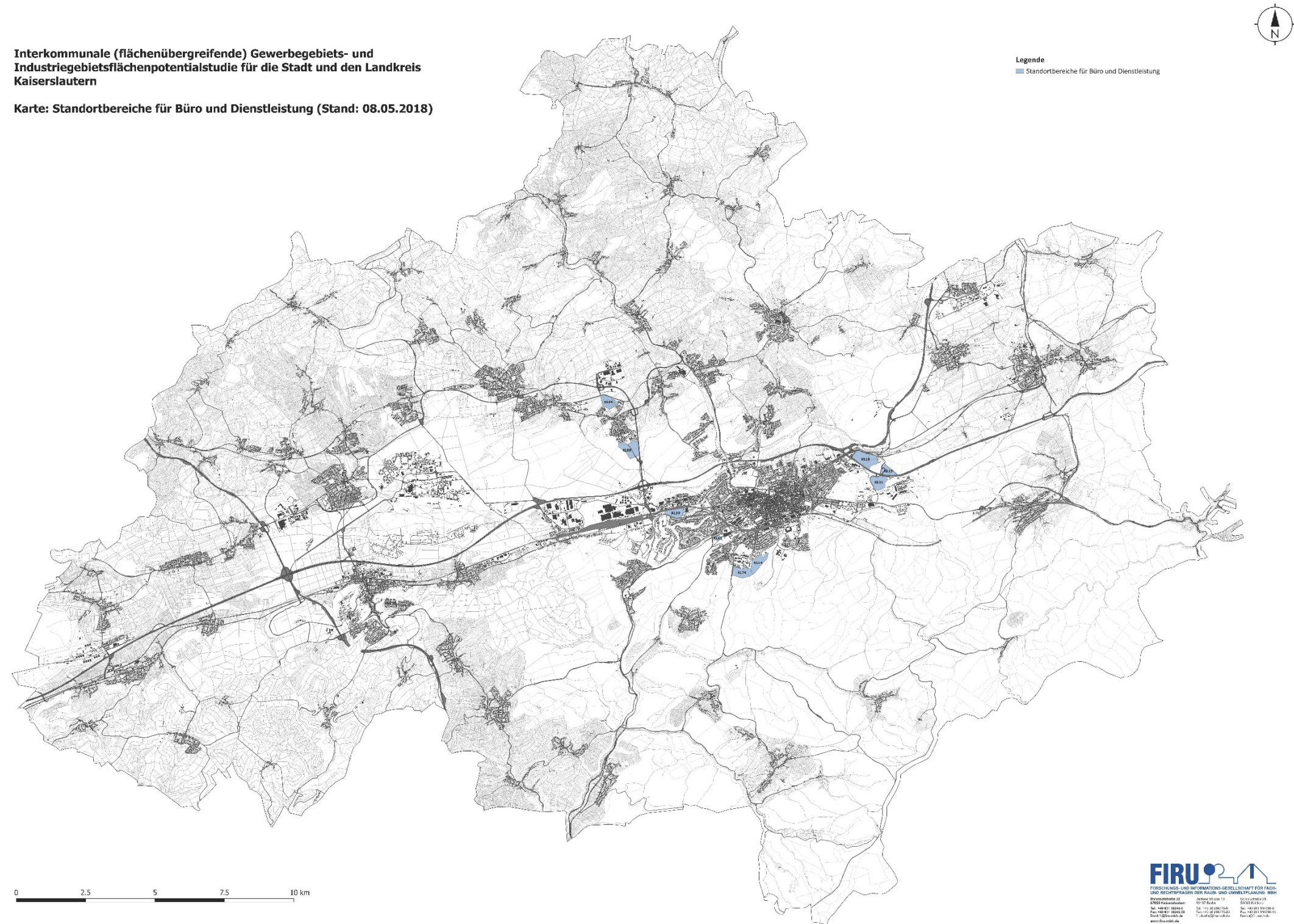
4.3.5 Thematische Karte: Potentielle Standorte für Forschung und Entwicklung



4.3.6 Thematische Karte: Potentielle Standorte für Büro- und Dienstleistung

Interkommunale (flächenübergreifende) Gewerbegebiets- und
Industriegebietsflächenpotentialstudie für die Stadt und den Landkreis
Kaiserslautern

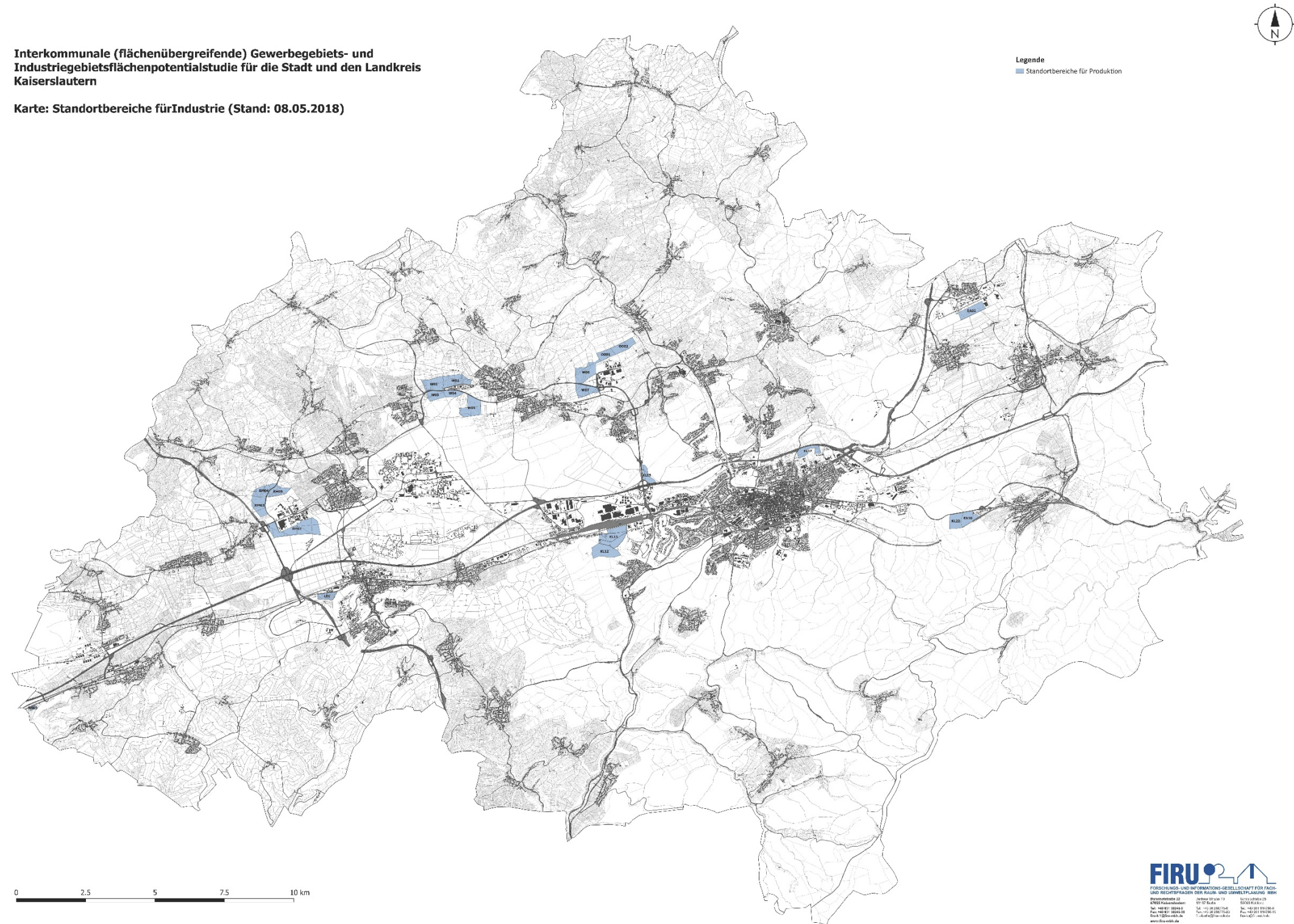
Karte: Standortbereiche für Büro und Dienstleistung (Stand: 08.05.2018)



4.3.7 Thematische Karte: Potentielle Standorte für Industrie

Interkommunale (flächenübergreifende) Gewerbegebiets- und Industriegebietsflächenpotentialstudie für die Stadt und den Landkreis Kaiserslautern

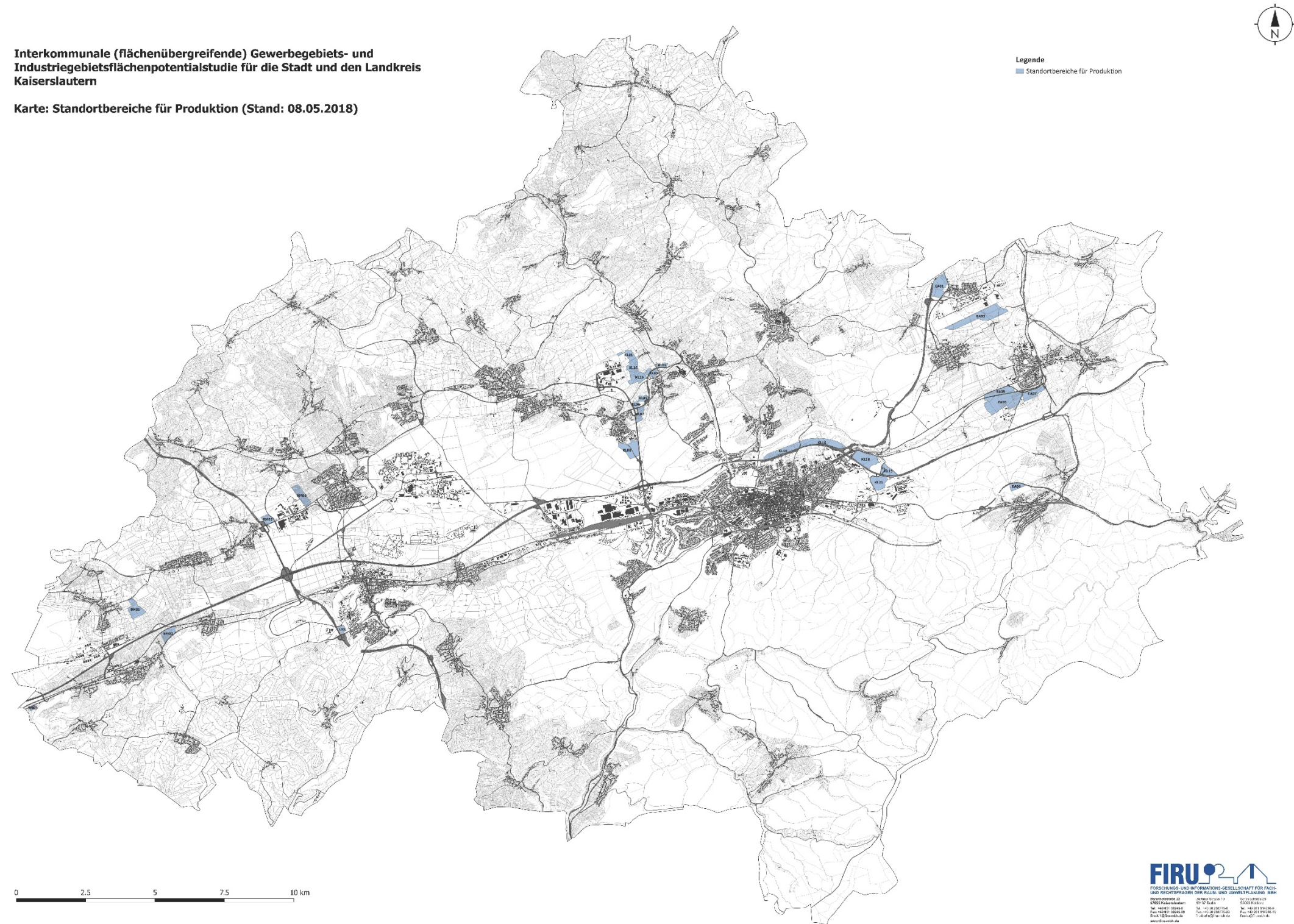
Karte: Standortbereiche für Industrie (Stand: 08.05.2018)



4.3.8 Thematische Karte: Potentielle Standorte für Produktion

Interkommunale (flächenübergreifende) Gewerbegebiets- und
Industriegebietsflächenpotentialstudie für die Stadt und den Landkreis
Kaiserslautern

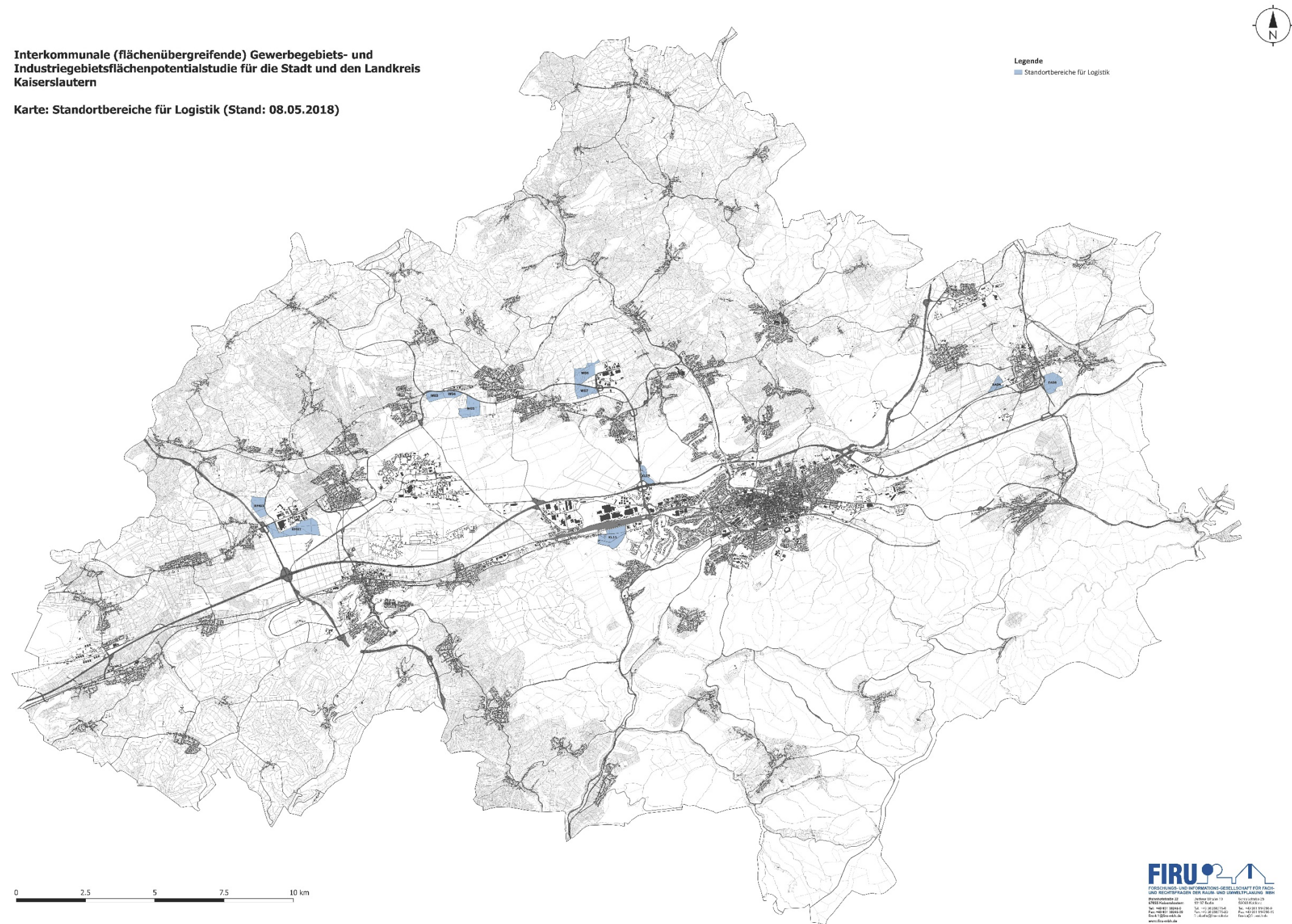
Karte: Standortbereiche für Produktion (Stand: 08.05.2018)



4.3.9 Thematische Karte: Potentielle Standorte für Logistik

Interkommunale (flächenübergreifende) Gewerbegebiets- und Industriegebietsflächenpotentialstudie für die Stadt und den Landkreis Kaiserslautern

Karte: Standortbereiche für Logistik (Stand: 08.05.2018)



4.4 Standörtliche Entwicklungsempfehlung zur Bedarfsdeckung

Im Hinblick auf die Deckung des Gewerbeflächenbedarfs von mindestens sieben Hektar Bruttobauland pro Jahr sind aus dem Portfolio der ermittelten Standortbereiche, diejenigen Potentialflächen zu benennen, die sich aus gutachterlicher Sicht zur kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen Bedarfsdeckung besonders eignen und für eine Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung empfohlen werden können.

Dementsprechend wurde der kurzfristige, mittelfristige und langfristige Bedarf definiert und über einen Zeitraum von 22 Jahren bis ins Jahr 2040 simuliert:

Bedarf	Zeitraum / Anzahl der Jahre	Modifizierte Bedarfsquote ³¹	Fläche
Kurzfristiger Bedarf	2019 – 2023 / 5 Jahre	5 ha pro Jahr	25 ha
Mittelfristiger Bedarf	2024 – 2031 / 7 Jahre	7 ha pro Jahr	49 ha
Langfristiger Bedarf	2032 – 2040 / 9 Jahre	9 ha pro Jahr	81 ha

Tabelle 37: Gewerbeflächenbedarfssimulation

Darüber hinaus wurden die Standortbereiche so gewählt, dass diese die potentielle standörtliche Nachfrage abbilden können. Hierzu wurde auf Grundlage der Analyse der Ansiedlungen der letzten zehn Jahre der branchenspezifische Bedarf ermittelt, der auch als Filterfunktion bei der Bestimmung von den zu empfehlenden Standortbereichen diene.

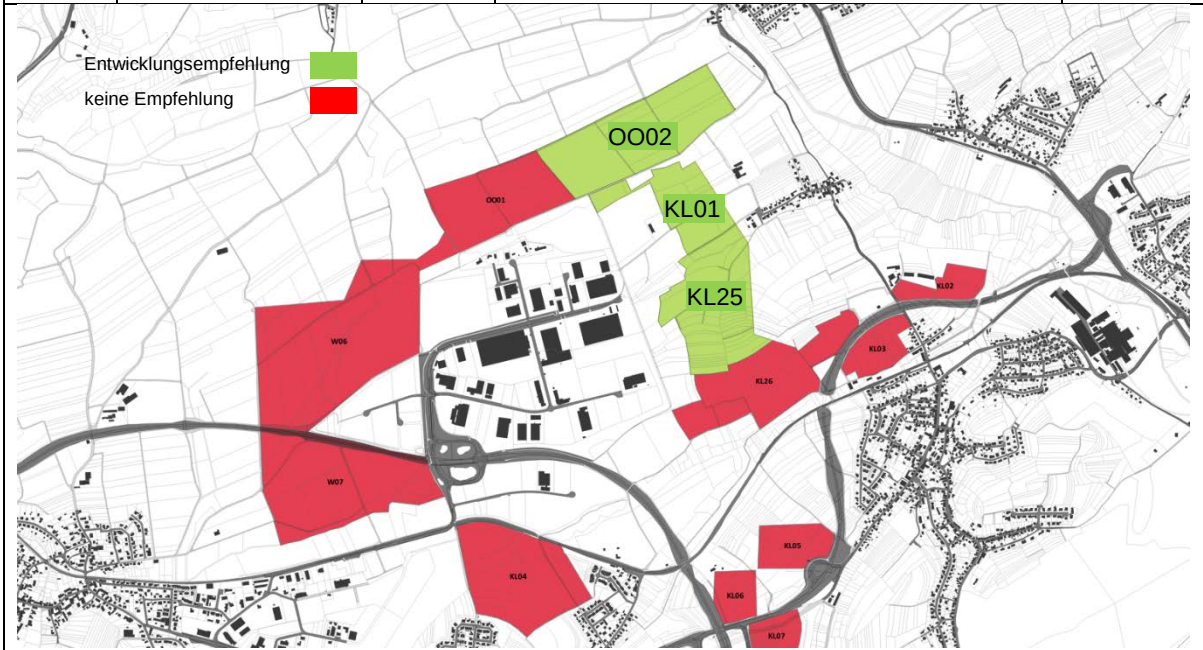
Standort	Quote	Kurzfristiger Bedarf	Mittelfristiger Bedarf	Langfristiger Bedarf	Summe
Produktionsstandort	0,20	5,0 ha	9,8 ha	16,2 ha	31,0 ha
Industriestandort	0,30	7,5 ha	14,7 ha	24,3 ha	46,5 ha
Büro- und Dienstleistungsstandort	0,15	3,8 ha	7,4 ha	12,2 ha	23,4 ha
Forschungs- und Entwicklungsstandort	0,10	2,5 ha	4,9 ha	8,1 ha	15,5 ha
Logistikstandort	0,25	6,2 ha	12,2 ha	20,2 ha	38,6 ha

Tabelle 38: Standörtliche Nachfragesimulation

³¹ Aufgrund bestehender Reserveflächen ist die Bedarfsquote zu modifizieren, da im Idealfall zuerst die vorhandenen Reserveflächen entwickelt werden. Dementsprechend entwickelt sich der Bedarf nicht linear.

Die nachfolgende gutachterliche Entwicklungsempfehlung versteht sich als Vorschlag und sollte mit den jeweiligen Kommunen abgestimmt werden. Die Steckbriefe zu den empfohlenen Standortbereichen sind der Anlage 14 zu entnehmen.

Standortbereich	Lage	Größe	Eignung	Zeithorizont
KL01	Stadt Kaiserslautern	11 ha	Interkommunaler Industrie- und/oder Produktionsstandort	langfristig
KL25	Stadt Kaiserslautern	20 ha	Interkommunaler Industrie- und/oder Produktionsstandort	mittelfristig
OO02	VG Otterbach-Otterberg	24 ha	Interkommunaler Industrie- und/oder Produktionsstandort	langfristig



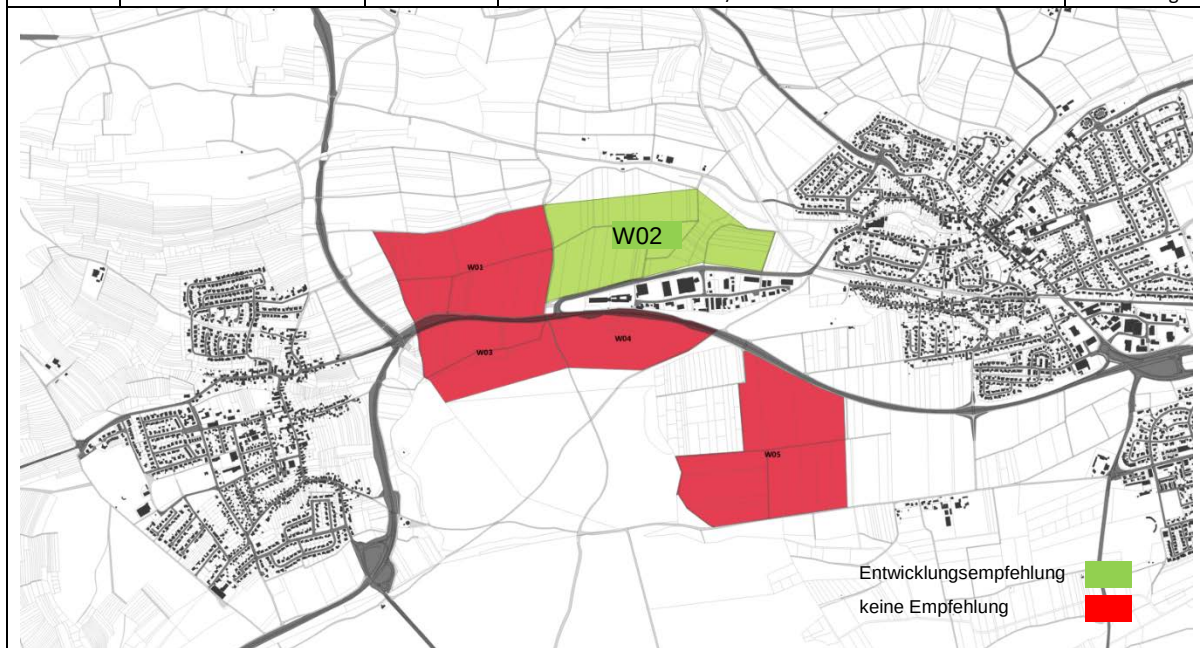
Standortbereich	Lage	Größe	Eignung	Zeithorizont
KL23	Stadt Kaiserslautern	15 ha	Büro- und Dienstleistungsstandort	mittelfristig
KL24	Stadt Kaiserslautern	22 ha	Büro- und Dienstleistungsstandort und/oder Standort für Forschung- und Entwicklung	langfristig



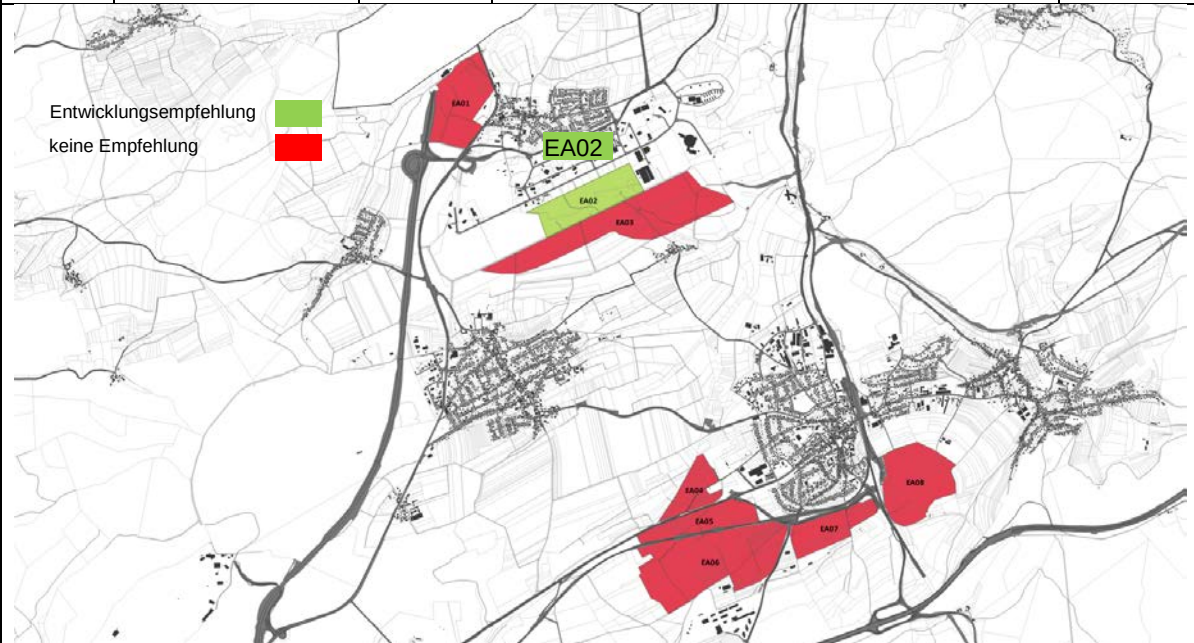
Standort- bereich	Lage	Größe	Eignung	Zeithorizont
RM01	VG Ramstein-Miesen- bach	72 ha	Industrie- und/oder Produktions- und/oder Logistikstandort	mittelfristig



Standort- bereich	Lage	Größe	Eignung	Zeithorizont
W02	VG Weilerbach	34 ha	Industrie- und/oder Produktionsstandort	kurzfristig



Standortbereich	Lage	Größe	Eignung	Zeithorizont
EA02	VG Enkenbach-Alsenborn	28 ha	Industrie- und/oder Logistikstandort	Langfristig



Standortbereich	Lage	Größe	Eignung	Zeithorizont
L01	VG Landstuhl	14	Industrie- und/oder Produktionsstandort	kurzfristig



Tabelle 39: Entwicklungsempfehlung

5 Förderansätze für Gewerbe- und Industrieflächen (Fördermittelspiegel)

Die nachfolgende Zusammenstellung liefert eine grundlegende Übersicht zu den nach aktuellem Kenntnisstand wichtigsten Förderansätzen für Gewerbe- und Industrieflächen in der Bundesrepublik Deutschland und der Europäischen Union (Fördermittelspiegel). Diese wurden anhand ihrer Relevanz und realistischen Aktivierbarkeit mit dem Ziel der potentiellen baulich-strukturellen Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen ausgewählt. Weiteres zentrales Auswahlkriterium war die konkrete Anwendbarkeit für das Bundesland Rheinland-Pfalz.

Folgende relevante Förderungs- und Finanzierungssegmente wurden auf dieser Grundlage und über die verschiedenen in Frage kommenden Förderungsebenen hinweg (EU-Ebene, Bundesebene, Landesebene, Kommunalebene) insbesondere überprüft:

- Wirtschaftsförderung
- Infrastrukturmaßnahmen (sozial, technisch)
- Fördermöglichkeiten zu Klimaschutz, Energieeffizienz und erneuerbaren Energien
- Fördermöglichkeiten von Kreditinstituten
- kommunale Gesetzesgrundlagen

Aufgrund der Fülle räumlicher und teilräumlicher Entwicklungsoptionen sollen die ausgewählten Förderinstrumente nicht als abschließende Gesamtschau, sondern vielmehr als eine prioritäre Auswahl der wichtigsten Instrumentarien verstanden werden. Insofern besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit. Je nach Planungskonzept und potenziellen Nutzungen können weitere Förderbereiche in Frage kommen, so zum Beispiel aus den Bereichen Verkehr und Existenzgründungen.

Eine Bewertung der Fördermöglichkeiten wurde an dieser Stelle bewusst nicht vorgenommen, da Anwendbarkeit und Passgenauigkeit der einzelnen Förder- und Finanzierungsansätze unmittelbar vom spezifischen Entwicklungsansatz für die fokussierten Gewerbe und Industrieflächen abhängen und entsprechende Einschätzungen in der nächsten Stufe auf Basis spezifischer Fördergegenstände geschehen sollen. Somit muss die konkrete Anwendung der Fördermittel in einem Folgeschritt für definierte Flächen und Maßnahmen individuell durchgespielt werden.

Es ist zu beachten, dass Förderprogramme ständigen Anpassungen und Änderungen unterliegen, daher ist die vorliegende Gesamtschau ein Abbild der aktuellen Situation und muss jeweils auf Aktualität überprüft und angepasst werden.

5.1 Gewerbe, Industrie und sonstige Wirtschaft

5.1.1 Regionales Landesförderprogramm

ALLGEMEINE INFORMATIONEN	
Programmtitel	Regionales Landesförderprogramm
Förderstelle / Mittelgeber	Land Rheinland-Pfalz zusammen mit dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE)
Förderschwerpunkte	Förderung von Investitionen in strukturschwachen Regionen, die geeignet sind, die Erwerbs- und Wirtschaftsstruktur dieser Gebiete zu verbessern und ihre Wirtschaftskraft zu stärken
Fördergebiet / Gebietsabgrenzungen	Rheinland-Pfalz
Förderart	Zuschuss
Förderhöhe	Die Höhe des Zuschusses beträgt für - kleine Unternehmen bis zu 20% und - mittlere Unternehmen bis zu 10% der förderfähigen Investitionskosten. Für den Teil des förderfähigen Investitionsvolumens, der den Betrag von 10 Mio. EUR übersteigt, wird abweichend ein Zuschuss von 5% gewährt. Der Mindestzuschussbetrag zum Bewilligungszeitpunkt liegt bei 20.000 EUR
Projektlaufzeit / Förderlaufzeit	Keine Angaben
Förder- / Antragsberechtigte	Antragsberechtigt sind kleine und mittlere Unternehmen (KMU) der gewerblichen Wirtschaft gemäß KMU-Definition der EU
Mögliche / nicht mögliche Förderkombinationen	Sofern das Vorhaben in einem Gebiet durchgeführt wird, welches zugleich Fördergebiet der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) ist, erfolgt eine Förderung vorrangig aus Mitteln der GRW
Ansprechpartner	Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) Holzhofstraße 4 55116 Mainz Hotline (0 61 31) 61 72-13 33 Tel. (0 61 31) 61 72-0 Fax (0 61 31) 61 72-11 99
Termin zur Antragstellung	Keine Angaben
PROGRAMMBESCHREIBUNG	
Ziel und Gegenstand Gefördert werden die - Errichtung einer neuen Betriebsstätte sowie - Erweiterung einer bestehenden Betriebsstätte (Ausbau von Kapazitäten, Diversifizierung der Produktion durch vorher dort nicht hergestellte Produkte, grundlegende Änderung des gesamten Produktionsprozesses, Verlagerungen von Betriebsstätten innerhalb der Landesgrenzen). Gefördert werden nur Vorhaben, die in den ausgewiesenen Fördergebieten des Regionalen Landesförderprogramms (Fördergebietskulisse) durchgeführt werden. Hierzu gehören die Landkreise Altenkirchen, Bad Kreuznach, Bernkastel-Wittlich, Birkenfeld, Cochem-Zell, Donnersbergkreis, Eifelkreis Bitburg-Prüm, Kaiserslautern, Kusel, Rhein-Hunsrück-Kreis, Südwestpfalz, Trier-Saarburg, Vulkaneifel sowie der kreisfreien Städte Kaiserslautern, Pirmasens, Trier und Zweibrücken. Ziel ist es, Dauerarbeitsplätze zu schaffen und zu sichern und darüber hinaus die Wettbewerbs- und Leistungsfähigkeit der Unternehmen zu steigern.	
Fördervoraussetzungen - Eine Förderung erfolgt nur, wenn durch Schaffung von zusätzlichen Einkommensquellen das Gesamteinkommen in dem jeweiligen Wirtschaftsraum unmittelbar und auf Dauer nicht unwesentlich erhöht wird (sog. Primäreffekt) - Durch die zu fördernden Investitionen müssen neue Arbeitsplätze geschaffen oder bestehende gesichert werden. Für mindestens fünf Jahre nach Abschluss des Investitionsvorhabens müssen die Arbeitsplätze tatsächlich besetzt werden - Investitionsvorhaben sind nur förderfähig, wenn die Zahl der bei Antragstellung in der zu fördernden Betriebsstätte bestehenden Dauerarbeitsplätze um mindestens 15% erhöht wird. Es ist mindestens ein Dauerarbeitsplatz zu schaffen. Um eine Arbeitsplatzverlagerung auszuschließen, dürfen die neu geschaffenen Dauerarbeitsplätze nicht mit Arbeitnehmern besetzt werden, die	

bisher in anderen rheinland-pfälzischen Betriebsstätten des Antragstellers bzw. verbundener oder sonst wirtschaftlich, rechtlich oder personell verflochtener Unternehmen beschäftigt waren. - Es werden grundsätzlich nur Investitionsvorhaben gefördert, die innerhalb von 36 Monaten durchgeführt werden.
Antragsverfahren Anträge sind vor Beginn der Maßnahme über das Kundenportal der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) zu stellen. Nach Antragstellung werden von der ISB fachliche Stellungnahmen der zuständigen Kammer (IHK, HWK) sowie der Agentur für Arbeit eingeholt.
Zusätzliche Informationen http://www.foerderdatenbank.de/Foerder-DB/Navigation/Foerderrecherche/suche.html?get=views;document&doc=440, Zugriff 03.04.2018

5.1.2 ERP-Regionalförderprogramm

ALLGEMEINE INFORMATIONEN	
Programmtitel	ERP - Regionalförderprogramm
Förderstelle / Mittelgeber	KfW Bankengruppe
Förderschwerpunkte	Langfristige Finanzierung von Investitionen in deutschen Regionalfördergebieten zu einem günstigen Zinssatz.
Fördergebiet / Gebietsabgrenzungen	Bund GRW – Gebiete
Förderart	Förderung erfolgt in Form eines zinsgünstigen Darlehens
Förderhöhe	Die Höhe des Darlehens beträgt bis zu 100% der förderfähigen Investitionskosten, maximal 3 Mio. EUR pro Vorhaben.
Projektlaufzeit / Förderlaufzeit	Keine Angabe
Förder- / Antragsberechtigte	• In- und ausländische Unternehmen gem. KMU-Definition der EU • Angehörige der Freien Berufe • Natürliche Personen, die Gewerbeimmobilien verpachten oder vermieten
Mögliche / nicht mögliche Förderkombinationen	Keine Angabe
Ansprechpartner	KfW Bankengruppe Palmengartenstraße 5–9 60325 Frankfurt am Main Infocenter: (08 00) 5 39 90 01 Tel. (0 69) 74 31-0 E-Mail: info@kfw.de
Termin zur Antragstellung	Keine Angabe
PROGRAMMBESCHREIBUNG	
Ziel und Gegenstand Das ERP-Regionalförderprogramm dient der langfristigen Finanzierung von Investitionen in deutschen Regionalfördergebieten zu einem günstigen Zinssatz. Dazu zählen alle Standorte in den neuen Ländern und Berlin sowie die Regionalfördergebiete in den alten Ländern. Mitfinanziert werden: • der Erwerb von Grundstücken und Gebäuden, • gewerbliche Baukosten, • Kauf von Maschinen, Fahrzeugen, Einrichtungen, • Betriebs- und Geschäftsausstattung, • immaterielle Investitionen in Verbindung mit Technologietransfer, • Erwerb von Vermögenswerten aus anderen Unternehmen einschließlich tätiger Übernahmen und Beteiligungen in Form von Asset Deals, • Beratungsdienstleistungen durch einen externen Berater sowie Kosten für die erste Teilnahme des Unternehmens an einer bestimmten Messe/Ausstellung	
Fördervoraussetzungen Das Vorhaben muss in einem Regionalfördergebiet durchgeführt werden. Die Förderung von Immobilieninvestitionen mit anschließender Fremdvermietung ist nur möglich, sofern auch der Mieter die Antragskriterien erfüllt. Von der Förderung ausgeschlossen sind Sanierungsfälle, Unternehmen in Schwierigkeiten im Sinne der EU-Leitlinien, Betriebsmittelfinanzierungen sowie Umschuldungen und Nachfinanzierungen bereits abgeschlossener Vorhaben.	
Antragsverfahren Anträge werden über die Hausbank an die KfW Bankengruppe gerichtet. Förderanträge können auch über die elektronische Formularsammlung der KfW ausgefüllt werden. Die ausgedruckten Formulare werden nach der Prüfung durch die Hausbank bei der KfW eingereicht.	
Zusätzliche Informationen Zum 1. Juli 2014 tritt die von der EU-Kommission genehmigte Neugliederung der Regionalfördergebiete für den Zeitraum 2014–2020 in Kraft. Als Regionalfördergebiete in Deutschland gelten die als GRW-Fördergebiete klassifizierten Regionen. weitere Informationen unter: https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Unternehmen/Unternehmen-erweitern-festigen/Finanzierungsangebote/ERP-Regionalfoerderprogramm-(062-072)/; Zugriff 29.03.2018.	

[http://www.foerderdatenbank.de/Foerder-DB/Navigation/Foerderrecherche/inhaltsverzeichnis.html?get=af42fdc14bed4eb59d4b186797bbf653;views=document&doc=2364; Zugriff 29.03.2018.](http://www.foerderdatenbank.de/Foerder-DB/Navigation/Foerderrecherche/inhaltsverzeichnis.html?get=af42fdc14bed4eb59d4b186797bbf653;views=document&doc=2364;Zugriff 29.03.2018.)

5.1.3 Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur (GRW)

ALLGEMEINE INFORMATIONEN	
Programmtitel	Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur (GRW)“
Förderstelle / Mittelgeber	EU über Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi)
Förderschwerpunkte	Besondere Unterstützung von kleinen und mittleren Unternehmen in strukturschwachen Regionen.
Fördergebiet / Gebietsabgrenzungen	Bund - GRW-Gebiete
Förderart	- sachkapitalbezogenen Zuschüssen bzw. Zinsverbilligungen - lohnkostenbezogenen Zuschüssen gewährt werden (Investor hat diesbezüglich ein Wahlrecht)
Förderhöhe	- prädefinierte C-Fördergebiete (kleine/mittlere/ große Unternehmen) 30/ 20/ 10 Prozent - nicht-prädefinierte C-Fördergebiete (kleine/mittlere/ große Unternehmen) 30/ 20/ 10 Prozent - D-Fördergebiete (kleine/mittlere/ große Unternehmen) 30/ 20 Prozent/ max. 200.000 Euro
Projektlaufzeit / Förderlaufzeit	Keine Angaben
Förder- / Antragsberechtigte	Antragsberechtigt sind Unternehmen der gewerblichen Wirtschaft und des Fremdenverkehrsgewerbes bei volkswirtschaftlich besonders förderungswürdigen Investitionsvorhaben sowie Gemeinden und Gemeindeverbände, die steuerbegünstigte Zwecke verfolgen.
Mögliche / nicht mögliche Förderkombinationen	Keine Angabe
Ansprechpartner	Antrag annehmende Stellen in den einzelnen Bundesländern Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) Scharnhorststraße 34-37 10115 Berlin Tel. (0 30 18) 6 15-0
Termin zur Antragstellung	Anträge müssen vor Beginn des Vorhabens bei einer zur Entgegennahme von Anträgen berechtigten Stelle gestellt werden.
PROGRAMMBESCHREIBUNG	
Ziel und Gegenstand Aus Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) werden gewerbliche Investitionen und Investitionen in die kommunale wirtschaftsnahe Infrastruktur gefördert. Nicht-investive Maßnahmen der gewerblichen Wirtschaft, wie Beratungsleistungen externer Sachverständiger oder Schulungsmaßnahmen von Mitarbeitern, können in engem, klar definiertem Rahmen ebenfalls unterstützt werden. Sie sind auf kleine und mittlere Unternehmen begrenzt. Die GRW-Förderung ist auf ausgewählte, strukturschwache Regionen beschränkt. Ziel ist es, im Sinne der Hilfe zur Selbsthilfe über die Stärkung der regionalen Investitionstätigkeit dauerhaft wettbewerbsfähige Arbeitsplätze in der Region zu schaffen.	
Fördervoraussetzungen Gefördert werden nur Vorhaben, die in den ausgewiesenen Fördergebieten der Gemeinschaftsaufgabe durchgeführt werden. Investitionsvorhaben der gewerblichen Wirtschaft (einschl. Tourismus) können gefördert werden, wenn sie geeignet sind, durch Schaffung von zusätzlichen Einkommensquellen das Gesamteinkommen in dem jeweiligen Wirtschaftsraum unmittelbar und auf Dauer nicht unwesentlich zu erhöhen (sog. Primäreffekt). Mit den Investitionsvorhaben müssen in den Fördergebieten neue Dauerarbeitsplätze geschaffen oder vorhandene gesichert werden. Ausbildungsplätze können wie Dauerarbeitsplätze gefördert werden. Investitionszuschüsse werden grundsätzlich nur für Investitionsvorhaben gewährt, die innerhalb von 36 Monaten durchgeführt werden. Weitere Voraussetzungen: vgl. Bekanntmachung des Koordinierungsrahmens der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ – Teil II.	

Die Länder können im vorgegebenen Rahmen die Förderbedingungen durch ergänzende landesinterne Richtlinien konkretisieren und einschränken.

Antragsverfahren

Für die Durchführung der GRW-Förderung sind ausschließlich die Länder zuständig. Sie

- können gezielt Schwerpunkte setzen und die Fördermittel auf bestimmte Projekte, Branchen oder Regionen konzentrieren,
- wählen die förderfähigen Projekte aus,
- erteilen die Bewilligungsbescheide,
- kontrollieren die Einhaltung der Förderbestimmungen durch die Zuschussempfänger.

Zusätzliche Informationen

Die gesamtdeutsche Fördergebietskarte der GRW für die Jahre 2014 bis 2020 legt fest, wo und in welcher Höhe strukturschwache Regionen über die GRW gefördert werden. Zu den Fördergebieten gehören die ostdeutschen Länder sowie strukturschwache Regionen in den alten Bundesländern. Die Fördergebietskarte finden Sie im [Internet](#) (PDF).

<http://www.foerderdatenbank.de/Foerder-DB/Navigation/Foerderrecherche/suche.html?get=views;document&doc=373>; Zugriff 29.03.2018

5.1.4 Wettbewerb „Potenziale heben“

ALLGEMEINE INFORMATIONEN	
Programmtitel	Wettbewerb „Potenziale heben“
Förderstelle / Mittelgeber	Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau Rheinland-Pfalz
Förderschwerpunkte	Wiederbelebung von Gewerbe-, Industrie- und anderen Branchen
Fördergebiet / Gebietsabgrenzungen	Rheinland-Pfalz
Förderart	• alle eingereichten Wiederbelebungsvorhaben können unterstützt werden • die ausgewählten Modellvorhaben erhalten Zuschüsse, mit denen die kommunalen Vorhabenträger Fachgutachten und Beratungsunternehmen beauftragen können, die den Planungs- und Vermarktungsprozess für zwei Jahre begleiten
Förderhöhe	insgesamt Mittel bis zu einer Höhe von einer Million Euro
Projektlaufzeit / Förderlaufzeit	Keine Angaben
Förder- / Antragsberechtigte	Kommunen und öffentliche Aufgabenträger
Mögliche / nicht mögliche Förderkombinationen	Keine Angaben
Ansprechpartner	Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau Thomas Burg Stiftsstraße 9 55116 Mainz Telefon: 06131-16-2252 Thomas.Burg(at)mwvlw.rlp.de
Termin zur Antragstellung	Bewerbungsverfahren bis 31. Januar 2018 Eine weitere Ausschreibung für 2019 ist noch nicht bekannt.
PROGRAMMBESCHREIBUNG	
Ziel und Gegenstand • Wiederbelegung von Gewerbe-, Industrie- und anderen Branchen • mittels eines Wettbewerbs für Modellprojekte Best-Practice-Beispiele und Struktureffekte aufzuzeigen, die innerhalb der Städte und Gemeinden in Rheinland-Pfalz Nachahmung finden • 5 bis 8 Projekte als Modellvorhaben • Zuschüsse für externe Beratung und Unterstützung der Modellvorhaben für einen Zeitraum von bis zu 2 Jahren • Aufnahme aller Wiederbelebungsvorhaben in einer Werbeplattform für Entwickler und Investoren • Präsentationsmöglichkeit aller Wiederbelebungsvorhaben innerhalb des Landesstandes auf der Expo Real - internationale Messe für Immobilien und Investitionen in München 2018 ff.	
Fördervoraussetzungen • ungenutzte und untergenutzte Flächen ab 3.000 m² in oder in Nähe von bebauten Bereichen • Potential für eine Entwicklung zu einem innovativen Nutzungsmix	
Antragsverfahren Bewerbung an DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG Hindenburgstraße 32 55118 Mainz Frau Katharina Cavelius E-Mail: katharina.cavelius@dsk-gmbh.de	
Zusätzliche Informationen Im Rahmen der Studie wurden bereits zwei potentielle Flächen identifiziert (Ausbesserungswerk Kaiserslautern und Munitionsdepot Ramstein-Miesenbach) und die jeweiligen Anträge eingereicht. Am 12.04.2018 hat das Wirtschaftsministerium bekannt gegeben, dass die beiden Flächen in das Förderprogramm aufgenommen werden. https://mwvlw.rlp.de/de/themen/finanzierung-und-foerderung/fuer-kommunen/	

5.2 Technische und Soziale Infrastruktur

5.2.1 IKK – Investitionskredit Kommunen

ALLGEMEINE INFORMATIONEN	
Programmtitel	IKK - Investitionskredit Kommunen
Förderstelle / Mittelgeber	KfW
Förderschwerpunkte	Investitionen der Kommunen in die kommunale und soziale Infrastruktur
Fördergebiet / Gebietsabgrenzungen	Keine Angabe
Förderart	Kredit
Förderhöhe	Der Kredithöchstbetrag in diesem Förderprogramm beträgt 150 Millionen EUR pro Jahr pro Antragsteller. Der Finanzierungsanteil beträgt bei Krediten über 2 Millionen EUR maximal 50 % der förderfähigen Investitionskosten pro Vorhaben. Bei Krediten bis 2 Millionen EUR kann der Finanzierungsanteil bis zu 100 % der förderfähigen Investitionskosten pro Vorhaben betragen.
Projektlaufzeit / Förderlaufzeit	Folgende Varianten der Kreditlaufzeit stehen zur Verfügung: • bis zu 10 Jahre, davon bis zu 2 tilgungsfreie Jahre (10/2) • bis zu 20 Jahre, davon bis zu 3 tilgungsfreie Jahre (20/3) • bis zu 30 Jahre, davon bis zu 5 tilgungsfreie Jahre (30/5)
Förder- / Antragsberechtigte	• Kommunale Gebietskörperschaften • Rechtlich unselbständige Eigenbetriebe von kommunalen Gebietskörperschaften • Gemeindeverbände (zum Beispiel kommunale Zweckverbände), die wie kommunale Gebietskörperschaften behandelt werden können und die gemäß Artikel 115 (2) in Verbindung mit Artikel 114 (2) der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 über Aufsichtsbedingungen für Kreditinstitute und Wertpapierfirmen (Capital Requirements Regulation - CRR) nach dem Kreditrisikostandardsatz (KSA) ein Risikogewicht von Null haben; dies wird im Einzelfall durch die KfW geprüft.
Mögliche / nicht mögliche Förderkombinationen	Die Kombination mit öffentlichen Fördermitteln ist möglich. Erfolgt die Finanzierung des Vorhabens durch Darlehen aus diesem Programm in Kombination mit Darlehen von Landesförderinstituten (Lfi), die über die KfW ebenfalls aus dem "IKK – Investitionskredit Kommunen" refinanziert werden, ist dies nur zulässig, wenn die nachfolgend genannten Finanzierungsanteile nicht überschritten werden.
Ansprechpartner	KfW Bankengruppe Palmengartenstraße 5-9 60325 Frankfurt am Main Tel.: 06974/ 31-0 E-Mail: info@kfw.de
Termin zur Antragstellung	Keine Angabe
PROGRAMMBESCHREIBUNG	
Ziel und Gegenstand Mit dem IKK - Investitionskredit Kommunen erhalten Kommunen eine langfristige Finanzierungsmöglichkeit durch einen Direktkredit von der KfW.	
Fördervoraussetzungen Es werden grundsätzlich mitfinanziert: • Investitionen sowie Investitionsfördermaßnahmen im Rahmen des Vermögenshaushaltes/-planes des aktuellen Haushaltsjahres (inklusive Haushaltsreste des Vorjahres) • in die kommunale und soziale Infrastruktur, • in wohnwirtschaftliche Projekte. • Grundstücke, die notwendiger Bestandteil eines aktuell anstehenden Investitionsvorhabens sind, können mitfinanziert werden, wenn der Erwerb nicht mehr als 2 Jahre vor der Antragstellung erfolgte.	
Antragsverfahren Die Kredite werden mit dem Antragsformular (Formularnummer 600 000 0166) direkt bei der KfW Niederlassung Berlin beantragt.	
Zusätzliche Informationen https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/%C3%96ffentliche-Einrichtungen/Kommunale-soziale-Basisversorgung/Finanzierungsangebote/Investitionskredit-Kommunen-%28208%29/#1 ; Zugriff 29.03.2018	

5.2.2 Kommunale Infrastruktur verbessern

ALLGEMEINE INFORMATIONEN	
Programmtitel	Kommunale Infrastruktur verbessern – Wirtschaftskraft stärken
Förderstelle / Mittelgeber	Landwirtschaftliche Rentenbank
Förderschwerpunkte	Infrastrukturmaßnahmen in ländlich geprägten Regionen
Fördergebiet	Ländlich geprägte Regionen
Förderart	Darlehen
Förderhöhe	Es können bis zu 100% der förderfähigen Investitionskosten finanziert werden. Die Darlehen sollen je Kreditnehmer und Jahr 10 Mio. EUR nicht übersteigen. Im Einzelfall können auch darüber hinausgehende Beträge refinanziert werden. Außerdem kann der Darlehenshöchstbetrag durch beihilferechtliche Vorgaben begrenzt sein.
Projektlaufzeit / Förderlaufzeit	Das Programm gilt ab 01.07.2014 und ist befristet bis längstens 30.06.2021.
Förder- / Antragsberechtigte	- Gemeinden und Gemeindeverbände mit (bis 50.000 Einwohner), Gebietskörperschaften und Zweckverbände in ländlichen Regionen - Bei Investitionen in den open-access geeigneten Breitbandausbau in ländlichen Regionen sind zusätzlich Unternehmen antragsberechtigt
Mögliche / nicht mögliche Förderkombinationen	Die Darlehen aus diesem Programm dürfen mit anderen öffentlichen Fördermitteln kombiniert werden. Dabei sind je nach Vorhaben und Kreditnehmer unterschiedliche Beihilfeobergrenzen einzuhalten
Ansprechpartner	Landwirtschaftliche Rentenbank Tel.: 069/2107-700
Termin zur Antragstellung	keine Angabe
PROGRAMMBESCHREIBUNG	
Ziel und Gegenstand	Kommunale Infrastrukturmaßnahmen sowie andere Vorhaben und Einrichtungen der kommunalen Daseinsvorsorge, z.B. Investitionen in die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung, Straßenbau sowie kommunale Verwaltungsgebäude und Bildungseinrichtungen, Investitionen in den Aufbau einer technologie-neutralen und open-access geeigneten Breitbandversorgung (z.B. Leerrohre, Glasfasernetze, Funklösungen).
Fördervoraussetzungen	Keine Angabe
Antragsverfahren	Die Rentenbank vergibt die Darlehen nicht direkt, sondern über die vom Kreditnehmer gewählte Hausbank. Der Antrag ist vor Beginn des Vorhabens bei der Hausbank zu stellen. Ist der Kreditnehmer ein Unternehmen (Investitionen in den Breitbandausbau) gilt zusätzlich: - Der Kreditnehmer hat eine Beihilfeerklärung einzureichen, die im Dokumentenverzeichnis unter www.rentenbank.de zur Verfügung steht - Hier sind Angaben über alle im laufenden und in den vorangegangenen beiden Kalenderjahren erhaltenen und/oder beantragten De-minimis-Beihilfen zu machen. Die Erklärung ist über die Hausbank an die Rentenbank zu richten - Der Kreditnehmer hat bei Antragstellung – spätestens jedoch vor Auszahlung der Darlehen- gegenüber seiner Hausbank zu bestätigen, dass er entweder keine weiteren Beihilfen für das beantragte Vorhaben erhält oder die zulässige Beihilfeobergrenze einhält. Nicht gefördert werden „Unternehmen in Schwierigkeiten“ im Sinne des EU-Rechts.
Zusätzliche Informationen	https://www.rentenbank.de/foerderangebote/laendliche-entwicklung/raeumliche-strukturmassnahmen/ ; Zugriff 29.03.2018.

5.2.3 Sonderprogramm Gewerbegebiete

ALLGEMEINE INFORMATIONEN	
Programmtitel	Sonderprogramm Gewerbegebiete -Förderung von Infrastrukturprojekten in Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Häfen- gemäß der Richtlinie „Förderung zur Unterstützung des Breitbandausbaus in der Bundesrepublik Deutschland“ (Förderrichtlinie) des BMVI
Förderstelle / Mittelgeber	Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur zusammen mit atene KOM GmbH Breitbandförderung
Förderschwerpunkte	Förderung von Breitbandinfrastrukturprojekten
Fördergebiet / Gebietsabgrenzungen	Bund
Förderart	Keine Angaben
Förderhöhe	Pro Vorhaben können maximal eine Mio. Euro an Fördermitteln aus dem Bundesprogramm ausgereicht werden. Für jedes Gewerbegebiet muss ein separater Antrag gestellt werden. Es gilt eine Bagatellgrenze von 10.000 Euro. Anträge mit einer Fördersumme von unter 10.000 Euro sind unzulässig. Im Rahmen dieses Aufrufes werden Fördermittel in Höhe von insgesamt 350 Mio. Euro bereitgestellt.
Projektlaufzeit / Förderlaufzeit	Keine Angaben
Förder- / Antragsberechtigte	Teilnahmeberechtigt ist die Gebietskörperschaft auf deren Gebiet das Projektgebiet liegt. Gemeindeverbände müssen durch einen entsprechenden öffentlich-rechtlichen Vertrag bzw. eine unterzeichnete Kooperationserklärung zum Zeitpunkt der Antragsstellung und für die Dauer und den Umfang des beantragten Projektes nachgewiesen werden.
Mögliche / nicht mögliche Förderkombinationen	Keine Angaben
Ansprechpartner	Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur atene KOM GmbH Breitbandförderung Invalidenstraße 91 10115 Berlin
Termin zur Antragstellung	Dieser Aufruf ist nicht befristet. Anträge können gestellt werden, bis die bereitgestellten Fördermittel in Höhe von 350 Mio. Euro gänzlich bewilligt sind.
PROGRAMMBESCHREIBUNG	
Ziel und Gegenstand Ziel dieses Aufrufes ist die Unterstützung eines effektiven und technologieneutralen Breitbandausbaus zur Erreichung eines nachhaltigen sowie zukunfts- und hochleistungsfähigen Breitbandnetzes in unterversorgten Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Häfen, die derzeit nicht durch ein NGA-Netz versorgt sind und in denen in den kommenden drei Jahren von privaten Investoren kein NGA-Netz errichtet wird (sogenannte weiße NGA-Flecken). Es werden Ausbauprojekte gefördert, die eine komplette Versorgung von Gewerbe- und Industriegebieten sowie Häfen mit mindestens einem Gigabit/s symmetrisch erreichen. Planungs- und Beratungsleistungsförderung entsprechend findet ebenfalls Anwendung.	
Fördervoraussetzungen Vor der Beantragung von Fördermitteln muss der Zuwendungsempfänger ein Markterkundungsverfahren durchführen und für einen Zeitraum von mindestens vier Wochen auf der Ausschreibungsplattform www.breitbandausschreibungen.de zur Stellungnahme einstellen sowie das Ergebnis der Markterkundung auf diesem Portal veröffentlichen. Der Zuwendungsempfänger hat zudem vor Antragstellung die Wirtschaftlichkeit der für den Netzausbau möglichen Fördermodelle „Wirtschaftlichkeitslückenförderung“ oder „Betreibermodell“ zu prüfen. Dies kann im Rahmen eines Interessenbekundungsverfahrens oder einer Studie zu Kosten und Effizienz einzelner Ausbauvarianten erfolgen. Das wirtschaftlichere Modell ist dabei zu wählen. Das Ergebnis der Abwägungsentscheidung muss in standardisierter Form schriftlich niedergelegt und begründet zusammen mit dem Antrag der Bewilligungsbehörde zur Prüfung vorgelegt werden. Das jeweilige Infrastrukturvorhaben muss thematisch, zeitlich und finanziell abgrenzbar sein und darf noch nicht begonnen worden sein. Maßnahmenbeginn ist der Abschluss eines Vertrages des Zuwendungsempfängers mit dem im Vergabeverfahren ausgewählten Netzbetreiber bzw. dem Bauunternehmen. Die Gesamtfinanzierung muss unter Einbeziehung der Eigenbeteiligung nachweislich gesichert sein. Mit der Antragstellung ist der Bewilligungsbehörde ein Finanzierungsplan vorzulegen.	
Antragsverfahren Anträge sind in elektronischer Form über das Online-Portal www.breitbandausschreibungen.de einzureichen. Dabei sind die folgenden Verfahrensschritte einzuhalten: • Registrierung Ausfüllen der Online-Formulare Übersendung des unterzeichneten Formulars	
Zusätzliche Informationen https://www.bmvi.de/SharedDocs/DE/Pressemitteilungen/2017/002-dobrindt-sonderprogramm-gewerbegebiete.html; Zugriff 29.03.2018	

5.3 Energieentwicklung und Energieeffizienz

5.3.1 Darlehen der Europäischen Investitionsbank

ALLGEMEINE INFORMATIONEN	
Programmtitel	Darlehen der Europäischen Investitionsbank
Förderstelle / Mittelgeber	Europäische Investitionsbank (EIB)
Förderschwerpunkte	Aufgabe der EIB ist es, die Ziele der Europäischen Union zu fördern, indem sie im Einklang mit allgemein anerkannten Bankenpraktiken langfristige Finanzierungen für spezifische Investitionsvorhaben bereitstellt. Sie fördert die Schaffung eines durch größere Homogenität geprägten Europas, insbesondere im Hinblick auf wirtschaftliche Integration und stärkeren wirtschaftlichen und sozialen Zusammenhalt.
Fördergebiet / Gebietsabgrenzungen	Bund
Förderart	Einzeldarlehen für Investitionsprogramme oder für Projekte, deren Kosten 25 Mio. EUR überschreiten; Globaldarlehen, das sind Kreditlinien an Finanzinstitute. Diese leiten die Mittel an ihre Kunden zur Finanzierung von Programmen oder Vorhaben weiter, die den Kriterien der Bank entsprechen und deren Kosten unter 25 Mio. EUR liegen. Die Entscheidung über die Vergabe eines Darlehens im Rahmen dieser Fazilitäten obliegt der Clearingbank oder dem Institut, das Zugang zu EIB-Mitteln hat. Projektträger, die an Globaldarlehensfinanzierungen interessiert sind, sollten sich an die unmittelbar beteiligten Banken und zwischengeschalteten Institute wenden.
Förderhöhe	EIB-Darlehen decken maximal 50% der Investitionskosten Im Jahr 2012 haben die Anteilseigner der EIB beschlossen, das Kapital um 10 Mrd. EUR zu erhöhen. Dadurch wurde die Kapitalbasis gestärkt, so dass die EIB für die Jahre 2013 bis 2015 zusätzliche Darlehen im Gesamtbetrag von 60 Mrd. EUR vorsehen kann.
Projektlaufzeit / Förderlaufzeit	Die Darlehenslaufzeit variiert je nach Art des Projekts zwischen 4 und mehr als 20 Jahren.
Förder- / Antragsberechtigte	Förderfähig sind grundsätzlich alle Projektträger des öffentlichen und des privaten Sektors einschließlich Banken.
Mögliche / nicht mögliche Förderkombinationen	Keine Angabe
Ansprechpartner	Europäische Investitionsbank (EIB) 98-100, Boulevard Konrad Adenauer L-2950 Luxemburg Tel. (00352) 43 79-1 E-Mail: info@eib.org Außenbüro der EIB in Deutschland Lennéstraße 11 10785 Berlin Tel. (030) 59 00 47 90 E-Mail: berlinoffice@eib.org
Termin zur Antragstellung	Keine Angabe
PROGRAMMBESCHREIBUNG	
Ziel und Gegenstand • Unterstützung der Unternehmen, die 80% der neuen Arbeitsplätze schaffen (kleine und mittlere Unternehmen) • Abbau wirtschaftlicher und sozialer Ungleichgewichte zwischen den Regionen (Kohäsion) • Schutz und Verbesserung der natürlichen und städtischen Umwelt (ökologische Nachhaltigkeit) • Förderung von Innovationen durch Investitionen in Informations- und Kommunikationstechnik sowie in Human- und Sozialkapital (Innovation) • Vernetzung der regionalen und nationalen Verkehrs- und Energieinfrastruktur (Transeuropäische Netze) • Förderung einer wettbewerbsfähigen und sicheren Energieversorgung (nachhaltige Energie) • Entwicklung des privaten Sektors • Ausbau der Infrastruktur • Sicherheit der Energieversorgung • Ökologische Nachhaltigkeit.	
Fördervoraussetzungen	

Die EIB gewährt Darlehen in erster Linie aus den Erlösen ihrer Anleihen, die zusammen mit ihren Eigenmitteln (eingezahltes Kapital und Rücklagen) die ihr zur Verfügung stehenden Mittel zur Vergabe bilden. Außerhalb der Europäischen Union finanziert die EIB Vorhaben hauptsächlich aus ihren eigenen Mitteln sowie darüber hinaus – im Rahmen von Finanzierungsmandaten – auch aus Haushaltsmitteln der Union oder der Mitgliedstaaten. Die Darlehensvergabe ist mit Abstand der Haupttätigkeitsbereich. Auf ihn entfallen rund 90% des finanziellen Gesamtengagements.

Die EIB bietet zur Unterstützung von Vorhaben verschiedene Finanzierungsprodukte an, deren Einsatz von der Förderungswürdigkeit und der Art der Projekte abhängt:

Globaldarlehen: Darlehen für kleine und mittlere Unternehmen oder Projekte mit einem Finanzbedarf bis 25 Mio. EUR, die über zwischengeschaltete Finanzinstitute bereitgestellt werden.

Einzeldarlehen: Direkte Darlehen für Projekte mit einem Umfang von mehr als 25 Mio. EUR.

Darüber hinaus verfügt die EIB über eine Palette von spezialisierten Finanzierungsinstrumenten.

Bei ihrer Finanzierungstätigkeit in der EU verfolgt die Bank sechs vorrangige Ziele, die in ihrem Geschäftsplan, dem Operativen Gesamtplan (OGP), festgelegt sind:

- Unterstützung der Unternehmen, die 80% der neuen Arbeitsplätze schaffen (kleine und mittlere Unternehmen)
- Abbau wirtschaftlicher und sozialer Ungleichgewichte zwischen den Regionen (Kohäsion)
- Schutz und Verbesserung der natürlichen und städtischen Umwelt (ökologische Nachhaltigkeit)
- Förderung von Innovationen durch Investitionen in Informations- und Kommunikationstechnik sowie in Human- und Sozialkapital (Innovation)
- Vernetzung der regionalen und nationalen Verkehrs- und Energieinfrastruktur (Transeuropäische Netze)
- Förderung einer wettbewerbsfähigen und sicheren Energieversorgung (nachhaltige Energie)

Außerhalb der Union erfolgen die Finanzierungen der EIB auf der Grundlage von Mandaten, die ihr von der Europäischen Union zur Unterstützung der Entwicklungs- und Kooperationspolitik der EU in Partnerländern übertragen wurden. Die Finanzierungen im Rahmen dieser Mandate betreffen in erster Linie die folgenden Bereiche:

- Entwicklung des privaten Sektors,
- Ausbau der Infrastruktur,
- Sicherheit der Energieversorgung,
- Ökologische Nachhaltigkeit.

Antragsverfahren

Anträge auf Einzeldarlehen sind direkt an die EIB zu richten, und zwar entweder an die Hauptverwaltung in Luxemburg oder an eines ihrer Außenbüros.

Globaldarlehen werden im Saarland über die Landesbank Saar, Saarbrücken abgewickelt.

Zusätzliche Informationen

<http://www.foerderdatenbank.de/Foerder-DB/Navigation/Foerderrecherche/suche.html?get=af42fdc14bed4eb59d4b186797bbf653;views=document&doc=2342>; Zugriff 29.03.2018.

5.4 Umwelt und Klimaschutz

5.4.1 Förderung von Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel

ALLGEMEINE INFORMATIONEN	
Programmtitel	Förderung von Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel
Förderstelle / Mittelgeber	Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit über Projektträger Jülich (PtJ); Service- und Kompetenzzentrum Kommunaler Klimaschutz
Förderschwerpunkte	• Erstellung von Klimaanpassungskonzepten für Unternehmen • Entwicklung von Bildungsmodulen zu Klimawandel und Klimaanpassung sowie • Kommunale Leuchtturmvorhaben und Aufbau von Kooperationen interkommunaler oder regionaler Verbünde
Fördergebiet / Gebietsabgrenzungen	Bund
Förderart	Zuschuss
Förderhöhe	Die Höhe der Förderung beträgt • Im Förderschwerpunkt „Anpassungskonzepte für Unternehmen“ max. 100.000 EUR • Im Förderschwerpunkt „Bildungsmodule“ max. 200.000 EUR • Im Förderschwerpunkt „kommunale Leuchtturmvorhaben sowie Aufbau und Kooperationen“ max. 300.000 EUR Die Ausgaben müssen so bemessen sein, dass sich eine Zuwendung von mindestens 20.000 EUR ergibt.
Projektlaufzeit / Förderlaufzeit	Keine Angabe
Förder- / Antragsberechtigte	Antragsberechtigt sind Gebietskörperschaften, Unternehmen mit Sitz oder Niederlassung und überwiegender Ergebnisverwertung in Deutschland, Einrichtungen der Kommunen und Länder einschließlich kommunaler Unternehmen, außeruniversitäre Forschungseinrichtungen, Hochschulen und vergleichbare Einrichtungen sowie sonstige Einrichtungen mit Sitz oder Niederlassung und Schwerpunktaktivitäten in Deutschland. Im Förderschwerpunkt „Anpassungskonzepte für Unternehmen“ sind ausschließlich kommunale Unternehmen und Unternehmen antragsberechtigt und im Förderschwerpunkt „kommunale Leuchtturmvorhaben sowie Aufbau von Kooperationen“ sind nur Vorhaben mit Teilnahme einer Kommune als Verbund- oder Kooperationspartner förderfähig.
Mögliche / nicht mögliche Förderkombinationen	Kombination mit anderen Fördermitteln möglich
Ansprechpartner	Projektträger Jülich (PtJ) Geschäftsbereich KLI / FB 4 Forschungszentrum Jülich GmbH Zimmerstraße 26–27 10969 Berlin Tel. 030/20199-577 E-Mail: ptj-ksi@fz.juelich.de Service- und Kompetenzzentrum: Kommunaler Klimaschutz Deutsches Institut für Urbanistik (Difu) Beratungshotline: 030/390 01-170 E-Mail: kontakt@klimaschutz-in-kommunen.de Internet: http://www.difu.de und http://www.klimaschutz-in-kommunen.de
Termin zur Antragstellung	Für das Auswahlverfahren 2018 werden Projektskizzen berücksichtigt, die im Zeitraum 01.08. - 31.10.2018 beim Projektträger Jülich eingehen.
PROGRAMMBESCHREIBUNG	
Ziel und Gegenstand Das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) fördert Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel. Förderschwerpunkte sind:	

- Erstellung von Klimaanpassungskonzepten für Unternehmen,
 - Entwicklung von Bildungsmodulen zu Klimawandel und Klimaanpassung sowie
 - kommunale Leuchtturmvorhaben und Aufbau von Kooperationen interkommunaler oder regionaler Verbünde.
- Ziel ist es, die Anpassungsfähigkeit der gesellschaftlichen Akteure insbesondere auf der lokalen und regionalen Ebene durch Initiativen zur Bewusstseinsbildung, zum Dialog und zur Beteiligung sowie zur Vernetzung und Kooperation von regionalen oder lokalen Akteuren zu stärken.

Fördervoraussetzungen

- Das Projekt darf noch nicht begonnen worden sein.
- Der Antragsteller muss die notwendige fachliche Qualifikation und eine ausreichende Kapazität zur Durchführung der Vorhaben besitzen.
- Das Vorhaben muss Modellcharakter haben und im Zusammenhang der Entwicklung und Umsetzung von Konzepten zur Anpassung an den Klimawandel im städtischen und ländlichen Raum innovative Formen der Kooperation erproben.
- Die Partner eines Verbundprojekts haben ihre Zusammenarbeit in einer Kooperationsvereinbarung zu regeln.

Antragsverfahren

Das Förderverfahren ist zweistufig. In der ersten Stufe werden Projektskizzen bis zu einem definierten Zeitpunkt bei dem vom BMUB beauftragten

Projektträger Jülich (PtJ)

Geschäftsbereich KLI / FB 4

Forschungszentrum Jülich GmbH

Zimmerstraße 26–27

10969 Berlin

Tel. (0 30) 2 01 99-5 77

Fax (0 30) 2 01 99-31 00

E-Mail: ptj-ksi@fz.juelich.de

Internet: <http://www.ptj.de>

eingereicht.

Das Merkblatt mit konkreten Informationen und häufigen Fragen zur Antragstellung sowie weitere Informationen stehen unter:

<http://www.ptj.de/folgen-klimawandel> zur Verfügung.

Vordrucke für Förderanträge, Richtlinien, Merkblätter, Hinweise und Nebenbestimmungen können unter der Internetadresse <http://foerderportal.bund.de> abgerufen oder unmittelbar beim Projektträger angefordert werden.

Zur Erstellung förmlicher Förderanträge wird die Nutzung des elektronischen Antragssystems easy-Online dringend empfohlen.

Interessierte Einrichtungen können sich auch zur Orientierungsberatung vorab an das

Service- und Kompetenzzentrum: Kommunalen Klimaschutz

Deutsches Institut für Urbanistik (Difu)

Beratungshotline: (0 30) 3 90 01-1 70

Fax (0 30) 3 90 01-1 70

E-Mail: kontakt@klimaschutz-in-kommunen.de

Zusätzliche Informationen

<http://www.bmu.de/themen/forschung-foerderung/foerderprogramme/anpassung-an-die-folgen-des-klimawandels/>; Zugriff 23.09.2018

6 Interkommunale Kooperationsformen im Wirtschaftsraum Kaiserslautern

Um gemeinsame Aufgaben, Ziele und Projekte erfolgreich und effizient zu realisieren bietet es sich an, dass Gebietskörperschaften der kommunalen Ebene kooperieren und zusammenarbeiten. Auf Grund der kommunalen Selbstverwaltungsgarantie haben Kommunen grundsätzlich das Recht selbst zu entscheiden, wie sie ihre Aufgaben erledigen wollen, ob alleine oder in Zusammenarbeit.

Hierbei kann zwischen verschiedenen Modellen und Lösungsmöglichkeiten der Organisation gewählt werden.³² Aufgaben, die eine Zusammenarbeit sinnvoll machen, finden sich in allen Bereichen, wie beispielsweise dem Tourismus, der Ver- und Entsorgung und vor allem bei interkommunalen Gewerbegebieten. Hier werden Gewerbeflächen von den Partnern gemeinsam entwickelt und besteuert.³³

Insgesamt ergibt sich die zunehmende Tendenz zu interkommunalen Kooperationen insbesondere im Hinblick auf sich verändernde strukturelle Rahmenbedingungen wie den demographischen und wirtschaftlichen Wandel oder der schwierigen Lage öffentlicher Haushalte.³⁴

Mit dem Zusammenschluss möchten die Gebietskörperschaften sicherstellen, dass effizient, kostensparend und wirtschaftlich gehandelt wird und die Auftragserfüllung somit sichergestellt werden kann. Durch Bündelung von Fachwissen, arbeitsteiliger Spezialisierung und der dadurch erreichten Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit kann die Effektivität erhöht werden. Über Größen- und Verbundvorteile können Kosten eingespart, eine höhere Auslastung erreicht und eine Fixkostendegression realisiert werden, infolgedessen die Kommunen effizienter handeln und dennoch ihre Eigenständigkeit bewahren können. Somit werden Verbundvorteile genutzt, ohne dass die Gemeinden ihre Legitimität verlieren, wie dies bei einer Gemeindefusion der Fall ist. Weiterhin kann durch ein konsensorientiertes Zusammenarbeiten und durch die Entwicklung gemeinsamer Leitlinien verhindert werden, dass der Wettbewerb zwischen den Kommunen ruinöse Ausmaße annimmt und letztendlich Verlierer generiert.

Infolgedessen können auch kleinere Kommunen ihre Standortvorteile öffentlichkeitswirksam nach außen tragen. Aus interkommunaler Zusammenarbeit ergibt sich jedoch auch ein hoher Koordinations- und Abstimmungsaufwand und zugleich besteht die Gefahr des Verlustes der Eigenverantwortlichkeit der Kommunen.

Zur Organisation einer Zusammenarbeit besteht grundsätzlich Wahlfreiheit zwischen einer öffentlich- oder privatrechtlichen Form (Tabelle 40). Formelle Organisationsformen bieten eine höhere Verbindlichkeit was bei Projekten mit langfristiger finanzieller Bindung oder bei der Beantragung von Fördermitteln von Vorteil ist. Gemäß §1 KomZG kann eine Zusammenarbeit in öffentlich-rechtlicher Form - wie beispielsweise einer kommunalen Arbeitsgemeinschaften - erfolgen. Nach §1 Abs.2 KomZG kann sich zur gemeinsamen Wahrnehmung von Aufgaben auch einer privatrechtlichen Organisationsform bedient werden.

Öffentlich-rechtlich	Privatrechtlich	informell
Kommunale Arbeitsgemeinschaft	GmbH	Runder Tisch/Gesprächskreise
Zweckverband	Stiftung	Projektbeiräte
Öffentlich-rechtliche Vereinbarung	Eingetragener Verein (e.V)	Koordinierungsbüros
Anstalt des öffentlichen Rechts	Aktiengesellschaft (AG)	Städtenetze, Regionalkonferenzen und -foren
Regional- und Umlandverbände		

Tabelle 40: Organisationsformen

Die Wahl der Organisationsform entscheidet sich an der Frage, welche Aufgaben im Rahmen der interkommunalen Zusammenarbeit gelöst werden sollen. Sollen nur die Planung und Abstimmung gemeinsam geregelt werden oder wird auch eine gemeinsame Erschließung und Vermarktung angestrebt? Wenn Gewerbegebiete

³² https://www.statistik-bw.de/Service/Veroeff/Monatshefte/PDF/Beitrag10_07_01.pdf (Abruf: 13.03.2018)

³³ <https://www.arl-net.de/de/lexica/de/interkommunale-zusammenarbeit> (Abruf: 13.03.2018)

³⁴ https://www.hessen-agentur.de/img/downloads/Pub_Interk_Kooperation.pdf

nur gemeinsam von den Gemeinden vermarktet werden sollen, ist die Gründung einer GmbH eine sinnvolle Lösung. Falls Vorarbeiten zu leisten sind und die Gründung eines Zweckverbandes erst danach erfolgen soll, bietet sich die Organisationsform der kommunalen Arbeitsgemeinschaft an. Soll eine wirtschaftliche und effiziente Erledigung von gemeinsamen Aufgaben erfolgen, jedoch keine Körperschaft des öffentlichen Rechts eigens dafür gegründet werden, so kann auf die öffentlich-rechtliche Vereinbarung zurückgegriffen werden.³⁵

Zweckverbände stellen die häufigste Form von kommunaler Zusammenarbeit dar, sie spielen eine wichtige Rolle in vielen verschiedenen Aufgabenbereichen, welche von der Wasserversorgung über den Nahverkehr bis hin zu der Entwicklung von Gewerbeflächen reichen.³⁶ Manche öffentliche Aufgaben lassen sich am besten durch interkommunale Kooperation bewältigen, dies gilt unter anderem auch im Bereich der Gewerbeflächenentwicklung, wo viele Gemeinden sich für die Vorteile eines Zweckverbandes entscheiden. So haben sich zum Beispiel die Stadt Nürnberg und die Marktgemeinden Feucht und Wendelstein zusammengetan, um einen Gewerbeflächen zum Wirtschaftsstandort zu entwickeln.³⁷

Eine öffentlich-rechtliche Organisationsform, die weitreichende Gestaltungsmöglichkeiten zulässt, ist der Zweckverband, zu dem sich kommunale Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts, natürliche und juristische Personen des Privatrechts zusammenschließen können. Sie bilden eine Körperschaft des öffentlichen Rechts nach § 2 ff KomZG, um gemeinsam Aufgaben zu bewältigen. Die genauen Bestimmungen über den Zweckverband werden in der Verbandsordnung gemäß § 6 KomZG getroffen.

Der Zweckverband verfügt über einen eigenen Haushalt, kann Gebühren, Beiträge und Entgelte erheben und besitzt eigene Organe wie den Verbandsvorsitzenden und die Verbandsversammlung, die sich aus Vertretern der Verbandsmitglieder zusammensetzt. Ein Zweckverband verspricht zwar ein hohes Maß an Verbindlichkeit und Kontrolle, jedoch stellt er die Mitglieder auch gleichzeitig vor hohe organisatorische Herausforderungen.³⁸ Dies liegt darin begründet, dass die Entscheidung über die Aufgabenausführung der Verbandsversammlung obliegt, die sich jedoch an den vorangegangenen Entscheidungen der Trägerkörperschaften orientieren muss. Infolgedessen müssen sich die Gremien der Trägerkörperschaften im Entscheidungsprozess mit den Fragestellungen über die Erfüllung der gemeinschaftlichen Aufgaben ausführlich auseinandersetzen und jeweils zu einer Beschlusslage gelangen. Trotz der anspruchsvollen Organisation ist der Zweckverband dennoch eine beliebte Organisationsform, da er den Trägerkörperschaften des Zweckverbandes auf diese Weise Gestaltungs- und Einflussmöglichkeiten gewährleistet. Im Rahmen des Zweckverbandes können auch juristische Personen des Privatrechts Mitglieder des Verbandes sein, wenn dadurch die Erfüllung der Verbandsaufgaben gefördert wird und wenn für die kommunalen Gebietskörperschaften die Mehrheit der Mitglieder sowie auch die Mehrheit der Stimmen in der Verbandsversammlung gewahrt bleiben gemäß § 2 Abs.2 KomZG. Ein weiterer Unterschied zwischen AöR und Zweckverband besteht darin, dass ein Zweckverband gem. § 3 KomZG nur für einzelne Aufgaben oder sachlich begrenzte Aufgabenteile oder Gebietsteile zulässig ist.³⁹

Rechtsform	• Körperschaft des öffentlichen Rechts
Mitglieder	• kommunale Körperschaften / Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts • natürliche und juristische Personen des Privatrechts
Organe	• Verbandsvorsitzender, Verbandsversammlung
Aufgaben	• Einzelne Aufgaben • Sachlich begrenzte Aufgabenteile

Tabelle 41: Übersicht Zweckverband

Gemäß § 6 Abs.1 Nr.1-6 KomZG muss die Verbandsordnung eines Zweckverbandes mindestens Bestimmungen enthalten über:

- Die Aufgabe

³⁵ https://www.statistik-bw.de/Service/Veroeff/Monatshefte/PDF/Beitrag10_07_01.pdf (Abruf: 28.03.2018)

³⁶ <https://www.arl-net.de/lexica/de/zweckverband?lang=en> (Abruf: 28.03.2018)

³⁷ <http://www.gewerbepark-nuernberg-feucht.de/zweckverband.htm> (Abruf: 28.03.2018)

³⁸ https://www.hessen-agentur.de/img/downloads/Pub_Interk_Kooperation.pdf (Abruf: 28.03.2018)

³⁹ <https://www.kommunalbrevier.de/kommunalbrevier/Kommunalpolitik-A-Z/Gemeindewirtschaft/Rechts-und-Organisationsformen/Oeffentlich-rechtliche-Organisationsformen/Rechtsfaehige-Anstalten-des-oeffentlichen-Rechts-86-a-86-b-GemO/> (Abruf: 28.03.2018)

- Die Mitglieder
- Name und Sitz
- Die Form der öffentlichen Bekanntmachung
- Die Aufteilung des Eigenkapitals auf die einzelnen Mitglieder sowie Deckung des Finanzbedarfs
- Die Abwicklung bei Auflösung

Die Mindestbestimmungen einer Verbandsordnung und mögliche Ausformulierungen zum interkommunalen Gewerbegebiet eines Zweckverbandes werden in Tabelle 42 musterhaft dargestellt.

Präambel⁴⁰	Die Stadt und die Gemeinden wollen zur Erhöhung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und zur Schaffung weiterer Arbeitsplätze die Rahmenbedingungen für die künftige industrielle und gewerbliche Entwicklung der Region verbessern. Vor diesem Hintergrund soll regionalplanerischen Zielsetzungen entsprechend ein größeres, gemeinsames Gewerbegebiet nördlich/südlich etc. von, im Bereich der Fläche von ausgewiesen werden. Die Mitglieder sind sich darüber einig, dass diese große zukunftsorientierte Aufgabe zur wirtschaftlichen Weiterentwicklung unserer Region nur in gemeinsamer Solidarität aller Beteiligten bewältigt werden kann. Sie verpflichten sich gegenseitig, zum Gelingen des Gewerbe- und Industriegebietes beizutragen. Die genannten Gebietskörperschaften vereinbaren aufgrund der §§ 6 und ... des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit in der Fassung vom folgende Verbandssatzung:
§ 1 Ziele, Aufgaben und Befugnisse des Zweckverbandes	(1) Der Zweckverband verfolgt nachhaltig das Ziel, das Verbandsgebiet als interkommunales Gewerbegebiet zu beplanen, zu erschließen und zu verwalten, um insbesondere die Schaffung und den Erhalt von Arbeitsplätzen durch die Ansiedlung von Betrieben und die Bestandspflege von Betrieben zu ermöglichen. (2) Hierzu übernimmt er für sein Verbandsgebiet folgende Aufgaben: 1. Wahrnehmung aller bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Aufgaben, wie Bauleitplanung und die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens, unter Zugrundelegung der zentralörtlichen Funktion der Stadt und unter Beachtung landesplanungsrechtlicher Vorgaben, 2. Errichtung und Unterhalt neuer kommunaler Erschließungsanlagen, 3. Anwerbung und Durchführung von Betriebsansiedlungen einschließlich kommunaler Wirtschaftsförderung, 4. Bestandspflege angesiedelter Betriebe, 5. möglichst eigenständige Finanzierung der Verbandsaufgaben und baldmöglichste Erzielung von finanziellen Erträgen für die Verbandsmitglieder, 6. Öffentlichkeitsarbeit im Aufgabenbereich des Zweckverbandes, 7. usw..... (3) Die Übertragung der Rechte und Pflichten umfasst auch das Recht auf Erlass der entsprechenden Satzungen. (4) Der Zweckverband kann sich bei der Erfüllung dieser Aufgaben der Verbandsmitglieder oder Dritter bedienen. Er kann sich auch an einem wirtschaftlichen Unternehmen beteiligen.
§ 2 Verbandsmitglieder und räumlicher Wirkungsbereich	(1)Verbandsmitglieder sind die Stadt und die Gemeinden (2) Der räumliche Wirkungskreis des Zweckverbandes umfasst die Gebiete der Stadt..... und der Gemeinden....., die im Lageplan dargestellt sind, der dieser Satzung als Bestandteil beigefügt sind.
§ 3 Name und Sitz	(1) Der Zweckverband führt den Namen (2) Der Zweckverband hat seinen Sitz in
§ 4 Öffentliche Bekanntmachung	Die öffentlichen Bekanntmachungen des Zweckverbandes erfolgen im
§ 5 Organe des Zweckverbandes	Organe des Zweckverbandes sind: 1. Die Verbandsversammlung 2. Der/die Verbandsvorstehende/r
§ 6 Deckung des Finanzbedarfs, Verteilung der Kosten	(1) Die Aufwendungen des Zweckverbandes werden, soweit sie nicht durch eigene Einnahmen

40 Das Muster wurde auf Grundlage folgender Verbandsordnungen erstellt: Aktuelle Fassung gem. der Satzungsänderung vom 17.06.2015 der Verbandssatzung des Zweckverbandes „Interkommunales Gewerbegebiet Achern“. Aktuelle Fassung gem. der Satzungsänderung vom 18.05.2004 der Verbandssatzung des Zweckverbandes „Gewässerzweckverband Rehbach – Speyerbach“. Verbandssatzung vom 02.05.2006 des Zweckverbandes „Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet an der A93“.

	gedeckt werden können, durch Umlagen finanziert. Die Höhe der Umlagen wird im Festsetzungsbeschluss zum Haushaltsplan für jedes Haushaltsjahr getrennt für den Ergebnishaushalt (Verwaltungs- und Betriebskostenumlage) und den Finanzhaushalt (Kapitalumlage) festgesetzt. (2) An den Umlagen haben sich die Verbandsmitglieder mit folgenden Anteilen zu beteiligen: 1. Stadt X% 2. Gemeinde X% 3. etc. (3) Die Umlagen sind einen Monat nach Zahlungsaufforderung zur Zahlung fällig. Bei Verzug sind Zinsen in Höhe von X% über dem jeweils gültigen Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank zu entrichten. (4) Der Zweckverband erstattet den Verbandsmitgliedern die erbrachten Umlagen, sobald er in einem Haushaltsjahr Überschüsse erwirtschaftet hat, die im nächsten Haushaltsjahr nicht für laufende Aufwendungen, Investitionen oder Rücklagen benötigt werden. Die Verteilung des Überschussbetrages erfolgt in entsprechender Anwendung des Abs. 2.
§ 7 Auflösung des Zweckverbandes	(1) Im Falle der Auflösung des Zweckverbandes wird das Verbandsvermögen nach dem in § 10 Abs. 2 festgelegten Verteilungsschlüssel aufgeteilt. (2) Unkündbare Angestellte und Arbeiter/innen sind in diesem Fall von den Verbandsmitgliedern mit sämtlichen Folgekosten zu übernehmen. (3) Der Zweckverband gilt nach seiner Auflösung als fortbestehend, solange die Abwicklung einzelner Geschäfte dies erfordert.⁴¹

Tabelle 42: Muster Satzung Zweckverband

⁴¹ Das Muster wurde auf Grundlage folgender Verbandsordnungen erstellt:
Aktuelle Fassung gem. der Satzungsänderung vom 17.06.2015 der Verbandssatzung des Zweckverbandes „Interkommunales Gewerbegebiet Achern“.
Aktuelle Fassung gem. der Satzungsänderung vom 18.05.2004 der Verbandssatzung des Zweckverbandes „Gewässerzweckverband Rehbach – Speyerbach“.
Verbandssatzung vom 02.05.2006 des Zweckverbandes „Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet an der A93“.

7 Qualitätsaspekte nachhaltiger Gewerbeflächenentwicklung im Wirtschaftsraum Kaiserslautern

Damit Gewerbeflächen von Unternehmen angenommen und dauerhaft genutzt werden, ist es wichtig, dass sie deren spezifischen Anforderungen entsprechen. Zur nachhaltigen und erfolgreichen Entwicklung von Gewerbegebieten braucht es zusätzlich hohe ökologische und städtebauliche Qualitätsstandards, um wettbewerbsfähige Standorte mit breiter Akzeptanz und positiver Außenwirkung zu schaffen. Damit diesen Ansprüchen auch in Zukunft und unter sich ändernden Rahmenbedingungen Rechnung getragen werden kann, ist eine effiziente und vorausschauende Organisation von großer Bedeutung. Unter Beachtung und Verknüpfung der Faktoren zur Sicherung der Qualität aus den verschiedenen Perspektiven, kann die Entwicklung von wirtschaftlichen und zukunftssicheren Gewerbegebieten innerhalb des Wirtschaftsraumes Kaiserslautern erfolgreich gestaltet werden.

7.1 Qualitätsaspekte aus städtebaulicher Sicht

Für den Wirtschaftsraum Kaiserslautern empfiehlt es sich, einen langfristigen Austausch mit den Unternehmen anzustreben, um sich deren Flächenbedürfnissen dauerhaft bewusst zu sein und entsprechende Maßnahmen treffen zu können. Die Größe und der Zuschnitt von Flächen sollten den Anforderungen der Unternehmen gerecht werden. Weiterhin ist es sinnvoll, wenn der Wirtschaftsraum vorausschauend Erweiterungsflächen einplant, falls Unternehmen sich vergrößern wollen. Um so viel Flexibilität und Anpassungsmöglichkeiten bieten zu können, ist die Erstellung eines städtebaulichen Grundkonzeptes, welches eine Nutzungsmischung anstrebt, ratsam.

Eine effiziente Nutzung von Flächen kann durch ein hohes Maß an Dichte und dem Bau von möglichst mehrgeschossigen Gebäuden angestrebt werden, insbesondere wenn die Ressourcen an Entwicklungsflächen stark begrenzt sind und ein hoher Kostendruck herrscht.

Kurze Erschließungswege vermeiden Emissionen, Zeitverlust und unnötigen Flächenverbrauch, eine angemessene Dimensionierung sichert die Qualität des Straßenraumes für Verkehr und Transport. Auch mehrgeschossige Parkieranlagen und Quartiersparkhäuser wirken sich platzsparend aus. Da alternative Verkehrsträger wie Car-Sharing in Zukunft eine noch wichtigere Rolle einnehmen werden, bietet es sich an, über den KFZ-Verkehr hinauszudenken. Eine gute Anbindung an den ÖPNV erhöht die Erreichbarkeit für die Mitarbeiter, erweitert das Einzugsgebiet und entlastet zu den Spitzenstunden die Straßen. Zur Ermittlung von Potentialen und Verknüpfungsmöglichkeiten kann sich ein Mobilitätskonzept als hilfreich erweisen. Ein harter Standortfaktor ist, unabhängig von der Branche, ein schnell erreichbarer Anschluss an den regionalen und überregionalen Straßenverkehr.

Durch eine zeitgemäße und ästhetische architektonische und städtebauliche Gestaltung kann eine hohe Aufenthaltsqualität sowohl für Kunden, als auch für Mitarbeiter gewährleistet und ein positives Image erreicht werden. Insbesondere das Einbeziehen von Freiräumen und Grünelementen in die Planung des Gewerbegebietes erwirkt eine hohe Nutzerzufriedenheit. Eine wichtige Rolle spielt dabei auch das nachfrageorientierte Angebot an Gastronomie und Freizeitmöglichkeiten. Um sich ein eindeutiges Image anzueignen, sind das Herausstellen von speziellen Schwerpunkten und ein klares Profil von Vorteil. Es empfiehlt sich die Bildung genauer Vorstellungen darüber, ob der Standort an die Anforderungen einer bestimmten Gruppe von Branchen ausgerichtet werden soll oder eher ein branchenübergreifender Ansatz die Qualität des Gewerbegebiets ausmacht. Um in Zukunft Leerstände und Trading-Down-Effekte zu vermeiden, bietet sich das Instrument der Lebenszyklusplanung an, mit dessen Hilfe schon in der Konzeption langfristig für eine mögliche Nachnutzung von Gewerbegebieten und Immobilien vorgesorgt werden kann.⁴²

42 Vgl.: Ruther-Mehlis, A., Weber M., et al. (2016): Gewerbeflächenentwicklung in Baden-Württemberg. Institut für Stadt- und Regionalentwicklung, Hochschule Nürtingen-Geislingen, Institut für Stadt und Immobilie, Baader Konzept, S.93ff. // Vgl.: Industrie- und Handelskammer Nordschwarzwald (2015): Leitfaden Nachhaltige Gewerbe- und Industriegebiete der Zukunft. Pforzheim, S 10ff.

7.2 Qualitätsaspekte aus unternehmensbezogener Sicht

Der Standort ist in seiner räumlichen Einordnung für Unternehmen in zweierlei Hinsicht ausschlaggebend: Betriebe suchen die Nähe zu anderen Unternehmen, wollen sowohl sichtbar als auch gut erreichbar für ihre Mitarbeiter und Kunden sein und zusätzlich ist die zeitnahe Verfügbarkeit von passenden Erweiterungsflächen ausschlaggebend. Für die Investition in einen Standort ist den Betrieben wichtig, dass Rahmenbedingungen wie Planungssicherheit und öffentliche Akzeptanz gegeben sind. Sie erwarten, dass sich die Gemeinden und lokale Behörden für ihre Probleme und Interessen offen zeigen und sie berücksichtigen. Deren Unterstützung und Wohlwollen ist bei Erweiterungs- oder Veränderungsvorhaben der Unternehmen von entscheidender Bedeutung.

Ein wichtiges Kriterium bei der Standortwahl ist ein ausreichender Pool an qualifizierten Arbeits-, Fach- und Führungskräften und damit verbunden, die Höhe der Arbeitskosten. Finanziell spielen auch die Gewerbe- und Grundsteuer und die Energiepreise eine Rolle.

Standortbedingung ist insbesondere eine gute Verkehrssituation, branchenübergreifend besteht der Wunsch nach einer schnellen Verkehrsanbindung, vor allem an die Autobahn, aber auch an Bus und Bahn. Unternehmen legen Wert auf eine gute Erreichbarkeit durch Individual- und Lieferverkehr, der wiederum nach geltenden Standards dimensionierte, leistungsfähige Verkehrswege und eine ausreichende Zahl an Stellplätze vorfinden soll. Ein weiterer Aspekt ist die Qualität der Infrastruktur, insbesondere die Breitbandversorgung ist hier ausschlaggebend. Weiche Standortfaktoren liegen vor allem im Bereich der Freizeit- und Bildungsangebote, der Kinderbetreuung oder der Nähe zu Forschungseinrichtungen.

Je nach Branche haben Unternehmen unterschiedliche Anforderungen an die Gebäudestruktur. Da Bestandsobjekte oftmals nicht den idealen Umständen entsprechen, bevorzugen sie meistens Neubauten; Kaufobjekte werden Mietobjekten vorgezogen.

Für Kleinunternehmer, Gründer oder Handwerker ist auch oftmals die Verfügbarkeit von Wohnungen in Betriebsnähe ein wichtiger Standortfaktor. Für Kommunen ist ein Bewusstsein wichtig darüber, dass verschiedene Unternehmenstypen verschiedene Anforderungen haben oder zumindest andere Schwerpunkte setzen. Für Logistikstandorte ist naturgemäß die direkte Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz von entscheidender Bedeutung. Soll in dem Gewerbegebiet ein Cluster aus Technologieunternehmen entstehen, bedarf es einer überdurchschnittlich starken Breitbandversorgung.⁴³

7.3 Qualitätsaspekte im organisatorischen und stadtreionalpolitischen Kontext

Es empfiehlt sich, die Entwicklung von großen und für den Wirtschaftsraum bedeutenden Gewerbegebieten in eine stadtreionalpolitische Entwicklungsplanung zu integrieren und alle relevanten Akteure miteinzubeziehen, um die Qualität des Gebietes zu sichern, Synergieeffekte zu nutzen und eine potentielle Konkurrenzsituation zwischen den Gebietskörperschaften zu vermeiden.

Da die verschiedenen Branchen sehr unterschiedliche Anforderungen haben, der nicht jede Kommune allein gerecht werden kann, bietet es sich an, interkommunal zu kooperieren. Die einzelnen Gebietskörperschaften können sich gegebenenfalls spezialisieren, durch Bündelung der Kräfte kann Infrastruktur günstiger und in höherer Qualität bereitgestellt werden. Durch die Abstimmung mit der regionalen Planung, der Wirtschaftsförderung und den Projektentwicklern kann ein vielfältiges Gewerbeflächenangebot erreicht werden. Ein ideales Flächenmanagement ergibt sich durch die produktive Kooperation und kontinuierliche Kommunikation zwischen Verwaltung, Unternehmen und Grundstückseigentümern, welches von der Kommune angeregt werden kann.

43 Vgl.: Ruther-Mehlis, A., Weber M., et al. (2016): Gewerbeflächenentwicklung in Baden-Württemberg. Institut für Stadt- und Regionalentwicklung, Hochschule Nürtingen-Geislingen, Institut für Stadt und Immobilie, Baader Konzept, S.93ff.

Eine kontinuierliche Evaluierung in Form von regelmäßigen, schriftlichen Unternehmungsbefragungen hilft bei der nachhaltigen Sicherung der Qualität der Gewerbegebiete. Langfristig kann so ein Gewerbeinformationssystem installiert werden, in dem Daten zu Unternehmen, Flächen, leerstehenden Gebäuden und der Struktur des Gebietes gesammelt werden können. In dem die Dynamik von wichtigen Indikatoren, wie beispielsweise der Gewerbesteuerzahlungen, registriert wird, kann die Kommune frühzeitig auf negative Entwicklungen reagieren und präventiv handeln. Neben der schriftlichen Befragung ist auch der persönliche Kontakt zwischen Kommunen und Unternehmen ein wichtiger Aspekt der Qualitätssicherung.

Zur Vorbereitung auf die Verlagerung von Unternehmen oder auf einen Strukturwandel empfiehlt sich die Betreuung von Lebenszyklusplanung, um rechtzeitig eine geeignete Nachnutzung forcieren zu können. Ideal ist es, diesen Aspekt möglichst schon in der Anfangsplanung zu berücksichtigen. Im Sinne strategischer Planung kann die Kommune wichtige Flächen durch Zwischenerwerb sichern.⁴⁴

Besonders wichtig ist es auch, die Bürgerinnen und Bürger am Entwicklungsprozess zu beteiligen und durch eine möglichst hohe Transparenz eine positive Wahrnehmung zu gewährleisten. An Hand einer geeigneten Kommunikationsstrategie kann die Öffentlichkeit regelmäßig über den Stand der Realisierung und über geplante Änderungen informiert werden. Kommunen und deren Verwaltung fungieren hier als Moderatoren zwischen den Akteuren und als Ansprechpartner für die Unternehmen.

7.4 Qualitätsaspekte im ökologischen Kontext

Unternehmen können mit Hilfe von neuen Technologien ihre Emissionen reduzieren und somit einen Beitrag leisten, das Klima zu schützen (Klimaschutz). Um gegen (durch den Klimawandel bedingte) Wetterereignisse zu bestehen und Schäden zu minimieren, können Unternehmen baulichen und technologischen Anpassungsmaßnahmen ergreifen (Klimaanpassung). Hier spielt insbesondere die Zunahme der Durchschnittstemperatur und von extremen Wetterereignissen wie Stürmen, Starkregen oder Hitzewellen eine wichtige Rolle. Gewerbegebiete sind auf Grund ihrer hohen Sachwertdichte und des hohen Versiegelungsgrades besonders anfällig für Schäden durch extreme Wetterereignisse. Beispielsweise können hitzeempfindliche Maschinen geschädigt, die Lagerung von hitzeempfindlichen Produkten erschwert oder die Lieferkette durch überschwemmte Zufahrten unterbrochen werden. Daher sollte die Bewältigung von Klimaschäden einen festen Platz im Risikomanagement der Unternehmen haben, um frühzeitig und präventiv handeln zu können. Dabei erscheint es sinnvoll, höhere Investitionen in Klimaanpassungsmaßnahmen einzukalkulieren. Im Zuge des Schutzes und der Anpassung an das Klima bietet es sich an, dass benachbarte Betriebe kooperieren, um Kosten und Aufwand der Maßnahmen zu verringern.

Maßnahmen im Bereich Klimaschutz bergen neben Kosten jedoch auch Chancen. Durch eine erhöhte Klimaresistenz erzielen die Unternehmen gegebenenfalls Wettbewerbsvorteile, da sie sich durch Standortsicherheit und Anpassungsfähigkeit auszeichnen. Ein Effekt der damit einhergeht ist ein positiver Imagegewinn: das Unternehmen strahlt nach außen Verantwortungsbewusstsein und ein ökologisches Gewissen aus (corporate social responsibility).

Durch Begrünungs-, Entsiegelungs- und Retentionsmaßnahmen können nicht nur die Abflusssysteme vor Überlastung geschützt, sondern auch Gebühren gespart werden, da das Wasser versickern kann und nicht in die Kläranlage gelangt. In ihrer Gesamtheit können Maßnahmen wie Dach- und Fassadenbegrünung, Frischluftschneisen und Entsiegelungen das Mikroklima im Gewerbegebiet verbessern. Meist sind sie durch einen intensiven Liefer-, Kunden- und Berufsverkehr überdurchschnittlich von Immissionen belastet. Die Luftqualität kann jedoch durch das Pflanzen von Bäumen und Hecken erhöht werden, da diese die Luftschadstoffe filtern können. In Kombination mit Sitzgelegenheiten bieten begrünte Außenräume außerdem eine hohe Auf-

44 Vgl.: Ruther-Mehlis, A., Weber M., et al. (2016): Gewerbeflächenentwicklung in Baden-Württemberg. Institut für Stadt- und Regionalentwicklung, Hochschule Nürtingen-Geislingen, Institut für Stadt und Immobilie, Baader Konzept, S.93ff.

enthaltsqualität für Kundinnen und Kunden sowie Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Um den Immissionsausstoß generell zu senken, empfiehlt sich die Erstellung eines Konzeptes zur klimafreundlichen Mobilität. Der Ausbau des Radwegenetzes und der Anschluss an das überregionale Radwegenetz kann den Modal Split des Gewerbegebiets zu Gunsten des Radverkehrs beeinflussen. Ein guter Anschluss an den ÖPNV sollte unverzichtbar sein und Car-Sharing, Anregungen zur Fahrgemeinschaften-Bildung sowie ein Umstieg auf Elektro-Dienstwagen können sich positiv auf die CO²-Bilanz im Gewerbegebiet auswirken.

Viele Unternehmen haben einen sehr hohen Energiebedarf und nutzen längst nicht alle Einsparpotentiale. Durch die klimafreundliche Optimierung der Gebäude, beispielsweise durch eine gute Isolierung, lässt sich ebenso Energie einsparen wie der Umstieg auf energiesparende Technologien und erneuerbare Energien.⁴⁵

⁴⁵ Vgl.: <http://www.klimanavigator.de/dossier/artikel/037658/index.php> (Zugriff: 10.04.2018)

Vgl.: Netz-Gerten, B., Marks, J., et al. (2017): *Grün statt Grau – Gewerbegebiete im Wandel*. Wissenschaftsladen Bonn e.V., S.9ff.

8 Gewerbeflächenentwicklung und Bodenmobilisierung im Wirtschaftsraum Kaiserslautern - Trägerschaftsgesellschaft

Innerhalb der Bearbeitung dieser interkommunalen Gewerbeflächenentwicklungsstudie ist ein Vorschlag zu unterbreiten, wie Aufgaben der Bodenmobilisierung, d.h. die Bereitstellung von Flächen für Gewerbe und Industrie, optimiert organisiert werden können. So stellt sich für die einzelnen Ortsgemeinden wie auch für die Stadt Kaiserslautern regelmäßig die Frage, inwieweit Liegenschaften unter Berücksichtigung der kommunalen Haushalte effektiv akquiriert und finanziert werden können.

Die staatliche Förderung von Grunderwerb ist in den meisten Förderprogrammen im Regelfall mittlerweile ausgeschlossen. Kommunalpolitisch ist zu berücksichtigen, dass insoweit eine Mobilisierung durch Entwicklungsgesellschaften oder Unternehmen, an denen die Gemeinde, ggf. unter Einbeziehung weiterer Partner (mehrheitlich) beteiligt ist, eine gute Alternative bilden kann.

Der freihändige Grunderwerb hat nach allgemeiner Lesart grundgesetzlichen Vorrang vor dem Vorkaufsrecht und dem Einsatz der sonstigen (hoheitlichen) Instrumente des Baugesetzbuchs (BauGB) wie etwa der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme. Ein einvernehmlicher (kommunaler) Zwischenerwerb soll daher als Vorrang zwischen den Eigentümern geeigneter Flächen und der Kommune bzw. den von ihr beauftragten Trägerschaftsgesellschaften angestrebt werden.

8.1 Errichtung eines interkommunalen Gewerbeflächenzweckverbandes

Die Stadt Kaiserslautern, der Landkreis Kaiserslautern und ausgewählte (Orts-)Gemeinden könnten – unter Hinzunahme von zugehörigen Verbandsgemeinden – einen Interkommunalen Gewerbeflächenzweckverband Wirtschaftsraum Kaiserslautern begründen, gemäß Landesgesetz über die kommunale Zusammenarbeit (ZwVG) für das Land Rheinland-Pfalz vom 22. Dezember 1982 (GVBl. 1982, S. 476), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21).

In diesen Zweckverband würden zuständigkeitsbezogen bestimmte abgegrenzte Areale / Einzelstandorte aus dem Wirtschaftsraum Kaiserslautern eingebracht. Es ist nicht notwendigerweise erforderlich, dass diese Areale/ Einzelstandorte räumlich aneinandergrenzen.

Der Zweckverband hätte die Aufgabe, die regionale Gewerbeflächenentwicklung der ihm zugeordneten Areale / Standorte hinsichtlich Planung, städtebaulicher Ordnung und Entwicklung sowie Vermarktung einheitlich und aktiv zu gestalten und dabei die ökonomische, technologische und soziale Entwicklung in seinem Verbandsgebiet durch die Ansiedlung von Unternehmen, Folgenutzungen und -einrichtungen zu fördern. Arbeitsplätze und Wirtschaftskraft schaffende Nutzungen sollten dabei in funktionaler und attraktiver Ausprägung verwirklicht werden.

Der Zweckverband könnten zur Wahrnehmung seiner Aufgaben Zweckvereinbarungen gemäß Zweckverbandsgesetz sowie Verträge und Vereinbarungen abschließen. Ebenso stünde ihm das Recht zu, Gesellschaften des Privatrechts zu gründen und/ oder ihnen beizutreten soweit die Satzungszwecke erfüllt werden.

Die Verbandsmitglieder können grundsätzlich alle oder einzelne ausgewählte Aufgaben, die ihnen nach dem Baugesetzbuch obliegen, für den innerhalb des Verbandsgebiets liegenden Teil ihres Gemeindegebietes auf den Zweckverband übertragen, zum Beispiel:

- Verbindliche Bauleitplanung (§ 1 Abs. 3, § 8 Abs. 1, § 10 Abs. 1 BauGB),
- Abschluss von städtebaulichen Verträgen (§ 11 BauGB),
- Beschluss von Veränderungssperren (§ 14 BauGB),
- Anträge auf Zurückstellung von Baugesuchen (§ 15 BauGB),
- Ausübung von Vorkaufsrechten (§ 24 BauGB),

- Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens (§ 36 BauGB),
- Bodenordnung (§§ 45 ff. BauGB),
- Erschließung (§§ 123 ff. BauGB),
- Durchführung und Trägerschaft von Maßnahmen des besonderen Städtebaurechts (§§ 136 bzw. 165 ff BauGB),
- Erlass von städtebaulichen Geboten (§§ 175 ff. BauGB).

Das Verbandsgebiet würde insoweit aus dem einzelrechtlichen Wirkungsbereich der Verbandsmitglieder ausscheiden. Die Flächennutzungsplanung verbliebe in bisheriger Zuständigkeit.

Der Zweckverband übernimmt – bei Bedarf – (auch) die Aufgabe der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung für das Verbandsgebiet übernehmen. Soweit es für die Aufgabenerfüllung erforderlich ist, kann der Zweckverband

- Satzungen nach Landesrecht erlassen,
- insbesondere solcher nach der Landesbauordnung,
- Grundstücke innerhalb und außerhalb des Verbandsgebietes erwerben und veräußern,
- behördliche Genehmigungen beantragen,
- im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen wirtschaftlich tätig sein.

Der Zweckverband betreibt aktiv Wirtschaftsförderung, Grundstücksvermarktung und Standortmarketing sowie sonstige geeignete Aktivitäten, die der Ansiedlung von Betrieben und Einrichtungen im Verbandsgebiet dienen. Die Benutzung der öffentlichen Einrichtungen im Verbandsgebiet sowie die Erhebung von Beiträgen und Gebühren könnten durch Satzungen des Zweckverbandes geregelt werden.

Vorteile:

- Starkes kommunales Verhandlungsmandat gegenüber Land, ZRW e.V., Verbänden, Unternehmen, Medien und Instituten
- Interkommunale abgestimmte Flächenentwicklung und Steuerung mittels hoheitlicher Instrumente der Bauleitplanung sowie kommunaler Satzungen und Verträge einschließlich Vergabe von Geschäftsbesorgungsverträgen an kommunale Werke und / oder eine zweckverbandseigene Erwerbs, Entwicklungs- und Betriebsgesellschaft
- Sonderorganisationsform mit Vorstandsvorsteher, Verbandsverwaltung und Zweckverbandsversammlung (gebundene politische Entscheidungen) ,
- Integrierter Akteur für alle Aspekte der Bauleitplanung, Erschließung und Wirtschaftsförderung,
- Mehrheitlicher Gesellschafter einer standörtlichen Erwerbs- und Entwicklungsgesellschaft.

8.2 Gründung einer (vollständig oder mehrheitlich) öffentlichen Zweckgesellschaft für Erwerb, Entwicklung und Betrieb der Gewerbeflächen

Der vorgenannte Zweckverband könnte seinerseits eine Erwerbs-, Entwicklungs- und Betriebsgesellschaft („Zweckgesellschaft“/SPV) mit der Aufgabe eines operativen Landentwicklers/Gewerbeflächenmanagers, der zum Zeitpunkt der Gründung mehrheitlich im öffentlichen Gesellschaftseigentum (> 50 %) steht und im weiteren Entwicklungsverlauf hinsichtlich seiner Gesellschafteranteile und seines Gesellschaftszwecks gestaltbar ist, begründen. Potentielle Partner könnten sein:

- Kommunale Energieversorger / Stadtwerke
- Kreditinstitute mit kommunaler Gewährsträgerschaft
- Sonstige kommunale Unternehmen / Wirtschaftsförderungsgesellschaft

Ergänzend (ggfs. als 2. Schritt):

- Unternehmen / Kreditinstitute der Privatwirtschaft

Kernaufgaben:

- Zentraler (Zwischen-)Finanzierungsakteur und „land developer“
- Planungsleistungen (räumliche Planung / Fachplanung / Erwirkung von flächenbezogenen Genehmigungen)
- Flächenerwerb und Abgeltung bisheriger Nutzungen
- Flächenaufbereitung, Erschließung, Ordnungs-, Beräumungs- und Freilegungsmaßnahmen einschließlich umweltfachlichem Ausgleich und Anschluss an die äußere (verkehrliche und infrastrukturelle) Erschließung,
- Vermarktung von Grundstücken an Enderwerber oder sonstige betriebliche Nutzer
- (ggfs.) Vorhaltung von modularen Hallen / Anlagen auf Miet-/Pachtbasis für Nutzer
- Begleitung der Nutzungsinteressierten bei Antragstellungen zu staatlichen Zuschuss- und Förderprogrammen
- Einwerbung und Abrechnung von Fördermitteln und Subventionen,
- laufende Bewirtschaftung, Gewerbeflächenmanagement und betriebliche Bestandsbetreuung sowie Kooperation mit Hochschulen und Innovationstransferstellen
- Umsetzung von Anlagen/Einrichtungen zur Erzeugung/Verteilung von Energie sowie zur Bewirtschaftung von Ökokonten
- Erfüllung sonstiger Leistungen / Aufgaben für den Zweckverband (und bei Bedarf für andere Gemeinden) gem. § 157 BauGB auch in der Eigenschaft als Sanierungs-/Entwicklungsträger auch für andere Teilgebiete und / oder in Ausübung der kommunalen Erstzugriffsoption gegenüber der BImA – Bundesanstalt für Immobilienaufgaben bei der Entwicklung ehemals militärischer Flächen

Finanzierungsbedarf / Risiken / Businessaufgaben:

Kostenseitig ergeben sich für die Zweckgesellschaft / Käuferin der Liegenschaften folgende – teilweise unmittelbar – wirksame **Immobilienwirtschaftliche Mechanismen und Risiken**:

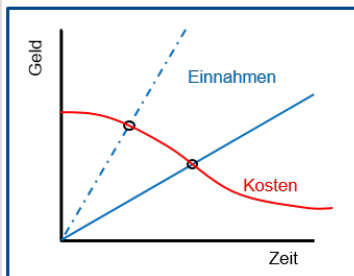
Immobilienwirtschaftliche Mechanismen

Übernahme der
Liegenschaft



**Stadtökonomische
Ziele der Entwicklung:**

- Rendite !
- schwarze Null ?!
- Kapitalzehrung ?



Kostengruppen/Risiken:

- Kaufpreisfinanzierung / ggfs. Zinszuschläge aus Ratenzahlung
- Nachzahlungsklauseln
- Liegenschaftsbewirtschaftung / Bewachung / Versicherung
- Sonderkosten aus Gelände - / Objektbeschaffenheiten (Haftung)
- Kosten der Vorbereitung der Maßnahme
- Kosten der Durchführung der Maßnahme
- Kosten der Zwischenfinanzierung der Maßnahme
- Verlorene Eigenanteile (Urteil BVerwG zur Erschließung 11/2010)
- Risiko der Mittelbereitstellung
- Risiko der Planungs- und Strategieänderung
- Konkurrenzflächenrisiko
- Vermarktungsrisiko
- Restflächenrisiko
- Risiko der Schnittstellenbewältigung

Ansatz:

Beschleunigter Abverkauf / Abvermietung von Teilflächen
(Abdiskontierung) vor endgültiger Erschließung und Baurecht

Abbildung 24: Immobilienwirtschaftliche Mechanismen

Vorteile:

- Hoheitliches Handeln des Zweckverbandes und Bodenmobilisierung / Landentwicklung mit gesicherter Kapital-/Finanzierungsbasis (außerhalb der kommunalen Haushalte) liegen in einer Hand (*Innovativer Ansatz „Planerische Flächenbereitstellung und Anentwicklung“*)
- Grundstücksverfügbarkeit und privatrechtliche Organisationsform erlauben Zugriff auf Finanzierung sowohl über staatliche Zuschussförderungen wie auch zu Kommunalkreditkonditionen und zugleich unter Öffnung weiterer (privater) Kapitalquellen; die Gesellschaft kann ihrerseits anteilig auch zur Begebung von Genussscheinen an Bürger / Unternehmen berechtigt werden und die Kapitalbasis nochmals erweitern (Vorbild: Bürgerenergieparkfinanzierung)
- In der Gesellschafterstruktur soll sich operativ das Aufgabenfeld der Landentwicklung sowie des Gewerbeflächenmanagements abbilden (Stadtwerke, Bauhof / Bauunternehmen, Flächenvermarktung / Wirtschaftsförderungsgesellschaft, etc.)
- Implementation neuer Wertschöpfungsketten für kommunale Unternehmen
- Steuerliche Optimierung von Grunderwerbs- und Entwicklungsinvestitionen
- Bei Bedarf Einbeziehung privater Wirtschaftspartner („leverage“ von Know-how und Kapital)
- Ausübung des kommunalen Erstzugriffs durch die auf militärische Flächen ermöglicht Flächenverfügbarkeit ohne Bieterverfahren

Mobilisierungsmodell – Vorteile Ankaufsmodell via Zweckgesellschaft

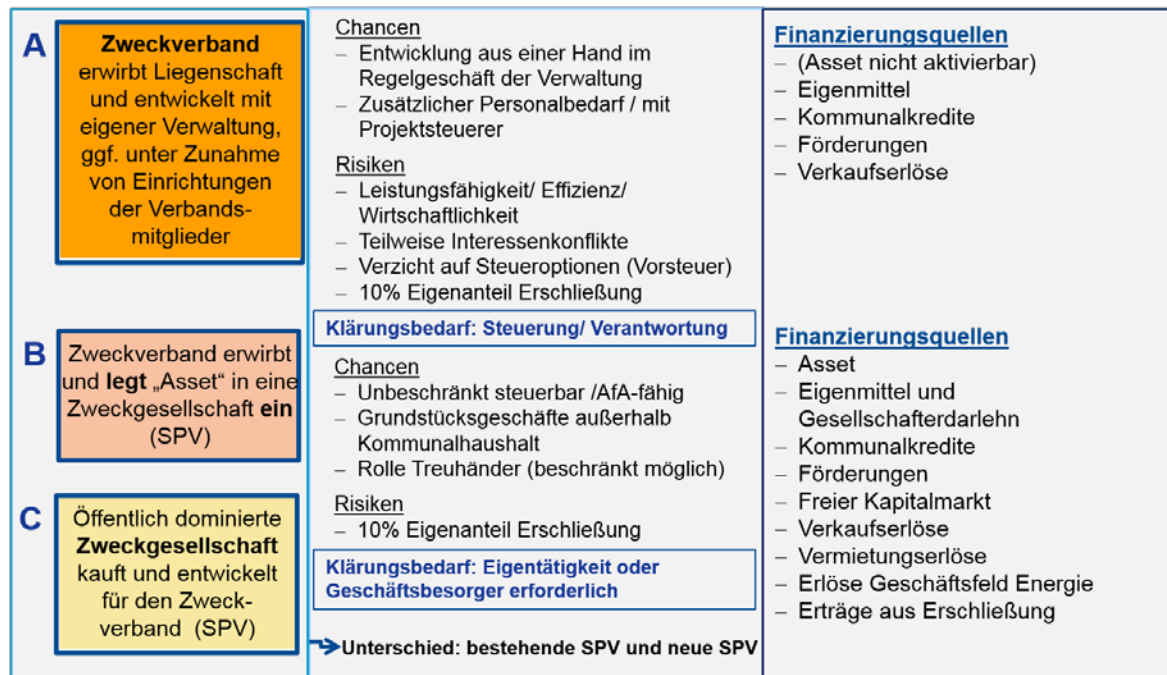


Abbildung 25: Mobilisierungsmodelle

Kartell- und Vergaberecht:

Regelungen des europäischen Kartell- und Vergaberechts sind bei einer Gründung einer (gemischt-)gesellschaftlichen Firma – zwischen einer Kommune /Zweckverband (und Privaten) - in der Organisationsform einer GmbH, einer GmbH & Co.KG, einer Kommanditgesellschaft (KG) a.A. (auf Aktien) oder einer Aktiengesellschaft (AG) zunächst nicht zu beachten. Hier gilt die gesellschaftliche Vertragsfreiheit in vollem Umfang, demzufolge das Zusammenfinden von Gesellschaftern aus der öffentlichen (und der privaten) Wirtschaftssphäre frei und ausschließlich unter den Gesichtspunkten der Kompetenz und des Vertrauens der Gesellschafter zueinander erfolgen kann.

Insoweit ist der Zweckverband frei in der Entscheidung ob:

- er überhaupt zur Erfüllung der anstehenden Aufgabe eine Gesellschaft gründet oder sich an ihr beteiligt
- er diese im Bedarfsfall als 100 % Gesellschafter gründet und hält
- er diese – alternativ - im Verbund mit anderen öffentlichen Aufgabenträgern aus der kommunalen Familie oder mit sonstigen Anstalten des öffentlichen Rechts letztlich als 100 % öffentlich dominierte Gesellschaft gründet und welche Anteile und Mehrheitsverhältnisse darin gelten,
- er diese – alternativ zum Vorgenannten - im Verbund mit anderen privaten Gesellschaftern gründet und welche Anteile und Mehrheitsverhältnisse darin gelten.

Einzig ausschlaggebend sind Erwägungen zur Opportunität und Leistungsangemessenheit in deren Folge der Gesellschaftszweck mit den dafür absehbar bereit zu stellenden Mitteln auch erreicht werden kann. Ebenso bedeutsam sind steuerrechtliche sowie finanzoptimierte Gesichtspunkte sowie nicht zuletzt Aspekte der Kontrolle und Aufsicht.

Während der Zweckverband bei der Partnerwahl der Mitgesellschafter einer Gewerbeflächenentwicklungsgesellschaft insoweit (vertrags-)frei ist, ergeben sich bei einer durch öffentliche Gesellschafter (> 51 % Gesellschaftsanteile einer Mischgesellschaft) induzierten Klassifizierung als öffentlicher Auftraggeber im Sinne des GWB Beschränkungen hinsichtlich der Übernahme und Durchführung der operativen Geschäftstätigkeit. Hier sind folgende Fälle zu unterscheiden:

- der Zweckverband übernimmt in Eigenregie die operative Geschäftsführung in der Gesellschaft – hier stellen sich zumeist Effizienz- und Renditefragen und es ist zu klären, ob der Zweckverband die fachlichen Voraussetzungen zur Geschäftsführung / Abwicklung stellen kann und inwieweit ein solches Modell tatsächliche Vorteile gegenüber dem klassischen Verwaltungshandeln induziert,
- eine Geschäftsbesorgung wird (fremd) vergeben – hier gelten Vergabevorschriften eines öffentlichen Dienstleistungsauftrages – europaweit dann, insoweit der Schwellenwert gem. VgV i.V.m. VOF überschritten ist,
- (private Gesellschafter) oder andere Gesellschaften aus dem „kommunalen Konzern“ übernehmen die operative Geschäftsführung.

Soweit private Gesellschafter Dienstleistungsfunktionen für den öffentlichen Auftraggeber übernehmen, ist dies ein vergaberechtspflichtiger Vorgang. Hier bietet sich die Ausverhandlung eines Geschäftsbesorgungsrahmenvertrages zwischen der Gesellschaft und den oder einem oder mehreren der privaten Gesellschaftern an, der ein Abrufleistungsbild und entsprechende Honorarangebote der privaten Gesellschafter an die Gesellschaft enthält.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass – entsprechende Vertragsstrukturen vorausgesetzt - zur Gründung einer Zweckgesellschaft (z.B. „Gewerbeflächenentwicklungsgesellschaft Wirtschaftsraum Kaiserslautern“):

- der Zweckverband frei in der Wahl seiner (privaten) und sonstigen öffentlichen Partner ist,
- zur Inanspruchnahme von öffentlichen Förderungen und Subventionen und aus Gründen des Allgemeinwohls die Konstruktion als öffentlicher Auftraggeber anzustreben ist.

8.3 (Öffentliche) Zweckgesellschaft für den Wirtschaftsraum Kaiserslautern für Erwerb, Entwicklung und Betrieb der Gewerbeflächen

Im Wirtschaftsraum Kaiserslautern sind folgende organisatorische Voraussetzungen / Bestandsstrukturen zur Gründung einer vollständig öffentlich getragenen „Gewerbeflächenentwicklungsgesellschaft Wirtschaftsraum Kaiserslautern“ gegeben:

- WFK – Wirtschaftsförderungsgesellschaft Stadt / Landkreis Kaiserslautern – paritätisch getragen durch die beiden Gebietskörperschaften (gem. Geschäftszweck ausgerichtet als Management- und Vermarktungsgesellschaft ohne eigene investive Tätigkeiten und Ressourcen)
- Zwei regionale Kreditinstitute mit jeweils kommunaler Gewährsträgerschaft wie KSK – Kreissparkasse Kaiserslautern und SSK – Stadtparkasse Kaiserslautern gegenwärtig in Sondierungsgesprächen zur Vertiefung geschäftlicher Gemeinschaftstätigkeiten (gem. Geschäftszweck zentraler Finanzakteur für die regionale Wirtschaft und Hausbank für die Ausreichung staatlicher Mittel und Titel (ISW, KfW, GRW etc.) an den (gewerblichen) Endkunden
- SWK – Stadtwerke Kaiserslautern Versorgung AG u.a. mit der Tochtergesellschaft WVE – Westpfälzische Ver- und Entsorgungsgesellschaft - aktiv auf den Geschäftsfeldern Ver- und Entsorgung, Planung und Betrieb regenerativer Energieerzeugungsanlagen sowie Baulandentwicklung für Kommunen im Landkreis und in Geschäftsbesorgung für lokale Gemeindewerke

Die Geschäftsfelder sowie die über Jahre praktizierte operative Tätigkeit der vorgenannten Unternehmen sowohl im Gebiet der kreisfreien Stadt Kaiserslautern, wie auch im Gebiet des umgebenden Landkreises bieten aus Gutachtersicht einen günstigen Hintergrund für eine jeweilige Gesellschafteraufgabe in der vorgeschlagenen neuen „Gewerbeflächenentwicklungsgesellschaft Wirtschaftsraum Kaiserslautern“.

Organisations- und Finanzierungsmodelle sind ebenso wie der steuergeeignete Rahmen und die notwendigen Personalressourcen einer näheren Prüfung noch zu unterziehen. Auch ist das Potential der Wertschöpfung für die Gesellschaft als Ganzes und die sie tragenden Gesellschafter noch zu ermitteln.

8.4 Modell Gewerbeflächenentwicklungsgesellschaft Wirtschaftsraum Kaiserslautern

Der nachfolgenden Grafik zeigt eine Variante der vorgeschlagenen Modellstruktur der Zweckgesellschaft:

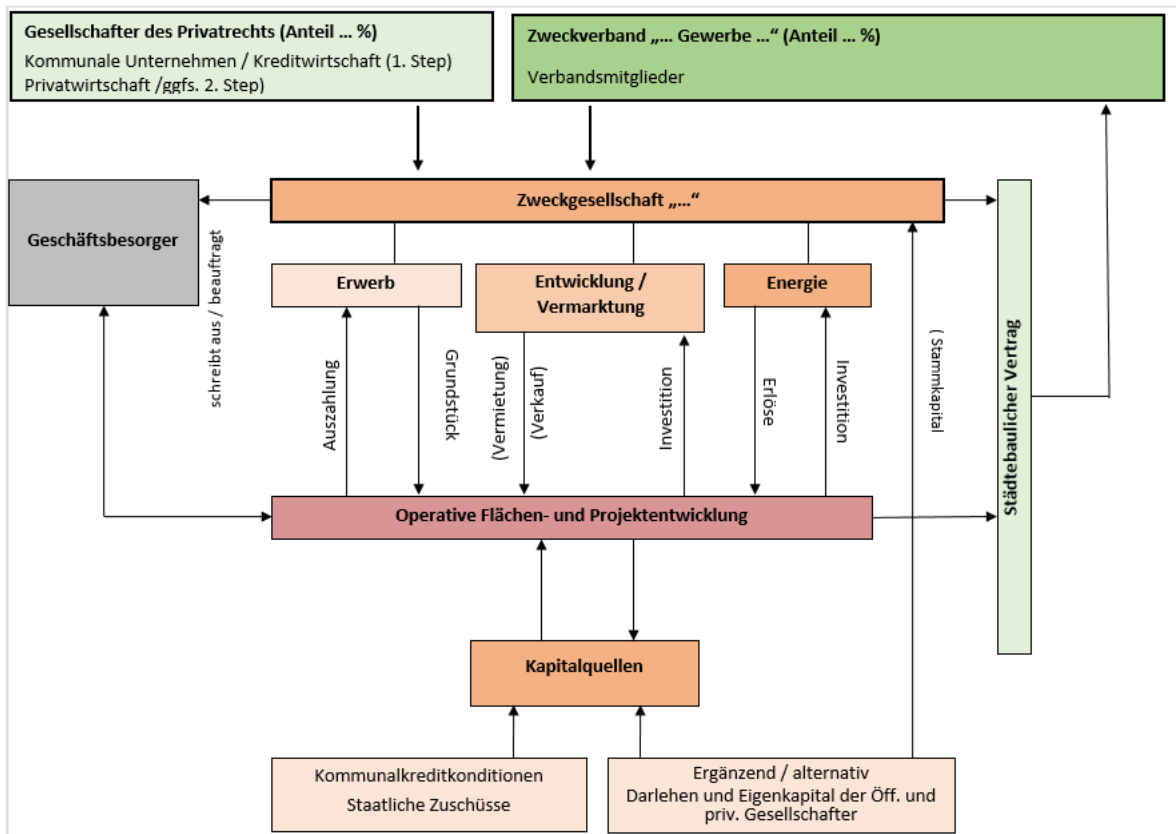


Abbildung 26: Modell Gewerbeflächenentwicklungsgesellschaft Wirtschaftsraum Kaiserslautern

9 Handlungsempfehlungen

Für die zukünftige Entwicklung von Gewerbeflächen lassen sich für den Wirtschaftsraum acht zentrale Empfehlungen formulieren:

- **Innen vor Außenentwicklung:** Bei der Entwicklung von Industrie- und Gewerbeflächen sollte die Revitalisierung und Aktivierung von militärischen/zivilen Brachen, Baulücken und sonstigen Potentialen einer Neuinanspruchnahme vorgezogen werden. Bestehende Reserveflächen sollten hinsichtlich ihrer Markttauglichkeit untersucht werden.
- **Nachhaltigkeit:** Eine nachhaltige Entwicklung von Industrie- und Gewerbeflächen setzt voraus, dass ökologische, soziale und qualitative Kriterien Berücksichtigung finden und die Entwicklung flächeneffizient erfolgt.
- **Flächenprofilierung:** Bei der Entwicklung von Industrie- und Gewerbeflächen sollten gesamtheitliche strukturpolitische und strategische Aspekte berücksichtigt werden. Die Neustandorte und/oder Erweiterungen bestehender Standorte sollten auf die Standortbedarfe der Unternehmungen zugeschnitten sein (Lage, Grundstücksgröße, Grundstückspreise, Autobahnanschluss).
- **Stadtregionale Zusammenarbeit:** Die Zusammenarbeit zwischen der kreisfreien Stadt Kaiserslautern und dem Landkreis Kaiserslautern sollte weiterhin gestärkt werden. Hierbei wäre die Entwicklung einer abgestimmten stadtreionalpolitischen Entwicklungsstrategie für den gemeinsamen Wirtschaftsraum von Vorteil. Dies setzt allerdings die Zustimmung und Willensbekundung der betroffenen Gebietskörperschaften voraus.
- **Interkommunale Kooperationsformen:** Bei der Entwicklung von Industrie- und Gewerbeflächen sollten interkommunale Kooperationsformen, Zusammenschlüsse und Managementansätze auf regionaler Ebene geprüft werden, um die Wirtschaftlichkeit zu erhöhen, die Kosten zu senken und regionalbedeutsame Gewerbestandorte und –schwerpunkte zu entwickeln.

Aus gutachterlicher Sicht eignen sich vor allem das Industriegebiet Nord in Kaiserslautern und der Gewerbepark Sembach für eine interkommunale Kooperation.

- **Bedarfsdeckung und Arrondierung:** Eine bedarfsgerechte Entwicklung von Industrie- und Gewerbeflächen in ausreichender Anzahl und Größe ist Grundvoraussetzung für eine prosperierende Wirtschaft. Dementsprechend sollten Flächenpotentiale gesichert und entwickelt werden. Da die Reserveflächen auf absehbare Zeit aufgebraucht sein werden, ist es ratsam, frühzeitig in die Planungen einzusteigen. Auch die potentiellen Anfragen aus der Metropolregion sind hierbei als große Chance zu berücksichtigen. Aus gutachterlicher Sicht werden bis ins Jahr 2040 mindestens 160 Hektar Bruttobauland benötigt. Die Deckung des Bruttobaulandbedarfs könnte in den abgeleiteten und empfohlenen Standortbereichen des Kapitels 4.4 nachgewiesen werden:



Abbildung 27: Standörtliche Entwicklungsempfehlung zur Deckung des Bruttobaulandbedarfs (vgl. Kapitel 4.4)

- **Arrondierung und Flächenentwicklung:** Um die Kosten der Erschließung zu senken und Synergieeffekte zu nutzen sollte die Entwicklung neuer Industrie- und Gewerbeflächen im räumlichen Umfeld bestehender und etablierter Gewerbestandorte erfolgen. Aus gutachterlicher Sicht wäre hierbei der Fokus auf das Industriegebiet Nord in Kaiserslautern, das Industriezentrum Westrich in Ramstein-Miesenbach und den Gewerbepark Sembach zu legen (Abbildung 28):

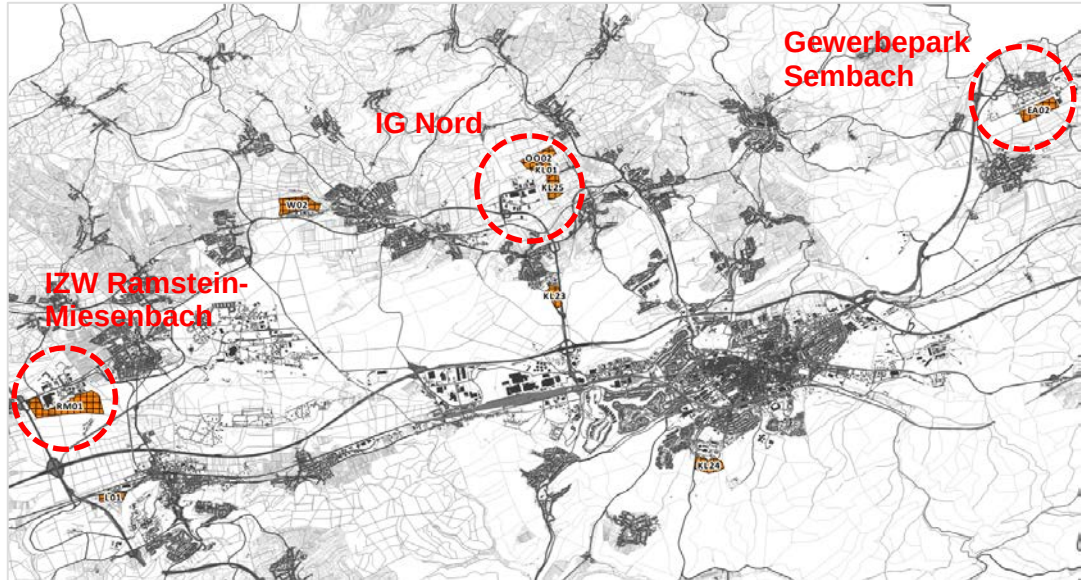


Abbildung 28: Arrondierung bestehender und etablierter Gewerbestandorte

- **Fortschreibung Regionalplan:** Um zukünftig aufwendige Zielabweichungsverfahren zu vermeiden bietet es sich an, die Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans zu nutzen, um ausgewählte Flächen restriktionsfrei zu stellen.