



**„Interkommunale (flächenübergreifende)
Gewerbegebiets- und Industriegebiets-
flächenpotentialstudie für die Stadt und den Landkreis
Kaiserslautern“**



**„Konversionsflächenkataster für den Landkreis
Kaiserslautern“**



21. Mai 2019 | Regionalausschuss Kaiserslautern



Auftraggeber:



Deutschordensaal der Kreissparkasse
Kaiserslautern

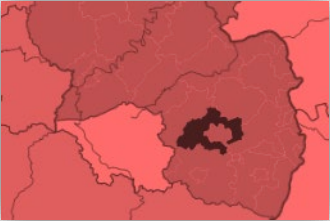
Maximilian Essig M.Sc. (FIRU mbH)

Arbeitsgemeinschaft
FIRU | L.A.U.B. | Schweitzer

Tagesordnung



TOP 1: Auftrag und Zielsetzung der Studie



TOP 2: Ergebnisse – Konversionskataster Landkreis Kaiserslautern



TOP 3: Ergebnisse der Gewerbeflächenprognose 2040



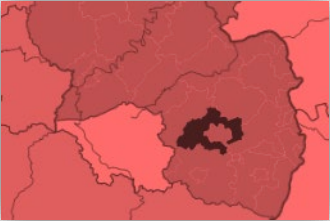
TOP 4: Ermittelte Standortbereiche und Potentialflächen

TOP 5: Entwicklungsempfehlung und -prioritäten

Tagesordnung



TOP 1: Auftrag und Zielsetzung der Studie



TOP 2: Ergebnisse – Konversionskataster Landkreis Kaiserslautern



TOP 3: Ergebnisse der Gewerbeflächenprognose 2040



TOP 4: Ermittelte Standortbereiche und Potentialflächen

TOP 5: Entwicklungsempfehlung und -prioritäten

Auftrag und Zielsetzung



AUFTRAG

- **Konversionsflächenkataster für den Landkreis Kaiserslautern**
 - Ermittlung von Flächenpotenzialen für zivile und militärische Flächenkonversionen in den Gemeinden des Landkreises Kaiserslautern (Konversionsflächenkataster)
- **Interkommunale Gewerbegebiets- und Industriegebietsflächenpotenzialstudie für Stadt und Landkreis Kaiserslautern**
 - Ermittlung von Flächenpotenzialen für eine interkommunale Gewerbe- und Industriegebietsentwicklung in der Stadt Kaiserslautern und in den Gemeinden des Landkreises Kaiserslautern
- **Herleitung und Empfehlung von standörtlichen Entwicklungsprioritäten auf Grundlage der „Interkommunalen Gewerbegebiets- und Industriegebietsflächenpotenzial-studie für Stadt und Landkreis Kaiserslautern“**

ZIELSETZUNG

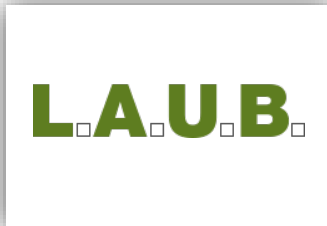
- ausreichendes und bedarfsgerechtes Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen in unterschiedlichen Flächengrößen
- Aktivierung und Revitalisierung von Flächenreserven in Form von Brach- und Konversionsflächen (militärisch, gewerblich, sonstige ehem. Nutzung)
- Stärkung der interkommunalen Zusammenarbeit zwischen Stadt & Landkreis Kaiserslautern

Projektteam & Bearbeitungszeitraum



FIRU mbH (Federführung)

Projektleitung: Dipl.-Ing. Andreas Jacob
 Stellvertretung: M.Sc. Maximilian Essig



L.A.U.B. Ingenieurgesellschaft mbH

Projektleitung: Dipl.-Ing. Jürgen Stoffel



Schweitzer GmbH

Projektleitung: Dipl.-Ing. Stefan Herrmann
 Stellvertretung: Dipl.-Ing. Artjom Muzycenko

Bearbeitungszeitraum: 08/17 – 05/18

mit Unterstützung durch:



Wirtschaftsförderungsgesellschaft Kaiserslautern

Dr. Philip Pongratz

Dr. Stefan Weiler



Referat Stadtentwicklung - Abteilung Stadtplanung -

Dipl.-Ing. Elke Franzreb

Dipl.-Ing. Birgit Hach



Kreisverwaltung Kaiserslautern - Abteilung Bauen und Umwelt

Dipl.-Ing. René Mar

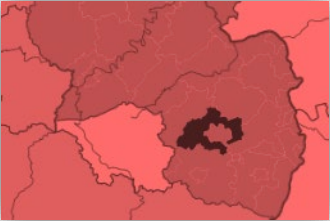
Dipl.-Ing. Karl-Ludwig Kusche



Tagesordnung



TOP 1: Auftrag und Zielsetzung der Studie



TOP 2: Ergebnisse – Konversionskataster Landkreis Kaiserslautern



TOP 3: Ergebnisse der Gewerbeflächenprognose 2040



TOP 4: Ermittelte Standortbereiche und Potentialflächen

TOP 5: Entwicklungsempfehlung und -prioritäten

Vorgehensweise und Methodik



Identifikation von zivilen und militärischen Konversionsflächen im Landkreis Kaiserslautern

Datengrundlagen:

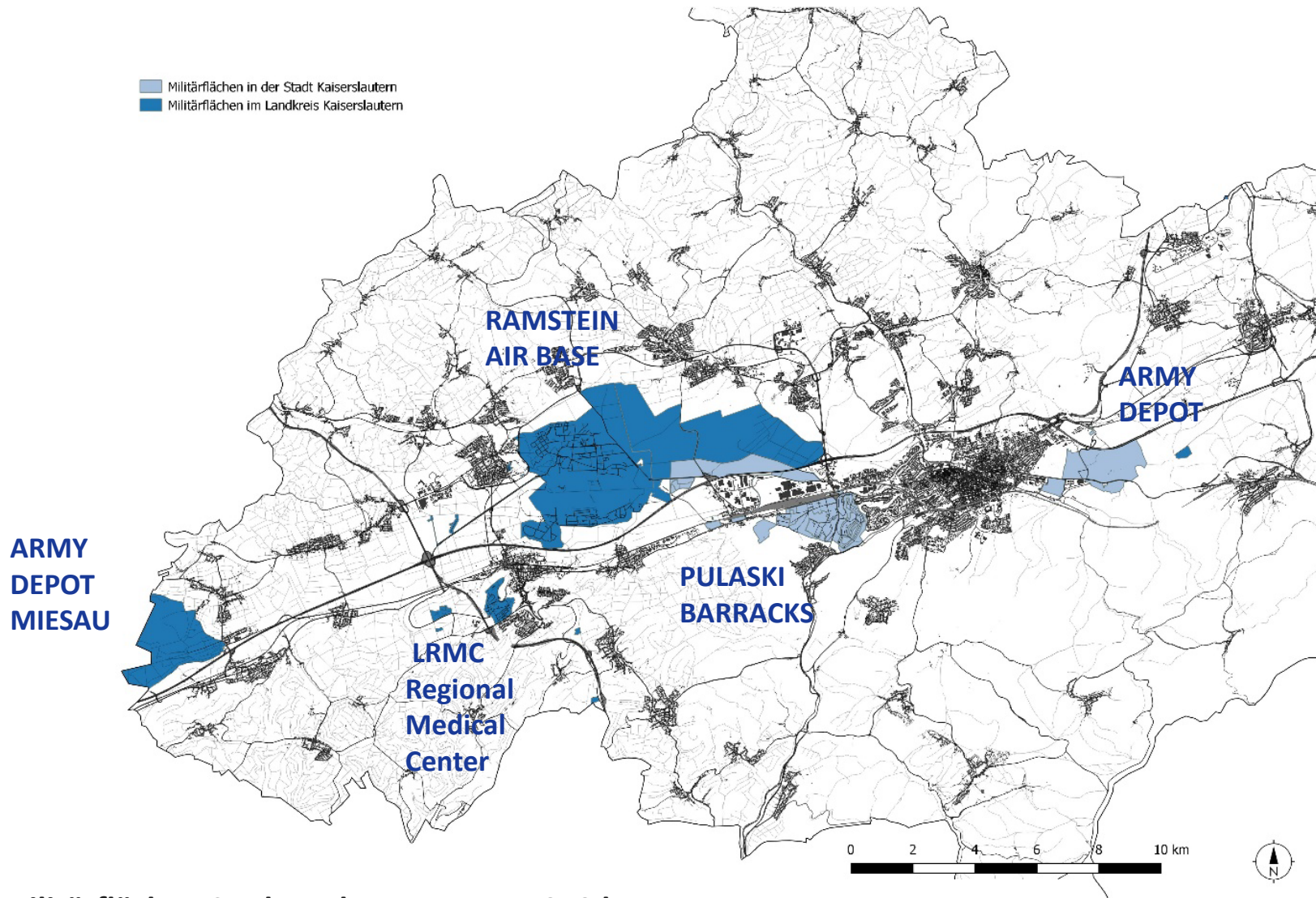
- Raumordnungskataster
- Flächennutzungspläne
- Luftbilder
- Beteiligung der Verbandsgemeinden
- Abgleich mit Angaben der Planungsgemeinschaft Westpfalz



Output:

- Kataster
- Steckbriefe
- Thematische Karten





Militärflächen Stadt und LK:

ca. 4.050 ha

Stadt KL:

ca. 950 ha (7% der Gesamtfläche Stadt)

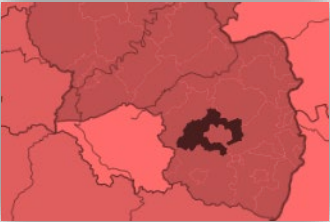
Landkreis KL:

ca. 3.100 ha (5% der Gesamtfläche LK)

Tagesordnung



TOP 1: Auftrag und Zielsetzung der Studie



TOP 2: Ergebnisse – Konversionskataster Landkreis Kaiserslautern



TOP 3: Ergebnisse der Gewerbeflächenprognose 2040

TOP 4: Ermittelte Standortbereiche und Potentialflächen

TOP 5: Entwicklungsempfehlung und -prioritäten



Vorgehensweise und Methodik



Ableitung und Prognose des zukünftigen Flächenbedarfs für den Wirtschaftsraum Kaiserslautern

Datengrundlagen:

- Analyse der Ansiedlungen zwischen 2006 – 2016 (WFK)
- Analyse der Nachfrage zwischen 2006 – 2016 (WFK)
- Analyse der Reserve- und Militärflächen (Stadt & Landkreis) / Studie „Konversionskataster“
- Spin Over Metropolregion Rhein-Neckar (Abstimmung IHK)



Berechnungen:

- Gewerbeflächenhochrechnung bis ins Jahr 2040
- GIFPRO-Modell



Hochrechnung / Prognose bin ins Jahr 2040 (2018-2040)

➤ **Prognose Stadt Kaiserslautern 2040:**

- Quote: 4,6 ha (brutto) pro Jahr
- Bis 2040: 102 ha (brutto)



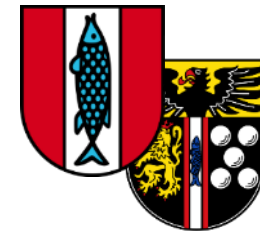
➤ **Prognose Landkreis Kaiserslautern 2040:**

- Quote: 3,0 ha (brutto) pro Jahr
- Bis 2040: 66 ha (brutto)



➤ **Prognose Wirtschaftsregion Stadt & Landkreis 2040:**

- Quote: 7,6 ha (brutto) pro Jahr
- Bis 2040: 168 ha (brutto)

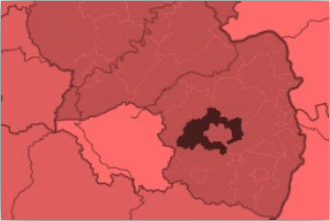


➔ Im Ergebnis der Prognose kann festgehalten werden, dass die Reserveflächen (ca. 91ha = Stadt 33ha, LK 58ha) den aktuellen und kurzfristigen Bedarf decken. Allerdings ist davon auszugehen, dass die Reserveflächen zwischen 2025 und 2030 aufgebraucht sein werden und daher Maßnahmen zur mittelfristigen und langfristigen Baulandentwicklung ergriffen werden sollten.

Tagesordnung



TOP 1: Auftrag und Zielsetzung der Studie



TOP 2: Ergebnisse – Konversionskataster Landkreis Kaiserslautern



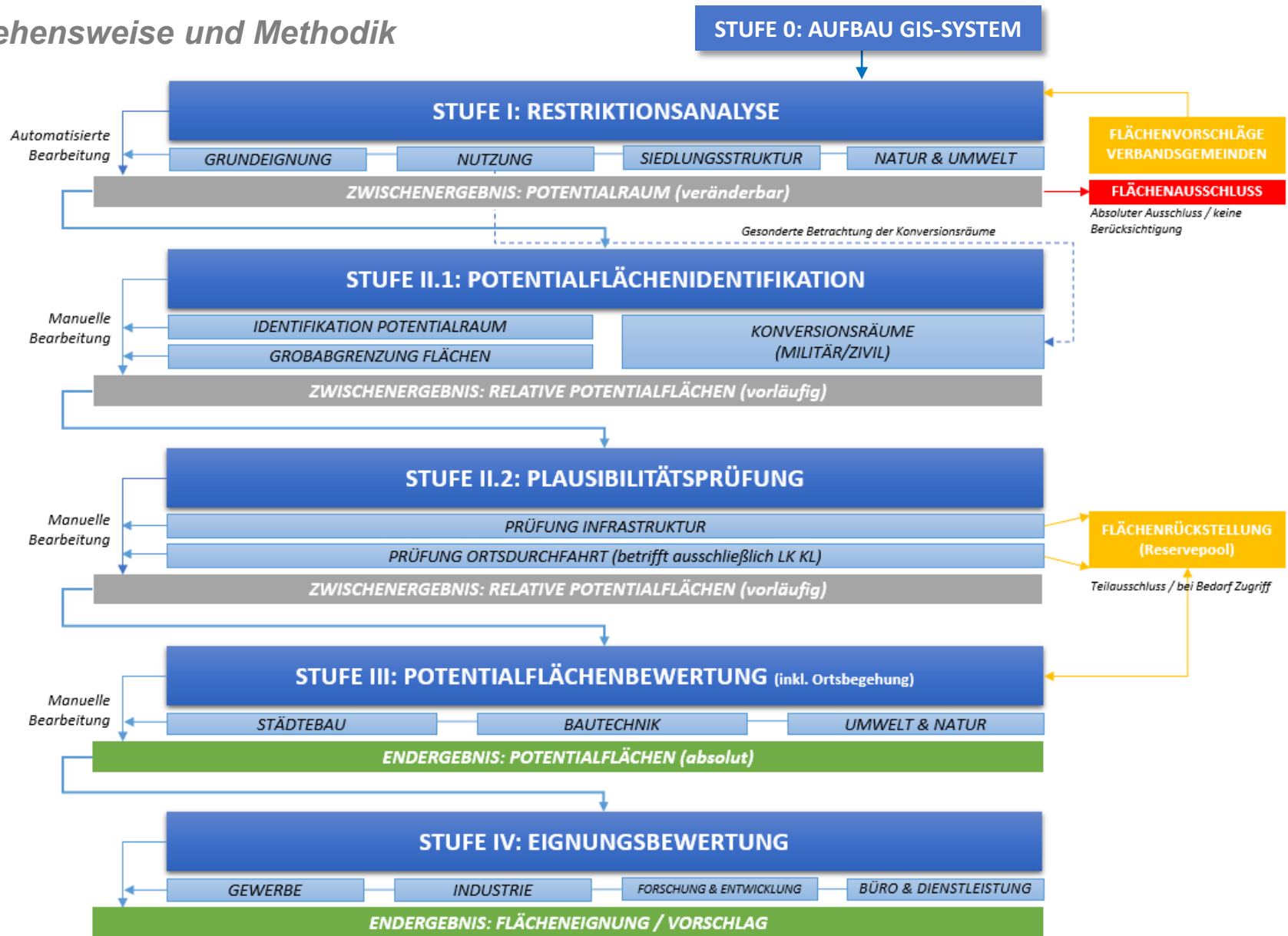
TOP 3: Ergebnisse der Gewerbeflächenprognose 2040

TOP 4: Ermittelte Standortbereiche und Potentialflächen



TOP 5: Entwicklungsempfehlung und -prioritäten

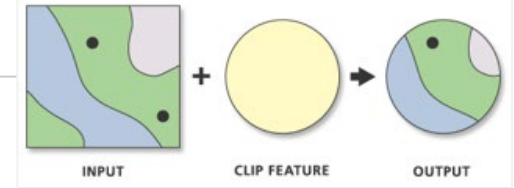
Vorgehensweise und Methodik



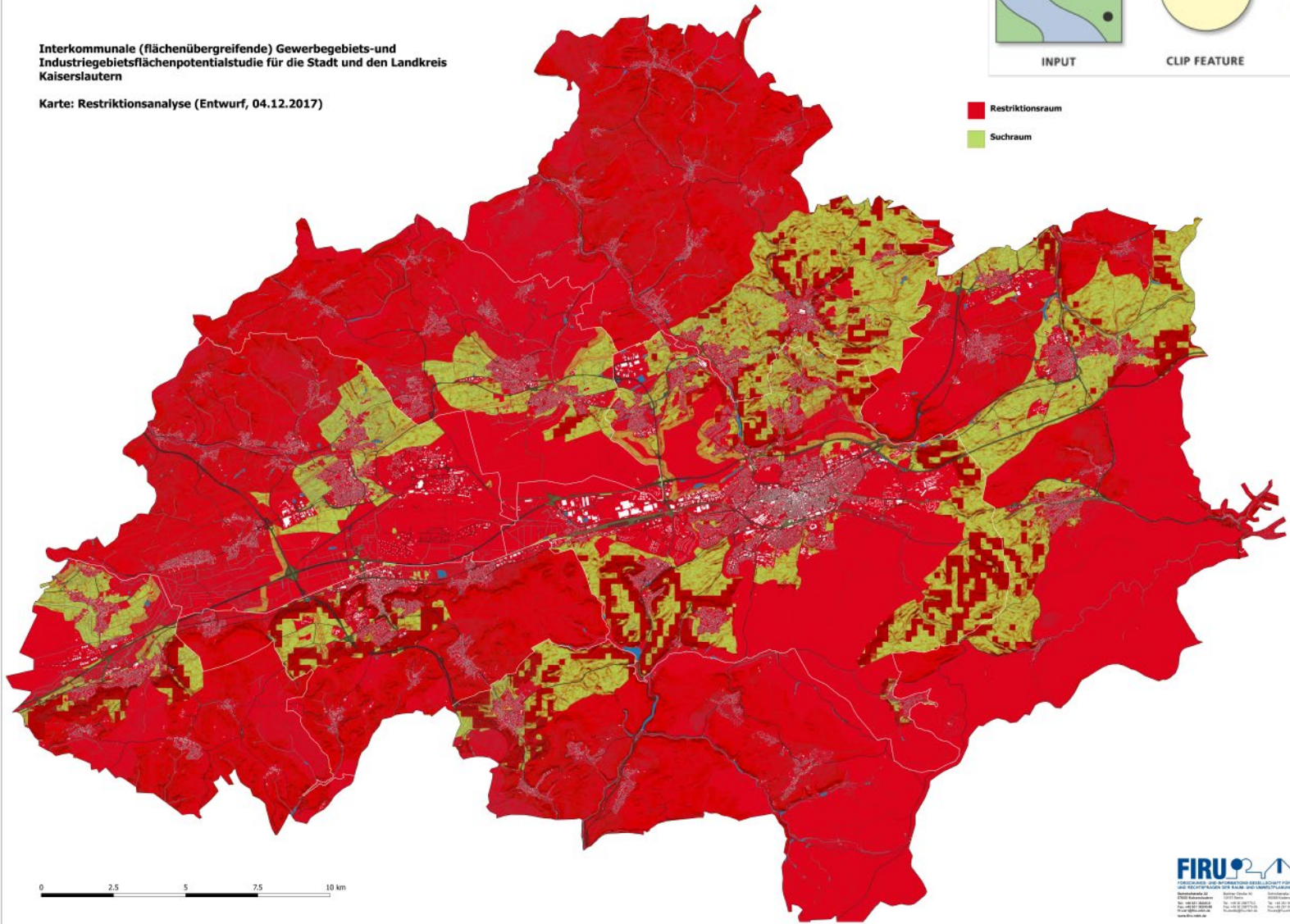
Restriktionsanalyse

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

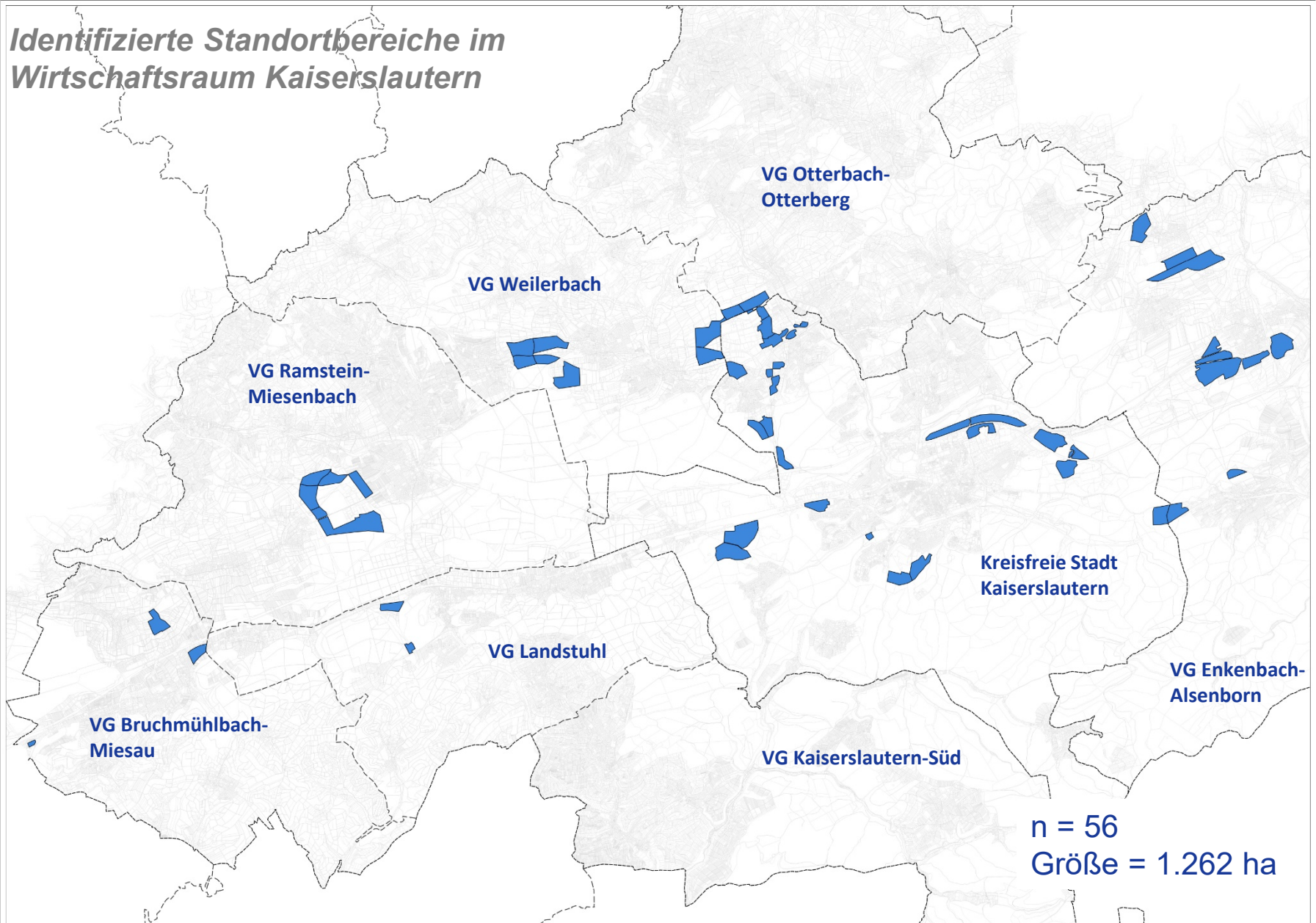
Karte: Restriktionsanalyse (Entwurf, 04.12.2017)



■ Restriktionsraum
■ Suchraum



Identifizierte Standortbereiche im Wirtschaftsraum Kaiserslautern



Fachliche Potentialflächenbewertung

Städtebau

1. Raumordnung
2. Baurecht
3. Anbindung an den Siedlungskörper
4. Gemeinde Funktionen und Zentralörtlichkeit
5. Autobahnanschluss
6. ÖPNV
7. Verkehrsbelastung
8. Wahrung des Ortscharakters
9. Ortsrandausbildung
10. Einfluss auf das Ortsbild
11. Zuordnung zum Ortskern
12. Beeinträchtigung benachbarter Wohngebiete
13. Fühlungsvorteile
14. Sichtbarkeit und Identifikation
15. Versorgungseinrichtungen
16. Erweiterungsmöglichkeiten
17. Flächenverfügbarkeit

- 3 Punkte: Hoch mobilisierbar
- 2 Punkte: Mittel mobilisierbar
- 1 Punkt: Gering mobilisierbar

Bautechnik

1. Topographie / Hangneigung
2. Altlasten
3. Kampfmittel
4. Baugrund
5. Regenwasserbewirtschaftung
6. Schmutzwasserentwässerung
7. Wasserversorgung
8. Gas- und Fernwärmeversorgung
9. Stromversorgung
10. Telekommunikation

Umwelt & Natur

1. Boden
2. Oberflächengewässer
3. Grundwasser
4. Klima
5. Arten und Biotope
6. Landschaftsbild / Erholung

- **Höchste Gesamtpunktzahl (n=1): 2,4 Punkte**
- **Niedrigste Gesamtpunktzahl (n=2): 1,8 Punkte**
- **Arithmetischer Mittelwert (n=56): 2,0 Punkte**

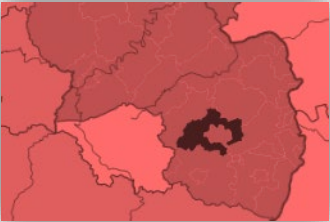
➤ **identifizierten Standortbereiche grundlegend für eine gewerbliche Bodenmobilisierung geeignet (=Restriktionsanalyse)**

➤ **Eigentumsverhältnisse wurden nicht berücksichtigt!**

Tagesordnung



TOP 1: Auftrag und Zielsetzung der Studie



TOP 2: Ergebnisse – Konversionskataster Landkreis Kaiserslautern



TOP 3: Ergebnisse der Gewerbeflächenprognose 2040



TOP 4: Ermittelte Standortbereiche und Potentialflächen

TOP 5: Entwicklungsempfehlung und -prioritäten

Entwicklungsempfehlung

Da eine Entwicklung aller Standortbereiche den tatsächlichen Bedarf um das fast Achtfache überschreiten würde, sind folglich diejenigen Standortbereiche zu benennen, die aus gutachterlicher Sicht eine für den Wirtschaftsraum hohe Bedeutsamkeit aufweisen und gleichzeitig den branchenspezifischen Bedarf abzudecken vermögen.

Hierbei wird zwischen **interkommunal und/oder regional bedeutsamen Gewerbe- und Industrieflächen ab 10 ha** und **lokal bedeutsamen Gewerbe- und Industrieflächen ab 2,5 ha** unterschieden.

Unter **interkommunalen/ regional bedeutsamen Gewerbe- und Industrieflächen** werden in Anlehnung an die Definition der Planungsgemeinschaft Westpfalz diejenigen Standortbereiche verstanden, die aufgrund ihrer herausragenden Eigenschaften prädestiniert sind für den branchenspezifischen Bedarf zu decken und die Attraktivität des Gewerbeflächenangebots des Wirtschaftsraums maßgeblich verbessern zu können.

Im Gegensatz hierzu dienen **lokal bedeutsame Gewerbe- und Industrieflächen** in der Hauptsache zur Deckung des örtlichen Gewerbeflächenbedarfs für Neugründungen, Verlagerung und Erweiterungen bestehender Betriebe und Unternehmen.

Interkommunale/ regional bedeutsame Gewerbe- und Industrieflächen – charakteristische Eigenschaften

- **Flächengröße:** Zur Sicherung eines ausreichenden planerischen und konzeptionellen Gestaltungsspielraums sowie eines angemessenen Planungshorizontes haben regional bedeutsame Gewerbe- und Industrieflächen eine Mindestgröße von 10 ha.
 - **Verkehrsanbindung:** Regional bedeutsame Gewerbe- und Industrieflächen weisen besonders günstige Anbindungen an Verkehrsträger [z.B. Straßennetz, Bahnnetz] oder an das überregionale Verkehrsnetz [z.B. Autobahnanbindung] auf und wirken sich positiv auf die jeweilige Verkehrsqualität des Standortes aus.
 - **Arrondierung:** Um die Kosten der Erschließung zu senken und Synergieeffekte (Branding) zu nutzen sollten regional bedeutsame Gewerbe- und Industrieflächen im räumlichen Umfeld bestehender und etablierter Gewerbestandorte entwickelt werden.
 - **Interkommunale Kooperationsformen:** Bei der Entwicklung von regional bedeutsamen Gewerbe- und Industrieflächen sollten interkommunale Kooperationsformen vorrangig Berücksichtigung finden.
 - **Branchenspezifische Bedarfsdeckung:** Regional bedeutsame Gewerbe- und Industrieflächen decken vornehmlich den ermittelten branchenspezifischen Bedarf von insgesamt 168 ha.
 - **Regionale Verteilung:** Bedeutsame regionale Gewerbe- und Industrieflächen verteilen sich über den Wirtschaftsraum gleichmäßig, sodass wichtige Absatzmärkte bereits durch die Lagegunst angesprochen werden können.
- Eigentumsverhältnisse wurden nicht berücksichtigt -> Ist eine Fläche nicht oder nur zum Teil mobilisierbar sollte eine gleichwertige Fläche (Nutzungsspektrum) nachrücken

lokal bedeutsame Gewerbe- und Industrieflächen

Im Gegensatz zu interkommunal/ regional bedeutsamen Gewerbe- und Industrieflächen weisen lokal bedeutsame Gewerbe- und Industrieflächen nachfolgende Charakteristika auf:

- **Flächengröße:** Zur Sicherung eines ausreichenden planerischen und konzeptionellen Gestaltungsspielraums sowie eines angemessenen Planungshorizontes haben lokal bedeutsame Gewerbe- und Industrieflächen eine Mindestgröße von 2,5 ha.
 - **Verkehrsanbindung:** Lokal bedeutsame Gewerbe- und Industrieflächen weisen günstige Anbindungen an Verkehrsträger [z.B. Straßennetz, Bahnnetz] auf.
 - **Lokale Bedarfsdeckung:** Lokal bedeutsame Gewerbe- und Industrieflächen decken vor allem den örtlichen Gewerbeflächenbedarf für Neugründungen und Erweiterungen bestehender Betriebe und Unternehmen.
- Eigentumsverhältnisse wurden nicht berücksichtigt -> Ist eine Fläche nicht oder nur zum Teil mobilisierbar sollte eine gleichwertige Fläche (Nutzungsspektrum) nachrücken

Gesamtübersicht und Ranking



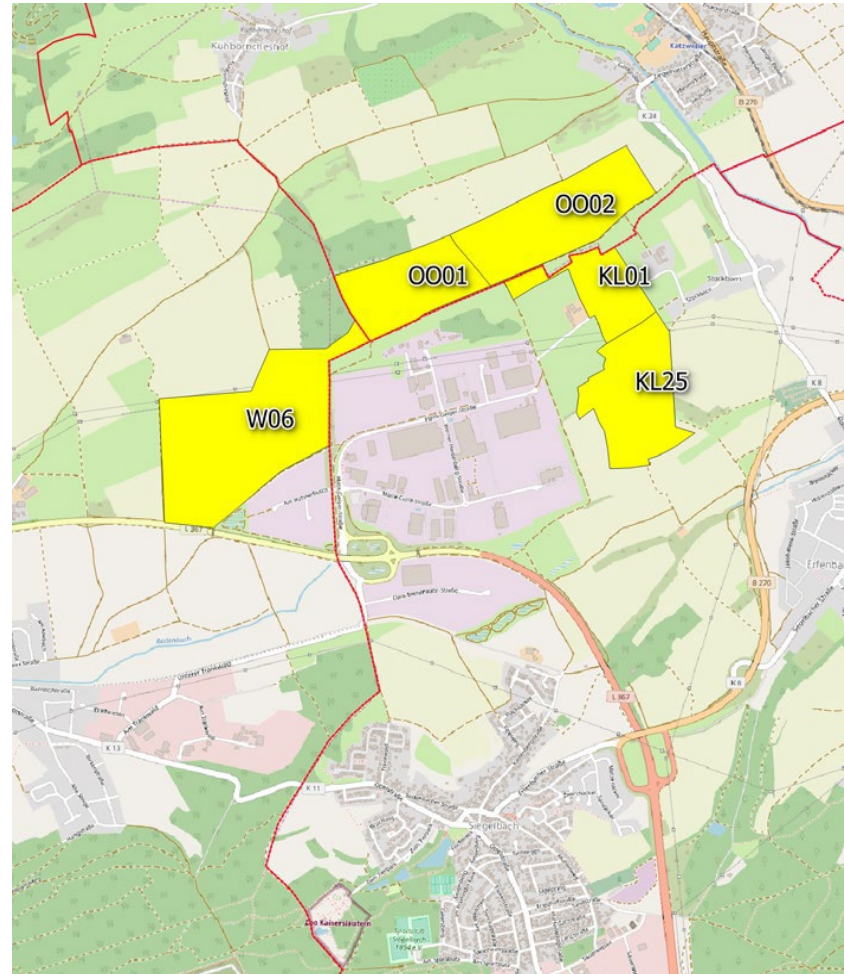
1. Erweiterung IG-Nord Kaiserslautern

Die zusammengehörigen Standortbereiche KL01, KL25, OO01, OO02, W06 mit einem Flächenumgriff von ca. 125 ha liegen in der unmittelbaren Nachbarschaft des IG Nord und würden dieses nach Norden, Westen und Osten erweitern.

Eine Entwicklung dieser Flächen setzt eine interkommunale Zusammenarbeit zwischen der Stadt Kaiserslautern, der Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg und Verbandsgemeinde Weilerbach voraus.

Die Flächen wurden teilweise im Rahmen der Teilfortschreibung des ROP bereits thematisiert.

- Interkommunal/regional bedeutsamer Standortbereich für Produktion, Industrie und Logistik



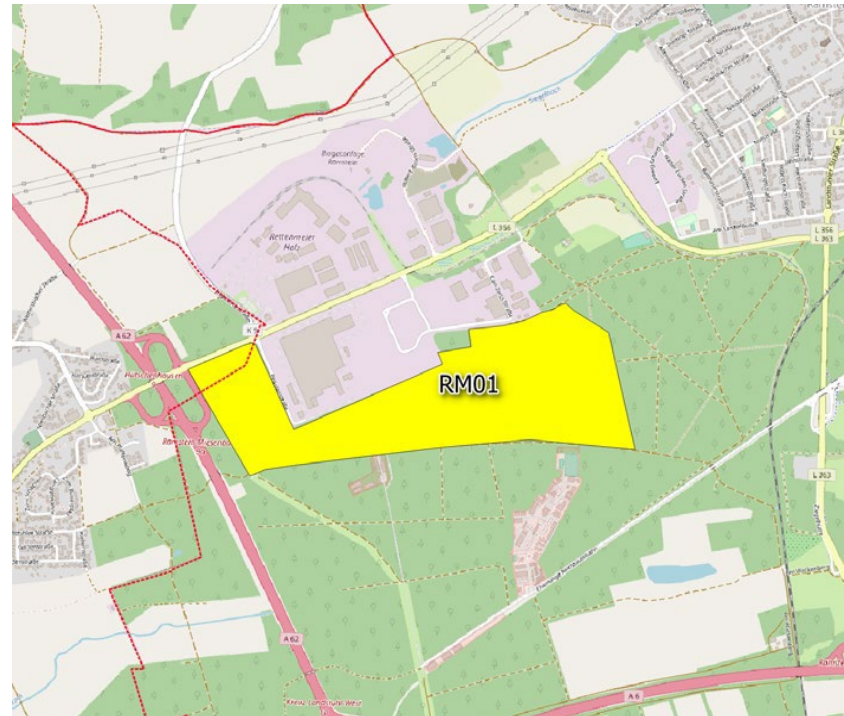
2. Erweiterung IZW – Ramstein-Miesenbach

Der Standortbereich RM01 mit einem Flächenumfang von ca. 72 ha liegt in der unmittelbaren Nachbarschaft des IZW Westrich und würde dieses nach Süden erweitern.

Teile des Standortbereichs werden gegenwärtig im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens entwickelt (ca. 9 ha).

Die Fläche wurde im Rahmen der Teilfortschreibung des ROP bereits thematisiert.

- Regional bedeutsamer Standortbereich für Produktion, Industrie, Logistik



3. Erweiterung GE-Auf dem Immel II (Weilerbach)

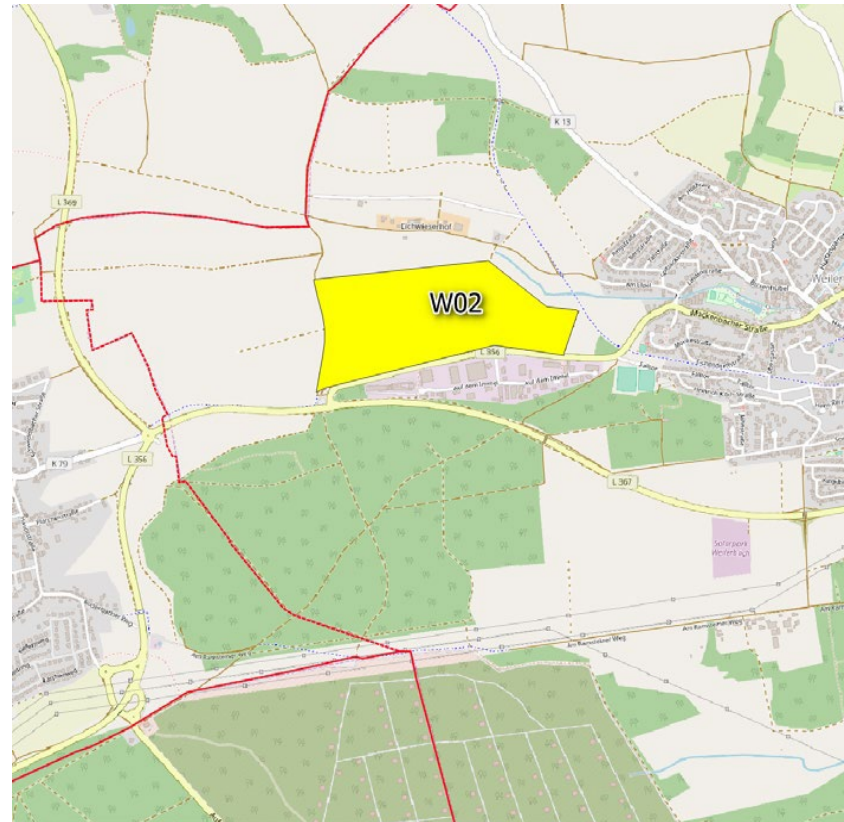
Der Standortbereich W02 mit einem Flächenumfang von ca. 34 ha liegt in der unmittelbaren Nachbarschaft des Gewerbegebiets „Auf dem Immel“ und würde dieses nach Norden erweitern.

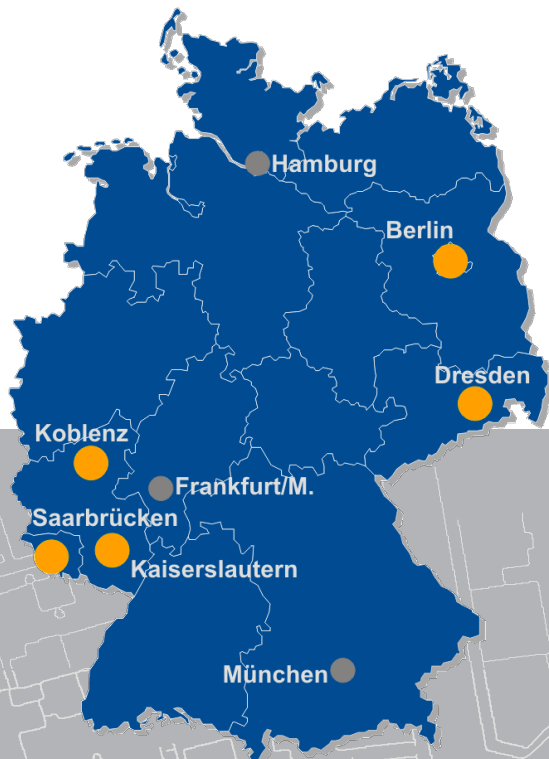
Teile des Standortbereichs werden gegenwärtig im Rahmen eines städtebaulichen Konzeptes untersucht.

Die Fläche wurde im Rahmen der Teilfortschreibung des ROP bereits thematisiert.

Bei weiteren Erweiterungen ist der Standort als regional bedeutsam einzustufen.

- Lokal bedeutsamer Standortbereich für Produktion, Büro & Dienstleistung





Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

FIRU mbH

Bahnhofstraße 22

67655 Kaiserslautern

Tel.: +49 631 36245-0

Fax: +49 631 36245-99

firu-kl1@firu-mbh.de

www.firu-mbh.de

M.Sc. Maximilian Essig