

Allgemeine Angaben zum Standortbereich			
Gebietskörperschaft	Kreisfreie Stadt Kaiserslautern		
Stadtteil	Kaiserslautern-Erfenbach (Stockborn)		
Adresse	Hans-Geiger-Straße, 67661 Kaiserslautern		
Zentralörtlichkeit	Oberzentrum Kaiserslautern		
Raumordnung	Die Potenzialfläche ist mit einem der Entwicklung entgegenstehendem Ziel der Raumordnung belegt.	<i>Weitere Informationen sind dem Bewertungsbogen zu entnehmen</i>	
Darstellung im Flächenutzungsplan	geplante Grünfläche sowie als Fläche für die Landwirtschaft	<i>Weitere Informationen sind dem Bewertungsbogen zu entnehmen</i>	
Eigentümer	mehrere Eigentümer nicht ausgeschlossen		
Bodenrichtwert	Entwicklungszustand gem. § 5 ImmoWertV: Landwirtschaftliche Fläche mit einem BRW von: 0,50 - 0,70 €/m ²		
Angaben zur Fläche			
Bruttobauland	107.527 m ²		
voraussichtlicher Flächenbedarf Erschließung (10%)	10.753 m ²		
Nettobauland	96.774 m ²		
Erschließung	nicht vorhanden		
Topographie	Fläche mit einer mittleren Geländeneigung von ca. 12 %		
Erweiterungsmöglichkeiten	Erweiterungsmöglichkeiten vorhanden	<i>Weitere Informationen sind dem Bewertungsbogen zu entnehmen</i>	
Ergebnis der standörtlichen Bewertung			Mobilisierbarkeit:
Städtebau	1,9 Punkte	von maximal 3 Punkte	Mittel-Hoch
Natur und Umwelt	1,9 Punkte	von maximal 3 Punkte	Mittel
Technik	1,8 Punkte	von maximal 3 Punkte	Mittel
Gesamtpunktzahl	1,9 Punkte	von maximal 3 Punkte	Mittel
Mobilisierbarkeit	Mittel		
Eignung			
Empfehlung	E1,E2,E3 (GE) // B1 (Produktion)		

Fazit Städtebau

Der Standortbereich KL01 befindet sich im Norden der kreisfreien Stadt Kaiserslautern, im Stadtteil Erfenbach, angrenzend an das bestehende Industriegebiet IG-Nord und stellt damit eine Erweiterung der bestehenden Nutzung dar. Der Flächenumgriff beträgt ca. 9,7 ha, bei einer mittleren Geländeneigung von ca. 12 %.

Die Erschließung erfolgt ortsdurchfahrtsfrei über das o.g. Industriegebiet sowie durch die L 367, die den Standort mit der Autobahnanschlussstelle Kaiserslautern-West verbindet. Eine Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar.

Aufgrund der räumlichen Nähe von ca. 150 m (Luftlinie) zum Ortsteil Stockborn (KL-Erfenbach) und der damit implizierten schutzbedürftigen Wohnbebauung ist eine gewerbliche Nutzung, unter Beachtung der Anforderungen des Immissionssschutzes, realisierbar.

Im Raumordnungsplan Westpfalz IV wird die Fläche als Vorranggebiet für die Landwirtschaft (Z 28), Regionaler Grünzug (Z 19) und im nördlichen Teil zusätzlich als Vorranggebiet des regionalen Biotopverbundes (Z 15) festgelegt. Im Flächennutzungsplan Kaiserslautern 2025 wird die Fläche als geplante Grünfläche sowie als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Aufgrund entgegenstehender Ziele der Raumordnung ist eine gewerbliche Entwicklung im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens zu prüfen. Nach positivem Bescheid zum Zielabweichungsverfahren ist darauffolgend Baurecht zu schaffen. Hierzu ist ein Bebauungsplans nach den Maßstäben des §1 Abs. 3 sowie den §§ 2,2a,3,4,4a BauGB aufzustellen. Ergänzend ist der Flächennutzungsplan zu ändern. Die Änderung kann gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren erfolgen.

Aus bauplanungsrechtlicher Sicht ist eine Ausweisung als Gewerbegebiet GE gem. § 8 BauNVO sinnfällig. Im FNP ist der Standortbereich als gewerbliche Baufläche darzustellen.

Fazit Umwelt und Natur

Vorranggebiet Landwirtschaft mit intensiver Nutzung. Es finden sich noch einzelne Strukturelemente, so dass mit Vorkommen typischer Arten der offenen Agrarlandschaft zu rechnen ist. Die Fläche liegt in einem Regionalen Grünzug, der deutlich verengt wird. Diesbezüglich ist eine enge Abstimmung mit den Standortbereichen Otterbach-Otterberg 1 und KL 25 und 26 erforderlich !

Fazit Technik

Der Standort weist Geländeneigungen von mehr als 10 % auf. Der Baugrund aus Ton- und Schluffstein kann schlechte bis gute Tragfähigkeitswerte aufweisen. Die Eignung für Topographie und Baugrund ist mit "gering bis mittel" zu bewerten. Am Standort sind keine Altablagerungen bekannt.

Verkehrstechnisch weist der Standort mittlere Entfernungen für Bundesfernstraßen auf. Die Aufwendungen für die verkehrstechnische äußere Erschließung liegen im schlechten Bereich. Verkehrstechnisch ist die Eignung des Standortes mit "gering bis mittel" zu bewerten.

Der Standort befindet sich direkt am Vorflutgewässer vom Typ G6. Die Aufwendungen für die Ableitungsstrecke sind sehr gering. Die Eignung der Regenwasserwirtschaft ist mit "mittel bis hoch" zu bewerten.

Die Bewertung von Versorgungs- und Entsorgungsleitungen kann aufgrund fehlender Informationen aktuell nicht abgeschlossen werden.

Bewertungsbogen: Planungsrecht, Städtebau und Standortqualität

Nr.	Merkmal	Qualitätsmerkmal (Dropdown)	Notizen und Anmerkungen:	Pkt.
A1	Raumordnung	Die Potentialfläche ist mit einem der Entwicklung entgegenstehendem Ziel der Raumordnung belegt.	Die Potenzialfläche liegt im Bereich eines Regionalengrünzugs (Z 19) und umfasst größtenteils Flächen die als Vorranggebiet für die Landwirtschaft (Z 28) gekennzeichnet sind; im nördlichen Teilgebiet der Fläche befindet sich ein Vorranggebiet des regionalen Biotopverbundes (Z 15)	1
A2	Baurecht	Die Potentialfläche liegt im Außenbereich gem. § 35 BauGB.	Darstellung im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft und als geplante Grünfläche	1
A3	Anbindung an den Siedlungskörper	Die Potentialfläche weist keine Anbindung an einen Siedlungskörper auf (Insellage).	Grenzt östlich an eine bestehende Siedlungsfläche an (IG-Nord)	1
A4	Gemeinde Funktionen und Zentralörtlichkeit	Die Potentialfläche liegt innerhalb der Gemeindegrenzen des Oberzentrums Kaiserslautern oder in einem Mittelzentrum bzw. einem kooperierenden Mittelzentrum des Landkreises Kaiserslautern.	Oberzentrum Kaiserslautern	3
A5	Autobahnanschluss	Die Potentialfläche ist 5 bis maximal 10 Fahrminuten vom nächsten Autobahnanschluss entfernt.	Bezugspunkt Autobahn A6 Auffahrt 15: Kaiserslautern-West	2
A6	ÖPNV	Die Potentialfläche ist fußläufig (<15 Minuten) an den ÖPNV angeschlossen.	Bushaltestelle in fußläufiger Erreichbarkeit in der Werner-Heisenberg-Straße sowie in Stockborn vorhanden	2
A7	Verkehrsbelastung	Die nächste Autobahn oder Bundesstraße oder Landstraße wird von der Potentialfläche ortsdurchfahrtsfrei erreicht.	Landstraße L367 kann bei Herstellung der Erschließung ortsdurchfahrtsfrei erreicht werden	3
A8	Wahrung des Ortscharakters / Ortsgrundriss	Die Potentialfläche fügt sich nicht in die charakteristische Baustruktur ein und beeinträchtigt unmittelbar vorhandene Gebäudetypen, Bauweisen und Gestaltungsqualitäten der umliegenden Bebauung.	GE Erweiterungsfläche für IG Nord (möglicher Bürostandort), die geplante Nutzung rückt an die Siedlungsstruktur Kaiserslautern-Stockborn heran (Verlust der Wohnqualität)	1
A9	Ortsrandausbildung	Die Potenzialfläche bildet aufgrund der Lage nur bedingt einen Ortsrand aus.	Angrenzung an den bestehenden Industrie- und Gewerbestandort IG-Nord sowie der Wohnbebauung der Gemeinde Stockborn	2
A10	Einfluss auf das Ortsbild	Die Potentialfläche fügt sich mittelbar in das umliegende Ortsbild ein (Wahrung des Ortsgrundriss, der Ortsgestalt sowie der Eigenart und Qualität) und wahrt Raumkanten sowie Blickbeziehungen.	Fügt sich unmittelbar in das Ortsbild der Gewerbefläche IG-Nord ein, jedoch nicht in die angrenzende Siedlungsstruktur Kaiserslautern-Stockborn	2
A11	Zuordnung zum Ortskern (Fußläufigkeit)	Der Standort ist innerhalb von 15 Gehminuten erreichbar.	Bezugspunkt Ortsmitte Erfenbach	3

Standortbereich: KL01

A12	Beeinträchtigung benachbarter Wohngebiete	Von einer erheblichen Beeinträchtigung benachbarter Wohngebiete ist auszugehen.	Erweiterungsfläche für IG Nord (Nutzung muss sich an die Schutzbeürftige Wohnnutzung richten); die Fläche schließt sich jedoch auch mittelbar an die Siedlungsstruktur Kaiserslautern-Stockborn an (Entfernung ca. 150 m)	1
A13	Führungsvorteile	Im direkten Umfeld der Potentialfläche befinden sich Agglomerationen von Betrieben/Branchen.	IG-Nord im direkten Umfeld	3
A14	Sichtbarkeit und Identifikation	Der Standort der Potentialfläche eignet sich mittelbar zur Adressenbildung (Erreichbarkeit, Lage, städtebauliche Qualität und Nutzbarkeit).	keine direkte Einsicht möglich, jedoch dient die Fläche als Erweiterung eines bestehenden Industrie- und Gewerbegebietes	2
A15	Versorgungseinrichtungen	Das nächste Ober- oder Mittelzentrum ist zwischen 5 bis 10 Fahrminuten erreichbar.	Bezugspunkt: Zentrum Kaiserslautern	2
A16	Erweiterungsmöglichkeiten	Die Umgebung der Potentialfläche bietet kaum Möglichkeiten zur Erweiterung.	Erweiterungsmöglichkeiten liegen nördlich außerhalb der Gemarkungsgrenzen der Stadt Kaiserslautern und werden durch in Betracht gezogene Potenzialflächen innerhalb der Gemarkungsgrenzen der VG Otterbach-Otterberg beachtet, südliche Erweiterungsmöglichkeiten liegen im Standortbereich KL25	2
A17	Flächenverfügbarkeit	k.A. verfügbar		0
GP	Durchschnittlich erreichte Punktzahl			1,9

Umwelt

Nr.	Merkmal	Qualitätsmerkmal (Dropdown)	Notizen und Anmerkungen:	Pkt.
B1	Boden: Störungen / Vorbelastungen und kultur- und natur-historische Archivfunktion	MITTEL (2 Punkte) Normale, verbreitete landschaftstypische Böden ohne Hinweise auf Besonderheiten		2
B2	Boden: Bedeutung für die landwirtschaftliche Produktion	GERING (1 Punkt) Vorranggebiet Landwirtschaft nach ROP		1
B3	Oberflächengewässer: Direkte Betroffenheit	MITTEL (2 Punkte) Gewässer nicht direkt beansprucht aber randlich pot. tangiert oder Lage im Gebiet so, dass ein Erhalt plausibel möglich ist	Zwei Gewässerläufe (Eimerbach, Kohbach) queren bzw. tangieren das Gebiet im Norden und Süden	2
B4	Oberflächengewässer: Eingriff in Retentionsraum	MITTEL (2 Punkte) Sonstige Tallage ohne ausgewiesenes Überschwemmungsgebiet aber Hinweise/Indizien auf eventuelle partielle Hochwassergefahr	Kleine Bachläufe betroffen (siehe oben), die bei Starkregen vermutlich auch über die Ufer treten können. Großflächige Überschwemmungen des Gebiets außerhalb dieser räumlich begrenzten Talmulden sind aufgrund des Reliefs aber nicht zu erwarten.	2
B5	Grundwasser: Funktion für die (Trink-) Wassergewinnung	HOCH (3 Punkte) Sonstige Flächen		3
B6	Grundwasser: Funktion für den Naturhaushalt und Verschmutzungsgefährdung	HOCH (3 Punkte) Sonstige Flächen	In den am Rand tangierten Talmulden sind nach HpnV v.a. im Norden (Eimerbach) hohe und z.T. oberflächennahe Grundwasserstände zu erwarten dort MITTEL (2 Punkte) bis gering (1 Punkt)	3
B7	Klima	MITTEL (2 Punkte) Unbebaute Freiräume im Umfeld bzw. Einzugsbereich von Siedlungen ohne erkennbare besondere klimatische Belastung bzw. plausibel anzunehmenden Luftaustauschprozessen mit belasteten Gebieten		2
B8	Arten und Biotope: Funktion als Lebensraum insbesondere für geschützte und gefährdete Arten	MITTEL (2 Punkte) Gut und typisch ausgeprägte, aber verbreitete Lebensraumstrukturen mit durchschnittlicher Funktion, Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund, geschützte, aber relativ leicht umzusiedelnde Pionierarten oder geschützte, aber relativ leicht wieder herstellbare Biotoptypen	Intensiv landwirtschaftlich genutzt, aber mit noch vorhandenen Säumen und Rainen.	2

Standortbereich: KL01

B9	Arten und Biotope: Sonstige Funktionen/ Bedeutung und Entwicklungspotenzial	GERING (1 Punkt) 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)	Der Grünzug beinhaltet einen relativ engen Freiraumkorridor zwischen IG Nord und den Ortslagen von KL-Stockborn und KL- Erfenbach. Diesbezüglich ist eine enge Abstimmung mit den Standortbereichen Otterbach-Otterberg 1 und KL 25 und 26 erforderlich! Entlang des Eimerbachs Vorranggebiet Biotopvernetzung.	1
B10	Landschaftsbild	GERING (1 Punkt) Hohe Dichte und Ausprägung landschaftstypischer Strukturierung und Fehlen ausgeprägter Vorbelastungen durch Siedlung und Infrastruktur, Grünzug im Bereich sich abzeichnender Siedlungsbandbildung), Siedlungszäsur nach ROP, Landschaftsschutzgebiete (Randpuffer), Entwicklungszone Naturpark	Vorbelastung durch das bestehende IG-Nord. Es ist aber ein relativ engen Freiraumkorridor zwischen IG Nord und den Ortslagen von KL-Stockborn und KL- Erfenbach betroffen, der als Grünzug ausgewiesen ist. Diesbezüglich ist eine enge Abstimmung mit den Standortbereichen Otterbach-Otterberg 1 und KL 25 und 26 erforderlich !	1
B11	Erholung	MITTEL (2 Punkte) Sonstige frei zugängliche und nicht erheblich vorbelastete Freiräume mit allenfalls einzelnen markierten Wegen	Vorbelastung durch bestehendes IG Nord und Hochspannungsleitung, insgesamt aber für die die Einwohner der Wohngebiete im Umfeld nutzbarer Freiraumkorridor.	2
GP	Durchschnittlich erreichte Punktzahl			1,9

Erschließung

Nr.	Merkmal	Qualitätsmerkmal (Dropdown)	Notizen und Anmerkungen:	Pkt.
C1	Topographie / Hangneigung	Die mittlere Geländeneigung beträgt mehr als 10 %.	Die mittlere Geländeneigung beträgt ca. 12,0 %	1
C2	Bebaubarkeit des Baugrundes	Tonstein und Schluffstein gemäß der geologischen Übersichtskarte RLP.	Aus Ton- und Schluffstein gehen in der Regel tonig-schluffige Böden hervor. In Abhängigkeit der Konsistenz der Böden können diese bei halbfester bis fester Konsistenz eine eher gute bei weicher – breiger Konsistenz eine schlechte Tragfähigkeit aufweisen.	2
C3	Ereichbarkeitsanalyse für Bundesfernstraßen	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]	Der nächste Bundesstraßenanschluss ist ca.4 km entfernt. Der nächste BAB-Anschluss ist ca. 7,7 km entfernt.	2
C4	verkehrstechnische äußere Erschließung	Das Verhältnis zwischen den Kosten für die verkehrstechnische äußere Erschließung und der Flächengröße liegt im Bereich des oberen Drittels der untersuchten Potenzialflächen.	Für die Erschließung werden hohe Kosten geschätzt.	1
C5	Regenwasser-rückhaltung	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.	Vorflutgewässer: Eimerbach. Die zulässige Regenabflussspende für Typ G6 Gewässer beträgt 15 l/s*ha. Die Regenspende für die Stadt Kaiserslautern beträgt 121,1 l/s*ha.	1
C6	Regenwasser-ableitung	Die Länge der Ableitungsstrecke beträgt bis zu 100 m. Es wird von "geringen" Aufwendungen für die Ableitungsstrecke ausgegangen (wenn sich keine zusätzlichen "Widerstände" in der Ableitungsstrecke befinden).	Die Fläche befindet sich direkt am Gewässer.	3
C7	Regenwasser-behandlung	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.		2
C8	Schmutzwasser-entwässerung	k.A. verfügbar	Anfrage gestellt. Rückmeldung steht zur Zeit noch aus.	0

C9	<i>Wasserversorgung</i>	k.A. verfügbar	Anfrage gestellt. Rückmeldung steht zur Zeit noch aus.	0
C10	<i>Gas- und Fernwärmeversorgung</i>	k.A. verfügbar	Anfrage gestellt. Rückmeldung steht zur Zeit noch aus.	0
C11	<i>Stromversorgung</i>	k.A. verfügbar	Anfrage gestellt. Rückmeldung steht zur Zeit noch aus.	0
C12	<i>Telekommunikation</i>	k.A. verfügbar		0
C13	<i>Altlasten</i>	Betroffenheit: nein	Altablagerungen sind nicht bekannt.	3
GP	Durchschnittlich erreichte Punktzahl			1,8