



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

07. April 2022 | Regionalausschuss Kaiserslautern

FIRU mbH

Bahnhofstraße 22

67655 Kaiserslautern

Tel.: +49 631 36245-0

Fax: +49 631 36245-99

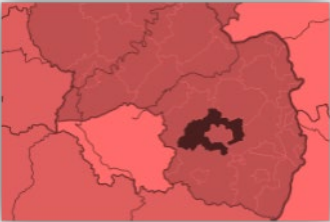
firu-kl1@firu-mbh.de

www.firu-mbh.de

M.Sc. Maximilian Essig



TOP 1: Auftrag und Zielsetzung der Studie / Projektchronologie



TOP 2: Ergebnisse – Konversionskataster Landkreis Kaiserslautern



TOP 3: Ergebnisse der Gewerbeflächenprognose 2040

TOP 4: Ermittelte Standortbereiche und Potentialflächen

TOP 5: Entwicklungsempfehlung und -prioritäten



**TOP 6: „Kaiserslauterer Modell“ der Gewerbe- und Industrie-
flächenentwicklung**

AUFTRÄGE

- **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 Industriegebietsflächenpotenzialstudie für Stadt und Landkreis Kaiserslautern“
- **Opportunitätsprüfung eines Zweckverbands „Interkommunale Gewerbeflächen im Wirtschaftsraum Kaiserslautern“**

ZIELSETZUNGEN

- 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



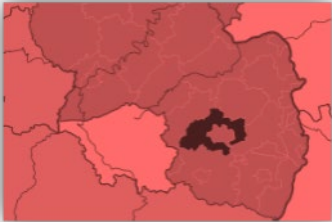
PROJEKTCHRONOLOGIE

- 13.09.2017: Projektstartgespräch (mit Oberbürgermeister Dr. Klaus Weichel und Landrat Paul Junker)
- 25.10.2017: Auftaktveranstaltung bei der Kreisverwaltung Kaiserslautern
- 09.11.2017: Arbeitsgruppensitzung zur Methodik
- 08.12.2017: Arbeitsgruppensitzung zur Flächenbewertung und GIFPRO-Analyse
- 17.01.2018: Vorstellung der vorläufigen Potenzialflächen
- 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
- 22.03.2018: Abstimmungs- und Erörterungstermin mit Industrie- und Handelskammer (Pfalz) mit Oberbürgermeister Dr. Klaus Weichel und Landrat Ralf Leßmeister
- **13.06.2018 Abgabe Endbericht „Gewerbeflächenpotentialanalyse“**
- 28.06.2018 Vorstellung Ergebnisse in Bürgermeisterdienstbesprechung
- 20.08.2018 Vorstellung Ergebnisse im Kreisausschuss
- 27.08.2018 Vorstellung Ergebnisse im Kreistag
- 11.02.2019 Vorstellung Ergebnisse Planungsgemeinschaft Westpfalz im Hinblick auf Fortschreibung Raumordnungsplan
- **27.03.2019 Abgabe Endbericht „Herleitung und Empfehlung von Entwicklungsprioritäten“**
- 20.05.2019 Vorstellung Ergebnisse im Regionalausschuss
- **03.03.2020 Abgabe Endbericht „Zweckverband Interkommunale Gewerbeflächen im Wirtschaftsraum Kaiserslautern – Opportunitätsprüfung“**
- 24.11.2020 Vorstellung „Gründung ZV“ in Bürgermeisterdienstbesprechung
- 26.01.2022 Vorstellung Ergebnisse Stadtrat Kaiserslautern



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

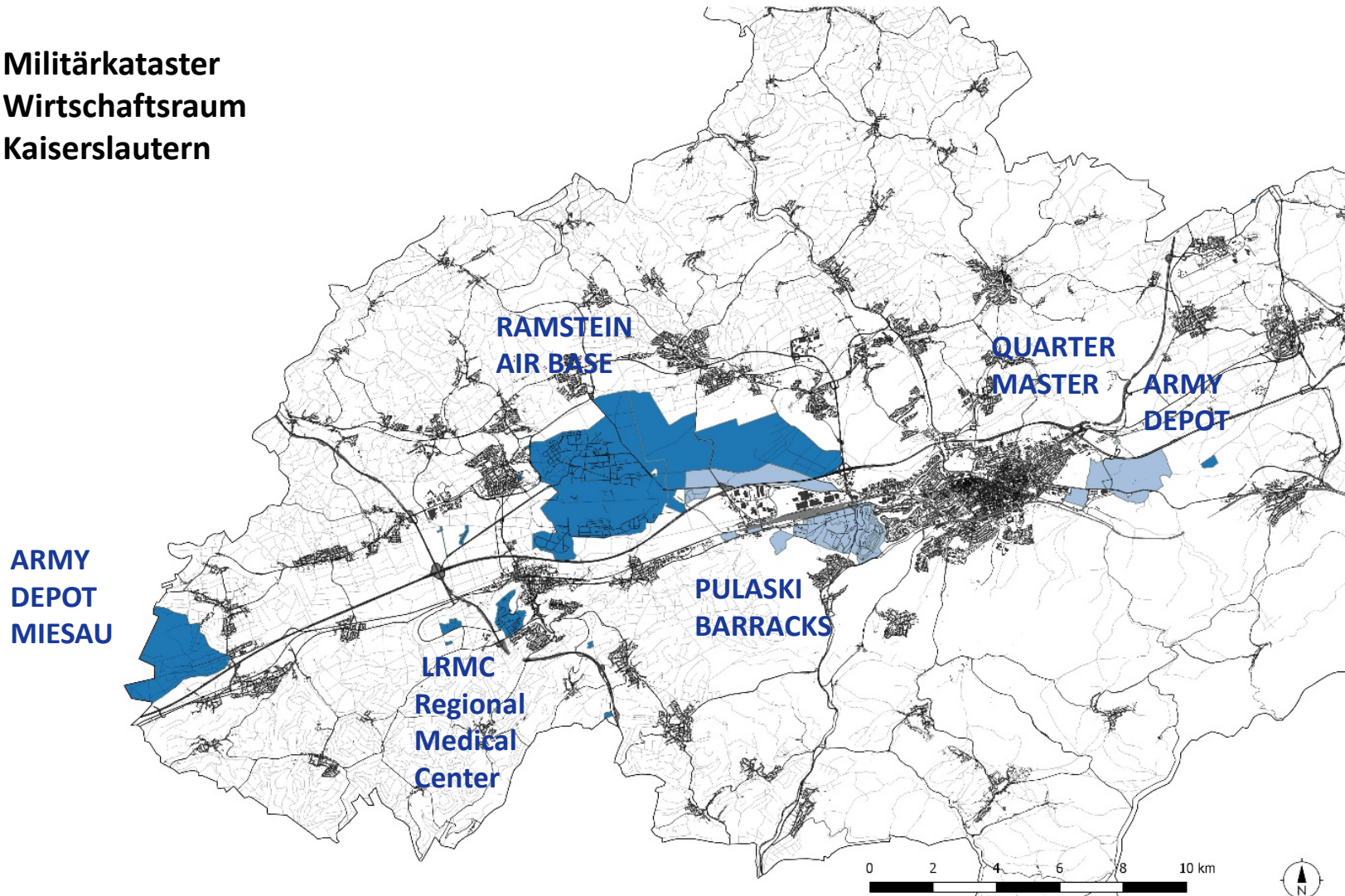


TOP 5: Entwicklungsempfehlung und -prioritäten

TOP 6: „Kaiserslauterer Modell“ der Gewerbe- und Industrie-
flächenentwicklung



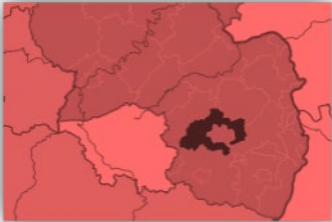
**Militärkataster
Wirtschaftsraum
Kaiserslautern**



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)



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

TOP 6: „Kaiserslauterer Modell“ der Gewerbe- und Industrie-
flächenentwicklung

PROGNOSE 2040 - 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

PROGNOSE 2040 FÜR DEN WIRTSCHAFTSRAUM

➤ **Prognose Stadt Kaiserslautern 2040:**

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



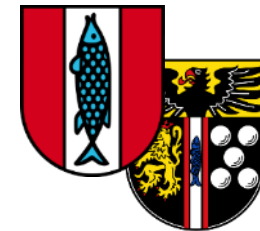
➤ **Prognose Landkreis Kaiserslautern 2040:**

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



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

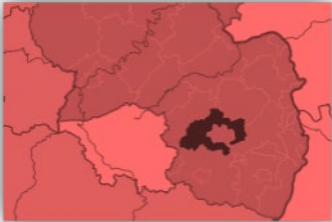
- Quote: 7,6 ha (brutto) pro Jahr
- Bis 2040: 168 ha (brutto)



➔ 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.



TOP 1: Auftrag und Zielsetzung der Studie



TOP 2: Ergebnisse – Konversionskataster Landkreis Kaiserslautern



TOP 3: Ergebnisse der Gewerbeflächenprognose 2040

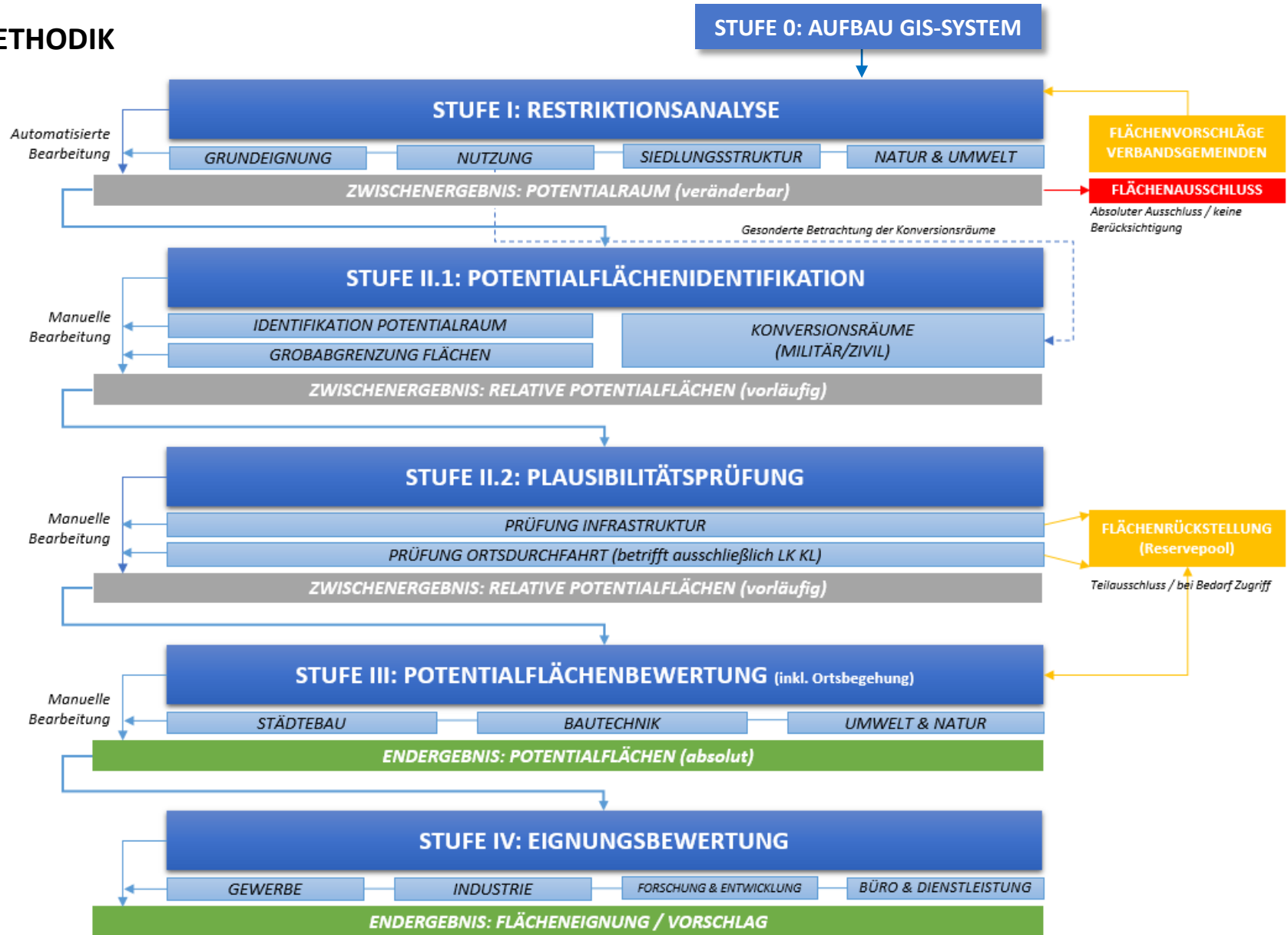
TOP 4: Ermittelte Standortbereiche und Potentialflächen



TOP 5: Entwicklungsempfehlung und -prioritäten

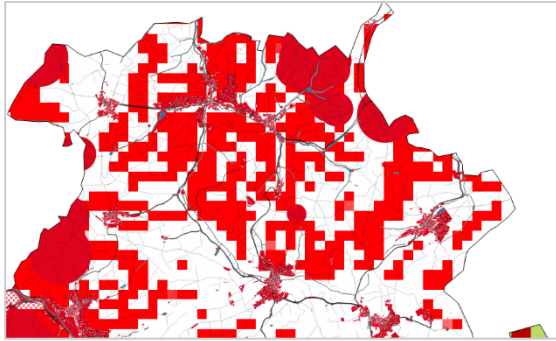
TOP 6: „Kaiserslauterer Modell“ der Gewerbe- und Industrie-
flächenentwicklung

METHODIK

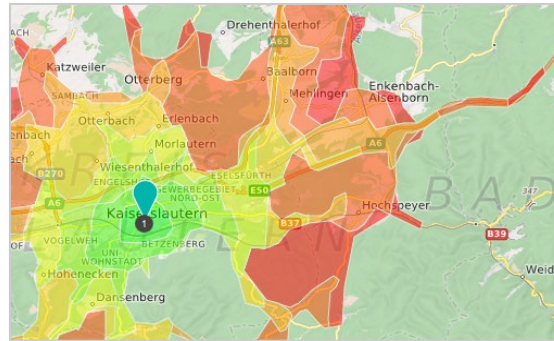


RESTRIKTIONSANALYSE

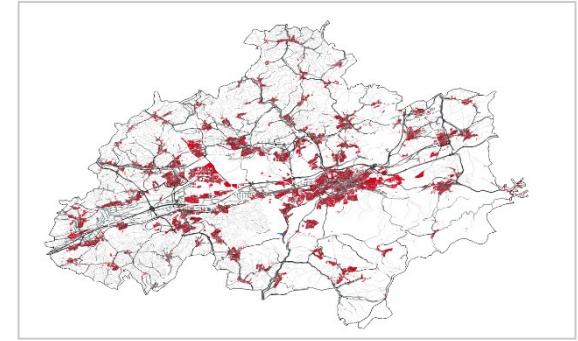
Hangneigung



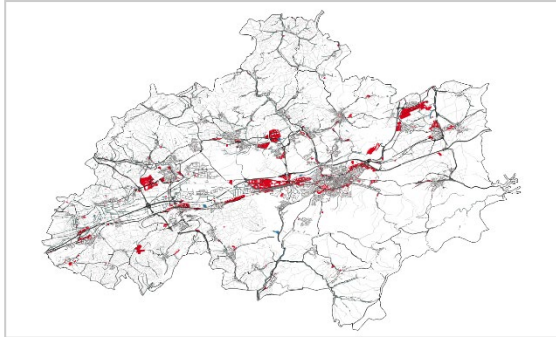
Autobahnanschluss



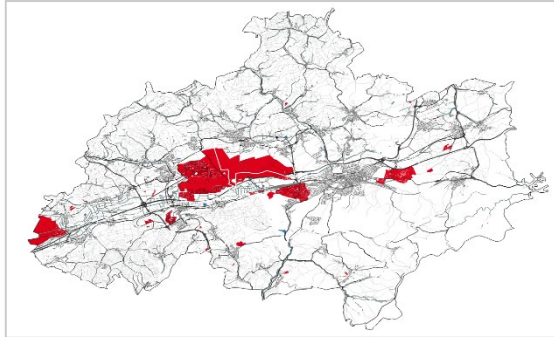
Siedlungsflächen



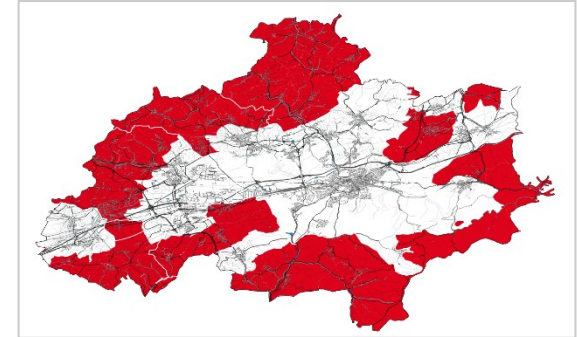
Gewerbe- und Industrieflächen



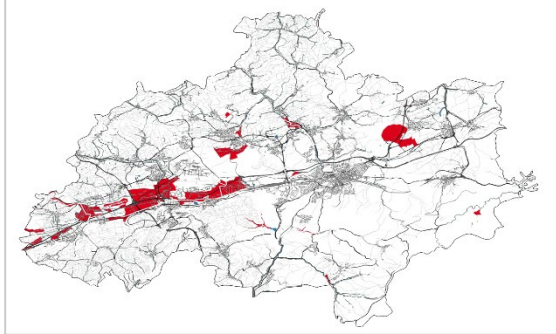
Militärflächen



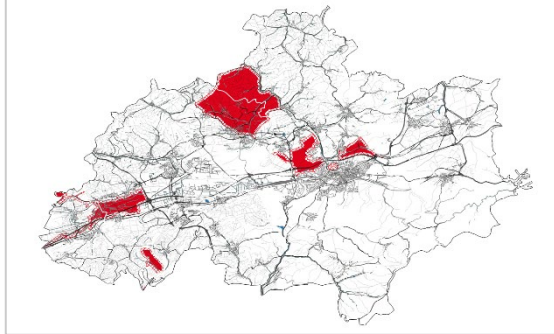
Zentrale Orte & Gemeinden mit G-Funktion



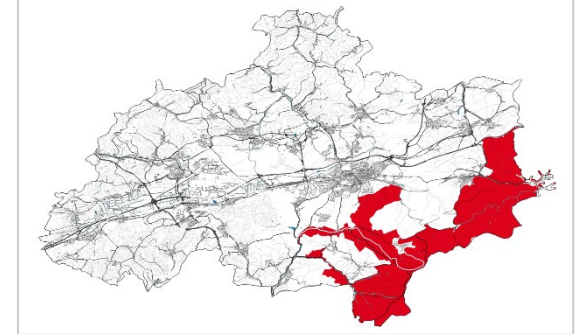
Naturschutzgebiete



Landschaftsschutzgebiete mit Puffer



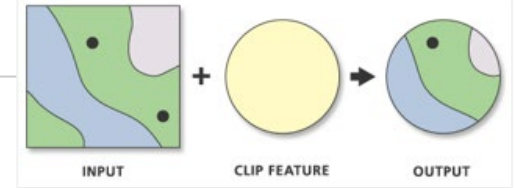
Naturparke ohne Entwicklungszone



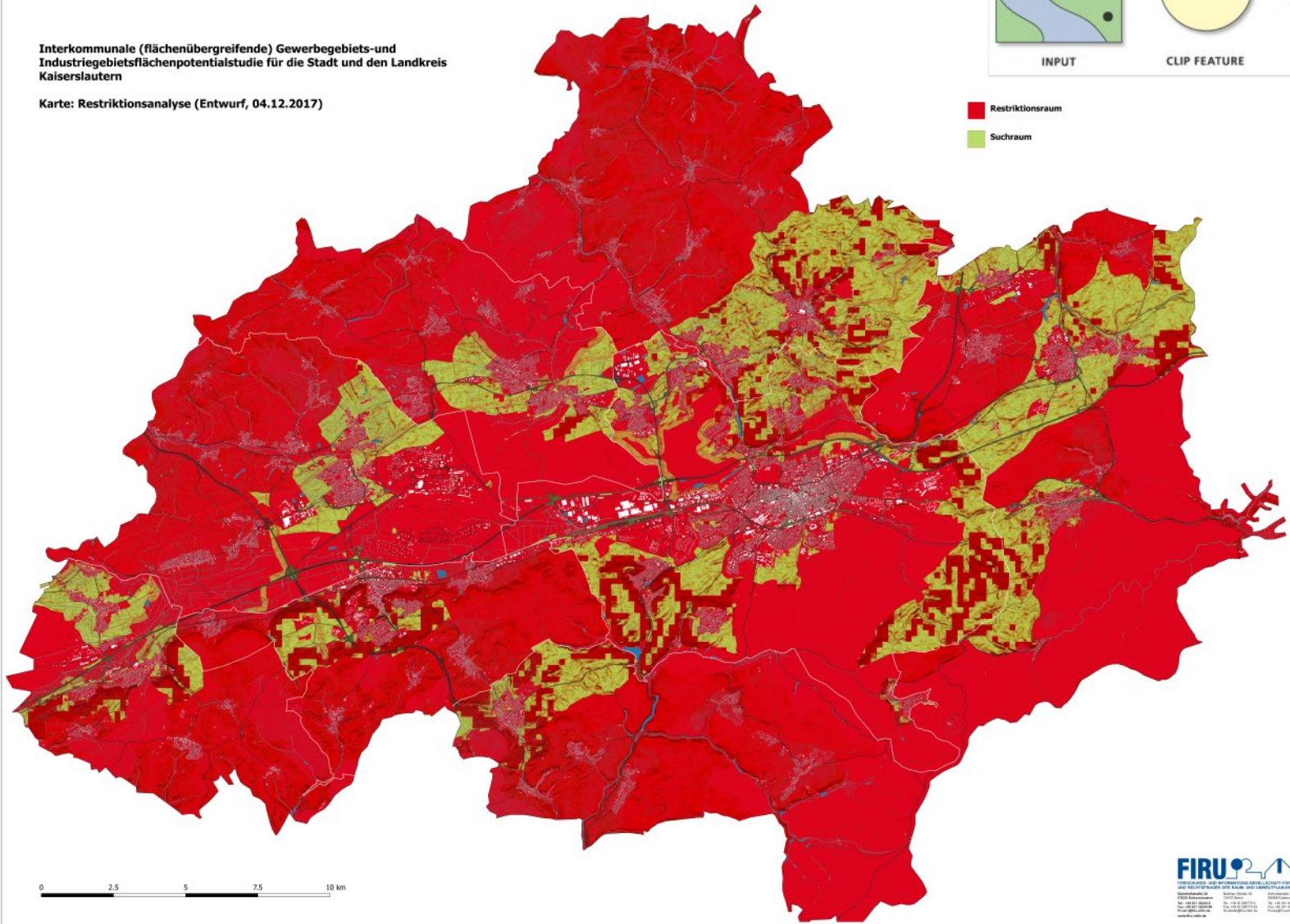
RESTRIKTIONSANALYSE

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

Karte: Restriktionsanalyse (Entwurf, 04.12.2017)



■ Restriktionsraum
■ Suchraum



BEWERTUNG

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. Führungsvorteile
14. Sichtbarkeit und Identifikation
15. Versorgungseinrichtungen
16. Erweiterungsmöglichkeiten
17. Flächenverfügbarkeit

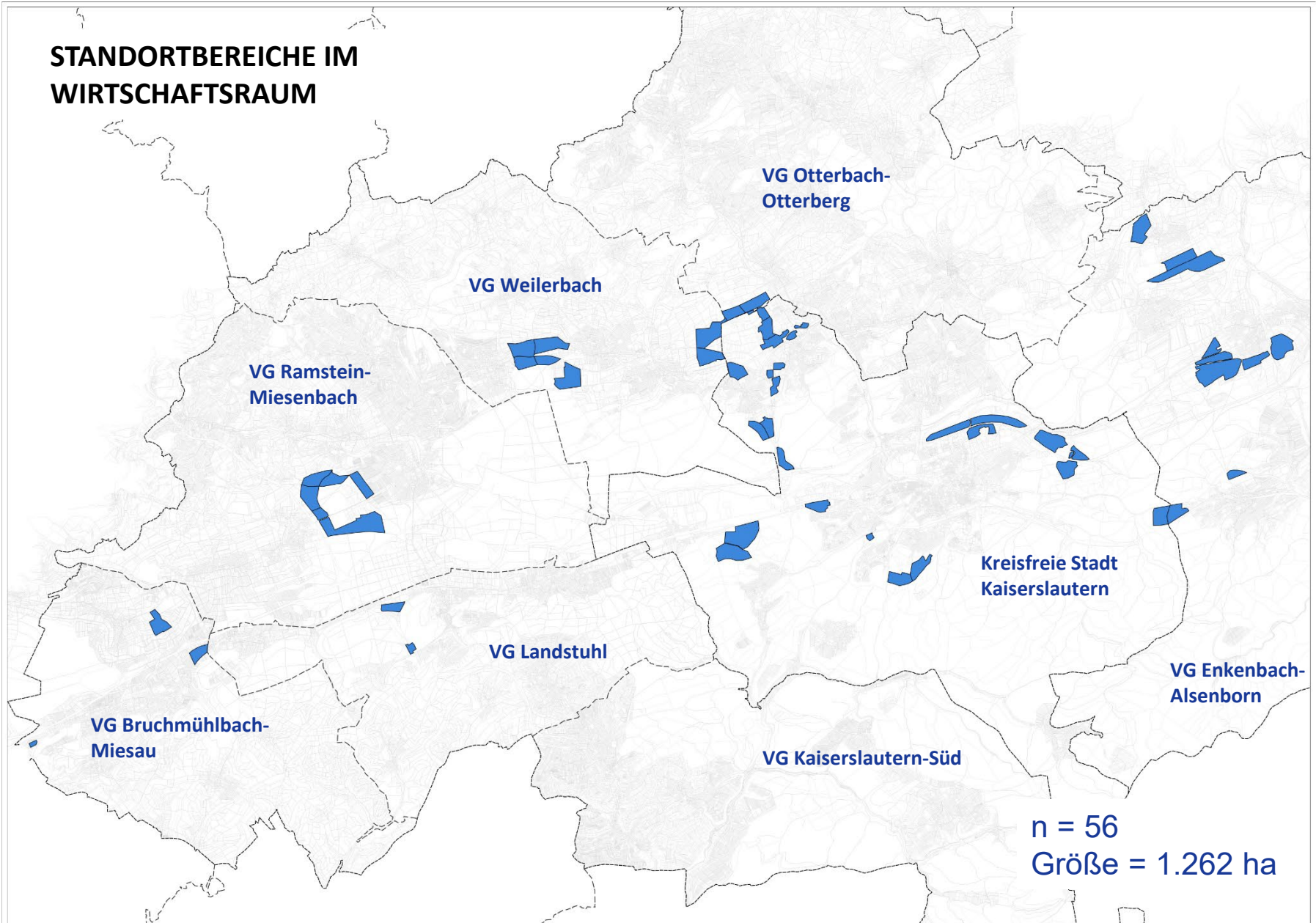
Bautechnik

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

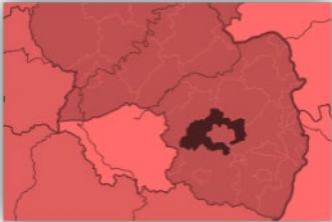
1. Boden
2. Oberflächengewässer
3. Grundwasser
4. Klima
5. Arten und Biotope
6. Landschaftsbild / Erholung

STANDORTBEREICHE IM WIRTSCHAFTSRAUM





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



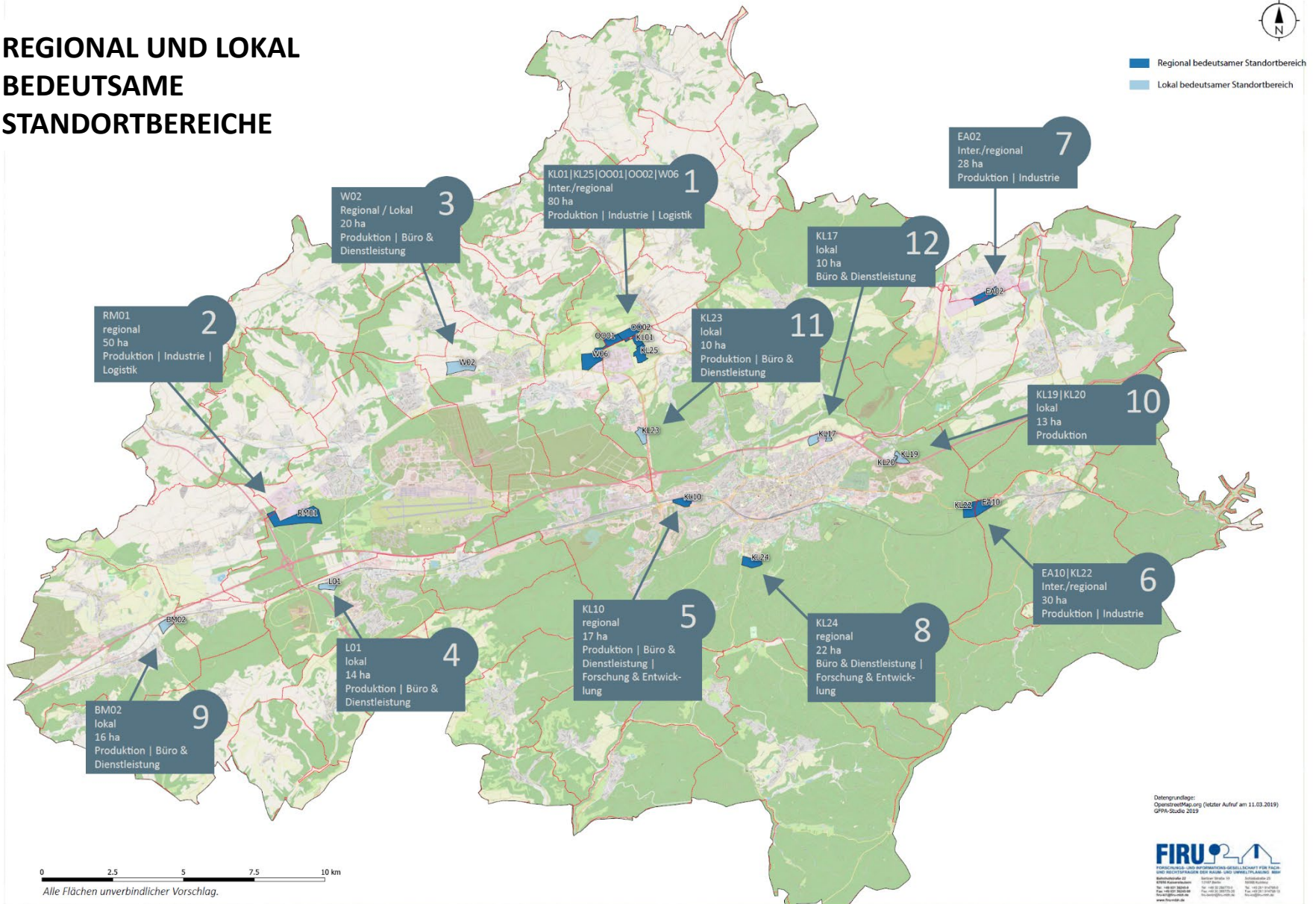
TOP 5: Entwicklungsempfehlung und -prioritäten

TOP 6: „Kaiserslauterer Modell“ der Gewerbe- und Industrie-
flächenentwicklung

IDENTIFIKATION DER RAUMBEDEUTSAMEN STANDORTBEREICHEN

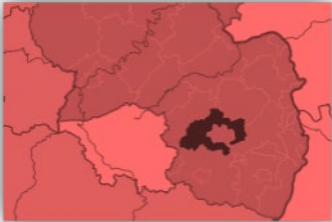
- **Flächengröße:** Zur Sicherung eines ausreichenden planerischen und konzeptionellen Gestaltungsspielraums sowie eines angemessenen Planungshorizontes haben regional bedeutsame Gewerbe- und Industrieflächen eine Mindestgröße von 10 ha.
- **Verkehrsanbindung:** Regional bedeutsame Gewerbe- und Industrieflächen 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. 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.
- **Interkommunale Kooperationsformen:** Bei der Entwicklung von regional bedeutsamen Gewerbe- und Industrieflächen sollten interkommunale Kooperationsformen vorrangig Berücksichtigung finden. Aus gutachterlicher Sicht eignen sich vor allem das Industriegebiet Nord in Kaiserslautern und der Gewerbepark Sembach für eine interkommunale Kooperation.
- **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.

REGIONAL UND LOKAL BEDEUTSAME STANDORTBEREICHE





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



TOP 6: „Kaiserslauterer Modell“ der Gewerbe- und Industrie-
flächenentwicklung

Interkommunale Gewerbebestraategie im Wirtschaftsraum Kaiserslautern

(Stadt und Landkreis Kaiserslautern)

Step 1



Interkommunale Wirtschaftsförderung (WFK)

Step 2



Interkommunales Flächenentwicklungskonzept (GFPA)

Step 3



Interkommunales Gewerbeflächen-Management

Prüfauftrag

- (hoheitlich) Zweckverband Interkommunale Gewerbegebiete (ZV)
- (investiv) Zweckgesellschaft (ZG)

ZV



ZG



„2- Säulen-Modell“

Säule 1 – Zweckverband („konzertiert, auf das Notwendigste beschränkt“) (1)

Der Zweckverband „Interkommunale Gewerbegebiete Wirtschaftsraum Kaiserslautern“ hat folgende Vorteile:



- Umsetzung eines **Leitbildes** mit profilierten Gewerbeflächenangeboten für unterschiedliche Branchen und Anforderungen im Wirtschaftsraum
- Leistungsfähige **Planungsorganisation** aus einer Hand
- Leistungsfähige **Erschließungsorganisation** aus einer Hand
- Leistungsfähige **Vermarktungsorganisation** aus einer Hand
- Leistungsfähige **Fördermitteladresse** für nationale und EU-Mittel
- **Kapitalausstattung** durch Eigenmittel, Förderung und Drittmittel
- Wiedergewinnung der **Entwicklungssteuerung** trotz Haushaltsengpässen
- **Risiko** / Haftung einzelner Gebietskörperschaften gegenüber einer klassischen Baugebietsentwicklung deutlich abgesetzt
- Vorteilsausgleich im Verbandsgebiet/gerechte **Lastenteilung**
- Beschränkung auf wenige hoheitliche, in der Kostenstruktur und im Aufwand **überschaubare Verwaltungsaufgaben** mit geringer Umlagehöhe

Säule 1 – Zweckverband (2)

Für die einzelnen kommunalen Mitglieder eines Zweckverband interkommunale Gewerbegebiete ergeben sich nachfolgende – unterschiedliche **Motivationen / Vorteile**:

- Die kreisfreie Stadt (Oberzentrum) kann infolge eigener Flächenengpässe eine wirtschaftsfördernde **Stadt-Umland-Kooperation** leisten
- Der Landkreis kann für sein Gesamtgebiet eine austarierte gewerbliche Flächenangebotspolitik begleiten und regionale **Entwicklungsschwerpunkte** räumlich verteilen
- Die **Verbandsgemeinden** können die über den jeweiligen Eigenbedarf hinausgehenden regionalen Gewerbeflächenpotentiale im Verbund mit der jeweiligen Ortsgemeinde ohne weitergehende raumordnerische Zulassungsverfahren gestalten
- Die **Ortsgemeinden ohne G-Funktion** können erstmalig Flächen für Gewerbe aktivieren und hieraus für sich Steuerkraft induzieren, die ansonsten nicht möglich ist
- Die **Ortsgemeinden mit G-Funktion** erhalten neben der bisherigen Entwicklungsperspektive auch Partizipation an regionalen Flächenangeboten
- Alle **Standortgemeinden** erarbeiten für sich (perspektivisch) eine Erhöhung der Steuermesszahlen / Erträge
- Es ist eine erwartbar **geringe Verbandsumlage** zu leisten



Säule 2 – Zweckgesellschaft

Beschaffung / Ankauf der Flächen im Zweckverband sowie die **Kosten der Erschließung** stellen - vor dem Hintergrund der kommunalen Haushaltsschwäche - bislang die eigentliche Herausforderung dar.



- Gründung einer Flächenentwicklungsgesellschaft aus dem Gesellschafterkreis der lokalen Finanzinstitute sowie den tätigen Ver- und Entsorgungsträgern
 - Bereitstellung Fremdkapital durch lokale Finanzinstitute mit interkommunaler Trägerschaft
 - Finanzierung aus dem Delta von Ankauf unentwickelten Landes zum Abverkauf von gewerblichen Bauland sowie Entgeltzahlungen seitens des Zweckverbandes
 - Langfristige Ankaufs- und Optionspolitik durch Gegenwert des Grundstücks
 - Einsatz erfahrenen technischen und kaufmännischen Personals
 - Kostengünstige Planung und Bau von Erschließungsanlagen
 - Nutzung der steuerlichen Vorteile
 - Bedarfsweise Überlassung der hergestellten Erschließungsanlagen Eigentum des ZV
 - **Für die lokale Kreditwirtschaft eröffnet sich hieraus die Chance zu erweiterten Finanzierungsgeschäften und Vorkundenbindung**
 - **Für die lokalen Träger der Ver- und Entsorgung eröffnet sich die Chance zur Ausweitung der klassischen Erschließungstätigkeiten**
 - **Für die Wirtschaftsförderungsgesellschaft WFK eröffnet sich die Chance auf Geschäftsfelderweiterung**

Förderung durch Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau



- **Abstimmungstermin am 26.1.2022 zwischen Frau Staatssekretärin Dick-Walther, Landrat Kaiserslautern Ralf Leßmeister, OB Stadt Kaiserslautern Dr. Klaus Weichel und WFK**



- **Auf Grundlage der Vorarbeiten und der Innovationskraft werden Förderungen in Aussicht gestellt:**

- Reguläre Infrastrukturförderung
- Förderzuschlag für interkommunale Aktivitäten
- Förderzuschlag für das Modellprojekt (rechtlichen Begleitung, Profilierungsüberlegungen, Kommunikationsmaßnahmen, Vermarktung, etc.)

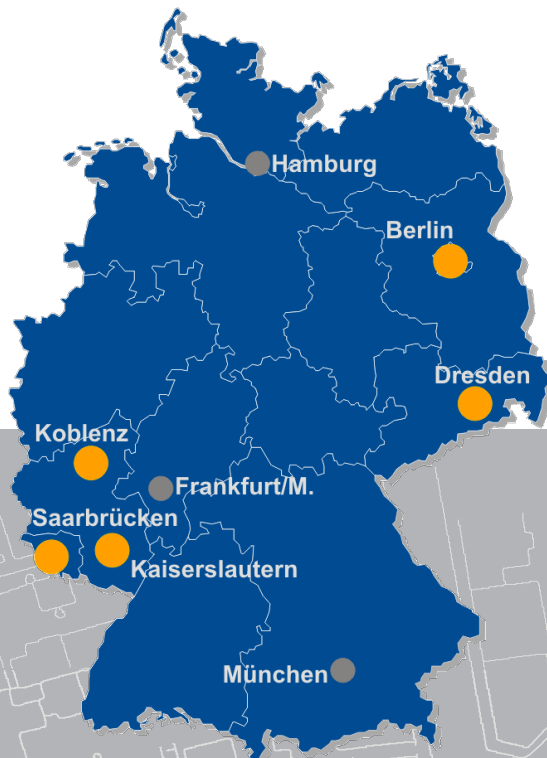


- **Nächste Schritte und Zeitplanung:**

- Projektzeitraum von 1. März bis 31. Dezember 2022
- Nach Mittelbewilligung Beauftragung Rechtsgutachten
- Bis 31. Oktober 2022 sollen im Einvernehmen mit Stadt und Landkreis (OB und Landrat) die notwendigen Schritte zur regionalen Umsetzung des Modells in Kaiserslautern durch die politischen Gremien durchgeführt werden



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