



Ergebnispräsentation



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



„Konversionsflächenkataster für den Landkreis Kaiserslautern“



27. August 2018 | Kreistag Kaiserslautern



Auftraggeber:

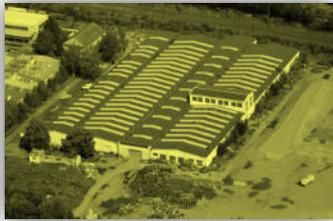


Deutschordensaal der Kreissparkasse
Kaiserslautern

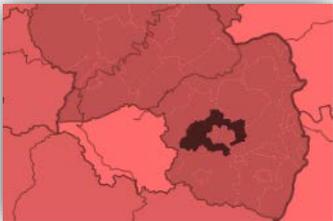
M.Sc. Maximilian Essig (FIRU mbH)

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

Tagesordnung



TOP 1: Auftrag und Zielsetzung der Studie



TOP 2: Ergebnisse – Konversionskataster Landkreis Kaiserslautern



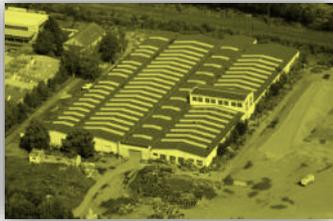
TOP 3: Ergebnisse der Gewerbeflächenprognose 2040

TOP 4: Ermittelte Standortbereiche und Potentialflächen

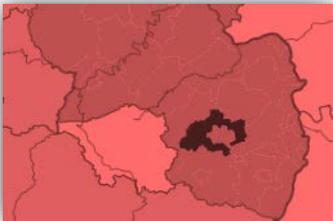


TOP 5: Handlungsempfehlungen und Ausblick

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: Handlungsempfehlungen und Ausblick

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

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

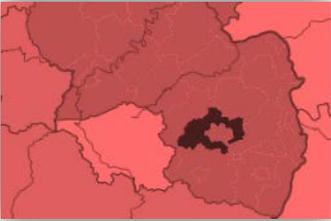
Dipl.-Ing. Karl-Ludwig Kusche



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: Handlungsempfehlungen und Ausblick



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



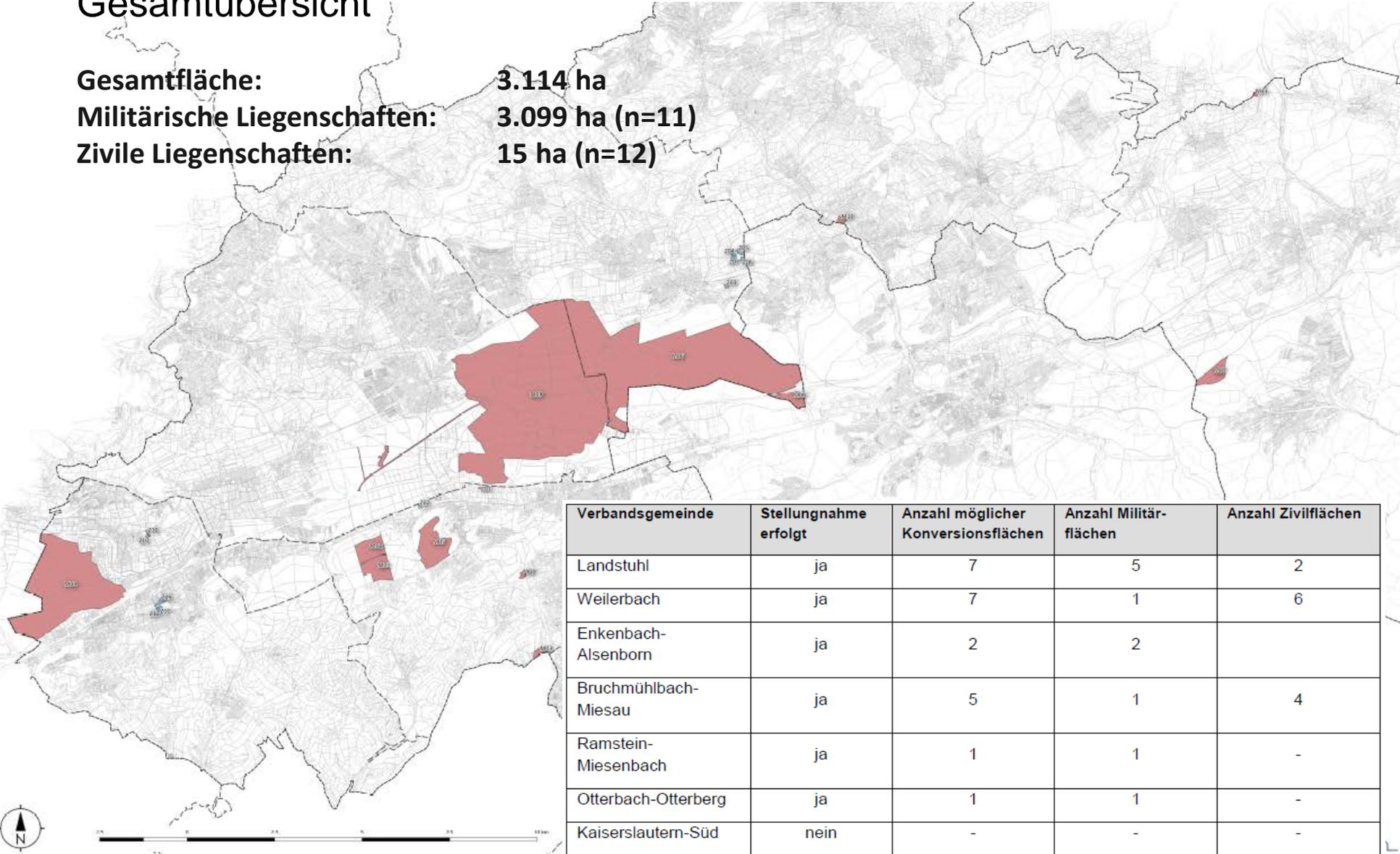
Output:

- Kataster
- Steckbriefe
- Thematische Karten



Gesamtübersicht

Gesamtfläche: 3.114 ha
Militärische Liegenschaften: 3.099 ha (n=11)
Zivile Liegenschaften: 15 ha (n=12)



Verbandsgemeinde	Stellungnahme erfolgt	Anzahl möglicher Konversionsflächen	Anzahl Militärflächen	Anzahl Zivilflächen
Landstuhl	ja	7	5	2
Weilerbach	ja	7	1	6
Enkenbach-Alsenborn	ja	2	2	
Bruchmühlbach-Miesau	ja	5	1	4
Ramstein-Miesenbach	ja	1	1	-
Otterbach-Otterberg	ja	1	1	-
Kaiserslautern-Süd	nein	-	-	-

Zusammenfassung der Ergebnisse zu den militärischen Liegenschaften

- Im Landkreis Kaiserslautern wurden insgesamt **11 militärische Liegenschaften** identifiziert
- Die Gesamtfläche der militärischen Liegenschaften beträgt rund **3.099 ha**
- Alle Militärflächen verfügen über eine äußere Erschließung, wobei deren Art von asphaltierten Wirtschaftswegen bis hin zu der Kategorie Landstraße reichen.
- Bis auf zwei Ausnahmen können alle Militärflächen einen Anschluss an eine Grunderschließung (Gas-, Wasser-, Stromversorgung) vorweisen.
- Größtenteils im faktischen Außenbereich
- **Nach Auskunft der BIMA sind Flächenaufgaben aktuell nicht vorgesehen**

lfd.-Nr.α	Nameα	VGα	Fläche-¶ (in-ha)α	Eigentumα
M01α	Breitenwald-Rifle-Rangeα	Landstuhlα	45,93α	BIMAα
M02α	SatCom-α	Landstuhlα	43,79α	BIMAα
M03α	MAEWTF-Polygone-(Bann)α	Landstuhlα	6,73α	BIMAα
M04α	MAEWTF-Polygone-(Oberarnbach)α	Landstuhlα	2,94α	BIMAα
M05α	LRMC-Regional-Medical-Centerα	Landstuhlα	82,41α	BIMAα
M06α	Militärflächen-im-Gebiet-der-Gemeinden-Rodenbach-und-Weilerbachα	Weilerbachα	1.008,80α	Landesforsten-RLPα
M07α	Ammunition-Sto-rage-Annex-Hochspeyerα	Enkenbach-Alsenbornα	30,73α	BIMAα
M08α	Army-Depot-Miesauα	Bruchmühl-bach-Miesauα	476,18α	BIMAα
M09α	Ramstein-Air-Baseα	Ramsteinα	1.396,78α	BIMAα
M10α	AFN-Sender-Sambachα	Otterbach-Otterbergα	3,78α	k.A.α
M11α	Kläranlage-USα	Enkenbach-Alsenbornα	1,08α	BIMAα

Zusammenfassung der Ergebnisse zu den zivilen Liegenschaften

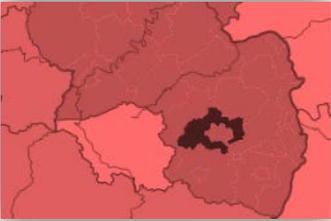
- Im Landkreis Kaiserslautern wurden insgesamt **12 zivile Liegenschaften** identifiziert
- Die Gesamtfläche der militärischen Liegenschaften beträgt rund **15,4 ha**
- Bis auf drei Liegenschaften (Z09, Z10, Z11) weisen die Flächen, die einer ehemaligen oder momentanen zivilen Nutzung zuzuordnen sind, eine gut ausgebaute äußere Erschließung vor.
- **Die meisten Liegenschaften sind allerdings „Baulücken“ und keine klassischen Konversionsflächen**

lfd.-Nr.	Name	VG	Fläche (in ha)
Z01	GE-Grundstück	Landstuhl	0,69
Z02	GE-Grundstück	Landstuhl	0,91
Z03	Gewerbegebiet „Am Tränkwald“	Weilerbach	1,25
Z04	Industriegebiet „Hühnerbusch“	Weilerbach	0,75
Z05	Industriegebiet „Hühnerbusch“	Weilerbach	0,87
Z06	Industriegebiet „Hühnerbusch“	Weilerbach	1,08
Z07	Industriegebiet „Hühnerbusch“	Weilerbach	1,48
Z08	Industriegebiet „Hühnerbusch“	Weilerbach	0,64
Z09	Industriegebiet „Am Güterbahnhof“	Bruchmühlbach-Miesau	4,37
Z10	Gewerbegebiet „Pfühlstraße“	Bruchmühlbach-Miesau	1,34
Z11	Alte Porzellanfabrik	Bruchmühlbach-Miesau	1,06
Z12	Alte Fläche Stenger	Bruchmühlbach-Miesau	0,97

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: Handlungsempfehlungen und Ausblick

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



Gewerbeflächenhochrechnung bis ins Jahr 2040 / Trendberechnung

- Hochrechnung des zukünftigen gewerblichen Flächenbedarfs des Wirtschaftsraums Kaiserslautern bis ins Jahr 2040 erfolgt auf Grundlage von bereitgestellten Statistiken (2006 bis 2016) der WFK (Ansiedlungen, Nachfrage) und Reserveflächenberechnungen der Stadt (ca. 33 ha) und des Landkreises (ca. 58 ha)
- Ziel der Betrachtungsmethode ist die Ableitung der durchschnittlichen Flächeninanspruchnahme für einen Vergangenheitszeitraum zur Hochrechnung des zukünftigen Bedarfs

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

Ergebnisse der GIFPRO-Modelle 2040 für die Stadt und den Landkreis Kaiserslautern

➤ Kreisfreie Stadt Kaiserslautern

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	

➤ Landkreis Kaiserslautern

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	

Hochrechnung / Prognose 2040 (2018-2040)➤ **Prognose Stadt Kaiserslautern 2040:**

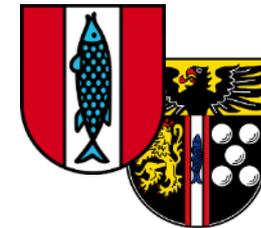
- Quote: 4,6 ha (brutto) pro Jahr
- Bis 2040: 102 ha (brutto)

➤ **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)

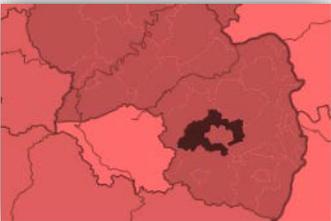


➔ Im Ergebnis der Prognose kann festgehalten werden, dass die Reserveflächen den aktuellen und kurzfristigen Bedarf decken. Allerdings ist davon auszugehen, dass die Reserveflächen zwischen 2025 und 2030 aufgebraucht sein werden und daher Maßnahmen zur mittelfristigen und langfristigen Baulandentwicklung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

Tagesordnung



TOP 1: Auftrag und Zielsetzung der Studie



TOP 2: Ergebnisse – Konversionskataster Landkreis Kaiserslautern

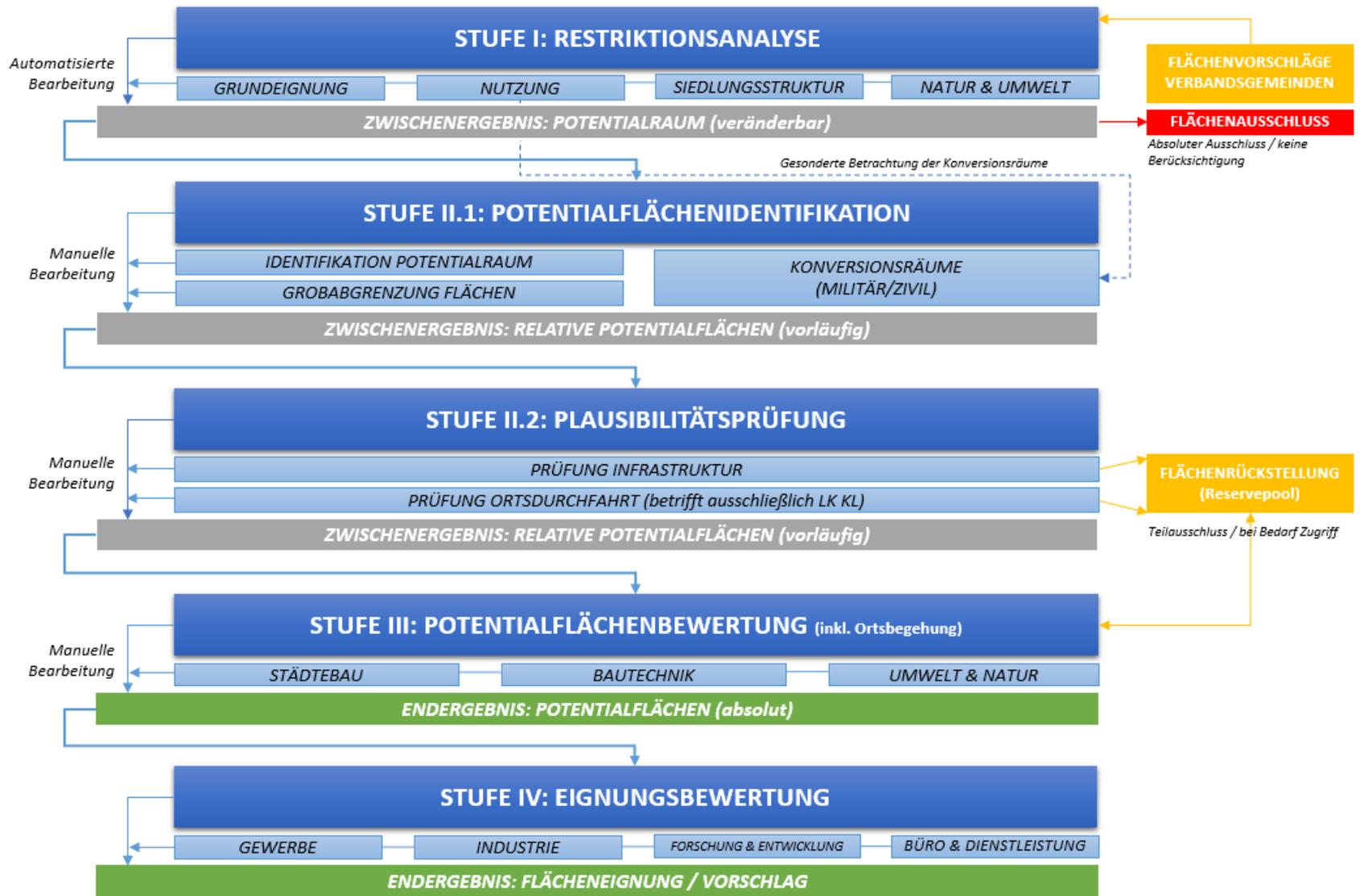


TOP 4: **Ermittelte Standortbereiche und Potentialflächen**

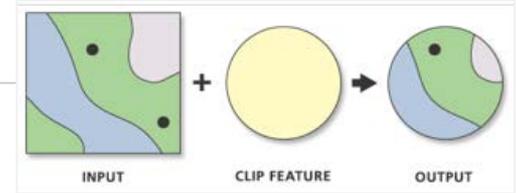


TOP 5: Handlungsempfehlungen und Ausblick

Vorgehensweise und Methodik



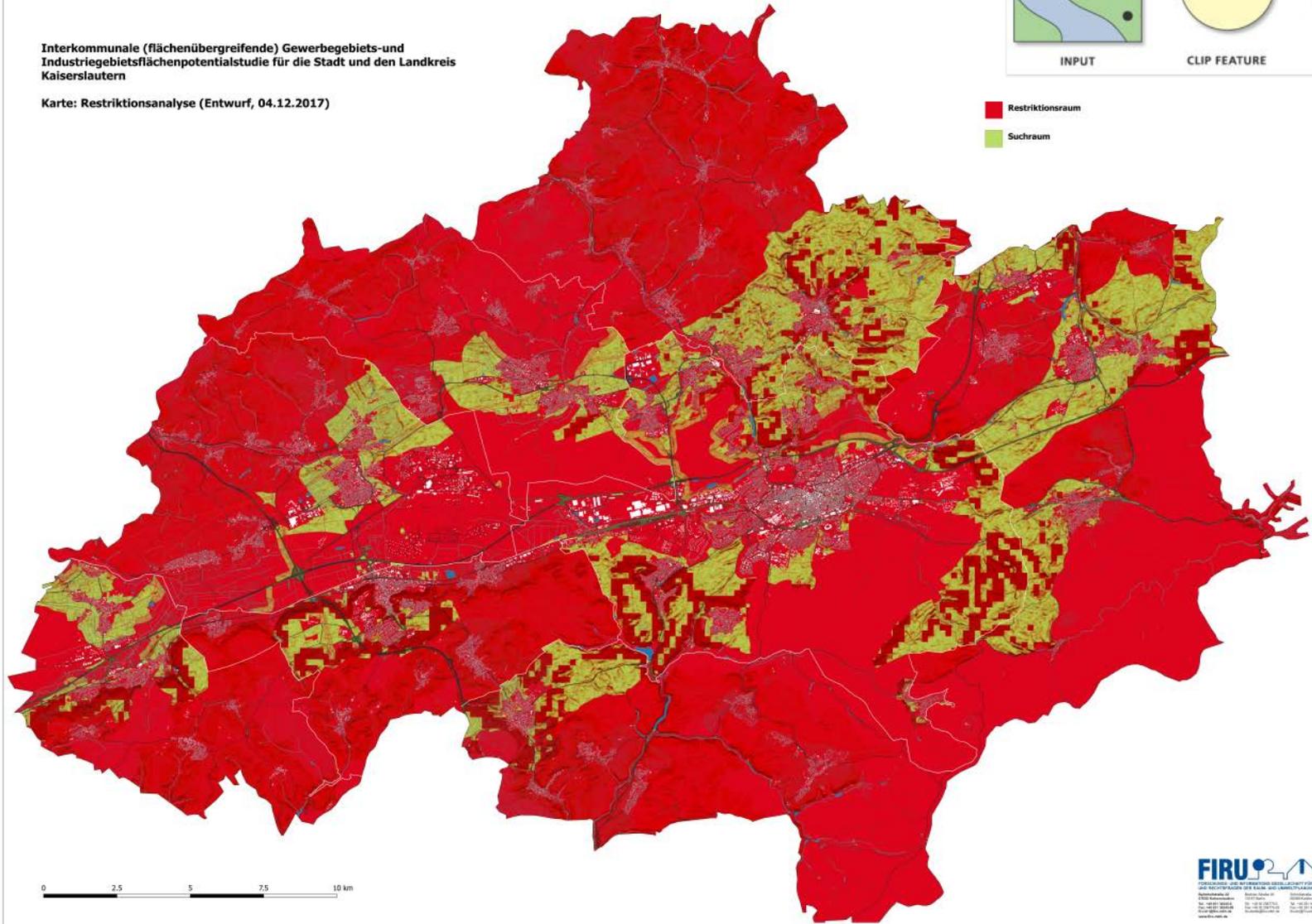
Stufe I: Restriktionsanalyse



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

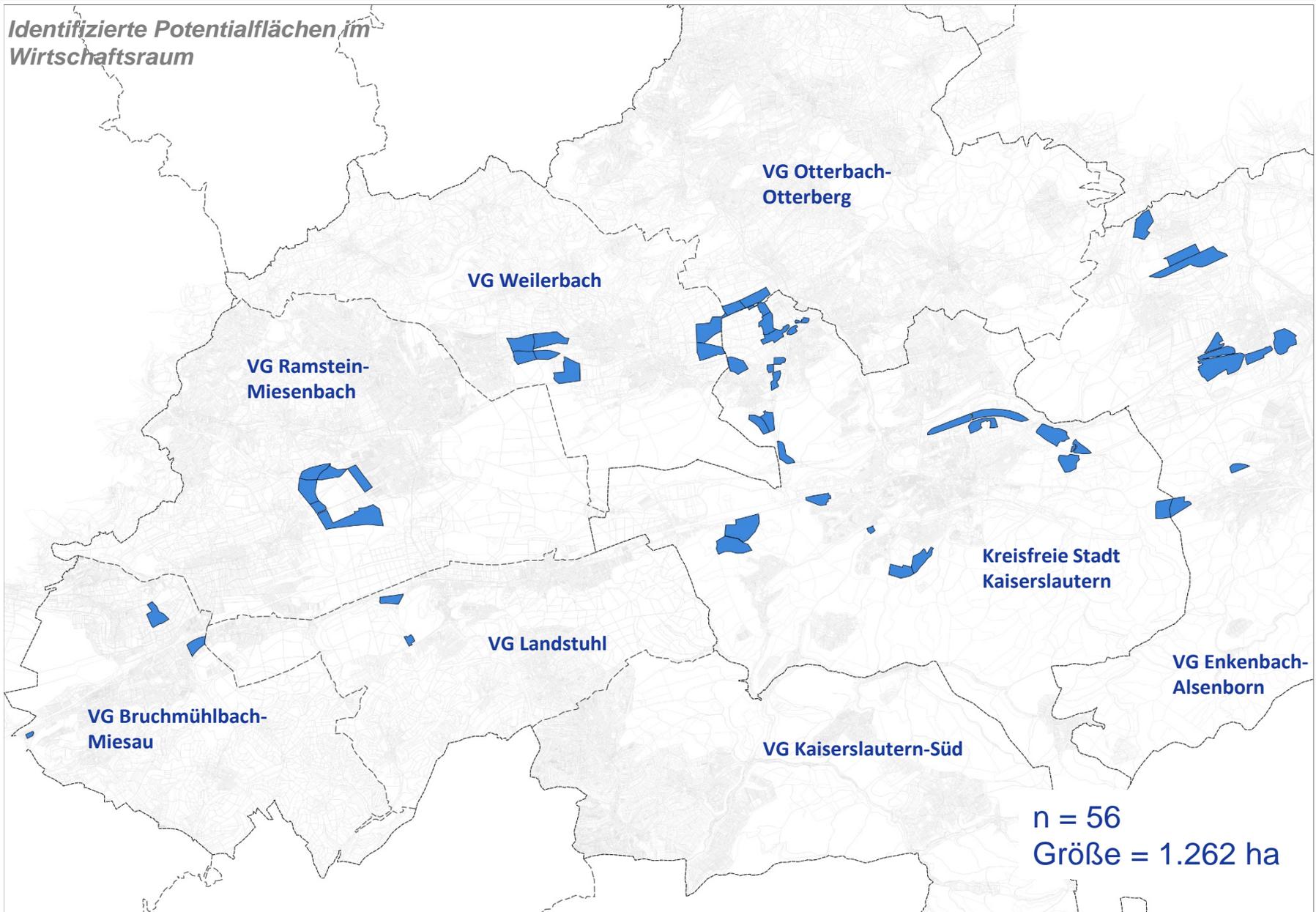
Karte: Restriktionsanalyse (Entwurf, 04.12.2017)

■ Restriktionsraum
■ Suchraum



FIRU mbH
Forschungsinstitut für Wirtschaftsinformatik und Standortentwicklung
Forschungsinstitut für Wirtschaftsinformatik und Standortentwicklung
Forschungsinstitut für Wirtschaftsinformatik und Standortentwicklung

Identifizierte Potentialflächen im Wirtschaftsraum



n = 56
Größe = 1.262 ha

Standörtliche Entwicklungsempfehlung zur Deckung des prognostizierten Gewerbeflächenbedarfs

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 eignen und für eine Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung neben anderen 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

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

Empfehlungsannahmen

Empfehlung basiert auf den nachfolgenden Kriterien und Annahmen:

- Berechnungsgrundlage: Bedarfssimulation bis ins Jahr 2040
- Potentialflächen in der **Nähe zu bestehenden etablierten Gewerbeansiedlungen** wurden bevorzugt (Branding, Infrastrukturkosten)
- Potentialflächen mit großer räumlicher Ausdehnung wurden bevorzugt behandelt
- **Aussicht auf interkommunale Kooperation**
- Potentialflächen mit einer erhöhten Aussicht auf **Baurechtsschaffung**

ABER:

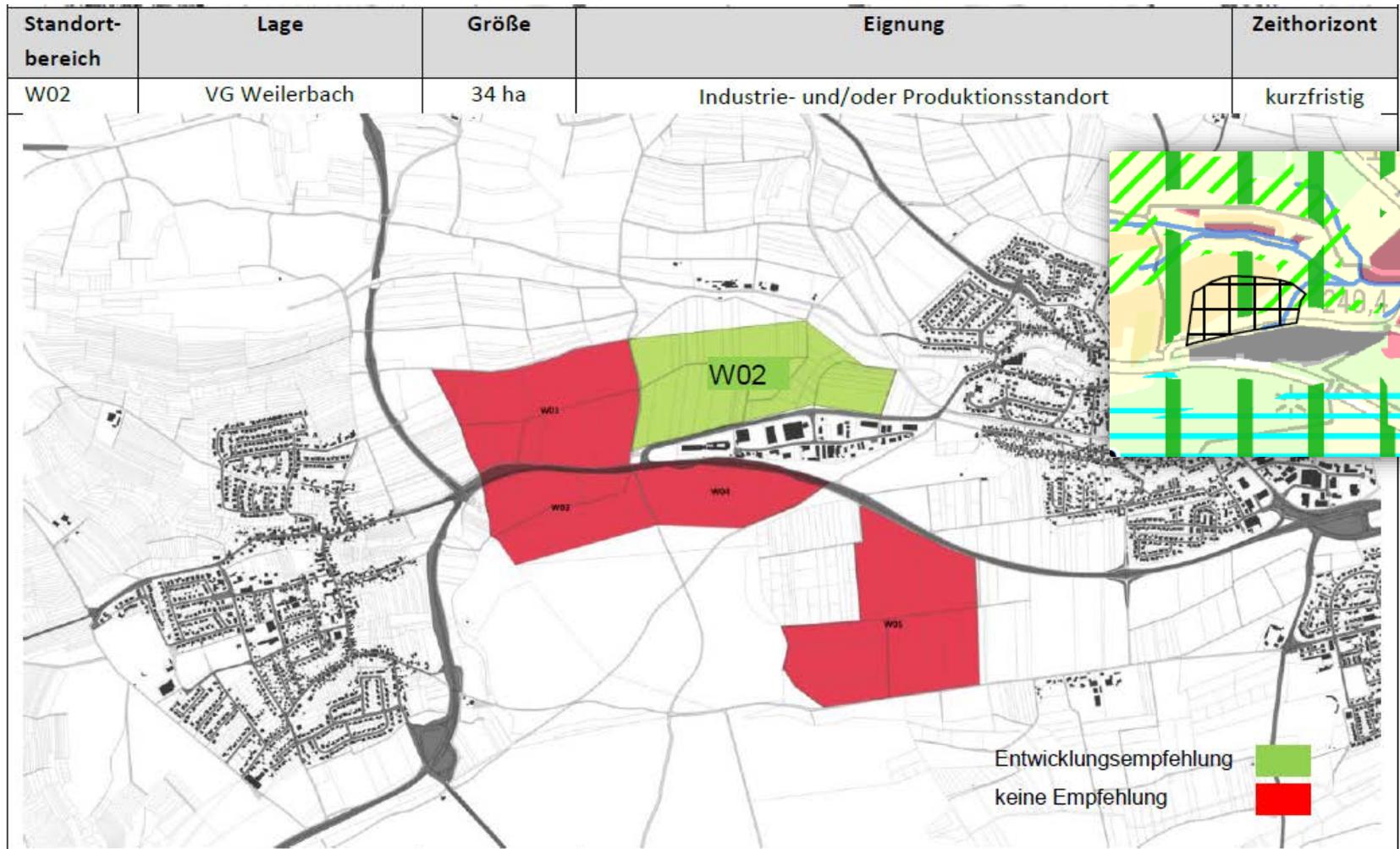
- Die **Flächenverfügbarkeit** (Eigentumsverhältnisse) wurde nicht berücksichtigt -> Ist eine Fläche nicht oder nur zum Teil mobilisierbar sollte eine gleichwertige Fläche (Nutzungsspektrum) nachrücken
- Die Empfehlung ist außerdem **idealtypisch**, nicht bindend und berücksichtigt nicht die kommunalen Planungshoheiten, eine Substitution der empfohlenen Flächen ist zu jeder Zeit möglich und Grundlage von weiterführenden Untersuchungen bzw. strategischen Diskussionen

Standörtliche Entwicklungsempfehlung zur Bedarfsdeckung

Standortbereich	Lage	Größe	Eignung	Zeithorizont
RM01	VG Ramstein-Miesenbach	72 ha	Industrie- und/oder Produktions- und/oder Logistikstandort	mittelfristig



Standörtliche Entwicklungsempfehlung zur Bedarfsdeckung



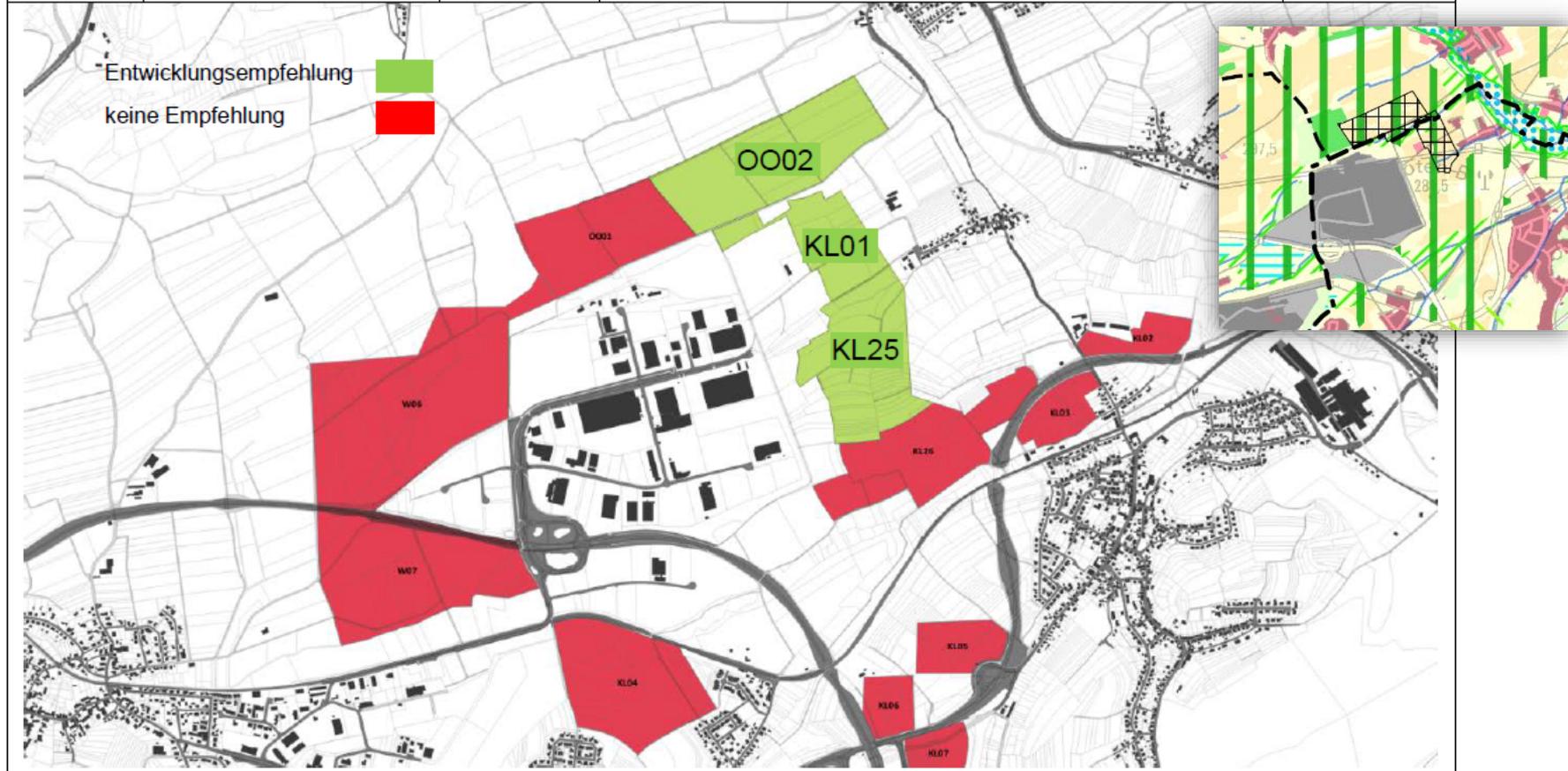
Standörtliche Entwicklungsempfehlung zur Bedarfsdeckung

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



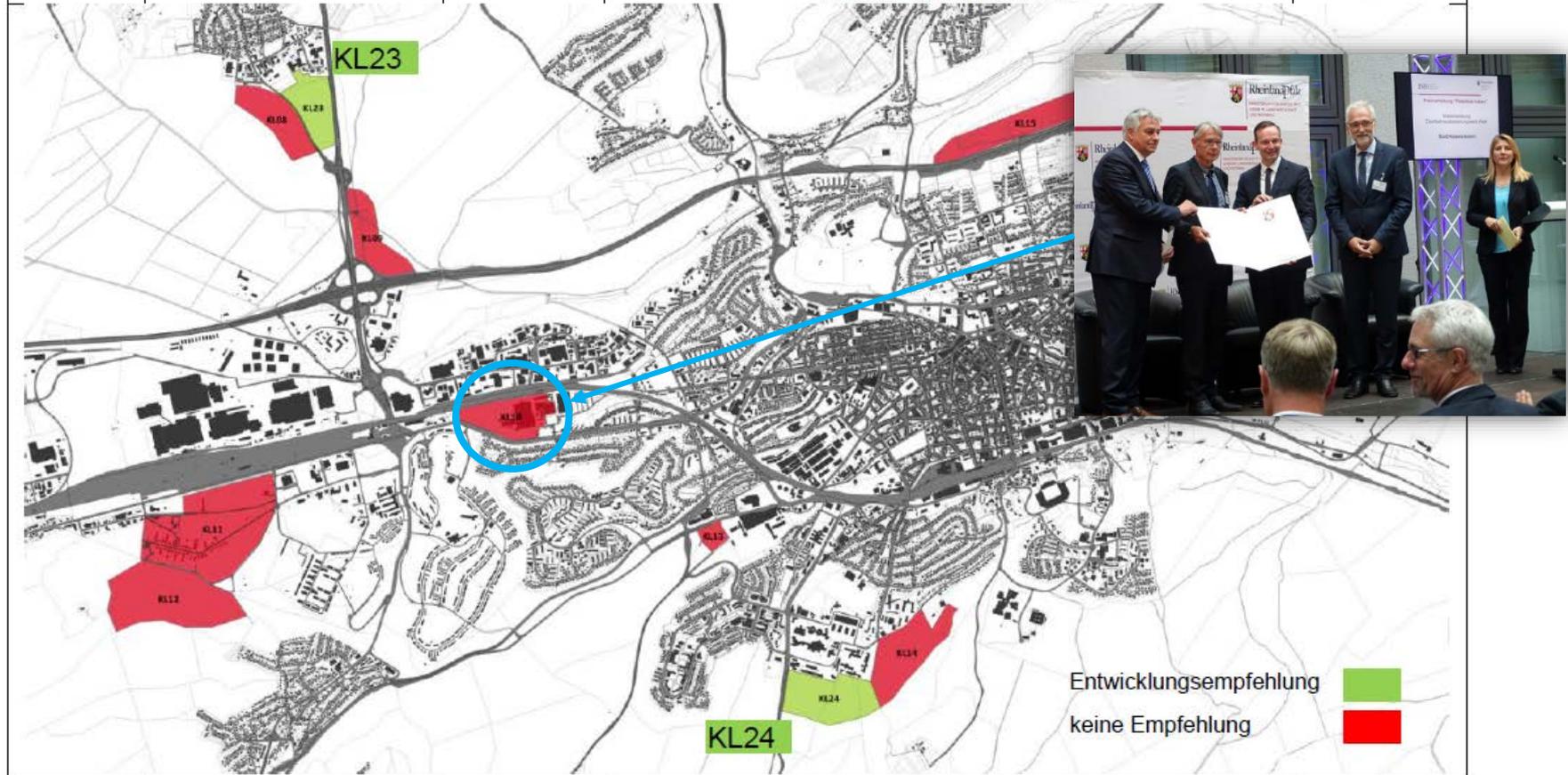
Standörtliche Entwicklungsempfehlung zur Bedarfsdeckung

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



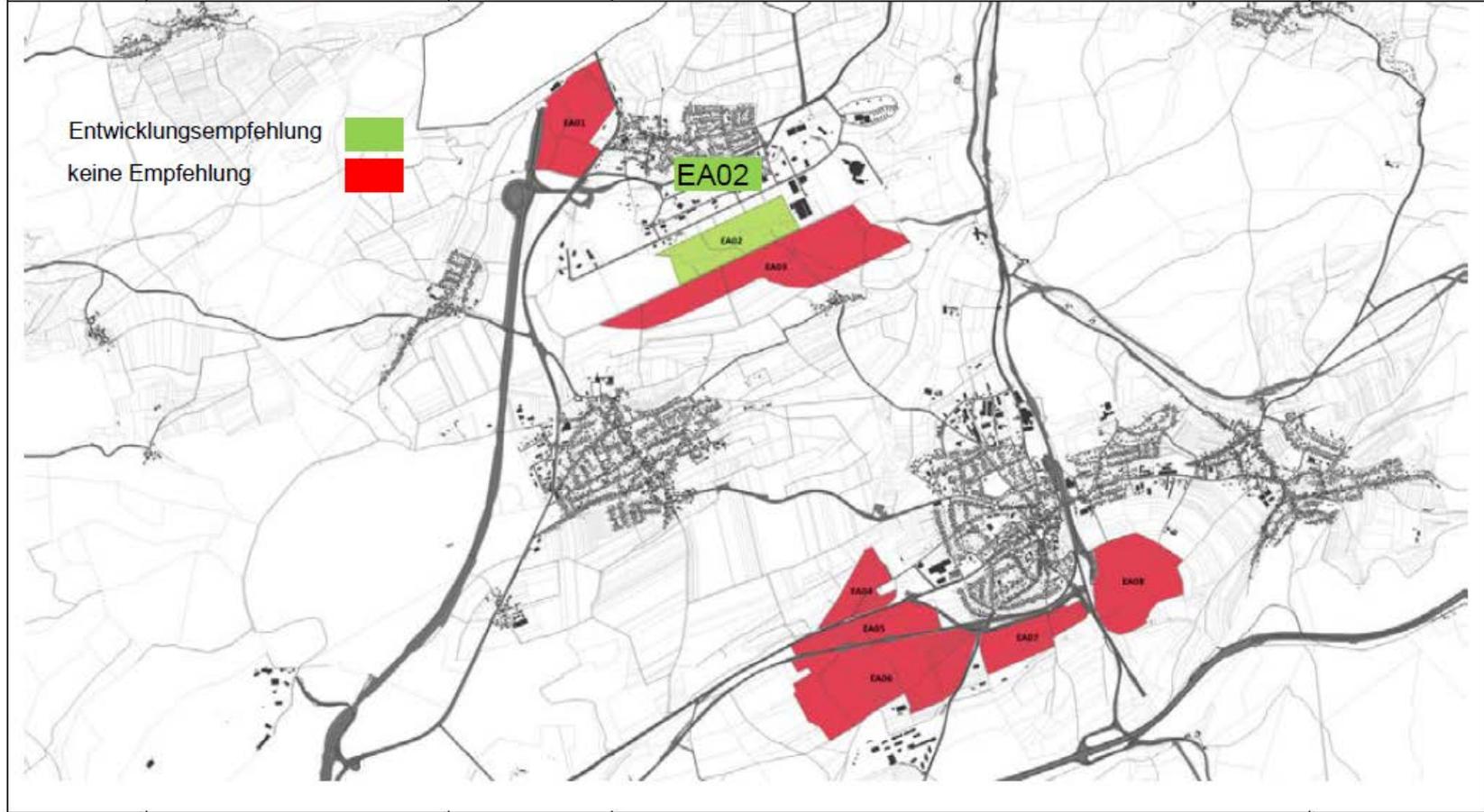
Standörtliche Entwicklungsempfehlung zur Bedarfsdeckung

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

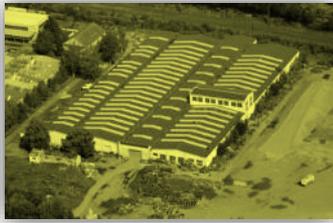


Standörtliche Entwicklungsempfehlung zur Bedarfsdeckung

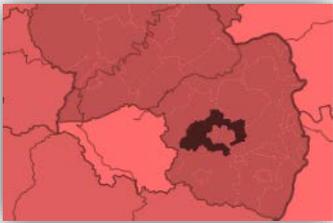
Standortbereich	Lage	Größe	Eignung	Zeithorizont
EA02	VG Enkenbach-Alsenborn	28 ha	Industrie- und/oder Logistikstandort	Langfristig



Tagesordnung



TOP 1: Auftrag und Zielsetzung der Studie



TOP 2: Ergebnisse – Konversionskataster Landkreis Kaiserslautern



TOP 4: Ermittelte Standortbereiche und Potentialflächen



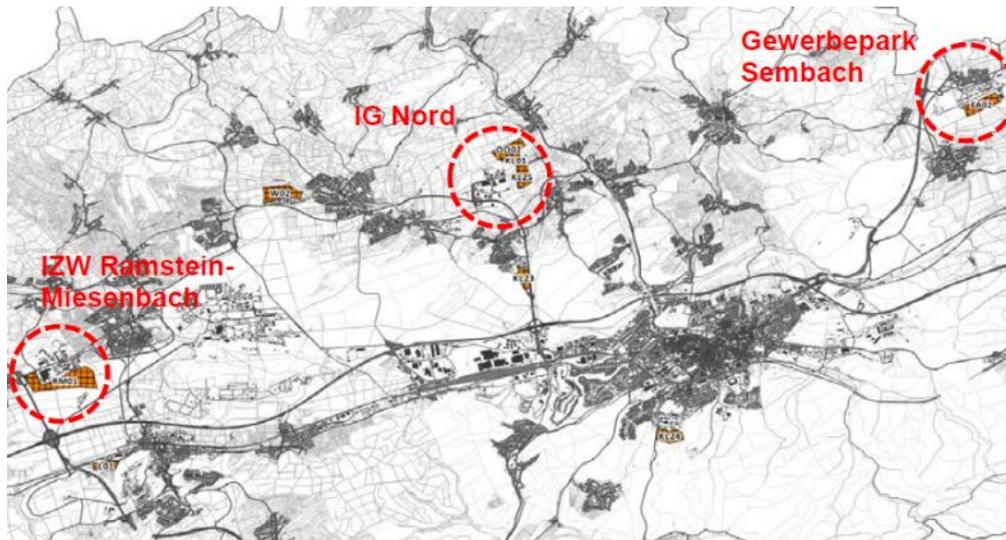
TOP 5: Handlungsempfehlungen und Ausblick

Zentrale Handlungsempfehlungen und weiteres Vorgehen

- **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).
- **Bedarfsdeckung:** 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. Aus gutachterlicher Sicht werden bis ins Jahr 2040 mindestens 168 Hektar Bruttobauland benötigt.

Zentrale Handlungsempfehlungen und weiteres Vorgehen

- **Arrondierung:** 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.



- **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. (Offenlage)

Zentrale Handlungsempfehlungen und weiteres Vorgehen

- **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.**

➤ **Gewerbeflächenentwicklung und Bodenmobilisierung**

- Errichtung eines interkommunalen Gewerbeflächenzweckverbandes
- **Gründung einer (vollständig oder mehrheitlich) öffentlichen Zweckgesellschaft für Erwerb, Entwicklung und Betrieb der Gewerbeflächen**



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