



# Verbandsgemeinde Weilerbach

## Gewerbeflächenanalyse

Stand: Januar 2018 mit Ergänzungen von August 2023



**STADTPLANUNG  
LANDSCHAFTSPANUNG**

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler  
Dipl. Ing. Heiner Jakobs SRL  
Stadtplaner Roland Kettering

Bruchstraße 5  
67655 Kaiserslautern

Telefon: 0631 . 361 58 - 0  
Telefax: 0631 . 361 58 -24  
E-Mail : buero@bbp-kl.de  
Web : www.bbp-kl.de

## **Gliederung / Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Zielsetzung und Vorgehensweise .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Bedeutung und Rahmenbedingungen von Gewerbeflächen.....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Rahmenbedingungen und Einordnung der Verbandsgemeinde Weilerbach .....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Analyse des aktuellen Gewerbeflächenangebots .....</b>	<b>6</b>
4.1	Bestehende Gewerbegebiete / -flächen.....	6
4.1.1	Gewerbegebiet „Auf dem Immel“, Weilerbach.....	7
4.1.2	Gewerbegebiet „Im Weidengarten“, Weilerbach .....	8
4.1.3	Gewerbegebiet „Am Tränkwald“, Rodenbach .....	9
4.1.4	Interkommunales Industriegebiet „Hühnerbusch“, Rodenbach.....	10
4.2	Verfügbare Gewerbeflächen/-reserven.....	11
<b>5</b>	<b>Potentialflächen für weitere Gewerbegebietsausweisungen .....</b>	<b>13</b>
<b>6</b>	<b>Fazit.....</b>	<b>15</b>

## 1 Zielsetzung und Vorgehensweise

Ziel der vorliegenden Arbeit ist im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Weilerbach die Analyse der Gewerbeflächensituation sowie die Empfehlung neuer gewerblicher Bauflächen im Verbandsgemeindegebiet. Auf Grundlage einer Bestandsaufnahme soll dabei die derzeitige Situation hinsichtlich der Ausstattung mit Gewerbeflächen dargestellt und analysiert sowie in einem weiteren Schritt der Bedarf abgeleitet werden. Auf der Analyse und der Bedarfsableitung aufbauend sollen letztlich mögliche Potentialflächen aufgezeigt werden, um die (zukünftige) Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen innerhalb der Verbandsgemeinde befriedigen zu können.

Zu Beginn der Arbeit werden zunächst die allgemeine Bedeutung sowie die Rahmenbedingungen zu Gewerbeflächen aufgezeigt, um deren Relevanz für eine Verbandsgemeinde besser nachvollziehen zu können. Im Anschluss daran wird dann konkret auf die Verbandsgemeinde Weilerbach eingegangen und deren Rahmenbedingungen sowie (geographische) Lage und Erreichbarkeit dargestellt.

Darauf aufbauend wird auf Basis des derzeit gültigen Flächennutzungsplans aus dem Jahr 2007 sowie der internetgestützten Erhebungsplattform „Raum+Monitor“ das aktuelle Gewerbeflächenangebot der Verbandsgemeinde Weilerbach dargestellt. Die Plattform „Raum+Monitor“ stellt eine technisch/methodische Weiterentwicklung, basierend auf dem im Jahr 2010 durch das Ministerium des Innern und für Sport Rheinland-Pfalz initiierten Programm „Raum+Rheinland-Pfalz“ dar, mit welchem eine systematische Erhebung und Bewertung von Siedlungsflächenpotentialen in Kommunen ermöglicht wird. Mit Hilfe von „Raum+Monitor“ haben diese so die Möglichkeit, die im Rahmen von „Raum+ Rheinland-Pfalz“ erhobenen Daten selbstständig zu aktualisieren und auszuwerten. Auf diesem Weg ist es den Kommunen somit möglich, individuell die in den Gemeinden zur Verfügung stehenden Flächenpotentiale zu erfassen.

Bei den einzelnen Siedlungsflächenreserven wird dabei zwischen folgenden Arten unterschieden:

### Außenreserven:

Gewerbe-, Misch-, oder Wohnflächen außerhalb der Ortslagen, welche bereits im Flächennutzungsplan als Bauflächen ausgewiesen, aber bisher weder erschlossen noch überplant sind.

### Innenpotentiale:

Bauflächen dem Flächennutzungsplan entsprechender Nutzungsarten mit einer Fläche von mehr als 2.000 m<sup>2</sup> innerhalb von Ortslagen.

### Baulücken:

In der Regel bereits voll erschlossene, parzellierte Einzelflurstücke mit einer Größe von weniger als 2.000 m<sup>2</sup>.

### Gebäude:

Mit Hilfe der Kategorie „Gebäude“ wird es den Kommunen ermöglicht auch einzelne Gebäude zu erfassen und diese zu beschreiben.<sup>1</sup>

Auf Grundlage der vorhandenen Daten und Informationen werden zunächst die bestehenden Gewerbegebiete aufgezeigt und beschrieben sowie die zur Verfügung stehenden Gewerbeflächenreserven untersucht. Ergänzt werden die Untersuchungen dabei durch die Erkenntnisse

<sup>1</sup> Vgl. <https://mdi.rlp.de/de/unsere-themen/landesplanung/raum-monitor/>

einer Bestandsaufnahme und -analyse vor Ort sowie durch von der Verbandsgemeindeverwaltung Weilerbach zur Verfügung gestellte Informationen.

Im Anschluss an die Analyse des Gewerbeflächenangebots sowie der Flächenreserven werden abschließend noch geeignete Potentialflächen für die Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen im Verbandsgemeindegebiet dargestellt.

## **2 Bedeutung und Rahmenbedingungen von Gewerbeflächen**

Die Bereitstellung eines ausreichenden Angebots an Gewerbeflächen für die Erweiterung, Verlagerung oder auch Ansiedlung von Unternehmen ist eine wichtige und zugleich zentrale Voraussetzung für die volle Entfaltung der wirtschaftlichen Potentiale einer Verbandsgemeinde. Die jeweiligen Auslöser/Ursachen für die Nachfrage sowie die unterschiedlichen Bedürfnisse hinsichtlich Gewerbeflächen können sich dabei je nach regionaler Wirtschafts- und Betriebsstruktur stark oder auch weniger stark unterscheiden und in ihren Schwerpunkten von Region zu Region deutlich schwanken. Die letztendlichen Gründe einer Gewerbeflächennachfrage lassen sich jedoch in der Regel auf einen der folgenden Faktoren zurückführen:

- Betriebserweiterungen am bisherigen Standort
- Betriebsverlagerungen
- Auslagerungen von Betriebsteilen
- Neugründung von Unternehmen
- Neuansiedlung eines auswärtigen Unternehmens

Neuansiedlungen auswärtiger Unternehmen oder Neugründungen spielen in diesem Zusammenhang meist nur eine untergeordnete Rolle, sind jedoch unter Umständen auch ein Grund für den Bedarf nach Gewerbeflächen und sollten daher nicht unberücksichtigt bleiben. Im Falle einer Neugründung eines Unternehmens ist so in der Regel zunächst von einer eher geringen Flächeninanspruchnahme auszugehen, erst wenn sich das Unternehmen im Verlauf der Zeit als wirtschaftlich tragfähig erweist, ergibt sich ein Bedarf nach zusätzlichen Flächen. Die Folgen davon wären somit letztlich Betriebsauslagerungen, -erweiterungen oder -verlagerungen. Neuansiedlungen auswärtiger Unternehmen finden meist in ein einem engen regionalen Zusammenhang statt, da diese in der Regel auf ihre lokalen Fachkräfte angewiesen sind, welche dem Betrieb erhalten bleiben sollen um die bestehenden Arbeitsabläufe nicht zu gefährden.

Daher ergibt sich vor allem aus der Erweiterung oder Verlagerung bereits lokal ansässiger Unternehmen eine Gewerbeflächennachfrage. Die Gründe weshalb Unternehmen wiederum eine Verlagerung oder Erweiterung anstreben sind meist auf räumliche Einschränkungen und/oder mögliche Nutzungskonflikte am bisherigen Standort zurückzuführen. Da eine Verlagerung oder Erweiterung teilweise jedoch in einem relativ kurzfristigen zeitlichen Horizont umgesetzt werden soll, ist die Ausstattung mit Gewerbeflächenreserven vor Ort von entscheidender Bedeutung, um den Bedürfnissen ansiedlungs- bzw. erweiterungswilliger Unternehmen entsprechen zu können und auf diesem Weg eine positive wirtschaftliche Entwicklung der Verbandsgemeinde zu gewährleisten<sup>2</sup>.

---

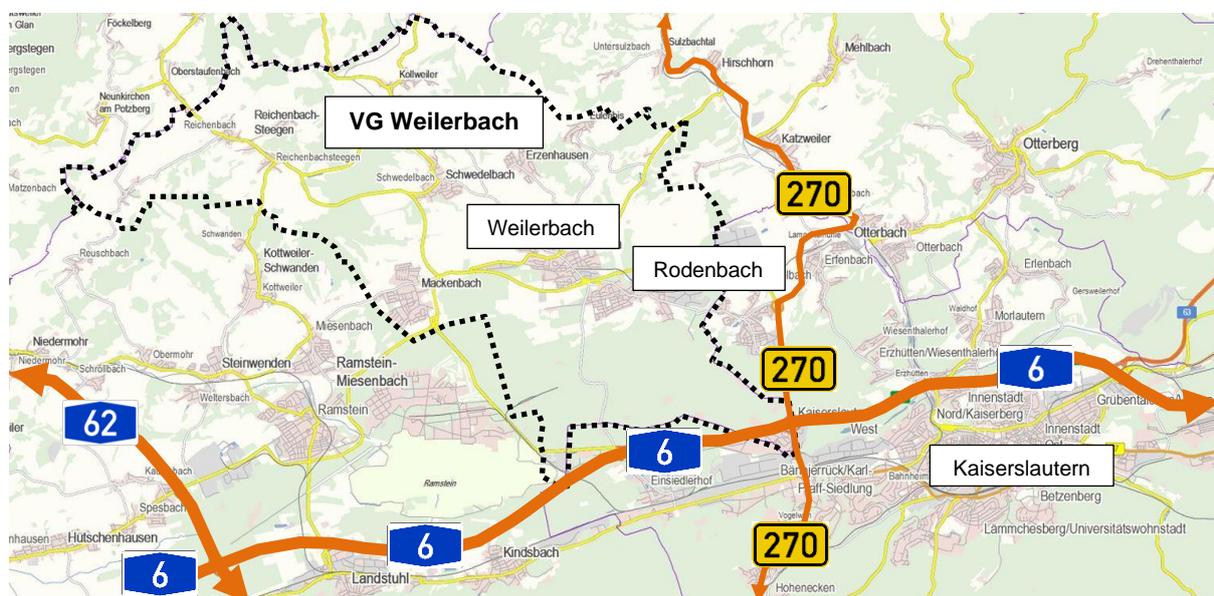
<sup>2</sup> Vgl. Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH (2013): Gewerbe- und Industrieflächen im Oberbergischen Kreis. Köln, S.1 ff.

### 3 Rahmenbedingungen und Einordnung der Verbandsgemeinde Weilerbach

Die Verbandsgemeinde Weilerbach ist dem Landkreis Kaiserslautern im Südwesten des Bundeslandes Rheinland-Pfalz zuzuordnen. Angrenzende Verbandsgemeinden sind im Nordosten Otterbach-Otterberg sowie südwestlich Ramstein-Miesenbach (beide Landkreis Kaiserslautern). Nördlich bzw. westlich sind die Verbandsgemeinden Lauterecken-Wolfstein, Altenglan und Oberes Glantal des Landkreises Kusel gelegen. Im Südosten grenzt die kreisfreie Stadt Kaiserslautern an, welche zeitgleich sowohl die nächstgelegene Großstadt als auch Oberzentrum darstellt und von der Verbandsgemeinde in nur wenigen Fahrminuten zu erreichen ist. Neben Kaiserslautern sind mit Ramstein-Miesenbach und Landstuhl noch zwei weitere Städte in unmittelbarer Nähe gelegen, diese sind in Größe und Funktion im Vergleich zu Kaiserslautern jedoch von untergeordneter Bedeutung.

Aufgrund der geringen Entfernung zur Bundesautobahn A 6, welche südlich der Verbandsgemeinde verläuft, sowie dem Ausbau der Bundesstraße B 270 ist eine schnell erreichbare und gut ausgebaute, überörtliche Verkehrsanbindung gewährleistet. Der Anschluss an die Bundesstraße B 270 sowie die Autobahn A 6 erfolgen dabei über die Landstraße L 367, welche direkt zwischen den Ortsgemeinden Weilerbach und Rodenbach und dann weiter ins Verbandsgemeindegebiet verläuft. Durch eine neue, zusätzliche Anschlussstraße an die L 367 wurde die Erreichbarkeit der Ortsgemeinde Rodenbach zudem nochmals verbessert. Neben der Bundesautobahn A 6 ist darüber hinaus auch die westlich der Verbandsgemeinde Weilerbach verlaufende Bundesautobahn A 62 in moderater Fahrzeit erreichbar. Ein direkter Anschluss an den Schienenverkehr ist in der Verbandsgemeinde nicht gegeben, weshalb bei Bedarf die Bahnanschlusspunkte der umherliegenden Ortsgemeinden bzw. Städten (Kaiserslautern, Ramstein-Miesenbach, Otterbach, etc.) genutzt werden müssten.

#### Einordnung der Verbandsgemeinde Weilerbach



Quelle: LANIS 2017, eigene Darstellung

Die Verbandsgemeinde Weilerbach setzt sich aus den insgesamt acht Ortsgemeinden Erzenhausen, Eulenbis, Kollweiler, Mackenbach, Reichenbach-Steegen, Rodenbach, Schwedelbach sowie Weilerbach zusammen und umfasst dabei insgesamt eine Fläche von 71,92 km<sup>2</sup>.

Die Bevölkerung der Verbandsgemeinde Weilerbach beträgt 13.790<sup>3</sup> (Stand: 31.12.2015) Einwohner, welche sich wie folgt auf die zugehörigen Ortsgemeinden verteilen:

Erzenhausen:	787
Eulenbis:	445
Kollweiler:	510
Mackenbach:	1.974
Reichenbach-Steegen:	1.417
Rodenbach:	3.142
Schwedelbach:	1.014
Weilerbach:	4.501

Bei Betrachtung der Einwohnerzahlen wird deutlich, dass sich ein Großteil der Bevölkerung auf die Ortsgemeinden Weilerbach und Rodenbach konzentriert. So leben mit 7.643 der insgesamt 13.790 Einwohner der Verbandsgemeinde knapp 55 % der Gesamtbevölkerung in den beiden besagten Ortsgemeinden. Entsprechend besitzen beide Ortsgemeinden auch die durch die Regionalplanung zugewiesene besondere Funktion Wohnen, welche Gemeinden mit einer guten Erreichbarkeit im Sinne ihrer räumlichen Lage sowie Verkehrserschließung auszeichnet<sup>4</sup>. Weilerbach, als mit 4.501 Einwohnern größte Ortsgemeinde der Verbandsgemeinde, wurde zudem eine grundzentrale Funktion zugewiesen und stellt somit das Grundzentrum der Verbandsgemeinde dar. Neben der Funktion als Grundzentrum kommt Weilerbach ebenso die durch die Regionalplanung zugewiesene, besondere Funktion Gewerbe zu, weshalb sie Gewerbeflächen über deren Eigenbedarf hinaus vorhalten darf bzw. soll. Die Festlegung ist somit sowohl als Erlaubnis wie auch als Verpflichtung einer verstärkten Gewerbeflächenentwicklung anzusehen<sup>5</sup>. Ortsgemeinden mit dieser Funktion ist es somit erlaubt bzw. sie sind dazu verpflichtet aufgrund begünstigender Standortfaktoren (z.B. Verkehrs- / Versorgungsinfrastrukturpotential, Flächen- und Arbeitskräftepotential, etc.) Industrie- und Gewerbegebietsflächen auszuweisen, welche über deren Eigenbedarf hinausgehen, um so letztlich das produzierende Gewerbe in diesen Gemeinden verstärkt entwickeln zu können. Neben Weilerbach kommt auch der Ortsgemeinde Rodenbach die besondere Funktion Gewerbe zuteil.

Anhand der Zuweisung wird deutlich, dass die beiden Ortsgemeinden Weilerbach und Rodenbach hinsichtlich der gewerblichen Entwicklung der Verbandsgemeinde Weilerbach von besonderer Bedeutung sind, entsprechend stellen sie auch überwiegend den Standort der insgesamt 553 in der Verbandsgemeinde ansässigen Betriebe<sup>6</sup> dar. Dies wird auch bei Betrachtung der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort deutlich. So entfallen von den insgesamt 2.157 im Verbandsgemeindegebiet Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten<sup>7</sup>(Stand 30.06.2015) 1.822 auf die Ortsgemeinden Weilerbach (1.360 Beschäftigte<sup>8</sup>) und Rodenbach (462 Beschäftigte<sup>9</sup>), was letztlich einem prozentualen Anteil von fast 85% aller Beschäftigten entspricht. Insgesamt stehen in der Verbandsgemeinde Weilerbach den 2.157 Sozialversicherungspflichtig am Arbeitsort Beschäftigten eine Anzahl von 5.224 Sozialversicherungspflichtig am Wohnort Beschäftigten<sup>10</sup> gegenüber. Entsprechend weist die Verbandsgemeinde so insgesamt ein negatives Pendlersaldo (-3.067) auf. Die Ortsgemeinden Weilerbach und Rodenbach weisen mit -308 und -717 trotz ihrer wirtschaftlichen Bedeutung für die

<sup>3</sup> <http://infothek.statistik.rlp.de/MeineHeimat/content.aspx?id=102&l=2&g=0733509&tp=178175>

<sup>4</sup> Vgl. Planungsgemeinschaft Westpfalz (PGW) (Hrsg.) (2012): Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV. S. 18

<sup>5</sup> Vgl. [http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/lzR/2012/1\\_2/Inhalt/DL\\_Zaspel.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=3](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/lzR/2012/1_2/Inhalt/DL_Zaspel.pdf?__blob=publicationFile&v=3)

<sup>6</sup> Vgl. <http://infothek.statistik.rlp.de/MeineHeimat/content.aspx?id=102&l=2&g=0733509&tp=178175>

<sup>7</sup> ebenda

<sup>8</sup> <http://infothek.statistik.rlp.de/MeineHeimat/content.aspx?id=103&l=3&g=0733509049&tp=178175>

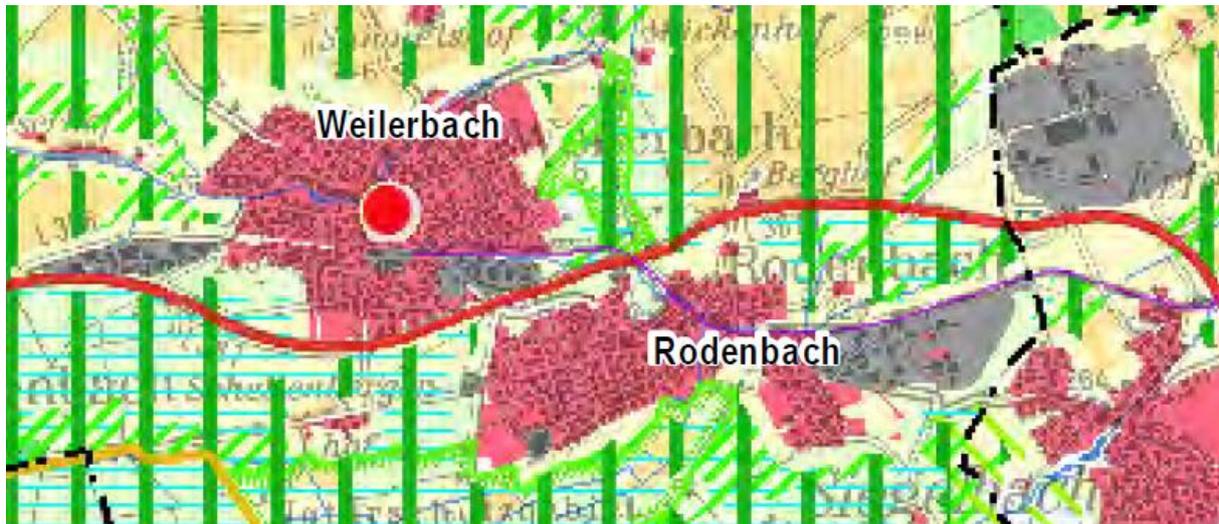
<sup>9</sup> <http://infothek.statistik.rlp.de/MeineHeimat/content.aspx?id=103&l=3&g=0733509040&tp=178175>

<sup>10</sup> Vgl. <http://infothek.statistik.rlp.de/MeineHeimat/content.aspx?id=102&l=2&g=0733509&tp=178175>

Verbandsgemeinde ebenso jeweils ein negatives Pendlersaldo auf, wenngleich dieses vom Verhältnis geringer ausfällt.

Wie aus nachfolgender Darstellung deutlich wird, verlaufen um die Ortsgemeinden Weilerbach und Rodenbach herum ein regionaler Grünzug sowie stellenweise Vorranggebiete des Regionalen Biotopverbundes. Regionale Grünzüge konkretisieren letztlich Schwerpunkträume für den Freiraumschutz, in welchen grundsätzlich nicht gesiedelt werden darf. Der regionale Biotopverbund dient zur Sicherung heimischer Tier- und Pflanzenarten und ergänzt letztendlich den landesweiten Biotopverbund um regional bedeutsame Funktionsräume für den Arten- und Biotopschutz. Aufgabe ist somit u.a. die Sicherung von Lebensräumen und Grundlagen für die Erhaltung der regionalen Artenvielfalt<sup>11</sup>. Sowohl die Festsetzungen zum regionalen Grünzug als auch zum regionalen Biotopverbund haben Zielfestsetzungscharakter.

Verlauf regionaler Grünzug und regionaler Biotopverbund



Quelle: ROP IV Westpfalz, Gesamtkarte

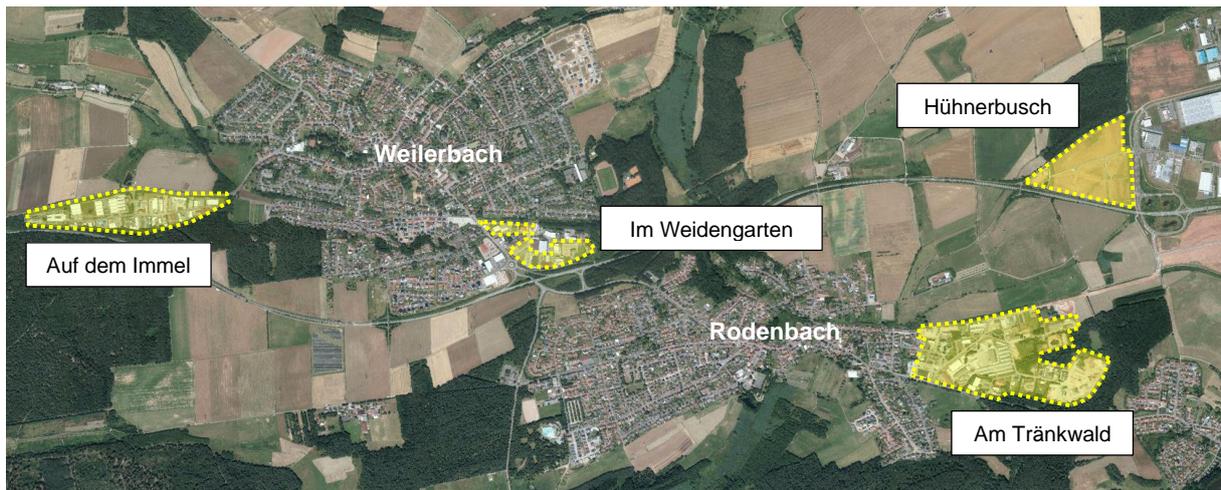
## 4 Analyse des aktuellen Gewerbeflächenangebots

### 4.1 Bestehende Gewerbegebiete / -flächen

Laut aktuell gültigem Flächennutzungsplan verfügt die Verbandsgemeinde Weilerbach über vier als gewerbliche Bauflächen ausgewiesene Flächen, von welchen zwei im Ortsgemeindegebiet von Weilerbach („Auf dem Immel“ und „Im Weidengarten“) und eines in Rodenbach („Am Tränkwald“) gelegen sind. Das neu ausgewiesene Industriegebiet „Hühnerbusch“ auf Rodenbacher Gemarkung, welches als Erweiterung des Industriegebiets Nord der Stadt Kaiserslautern ein interkommunales Industriegebiet darstellt, ist seit der 4. Teilfortschreibung aus dem Jahr 2013 im Flächennutzungsplan enthalten. In den übrigen Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde Weilerbach sind keine weiteren Gewerbegebiete vorzufinden. In der Summe verfügt die Verbandsgemeinde Weilerbach somit insgesamt über ca. 59,2 ha an gewerblichen Bauflächen, etwa 13,2 ha entfallen davon auf das interkommunale Industriegebiet „Hühnerbusch“. Weiteres Bauerwartungsland für zukünftige Erweiterungen ist in diesem Zusammenhang im Rahmen der Flächennutzungsplanung aktuell nicht ausgewiesen.

Gewerbe-/ Industriegebiete in der Verbandsgemeinde Weilerbach

<sup>11</sup> Vgl. Planungsgemeinschaft Westpfalz (PGW) (Hrsg.) (2012): Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV. S. 27 ff.

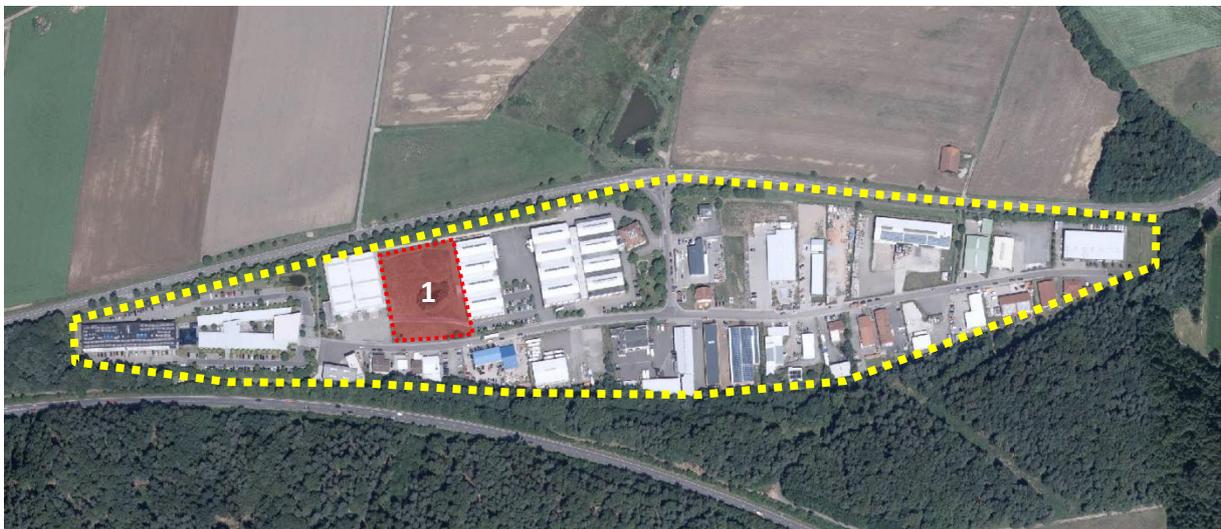


Quelle: Lanis 2017

In der Folge wird nun genauer auf die einzelnen Gewerbe-/Industriegebiete im Verbandsgemeindegebiet Weilerbach eingegangen. Dabei erfolgt die Analyse jeweils auf Grundlage der zuvor beschriebenen internetbasierten Erhebungsplattform „Raum+Monitor“, einer Bestandsaufnahme und –analyse vor Ort sowie ergänzenden Informationen von der Verbandsgemeindeverwaltung Weilerbach. Die aufgezeigten Analyseergebnisse sowie der Informationsstand sind auf Stand der Erhebung im November bzw. Dezember 2017.

#### 4.1.1 Gewerbegebiet „Auf dem Immel“, Weilerbach

Luftbild Gewerbegebiet „Auf dem Immel“



Quelle: Raum+Monitor, Stand Januar 2018

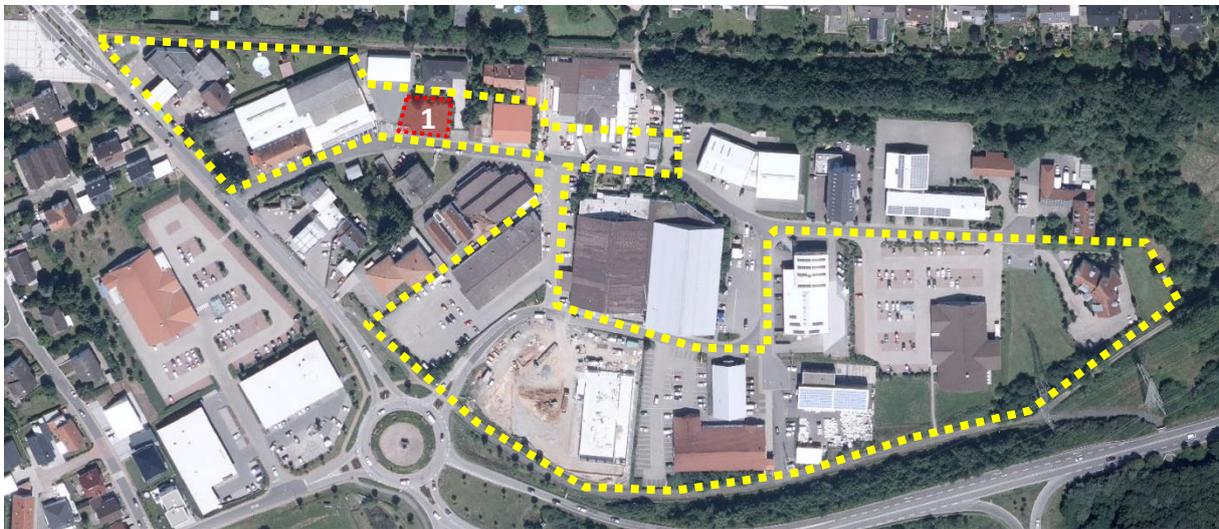
Das Gewerbegebiet „Auf dem Immel“ weist eine Gesamtfläche von ca. 12 ha auf und ist im Westen der Ortsgemeinde Weilerbach unmittelbar an den Landesstraßen L356 und L367 gelegen. Die Bundesautobahn A6 sowie die Bundesstraße B 270 sind über das bestehende Straßennetz in nur wenigen Fahrminuten zu erreichen.

Laut „Raum+Monitor“ verfügt das Gewerbegebiet über eine Freifläche von ca. 0,5 ha, welche als Innenentwicklungspotential (1) gekennzeichnet ist und sich in privatem Besitz befindet.<sup>12</sup> In diesem Zusammenhang sei jedoch darauf verwiesen, dass die Fläche bereits im Rahmen der Betriebserweiterung der Metall-Kunststoff-Technik GmbH & Co. KG überplant ist und daher nicht mehr zur Verfügung steht. Weitere Potentialflächen sind nicht vorzufinden. Für das Gewerbegebiet „Auf dem Immel“ besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan.

An das Gewerbegebiet „Auf dem Immel“ grenzen im Norden landwirtschaftlich genutzte Flächen an, auf welchen in Zukunft eine eventuelle Erweiterung denkbar wäre. Nach Süden oder Osten ist eine Erweiterung aufgrund Waldflächen, der Landstraße L 367 sowie der angrenzenden Bebauung nicht möglich.

#### 4.1.2 Gewerbegebiet „Im Weidengarten“, Weilerbach

Luftbild Gewerbegebiet „Im Weidengarten“



Quelle: Raum+Monitor, Stand Januar 2018

Das Gewerbegebiet „Im Weidengarten“ auf Weilerbacher Gemarkung hat eine Gesamtfläche von ca. 5 ha und ist am südöstlichen Ortseingang gelegen. Über die unmittelbar angrenzend verlaufende Landesstraße L 367 ist ein schneller Anschluss an das (über-)örtliche Verkehrsnetz gewährleistet.

Das Gewerbegebiet, verfügt über fast keine freien gewerblichen Flächenreserven, im Erhebungsportal „Raum+Monitor“ ist lediglich eine Baulücke (1) mit einer Grundfläche von weniger als 0,1 ha verzeichnet, welche jedoch aufgrund ihrer geringen Größe als Gewerbeflächenreserve von untergeordneter Bedeutung ist. Für das Gewerbegebiet „Im Weidengarten“ besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Raum für eine mögliche Erweiterung des Gewerbegebietes ist nicht vorhanden, da im Westen sowie Norden unmittelbar Bebauung anschließt, im Osten Waldflächen vorzufinden sind und im Süden die Landstraße L 367 verläuft.

<sup>12</sup> Zwischenzeitlich (Stand August 2023) wurde die Innenentwicklungspotenzialfläche (1) bebaut und steht somit nicht mehr als Potenzialfläche zur Verfügung. Somit stehen im Bereich „Immel“ keine Entwicklungspotenziale mehr zur Verfügung.

### 4.1.3 Gewerbegebiet „Am Tränkwald“, Rodenbach

#### Luftbild Gewerbegebiet „Am Tränkwald“



Quelle: Raum+Monitor, Stand Januar 2018

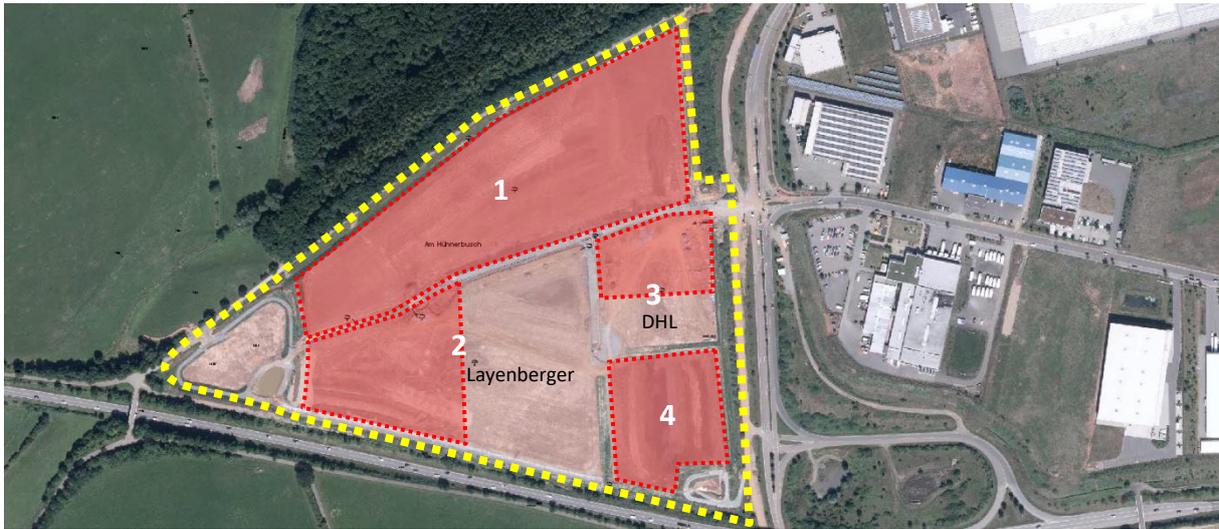
Das Gewerbegebiet „Am Tränkwald“ ist im Westen der Ortsgemeinde Rodenbach gelegen, die Gesamtfläche beträgt insgesamt ca. 29 ha. An das überörtliche Verkehrsnetz ist das Gebiet über eine nördlich vom Gewerbegebiet verlaufende, neu angelegte Anschlussstraße direkt an die Landesstraße L 367 angebunden. Im Erhebungsportal von „Raum+Monitor“ sind zwei Innenpotentialflächen in jeweils privatem Besitz mit ca. 1,3 ha (1) sowie ca. 0,3 ha (2) dargestellt.<sup>13</sup> Bei der Bestandsaufnahme vor Ort wurde jedoch deutlich, dass die kleinere Fläche bereits bebaut ist und daher als mögliche Gewerbepotentialfläche nicht mehr zur Verfügung steht. Weiterhin stellt in absehbarer Zeit das Betriebsgelände der Layenberger Nutrition Group GmbH (3), welche ihren Standort in das interkommunale Industriegebiet „Hühnerbusch“ verlagert, einen Leerstand mit einer Grundstücksfläche von ca. 0,6 ha dar. Für das Gewerbegebiet „Am Tränkwald“ besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Eine mögliche Erweiterung des Gewerbegebietes wäre aufgrund der angrenzenden Bebauung im Westen sowie Waldflächen im Süden und Osten letztlich nur nördlich des Gebietes möglich.

<sup>13</sup> Die Potenzialfläche (1) ist zwischenzeitlich vollständig bebaut und steht somit nicht mehr zur Verfügung. Die Potenzialfläche (2) wurde zwischenzeitlich ebenfalls einer neuen Nutzung zugeführt, sodass die Potenzialfläche (größtenteils) ebenfalls keinen Entwicklungsspielraum mehr ermöglicht (Stand August 2023).

#### 4.1.4 Interkommunales Industriegebiet „Hühnerbusch“, Rodenbach<sup>14</sup>

Luftbild Interkommunales Industriegebiet „Hühnerbusch“



Quelle: Raum+Monitor, Stand Januar 2018

Laut „Raum+Monitor“ verfügt das Industriegebiet über eine Innenpotenzialfläche mit einer Gesamtgröße von ca. 4 ha (1). Von dieser wurde jedoch mittlerweile ca. 2,3 ha der Gesamtfläche verkauft, welche somit nicht mehr zur Verfügung stehen. Übrig bleibt demnach in diesem Bereich Gewerbeflächen in einer Größenordnung von ca. 1,7 ha. Fläche (2) ist im östlichen Bereich durch den neuen Betriebsstandort der Layenberger Nutrition Group GmbH bebaut, die westliche Teilfläche mit einer Größe von ca. 1,5 ha ist dagegen noch unbebaut und steht zum Verkauf bereit. Fläche (3) ist im südlichen Teil bereits von der Deutschen Post bebaut, der nördliche Teil mit einer Fläche von ca. 0,6 ha steht aktuell noch zur freien Verfügung. Die letzte verbleibende Teilfläche (4) mit einer Größe von ca. 1,1 ha ist aktuell noch komplett unbebaut und steht zum Verkauf. Somit stehen im Industriegebiet „Hühnerbusch“ insgesamt ca. 4,9 ha an gewerblichen Bauflächen zur Verfügung (siehe Abbildung).

Für das interkommunale Industriegebiet „Hühnerbusch“ besteht bereits ein rechtsgültiger Bebauungsplan. An das Industriegebiet grenzen im Norden und Westen Waldflächen bzw. landwirtschaftlich genutzte Flächen an, im Osten ist das bestehende Industriegebiet Nord der Stadt Kaiserslautern sowie im Süden die Landstraße L 367 vorzufinden.

<sup>14</sup> Die gewerblichen Bauflächen wurden zwischenzeitlich (Stand August 2023) nahezu vollständig entwickelt. Lediglich im westlichen Bereich der Fläche (1) bietet sich noch ein geringfügiger Entwicklungsspielraum.

### Verfügbare gewerbliche Bauflächen im interkommunalen Industriegebiet „Hühnerbusch“



Quelle: Raum+Monitor, Stand Januar 2018

## 4.2 Verfügbare Gewerbeflächen/-reserven

Im Folgenden wird nun auf die zur Verfügung stehenden Gewerbeflächenreserven bzw. Freiflächen im Verbandsgemeindegebiet von Weilerbach eingegangen. Dabei dienen die in der Erhebungsplattform „Raum+Monitor“ hinterlegten Daten als Grundlage, diese werden jedoch im weiteren Verlauf der Analyse um die Ergebnisse der Bestandsaufnahme/-analyse sowie den Informationen der Verbandsgemeindeverwaltung Weilerbach ergänzt.

Verfügbare Gewerbeflächen nach Raum+Monitor

Ortsgemeinde	Nutzungsart	Fläche (in m²)
Rodenbach	G (Innenentwicklungspotential)	3.362,01
	G (Innenentwicklungspotential)	12.572
	G (Innenentwicklungspotential)	39.870,14
Weilerbach	G (Innenentwicklungspotential)	5.425
	G (Baulücke)	520,54

Quelle: Raum+Monitor, Stand Januar 2018

Im Portal „Raum+Monitor“ ist noch eine weitere Fläche als Außenreserve mit einer Fläche von ca. 12,6 ha angegeben, diese wird jedoch im nächsten Flächennutzungsplan nicht mehr dargestellt, da sie eine Ausgleichsfläche für ein bereits bestehendes Gewerbegebiet darstellt

Basierend auf der Erhebung von „Raum+Monitor“ stehen in der Verbandsgemeinde Weilerbach aktuell ca. 6,2 ha an gewerblichen Potentialflächen zur Verfügung. Von der Gesamtpotentialfläche sind jedoch ca. 3,2 ha an mittlerweile bereits bebauten bzw. überplanten Flächen abzuziehen. Dabei handelt es sich neben der im Rahmen der Betriebserweiterung der Metall-Kunststoff-Technik GmbH & Co. KG überplanten Fläche im Gewerbegebiet „Auf dem Immel“ zusätzlich noch um bereits veräußerte Innenpotentialflächen (Größe ca. 2,3 ha) im

interkommunalen Industriegebiet „Hühnerbusch“ sowie eine Potentialfläche im Gewerbegebiet „Am Tränkwald“, welche bereits bebaut ist. Somit verfügt die Verbandsgemeinde nach der Erhebung der gewerblichen Baupotentialflächen auf Grundlage des Erhebungsportals „Raum+Monitor“, bereinigt um die nicht mehr zur Verfügung stehenden Flächen, über ca. 3 ha an gewerblichem Bauland.

Auf Grundlage der Bestandsaufnahme und -analyse vor Ort sowie den seitens der Verbandsgemeindeverwaltung zur Verfügung gestellten Informationen wurde jedoch deutlich, dass bei der Erfassung der Flächen in „Raum+Monitor“, nicht alle zur Verfügung stehenden Flächen im Erhebungsportal verzeichnet wurden und noch weitere Potentialflächen im Verbandsgemeindegebiet vorhanden sind. Dies gilt insbesondere für das interkommunale Industriegebiet „Hühnerbusch“. So stehen hier drei weitere Potentialflächen mit einer Größe von insgesamt ca. 3,2 ha zur Verfügung, welche bei „Raum+Monitor“ bislang noch nicht erfasst sind.

Nach der Bestandsaufnahme und -analyse sowie ergänzt durch die seitens der Verbandsgemeindeverwaltung Weilerbach zur Verfügung gestellten Informationen können demnach den durch „Raum+Monitor“ ermittelten etwa 3 ha an Gewerbeflächenpotential weitere rund 3,2 ha zugeschlagen werden. Insgesamt verfügt die Verbandsgemeinde Weilerbach somit über ca. 6,2 ha an freien, gewerblichen Bauflächen.

#### Gewerbeflächenreserven in der Verbandsgemeinde Weilerbach

Ortsgemeinde	Industrie-/Gewerbegebiet (Name)	Verfügbare Fläche (ca. in m <sup>2</sup> )
Rodenbach	Am Tränkwald	12.572 m <sup>2</sup>
	Hühnerbusch	48.810 m <sup>2</sup>
	Insgesamt: 61.382 m <sup>2</sup>	
Weilerbach	Auf dem Immel	-
	Im Weidengarten	521 m <sup>2</sup>
	Insgesamt: 521 m <sup>2</sup>	
Verbandsgemeinde Weilerbach insgesamt: ca. 61.903 m <sup>2</sup>		

Darstellung: eigene Darstellung, Stand Januar 2018

Neben den vorhandenen Innenpotentialflächen bzw. Baulücken können Gewerbeflächen auch in Form von (potentiellen) temporären Leerständen zur Verfügung stehen. Im Verbandsgemeindegebiet von Weilerbach kommt in diesem Zusammenhang aktuell eine Fläche mit einer Gesamtfläche von ca. 0,6 ha in Betracht.

Bei abschließender Betrachtung der zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen in der Verbandsgemeinde Weilerbach wird letztlich deutlich, dass die Ortsgemeinde Weilerbach über keinerlei freien Gewerbeflächen verfügt (die Baulücke mit ca. 500 m<sup>2</sup> kann aufgrund ihrer Größe sowie Lage in diesem Zusammenhang vernachlässigt werden und fällt aus der Betrachtung), die Ortsgemeinde Rodenbach dagegen kann Gewerbeflächenreserven von insgesamt etwas mehr als 6,1 ha vorweisen.

## 5 Potentialflächen für weitere Gewerbegebietsausweisungen

Den beiden Ortsgemeinden Weilerbach und Rodenbach kommt die besondere Funktion Gewerbe zu. Da Weilerbach und Rodenbach die beiden einzigen Ortsgemeinden mit dieser Funktion in der Verbandsgemeinde Weilerbach darstellen, haben diese auch eine besondere Bedeutung hinsichtlich der gewerblichen Entwicklung im Verbandsgemeindegebiet. Die übrigen der Verbandsgemeinde zugehörigen Ortsgemeinden verfügen entsprechend über keine gewerblichen Bauflächen, weshalb diese hinsichtlich möglicher Potentialflächen auch nicht weiter in Frage kommen.

Auf Basis einer Analyse u.a. mit „Raum+Monitor“ verfügt die Verbandsgemeinde Weilerbach über eine Gewerbeflächenreserve von insgesamt rund 6,2 ha. Bei Betrachtung der Verteilung der Flächen auf die beiden Ortsgemeinden Weilerbach und Rodenbach wird jedoch schnell deutlich, dass die zur Verfügung stehenden Gewerbeflächenreserven allesamt im Gemeindegebiet von Rodenbach gelegen sind. Weilerbach hingegen verfügt über keinerlei Gewerbeflächenreserven. Demnach ist es vor allem für Weilerbach von Bedeutung zusätzliche bzw. neue gewerbliche Bauflächen auszuweisen, um der durch die Regionalplanung zugewiesenen, besonderen Funktion Gewerbe gerecht zu werden und die gewerbliche Entwicklung der Ortsgemeinde sicherstellen zu können. Entsprechend der aktuellen Situation kommt für eine weitere Ausweisung von gewerblichen Bauflächen in der Verbandsgemeinde also in erster Linie die Ortsgemeinde Weilerbach in Betracht, da Rodenbach über genügend Gewerbeflächenreserven verfügt.

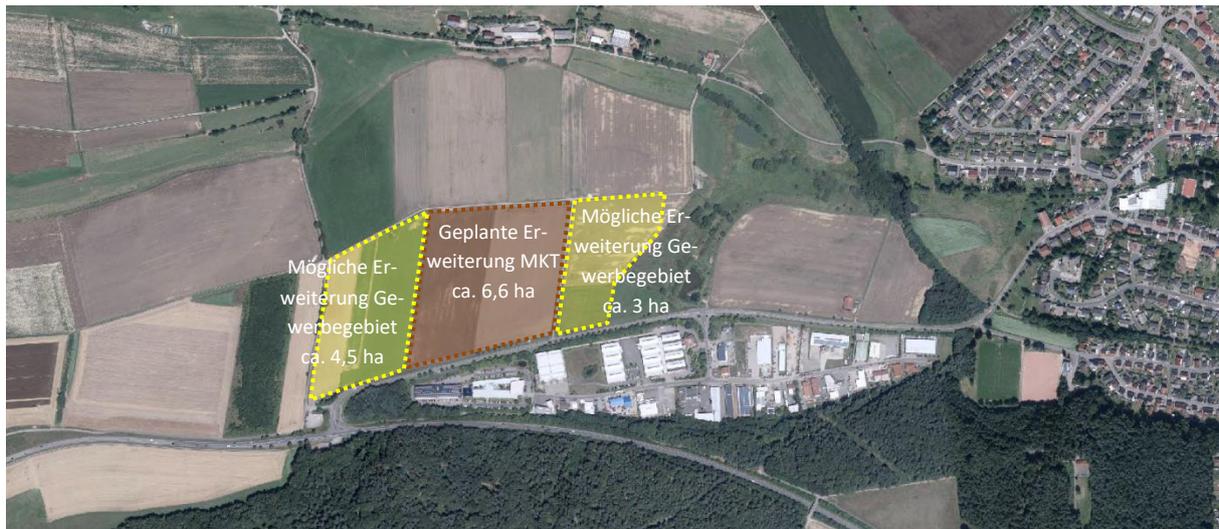
In der Ortsgemeinde Weilerbach sind nach dem aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplan insgesamt zwei als gewerbliche Baufläche ausgewiesene Flächen gelegen. Das Gewerbegebiet „Im Weidengarten“ verfügt dabei jedoch über keinerlei geeignete Flächenreserven, eine Erweiterung des Gebietes ist zudem aufgrund der nördlich sowie westlich unmittelbar angrenzenden Bebauung, den östlich gelegenen Waldflächen und der südlich verlaufenden Landstraße L 367 nicht möglich.

Da im Flächennutzungsplan kein weiteres Bauerwartungsland für Gewerbeflächen ausgewiesen ist, kommt im Zusammenhang mit der Ausweisung zusätzlicher gewerblicher Bauflächen im Ortsgemeindegebiet von Weilerbach somit lediglich das verbleibende Gewerbegebiet „Auf dem Immel“ in Frage. Innerhalb des Bestands des Gewerbegebietes sind zwar keine weiteren Flächenpotentiale mehr vorhanden, jedoch besteht die Möglichkeit einer direkt an die bestehende Bebauung anschließenden Erweiterung auf den nördlich angrenzenden, aktuell noch landwirtschaftlich genutzten, Flächen. Ein Teil dieser Flächen (ca. 6,6 ha) ist bereits im Rahmen weiterer Betriebserweiterungsüberlegungen der Metall-Kunststoff-Technik GmbH & Co. KG als neue, zusätzliche Betriebsfläche angedacht<sup>15</sup>. Um im Zuge der Betriebserweiterung sowie der damit in Verbindung stehenden Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „Auf dem Immel“ noch im gewissen Umfang weitere gewerbliche Bauflächen (insbesondere für Verlagerungen und Erweiterungen von ortsansässigen Betrieben) bereitstellen zu können, ist eine zusätzliche Ausweisung von Gewerbeflächen angedacht. In diesem Zusammenhang hat neben der Metall-Kunststoff-Technik GmbH & Co. KG bereits ein weiterer größerer und ortsansässiger Betrieb einen Flächenbedarf für eine Betriebserweiterung in näherer Zukunft zum Ausdruck gebracht.

Die zusätzliche Ausweisung könnte sinnvollerweise auf einer Fläche von ca. 7,5 ha stattfinden, somit würden durch die angedachte Erweiterung etwa 14,1 ha an neuen gewerblichen Bauflächen entstehen.

<sup>15</sup> Siehe hierzu „Vision 2020/2025“ der Metall-Kunststoff-Technik GmbH und Co. KG

## Mögliche Erweiterung des Gewerbegebiets „Auf dem Immel“<sup>16</sup>



Quelle: Lanis 2017, eigene Darstellung

Die Flächen nördlich des bestehenden Gewerbegebietes „Auf dem Immel“ erweisen sich aufgrund der verkehrsgünstigen Lage unmittelbar an der Landstraße L 356 sowie der vorherrschenden Topografie als gut für eine mögliche Erweiterung geeignet. Die Ausweisung von ca. 7,5 ha an zusätzlichen, über die konkrete Planung der Metall-Kunststoff-Technik GmbH & Co. KG hinausgehenden, gewerblichen Baulands an der vorgesehenen Stelle würde darüber hinaus letztlich eine Arrondierung des bereits bestehenden Gewerbegebietes bzw. der geplanten Erweiterung darstellen. An keiner anderen Stelle im Ortsgemeindegebiet wäre eine zusätzliche Ausweisung von Gewerbeflächen in diesem Umfang möglich, weshalb die Planung in dieser Form alternativlos ist. Eine Erschließung der neuen Gewerbeflächen könnte dabei über einen neu anzulegenden Knotenpunkt an der L 356 sowie über einen Anschluss an den bereits bestehenden Knotenpunkt des Gewerbegebietes „Auf dem Immel“ erfolgen.

Im Zusammenhang einer möglichen Erweiterung des Gewerbegebietes „Auf dem Immel“ auf den vorgesehenen Erweiterungsflächen sollte jedoch der durch die Regionalplanung festgesetzte, regionale Grünzug nicht außer Acht gelassen werden. Bei einer entsprechenden Umsetzung der Ausweisung von Gewerbeflächen an der vorgesehenen Stelle besteht demnach Abstimmungsbedarf mit dem zuständigen Träger der Regionalplanung, zudem bedarf es gegebenenfalls eines Zielabweichungsverfahrens zur letztendlichen Realisierung.

Mit der zusätzlichen, über den konkreten Bedarf der Metall-Kunststoff-Technik GmbH & Co. KG hinausgehenden Ausweisung gewerblicher Bauflächen wird auf diesem Weg letztlich neuer Raum für Gewerbebetriebe geschaffen und den ortsansässigen (oder auch ortsfremden) Betrieben die Möglichkeit einer Betriebserweiterung/-verlagerung oder Betriebsansiedlung eröffnet. Nicht zuletzt aufgrund des aktuell schon breiten Gewerbebesatzes in der Ortsgemeinde Weilerbach ist daher die Ausweisung neuer Gewerbeflächen von essentieller Bedeutung für die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung sowie zur Sicherung der ortsansässigen Betriebsstandorte.

<sup>16</sup> Für das hier in Rede stehende Gebiet wurde zwischenzeitlich (Stand August 2023) durch den rechtsgültigen Bebauungsplan „Auf dem Immel II“ Baurecht geschaffen.

## 6 Fazit

Die Verbandsgemeinde Weilerbach verfügt über insgesamt etwa 59,2 ha an gewerblicher Baufläche. Davon sind rund 17 ha auf Weilerbacher Gemarkung gelegen, der mit ca. 42,2 ha deutlich größere Anteil der Gesamtfläche ist jedoch auf dem Gebiet der Ortsgemeinde Rodenbach zu finden. Etwa 13,2 ha der Gewerbeflächen in Rodenbach sind dabei dem interkommunalen Industriegebiet „Hühnerbusch“ zuzuordnen, welches eine Erweiterung des Industriegebiets Nord der Stadt Kaiserslautern darstellt. Hinsichtlich der zur Verfügung stehenden Gewerbeflächenreserven verfügt die Ortsgemeinde Rodenbach in ihren zwei Gewerbe- bzw. Industriegebieten über mehr als 6,1 ha an freien Gewerbeflächen (ca. 4,9 ha entfallen hiervon auf das interkommunale Industriegebiet „Hühnerbusch“), Weilerbach dagegen verfügt praktisch über keinerlei freie bzw. zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen. Um der besonderen Funktion Gewerbe gerecht zu werden sowie die wirtschaftliche bzw. gewerbliche Entwicklung in der Ortsgemeinde Weilerbach nicht zu gefährden, ist demnach die Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen von zentraler Bedeutung.

Aufgrund der fehlenden Gewerbeflächenreserven in der Ortsgemeinde Weilerbach konzentrierte sich die Suche nach geeigneten Potentialflächen folglich auch auf deren Ortsge-  
meindegebiet. Hierbei wurde schnell deutlich, dass in diesem Zusammenhang nur das Gewerbegebiet „Auf dem Immel“ für eine mögliche Erweiterung in Frage kommt. Dort sind im Bestand keine Potentialflächen vorhanden, weshalb sich eine Erweiterung des Gewerbegebietes auf die nördlich angrenzenden, aktuell landwirtschaftlich genutzten Flächen anbietet. Die besagten Flächen sind zum Teil bereits Bestandteil weiterer Erweiterungsüberlegungen von der Metall-Kunststoff-Technik GmbH & Co. KG (siehe „Vision 2020/2025“). An die Gebietserweiterung angrenzend sollen nun noch zusätzliche gewerbliche Bauflächen zur Verfügung bereitgestellt werden, um aus Sicht der Ortsgemeinde wieder Gewerbeflächenreserven vorweisen zu können. Nicht zuletzt vor dem Hintergrund des ohnehin breiten Gewerbebesatzes in Weilerbach wird somit in erster Linie den bereits ortsansässigen Betrieben Raum für mögliche Betriebserweiterungen oder -verlagerungen eröffnet, an welchem es zuvor in der Ortsgemeinde mangelte. Gleichzeitig könnte Weilerbach durch die neuen Gewerbeflächen auch für auswärtige Unternehmen als Standort einer Neuansiedlung oder Neugründung attraktiv werden.

Für die Ortsgemeinde Weilerbach ist die Bereitstellung von Gewerbeflächen letztlich von zentraler Bedeutung, da diese wie zuvor bereits ausgeführt, aktuell über fast keinerlei Gewerbeflächenreserven verfügt und nur durch die Ausweisung weiterer Flächen ihr volles wirtschaftliches/gewerbliches Potential abrufen kann. Des Weiteren ist die Schaffung neuer gewerblicher Bauflächen auch nötig, um der der Ortsgemeinde Weilerbach durch die Regionalplanung zugewiesenen besonderen Funktion Gewerbe gerecht zu werden.