

Regionaler Raumordnungsplan (ROP) IV Westpfalz

Teilfortschreibung 2026 – Teilbereich Gewerbe

- (A) Kapitel II.1.2.2 - Die besondere Funktion Gewerbe
- (B) Kapitel II.1.5 - Gewerbliche Entwicklung (Neu)

einschließlich Änderungen / Ergänzungen in

- (C) Anhang 1

Entwurf zur Offenlage V.2

Lesefassung

(A) Das Kapitel II.1.2.2 Die besondere Funktion Gewerbe wird wie folgt geändert:

II.1.2.2 Die besondere Funktion Gewerbe

Z 5 Besondere Funktion Gewerbe (G)

Gemeinden mit der besonderen Funktion Gewerbe haben auf Basis gewerblich-industrieller Standortkonzepte Bauflächen für Industrie und Gewerbe im Rahmen der Bauleitplanung vorzuhalten und bei Bedarf zu entwickeln.

Zu Z 5 Begründung / Erläuterung

Aufgrund der Verknüpfung funktionspezifischer Standortfaktoren wie Verkehrs- und Versorgungsinfrastrukturpotenzial, Flächen- sowie Arbeitskräftepotenzial wird den zentralen Orten höherer Stufe, sonstigen achsaffinen zentralen Orten sowie Orten (ggf. im kooperativen Verbund) ohne zentralörtliche Funktion an Hauptverkehrsachsen mit bereits vorhandenem überörtlich orientierten Gewerbe- und Industriebesatz, insbesondere Konversionsstandorte“ die besondere Funktion Gewerbe zugewiesen, sofern dort

- vorhandener Gewerbebesatz Baulandausweisungen über die Eigenentwicklung hinaus erfordert bzw.
- das produzierende Gewerbe verstärkt entwickelt werden soll.

Grundsätzlich erfordert eine ansiedlungsreife Entwicklung größerer Industrie- und Gewerbeflächen den Einsatz erheblicher Ressourcen, welche unter anderem die Finanzkraft einzelner Gemeinden häufig überfordert. Vor diesem Hintergrund sollten Standorte von mindestens interkommunaler Bedeutung und somit über die Eigenentwicklung der betreffenden Gemeinde(n) hinausgehend, gemeinsam entwickelt werden. Basierend auf aufeinander abgestimmten oder gemeinsamen gewerblich-industriellen Standortkonzepten sollten diese Standorte als interkommunale Gewerbe- / Industriegebiete entwickelt und betrieben werden.

(B) Das Kapitel II.1.5 Gewerbliche Entwicklung wird neu hinzugefügt:

II.1.5 Gewerbliche Entwicklung

Die regionale Raumordnung leistet einen Beitrag für die weitere Entwicklung der regionalen Wirtschaftsstrukturen unter Beachtung der Notwendigkeit, allen Bevölkerungsteilen ein Angebot an Arbeitsplätzen in zumutbarer Entfernung zur Verfügung zu stellen (Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse).

Die gewerblich-industrielle Entwicklung in der Westpfalz ist auf die bauplanungsrechtlich gesicherten Industrie- und Gewerbegebiete sowie auf Brachflächen zu konzentrieren. Vor diesem Hintergrund ist auch ein effizienter Umgang mit den bereits verfügbaren Flächen erforderlich. Neben der Konversion von Bestandsflächen sind prioritär Baulücken zu mobilisieren und Nachverdichtungsmöglichkeiten zu nutzen. Ebenso sind etwaige Flächenreserven von Nachbargemeinden zu berücksichtigen, wenn neue Flächen ausgewiesen werden sollen.

Bei der Ausweisung neuer Industrie- und Gewerbeflächen sollte auf eine gute Einbindung in die Raum- und Siedlungsstruktur geachtet werden und die Flächen in städtebaulich sinnvoller Zuordnung zu Nachbarnutzungen sowie möglichst so an das regionale Straßen- und Schienennetz angebunden sein, dass Ortsdurchfahrten im Straßennetz vermieden werden.

Für die weitere Entwicklung der gewerblichen Wirtschaft in der Region Westpfalz und angesichts von zunehmenden Flächenengpässen sollen im Zuge der vorliegenden Teilfortschreibung des ROP IV Westpfalz in Ergänzung zu den Entwicklungsmöglichkeiten in Gemeinden, denen die besondere Funktion „Gewerbe“ zugewiesen ist (siehe Kapitel II.1.2.2) und der im Rahmen der Eigenentwicklung möglichen Gewerbeflächenausweisungen in sonstigen Gemeinden die Voraussetzungen für ein Angebot von regional bedeutsamen gewerblich-industriellen Standorten geschaffen werden. Hierbei treten neben den klassischen Standortfaktoren zunehmend Maßnahmen einer Bodenvorratspolitik sowie Ansätze zur kooperativen Entwicklung und Vermarktung der Industrie- und Gewerbeflächen in den Fokus.

Hierdurch erfolgt insgesamt eine vorausschauende Standortvorsorge für flächenintensive Industrie- und Gewerbeansiedlungen von regionaler und ggf. landesweiter Bedeutung, um die Folgen wirtschaftsstruktureller Umbrüche in der Region durch Ansiedlung neuer Betriebe kompensieren zu können.

Die damit einhergehenden planungsrechtlichen Erleichterungen können zu einer verfahrenseffizienten, vorsorgenden Verfügbarkeit von regional bedeutsamen gewerblich-industriellen Standorten beitragen, die den heutigen Anforderungen des Wettbewerbs um die Ansiedlung international tätiger Unternehmen gerecht wird:

Durch Freistellung von ggf. konkurrierenden freiraumbezogenen Zielausweisungen im ROP IV Westpfalz (einzelne Betroffenheiten siehe nachstehende Tabelle in der Begründung zu G 13 a) wird die Möglichkeit eröffnet, zügig im Bereich der Vorbehaltsgebiete für regional bedeutsame Industrie- und Gewerbeansiedlungen im Rahmen der Bauleitplanung gewerblich-industrielle Ausweisungen vornehmen zu können. Gegenüber anderen teilweise betroffenen Grundsätzen der Raumordnung, hier Vorbehaltsgebiete für den Regionalen Biotopverbund, Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus und Vorbehaltsgebiete zur Sicherung des Grundwassers ist den Vorbehaltsgebieten für regional bedeutsame Industrie- und Gewerbeflächenansiedlungen ein besonders hohes Gewicht eingeräumt. Eine Verpflichtung der Träger der Flächennutzungsplanung dort regional-bedeutsame Gewerbe- und / oder Industrieflächen auszuweisen, resultiert daraus explizit nicht.

G 13a Vorbehaltsgebiete für regional bedeutsame Industrie- und Gewerbeansiedlungen

Der regionale Raumordnungsplan Westpfalz weist in der Gesamtkarte Vorbehaltsgebiete für mindestens regional bedeutsame Industrie- und Gewerbeansiedlungen aus.

G 13b Standortkonzepte für überörtliche und regional bedeutsame Industrie- und Gewerbeflächenausweisungen

Überörtliche und regional bedeutsame Industrie- und Gewerbeflächenausweisungen bedürfen eines gewerblich-industriellen Standortkonzeptes, um zu gewährleisten, dass diese Flächen bedarfsgerecht für großflächige Ansiedlungen von Unternehmen (i. d. R. ab mindestens 1 ha Flächenbedarf) mit einem mindestens regionalen Absatzmarkt genutzt werden können.

Zu G 13a Begründung und Erläuterungen

Regionale Bedeutsamkeit:

Die Vorbehaltsgebiete für mindestens regional bedeutsame Industrie- und Gewerbeansiedlungen sollen in erster Linie der Standortvorsorge für flächenintensive Gewerbe- und Industrieansiedlungen dienen. Dies kann im Einzelfall Ansiedlungen von Zuliefer- und Dienstleistungsbetrieben einschließen (Fertigungs- bzw. Dienstleistungscluster). Das Flächenangebot sollte daher grundsätzlich mindestens 10 ha betragen und deutlich im Sinne eines regionalen Standortes den Bedarf des zugeordneten Nahbereiches überschreiten. Die regionale Bedeutsamkeit leitet sich neben der Größe des Gebietes ebenso vom Profil der dort anzusiedelnden Unternehmen ab. Dabei kommt es v. a. auf einen mindestens regionalen, wenn nicht landes-, bundes- oder weltweiten Absatzmarkt der dort produzierten Güter und Dienstleistungen an.

Landesweit bedeutsam:

Vorbehaltsgebiete für regional bedeutsame Industrie- und Gewerbeansiedlungen können, bei entsprechender Größe und Ausweisung durch die Landesplanung, zugleich als Gebiete von landesweiter Bedeutung ausgewiesen werden.

Flächencluster und Mindestgröße:

Aufgrund der überwiegend bewegten Topografie in der Westpfalz und dem damit einhergehenden Bemühen um Kosteneffizienz bei der Erschließung kann die geforderte Mindestgröße auch durch mehrere Teilflächen erreicht werden, die in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen. Ein räumlicher Zusammenhang kann beispielsweise dann bestehen, wenn sich die Teilflächen innerhalb der gleichen Verbandsgemeinde oder Kreisfreien Stadt befinden oder sie untereinander in weniger als 10 Minuten Fahrzeit erreichbar sind. Ein funktionaler Zusammenhang kann in einer Zuliefererbeziehung oder durch eine dienende Funktion (z.B. Betriebsbezogene Logistik, Entwicklungszentrum ...) bestehen.

Grundlagen:

Grundlagen für die Identifikation und letztlich die Ausweisung von Vorbehaltsgebieten für regional bedeutsame Industrie- und Gewerbeflächenansiedlungen waren drei teilräumliche Gewerbeflächenpotenzialanalysen für die Räume Kaiserslautern Kreisfreie Stadt und Landkreis (inkl. späterer Ergänzung), für den Norden der Region mit den Landkreisen Kusel und Donnersberg sowie den Süden mit dem Landkreis Südwestpfalz und den Kreisfreien Städten Pirmasens und Zweibrücken. Die Ergebnisse wurden einerseits mit dem Gutachten für eine Gewerbe- und Industrieflächenstrategie Rheinland-Pfalz (Näheres siehe Anhang) und andererseits mit den regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen des ROP IV Westpfalz abgeglichen.

Auswahlkriterien (weitere Angaben im Anhang)

- Die von den insgesamt 4 beauftragten Planungsbüros angewandten wesentlichen Auswahlkriterien, auch wenn sie nicht völlig deckungsgleich sind: Mindestens 10 ha Fläche insgesamt bei mindestens 2,5 ha für Teilflächen
- Topografie: Hangneigung von maximal 15 %
- Gemeinde / Stadt mit möglichst zentralörtlicher und / oder gewerblicher Funktionszuweisung
- Lage: möglichst Siedlungszusammenhang oder Bestandserweiterung; ggf. Konversionsflächen
- Verkehr: achsaffine Lage, (Nähe zu Bundesstraßen / Bundesautobahnen), wenig bis keine Ortsdurchfahrten, ggf. Anschluss Schienenverkehr

- Umgebung: möglichst geringe Nutzungskonflikte, Einhaltung von Mindestabständen nach Abstandserlass Rheinland-Pfalz
- Umwelt und Naturschutz: möglichst wenige umwelt- und naturschutzrechtliche Restriktionen bzw. Konflikte

Ausschlusskriterien

- FFH- und Vogelschutzgebiete
- Naturschutzgebiete
- Überschwemmungsgebiete
- Trinkwasserschutzgebiete (Schutzzone 1 + 2)
- Vorranggebiete Windenergienutzung
- Oberirdische Gewässer
- Topografie (Gefälle > 15 %)
- Flächengröße (mindestens 2,5 ha pro Teilfläche).

Dabei sei angemerkt, dass mehrere regionalplanerische freiraumbezogene Ziele und Grundsätze wie Siedlungsäsuren, Regionale Grünzüge, Regionaler Biotopverbund, Vorbehalt Tourismus und Erholung usw. zunächst ausgeblendet blieben. Daher waren weitergehende Prüfschritte in Bezug auf die in den Potenzialstudien identifizierten Flächen erforderlich.

Methodik der weiteren Prüfung und Konkretisierung (siehe hierzu detaillierte Ausführungen im Anhang)

Folgende weitere Schritte wurden durchgeführt:

- Prüfung von Konflikten mit regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen
- Prüfung und Augenscheinnahme vor Ort
- Informelle Abfrage bei den Kreisverwaltungen, den Trägern der Flächennutzungsplanung und den Ortsgemeinden in Bezug auf evtl. bestehende, konfligierende Planungsabsichten, Abfrage ggf. bestehender örtlicher Hindernisse (z.B. Bodendenkmäler), Abfrage nach dem Einverständnis mit der vorgeschlagenen Ausweisung, Abfrage nach dem Flächenzugriff (Verkaufsbereitschaft der Eigentümer) usw. (inkl. Abfrage, Überprüfung vor Ort, Fragebogen etc.).
- Nach Auswertung des Rücklaufs und Beratungen in den Gremien der PGW wurde die Kulisse partiell angepasst und die Durchführung einer strategischen Umweltprüfung veranlasst. Diese ist in der vorliegenden Teilfortschreibung umfassend dokumentiert.

Umweltbezogene Anforderungen

Maßstabsbedingt können die umweltbezogenen Anforderungen an diese Gebiete hier nur beispielhaft genannt werden. Ihre Konkretisierung und Festlegung hat im Zuge der Bebauungsplanung und etwaiger städtebaulicher Verträge zu erfolgen. Dies betrifft Aspekte wie die Versickerung von Oberflächenwasser, Dach- und Fassadenbegrünung, Dach-Photovoltaikanlagen auf Gebäudedächern und über Parkplätzen, Vorab-Begrünung oder eine Gestaltungssatzung usw.

Verhältnis zur G-Funktion und Kooperationserfordernis

Da die vorgeschlagenen regional bedeutsamen, großflächigen gewerblich-industriellen Standortbereiche bisweilen gemarkungsgrenzüberschreitend und zum Teil nicht auf solchen

Gemarkungen von Gemeinden liegen, denen die besondere Funktion Gewerbe zugewiesen ist, erfordert dies aus Sicht der Regionalplanung Westpfalz, dass die beteiligten Gebietskörperschaften ihre Planungen interkommunal abstimmen und deren Umsetzung möglichst gemeinsam organisieren.

Begründung für die Ausweisung als Vorbehaltsgebiete (und nicht als Vorranggebiete)

In Anbetracht der Größe der in Rede stehenden Gebiete, ist regelmäßig mit einer Vielzahl an privaten Grundstückseigentümern zu rechnen, deren Veräußerungsbereitschaft sich ändern kann oder die u.U. nicht erfüllbare Forderungen stellen. Die Kommunen über eine regionalplanerische Ausweisung von Vorranggebieten (Ziel der Raumordnung) in die Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB zu zwingen und genau diese zu erwerben oder zu entwickeln, schwächt ihre Verhandlungsposition und kann in Bezug auf die angestrebte interkommunale Kooperation bei der Entwicklung dieser Gebiete hinderlich sein. Auch können bei der konkreten Entwicklung der Flächen weitere, auf regionaler Ebene nicht identifizierte Hindernisse auftauchen, die der Entwicklung der besagten Fläche entgegenstehen. Um diesbezüglich die notwendige Flexibilität zu wahren, werden diese Gebiete als Vorbehalts- und nicht als Vorranggebiete ausgewiesen.

Folgende Vorbehaltsgebiete für regional bedeutsame Industrie- und Gewerbeansiedlungen wurden in der Gesamtkarte ausgewiesen (Nummerierung gemäß den Steckbriefen der beigefügten Strategischen Umweltprüfung):

Nr.	Bezeichnung	Steckbrief ROP	(teilweise) betroffene / entfallende Vorbehalts- oder Vorrangausweisungen
1	Kerzenheim	LKDOB_02	VR LW, VR Reg. Biotopverbund
2	Göllheim	LKDOB_01	VR Landwirtschaft
3	Bischheim	LKDOB_03	VR Landwirtschaft
4	Bischheim (Erw. Borg Warner)	LKDOB_06	VR Landwirtschaft
5	Kirchheimbolanden St.	LKDOB_04	VR Landwirtschaft
7	Morschheim 2	LKDOB_08	VR Landwirtschaft
8	Winnweiler OT Langmeil	LKDOB_05	VR Landwirtschaft
9	Sembach / Mehlingen	LKKL_02	-
10	Katzweiler / Kaiserslautern	LKKL_01	-
11	Konken 1	LKKUS_01a	VR LW (geringfügig)
12	Konken 2	LKKUS_01b	-
13	Kusel Alte Gärtnerei	LKKUS_05	-
17	Reichweiler 1	LKKUS_03a	-
18	Reichweiler 2	LKKUS_03b	VR Landwirtschaft
19	Schönenberg - Kübelberg	LKKUS_04a	VR LW, Reg. Grünzug
20	Waldmohr	LKKUS_04b	VR Landwirtschaft
22	Höhrfröschen Erw. Dinkelfeldhöhe	LKSWP_03	VR Landwirtschaft
23	Weselberg OT Harsberg	LKSWP_04	VR Landwirtschaft
24	Pirmasens OT Gersbach Eischberg	KSPS_03	VR Landwirtschaft
25	Pirmasens OT Gersbach Gottelsberg	KSPS_01	VR LW, Reg. Grünzug
26	Pirmasens Staffelberg	KSPS_02	-

27	Contwig östl. Erw. Steitzhof	LKSWP_01	VR Landwirtschaft, randlich VR Forst und VR Reg. Biotopverbund
28	Zweibrücken Hinter Waller- scheid	KSZW_01a	VR LW, Reg. Grünzug
29	Zweibrücken In der Plattenah- nung	KSZW_01b	VR LW, Reg. Grünzug

Hinweis 1: Die Lücken in der Nummerierung der Standorte sind auf nachträglich entfallene oder zusammengefasste Flächen zurückzuführen.

Hinweis 2: Die kartografische Lokalisierung der einzelnen Gebiete ist der künftigen ROP-Gesamtkarte sowie den Flächen-Steckbriefen zu entnehmen.

Zu G13b Begründung / Erläuterung

Die Ausweisung von neuen Industrie- und Gewerbeflächen, die über den Eigenbedarf hinausgehen, ist nur in Gemeinden mit der besonderen Funktion Gewerbe (G) zulässig und bedarf einer besonderen Begründung¹ in Form gewerblich-industrieller Standortkonzepte.

Die gewerblich-industriellen Standortkonzepte legen im Sinne einer besonderen Begründung im Flächennutzungsplan dar, dass

- vorhandene Flächen nach Art, Qualität und Lage nicht ausreichen, um den nachgewiesenen Flächenbedarf mittelfristig zu decken;
- geeignetere Standortalternativen nicht in Betracht kommen;
- eine Flächenkompensation belegt wird.

Die Standortkonzepte sollen zumindest Aspekte wie Eignung der Standorte für bestimmte Branchen, Erweiterungsbedarfe von Bestandsbetrieben, Clusterbildung und Synergien (auch in Bezug auf bereits vorhandene Betriebe im Umfeld oder in Bezug auf andere überörtlich oder regional bedeutsame Standorte im Umfeld) und evtl. Nutzungsausschlüsse darlegen. Ebenso die Fragen möglicher abschnittsweiser Entwicklung. Weitere Ausführungen in den Standortkonzepten können Themen wie die Einbindung in die kommunale Wärmeplanung, den Anschluss an den ÖPNV usw. aufgreifen.

¹ vgl. LEP IV, Kap. 2.4.2, Z 31 sowie Kap. 3.2.2, S.95

(C) Der Anhang 1 „Zentrale Orte und Funktionszuweisungen“ (bisher „Zentrale Orte, Funktionszuweisungen, Schwellenwertparameter“; Umbenennung im Zuge der Änderungen des Kapitels Wohnen) wird wie folgt geändert:

Anhang 1 „Zentrale Orte und Funktionszuweisungen“

Aufgrund der neu gefassten Definition der Kriterien für die Zuweisung der Funktion „Gewerbe“ (G) in der Erörterung zu Ziel 5 werden folgenden Gemeinden in der Tabelle in Anhang 1 fortan die Funktion „Gewerbe“ zugewiesen:

- Konken
- Reichweiler
- Contwig
- Kerzenheim
- Morschheim
- Bischheim
- Höhrfröschen

Begründung / Erläuterung:

Die vorstehend genannten Kommunen erfüllen die Anforderungen an die Zuweisung der neu gefassten Definition der „G“-Gemeinden in der Begründung zu Ziel 5. Des Weiteren wird mit Ihrer Prädikatisierung als Gemeinde mit der Funktion „G“ die Kohärenz zur Ausweisung der Vorbehaltsgebiete für mindestens regional bedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen sichergestellt.

Anhang zur Teilfortschreibung

Methodische Vorgehensweise zur Ermittlung geeigneter Standorte für die Ausweisung von Vorbehaltsgebieten für (mindestens) regionalbedeutsame Industrie- und Gewerbeansiedlungen

Planungsanlass und qualitative Anforderungen

Eine wirtschaftliche Entwicklung nicht nur der einzelnen Gebietskörperschaften, sondern der gesamten Region Westpfalz steht im Zusammenhang mit einer bedarfsgerechten, ausreichenden Ausstattung an Gewerbe- und Industrieflächen.

In den letzten Jahren ist in der Region Westpfalz eine anhaltend hohe gewerbliche Flächennachfrage insbesondere entlang der Autobahnkorridore festzustellen. Mit der verstärkten Nachfrage nach gewerblichen Flächen geht ein Maßstabssprung bei den nachgefragten Einzelflächen einher. Insbesondere größere und zusammenhängende Flächen für Industrie- und Gewerbeansiedlungen von regionaler und überregionaler Ausstrahlungskraft stehen in der Westpfalz nur begrenzt zur Verfügung.

Die steigende Nachfrage nach gut erreichbaren Gewerbeflächen und der Wunsch, auf Ansiedlungsanfragen schneller reagieren zu können, haben sowohl das Land Rheinland-Pfalz als auch die Akteure der Region Westpfalz dazu bewogen, sich des Themas über eine landesweite bzw. teilräumliche Strategie anzunehmen.

Vorreiter waren hier das Oberzentrum und der Landkreis Kaiserslautern, die bereits 2017 / 2018 angesichts immer knapper werdender Flächen eine Gewerbeflächenpotenzialstudie beauftragt hatten. Die Planungsgemeinschaft Westpfalz hatte sich bemüht, die dabei identifizierten prioritären Standorte in die damals laufende 3. Teilfortschreibung des ROP IV Westpfalz einzubeziehen. Dies konnte seinerzeit aufgrund des sehr kurzen Vorlaufs nur in Form von konditionierten Ausnahmeregelungen geschehen.

Bereits zum damaligen Zeitpunkt wurde das Erfordernis einer Teilfortschreibung des Kapitels „Gewerbe“ deutlich, um auch einen regionalplanerischen Beitrag für die weitere Entwicklung der regionalen Wirtschaftsstrukturen unter Beachtung der Notwendigkeit, allen Bevölkerungsteilen ein Angebot an Arbeitsplätzen in zumutbarer Entfernung zu leisten. Hierzu fehlten allerdings zum damaligen Zeitpunkt noch vergleichbare Studien für die anderen Teile der Region. Gefördert durch das MWVLW wurden diese zwischenzeitlich erstellt (Stadt und Landkreis Kaiserslautern (FIRU 2019), Landkreis Kusel und Donnersbergkreis KERNPLAN GMBH 2021, Region Südwestpfalz (Pirmasens, Zweibrücken und Landkreis Südwestpfalz (CIMA BERATUNG + MANAGEMENT GMBH 2022)). Ebenfalls im Jahr 2019 wurde durch die Zukunftsregion Westpfalz eine ergänzende Markt- und Standortanalyse erstellt (CIMA 2019).

Um eine Vielzahl an Einzeländerungen des Regionalplans zu vermeiden, hat die Regionalvertretung der Planungsgemeinschaft Westpfalz bereits in ihrer Sitzung vom 23. November 2022 beschlossen, Kapitel II.1.2.2 Die besondere Funktion Gewerbe im Sinne regional bedeutsamer gewerblich-industrieller Standortbereiche fortzuschreiben. Dies ist auch erforderlich, weil die meisten militärischen Konversionsflächen, die in der Westpfalz hierfür mit Priorität herangezogen werden sollten, entweder mittlerweile umgenutzt wurden oder aufgrund der veränderten sicherheitspolitischen Lage aktuell nicht mehr zur Verfügung stehen.

Für die weitere Entwicklung der gewerblichen Wirtschaft in der Region Westpfalz sollen im Zuge der vorliegenden Teilfortschreibung des ROP IV Westpfalz in Ergänzung zu den Entwicklungsmöglichkeiten in Folge der besonderen Funktion „Gewerbe“ und der im Rahmen der Eigenentwicklung möglichen Entwicklungsabsichten Voraussetzungen für ein Standortangebot für regional bedeutsame Industrie- und Gewerbeansiedlungen geschaffen werden, um Vorsorge für flächenintensive Industrie- und Gewerbeansiedlungen von regionaler und überregionaler Ausstrahlungskraft bei Bedarf zu treffen.

Die Planungsgemeinschaft Westpfalz möchte hierbei insbesondere einen Beitrag leisten, indem neben der Unterstützung der wirtschaftlichen Entwicklung in besonderem Maße auch ein Weg zur wirtschaftlichen Transformation der Region begleitet werden kann. Hier soll auch regionalplanerisch ein neuer

Weg beschritten werden. Über die Neuaufnahme von Vorbehaltsgebieten für regional bedeutsame Industrie- und Gewerbeansiedlungen in den Regionalplan soll der Aufbau eines regionalen Gewerbeflächenpools unterstützt werden. Hierdurch leistet die regionale Raumordnung einen Beitrag, um verfahrenseffizient regional bedeutsame Industrie- und Gewerbestandorte vorbereiten zu können.

Zudem soll mit diesem Gewerbeflächenpool die bisherige oftmals vorherrschende Flächenkonkurrenz überwunden werden, indem zugleich damit verknüpft eine neue Qualität der interkommunalen Zusammenarbeit, idealerweise im Sinne eines regionalen Zweckverbandes, geschaffen wird.

Neben den klassischen Standortfaktoren treten zunehmend Maßnahmen der Bodenvorratspolitik sowie gezielte Überlegungen zur kooperativen Vermarktung und Standortpolitik in den Fokus. Da die potenziellen regional bedeutsamen, großflächigen gewerblich-industriellen Standortbereiche häufig Gemarkungsgrenzüberschreitend nicht auf solchen Gemarkungen von Gemeinden liegen, denen die besondere Funktion Gewerbe zugewiesen ist, erfordert dies aus Sicht der Regionalplanung Westpfalz, dass die beteiligten Gebietskörperschaften ihre Planungen interkommunal abstimmen und organisieren. Bei den Gebietskörperschaften reifte daher in Erkenntnis der Bedeutung einer verfügbaren, adäquaten Ausstattung mit Gewerbe- und Industrieflächen, die über den lokalen Bedarf hinausgehen die grundsätzliche Absicht einer überkommunalen, möglichst regionsweiten Kooperation bei der ansiedlungsreifen Aufbereitung von Gewerbe- und Industrieflächen.

Dieser neu gewählte Ansatz eines regionsweiten Flächenpools liegen im Wesentlichen folgende Leitgedanken zugrunde

- Vorauswahl von sowohl wirtschaftlich wie raumordnerisch geeignetsten Standorte für regional bedeutsame Industrie- und Gewerbeansiedlungen
- Beitrag zum Aufbau interkommunaler Zusammenarbeit im Bereich der zukünftigen gewerblichen Entwicklung
- Koordinierte Standortvorsorge auch im Kontext einer Clusterbildung
- Beitrag zur verfahrenseffizienten Unterstützung bei der Entwicklung eines regional- und überregional bedeutsamen Netzes an Gewerbeflächen im Sinne einer vorsorgenden Verfügbarkeit
- Einbezug gewerblich vorgeprägter Bereiche und Konversionsflächen

Vor diesem Hintergrund soll die Ausweisung von Vorbehaltsgebieten für (mindestens) regionalbedeutsame Industrie- und Gewerbeansiedlungen erfolgen.

Gewählte Vorgehensweise für die Region Westpfalz:

Wo immer möglich, werden Konversionsstandorte einbezogen und i.d.R. schließen sich die Vorbehaltsgebiete für regional bedeutsame Industrie- und Gewerbeansiedlungen an einen bestehenden Gewerbebesatz an und liegen meist in Autobahnnähe und sind ortsdurchfahrtfrei erreichbar.

Die in der vorliegenden Teilfortschreibung des ROP IV Westpfalz eingeführten Vorbehaltsgebiete für regional bedeutsame Industrie- und Gewerbeansiedlungen korrespondieren teilweise mit den Gemeinden mit der besonderen Funktion Gewerbe. Aufgrund der begrenzten Flächenressourcen in der Region liegen geeignete Standorte teilweise auch auf Gemarkungen von Ortsgemeinden, denen die besondere Funktion Gewerbe nicht zugewiesen ist. In solchen Fällen erfordert dies aus Sicht der Regionalplanung Westpfalz, dass die beteiligten Gebietskörperschaften ihre Planungen interkommunal abstimmen und organisieren.

Ermittlung der Flächenkulisse

Schritt 1:

Bei der Ermittlung der möglichen Standorte für regionalbedeutsame Industrie- und Gewerbeansiedlungen wurde in einem ersten Schritt auf die Studie zur gewerblichen Entwicklung der Gebietskörperschaften bzw. die darin identifizierten Flächenbedarfe zurückgegriffen einschließlich Konversionsflächen bzw. deren Ergebnisse zusammengeführt. Da diese Studien jeweils in einem Zusammenspiel aus flächigen Eignungs- und Restriktionsanalysen und der Berücksichtigung weiterer bereits vorhandener örtlicher Gutachten, Konzepte und Planungsüberlegungen entstanden sind, kann davon ausgegangen

werden, dass sie alle wesentlichen im betroffenen Gebiet noch vorhandenen Potenziale zeigen. Auf eine aufwändige erneute originäre Flächensuche für die Region konnte daher verzichtet werden.

Dabei wurde der Fokus auf Flächenkategorien gelegt, die sich aus quantitativer Sicht grundsätzlich oberhalb der lokalen Bedeutsamkeit und unterhalb der in der parallel in Vorbereitung befindlichen Gewerbe- und Industrieflächenstrategie Rheinland-Pfalz angesetzten Flächengrößen liegen. Vorzugsweise fallen somit gewerblich-industrielle Standortbereiche ab ca. 10 ha (auch kumulativ) in die Kategorie der regional bedeutsamen Entwicklungsbereiche.

Auf Basis dieser Studien wurden knapp 50 Standortbereiche abgeleitet.

Schritt 2:

Im Rahmen einer Vorabbeurteilung wurden diese unter regionalplanerischen Gesichtspunkten anschließend geprüft. Dabei wurden u. a. folgende Aspekte einbezogen:

- grundlegende Informationen zum Betrachtungsraum, z. B. Konversionsstandort / Lage im Raum / Gemeindefunktion
- interkommunale Ausrichtung
- flächenbezogene Eignung / Topografie, Bewuchs, landschaftliche Einbindung
- verkehrliche Anbindung (Straßennetz, ortsdurchfahrtsfreie Anbindung)
- Zufahrt / Erschließbarkeit
- eventuelle Hemmnisse (z. B. Hochspannungsleitung, neue Nutzung etc.)
- mögliche Probleme in Bezug auf die Nachbarschaft / Wechselwirkungen

Anschließend erfolgte eine Abfrage bei den Standortgemeinden, den Trägern der Flächennutzungsplanung sowie einschließlich bei den Unteren Landesplanungsbehörden, um die Ausweisung von Vorbehaltsgebieten zu vermeiden, die aus unterschiedlichen Gründen letztlich nicht bauleitplanerisch umgesetzt werden könnten und um somit eine Planungssicherheit zu erhöhen. Dabei waren Aspekte von Bedeutung, ob einer Ausweisung als Gewerbefläche andere lokale Faktoren (z.B. Bodendenkmäler, Altlasten, umwelt- oder erschließungstechnische Aspekte usw.) oder abweichende Planungsabsichten entgegenstehen. Weiter erfolgte eine Abfrage bei den Standortgemeinden (über die Träger der Flächennutzungsplanung, also unter Einbezug der Verbandsgemeinden), ob eine Ausweisung der jeweiligen Gebiete im Rat mehrheitlich mitgetragen würde und wie sich eine mögliche Flächenverfügbarkeit (ggf. Verkaufsbereitschaft privater Eigentümer) darstellt.

Aufgrund dessen wurden die Gebiete teilweise in ihren Umgriffen modifiziert oder entfielen ganz. Im Ergebnis dieser Vorgehensweise ergab sich nunmehr ein Vorbehalts-Portfolio von 29 potenziellen Standorten für regional bedeutsame Industrie- und Gewerbeansiedlungen mit einer Fläche von insgesamt rund 478 ha, welche regionalplanerisch gut verteilt über die Gebietskörperschaften sind.

Schritt 3:

Im Anschluss fand zu den potenziell ermittelten, regional bedeutsamen gewerblich-industriellen Standortbereichen eine Rückkopplung in den Gremien der PGW statt. Dabei wurden insbesondere Einzelfälle erörtert, welche zwar grundsätzlich geeignet erschienen, jedoch im Zuge der Vorabprüfungen / -beteiligungen verschiedene Restriktionen deutlich wurden, wie insbesondere historische Fundstellen / Bodendenkmäler / Altlasten, bauleitplanerische Belange (z. B. Ausweisung als Kompensationsfläche), vorhandene Infrastrukturen (z. B. Starkstromleitungen) oder potenziell anderweitige Nutzungsabsichten (z. B. Erstaufnahmeeinrichtung). Im Ergebnis wurde eine Fläche (Bereich Biebermühle (OG Donsieders) im LK Südwestpfalz) herausgenommen, da die Verfügbarkeiten und erhebliche Restriktionen nur noch eine kleine Restfläche übrigließen, die deutlich unterhalb der Schwelle zur Regionalbedeutsamkeit lag. Im Gegenzug ergab sich im Zuge einer veränderten Abgrenzung des betroffenen Landschaftsschutzgebietes die Möglichkeit, eine Fläche im Südwesten von Schönenberg-Kübelberg zu vergrößern. Damit reduziert sich die Anzahl der Standorte auf 28, die Gesamtfläche betrug nun bis zu 492 ha. Mit dem Beschluss der Bundeswehr von Ende Oktober 2025, den Windhof in Kusel (ehem. Uffz.-Krüger-Kaserne) als strategische Immobilienreserve zu behalten und nicht mehr für eine zivile Nutzung zur Verfügung zu stellen, reduziert sich die Anzahl der Standorte auf 25, die Gesamtfläche auf 448,5 ha.

Im Januar 2026 wurde auf Anregung der betroffenen Gebietskörperschaften Donnersbergkreis, VG Kirchheimbolanden und der Ortsgemeinde Morschheim der Zuschnitt der südlichen Teilfläche in Morschheim vergrößert, um mehr Flexibilität in der konkreten Ausgestaltung der künftigen Industrie- und Gewerbefläche im Hinblick auf Abstände, Erschließungsaspekte usw. zu haben. Zudem wurden aus gleichem Grunde beide Teilflächen zusammengefasst (die SUP wurde dementsprechend angepasst). Durch die Zusammenfassung reduziert sich die Anzahl der Standorte auf 24, während die Gesamtfläche um 29,1 ha auf insgesamt 477,6 ha anwächst.

Aufgrund einer mittlerweile erfolgten teilweisen Bebauung eines Teils (Bestandsgewerbegebiet) der Fläche Reichweiler 1 wurde der Bereich des bestehenden Gewerbegebietes herausgenommen, wodurch sich die Fläche Reichweiler 1 (bisher 12,6 ha) verkleinert. Die finale Gesamtfläche beträgt nun 471,2 ha.

Schritt 4:

Diese Bereiche wurden anschließend im Rahmen einer strategischen Umweltprüfung (SUP) durch einen externen Gutachter auf ihre grundsätzliche Umweltverträglichkeit hin untersucht. Dabei ergaben sich in keinem Fall absolute Ausschlussgründe.