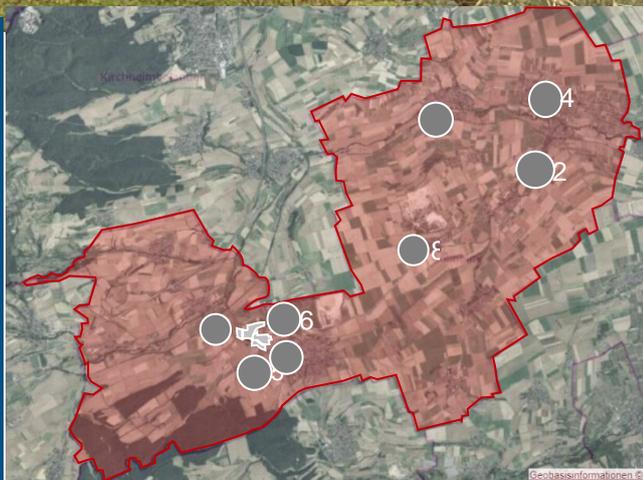




VERBANDS- GEMEINDE GÖLLHEIM



[Quelle: © GeoBasis-DE / LvermGeoRP Juli 2019]

GEWERBEFLÄCHENKONZEPT

Entwurf

Stand: 06.07.2020



**STADTPLANUNG +
ARCHITEKTUR
FISCHER**

Mittelstraße 16
68169 Mannheim
t +49 (0)621 58 67 48 -60
kontakt@stadtplanungfischer.de
www.stadtplanungfischer.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass, Rahmenbedingungen und Zielsetzung	1
1.1	Anlass und Rahmen des Gewerbeflächenkonzeptes	1
1.2	Ziel des Gewerbeflächenkonzeptes	2
1.3	Aufgabenstellung und methodisches Vorgehen	2
2.	Die Verbandsgemeinde Göllheim als Wirtschaftsstandort	3
2.1	Vorgaben und allgemeiner Rahmen	3
2.1.1	<i>Regionalplanerischer Rahmen (LEP IV)</i>	3
2.1.2	<i>Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV</i>	3
2.4.3	<i>Flächennutzungsplan</i>	4
2.2	Statistische Grundzahlen zu Beschäftigten und Branchen	5
2.3	Bestandserfassung - vorhandene Betriebe	6
3.	Identifizierung von Richtungen und Grenzen der Entwicklungen	12
3.1	Erfassung Bestand – Lage und Betriebe	12
3.2	Erfassung, Bewertung, Optionen und Ziele für bestehende Gewerbeflächen	15
3.3	Ergebnis der Bestandserfassung, Bestandsanalyse - Ziele	60
4	Ermittlung einer gewerblichen Entwicklungszone in Göllheim	64
4.1	Entwicklungsvoraussetzungen / Eignung	64
4.2	Entwicklungsoptionen in der Ortsgemeinde Göllheim.....	65
4.3	Ermittlung der Entwicklungszone für die VG Göllheim	66
4.4	Schalltechnische Untersuchung in der Entwicklungszone	72
4.5	Natur-, Arten- und Biotopschutz in der Entwicklungszone.....	73
4.6	Gewässer in der Entwicklungszone	74
4.7	Hochwasserschutz in der Entwicklungszone.....	74
4.8	Regionalplan Westpfalz in der Entwicklungszone	75
4.9	Gewerbliche Entwicklungszone in Göllheim	75
4.10	Umsetzung der Planung in der Gewerbezone / Umsetzungsstrategie.....	81
	EXKURS - Interkommunale Kooperation	82
5	Entwicklungskonzept - Zusammenfassung	83
6	Beschlüsse im Verbandsgemeinderat	85

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1:	Ortsgemeinden der VG Göllheim.....	5
Abb. 2:	Wirtschaftsabschnitte innerhalb der VG Göllheim in absoluten Zahlen	6
Abb. 3:	Betriebsgrößen innerhalb der VG in Prozent.....	6
Abb. 4:	Anteil der Betriebskategorien innerhalb der VG in Prozent	7
Abb. 5:	Zahl der Betriebe innerhalb der VG	9
Abb. 6:	Firma Dyckerhoff in Göllheim	10
Abb. 7:	Firma Rowe in Bubenheim	10
Abb. 8:	Verortung bestehender Gewerbeflächen in der VG Göllheim	13
Abb. 9:	Gewerbliche Entwicklung in Albisheim	18
Abb. 10:	Gewerbliche Entwicklungstendenzen in Bubenheim Borkensteiner Mühle	27
Abb. 11:	Gewerbegebiet Zehn Morgen in Dreisen	30
Abb. 12:	Entwicklungsoptionen der gewerblichen Bauflächen im Westen von Göllheim	55
Abb. 11:	Gewerbliche Entwicklungstendenzen in Göllheim	55
Abb. 13:	Entwicklungsrichtungen der Gewerbeflächen in Göllheim	65
Abb. 14:	Gewerbezone Göllheim - Zwischenbereich	67
Abb. 15:	Gewerbezone Göllheim - Verkehr/Erschließung	68
Abb. 16:	Gewerbezone Göllheim - Gebietsabgrenzung	69
Abb. 17:	Gewerbezone Göllheim - Teilflächen 1-5	70
Abb. 18:	1. Potentialabschätzung des Gewerbelärms von den geplanten Erweiterungs- flächen bei Tag	72
Abb. 19:	1. Potentialabschätzung des Gewerbelärms von den geplanten Erweiterungs- flächen bei Nacht	73
Abb. 20:	Gefahrenkarte HQ10, HQ100, HQextrem.....	74
Abb. 21:	Ausschnitt aus dem ROP Westpfalz.....	75
Abb. 22:	Gewerbliche Entwicklungszonen in Göllheim	76

1 Anlass, Rahmenbedingungen und Zielsetzung

1.1 Anlass und Rahmen des Gewerbeflächenkonzeptes

Der Donnersbergkreis zählt seit den letzten Jahren zu den prosperierenden Wirtschaftsstandorten in Rheinland-Pfalz. Hierbei setzt die Region vermehrt auf den Tourismus und den Weinbau. Geprägt wird der Kreis durch klein- bis mittelständische Unternehmen sowie vereinzelte Großbetriebe, welche sich u.a. aus den ehemals vielen kleineren landwirtschaftlichen Betrieben entwickelt haben.

Innerhalb des Donnersbergkreises ist die Verbandsgemeinde Göllheim, neben den vorhandenen klein- mittelständischen Betrieben auch durch Großbetriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes, wie z.B. Firma Dyckerhoff, Linde oder Rowe, ein wichtiger Gewerbestandort. Aufgrund des vorhandenen Gewerbebesatzes und der Lage an der B47 mit unmittelbarem Anschluss an die A63, A61 und A6 verfügt die Ortsgemeinde Göllheim über günstige Entwicklungsvoraussetzungen und macht die Gemeinde auch für Gewerbeentwicklungen überörtlich agierender Betriebe attraktiv.

Auf Grundlage des gültigen Flächennutzungsplanes verfügt die Verbandsgemeinde Göllheim nur noch über kleinteilige Flächenreserven. Aufgrund des vorliegenden Flächenangebots und sich ständig verändernder Randbedingungen sieht die Verbandsgemeinde die Notwendigkeit Vorkehrungen zu schaffen, um künftigen Herausforderungen gerecht werden zu können.

Im Zuge der 3. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes ist mittel- bis langfristig jedoch zu überlegen, wie die Nachfrage nach Gewerbeflächen künftig bedarfs- und nachfragegerecht sowohl für die ortsansässigen Betriebe als auch für ergänzende Neuansiedlungen vorbereitet werden kann.

Um künftige Entwicklungen zu leiten, soll deshalb, aufbauend auf dem Bestand, neben der Eigenentwicklung und der Sicherung der Bestandsbetriebe und -gebiete, auch eine Strategie über weitere Ansiedlungsmöglichkeiten von Gewerbe in der Verbandsgemeinde Göllheim erstellt werden.

Diese Strategie hat dabei die Ziele der Landesplanung und der Regionalplanung zu beachten. Ein grundsätzliches Planungsziel im ROP Westpfalz wird durch die Zuweisung der „Gewerbe“-Funktion festgelegt. Während allen Gemeinden Gewerbeentwicklung i.S. der Eigenentwicklung zusteht, können Gemeinden mit der besonderen Funktion „Gewerbe“ ihre Gewerbeflächen auch über die Eigenentwicklung hinaus entwickeln.

In der Verbandsgemeinde Göllheim wird im Regionalplan Westpfalz lediglich der Ortsgemeinde Göllheim eine „Gewerbe“-Funktion zugeordnet. Die anderen Ortsgemeinden sind somit an die gewerbliche Eigenentwicklung gebunden.

Neben dem gewerblichen Schwerpunkt in der Ortsgemeinde Göllheim gibt es in den Ortsgemeinden auch überörtlich bedeutsame Gewerbebetriebe, deren Standorte gesichert werden sollen.

Um die künftige Gewerbeentwicklung in der gesamten Verbandsgemeinde unter Beachtung der überörtlichen Planungsziele verträglich zu leiten, hat sich die Verbandsgemeinde Göllheim entschlossen, ein Entwicklungskonzept „Gewerbe“ aufzustellen.

Im Rahmen der Aufstellung des Gewerbeflächenkonzeptes soll, außer den Entwicklungsoptionen in der Ortsgemeinde Göllheim, auch die Gewerbeentwicklung in den anderen Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde untersucht werden. Dazu sind die Entwicklungsoptionen der in den Ortsgemeinden vorhandenen überörtlich bedeutsamen Gewerbebetriebe und Gewerbeflächen zu beachten und die örtliche Eigenentwicklung aufzuzeigen.

1.2 Ziel des Gewerbeflächenkonzeptes

Ziel des Entwicklungskonzeptes „Gewerbe“ ist es, eine abgestimmte Entwicklung der künftigen Gewerbeflächen aufzuzeigen, um künftigen Herausforderungen gewachsen zu sein. Im Vorfeld der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde bietet es sich daher an zu untersuchen, wie mittel- bis langfristig Gewerbeflächen in Göllheim entwickelt werden können.

Das „Entwicklungskonzept Gewerbe“ hat informellen Charakter und kann als Planungsgrundlage der Gemeinde bei örtlichen und überörtlichen Planungen als Planungsziel herangezogen werden. Es soll bei künftigen Entscheidungen der Verbandsgemeinde und der Ortsgemeinden zum Thema Gewerbe als Planungsgrundlage dienen, u.a. soll das Konzept auch als Grundlage für die Ausweisung von Gewerbeflächen im neu aufzustellenden Flächennutzungsplan herangezogen werden.

1.3 Aufgabenstellung und methodisches Vorgehen

Mit dem „Gewerbeflächenkonzept“ ist zu überlegen, wie die Nachfrage nach Gewerbeflächen mittel- bis langfristig bedarfs- und nachfragegerecht befriedigt werden kann.

Zu den erforderlichen Leistungen zur Erarbeitung des „Gewerbeflächenkonzeptes“ gehört unter anderem eine Bestandserfassung der vorhandenen Betriebe, die Auswertung statistischer Grundzahlen sowie die Ermittlung vorhandener Potenziale und Reserven.

Wichtiger Bestandteil der Analyse ist die Ermittlung von Eignungsflächen für die langfristige Gewerbeentwicklung.

Darauf aufbauend wird ein abgestimmtes Konzept als Leitbild für die strategische Entwicklung von Gewerbeflächen in der Verbandsgemeinde erarbeitet.

2. Die Verbandsgemeinde Göllheim als Wirtschaftsstandort

2.1 Vorgaben und allgemeiner Rahmen

Besonders auf überörtlichen Ebenen werden für die weitere Entwicklung der Ortsgemeinde die wesentlichen Rahmenbedingungen vorgegeben. Der Regionalplan Westpfalz gibt dabei spezifische Entwicklungsrichtlinien vor.

2.1.1 Regionalplanerischer Rahmen (LEP IV)

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) bestimmt die räumliche Entwicklung des Landes Rheinland-Pfalz sowie seiner Teilräume und bildet einen Ordnungsrahmen für eine nachhaltige Entwicklung. Innerhalb des LEP IV wird die Ausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen berücksichtigt. Demnach soll das bestehende Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen vorrangig genutzt werden. Außerdem ist ein effizienter Umgang mit den bereits verfügbaren Flächen erforderlich und die gewerblich-industrielle Entwicklung ist auf planungsrechtlich gesicherten Industrie- und Gewerbegebieten sowie Brachflächen zu konzentrieren. Bei zukünftigen Planungen sind die Flächenreserven zu beachten und entsprechende interkommunale Entwicklungskonzepte zugrunde zu legen. Weiterhin gilt es zu berücksichtigen, dass die neue Ausweisung von Gewerbegebieten, welche über den Eigenbedarf hinausgeht, einer besonderen Begründung bedarf, dass die vorhandenen Flächen nach Art, Lage und Größe nicht ausreichen.¹

2.1.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV

Gemäß dem Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV wird die Ortsgemeinde Göllheim als Grundzentrum ausgewiesen und erhält zugleich die Funktionszuweisung „Gewerbe“. Damit kommt der Gemeinde neben einer Bestandssicherung auch die Aufgabe der Weiterentwicklung vorhandener Betriebe zu. Die besondere Funktion „Gewerbe“ wird zentralen Orten höherer Stufe mit Verknüpfung funktionspezifischer Standortfaktoren wie Verkehrs- und Versorgungsinfrastrukturpotenzial, Flächen- sowie Arbeitskräftepotenzial und achsaffinen zentralen Orten zugewiesen. Die Ausweisung erfolgt, wenn der vorhandene Gewerbebesatz Baulandausweisungen über die Eigenentwicklung hinaus erfordert oder das produzierende Gewerbe verstärkt entwickelt werden soll. Standorte bzw. Standortbereiche mit der besonderen Funktion G haben auf Basis gewerblich-industrieller Standortkonzepte Bauflächen im Rahmen der Bauleitplanung vorzuhalten und bei Bedarf zu entwickeln.

Vor dem Hintergrund veränderter gesellschaftlicher Rahmenbedingungen sind vorhandene Flächenpotentiale im Siedlungsbestand vorrangig vor anderen Potentialflächen zu nutzen. Um

¹ Vgl. Ministerium für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung RLP 2008: LEP IV), S. 95.

einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden entgegenzukommen, sollen auch flächensparende Konzeptionen mit folgenden Anforderungen gewählt werden:

- Zukünftige Gewerbeflächen sollen möglichst an die bestehende Bebauung anknüpfen, damit eine Freiraumzersiedelung verhindert und eine wirtschaftliche Auslastung der vorhandenen Infrastrukturen gewährleistet werden kann.
- Die Potentialflächen sollen verkehrlich günstig liegen und möglichst auch an den ÖPNV und ggf. an den Schienengüterverkehr angebunden sein.
- Bei entsprechenden Planungen sind Flächenreserven von Nachbargemeinden zu berücksichtigen und interkommunal abgestimmte Entwicklungskonzepte zugrunde zu legen.²

Die Gewerbeentwicklung ist nach Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplanes Westpfalz IV in allen Ortsgemeinden, ausgenommen Göllheim, auf die Eigenentwicklung beschränkt.

2.4.3 Flächennutzungsplan

Großflächige, die jeweilige Ortsstruktur bestimmende und überplante Gewerbe- und Industriegebiete bestehen lediglich in Göllheim. In den übrigen Ortsgemeinden sind überwiegend Klein- und Mittelbetriebe mit vergleichsweise niedriger Beschäftigtenzahl vorhanden. Die übrigen Kleinbetriebe befinden sich in den alten Ortskernen in Streulage. Im Zuge des Entwicklungskonzeptes für Gewerbeflächen sollen die ausgewiesenen Gewerbegebiete in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes angepasst und überarbeitet werden.

²

Vgl. Planungsgemeinschaft Westpfalz 2012: Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz, S.19.

2.2 Statistische Grundzahlen zu Beschäftigten und Branchen

Die Verbandsgemeinde Göllheim befindet sich im Donnersbergkreis in Rheinland-Pfalz und setzt sich aus 13 eigenständigen Ortsgemeinden zusammen. Verwaltungssitz ist die gleichnamige Ortsgemeinde.

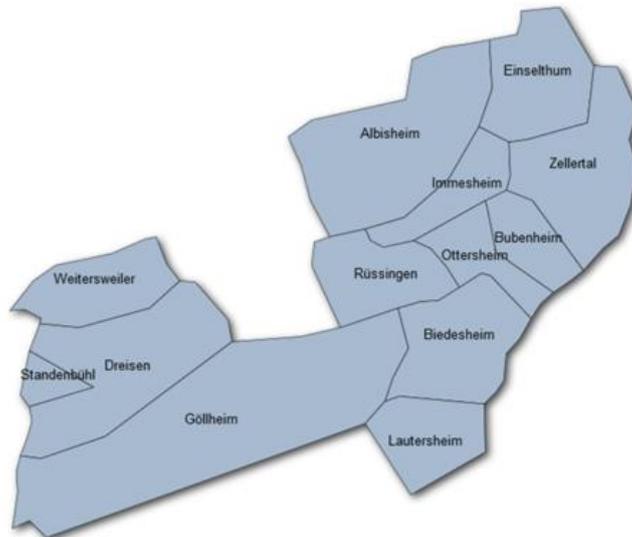


Abb. 1: Ortsgemeinden der VG Göllheim

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz; Zugriff 07/2019

Aufgrund der Nähe zu zahlreichen Gewerbe- und Wirtschaftsstandorten der angrenzenden Städte weisen viele Gemeinden im Donnersbergkreis einen höheren Anteil an Auspendlern als Einpendlern auf. Insbesondere die Industriestädte Mannheim und Ludwigshafen sowie die Städte Mainz und Kaiserslautern stellen einen Großteil an Arbeitsplätzen in der Wirtschaft und dem Gewerbe zur Verfügung. Der Großteil der in Rheinland-Pfalz arbeitenden sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten ist im Dienstleistungsbereich tätig, was sich in den ansässigen Unternehmen innerhalb der VG Göllheim widerspiegelt.³

Ein Großteil der 1.759 Beschäftigten in der VG ist in dem Wirtschaftsbereich Handel, Instandhaltung und Reparatur von Kfz sowie im verarbeitenden Gewerbe und Baugewerbe tätig (Abb. 2).

³

Vgl. Statistisches Landesamt, Rheinland-Pfalz; Zugriff 12/2018

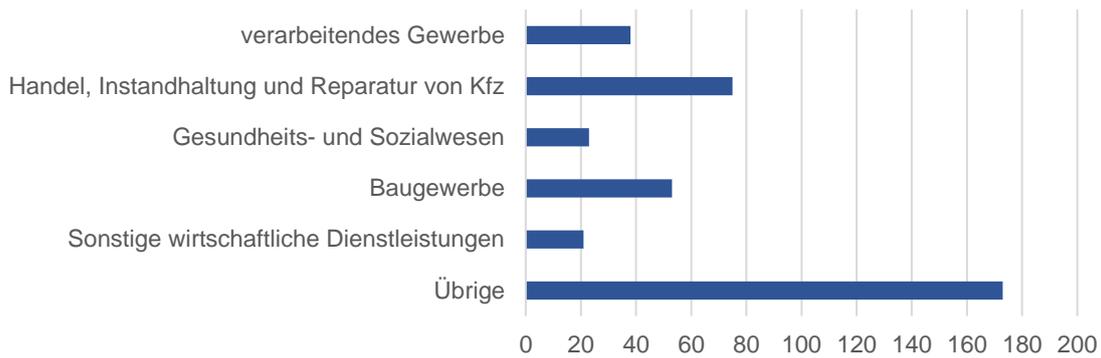


Abb. 2: Wirtschaftsabschnitte innerhalb der VG Göllheim in absoluten Zahlen

Quelle: Vgl. Statistisches Landesamt, Rheinland-Pfalz; Zugriff 12/2018

2.3 Bestandserfassung - vorhandene Betriebe

Die Unternehmensstruktur der Verbandsgemeinde Göllheim ist geprägt durch inhabergeführte, klein- bis mittelständische Unternehmen. Dies zeigt auch der Durchschnittswert von rd. 2 Beschäftigten je Betrieb. Von den 883 erfassten Betrieben in der Verbandsgemeinde haben fast 90 % der Unternehmen weniger als 10 Beschäftigte.



Abb. 3: Betriebsgrößen innerhalb der VG in Prozent

Quelle: Vgl. Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz; Zugriff 07/2019; Eigene Darstellung

Innerhalb der einzelnen Ortsgemeinden befinden sich Gewerbebetriebe verschiedener Wirtschaftsbereiche. Die Einteilung der vorhandenen Betriebe ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Betriebe innerhalb der VG Göllheim

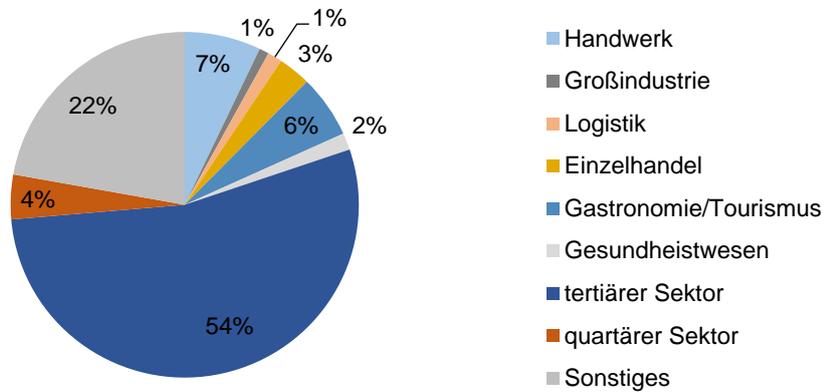


Abb. 4: Anteil der Betriebskategorien innerhalb der VG in Prozent

Quelle: Eigene Darstellung

Mit 54% überwiegen in der Verbandsgemeinde Göllheim Betriebe des tertiären Sektors, gefolgt von der Kategorie „Sonstiges“.

Handwerk	Großindustrie	Logistik	Einzelhandel	Gastronomie/ Tourismus	Gesundheits- wese	tertiärer Sektor	quartärer Sektore	Sonstiges
Selbstständige Erwerbstätigkeit in der Be- und Verarbeitung von Stoffen in kleineren u. mittleren Betrieben	Gewerblicher und maschineller Betrieb zur Erzeugung von Sachgütern nach dem Prinzip der Arbeitsteilung mit	Tätigkeiten der integrierten Planung, Koordination, Durchführung und Kontrolle von Güterflüssen	Absatz von Waren an Letztverbraucher durch Einzelhandelsunternehmen oder landwirtschaftliche Erzeuger	Betriebe des Gaststätten-gewerbes und Fremdenverkehrs	Ambulante und stationäre Leistungserbringer zur Förderung und Erhaltung der Gesundheit	Betriebe, welche im Dienstleistungsbereich tätig sind (hier v.a. Büros und kleinere Betriebe des Dienstleistungshand	Betriebe der Informations- und Kommunikationstechnologien sowie Dienstleistungen höchster Qualität	Handelsbetriebe, die hier nicht zum tertiären Sektor oder Einzelhandel gezählt werden sowie übrige
<ul style="list-style-type: none"> • Maler- und Lackierbetriebe • Schlosser • Dachdecker • Metallbau • Mechanikerbetriebe • Bäckerei • Metzgerei • Gips- und Stukkateurbetriebe • Heizungsbau • Bauunternehmen • Tischler • Nähbetrieb • usw. 	<ul style="list-style-type: none"> • Maschinen- und Gerätebau • Dämmstoff-Fabrikation • Mineralölwerk • Produktion und Vertrieb von Brandschutzsystemen • Umfüllwerk für Industriegase • usw. 	<ul style="list-style-type: none"> • Baggerunternehmen • Lagerhandel mit Holzpellets • Transportunternehmen • usw. 	<ul style="list-style-type: none"> • hier nur Betriebe des periodischen Bedarfs: • Verkauf von Gütern des täglichen Bedarfs • Verkauf von Gütern des mittleren Bedarfs • usw. 	<ul style="list-style-type: none"> • Vermietung von Gästezimmern und Campingplätzen • Reiterhof • Betriebe der Schank- und Speisewirtschaft • Verkauf von Lebensmitteln aus einem Verkaufswagen • usw. 	<ul style="list-style-type: none"> • Apotheke • medizinische Fußpflege • Krankenschwester • Betreiber von Pflegeeinrichtungen • Seniorenbetreuung • Fitness u. Ernährungsberatung • Qualitätsmanagement im Gesundheitswesen • usw. 	<ul style="list-style-type: none"> • Nageldesign • Änderungsschneiderei • Friseursalon • Kosmetikstudio • Fahrschule • Makler • Rasenpflege • Vermittlung von Versicherungsverträgen • Unternehmensberatung • Hausmeisterdienste • Raumausstatter • An- und Verkauf • Gerüstverleih • Fotograf • usw. 	<ul style="list-style-type: none"> • Beratung: Ingenieure, Rechtsanwälte, Wirtschaftsberater, Steuerberater, • IT-Dienstleistungen • Kommunikationstechnik • usw. 	<ul style="list-style-type: none"> • (Groß)Handel mit Verbrauchsgütern im Food und Non-Food Bereich z.B. - Handel mit Computern - Handel mit Spielzeugmodellen und Modellteilen - Holzhandel - usw. • landwirtschaftliche Lohnarbeit • Betreiben einer Photovoltaikanlage oder Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien. • usw.

In jeder Ortsgemeinde sind Betriebe aus verschiedenen Kategorien zu finden. Rund 35% aller Betriebe sind in der Ortsgemeinde Göllheim ansässig.

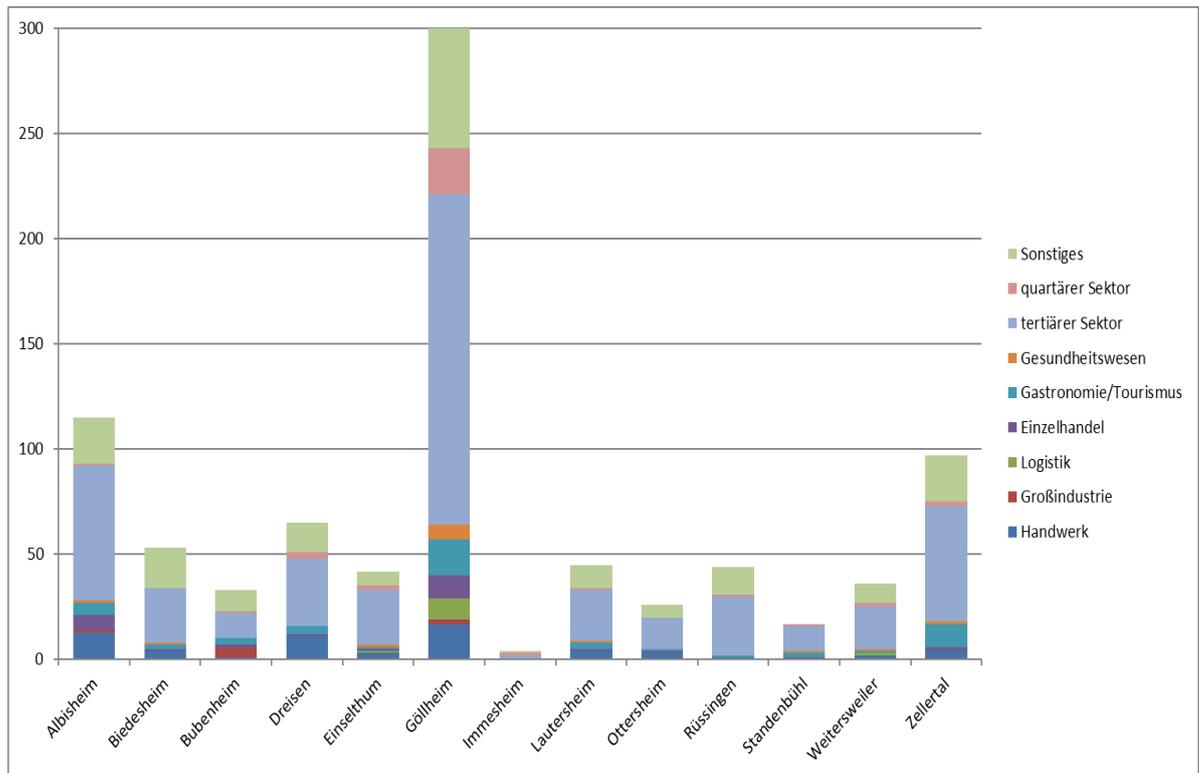


Abb. 5: Zahl der Betriebe innerhalb der VG

Quelle: Eigene Darstellung

Die Betriebe im Bereich des quartären Sektors, des Handwerks, der Gastronomie/Touristik, des Einzelhandels und sonstige Betriebe finden sich in allen Ortsgemeinden.

Mehr als die Hälfte der Betriebe sind dem tertiären Sektor zuzurechnen. Diese Gruppe der Dienstleistungen ist in allen Ortsgemeinden zu finden. Rund 1/3 dieser Betriebe sind in Göllheim ansässig.

Von den 12 erfassten Logistikbetrieben befinden sich allein 10 in Göllheim.

In der Verbandsgemeinde sind 7 Gewerbebetriebe der Großindustrie zuzurechnen. Diese befinden sich in den Ortsgemeinden Bubenheim (4 - Dämmstoff-Fabrik Klein und ROWE Mineralölwerk, ITEC Füll- und Verschleißtechnik, Palbo) und Göllheim (3 - Fa. Dyckerhoff Zementwerk, Sonima, Linde AG).

Diese haben oft gebietsprägenden Charakter. Beispiele dafür sind das Zementwerk der Fa. Dyckerhoff Beringen und die Fa. ROWE in Bubenheim.



Abb. 6: Firma Dyckerhoff in Göllheim

Quelle: Eigene Aufnahme



Abb. 7: Firma Rowe in Bubenheim

Quelle: Eigene Aufnahme

Daneben bestehen, wie bereits erwähnt, auch in den anderen Gemeinden eine Reihe von klein- und mittelständischen Betrieben mit vergleichsweise niedriger Beschäftigungszahl. Die überwiegende Zahl dieser Kleinbetriebe liegt in den alten Ortskernen oder in Streulage innerhalb der Siedlungsfläche. Sie bilden auch den Kern der Betriebe, die für die Eigenentwicklung bedeutsam sind.

Im Ergebnis zeigt sich, dass Göllheim als größte Ortsgemeinde, einen Schwerpunkt für die Gewerbenutzung darstellt. Außer in Göllheim ist noch bei der Borkensteiner Mühle in Bubenheim ein gewachsener Bereich mit produzierendem Gewerbe und Logistik vorhanden, wozu beispielsweise die Firma ROWE gehört.

Gewerbeflächenrelevante Wirtschaftszweige:

Die gewerbeflächenrelevanten Betriebe sind dem produzierenden Gewerbe, dem Handel und der Logistik sowie zum Teil dem Handwerk zuzuordnen.

3. Identifizierung von Richtungen und Grenzen der Entwicklungen

3.1 Erfassung Bestand – Lage und Betriebe

Gewerbenutzungen innerhalb der Ortslagen

Die vorhandenen zumeist kleinflächigen Betriebe sind größtenteils in den alten Ortskernen oder in Streulage innerhalb der Siedlungsfläche zu finden. Diese gemischt genutzten Bauflächen sind geeignet, das Wohnen und nicht wesentlich störende Gewerbe-Nutzungen, insbesondere aus den Wirtschaftsbereichen Gastronomie/Tourismus, Gesundheitswesen, tertiärer Sektor, quartärer Sektor und aus dem Bereich „Sonstiges“, aufzunehmen.

Die vorhandene Gewerbestruktur der gemischten Ortslagen ist für Kleinbetriebe aus dem Dienstleistungssektor, Einzelhandel, Lebensmittelhandwerk usw. die richtige Lage. Gerade die Durchmischung von Wohnen und Arbeiten/Versorgen macht den dörflichen Charakter aus und soll erhalten werden. Die Ortslagen bieten ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten für solche Kleinbetriebe.

Lediglich solche Betriebe, die weit überdurchschnittlich ortsungebunden entwickeln, einen großen Flächenbedarf haben oder auf Emissionen nachweisen, sollen in unempfindlichere Bereiche verlagert werden.

Neben den Betrieben in gemischten Innerortslagen haben einige Gemeinden separate Gewerbegebiete ausgewiesen. Ein Teil dieser Flächen ist für die Entwicklung von ortsansässigen Betrieben vorgesehen, andere Flächen sind aus den früheren Planungen übernommen worden, bisher aber noch nicht entwickelt.

Standorte von größeren Gewerbebetrieben und sonstige geplante Gewerbegebiete

Die in der Verbandsgemeinde vorhandenen wenigen Großbetriebe aus den Bereichen Produktion und Handel sowie größere Handwerksbetriebe liegen in Gewerbegebieten, die am Ortsrand oder in Bereichen, die abgesetzt von der eigentlichen Ortslage sind. Für diese Betriebe wurden in der Vergangenheit Gewerbeflächen ausgewiesen. Einige davon sind über Bebauungspläne gesichert, in denen z.T. Entwicklungsoptionen noch vorhanden sind.

Inwieweit diese unterschiedlichen Betriebsstandorte und vorhandenen und geplanten Gewerbeflächen für künftige Entwicklungen wesentlich sind, wird im Folgenden untersucht.

In folgender Tabelle sind die Gewerbegebiete und -flächen innerhalb der Verbandsgemeinde aufgelistet. Abbildung 8 gibt einen Überblick über die Lage der vorhandenen Gewerbegebiete in der VG Göllheim

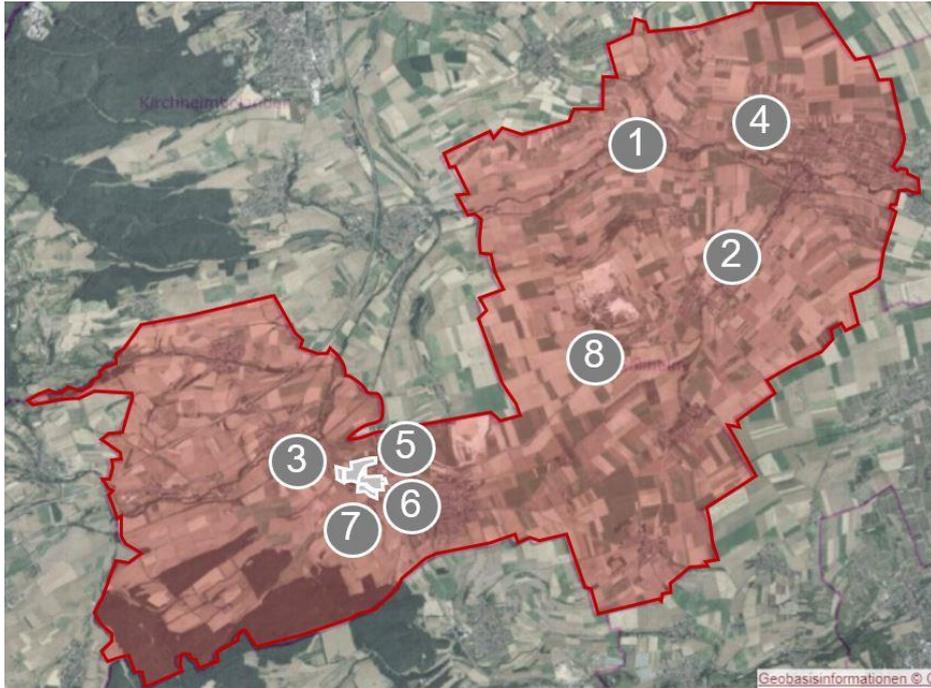


Abb. 8: Verortung bestehender Gewerbeflächen in der VG Göllheim

Quelle: Eigene Darstellung nach © GeoBasis-DE / LvermGeoRP, Juli 2019

Lage	Gewerbefläche
Ortsgemeinde Albisheim	
1	Gewerbegebiet „An den Zäunen“
Ortsgemeinde Bubenheim Bereich Borkensteiner Mühle	
2	Gewerbegebiet „An der Dörrmühle“
2	Gewerbegebiet „Kalkwerk“
Ortsgemeinde Dreisen	
3	Gewerbegebiet „Zehn Morgen“
Ortsgemeinde Einselfthum	
4	Gewerbegebiet „Pfungstbrunnen“
Ortsgemeinde Göllheim	
5	Gewerbegebiet „Rechts am Zellerweg“
6	Gewerbegebiet „Dyckerhoff“
6	Gewerbegebiet „Industriepark Nord / Niederbusch“
6	Gewerbegebiet „An der Dreisener Straße“
6	Gewerbegebiet „An der Dreisener Straße Erweiterung I“
6	Gewerbegebiet „Nordwestlich der Industriestraße“
6	Gewerbegebiet „Im Hasenbühl“
7	Gewerbegebiet „ehemaliges Feistelgelände“
Ortsgemeinde Rüssingen	
8	Gewerbegebiet „Ober dem Kristeiner Weg“
8	Bebauungsplan „Am Sportplatz – Teil A“

Der Abbildung ist zu entnehmen, dass sich der Schwerpunkt der Gewerbeflächen im Bereich westlich der Ortslage Göllheim befindet. Außerdem hat sich in Bubenheim ein Gewerbebereich (Nr.2) an der Borkensteiner Mühle gebildet. Die bestehenden Gewerbegebiete sind, außer in Bubenheim, an den Siedlungskörper der jeweiligen Gemeinde angegliedert.

Um Aussagen zur gewerblichen Entwicklung der Verbandsgemeinde Göllheim treffen zu können, werden im Folgenden die vorhandenen und geplanten Gewerbeflächen steckbriefartig erfasst, untersucht und hinsichtlich möglicher Entwicklungsoptionen analysiert. Dabei werden neben den Einzelflächen auch Bereiche untersucht, bei denen verschiedene Betriebe zusammenwirken. Dies sind der Bereich westlich von Göllheim und der Bereich Borkensteiner Mühle in Bubenheim.

In einem Fazit werden Entwicklungsoptionen aufgezeigt und ein Entwicklungsziel formuliert.

Ziel der Gewerbeentwicklung kann sein:

- Bestandssicherung
- Verlagerung der Nutzung
- Rücknahme der Gebietsausweisung oder
- Entwicklung der Gewerbefläche

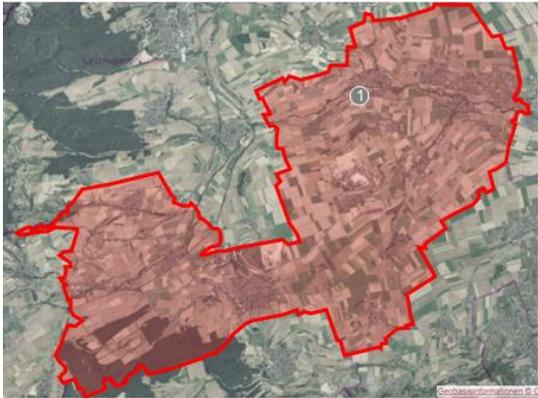
Bei der Darstellung des Untersuchungsergebnisses werden die Optionen

- Aufgabe der Gewerbenutzung / Aufgabe der baulichen Nutzung
- Bauliche Entwicklung / Erschließung
- Verlagerung des Plangebietes

3.2 Erfassung, Bewertung, Optionen und Ziele für bestehende Gewerbeflächen

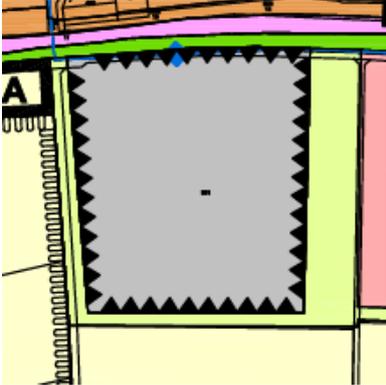
ORTSGEMEINDE ALBISHEIM

In der Ortsgemeinde Albisheim ist im rechtswirksamen FNP ein eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt, das noch nicht entwickelt ist. Grundsätzlich stellt sich die Frage, ob dieses Gebiet künftig beibehalten werden soll oder ob eine Umnutzung sinnvoller ist

1	Gewerbegebiet Albisheim „An den Zäunen“
Strukturdaten	
 <p>Quelle: Eigene Darstellung nach © GeoBasis-DE / LvermGeoRP, Juli 2019</p>	<p>Nutzung: Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt</p> <hr/> <p>Fläche: 3,3 ha</p> <hr/> <p>Reserve: Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche als eingeschränkte Gewerbefläche dargestellt.</p>
Lage	
 <p>Quelle: Eigene Darstellung nach © GeoBasis-DE / LvermGeoRP, Juli 2019</p>	<p>Lage in der Gemeinde: Das geplante gewerbliche Grundstück liegt im Südwesten des Siedlungskörpers (südlich der Bahnlinie) und grenzt im Osten an das Neubaugebiet Süd III. Das GEe-Gebiet ist noch nicht erschlossen.</p> <p>Nähe zum überörtlichen Straßennetz: Die L 447 befindet sich östlich des Plangebietes. Es ist über die innere Erschließung des Neubaugebietes erreichbar. Die B 47, als überörtliche Straßenverbindung, befindet sich in ca. 700 m Entfernung und ist über einen Bahnübergang (stillgelegte Trasse) und die Untere Bahnhofsstraße, die Rats- und Kirchgasse zu erreichen. Eine Durchfahrt durch eine bestehende Ortslage ist zwingend erforderlich.</p>

	<p>Schienenanschluss besteht durch die Zellertalbahn, welche unmittelbar nördlich an das Gebiet angrenzt, allerdings nur an Sonn- und Feiertagen verkehrt. Der Betrieb der Zellertalbahn ist aktuell allerdings eingestellt, befindet sich aber in der Reaktivierung.</p> <p>Innere und äußere Erschließung: Die geplante Fläche ist noch nicht entwickelt und verfügt somit über keine innere Erschließung. Die Erschließung muss erst noch entwickelt werden. Schienenanschluss und ÖPNV-Anbindungen sind nicht vorhanden.</p>
--	--

Planungsrechtliche Kriterien

 <p>Quelle: 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans „Regenerative Energien“ der Verbandsgemeinde Göllheim; August 2013</p>	<p>Einstufung im ROP: Eigenentwicklungsgemeinde</p> <p>Darstellung im rechtswirksamen FNP: Gewerbliche Baufläche, geplant mit eingeschränkter Nutzung aufgrund der Nähe zum Neubaugebiet mit Wohnnutzung.</p> <p>Bebauungsplan Für das Gebiet befindet sich derzeit der Bebauungsplan Süd IV im Aufstellungsverfahren. Hierbei soll das Gebiet als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden, welches aus 2 Bauabschnitten entwickelt wird. Die gewerbliche Nutzung soll in das geplante Mischgebiet nördlich von Albisheim angesiedelt werden (Bebauungsplan "An der Steinmühle, Änderung II, Erweiterung II"), welches direkt an der B40 liegt.</p>
---	--

Flächencharakteristik	
 <p>Quelle: Eigene Darstellung nach © GeoBasis-DE / LvermGeoRP, Juli 2019</p>	<p>Struktur des Gebietes: Bei dem Gebiet handelt es sich um gewerblich nicht genutzte Fläche, die derzeit landwirtschaftlich genutzt wird.</p> <p>Nutzung und Struktur des Umfeldes: Im Süden und Westen grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Grundstück an. Nördlich verläuft die stillgelegte Bahntrasse der Zellertalbahn. Daran angrenzend befindet sich auf dem ehemaligen Bahnareal eine gemischte Nutzung aus Wohnen und Gewerbe. Unmittelbar östlich an das Gewerbegebiet anschließend befindet sich das Wohnbaugebiet (Süd III), welches an die L 447 grenzt und von dort aus erschlossen ist.</p> <p>Entwicklungspotential: Die Fläche stellt ein Entwicklungspotential für eine Gewerbeentwicklung in Albisheim dar. Allerdings ist die Nutzung durch die Nähe zur Wohnbebauung eingeschränkt. Die Erschließung wäre noch herzustellen. Die Erschließung führt in jedem Fall durch eine bestehende Ortslage.</p>
	<p>Naturschutz: Keine Schutzgebiete betroffen.</p>

Optionen zur Entwicklung Gebiet / Betrieb
<p>Die Fläche ist noch nicht erschlossen.</p> <p>Eine erstmalige Entwicklung als Gewerbegebiet ist im Hinblick auf die angrenzende Wohnbebauung nur für nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe möglich. Aufgrund der Immissionsbeschränkungen und der Verkehrserschließung ist eine Gewerbeentwicklung nur bedingt sinnvoll.</p> <p>Eine Aufgabe oder Verlagerung der geplanten GEe-Nutzung ist somit grundsätzlich möglich.</p>

Bei Bedarf könnte auf der freiwerdenden Fläche auch eine andere verträgliche bauliche Nutzung angeordnet werden. Innerhalb des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Süd IV“ soll ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden, welches aus 2 Bauabschnitten entwickelt wird.

Ziele für die Entwicklung:

- Rücknahme oder Umwandlung der GEE Nutzung in WA Gebiet als Erweiterung des Wohngebietes
- Keine zusätzlichen Gewerbeflächen
- Bebauungsplan "An der Steinmühle, Änderung II, Erweiterung II", welcher sich noch in der Aufstellung befindet, weist östlich des Gebietes "An der Steinmühle" eine Erweiterung des bestehenden Mischgebietes aus, wodurch eine Ansiedlung der Gewerbetreibende bedarfsgerecht ermöglicht werden soll

Ortsgemeinde Albisheim gewerbliche Entwicklung



Abb. 9: Gewerbliche Entwicklung in Albisheim

Quelle: Eigene Darstellung nach © GeoBasis-DE / LvermGeoRP, Juli 2019

Auf der geplanten Gewerbefläche war vorgesehen Betriebe des Handwerks sowie kleine und mittlere Unternehmen anzusiedeln. Die geplante Fläche war als „Puffer“ zwischen Wohngebiet und Aussiedlerbetrieb geplant. Während das Wohngebiet in den vergangenen Jahren entwickelt und größtenteils besiedelt wurde, ist die für die örtlichen Gewerbebetriebe vorgesehene Entwicklungsfläche nicht erschlossen worden. Die Fläche ist nach wie vor landwirtschaftlich genutzt.

Die Nutzung des Aussiedlerhofes (Hühnerhaltung) wurde allerdings aufgegeben und somit auch die damit verbundene Immissionsbelastung. Von den Innerörtlichen landwirtschaftlichen Betrieben mit Tierhaltung kann eine Geruchsbelastung bestehen. Es kann allerdings davon ausgegangen werden, dass der Betrieb im Laufe der Zeit eingestellt wird. Von der Bahn geht aktuell noch keine

Immissionsbelastung hervor, was sich allerdings durch die geplante Reaktivierung der Zellertalbahn ändern kann.

Aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen ist die Fläche auch für Wohnzwecke geeignet. Mit der Erweiterung der Wohnbebauung nach Westen und dem Wegfall von Immissionsbelastungen, welcher durch dem Aussiedlerhof entstehen kann, bildet die Umnutzung ein sinnvolles städtebauliches Szenario.

Die zurückzunehmenden gewerblichen Flächen für den Eigenbedarf können durch eine Erweiterung des Mischgebietes im Nord-Osten der Gemeinde ausgeglichen werden. An dieser Stelle können sich kleinflächige, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe ansiedeln. Die Erschließung für den überörtlichen Verkehr ist durch die Zufahrt zur B 47 ohne Ortsdurchfahrt gegeben. Diese Option bildet die Fortsetzung einer begonnenen Entwicklung.

Diese Veränderungen sollten daher der zukünftigen Entwicklung von Albisheim zugrunde gelegt werden.

ORTSGEMEINDE BUBENHEIM

Die Eigenentwicklung kann sich Innerhalb der bebauten Ortslage entwickeln.

Abgesetzt von der Ortslage Bubenheim haben sich im Bereich der Borkensteiner Mühle weitere große Gewerbebetriebe mit überörtlicher Bedeutung angesiedelt.

Dies sind:

Westlich der L 448

1. Ansiedlung einer Möbelfabrik, deren Betriebsgelände inzwischen durch Folgebetriebe genutzt wird.
2. Bubenheimer Transport Gesellschaft als Standort für das Transportgewerbe

Östlich der L 448

1. Ein Dämmstoffwerk, das sich auf einem Aussiedlerhof Standort entwickelt hat.

In Bereich der Borkensteiner Mühle befinden sich Wohngebäude sowie ein Aussiedlerhof. Die Bestandsgebäude, früher der Gewerbenutzung zugeordnet, schränken die Nutzungen ein ebenso wie die ungünstige Verkehrsanbindung.

Für alle drei Betriebe besteht ein räumlicher Zusammenhang, weshalb dieser Gewerbeschwerpunkt auch zusammen zu betrachten ist.

**2 Bubenheim Bereich Borkensteiner Mühle - Westlich der L 448
 Gewerbegebiet „An der Dörrmühle“**

Strukturdaten



Quelle: Eigene Darstellung nach © GeoBasis-DE / LvermGeoRP, Juli 2019

Nutzung: Bubenheimer Transport Gesellschaft im Süden, sowie Rowe Mineralölwerk, die ITEC Füll- und Verschleißtechnik sowie Palbo GmbH - Kunststoffverarbeitung im Norden

Fläche: 5 ha

Reserve: Nachverdichtungspotenzial, Erweiterungsfläche auf landwirtschaftliche Flächen im Norden und Süden

Lage



Quelle: Eigene Darstellung nach © GeoBasis-DE / LvermGeoRP, Juli 2019

Lage in der Gemeinde:

Das gewerbliche Grundstück liegt mit Abstand nördlich der Ortslage von Bubenheim und wird begrenzt durch den Ammelbach im Westen sowie der L 448 im Osten.

Anschluss an das überörtliche Straßennetz:

Über die L 448, die das Gebiet tangiert, ist die B 47, über die enge Ortsdurchfahrt von Harxheim (Ortsgemeinde Zellertal) zu erreichen.

Innere Erschließung:

Die innere Erschließung geschieht über Zufahrten von der L448 aus und betriebsintern über private Wegeverbindungen.

Schienenanschluss und ÖPNV-Anbindungen sind nicht vorhanden.

Planungsrechtliche Kriterien



Quelle: 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans
„Regenerative Energien“ der Verbandsgemeinde Göllheim;
August 2013



Quelle: www.vg-goellheim.de, Stand Mai 2020

alter FNP = ungleich BPL

Einstufung im ROP: Eigenentwicklungsgemeinde

Darstellung im rechtswirksamen FNP:

Gewerbliche Baufläche

Erweiterungen nach Norden (Fa ROWE) und
eingeschränkt im Süden (Fa BTG)

Bebauungsplan rechtskräftig, darin enthalten:

Erweiterungsgebiet im Norden im Bebauungsplan
enthalten.

Im Süden wird die Abgrenzung der

Erweiterungsflächen neu geregelt: und verringert

1. Rücknahme wegen Biotop
(Streuobstwiese) und
2. Verringerung der Südentwicklung auf
landwirtschaftlicher Fläche wegen
Neuorientierung Betriebsfläche.
3. Betriebsfläche wird östlich der L 448
erweitert

Dies stellt eine Differenz zum FNP dar.

Flächencharakteristik



Quelle: Eigene Darstellung nach © GeoBasis-DE / LvermGeoRP, Juli 2019

Struktur des Gebietes:

Der Gewerbestandort ist aus einer früheren Möbelfabrik entstanden. Auf der Gewerbefläche befinden sich eine Mischung aus markanten Produktionsgebäuden und Lagerhallen. Im Norden des Gebietes sind zusätzlich Verwaltungsgebäude vorhanden.

Die südliche Teilfläche ist Betriebsgelände der BTG.

Nutzung und Struktur des Umfeldes:

Im Norden und Süden der Fläche erstrecken sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Im Westen befindet sich z.T. eine Grünfläche sowie der begrünte Bachlauf des Ammelbaches.

Östlich an die L 448 liegen Gebäude mit Wohnnutzung. Diese waren ehemals dem Gewerbebetrieb zugeordnet, werden heute aber unabhängig davon genutzt. Daran östlich anschließend sind landwirtschaftliche Flächen vorzufinden.

Erweiterungs- / Verdichtungspotenzial:

Erweiterungspotenzial besteht im Norden des Gewerbegebietes für die Fa Rowe (Bebauungsplan)

Der Bereich zwischen den beiden Betrieben muss aufgrund des vorhandenen schützenswerten Biotops (Streuobstwiese) verkleinert werden.

Die zunächst vorgesehene Betriebserweiterung der Bubenheimer Transport Gesellschaft auf landwirtschaftliche Flächen wird zurückgenommen.

Naturschutz

Das schutzwürdige Biotop BK-6314-0005-2010 „Streuobstwiese an der Dörrmühle“ zur Erhaltung von Lebensgemeinschaften ist von der Gewerbeentwicklung auszusparen.

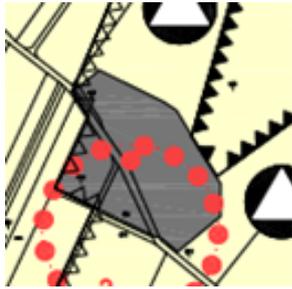
Entwicklungsoptionen

Um die Betriebsstandorte zu sichern, wurde in der Vergangenheit für das Gewerbegebiet ein Bebauungsplan aufgestellt, der auch erforderliche Entwicklungspotenziale nördlich und südlich der Betriebe enthält. Darüber hinaus gehende Erweiterungen sind in diesem Bereich nicht zu erwarten.

Für die Betriebe stehen auf den jeweiligen Grundstücken sowie den nördlich und südlich angrenzenden Flächen Erweiterungsmöglichkeiten. Diese sind jedoch durch Straße, Bachlauf und Biotop erheblich eingeschränkt. Während die Entwicklung nach Norden bis zur Gemarkungsgrenze geplant ist, wird eine Südentwicklung stark begrenzt. Die Entwicklungspotenziale nach Süden lassen sich hier nicht im vorgesehenen Maß umsetzen. Eine Aufgabe oder Verlagerung der Betriebsstandorte ist jedoch nicht angezeigt, so dass für die Rücknahme im Umfeld Ausgleich zu schaffen ist. Vorgesehen ist eine Erweiterungsfläche östlich der L 448 für das Abstellen der BTG Fahrzeuge.

2	Bubenheim Bereich Borkensteiner Mühle - Östlich der L 448 Gewerbegebiet „Kalkwerk“	
Strukturdaten		
 <p>Quelle: Eigene Darstellung nach © GeoBasis-DE / LvermGeoRP, Juli 2019</p>	Nutzung: Dämmstoff-Fabrik Klein Nutzung durch einzelnen Betrieb	
	Fläche: 1,4 ha	
	Reserve: Nachverdichtungspotenzial, Erweiterung auf landwirtschaftliche Flächen (Neuweg)	
Lage		
 <p>Quelle: Eigene Darstellung nach © GeoBasis-DE / LvermGeoRP Juli 2019</p>	Lage in der Gemeinde: Das gewerbliche Grundstück liegt mit Abstand im Norden der Ortslage, östlich der L 448 (Borkensteiner Mühle), und wird von landwirtschaftlicher Fläche umgeben. Der Gewerbestandort ist als Nachfolgenutzung eines früheren Kalkwerkes bzw. eine Kalkbruchs entstanden. Auf der Fläche hat sich in der Vergangenheit ein Dämmstoffwerk etabliert.	
	Anschluss an das überörtliche Straßennetz: Die Erschließung erfolgt über den Neuweg (Gemeindestraße) zur L448. Über die L 448 ist die B 47 über die enge Ortsdurchfahrt von Harxheim (Ortsgemeinde Zellertal) zu erreichen.	
	Innere und äußere Erschließung: Das Betriebsgelände wird über den Neuweg erreicht. Schienenanschluss und ÖPNV-Anbindungen sind nicht vorhanden.	

Planungsrechtliche Kriterien



Quelle: 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans „Regenerative Energien“ der Verbandsgemeinde Göllheim; August 2013

Einstufung im ROP: Eigenentwicklungsgemeinde

Darstellung im FNP: Gewerbliche Baufläche

Bebauungsplan „Neuweg“ befindet sich in der Aufstellung.

Flächencharakteristik



Quelle: © GeoBasis-DE / LvermGeoRP, Juli 2019

Struktur des Gebietes:

Auf dem Gebiet ist beidseits des Neuweges eine Hofstruktur ausgebildet. Südwestlich befinden sich die Hauptgebäude (z.T. Wohnhaus). Nördlich des Neuweges befinden sich Lager- und Produktionshallen.

Nutzung und Struktur des Umfeldes:

Das Gebiet ist vollständig von landwirtschaftlicher Fläche umgeben.

Verdichtungspotenzial:

Das vorhandene Flächenangebot wird bereits optimal genutzt. Eine Erweiterung ist jedoch nur sinnvoll, wenn die Zufahrt über den Neuweg verbessert wird.

Optionen zur Entwicklung Gebiet / Betrieb

Eine Aufgabe mit einem Rückbau der Anlagen und Gebäude des Standorts für die Gewerbenutzung ist auszuschließen.

Eine Verlagerung des Standorts ist angesichts der vorhandenen Betriebsanlagen nicht angezeigt.

Die Erschließung erfolgt über die Gemeindestraße Neuweg. In diesem Zusammenhang wären auch Gebietserweiterungen in Anlagerung an den Neuweg sinnvoll. Die Weiterentwicklung bzw. Neuausweisung des Gebiets wird durch die Überlagerung des Gewerbelärms mit dem Lärm der Windkraftanlagen für die betroffene Wohnnutzung erschwert.

Bubenheim - Entwicklungsziele im Bereich Borkensteiner Mühle

Im Bereich der Borkensteiner Mühle befindet sich ein gewerblicher Schwerpunkt mit mehreren größeren Gewerbebetrieben mit überregionaler Bedeutung. Eine Verlagerung oder Rückbau der Betriebe ist nicht angezeigt. Auch eine Erweiterung mit Ansiedlung weiterer großflächiger Gewerbebetriebe sollte aufgrund der ungeeigneten verkehrlichen Anbindung vermieden werden.

Ziel für den Gewerbebestandort ist daher den Bestand zu erhalten und eine die vorhandenen Betriebe zu sichern. Lediglich das, was zur Sicherung der Entwicklung der vorhandenen Betriebe erforderlich ist und somit zur Optimierung des Bestandes beiträgt, soll ermöglicht werden.



Abb. 10: Gewerbliche Entwicklungstendenzen in Bubenheim Borkensteiner Mühle

Quelle: Eigene Darstellung nach © GeoBasis-DE / LvermGeoRP Juli 2019

Um eine Entwicklung der Betriebe zu ermöglichen, sind die Entwicklungsoptionen für die Bereiche westlich der L448 zu beachten, d.h. die Entwicklung nach Norden ist zuzulassen und im Süden die Flächen entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan zu reduzieren. Die wegfallenden Entwicklungsflächen im südlichen Bereich sollten östlich der L448 zwischen Dämmstoffwerk und L448 entwickelt werden. Damit können die Defizite, mangelnde Flächen für BTG, minimiert werden. Dies wirkt sich trotz der geringen Erweiterungen positiv auf die Standortsicherung aus.

Ziele für die Entwicklung:

- Bestand für die ansässigen Betriebe sichern.
- Gewerbebestandort durch Umstrukturierungen optimieren
- Mit der Verbesserung der Erschließung können auch die Entwicklungsabsichten BTG abgedeckt werden

Ortsgemeinde Dreisen

In Dreisen liegt ein Gewerbegebiet südlich der Bahnlinie. Ein schmaler Streifen davon ist genutzt, der größere Teil ist nicht erschlossen und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

3 Gewerbegebiet Dreisen „Zehn Morgen“

Strukturdaten



Quelle: Eigene Darstellung nach © GeoBasis-DE / LvermGeoRP, Juli 2019

Nutzung: Lagerhallen (z.T. leerstehend, Firma Kretschmann), Wohnbebauung, Bestandsbereich mehrere Einzelbetriebe

Ist : Außer einem Bereich östlich der Bahnhofstraße und einem Streifen entlang der Bahn (ehemalige Bahnflächen) wird der südliche Bereich nicht gewerblich genutzt. Die geplante Fläche wird landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Fläche: 4 ha davon genutzt rd. 1,1 ha

Reserve: freie Flächen, unbebaute Baufelder, Neuordnung

Lage



Quelle: Eigene Darstellung nach © GeoBasis-DE / LvermGeoRP, Juli 2019

Lage in der Gemeinde:

Das geplante Gewerbegebiet befindet sich am südlichen Rand des Siedlungskörpers südlich der Bahnlinie.

Nähe zum überörtlichen Straßennetz:

Die K 83 befindet sich in unmittelbarer Nähe östlich der Fläche. Die B 47 verläuft parallel zur K 83. Anschlussstellen bestehen durch die Ortsdurchfahrt Dreisen über die Bahnhofstraße im Nord-Osten der Ortslage sowie eine Zufahrt über Göllheim.

	<p>Innere und äußere Erschließung:</p> <p>Die Fläche liegt an der K 83, welche in südlicher Richtung nach Göllheim führt. Die innere Erschließung erfolgt über Zufahrten von der Bahnhofstraße aus oder über den Talweg.</p> <p>Schienenanschluss besteht durch die Zellertalbahn, welche unmittelbar nördlich an das Gebiet angrenzt, allerdings nur an Sonn- und Feiertagen verkehrt. Der Betrieb der Zellertalbahn ist aktuell allerdings eingestellt, befindet sich aber in der Reaktivierung. Nördlich der Bahnschienen befindet sich ein Park and Ride Parkplatz. In ca. 300 m Entfernung befindet sich eine Bushaltestelle der Linie 920, die nach Göllheim und Marnheim führt.</p>
Planungsrechtliche Kriterien	
 <p>Quelle: 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans „Regenerative Energien“ der Verbandsgemeinde Göllheim; August 2013</p>	<p>Einstufung im ROP: Eigenentwicklungsgemeinde</p> <p>Darstellung im rechtswirksamen FNP: Teilfläche als bestehende Gewerbefläche Nicht genutzte Teilfläche als geplante gewerbliche Baufläche</p> <p>Bebauungsplan Ein rechtskräftiger Bebauungsplan ist nicht vorhanden.</p>
Flächencharakteristik	
 <p>Quelle: © GeoBasis-DE / LvermGeoRP, Juli 2019</p>	<p>Struktur des Gebietes:</p> <p>Auf der Bestandsfläche befinden sich Wohngebäude, leerstehende Produktionsgebäude (Firma Kretschmann) sowie Lagerhallen. Der südliche Bereich ist Ackerfläche und baulich ungenutzt.</p> <p>Es ist keine zusammenhängende Struktur erkennbar. Innerhalb des Gewerbegebietes ist ein Naturdenkmal verzeichnet.</p>

	<p>Nutzung und Struktur des Umfeldes:</p> <p>Im Norden grenzt das Gebiet an die Bahngleise und an ein daran angrenzendes Wohngebiet. Im Übrigen wird die Fläche von landwirtschaftlichen Flächen umgeben.</p> <p>Verdichtungspotenzial:</p> <p>Es sind noch Flächenreserven für kleinere Gewerbebetriebe im Bestand vorhanden. Eine gewerbliche Neuordnung sowie Neubaumaßnahmen einer neuen Nutzung sind möglich.</p>
--	--

Entwicklungsoptionen

Aufgrund vorhandener gewerblicher Betriebe ist eine Nutzungsänderung der Bestandsfläche nicht möglich.

Die bisher nicht genutzte Teilfläche könnte aus dem FNP heraus entwickelt werden.

Entwicklungsalternative:

Eine Verlagerung des noch nicht genutzten Teils der Gewerbefläche ist grundsätzlich denkbar.

Aufgrund der Gemarkungssituation ist eine Verlegung an die Gewerbefläche von Göllheim möglich.

Damit könnten Synergieeffekte genutzt werden.

Dreisen: Entwicklungsziele Gewerbe

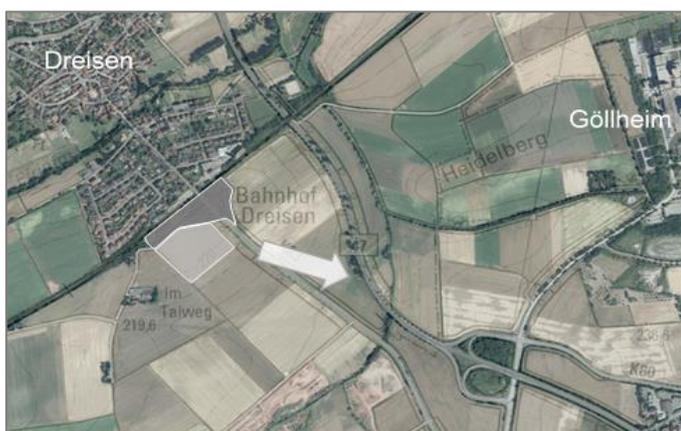


Abb. 11: Gewerbegebiet Zehn Morgen in Dreisen

Quelle: Eigene Darstellung nach © GeoBasis-DE / LvermGeoRP, Juli 2019

Von der im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbefläche wird der Bestandteil durch Gewerbebetriebe genutzt und ist langfristig zu sichern, da Betriebsverlagerungen keine Option darstellen. Außerdem sind Wohnnutzungen ehemaliger Gewerbetreibender vorzufinden.

Der südliche Abschnitt der dargestellten gewerblichen Fläche ist nicht entwickelt und wird landwirtschaftlich genutzt. Grundsätzlich bestehen die Möglichkeiten, den noch nicht genutzten Teil eigenständig zu entwickeln oder an die Entwicklungszone in Göllheim zu verschieben.

Eine Verschiebung des Plangebietes an die westliche Gemeindegrenze mit direkter Anlagerung an eine Entwicklungszone Göllheim wäre sinnvoll um von der Nähe zu der Bundesstraße sowie durch Anlagerung an die Gewerbegebiete der Ortsgemeinde Göllheim zu profitieren und somit Synergieeffekte mit Göllheim bzw. als Teil eines Interkommunalen Gewerbegebietes nutzen zu können.

Ziele für die Entwicklung:

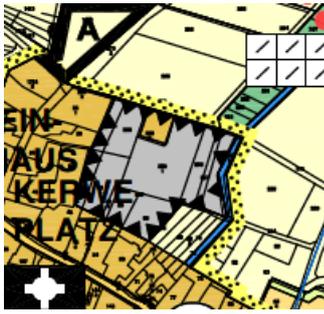
- Bestand sichern.
- geplante Gewerbefläche verlagern und damit Synergieeffekte einer größeren Gewerbezone zu nutzen.

Einselthum

Am nördlichen Ortsrand von Einselthum wird eine gewerbliche Baufläche – Pflingstbrunnendargestellt. Ein Teil der Fläche wird durch einen KFZ-Betrieb genutzt, der östliche Bereich ist mit Reben bestockt. Innerhalb des Gebietes befindet sich ein Wohnhaus auf gemischter Baufläche.

4	Gewerbegebiet Einselthum „Pflingstbrunnen“	
Strukturdaten		
 <p>Quelle: Eigene Darstellung nach © GeoBasis-DE / LvermGeoRP, Juli 2019</p>	<p>Nutzung: Kfz-Betrieb, landwirtschaftliche Nutzung</p>	
	<p>Fläche: 0,8 ha</p>	
	<p>Reserve: freie Flächen vorhanden, unbebaute Baufelder, Neuordnung</p>	
Lage		
 <p>Quelle: Eigene Darstellung nach © GeoBasis-DE / LvermGeoRP, Juli 2019</p>	<p>Lage in der Gemeinde: Das Gewerbegebiet befindet sich am nördlichen Rand des Siedlungskörpers.</p>	
	<p>Nähe zum überörtlichen Straßennetz: Die K 83 befindet sich in 300 m Entfernung, westlich der Fläche. Die B 47 ist über die K 83 ca. 1,5 km westlich zu erreichen. Eine Durchfahrt durch die Ortslage ist erforderlich.</p>	
<p>Innere und äußere Erschließung: Die Erschließung der Grundstücke kann lediglich über die verlängerte Straße „Am Pflingstbrunnen“ erfolgen. Eine innere Erschließungsstraßen ist nicht vorhanden.</p> <p>An der südlich des Gebiets gelegenen Hauptstraße befindet sich eine Bushaltestelle der Linie 921 Richtung Albisheim und Zellertal.</p>		

Planungsrechtliche Kriterien



Quelle: 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans
„Regenerative Energien“ der Verbandsgemeinde Göllheim;
August 2013

Einstufung im ROP: Eigenentwicklungsgemeinde

Darstellung im rechtswirksamen FNP:
geplante gewerbliche Baufläche

Bebauungsplan
Ein rechtskräftiger Bebauungsplan ist
nicht vorhanden.

Flächencharakteristik



Quelle: © GeoBasis-DE / LvermGeoRP, Juli 2019

Struktur des Gebietes: Ein Teil der Fläche wird lediglich als Abstellmöglichkeit des angrenzenden Kfz-Betriebes genutzt. Die übrige Fläche wird landwirtschaftlich genutzt.

Nutzung und Struktur des Umfeldes: Im Süden sowie im Westen grenzt eine gemischte Baufläche an. Im Osten verläuft der Mühlbach. Angrenzend an den nördlich befindlichen ausgebauten Wirtschaftsweg befinden sich landwirtschaftliche Flächen.

Verdichtungspotenzial:
Es sind noch Flächenreserven für kleinere Gewerbebetriebe innerhalb des ausgewiesenen Gebietes (auf Rebflächen) vorhanden.

Entwicklungsoptionen

Eine vollständige Verlagerung des Standortes ist derzeit nicht angezeigt. Eine Weiterentwicklung für Gewerbe ist an dieser Stelle aufgrund der örtlichen Situation (Verkehr, Topografie, derzeitige Nutzung) nicht sinnvoll. Die heutige Nutzung wäre auch auf einer M-Fläche möglich. Die KFZ-Abstellfläche stellt einen Fremdkörper in der Ortslage dar.

Daher sollte mit der Weiterentwicklung eine Mischgebietsnutzung angestrebt werden, um eine Einbindung in die Ortslage zu erleichtern. Von einer Entwicklung des noch nicht erschlossenen Bereichs sollte daher Abstand genommen werden.

Um langfristig das Gebiet in Anbindung an die vorhandene Ortslage entwickeln zu können, sollte die Bauflächenausweisung auf den tatsächlichen Bestand beschränkt werden und die Darstellung in eine gemischte Baufläche umgewandelt werden. Damit ist der Bestandssicherung Rechnung getragen und eine Entwicklung als gemischte Baufläche, wie angrenzend vorhanden, würde ermöglicht werden.

Ziele für die Entwicklung:

- Bestand sichern.
- Keine zusätzliche Entwicklung über den Bestand hinaus

Ortsgemeinde Göllheim

Göllheim ist die mit Abstand größte Ortsgemeinde der Verbandsgemeinde. Sie ist gleichzeitig Sitzgemeinde der Verbandsgemeindeverwaltung.

Göllheim ist der Gewerbeschwerpunkt innerhalb der Verbandsgemeinde. Das Zementwerk nordwestlich von Göllheim ist dabei der bedeutsamste Gewerbebetrieb.

Die Gewerbeentwicklung von Göllheim hat sich in der Vergangenheit über mehrere Stufen, beginnend bei der Ortslage in Richtung Zementwerk, vollzogen. In diesem Bereich wurden in mehreren Abschnitten Gewerbegebiete erschlossen. Mit Ausnahme des Gewerbegebietes „Rechts am Zeller Weg“, bei dem es sich um einen Bestandsfamilienbetrieb einer Zimmerei und eines Sägewerkes handelt, liegen alle Gewerbe- und Industriebereiche westlich der Ortslage eng beieinander.

5	Gewerbegebiet Göllheim „Rechts am Zellerweg“	
Strukturdaten		
 <p>Quelle: Eigene Darstellung nach © GeoBasis-DE / LvermGeoRP, Juli 2019</p>	<p>Nutzung: Zimmerei/Sägewerk, Wohngebäude Bestandsfamilienbetrieb</p>	<p>Fläche: 3,6 ha</p>
<p>Reserve: Unbebaute Grundstücksflächen im Osten des Gebietes für eine Betriebserweiterung vorgesehen.</p>		
Lage		
 <p>Quelle: Eigene Darstellung nach © GeoBasis-DE / LvermGeoRP, Juli 2019</p>	<p>Lage in der Gemeinde: Das Gewerbegebiet befindet sich am nord-östlichen Rand des Siedlungskörpers. Es hat keine direkte Verbindung zu anderen Gewerbeflächen. Ist durch den Ortskern getrennt</p> <p>Nähe zum überörtlichen Straßennetz: Die L 449 (Mainzer Straße) befindet sich in unmittelbarer Nähe und verbindet das Gebiet mit der</p>	

	<p>B 47 im Westen der Gemeinde. Die B47 hat Anschluss an die A 63. Der Verkehr vom Gebiet zu den überörtlichen Verkehrsanbindungen führt somit immer durch die Ortslage von Göllheim.</p> <p>Innere und äußere Erschließung: Die äußere Erschließung erfolgt über die K 69 und L 449. Eine gebietsinterne Anbindung erfolgt über die Steigstraße. Da das Gebiet nur von einem Betrieb genutzt wird erfolgt die Erschließung auf dem Grundstück.</p>
--	---

Planungsrechtliche Kriterien



Quelle: 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans „Regenerative Energien“ der Verbandsgemeinde Göllheim; August 2013

Einstufung im ROP: G-Gemeinde

Darstellung im FNP:

Gewerbliche Baufläche (Bestand)

Bebauungsplan:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan vorhanden ohne Erweiterungsfläche nach Osten;
 Eingeschränktes Gewerbe speziell auf Familienbetrieb abgestimmt; es gibt 2 Bebauungspläne: Zulässigkeiten sind auf Betrieb und Umgebung zugeschnitten.

Flächencharakteristik



Quelle: © GeoBasis-DE / LvermGeoRP, Juli 2019

Struktur des Gebietes:

Auf dem gewerblich genutzten Teil befinden sich mehrere Gebäude sowie Lagerflächen für die Holzlagerung. Im Nord-Westen an der K 69 gelegen, befindet sich das Wohnhaus. Im Süd-Osten sind drei Lager- bzw. Produktionshallen sowie ein Verwaltungsgebäude vorhanden. Südwestlich befindet sich angrenzend an die Steigstraße ein weiteres Wohngebäude.

	<p>Nutzung und Struktur des Umfeldes:</p> <p>Im Osten und Süden der Fläche grenzen flächenhafte Begrünungen an. Daran anknüpfend befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Im Norden und Westen begrenzen Verkehrsflächen das Gewerbegebiet.</p> <p>Reserven:</p> <p>Im Osten sind noch Flächenreserven für die Erweiterung des Betriebes vorhanden.</p>
--	---

Entwicklungsoptionen

Eine Verlagerung des Standortes ist derzeit nicht angezeigt.

Eine Weiterentwicklung für Gewerbe ist an dieser Stelle möglich, da die Erweiterung der Fläche über einen Bebauungsplan gesichert ist. Die Erweiterung ist konzipiert für die Erweiterung des vorhandenen Einzelbetriebes über dessen Betriebsfläche auch die Erschließung erfolgen muss.

Die Erweiterungsfläche ist aber noch nicht in Anspruch genommen und wird derzeit noch ackerbaulich genutzt.

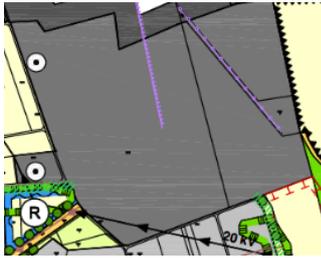
Grundsätzlich ist der Standort inkl. der Erweiterungsmöglichkeit zu sichern, großflächige Erweiterungen, auch für andere Betriebe, sind jedoch aufgrund der Topografie, der Erschließung und der Nähe zur Wohnbebauung auszuschließen.

Ziele für die Entwicklung:

- Bestand des ansässigen Betriebes sichern
- Bei vollständiger Aufgabe des Betriebs und Rückbau der Betriebsanlage wäre eine Umnutzung in Wohnbebauung denkbar, da in umliegender Bebauung auch eine Wohnbebauung vorhanden ist sowie auch deren Erschließung
- Keine zusätzlichen Gewerbeflächen

6	Gewerbegebiet Göllheim „Dyckerhoff“	
Strukturdaten		
 <p>Quelle: Eigene Darstellung nach © GeoBasis-DE / LvermGeoRP, Juli 2019</p>	<p>Nutzung: Zementfabrik Dyckerhoff - Werk Göllheim Einzelner Großbetrieb, standortgebunden durch Nähe zu Abbauflächen</p>	
	<p>Fläche: 23,5 ha</p>	
	<p>Reserve: Auf dem Gelände sind noch kleine Reserven sowie die nördlichen Baugrundstücke im Gewerbegebiet Niederbusch vorhanden. Zudem sind die Außenbereichsflächen um das Werk als Reserve anzusehen.</p>	
Lage		
 <p>Quelle: Eigene Darstellung nach © GeoBasis-DE / LvermGeoRP, Juli 2019</p>	<p>Lage in der Gemeinde: Das Gewerbegebiet befindet sich im Norden der Ortslage. Zum Teil auf Marnheimer Gemarkung.</p> <p>Nähe zum überörtlichen Straßennetz: Über die Dyckerhoffstraße ist die B 47 in einer Entfernung von lediglich 700 m zu erreichen. Von der B 47 besteht ein Anschluss an die A 63 (Anschlussstelle 12- Göllheim-). Die Anschlussstelle ist ohne Ortsdurchfahrt zu erreichen.</p> <p>Innere und äußere Erschließung: Die Fläche verfügt über interne Erschließungsstraßen für den Lieferverkehr. Weiterhin bestehen im Nord- Osten private Zufahrtsstraßen zu den Abbaugruben. Schienenanschluss und ÖPNV-Anbindungen sind nicht vorhanden.</p>	

Planungsrechtliche Kriterien



Quelle: 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans „Regenerative Energien“ der Verbandsgemeinde Göllheim; August 2013

Einstufung im ROP: G-Gemeinde

Darstellung im rechtswirksamen FNP:

Gewerbliche Baufläche

BPL

Kein Bebauungsplan vorhanden

Flächencharakteristik



Quelle: © GeoBasis-DE / LvermGeoRP, Juli 2019

Struktur des Gebietes:

Auf der Fläche befinden sich Produktions- und Verwaltungsgebäude sowie Lagerhallen der Firma Dyckerhoff (Zementwerk).

Nutzung und Struktur des Umfeldes:

Östlich und westlich wird die Fläche begrenzt durch landwirtschaftliche Nutzungen. Im Osten befinden sich weiterhin geschützte Landschaftsbestandteile. Im Süden schließt das Gewerbegebiet Industriepark Nord/Niederbusch an.

Verdichtungspotenzial:

Im östlichen Teilbereich der Fläche sind noch Potenzialflächen erkennbar.

Entwicklungsoptionen

Das Zementwerk ist die größte Industrieanlage in Göllheim. Er ist aufgrund der Nähe zu den Abbauflächen ortsgebunden.

Das Zementwerk ist für den Gewerbestandort von Göllheim von zentraler Bedeutung und daher langfristig zu sichern.

Eine Erweiterung ist bei Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Fläche möglich.

Ziele für die Entwicklung:

- Bestand des ansässigen Betriebes sichern
- Bereitstellung von Erweiterungsflächen sofern erforderlich

6	Gewerbegebiet Göllheim „Niederbusch“	
Strukturdaten		
 <p>Quelle: Eigene Darstellung nach © GeoBasis-DE / LvermGeoRP, Juli 2019</p>	<p>Nutzung: Linde AG Füllwerk, Kfz-Betrieb, Hundeschule, Gebäude mit Betriebswohnungen mehrere Einzelbetriebe</p>	<p>Fläche: 13 ha, davon ca. 50% genutzt</p>
	<p>Reserve: Unbebaute Grundstücke im Gebiet</p>	
Lage		
 <p>Quelle: Eigene Darstellung nach © GeoBasis-DE / LvermGeoRP, Juli 2019</p>	<p>Lage in der Gemeinde: Das Gewerbegebiet befindet sich am nord-westlichen Rand des Siedlungskörpers und südlich der Zementfabrik.</p> <p>Nähe zum überörtlichen Straßennetz: Die B 47 ist über die Raiffeisen- und Dyckerhoffstraße in 500 m zu erreichen.</p> <p>Innere und äußere Erschließung: Die äußere Erschließung erfolgt über die Dyckerhoffstraße. Eine gebietsinterne Anbindung an das Gebiet „Im Entenpfuhl“ erfolgt über die Raiffeisenstraße.</p> <p>Es besteht keine direkte ÖPNV-Anbindungen. Die nächstgelegene Haltestelle der Buslinie 920 befindet sich an der Dreisener Straße in ca. 500 m Entfernung.</p>	

Planungsrechtliche Kriterien



Quelle: 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans „Regenerative Energien“ der Verbandsgemeinde Göllheim; August 2013

Einstufung im ROP: G-Gemeinde

Darstellung im rechtswirksamen FNP:

Gewerbliche Baufläche (Bestand)

BPL: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Niederbusch“ vorhanden mit verschiedenen Änderungsplänen. Überwiegend ausgewiesen als Industriegebiet, eine Teilfläche ist als Gewerbegebiet ausgewiesen zur Ortslage hin. Die Änderungspläne in verschiedenen Punkten auf verschiedenen Teilflächen angepasst. Innerhalb des aktuellen Änderungsplans werden die nördlich der Raiffeisenstraße befindlichen Grundstücke als Sondergebiet Großflächenphotovoltaik ausgewiesen, um so einen angemessenen Sicherheitsabstand zur SO₂ Anlage nach SEVESO III zu gewährleisten. Im östlichen Teil soll ein Wendehammer entstehen, wobei das restliche Grundstück unbebaut bleibt. Das Flurstück 2029/8 wird vollständig Ausgleichsfläche und steht ebenfalls als Reserve und Potenzialfläche nicht mehr zur Verfügung.

Flächencharakteristik



Quelle: © GeoBasis-DE / LvermGeoRP, Juli 2019

Struktur des Gebietes:

Auf der Gewerbefläche befindet sich eine Mischung aus Gebäuden, Lagerhallen und Lagerflächen. Im westlichen Bereich sind weitere gewerbliche Nutzungen vorhanden.

Nutzung und Struktur des Umfeldes:

Nördlich der Fläche befindet sich ein weiteres Gewerbegebiet. Zum Ort hin in südlicher sowie westlicher Richtung wird das Gebiet von Grün- und Ausgleichsflächen begrenzt. Im Osten befinden sich geschützte Landschaftsbestandteile.

	Verdichtungspotenzial: Auf dem Gelände sind nur noch kleine Reserven vorhanden.
--	---

Entwicklungsoptionen

Das Gewerbegebiet bildet den Übergang zwischen dem nördlich gelegenen Zementwerk und dem südlich gelegenen Gewerbegebiet „An der Dreisener Straße“.

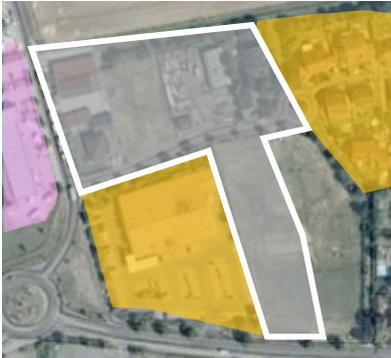
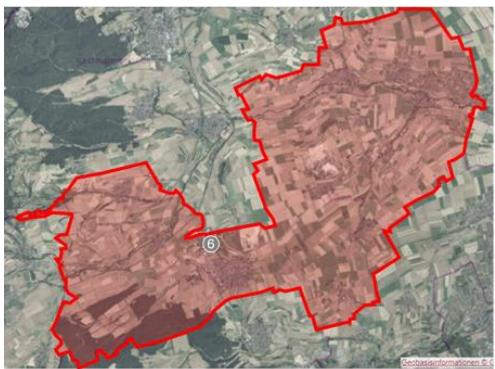
Innerhalb des Gebietes gibt es mehrere gewerbliche Flächen, welche teilweise genutzt werden (Firma Linde). Die Freiflächen zur Firma Dyckerhoff hin sind aufgrund der Seveso III Richtlinie vorbelastet. Zur Wahrung des Abstandes soll hier eine Sonderfläche für Photovoltaik entstehen. So findet eine Umnutzung der als Gewerbe ausgewiesenen Fläche statt.

Eine Nutzung der noch freien Flächen bietet sich aufgrund der Nähe zu umliegenden Gewerbe-betrieben an. Die noch unbebauten Flächen bilden Reserven insbesondere für Erweiterungen der umliegenden großen Gewerbebetriebe. Vorrangig anzustreben sind Entwicklungsoptionen, die die Betriebe sichern.

Die Flächeneinteilungen sind geeignet, um Betriebe mit mittlerem Flächenbedarf (Grundstücksgrößen rd. 1ha) anzusiedeln. Für eine Nutzung durch kleinteiligeres Gewerbe ist das Gebiet weniger geeignet.

Ziele für die Entwicklung:

- Standort der ansässigen Betriebe sichern
- Flächen für die Weiterentwicklung der Firma Linde sichern
- Keine kritische Ansiedlung von Betrieben aufgrund von Dyckerhoff (SEVESO III Anlage)

6	Gewerbegebiet Göllheim „An der Dreisener Straße“	
Strukturdaten		
 <p>Quelle: Eigene Darstellung nach © GeoBasis-DE / LvermGeoRP, Juli 2019</p>	<p>Nutzung: Wohnbebauung, Motorrad Ersatzteilgeschäft, Bauunternehmen /Baggerbetrieb Mehrere Einzelbetriebe</p>	
	<p>Fläche: 1,5 ha</p>	
	<p>Reserve: freie Baufelder, Nachverdichtungspotenzial kleinflächig strukturiert</p>	
Lage		
 <p>Quelle: Eigene Darstellung nach © GeoBasis-DE / LvermGeoRP, Juli 2019</p>	<p>Lage in der Gemeinde:</p> <p>Das Gewerbegebiet befindet sich im Nord-Westen der Gemeinde, nördlich des Wasgau-Lebensmittelmarktes.</p> <p>Nähe zum überörtlichen Straßennetz:</p> <p>Die B 47 ist über einen Kreisverkehr der Dreisener Straße unmittelbar zu erreichen.</p> <p>Innere und äußere Erschließung:</p> <p>Die Erschließung erfolgt über einen Verkehrskreisel am westlichen Ortseingang (Raiffeisenstraße). Die innere Erschließung wird durch die Straße „Am Entenpfuhl“ und einen internen Verkehrskreisel geregelt.</p> <p>Es besteht keine direkte ÖPNV-Anbindungen. Die nächstgelegene Haltestelle der Buslinie 920 befindet sich an der Dreisener Straße.</p>	

Planungsrechtliche Kriterien



Quelle: 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans „Regenerative Energien“ der Verbandsgemeinde Göllheim; August 2013

Einstufung im ROP: G-Gemeinde

Darstellung im FNP: Gewerbliche Baufläche

BPL: rechtskräftiger Bebauungsplan „An der Dreisener Straße“ ist vorhanden, Ausweisung als Mischgebiet und Gewerbegebiet

Flächencharakteristik



Quelle: © GeoBasis-DE / LvermGeoRP, Juli 2019#

Hinweise:

- 1) Bereits bebaut
- 2) Fläche für Fachmarkt (geplant)

Struktur des Gebietes:

Das Gewerbegebiet im Übergangsbereich zur Wohnbebauung ist kleinteilig strukturiert mit unterschiedlichen Nutzungen.

Nutzung und Struktur des Umfeldes:

Nördlich der Fläche ist eine landwirtschaftliche Fläche vorhanden. Im Osten grenzt ein Mischgebiet, im Süden der Wasgau-Supermarkt an. Im Osten befindet sich an die Raiffeisenstraße anschließend das Feuerwehrgebäude sowie die Erweiterung I des Gewerbegebietes.

Entwicklungspotenzial:

Entwicklungspotenzial besteht innerhalb der Gewerbefläche vereinzelt in Baulücken.

Entwicklungsoptionen

Die Fläche ist als Bestandsfläche für kleinteiliges Gewerbe zu erhalten. Entwicklungen innerhalb des Gebietes führen zu keinen zusätzlichen Gewerbeflächen.

Eine Erweiterung der Fläche nach Norden ist zwar grundsätzlich denkbar und würde einen Lückenschluss zum Gewerbegebiet Industriepark Nord herstellen, jedoch ist durch den Flächenzuschnitt und die Nähe zur Wohnnutzung eine solche Entwicklung eingeschränkt.

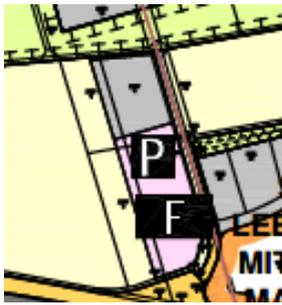
Für eine Ansiedlung großflächiger Gewerbebetriebe ist die Fläche nicht geeignet. Innerhalb der aktuellen Änderung des Bebauungsplans wird das dort ansässige Bauunternehmen (Baggerbetrieb) im östlichen Teil des Plangebiets erweitert

Ziele für die Entwicklung:

- Bestandssicherung für das Gebiet
- Ansiedlung von Betrieben, kleinflächig
- Option für eine Erweiterung des Baggerbetriebs
- Ansiedlung eines Fachmarkts im östlichen Geltungsbereich

6 Gewerbegebiet Göllheim „An der Dreisener Straße, Erweiterung I“	
Strukturdaten	
 <p>Quelle: Eigene Darstellung nach © GeoBasis-DE / LvermGeoRP, Juli 2019</p>	<p>Nutzung: Brandschutzservice, Lagerhalle</p>
	<p>Fläche: 0,4 ha</p>
	<p>Reserve: nicht vorhanden</p> <p>Teilfläche des Gebietes „An der Dreisener Straße“</p>
Lage	
 <p>Quelle: Eigene Darstellung nach © GeoBasis-DE / LvermGeoRP, Juli 2019</p>	<p>Lage in der Gemeinde: Das Gewerbegebiet befindet sich im Nord-Westen der Gemeinde, nördlich der Feuerwehr.</p> <p>Nähe zum überörtlichen Straßennetz: Die B 47 ist über einen Kreisverkehr der Dreisener Straße unmittelbar zu erreichen.</p> <p>Innere und äußere Erschließung: Die Erschließung erfolgt über einen Verkehrskreisel am westlichen Ortseingang (Raiffeisenstraße). Aufgrund der geringen Größe der Fläche ist keine interne Erschließung notwendig.</p> <p>Es bestehen keine direkten ÖPNV-Anbindungen. Haltestelle „Dreisener Straße“ 300 m Entfernung.</p>

Planungsrechtliche Kriterien



Quelle: 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans „Regenerative Energien“ der Verbandsgemeinde Göllheim; August 2013

Einstufung im ROP: G-Gemeinde

Darstellung im FNP: Gewerbliche Baufläche

BPL: Rechtskräftiger Bebauungsplan „An der Dreisener Straße, Erweiterung I“ vorhanden. Ausweisung als Fläche für Gewerbe und Fläche für Gemeinbedarf. Geplant ist eine Sonderfläche für Einzelhandel im östlichen Plangebiet.

Flächencharakteristik



Quelle: © GeoBasis-DE / LvermGeoRP, Juli 2019

Struktur des Gebietes:

Die Fläche besteht derzeit aus zwei Gebäuden mit einer Mischung aus Lager- und Verwaltungsfunktionen.

Nutzung und Struktur des Umfeldes:

Nördlich angrenzend befindet sich eine Ausgleichsfläche, an welche weitere Gewerbegebiete anschließen. Im Osten (östlich der Raiffeisenstraße) sowie Westen sind landwirtschaftliche Flächen vorhanden.

Verdichtungspotenzial:

Es sind keine Potenzialflächen mehr erkennbar.

Entwicklungsoptionen

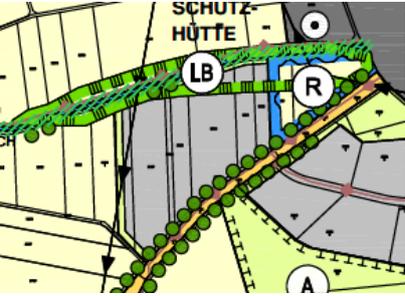
Eine Verlagerung des Standortes ist nicht angedacht und erstrebenswert. Die Gewerbefläche ist Teil der Gewerbefläche „An der Dreisener Straße“.

Die Fläche liegt an der Raiffeisenstraße, der Verbindung zum „Niederbusch“

Eine Erweiterung der Fläche ist nur bei Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Fläche westlich der Lage möglich.

Ziele für die Entwicklung:

- Bestand sichern als Verbindung zwischen den Gewerbeflächen

6	Gewerbegebiet Göllheim „Nordwestlich der Dyckerhoffstraße“	
Strukturdaten		
 <p>Quelle: Eigene Darstellung nach © GeoBasis-DE / LvermGeoRP, Juli 2019</p>	<p>Nutzung: landwirtschaftliche Nutzung Erweiterungsfläche derzeit nicht genutzt.</p>	
	<p>Fläche: 3,8 ha</p>	
	<p>Reserve: Unbebaute Baufelder innerhalb der Fläche</p>	
Lage		
 <p>Quelle: Eigene Darstellung nach © GeoBasis-DE / LvermGeoRP, Juli 2019</p>	<p>Lage in der Gemeinde: Das Gewerbegebiet befindet sich im Nord-Westen der Gemeinde, im Anschluss an den Industriepark Niederbusch.</p> <p>Nähe zum überörtlichen Straßennetz: Die B 47 als überörtliche Straßenverbindung, ist über die Dyckerhoffstraße unmittelbar zu erreichen.</p> <p>Innere und äußere Erschließung: Die äußere Erschließung erfolgt über die Dyckerhoffstraße. Keine interne Erschließungsstraße vorgesehen. Schienenanschluss und ÖPNV-Anbindungen sind nicht vorhanden.</p>	
Planungsrechtliche Kriterien		
 <p>Quelle: 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans „Regenerative Energien“ der Verbandsgemeinde Göllheim; August 2013</p>	<p>Einstufung im ROP: G-Gemeinde</p> <p>Darstellung im FNP: Gewerbliche Baufläche</p> <p>BPL Kein Bebauungsplan</p>	

Flächencharakteristik



Quelle: © GeoBasis-DE / LvermGeoRP, Juli 2019

Struktur des Gebietes:

Das Gebiet verfügt derzeit über keine gewerblichen Nutzungen. Es ist landwirtschaftlich genutzt.

Am nördlichen Rand der Fläche entlang führt der „Lochbach“, ein Gewässer III. Ordnung, vorbei. Er ist als geschützter Landschaftsbestandteil, eingestuft.

Nutzung und Struktur des Umfeldes:

Im Süd-Osten grenzt das Gewerbegebiet Niederbusch an. Im Norden wird das Gebiet durch einen Wirtschaftsweg entlang des Lochbachs, im Süden durch die Dyckerhoffstraße und im Westen durch eine 110 kV-Leitung begrenzt.

Verdichtungspotenzial:

Im Westen bestehen noch Erweiterungsmöglichkeiten auf landwirtschaftlichen Flächen.

Entwicklungsoptionen

Die Nutzung der Fläche für Gewerbezwecke wird durch die erforderlichen Abstände zum „Lochbach“, (Gewässer III. Ordnung) und geschützter Landschaftsbestandteil, sowie die 110-kV Freileitung eingeschränkt.

Die Fläche kann an einem Stück entwickelt werden und ist somit geeignet für mittlere bis große Produktionsbetriebe. Aufgrund der Nähe zum Zementwerk sollte die Fläche zuerst für die Entwicklungen im Zusammenhang mit dem Zementwerk vorgesehen werden. Eine Rücknahme oder Verlagerung des Standortes ist nicht vorzusehen.

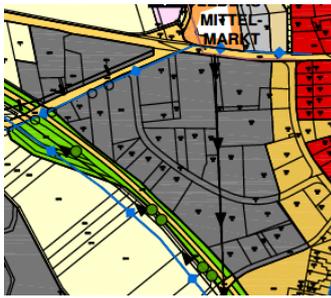
Eine Erweiterung der Fläche nach Westen ist bei Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Fläche möglich.

Ziele für die Entwicklung:

- Die Fläche ist als Potenzialfläche für eine Nutzung/ Erweiterung im Zusammenhang mit dem Zementwerk zu sichern.
- Ggf. können zusätzliche Gewerbeflächen im Anschluss nach Westen entwickelt werden. Damit entstünden Optionen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben mit sehr großem Flächenbedarf.

6	Gewerbegebiet Göllheim „Im Hasenbühl“	
Strukturdaten		
 <p>Quelle: Eigene Darstellung nach © GeoBasis-DE / LvermGeoRP, Juli 2019</p>	<p>Nutzung: Einzelhandels- und Handwerksbetriebe, Logistik, Kfz-Betriebe Kleinteilige Nutzung durch eine Vielzahl von Gewerbebetrieben</p>	
	<p>Fläche: 13,2 ha</p>	
	<p>Reserve: keine vorhanden ggf. Umstrukturierungen des Bestands</p>	
Lage		
 <p>Quelle: Eigene Darstellung nach © GeoBasis-DE / LvermGeoRP, Juli 2019</p>	<p>Lage in der Gemeinde: Das Gewerbegebiet befindet sich im Westen des Siedlungskörpers, nord-östlich der B 47.</p> <p>Nähe zum überörtlichen Straßennetz: Die B 47 verläuft entlang der Fläche. Der Anschluss befindet sich weiter östlich, was jedoch eine gute Verbindung an das überörtliche Straßennetz darstellt.</p> <p>Innere und äußere Erschließung: Die äußere Erschließung erfolgt über die B 47, die Dreisener Straße, den Woogweg und die Gutenbergstraße. Die innere Erschließung wird durch ein Ringsystem der Robert-Bosch-Ring sowie den Ruhweg gewährleistet.</p> <p>Eine ÖPNV-Anbindung besteht durch die Bushaltestelle „Dreisener Straße“ der Linie 920.</p>	

Planungsrechtliche Kriterien



Quelle: 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans „Regenerative Energien“ der Verbandsgemeinde Göllheim; August 2013

Einstufung im ROP: G-Gemeinde

Darstellung im rechtswirksamen FNP:

Gewerbliche Baufläche

BPL: Rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden

Flächencharakteristik



Quelle: © GeoBasis-DE / LvermGeoRP, Juli 2019

Struktur des Gebietes:

Auf der Gewerbefläche befindet sich eine Mischung aus verschiedenen Nutzungen. Neben Produktions- und Lagerhallen sind auch Wohngebäude und Einzelhandelsbetriebe vorhanden. Die vorhandenen Betriebe bilden ein zusammenhängendes Gebäudecluster.

Nutzung und Struktur des Umfeldes:

Nördlich der Fläche befindet sich ein Sondergebiet mit Lebensmittelmarkt (Wasgau) sowie die B47. Unmittelbar im Osten befindet sich ein Mischgebiet. Das Gewerbegebiet „Im Hasenbühl“ wird weiterhin südlich durch Grünstreifen und westlich durch die Trasse der B47 begrenzt.

Verdichtungs- / Erweiterungspotenzial:

Das vorhandene Flächenangebot wird bereits optimal genutzt, sodass keine Nachverdichtungspotenziale erkennbar sind.

Erweiterungspotenziale bestehen nur nach Westen auf landwirtschaftliche Flächen zwischen der B 47 und der K 80 sowie nördlich der K 80.

Die Erweiterung liegt günstig zur B 47.

Entwicklungsoptionen

Das bestehende 13,5 ha große Gewerbegebiet ist weitestgehend gewerblich genutzt. Entwicklungsoptionen bestehen nur durch Folgenutzungen auf Standorten bestehender Betriebe. Flächenreserven innerhalb des Gebietes sind keine vorhanden.

Eine Erweiterung der Fläche ist bei Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Fläche im Westen oder nördlich der K 80 möglich.

Ziele für die Entwicklung:

- Bestand sichern
- Ggf. können zusätzliche Gewerbeflächen im Anschluss an den Bestand entwickelt werden.

7 Gewerbegebiet Göllheim „ehemaliges Feistelgelände“	
Strukturdaten	
 <p>Quelle: Eigene Darstellung nach © GeoBasis-DE / LvermGeoRP, Juli 2019</p>	<p>Nutzung: Betriebsgelände der Firmen: Logistikbetrieb - Sonima GmbH, ZappIT Solutions, Emasonit GmbH, IVB Direktmarketing</p>
	<p>Fläche: 22,6 ha davon ca. 9 ha bebaut, ca. 12,6 ha waren Testgelände der Feuerwerksfabrik.</p>
	<p>Reserve: Unbebaute Baufelder im Süden der Fläche (bisher Testgelände für Feuerwerk) Verdichtung innerhalb des Gebietes Schutzabstände zu anderen Nutzungen nicht mehr erforderlich.</p>
Lage	
 <p>Quelle: Eigene Darstellung nach © GeoBasis-DE / LvermGeoRP, Juli 2019</p>	<p>Lage in der Gemeinde: Das Gebiet befindet sich südwestlich der Ortslage von Göllheim, westlich der B 47</p> <p>Nähe zum überörtlichen Straßennetz: Die B 47 ist über die K 80 unmittelbar zu erreichen (ca. 300 m). Anschluss an die A 63. Die Zufahrt zu dem Gelände ist ohne Ortsdurchfahrt möglich.</p>

	<p>Innere und äußere Erschließung:</p> <p>Die Erschließung erfolgt über den Ruhweg. Die innere Erschließung wird über private Straßen bzw. Wege geregelt.</p> <p>Schienenanschluss ist nicht vorhanden. Eine ÖPNV-Anbindung befindet sich in der Nähe vor dem Gelände (400 m).</p>
<p>Planungsrechtliche Kriterien</p>	
 <p>Quelle: 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans „Regenerative Energien“ der Verbandsgemeinde Göllheim; August 2013</p>	<p>Einstufung im ROP: G-Gemeinde</p> <p>Darstellung im rechtswirksamen FNP: Gewerbliche Baufläche</p> <p>BPL: derzeit wird der Bebauungsplan "Ruhweg" aufgestellt, welcher sich noch im Verfahren befindet</p>
<p>Flächencharakteristik</p>	
 <p>Quelle: © GeoBasis-DE / LvermGeoRP, Juli 2019</p>	<p>Struktur des Gebietes:</p> <p>Die Fläche wird geprägt von einem Betrieb mit Lager-, Produktions- und Verwaltungsgebäuden sowie Parkplätzen. auf der nördlichen Teilfläche. Auf der südlichen Teilfläche des Betriebsgeländes sind die Betriebe ZapfIT Solutions, Emasonit GmbH, IVB Direktmarketing angesiedelt. Konversionsfläche durch ehemaliges Feistelgelände.</p> <p>Nutzung und Struktur des Umfeldes: landwirtschaftliche Nutzung</p> <p>Verdichtungspotenzial: Es sind noch Flächenreserven im Süden vorhanden.</p>

Entwicklungsoptionen

Die Fläche grenzt an das Betriebsgelände der Fa. Sonima. Bauliche Erweiterungen der bestehenden Betriebe (Fa. Sonima Logistikbetrieb - Sonima GmbH, ZappIT Solutions, Emasonit GmbH, IVB Direktmarketing) und die Ansiedlung kleinteiliger Betriebe sind innerhalb des Betriebsgeländes möglich. Geplant ist bereits die Ansiedlung von Logistikbetrieben auf der südlichen Fläche, die im Besitz eines Investors ist.

Erweiterungen nach Außen sind nur begrenzt durch Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen möglich.

Ziele für die Entwicklung:

- Bestand der ansässigen Betriebe sowie dessen Erweiterungsoptionen sichern
- Ansiedlung von Logistikbetrieben

Zusammenfassung:

Entwicklungsoptionen der gewerblichen Bauflächen im Westen von Göllheim

In Göllheim sind verschiedene Erweiterungsoptionen der untersuchten Gewerbegebiete ermittelt worden. Für die Flächen im Westen von Göllheim sind Entwicklungsrichtungen aufgezeigt. Die Entwicklungsoptionen sind in der folgenden Abbildung zusammengefasst.

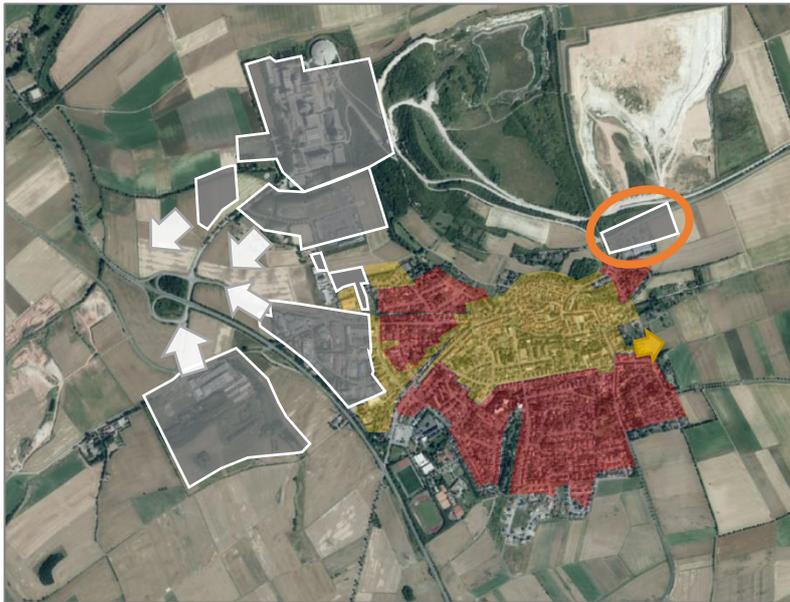


Abb. 12: Entwicklungsoptionen der gewerblichen Bauflächen im Westen von Göllheim

Quelle: Eigene Darstellung nach © GeoBasis-DE / LvermGeoRP, Juli 2019

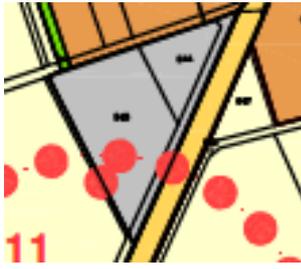
Es zeigt sich, dass die Entwicklungen alle auf den Verkehrsknoten B 47 / K 80 und K 83 ausgerichtet sind. Dieser Zwischenbereich ist für die langfristige gewerbliche Entwicklung als günstig anzusehen. Durch den Abstand zu Wohngebieten ist auch die Ansiedlung von Betrieben mit Emissionen möglich.

Gemeinde Rüssingen

In der Ortsgemeinde Rüssingen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan zwei Gewerbeflächen dargestellt. Auf den Flächen ist jeweils ein Betrieb angesiedelt.

8	Gewerbegebiet Rüssingen „Ober dem Kristeiner Weg“	
Strukturdaten		
 <p>Quelle: Eigene Darstellung nach © GeoBasis-DE / LvermGeoRP, Juli 2019</p>	<p>Nutzung: Lagerhalle für Elektroinstallation Einzelbetrieb</p>	
	<p>Fläche: 0,4 ha</p>	
	<p>Reserve: keine externen Reserveflächen vorhanden jedoch Verdichtung innerhalb des Gebietes möglich.</p>	
Lage		
 <p>Quelle: Eigene Darstellung nach © GeoBasis-DE / LvermGeoRP, Juli 2019</p>	<p>Lage in der Gemeinde: Die Fläche liegt am südlichen Ortseingang.</p> <p>Nähe zum überörtlichen Straßennetz: Die K 69 führt in süd-westlicher Richtung nach Göllheim und weiter durch Göllheim zum Anschluss an die B 47.</p> <p>Innere und äußere Erschließung: Die Erschließung erfolgt über die K 69.</p> <p>Schienenanschluss und ÖPNV Anbindungen sind nicht vorhanden.</p>	

Planungsrechtliche Kriterien



Quelle: 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans „Regenerative Energien“ der Verbandsgemeinde Göllheim; August 2013

Einstufung im ROP: Eigenentwicklungsgemeinde

Darstellung im FNP: Gewerbliche Baufläche

Bebauungsplan „Ober dem Kristeiner Weg“ ist rechtskräftig und ist als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Flächencharakteristik



Quelle: © GeoBasis-DE / LvermGeoRP, Juli 2019

Struktur des Gebietes:

Lagerhalle

Nutzung und Struktur des Umfeldes:

Nördlich befindet sich ein Mischgebiet, westlich sowie südlich sind landwirtschaftliche Flächen vorhanden. Im Osten grenzt die K 69 an.

Verdichtungspotenzial:

Potenzialfläche ist der unbebaute nördliche Bereich innerhalb des Gewerbegebietes.

Entwicklungsoptionen

Sicherung des Standorts, dazu Entwicklungsoptionen innerhalb des Gebietes nutzen, keine Entwicklung nach außen vorgesehen.

8	Gewerbegebiet Rüssingen „Am Sportplatz – Teil A“	
Strukturdaten		
 <p>Quelle: Eigene Darstellung nach © GeoBasis-DE / LvermGeoRP, Juli 2019</p>	<p>Nutzung: Produktion- und Lagerhalle, Wohnhaus</p>	
	<p>Fläche: 0,6 ha</p>	
	<p>Reserve: Unbebaute Baugrundstücke sind für Eigenentwicklung des Betriebes vorgesehen.</p>	
Lage		
 <p>Quelle: Eigene Darstellung nach © GeoBasis-DE / LvermGeoRP, Juli 2019</p>	<p>Lage in der Gemeinde: Die Fläche befindet sich am nördlichen Ortsrand, in unmittelbarer Nähe zum Sportgelände.</p>	
	<p>Nähe zum überörtlichen Straßennetz: Die K 69 ist über die Hauptstraße zu erreichen.</p> <p>Innere und äußere Erschließung: Die Erschließung erfolgt über die Hauptstraße.</p> <p>Schienenanschluss und ÖPNV Anbindungen sind nicht vorhanden.</p>	
Planungsrechtliche Kriterien		
 <p>Quelle: Bebauungsplan „Am Sportplatz – Teil A“</p>	<p>Einstufung im ROP: Eigenentwicklungsgemeinde</p>	
	<p>Darstellung im FNP: Gewerbliche Baufläche</p> <p>Darstellung im Bebauungsplan „Am Sportplatz – Teil A“: Im Bebauungsplan ist für eine Teilfläche ein GE festgesetzt.</p>	

Flächencharakteristik



Quelle: © GeoBasis-DE / LvermGeoRP, Juli 2019

Struktur des Gebietes:

Lagerhalle, Hofstruktur, Wohngebäude

Nutzung und Struktur des Umfeldes:

Nördlich befindet sich das Sportgelände mit Sportplatz und Vereinsheim. Im Süden befindet sich Wohnbebauung, im Osten landwirtschaftliche Fläche. Im Westen der Gewerbefläche liegt eine landwirtschaftliche Fläche.

Entwicklungspotenzial:

Potenzialfläche ist der unbebaute südliche Bereich des Gewerbegebietes. (Baulücke)

Entwicklungsoptionen

Sicherung des Bestandes / Standorts, dazu Entwicklungsreserven innerhalb des Gebietes nutzen, keine Entwicklung nach außen vorsehen.

In der Ortsgemeinde Rüssingen bietet sich eine Bestandssicherung der vorhandenen Gebiete an.

Die bestehenden Gewerbebetriebe haben innerhalb ihrer Betriebsgelände bzw. in unmittelbarer Umgebung Entwicklungsmöglichkeiten, so dass keine Gebietserweiterungen erforderlich sind.

Ziele für die Entwicklung:

- Bestand für die ansässigen Betriebe sichern.
- Keine zusätzlichen Gewerbeflächen

3.3 Ergebnis der Bestandserfassung, Bestandsanalyse - Ziele

Nach aufzeigen der Bestandssituation der vorhandenen Gewerbeflächen wird deutlich, dass diese in Ausprägung, Flächengröße, Struktur und Entwicklungsfähigkeit sehr unterschiedlich ausgebildet sind.

Für die einzelnen untersuchten Gewerbegebietslagen wurden verschiedene Entwicklungen geprüft und daraus Ziele ermittelt. Siehe Tabelle:

Lage	Gewerbefläche	Flächen
Ortsgemeinde Albisheim		
1	Gewerbegebiet „An den Zäunen“	
	Ergebnis: nicht entwickelt Fläche für andere Entwicklungen (M) vorgesehen	GE Rücknahme
Ortsgemeinde Bubenheim		
2	Gewerbegebiet „An der Dörrmühle“	
	Ergebnis: Standortsicherung, Entwicklungsoptionen vorhanden für ROWE und BTG Anpassung an BPL	
2	Gewerbegebiet „Kalkwerk“	
	Ergebnis: Standortsicherung, Entwicklung durch Verbesserung der Verkehrsanbindung sichern. Dazu auch die Entwicklungen für BTG eröffnen	
	Ergebnis: Als ein Standort zusammenfassen und durch Optimierungen den Bestand für die ansässigen Betriebe sichern.	GE in der Summe: ± 0 ha
Ortsgemeinde Dreisen		
3	Gewerbegebiet „Zehn Morgen“	
	Ergebnis: Standortsicherung, Bestandsbereich sichern, noch nicht bebaute geplante Fläche an die Entwicklungs- zone Göllheim verlagern zur Nutzung von Synergien	Verlagerung nach Göllheim ca. 2,9 ha
Ortsgemeinde Eiselthum		
4	Gewerbegebiet „Pfungstbrunnen“	
	Ergebnis: Standortsicherung, Anpassung an den Bestand mit Umwandlung in eine gemischte Baufläche	GE Rücknahme
Ortsgemeinde Göllheim		
5	Gewerbegebiet „Rechts am Zellerweg“	± 0 ha
	Ergebnis: Standortsicherung, Entwicklungsoptionen für den Standort sind vorhanden	
Göllheim WEST		
6	Gewerbegebiet „Dyckerhoff“	± 0 ha
6	Gewerbegebiet „Niederbusch“	Rd. 7 ha nicht bebaut
6	Gewerbegebiet „An der Dreisener Straße“	± 0 ha
6	Gewerbegebiet „An der Dreisener Straße, Erweiterung I“	± 0 ha
6	Gewerbegebiet „Nordwestlich der Dyckerhoffstraße“	Rd. 3,7 ha nicht bebaut

6	Gewerbegebiet „Im Hasenbühl“	± 0 ha
7	Gewerbegebiet „ehemaliges Feistelgelände“	± 0 ha
	Ergebnis: Bestandssicherung, Entwicklungsoptionen vorhanden weiter entwickeln i.S. der G Funktion indem Möglichkeiten für großflächige Gewerbeansiedlungen geschaffen werden.	Rd. 12 ha ehem. Testgelände baulich ungenutzt
Ortsgemeinde Rüssingen		
8	Gewerbegebiet „Ober dem Kristeiner Weg“	± 0 ha
	Ergebnis: Standortsicherung für den Einzelbetrieb, Entwicklungsoptionen vorhanden	Keine Änderung
8	Gewerbegebiet „Am Sportplatz – Teil A“	± 0 ha
	Ergebnis: Standortsicherung, Entwicklungsoptionen für weitere Betriebe vorhanden.	Keine Änderung

Eigenbedarf: Eigenentwicklung in allen Ortsgemeinden

Kleinflächige, nicht störende Gewerbebetriebe haben die Möglichkeit, sich innerhalb der bestehenden oder neu auszuweisenden innerörtlichen Mischgebiete oder den vorhandenen Gewerbegebieten der einzelnen Ortsgemeinden zu entwickeln. Die bisherigen Überlegungen zu den örtlichen Gewerbegebieten wurden geprüft, den sich abzeichnenden Entwicklungen angepasst und Teilflächen wurden zurückgenommen. Eine überdurchschnittliche Weiterentwicklung örtlicher Betriebe zu großflächigen Gewerbebetrieben, die in einem Gewerbegebiet anzusiedeln wären, sind in den Ortsgemeinden aufgrund der jeweiligen Gewerbestruktur nicht zu erwarten. Wenn sich dennoch ein Bedarf durch überproportionales Wachstum eines Betriebes abzeichnet, sollte eine Standortverlagerung in ein geeignetes Gewerbegebiet erfolgen. Mit einer Verlagerung störender Betriebe können auch Konflikte in den Ortslagen minimiert werden.

Die Betriebe, die in einem Gewerbegebiet unterzubringen sind, (Flächenbedarf, Verkehrsanschluss, Immissionsschutz), sollten innerhalb der Verbandsgemeinde an einem zentralen Ort konzentriert werden. Der neue Standort muss dazu günstige Voraussetzungen bieten, um im Zusammenwirken Synergieeffekte entstehen zu lassen. Dazu ist eine geeignete Fläche innerhalb der Verbandsgemeinde vorzuhalten.

Bestandsgebiete:

Die bestehenden Betriebe in **Bubenheim** im Bereich der **Borkensteiner Mühle** haben Entwicklungsoptionen am jeweiligen Standort durch Flächenreserven und Potenziale im unmittelbaren Umfeld. Die Standorte können durch die Anpassungen und Ertüchtigungen optimiert werden. Das Gebiet eignet sich jedoch nicht für die Ansiedlung weiterer Großbetriebe. Über die Standortsicherung und Optimierungen sind im Bereich Borkensteiner Mühle keine weiteren Gewerbeentwicklungen vorzusehen.

Die **Gewerbegebiete in Göllheim** verfügen noch über Reserveflächen für kleinere Gewerbebetriebe und Betriebserweiterungen. Die verfügbaren Reserveflächen befinden sich teilweise zwischen bereits bebauten Flächen, wodurch die Nutzung der Fläche eingeschränkt wird. So verfügen die vorhandenen Gewerbeflächen in Göllheim nur noch partiell über Flächenreserven und Nachverdichtungspotenziale. Teilweise sind auch schon bereits Nutzungsänderungen der Reserveflächen in Planung. So soll die noch unbebaute Fläche im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Niederbusch“ als Sonderbaufläche für Photovoltaik umgenutzt werden, um einen Abstand zur SO₂ Anlage der Firma „Dyckerhoff“ nach SEVESO III Richtlinie zu gewahren.

In den oben untersuchten Gebieten sind noch einige Flächen nicht baulich genutzt und stellen somit Reserveflächen dar. Im Wesentlichen sind dies Flächen in Göllheim in bestehenden bzw. geplanten Gewerbegebieten. In den Flächen „Nordwestlich der Dyckerhoffstraße“ mit rd. 3,7 ha und einzelne Baugrundstücke im „Niederbusch“ mit zusammen rd. 5 ha sind somit rd. 9 ha potenzielle gewerbliche Bauflächen vorhanden. Auf dem ehemaligen Feistelgelände ist ein Teil der Fläche durch die dort ansässigen Firmen (Logistikbetrieb - Sonima GmbH, ZapIT Solutions, Emasonit GmbH, IVB Direktmarketing) genutzt. Der südliche Teil ist im Besitz eines Investors, welcher Logistikbetriebe ansiedeln möchte. So ist diese Fläche zwar baulich nicht genutzt, steht aufgrund der geplanten Nutzung als Fläche für Logistik für weitere Planungen nicht mehr zur Verfügung.

Für großflächige Erweiterungen und die Ansiedlung von Betrieben mit großem zusammenhängenden Flächenbedarf ist derzeit das Flächenangebot nicht vorhanden. Es bestehen lediglich kleinteiligere Flächenreserven, die zur Ansiedlung kleinflächiger Betriebe bzw. zur Erweiterung bestehender Betriebe genutzt werden können.

Entwicklungsgebiete

Aufgrund der zentralörtlichen Einstufung der Ortsgemeinde Göllheim ist die weitere Gewerbeentwicklung in Göllheim zu konzentrieren, zumal in anderen Ortsgemeinden Möglichkeiten für eine Entwicklung von Gewerbegebieten über den Eigenbedarf hinaus nicht vorhanden und zulässig sind.

In Göllheim selbst sind Entwicklungsmöglichkeiten für die Ansiedlung großflächiger Gewerbebetriebe, sowohl im Bereich der Produktion als auch der Logistik nicht ausreichend vorhanden. Diese sind jedoch notwendig, um den Standort Göllheim langfristig weiterentwickeln zu können.

Diese Möglichkeiten sollen nun in einem interkommunalen Gewerbegebiet angestrebt werden. Das im Osten befindliche Gebiet eignet sich durch seine Lage besonders für die Ansiedlung verschiedener Gewerbebetriebe. Positiv für die Entwicklung ist die Gliederung des Gebietes durch einen Verkehrsnoten, in dem sich die B 47 befindet und der günstige Anschluss an die Autobahn A 63. Dadurch resultiert auch eine optimale Erreichbarkeit für den Fernverkehr. So ist die neu entstehende Gewerbefläche vorrangig an diesem Standort zu entwickeln, welcher an die

bestehenden Gewerbeflächen angeknüpft werden können. Aufgrund der Anlagerung an den Ortsrand ist das Gewerbegebiet ohne Ortsdurchfahrt erreichbar und führt so zu keiner Steigerung des örtlichen Verkehrs innerhalb von Göllheim.

Mit der Entwicklung sollen nicht nur die Bedarfe aus der Verbandsgemeinde gedeckt, sondern auch eine Entwicklung ermöglicht werden, die den Standort Göllheim und damit auch die Region stärkt. Eine Abwanderung von Unternehmen soll damit verhindert und Angebote zur Ansiedlung neuer Unternehmen eröffnet werden. Um dies zu ermöglichen sind neue geeignete Flächen in Göllheim zu identifizieren und für eine Gewerbeentwicklung vorzubereiten.

4 Ermittlung einer gewerblichen Entwicklungszone in Göllheim

4.1 Entwicklungsvoraussetzungen / Eignung

Göllheim ist im regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV für die Gewerbeentwicklung als sogenannte G-Gemeinde von zentralörtlicher Bedeutung. Standorte bzw. Standortbereiche mit der besonderen Funktion G haben auf Basis gewerblich industrieller Standortkonzepte Bauflächen im Rahmen der Bauleitplanung vorzuhalten und bei Bedarf zu entwickeln. Die Gemeinde ist somit für eine Konzentration der Gewerbeentwicklung vorgesehen.

Innerhalb der Verbandsgemeinde ist nur in der Ortsgemeinde Göllheim die Möglichkeit vorhanden über den Eigenbedarf und die Standortsicherung vorhandener Gewerbebetriebe hinaus auf geeigneten Flächen zusätzliche Gewerbeflächen zu entwickeln.

Für die Eignung von Bereichen für die Gewerbeentwicklung gelten folgende Grundvoraussetzungen:

- Zukünftige Gewerbeflächen sollen möglichst an die bestehende Bebauung anknüpfen, damit eine Freiraumzersiedelung verhindert und eine wirtschaftliche Auslastung der vorhandenen Infrastrukturen gewährleistet werden kann.
- Die Potentialflächen sollen verkehrlich günstig liegen und möglichst auch an den ÖPNV und ggf. an den Schienengüterverkehr angebunden sein.
- Bei entsprechenden Planungen sind Flächenreserven von Nachbargemeinden zu berücksichtigen und interkommunal abgestimmte Entwicklungskonzepte zugrunde zu legen.⁴

Außerdem gilt:

- Im Sinne des Bodenschutzes und entsprechend der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen sollen die Flächen geringe ökologische Konflikte aufweisen.
- Die Flächen sollen genügend Abstand zu Wohnnutzungen/ empfindlichen Nutzungen aufweisen, um Flächen für eine möglichst große Zahl von Betrieben (auch Produktionsbetrieben) nutzbar zu machen.

Für eine Suche, Analyse und Beurteilung der Flächeneignung werden daher neben den o.g. Voraussetzungskriterien, die zur Abgrenzung der Suchräume herangezogen wurden, auch die Sachdaten des Landschaftsinformationssystem herangezogen.

⁴ Vgl. Planungsgemeinschaft Westpfalz 2012: Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz, S.19.

4.2 Entwicklungsoptionen in der Ortsgemeinde Göllheim

Bei der Suche nach geeigneten Flächen für eine gewerbliche Entwicklung mit überörtlicher Bedeutung ist ein Anschluss an die überörtliche Verkehrsverbindung von zentraler Bedeutung. Die Orientierung zur B 47 mit Anschluss an die A 63 ist somit entscheidend. Im Anschluss an bestehende Gewerbegebiete westlich der Ortslage von Göllheim sind die o.g. Grundvoraussetzungen erfüllt. So hat das Gebiet eine günstige Verkehrsanbindung zur B 47, K 83 sowie zur A 63. Hinzuzufügen ist auch die Ortslage am Rande von Göllheim, sodass eine Ortsdurchfahrt nicht nötig ist. Zudem ist anzumerken, dass das Gebiet auf der am Ortsrand gelegenen Ackerfläche entstehen soll. Die ökologische Wertigkeit kann an dieser Stelle als eher gering eingestuft werden. Um eine Zerschneidung des Gebietes zu vermeiden, werden für die neu entstehenden Entwicklungsgebiete den kompletten Gewannen zur baulichen Nutzung verwendet. Die Gemeinde hat den Beschluss gefasst, ein interkommunales Gewerbegebiet zu entwickeln. Die Entwicklungsrichtungen im Norden, Osten und Süden der Ortslage von Göllheim scheiden aus, auch weil damit immer eine Ortsdurchfahrt erforderlich ist und die künftigen Flächen an Wohnbauflächen angrenzen würden. Dies betrifft auch das östlich am Ortsrand gelegene Gewerbegebiet „Rechts am Zellerweg“. Dieses eignet sich nur zur Erweiterung des ansässigen Betriebes.

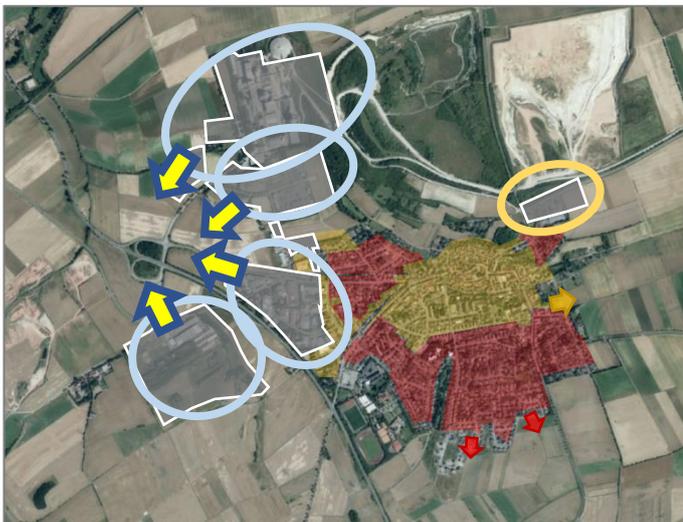


Abb. 13: Entwicklungsrichtungen der Gewerbeflächen in Göllheim

Quelle: Eigene Darstellung nach © GeoBasis-DE / LvermGeoRP, Juli 2019

Die Analyse der Bestandsgebiete und deren Entwicklungsoptionen hat gezeigt, dass in Göllheim verschiedenste Möglichkeiten bestehen, an vorhandene Gewerbegebiete anzuschließen und diese zu erweitern. Sie befinden sich alle im Westen von Göllheim im Bereich zwischen dem Zementwerk Dyckerhoff und dem ehemaligen Feistelgelände (ehemals Feistel Feuerwerksfabrik - Wegfall der Schutzabstände) mit den dort ansässigen Betrieben ZapplT Solutions, Emasonit GmbH und IVB Direktmarketing.

4.3 Ermittlung der Entwicklungszone für die VG Göllheim

Mit dem Autobahnanschluss und dem Dyckerhoff Zementwerk sowie der Umstrukturierung des ehemaligen Feistelgeländes (ehemals Fa Feistel Feuerwerksfabrik, Wegfall der Schutzabstände) sind günstige Rahmenbedingungen im Bereich des Anschlusses der K 80 und K 83 an die B 47 gegeben. Über die B47 ortsdurchfahrtsfrei Anschluss an die A 63 mit Verbindungen in Richtung Kaiserslautern und Mainz Ebenfalls gut zu erreichen mit einer Entfernung von 10 km ist die Autobahn A 6, wodurch das interkommunale Gewerbegebiet noch besser an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden werden kann. Der Verkehrsknoten liegt zentral den Gewerbegebieten „Am Niederbusch“, „Im Hasenbühl“ und dem Gewerbegebiet „ehemaliges Feistelgelände“. So wird das Entwicklungsgebiet durch die Erschließung gegliedert und liegt zudem abseits der Wohnbebauung, sodass es zu keiner Immissionsbelastung kommt. Aufgrund der dort ansässigen Betriebe ergeben sich Synergieeffekte für die neu angesiedelten Betriebe, die beispielsweise Nachfolgeprodukte für die Firma „Dyckerhoff“ produzieren können.

Verkehrsanlagen und umgebende Gewerbeflächen prägen diesen Bereich. Die Entwicklungsrichtungen der einzelnen Gewerbe-flächen zeigen alle in Richtung der Verkehrsanbindung B 47/ K 83.

Bei diesen günstigen Rahmen-bedingungen bietet es sich an den Zwischenbereich für eine Weiter-entwicklung des Gewerbestand-ortes zu nutzen und die Zone langfristig gewerblich zu entwickeln.

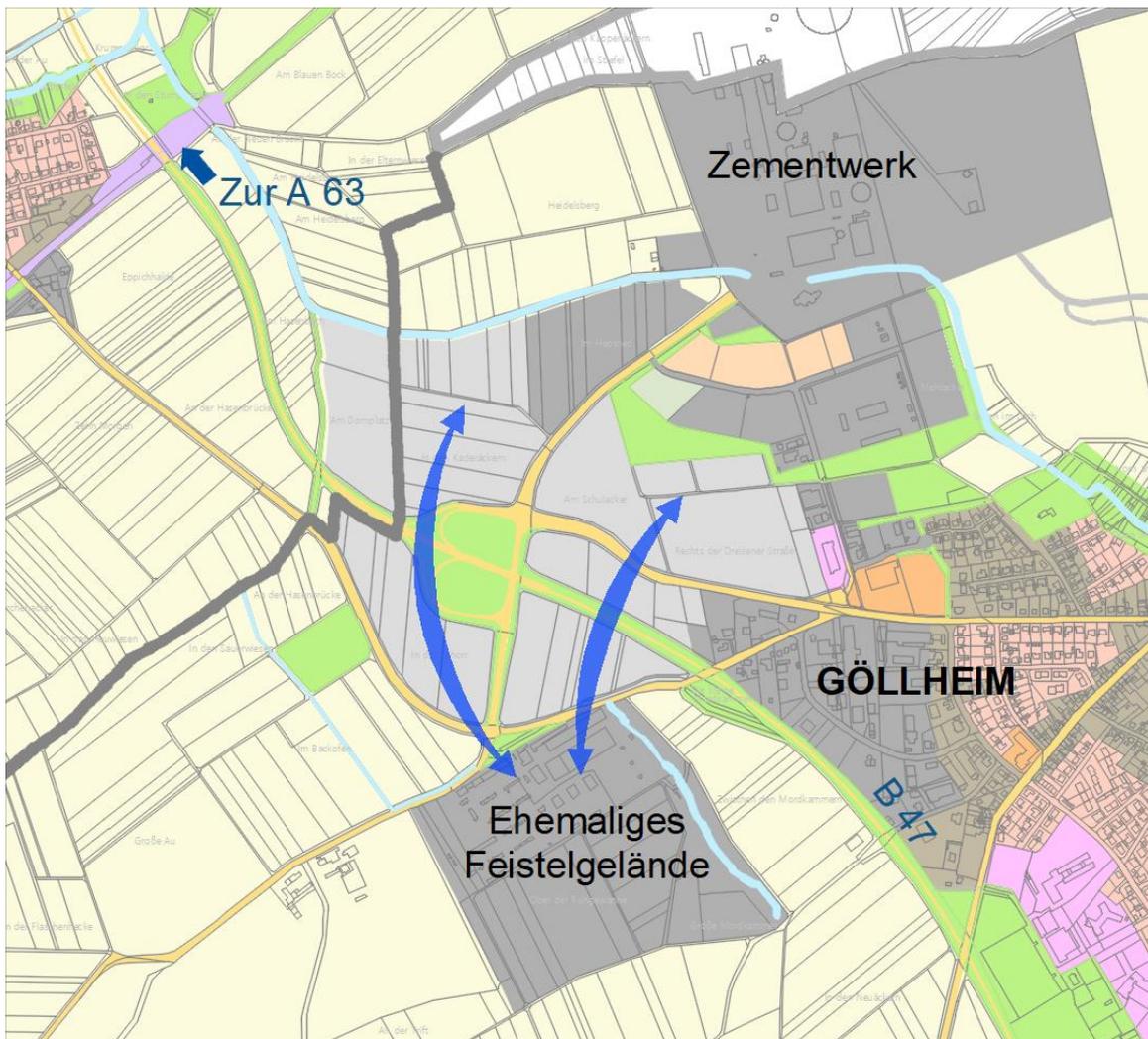


Abb. 14: Gewerbezone Göllheim - Zwischenbereich

Quelle: Eigene Darstellung

Verkehrsanschluss und Gebietserschließung

Die A 63 ist an der ca. 2,5 km entfernten Anschlussstelle – Göllheim -über die B 47 zu erreichen. Ebenfalls von Göllheim gut zu erreichen ist die südlich verlaufende Autobahn A 6 mit einer Entfernung von 10 km. Von der A 6 aus gelangt man über das Kreuz Frankenthal, welches eine Entfernung von 30 km zu Göllheim aufweist, auf die A 61.

Die Erschließung der Teilflächen in der Entwicklungszone ist über den Anschluss der Kreisstraßen K 80 und K 83 an die B 47 gesichert. Damit ist eine optimale Erschließung bereits vorhanden. Die gesamte Entwicklungs-zone ist somit für den überörtlichen Verkehr ohne Ortsdurchfahrt zu erreichen.

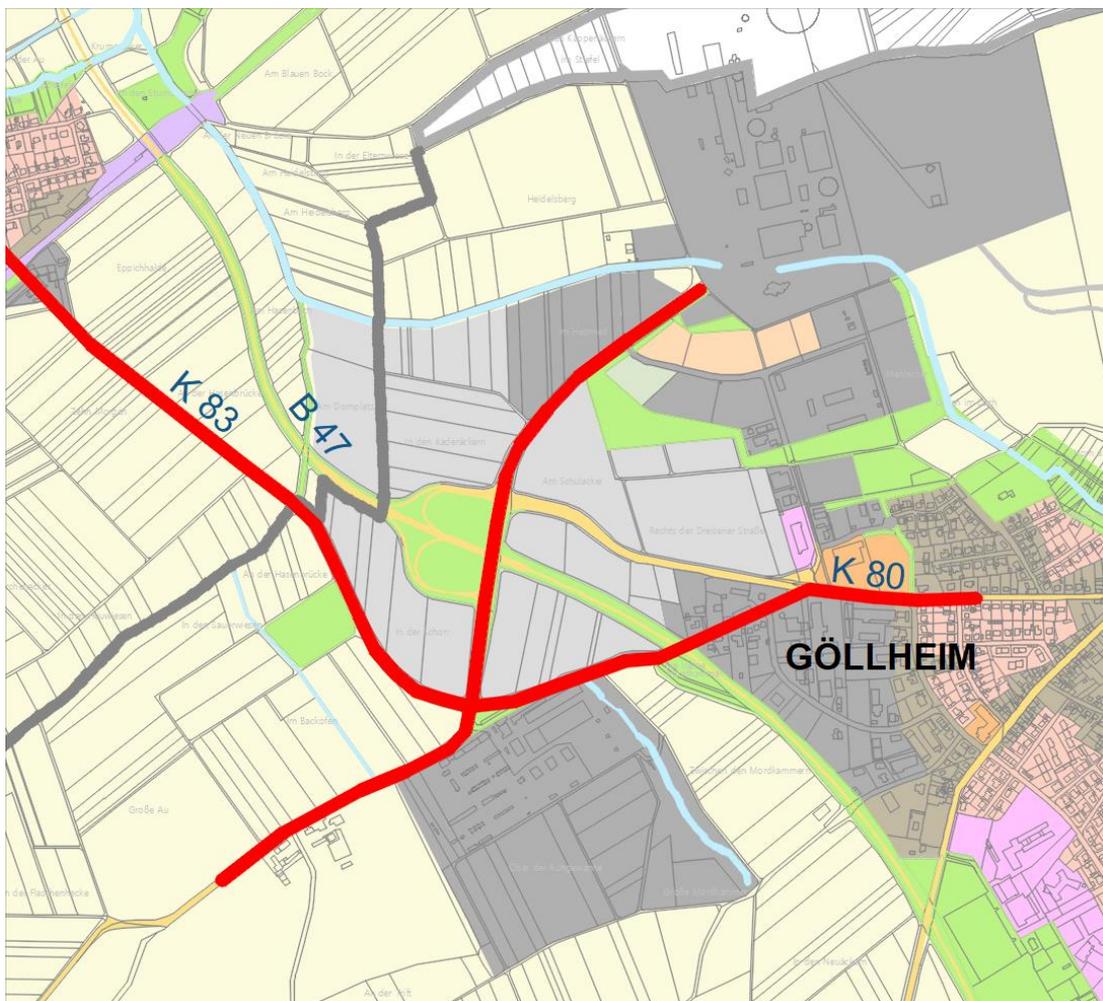


Abb. 15: Gewerbezone Göllheim - Verkehr/Erschließung

Quelle: Eigene Darstellung

Abgrenzung der Entwicklungszonen

Die Entwicklungszone lagert sich im Osten und Süden an bestehende Gewerbeflächen an. Im Norden und Westen stellen der Lochbach und der Hasenbach natürliche Grenzen dar. Im Südwesten begrenzt der Trassenverlauf der K 83 die Entwicklungszone.

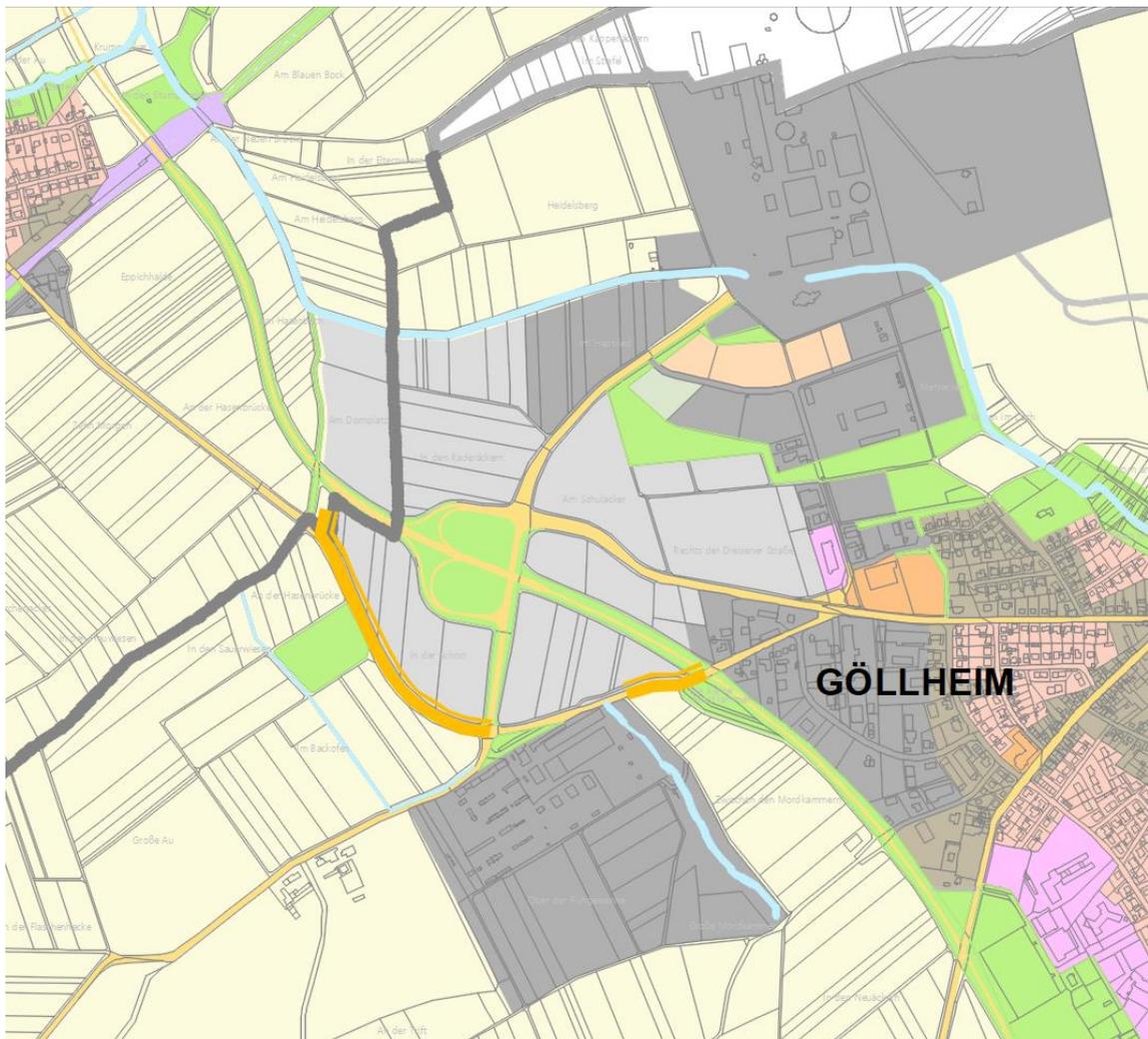


Abb. 16: Gewerbezone Göllheim - Gebietsabgrenzung

Quelle: Eigene Darstellung

Gliederung der Entwicklungszone

Durch die Verkehrsachsen inmitten der Entwicklungszone wird diese in mehrere Teilflächen gegliedert. Sie sind hinsichtlich der Eignung und Nutzungsmöglichkeiten unterschiedlich zu bewerten und können unabhängig voneinander erschlossen werden. Es entstehen 5 unterschiedliche Flächen mit 5 unterschiedlichen Entwicklungsgebieten.

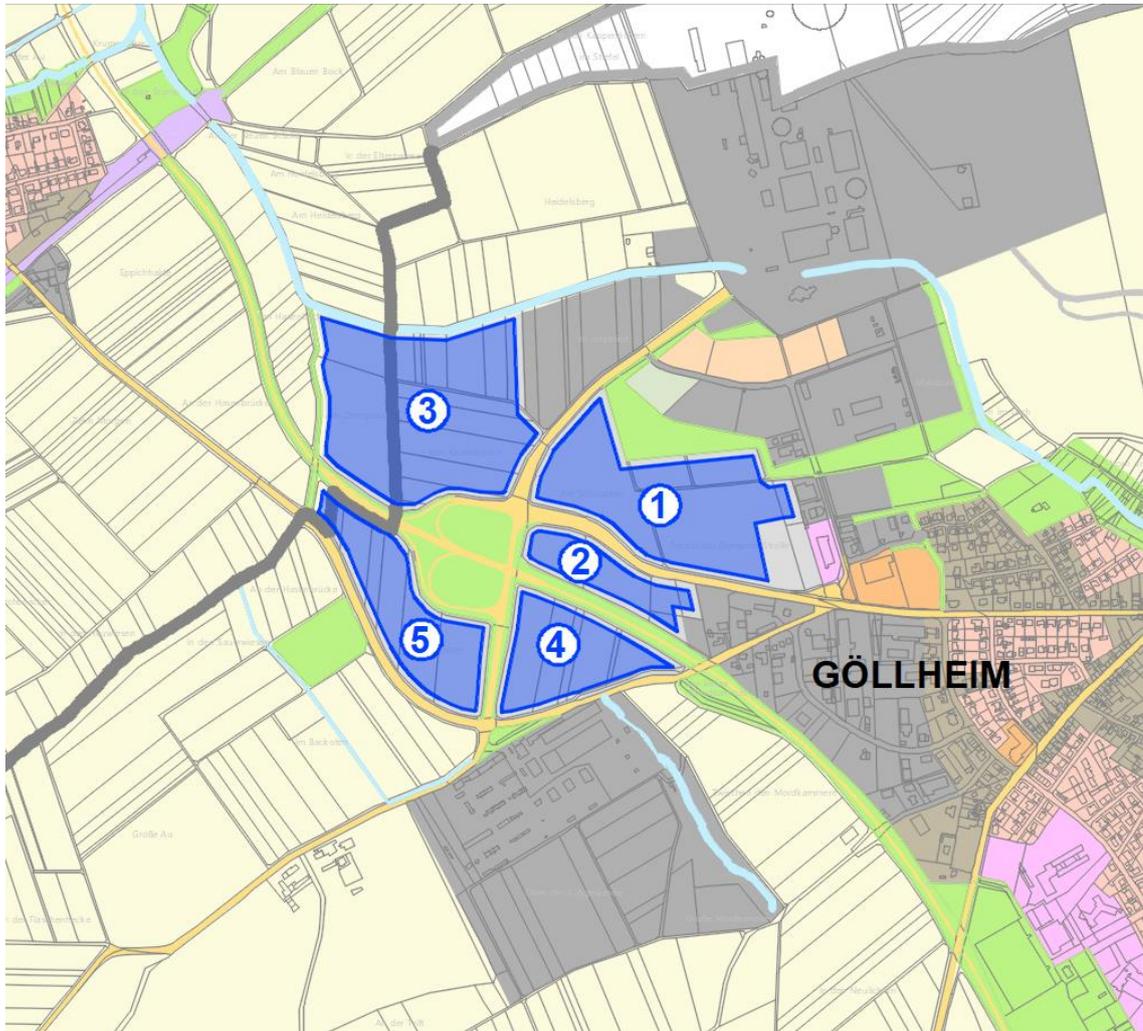


Abb. 17: Gewerbezone Göllheim - Teilflächen 1-5

Quelle: Eigene Darstellung

Durch räumliche und verkehrliche Grenzen wird die Entwicklungszone fünf Teilflächen gegliedert:

Lage Nr.:	Eignung	Größe
Entwicklungszone östlich der B47		
1	Die Fläche grenzt südlich an die K 80 an und ist östlich und nördlich von Gewerbeflächen umgeben. Im Westen grenzt die K 83 an.	9 ha
2	Die schmale Fläche liegt nördlich an die B 47 und südlich der K 80. Im Südosten grenzt das Gewerbegebiet „Im Hasenbühl“ an.	3 ha
3	Die Fläche liegt nördlich der Dyckerhoffstraße. Sie wird im Norden durch den „Lochbach“, Gewässer III. Ordnung, und im Westen durch den „Hasenbach“, Gewässer III. Ordnung, begrenzt. Im Osten grenzt das Plangebiet „Nordwestlich der Dyckerhoffstraße“ an. Im südlichen Bereich auf Göllheimer Gemarkung befindet sich das Gebiet „In den Kaderäckern“. Eine kleine Teilfläche liegt auf Dreisener Gemarkung	12 ha
Entwicklungszone westlich der B47		
4	Die Fläche liegt innerhalb des Straßendreiecks B 47, K 80 und K 83. Im Südwesten liegt das Betriebsgelände des ehemaligen Feistelgeländes. Östlich liegt das Bauunternehmen „Burgey“ und die Firma „Weigel“	5 ha
5	Die Fläche liegt am westlichen Rand innerhalb des geplanten Gewerbegebiets zwischen der B 47, K 80 und K 83 und rundet die Entwicklungszone ab. Im Süden ist die Fläche umgeben von landwirtschaftlicher Fläche, im Osten befindet sich die „Entwicklungszone 3“, im Westen grenzt das Gebiet an die Gemarkung Dreisen und im Norden wird das Gebiet durch die B 47 begrenzt.	6 ha
Insgesamt umfasst die Gewerbezone eine Fläche von rd.		35 ha

Die Teilflächen können zeitlich und räumlich unabhängig voneinander entwickelt werden. Sie weisen hinsichtlich Nutzungsmöglichkeiten unterschiedliche Eignungen auf. Die Fläche

„Nordwestlich der Dyckerhoffstraße“ kann mit der Teilfläche 3 kombiniert erschlossen werden wodurch eine Gesamtfläche von rd. 16 ha entstehen kann.

4.4 Schalltechnische Untersuchung in der Entwicklungszone

Zur Beurteilung der Lärmausbreitung wurde eine schalltechnische Untersuchung sowohl bei Tag als auch bei Nacht durchgeführt. Dabei wurde die Ausbreitung des Schalls bei Realisierung des interkommunalen Gewerbegebietes untersucht. Anzumerken ist zudem, dass bei dieser Untersuchung die bestehende Bebauung nicht berücksichtigt wurde.

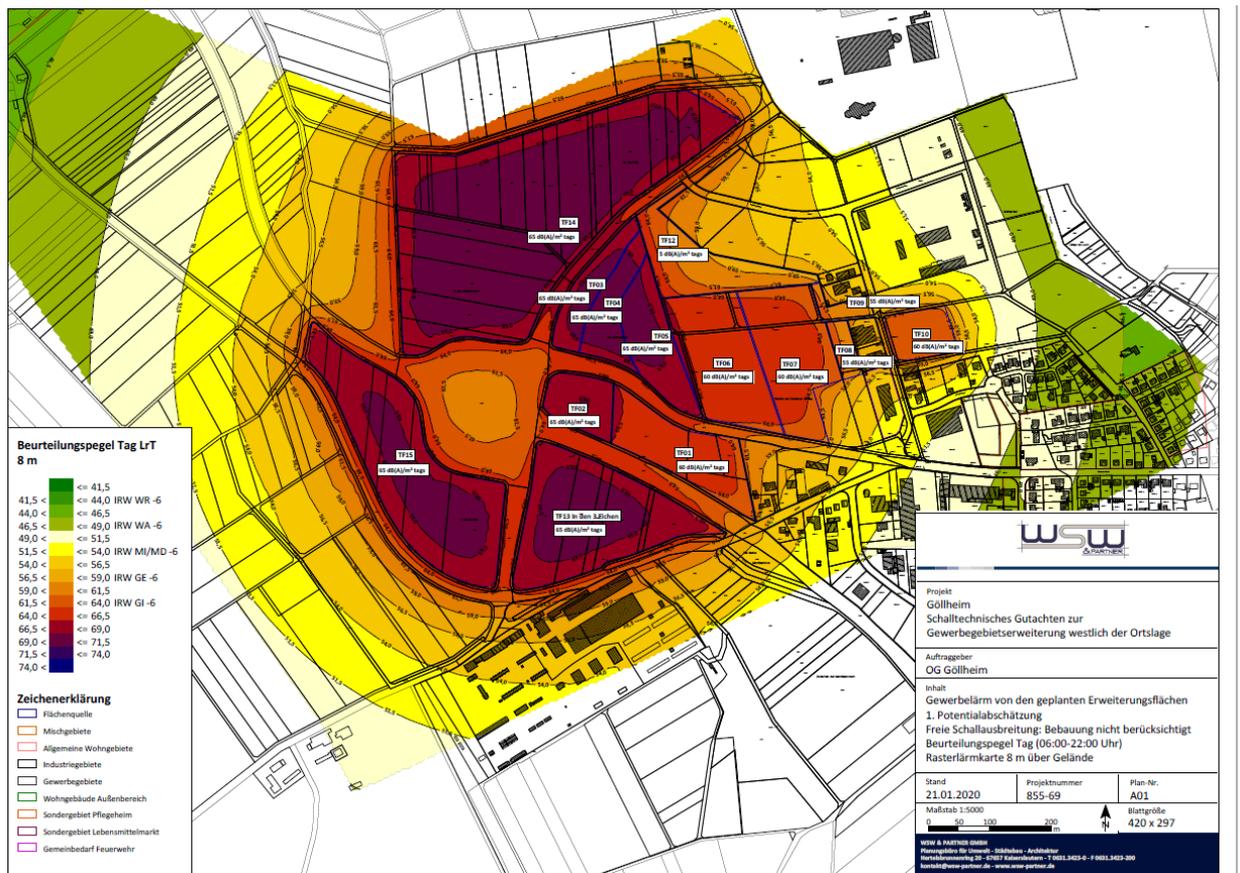


Abb. 18: 1. Potentialabschätzung des Gewerbebelärms von den geplanten Erweiterungsflächen bei Tag

Quelle: Göllheim, Schalltechnisches Gutachten zur Gewerbegebietserweiterung westlich der Ortslage
 WSW & PARTNER GMBH Planungsbüro für Umwelt - Städtebau – Architektur, 21.01.2020

Bei dieser Abbildung ist festzustellen, dass sich der durch das interkommunale Gewerbegebiet entstehende Schall, bis zur Wohnbebauung hin, auf 49 dB(A) minimiert.

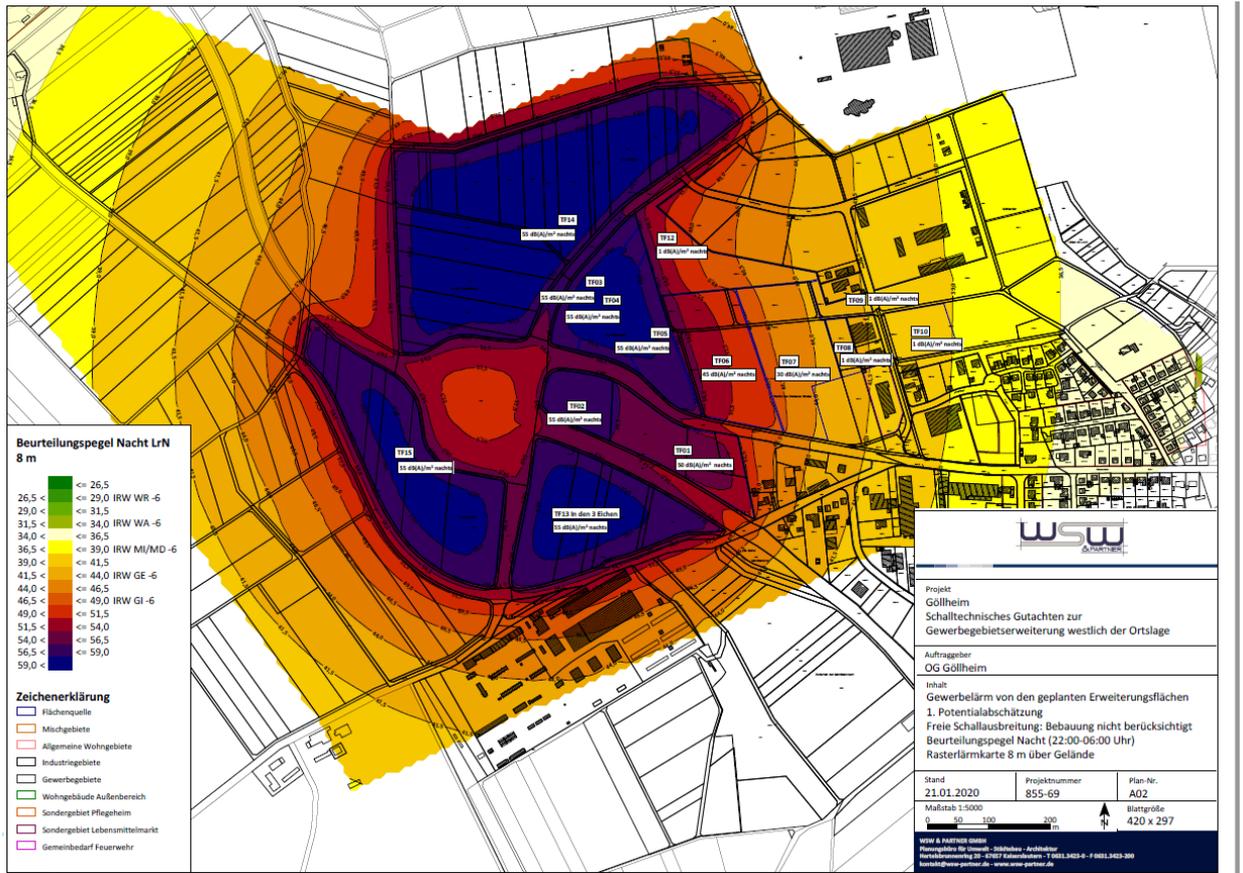


Abb. 19: 1. Potentialabschätzung des Gewerbelärms von den geplanten Erweiterungsflächen bei Nacht

Quelle: Göllheim, Schalltechnisches Gutachten zur Gewerbegebietserweiterung westlich der Ortslage
 WSW & PARTNER GMBH Planungsbüro für Umwelt - Städtebau – Architektur, 21.01.2020

Bei dieser Abbildung ist festzustellen, dass sich der durch das interkommunale Gewerbegebiet entstehende Schall, bis zur Wohnbebauung hin, auf 39 dbA minimiert.

4.5 Natur-, Arten- und Biotopschutz in der Entwicklungszone

Weder Natura 2000 Gebiete noch Landschafts- oder Naturschutzgebiete sind von einer Entwicklung innerhalb der Entwicklungszone betroffen. Der „Lochbach“, ein Gewässer III. Ordnung, im Norden ist als geschützter Landschaftsbestandteil erfasst. Er liegt jedoch außerhalb der Entwicklungszone. Zu diesem Bachlauf können bei Konkretisierung der Planungen Schutzabstände eingeplant werden. Ebenso können die Naturdenkmale (3 Eichen Gewanne „Schorr“ an der K 83) integriert werden.

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sind in der Zone nicht verzeichnet. Es liegen somit keine Anhaltspunkte vor, die eine Entwicklung der Zone grundsätzlich in Frage stellen würden.

4.6 Gewässer in der Entwicklungszone

Angrenzend an die Entwicklungszone befinden sich mehrere Gewässer III: Ordnung. Sie bilden die nördliche Grenze zum Entwicklungsgebiet 3. Bei den Gewässern handelt es sich um den Lochbach und den Wiesbach als Bachläufe mit Uferbewuchs. Um die Gewässer herum befindet sich eine Randeingrünung mit einem Abstand zur Entwicklungszone von mindestens 10 m. Laut Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz muss bei der Errichtung von Anlagen im Sinne des § 36 WHG ein Mindestabstand von 10 m eingehalten werden, sodass es keiner Genehmigung der Anlage bedarf.

4.7 Hochwasserschutz in der Entwicklungszone

Die Entwicklungszone liegt außerhalb von hochwassergefährdeten Bereichen. Eine Überflutungsgefährdung selbst bei HQ_{extrem} ist nicht gegeben. Wie auf der Karte (Abb. 17) zu erkennen, sind um Göllheim herum keine hochwassergefährdeten Gebiete aufzufinden.



Abb. 20: Gefahrenkarte HQ10, HQ100, HQextrem

Quelle: <https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/200041/>, Mai 2020

4.8 Regionalplan Westpfalz in der Entwicklungszone



Im Regionalplan sind die Teilflächen 1 und 3 Teilflächen als Vorranggebiet Landwirtschaft und Vorranggebiet Rohstoffabbau erfasst. Mittel- bis langfristig ist Vorrangflächenausweisung zu überwinden. Bei der Fortschreibung des Regionalplanes ist dazu die Gewerbeentwicklung höher zu gewichten.

Abb. 21: Ausschnitt aus dem ROP Westpfalz

Quelle: Regionaler Raumordnungsplan (ROP IV) Westpfalz Teilfortschreibung 2014, Planungsgemeinschaft Westpfalz (PGW), 2014

4.9 Gewerbliche Entwicklungszone in Göllheim

In der Gemeinde Göllheim bieten sich eine Verknüpfung bzw. ein Lückenschluss und eine Erweiterung der bisherigen Flächen im Westen der Gemeinde an (s.o.). Der Bereich zwischen den bestehenden Gewerbegebieten ist geeignet diese zusammenzuführen und dadurch einen zentralen Gewerbebestandort innerhalb der Verbandsgemeinde zu etablieren. Mit dieser Entwicklung können die verschiedenen Gewerbegebiete in Göllheim erweitert und zusammen mit der neuen Gewerbezone zu einem großflächigen Gewerbebereich verbunden werden. Es können vorhandene Erschließungsanlagen genutzt und Entwicklungsoptionen auch für großflächige Betriebsansiedlungen vorbereitet werden.

Als Vorsorge für künftige Entwicklungen bietet es sich daher an, die Gewerbeentwicklung für die Verbandsgemeinde im Anschluss an die bestehenden Gebiete in Göllheim zu konzentrieren und damit Synergien zu generieren und zu nutzen.

Die neue zentrale Entwicklungszone wird durch die Erschließungsstraßen in fünf Bereiche gegliedert. Diese können alle vom vorhandenen Straßennetz einzeln und zeitlich unabhängig von den anderen Teilflächen erschlossen werden.

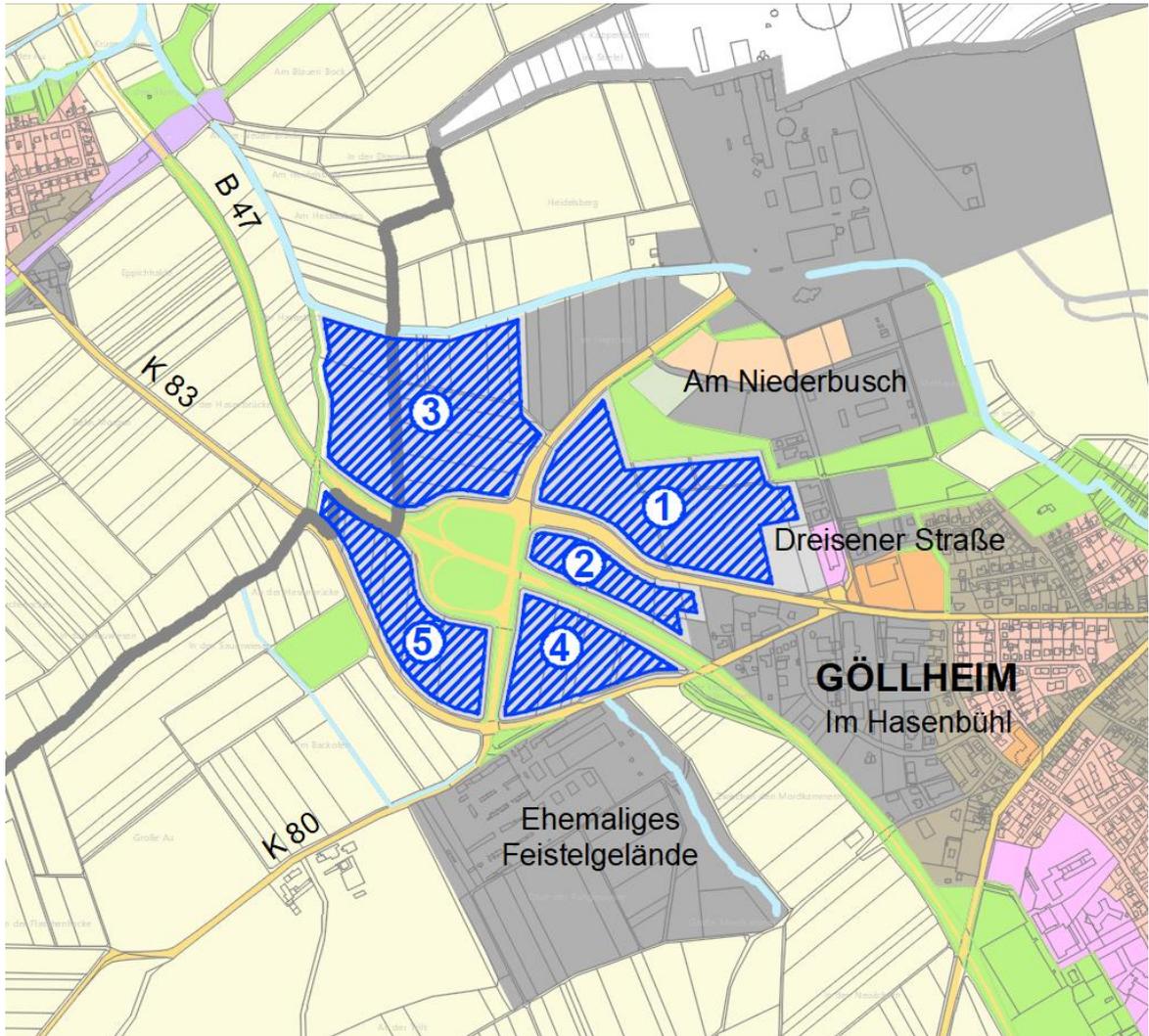


Abb. 22: Gewerbliche Entwicklungszonen in Göllheim

Quelle: Eigene Darstellung

In der Entwicklungszone können auf den fünf Teilflächen Nachfrageanforderungen mit Schwerpunkten abgebildet werden.

Damit kann bedarfsgerecht auf verschiedene Anforderungen räumlich und zeitlich reagiert werden.

Nr.	Eignung	Größe
Entwicklungszone östlich der B 47		
1	<p>Die Fläche grenzt südlich an die K 80 an und ist östlich und nördlich von Gewerbeflächen umgeben. Im Westen grenzt die K 83 an.</p> <p>Eigenschaften:</p> <ul style="list-style-type: none"> • östlich und nördlich Anlagerung an Bestand, • Erschließung direkt von der K 83 oder K 80 • Große zusammenhängende Fläche gut teilbar • ROP: LW Vorrangfläche auf kleiner Teilfläche <p>Sie ist geeignet für Unternehmen mit mittlerem Flächenbedarf, bei Handwerksbetrieben auch Eigenentwicklung.</p> <p><u>Geplante Nutzungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Mittel- bis großflächiges produzierendes Gewerbe 	9 ha
2	<p>Die schmale Fläche liegt nördlich an die B 47 und südlich der K 80. Im Osten grenzt das Gewerbegebiet „Im Hasenbühl“ an.</p> <p>Eigenschaften:</p> <ul style="list-style-type: none"> • unmittelbare Anlagerung an Bestand • direkt von der B 47 sichtbar • mit Gebäuden Abstände zu Straßen, vor allem zur B 47 beachten • Erschließung nur über K 80 • innere Erschließung aufgrund des Flächenzuschnitts aufwendig, besser für größere zusammenhängende Grundstücke geeignet. <p>Sie ist geeignet für Unternehmen mit mittlerem Flächenbedarf, Handwerksbetriebe auch für die Eigenentwicklung:</p> <p>Die Fläche kann zeitlich unabhängig von den anderen Teilflächen entwickelt werden.</p>	3 ha

	<p><u>Geplante Nutzungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Ansiedlung von kleinflächigen gewerblichen Nutzungen im Bereich Versorgung • Ansiedlung einer Tankstelle 	
<p>3</p>	<p>Die Fläche liegt nördlich der Dyckerhoffstraße. Sie wird im Norden durch den Lochbach (Gewässer III. Ordnung) und im Westen durch den Hasenbach (Gewässer III. Ordnung) begrenzt. im Osten grenzt das Plangebiet „Nordwestlich der Dyckerhoffstraße“ an. So befinden sich 8,8 ha auf der Gemarkung Göllheim. Eine kleine Teilfläche liegt auf Dreisener Gemarkung (3,9 ha).</p> <p>Eigenschaften:</p> <ul style="list-style-type: none"> • große zusammenhängende Fläche • über die Dyckerhoffstraße erschlossen • Hochspannungsleitung führt randlich übers Grundstück, der Abstand zur B 47 muss beachtet werden. • ROP: LW Vorrangfläche auf einer Teilfläche <p>Sie ist geeignet für Unternehmen mit großem bis sehr großem Flächenbedarf, insbesondere für Betriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes und für Logistik.</p> <p>Zusammen mit dem Gebiet „Nordwestlich der Dyckerhoffstraße“ kann die zusammenhängend zu entwickelnder Fläche weiter auf zusammen ca. 15 ha vergrößert werden.</p> <p>Die Fläche kann zeitlich unabhängig von den anderen Teilflächen entwickelt werden.</p> <p><u>Geplante Nutzungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Großflächiges Gewerbe ab 5 ha • Produzierendes Gewerbe für Großbetriebe als weiterverarbeitendes Gewerbe unter Ausnutzung der Nähe zum Zementwerk „Dyckerhoff“ • Schaffung von Synergieeffekten zu bestehenden Nutzungen (z.B. „Dyckerhoff“) 	<p>12 ha</p>

Entwicklungszone Westlich der B 47		
4	<p>Die Fläche liegt innerhalb des Straßendreiecks B 47, K 80 und K 83. Im Südwesten liegt das Betriebsgelände des ehemaligen Fistelgeländes.</p> <p>Eigenschaften:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zusammenhängende Fläche • über die K 80 bzw. K 83 erschlossen • Hochspannungsleitung führt randlich übers Grundstück der Abstand zur B 47 muss beachtet werden. • 3 geschützte Bäume (Naturdenkmäler) stehen am Rand der Fläche • ROP: LW Vorrangfläche <p>Die Fläche eignet sich aufgrund des Flächenzuschnitts und der Nähe zu Erschließungsstraßen für Betriebe mit höherem Verkehrsaufkommen, d.s. insbesondere Betriebe für Logistik.</p> <p>Die Fläche kann zeitlich unabhängig von den anderen Teilflächen entwickelt werden.</p> <p><u>Geplante Nutzungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Zusammenführung der verschiedenen Standorte der Firma „Westa“ im Gewerbegebiet Göllheim zur Steigerung der Produktivität und gleichzeitig Bereitstellung von Flächen für künftige Entwicklung • Die frei werdenden „Westa“ Standorte können innerhalb der Gewerbegebiete von Göllheim durch andere Gewerbebetriebe nachgenutzt werden 	5 ha
5	<p>Die Fläche liegt zwischen der B 47, K 80 und K 83.</p> <p>Eigenschaften:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zusammenhängende Fläche • Abgesetzt von anderen Bauflächen. Zusammen mit den anderen Teilflächen rundet sie die Entwicklungszone ab, der Abstand zur B 47 muss beachtet werden. • gute Einsehbarkeit von der B 47 	6 ha

	<ul style="list-style-type: none"> • über die K 83 erschlossen • ROP: Die Fläche ist als Vorrangfläche Rohstoffabbau ausgewiesen und mittlerweile bereits abgebaut worden. • Gewerbenutzung als Folgenutzung vorsehen. <p>Die Fläche eignet sich aufgrund des Flächenzuschnitts und der Nähe zu Erschließungsstraßen für Betriebe mit höherem Verkehrsaufkommen, d.s. insbesondere Betriebe für Logistik.</p> <p>Die Fläche kann zeitlich unabhängig von den anderen Teilflächen entwickelt werden.</p> <p><u>Geplante Nutzungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Abrundungsfläche für mittlere Betriebe geeignet 	
Summe		35 ha

Insgesamt umfasst die Gewerbezone eine Fläche von rd. 35 ha.

Zur Vorsorge für künftige Entwicklungen bietet es sich daher an, die Gewerbeentwicklung für die Verbandsgemeinde im Anschluss an die bestehenden Gebiete in Göllheim zu konzentrieren und Synergien mit den bestehenden Gebieten zusammen zu nutzen. Die entstehenden Entwicklungsgebiete bieten eine große Bandbreite zur Ansiedlung neuer Betriebe bzw. Zusammenführung bestehender Betriebsstandorte zur Ausschöpfung des Entwicklungspotenzials. Abgedeckt werden kann sowohl kleinflächiges als auch mittel- bis großflächiges Gewerbe. Durch das vorhandene Zementwerk sind Voraussetzungen gegeben, um Synergieeffekte für produzierende Betriebe zu nutzen. Die B 47 und der unmittelbare Anschluss an die A 63 bietet eine optimale Erreichbarkeit des interkommunalen Gewerbegebiets.

4.10 Umsetzung der Planung in der Gewerbezone / Umsetzungsstrategie

Die strategische Umsetzung der Planungsziele erfordert eine aktive Steuerung durch die Verbandsgemeinde Göllheim.

- Vorbereitung der Umsetzung durch aktive Bodenpolitik mit Vergabe der Flächen nach Prioritäten, Flächeneignung und Bedarf.
- Planerische Vorbereitung der Gewerbenutzung durch Berücksichtigung im Flächennutzungsplan
- Vorbereitung auf verschiedenen Planungsebenen (ROP) Überwindung der regionalen Restriktionen durch Anpassung der Ziele der Regionalplanung Westpfalz (Vorrang Rücknahme bei ROP Fortschreibung / ggf. Zielabweichungen wenn erforderlich)
- Berücksichtigung im Flächennutzungsplan zur Vorbereitung der Umsetzung
- Umsetzung über eine Interkommunale Kooperation mit den anderen Ortsgemeinden.

EXKURS - Interkommunale Kooperation

Mit den landesplanerischen Vorgaben des LEP RLP wird die interkommunale Zusammenarbeit im Hinblick auf das Ziel den Flächenverbrauch zu reduzieren nahezu zur Pflicht gemacht.

Ziel einer interkommunalen Kooperation ist es, Arbeitsplätze in der Region zu sichern und die gewerbliche Entwicklung in der Region zu stärken und sich auch für neue Gewerbetreibende zu öffnen bzw. zu positionieren. Dazu sollen an geeigneten Stellen die Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbebetriebe innerhalb einer Verbandsgemeinde gebündelt werden.

Zusammenfassend werden mit interkommunalen Gewerbe- und Industriegebieten folgende Ziele verfolgt:

- Reduzierung des Landschaftsverbrauches/Zersiedelung in der Verbandsgemeinde
- Verringerung des Bedarfs an Ver- und Entsorgungseinrichtungen
- Bündelung der Infrastruktureinrichtungen
- Gemeinsames Auftreten und Vermarkten von Gewerbeflächen zur steigernden Aufmerksamkeit
- Vermeidung kommunaler Konkurrenzen mit negativen Auswirkungen auf die Vermarktungspreise
- Bündelung personeller und finanzieller Kapazitäten.

Interkommunale Gewerbegebiete werden in der Praxis häufig im Rahmen öffentlich-rechtlicher Vereinbarungen oder GmbHs geführt, gelegentlich auch als Zweckverbände.

Grundsätzlich wird empfohlen, dass sich die beteiligten Kommunen über die Ziele und die Ausrichtung einer Fläche verständigen, die Aufgabenfelder verteilen und in enger Abstimmung mit juristischer und finanzwissenschaftlicher Beratung die Form der Zusammenarbeit definieren und damit den Lasten- Nutzen-Ausgleich vertraglich zu vereinbaren.

5 Entwicklungskonzept - Zusammenfassung

Die Untersuchung hat für die Gewerbeentwicklung der Verbandsgemeinde gezeigt, dass:

- Für kleinflächigere Betriebe (Handwerksbetriebe, kleine und mittlere Unternehmen) im Sinne der Eigenentwicklung die Möglichkeit besteht, sich innerhalb der einzelnen Ortsgemeinden oder deren Mischgebieten anzusiedeln, eine Bereitstellung von Gewerbeflächen für Großbetriebe aber nicht möglich ist.
- Die vorhandenen Großbetriebe in Bubenheim ausreichende Entwicklungs- bzw. Erweiterungsmöglichkeiten zur Bestandssicherung haben, jedoch keinen Ansatz bieten darüber hinaus weitere Gewerbeflächen zu entwickeln.
- In den bestehenden Gewerbegebieten in Göllheim sind noch Reserven für die Entwicklung der ortsansässigen Gewerbebetriebe vorhanden. Flächen zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben mit großem zusammenhängendem Flächenbedarf, insbesondere aus den Wirtschaftsbereichen produzierendes und verarbeitendes Gewerbe, Handel und Logistik sowie größeren überörtlich tätigen Handwerksbetrieben, sind nicht ausreichend vorhanden. Durch die Entwicklung insbesondere im Gewerbegebiet „Niederbusch“ werden die Flächen durch die Planung vorgeprägt und der neuen Nutzung zugeführt, wie z.B. die Umnutzung der noch unbebauten Fläche als Sonderbaufläche für Photovoltaik, was wiederum das Flächenpotenzial verringert. So wird die Reservefläche, die nach alter Planung vorhanden sind, durch die teilweise Änderung der Bebauungspläne verringert.
- In Göllheim eine Entwicklung neuer großflächiger Gewerbeflächen im Anschluss an bestehende Gewerbeflächen in der Nähe zur B 47 möglich ist. Damit bietet sich eine Verknüpfung bzw. ein Lückenschluss und eine Erweiterung der bisherigen Flächen im Westen der Gemeinde an. Durch Inanspruchnahme der Zwischenbereiche können die bestehenden Gewerbegebietsansätze zusammengeführt und somit Entwicklungsoptionen für großflächige Betriebsansiedlungen geschaffen werden. Neben den Optionen für die Ansiedlung neuer Großbetriebe können in dem Bereich, zusammen mit den Flächenreserven in den bestehenden Gewerbegebieten, ausreichend Möglichkeiten geschaffen werden, um die Bedarfe ortsansässiger Betriebe und solcher aus anderen Ortsgemeinden konzentrieren zu können.

Aus den Erkenntnissen der Bestandserfassung und der Analyse und Bewertung möglicher Entwicklungsoptionen lassen sich folgende **Ziele für die künftige Gewerbeentwicklung** in der Verbandsgemeinde Göllheim ableiten:

- Die vorhandenen Gewerbebetriebe in den einzelnen Ortsgemeinden sind zu erhalten und der Eigenbedarf durch kleinflächige gewerbliche oder in gemischten Bauflächen zu sichern.
- Entwicklungs- bzw. Erweiterungsmöglichkeiten i.S. der Eigenentwicklung vorhandener Gewerbebetriebe an ihren jeweiligen Standorten sind zu ermöglichen.

- Eine Gewerbeflächenentwicklung - auch über den Eigenbedarf hinaus – ist in einer gemeinsamen Entwicklungszone zu konzentrieren. Als Entwicklungszone ist der Bereich im Anschluss an bestehende Gewerbeflächen in der Ortsgemeinde Göllheim geeignet.
- In dieser Zone können geeignete und immissionsverträgliche Standorte für unterschiedliche Anforderungen von Gewerbebetrieben, insbesondere aus dem Segment Produktion und Verarbeitung aber auch Logistik, entwickelt werden. Durch die Bündelung der Entwicklung werden Synergieeffekte genutzt, womit die Voraussetzungen für die Neuansiedlungen von Betrieben verbessert wird.
- Bei der Ansiedlung von neuen Betrieben ist solchen hoher Arbeitsplatzdichte Vorrang einzuräumen, um Arbeitsplätze in der Verbandsgemeinde Göllheim zu sichern. Gerade das großflächige Gewerbe schafft zudem eine hohe Anzahl an neuen Arbeitsplätzen. So können auch hier Synergieeffekte zu den bestehenden Nutzungen geschaffen werden.
- Die Umsetzung der Planung soll unter Beteiligung der Ortsgemeinden von der Verbandsgemeinden geleitet und umgesetzt werden. Der Strategie zur Umsetzung der Konzeption sind die Ziele des Gewerbeflächenkonzeptes als Leitbilder zu Grunde zu legen. Der Einsatz verschiedener Planungsinstrumente, z.B. eine aktive Bodenpolitik, sind untereinander abzustimmen.
- Beim Umsetzungsprozess ist auf regionalplanerischer Ebene darauf hinzuwirken, dass mittel- bis langfristig regionalplanerische Vorrangausweisungen der Planung nicht entgegenstehen. Ggf. sind Zielabweichungsverfahren erforderlich.

Fazit:

Das vorliegende Gewerbeflächenkonzept der Verbandsgemeinde Göllheim nimmt eine aussagekräftige Analyse der vorhandenen Indikatoren und Potenziale vor. Das daraus entwickelte Konzept stellt ein mittel- bis langfristiges Leitbild für die Entwicklung von Gewerbeflächen in der Verbandsgemeinde Göllheim dar.

Die Ziele sollen als Leitlinie für künftige Planungen herangezogen werden.

6 **Beschlüsse im Verbandsgemeinderat**

Im Vorfeld der Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans und unter Würdigung der regionalplanerischen Ziele hat der Verbandsgemeinderat und der Kreistag den Beschluss gefasst, die gewerbliche Entwicklung innerhalb der Verbandsgemeinde in der Ortsgemeinde Göllheim als interkommunales Gewerbegebiet zu konzentrieren und in anderen Gemeinden entsprechend der Eigenentwicklung die Möglichkeit zur gewerblichen Entwicklung bereitzustellen.

Der Grundsatzbeschluss dazu wurde in der Verbandsgemeinderatsitzung am 11.12.2017 gefasst. Die daraus beauftragte Planung der Verbandsgemeinde hat die vorgegebenen Ziele untersucht:

1. Eigenentwicklung erfassen und sichern
2. Reserveflächen ermitteln und bewerten
3. Flächen für die Ansiedlung großer Gewerbeeinheiten aufzeigen

Das Gewerbeflächenkonzept zeigt explizite Entwicklungsoptionen auf und konkretisiert die politische Willensbildung der Verbandsgemeinde. Das Ergebnis des Gewerbeflächenkonzeptes soll der weiteren Planung als informelle Planungsgrundlage dienen.

Göllheim, den 06.07.2020