



GEWERBEFLÄCHENKONZEPT

Verbandsgemeinde Bodenheim

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Stand: 07.10.2019



DÖRHÖFER & PARTNER

INGENIEURE - LANDSCHAFTSARCHITEKTEN - RAUM- UND UMWELTPLANER

Jugenheimerstraße 22, 55270 Engelstadt
Telefon: 06130 / 91969-0, *Fax:* 06130 / 91969-18
e-mail: info@doerhoefer-planung.de
internet: www.doerhoefer-planung.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Veranlassung und Zielsetzung	3
2	Übergeordnete Planung.....	4
3	Ortsgemeinden Bodenheim und Nackenheim	5
3.1	Rahmenbedingungen.....	5
3.2	Interkommunale Konzeption	6
3.3	Gewerbliche Entwicklung der Ortsgemeinde Bodenheim.....	8
4	Ortsgemeinden Gau-Bischofsheim, Harxheim, Lörzweiler.....	9
4.1	Rahmenbedingungen.....	9
4.2	Bedarfsermittlung	10
4.3	Interkommunale Konzeption	11
5	Quellenverzeichnis.....	12

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Darstellung des Schwerpunktraum Gewerbeentwicklung zwischen Bodenheim und Nackenheim.....	5
Abbildung 2:	Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe	6
Abbildung 3:	Auszug aus dem Datenblatt des Wirtschaftsministeriums mit Darstellung der bewerteten Trasse	10
Abbildung 4:	Standortalternativen.....	11

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Durchgeführte Abstimmungstermine	3
Tabelle 2:	Gemeindefunktionen.....	4
Tabelle 3:	Rechtskräftige Bebauungspläne im gewerblich genutzten Schwerpunktraum der Ortsgemeinde Bodenheim	5
Tabelle 4:	Rechtskräftige Bebauungspläne im gewerblich genutzten Schwerpunktraum der Ortsgemeinde Nackenheim	6
Tabelle 5:	Planungsabsichten verschiedener Investoren.....	8
Tabelle 6:	Entwicklungsbedarf neuer gewerblicher Bauflächen für die Ortsgemeinden Gau-Bischofsheim, Harxheim und Lörzweiler	10
Tabelle 7:	Bewertung der Standortalternativen	12

Anlagenverzeichnis

Anlage 1:

Lageplan 1 : 2.000 - Bestandsaufnahme der aktuellen Nutzungen Untersuchungsgebiet OG Bodenheim

Anlage 2:

Listen der aktuellen Nutzungen, OG Bodenheim

Anlage 3:

Lageplan 1 : 2.000 - Bestandsaufnahme der aktuellen Nutzungen Untersuchungsgebiet OG Nackenheim

Anlage 4:

Lageplan 1 : 2.000 – Studie/Gewerbekonzept OG Bodenheim

Anlage 5:

Lageplan 1 : 2.000 – Studie/Gewerbekonzept OG Gau-Bischofsheim – Harxheim – Lörzweiler

1 Veranlassung und Zielsetzung

Im Flächennutzungsplan ist gemäß § 5 Abs. 1 Baugesetzbuch für das gesamte Gebiet einer Gemeinde die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Die Verbandsgemeinde Bodenheim beabsichtigt die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für das Verbandsgemeindegebiet.

Im Rahmen der Einholung einer Landesplanerischen Stellungnahme zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde der Vorentwurf am 26.01.2018 der Unteren Landesplanungs- und der Unteren Naturschutzbehörde vorgestellt, bevor am 31.01.2018 die Obere Landesplanungsbehörde sowie die Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe über den Stand der Vorentwurfsplanung informiert wurden. In diesem Zusammenhang wurde seitens der Oberen Landesplanungsbehörde empfohlen:

- der gewerblichen Entwicklung der beiden Gemeinden Bodenheim und Nackenheim an der Entwicklungssachse B 9 weiteren Raum zu verschaffen sowie
- im Rahmen eines interkommunalen Gewerbeflächenkonzeptes insbesondere auch die gewerbliche Entwicklung der Ortsgemeinden Gau-Bischofsheim und Harxheim entlang der L 425 zu untersuchen.

Dieser Empfehlung ist der Rat der Verbandsgemeinde durch einen Grundsatzbeschluss vom 22.02.2018 gefolgt. Zur Ermittlung der zu entwickelnden Gewerbeflächen-Darstellungen soll ein Gewerbeflächenkonzept erstellt werden, in dem der zukünftige Flächenbedarf sowie die jeweiligen Standorte ermittelt werden, um in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt werden zu können. Darüber hinaus sollen auch die potentiellen Nachnutzungen auf dem ehemaligen Kümmerling-Gelände untersucht werden.

Die Untersuchungsergebnisse wurden sukzessive an verschiedenen Terminen sowohl mit Vertretern der Oberen Landesplanungsbehörde, Ober Wasserbehörde, Kreisverwaltung Mainz-Bingen als auch in den kommunalen Gremien (Arbeitskreis Städtebauliche Entwicklung, Arbeitskreis Neubaugebiete sowie dem Bau- und Planungsausschuss) erörtert.

Termin	Teilnehmerkreis
26.01.2018	Untere Landesplanungs- und Untere Naturschutzbehörde
31.01.2018	Obere und Untere Landesplanungsbehörde, Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe
26.10.2018	Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe
13.11.2018	Arbeitskreis „Städtebauliche Entwicklung“ der Ortsgemeinde Bodenheim
19.11.2018	Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe, Struktur- und Genehmigungsdirektion Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Untere Landesplanungs- und Untere Naturschutzbehörde
13.12.2018	Bau- und Planungsausschuss der Ortsgemeinde Bodenheim
21.12.2018	Bau- und Planungsausschuss der Ortsgemeinde Nackenheim
29.01.2019	Arbeitskreis „Städtebauliche Entwicklung“ der Ortsgemeinde Bodenheim
14.03.2019	Arbeitskreis „Städtebauliche Entwicklung“ der Ortsgemeinde Bodenheim
06.05.2019	Bau- und Planungsausschuss der Ortsgemeinde Bodenheim
13.05.2019	Bau- und Planungsausschuss der Ortsgemeinde Nackenheim
20.05.2019	Gemeinderat der Ortsgemeinde Bodenheim
20.05.2019	Gemeinderat der Ortsgemeinde Nackenheim

Tabelle 1: Durchgeführte Abstimmungstermine

Die Ergebnisse des Planungsprozesses werden mit der vorliegenden Unterlage vorgelegt.

2 Übergeordnete Planung

Gemäß der Gesamtfortschreibung ROP 2014 (genehmigt am 21. Oktober 2015) und Teilfortschreibung (genehmigt am 4. Mai 2016) wurden den Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde Bodenheim im Sinne eines raumstrukturellen Organisationsprinzips folgende Funktionen zugeteilt:

Ortsgemeinde	Gemeindefunktion
Bodenheim	kooperierendes Grundzentrum Besondere Funktion Wohnen Besondere Funktion Gewerbe
Nackenheim	kooperierendes Grundzentrum Besondere Funktion Wohnen Besondere Funktion Gewerbe
Gau-Bischofsheim	Eigenentwicklung
Harxheim	Eigenentwicklung
Lörzweiler	Eigenentwicklung

Tabelle 2: Gemeindefunktionen (Quelle: Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe, 2016)

Darüber hinaus wurde gemäß dem raumordnerischen Ziel Z 17 entlang der B9 zwischen Worms und Mainz eine Wirtschaftsachse überregionaler und regionaler Bedeutung festgelegt.

Der Entwurf zur Zweiten Teilfortschreibung des ROP 2014 für das Sachgebiet Siedlungsentwicklung und -struktur wird derzeit erneut offengelegt. Gemäß der Entwurfsfassung zum zweiten Anhörungs- und Beteiligungsverfahren gemäß Beschlussfassung der Regionalvertreterversammlung vom 28.06.2019 werden alle Gemeinden, die keine besondere Funktion Wohnen aufweisen, künftig als „Gemeinden ohne besondere Funktionszuweisung“ definiert und dürfen nur für den Eigenbedarf Wohnbauflächen entwickeln, jedoch nicht mehr als 2 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner und Jahr (Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe, 2019).

3 Ortsgemeinden Bodenheim und Nackenheim

3.1 Rahmenbedingungen

Die gewerbliche Entwicklung der beiden Ortsgemeinden entwickelte sich schwerpunktmäßig nordöstlich bzw. nördlich der Bahnstrecke Mainz – Mannheim.



Abbildung 1: Darstellung des Schwerpunktraum Gewerbeentwicklung zwischen Bodenheim und Nackenheim (Abbildung unmaßstäblich, Quelle des Luftbildes: ©GeoBasis-DE/LVermGeoRP (2019), dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de>)

In der Ortsgemeinde Bodenheim vollzog sich diese im sog. Unterfeld zwischen der Eisenbahnstrecke und der B9 bzw. dem Rhein im Osten. Als räumlicher Zwangspunkt ist die Deichanlage der Hochwasserrückhaltung Bodenheim / Laubenheim zu nennen. In diesem Raum existieren folgende rechtskräftigen Bebauungspläne, deren Geltungsbereiche in den Anlagen 1 und 4 darstellt sind:

Titel des Bebauungsplans	bestehendes Planungsrecht
„Gewerbepark Bodenheim – Unterfeld, 3. Änderung“	Gewerbegebiet
„Gewerbepark Bodenheim – Unterfeld, 4. Änderung“	Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel, für Fachmärkte und für Versorgungszentrum
„Sport- und Gewerbeanlage Bürgel, 3. Änderung“	Sondergebiet Sportanlagen und Gewerbegebiete
„Sport- und Gewerbeanlage Bürgel, 2. Änderung“	Gewerbegebiete
„Sport- und Gewerbeanlage Bürgel, 1. Änderung“	Gewerbegebiete
„Bürgel 3, 1. Änderung“	Gewerbegebiete
„Eichweg Süd, 6. Änderung“	Gewerbegebiete
„Eichweg Süd, 7. Änderung“	Gewerbegebiete
„Eichweg Nord, 2. Änderung“	Sondergebiet Lebensmittelmarkt, Gewerbegebiete, Mischgebiete
„Eichweg Nord, 3. Änderung“	Mischgebiete

Tabelle 3: Rechtskräftige Bebauungspläne im gewerblich genutzten Schwerpunktraum der Ortsgemeinde Bodenheim

Die flächenmäßig vergleichsweise untergeordnete gewerbliche Nutzung in der Ortsgemeinde Nackenheim vollzieht sich ebenfalls im Unterfeld. Hier existiert bereits ein Gewerbegebiet „Am Wiesendeich“, daran nördlich angrenzend soll ein Bebauungsplan für das Gewerbegebiet „Am Wäldchen“ aufgestellt werden. Weitere im Flächennutzungsplan als geplante gewerbliche Bauflächen dargestellte Flächen erstrecken sich bis zur Eisenbahnstrecke, deren Geltungsbereiche in der Anlage 3 darstellt sind:.

Titel des Bebauungsplans	bestehendes Planungsrecht
„Gewerbegebiet „Am Wiesendeich, 1. Änderung“	Gewerbegebiet
„Gewerbegebiet „Am Wäldchen““	in Aufstellung befindlich, geplante Gebietskategorie: Gewerbegebiet
„Gewerbegebiet „Mittelwiese 1, 3. Änderung“	Gewerbegebiet sowie sonstige Sondergebiete Zweckbestimmung „Seniorenheim“ und „Kinder- tagesstätte“

Tabelle 4: Rechtskräftige Bebauungspläne im gewerblich genutzten Schwerpunktraum der Ortsgemeinde Nackenheim

3.2 Interkommunale Konzeption

Vor dem Hintergrund der Funktion als kooperierende Grundzentren wurde die örtliche Lage zwischen den beiden Ortsgemeinden für sinnvoll erachtet. Der Raum verfügt durch die L 413 als B 9 Zubringer über eine hervorragende verkehrliche Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz. Ein Anschluss an die A 60 befindet sich ca. 5 km entfernt im Mainzer Stadtteil Laubenheim. Somit können Belastungen von Siedlungslagen insbesondere durch Schwerlastverkehr weitestgehend ausgeschlossen werden.

Südlich der L 413 ist im Regionalen Raumordnungsplan als regionalplanerisches Ziel parallel zur L 413 eine „Grünzäsur/Siedlungszäsur“ ausgewiesen.

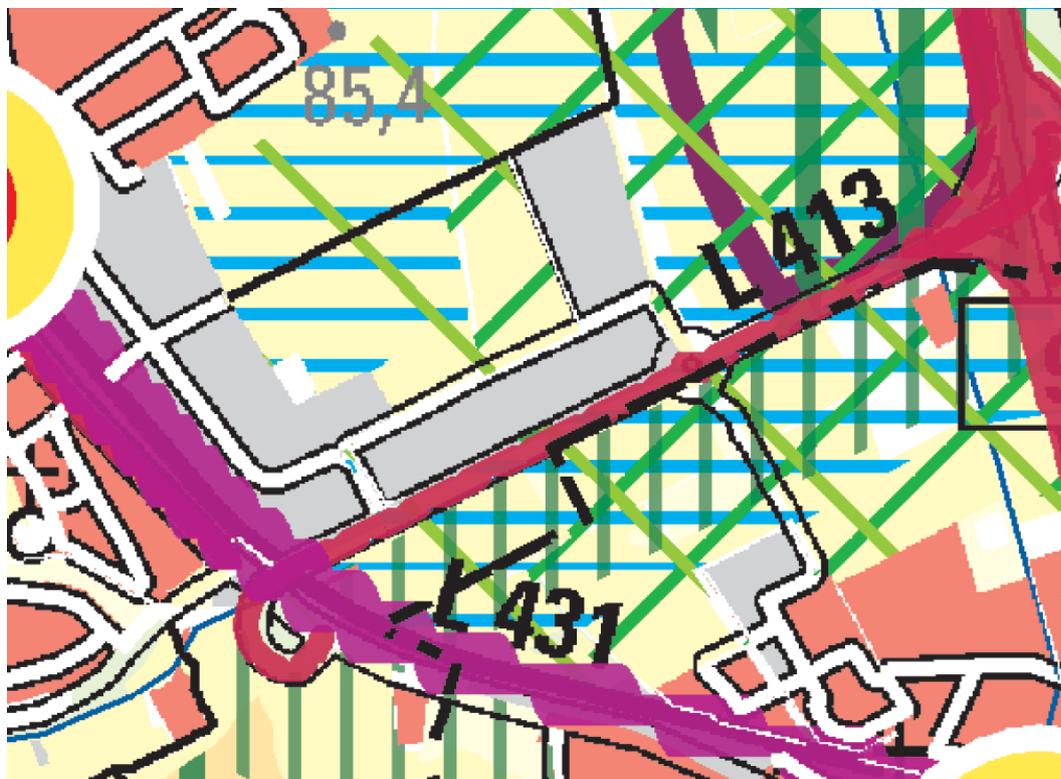


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe (Quelle: Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe, 2016)

Seitens der Oberen Landesplanungsbehörde wurde bei einem Termin am 31.01.2018 empfohlen, zur Sicherung und Entwicklung des gewerblichen Standortes den Wegfall der Grünzäsur zwischen den beiden Gemeinden zu beantragen. Die Planungsgemeinschaft stellte jedoch bei einem Abstimmungstermin am 26.10.2018 die besondere Bedeutung der im ROP ausgewiesenen Grünzäsur im Zusammenhang mit dem Vorranggebiet Grundwasserschutz heraus.

Nahezu der gesamte Raum südlich des B 9 Zubringers ist als Zone III des Trinkwasserschutzgebietes „UF Bodenheim“ ausgewiesen. Die Rechtsverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes in den Gemarkungen Bodenheim und Nackenheim zugunsten der Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH wurde am 25.07.2016 im Staatsanzeiger veröffentlicht. Grundsätzlich können gewerbliche Bauflächen in der Schutzzone III ausgewiesen werden, sofern bei allen Maßnahmen im Plangebiet die Schutzbestimmungen der Rechtsverordnung für das Wasserschutzgebiet und die Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete – DVGW-Arbeitsblatt W 101 – beachtet werden.

Hinsichtlich der Ausweisung eines Interkommunalen Gewerbestandortes südlich der L 413 wurden bei einem Termin am 19.11.2018 jedoch schwerwiegende Bedenken von wasserwirtschaftlicher Seite bzw. der Oberen Wasserbehörde geäußert, da diese Bereiche als Zustrombereiche und für die Grundwasserneubildung von großer Bedeutung sind. Daher kommt eine Entwicklung im angedachten Raum zwischen Bodenheim und Nackenheim im Zuge einer interkommunalen Gewerbeflächenkonzentration nicht in Betracht, da eine Ausweisung von gewerblichen Bauflächen südlich der L 413 nicht mit der Ausweisung des Vorranggebietes vereinbar sei.

In Anbetracht fehlender Standortalternativen für ein interkommunales Gewerbegebiet der Ortsgemeinden Bodenheim und Nackenheim wird daher im folgenden Kapitel lediglich die geplante gewerbliche Entwicklung der Ortsgemeinde Bodenheim dargestellt.

Die gewerbliche Entwicklung in der Ortsgemeinde Nackenheim beschränkt sich damit so lange auf den Bereich „Mittelwiese“, als die wasserrechtlichen Voraussetzungen für eine interkommunale Gewerbegebietsausweisung nicht vorliegen. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 20.05.2019 beschlossen, dass es bei den bisherigen Planungen zur Ausweisung von gewerblich nutzbaren Flächen bleibt, wie sie im zurzeit bestehenden Entwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes dargestellt sind.

3.3 Gewerbliche Entwicklung der Ortsgemeinde Bodenheim

Aus regionalplanerischer Sicht wird eine Gewerbeentwicklung für Bodenheim nördlich des B 9 – Zubringers gesehen. Die Planungsgemeinschaft hat daher in Aussicht gestellt, im Rahmen der zurzeit laufenden Teilfortschreibung des ROP die Darstellung der Vorrangzone Grundwasserschutz in diesem Bereich aufzuheben. Damit entfallen auch etwa einzuleitende Zielabweichungsverfahren für Vorhaben nordöstlich des Kümmerling-Geländes.

Aufgrund der differenzierten Nutzungsstruktur im Bereich der Straßen `Hilgestraße´, `Am Kuemmerling´ und `Lange Ruthe´ in der Ortsgemeinde Bodenheim wurde im Mai 2018 eine örtliche Bestandsaufnahme mit Feststellung der Nutzungsstruktur und Auflistung der erkennbaren Betriebe durchgeführt. Die Bestandsaufnahme dient zur Beurteilung der tatsächlichen Nutzungen und deren Einstufung hinsichtlich der möglichen Emissionspotenziale. Die Ergebnisse der Untersuchung sind kartographisch in Anlage 1 und tabellarisch in Anlage 2 dargestellt.

Die Nutzungsstruktur in diesem Bereich ist sehr heterogen und durch eine klassische Gemengelage – aber auch Leerstände und ungenutzte gewerbliche Bauflächen – charakterisiert. Bereits im Vorfeld wurden vorliegende Vorschläge zur Nachnutzung des zum Verkauf stehenden Kümmerling-Geländes diskutiert. Die Ortsgemeinde Bodenheim sieht sich darüber hinaus mit weiteren geplanten Investorenprojekten konfrontiert, welche überwiegend eine wohnbauliche Nachnutzung von bisher gewerblich genutzter Fläche beinhalten. Die Absichten der jeweiligen Investoren können wie folgt zusammengefasst werden:

Bereich	bestehendes Planungsrecht	Planungsabsichten verschiedener Investoren
„Heli“-Gelände	Gewerbegebiet	Teilbereich Getränke-Center zum REWE-Markt Teilbereich Geschosswohnungsbau: - 24 WE gefördert mit Sozialbindung - 71 WE freier Markt
„Vitanum“-Gelände	Gewerbegebiet	Medizinisches Dienstleistungszentrum „Cube“ in Anschluss an „Vitanum“ Teilbereich-West Geschosswohnungsbau: - ca. 62 WE
„Kümmerling“-Gelände	Industriegebiet	Teilbereich Geschosswohnungsbau: - 45 WE gefördert mit Sozialbindung - 250 WE freier Markt Teilbereich Altenpflege: - 140 Appartements - 60 Tagespflegeplätze - 24 Demenzpflegeplätze - Sonstige Pflegedienste

Tabelle 5: Planungsabsichten verschiedener Investoren

In den Erörterungen der Arbeitskreise und Ausschüsse wurde die Verdrängung des Gewerbebestandes durch wohnbauliche Nutzungen generell kritisch gesehen. Dabei wurden die positiven Aspekte der Schaffung von Wohnraum und sozialen Einrichtungen den Belastungen des Ortes durch Überforderungen hinsichtlich der sozialen Integration, der Einbindung in das Vereinsleben usw., aber vor allem hinsichtlich der Überlastung der kommunalen Infrastruktur gegenübergestellt. Ein kurzfristig starker Einwohnerzuwachs bis zu 1.500 EW ist für die Ortsgemeinde weder wünschenswert noch sinnvoll. Im Zusammenhang mit den ohnehin zu erwartenden Zuwächsen an verschiedenen anderen Standorten in der Ortslage ist diese Größenordnung nicht mit den Zielsetzungen der Ortsgemeinde vereinbar.

Weitere Grundlagen- und Bedarfsermittlungen erscheinen vor dem zuvor geschilderten Entwicklungspotential gewerblicher Bauflächen entbehrlich, da ein konzeptioneller Zwischenstand zur weiteren Untersuchung wie folgt beschrieben werden kann:

- Wohnbauliche Entwicklung
 - Eine Wohnbau-Entwicklung auf dem Kuemmerling-Gelände wird nicht gestattet. Es wird auch weiterhin eine gewerbliche Entwicklung verfolgt.
 - Hinsichtlich weiterer wohnbaulicher Entwicklungen besteht zurzeit kein Beratungs- bzw. Planungsbedarf. Die beiden im Entwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes enthaltenen Bereiche „Ahlen“ und „Langreh“ sollen zunächst bestehen bleiben, die weitere Beratung hierzu erfolgt nach Erteilung der Landesplanerischen Stellungnahme.

- Gewerbliche Entwicklung
 - Der Bebauungsplan Eichweg Süd soll in folgenden Festsetzungen geändert werden:
 - Änderung der Art der baulichen Nutzung von GI (Industriegebiet) für das Kuemmerling-Gelände in GE (Gewerbegebiet), insbesondere aus Gründen des zulässigen Lärms
 - Ausweisung einer angemessenen Erweiterungsfläche für die Kindertagesstätte „Schatzkiste“ zur Erweiterung der Außenanlagen
 - Ausweisung einer Zufahrt von der Straße „Am Kuemmerling“ in das Areal der Fa. Kuemmerling hinein, jedoch ohne Überplanung des Hallengebäudes zur Vermeidung eventueller Schadenersatzansprüche
 - Festsetzungen zur Ertüchtigung des Eichweges zur Schaffung einer zweiten Anbindung des Kuemmerling-Areals
 - Keine Verkehrsverbindung zwischen Hilgestraße / Am Kuemmerling und Lange Ruthe
 - Der Bebauungsplan Eichweg Nord soll in folgenden Festsetzungen geändert werden:
 - Einbeziehung des Intercol-Geländes in den Geltungsbereich und Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als GEe (eingeschränktes Gewerbegebiet), damit Lärmwirkung wie im Mischgebiet, jedoch kein Wohnen außer Betriebsinhaber und sonstige nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO möglich
 - Änderung der Art der baulichen Nutzung von GE in GEe für das Heli-Gelände
 - keine Änderung von Festsetzungen für das Vitatum-Gelände

Die kartographische Ergebnisdarstellung als Empfehlung zur Übernahme in die künftige Bauleitplanung ist der Anlage 4 zu entnehmen.

4 Ortsgemeinden Gau-Bischofsheim, Harxheim, Lörzweiler

4.1 Rahmenbedingungen

Die Ortsgemeinden liegen auf einem Höhenrücken zwischen dem Mittleren Selzbecken und dem Rhein. Harxheim und Gau-Bischofsheim sind über die L 425 (Rhein Hessenstraße / Gaustraße) an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Der nächstgelegene Autobahnanschluss „Mainz Hechtsheim West“ befindet sich ca. 6 km von der Gemarkungsgrenze Gau-Bischofsheim entfernt. Die Ortsgemeinde Lörzweiler befindet sich nordöstlich von Gau-Bischofsheim und ist über die Kreisstraßen K 34 (über Mommenheim, VG Rhein-Selz oder Nackenheim) und über die K 46 zu erreichen.

Gemäß dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde sind mit Ausnahme von Einzelflächen in keiner der drei Ortsgemeinden gewerbliche Bauflächen größerer Ausdehnung dargestellt. Die gewerblichen Nutzungen vollziehen sich meist innerhalb der Ortslagen in den Misch- oder Dorfgebieten. Dies zieht die bekannten Nachteile nach sich, wie beispielsweise gewerblicher Ziel- und Quellverkehr durch die vergleichsweise engen Dorfkerne, nachbarrechtliche Spannungen, fehlende Expansionsmöglichkeiten, usw.

Das Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau beauftragte 2017 den Landesbetrieb Mobilität mit der Bewertung von Landesstraßenneubauprojekten. In dieser Bewertung wurde auch

eine potentielle Ortsumgehung Harxheim bewertet, mit dem Ergebnis dass die untersuchte Trasse als besonders prioritär eingestuft wurde und die Planung weiter vorangetrieben wird. Die für die Umgehung vorgesehene Trasse wurde daher in dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan dargestellt und in der vorliegenden Konzeption aufgegriffen und berücksichtigt.

Zur Bündelung der Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen für die drei Ortsgemeinden bietet sich die gemeinsame Herstellung und Betrieb eines interkommunalen Gewerbegebietes an. Dabei können die Lagegunst und die verkehrsgünstige Lage eines ausgewählten Standortes für alle beteiligten Kommunen genutzt werden, Die erforderlichen Investitionen für Erschließung und Anbindung eines interkommunales Gewerbebestandes führen außerdem zu geringeren Belastungen der jeweiligen Haushalte.



Abbildung 3: Auszug aus dem Datenblatt des Wirtschaftsministeriums mit Darstellung der bewerteten Trasse (Quelle: Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau, 2019)

4.2 Bedarfsermittlung

Die Verbandsgemeindeverwaltung hatte in allen drei Ortsgemeinden eine Auswahl von rund 120 Gewerbetreibenden angeschrieben und um Rückmeldung gebeten, ob diese an einer Aussiedlung ihrer Betriebsstätte interessiert sind. Nach Rückmeldung und Auswertung der Ergebnisse stellt sich aktuell ein Bedarf von 1,35 ha dar.

Ortsgemeinde	Aussiedlungs- / Erweiterungsabsichten							
	ja	nein	im Ort	Bedarf m ²	außerhalb	Bedarf m ²	mit Whg.	ohne Whg.
Gau-Bischofsheim	6	1	1	1000	5	5000	3	2
Harxheim	9	4	1	0	8	7500	4	5
Lörzweiler	1	1	1	0	1	1000	0	1
gesamt	16	6	3	1000	14	13500	7	8

Tabelle 6: Entwicklungsbedarf neuer gewerblicher Bauflächen für die Ortsgemeinden Gau-Bischofsheim, Harxheim und Lörzweiler

4.3 Interkommunale Konzeption

Zur Entlastung der Ortskerne von gewerblichem Quell- und Zielverkehr wurde der Raum entlang der L 425 (Rhein Hessenstraße / Gaustraße) für ein interkommunales Gewerbegebiet als besonders geeignet eingestuft. In Rahmen der kommunalen Abwägung im Vorfeld kamen daher folgende Standortalternativen in Betracht:

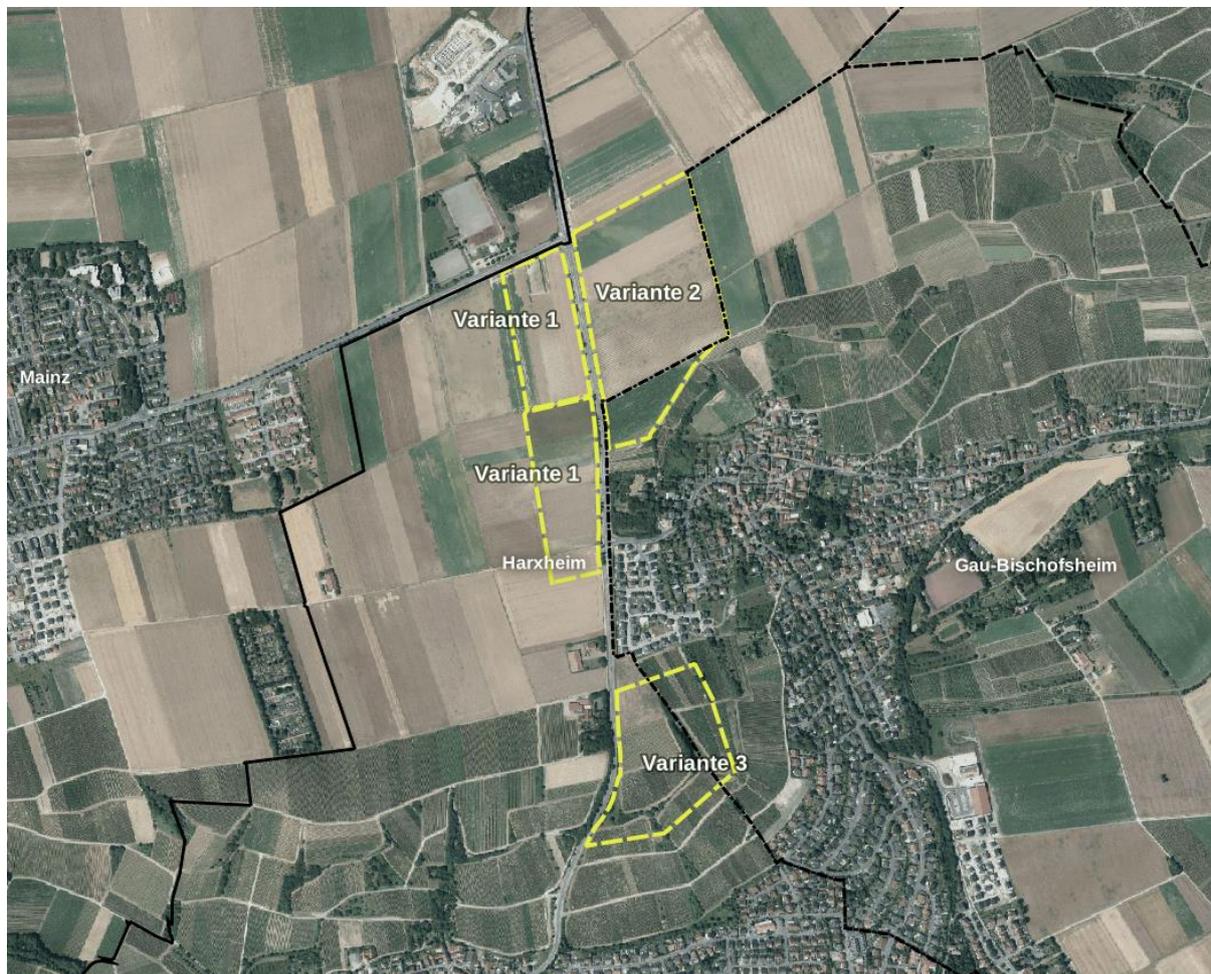


Abbildung 4: Standortalternativen (Abbildung unmaßstäblich, Quelle des Luftbildes: ©GeoBasis-DE/LVermGeoRP (2019), dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de>)

Die Flächen wurden nach den nachstehenden Kriterien bewertet:

Kriterium	Variante 1	Variante 2	Variante 3
Flächengröße	ca. 9 ha	ca. 12 ha	ca. 7 ha
Natur- und Gewässerschutz	keine Konflikte	keine Konflikte	pauschal geschützte Biotope und naturschutzrechtliche Kompensationsflächen vorhanden (MUEFF, 2019)
Topographie	von 203 m ü. NN nach Norden (190 m ü. NN) und Süden (195 m ü. NN) abfallend	von 203 m ü. NN nach Nordwesten auf ca. 194 m ü. NN abfallend	von 195 m ü. NN nach Nordosten auf ca. 170 m ü. NN vergleichsweise steil abfallend Lage am Fuße eines vermuteten Rutschgebietes (LGB, 2019)

Kriterium	Variante 1	Variante 2	Variante 3
Erschließung	äußere Erschließung L 425 innere Erschließung über Planstraßen vergleichs- weise leicht herzustellen	äußere Erschließung L 425 innere Erschließung über Planstraßen vergleichs- weise leicht herzustellen	äußere Erschließung L 425 innere Erschließung über Planstraßen auf Grund des Reliefs und dem vermuteten Rutschgebiet ver- gleichsweise aufwändig
Rangfolge	1	2	3

Tabelle 7: Bewertung der Standortalternativen

Wie die Tabelle 4 zeigt, weist die Standortvariante 1 die vergleichsweise beste Eignung für eine interkommunale Entwicklung auf.

Begründet ist dies insbesondere durch den direkten Anschluss an die L 425 (Rheinhausenstraße / Gaustraße) und damit verbunden eine Einsparung von Infrastrukturfolgekosten, verkehrliche Entlastung der Ortskerne durch gewerblichen Ziel- und Quellverkehr, Möglichkeiten der abschnittswisen Entwicklung und den Anschluss an ein regionales Verkehrskonzept „Rheinhausenstraße“, das derzeit durch die Planungsgemeinschaft erarbeitet wird. Eine in diesem Verkehrskonzept diskutierte Freihaltetrasse für den schienengebundenen ÖPNV wurde in dem vorliegenden Konzept bereits berücksichtigt.

Aufgrund der benachbarten Landesstraße ist generell ein Abstand der meisten baulichen Anlagen zum Straßenrand von 20 m einzuhalten. In diesem Fall ist der Abstand noch zu erhöhen, da ein verbreiteter Ausbau der Rheinhausenstraße durchaus möglich ist.

Die kartographische Ergebnisdarstellung als Empfehlung zur Übernahme in die künftige Bauleitplanung ist der Anlage 5 zu entnehmen.

5 Quellenverzeichnis

LGB LANDESAMT FÜR GEOLOGIE UND BERGBAU RHEINLAND-PFALZ (2019): Kartenviewer, Internetseite http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=19, zuletzt aufgerufen am 22.07.2019. Mainz.

MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, VERKEHR, LANDWIRTSCHAFT UND WEINBAU (2019): Bewertung von Landesstraßenneubauprojekten in Rheinland-Pfalz 2018, elektronisch veröffentlicht unter: <https://mwvlw.rlp.de/de/themen/verkehr/aktuelles/landesstrassenneubauprojekte/>, zuletzt aufgerufen am 22.07.2019. Mainz.

MUEEF MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, ERNÄHRUNG UND FORSTEN RHEINLAND-PFALZ (2019): Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz. Internetseite: http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, zuletzt aufgerufen am 20.02.2019. Mainz.

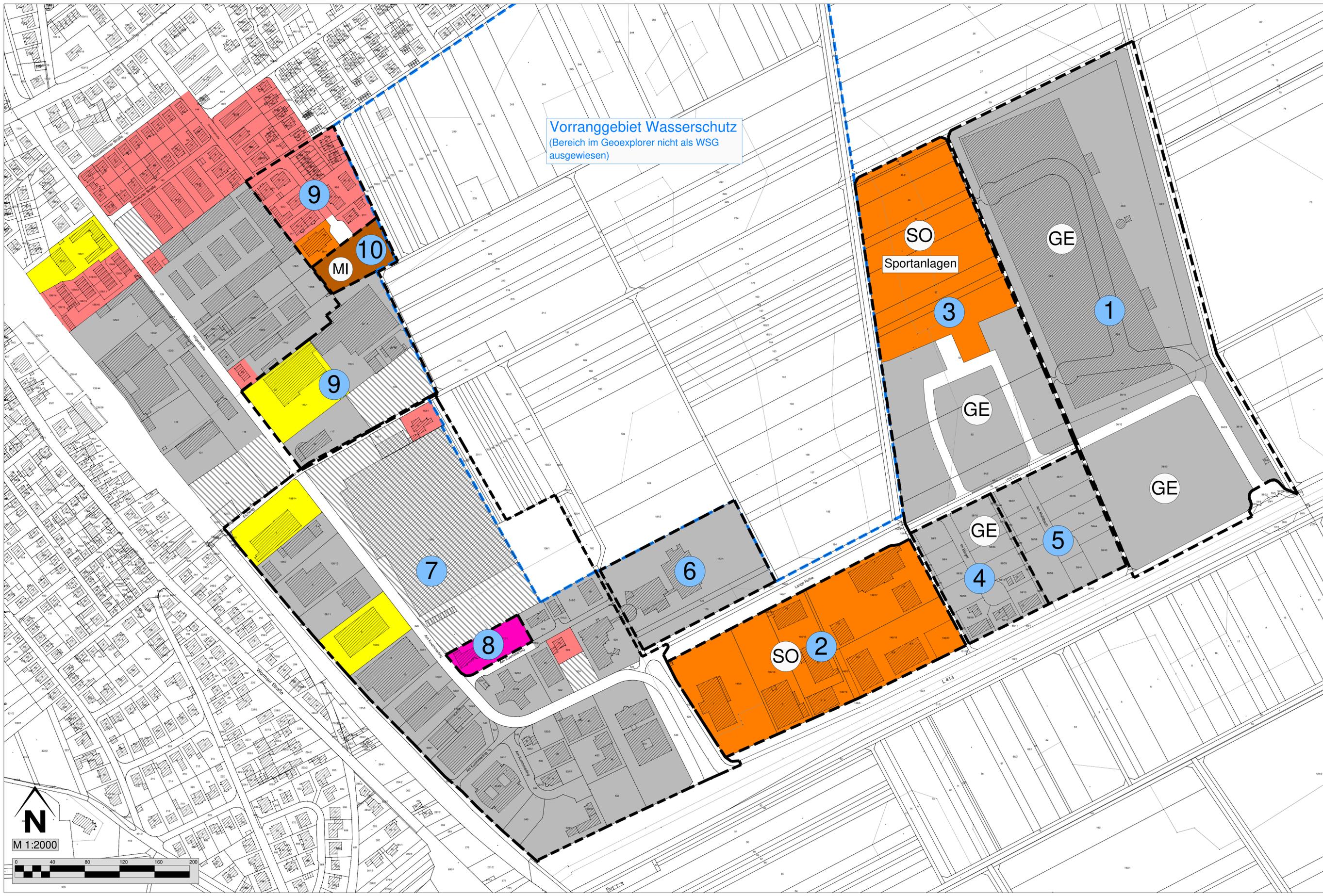
PLANUNGSGEMEINSCHAFT RHEINHESSEN-NAHE (2016): Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014. Druckexemplar Gesamtfortschreibung ROP 2014 (genehmigt am 21. Oktober 2015) und Teilfortschreibung (genehmigt am 4. Mai 2016). Mainz.

PLANUNGSGEMEINSCHAFT RHEINHESSEN-NAHE (2019): Entwurf zur Zweiten Teilfortschreibung des ROP 2014 für die Sachgebiete Siedlungsentwicklung und -struktur sowie für das Sachgebiet Rohstoffsicherung in der Fassung der Teilfortschreibung vom 20.06.2016 – Entwurfsfassung zum zweiten Anhörungs- und Beteiligungsverfahren – Textfassung einschließlich SUP-Ergänzungen. Mainz.

Studie Gewerbeflächenentwicklung in Bodenheim

VG Bodenheim

Bestandsaufnahme



Vorranggebiet Wasserschutz
(Bereich im Geoexplorer nicht als WSG
ausgewiesen)

Legende

- Sondergebiete
- Gewerbeflächen
- Gewerbeflächen ungenutzt
- Einzelhandel
- Mischgebiet
- Wohnbauflächen
- Fläche für den Gemeinbedarf (Kita)
- Vorranggebiet Wasserschutz
- Geltungsbereiche Bebauungspläne

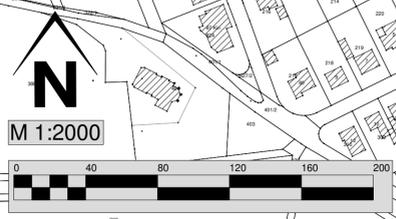
Benennung Geltungsbereiche

- 1 „Gewerbepark Bodenheim – Unterfeld, 3. Änderung“
- 2 „Gewerbepark Bodenheim – Unterfeld, 4. Änderung“
- 3 „Sport- und Gewerbeanlage Bürgel, 3. Änderung“
- 4 „Sport- und Gewerbeanlage Bürgel, 1. Änderung“
- 5 „Sport- und Gewerbeanlage Bürgel, 2. Änderung“
- 6 „Bürgel 3, 1. Änderung“
- 7 „Eichweg Süd, 6. Änderung“
- 8 „Eichweg Süd, 7. Änderung“
- 9 „Eichweg Nord, 2. Änderung“
- 10 „Eichweg Nord, 3. Änderung“

Ingenieure - Landschaftsarchitekten - Raum- und Umweltplaner



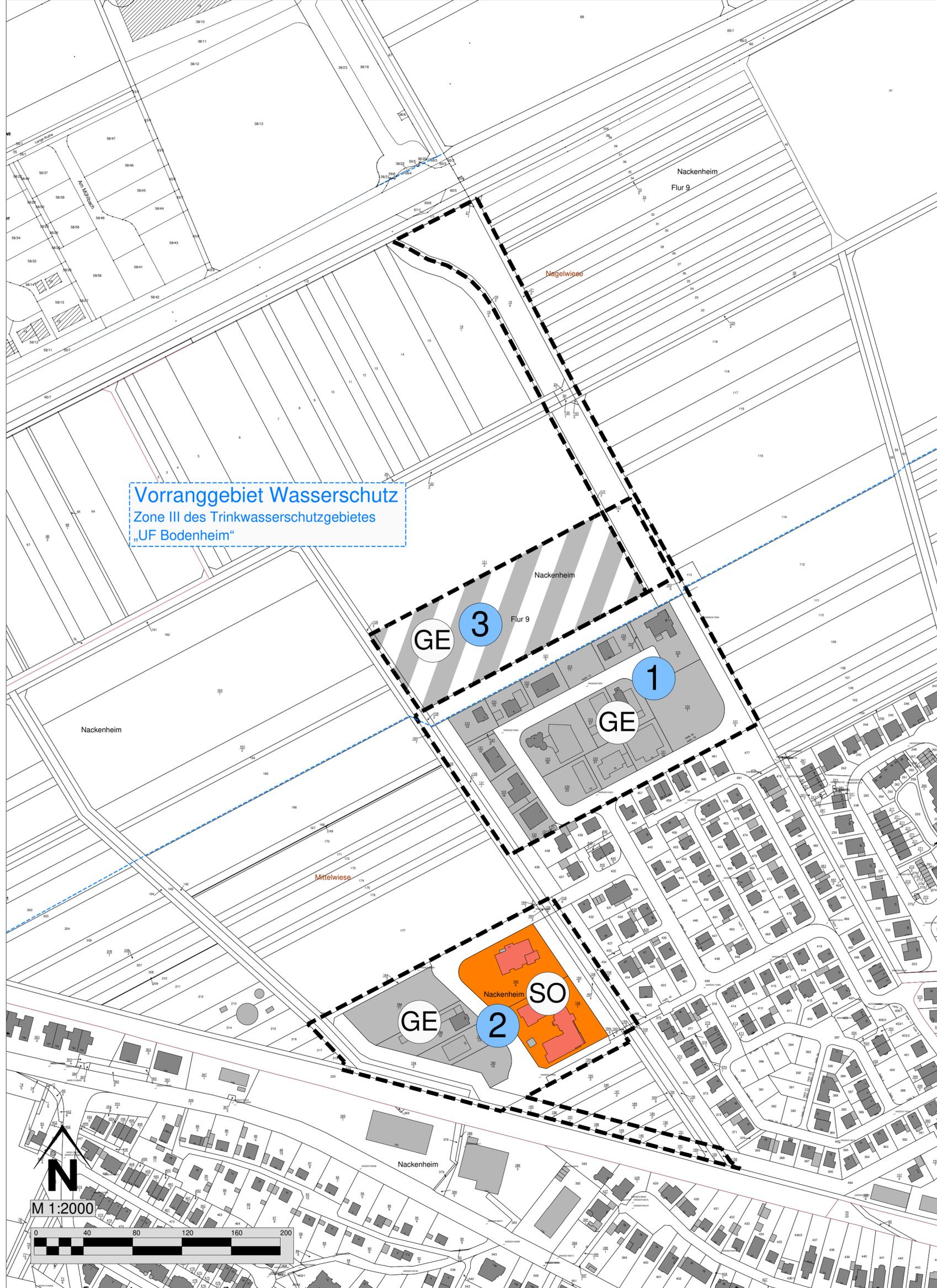
Objekt:	Studie Gewerbeflächenentwicklung in Bodenheim			
Plan:	Anlage 1: Bestandsaufnahme der aktuellen Nutzungen			
Auftraggeber:	VG Bodenheim			
Maßstab:	Plan-Nr.:	Verfasser:	Datum:	Projekt-Nr.:
1:2000	1	dp/bk	07.10.2019	1662/18



Studie Gewerbeflächenentwicklung in Bodenheim

VG Bodenheim

Bestandsaufnahme Nackenheim



Legende

-  Sondergebiete
-  Gewerbegebiete
-  Gewerbegebiete (in Aufstellung befindlich)
-  Vorranggebiet Wasserschutz
-  Geltungsbereiche Bebauungspläne

Benennung Geltungsbereiche

-  „Gewerbegebiet Am Wiesendeich, 1. Änderung“
-  „Gewerbegebiet Mittelwiese, 3. Änderung“
-  „Gewerbegebiet Am Wäldchen“ (in Aufstellung befindlich)

Ingenieure - Landschaftsarchitekten - Raum- und Umweltpflaner



DÖRHÖFER & PARTNER

Jugenheimer Straße 22, 55270 Engeltstadt
☎ 06130/91969-0
☎ 06130/91969-18
✉ info@doerhoefer-planung.de
http://www.doerhoefer-planung.de

Objekt:
● Studie Gewerbeflächenentwicklung in Bodenheim

Plan: Anlage 3: Bestandsaufnahme der aktuellen Nutzungen
● in der OG Nackenheim

Auftraggeber:
● VG Bodenheim

Maßstab:	Plan-Nr.:	Verfasser:	Datum:	Projekt-Nr.:
1:2000	1	dp/bk	07.10.2019	1662/18

Studie Gewerbeflächenentwicklung in Bodenheim

VG Bodenheim

Studie zur Flächenentwicklung

Legende

Immissionsrelevante Nutzungen
(keine Gebietskategorie)

- Wohnnutzung
- Kindertagesstätte
- Mischnutzung
- Einzelhandel

Planzeichen gemäß PlanVZ

- SO Sondergebiete
- GE Gewerbeflächen
- GEe Eingeschränkte Gewerbeflächen
- MI Mischgebiete
- WA Wohnbauflächen
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Geltungsbereiche Bebauungspläne
- Vorgeschlagene Straßenverkehrsfläche

Benennung Geltungsbereiche

- 1 „Gewerbepark Bodenheim – Unterfeld, 3. Änderung“
- 2 „Gewerbepark Bodenheim – Unterfeld, 4. Änderung“
- 3 „Sport- und Gewerbeanlage Bürgel, 3. Änderung“
- 4 „Sport- und Gewerbeanlage Bürgel, 1. Änderung“
- 5 „Sport- und Gewerbeanlage Bürgel, 2. Änderung“
- 6 „Bürgel 3, 1. Änderung“
- 7 „Eichweg Süd, 6. Änderung“
- 8 „Eichweg Süd, 7. Änderung“
- 9 „Eichweg Nord, 2. Änderung“
- 10 „Eichweg Nord, 3. Änderung“

Ingenieure - Landschaftsarchitekten - Raum- und Umweltplaner



DÖRHÖFER & PARTNER

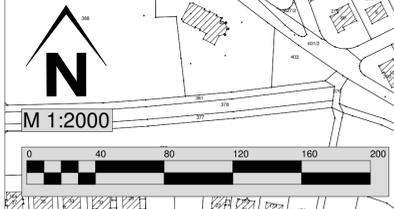
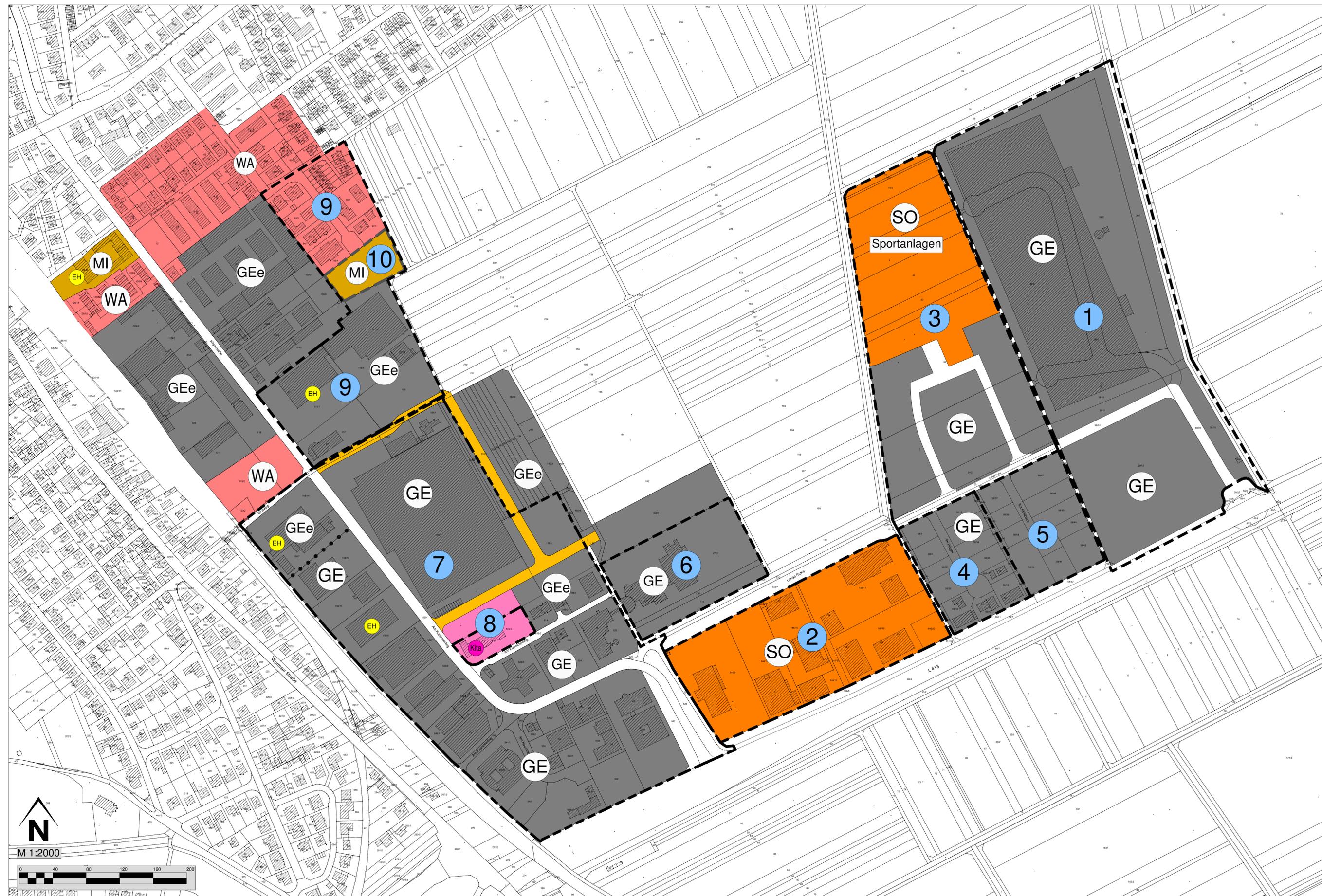
Jugendheimer Straße 22, 65270 Englestadt
 ☎ 06 30 91 96 9 0
 ☎ 06 30 91 96 9 19
 ✉ info@dorhoefer-planung.de
 http://www.dorhoefer-planung.de

Objekt:
● Studie Gewerbeflächenentwicklung VG Bodenheim

Plan:
● Anlage 4: Studie / Gewerkekonzzept OG Bodenheim

Auftraggeber:
● VG Bodenheim

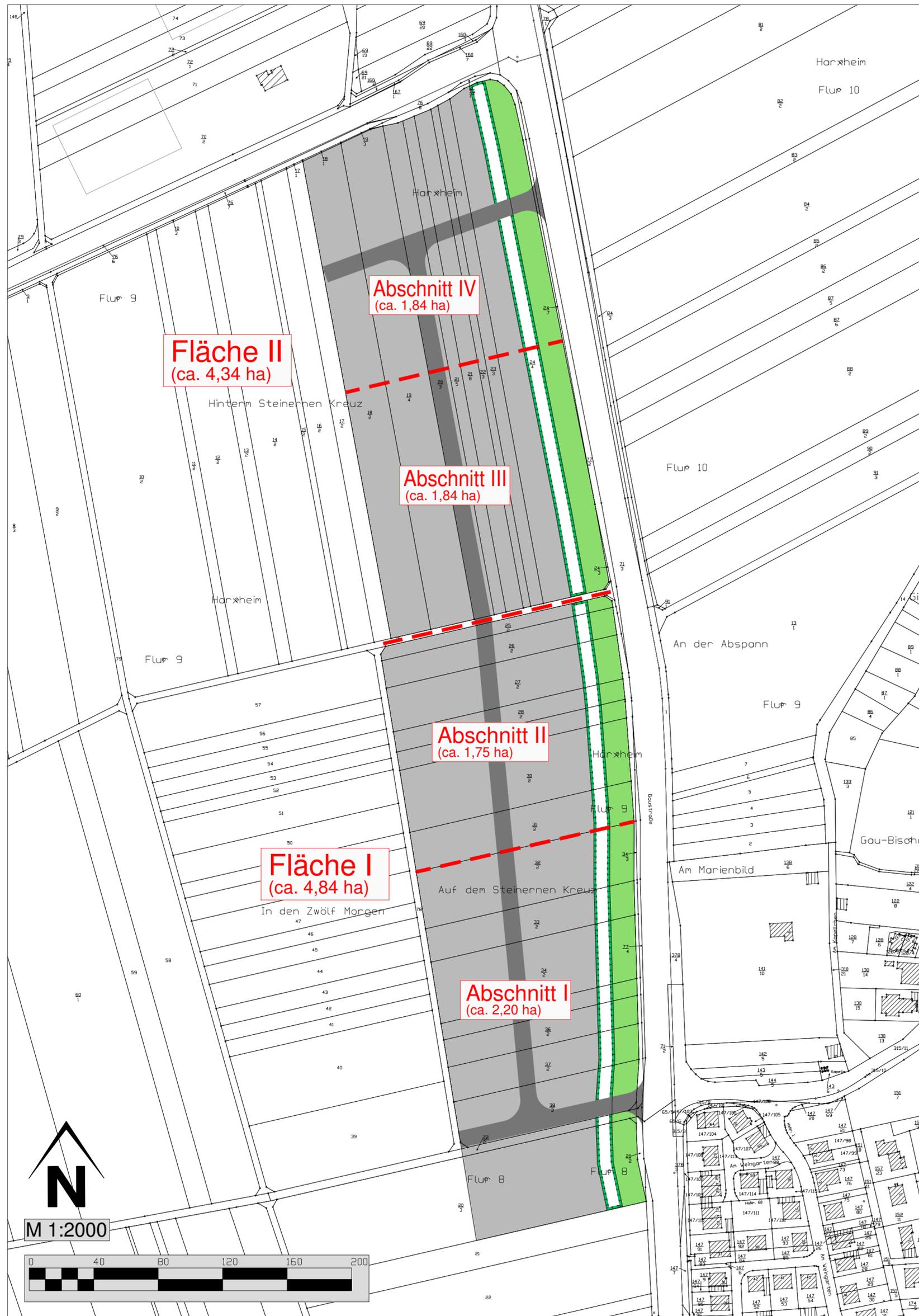
Maßstab:	Plan-Nr.:	Verfasser:	Datum:	Projekt-Nr.:
1:2000	2	dj/bk	07.10.2019	1662/18



Studie interkommunales
Gewerbegebiet
Gau-Bischofsheim / Harxheim /
Lörzweiler

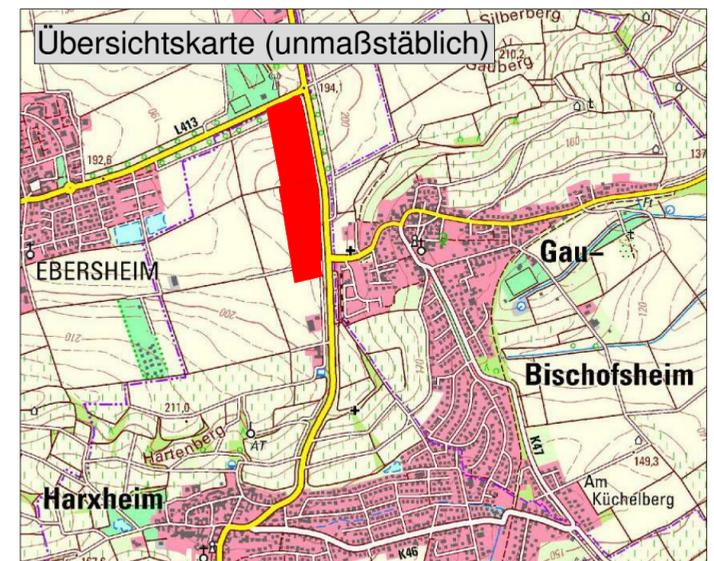
VG Bodenheim

Studie zur Flächenentwicklung



Legende

-  Vorgeschlagene Gewerbefläche
-  Vorgeschlagene Straßenfläche
-  Für naturschutzfachliche Maßnahmen vorgesehene Fläche (Eingrünung)
-  Korridor für mögliche Straßenbahn-Erweiterung
-  Vorgeschlagene Bauabschnittsgrenze



Ingenieure - Landschaftsarchitekten - Raum- und Umweltplaner



DÖRHÖFER & PARTNER

Jugenheimer Straße 22, 55270 Engelstadt
 ☎ 06130/91969-0
 ☎ 06130/91969-18
 ✉ Info@doerhoefer-planung.de
 http://www.doerhoefer-planung.de

Objekt:	● Studie Gewerbeflächenentwicklung VG Bodenheim			
Plan:	● Anlage 5: Studie interkommunales Gewerbegebiet - Gau-Bischofsheim / Harxheim / Lörzweiler			
Auftraggeber:	● VG Bodenheim			
Maßstab:	Plan-Nr.:	Verfasser:	Datum:	Projekt-Nr.:
1:2000	1	dp/bk	07.10.2019	1662/18

