



Ortsgemeinde Queidersbach

Städtebauliche Wirtschaftlichkeitsunter- suchung zum Bebauungsplan Gewerbe- gebiet „Falkenstein“



Hauptstraße 48
67714 Waldfishbach-Burgalben

Tel.: 06333 / 775995
Fax: 06333 / 993007



INHALTSVERZEICHNIS

1. PLANGEBIET UND BEAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET „FALKENSTEIN“	3
2. ZIEL DER WIRTSCHAFTLICHKEITSUNTERSUCHUNG	5
2.1. KOSTENSCHÄTZUNG	6
2.2. ZUSAMMENFASSUNG	6
3. GRUNDLAGEN FÜR DIE WIRTSCHAFTLICHKEITSUNTERSUCHUNG	7
3.1. DIGITALES GELÄNDEMOMELL	7
3.2. VERMESSUNG	8
3.3. BODENGUTACHTEN WPW GEOCONSULT (NACHRICHTLICH)	8
3.4. ENTWÄSSERUNGSKONZEPT (NACHRICHTLICH)	9
3.5. SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG (NACHRICHTLICH)	9
3.6. GEWERBEFLÄCHENENTWICKLUNG	11



1. PLANGEBIET UND BEAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET „FALKENSTEIN“

Die Ortsgemeinde Queidersbach mit einer Gemarkungsfläche von rund 1.479 ha liegt im Landkreis Kaiserslautern in Rheinland-Pfalz, in der Verbandsgemeinde Landstuhl. Die Ortsgemeinde hat knapp 2.800 Einwohner und ist damit eine der größeren verbandsangehörigen Gemeinden innerhalb der Verbandsgemeinde. Etwa Zweidrittel der Gemarkung ist von Wald bedeckt. Die staatlich anerkannte Touristikgemeinde in der Ferienregion Pfälzerwald liegt am Rande des Naturpark Pfälzerwald in einem natürlichen Wiesental; zu Queidersbach gehören zusätzlich die Wohnplätze Forsthaus Stempelberg, Schweinstal und Zuckerhof. Aufgrund der guten Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz und der räumlichen Nähe zu den Städten Kaiserslautern und Landstuhl sowie dem US-Luftwaffenstützpunkt Ramstein und der US-Kommunikationseinrichtung mit Richtfunkturn Bann, aber auch wegen seiner reizvollen Randlage zum Naturpark Pfälzerwald, hat sich Queidersbach zu einem attraktiven Wohn- und Gewerbestandort entwickelt.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Gemarkung Queidersbach in nördlicher Ortsrandlage in der Gewann „Auf der Heide“ im Landschaftsraum „Zweibrücker Westrich“ (180.) in der Großlandschaft „Pfälzisch-Saarländisches Muschelkalkgebiet“ (18) und ist dem Landschaftsteilraum „Moosaltalgebiet“ (180.10) zuzuordnen. Dieser Landschaftsraum stellt die Übergangszone zwischen dem Naturpark Pfälzerwald im Osten und der Sickinger Höhe im Westen dar. Dieser stark zertalte Bereich wird noch ganz vom Buntsandstein und seinen roten, oft stark sauren Böden bestimmt.

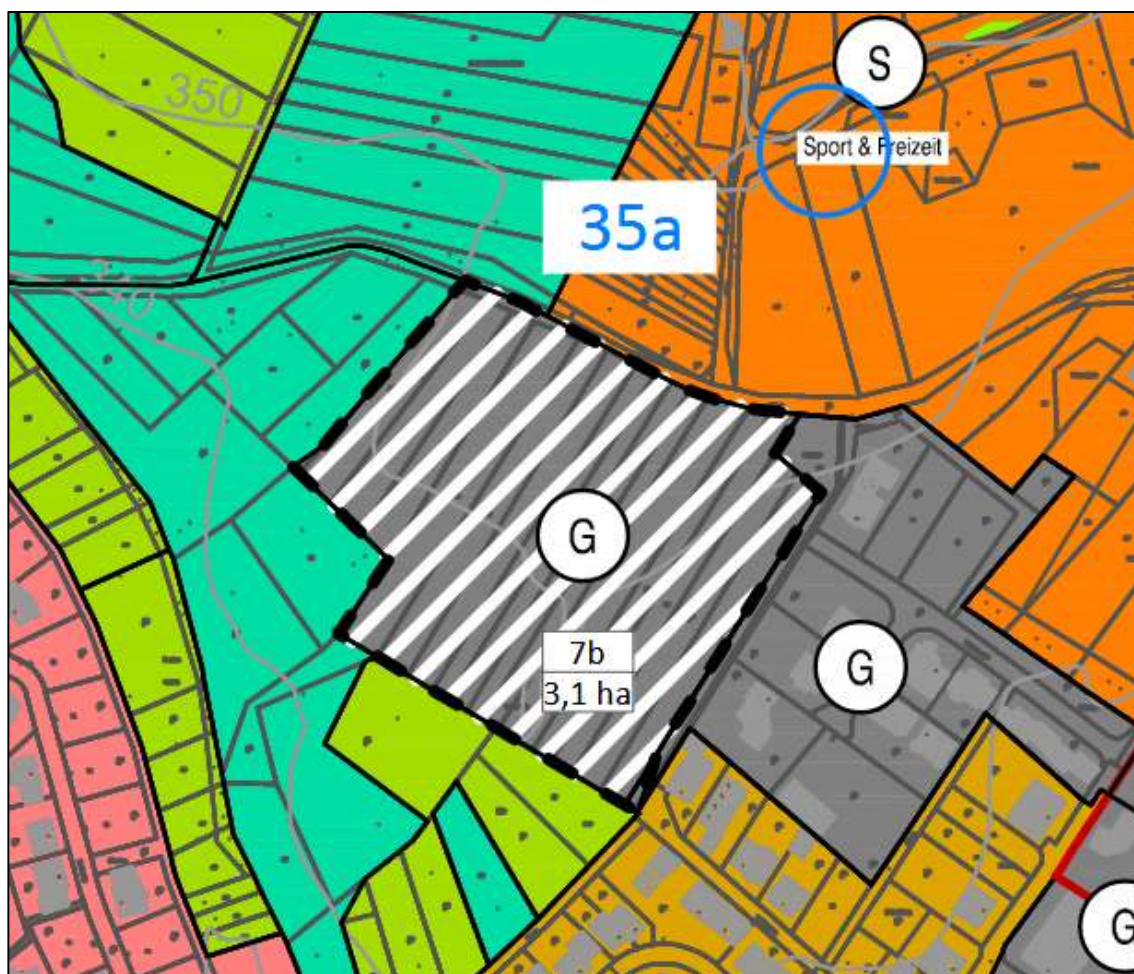
Die Täler des Landschaftsraums sind teils als Kastentäler, teils als enge Taleinschnitte ausgebildet. Das Wiesental der Moosalbe, das nur bei Schopp auf kurzer Teilstrecke in Wäldern aufgeht, stellt zusammen mit den Tälern des Queidersbachs und Schwarzbachs das Rückgrat des Landschaftsraums dar. Die Hochflächen und flachen Hangpartien sind waldfrei und östlich des Moosaltals durch Wiesen, Weiden und Felder geprägt. Besonders in der Gemarkung von Queidersbach sind die Hänge durch ausgeprägte Reche (steiler, meist kurzer, grasbewachsener Abhang) gegliedert.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten zur Trinkwassergewinnung.

Der Hydrogeologische Raum Südwestdeutsche Trias umfasst neben der Pfälzer Bucht auch Gebiete der Trierer Bucht. Hydrogeologisch wird dieser Raum v.a. durch den mächtigen braunroten, mitunter konglomeratischen Buntsandstein geprägt. Laut dem Geoportal des Landesamtes für Geologie und Bergbau sind zwei Grundwasserleiter erfasst: der obere Grundwasserleiter als Kluft-/Porengrundwasserleiter, silikatisch/karbonisch als auch ein tieferer Grundwasserleiter im Teilraum Südwestdeutscher Buntsandstein. Der südwestdeutsche Buntsandstein besteht aus einer Wechselfolge von Sandsteinbänken (Felssandsteine, silikatische Kluftgrundwasserleiter mittlerer bis mäßiger Durchlässigkeit) mit Zwischenlagen Grundwasserhemmer geringer bis sehr geringer Durchlässigkeit). In den unteren Teilen der Abfolgen überwiegen die Felssandsteine und bilden damit in der Zusammenfassung wichtige regionale Grundwasserleiter.

Das Plangebiet liegt in keinem wassersensiblen Bereich. Die Sturzflutgefahrenkarten des LfU RLP weisen Wassertiefen von bis zu 100 cm zur bestehenden Bebauung aus, bei einem extremem Starkregenereignis (SRI 10, 4 Stunden). Festgesetzte oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete sowie Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind nicht betroffen.

Die Ortsgemeinde Queidersbach plant im Rahmen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Falkenstein“ die Erschließung einer Gewerbegebietserweiterung auf größtenteils landwirtschaftlichen Flächen. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Falkenstein“ ist die Nachfrage nach Baugrundstücken für Gewerbe, hauptsächlich durch die ortsansässigen Gewerbetreibenden und die der Nachbarorte, die im Plangebiet gedeckt werden soll. Das Plangebiet schließt sich an das vorhandene Gewerbe- und Mischgebiet „Auf der Heide“ an und stellt eine sinnvolle Erweiterung in nordwestlicher Richtung dar. Im Vorfeld der Grundstücksbebauung wurde das Ingenieurbüro IB Klages GmbH, Waldfishbach-Burgalben mit der Erstellung einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung beauftragt.



Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Kaiserslautern-Süd, Bauverwaltung Flächennutzungsplan 2013 (unmaßstäblich)

Das Interesse an Gewerbebaugrundstücken wird insbesondere aufgrund der räumlichen Lage Queidersbachs mit einer guten Anbindung an die B 270 (und damit an die A 6) sowie die A 62 begünstigt. Zusätzlich wird die Attraktivität des Plangebiets durch einen mit dem Landkreis Kaiserslautern vergleichsweise geringen Gewerbesteuersatz von 380 ‰ gesteigert. Darüber hinaus befindet sich in Queidersbach mit einem Kindergarten, Schulen, Allgemeinmediziner, Einzelhandel, Handwerksbetrieben sowie Sport- und Freizeitanlagen eine vielfältige Infrastruktur als weicher Standortfaktor. Mit Blick auf die umliegende städtebauliche Ordnung kommt für das Plangebiet die Festsetzung eines Gewerbegebietes in Betracht, um so auch zukünftig die Entwicklung Queidersbachs als vorteilhaften Gewerbestandort weiter zu stärken und zu erweitern.



2. ZIEL DER WIRTSCHAFTLICHKEITSUNTERSUCHUNG

Auf Grund des anstehenden Felshorizontes wurde es im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes und dem dafür notwendigem Entwässerungskonzeptes notwendig eine Vortrassierung der Verkehrswege im geplanten Gewerbegebiet vorzunehmen, um zu klären, ob eine Erschließung des Gebietes wegen des anstehenden Felshorizontes wirtschaftlich darstellbar ist. Grundlage hierfür ist das Bodengutachten von WPW vom Januar 2023.

Da ein Bodengutachten immer nur ein punktuelles Ergebnis darstellt, hat ist diese Betrachtung nur im Bereich des genannten Bodengutachtens verbindlich.

Das Ergebnis unserer Überlegungen ist in Form eines Lageplans und zweier Höhenpläne der Untersuchung beigelegt.

Der von uns erarbeitete Vorschlag führt zu einer Vermeidung von Felsaufbruch im Bereich der Verkehrswege. Die angefügte Kostenschätzung enthält dennoch wegen Unwägbarkeit des zum großen Teil unbekannte Felshorizontes einen kleinen Puffer für Felsaufbruch.

Die gewählte Trassierung ermöglicht bei entsprechender Eignung der Böden einen Massenausgleich im Gebiet.

Die gewählten Längsneigungen der Verkehrsflächen sorgen für eine zuverlässige Ableitung des Oberflächenwassers der Verkehrsflächen in die dafür vorgesehen Anlagen.

Die Erschließungsstraßen haben eine Länge von ca. 500 m und lassen sich in die folgenden Abschnitte aufteilen:

- Äußere Ringerschließung (Im Gewerbegebiet) - Planstraße A
- Notbefahrbarer Überweg (Zum Dieselsberg)
- Innere Querstraße - Planstraße B

Um den Eingriff in den Felshorizont im Rahmen des Kanalnetzes zu minimieren, empfiehlt es sich die notwendige Mindestdiefe für die Tiefenlage des Schmutzwasser- und Regenwasserkanals anzunehmen. Aufgrund der vorliegenden Bohrungen und unzureichenden Sondierungen im Plangebiet wird bei günstigster Tiefenlage des Kanals angenommen, dass dieser vermutlich mindestens ca. 1 m tief im Fels liegt. Sofern der Kanalanschluss der Anlieger unterhalb der Kanalsole liegt ist eine Hebeanlage zum Anschluss an den Kanal notwendig.



2.1. KOSTENSCHÄTZUNG

Straßenbau

Planstraße A:	$3.060 \text{ m}^2 \times 300,00 \text{ €/m}^2 =$	918.000,00 € (netto)
Planstraße B:	$1.100 \text{ m}^2 \times 300,00 \text{ €/m}^2 =$	330.000,00 € (netto)
Zulage für Aushub Fels:	$100 \text{ m}^3 \text{ (geschätzt)} \times 50,00 \text{ €} =$	5.000,00 € (netto)

2.2. ZUSAMMENFASSUNG

Das Gewerbegebiet Falkenstein lässt sich wirtschaftlich erschließen, da im Straßenbau geringe Mehrkosten durch den anstehenden Fels zu erwarten sind. Die Mehrkosten durch den anstehenden Fels im Bereich des Kanalbaus lassen sich durch den Bau von Schmutz- und Regenwasserkanal in der geringst möglichen Tiefenlage von ca. 2,0 m Sohltiefe auf ein wirtschaftlich vertretbares Maß reduzieren.

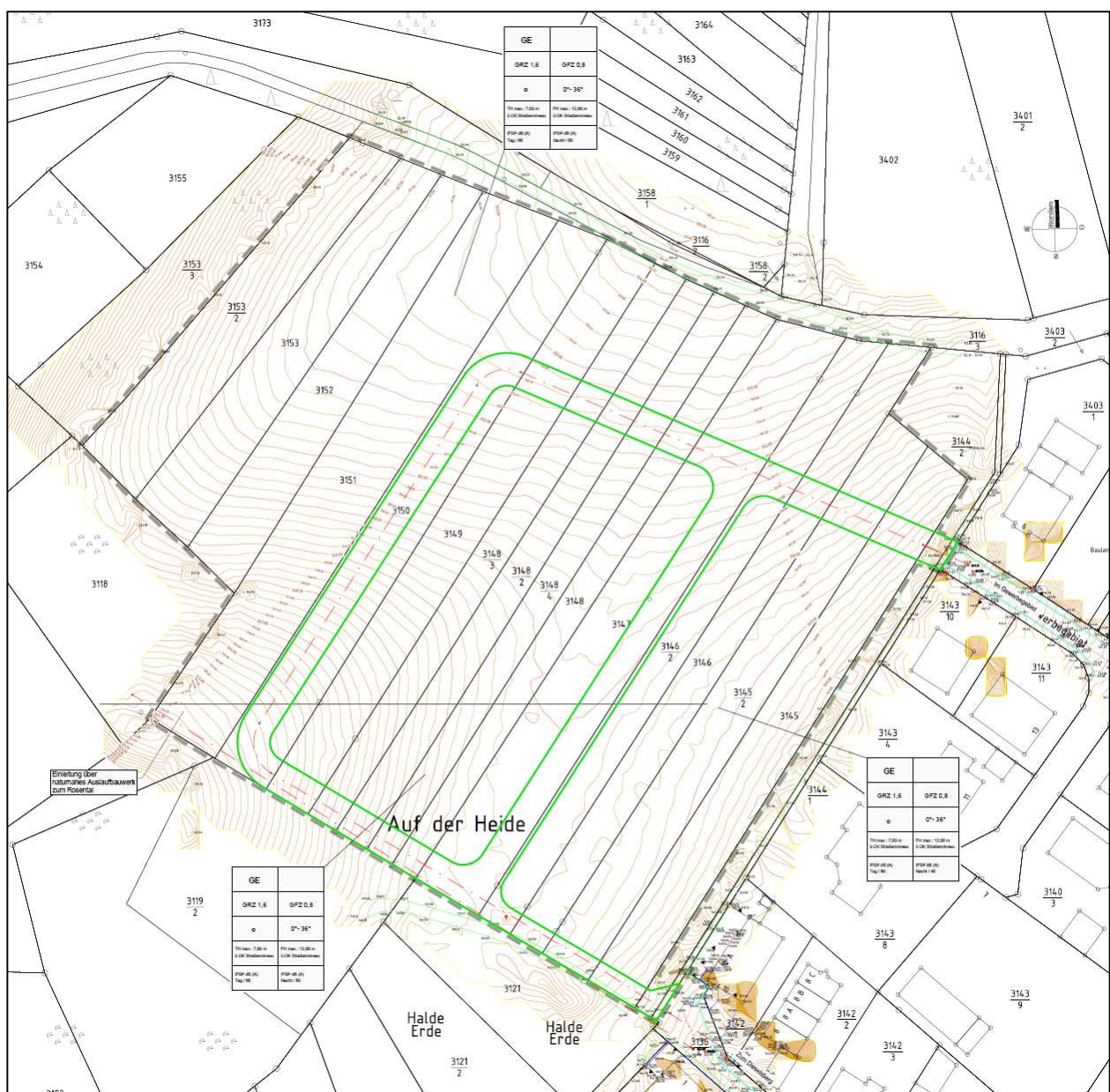
Wir empfehlen auf Grund der vorgenannten Betrachtungen die Erschließung des Gewerbegebietes durchzuführen.

3. GRUNDLAGEN FÜR DIE WIRTSCHAFTLICHKEITSUNTERSUCHUNG

Für die Trassierung der neuen Erschließungsstraße der Gewerbegebietserweiterung „Falkenstein“ wurden in der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung unter anderem die im folgenden beschriebenen Grundlagen herangezogen, um eine Bewertung des Bodeneingriffs darstellen und bewerten zu können.

3.1. DIGITALES GELÄNDEMODELL

Digitale Geländemodelle (DGM) beschreiben die Geländeform der Erdoberfläche durch eine Punktmenge, die in einem regelmäßigen Gitter angeordnet und in Lage und Höhe georeferenziert sind.



Quelle: Eigene Darstellung

Im vorliegenden Fall wurden die Befliegungsdaten des DGM5 mit einer Gitterweite von 5 m



verwendet (Lage 5 m, Höhe 0,01 m). Die Genauigkeit beträgt bei flachem bis wenig geneigtem, offenem Gelände bis zu +/- 10 cm bzw. + 5% der Gitterweite. Bei stark geneigtem Gelände mit dichter Vegetation beträgt die Genauigkeit bis +/- 10 cm bzw. + 20% der Gitterweite.

In Ergänzung des Geländemodells wurde eine eigene Vermessung durchgeführt.

3.2. VERMESSUNG

Die Vermessungsdaten wurden in Ergänzung zu den aktuellen Befliegungsdaten des Landes ergänzt und mit den Daten des DGM zusammengeführt. Das aus der Bestandsvermessung und Befliegungsdaten erstellte digitale Geländemodell (DGM) der Bestandsoberfläche stellt eine der wichtigsten Planungsgrundlagen dar. Daraus resultieren die nachgelagerten Bau-, Entwurfs- und Ausführungspläne.

3.3. BODENGUTACHTEN WPW GEOCONSULT (NACHRICHTLICH)

Im Januar 2023 wurde von WPW Geoconsult Südwest GmbH ein Baugrundgutachten mit vorgelagerter Kampfmitteldetektierung erstellt. Nachfolgend werden die Maßnahmen und Ergebnisse der geotechnischen Untersuchung vom November 2022 mit Sondierbohrungen, Rammkernsondierungen sowie Versickerungsversuchen zusammenfassend dargestellt. Hinweise auf Kampfmittel wurden nicht gefunden. Die Bohransatzpunkte wurden entsprechend der Erschließungsvariante in den Verkehrsflächen und des geplanten Regenrückhaltebeckens vorgenommen.

Geologie

Nach Aussage der geologischen Übersichtskarte befindet sich das Plangebiet im Verbreitungsgebiet der Sandsteine der Karlstal-Schichten; das Grundgestein wird von seinen Verwitterungsprodukten überlagert. Im gesamten Bereich befinden sich größtenteils schwach schluffige Sande, oberflächennah unter einer bis zu 0,30 m mächtigen Oberbodenschicht. In einer größeren Tiefe ist der Sand meist schluffig bis stark schluffig, ab etwa 1,50 m bis 1,8 m unter Geländeoberkante (GOK). In einer Tiefe von 1,70 m bis 1,90 m unter GOK sind die Sondierungen zum geringer verwitterten Festgestein ausgerammt. Unter Berücksichtigung des anstehenden Felshorizonts wurde die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung primär betrachtet.

Grundwasser wurde im Rahmen der Baugrunderkundung bei der überwiegenden Anzahl der Sondierungen mit bis zu 2,0 m unter GOK nicht angetroffen. Im Bereich des Regenrückhaltebeckens konnte der Versickerungsversuch jedoch nicht durchgeführt werden; entsprechend der Methodik war im Pegelrohr am Folgetag der Wasserstand bei 0,63 m unter GOK. Der Bemessungswasserstand wird aufgrund der topografischen Lage nicht dem Grundwasser (Aquifer) zugeordnet; vielmehr handelt es sich um bergseitig zulaufendes Schichtenwasser.

Sondierbohrungen und Rammkernsondierungen / Analytik

Im Planungsgebiet wurden vier Sondierbohrungen und zwei Rammkernsondierungen mit Bodenprobenahmen zur Bestimmung der Durchlässigkeitsbeiwerte und Korngrößen sowie der Definition der Frostempfindlichkeitsklassen bis zu einer Tiefe von 2,1 m durchgeführt. Im Bereich der Erschließungsstraßen stehen in Planumshöhe weitestgehend Böden der Frostempfindlichkeitsklasse F2 an. Im Nordosten kommt das künftige Planum im Festgestein zu liegen (vgl. DPH 1 und 2), während im Südwesten weitgehend feinkornarme Böden anstehen (vgl. BS 5). In den anstehenden,



überwiegend feinkornarmen Sanden wird durch Nachverdichtung die Tragfähigkeit $E_{v2} \geq 45 \text{ MN/m}^2$ erfahrungsgemäß erreicht. Im Bereich der feinkornreichen Sande sind Verbesserungsmaßnahmen erforderlich (vgl. BS 3). Die Austauschmassen sind durch ein Geotextil der Robustheitsklasse GRK 3 (Trennvlies mit $\geq 150 \text{ g/m}^2$) vom feinkornreichen Untergrund zu trennen. Wo in Planumshöhe bereits Festgestein ansteht, ist eine ausreichende Tragfähigkeit gegeben.

Im Bereich um die Sondierbohrung BS4 ist ein Geländeauftrag erforderlich, in den übrigen Abschnitten muss Gelände abgetragen werden. Die beim Aushub anfallenden feinkornarmen Sande sind bei geeignetem Wassergehalt (maximal erdfeuchter Zustand) prinzipiell als Auftragsmassen geeignet. Der im Nordosten anfallende Festgesteinsausschub kann, ggf. nach Brechen auf geeignete Korngröße, für den Geländeauftrag verwendet werden. Grundsätzliche Voraussetzung für den Wiedereinbau ist die witterungsgeschützte Zwischenlagerung vor Durchfeuchtung bzw. Austrocknung.

Es liegen zum jetzigen Zeitpunkt keine altlastenrelevanten Handlungserfordernisse vor.

Bei Baumaßnahmen sollte darauf geachtet werden, dass der schützenswerte Oberboden separat abgetragen wird und gesondert wiederverwertet wird. Eine Vermischung mit den unterlagernden Schichten ist zu vermeiden. Die Mächtigkeit des Oberbodens liegt im Durchschnitt bei 0,3 m.

3.4. ENTWÄSSERUNGSKONZEPT (NACHRICHTLICH)

Das Entwässerungskonzept (IB Friedel, Pirmasens) vom Juni 2024 sieht ein Trennsystem vor.

Die behandlungsbedürftigen Niederschlagswasser werden im Vorfeld gereinigt. Anschließend wird das behandelte und unbelastete Oberflächenwasser des Plangebietes einem Rückhaltesystem zugeführt (Mulden, Rigolen und Becken). Der Überlauf bzw. Drosselabfluss wird an das bestehende Entwässerungssystem (Trennsystem) angeschlossen und zum Vorfluter (Rosentalbach) weitergeleitet.

An das Plangebiet angrenzende Wohngebiet entwässert bereits im Trennsystem. Die bestehenden Entwässerungsanlagen leiten das anfallende Regenwasser zum Vorfluter Rosentalbach südöstlich der Ortslage Queidersbach weiter.

Die Ableitung von Schmutzwasser erfolgt durch den Anschluss an den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Gemeinde.

Das Entwässerungskonzept sieht daher eine Rückhaltung des Niederschlags (inkl. Teilversickerung) und eine gedrosselte Ableitung zum bestehenden Trennsystem vor.

3.5. SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG (NACHRICHTLICH)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Falkenstein“ werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbegebietes auf einer bisher unbeplanten Fläche geschaffen. Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Schallschutzbelange zur Regelung der zulässigen Gewerbelärmemissionen zu berücksichtigen. Aus schalltechnischer Sicht ergibt sich im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung folgender Untersuchungsumfang:



- Einwirkungen auf das Entwicklungsgebiet
 - Geräusche aus den bestehenden angrenzenden gewerblichen Anlagen
- Auswirkungen des Entwicklungsgebietes auf die bestehende Nachbarschaft
 - Geräusche aus den geplanten gewerblichen Anlagen
 - Verkehrsgeräusche durch zusätzlichen Verkehr der geplanten gewerblichen Anlagen auf öffentlichen Straßen

Die Ermittlung und Beurteilung der an den nächstgelegenen störempfindlichen Nutzungen durch die geplante Gewerbegebietsfläche zu erwartenden Gewerbelärmeinwirkungen erfolgt nach der TA Lärm und der DIN 18005. Die TA Lärm dient dem Schutz vor sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärm.

Entsprechend der Festsetzung einer Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 werden die von vom geplanten Gewerbegebiet ausgehenden Geräuschemissionen begrenzt, so dass die Summe alle Gewerbelärmeinwirkungen an den nächstgelegenen störempfindlichen Nutzungen nicht überschritten werden. Die für die Gewerbegebietsteilflächen GE1 bis GE 4 vorgeschlagenen Emissionskontingente liegen am Tag zwischen den flächenbezogenen Schallpegelleistungen (FSP) von 60 dB(A)/m² bzw. 65 dB(A)/m², die für uneingeschränkte Gewerbegebiete angesetzt werden. Zur besseren Ausnutzung der Gewerbegebiete wird eine richtungsbezogene Kontingentierung (IFSP) mit Richtungssektoren festgesetzt; für die einzelnen Richtungssektoren werden Zusatzkontingente (ZE = Zusatzemissionen) vergeben.

Die Betrachtung der Einwirkungen von Geräuschen auf das Entwicklungsgebiet sowie die Auswirkungen von Geräuschen auf die bestehende Nachbarschaft sollten nachfolgend im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt werden:

„In den Teilflächen der Gewerbegebiete sind Vorhaben zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 tags (06:00 bis 22:00 Uhr) und nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) nicht überschreiten.“

Emissionskontingente L_{EK} in dB(A)/m²

Teilfläche	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
GE1	65	50
GE2	65	50
GE3	63	48
GE4	60	45
GE5	59	44

$L_{EK, tags} / L_{EK, nachts}$ = Emissionskontingent tags / nachts

Für die gem. Gutachten in den Karten dargestellten Richtungssektoren A, B, C und D erhöhen sich die zulässigen Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente.



Zusatzkontingente in dB(A) bezogen auf Richtungssektoren

<i>Richtungssektor k</i>	<i>Zusatzkontingent $L_{EK, ZUS}$ in dB(A)</i>
<i>A</i>	<i>+4</i>
<i>B</i>	<i>0</i>
<i>C</i>	<i>+4</i>
<i>D</i>	<i>+1</i>

Die Richtungssektoren sind wie folgt definiert:

Bezugspunkt $x = 401020$, $y = 5470850$

Koordinatensystem ETRS89 / UTM Zone 32N

Richtungssektor A (261° / 142°) von Nord = 0° im Uhrzeigersinn;

Richtungssektor B (142° / 166°) von Nord = 0° im Uhrzeigersinn;

Richtungssektor C (166° / 190°) von Nord = 0° im Uhrzeigersinn;

Richtungssektor D (190° / 261°) von Nord = 0° im Uhrzeigersinn.

Diese Anwendung der Summation und der Relevanzgrenze der DIN 45691 ist zulässig und ermöglicht die Ansiedlung von Gewerbebetrieben mit unterschiedlichen Nutzungsansprüchen (z.B. Arbeitsplatzdichte, Flächenbedarfe für Betriebsgrundstücke oder Maschinen und Fuhrpark). Ziel ist ein heterogenes Gewerbegebiet mit fünf unterschiedlichen Nutzungsbereichen, die in Hinsicht auf erlaubte Lärmemissionen für unterschiedliche Branchen geeignet sind. Im Rahmen der anschließenden Bauleitplanung sind entsprechende Emissionsfestsetzungen zu konkretisieren.

Maßnahmen organisatorischer Art zur Verminderung der Geräusche des An- und Abfahrtsverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht erforderlich; erst ab einer Erhöhung der Verkehrsmenge von um deutlich als 50% des täglichen Verkehrsaufkommens.

3.6. GEWERBEFLÄCHENENTWICKLUNG

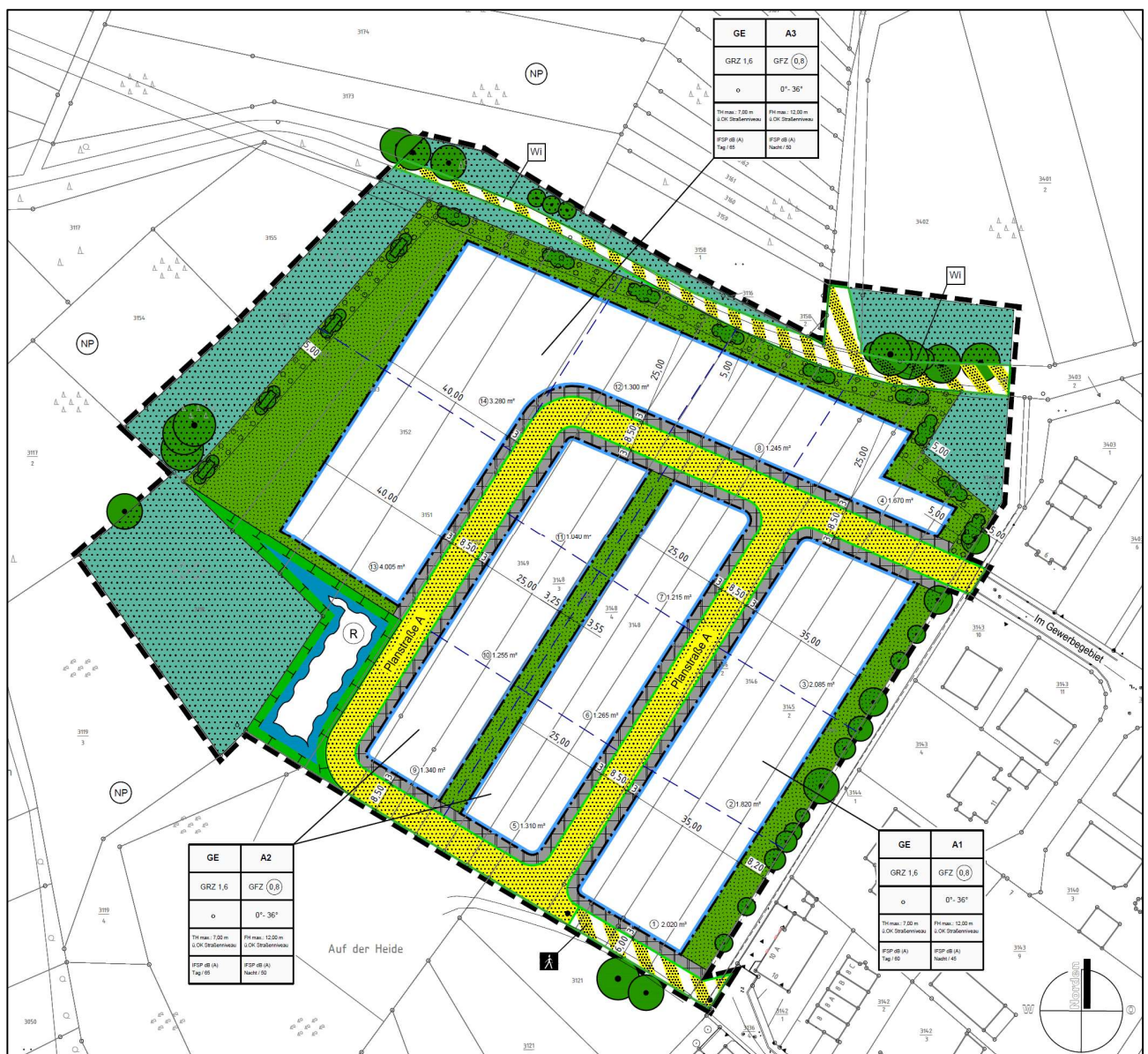
Der Baugebietstyp Gewerbegebiet dient nach der allgemeinen Zweckbestimmung des § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Er bietet damit gerade solchen Betrieben einen Standort, die im Hinblick auf ihre spezifischen Standortanforderungen und ihre Auswirkungen zu Unzuträglichkeiten in Gebieten führen würden in denen auch oder überwiegend gewohnt werden soll. Das Gewerbegebiet steht Gewerbebetrieben aller Art und damit verschiedenartigsten betrieblichen Betätigungen offen, die vom kleinen Betrieb über Handels- und Dienstleistungsunternehmen bis zu Großbetrieben reichen können, sofern es sich um nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe handelt.

Seit der Agenda 21 kommt den Kommunen eine besondere Rolle für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu. Die besondere Herausforderung der Rolle der Kommunen liegt darin, dass sie auf der einen Seite einen Beitrag zu einer nachhaltigen gesellschaftlichen Entwicklung leisten sollen. Auf der anderen Seite sind Kommunen auch wirtschaftende Systeme. Ein Weg zur Stärkung der



Finanzkraft einer Kommune ist die Ausweisung von attraktiven Standorten für die Wirtschaft. Die Ortsgemeinde Queidersbach beabsichtigt die Entwicklung des Gewerbegebietes mittels einem herkömmlichen Bebauungsplan (sog. Angebotsbebauungsplan). Hier liegt noch keine konkrete Bauabsicht zu Grunde; die städtebaulich begründeten Festsetzungen sind daher so ausgerichtet, dass eine möglichst große Vielfalt von Betriebsansiedlungen möglich sind.

Unternehmen haben je nach Größe und Branche unterschiedliche Anforderungen an Gewerbeflächen, u.a. sind Faktoren wie Lage, Anbindung, Kosten und Flächengröße ausschlaggebend. In kommunalen Gewerbegebieten rücken zunehmend die Themen Nachhaltigkeit, Klimaschutz und Klimawandelanpassung in der Vordergrund der Betrachtung. Vor dem Hintergrund eines sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden (§1a Abs. 2 BauGB) einerseits und der benötigten Ressourcen / Bedürfnisse der Gewerbe- und Handwerksbetriebe andererseits werden in der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung auch die Möglichkeiten geeigneter Flächen für Betriebsansiedlungen mit betrachtet.



Quelle: Eigene Darstellung



Das in Planung befindliche Gewerbegebiet „Falkenstein“ ist aufgrund seiner hervorragenden Verkehrsanbindung und der Verfügbarkeit der Grundstücksflächen ein stark nachgefragter Standort.

Das angrenzenden Gewerbegebiet „Auf der Heide“ ist ein beliebter und funktionierender Standort, insbesondere für das Baugewerbe, Dienstleistungen und Handwerk. Eine Auswahl bestehender Betriebe sind: 24h EP Tankstelle, Brennstoffe Maria Wilhelm, Baumaschinenvermietung Müller, Bauunternehmung Markus Scherer, B+S Bauelemente GmbH (Fenster & Türen), Fenster- und Rollladenbauer Michael Schneider Meisterbetrieb, Kaminbauer / Ofengeschäft Joachim Simonis GmbH, Heizungsbauer Hemmer, Natursteinhandel - Natursteine Wilhelm GmbH, Fahrzeughändler Auto Trautmann, Kfz Meisterbetrieb Biehl & Vollmer GbR und Zahnarzt Dr. Weidner.

Entsprechend der unterschiedlichen Gewerbeflächenbedarfe werden im Vorentwurf des Bebauungsplan Grundstücksgrenzen vorgeschlagen; es werden unterschiedlich große gewerbliche Bauflächen von 1.040 m² bis 4.005 m² erreicht (Fläche 1: 2.020 m², Fläche 2: 1.820 m², Fläche 3: 2.085 m², Fläche 4: 1.670 m², Fläche 5: 1.310 m², Fläche 6: 1.265 m², Fläche 7: 1.215 m², Fläche 8: 1.245 m², Fläche 9: 1.340 m², Fläche 10: 1.255 m², Fläche 11: 1.040 m², Fläche 12: 1.300 m², Fläche 13: 3.280 m² und Fläche 14: 4.005 m²).

Betriebe mit einem größerem Flächenbedarf werden aufgrund der geographischen Lage und dem Zuschnitt des Plangebietes zum nördlichen Außenbereich hin angeordnet. Entsprechend einer städtebaulichen Entwicklungsperspektive sollten die attraktiven Grundstücksgrößen und individuellen Grundstückszuschnitte in Anlehnung an den weitgehend homogenen Bestand fortgeführt werden im Zusammenhang mit der vorrangigen Nutzung durch Gewerbetreibende. Die Flächengrößen gewährleisten Gewerbeflächen für Unternehmenserweiterungen, Firmenverlagerungen und Neuansiedlungen; die Plangebietsgröße geringe Reserven an gewerblichen Bauflächen. Ziel ist es, den Unternehmen, die sich für den Standort Falkenstein entscheiden beste Voraussetzungen und Rahmenbedingungen zu bieten. So liegt der Fokus hier auf Gewerbeflächen für klein- und mittelständische Handwerks- und Produktionsbetriebe. Flächen- und verkehrsintensive Betriebsarten wie Speditionen und Logistikbetriebe sind ausgeschlossen.