



VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG ZUR STANDORTFINDUNG POTENTIELLER GEWERBEFLÄCHEN

Inhalt

- 1. Aufgabenstellung / Ziel der Studie***
- 2. Einordnung der Studie in den Planungsprozess***
- 3. Vorgehensweise***
- 4. Ergebnisse***



1.

Aufgabenstellung und Einordnung der Studie in den Planungsprozess

Ziel/ Inhalt der Studie :

- ***Zusammentragen und Gegenüberstellen planungsrelevanter Daten***
- ***Darstellung grundlegender Erfordernisse für gewerbliche Bauflächen***
- ***Aufzeigen und (fachliches) Bewerten von räumlichen Rahmenbedingungen***



Entscheidungshilfe

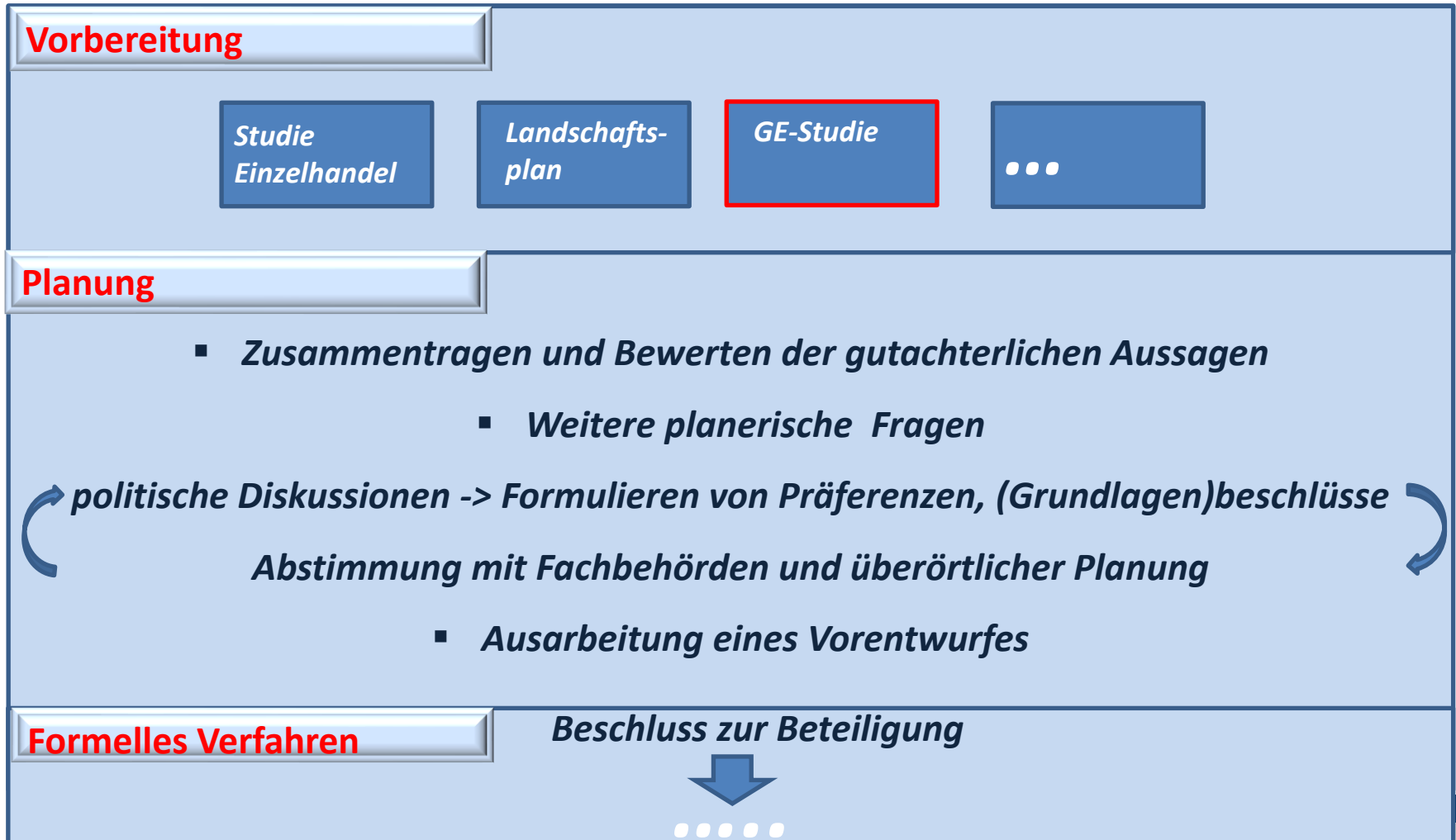
Die Studie ist keine Planung, sondern ein Beitrag zur transparenten Vorbereitung der Flächennutzungsplanung!



2.

Einordnung der Studie in den Planungsprozess

2. Einordnung der Studie in den Planungsprozess des Flächennutzungsplanes



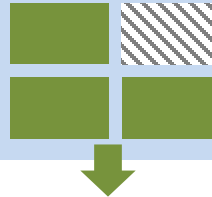


3. Vorgehensweise – Ablauf der Untersuchung



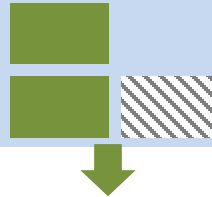
Ablauf der Untersuchung

Abgrenzung
Untersuchungsraum



Fehlende
Grundeignung

Aufzeigen der
Raumwiderstände
und Restriktionen



Erheblicher
Grundkonflikt

Konfliktanalyse



Hohe Anzahl
Konflikte

Eignungsbewertung



Ungünstige
Eignung

Empfehlungen



3.1 Eingrenzung des Untersuchungsraumes

Beschränkung auf den Teil der Gemarkung, auf dem grundsätzlich gewerbliche Entwicklungen sinnvoll und umsetzbar erscheinen:





3.2 Zusammenstellung der wesentlichen Raumwiderstände

= Nutzungen und Festlegungen, die eine Planung verhindern oder erschweren können

Realnutzungen

1. Siedlungsflächen
2. Verkehrsflächen
3. Sport, Freizeit, öff. Grünfl.
4. Landwirtschaft
4.

Fachplanungen

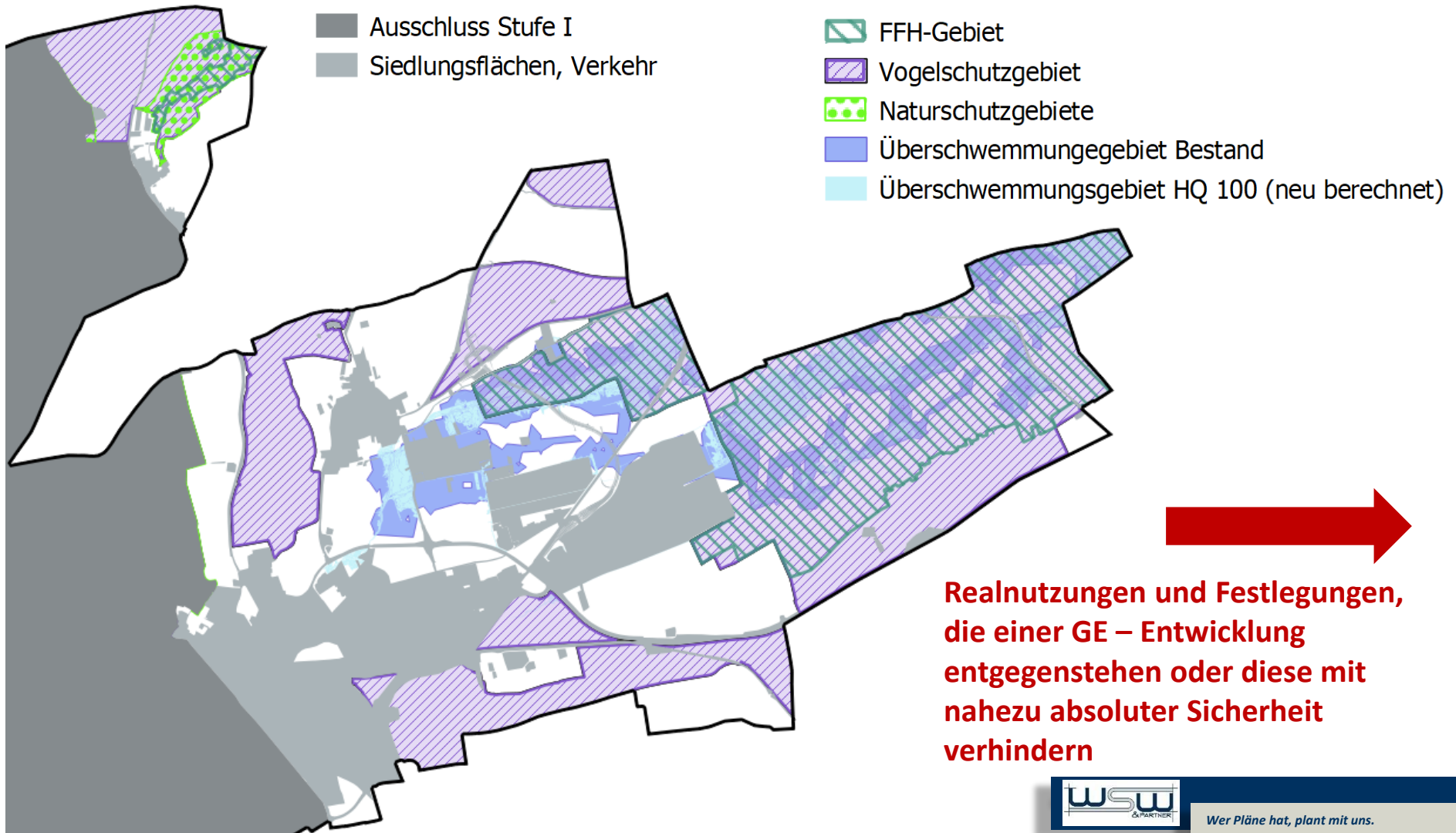
1. Überschwemmungsgebiete
2. Wasserschutzgebiete
3. HQ-Schutzgebiete
4. Natura 2000
5. Naturschutzgebiete
6. Landschaftsschutzgebiete
7. Naturpark

Regionalplanung

Ziele der Raumordnung:

1. Vorranggebiete für
 - Grundwasserschutz
 - Landwirtschaft
 - Rohstoffsicherung
 - Naturschutz
 - Hochwasserschutz
2. Grünzüge

3.3 Raumwiderstände Teil A – Absolute Restriktionen



Exkurs – Umgang mit den Überschwemmungsgebieten

Innerhalb der Überschwemmungsgebiete ist die Ausweisung neuer Bauflächen grundsätzlich nicht erlaubt, bzw. kann nur in Ausnahmefällen unter hohen Auflagen zugelassen werden.

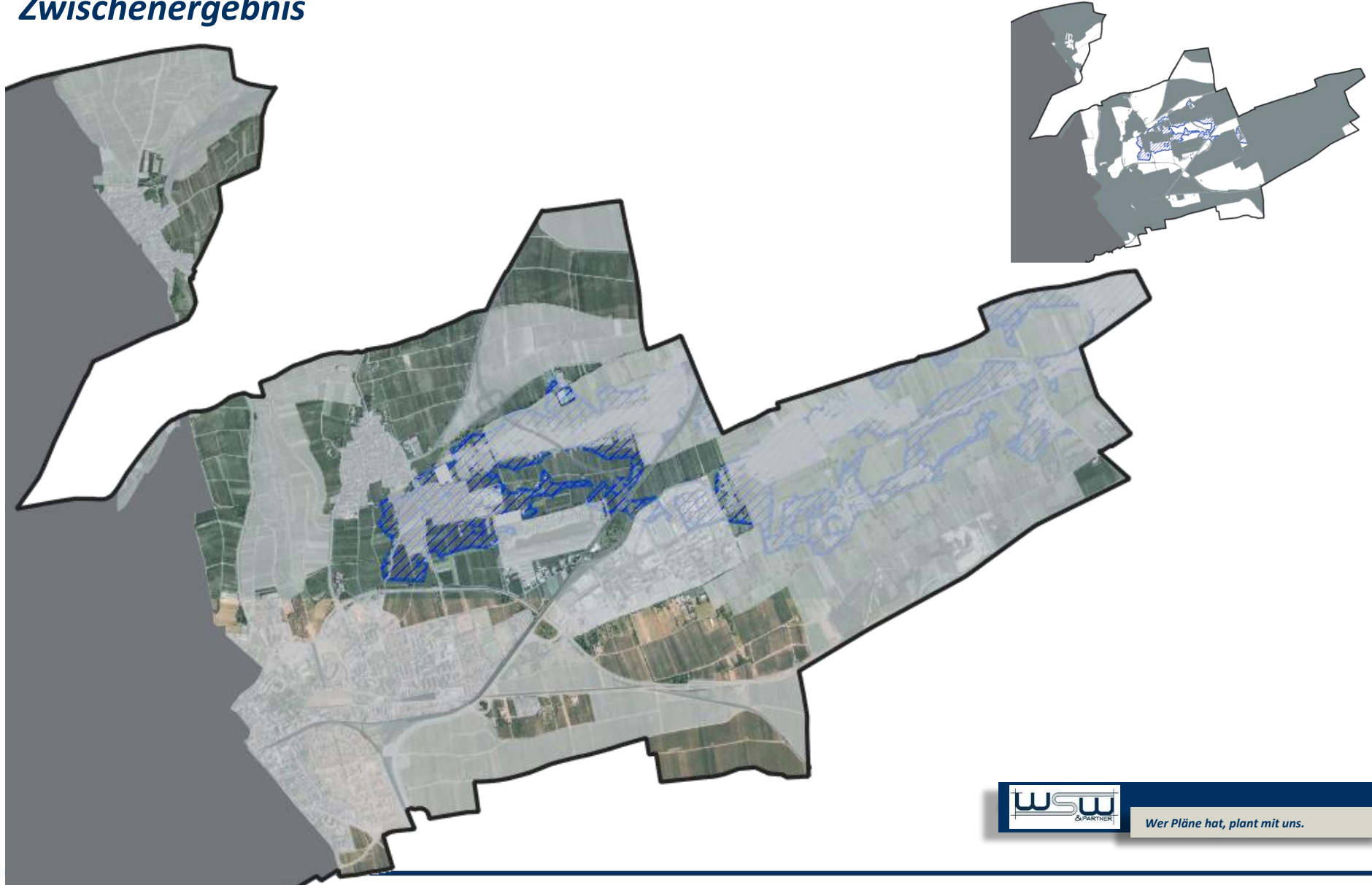
Die räumliche Abgrenzung von Überschwemmungsgebieten erfolgt durch eine hydraulische Modellierung. Zugrunde gelegt wird dabei i.d.R. ein hundertjähriges Hochwasserereignis (HQ 100).

Im Zuge der Planung von Hochwasserschutzmaßnahmen im Bereich Isenach/ Eckbach wurden neue Abgrenzungen für HQ 100 berechnet. Daher ist davon auszugehen, dass sich die Abgrenzungen der Gebiete ändern können.







- HQ 100 „neu“: absolut restriktiv
- Hochwasserschutzgebiet aktuell: wird dargestellt und in der Flächenbetrachtung zunächst als ein Ausschlussbereich betrachtet

Zwischenergebnis



3.3 Raumwiderstände Teil B – Ziele der Regionalplanung

-  Grünzug
-  Vorranggebiet Landwirtschaft
-  Vorranggebiet Grundwasserschutz
-  Überschwemmungsgebiet
(weitgehend deckungsgleich mit Vorranggebiet
Hochwasserschutz u. landesweitem Biotopverbund)



KONFLIKT !

**Überwindung nur über ein
Zielabweichungsverfahren
möglich. (Erfolg ungewiss!)**

3.3 Raumwiderstände Teil B – Ziele der Regionalplanung – Fortschreibung ERP (Stand Offenlage)



Rücknahme bisheriger
regionalplanerischer Ausweisungen

-  zur Entwicklung weiterer Wohnbauflächen
-  zur Entwicklung weiterer gewerblicher Bauflächen

Die Konflikträchtigkeit im Süden des Gewerbegebietes würde sich mit der Aufhebung der bisherigen Ziele reduzieren.

Für die Darstellung im FNP wäre kein Zielabweichungsverfahren erforderlich!

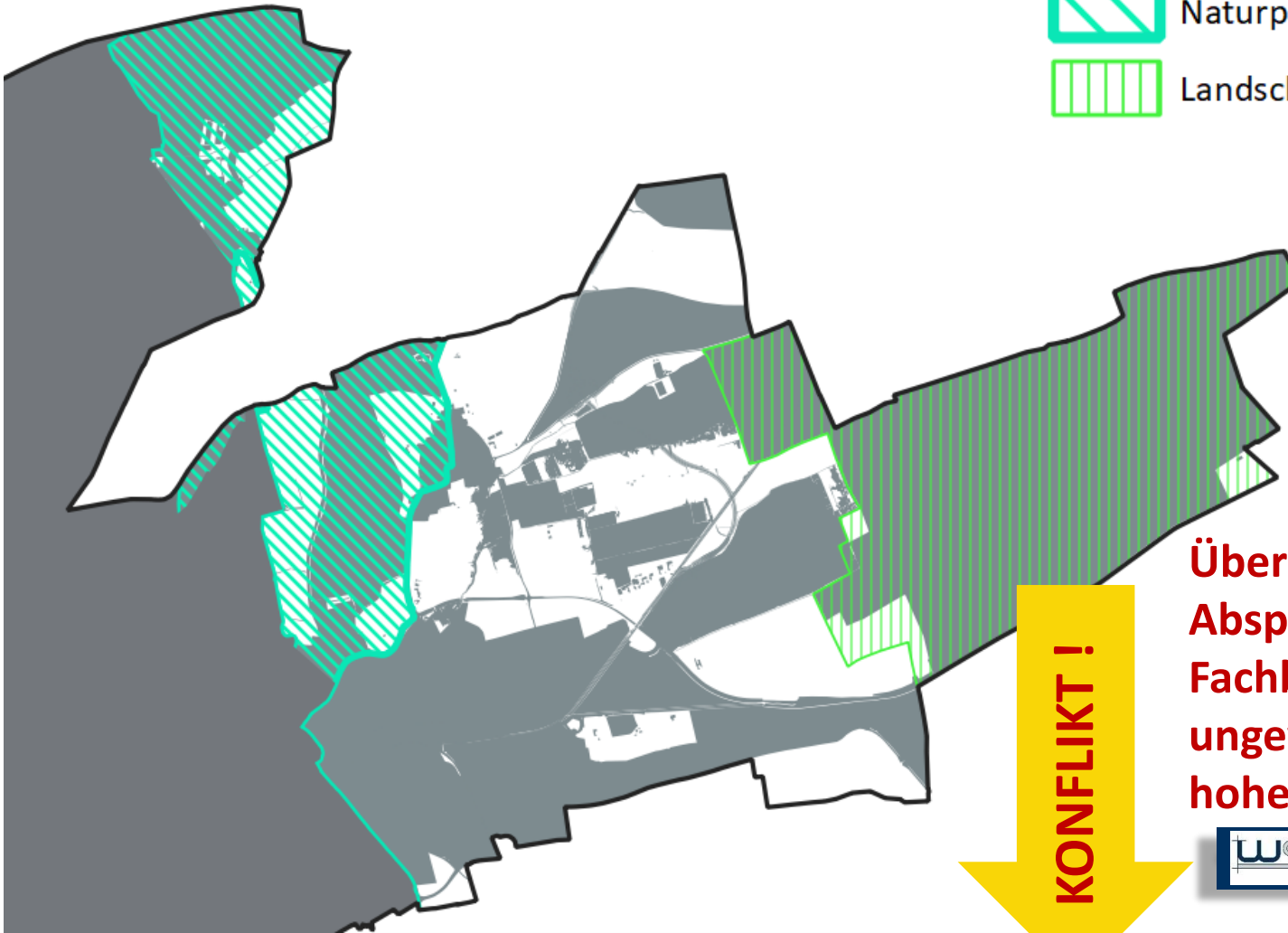
3.3 Raumwiderstände Teil B – Fachplanungen Natur- und Landschaftsschutz



Naturpark - Entwicklungszone





Landschaftsschutzgebiet

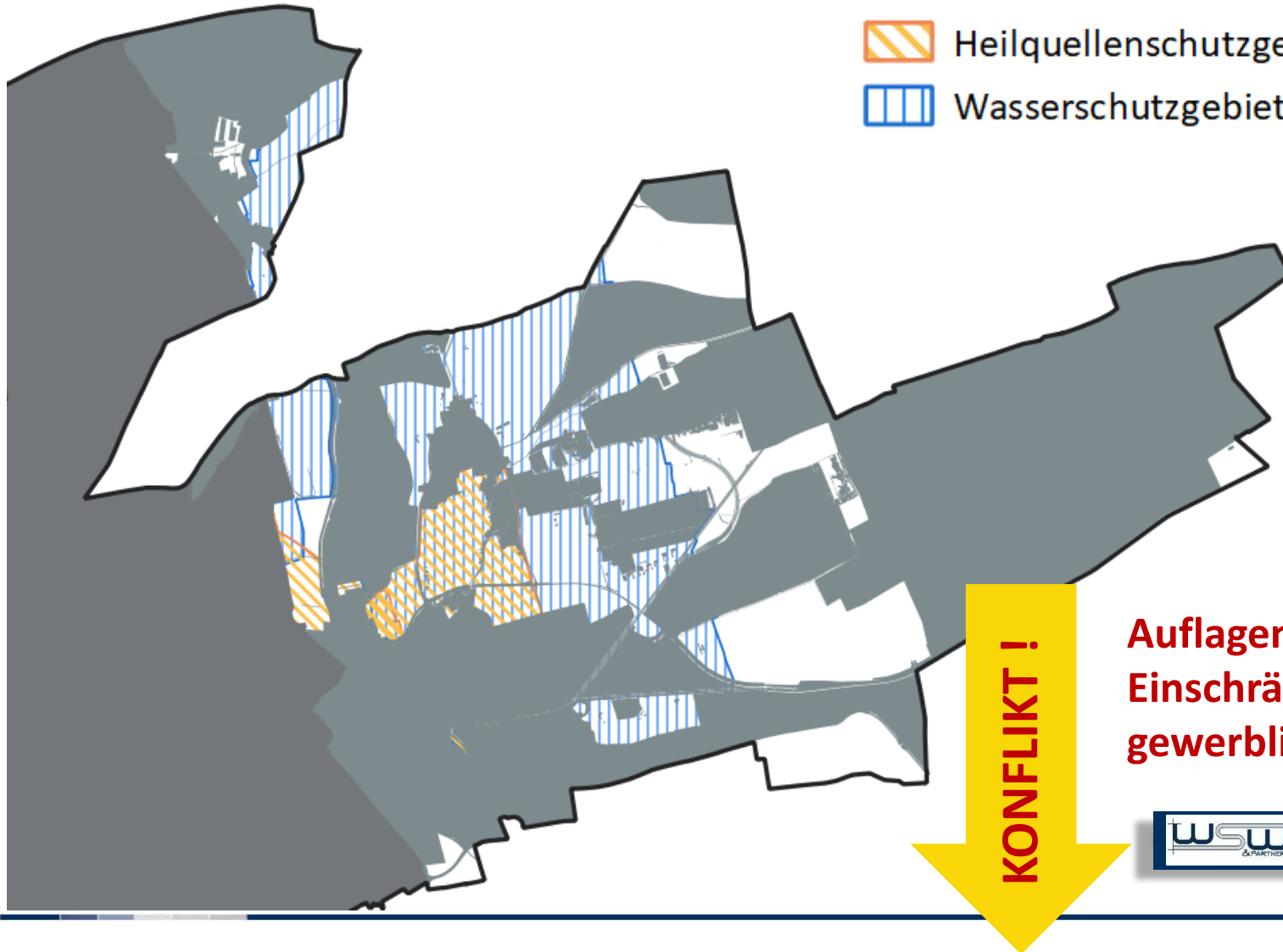


**Überwindung nur in
Absprache mit
Fachbehörden (Erfolg
ungewiss, voraussichtlich
hohe Auflagen!)**



3.3 Raumwiderstände Teil B – Fachplanungen Grundwasserschutz

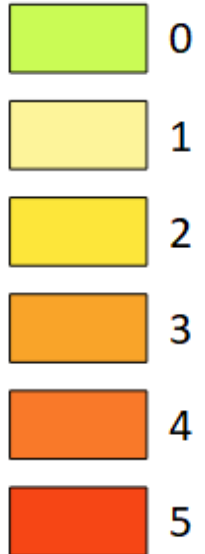
-  Heilquellenschutzgebiet - RVO
-  Wasserschutzgebiet - abgegrenzt



**Auflagen und
Einschränkungen für
gewerbliche Nutzungen**

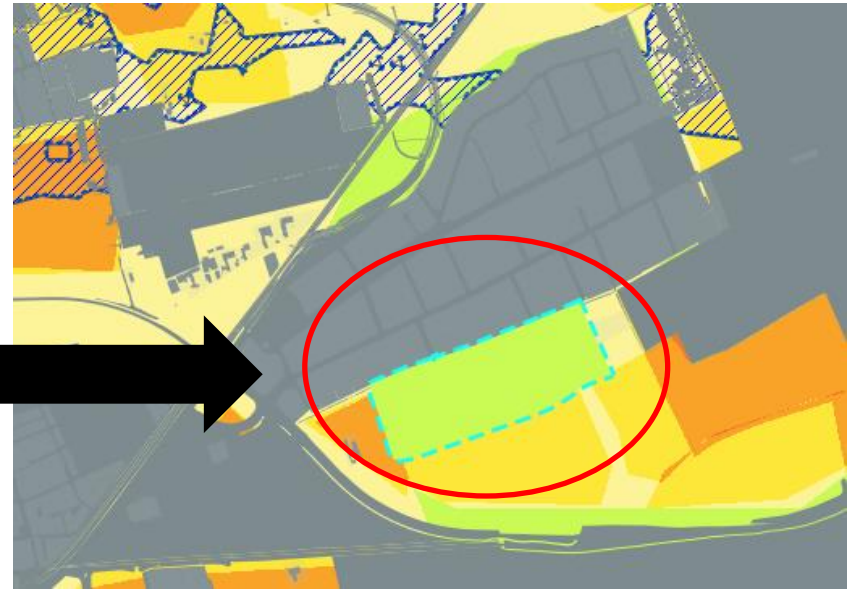
3.4. Zwischenergebnis – Überlagerung Raumwiderstände

Anzahl Überlagerungen:



**Je dunkler der Farbton desto
höher der Gesamtkonflikt!**


3.4. Zwischenergebnis – Überlagerung Konflikte gemäß Entwurf zur Änderung ERP



Anzahl überlagernder
Konflikte:

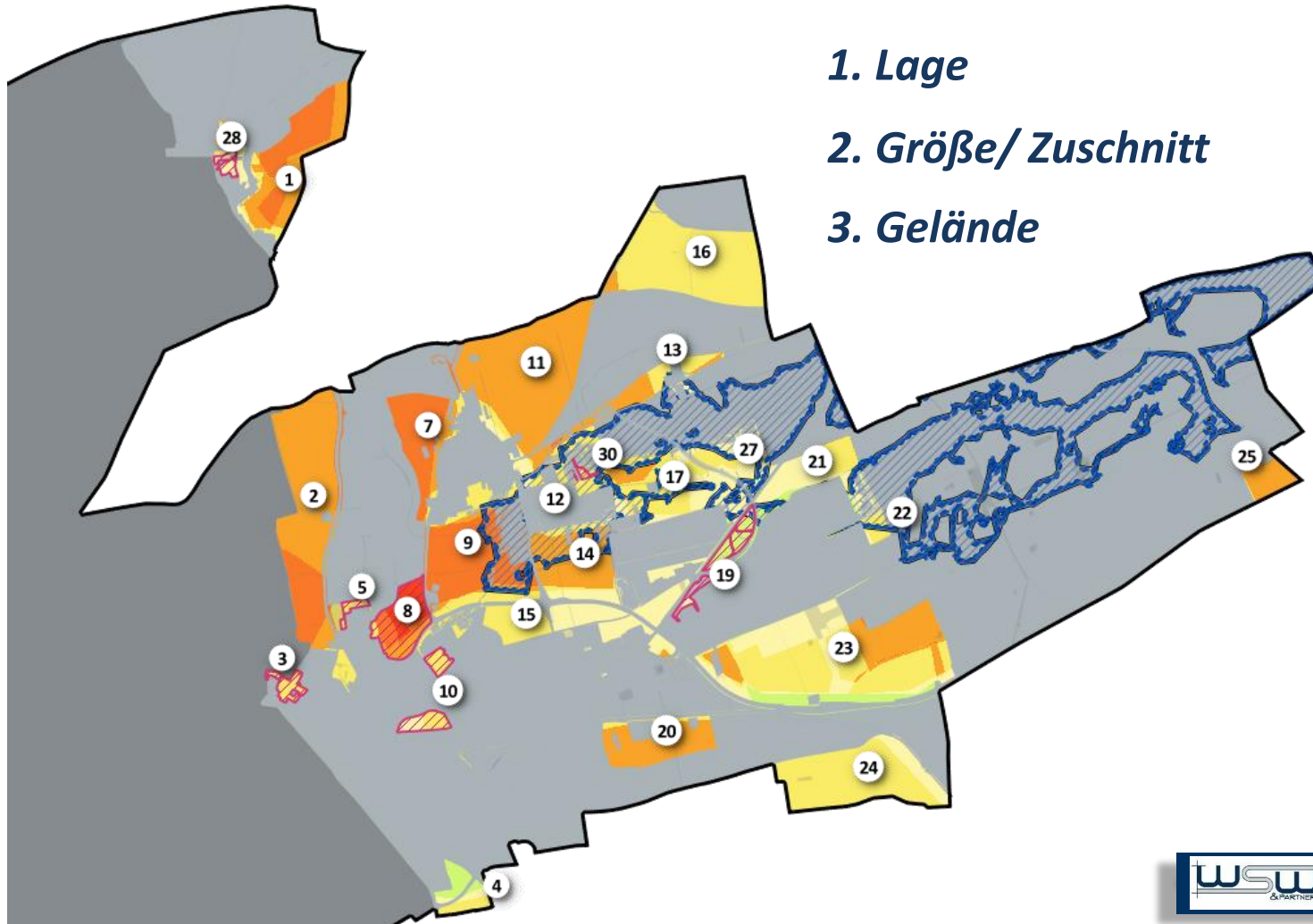


3.5 weitere Konflikte

- *Bodenschutz/ wertvolle landwirtschaftliche Flächen und Kulturen*
 - *Empfindliche/ besondere Kulturlandschaft*
 - *Empfindliche Nutzungen (z.B. Wohngebiete, Erholungsflächen,...)*
- 
 - *Schlecht formal zu behandeln*
 - *Individuelle Betrachtung im Rahmen der Beurteilung einzelner Flächen*



3.6 Zwischenergebnis b) – Flächen ohne Weiterbetrachtung





3.7 Eignungsuntersuchung

Herausforderung:

Definition allgemeingültiger Eignungsfaktoren, da Gewerbe branchenspezifisch unterschiedliche Ansprüche stellt

Betrachtet werden

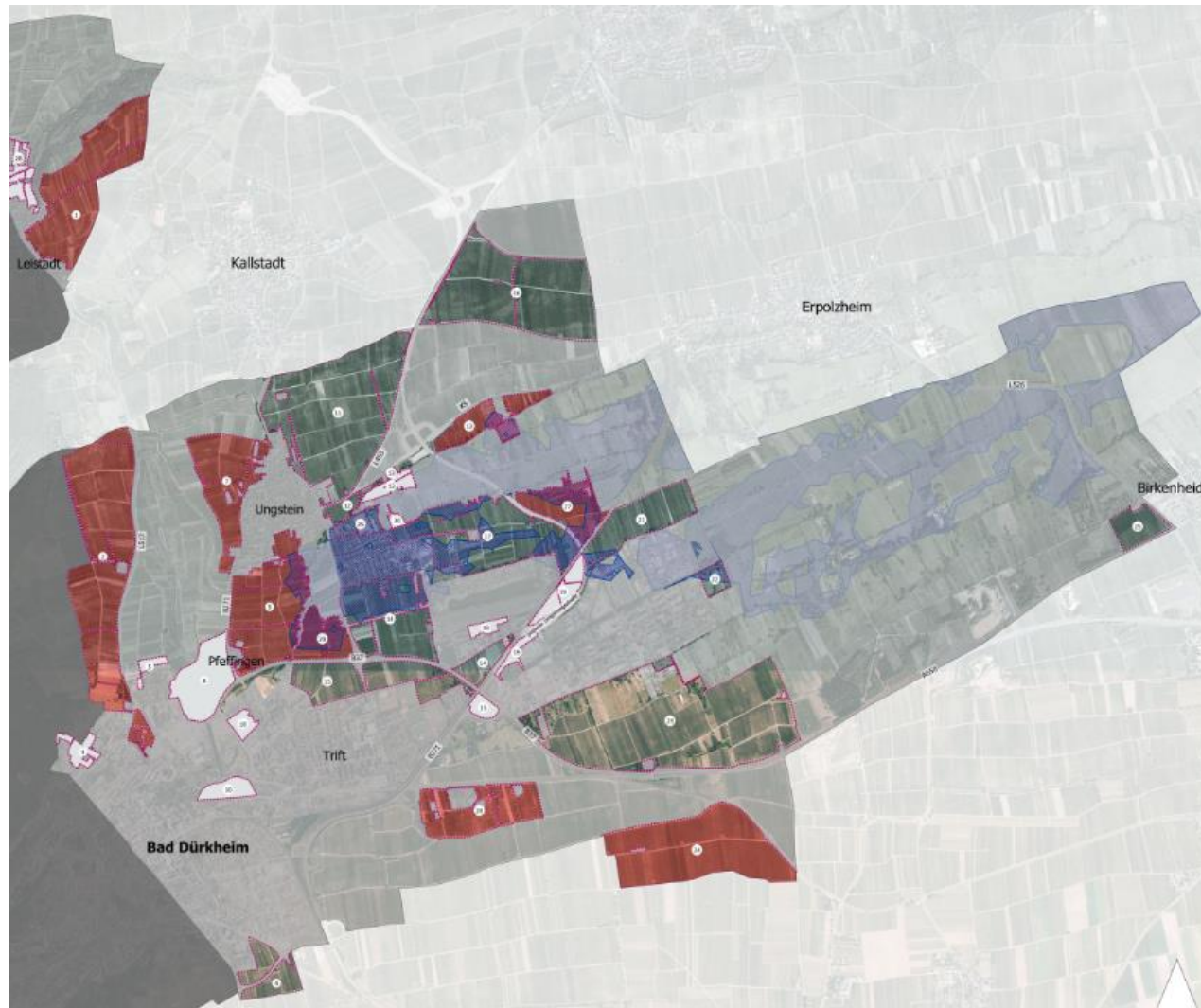
1. Erschließbarkeit

2. Größe/ Zuschnitt



- Schlecht formal zu behandeln
- Individuelle Betrachtung im Rahmen der Beurteilung einzelner Flächen

2.5 Eignungsuntersuchung – weitere Eingrenzung des Untersuchungsraumes



- **Kaum erschließbare Flächen**
- **Flächen in besonders empfindlichen Räumen**

3.8 Einzelne Beurteilungen in Steckbriefen

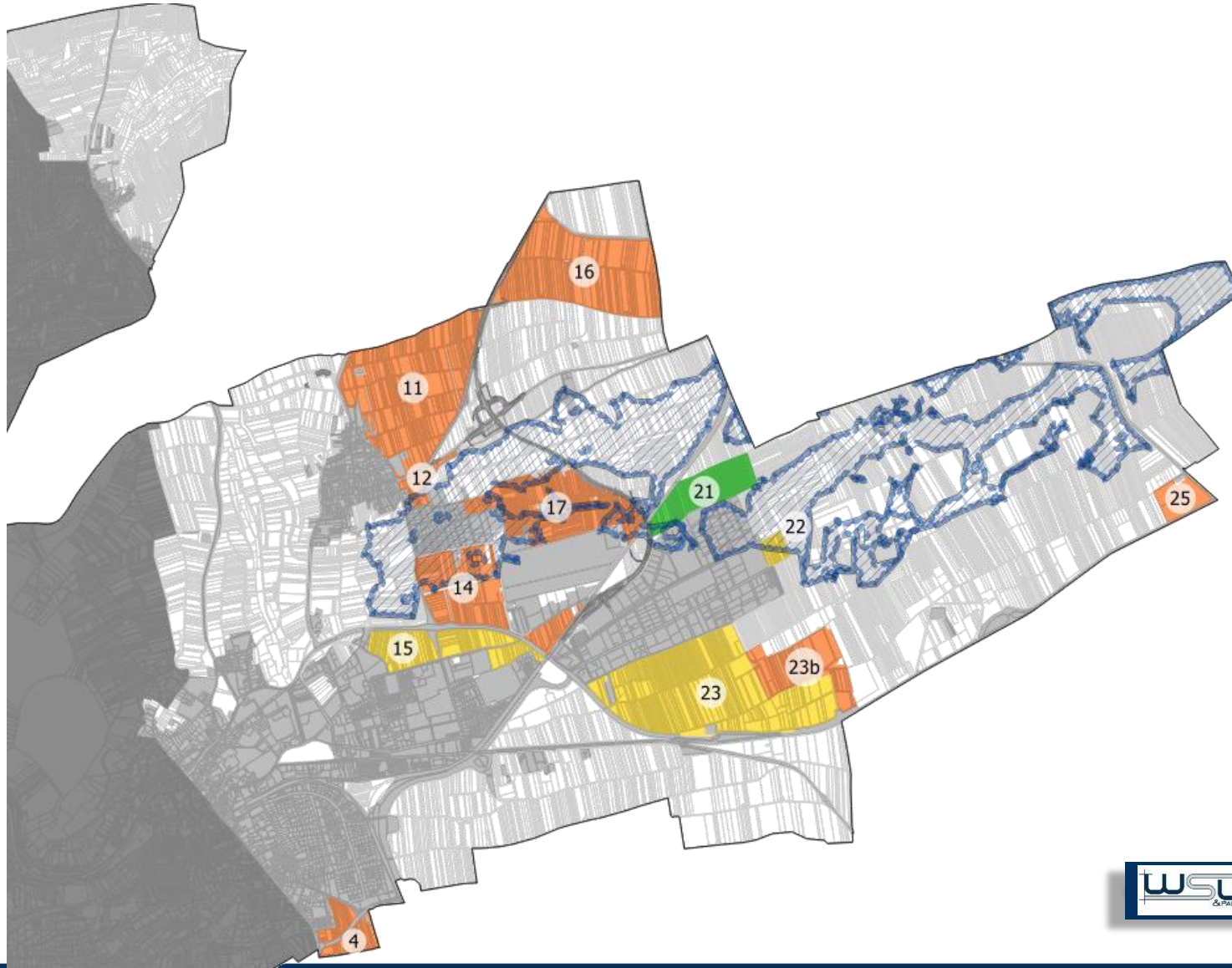
pot. Konfliktfaktoren	Faktor/ Beschreibung	Wirkung	Konfliktpotential		
Ziele der Raumordnung					
Darstellungen im Flächennutzungsplan					
Realnutzungen/ Sachwerte					
Arten- u. Biotopschutz					
Wasserschutz					
Immissionsschutz/ benachbarte Nutzungen mit erhöhter Empfindlichkeit					
Landschaftsbild					
Eignungsfaktoren			Eignung		
Erschließung					
Topographie					
Risiken					
Gesamteinschätzung/Fazit					

Stadt Bad Dürkheim - Studie Gewerbeflächenpotentiale
Potentialflächen



- [illegible]

Plandarstellung des Zwischenergebnisses

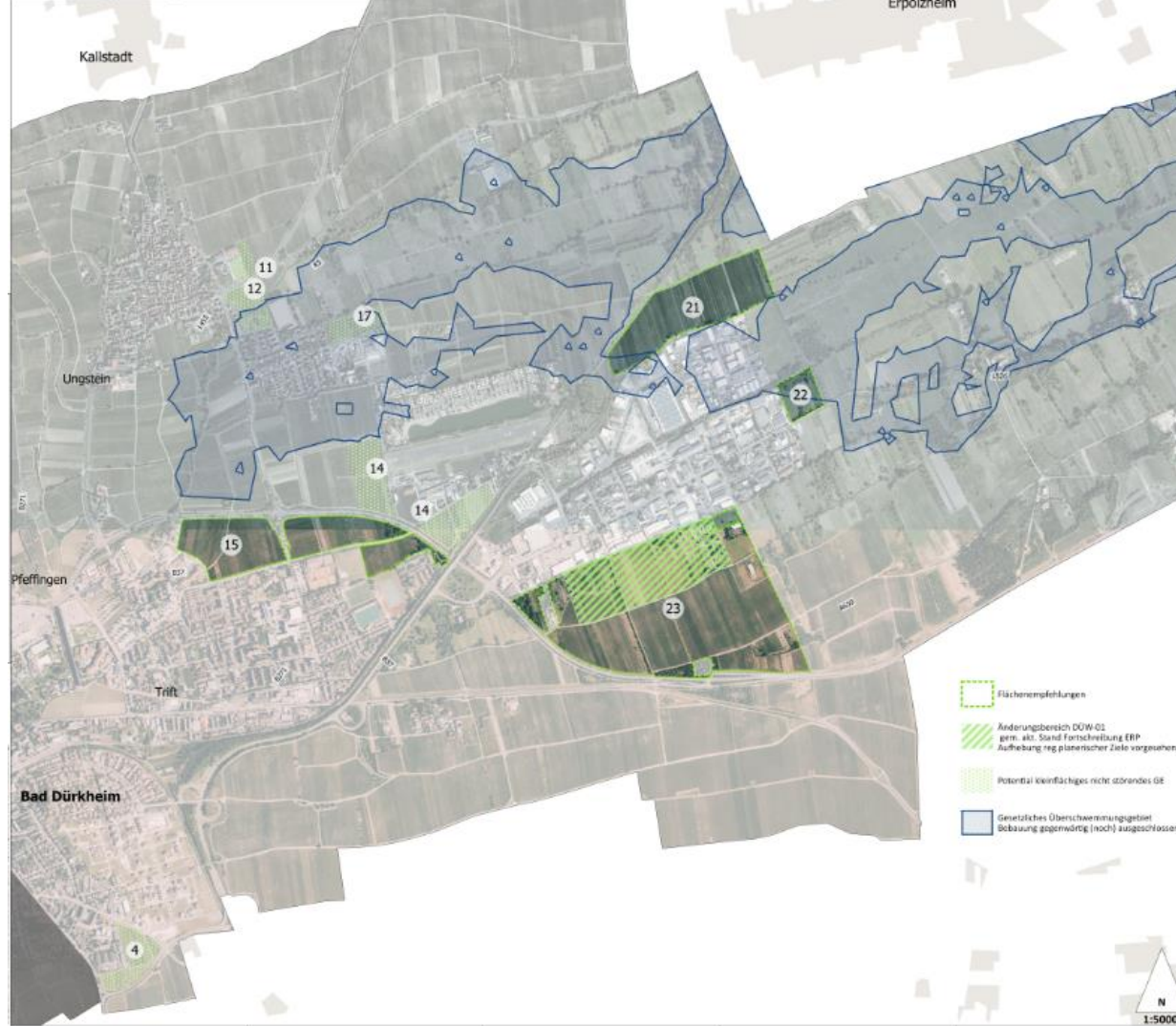




4. Ergebnis

Stadt Bad Dürkheim - Studie Gewerbeflächenpotentiale

Flächenempfehlung



Empfehlungen:

- Fläche 01 (1,04 ha)**
Südlich der B27
- Fläche ist bereits bebaut, keine Erweiterung, nur Erweiterung der Fläche ist möglich, da die Fläche im Bereich der B27 liegt.
 - Fläche ist bereits bebaut, keine Erweiterung, nur Erweiterung der Fläche ist möglich, da die Fläche im Bereich der B27 liegt.
- Fläche 02 (1,04 ha)**
Nordlich des Industriegebietes
- Fläche ist bereits bebaut, keine Erweiterung, nur Erweiterung der Fläche ist möglich, da die Fläche im Bereich der B27 liegt.
 - Fläche ist bereits bebaut, keine Erweiterung, nur Erweiterung der Fläche ist möglich, da die Fläche im Bereich der B27 liegt.
- Fläche 03 (1,04 ha)**
Südlich des Industriegebietes
- Fläche ist bereits bebaut, keine Erweiterung, nur Erweiterung der Fläche ist möglich, da die Fläche im Bereich der B27 liegt.
 - Fläche ist bereits bebaut, keine Erweiterung, nur Erweiterung der Fläche ist möglich, da die Fläche im Bereich der B27 liegt.
- Fläche 04 (1,04 ha)**
Südlich des Industriegebietes
- Fläche ist bereits bebaut, keine Erweiterung, nur Erweiterung der Fläche ist möglich, da die Fläche im Bereich der B27 liegt.
 - Fläche ist bereits bebaut, keine Erweiterung, nur Erweiterung der Fläche ist möglich, da die Fläche im Bereich der B27 liegt.

kleinfl. Ergänzungspotentiale:

- Fläche 05 (1,04 ha)**
Südlich des Industriegebietes
- Fläche ist bereits bebaut, keine Erweiterung, nur Erweiterung der Fläche ist möglich, da die Fläche im Bereich der B27 liegt.
 - Fläche ist bereits bebaut, keine Erweiterung, nur Erweiterung der Fläche ist möglich, da die Fläche im Bereich der B27 liegt.
- Fläche 06 (1,04 ha)**
Südlich des Industriegebietes
- Fläche ist bereits bebaut, keine Erweiterung, nur Erweiterung der Fläche ist möglich, da die Fläche im Bereich der B27 liegt.
 - Fläche ist bereits bebaut, keine Erweiterung, nur Erweiterung der Fläche ist möglich, da die Fläche im Bereich der B27 liegt.
- Fläche 07 (1,04 ha)**
Südlich des Industriegebietes
- Fläche ist bereits bebaut, keine Erweiterung, nur Erweiterung der Fläche ist möglich, da die Fläche im Bereich der B27 liegt.
 - Fläche ist bereits bebaut, keine Erweiterung, nur Erweiterung der Fläche ist möglich, da die Fläche im Bereich der B27 liegt.

Fläche 15 – rd. 16,5 ha:



Potentiale:

**Kleinflächigeres,
störungsarmes GE
(Staffelung), z.B. Handwerk,
Freizeit, Sport/ Fitness, ...**

- **Weitgehend erschlossen**
- **FNP: W, M, Parkplatz, Grünfläche (alles geplant)**
- **Rebflächen, angrenzend W + Sportanlagen**
- **Wasserschutzgebiet, im Westen auch HQ-Schutzgebiet**
- **Keine regionalplanerischen Konflikte**

Fläche 21 - rd. 13,5 ha:



Potentiale:

Vor allem Betriebserweiterungen

- ***Erschließbar nur über Parzellen im best. Gebiet***
- ***FNP: Landwirtschaft***
- ***Rebflächen, angrenzend Ge***
- ***In Teilen Überschwemmungsgebiet (Bestand)***
- ***Grünzug, Vorrang vorb. Hochwasserschutz, Vorrang Naturschutz + Landschaftspflege (anteilig)***

Fläche 15 – rd. 2,5 ha:



Potentiale:

**Betriebserweiterungen,
kleinflächiges Gewerbe,
Gartenbedarf,
Ausstellungsflächen,...**

- **Leicht erschließbar**
- **FNp: Landwirtschaft**
- **Weide, Gehölze, angrenzend Ge**
- **LSG, in Teilen Überschwemmungsgebiet (Bestand)**
- **Grünzug**

Fläche 23 (Teil) – rd. : 49 ha



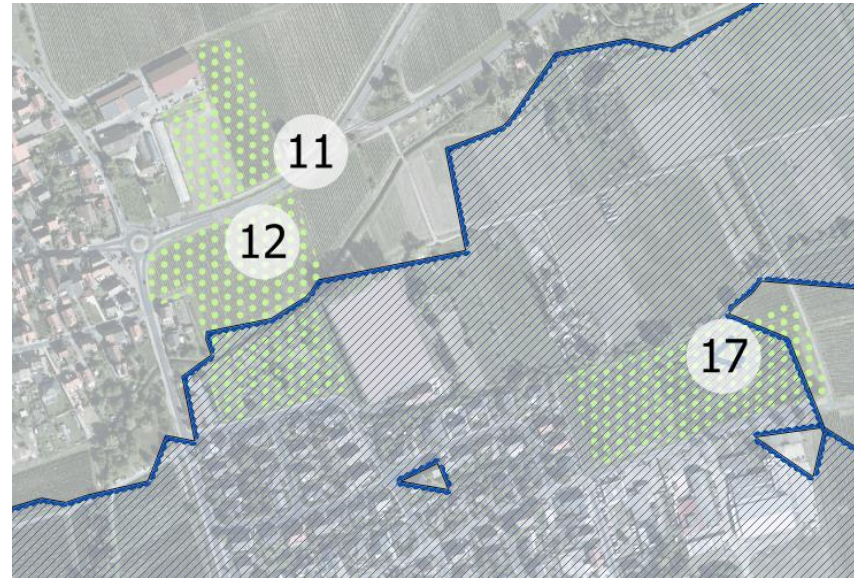
Potentiale:

Großflächigere Neuansiedlungen

- **Leicht erschließbar**
- **FNP: Landwirtschaft**
- **Weiden, Rebflächen, Gehölze, Stallungen/ Lager, Ausgleichsflächen, angrenzend Weingut, Ge**
- **Kleiner Teil WSG**
- **Grünzug, Vr. Landwirtschaft, Vr. Naturschutz u. Landsch. pflege**

➡ **Soll partiell aufgehoben werden (rd.15 ha)!**

Teilbereiche mit Potential für kleinflächige spezifische Nutzungen



Freizeit/ Sport/ Fitness,

Weinbau/ -Vermarktung

*Kleinflächiges, nicht störendes Gewerbe,
Gartenbedarf, ...*



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit