



**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

### Vorbereitung

Studie  
Einzelhandel

Landschafts-  
plan

GE-Studie

...

### Planung

- Zusammentragen und Bewerten der gutachterlichen Aussagen
  - Weitere planerische Fragen

politische Diskussionen -> Formulieren von Präferenzen, (Grundlagen)beschlüsse  
Abstimmung mit Fachbehörden und überörtlicher Planung

- Ausarbeitung eines Vorentwurfes

### Formelles Verfahren

### Beschluss zur Beteiligung



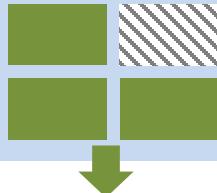


### ***3. Vorgehensweise – Ablauf der Untersuchung***



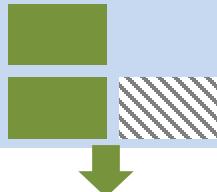
# Ablauf der Untersuchung

Abgrenzung  
Untersuchungsraum



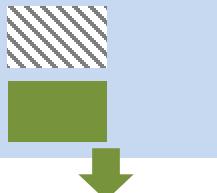
Fehlende  
Grundeignung

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

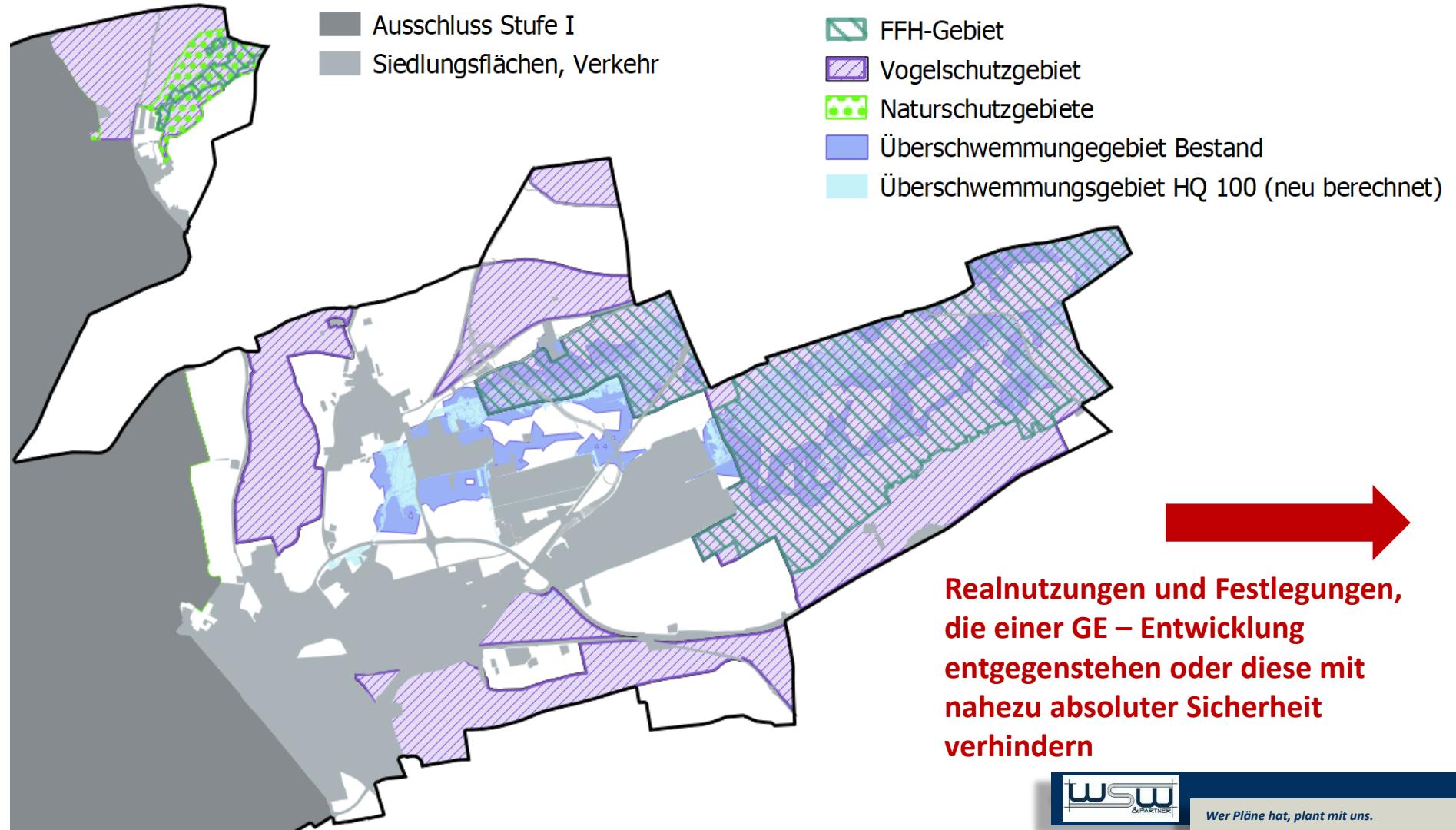
### Regionalplanung

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**

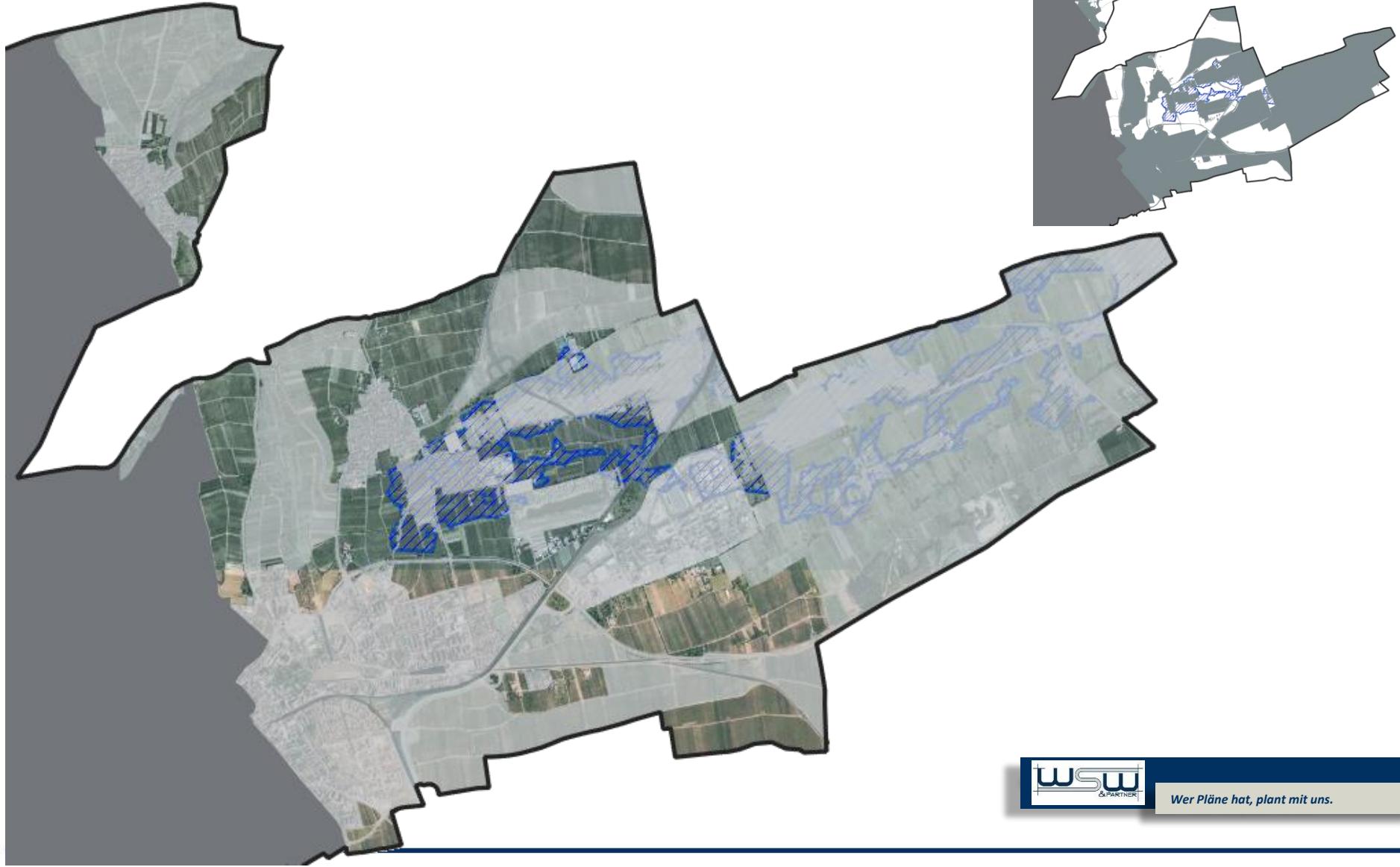
Innerhalb der Überschwemmungsgebiete ist die Ausweisung neuer Bauflächen grundsätzlich nicht erlaubt, bzw. kann nur in Ausnahmefällen unter hohen Auflagen zugelassen werden.

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.

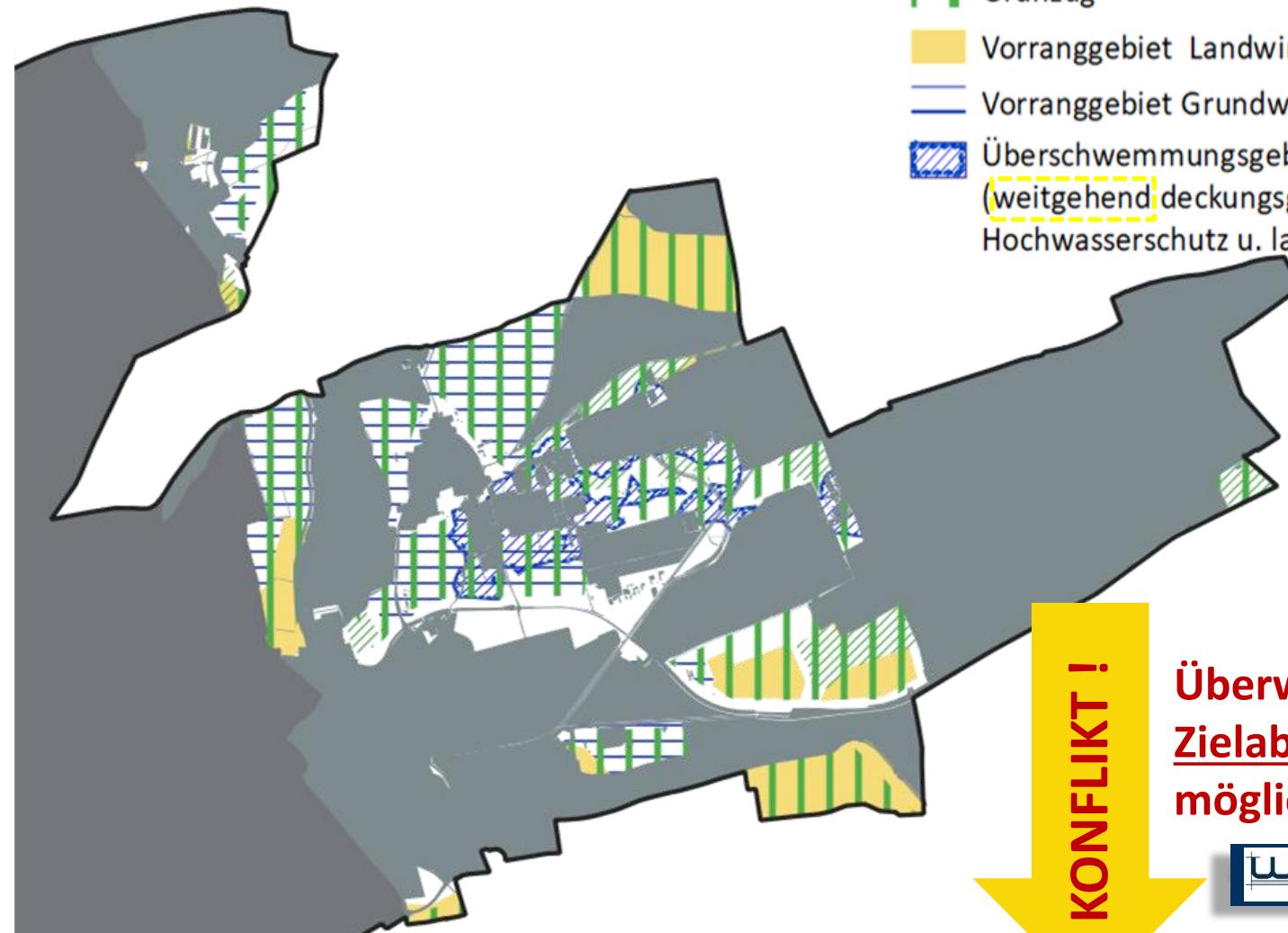
- 
- HQ 100 „neu“: absolut restriktiv
  - Hochwasserschutzgebiet aktuell: wird dargestellt und in der Flächenbetrachtung zunächst als ein Ausschlussbereich betrachtet

## Zwischenergebnis





### 3.3 Raumwiderstände Teil B – Ziele der Regionalplanung



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



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



Rücknahme bisheriger  
regionalplanerischer Ausweisungen

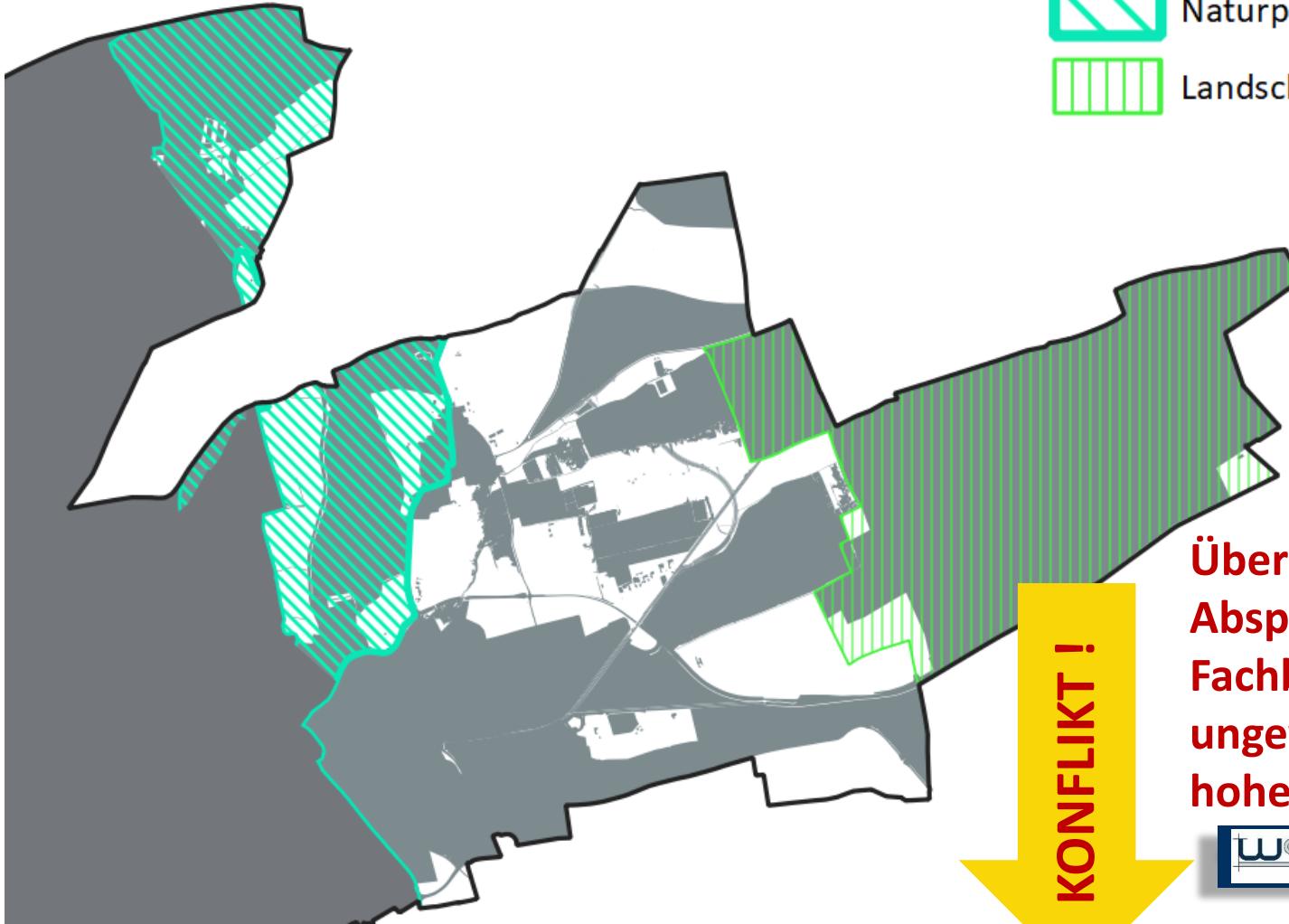
- zur Entwicklung weiterer Wohnbauflächen
- zur Entwicklung weiterer gewerblicher Bauflächen

Die Konfliktträgigkeit 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



KONFLIKT!

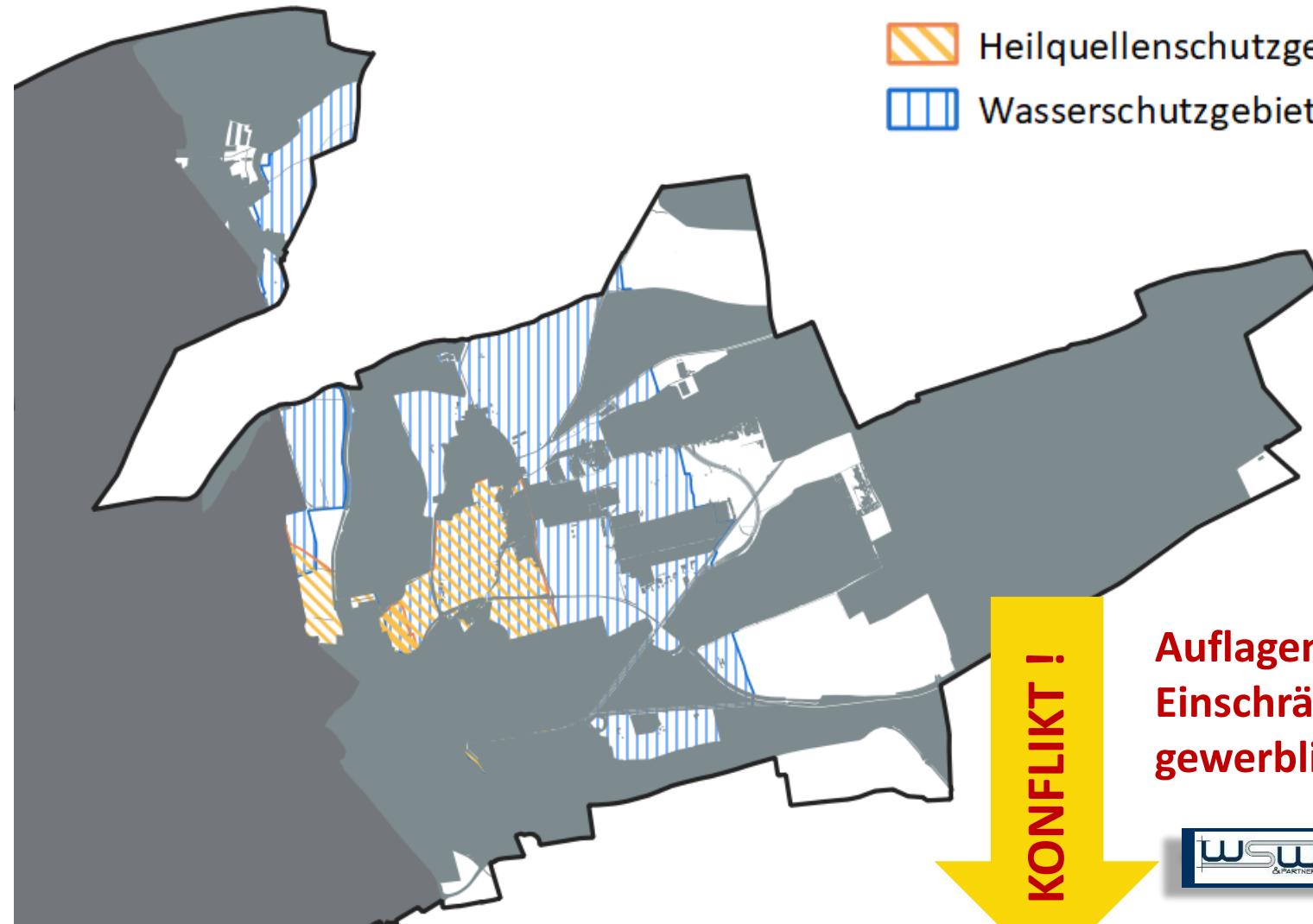
Naturpark - Entwicklungszone

Landschaftsschutzgebiet

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



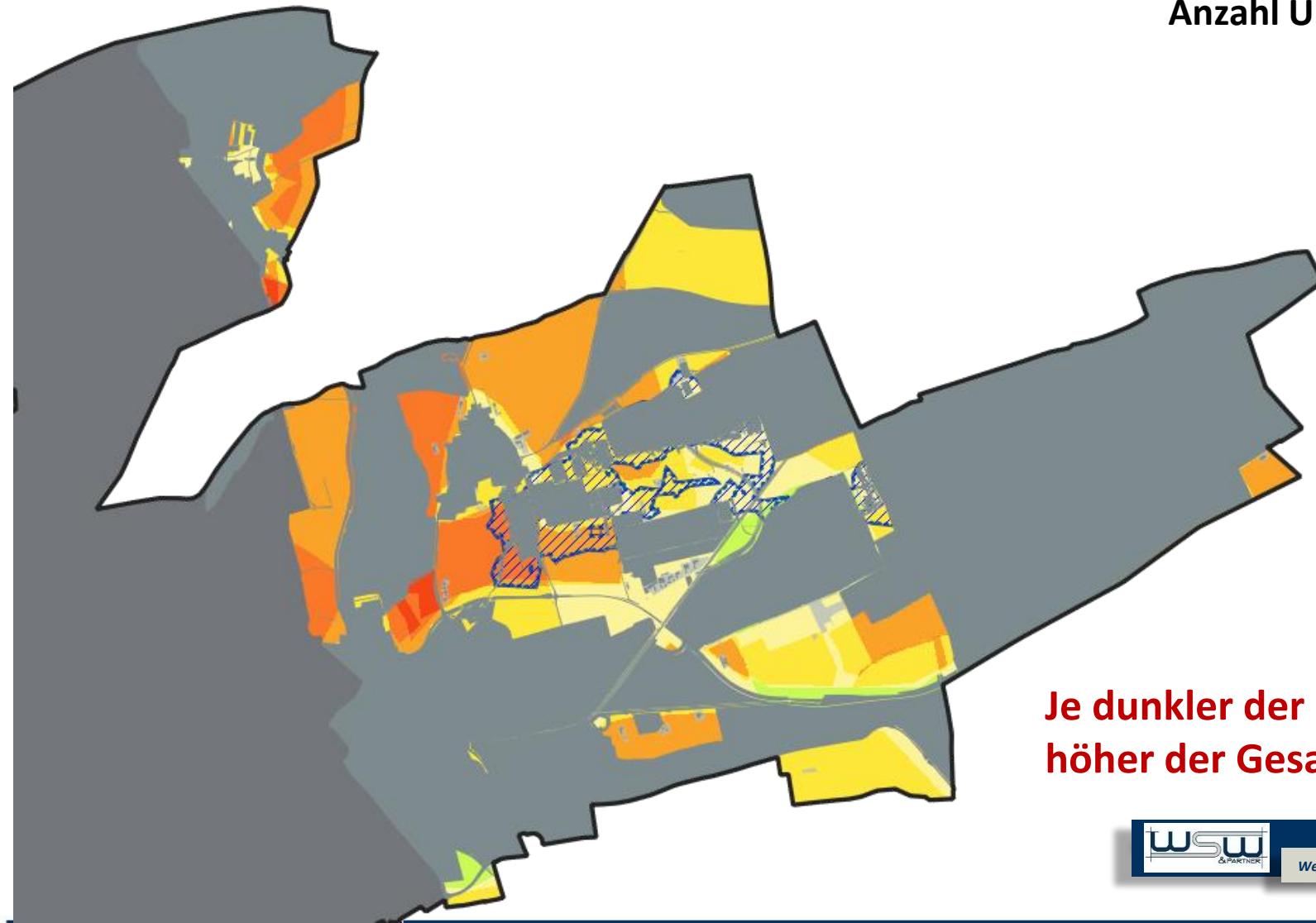
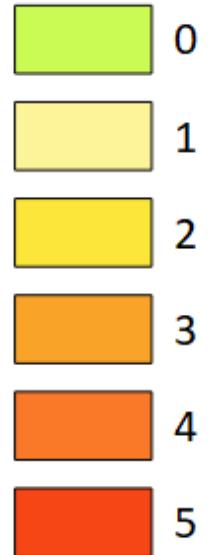
### 3.3 Raumwiderstände Teil B – Fachplanungen Grundwasserschutz





### 3.4. Zwischenergebnis – Überlagerung Raumwiderstände

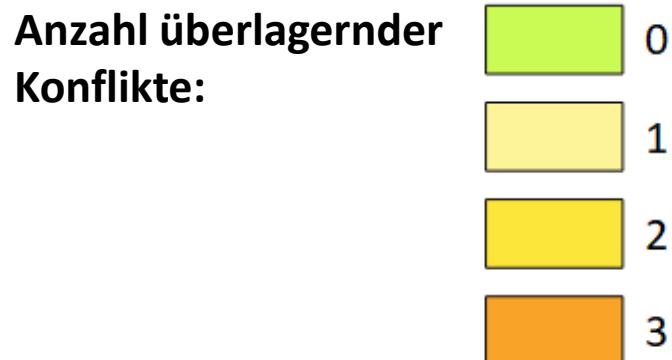
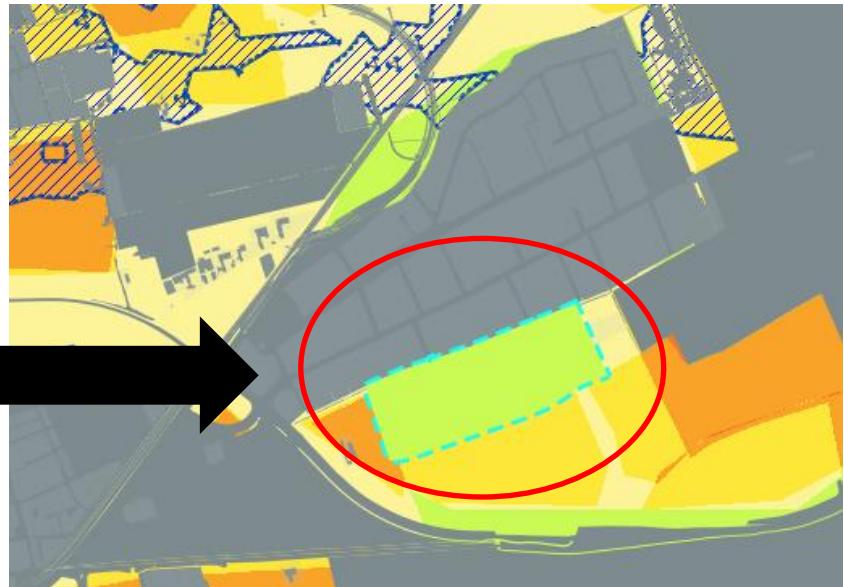
Anzahl Überlagerungen:



Je dunkler der Farbton desto  
höher der Gesamtkonflikt!



### 3.4. Zwischenergebnis – Überlagerung Konflikte gemäß Entwurf zur Änderung ERP



### 3.5 weitere Konflikte

- **Bodenschutz/ wertvolle landwirtschaftliche Flächen und Kulturen**



- **Empfindliche/ besondere Kulturlandschaft**



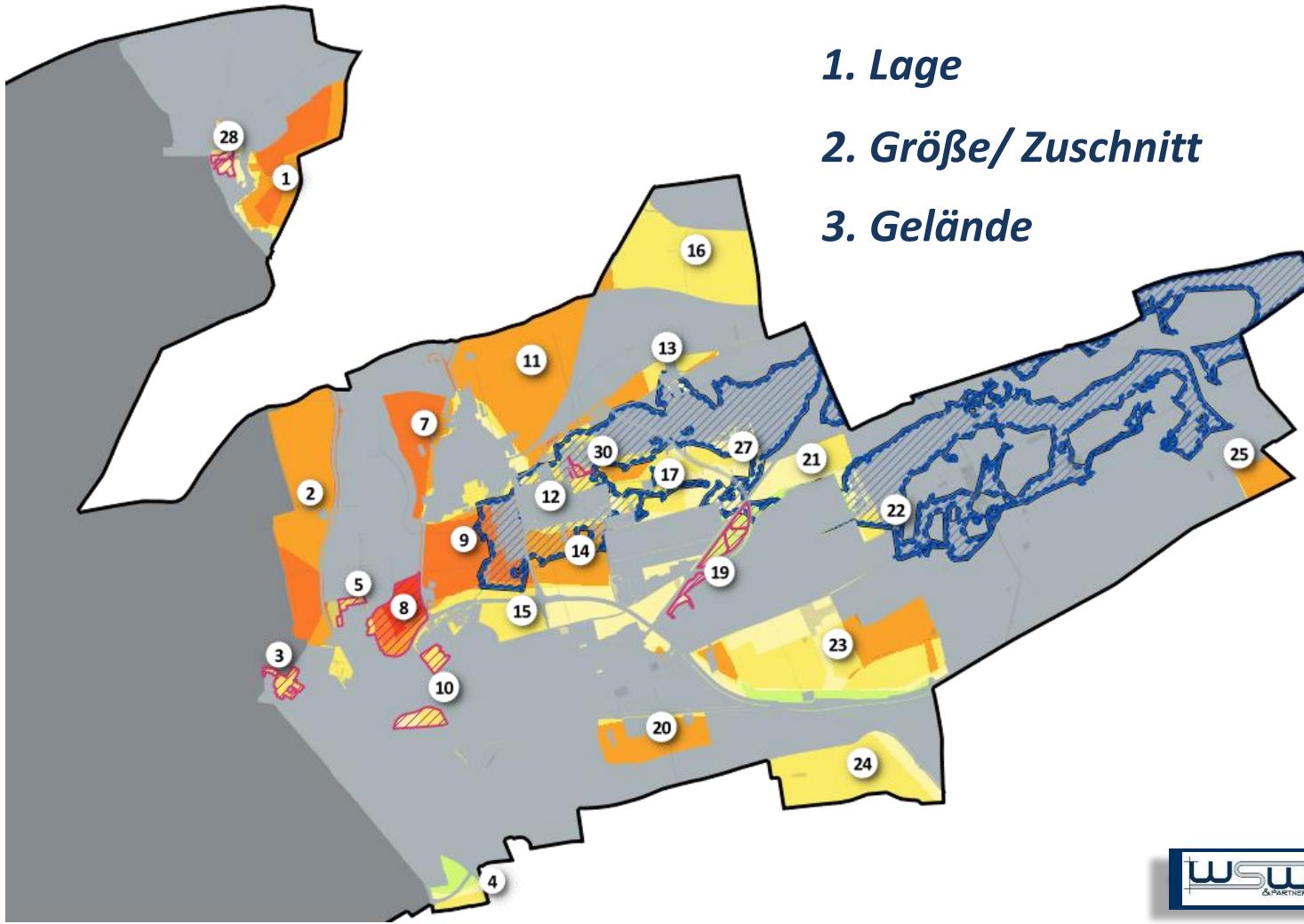
- **Empfindliche Nutzungen (z.B. Wohngebiete, Erholungsflächen,...)**

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





### 3.6 Zwischenergebnis b) – Flächen ohne Weiterbetrachtung



**1. Lage**

**2. Größe/ Zuschnitt**

**3. Gelände**



### 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**

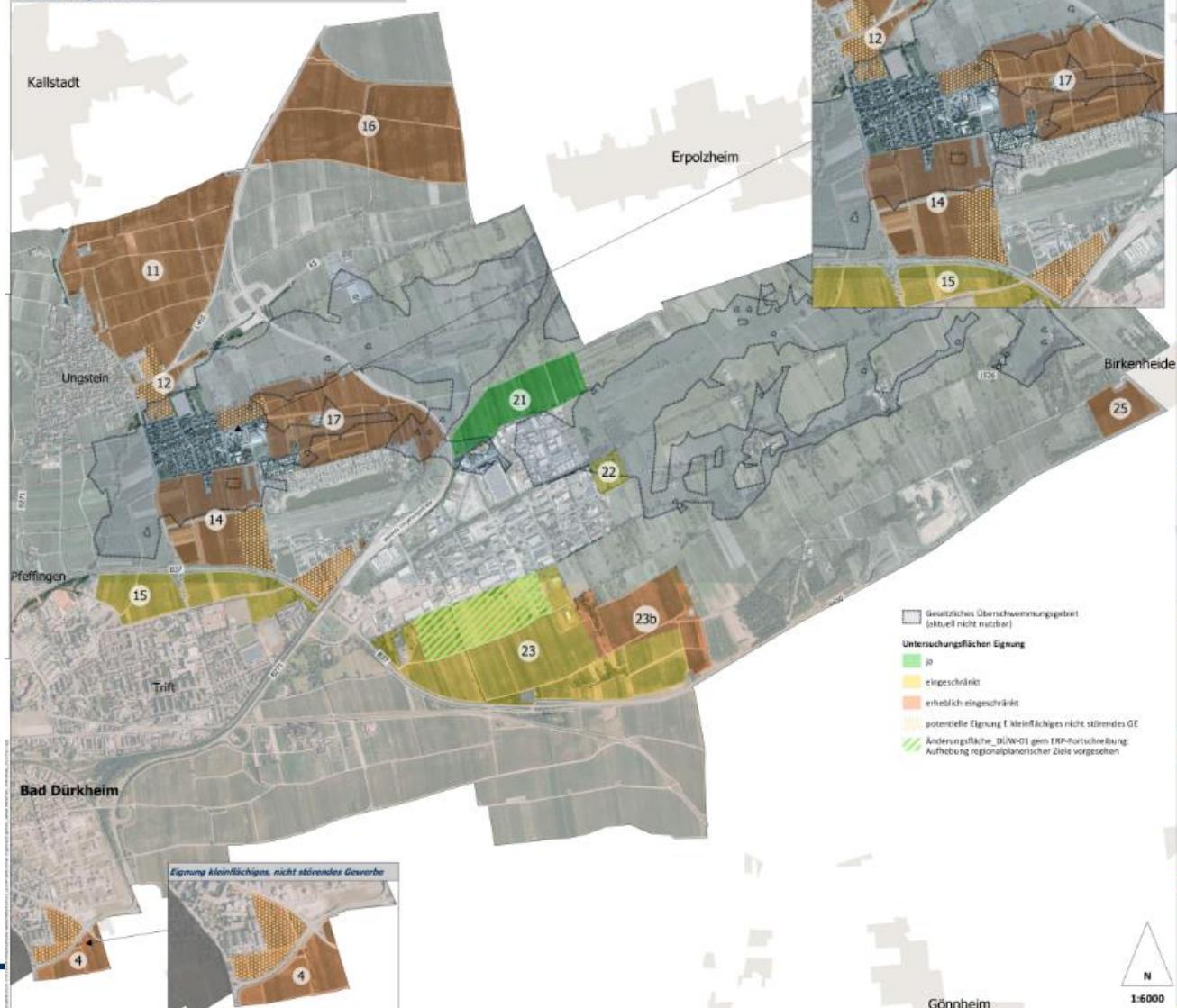
### 3.8 Einzelne Beurteilungen in Steckbriefen

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			

# Plandarstellung des Zwischenergebnisses

## Stadt Bad Dürkheim - Studie Gewerbeflächenpotentiale

### Potentialflächen



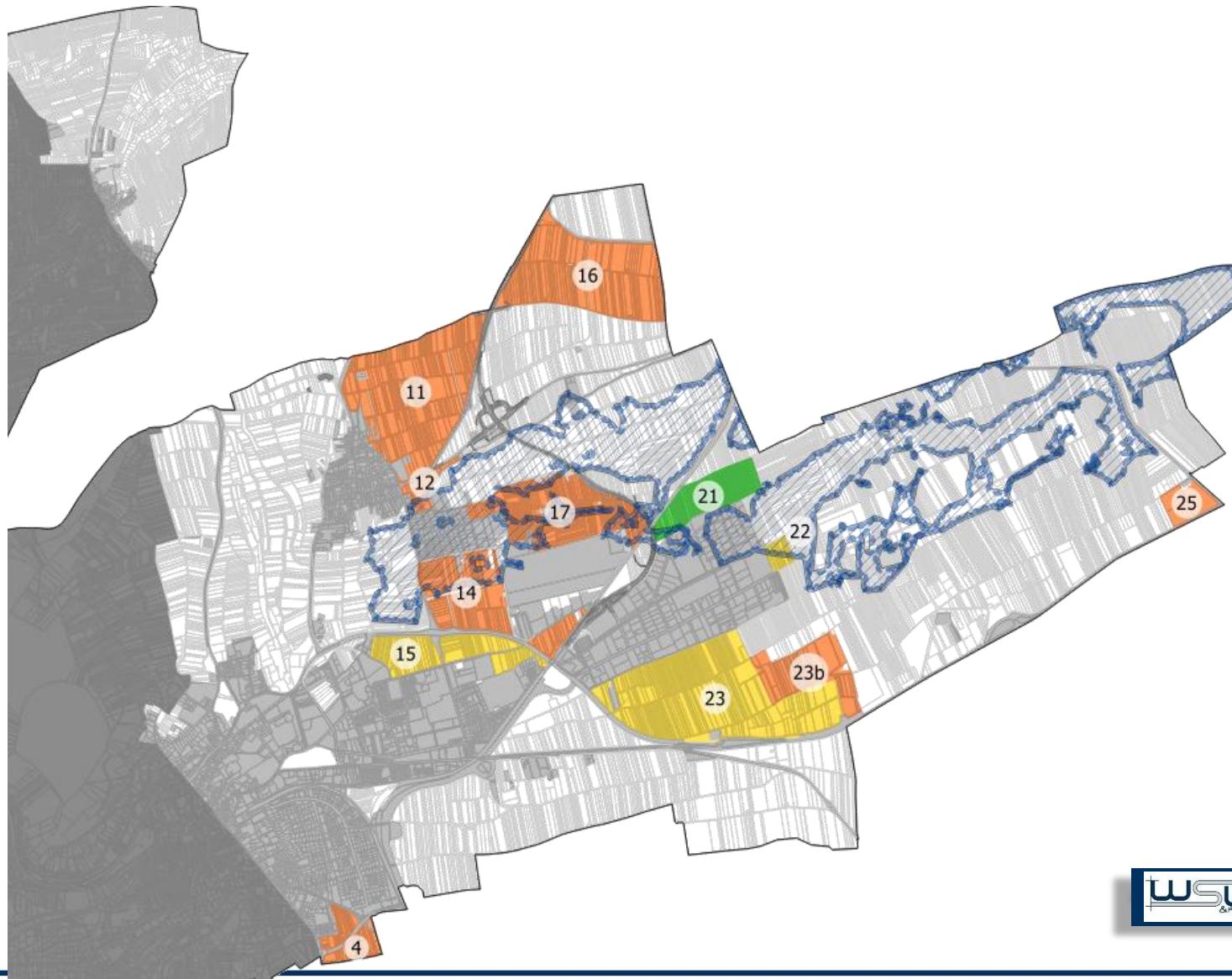
**Plots 11 (17,40 ha):** Gelände angesiedelt an Rad-Erlzheim

- leicht ausbaubar und nutzbar
- Nutzung ist mit derzeitigen Verhältnissen nicht problematisch, wenngleich die Nutzung von Gewerbegebäuden hier nicht vorgesehen ist.



Planfeststellungsklausur		Potentielflächenstudie Gewerbeflächen	
Klausurbericht		Klausurbericht	
Stadt Bad Dürkheim		Stadt Bad Dürkheim	
Plan V - Potentielflächen		Plan V - Potentielflächen	
Fläche	Fläche (ha)	Fläche (ha)	Fläche (ha)
1	1	1	1
2	2	2	2
3	3	3	3
4	4	4	4
5	5	5	5
6	6	6	6
7	7	7	7
8	8	8	8
9	9	9	9
10	10	10	10
11	11	11	11
12	12	12	12
13	13	13	13
14	14	14	14
15	15	15	15
16	16	16	16
17	17	17	17
18	18	18	18
19	19	19	19
20	20	20	20
21	21	21	21
22	22	22	22
23	23	23	23
24	24	24	24
25	25	25	25
26	26	26	26
27	27	27	27
28	28	28	28
29	29	29	29
30	30	30	30
31	31	31	31
32	32	32	32
33	33	33	33
34	34	34	34
35	35	35	35
36	36	36	36
37	37	37	37
38	38	38	38
39	39	39	39
40	40	40	40
41	41	41	41
42	42	42	42
43	43	43	43
44	44	44	44
45	45	45	45
46	46	46	46
47	47	47	47
48	48	48	48
49	49	49	49
50	50	50	50
51	51	51	51
52	52	52	52
53	53	53	53
54	54	54	54
55	55	55	55
56	56	56	56
57	57	57	57
58	58	58	58
59	59	59	59
60	60	60	60
61	61	61	61
62	62	62	62
63	63	63	63
64	64	64	64
65	65	65	65
66	66	66	66
67	67	67	67
68	68	68	68
69	69	69	69
70	70	70	70
71	71	71	71
72	72	72	72
73	73	73	73
74	74	74	74
75	75	75	75
76	76	76	76
77	77	77	77
78	78	78	78
79	79	79	79
80	80	80	80
81	81	81	81
82	82	82	82
83	83	83	83
84	84	84	84
85	85	85	85
86	86	86	86
87	87	87	87
88	88	88	88
89	89	89	89
90	90	90	90
91	91	91	91
92	92	92	92
93	93	93	93
94	94	94	94
95	95	95	95
96	96	96	96
97	97	97	97
98	98	98	98
99	99	99	99
100	100	100	100
101	101	101	101
102	102	102	102
103	103	103	103
104	104	104	104
105	105	105	105
106	106	106	106
107	107	107	107
108	108	108	108
109	109	109	109
110	110	110	110
111	111	111	111
112	112	112	112
113	113	113	113
114	114	114	114
115	115	115	115
116	116	116	116
117	117	117	117
118	118	118	118
119	119	119	119
120	120	120	120
121	121	121	121
122	122	122	122
123	123	123	123
124	124	124	124
125	125	125	125
126	126	126	126
127	127	127	127
128	128	128	128
129	129	129	129
130	130	130	130
131	131	131	131
132	132	132	132
133	133	133	133
134	134	134	134
135	135	135	135
136	136	136	136
137	137	137	137
138	138	138	138
139	139	139	139
140	140	140	140
141	141	141	141
142	142	142	142
143	143	143	143
144	144	144	144
145	145	145	145
146	146	146	146
147	147	147	147
148	148	148	148
149	149	149	149
150	150	150	150
151	151	151	151
152	152	152	152
153	153	153	153
154	154	154	154
155	155	155	155
156	156	156	156
157	157	157	157
158	158	158	158
159	159	159	159
160	160	160	160
161	161	161	161
162	162	162	162
163	163	163	163
164	164	164	164
165	165	165	165
166	166	166	166
167	167	167	167
168	168	168	168
169	169	169	169
170	170	170	170
171	171	171	171
172	172	172	172
173	173	173	173
174	174	174	174
175	175	175	175
176	176	176	176
177	177	177	177
178	178	178	178
179	179	179	179
180	180	180	180
181	181	181	181
182	182	182	182
183	183	183	183
184	184	184	184
185	185	185	185
186	186	186	186
187	187	187	187
188	188	188	188
189	189	189	189
190	190	190	190
191	191	191	191
192	192	192	192
193	193	193	193
194	194	194	194
195	195	195	195
196	196	196	196
197	197	197	197
198	198	198	198
199	199	199	199
200	200	200	200
201	201	201	201
202	202	202	202
203	203	203	203
204	204	204	204
205	205	205	205
206	206	206	206
207	207	207	207
208	208	208	208
209	209	209	209
210	210	210	210
211	211	211	211
212	212	212	212
213	213	213	213
214	214	214	214
215	215	215	215
216	216	216	216
217	217	217	217
218	218	218	218
219	219	219	219
220	220	220	220
221	221	221	221
222	222	222	222
223	223	223	223
224	224	224	224
225	225	225	225
226	226	226	226
227	227	227	227
228	228	228	228
229	229	229	229
230	230	230	230
231	231	231	231
232	232	232	232
233	233	233	233
234	234	234	234
235	235	235	235
236	236	236	236
237	237	237	237
238	238	238	238
239	239	239	239
240	240	240	240
241	241	241	241
242	242	242	242
243	243	243	243
244	244	244	244
245	245	245	245
246	246	246	246
247	247	247	247
248	248	248	248
249	249	249	249
250	250	250	250
251	251	251	251
252	252	252	252
253	253	253	253
254	254	254	254
255	255	255	255
256	256	256	256
257	257	257	257
258	258	258	258
259	259	259	259
260	260	260	260
261	261	261	261
262	262	262	262
263	263	263	263
264	264	264	264
265	265	265	265
266	266	266	266
267	267	267	267
268	268	268	268
269	269	269	269
270	270	270	270
271	271	271	271

## Plandarstellung des Zwischenergebnisses





## 4. Ergebnis

## Stadt Bad Dürkheim - Studie Gewerbeflächenpotentiale

### Flächenempfehlung



### Empfehlungen:

**Fläche 11 (10,4 ha)**  
Stadtteil der ERFP

- Verfügbare und verfügbare weitere Flächen, unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzung und der geografischen Lage des Industriegebietes
- Auf dem Betriebsgelände von Baierle, über die die Fläche direkt an das bestehende Gewerbegebiet angeschlossen ist.

► sehr attraktive Flächen für Produktionsanlagen

**Fläche 21 (11,4 ha)**  
Nordlich des Gewerbegebiets

- HOZ-freies, geringe Flächennutzung (ökologische und soziale Nutzung)
- ca. 1000 m Entfernung zum bestehenden Gewerbegebiet, leichter Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet und die bestehende Infrastruktur

► Empfehlung für Gewerbeanlagen einer bestehenden Betriebsanlage, die aufgrund der geografischen Nähe leichter Anbindung über das Gewerbegebiet möglich ist.

**Fläche 21 (11,4 ha)**  
Nördlich der Brückstraße

- HOZ-freies, geringe Flächennutzung (ökologische und soziale Nutzung)
- ca. 1000 m Entfernung zum bestehenden Gewerbegebiet, leichter Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet und die bestehende Infrastruktur

► Empfehlung für Gewerbeanlagen einer bestehenden Betriebsanlage, die aufgrund der geografischen Nähe leichter Anbindung über das Gewerbegebiet möglich ist.

**Fläche 21 (12,4 ha)**  
Gebiet der Gewerbegebiete

- HOZ-freies Gebiet, jedoch befindet sich die Fläche im Bereich eines bestehenden Gewerbegebietes, was die Anbindung an die bestehende Infrastruktur in diesem Bereich erschwert
- ca. 1000 m Entfernung zum bestehenden Gewerbegebiet, leichter Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet und die bestehende Infrastruktur

► Empfehlung für Gewerbeanlagen einer bestehenden Betriebsanlage, die aufgrund der geografischen Nähe leichter Anbindung über das Gewerbegebiet möglich ist.

### kleinf. Ergänzungspotentiale:

**Fläche 1 (1,4 ha)**  
Stadtteil angrenzend an Bad Dürkheim

- HOZ-freies Gebiet mit Wasser
- ca. 1000 m Entfernung Gewerbegebiet Wettig, mit bestehender Infrastruktur, geringe Flächennutzung

► Ideale Anbindung an das bestehende Gewerbegebiet Wettig, leichter Anschluss an die bestehende Infrastruktur.

**Fläche 11 (0,5 ha)**  
Gebiet der Gewerbegebiete

- HOZ-freies Gebiet mit Wasser
- ca. 1000 m Entfernung Gewerbegebiet Wettig, mit bestehender Infrastruktur, geringe Flächennutzung

► Ideale Anbindung an das bestehende Gewerbegebiet Wettig, leichter Anschluss an die bestehende Infrastruktur.

**Fläche 11 (3,4 ha)**  
Gebiet der Gewerbegebiete und ERFP

- HOZ-freies Gebiet mit Wasser
- ca. 1000 m Entfernung Gewerbegebiet Wettig, mit bestehender Infrastruktur, geringe Flächennutzung

► Ideale Anbindung an das bestehende Gewerbegebiet Wettig, leichter Anschluss an die bestehende Infrastruktur.

**Fläche 11 (2,1 ha)**  
Gebiet der Gewerbegebiete und ERFP

- HOZ-freies Gebiet mit Wasser
- ca. 1000 m Entfernung Gewerbegebiet Wettig, mit bestehender Infrastruktur, geringe Flächennutzung

► Ideale Anbindung an das bestehende Gewerbegebiet Wettig, leichter Anschluss an die bestehende Infrastruktur.

## 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

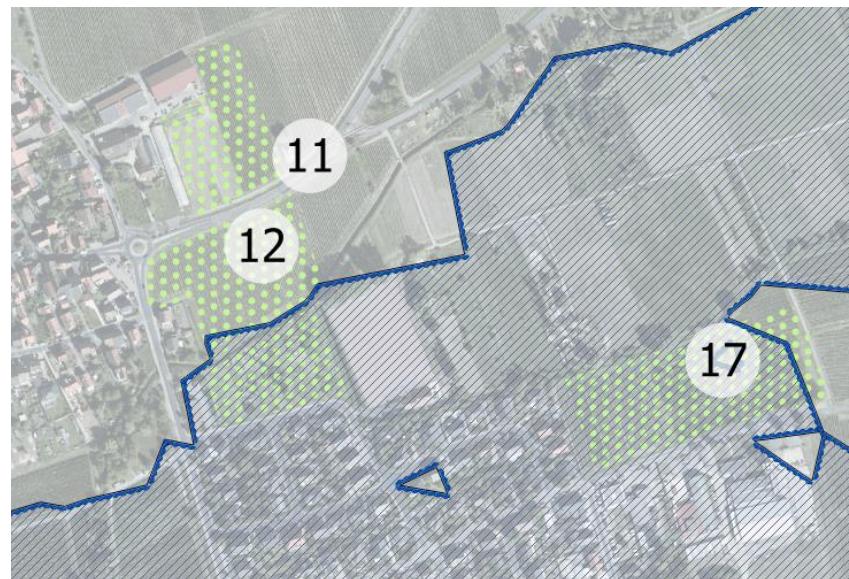


Potentiale:

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***