







Potentialflächen



Eignung kleinflächiges, nicht störendes Gewerbe

 Gesetzliches Überschwemmungsgebiet
(aktuell nicht nutzbar)

Untersuchungsflächen Eignung

- | | |
|---|---|
|  | ja |
|  | eingeschränkt |
|  | erheblich eingeschränkt |
|  | potentielle Eignung f. kleinflächiges nicht störendes GE |
|  | Änderungsfläche_DÜW-01 gem ERP-Fortschreibung:
Aufhebung regionalplanerischer Ziele vorgesehen |

N
1:6000

Fläche 4 (7,48 ha)
Südlich angrenzend an Bad Dürkheim

- + leicht erschließbar und bebaubar
- bestehende Nutzung (benachbarte Wohnnutzung, teilweise konkurrierende Planungen, geringe Flächenverfügbarkeit)
- deutliche Einschränkung (kleinflächige, störende Gewerbenutzungen im Umfeld, Verkehrsstrassen denkbar)



Fläche 22 (2,45 ha)
Nördlich der Bruchstraße

- + verkehrlich weitgehend erschlossen und leicht bebaubar, günstige Bewertung hinsichtlich des Landschaftsbilds im Vergleich zu anderen Flächen aufgrund bereits erheblicher Vorbelastungen
- deutlich begrenzte Verwendbarkeit aufgrund der geringen Größe, Lage im LSG und Regionalen Grünzug

► **Empfehlung für Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes, Vorgaben für landschaftsgerechtes Bauen und intensive Eingrünung zum Schutz des Landschaftsbilds erforderlich**



- Fläche 11 (49,49 ha)**
Nordöstlich von Ungstein
- + leicht erschließbar und bebaubar
- erhebliche Konflikte aufgrund regionalplanerischer Ziele, des Schutzes des Landschaftsbildes und der Erhaltung der Kulturlandschaft
- ▶ **deutliche Einschränkung (kleinflächige Gewerbe im direkten Umfeld der Ortslage für lokales Handwerk, Weinbau, Tourismus)**



Fläche 22 (75,35 ha) Südlich des Gewerbegebiets

- leicht erschließbar, bereits vorhandene Ansätze über das bestehende Gewerbegebiet; größtenteils leicht bebaubar; günstige Bewertung hinsichtlich des Landschaftscharakters im Vergleich zu anderen Flächen aufgrund bereits erheblicher Vorbelastungen im Norden
- Konflikte aufgrund regionalplanerischer Ziele und teilweise empfindlicher Umgebungsnutzungen. Höhere Empfindlichkeit im Teilbereich d LSG/ Vorrang Naturpark
- Empfehlung für Erweiterung/ Abrundung des bestehenden Gewerbegebiets unter Beachtung der vorhandenen empfindlichen Nutzungen. Vorrang vor landschaftsgerechtem Bauen und intensiver Eingrenzung zum Schutz des Landschaftsbilds erforderlich.

Aufhebung regionalplanerischer Konflikte geplant!



Fläche 12 (5,94 ha)
Östlich von Ungstein

- + leicht erschließbar und bebaubar
- erhebliche Konflikte aufgrund regionalplanerischer Ziele, des Schutz des Landschaftscharakters und der Erhaltung der Kulturlandschaft; insbesondere Flächenanteil jenseits der Lössen sollte naturschutzrechtlichen Zwecken vorbehalten bleiben; eingeschränkte Nutzbarkeit für gewerbliche; aufgrund des Zuschnitts und der vergleichsweise geringen Fläche
- deutliche Einschränkung (kleinflächige Gewerbe im direkten Umfeld der Ortslage für lokales Handwerk, Weinbau, Tourismus denkbar)



Fläche 25 (5,60 ha)
Westlich von Birkenheide

- + verkehrlich weitgehend erschlossen, größtenteils leicht bebaubar, günstige Bewertung hinsichtlich des Landschaftsbilds im Vergleich zu anderen Flächen aufgrund Vorbelastungen durch Siedlungs- und Verkehrsfährden
- Konflikte aufgrund Lage im LSG, regionalplanerischer Ziele und teilweise empfindlicher Umgebungsnutzungen

► **grundsätzliche Eignung, jedoch aufgrund unmittelbarer Lage an der Gemeindegrenze mit Nachbargemeinde als weniger günstig (kleinfächiges Gewerbe mit geringer Störintensität denkbar)**

Strikte Vorgaben für landschaftsgerechtes Bauen und intensive Eingrünung erforderlich.

--> deutliche Einschränkung



Fläche 14 (24,48 ha)
Zwischen Flugplatz und B37

- + leicht erschließbar und bebaubar
- erhebliche Konflikte aufgrund regionalplanerischer Ziele, des Schutzes des Landschaftsbildes, der Rufabstufungen, der Erhaltung der Kulturlandschaft und der bestehenden Erholungsanlagen; bei bestehenden Darstellungen des RLPs zu prüfen
- deutliche Einschränkung aufgrund der Umland umfänglich empfindlicher Nutzungen (kleinräumige, im direkten Umfeld der Ortslage für Weinbau oder nicht störende Freizeitzönungen denkbar), zudem Anforderungen an die Gestaltung und Kanten von Bäumen
- Bayerbezogene Flugplatz zu beachten



**Fläche 15 (16,47 ha)
Südlich der B37**

- Topographie ermöglicht leichte Bebaubarkeit relevanten Konflikte im Hinblick auf regional Ziele, den Schutz des Landschaftsbildes und Erhaltung der Kulturlandschaft
- nur unter Einschränkungen erschließbar, Na empfindlicher Nutzungen, problematischer Z konkurrierende Nutzungen im aktuellen FNP

eingeschränkte Empfehlung (nicht stören Handwerk, Freizeitznutzungen etc. denken)



- Fläche 16 (41,53 ha)
Zwischen Erpolzheim und Kallstadt
- + verkehrlich leicht erschließbar sowie leicht bebaubar
- erhebliche Konflikte aufgrund regionalplanerischer Ziele, des Schutzes des Landschaftsbildes und der Erhaltung der Kulturlandschaft; absichtsbezogene Siedlungsgebiete und technischer Erschließungslagen gelegen
- deutliche Einschränkung trotz der hohen Eignung aufgrund des besonderen Wertes der Kulturlandschaft, der prägenden Rebflächen sowie des zu erwartenden hohen Aufwands für die Herstellung der techn. Ver- und Entwässerung



Fläche 17 (29,00 ha)
Schlüsse 17a | Altenbach
 + leicht bebaubar, Erschließung positiv zu beurteilen
 falls Anbindung über neue geplante Umgehungsstraße möglich ist
 – mögl. Variante der Erschließung direkt über Altenbach
 betrifft Wohngebiete erheblich; erhebliche Konflikte
 aufgrund regionalplanerischer Ziele, des Schutzes
 des Altortkerns und der Erhaltung der Kulturlandschaft;
 abseits bestehender Siedlungslagen
 ► deutlich eingeschränkte Empfehlung
 grundsätzlichen Eignung aufgrund des besonderen Wertes der Kulturlandschaft
 keine Anbindung über geplante Umgehungsstraße, dann ist die gewerbliche
 Inanspruchnahme der Gesamtfläche nicht
 empfehlen



Fläche 21 (13,65 ha)
Nördlich des Gewerbegebiets

- + leicht bebaubar, günstige Bewertung hinsichtlich Landschaftsbilds im Vergleich zu anderen Flächen aufgrund bereits erheblicher Vorbelastungen
- schwierige Zugänglichkeit: Erschließbarkeit in Anspruchnahme (noch) privater Flächen; nicht mit der Landwirtschaft und aufgrund regionalplanerischer Ziele; deutlich begrenzte Verwendbarkeit aufgrund der geringen Größe

► **Empfehlung für Erweiterungen des best. Gewerbegebietes vorwiegend für die M50, einer Erschließung über bereits bestehende Flächen**

