

# Gewerbliche Siedlungsentwicklung

Begrüßung  
durch  
Oberbürgermeister  
Michael Kissel

# Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes

1. Raumordnung und Landesplanung
2. Bisherige gewerbliche Entwicklungen
3. Gewerbliche Bauflächen und Potenziale
4. Strategieempfehlungen
5. Weitere Vorgehensweise
6. Diskussion

## 1. Raumordnung und Landesplanung

### **Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)**

- landesweit bedeutsamer Arbeitsmarktschwerpunkt
- hochwertiger Wirtschaftsstandort mit Siedlungsschwerpunkt für Gewerbe und Industrie

### **Regionalpläne**

- regional bedeutsamer Entwicklungsschwerpunkt
- Vorranggebiet für Industrie, Gewerbe, Dienstleistung und Logistik

## 2. Bisherige gewerbliche Entwicklungen

- überwiegend entlang der Rheinschiene - Industrie
- untergeordnet im Süden und Südwesten - Gewerbe
- außerdem kleinere lokale Angebote in einigen Stadtteilen

## Aktuelle Situation

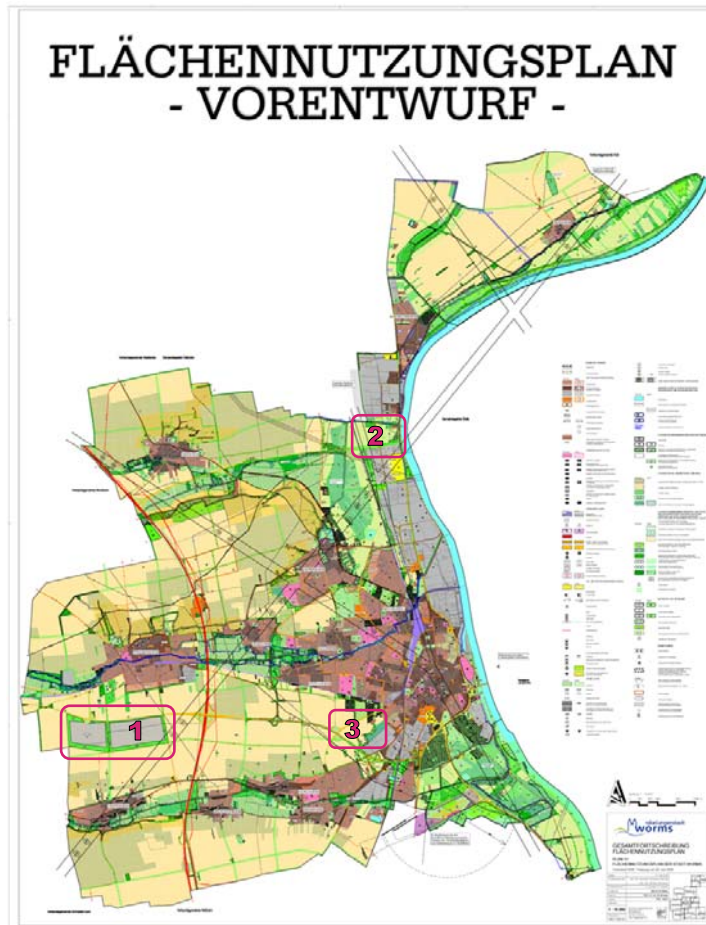
- ca. 500 ha gewerbliche Bauflächen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan
- Die Bestandsreserven und die Planreserven sind bis auf wenige Ausnahmen aufgebraucht

## 3. Gewerbliche Bauflächen und Potenziale

### a) **Bauflächen im Bestand**

- Bestandsreserven
- Planreserven

### b) **Bauflächenpotenziale für Neuausweisungen**



## 3 Standortalternativen für Neuausweisungen:

1. **Worms-West, PFE 36**  
„Am hohen Stein“ (GTIP)
2. **Worms-Nord, RD 7**  
Erweiterung vorhandener  
Industriestandort
3. **Worms-Süd, S 79**  
Erweiterung vorhandener  
Gewerbestandort



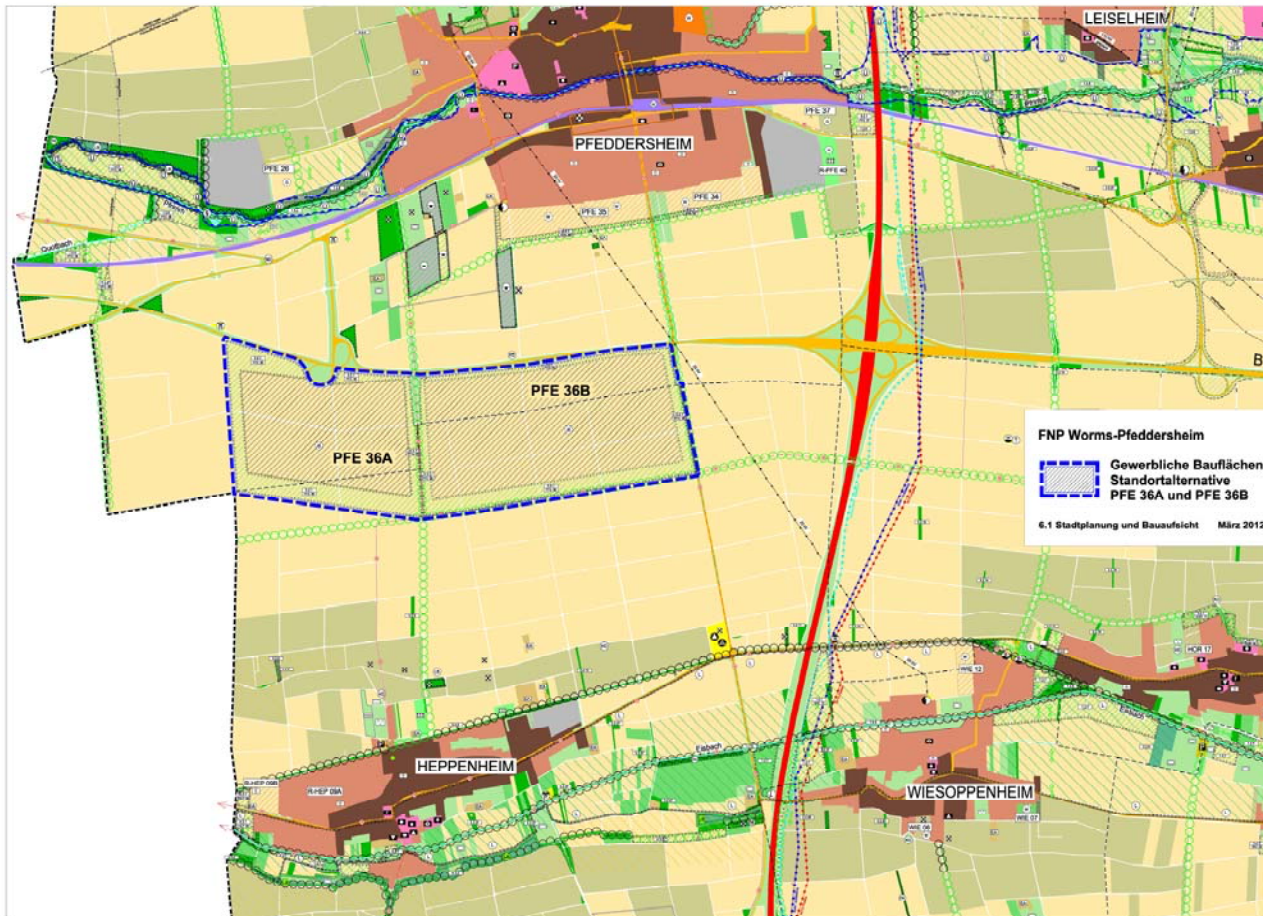
## Städtebauliche Beurteilung

- Übergeordnete Planungen
- Bodenvorratspolitik
- Äußere Erschließung
- Innere Erschließung
- Technische Infrastruktur und Topographie
- Soziale Infrastruktur
- Nutzungsverträglichkeit
- Aufwand für ökologischen Ausgleich

## Umweltprüfung

- Pflanzen, Tiere und Lebensraum
- Boden
- Wasserhaushalt
- Klima/Luft
- Landschaftsbild, Orts- und Stadtbild
- Erholungsfunktion
- Kultur- und sonstige Sachgüter
- Allgemeine Umweltkriterien

# Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes



## Worms-West, PFE 36

„Am hohen Stein“  
(GTIP)

## Stärken

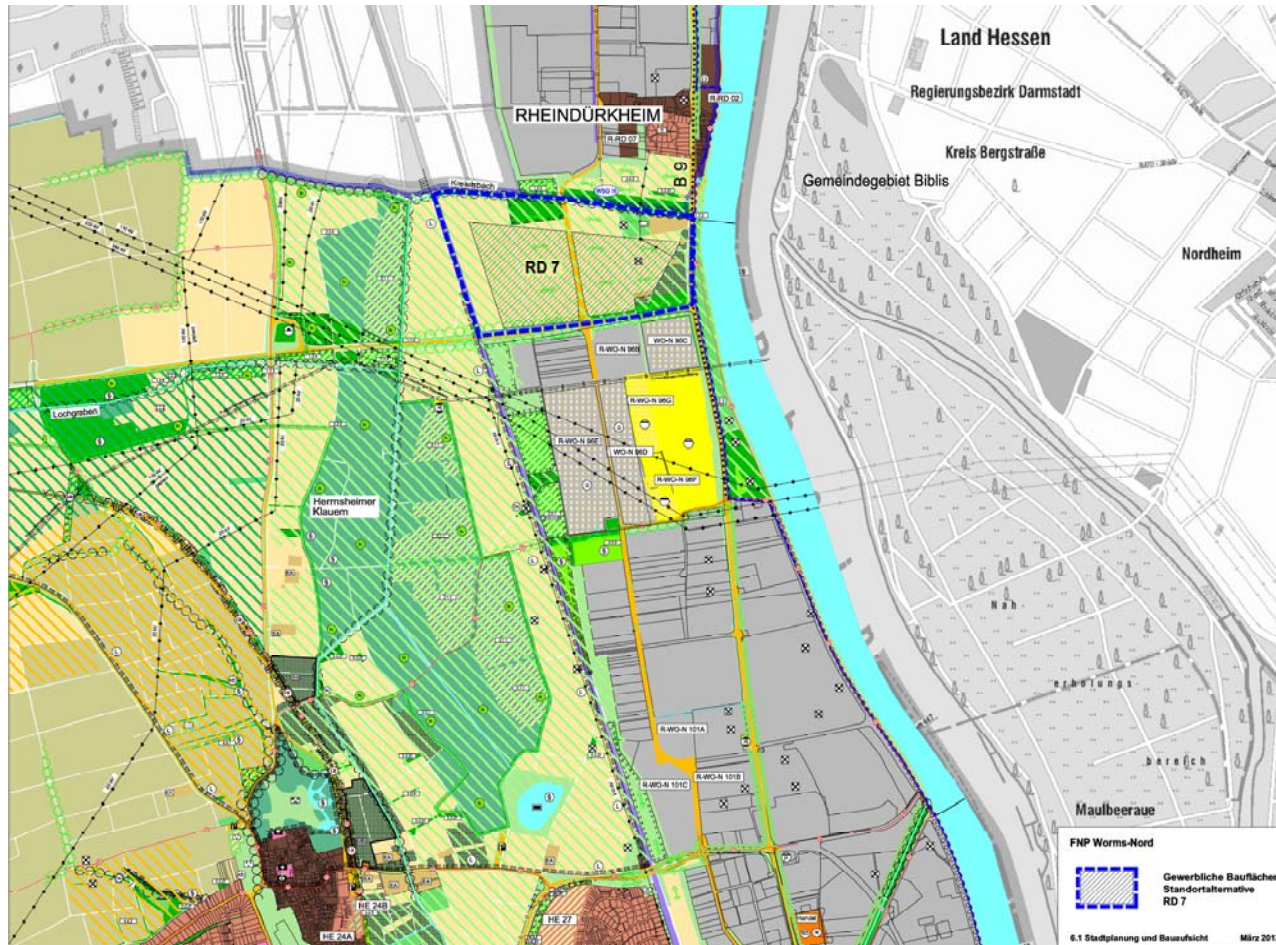
1. Im Regionalplan enthalten
2. Bodenvorratspolitik (30 ha)
3. Gute Verkehrsanbindung
4. Hohe Flexibilität im Plangebiet
5. Geringe Nutzungskonflikte
6. Geringe Eingriffe  
in den Naturhaushalt

## Schwächen

1. Neuer Siedlungskörper
2. Eingriffe in das Landschaftsbild  
sind nicht ausgleichbar
3. Hohe Erschließungskosten
4. ÖPNV-Anbindung  
problematisch



# Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes



## Worms-Nord, RD 7

Erweiterung  
des bestehenden  
Industriestandortes

## Stärken

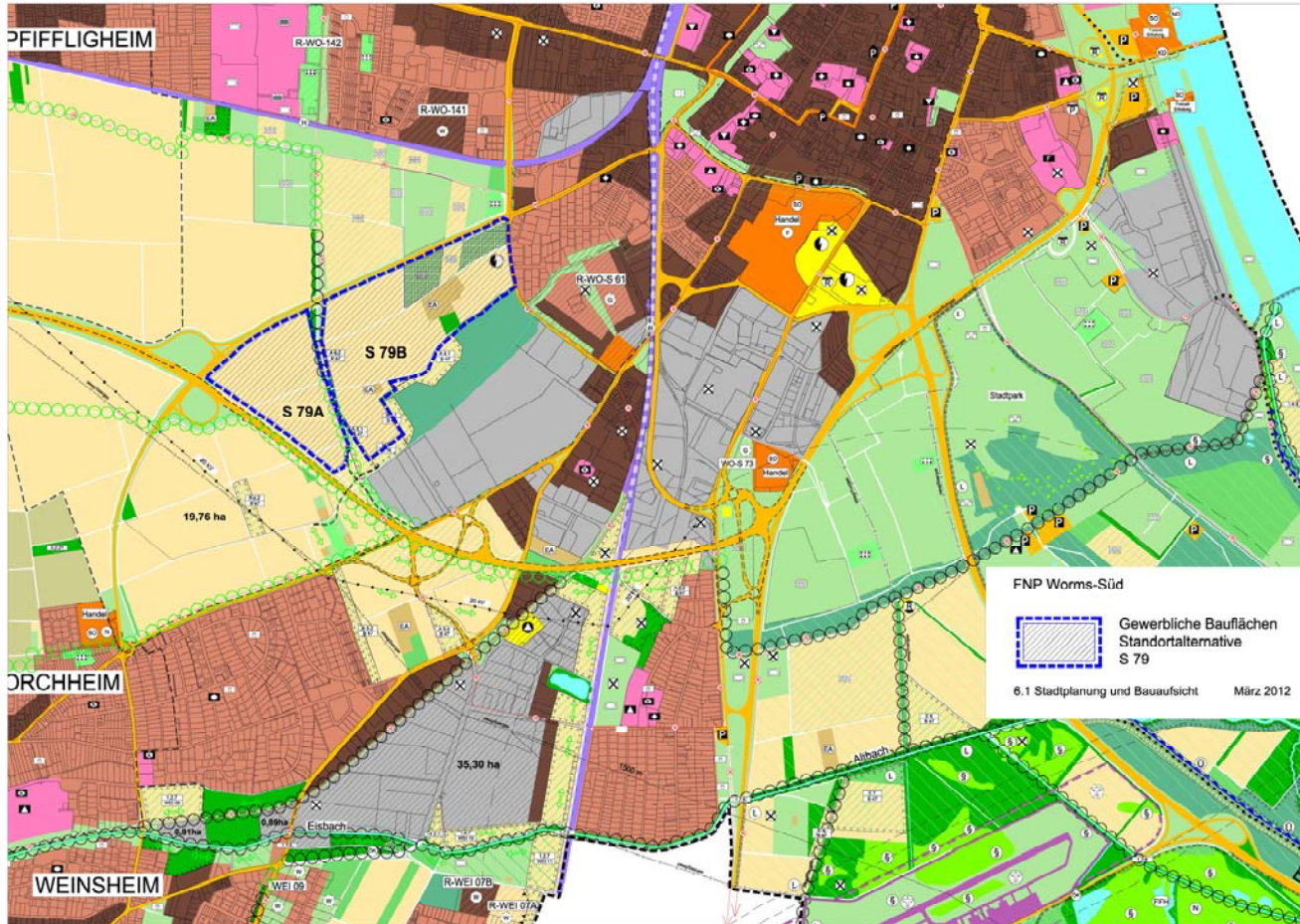
1. Vorprägung durch Industrie und Gewerbe
2. Günstige Erschließungsvoraussetzungen
3. Sehr gute Verkehrsanbindung
  - über die Mittelrheinstraße
  - mit ÖPNV-Anschluss

## Schwächen

1. Zielabweichungsverfahren
  - Grünzäsur
  - Biotop- und Artenschutz
  - Hochwasserschutz
2. Hochwasserproblematik
3. Keine Bodenvorratspolitik
4. Hohe klimatische Wertigkeit
5. Nutzungskonflikte
  - Coswigsiedlung
  - Einzelgehöfte



# Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes



## Worms-Süd, S 79

Erweiterung  
des bestehenden  
Gewerbe -  
Standortes

## Stärken

1. Gewerbliche Vorprägung
2. Günstige Erschließungs-  
voraussetzungen
3. Gute Verkehrsanbindung
  - B47-Südumgehung
  - ÖPNV-Anschluss
4. Geringe Eingriffe  
in den Naturhaushalt

## Schwächen

1. Zielabweichungsverfahren
  - Grünzug im Westen
2. Entwicklungsmöglichkeiten  
eingeschränkt
3. Keine Bodenvorratspolitik
4. Nutzungskonflikte zu:
  - Wohnbebauung
  - Dauerkleingärten
  - Aussiedlungen

## 4. Empfehlungen

### **Strategie 1:**

### **Entwicklung eines neuen Standortes außerhalb der gewachsenen Siedlungsstruktur,**

(Aufnahme des Standortes ‚Am Hohen Stein‘ in den Flächennutzungsplan  
soll als geplante gewerbliche Baufläche)



## 4. Empfehlungen

### Strategie 2:

### **Entwicklungen im Siedlungszusammenhang der Rheinauen und des Eisbachtals,**

(Aufnahme der Gewerbestandorte S 79 und der Industriestandort RD 7  
in den Flächennutzungsplan der Stadt Worms sowie Abstimmung mit  
der Raumordnung und Landesplanung)

## 5. Weitere Vorgehensweise

- Der Standort ‚Am Hohen Stein‘ wurde bestätigt
- Der Flächennutzungsplan der Stadt Worms wird insgesamt fortgeschrieben (Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung)
- Für den Standort ‚Am Hohen Stein‘ ist nun ein Bebauungsplan aufzustellen.

---

Danke für die Aufmerksamkeit

## **6. Diskussion**

