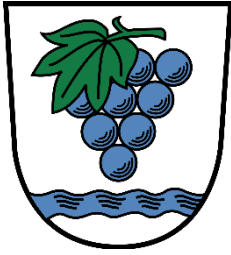




**03_24-11-19 ANHANG 1_
Flächensteckbriefe FNP (24-10-29)**

Flächensteckbriefe FNP



Stadt Weil am Rhein

Fortschreibung Flächennutzungsplan

Anhang 1: Integrierte Flächensteckbriefe

Vorentwurf

Stand: Frühzeitige Beteiligung

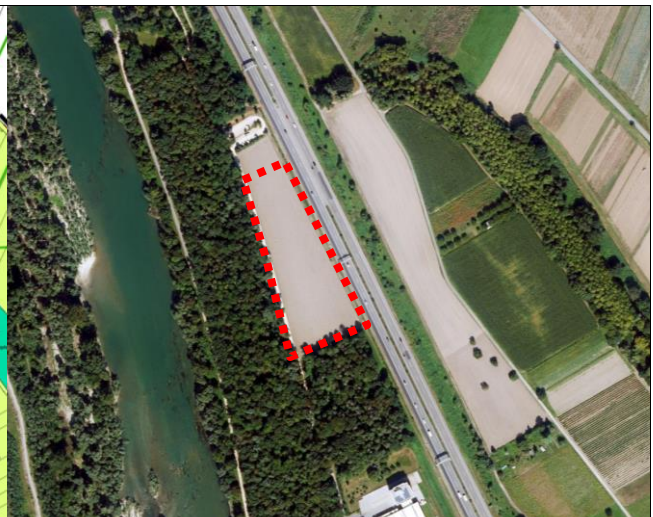
19.11.2024

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

M 1 Reigelhod

Gemarkung Märkt



Flächendaten	Darstellung	Übergeordnete Planungen / rechtliche Vorgaben
Größe: 1,26 ha	FNP alt: geplante Fläche für Wald	<ul style="list-style-type: none"> • Lage innerhalb Grünstreifen • FFH-Gebiet „Markgräfler Rheinebene von Weil bis Neuenburg“ westlich angrenzend • Vogelschutzgebiet „Rheinniederung Haltingen – Neuenburg mit Vorbergzone“ westlich angrenzend • kein Konflikt zu Natura 2000-Gebieten, geschützten Biotopen, Wald- oder Naturschutzgebieten
Lage: nordwestlich des Ortsrands Märkt, zwischen A5 und Rhein		
Topografie: eben		
Nutzung: Ackerflächen	FNP-Fortschreibung: geplante Fläche für Wald	
Flurbilanz 2022: Vorrangflur		

Städtebauliche Einschätzung
<p>Standortgunst: kompakter Flächenzuschnitt, Waldflächen angrenzend</p> <p>Erschließung: nicht erforderlich</p> <p>Nahversorgung: nicht erforderlich</p> <p>Nutzungskonflikte: -</p> <p>Ortsbild: kein Eingriff ins Ortsbild</p>

Bewertungsergebnis

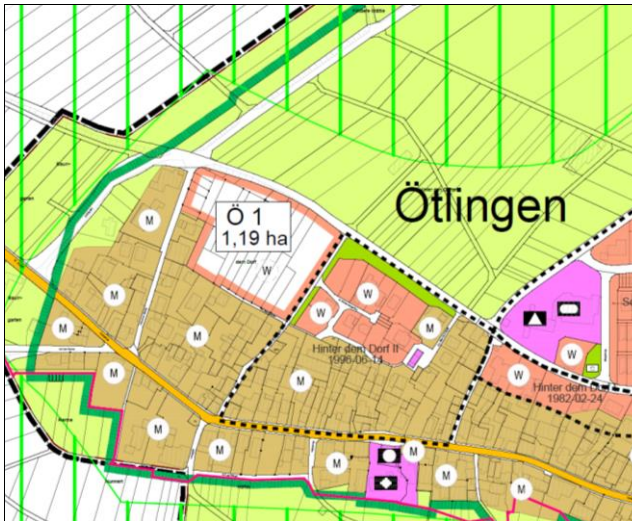
Stadtplanerische Sicht	Landschaftsplanerische Sicht (mit Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen)
<ul style="list-style-type: none"> • geeignet 	<ul style="list-style-type: none"> • geeignet

Im Weiteren zu prüfen

--

Ö 1 Hinter dem Dorf III

Gemarkung Ötlingen



Flächendaten	Darstellung	Übergeordnete Planungen / rechtliche Vorgaben
Größe: 1,19 ha	FNP alt: geplante Wohnbaufläche	<ul style="list-style-type: none"> • Regionaler Grünzug angrenzend im Norden (Entwurf Fortschreibung 3.0) • LSG „Tüllinger Berg“ ca. 30 m nordwestlich • kein Konflikt zu Natura 2000-Gebieten, geschützten Biotopen, Wald- oder Naturschutzgebieten • möglicherweise nach § 33 NatSchG geschützter Streuobstbestand innerhalb der Fläche
Lage: nördlicher Ortsrand Ötlingen, westlich Baugebiet „Hinter dem Dorf II“		
Topografie: leicht abfallend nach Nordwesten	FNP-Fortschreibung: geplante Wohnbaufläche	
Nutzung: größtenteils Wiesenfläche mit Baumbestand, z.T. Wohnnutzung		
Flurbilanz 2022: Vorrangflur		

Städtebauliche Einschätzung
<p>Standortgunst: kompakter Flächenzuschnitt, Ortsrandlage</p> <p>Erschließung: Erschließung über vier Straßen bereits vorhanden, gute überörtliche Verkehrsanbindung (Dorfstraße mit Anbindung nach Haltingen in ca. 0,1 km Entfernung)</p> <p>Nahversorgung: grundlegende Nahversorgung (ca. 0,4 km Entfernung zum Ortskern / Dorfstraße, ca. 1,2 km zum Gewerbepark Dreiländereck)</p> <p>Nutzungskonflikte: mittlere Verkehrsemissionen / Schallschutz wegen A 98 im Norden, Prüfung Nutzungskonflikt Landwirtschaft / Bodengüte</p> <p>Ortsbild: erheblicher Eingriff ins Ortsbild, Versperrung von Sichtachsen zwischen Bebauung und Offenland</p> <p>Geeignete städtebauliche Ortsrandarrondierung / Lückenschluss</p>

Bewertungsergebnis

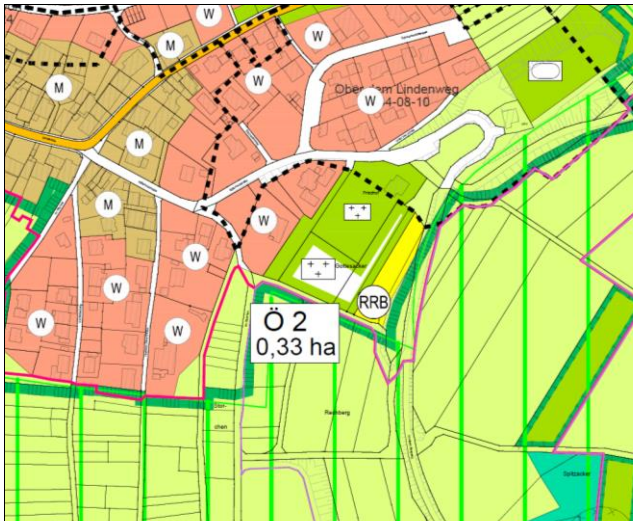
Stadtplanerische Sicht	Landschaftsplanerische Sicht (mit Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen)
<ul style="list-style-type: none"> • geeignet 	<ul style="list-style-type: none"> • bedingt geeignet

Im Weiteren zu prüfen

<ul style="list-style-type: none"> • Ggf. Beachtung Lärmschutz (wegen A 98) • Vertiefte arten- und naturschutzrechtliche Untersuchung erforderlich • Spritzmittelabdrift von landwirtschaftlichen Flächen im Norden möglich • Prüfung erforderlich, ob es sich bei dem Baumbestand um nach § 33 BNatSchG geschützten Streuobstbestand handelt

Ö 2 Beim Gottesacker

Gemarkung Ötlingen



Flächendaten		Darstellung	Übergeordnete Planungen / rechtliche Vorgaben
Größe: 0,33 ha	Lage: südöstlicher Ortsrand Ötlingen, am Friedhof Ötlingen	FNP alt: geplante Grünfläche „Friedhof“	<ul style="list-style-type: none"> • Regionaler Grünzug angrenzend im Osten und Süden (Entwurf Fortschreibung 3.0) • LSG „Tüllinger Berg“ südlich angrenzend • FFH-Gebiet „Tüllinger Berg und Tongrube Rümmlingen“ südlich angrenzend • Vogelschutzgebiet „Tüllinger Berg und Gleusen“ südlich angrenzend • kein Konflikt zu Natura 2000-Gebieten, geschützten Biotopen, Wald- oder Naturschutzgebieten
Topografie: leicht abfallend nach Nordwesten			
Nutzung: Wiesenfläche mit Baumbestand			
Flurbilanz 2022: Vorbehaltsflur II			
FNP-Fortschreibung: geplante Grünfläche „Friedhof“			
Städtebauliche Einschätzung			
Standortgunst: geplante Nutzung bereits angrenzend vorhanden, Ortsrandlage			
Erschließung: bestehender Friedhof über Käferholzstraße bereits erschlossen			
Nahversorgung: nicht erforderlich			
Nutzungskonflikte: -			
Ortsbild: geringer Eingriff ins Ortsbild			
Geeignete städtebauliche Ortsranderweiterung			

Bewertungsergebnis

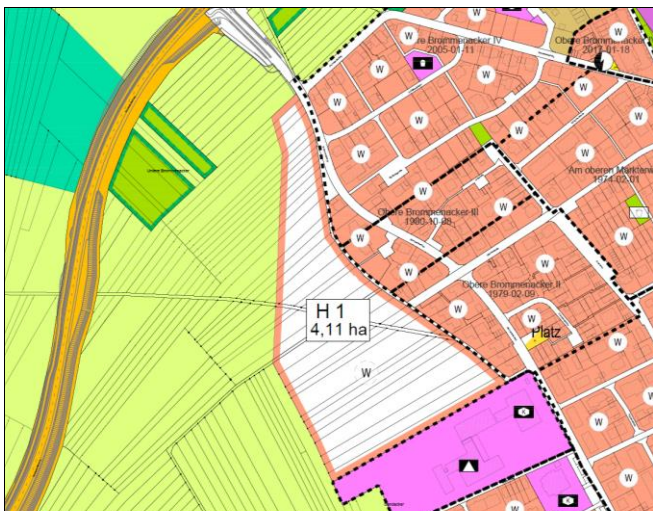
Stadtplanerische Sicht	Landschaftsplanerische Sicht (mit Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen)
• bevorzugt geeignet	• geeignet

Im Weiteren zu prüfen

--

H 1 Untere Brommenacker

Gemarkung Haltingen



Flächendaten	Darstellung	Übergeordnete Planungen / rechtliche Vorgaben
Größe: 4,11 ha	FNP alt: geplante Wohnbaufläche	<ul style="list-style-type: none"> • Regionaler Grünzug und Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege angrenzend im Westen (Entwurf Fortschreibung 3.0) • kein Konflikt zu Natura 2000-Gebieten, Biotopen, Wald-, Natur- oder Landschaftsschutzgebieten • möglicherweise nach § 33 NatSchG geschützter Streuobstbestand innerhalb der Fläche
Lage: westlicher Ortsrand von Haltingen, nördlich der Hans-Thoma-Schule		
Topografie: nahezu eben		
Nutzung: Ackerflächen, Kleingärten, Wiese, z.T. Gehölzbestand		
Flurbilanz 2022: Vorbehaltsflur II	FNP-Fortschreibung: geplante Wohnbaufläche	

Städtebauliche Einschätzung
<p>Standortgunst: teilweise kompakter Flächenzuschnitt, Ortsrandlage</p> <p>Erschließung: Erschließung über Brommenackerweg und Gleichenstraße möglich (Ausbau erforderlich), gute überörtliche Verkehrsanbindung (Bahnhof Haltingen in ca. 0,9 km Entfernung, Anbindung B 3 über Umgehungsstraße)</p> <p>Nahversorgung: gute Nahversorgung / Infrastruktur (Schule und KiTa im Süden, ca. 1,1 km Entfernung zum Ortskern)</p> <p>Nutzungskonflikte: Schulareal im Süden, Verlust einer kleinteilig strukturierten Naherholungsfläche</p> <p>Ortsbild: mittlerer Eingriff ins Ortsbild</p> <p>Geeignete städtebauliche Ortsrandarrondierung</p>

Bewertungsergebnis

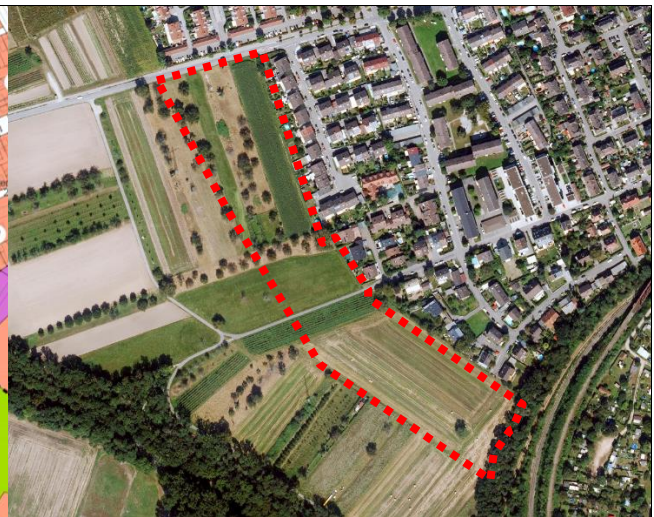
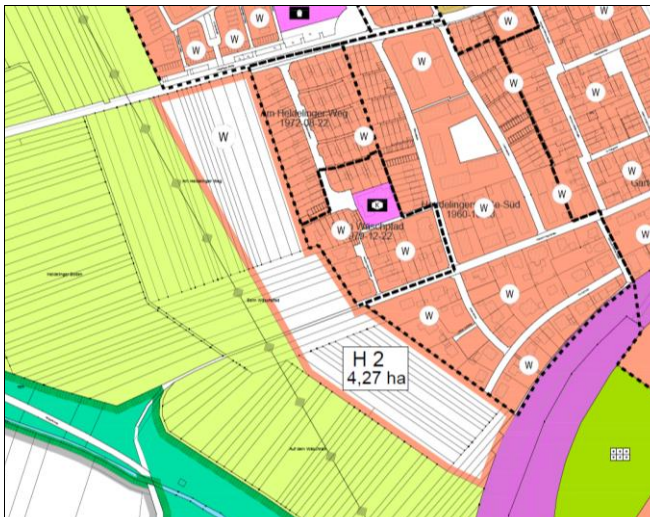
Stadtplanerische Sicht	Landschaftsplanerische Sicht (mit Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen)
<ul style="list-style-type: none"> • geeignet 	<ul style="list-style-type: none"> • bedingt geeignet

Im Weiteren zu prüfen

<ul style="list-style-type: none"> • Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange (Erschließung angrenzender Flächen muss weiterhin gewährleistet werden), Spritzmittelabdrift • Der Erhalt der Gehölze sollte geprüft werden, um möglichen artenschutzrechtlichen Konflikten vorzubeugen und die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu reduzieren • Prüfung erforderlich, ob es sich bei dem Baumbestand um nach § 33 BNatSchG geschützten Streuobstbestand handelt • Möglichkeit zur Entwicklung in Bauabschnitten prüfen
--

H 2 Am Heldelinger Weg

Gemarkung Haltingen



Flächendaten	Darstellung	Übergeordnete Planungen / rechtliche Vorgaben
Größe: 4,27 ha	FNP alt: geplante Wohnbaufläche	<ul style="list-style-type: none"> • Regionaler Grünzug und Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege angrenzend im Westen (Entwurf Fortschreibung 3.0) • kein Konflikt zu Natura 2000-Gebieten, Biotopen, Wald-, Natur- oder Landschaftsschutzgebieten • Naturschutzgebiet „Krebsbachtal“ und geschützte Biotop „NSG Krebsbachtal – Altholzinseln“ ca. 150 m südwestlich • möglicherweise nach § 33 NatSchG geschützter Streuobstbestand innerhalb der Fläche
Lage: südwestlicher Ortsrand von Haltingen, südlich der Hans-Thoma-Schule		
Topografie: nahezu eben	FNP-Fortschreibung: geplante Wohnbaufläche	
Nutzung: Ackerflächen		
Flurbilanz 2022: Vorbehaltsflur I		

Städtebauliche Einschätzung
<p>Standortgunst: kompakter Flächenzuschnitt, Ortsrandlage</p> <p>Erschließung: Erschließung über Heldelinger Str., Heinrich-Haas-Str. und Straße „Am Palmrain“ möglich (Ausbau erforderlich), Bahnhof Haltingen in ca. 0,8 km Entfernung</p> <p>Nahversorgung: gute Nahversorgung / Infrastruktur (Schule und KiTa im Norden, ca. 1,0 km Entfernung zum Ortskern)</p> <p>Nutzungskonflikte: Schulareal im Süden, Verlust einer kleinteilig strukturierten Naherholungsfläche</p> <p>Prüfung Nutzungskonflikt Landwirtschaft / Bodengüte, Verlauf 110 kV-Freileitung am Westrand der Fläche (außerhalb)</p> <p>Ortsbild: mittlerer Eingriff ins Ortsbild</p> <p>Geeignete städtebauliche Ortsrandarrondierung</p>

Bewertungsergebnis

Stadtplanerische Sicht	Landschaftsplanerische Sicht (mit Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen)
<ul style="list-style-type: none"> • bevorzugt geeignet 	<ul style="list-style-type: none"> • bedingt geeignet

Im Weiteren zu prüfen

<ul style="list-style-type: none"> • Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange (Erschließung angrenzender Flächen muss weiterhin gewährleistet werden) • eingeschränkte Unterbauung entlang der 110 kV-Freileitung westlich der Fläche • Prüfung auf Konfliktlagen durch Emissionen der 110 kV-Freileitung westlich der Fläche • Prüfung erforderlich, ob es sich bei dem Baumbestand um nach § 33 BNatSchG geschützten Streuobstbestand handelt • Möglichkeit zur Entwicklung in Bauabschnitten prüfen
--

H 3 Tüllinger Berg

Gemarkung Haltingen



Flächendaten	Darstellung	Übergeordnete Planungen / rechtliche Vorgaben
Größe: 6,95 ha	FNP alt: geplante Wohnbaufläche, bestehende Grünfläche „Sportplatz“	<ul style="list-style-type: none"> geschütztes Biotop „Gehölzbiotop südlich Haltingen“ innerhalb der Fläche Vogelschutzgebiet „Tüllinger Berg und Gleusen“ östlich angrenzend LSG „Tüllinger Berg“ ca. 100 m östlich
Lage: südöstlicher Ortsrand von Haltingen		
Topografie: nahezu eben	FNP-Fortschreibung: geplante Wohnbaufläche	
Nutzung: Ackerflächen, Gartengrundstücke, Obstbaumbestand		
Flurbilanz 2022: Vorrangflur		

Städtebauliche Einschätzung
<p>Standortgunst: kompakter Flächenzuschnitt, Ortsrandlage, an 3 Seiten von Bebauung umschlossen</p> <p>Erschließung: Erschließung über Bodenseestraße (Westen) und Weilweg (Osten) möglich (ggf. Ausbau erforderlich), gute überörtliche Anbindung (B 3 und Bahnhof Haltingen in ca. 0,9 km Entfernung)</p> <p>Nahversorgung: gute Nahversorgung, ca. 0,8 km zum Ortskern</p> <p>Nutzungskonflikte: ggf. Konflikte mit Biotop innerhalb der Fläche, ggf. Lärmkonflikte durch Sportplatz, Prüfung Nutzungskonflikt Landwirtschaft / Bodengüte</p> <p>Ortsbild: erheblicher Eingriff ins Ortsbild durch Verlust einer großen Landwirtschafts- / Gartenfläche, Versperrung von Sichtachsen zwischen Siedlungskörper und Tüllinger Berg</p> <p>Sinnvolle Ortsranderweiterung</p>

Bewertungsergebnis

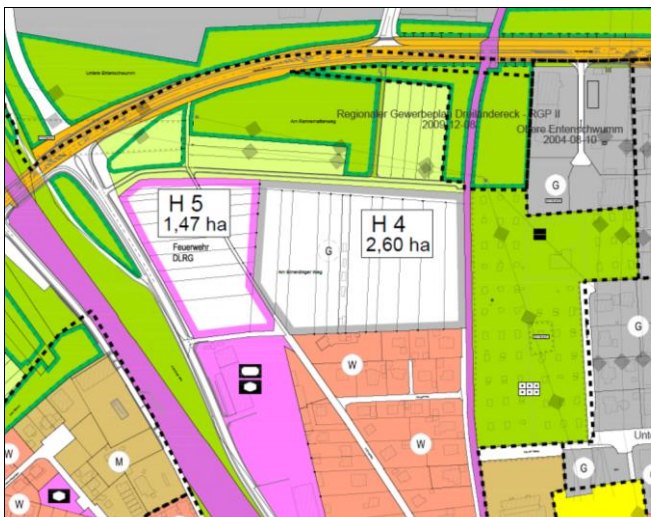
Stadtplanerische Sicht	Landschaftsplanerische Sicht (mit Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen)
<ul style="list-style-type: none"> bedingt geeignet 	<ul style="list-style-type: none"> bedingt geeignet

Im Weiteren zu prüfen

<ul style="list-style-type: none"> Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange Vertiefte arten- und naturschutzrechtliche Prüfung erforderlich (Offenlandbiotop und Vogelschutzgebiet) Möglichkeit zur Entwicklung in Bauabschnitten prüfen
--

H 4 Am Rennemattenweg

Gemarkung Haltingen



Flächendaten	Darstellung	Übergeordnete Planungen / rechtliche Vorgaben
Größe: 2,60 ha	FNP alt: Fläche für die Landwirtschaft FNP-Fortschreibung: geplante gewerbliche Baufläche	<ul style="list-style-type: none"> geschützte Biotope „Feldhecken nördlich Haltingen“ und „Feldhecke nördlich Haltingen I“ innerhalb der Fläche kein Konflikt zu Natura 2000-Gebieten, Wald-, Natur- oder Landschaftsschutzgebieten
Lage: nördlicher Ortsrand von Haltingen		
Topografie: leicht abfallend nach Südosten		
Nutzung: Ackerflächen, Grünland, z.T. Baumbestand		
Flurbilanz 2022: Vorbehaltsflur I		

Städtebauliche Einschätzung
<p>Standortgunst: kompakter Flächenzuschnitt, Ortsrandlage</p> <p>Erschließung: Erschließung über Lochererweg (Westen) möglich (Ausbau erforderlich), gute überörtliche Anbindung (B 3 und Bahnhof Haltingen in ca. 1,0 km Entfernung)</p> <p>Nahversorgung: gute Nahversorgung, ca. 1,1 km zum Ortskern, weitere Einkaufsmöglichkeiten östlich der Fläche</p> <p>Nutzungskonflikte: ggf. Konflikte mit Biotop innerhalb der Fläche, ggf. Lärmkonflikte durch angrenzende Wohnbebauung und Kleingartenanlage, Prüfung Nutzungskonflikt Landwirtschaft / Bodengüte</p> <p>Ortsbild: mittlerer Eingriff ins Ortsbild durch Verlust einer landwirtschaftlichen Fläche</p> <p>Sinnvolle Ortsranderweiterung</p>

Bewertungsergebnis

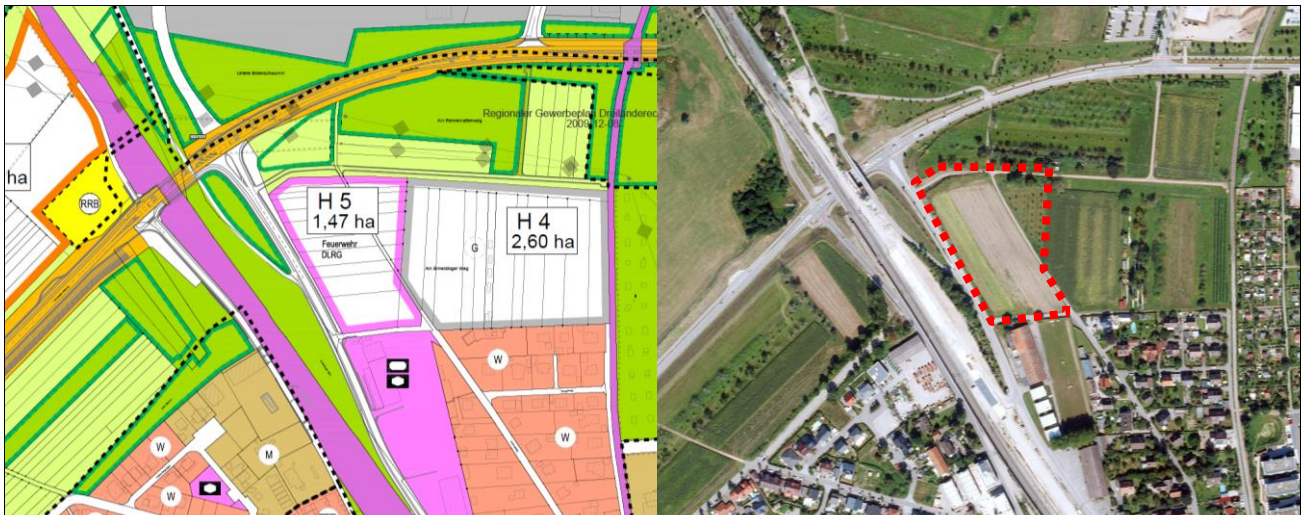
Stadtplanerische Sicht	Landschaftsplanerische Sicht (mit Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen)
<ul style="list-style-type: none"> bedingt geeignet 	<ul style="list-style-type: none"> bedingt geeignet

Im Weiteren zu prüfen

<ul style="list-style-type: none"> Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange Vertiefte arten- und naturschutzrechtliche Prüfung erforderlich (Offenlandbiotop) Prüfung möglicher immissionsschutzrechtlicher Konfliktlagen aufgrund angrenzender Wohnbebauung
--

H 5 Haltingen Nordwest

Gemarkung Haltingen



Flächendaten	Darstellung	Übergeordnete Planungen / rechtliche Vorgaben
Größe: 1,47 ha	FNP alt: Fläche für die Landwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> geschützte Biotop „Feldhecke nördlich Haltingen II“ (nordöstlich der Fläche) und „Feldhecke nordwestlich Haltingen I“ (westlich der Fläche) angrenzend kein Konflikt zu Natura 2000-Gebieten, Wald-, Natur- oder Landschaftsschutzgebieten
Lage: nördlicher Ortsrand von Haltingen		
Topografie: leicht abfallend nach Südosten	FNP-Fortschreibung: geplante Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr, DLRG“	
Nutzung: Ackerflächen, Grünland, z.T. Baumbestand		
Flurbilanz 2022: Vorbehaltsflur I		

Städtebauliche Einschätzung
<p>Standortgunst: kompakter Flächenzuschnitt, Ortsrandlage, keine sensiblen Nutzungen unmittelbar angrenzend</p> <p>Erschließung: Erschließung über Lochererweg (Osten und Westen) möglich (Ausbau erforderlich), gute überörtliche Anbindung (B 3 und Bahnhof Haltingen in ca. 1,0 km Entfernung)</p> <p>Nahversorgung: gute Nahversorgung, ca. 1,1 km zum Ortskern, weitere Einkaufsmöglichkeiten östlich der Fläche</p> <p>Nutzungskonflikte: ggf. Konflikte mit Biotop innerhalb der Fläche, ggf. Lärmkonflikte durch Wohnbebauung im Südosten, Prüfung Nutzungskonflikt Landwirtschaft / Bodengüte</p> <p>Ortsbild: mittlerer Eingriff ins Ortsbild durch Verlust einer landwirtschaftlichen Fläche</p> <p>Sinnvolle Ortsranderweiterung</p>

Bewertungsergebnis

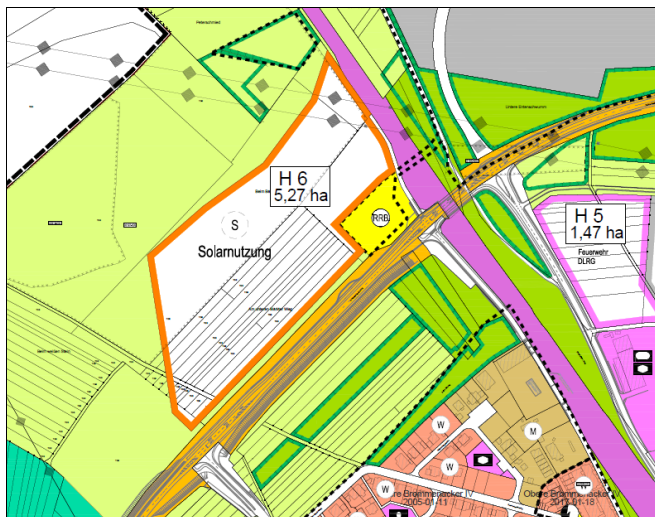
Stadtplanerische Sicht	Landschaftsplanerische Sicht (mit Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen)
<ul style="list-style-type: none"> geeignet 	<ul style="list-style-type: none"> bedingt geeignet

Im Weiteren zu prüfen

<ul style="list-style-type: none"> Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange Vertiefte arten- und naturschutzrechtliche Prüfung erforderlich (Offenlandbiotop) Prüfung auf Konfliktlagen durch Emissionen der Bahnanlagen
--

H 6 Am unteren Märkter Weg

Gemarkung Haltingen



Flächendaten	Darstellung	Übergeordnete Planungen / rechtliche Vorgaben
Größe: 5,27 ha	FNP alt: geplante Fläche für die Landwirtschaft, Fläche für Abgrabung, Gewinnung von Bodenschätzen	<ul style="list-style-type: none"> geschütztes Biotop „Feldgehölz nordwestlich Haltingen“ innerhalb der Fläche kein Konflikt zu Natura 2000-Gebieten, Wald-, Natur- oder Landschaftsschutzgebieten
Lage: nordöstlich des Ortsrands von Haltingen		
Topografie: leicht abfallend nach Nordosten	FNP-Fortschreibung: geplante Sonderbaufläche „Solarnutzung“	
Nutzung: Grünland		
Flurbilanz 2022: Grenzflur		
Städtebauliche Einschätzung		
<p>Standortgunst: kompakter Flächenzuschnitt, außerhalb des Siedlungskörpers, durch Erdwall von Süden aus nicht einsehbar, mittlere Bedeutung der Bodenfunktionen</p> <p>Erschließung: Erschließung über Straße „Beim Bäumle“ (Osten) möglich (ggf. Ausbau erforderlich)</p> <p>Nahversorgung: nicht erforderlich</p> <p>Nutzungskonflikte: Prüfung Nutzungskonflikt Landwirtschaft / Bodengüte, ggf. Agri-PV-Nutzung möglich</p> <p>Ortsbild: kein Eingriff ins Ortsbild, da die Fläche von Süden aus nicht einsehbar ist</p> <p>Sinnvolle Flächenausweisung für regenerative Energiegewinnung</p>		

Bewertungsergebnis

Stadtplanerische Sicht	Landschaftsplanerische Sicht (mit Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen)
<ul style="list-style-type: none"> bevorzugt geeignet 	<ul style="list-style-type: none"> bedingt geeignet

Im Weiteren zu prüfen

<ul style="list-style-type: none"> Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange, ggf. Doppelnutzung (Grünland und Solarenergie) möglich

H 7 Bachmatten

Gemarkung Haltingen



Flächendaten	Darstellung	Übergeordnete Planungen / rechtliche Vorgaben
Größe: 5,50 ha	FNP alt: geplante Wohnbaufläche, bestehende Grünfläche „Sportplatz“	<ul style="list-style-type: none"> • im Westen: Mindestabstand zur A5 • geschütztes Biotop „NSG Krebsbachtal – Sumpfwald“ nördlich angrenzend • Naturschutzgebiet „Krebsbachtal“ nördlich angrenzend • kein Konflikt zu Natura 2000-Gebieten, Wald- oder Landschaftsschutzgebieten • gem. Teilfortschreibung „3.1 Freiflächen-Photovoltaik“ des Regionalplans vollständig als Vorranggebiet für Freiflächen-Photovoltaik ausgewiesen
Lage: östlich der A5, auf Höhe der Bahnschleife		
Topografie: nahezu eben	FNP-Fortschreibung: geplante gewerbliche Baufläche	
Nutzung: Ackerflächen		
Flurbilanz 2022: Vorbehaltsflur I		

Städtebauliche Einschätzung
<p>Standortgunst: kompakter Flächenzuschnitt, angrenzend an bestehendes Gewerbegebiet „Rebgarten“, angrenzender Wald schränkt Fernwirkung ein</p> <p>Erschließung: Erschließung über Rebgartenweg (Osten und Norden) möglich (Ausbau erforderlich), gute überörtliche Anbindung durch Nähe zur Autobahnzu-/ausfahrt</p> <p>Nahversorgung: eingeschränkte Nahversorgung, nächstgelegene Einkaufsmöglichkeiten im Ortskern Haltingen (ca. 1,6 km)</p> <p>Nutzungskonflikte: ggf. Konflikte mit angrenzendem Naturschutzgebiet und Biotop, ggf. Lärmkonflikte durch A5, Prüfung Nutzungskonflikt Landwirtschaft / Bodengüte, Verlauf 20 kV-Freileitung innerhalb der Fläche, ggf. Konflikte Raumordnung (Vorranggebiet PV)</p> <p>Ortsbild: geringer Eingriff ins Ortsbild, da geringe Einsehbarkeit der Fläche</p> <p>Sinnvolle Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebiets</p>

Bewertungsergebnis

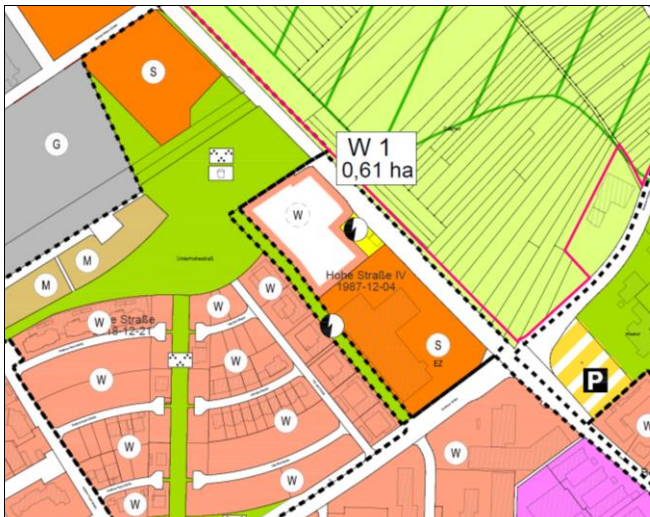
Stadtplanerische Sicht	Landschaftsplanerische Sicht (mit Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen)
<ul style="list-style-type: none"> • geeignet 	<ul style="list-style-type: none"> • bedingt geeignet

Im Weiteren zu prüfen

<ul style="list-style-type: none"> • Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange • Vertiefte arten- und naturschutzrechtliche Prüfung erforderlich (angrenzendes Naturschutzgebiet und Biotop) • eingeschränkte Unterbauung der 20 kV-Freileitung • Prüfung auf Konfliktlagen durch Emissionen der 20 kV-Freileitung • Berücksichtigung des Waldabstands im Norden und Osten

W 1 An der Römerstraße

Gemarkung Weil



Flächendaten	Darstellung	Übergeordnete Planungen / rechtliche Vorgaben
Größe: 0,61 ha	FNP alt: geplante Mischbaufläche	<ul style="list-style-type: none"> kein Konflikt zu Natura 2000-Gebieten, Biotopen, Wald-, Natur- oder Landschaftsschutzgebieten Vogelschutzgebiet „Tüllinger Berg und Gleusen“ ca. 20 m nordöstlich (durch Römerstraße getrennt) geschützte Biotope „Gehölzbiotop östlich Weil am Rhein“ und „Fläcmland-Mähwiese Gählen nördlich Weil I“ ca. 30 m östlich (durch Römerstraße getrennt)
Lage: südöstlich des Vitra Campus		
Topografie: nahezu eben	FNP-Fortschreibung: geplante Wohnbaufläche,	
Nutzung: überwiegend Brachfläche mit Baumbestand, Gebäude Stadwerke im Südosten		
Flurbilanz 2022: unbewertet		

Städtebauliche Einschätzung
<p>Standortgunst: kompakter Flächenzuschnitt, Wohnbebauung angrenzend</p> <p>Erschließung: Erschließung über Römerstraße (Nordosten) bereits vorhanden, gute überörtliche Verkehrsanbindung (B 3 und B 352 über Römerstraße erreichbar)</p> <p>Nahversorgung: Großflächiger Einzelhandel unmittelbar angrenzend, Schulen in ca. 0,4 km Entfernung, Kindergarten in ca. 150 m Entfernung</p> <p>Nutzungskonflikte: -</p> <p>Ortsbild: geringer Eingriff ins Ortsbild</p> <p>Sinnvolle Ortsrandarrondierung</p>

Bewertungsergebnis

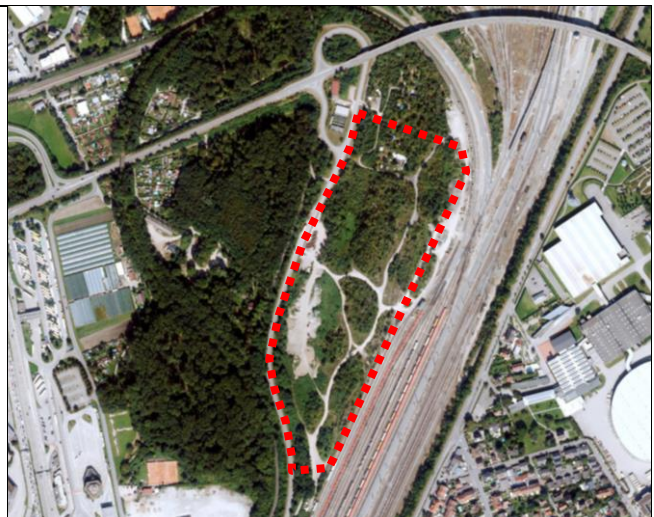
Stadtplanerische Sicht	Landschaftsplanerische Sicht (mit Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen)
<ul style="list-style-type: none"> bevorzugt geeignet 	<ul style="list-style-type: none"> bedingt geeignet

Im Weiteren zu prüfen

--

W 2 Am Umschlagbahnhof

Gemarkung Weil



Flächendaten	Darstellung	Übergeordnete Planungen / rechtliche Vorgaben
Größe: 9,64 ha	FNP alt: Bahnanlagen	<ul style="list-style-type: none"> geschützte Biotop „Biotop am Rangierbahnhof“, „Feldgehölz am Rangierbahnhof I“ und „Feldgehölz am Rangierbahnhof II“ und „Feldgehölze am Rangierbahnhof“ innerhalb der Fläche Naturschutzgebiet „Krebsbachtal“ und geschütztes Biotop „NSG Krebsbachtal – Sumpfwald“ westlich angrenzend kein Konflikt zu Natura 2000-Gebieten, Wald- oder Landschaftsschutzgebieten
Lage: ehem. Umschlagbahnhof		
Topografie: eben		
Nutzung: Brachfläche	FNP-Fortschreibung: geplante gewerbliche Baufläche	
Flurbilanz 2022: unbewertet		

Städtebauliche Einschätzung
<p>Standortgunst: kompakter Flächenzuschnitt</p> <p>Erschließung: Erschließung über Straße „Am Umschlagbahnhof“ (Westen) möglich (Ausbau erforderlich), gute überörtliche Verkehrsanbindung (A5 und B3 über B 352 erreichbar, Bahnhof Weil am Rhein und Straßenbahnhaltstelle „Zentrum“ in ca. 1,6 km Entfernung)</p> <p>Nahversorgung: gute Nahversorgung, nächstgelegene Einkaufsmöglichkeiten aber weiter entfernt (Europaplatz, ca. 1,8 km)</p> <p>Nutzungskonflikte: Verlauf Strom-Freileitung innerhalb der Fläche</p> <p>Ortsbild: geringer Eingriff ins Ortsbild, da geringe Einsehbarkeit der Fläche und keine Wohngebiete oder Naherholungsflächen angrenzend</p> <p>Sinnvolle Nachnutzung brachliegender Bahnflächen</p>

Bewertungsergebnis

Stadtplanerische Sicht	Landschaftsplanerische Sicht (mit Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen)
<ul style="list-style-type: none"> geeignet 	<ul style="list-style-type: none"> bedingt geeignet

Im Weiteren zu prüfen

<ul style="list-style-type: none"> eingeschränkte Unterbauung der Strom-Freileitung Prüfung auf Konfliktlagen durch Emissionen der Strom-Freileitung Berücksichtigung des Waldabstands im Westen

W 3 Auf der Weid

Gemarkung Weil



Flächendaten	Darstellung	Übergeordnete Planungen / rechtliche Vorgaben
Größe: 0,87 ha	FNP alt: geplante gewerbliche Baufläche	<ul style="list-style-type: none"> Naturschutzgebiet „Krebsbachtal“ nordöstlich angrenzend kein Konflikt zu Natura 2000-Gebieten, Biotopen, Wald- oder Landschaftsschutzgebieten
Lage: östlich des Zollamts		
Topografie: nahezu eben		
Nutzung: Sportanlagen (Tennisplätze)		
Flurbilanz 2022: unbewertet	FNP-Fortschreibung: geplante gewerbliche Baufläche	

Städtebauliche Einschätzung
<p>Standortgunst: angrenzend an bestehendes Gewerbegebiet „Auf der Weid“, angrenzender Wald schränkt Fernwirkung ein</p> <p>Erschließung: Erschließung über Lustgartenstraße bereits vorhanden, Bahnhof Weil am Rhein und Straßenbahnhaltestelle „Zentrum“ in ca. 1,4 km Entfernung</p> <p>Nahversorgung: gute Nahversorgung, nächstgelegene Einkaufsmöglichkeiten aber weiter entfernt (Europaplatz, ca. 1,7 km)</p> <p>Nutzungskonflikte: bestehende Nutzung als Tennisplätze</p> <p>Ortsbild: geringer Eingriff ins Ortsbild, da geringe Einsehbarkeit der Fläche und angrenzendes Gewerbegebiet und Zollflächen</p> <p>Sinnvolle Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebiets</p>

Bewertungsergebnis

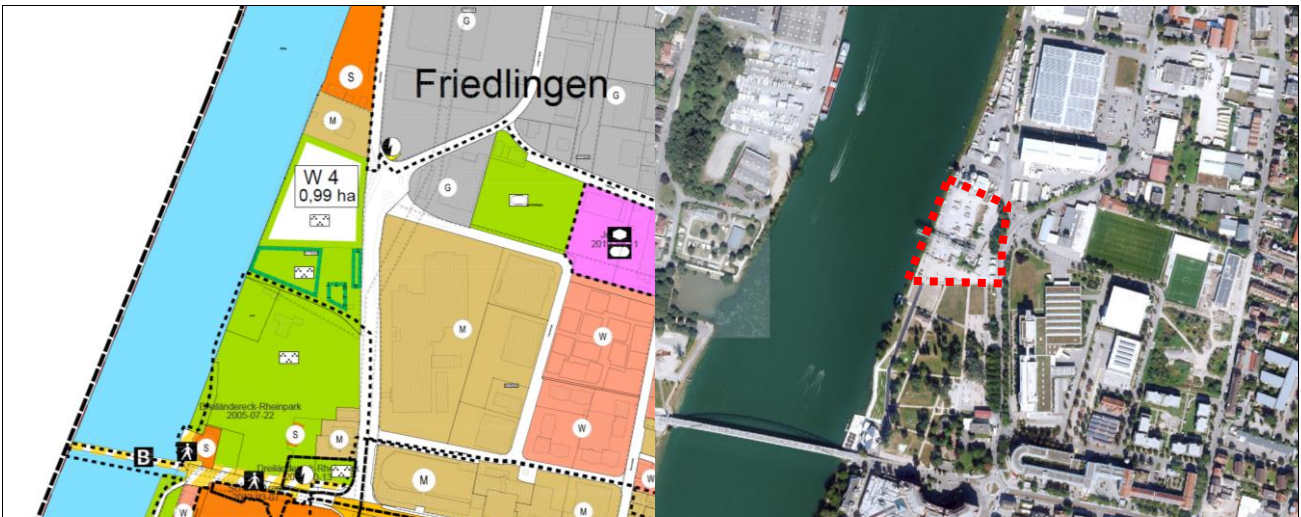
Stadtplanerische Sicht	Landschaftsplanerische Sicht (mit Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen)
<ul style="list-style-type: none"> geeignet 	<ul style="list-style-type: none"> bedingt geeignet

Im Weiteren zu prüfen

<ul style="list-style-type: none"> Berücksichtigung des Waldabstands im Norden Ersatzbedarf für Tennisplätze prüfen

W 4 Rheinpark Nord

Gemarkung Weil



Flächendaten	Darstellung	Übergeordnete Planungen / rechtliche Vorgaben
Größe: 0,99 ha	FNP alt: geplante Grünfläche	<ul style="list-style-type: none"> kein Konflikt zu Natura 2000-Gebieten, Biotopen, Wald-, Natur- oder Landschaftsschutzgebieten
Lage: nördlich des Rheinparks		
Topografie: eben		
Nutzung: gewerbliche Nutzung	FNP-Fortschreibung: geplante Grünfläche	
Flurbilanz 2022: unbewertet		

Städtebauliche Einschätzung
<p>Standortgunst: angrenzend an bestehenden Rheinpark</p> <p>Erschließung: fußläufige Erschließung über südlich angrenzenden Rheinpark</p> <p>Nahversorgung: nicht erforderlich</p> <p>Nutzungskonflikte: -</p> <p>Ortsbild: Verbesserung des Ortsbilds durch Freiraumnutzung einer industriell geprägten Fläche</p> <p>Aufwertung der innerstädtischen Freiraumstrukturen und Attraktivierung des Rheinufers</p>

Bewertungsergebnis

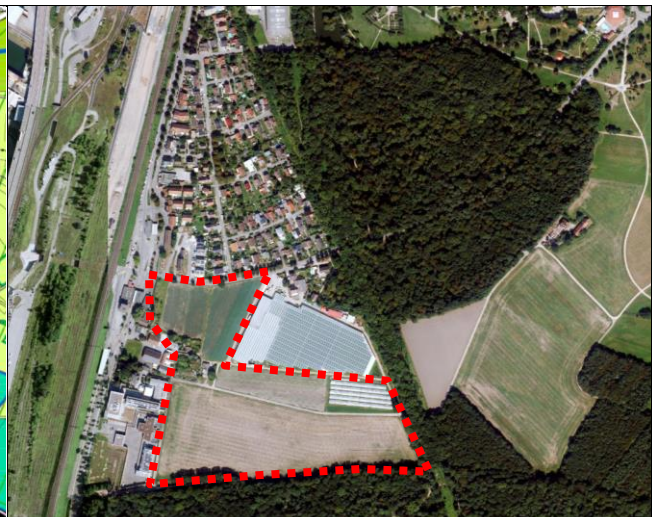
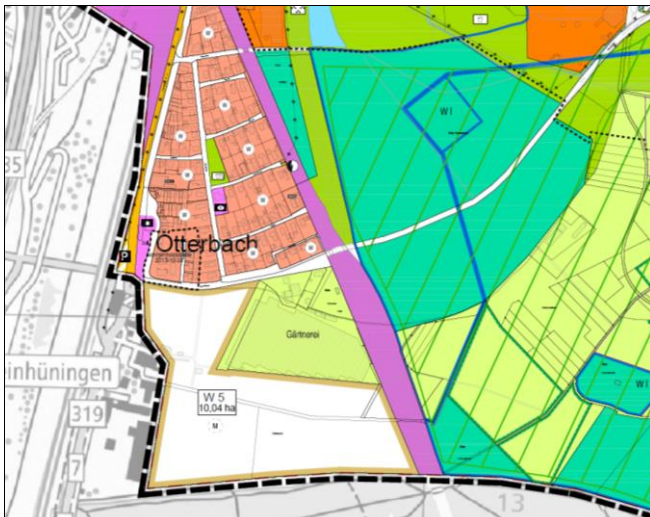
Stadtplanerische Sicht	Landschaftsplanerische Sicht (mit Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen)
<ul style="list-style-type: none"> bevorzugt geeignet 	<ul style="list-style-type: none"> geeignet

Im Weiteren zu prüfen

--

W 5 Nonnenholz

Gemarkung Weil



Flächendaten	Darstellung	Übergeordnete Planungen / rechtliche Vorgaben
Größe: 10,04 ha	FNP alt: geplante gewerbliche Baufläche	<ul style="list-style-type: none"> geschütztes Biotop „Feldgehölz südlich Nonnenholz“ östlich angrenzend kein Konflikt zu Natura 2000-Gebieten, Wald-, Natur- oder Landschaftsschutzgebieten
Lage: an der südlichen Stadtgrenze, östlich der Bahnlinie		
Topografie: nahezu eben		
Nutzung: Ackerflächen, Grünland, z.T. Gartennutzung	FNP-Fortschreibung: geplante gemischte Baufläche	
Flurbilanz 2022: überwiegend Vorrangflur, kleiner Bereich im Osten unbewertet		

Städtebauliche Einschätzung
<p>Standortgunst: überwiegend kompakter Flächenzuschnitt, große zusammenhängende Fläche, angrenzende Waldflächen schränken Fernwirkung ein</p> <p>Erschließung: Erschließung über Nonnenholzstraße (Norden) möglich (Ausbau erforderlich), mittlere überörtliche Verkehrsanbindung (B317 und B3)</p> <p>Nahversorgung: nächstgelegene Nahversorgung auf Leopoldshöhe</p> <p>Nutzungskonflikte: Prüfung Nutzungskonflikt Landwirtschaft / Bodengüte</p> <p>Ortsbild: geringer Eingriff ins Ortsbild, da geringe Einsehbarkeit der Fläche</p> <p>Sinnvolle Ortsranderweiterung</p>

Bewertungsergebnis

Stadtplanerische Sicht	Landschaftsplanerische Sicht (mit Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen)
<ul style="list-style-type: none"> geeignet 	<ul style="list-style-type: none"> bedingt geeignet

Im Weiteren zu prüfen

<ul style="list-style-type: none"> Berücksichtigung des Waldabstands im Osten und Süden
--