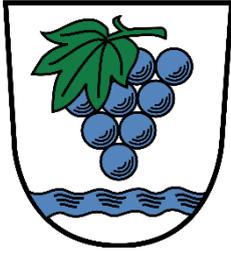




**03_24-11-19 ANHANG 1_
Flächensteckbriefe FNP (24-10-29)**

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

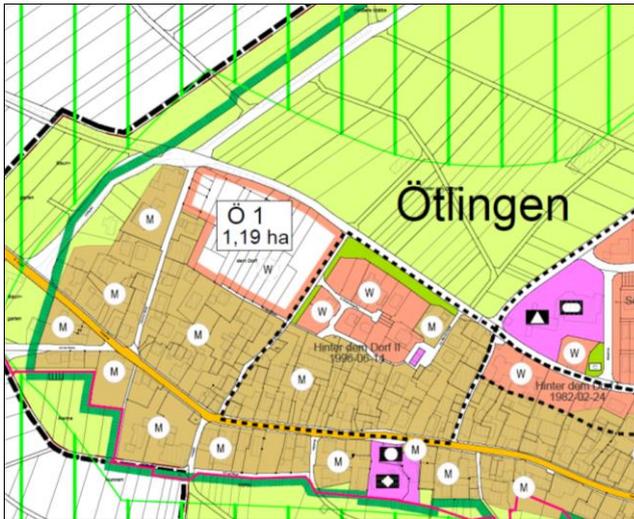
Stadtplanerische Sicht	Landschaftsplanerische Sicht (mit Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen)
<ul style="list-style-type: none"> • geeignet 	<ul style="list-style-type: none"> • geeignet

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

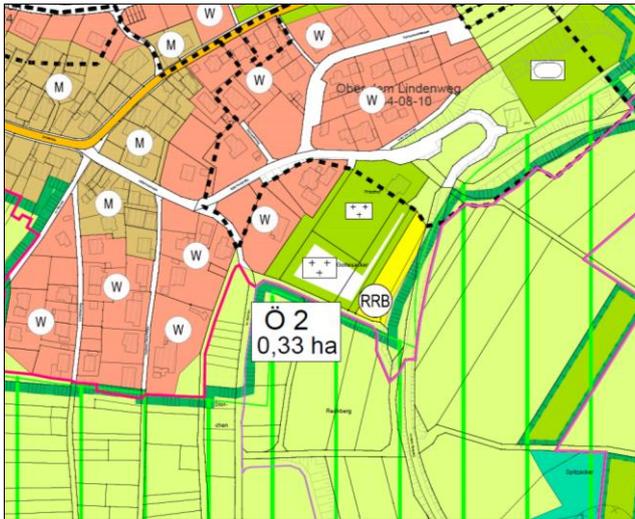
Stadtplanerische Sicht	Landschaftsplanerische Sicht (mit Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen)
<ul style="list-style-type: none"> • geeignet 	<ul style="list-style-type: none"> • bedingt geeignet

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 Rümmingen“ 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	FNP-Fortschreibung: geplante Grünfläche „Friedhof“		
Flurbilanz 2022: Vorbehaltsflur II			
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

Standortgunst: teilweise kompakter Flächenzuschnitt, Ortsrandlage
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)
Nahversorgung: gute Nahversorgung / Infrastruktur (Schule und KiTa im Süden, ca. 1,1 km Entfernung zum Ortskern)
Nutzungskonflikte: Schulareal im Süden, Verlust einer kleinteilig strukturierten Naherholungsfläche
Ortsbild: mittlerer Eingriff ins Ortsbild
Geeignete städtebauliche Ortsrandarrondierung

Bewertungsergebnis

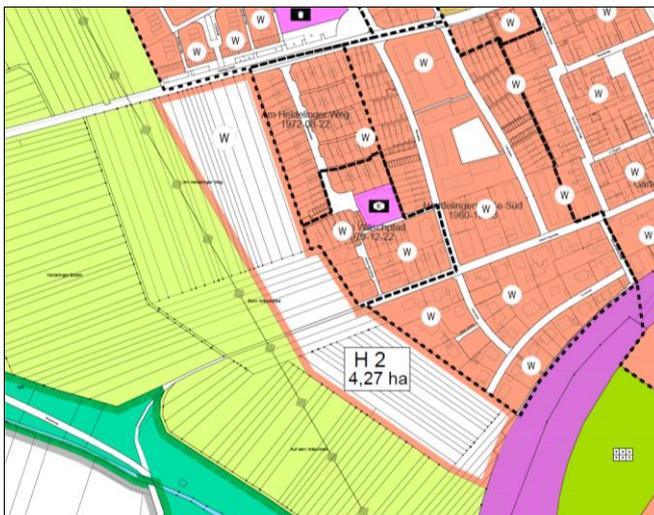
Stadtplanerische Sicht	Landschaftsplanerische Sicht (mit Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen)
• geeignet	• bedingt geeignet

Im Weiteren zu prüfen

- 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

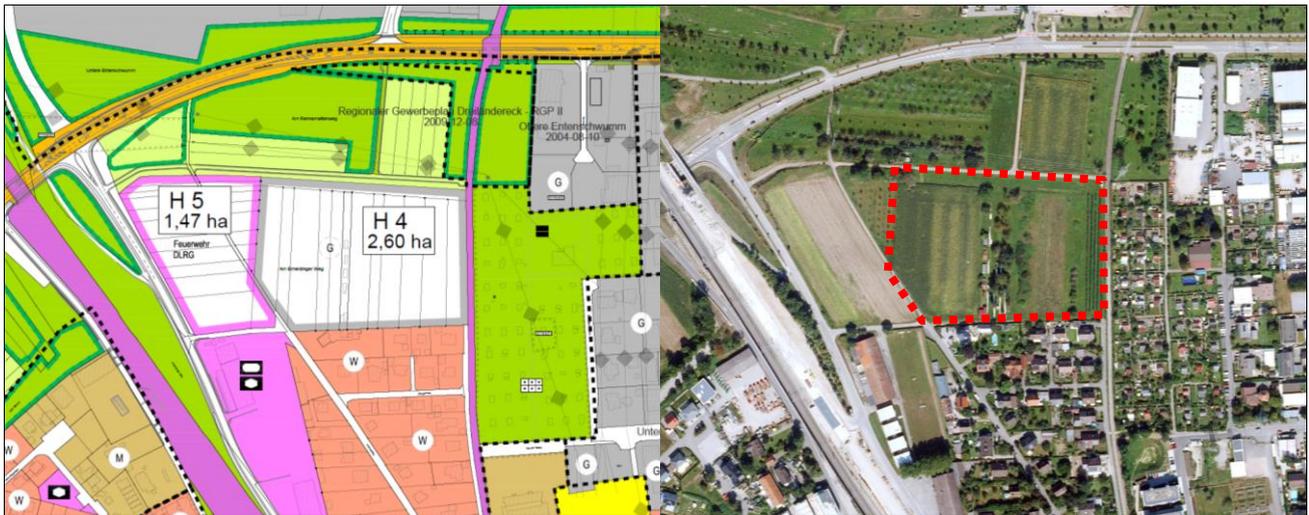
Stadtplanerische Sicht	Landschaftsplanerische Sicht (mit Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen)
<ul style="list-style-type: none"> bedingt geeignet 	<ul style="list-style-type: none"> bedingt geeignet

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	<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	FNP-Fortschreibung: geplante gewerbliche Baufläche	

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		
Nutzung: Ackerflächen, Grünland, z.T. Baumbestand		
Flurbilanz 2022: Vorbehaltsflur I	FNP-Fortschreibung: geplante Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr, DLRG“	

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

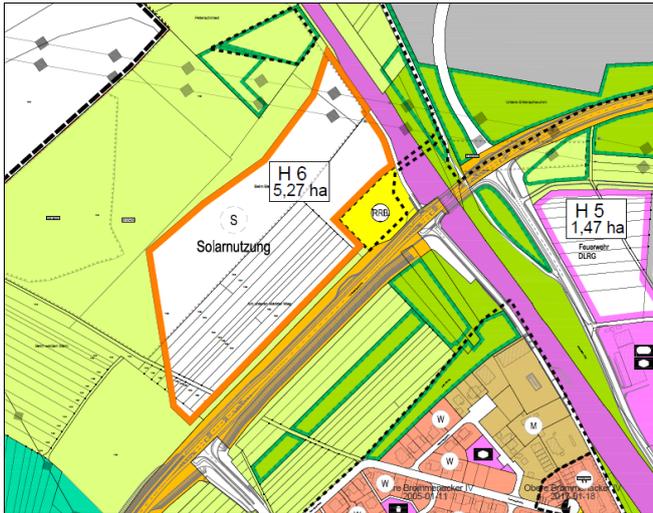
Stadtplanerische Sicht	Landschaftsplanerische Sicht (mit Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen)
<ul style="list-style-type: none"> geeignet 	<ul style="list-style-type: none"> bedingt geeignet

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 Lage: nordöstlich des Ortsrands von Haltingen	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
Topografie: leicht abfallend nach Nordosten	FNP-Fortschreibung: geplante Sonderbaufläche „Solarnutzung“	
Nutzung: Grünland Flurbilanz 2022: Grenzflur		

Städtebauliche Einschätzung
Standortgunst: kompakter Flächenzuschnitt, außerhalb des Siedlungskörpers, durch Erdwall von Süden aus nicht einsehbar, mittlere Bedeutung der Bodenfunktionen Erschließung: Erschließung über Straße „Beim Bäumle“ (Osten) möglich (ggf. Ausbau erforderlich) Nahversorgung: nicht erforderlich Nutzungskonflikte: Prüfung Nutzungskonflikt Landwirtschaft / Bodengüte, ggf. Agri-PV-Nutzung möglich Ortsbild: kein Eingriff ins Ortsbild, da die Fläche von Süden aus nicht einsehbar ist Sinnvolle Flächenausweisung für regenerative Energiegewinnung

Bewertungsergebnis

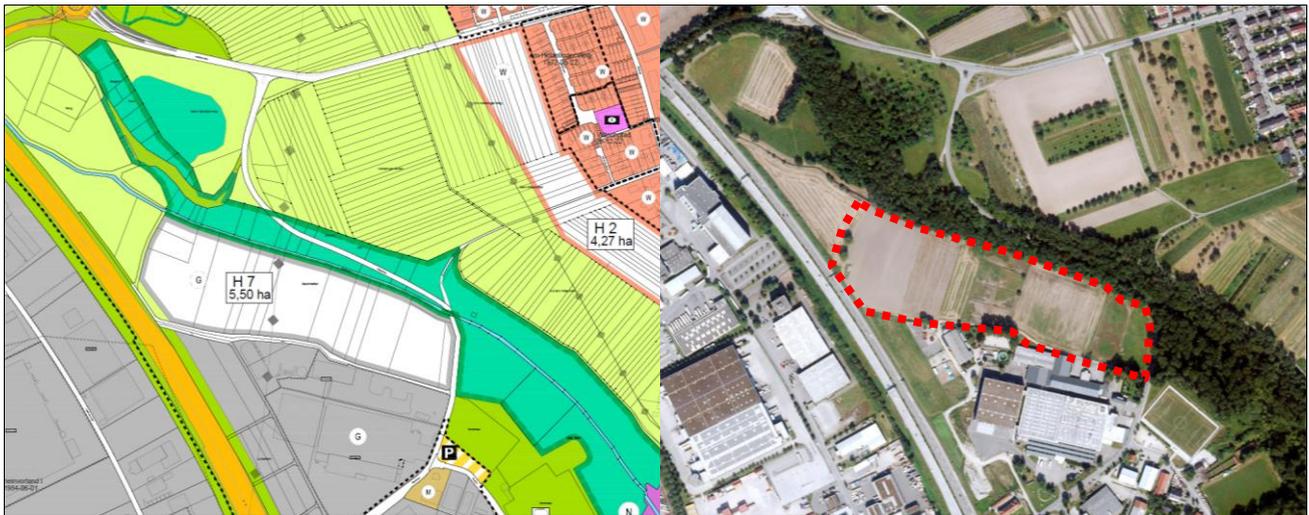
Stadtplanerische Sicht	Landschaftsplanerische Sicht (mit Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen)
<ul style="list-style-type: none"> bevorzugt geeignet 	<ul style="list-style-type: none"> bedingt geeignet

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 Biotopie „Gehölzbiotop östlich Weil am Rhein“ und „Flächnland-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

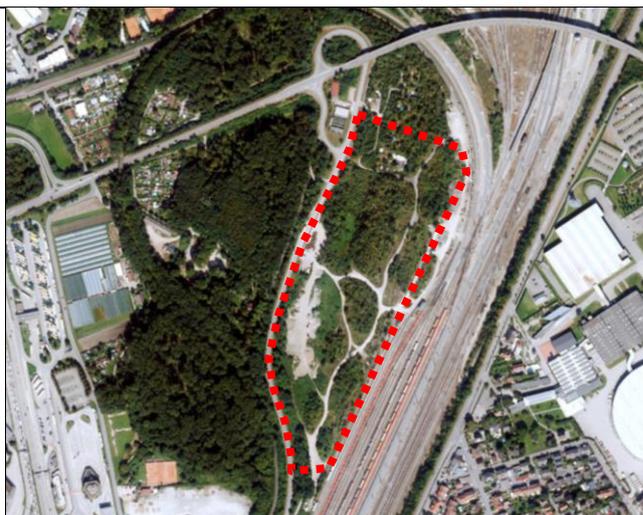
Stadtplanerische Sicht	Landschaftsplanerische Sicht (mit Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen)
<ul style="list-style-type: none"> bevorzugt geeignet 	<ul style="list-style-type: none"> bedingt geeignet

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

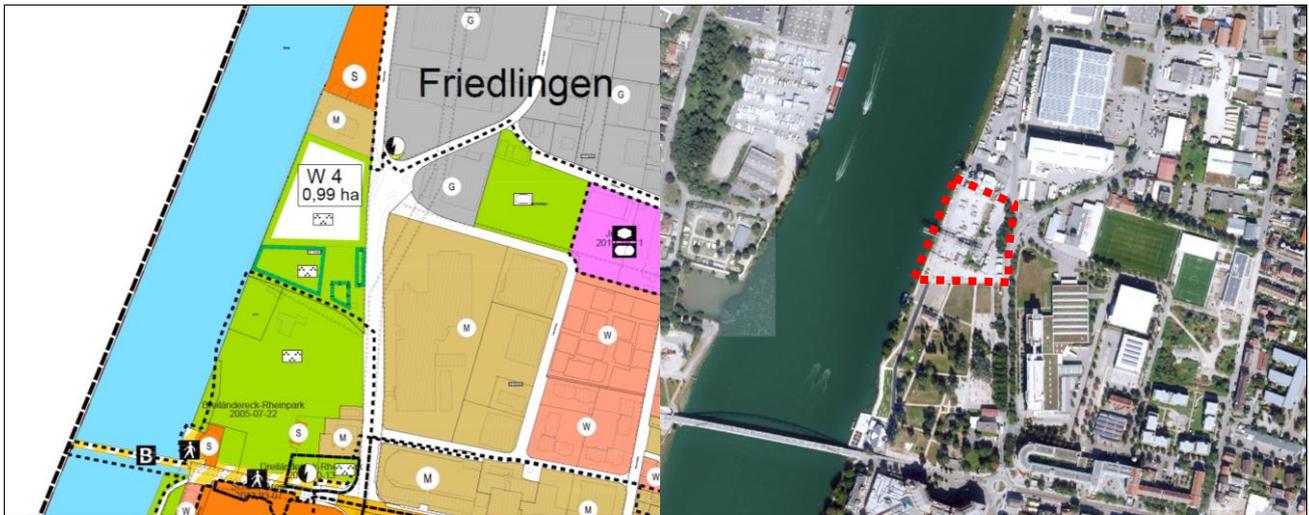
Stadtplanerische Sicht	Landschaftsplanerische Sicht (mit Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen)
<ul style="list-style-type: none"> geeignet 	<ul style="list-style-type: none"> bedingt geeignet

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

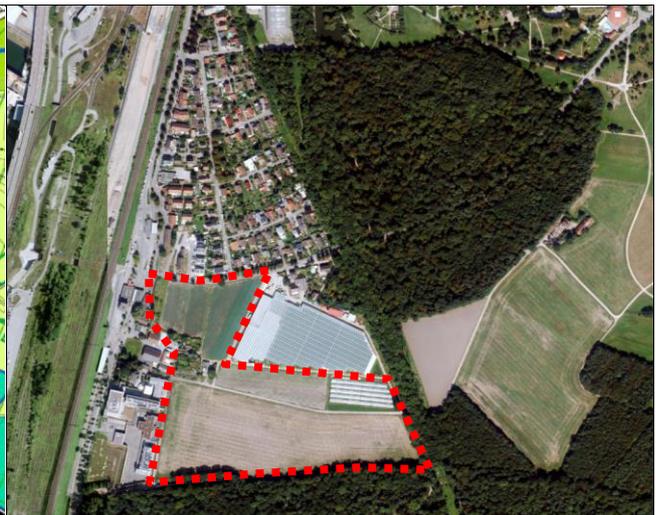
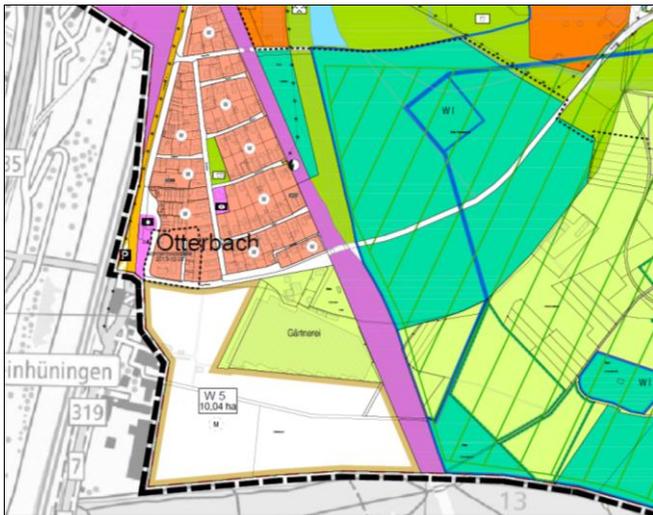
Stadtplanerische Sicht	Landschaftsplanerische Sicht (mit Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen)
<ul style="list-style-type: none"> bevorzugt geeignet 	<ul style="list-style-type: none"> geeignet

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
--