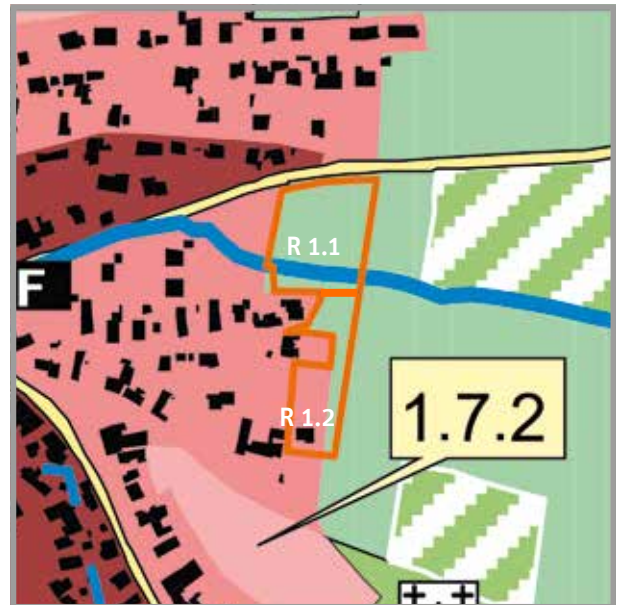


ANLAGE 1 | ARRONDIERUNGSFLÄCHEN AM SIEDLUNGSRAND



Luftbild (Quelle: Stadt Offenburg, 2013) Lage im Siedlungsgefüge



Darstellung im FNP 2009

M 1:5.000

BEZEICHNUNG

Flächenname R1.1: Durchbacher Straße/Donau-
gasse/Schellenbergstraße (Nord)

FLÄCHENGROSSE (PRÜFFLÄCHE)

0,75 ha (Gesamtfläche)

LAGE

Stadtteil

Rammersweier

Lage im Stadtteil

Durchbacher Straße, Donaugasse,
Schellenbergstraße

ZUGEHÖRIGE FLURSTÜCKE / EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Flurstücke (Nr.)

2433, 2434, 2435, 2436/1, 524, 2687,
2686, 2710, 2715, 2712

AKTUELLE DARSTELLUNG IM FNP UND ART DES VORHABENS

Aktuelle Darstellung im FNP 2010

Wohnbaufläche, Fläche für die Landwirtschaft

Aktuelle bauliche Prägung / Funktionale Bewertung

Unbebaute Fläche

Zukünftige Nutzungsperspektive

Wohnen

STÄDTEBAULICHE UND ÖKOLOGISCHE EIGNUNG

Städtebauliche Eignung

Eignung für angestrebte Nutzung



hoch

eingeschränkt

gering

Ökologische Eignung



Gesamteignung



geeignet

eingeschränkt geeignet

nicht geeignet

zur Bebauung

STÄDTEBAULICHE BEWERTUNG

LAGE UND EINBINDUNG

Gestalterische Einbindung		Arrondierung des Siedlungsrandes
Funktionale Einbindung		Lage am Wohngebiet
Landschaftliche Einbindung		Landwirtschaftliche Fläche
Topografische Situation		Starke Neigung
Wege- und Blickbeziehungen		Keine Störungen durch Bebauung zu erwarten

INFRASTRUKTUR UND VERSORGUNG

Nahversorgung		Nahversorgungseinrichtung max. 2 km
Soziale Infrastruktur		Kita/Kiga usw. in max. 1 km, Sport o.ä. in max. 2 km
Versorgungsanschlüsse		Nicht vorhanden

ERSCHLIESSUNG

Zufahrtsmöglichkeit		Vorhanden (über Durbacher Straße)
Belastungsgrenze der Zufahrtsstraße		Ausreichend (Durbacher Straße)
Parkierungsmöglichkeiten		Nicht vorhanden, aber integrierbar
Entfernung ÖPNV (Haltestelle)		Bis 300 m (Schellenberggasse)
Fuß- und Radverkehr		Anbindung an Fuß- und Radwege möglich

ÖKOLOGISCHE BEWERTUNG

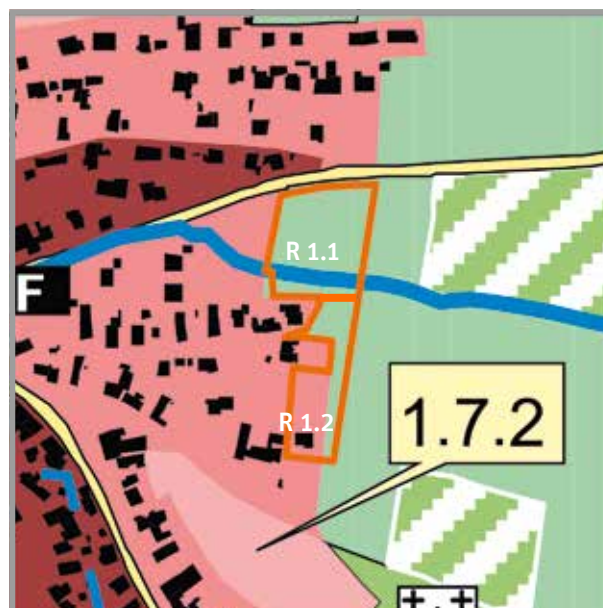
Schutzgebiete/Biotopwert		Hohe Wertigkeit
Frischluftschneisen		Frischluftschneise ist zu berücksichtigen
Erhaltenswerte Kulturlandschaft		Kein Rebland/individuelle Obstbäume
Hochwasser		Bachlauf und Gewässerrandstreifen (Teilfläche 1.1)
Artenschutz		Prüfung erforderlich

EMPFEHLUNG

Das Areal liegt im Bereich des B-Plans „Donau“, dessen letzte Änderung 1998 erfolgte. Eine Bebauung ist aus städtebaulicher Sicht – trotz fehlender Erschließung und nötigen Eingriffs in die Topografie (starke Neigung) – als Arrondierungsmaßnahme grundsätzlich vorstellbar, die nördliche Teilfläche ist davon jedoch auszunehmen. Aus ökologischer Sicht sind bei der Bebauung das Biotop (hoch; Teilfläche), eine Frischluftschneise sowie der Bachlauf inkl. des dazugehörigen Gewässerrandstreifens zu berücksichtigen. Aufgrund des vergleichsweise hohen Eingriffs (Erschließung, Topografie) ist die Gesamtfläche R1 eher nachrangig zu berücksichtigen. Eine Bebauung der nördlichen Teilfläche wird nicht empfohlen.



Luftbild (Quelle: Stadt Offenburg, 2013) Lage im Siedlungsgefüge



Darstellung im FNP 2009

M 1:5.000

BEZEICHNUNG

Flächenname R1.2: Durchbacher Straße/Donau-
gasse/Schellenbergstraße (Süd)

FLÄCHENGROSSE (PRÜFFLÄCHE)

0,75 ha (Gesamtfläche)

LAGE

Stadtteil

Rammersweier

Lage im Stadtteil

Durchbacher Straße, Donaugasse,
Schellenbergstraße

ZUGEHÖRIGE FLURSTÜCKE / EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Flurstücke (Nr.)

2433, 2434, 2435, 2436/1, 524, 2687,
2686, 2710, 2715, 2712

AKTUELLE DARSTELLUNG IM FNP UND ART DES VORHABENS

Aktuelle Darstellung im FNP 2010

Wohnbaufläche, Fläche für die Landwirtschaft

Aktuelle bauliche Prägung / Funktionale Bewertung

Unbebaute Fläche

Zukünftige Nutzungsperspektive

Wohnen

STÄDTEBAULICHE UND ÖKOLOGISCHE EIGNUNG

Städtebauliche Eignung

Eignung für angestrebte Nutzung



hoch

eingeschränkt

gering

Ökologische Eignung



Gesamteignung



geeignet

eingeschränkt geeignet

nicht geeignet



zur Bebauung

STÄDTEBAULICHE BEWERTUNG

LAGE UND EINBINDUNG

Gestalterische Einbindung		Arrondierung des Siedlungsrandes
Funktionale Einbindung		Lage am Wohngebiet
Landschaftliche Einbindung		Landwirtschaftliche Fläche
Topografische Situation		Geneigte Fläche
Wege- und Blickbeziehungen		Keine Störungen durch Bebauung zu erwarten

INFRASTRUKTUR UND VERSORGUNG

Nahversorgung		Nahversorgungseinrichtung max. 2 km
Soziale Infrastruktur		Kita/Kiga usw. in max. 1 km, Sport o.ä. in max. 2 km
Versorgungsanschlüsse		Teilweise vorhanden

ERSCHLIESSUNG

Zufahrtsmöglichkeit		Vorhanden (Donaugasse/Schellenberggasse)
Belastungsgrenze der Zufahrtsstraße		Ausreichend
Parkierungsmöglichkeiten		z.T. vorhanden, integrierbar
Entfernung ÖPNV (Haltestelle)		Bis 300 m (Schellenberggasse)
Fuß- und Radverkehr		Anbindung an Fuß- und Radwege möglich

ÖKOLOGISCHE BEWERTUNG

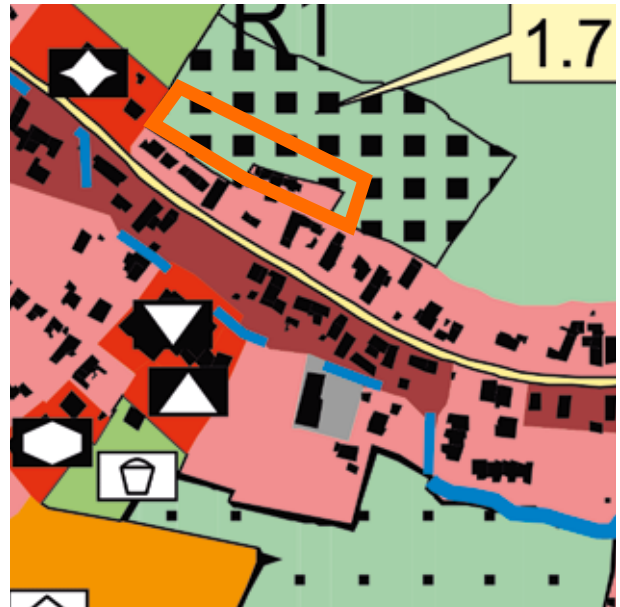
Schutzgebiete/Biotopwert		Mittlere Wertigkeit
Frischluftschneisen		Frischluftschneise ist zu berücksichtigen
Erhaltenswerte Kulturlandschaft		Kein Rebland/einzelne Obstbäume
Hochwasser		Bachlauf und Gewässerrandstreifen (Teilfläche 1.1)
Artenschutz		Prüfung erforderlich

EMPFEHLUNG

Das Areal liegt im Bereich des B-Plans „Donau“, dessen letzte Änderung 1998 erfolgte. Eine Bebauung ist aus städtebaulicher Sicht – trotz fehlender Erschließung und nötigen Eingriffs in die Topografie (starke Neigung) – als Arrondierungsmaßnahme grundsätzlich vorstellbar, die nördliche Teilfläche ist davon jedoch auszunehmen. Aus ökologischer Sicht sind bei der Bebauung das Biotop (hoch; Teilfläche), eine Frischluftschneise sowie der Bachlauf inkl. des dazugehörigen Gewässerrandstreifens zu berücksichtigen. Aufgrund des vergleichsweise hohen Eingriffs (Erschließung, Topografie) ist die Gesamtfläche R1 eher nachrangig zu berücksichtigen.



Luftbild (Quelle: Stadt Offenburg, 2013) Lage im Siedlungsgefüge



Darstellung im FNP 2009

M 1:5.000

BEZEICHNUNG

Flächenname R2: Bei der Kirche

FLÄCHENGROSSE (PRÜFFLÄCHE)

0,4 ha

LAGE

Stadtteil

Rammersweier

Lage im Stadtteil

Nördlich Weinstraße, Südlich Schellenberggasse

ZUGEHÖRIGE FLURSTÜCKE / EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Flurstücke (Nr.)

419, 414, 413, 412, 410, 409, 365, 2795, 2796, 2798/3, 2798/4, 2798/5, 2799, 2800, 2805, 2808, 2811, 2812, 2813, 2822/2, 2823/2, 2823/3, 359/1, 359 (jeweils Teilflächen) und 362, 363, 364, 366

AKTUELLE DARSTELLUNG IM FNP UND ART DES VORHABENS

Aktuelle Darstellung im FNP 2010

Wohnbaufläche, Fläche für die Landwirtschaft

Aktuelle bauliche Prägung / Funktionale Bewertung

Unbebaute Fläche

Zukünftige Nutzungsperspektive

Wohnen

STÄDTEBAULICHE UND ÖKOLOGISCHE EIGNUNG

Städtebauliche Eignung

Eignung für angestrebte Nutzung



hoch

eingeschränkt

gering

Ökologische Eignung



Gesamteignung



geeignet

eingeschränkt geeignet

nicht geeignet

zur Bebauung

STÄDTEBAULICHE BEWERTUNG

LAGE UND EINBINDUNG

Gestalterische Einbindung		Keine Arrondierung durch Bebauung möglich
Funktionale Einbindung		Lage am Wohngebiet / Kirche
Landschaftliche Einbindung		Landwirtschaftliche Fläche
Topografische Situation		Neigung zu stark
Wege- und Blickbeziehungen		Keine Störungen durch Bebauung zu erwarten






INFRASTRUKTUR UND VERSORGUNG

Nahversorgung		Nahversorgungseinrichtung max. 1 km
Soziale Infrastruktur		Kita/Kiga usw. in max. 1 km, Sport o.ä. in max. 2 km
Versorgungsanschlüsse		Nicht vorhanden

ERSCHLIESSUNG

Zufahrtsmöglichkeit		Nicht vorhanden
Belastungsgrenze der Zufahrtsstraße		Ausreichend
Parkierungsmöglichkeiten		Nicht vorhanden
Entfernung ÖPNV (Haltestelle)		Bis 300 m
Fuß- und Radverkehr		Anbindung an Fuß- und Radwege möglich

ÖKOLOGISCHE BEWERTUNG

Schutzgebiete/Biotopwert		Hohe Wertigkeit
Frischluftschneisen		Keine Frischluftschneise
Erhaltenswerte Kulturlandschaft		Obstwiesen
Hochwasser		Keine Hochwassergefahr
Artenschutz		Größere Artenschutzkonflikte absehbar

EMPFEHLUNG

Eine Bebauung und Erschließung ist nur mit erheblichen Eingriffen in die Topografie möglich. Zudem sind Teilflächen mit hoher bis sehr hoher ökologischer Wertigkeit vorhanden. Die Fläche ist daher für eine Bebauung nicht geeignet. Eine Bebauung der Fläche wird nicht empfohlen.



Luftbild (Quelle: Stadt Offenburg, 2013) Lage im Siedlungsgefüge



Darstellung im FNP 2009

M 1:5.000

BEZEICHNUNG

Flächenname R3: Haldenweg

FLÄCHENGROSSE (PRÜFFLÄCHE)

0,5 ha

LAGE

Stadtteil

Rammersweier

Lage im Stadtteil

Nördlich Haldenweg

ZUGEHÖRIGE FLURSTÜCKE / EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Flurstücke (Nr.)

301, 301/1, 303, 304, 330, 331, 332 (jeweils Teilfläche)

AKTUELLE DARSTELLUNG IM FNP UND ART DES VORHABENS

Aktuelle Darstellung im FNP 2010

Fläche für die Landwirtschaft

Aktuelle bauliche Prägung / Funktionale Bewertung

Unbebaute Fläche

Zukünftige Nutzungsperspektive

Wohnen

STÄDTEBAULICHE UND ÖKOLOGISCHE EIGNUNG

Städtebauliche Eignung

Eignung für angestrebte Nutzung



hoch eingeschränkt gering

Ökologische Eignung



Gesamteignung



geeignet

eingeschränkt geeignet

nicht geeignet




zur Bebauung

STÄDTEBAULICHE BEWERTUNG






LAGE UND EINBINDUNG

Gestalterische Einbindung		Keine Arrondierung durch Bebauung möglich
Funktionale Einbindung		Lage am Wohngebiet
Landschaftliche Einbindung		Landwirtschaftliche Fläche
Topografische Situation		Neigung zu stark
Wege- und Blickbeziehungen		Keine wesentlichen Störungen zu erwarten (z.T. Blickbezüge Rebflächen)






INFRASTRUKTUR UND VERSORGUNG

Nahversorgung		Nahversorgungseinrichtung max. 1 km
Soziale Infrastruktur		Kita/Kiga usw. in max. 1 km, Sport o.ä. in max. 2 km
Versorgungsanschlüsse		Nicht vorhanden

ERSCHLIESSUNG

Zufahrtsmöglichkeit		Nicht vorhanden
Belastungsgrenze der Zufahrtsstraße		Ausreichend
Parkierungsmöglichkeiten		Nicht vorhanden
Entfernung ÖPNV (Haltestelle)		Bis 300 m
Fuß- und Radverkehr		Anbindung an Fuß- und Radwege

ÖKOLOGISCHE BEWERTUNG

Schutzgebiete/Biotopwert		Mittlere Wertigkeit
Frischluftschneisen		Keine Frischluftschneise
Erhaltenswerte Kulturlandschaft		Hausgärten
Hochwasser		Keine Hochwassergefahr
Artenschutz		Größere Artenschutzkonflikte absehbar

EMPFEHLUNG

Eine Bebauung und Erschließung ist nur mit erheblichen Eingriffen in die Topografie möglich. Die Flächen grenzen direkt an bestehende Rebflächen an. Der städtebauliche Mehrwert einer Flächenentwicklung in diesem Bereich im Sinne einer Ortsrandarrondierung ist nicht erkennbar. Eine Bebauung der Fläche wird daher nicht empfohlen.



Luftbild (Quelle: Stadt Offenburg, 2013) Lage im Siedlungsgefüge



Darstellung im FNP 2009

M 1:5.000

BEZEICHNUNG

FLÄCHENGROSSE (PRÜFFLÄCHE)

Flächenname R4.1: Zwischen Am Loh und Pflenzinger (R 4.1) 2,6 ha + (R 4.2) 0,5 ha

LAGE

Stadtteil

Rammersweier

Lage im Stadtteil

Grenzbächlein, Am Loh, Am Pflenzinger

ZUGEHÖRIGE FLURSTÜCKE / EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Flurstücke (Nr.)

101 – 104, 116, 119 – 121, 5147, 5148, 5150 - 5171

AKTUELLE DARSTELLUNG IM FNP UND ART DES VORHABENS

Aktuelle Darstellung im FNP 2010

Wohnbaufläche, Landwirtschaft, Grünfläche (Spielplatz)

Aktuelle bauliche Prägung / Funktionale Bewertung

Unbebaute Fläche

Zukünftige Nutzungsperspektive

Wohnen

STÄDTEBAULICHE UND ÖKOLOGISCHE EIGNUNG

Städtebauliche Eignung

Eignung für angestrebte Nutzung



hoch

eingeschränkt

gering

Ökologische Eignung



Gesamteignung



geeignet

eingeschränkt geeignet

nicht geeignet

zur Bebauung

STÄDTEBAULICHE BEWERTUNG

LAGE UND EINBINDUNG

Gestalterische Einbindung		Arrondierung des Siedlungsrandes möglich
Funktionale Einbindung		Lage am Wohngebiet / Spielplatz
Landschaftliche Einbindung		Landwirtschaftliche Fläche
Topografische Situation		Neigung zu stark
Wege- und Blickbeziehungen		Aufgrund Topografie Einschränkungen zu erwarten






INFRASTRUKTUR UND VERSORGUNG

Nahversorgung		Nahversorgungseinrichtung max. 1 km
Soziale Infrastruktur		Kita/Kiga usw. in max. 1 km, Sport o.ä. in max. 2 km
Versorgungsanschlüsse		Nicht vorhanden

ERSCHLIESSUNG

Zufahrtsmöglichkeit		Anknüpfung möglich
Belastungsgrenze der Zufahrtsstraße		Prüfung erforderlich
Parkierungsmöglichkeiten		Integrierbar
Entfernung ÖPNV (Haltestelle)		Bis 600 m
Fuß- und Radverkehr		Anbindung an Fuß- und Radwege möglich

ÖKOLOGISCHE BEWERTUNG

Schutzgebiete/Biotopwert		Hohe Wertigkeit
Frischluftschneisen		Frischluftschneise ist zu berücksichtigen
Erhaltenswerte Kulturlandschaft		Obstwiese
Hochwasser		Unmittelbar angrenzendes Gewässer
Artenschutz		Prüfung erforderlich

EMPFEHLUNG

Eine Bebauung und Erschließung ist nur mit erheblichen Eingriffen in die Topografie möglich. Zudem sind Teilflächen mit hoher bis sehr hoher ökologischer Wertigkeit vorhanden. Die Teilfläche R 4.1 ist daher für eine Bebauung nicht geeignet. Eine Bebauung der Fläche wird nicht empfohlen.



Luftbild (Quelle: Stadt Offenburg, 2013) Lage im Siedlungsgefüge



Darstellung im FNP 2009

M 1:5.000

BEZEICHNUNG

FLÄCHENGROSSE (PRÜFFLÄCHE)

Flächenname R4.2: Zwischen Am Loh und Pflenzinger (R 4.1) 2,6 ha + (R 4.2) 0,5 ha

LAGE

Stadtteil

Rammersweier

Lage im Stadtteil

Grenzbächlein, Am Loh, Am Pflenzinger

ZUGEHÖRIGE FLURSTÜCKE / EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Flurstücke (Nr.)

5147/1, 5149, 5150, 5326

AKTUELLE DARSTELLUNG IM FNP UND ART DES VORHABENS

Aktuelle Darstellung im FNP 2010

Wohnbaufläche, Landwirtschaft, Grünfläche (Spielplatz)

Aktuelle bauliche Prägung / Funktionale Bewertung

Unbebaute Fläche

Zukünftige Nutzungsperspektive

Wohnen

STÄDTEBAULICHE UND ÖKOLOGISCHE EIGNUNG

Städtebauliche Eignung

Eignung für angestrebte Nutzung



hoch

eingeschränkt

gering

Ökologische Eignung



Gesamteignung



geeignet

eingeschränkt geeignet

nicht geeignet

zur Bebauung

STÄDTEBAULICHE BEWERTUNG

LAGE UND EINBINDUNG

Gestalterische Einbindung		Arrondierung des Siedlungsrandes möglich
Funktionale Einbindung		Lage am Wohngebiet
Landschaftliche Einbindung		Hausgärten
Topografische Situation		Geringe Neigung
Wege- und Blickbeziehungen		Aufgrund Topografie Einschränkungen zu erwarten

INFRASTRUKTUR UND VERSORGUNG

Nahversorgung		Nahversorgungseinrichtung max. 1 km
Soziale Infrastruktur		Kita/Kiga usw. in max. 1 km, Sport o.ä. in max. 2 km
Versorgungsanschlüsse		Nicht vorhanden

ERSCHLIESSUNG

Zufahrtsmöglichkeit		Anknüpfung möglich
Belastungsgrenze der Zufahrtsstraße		Prüfung erforderlich
Parkierungsmöglichkeiten		Integrierbar
Entfernung ÖPNV (Haltestelle)		Bis 600 m
Fuß- und Radverkehr		Anbindung an Fuß- und Radwege möglich

ÖKOLOGISCHE BEWERTUNG

Schutzgebiete/Biotopwert		Mittlere Wertigkeit
Frischluftschneisen		Frischluftschneise ist zu berücksichtigen
Erhaltenswerte Kulturlandschaft		Obstwiese, Hausgärten
Hochwasser		Unmittelbar angrenzendes Gewässer
Artenschutz		Prüfung erforderlich

EMPFEHLUNG

Teilflächen mit mittlerer ökologischer Wertigkeit sind vorhanden. Aufgrund der infrastrukturellen Lagegunst ist eine Bebauung in zweiter Reihe hinter der bestehenden Bebauung eingeschränkt vorstellbar.



Luftbild (Quelle: Stadt Offenburg, 2013) Lage im Siedlungsgefüge



Darstellung im FNP 2009

M 1:5.000

BEZEICHNUNG

Flächenname R5: Sportplatz

FLÄCHENGROSSE (PRÜFFLÄCHE)

0,8 ha

LAGE

Stadtteil

Rammersweier

Lage im Stadtteil

Sportplatzareal, Weinstraße zweite Reihe, beim Penny-Markt

ZUGEHÖRIGE FLURSTÜCKE / EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Flurstücke (Nr.)

201

AKTUELLE DARSTELLUNG IM FNP UND ART DES VORHABENS

Aktuelle Darstellung im FNP 2010

Grünfläche (Zweckbestimmung: Sportplatz)

Aktuelle bauliche Prägung / Funktionale Bewertung

Sportplatzfläche, aktuell in Nutzung

Zukünftige Nutzungsperspektive

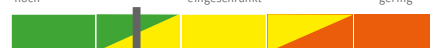
Wohnen

STÄDTEBAULICHE UND ÖKOLOGISCHE EIGNUNG

Städtebauliche Eignung



Ökologische Eignung



Gesamteignung



zur Bebauung



* Vorbehaltlich der Aufgabe der aktuellen Nutzung

STÄDTEBAULICHE BEWERTUNG

LAGE UND EINBINDUNG

Gestalterische Einbindung		Erweiterung eines klaren Siedlungsrandes
Funktionale Einbindung		Lage am Wohngebiet
Landschaftliche Einbindung		Vorbelastete Fläche (Sport)
Topografische Situation		Weitestgehend ebene Fläche
Wege- und Blickbeziehungen		Keine Störungen durch Bebauung zu erwarten






INFRASTRUKTUR UND VERSORGUNG

Nahversorgung		Nahversorgung in max. 1 km
Soziale Infrastruktur		Kita/Kiga usw. in max. 1 km, Sport o.ä. in max. 2 km
Versorgungsanschlüsse		Teilweise vorhanden (Sportanlagen)

ERSCHLIESSUNG

Zufahrtsmöglichkeit		Neue Zufahrt möglich über Flst. 4690
Belastungsgrenze der Zufahrtsstraße		Ausreichend (Weinstraße)
Parkierungsmöglichkeiten		Ausbaubar (Besucherparkplatz Sportanlage)
Entfernung ÖPNV (Haltestelle)		Bis 300 m (Grundmattstraße)
Fuß- und Radverkehr		Anbindung an Fuß- und Radwege möglich

ÖKOLOGISCHE BEWERTUNG

Schutzgebiete/Biotopwert		Überwiegend geringe Wertigkeit
Frischluftschneisen		Frischluftschneise ist zu berücksichtigen
Erhaltenswerte Kulturlandschaft		Sportplatz
Hochwasser		Verdolter Bach, Prüfung erforderlich
Artenschutz		Keine Konflikte absehbar

EMPFEHLUNG

Eine Bebauung aus städtebaulicher Sicht ist – vorbehaltlich der Aufgabe der Sportnutzung – als Wohnbauflächenpotenziale ohne explizite Arrondierungsfunktion aufgrund der Vorbelastung der Fläche sowie ihrer hohen Lagegunst empfohlen. Eine wirtschaftliche Erschließung scheint verhältnismäßig einfach zu bewerkstelligen (kompakte Potenzialfläche). Aus ökologischer Sicht ist bei der Bebauung eine Frischluftschneise zu berücksichtigen. Vorbehaltlich der Aufgabe der Sportnutzung ist die Fläche für eine kurzfristige Bebauung (einfache Erschließung, Vorbelastung) geeignet.



Luftbild (Quelle: Stadt Offenburg, 2013) Lage im Siedlungsgefüge



Darstellung im FNP 2009

M 1:5.000

BEZEICHNUNG

Flächenname R6: Grundmattstraße
ZW1: Weierbächle

FLÄCHENGROSSE (PRÜFFLÄCHE)

0,95 ha
0,30 ha

LAGE

Stadtteil Rammersweier/Zell-Weierbach
Lage im Stadtteil Grenzbereich zwischen Rammersweier und Zell-Weierbach; zweite Reihe Inselstraße

ZUGEHÖRIGE FLURSTÜCKE / EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Flurstücke (Nr.) R6: 4826, 4825, 4832, 4833, 4834, 178, 226, 225, 224/2, 224/1, 223, 222, 219, 218
ZW1: 4988, 4987, 4987, 4986, 4985, 4984, 4983, 4980, 4490, 4489, 4488

AKTUELLE DARSTELLUNG IM FNP UND ART DES VORHABENS

Aktuelle Darstellung im FNP 2010 Fläche für die Landwirtschaft
Aktuelle bauliche Prägung / Funktionale Bewertung Unbebaute Fläche
Zukünftige Nutzungsperspektive Wohnen

STÄDTEBAULICHE UND ÖKOLOGISCHE EIGNUNG

Städtebauliche Eignung

Ökologische Eignung

Gesamteignung

Eignung für angestrebte Nutzung



hoch eingeschränkt gering




geeignet eingeschränkt geeignet nicht geeignet zur Bebauung

STÄDTEBAULICHE BEWERTUNG

LAGE UND EINBINDUNG

Gestalterische Einbindung		Arrondierung des Siedlungsrandes
Funktionale Einbindung		Lage am Wohngebiet
Landschaftliche Einbindung		Landwirtschaftliche Fläche
Topografische Situation		Geneigte Fläche
Wege- und Blickbeziehungen		Keine Störungen durch Bebauung zu erwarten






INFRASTRUKTUR UND VERSORGUNG

Nahversorgung		Nahversorgung in max. 1 km
Soziale Infrastruktur		Kita/Kiga usw. in max. 1 km, Sport o.ä. in max. 2 km
Versorgungsanschlüsse		Nicht vorhanden

ERSCHLIESSUNG

Zufahrtsmöglichkeit		Neue Zufahrt möglich über Flurstück 4989/1
Belastungsgrenze der Zufahrtsstraße		Ausreichend (Weinstraße/Inselstraße)
Parkierungsmöglichkeiten		Nicht vorhanden, aber integrierbar
Entfernung ÖPNV (Haltestelle)		Bis 300m (Grundmattstraße)
Fuß- und Radverkehr		Keine Fuß- und Radwege, Anschluss möglich

ÖKOLOGISCHE BEWERTUNG

Schutzgebiete/Biotopwert		Mittlere Wertigkeit
Frischluftschneisen		Keine Frischluftschneisen
Erhaltenswerte Kulturlandschaft		Einzelne Rebbestände und Obstbäume
Hochwasser		Keine Hochwassergefahr
Artenschutz		Prüfung erforderlich

EMPFEHLUNG

Eine Bebauung aus städtebaulicher Sicht ist – trotz fehlender Erschließung und nötigen Eingriffs in die Topografie (starke Neigung) – als Arrondierungsmaßnahme vorstellbar. Die Erschließung soll vorrangig über die Inselstraße erfolgen. Aufgrund des vergleichsweise hohen Eingriffs (Erschließung, Topografie) ist die Fläche eher nachrangig zu bebauen.



Luftbild (Quelle: Stadt Offenburg, 2013) Lage im Siedlungsgefüge



Darstellung im FNP 2009

M 1:5.000

BEZEICHNUNG

Flächenname R7: Am Lerchenrain

FLÄCHENGROSSE (PRÜFFLÄCHE)

0,8 ha

LAGE

Stadtteil

Rammersweier

Lage im Stadtteil

Am Lerchenrain

ZUGEHÖRIGE FLURSTÜCKE / EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Flurstücke (Nr.)

944, 945, 950, 951, 952, 955, 956, 960, 968, 969, 970, 972, 972, 1093, 1094, 1095, 1096

AKTUELLE DARSTELLUNG IM FNP UND ART DES VORHABENS

Aktuelle Darstellung im FNP 2010

Fläche für die Landwirtschaft,

Aktuelle bauliche Prägung / Funktionale Bewertung

Unbebaute Fläche

Zukünftige Nutzungsperspektive

Wohnen

STÄDTEBAULICHE UND ÖKOLOGISCHE EIGNUNG

Städtebauliche Eignung

Ökologische Eignung

Gesamteignung

Eignung für angestrebte Nutzung



hoch eingeschränkt gering



hoch eingeschränkt gering



geeignet

eingeschränkt geeignet

nicht geeignet

zur Bebauung

STÄDTEBAULICHE BEWERTUNG






LAGE UND EINBINDUNG

Gestalterische Einbindung		Verschiebung eines klaren Siedlungsrandes
Funktionale Einbindung		Lage am Wohngebiet
Landschaftliche Einbindung		Gärten und Grünzäsur
Topografische Situation		Weitestgehend ebene Fläche
Wege- und Blickbeziehungen		Blickbeziehung Landschaftsraum/Siedlung eingeschränkt






INFRASTRUKTUR UND VERSORGUNG

Nahversorgung		Nahversorgungseinrichtung max. 1 km
Soziale Infrastruktur		Kita/Kiga usw. in max. 1 km, Sport o.ä. in max. 2 km
Versorgungsanschlüsse		Vorhanden

ERSCHLIESSUNG

Zufahrtsmöglichkeit		Vorhanden
Belastungsgrenze der Zufahrtsstraße		Ausreichend
Parkierungsmöglichkeiten		Integrierbar
Entfernung ÖPNV (Haltestelle)		Bis 600 m
Fuß- und Radverkehr		Anbindung an Fuß- und Radwege

ÖKOLOGISCHE BEWERTUNG

Schutzgebiete/Biotopwert		Geringe bis mittlere Wertigkeit (LSG*)
Frischluftschneisen		Keine Frischluftschneise
Erhaltenswerte Kulturlandschaft		Kleingärten
Hochwasser		Keine Hochwassergefahr
Artenschutz		Prüfung erforderlich

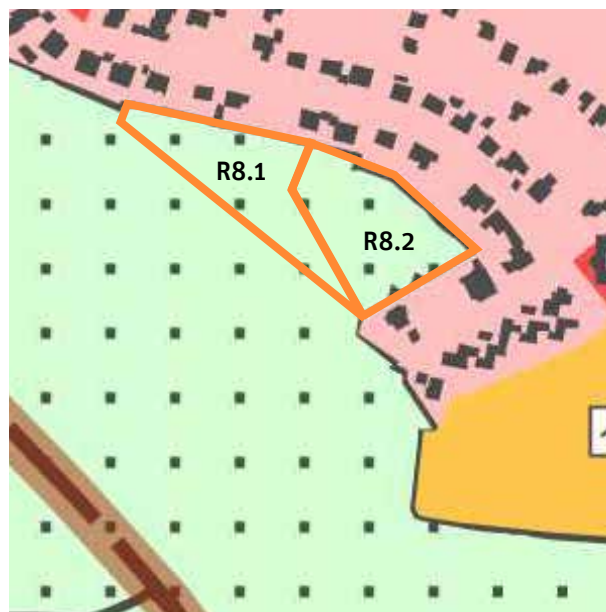
EMPFEHLUNG

Die Untersuchungsfläche liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) Offenburger Vorbergzone bzw. in der Grünzäsur. Die Fläche ist daher für eine Bebauung nicht geeignet. Eine Bebauung der Fläche wird nicht empfohlen.

*Landschaftsschutzgebiet (LSG) nach Darstellung (1:25.000) im Landschaftsplan (Natur + Landschaft): Schutzgebiete und -objekte; Stand: September 2007



Luftbild (Quelle: Stadt Offenburg, 2013) Lage im Siedlungsgefüge



Darstellung im FNP 2009

M 1:5.000

BEZEICHNUNG

Flächenname R8.1: Bergblickstraße

FLÄCHENGROSSE (PRÜFFLÄCHE)

(R 8.1) 0,7 ha + (R 8.2) 0,6 ha

LAGE

Stadtteil

Rammersweier

Lage im Stadtteil

Bergblickstraße, Riedhaldestraße,
Griesmattenweg, Am Pflenzinger

ZUGEHÖRIGE FLURSTÜCKE / EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Flurstücke (Nr.)

1050, 1050/2, 5040, 5041, 725/1, 728;
teilweise: 727, 730, 1026/2, 1050/1, 1051, 1052, 1053,
1054, 1055

AKTUELLE DARSTELLUNG IM FNP UND ART DES VORHABENS

Aktuelle Darstellung im FNP 2010

Fläche für die Landwirtschaft

Aktuelle bauliche Prägung / Funktionale Bewertung

Unbebaute Fläche

Zukünftige Nutzungsperspektive

Wohnen

STÄDTEBAULICHE UND ÖKOLOGISCHE EIGNUNG

Städtebauliche Eignung

Ökologische Eignung

Gesamteignung

Eignung für angestrebte Nutzung



hoch eingeschränkt gering



geeignet

eingeschränkt geeignet

nicht geeignet


zur Bebauung

STÄDTEBAULICHE BEWERTUNG

LAGE UND EINBINDUNG

Gestalterische Einbindung		Verschiebung eines klaren Siedlungsrandes
Funktionale Einbindung		Lage am Wohngebiet
Landschaftliche Einbindung		Landwirtschaftliche Fläche, Grünzug
Topografische Situation		Schwache Neigung
Wege- und Blickbeziehungen		Blickbeziehung Landschaftsraum/Siedlung eingeschränkt






INFRASTRUKTUR UND VERSORGUNG

Nahversorgung		Nahversorgungseinrichtung max. 1 km
Soziale Infrastruktur		Kita/Kiga usw. in max. 1 km, Sport o.ä. in max. 2 km
Versorgungsanschlüsse		Nicht vorhanden

ERSCHLIESSUNG

Zufahrtsmöglichkeit		Vorhanden (über Bergblickweg)
Belastungsgrenze der Zufahrtsstraße		Ausreichend
Parkierungsmöglichkeiten		Nicht vorhanden, aber integrierbar
Entfernung ÖPNV (Haltestelle)		Bis 600 m (Schellenberggasse)
Fuß- und Radverkehr		Anbindung an Fuß- und Radwege möglich

ÖKOLOGISCHE BEWERTUNG

Schutzgebiete/Biotopwert		Geringe Wertigkeit
Frischluftschneisen		Kaltluftentstehungsgebiet
Erhaltenswerte Kulturlandschaft		Grünzäsur, Baumschule
Hochwasser		Keine Hochwassergefahr
Artenschutz		Mittlere Konflikte absehbar

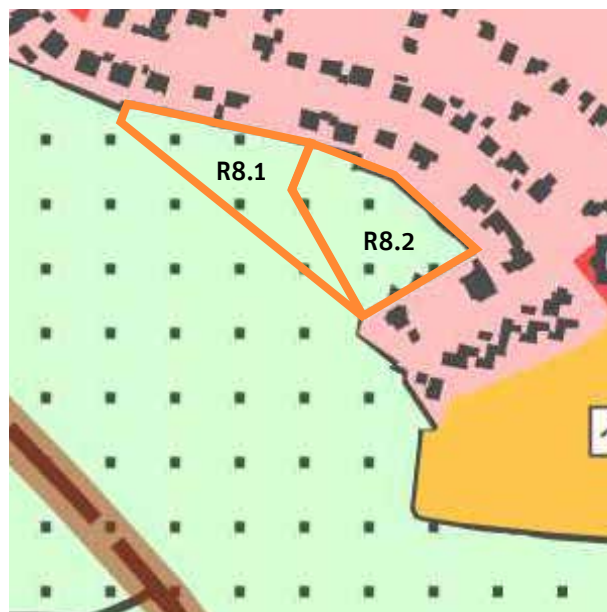
EMPFEHLUNG

Die Untersuchungsfläche liegt im Landschaftsraum hinter einem klaren Siedlungsrand. Eine Bebauung ist aufgrund der infrastrukturellen Lagegunst vorstellbar, ein städtebaulicher Mehrwert einer Flächenentwicklung in diesem Bereich im Sinne einer Ortsrandarrondierung nicht erkennbar. Darüber hinaus soll der Bereich - als Teil des Äußeren Grünen Rings* - als Grünzäsur erhalten werden. Eine Bebauung der Fläche wird daher nicht empfohlen.

*Lt. Landschaftsplan (Natur + Landschaft): Abbildung 22: Schwerpunktbereiche Freiraumstruktur und Landschaftserleben + Erläuterung „Äußerer Grüner Ring“



Luftbild (Quelle: Stadt Offenburg, 2013) Lage im Siedlungsgefüge



Darstellung im FNP 2009

M 1:5.000

BEZEICHNUNG

Flächenname R8.1: Bergblickstraße

FLÄCHENGROSSE (PRÜFFLÄCHE)

(R 8.1) 0,7 ha + (R 8.2) 0,6 ha

LAGE

Stadtteil

Rammersweier

Lage im Stadtteil

Bergblickstraße, Riedhaldestraße,
Griesmattenweg, Am Pflenzinger

ZUGEHÖRIGE FLURSTÜCKE / EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Flurstücke (Nr.)

5038, 5039, 5040, 5041, 707, 708, 713, 714, 716, 717,
718, 719, 720, 722, 723/1, 723/2, 726, 1050, 1050/1

AKTUELLE DARSTELLUNG IM FNP UND ART DES VORHABENS

Aktuelle Darstellung im FNP 2010

Fläche für die Landwirtschaft

Aktuelle bauliche Prägung / Funktionale Bewertung

Unbebaute Fläche

Zukünftige Nutzungsperspektive

Wohnen

STÄDTEBAULICHE UND ÖKOLOGISCHE EIGNUNG

Städtebauliche Eignung

Ökologische Eignung

Gesamteignung

Eignung für angestrebte Nutzung



hoch eingeschränkt gering



hoch eingeschränkt gering



geeignet

eingeschränkt geeignet

nicht geeignet


zur Bebauung

STÄDTEBAULICHE BEWERTUNG

LAGE UND EINBINDUNG

Gestalterische Einbindung		Verschiebung eines klaren Siedlungsrandes
Funktionale Einbindung		Lage am Wohngebiet
Landschaftliche Einbindung		Landwirtschaftliche Fläche, Lage am Grünzug
Topografische Situation		Schwache Neigung
Wege- und Blickbeziehungen		Blickbeziehung Landschaftsraum/Siedlung eingeschränkt

INFRASTRUKTUR UND VERSORGUNG

Nahversorgung		Nahversorgungseinrichtung max. 1 km
Soziale Infrastruktur		Kita/Kiga usw. in max. 1 km, Sport o.ä. in max. 2 km
Versorgungsanschlüsse		Nicht vorhanden

ERSCHLIESSUNG

Zufahrtsmöglichkeit		Vorhanden (über Bergblickweg)
Belastungsgrenze der Zufahrtsstraße		Ausreichend
Parkierungsmöglichkeiten		Nicht vorhanden, aber integrierbar
Entfernung ÖPNV (Haltestelle)		Bis 600 m (Schellenberggasse)
Fuß- und Radverkehr		Anbindung an Fuß- und Radwege möglich

ÖKOLOGISCHE BEWERTUNG

Schutzgebiete/Biotopwert		Mittlere Wertigkeit
Frischluftschneisen		Kaltluftentstehungsgebiet ist zu berücksichtigen
Erhaltenswerte Kulturlandschaft		Baumschule
Hochwasser		Keine Hochwassergefahr
Artenschutz		Mittlere Konflikte absehbar

EMPFEHLUNG

Als Teil des Äußeren Grünen Rings* soll die Fläche grundsätzlich als Grünzäsur erhalten bleiben. Die Untersuchungsfläche R 8.2 bildet jedoch eine Arrondierung zwischen dem bestehenden Siedlungsrand an der Bergblickstraße und dem nach Süden ohnehin schon in die Grünzäsur ragenden „Siedlungssporn“ an der Straße Am Pflenzinger. Eine Bebauung der Teilfläche R 8.2 ist deshalb und aufgrund der infrastrukturellen Lagegunst eingeschränkt vorstellbar.

*Lt. Landschaftsplan (Natur + Landschaft): Abbildung 22: Schwerpunktbereiche Freiraumstruktur und Landschaftserleben + Erläuterung „Äußerer Grüner Ring“



Luftbild (Quelle: Stadt Offenburg, 2013) Lage im Siedlungsgefüge



Darstellung im FNP 2009

M 1:5.000

BEZEICHNUNG

Flächenname ZW1: Weierbächle
R6: Grundmattstraße

FLÄCHENGROSSE (PRÜFFLÄCHE)

0,95 ha
0,30 ha

LAGE

Stadtteil Rammersweier/Zell-Weierbach
Lage im Stadtteil Grenzbereich zwischen Rammersweier und Zell-Weierbach; zweite Reihe Inselstraße

ZUGEHÖRIGE FLURSTÜCKE / EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Flurstücke (Nr.) R6: 4826, 4825, 4832, 4833, 4834, 178, 226, 225, 224/2, 224/1, 223, 222, 219, 218
ZW1: 4988, 4987, 4987, 4986, 4985, 4984, 4983, 4980, 4490, 4489, 4488

AKTUELLE DARSTELLUNG IM FNP UND ART DES VORHABENS

Aktuelle Darstellung im FNP 2010 Fläche für die Landwirtschaft
Aktuelle bauliche Prägung / Funktionale Bewertung Unbebaute Fläche
Zukünftige Nutzungsperspektive Wohnen

STÄDTEBAULICHE UND ÖKOLOGISCHE EIGNUNG

Städtebauliche Eignung

Ökologische Eignung

Gesamteignung

Eignung für angestrebte Nutzung






geeignet eingeschränkt geeignet nicht geeignet zur Bebauung

STÄDTEBAULICHE BEWERTUNG

LAGE UND EINBINDUNG

Gestalterische Einbindung		Arrondierung des Siedlungsrandes
Funktionale Einbindung		Lage am Wohngebiet
Landschaftliche Einbindung		Landwirtschaftliche Fläche
Topografische Situation		Geneigte Fläche
Wege- und Blickbeziehungen		Keine Störungen durch Bebauung zu erwarten






INFRASTRUKTUR UND VERSORGUNG

Nahversorgung		Nahversorgung in max. 1 km
Soziale Infrastruktur		Kita/Kiga usw. in max. 1 km, Sport o.ä. in max. 2 km
Versorgungsanschlüsse		Nicht vorhanden

ERSCHLIESSUNG

Zufahrtsmöglichkeit		Neue Zufahrt möglich über Flurstück 4989/1
Belastungsgrenze der Zufahrtsstraße		Ausreichend (Weinstraße/Inselstraße)
Parkierungsmöglichkeiten		Nicht vorhanden, aber integrierbar
Entfernung ÖPNV (Haltestelle)		Bis 300m (Grundmattstraße)
Fuß- und Radverkehr		Keine Fuß- und Radwege, Anschluss möglich

ÖKOLOGISCHE BEWERTUNG

Schutzgebiete/Biotopwert		Mittlere Wertigkeit
Frischluftschneisen		Keine Frischluftschneisen
Erhaltenswerte Kulturlandschaft		Einzelne Rebbestände und Obstbäume
Hochwasser		Keine Hochwassergefahr
Artenschutz		Prüfung erforderlich

EMPFEHLUNG

Eine Bebauung aus städtebaulicher Sicht ist – trotz fehlender Erschließung und nötigen Eingriffs in die Topografie (starke Neigung) – als Arrondierungsmaßnahme vorstellbar. Die Erschließung soll vorrangig über die Inselstraße erfolgen. Aufgrund des vergleichsweise hohen Eingriffs (Erschließung, Topografie) ist die Fläche eher nachrangig zu bebauen.



Luftbild (Quelle: Stadt Offenburg, 2013) Lage im Siedlungsgefüge



Darstellung im FNP 2009

M 1:5.000

BEZEICHNUNG

Flächenname ZW2: Heizengasse/Obertal

FLÄCHENGROSSE (PRÜFFLÄCHE)

0,6 ha

LAGE

Stadtteil

Zell-Weierbach

Lage im Stadtteil

Heizengasse, Obertal

ZUGEHÖRIGE FLURSTÜCKE / EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Flurstücke (Nr.)

9621, 9623/1, 9624, 9625, 9626/1, 9627,
9628, 9630, 9631, 9634, 9635/1, 9636, 9637,
9639, 9640, 9676, 9677, 9678, 9678/1

AKTUELLE DARSTELLUNG IM FNP UND ART DES VORHABENS

Aktuelle Darstellung im FNP 2010

Gemischte Baufläche, Fläche für die Landwirtschaft

Aktuelle bauliche Prägung / Funktionale Bewertung

Unbebaute Fläche

Zukünftige Nutzungsperspektive

Wohnen

STÄDTEBAULICHE UND ÖKOLOGISCHE EIGNUNG

Städtebauliche Eignung

Eignung für angestrebte Nutzung



hoch eingeschränkt gering

Ökologische Eignung



Gesamteignung



geeignet

eingeschränkt geeignet

nicht geeignet




zur Bebauung

STÄDTEBAULICHE BEWERTUNG






LAGE UND EINBINDUNG

Gestalterische Einbindung		Arrondierung des Siedlungsrandes
Funktionale Einbindung		Lage am Wohngebiet
Landschaftliche Einbindung		Landwirtschaftliche Fläche
Topografische Situation		Starke Neigung
Wege- und Blickbeziehungen		Keine Störungen durch Bebauung zu erwarten

INFRASTRUKTUR UND VERSORGUNG

Nahversorgung		Nahversorgung in max. 1 km
Soziale Infrastruktur		Kita/Kiga usw. in max. 1 km, Sport o.ä. in max. 2 km
Versorgungsanschlüsse		Nicht vorhanden

ERSCHLIESSUNG

Zufahrtsmöglichkeit		Nicht vorhanden
Belastungsgrenze der Zufahrtsstraße		Ausreichend (Heizengasse/Obertal)
Parkierungsmöglichkeiten		Nicht vorhanden
Entfernung ÖPNV (Haltestelle)		Bis 600 m
Fuß- und Radverkehr		Keine Fuß- und Radwege

ÖKOLOGISCHE BEWERTUNG

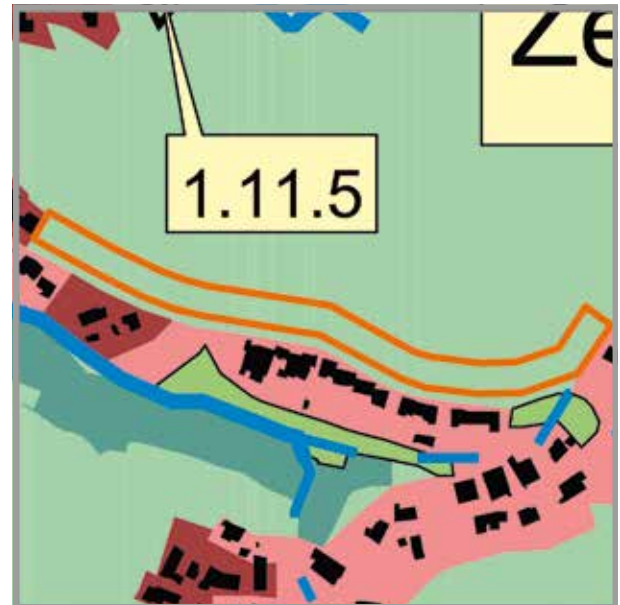
Schutzgebiete/Biotopwert		Geringe bis mittlere Wertigkeit
Frischluftschneisen		Keine Frischluftschneisen
Erhaltenswerte Kulturlandschaft		Einzelne Obstbäume
Hochwasser		Keine Hochwassergefahr
Artenschutz		Prüfung erforderlich

EMPFEHLUNG

Eine Bebauung aus städtebaulicher Sicht als Arrondierungsmaßnahme ist aufgrund des hohen Erschließungsaufwandes der an Heizengasse und Obertal liegenden Grundstücke (nicht wirtschaftlich über eine einzelne Zufahrtsstraße, sondern nur über einzelne Wegerechte lösbar) nicht sinnvoll. Eine Bebauung der Fläche wird nicht empfohlen.



Luftbild (Quelle: Stadt Offenburg, 2013) Lage im Siedlungsgefüge



Darstellung im FNP 2009

M 1:5.000

BEZEICHNUNG

Flächenname ZW3: Abtsgasse

FLÄCHENGROSSE (PRÜFFLÄCHE)

0,8 ha

LAGE

Stadtteil

Zell-Weierbach

Lage im Stadtteil

Entlang der Abtsgasse

ZUGEHÖRIGE FLURSTÜCKE / EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Flurstücke (Nr.)

8844, 8845, 8847, 8848, 8849, 8850, 8858, 8859, 8860, 8866, 8867, 8868, 8869, 8870, 8871, 8872, 8873, 8874, 8875, 8878, 8879, 8882, 8883, 8884, 8885, 8886

AKTUELLE DARSTELLUNG IM FNP UND ART DES VORHABENS

Aktuelle Darstellung im FNP 2010

Fläche für die Landwirtschaft

Aktuelle bauliche Prägung / Funktionale Bewertung

Unbebaute Fläche

Zukünftige Nutzungsperspektive

Wohnen

STÄDTEBAULICHE UND ÖKOLOGISCHE EIGNUNG

Städtebauliche Eignung



Ökologische Eignung



Gesamteignung



STÄDTEBAULICHE BEWERTUNG






LAGE UND EINBINDUNG

Gestalterische Einbindung		Verschiebung eines klaren Siedlungsrandes
Funktionale Einbindung		Lage am Wohngebiet
Landschaftliche Einbindung		Landwirtschaftliche Fläche
Topografische Situation		Starke Neigung
Wege- und Blickbeziehungen		Keine Störungen durch Bebauung zu erwarten





INFRASTRUKTUR UND VERSORGUNG

Nahversorgung		Nahversorgung in max. 1 km
Soziale Infrastruktur		Kita/Kiga usw. in max. 1 km, Sport o.ä. in max. 2 km
Versorgungsanschlüsse		Vorhanden

ERSCHLIESSUNG

Zufahrtsmöglichkeit		Vorhanden
Belastungsgrenze der Zufahrtsstraße		Ausreichend (Abtsgasse)
Parkierungsmöglichkeiten		Nicht ausreichend
Entfernung ÖPNV (Haltestelle)		Bis 600 m (Abtsberghalle)
Fuß- und Radverkehr		Anbindung an wichtige Fuß-/Radwege

ÖKOLOGISCHE BEWERTUNG

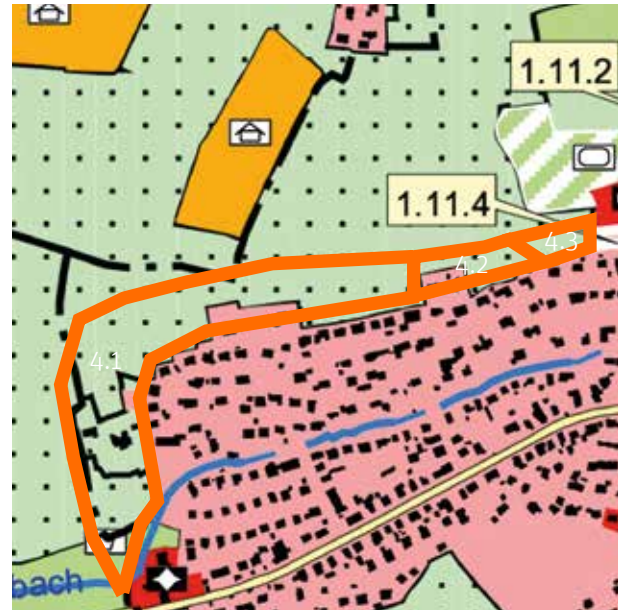
Schutzgebiete/Biotopwert		Geringe bis mittlere Wertigkeit
Frischluftschneisen		Keine Frischluftschneisen
Erhaltenswerte Kulturlandschaft		Rebland
Hochwasser		Prüfung erforderlich
Artenschutz		Prüfung erforderlich

EMPFEHLUNG

Eine Bebauung aus städtebaulicher Sicht ist aufgrund der mangelnden Erschließungseffizienz (Abtsgasse) vorstellbar. Aus ökologischer Sicht sprechen die großflächigen, ortsbildprägenden und zu erhaltenden Rebbestände gegen eine Bebauung. Sie ist daher nicht empfohlen.



Luftbild (Quelle: Stadt Offenburg, 2013) Lage im Siedlungsgefüge



Darstellung im FNP 2009

M 1:5.000

BEZEICHNUNG

Flächenname ZW4.1: Am Hungerberg/Lohgässchen/
Römergässchen/Franz-Schmidt-Straße

FLÄCHENGROSSE (PRÜFFLÄCHE)

(ZW 4.1) 3,9 ha + (ZW 4.2) 0,4 ha + (ZW 4.3) 0,2 ha

LAGE

Stadtteil

Zell-Weierbach

Lage im Stadtteil

Am Hungerberg, Laubenlindeweg, Sonnenhalde, Römergässchen

ZUGEHÖRIGE FLURSTÜCKE / EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Flurstücke (Nr.)

ZW4.1: 5704, 5707/1, 5710/1, 5712/1, 5720/2, 5723, 5724/1, 5731/1, 5731/2, 5731/3, 5732, 5733, 5740, 5767, 5768, 9839 (Teil), 5772, 5762/1, 5763/1, 5773, 5788, 5791-5799, 5964/1, 5953, 5954, 5944-5947, 5925-5940, 5834, 5835, 5837/1, 5838-5857, 5884-5889, 5867, 5870, 5873, 5876

AKTUELLE DARSTELLUNG IM FNP UND ART DES VORHABENS

Aktuelle Darstellung im FNP 2010

Fläche für die Landwirtschaft

Aktuelle bauliche Prägung / Funktionale Bewertung

Unbebaute Fläche

Zukünftige Nutzungsperspektive

Wohnen

STÄDTEBAULICHE UND ÖKOLOGISCHE EIGNUNG

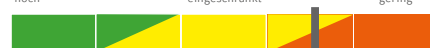
Städtebauliche Eignung

Eignung für angestrebte Nutzung



hoch eingeschränkt gering

Ökologische Eignung



hoch eingeschränkt gering

Gesamteignung






geeignet eingeschränkt geeignet nicht geeignet zur Bebauung

STÄDTEBAULICHE BEWERTUNG

LAGE UND EINBINDUNG

Gestalterische Einbindung		Verschiebung eines ablesbaren Siedlungsrandes
Funktionale Einbindung		Lage am Wohngebiet
Landschaftliche Einbindung		Landwirtschaftliche Fläche
Topografische Situation		Geneigte Fläche
Wege- und Blickbeziehungen		Bezüge Landschaftsraum eingeschränkt






INFRASTRUKTUR UND VERSORGUNG

Nahversorgung		Nahversorgung in max. 1 km
Soziale Infrastruktur		Kita/Kiga usw. in max. 1 km, Sport o.ä. in max. 2 km
Versorgungsanschlüsse		Teilweise vorhanden

ERSCHLIESSUNG

Zufahrtsmöglichkeit		Anknüpfung möglich
Belastungsgrenze der Zufahrtsstraße		Ausreichend
Parkierungsmöglichkeiten		Integrierbar
Entfernung ÖPNV (Haltestelle)		Bis 600 m (Abtsberghalle)
Fuß- und Radverkehr		Anbindung an Fuß- und Radwege möglich

ÖKOLOGISCHE BEWERTUNG

Schutzgebiete/Biotopwert		Geringe bis mittlere Wertigkeit (LSG*)
Frischluftschneisen		Keine Frischluftschneisen
Erhaltenswerte Kulturlandschaft		Obstwiese
Hochwasser		Keine Hochwassergefahr
Artenschutz		Prüfung erforderlich

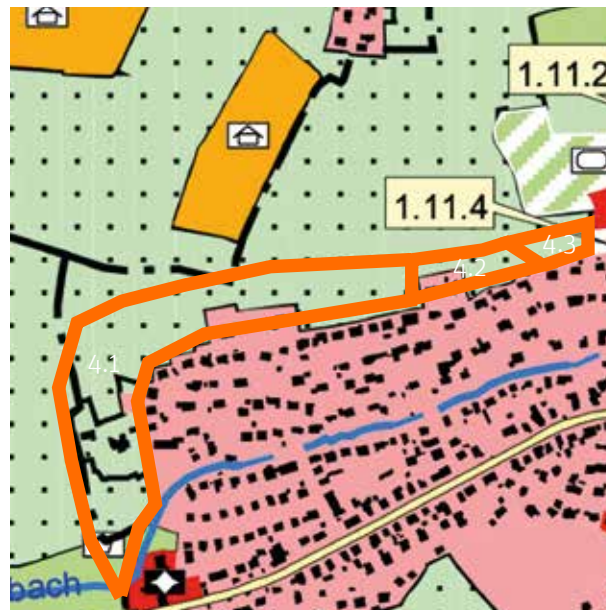
EMPFEHLUNG

Große Teilbereiche der Untersuchungsflächen liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Offenburger Vorbergzone. Zudem sind Eingriffe in bestehenden, im Bebauungsplan festgesetzte Gärten erforderlich. Der städtebauliche Mehrwert einer Flächenentwicklung in diesem Bereich ist nicht erkennbar. Der Siedlungsrand ist dauerhaft südlich der einzelnen bereits in der Fläche befindlichen Gebäude (Bestandsschutz) zu definieren; ein weiteres Vordringens in das Landschaftsschutzgebiet ist auszuschließen. Die Fläche ist daher für eine Bebauung nicht empfohlen.

*Landschaftsschutzgebiet (LSG) nach Darstellung (1:25.000) im Landschaftsplan (Natur + Landschaft): Schutzgebiete und -objekte; Stand: September 2007



Luftbild (Quelle: Stadt Offenburg, 2013) Lage im Siedlungsgefüge



Darstellung im FNP 2009

M 1:5.000

BEZEICHNUNG

Flächenname ZW4.2: Am Hungerberg/Lohgässchen/
Römergässchen/Franz-Schmidt-Straße

FLÄCHENGROSSE (PRÜFFLÄCHE)

(ZW 4.1) 3,9 ha + (ZW 4.2) 0,4 ha + (ZW 4.3) 0,2 ha

LAGE

Stadtteil

Zell-Weierbach

Lage im Stadtteil

Am Hungerberg, Laubenlindeweg, Sonnenhalde, Römergässchen

ZUGEHÖRIGE FLURSTÜCKE / EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Flurstücke (Nr.)

ZW4.2: 6013, 6016, 6017, 6022/1, 6023/1, 6027, 6036,
6040/1, 6049/1, 9832/1

AKTUELLE DARSTELLUNG IM FNP UND ART DES VORHABENS

Aktuelle Darstellung im FNP 2010

Fläche für die Landwirtschaft

Aktuelle bauliche Prägung / Funktionale Bewertung

Unbebaute Fläche

Zukünftige Nutzungsperspektive

Wohnen

STÄDTEBAULICHE UND ÖKOLOGISCHE EIGNUNG

Städtebauliche Eignung

Ökologische Eignung

Gesamteignung

Eignung für angestrebte Nutzung



hoch

eingeschränkt

gering



geeignet

eingeschränkt geeignet

nicht geeignet




zur Bebauung

STÄDTEBAULICHE BEWERTUNG

LAGE UND EINBINDUNG

Gestalterische Einbindung		Arrondierung des Siedlungsrandes möglich
Funktionale Einbindung		Lage am Wohngebiet
Landschaftliche Einbindung		Landwirtschaftliche Fläche
Topografische Situation		Geneigte Fläche
Wege- und Blickbeziehungen		Bezüge Landschaftsraum eingeschränkt

INFRASTRUKTUR UND VERSORGUNG

Nahversorgung		Nahversorgung in max. 1 km
Soziale Infrastruktur		Kita/Kiga usw. in max. 1 km, Sport o.ä. in max. 2 km
Versorgungsanschlüsse		Teilweise vorhanden

ERSCHLIESSUNG

Zufahrtsmöglichkeit		Anknüpfung möglich
Belastungsgrenze der Zufahrtsstraße		Ausreichend
Parkierungsmöglichkeiten		Integrierbar
Entfernung ÖPNV (Haltestelle)		Bis 600 m (Abtsberghalle)
Fuß- und Radverkehr		Anbindung an Fuß- und Radwege möglich

ÖKOLOGISCHE BEWERTUNG

Schutzgebiete/Biotopwert		Geringe bis mittlere Wertigkeit
Frischluftschneisen		Keine Frischluftschneisen
Erhaltenswerte Kulturlandschaft		Hausgärten
Hochwasser		Keine Hochwassergefahr
Artenschutz		Prüfung erforderlich

EMPFEHLUNG

Die Fläche ZW4.2 befindet sich im Gegensatz zu 4.1 außerhalb des Landschaftsschutzgebietes Offenburger Vorbergzone. Aufgrund der Vorprägung mit wohnnaher Nutzung (Hausgärten, befestigte Zufahrten) sowie eine bestehenden Zufahrtsstraße zu dahinterliegenden Gebäuden ist eine Bebauung eingeschränkt vorstellbar.



Luftbild (Quelle: Stadt Offenburg, 2013) Lage im Siedlungsgefüge



Darstellung im FNP 2009

M 1:5.000

BEZEICHNUNG

Flächenname ZW4.3: Am Hungerberg/Lohgässchen/
Römergässchen/Franz-Schmidt-Straße

FLÄCHENGROSSE (PRÜFFLÄCHE)

(ZW 4.1) 3,9 ha + (ZW 4.2) 0,4 ha + (ZW 4.3) 0,2 ha

LAGE

Stadtteil

Zell-Weierbach

Lage im Stadtteil

Am Hungerberg, Laubenlindeweg, Sonnenhalde, Römergässchen

ZUGEHÖRIGE FLURSTÜCKE / EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Flurstücke (Nr.)

ZW4.3: 3657, 4867, 4885, 4658, 4884, 3868, 4883

AKTUELLE DARSTELLUNG IM FNP UND ART DES VORHABENS

Aktuelle Darstellung im FNP 2010

Fläche für die Landwirtschaft

Aktuelle bauliche Prägung / Funktionale Bewertung

Unbebaute Fläche

Zukünftige Nutzungsperspektive

Wohnen

STÄDTEBAULICHE UND ÖKOLOGISCHE EIGNUNG

Städtebauliche Eignung

Ökologische Eignung

Gesamteignung

Eignung für angestrebte Nutzung



hoch eingeschränkt gering



hoch eingeschränkt gering



geeignet

eingeschränkt geeignet

nicht geeignet



zur Bebauung

STÄDTEBAULICHE BEWERTUNG

LAGE UND EINBINDUNG

Gestalterische Einbindung		Verschiebung eines ablesbaren Siedlungsrandes
Funktionale Einbindung		Lage am Wohngebiet
Landschaftliche Einbindung		Landwirtschaftliche Fläche
Topografische Situation		Geneigte Fläche
Wege- und Blickbeziehungen		Bezüge Landschaftsraum eingeschränkt

INFRASTRUKTUR UND VERSORGUNG

Nahversorgung		Nahversorgung in max. 1 km
Soziale Infrastruktur		Kita/Kiga usw. in max. 1 km, Sport o.ä. in max. 2 km
Versorgungsanschlüsse		Teilweise vorhanden

ERSCHLIESSUNG

Zufahrtsmöglichkeit		Anknüpfung möglich
Belastungsgrenze der Zufahrtsstraße		Ausreichend
Parkierungsmöglichkeiten		Integrierbar
Entfernung ÖPNV (Haltestelle)		Bis 600 m (Abtsberghalle)
Fuß- und Radverkehr		Anbindung an Fuß- und Radwege möglich

ÖKOLOGISCHE BEWERTUNG

Schutzgebiete/Biotopwert		Geringe bis mittlere Wertigkeit
Frischluftschneisen		Keine Frischluftschneisen
Erhaltenswerte Kulturlandschaft		Obstwiese
Hochwasser		Keine Hochwassergefahr
Artenschutz		Prüfung erforderlich

EMPFEHLUNG

Die Fläche ZW4.3 befindet sich im Gegensatz zu 4.1 außerhalb des Landschaftsschutzgebietes Offenburger Vorbergzone. Da ohne Entwicklung der im LSG liegenden Fläche 4.1 das Ziel einer Ortsrandarrondierung nicht erreicht werden kann und städtebauliche Spannungen tendenziell zunehmen würden, ist von einer Flächenentwicklung in diesem Bereich abzusehen. Der Siedlungsrand ist, abgesehen von der ohne baulich bereits vorgeprägten Fläche ZW 4.2, dauerhaft südlich der einzelnen, bereits in der Fläche befindlichen Gebäude (Bestandsschutz) zu definieren; ein weiteres Vordringen in den Freiraum und in das Landschaftsschutzgebiet ist auszuschließen. Die Fläche 4.3 ist daher auch für sich genommen (ohne 4.1) für eine Bebauung nicht empfohlen.



Luftbild (Quelle: Stadt Offenburg, 2013) Lage im Siedlungsgefüge



Darstellung im FNP 2009

M 1:5.000

BEZEICHNUNG

Flächenname ZW5: Talweg

FLÄCHENGROSSE (PRÜFFLÄCHE)

0,7 ha

LAGE

Stadtteil

Zell-Weierbach

Lage im Stadtteil

Nördlich Talweg

ZUGEHÖRIGE FLURSTÜCKE / EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Flurstücke (Nr.)

10612 (teil), 10614-10617, 10635, 10637-10639

AKTUELLE DARSTELLUNG IM FNP UND ART DES VORHABENS

Aktuelle Darstellung im FNP 2010

Fläche für die Landwirtschaft

Aktuelle bauliche Prägung / Funktionale Bewertung

Unbebaute Fläche

Zukünftige Nutzungsperspektive

Wohnen

STÄDTEBAULICHE UND ÖKOLOGISCHE EIGNUNG

Städtebauliche Eignung

Ökologische Eignung

Gesamteignung

Eignung für angestrebte Nutzung



hoch eingeschränkt gering



hoch eingeschränkt gering



geeignet

eingeschränkt geeignet

nicht geeignet

zur Bebauung

STÄDTEBAULICHE BEWERTUNG

LAGE UND EINBINDUNG

Gestalterische Einbindung		Verschiebung eines klaren Siedlungsrandes
Funktionale Einbindung		Lage am Wohngebiet
Landschaftliche Einbindung		Landwirtschaftliche Fläche
Topografische Situation		Neigung zu steil
Wege- und Blickbeziehungen		Bezüge Landschaftsraum eingeschränkt

INFRASTRUKTUR UND VERSORGUNG

Nahversorgung		Nahversorgung in max. 1 km
Soziale Infrastruktur		Kita/Kiga usw. in max. 1 km, Sport o.ä. in max. 2 km
Versorgungsanschlüsse		Vorhanden

ERSCHLIESSUNG

Zufahrtsmöglichkeit		Vorhanden
Belastungsgrenze der Zufahrtsstraße		Ausreichend
Parkierungsmöglichkeiten		Nicht vorhanden
Entfernung ÖPNV (Haltestelle)		Bis 300 m
Fuß- und Radverkehr		Anbindung an Fuß- und Radwege möglich

ÖKOLOGISCHE BEWERTUNG

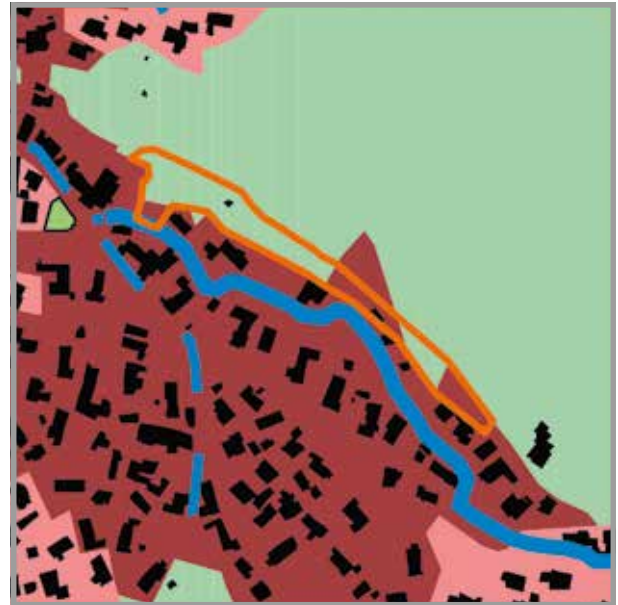
Schutzgebiete/Biotopwert		Geringe bis mittlere Wertigkeit
Frischluftschneisen		Frischluftschneisen ist zu berücksichtigen
Erhaltenswerte Kulturlandschaft		Rebland
Hochwasser		Keine Hochwassergefahr
Artenschutz		Prüfung erforderlich

EMPFEHLUNG

Eine Bebauung und Erschließung ist aus städtebaulicher Sicht nur mit erheblichen Eingriffen in die Topografie möglich. In Teilbereichen wäre ein Eingriff in bestehende Rebflächen erforderlich, ohne einen erkennbaren städtebaulichen Mehrwert im Sinne eines klareren Siedlungsrandes zu erzielen. Die Fläche ist daher für eine Bebauung nicht geeignet. Eine Bebauung der Fläche wird nicht empfohlen.



Luftbild (Quelle: Stadt Offenburg, 2013) Lage im Siedlungsgefüge



Darstellung im FNP 2009

M 1:5.000

BEZEICHNUNG

Flächenname ZW6: Talweg – hinter: Im Gosler

FLÄCHENGROSSE (PRÜFFLÄCHE)

0,55 ha

LAGE

Stadtteil

Zell-Weierbach

Lage im Stadtteil

Zweite Reihe an Talweg und Im Gosler

ZUGEHÖRIGE FLURSTÜCKE / EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Flurstücke (Nr.)

10772, 107771, 10771/1, 10754, 10755, 10753,
10757, 10721, 10751, 10750, 10749, 10748

AKTUELLE DARSTELLUNG IM FNP UND ART DES VORHABENS

Aktuelle Darstellung im FNP 2010

Gemischte Baufläche, Fläche für die Landwirtschaft

Aktuelle bauliche Prägung / Funktionale Bewertung

Unbebaute Fläche

Zukünftige Nutzungsperspektive

Wohnen

STÄDTEBAULICHE UND ÖKOLOGISCHE EIGNUNG

Städtebauliche Eignung

Eignung für angestrebte Nutzung



hoch eingeschränkt gering

Ökologische Eignung



Gesamteignung



geeignet

eingeschränkt geeignet

nicht geeignet

zur Bebauung

STÄDTEBAULICHE BEWERTUNG

LAGE UND EINBINDUNG

Gestalterische Einbindung		Arrondierung des Siedlungsrandes
Funktionale Einbindung		Lage am Wohngebiet
Landschaftliche Einbindung		Landwirtschaftliche Fläche
Topografische Situation		Starke Neigung
Wege- und Blickbeziehungen		Keine Störungen durch Bebauung zu erwarten

INFRASTRUKTUR UND VERSORGUNG

Nahversorgung		Nahversorgung in max. 2 km
Soziale Infrastruktur		Kita/Kiga usw. in max. 2 km
Versorgungsanschlüsse		Nicht vorhanden

ERSCHLIESSUNG

Zufahrtsmöglichkeit		Nicht vorhanden
Belastungsgrenze der Zufahrtsstraße		Ausreichend (Talweg)
Parkierungsmöglichkeiten		Nicht vorhanden
Entfernung ÖPNV (Haltestelle)		Bis 300m (Riedle)
Fuß- und Radverkehr		Keine Fuß-/Radwege

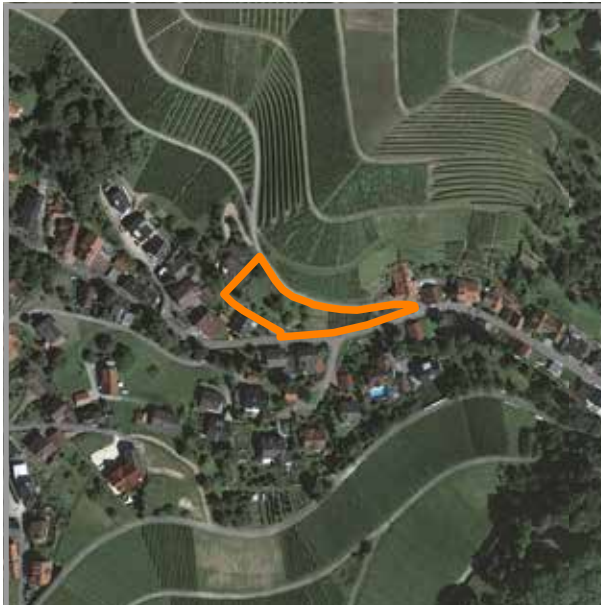
ÖKOLOGISCHE BEWERTUNG

Schutzgebiete/Biotopwert		Teilbereiche besonders geschütztes Biotop (§32 NatSchG)*
Frischluftschneisen		Keine Frischluftschneisen
Erhaltenswerte Kulturlandschaft		Kein Rebland
Hochwasser		Keine Hochwassergefahr
Artenschutz		Größere Artenschutzkonflikte absehbar

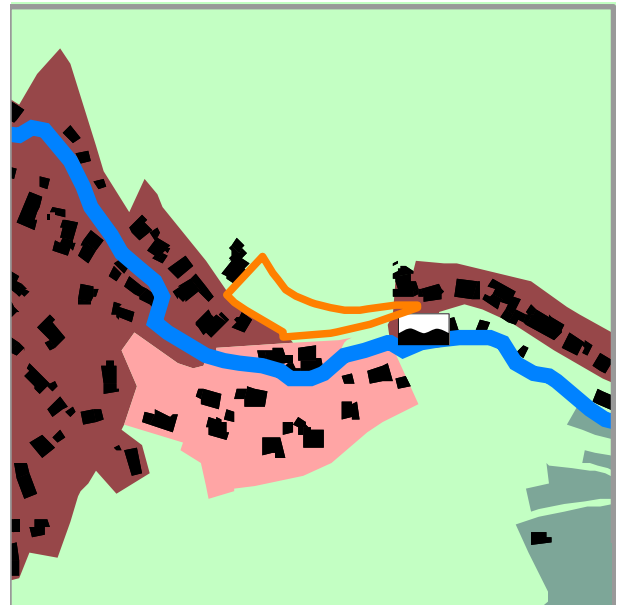
EMPFEHLUNG

Eine Bebauung aus städtebaulicher Sicht als Arrondierungsmaßnahme ist aufgrund des hohen Erschließungsaufwandes der hinter den Grundstücken am Talweg und Im Gosler liegenden Grundstücke (nicht wirtschaftlich über eine einzelne Zufahrtsstraße, sondern nur über einzelne Wegerechte lösbar) nicht sinnvoll. Da es sich zudem um ein hochwertiges Biotop - in Teilbereichen auch geschütztes Biotop - handelt, ist eine Entwicklung der Fläche nicht empfohlen.

*Nach Darstellung (1:25.000) im Landschaftsplan (Natur + Landschaft): Schutzgebiete und -objekte; Stand: September 2007



Luftbild (Quelle: Stadt Offenburg, 2013) Lage im Siedlungsgefüge



Darstellung im FNP 2009

M 1:5.000

BEZEICHNUNG

Flächenname ZW7: Talweg – Panoramaweg

FLÄCHENGROSSE (PRÜFFLÄCHE)

0,25 ha

LAGE

Stadtteil

Zell-Weierbach

Lage im Stadtteil

Talweg/Panoramaweg/Springmatten

ZUGEHÖRIGE FLURSTÜCKE / EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Flurstücke (Nr.)

10913, 10914, 10915, 10916, 10917

AKTUELLE DARSTELLUNG IM FNP UND ART DES VORHABENS

Aktuelle Darstellung im FNP 2010

Fläche für die Landwirtschaft

Aktuelle bauliche Prägung / Funktionale Bewertung

Unbebaute Fläche

Zukünftige Nutzungsperspektive

Wohnen

STÄDTEBAULICHE UND ÖKOLOGISCHE EIGNUNG

Städtebauliche Eignung

Ökologische Eignung

Gesamteignung

Eignung für angestrebte Nutzung



hoch eingeschränkt gering



geeignet




eingeschränkt geeignet

nicht geeignet

zur Bebauung

STÄDTEBAULICHE BEWERTUNG

LAGE UND EINBINDUNG

Gestalterische Einbindung		Arrondierung des Siedlungsrandes
Funktionale Einbindung		Lage am Wohngebiet
Landschaftliche Einbindung		Landwirtschaftliche Fläche, z.T. Rebflächen
Topografische Situation		Neigung zu steil
Wege- und Blickbeziehungen		Bezüge Landschaftsraum/Reben eingeschränkt






INFRASTRUKTUR UND VERSORGUNG

Nahversorgung		Nahversorgung in max. 2 km
Soziale Infrastruktur		Kita/Kiga usw. in max. 2 km
Versorgungsanschlüsse		Vorhanden

ERSCHLIESSUNG

Zufahrtsmöglichkeit		Vorhanden (über Talweg)
Belastungsgrenze der Zufahrtsstraße		Ausreichend (Talweg)
Parkierungsmöglichkeiten		Nicht vorhanden, aber integrierbar
Entfernung ÖPNV (Haltestelle)		Bis 600m (Riedle)
Fuß- und Radverkehr		Anbindung an wichtige Fuß- und Radwege

ÖKOLOGISCHE BEWERTUNG

Schutzgebiete/Biotopwert		Geringe Wertigkeit
Frischluftschneisen		Keine Frischluftschneisen
Erhaltenswerte Kulturlandschaft		Einzelne Rebbestände
Hochwasser		Keine Hochwassergefahr
Artenschutz		Prüfung erforderlich

EMPFEHLUNG

Eine Bebauung und Erschließung ist nur mit erheblichen Eingriffen in die Topografie möglich. In Teilbereichen wäre ein Eingriff in bestehende Rebflächen und wichtige Blick-/Landschaftsbezüge erforderlich, ohne einen erkennbaren städtebaulichen Mehrwert im Sinne einer plausiblen Ortsrandarrondierung zu erzielen. Die Fläche ist daher für eine Bebauung nicht geeignet. Eine Bebauung der Fläche wird nicht empfohlen.



Luftbild (Quelle: Stadt Offenburg, 2013) Lage im Siedlungsgefüge



Darstellung im FNP 2009

M 1:5.000

BEZEICHNUNG

Flächenname ZW8.1: Bühlensteinstraße/Steigstraße

FLÄCHENGROSSE (PRÜFFLÄCHE)

1,05 ha

LAGE

Stadtteil Zell-Weierbach

Lage im Stadtteil Bühlensteinstraße, Steigstraße

ZUGEHÖRIGE FLURSTÜCKE / EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Flurstücke (Nr.) 10236, 1025, 10234, 10233, 10232, 10231, 10230, 10229, 10228, 10228/1, 10227

AKTUELLE DARSTELLUNG IM FNP UND ART DES VORHABENS

Aktuelle Darstellung im FNP 2010 Fläche für die Landwirtschaft
 Aktuelle bauliche Prägung / Funktionale Bewertung Unbebaute Fläche
 Zukünftige Nutzungsperspektive Wohnen

STÄDTEBAULICHE UND ÖKOLOGISCHE EIGNUNG

Städtebauliche Eignung

Ökologische Eignung

Gesamteignung

Eignung für angestrebte Nutzung



hoch eingeschränkt gering



hoch eingeschränkt gering






geeignet eingeschränkt geeignet nicht geeignet zur Bebauung

STÄDTEBAULICHE BEWERTUNG

LAGE UND EINBINDUNG

Gestalterische Einbindung		Arrondierung des Siedlungsrandes
Funktionale Einbindung		Lage am Wohngebiet
Landschaftliche Einbindung		Landwirtschaftliche Fläche
Topografische Situation		Geneigte Fläche
Wege- und Blickbeziehungen		Keine Störungen durch Bebauung zu erwarten




INFRASTRUKTUR UND VERSORGUNG

Nahversorgung		Nahversorgungseinrichtung in max. 2 km
Soziale Infrastruktur		Kiga/Kita in max. 2 km
Versorgungsanschlüsse		Vorhanden

ERSCHLIESSUNG

Zufahrtsmöglichkeit		Vorhanden (über Stieg- bzw. Bühlensteinstraße)
Belastungsgrenze der Zufahrtsstraße		Ausreichend (Stieg- bzw. Bühlensteinstraße)
Parkierungsmöglichkeiten		Bedingt vorhanden
Entfernung ÖPNV (Haltestelle)		bis 600 m
Fuß- und Radverkehr		Anschluss Fuß- und Radweg

ÖKOLOGISCHE BEWERTUNG

Schutzgebiete/Biotopwert		Überwiegend geringe Wertigkeit
Frischluftschneisen		Keine Frischluftschneisen
Erhaltenswerte Kulturlandschaft		Hausgärten
Hochwasser		Keine Hochwassergefahr
Artenschutz		Keine Konflikte absehbar

EMPFEHLUNG

Eine Bebauung aus städtebaulicher Sicht ist als Arrondierungsmaßnahme in einem Teilbereich (ca. 0,25 ha; s. Plan „Flächenbewertung“) vorstellbar, die ohne einen Ausbau der Straßen möglich ist. Aus ökologischer Sicht spricht nichts gegen eine Bebauung. Die Teilfläche kann kurzfristig bebaut werden.



Luftbild (Quelle: Stadt Offenburg, 2013) Lage im Siedlungsgefüge



Darstellung im FNP 2009

M 1:5.000

BEZEICHNUNG

Flächenname ZW8.2: Bühlensteinstraße/Steigstraße

FLÄCHENGROSSE (PRÜFFLÄCHE)

1,05 ha

LAGE

Stadtteil

Zell-Weierbach

Lage im Stadtteil

Bühlensteinstraße, Steigstraße

ZUGEHÖRIGE FLURSTÜCKE / EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Flurstücke (Nr.)

10236, 1025, 10234, 10233, 10232, 10231, 10230, 10229, 10228, 10228/1, 10227

AKTUELLE DARSTELLUNG IM FNP UND ART DES VORHABENS

Aktuelle Darstellung im FNP 2010

Fläche für die Landwirtschaft

Aktuelle bauliche Prägung / Funktionale Bewertung

Unbebaute Fläche

Zukünftige Nutzungsperspektive

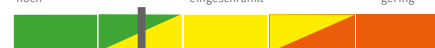
Wohnen

STÄDTEBAULICHE UND ÖKOLOGISCHE EIGNUNG

Städtebauliche Eignung



Ökologische Eignung



Gesamteignung






STÄDTEBAULICHE BEWERTUNG


LAGE UND EINBINDUNG

Gestalterische Einbindung		Arrondierung des Siedlungsrandes
Funktionale Einbindung		Lage am Wohngebiet
Landschaftliche Einbindung		Landwirtschaftliche Fläche
Topografische Situation		Starke Neigung
Wege- und Blickbeziehungen		Keine Störungen durch Bebauung zu erwarten

INFRASTRUKTUR UND VERSORGUNG

Nahversorgung		Nahversorgungseinrichtung in max. 2 km
Soziale Infrastruktur		Kiga/Kita in max. 2 km
Versorgungsanschlüsse		Nicht vorhanden

ERSCHLIESSUNG

Zufahrtsmöglichkeit		Vorhanden (über Stieg- bzw. Bühlensteinstraße)
Belastungsgrenze der Zufahrtsstraße		Ausreichend (Stieg- bzw. Bühlensteinstraße)
Parkierungsmöglichkeiten		Nicht vorhanden
Entfernung ÖPNV (Haltestelle)		bis 600 m
Fuß- und Radverkehr		Keine Fuß- und Radwege

ÖKOLOGISCHE BEWERTUNG

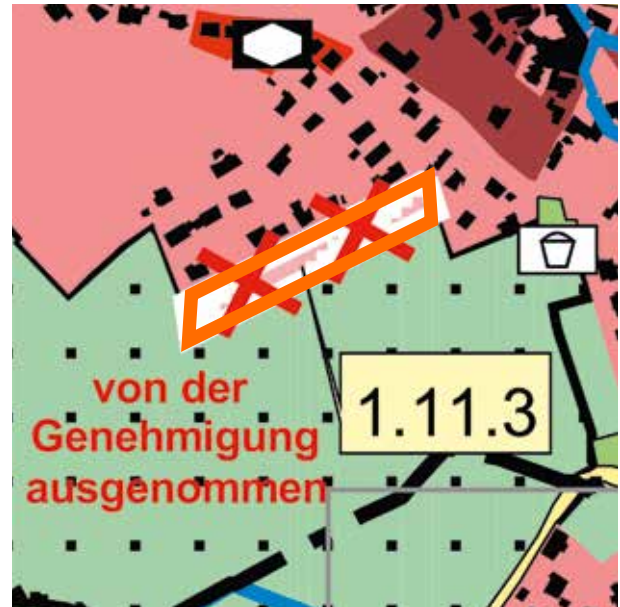
Schutzgebiete/Biotopwert		Geringe bis mittlere Wertigkeit
Frischluftschneisen		Keine Frischluftschneisen
Erhaltenswerte Kulturlandschaft		Hausgärten
Hochwasser		Keine Hochwassergefahr
Artenschutz		Prüfung erforderlich

EMPFEHLUNG

Aufgrund der Topografie ist eine Bebauung und Erschließung der Teilflächen 8.2 unter Berücksichtigung vorhandener Grundstückszuschnitte nur mit erheblichen Aufwänden zu realisieren. Die Flächen 8.2 sind daher für eine Bebauung nicht geeignet. Mögliche Arrondierungsmaßnahmen sind auf den unter 8.1 dargestellten Teilbereiche zu beschränken, die ohne einen Ausbau der Straßen umsetzbar sind.



Luftbild (Quelle: Stadt Offenburg, 2013) Lage im Siedlungsgefüge



Darstellung im FNP 2009

M 1:5.000

BEZEICHNUNG

Flächenname ZW9: Auf dem Rain

FLÄCHENGROSSE (PRÜFFLÄCHE)

0,5 ha

LAGE

Stadtteil

Zell-Weierbach

Lage im Stadtteil

Auf dem Rain, Rainweg

ZUGEHÖRIGE FLURSTÜCKE / EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Flurstücke (Nr.)

8721 – 8733, 8721/1

AKTUELLE DARSTELLUNG IM FNP UND ART DES VORHABENS

Aktuelle Darstellung im FNP 2010

Fläche für die Landwirtschaft

Aktuelle bauliche Prägung / Funktionale Bewertung

Unbebaute Fläche

Zukünftige Nutzungsperspektive

Wohnen

STÄDTEBAULICHE UND ÖKOLOGISCHE EIGNUNG

Städtebauliche Eignung

Eignung für angestrebte Nutzung



hoch

eingeschränkt

gering

Ökologische Eignung



Gesamteignung



geeignet

eingeschränkt geeignet

nicht geeignet




zur Bebauung

STÄDTEBAULICHE BEWERTUNG


LAGE UND EINBINDUNG

Gestalterische Einbindung		Verschiebung eines klaren Siedlungsrandes
Funktionale Einbindung		Lage am Wohngebiet
Landschaftliche Einbindung		Landwirtschaftliche Fläche
Topografische Situation		Weitestgehend eben
Wege- und Blickbeziehungen		Blickbezüge Landschaftsraum eingeschränkt






INFRASTRUKTUR UND VERSORGUNG

Nahversorgung		Nahversorgung in max. 1 km
Soziale Infrastruktur		Kita/Kiga usw. in max. 1 km, Sport o.ä. in max. 2 km
Versorgungsanschlüsse		Nicht vorhanden

ERSCHLIESSUNG

Zufahrtsmöglichkeit		Vorhanden
Belastungsgrenze der Zufahrtsstraße		Ausreichend
Parkierungsmöglichkeiten		Integrierbar
Entfernung ÖPNV (Haltestelle)		Bis 600 m
Fuß- und Radverkehr		Anbindung an Fuß- und Radwege möglich

ÖKOLOGISCHE BEWERTUNG

Schutzgebiete/Biotopwert		Hohe Wertigkeit (LSG*)
Frischluftschneisen		Keine Frischluftschneisen
Erhaltenswerte Kulturlandschaft		Rebland
Hochwasser		Keine Hochwassergefahr
Artenschutz		Prüfung erforderlich

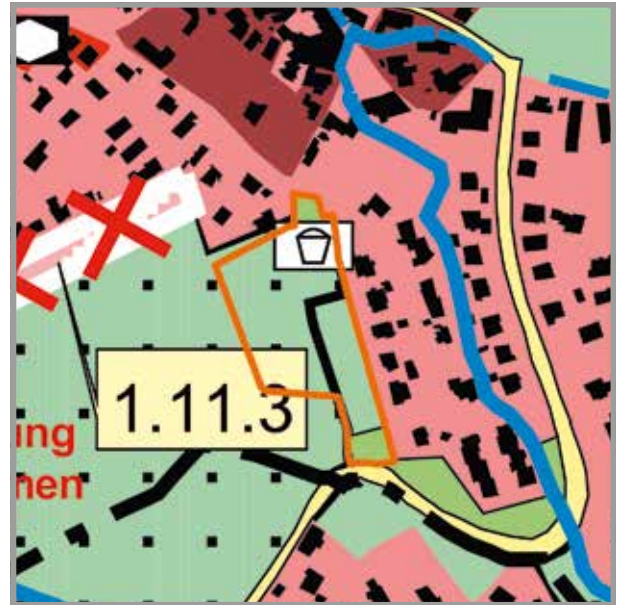
EMPFEHLUNG

Die Flächen liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Offenburger Vorbergzone. Eingriffe in bestehenden Rebflächen sind partiell erforderlich ohne einen erkennbaren städtebaulichen Mehrwert zu erzielen. Eine Bebauung der Fläche wird nicht empfohlen.

*Landschaftsschutzgebiet (LSG) nach Darstellung (1:25.000) im Landschaftsplan (Natur + Landschaft): Schutzgebiete und -objekte; Stand: September 2007



Luftbild (Quelle: Stadt Offenburg, 2013) Lage im Siedlungsgefüge



Darstellung im FNP 2009

M 1:5.000

BEZEICHNUNG

Flächenname ZW10: Leimental

FLÄCHENGROSSE (PRÜFFLÄCHE)

1,0 ha

LAGE

Stadtteil Zell-Weierbach

Lage im Stadtteil Leimental

ZUGEHÖRIGE FLURSTÜCKE / EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Flurstücke (Nr.) 10566

10565, 10564/2, 10564/1, 10564, 10563, 10562, 10561, 10520, 8679, 8680, 8681, 8682, 8682/1, 8683, 8683/1

AKTUELLE DARSTELLUNG IM FNP UND ART DES VORHABENS

Aktuelle Darstellung im FNP 2010

Fläche für die Landwirtschaft (Suchraum für

Aktuelle bauliche Prägung / Funktionale Bewertung

potenzielle Ausgleichsmaßnahmen), Grünfläche

Zukünftige Nutzungsperspektive

Wohnen

STÄDTEBAULICHE UND ÖKOLOGISCHE EIGNUNG

Städtebauliche Eignung



Ökologische Eignung



Gesamteignung



STÄDTEBAULICHE BEWERTUNG

LAGE UND EINBINDUNG

Gestalterische Einbindung		Verschiebung eines klaren Siedlungsrandes
Funktionale Einbindung		Lage am Wohngebiet
Landschaftliche Einbindung		Landwirtschaftliche Nutzung
Topografische Situation		Leicht geneigte Fläche
Wege- und Blickbeziehungen		Keine Störungen durch Bebauung zu erwarten

INFRASTRUKTUR UND VERSORGUNG

Nahversorgung		Nahversorgung in max. 1 km
Soziale Infrastruktur		Kita/Kiga usw. in max. 1 km, Sport o.ä. in max. 2 km
Versorgungsanschlüsse		Nicht vorhanden

ERSCHLIESSUNG

Zufahrtsmöglichkeit		Vorhanden (über Rainweg)
Belastungsgrenze der Zufahrtsstraße		Ausreichend (Rainweg) für Anliegerverkehr
Parkierungsmöglichkeiten		Nicht vorhanden, aber integrierbar
Entfernung ÖPNV (Haltestelle)		Bis 300 m (z.B. Albersbach; Sparkasse)
Fuß- und Radverkehr		Anbindung an wichtige Fuß- und Radwege

ÖKOLOGISCHE BEWERTUNG

Schutzgebiete/Biotopwert		Mittlere bis hohe Wertigkeit (Teilbereiche innerhalb LSG*)
Frischluftschneisen		Keine Frischluftschneisen
Erhaltenswerte Kulturlandschaft		Rebland
Hochwasser		Keine Hochwassergefahr
Artenschutz		Prüfung erforderlich

EMPFEHLUNG

Das Areal liegt im Bereich des B-Plans „Riedle-Albersbach“, dessen letzte Änderung 1996 erfolgte. Eine Bebauung aus städtebaulicher Sicht ist als Arrondierungsfläche vorstellbar. Aus ökologischer Sicht sprechen die großflächigen, ortsbildprägenden und zu erhaltenden Rebbestände, der hohe Biotopwert sowie die Lage im Landschaftsschutzgebiet in Teilbereichen gegen eine Bebauung. Der Teilbereich ist daher nicht geeignet. Die Restfläche ist folglich aufgrund des zu erwartenden, nicht ökonomischen Erschließungsaufwandes und zu erwartenden, zusätzlichen Schleichverkehrs nicht zur Bebauung empfohlen.

*Landschaftsschutzgebiet (LSG) nach Darstellung (1:25.000) im Landschaftsplan (Natur + Landschaft): Schutzgebiete und -objekte; Stand: September 2007



Luftbild (Quelle: Stadt Offenburg, 2013) Lage im Siedlungsgefüge



Darstellung im FNP 2009

M 1:5.000

BEZEICHNUNG

Flächenname F1: Weinbergstraße/Im Albersbach

FLÄCHENGROSSE (PRÜFFLÄCHE)

0,65 ha

LAGE

Stadtteil

Fessenbach

Lage im Stadtteil

Albersbach: Zweite Reihe zwischen Weinbergstraße und Im Albersbach

ZUGEHÖRIGE FLURSTÜCKE / EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Flurstücke (Nr.)

3080, 2294, 2301, 2291, 874,
8763, 8762, 1056/1, 1070

AKTUELLE DARSTELLUNG IM FNP UND ART DES VORHABENS

Aktuelle Darstellung im FNP 2010

Fläche für die Landwirtschaft

Aktuelle bauliche Prägung / Funktionale Bewertung

Unbebaute Fläche

Zukünftige Nutzungsperspektive

Wohnen

STÄDTEBAULICHE UND ÖKOLOGISCHE EIGNUNG

Städtebauliche Eignung

Eignung für angestrebte Nutzung



hoch

eingeschränkt

gering

Ökologische Eignung



Gesamteignung



geeignet

eingeschränkt geeignet

nicht geeignet




zur Bebauung

STÄDTEBAULICHE BEWERTUNG

LAGE UND EINBINDUNG

Gestalterische Einbindung		Verschiebung eines klaren Siedlungsrandes
Funktionale Einbindung		Lage am Wohngebiet
Landschaftliche Einbindung		Landwirtschaftliche Flächen (Teilbereiche)
Topografische Situation		Starke Neigung
Wege- und Blickbeziehungen		Keine Störungen durch Bebauung zu erwarten

INFRASTRUKTUR UND VERSORGUNG

Nahversorgung		Nahversorgung in max. 2 km
Soziale Infrastruktur		Kita/Kiga usw. in max. 1 km, Sport o.ä. in max. 2 km
Versorgungsanschlüsse		Nicht vorhanden

ERSCHLIESSUNG

Zufahrtsmöglichkeit		Nicht vorhanden
Belastungsgrenze der Zufahrtsstraße		Ausreichend (Im Albersbach)
Parkierungsmöglichkeiten		Nicht vorhanden
Entfernung ÖPNV (Haltestelle)		Bis 300 m (Albersbach)
Fuß- und Radverkehr		Keine Fuß- und Radwege

ÖKOLOGISCHE BEWERTUNG

Schutzgebiete/Biotopwert		Geringe bis mittlere Wertigkeit
Frischluftschneisen		Keine Frischluftschneisen
Erhaltenswerte Kulturlandschaft		Kein Rebland
Hochwasser		Keine Hochwassergefahr
Artenschutz		Prüfung erforderlich

EMPFEHLUNG

Das Areal liegt im Bereich des B-Plans „Riedle-Albersbach“, dessen letzte Änderung 1996 erfolgte. Eine Bebauung aus städtebaulicher Sicht als Arrondierungsmaßnahme ist aufgrund des hohen Erschließungsaufwandes der hinter den Grundstücken an der Weinbergstraße und am Im Albersbach liegenden Grundstücke (nicht wirtschaftlich lösbar) nicht sinnvoll. Obwohl aus ökologischer Sicht eine Bebauung vertretbar wäre, wird eine Entwicklung der Fläche nicht empfohlen.



Luftbild (Quelle: Stadt Offenburg, 2013) Lage im Siedlungsgefüge



Darstellung im FNP 2009

M 1:5.000

BEZEICHNUNG

Flächenname F2: Im Albersbach II, zweite Reihe

FLÄCHENGROSSE (PRÜFFLÄCHE)

0,85 ha

LAGE

Stadtteil

Fessenbach

Lage im Stadtteil

Albersbach: Im Albersbach

ZUGEHÖRIGE FLURSTÜCKE / EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Flurstücke (Nr.)

3061, 3061/1, 3060, 3048, 3046, 3047, 3116,
3121, 3120, 3119, 3118, 3117, 3053, 3052, 3051

AKTUELLE DARSTELLUNG IM FNP UND ART DES VORHABENS

Aktuelle Darstellung im FNP 2010

Wohnbaufläche, Fläche für die Landwirtschaft

Aktuelle bauliche Prägung / Funktionale Bewertung

Unbebaut; Suchraum f. potentielle Ausgleichsmaßnahmen

Zukünftige Nutzungsperspektive

Wohnen

STÄDTEBAULICHE UND ÖKOLOGISCHE EIGNUNG

Städtebauliche Eignung

Ökologische Eignung

Gesamteignung

Eignung für angestrebte Nutzung






STÄDTEBAULICHE BEWERTUNG

LAGE UND EINBINDUNG

Gestalterische Einbindung		Verschiebung eines klaren Siedlungsrandes
Funktionale Einbindung		Lage am Wohngebiet
Landschaftliche Einbindung		Landwirtschaftliche Fläche
Topografische Situation		Geneigte Fläche
Wege- und Blickbeziehungen		Keine Störungen durch Bebauung zu erwarten

INFRASTRUKTUR UND VERSORGUNG

Nahversorgung		Nahversorgung in max. 2 km
Soziale Infrastruktur		Kita/Kiga usw. in max. 1 km, Sport o.ä. in max. 2 km
Versorgungsanschlüsse		Nicht vorhanden

ERSCHLIESSUNG

Zufahrtsmöglichkeit		Vorhanden (über Im Albersbach und Flst. 3116)
Belastungsgrenze der Zufahrtsstraße		Ausreichend (Am Sahlesbach/Im Albersbach)
Parkierungsmöglichkeiten		Nicht vorhanden, aber integrierbar
Entfernung ÖPNV (Haltestelle)		Bis 600m
Fuß- und Radverkehr		Keine Fuß- oder Radwege

ÖKOLOGISCHE BEWERTUNG

Schutzgebiete/Biotopwert		Geringe Wertigkeit; Teilfläche am Rand mittlere Wertigkeit
Frischluftschneisen		Keine Frischluftschneisen
Erhaltenswerte Kulturlandschaft		Kein Rebland
Hochwasser		Keine Hochwassergefahr
Artenschutz		Prüfung erforderlich

EMPFEHLUNG

Das Areal liegt im Bereich des B-Plans „Riedle-Albersbach“, dessen letzte Änderung 1996 erfolgte. Eine Bebauung aus städtebaulicher Sicht ist als Wohnbauflächenpotenziale ohne explizite Arrondierungsfunktion vorstellbar. Eine wirtschaftliche Erschließung scheint verhältnismäßig einfach zu bewerkstelligen. Aus ökologischer Sicht kann die Fläche grundsätzlich einer Bebauung zugeführt werden. Die Fläche ist mittelfristig für eine Bebauung (einfache Erschließung, keine Vorbelastung) geeignet.



Luftbild (Quelle: Stadt Offenburg, 2013) Lage im Siedlungsgefüge



Darstellung im FNP 2009

M 1:5.000

BEZEICHNUNG

Flächenname F3: Am Sahlesbach

FLÄCHENGROSSE (PRÜFFLÄCHE)

0,6 ha

LAGE

Stadtteil

Fessenbach

Lage im Stadtteil

Albersbach: Am Sahlesbach

ZUGEHÖRIGE FLURSTÜCKE / EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Flurstücke (Nr.)

3136, 3135/1

3135, 3134, 3133, 3132, 3131, 3130,
3129, 3128, 3127, 3125, 3124, 3123

AKTUELLE DARSTELLUNG IM FNP UND ART DES VORHABENS

Aktuelle Darstellung im FNP 2010

Fläche für die Landwirtschaft

Aktuelle bauliche Prägung / Funktionale Bewertung

Unbebaut; Suchraum f. potentielle Ausgleichsmaßnahmen

Zukünftige Nutzungsperspektive

Wohnen

STÄDTEBAULICHE UND ÖKOLOGISCHE EIGNUNG

Städtebauliche Eignung

Ökologische Eignung

Gesamteignung

Eignung für angestrebte Nutzung



*Vorbehaltlich Artenschutzprüfung






zur Bebauung

STÄDTEBAULICHE BEWERTUNG






LAGE UND EINBINDUNG

Gestalterische Einbindung		Verschiebung eines klaren Siedlungsrandes
Funktionale Einbindung		Lage am Wohngebiet
Landschaftliche Einbindung		Landwirtschaftliche Fläche, Obstwiese
Topografische Situation		Geneigte Fläche
Wege- und Blickbeziehungen		Keine Störungen durch Bebauung zu erwarten

INFRASTRUKTUR UND VERSORGUNG

Nahversorgung		Nahversorgung in max. 2 km
Soziale Infrastruktur		Kita/Kiga usw. in max. 1 km, Sport o.ä. in max. 2 km
Versorgungsanschlüsse		Vorhanden

ERSCHLIESSUNG

Zufahrtsmöglichkeit		Vorhanden (über Im Sahlesbach)
Belastungsgrenze der Zufahrtsstraße		Ausreichend (Im Sahlesbach)
Parkierungsmöglichkeiten		Vorhanden
Entfernung ÖPNV (Haltestelle)		Bis 300 m (Am Sahlesbach)
Fuß- und Radverkehr		Keine Fuß- und Radwege

ÖKOLOGISCHE BEWERTUNG

Schutzgebiete/Biotopwert		Geringe bis mittlere Wertigkeit
Frischluftschneisen		Keine Frischluftschneisen
Erhaltenswerte Kulturlandschaft		Obstwiese
Hochwasser		Gewässerrand/Regenrückhaltebecken am nördlichen Rand
Artenschutz		Prüfung erforderlich

EMPFEHLUNG

Das Areal liegt im Bereich des B-Plans „Riedle-Albersbach“, dessen letzte Änderung 1996 erfolgte. Eine Bebauung aus städtebaulicher Sicht ist aufgrund der mangelnden Erschließungseffizienz (Am Sahlesbach) vorstellbar. Ökologisch spricht die Nutzung als Obstwiese gegen eine vorrangige Bebauung, der nördliche Bereich müsste aufgrund des Gewässerrandes und des Rückhaltebeckens von einer Bebauung freigehalten werden. Die Fläche kommt für eine Wohnnutzung und als Suchraum für ein Feuerwehrhaus Fessenbach/Zell-Weierbach infrage und ist für eine mittelfristige Bebauung (einfache Erschließung, keine Vorbelastung) geeignet.



Luftbild (Quelle: Stadt Offenburg, 2013) Lage im Siedlungsgefüge



Darstellung im FNP 2009

M 1:5.000

BEZEICHNUNG

Flächenname F4: Nachtwalde

FLÄCHENGROSSE (PRÜFFLÄCHE)

1,45 ha

LAGE

Stadtteil Fessenbach

Lage im Stadtteil Nachtwalde

ZUGEHÖRIGE FLURSTÜCKE / EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Flurstücke (Nr.) 2805, 2804, 2803, 2802, 2801, 2800, 2799, 2798, 2797, 2796, 2795, 2793, 2792, 2791, 2790, 2789, 2782, 2783, 2784, 2785, 3231, 2728, 2727, 2726

AKTUELLE DARSTELLUNG IM FNP UND ART DES VORHABENS

Aktuelle Darstellung im FNP 2010

Fläche für die Landwirtschaft

Aktuelle bauliche Prägung / Funktionale Bewertung

Unbebaut; Suchraum f. potentielle Ausgleichsmaßnahmen

Zukünftige Nutzungsperspektive

Wohnen

STÄDTEBAULICHE UND ÖKOLOGISCHE EIGNUNG

Städtebauliche Eignung

Eignung für angestrebte Nutzung



hoch eingeschränkt gering

Ökologische Eignung



hoch eingeschränkt gering

Gesamteignung



geeignet eingeschränkt geeignet nicht geeignet zur Bebauung

STÄDTEBAULICHE BEWERTUNG






LAGE UND EINBINDUNG

Gestalterische Einbindung		Verschiebung eines klaren Siedlungsrandes
Funktionale Einbindung		Lage am Wohngebiet
Landschaftliche Einbindung		Landwirtschaftliche Fläche
Topografische Situation		Geneigte Fläche
Wege- und Blickbeziehungen		Keine Störungen durch Bebauung zu erwarten




INFRASTRUKTUR UND VERSORGUNG

Nahversorgung		Nahversorgung in max. 2 km
Soziale Infrastruktur		Kita/Kiga usw. in max. 1 km, Sport o.ä. in max. 2 km
Versorgungsanschlüsse		nicht vorhanden

ERSCHLIESSUNG

Zufahrtsmöglichkeit		Vorhanden (über Nachtwaide)
Belastungsgrenze der Zufahrtsstraße		Ausreichend (Im Erb, Nachtwaide)
Parkierungsmöglichkeiten		Nicht vorhanden, aber integrierbar
Entfernung ÖPNV (Haltestelle)		Bis 300 m (Albersbach, Linde)
Fuß- und Radverkehr		Anbindung an Fuß- und Radwege

ÖKOLOGISCHE BEWERTUNG

Schutzgebiete/Biotopwert		Geringe bis mittlere Wertigkeit
Frischluftschneisen		Keine Frischluftschneisen
Erhaltenswerte Kulturlandschaft		Rebland (überwiegend)
Hochwasser		Keine Hochwassergefahr
Artenschutz		Prüfung erforderlich

EMPFEHLUNG

Eine Bebauung aus städtebaulicher Sicht ist aufgrund der mangelnden Erschließungseffizienz (Nachtwaide) vorstellbar, Kanalanschluss besteht nicht. Aus ökologischer Sicht sprechen die großflächigen, ortsbildprägenden und zu erhaltenden Rebbestände gegen eine Bebauung. Sie wird daher nicht empfohlen.



Luftbild (Quelle: Stadt Offenburg, 2013) Lage im Siedlungsgefüge



Darstellung im FNP 2009

M 1:5.000

BEZEICHNUNG

Flächenname F5: Fessenbacher Straße

FLÄCHENGROSSE (PRÜFFLÄCHE)

1,45 ha

LAGE

Stadtteil

Fessenbach

Lage im Stadtteil

Südlich Fessenbacher Straße

ZUGEHÖRIGE FLURSTÜCKE / EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Flurstücke (Nr.)

432, 433

AKTUELLE DARSTELLUNG IM FNP UND ART DES VORHABENS

Aktuelle Darstellung im FNP 2010

Fläche für die Landwirtschaft

Aktuelle bauliche Prägung / Funktionale Bewertung

Unbebaute Fläche

Zukünftige Nutzungsperspektive

Wohnen

STÄDTEBAULICHE UND ÖKOLOGISCHE EIGNUNG

Städtebauliche Eignung

Ökologische Eignung

Gesamteignung

Eignung für angestrebte Nutzung



hoch eingeschränkt gering



hoch eingeschränkt gering



geeignet eingeschränkt geeignet nicht geeignet


zur Bebauung

STÄDTEBAULICHE BEWERTUNG






LAGE UND EINBINDUNG

Gestalterische Einbindung		Verschiebung eines klaren Siedlungsrandes
Funktionale Einbindung		Lage am Wohngebiet / Schule
Landschaftliche Einbindung		Baumreihe entlang Gewässer
Topografische Situation		Weitestgehend eben
Wege- und Blickbeziehungen		Ortseingang, Bezüge



INFRASTRUKTUR UND VERSORGUNG

Nahversorgung		Nahversorgung in max. 2 km
Soziale Infrastruktur		Kita/Kiga usw. in max. 1 km, Sport o.ä. in max. 2 km
Versorgungsanschlüsse		Vorhanden

ERSCHLIESSUNG

Zufahrtsmöglichkeit		Vorhanden
Belastungsgrenze der Zufahrtsstraße		Ausreichend
Parkierungsmöglichkeiten		Vorhanden
Entfernung ÖPNV (Haltestelle)		Bis 300 m (Albersbach, Linde)
Fuß- und Radverkehr		Anschluss an Fuß- und Radwegenetz

ÖKOLOGISCHE BEWERTUNG

Schutzgebiete/Biotopwert		Hohe Wertigkeit
Frischluftschneisen		Keine Frischluftschneisen
Erhaltenswerte Kulturlandschaft		Wiese
Hochwasser		Bachlauf unmittelbar betroffen
Artenschutz		Prüfung erforderlich

EMPFEHLUNG

Teilbereiche der untersuchten Fläche befindet sich innerhalb des Gewässerrandstreifens und Bachlaufs. Eine Bebauung und Erschließung der übrigen Fläche ist vor diesem Hintergrund nicht sinnvoll umsetzbar. Zudem sind Teilflächen mit hoher bis sehr hoher ökologischer Wertigkeit vorhanden. Die Fläche ist daher für eine Bebauung nicht geeignet. Eine Bebauung der Fläche wird nicht empfohlen.