

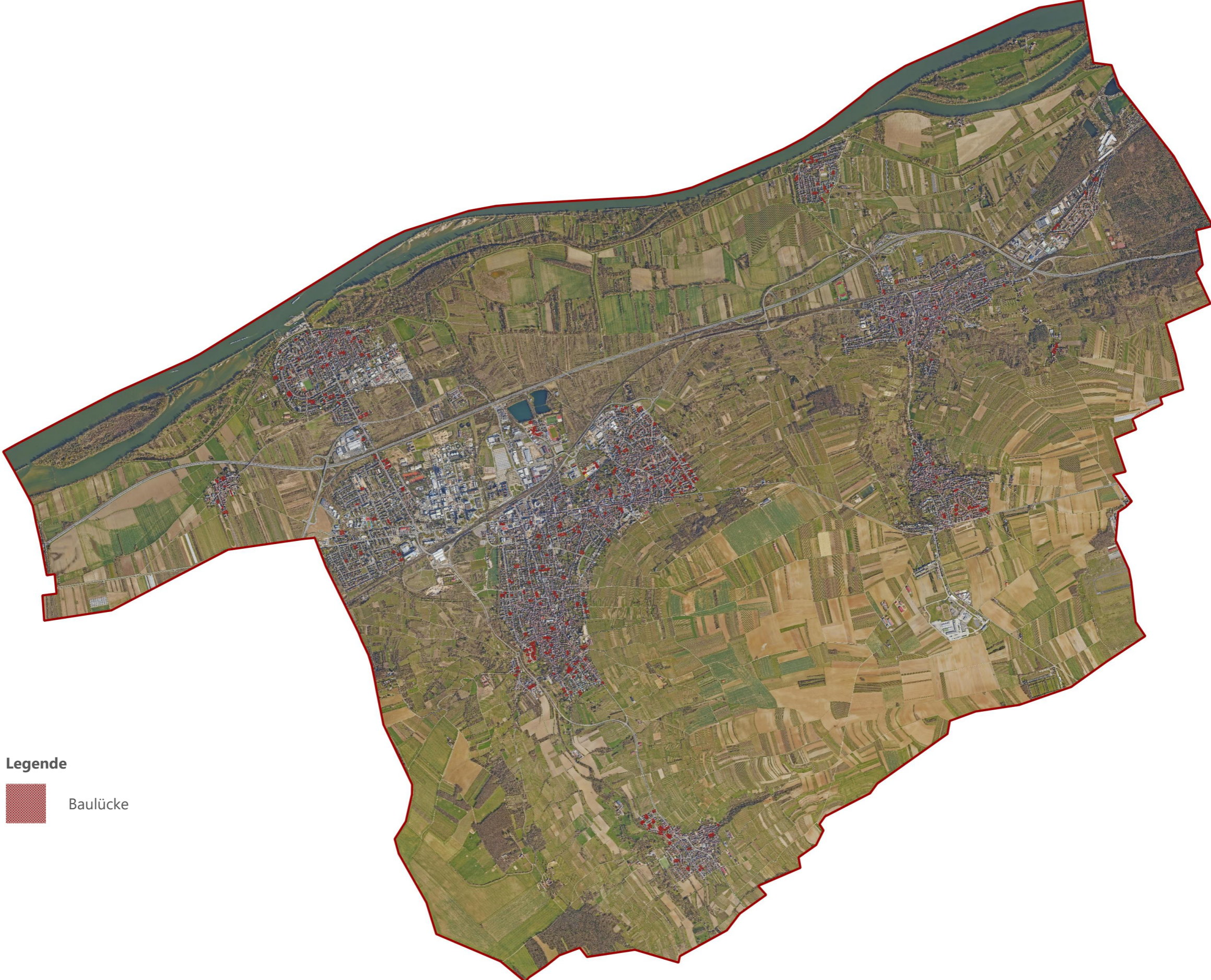


Anhang: Wohnbauflächenpotenziale


Übersicht Flächenpotenziale insgesamt



Übersicht Baulücken



Legende


 Baulücke



Übersicht Innenentwicklungspotenzial



Legende

 Innenentwicklungspotenzial



11 Neisserstraße Nord, Ingelheim-West

Lage



Charakteristika

Stadtteil	Ingelheim-West
Lage	Neisserstraße Östlich L 419
Fläche	39.250 m ²
Flächenstatus	Innenentwicklungspotenzial
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
Nutzung laut FNP	Gewerbliche Baufläche Sonderbaufläche
Bebauungsplan	Vorhanden (Östlich B41)

Perspektive

Nutzung	Wohnen (östlicher Teil) Nichtstörendes Gewerbe (Westen)
Nettowohn- baufläche	9.800 m ²
Anzahl WE*	Ca. 50 (im Ostteil)
Restriktionsgrad	Mittel ●
dazu zentraler Faktor	Lärmemissionen durch Gewerbe und Verkehr
Priorität	Hoch ●
dazu zentraler Faktor	Lage, Infrastruktur, Aktivierbarkeit

Legende Bewertung

- Positiver Bewertungsfaktor
- Mittlerer Bewertungsfaktor
- Eher negativer Bewertungsfaktor
- Unbekannt/nicht bestimmt

* Dichtewert des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe für die Stadt Ingelheim am Rhein von 40 Wohneinheiten je Hektar bezogen auf die Bruttowohnbaufläche.

Lage und Erschließung

Lage & Entwicklungsform	Arrondierung Innenentwicklungspotenzial	●
Äußere Erschließung	Über Neisserstraße gegeben	●
Innere Erschließung	Nicht vorhanden	●

Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kath. Kita St. Paulus (ca. 700 m)	●
Grundschule	Theodor-Heuss-Grundschule (ca. 400 m)	●
Versorgungseinrichtung	Discounter (ca. 400 m)	●
ÖPNV-Anbindung	Buslinie 643, Haltestelle Neisserstr.; Buslinien 612 und 614 Haltestelle IGS in ca. 300 m Entfernung	●

Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Lärmemissionen durch L 419 Anbauverbot (20 m) sowie durch angrenzendes Gewerbe	●
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	NSG und VSG (Südwestlich L 419)	●
Berührte Ziele der Raumordnung	Vorranggebiet Grundwasserschutz (Westlich der L 419)	●
Sonstige Restriktionen	Kartierte Archivböden im östlichen Teil	●

Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Städtisches Eigentum; städtischer Flächenanteil 100 %	●
Aktivierungsfähigkeit	Kurzfristig möglich	●



I2 Neisserstraße Nord II, Ingelheim-West

Lage



Charakteristika

Stadtteil	Ingelheim-West
Lage	Neisserstraße Östlich L 419
Fläche	2.180 m ²
Flächenstatus	Innenentwicklungspotenzial
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
Nutzung laut FNP	Sonderbaufläche
Bebauungsplan	Vorhanden (Östlich B41)

Perspektive

Nutzung	Gewerbe
Nettowohn- baufläche	-
Anzahl WE*	-
Restriktionsgrad	Hoch ●
dazu zentraler Faktor	Lärmemissionen durch Gewerbe und Verkehr
Priorität	Gering ●
dazu zentraler Faktor	Emissionen, Gewerbenutzung

Legende Bewertung

- Positiver Bewertungsfaktor
- Mittlerer Bewertungsfaktor
- Eher negativer Bewertungsfaktor
- Unbekannt/nicht bestimmt

* Dichtewert des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe für die Stadt Ingelheim am Rhein von 40 Wohneinheiten je Hektar bezogen auf die Bruttowohnbaufläche.

Lage und Erschließung

Lage & Entwicklungsform	Arrondierung Innenentwicklungspotenzial	●
Äußere Erschließung	Über Neisserstraße gegeben	●
Innere Erschließung	Nicht vorhanden	●

Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kath. Kita St. Paulus (ca. 900 m)	●
Grundschule	Theodor-Heuss-Grundschule (ca. 600 m)	●
Versorgungseinrichtung	Discounter (ca. 600 m)	●
ÖPNV-Anbindung	Buslinie 643, Haltestelle Neisserstr.; Buslinien 612 und 614 Haltestelle IGS in ca. 500 m Entfernung	●

Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Lärmemissionen durch L 419 Anbauverbot (20 m) sowie durch angrenzendes Gewerbe	●
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Naturschutzgebiet und Vogelschutzgebiet (südwestlich L 419)	●
Berührte Ziele der Raumordnung	Vorranggebiet Grundwasserschutz (westlich der L 419)	●
Sonstige Restriktionen	Kartierte Archivböden im östlichen Teil	●

Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Städtisches Eigentum; städtischer Flächenanteil 100 %	●
Aktivierungsfähigkeit	Kurzfristig möglich	●



13 Neisserstraße Süd, Ingelheim-West

Lage



Charakteristika

Stadtteil	Ingelheim-West
Lage	Neisserstraße Östlich L 419
Fläche	20.840 m ²
Flächenstatus	Innenentwicklungspotenzial
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
Nutzung laut FNP	Sonderbaufläche
Bebauungsplan	Vorhanden (Östlich B41)

Perspektive

Nutzung	Gewerbe
Nettowohnbaufläche	-
Anzahl WE*	-
Restriktionsgrad	Hoch ●
dazu zentraler Faktor	Lärmemissionen durch Gewerbe und Verkehr
Priorität	Gering ●
dazu zentraler Faktor	Emissionen, Gewerbenutzung

Legende Bewertung

- Positiver Bewertungsfaktor
- Eher negativer Bewertungsfaktor

- Mittlerer Bewertungsfaktor
- Unbekannt/nicht bestimmt

* Dichtewert des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe für die Stadt Ingelheim am Rhein von 40 Wohneinheiten je Hektar bezogen auf die Bruttowohnbaufläche.

Lage und Erschließung

Lage & Entwicklungsform	Arrondierung Innenentwicklungspotenzial	●
Äußere Erschließung	Über Neisserstraße gegeben	●
Innere Erschließung	Nicht vorhanden	●

Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kath. Kita St. Paulus (ca. 900 m)	●
Grundschule	Theodor-Heuss-Grundschule (ca. 600 m)	●
Versorgungseinrichtung	Discounter (ca. 600 m)	●
ÖPNV-Anbindung	Buslinie 643, Haltestelle Neisserstr.; Buslinien 612 und 614 Haltestelle IGS in ca. 500 m Entfernung	●

Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Lärmemissionen durch L 419 Anbauverbot (20 m) sowie durch angrenzendes Gewerbe	●
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Naturschutzgebiet und Vogelschutzgebiet (südwestlich L 419)	●
Berührte Ziele der Raumordnung	Vorranggebiet Grundwasserschutz (westlich der L 419)	●
Sonstige Restriktionen	Kartierte Archivböden im östlichen Teil	●

Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Städtisches Eigentum; städtischer Flächenanteil 100 %	●
Aktivierungsfähigkeit	Kurzfristig möglich	●



14 Lärchenweg Ost, Ingelheim-West

Lage



Lage und Erschließung

Lage & Entwicklungsform	Baulücke Innenentwicklungspotenzial	●
Äußere Erschließung	Über Lärchenweg gegeben	●
Innere Erschließung	Nicht notwendig	○

Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kita am Tannenweg (ca. 500 m)	●
Grundschule	Theodor-Heuss-Grundschule (ca. 600 m)	●
Versorgungseinrichtung	Discounter (ca. 850 m)	●
ÖPNV-Anbindung	Buslinien 611, 612, 613 T.-Fliedner Straße (ca. 550 m) und Kiefernstraße (ca. 450 m)	●

Charakteristika

Stadtteil	Ingelheim-West
Lage	Zwischen Lärchenweg und Fichtenweg
Fläche	4.460 m ²
Flächenstatus	Innenentwicklungspotenzial
Aktuelle Nutzung	Ungenutzt/Freifläche
Nutzung laut FNP	Wohnbaufläche
Bebauungsplan	Vorhanden (Lärchenweg)

Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	4.460 m ²
Anzahl WE*	Ca. 20
Restriktionsgrad	Gering ●
dazu zentraler Faktor	Geringe Restriktionen das Gebiet betreffend
Priorität	Hoch ●
dazu zentraler Faktor	Lage, Infrastruktur, Aktivierbarkeit

Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Lärmemissionen durch A60	●
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Landschaftsschutzgebiet	●
Berührte Ziele der Raumordnung	Keine bekannt	●
Sonstige Restriktionen	Nicht bekannt	○

Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Einzelne Eigentümerpartei	●
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt	○

Legende Bewertung

- Positiver Bewertungsfaktor
- Mittlerer Bewertungsfaktor
- Eher negativer Bewertungsfaktor
- Unbekannt/nicht bestimmt

* Dichtewert des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe für die Stadt Ingelheim am Rhein von 40 Wohneinheiten je Hektar bezogen auf die Bruttowohnbaufläche.



15 Fichtenweg Nord, Ingelheim-West

Lage



Charakteristika

Stadtteil	Ingelheim-West
Lage	Zwischen Fichtenweg und Tannenweg
Fläche	2.750 m ²
Flächenstatus	Innenentwicklungspotenzial
Aktuelle Nutzung	Ungenutzt/Freifläche
Nutzung laut FNP	Wohnbaufläche
Bebauungsplan	Nicht vorhanden

Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	2.750 m ²
Anzahl WE*	Ca. 10
Restriktionsgrad	Gering ●
dazu zentraler Faktor	Geringe Restriktionen das Gebiet betreffend
Priorität	Hoch ●
dazu zentraler Faktor	Lage, Infrastruktur, Aktivierbarkeit

Legende Bewertung

- Positiver Bewertungsfaktor
- Mittlerer Bewertungsfaktor
- Eher negativer Bewertungsfaktor
- Unbekannt/nicht bestimmt

* Dichtewert des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe für die Stadt Ingelheim am Rhein von 40 Wohneinheiten je Hektar bezogen auf die Bruttowohnbaufläche.

Lage und Erschließung

Lage & Entwicklungsform	Baulücke Innenentwicklungspotenzial ●
Äußere Erschließung	Über Fichtenweg gegeben ●
Innere Erschließung	Nicht notwendig

Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kita am Tannenweg (ca. 400 m) ●
Grundschule	Theodor-Heuss-Grundschule (ca. 700 m) ●
Versorgungseinrichtung	Discounter (ca. 950 m) ●
ÖPNV-Anbindung	Buslinien 611, 612, 613 T.-Fliedner Straße (ca. 450 m) und Kiefernstraße (ca. 350 m) ●

Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Lärmemissionen durch A60 ●
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Landschaftsschutzgebiet ●
Berührte Ziele der Raumordnung	Keine bekannt ●
Sonstige Restriktionen	Nicht bekannt

Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Einzelne Eigentümerpartei ●
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt



16 Fichtenweg Süd, Ingelheim-West

Lage



Charakteristika

Stadtteil	Ingelheim-West
Lage	Zwischen Fichtenweg und Tannenweg
Fläche	2.510 m ²
Flächenstatus	Innenentwicklungspotenzial
Aktuelle Nutzung	Ungenutzt/Freifläche
Nutzung laut FNP	Wohnbaufläche
Bebauungsplan	Nicht vorhanden

Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	2.510 m ²
Anzahl WE*	Ca. 10
Restriktionsgrad	Gering ●
dazu zentraler Faktor	Geringe Restriktionen das Gebiet betreffend
Priorität	Hoch ●
dazu zentraler Faktor	Lage, Infrastruktur, Aktivierbarkeit

Legende Bewertung

- Positiver Bewertungsfaktor
- Mittlerer Bewertungsfaktor
- Eher negativer Bewertungsfaktor
- Unbekannt/nicht bestimmt

* Dichtewert des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe für die Stadt Ingelheim am Rhein von 40 Wohneinheiten je Hektar bezogen auf die Bruttowohnbaufläche.

Lage und Erschließung

Lage & Entwicklungsform	Baulücke Innenentwicklungspotenzial ●
Äußere Erschließung	Über Fichtenweg gegeben ●
Innere Erschließung	Nicht notwendig ○

Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kita am Tannenweg (ca. 300 m) ●
Grundschule	Theodor-Heuss-Grundschule (ca. 650 m) ●
Versorgungseinrichtung	Discounter (ca. 800 m) ●
ÖPNV-Anbindung	Buslinien 611, 612, 613 Haltestellen T.-Fliedner Straße (ca. 350 m) und Kiefernstraße (ca. 450 m) ●

Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Lärmemissionen durch A60 ●
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Landschaftsschutzgebiet ●
Berührte Ziele der Raumordnung	Keine bekannt ●
Sonstige Restriktionen	Nicht bekannt ○

Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Einzelne Eigentümerpartei ●
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt ○



17 Tannenweg Ost, Ingelheim-West

Lage



Lage und Erschließung

Lage & Entwicklungsform	Baulücke Innenentwicklungspotenzial	●
Äußere Erschließung	Über Fichtenweg gegeben	●
Innere Erschließung	Nicht notwendig	○

Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kita am Tannenweg (ca. 150 m)	●
Grundschule	Theodor-Heuss-Grundschule (ca. 800 m)	●
Versorgungseinrichtung	Discounter (ca. 900 m)	●
ÖPNV-Anbindung	Buslinien 611, 612, 613 Haltestellen T.-Fliedner Straße (ca. 300 m) und Kiefernstraße (ca. 450 m)	●

Charakteristika

Stadtteil	Ingelheim-West
Lage	Zwischen Tannenweg und Rheinstraße
Fläche	2.400 m ²
Flächenstatus	Innenentwicklungspotenzial
Aktuelle Nutzung	Ungenutzt/Freifläche
Nutzung laut FNP	Wohnbaufläche
Bebauungsplan	Nicht vorhanden

Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	2.400 m ²
Anzahl WE*	Ca. 10
Restriktionsgrad	Gering ●
dazu zentraler Faktor	Geringe Restriktionen das Gebiet betreffend
Priorität	Hoch ●
dazu zentraler Faktor	Lage, Infrastruktur, Aktivierbarkeit

Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Lärmemissionen durch A60	●
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Landschaftsschutzgebiet	●
Berührte Ziele der Raumordnung	Keine bekannt	●
Sonstige Restriktionen	Nicht bekannt	○

Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Einzelne Eigentümerpartei	●
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt	○

Legende Bewertung

- Positiver Bewertungsfaktor
- Mittlerer Bewertungsfaktor
- Eher negativer Bewertungsfaktor
- Unbekannt/nicht bestimmt

* Dichtewert des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe für die Stadt Ingelheim am Rhein von 40 Wohneinheiten je Hektar bezogen auf die Bruttowohnbaufläche.



18 Rheinstraße / A60, Ingelheim-West

Lage



Charakteristika

Stadtteil	Ingelheim-West
Lage	Rheinstraße / A 60
Fläche	3.650 m ²
Flächenstatus	Innenentwicklungspotenzial
Aktuelle Nutzung	Ungenutzt/Freifläche
Nutzung laut FNP	Wohnbaufläche
Bebauungsplan	Nicht vorhanden

Perspektive

Nutzung	Wohnen (östlicher Teil) Nichtstörendes Gewerbe (Westen)
Nettowohnbaufläche	3.650 m ²
Anzahl WE*	Ca. 15
Restriktionsgrad	Hoch ●
dazu zentraler Faktor	Lärmemissionen durch Verkehr technische Infrastruktur
Priorität	Mittel ●
dazu zentraler Faktor	Lärmemissionen durch Verkehr technische Infrastruktur

Legende Bewertung

- Positiver Bewertungsfaktor
- Eher negativer Bewertungsfaktor
- Mittlerer Bewertungsfaktor
- Unbekannt/nicht bestimmt

* Dichtewert des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe für die Stadt Ingelheim am Rhein von 40 Wohneinheiten je Hektar bezogen auf die Bruttowohnbaufläche.

Lage und Erschließung

Lage & Entwicklungsform	Baulücke Innenentwicklungspotenzial	●
Äußere Erschließung	Über Rheinstraße gegeben	●
Innere Erschließung	Ggf. Nicht notwendig	

Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kita am Tannenweg (ca. 550 m)	●
Grundschule	Theodor-Heuss-Grundschule (ca. 1.100 m)	●
Versorgungseinrichtung	Supermarkt (ca. 400 m)	●
ÖPNV-Anbindung	Buslinien 611, 612, 613 Haltestelle und Kiefernstraße (ca. 50 m)	●

Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Lärmemissionen durch A60 (ca. 30 m entfernt), Stromtrasse (verläuft über das Grundstück), Gasleitung verläuft nördlich	●
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Landschaftsschutzgebiet	●
Berührte Ziele der Raumordnung	Vorranggebiet Grundwasserschutz (Westlich der L 419)	●
Sonstige Restriktionen	Nicht bekannt	

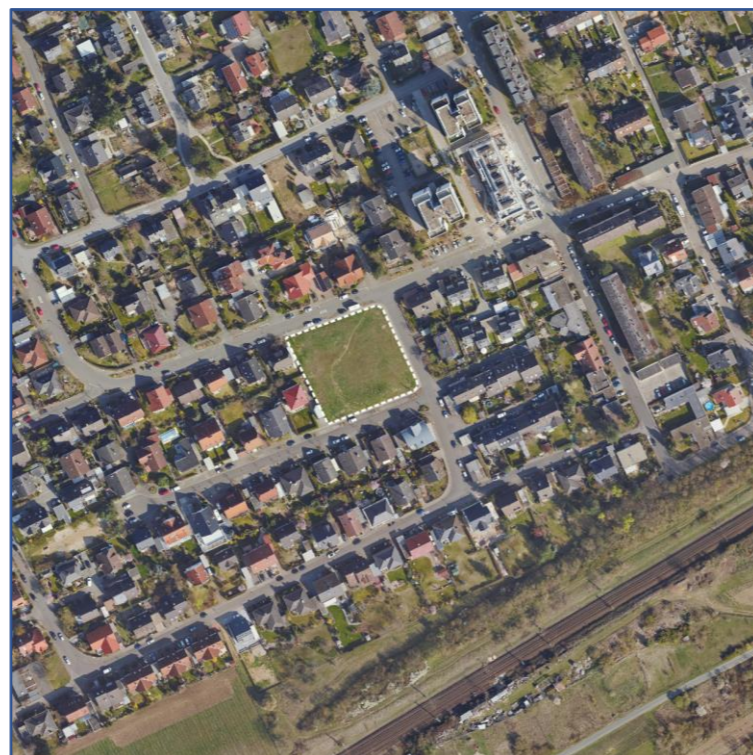
Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Einzelne Eigentümerpartei	●
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt	



19 Weimarer Straße / Eisenacher Straße, Ingelheim-West

Lage



Charakteristika

Stadtteil	Ingelheim-West
Lage	Zwischen Weimarer und Jenaer Straße
Fläche	3.310 m ²
Flächenstatus	Innenentwicklungspotenzial
Aktuelle Nutzung	Ungenutzt/Freifläche
Nutzung laut FNP	Wohnbaufläche
Bebauungsplan	Vorhanden (Weimarer Straße)

Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	3.310 m ²
Anzahl WE*	Ca. 10
Restriktionsgrad	Gering ●
dazu zentraler Faktor	Geringe Restriktionen das Gebiet betreffend
Priorität	Hoch ●
dazu zentraler Faktor	Lage, Infrastruktur

Legende Bewertung

- Positiver Bewertungsfaktor
- Mittlerer Bewertungsfaktor
- Eher negativer Bewertungsfaktor
- Unbekannt/nicht bestimmt

* Dichtewert des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe für die Stadt Ingelheim am Rhein von 40 Wohneinheiten je Hektar bezogen auf die Bruttowohnbaufläche.

Lage und Erschließung

Lage & Entwicklungsform	Baulücke Innenentwicklungspotenzial ●
Äußere Erschließung	Über Fichtenweg gegeben ●
Innere Erschließung	Nicht notwendig

Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kath. Kita St. Paulus (ca. 800 m) ●
Grundschule	Theodor-Heuss-Grundschule (ca. 800 m) ●
Versorgungseinrichtung	Discounter (ca. 750 m) ●
ÖPNV-Anbindung	Buslinie 614, 612, 643 Haltestelle Weimarer Straße (ca. 150 m) ●

Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Keine bekannt
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Landschaftsschutzgebiet ●
Berührte Ziele der Raumordnung	Keine bekannt
Sonstige Restriktionen	Nicht bekannt

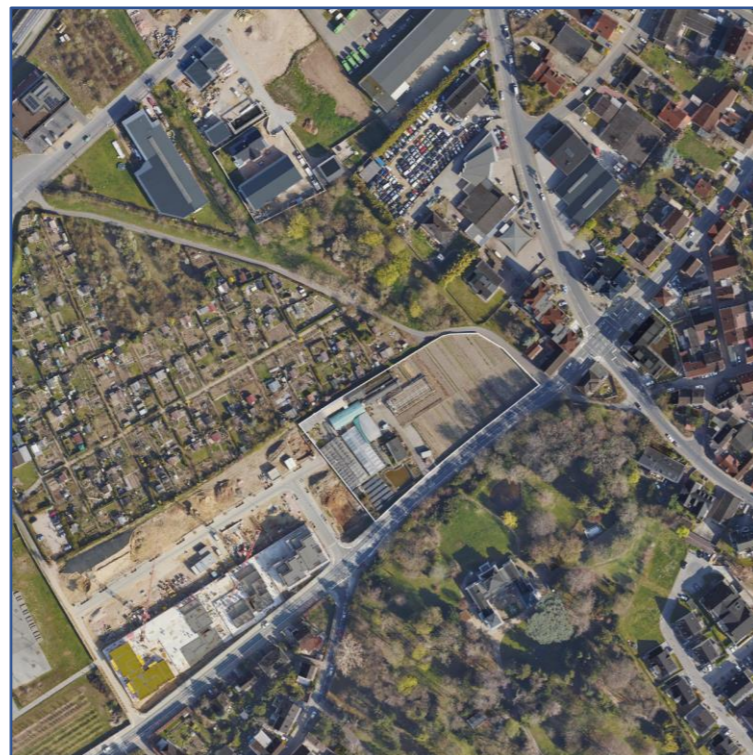
Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Einzelne Eigentümerpartei ●
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt



I11 Gärtnerei Roos, Nieder-Ingelheim

Lage



Lage und Erschließung

Lage & Entwicklungsform	Konversion Innenentwicklungspotenzial	●
Äußere Erschließung	Über Wilhelm-von-Erlanger-Straße	●
Innere Erschließung	Nicht vorhanden	●

Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kindertagesstätte An der Saalmühle (ca. 550 m), Kindergarten Im Bienengarten (ca. 750 m)	●
Grundschule	Bilinguale-Montessori-Schule (ca. 500 m), Pestalozzischule (ca. 550 m)	●
Versorgungseinrichtung	Supermarkt (ca. 900 m), Discounter (ca. 1.000 m)	●
ÖPNV-Anbindung	Buslinien 614, 79, 50, 80, 91 Haltestelle Kohgasse (ca. 250 m)	●

Charakteristika

Stadtteil	Nieder-Ingelheim
Lage	Wilhelm-von-Erlanger-Straße
Fläche	7.760 m ²
Flächenstatus	Innenentwicklungspotenzial
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft, Gärtnerei
Nutzung laut FNP	Sonderbaufläche Gartenbau-betrieb/Wohnbaufläche
Bebauungsplan	Vorhanden (Nördlich der Wilhelm-von-Erlanger-Straße)

Perspektive

Nutzung	Wohnen	
Nettowohnbaufläche	6.200 m ²	
Anzahl WE*	Ca. 30	
Restriktionsgrad	Gering	●
dazu zentraler Faktor	Geringe Restriktionen das Gebiet betreffend	
Priorität	Hoch	●
dazu zentraler Faktor	Lage, Infrastruktur	

Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Lärmemissionen durch L 419	●
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Landschaftsschutzgebiet	●
Berührte Ziele der Raumordnung	-	○
Sonstige Restriktionen	Nicht bekannt	○

Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Einzelne Eigentümerpartei	●
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt	○

Legende Bewertung

- Positiver Bewertungsfaktor
- Mittlerer Bewertungsfaktor
- Eher negativer Bewertungsfaktor
- Unbekannt/nicht bestimmt

* Dichtewert des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe für die Stadt Ingelheim am Rhein von 40 Wohneinheiten je Hektar bezogen auf die Bruttowohnbaufläche.



112 Zwischen Oberböhl und Unterer Stiftstraße, Nieder-Ingelheim

Lage



Charakteristika

Stadtteil	Nieder-Ingelheim
Lage	Untere Stiftstraße
Fläche	5.410 m ²
Flächenstatus	Innenentwicklungspotenzial
Aktuelle Nutzung	Ungenutzt/Freifläche
Nutzung laut FNP	Gemischte Baufläche
Bebauungsplan	Nicht vorhanden, laufendes Aufstellungsverfahren

Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	4.330 m ²
Anzahl WE*	Ca. 20
Restriktionsgrad	Gering ●
dazu zentraler Faktor	Geringe Restriktionen das Gebiet betreffend
Priorität	Hoch ●
dazu zentraler Faktor	Lage, Infrastruktur

Legende Bewertung

- Positiver Bewertungsfaktor
- Mittlerer Bewertungsfaktor
- Eher negativer Bewertungsfaktor
- Unbekannt/nicht bestimmt

* Dichtewert des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe für die Stadt Ingelheim am Rhein von 40 Wohneinheiten je Hektar bezogen auf die Bruttowohnbaufläche.

Lage und Erschließung

Lage & Entwicklungsform	Nachverdichtung Innenentwicklungspotenzial ●
Äußere Erschließung	Über Lotharstraße gegeben ●
Innere Erschließung	Nicht vorhanden ●

Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kindertagesstätte An der Saalmühle (ca. 500 m), Kindergarten Im Bienengarten (ca. 100 m) ●
Grundschule	Bilinguale-Montessori-Schule (ca. 750 m), Pestalozzischule (ca. 800 m) ●
Versorgungseinrichtung	Supermarkt (ca. 500 m) ●
ÖPNV-Anbindung	Buslinien 614, 56, 80, 91, 611 Haltestelle Untere Stiftstraße (ca. 150 m) ●

Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Keine bekannt ○
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Landschaftsschutzgebiet ●
Berührte Ziele der Raumordnung	Keine bekannt ●
Sonstige Restriktionen	Nicht bekannt ○

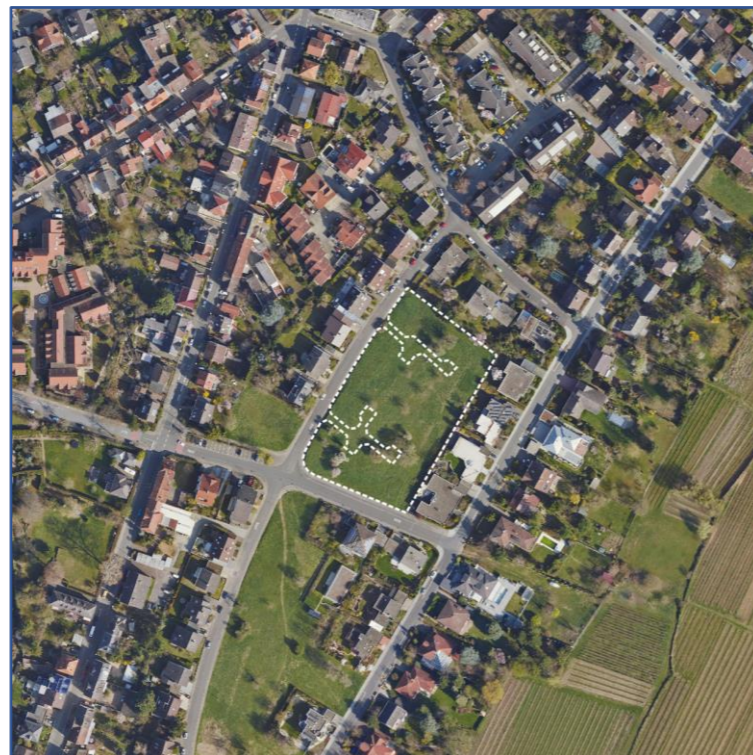
Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Diverse Eigentümerparteien (< 10); städtischer Flächenanteil 63 % ●
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt ○



I13 Nördlich Kreuzbergstraße, Nieder-Ingelheim

Lage



Charakteristika

Stadtteil	Ingelheim-West
Lage	Zwischen Kreuzbergstraße und Autunstraße
Fläche	7.360 m ²
Flächenstatus	Innenentwicklungspotenzial
Aktuelle Nutzung	Ungenutzt/Freifläche
Nutzung laut FNP	Wohnbaufläche
Bebauungsplan	Nicht vorhanden

Perspektive

Nutzung	Wohnen	
Nettowohnbaufläche	5.900 m ²	
Anzahl WE*	Ca. 30	
Restriktionsgrad	Gering	●
dazu zentraler Faktor	Geringe Restriktionen das Gebiet betreffend	
Priorität	Hoch	●
dazu zentraler Faktor	Lage, Infrastruktur	

Legende Bewertung

- Positiver Bewertungsfaktor
- Eher negativer Bewertungsfaktor

- Mittlerer Bewertungsfaktor
- Unbekannt/nicht bestimmt

* Dichtewert des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe für die Stadt Ingelheim am Rhein von 40 Wohneinheiten je Hektar bezogen auf die Bruttowohnbaufläche.

Lage und Erschließung

Lage & Entwicklungsform	Baulücke Innenentwicklungspotenzial	●
Äußere Erschließung	Über Steveagestraße gegeben	●
Innere Erschließung	Nicht vorhanden	●

Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kita Schatzkiste (ca. 400 m), Kindergarten katekita (ca. 850 m)	●
Grundschule	Bilinguale-Montessori-Schule (ca. 700 m), Pestalozzischule (ca. 750 m)	●
Versorgungseinrichtung	Supermarkt (ca. 800 m)	●
ÖPNV-Anbindung	Buslinien 611, 612, 613, Haltestelle Kreuzbergstraße (ca. 50 m)	●

Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Keine bekannt	○
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Landschaftsschutzgebiet	●
Berührte Ziele der Raumordnung	Keine bekannt	○
Sonstige Restriktionen	Nicht bekannt	○

Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Einzelne Eigentümerpartei	●
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt	○



114 Südlich Kreuzbergstraße, Nieder-Ingelheim

Lage



Charakteristika

Stadtteil	Nieder-Ingelheim
Lage	Südlich Kreuzbergstraße, östlich Stevenagestraße
Fläche	2.350 m ²
Flächenstatus	Innenentwicklungspotenzial
Aktuelle Nutzung	Ungenutzt/Freifläche
Nutzung laut FNP	Wohnbaufläche
Bebauungsplan	Nicht vorhanden

Perspektive

Nutzung	Wohnen	
Nettowohnbaufläche	2.350 m ²	
Anzahl WE*	Ca. 10	
Restriktionsgrad	Gering	●
dazu zentraler Faktor	Geringe Restriktionen das Gebiet betreffend	
Priorität	Hoch	●
dazu zentraler Faktor	Lage, Infrastruktur	

Legende Bewertung

- Positiver Bewertungsfaktor
- Eher negativer Bewertungsfaktor

- Mittlerer Bewertungsfaktor
- Unbekannt/nicht bestimmt

* Dichtewert des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe für die Stadt Ingelheim am Rhein von 40 Wohneinheiten je Hektar bezogen auf die Bruttowohnbaufläche.

Lage und Erschließung

Lage & Entwicklungsform	Baulücke Innenentwicklungspotenzial	●
Äußere Erschließung	Über Stevenagestraße gegeben	●
Innere Erschließung	Ggf. nicht notwendig	○

Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kita Schatzkiste (ca. 400 m), Kindergarten katekita (ca. 850 m)	●
Grundschule	Bilinguale-Montessori-Schule (ca. 700 m), Pestalozzischule (ca. 750 m)	●
Versorgungseinrichtung	Supermarkt (ca. 800 m)	●
ÖPNV-Anbindung	Buslinien 611, 612, 613, Haltestelle Kreuzbergstraße (ca. 50 m)	●

Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Keine bekannt	○
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Landschaftsschutzgebiet	●
Berührte Ziele der Raumordnung	Keine bekannt	○
Sonstige Restriktionen	Nicht bekannt	○

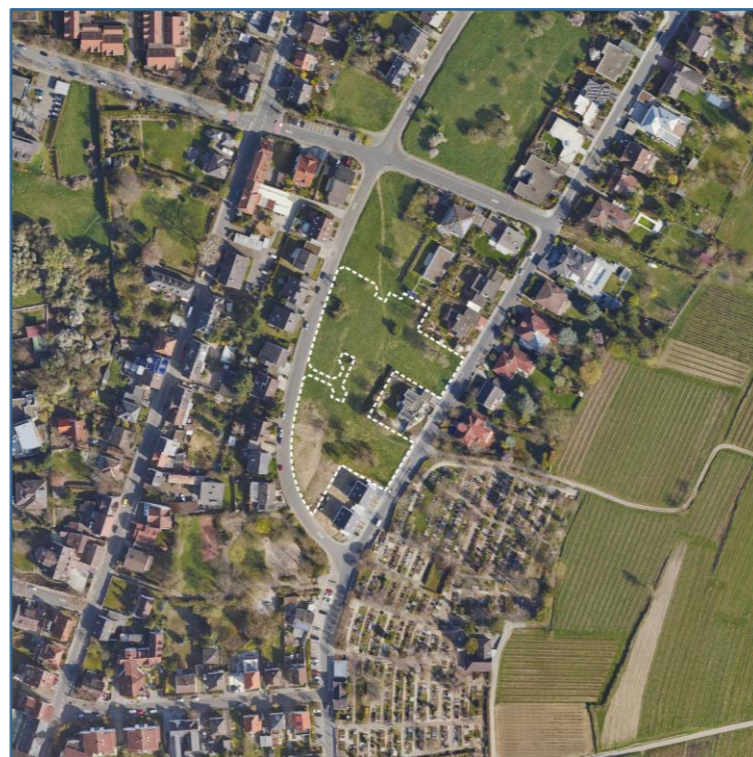
Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Diverse Eigentümerparteien (<10)	●
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt	○



I15 Stevenagestraße Süd, Nieder-Ingelheim

Lage



Charakteristika

Stadtteil	Nieder-Ingelheim
Lage	Westlich Friedhof Ober-Ingelheim
Fläche	7.400 m ²
Flächenstatus	Innenentwicklungspotenzial
Aktuelle Nutzung	Grünfläche
Nutzung laut FNP	Wohnbaufläche
Bebauungsplan	Nicht vorhanden

Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	6.300 m ²
Anzahl WE*	Ca. 30
Restriktionsgrad	Gering ●
dazu zentraler Faktor	Geringe Restriktionen das Gebiet betreffend
Priorität	Hoch ●
dazu zentraler Faktor	Lage, Infrastruktur

Legende Bewertung

- Positiver Bewertungsfaktor
- Mittlerer Bewertungsfaktor
- Eher negativer Bewertungsfaktor

- Mittlerer Bewertungsfaktor
- Unbekannt/nicht bestimmt

* Dichtewert des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe für die Stadt Ingelheim am Rhein von 40 Wohneinheiten je Hektar bezogen auf die Bruttowohnbaufläche.

Lage und Erschließung

Lage & Entwicklungsform	Baulücke Innenentwicklungspotenzial ●
Äußere Erschließung	Über Stevenagestraße gegeben ●
Innere Erschließung	Ggf. nicht notwendig ○

Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kita Schatzkiste (ca. 500 m), Kindergarten katekita (ca. 700 m) ●
Grundschule	Bilinguale-Montessori-Schule (ca. 900 m), Pestalozzischule (ca. 950 m) ●
Versorgungseinrichtung	Supermarkt (ca. 900 m) ●
ÖPNV-Anbindung	Buslinien 611, 612, 613, Haltestelle Kreuzbergstraße (ca. 200 m) ●

Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Keine bekannt ○
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Landschaftsschutzgebiet ●
Berührte Ziele der Raumordnung	Keine bekannt ○
Sonstige Restriktionen	Nicht bekannt ○

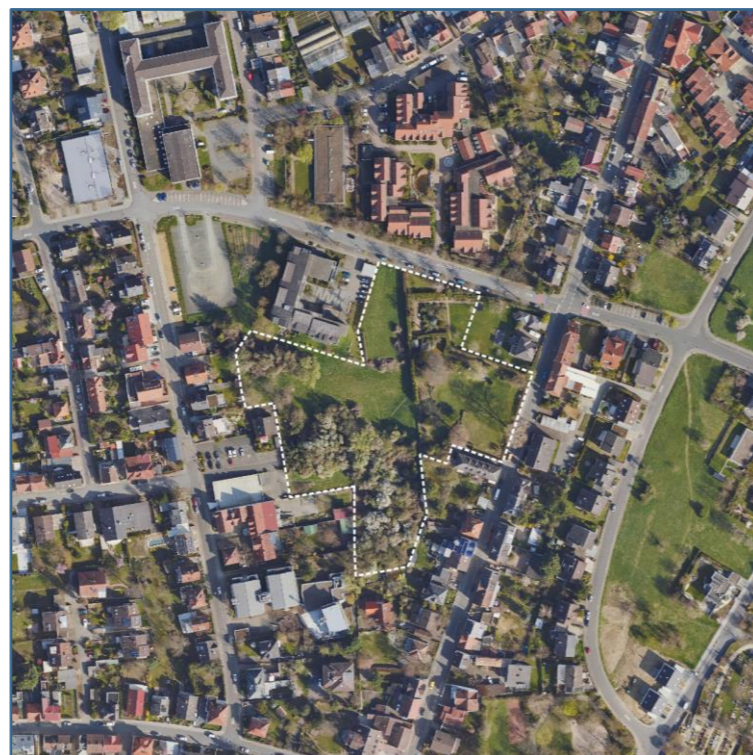
Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Einzelne Eigentümerpartei ●
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt ○



I16 Südlich San-Pietro-Straße, Nieder-Ingelheim

Lage



Charakteristika

Stadtteil	Nieder-Ingelheim
Lage	Südlich San-Pietro-Straße
Fläche	16.050 m ²
Flächenstatus	Innenentwicklungspotenzial
Aktuelle Nutzung	Ungenutzt/Freifläche
Nutzung laut FNP	Wohnbaufläche
Bebauungsplan	Nicht vorhanden

Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	12.000 m ²
Anzahl WE*	Ca. 65
Restriktionsgrad	Gering ●
dazu zentraler Faktor	Geringe Restriktionen das Gebiet betreffend
Priorität	Hoch ●
dazu zentraler Faktor	Lage, Infrastruktur

Legende Bewertung

- Positiver Bewertungsfaktor
- Mittlerer Bewertungsfaktor
- Eher negativer Bewertungsfaktor

- Mittlerer Bewertungsfaktor
- Unbekannt/nicht bestimmt

* Dichtewert des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe für die Stadt Ingelheim am Rhein von 40 Wohneinheiten je Hektar bezogen auf die Bruttowohnbaufläche.

Lage und Erschließung

Lage & Entwicklungsform	Nachverdichtungspotenzial Innenentwicklungspotenzial ●
Äußere Erschließung	Über San-Pietro-Straße gegeben ●
Innere Erschließung	Nicht vorhanden ●

Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kita Schatzkiste (ca. 250 m), Katholischer Kindergarten St. Michael (ca. 600 m) ●
Grundschule	Bilinguale-Montessori-Schule (ca. 900 m), Pestalozzischule (ca. 950 m) ●
Versorgungseinrichtung	Supermarkt (ca. 650 m) ●
ÖPNV-Anbindung	Buslinien 611, 612, 613, Haltestelle Kreuzbergstraße (ca. 150 m) ●

Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Keine bekannt ○
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Landschaftsschutzgebiet ●
Berührte Ziele der Raumordnung	Keine bekannt ○
Sonstige Restriktionen	Nicht bekannt ○

Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Einzelne Eigentümerpartei ●
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt ○



117 Zwischen Schützenpfad und Die Bein, Ober-Ingelheim

Lage



Charakteristika

Stadtteil	Ober-Ingelheim
Lage	Südlich Die Bein und nördlich Schützenpfad
Fläche	2.760 m ²
Flächenstatus	Innenentwicklungspotenzial
Aktuelle Nutzung	Ungenutzt/Freifläche
Nutzung laut FNP	Wohnbaufläche
Bebauungsplan	Nicht vorhanden

Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	2.760 m ²
Anzahl WE*	Ca. 12
Restriktionsgrad	Gering ●
dazu zentraler Faktor	Geringe Restriktionen das Gebiet betreffend
Priorität	Hoch ●
dazu zentraler Faktor	Lage, Infrastruktur

Legende Bewertung

- Positiver Bewertungsfaktor
- Mittlerer Bewertungsfaktor
- Eher negativer Bewertungsfaktor
- Unbekannt/nicht bestimmt

* Dichtewert des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe für die Stadt Ingelheim am Rhein von 40 Wohneinheiten je Hektar bezogen auf die Bruttowohnbaufläche.

Lage und Erschließung

Lage & Entwicklungsform	Baulücke Innenentwicklungspotenzial	●
Äußere Erschließung	Über Die Bein und Schützenpfad gegeben	●
Innere Erschließung	Ggf. nicht erforderlich	

Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kita Schatzkiste (ca. 1.100 m), Kindergarten katekita (ca. 750 m)	●
Grundschule	Präsident-Mohr-Grundschule (ca. 250 m)	●
Versorgungseinrichtung	Supermarkt (ca. 1.100 m)	●
ÖPNV-Anbindung	Buslinien 612, Haltestelle Selzstraße (ca. 300 m)	●

Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Keine bekannt	
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Landschaftsschutzgebiet	●
Berührte Ziele der Raumordnung	Keine bekannt	
Sonstige Restriktionen	Nicht bekannt	

Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Diverse Eigentümerparteien (<10)	●
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt	



I18 Südlich Am Ochsenborn, Ober-Ingelheim

Lage



Charakteristika

Stadtteil	Ingelheim-West
Lage	Zwischen Am Ochsenborn und Edelgasse
Fläche	9.250 m ²
Flächenstatus	Innenentwicklungspotenzial
Aktuelle Nutzung	Ungenutzt/Freifläche
Nutzung laut FNP	Wohnbaufläche
Bebauungsplan	Vorhanden (Am Ochsenborn)

Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	6.940 m ²
Anzahl WE*	Ca. 40
Restriktionsgrad	Gering ●
dazu zentraler Faktor	Geringe Restriktionen das Gebiet betreffend
Priorität	Hoch ●
dazu zentraler Faktor	Lage, Infrastruktur, vorhandenes Baurecht

Legende Bewertung

- Positiver Bewertungsfaktor
- Mittlerer Bewertungsfaktor
- Eher negativer Bewertungsfaktor
- Unbekannt/nicht bestimmt

* Dichtewert des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe für die Stadt Ingelheim am Rhein von 40 Wohneinheiten je Hektar bezogen auf die Bruttowohnbaufläche.

Lage und Erschließung

Lage & Entwicklungsform	Arrondierung Innenentwicklungspotenzial	●
Äußere Erschließung	Über Am Ochsenborn gegeben	●
Innere Erschließung	Nicht vorhanden	●

Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kita Schatzkiste (ca. 1.500 m), Kindergarten katekita (ca. 1.200 m)	●
Grundschule	Präsident-Mohr-Grundschule (ca. 550 m)	●
Versorgungseinrichtung	Supermarkt (ca. 1.500 m)	●
ÖPNV-Anbindung	Buslinien 612, Haltestelle Selzstraße (ca. 400 m)	●

Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Lärmemissionen durch L 428 (westlich gelegen)	●
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Überschwemmungsgebiet (westlich angrenzend), Landschaftsschutzgebiet	●
Berührte Ziele der Raumordnung	Regionaler Biotopverbund und Regionaler Grünzug (westlich angrenzend)	●
Sonstige Restriktionen	Nicht bekannt	○

Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Diverse Eigentümerparteien (<10); städtischer Flächenanteil 16 %	●
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt	○



119 Östlich Westerhausstraße, Ober-Ingelheim

Lage



Charakteristika

Stadtteil	Ober-Ingelheim
Lage	Zwischen Westerhausstraße und L428
Fläche	2.900 m ²
Flächenstatus	Innenentwicklungspotenzial
Aktuelle Nutzung	Garten/Freifläche
Nutzung laut FNP	Wohnbaufläche
Bebauungsplan	Nicht vorhanden

Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	2.350 m ²
Anzahl WE*	Ca. 12
Restriktionsgrad	Gering ●
dazu zentraler Faktor	Geringe Restriktionen das Gebiet betreffend
Priorität	Mittel ●
dazu zentraler Faktor	Erschließungsfähigkeit, Eigentümerstruktur

Legende Bewertung

- Positiver Bewertungsfaktor
- Eher negativer Bewertungsfaktor

- Mittlerer Bewertungsfaktor
- Unbekannt/nicht bestimmt

* Dichtewert des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe für die Stadt Ingelheim am Rhein von 40 Wohneinheiten je Hektar bezogen auf die Bruttowohnbaufläche.

Lage und Erschließung

Lage & Entwicklungsform	Baulücke/Nachverdichtung Innenentwicklungspotenzial	●
Äußere Erschließung	Über Westerhausstraße gegeben	●
Innere Erschließung	Nicht vorhanden	●

Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Gemeinschaftshaus i-Punkt (ca. 450 m) Kindergarten Burgkirche (ca. 1.000 m)	●
Grundschule	Präsident-Mohr-Grundschule (ca. 850 m)	●
Versorgungseinrichtung	Supermarkt (ca. 1.800 m), Discounter (ca. 2.600 m)	●
ÖPNV-Anbindung	Buslinie 612, Haltestelle Selztalstraße in 400 m Entfernung	●

Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Lärmemissionen durch L 428	●
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Landschaftsschutzgebiet	●
Berührte Ziele der Raumordnung	Regionaler Biotopverbund und Regionaler Grünzug (östlich gelegen)	●
Sonstige Restriktionen	Nicht bekannt	○

Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Diverse Eigentümerparteien (< 10); städtischer Flächenanteil 76 %	●
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt	○



I20 Hinter der Ohrenbrücke, Ober-Ingelheim

Lage



Charakteristika

Stadtteil	Ober-Ingelheim
Lage	Nördlich Hinter der Ohrenbrücke
Fläche	4.790 m ²
Flächenstatus	Innenentwicklungspotenzial
Aktuelle Nutzung	Wohnen
Nutzung laut FNP	Wohnbaufläche
Bebauungsplan	Nicht vorhanden

Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	4.790 m ²
Anzahl WE*	Ca. 20
Restriktionsgrad	Gering ●
dazu zentraler Faktor	Geringe Restriktionen das Gebiet betreffend
Priorität	Hoch ●
dazu zentraler Faktor	Ersatz in höherer Dichte von Bestandswohnungen

Legende Bewertung

- Positiver Bewertungsfaktor
- Mittlerer Bewertungsfaktor
- Eher negativer Bewertungsfaktor

- Positiver Bewertungsfaktor
- Mittlerer Bewertungsfaktor
- Eher negativer Bewertungsfaktor
- Unbekannt/nicht bestimmt

* Dichtewert des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe für die Stadt Ingelheim am Rhein von 40 Wohneinheiten je Hektar bezogen auf die Bruttowohnbaufläche.

Lage und Erschließung

Lage & Entwicklungsform	Ersatzneubau/Nachverdichtung Innenentwicklungspotenzial ●
Äußere Erschließung	Über Hinter der Ohrenbrücke gegeben ●
Innere Erschließung	Nicht erforderlich ○

Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Gemeinschaftshaus i-Punkt (ca. 100 m) ●
Grundschule	Präsident-Mohr-Grundschule (ca. 1.000 m) ●
Versorgungseinrichtung	Supermarkt und Discounter (ca. 2.000 m) ●
ÖPNV-Anbindung	Buslinie 612, Haltestelle Ohrenbrücke in 50 m Entfernung ●

Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Lärmemissionen durch L 428 ●
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Landschaftsschutzgebiet ●
Berührte Ziele der Raumordnung	Regionaler Biotopverbund und Regionaler Grünzug (östlich angrenzend) ●
Sonstige Restriktionen	Nicht bekannt ○

Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Wohnungsbaugesellschaft Ingelheim ●
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt ○



I21 Zur Eulenmühle, Großwinternheim

Lage



Charakteristika

Stadtteil	Großwinternheim
Lage	Zur Eulenmühle
Fläche	2.020 m ²
Flächenstatus	Innenentwicklungspotenzial
Aktuelle Nutzung	Ungenutzt/Freifläche
Nutzung laut FNP	Gemischte Baufläche
Bebauungsplan	Vorhanden (Am Ingelheimer Weg)

Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	2.020 m ²
Anzahl WE*	Ca. 8
Restriktionsgrad	Gering ●
dazu zentraler Faktor	Geringe Restriktionen das Gebiet betreffend
Priorität	Hoch ●
dazu zentraler Faktor	-

Legende Bewertung

- Positiver Bewertungsfaktor
- Mittlerer Bewertungsfaktor
- Eher negativer Bewertungsfaktor
- Unbekannt/nicht bestimmt

* Dichtewert des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe für die Stadt Ingelheim am Rhein von 40 Wohneinheiten je Hektar bezogen auf die Bruttowohnbaufläche.

Lage und Erschließung

Lage & Entwicklungsform	Baulücke Innenentwicklungspotenzial ●
Äußere Erschließung	Über Neisserstraße gegeben ●
Innere Erschließung	Nicht vorhanden ●

Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Gemeinschaftshaus i-Punkt (ca. 2.500 m), Kindergarten Burgkirche (ca. 2.500 m), Kindergemeinschaftshaus Ober-Ingelheim (2.500 m) ●
Grundschule	Präsident-Mohr-Grundschule (ca. 2.800 m) ●
Versorgungseinrichtung	Supermarkt (ca. 3.400 m), Discounter (ca. 5.300 m) ●
ÖPNV-Anbindung	Buslinien 643, 640, 75, Haltestelle Zur Eulenmühle westlich angrenzend ●

Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Lärmemissionen durch L 419 Anbauverbot (20 m) sowie durch angrenzendes Gewerbe ●
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	NSG und VSG (Südwestlich L 419) ●
Berührte Ziele der Raumordnung	Vorranggebiet Grundwasserschutz (Westlich der L 419) ●
Sonstige Restriktionen	Nicht bekannt ○

Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Diverse Eigentümerparteien (<10) ●
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt ○



I22 Zwischen Kirchenweg und Kiedricher Straße, Heidenfahrt

Lage



Charakteristika

Stadtteil	Heidenfahrt
Lage	Östlich Kirchenweg
Fläche	6.600 m ²
Flächenstatus	Innenentwicklungspotenzial
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
Nutzung laut FNP	Wohnbaufläche
Bebauungsplan	Vorhanden (An der Trift)

Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	5.300 m ²
Anzahl WE*	Ca. 25
Restriktionsgrad	Gering ●
dazu zentraler Faktor	Geringe Restriktionen das Gebiet betreffend
Priorität	Hoch ●
dazu zentraler Faktor	-

Legende Bewertung

- Positiver Bewertungsfaktor
- Mittlerer Bewertungsfaktor
- Eher negativer Bewertungsfaktor
- Unbekannt/nicht bestimmt

* Dichtewert des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe für die Stadt Ingelheim am Rhein von 40 Wohneinheiten je Hektar bezogen auf die Bruttowohnbaufläche.

Lage und Erschließung

Lage & Entwicklungsform	Baulücke Innenentwicklungspotenzial ●
Äußere Erschließung	Über Kirchenweg gegeben ●
Innere Erschließung	Nicht vorhanden ●

Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kindertagesstätte Zwergenhaus, (ca. 1.700 m), Kindertagesstätte Kastanienwichtel (ca. 1.800 m), Zoar-Kindertagesstätte (ca. 1.800 m) ●
Grundschule	Grundschule an der Sandmühle (ca. 2.400 m) ●
Versorgungseinrichtung	Supermarkt und Discounter (ca. 3.500 m) ●
ÖPNV-Anbindung	Buslinien 79, 614, Haltestelle Kirchenweg in 100 m Entfernung ●

Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Keine bekannt
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Überschwemmungsgefährdetes Gebiet, Landschaftsschutzgebiet ●
Berührte Ziele der Raumordnung	Vorranggebiet Grundwasserschutz (Westlich der L 419) ●
Sonstige Restriktionen	Nicht bekannt

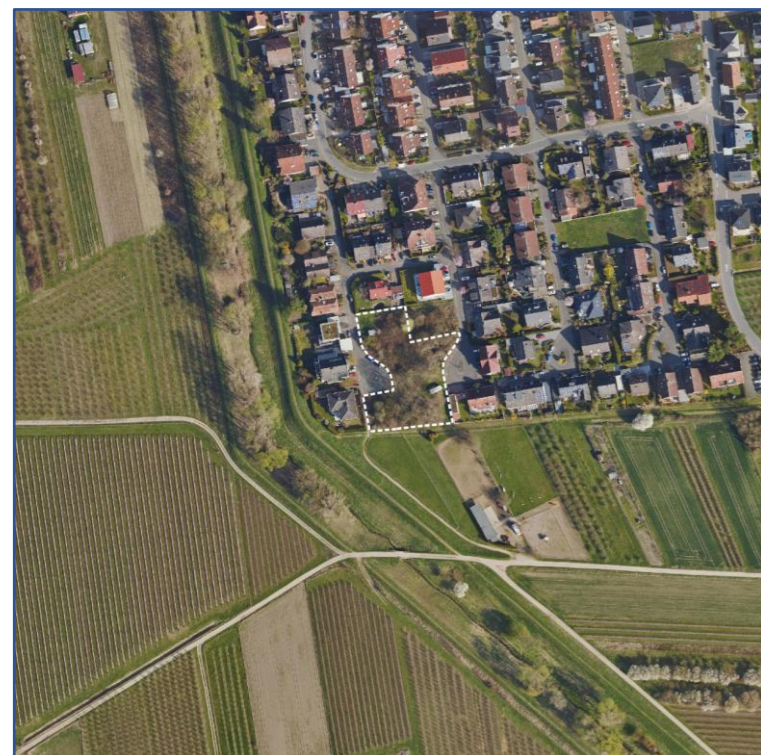
Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Einzelne Eigentümerpartei ●
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt



I23 Zwischen Am Damm und Im Reil, Heidenfahrt

Lage



Charakteristika

Stadtteil	Heidenfahrt
Lage	Zwischen Am Damm und Im Reil
Fläche	2.850 m ²
Flächenstatus	Innenentwicklungspotenzial
Aktuelle Nutzung	Freifläche/Grünfläche
Nutzung laut FNP	Wohnbaufläche
Bebauungsplan	Vorhanden (Heidenfahrt)

Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	2.850 m ²
Anzahl WE*	Ca. 10
Restriktionsgrad	Gering ●
dazu zentraler Faktor	Geringe Restriktionen das Gebiet betreffend
Priorität	Hoch ●
dazu zentraler Faktor	-

Legende Bewertung

- Positiver Bewertungsfaktor
- Mittlerer Bewertungsfaktor
- Eher negativer Bewertungsfaktor

- Mittlerer Bewertungsfaktor
- Unbekannt/nicht bestimmt

* Dichtewert des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe für die Stadt Ingelheim am Rhein von 40 Wohneinheiten je Hektar bezogen auf die Bruttowohnbaufläche.

Lage und Erschließung

Lage & Entwicklungsform	Baulücke Innenentwicklungspotenzial ●
Äußere Erschließung	Über Am Damm und Im Reil gegeben ●
Innere Erschließung	Nicht erforderlich

Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kindertagesstätte Zwergenhaus, (ca. 1.900 m), Kindertagesstätte Kastanienwichtel (ca. 2.000 m), Zoar-Kindertagesstätte (ca. 2.000 m) ●
Grundschule	Grundschule an der Sandmühle (ca. 2.600 m) ●
Versorgungseinrichtung	Supermarkt und Discounter (ca. 3.700 m) ●
ÖPNV-Anbindung	Buslinien 79, 614, Haltestelle Kirchenweg in 400 m Entfernung ●

Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Keine bekannt
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Überschwemmungsgefährdetes Gebiet, Landschaftsschutzgebiet, Biotop (westlich gelegen) ●
Berührte Ziele der Raumordnung	Keine bekannt
Sonstige Restriktionen	-

Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Einzelne Eigentümerpartei ●
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt



I24 An der alten Gärtnerei, Heidesheim

Lage



Charakteristika

Stadtteil	Heidesheim
Lage	An der alten Gärtnerei
Fläche	5.190 m ²
Flächenstatus	Innenentwicklungspotenzial
Aktuelle Nutzung	Gewerbe, Gärtnereibetrieb
Nutzung laut FNP	Fläche für die Landwirtschaft
Bebauungsplan	Nicht vorhanden, Aufstellungsbeschluss gefasst

Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	4.700 m ²
Anzahl WE*	Ca. 20
Restriktionsgrad	Gering ●
dazu zentraler Faktor	Geringe Restriktionen das Gebiet betreffend
Priorität	Hoch ●
dazu zentraler Faktor	-

Legende Bewertung

- Positiver Bewertungsfaktor
- Mittlerer Bewertungsfaktor
- Eher negativer Bewertungsfaktor
- Unbekannt/nicht bestimmt

* Dichtewert des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe für die Stadt Ingelheim am Rhein von 40 Wohneinheiten je Hektar bezogen auf die Bruttowohnbaufläche.

Lage und Erschließung

Lage & Entwicklungsform	Konversion Innenentwicklungspotenzial	●
Äußere Erschließung	Über An der alten Gärtnerei gegeben	●
Innere Erschließung	Ggf. nicht erforderlich	

Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kindertagesstätte Zwergenhaus (ca. 200 m) Kindertagesstätte Kastanienwichtel (ca. 500 m)	●
Grundschule	Grundschule an der Sandmühle (ca. 1.400 m)	●
Versorgungseinrichtung	Supermarkt und Discounter (ca. 2.400 m)	●
ÖPNV-Anbindung	Heidesheim Bahnhof in 300 m Entfernung, Buslinien 79, 614 Haltestelle Heidesheim Bahnhof in 350 m Entfernung	●

Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Lärmemissionen durch A60 (ca. 200 m entfernt)	●
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Landschaftsschutzgebiet	●
Berührte Ziele der Raumordnung	Keine bekannt	
Sonstige Restriktionen	Nicht bekannt	

Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Wohnungsbaugesellschaft Ingelheim	●
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt	



I25 Zwischen Zweigstraße und Friedensstraße, Heidesheim

Lage



Charakteristika

Stadtteil	Heidesheim
Lage	Westlich Burggarten
Fläche	2.540 m ²
Flächenstatus	Innenentwicklungspotenzial
Aktuelle Nutzung	Freifläche/Garten
Nutzung laut FNP	Gemischte Baufläche
Bebauungsplan	Vorhanden (Hinter der Burgstraße 13-15)

Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	2.030 m ²
Anzahl WE*	Ca. 10
Restriktionsgrad	Gering ●
dazu zentraler Faktor	Geringe Restriktionen das Gebiet betreffend
Priorität	Hoch ●
dazu zentraler Faktor	Bebauung absehbar

Legende Bewertung

- Positiver Bewertungsfaktor
- Mittlerer Bewertungsfaktor
- Eher negativer Bewertungsfaktor
- Unbekannt/nicht bestimmt

* Dichtewert des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe für die Stadt Ingelheim am Rhein von 40 Wohneinheiten je Hektar bezogen auf die Bruttowohnbaufläche.

Lage und Erschließung

Lage & Entwicklungsform	Nachverdichtung Innenentwicklungspotenzial ●
Äußere Erschließung	Nicht vorhanden ●
Innere Erschließung	Nicht vorhanden ●

Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kindertagesstätte Kastanienwichtel (ca. 200 m) Katholischer Kindergarten Heidesheim (ca. 300 m) ●
Grundschule	Grundschule an der Sandmühle (ca. 850 m) ●
Versorgungseinrichtung	Supermarkt und Discounter (ca. 1.600 m) ●
ÖPNV-Anbindung	Heidesheim Bahnhof in 250 m Entfernung, Buslinien 79, 614 Haltestelle Heidesheim Bahnhof in 200 m Entfernung ●

Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Keine bekannt ○
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Landschaftsschutzgebiet ●
Berührte Ziele der Raumordnung	Keine bekannt ○
Sonstige Restriktionen	Nicht bekannt ○

Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Diverse Eigentümerparteien (<10) ●
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt ○



I26 Alter Bauhof, Heidesheim

Lage



Charakteristika

Stadtteil	Ingelheim-West
Lage	Östlich Josef-Kehrein-Straße, südlich Mainzer Straße
Fläche	2.470 m ²
Flächenstatus	Innenentwicklungspotenzial
Aktuelle Nutzung	Ungenutzt, Konversion
Nutzung laut FNP	Gemischte Baufläche
Bebauungsplan	Nicht vorhanden

Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	1.980 m ²
Anzahl WE*	Ca. 10
Restriktionsgrad	Gering ●
dazu zentraler Faktor	Geringe Restriktionen das Gebiet betreffend
Priorität	Hoch ●
dazu zentraler Faktor	Eigentümerstruktur

Legende Bewertung

● Positiver Bewertungsfaktor

● Eher negativer Bewertungsfaktor

● Mittlerer Bewertungsfaktor

○ Unbekannt/nicht bestimmt

* Dichtewert des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe für die Stadt Ingelheim am Rhein von 40 Wohneinheiten je Hektar bezogen auf die Bruttowohnbaufläche.

Lage und Erschließung

Lage & Entwicklungsform	Konversion, Nachverdichtung Innenentwicklungspotenzial ●
Äußere Erschließung	Über Ernst-Ludwig-Straße und Josef-Kehrein-Straße gegeben ●
Innere Erschließung	Nicht vorhanden ●

Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kindertagesstätte Kastanienwichtel (ca. 300 m) Katholischer Kindergarten Heidesheim (ca. 200 m) ●
Grundschule	Grundschule an der Sandmühle (ca. 550 m) ●
Versorgungseinrichtung	Supermarkt und Discounter (ca. 1.600 m) ●
ÖPNV-Anbindung	Heidesheim Bahnhof in 600 m Entfernung, Buslinien 79, 614 Haltestelle Heidesheim Freier Platz in 150 m Entfernung ●

Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Keine bekannt ○
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Landschaftsschutzgebiet ●
Berührte Ziele der Raumordnung	Keine bekannt ○
Sonstige Restriktionen	Nicht bekannt ○

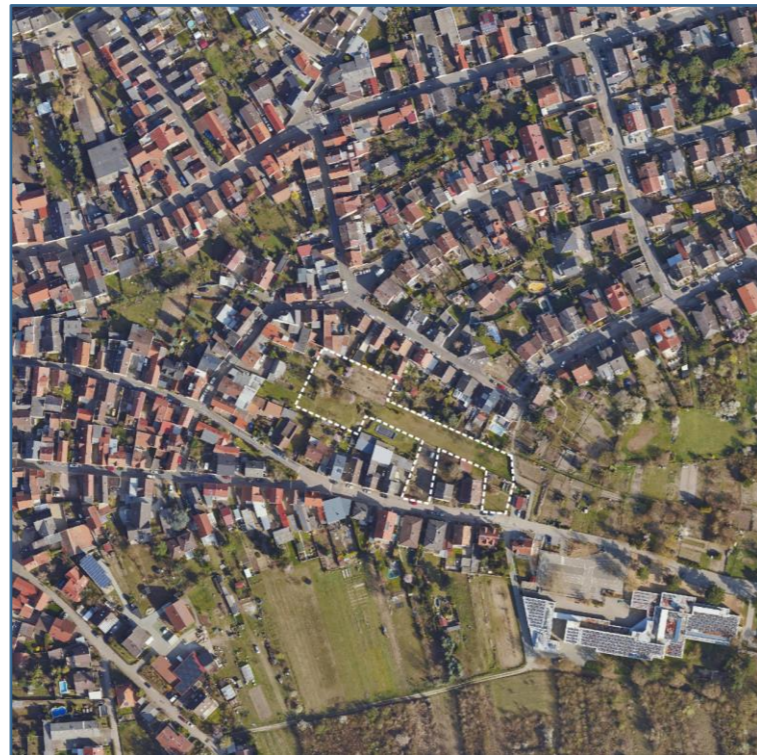
Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Wohnungsbaugesellschaft Ingelheim ●
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt ○



I27 Zwischen Kreuzstraße und Herbachstraße, Heidesheim

Lage



Charakteristika

Stadtteil	Heidesheim
Lage	Südlich Herbachstraße, nördlich Kreuzstraße
Fläche	3.710 m ²
Flächenstatus	Innenentwicklungspotenzial
Aktuelle Nutzung	Freifläche
Nutzung laut FNP	Wohnbaufläche
Bebauungsplan	Nicht vorhanden

Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	2.970 m ²
Anzahl WE*	Ca. 15
Restriktionsgrad	Gering ●
dazu zentraler Faktor	Geringe Restriktionen das Gebiet betreffend
Priorität	Mittel ●
dazu zentraler Faktor	Erschließung, Eigentümerstruktur

Legende Bewertung

- Positiver Bewertungsfaktor
- Mittlerer Bewertungsfaktor
- Eher negativer Bewertungsfaktor
- Unbekannt/nicht bestimmt

* Dichtewert des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe für die Stadt Ingelheim am Rhein von 40 Wohneinheiten je Hektar bezogen auf die Bruttowohnbaufläche.

Lage und Erschließung

Lage & Entwicklungsform	Nachverdichtung „zweite“ Reihe Innenentwicklungspotenzial	●
Äußere Erschließung	Nicht vorhanden	●
Innere Erschließung	Nicht vorhanden	●

Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kindertagesstätte Kastanienwichtel (ca. 500 m) Katholischer Kindergarten Heidesheim (ca. 600 m)	●
Grundschule	Grundschule an der Sandmühle (ca. 250 m)	●
Versorgungseinrichtung	Supermarkt und Discounter (ca. 1.400 m)	●
ÖPNV-Anbindung	Heidesheim Bahnhof in 900 m Entfernung, Buslinien 79, 614 Haltestelle Heidesheim Freier Platz in 500 m Entfernung	●

Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Keine bekannt	
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Landschaftsgebiet, Naturschutzgebiet und Vogelschutzgebiet (östlich angrenzend)	●
Berührte Ziele der Raumordnung	Regional Grünzug (östlich angrenzend)	●
Sonstige Restriktionen	Erschließung schwierig	●

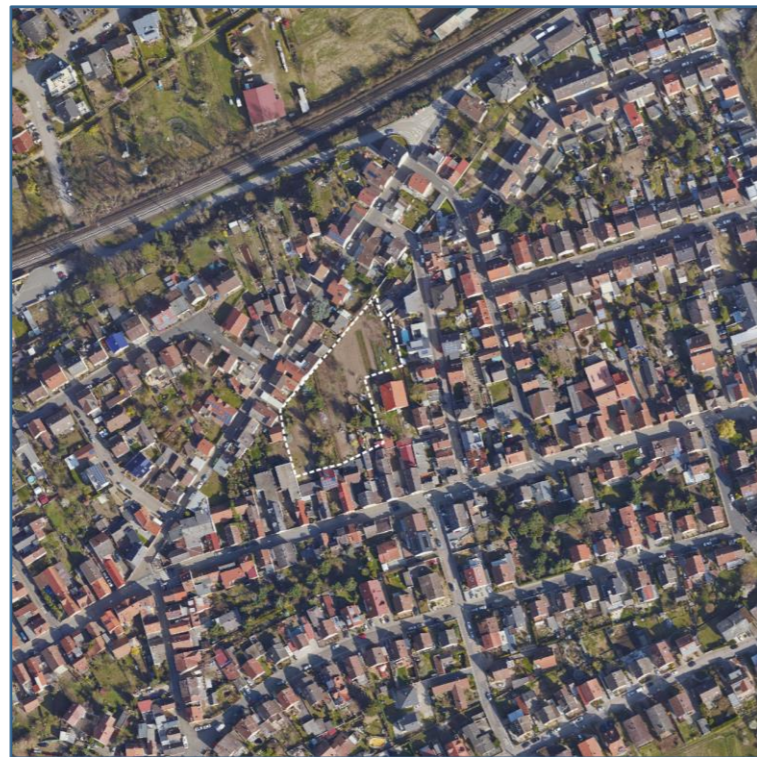
Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Diverse Eigentümerparteien (<10)	●
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt	



I28 Zwischen Bleichstraße und Neue Straße, Heidesheim

Lage



Charakteristika

Stadtteil	Heidesheim
Lage	Zwischen Bleichstraße und Neue Straße
Fläche	4.040 m ²
Flächenstatus	Innenentwicklungspotenzial
Aktuelle Nutzung	Garten
Nutzung laut FNP	Gemischte Baufläche
Bebauungsplan	Nicht vorhanden

Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	3.200 m ²
Anzahl WE*	Ca. 15
Restriktionsgrad	Gering ●
dazu zentraler Faktor	Geringe Restriktionen das Gebiet betreffend
Priorität	Mittel ●
dazu zentraler Faktor	Erschließung, Eigentümerstruktur

Legende Bewertung

- Positiver Bewertungsfaktor
- Mittlerer Bewertungsfaktor
- Eher negativer Bewertungsfaktor
- Unbekannt/nicht bestimmt

* Dichtewert des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe für die Stadt Ingelheim am Rhein von 40 Wohneinheiten je Hektar bezogen auf die Bruttowohnbaufläche.

Lage und Erschließung

Lage & Entwicklungsform	Nachverdichtung „zweite“ Reihe Innenentwicklungspotenzial ●
Äußere Erschließung	Nicht vorhanden ●
Innere Erschließung	Nicht vorhanden ●

Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kindertagesstätte Kastanienwichtel (ca. 550 m) Katholischer Kindergarten Heidesheim (ca. 700 m) ●
Grundschule	Grundschule an der Sandmühle (ca. 500 m) ●
Versorgungseinrichtung	Supermarkt und Discounter (ca. 1.200 m) ●
ÖPNV-Anbindung	Heidesheim Bahnhof in 1.000 m Entfernung, Buslinien 79, 614 Haltestelle Heidesheim Freier Platz in 500 m Entfernung ●

Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Keine bekannt ○
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Landschaftsgebiet ●
Berührte Ziele der Raumordnung	Keine bekannt ○
Sonstige Restriktionen	Erschließung schwierig ●

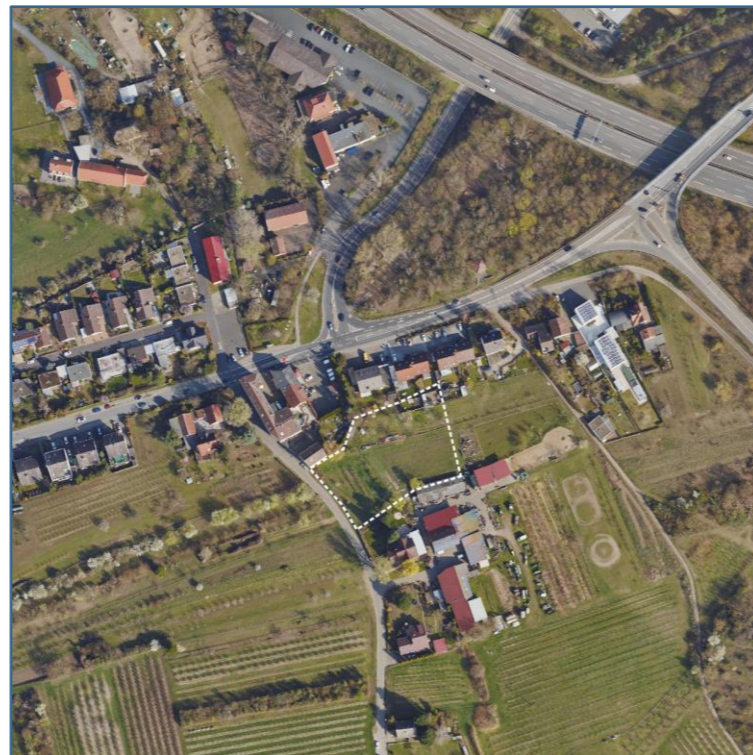
Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Diverse Eigentümerparteien (<10) ●
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt ○



I29 An der Sandmühle, Heidesheim

Lage



Charakteristika

Stadtteil	Heidesheim
Lage	Östlich Sandmühle
Fläche	4.070 m ²
Flächenstatus	Innenentwicklungspotenzial
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft, Garten
Nutzung laut FNP	Gemischte Baufläche
Bebauungsplan	Nicht vorhanden

Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	3.250 m ²
Anzahl WE*	Ca. 15
Restriktionsgrad	Mittel ●
dazu zentraler Faktor	Emissionen, Abwasserbeseitigung
Priorität	Mittel ●
dazu zentraler Faktor	Erschließungsfähigkeit, Eigentümerstruktur

Legende Bewertung

- Positiver Bewertungsfaktor
- Mittlerer Bewertungsfaktor
- Eher negativer Bewertungsfaktor
- Unbekannt/nicht bestimmt

* Dichtewert des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe für die Stadt Ingelheim am Rhein von 40 Wohneinheiten je Hektar bezogen auf die Bruttowohnbaufläche.

Lage und Erschließung

Lage & Entwicklungsform	Nahverdichtung in „zweiter“ Reihe Innenentwicklungspotenzial	●
Äußere Erschließung	Nicht vorhanden, ggf. in Verbindung mit I13	●
Innere Erschließung	Nicht vorhanden	●

Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kindertagesstätte Kastanienwichtel (ca. 1.300 m) Katholischer Kindergarten Heidesheim (ca. 1.300 m)	●
Grundschule	Grundschule an der Sandmühle (ca. 1.100 m)	●
Versorgungseinrichtung	Supermarkt und Discounter (ca. 550 m)	●
ÖPNV-Anbindung	Buslinien 79, 80 Haltestelle Sandmühle in ca. 200 m Entfernung	●

Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Lärmemissionen A60 (ca. 180 m) entfernt und L422	●
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Landschaftsschutzgebiet; Naturschutzgebiet und Vogelschutzgebiet (westlich)	●
Berührte Ziele der Raumordnung	Regionaler Grünzug	●
Sonstige Restriktionen	Topografie, erschwerte Abwasserbeseitigung	●

Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Diverse Eigentümerparteien (<10)	●
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt	○



130 Zwischen Bornstraße und Im Kirschgarten, Wackernheim

Lage



Charakteristika

Stadtteil	Wackernheim
Lage	Bornstraße
Fläche	6.100 m ²
Flächenstatus	Innenentwicklungspotenzial
Aktuelle Nutzung	Freifläche, Garten
Nutzung laut FNP	Gemischte Baufläche
Bebauungsplan	Satzung nach § 34 BauGB

Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	4.600 m ²
Anzahl WE*	Ca. 25
Restriktionsgrad	Gering ●
dazu zentraler Faktor	Geringe Restriktionen das Gebiet betreffend
Priorität	Mittel ●
dazu zentraler Faktor	Eigentümerstruktur

Legende Bewertung

- Positiver Bewertungsfaktor
- Eher negativer Bewertungsfaktor

- Mittlerer Bewertungsfaktor
- Unbekannt/nicht bestimmt

* Dichtewert des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe für die Stadt Ingelheim am Rhein von 40 Wohneinheiten je Hektar bezogen auf die Bruttowohnbaufläche.

Lage und Erschließung

Lage & Entwicklungsform	Nachverdichtung „zweite“ Reihe Innenentwicklungspotenzial	●
Äußere Erschließung	Über Bornstraße	○
Innere Erschließung	Nicht vorhanden	●

Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kindertagesstätte Unterm Regenbogen (ca. 550 m)	●
Grundschule	Rabenkopf-Grundschule (ca. 550 m)	●
Versorgungseinrichtung	Discounter (ca. 800 m)	●
ÖPNV-Anbindung	Buslinien 80, 614, Haltestelle Rathausplatz in 200 m Entfernung	●

Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Keine bekannt	○
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Landschaftsschutzgebiet	●
Berührte Ziele der Raumordnung	Keine bekannt	○
Sonstige Restriktionen	Nicht bekannt	○

Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Diverse Eigentümerparteien (< 10); städtischer Flächenanteil 4 %	●
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt	○



131 Nördlich Schillerstraße, Wackernheim

Lage



Charakteristika

Stadtteil	Wackernheim
Lage	Zwischen Schillerstraße und Kleine Hohl
Fläche	3.070 m ²
Flächenstatus	Innenentwicklungspotenzial
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
Nutzung laut FNP	Gemischte Baufläche
Bebauungsplan	Erhaltungs-/Gestaltungssatzung

Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	2.460 m ²
Anzahl WE*	Ca. 10
Restriktionsgrad	Mittel ●
dazu zentraler Faktor	Erschließung
Priorität	Mittel ●
dazu zentraler Faktor	Erschließung

Legende Bewertung

- Positiver Bewertungsfaktor
- Eher negativer Bewertungsfaktor

- Mittlerer Bewertungsfaktor
- Unbekannt/nicht bestimmt

* Dichtewert des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe für die Stadt Ingelheim am Rhein von 40 Wohneinheiten je Hektar bezogen auf die Bruttowohnbaufläche.

Lage und Erschließung

Lage & Entwicklungsform	Nachverdichtung „zweite“ Reihe Innenentwicklungspotenzial	●
Äußere Erschließung	Nicht vorhanden	●
Innere Erschließung	Nicht vorhanden	●

Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kindertagesstätte Unterm Regenbogen (ca. 550 m)	●
Grundschule	Rabenkopf-Grundschule (ca. 550 m)	●
Versorgungseinrichtung	Discounter (ca. 800 m)	●
ÖPNV-Anbindung	Buslinien 80, 614, Haltestelle Rathausplatz in 200 m Entfernung	●

Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Keine bekannt	○
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Landschaftsschutzgebiet	●
Berührte Ziele der Raumordnung	Vorranggebiet Grundwasserschutz (Westlich der L 419)	●
Sonstige Restriktionen	Erschließung schwierig	●

Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Diverse Eigentümerparteien (<10)	●
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt	○



Übersicht Außenreserven



A1 Frei-Weinheim Ost, Frei-Weinheim

Lage



Charakteristika

Stadtteil	Frei-Weinheim
Lage	Östlich Friedhof und An den Wiesen
Fläche	166.800 m ²
Flächenstatus	Außenreserve
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft, Grünfläche
Nutzung laut FNP	Gewerbefläche
Bebauungsplan	Nicht vorhanden

Perspektive

Nutzung	Wohnen (nördlicher Teil)	
Nettowohnbaufläche	50.000 m ²	
Anzahl WE*	Ca. 250 (im Nordteil)	
Restriktionsgrad	Mittel	●
dazu zentraler Faktor	Artenschutz	
Priorität	Hoch	●
dazu zentraler Faktor	-	

Legende Bewertung

- Positiver Bewertungsfaktor
- Eher negativer Bewertungsfaktor

- Mittlerer Bewertungsfaktor
- Unbekannt/nicht bestimmt

* Dichtewert des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe für die Stadt Ingelheim am Rhein von 40 Wohneinheiten je Hektar bezogen auf die Bruttowohnbaufläche.

Lage und Erschließung

Lage & Entwicklungsform	Siedlungserweiterung Außenreserve	●
Äußere Erschließung	Nicht vorhanden	●
Innere Erschließung	Nicht vorhanden	●

Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kindergarten Beethovenstraße (ca. 950 m)	●
Grundschule	Brüder-Grimm-Schule (ca. 1.600 m)	●
Versorgungseinrichtung	Discounter (ca. 1.300 m), Supermarkt (ca. 1.700 m)	●
ÖPNV-Anbindung	Buslinie 612, Haltestelle Friedhof in 350 m Entfernung	●

Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Lärmemissionen durch angrenzendes Gewerbe	●
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Überschwemmungsgebiet (nördlich angrenzend), Überschwemmungsgefährdetes Gebiet, Landschaftsschutzgebiet, Vogelschutzgebiet (nördlich, östlich, südlich angrenzend), Biotop (nördlich angrenzend), Naturschutzgebiet südlich und östliche angrenzend)	●
Berührte Ziele der Raumordnung	Regionaler Grünzug (nördlich, östlich und südlich angrenzend), Regionaler Biotopverbund (nördlich angrenzend)	●
Sonstige Restriktionen	Pauschal geschütztes Biotop (Magerwiesen) im Osten, ggf. Streuobstbestände (§30 BNatSchG), Schützenswerte offene Böden, kartierte Archivböden	●

Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Diverse Eigentümerparteien (> 10); städtischer Flächenanteil 17 %	●
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt	○



A2 Sporkenheim Süd, Sporkenheim

Lage



Charakteristika

Stadtteil	Sporkenheim
Lage	Westlich Frankenstraße, östlich Am Landgraben
Fläche	13.790 m ²
Flächenstatus	Außenreserve
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft, Garten
Nutzung laut FNP	Gemischte Baufläche
Bebauungsplan	Nicht vorhanden

Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	11.000 m ²
Anzahl WE*	Ca. 55
Restriktionsgrad	Hoch ●
dazu zentraler Faktor	Artenschutz
Priorität	Mittel ●
dazu zentraler Faktor	Erschließungsaufwand, Umweltschutz

Legende Bewertung

- Positiver Bewertungsfaktor
- Eher negativer Bewertungsfaktor

- Mittlerer Bewertungsfaktor
- Unbekannt/nicht bestimmt

* Dichtewert des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe für die Stadt Ingelheim am Rhein von 40 Wohneinheiten je Hektar bezogen auf die Bruttowohnbaufläche.

Lage und Erschließung

Lage & Entwicklungsform	Siedlungserweiterung Außenreserve ●
Äußere Erschließung	Nicht vorhanden ●
Innere Erschließung	Nicht vorhanden ●

Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kindergemeinschaftshaus Nord (ca. 1.500 m) Katholische Kita St. Paulus (ca. 1.800 m) ●
Grundschule	Theodor-Heuss-Schule (ca. 1.400 m) Brüder-Grimm-Schule (ca. 1.700 m) ●
Versorgungseinrichtung	Supermarkt (ca. 2.300 m), Discounter (ca. 1.300 m) ●
ÖPNV-Anbindung	Buslinie 613, Haltestelle Kapellenstraße in ca. 250 m Entfernung ●

Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Ggf. Lärmemissionen K20 ●
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Landschaftsschutzgebiet; Naturschutzgebiet und Vogelschutzgebiet (angrenzend und den südlichen Teil betreffend), Artenschutz ●
Berührte Ziele der Raumordnung	Regionaler Grünzug (angrenzend und den südlichen Teil betreffend) ●
Sonstige Restriktionen	- ○

Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Diverse Eigentümerparteien (> 10); städtischer Flächenanteil 16 % ●
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt ○



A3 Westerhausstraße, Ober-Ingelheim

Lage



Charakteristika

Stadtteil	Ober-Ingelheim
Lage	Westerhaus, westlich Im Rheinweg
Fläche	4.980 m ²
Flächenstatus	Außenreserve
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft, Garten
Nutzung laut FNP	Wohnbaufläche
Bebauungsplan	Nicht vorhanden

Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	3.900 m ²
Anzahl WE*	Ca. 20
Restriktionsgrad	Mittel ●
dazu zentraler Faktor	-
Priorität	Gering ●
dazu zentraler Faktor	Zuschnitt, Erschließungsfähigkeit

Legende Bewertung

- Positiver Bewertungsfaktor
- Mittlerer Bewertungsfaktor
- Eher negativer Bewertungsfaktor

- Mittlerer Bewertungsfaktor
- Unbekannt/nicht bestimmt

* Dichtewert des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe für die Stadt Ingelheim am Rhein von 40 Wohneinheiten je Hektar bezogen auf die Bruttowohnbaufläche.

Lage und Erschließung

Lage & Entwicklungsform	Arrondierung Außenreserve ●
Äußere Erschließung	Ggf. über Westerhausstraße ●
Innere Erschließung	Nicht vorhanden ●

Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Gemeinschaftshaus i-Punkt (ca. 350 m) ●
Grundschule	Präsident-Mohr-Grundschule (ca. 950 m) ●
Versorgungseinrichtung	Supermarkt (ca. 1.900 m), Discounter (ca. 2.800 m) ●
ÖPNV-Anbindung	Buslinie 612, Haltestelle Ohrenbrücke in 250 m Entfernung ●

Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Keine bekannt ○
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Landschaftsschutzgebiet; ●
Berührte Ziele der Raumordnung	Keine bekannt ○
Sonstige Restriktionen	Nachgewiesenes Hangrutschgebiet (angrenzend und westlicher Teil), Hochwasser-/Starkregenrisiken ●

Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Diverse Eigentümerparteien (<10); städtischer Flächenanteil 12 % ●
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt ○



A4 Nördlich L 428, Ober-Ingelheim

Lage



Charakteristika

Stadtteil	Ober-Ingelheim
Lage	Südlich Frankenstraße Nördlich L 428
Fläche	172.000 m ²
Flächenstatus	Außenreserve (Nord) Neuflächenpotenzial (Süd)
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
Nutzung laut FNP	Wohnbaufläche, Fläche für die Landwirtschaft (südlicher Rand)
Bebauungsplan	Nicht vorhanden

Perspektive

Nutzung	Wohnen (östlicher Teil)	
Nettowohnbaufläche	65.000 m ²	
Anzahl WE*	Min. 260 (im Ostteil)	
Restriktionsgrad	Mittel	●
dazu zentraler Faktor	Artenschutz, Eigentümerstruktur	
Priorität	Hoch	●
dazu zentraler Faktor	Erschließungsfähigkeit, Anknüpfung an Siedlungsstruktur	

Legende Bewertung

- Positiver Bewertungsfaktor
- Eher negativer Bewertungsfaktor
- Mittlerer Bewertungsfaktor
- Unbekannt/nicht bestimmt

* Dichtewert des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe für die Stadt Ingelheim am Rhein von 40 Wohneinheiten je Hektar bezogen auf die Bruttowohnbaufläche.

Lage und Erschließung

Lage & Entwicklungsform	Siedlungserweiterung Außenreserve, Neuflächenentwicklungspotenzial	●
Äußere Erschließung	Nicht vorhanden	●
Innere Erschließung	Nicht vorhanden	●

Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kindergarten katikita (ca. 1.600 m)	●
Grundschule	Präsident-Mohr-Grundschule (ca. 1.100 m)	●
Versorgungseinrichtung	Supermarkt (ca. 2.000 m)	●
ÖPNV-Anbindung	Buslinie 613, Haltestelle Burgunderstr. In ca. 600 m Entfernung Buslinien 75, 640, 643, Haltestelle Neuweg in ca. 400 m Entfernung	●

Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Lärmemissionen L 428; Anbauverbot (20 m)	●
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Landschaftsschutzgebiet; Grabungsschutzgebiet im Westteil, Artenschutz im Westteil, Geschützte Biotope kartiert, ggf. geschützte Streuobstbestände	●
Berührte Ziele der Raumordnung	Vorranggebiet Grundwasserschutz (östlich angrenzend); Regionaler Biotopverbund (westlich angrenzend); Grün-/Siedlungsäsur (südlich angrenzend),	●
Sonstige Restriktionen	z. T. starke Hangneigung im Westen und östlich angrenzend, Hochwasser-/ Starkregenrisiken	●

Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Diverse Eigentümerparteien (> 10); städtischer Flächenanteil 4 %	●
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt	○



A5 Eschlochweg, Ober-Ingelheim

Lage



Charakteristika

Stadtteil	Ober-Ingelheim
Lage	Eschlochweg, Layenmühle
Fläche	14.450 m ²
Flächenstatus	Außenreserve (Nord) Neuflächenpotenzial (Süd)
Aktuelle Nutzung	Grünfläche, Garten
Nutzung laut FNP	Gemischte Baufläche
Bebauungsplan	Nicht vorhanden

Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	11.500 m ²
Anzahl WE*	Ca. 60
Restriktionsgrad	Gering ●
dazu zentraler Faktor	Geringe Restriktionen das Gebiet betreffend
Priorität	Gering ●
dazu zentraler Faktor	Fehlende siedlungsstrukturelle und infrastrukturelle Anbindung

Legende Bewertung

- Positiver Bewertungsfaktor
- Eher negativer Bewertungsfaktor

- Mittlerer Bewertungsfaktor
- Unbekannt/nicht bestimmt

* Dichtewert des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe für die Stadt Ingelheim am Rhein von 40 Wohneinheiten je Hektar bezogen auf die Bruttowohnbaufläche.

Lage und Erschließung

Lage & Entwicklungsform	Siedlungserweiterung Außenreserve ●
Äußere Erschließung	Nicht vorhanden ●
Innere Erschließung	Nicht vorhanden ●

Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kindergarten katikita (ca. 2.000 m), Kita Schatzkiste (ca. 2.300 m) ●
Grundschule	Präsident-Mohr-Grundschule (ca. 1.900 m) ●
Versorgungseinrichtung	Supermarkt (ca. 2.400 m), Discounter (ca. 3.700 m) ●
ÖPNV-Anbindung	Buslinie 613, Haltestelle Burgunderstr. In ca. 900 m Entfernung Buslinien 75, 640, 643, Haltestelle Neuweg in ca. 1.100 m Entfernung ●

Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Ggf. Lärmemissionen L 428 ●
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Überschwemmungsgebiet (westlich angrenzend), Landschaftsschutzgebiet; ●
Berührte Ziele der Raumordnung	Regionaler Biotopverbund und Regionaler Grünzug (westlich angrenzend); Grün-/Siedlungszäsur (südlich angrenzend); ●
Sonstige Restriktionen	z. T. stärkere Hangneigung im Ost ●

Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Diverse Eigentümerparteien (<10) ●
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt ○



A6 Westlich Obentrautstraße, Großwinterheim

Lage



Charakteristika

Stadtteil	Großwinterheim
Lage	Westlich der Obentrautstraße
Fläche	6.600 m ²
Flächenstatus	Außenreserve
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft, Weinbau
Nutzung laut FNP	Gemischte Baufläche
Bebauungsplan	Nicht vorhanden

Perspektive

Nutzung	Wohne
Nettowohnbaufläche	5.600 m ²
Anzahl WE*	Ca. 25
Restriktionsgrad	Mittel ●
dazu zentraler Faktor	Geringe Restriktionen das Gebiet betreffend
Priorität	Mittel ●
dazu zentraler Faktor	Infrastrukturelle Gegebenheiten, Erschließungsaufwand

Legende Bewertung

- Positiver Bewertungsfaktor
- Eher negativer Bewertungsfaktor

- Mittlerer Bewertungsfaktor
- Unbekannt/nicht bestimmt

* Dichtewert des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe für die Stadt Ingelheim am Rhein von 40 Wohneinheiten je Hektar bezogen auf die Bruttowohnbaufläche.

Lage und Erschließung

Lage & Entwicklungsform	Siedlungserweiterung Außenreserve ●
Äußere Erschließung	Nicht vorhanden ●
Innere Erschließung	Nicht vorhanden ●

Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Gemeinschaftshaus i-Punkt (ca. 2.500 m), Kindergarten Burgkirche (ca. 2.500 m), Kindergemeinschaftshaus Ober-Ingelheim (2.500 m) ●
Grundschule	Präsident-Mohr-Grundschule (ca. 2.800 m) ●
Versorgungseinrichtung	Supermarkt (ca. 3.400 m), Discounter (ca. 5.300 m) ●
ÖPNV-Anbindung	Buslinien 643, 640, 75, Haltestelle Zur Eulenmühle westlich angrenzend ●

Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Ggf. Lärmemissionen L428 ●
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Keine bekannt ●
Berührte Ziele der Raumordnung	Keine bekannt ●
Sonstige Restriktionen	Wertvolle Weinlage, Nutzung für Einzelhandel/Gewerbe in der Prüfung, Schützenswerte offene Böden, Hangneigung führt zu notwendigen Eingriffen in das Bodengefüge, siedlungsklimatische Auswirkungen (Kaltluftentstehungsgebiet), Hochwasser-/Starkregenrisiken ●

Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Diverse Eigentümerparteien (<10) ●
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt ○



A7 Großwinternheim Süd, Großwinternheim

Lage



Charakteristika

Stadtteil	Großwinternheim
Lage	Südlich An der Selzer Mühle und Tassilostraße
Fläche	42.830 m ²
Flächenstatus	Außenreserve
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft, Garten
Nutzung laut FNP	Wohnbaufläche
Bebauungsplan	Nicht vorhanden

Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	32.100 m ²
Anzahl WE*	Ca.. 170
Restriktionsgrad	Mittel ●
dazu zentraler Faktor	Geringe Restriktionen das Gebiet betreffend
Priorität	Hoch ●
dazu zentraler Faktor	Erschließungsfähigkeit, kaum Nutzungskonflikte, Infrastruktur

Legende Bewertung

- Positiver Bewertungsfaktor
- Mittlerer Bewertungsfaktor
- Eher negativer Bewertungsfaktor
- Unbekannt/nicht bestimmt

* Dichtewert des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe für die Stadt Ingelheim am Rhein von 40 Wohneinheiten je Hektar bezogen auf die Bruttowohnbaufläche.

Lage und Erschließung

Lage & Entwicklungsform	Siedlungserweiterung Außenreserve ●
Äußere Erschließung	Nicht vorhanden, ggf. über Saalbaustraße, Kreuzstraße und An der Selzer Mühle ●
Innere Erschließung	Nicht vorhanden ●

Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Gemeinschaftshaus i-Punkt (ca. 2.900 m), Kindergarten Burgkirche (ca. 3.100 m), Kindergemeinschaftshaus Ober-Ingelheim (3.200 m) ●
Grundschule	Präsident-Mohr-Grundschule (ca. 3.500 m) ●
Versorgungseinrichtung	Supermarkt (ca. 4.000 m), Discounter (ca. 5.900 m) ●
ÖPNV-Anbindung	Buslinien 643, 640, 75, Haltestelle Kirche (ca. 300 m) ●

Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Lärmemissionen und Anbauverbot L428, ●
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet und Vogelschutzgebiet (südwestlich angrenzend) ●
Berührte Ziele der Raumordnung	Regionaler Biotopverbund (westlich angrenzend), Regionaler Grünzug (westlich angrenzend) ●
Sonstige Restriktionen	Gehölzbestand, ggf. geschützte Streuobstbestände (§30 BNatSchG), Hangneigung führt zu notwendigen Eingriffen in das Bodengefüge, Siedlungsklimatische Auswirkungen (Kaltluftentstehungsgebiet), Hochwasser-/ Starkregenrisiken ●

Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Diverse Eigentümerparteien (> 10); städtischer Flächenanteil 11 % ●
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt ○



A8 Zwischen K18 und Kirchenweg, Heidenfahrt

Lage



Charakteristika

Stadtteil	Ober-Ingelheim
Lage	Östlich Kirchenweg, westlich K18
Fläche	3.600 m ²
Flächenstatus	Außenreserve
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft, Obstbau
Nutzung laut FNP	Wohnbaufläche
Bebauungsplan	Nicht vorhanden

Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	3.200 m ²
Anzahl WE*	Ca. 10
Restriktionsgrad	Mittel ●
dazu zentraler Faktor	Geringe Restriktionen das Gebiet betreffend
Priorität	Hoch ●
dazu zentraler Faktor	Größe in Relation zur siedlungs-/infrastrukturellen Situation

Legende Bewertung

- Positiver Bewertungsfaktor
- Eher negativer Bewertungsfaktor

- Mittlerer Bewertungsfaktor
- Unbekannt/nicht bestimmt

* Dichtewert des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe für die Stadt Ingelheim am Rhein von 40 Wohneinheiten je Hektar bezogen auf die Bruttowohnbaufläche.

Lage und Erschließung

Lage & Entwicklungsform	Arrondierung Außenreserve ●
Äußere Erschließung	Nicht vorhanden ●
Innere Erschließung	Nicht vorhanden ●

Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kindertagesstätte Zwergenhaus, (ca. 1.600 m), Kindertagesstätte Kastanienwichtel (ca. 1.700 m), Zoar-Kindertagesstätte (ca. 1.700 m) ●
Grundschule	Grundschule an der Sandmühle (ca. 2.300 m) ●
Versorgungseinrichtung	Supermarkt und Discounter (ca. 3.400 m) ●
ÖPNV-Anbindung	Buslinien 79, 614, Haltestelle Kirchenweg in 100 m Entfernung ●

Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Lärmemissionen und Anbauverbot K18 ●
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Überschwemmungsgefährdetes Gebiet, Landschaftsschutzgebiet ●
Berührte Ziele der Raumordnung	Keine bekannt ○
Sonstige Restriktionen	Schützenswerte offene Böden ●

Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Diverse Eigentümerparteien (<10) ●
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt ○



A9 Westlich Heidenfahrtstraße, Heidesheim

Lage



Charakteristika

Stadtteil	Heidesheim
Lage	Westlich Heidenfahrtstraße, südlich A60
Fläche	9.970 m ²
Flächenstatus	Außenreserve (Nord) Neuflächenpotenzial (Süd)
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft, Obstbau
Nutzung laut FNP	Gemischte Baufläche
Bebauungsplan	Nicht vorhanden

Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	8.000 m ²
Anzahl WE*	Ca. 40
Restriktionsgrad	Hoch ●
dazu zentraler Faktor	Einflüsse technischer, verkehrlicher Infrastruktur
Priorität	Gering ●
dazu zentraler Faktor	Erschließungsfähigkeit, Wohnqualität, Emissionen

Legende Bewertung

- Positiver Bewertungsfaktor
- Eher negativer Bewertungsfaktor

- Mittlerer Bewertungsfaktor
- Unbekannt/nicht bestimmt

* Dichtewert des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe für die Stadt Ingelheim am Rhein von 40 Wohneinheiten je Hektar bezogen auf die Bruttowohnbaufläche.

Lage und Erschließung

Lage & Entwicklungsform	Siedlungserweiterung Außenreserve ●
Äußere Erschließung	Nicht vorhanden, Erschließung schwierig ●
Innere Erschließung	Nicht vorhanden ●

Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kindertagesstätte Zwergenhaus (ca. 600 m) Kindertagesstätte Kastanienwichtel (ca. 600 m) ●
Grundschule	Grundschule an der Sandmühle (ca. 1.300 m) ●
Versorgungseinrichtung	Supermarkt und Discounter (ca. 2.200 m) ●
ÖPNV-Anbindung	Heidesheim Bahnhof in 350 m Entfernung, Buslinien 79, 614 Haltestelle Heidesheim Bahnhof in 400 m Entfernung ●

Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Lärmemissionen Autobahn (ca. 150 m entfernt), Lärmemissionen Bahntrasse (ca. 70 m entfernt), Stromtrasse (nördlich querend), Sportplatzlärm/Störungen durch Flutlicht, Siedlungsbedingte Einflüsse ●
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Überschwemmungsgefährdetes Gebiet, Landschaftsschutzgebiet ●
Berührte Ziele der Raumordnung	Vorranggebiet Grundwasserschutz (südlich angrenzend) ●
Sonstige Restriktionen	Ggf. Nutzung für Gewerbe in Verbindung mit Fläche A10, Schützenswerte offene Böden ●

Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Diverse Eigentümerparteien (> 10) ●
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt ○



A10 Östlich Jakob-Frey-Sportanlage, Heidesheim

Lage



Charakteristika

Stadtteil	Ober-Ingelheim
Lage	Zwischen Jakob-Frey-Sportanlage und Heidenfahrstraße
Fläche	98.740 m ²
Flächenstatus	Außenreserve
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft, Obstbau
Nutzung laut FNP	Gewerbefläche (im Westen) Gemeindebedarfsfläche (im Osten)
Bebauungsplan	Nicht vorhanden

Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	44.0000 m ² (zentraler Bereich)
Anzahl WE*	Ca. 240 (im zentralen Bereich)
Restriktionsgrad	Hoch ●
dazu zentraler Faktor	Einflüsse technischer, verkehrlicher Infrastruktur
Priorität	Mittel ●
dazu zentraler Faktor	Erschließungsfähigkeit, Anknüpfung an Siedlungsstruktur

Legende Bewertung

- Positiver Bewertungsfaktor
- Eher negativer Bewertungsfaktor

- Mittlerer Bewertungsfaktor
- Unbekannt/nicht bestimmt

* Dichtewert des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe für die Stadt Ingelheim am Rhein von 40 Wohneinheiten je Hektar bezogen auf die Bruttowohnbaufläche.

Lage und Erschließung

Lage & Entwicklungsform	Siedlungserweiterung Außenreserve ●
Äußere Erschließung	Nicht vorhanden ●
Innere Erschließung	Nicht vorhanden ●

Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kindertagesstätte Zwergenhaus (ca. 750 m) Kindertagesstätte Kastanienwichtel (ca. 750 m) ●
Grundschule	Grundschule an der Sandmühle (ca. 1.450 m) ●
Versorgungseinrichtung	Supermarkt und Discounter (ca. 2.350 m) ●
ÖPNV-Anbindung	Heidesheim Bahnhof in 500 m Entfernung, Buslinien 79, 614 Haltestelle Heidesheim Bahnhof in 550 m Entfernung ●

Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Lärmemissionen Autobahn (unmittelbar angrenzend), Lärmemissionen Bahntrasse (unmittelbar angrenzend), Stromtrasse (nördlich querend), Sportplatzlärm/Störungen durch Flutlicht, Siedlungsbedingte Einflüsse ●
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Überschwemmungsgefährdetes Gebiet, Landschaftsschutzgebiet ●
Berührte Ziele der Raumordnung	Vorranggebiet Grundwasserschutz (im Westen sowie nördlich und südlich angrenzend) ●
Sonstige Restriktionen	Nutzungskonflikt mit Gewerbe, ggf. in Verbindung mit Fläche A9, Lärmemissionen durch Sportanlage, Schützenswerte offene Böden ●

Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Diverse Eigentümerparteien (> 10); städtischer Flächenanteil 2 % ●
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt ○



A11 Nördlich Moselstraße, Heidesheim

Lage



Charakteristika

Stadtteil	Heidesheim
Lage	Östlich Am Bachacker, nördlich Moselstraße
Fläche	17.090 m ²
Flächenstatus	Außenreserve
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft, Weinbau
Nutzung laut FNP	Wohnbaufläche
Bebauungsplan	Nicht vorhanden

Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	13.700 m ²
Anzahl WE*	Ca. 65
Restriktionsgrad	Mittel ●
dazu zentraler Faktor	Lärmemissionen Autobahn
Priorität	Mittel ●
dazu zentraler Faktor	Erschließungsfähigkeit und Lärmemissionen

Legende Bewertung

- Positiver Bewertungsfaktor
- Mittlerer Bewertungsfaktor
- Eher negativer Bewertungsfaktor
- Unbekannt/nicht bestimmt

* Dichtewert des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe für die Stadt Ingelheim am Rhein von 40 Wohneinheiten je Hektar bezogen auf die Bruttowohnbaufläche.

Lage und Erschließung

Lage & Entwicklungsform	Arrondierung des Siedlungskörpers Außenreserve ●
Äußere Erschließung	Nicht vorhanden, Erschließung schwierig, ggf. in Verbindung mit P21 ●
Innere Erschließung	Nicht vorhanden ●

Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kindertagesstätte Zwergenhaus (unmittelbar angrenzend) Kindertagesstätte Kastanienwichtel (ca. 500 m) ●
Grundschule	Grundschule an der Sandmühle (ca. 1.200 m) ●
Versorgungseinrichtung	Supermarkt und Discounter (ca. 2.200 m) ●
ÖPNV-Anbindung	Heidesheim Bahnhof in 200 m Entfernung, Buslinien 79, 614 Haltestelle Heidesheim Bahnhof in 250 m Entfernung ●

Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Lärmemissionen Autobahn (ca. 350 m entfernt) ●
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Landschaftsschutzgebiet ●
Berührte Ziele der Raumordnung	Keine bekannt ○
Sonstige Restriktionen	Ggf. Streuobstbestände (§30 BNatSchG), Schützenswerte offene Böden ●

Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Diverse Eigentümerparteien (> 10); städtischer Flächenanteil 3 % ●
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt ○



A12 Östlich Am Judenfriedhof, Heidesheim

Lage



Charakteristika

Stadtteil	Heidesheim
Lage	Östlich Am Judenfriedhof, südlich Mainzer Straße
Fläche	3.160 m ²
Flächenstatus	Außenreserve
Aktuelle Nutzung	Gärten
Nutzung laut FNP	Wohnbaufläche
Bebauungsplan	Nicht vorhanden

Perspektive

Nutzung	Wohnen (östlicher Teil)	
Nettowohnbaufläche	2.500 m ²	
Anzahl WE*	Ca. 10	
Restriktionsgrad	Gering	●
dazu zentraler Faktor	Geringe Restriktionen das Gebiet betreffend	
Priorität	Gering	●
dazu zentraler Faktor	Erschließungsfähigkeit	

Legende Bewertung

- Positiver Bewertungsfaktor
- Eher negativer Bewertungsfaktor

- Mittlerer Bewertungsfaktor
- Unbekannt/nicht bestimmt

* Dichtewert des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe für die Stadt Ingelheim am Rhein von 40 Wohneinheiten je Hektar bezogen auf die Bruttowohnbaufläche.

Lage und Erschließung

Lage & Entwicklungsform	Nachverdichtung in „zweiter“ Reihe Außenreserve	●
Äußere Erschließung	Nicht vorhanden, Erschließung/Zugang schwierig	●
Innere Erschließung	Nicht vorhanden	●

Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kindertagesstätte Kastanienwichtel (ca. 850 m) Katholischer Kindergarten Heidesheim (ca. 1.000 m)	●
Grundschule	Grundschule an der Sandmühle (ca. 650 m)	●
Versorgungseinrichtung	Supermarkt und Discounter (ca. 800 m)	●
ÖPNV-Anbindung	Buslinien 79, 80 Haltestelle Mainzer Straße in ca. 200 m Entfernung	●

Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Keine bekannt	○
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet und Vogelschutzgebiet (südlich und östlich angrenzend)	●
Berührte Ziele der Raumordnung	Regionaler Grünzug (südlich und östlich angrenzend)	●
Sonstige Restriktionen	-	○

Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Diverse Eigentümerparteien (< 10)	●
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt	○



A13 An der Sandmühle, Heidesheim

Lage



Charakteristika

Stadtteil	Heidesheim
Lage	Östlich Sandmühle
Fläche	3.680 m ²
Flächenstatus	Außenreserve
Aktuelle Nutzung	Garten
Nutzung laut FNP	Gemischte Baufläche
Bebauungsplan	Nicht vorhanden

Perspektive

Nutzung	Wohnen (östlicher Teil)
Nettowohnbaufläche	2.950 m ²
Anzahl WE*	Ca. 15
Restriktionsgrad	Mittel ●
dazu zentraler Faktor	Emissionen, Abwasserbeseitigung
Priorität	Mittel ●
dazu zentraler Faktor	Erschließungsfähigkeit, Eigentümerstruktur

Legende Bewertung

- Positiver Bewertungsfaktor
- Eher negativer Bewertungsfaktor

- Mittlerer Bewertungsfaktor
- Unbekannt/nicht bestimmt

* Dichtewert des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe für die Stadt Ingelheim am Rhein von 40 Wohneinheiten je Hektar bezogen auf die Bruttowohnbaufläche.

Lage und Erschließung

Lage & Entwicklungsform	Nachverdichtung in „zweiter“ Reihe Außenreserve ●
Äußere Erschließung	Nicht vorhanden, Erschließung schwierig, ggf. in Verbindung mit I29 ●
Innere Erschließung	Nicht vorhanden ●

Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kindertagesstätte Kastanienwichtel (ca. 1.300 m) Katholischer Kindergarten Heidesheim (ca. 1.300 m) ●
Grundschule	Grundschule an der Sandmühle (ca. 1.100 m) ●
Versorgungseinrichtung	Supermarkt und Discounter (ca. 550 m) ●
ÖPNV-Anbindung	Buslinien 79, 80 Haltestelle Sandmühle in ca. 200 m Entfernung ●

Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Lärmemissionen A60 (ca. 130 m) entfernt und L422 ●
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Landschaftsschutzgebiet; FFH-Gebiet und Vogelschutzgebiet (südlich angrenzend) ●
Berührte Ziele der Raumordnung	Regionaler Grünzug, Regionaler Biotopverbund (südlich angrenzend) ●
Sonstige Restriktionen	Topografie, erschwerte Abwasserbeseitigung ●

Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Diverse Eigentümerparteien (<10) ●
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt ○



A14 Südlich Dimbergstraße, Heidesheim

Lage



Charakteristika

Stadtteil	Ober-Ingelheim
Lage	Südlich Dimbergstraße, westlich Wackernheimer Straße
Fläche	5.210 m ²
Flächenstatus	Außenreserve
Aktuelle Nutzung	Garten
Nutzung laut FNP	Wohnbaufläche
Bebauungsplan	Nicht vorhanden

Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	4.200 m ²
Anzahl WE*	Ca. 20
Restriktionsgrad	Gering ●
dazu zentraler Faktor	Geringe Restriktionen das Gebiet betreffend
Priorität	Mittel ●
dazu zentraler Faktor	Erschließungsfähigkeit, Topografie

Legende Bewertung

- Positiver Bewertungsfaktor
- Eher negativer Bewertungsfaktor

- Mittlerer Bewertungsfaktor
- Unbekannt/nicht bestimmt

* Dichtewert des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe für die Stadt Ingelheim am Rhein von 40 Wohneinheiten je Hektar bezogen auf die Bruttowohnbaufläche.

Lage und Erschließung

Lage & Entwicklungsform	Nachverdichtung in „zweiter“ Reihe Außenreserve ●
Äußere Erschließung	Nicht vorhanden ●
Innere Erschließung	Nicht vorhanden ●

Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kindertagesstätte Kastanienwichtel (ca. 600 m) Katholischer Kindergarten Heidesheim (ca. 400 m) ●
Grundschule	Grundschule an der Sandmühle (ca. 1.100 m) ●
Versorgungseinrichtung	Supermarkt und Discounter (ca. 2.000 m) ●
ÖPNV-Anbindung	Buslinien 80, 614 Haltestelle Oberdorfstraße in ca. 350 m Entfernung ●

Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Lärmemissionen L 428; Anbauverbot (20 m) ●
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Landschaftsschutzgebiet; FFH-Gebiet (südlich angrenzend), Naturschutzgebiet und Vogelschutzgebiet (westlich angrenzend) ●
Berührte Ziele der Raumordnung	Regionaler Grünzug (südlich und westlich angrenzend) ●
Sonstige Restriktionen	Topografie, Hangneigung ●

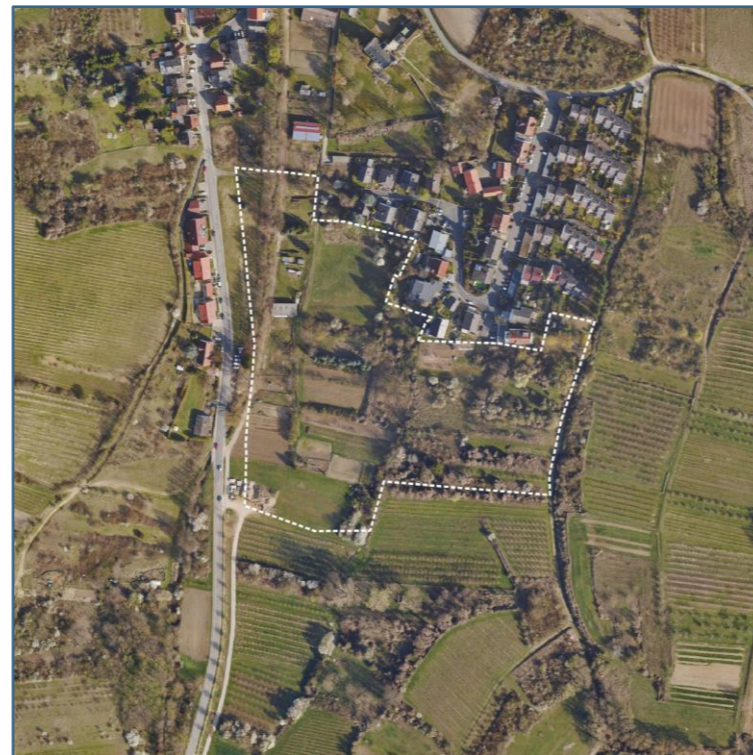
Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Diverse Eigentümerparteien (<10) ●
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt ○



A15 Heidesheim Süd, Heidesheim

Lage



Charakteristika

Stadtteil	Heidesheim
Lage	Südlich Am Pfingstborn, östlich K18
Fläche	41.140 m ²
Flächenstatus	Außenreserve
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
Nutzung laut FNP	Wohnbaufläche
Bebauungsplan	Nicht vorhanden

Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	30.900 m ²
Anzahl WE*	Ca. 160
Restriktionsgrad	Hoch ●
dazu zentraler Faktor	Geringe Restriktionen das Gebiet betreffend
Priorität	Mittel ●
dazu zentraler Faktor	Erschließungsfähigkeit

Legende Bewertung

- Positiver Bewertungsfaktor
- Eher negativer Bewertungsfaktor

- Mittlerer Bewertungsfaktor
- Unbekannt/nicht bestimmt

* Dichtewert des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe für die Stadt Ingelheim am Rhein von 40 Wohneinheiten je Hektar bezogen auf die Bruttowohnbaufläche.

Lage und Erschließung

Lage & Entwicklungsform	Siedlungserweiterung Außenreserve ●
Äußere Erschließung	Nicht vorhanden, ggf. über Am Pfingstborn ●
Innere Erschließung	Nicht vorhanden ●

Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kindertagesstätte Kastanienwichtel (ca. 950 m) Katholischer Kindergarten Heidesheim (ca. 600 m) ●
Grundschule	Grundschule an der Sandmühle (ca. 1.200 m) ●
Versorgungseinrichtung	Supermarkt und Discounter (ca. 2.300 m) ●
ÖPNV-Anbindung	Buslinien 80, 614 Haltestelle Oberdorfstraße in ca. 400 m Entfernung ●

Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Lärmemissionen und Anbauverbot K18 ●
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Landschaftsschutzgebiet, FFH-Gebiet (westlich angrenzend), Naturschutzgebiet und Vogelschutzgebiet (südlich und östlich angrenzend) ●
Berührte Ziele der Raumordnung	Grün-/Siedlungszäsur (südlich angrenzend), Regionaler Grünzug (südlich und östlich angrenzend) ●
Sonstige Restriktionen	Nachgewiesenes Hangrutschgebiet (westlich der K18), z. T. starke Hangneigung, Gehölzstrukturen, die als Streuobstbestände §30 BNatSchG-Kriterien erfüllen könnten, FFH-Vorprüfung erforderlich (§34 BNatSchG), Hochwasser-/ Starkregenrisiken ●


Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Diverse Eigentümerparteien (> 10); städtischer Flächenanteil 6 % ●
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt ○



Übersicht Potenzialräume



Legende
 Potenzialraum



P1 Frei-Weinheim West, Frei-Weinheim

Lage



Charakteristika

Stadtteil	Frei-Weinheim
Lage	Westlich Talstraße, Verlängerung Brüder-Grimm-Straße
Fläche	79.750 m ²
Flächenstatus	Neuflächenpotenzial
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
Nutzung laut FNP	Fläche für die Landwirtschaft
Bebauungsplan	Nicht vorhanden

Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	59.810 m ²
Anzahl WE*	Ca. 320
Restriktionsgrad	Mittel ●
dazu zentraler Faktor	Grundwasserschutz, Überschwemmungsgefährdung
Priorität	Mittel ●
dazu zentraler Faktor	Erschließungsfähigkeit, Infrastruktur, keine Ortsabrundung

Legende Bewertung

- Positiver Bewertungsfaktor
- Mittlerer Bewertungsfaktor
- Eher negativer Bewertungsfaktor
- Unbekannt/nicht bestimmt

* Dichtewert des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe für die Stadt Ingelheim am Rhein von 40 Wohneinheiten je Hektar bezogen auf die Bruttowohnbaufläche.

Lage und Erschließung

Lage & Entwicklungsform	Erweiterung des des Siedlungskörpers Neuflächenentwicklungspotenzial ●
Äußere Erschließung	Nicht vorhanden; Erschließung voraussichtlich über Brüder Grimm-Straße / In der Rheingewann ●
Innere Erschließung	Nicht vorhanden ●

Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kindergarten Abenteuerland (ca. 650 m) ●
Grundschule	Brüder-Grimm-Schule (ca. 500 m) ●
Versorgungseinrichtung	Discounter (ca. 450 m), Supermarkt (ca. 1.800 m) ●
ÖPNV-Anbindung	Buslinie 611, Haltestelle Hallgartener Straße in 350 m Entfernung ●

Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Nicht bekannt ○
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Überschwemmungsgebiet (nördlich und westlich angrenzend), Überschwemmungsgefährdetes Gebiet, Landschaftsschutzgebiet, Vogelschutzgebiet (nördlich und südlich angrenzend), FFH-Gebiet (westlich angrenzend) Naturschutzgebiet südlich und westlich angrenzend ●
Berührte Ziele der Raumordnung	Vorranggebiet Grundwasserschutz im Westen, Grün-/Siedlungszäsur (südlich angrenzend) ●
Sonstige Restriktionen	Keine geschützten Biotopbestände, aber ggf. geschützte Streuobstbestände und weitere Gehölzstrukturen, ggf. Vorkommen geschützter Arten (FFH-Vorprüfung), schützenswerte offene Böden ●

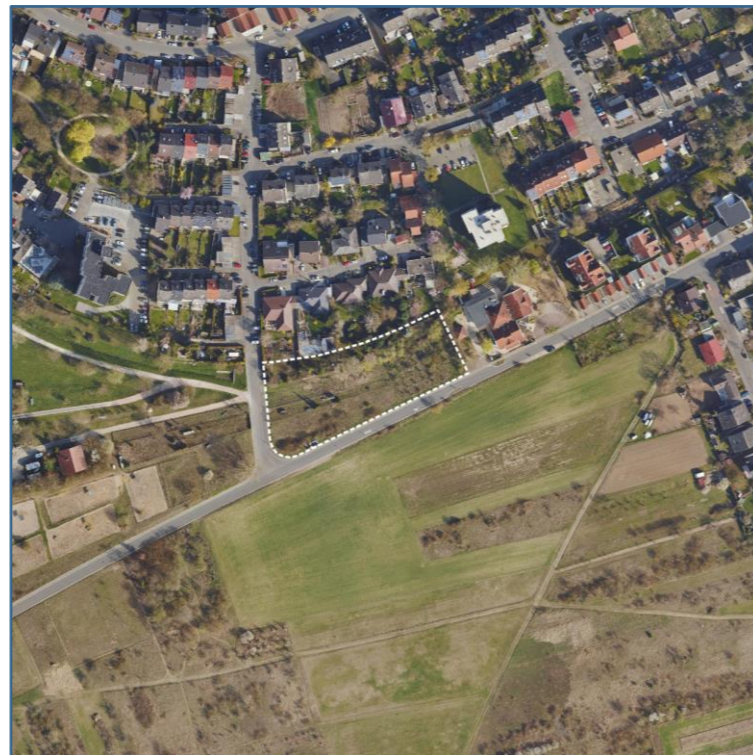
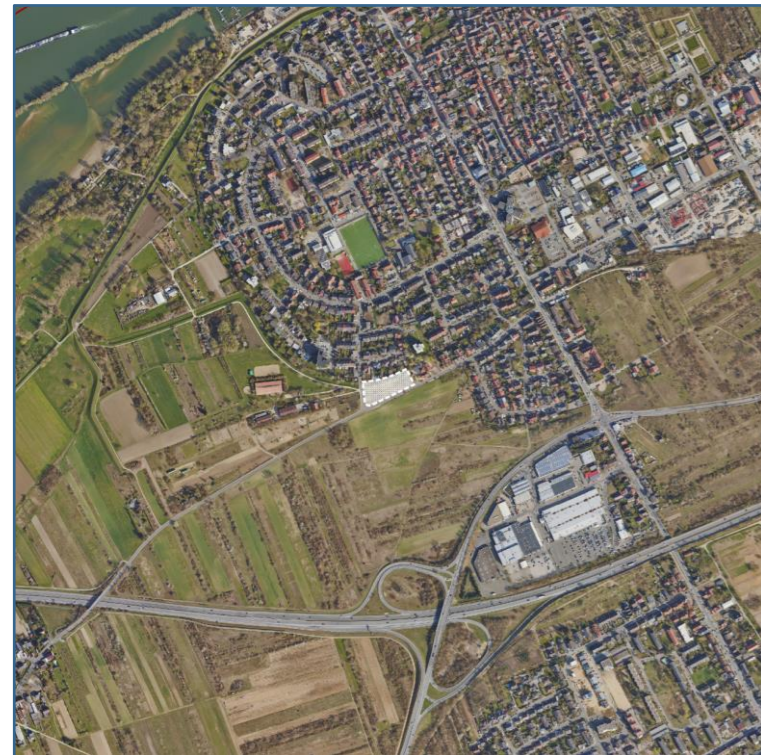
Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Diverse Eigentümerparteien (> 10); städtischer Flächenanteil 2 % ●
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt ○



P2 Erbacher Straße/Sporckenheimer Straße, Frei-Weinheim West

Lage



Lage und Erschließung

Lage & Entwicklungsform	Arrondierung des Siedlungskörpers Neufächenentwicklungspotenzial	●
Äußere Erschließung	Vorhanden über Sporckenheimer Straße	●
Innere Erschließung	Ggf. nicht erforderlich	●

Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kindergemeinschaftshaus Nord (ca. 150 m)	●
Grundschule	Brüder-Grimm-Schule (ca. 500 m)	●
Versorgungseinrichtung	Discounter (ca. 650 m), Supermarkt (ca. 900 m)	●
ÖPNV-Anbindung	Buslinie 613, Haltestelle KG-Haus in ca. 150 m Entfernung Buslinie 611, Haltestelle Schifferstraße in ca. 400 m Entfernung	●

Charakteristika

Stadtteil	Frei-Weinheim
Lage	Ecke Sporckenheimer Straße und Erbacher Straße
Fläche	5.530 m ²
Flächenstatus	Neufächenpotenzial
Aktuelle Nutzung	Grünfläche
Nutzung laut FNP	Wohnbaufläche wurde von Genehmigung FNP 1996 ausgenommen.
Bebauungsplan	Nicht vorhanden

Perspektive

Nutzung	Wohnen	
Nettowohnbaufläche	5.530 m ²	
Anzahl WE*	Ca. 20	
Restriktionsgrad	Hoch	●
dazu zentraler Faktor	Naturschutz	
Priorität	Gering	●
dazu zentraler Faktor	Wohnbaufläche wurde von Genehmigung FNP 1996 ausgenommen.	

Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Lärmemissionen Zubringerverkehre Autobahn bzw. Durchgangsverkehr nach Sporckenheim	●
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Überschwemmungsgefährdetes Gebiet, Landschaftsschutzgebiet, Vogelschutzgebiet und Naturschutzgebiet (südlich und westlich angrenzend)	●
Berührte Ziele der Raumordnung	Keine bekannt	○
Sonstige Restriktionen	Naturschutz	●

Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Diverse Eigentümerparteien (< 10); städtischer Flächenanteil 28 %	●
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt	○

Legende Bewertung

- Positiver Bewertungsfaktor
- Eher negativer Bewertungsfaktor
- Mittlerer Bewertungsfaktor
- Unbekannt/nicht bestimmt

* Dichtewert des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe für die Stadt Ingelheim am Rhein von 40 Wohneinheiten je Hektar bezogen auf die Bruttowohnbaufläche.



P3 Sporkenheim Südwest, Sporkenheim

Lage



Charakteristika

Stadtteil	Sporkenheim
Lage	Zweite Reihe südlich Gaulsheimer Straße / westlich Am Landgraben
Fläche	14.070 m ²
Flächenstatus	Neuflächenpotenzial
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
Nutzung laut FNP	Fläche für die Landwirtschaft
Bebauungsplan	Nicht vorhanden

Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	10.550 m ²
Anzahl WE*	Ca. 55
Restriktionsgrad	Mittel ●
dazu zentraler Faktor	Geringe Restriktionen das Gebiet betreffend
Priorität	Mittel ●
dazu zentraler Faktor	Siedlungs- und Infrastrukturelle Gegebenheiten

Legende Bewertung

- Positiver Bewertungsfaktor
- Mittlerer Bewertungsfaktor
- Eher negativer Bewertungsfaktor
- Unbekannt/nicht bestimmt

* Dichtewert des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe für die Stadt Ingelheim am Rhein von 40 Wohneinheiten je Hektar bezogen auf die Bruttowohnbaufläche.

Lage und Erschließung

Lage & Entwicklungsform	Arrondierung des Siedlungskörpers Neuflächenentwicklungspotenzial	●
Äußere Erschließung	Ggf. vorhanden über Gaulsheimer Straße	●
Innere Erschließung	Nicht vorhanden	●

Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kindergemeinschaftshaus Nord (ca. 1.600 m)	●
Grundschule	Theodor-Heuss-Schule Sandmühle (ca. 1.600 m)	●
Versorgungseinrichtung	Discounter (ca. 1.600 m), Supermarkt (ca. 2.500 m)	●
ÖPNV-Anbindung	Buslinie 613, Haltestelle Kapellenstraße in 350 m Entfernung	●

Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Keine bekannt	○
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Wasserschutzgebiet abgegrenzt Zone III (südlich angrenzend), Landschaftsschutzgebiet	●
Berührte Ziele der Raumordnung	Vorranggebiet Grundwasserschutz	●
Sonstige Restriktionen	Schützenswerte offene Böden, kartierte Archivböden	●

Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Diverse Eigentümerparteien (<10)	●
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt	○



P4 An der Griesmühle, Nieder-Ingelheim/Ober-Ingelheim

Lage



Charakteristika

Stadtteil	Nieder-Ingelheim (Norden) Ober-Ingelheim (Süden)
Lage	Östlich L428 Westlich der Selz
Fläche	197.040 m ²
Flächenstatus	Neuflächenpotenzial
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft, Grünfläche
Nutzung laut FNP	Landwirtschaft, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Bebauungsplan	Nicht vorhanden

Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	147.800 m ²
Anzahl WE*	Ca. 790
Restriktionsgrad	Mittel ●
dazu zentraler Faktor	Wasser-/umweltschutzrechtliche Restriktionen / Ziele Raumordnung
Priorität	Hoch ●
dazu zentraler Faktor	Lage und Erschließung

Legende Bewertung

- Positiver Bewertungsfaktor
- Eher negativer Bewertungsfaktor

- Mittlerer Bewertungsfaktor
- Unbekannt/nicht bestimmt

* Dichtewert des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe für die Stadt Ingelheim am Rhein von 40 Wohneinheiten je Hektar bezogen auf die Bruttowohnbaufläche.

Lage und Erschließung

Lage & Entwicklungsform	Siedlungserweiterung Neuflächenentwicklungspotenzial ●
Äußere Erschließung	Nicht vorhanden ●
Innere Erschließung	Nicht vorhanden ●

Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Katholischer Kindergarten St. Michael (ca. 500 m) ●
Grundschule	Präsident-Mohr-Grundschule (ca. 1.400 m) Theodor-Heuss-Schule (ca. 2.100 m) ●
Versorgungseinrichtung	Supermarkt (ca. 650 m), Discounter (ca. 1.500 m) ●
ÖPNV-Anbindung	Buslinie 612, Haltestelle Am Mühlenborn in 600 m Entfernung ●

Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Angrenzende Landesstraße 428 inkl. Anbauverbotszone und potenziellen Lärmemissionen ●
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Überschwemmungsgebiet und überschwemmungsgefährdetes Gebiet (östlich angrenzend), Vogelschutzgebiet und Naturschutzgebiet (südwestlich der L428), Biotop (im Zentrum und Nordosten der Fläche), Landschaftsschutzgebiet ●
Berührte Ziele der Raumordnung	Regionale Biotopverbunde im westlichen Teil, Regionaler Grünzug im westlichen und südlichen Teil ●
Sonstige Restriktionen	Zwei pauschal geschützte Biotope im Westen (subkontinentaler Steppentrockenrasen und Sandrasen), ggf. geschützte Streuobstbestände (§30 BNatSchG) und weitere Gehölzstrukturen, ggf. Vorkommen geschützter Arten (FFH-Vorprüfung), Schützenswerte offene Böden, kartierte Archivböden, Potenziell negative siedlungsklimatische Auswirkungen ●

Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Diverse Eigentümerparteien (> 10); städtischer Flächenanteil 18 % ●
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt ○



P5 Schubertstraße, Frei-Weinheim

Lage



Lage und Erschließung

Lage & Entwicklungsform	Siedlungserweiterung Neuflächenentwicklungspotenzial	●
Äußere Erschließung	Ggf. vorhanden über Schubertstraße	○
Innere Erschließung	Ggf. nicht erforderlich	○

Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kindergarten Beethovenstraße (ca. 550 m)	●
Grundschule	Brüder-Grimm-Schule (ca. 1.500 m)	●
Versorgungseinrichtung	Discounter (ca. 1.100 m), Supermarkt (ca. 1.800 m)	●
ÖPNV-Anbindung	Buslinie 611, Haltestelle Talstraße/Fähre in 650 m Entfernung	●

Charakteristika

Stadtteil	Freiweinheim
Lage	Schubertstraße
Fläche	42.570 m ²
Flächenstatus	Neuflächenpotenzial
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft, Kleingärten, Grünfläche
Nutzung laut FNP	Fläche für die Landwirtschaft, Grünfläche, Wohnen
Bebauungsplan	Nicht vorhanden

Perspektive

Nutzung	Wohnen	
Nettowohnbaufläche	42.570 m ²	
Anzahl WE*	Ca. 170	
Restriktionsgrad	Mittel	●
dazu zentraler Faktor	Artenschutz	
Priorität	Mittel	●
dazu zentraler Faktor	Kleinteilige Struktur, Baumbestand, Gärten, Artenschutz	

Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Keine bekannt	○
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Überschwemmungsgebiet (nördlich angrenzend), Überschwemmungsgefährdetes Gebiet, Landschaftsschutzgebiet, Vogelschutzgebiet (nördlich angrenzend)	●
Berührte Ziele der Raumordnung	Regionaler Grünzug (nördlich angrenzend), Regionaler Biotopverbund (nördlich angrenzend)	●
Sonstige Restriktionen	Pauschal geschütztes Biotop (Magerwiesen) im Norden, ggf. Streuobstbestände (§30 BNatSchG), Schützenswerte offene Böden, kartierte Archivböden	●

Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Diverse Eigentümerparteien (> 10); städtischer Flächenanteil 39 %	●
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt	○

Legende Bewertung

- Positiver Bewertungsfaktor
- Mittlerer Bewertungsfaktor
- Eher negativer Bewertungsfaktor
- Unbekannt/nicht bestimmt

* Dichtewert des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe für die Stadt Ingelheim am Rhein von 40 Wohneinheiten je Hektar bezogen auf die Bruttowohnbaufläche.



P6 Westlich Im Rheinweg, Ober-Ingelheim

Lage



Charakteristika

Stadtteil	Ober-Ingelheim
Lage	Westlich im Rheinweg
Fläche	11.560 m ²
Flächenstatus	Neuflächenpotenzial
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft, Grünfläche
Nutzung laut FNP	Fläche für die Landwirtschaft
Bebauungsplan	Nicht vorhanden, für Teile in Aufstellung

Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	9.830 m ²
Anzahl WE*	Ca. 50
Restriktionsgrad	Mittel ●
dazu zentraler Faktor	Artenschutz
Priorität	Hoch ●
dazu zentraler Faktor	Lage, siedlungsstruktureller Zusammenhang

Legende Bewertung

- Positiver Bewertungsfaktor
- Mittlerer Bewertungsfaktor
- Eher negativer Bewertungsfaktor
- Unbekannt/nicht bestimmt

* Dichtewert des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe für die Stadt Ingelheim am Rhein von 40 Wohneinheiten je Hektar bezogen auf die Bruttowohnbaufläche.

Lage und Erschließung

Lage & Entwicklungsform	Siedlungserweiterung Neuflächenentwicklungspotenzial ●
Äußere Erschließung	Nicht vorhanden ●
Innere Erschließung	Nicht vorhanden ●

Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Gemeinschaftshaus i-Punkt (ca. 100 m) ●
Grundschule	Präsident-Mohr-Grundschule (ca. 1.000 m) ●
Versorgungseinrichtung	Supermarkt und Discounter (ca. 2.000 m) ●
ÖPNV-Anbindung	Buslinie 612, Haltestelle Ohrenbrücke in 100 m Entfernung ●

Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Keine bekannt ○
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Landschaftsschutzgebiet ●
Berührte Ziele der Raumordnung	Regionaler Biotopverbund (südöstlich angrenzend), Regionaler Grünzug (südöstlich angrenzend) ●
Sonstige Restriktionen	Nachgewiesenes Hangrutschgebiet (westlich angrenzend), Artenschutz, Gehölzbestand, ggf. geschützte Streuobstwiese, Schützenswerte offene Böden, siedlungsbedingte Einflüsse, Verkehrsimmissionen, Sportplatzlärm ●

Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Diverse Eigentümerparteien (< 10); städtischer Flächenanteil 19 % ●
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt ○



P7 Hinter der Ohrendbrücke Süd, Ober-Ingelheim

Lage



Lage und Erschließung

Lage & Entwicklungsform	Siedlungserweiterung Neuflächenentwicklungspotenzial	●
Äußere Erschließung	Nicht vorhanden	●
Innere Erschließung	Nicht vorhanden	●

Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Gemeinschaftshaus i-Punkt (auf dem Standort)	●
Grundschule	Präsident-Mohr-Grundschule (ca. 1.000 m)	●
Versorgungseinrichtung	Supermarkt und Discounter (ca. 2.000 m)	●
ÖPNV-Anbindung	Buslinie 612, Haltestelle Ohrenbrücke in 100 m Entfernung	●

Charakteristika

Stadtteil	Ober-Ingelheim
Lage	Südlich Hinter der Ohrenbrücke
Fläche	8.230 m ²
Flächenstatus	Neuflächenpotenzial
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
Nutzung laut FNP	Gemeindebedarfsfläche, Fläche für die Landwirtschaft
Bebauungsplan	Nicht vorhanden

Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	Ca. 5.000 m ²
Anzahl WE*	Ca. 30
Restriktionsgrad	Mittel ●
dazu zentraler Faktor	Lärmemissionen, Ziele der Raumordnung
Priorität	Hoch ●
dazu zentraler Faktor	Eigentümerstruktur, Erschließungsfähigkeit

Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Lärmemissionen L428	●
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Landschaftsschutzgebiet	●
Berührte Ziele der Raumordnung	Regionaler Biotopverbund (südlicher Teil), Regionaler Grünzug (südlicher Teil)	●
Sonstige Restriktionen	Nachgewiesenes Hangrutschgebiet (westlich), Hochwasser-/Starkregenrisiken	●

Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Diverse Eigentümerparteien (< 10); städtischer Flächenanteil 68 %	●
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt	○

Legende Bewertung

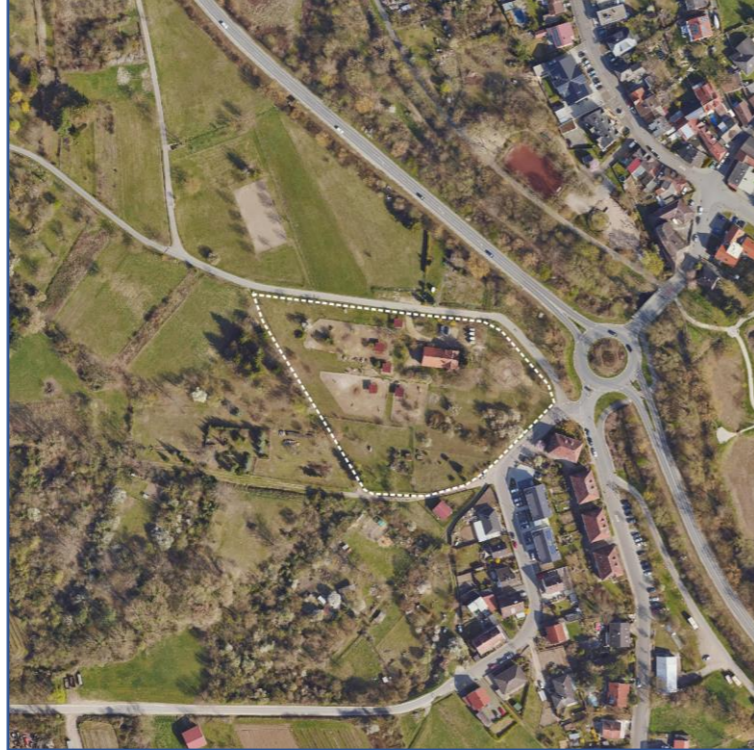
- Positiver Bewertungsfaktor
- Mittlerer Bewertungsfaktor
- Eher negativer Bewertungsfaktor
- Unbekannt/nicht bestimmt

* Dichtewert des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe für die Stadt Ingelheim am Rhein von 40 Wohneinheiten je Hektar bezogen auf die Bruttowohnbaufläche.



P8 Nördlich Waldeckstraße, Ober-Ingelheim

Lage



Charakteristika

Stadtteil	Ober-Ingelheim
Lage	Zwischen Gau-Algesheimer Straße und Wadeckstraße
Fläche	13.300 m ²
Flächenstatus	Neuflächenpotenzial
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft, Kinder- und Jugendfarm
Nutzung laut FNP	Fläche für die Landwirtschaft
Bebauungsplan	Nicht vorhanden

Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	9.980 m ²
Anzahl WE*	Ca. 55
Restriktionsgrad	Hoch ●
dazu zentraler Faktor	Lärmemissionen, Ziele der Raumordnung
Priorität	Gering ●
dazu zentraler Faktor	Siedlungsstrukturelle Einbindung, schützenswerte Nutzung

Legende Bewertung

- Positiver Bewertungsfaktor
- Mittlerer Bewertungsfaktor
- Eher negativer Bewertungsfaktor
- Unbekannt/nicht bestimmt

* Dichtewert des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe für die Stadt Ingelheim am Rhein von 40 Wohneinheiten je Hektar bezogen auf die Bruttowohnbaufläche.

Lage und Erschließung

Lage & Entwicklungsform	Siedlungserweiterung Neuflächenentwicklungspotenzial	●
Äußere Erschließung	Nicht vorhanden	●
Innere Erschließung	Nicht vorhanden	●

Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Gemeinschaftshaus i-Punkt (ca. 600 m) Kindergarten Burgkirche (ca. 750 m)	●
Grundschule	Präsident-Mohr-Grundschule (ca. 650 m)	●
Versorgungseinrichtung	Supermarkt (ca. 1.500 m), Discounter (ca. 2.300 m)	●
ÖPNV-Anbindung	Buslinie 612, Haltestelle Selztalstraße in 250 m Entfernung	●

Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Lärmemissionen L428, Stromtrasse nördlich angrenzend	●
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet und Vogelschutzgebiet (nördlich und westlich angrenzend)	●
Berührte Ziele der Raumordnung	Regionaler Biotopverbund (südlicher Teil), Regionaler Grünzug (nördlich und westlich angrenzend)	●
Sonstige Restriktionen	Nachgewiesenes Hangrutschgebiet (westlich), Gehölzbestand, ggf. mit Pauschalschutz, Prüfung vorkommender Arten erforderlich (§34 BNatSchG), Hochwasser-/Starkregenisiken	●

Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Diverse Eigentümerparteien (< 10); städtischer Flächenanteil 13 %	●
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt	○



P9 Westlich Waldeckstraße, Ober-Ingelheim

Lage



Charakteristika

Stadtteil	Ober-Ingel
Lage	Westlich Waldeckstraße, nördlich Waldeck
Fläche	6.260 m ²
Flächenstatus	Neuflächenpotenzial
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft, Kinder- und Jugendfarm
Nutzung laut FNP	Fläche für die Landwirtschaft
Bebauungsplan	Nicht vorhanden

Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	5.000 m ²
Anzahl WE*	Ca. 25
Restriktionsgrad	Hoch ●
dazu zentraler Faktor	Ziele der Raumordnung, Hangneigung, Hangrutsch
Priorität	Mittel ●
dazu zentraler Faktor	Siedlungsstrukturelle Einbindung

Legende Bewertung

- Positiver Bewertungsfaktor
- Mittlerer Bewertungsfaktor
- Eher negativer Bewertungsfaktor
- Unbekannt/nicht bestimmt

* Dichtewert des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe für die Stadt Ingelheim am Rhein von 40 Wohneinheiten je Hektar bezogen auf die Bruttowohnbaufläche.

Lage und Erschließung

Lage & Entwicklungsform	Siedlungserweiterung Neuflächenentwicklungspotenzial ●
Äußere Erschließung	Nicht vorhanden ●
Innere Erschließung	Nicht vorhanden ●

Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Gemeinschaftshaus i-Punkt (ca. 600 m) Kindergarten Burgkirche (ca. 750 m) ●
Grundschule	Präsident-Mohr-Grundschule (ca. 650 m) ●
Versorgungseinrichtung	Supermarkt (ca. 1.500 m), Discounter (ca. 2.300 m) ●
ÖPNV-Anbindung	Buslinie 612, Haltestelle Selztalstraße in 250 m Entfernung ●

Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Lärmemissionen L428, Stromtrasse nördlich angrenzend ●
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet und Vogelschutzgebiet (nordwestlich angrenzend) ●
Berührte Ziele der Raumordnung	Regionaler Biotopverbund (nordwestlicher Teil), Regionaler Grünzug (nordwestlich angrenzend) ●
Sonstige Restriktionen	Nachgewiesenes Hangrutschgebiet (westlich angrenzend), Stärkere Hangneigung im Südwesten, Gehölzbestand, ggf. mit Pauschalschutz, Prüfung vorkommender Arten erforderlich (§34 BNatSchG), Schützenswerte offene Böden, kartierte Archivböden, Hochwasser-/Starkregenrisiken ●

Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Diverse Eigentümerparteien (< 10); städtischer Flächenanteil 26 % ●
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt ○



P10 Südlich Waldeck, Ober-Ingelheim

Lage



Charakteristika

Stadtteil	Ober-Ingelheim
Lage	Südlich Waldeck, nördlich Westerhausstraße
Fläche	6.620 m ²
Flächenstatus	Neuflächenpotenzial
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
Nutzung laut FNP	Fläche für die Landwirtschaft
Bebauungsplan	Nicht vorhanden

Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	5.300 m ²
Anzahl WE*	Ca. 25
Restriktionsgrad	Gering ●
dazu zentraler Faktor	Geringe Restriktionen das Gebiet betreffend
Priorität	Hoch ●
dazu zentraler Faktor	Erschließungsfähigkeit, siedlungsstrukturelle Anbindung

Legende Bewertung

- Positiver Bewertungsfaktor
- Mittlerer Bewertungsfaktor
- Eher negativer Bewertungsfaktor
- Unbekannt/nicht bestimmt

* Dichtewert des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe für die Stadt Ingelheim am Rhein von 40 Wohneinheiten je Hektar bezogen auf die Bruttowohnbaufläche.

Lage und Erschließung

Lage & Entwicklungsform	Siedlungserweiterung Neuflächenentwicklungspotenzial ●
Äußere Erschließung	Nicht vorhanden ●
Innere Erschließung	Nicht vorhanden ●

Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Gemeinschaftshaus i-Punkt (ca. 450 m) Kindergarten Burgkirche (ca. 1.000 m) ●
Grundschule	Präsident-Mohr-Grundschule (ca. 850 m) ●
Versorgungseinrichtung	Supermarkt (ca. 1.800 m), Discounter (ca. 2.600 m) ●
ÖPNV-Anbindung	Buslinie 612, Haltestelle Selztalstraße in 400 m Entfernung ●

Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Keine bekannt ○
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Landschaftsschutzgebiet ●
Berührte Ziele der Raumordnung	Keine bekannt ○
Sonstige Restriktionen	Nachgewiesenes Hangrutschgebiet (im Westteil), Schützenswerte offene Böden. Hochwasser-/Starkregenrisiken ●

Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Diverse Eigentümerparteien (< 10); städtischer Flächenanteil 16 % ●
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt ○



P11 Westlich Obentrautstraße, Großwinternheim

Lage



Charakteristika

Stadtteil	Großwinternheim
Lage	Östlich und nördlich Obertreutstraße
Fläche	85.170 m ²
Flächenstatus	Neuflächenpotenzial
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft, Weinbau
Nutzung laut FNP	Fläche für die Landwirtschaft
Bebauungsplan	Nicht vorhanden

Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	63.880 m ²
Anzahl WE*	Ca. 340
Restriktionsgrad	Mittel ●
dazu zentraler Faktor	Geringe Restriktionen das Gebiet betreffend
Priorität	Gering ●
dazu zentraler Faktor	Infrastrukturelle Gegebenheiten, schützenswerte Nutzung

Legende Bewertung

- Positiver Bewertungsfaktor
- Eher negativer Bewertungsfaktor
- Mittlerer Bewertungsfaktor
- Unbekannt/nicht bestimmt

* Dichtewert des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe für die Stadt Ingelheim am Rhein von 40 Wohneinheiten je Hektar bezogen auf die Bruttowohnbaufläche.

Lage und Erschließung

Lage & Entwicklungsform	Siedlungserweiterung Neuflächenentwicklungspotenzial ●
Äußere Erschließung	Nicht vorhanden, Erschließung und Entwicklung in Verbindung mit der westlich angrenzenden Fläche (Nr. A6) ●
Innere Erschließung	Nicht vorhanden ●

Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Gemeinschaftshaus i-Punkt (ca. 2.500 m), Kindergarten Burgkirche (ca. 2.500 m), Kindergemeinschaftshaus Ober-Ingelheim (2.500 m) ●
Grundschule	Präsident-Mohr-Grundschule (ca. 2.800 m) ●
Versorgungseinrichtung	Supermarkt (ca. 3.400 m), Discounter (ca. 5.300 m) ●
ÖPNV-Anbindung	Buslinien 643, 640, 75, Haltestelle Zur Eulenmühle westlich angrenzend ●

Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Ggf. Lärmemissionen L428, Stromtrasse (nordwestlich angrenzend) ●
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Keine bekannt ●
Berührte Ziele der Raumordnung	Grünsiedlungszäsur (nördlich angrenzend), Vorranggebiet Wald-/Forstwirtschaft (südlich angrenzend) ●
Sonstige Restriktionen	Stärkere Hangneigung im Süden, Wertvolle Weinlage, Schützenswerte offene Böden, Hangneigung führt zu notwendigen Eingriffen in das Bodengefüge, siedlungsklimatische Auswirkungen (Kaltluftentstehungsgebiet), Hochwasser-/Starkregenisiken ●

Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Diverse Eigentümerparteien (> 10); städtischer Flächenanteil 1 % ●
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt ○



P12 Dörleweg, Großwinternheim

Lage



Lage und Erschließung

Lage & Entwicklungsform	Arrondierung des Siedlungskörpers Neuflächenentwicklungspotenzial	●
Äußere Erschließung	Nicht vorhanden	●
Innere Erschließung	Nicht vorhanden	●

Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Gemeinschaftshaus i-Punkt (ca. 3.100 m), Kindergarten Burgkirche (ca. 3.200 m), Kindergemeinschaftshaus Ober-Ingelheim (3.200 m)	●
Grundschule	Präsident-Mohr-Grundschule (ca. 3.500 m)	●
Versorgungseinrichtung	Supermarkt (ca. 4.300 m), Discounter (ca. 5.900 m)	●
ÖPNV-Anbindung	Buslinien 643, 640, 75, Haltestelle Kirche (ca. 50 m)	●

Charakteristika

Stadtteil	Großwinternheim
Lage	Westlich Schwabenheimer Straße, nördlich und südlich Dörleweg
Fläche	32.210 m ²
Flächenstatus	Neuflächenpotenzial
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft, Weinbau
Nutzung laut FNP	Fläche für die Landwirtschaft
Bebauungsplan	Nicht vorhanden

Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	24.200 m ²
Anzahl WE*	Ca. 130
Restriktionsgrad	Gering ●
dazu zentraler Faktor	Geringe Restriktionen das Gebiet betreffend
Priorität	Mittel ●
dazu zentraler Faktor	Infrastrukturelle Gegebenheiten, schützenswerte Nutzung

Legende Bewertung

- Positiver Bewertungsfaktor
- Mittlerer Bewertungsfaktor
- Eher negativer Bewertungsfaktor
- Unbekannt/nicht bestimmt

Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Nicht bekannt	○
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Wasserschutzgebiet Zonen I bis III (östlich gelegen)	●
Berührte Ziele der Raumordnung	Vorranggebiet Grundwasserschutz (westlich gelegen), Grün-/Siedlungszäsur (südlich angrenzend)	●
Sonstige Restriktionen	Mehrere Höfe/Weingüter unmittelbar angrenzend, Schützenswerte offene Böden, Hangneigung führt zu notwendigen Eingriffen in das Bodengefüge, Siedlungsklimatische Auswirkungen (Kaltluftentstehungsgebiet), Hochwasser-/Starkregenrisiken	●

Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Diverse Eigentümerparteien (> 10)	●
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt	○

* Dichtewert des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe für die Stadt Ingelheim am Rhein von 40 Wohneinheiten je Hektar bezogen auf die Bruttowohnbaufläche.



P13 Westliche Schwabenheimer Straße, Großwinternheim

Lage



Charakteristika

Stadtteil	Großwinternheim
Lage	Südlich Kreuzstraße/Saalbaustraße, Westlich Schwabenheimer Straße
Fläche	43.530 m ²
Flächenstatus	Neuflächenpotenzial
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft, Wein-/Obstbau
Nutzung laut FNP	Fläche für die Landwirtschaft
Bebauungsplan	Nicht vorhanden

Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	32.600 m ²
Anzahl WE*	Ca. 170
Restriktionsgrad	Mittel ●
dazu zentraler Faktor	Geringe Restriktionen das Gebiet betreffend
Priorität	Mittel ●
dazu zentraler Faktor	Siedlungsstrukturelle Einbindung

Legende Bewertung

- Positiver Bewertungsfaktor
- Mittlerer Bewertungsfaktor
- Eher negativer Bewertungsfaktor
- Unbekannt/nicht bestimmt

* Dichtewert des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe für die Stadt Ingelheim am Rhein von 40 Wohneinheiten je Hektar bezogen auf die Bruttowohnbaufläche.

Lage und Erschließung

Lage & Entwicklungsform	Siedlungserweiterung Neuflächenentwicklungspotenzial ●
Äußere Erschließung	Nicht vorhanden, Erschließung in Verbindung mit der nördlich angrenzenden Fläche (Nr. A7) ●
Innere Erschließung	Nicht vorhanden ●

Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Gemeinschaftshaus i-Punkt (ca. 3.300 m), Kindergarten Burgkirche (ca. 3.300 m), Kindergemeinschaftshaus Ober-Ingelheim (3.400 m) ●
Grundschule	Präsident-Mohr-Grundschule (ca. 3.600 m) ●
Versorgungseinrichtung	Supermarkt (ca. 4.100 m), Discounter (ca. 6.000 m) ●
ÖPNV-Anbindung	Buslinien 643, 640, 75, Haltestelle Kirche (ca. 240 m) ●

Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Lärmemissionen und Anbauverbot L428, ●
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet und Vogelschutzgebiet (westlich angrenzend) ●
Berührte Ziele der Raumordnung	Grün-/Siedlungszäsur (südlich angrenzend), Regionaler Biotopverbund (westlich angrenzend), Regionaler Grünzug (westlich angrenzend), Vorranggebiet Landwirtschaft (südlich gelegen) ●
Sonstige Restriktionen	Gehölzbestand, ggf. geschützte Streuobstbestände (§30 BNatSchG), Hangneigung führt zu notwendigen Eingriffen in das Bodengefüge, Siedlungsklimatische Auswirkungen (Kaltluftentstehungsgebiet), Hochwasser-/Starkregenrisiken ●

Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Diverse Eigentümerparteien (> 10); städtischer Flächenanteil 2 % ●
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt ○



P14 Südlich Burgweg, Ober-Ingelheim

Lage



Charakteristika

Stadtteil	Oberingelheim
Lage	Östlich Neuweg, südlich Burgweg
Fläche	243.700 m ²
Flächenstatus	Neuflächenpotenzial
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft, Weinbau
Nutzung laut FNP	Fläche für die Landwirtschaft
Bebauungsplan	Nicht vorhanden

Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	182.800 m ²
Anzahl WE*	Ca. 970
Restriktionsgrad	Hoch ●
dazu zentraler Faktor	Grundwasserschutz, Landschaftsbild
Priorität	Mittel ●
dazu zentraler Faktor	Schützenswerte Weinlagen, Landschaftsbild

Legende Bewertung

- Positiver Bewertungsfaktor
- Mittlerer Bewertungsfaktor
- Eher negativer Bewertungsfaktor
- Unbekannt/nicht bestimmt

* Dichtewert des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe für die Stadt Ingelheim am Rhein von 40 Wohneinheiten je Hektar bezogen auf die Bruttowohnbaufläche.

Lage und Erschließung

Lage & Entwicklungsform	Siedlungserweiterung Neuflächenentwicklungspotenzial ●
Äußere Erschließung	Nicht vorhanden ●
Innere Erschließung	Nicht vorhanden ●

Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kindergarten Burgkirche (ca. 450 m), Kindergemeinschaftshaus Ober-Ingelheim (600 m) ●
Grundschule	Präsident-Mohr-Grundschule (ca. 850 m) ●
Versorgungseinrichtung	Supermarkt (ca. 1.600 m), Discounter (ca. 3.200 m) ●
ÖPNV-Anbindung	Buslinien 643, 640, 75, 613, 612 Haltestellen Neuweg (ca. 100 m) und Marktplatz (ca. 600 m) ●

Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Querende Stromtrasse aus Süden in Richtung Nordwesten ●
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Landschaftsschutzgebiet ●
Berührte Ziele der Raumordnung	Vorranggebiet Grundwasserschutz, Regionaler Grünzug (im Osten/östlich angrenzend) ●
Sonstige Restriktionen	Höhere Hangneigung, ggf. Beeinträchtigung des Landschaftsbildes mit der Burgkirche, Weinbergmauern erfüllen potenziell §30 BNatSchG-Kriterien, Vorkommen geschützter Arten wahrscheinlich, ggf. pauschal geschützte Biotope, Schützenswerte offene Böden, Hangneigung führt zu notwendigen Eingriffen in das Bodengefüge, Siedlungsklimatische Auswirkungen (Kaltluftentstehungsgebiet), Hochwasser-/Starkregenrisiken ●

Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Diverse Eigentümerparteien (> 10); städtischer Flächenanteil 1 % ●
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt ○



P15 Östlich Gehauweg, Ober-Ingelheim

Lage



Charakteristika

Stadtteil	Ober-Ingelheim
Lage	Östlich Gehauweg, nördlich Burgweg, südlich Hornweg
Fläche	134.830 m ²
Flächenstatus	Neuflächenpotenzial
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft, Weinbau
Nutzung laut FNP	Fläche für die Landwirtschaft
Bebauungsplan	Nicht vorhanden

Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	101.100 m ²
Anzahl WE*	Ca. 540
Restriktionsgrad	Hoch ●
dazu zentraler Faktor	Landschaftsbild
Priorität	Mittel ●
dazu zentraler Faktor	Schützenswerte Weinlagen, Landschaftsbild

Legende Bewertung

- Positiver Bewertungsfaktor
- Mittlerer Bewertungsfaktor
- Eher negativer Bewertungsfaktor
- Unbekannt/nicht bestimmt

* Dichtewert des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe für die Stadt Ingelheim am Rhein von 40 Wohneinheiten je Hektar bezogen auf die Bruttowohnbaufläche.

Lage und Erschließung

Lage & Entwicklungsform	Siedlungserweiterung Neuflächenentwicklungspotenzial ●
Äußere Erschließung	Nicht vorhanden ●
Innere Erschließung	Nicht vorhanden ●

Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kindergarten Burgkirche (ca. 350 m), Kindergemeinschaftshaus Ober-Ingelheim (450 m) ●
Grundschule	Präsident-Mohr-Grundschule (ca. 850 m) ●
Versorgungseinrichtung	Supermarkt (ca. 1.400 m), Discounter (ca. 2.100 m) ●
ÖPNV-Anbindung	Buslinien 643, 640, 75, 613, 612 Haltestelle Marktplatz (ca. 500 m) ●

Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Keine bekannt ○
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Landschaftsschutzgebiet ●
Berührte Ziele der Raumordnung	Vorranggebiet Grundwasserschutz (südlich angrenzend), Regionaler Grünzug (im Osten/östlich angrenzend), Vorranggebiet Landwirtschaft (im Osten/östlich angrenzend) ●
Sonstige Restriktionen	Höhere Hangneigung, ggf. Beeinträchtigung des Landschaftsbildes mit der Burgkirche, Weinbergmauern erfüllen potenziell §30 BNatSchG-Kriterien, Vorkommen geschützter Arten wahrscheinlich, ggf. pauschal geschützte Biotope, Schützenswerte offene Böden, Hangneigung führt zu notwendigen Eingriffen in das Bodengefüge, Siedlungsklimatische Auswirkungen (Kaltluftentstehungsgebiet), Hochwasser-/Starkregenrisiken ●

Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Diverse Eigentümerparteien (> 10) ●
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt ○



P16 Östlich Rotweinstraße, Ober-Ingelheim/Nieder-Ingelheim

Lage



Charakteristika

Stadtteil	Ober-Ingelheim/Nieder-Ingelheim
Lage	Östlich Rotweinstraße, nördlich Hornweg, südlich Carolinenstraße
Fläche	200.600 m ²
Flächenstatus	Neuflächenpotenzial
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft, Weinbau
Nutzung laut FNP	Fläche für die Landwirtschaft
Bebauungsplan	Nicht vorhanden

Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	150.500 m ²
Anzahl WE*	Ca. 800
Restriktionsgrad	Hoch ●
dazu zentraler Faktor	Geringe Restriktionen das Gebiet betreffend
Priorität	Mittel ●
dazu zentraler Faktor	Lage zur Innenstadt, infrastrukturelle Ausstattung

Legende Bewertung

- Positiver Bewertungsfaktor
- Mittlerer Bewertungsfaktor
- Eher negativer Bewertungsfaktor
- Unbekannt/nicht bestimmt

* Dichtewert des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe für die Stadt Ingelheim am Rhein von 40 Wohneinheiten je Hektar bezogen auf die Bruttowohnbaufläche.

Lage und Erschließung

Lage & Entwicklungsform	Siedlungserweiterung Neuflächenentwicklungspotenzial ●
Äußere Erschließung	Nicht vorhanden ●
Innere Erschließung	Nicht vorhanden ●

Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kindertagesstätte An der Saalmühle (ca. 800 m), Kita Schatzkiste (ca. 900 m), Kindergarten Katikita (ca. 1.300 m) ●
Grundschule	Bilinguale-Montessori-Schule (ca. 500 m), Pestalozzischule (ca. 550 m) ●
Versorgungseinrichtung	Supermarkt (ca. 1.300 m), Discounter (ca. 1.600 m) ●
ÖPNV-Anbindung	Buslinien 613, 612, 611 Haltestellen Kreuzberger Straße (ca. 550 m) und Krankenhaus (ca. 250 m) ●

Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Keine bekannt ○
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Landschaftsschutzgebiet ●
Berührte Ziele der Raumordnung	Regionaler Grünzug (im Osten/östlich angrenzend), Vorranggebiet Landwirtschaft (im Osten/östlich angrenzend), Sonstige Waldfläche (im Nordwesten) ●
Sonstige Restriktionen	Stärkere Hangneigung im Ostteil, ggf. Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, Weinbergmauern erfüllen potenziell §30 BNatSchG-Kriterien, Vorkommen geschützter Arten wahrscheinlich, ggf. pauschal geschützte Biotope, Schützenswerte offene Böden, Hangneigung führt zu notwendigen Eingriffen in das Bodengefüge, Siedlungsklimatische Auswirkungen (Kaltluftentstehungsgebiet), Hochwasser-/Starkregenrisiken ●

Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Diverse Eigentümerparteien (> 10); städtischer Flächenanteil 4 % ●
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt ○



P17 Südlich Mainzer Straße, Nieder-Ingelheim

Lage



Charakteristika

Stadtteil	Nieder-Ingelheim
Lage	Südlich Mainzer Straße, östlich Carolinenstraße
Fläche	212.900 m ²
Flächenstatus	Neuflächenpotenzial
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft, Weinbau
Nutzung laut FNP	Fläche für die Landwirtschaft
Bebauungsplan	Nicht vorhanden

Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	159.700 m ²
Anzahl WE*	Ca. 850
Restriktionsgrad	Mittel ●
dazu zentraler Faktor	Geringe Restriktionen das Gebiet betreffend
Priorität	Hoch ●
dazu zentraler Faktor	Infrastrukturelle Ausstattung

Legende Bewertung

- Positiver Bewertungsfaktor
- Mittlerer Bewertungsfaktor
- Eher negativer Bewertungsfaktor
- Unbekannt/nicht bestimmt

* Dichtewert des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe für die Stadt Ingelheim am Rhein von 40 Wohneinheiten je Hektar bezogen auf die Bruttowohnbaufläche.

Lage und Erschließung

Lage & Entwicklungsform	Siedlungserweiterung Neuflächenentwicklungspotenzial ●
Äußere Erschließung	Nicht vorhanden ●
Innere Erschließung	Nicht vorhanden ●

Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kindertagesstätte An der Saalmühle (ca. 750 m), Kindergarten Im Bienengarten (ca. 700 m) ●
Grundschule	Bilinguale-Montessori-Schule (ca. 400 m), Pestalozzischule (ca. 400 m) ●
Versorgungseinrichtung	Supermarkt (ca. 1.000 m), Discounter (ca. 2.000 m) ●
ÖPNV-Anbindung	Buslinien 614, 56, 80, 91, 611 Haltestellen F.-Lachenal-Platz (ca. 500 m) und Steingasse (ca. 200 m) ●

Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Lärmemissionen und Anbauverbotszone L419 ●
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Landschaftsschutzgebiet ●
Berührte Ziele der Raumordnung	Regionaler Grünzug (südlich und östlich angrenzend), Vorranggebiet Grundwasserschutz (östlicher Teil), Vorranggebiet Wald und Forstwirtschaft (südlicher/östlicher Teil) ●
Sonstige Restriktionen	Stärkere Hangneigung im Ostteil, ggf. Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, Streuobstbestände und Trockenmauern erfüllen potenziell §30 BNatSchG-Kriterien, Vorkommen geschützter Arten wahrscheinlich, ggf. pauschal geschützte Biotope, Schützenswerte offene Böden, Hangneigung führt zu notwendigen Eingriffen in das Bodengefüge, Siedlungsklimatische Auswirkungen (Kaltluftentstehungsgebiet), Hochwasser-/Starkregenrisiken ●

Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Diverse Eigentümerparteien (> 10); städtischer Flächenanteil 2 % ●
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt ○



P18 Östlich Leingrubstraße, Nieder-Ingelheim

Lage



Charakteristika

Stadtteil	Nieder-Ingelheim
Lage	Nördlich Mainzer Straße, östlich Leingrubstraße
Fläche	140.600 m ²
Flächenstatus	Neuflächenpotenzial
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft, Weinbau
Nutzung laut FNP	Fläche für die Landwirtschaft
Bebauungsplan	Nicht vorhanden

Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	105.500 m ²
Anzahl WE*	Ca. 560
Restriktionsgrad	Mittel ●
dazu zentraler Faktor	Grundwasserschutz, ansonsten geringe Restriktionen
Priorität	Hoch ●
dazu zentraler Faktor	Erschließungsfähigkeit

Legende Bewertung

- Positiver Bewertungsfaktor
- Mittlerer Bewertungsfaktor
- Eher negativer Bewertungsfaktor
- Unbekannt/nicht bestimmt

* Dichtewert des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe für die Stadt Ingelheim am Rhein von 40 Wohneinheiten je Hektar bezogen auf die Bruttowohnbaufläche.

Lage und Erschließung

Lage & Entwicklungsform	Siedlungserweiterung Neuflächenentwicklungspotenzial	●
Äußere Erschließung	Nicht vorhanden	●
Innere Erschließung	Nicht vorhanden	●

Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kindertagesstätte An der Saalmühle (ca. 900 m), Kindergarten Im Bienengarten (ca. 600 m)	●
Grundschule	Bilinguale-Montessori-Schule (ca. 1.200 m), Pestalozzischule (ca. 1.200 m)	●
Versorgungseinrichtung	Supermarkt (ca. 650 m), Discounter (ca. 2.000 m)	●
ÖPNV-Anbindung	Buslinien 614, 56, 80, 91, 611 Haltestellen Untere Stiftstraße (ca. 700 m) und Steingasse (ca. 550 m)	●

Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Lärmemissionen und Anbauverbotszone L419	●
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet und Vogelschutzgebiet (nördlich angrenzend)	●
Berührte Ziele der Raumordnung	Vorranggebiet Grundwasserschutz (gesamte Fläche), Regionaler Grünzug (nördlich und östlich angrenzend)	●
Sonstige Restriktionen	Streuobstbestände ggf. pauschal geschützt (§30 BNatSchG), Schützenswerte offene Böden, Hochwasser-/Starkregenrisiken	●

Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Diverse Eigentümerparteien (> 10); städtischer Flächenanteil 3 %	●
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt	



P19 Heidenfahrt Süd, Heidenfahrt

Lage



Charakteristika

Stadtteil	Heidenfahrt
Lage	Westlich K18, östlich Wildgraben
Fläche	44.500 m ²
Flächenstatus	Neuflächenpotenzial
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft, Obst-/Weinbau
Nutzung laut FNP	Fläche für die Landwirtschaft
Bebauungsplan	Nicht vorhanden

Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	33.400 m ²
Anzahl WE*	Ca. 180
Restriktionsgrad	Gering ●
dazu zentraler Faktor	Geringe Restriktionen das Gebiet betreffend
Priorität	Mittel ●
dazu zentraler Faktor	Lage, infrastrukturelle Ausstattung

Legende Bewertung

- Positiver Bewertungsfaktor
- Eher negativer Bewertungsfaktor

- Mittlerer Bewertungsfaktor
- Unbekannt/nicht bestimmt

* Dichtewert des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe für die Stadt Ingelheim am Rhein von 40 Wohneinheiten je Hektar bezogen auf die Bruttowohnbaufläche.

Lage und Erschließung

Lage & Entwicklungsform	Siedlungserweiterung Neuflächenentwicklungspotenzial ●
Äußere Erschließung	Nicht vorhanden ●
Innere Erschließung	Nicht vorhanden ●

Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kindertagesstätte Zwergenhaus, (ca. 1.500 m), Kindertagesstätte Kastanienwichtel (ca. 1.600 m), Zoar-Kindertagesstätte (ca. 1.600 m) ●
Grundschule	Grundschule an der Sandmühle (ca. 2.200 m) ●
Versorgungseinrichtung	Supermarkt und Discounter (ca. 3.300 m) ●
ÖPNV-Anbindung	Buslinien 79, 614, Haltestelle Kirchenweg in 300 m Entfernung ●

Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Lärmemissionen K18 ●
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Überschwemmungsgefährdetes Gebiet, Landschaftsschutzgebiet, Biotop (westlich angrenzend) ●
Berührte Ziele der Raumordnung	Regionaler Grünzug (südlicher Teil) ●
Sonstige Restriktionen	Schützenswerte offene Böden ●

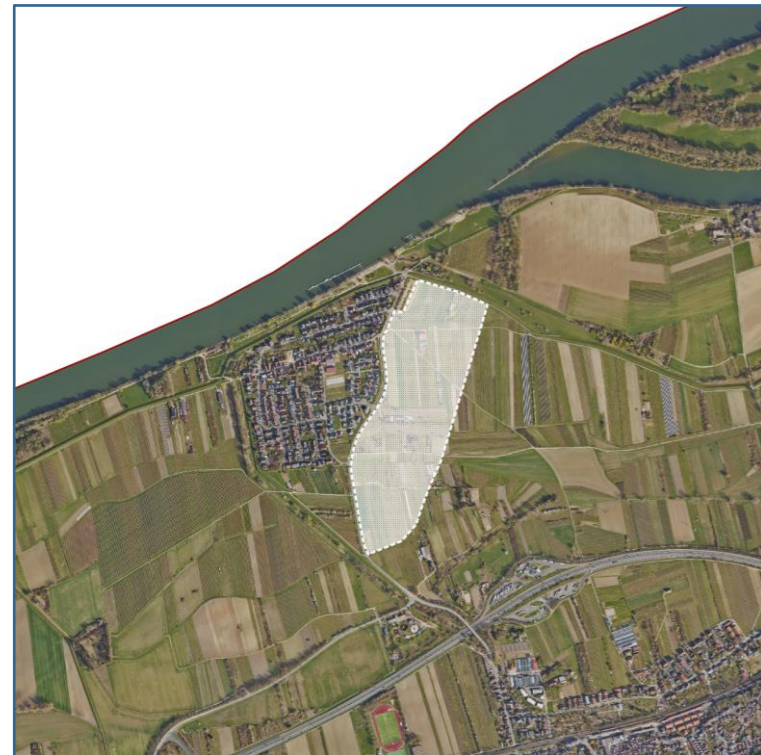
Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Diverse Eigentümerparteien (> 10); städtischer Flächenanteil 10 % ●
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt ○



P20 Heidenfahrt Ost, Heidenfahrt

Lage



Lage und Erschließung

Lage & Entwicklungsform	Siedlungserweiterung Neuflächenentwicklungspotenzial	●
Äußere Erschließung	Nicht vorhanden	●
Innere Erschließung	Nicht vorhanden	●

Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kindertagesstätte Zwergenhaus, (ca. 1.500 m), Kindertagesstätte Kastanienwichtel (ca. 1.600 m), Zoar-Kindertagesstätte (ca. 1.600 m)	●
Grundschule	Grundschule an der Sandmühle (ca. 2.200 m)	●
Versorgungseinrichtung	Supermarkt und Discounter (ca. 3.300 m)	●
ÖPNV-Anbindung	Buslinien 79, 614, Haltestelle Kirchenweg in 300 m Entfernung	●

Charakteristika

Stadtteil	Heidenfahrt
Lage	Östlich der K18
Fläche	257.000 m ²
Flächenstatus	Neuflächenpotenzial
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft, Obst-/Weinbau
Nutzung laut FNP	Landwirtschaft, Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur/Landschaft und Ausgleich
Bebauungsplan	Nicht vorhanden

Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	192.800 m ²
Anzahl WE*	Ca. 1.030
Restriktionsgrad	Mittel ●
dazu zentraler Faktor	Überschwemmungsgefährdung, Biotopverbund
Priorität	Mittel ●
dazu zentraler Faktor	Lage, infrastrukturelle Ausstattung

Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Lärmemissionen K18	●
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Überschwemmungsgebiet (nördlich angrenzend), Überschwemmungsgefährdetes Gebiet, Landschaftsschutzgebiet, Vogelschutzgebiet (nördlich angrenzend)	●
Berührte Ziele der Raumordnung	Regionaler Biotopverbund und Regionaler Grünzug (nördlicher und südlicher Teil)	●
Sonstige Restriktionen	Schützenswerte offene Böden	●

Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Diverse Eigentümerparteien (> 10); städtischer Flächenanteil 1 %	●
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt	○

Legende Bewertung

- Positiver Bewertungsfaktor
- Mittlerer Bewertungsfaktor
- Eher negativer Bewertungsfaktor
- Unbekannt/nicht bestimmt

* Dichtewert des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe für die Stadt Ingelheim am Rhein von 40 Wohneinheiten je Hektar bezogen auf die Bruttowohnbaufläche.



P21 Zwischen Am Bachacker und Rheinbeinweg, Heidesheim

Lage



Charakteristika

Stadtteil	Heidesheim
Lage	Östlich Am Bachacker, Westlich Rheinbeinweg
Fläche	29.260 m ²
Flächenstatus	Neuflächenpotenzial
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft, Obst-/Weinbau
Nutzung laut FNP	Fläche für die Landwirtschaft
Bebauungsplan	Nicht vorhanden

Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	21.950 m ²
Anzahl WE*	Ca. 120
Restriktionsgrad	Mittel ●
dazu zentraler Faktor	Lärmemissionen Autobahn
Priorität	Mittel ●
dazu zentraler Faktor	Erschließungsaufwand und Lärmemissionen

Legende Bewertung

- Positiver Bewertungsfaktor
- Mittlerer Bewertungsfaktor
- Eher negativer Bewertungsfaktor
- Unbekannt/nicht bestimmt

* Dichtewert des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe für die Stadt Ingelheim am Rhein von 40 Wohneinheiten je Hektar bezogen auf die Bruttowohnbaufläche.

Lage und Erschließung

Lage & Entwicklungsform	Arrondierung des Siedlungskörpers Neuflächenentwicklungspotenzial	●
Äußere Erschließung	Nicht vorhanden, Erschließung in Verbindung mit der südlich angrenzenden Fläche (Nr. A11)	●
Innere Erschließung	Nicht vorhanden	●

Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kindertagesstätte Zwergenhaus (ca. 150 bis 200 m)	●
Grundschule	Grundschule an der Sandmühle (ca. 1.600 m)	●
Versorgungseinrichtung	Supermarkt und Discounter (ca. 2.100 m)	●
ÖPNV-Anbindung	Heidesheim Bahnhof in 350 m Entfernung, Buslinien 79, 614 Haltestelle Heidesheim Bahnhof in 400 m Entfernung	●

Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Lärmemissionen Autobahn (ca. 250 m entfernt), Stromtrasse nördlich angrenzend	●
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Überschwemmungsgefährdetes Gebiet (nördlich angrenzend) Landschaftsschutzgebiet	●
Berührte Ziele der Raumordnung	Keine bekannt	
Sonstige Restriktionen	Ggf. Streuobstbestände (§30 BNatSchG), Schützenswerte offene Böden	●

Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Diverse Eigentümerparteien (> 10)	●
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt	



P22 Heidesheim Nord, Heidesheim

Lage



Charakteristika

Stadtteil	Heidesheim
Lage	Südlich Georgskapelle, nördlich Moselstraße
Fläche	58.500 m ²
Flächenstatus	Neuflächenpotenzial
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft, Obst-/Weinbau
Nutzung laut FNP	Fläche für die Landwirtschaft
Bebauungsplan	Nicht vorhanden

Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	43.900 m ²
Anzahl WE*	Ca. 230
Restriktionsgrad	Mittel ●
dazu zentraler Faktor	Lärmemissionen Autobahn
Priorität	Mittel ●
dazu zentraler Faktor	Erschließungsaufwand und Lärmemissionen

Legende Bewertung

- Positiver Bewertungsfaktor
- Mittlerer Bewertungsfaktor
- Eher negativer Bewertungsfaktor
- Unbekannt/nicht bestimmt

* Dichtewert des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe für die Stadt Ingelheim am Rhein von 40 Wohneinheiten je Hektar bezogen auf die Bruttowohnbaufläche.

Lage und Erschließung

Lage & Entwicklungsform	Arrondierung des Siedlungskörpers in Verbindung mit P21 Neuflächenentwicklungspotenzial	●
Äußere Erschließung	Nicht vorhanden	●
Innere Erschließung	Nicht vorhanden	●

Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kindertagesstätte Zwergenhaus (ca. 200 m)	●
Grundschule	Grundschule an der Sandmühle (ca. 1.700 m)	●
Versorgungseinrichtung	Supermarkt und Discounter (ca. 1.800 m)	●
ÖPNV-Anbindung	Heidesheim Bahnhof in 650 m Entfernung, Buslinien 79, 614, Haltestelle Heidesheim Bahnhof in 650 m Entfernung	●

Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Lärmemissionen Autobahn (ca. 100 bis 200 m entfernt), Stromtrasse quert von Ost nach West das Gebiet	●
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Überschwemmungsgefährdetes Gebiet, Landschaftsschutzgebiet	●
Berührte Ziele der Raumordnung	Keine bekannt	○
Sonstige Restriktionen	Denkmalschutz Ensemble Georgskapelle, Umgebung ist freizuhalten, Grabungsschutzgebiet, Schützenswerte offene Böden, Siedlungsklimatische Auswirkungen (Kaltluftentstehungsgebiet), Hochwasser-/Starkregenrisiken	●

Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Diverse Eigentümerparteien (> 10)	●
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt	○



P23 Südlich Moselstraße West, Heidesheim

Lage



Charakteristika

Stadtteil	Heidesheim
Lage	Westlich Lahnstraße, nördlich Bahntrasse
Fläche	10.700 m ²
Flächenstatus	Neuflächenpotenzial
Aktuelle Nutzung	Gärten
Nutzung laut FNP	Grünfläche
Bebauungsplan	Nicht vorhanden

Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	8.500 m ²
Anzahl WE*	Ca. 40
Restriktionsgrad	Hoch ●
dazu zentraler Faktor	Lärmemissionen Bahn
Priorität	Gering ●
dazu zentraler Faktor	Erschließungsaufwand, Lärmemissionen, Eigentümerstruktur

Legende Bewertung

- Positiver Bewertungsfaktor
- Eher negativer Bewertungsfaktor
- Mittlerer Bewertungsfaktor
- Unbekannt/nicht bestimmt

* Dichtewert des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe für die Stadt Ingelheim am Rhein von 40 Wohneinheiten je Hektar bezogen auf die Bruttowohnbaufläche.

Lage und Erschließung

Lage & Entwicklungsform	Nachverdichtung „zweite“ Reihe Neuflächenentwicklungspotenzial	●
Äußere Erschließung	Ggf. nicht erforderlich	○
Innere Erschließung	Nicht vorhanden, Erschließung schwierig	●

Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kindertagesstätte Zwergenhaus (ca. 300 m)	●
Grundschule	Grundschule an der Sandmühle (ca. 1.000 m)	●
Versorgungseinrichtung	Supermarkt und Discounter (ca. 1.400 m)	●
ÖPNV-Anbindung	Heidesheim Bahnhof in 650 m Entfernung, Buslinien 79, 614, Haltestelle Heidesheim Bahnhof in 700 m Entfernung	●

Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Lärmemissionen durch Bahntrasse (unmittelbar angrenzend)	●
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Landschaftsschutzgebiet	●
Berührte Ziele der Raumordnung	Keine bekannt	○
Sonstige Restriktionen	Schützenswerte offene Böden, Hochwasser-/Starkregenrisiken	●

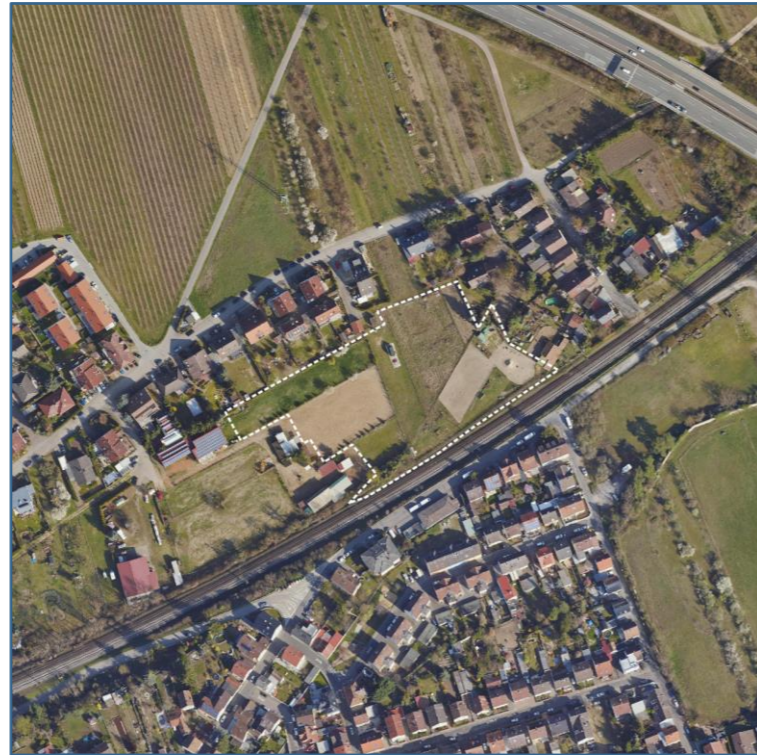
Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Diverse Eigentümerparteien (> 10); städtischer Flächenanteil 5 %	●
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt	○



P24 Südlich Moselstraße Ost, Heidesheim

Lage



Charakteristika

Stadtteil	Heidesheim
Lage	Südwestlich An der Sandbach, südlich Moselstraße
Fläche	11.130 m ²
Flächenstatus	Neuflächenpotenzial
Aktuelle Nutzung	Gärten, Landwirtschaft
Nutzung laut FNP	Grünfläche
Bebauungsplan	Nicht vorhanden

Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	8.900 m ²
Anzahl WE*	Ca. 45
Restriktionsgrad	Mittel ●
dazu zentraler Faktor	Lärmemissionen Bahn
Priorität	Mittel ●
dazu zentraler Faktor	Erschließungsfähigkeit und Lärmemissionen

Legende Bewertung

- Positiver Bewertungsfaktor
- Mittlerer Bewertungsfaktor
- Eher negativer Bewertungsfaktor
- Unbekannt/nicht bestimmt

* Dichtewert des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe für die Stadt Ingelheim am Rhein von 40 Wohneinheiten je Hektar bezogen auf die Bruttowohnbaufläche.

Lage und Erschließung

Lage & Entwicklungsform	Nachverdichtung „zweite“ Reihe Neuflächenentwicklungspotenzial ●
Äußere Erschließung	Nicht vorhanden ●
Innere Erschließung	Nicht vorhanden, Erschließung schwierig ●

Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kindertagesstätte Zwergenhaus (ca. 650 m) ●
Grundschule	Grundschule an der Sandmühle (ca. 1.400 m) ●
Versorgungseinrichtung	Supermarkt und Discounter (ca. 1.800 m) ●
ÖPNV-Anbindung	Heidesheim Bahnhof in 950 m Entfernung, Buslinien 79, 614, Haltestelle Heidesheim Bahnhof in 1.000 m Entfernung ●

Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Lärmemissionen durch Bahntrasse (unmittelbar angrenzend) ●
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Überschwemmungsgefährdetes Gebiet, Landschaftsschutzgebiet ●
Berührte Ziele der Raumordnung	Keine bekannt ○
Sonstige Restriktionen	Schützenswerte offene Böden, Hochwasser-/Starkregenrisiken ●

Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Diverse Eigentümerparteien (<10) ●
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt ○



P25 Wackernheim Ost, Wackernheim

Lage



Lage und Erschließung

Lage & Entwicklungsform	Siedlungserweiterung Neuflächenentwicklungspotenzial	●
Äußere Erschließung	Nicht vorhanden	●
Innere Erschließung	Nicht vorhanden	●

Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kindertagesstätte Unterm Regenbogen (ca. 850 m)	●
Grundschule	Rabenkopf-Grundschule (ca. 800 m)	●
Versorgungseinrichtung	Discounter (ca. 600 m), Supermarkt (ca. 4.200 m)	●
ÖPNV-Anbindung	Buslinie 56, Haltestelle Kleine Hohl in 450 m Entfernung	●

Charakteristika

Stadtteil	Heidesheim
Lage	Südlich Mainzer Weg, nördlich L419
Fläche	94.580 m ²
Flächenstatus	Neuflächenpotenzial
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft, Obstbau
Nutzung laut FNP	Fläche für die Landwirtschaft
Bebauungsplan	Nicht vorhanden

Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	70.940 m ²
Anzahl WE*	Ca. 380
Restriktionsgrad	Mittel ●
dazu zentraler Faktor	Geringe Restriktionen das Gebiet betreffend
Priorität	Hoch ●
dazu zentraler Faktor	Infrastruktur, geringe Restriktionen

Legende Bewertung

- Positiver Bewertungsfaktor
- Eher negativer Bewertungsfaktor
- Mittlerer Bewertungsfaktor
- Unbekannt/nicht bestimmt

Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Lärmemissionen und Anbauverbot L419	●
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Landschaftsschutzgebiet, Vogelschutzgebiet (nordöstlich angrenzend)	●
Berührte Ziele der Raumordnung	Regionaler Grünzug (im Osten/östlich angrenzend), Vorranggebiet Landwirtschaft (im Osten)	●
Sonstige Restriktionen	Prüfen, ob Streuobstbestände §30 BNatSchG-Kriterien erfüllen, Prüfung nach §34 BNatSchG, Schützenswerte offene Böden, Archivböden kartiert	●

Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Diverse Eigentümerparteien (> 10)	●
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt	○

* Dichtewert des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe für die Stadt Ingelheim am Rhein von 40 Wohneinheiten je Hektar bezogen auf die Bruttowohnbaufläche.



P26 In den 30 Morgen Süd, Wackernheim

Lage



Charakteristika

Stadtteil	Wackernheim
Lage	Südlich L419, östlich Ober-Olmer-Straße
Fläche	194.750 m ²
Flächenstatus	Neuflächenpotenzial
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
Nutzung laut FNP	Fläche für die Landwirtschaft
Bebauungsplan	Nicht vorhanden

Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	146.060 m ²
Anzahl WE*	Ca. 780
Restriktionsgrad	Mittel ●
dazu zentraler Faktor	Geringe Restriktionen das Gebiet betreffend
Priorität	Hoch ●
dazu zentraler Faktor	Infrastruktur, geringe Restriktionen

Legende Bewertung

- Positiver Bewertungsfaktor
- Mittlerer Bewertungsfaktor
- Eher negativer Bewertungsfaktor
- Unbekannt/nicht bestimmt

* Dichtewert des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe für die Stadt Ingelheim am Rhein von 40 Wohneinheiten je Hektar bezogen auf die Bruttowohnbaufläche.

Lage und Erschließung

Lage & Entwicklungsform	Siedlungserweiterung Neuflächenentwicklungspotenzial ●
Äußere Erschließung	Nicht vorhanden ●
Innere Erschließung	Nicht vorhanden ●

Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kindertagesstätte Unterm Regenbogen (ca. 800 m) ●
Grundschule	Rabenkopf-Grundschule (ca. 750 m) ●
Versorgungseinrichtung	Discounter (ca. 100 m), Supermarkt (ca. 3.900 m) ●
ÖPNV-Anbindung	Buslinie 56, Haltestelle Kleine Hohl in 100 m Entfernung ●

Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Lärmemissionen und Anbauverbot L419 ●
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Keine bekannt
Berührte Ziele der Raumordnung	Regionaler Grünzug (im Osten und Südwesten), Vorranggebiet Landwirtschaft (im Osten) ●
Sonstige Restriktionen	Schützenswerte offene Böden, Hochwasser-/Starkregenrisiken im Westen ●

Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Diverse Eigentümerparteien (> 10) ●
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt



P27 Südlich Binger Straße, Wackernheim

Lage



Charakteristika

Stadtteil	Wackernheim
Lage	Südlich L419, westlich Ober-Olmer-Straße
Fläche	78.740 m ²
Flächenstatus	Neuflächenpotenzial
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
Nutzung laut FNP	Fläche für die Landwirtschaft
Bebauungsplan	Nicht vorhanden

Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	59.060 m ²
Anzahl WE*	Ca. 310
Restriktionsgrad	Mittel ●
dazu zentraler Faktor	Wasserschutz
Priorität	Gering ●
dazu zentraler Faktor	Keine Ortsabrundung

Legende Bewertung

- Positiver Bewertungsfaktor
- Eher negativer Bewertungsfaktor

- Mittlerer Bewertungsfaktor
- Unbekannt/nicht bestimmt

* Dichtewert des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe für die Stadt Ingelheim am Rhein von 40 Wohneinheiten je Hektar bezogen auf die Bruttowohnbaufläche.

Lage und Erschließung

Lage & Entwicklungsform	Siedlungserweiterung Neuflächenentwicklungspotenzial ●
Äußere Erschließung	Nicht vorhanden ●
Innere Erschließung	Nicht vorhanden ●

Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kindertagesstätte Unterm Regenbogen (ca. 800 m) ●
Grundschule	Rabenkopf-Grundschule (ca. 750 m) ●
Versorgungseinrichtung	Discounter (ca. 100 m), Supermarkt (ca. 3.900 m) ●
ÖPNV-Anbindung	Buslinie 56, Haltestelle Kleine Hohl in 100 m Entfernung ●

Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Lärmemissionen und Anbauverbot L419 ●
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Wasserschutzgebiet Zone III, Landschaftsschutzgebiet (westlicher Teil) ●
Berührte Ziele der Raumordnung	Vorranggebiet Grundwasserschutz, Regionaler Grünzug (im Süden) ●
Sonstige Restriktionen	Prüfen, ob Streuobstbestände §30 BNatSchG-Kriterien erfüllen, Prüfung nach §34 BNatSchG, Schützenswerte offene Böden, Hochwasser-/Starkregenrisiken ●

Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Diverse Eigentümerparteien (> 10) ●
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt ○



P28 Westlich Am Finther Wald, Wackernheim

Lage



Lage und Erschließung

Lage & Entwicklungsform	Siedlungserweiterung Neuflächenentwicklungspotenzial	●
Äußere Erschließung	Nicht vorhanden	●
Innere Erschließung	Nicht vorhanden	●

Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kindertagesstätte Unterm Regenbogen (ca. 2.500 m)	●
Grundschule	Rabenkopf-Grundschule (ca. 2.500 m)	●
Versorgungseinrichtung	Discounter (ca. 1.800 m)	●
ÖPNV-Anbindung	Buslinien 56 und 91, Haltestelle Layernhof in 50 m Entfernung	●

Charakteristika

Stadtteil	Wackernheim
Lage	Südlich L419, westlich Am Finther Wald
Fläche	101.520 m ²
Flächenstatus	Neuflächenpotenzial
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
Nutzung laut FNP	Fläche für die Landwirtschaft
Bebauungsplan	Nicht vorhanden

Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	76.000 m ²
Anzahl WE*	Ca. 410
Restriktionsgrad	Mittel ●
dazu zentraler Faktor	Natur-/Umweltschutz
Priorität	Gering ●
dazu zentraler Faktor	Lage, siedlungsstruktureller Zusammenhang

Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Lärmemissionen und Anbauverbot L419	●
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Naturschutzgebiet (südwestlich angrenzend), Vogelschutzgebiet (nördlich angrenzend), Landschaftsschutzgebiet (nördlich und östlich angrenzend)	●
Berührte Ziele der Raumordnung	Regionaler Grünzug (nördlich angrenzend)	●
Sonstige Restriktionen	Keine bekannt	○

Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Diverse Eigentümerparteien (> 10)	●
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt	○

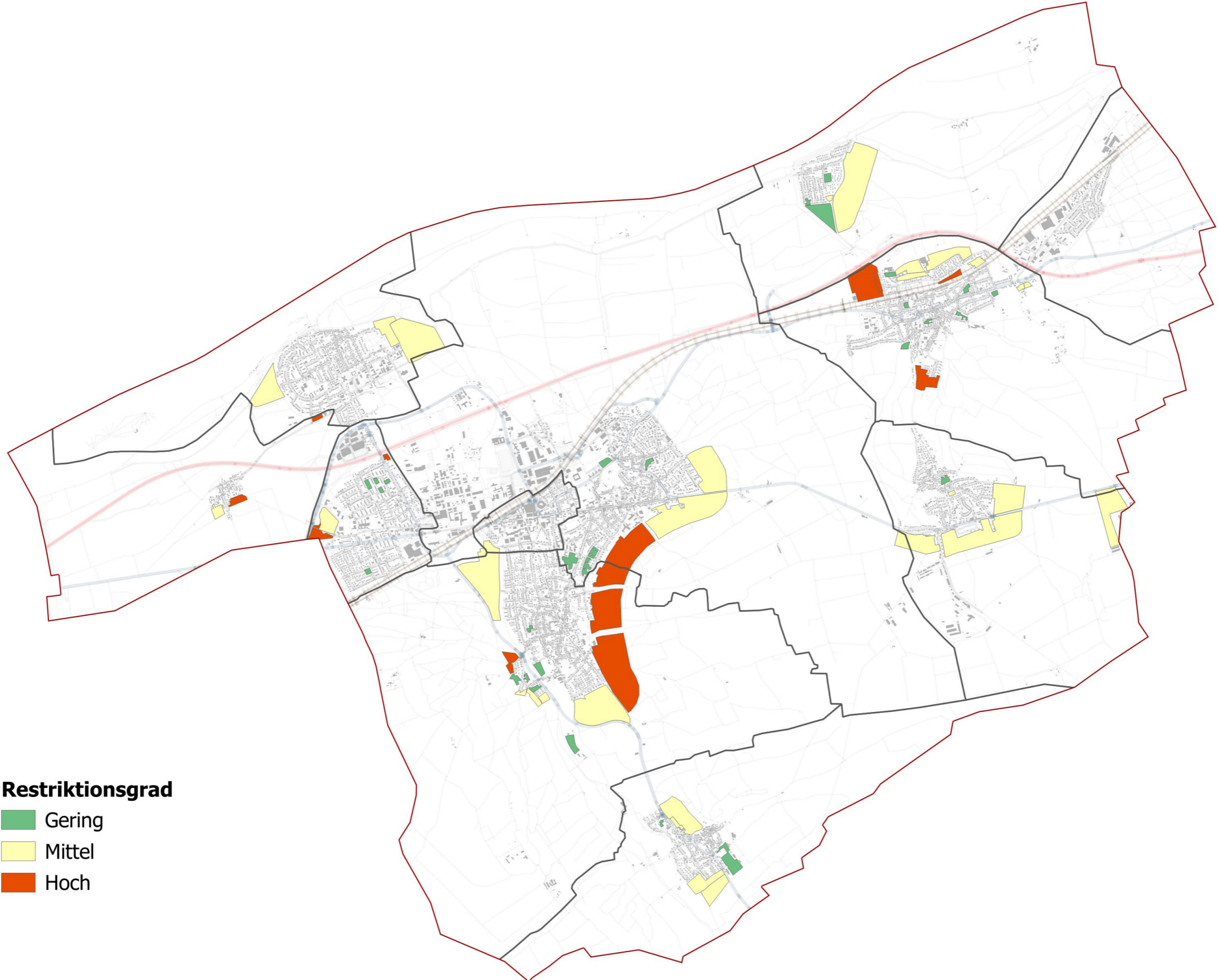
Legende Bewertung

- Positiver Bewertungsfaktor
- Mittlerer Bewertungsfaktor
- Eher negativer Bewertungsfaktor
- Unbekannt/nicht bestimmt

* Dichtewert des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe für die Stadt Ingelheim am Rhein von 40 Wohneinheiten je Hektar bezogen auf die Bruttowohnbaufläche.



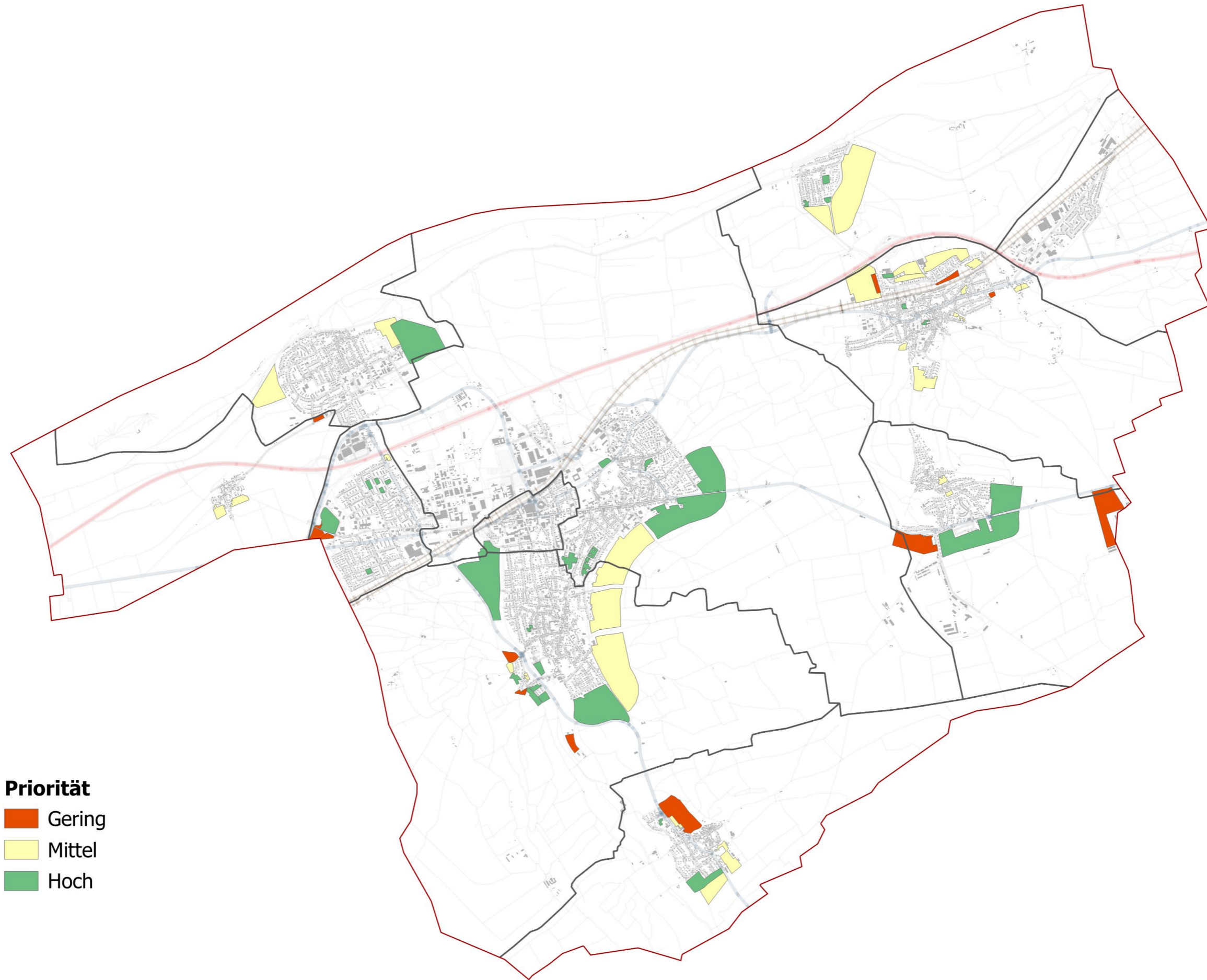
Übersicht Innenentwicklungspotenziale, Außenreserven und Potenzialräume nach Restriktionsgrad



- Restriktionsgrad**
- Gering
 - Mittel
 - Hoch



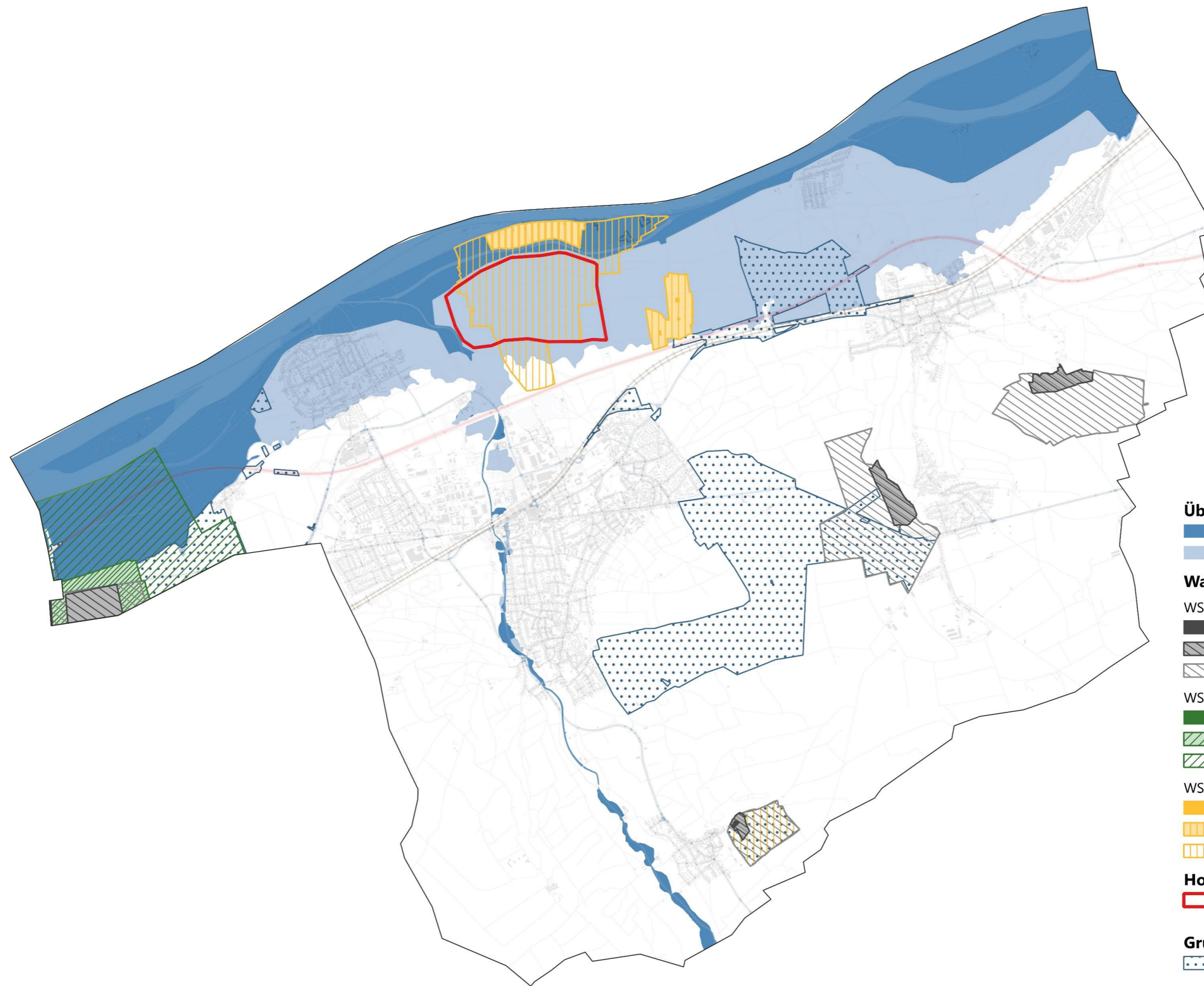
Übersicht Innenentwicklungspotenziale, Außenreserven und Potenzialräume nach Priorität



- Priorität**
- Gering
 - Mittel
 - Hoch



Restriktionsanalyse: Hochwasserschutz und Wasserschutz



Überschwemmungsgebiete

- Gesetzlich
- Nachrichtlich

Wasserschutzgebiete

WSG Verfahren

- Zone I
- Zone II
- Zone III

WSG abgegrenzt

- Zone I
- Zone II
- Zone III

WSG RVO

- Zone I
- Zone II
- Zone III

Hochwasserrückhaltung

- Vorranggebiet
Hochwasserrückhaltung

Grundwasserschutz

- Vorranggebiet
Grundwasserschutz



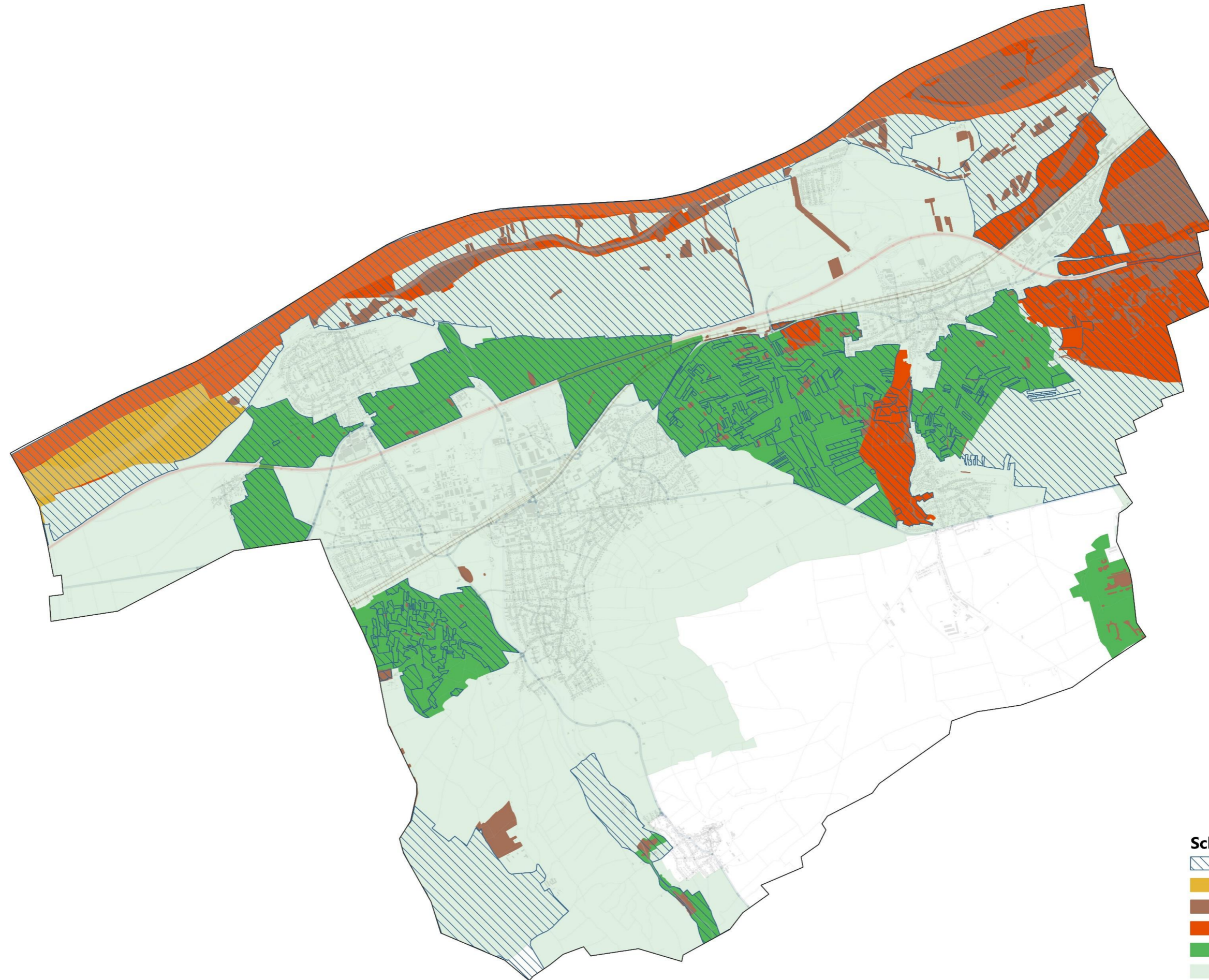
Restriktionsanalyse: Verkehrliche und technische Infrastruktur



- Straßeninfrastruktur**
 - Bundesautobahn
 - Landesstraße
 - Kreisstraße
- Anbauverbotszonen**
 - Bundesautobahn (40 m)
 - Landesstraße (20 m)
 - Kreisstraße (15 m)
- Baubeschränkungszone**
 - Bundesautobahn (100 m)
- Gas-/Freileitungen**
 - Transportleitung Gas
 - Freileitung



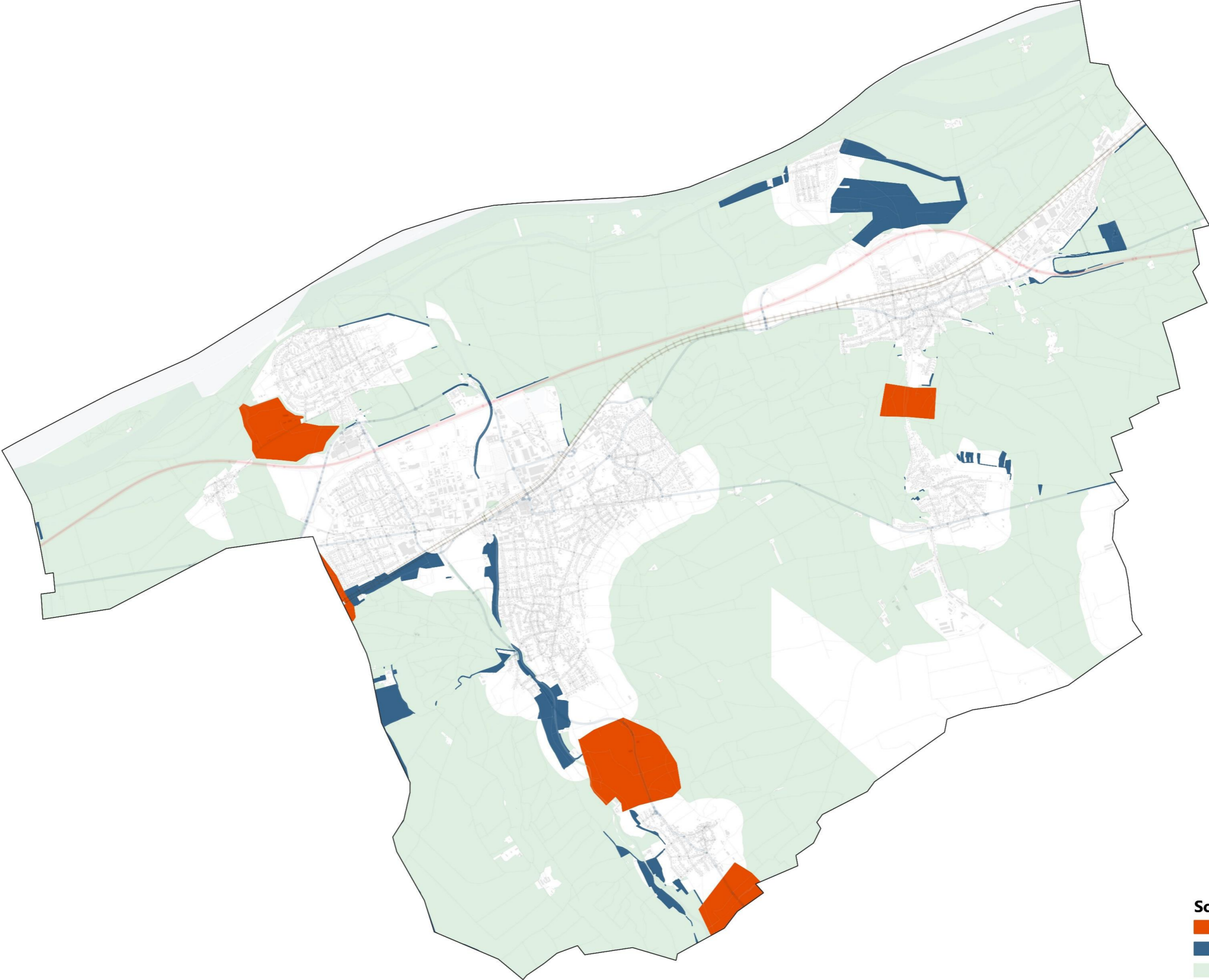
Restriktionsanalyse: Natur- und Umweltschutz



- Schutzgebiete**
- Vogelschutzgebiet
 - Schutzgebiet (Ramsar)
 - Biotop (§30)
 - Flora-Fauna-Habitat-Gebiet
 - Naturschutzgebiet
 - Landschaftsschutzgebiet



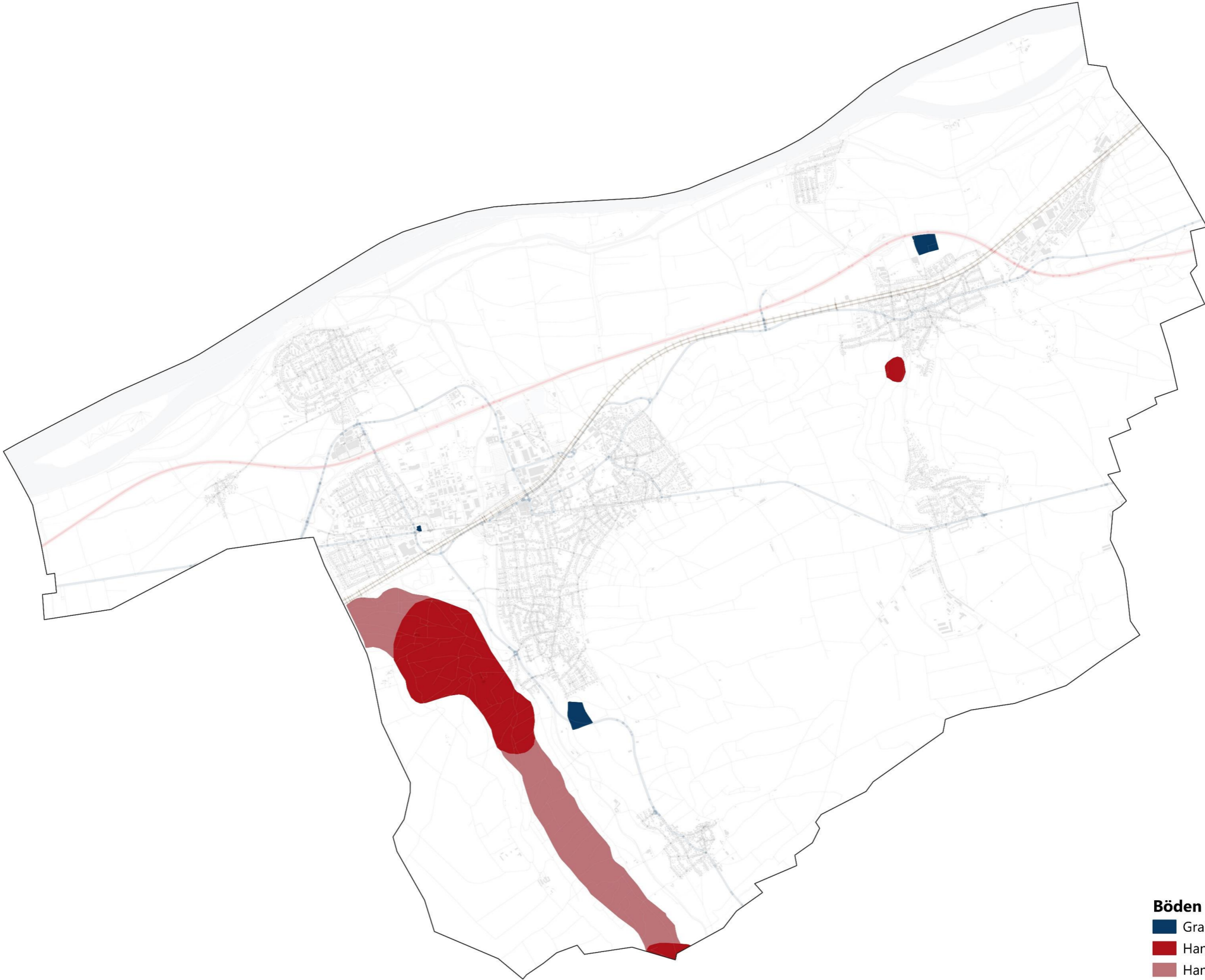
Restriktionsanalyse: Ziele der Raumordnung „Freiräume“



- Schutzwürdige Flächen**
- Grün-/Siedlungszäsur
 - Regionaler Biotopverbund
 - Regionaler Grünzug



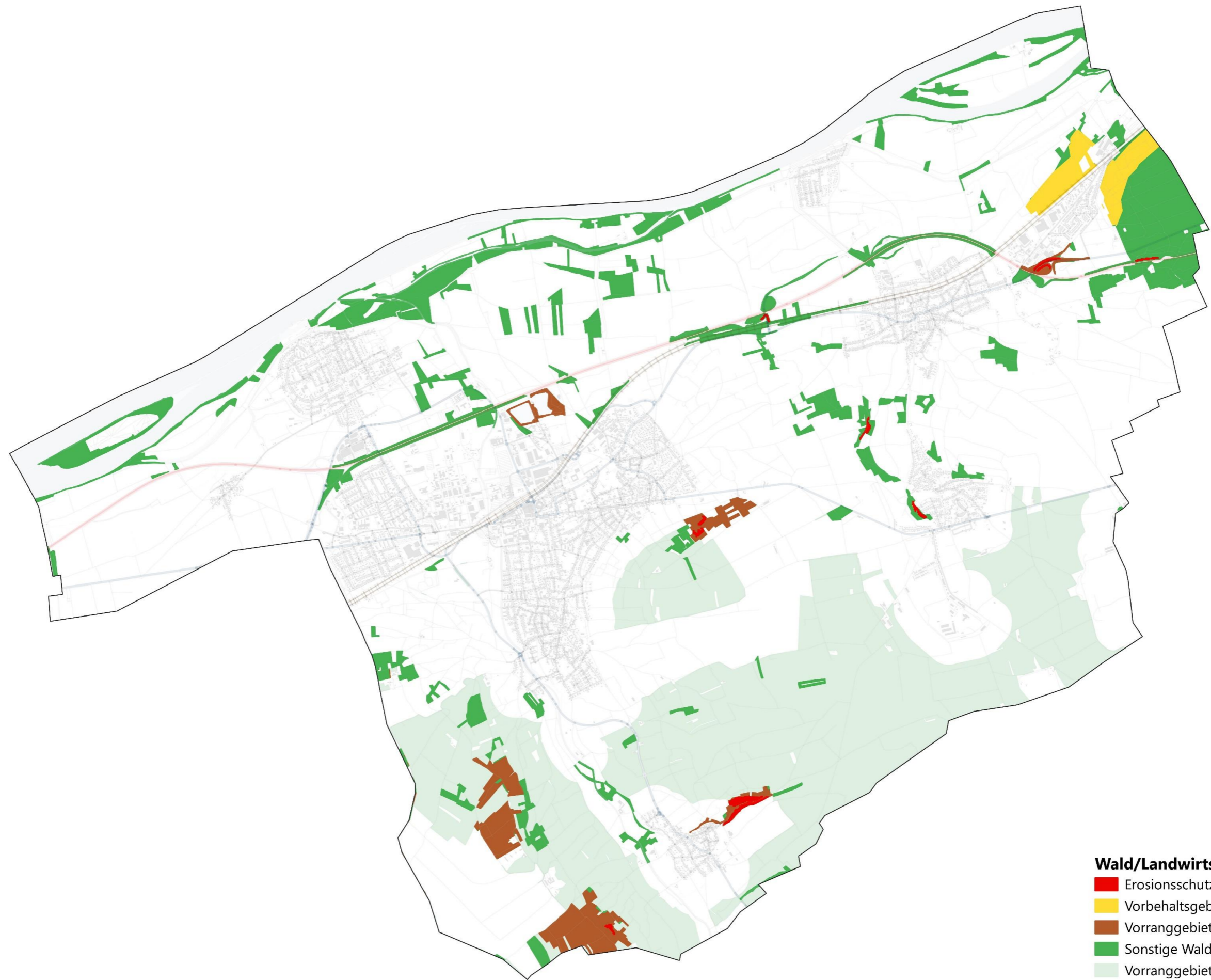
Restriktionsanalyse: Böden



- Böden**
- Grabungsschutz
 - Hangrutschgebiet nachgewiesen
 - Hangrutschgebiet vermutet



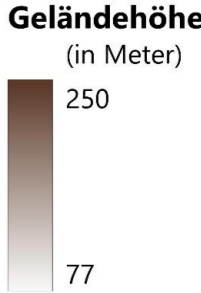
Restriktionsanalyse: Ziele und Grundsätze der Raumordnung „Wald und Landwirtschaft“



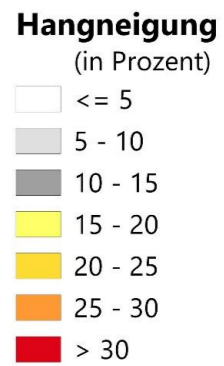
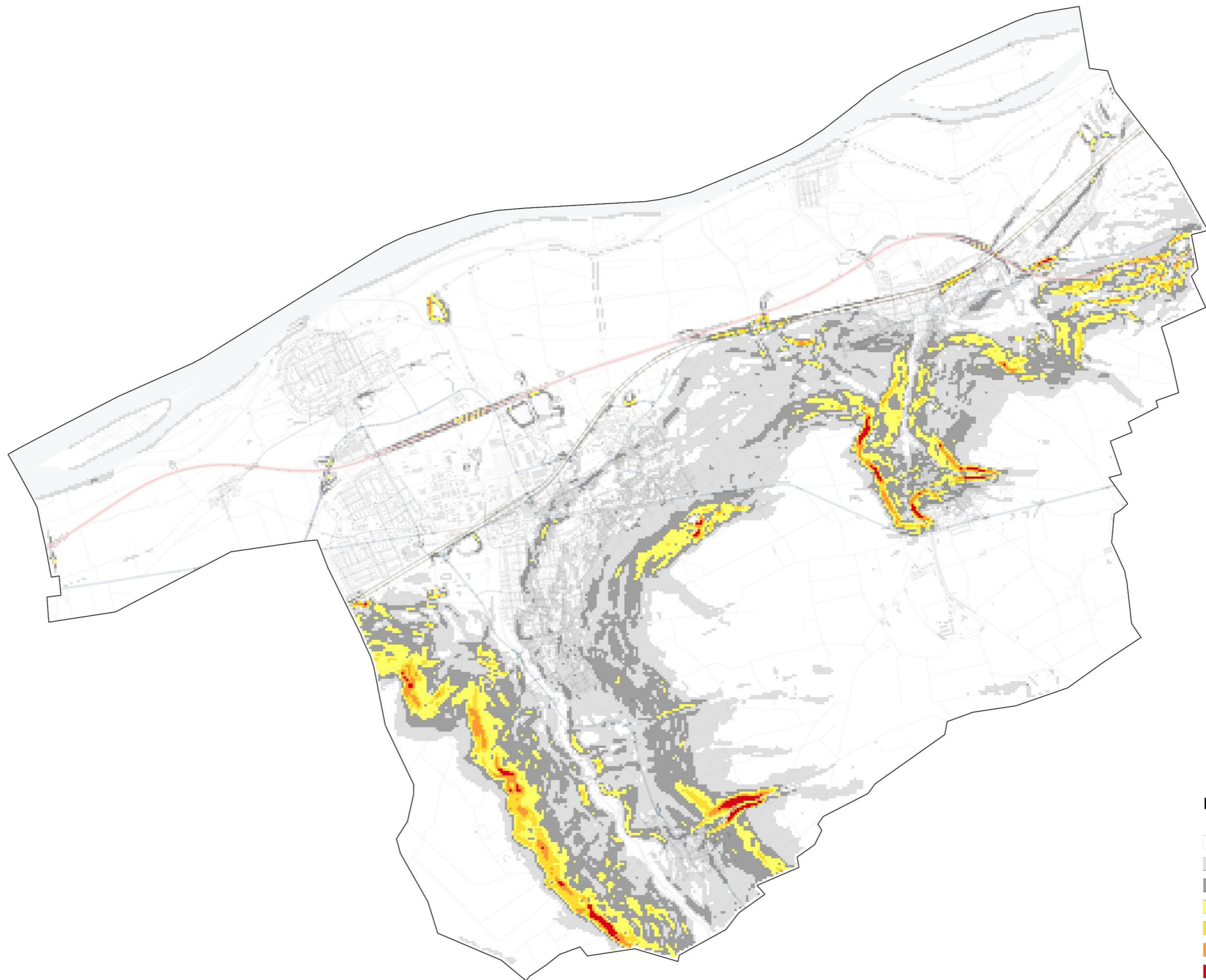
- Wald/Landwirtschaft**
- Erosionsschutzwald
 - Vorbehaltsgebiet Wald und Forstwirtschaft
 - Vorranggebiet Wald und Forstwirtschaft
 - Sonstige Waldfläche
 - Vorranggebiet Landwirtschaft



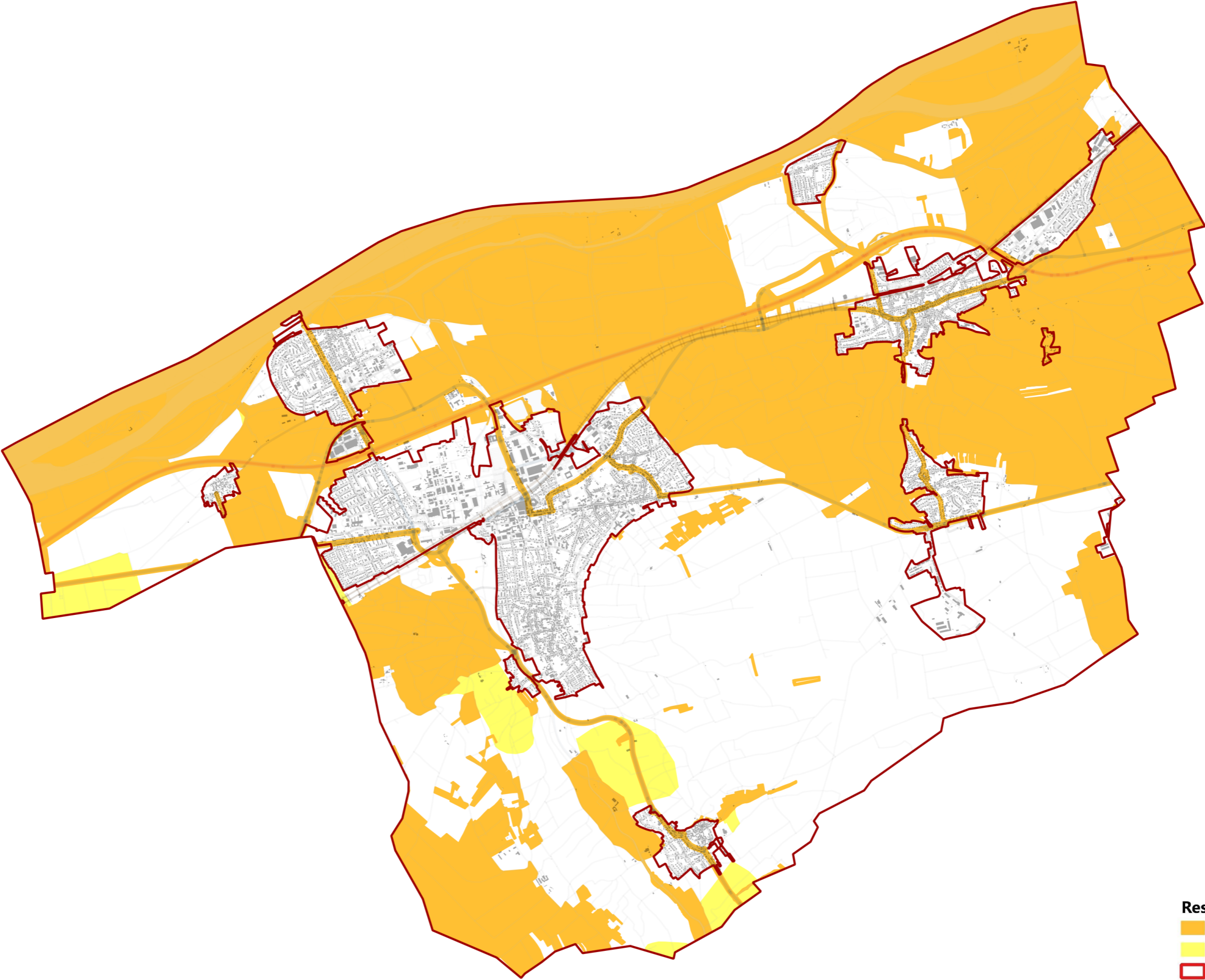
Restriktionsanalyse: Topografie - Geländehöhe



Restriktionsanalyse: Topografie - Hangneigung



Restriktionsanalyse: Räume mit höherem oder hohem Raumwiderstand



- Restriktionen**
- Hoch schutzwürdig
 - Schutzwürdig
 - Ortslage



Restriktionsanalyse: Suchräume - Räume mit geringerem Raumwiderstand



Ortslage
Suchgebiet

