

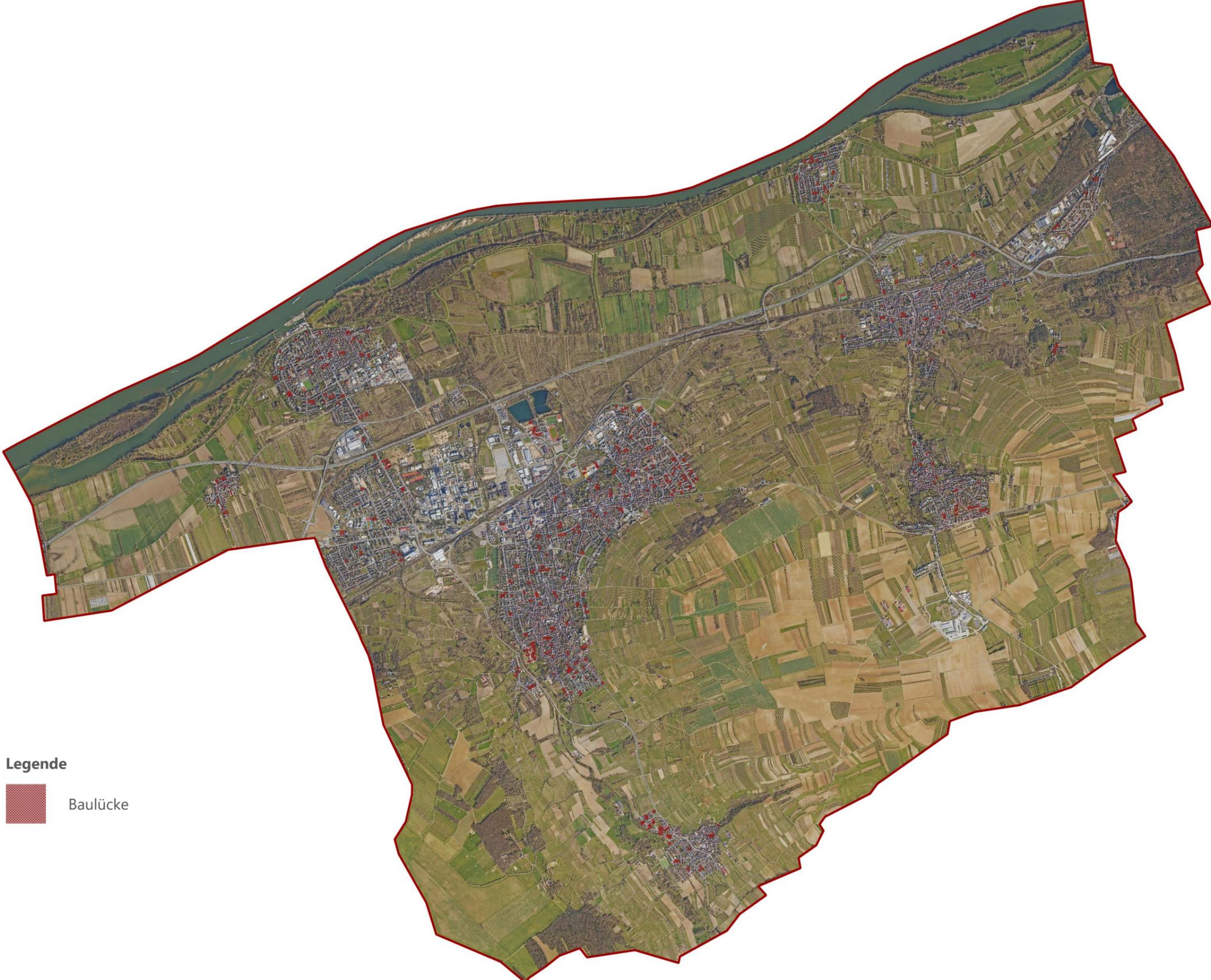


**Anhang: Wohnbauflächenpotenziale**

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 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
Anzahl WE*	Ca. 50 (im Ostteil)
Restriktionsgrad	Mittel <span style="color: yellow;">●</span>
dazu zentraler Faktor	Lärmemissionen durch Gewerbe und Verkehr
Priorität	Hoch <span style="color: green;">●</span>
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	<span style="color: green;">●</span>
Äußere Erschließung	Über Neisserstraße gegeben	<span style="color: green;">●</span>
Innere Erschließung	Nicht vorhanden	<span style="color: yellow;">●</span>

## Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kath. Kita St. Paulus (ca. 700 m)	<span style="color: green;">●</span>
Grundschule	Theodor-Heuss-Grundschule (ca. 400 m)	<span style="color: green;">●</span>
Versorgungseinrichtung	Discounter (ca. 400 m)	<span style="color: green;">●</span>
ÖPNV-Anbindung	Buslinie 643, Haltestelle Neisserstr.; Buslinien 612 und 614 Haltestelle IGS in ca. 300 m Entfernung	<span style="color: green;">●</span>

## Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Lärmemissionen durch L 419 Anbauverbot (20 m) sowie durch angrenzendes Gewerbe	<span style="color: yellow;">●</span>
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	NSG und VSG (Südwestlich L 419)	<span style="color: green;">●</span>
Berührte Ziele der Raumordnung	Vorranggebiet Grundwasserschutz (Westlich der L 419)	<span style="color: green;">●</span>
Sonstige Restriktionen	Kartierte Archivböden im östlichen Teil	<span style="color: orange;">●</span>

## Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Städtisches Eigentum; städtischer Flächenanteil 100 %	<span style="color: green;">●</span>
Aktivierungsfähigkeit	Kurzfristig möglich	<span style="color: green;">●</span>



## I2 Neisserstraße Nord II, Ingelheim-West

### Lage



### Charakteristika

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

### Perspektive

Nutzung	Gewerbe
Nettowohn- baufläche	-
Anzahl WE*	-
Restriktionsgrad	Hoch <span style="color: yellow;">●</span>
dazu zentraler Faktor	Lärmemissionen durch Gewerbe und Verkehr
Priorität	Gering <span style="color: yellow;">●</span>
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	<span style="color: green;">●</span>
Äußere Erschließung	Über Neisserstraße gegeben	<span style="color: green;">●</span>
Innere Erschließung	Nicht vorhanden	<span style="color: yellow;">●</span>

### Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kath. Kita St. Paulus (ca. 900 m)	<span style="color: green;">●</span>
Grundschule	Theodor-Heuss-Grundschule (ca. 600 m)	<span style="color: green;">●</span>
Versorgungseinrichtung	Discounter (ca. 600 m)	<span style="color: green;">●</span>
ÖPNV-Anbindung	Buslinie 643, Haltestelle Neisserstr.; Buslinien 612 und 614 Haltestelle IGS in ca. 500 m Entfernung	<span style="color: green;">●</span>

### Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Lärmemissionen durch L 419 Anbauverbot (20 m) sowie durch angrenzendes Gewerbe	<span style="color: yellow;">●</span>
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Naturschutzgebiet und Vogelschutzgebiet (südwestlich L 419)	<span style="color: green;">●</span>
Berührte Ziele der Raumordnung	Vorranggebiet Grundwasserschutz (westlich der L 419)	<span style="color: green;">●</span>
Sonstige Restriktionen	Kartierte Archivböden im östlichen Teil	<span style="color: yellow;">●</span>

### Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Städtisches Eigentum; städtischer Flächenanteil 100 %	<span style="color: green;">●</span>
Aktivierungsfähigkeit	Kurzfristig möglich	<span style="color: green;">●</span>



## 13 Neisserstraße Süd, Ingelheim-West

### Lage



### Charakteristika

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

### Perspektive

Nutzung	Gewerbe
Nettowohnbaufläche	-
Anzahl WE*	-
Restriktionsgrad	Hoch <span style="color: yellow;">●</span>
dazu zentraler Faktor	Lärmemissionen durch Gewerbe und Verkehr
Priorität	Gering <span style="color: yellow;">●</span>
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	<span style="color: green;">●</span>
Äußere Erschließung	Über Neisserstraße gegeben	<span style="color: green;">●</span>
Innere Erschließung	Nicht vorhanden	<span style="color: yellow;">●</span>

### Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kath. Kita St. Paulus (ca. 900 m)	<span style="color: green;">●</span>
Grundschule	Theodor-Heuss-Grundschule (ca. 600 m)	<span style="color: green;">●</span>
Versorgungseinrichtung	Discounter (ca. 600 m)	<span style="color: green;">●</span>
ÖPNV-Anbindung	Buslinie 643, Haltestelle Neisserstr.; Buslinien 612 und 614 Haltestelle IGS in ca. 500 m Entfernung	<span style="color: green;">●</span>

### Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Lärmemissionen durch L 419 Anbauverbot (20 m) sowie durch angrenzendes Gewerbe	<span style="color: yellow;">●</span>
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Naturschutzgebiet und Vogelschutzgebiet (südwestlich L 419)	<span style="color: green;">●</span>
Berührte Ziele der Raumordnung	Vorranggebiet Grundwasserschutz (westlich der L 419)	<span style="color: green;">●</span>
Sonstige Restriktionen	Kartierte Archivböden im östlichen Teil	<span style="color: yellow;">●</span>

### Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Städtisches Eigentum; städtischer Flächenanteil 100 %	<span style="color: green;">●</span>
Aktivierungsfähigkeit	Kurzfristig möglich	<span style="color: green;">●</span>



## 14 Lärchenweg Ost, Ingelheim-West

### Lage



### Charakteristika

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

### Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	4.460 m <sup>2</sup>
Anzahl WE*	Ca. 20
Restriktionsgrad	Gering <span style="color: green;">●</span>
dazu zentraler Faktor	Geringe Restriktionen das Gebiet betreffend
Priorität	Hoch <span style="color: green;">●</span>
dazu zentraler Faktor	Lage, Infrastruktur, Aktivierbarkeit

### 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 <span style="color: green;">●</span>
Äußere Erschließung	Über Lärchenweg gegeben <span style="color: green;">●</span>
Innere Erschließung	Nicht notwendig <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">○</span>

### Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kita am Tannenweg (ca. 500 m) <span style="color: green;">●</span>
Grundschule	Theodor-Heuss-Grundschule (ca. 600 m) <span style="color: green;">●</span>
Versorgungseinrichtung	Discounter (ca. 850 m) <span style="color: green;">●</span>
ÖPNV-Anbindung	Buslinien 611, 612, 613 T.-Fliedner Straße (ca. 550 m) und Kiefernstraße (ca. 450 m) <span style="color: green;">●</span>

### Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Lärmemissionen durch A60 <span style="color: yellow;">●</span>
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Landschaftsschutzgebiet <span style="color: green;">●</span>
Berührte Ziele der Raumordnung	Keine bekannt <span style="color: green;">●</span>
Sonstige Restriktionen	Nicht bekannt <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">○</span>

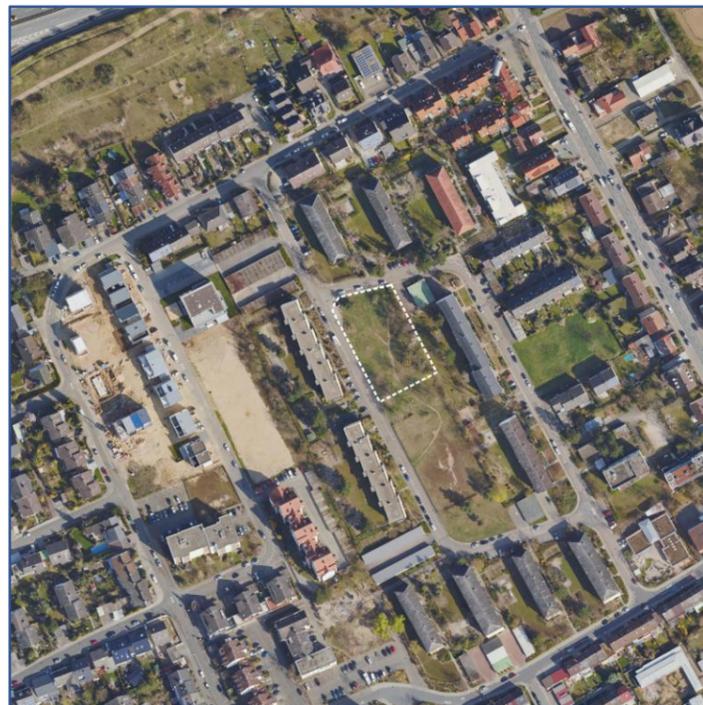
### Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Einzelne Eigentümerpartei <span style="color: yellow;">●</span>
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">○</span>



## 15 Fichtenweg Nord, Ingelheim-West

### Lage



### Charakteristika

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

### Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	2.750 m <sup>2</sup>
Anzahl WE*	Ca. 10
Restriktionsgrad	Gering <span style="color: green;">●</span>
dazu zentraler Faktor	Geringe Restriktionen das Gebiet betreffend
Priorität	Hoch <span style="color: green;">●</span>
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 <span style="color: green;">●</span>
Äußere Erschließung	Über Fichtenweg gegeben <span style="color: green;">●</span>
Innere Erschließung	Nicht notwendig <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span>

### Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kita am Tannenweg (ca. 400 m) <span style="color: green;">●</span>
Grundschule	Theodor-Heuss-Grundschule (ca. 700 m) <span style="color: green;">●</span>
Versorgungseinrichtung	Discounter (ca. 950 m) <span style="color: green;">●</span>
ÖPNV-Anbindung	Buslinien 611, 612, 613 T.-Fliedner Straße (ca. 450 m) und Kiefernstraße (ca. 350 m) <span style="color: green;">●</span>

### Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Lärmemissionen durch A60 <span style="color: yellow;">●</span>
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Landschaftsschutzgebiet <span style="color: green;">●</span>
Berührte Ziele der Raumordnung	Keine bekannt <span style="color: green;">●</span>
Sonstige Restriktionen	Nicht bekannt <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span>

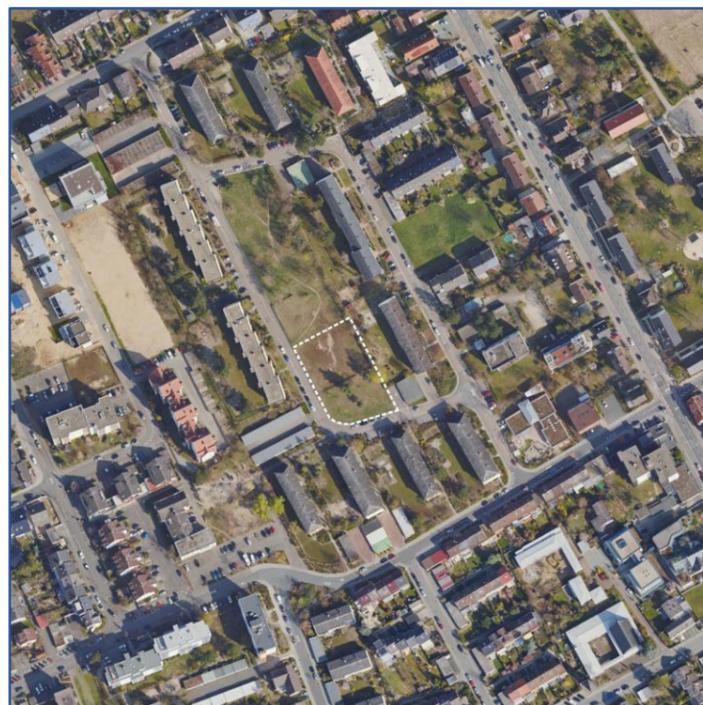
### Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Einzelne Eigentümerpartei <span style="color: yellow;">●</span>
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span>



## 16 Fichtenweg Süd, Ingelheim-West

### Lage



### Charakteristika

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

### Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	2.510 m <sup>2</sup>
Anzahl WE*	Ca. 10
Restriktionsgrad	Gering <span style="color: green;">●</span>
dazu zentraler Faktor	Geringe Restriktionen das Gebiet betreffend
Priorität	Hoch <span style="color: green;">●</span>
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	<span style="color: green;">●</span>
Äußere Erschließung	Über Fichtenweg gegeben	<span style="color: green;">●</span>
Innere Erschließung	Nicht notwendig	<span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">○</span>

### Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kita am Tannenweg (ca. 300 m)	<span style="color: green;">●</span>
Grundschule	Theodor-Heuss-Grundschule (ca. 650 m)	<span style="color: green;">●</span>
Versorgungseinrichtung	Discounter (ca. 800 m)	<span style="color: green;">●</span>
ÖPNV-Anbindung	Buslinien 611, 612, 613 Haltestellen T.-Fliedner Straße (ca. 350 m) und Kiefernstraße (ca. 450 m)	<span style="color: green;">●</span>

### Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Lärmemissionen durch A60	<span style="color: yellow;">●</span>
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Landschaftsschutzgebiet	<span style="color: green;">●</span>
Berührte Ziele der Raumordnung	Keine bekannt	<span style="color: green;">●</span>
Sonstige Restriktionen	Nicht bekannt	<span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">○</span>

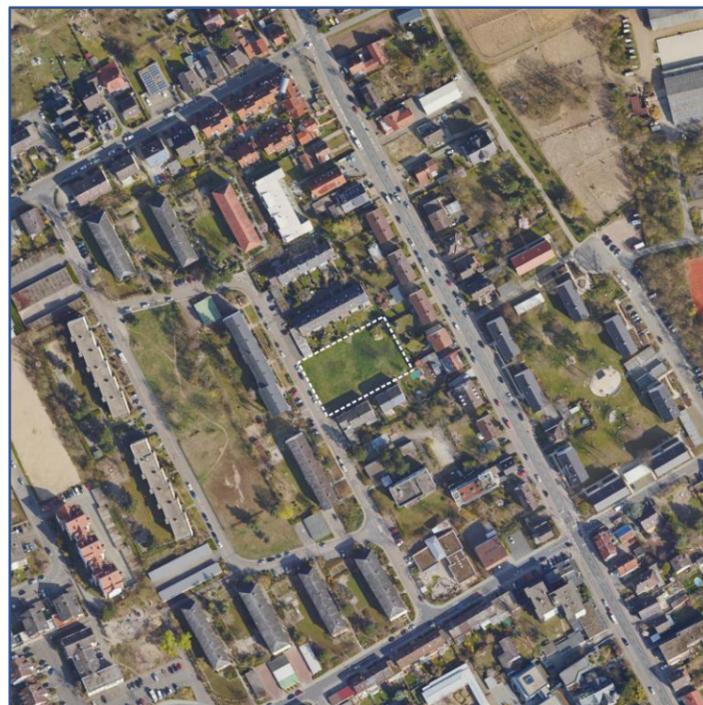
### Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Einzelne Eigentümerpartei	<span style="color: yellow;">●</span>
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt	<span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">○</span>



## 17 Tannenweg Ost, Ingelheim-West

### Lage



### Charakteristika

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

### Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	2.400 m <sup>2</sup>
Anzahl WE*	Ca. 10
Restriktionsgrad	Gering <span style="color: green;">●</span>
dazu zentraler Faktor	Geringe Restriktionen das Gebiet betreffend
Priorität	Hoch <span style="color: green;">●</span>
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 <span style="color: green;">●</span>
Äußere Erschließung	Über Fichtenweg gegeben <span style="color: green;">●</span>
Innere Erschließung	Nicht notwendig <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span>

### Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kita am Tannenweg (ca. 150 m) <span style="color: green;">●</span>
Grundschule	Theodor-Heuss-Grundschule (ca. 800 m) <span style="color: green;">●</span>
Versorgungseinrichtung	Discounter (ca. 900 m) <span style="color: green;">●</span>
ÖPNV-Anbindung	Buslinien 611, 612, 613 Haltestellen T.-Fliedner Straße (ca. 300 m) und Kiefernstraße (ca. 450 m) <span style="color: green;">●</span>

### Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Lärmemissionen durch A60 <span style="color: yellow;">●</span>
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Landschaftsschutzgebiet <span style="color: green;">●</span>
Berührte Ziele der Raumordnung	Keine bekannt <span style="color: green;">●</span>
Sonstige Restriktionen	Nicht bekannt <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span>

### Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Einzelne Eigentümerpartei <span style="color: yellow;">●</span>
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span>



## 18 Rheinstraße / A60, Ingelheim-West

### Lage



### Charakteristika

Stadtteil	Ingelheim-West
Lage	Rheinstraße / A 60
Fläche	3.650 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
Anzahl WE*	Ca. 15
Restriktionsgrad	Hoch <span style="color: orange;">●</span>
dazu zentraler Faktor	Lärmemissionen durch Verkehr technische Infrastruktur
Priorität	Mittel <span style="color: yellow;">●</span>
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	<span style="color: green;">●</span>
Äußere Erschließung	Über Rheinstraße gegeben	<span style="color: green;">●</span>
Innere Erschließung	Ggf. Nicht notwendig	<span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span>

### Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kita am Tannenweg (ca. 550 m)	<span style="color: green;">●</span>
Grundschule	Theodor-Heuss-Grundschule (ca. 1.100 m)	<span style="color: green;">●</span>
Versorgungseinrichtung	Supermarkt (ca. 400 m)	<span style="color: green;">●</span>
ÖPNV-Anbindung	Buslinien 611, 612, 613 Haltestelle und Kiefernstraße (ca. 50 m)	<span style="color: green;">●</span>

### Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Lärmemissionen durch A60 (ca. 30 m entfernt), Stromtrasse (verläuft über das Grundstück), Gasleitung verläuft nördlich	<span style="color: orange;">●</span>
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Landschaftsschutzgebiet	<span style="color: green;">●</span>
Berührte Ziele der Raumordnung	Vorranggebiet Grundwasserschutz (Westlich der L 419)	<span style="color: green;">●</span>
Sonstige Restriktionen	Nicht bekannt	<span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span>

### Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Einzelne Eigentümerpartei	<span style="color: yellow;">●</span>
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt	<span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span>



## 19 Weimarer Straße / Eisenacher Straße, Ingelheim-West

### Lage



### Charakteristika

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

### Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	3.310 m <sup>2</sup>
Anzahl WE*	Ca. 10
Restriktionsgrad	Gering <span style="color: green;">●</span>
dazu zentraler Faktor	Geringe Restriktionen das Gebiet betreffend
Priorität	Hoch <span style="color: green;">●</span>
dazu zentraler Faktor	Lage, Infrastruktur

### Legende Bewertung

- Positiver Bewertungsfaktor
- Mittlerer Bewertungsfaktor
- Eher negativer 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 <span style="color: green;">●</span>
Äußere Erschließung	Über Fichtenweg gegeben <span style="color: green;">●</span>
Innere Erschließung	Nicht notwendig <span style="color: gray;">○</span>

### Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kath. Kita St. Paulus (ca. 800 m) <span style="color: green;">●</span>
Grundschule	Theodor-Heuss-Grundschule (ca. 800 m) <span style="color: green;">●</span>
Versorgungseinrichtung	Discounter (ca. 750 m) <span style="color: green;">●</span>
ÖPNV-Anbindung	Buslinie 614, 612, 643 Haltestelle Weimarer Straße (ca. 150 m) <span style="color: green;">●</span>

### Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Keine bekannt <span style="color: gray;">○</span>
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Landschaftsschutzgebiet <span style="color: green;">●</span>
Berührte Ziele der Raumordnung	Keine bekannt <span style="color: gray;">○</span>
Sonstige Restriktionen	Nicht bekannt <span style="color: gray;">○</span>

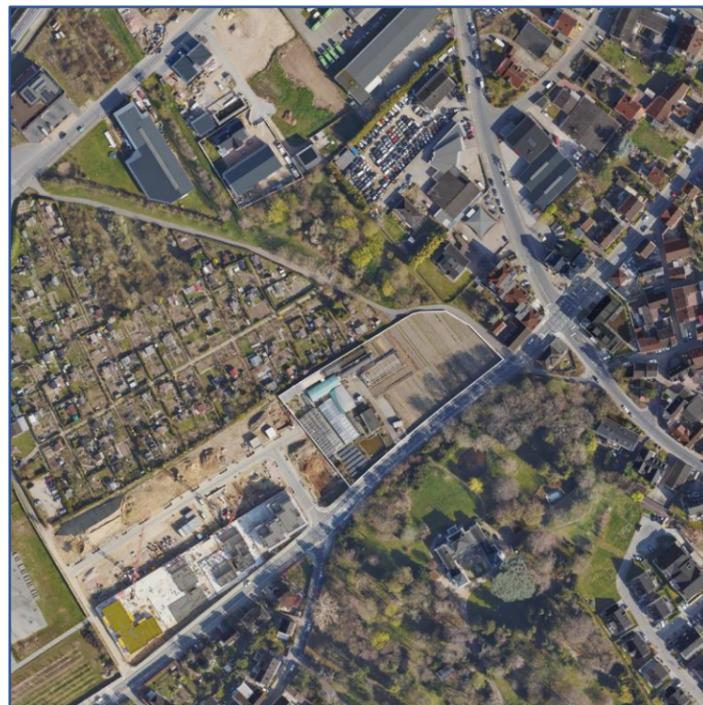
### Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Einzelne Eigentümerpartei <span style="color: yellow;">●</span>
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt <span style="color: gray;">○</span>



## I11 Gärtnerei Roos, Nieder-Ingelheim

### Lage



### Lage und Erschließung

<b>Lage &amp; Entwicklungsform</b>	Konversion   Innenentwicklungspotenzial	●
<b>Äußere Erschließung</b>	Über Wilhelm-von-Erlanger-Straße	●
<b>Innere Erschließung</b>	Nicht vorhanden	●

### Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

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

### Charakteristika

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

### Perspektive

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

### Restriktionen und Nutzungskonflikte

<b>Verkehrliche &amp; technische Restriktionen</b>	Lärmemissionen durch L 419	●
<b>Wasser- &amp; umweltschutzrechtliche Restriktionen</b>	Landschaftsschutzgebiet	●
<b>Berührte Ziele der Raumordnung</b>	-	○
<b>Sonstige Restriktionen</b>	Nicht bekannt	○

### Umsetzbarkeit

<b>Eigentümerstruktur</b>	Einzelne Eigentümerpartei	●
<b>Aktivierungsfähigkeit</b>	Unbestimmt	○

### Legende Bewertung

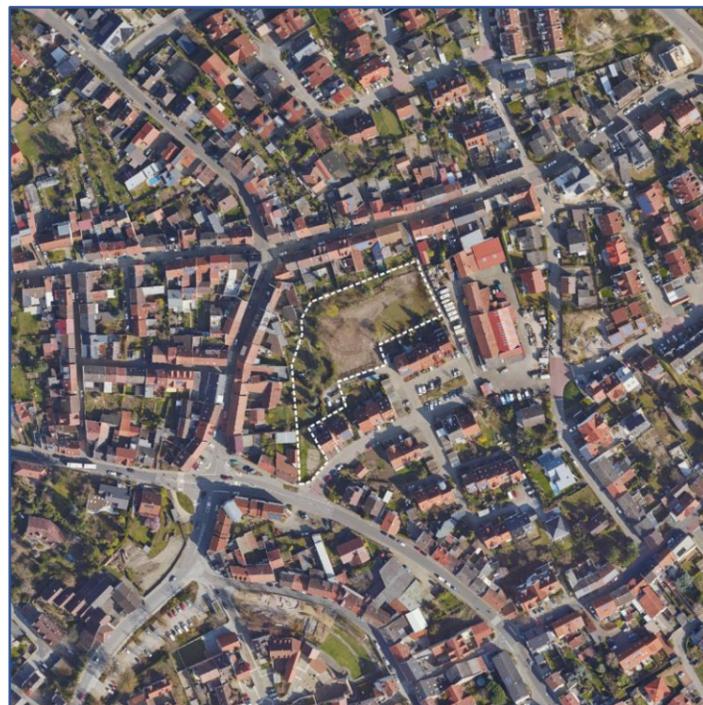
- Positiver Bewertungsfaktor
- Mittlerer Bewertungsfaktor
- Eher negativer Bewertungsfaktor
- Unbekannt/nicht bestimmt

\* 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 <sup>2</sup>
Flächenstatus	Innenentwicklungspotenzial
Aktuelle Nutzung	Ungenutzt/Freifläche
Nutzung laut FNP	Gemischte Baufläche
Bebauungsplan	Nicht vorhanden, laufendes Aufstellungsverfahren

### Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	4.330 m <sup>2</sup>
Anzahl WE*	Ca. 20
Restriktionsgrad	Gering <span style="color: green;">●</span>
dazu zentraler Faktor	Geringe Restriktionen das Gebiet betreffend
Priorität	Hoch <span style="color: green;">●</span>
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 <span style="color: green;">●</span>
Äußere Erschließung	Über Lotharstraße gegeben <span style="color: green;">●</span>
Innere Erschließung	Nicht vorhanden <span style="color: yellow;">●</span>

### Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kindertagesstätte An der Saalmühle (ca. 500 m), Kindergarten Im Bienengarten (ca. 100 m) <span style="color: green;">●</span>
Grundschule	Bilinguale-Montessori-Schule (ca. 750 m), Pestalozzischule (ca. 800 m) <span style="color: green;">●</span>
Versorgungseinrichtung	Supermarkt (ca. 500 m) <span style="color: green;">●</span>
ÖPNV-Anbindung	Buslinien 614, 56, 80, 91, 611 Haltestelle Untere Stiftstraße (ca. 150 m) <span style="color: green;">●</span>

### Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Keine bekannt <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span>
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Landschaftsschutzgebiet <span style="color: green;">●</span>
Berührte Ziele der Raumordnung	Keine bekannt <span style="color: green;">●</span>
Sonstige Restriktionen	Nicht bekannt <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span>

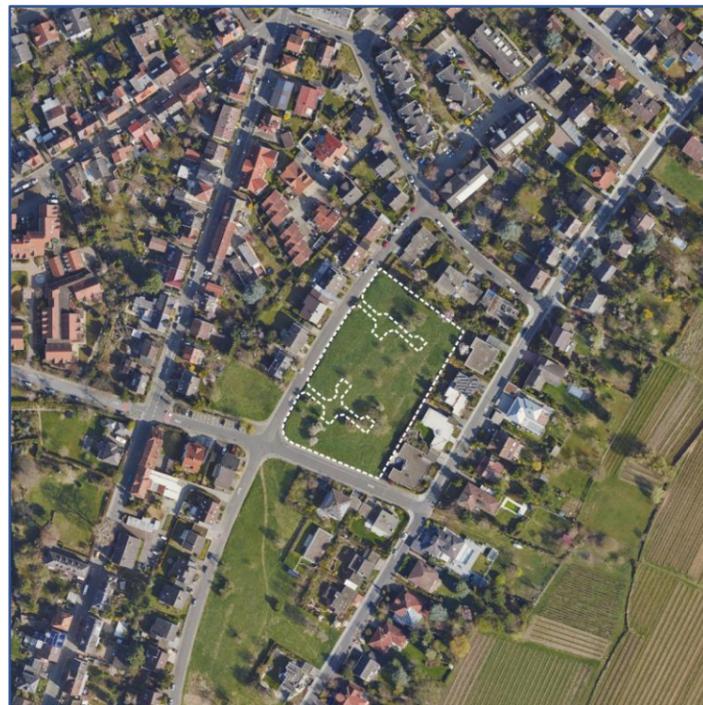
### Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Diverse Eigentümerparteien (< 10); städtischer Flächenanteil 63 % <span style="color: orange;">●</span>
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span>



## I13 Nördlich Kreuzbergstraße, Nieder-Ingelheim

### Lage



### Charakteristika

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

### Perspektive

Nutzung	Wohnen	
Nettowohnbaufläche	5.900 m <sup>2</sup>	
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
- 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 <sup>2</sup>
Flächenstatus	Innenentwicklungspotenzial
Aktuelle Nutzung	Ungenutzt/Freifläche
Nutzung laut FNP	Wohnbaufläche
Bebauungsplan	Nicht vorhanden

### Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	2.350 m <sup>2</sup>
Anzahl WE*	Ca. 10
Restriktionsgrad	Gering <span style="color: green;">●</span>
dazu zentraler Faktor	Geringe Restriktionen das Gebiet betreffend
Priorität	Hoch <span style="color: green;">●</span>
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 <span style="color: green;">●</span>
Äußere Erschließung	Über Stevenagestraße gegeben <span style="color: green;">●</span>
Innere Erschließung	Ggf. nicht notwendig <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span>

### Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kita Schatzkiste (ca. 400 m), Kindergarten katekita (ca. 850 m) <span style="color: green;">●</span>
Grundschule	Bilinguale-Montessori-Schule (ca. 700 m), Pestalozzischule (ca. 750 m) <span style="color: green;">●</span>
Versorgungseinrichtung	Supermarkt (ca. 800 m) <span style="color: green;">●</span>
ÖPNV-Anbindung	Buslinien 611, 612, 613, Haltestelle Kreuzbergstraße (ca. 50 m) <span style="color: green;">●</span>

### Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Keine bekannt <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span>
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Landschaftsschutzgebiet <span style="color: green;">●</span>
Berührte Ziele der Raumordnung	Keine bekannt <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span>
Sonstige Restriktionen	Nicht bekannt <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span>

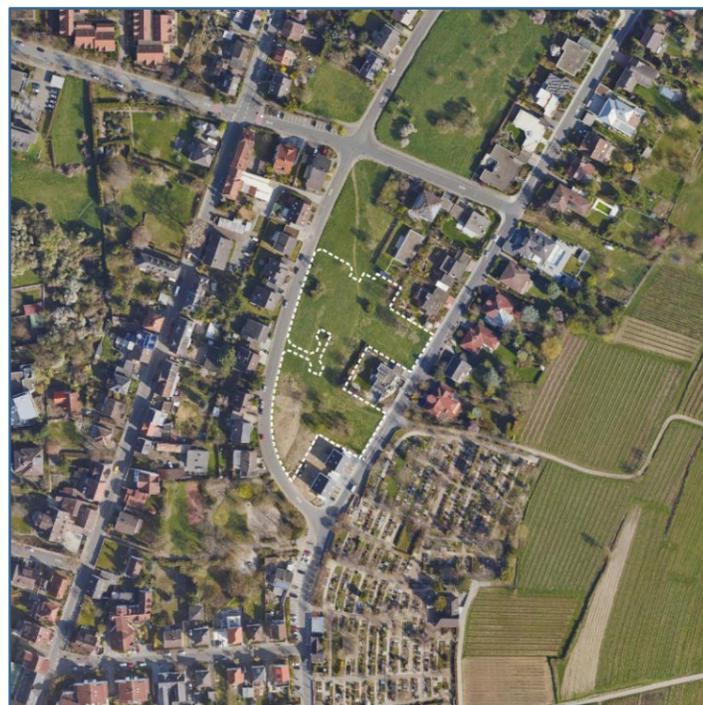
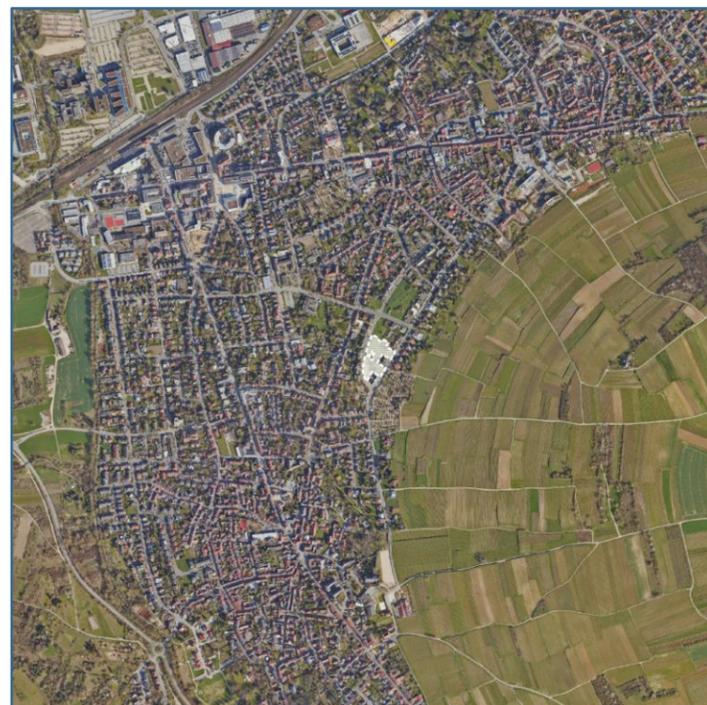
### Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Diverse Eigentümerparteien (<10) <span style="color: yellow;">●</span>
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span>



## I15 Stevenagestraße Süd, Nieder-Ingelheim

### Lage



### Charakteristika

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

### Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	6.300 m <sup>2</sup>
Anzahl WE*	Ca. 30
Restriktionsgrad	Gering <span style="color: green;">●</span>
dazu zentraler Faktor	Geringe Restriktionen das Gebiet betreffend
Priorität	Hoch <span style="color: green;">●</span>
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	<span style="color: green;">●</span>
Äußere Erschließung	Über Stevenagestraße gegeben	<span style="color: green;">●</span>
Innere Erschließung	Ggf. nicht notwendig	<span style="color: grey;">○</span>

### Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kita Schatzkiste (ca. 500 m), Kindergarten katekita (ca. 700 m)	<span style="color: green;">●</span>
Grundschule	Bilinguale-Montessori-Schule (ca. 900 m), Pestalozzischule (ca. 950 m)	<span style="color: green;">●</span>
Versorgungseinrichtung	Supermarkt (ca. 900 m)	<span style="color: green;">●</span>
ÖPNV-Anbindung	Buslinien 611, 612, 613, Haltestelle Kreuzbergstraße (ca. 200 m)	<span style="color: green;">●</span>

### Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Keine bekannt	<span style="color: grey;">○</span>
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Landschaftsschutzgebiet	<span style="color: green;">●</span>
Berührte Ziele der Raumordnung	Keine bekannt	<span style="color: grey;">○</span>
Sonstige Restriktionen	Nicht bekannt	<span style="color: grey;">○</span>

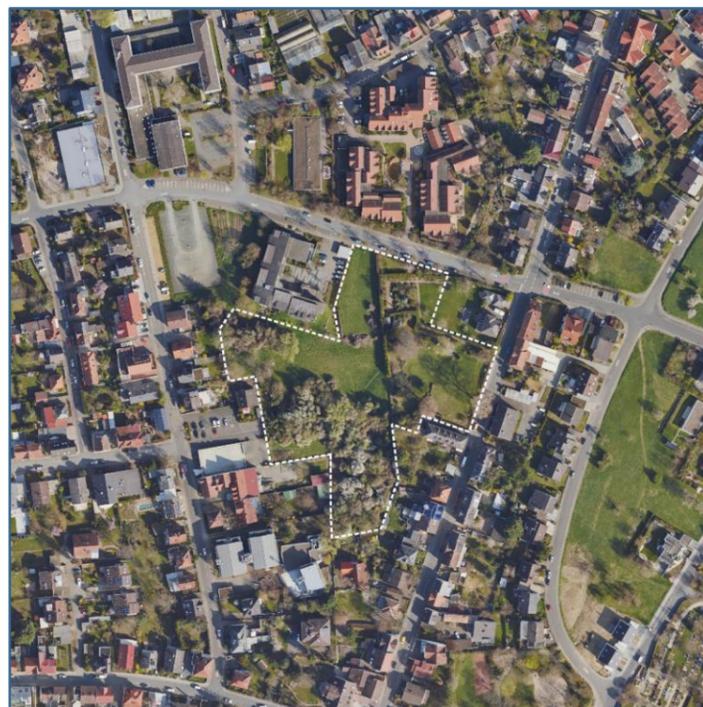
### Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Einzelne Eigentümerpartei	<span style="color: yellow;">●</span>
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt	<span style="color: grey;">○</span>



## I16 Südlich San-Pietro-Straße, Nieder-Ingelheim

### Lage



### Charakteristika

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

### Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	12.000 m <sup>2</sup>
Anzahl WE*	Ca. 65
Restriktionsgrad	Gering <span style="color: green;">●</span>
dazu zentraler Faktor	Geringe Restriktionen das Gebiet betreffend
Priorität	Hoch <span style="color: green;">●</span>
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 <span style="color: green;">●</span>
Äußere Erschließung	Über San-Pietro-Straße gegeben <span style="color: green;">●</span>
Innere Erschließung	Nicht vorhanden <span style="color: yellow;">●</span>

### Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kita Schatzkiste (ca. 250 m), Katholischer Kindergarten St. Michael (ca. 600 m) <span style="color: green;">●</span>
Grundschule	Bilinguale-Montessori-Schule (ca. 900 m), Pestalozzischule (ca. 950 m) <span style="color: green;">●</span>
Versorgungseinrichtung	Supermarkt (ca. 650 m) <span style="color: green;">●</span>
ÖPNV-Anbindung	Buslinien 611, 612, 613, Haltestelle Kreuzbergstraße (ca. 150 m) <span style="color: green;">●</span>

### Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Keine bekannt <span style="color: grey;">○</span>
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Landschaftsschutzgebiet <span style="color: green;">●</span>
Berührte Ziele der Raumordnung	Keine bekannt <span style="color: grey;">○</span>
Sonstige Restriktionen	Nicht bekannt <span style="color: grey;">○</span>

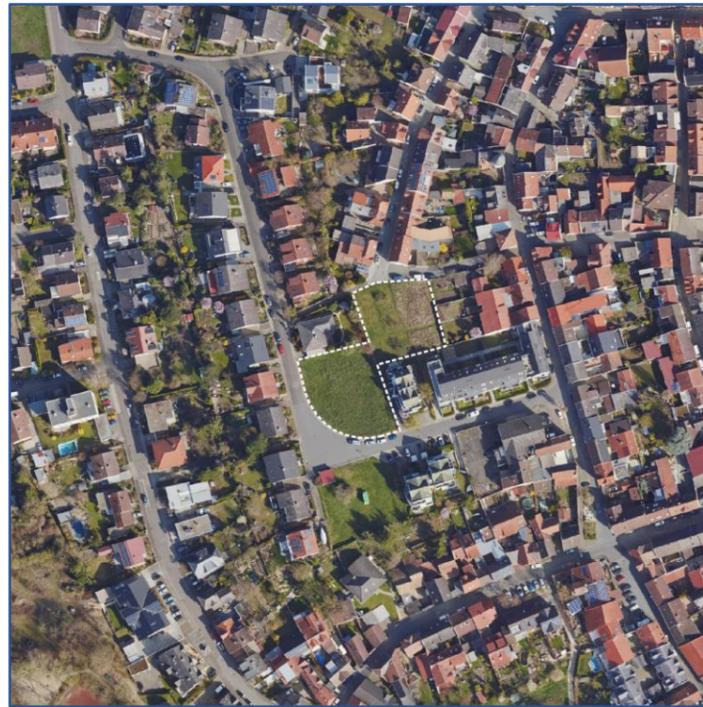
### Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Einzelne Eigentümerpartei <span style="color: yellow;">●</span>
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt <span style="color: grey;">○</span>



## 117 Zwischen Schützenpfad und Die Bein, Ober-Ingelheim

### Lage



### Charakteristika

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

### Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	2.760 m <sup>2</sup>
Anzahl WE*	Ca. 12
Restriktionsgrad	Gering <span style="color: green;">●</span>
dazu zentraler Faktor	Geringe Restriktionen das Gebiet betreffend
Priorität	Hoch <span style="color: green;">●</span>
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	<span style="color: green;">●</span>
Äußere Erschließung	Über Die Bein und Schützenpfad gegeben	<span style="color: green;">●</span>
Innere Erschließung	Ggf. nicht erforderlich	<span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span>

### Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kita Schatzkiste (ca. 1.100 m), Kindergarten katekita (ca. 750 m)	<span style="color: green;">●</span>
Grundschule	Präsident-Mohr-Grundschule (ca. 250 m)	<span style="color: green;">●</span>
Versorgungseinrichtung	Supermarkt (ca. 1.100 m)	<span style="color: green;">●</span>
ÖPNV-Anbindung	Buslinien 612, Haltestelle Selzstraße (ca. 300 m)	<span style="color: green;">●</span>

### Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Keine bekannt	<span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span>
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Landschaftsschutzgebiet	<span style="color: green;">●</span>
Berührte Ziele der Raumordnung	Keine bekannt	<span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span>
Sonstige Restriktionen	Nicht bekannt	<span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span>

### Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Diverse Eigentümerparteien (<10)	<span style="color: yellow;">●</span>
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt	<span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span>



## I18 Südlich Am Ochsenborn, Ober-Ingelheim

### Lage



### Charakteristika

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

### Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	6.940 m <sup>2</sup>
Anzahl WE*	Ca. 40
Restriktionsgrad	Gering <span style="color: green;">●</span>
dazu zentraler Faktor	Geringe Restriktionen das Gebiet betreffend
Priorität	Hoch <span style="color: green;">●</span>
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	<span style="color: green;">●</span>
Äußere Erschließung	Über Am Ochsenborn gegeben	<span style="color: green;">●</span>
Innere Erschließung	Nicht vorhanden	<span style="color: yellow;">●</span>

### Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kita Schatzkiste (ca. 1.500 m), Kindergarten katekita (ca. 1.200 m)	<span style="color: green;">●</span>
Grundschule	Präsident-Mohr-Grundschule (ca. 550 m)	<span style="color: green;">●</span>
Versorgungseinrichtung	Supermarkt (ca. 1.500 m)	<span style="color: green;">●</span>
ÖPNV-Anbindung	Buslinien 612, Haltestelle Selzstraße (ca. 400 m)	<span style="color: green;">●</span>

### Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Lärmemissionen durch L 428 (westlich gelegen)	<span style="color: green;">●</span>
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Überschwemmungsgebiet (westlich angrenzend), Landschaftsschutzgebiet	<span style="color: green;">●</span>
Berührte Ziele der Raumordnung	Regionaler Biotopverbund und Regionaler Grünzug (westlich angrenzend)	<span style="color: green;">●</span>
Sonstige Restriktionen	Nicht bekannt	<span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">○</span>

### Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Diverse Eigentümerparteien (<10); städtischer Flächenanteil 16 %	<span style="color: orange;">●</span>
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt	<span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">○</span>



## 119 Östlich Westerhausstraße, Ober-Ingelheim

### Lage



### Charakteristika

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

### Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	2.350 m <sup>2</sup>
Anzahl WE*	Ca. 12
Restriktionsgrad	Gering <span style="color: green;">●</span>
dazu zentraler Faktor	Geringe Restriktionen das Gebiet betreffend
Priorität	Mittel <span style="color: yellow;">●</span>
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	<span style="color: green;">●</span>
Äußere Erschließung	Über Westerhausstraße gegeben	<span style="color: green;">●</span>
Innere Erschließung	Nicht vorhanden	<span style="color: yellow;">●</span>

### Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Gemeinschaftshaus i-Punkt (ca. 450 m) Kindergarten Burgkirche (ca. 1.000 m)	<span style="color: green;">●</span>
Grundschule	Präsident-Mohr-Grundschule (ca. 850 m)	<span style="color: green;">●</span>
Versorgungseinrichtung	Supermarkt (ca. 1.800 m), Discounter (ca. 2.600 m)	<span style="color: yellow;">●</span>
ÖPNV-Anbindung	Buslinie 612, Haltestelle Selztalstraße in 400 m Entfernung	<span style="color: green;">●</span>

### Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Lärmemissionen durch L 428	<span style="color: yellow;">●</span>
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Landschaftsschutzgebiet	<span style="color: green;">●</span>
Berührte Ziele der Raumordnung	Regionaler Biotopverbund und Regionaler Grünzug (östlich gelegen)	<span style="color: green;">●</span>
Sonstige Restriktionen	Nicht bekannt	<span style="color: grey;">○</span>

### Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Diverse Eigentümerparteien (< 10); städtischer Flächenanteil 76 %	<span style="color: orange;">●</span>
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt	<span style="color: grey;">○</span>



## I20 Hinter der Ohrenbrücke, Ober-Ingelheim

### Lage



### Charakteristika

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

### Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	4.790 m <sup>2</sup>
Anzahl WE*	Ca. 20
Restriktionsgrad	Gering <span style="color: green;">●</span>
dazu zentraler Faktor	Geringe Restriktionen das Gebiet betreffend
Priorität	Hoch <span style="color: green;">●</span>
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 <span style="color: green;">●</span>
Äußere Erschließung	Über Hinter der Ohrenbrücke gegeben <span style="color: green;">●</span>
Innere Erschließung	Nicht erforderlich <span style="color: grey;">○</span>

### Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Gemeinschaftshaus i-Punkt (ca. 100 m) <span style="color: green;">●</span>
Grundschule	Präsident-Mohr-Grundschule (ca. 1.000 m) <span style="color: green;">●</span>
Versorgungseinrichtung	Supermarkt und Discounter (ca. 2.000 m) <span style="color: yellow;">●</span>
ÖPNV-Anbindung	Buslinie 612, Haltestelle Ohrenbrücke in 50 m Entfernung <span style="color: green;">●</span>

### Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Lärmemissionen durch L 428 <span style="color: green;">●</span>
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Landschaftsschutzgebiet <span style="color: green;">●</span>
Berührte Ziele der Raumordnung	Regionaler Biotopverbund und Regionaler Grünzug (östlich angrenzend) <span style="color: green;">●</span>
Sonstige Restriktionen	Nicht bekannt <span style="color: grey;">○</span>

### Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Wohnungsbaugesellschaft Ingelheim <span style="color: green;">●</span>
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt <span style="color: grey;">○</span>



I21 Zur Eulenmühle, Großwinternheim

Lage



Lage und Erschließung

<b>Lage &amp; Entwicklungsform</b>	Baulücke   Innenentwicklungspotenzial	●
<b>Äußere Erschließung</b>	Über Neisserstraße gegeben	●
<b>Innere Erschließung</b>	Nicht vorhanden	●

Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

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

Charakteristika

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

Perspektive

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

Restriktionen und Nutzungskonflikte

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

Umsetzbarkeit

<b>Eigentümerstruktur</b>	Diverse Eigentümerparteien (<10)	●
<b>Aktivierungsfähigkeit</b>	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.



## I22 Zwischen Kirchenweg und Kiedricher Straße, Heidenfahrt

### Lage



### Charakteristika

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

### Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	5.300 m <sup>2</sup>
Anzahl WE*	Ca. 25
Restriktionsgrad	Gering <span style="color: green;">●</span>
dazu zentraler Faktor	Geringe Restriktionen das Gebiet betreffend
Priorität	Hoch <span style="color: green;">●</span>
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	Baulücke   Innenentwicklungspotenzial	<span style="color: green;">●</span>
Äußere Erschließung	Über Kirchenweg gegeben	<span style="color: green;">●</span>
Innere Erschließung	Nicht vorhanden	<span style="color: yellow;">●</span>

### Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kindertagesstätte Zwergenhaus, (ca. 1.700 m), Kindertagesstätte Kastanienwichtel (ca. 1.800 m), Zoar-Kindertagesstätte (ca. 1.800 m)	<span style="color: yellow;">●</span>
Grundschule	Grundschule an der Sandmühle (ca. 2.400 m)	<span style="color: yellow;">●</span>
Versorgungseinrichtung	Supermarkt und Discounter (ca. 3.500 m)	<span style="color: yellow;">●</span>
ÖPNV-Anbindung	Buslinien 79, 614, Haltestelle Kirchenweg in 100 m Entfernung	<span style="color: green;">●</span>

### Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Keine bekannt	<span style="color: grey;">○</span>
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Überschwemmungsgefährdetes Gebiet, Landschaftsschutzgebiet	<span style="color: green;">●</span>
Berührte Ziele der Raumordnung	Vorranggebiet Grundwasserschutz (Westlich der L 419)	<span style="color: green;">●</span>
Sonstige Restriktionen	Nicht bekannt	<span style="color: grey;">○</span>

### Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Einzelne Eigentümerpartei	<span style="color: yellow;">●</span>
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt	<span style="color: grey;">○</span>



## I23 Zwischen Am Damm und Im Reil, Heidenfahrt

### Lage



### Charakteristika

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

### Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	2.850 m <sup>2</sup>
Anzahl WE*	Ca. 10
Restriktionsgrad	Gering <span style="color: green;">●</span>
dazu zentraler Faktor	Geringe Restriktionen das Gebiet betreffend
Priorität	Hoch <span style="color: green;">●</span>
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 <span style="color: green;">●</span>
Äußere Erschließung	Über Am Damm und Im Reil gegeben <span style="color: green;">●</span>
Innere Erschließung	Nicht erforderlich <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span>

### Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kindertagesstätte Zwergenhaus, (ca. 1.900 m), Kindertagesstätte Kastanienwichtel (ca. 2.000 m), Zoar-Kindertagesstätte (ca. 2.000 m) <span style="color: yellow;">●</span>
Grundschule	Grundschule an der Sandmühle (ca. 2.600 m) <span style="color: yellow;">●</span>
Versorgungseinrichtung	Supermarkt und Discounter (ca. 3.700 m) <span style="color: yellow;">●</span>
ÖPNV-Anbindung	Buslinien 79, 614, Haltestelle Kirchenweg in 400 m Entfernung <span style="color: green;">●</span>

### Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Keine bekannt <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span>
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Überschwemmungsgefährdetes Gebiet, Landschaftsschutzgebiet, Biotop (westlich gelegen) <span style="color: green;">●</span>
Berührte Ziele der Raumordnung	Keine bekannt <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span>
Sonstige Restriktionen	- <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span>

### Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Einzelne Eigentümerpartei <span style="color: yellow;">●</span>
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span>



## I24 An der alten Gärtnerei, Heidesheim

### Lage



### Charakteristika

Stadtteil	Heidesheim
Lage	An der alten Gärtnerei
Fläche	5.190 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
Anzahl WE*	Ca. 20
Restriktionsgrad	Gering <span style="color: green;">●</span>
dazu zentraler Faktor	Geringe Restriktionen das Gebiet betreffend
Priorität	Hoch <span style="color: green;">●</span>
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 <span style="color: green;">●</span>
Äußere Erschließung	Über An der alten Gärtnerei gegeben <span style="color: green;">●</span>
Innere Erschließung	Ggf. nicht erforderlich <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span>

### Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kindertagesstätte Zwergenhaus (ca. 200 m) Kindertagesstätte Kastanienwichtel (ca. 500 m) <span style="color: green;">●</span>
Grundschule	Grundschule an der Sandmühle (ca. 1.400 m) <span style="color: green;">●</span>
Versorgungseinrichtung	Supermarkt und Discounter (ca. 2.400 m) <span style="color: yellow;">●</span>
ÖPNV-Anbindung	Heidesheim Bahnhof in 300 m Entfernung, Buslinien 79, 614 Haltestelle Heidesheim Bahnhof in 350 m Entfernung <span style="color: green;">●</span>

### Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Lärmemissionen durch A60 (ca. 200 m entfernt) <span style="color: yellow;">●</span>
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Landschaftsschutzgebiet <span style="color: green;">●</span>
Berührte Ziele der Raumordnung	Keine bekannt <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span>
Sonstige Restriktionen	Nicht bekannt <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span>

### Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Wohnungsbaugesellschaft Ingelheim <span style="color: green;">●</span>
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span>



## I25 Zwischen Zweigstraße und Friedensstraße, Heidesheim

### Lage



### Charakteristika

Stadtteil	Heidesheim
Lage	Westlich Burggarten
Fläche	2.540 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
Anzahl WE*	Ca. 10
Restriktionsgrad	Gering <span style="color: green;">●</span>
dazu zentraler Faktor	Geringe Restriktionen das Gebiet betreffend
Priorität	Hoch <span style="color: green;">●</span>
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 <span style="color: green;">●</span>
Äußere Erschließung	Nicht vorhanden <span style="color: orange;">●</span>
Innere Erschließung	Nicht vorhanden <span style="color: yellow;">●</span>

### Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kindertagesstätte Kastanienwichtel (ca. 200 m) Katholischer Kindergarten Heidesheim (ca. 300 m) <span style="color: green;">●</span>
Grundschule	Grundschule an der Sandmühle (ca. 850 m) <span style="color: green;">●</span>
Versorgungseinrichtung	Supermarkt und Discounter (ca. 1.600 m) <span style="color: yellow;">●</span>
ÖPNV-Anbindung	Heidesheim Bahnhof in 250 m Entfernung, Buslinien 79, 614 Haltestelle Heidesheim Bahnhof in 200 m Entfernung <span style="color: green;">●</span>

### Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Keine bekannt <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">○</span>
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Landschaftsschutzgebiet <span style="color: green;">●</span>
Berührte Ziele der Raumordnung	Keine bekannt <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">○</span>
Sonstige Restriktionen	Nicht bekannt <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">○</span>

### Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Diverse Eigentümerparteien (<10) <span style="color: orange;">●</span>
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">○</span>



## I26 Alter Bauhof, Heidesheim

## Lage



## Charakteristika

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

## Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	1.980 m <sup>2</sup>
Anzahl WE*	Ca. 10
Restriktionsgrad	Gering <span style="color: green;">●</span>
dazu zentraler Faktor	Geringe Restriktionen das Gebiet betreffend
Priorität	Hoch <span style="color: green;">●</span>
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 <span style="color: green;">●</span>
Äußere Erschließung	Über Ernst-Ludwig-Straße und Josef-Kehrein-Straße gegeben <span style="color: green;">●</span>
Innere Erschließung	Nicht vorhanden <span style="color: yellow;">●</span>

## Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kindertagesstätte Kastanienwichtel (ca. 300 m) Katholischer Kindergarten Heidesheim (ca. 200 m) <span style="color: green;">●</span>
Grundschule	Grundschule an der Sandmühle (ca. 550 m) <span style="color: green;">●</span>
Versorgungseinrichtung	Supermarkt und Discounter (ca. 1.600 m) <span style="color: yellow;">●</span>
ÖPNV-Anbindung	Heidesheim Bahnhof in 600 m Entfernung, Buslinien 79, 614 Haltestelle Heidesheim Freier Platz in 150 m Entfernung <span style="color: green;">●</span>

## Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Keine bekannt <span style="color: gray;">○</span>
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Landschaftsschutzgebiet <span style="color: green;">●</span>
Berührte Ziele der Raumordnung	Keine bekannt <span style="color: gray;">○</span>
Sonstige Restriktionen	Nicht bekannt <span style="color: gray;">○</span>

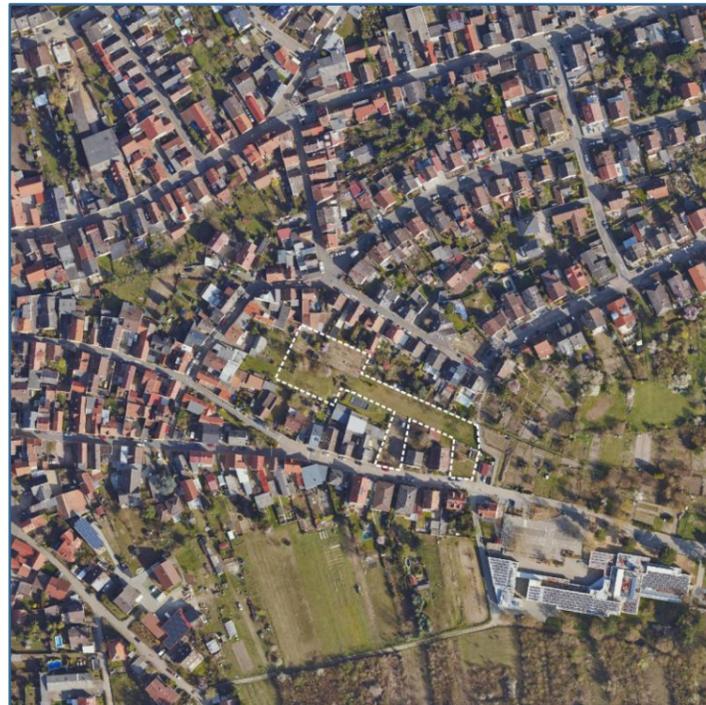
## Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Wohnungsbaugesellschaft Ingelheim <span style="color: green;">●</span>
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt <span style="color: gray;">○</span>



I27 Zwischen Kreuzstraße und Herbachstraße, Heidesheim

Lage



Charakteristika

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

Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	2.970 m <sup>2</sup>
Anzahl WE*	Ca. 15
Restriktionsgrad	Gering <span style="color: green;">●</span>
dazu zentraler Faktor	Geringe Restriktionen das Gebiet betreffend
Priorität	Mittel <span style="color: yellow;">●</span>
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	<span style="color: green;">●</span>
Äußere Erschließung	Nicht vorhanden	<span style="color: orange;">●</span>
Innere Erschließung	Nicht vorhanden	<span style="color: yellow;">●</span>

Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kindertagesstätte Kastanienwichtel (ca. 500 m) Katholischer Kindergarten Heidesheim (ca. 600 m)	<span style="color: green;">●</span>
Grundschule	Grundschule an der Sandmühle (ca. 250 m)	<span style="color: green;">●</span>
Versorgungseinrichtung	Supermarkt und Discounter (ca. 1.400 m)	<span style="color: green;">●</span>
ÖPNV-Anbindung	Heidesheim Bahnhof in 900 m Entfernung, Buslinien 79, 614 Haltestelle Heidesheim Freier Platz in 500 m Entfernung	<span style="color: green;">●</span>

Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Keine bekannt	<span style="color: grey;">○</span>
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Landschaftsgebiet, Naturschutzgebiet und Vogelschutzgebiet (östlich angrenzend)	<span style="color: green;">●</span>
Berührte Ziele der Raumordnung	Regional Grünzug (östlich angrenzend)	<span style="color: green;">●</span>
Sonstige Restriktionen	Erschließung schwierig	<span style="color: yellow;">●</span>

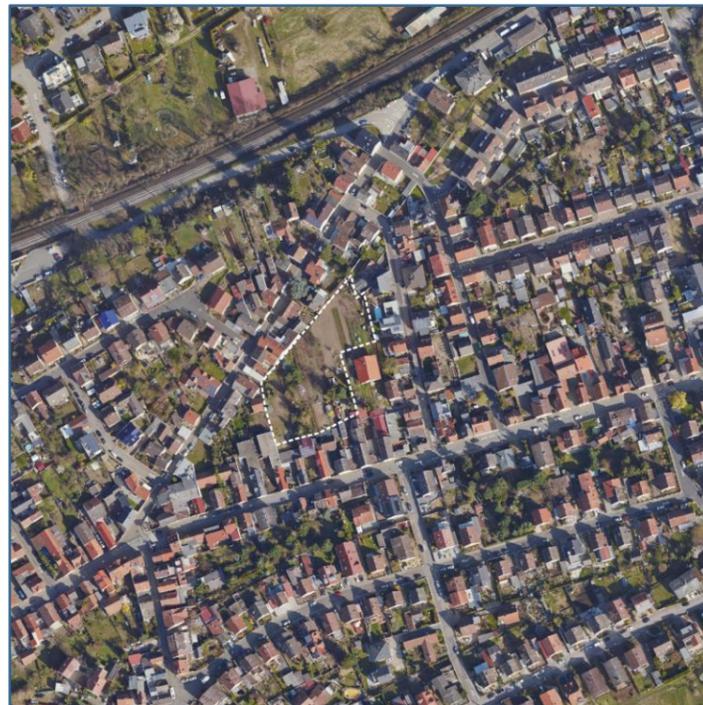
Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Diverse Eigentümerparteien (<10)	<span style="color: orange;">●</span>
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt	<span style="color: grey;">○</span>



**I28 Zwischen Bleichstraße und Neue Straße, Heidesheim**

**Lage**



**Charakteristika**

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

**Perspektive**

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	3.200 m <sup>2</sup>
Anzahl WE*	Ca. 15
Restriktionsgrad	Gering <span style="color: green;">●</span>
dazu zentraler Faktor	Geringe Restriktionen das Gebiet betreffend
Priorität	Mittel <span style="color: yellow;">●</span>
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 <span style="color: green;">●</span>
Äußere Erschließung	Nicht vorhanden <span style="color: orange;">●</span>
Innere Erschließung	Nicht vorhanden <span style="color: yellow;">●</span>

**Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen**

Kindergarten	Kindertagesstätte Kastanienwichtel (ca. 550 m) Katholischer Kindergarten Heidesheim (ca. 700 m) <span style="color: green;">●</span>
Grundschule	Grundschule an der Sandmühle (ca. 500 m) <span style="color: green;">●</span>
Versorgungseinrichtung	Supermarkt und Discounter (ca. 1.200 m) <span style="color: green;">●</span>
ÖPNV-Anbindung	Heidesheim Bahnhof in 1.000 m Entfernung, Buslinien 79, 614 Haltestelle Heidesheim Freier Platz in 500 m Entfernung <span style="color: green;">●</span>

**Restriktionen und Nutzungskonflikte**

Verkehrliche & technische Restriktionen	Keine bekannt <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">○</span>
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Landschaftsgebiet <span style="color: green;">●</span>
Berührte Ziele der Raumordnung	Keine bekannt <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">○</span>
Sonstige Restriktionen	Erschließung schwierig <span style="color: yellow;">●</span>

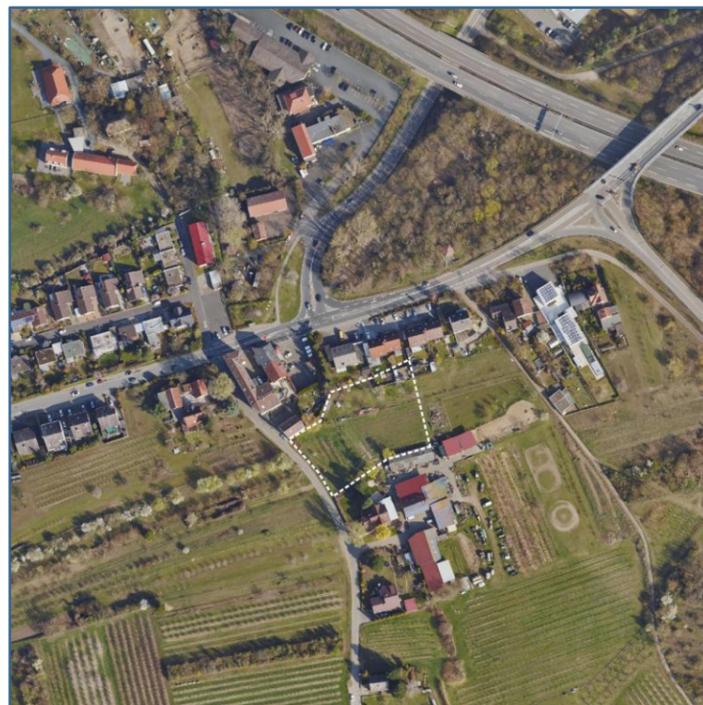
**Umsetzbarkeit**

Eigentümerstruktur	Diverse Eigentümerparteien (<10) <span style="color: orange;">●</span>
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">○</span>



I29 An der Sandmühle, Heidesheim

Lage



Charakteristika

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

Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	3.250 m <sup>2</sup>
Anzahl WE*	Ca. 15
Restriktionsgrad	Mittel <span style="color: yellow;">●</span>
dazu zentraler Faktor	Emissionen, Abwasserbeseitigung
Priorität	Mittel <span style="color: yellow;">●</span>
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	<span style="color: green;">●</span>
Äußere Erschließung	Nicht vorhanden, ggf. in Verbindung mit I13	<span style="color: orange;">●</span>
Innere Erschließung	Nicht vorhanden	<span style="color: yellow;">●</span>

Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kindertagesstätte Kastanienwichtel (ca. 1.300 m) Katholischer Kindergarten Heidesheim (ca. 1.300 m)	<span style="color: green;">●</span>
Grundschule	Grundschule an der Sandmühle (ca. 1.100 m)	<span style="color: green;">●</span>
Versorgungseinrichtung	Supermarkt und Discounter (ca. 550 m)	<span style="color: green;">●</span>
ÖPNV-Anbindung	Buslinien 79, 80 Haltestelle Sandmühle in ca. 200 m Entfernung	<span style="color: green;">●</span>

Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Lärmemissionen A60 (ca. 180 m) entfernt und L422	<span style="color: yellow;">●</span>
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Landschaftsschutzgebiet; Naturschutzgebiet und Vogelschutzgebiet (westlich)	<span style="color: green;">●</span>
Berührte Ziele der Raumordnung	Regionaler Grünzug	<span style="color: green;">●</span>
Sonstige Restriktionen	Topografie, erschwerte Abwasserbeseitigung	<span style="color: yellow;">●</span>

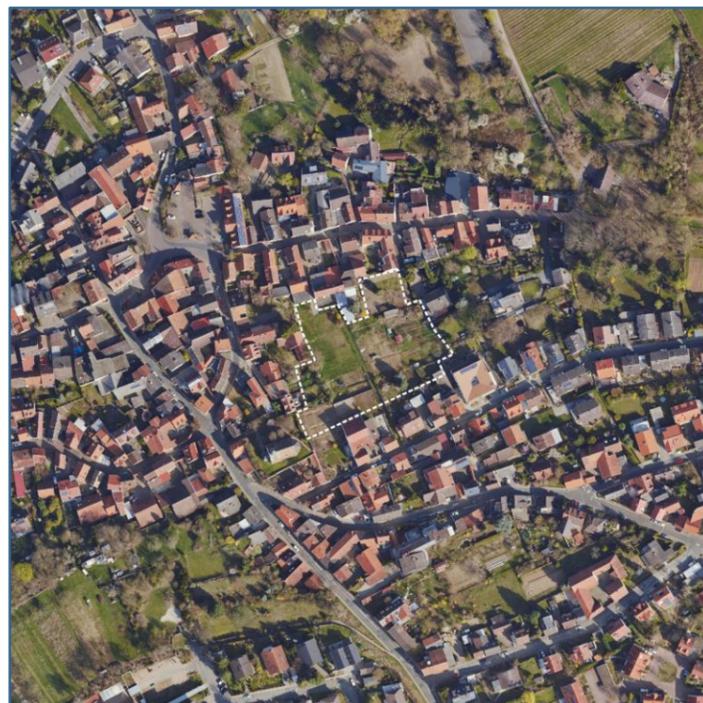
Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Diverse Eigentümerparteien (<10)	<span style="color: orange;">●</span>
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt	<span style="color: grey;">○</span>



## 130 Zwischen Bornstraße und Im Kirschgarten, Wackernheim

### Lage



### Charakteristika

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

### Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	4.600 m <sup>2</sup>
Anzahl WE*	Ca. 25
Restriktionsgrad	Gering <span style="color: green;">●</span>
dazu zentraler Faktor	Geringe Restriktionen das Gebiet betreffend
Priorität	Mittel <span style="color: yellow;">●</span>
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	<span style="color: green;">●</span>
Äußere Erschließung	Über Bornstraße	<span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span>
Innere Erschließung	Nicht vorhanden	<span style="color: yellow;">●</span>

### Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kindertagesstätte Unterm Regenbogen (ca. 550 m)	<span style="color: green;">●</span>
Grundschule	Rabenkopf-Grundschule (ca. 550 m)	<span style="color: green;">●</span>
Versorgungseinrichtung	Discounter (ca. 800 m)	<span style="color: green;">●</span>
ÖPNV-Anbindung	Buslinien 80, 614, Haltestelle Rathausplatz in 200 m Entfernung	<span style="color: green;">●</span>

### Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Keine bekannt	<span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span>
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Landschaftsschutzgebiet	<span style="color: green;">●</span>
Berührte Ziele der Raumordnung	Keine bekannt	<span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span>
Sonstige Restriktionen	Nicht bekannt	<span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span>

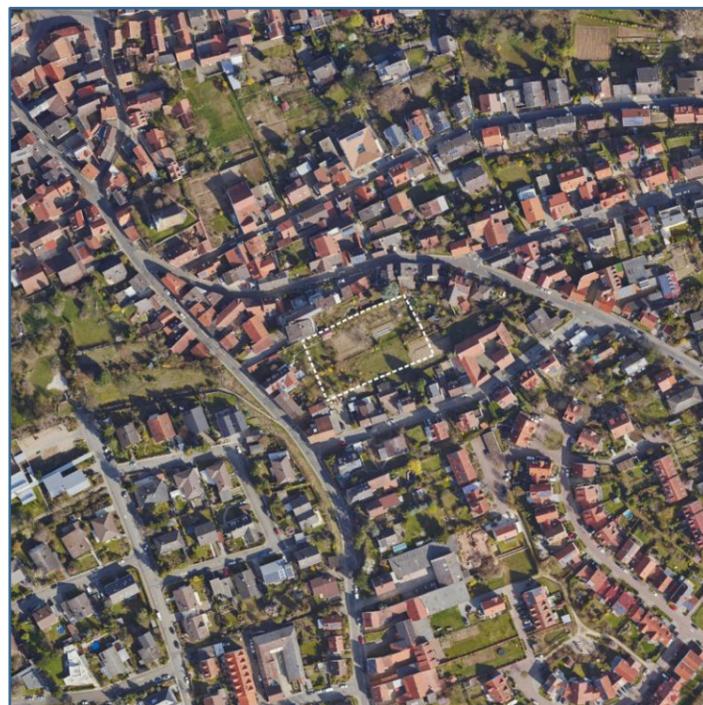
### Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Diverse Eigentümerparteien (< 10); städtischer Flächenanteil 4 %	<span style="color: yellow;">●</span>
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt	<span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span>



## 131 Nördlich Schillerstraße, Wackernheim

### Lage



### Charakteristika

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

### Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	2.460 m <sup>2</sup>
Anzahl WE*	Ca. 10
Restriktionsgrad	Mittel <span style="color: yellow;">●</span>
dazu zentraler Faktor	Erschließung
Priorität	Mittel <span style="color: yellow;">●</span>
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	<span style="color: green;">●</span>
Äußere Erschließung	Nicht vorhanden	<span style="color: yellow;">●</span>
Innere Erschließung	Nicht vorhanden	<span style="color: yellow;">●</span>

### Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kindertagesstätte Unterm Regenbogen (ca. 550 m)	<span style="color: green;">●</span>
Grundschule	Rabenkopf-Grundschule (ca. 550 m)	<span style="color: green;">●</span>
Versorgungseinrichtung	Discounter (ca. 800 m)	<span style="color: green;">●</span>
ÖPNV-Anbindung	Buslinien 80, 614, Haltestelle Rathausplatz in 200 m Entfernung	<span style="color: green;">●</span>

### Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Keine bekannt	<span style="color: grey;">○</span>
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Landschaftsschutzgebiet	<span style="color: green;">●</span>
Berührte Ziele der Raumordnung	Vorranggebiet Grundwasserschutz (Westlich der L 419)	<span style="color: green;">●</span>
Sonstige Restriktionen	Erschließung schwierig	<span style="color: yellow;">●</span>

### Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Diverse Eigentümerparteien (<10)	<span style="color: yellow;">●</span>
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt	<span style="color: grey;">○</span>



Übersicht Außenreserven



Legende  
■ Außenreserve



## A1 Frei-Weinheim Ost, Frei-Weinheim

### Lage



### Charakteristika

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

### Perspektive

Nutzung	Wohnen (nördlicher Teil)	
Nettowohnbaufläche	50.000 m <sup>2</sup>	
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 <sup>2</sup>
Flächenstatus	Außenreserve
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft, Garten
Nutzung laut FNP	Gemischte Baufläche
Bebauungsplan	Nicht vorhanden

### Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	11.000 m <sup>2</sup>
Anzahl WE*	Ca. 55
Restriktionsgrad	Hoch <span style="color: orange;">●</span>
dazu zentraler Faktor	Artenschutz
Priorität	Mittel <span style="color: yellow;">●</span>
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 <span style="color: yellow;">●</span>
Äußere Erschließung	Nicht vorhanden <span style="color: orange;">●</span>
Innere Erschließung	Nicht vorhanden <span style="color: yellow;">●</span>

### Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kindergemeinschaftshaus Nord (ca. 1.500 m) Katholische Kita St. Paulus (ca. 1.800 m) <span style="color: yellow;">●</span>
Grundschule	Theodor-Heuss-Schule (ca. 1.400 m) Brüder-Grimm-Schule (ca. 1.700 m) <span style="color: green;">●</span>
Versorgungseinrichtung	Supermarkt (ca. 2.300 m), Discounter (ca. 1.300 m) <span style="color: green;">●</span>
ÖPNV-Anbindung	Buslinie 613, Haltestelle Kapellenstraße in ca. 250 m Entfernung <span style="color: green;">●</span>

### Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Ggf. Lärmemissionen K20 <span style="color: green;">●</span>
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Landschaftsschutzgebiet; Naturschutzgebiet und Vogelschutzgebiet (angrenzend und den südlichen Teil betreffend), Artenschutz <span style="color: orange;">●</span>
Berührte Ziele der Raumordnung	Regionaler Grünzug (angrenzend und den südlichen Teil betreffend) <span style="color: green;">●</span>
Sonstige Restriktionen	- <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span>

### Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Diverse Eigentümerparteien (> 10); städtischer Flächenanteil 16 % <span style="color: orange;">●</span>
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span>



## A3 Westerhausstraße, Ober-Ingelheim

### Lage



### Charakteristika

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

### Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	3.900 m <sup>2</sup>
Anzahl WE*	Ca. 20
Restriktionsgrad	Mittel <span style="color: yellow;">●</span>
dazu zentraler Faktor	-
Priorität	Gering <span style="color: orange;">●</span>
dazu zentraler Faktor	Zuschnitt, 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	Arrondierung   Außenreserve <span style="color: green;">●</span>
Äußere Erschließung	Ggf. über Westerhausstraße <span style="color: yellow;">●</span>
Innere Erschließung	Nicht vorhanden <span style="color: yellow;">●</span>

### Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Gemeinschaftshaus i-Punkt (ca. 350 m) <span style="color: green;">●</span>
Grundschule	Präsident-Mohr-Grundschule (ca. 950 m) <span style="color: green;">●</span>
Versorgungseinrichtung	Supermarkt (ca. 1.900 m), Discounter (ca. 2.800 m) <span style="color: yellow;">●</span>
ÖPNV-Anbindung	Buslinie 612, Haltestelle Ohrenbrücke in 250 m Entfernung <span style="color: green;">●</span>

### Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Keine bekannt <span style="color: grey;">○</span>
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Landschaftsschutzgebiet; <span style="color: green;">●</span>
Berührte Ziele der Raumordnung	Keine bekannt <span style="color: grey;">○</span>
Sonstige Restriktionen	Nachgewiesenes Hangrutschgebiet (angrenzend und westlicher Teil), Hochwasser-/Starkregenrisiken <span style="color: orange;">●</span>

### Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Diverse Eigentümerparteien (< 10); städtischer Flächenanteil 12 % <span style="color: orange;">●</span>
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt <span style="color: grey;">○</span>



## A4 Nördlich L 428, Ober-Ingelheim

### Lage



### Charakteristika

Stadtteil	Ober-Ingelheim
Lage	Südlich Frankenstraße Nördlich L 428
Fläche	172.000 m <sup>2</sup>
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)	
Nettowohn- baufläche	65.000 m <sup>2</sup>	
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 <sup>2</sup>
Flächenstatus	Außenreserve (Nord) Neuflächenpotenzial (Süd)
Aktuelle Nutzung	Grünfläche, Garten
Nutzung laut FNP	Gemischte Baufläche
Bebauungsplan	Nicht vorhanden

### Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	11.500 m <sup>2</sup>
Anzahl WE*	Ca. 60
Restriktionsgrad	Gering <span style="color: green;">●</span>
dazu zentraler Faktor	Geringe Restriktionen das Gebiet betreffend
Priorität	Gering <span style="color: orange;">●</span>
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 <span style="color: yellow;">●</span>
Äußere Erschließung	Nicht vorhanden <span style="color: orange;">●</span>
Innere Erschließung	Nicht vorhanden <span style="color: yellow;">●</span>

### Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kindergarten katikita (ca. 2.000 m), Kita Schatzkiste (ca. 2.300 m) <span style="color: yellow;">●</span>
Grundschule	Präsident-Mohr-Grundschule (ca. 1.900 m) <span style="color: yellow;">●</span>
Versorgungseinrichtung	Supermarkt (ca. 2.400 m), Discounter (ca. 3.700 m) <span style="color: orange;">●</span>
ÖPNV-Anbindung	Buslinie 613, Haltestelle Burgunderstr. In ca. 900 m Entfernung Buslinien 75, 640, 643, Haltestelle Neuweg in ca. 1.100 m Entfernung <span style="color: orange;">●</span>

### Restriktionen und Nutzungskonflikte

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

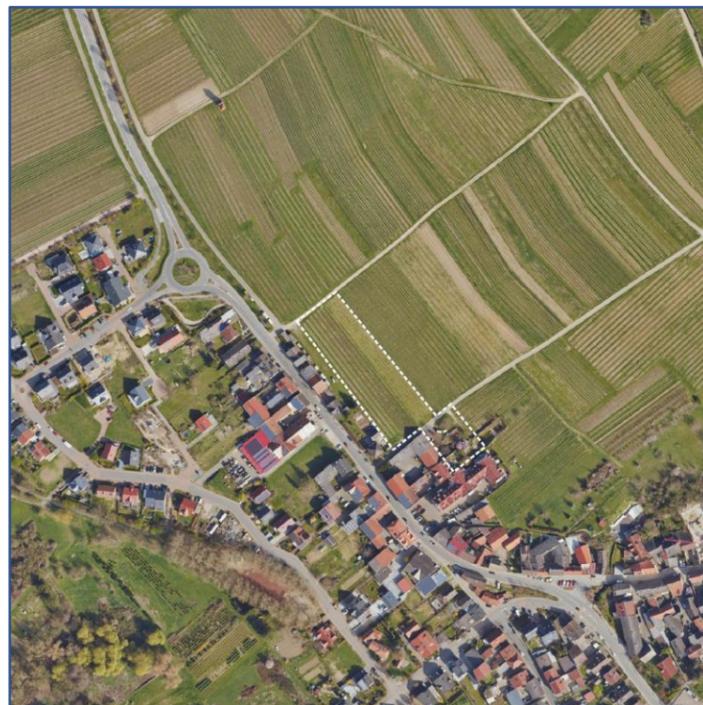
### Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Diverse Eigentümerparteien (< 10) <span style="color: orange;">●</span>
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span>



## A6 Westlich Obentrautstraße, Großwinternheim

### Lage



### Charakteristika

Stadtteil	Großwinternheim
Lage	Westlich der Obentrautstraße
Fläche	6.600 m <sup>2</sup>
Flächenstatus	Außenreserve
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft, Weinbau
Nutzung laut FNP	Gemischte Baufläche
Bebauungsplan	Nicht vorhanden

### Perspektive

Nutzung	Wohne
Nettowohnbaufläche	5.600 m <sup>2</sup>
Anzahl WE*	Ca. 25
Restriktionsgrad	Mittel <span style="color: yellow;">●</span>
dazu zentraler Faktor	Geringe Restriktionen das Gebiet betreffend
Priorität	Mittel <span style="color: yellow;">●</span>
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 <span style="color: yellow;">●</span>
Äußere Erschließung	Nicht vorhanden <span style="color: yellow;">●</span>
Innere Erschließung	Nicht vorhanden <span style="color: yellow;">●</span>

### 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) <span style="color: yellow;">●</span>
Grundschule	Präsident-Mohr-Grundschule (ca. 2.800 m) <span style="color: yellow;">●</span>
Versorgungseinrichtung	Supermarkt (ca. 3.400 m), Discounter (ca. 5.300 m) <span style="color: yellow;">●</span>
ÖPNV-Anbindung	Buslinien 643, 640, 75, Haltestelle Zur Eulenmühle westlich angrenzend <span style="color: green;">●</span>

### Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Ggf. Lärmemissionen L428 <span style="color: green;">●</span>
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Keine bekannt <span style="color: green;">●</span>
Berührte Ziele der Raumordnung	Keine bekannt <span style="color: green;">●</span>
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 <span style="color: yellow;">●</span>

### Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Diverse Eigentümerparteien (<10) <span style="color: yellow;">●</span>
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt <span style="color: grey;">○</span>



## A7 Großwinternheim Süd, Großwinternheim

### Lage



### Charakteristika

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

### Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	32.100 m <sup>2</sup>
Anzahl WE*	Ca.. 170
Restriktionsgrad	Mittel <span style="color: yellow;">●</span>
dazu zentraler Faktor	Geringe Restriktionen das Gebiet betreffend
Priorität	Hoch <span style="color: green;">●</span>
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 <span style="color: yellow;">●</span>
Äußere Erschließung	Nicht vorhanden, ggf. über Saalbaustraße, Kreuzstraße und An der Selzer Mühle <span style="color: yellow;">●</span>
Innere Erschließung	Nicht vorhanden <span style="color: yellow;">●</span>

### 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) <span style="color: orange;">●</span>
Grundschule	Präsident-Mohr-Grundschule (ca. 3.500 m) <span style="color: orange;">●</span>
Versorgungseinrichtung	Supermarkt (ca. 4.000 m), Discounter (ca. 5.900 m) <span style="color: orange;">●</span>
ÖPNV-Anbindung	Buslinien 643, 640, 75, Haltestelle Kirche (ca. 300 m) <span style="color: green;">●</span>

### Restriktionen und Nutzungskonflikte

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

### Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Diverse Eigentümerparteien (> 10); städtischer Flächenanteil 11 % <span style="color: orange;">●</span>
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt <span style="color: grey;">○</span>



## A8 Zwischen K18 und Kirchenweg, Heidenfahrt

### Lage



### Charakteristika

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

### Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	3.200 m <sup>2</sup>
Anzahl WE*	Ca. 10
Restriktionsgrad	Mittel <span style="color: yellow;">●</span>
dazu zentraler Faktor	Geringe Restriktionen das Gebiet betreffend
Priorität	Hoch <span style="color: green;">●</span>
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 <span style="color: green;">●</span>
Äußere Erschließung	Nicht vorhanden <span style="color: yellow;">●</span>
Innere Erschließung	Nicht vorhanden <span style="color: yellow;">●</span>

### Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kindertagesstätte Zwergenhaus, (ca. 1.600 m), Kindertagesstätte Kastanienwichtel (ca. 1.700 m), Zoar-Kindertagesstätte (ca. 1.700 m) <span style="color: yellow;">●</span>
Grundschule	Grundschule an der Sandmühle (ca. 2.300 m) <span style="color: yellow;">●</span>
Versorgungseinrichtung	Supermarkt und Discounter (ca. 3.400 m) <span style="color: yellow;">●</span>
ÖPNV-Anbindung	Buslinien 79, 614, Haltestelle Kirchenweg in 100 m Entfernung <span style="color: green;">●</span>

### Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Lärmemissionen und Anbauverbot K18 <span style="color: yellow;">●</span>
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Überschwemmungsgefährdetes Gebiet, Landschaftsschutzgebiet <span style="color: green;">●</span>
Berührte Ziele der Raumordnung	Keine bekannt <span style="color: grey;">○</span>
Sonstige Restriktionen	Schützenswerte offene Böden <span style="color: yellow;">●</span>

### Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Diverse Eigentümerparteien (<10) <span style="color: yellow;">●</span>
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt <span style="color: grey;">○</span>



## A9 Westlich Heidenfahrtstraße, Heidesheim

### Lage



### Charakteristika

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

### Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	8.000 m <sup>2</sup>
Anzahl WE*	Ca. 40
Restriktionsgrad	Hoch <span style="color: yellow;">●</span>
dazu zentraler Faktor	Einflüsse technischer, verkehrlicher Infrastruktur
Priorität	Gering <span style="color: yellow;">●</span>
dazu zentraler Faktor	Erschließungsfähigkeit, Wohnqualität, Emissionen

### 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 <span style="color: yellow;">●</span>
Äußere Erschließung	Nicht vorhanden, Erschließung schwierig <span style="color: orange;">●</span>
Innere Erschließung	Nicht vorhanden <span style="color: yellow;">●</span>

### Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kindertagesstätte Zwergenhaus (ca. 600 m) Kindertagesstätte Kastanienwichtel (ca. 600 m) <span style="color: green;">●</span>
Grundschule	Grundschule an der Sandmühle (ca. 1.300 m) <span style="color: green;">●</span>
Versorgungseinrichtung	Supermarkt und Discounter (ca. 2.200 m) <span style="color: yellow;">●</span>
ÖPNV-Anbindung	Heidesheim Bahnhof in 350 m Entfernung, Buslinien 79, 614 Haltestelle Heidesheim Bahnhof in 400 m Entfernung <span style="color: green;">●</span>

### 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 <span style="color: orange;">●</span>
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Überschwemmungsgefährdetes Gebiet, Landschaftsschutzgebiet <span style="color: green;">●</span>
Berührte Ziele der Raumordnung	Vorranggebiet Grundwasserschutz (südlich angrenzend) <span style="color: green;">●</span>
Sonstige Restriktionen	Ggf. Nutzung für Gewerbe in Verbindung mit Fläche A10, Schützenswerte offene Böden <span style="color: yellow;">●</span>

### Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Diverse Eigentümerparteien (> 10) <span style="color: orange;">●</span>
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt <span style="color: grey;">○</span>



## A10 Östlich Jakob-Frey-Sportanlage, Heidesheim

### Lage



### Charakteristika

Stadtteil	Ober-Ingelheim
Lage	Zwischen Jakob-Frey-Sportanlage und Heidenfahrstraße
Fläche	98.740 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup> (zentraler Bereich)
Anzahl WE*	Ca. 240 (im zentralen Bereich)
Restriktionsgrad	Hoch <span style="color: orange;">●</span>
dazu zentraler Faktor	Einflüsse technischer, verkehrlicher Infrastruktur
Priorität	Mittel <span style="color: yellow;">●</span>
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 <span style="color: yellow;">●</span>
Äußere Erschließung	Nicht vorhanden <span style="color: orange;">●</span>
Innere Erschließung	Nicht vorhanden <span style="color: yellow;">●</span>

### Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kindertagesstätte Zwergenhaus (ca. 750 m) Kindertagesstätte Kastanienwichtel (ca. 750 m) <span style="color: green;">●</span>
Grundschule	Grundschule an der Sandmühle (ca. 1.450 m) <span style="color: green;">●</span>
Versorgungseinrichtung	Supermarkt und Discounter (ca. 2.350 m) <span style="color: yellow;">●</span>
ÖPNV-Anbindung	Heidesheim Bahnhof in 500 m Entfernung, Buslinien 79, 614 Haltestelle Heidesheim Bahnhof in 550 m Entfernung <span style="color: green;">●</span>

### Restriktionen und Nutzungskonflikte

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

### Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Diverse Eigentümerparteien (> 10); städtischer Flächenanteil 2 % <span style="color: orange;">●</span>
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt <span style="color: grey;">○</span>



## A11 Nördlich Moselstraße, Heidesheim

### Lage



### Charakteristika

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

### Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	13.700 m <sup>2</sup>
Anzahl WE*	Ca. 65
Restriktionsgrad	Mittel <span style="color: yellow;">●</span>
dazu zentraler Faktor	Lärmemissionen Autobahn
Priorität	Mittel <span style="color: yellow;">●</span>
dazu zentraler Faktor	Erschließungsfähigkeit und Lärmemissionen

### 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 des Siedlungskörpers   Außenreserve <span style="color: green;">●</span>
Äußere Erschließung	Nicht vorhanden, Erschließung schwierig, ggf. in Verbindung mit P21 <span style="color: yellow;">●</span>
Innere Erschließung	Nicht vorhanden <span style="color: yellow;">●</span>

### Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kindertagesstätte Zwergenhaus (unmittelbar angrenzend) Kindertagesstätte Kastanienwichtel (ca. 500 m) <span style="color: green;">●</span>
Grundschule	Grundschule an der Sandmühle (ca. 1.200 m) <span style="color: green;">●</span>
Versorgungseinrichtung	Supermarkt und Discounter (ca. 2.200 m) <span style="color: yellow;">●</span>
ÖPNV-Anbindung	Heidesheim Bahnhof in 200 m Entfernung, Buslinien 79, 614 Haltestelle Heidesheim Bahnhof in 250 m Entfernung <span style="color: green;">●</span>

### Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Lärmemissionen Autobahn (ca. 350 m entfernt) <span style="color: yellow;">●</span>
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Landschaftsschutzgebiet <span style="color: green;">●</span>
Berührte Ziele der Raumordnung	Keine bekannt <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">○</span>
Sonstige Restriktionen	Ggf. Streuobstbestände (§30 BNatSchG), Schützenswerte offene Böden <span style="color: yellow;">●</span>

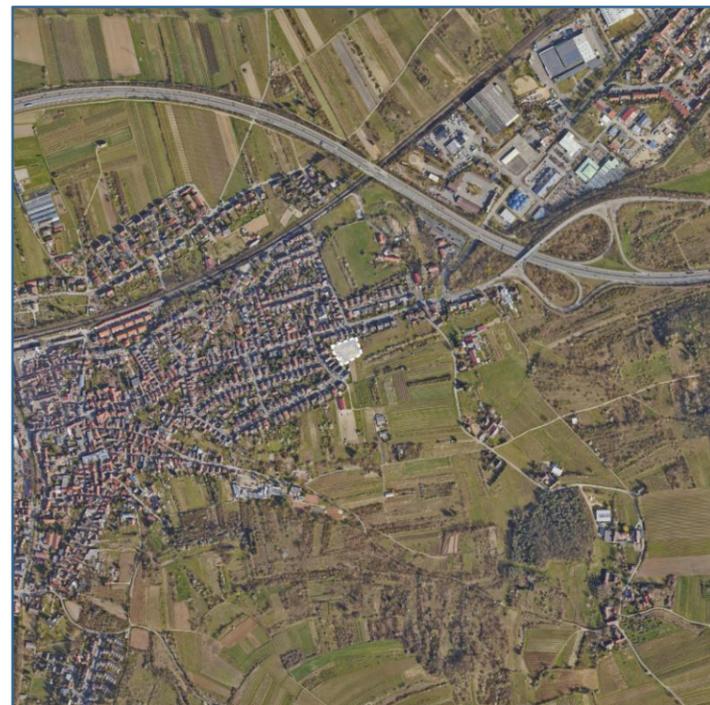
### Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Diverse Eigentümerparteien (> 10); städtischer Flächenanteil 3 % <span style="color: yellow;">●</span>
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">○</span>



## A12 Östlich Am Judenfriedhof, Heidesheim

### Lage



### Charakteristika

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

### Perspektive

Nutzung	Wohnen (östlicher Teil)
Nettowohnbaufläche	2.500 m <sup>2</sup>
Anzahl WE*	Ca. 10
Restriktionsgrad	Gering <span style="color: green;">●</span>
dazu zentraler Faktor	Geringe Restriktionen das Gebiet betreffend
Priorität	Gering <span style="color: orange;">●</span>
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 <span style="color: green;">●</span>
Äußere Erschließung	Nicht vorhanden, Erschließung/Zugang schwierig <span style="color: orange;">●</span>
Innere Erschließung	Nicht vorhanden <span style="color: yellow;">●</span>

### Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kindertagesstätte Kastanienwichtel (ca. 850 m) Katholischer Kindergarten Heidesheim (ca. 1.000 m) <span style="color: green;">●</span>
Grundschule	Grundschule an der Sandmühle (ca. 650 m) <span style="color: green;">●</span>
Versorgungseinrichtung	Supermarkt und Discounter (ca. 800 m) <span style="color: green;">●</span>
ÖPNV-Anbindung	Buslinien 79, 80 Haltestelle Mainzer Straße in ca. 200 m Entfernung <span style="color: green;">●</span>

### Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Keine bekannt <span style="color: grey;">○</span>
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet und Vogelschutzgebiet (südlich und östlich angrenzend) <span style="color: yellow;">●</span>
Berührte Ziele der Raumordnung	Regionaler Grünzug (südlich und östlich angrenzend) <span style="color: green;">●</span>
Sonstige Restriktionen	- <span style="color: grey;">○</span>

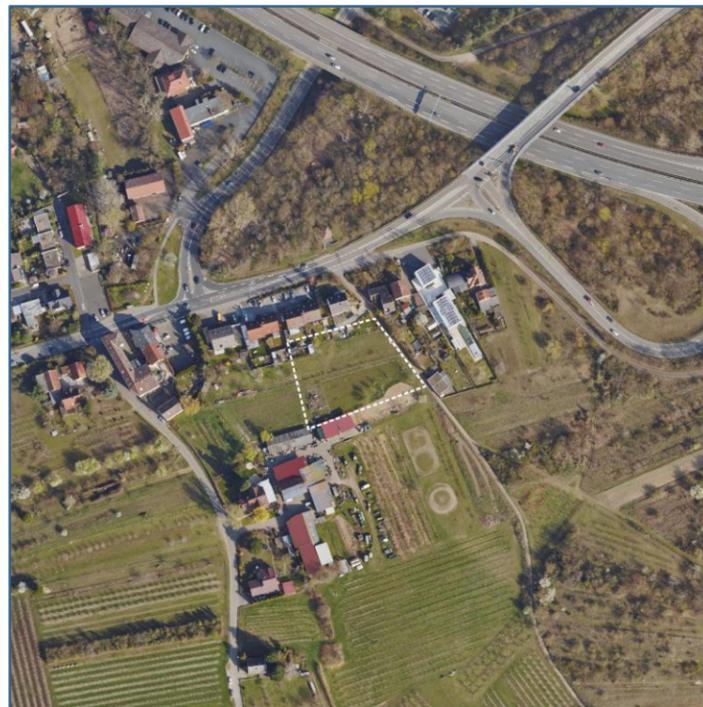
### Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Diverse Eigentümerparteien (< 10) <span style="color: orange;">●</span>
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt <span style="color: grey;">○</span>



## A13 An der Sandmühle, Heidesheim

### Lage



### Charakteristika

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

### Perspektive

Nutzung	Wohnen (östlicher Teil)
Nettowohnbaufläche	2.950 m <sup>2</sup>
Anzahl WE*	Ca. 15
Restriktionsgrad	Mittel <span style="color: yellow;">●</span>
dazu zentraler Faktor	Emissionen, Abwasserbeseitigung
Priorität	Mittel <span style="color: yellow;">●</span>
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 <span style="color: green;">●</span>
Äußere Erschließung	Nicht vorhanden, Erschließung schwierig, ggf. in Verbindung mit I29 <span style="color: orange;">●</span>
Innere Erschließung	Nicht vorhanden <span style="color: yellow;">●</span>

### Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kindertagesstätte Kastanienwichtel (ca. 1.300 m) Katholischer Kindergarten Heidesheim (ca. 1.300 m) <span style="color: green;">●</span>
Grundschule	Grundschule an der Sandmühle (ca. 1.100 m) <span style="color: green;">●</span>
Versorgungseinrichtung	Supermarkt und Discounter (ca. 550 m) <span style="color: green;">●</span>
ÖPNV-Anbindung	Buslinien 79, 80 Haltestelle Sandmühle in ca. 200 m Entfernung <span style="color: green;">●</span>

### Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Lärmemissionen A60 (ca. 130 m) entfernt und L422 <span style="color: yellow;">●</span>
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Landschaftsschutzgebiet; FFH-Gebiet und Vogelschutzgebiet (südlich angrenzend) <span style="color: green;">●</span>
Berührte Ziele der Raumordnung	Regionaler Grünzug, Regionaler Biotopverbund (südlich angrenzend) <span style="color: green;">●</span>
Sonstige Restriktionen	Topografie, erschwerte Abwasserbeseitigung <span style="color: yellow;">●</span>

### Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Diverse Eigentümerparteien (<10) <span style="color: orange;">●</span>
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt <span style="color: grey;">○</span>



## A14 Südlich Dimbergstraße, Heidesheim

### Lage



### Charakteristika

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

### Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	4.200 m <sup>2</sup>
Anzahl WE*	Ca. 20
Restriktionsgrad	Gering <span style="color: green;">●</span>
dazu zentraler Faktor	Geringe Restriktionen das Gebiet betreffend
Priorität	Mittel <span style="color: yellow;">●</span>
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 <span style="color: green;">●</span>
Äußere Erschließung	Nicht vorhanden <span style="color: yellow;">●</span>
Innere Erschließung	Nicht vorhanden <span style="color: yellow;">●</span>

### Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kindertagesstätte Kastanienwichtel (ca. 600 m) Katholischer Kindergarten Heidesheim (ca. 400 m) <span style="color: green;">●</span>
Grundschule	Grundschule an der Sandmühle (ca. 1.100 m) <span style="color: green;">●</span>
Versorgungseinrichtung	Supermarkt und Discounter (ca. 2.000 m) <span style="color: yellow;">●</span>
ÖPNV-Anbindung	Buslinien 80, 614 Haltestelle Oberdorfstraße in ca. 350 m Entfernung <span style="color: green;">●</span>

### Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Lärmemissionen L 428; Anbauverbot (20 m) <span style="color: yellow;">●</span>
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Landschaftsschutzgebiet; FFH-Gebiet (südlich angrenzend), Naturschutzgebiet und Vogelschutzgebiet (westlich angrenzend) <span style="color: yellow;">●</span>
Berührte Ziele der Raumordnung	Regionaler Grünzug (südlich und westlich angrenzend) <span style="color: green;">●</span>
Sonstige Restriktionen	Topografie, Hangneigung <span style="color: yellow;">●</span>

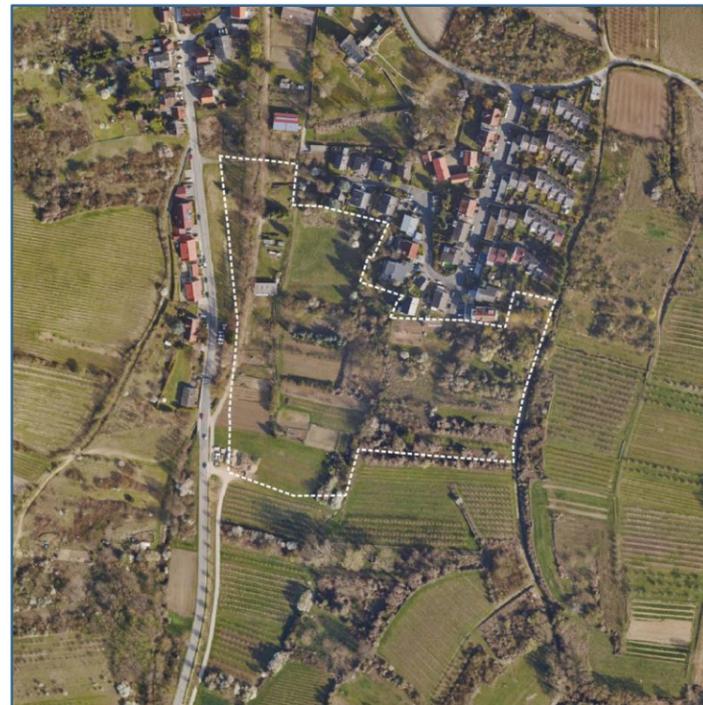
### Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Diverse Eigentümerparteien (<10) <span style="color: yellow;">●</span>
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt <span style="color: grey;">○</span>



## A15 Heidesheim Süd, Heidesheim

### Lage



### Charakteristika

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

### Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	30.900 m <sup>2</sup>
Anzahl WE*	Ca. 160
Restriktionsgrad	Hoch <span style="color: orange;">●</span>
dazu zentraler Faktor	Geringe Restriktionen das Gebiet betreffend
Priorität	Mittel <span style="color: yellow;">●</span>
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 <span style="color: green;">●</span>
Äußere Erschließung	Nicht vorhanden, ggf. über Am Pfingstborn <span style="color: orange;">●</span>
Innere Erschließung	Nicht vorhanden <span style="color: yellow;">●</span>

### Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kindertagesstätte Kastanienwichtel (ca. 950 m) Katholischer Kindergarten Heidesheim (ca. 600 m) <span style="color: green;">●</span>
Grundschule	Grundschule an der Sandmühle (ca. 1.200 m) <span style="color: green;">●</span>
Versorgungseinrichtung	Supermarkt und Discounter (ca. 2.300 m) <span style="color: yellow;">●</span>
ÖPNV-Anbindung	Buslinien 80, 614 Haltestelle Oberdorfstraße in ca. 400 m Entfernung <span style="color: green;">●</span>

### Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Lärmemissionen und Anbauverbot K18 <span style="color: green;">●</span>
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Landschaftsschutzgebiet, FFH-Gebiet (westlich angrenzend), Naturschutzgebiet und Vogelschutzgebiet (südlich und östlich angrenzend) <span style="color: green;">●</span>
Berührte Ziele der Raumordnung	Grün-/Siedlungszäsur (südlich angrenzend), Regionaler Grünzug (südlich und östlich angrenzend) <span style="color: green;">●</span>
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 <span style="color: orange;">●</span>

### Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Diverse Eigentümerparteien (> 10); städtischer Flächenanteil 6 % <span style="color: orange;">●</span>
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt <span style="color: grey;">○</span>



# 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 <sup>2</sup>
Flächenstatus	Neuflächenpotenzial
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
Nutzung laut FNP	Fläche für die Landwirtschaft
Bebauungsplan	Nicht vorhanden

### Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	59.810 m <sup>2</sup>
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 ●

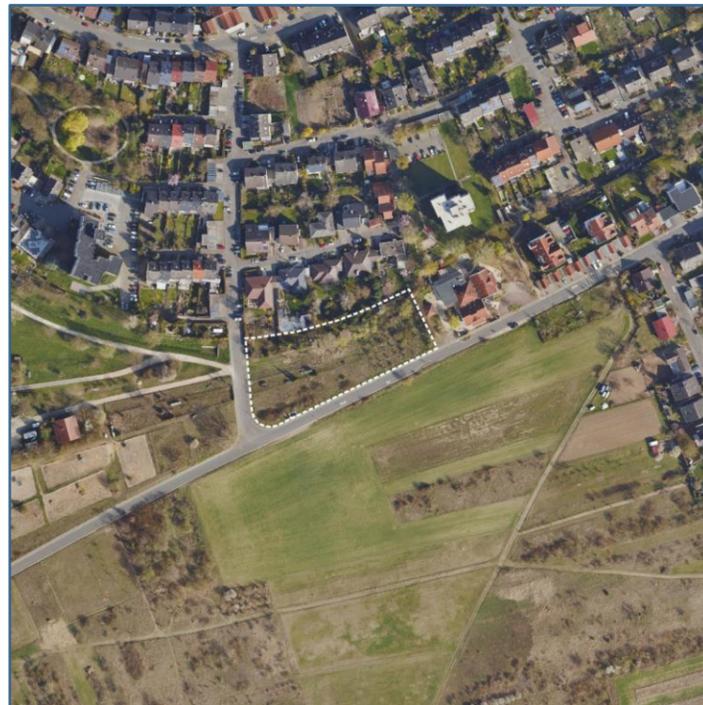
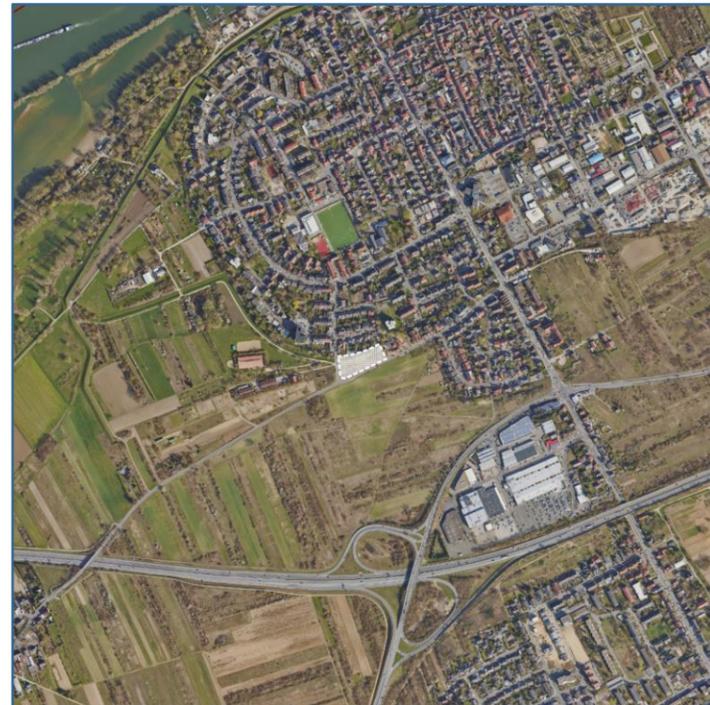
### Umsetzbarkeit

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



## P2 Erbacher Straße/Sporkenheimer Straße, Frei-Weinheim West

### Lage



### Lage und Erschließung

<b>Lage &amp; Entwicklungsform</b>	Arrondierung des Siedlungskörpers   Neufächenentwicklungspotenzial	●
<b>Äußere Erschließung</b>	Vorhanden über Sporkenheimer Straße	●
<b>Innere Erschließung</b>	Ggf. nicht erforderlich	●

### Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

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

### Charakteristika

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

### Perspektive

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

### Restriktionen und Nutzungskonflikte

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

### Umsetzbarkeit

<b>Eigentümerstruktur</b>	Diverse Eigentümerparteien (< 10); städtischer Flächenanteil 28 %	●
<b>Aktivierungsfähigkeit</b>	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.



**P3 Sporkenheim Südwest, Sporkenheim**

**Lage**



**Charakteristika**

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

**Perspektive**

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	10.550 m <sup>2</sup>
Anzahl WE*	Ca. 55
Restriktionsgrad	Mittel <span style="color: yellow;">●</span>
dazu zentraler Faktor	Geringe Restriktionen das Gebiet betreffend
Priorität	Mittel <span style="color: yellow;">●</span>
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	<span style="color: green;">●</span>
Äußere Erschließung	Ggf. vorhanden über Gaulsheimer Straße	<span style="color: green;">●</span>
Innere Erschließung	Nicht vorhanden	<span style="color: yellow;">●</span>

**Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen**

Kindergarten	Kindergemeinschaftshaus Nord (ca. 1.600 m)	<span style="color: orange;">●</span>
Grundschule	Theodor-Heuss-Schule Sandmühle (ca. 1.600 m)	<span style="color: green;">●</span>
Versorgungseinrichtung	Discounter (ca. 1.600 m), Supermarkt (ca. 2.500 m)	<span style="color: yellow;">●</span>
ÖPNV-Anbindung	Buslinie 613, Haltestelle Kapellenstraße in 350 m Entfernung	<span style="color: green;">●</span>

**Restriktionen und Nutzungskonflikte**

Verkehrliche & technische Restriktionen	Keine bekannt	<span style="color: grey;">○</span>
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Wasserschutzgebiet abgegrenzt Zone III (südlich angrenzend), Landschaftsschutzgebiet	<span style="color: green;">●</span>
Berührte Ziele der Raumordnung	Vorranggebiet Grundwasserschutz	<span style="color: yellow;">●</span>
Sonstige Restriktionen	Schützenswerte offene Böden, kartierte Archivböden	<span style="color: orange;">●</span>

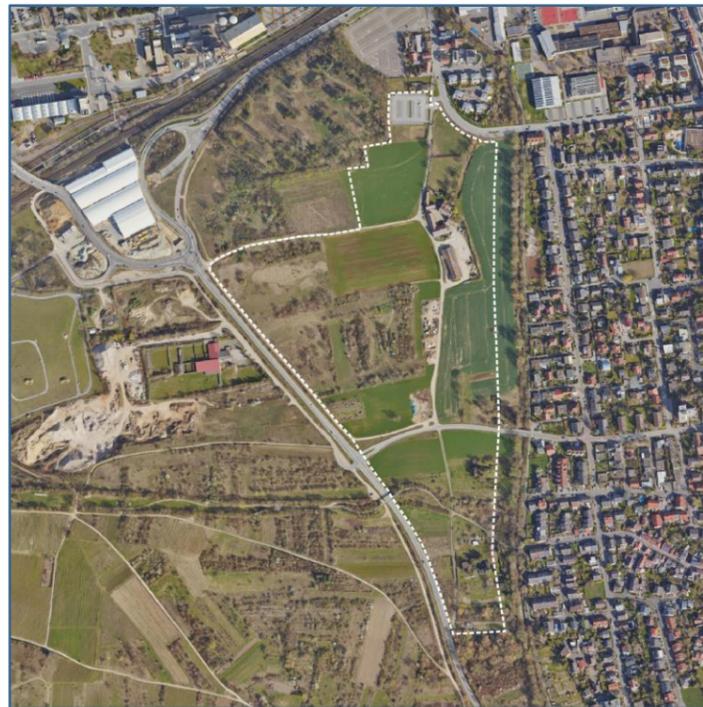
**Umsetzbarkeit**

Eigentümerstruktur	Diverse Eigentümerparteien (<10)	<span style="color: orange;">●</span>
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt	<span style="color: grey;">○</span>



## 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 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
Anzahl WE*	Ca. 790
Restriktionsgrad	Mittel <span style="color: yellow;">●</span>
dazu zentraler Faktor	Wasser-/umweltschutzrechtliche Restriktionen / Ziele Raumordnung
Priorität	Hoch <span style="color: green;">●</span>
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 <span style="color: yellow;">●</span>
Äußere Erschließung	Nicht vorhanden <span style="color: orange;">●</span>
Innere Erschließung	Nicht vorhanden <span style="color: yellow;">●</span>

### Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Katholischer Kindergarten St. Michael (ca. 500 m) <span style="color: green;">●</span>
Grundschule	Präsident-Mohr-Grundschule (ca. 1.400 m) Theodor-Heuss-Schule (ca. 2.100 m) <span style="color: green;">●</span>
Versorgungseinrichtung	Supermarkt (ca. 650 m), Discounter (ca. 1.500 m) <span style="color: green;">●</span>
ÖPNV-Anbindung	Buslinie 612, Haltestelle Am Mühlenborn in 600 m Entfernung <span style="color: yellow;">●</span>

### Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Angrenzende Landesstraße 428 inkl. Anbauverbotszone und potenziellen Lärmemissionen <span style="color: yellow;">●</span>
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Überschwemmungsgebiet und überschwemmungsgefährdetes Gebiet (östlich angrenzend), Vogelschutzgebiet und Naturschutzgebiet (südwestlich der L428), Biotop (im Zentrum und Nordosten der Fläche), Landschaftsschutzgebiet <span style="color: orange;">●</span>
Berührte Ziele der Raumordnung	Regionale Biotopverbunde im westlichen Teil, Regionaler Grünzug im westlichen und südlichen Teil <span style="color: yellow;">●</span>
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 <span style="color: orange;">●</span>

### Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Diverse Eigentümerparteien (> 10); städtischer Flächenanteil 18 % <span style="color: orange;">●</span>
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt <span style="color: grey;">○</span>



## P5 Schubertstraße, Frei-Weinheim

### Lage



### Charakteristika

Stadtteil	Freiweinheim
Lage	Schubertstraße
Fläche	42.570 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
Anzahl WE*	Ca. 170
Restriktionsgrad	Mittel <span style="color: yellow;">●</span>
dazu zentraler Faktor	Artenschutz
Priorität	Mittel <span style="color: yellow;">●</span>
dazu zentraler Faktor	Kleinteilige Struktur, Baumbestand, Gärten, Artenschutz

### 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	<span style="color: yellow;">●</span>
Äußere Erschließung	Ggf. vorhanden über Schubertstraße	<span style="color: grey;">○</span>
Innere Erschließung	Ggf. nicht erforderlich	<span style="color: grey;">○</span>

### Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kindergarten Beethovenstraße (ca. 550 m)	<span style="color: green;">●</span>
Grundschule	Brüder-Grimm-Schule (ca. 1.500 m)	<span style="color: green;">●</span>
Versorgungseinrichtung	Discounter (ca. 1.100 m), Supermarkt (ca. 1.800 m)	<span style="color: green;">●</span>
ÖPNV-Anbindung	Buslinie 611, Haltestelle Talstraße/Fähre in 650 m Entfernung	<span style="color: yellow;">●</span>

### Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Keine bekannt	<span style="color: grey;">○</span>
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Überschwemmungsgebiet (nördlich angrenzend), Überschwemmungsgefährdetes Gebiet, Landschaftsschutzgebiet, Vogelschutzgebiet (nördlich angrenzend)	<span style="color: green;">●</span>
Berührte Ziele der Raumordnung	Regionaler Grünzug (nördlich angrenzend), Regionaler Biotopverbund (nördlich angrenzend)	<span style="color: green;">●</span>
Sonstige Restriktionen	Pauschal geschütztes Biotop (Magerwiesen) im Norden, ggf. Streuobstbestände (§30 BNatSchG), Schützenswerte offene Böden, kartierte Archivböden	<span style="color: orange;">●</span>

### Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Diverse Eigentümerparteien (> 10); städtischer Flächenanteil 39 %	<span style="color: orange;">●</span>
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt	<span style="color: grey;">○</span>



## P6 Westlich Im Rheinweg, Ober-Ingelheim

### Lage



### Charakteristika

Stadtteil	Ober-Ingelheim
Lage	Westlich im Rheinweg
Fläche	11.560 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
Anzahl WE*	Ca. 50
Restriktionsgrad	Mittel <span style="color: yellow;">●</span>
dazu zentraler Faktor	Artenschutz
Priorität	Hoch <span style="color: green;">●</span>
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 <span style="color: yellow;">●</span>
Äußere Erschließung	Nicht vorhanden <span style="color: orange;">●</span>
Innere Erschließung	Nicht vorhanden <span style="color: yellow;">●</span>

### Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Gemeinschaftshaus i-Punkt (ca. 100 m) <span style="color: green;">●</span>
Grundschule	Präsident-Mohr-Grundschule (ca. 1.000 m) <span style="color: green;">●</span>
Versorgungseinrichtung	Supermarkt und Discounter (ca. 2.000 m) <span style="color: yellow;">●</span>
ÖPNV-Anbindung	Buslinie 612, Haltestelle Ohrenbrücke in 100 m Entfernung <span style="color: green;">●</span>

### Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Keine bekannt <span style="color: grey;">○</span>
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Landschaftsschutzgebiet <span style="color: green;">●</span>
Berührte Ziele der Raumordnung	Regionaler Biotopverbund (südöstlich angrenzend), Regionaler Grünzug (südöstlich angrenzend) <span style="color: green;">●</span>
Sonstige Restriktionen	Nachgewiesenes Hangrutschgebiet (westlich angrenzend), Artenschutz, Gehölzbestand, ggf. geschützte Streuobstwiese, Schützenswerte offene Böden, siedlungsbedingte Einflüsse, Verkehrsimmissionen, Sportplatzlärm <span style="color: yellow;">●</span>

### Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Diverse Eigentümerparteien (< 10); städtischer Flächenanteil 19 % <span style="color: yellow;">●</span>
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt <span style="color: grey;">○</span>



## P7 Hinter der Ohrendbrücke Süd, Ober-Ingelheim

### Lage



### Lage und Erschließung

<b>Lage &amp; Entwicklungsform</b>	Siedlungserweiterung   Neuflächenentwicklungspotenzial	●
<b>Äußere Erschließung</b>	Nicht vorhanden	●
<b>Innere Erschließung</b>	Nicht vorhanden	●

### Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

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

### Charakteristika

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

### Perspektive

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

### Restriktionen und Nutzungskonflikte

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

### Umsetzbarkeit

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

### Legende Bewertung

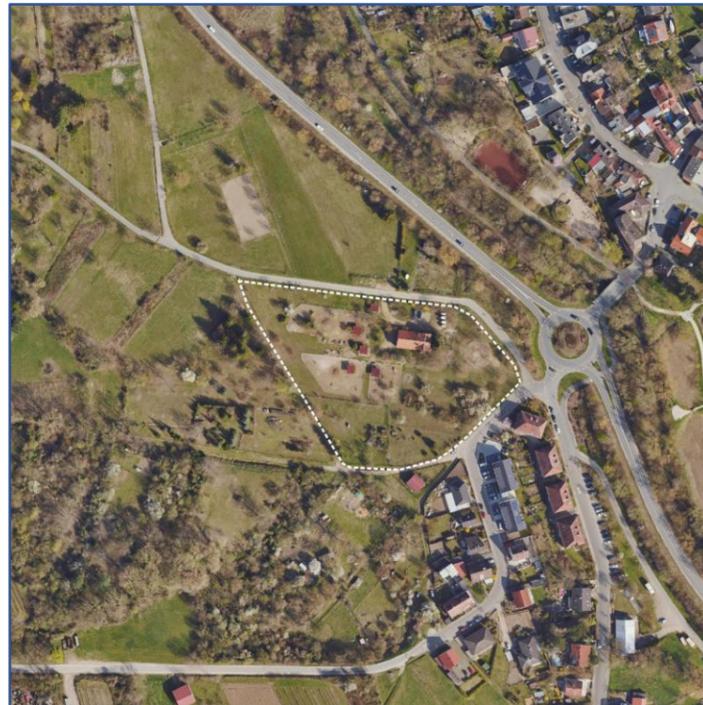
- Positiver Bewertungsfaktor
- Mittlerer Bewertungsfaktor
- Eher negativer Bewertungsfaktor
- Unbekannt/nicht bestimmt

\* 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 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
Anzahl WE*	Ca. 55
Restriktionsgrad	Hoch <span style="color: yellow;">●</span>
dazu zentraler Faktor	Lärmemissionen, Ziele der Raumordnung
Priorität	Gering <span style="color: yellow;">●</span>
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 <span style="color: yellow;">●</span>
Äußere Erschließung	Nicht vorhanden <span style="color: orange;">●</span>
Innere Erschließung	Nicht vorhanden <span style="color: yellow;">●</span>

### Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Gemeinschaftshaus i-Punkt (ca. 600 m) Kindergarten Burgkirche (ca. 750 m) <span style="color: green;">●</span>
Grundschule	Präsident-Mohr-Grundschule (ca. 650 m) <span style="color: green;">●</span>
Versorgungseinrichtung	Supermarkt (ca. 1.500 m), Discounter (ca. 2.300 m) <span style="color: yellow;">●</span>
ÖPNV-Anbindung	Buslinie 612, Haltestelle Selztalstraße in 250 m Entfernung <span style="color: green;">●</span>

### Restriktionen und Nutzungskonflikte

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

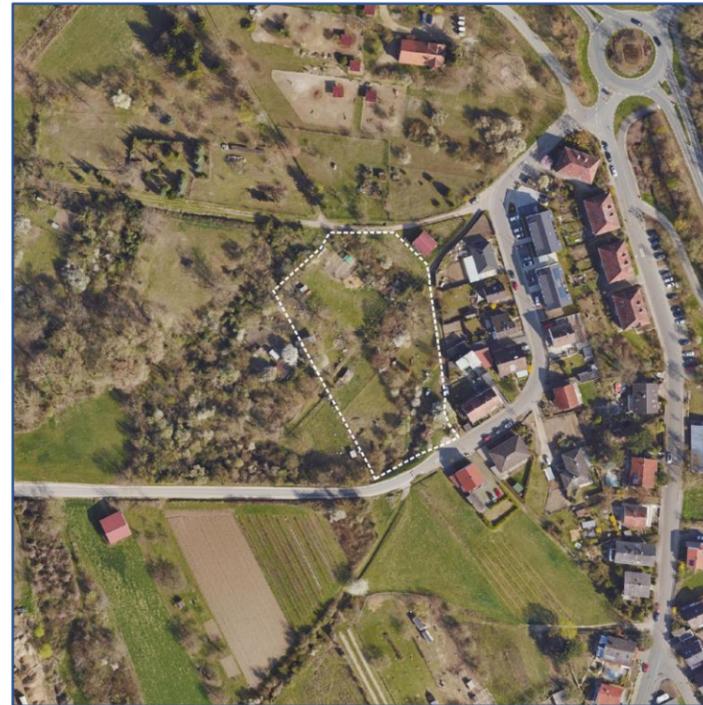
### Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Diverse Eigentümerparteien (< 10); städtischer Flächenanteil 13 % <span style="color: orange;">●</span>
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>



**P9 Westlich Waldeckstraße, Ober-Ingelheim**

**Lage**



**Lage und Erschließung**

<b>Lage &amp; Entwicklungsform</b>	Siedlungserweiterung   Neuflächenentwicklungspotenzial	●
<b>Äußere Erschließung</b>	Nicht vorhanden	●
<b>Innere Erschließung</b>	Nicht vorhanden	●

**Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen**

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

**Charakteristika**

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

**Perspektive**

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

**Restriktionen und Nutzungskonflikte**

<b>Verkehrliche &amp; technische Restriktionen</b>	Lärmemissionen L428, Stromtrasse nördlich angrenzend	●
<b>Wasser- &amp; umweltschutzrechtliche Restriktionen</b>	Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet und Vogelschutzgebiet (nordwestlich angrenzend)	●
<b>Berührte Ziele der Raumordnung</b>	Regionaler Biotopverbund (nordwestlicher Teil), Regionaler Grünzug (nordwestlich angrenzend)	●
<b>Sonstige Restriktionen</b>	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**

<b>Eigentümerstruktur</b>	Diverse Eigentümerparteien (< 10); städtischer Flächenanteil 26 %	●
<b>Aktivierungsfähigkeit</b>	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.



## P10 Südlich Waldeck, Ober-Ingelheim

### Lage



### Charakteristika

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

### Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	5.300 m <sup>2</sup>
Anzahl WE*	Ca. 25
Restriktionsgrad	Gering <span style="color: green;">●</span>
dazu zentraler Faktor	Geringe Restriktionen das Gebiet betreffend
Priorität	Hoch <span style="color: green;">●</span>
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 <span style="color: yellow;">●</span>
Äußere Erschließung	Nicht vorhanden <span style="color: orange;">●</span>
Innere Erschließung	Nicht vorhanden <span style="color: yellow;">●</span>

### Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Gemeinschaftshaus i-Punkt (ca. 450 m) Kindergarten Burgkirche (ca. 1.000 m) <span style="color: green;">●</span>
Grundschule	Präsident-Mohr-Grundschule (ca. 850 m) <span style="color: green;">●</span>
Versorgungseinrichtung	Supermarkt (ca. 1.800 m), Discounter (ca. 2.600 m) <span style="color: yellow;">●</span>
ÖPNV-Anbindung	Buslinie 612, Haltestelle Selztalstraße in 400 m Entfernung <span style="color: green;">●</span>

### Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Keine bekannt <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">○</span>
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Landschaftsschutzgebiet <span style="color: green;">●</span>
Berührte Ziele der Raumordnung	Keine bekannt <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">○</span>
Sonstige Restriktionen	Nachgewiesenes Hangrutschgebiet (im Westteil), Schützenswerte offene Böden. Hochwasser-/Starkregenrisiken <span style="color: yellow;">●</span>

### Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Diverse Eigentümerparteien (< 10); städtischer Flächenanteil 16 % <span style="color: orange;">●</span>
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">○</span>



## P11 Westlich Obentrautstraße, Großwinterheim

### Lage



### Charakteristika

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

### Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	63.880 m <sup>2</sup>
Anzahl WE*	Ca. 340
Restriktionsgrad	Mittel <span style="color: yellow;">●</span>
dazu zentraler Faktor	Geringe Restriktionen das Gebiet betreffend
Priorität	Gering <span style="color: orange;">●</span>
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 <span style="color: yellow;">●</span>
Äußere Erschließung	Nicht vorhanden, Erschließung und Entwicklung in Verbindung mit der westlich angrenzenden Fläche (Nr. A6) <span style="color: orange;">●</span>
Innere Erschließung	Nicht vorhanden <span style="color: yellow;">●</span>

### 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) <span style="color: orange;">●</span>
Grundschule	Präsident-Mohr-Grundschule (ca. 2.800 m) <span style="color: orange;">●</span>
Versorgungseinrichtung	Supermarkt (ca. 3.400 m), Discounter (ca. 5.300 m) <span style="color: orange;">●</span>
ÖPNV-Anbindung	Buslinien 643, 640, 75, Haltestelle Zur Eulenmühle westlich angrenzend <span style="color: green;">●</span>

### Restriktionen und Nutzungskonflikte

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

### Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Diverse Eigentümerparteien (> 10); städtischer Flächenanteil 1 % <span style="color: orange;">●</span>
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt <span style="color: grey;">○</span>



## P12 Dörleweg, Großwinternheim

### Lage



### Charakteristika

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

### Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	24.200 m <sup>2</sup>
Anzahl WE*	Ca. 130
Restriktionsgrad	Gering <span style="color: green;">●</span>
dazu zentraler Faktor	Geringe Restriktionen das Gebiet betreffend
Priorität	Mittel <span style="color: yellow;">●</span>
dazu zentraler Faktor	Infrastrukturelle Gegebenheiten, 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	Arrondierung des Siedlungskörpers   Neuflächenentwicklungspotenzial	<span style="color: green;">●</span>
Äußere Erschließung	Nicht vorhanden	<span style="color: orange;">●</span>
Innere Erschließung	Nicht vorhanden	<span style="color: yellow;">●</span>

### 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)	<span style="color: yellow;">●</span>
Grundschule	Präsident-Mohr-Grundschule (ca. 3.500 m)	<span style="color: yellow;">●</span>
Versorgungseinrichtung	Supermarkt (ca. 4.300 m), Discounter (ca. 5.900 m)	<span style="color: yellow;">●</span>
ÖPNV-Anbindung	Buslinien 643, 640, 75, Haltestelle Kirche (ca. 50 m)	<span style="color: green;">●</span>

### Restriktionen und Nutzungskonflikte

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

### Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Diverse Eigentümerparteien (> 10)	<span style="color: yellow;">●</span>
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt	<span style="color: grey;">○</span>



## P13 Westliche Schwabenheimer Straße, Großwinternheim

### Lage



### Lage und Erschließung

<b>Lage &amp; Entwicklungsform</b>	Siedlungserweiterung   Neuflächenentwicklungspotenzial	●
<b>Äußere Erschließung</b>	Nicht vorhanden; Erschließung in Verbindung mit der nördlich angrenzenden Fläche (Nr. A7)	●
<b>Innere Erschließung</b>	Nicht vorhanden	●

### Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

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

### Charakteristika

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

### Perspektive

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

### Legende Bewertung

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

### Restriktionen und Nutzungskonflikte

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

### Umsetzbarkeit

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

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



## P14 Südlich Burgweg, Ober-Ingelheim

### Lage



### Charakteristika

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

### Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	182.800 m <sup>2</sup>
Anzahl WE*	Ca. 970
Restriktionsgrad	Hoch <span style="color: orange;">●</span>
dazu zentraler Faktor	Grundwasserschutz, Landschaftsbild
Priorität	Mittel <span style="color: yellow;">●</span>
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 <span style="color: yellow;">●</span>
Äußere Erschließung	Nicht vorhanden <span style="color: orange;">●</span>
Innere Erschließung	Nicht vorhanden <span style="color: yellow;">●</span>

### Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kindergarten Burgkirche (ca. 450 m), Kindergemeinschaftshaus Ober-Ingelheim (600 m) <span style="color: green;">●</span>
Grundschule	Präsident-Mohr-Grundschule (ca. 850 m) <span style="color: green;">●</span>
Versorgungseinrichtung	Supermarkt (ca. 1.600 m), Discounter (ca. 3.200 m) <span style="color: yellow;">●</span>
ÖPNV-Anbindung	Buslinien 643, 640, 75, 613, 612 Haltestellen Neuweg (ca. 100 m) und Marktplatz (ca. 600 m) <span style="color: green;">●</span>

### Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Querende Stromtrasse aus Süden in Richtung Nordwesten <span style="color: yellow;">●</span>
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Landschaftsschutzgebiet <span style="color: green;">●</span>
Berührte Ziele der Raumordnung	Vorranggebiet Grundwasserschutz, Regionaler Grünzug (im Osten/östlich angrenzend) <span style="color: yellow;">●</span>
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 <span style="color: orange;">●</span>

### Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Diverse Eigentümerparteien (> 10); städtischer Flächenanteil 1 % <span style="color: orange;">●</span>
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt <span style="color: grey;">○</span>



## P15 Östlich Gehauweg, Ober-Ingelheim

### Lage



### Charakteristika

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

### Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	101.100 m <sup>2</sup>
Anzahl WE*	Ca. 540
Restriktionsgrad	Hoch <span style="color: yellow;">●</span>
dazu zentraler Faktor	Landschaftsbild
Priorität	Mittel <span style="color: yellow;">●</span>
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 <span style="color: yellow;">●</span>
Äußere Erschließung	Nicht vorhanden <span style="color: orange;">●</span>
Innere Erschließung	Nicht vorhanden <span style="color: yellow;">●</span>

### Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kindergarten Burgkirche (ca. 350 m), Kindergemeinschaftshaus Ober-Ingelheim (450 m) <span style="color: green;">●</span>
Grundschule	Präsident-Mohr-Grundschule (ca. 850 m) <span style="color: green;">●</span>
Versorgungseinrichtung	Supermarkt (ca. 1.400 m), Discounter (ca. 2.100 m) <span style="color: green;">●</span>
ÖPNV-Anbindung	Buslinien 643, 640, 75, 613, 612 Haltestelle Marktplatz (ca. 500 m) <span style="color: green;">●</span>

### Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Keine bekannt <span style="color: grey;">○</span>
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Landschaftsschutzgebiet <span style="color: green;">●</span>
Berührte Ziele der Raumordnung	Vorranggebiet Grundwasserschutz (südlich angrenzend), Regionaler Grünzug (im Osten/östlich angrenzend), Vorranggebiet Landwirtschaft (im Osten/östlich angrenzend) <span style="color: green;">●</span>
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 <span style="color: yellow;">●</span>

### Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Diverse Eigentümerparteien (> 10) <span style="color: yellow;">●</span>
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt <span style="color: grey;">○</span>



## 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 <sup>2</sup>
Flächenstatus	Neuflächenpotenzial
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft, Weinbau
Nutzung laut FNP	Fläche für die Landwirtschaft
Bebauungsplan	Nicht vorhanden

### Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	150.500 m <sup>2</sup>
Anzahl WE*	Ca. 800
Restriktionsgrad	Hoch <span style="color: yellow;">●</span>
dazu zentraler Faktor	Geringe Restriktionen das Gebiet betreffend
Priorität	Mittel <span style="color: yellow;">●</span>
dazu zentraler Faktor	Lage zur Innenstadt, 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 <span style="color: yellow;">●</span>
Äußere Erschließung	Nicht vorhanden <span style="color: orange;">●</span>
Innere Erschließung	Nicht vorhanden <span style="color: yellow;">●</span>

### Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kindertagesstätte An der Saalmühle (ca. 800 m), Kita Schatzkiste (ca. 900 m), Kindergarten Katikita (ca. 1.300 m) <span style="color: green;">●</span>
Grundschule	Bilinguale-Montessori-Schule (ca. 500 m), Pestalozzischule (ca. 550 m) <span style="color: green;">●</span>
Versorgungseinrichtung	Supermarkt (ca. 1.300 m), Discounter (ca. 1.600 m) <span style="color: green;">●</span>
ÖPNV-Anbindung	Buslinien 613, 612, 611 Haltestellen Kreuzberger Straße (ca. 550 m) und Krankenhaus (ca. 250 m) <span style="color: green;">●</span>

### Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Keine bekannt <span style="color: grey;">○</span>
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Landschaftsschutzgebiet <span style="color: green;">●</span>
Berührte Ziele der Raumordnung	Regionaler Grünzug (im Osten/östlich angrenzend), Vorranggebiet Landwirtschaft (im Osten/östlich angrenzend), Sonstige Waldfläche (im Nordwesten) <span style="color: green;">●</span>
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 <span style="color: yellow;">●</span>

### Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Diverse Eigentümerparteien (> 10); städtischer Flächenanteil 4 % <span style="color: yellow;">●</span>
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt <span style="color: grey;">○</span>



## P17 Südlich Mainzer Straße, Nieder-Ingelheim

### Lage



### Charakteristika

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

### Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	159.700 m <sup>2</sup>
Anzahl WE*	Ca. 850
Restriktionsgrad	Mittel <span style="color: yellow;">●</span>
dazu zentraler Faktor	Geringe Restriktionen das Gebiet betreffend
Priorität	Hoch <span style="color: green;">●</span>
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	<span style="color: yellow;">●</span>
Äußere Erschließung	Nicht vorhanden	<span style="color: orange;">●</span>
Innere Erschließung	Nicht vorhanden	<span style="color: yellow;">●</span>

### Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

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

### Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Lärmemissionen und Anbauverbotszone L419	<span style="color: green;">●</span>
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Landschaftsschutzgebiet	<span style="color: green;">●</span>
Berührte Ziele der Raumordnung	Regionaler Grünzug (südlich und östlich angrenzend), Vorranggebiet Grundwasserschutz (östlicher Teil), Vorranggebiet Wald und Forstwirtschaft (südlicher/östlicher Teil)	<span style="color: yellow;">●</span>
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	<span style="color: orange;">●</span>

### Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Diverse Eigentümerparteien (> 10); städtischer Flächenanteil 2 %	<span style="color: orange;">●</span>
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt	<span style="color: grey;">○</span>



## P18 Östlich Leingrubstraße, Nieder-Ingelheim

### Lage



### Charakteristika

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

### Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	105.500 m <sup>2</sup>
Anzahl WE*	Ca. 560
Restriktionsgrad	Mittel <span style="color: yellow;">●</span>
dazu zentraler Faktor	Grundwasserschutz, ansonsten geringe Restriktionen
Priorität	Hoch <span style="color: green;">●</span>
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 <span style="color: yellow;">●</span>
Äußere Erschließung	Nicht vorhanden <span style="color: orange;">●</span>
Innere Erschließung	Nicht vorhanden <span style="color: yellow;">●</span>

### Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kindertagesstätte An der Saalmühle (ca. 900 m), Kindergarten Im Bienengarten (ca. 600 m) <span style="color: green;">●</span>
Grundschule	Bilinguale-Montessori-Schule (ca. 1.200 m), Pestalozzischule (ca. 1.200 m) <span style="color: green;">●</span>
Versorgungseinrichtung	Supermarkt (ca. 650 m), Discounter (ca. 2.000 m) <span style="color: green;">●</span>
ÖPNV-Anbindung	Buslinien 614, 56, 80, 91, 611 Haltestellen Untere Stiftstraße (ca. 700 m) und Steingasse (ca. 550 m) <span style="color: green;">●</span>

### Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Lärmemissionen und Anbauverbotszone L419 <span style="color: green;">●</span>
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet und Vogelschutzgebiet (nördlich angrenzend) <span style="color: green;">●</span>
Berührte Ziele der Raumordnung	Vorranggebiet Grundwasserschutz (gesamte Fläche), Regionaler Grünzug (nördlich und östlich angrenzend) <span style="color: yellow;">●</span>
Sonstige Restriktionen	Streuobstbestände ggf. pauschal geschützt (§30 BNatSchG), Schützenswerte offene Böden, Hochwasser-/Starkregenrisiken <span style="color: orange;">●</span>

### Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Diverse Eigentümerparteien (> 10); städtischer Flächenanteil 3 % <span style="color: orange;">●</span>
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span>



## P19 Heidenfahrt Süd, Heidenfahrt

### Lage



### Charakteristika

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

### Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	33.400 m <sup>2</sup>
Anzahl WE*	Ca. 180
Restriktionsgrad	Gering <span style="color: green;">●</span>
dazu zentraler Faktor	Geringe Restriktionen das Gebiet betreffend
Priorität	Mittel <span style="color: yellow;">●</span>
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 <span style="color: yellow;">●</span>
Äußere Erschließung	Nicht vorhanden <span style="color: orange;">●</span>
Innere Erschließung	Nicht vorhanden <span style="color: yellow;">●</span>

### Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kindertagesstätte Zwergenhaus, (ca. 1.500 m), Kindertagesstätte Kastanienwichtel (ca. 1.600 m), Zoar-Kindertagesstätte (ca. 1.600 m) <span style="color: yellow;">●</span>
Grundschule	Grundschule an der Sandmühle (ca. 2.200 m) <span style="color: yellow;">●</span>
Versorgungseinrichtung	Supermarkt und Discounter (ca. 3.300 m) <span style="color: yellow;">●</span>
ÖPNV-Anbindung	Buslinien 79, 614, Haltestelle Kirchenweg in 300 m Entfernung <span style="color: green;">●</span>

### Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Lärmemissionen K18 <span style="color: green;">●</span>
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Überschwemmungsgefährdetes Gebiet, Landschaftsschutzgebiet, Biotop (westlich angrenzend) <span style="color: green;">●</span>
Berührte Ziele der Raumordnung	Regionaler Grünzug (südlicher Teil) <span style="color: green;">●</span>
Sonstige Restriktionen	Schützenswerte offene Böden <span style="color: yellow;">●</span>

### Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Diverse Eigentümerparteien (> 10); städtischer Flächenanteil 10 % <span style="color: orange;">●</span>
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt <span style="color: grey;">○</span>



**P20 Heidenfahrt Ost, Heidenfahrt**

**Lage**



**Charakteristika**

Stadtteil	Heidenfahrt
Lage	Östlich der K18
Fläche	257.000 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
Anzahl WE*	Ca. 1.030
Restriktionsgrad	Mittel <span style="color: yellow;">●</span>
dazu zentraler Faktor	Überschwemmungsgefährdung, Biotopverbund
Priorität	Mittel <span style="color: yellow;">●</span>
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 <span style="color: yellow;">●</span>
Äußere Erschließung	Nicht vorhanden <span style="color: orange;">●</span>
Innere Erschließung	Nicht vorhanden <span style="color: yellow;">●</span>

**Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen**

Kindergarten	Kindertagesstätte Zwergenhaus, (ca. 1.500 m), Kindertagesstätte Kastanienwichtel (ca. 1.600 m), Zoar-Kindertagesstätte (ca. 1.600 m) <span style="color: yellow;">●</span>
Grundschule	Grundschule an der Sandmühle (ca. 2.200 m) <span style="color: yellow;">●</span>
Versorgungseinrichtung	Supermarkt und Discounter (ca. 3.300 m) <span style="color: yellow;">●</span>
ÖPNV-Anbindung	Buslinien 79, 614, Haltestelle Kirchenweg in 300 m Entfernung <span style="color: green;">●</span>

**Restriktionen und Nutzungskonflikte**

Verkehrliche & technische Restriktionen	Lärmemissionen K18 <span style="color: green;">●</span>
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Überschwemmungsgebiet (nördlich angrenzend), Überschwemmungsgefährdetes Gebiet, Landschaftsschutzgebiet, Vogelschutzgebiet (nördlich angrenzend) <span style="color: green;">●</span>
Berührte Ziele der Raumordnung	Regionaler Biotopverbund und Regionaler Grünzug (nördlicher und südlicher Teil) <span style="color: yellow;">●</span>
Sonstige Restriktionen	Schützenswerte offene Böden <span style="color: yellow;">●</span>

**Umsetzbarkeit**

Eigentümerstruktur	Diverse Eigentümerparteien (> 10); städtischer Flächenanteil 1 % <span style="color: orange;">●</span>
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt <span style="color: grey;">○</span>



## P21 Zwischen Am Bachacker und Rheinbeinweg, Heidesheim

### Lage



### Charakteristika

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

### Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	21.950 m <sup>2</sup>
Anzahl WE*	Ca. 120
Restriktionsgrad	Mittel <span style="color: yellow;">●</span>
dazu zentraler Faktor	Lärmemissionen Autobahn
Priorität	Mittel <span style="color: yellow;">●</span>
dazu zentraler Faktor	Erschließungsaufwand und Lärmemissionen

### 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 des Siedlungskörpers   Neuflächenentwicklungspotenzial	<span style="color: green;">●</span>
Äußere Erschließung	Nicht vorhanden, Erschließung in Verbindung mit der südlich angrenzenden Fläche (Nr. A11)	<span style="color: yellow;">●</span>
Innere Erschließung	Nicht vorhanden	<span style="color: yellow;">●</span>

### Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kindertagesstätte Zwergenhaus (ca. 150 bis 200 m)	<span style="color: green;">●</span>
Grundschule	Grundschule an der Sandmühle (ca. 1.600 m)	<span style="color: green;">●</span>
Versorgungseinrichtung	Supermarkt und Discounter (ca. 2.100 m)	<span style="color: yellow;">●</span>
ÖPNV-Anbindung	Heidesheim Bahnhof in 350 m Entfernung, Buslinien 79, 614 Haltestelle Heidesheim Bahnhof in 400 m Entfernung	<span style="color: green;">●</span>

### Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Lärmemissionen Autobahn (ca. 250 m entfernt), Stromtrasse nördlich angrenzend	<span style="color: yellow;">●</span>
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Überschwemmungsgefährdetes Gebiet (nördlich angrenzend) Landschaftsschutzgebiet	<span style="color: green;">●</span>
Berührte Ziele der Raumordnung	Keine bekannt	<span style="color: grey;">○</span>
Sonstige Restriktionen	Ggf. Streuobstbestände (§30 BNatSchG), Schützenswerte offene Böden	<span style="color: yellow;">●</span>

### Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Diverse Eigentümerparteien (> 10)	<span style="color: yellow;">●</span>
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt	<span style="color: grey;">○</span>



**P22 Heidesheim Nord, Heidesheim**

**Lage**



**Charakteristika**

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

**Perspektive**

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	43.900 m <sup>2</sup>
Anzahl WE*	Ca. 230
Restriktionsgrad	Mittel <span style="color: yellow;">●</span>
dazu zentraler Faktor	Lärmemissionen Autobahn
Priorität	Mittel <span style="color: yellow;">●</span>
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**

<b>Lage &amp; Entwicklungsform</b>	Arrondierung des Siedlungskörpers in Verbindung mit P21   Neuflächenentwicklungspotenzial <span style="color: green;">●</span>
<b>Äußere Erschließung</b>	Nicht vorhanden <span style="color: orange;">●</span>
<b>Innere Erschließung</b>	Nicht vorhanden <span style="color: yellow;">●</span>

**Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen**

<b>Kindergarten</b>	Kindertagesstätte Zwergenhaus (ca. 200 m) <span style="color: green;">●</span>
<b>Grundschule</b>	Grundschule an der Sandmühle (ca. 1.700 m) <span style="color: green;">●</span>
<b>Versorgungseinrichtung</b>	Supermarkt und Discounter (ca. 1.800 m) <span style="color: yellow;">●</span>
<b>ÖPNV-Anbindung</b>	Heidesheim Bahnhof in 650 m Entfernung, Buslinien 79, 614, Haltestelle Heidesheim Bahnhof in 650 m Entfernung <span style="color: green;">●</span>

**Restriktionen und Nutzungskonflikte**

<b>Verkehrliche &amp; technische Restriktionen</b>	Lärmemissionen Autobahn (ca. 100 bis 200 m entfernt), Stromtrasse quert von Ost nach West das Gebiet <span style="color: orange;">●</span>
<b>Wasser- &amp; umweltschutzrechtliche Restriktionen</b>	Überschwemmungsgefährdetes Gebiet, Landschaftsschutzgebiet <span style="color: green;">●</span>
<b>Berührte Ziele der Raumordnung</b>	Keine bekannt <span style="color: grey;">○</span>
<b>Sonstige Restriktionen</b>	Denkmalschutz Ensemble Georgskapelle, Umgebung ist freizuhalten, Grabungsschutzgebiet, Schützenswerte offene Böden, Siedlungsklimatische Auswirkungen (Kaltluftentstehungsgebiet), Hochwasser-/Starkregenrisiken <span style="color: yellow;">●</span>

**Umsetzbarkeit**

<b>Eigentümerstruktur</b>	Diverse Eigentümerparteien (> 10) <span style="color: orange;">●</span>
<b>Aktivierungsfähigkeit</b>	Unbestimmt <span style="color: grey;">○</span>



## P23 Südlich Moselstraße West, Heidesheim

### Lage



### Charakteristika

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

### Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	8.500 m <sup>2</sup>
Anzahl WE*	Ca. 40
Restriktionsgrad	Hoch <span style="color: yellow;">●</span>
dazu zentraler Faktor	Lärmemissionen Bahn
Priorität	Gering <span style="color: yellow;">●</span>
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	<span style="color: green;">●</span>
Äußere Erschließung	Ggf. nicht erforderlich	<span style="color: grey;">○</span>
Innere Erschließung	Nicht vorhanden, Erschließung schwierig	<span style="color: yellow;">●</span>

### Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kindertagesstätte Zwergenhaus (ca. 300 m)	<span style="color: green;">●</span>
Grundschule	Grundschule an der Sandmühle (ca. 1.000 m)	<span style="color: green;">●</span>
Versorgungseinrichtung	Supermarkt und Discounter (ca. 1.400 m)	<span style="color: green;">●</span>
ÖPNV-Anbindung	Heidesheim Bahnhof in 650 m Entfernung, Buslinien 79, 614, Haltestelle Heidesheim Bahnhof in 700 m Entfernung	<span style="color: green;">●</span>

### Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Lärmemissionen durch Bahntrasse (unmittelbar angrenzend)	<span style="color: yellow;">●</span>
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Landschaftsschutzgebiet	<span style="color: green;">●</span>
Berührte Ziele der Raumordnung	Keine bekannt	<span style="color: grey;">○</span>
Sonstige Restriktionen	Schützenswerte offene Böden, Hochwasser-/Starkregenrisiken	<span style="color: yellow;">●</span>

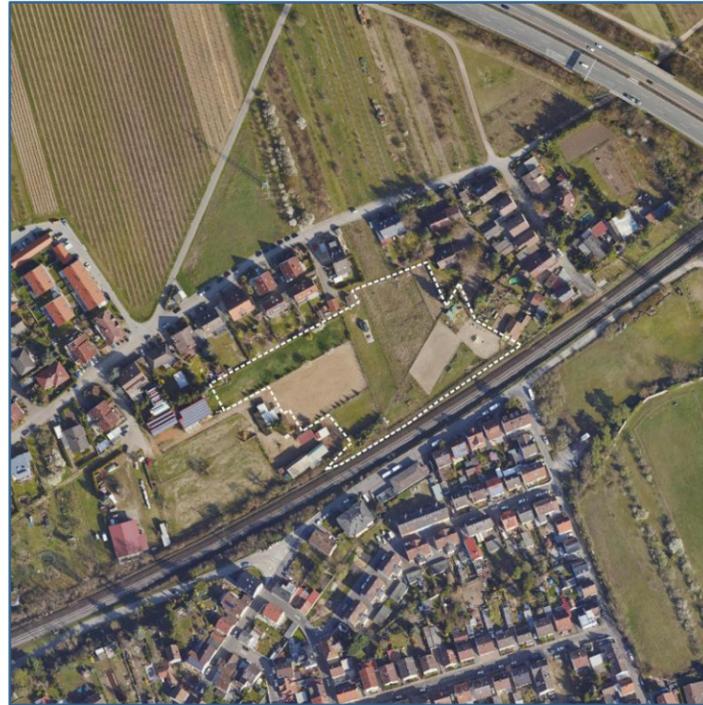
### Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Diverse Eigentümerparteien (> 10); städtischer Flächenanteil 5 %	<span style="color: yellow;">●</span>
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt	<span style="color: grey;">○</span>



## P24 Südlich Moselstraße Ost, Heidesheim

### Lage



### Charakteristika

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

### Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	8.900 m <sup>2</sup>
Anzahl WE*	Ca. 45
Restriktionsgrad	Mittel <span style="color: yellow;">●</span>
dazu zentraler Faktor	Lärmemissionen Bahn
Priorität	Mittel <span style="color: yellow;">●</span>
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 <span style="color: green;">●</span>
Äußere Erschließung	Nicht vorhanden <span style="color: orange;">●</span>
Innere Erschließung	Nicht vorhanden, Erschließung schwierig <span style="color: yellow;">●</span>

### Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kindertagesstätte Zwergenhaus (ca. 650 m) <span style="color: green;">●</span>
Grundschule	Grundschule an der Sandmühle (ca. 1.400 m) <span style="color: green;">●</span>
Versorgungseinrichtung	Supermarkt und Discounter (ca. 1.800 m) <span style="color: yellow;">●</span>
ÖPNV-Anbindung	Heidesheim Bahnhof in 950 m Entfernung, Buslinien 79, 614, Haltestelle Heidesheim Bahnhof in 1.000 m Entfernung <span style="color: green;">●</span>

### Restriktionen und Nutzungskonflikte

Verkehrliche & technische Restriktionen	Lärmemissionen durch Bahntrasse (unmittelbar angrenzend) <span style="color: orange;">●</span>
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Überschwemmungsgefährdetes Gebiet, Landschaftsschutzgebiet <span style="color: green;">●</span>
Berührte Ziele der Raumordnung	Keine bekannt <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">○</span>
Sonstige Restriktionen	Schützenswerte offene Böden, Hochwasser-/Starkregenrisiken <span style="color: yellow;">●</span>

### Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Diverse Eigentümerparteien (<10) <span style="color: orange;">●</span>
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">○</span>



**P25 Wackernheim Ost, Wackernheim**

**Lage**



**Lage und Erschließung**

<b>Lage &amp; Entwicklungsform</b>	Siedlungserweiterung   Neuflächenentwicklungspotenzial	●
<b>Äußere Erschließung</b>	Nicht vorhanden	●
<b>Innere Erschließung</b>	Nicht vorhanden	●

**Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen**

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

**Charakteristika**

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

**Perspektive**

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

**Legende Bewertung**

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

**Restriktionen und Nutzungskonflikte**

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

**Umsetzbarkeit**

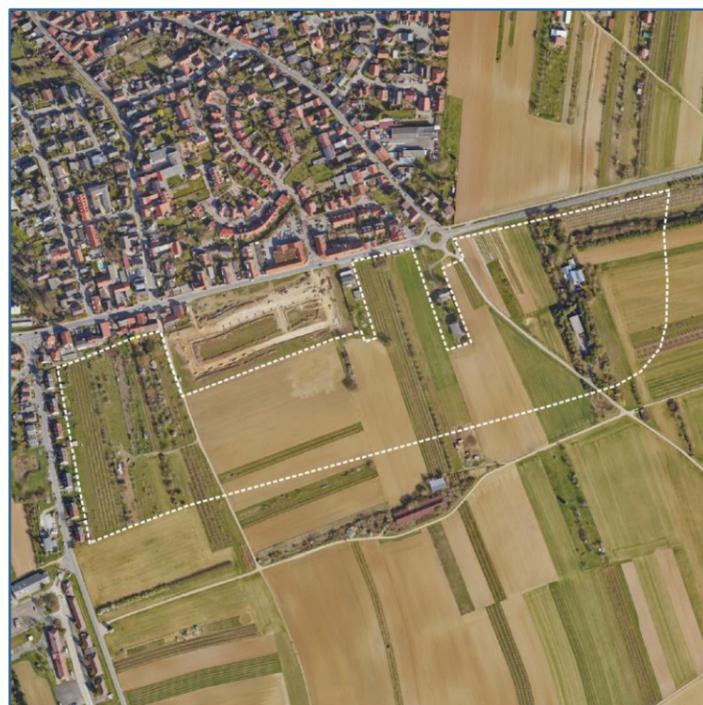
<b>Eigentümerstruktur</b>	Diverse Eigentümerparteien (> 10)	●
<b>Aktivierungsfähigkeit</b>	Unbestimmt	○

\* 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 <sup>2</sup>
Flächenstatus	Neuflächenpotenzial
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
Nutzung laut FNP	Fläche für die Landwirtschaft
Bebauungsplan	Nicht vorhanden

**Perspektive**

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	146.060 m <sup>2</sup>
Anzahl WE*	Ca. 780
Restriktionsgrad	Mittel <span style="color: yellow;">●</span>
dazu zentraler Faktor	Geringe Restriktionen das Gebiet betreffend
Priorität	Hoch <span style="color: green;">●</span>
dazu zentraler Faktor	Infrastruktur, geringe Restriktionen

**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 <span style="color: yellow;">●</span>
Äußere Erschließung	Nicht vorhanden <span style="color: orange;">●</span>
Innere Erschließung	Nicht vorhanden <span style="color: yellow;">●</span>

**Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen**

Kindergarten	Kindertagesstätte Unterm Regenbogen (ca. 800 m) <span style="color: green;">●</span>
Grundschule	Rabenkopf-Grundschule (ca. 750 m) <span style="color: green;">●</span>
Versorgungseinrichtung	Discounter (ca. 100 m), Supermarkt (ca. 3.900 m) <span style="color: green;">●</span>
ÖPNV-Anbindung	Buslinie 56, Haltestelle Kleine Hohl in 100 m Entfernung <span style="color: green;">●</span>

**Restriktionen und Nutzungskonflikte**

Verkehrliche & technische Restriktionen	Lärmemissionen und Anbauverbot L419 <span style="color: green;">●</span>
Wasser- & umweltschutzrechtliche Restriktionen	Keine bekannt <span style="color: grey;">○</span>
Berührte Ziele der Raumordnung	Regionaler Grünzug (im Osten und Südwesten), Vorranggebiet Landwirtschaft (im Osten) <span style="color: yellow;">●</span>
Sonstige Restriktionen	Schützenswerte offene Böden, Hochwasser-/Starkregenrisiken im Westen <span style="color: yellow;">●</span>

**Umsetzbarkeit**

Eigentümerstruktur	Diverse Eigentümerparteien (> 10) <span style="color: orange;">●</span>
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt <span style="color: grey;">○</span>



## P27 Südlich Binger Straße, Wackernheim

### Lage



### Charakteristika

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

### Perspektive

Nutzung	Wohnen
Nettowohnbaufläche	59.060 m <sup>2</sup>
Anzahl WE*	Ca. 310
Restriktionsgrad	Mittel <span style="color: yellow;">●</span>
dazu zentraler Faktor	Wasserschutz
Priorität	Gering <span style="color: orange;">●</span>
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 <span style="color: yellow;">●</span>
Äußere Erschließung	Nicht vorhanden <span style="color: orange;">●</span>
Innere Erschließung	Nicht vorhanden <span style="color: yellow;">●</span>

### Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen

Kindergarten	Kindertagesstätte Unterm Regenbogen (ca. 800 m) <span style="color: green;">●</span>
Grundschule	Rabenkopf-Grundschule (ca. 750 m) <span style="color: green;">●</span>
Versorgungseinrichtung	Discounter (ca. 100 m), Supermarkt (ca. 3.900 m) <span style="color: green;">●</span>
ÖPNV-Anbindung	Buslinie 56, Haltestelle Kleine Hohl in 100 m Entfernung <span style="color: green;">●</span>

### Restriktionen und Nutzungskonflikte

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

### Umsetzbarkeit

Eigentümerstruktur	Diverse Eigentümerparteien (> 10) <span style="color: orange;">●</span>
Aktivierungsfähigkeit	Unbestimmt <span style="color: grey;">○</span>



**P28 Westlich Am Finther Wald, Wackernheim**

**Lage**



**Lage und Erschließung**

<b>Lage &amp; Entwicklungsform</b>	Siedlungserweiterung   Neuflächenentwicklungspotenzial	●
<b>Äußere Erschließung</b>	Nicht vorhanden	●
<b>Innere Erschließung</b>	Nicht vorhanden	●

**Erreichbarkeit und Lage zu Infrastrukturen**

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

**Charakteristika**

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

**Perspektive**

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

**Restriktionen und Nutzungskonflikte**

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

**Umsetzbarkeit**

<b>Eigentümerstruktur</b>	Diverse Eigentümerparteien (> 10)	●
<b>Aktivierungsfähigkeit</b>	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.



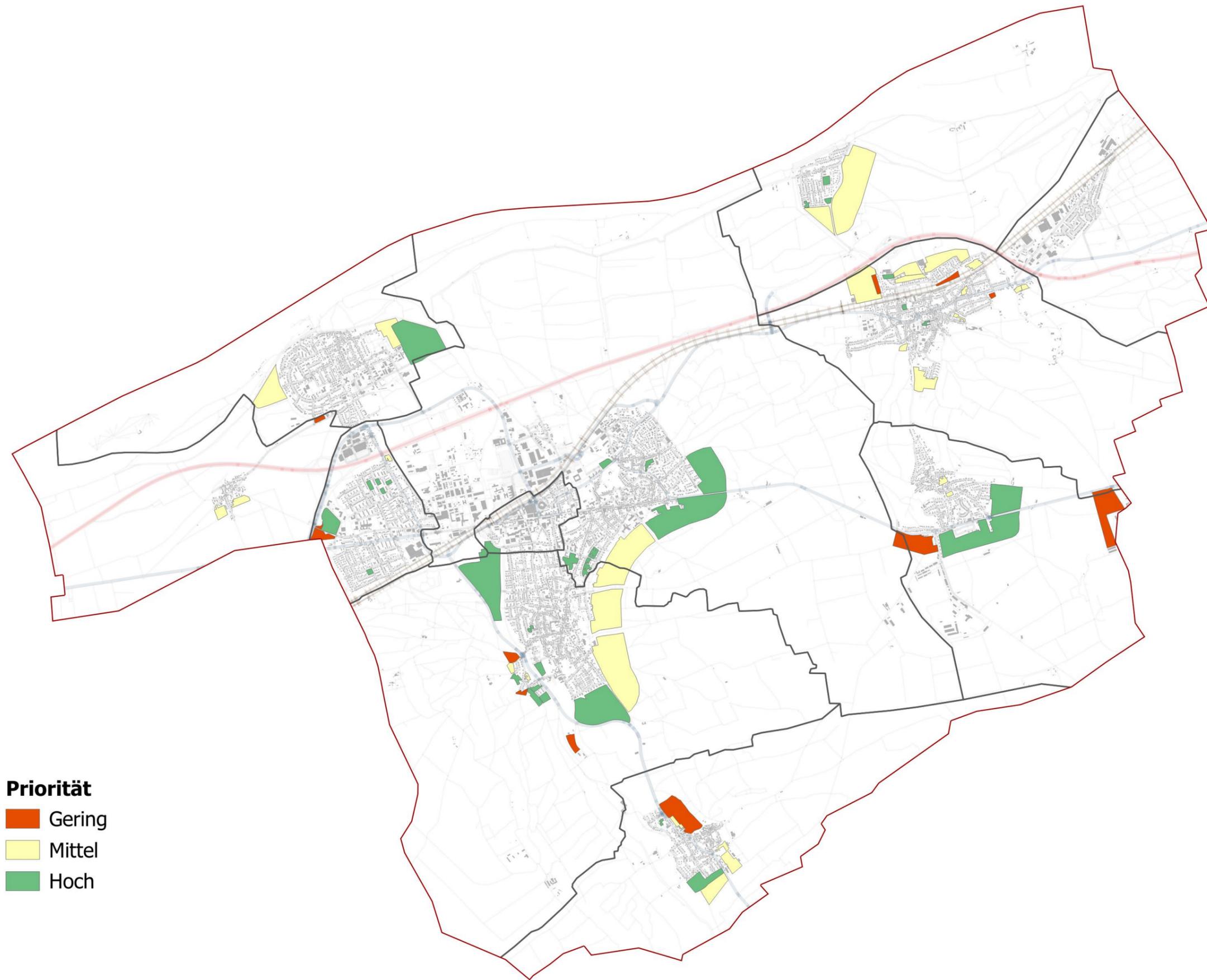
# Übersicht Innenentwicklungspotenziale, Außenreserven und Potenzialräume nach Restriktionsgrad



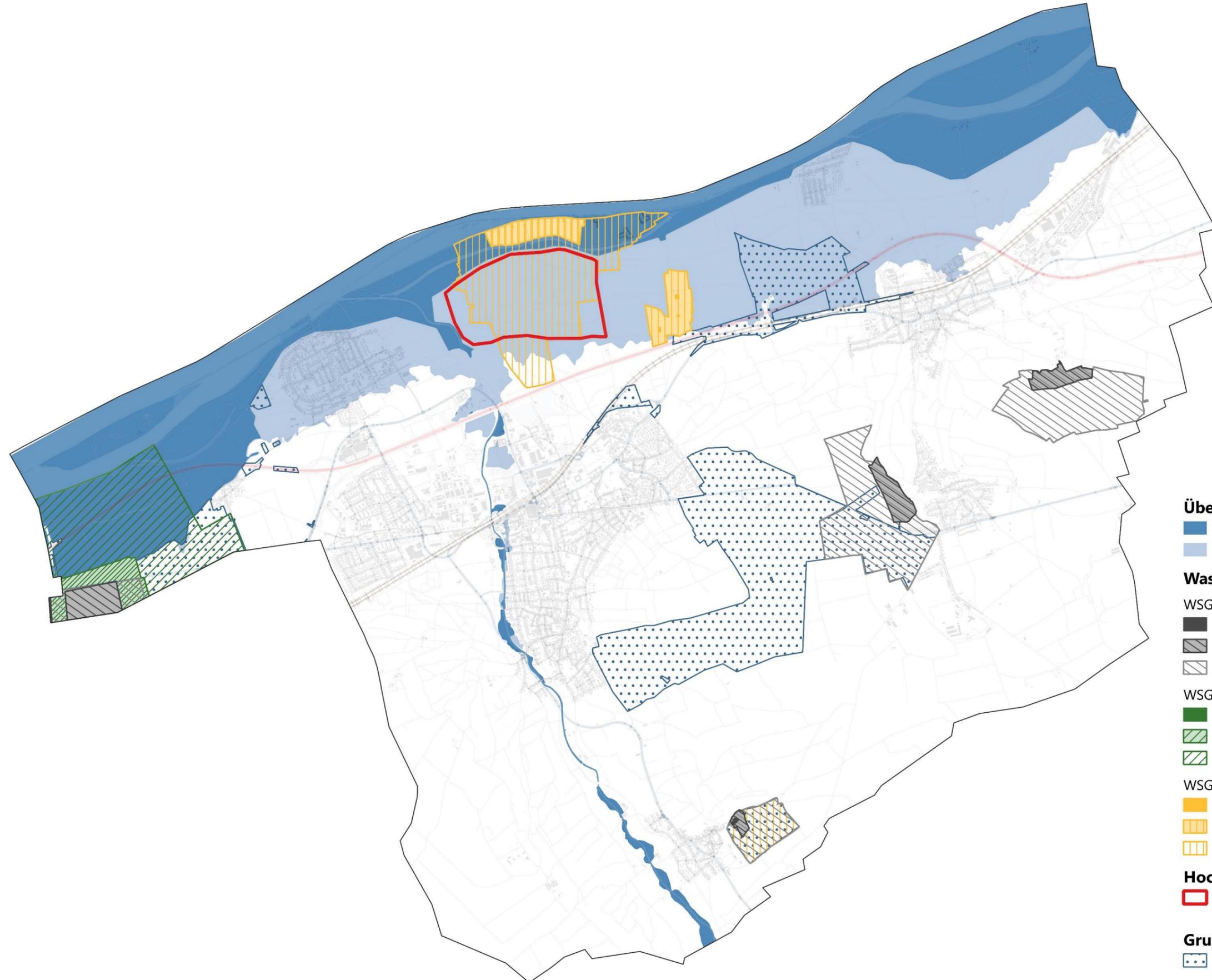
- Restriktionsgrad**
- Gering
  - Mittel
  - Hoch



Übersicht Innenentwicklungspotenziale, Außenreserven und Potenzialräume nach Priorität



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



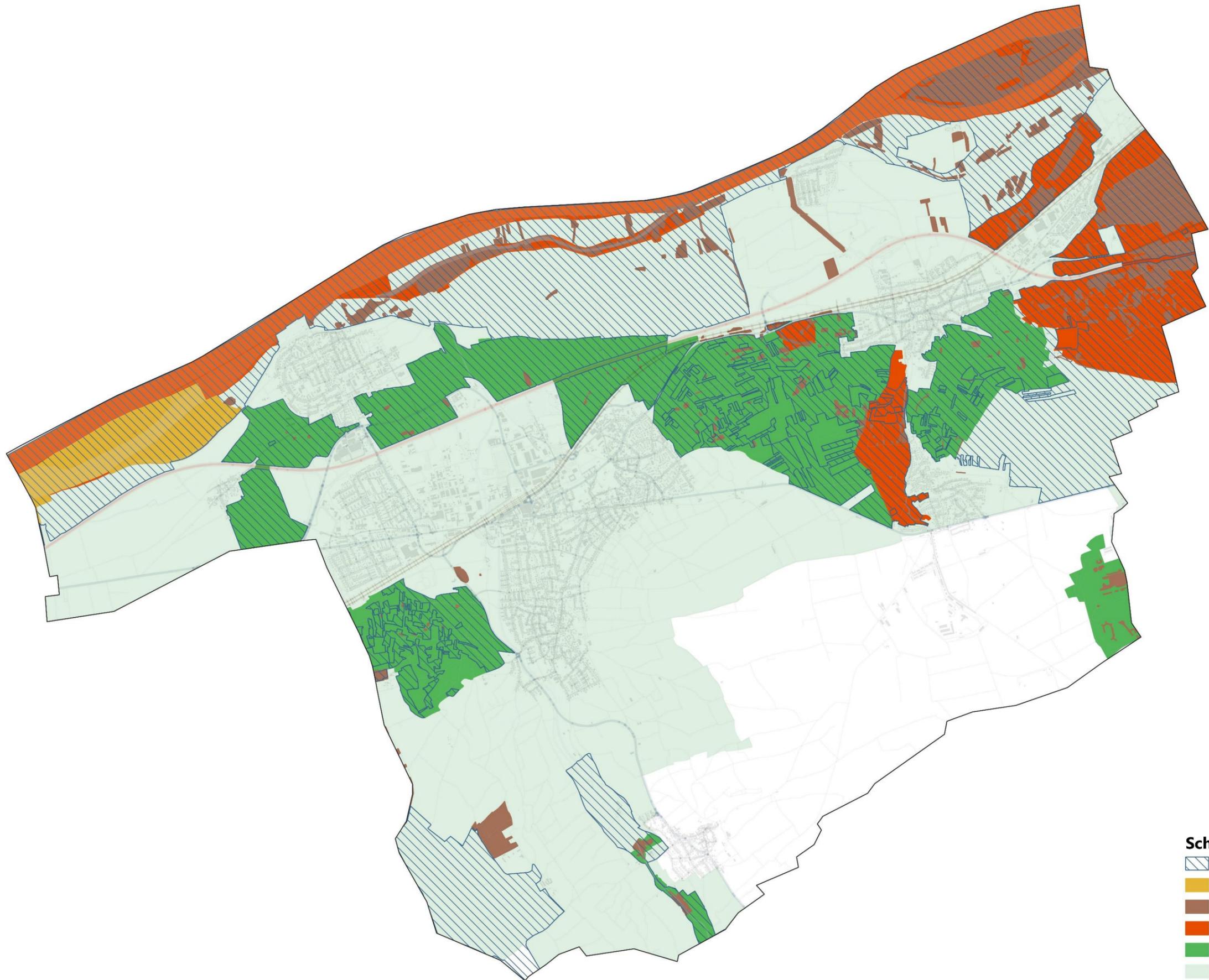
Restriktionsanalyse: Verkehrliche und technische Infrastruktur



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



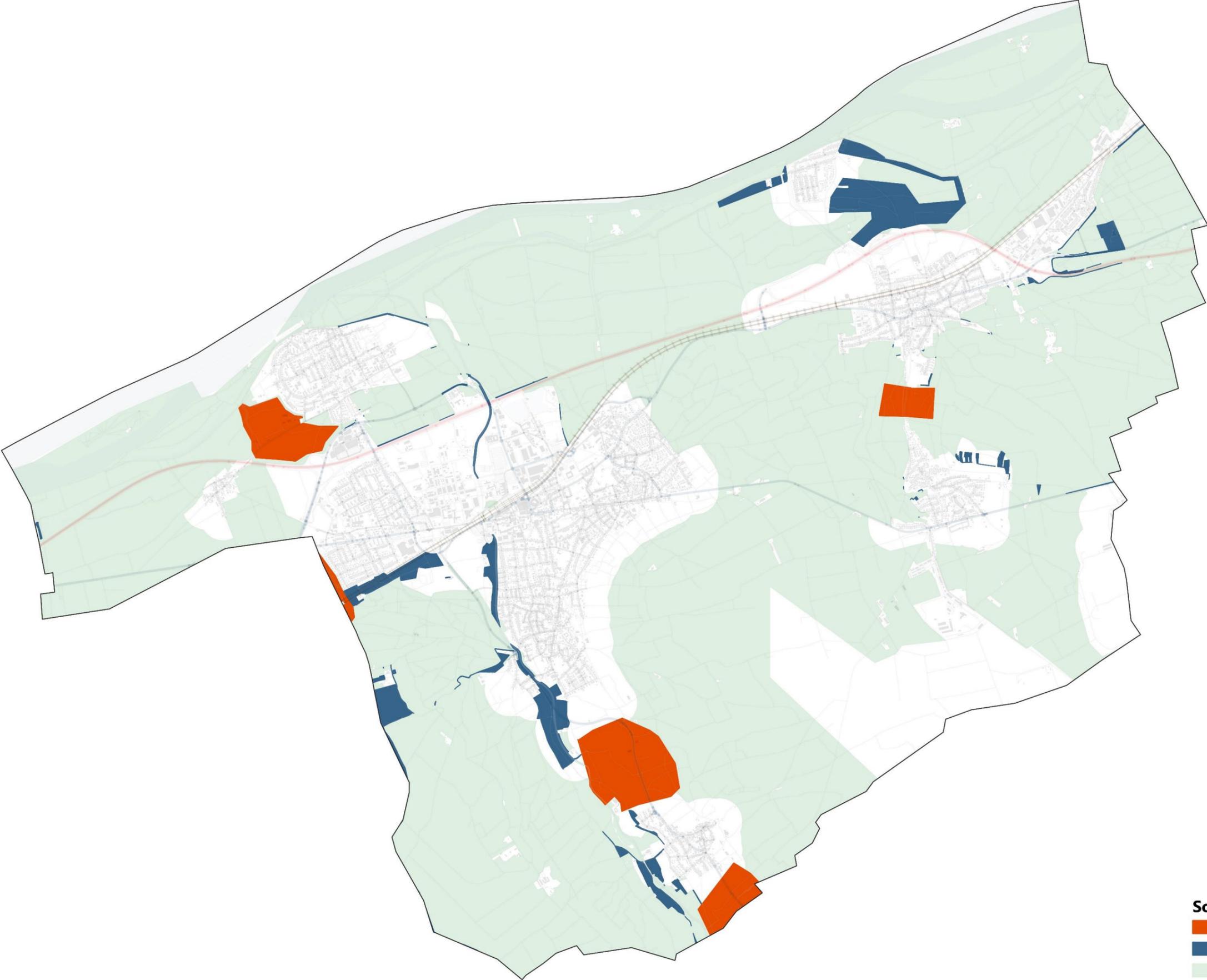
Restriktionsanalyse: Natur- und Umweltschutz



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



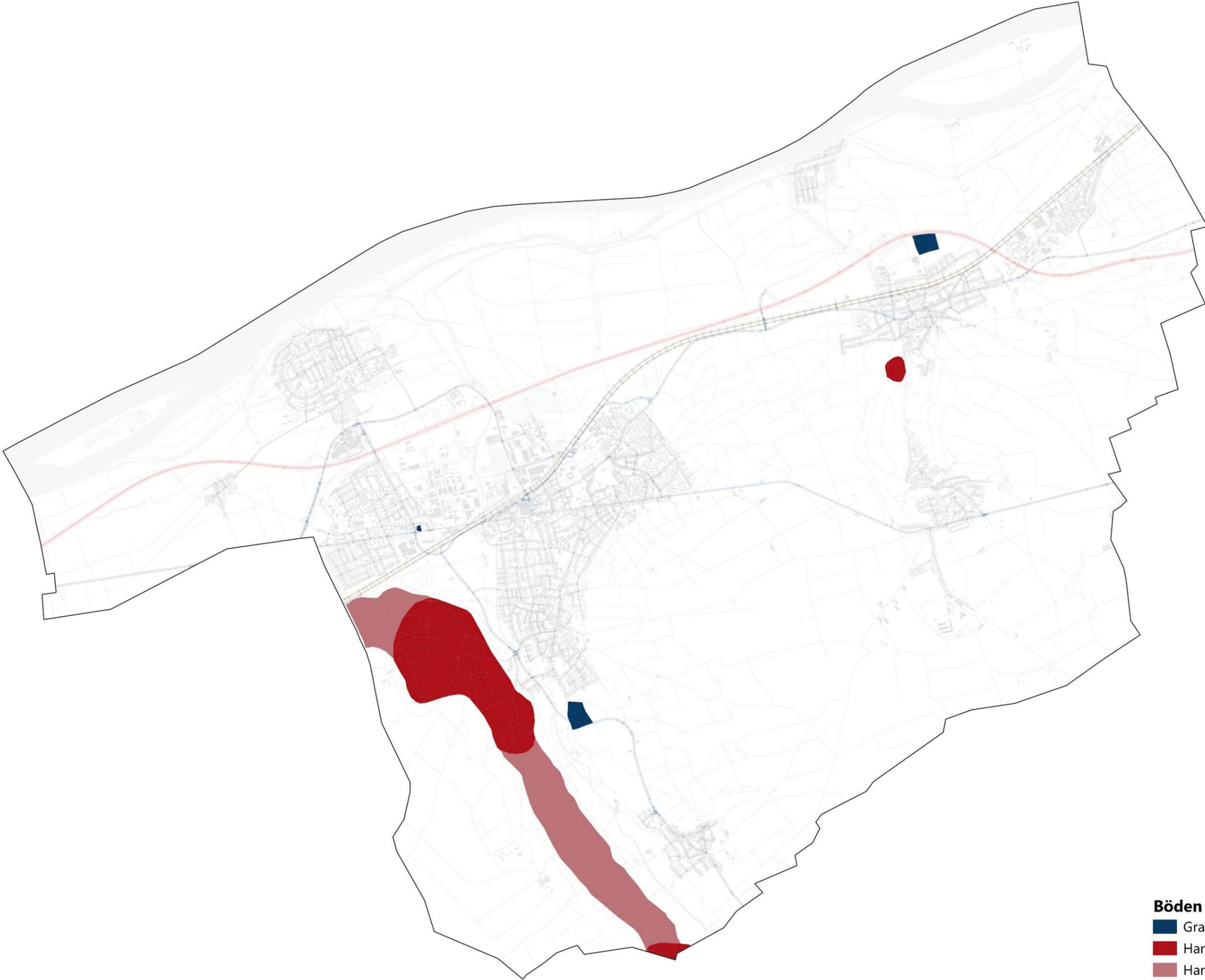
Restriktionsanalyse: Ziele der Raumordnung „Freiräume“



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



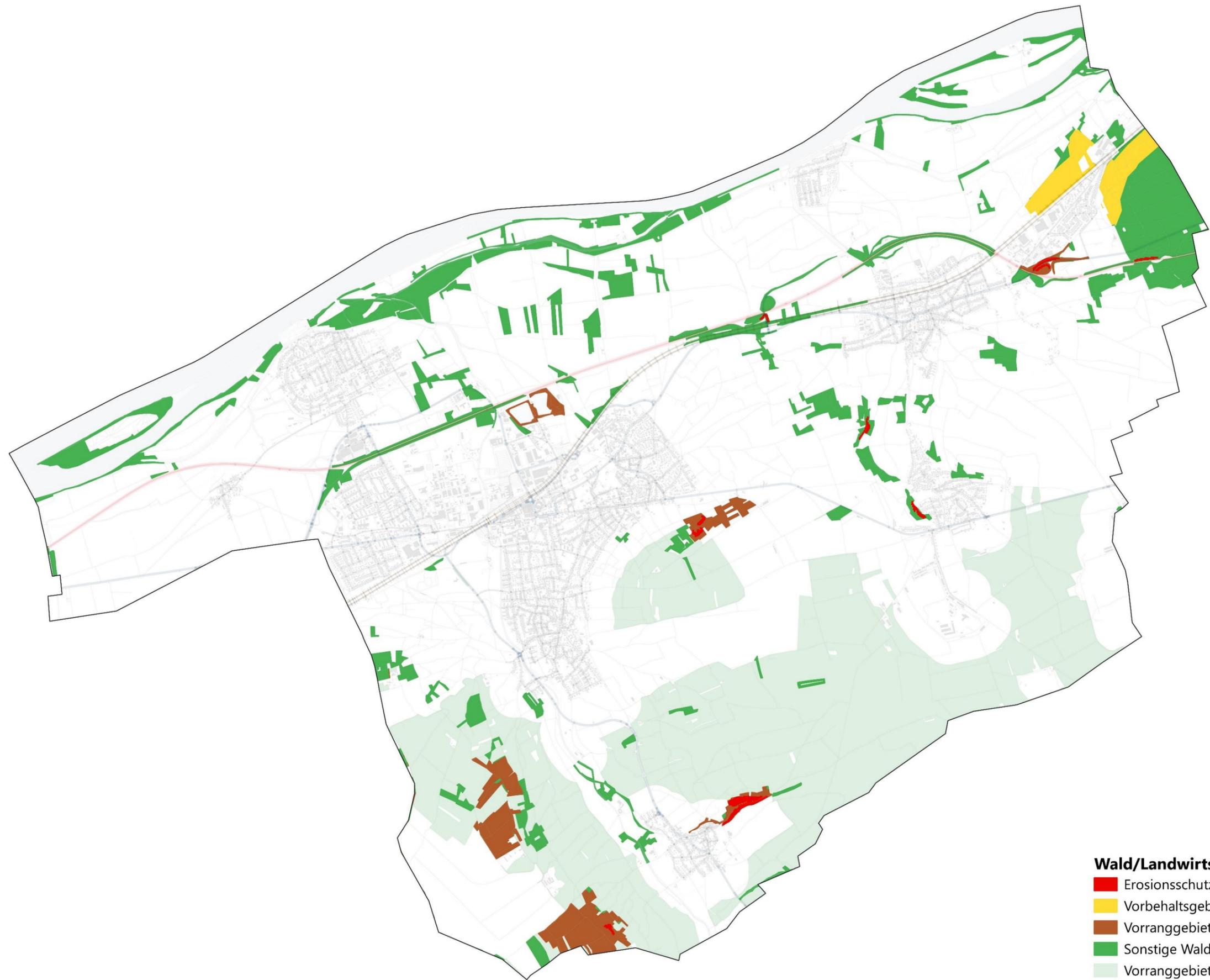
Restriktionsanalyse: Böden



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



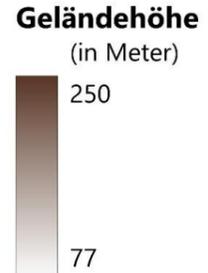
Restriktionsanalyse: Ziele und Grundsätze der Raumordnung „Wald und Landwirtschaft“



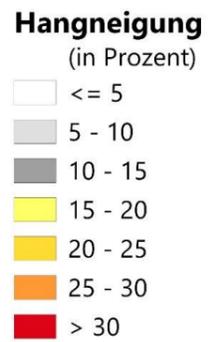
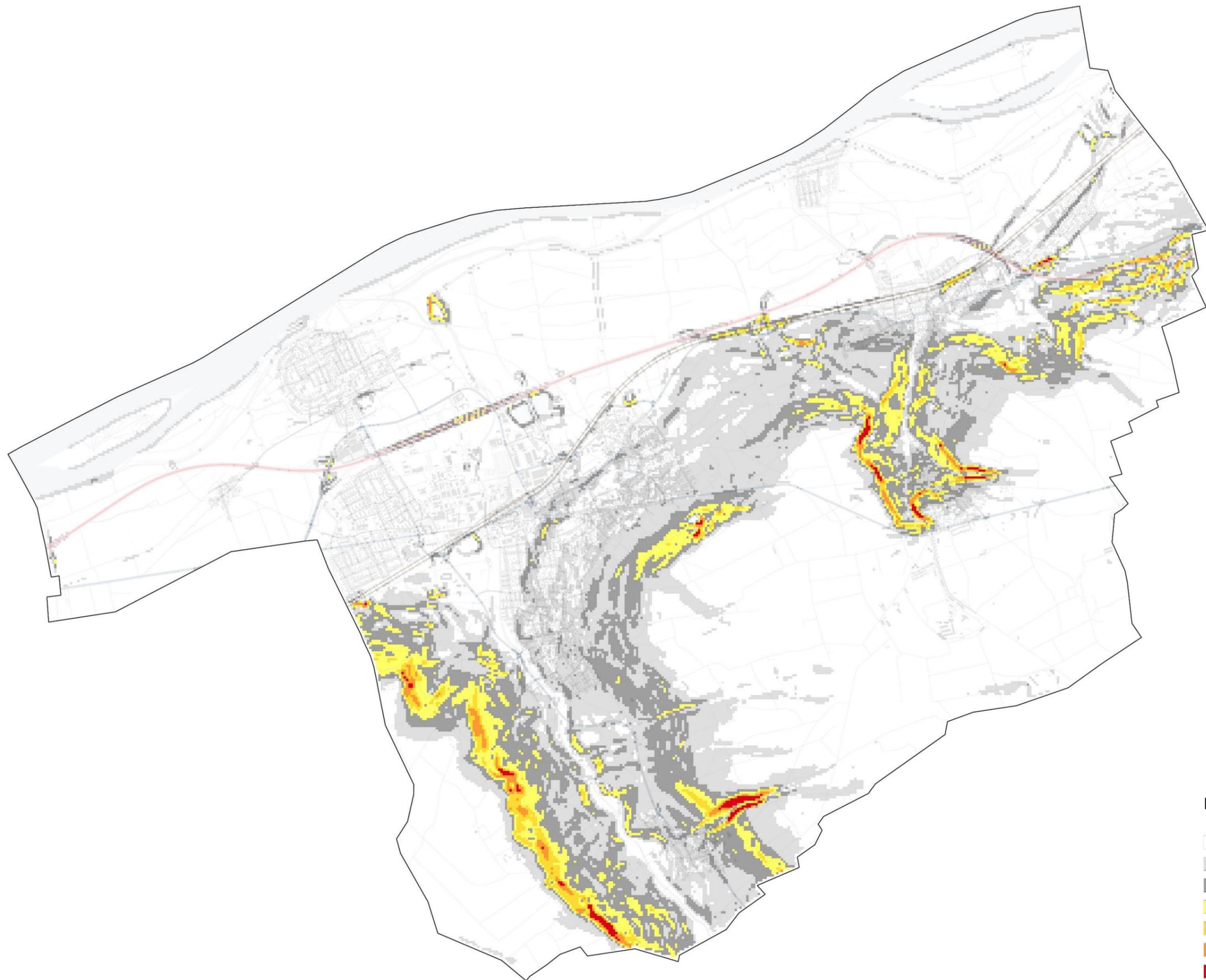
- Wald/Landwirtschaft**
- Erosionsschutzwald
  - Vorbehaltsgebiet Wald und Forstwirtschaft
  - Vorranggebiet Wald und Forstwirtschaft
  - Sonstige Waldfläche
  - Vorranggebiet Landwirtschaft



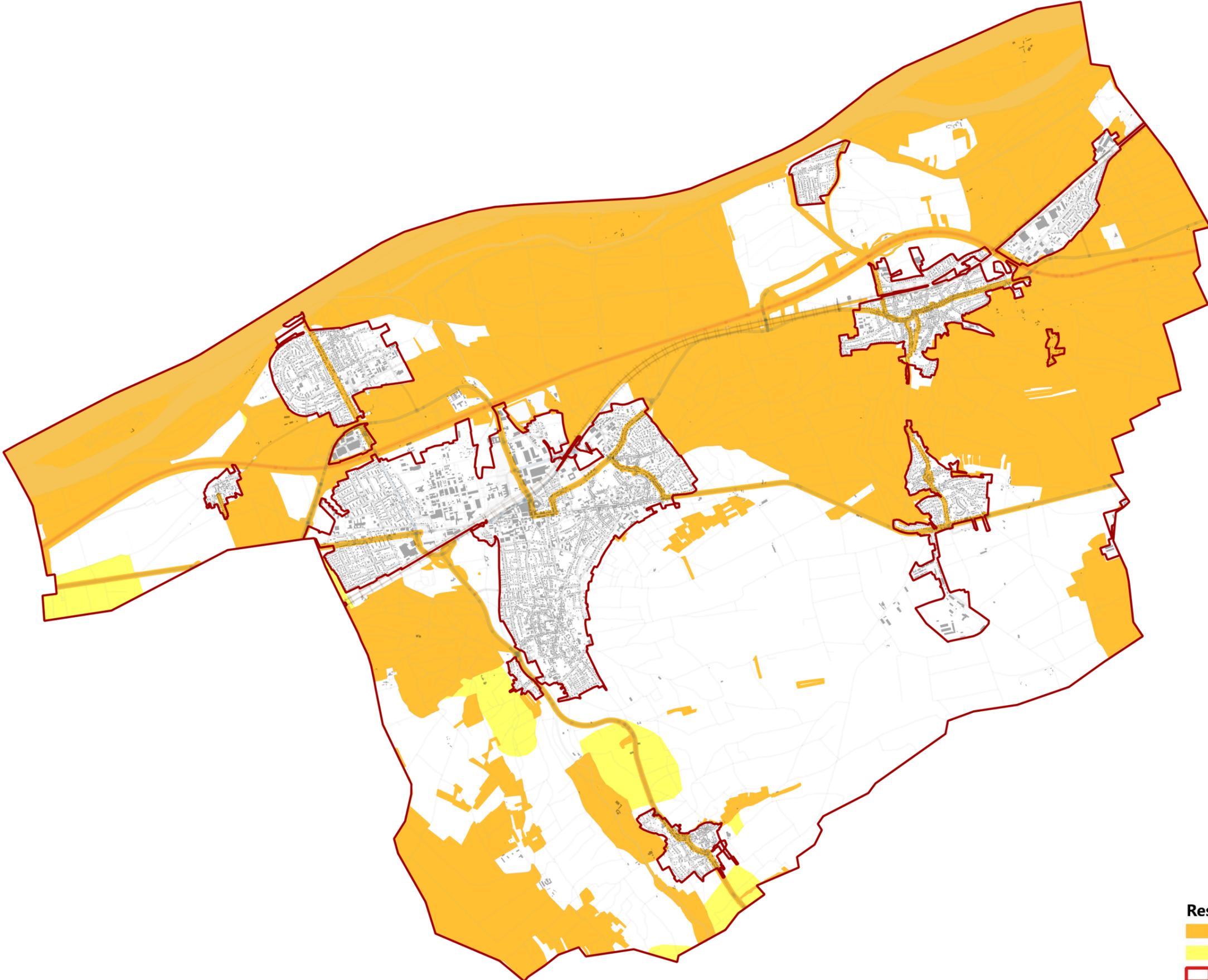
Restriktionsanalyse: Topografie - Geländehöhe



Restriktionsanalyse: Topografie - Hangneigung



Restriktionsanalyse: Räume mit höherem oder hohem Raumwiderstand



- Restriktionen**
- Hoch schutzwürdig
  - Schutzwürdig
  - Ortslage



Restriktionsanalyse: Suchräume - Räume mit geringerem Raumwiderstand



Ortslage  
Suchgebiet

