

SIEDLUNGSENTWICKLUNG

§ 3 SIEDLUNGSRAND

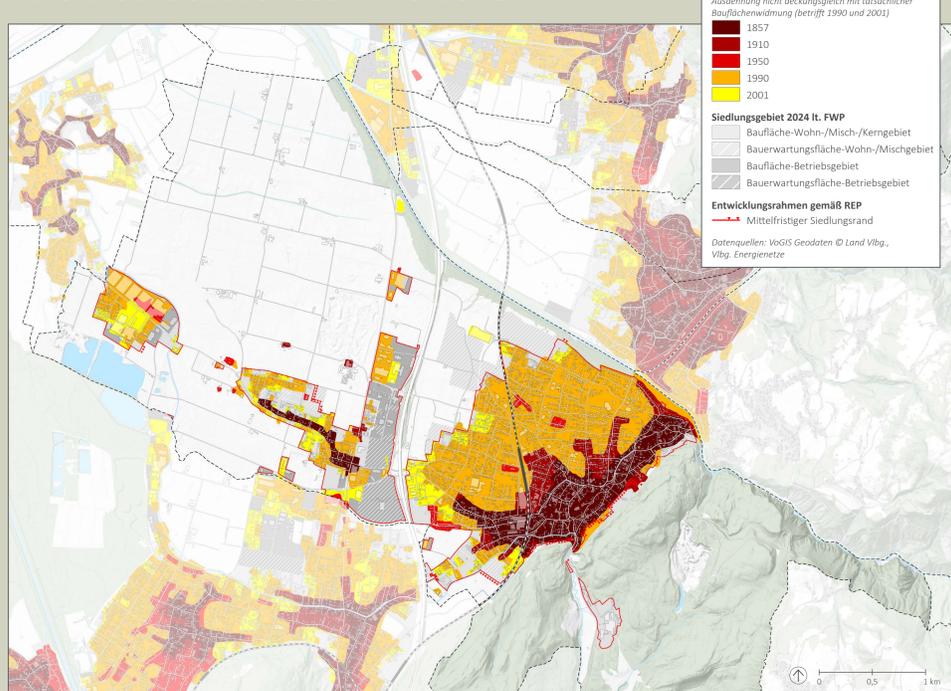
- (1) Vorrang hat die „**Innenentwicklung**“ und die Nutzung und Entwicklung bestehender Bauflächenreserven. Die Widmung neuer Bauflächen beschränkt sich auf die Entwicklungsgebiete innerhalb des mittelfristigen Siedlungsrandes gemäß Zielplan.
- (2) Kleinräumige Abrundungen von Bauflächen über den mittelfristigen Siedlungsrand gemäß Zielplan hinaus sind bis zu einer Richtgröße von jeweils rd. 200 m² zulässig, sofern sie für ein konkretes Bauvorhaben und eine geordnete Bebauung erforderlich sind. Eine erforderliche raumplanungsfachliche Prüfung darf keine Widersprüche zu den Festlegungen dieser Verordnung erbringen.
- (3) Entlang des Waldrandes bzw. Hangfußes, der das Siedlungsgebiet Rankweil im Südosten begrenzt, wird die bestehende Bauflächengrenze überprüft. Die abschnittsweise Rücknahme der Bauflächengrenze wird angestrebt, um folgende Ziele umzusetzen:
 - a) Schaffung und Absicherung eines Puffers zwischen Bebauung und Waldrand durch Widmung eines Freifläche-Freihaltegebiet-Streifens;
 - b) Absicherung der bestehenden Sport-, Freizeiteinrichtungen und sonstigen öffentlichen Freiflächenutzungen durch Widmung als Freifläche-Sondergebiet; im Zusammenhang damit Überprüfung und ggf. Anpassung oder Löschung der bestehenden Vorbehaltswidmung.
- (4) Für die bereits bebauten Flächen in der Landesgrünzone (Gst.-Nr. 5880/3 und 1901, 1902, 1903, 1904; im Zielplan mit der Signatur „lg“ markiert) wird als Grundlage für die Weiterführung bestehender Nutzungen eine Anpassung der Landesgrünzone beantragt.
- (5) Östlich des Quartierschwerpunktes „Brederis-Mitte“ wird eine teilweise Umwidmung der bestehenden Bauerwartungsfläche-Wohngebiet zu Freifläche angestrebt (vgl. § 4 Abs. 4 lit. c).

Rahmen für die Siedlungsentwicklung:

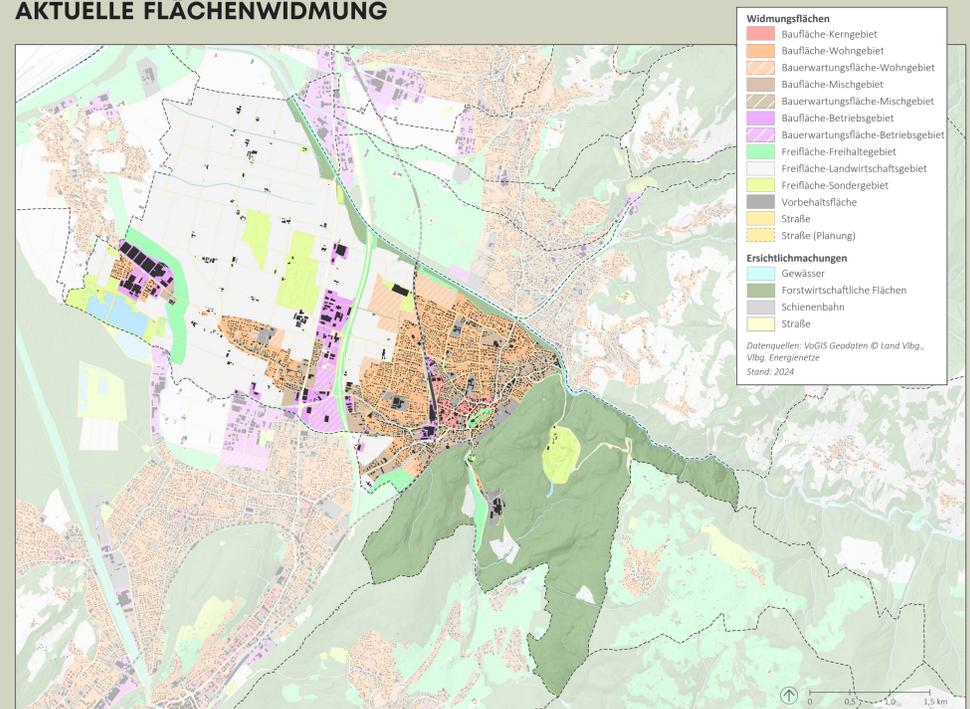
Die in diesem REP festgelegten Ziele und Maßnahmen zur **angestrebten Siedlungsentwicklung** schreiben die Planungsüberlegungen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes aus dem Jahr 2017 fort. Punktuelle Änderungen und Konkretisierungen ergeben sich durch veränderte Rahmenbedingungen, veränderte Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde und zwischenzeitlich erarbeiteten Teilkonzepte wie z.B. das Ortskernentwicklungskonzept (ROKEP), das Ortsentwicklungskonzept Brederis und das regREK Vorderland-Feldkirch. Deren zentralen Inhalte greift der REP auf. Zudem ergeben sich ergänzende Inhalte und Festlegungen durch die Novelle des Raumplanungsgesetzes 2019.

Der Zielplan legt einen **mittelfristigen Siedlungsrand** fest. Dieser orientiert sich weitgehend an den derzeitigen Bauflächengrenzen und setzt damit Grundsätze gemäß § 1 und das Ziel der Innenentwicklung gemäß § 3 Abs. 1 um. Damit wird insbesondere auch auf den hohen Anteil unbebauter, bereits gewidmelter Bauflächen (Bauflächenreserven) und das damit verbundene, große Bevölkerungspotenzial reagiert. Übergeordnete Ziele bzw. Strategien zum Bodenschutz werden damit berücksichtigt.

VERGANGENE SIEDLUNGSENTWICKLUNG



AKTUELLE FLÄCHENWIDMUNG



Siedlungsentwicklung:

Seit den 1950er Jahren hat sich das Rankweiler Siedlungsgebiet schrittweise und deutlich ausgedehnt, seit 1964 auf Grundlage des Flächenwidmungsplans. Heute sind der Hauptort Rankweil und der Ortsteil Brederis nur mehr durch A14, L190 und die sich hier schrittweise entwickelnden Gewerbegebiete getrennt. Das Siedlungsgebiet grenzt heute unmittelbar an das der Stadt Feldkirch an. Auch im Norden setzt sich das Siedlungsgebiet jenseits der Frutz unmittelbar fort.

Die letzte Gesamtüberarbeitung des Flächenwidmungsplans fand 2019 auf Basis des Räumlichen Entwicklungskonzeptes 2017 statt. Der darin erstmals vollzogene Paradigmenwechsel in Richtung „vorrangige innere Siedlungsentwicklung“ wurde hier umgesetzt.

Der Flächenwidmungsplan ist neben dem Bebauungsplan das zentrale Instrument zur Steuerung der Siedlungsentwicklung. Über ihn werden REP-Ziele in erster Linie umgesetzt. Wo Bauflächen gewidmet werden können, definiert der im Zielplan festgelegte „mittelfristige Siedlungsrand“.

SIEDLUNGSENTWICKLUNG

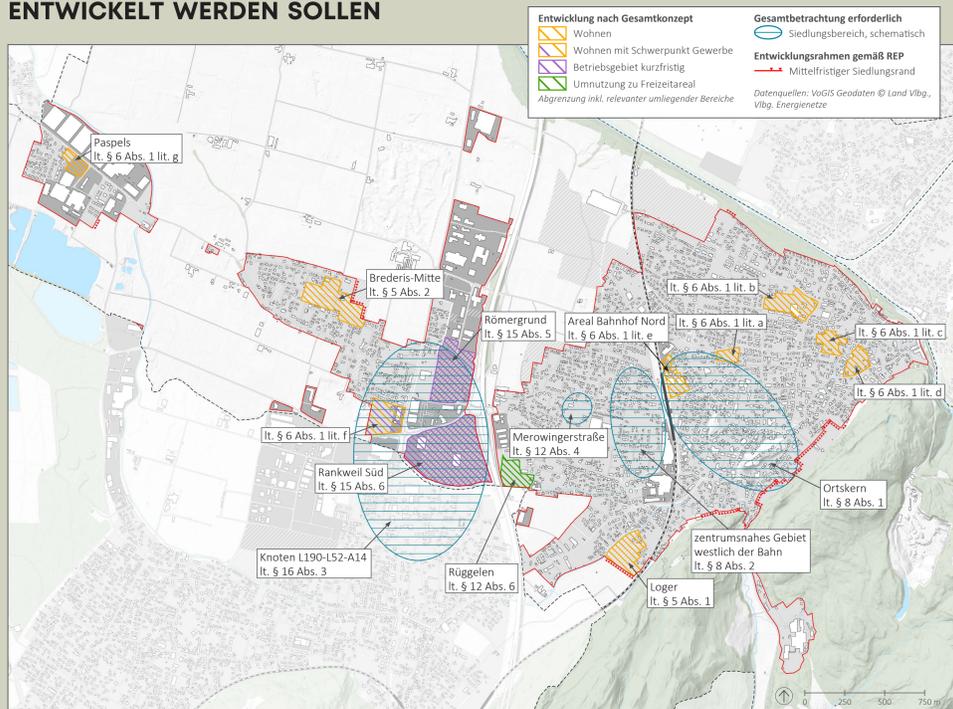
§ 4 ENTWICKLUNGSGEBIETE FÜR WOHNEN UND WOHNVERTRÄGLICHE NUTZUNGEN UND BAUFLÄCHENRESERVEN

- (1) Größere zusammenhängende „Entwicklungsgebiete für Wohnen und wohnverträgliche Nutzungen“ und nachstehend angeführte Bauflächenreserven – im Zielplan als „gk“ festgelegt – werden auf **Grundlage von Gesamtkonzepten** entwickelt, die den Rahmen insbesondere für die Parzellierung, Verkehrserschließung (vgl. § 22-25), die bauliche Entwicklung und die Freiraumentwicklung definieren:
 - a) Entwicklungsgebiet Loger;
 - b) Entwicklungsgebiet Brederis-Mitte;
 - c) Areal „Bahnhof Nord“;
 - d) Zentrumsnahe Flächen westlich der Bahn (Bereich „Unter der Bahn“);
 - e) Bereich zwischen Habsburgerstraße und Kemptergasse;
 - f) Bereich zwischen Stiegstraße, Bifangstraße und Montfortstraße;
 - g) Bereich zwischen Landrichterstraße und Müsinerstraße;
 - h) Bereich zwischen Alemannenstraße und Köhlerstraße;
 - i) Bereich zwischen L52 und der Straße Im Martinsfeld;
 - j) Bereich Paspels an der L52.
- (2) Gesamtkonzepte berücksichtigen insbesondere folgende öffentliche Interessen:
 - a) Die Standortumgebung wird berücksichtigt. In Wohnquartieren wird an der sensiblen Wohnnutzung Maß genommen.
 - b) Entwicklungsoptionen und Entwicklungspotenziale werden über Projekt- und Grundstücksgrenzen hinaus untersucht.
 - c) Eine in Detaillierungsgrad und Aussageschärfe der Objektplanung entsprechende Freiraumkonzeption und Mobilitätsplanung sowie die Erhaltung, Sanierung und In-Wert-Setzung des Gebäude-Altbestandes ist Bestandteil der Gesamtbetrachtung.

Aufbauend auf den Ergebnissen der Gesamtkonzepte wird die Absicherung der öffentlichen Interessen (der Zielsetzungen der Gemeinde) auf Ebene des Bebauungsplans (z.B. Teilbebauungspläne, Verordnungen über das Maß der baulichen Nutzung) angestrebt.
- (3) Das **Entwicklungsgebiet „Loger“** wird schrittweise von innen nach außen entwickelt (d.h. von Nordwesten nach Südosten). Als Grundlage dafür wird ein Gesamtkonzept (Quartiersentwicklungskonzept) erstellt, das insbesondere folgende Aspekte berücksichtigt:
 - a) Auf die angrenzenden Hochspannungsfreileitungen und dadurch bedingte Beschränkungen wird Bedacht genommen (vgl. Zielplan).
 - b) Die Flächen entlang der Nafla, im Zielplan als „bedeutender innerörtlicher Freiraum“ festgelegt, werden freigehalten und im Flächenwidmungsplan als Freifläche-Freihaltegebiet ausgewiesen.
 - c) Eine funktionierende Verkehrserschließung wird sichergestellt. Die Erschließung soll dabei vorrangig von der Churerstraße aus erfolgen.

- (4) Für die **Entwicklungsgebiete „Brederis-Mitte“** (beidseits der Kirchstraße) gelten folgende Ziele:
 - a) Mit der Entwicklung der Flächen soll der Quartiersschwerpunkt „Brederis-Mitte“ gestärkt werden.
 - b) Die Entwicklungsgebiete sollen vorrangig für Wohn- und wohnverträgliche Nutzungen vorbehalten bleiben.
 - c) Östlich der Kirche wird eine teilweise Umwidmung der Bauerwartungsfläche in Freifläche angestrebt (vgl. Zielplan). Dazu soll für die betroffenen Grundstücke ein Umlegungsverfahren durchgeführt werden, das Erweiterungsmöglichkeiten für die angrenzende Volksschule vorsieht. Diese Flächen werden im Flächenwidmungsplan durch die Festlegung als Vorbehaltsfläche gesichert.
- (5) Das **Areal „Bahnhof Nord“** wird als zentrumsnahe Quartier nach einem Gesamtkonzept entwickelt. Dabei gilt:
 - a) Auf den bestehenden Planungen und Planungsüberlegungen wird aufgebaut.
 - b) Neben der Schwerpunktnutzung Wohnen sollen auch wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen (z.B. Büronutzung, Arztpraxen) möglich sein, vor allem in den Erdgeschoßzonen und insbesondere auf den Flächen direkt an den Bahnanlagen und im südlichen, dem Ortskern zugewandten Teil.
 - c) Die Schaffung neuer Handelseinrichtungen wird zur Vermeidung einer Konkurrenz zum Ortskern nicht forciert.
 - d) Der kommunale als auch regionale Bedarf an Gemeinbedarfseinrichtungen (z.B. Pflege, Kinderbetreuung, Seniorenbetreuung) wird berücksichtigt.
 - e) Die Nähe zum Bahnhof, d.h. die gute öffentliche Anbindung, wird in der Planung berücksichtigt. Die Schaffung eines weitgehend Kfz-freien Quartiers wird angestrebt. Dazu sollen auch attraktive Wegverbindungen für den Fuß- und Radverkehr geschaffen werden.
 - f) Als Grundlage für den angestrebten Nutzungsmix erfolgt eine Umwidmung der Flächen in Baufläche-Mischgebiet.
 - g) Die Vorgaben zur Entwicklung des Areals werden in einem Bebauungsplan festgelegt.
 - h) Die ergänzende Absicherung öffentlicher Interessen durch privatwirtschaftliche Vereinbarungen gemäß 38a RPG wird angestrebt.
- (6) Das **Quartier westlich der Bahnlinie („Unter der Bahn“)** wird als zentrumsnahe Wohnquartier weiterentwickelt. Eine Gesamtschau über den Bereich zwischen Bahn im Osten und HTL/HLW bzw. Quartiersschwerpunkt Merowinger im Westen ist dazu erforderlich. Folgende Ziele werden dabei verfolgt und durch entsprechende Festlegungen in den verschiedenen Planungsinstrumenten der Gemeinde unterstützt:
 - a) „Doppelte Innenentwicklung“:
 - Qualitätsvolle parallele Entwicklung von Bebauung und Freiraum;
 - Nutzungsmix mit untergeordneter, verträglicher betrieblicher Nutzung und Gemeinbedarfseinrichtungen im unmittelbaren Bahnhofsumfeld.
 - b) Verkehrsarmes Quartier:
 - Parkierung nach Gesamtkonzept; dazu Sammellösungen und Abstimmung mit Betriebsparkplätzen prüfen;
 - Durchwegung verbessern;
 - Weganbindung zum Zentrum ausbauen.

GEBIETE, DIE NACH GESAMTKONZEPT ENTWICKELT WERDEN SOLLEN



Entwicklungsgebiete:

„Entwicklungsgebiet für Wohnen und wohnverträgliche Nutzungen“ sind Flächen, die noch nicht als Baufläche gewidmet sind (Freiflächen oder Bauerwartungsflächen), aber innerhalb des mittelfristigen Siedlungsrandes liegen und für eine Siedlungsentwicklung (bauliche Entwicklung) vorgesehen sind. Sie sind im Zielplan als „Entwicklungsgebiete“ festgelegt.

Der REP ermöglicht im Bereich „**Brederis-Mitte**“ und „**Loger**“ größere Siedlungsgebietserweiterungen. Zudem bestehen in Rankweil umfangreiche Bauflächenreserven innerhalb des Siedlungsgebietes. Insbesondere größere zusammenhängende Flächen erfordern eine gesamtheitliche Betrachtung als Grundlage für eine geordnete Entwicklung. Die Bereiche gemäß § 4 Abs. 1 lit. a-h sollen daher nach einem Gesamtkonzept entwickelt werden. U.a. auf Ebene des Bebauungsplans soll ein geeigneter Entwicklungsrahmen festgelegt werden, der insbesondere die öffentlichen Interessen sowie die Grundsätze der Gemeindeentwicklung (vgl. § 1) berücksichtigt.

SIEDLUNGSENTWICKLUNG

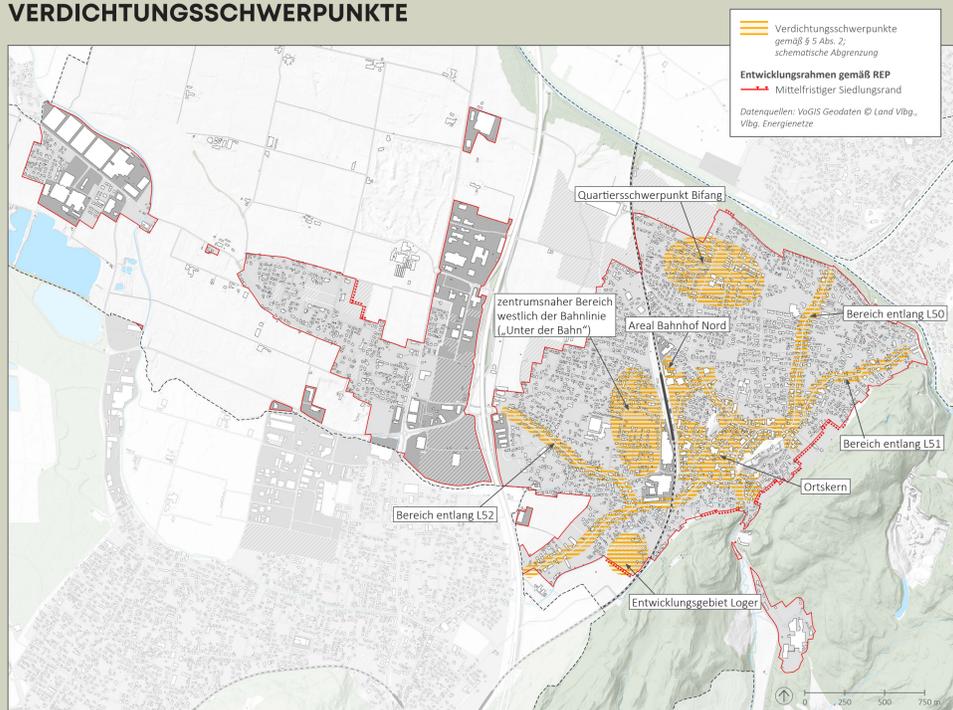
§ 5 VERDICHTUNG

- (1) Das Siedlungsgebiet soll nach einer Gesamtkonzeption unter Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten (Energieeffizienz, Minimierung des Bodenverbrauchs, Ressourcenschonung, sanfte Mobilität), hoher Qualitätsanforderungen (Wohn-/Lebensqualität) und sich ändernder Wohnansprüche verdichtet werden. Dabei wird auf ein hohes Maß an Nachbarschaftsverträglichkeit geachtet.
- (2) Eine höhere bauliche Nutzung wird vorrangig in den **Verdichtungsschwerpunkten** ermöglicht. Diese sind insbesondere
 - a) der Ortskern gemäß Zielplan und sein Umfeld;
 - b) das Areal „Bahnhof Nord“;
 - c) der zentrumsnahe Bereich westlich der Bahnlinie („Unter der Bahn“);
 - d) der Quartiersschwerpunkt Bifang;
 - e) die Bereiche entlang von Landesstraßen;
 - f) das Entwicklungsgebiet Loger (vgl. § 4 Abs. 3).
- (3) Die bauliche Verdichtung berücksichtigt auch die Quantität und Qualität von Freiräumen (deren Erhalt, Erweiterung und Ergänzung), beachtet die Kapazität des Straßennetzes (gilt insbesondere auch für die zweite Bautiefe) und strebt eine möglichst konfliktfreie Verkehrserschließung an.
- (4) Der Fokus liegt auch auf einer **qualitativ hochwertigen Nachverdichtung** bestehender Einfamilienhausgebiete. Eine Nachverdichtung im Bestand wird unterstützt und bei den Festlegungen im Bebauungsplan berücksichtigt. Dies gilt insbesondere für das Gebiet „Unter der Bahn“.
- (5) Verdichtungszonen gemäß § 14 Abs. 9 RPG sollen nicht festgelegt werden.

Verdichtungsschwerpunkte:

Der REP definiert unter § 5 Abs. 2 sog. Verdichtungsschwerpunkte. Das sind Flächen/Bereiche in zentraler Lage und mit guter Erreichbarkeit aus (z.B. Ortskern, Umfeld Bahnhof, hochrangige Straßen), für die eine höhere bauliche Ausnutzung (Bebauungsdichte/BNZ) angestrebt wird. Diese Festlegung baut auf allgemeinen Entwicklungsgrundsätzen und der bestehenden/gewachsenen Siedlungsstruktur (s.o.) auf.

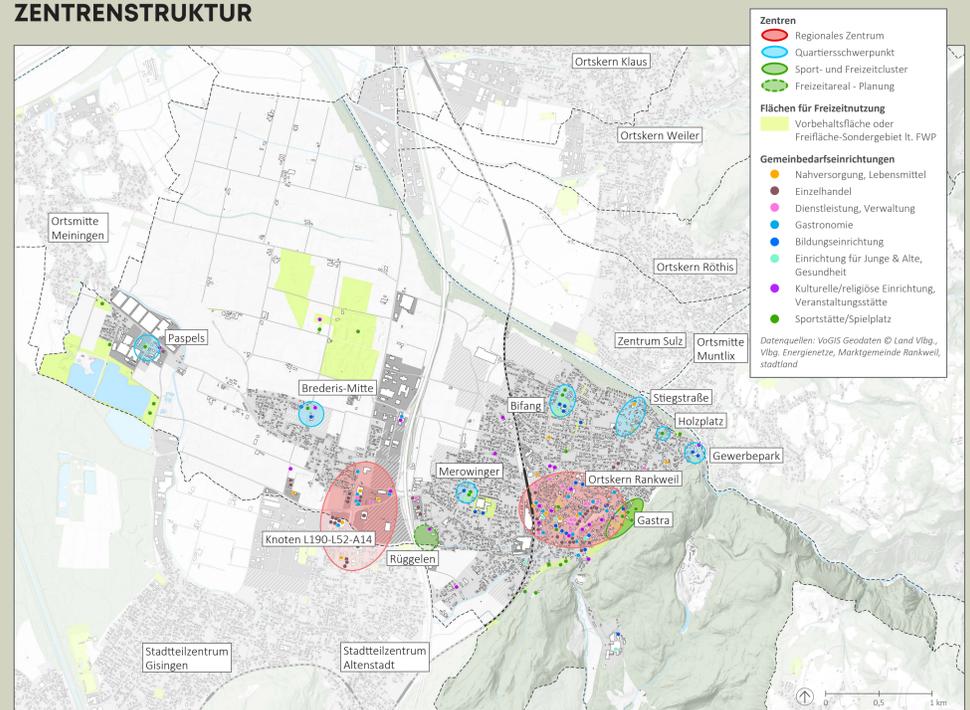
VERDICHTUNGSSCHWERPUNKTE



§ 6 ZENTRENSTRUKTUR

- (1) Die hierarchische Zentrenstruktur, die neben dem Ortskern und der Einzelhandelsagglomeration um den Knoten L190-L52-A14 aus Quartierschwerpunkten und Sport- und Freizeiteinrichtungen besteht, wird weiterverfolgt. Damit soll eine flächendeckende Versorgung mit Gemeinbedarfseinrichtungen sichergestellt werden und das **Prinzip der kurzen Wege** umgesetzt werden. Zentren und Quartierschwerpunkten sind:
 - a) Ortskern von Rankweil;
 - b) Quartierschwerpunkt Brederis-Mitte;
 - c) Quartierschwerpunkt Paspels;
 - d) Quartierschwerpunkt Bifang;
 - e) Quartierschwerpunkt Holzplatz;
 - f) Quartierschwerpunkt Gewerbepark;
 - g) Quartierschwerpunkt Stiegstraße;
 - h) Quartierschwerpunkt Merowinger;
 - i) Sportstätten Gastra;
 - j) Freizeitareal Rüggele;
 - k) Knoten L190-L52-A14 (Betriebsstandorte und Handelsagglomeration).
- (2) **Quartierschwerpunkte** werden als lokale Treffpunkte weiterentwickelt. Vorrangig sollen sie als Interaktions-, Spiel- und Aufenthaltsraum für die umliegenden Wohngebiete dienen. Im Vordergrund stehen der Erhalt der Infrastruktur und die Schaffung einer hohen Aufenthaltsqualität, aber auch die Schaffung von Arbeitsplätzen.
- (3) Die **angestrebte Zentrenstruktur** wird durch folgende Maßnahmen unterstützt:
 - a) Vermeidung weiterer Einzelhandelseinrichtung an der Peripherie;
 - b) Einbringen öffentlicher Interessen in Standortentscheidungen des Handels;
 - c) Verbesserung der Erreichbarkeit der Zentren und Quartierschwerpunkte für den Fuß- und Radverkehr;
 - d) bauliche und funktionale Verdichtung in und um den Ortskern und in den Quartierschwerpunkten;
 - e) Aufwertung des öffentlichen Raums.

ZENTRENSTRUKTUR



SIEDLUNGSENTWICKLUNG

§ 7 INSTRUMENTE ZUR STEUERUNG DER SIEDLUNGS- UND BAULICHEN ENTWICKLUNG

(1) **Bebauungsplanung:**

Geltende Planungsinstrumente zur Steuerung der baulichen Entwicklung (z.B. Teilbebauungspläne, Verordnung über das Maß der baulichen Nutzung) werden überprüft und ggf. ergänzt bzw. adaptiert. Grundlagen dafür sind insbesondere auch die Ergebnisse bestehender Quartiersentwicklungskonzepte (z.B. „ROKEP“, Ortsentwicklungskonzept Brederis) und Studien. Dabei werden ergänzende quantitative und qualitative Kriterien und Festlegungen geprüft. Diese sind insbesondere:

- die bereichsweise Festlegung von Mindestbebauungsdichten;
- Festlegungen zur Freiraumsicherung und -gestaltung; z.B.:
 - Dach- und Fassadenbegrünung;
 - Beschränkung der Flächenversiegelung (durch Grünflächenziffer oder alternative Festlegungen);
 - Beschattung;
 - Entwässerung: Retention, Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser;
- zentrumsfördernde Festlegungen; z.B. zu:
 - Zugangssituationen und Adressbildung;
 - Geschoßhöhen in Erdgeschoßen in zentralen Lagen (für gewerbliche Nutzungen);
 - Vorgärten und Abstandsflächen zu öffentlichen Verkehrsflächen;
- Festlegungen für eine siedlungsverträgliche Mobilität (z.B. zu Zufahrt und Parkierung).

(2) **Bodenpolitik und Vertragsraumplanung:**

Eine aktive Bodenpolitik und die Nutzung des Instruments „Vertragsraumplanung“ unterstützen die Umsetzung der Grundsätze und Ziele zur Siedlungsentwicklung:

- Im Fokus der Bodenpolitik stehen insbesondere Flächen in strategisch wichtigen Lagen (z.B. Ortskern, Quartierschwerpunkte, Verdichtungsschwerpunkte). Das Ausmaß der bodenpolitischen Aktivitäten richtet sich nach den finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde.
- Bei allen Bauflächen-Neuwidmungen wird der Abschluss von Raumplanungsverträgen gemäß 38a RPG angestrebt, um öffentliche Interessen abzusichern. Diese sind insbesondere
 - die Schaffung und Absicherung von Wegverbindungen;
 - die Vermeidung der Schaffung von Bauflächenreserven;
 - die Schaffung von leistbarem Wohnraum.

Als Sicherungsmittel wird, insbesondere in Eignungsgebieten für den gemeinnützigen Wohnbau, eine Option auf Erwerb durch die Gemeinde oder ein Vorkaufsrecht durch die Gemeinde oder gemeinnützige Bauträger angestrebt.

Info:

Die Gemeinde verfügt bereits seit 1994 über eine Verordnung über das Maß der baulichen Nutzung. Darin sind für das gesamte Gemeindegebiet (Bauflächen) zulässige Baunutzungszahlen (BNZ), Bauflächenzahlen (BFZ) und die Zahl der oberirdischen Geschoße (GZ) festgelegt. Darüber hinaus ist vor jeder Einbringung eines Bauantrages verpflichtend ein Antrag auf Baugrundlagenbestimmung (gemäß § 3 BauG) zu stellen.

Ziel der Marktgemeinde Rankweil ist u.a. der sparsame Umgang mit Grund und Boden. Vor diesem Hintergrund, sowie auch zur Stärkung der Zentren (vgl. § 6) wird eine selektive Verdichtung des Siedlungsgebietes angestrebt. Dazu sollen die geltenden Bebauungsbestimmungen überprüft und angepasst werden. Zudem sollen siedlungsökologische und städtebauliche/gestalterische Aspekte stärker berücksichtigt werden.

Mögliche Aktivitäten einer aktiven **Bodenpolitik** sind u.a. Flächenkauf, Flächentausch, Kooperationen mit Grundeigentümer:innen, Vermittlung zwischen Grundeigentümer:innen und Bau-trägern. Dadurch kann einerseits der Handlungsspielraum der Gemeinde erhöht werden, z.B. zur Schaffung von leistbarem Wohnraum. Als Tauschflächen können Bauflächenreserven auf den Markt gebracht werden. Das Maß der Aktivitäten hängt dabei stark von den finanziellen Mitteln der Gemeinde ab.

Die Marktgemeinde Rankweil verfolgt schon seit Jahren das Ziel, insbesondere in strategisch wichtigen Lagen Flächen zu erwerben, um hier Entwicklungen (auch im öffentlichen Interesse) zu ermöglichen (z.B. im Bereich der Ringstraße).

Gemäß § 38a RPG besteht für die Gemeinde die Möglichkeit, durch geeignete privatwirtschaftliche Maßnahmen (**Raumplanungsverträge** bzw. privatwirtschaftliche Vereinbarungen) die Erreichung von Raumplanungszielen gemäß § 2 RPG sowie der REP-Ziele zu unterstützen.

Seit 2022 liegt mit dem „**Städtebaulichen Leitbild Hadeldorfstraße**“ eine Grundlage für die Entwicklung dieses zentrumsnahen Bereiches vor. Ein Fokus liegt auf dem Übergang zwischen öffentlichem und privatem Raum. Entwicklungsperspektiven für den Straßenzug als Erweiterung des Ortskerns werden aufgezeigt. Das Leitbild formuliert dazu vier Eckpunkte, die auch über das konkrete Planungsgebiet hinaus von Relevanz die Zentrums- und Siedlungsentwicklung sind:

- Kompakte Quartiere
- Trittsteine
- Grünes Randband
- Freiraumnetz

STÄDTEBAULICHES LEITBILD HADELDORFSTRASSE, GESTALTUNGSSPRINZIPIEN

Während der Leitplan sämtliche planerischen Maßnahmen darstellt und explizit verortet, werden in diesem Abschnitt die dem Leitplan zugrundeliegenden Gestaltungsprinzipien erläutert. Dazu zählen sowohl ortsabhängige Prinzipien, die vorrangig in der Hadeldorfstraße zur Anwendung kommen sollen, als auch jene, die allgemein für einen nachhaltige Ortsentwicklung relevant sind und somit auf weitere Ortsteile und Entwicklungsfragen angewendet werden sollen. (Gestaltungsprinzipien 6 bis 9)

- Grüne Vorzone**
 - Verwehen von öffentlichen, halböffentlichen und privat überbautem Raum
 - Mindestbreite 3 m (Baugrenze +4m)
 - Freizuhalten von jeglicher Bebauung
 - keine Nutzung als Stellplatz möglich
 - einschbare, naturnahe, versickerungsfähige Gestaltung
 - min. ein klimaresistenter, schattenspendender Baum vorzusehen

- Begrünte Einfriedungen**
 - begrünte Einfriedungen, vorzugsweise Hecken, vorzusehen
 - historische, denkmalgeschützte Mauern oder Einfriedungen sollen erhalten bleiben
 - max. Höhe 1,20 m nicht überschreiten

- Eindeutige Orientierung**
 - Hauszugänge und -eingänge müssen zur Hadeldorfstraße orientiert sein
 - Erdgeschosslokale orientieren sich zur Hadeldorfstraße

- Akzente schaffen**
 - Räumliche Schwerpunkte an den „Trittsteinen“ können baulich akzentuiert werden
 - max. + 2 Geschosse

Be zur Anwendung kommen sollen, als auch jene, die allgemein für einen nachhaltige Ortsentwicklung relevant sind und somit auf weitere Ortsteile und Entwicklungsfragen angewendet werden sollen. (Gestaltungsprinzipien 6 bis 9)

- (Tief-)Garagenzufahrt**
 - Zufahrten zu Garagenstellplätzen bzw. Tiefgaragen über seitliche Zufahrten auf dem Grundstück
 - an Eckgrundstücken über Nebenstraße zu führen

- Photovoltaikanlagen vorsehen**
 - Photovoltaik-Anlagen in Kombination mit Dachbegrünung bei allen Flachdächern umsetzen
 - Pflege frühzeitig bei Planung berücksichtigen

- Dachflächen begrünen**
 - Dachflächen sind grün zu gestalten
 - Intensive Begrünung wird bevorzugt

- Fassaden begrünen**
 - Sofern möglich, sind zur Hadeldorfstraße orientierte Fassaden begrünt auszuführen

Während der Leitplan sämtliche planerischen Maßnahmen darstellt und explizit verortet, werden in diesem Abschnitt die dem Leitplan zugrundeliegenden Gestaltungsprinzipien erläutert. Dazu zählen sowohl ortsabhängige Prinzipien, die vorrangig in der Hadeldorfstraße zur Anwendung kommen sollen, als auch jene, die allgemein für einen nachhaltige Ortsentwicklung relevant sind und somit auf weitere Ortsteile und Entwicklungsfragen angewendet werden sollen. (Gestaltungsprinzipien 6 bis 9)

- Retentionsflächen vorsehen**
 - Schaffung „multifunktionaler“ Freiflächen als örtliche Retentionsräume
 - Vorsorge für Starkregenereignisse (Klimawandelanpassung)



Geschoßwohnungsbau in der Churerstraße, Foto © Land Vorarlberg



Einfamilienhaus-Struktur, Foto © Land Vorarlberg



Beispiel für Nachverdichtung, Foto © stadtländ

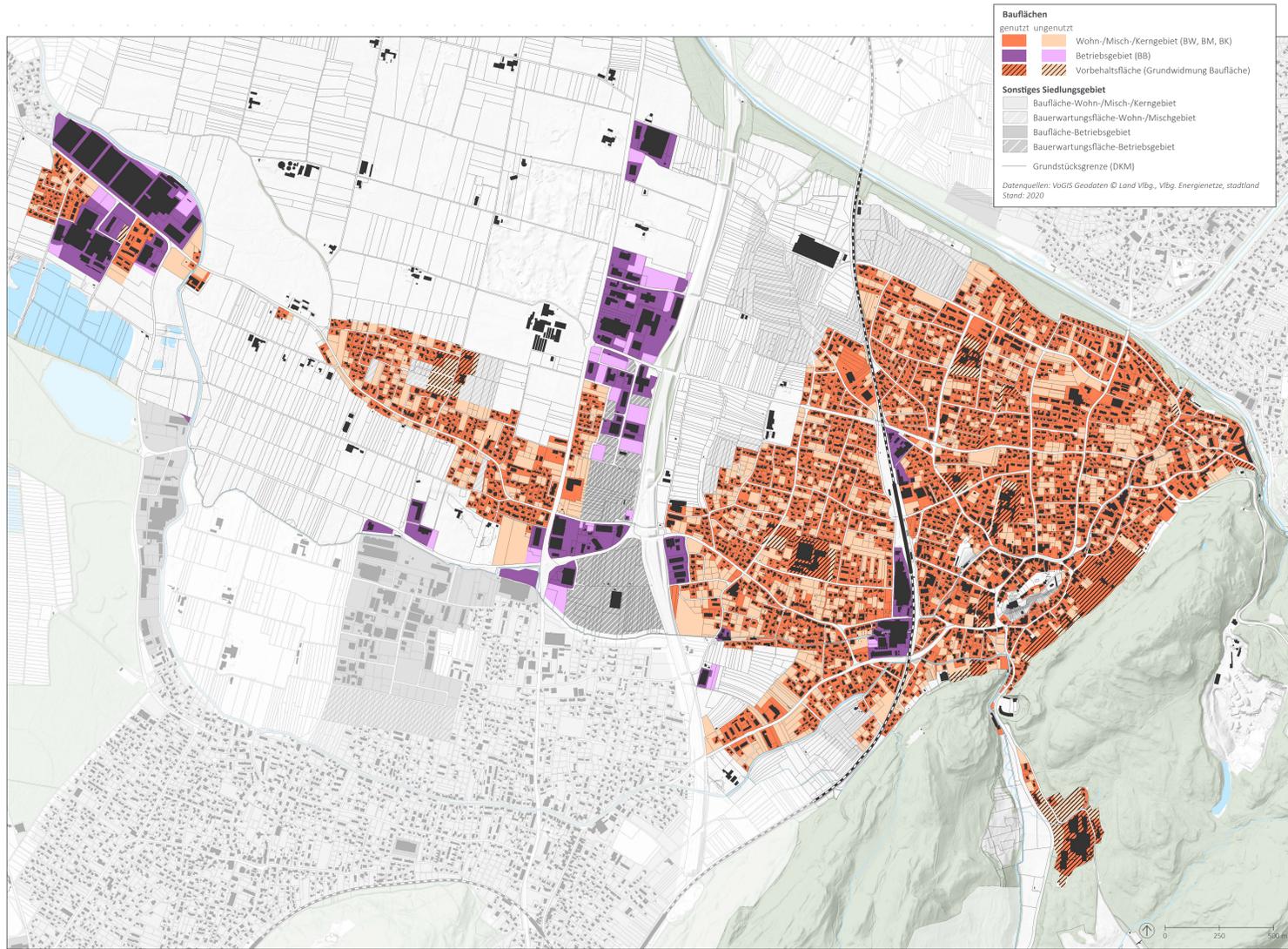


Neue Bebauung in der Hadeldorfstraße, Foto © Land Vorarlberg

ENTWURF

SIEDLUNGSENTWICKLUNG

BAUFLÄCHENRESERVEN



Bauflächenreserven:

In der Marktgemeinde Rankweil sind von den bereits gewidmeten Bauflächen rd. 28% ungenutzt (Stand 2020). Damit besteht ein großer Bauflächenüberhang, der theoretisch mehr als ausreichend Fläche bietet, das gemäß Bevölkerungsprognose (Quelle: Land Vlb.) zu erwartende Bevölkerungswachstum bis 2050 von rd. +11% aufzunehmen.



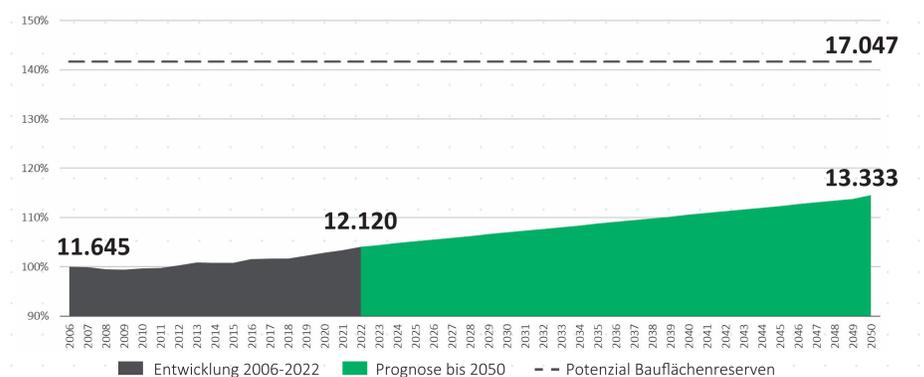
Siedlungsgrenze - Das Siedlungsgebiet entwickelte sich in den letzten Jahrzehnten immer weiter in das Ried hinein. Foto © Land Vorarlberg

BAUFLÄCHENBILANZ

	gesamt	genutzt	ungenutzt	
Wohnen & wohnvertr. Nutzungen (BW/BM/BK)	330,0 ha	231,9 ha	98,1 ha	29,7%
Betriebsgebiet (BB)	74,6 ha	63,5 ha	11,1 ha	14,9%
Vorbehaltsflächen (Grundwidmung Baufläche)	30,8 ha	18,6 ha	12,2 ha	39,5%
Bauflächen gesamt	435,4 ha	314,1 ha	121,3 ha	27,9%
Bauerwartungsfläche-Wohngebiet (BW)	45,4 ha	0,3 ha	45,1 ha	99,3%
Bauerwartungsfläche-Betriebsgebiet (BB-I)	22,0 ha	1,4 ha	20,6 ha	93,7%
Bauerwartungsflächen gesamt	67,4 ha	1,7 ha	65,7 ha	97,5%
Summe Bau- & Bauerwartungsflächen	502,8 ha	315,8 ha	187,0 ha	37,2%

Datenquelle: Bauflächenhebung Lang Vlb., 2018, Aktualisierung stadtländ 2020

BEVÖLKERUNGSPOTENZIAL



Hauptwohnsitze im Jahresdurchschnitt, Datenquelle: Land Vorarlberg

BODEN UND ERNÄHRUNG

ENTWURF



Ein Hektar Boden mittlerer Qualität kann zwei Personen nach westeuropäischen Ernährungsstandards, mit Milch und Fleischprodukten, ernähren.



In der Europäischen Union ist die fortschreitende Urbanisierung die größte Bedrohung für landwirtschaftliche Böden. Jedes Jahr gehen rund 1.000 km² an überwiegend sehr fruchtbaren Böden verloren. Diese Fläche entspricht der Größe von Berlin und kann rund 200.000 Personen ernähren.

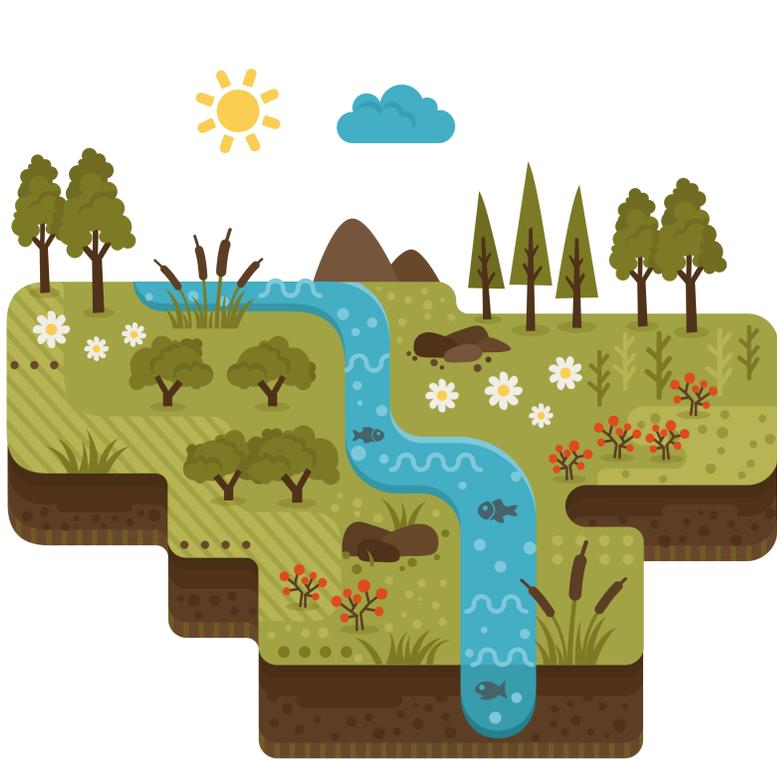


60 Prozent aller in der Europäischen Union konsumierten Agrarprodukte werden importiert, überwiegend aus Ländern wo die Bodenfruchtbarkeit wesentlich geringer ist.

Illustrated by Stella Caraman

BODEN UND HOCHWASSER

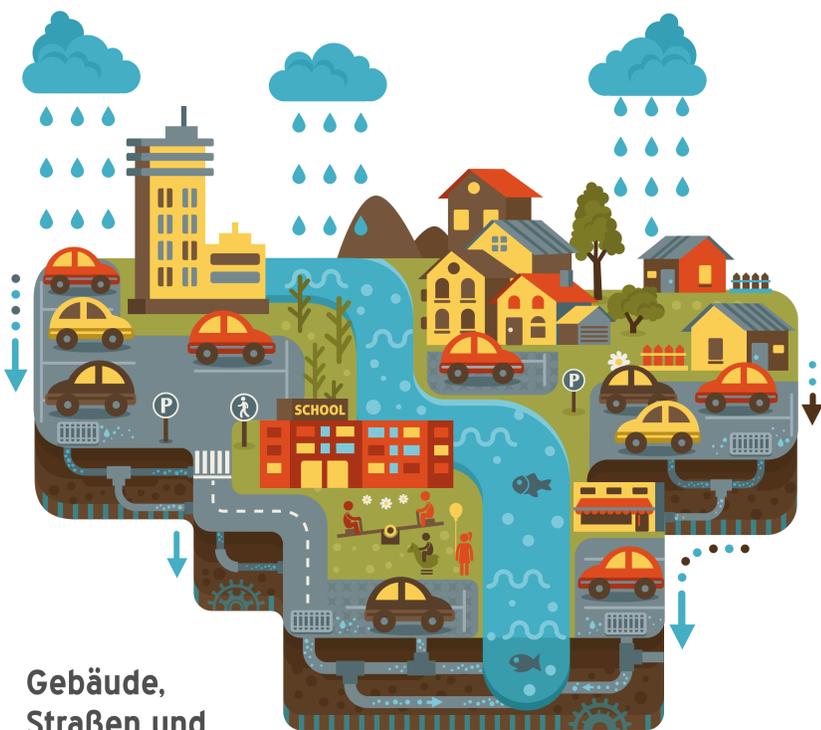
ENTWURF



Ein gesunder Boden kann 200 Liter Wasser pro Quadratmeter speichern.



Bei starken Regenfällen schützen Böden vor Hochwasser.



Gebäude, Straßen und andere versiegelte Flächen benötigen Entwässerungssysteme. Regenwasser wird über ein Kanalsystem in den nächsten Fluss oder See geleitet.



Bei starken Regenfällen ist das Kanalsystem schnell überlastet. Das Wasser kann nicht versickern und überflutet Siedlungen.

Was tun? In Zukunft darauf achten, dass die Speicherfunktion des Bodens erhalten bleibt. Bereits versiegelte Flächen effizient nutzen und Leerstände vermeiden. An großen Asphaltflächen Entsiegelungsarbeiten durchführen. Bei Neubauten auf vollständige Versiegelung verzichten.



Illustrated by Stella Caraman