

3. Analyse und Bewertung der Potentialflächen

Die grundsätzlich möglichen Siedlungserweiterungsflächen der Stadt wurden hinsichtlich ihrer Eignung für eine künftige Wohnnutzung bzw. gewerbliche Nutzung ausführlich analysiert und bewertet. Ziel war eine qualitative Charakterisierung, die einen Überblick über die jeweiligen Vorzüge und Defizite, Chancen und Handlungsbedarfe bei den einzelnen Flächen gibt.

Für die tatsächliche spätere Ausweisung von Bauland sind die Ergebnisse dieser Analyse aber nicht allein entscheidend. Die Umsetzung der im Stadtentwicklungsplan vorgestellten Leitlinien für eine nachhaltige künftige Entwicklung Steinbachs spielt bei der Frage, ob und wann die Entwicklung einer bestimmten Außenbereichsfläche wünschenswert ist, ebenso eine Rolle. Die folgende qualitative Bewertung kann aber dabei helfen, mögliche Aktivierungshemmnisse oder besondere Anforderungen bei der Entwicklung einzelner Flächen zu erkennen und in den Aussagen des Entwicklungsplans zu berücksichtigen.

Folgende Kriterien wurden in der Analyse herangezogen:

- Bewertung der künftigen Wohnqualität
- Bewertung der Verkehrserschließung
- Bewertung der Auswirkung auf die Infrastruktur / Versorgung
- Bewertung der Konsequenzen für Natur und Landschaft
- Bewertung der Identitätsbildung
- Bewertung der Realisierbarkeit

Die folgende tabellarische Übersicht nimmt eine Grobbewertung in drei Stufen vor. "+" steht für eine positive Aussage, "0" für eine neutrale und "-" für eine negative Aussage. Auf eine zusammenfassende Wertung innerhalb der einzelnen Bewertungskriterien sowie insgesamt wurde bewusst verzichtet, weil eine Gewichtung der einzelnen Parameter kaum objektivierbar ist. Es soll lediglich ein Gesamteindruck, eine grundsätzliche Tendenz vermittelt werden.

Die Bewertungskarte im Stadtentwicklungsplan unterteilt die einzelnen Flächen daher von ihrer Tendenz her nur in "gute Entwicklungsmöglichkeiten", "gute bis eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten" sowie "nicht empfehlenswerte Siedlungsflächenentwicklung" ein. Insbesondere bei den beiden erstgenannten Kategorien sind die Übergänge fließend.