

Potenzialflächen Gewerbe

Städtebauliche Betrachtung - Gewerbe

Die Kriterien zur Bewertung der Potenzialflächen Wohnen basieren auf einer eigenen Bewertungen im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes.

Kriterium	gut	durchschnittlich	mäßig
Infrastruktur (Verkehr/Ver- und Entsorgung)			
Entfernung Autobahnanschluss	≤ 5.000 m	-	> 5.000 m
Direkte Anbindung an das Straßennetz	gegeben	-	nicht gegeben
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	≤ 300 m	301 bis 600 m	> 600 m
Qualität der ÖPNV-Anbindung	mehrere Linien	ein Linie	-
Nähe zur SPNV-Anbindung	≤ 1.000 m	1.001 bis 2.000 m	> 2.000 m
Entwässerung	Keine Bedenken	Geringe Bedenken	Erhebliche Bedenken
Lage im Stadtgefüge			
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben	bedingt gegeben	nicht gegeben
Relevante Abstände			
Wohnen	> 200 m	101 bis 200 m	≤ 100 m
Landwirtschaft	> 200 m	101 bis 200 m	≤ 100 m
Bundesautobahn	> 200 m	101 bis 200 m	≤ 100 m

Ergänzend wurden die Potenzialflächen Gewerbe auf ihren Grad der Betroffenheit innerhalb der Stadtregeununtersuchung des Rheinisch Bergischen Kreises aus dem Jahr 2021 hin untersucht. Liegt eine Betroffenheit vor, fließen die Ergebnisse in die Gesamtbewertung ein.

Erläuterung der Farbskala

-  gute Eignung der städtebaulichen Kriterien beziehungsweise geringe bis durchschnittliche Beeinträchtigung der Umweltschutzgüter
-  durchschnittliche Eignung der städtebaulichen Kriterien beziehungsweise durchschnittliche, mäßige Beeinträchtigung der Umweltschutzgüter
-  mäßig Eignung der städtebaulichen Kriterien beziehungsweise durchschnittliche bis hohe Beeinträchtigung der Umweltschutzgüter

Hinzuweisen ist darauf, dass die Bewertung der einzelnen Kriterien mittels der Farbskala dazu dient, eine erste Orientierung zur Bewertung der jeweiligen Fläche zu erhalten. Im Rahmen der Gesamtabwägung wurden einzelne Kriterien stärker gewichtet. So führt zum Beispiel eine unzureichende Erschließung, die in der Regel mit einer Zusatzbelastung vorhandener Wohngebiete einhergeht, zu einer Abwertung der Flächenbewertung.

Betrachtung der Umweltrelevanz - Gewerbe

Die Kriterien zur Bewertung der Potenzialflächen Gewerbe basieren auf folgenden Bewertungskriterien. Eine ausführliche Bewertung der Umweltrelevanz folgender Kriterien findet sich in den Umweltsteckbriefen.

Betrachtung der Umweltrelevanz	gering bis durchschnittlich	durchschnittlich/mäßig	durchschnittlich bis hoch
Flora/Fauna/Biodiversität			
<ul style="list-style-type: none"> • Biototyp/-wert, Schutzwürdigkeit • Vorkommen planungsrelevanter Arten 	Biototypen mit geringer bis mittlerer Bedeutung für Pflanzen und Tiere; keine planungsrelevanten Arten nachgewiesen (Vorkommen unwahrscheinlich)	Biototypen mit mittlerer bis hoher Bedeutung für Pflanzen und Tiere oder Biotope mit längerer Entwicklungsdauer; planungsrelevante Arten (aufgrund der Biotopstruktur) potenziell möglich	ausgewiesene Schutzgebiete; schutzwürdige oder geschützte Biotope; planungsrelevante Arten nachgewiesen
Boden			
<ul style="list-style-type: none"> • Bodentyp, Schutzwürdigkeit, Geotope • Altlasten 	Versiegelte, stark gestörte oder anthropogen veränderte Böden, keine Geotope, kein Altlastenverdacht	Nicht oder wenig gestörte Böden oder schutzwürdige Böden mit Prüfwürdigkeit, Altlastenverdacht punktuell und/oder prüfwürdig	Sehr bis besonders schutzwürdige Böden, Altlastenverdacht erhärtet oder nachgewiesen
Wasser			
<ul style="list-style-type: none"> • Oberflächengewässer • Grundwassersituation 	Standorte ohne Grundwasser- und Staunässeinfluss, kein Wasserschutzgebiet oder Zone III, Oberflächengewässer nicht vorhanden	Standorte mit geringfügigem beziehungsweise wechselnden Grundwasser- und Staunässeinfluss, Wasserschutzgebiet III, Oberflächengewässer/Quellen im näheren Umfeld vorhanden (Einzugsgebiet)	Standorte mit hohem Grundwasser- und Staunässeinfluss, Wasserschutzgebiete I und II, Oberflächengewässer direkt betroffen, Überschwemmungsbereiche
Klima/Luft			
<ul style="list-style-type: none"> • Klimatopfunktion 	Flächen ohne besondere Klimafunktion für das Stadtgebiet (z.B. Siedlungsklima)	Klimatische Ausgleichsräume (z.B. Freiland- oder Gartenstadtklima; Kaltluftentstehungsgebiete)	Flächen mit besonderen Klimafunktionen (z.B. großflächige Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftleitbahnen; besondere Filterfunktionen)
Landschaftsbild/Erholung			
<ul style="list-style-type: none"> • Erholungsfunktion • Landschaftsbild 	Bereich ohne besondere Erholungseignung; ohne charakteristische Eigenart	Siedlungsrandflächen mit lokaler Erholungseignung; häufig vorkommende natürliche Landschaftsformen und -elemente; im Lärmaktionsplan als ruhige Gebiete festgelegte Flächen	Ausgewiesenen Freizeit- und Erholungsflächen, Regionale Grünzüge etc.; Besondere Eigenart des Landschaftsbildes; Sichtbeziehungen
Mensch/Menschliche Gesundheit/Immission			
<ul style="list-style-type: none"> • Lärmimmission • Luftimmission 	Weitgehend störungsfreie Ruheräume; keine relevante Immissionsbelastung zu erwarten	Vorhandene Emittenten; relevante Lärmvorbelastung durch Straßen, Gewerbebetriebe, Sportanlagen etc.; relevante Vorbelastung durch verkehrsbedingte Luftschadstoffe, Geruchs- und Staubvorbelastung	Überschreitung von Immissionsricht- beziehungsweise -grenzwerten
Kultur- und Sachgüter			
<ul style="list-style-type: none"> • Kulturgüter und Denkmäler • Sachgüter 	Keine Kulturgüter vorhanden; Sachgüter nicht vorhanden beziehungsweise ohne besondere Ausprägung	Bau-, Boden- oder Naturdenkmäler angrenzend; besondere Sachgüter	Bau-, Boden- oder Naturdenkmäler vorhanden; landesbedeutende Kulturlandschaftsbereiche; seltene oder nicht vermehrbare Sachgüter

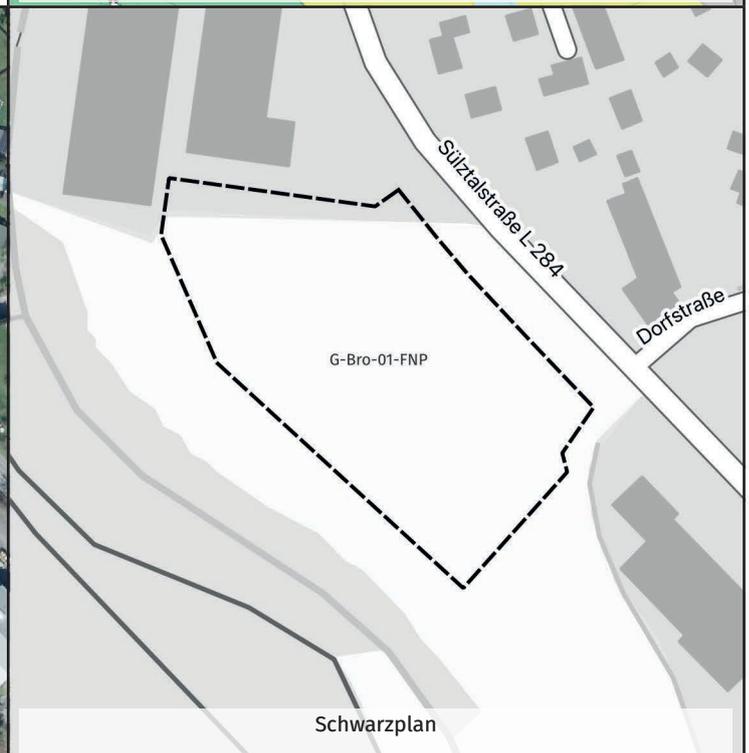
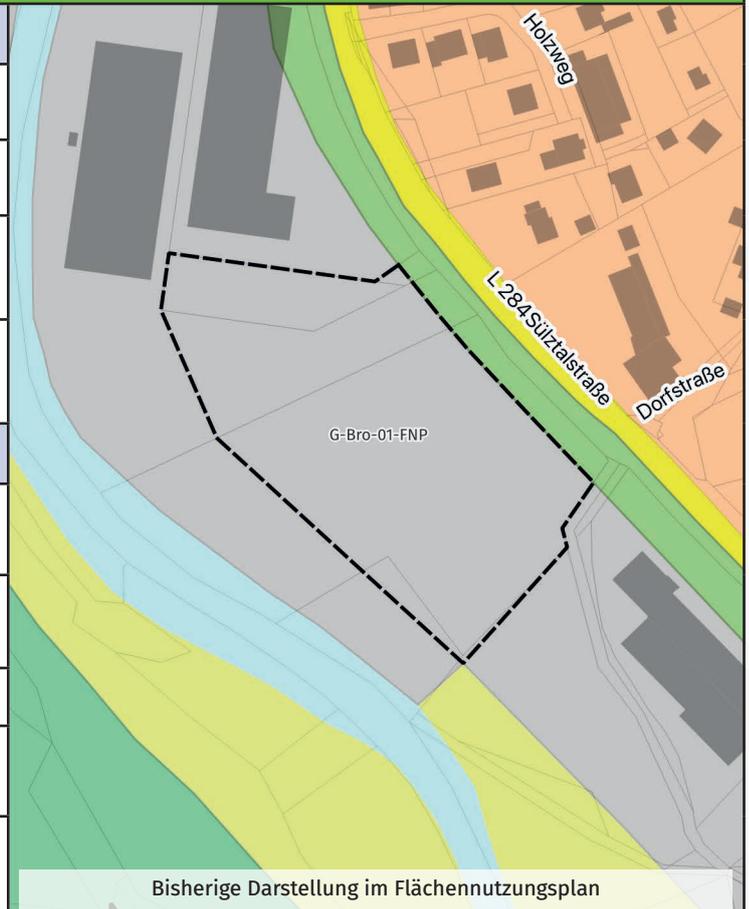
G-Bro-01-FNP | Sülzstalstraße

Beschreibung/Daten

Lage:	Brombach
Größe:	1.1 ha
Aktuelle Nutzung:	Landwirtschaftliche Fläche, Gehölzbestand
Umgebung:	Gewerbegebiet Brombach, Wasserflächen, Waldflächen

Planungsrecht

Regionalplan:	Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich
Regionalplanentwurf:	Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich
FNP:	Gewerbliche Baufläche
Bebauungsplan:	-
Landschaftsplan:	-



Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Verkehr/Ver- und Entsorgung)		
Entfernung Autobahnanschluss	≤ 5.000 m	Green
Direkte Anbindung an das Straßennetz	gegeben	Green
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	≤ 300 m	Green
Qualität der ÖPNV-Anbindung	eine Linie	Yellow
Nähe zur SPNV-Anbindung	> 2.000 m	Orange
Entwässerung	Keine Bedenken	Green
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben	Green
Abstand zu Emittenten		
Wohnnutzung	≤ 100 m	Orange
Landwirtschaft	> 200 m	Green
Bundesautobahn	> 200 m	Green
Zusammenfassende Wertung der Umweltschutzgüter		
Konfliktdichte	Schutzgut, übergreifend ist unter Beachtung des »worst-case-Ansatzes« insgesamt ein <u>mäßiges</u> Konfliktpotenzial zu erwarten, wobei im Ostteil bereits eine bauliche Neuentwicklung stattfindet. Relevant sind insbesondere die Auswirkungen auf den Bodenhaushalt sowie die Nähe zur Sülz. Auf der nachfolgenden Ebene lässt sich durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vielfach eine Verringerung der Eingriffsschwere bzw. -betroffenheit erreichen. Die Auswirkungen auf die Schutzbelange Boden und Fläche sind in der Regel kaum zu minimieren.	Yellow
Gesamturteil	Die Fläche ist für die Entwicklung gewerblicher Bauflächen <u>gut geeignet</u> . Die infrastrukturelle Anbindung der Fläche ist insgesamt gut. Vor allem die Einbindung in bereits bestehende gewerbliche Strukturen entlang der »Sülztalstraße« machen die Fläche aus städtebaulicher Sicht zu einer attraktiven Gewerbefläche. Deshalb wird empfohlen, die Fläche im Flächennutzungsplan weiterhin als gewerbliche Baufläche darzustellen. Die Nähe zur gegenüberliegenden Wohnnutzung sollte auf Ebene des Bebauungsplans aus immissionsschutzrechtlichen Gründen jedoch genauer geprüft werden. In Bezug auf die Umweltschutzgüter ergibt sich eine mäßige Betroffenheit, bei der aber durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vielfach eine Verringerung der Eingriffsschwere bzw. -betroffenheit erreicht werden kann. Die Starkregenuntersuchung zeigt eine mäßige Betroffenheit. Im Westen der Fläche beträgt die maximale Wassertiefe bei einem N100 Ereignis etwa 0,25-0,5m und auf dem Rest der Fläche 0,01 bis 0,1 m.	Green

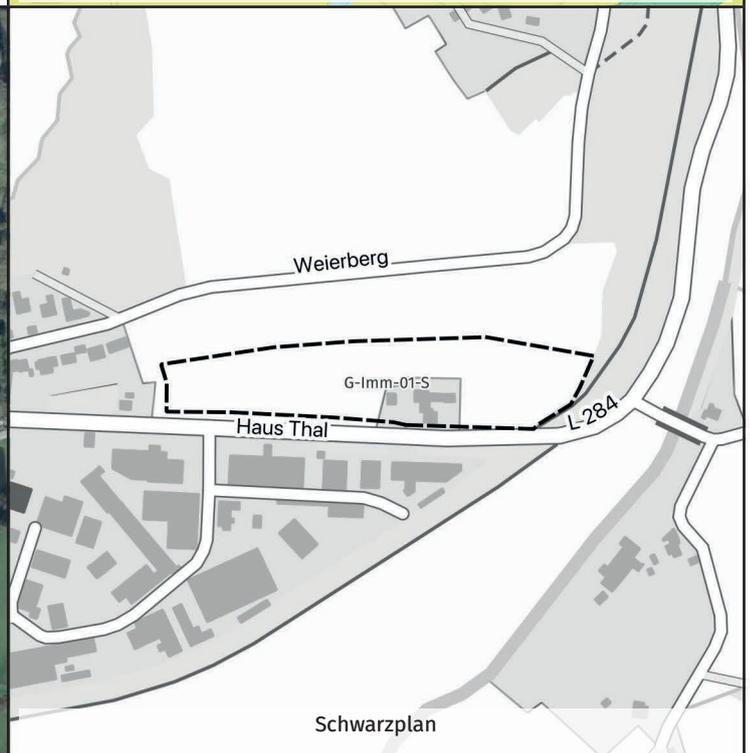
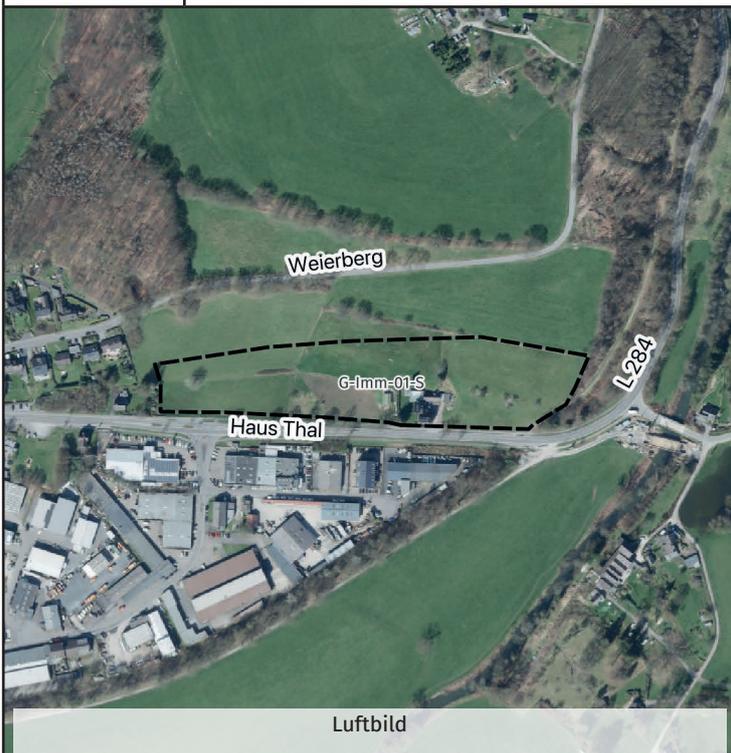
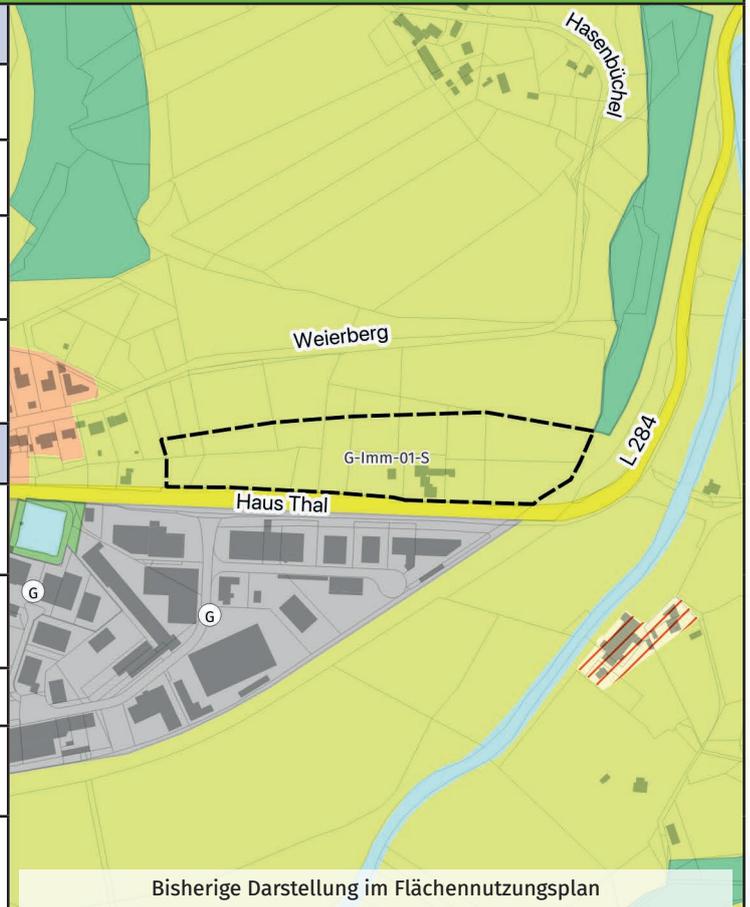
G-Imm-01-S | Haus Thal

Beschreibung/Daten

Lage:	Immkeppel
Größe:	2.4 ha
Aktuelle Nutzung:	Grünland, z.T. Gehölz- und Gebäudebestand
Umgebung:	Landwirtschaftliche Fläche, Gehölzstrukturen, Gewerbegebiet, Wohnbebauung

Planungsrecht

Regionalplan:	Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich
Regionalplanentwurf:	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)
FNP:	Landwirtschaftliche Fläche
Bebauungsplan:	-
Landschaftsplan:	Landschaftsschutzgebiet (teilweise)



Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Verkehr/Ver- und Entsorgung)		
Entfernung Autobahnanschluss	≤ 5.000 m	Green
Direkte Anbindung an das Straßennetz	gegeben	Green
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	≤ 300 m	Green
Qualität der ÖPNV-Anbindung	eine Linie	Yellow
Nähe zur SPNV-Anbindung	> 2.000 m	Red
Entwässerung	Geringe Bedenken	Yellow
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	bedingt gegeben	Yellow
Abstand zu Emittenten		
Wohnnutzung	≤ 100 m	Red
Landwirtschaft	101 bis 200 m	Yellow
Bundesautobahn	> 200 m	Green
Zusammenfassende Wertung der Umweltschutzgüter		
Konfliktdichte	Schutzgut übergreifend ist unter Beachtung des »worst-case-Ansatzes« insgesamt ein <u>hohes Konfliktpotenzial</u> zu erwarten. Relevant sind insbesondere die Auswirkungen auf den Bodenhaushalt, die Beanspruchung schutzwürdiger Landschaftselemente (Obstwiese) sowie die Nähe zu bestehenden Wohnnutzungen in bereits lärmvorbelasteter Lage. Auf der nachfolgenden Ebene lässt sich durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen z.T. eine Verringerung der Eingriffsschwere bzw. -betroffenheit erreichen. Die Auswirkungen auf die Schutzbelange Boden und Fläche sind in der Regel kaum zu minimieren.	Red
Gesamturteil	Die Fläche ist für die Entwicklung gewerblicher Bauflächen <u>gut geeignet</u> . Die infrastrukturelle Anbindung der Fläche ist insgesamt gut. Da südlich der Fläche mit dem Gewerbegebiet Immekeppel bereits ein größeres Areal mit gewerblichen Nutzungen vorhanden ist, stellt »G-Imm-01-S« eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets dar. Die Nähe zur westlich gelegenen Wohnnutzung sollte auf Ebene des Bebauungsplans aus immissionsschutzrechtlichen Gründen jedoch genauer geprüft werden. In Bezug auf die Umweltschutzgüter ergibt sich eine starke Betroffenheit, bei der aber durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung z.T. eine Verringerung der Eingriffsschwere bzw. -betroffenheit erreicht werden kann. Die Starkregenuntersuchung zeigt, dass ca. 0,6 ha der Potenzialfläche durch ein extremes Starkregenereignis betroffen wären. Die maximale Wassertiefe beträgt dabei bei einem N100 Ereignis 0,5 bis 1m.	Green

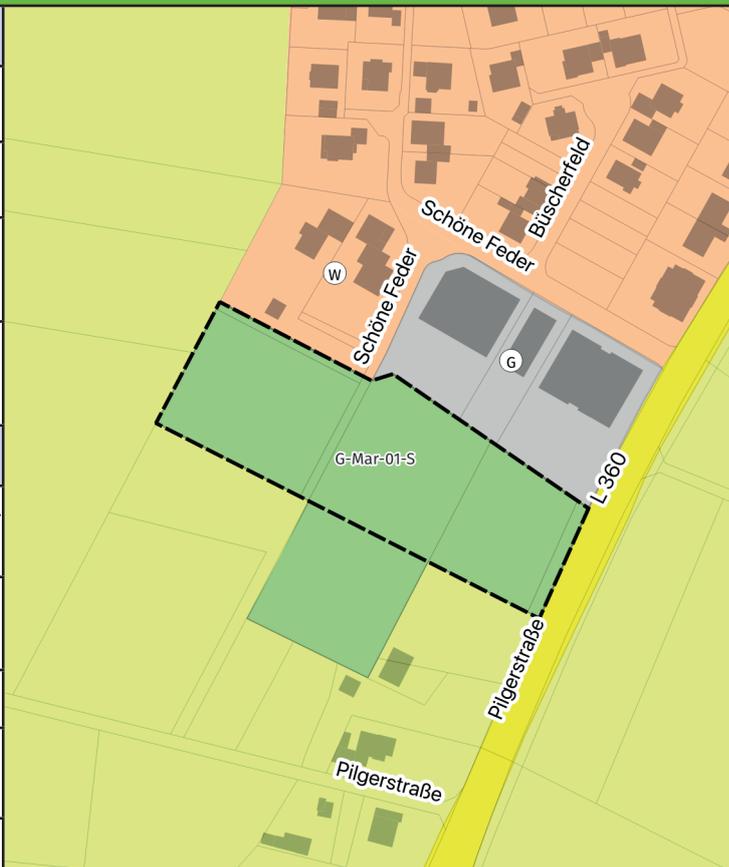
G-Mar-01-S | Pilgerstraße

Beschreibung/Daten

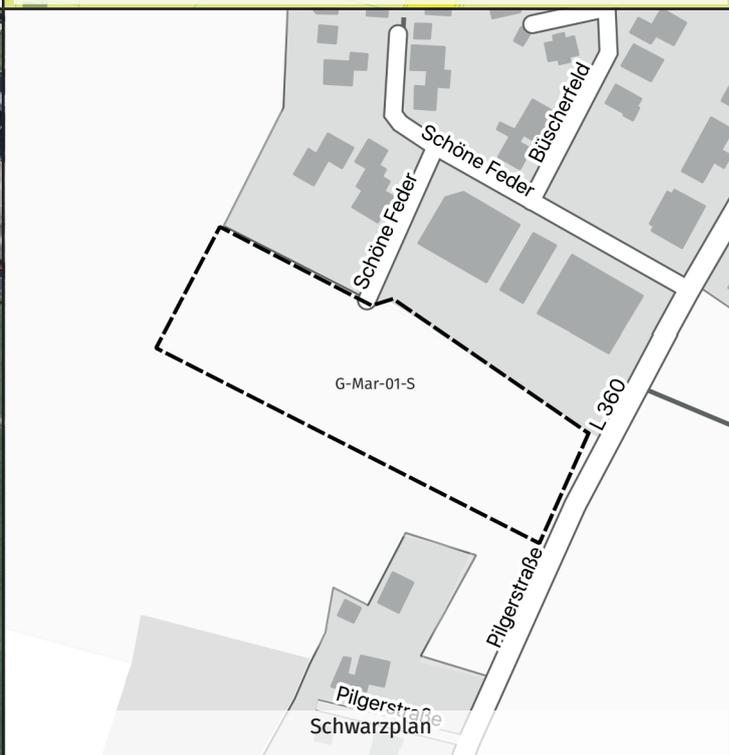
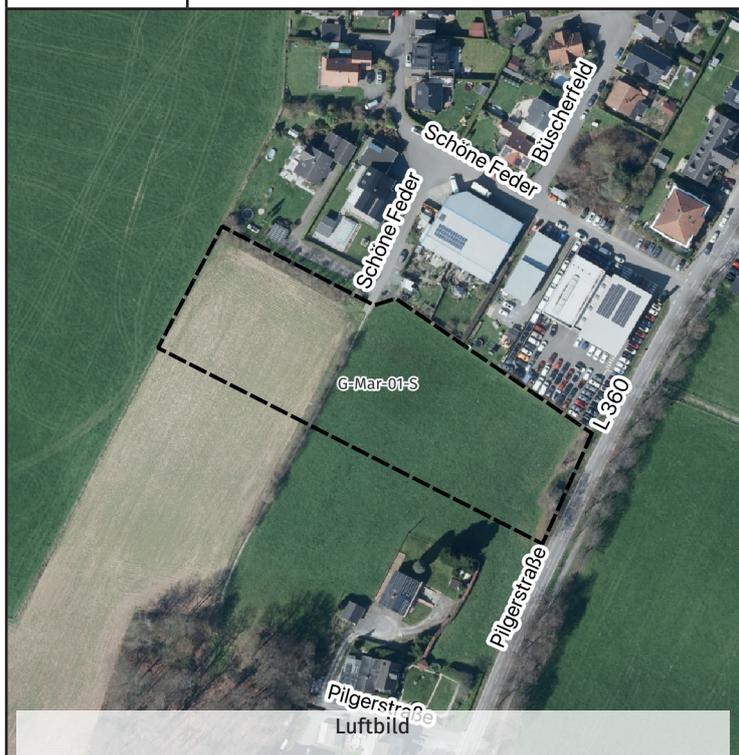
Lage:	Marialinden
Größe:	0.8 ha
Aktuelle Nutzung:	Landwirtschaftliche Fläche, Grünland
Umgebung:	Landwirtschaftliche Fläche, Gewerbebetriebe, Wohnbebauung, Gehölzstrukturen

Planungsrecht

Regionalplan:	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB), Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich
Regionalplanentwurf:	Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich
FNP:	Grünfläche
Bebauungsplan:	B-Plan Nr. 97 »Marialinden-West« (extensive Weide / Wiese)
Landschaftsplan:	Landschaftsschutzgebiet (teilweise)



Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan



Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Verkehr/Ver- und Entsorgung)		
Entfernung Autobahnanschluss	≤ 5.000 m	■
Direkte Anbindung an das Straßennetz	gegeben	■
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	≤ 300 m	■
Qualität der ÖPNV-Anbindung	mehrere Linien	■
Nähe zur SPNV-Anbindung	> 2.000 m	■
Entwässerung	Geringe Bedenken	■
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	bedingt gegeben	■
Abstand zu Emittenten		
Wohnnutzung	≤ 100 m	■
Landwirtschaft	> 200 m	■
Bundesautobahn	> 200 m	■
Zusammenfassende Wertung der Umweltschutzgüter		
Konfliktdichte	Schutzgutübergreifend ist unter Beachtung des »worst-case-Ansatzes« insgesamt ein geringes Konfliktpotenzial zu erwarten. Lediglich die Bodeneingriffe auf vergleichsweise geringer Grundfläche sind relevant. Auf der nachfolgenden Planungsebene ist die Lage im Trinkwasserschutzgebiet zu beachten. Daneben ist das Heranrücken schutzbedürftiger Wohnnutzungen zu beachten, so dass eine Ansiedlung störender bzw. stark emittierender Betriebe voraussichtlich nicht möglich sein wird. Eine Prüfung der zulässigen Nutzungen ist auf nachgelagerter Ebene (unter Beachtung der angrenzenden Entwicklungsabsichten) erforderlich.	■
Gesamturteil	Die Fläche ist für die Entwicklung gewerblicher Bauflächen gut geeignet. Die Fläche ist gut an die verkehrlichen sowie ver- und entsorgungsrelevanten Infrastrukturen angebunden und stellt eine sinnvolle Erweiterungsfläche der bestehenden Gewerbeflächen in Marialinden dar. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 97 »Marialinden West« setzt für die Fläche bislang eine extensive Weide/Wiese fest. Aus diesem Grund wäre für die Entwicklung von G-Mar-01-S als Gewerbefläche künftig eine Bebauungsplanänderung notwendig. In Bezug auf die Umweltschutzgüter ergibt sich eine geringe Betroffenheit.	■

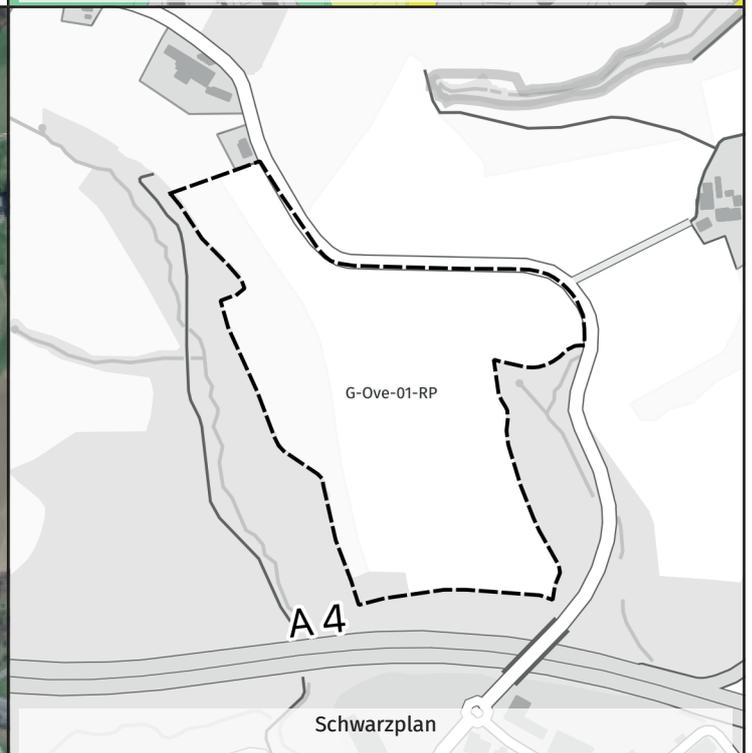
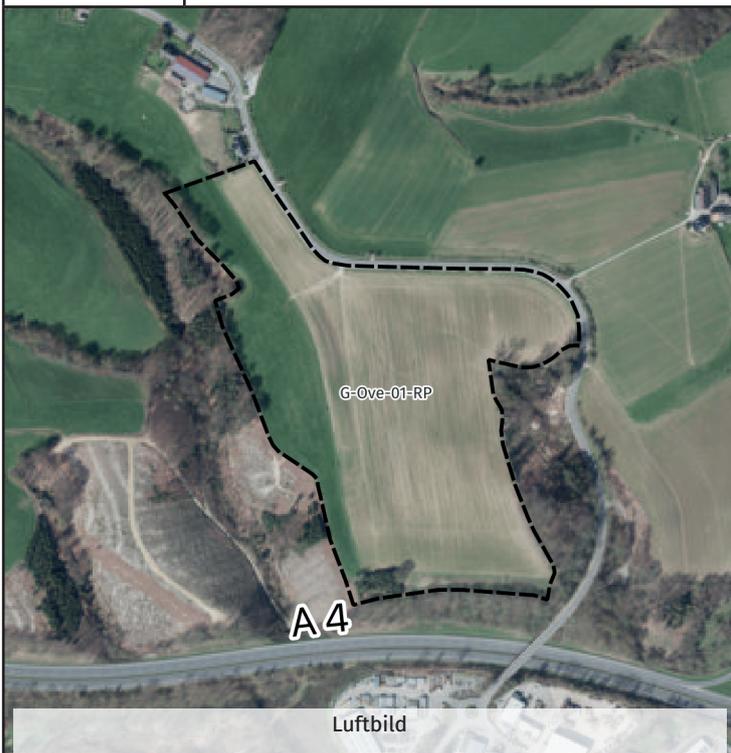
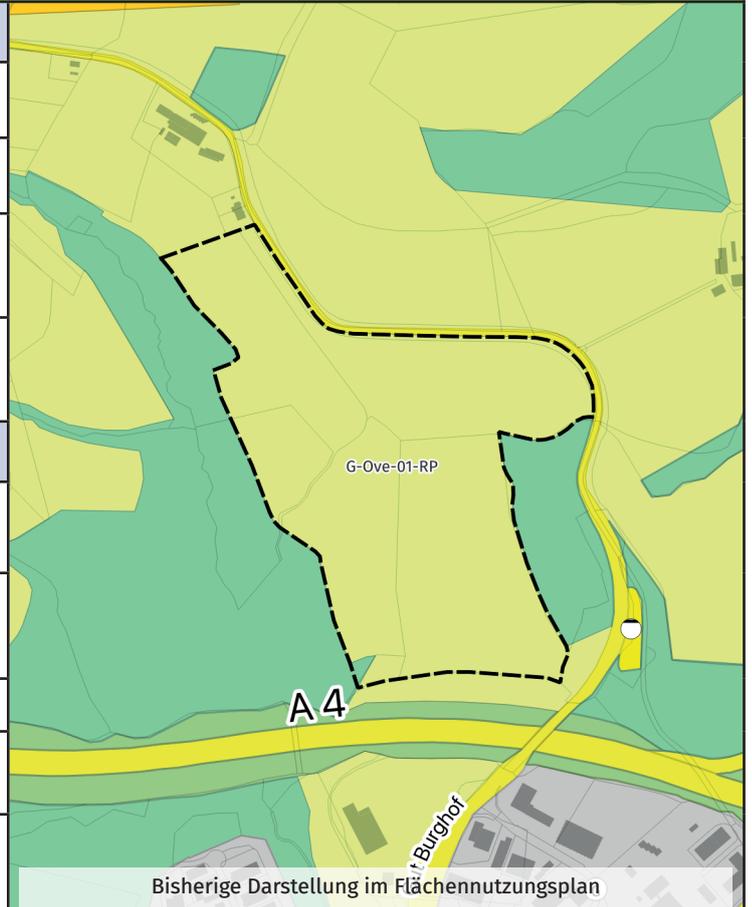
G-Ove-01-RP | Ginsterfeld

Beschreibung/Daten

Lage:	Overath
Größe:	15.3 ha
Aktuelle Nutzung:	Landwirtschaftliche Fläche
Umgebung:	A4, Gewerbegebiet, landwirtschaftliche Fläche, Waldfläche

Planungsrecht

Regionalplan:	Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB), teilw. Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich
Regionalplanentwurf:	Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB), teilw. Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich
FNP:	Landwirtschaftliche Fläche, Wald
Bebauungsplan:	-
Landschaftsplan:	Landschaftsschutzgebiet



Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Verkehr/Ver- und Entsorgung)		
Entfernung Autobahnanschluss	≤ 5.000 m	Green
Direkte Anbindung an das Straßennetz	gegeben	Green
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	> 600 m	Orange
Qualität der ÖPNV-Anbindung	eine Linie	Yellow
Nähe zur SPNV-Anbindung	1.001 bis 2.000 m	Yellow
Entwässerung	Geringe Bedenken	Yellow
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	nicht gegeben	Orange
Abstand zu Emittenten		
Wohnnutzung	> 200 m	Green
Landwirtschaft	≤ 100 m	Orange
Bundesautobahn	≤ 100 m	Orange
Zusammenfassende Wertung der Umweltschutzgüter		
Konfliktdichte	Schutzgutübergreifend ist unter Beachtung des »worst-case-Ansatzes« insgesamt ein <u>hohes Konfliktpotenzial</u> zu erwarten. Relevant sind insbesondere die Auswirkungen auf den Bodenhaushalt sowie die großflächige Beanspruchung von Freiraum. Daneben sind Beeinträchtigungen angrenzender bewaldeter Quell- und Gewässerlebens- räume (teilweise geschützte Biotope) möglich. Bei durchgeführten Prospektionsmaßnahmen wurde zudem der östliche Teilbereich als mesolithisches Fundplatzgelände (Overath-Ginsterfeld) mit mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Funden erfasst.	Orange
Gesamturteil	Die Fläche ist für die Entwicklung gewerblicher Bauflächen <u>durchschnittlich geeignet</u> . Durch die räumliche Nähe zu den Gewerbegebieten Hammermühle und Burghof, stellt »G-Ove-01-RP« perspektivisch ein sinnvolles Flächenpotenzial zur Erweiterung der gewerblichen Entwicklung der Stadt Overath dar. Darüber hinaus ist die Fläche durch die Nähe zur Innenstadt sowie zur Autobahnauffahrt der A4 verkehrlich gut erreichbar. Da »G-Ove-01-RP« auf Ebene der Regionalplanung befürwortet wird, empfiehlt es sich, die Fläche im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche darzustellen. In Bezug auf die Umweltschutzgüter ergibt sich jedoch eine starke Betroffenheit, bei der aber durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung z.T. eine Verringerung der Eingriffs-schwere bzw. -betroffenheit erreicht werden kann.	Yellow

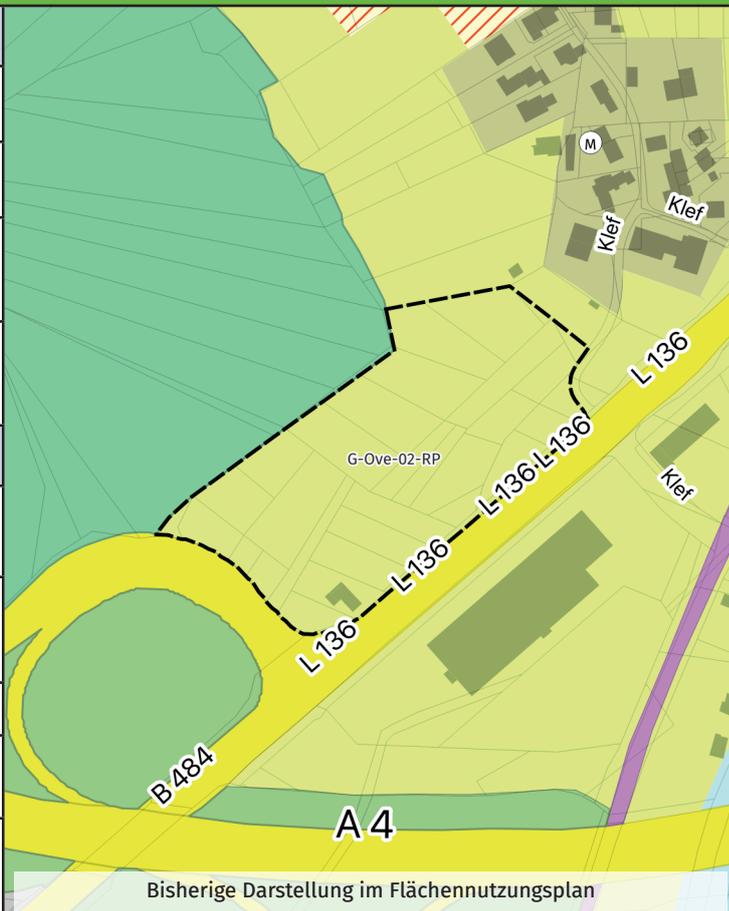
G-Ove-02-RP | Kief

Beschreibung/Daten

Lage:	Overath
Größe:	2.4 ha
Aktuelle Nutzung:	Landwirtschaftliche Fläche, z.T. Gehölz- und Gebäudebestand
Umgebung:	Autobahnauffahrt, Gewerbegebiet, Wohngebiet, Waldfläche, Landwirtschaftliche Fläche

Planungsrecht

Regionalplan:	Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich
Regionalplanentwurf:	Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB), teilw. Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich
FNP:	Landwirtschaftliche Fläche
Bebauungsplan:	-
Landschaftsplan:	Landschaftsschutzgebiet



Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Verkehr/Ver- und Entsorgung)		
Entfernung Autobahnanschluss	≤ 5.000 m	
Direkte Anbindung an das Straßennetz	gegeben	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	≤ 300 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	eine Linie	
Nähe zur SPNV-Anbindung	1.001 bis 2.000 m	
Entwässerung	Erhebliche Bedenken	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	bedingt gegeben	
Abstand zu Emittenten		
Wohnnutzung	≤ 100 m	
Landwirtschaft	> 200 m	
Bundesautobahn	101 bis 200 m	
Zusammenfassende Wertung der Umweltschutzgüter		
Konfliktdichte	Schutzgutübergreifend ist unter Beachtung des »worst-case-Ansatzes« insgesamt ein <u>mäßiges Konfliktpotenzial</u> zu erwarten. Relevant sind insbesondere die Auswirkungen auf den Bodenhaushalt sowie die Nähe zu bestehenden Wohnnutzungen in lärmbelasteter Lage. Auf der nachfolgenden Ebene lässt sich durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vielfach eine Verringerung der Eingriffsschwere bzw. -betroffenheit erreichen. Die Auswirkungen auf die Schutzbelange Boden und Fläche sind in der Regel kaum zu minimieren.	
Gesamturteil	Die Fläche ist für die Entwicklung gewerblicher Bauflächen <u>gut geeignet</u> . Ähnlich wie für die Fläche »G-Ove-01-RP« ist hier die räumliche Nähe zu den Gewerbegebieten Hammermühle und Burghof sowie zur Autobahnauffahrt der A4 hervorzuheben. Durch die gute räumliche und verkehrliche Anbindung ist die Fläche aus städtebaulicher Sicht perspektivisch ein sinnvolles Flächenpotenzial zur Erweiterung der gewerblichen Entwicklung innerhalb der Stadt Overath. Des Weiteren wird »G-Ove-02-RP« auf Ebene der Regionalplanung befürwortet, weshalb eine Darstellung als gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan empfohlen wird. In Bezug auf die Umweltschutzgüter ergibt sich eine mäßige Betroffenheit, bei der aber durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vielfach eine Verringerung der Eingriffsschwere bzw. -betroffenheit erreicht werden kann. Die Starkregenuntersuchung zeigt eine starke Gefährdung. Die maximale Wassertiefe beträgt bei einem N100 Ereignis punktuell mehr als 1m und 0,5 bis 1m auf etwa der südlichen Hälfte der Fläche.	

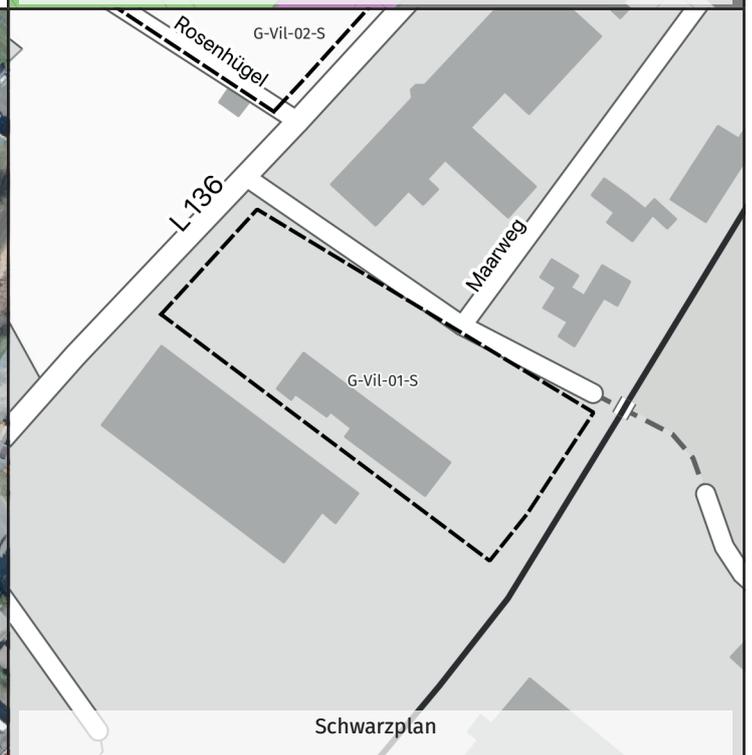
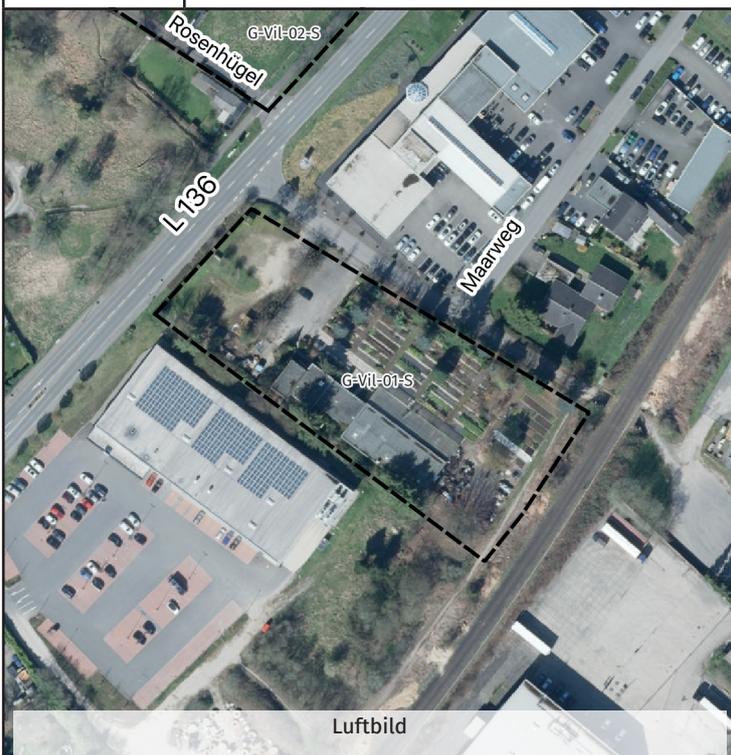
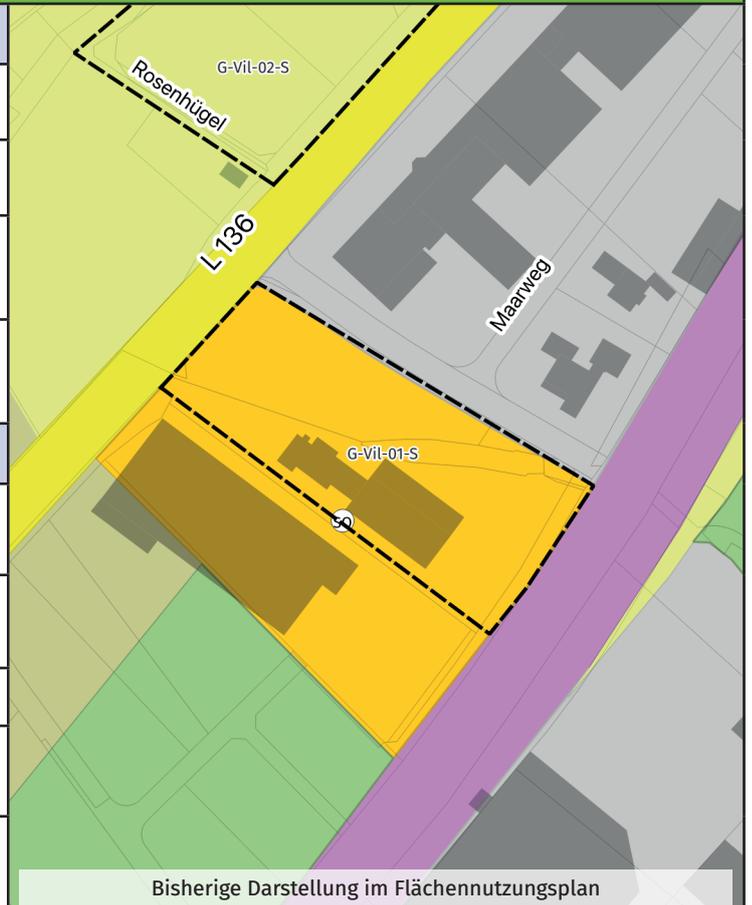
G-Vil-01-S | Gewerbegebiet Vilkerath

Beschreibung/Daten

Lage:	Vilkerath
Größe:	0.6 ha
Aktuelle Nutzung:	Gartencenter Aggertal, Gehölzbestand
Umgebung:	Gewerbegebiet, Bahntrasse, Grünfläche, Gehölzstrukturen

Planungsrecht

Regionalplan:	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)
Regionalplanentwurf:	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)
FNP:	Sondergebiet, Gewerbliche Baufläche
Bebauungsplan:	B-Plan Nr. 94 »Vilkerath, Gewerbegebiet Kölner Str./Maarweg« (Gewerbliche Baufläche)
Landschaftsplan:	-



Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Verkehr/Ver- und Entsorgung)		
Entfernung Autobahnanschluss	≤ 5.000 m	Green
Direkte Anbindung an das Straßennetz	gegeben	Green
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	301 bis 600 m	Yellow
Qualität der ÖPNV-Anbindung	mehrere Linien	Green
Nähe zur SPNV-Anbindung	> 2.000 m	Red
Entwässerung	Keine Bedenken	Green
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben	Green
Abstand zu Emittenten		
Wohnnutzung	≤ 100 m	Red
Landwirtschaft	> 200 m	Green
Bundesautobahn	> 200 m	Green
Zusammenfassende Wertung der Umweltschutzgüter		
Konfliktdichte	Schutzgutübergreifend ist unter Beachtung des »worst-case-Ansatzes« insgesamt ein geringes Konfliktpotenzial zu erwarten. Aufgrund der Vornutzung und der Lage sind bei einer gewerblichen Nachnutzung keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen absehbar. Auf der nachgelagerten Ebene sind mögliche Auswirkungen durch zusätzlichen Gewerbelärm zu prüfen.	Green
Gesamturteil	Die Fläche ist für die Entwicklung gewerblicher Bauflächen gut geeignet. Die infrastrukturelle Anbindung der Fläche ist insgesamt gut. Vor allem die Einbindung in bereits bestehende gewerbliche Strukturen innerhalb des Gewerbegebiets Vilkerath machen die Fläche aus städtebaulicher Sicht zu einer attraktiven Gewerbefläche. Die Nähe zur gegenüberliegenden Wohnnutzung sollte auf Ebene des Bebauungsplans aus immissionsschutzrechtlichen Gründen jedoch genauer geprüft werden. In Bezug auf die Umweltschutzgüter ergibt sich eine geringe Betroffenheit. Es besteht ein Aufstellungsbeschluss für einen weiteren SPNV-Haltepunkt in Vilkerath. Daher wird die Anbindung künftig durch den geplanten neuen Haltepunkt der Regio-nalbahn entsprechend besser sein. Die Starkregenuntersuchung zeigt eine starke Gefährdung. Die maximale Wassertiefe beträgt bei einem N100 Ereignis ganzflächig 0,5 bis 1m.	Green

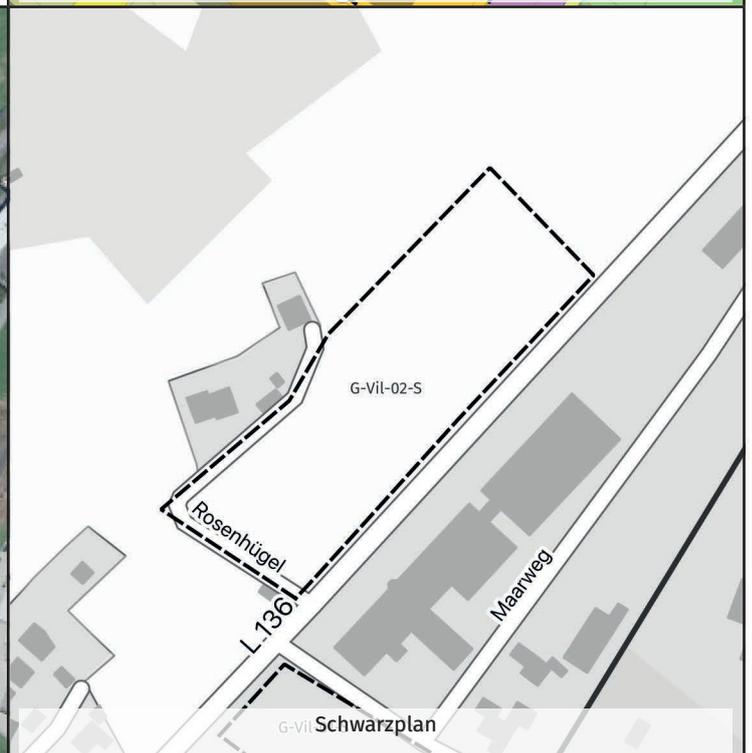
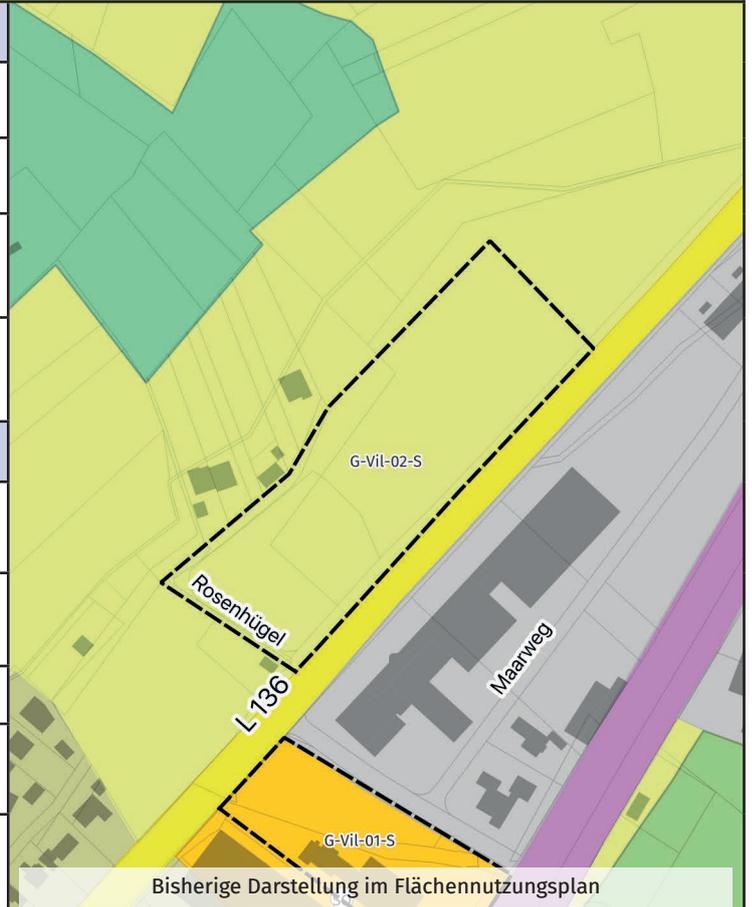
G-Vil-02-S | Kölner Straße

Beschreibung/Daten

Lage:	Vilkerath
Größe:	1.4 ha
Aktuelle Nutzung:	Landwirtschaftliche Fläche
Umgebung:	Wohnbebauung, Gewerbegebiet, landwirtschaftliche Fläche

Planungsrecht

Regionalplan:	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)
Regionalplanentwurf:	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)
FNP:	Landwirtschaftliche Fläche
Bebauungsplan:	-
Landschaftsplan:	Landschaftsschutzgebiet



Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Verkehr/Ver- und Entsorgung)		
Entfernung Autobahnanschluss	≤ 5.000 m	Green
Direkte Anbindung an das Straßennetz	gegeben	Green
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	≤ 300 m	Green
Qualität der ÖPNV-Anbindung	eine Linie	Yellow
Nähe zur SPNV-Anbindung	> 2.000 m	Orange
Entwässerung	Erhebliche Bedenken	Orange
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	bedingt gegeben	Yellow
Abstand zu Emittenten		
Wohnnutzung	≤ 100 m	Orange
Landwirtschaft	> 200 m	Green
Bundesautobahn	> 200 m	Green
Zusammenfassende Wertung der Umweltschutzgüter		
Konfliktdichte	Schutzgut, übergreifend ist unter Beachtung des »worst-case-Ansatzes« insgesamt ein <u>hohes Konfliktpotenzial</u> zu erwarten. Relevant sind insbesondere die Auswirkungen auf den Bodenhaushalt, die Beanspruchung z.T. hoch schutzwürdiger Landschaftselemente (Feuchtgrünland, Quellbereiche) sowie die Nähe zu bestehenden bzw. geplanten Wohnnutzungen. Auf der nachfolgenden Ebene lässt sich durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen z.T. eine Verringerung der Eingriffsschwere bzw. -betroffenheit erreichen.	Orange
Gesamturteil	Die Fläche ist für die Entwicklung gewerblicher Bauflächen <u>gut geeignet</u> . Die infrastrukturelle Anbindung der Fläche ist insgesamt gut. »G-Vil-02-S« stellt eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets Vilkerath dar. Lediglich die Nähe zur bestehenden Wohnnutzung im Süden der Fläche sollte auf Ebene des Bebauungsplans genauer geprüft werden. In Bezug auf die Umweltschutzgüter ergibt sich eine starke Betroffenheit, bei der aber durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung z.T. eine Verringerung der Eingriffsschwere bzw. -betroffenheit erreicht werden kann. Es besteht ein Aufstellungsbeschluss für einen weiteren SPNV-Haltepunkt in Vilkerath. Daher wird die Anbindung künftig durch den geplanten neuen Haltepunkt der Regionalbahn entsprechend besser sein. Die Starkregenuntersuchung zeigt eine mäßige Betroffenheit. Auf etwa der Hälfte der Fläche beträgt die maximale Wassertiefe bei einem N100 Ereignis im südöstlichen Bereich etwa 0,25 bis 0,5m.	Green