

Potenzialflächen Wohnen

Städtebauliche Betrachtung - Wohnen

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

Kriterium	gut	durchschnittlich	mäßig
Infrastruktur (Nahversorgung / Sozial)			
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	≤ 300m	301 bis 600 m	> 600 m
Nähe zu Kindertagesstätte	≤ 500m	501 bis 1.000 m	> 1.000 m
Nähe zu Grundschulen	≤ 750m	751 bis 1500 m	> 1.500 m
Nähe zu weiterführenden Schulen	≤ 1.000m	1.001 bis 2.000 m	> 2.000 m
Infrastruktur (Verkehr / Ver- und Entsorgung)			
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			
Gewerbe	> 200 m	101 bis 200 m	≤ 100 m
Landwirtschaft	> 200 m	101 bis 200 m	≤ 100 m
Hauptverkehrsstraße	> 200 m	101 bis 200 m	≤ 100 m
Sportstätten	> 200 m	101 bis 200 m	≤ 100 m

Ergänzend wurden die Potenzialflächen Wohnen auf ihren Grad der Betroffenheit innerhalb der Stadtregenuntersuchung 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.

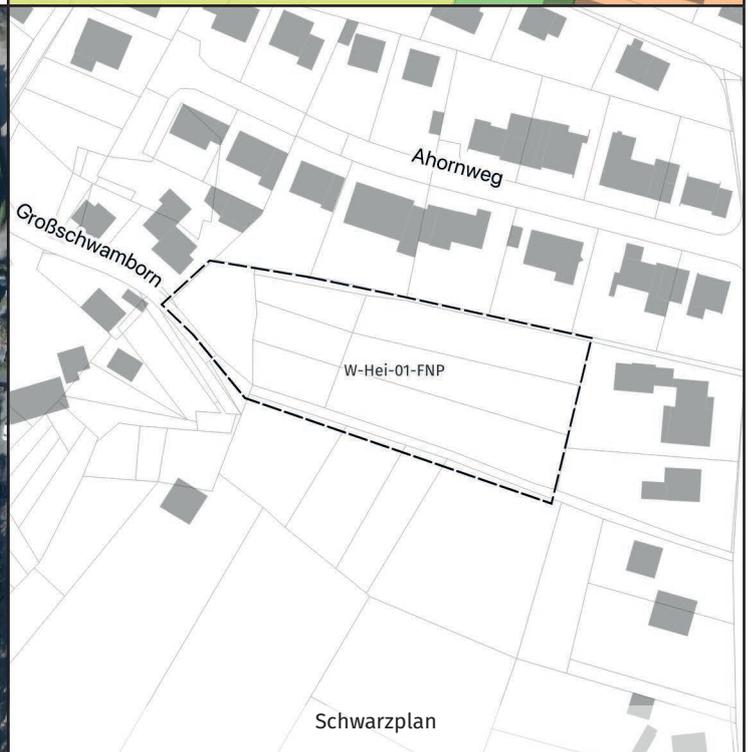
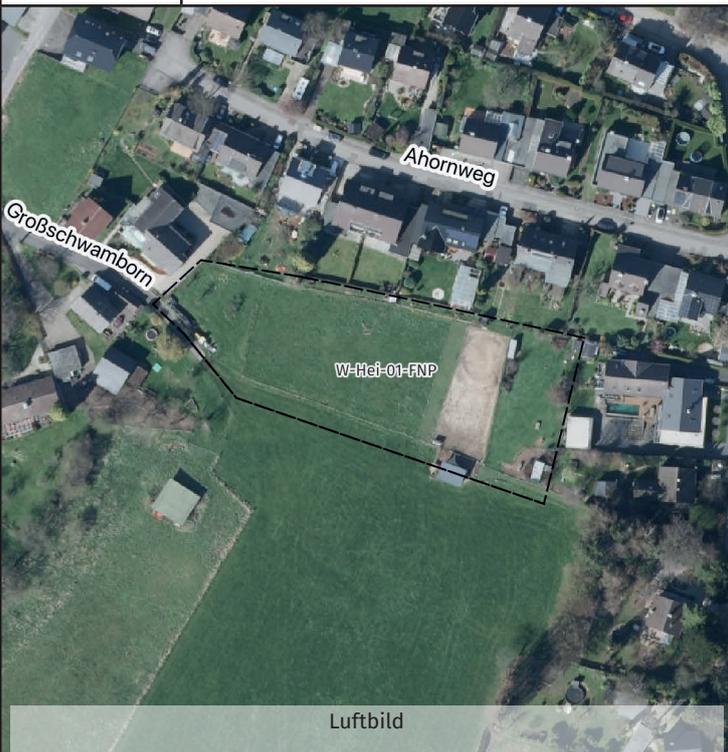
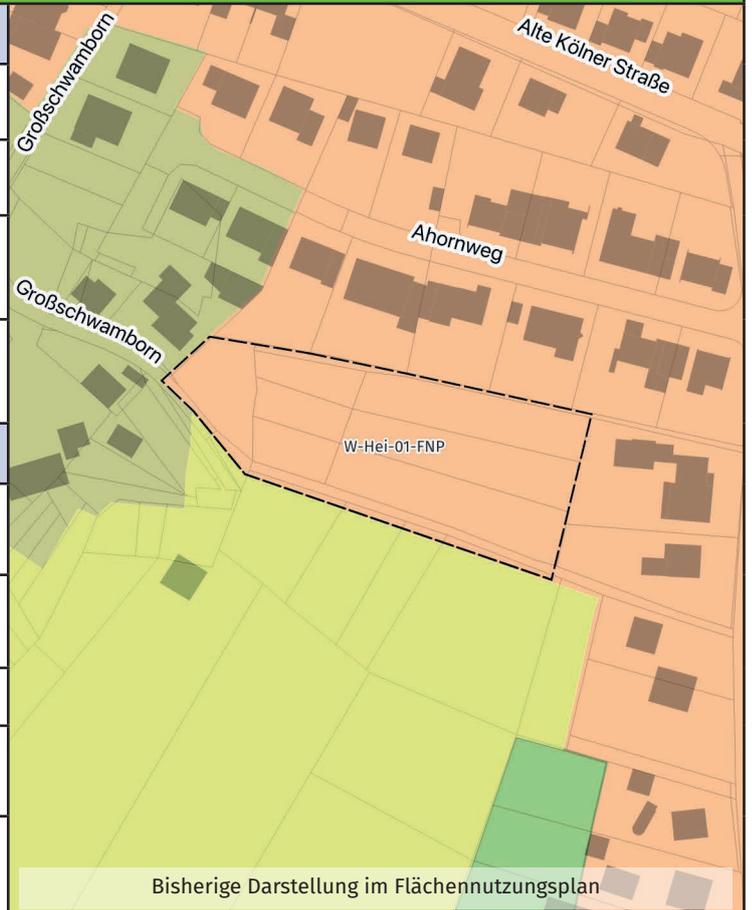
Betrachtung der Umweltrelevanz - Wohnen

Die Kriterien zur Bewertung der Potenzialflächen Wohnen 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"> • Biotoptyp / -wert, Schutzwürdigkeit • Vorkommen planungsrelevanter Arten 	Biotoptypen mit geringer bis mittlerer Bedeutung für Pflanzen und Tiere; keine planungsrelevanten Arten nachgewiesen (Vorkommen unwahrscheinlich)	Biotoptypen 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

W-Hei-01-FNP | Linder Weg I

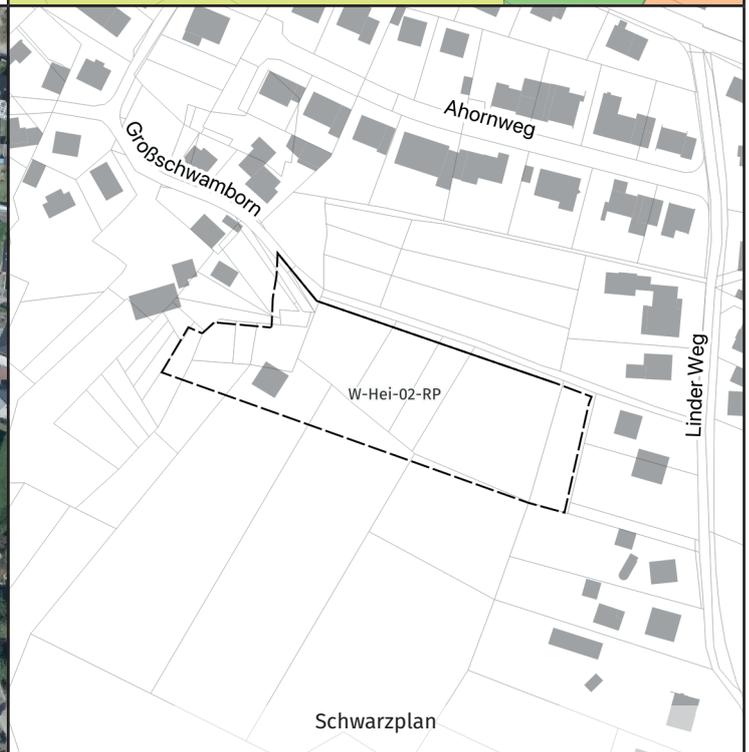
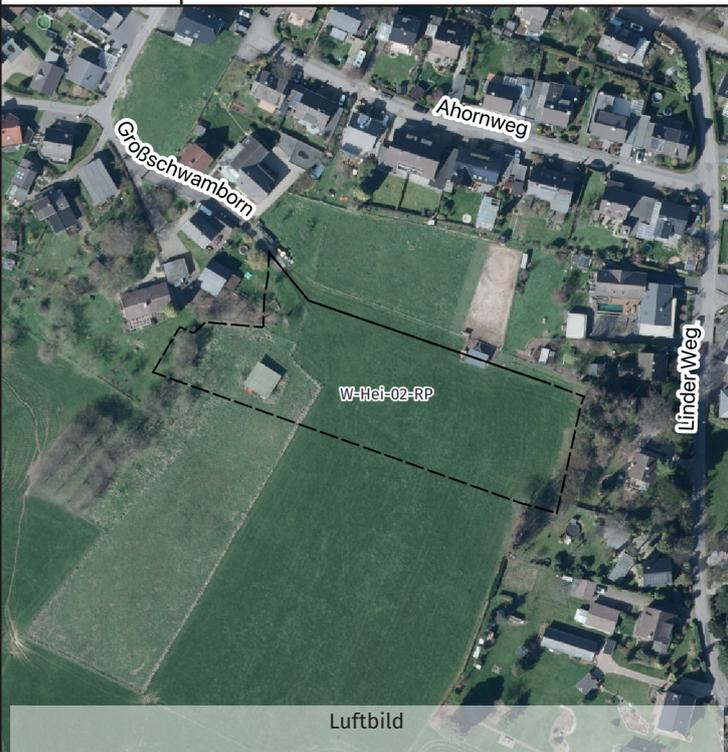
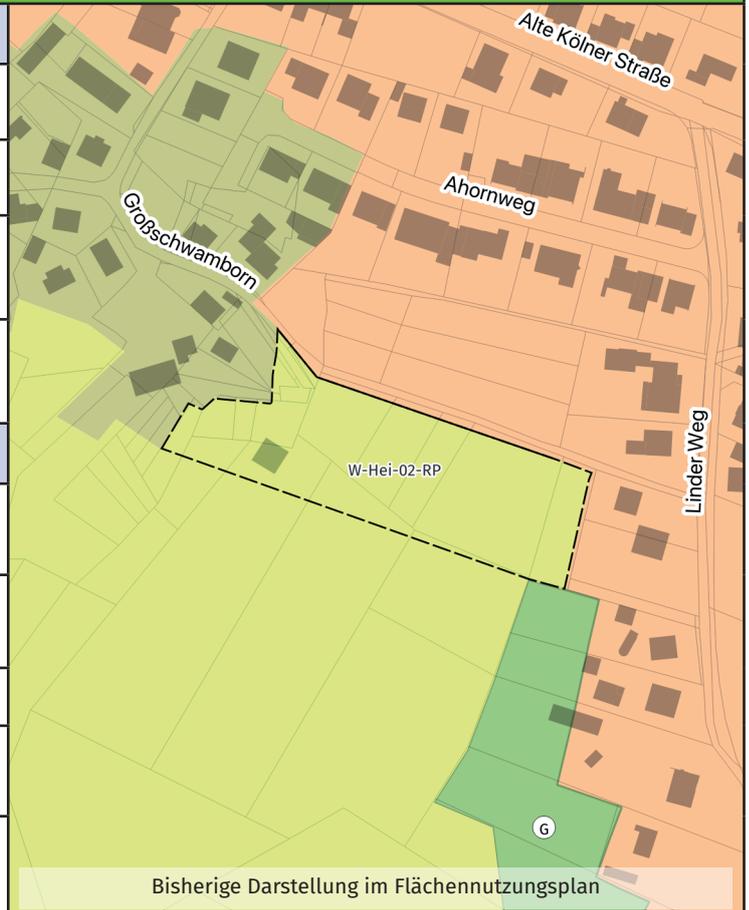
Beschreibung / Daten	
Lage:	Heiligenhaus
Größe:	0.4 ha
Aktuelle Nutzung:	Landwirtschaftliche Fläche, Paddockfläche, z.T. Gärten
Umgebung:	Wohngebiet, landwirtschaftliche Fläche, Waldfläche
Planungsrecht	
Regionalplan:	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)
Regionalplanentwurf:	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)
FNP:	Wohnbaufläche
Bebauungsplan:	-
Landschaftsplan:	-



Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung / Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	301 bis 600 m	
Nähe zu Kindertagesstätte	501 bis 1.000 m	
Nähe zu Grundschulen	≤ 750 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	1.001 bis 2.000 m	
Infrastruktur (Verkehr / Ver- und Entsorgung)		
Direkte Anbindung an das Straßennetz	gegeben	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	301 bis 600 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	mehrere Linien	
Nähe zur SPNV-Anbindung	1.001 bis 2.000 m	
Entwässerung	Keine Bedenken	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben	
Relevante Abstände		
Gewerbe	> 200 m	
Landwirtschaft	101 bis 200 m	
Hauptverkehrsstraße	> 200 m	
Sportstätten	> 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 kaum zu minimierenden Auswirkungen auf den Bodenhaushalt sowie durch die Inanspruchnahme von Grünland am Siedlungsrand. Auf der nachfolgenden Ebene lässt sich aber bei den weiteren betroffenen Schutzbelangen durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vielfach eine Verringerung der Eingriffsschwere bzw. -betroffenheit erreichen.	
Gesamturteil	Die Fläche ist für die Siedlungsflächenentwicklung sehr <u>gut geeignet</u> . Wenngleich die infrastrukturelle Anbindung insgesamt ausbaufähig ist, handelt es sich um eine kleinteilige, städtebauliche sinnvolle Abrundung der bestehenden Siedlungsfläche innerhalb des Ortsteils Heiligenhaus. 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.	

W-Hei-02-RP | Linder Weg II

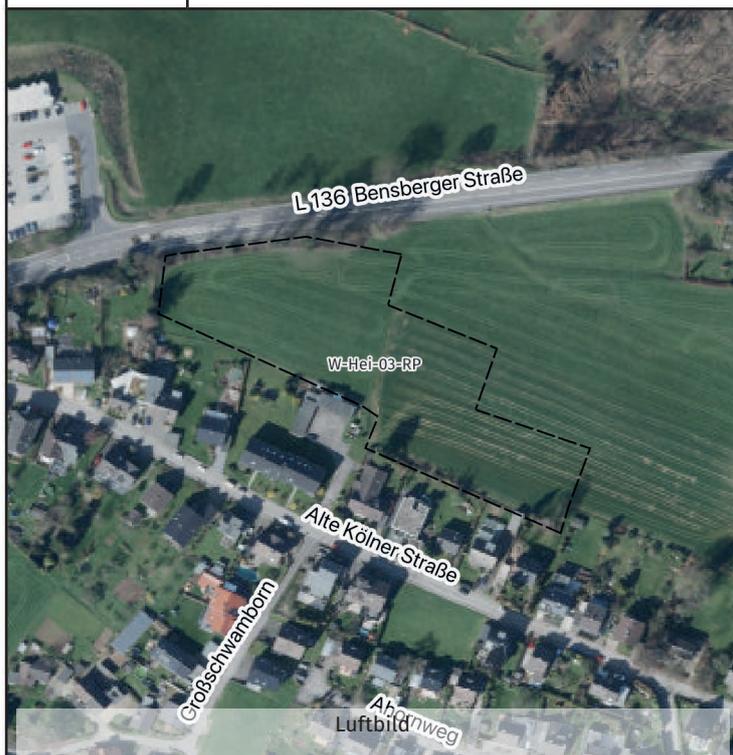
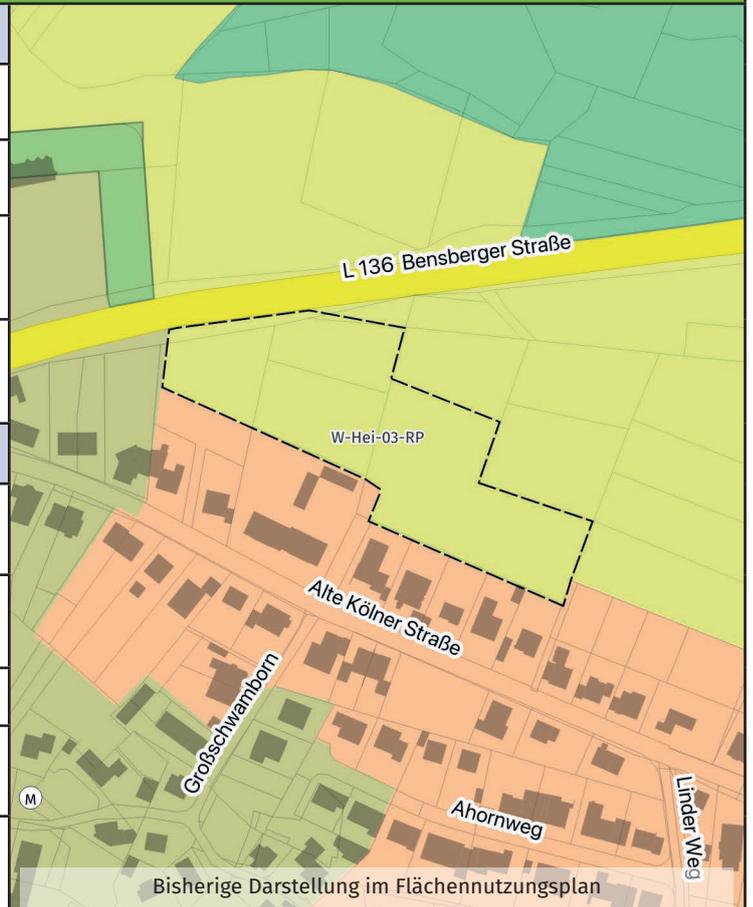
Beschreibung / Daten	
Lage:	Heiligenhaus
Größe:	0.6 ha
Aktuelle Nutzung:	Landwirtschaftliche Fläche
Umgebung:	Wohngebiet, landwirtschaftliche Fläche
Planungsrecht	
Regionalplan:	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB), teilw. Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich
Regionalplanentwurf:	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB), teilw. Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich
FNP:	Landwirtschaftliche Fläche
Bebauungsplan:	-
Landschaftsplan:	-



Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung / Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	301 bis 600 m	
Nähe zu Kindertagesstätte	501 bis 1.000 m	
Nähe zu Grundschulen	≤ 750 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	1.001 bis 2.000 m	
Infrastruktur (Verkehr / Ver- und Entsorgung)		
Direkte Anbindung an das Straßennetz	gegeben	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	301 bis 600 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	mehrere Linien	
Nähe zur SPNV-Anbindung	1.001 bis 2.000 m	
Entwässerung	Keine Bedenken	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	bedingt gegeben	
Relevante Abstände		
Gewerbe	> 200 m	
Landwirtschaft	101 bis 200 m	
Hauptverkehrsstraße	> 200 m	
Sportstätten	> 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 kaum zu minimierenden Auswirkungen auf den Bodenhaushalt sowie durch die Inanspruchnahme von Grünland am Siedlungsrand. Auf der nachfolgenden Ebene lässt sich aber bei den weiteren betroffenen Schutzbelangen durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vielfach eine Verringerung der Eingriffsschwere bzw. -betroffenheit erreichen.	
Gesamturteil	Die Fläche ist für die Siedlungsflächenentwicklung <u>durchschnittlich geeignet</u> . In Kombination mit der nördlich gelegenen Fläche »W-Hei-01-FNP« stellt sie eine sinnvolle Siedlungsflächenerweiterung im Ortsteil Heiligenhaus dar. Als Einzelfläche empfiehlt es sich jedoch, »W-Hei-02-RP« aufgrund der städtebaulichen Lage nachrangig zu entwickeln. 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.	

W-Hei-03-RP | Bensberger Straße

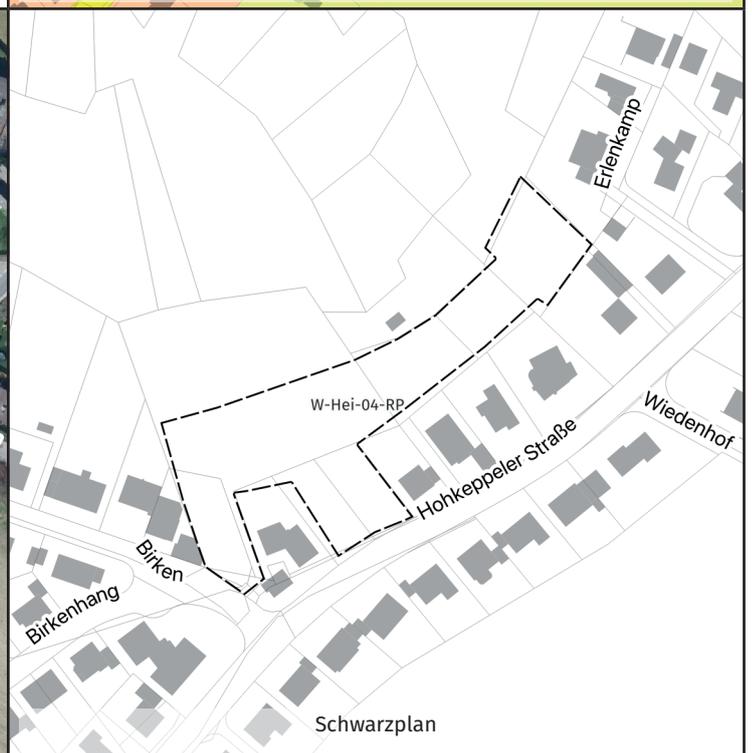
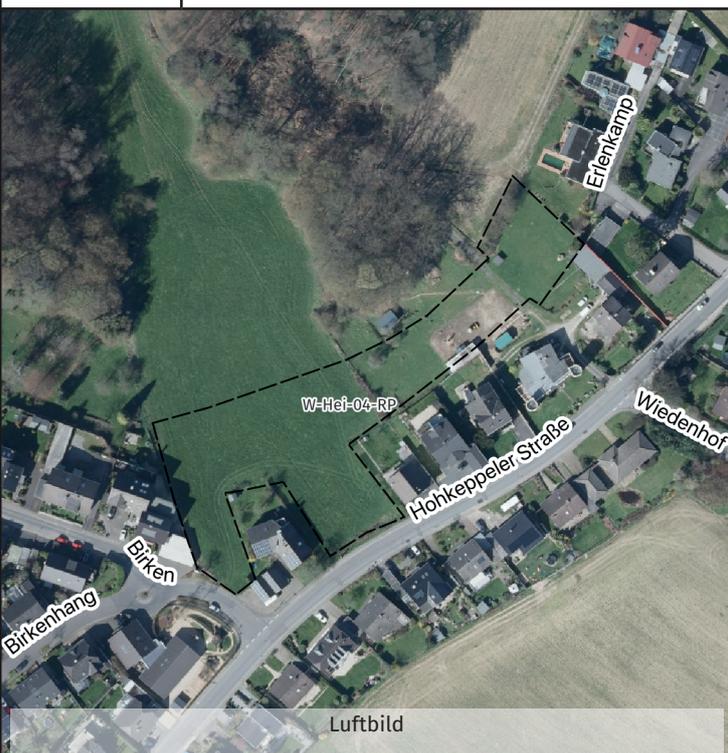
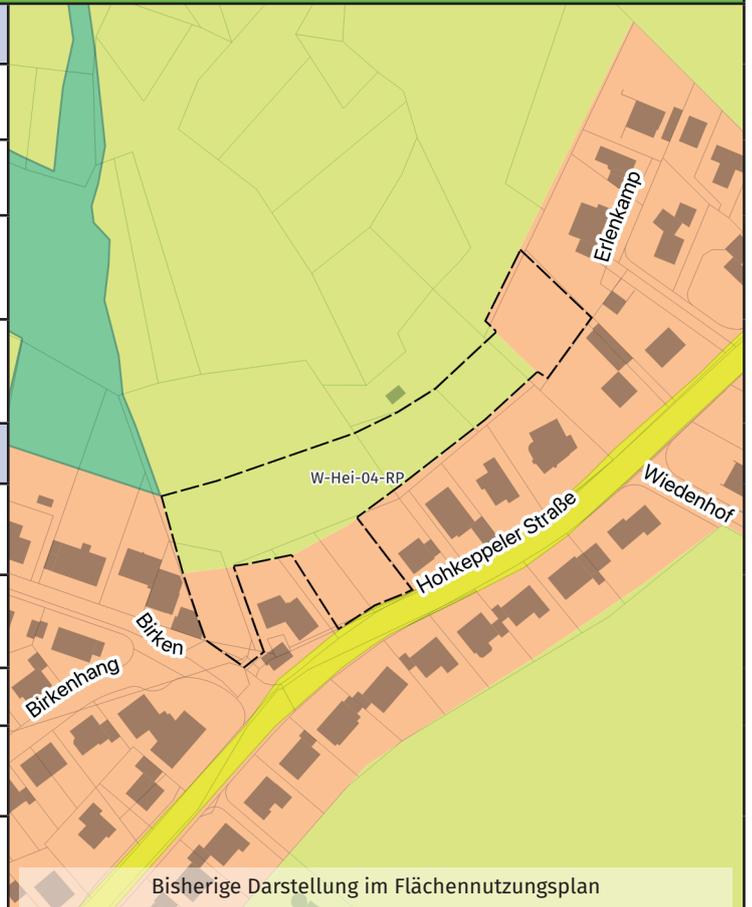
Beschreibung / Daten	
Lage:	Heiligenhaus
Größe:	1 ha
Aktuelle Nutzung:	Landwirtschaftliche Fläche
Umgebung:	Wohngebiet, landwirtschaftliche Fläche
Planungsrecht	
Regionalplan:	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)
Regionalplanentwurf:	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)
FNP:	Landwirtschaftliche Fläche
Bebauungsplan:	-
Landschaftsplan:	Landschaftsschutzgebiet



Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung / Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	≤ 300 m	■
Nähe zu Kindertagesstätte	≤ 500 m	■
Nähe zu Grundschulen	≤ 750 m	■
Nähe zu weiterführenden Schulen	1.001 bis 2.000 m	■
Infrastruktur (Verkehr / Ver- und Entsorgung)		
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	■
Relevante Abstände		
Gewerbe	> 200 m	■
Landwirtschaft	> 200 m	■
Hauptverkehrsstraße	≤ 100 m	■
Sportstätten	> 200 m	■
Zusammenfassende Wertung der Umweltschutzgüter		
Konfliktdichte	Schutzgutübergreifend ist unter Beachtung des »worst-case-Ansatzes« insgesamt ein <u>mäßiger Konfliktpotenzial</u> zu erwarten. Relevant sind insbesondere die Auswirkungen auf den Bodenhaushalt sowie die Nähe zur nördlich angrenzenden L 136. 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 Siedlungsflächenentwicklung <u>gut geeignet</u> . Sie ist gut an die relevanten Infrastruktureinrichtungen angebunden. Kritisch zu bewerten ist allerdings die räumliche Nähe zur Hauptverkehrsstraße L 136 (aktive Schallschutzmaßnahmen, alternativ Abstand, sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen) sowie die Inanspruchnahme von bisher weitgehend ungestörten Böden mit landwirtschaftlicher Prägung. Nichtsdestotrotz handelt es sich aus städtebaulicher Sicht um eine sinnvolle Ergänzung des vorhandenen Siedlungskörpers im Ortsteil Heiligenhaus. 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.	■

W-Hei-04-RP | Hohkeppeler Straße I

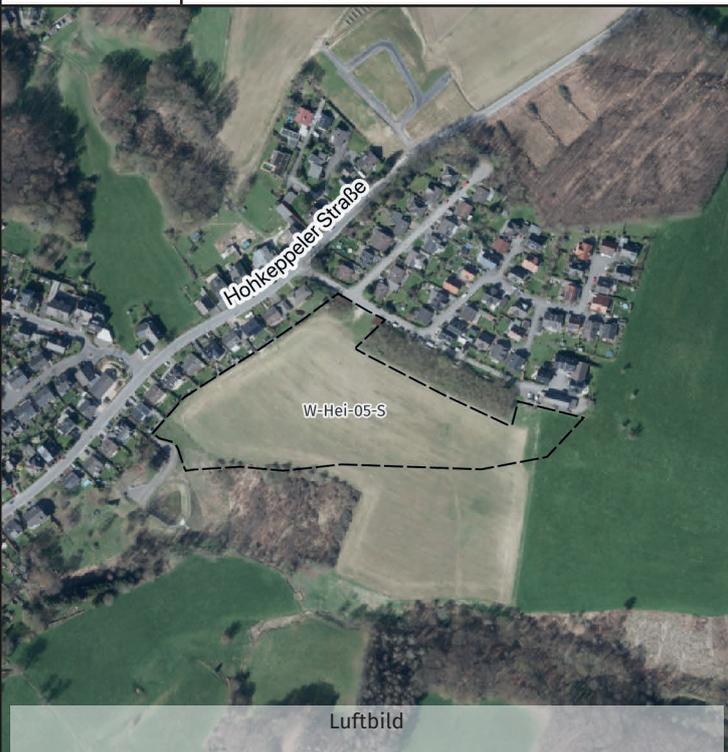
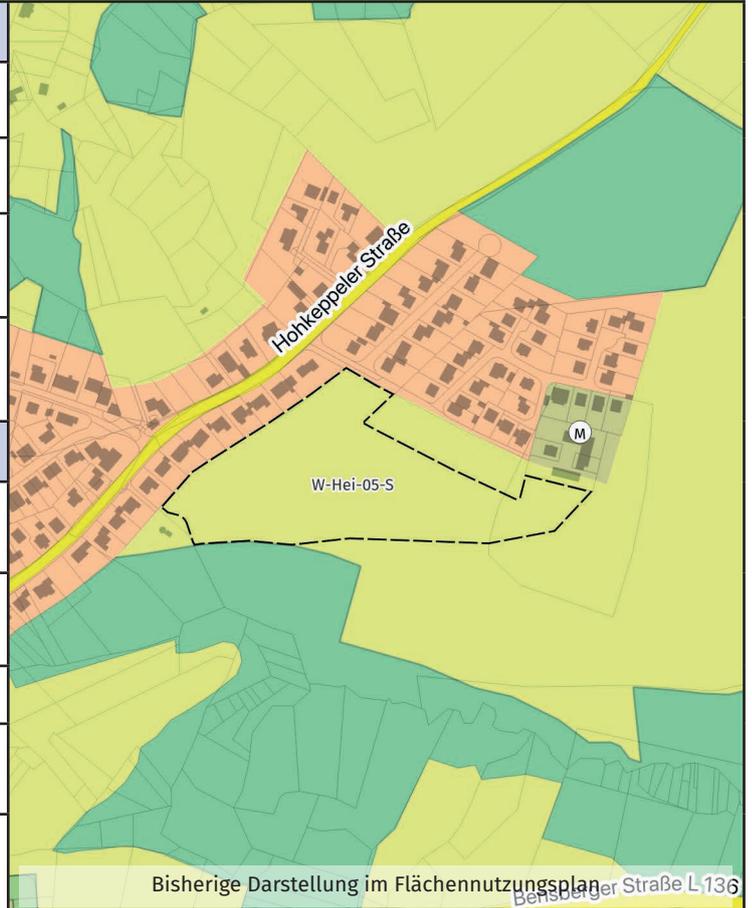
Beschreibung / Daten	
Lage:	Heiligenhaus
Größe:	0.6 ha
Aktuelle Nutzung:	Landwirtschaftliche Fläche, Paddockfläche, z.T. Gärten mit Gehölzbestand
Umgebung:	Wohngebiet, landwirtschaftliche Flächen, Waldflächen
Planungsrecht	
Regionalplan:	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)
Regionalplanentwurf:	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB), Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich
FNP:	Landwirtschaftliche Fläche, Wohnbaufläche
Bebauungsplan:	-
Landschaftsplan:	Landschaftsschutzgebiet (teilweise)



Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung / Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	301 bis 600 m	Yellow
Nähe zu Kindertagesstätte	≤ 500 m	Green
Nähe zu Grundschulen	751 bis 1.500 m	Yellow
Nähe zu weiterführenden Schulen	> 2.000 m	Orange
Infrastruktur (Verkehr / Ver- und Entsorgung)		
Direkte Anbindung an das Straßennetz	gegeben	Green
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	≤ 300 m	Green
Qualität der ÖPNV-Anbindung	mehrere Linien	Green
Nähe zur SPNV-Anbindung	> 2.000 m	Orange
Entwässerung	Keine Bedenken	Green
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben	Green
Relevante Abstände		
Gewerbe	> 200 m	Green
Landwirtschaft	> 200 m	Green
Hauptverkehrsstraße	≤ 100 m	Orange
Sportstätten	> 200 m	Green
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 kaum zu minimierenden Auswirkungen auf den Bodenhaushalt sowie durch die Inanspruchnahme von Grünland am Siedlungsrand. Auf der nachfolgenden Ebene lässt sich aber bei den weiteren betroffenen Schutzbelangen durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vielfach eine Verringerung der Eingriffsschwere bzw. -betroffenheit erreichen.	Yellow
Gesamturteil	Die Fläche ist für die Siedlungsflächenentwicklung <u>gut geeignet</u> . Zwar ist die infrastrukturelle Anbindung insgesamt durchschnittlich und die Lage an der Hauptverkehrsstraße L 136 aus immissionsschutzrechtlichen Gründen für eine spätere wohnbauliche Entwicklung kritisch zu betrachten. Aus städtebaulicher Sicht stellt die Fläche aber einen sinnvollen »Lückenschluss« des bestehenden Siedlungskörpers entlang der L 136 im Ortsteil Heiligenhaus dar. 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.	Green

W-Hei-05-S | Hohkeppeler Straße II

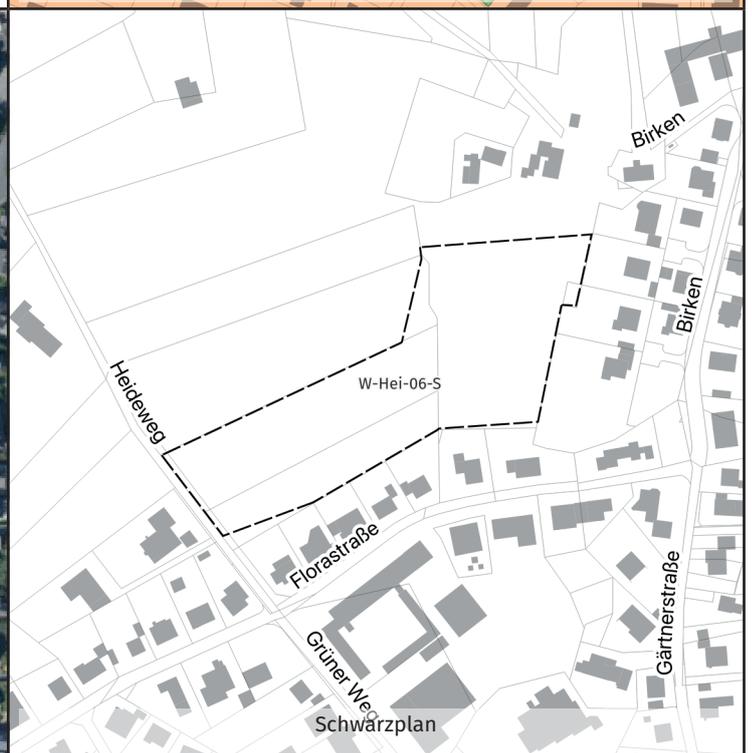
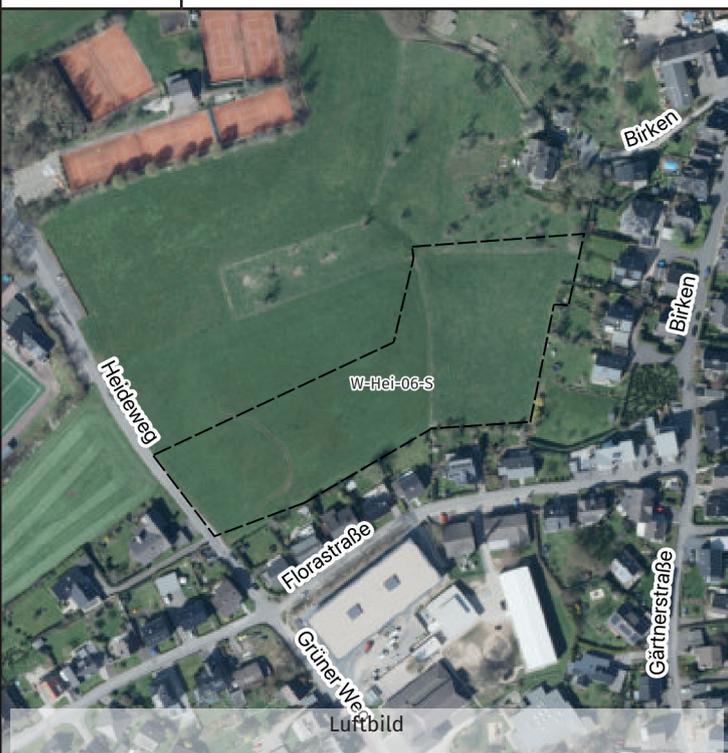
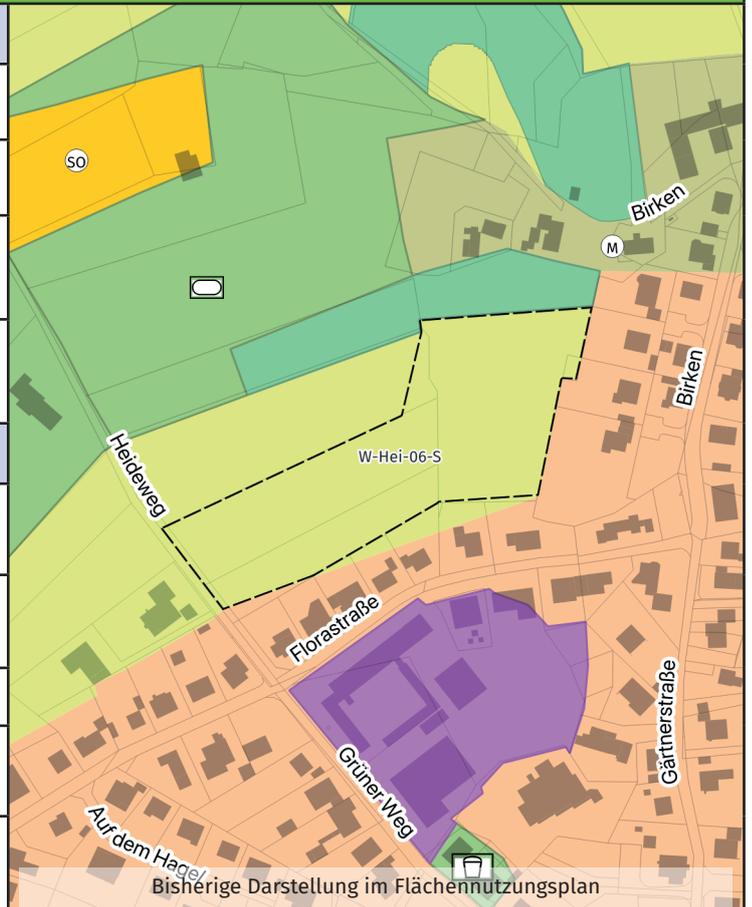
Beschreibung / Daten	
Lage:	Heiligenhaus
Größe:	2.7 ha
Aktuelle Nutzung:	Landwirtschaftliche Fläche
Umgebung:	Wohnbebauung, landwirtschaftliche Fläche (Acker, Grünland)
Planungsrecht	
Regionalplan:	Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich, teilw. Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)
Regionalplanentwurf:	Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich, teilw. Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)
FNPN:	Landwirtschaftliche Fläche
Bebauungsplan:	-
Landschaftsplan:	Landschaftsschutzgebiet



Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung / Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	301 bis 600 m	Yellow
Nähe zu Kindertagesstätte	≤ 500 m	Green
Nähe zu Grundschulen	≤ 750 m	Green
Nähe zu weiterführenden Schulen	> 2.000 m	Orange
Infrastruktur (Verkehr / Ver- und Entsorgung)		
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	bedingt gegeben	Yellow
Relevante Abstände		
Gewerbe	> 200 m	Green
Landwirtschaft	> 200 m	Green
Hauptverkehrsstraße	≤ 100 m	Orange
Sportstätten	> 200 m	Green
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 Inanspruchnahme von Freiflächen am Siedlungsrand. Auswirkungen auf den Gewässerhaushalt der angrenzenden Quell- und Siefenbereiche sowie auf anschließende Gehölzbestände sind zudem möglich. 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 Siedlungsflächenentwicklung <u>gut geeignet</u> . Ähnlich wie bei der Fläche »W-Hei-04-RP« ist die infrastrukturelle Anbindung derzeit durchschnittlich und die Nähe zur Hauptverkehrsstraße L 136 aus immissionsschutzrechtlichen Gründen für eine spätere wohnbauliche Entwicklung zu berücksichtigen. Aus städtebaulicher Sicht stellt die Fläche aber eine sinnvolle Siedlungsflächenerweiterung im Ortsteil Heiligenhaus dar. 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 geringe Betroffenheit im Westen der Fläche mit einer maximalen Wassertiefe bei einem Ereignis von N100 von 0,01 bis 0,1 cm.	Green

W-Hei-01-FNP | Linder Weg I

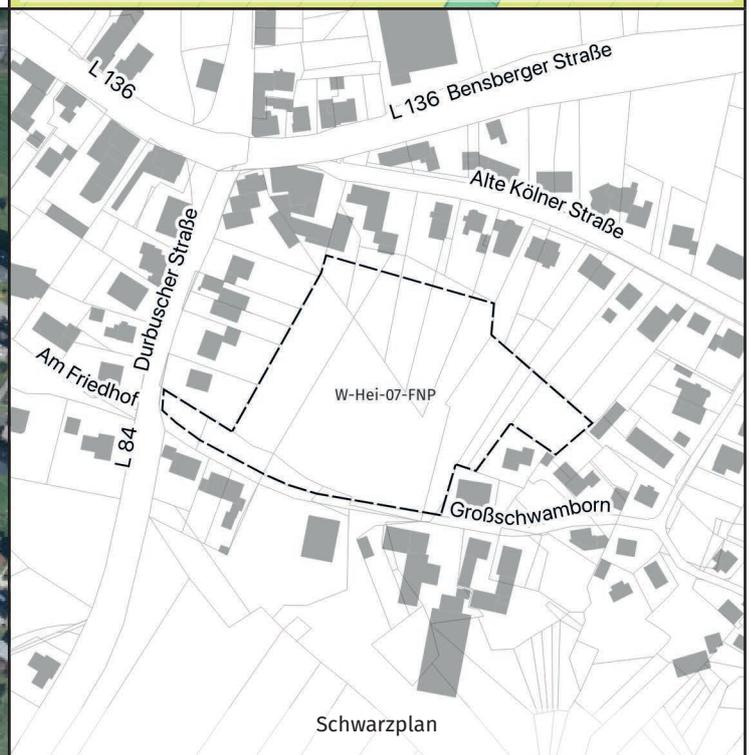
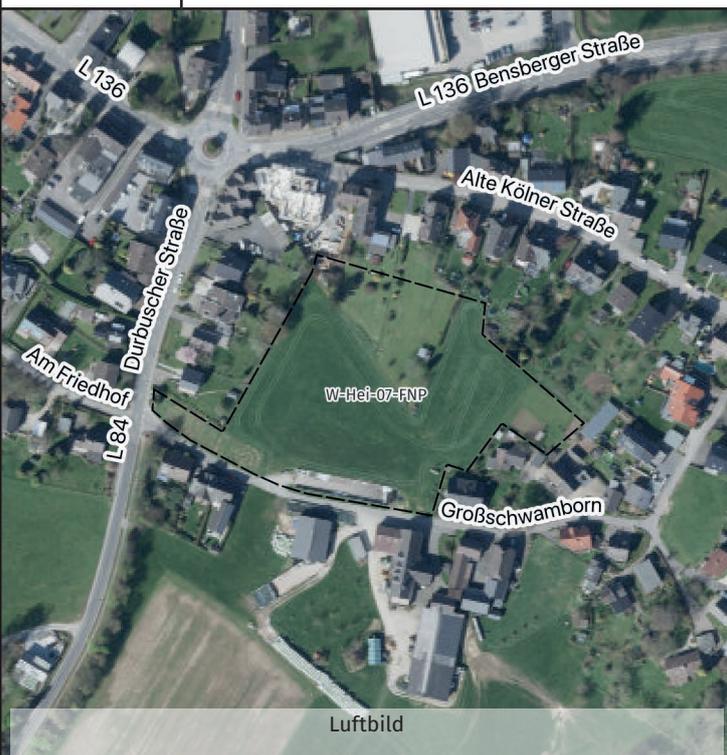
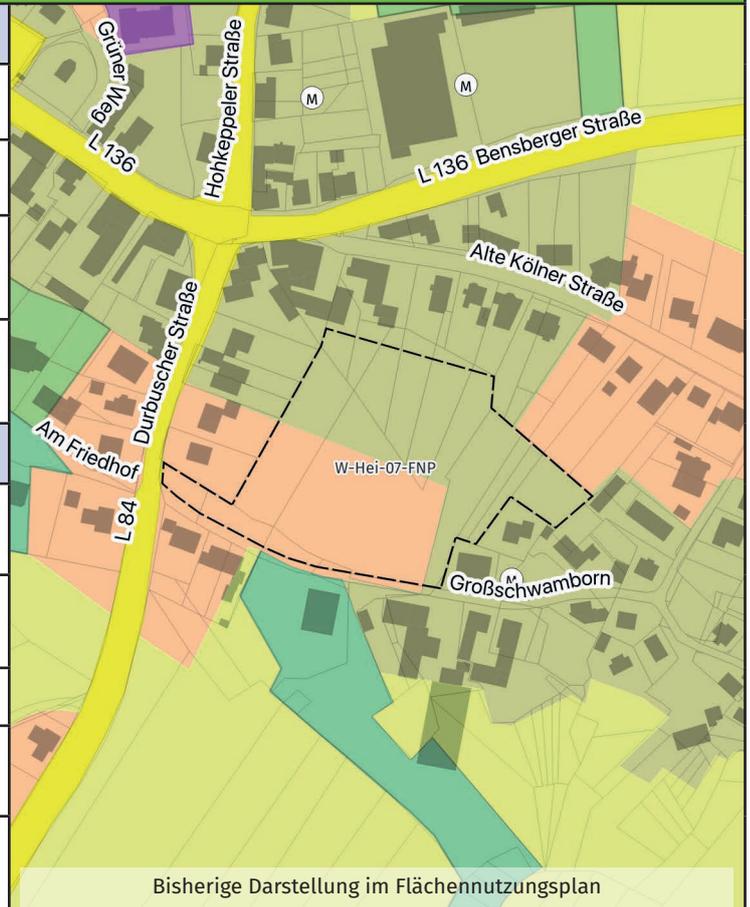
Beschreibung / Daten	
Lage:	Heiligenhaus
Größe:	1.2 ha
Aktuelle Nutzung:	Landwirtschaftliche Fläche
Umgebung:	Landwirtschaftliche Fläche, Wohnbebauung, Rolf-Hahn-Stadion, Tennisclub Overath Heiligenhaus
Planungsrecht	
Regionalplan:	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB), Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich
Regionalplanentwurf:	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB), Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich
FNP:	Landwirtschaftliche Fläche
Bebauungsplan:	z.T. B-Plan Nr. 58 »Flur 2 III«, Festsetzung als Fläche für die Landwirtschaft
Landschaftsplan:	-



Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung / Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	301 bis 600 m	
Nähe zu Kindertagesstätte	≤ 500 m	
Nähe zu Grundschulen	≤ 750 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	> 2.000 m	
Infrastruktur (Verkehr / Ver- und Entsorgung)		
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	gegeben	
Relevante Abstände		
Gewerbe	> 200 m	
Landwirtschaft	≤ 100 m	
Hauptverkehrsstraße	> 200 m	
Sportstätten	≤ 100 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 Inanspruchnahme von Grünland am Siedlungsrand. Zudem sind die Vorbelastungen durch Lärmwirkungen der nördlich gelegenen A 4 bzw. der benachbarten Sportanlagen zu beachten. 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 Siedlungsflächenentwicklung <u>durchschnittlich geeignet</u> . Die infrastrukturelle Anbindung ist zwar insgesamt als gut einzustufen, jedoch befindet sich die Fläche in räumlicher Nähe zu mehreren Emittenten, was eine spätere wohnbauliche Entwicklung aus immissionsschutzrechtlichen Gründen erschweren könnte. Dies gilt es im Rahmen von gutachterlichen Untersuchungen (Schallschutz) auf Ebene des Bebauungsplanes konkreter zu überprüfen. 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.	

W-Hei-07-FNP | Großschwamborn

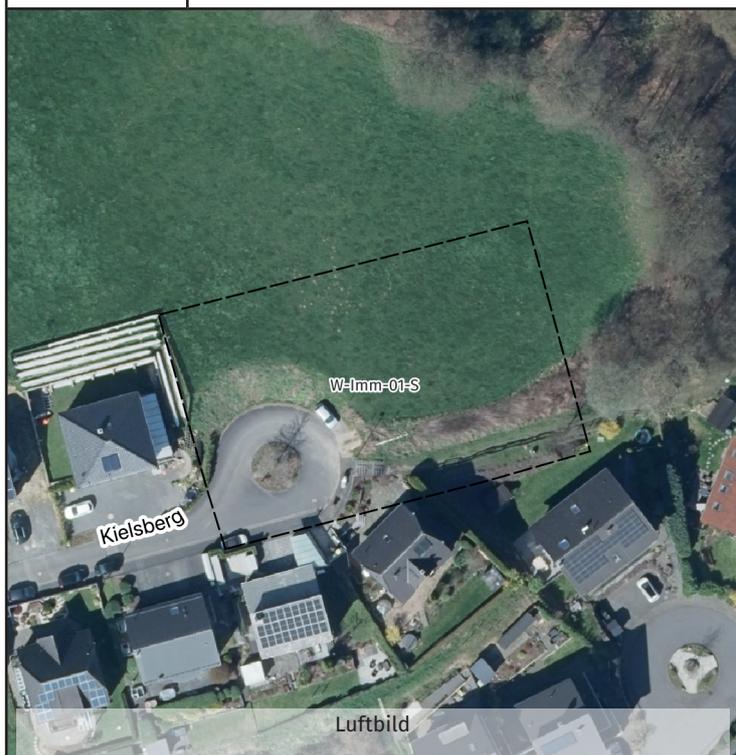
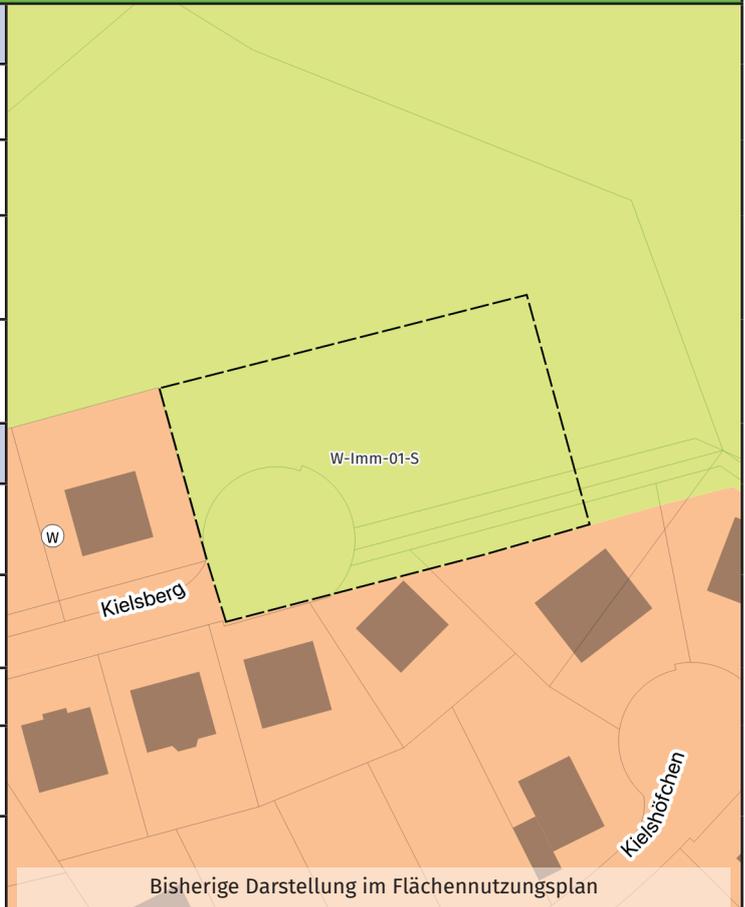
Beschreibung / Daten	
Lage:	Heiligenhaus
Größe:	1.3 ha
Aktuelle Nutzung:	Landwirtschaftliche Fläche
Umgebung:	Wohnbebauung, landwirtschaftliche Fläche
Planungsrecht	
Regionalplan:	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)
Regionalplanentwurf:	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)
FNP:	Gemischte Baufläche, Wohnbaufläche
Bebauungsplan:	-
Landschaftsplan:	-



Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung / Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	≤ 300 m	■
Nähe zu Kindertagesstätte	≤ 500 m	■
Nähe zu Grundschulen	≤ 750 m	■
Nähe zu weiterführenden Schulen	1.001 bis 2.000 m	■
Infrastruktur (Verkehr / Ver- und Entsorgung)		
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	gegeben	■
Relevante Abstände		
Gewerbe	> 200 m	■
Landwirtschaft	≤ 100 m	■
Hauptverkehrsstraße	> 200 m	■
Sportstätten	> 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 unmittelbare Nähe zu einem landwirtschaftlichen Betrieb mit potenzieller Störwirkung (Geruchsbelastung). Zudem sind die potenziellen Beeinträchtigung angrenzender Wohnnutzungen durch neue Emissionen im MI zu beachten. 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 Siedlungsflächenentwicklung <u>gut geeignet</u> . Der Bereich ist bereits von Bebauung an allen Seiten umgeben und stellt somit eine sinnvolle Ergänzung des Siedlungskörpers dar. Die infrastrukturelle Versorgung ist gut, die Erschließung von Westen über die Durbuscher Straße möglich. 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.	■

W-Imm-01-S || Kielshöfchen

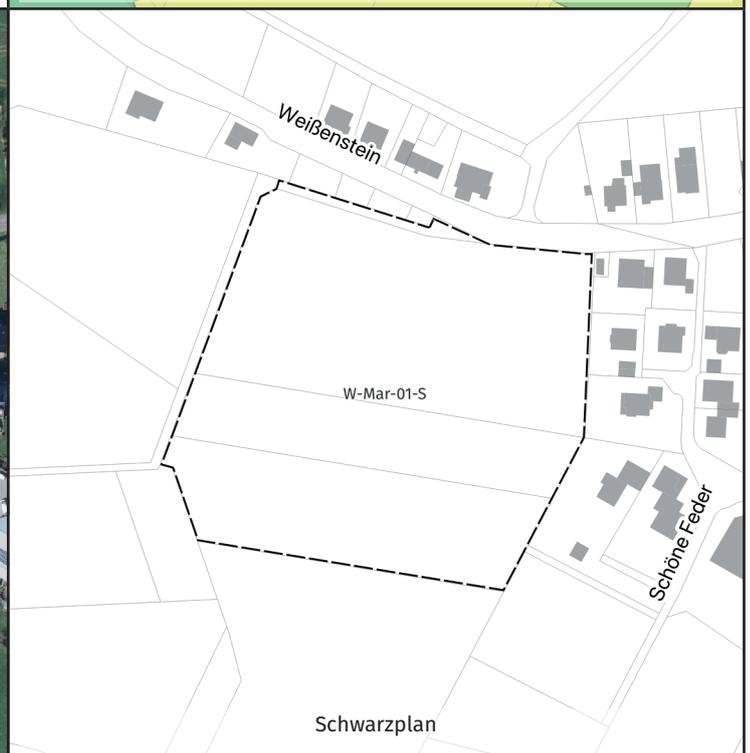
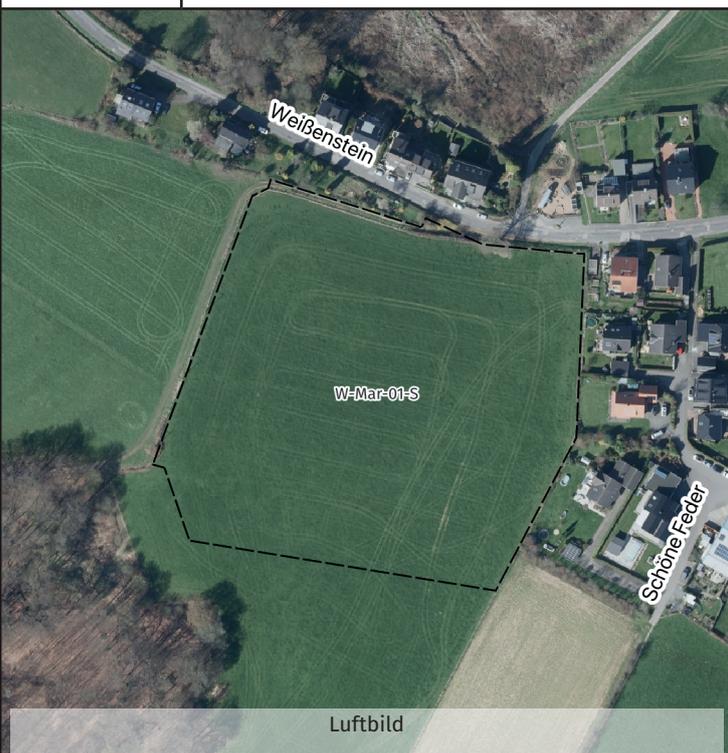
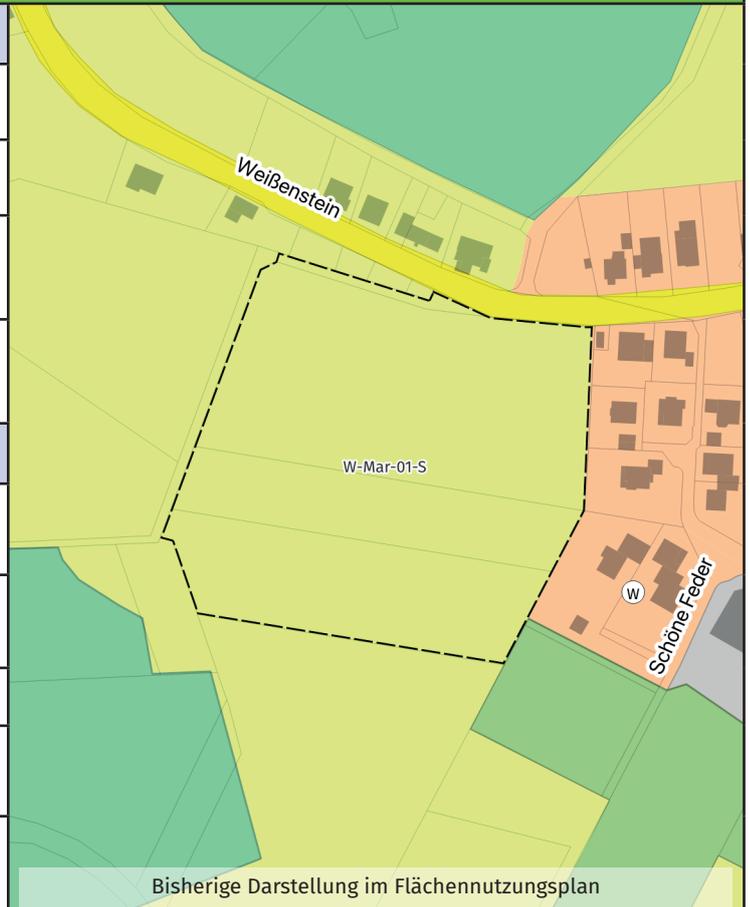
Beschreibung / Daten	
Lage:	Immekeppel
Größe:	0.2 ha
Aktuelle Nutzung:	Landwirtschaftliche Fläche, Verkehrsfläche
Umgebung:	Landwirtschaftliche Fläche, Waldfläche, Wohnbebauung
Planungsrecht	
Regionalplan:	Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich
Regionalplanentwurf:	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)
FNP:	Landwirtschaftliche Fläche
Bebauungsplan:	-
Landschaftsplan:	Landschaftsschutzgebiet (teilweise)



Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung / Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	> 600 m	Orange
Nähe zu Kindertagesstätte	≤ 500 m	Grün
Nähe zu Grundschulen	≤ 750 m	Grün
Nähe zu weiterführenden Schulen	> 2.000 m	Orange
Infrastruktur (Verkehr / Ver- und Entsorgung)		
Direkte Anbindung an das Straßennetz	gegeben	Grün
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	≤ 300 m	Grün
Qualität der ÖPNV-Anbindung	mehrere Linien	Grün
Nähe zur SPNV-Anbindung	> 2.000 m	Orange
Entwässerung	Geringe Bedenken	Gelb
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	bedingt gegeben	Gelb
Relevante Abstände		
Gewerbe	> 200 m	Grün
Landwirtschaft	101 bis 200 m	Gelb
Hauptverkehrsstraße	> 200 m	Grün
Sportstätten	> 200 m	Grün
Zusammenfassende Wertung der Umweltschutzgüter		
Konfliktdichte	Aufgrund des Unterschreitens der Mindestgröße von 0,5 ha wurde auf die Erarbeitung eines Umweltsteckbriefes verzichtet.	
Gesamturteil	Die Fläche ist für die Siedlungsflächenentwicklung <u>gut geeignet</u> . Zwar sind nahversorgungsrelevante Einrichtungen sowie weiterführende Schulen weiter entfernt, alle anderen Parameter sind jedoch insgesamt gut zu bewerten. Darüber hinaus grenzt eine wohnbauliche Entwicklung der Fläche den vorhandenen Siedlungskern am »Kielsberg« zum umgebenden Landschaftsraum ab. Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich somit um einen sinnvollen Abschluss des vorhandenen Siedlungskörpers. Im Falle einer Wohnbauflächenentwicklung ist ein entsprechender Abstand zu der östlich angrenzenden Waldfläche zu beachten.	Grün

W-Mar-01-S | Weißenstein

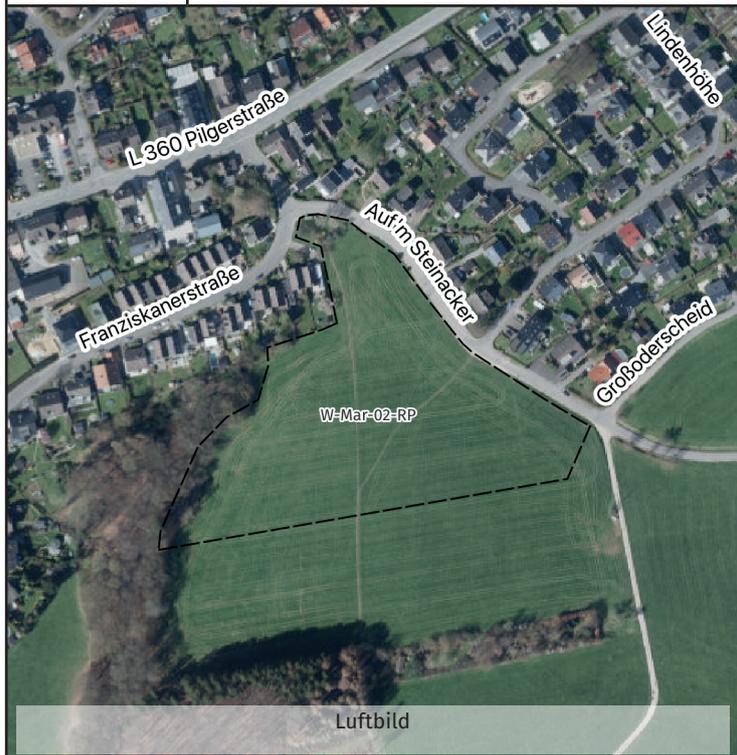
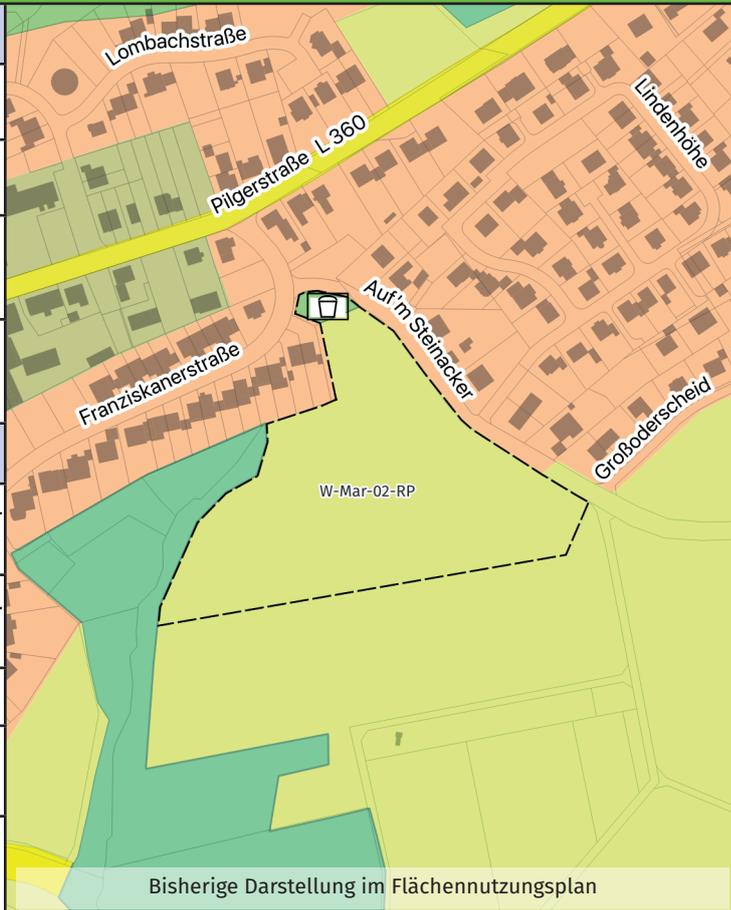
Beschreibung / Daten	
Lage:	Marialinden
Größe:	2.2 ha
Aktuelle Nutzung:	Landwirtschaftliche Fläche
Umgebung:	Landwirtschaftliche Fläche, Wohnbebauung, Gehölzstrukturen
Planungsrecht	
Regionalplan:	Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich
Regionalplanentwurf:	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)
FNP:	Landwirtschaftliche Fläche
Bebauungsplan:	B-Plan Nr. 148 »Marialinden, Weißenstein« - in Aufstellung
Landschaftsplan:	Landschaftsschutzgebiet



Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung / Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	> 600 m	
Nähe zu Kindertagesstätte	≤ 500 m	
Nähe zu Grundschulen	≤ 750 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	1.001 bis 2.000 m	
Infrastruktur (Verkehr / Ver- und Entsorgung)		
Direkte Anbindung an das Straßennetz	gegeben	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	≤ 300 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	mehrere Linien	
Nähe zur SPNV-Anbindung	1.001 bis 2.000 m	
Entwässerung	Geringe Bedenken	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	bedingt gegeben	
Relevante Abstände		
Gewerbe	≤ 100 m	
Landwirtschaft	> 200 m	
Hauptverkehrsstraße	101 bis 200 m	
Sportstätten	> 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 kaum zu minimierenden Auswirkungen auf den Bodenhaushalt sowie durch die Inanspruchnahme von Grünland am Siedlungsrand. Auf der nachfolgenden Ebene lässt sich aber bei den weiteren betroffenen Schutzbelangen durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vielfach eine Verringerung der Eingriffsschwere bzw. -betroffenheit erreichen.	
Gesamturteil	Die Fläche ist für die Siedlungsflächenentwicklung <u>gut geeignet</u> . Zwar ist der nächste Nahversorger weiter entfernt, alle anderen infrastrukturell relevanten Einrichtungen befinden sich jedoch in unmittelbarer Nähe zur Fläche. Da auf der bisher landwirtschaftlich geprägten Fläche bereits heute ein Bebauungsplan zur Entwicklung eines Wohngebiets in Aufstellung ist, sollte die Fläche künftig im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt 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.	

W-Mar-02-RP | Auf'm Steinacker

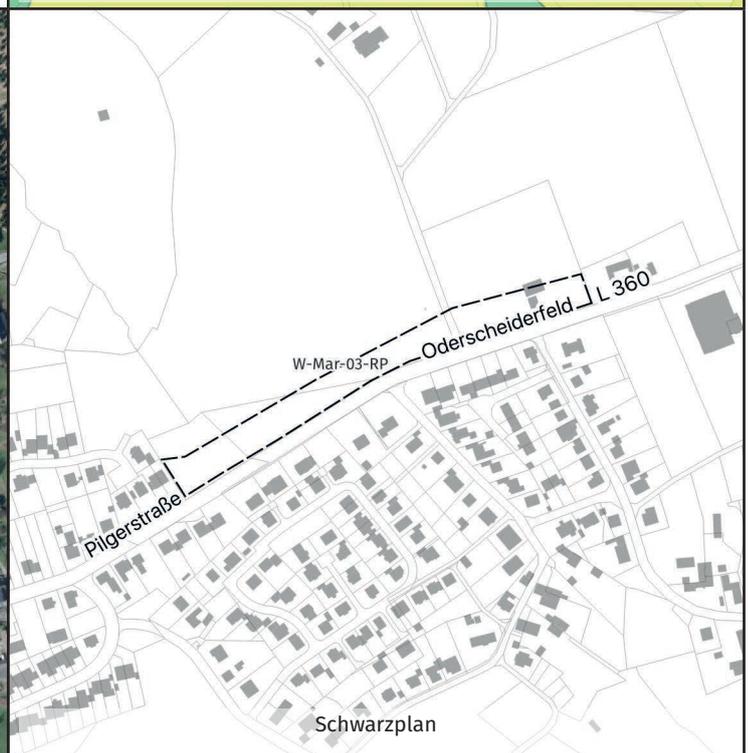
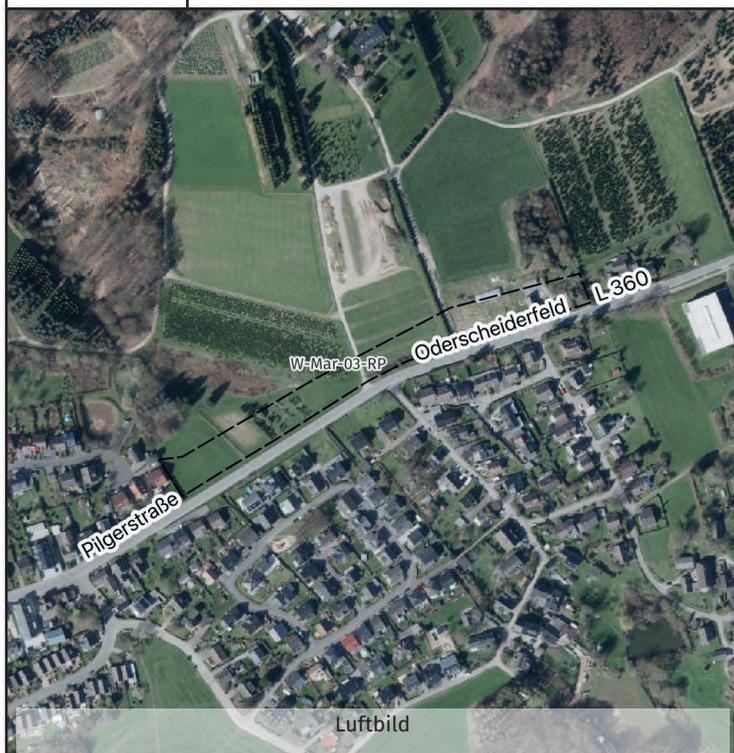
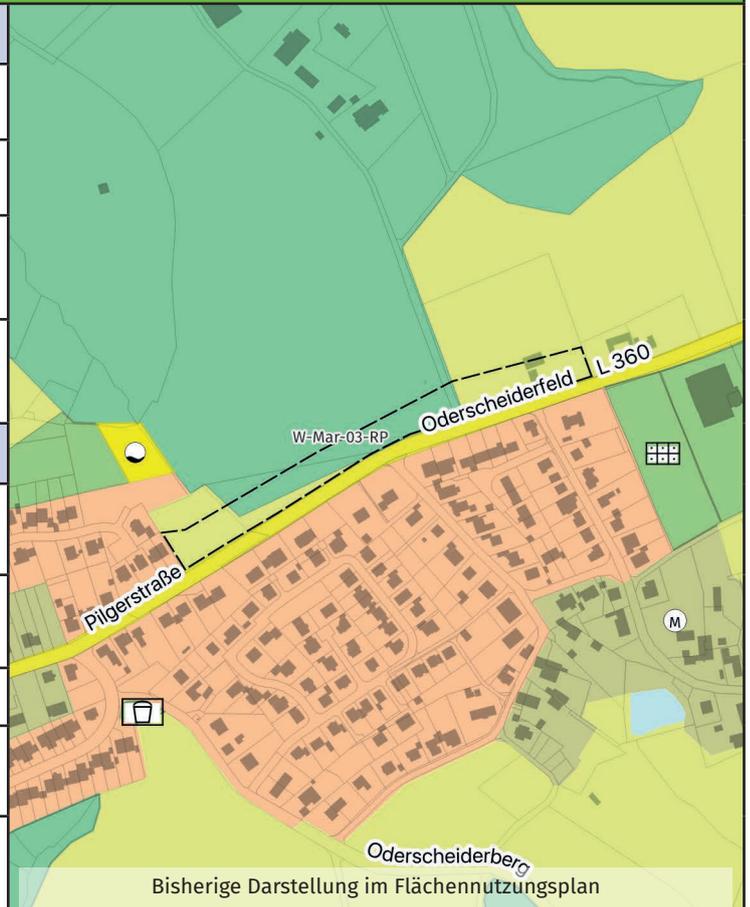
Beschreibung / Daten	
Lage:	Marialinden
Größe:	2.4 ha
Aktuelle Nutzung:	Landwirtschaftliche Fläche, z.T. Gehölzbestand
Umgebung:	Wohnbebauung, landwirtschaftliche Fläche, Gehölzbestand, Spielplatz
Planungsrecht	
Regionalplan:	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB), Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich
Regionalplanentwurf:	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB), Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich
FNPN:	Landwirtschaftliche Fläche, Grünfläche mit Zweckbestimmung »Spielplatz«
Bebauungsplan:	B-Plan Nr. 39 »Marialinden Süd II«, Festsetzung als Grünfläche mit der ZB Parkanlage
Landschaftsplan:	Landschaftsschutzgebiet



Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung / Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	≤ 300 m	Green
Nähe zu Kindertagesstätte	≤ 500 m	Green
Nähe zu Grundschulen	≤ 750 m	Green
Nähe zu weiterführenden Schulen	> 2.000 m	Orange
Infrastruktur (Verkehr / Ver- und Entsorgung)		
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	Geringe Bedenken	Yellow
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	bedingt gegeben	Yellow
Relevante Abstände		
Gewerbe	> 200 m	Green
Landwirtschaft	> 200 m	Green
Hauptverkehrsstraße	≤ 100 m	Orange
Sportstätten	> 200 m	Green
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 kaum zu minimierenden Auswirkungen auf den Bodenhaushalt sowie durch die Inanspruchnahme von Grünland am Siedlungsrand. Zu beachten ist zudem das denkmalgeschützte Wegekreuz mit der angrenzenden Grünfläche sowie die Lage im Trinkwasserschutzgebiet. Auswirkungen auf den Gewässerhaushalt der angrenzenden Quell- und Siefenbereiche sind zudem möglich. Auf der nachfolgenden Ebene lässt sich aber bei den weiteren betroffenen Schutzbelangen durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vielfach eine Verringerung der Eingriffsschwere bzw. -betroffenheit erreichen.	Yellow
Gesamturteil	Die Fläche ist für die Siedlungsflächenentwicklung <u>gut geeignet</u> . Die infrastrukturell relevanten Parameter sind insgesamt gut zu bewerten und die Fläche fügt sich sinnvoll in den Ortskern von Marialinden ein. Im Falle einer Wohnbauflächenentwicklung ist ein entsprechender Abstand zu der unmittelbar angrenzenden Waldfläche zu beachten. 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.	Green

W-Mar-03-RP | Grossoderscheid

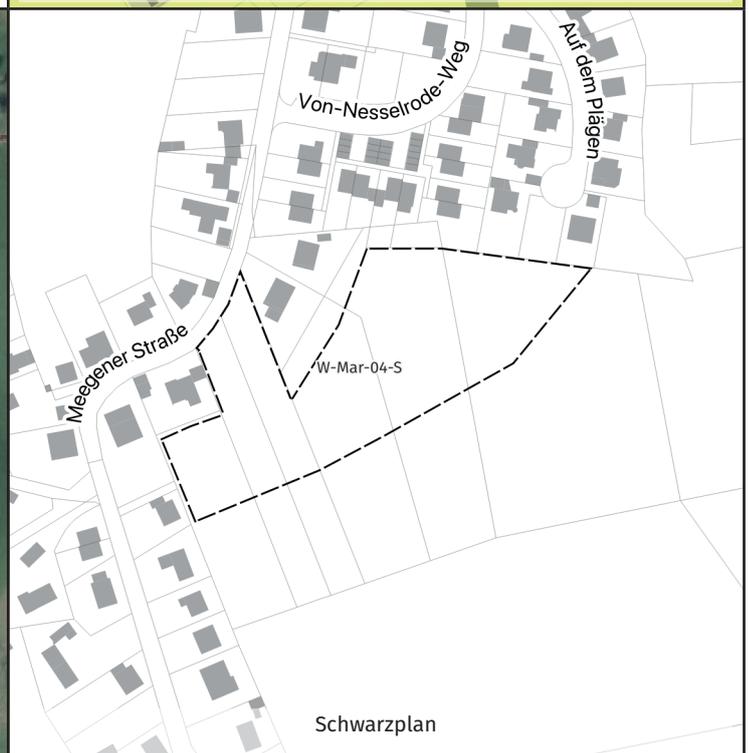
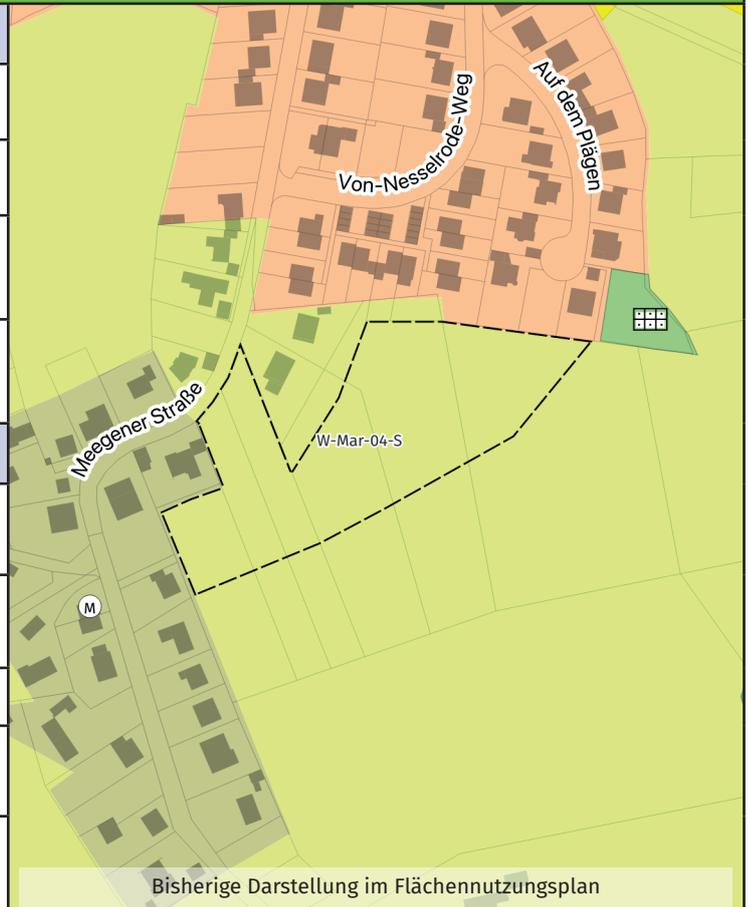
Beschreibung / Daten	
Lage:	Marialinden
Größe:	1.1 ha
Aktuelle Nutzung:	Landwirtschaftliche Fläche, Gehölzbestand, z.T. Wohnbebauung
Umgebung:	Landwirtschaftliche Fläche, Gehölzbestand, Wohnbebauung
Planungsrecht	
Regionalplan:	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)
Regionalplanentwurf:	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)
FNP:	Landwirtschaftliche Fläche, Waldfläche
Bebauungsplan:	-
Landschaftsplan:	Landschaftsschutzgebiet



Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung / Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	≤ 300 m	Green
Nähe zu Kindertagesstätte	≤ 500 m	Green
Nähe zu Grundschulen	≤ 750 m	Green
Nähe zu weiterführenden Schulen	> 2.000 m	Orange
Infrastruktur (Verkehr / Ver- und Entsorgung)		
Direkte Anbindung an das Straßennetz	gegeben	Green
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	≤ 300 m	Green
Qualität der ÖPNV-Anbindung	mehrere Linien	Green
Nähe zur SPNV-Anbindung	> 2.000 m	Orange
Entwässerung	Keine Bedenken	Green
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben	Green
Relevante Abstände		
Gewerbe	> 200 m	Green
Landwirtschaft	> 200 m	Green
Hauptverkehrsstraße	≤ 100 m	Orange
Sportstätten	≤ 100 m	Orange
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 zur südlich angrenzenden L 360 mit möglichen Lärmvorbelastungen. 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 Siedlungsflächenentwicklung <u>gut geeignet</u> . Die infrastrukturell relevanten Parameter sind insgesamt gut zu bewerten. Darüber hinaus würde eine wohnbauliche Entwicklung der Fläche entlang der »Pilgerstraße« die vorhandene Lücke im Siedlungskörper schließen und ist aus städtebaulicher Sicht daher als sinnvolle Siedlungsflächenerweiterung zu erachten. Lediglich die immissionschutzrechtlich relevanten Belange (Nähe zur L 360 und dem Sportgelände des »TuS Marialinden 1946 e.V.«) sind auf Ebene des Bebauungsplanes genauer zu überprüfen. In Bezug auf die weiteren 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.	Green

W-Mar-04-S | Meegener Straße

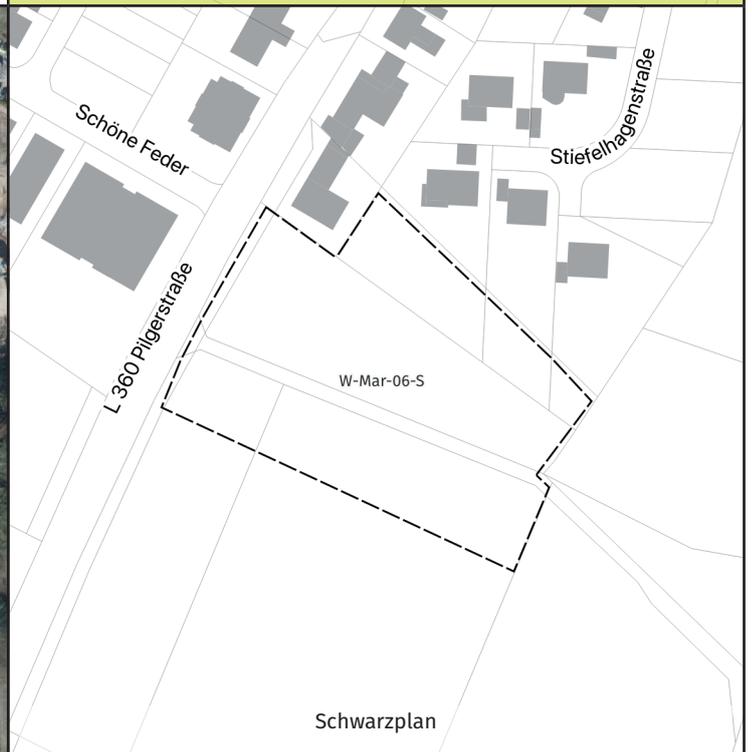
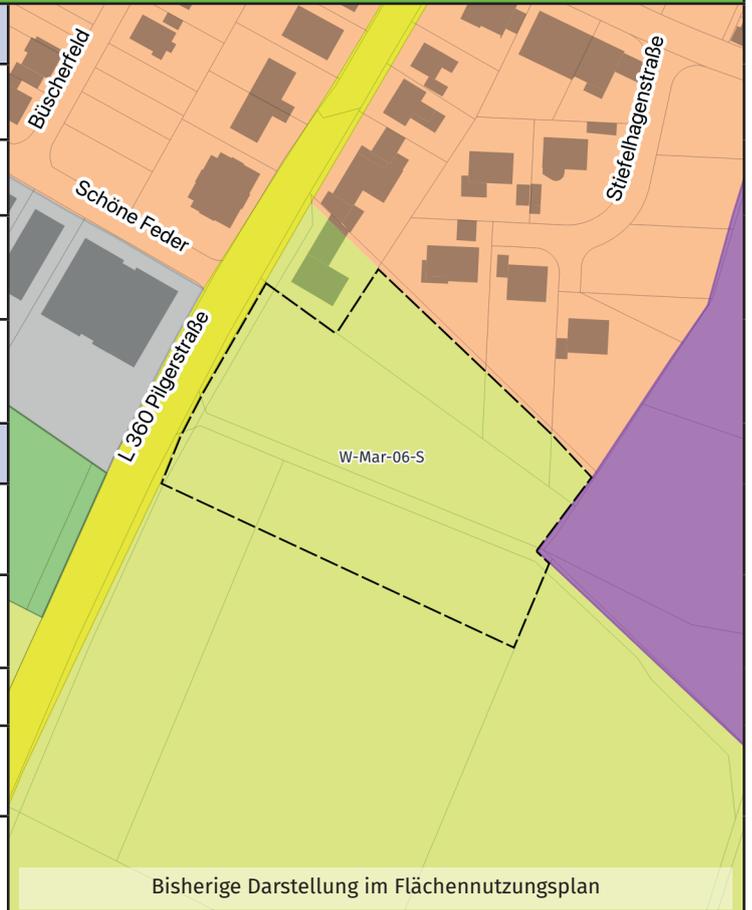
Beschreibung / Daten	
Lage:	Marialinden
Größe:	1.2 ha
Aktuelle Nutzung:	Landwirtschaftliche Fläche
Umgebung:	Wohnbebauung, landwirtschaftliche Fläche
Planungsrecht	
Regionalplan:	Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich
Regionalplanentwurf:	Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich
FNP:	Landwirtschaftliche Fläche
Bebauungsplan:	-
Landschaftsplan:	Landschaftsschutzgebiet (teilweise)



Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung / Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	301 bis 600 m	Yellow
Nähe zu Kindertagesstätte	≤ 500 m	Green
Nähe zu Grundschulen	≤ 750 m	Green
Nähe zu weiterführenden Schulen	> 2.000 m	Orange
Infrastruktur (Verkehr / Ver- und Entsorgung)		
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
Relevante Abstände		
Gewerbe	> 200 m	Green
Landwirtschaft	101 bis 200 m	Yellow
Hauptverkehrsstraße	> 200 m	Green
Sportstätten	> 200 m	Green
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, die Lage im Trinkwasserschutzgebiet sowie die Inanspruchnahme von Grünland am Siedlungsrand. 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 Siedlungsflächenentwicklung <u>gut geeignet</u> . Die infrastrukturell und immissionsschutzrechtlich relevanten Parameter sind insgesamt als gut einzustufen. Die Fläche rundet den Siedlungskörper von Marialinden sinnvoll nach Süden ab. 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.	Green

W-Mar-06-S | Pilgerstraße

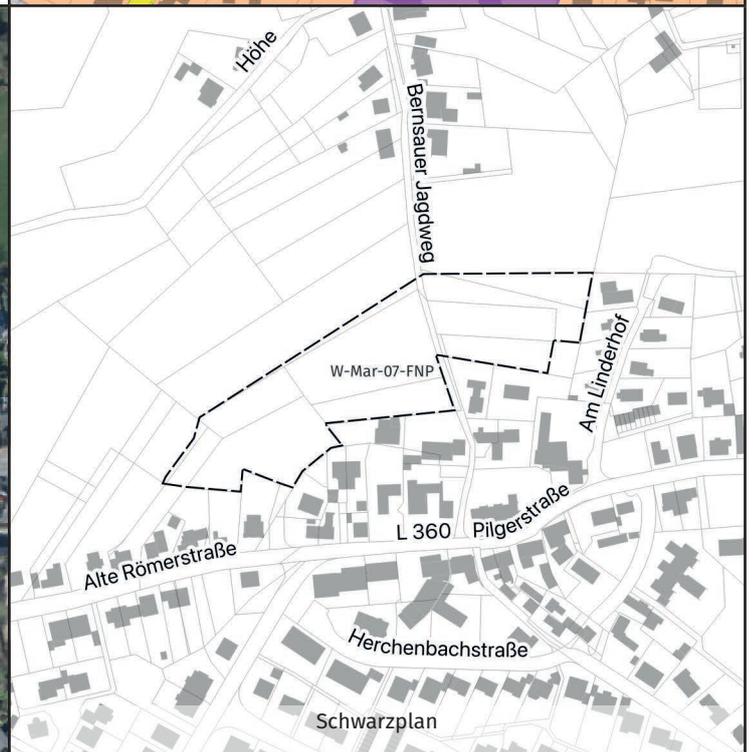
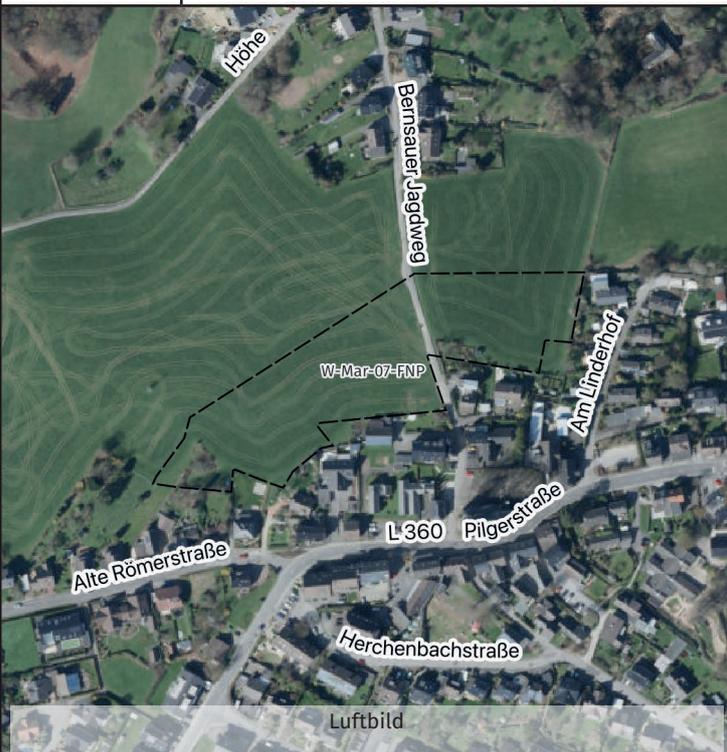
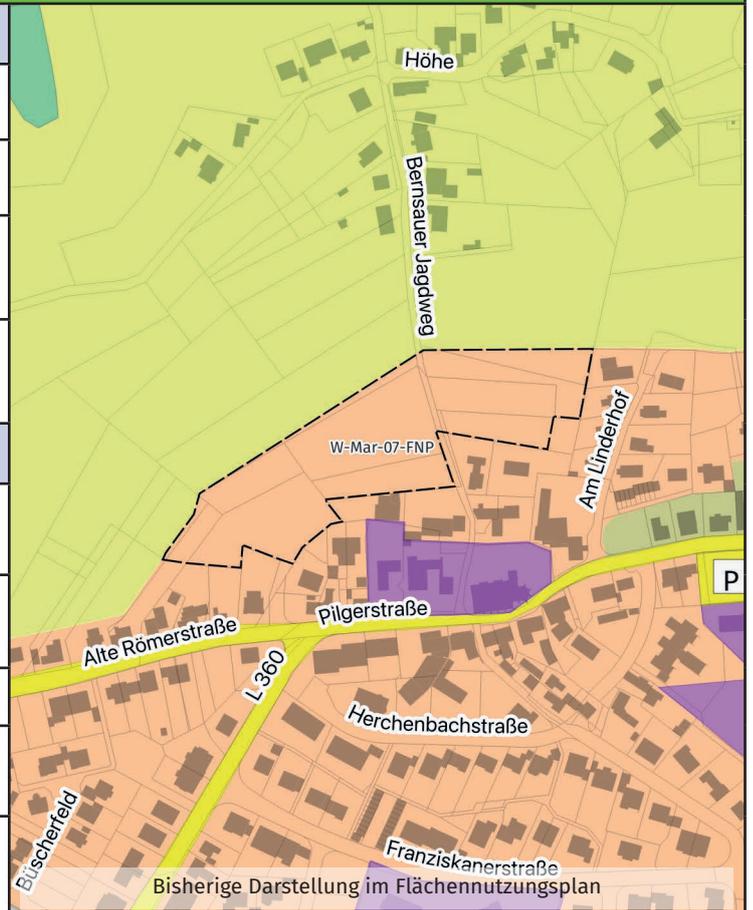
Beschreibung / Daten	
Lage:	Marialinden
Größe:	0.7 ha
Aktuelle Nutzung:	Landwirtschaftliche Fläche
Umgebung:	Wohnbebauung, landwirtschaftliche Fläche, Gewerbegebiet, Malteserstift Marialinden
Planungsrecht	
Regionalplan:	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB), teilw. Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich
Regionalplanentwurf:	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB), teilw. Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich
FNP:	Landwirtschaftliche Fläche
Bebauungsplan:	-
Landschaftsplan:	Landschaftsschutzgebiet



Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung / Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	> 600 m	Orange
Nähe zu Kindertagesstätte	≤ 500 m	Grün
Nähe zu Grundschulen	≤ 750 m	Grün
Nähe zu weiterführenden Schulen	> 2.000 m	Orange
Infrastruktur (Verkehr / Ver- und Entsorgung)		
Direkte Anbindung an das Straßennetz	gegeben	Grün
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	≤ 300 m	Grün
Qualität der ÖPNV-Anbindung	mehrere Linien	Grün
Nähe zur SPNV-Anbindung	> 2.000 m	Orange
Entwässerung	Erhebliche Bedenken	Orange
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	bedingt gegeben	Gelb
Relevante Abstände		
Gewerbe	≤ 100 m	Orange
Landwirtschaft	> 200 m	Grün
Hauptverkehrsstraße	≤ 100 m	Orange
Sportstätten	> 200 m	Grün
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, die Inanspruchnahme von Grünland am Siedlungsrand sowie die Nähe zur westlich angrenzenden L 360 mit möglichen Lärmvorbelaustungen. Ein Erhalt der angrenzenden Lindenallee ist möglich bzw. zu beachten. 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.	Gelb
Gesamturteil	Die Fläche ist für die Siedlungsflächenentwicklung <u>gut geeignet</u> . Bis auf die räumliche Entfernung zum nächsten Nahversorger ist die Fläche infrastrukturell gut angebunden und stellt aus städtebaulicher Sicht eine sinnvolle Siedlungsflächenerweiterung in Marialinden dar. Kritisch zu betrachten ist aus immissionschutzrechtlicher Sicht lediglich die Nähe zur Hauptverkehrsstraße L 360 (»Pilgerstraße«) sowie zum angrenzenden Gewerbegebiet in Marialinden. Die Lärmbelange sollten daher auf Ebene des Bebauungsplanes genauer geprüft werden. In Bezug auf die Umweltschutzgüter ergibt sich eine mäßige Betroffenheit, bei der durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (u.a. Erhalt Lindenallee, s.o.) auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vielfach eine Verringerung der Eingriffsschwere bzw. -betroffenheit erreicht werden kann. Die Starkregenuntersuchung zeigt eine sehr geringe Betroffenheit. Die maximale Wassertiefe beträgt bei einem N100 Ereignis 0,01 bis 0,1m.	Grün

W-Mar-07-S | Bernsauer Jagdweg

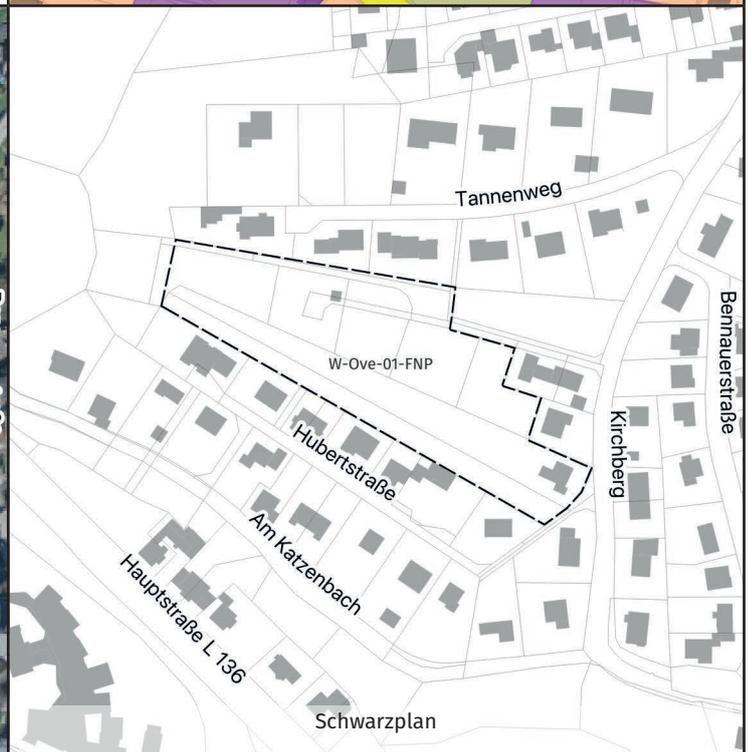
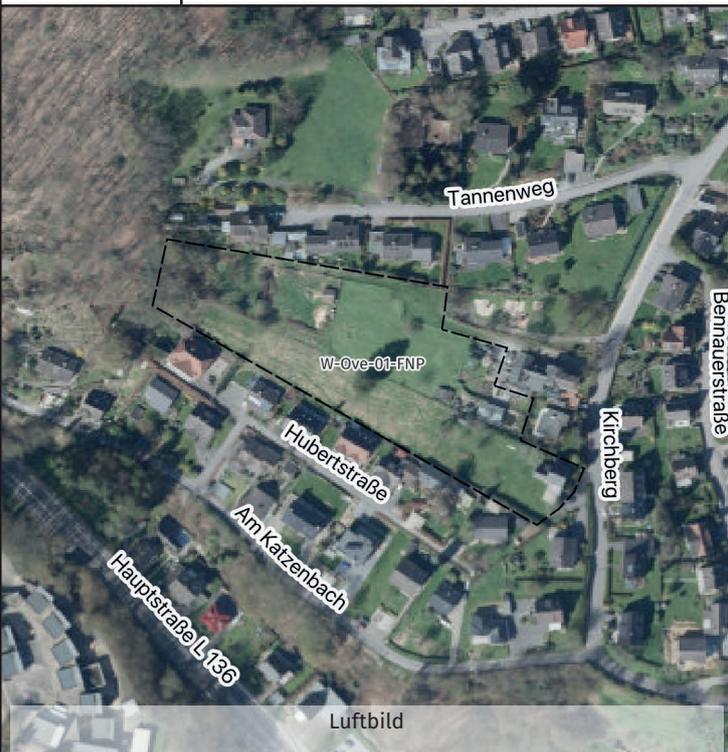
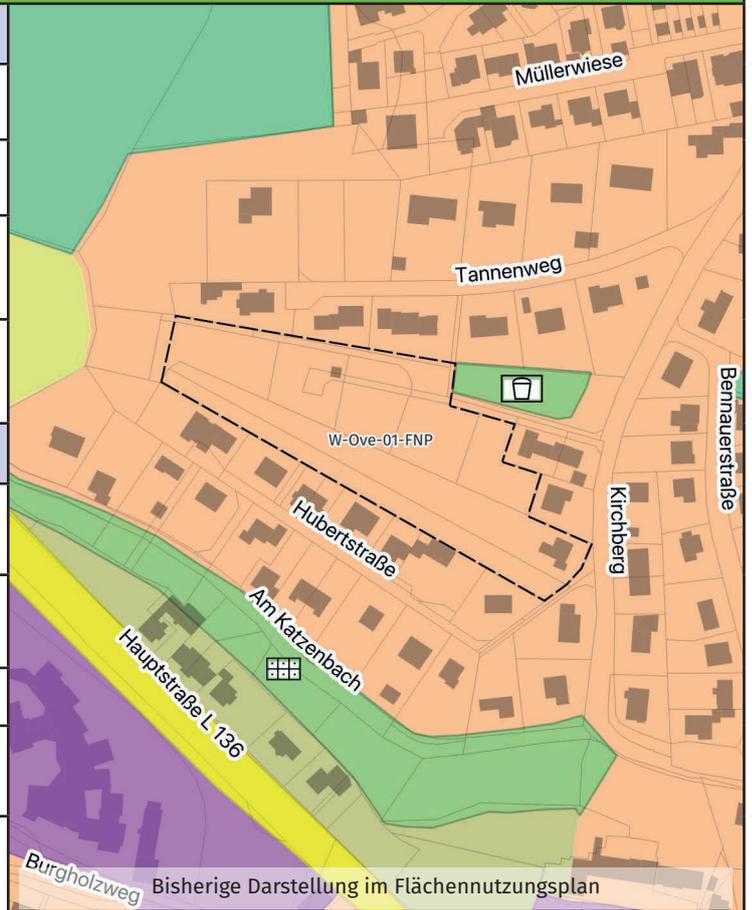
Beschreibung / Daten	
Lage:	Marialinden
Größe:	1.5 ha
Aktuelle Nutzung:	Landwirtschaftliche Fläche, Gärten, Gehölzstrukturen, Straße
Umgebung:	Wohnbebauung, landwirtschaftliche Fläche
Planungsrecht	
Regionalplan:	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB), teilw. Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich
Regionalplanentwurf:	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB), teilw. Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich
FNPN:	Wohnbaufläche
Bebauungsplan:	-
Landschaftsplan:	-



Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung / Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	301 bis 600 m	Yellow
Nähe zu Kindertagesstätte	≤ 500 m	Green
Nähe zu Grundschulen	≤ 750 m	Green
Nähe zu weiterführenden Schulen	> 2.000 m	Orange
Infrastruktur (Verkehr / Ver- und Entsorgung)		
Direkte Anbindung an das Straßennetz	gegeben	Green
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	≤ 300 m	Green
Qualität der ÖPNV-Anbindung	mehrere Linien	Green
Nähe zur SPNV-Anbindung	> 2.000 m	Orange
Entwässerung	Keine Bedenken	Green
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben	Green
Relevante Abstände		
Gewerbe	> 200 m	Green
Landwirtschaft	> 200 m	Green
Hauptverkehrsstraße	> 200 m	Green
Sportstätten	> 200 m	Green
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 zum Denkmalsbereich »Maria-linden« und die Sichtbezüge zur Wallfahrtskirche. 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 Siedlungsflächenentwicklung <u>gut geeignet</u> . Die infrastrukturell relevanten Parameter sind insgesamt, mit Ausnahme der Nähe zu Nahversorgungseinrichtungen, zu weiterführenden Schulen und der Entfernung zum SPNV, als gut zu bewerten. Die Fläche rundet den Siedlungskörper von Marialinden nach Norden sinnvoll ab. 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.	Green

W-Ove-01-FNP | Katzenbach

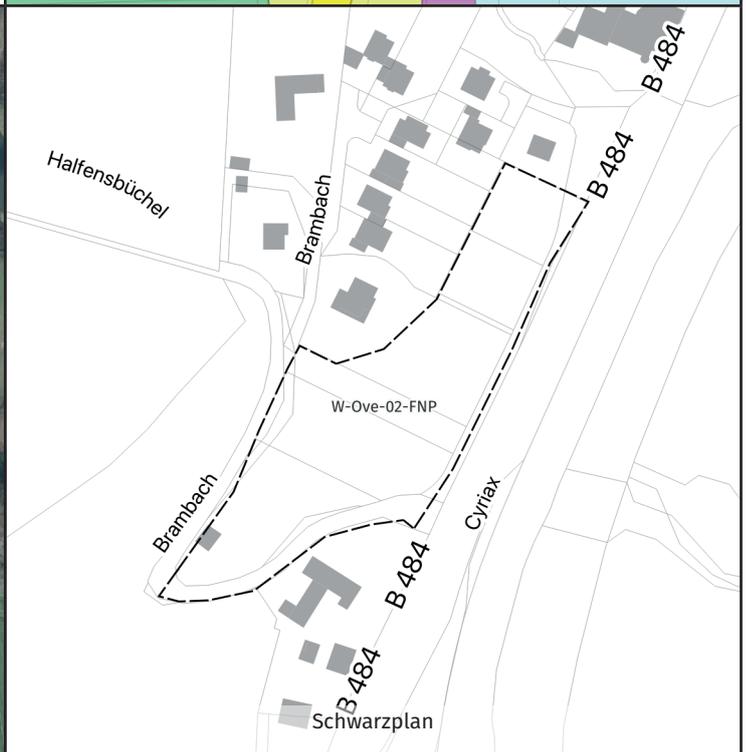
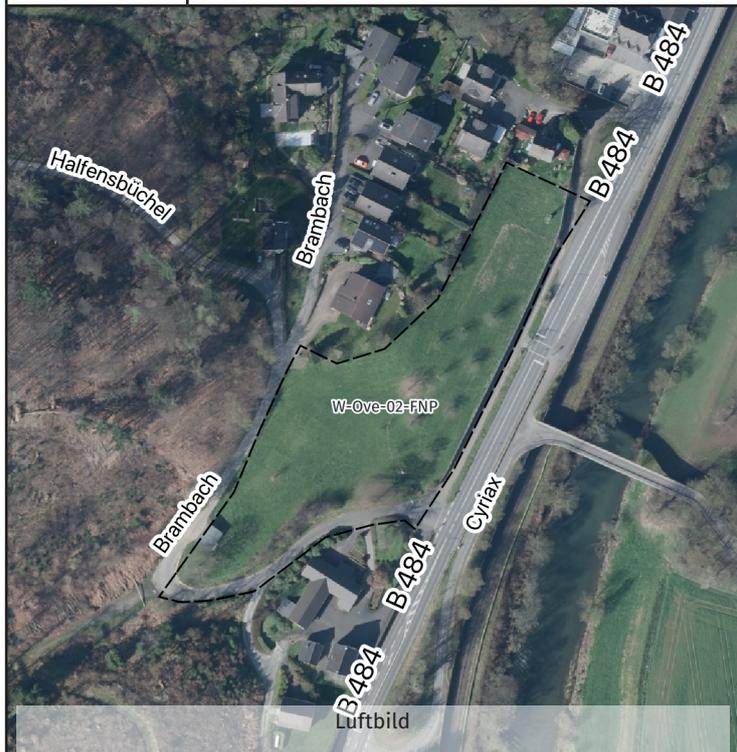
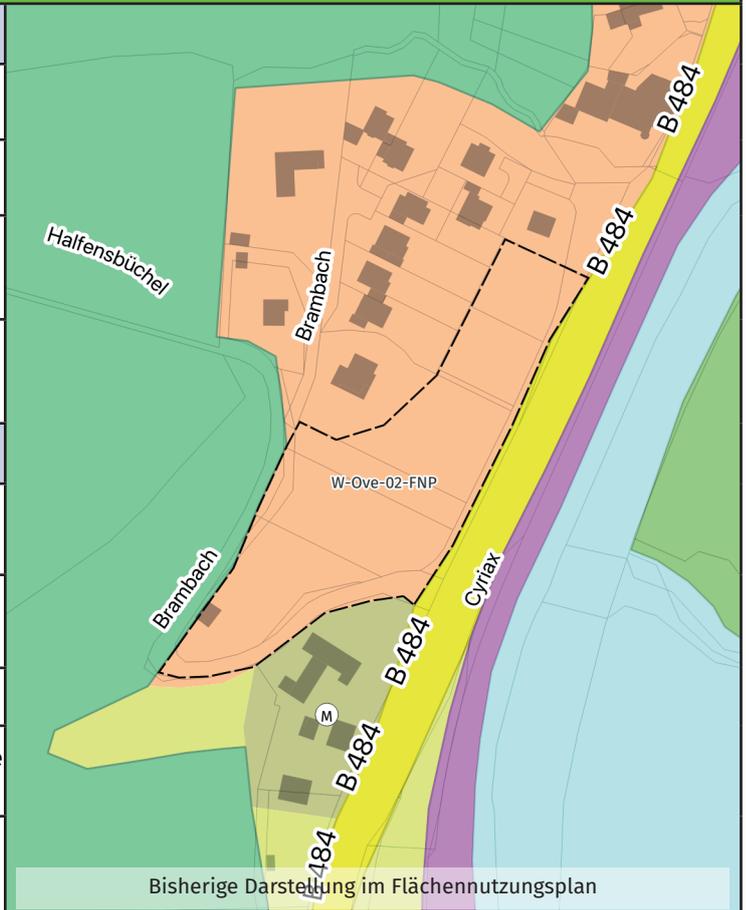
Beschreibung / Daten	
Lage:	Overath
Größe:	1 ha
Aktuelle Nutzung:	Landwirtschaftliche Fläche, Gehölzbestand, z.T. Gebäudebestand und Gärten
Umgebung:	Wohnbebauung, Waldfläche
Planungsrecht	
Regionalplan:	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)
Regionalplanentwurf:	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)
FNP:	Wohnbaufläche
Bebauungsplan:	-
Landschaftsplan:	-



Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung / Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	≤ 300 m	■
Nähe zu Kindertagesstätte	≤ 500 m	■
Nähe zu Grundschulen	≤ 750 m	■
Nähe zu weiterführenden Schulen	1.001 bis 2.000 m	■
Infrastruktur (Verkehr / Ver- und Entsorgung)		
Direkte Anbindung an das Straßennetz	gegeben	■
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	≤ 300 m	■
Qualität der ÖPNV-Anbindung	mehrere Linien	■
Nähe zur SPNV-Anbindung	≤ 1.000 m	■
Entwässerung	Keine Bedenken	■
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben	■
Relevante Abstände		
Gewerbe	> 200 m	■
Landwirtschaft	> 200 m	■
Hauptverkehrsstraße	101 bis 200 m	■
Sportstätten	> 200 m	■
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 Inanspruchnahme von Waldrandgehölzen und Obstwiesenresten in Teilbereichen. 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 Siedlungsflächenentwicklung <u>sehr gut geeignet</u> . Sie ist infrastrukturell sehr gut angebunden und bereits von drei Seiten durch Bestandsbebauung eingefasst. Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich somit um eine sinnvolle Wohngebietsentwicklung im Ortskern von Overath. Die hohe Konfliktdichte bei der Betroffenheit der Umweltgüter ist im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens zu berücksichtigen, z.B. durch Prüfung des Erhaltes von Gehölzbeständen. Die Starkregenuntersuchung zeigt eine geringe Betroffenheit zentral auf der Fläche mit einer maximalen Wassertiefe bei einem Ereignis von N100 von 0,01 bis 0,1 cm.	■

W-Ove-02-FNP | Cyriax

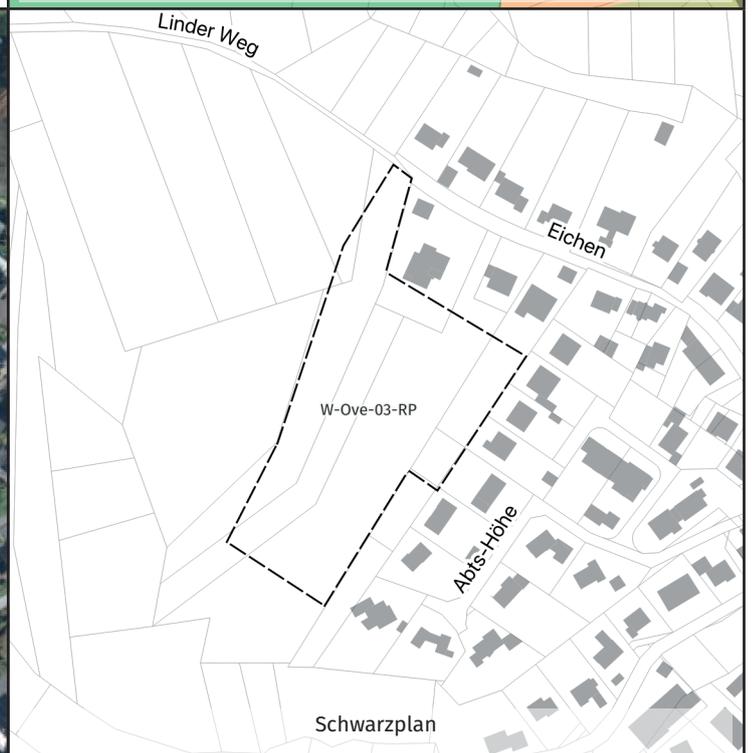
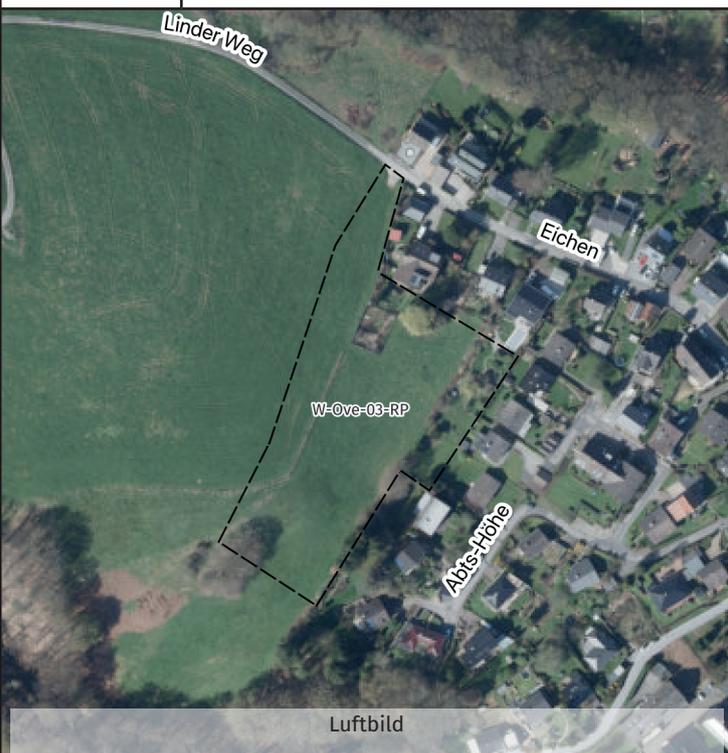
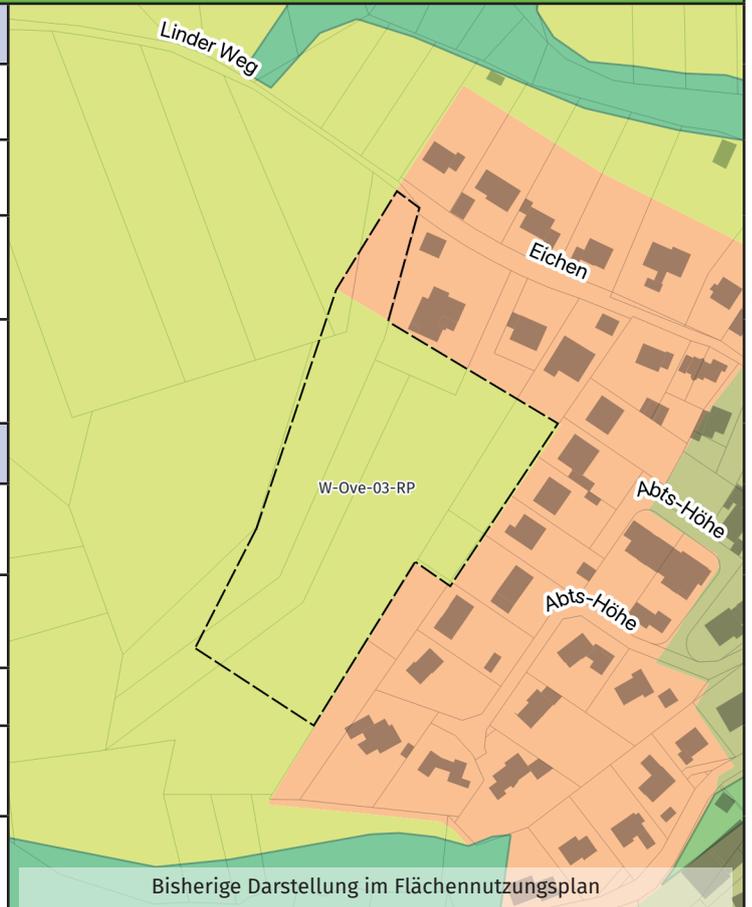
Beschreibung / Daten	
Lage:	Overath
Größe:	0.8 ha
Aktuelle Nutzung:	Landwirtschaftliche Fläche
Umgebung:	Wohnbebauung, Agger, Bahntrasse, Waldflächen
Planungsrecht	
Regionalplan:	Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich
Regionalplanentwurf:	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB), teilw. Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich
FNP:	Wohnbaufläche
Bebauungsplan:	B-Plan Nr. 65 »Brambach«, Festsetzung als Fläche für Landwirtschaft
Landschaftsplan:	-



Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung / Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	> 600 m	
Nähe zu Kindertagesstätte	501 bis 1.000 m	
Nähe zu Grundschulen	751 bis 1.500 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	≤ 1.000 m	
Infrastruktur (Verkehr / Ver- und Entsorgung)		
Direkte Anbindung an das Straßennetz	gegeben	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	≤ 300 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	mehrere Linien	
Nähe zur SPNV-Anbindung	1.001 bis 2.000 m	
Entwässerung	Keine Bedenken	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben	
Relevante Abstände		
Gewerbe	101 bis 200 m	
Landwirtschaft	101 bis 200 m	
Hauptverkehrsstraße	≤ 100 m	
Sportstätten	≤ 100 m	
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 Inanspruchnahme einer Obstwiese. Ferner ist eine Beeinträchtigung der Raumwirkung des angrenzenden Baudenkmals möglich. Zudem sind die erheblichen Vorbelastungen durch Verkehrslärm kritisch (deutliche Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Wohngebiete). Auf der nachfolgenden Ebene lässt sich durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vielfach eine Verringerung der Eingriffsschwere bzw. -betroffenheit erreichen. Die Auswirkungen auf die Schutzbelange Boden u. Fläche sind in der Regel kaum zu minimieren.	
Gesamturteil	Die Fläche ist für die Siedlungsflächenentwicklung <u>durchschnittlich geeignet</u> . Die Anbindung an soziale und nahversorgungsrelevante Infrastrukturen kann insgesamt als ausbaufähig eingestuft werden und die Fläche ist aus immissionschutzrechtlicher Sicht kritisch zu betrachten. Insbesondere die Lärmbelange sollten daher auf Ebene des Bebauungsplanes genauer geprüft werden. Im Falle einer Wohnbauflächenentwicklung ist ein entsprechender Abstand zu der unmittelbar angrenzenden Waldfläche zu beachten, ebenso die Minimierung der Auswirkungen auf die Raumwirkung des o.g. Baudenkmals.	

W-Ove-03-RP | Eichen

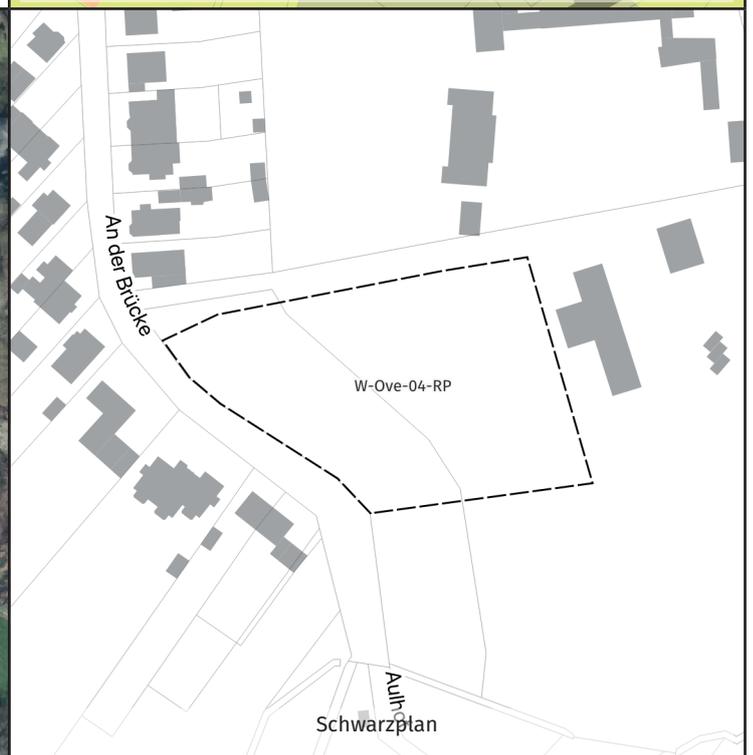
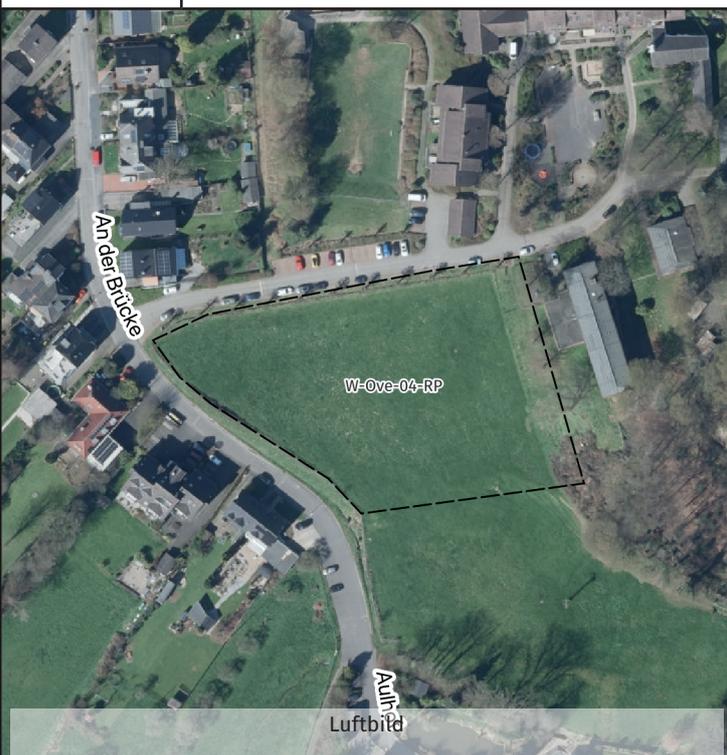
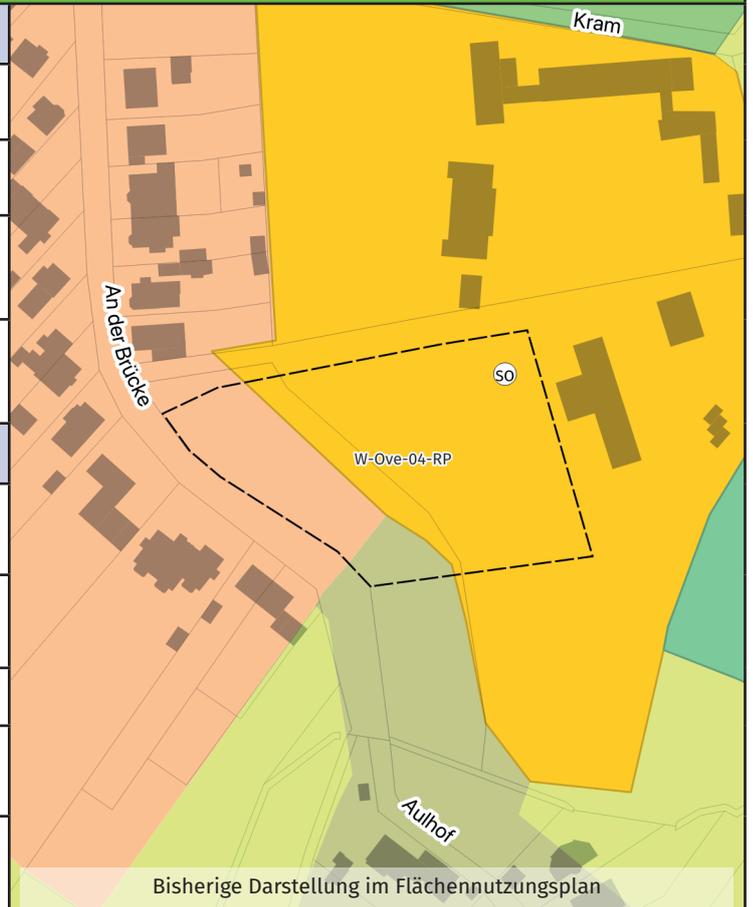
Beschreibung / Daten	
Lage:	Overath
Größe:	1.2 ha
Aktuelle Nutzung:	Landwirtschaftliche Fläche, z.T. Gärten
Umgebung:	Wohnbebauung, landwirtschaftliche Fläche, Waldfläche
Planungsrecht	
Regionalplan:	Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich, teilw. Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)
Regionalplanentwurf:	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB), Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich
FNP:	Landwirtschaftliche Fläche, Wohnbaufläche
Bebauungsplan:	-
Landschaftsplan:	Landschaftsschutzgebiet



Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung / Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	301 bis 600 m	
Nähe zu Kindertagesstätte	≤ 500 m	
Nähe zu Grundschulen	≤ 750 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	≤ 1.000 m	
Infrastruktur (Verkehr / Ver- und Entsorgung)		
Direkte Anbindung an das Straßennetz	gegeben	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	301 bis 600 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	mehrere Linien	
Nähe zur SPNV-Anbindung	1.001 bis 2.000 m	
Entwässerung	Geringe Bedenken	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	bedingt gegeben	
Relevante Abstände		
Gewerbe	> 200 m	
Landwirtschaft	> 200 m	
Hauptverkehrsstraße	> 200 m	
Sportstätten	> 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 kaum zu minimierenden Auswirkungen auf den Bodenhaushalt sowie durch die Inanspruchnahme von Grünland am Siedlungsrand. Auf der nachfolgenden Ebene lässt sich aber bei den weiteren betroffenen Schutzbelangen durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vielfach eine Verringerung der Eingriffsschwere bzw. -betroffenheit erreichen.	
Gesamturteil	Die Fläche ist für die Siedlungsflächenentwicklung <u>gut geeignet</u> . Sie ist infrastrukturell gut angebunden und aus immissionsschutzrechtlicher Sicht für eine spätere wohnbauliche Entwicklung unbedenklich einzustufen. In Bezug auf die Umweltschutzgüter ergibt sich eine mäßige Betroffenheit, bei aber durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vielfach eine Verringerung der Eingriffsschwere bzw. -betroffenheit erreicht werden kann.	

W-Ove-04-RP | An der Brücke

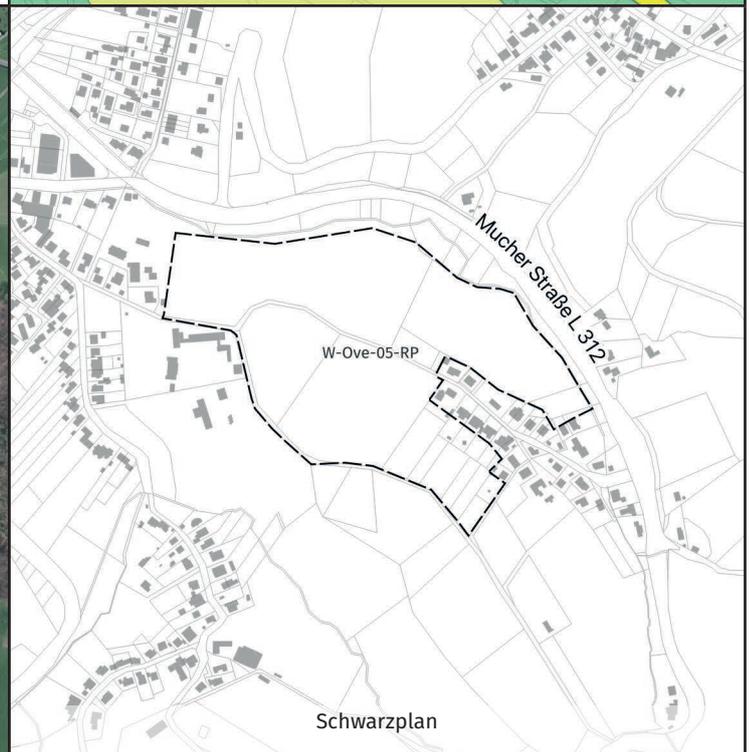
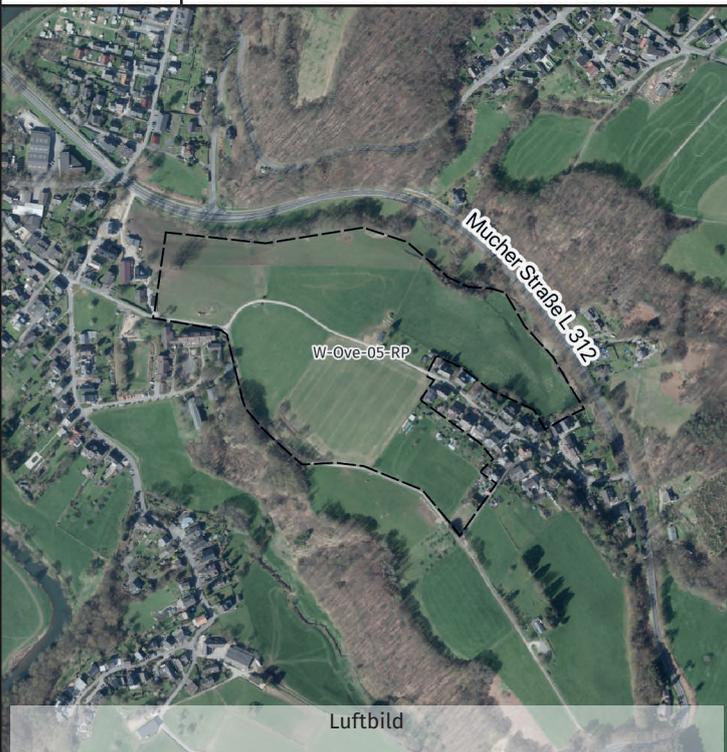
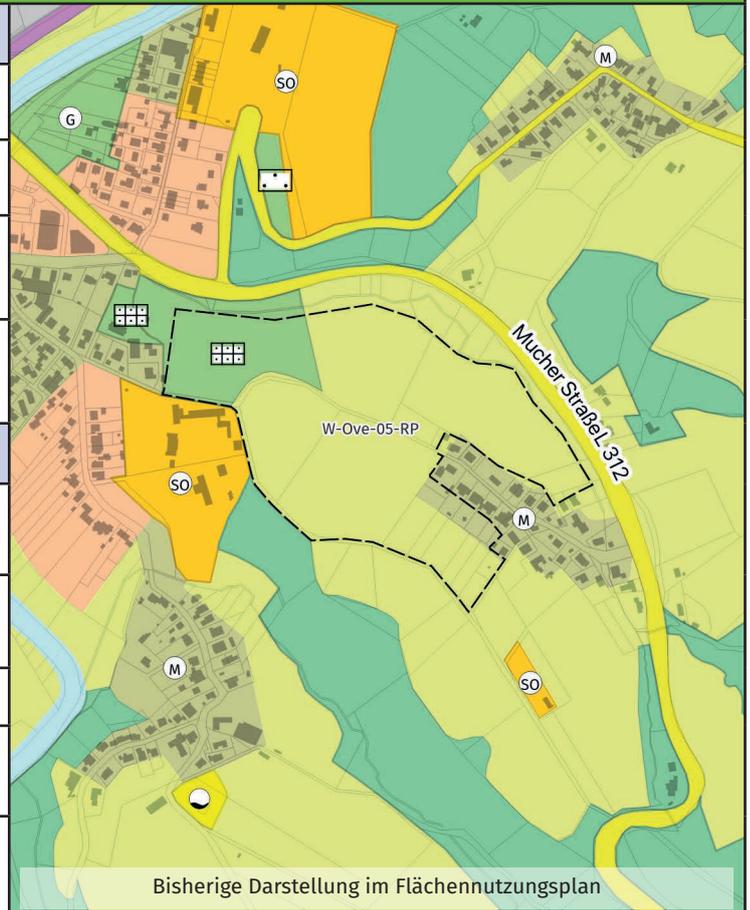
Beschreibung / Daten	
Lage:	Overath
Größe:	0.6 ha
Aktuelle Nutzung:	Landwirtschaftliche Fläche
Umgebung:	Wohnbebauung, landwirtschaftliche Fläche, Waldfläche
Planungsrecht	
Regionalplan:	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)
Regionalplanentwurf:	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)
FNP:	Sondergebiet, Wohnbaufläche, Gemischte Baufläche
Bebauungsplan:	-
Landschaftsplan:	-



Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung / Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	> 600 m	
Nähe zu Kindertagesstätte	≤ 500 m	
Nähe zu Grundschulen	751 bis 1.500 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	1.001 bis 2.000 m	
Infrastruktur (Verkehr / Ver- und Entsorgung)		
Direkte Anbindung an das Straßennetz	gegeben	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	301 bis 600 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	mehrere Linien	
Nähe zur SPNV-Anbindung	≤ 1.000 m	
Entwässerung	Keine Bedenken	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben	
Relevante Abstände		
Gewerbe	> 200 m	
Landwirtschaft	101 bis 200 m	
Hauptverkehrsstraße	> 200 m	
Sportstätten	≤ 100 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 der Verlust von beweidetem Grünland. Ein Erhalt der Lindenreihe entlang der Straße »An der Brücke« ist zudem zu beachten. 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 Siedlungsflächenentwicklung <u>gut geeignet</u> . Die Anbindung an soziale und nahversorgungsrelevante Infrastrukturen kann insgesamt als ausbaufähig eingestuft werden. Dennoch erscheint eine Siedlungsflächenerweiterung aus städtebaulicher Sicht an dieser Stelle sinnvoll. Lediglich die Nähe zum benachbarten Sportplatz ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht auf Ebene des Bebauungsplanes genauer zu überprüfen. In Bezug auf die Umweltschutzgüter ergibt sich eine mäßige Betroffenheit, bei der aber durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (z.B. Erhalt der o.g. Lindenallee) auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vielfach eine Verringerung der Eingriffsschwere bzw. -betroffenheit erreicht werden kann.	

W-Ove-05-RP | Rittberg

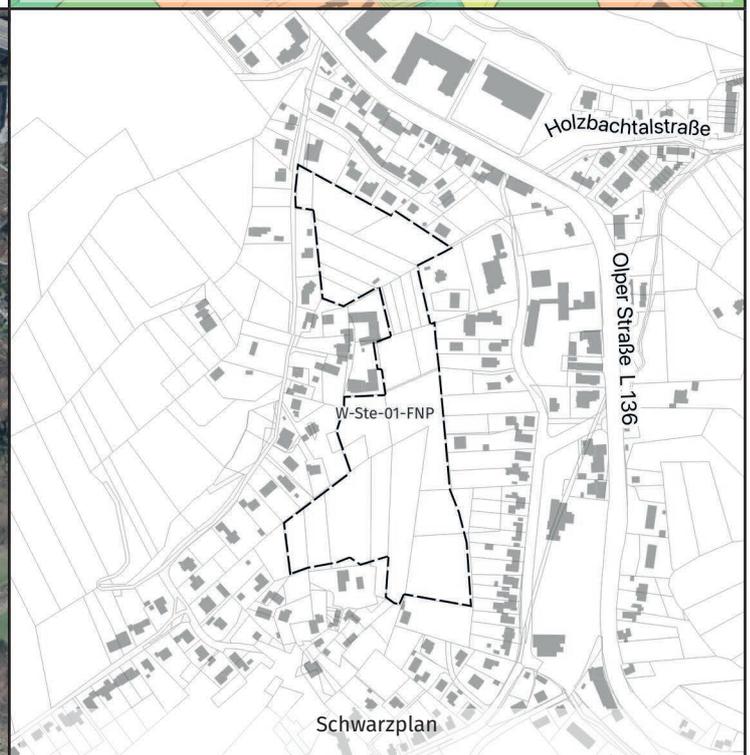
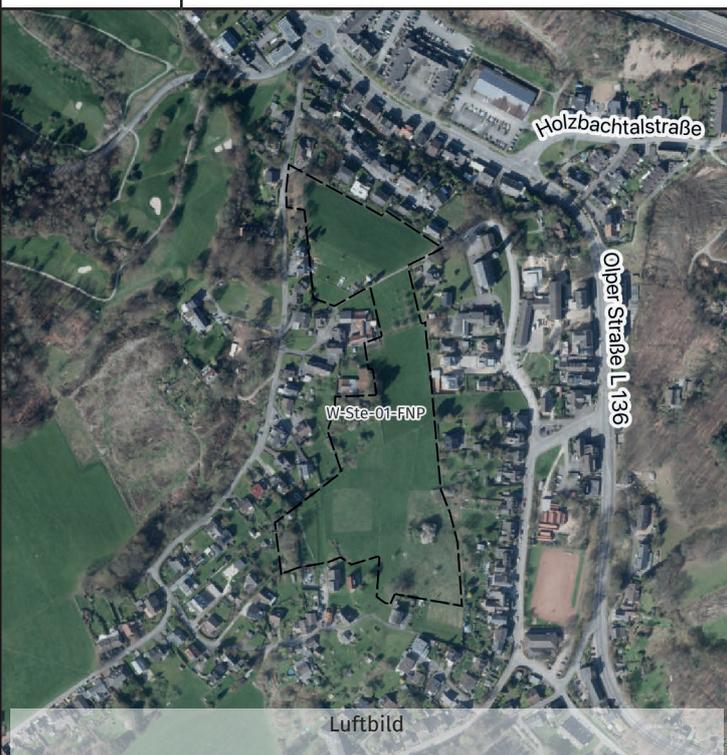
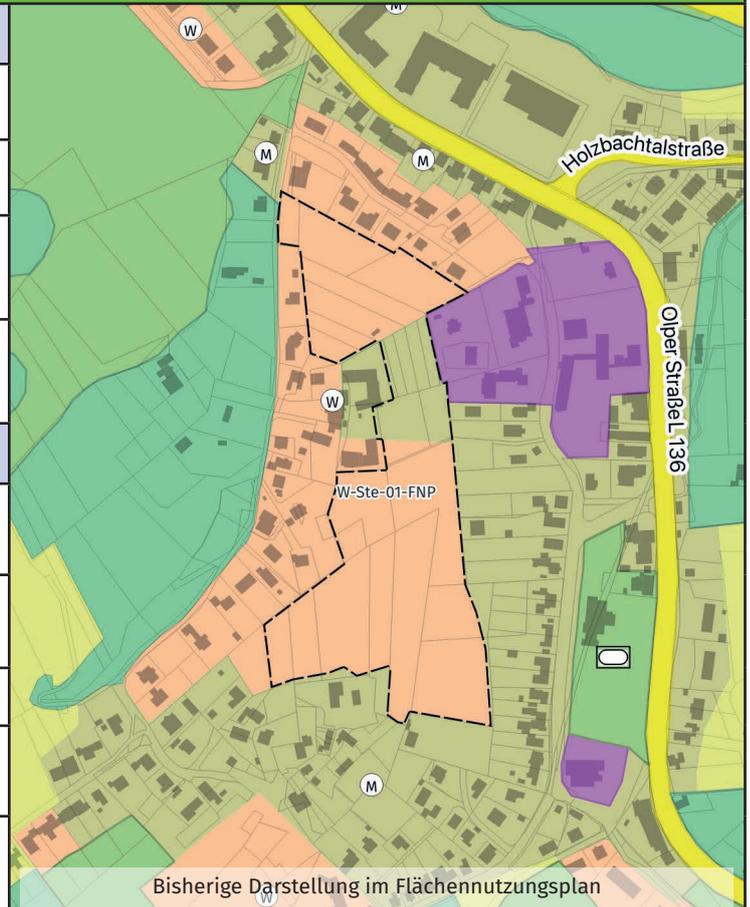
Beschreibung / Daten	
Lage:	Overath
Größe:	10.7 ha
Aktuelle Nutzung:	Landwirtschaftliche Fläche, z.T. Gehölz- und Gebäudebestand
Umgebung:	Wohnbebauung, landwirtschaftliche Fläche, Waldfläche
Planungsrecht	
Regionalplan:	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)
Regionalplanentwurf:	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB), teilw. Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich
FNPN:	Landwirtschaftliche Fläche, Dauerkleingärten, Gemischte Baufläche
Bebauungsplan:	-
Landschaftsplan:	Landschaftsschutzgebiet



Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung / Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	> 600 m	
Nähe zu Kindertagesstätte	≤ 500 m	
Nähe zu Grundschulen	751 bis 1.500 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	1.001 bis 2.000 m	
Infrastruktur (Verkehr / Ver- und Entsorgung)		
Direkte Anbindung an das Straßennetz	gegeben	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	≤ 300 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	eine Linie	
Nähe zur SPNV-Anbindung	≤ 1.000 m	
Entwässerung	Geringe Bedenken	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	bedingt gegeben	
Relevante Abstände		
Gewerbe	> 200 m	
Landwirtschaft	≤ 100 m	
Hauptverkehrsstraße	≤ 100 m	
Sportstätten	≤ 100 m	
Zusammenfassende Wertung der Umweltschutzgüter		
Konfliktdichte	Schutzgutübergreifend ist unter Beachtung des »worst-case-Ansatzes« insgesamt ein <u>erhebliches Konfliktpotenzial</u> zu erwarten. Relevant sind insbesondere die Auswirkungen auf den Bodenhaushalt sowie die großflächige Beanspruchung von Freiraum (Zusammenwachsen der Siedlungsgebiete von Overath und Rittberg). Daneben sind erhebliche Beeinträchtigungen des Gewässerhaushaltes des Reberger Siefens und seiner bachbegleitenden Lebensräume möglich. Hier ist ein ausreichender Pufferraum zu beachten. Auf der nachfolgenden Ebene lässt sich durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vielfach eine Verringerung der Eingriffsschwere bzw. -betroffenheit erreichen. Hierbei sind u.a. die Risiken bei Starkregenereignissen im Ostteil planerisch zu beachten. Die Auswirkungen auf die Schutzbelange Boden und Fläche sind in der Regel kaum zu minimieren.	
Gesamturteil	Die Fläche ist für die Siedlungsflächenentwicklung <u>durchschnittlich geeignet</u> . Die Anbindung an soziale und nahversorgungsrelevante Infrastrukturen ist ausbaufähig und die Fläche ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht kritisch einzustufen. Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich jedoch um eine der großen Wohnbauflächenpotenziale innerhalb der Stadt Overath. Die erhebliche Konfliktdichte bei der Betroffenheit der Umweltgüter ist im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens zu berücksichtigen, z.B. durch entsprechende Abstände zu Waldflächen und Siepen. Die Starkregenuntersuchung zeigt im nord-östlichen Bereich der Potenzialfläche eine geringe Betroffenheit. Die maximale Wassertiefe beträgt bei einem N100 Ereignis 0,1 bis 0,5m.	

W-Ste-01-FNP | Römerstraße

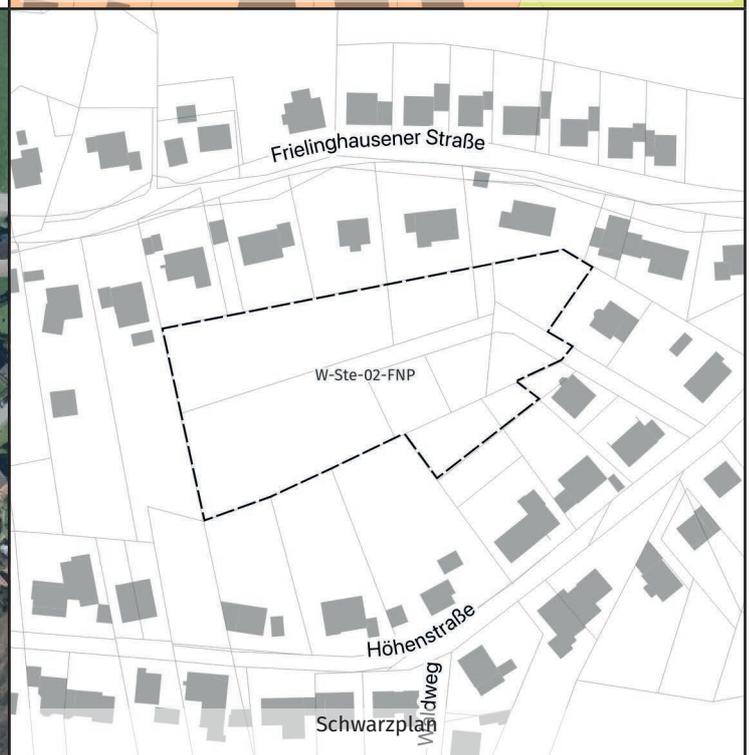
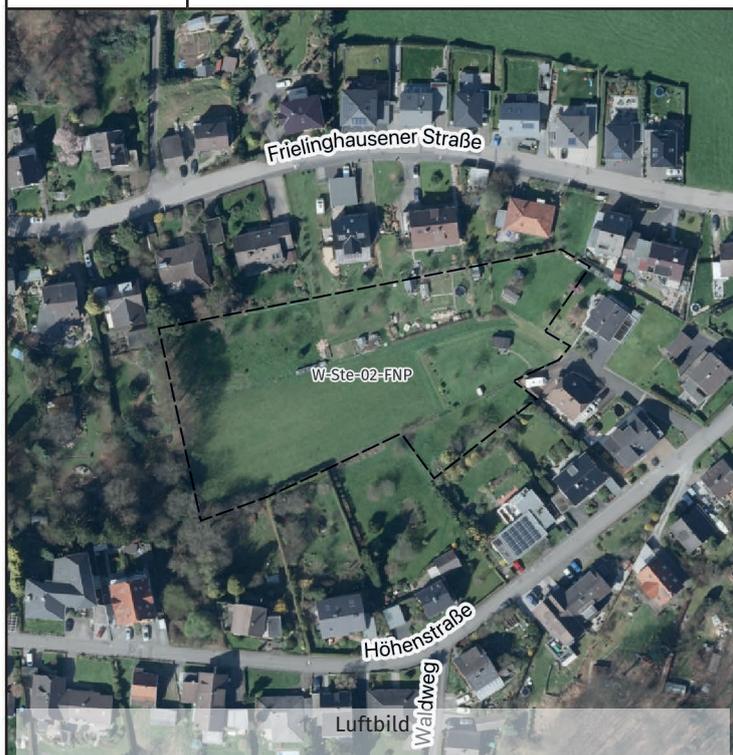
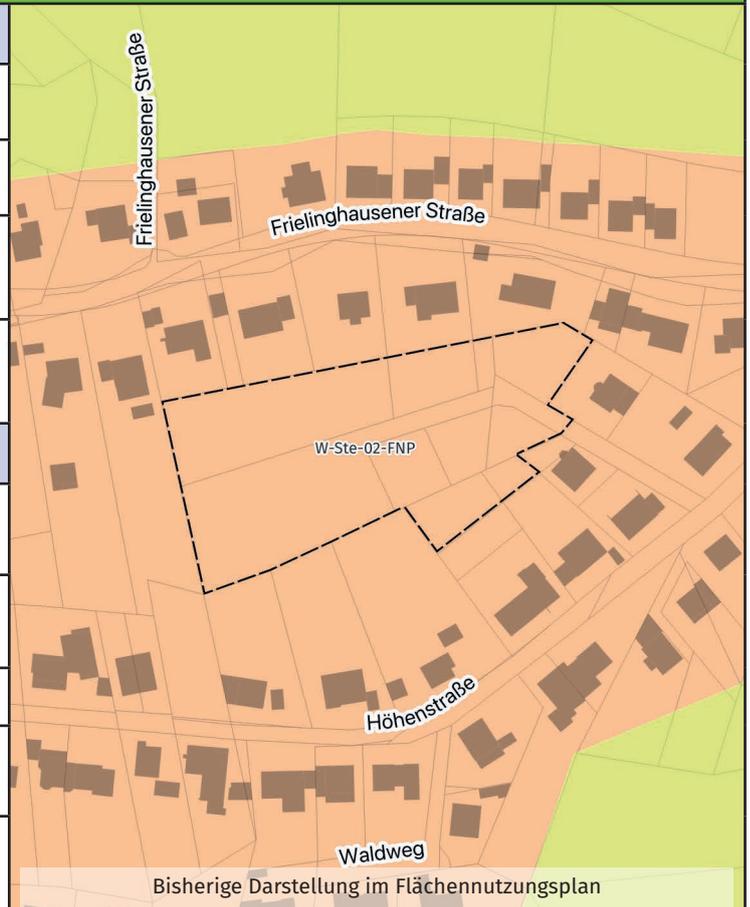
Beschreibung / Daten	
Lage:	Steinenbrück
Größe:	4.1 ha
Aktuelle Nutzung:	Landwirtschaftliche Fläche, z.T. Gehölz- und Gebäudebestand
Umgebung:	Wohnbebauung
Planungsrecht	
Regionalplan:	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)
Regionalplanentwurf:	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)
FNP:	Wohnbaufläche, Gemischte Baufläche
Bebauungsplan:	B-Plan im Verfahren eingestellt
Landschaftsplan:	-



Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung / Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	≤ 300 m	■
Nähe zu Kindertagesstätte	≤ 500 m	■
Nähe zu Grundschulen	≤ 750 m	■
Nähe zu weiterführenden Schulen	> 2.000 m	■
Infrastruktur (Verkehr / Ver- und Entsorgung)		
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	gegeben	■
Relevante Abstände		
Gewerbe	101 bis 200 m	■
Landwirtschaft	> 200 m	■
Hauptverkehrsstraße	≤ 100 m	■
Sportstätten	≤ 100 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, die Beanspruchung von siedlungsnahen Freiflächen sowie die Vorbelastungen durch Verkehrslärm der A 4. Im Vergleich zur Neuentwicklung von Freiflächen im landschaftlichen Freiraum bzw. am Siedlungsrand ist die Standortentwicklung aber als vorteilhafter zu erachten. 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 Siedlungsflächenentwicklung <u>gut geeignet</u> . Die infrastrukturelle Anbindung sowie die städtebauliche Einbindung in die Ortsstruktur sprechen für eine wohnbauliche Entwicklung der Fläche. Immissionsschutzrechtlich relevante Belange sollten auf Ebene des Bebauungsplanes genauer überprüft werden. In Bezug auf die Umweltschutzgüter ergibt sich eine mäßige Betroffenheit, bei der aber durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (z.B. entsprechender Abstand zu der angrenzenden Waldfläche im Nordwesten) auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vielfach eine Verringerung der Eingriffsschwere bzw. -betroffenheit erreicht werden kann.	■

W-Ste-02-FNP | Freilinghausener Straße I

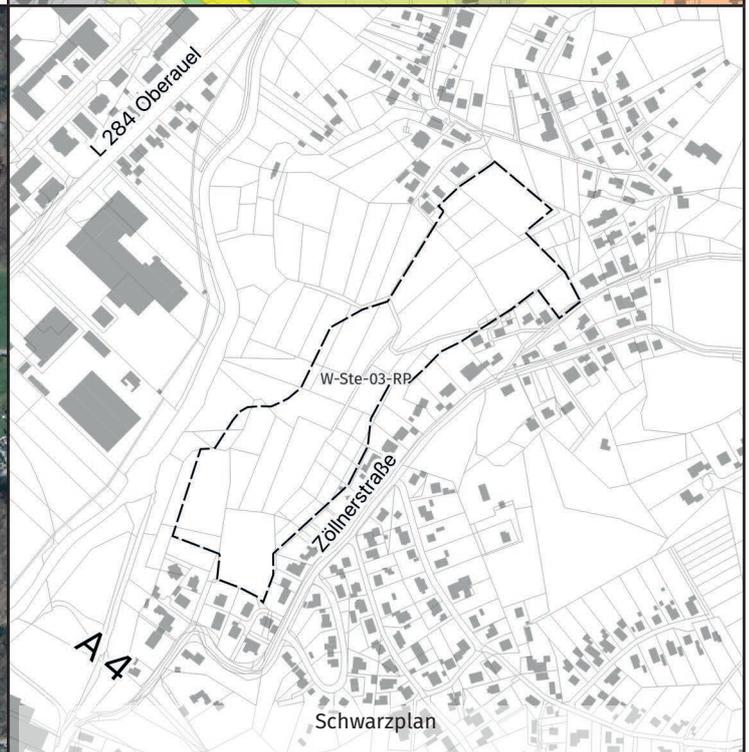
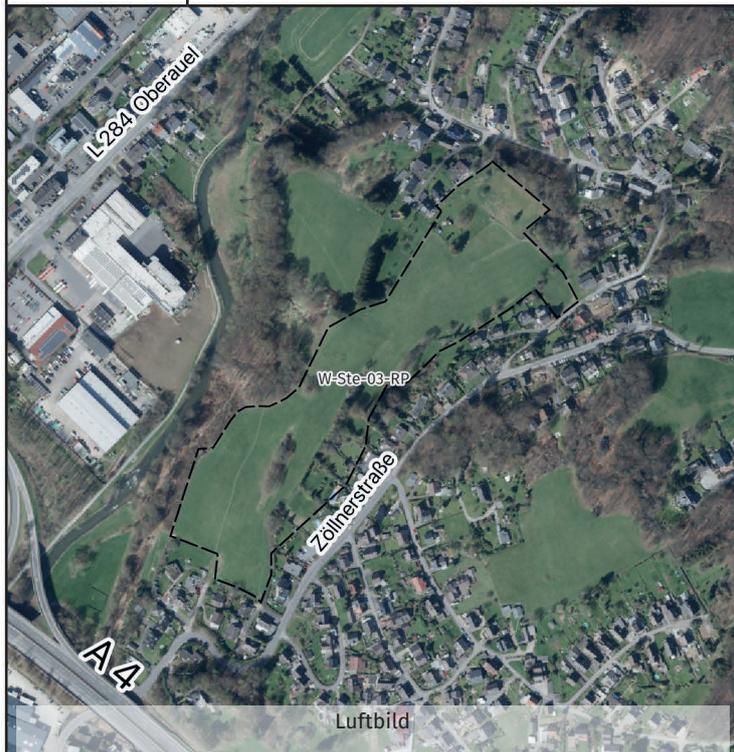
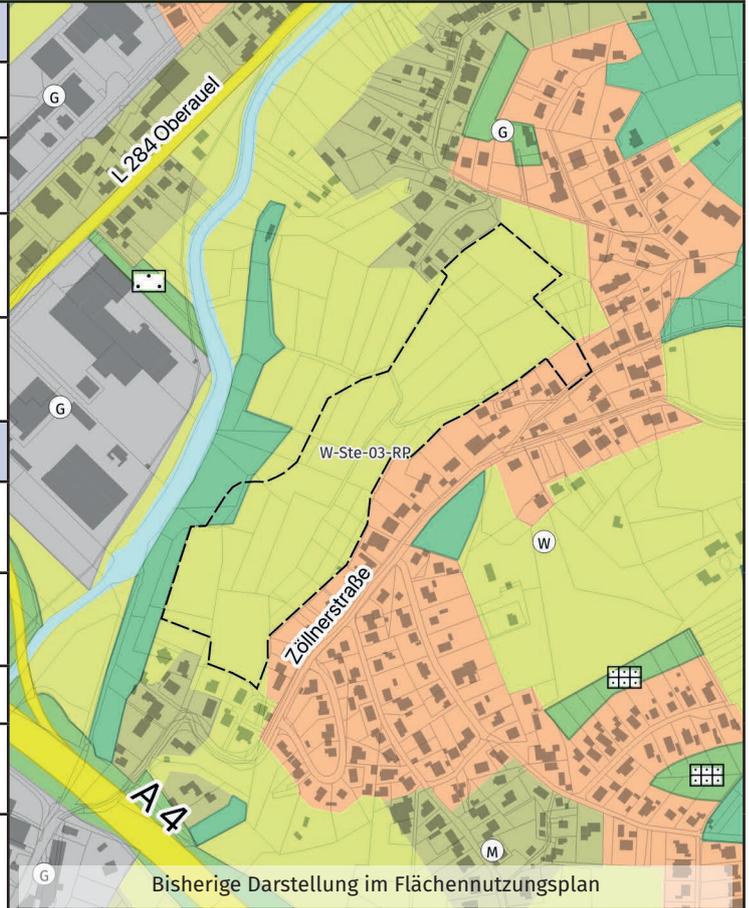
Beschreibung / Daten	
Lage:	Steinenbrück
Größe:	0.7 ha
Aktuelle Nutzung:	Grünland, z.T. Gärten und Gehölzbestand
Umgebung:	Wohnbebauung, Gehölzbestand
Planungsrecht	
Regionalplan:	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)
Regionalplanentwurf:	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)
FNP:	Wohnbaufläche
Bebauungsplan:	-
Landschaftsplan:	-



Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung / Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	> 600 m	
Nähe zu Kindertagesstätte	501 bis 1.000 m	
Nähe zu Grundschulen	≤ 750 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	> 2.000 m	
Infrastruktur (Verkehr / Ver- und Entsorgung)		
Direkte Anbindung an das Straßennetz	gegeben	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	≤ 300 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	eine Linie	
Nähe zur SPNV-Anbindung	> 2.000 m	
Entwässerung	Keine Bedenken	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben	
Relevante Abstände		
Gewerbe	> 200 m	
Landwirtschaft	> 200 m	
Hauptverkehrsstraße	101 bis 200 m	
Sportstätten	> 200 m	
Zusammenfassende Wertung der Umweltschutzgüter		
Konfliktdichte	Schutzgutübergreifend ist unter Beachtung des »worst-case-Ansatzes« insgesamt ein <u>geringes Konfliktpotenzial</u> zu erwarten. Aufgrund der geringen Flächengröße und der Lage sind bei einer Nachverdichtung keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen absehbar. Im Vergleich zur Neuentwicklung von Freiflächen im landschaftlichen Freiraum bzw. am Siedlungsrand ist die Standortentwicklung zudem als vorteilhafter zu erachten. Auf der nachgelagerten Ebene sind u.a. mögliche Lärmvorbelastungen und zusätzliche Lärmeinwirkungen zu prüfen.	
Gesamturteil	Die Fläche ist für die Siedlungsflächenentwicklung sehr <u>gut geeignet</u> . Wenngleich die nächsten Einrichtungen zur Nahversorgung sowie zur Kinderbetreuung etwas weiter entfernt sind, erscheint eine Siedlungserweiterung auf der Fläche aus städtebaulicher Sicht besonders sinnvoll – insbesondere deshalb, da es sich um eine städtebauliche Nachverdichtung im gewachsenen Ortsteil von Steinenbrück handeln würde. In Bezug auf die Umweltschutzgüter ergibt sich eine geringe Betroffenheit. Die Starkregenuntersuchung zeigt eine sehr geringe Betroffenheit. Die maximale Wassertiefe beträgt bei einem N100 Ereignis 0,01 bis 0,1m.	

W-Ste-03-RP | Untersteeg

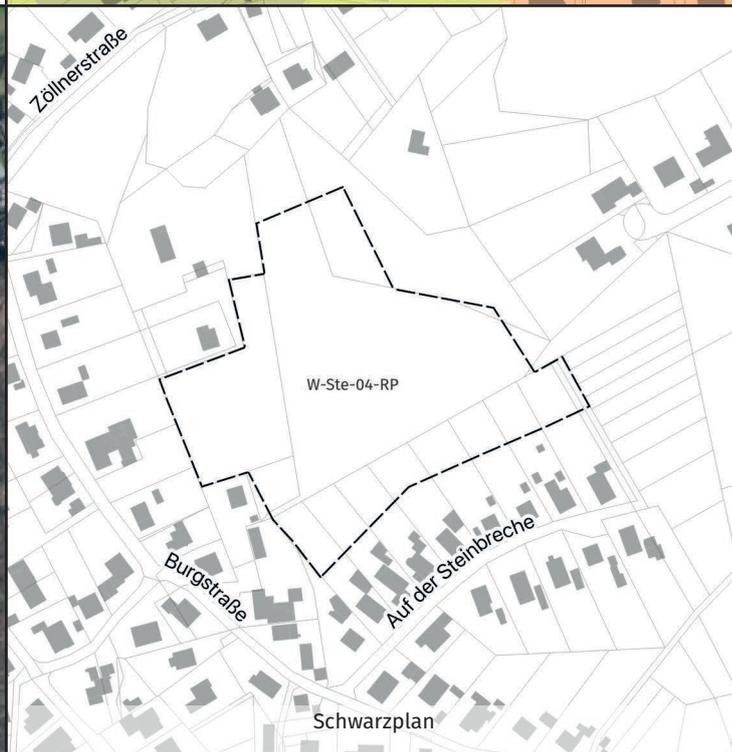
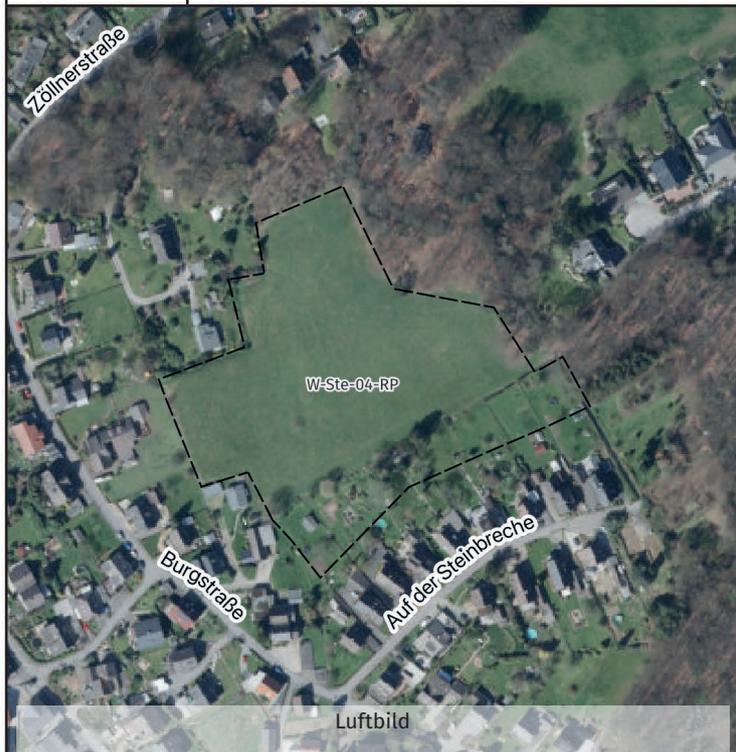
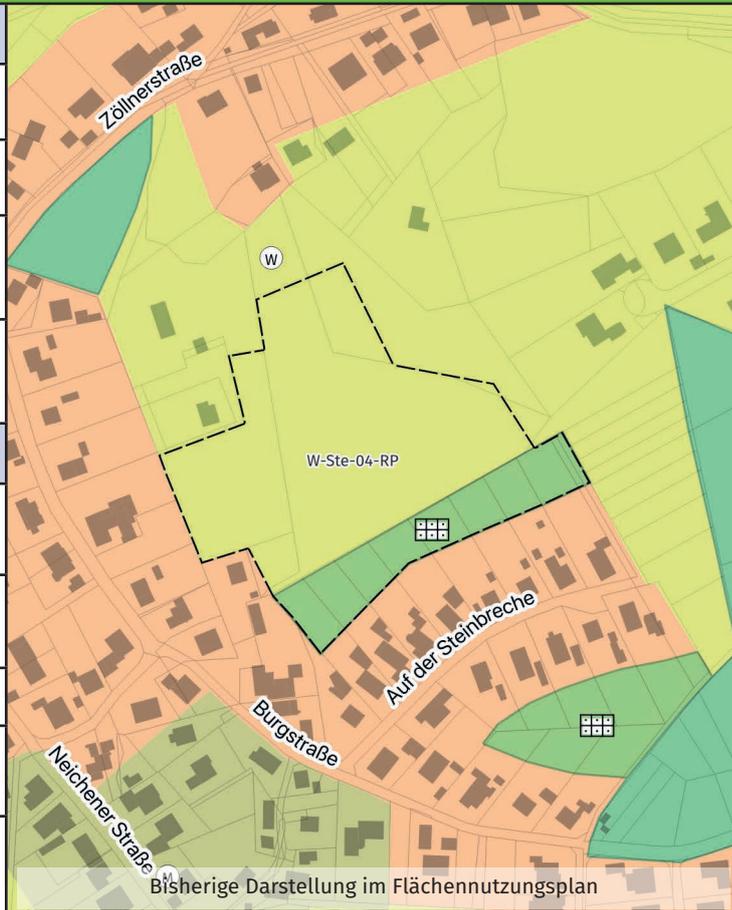
Beschreibung / Daten	
Lage:	Steinenbrück
Größe:	5.7 ha
Aktuelle Nutzung:	Landwirtschaftliche Fläche, Gehölzbestand, z.T. Gärten
Umgebung:	Wohnbebauung, landwirtschaftliche Fläche, Gehölzbestand, Sülz, A4
Planungsrecht	
Regionalplan:	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)
Regionalplanentwurf:	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB), teilw. Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich
FNP:	Landwirtschaftliche Fläche, Wohnbaufläche, Waldfläche
Bebauungsplan:	-
Landschaftsplan:	Landschaftsschutzgebiet



Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung / Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	≤ 300 m	Green
Nähe zu Kindertagesstätte	501 bis 1.000 m	Yellow
Nähe zu Grundschulen	751 bis 1.500 m	Yellow
Nähe zu weiterführenden Schulen	> 2.000 m	Red
Infrastruktur (Verkehr / Ver- und Entsorgung)		
Direkte Anbindung an das Straßennetz	gegeben	Green
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	≤ 300 m	Green
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
Relevante Abstände		
Gewerbe	> 200 m	Green
Landwirtschaft	> 200 m	Green
Hauptverkehrsstraße	101 bis 200 m	Yellow
Sportstätten	> 200 m	Green
Zusammenfassende Wertung der Umweltschutzgüter		
Konfliktdichte	Schutzgutübergreifend ist unter Beachtung des »worst-case-Ansatzes« insgesamt ein hohes Konfliktpotenzial zu erwarten. Relevant sind insbesondere die Auswirkungen auf den Bodenhaushalt sowie die Beanspruchung von siedlungsnahen Freiflächen mit gliedernden Gehölzstrukturen (z.T. Obstwiesenreste). Zudem sind die erheblichen Vorbelastungen durch Verkehrslärm der A 4 zu beachten (deutliche Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Wohngebiete). 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.	Red
Gesamturteil	Die Fläche ist für die Siedlungsflächenentwicklung <u>gut geeignet</u> . Die infrastrukturelle Anbindung ist insgesamt als gut einzustufen. Die Nähe zur Autobahn A 4 ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht auf Ebene des Bebauungsplanes genauer zu überprüfen. Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich somit um eine sinnvolle Siedlungsflächenerweiterung im Ortsteil Steinenbrück. In Bezug auf die Umweltschutzgüter ergibt sich eine starke Betroffenheit, bei der aber durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (z.B. entsprechender Abstand zu der angrenzenden Waldfläche im Nordwesten) auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vielfach eine Verringerung der Eingriffsschwere bzw. -betroffenheit erreicht werden kann. Die Starkregenuntersuchung zeigt eine geringe Betroffenheit im nördlichen Teil der Potenzialfläche. Die maximale Wassertiefe beträgt bei einem N100 Ereignis 0,01 bis 0,1m.	Green

W-Ste-04-RP | Burgstraße

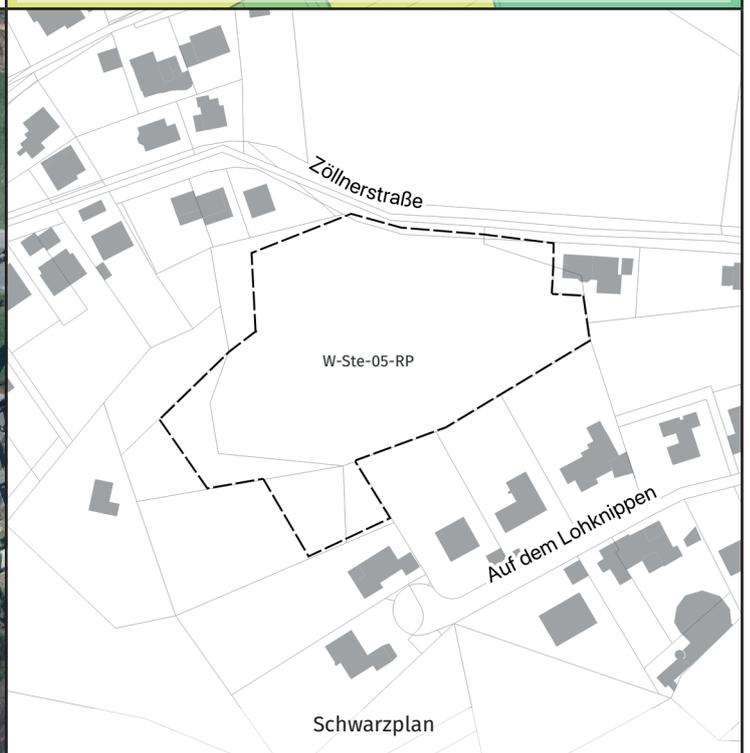
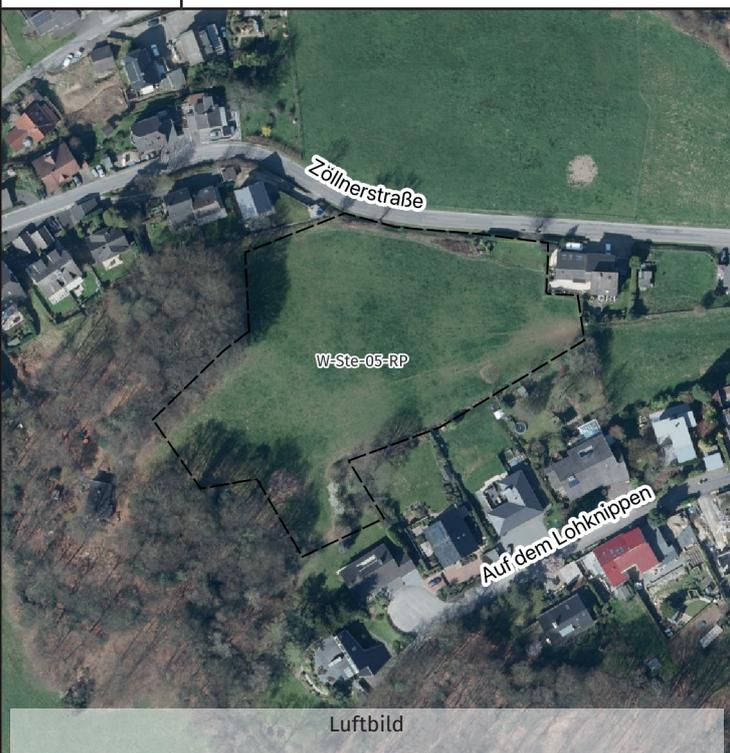
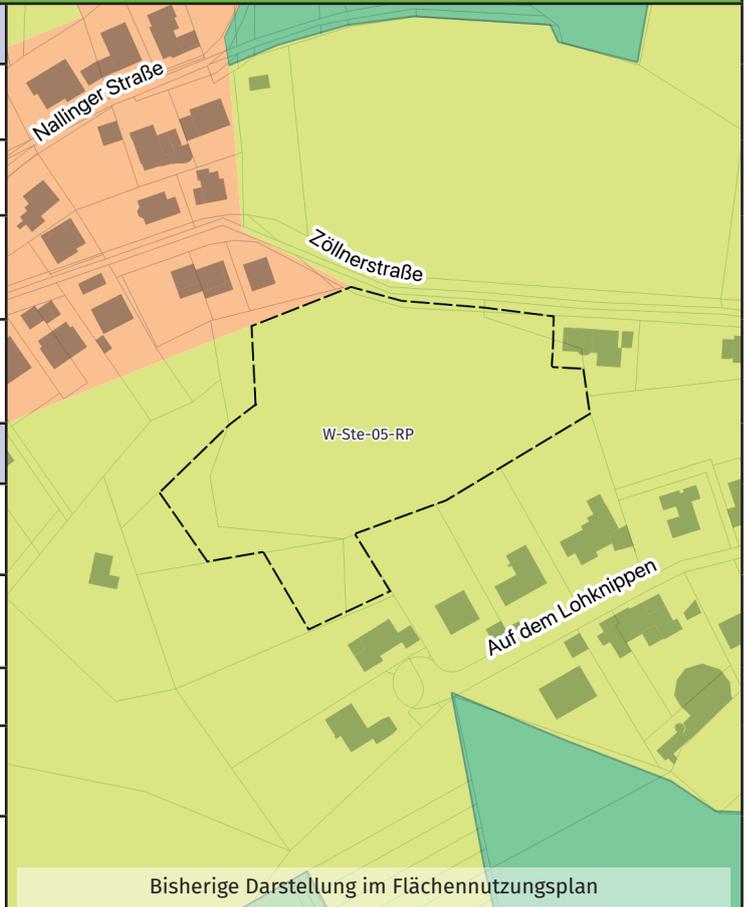
Beschreibung / Daten	
Lage:	Steinenbrück
Größe:	2 ha
Aktuelle Nutzung:	Landwirtschaftliche Fläche, Gärten
Umgebung:	Wohnbebauung, Waldfläche, landwirtschaftliche Fläche
Planungsrecht	
Regionalplan:	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)
Regionalplanentwurf:	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)
FNP:	Landwirtschaftliche Fläche, Dauerkleingärten
Bebauungsplan:	-
Landschaftsplan:	Landschaftsschutzgebiet (teilweise)



Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung / Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	301 bis 600 m	
Nähe zu Kindertagesstätte	501 bis 1.000 m	
Nähe zu Grundschulen	751 bis 1.500 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	> 2.000 m	
Infrastruktur (Verkehr / Ver- und Entsorgung)		
Direkte Anbindung an das Straßennetz	nicht gegeben	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	≤ 300 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	mehrere Linien	
Nähe zur SPNV-Anbindung	> 2.000 m	
Entwässerung	Erhebliche Bedenken	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben	
Relevante Abstände		
Gewerbe	> 200 m	
Landwirtschaft	101 bis 200 m	
Hauptverkehrsstraße	> 200 m	
Sportstätten	> 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 Inanspruchnahme von Grünland am Siedlungsrand. Zudem sind die Vorbelastungen durch Verkehrslärm der A 4 (Tallage) zu beachten. 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 Siedlungsflächenentwicklung <u>durchschnittlich geeignet</u> . Die infrastrukturelle Anbindung ist insgesamt als durchschnittlich einzustufen. Vor allem die fehlende verkehrliche Erschließung ist bislang als kritisch zu bewerten. So kann die Fläche derzeit nur über den Neubau einer Straße über ein anliegendes Grundstück erschlossen werden. Aus städtebaulicher Sicht sollte die Fläche daher nachrangig als Option zur Siedlungsflächenerweiterung betrachtet werden. In Bezug auf die Umweltschutzgüter ergibt sich eine mäßige Betroffenheit, bei aber durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (z.B. entsprechender Abstand zu der angrenzenden Waldfläche) auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vielfach eine Verringerung der Eingriffsschwere bzw. -betroffenheit erreicht werden kann. Die Starkregenuntersuchung zeigt eine sehr geringe Betroffenheit. Die maximale Wassertiefe beträgt bei einem N100 Ereignis 0,01 bis 0,1m.	

W-Ste-05-RP | Zöllnerstraße

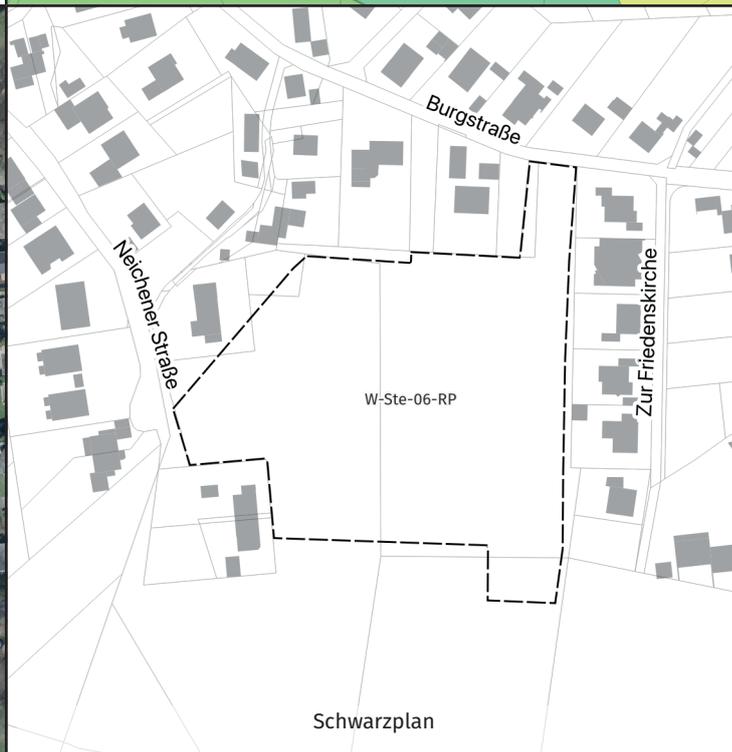
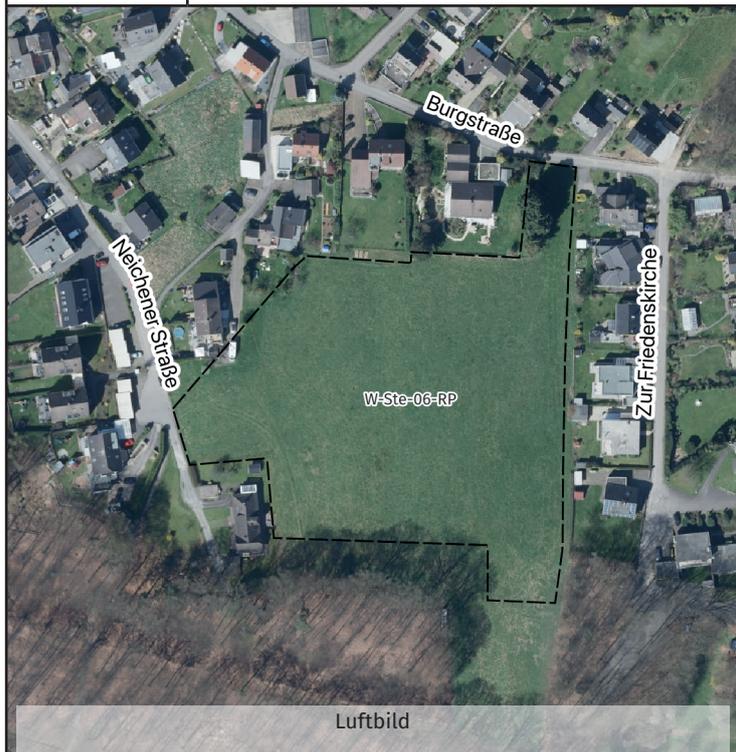
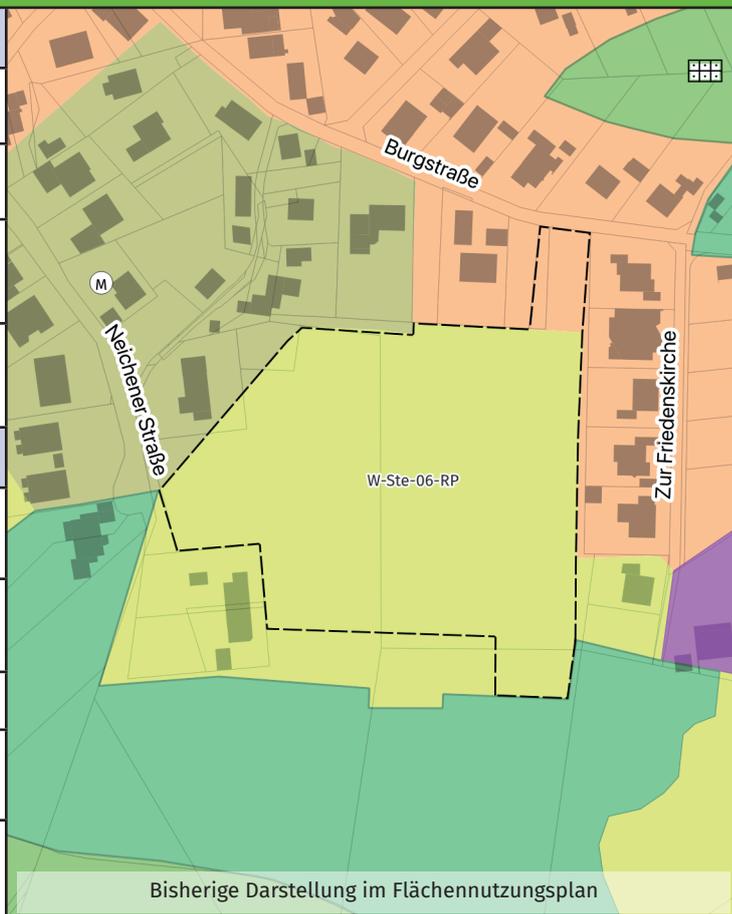
Beschreibung / Daten	
Lage:	Steinenbrück
Größe:	1 ha
Aktuelle Nutzung:	Landwirtschaftliche Fläche
Umgebung:	Wohnbebauung, Gehölzbestand, landwirtschaftliche Fläche
Planungsrecht	
Regionalplan:	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB), Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich
Regionalplanentwurf:	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB), Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich
FNP:	Landwirtschaftliche Fläche
Bebauungsplan:	-
Landschaftsplan:	Landschaftsschutzgebiet



Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung / Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	> 600 m	
Nähe zu Kindertagesstätte	501 bis 1.000 m	
Nähe zu Grundschulen	751 bis 1.500 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	> 2.000 m	
Infrastruktur (Verkehr / Ver- und Entsorgung)		
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	Erhebliche Bedenken	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben	
Relevante Abstände		
Gewerbe	> 200 m	
Landwirtschaft	101 bis 200 m	
Hauptverkehrsstraße	> 200 m	
Sportstätten	> 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 Inanspruchnahme von Grünland am Siedlungsrand. Zudem sind die Vorbelastungen durch Verkehrslärm der A 4 (Tallage) zu beachten. 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 Siedlungsflächenentwicklung <u>gut geeignet</u> . Die infrastrukturelle Anbindung an soziale und nahversorgungsrelevante Einrichtungen ist zwar insgesamt als ausbaufähig einzustufen. Dennoch fügt sich die bisher landwirtschaftliche geprägte Fläche sehr gut in die umgebende Bestandsbebauung ein und ist aus städtebaulicher Sicht daher als sinnvolle Siedlungsflächenerweiterung zu betrachten. In Bezug auf die Umweltschutzgüter ergibt sich eine mäßige Betroffenheit, bei der aber durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (z.B. entsprechender Abstand zu der angrenzenden Waldfläche) auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vielfach eine Verringerung der Eingriffsschwere bzw. -betroffenheit erreicht werden kann.	

W-Ste-06-RP | An der Friedenskirche

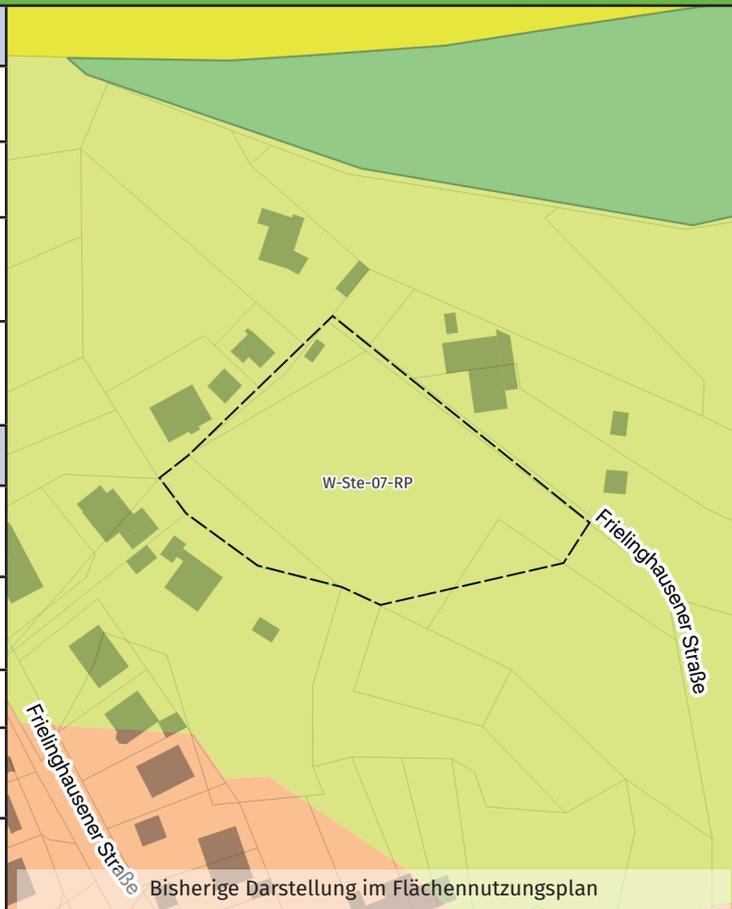
Beschreibung / Daten	
Lage:	Steinenbrück
Größe:	1.5 ha
Aktuelle Nutzung:	Landwirtschaftliche Fläche
Umgebung:	Wohnbebauung, A4, Waldfläche
Planungsrecht	
Regionalplan:	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)
Regionalplanentwurf:	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB), teilw. Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich
FNP:	Landwirtschaftliche Fläche, Wohnbaufläche
Bebauungsplan:	-
Landschaftsplan:	-



Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung / Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	301 bis 600 m	
Nähe zu Kindertagesstätte	501 bis 1.000 m	
Nähe zu Grundschulen	≤ 750 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	> 2.000 m	
Infrastruktur (Verkehr / Ver- und Entsorgung)		
Direkte Anbindung an das Straßennetz	gegeben	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	301 bis 600 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	eine Linie	
Nähe zur SPNV-Anbindung	> 2.000 m	
Entwässerung	Geringe Bedenken	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben	
Relevante Abstände		
Gewerbe	> 200 m	
Landwirtschaft	> 200 m	
Hauptverkehrsstraße	101 bis 200 m	
Sportstätten	> 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 Inanspruchnahme von Grünland am Siedlungsrand. Zudem sind die Vorbelastungen durch Verkehrslärm der angrenzenden A 4 zu beachten. 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 Siedlungsflächenentwicklung <u>gut geeignet</u> . Die infrastrukturelle Anbindung ist zwar insgesamt als durchschnittlich einzustufen. Dennoch fügt sich die bisher landwirtschaftliche geprägte Fläche sehr gut in die umgebende Bestandsbebauung ein und ist aus städtebaulicher Sicht daher als sinnvolle Siedlungsflächenerweiterung zu betrachten. In Bezug auf die Umweltschutzgüter ergibt sich eine mäßige Betroffenheit, bei der aber durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (z.B. entsprechender Abstand zu der angrenzenden Waldfläche) auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vielfach eine Verringerung der Eingriffsschwere bzw. -betroffenheit erreicht werden kann.	

W-Ste-07-RP | Frielinghausener Straße II

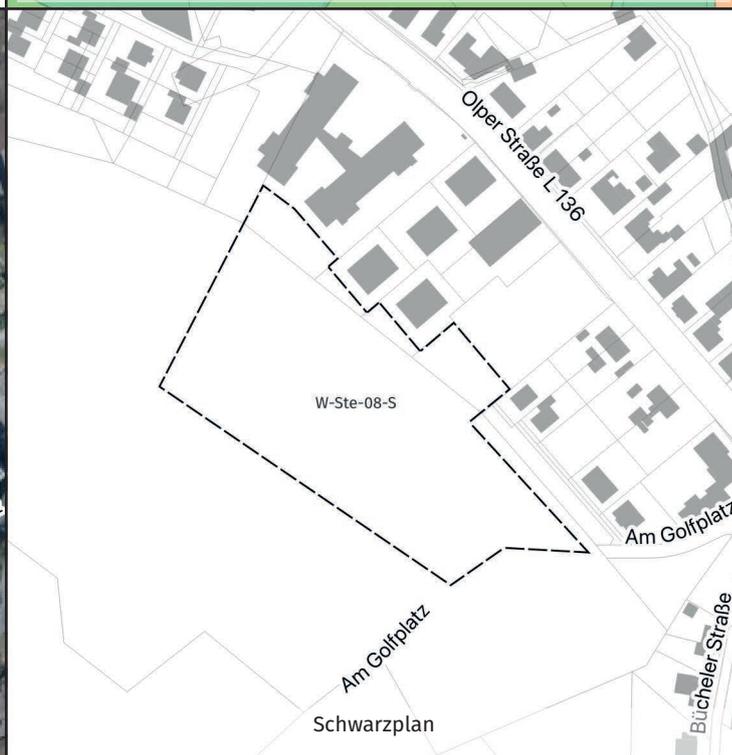
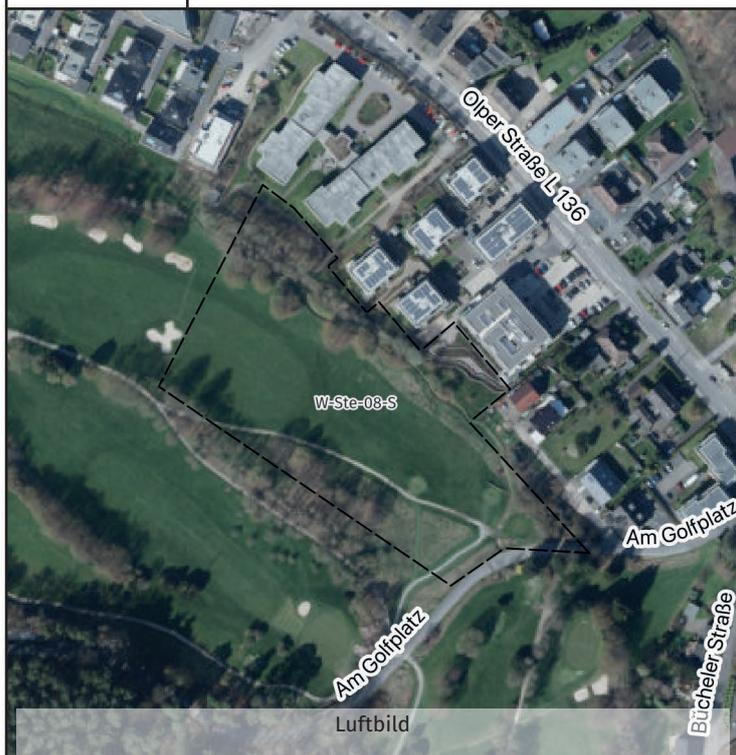
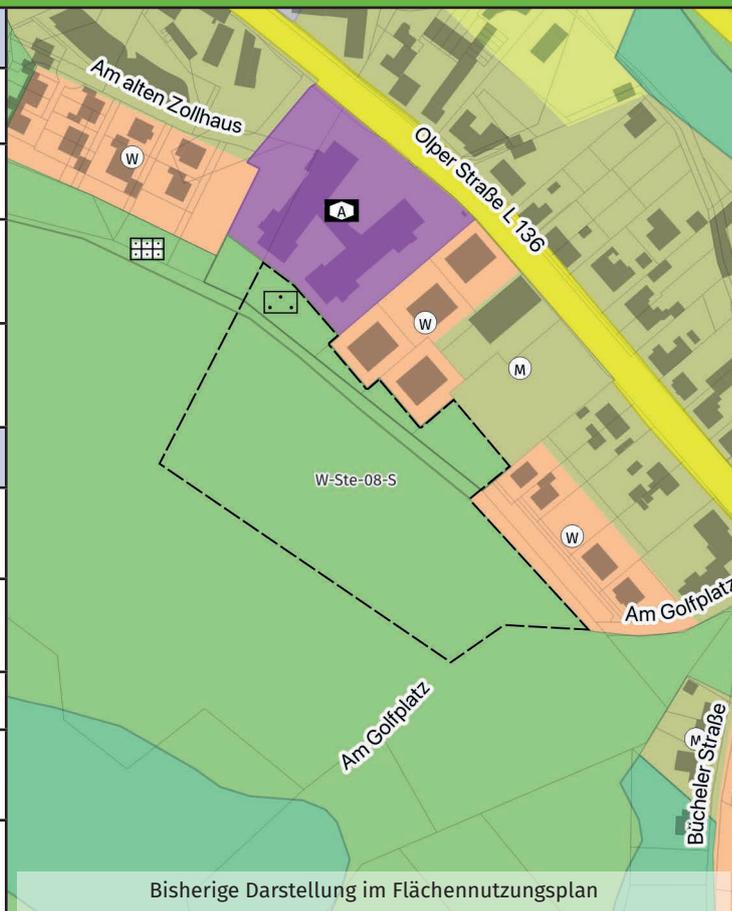
Beschreibung / Daten	
Lage:	Steinenbrück
Größe:	0.4 ha
Aktuelle Nutzung:	Landwirtschaftliche Fläche
Umgebung:	Wohnbebauung, Waldfläche, landwirtschaftliche Fläche, A4
Planungsrecht	
Regionalplan:	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)
Regionalplanentwurf:	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)
FNP:	Landwirtschaftliche Fläche
Bebauungsplan:	-
Landschaftsplan:	Landschaftsschutzgebiet



Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung / Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	> 600 m	
Nähe zu Kindertagesstätte	501 bis 1.000 m	
Nähe zu Grundschulen	≤ 750 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	> 2.000 m	
Infrastruktur (Verkehr / Ver- und Entsorgung)		
Direkte Anbindung an das Straßennetz	gegeben	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	≤ 300 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	eine Linie	
Nähe zur SPNV-Anbindung	> 2.000 m	
Entwässerung	Erhebliche Bedenken	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben	
Relevante Abstände		
Gewerbe	> 200 m	
Landwirtschaft	> 200 m	
Hauptverkehrsstraße	≤ 100 m	
Sportstätten	> 200 m	
Zusammenfassende Wertung der Umweltschutzgüter		
Konfliktdichte	Aufgrund des Unterschreitens der Mindestgröße von 0,5 ha wurde auf die Erarbeitung eines Umweltsteckbriefes verzichtet.	
Gesamturteil	Die Fläche ist für die Siedlungsflächenentwicklung <u>gut geeignet</u> . Wenngleich die nächsten Einrichtungen zur Nahversorgung sowie zur Kinderbetreuung etwas weiter entfernt sind, erscheint eine Siedlungserweiterung auf der Fläche aus städtebaulicher Sicht sinnvoll – insbesondere deshalb, da es sich ähnlich wie bei »W-Ste-02-FNP« um eine städtebauliche Nachverdichtung im gewachsenen Ortsteil von Steinenbrück handeln würde. Immissionsschutzrechtlich relevante Belange sollten auf Ebene des Bebauungsplanes genauer überprüft werden. Im Falle einer Wohnbauflächenentwicklung ist zudem ein entsprechender Abstand zu der unmittelbar angrenzenden Waldfläche zu beachten.	

W-Ste-08-S | Am Golfplatz

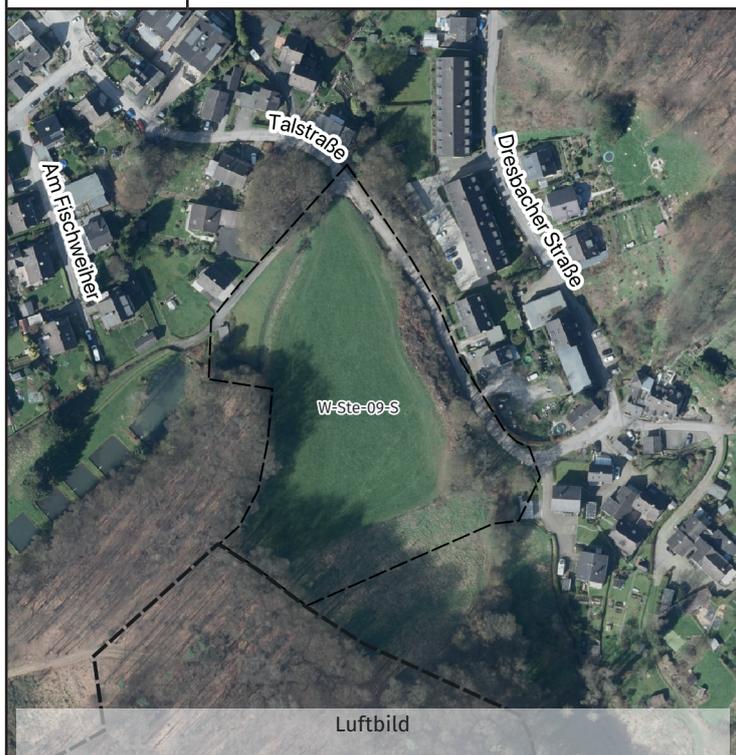
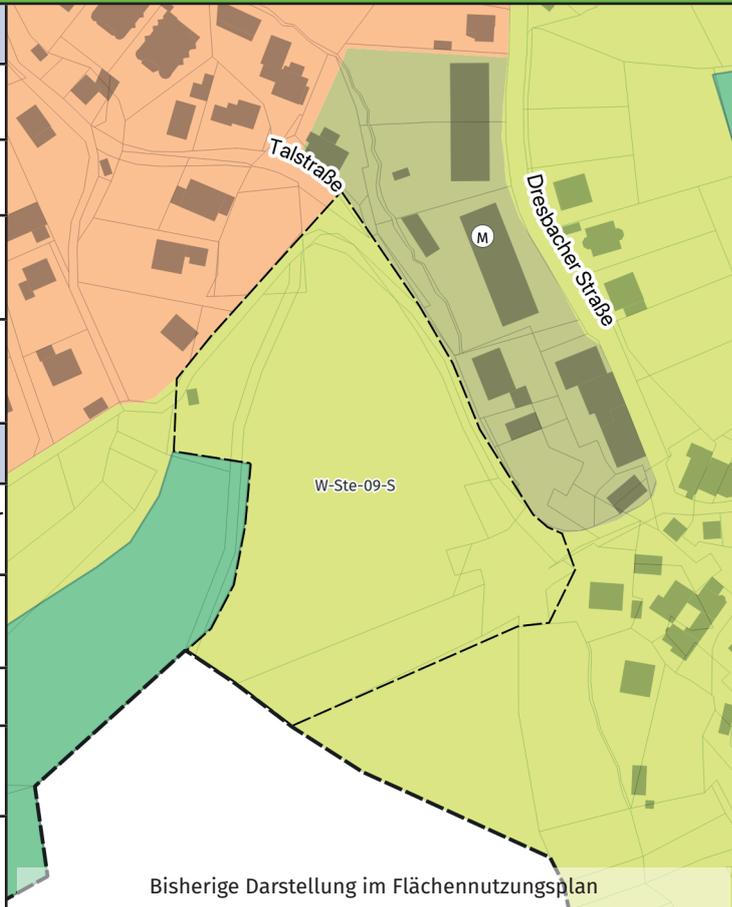
Beschreibung / Daten	
Lage:	Steinenbrück
Größe:	1.8 ha
Aktuelle Nutzung:	Golfplatz, z.T. Gärten und Gehölzstrukturen
Umgebung:	Wohnbebauung, Golfplatz
Planungsrecht	
Regionalplan:	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)
Regionalplanentwurf:	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)
FNP:	Grünfläche
Bebauungsplan:	B-Plan Nr. 80 »Steinenbrück, Golfplatz Lüderich«
Landschaftsplan:	-



Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung / Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	301 bis 600 m	Yellow
Nähe zu Kindertagesstätte	≤ 500 m	Green
Nähe zu Grundschulen	≤ 750 m	Green
Nähe zu weiterführenden Schulen	> 2.000 m	Orange
Infrastruktur (Verkehr / Ver- und Entsorgung)		
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	bedingt gegeben	Yellow
Relevante Abstände		
Gewerbe	101 bis 200 m	Yellow
Landwirtschaft	> 200 m	Green
Hauptverkehrsstraße	> 200 m	Green
Sportstätten	> 200 m	Green
Zusammenfassende Wertung der Umweltschutzgüter		
Konfliktdichte	Schutzgutübergreifend ist unter Beachtung des »worst-case-Ansatzes« insgesamt ein <u>hohes Konfliktpotenzial</u> zu erwarten. Relevant ist die Beanspruchung von z.T. naturnah gestalteten Randbereichen des Golfplatzes mit Gehölzbeständen. Daneben sind erhebliche Beeinträchtigungen des Gewässerhaushalts des Reitbuscher Siefen und seiner bachbegleitenden Lebensräume möglich. Hier ist ein ausreichender Pufferraum zu beachten. Zudem sind die Vorbelastungen durch Verkehrslärm der nördlich gelegenen A 4 zu beachten. 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.	Orange
Gesamturteil	Die Fläche ist für die Siedlungsflächenentwicklung <u>gut geeignet</u> . Wengleich die nächsten Einrichtungen zur Nahversorgung etwas weiter entfernt sind und die ÖPNV / SPNV-Anbindung ausbaufähig ist, erscheint eine Siedlungserweiterung auf der Fläche aus städtebaulicher Sicht sinnvoll. In Bezug auf die Umweltschutzgüter ergibt sich eine starke Betroffenheit, bei aber durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (z.B. entsprechender Abstand zum Siefen) auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vielfach eine Verringerung der Eingriffsschwere bzw. -betroffenheit erreicht werden kann. Die Starkregenuntersuchung zeigt eine geringe Betroffenheit. Die maximale Wassertiefe beträgt bei einem N100 Ereignis 0,01 bis 0,1m	Green

W-Ste-09-S | Auf dem neuen Feldchen

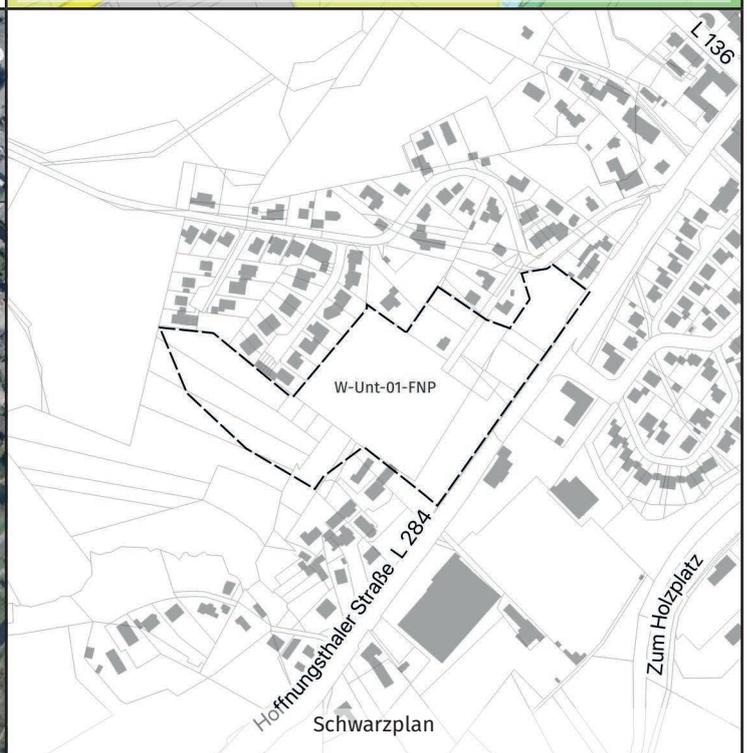
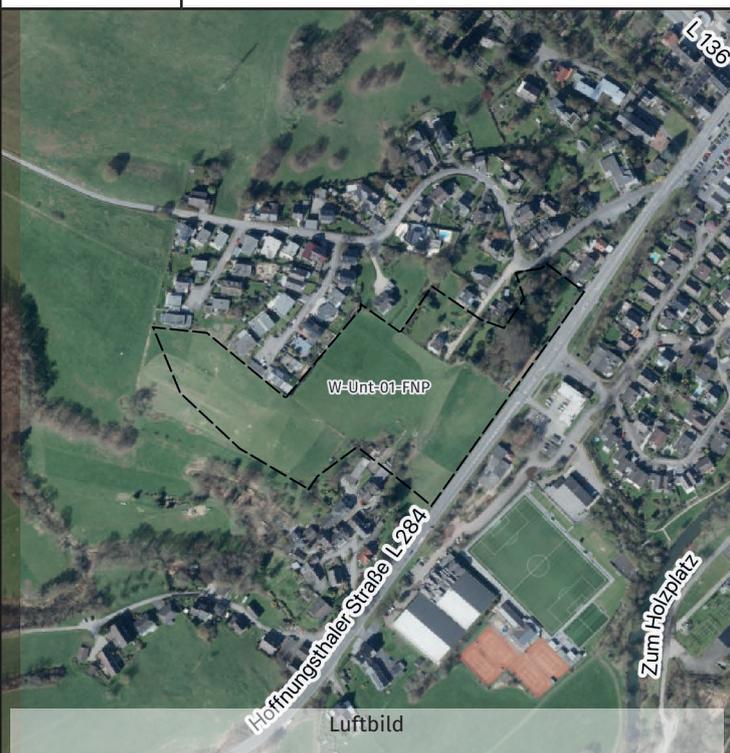
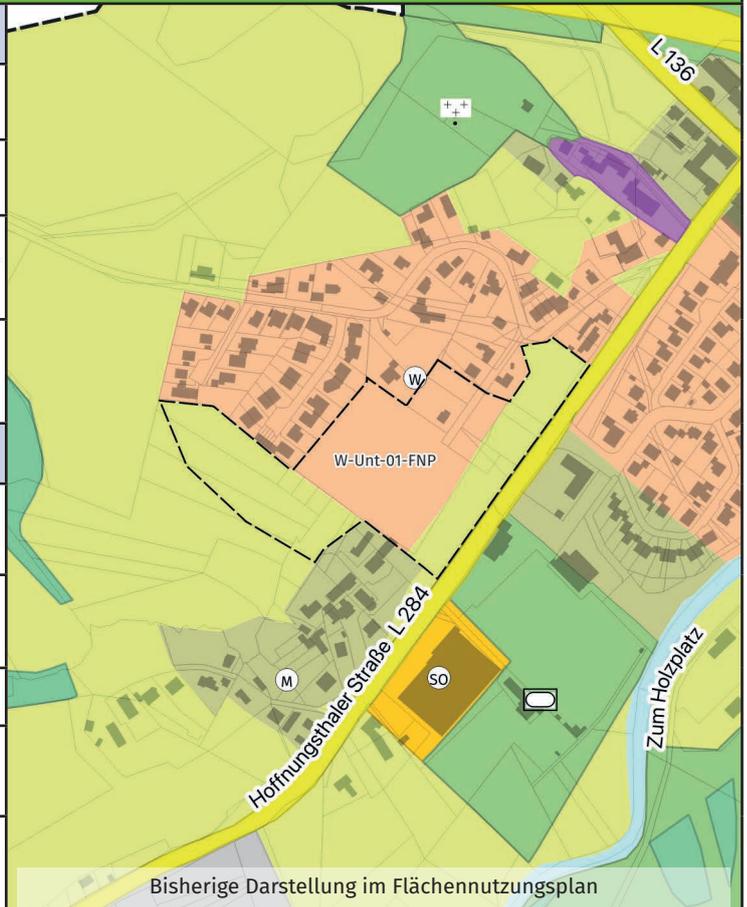
Beschreibung / Daten	
Lage:	Steinenbrück
Größe:	1.4 ha
Aktuelle Nutzung:	Landwirtschaftliche Fläche, Verkehrsfläche, z.T. Gehölzstrukturen
Umgebung:	Wohnbebauung, landwirtschaftliche Fläche, Wald
Planungsrecht	
Regionalplan:	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB), Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich
Regionalplanentwurf:	Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich, teilw. Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)
FNPN:	Landwirtschaftliche Fläche
Bebauungsplan:	-
Landschaftsplan:	Landschaftsschutzgebiet



Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung / Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	> 600 m	
Nähe zu Kindertagesstätte	501 bis 1.000 m	
Nähe zu Grundschulen	751 bis 1.500 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	> 2.000 m	
Infrastruktur (Verkehr / Ver- und Entsorgung)		
Direkte Anbindung an das Straßennetz	gegeben	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	301 bis 600 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	eine Linie	
Nähe zur SPNV-Anbindung	> 2.000 m	
Entwässerung	Erhebliche Bedenken	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben	
Relevante Abstände		
Gewerbe	> 200 m	
Landwirtschaft	> 200 m	
Hauptverkehrsstraße	> 200 m	
Sportstätten	> 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 Inanspruchnahme von Grünland in Waldrandrandlage. 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 Siedlungsflächenentwicklung <u>durchschnittlich geeignet</u> . Die infrastrukturelle Anbindung ist insgesamt als unterdurchschnittlich einzustufen. Vor allem die Entfernung zu Nahversorgungseinrichtungen, zu weiterführenden Schulen, die Entfernung zum SPNV-Haltepunkt und die Entwässerung sind kritisch zu bewerten. Aus städtebaulicher Sicht sollte die Fläche daher nachrangig als Option zur Siedlungsflächenerweiterung betrachtet werden. In Bezug auf die Umweltschutzgüter ergibt sich eine mäßige Betroffenheit, bei der aber durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (z.B. entsprechender Abstand zu der angrenzenden Waldfläche) auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vielfach eine Verringerung der Eingriffsschwere bzw. -betroffenheit erreicht werden kann.	

W-Unt-01-FNP | Brüderstraße

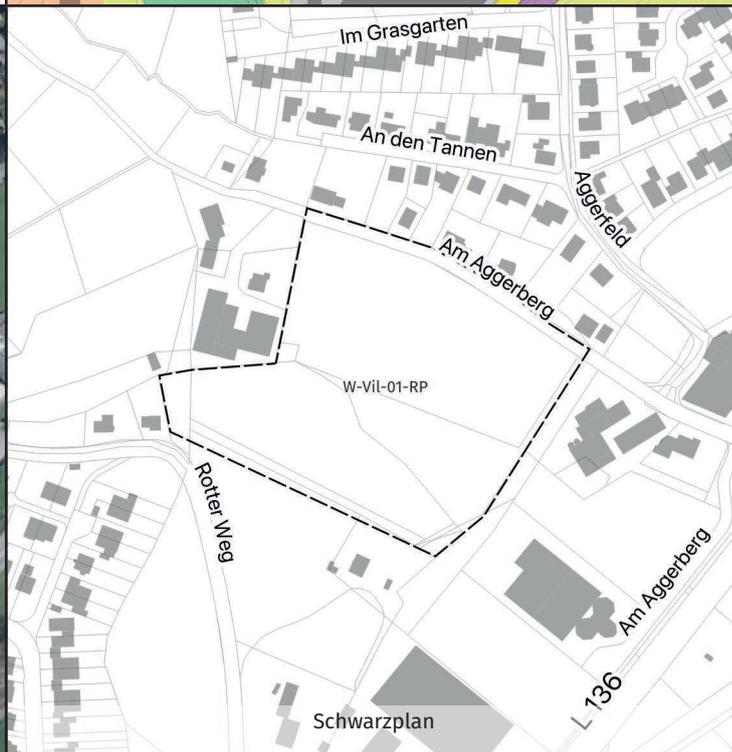
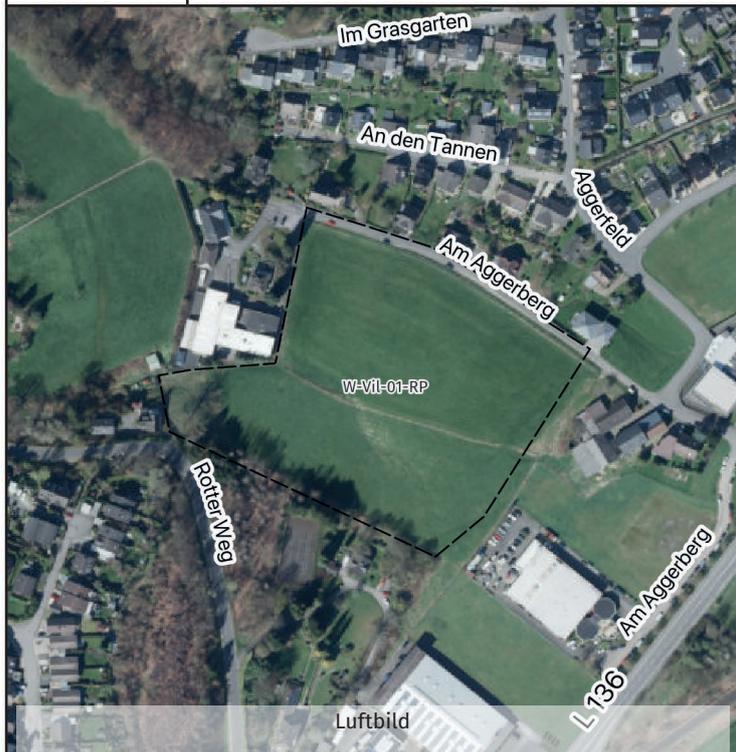
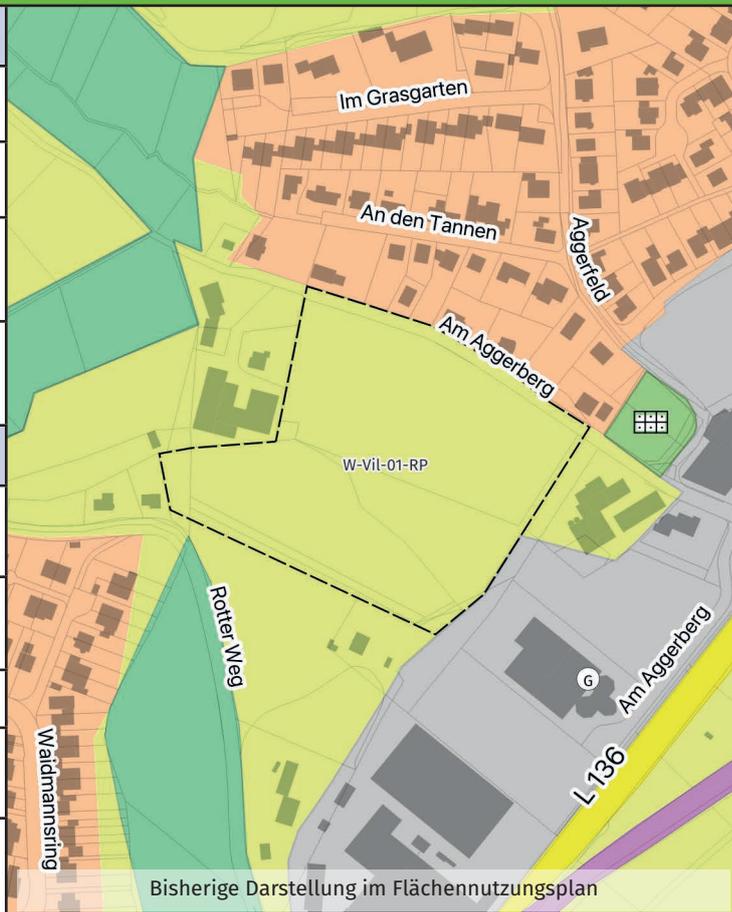
Beschreibung / Daten	
Lage:	Unterschbach
Größe:	3.3 ha
Aktuelle Nutzung:	Landwirtschaftliche Fläche, z.T. Gärten, Gebäude- und Gehölzbestand
Umgebung:	Wohnbebauung, landwirtschaftliche Fläche, Sportanlage »TuS Unterschbach«
Planungsrecht	
Regionalplan:	Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich
Regionalplanentwurf:	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB), teilw. Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich
FNP:	Wohnbaufläche, Landwirtschaftliche Fläche
Bebauungsplan:	-
Landschaftsplan:	Landschaftsschutzgebiet (teilweise)



Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung / Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	> 600 m	
Nähe zu Kindertagesstätte	≤ 500 m	
Nähe zu Grundschulen	751 bis 1.500 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	> 2.000 m	
Infrastruktur (Verkehr / Ver- und Entsorgung)		
Direkte Anbindung an das Straßennetz	gegeben	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	≤ 300 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	eine Linie	
Nähe zur SPNV-Anbindung	> 2.000 m	
Entwässerung	Geringe Bedenken	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben	
Relevante Abstände		
Gewerbe	> 200 m	
Landwirtschaft	> 200 m	
Hauptverkehrsstraße	≤ 100 m	
Sportstätten	≤ 100 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 Inanspruchnahme von Grünland am Siedlungsrand. Zudem sind die Vorbelastungen durch Verkehrslärm der A 4 sowie mögliche Beeinträchtigungen durch die 110 kV-Trasse (Nordteil) zu beachten (Schutzabstände auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung beachten). 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 Siedlungsflächenentwicklung <u>gut geeignet</u> . Die infrastrukturelle Anbindung der Fläche ist zwar insgesamt ausbaufähig. Dennoch macht eine wohnbauliche Entwicklung der Fläche aus städtebaulicher Sicht Sinn, um die vorhandene Lücke im Siedlungskörper entlang der »Hoffnungsthaler Straße« zu schließen. Die Lärmimmissionen (Straßen und Sport) sind auf Ebene des Bebauungsplanes genauer zu überprüfen. In Bezug auf die weiteren 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.	

W-Vil-01-RP | Rotter Weg

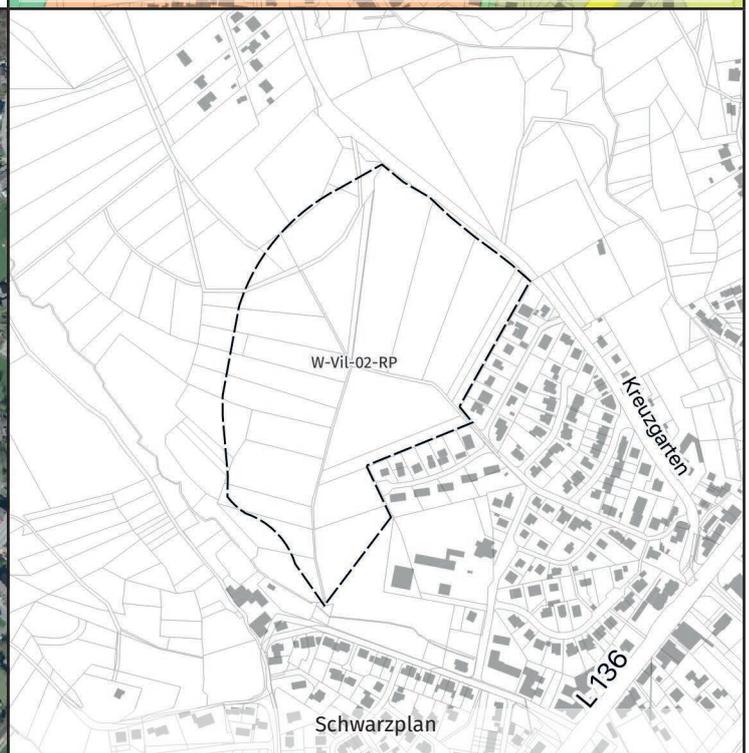
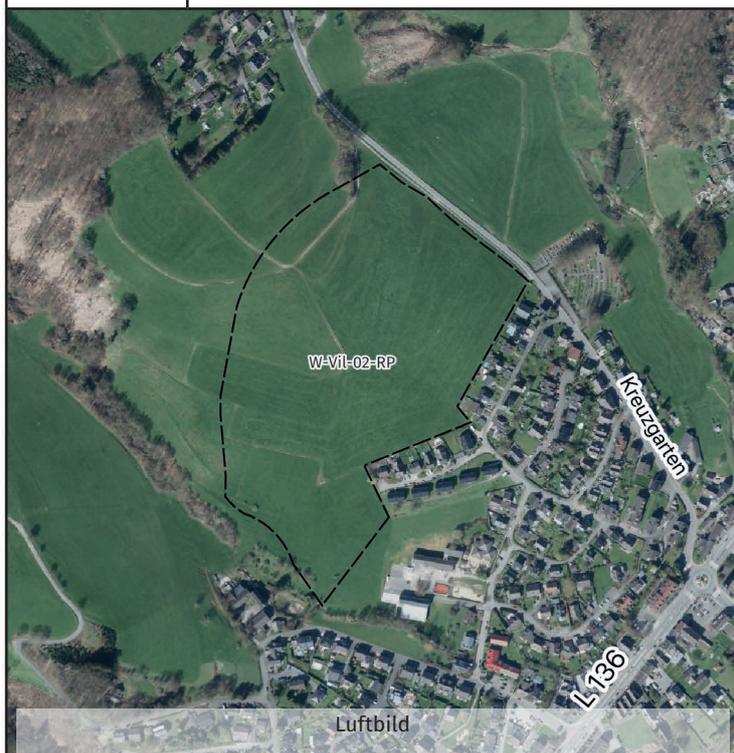
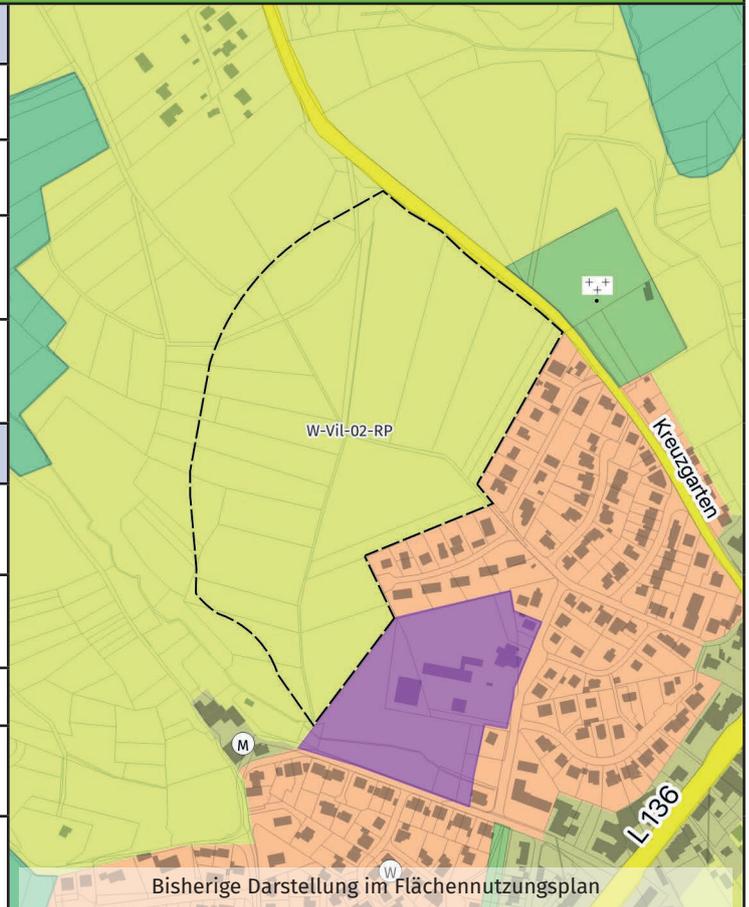
Beschreibung / Daten	
Lage:	Vilkerath
Größe:	2.5 ha
Aktuelle Nutzung:	Landwirtschaftliche Fläche
Umgebung:	Wohnbebauung, Gewerbegebiet
Planungsrecht	
Regionalplan:	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)
Regionalplanentwurf:	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)
FNP:	Landwirtschaftliche Fläche
Bebauungsplan:	-
Landschaftsplan:	Landschaftsschutzgebiet



Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung / Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	> 600 m	
Nähe zu Kindertagesstätte	≤ 500 m	
Nähe zu Grundschulen	≤ 750 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	> 2.000 m	
Infrastruktur (Verkehr / Ver- und Entsorgung)		
Direkte Anbindung an das Straßennetz	gegeben	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	≤ 300 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	eine Linie	
Nähe zur SPNV-Anbindung	> 2.000 m	
Entwässerung	Geringe Bedenken	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben	
Relevante Abstände		
Gewerbe	≤ 100 m	
Landwirtschaft	> 200 m	
Hauptverkehrsstraße	101 bis 200 m	
Sportstätten	≤ 100 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, die Inanspruchnahme von Grünland sowie die Nähe zu südöstlich angrenzenden Gewerbebetrieben. Zudem sind die Vorbela- stungen durch Verkehrslärm sowie potenzielle Beeinträchtigung angrenzender Wohnnutzungen durch neue Emissionen im MI zu beachten. 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 Siedlungsflächenentwicklung grundsätzlich <u>gut geeignet</u> . Sie ist von drei Seiten in den bestehenden Siedlungskörper eingebunden und verkehrlich gut erreichbar. Die Nähe zum Gewerbegebiet im Südosten der Fläche sollte aus immissionsschutzrechtlicher Sicht auf Ebene des Bebauungsplanes genauer geprüft werden. Insgesamt empfiehlt sich im Flächennutzungsplan eine Darstellung als gemischte Baufläche. In Bezug auf die weiteren Umweltschutzgüter ergibt sich eine mäßige Betroffenheit, bei der aber durch Vermeidungs- und Minde- rungsmaßnahmen (z.B. Abstand zum Wald, Erhalt des Einzelbaums im Westen) auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vielfach eine Verringerung der Eingriffs- schwere bzw. -betroffenheit erreicht werden kann. Es besteht ein Aufstellungsbe- schluss 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 geringe Betroffenheit. Die maximale Wassertiefe beträgt bei einem N100 Ereignis 0,01 bis 0,1m.	

W-Vil-02-RP | Kreuzgarten

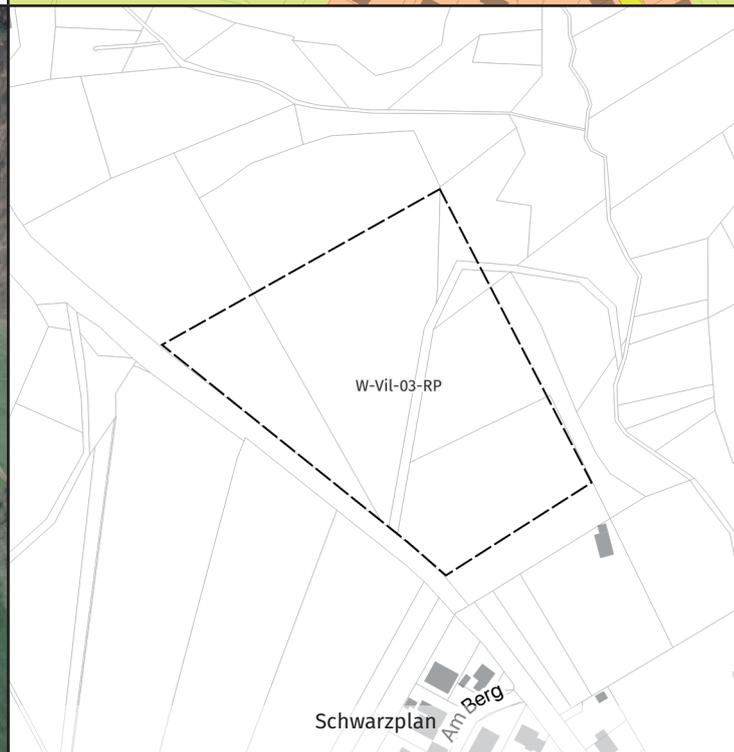
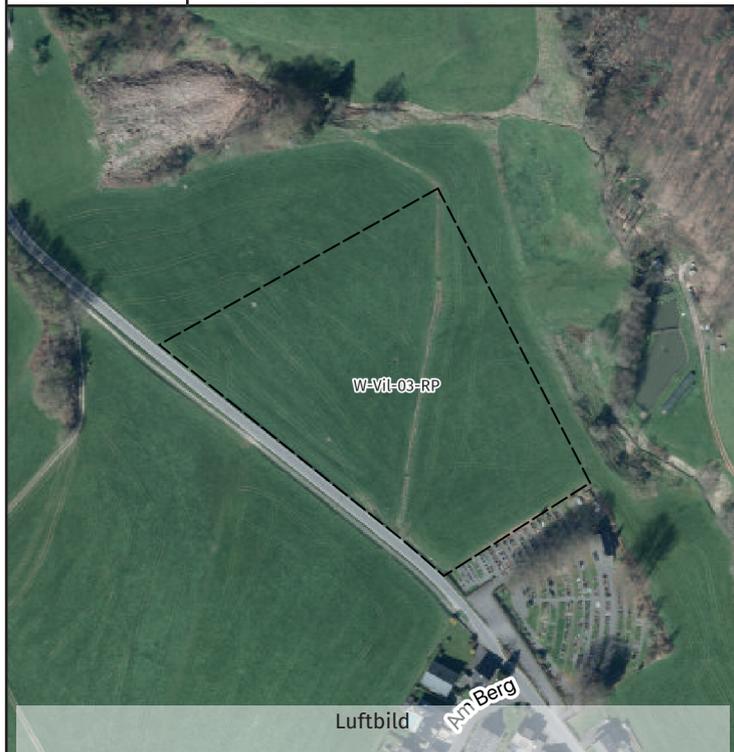
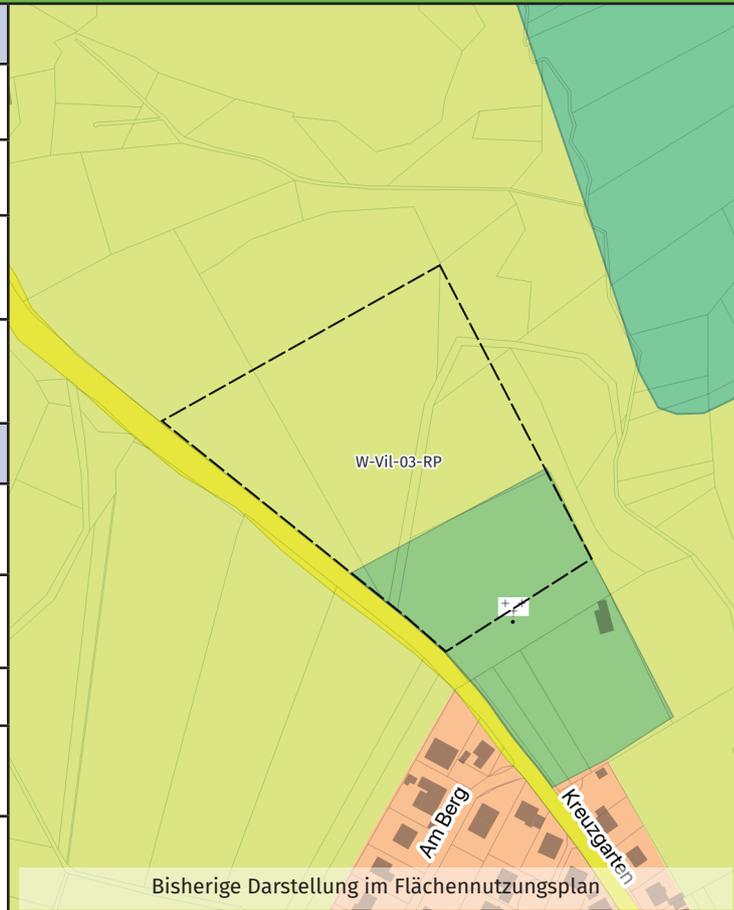
Beschreibung / Daten	
Lage:	Vilkerath
Größe:	10 ha
Aktuelle Nutzung:	Landwirtschaftliche Fläche
Umgebung:	Wohnbebauung, Grundschule, landwirtschaftliche Fläche, Friedhof
Planungsrecht	
Regionalplan:	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)
Regionalplanentwurf:	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)
FNP:	Landwirtschaftliche Fläche
Bebauungsplan:	-
Landschaftsplan:	Landschaftsschutzgebiet



Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung / Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	301 bis 600 m	Yellow
Nähe zu Kindertagesstätte	≤ 500 m	Green
Nähe zu Grundschulen	≤ 750 m	Green
Nähe zu weiterführenden Schulen	> 2.000 m	Orange
Infrastruktur (Verkehr / Ver- und Entsorgung)		
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	bedingt gegeben	Yellow
Relevante Abstände		
Gewerbe	> 200 m	Green
Landwirtschaft	> 200 m	Green
Hauptverkehrsstraße	> 200 m	Green
Sportstätten	> 200 m	Green
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 Gewässerlebensräume möglich. 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.	Orange
Gesamturteil	Die Fläche ist für die Siedlungsflächenentwicklung <u>gut geeignet</u> . Der Bereich stellt eine der großen Wohnbauflächenpotenziale innerhalb von Overath dar und schneidet bei der Prüfung der o.g. relevanten Parameter insgesamt gut ab. Aus diesen Gründen empfiehlt es sich, die bislang landwirtschaftlich geprägte Fläche in der Neudarstellung des Flächennutzungsplans als Wohnbaufläche zu übernehmen. 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.	Green

W-Vil-03-RP | Friedhof Vilkerath

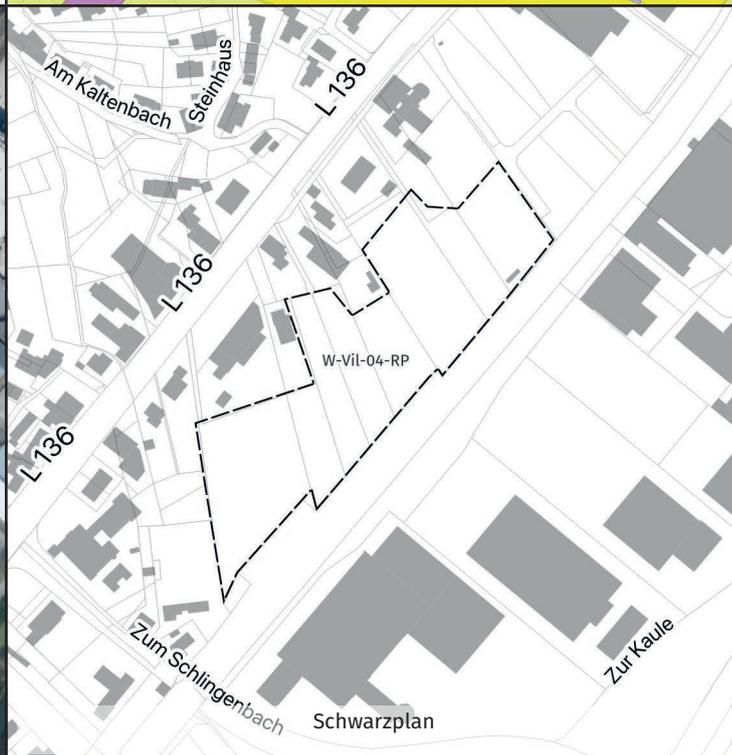
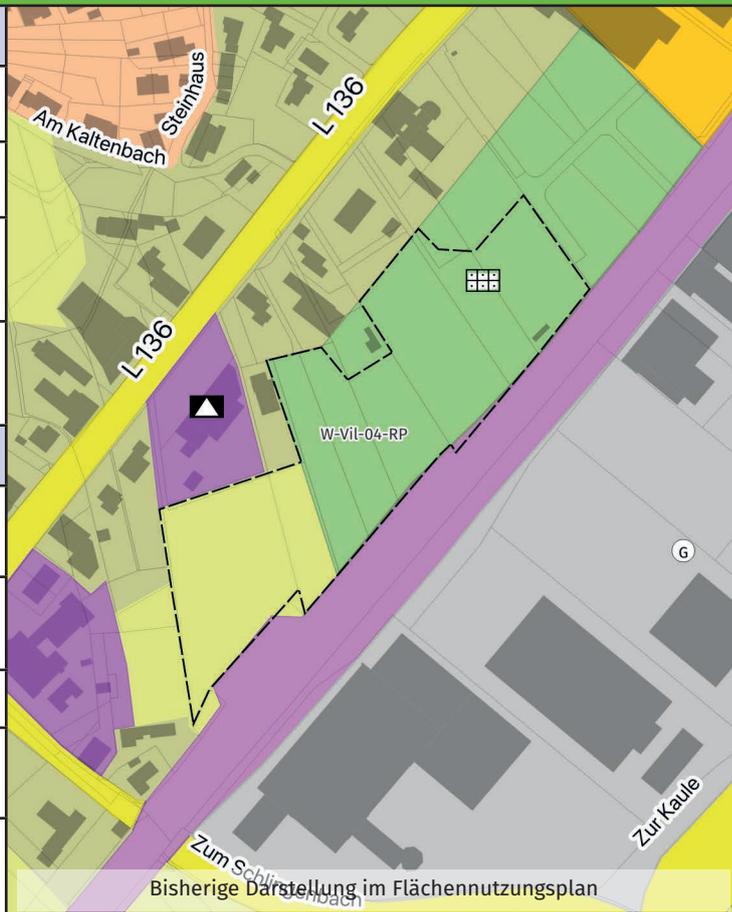
Beschreibung / Daten	
Lage:	Vilkerath
Größe:	2.3 ha
Aktuelle Nutzung:	Landwirtschaftliche Fläche, Wasserfläche
Umgebung:	Landwirtschaftliche Fläche, Friedhof
Planungsrecht	
Regionalplan:	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)
Regionalplanentwurf:	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)
FNP:	Landwirtschaftliche Fläche, Friedhof
Bebauungsplan:	-
Landschaftsplan:	Landschaftsschutzgebiet (teilweise)



Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung / Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	≤ 300 m	■
Nähe zu Kindertagesstätte	≤ 500 m	■
Nähe zu Grundschulen	≤ 750 m	■
Nähe zu weiterführenden Schulen	> 2.000 m	■
Infrastruktur (Verkehr / Ver- und Entsorgung)		
Direkte Anbindung an das Straßennetz	gegeben	■
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	≤ 300 m	■
Qualität der ÖPNV-Anbindung	eine Linie	■
Nähe zur SPNV-Anbindung	> 2.000 m	■
Entwässerung	Keine Bedenken	■
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben	■
Relevante Abstände		
Gewerbe	> 200 m	■
Landwirtschaft	> 200 m	■
Hauptverkehrsstraße	≤ 100 m	■
Sportstätten	> 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 in Verbindung mit der angrenzenden Fläche »W-Vil-02-RP« großflächige Beanspruchung von Freiraum und Frischluftentstehungsgebieten. Daneben sind Beeinträchtigungen angrenzender Bachtalgebirgsräume möglich. 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 Siedlungsflächenentwicklung <u>gut geeignet</u> . Die Fläche ist Teil einer der großen Wohnbauflächenpotenziale innerhalb von Overath und schneidet bei der Prüfung der o.g. relevanten Parameter insgesamt gut ab. Aus diesen Gründen empfiehlt es sich, die bislang landwirtschaftlich geprägte Fläche in der Neudarstellung des Flächennutzungsplans als Wohnbaufläche zu übernehmen. 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. 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.	■

W-Vil-04-RP | Steinhauser Auel

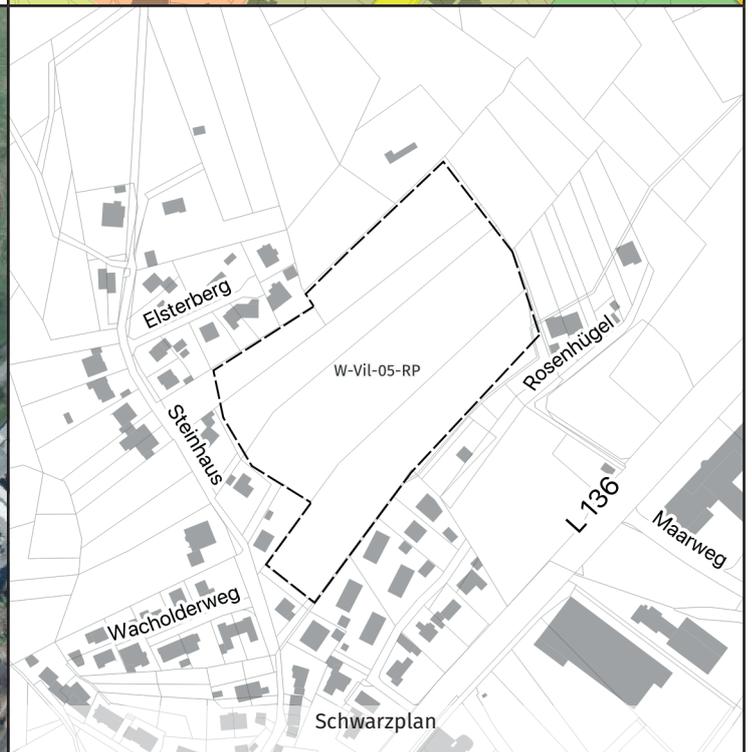
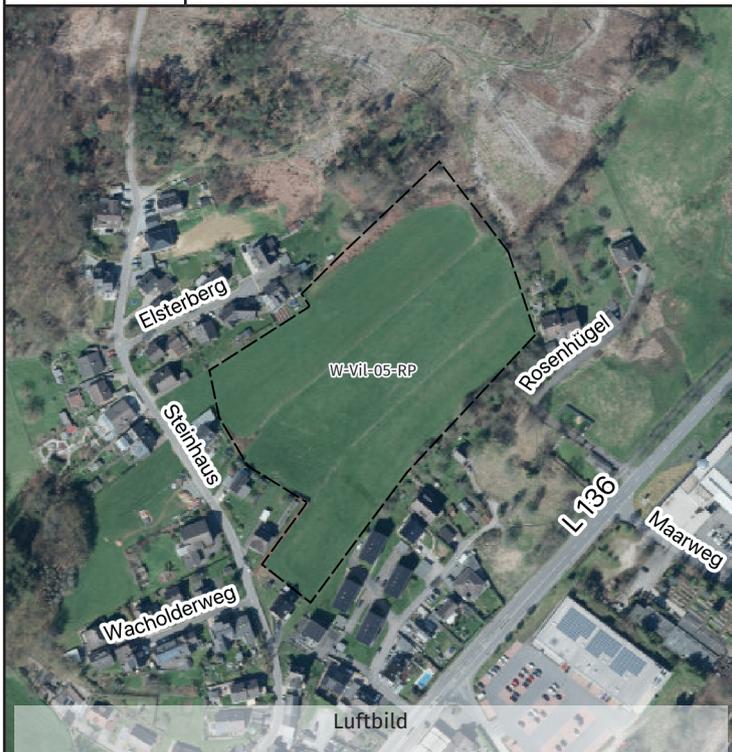
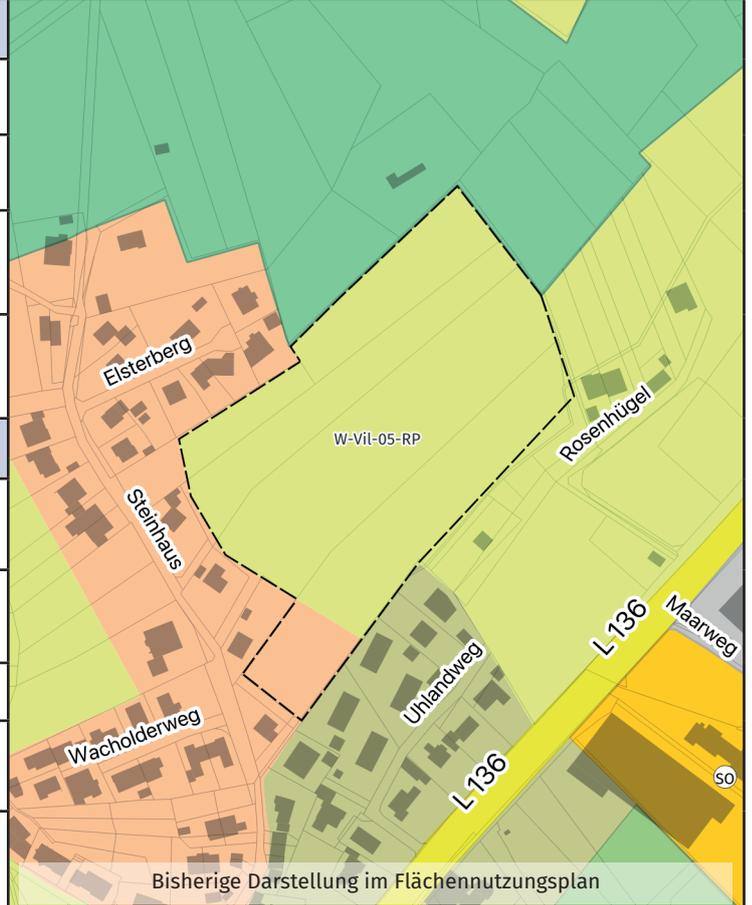
Beschreibung / Daten	
Lage:	Vilkerath
Größe:	1.9 ha
Aktuelle Nutzung:	Grünland, z.T. Gärten mit Gehölzbestand
Umgebung:	Wohnbebauung, Gewerbegebiet, Bahntrasse
Planungsrecht	
Regionalplan:	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)
Regionalplanentwurf:	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)
FNP:	Landwirtschaftliche Fläche, Dauerkleingärten
Bebauungsplan:	-
Landschaftsplan:	-



Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung / Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	≤ 300 m	■
Nähe zu Kindertagesstätte	≤ 500 m	■
Nähe zu Grundschulen	≤ 750 m	■
Nähe zu weiterführenden Schulen	> 2.000 m	■
Infrastruktur (Verkehr / Ver- und Entsorgung)		
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	gegeben	■
Relevante Abstände		
Gewerbe	≤ 100 m	■
Landwirtschaft	> 200 m	■
Hauptverkehrsstraße	≤ 100 m	■
Sportstätten	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, die Inanspruchnahme von Freiflächen im Siedlungsraum sowie die Nähe zu östlich angrenzenden Gewerbebetrieben. Zudem sind die Vorbelastungen durch Verkehrslärm sowie potenzielle Beeinträchtigung angrenzender Wohnnutzungen durch neue Emissionen im Plangebiet zu beachten. Im Vergleich zur Neuentwicklung von Freiflächen im landschaftlichen Freiraum bzw. am Siedlungsrand ist die Standortentwicklung aber als vorteilhaft zu erachten. Auf der nachfolgenden Ebene lässt sich durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vielfach eine Verringerung der Eingriffsschwere bzw. -betroffenheit erreichen.	■
Gesamturteil	Die Fläche ist für die Siedlungsflächenentwicklung <u>durchschnittlich geeignet</u> . Zwar schneidet die Fläche nach Prüfung der infrastrukturell relevanten Kriterien insgesamt gut ab. Dennoch ist vor allem die Nähe zu immissionsschutzrechtlich relevanten Emittenten kritisch zu bewerten. Hier sind das benachbarte Gewerbegebiet Vilkerath sowie die angrenzende Bahntrasse besonders hervorzuheben. Aufgrund einer gewünschten Siedlungsentwicklung am geplanten Bahnhofpunkt in Vilkerath wird eine Entwicklung der Fläche sowie eine Darstellung als gemischte Baufläche aber empfohlen. In Bezug auf die weiteren 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. 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 starke Gefährdung. Die maximale Wassertiefe beträgt bei einem N100 Ereignis über 1m.	■

W-Vil-05-RP | Rosenhügel

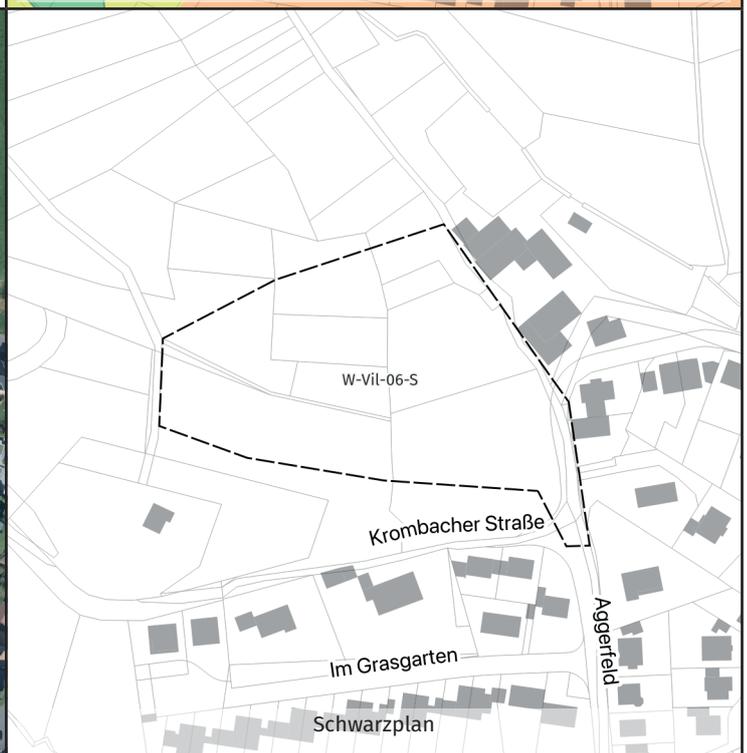
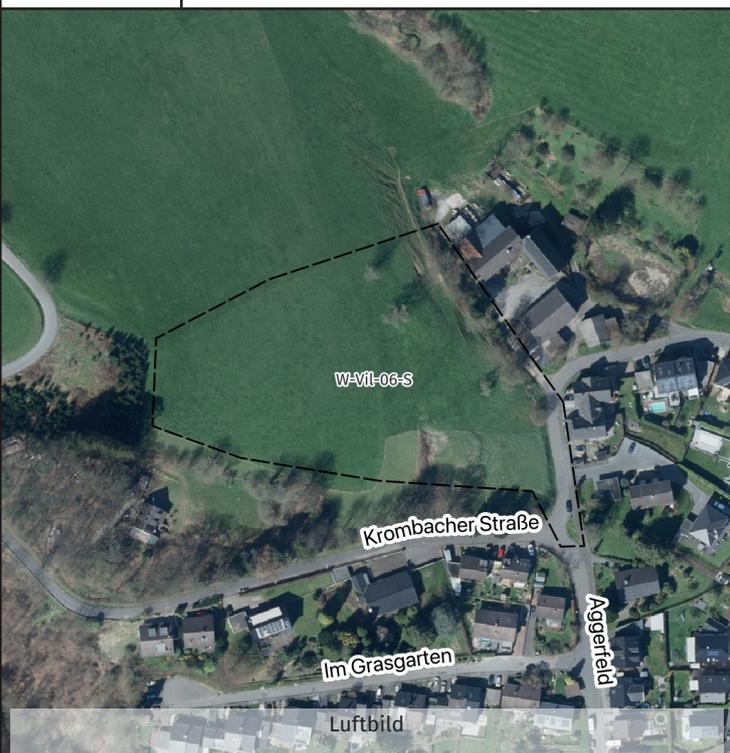
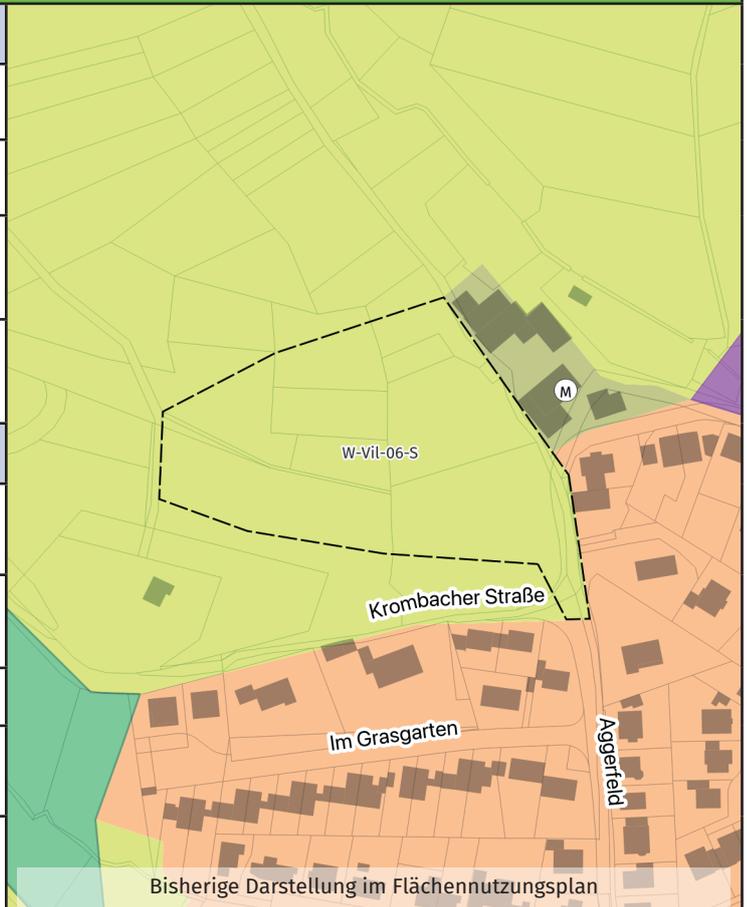
Beschreibung / Daten	
Lage:	Vilkerath
Größe:	2.4 ha
Aktuelle Nutzung:	Landwirtschaftliche Fläche, z.T. Gehölzstrukturen
Umgebung:	Landwirtschaftliche Fläche, Wohnbebauung, Waldfläche
Planungsrecht	
Regionalplan:	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB), Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich
Regionalplanentwurf:	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)
FNP:	Landwirtschaftliche Fläche, Wohnbaufläche
Bebauungsplan:	-
Landschaftsplan:	Landschaftsschutzgebiet (teilweise)



Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung / Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	≤ 300 m	■
Nähe zu Kindertagesstätte	≤ 500 m	■
Nähe zu Grundschulen	≤ 750 m	■
Nähe zu weiterführenden Schulen	> 2.000 m	■
Infrastruktur (Verkehr / Ver- und Entsorgung)		
Direkte Anbindung an das Straßennetz	nicht gegeben	■
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	≤ 300 m	■
Qualität der ÖPNV-Anbindung	eine Linie	■
Nähe zur SPNV-Anbindung	> 2.000 m	■
Entwässerung	Erhebliche Bedenken	■
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben	■
Relevante Abstände		
Gewerbe	101 bis 200 m	■
Landwirtschaft	> 200 m	■
Hauptverkehrsstraße	≤ 100 m	■
Sportstätten	> 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 Inanspruchnahme von Grünland am Siedlungsrand. Zudem sind die Vorbelastungen durch Verkehrslärm der A 4 / L 136 zu beachten. 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 Siedlungsflächenentwicklung <u>durchschnittlich geeignet</u> . Zwar schneidet die Fläche nach Prüfung der infrastrukturell und immissionschutzrechtlich relevanten Kriterien insgesamt gut ab. Dennoch stellt vor allem die fehlende Erschließung für die künftige Siedlungsflächenerweiterung ein Hindernis dar. Aus diesen Gründen sind andere Alternativen aus städtebaulicher Sicht zunächst zu bevorzugen. In Bezug auf die Umweltschutzgüter ergibt sich eine mäßige Betroffenheit, bei der aber durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (z.B. ausreichender Abstand zum Wald) auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vielfach 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 geringe Betroffenheit. Die maximale Wassertiefe beträgt bei einem N100 Ereignis 0,01 bis 0,1m.	■

W-Vil-06-RP | Krombacher Straße

Beschreibung / Daten	
Lage:	Vilkerath
Größe:	1.3 ha
Aktuelle Nutzung:	Landwirtschaftliche Fläche, z.T. Gehölzstrukturen
Umgebung:	Landwirtschaftliche Fläche, Wohnbebauung, Gehölzbestand
Planungsrecht	
Regionalplan:	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)
Regionalplanentwurf:	Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich
FNP:	Landwirtschaftliche Fläche
Bebauungsplan:	-
Landschaftsplan:	Landschaftsschutzgebiet



Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung / Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	> 600 m	
Nähe zu Kindertagesstätte	≤ 500 m	
Nähe zu Grundschulen	≤ 750 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	> 2.000 m	
Infrastruktur (Verkehr / Ver- und Entsorgung)		
Direkte Anbindung an das Straßennetz	gegeben	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	301 bis 600 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	
Relevante Abstände		
Gewerbe	> 200 m	
Landwirtschaft	> 200 m	
Hauptverkehrsstraße	> 200 m	
Sportstätten	> 200 m	
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 Inanspruchnahme von Grünland mit gliedernden Gehölzstrukturen (z.T. Obstwiesenreste) am Siedlungsrand. Ferner ist eine zusätzliche Beeinträchtigung der Raumwirkung des angrenzenden Baudenkmals durch Heranrücken von Bebauung möglich. Zudem sind die Vorbelastungen durch Verkehrslärm der südlich gelegenen A 4 / L 136 zu beachten. 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 Siedlungsflächenentwicklung <u>gut geeignet</u> . Aus infrastruktureller und immissionsschutzrechtlicher Sicht schneidet die Fläche mit einzelnen Ausnahmen insgesamt gut ab. Für die die bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen empfiehlt sich somit aus städtebaulicher Sicht die Darstellung als Wohnbaufläche, um hiermit einen sinnvollen Siedlungsabschluss im Ortsteil Vilkerath zu erreichen. In Bezug auf die Umweltschutzgüter ergibt sich eine starke Betroffenheit, bei der aber durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (z.B. Berücksichtigung der Belange des o.g. Baudenkmals) 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.	