



FNP-Neuaufstellung Stadt Heinsberg

Ortsteilveranstaltung Oberbruch am 12. Mai 2022

1. Ziele der Veranstaltung
2. Einführung
 - 2.1 Einordnung Flächennutzungsplan
 - 2.2 Ziele der Neuaufstellung
3. Flächenvorstellung
 - 3.1 Untersuchungsmethodik
 - 3.2 Wohnbauflächen in Oberbruch
 - 3.3 Gesamtstädtische gewerbliche Flächen
4. Zusammenfassung und Ausblick

Ende der Veranstaltung gegen 20:00 Uhr

Die heutige Veranstaltung:

- **Informationen zu Zielen und zur Bearbeitung** des Flächennutzungsplanes
- **Vorstellung** der Methodik und der **untersuchten Entwicklungsflächen**
- **Hinweise und Informationen** zu weiteren **Beteiligungsformaten** im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes

Vorstellung der Planungsbüros

Architektur



Verfahrensmanagement



1989 gegründet

mehr als 40
Mitarbeiter

Architekten, Stadt-
planer, Landschafts-
architekten

Städtebau



Vorstellung der Planungsbüros

Das Team von post weltlers + partner



Vorstellung der Planungsbüros



Dipl.-Ing. Joachim Sterl,
Bauassessor, Stadtplaner AKNW,
Geschäftsführender
Gesellschafter

Funktion im Projekt:
Projektleiter



Lutz Meyer zum
Alten Borgloh
Dipl.-Ing. Raumplanung

Funktion im Projekt:
Projektbearbeitung
FNP



Verena Reinecke
M. Sc. Raumplanung

Funktion im Projekt:
Projektbearbeitung
FNP



Alexander Quante
Landschaftsarchitekt
AKNW, Büroinhaber

Funktion im Projekt:
Hauptverantwortlicher
Umwelleistungen



Jasmin Schmidt
M. Sc. Geographie

Funktion im Projekt:
Projektbearbeitung
Umwelleistungen



Wirkung und rechtlicher Rahmen des FNP

Wirkung und rechtlicher Rahmen des FNP

Wo wohnen und arbeiten wir zukünftig?



Wo braucht die Stadt neue Baugebiete und können Potenziale im Bestand genutzt werden?



Wo und wie wollen wir Natur und Landschaft erhalten?



Wie bewegen wir uns in der Zukunft - Sind neue Verkehrsstrassen notwendig?



Wirkung und rechtlicher Rahmen des FNP

Der FNP ...

... drückt die langfristigen Vorstellungen zur Entwicklung der Stadt aus

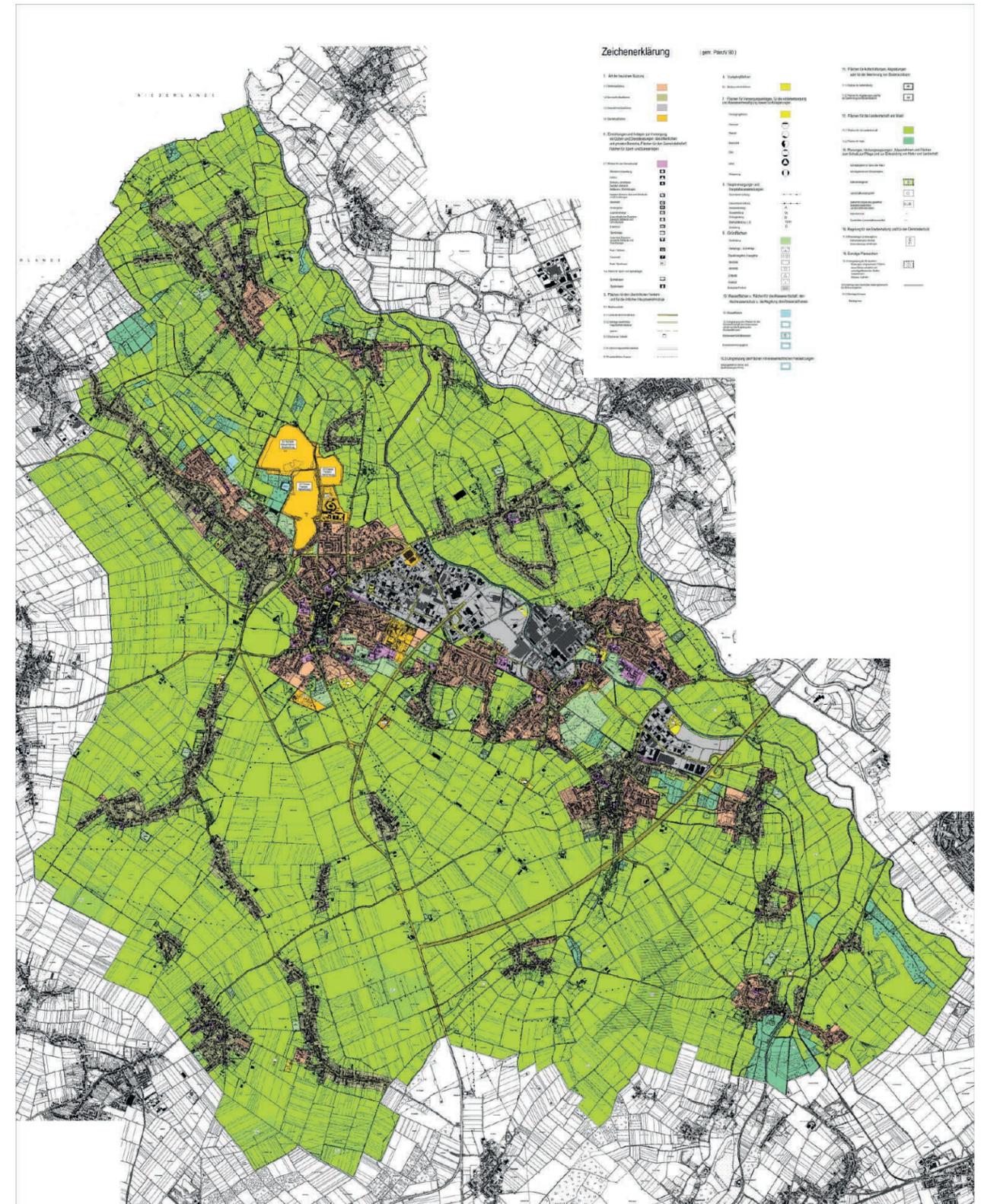
... nimmt externe Rahmenbedingungen auf

... ist verwaltungsbindend

... ist Stadtteil-übergreifend

... bereitet Verbindliche Bauleitplanung (B-Pläne) vor

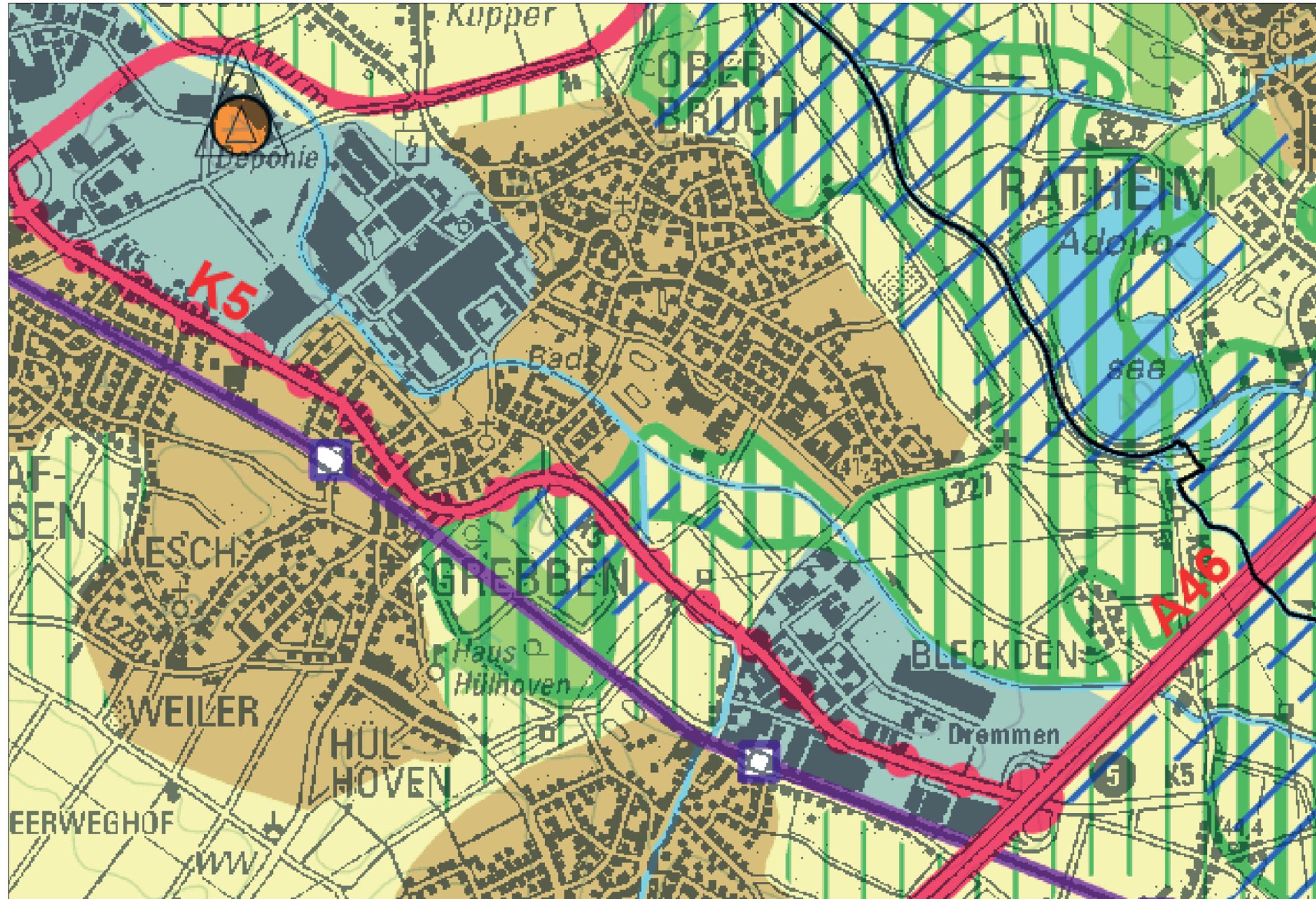
... ist für sich genommen gegenüber dem Bürger nicht rechtsverbindlich



Darstellung wirksamer Flächennutzungsplan



Ausschnitt Entwurf des Regionalplans



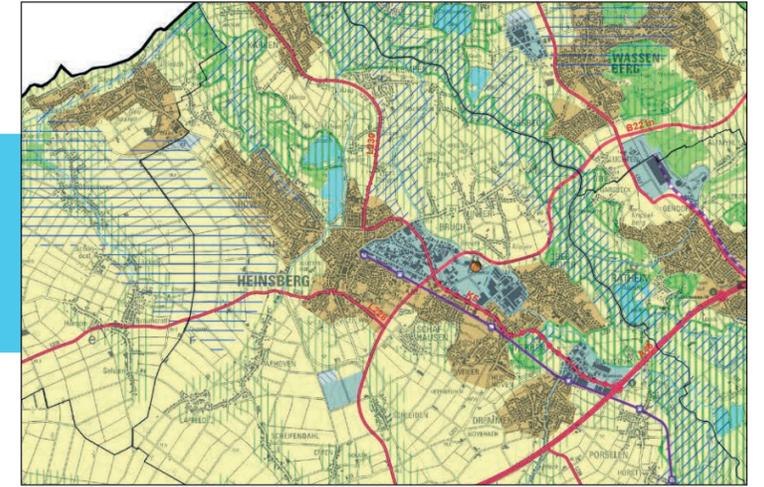
Einordnung Flächennutzungsplanung

- Gibt Ziele und Bedarfe der Regionalplanung vor

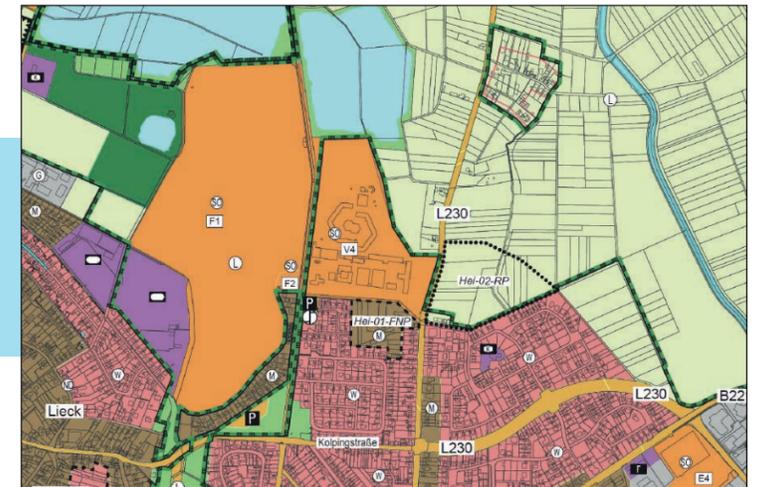
- Ziele der Bodennutzung aus Sicht der Stadt
- Verwaltungsbindend
- Vorgaben für B-Pläne
- Schafft (mit Ausnahme Windenergie) kein Baurecht
- Bedarf der Genehmigung der Regionalplanung

- Verbindliches Baurecht für BürgerInnen

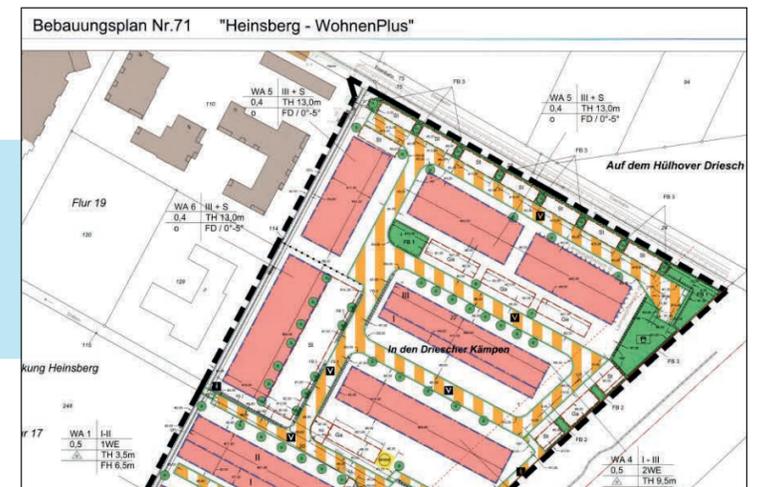
Regionalplan



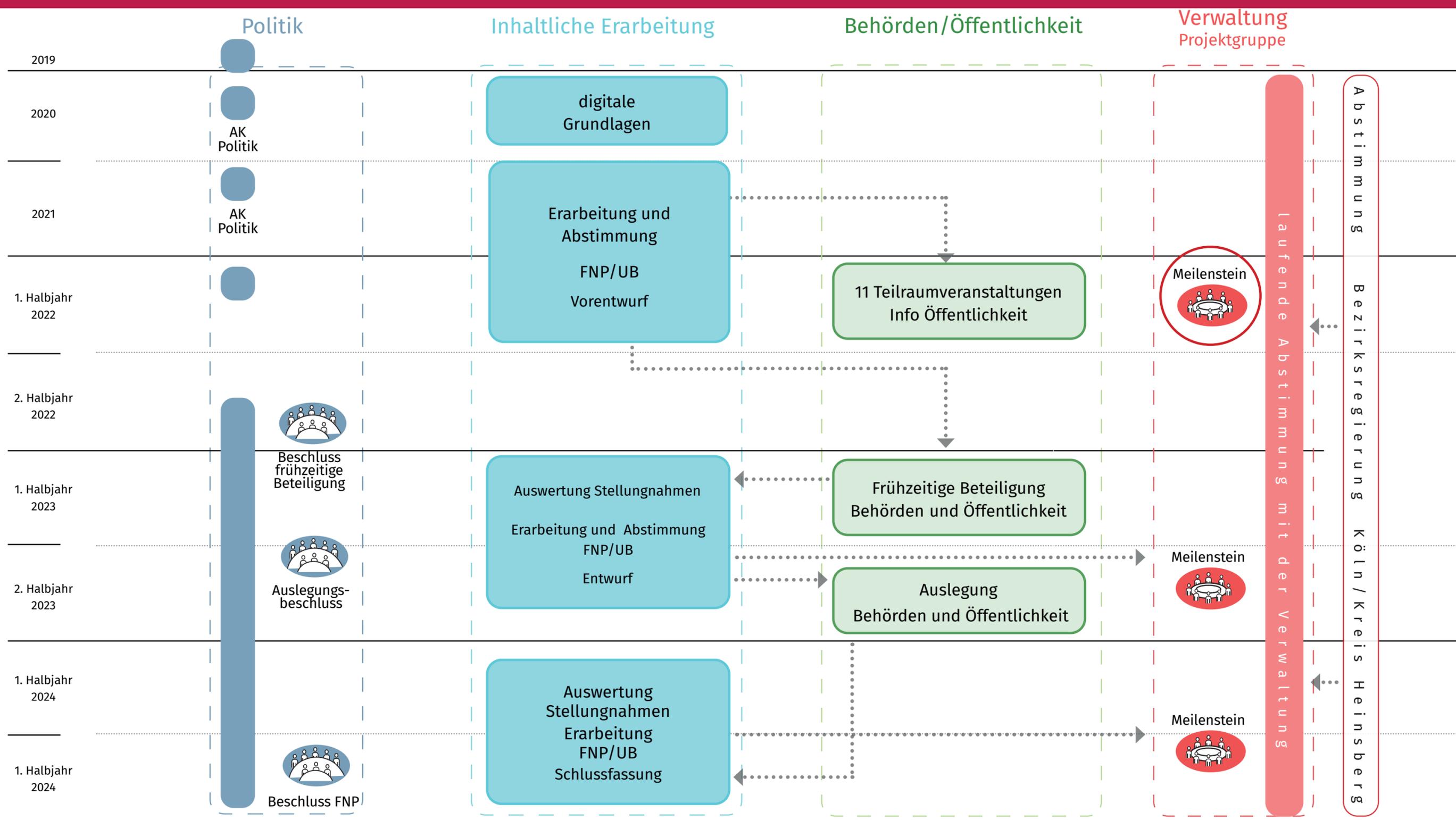
Flächennutzungsplan



Bebauungsplan



Aktueller Stand des FNP Verfahrens



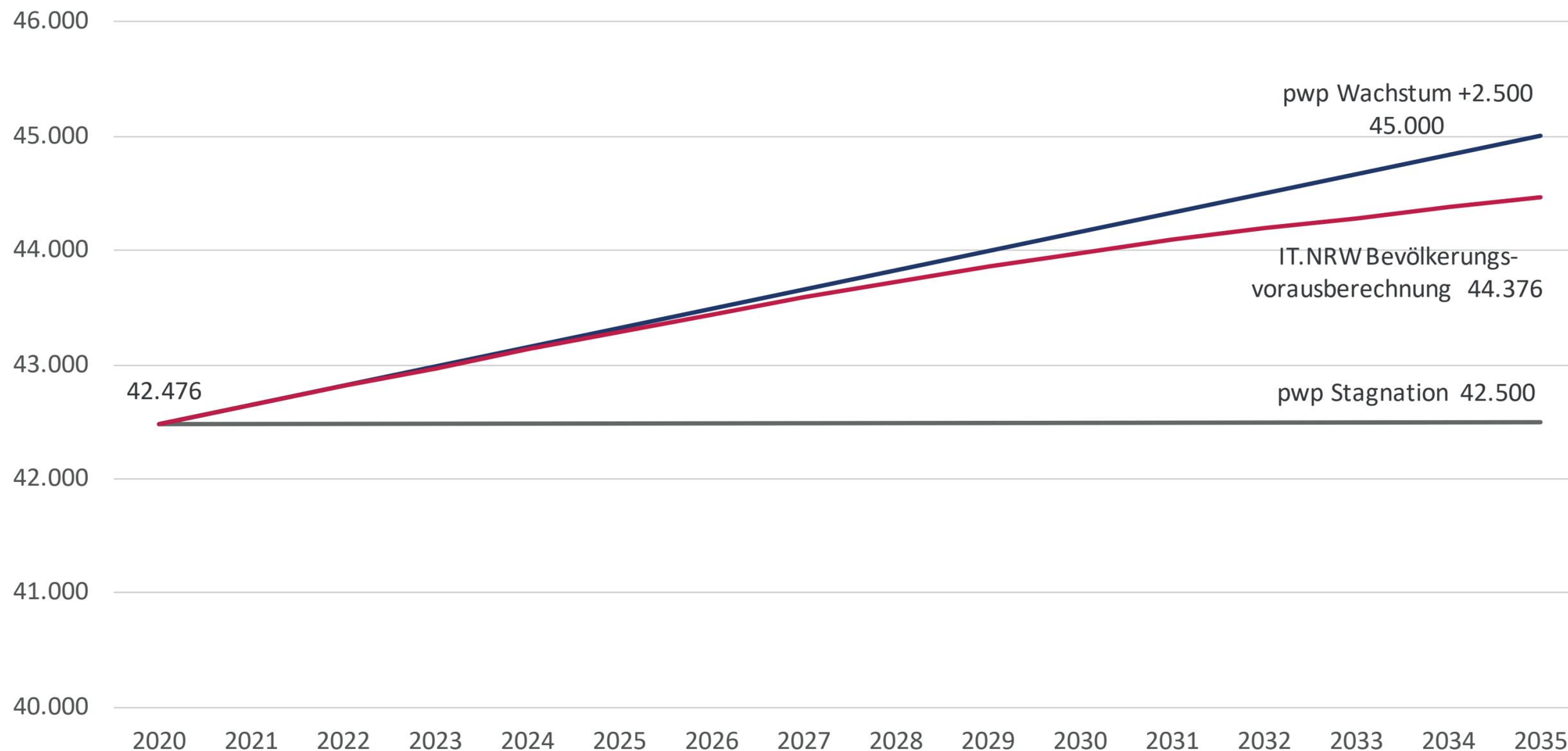


Haben Sie Rückfragen?



Sachstand Wohnen - Bedarfe und Flächen

Prognosen im Vergleich - Jahre 2020 bis 2035



Bedarfsberechnung Wohnen

Nachholbedarf

+ plus

Ersatzbedarf

+ plus

Neubedarf

=

Gesamtbedarf

← Differenz zwischen verfügbarem Wohnungsbestand und wohnungssuchenden Privathaushalten im Basisjahr

← Abgänge und Umnutzung von Wohnungen im Zeitraum der Prognose

← Veränderung der Zahl der wohnungssuchenden Privathaushalte im Zeitraum der Prognose

← Benötigter Wohnraum

Bedarfsberechnung Wohnen

	Wachstum 2500	Stagnation	Gemeindemodellrechnung IT.NRW 2021
Wohnungsbestand 2020 (IT.NRW)		19.940 WE	
Relevanter Wohnungs- bestand 2020		19.481 WE	
Einwohner 2020 (IT.NRW)	42.476 EW	42.476 EW	42.476 EW
Einwohner 2035	45.000 EW	42.500 EW	44.458 EW
Haushaltsgröße 2020		2,2 EW/HH	
Geschätzte Haushaltsgröße 2035		2,0 EW/HH	
Relevante Haushalte 2020		18.863 HH	
Relevante Haushalte 2035	21.983 HH	20.761 HH	21.718 HH
Nachholbedarf	-490 WE	-490 WE	-490 WE
Ersatzbedarf	680 WE	680 WE	680 WE
Neubedarf	2.500 WE	1.520 WE	2.280 WE
Gesamt bis 2035 (WE)	2.690	1.710	2.470
Ergibt einen Flächenbedarf (ha)	89,7 - 134,5	57,0 - 85,5	82,3 - 123,5
unterer Ansatz Flächenbedarf: Durchschnittlich 30 Haushalte je ha oberer Ansatz Flächenbedarf: Durchschnittlich 20 Haushalte je ha			

Bedarfsberechnung Wohnen

	Wachstum 2500	Stagnation	Gemeindemodellrechnung IT.NRW 2021
Wohnungsbestand 2020 (IT.NRW)		19.940 WE	
Relevanter Wohnungs- bestand 2020		19.481 WE	
Einwohner 2020 (IT.NRW)	42.476 EW	42.476 EW	42.476 EW
Einwohner 2035	45.000 EW	42.500 EW	44.458 EW
Haushaltsgröße 2020		2,2 EW/HH	
Geschätzte Haushaltsgröße 2035		2,0 EW/HH	
Relevante Haushalte 2020		18.863 HH	
Relevante Haushalte 2035	21.983 HH	20.761 HH	21.718 HH
Nachholbedarf	-490 WE	-490 WE	-490 WE
Ersatzbedarf	680 WE	680 WE	680 WE
Neubedarf	2.500 WE	1.520 WE	2.280 WE
Gesamt bis 2035 (WE)	2.690	1.710	2.470
Ergibt einen Flächenbedarf (ha)	89,7 - 134,5	57,0 - 85,5	82,3 - 123,5
unterer Ansatz Flächenbedarf: Durchschnittlich 30 Haushalte je ha oberer Ansatz Flächenbedarf: Durchschnittlich 20 Haushalte je ha			

Bedarfsberechnung Wohnen

Zusammenstellung Reserven				
	Anzahl Flächen	Größe in ha	Ansatz	berücksichtigte Fläche in ha
Reserven innerhalb der Potenzialflächen	44	14,9	0	0,0
Reserven in Bebauungsplänen	139	21,5		14,8
ohne konkretes Baurecht (B-Plan verhindert Bebauung)	3	0,3	0	0,0
Baulücken in B-Plänen	136	21,2	70	14,8
Reserven überwiegend innerhalb der Satzungen nach § 34 BauGB	432	49,2	30	14,8
weitere Flächen außerhalb von Satzungen	37	6,4	0	0,0
Gesamte Reserveflächen:			29,6	

→ Flächen sollen nicht doppelt angesetzt werden; Potenzialflächen daran angepasst

→ Flächen nicht bebaubar

→ Flächen liegen nur teilweise innerhalb der Geltungsbereiche

Bedarfsberechnung Wohnen

Zusammenstellung Reserven				
	Anzahl Flächen	Größe in ha	Ansatz	berücksichtigte Fläche in ha
Reserven innerhalb der Potenzialflächen	44	14,9	0	0,0
Reserven in Bebauungsplänen	139	21,5		14,8
ohne konkretes Baurecht (B-Plan verhindert Bebauung)	3	0,3	0	0,0
Baulücken in B-Plänen	136	21,2	70	14,8
Reserven überwiegend innerhalb der Satzungen nach § 34 BauGB	432	49,2	30	14,8
weitere Flächen außerhalb von Satzungen	37	6,4	0	0,0
Gesamte Reserveflächen:			29,6	

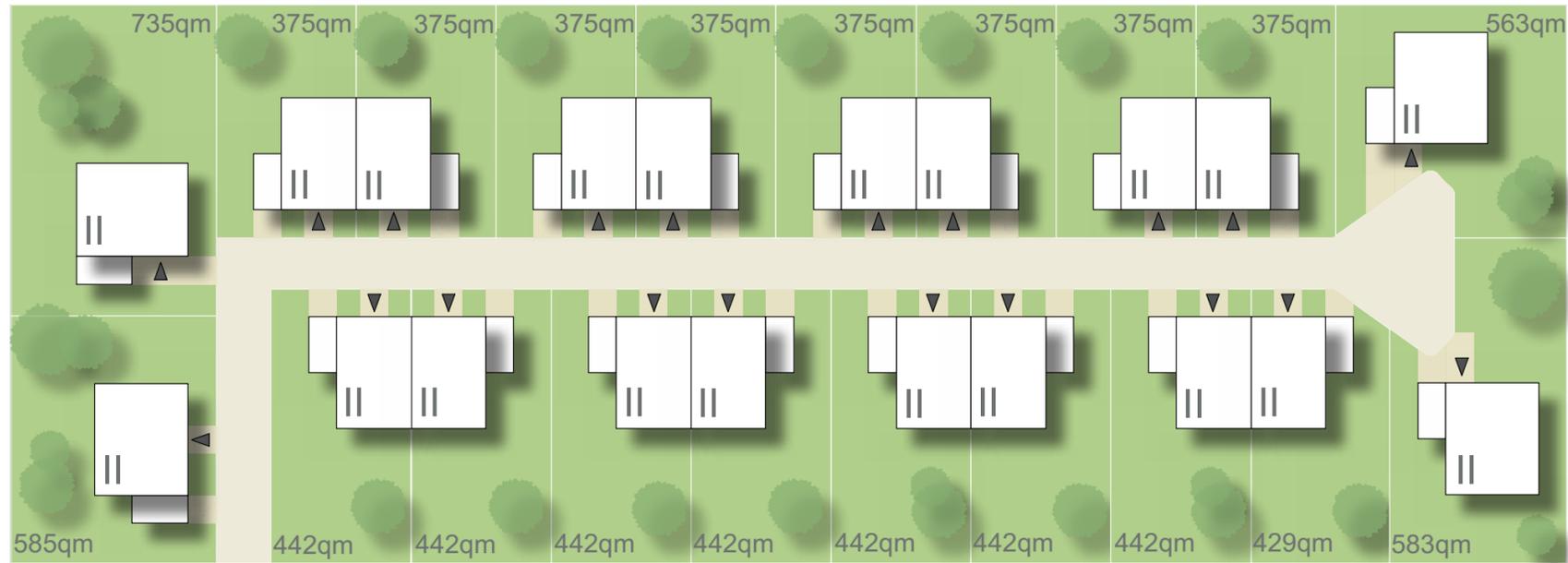
→ Flächen sollen nicht doppelt angesetzt werden; Potenzialflächen daran angepasst

→ Flächen nicht bebaubar

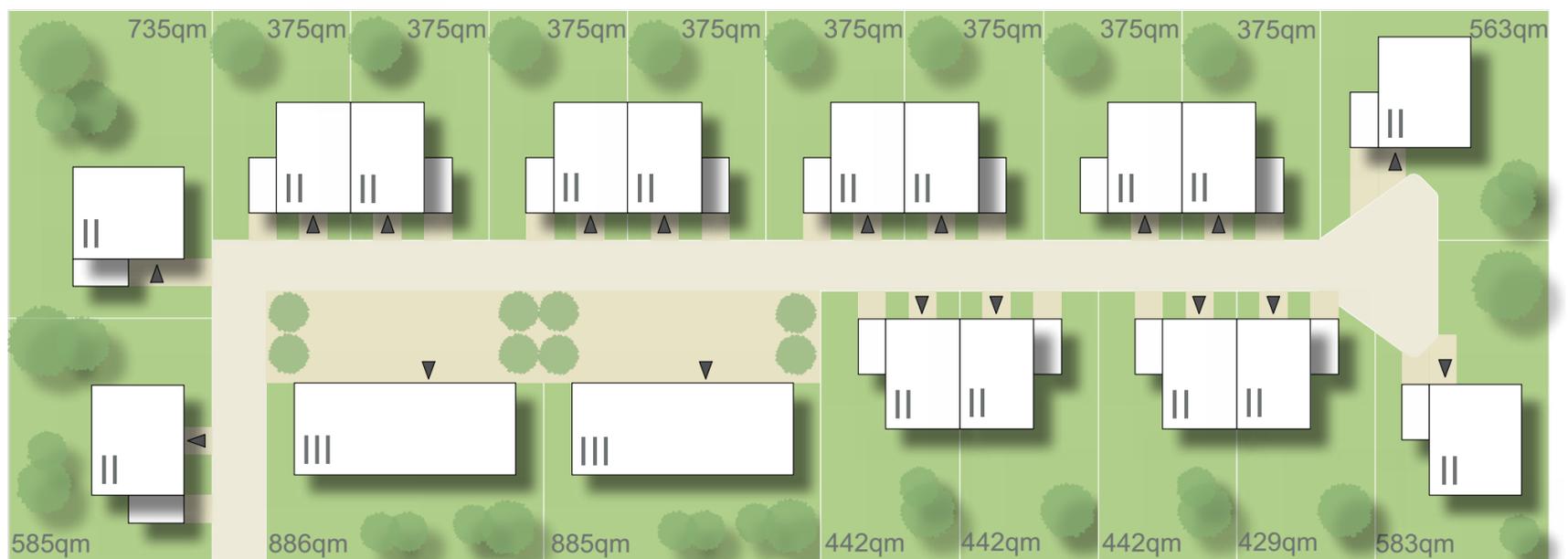
→ Flächen liegen nur teilweise innerhalb der Geltungsbereiche

Zusammenstellung Gesamtbedarf			
	Wachstum 2.500 (pwp)	Stagnation (pwp)	Gemeindemodellrechnung IT.NRW 2021
Ermittelter Flächenbedarf (ha)	89,7 - 134,5	57,0 - 85,5	82,3 - 123,5
zu berücksichtigende Reserveflächen (ha)		29,6	
Ergibt einen Gesamtbedarf (ha)	60,1 - 104,9	27,4 - 55,9	52,7 - 93,9

Beispielhafte Nutzung eines Hektars



4 WE in 4 Einfamilienhäusern + 16 WE in 16 Doppelhaushälften = **20 WE**



4 WE in 4 Einfamilienhäuser + 12 WE in 12 Doppelhaushälften + 14 WE in 2 Mehrfamilienhäuser = **30 Wohneinheiten**



Haben Sie Rückfragen?



Sachstand Wohnen - Steckbriefe Wohnen

Abgrenzung vorhandener Siedlungsbereiche

Restriktionsanalyse

.....► Tabukriterien

Definition von Suchräumen

**Festlegung
Flächenausdehnung**

Konfliktanalyse

**Städtebauliche
Eignung**

Zusammenfassen in »Steckbriefen«

Hei-01-FNP

Beschreibung/Daten	
Lage	Heinsberg
Flächengröße	2,3 ha
Aktuelle Nutzung	mindergenutzter Gewerbebetrieb und landwirtschaftliche Fläche
Umgebung	Wohnnutzungen, JVA Heinsberg einschl. Stellplatzanlagen (nördlich angrenzend), dem vorgelagert Entwässerungsgraben
Planungsrecht	
Regionalplan	Allgemeiner Siedlungsbereich
FNP	Wohnbauflächen
B-Plan	Keine rechtskräftige Satzung
Landschaftsplan	-





Allgemeine Infos zu:

• Flächenübersicht, Größe und Verortung

• Bestandsnutzung im Plangebiet und näherer Umgebung

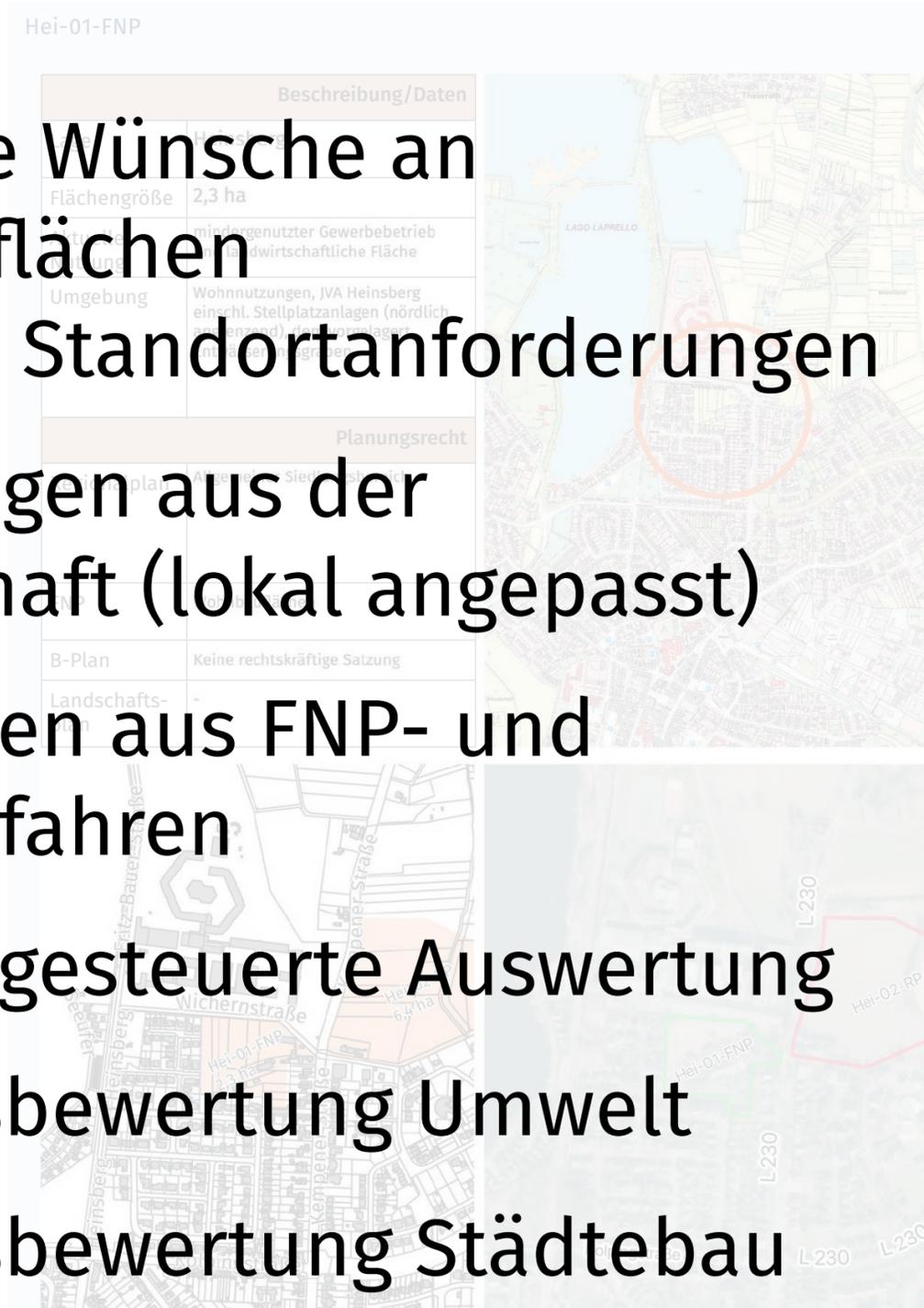
• Planungsrecht (hartes Kriterium)

• Regionalplanung, bisherige FNP-Darstellung, verbindliche Bauleitplanung und

• Landschaftsplan

• Bewertung als farblicher Rand

- Klassische Wünsche an Wohnbauflächen
→ Relevante Standortanforderungen
- Entfernungen aus der Wissenschaft (lokal angepasst)
- Erfahrungen aus FNP- und BPlan-Verfahren
- Computergesteuerte Auswertung
- Abschlussbewertung Umwelt
- Abschlussbewertung Städtebau



Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	ca. 700 m	
Nähe zu Kindertagesstätte	ca. 300 m	
Nähe zu Grundschule	ca. 1.100 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	ca. 1.700 m	
Infrastruktur (Verkehr/Ver- und Entsorgung)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	mittelbar über eine freie Baulücke oder ein benachbartes Grundstück	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	ca. 320 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	3 Linie(n)	
Nähe zu SPNV-Anbindung	ca. 800 m	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	bedingt gegeben	
Abstand zu Emittenten		
Gewerbe	unter 100 m	
Landwirtschaft	kein Konflikt erkennbar	
Hauptverkehrsstraße	unter 100 m	
Sportstätten	unter 100 m	
Zusammenfassende Wertung der Umweltschutzgüter		
Konfliktdichte	Eine Bewertung der einzelnen Umweltschutzgüter erfolgt im Rahmen der Vorentwurfsfassung des Flächennutzungsplanes, also im Nachgang der informellen Beteiligung. Bisher liegen keine Hinweise zu potenziellen Konflikten mit dem Artenschutz oder weiteren Umweltschutzgütern vor. Nach bisherigem Kenntnisstand ist für die Fläche daher diesbezüglich von einem geringen Konfliktpotenzial auszugehen.	
Gesamturteil	Die Fläche könnte mittelbar über eine freie Baulücke oder ein benachbartes Grundstück erschlossen werden. Über das vorhandene westliche Wohngebiet könnten kleinteilige Ergänzungen des Bestandes (etwa 6 WE) erfolgen. Die Nutzungs- und Immissionskonflikte mit der angrenzenden JVA sind voraussichtlich lösbar. Für eine Neudarstellung besteht daher eine bedingte Eignung . Erhöhte Überflutungskennwerte bei Starkregenereignissen liegen im Fall eines NExtrems auf der gesamten Fläche bei bis zu 25 cm.	

Bewertungsbeispiel: Soziale Infrastruktur

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

Erläuterung der Farbskala



gute Eignung



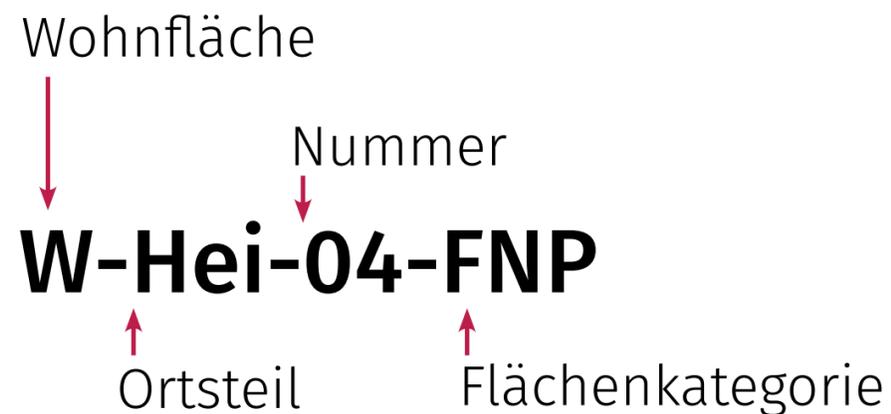
durchschnittliche Eignung



mäßig Eignung

3 Flächenkategorien

- FNP Reserven aus dem wirksamen Flächennutzungsplan
- RP Reserven aus dem aktuellen Regionalplan
- S neue Suchräume außerhalb des Siedlungsbereiches



3 Bewertungsstufen / Empfehlung zur Darstellung



gut bis bedingt
geeignete Fläche

wird im Vorentwurf als Siedlungsfläche
berücksichtigt. Bedingt geeignete Flä-
chen als langfristiger Bedarf



nicht geeignete
Fläche

wird im Vorentwurf nicht als Siedlungs-
fläche dargestellt



Haben Sie Rückfragen?

Übersicht Flächensteckbriefe Wohnen



Potenzialflächen in Oberbruch

12 Potenzialflächen

Gesamtgröße: ca. 46,3 Hektar

Flächensteckbriefe Wohnen

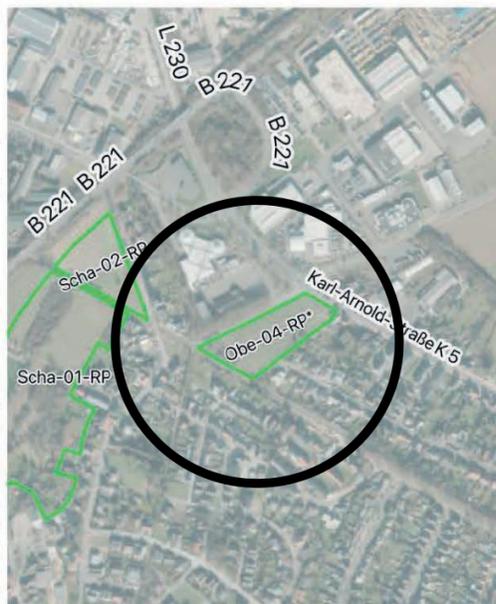
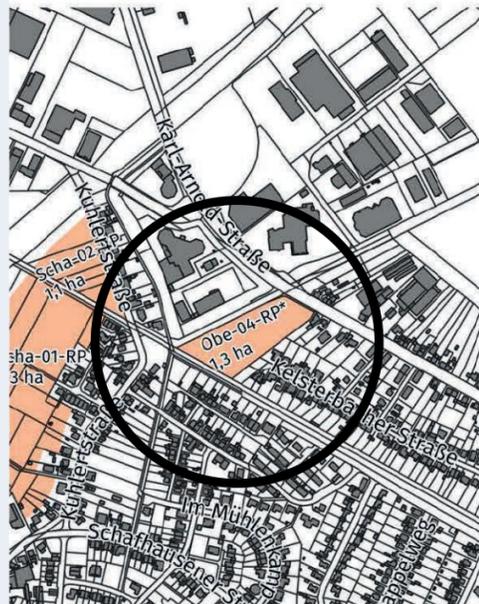
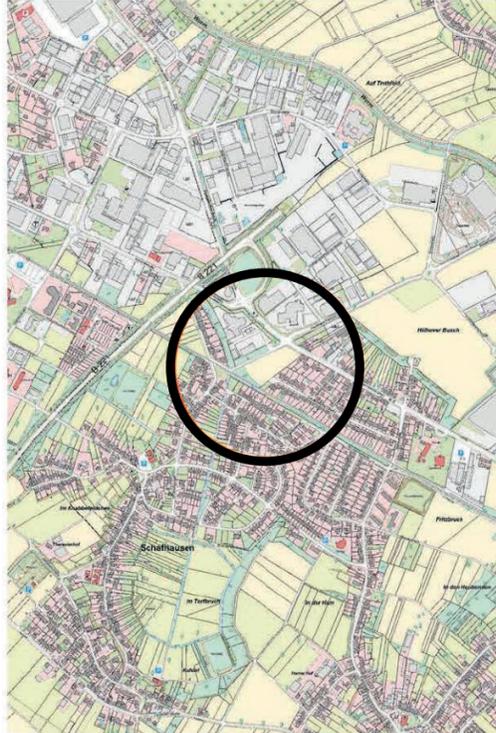


Indikator	Bedeutung
Name	Obe-04-RP*
Ortsteil	Oberbruch
Flächengröße	1,3 Hektar

Flächensteckbriefe Wohnen

Obe-04-RP*

Beschreibung/Daten	
Lage	Oberbruch
Flächengröße	1,3 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche (Acker)
Umgebung	Einzelhandelsbetrieb mit Stellplatzanlage und Gehölzstreifen, Wohnnutzungen, Bahngleise (südlich, direkt angrenzend)
Planungsrecht	
Regionalplan	Allgemeiner Siedlungsbereich, regionalplanerisches Einvernehmen hergestellt
FNP	Fläche für LWS
B-Plan	Keine rechtskräftige Satzung
Landschaftsplan	-



Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	ca. 100 m	Green
Nähe zu Kindertagesstätte	ca. 600 m	Yellow
Nähe zu Grundschule	ca. 600 m	Green
Nähe zu weiterführenden Schulen	ca. 1.100 m	Yellow
Infrastruktur (Verkehr/Ver- und Entsorgung)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	unmittelbar	Green
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	ca. 200 m	Green
Qualität der ÖPNV-Anbindung	2 Linie(n)	Green
Nähe zu SPNV-Anbindung	ca. 800 m	Green
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	bedingt gegeben	Yellow
Abstand zu Emittenten		
Gewerbe	unter 100 m	Orange
Landwirtschaft	kein Konflikt erkennbar	Green
Hauptverkehrsstraße	unter 100 m	Orange
Sportstätten	über 200 m	Green
Zusammenfassende Wertung der Umweltschutzgüter		
Konfliktdichte	Eine Bewertung der einzelnen Umweltschutzgüter erfolgt im Rahmen der Vorentwurfsfassung des Flächennutzungsplanes, also im Nachgang der informellen Beteiligung. Bisher liegen keine Hinweise zu potenziellen Konflikten mit dem Artenschutz oder weiteren Umweltschutzgütern vor. Nach bisherigem Kenntnisstand ist für die Fläche daher diesbezüglich von einem geringen Konfliktpotenzial auszugehen.	Green
Gesamturteil	Die Fläche ist bereits unmittelbar erschlossen, angrenzend befinden sich verschiedene Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe, eine Stellplatzanlage ist lediglich durch einen Gehölzstreifen von der Potenzialfläche getrennt. Südlich grenzt die Fläche zudem an die Bahntrasse an. Im Rahmen einer Bebauung wären demnach Immissionskonflikte zu lösen, sofern hier Lösungen vorstellbar sind (etwa durch einen großzügigen Grünstreifen zur Stellplatzanlage), ist die Fläche bedingt für die Siedlungsentwicklung geeignet . Alternativ denkbar ist die Darstellung als (eingeschränktes) Gewerbegebiet, sofern zu den angrenzenden Wohnbeständen ein ausreichender Abstand eingehalten wird. Erhöhte Überflutungskennwerte bei Starkregenereignissen liegen vorwiegend im westlichen Bereich der Fläche (N20: bis 10 cm, NExtrem: 25 cm bis 50 cm).	Yellow



Zur Darstellung empfohlen

Flächensteckbriefe Wohnen

Gesamturteil:

Die Fläche ist bereits unmittelbar erschlossen, angrenzend befinden sich verschiedene Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe, eine Stellplatzanlage ist lediglich durch einen Gehölzstreifen von der Potenzialfläche getrennt. Südlich grenzt die Fläche zudem an die Bahntrasse an.

Im Rahmen einer Bebauung wären demnach Immissionskonflikte zu lösen, sofern hier Lösungen vorstellbar sind (etwa durch einen großzügigen Grünstreifen zur Stellplatzanlage), ist die Fläche bedingt für die Siedlungsentwicklung geeignet. Alternativ denkbar ist die Darstellung als (eingeschränktes) Gewerbegebiet, sofern zu den angrenzenden Wohnbeständen ein ausreichender Abstand eingehalten wird.

Erhöhte Überflutungskennwerte bei Starkregenereignissen liegen vorwiegend im westlichen Bereich der Fläche (N20: bis 10 cm, NExtrem: 25 cm bis 50 cm).



Zur Darstellung empfohlen

Flächensteckbriefe Wohnen

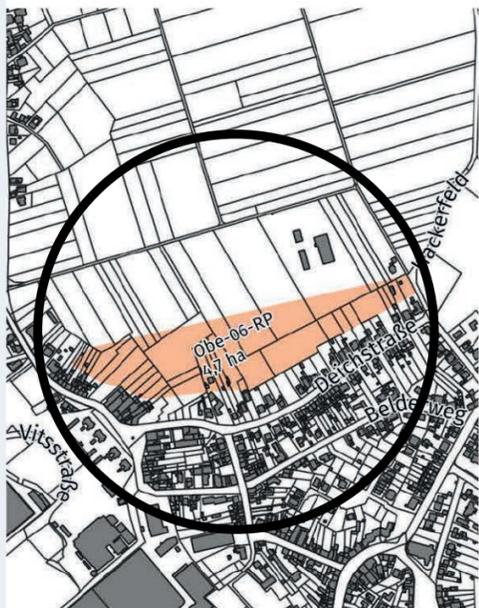


Indikator	Bedeutung
Name	Obe-06-RP
Ortsteil	Oberbruch
Flächengröße	4,7 Hektar

Flächensteckbriefe Wohnen

Obe-06-RP

Beschreibung/Daten	
Lage	Oberbruch
Flächengröße	4,7 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche (Acker), einzelne Gehölzbestände
Umgebung	Landwirtschaftliche Flächen (Acker, Grünland), LWS-Betriebsstelle (nördlich, direkt angrenzend), Wohnnutzungen, Gewerbe-/Industriebetriebe (südwestlich), Discothek/Gastronomie, Hochspannungsfreileitung (nördlich)
Planungsrecht	
Regionalplan	Allgemeiner Siedlungsbereich
FNP	Flächen für LWS
B-Plan	Keine rechtskräftige Satzung
Landschaftsplan	Teilfläche LSG (östliche, bisher unversiegelte Flächen)



Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	ca. 500 m	Yellow
Nähe zu Kindertagesstätte	ca. 600 m	Yellow
Nähe zu Grundschule	ca. 1.100 m	Yellow
Nähe zu weiterführenden Schulen	ca. 1.100 m	Yellow
Infrastruktur (Verkehr/Ver- und Entsorgung)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	mittelbar über eine freie Baulücke oder ein benachbartes Grundstück	Yellow
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	ca. 160 m	Green
Qualität der ÖPNV-Anbindung	1 Linie(n)	Yellow
Nähe zu SPNV-Anbindung	ca. 1.300 m	Yellow
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	bedingt gegeben	Yellow
Abstand zu Emittenten		
Gewerbe	zwischen 100 und 200 m	Yellow
Landwirtschaft	sicherer Konflikt	Orange
Hauptverkehrsstraße	unter 100 m	Orange
Sportstätten	über 200 m	Green
Zusammenfassende Wertung der Umweltschutzgüter		
Konfliktdichte	Eine Bewertung der einzelnen Umweltschutzgüter erfolgt im Rahmen der Vorentwurfsfassung des Flächennutzungsplanes, also im Nachgang der informellen Beteiligung. Der östliche Teil der Potenzialfläche liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes, die Fläche ist teilweise eine Fläche des Biotopkatasters. Nach bisherigem Kenntnisstand ist zumindest für diese Teilfläche daher von einem mäßigen Konfliktpotenzial auszugehen.	Yellow
Gesamturteil	Die Fläche liegt nördlich bestehender Wohnbebauung. Im westlichen Teil sind Stellplatzanlagen der anliegenden Gewerbebetriebe (Gastronomie-/Discothekenbetriebe) vorhanden, neben hieraus resultierender immissionsschutzrechtlichen Konflikten, liegen im Südwesten zudem gewerbliche und industrielle Nutzungen. Nördlich verläuft künftig die B221 n, dort findet sich auch eine Hochspannungsfreileitung. Im Osten scheidet die Fläche zudem auch unter Umweltgesichtspunkten und aufgrund der Nähe zu einem landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb aus. Eine Neudarstellung Wohnbaufläche ist nicht empfehlenswert . Erhöhte Überflutungskennwerte bei Starkregenereignissen liegen über die gesamte Fläche verteilt (N20: bis 10 cm, NExtrem: 10 bis 25 cm auf einer größeren Fläche).	Orange



Nicht zur Darstellung empfohlen

Flächensteckbriefe Wohnen

Obe-06-RP

Beschreibung/Daten

Gesamturteil:

Die Fläche liegt nördlich bestehender Wohnbebauung. Im westlichen Teil sind Stellplatzanlagen der anliegenden Gewerbebetriebe (Gastronomie-/Discothekenbetriebe) vorhanden, neben hieraus resultierender immissionsschutzrechtlichen Konflikten, liegen im Südwesten zudem gewerbliche und industrielle Nutzungen. Nördlich verläuft künftig die B221 n, dort findet sich auch eine Hochspannungsfreileitung. Im Osten scheidet die Fläche zudem auch unter Umweltgesichtspunkten und aufgrund der Nähe zu einem landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb aus.

Eine Neudarstellung Wohnbaufläche ist nicht empfehlenswert.

Erhöhte Überflutungskennwerte bei Starkregenereignissen liegen über die gesamte Fläche verteilt (N20: bis 10 cm, NExtrem: 10 bis 25 cm auf einer größeren Fläche.

Städtebauliche Betrachtung

Kriterium	vorhandene Situation
Infrastruktur	
Nähe Grundschule	
Infrastruktur	
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	
Nähe zu Gewerbe/Industrie	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	
Einbindung in Ortsstruktur	
Landwirtschaft	
Konfliktdichte	



Nicht zur Darstellung empfohlen

Flächensteckbriefe Wohnen

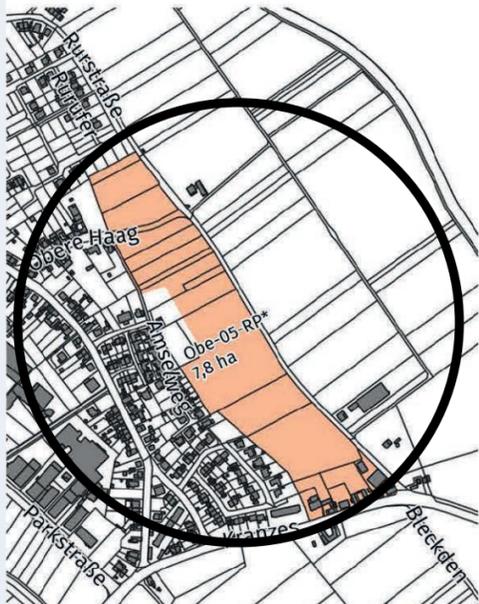
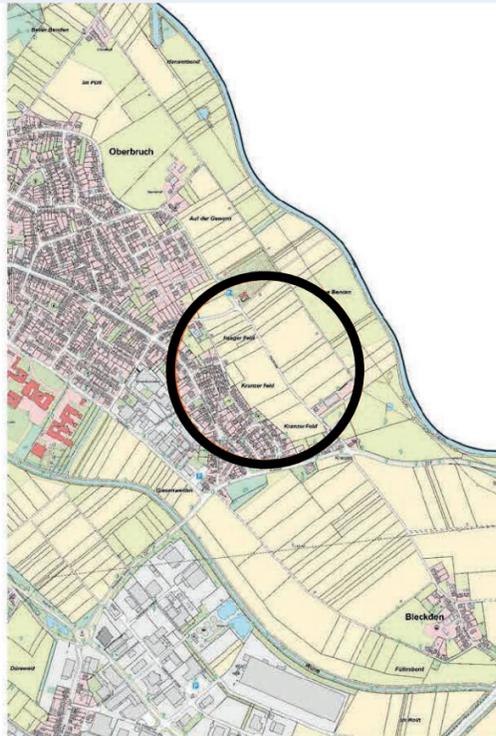


Indikator	Bedeutung
Name	Obe-05-RP*
Ortsteil	Oberbruch
Flächengröße	7,8 Hektar

Flächensteckbriefe Wohnen

Obe-05-RP*

Beschreibung/Daten	
Lage	Oberbruch
Flächengröße	7,8 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche (Acker)
Umgebung	Landwirtschaftliche Flächen (Acker, Grünland), LWS-Betriebsstelle unmittelbar angrenzend (südöstlich), Friedhof mit Stellplatzanlage, Wohnnutzungen, Spielplatz, gewerbliche Nutzungen
Planungsrecht	
Regionalplan	Allgemeiner Siedlungsbereich, regionalplanerisches Einvernehmen hergestellt
FNP	Flächen für LWS
B-Plan	Keine rechtskräftige Satzung
Landschaftsplan	LSG (mit Ausnahme bereits bebauter Flächen südlich entlang der L227)



Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	ca. 1.000 m	
Nähe zu Kindertagesstätte	ca. 900 m	
Nähe zu Grundschule	ca. 1.300 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	ca. 700 m	
Infrastruktur (Verkehr/Ver- und Entsorgung)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	unmittelbar	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	ca. 260 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	1 Linie(n)	
Nähe zu SPNV-Anbindung	ca. 1.400 m	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	bedingt gegeben	
Abstand zu Emittenten		
Gewerbe	unter 100 m	
Landwirtschaft	möglicher Konflikt	
Hauptverkehrsstraße	unter 100 m	
Sportstätten	über 200 m	
Zusammenfassende Wertung der Umweltschutzgüter		
Konfliktdichte	Eine Bewertung der einzelnen Umweltschutzgüter erfolgt im Rahmen der Vorentwurfsfassung des Flächennutzungsplanes, also im Nachgang der informellen Beteiligung. Mit Ausnahme des bereits bebauten Teiles im Süden der Fläche, liegt die Potenzialfläche innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Nach bisherigem Kenntnisstand ist für die Fläche daher diesbezüglich von einem mäßigen Konfliktpotenzial auszugehen.	
Gesamturteil	Die Fläche kann unmittelbar erschlossen werden, es liegen jedoch insbesondere im südlichen Teil der Fläche einige emittierende Nutzungen (LWS, L227 und Gewerbe) an. Es wird empfohlen, hierzu im Rahmen des Bebauungsplanes Lösungen zu entwickeln und die Fläche Abschnittsweise zu entwickeln. Aufgrund der aufgeführten potenziellen Konflikte mit den Umweltschutzgütern sowie den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen eignet sich die Fläche bedingt für die Siedlungsflächenentwicklung des Ortsteils. Erhöhte Überflutungskennwerte bei Starkregenereignissen liegen teils auf der gesamten Fläche (N20: 10 bis 25 cm, NExtrem: 10 bis 25 cm auf größeren Flächen).	



Zur Darstellung empfohlen

Flächensteckbriefe Wohnen

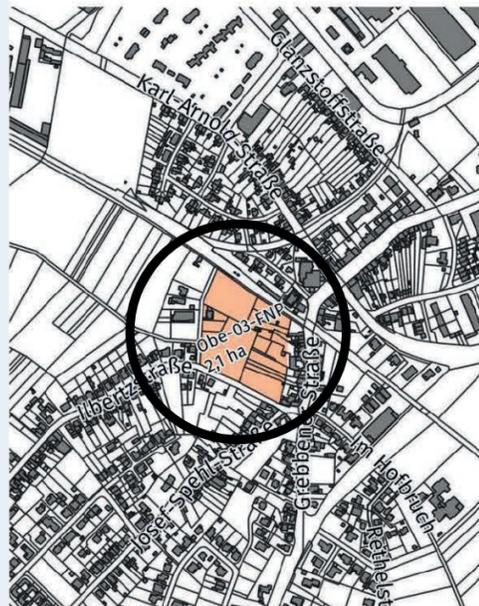
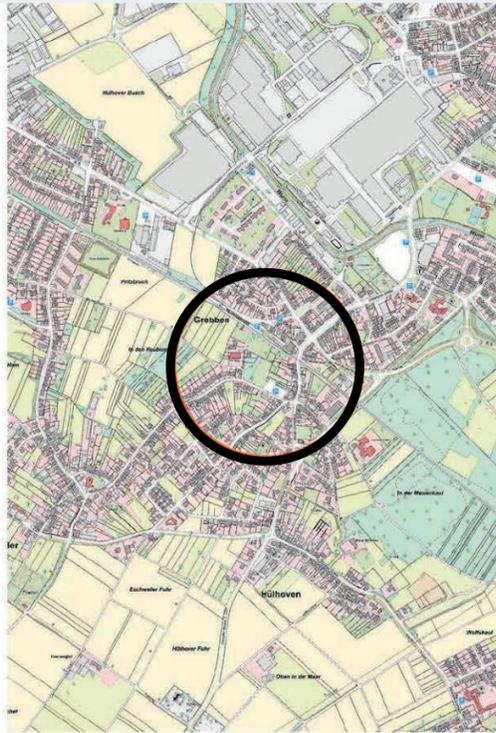


Indikator	Bedeutung
Name	Obe-03-FNP
Ortsteil	Oberbruch
Flächengröße	2,1 Hektar

Flächensteckbriefe Wohnen

Obe-03-FNP

Beschreibung/Daten	
Lage	Oberbruch
Flächengröße	2,1 ha
Aktuelle Nutzung	Umfangreicher Gehözübestand, Stellplatzanlage (z.T.), tlw. städtische Liegenschaft
Umgebung	Landwirtschaftliche Flächen (Grünland), Wohnnutzungen, KiTa, Bahngleise und Bahnhaltestelle (nördlich, direkt angrenzend)
Planungsrecht	
Regionalplan	Allgemeiner Siedlungsbereich
FNP	Wohnbauflächen, Flächen für Gemeinbedarf
B-Plan	Teilweise (randlich): rechtskräftige Ortslagensatzung
Landschaftsplan	



Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	ca. 600 m	Yellow
Nähe zu Kindertagesstätte	ca. 100 m	Green
Nähe zu Grundschule	ca. 600 m	Green
Nähe zu weiterführenden Schulen	ca. 1.200 m	Yellow
Infrastruktur (Verkehr/Ver- und Entsorgung)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	unmittelbar	Green
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	ca. 100 m	Green
Qualität der ÖPNV-Anbindung	1 Linie(n)	Yellow
Nähe zu SPNV-Anbindung	ca. 200 m	Green
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben	Green
Abstand zu Emittenten		
Gewerbe	über 200 m	Green
Landwirtschaft	kein Konflikt erkennbar	Green
Hauptverkehrsstraße	unter 100 m	Orange
Sportstätten	über 200 m	Green
Zusammenfassende Wertung der Umweltschutzgüter		
Konfliktdichte	Eine Bewertung der einzelnen Umweltschutzgüter erfolgt im Rahmen der Vorentwurfsfassung des Flächennutzungsplanes, also im Nachgang der informellen Beteiligung. Auf der Fläche liegt teilweise ein älterer Gehözübestand. Nach bisherigem Kenntnisstand ist für die Fläche daher diesbezüglich von einem mäßigen Konfliktpotenzial auszugehen.	Yellow
Gesamturteil	Die Fläche liegt günstig nahe der Ortsteilmitte/des zentralen Versorgungsbereiches sowie unmittelbar an der Bahnhaltestelle. Zur Bahntrasse ist die Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes notwendig, zudem wären im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die ökologischen Strukturen in die planerische Konzeption einzubeziehen. Die Fläche ist somit als Siedlungsentwicklungsfläche <u>bedingt geeignet</u> und sollte in den Darstellungen des FNP weiterhin für Wohnbauflächen verbleiben. Erhöhte Überflutungskennwerte bei Starkregenereignissen liegen vorwiegend im nördlichen Bereich der Fläche (N20: bis 25 cm, NExtrem: bis 50 cm auf einer größeren Fläche).	Yellow



Zur Darstellung empfohlen

Flächensteckbriefe Wohnen

Obe-03-FNP

Gesamturteil:

Die Fläche liegt günstig nahe der Ortsteilmitte/des zentralen Versorgungsbereiches sowie unmittelbar an der Bahnhaltestelle. Zur Bahntrasse ist die Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes notwendig, zudem wären im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die ökologischen Strukturen in die planerische Konzeption einzubeziehen. Die Fläche ist somit als Siedlungsentwicklungsfläche bedingt geeignet und sollte in den Darstellungen des FNP weiterhin für Wohnbauflächen verbleiben.

Erhöhte Überflutungskennwerte bei Starkregenereignissen liegen vorwiegend im nördlichen Bereich der Fläche (N20: bis 25 cm, NExtrem: bis 50 cm auf einer größeren Fläche).

Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium		vorhandene Situation
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	ca. 500 m	
Nähe zu Grundschule	ca. 100 m	
Direkte Anbindung an befahrbare Straße	unmittelbar	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung	ca. 200 m	
Landwirtschaft	kein Konflikt erkennbar	
Hauptverkehrsstraße	unter 100 m	
Sportstätten	über 200 m	
Konfliktdichte	Ein Bewertung der einzelnen Nutzungsformen ergibt im Rahmen der Verantwortlichkeit, dass die Fläche für die Siedlungsentwicklung geeignet ist. Anhand der Kenntnisstand ist für die Fläche daher diesbezüglich von einem mäßigen Konfliktpotenzial auszugehen.	
Gesamturteil	Die Fläche liegt günstig nahe der Ortsteilmitte/des zentralen Versorgungsbereiches sowie unmittelbar an der Bahnhaltestelle. Zur Bahntrasse ist die Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes notwendig, zudem wären im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die ökologischen Strukturen in die planerische Konzeption einzubeziehen. Die Fläche ist somit als Siedlungsentwicklungsfläche bedingt geeignet und sollte in den Darstellungen des FNP weiterhin für Wohnbauflächen verbleiben. Erhöhte Überflutungskennwerte bei Starkregenereignissen liegen vorwiegend im nördlichen Bereich der Fläche (N20: bis 25 cm, NExtrem: bis 50 cm auf einer größeren Fläche).	



Zur Darstellung empfohlen

Flächensteckbriefe Wohnen

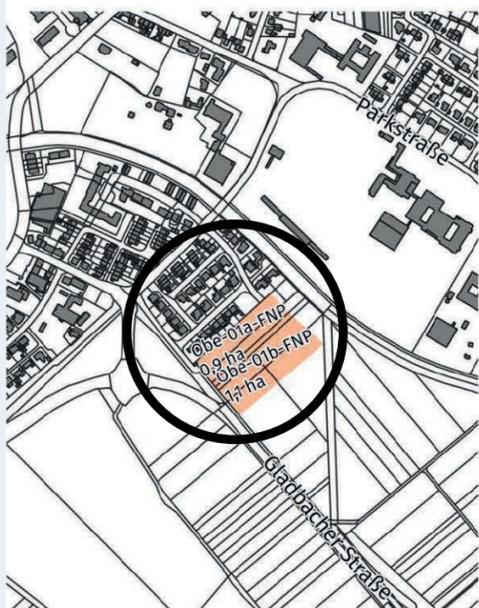
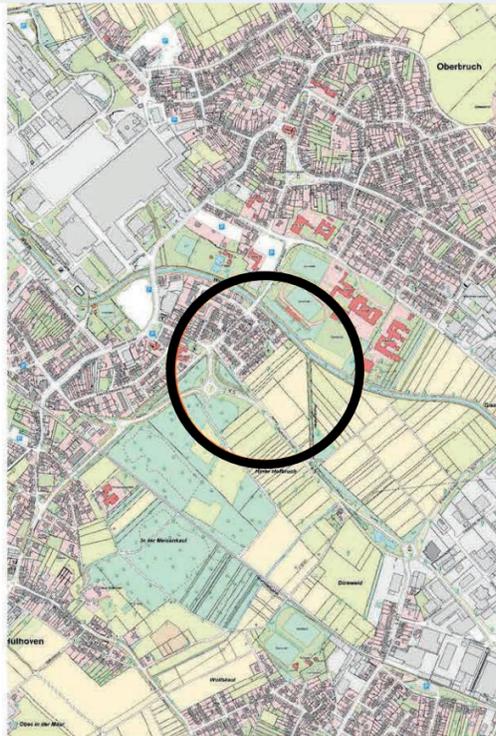


Indikator	Bedeutung
Name	Obe-01a-FNP
Ortsteil	Oberbruch
Flächengröße	0,9 Hektar

Flächensteckbriefe Wohnen

Obe-01a-FNP

Beschreibung/Daten	
Lage	Oberbruch
Flächengröße	0,9 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche (Acker), ein prägender Baum
Umgebung	Landwirtschaftliche Flächen (Acker, Grünland), Wald, Wohnnutzungen, Schul- und Sportanlagen (nördlich), Wurm (nördlich), Spielplatz
Planungsrecht	
Regionalplan	Allgemeiner Siedlungsbereich
FNP	Wohnbauflächen
B-Plan	Keine rechtskräftige Satzung
Landschaftsplan	Teilfläche LSG (rd. 10 m südlicher Streifen)



Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	ca. 400 m	Yellow
Nähe zu Kindertagesstätte	ca. 500 m	Yellow
Nähe zu Grundschule	ca. 300 m	Green
Nähe zu weiterführenden Schulen	ca. 400 m	Green
Infrastruktur (Verkehr/Ver- und Entsorgung)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	unmittelbar	Green
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	ca. 310 m	Yellow
Qualität der ÖPNV-Anbindung	2 Linie(n)	Green
Nähe zu SPNV-Anbindung	ca. 900 m	Green
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	bedingt gegeben	Yellow
Abstand zu Emittenten		
Gewerbe	über 200 m	Green
Landwirtschaft	kein Konflikt erkennbar	Green
Hauptverkehrsstraße	unter 100 m	Orange
Sportstätten	zwischen 100 und 200 m	Yellow
Zusammenfassende Wertung der Umweltschutzgüter		
Konfliktdichte	Eine Bewertung der einzelnen Umweltschutzgüter erfolgt im Rahmen der Vorentwurfsfassung des Flächennutzungsplanes, also im Nachgang der informellen Beteiligung. Die Fläche liegt teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes, es grenzt eine Biotopverbundfläche der Stufe 1 an. Zur Wurm ist ein ausreichender Schutzstreifen auch für den Hochwasserschutz einzuhalten. Nach bisherigem Kenntnisstand ist für die Fläche daher diesbezüglich von einem mäßigen Konfliktpotenzial auszugehen.	Yellow
Gesamturteil	Die Fläche ist <u>bedingt geeignet</u> für die Siedlungsflächenentwicklung des Ortsteils. Angrenzend liegen Wohnnutzungen, anliegende Nutzungen (Hauptverkehrsstraße sowie Schul-Sportanlagen) verursachen jedoch Emissionen. Zudem sind zu den ökologischen Strukturen (Biotopverbund, Gewässer, bewaldete Flächen) Schutzstreifen einzuhalten. Erhöhte Überflutungskennwerte bei Starkregenereignissen liegen vorwiegend im südwestlichen Bereich der Fläche (N20: bis 25 cm, NExtrem: bis 50 cm).	Yellow

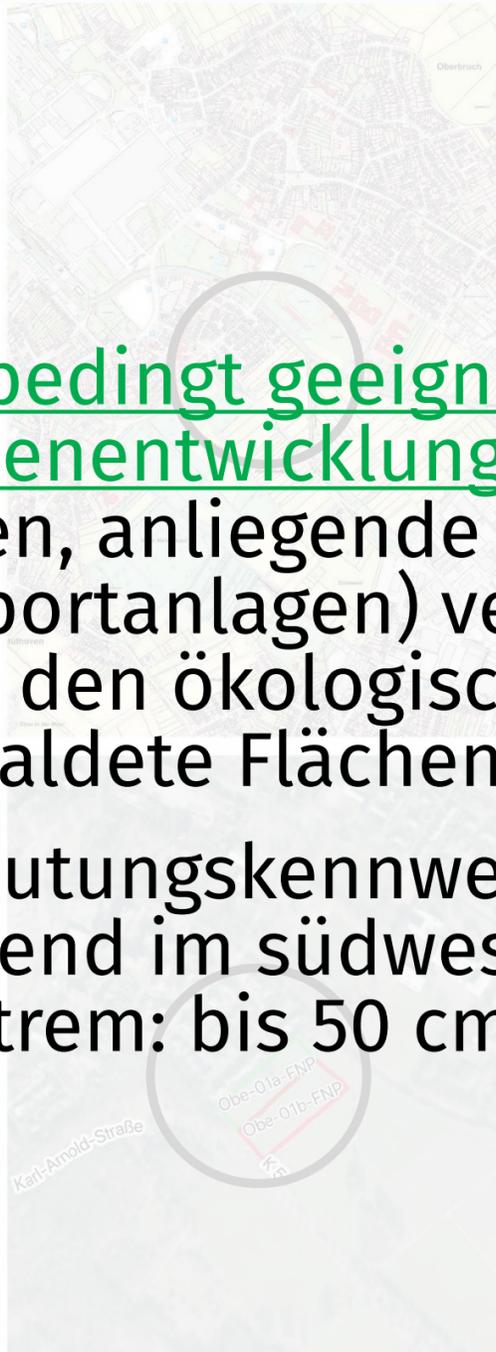


Zur Darstellung empfohlen

Flächensteckbriefe Wohnen

Obe-01a-FNP

Beschreibung/Daten	
Lage	Oberbruch
Flächengröße	0,9 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche (Acker), ein prägender Baum
Umgebung	Landwirtschaftliche Fläche (Acker), Wurm (nördlich), Spielplatz



Gesamturteil:

Die Fläche ist bedingt geeignet für die Siedlungsflächenentwicklung des Ortsteils. Angrenzend liegen Wohnnutzungen, anliegende Nutzungen (Hauptverkehrsstraße sowie Schul-Sportanlagen) verursachen jedoch Emissionen. Zudem sind zu den ökologischen Strukturen (Biotopverbund, Gewässer, bewaldete Flächen) Schutzstreifen einzuhalten.

Erhöhte Überflutungskennwerte bei Starkregenereignissen liegen vorwiegend im südwestlichen Bereich der Fläche (N20: bis 25 cm, NExtrem: bis 50 cm).

Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	ca. 400 m	
Nähe zu Kindertagesstätte	ca. 500 m	
Nähe zu Grundschule	ca. 300 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	ca. 400 m	
Landwirtschaft		
Landwirtschaft	kein Konflikt erkennbar	
Konfliktdichte		
Konfliktdichte	Eine Bewertung der einzelnen Umweltschutzgüter erfolgt im Rahmen der Vorwurfsfassung des Flächennutzungsplanes, also im Nachgang der informellen Beteiligung. Die Fläche liegt teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes, es grenzt eine Biotopverbundsfläche der Stufe 1 an. Zur Wurm ist ein ausreichender Schutzstreifen auch für den Hochwasserschutz einzuhalten. Nach bisherigem Kenntnisstand ist für die Fläche daher diesbezüglich von einem <u>mäßigen</u> Konfliktpotenzial auszugehen.	
Gesamturteil		
Gesamturteil	Die Fläche ist bedingt geeignet für die Siedlungsflächenentwicklung des Ortsteils. Angrenzend liegen Wohnnutzungen, anliegende Nutzungen (Hauptverkehrsstraße sowie Schul-Sportanlagen) verursachen jedoch Emissionen. Zudem sind zu den ökologischen Strukturen (Biotopverbund, Gewässer, bewaldete Flächen) Schutzstreifen einzuhalten. Erhöhte Überflutungskennwerte bei Starkregenereignissen liegen vorwiegend im südwestlichen Bereich der Fläche (N20: bis 25 cm, NExtrem: bis 50 cm).	



Zur Darstellung empfohlen

Flächensteckbriefe Wohnen

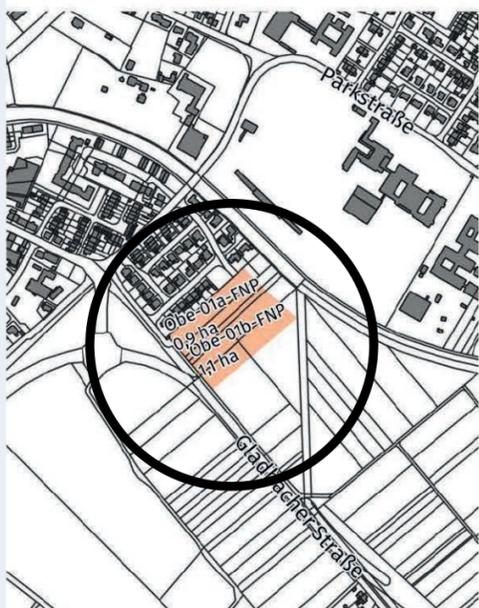
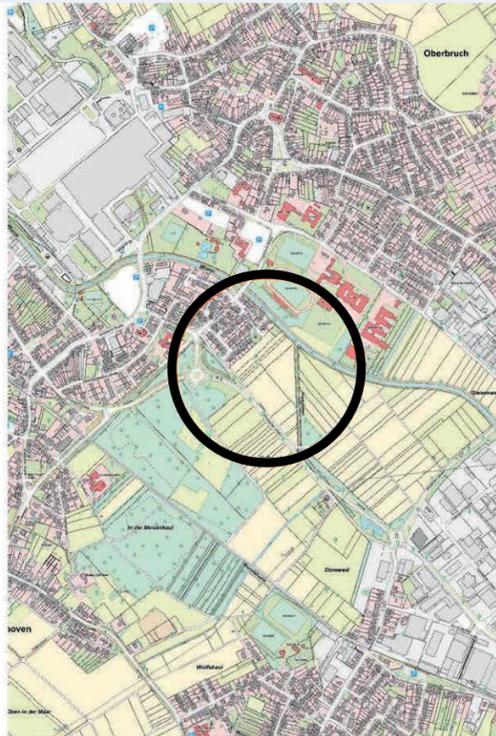


Indikator	Bedeutung
Name	Obe-01b-FNP
Ortsteil	Oberbruch
Flächengröße	1,1 Hektar

Flächensteckbriefe Wohnen

Obe-01b-FNP

Beschreibung/Daten	
Lage	Oberbruch
Flächengröße	1,1 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche (Acker)
Umgebung	Landwirtschaftliche Flächen (Acker, Grünland), Wald, Wohnnutzungen, Schul- und Sportanlagen (nördlich), Wurm (nördlich), Spielplatz
Planungsrecht	
Regionalplan	Allgemeiner Siedlungsbereich
FNP	Grünflächen
B-Plan	Keine rechtskräftige Satzung
Landschaftsplan	LSG

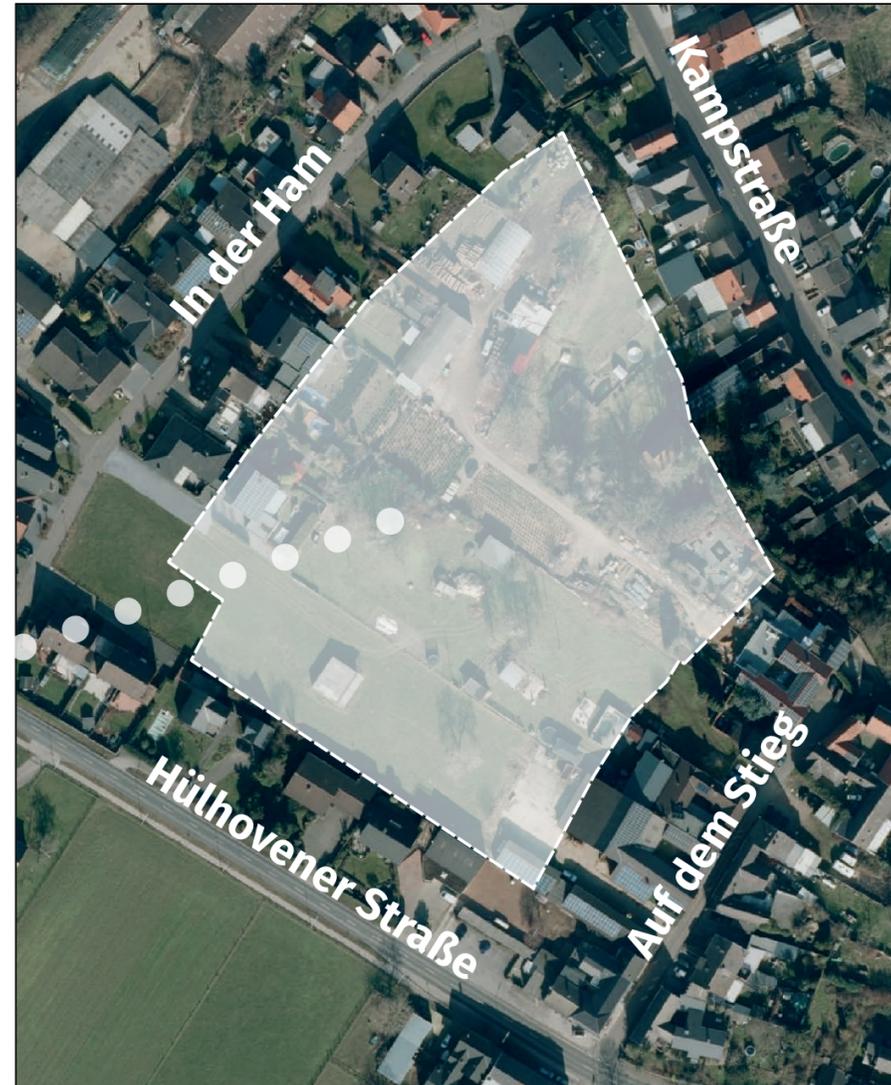


Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	ca. 400 m	Yellow
Nähe zu Kindertagesstätte	ca. 600 m	Yellow
Nähe zu Grundschule	ca. 300 m	Green
Nähe zu weiterführenden Schulen	ca. 300 m	Green
Infrastruktur (Verkehr/Ver- und Entsorgung)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	unmittelbar	Green
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	ca. 350 m	Yellow
Qualität der ÖPNV-Anbindung	2 Linie(n)	Green
Nähe zu SPNV-Anbindung	ca. 900 m	Green
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	bedingt gegeben	Yellow
Abstand zu Emittenten		
Gewerbe	über 200 m	Green
Landwirtschaft	kein Konflikt erkennbar	Green
Hauptverkehrsstraße	unter 100 m	Orange
Sportstätten	zwischen 100 und 200 m	Yellow
Zusammenfassende Wertung der Umweltschutzgüter		
Konfliktdichte	Eine Bewertung der einzelnen Umweltschutzgüter erfolgt im Rahmen der Vor-entwurfssfassung des Flächennutzungsplanes, also im Nachgang der informellen Beteiligung. Die Fläche liegt vollumfänglich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes sowie innerhalb der Biotopverbundfläche der Stufe 1. Auf der Fläche liegt ein prägender Einzelbaum, zur Wurm ist ein ausreichender Schutzstreifen auch für den Hochwasserschutz einzuhalten. Nach bisherigem Kenntnisstand ist für die Fläche daher diesbezüglich von einem <u>mäßigen</u> Konfliktpotenzial auszugehen.	Yellow
Gesamturteil	Die Fläche ist in den Darstellungen des Flächennutzungsplanes bisher nicht als Wohnbaufläche enthalten, es gelten jedoch dieselben bzw. weitergehende Einschränkungen, wie für Obe-01a-FNP. Eine Neudarstellung der Flächen wird daher <u>nicht empfohlen</u> . Erhöhte Überflutungskennwerte bei Starkregenereignissen liegen hauptsächlich im südwestlichen Bereich der Fläche (N20: 10 bis 25 cm, NExtrem: bis 25 cm, auf einer kleinen Fläche bis 50 cm).	Orange



Nicht zur Darstellung empfohlen

Flächensteckbriefe Wohnen

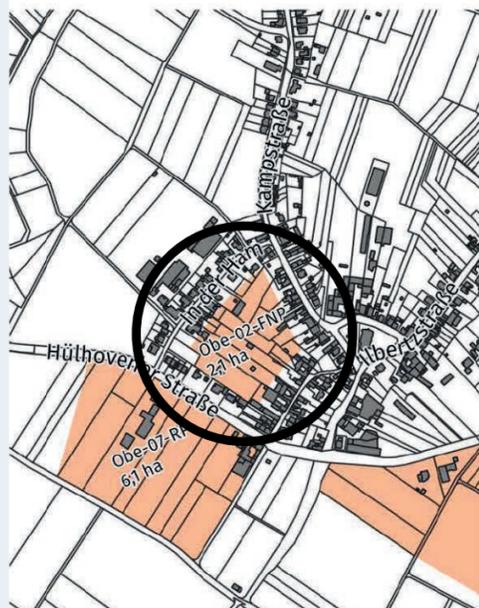


Indikator	Bedeutung
Name	Obe-02-FNP
Ortsteil	Oberbruch
Flächengröße	2,1 Hektar

Flächensteckbriefe Wohnen

Obe-02-FNP

Beschreibung/Daten	
Lage	Oberbruch
Flächengröße	2,1 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Betriebsflächen, Gärten, Gehölzstrukturen, Böschungskante
Umgebung	Wohnnutzungen, Landwirtschaftliche Flächen (Acker, Grünland), LWS-Betriebsstellen (nordwestlich und südlich), Kirche (östlich)
Planungsrecht	
Regionalplan	Allgemeiner Siedlungsbereich
FNP	Wohnbauflächen
B-Plan	Keine rechtskräftige Satzung
Landschaftsplan	-



Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	ca. 900 m	
Nähe zu Kindertagesstätte	ca. 600 m	
Nähe zu Grundschule	ca. 900 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	ca. 1.700 m	
Infrastruktur (Verkehr/Ver- und Entsorgung)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	mittelbar über eine freie Baulücke oder ein benachbartes Grundstück	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	ca. 120 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	1 Linie(n)	
Nähe zu SPNV-Anbindung	ca. 900 m	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben	
Abstand zu Emittenten		
Gewerbe	unter 100 m	
Landwirtschaft	möglicher Konflikt	
Hauptverkehrsstraße	unter 100 m	
Sportstätten	über 200 m	
Zusammenfassende Wertung der Umweltschutzgüter		
Konfliktdichte	Eine Bewertung der einzelnen Umweltschutzgüter erfolgt im Rahmen der Vor-entwurfssfassung des Flächennutzungsplanes, also im Nachgang der informellen Beteiligung. Auf der Fläche sind kleinteilig verschiedene ökologische Strukturen vorhanden, diese liegen jedoch überwiegend entlang einer starken, ohnehin nicht sinnvoll bebaubaren Böschung. Nach bisherigem Kenntnisstand ist für die Fläche daher diesbezüglich von einem geringen Konfliktpotenzial auszugehen.	
Gesamturteil	Eine südliche Teilfläche könnte durch einen Erschließungsstich über freie Grundstücke im Südwesten der Potenzialfläche erschlossen werden. Dort existiert im Bestand eine kleinlandwirtschaftliche Nutzung, die einer Entwicklung bislang entgegensteht. Zudem wären für diese Fläche Emissionen der Hülhovener Straße, von landwirtschaftlichen Nutzungen sowie gewerblichen Betrieben zu berücksichtigen. Diese Flächen sind für die Siedlungsentwicklung des Ortsteiles somit bedingt geeignet . Einer Entwicklung der nördlichen Teilfläche steht die vorhandene Topografie entgegen.	

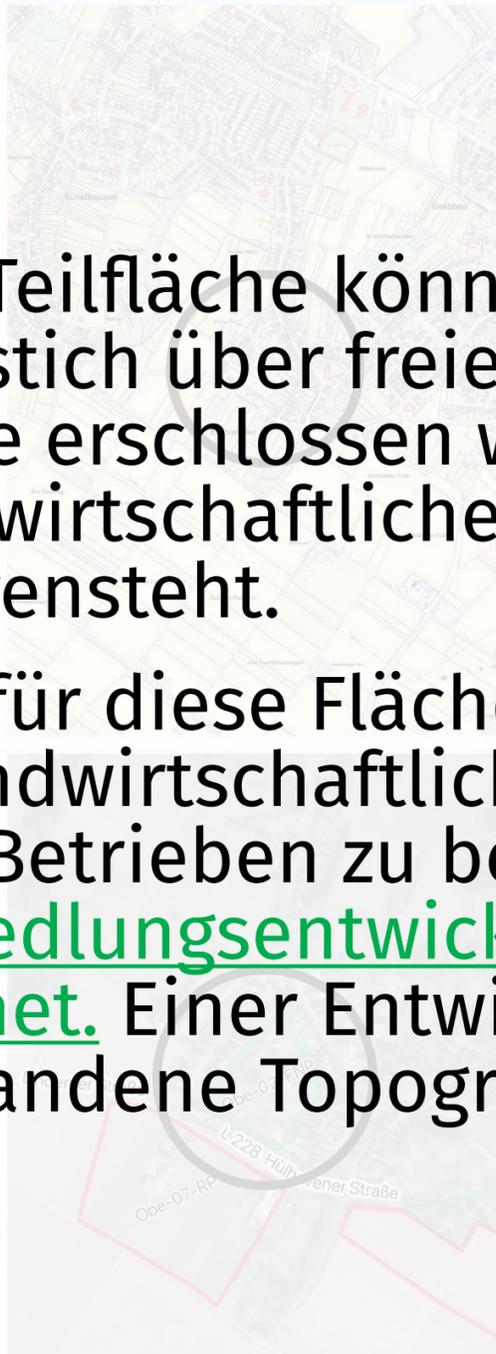


Zur Darstellung empfohlen

Flächensteckbriefe Wohnen

Obe-02-FNP

Beschreibung/Daten	
Lage	Oberbruch
Flächengröße	2,1 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung
Umwelt	Keine rechtskräftige Satzung



Gesamturteil: Eine südliche Teilfläche könnte durch einen Erschließungsstich über freie Grundstücke im Südwesten der Potenzialfläche erschlossen werden. Dort existiert im Bestand eine kleinlandwirtschaftliche Nutzung, die einer Entwicklung bislang entgegensteht.

Zudem wären für diese Fläche Emissionen der Hülhovener Straße, von landwirtschaftlichen Nutzungen sowie gewerblichen Betrieben zu berücksichtigen. Diese Flächen sind für die Siedlungsentwicklung des Ortsteiles somit bedingt geeignet. Einer Entwicklung der nördlichen Teilfläche steht die vorhandene Topografie entgegen.

Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	ca. 900 m	
Nähe zu Kindertagesstätte	ca. 600 m	
Nähe zu Schulen	ca. 900 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	ca. 1.700 m	
Nähe zu OPNV-Anbindung (Bus)	ca. 120 m	
Nähe zu SPNV-Anbindung	ca. 900 m	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben	
Landschaft		
Auf der Fläche sind kleinteilig verschiedene ökologische Strukturen vorhanden, diese liegen jedoch überwiegend entlang einer starken, ohnehin nicht zu überbrückenden Böschung. Nach bisherigem Kenntnisstand ist für die Fläche ein geringes Konfliktpotenzial auszugehen.		
Gesamturteil		
Eine südliche Teilfläche könnte durch einen Erschließungsstich über freie Grundstücke im Südwesten der Potenzialfläche erschlossen werden. Dort existiert im Bestand eine kleinlandwirtschaftliche Nutzung, die einer Entwicklung bislang entgegensteht. Zudem wären für diese Fläche Emissionen der Hülhovener Straße, von landwirtschaftlichen Nutzungen sowie gewerblichen Betrieben zu berücksichtigen. Diese Flächen sind für die Siedlungsentwicklung des Ortsteiles somit bedingt geeignet. Einer Entwicklung der nördlichen Teilfläche steht die vorhandene Topografie entgegen.		



Zur Darstellung empfohlen

Flächensteckbriefe Wohnen

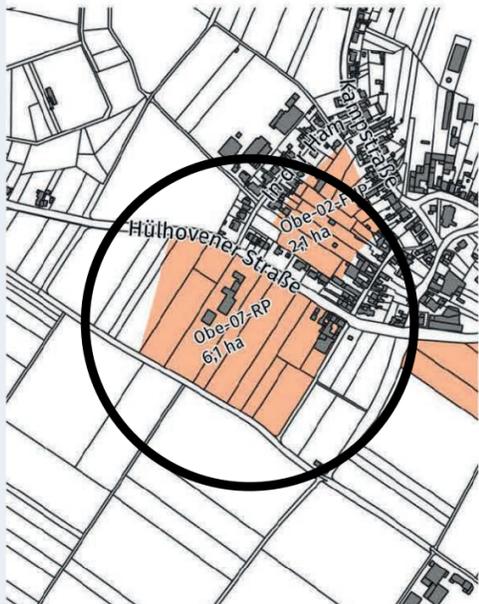


Indikator	Bedeutung
Name	Obe-07-RP
Ortsteil	Oberbruch
Flächengröße	6,1 Hektar

Flächensteckbriefe Wohnen

Obe-07-RP

Beschreibung/Daten	
Lage	Oberbruch
Flächengröße	6,1 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche (Acker) und Betriebsstelle
Umgebung	Landwirtschaftliche Flächen (Acker, Grünland), LWS-Betriebsstellen, Friedhof, Wohnnutzungen, Hochspannungsfreileitung
Planungsrecht	
Regionalplan	Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich, Allgemeiner Siedlungsbereich (kleiner Teil, östlich)
FNP	Flächen für LWS
B-Plan	Keine rechtskräftige Satzung
Landschaftsplan	-



Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	ca. 1.100 m	
Nähe zu Kindertagesstätte	ca. 800 m	
Nähe zu Grundschule	ca. 900 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	ca. 1.700 m	
Infrastruktur (Verkehr/Ver- und Entsorgung)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	unmittelbar	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	ca. 150 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	1 Linie(n)	
Nähe zu SPNV-Anbindung	ca. 1.100 m	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	nicht gegeben	
Abstand zu Emittenten		
Gewerbe	über 200 m	
Landwirtschaft	sicherer Konflikt	
Hauptverkehrsstraße	unter 100 m	
Sportstätten	über 200 m	
Zusammenfassende Wertung der Umweltschutzgüter		
Konfliktdichte	Eine Bewertung der einzelnen Umweltschutzgüter erfolgt im Rahmen der Vorentwurfsfassung des Flächennutzungsplanes, also im Nachgang der informellen Beteiligung. Im Südosten liegt ein geschützter Landschaftsbestandteil, auf der Fläche sind schwierige Bodenverhältnisse sowie ein unklarer Grundwasserabstand festzuhalten. Nach bisherigem Kenntnisstand ist daher von einem <u>mäßigen bis hohen</u> Konfliktpotenzial auszugehen.	
Gesamturteil	Die Fläche kann zwar unmittelbar über die Hülhovener Straße erschlossen werden. Auf der Fläche befindet sich jedoch landwirtschaftliche Betriebsstellen, es ist von immissionsschutzrechtlichen Konflikten auszugehen. Südlich verläuft zudem eine Hochspannungsfreileitung und es fehlt eine Bindung zur weiteren Siedlungsstruktur. Somit ist eine Darstellung als Wohnbaufläche <u>nicht empfehlenswert</u> .	

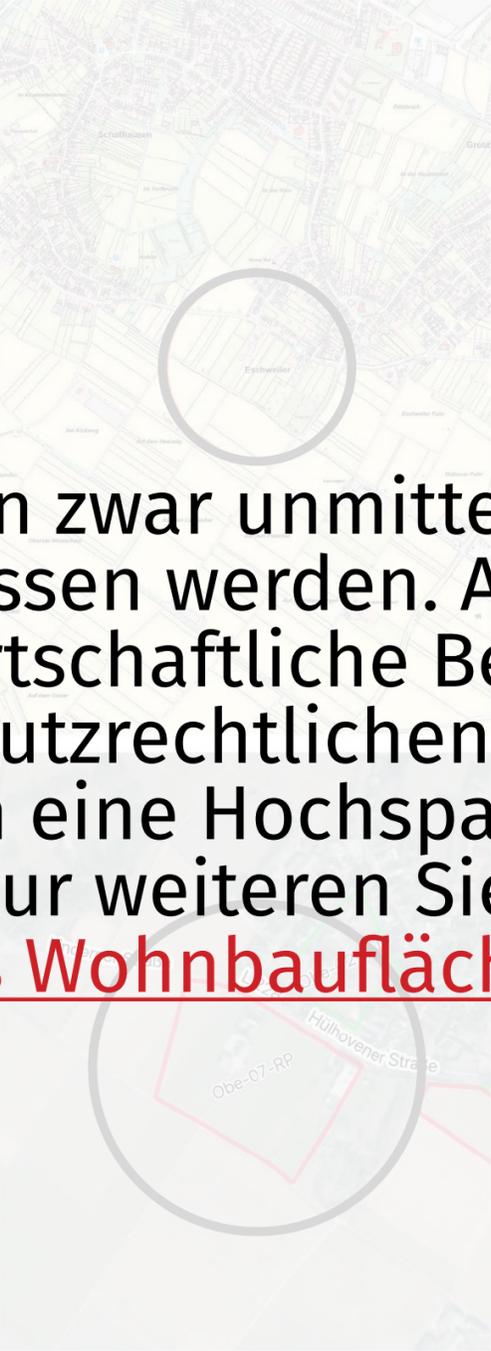


Nicht zur Darstellung empfohlen

Flächensteckbriefe Wohnen

Obe-07-RP

Beschreibung/Daten	
Lage	Oberbruch
Flächengröße	6,1 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche (Acker) und Betriebsstelle
Umgebung	Landwirtschaftliche Flächen (Acker, Grünland), LWS-Betriebsstellen, Friedhof, Wohnnutzungen, Hochspannungsfreileitung



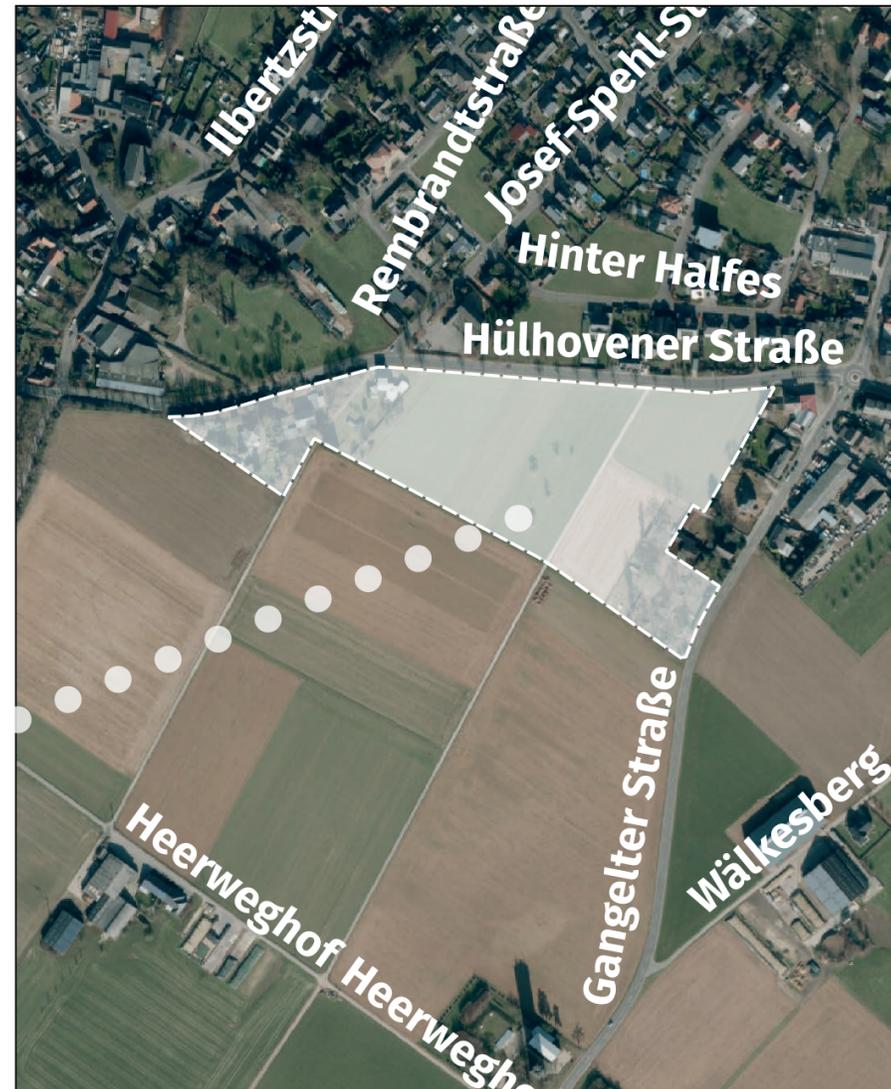
Gesamturteil:
 Die Fläche kann zwar unmittelbar über die Hülhovener Straße erschlossen werden. Auf der Fläche befindet sich jedoch landwirtschaftliche Betriebsstellen, es ist von immissionsschutzrechtlichen Konflikten auszugehen. Südlich verläuft zudem eine Hochspannungsfreileitung und es fehlt eine Bindung zur weiteren Siedlungsstruktur. **Somit ist eine Darstellung als Wohnbaufläche nicht empfehlenswert.**

Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	ca. 1.100 m	
Nähe zu Kindertagesstätte	ca. 800 m	
Nähe zu Grundschule	ca. 900 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	ca. 1.700 m	
Infrastruktur (Verkehr/Ver- und Entsorgung)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	unmittelbar	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	ca. 150 m	
Nähe zu SPNV-Anbindung	ca. 1.100 m	
Nähe zu Stadtgebiet	ca. 1.200 m	
Nähe zu Hauptverkehrsstraße	ca. 100 m	
Zusammenfassende Wertung des Flächennutzungsplanes		
<p>Zusammenfassende Wertung des Flächennutzungsplanes, also im Nachgang der informellen Beteiligung. Im Südosten liegt ein geschützter Landschaftsbestandteil, auf der Fläche sind schwierige Bodenverhältnisse sowie ein unklarer Grundwasserabstand festzuhalten. Nach bisherigem Kenntnisstand ist daher von einem mäßigen bis hohen Konfliktpotenzial auszugehen.</p>		
Gesamturteil	<p>Die Fläche kann zwar unmittelbar über die Hülhovener Straße erschlossen werden. Auf der Fläche befindet sich jedoch landwirtschaftliche Betriebsstellen, es ist von immissionsschutzrechtlichen Konflikten auszugehen. Südlich verläuft zudem eine Hochspannungsfreileitung und es fehlt eine Bindung zur weiteren Siedlungsstruktur. Somit ist eine Darstellung als Wohnbaufläche nicht empfehlenswert.</p>	



Nicht zur Darstellung empfohlen

Flächensteckbriefe Wohnen

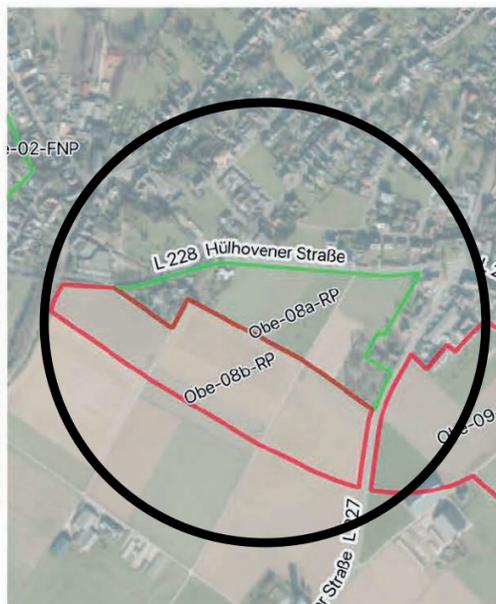
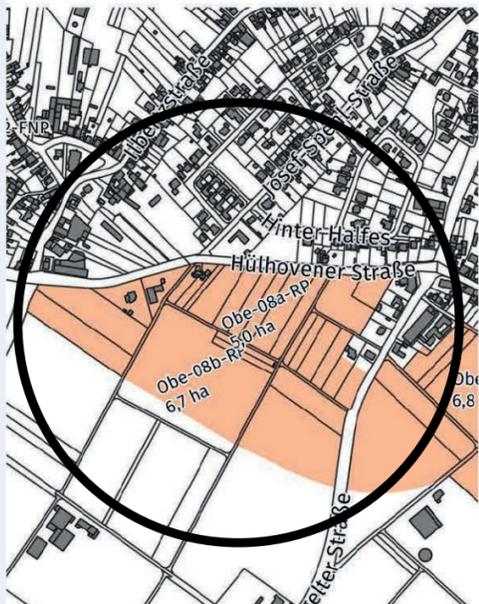


Indikator	Bedeutung
Name	Obe-08a-RP
Ortsteil	Oberbruch
Flächengröße	5,0 Hektar

Flächensteckbriefe Wohnen

Obe-08a-RP

Beschreibung/Daten	
Lage	Oberbruch
Flächengröße	5,0 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche (Acker)
Umgebung	Landwirtschaftliche Flächen (Acker), LWS-Betriebsstellen, Wohnnutzungen, gewerbliche Nutzung (östlich), Bürgerhalle
Planungsrecht	
Regionalplan	Allgemeiner Siedlungsbereich
FNP	Flächen für LWS
B-Plan	Keine rechtskräftige Satzung
Landschaftsplan	-



Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	ca. 1.000 m	
Nähe zu Kindertagesstätte	ca. 700 m	
Nähe zu Grundschule	ca. 1.000 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	ca. 1.700 m	
Infrastruktur (Verkehr/Ver- und Entsorgung)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	unmittelbar	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	ca. 350 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	1 Linie(n)	
Nähe zu SPNV-Anbindung	ca. 800 m	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	bedingt gegeben	
Abstand zu Emittenten		
Gewerbe	unter 100 m	
Landwirtschaft	möglicher Konflikt	
Hauptverkehrsstraße	unter 100 m	
Sportstätten	über 200 m	
Zusammenfassende Wertung der Umweltschutzgüter		
Konfliktdichte	Eine Bewertung der einzelnen Umweltschutzgüter erfolgt im Rahmen der Vor-entwurfssfassung des Flächennutzungsplanes, also im Nachgang der informellen Beteiligung. Auf der Fläche sind schwierige Bodenverhältnisse sowie ein unklarer Grundwasserabstand festzuhalten. Nach bisherigem Kenntnisstand ist daher von einem mäßigen Konfliktpotenzial auszugehen.	
Gesamturteil	Die nördliche Teilfläche kann ebenfalls unmittelbar über die Hülhovener Straße erschlossen werden. Die Fläche ist ungünstig in den Ort eingebunden und damit nur bedingt geeignet für die Siedlungsflächenentwicklung des Ortsteiles. Erhöhte Überflutungskennwerte bei Starkregenereignissen liegen im nördlichen Bereich der Fläche (N20: 10 bis 25 cm, NExtrem: 50 cm bis teils 1m). Es herrscht ein Grundwasserabstand von 4-5m (Stand 2019).	



Zur Darstellung empfohlen

Flächensteckbriefe Wohnen

Obe-08a-RP

Beschreibung/Daten	
Lage	Oberbruch
Flächengröße	5,0 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche (Acker)
Umgebung	Landwirtschaftliche Flächen (Acker), LWS-Betriebsstellen, Wohnnutzungen, öffentliche Grünflächen



Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	ca. 1.000 m	
Nähe zu Kindertagesstätte	ca. 700 m	
Nähe zu Grundschule	ca. 1.000 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	ca. 1.700 m	
Infrastruktur (Verkehr/Entsorgung)		
Nähe zu ÖPNV-Anbindung	ca. 350 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	(Mittel)	
Nähe zu SMV-Anbindung	ca. 310 m	
Lage im Stadtgebiet	bei Ortsrand	
Abstand zu Emittenten		
Gebäude	100 m	
Hauptverkehrsstraße	100 m	
Stellen	200 m	
Zusammenfassende Wertung der Umweltschutzgüter		
Die Bewertung der einzelnen Umweltschutzgüter erfolgt im Rahmen der Vorstudie zur Flächennutzungsplanung, also im Nachgang der informellen Beteiligung. Auf der Fläche sind schwierige Bodenverhältnisse sowie ein unklarer Grundwasserabstand festzuhalten. Nach bisherigem Kenntnisstand ist daher von einem mäßigen Konfliktpotenzial auszugehen.		
Gesamturteil	Die nördliche Teilfläche kann ebenfalls unmittelbar über die Hülhovener Straße erschlossen werden. Die Fläche ist ungünstig in den Ort eingebunden und damit nur bedingt geeignet für die Siedlungsflächenentwicklung des Ortsteiles. Erhöhte Überflutungskennwerte bei Starkregenereignissen liegen im nördlichen Bereich der Fläche (N20: 10 bis 25 cm, NExtrem: 50 cm bis teils 1m). Es herrscht ein Grundwasserabstand von 4-5m (Stand 2019).	

Gesamturteil:

Die nördliche Teilfläche kann ebenfalls unmittelbar über die Hülhovener Straße erschlossen werden. Die Fläche ist ungünstig in den Ort eingebunden und damit nur bedingt geeignet für die Siedlungsflächenentwicklung des Ortsteiles.

Erhöhte Überflutungskennwerte bei Starkregenereignissen liegen im nördlichen Bereich der Fläche (N20: 10 bis 25 cm, NExtrem: 50 cm bis teils 1m). Es herrscht ein Grundwasserabstand von 4-5m (Stand 2019).



Zur Darstellung empfohlen

Flächensteckbriefe Wohnen

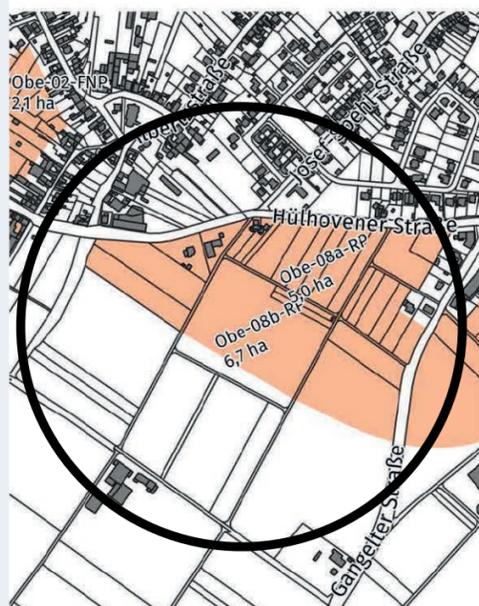


Indikator	Bedeutung
Name	Obe-08b-RP
Ortsteil	Oberbruch
Flächengröße	6,7 Hektar

Flächensteckbriefe Wohnen

Obe-08b-RP

Beschreibung/Daten	
Lage	Oberbruch
Flächengröße	6,7 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche (Acker)
Umgebung	Landwirtschaftliche Flächen (Acker, Grünland), LWS-Betriebsstellen, Wohnnutzungen, gewerbliche Nutzung
Planungsrecht	
Regionalplan	Allgemeiner Siedlungsbereich
FNP	Flächen für LWS
B-Plan	Keine rechtskräftige Satzung
Landschaftsplan	-



Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	ca. 1.100 m	
Nähe zu Kindertagesstätte	ca. 800 m	
Nähe zu Grundschule	ca. 1.100 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	ca. 1.800 m	
Infrastruktur (Verkehr/Ver- und Entsorgung)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	unmittelbar	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	ca. 440 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	1 Linie(n)	
Nähe zu SPNV-Anbindung	ca. 900 m	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	nicht gegeben	
Abstand zu Emittenten		
Gewerbe	zwischen 100 und 200 m	
Landwirtschaft	sicherer Konflikt	
Hauptverkehrsstraße	unter 100 m	
Sportstätten	über 200 m	
Zusammenfassende Wertung der Umweltschutzgüter		
Konfliktdichte	Eine Bewertung der einzelnen Umweltschutzgüter erfolgt im Rahmen der Vor-entwurfssfassung des Flächennutzungsplanes, also im Nachgang der informellen Beteiligung. Auf der Fläche sind schwierige Bodenverhältnisse sowie ein unklarer Grundwasserabstand festzuhalten. Nach bisherigem Kenntnisstand ist daher von einem <u>mäßigen</u> Konfliktpotenzial auszugehen.	
Gesamturteil	Die südliche Teilfläche steht im Konflikt mit landwirtschaftliche Betriebsstellen, es ist von immissionsschutzrechtlichen Konflikten auszugehen. Südlich verläuft zudem eine Hochspannungsfreileitung. Somit ist eine Darstellung als Wohnbaufläche <u>nicht empfehlenswert</u> .	



Nicht zur Darstellung empfohlen

Flächensteckbriefe Wohnen

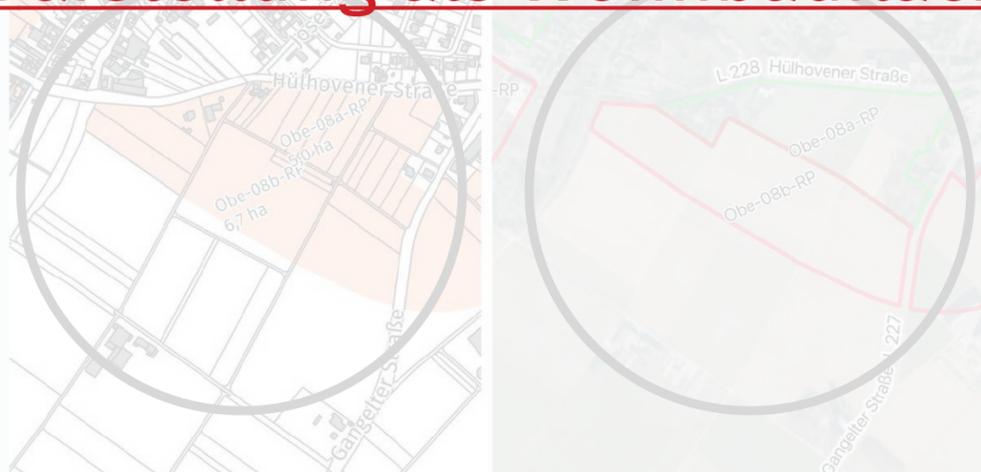
Obe-08b-RP

Beschreibung/Daten	
Lage	Oberbruch
Flächengröße	6,7 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche (Acker)
Umgebung	Landwirtschaftliche Flächen (Acker, Grünland), LWS-Betriebsstellen, Wohnnutzungen, gewerbliche Nutzung



Gesamturteil:

Die südliche Teilfläche steht im Konflikt mit landwirtschaftlichen Betriebsstellen, es ist von immissionsschutzrechtlichen Konflikten auszugehen. Südlich verläuft zudem eine Hochspannungsfreileitung. **Somit ist eine Darstellung als Wohnbaufläche nicht empfehlenswert.**



Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	ca. 1.100 m	
Nähe zu Kindertagesstätte	ca. 800 m	
Nähe zu Grundschule	ca. 1.100 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	ca. 1.800 m	
Infrastruktur (Verkehr/Ver- und Entsorgung)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	unmittelbar	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	ca. 440 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	1 Linie(n)	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (S-Bahn)	ca. 900 m	
Einblick in das Stadtgefüge		
Einblick in Ortsstruktur	nicht gegeben	
Einblick in Landschaft	Sicherer Konflikt	
Einblick in Verkehrsstruktur	Sicherer Konflikt	
Sportstätten		
	über 200 m	
Zusammenfassende Wertung der Umweltschutzgüter		
Konfliktdichte	Eine Bewertung der einzelnen Umweltschutzgüter erfolgt im Rahmen der Vorentwurfsfassung des Flächennutzungsplanes, also im Nachgang der informellen Beteiligung. Auf der Fläche sind schwierige Bodenverhältnisse sowie ein unklarer Grundwasserabstand festzuhalten. Nach bisherigem Kenntnisstand ist daher von einem mäßigen Konfliktpotenzial auszugehen.	
Gesamturteil	Die südliche Teilfläche steht im Konflikt mit landwirtschaftliche Betriebsstellen, es ist von immissionsschutzrechtlichen Konflikten auszugehen. Südlich verläuft zudem eine Hochspannungsfreileitung. Somit ist eine Darstellung als Wohnbaufläche nicht empfehlenswert.	



Nicht zur Darstellung empfohlen

Flächensteckbriefe Wohnen

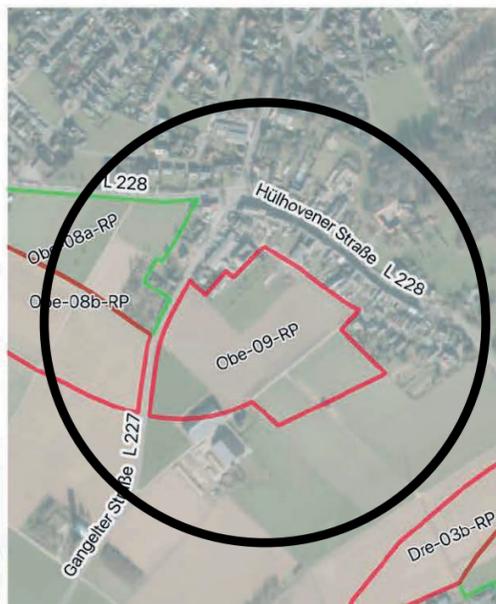
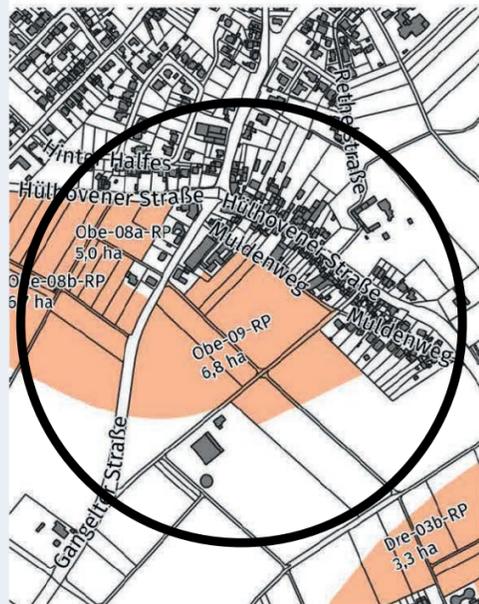
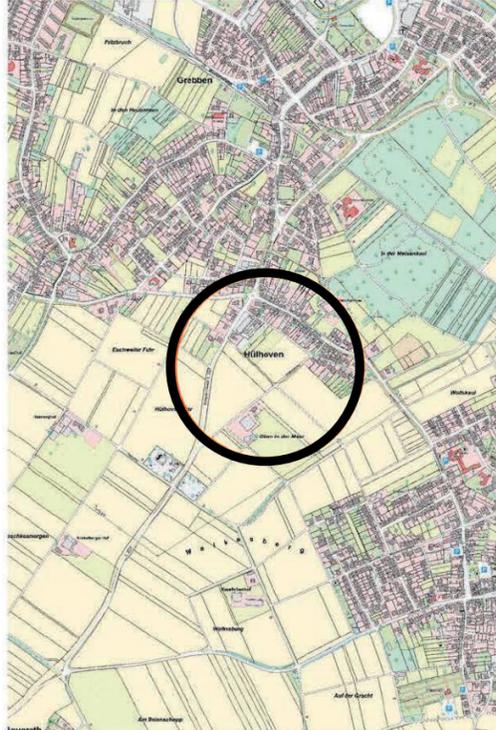


Indikator	Bedeutung
Name	Obe-09-RP
Ortsteil	Oberbruch
Flächengröße	6,8 Hektar

Flächensteckbriefe Wohnen

Obe-09-RP

Beschreibung/Daten	
Lage	Oberbruch
Flächengröße	6,8 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche (Acker)
Umgebung	Landwirtschaftliche Flächen (Acker), gewerbliche Nutzung (Fahrzeugbau, Anhänger), LWS-Betriebsstellen (unmittelbar angrenzend), Wohnnutzungen, Hochspannungsfreileitung
Planungsrecht	
Regionalplan	Allgemeiner Siedlungsbereich
FN	Flächen für LWS, Gemischte Bauflächen
B-Plan	Keine rechtskräftige Satzung
Landschaftsplan	-



Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	ca. 1.000 m	Orange
Nähe zu Kindertagesstätte	ca. 600 m	Yellow
Nähe zu Grundschule	ca. 700 m	Green
Nähe zu weiterführenden Schulen	ca. 1.600 m	Yellow
Infrastruktur (Verkehr/Ver- und Entsorgung)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	unmittelbar	Green
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	ca. 210 m	Green
Qualität der ÖPNV-Anbindung	1 Linie(n)	Yellow
Nähe zu SPNV-Anbindung	ca. 900 m	Green
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	nicht gegeben	Orange
Abstand zu Emittenten		
Gewerbe	unter 100 m	Orange
Landwirtschaft	sicherer Konflikt	Orange
Hauptverkehrsstraße	unter 100 m	Orange
Sportstätten	über 200 m	Green
Zusammenfassende Wertung der Umweltschutzgüter		
Konfliktdichte	Eine Bewertung der einzelnen Umweltschutzgüter erfolgt im Rahmen der Vorentwurfsfassung des Flächennutzungsplanes, also im Nachgang der informellen Beteiligung. Die Nachbarschaft von Gewerbe und Landwirtschaft in Hauptwindrichtung sowie die überproportionale Größe der Fläche sprechen aus ökologischer Erstsichtung gegen die Fläche. Nach bisherigem Kenntnisstand ist daher von einem mäßigen Konfliktpotenzial auszugehen.	Yellow
Gesamturteil	Die Fläche wäre zwar ebenfalls bereits unmittelbar erschlossen. Die Nähe der landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebe mit Viehhaltung in Hauptwindrichtung, eines Gewerbebetriebes sowie die ungünstige Einbindung in Hüllhoven sprechen gegen eine Neudarstellung als Wohnbaufläche. Die Entwicklung dieser Fläche ist daher nicht empfehlenswert . Erhöhte Überflutungskennwerte bei Starkregenereignissen liegen vorwiegend im südlichen Bereich der Fläche (N20: 25 cm, teils bis 50 cm, NExtrem: 25 bis 50 cm auf einer größeren Fläche).	Orange

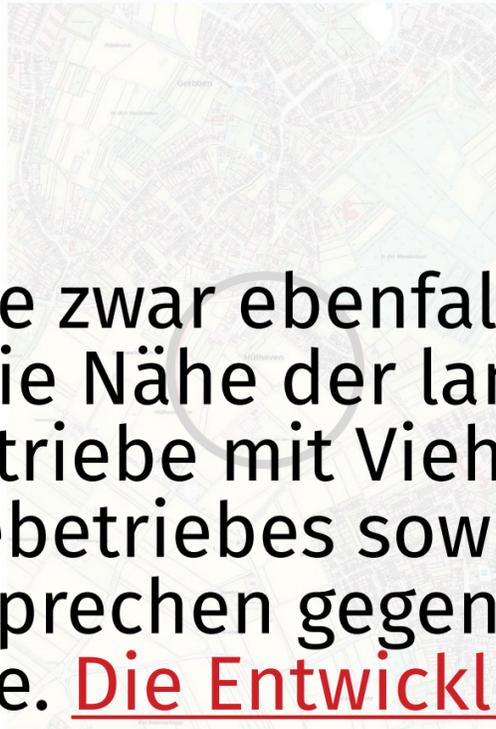


Nicht zur Darstellung empfohlen

Flächensteckbriefe Wohnen

Obe-09-RP

Beschreibung/Daten	
Lage	Oberbruch
Flächengröße	6,8 ha
Umgebung	Landwirtschaftliche Flächen (Acker), gewerbliche Nutzung (Fahrzeugbau, ...)



Gesamturteil:

Die Fläche wäre zwar ebenfalls bereits unmittelbar erschlossen. Die Nähe der landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebe mit Viehhaltung in Hauptwindrichtung, eines Gewerbebetriebes sowie die ungünstige Einbindung in Hüllhoven sprechen gegen eine Neudarstellung als Wohnbaufläche. Die Entwicklung dieser Fläche ist daher nicht empfehlenswert.

Erhöhte Überflutungskennwerte bei Starkregenereignissen liegen vorwiegend im südlichen Bereich der Fläche (N20: 25 cm, teils bis 50 cm, NExtrem: 25 bis 50 cm auf einer größeren Fläche).

Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	ca. 1.000 m	
Nähe zu Kindertagesstätte	ca. 600 m	
Nähe zu Grundschule	ca. 900 m	
Nähe zu SPNV-Anbindung	ca. 900 m	
Gewerbe		
	unter 100 m	
Landwirtschaft		
	sicherer Konflikt	
Konfliktdichte		
	über 200 m	
Gesamturteil		
Die Fläche wäre zwar ebenfalls bereits unmittelbar erschlossen. Die Nähe der landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebe mit Viehhaltung in Hauptwindrichtung, eines Gewerbebetriebes sowie die ungünstige Einbindung in Hüllhoven sprechen gegen eine Neudarstellung als Wohnbaufläche. Die Entwicklung dieser Fläche ist daher nicht empfehlenswert. Erhöhte Überflutungskennwerte bei Starkregenereignissen liegen vorwiegend im südlichen Bereich der Fläche (N20: 25 cm, teils bis 50 cm, NExtrem: 25 bis 50 cm auf einer größeren Fläche).		



Nicht zur Darstellung empfohlen

Übersicht Flächensteckbriefe Wohnen



Potenzialflächen in Oberbruch

12 Potenzialflächen

Gesamtgröße: ca. 46,3 Hektar

Geeignete / bedingt geeignete Flächen:

6 Potenzialflächen

Gesamtgröße: ca. 19,2 ha

Nicht empfohlene Flächen:

6 Potenzialflächen

Gesamtgröße: ca. 27,1 ha

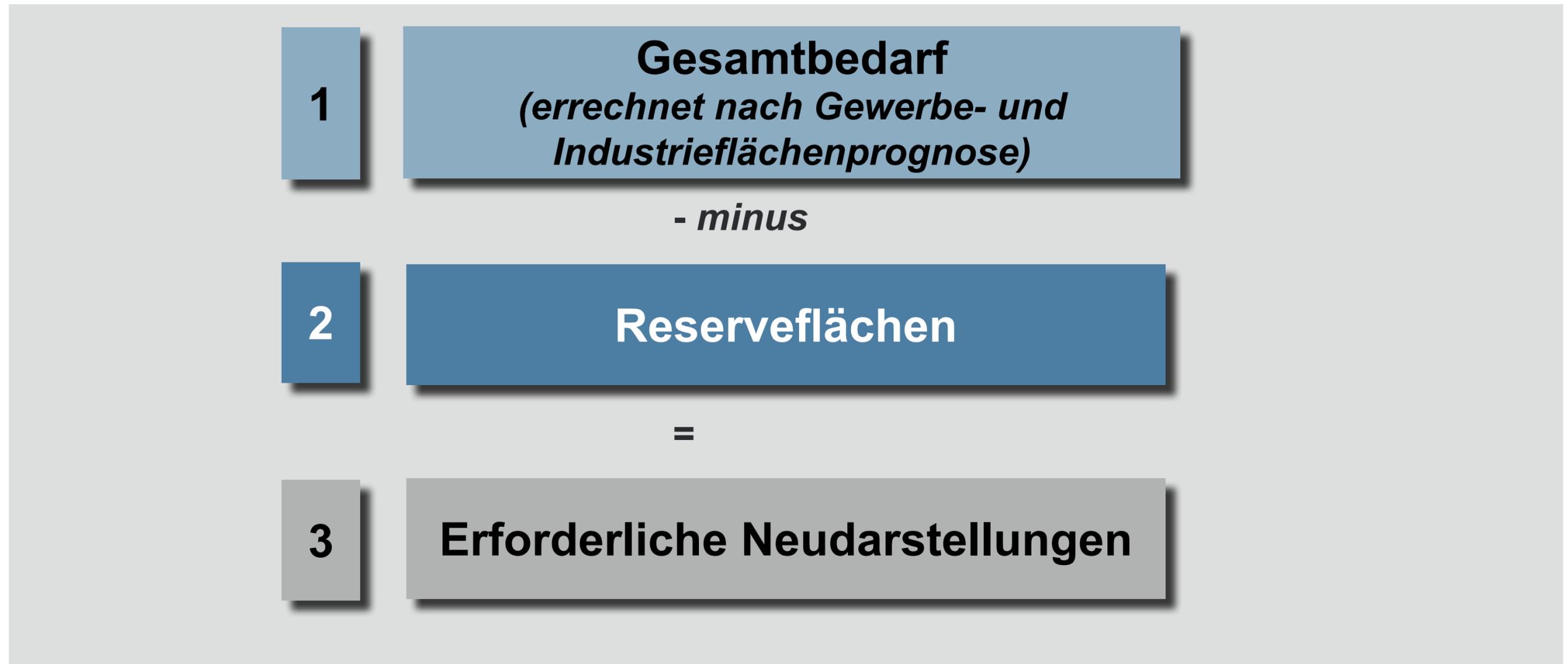


Haben Sie Rückfragen?



Sachstand Gewerbe - Bedarfe und Flächen

Vorgehensweise Bedarfsermittlung



GIFPRO (Gewerbe- und Industrieflächenprognose)

Basisdaten (Stichtag: 31.06.2018)

SVP-Pflichtige Beschäftigte:	16.992
Ausschließlich geringfügig Beschäftigte:	4.338
Geringfügig Beschäftigte:	6.032
Erwerbstätige Min.:	21.330 (Faktor 1,26 zu SVP)
Erwerbstätige Real.:	23.024 (Faktor 1,36 zu SVP)
Erwerbstätige NRW-Schnitt 17 J.:	24.978 (Faktor 1,47 zu SVP)

Berechnung gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte:

	Land- und Forstwirtschaft	Produzierendes Gewerbe	Handel-, Gastgewerbe und Verkehr	Sonstige Dienstleistungen
Anteil in %	0,7%	23,1%	22,2%	54,0%
SVP-pflichtige Beschäftigte 31.06. 2018	117	3.932	3.775	9.168
Erwerbstätige	149-175	4.927-5.770	4.735-5.545	11.518-13.488
Anteil gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten in %	0	100	40	10
Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte	0	4.927-5.770	1.894-2.220	1.152-1.345

GIFPRO (Gewerbe- und Industrieflächenprognose)

Kennwerte (vereinfachte Methodik ohne Berücksichtigung von Vollzeitäquivalent)

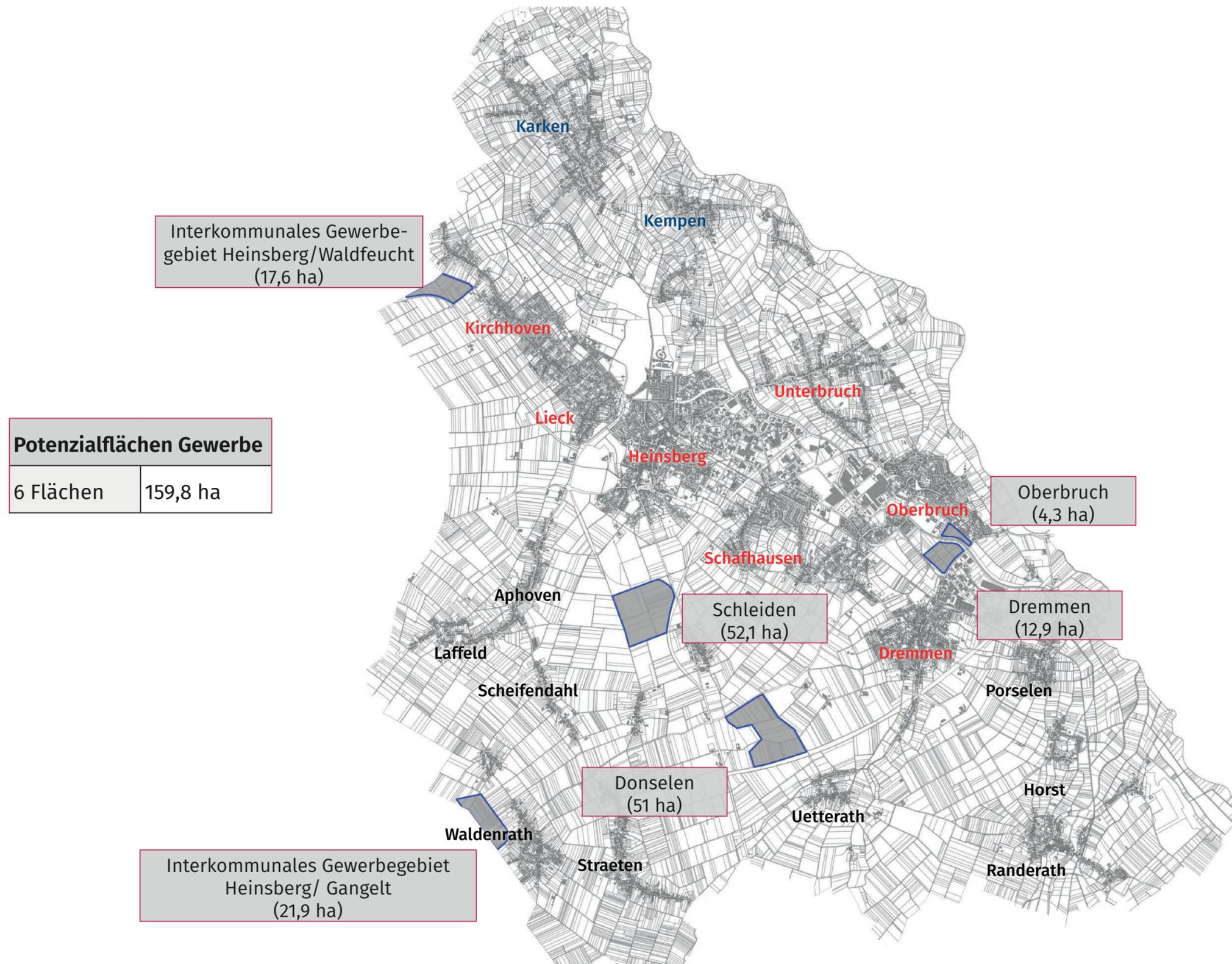
Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte	7.973-9.335
Nutzungsjahre (bis Mitte 2035)	16
Flächenkennziffer (qm pro Beschäftigten)	250 - 350 qm
Neuansiedlungsquote (je 100 Erwerbstätige p.a.)	0,3
Verlagerungsquote (je 100 Erwerbstätige p.a.)	0,7

	<i>Min 250</i>	<i>Min 350</i>	<i>Real 250</i>	<i>Real 350</i>	<i>NRW17 250</i>	<i>NRW17 350</i>
Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte	7.973	7.973	8.607	8.607	9.335	9.335
Neuansiedlungsbedarf p.a.	5.975 qm	8.365 qm	6.450 qm	9.030 qm	7.000 qm	9.800 qm
Verlagerungsbedarf p.a.	13.950 qm	19.530 qm	15.075 qm	21.105 qm	16.350 qm	22.890 qm
Wiedernutzbare Fläche	<i>Entfällt in der vereinfachten Methodik</i>					
Flächenbedarf	31,9 ha	47,7 ha	34,4 ha	48,2 ha	37,4 ha	52,3 ha
Flächenbedarf mit Anpassungszuschlag	<i>Entfällt in der vereinfachten Methodik</i>					



Haben Sie Rückfragen?

Flächenübersicht Gewerbe



Flächensteckbriefe Gewerbe

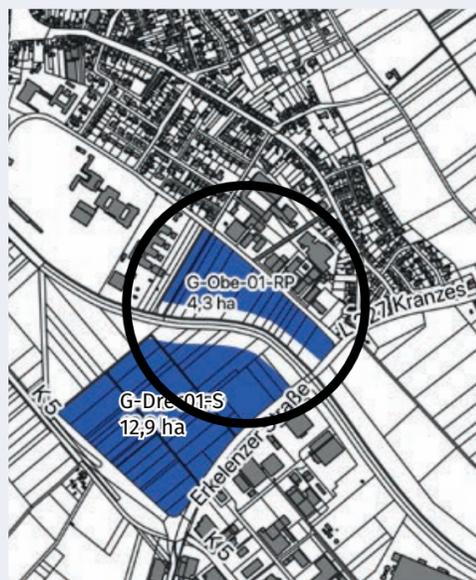
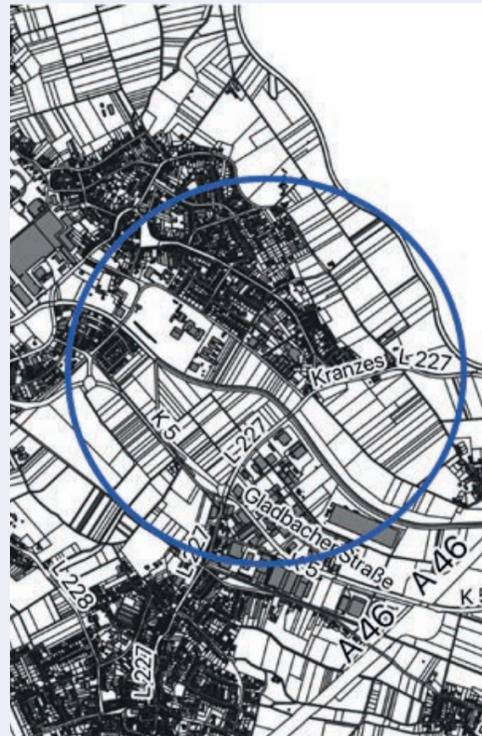


Indikator	Bedeutung
Name	G-Obe-01-RP (Entwurf Regionalplan)
'Ortsteil'	Oberbruch
Flächengröße	4,3 Hektar

Flächensteckbriefe Gewerbe

G-Obe-01-RP (Entwurf Regionalplan)

Beschreibung/Daten	
Lage	Oberbruch
Flächengröße	4,3 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche (Acker)
Umgebung	Schulzentrum (nördlich angrenzend), Wohnnutzung, Flächen für Landwirtschaft (Acker, Grünland), Fluss Wurm, Gewerbegebiete
Planungsrecht	
Regionalplan	Allgemeiner Siedlungsbereich (östlich), Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich überlagert mit der Freiraumfunktion Schutz der Natur (westlich)
FNP	Flächen für Landwirtschaft (südlich), Flächen für Gemeinbedarf (nördlich)
B-Plan	-
Landschaftsplan	tw. LSG



Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Verkehr/Ver- und Entsorgung)		
Entfernung Autobahnanschluss	ca. 1.000 m	■
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	gegeben	■
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	angrenzend	■
Qualität der ÖPNV-Anbindung	zwei Linien	■
Nähe zu SPNV-Anbindung	ca. 900 m	■
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben	■
Relevante Abstände		
Wohnnutzung	nördlich unmittelbar angrenzend	■
Landwirtschaft	In unmittelbarer Umgebung der Potenzialfläche existiert keine LWS-Betriebsstelle. Bisher ist daher von keiner Betroffenheit auszugehen. Eine weitergehende Bewertung erfolgt nach Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung.	■
Zusammenfassende Wertung der Umweltschutzgüter		
Konfliktdichte	Eine Bewertung der einzelnen Umweltschutzgüter erfolgt im Rahmen der Vorentwurfsfassung des Flächennutzungsplanes, also im Nachgang der informellen Beteiligung. Im Regionalplan ist die Fläche als Überschwemmungsfläche, Bereiche für den Schutz der Natur und als Biotopverbundfläche enthalten. Weiterhin ist für die Fläche ein Landschaftsschutzgebiet festgelegt. Die Fläche dient dem Biotopverbund (Stufe 1). Die Fläche ist durch Straßen sowie die umliegenden Siedlungsflächen vorgeprägt bzw. gestört. Nach erster Abstimmung mit den zuständigen Behörden ist es daher und unter Einhaltung eines ausreichenden Schutzstreifens entlang der Wurm vorstellbar, dass die Fläche einer gewerblichen Entwicklung zugeführt wird. Nach bisherigem Kenntnisstand ist somit für die Fläche zunächst von einem mäßigen Konfliktpotenzial auszugehen.	■
Gesamturteil	Aufgrund der integrierten Lage und Nähe zum bestehenden Gewerbegebiet Oberbruch sowie der verkehrsgünstigen Lage an der L227 und dem SPNV-Haltepunkt Dremmen, ist die Fläche für die gewerbliche Entwicklung der Stadt gut geeignet und sollte daher priorisiert werden. Aufgrund der erwarteten Konflikte mit den Umweltschutzgütern ist die Fläche jedoch in der Gesamtbewertung bedingt geeignet.	■

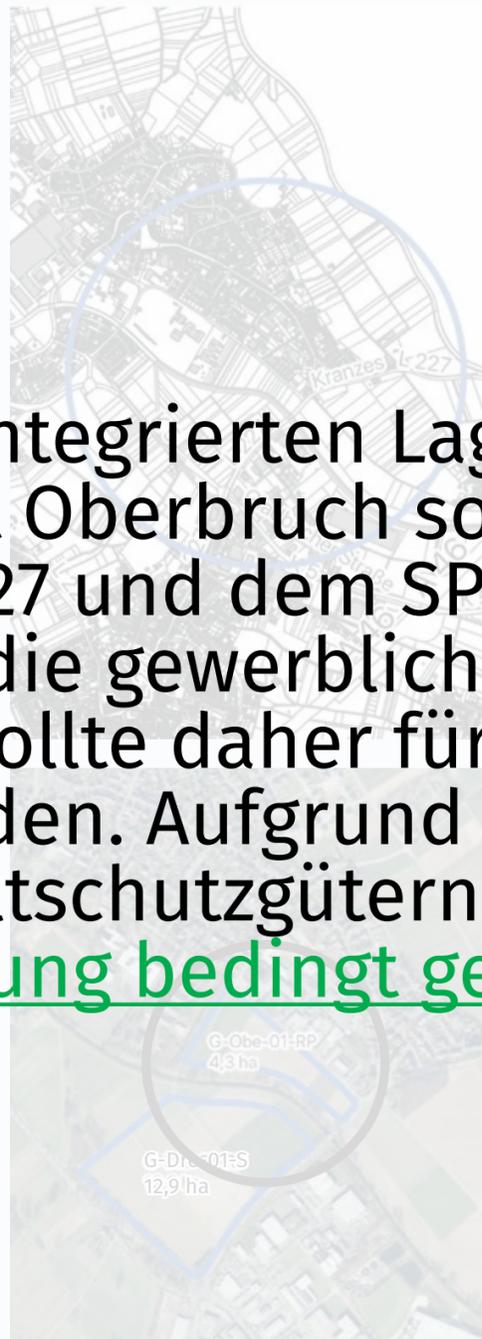


Zur Darstellung empfohlen

Flächensteckbriefe Gewerbe

G-Obe-01-RP (Entwurf Regionalplan)

Beschreibung/Daten	
Lage	Oberbruch
Flächengröße	4,3 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche (Acker)
Umgebung	Schulzentrum (nördlich angrenzend), Wohnnutzung, Flächen für Landwirtschaft (Acker, Grünland, Fluss Wurm, Gewässer)



Gesamturteil:

Aufgrund der integrierten Lage und Nähe zum bestehenden Gewerbegebiet Oberbruch sowie der verkehrsgünstigen Lage an der L227 und dem SPNV-Haltepunkt Dremmen, ist die Fläche für die gewerbliche Entwicklung der Stadt gut geeignet und sollte daher für die gewerbliche Entwicklung priorisiert werden. Aufgrund der erwarteten Konflikte mit den Umweltschutzgütern ist die Fläche jedoch in der Gesamtbewertung bedingt geeignet.

Städtebauliche Betrachtung

Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Verkehr/Ver- und Entsorgung)		
Entfernung Autobahnanschluss	ca. 1.000 m	
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	gegeben	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	angrenzend	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	zwei Linien	
Nähe zu SPNV-Anbindung	ca. 900 m	
Lage im Stadtgebiet		
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben	
Konfliktpotenzial	in unmittelbarer Umgebung der Potenzialfläche existiert kein Betrieb. Bisher ist dafür von einer gewerblichen Entwicklung auszugehen. Die Fläche ist als Überschwemmungsfläche, Bereiche für den Schutz der Natur und als Naturverträglichkeitsfläche enthalten. Weiterhin ist für die Fläche ein hohes Konfliktpotenzial mit den Umweltschutzgütern und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Berücksichtigung im Regionalplan zu erwarten. In unmittelbarer Umgebung der Potenzialfläche existiert kein Betrieb. Bisher ist dafür von einer gewerblichen Entwicklung auszugehen. Die Fläche ist als Überschwemmungsfläche, Bereiche für den Schutz der Natur und als Naturverträglichkeitsfläche enthalten. Weiterhin ist für die Fläche ein hohes Konfliktpotenzial mit den Umweltschutzgütern und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Berücksichtigung im Regionalplan zu erwarten.	
Gesamturteil	Aufgrund der integrierten Lage und Nähe zum bestehenden Gewerbegebiet Oberbruch sowie der verkehrsgünstigen Lage an der L227 und dem SPNV-Haltepunkt Dremmen, ist die Fläche für die gewerbliche Entwicklung der Stadt gut geeignet und sollte daher priorisiert werden. Aufgrund der erwarteten Konflikte mit den Umweltschutzgütern ist die Fläche jedoch in der Gesamtbewertung bedingt geeignet.	



Zur Darstellung empfohlen

Flächensteckbriefe Gewerbe

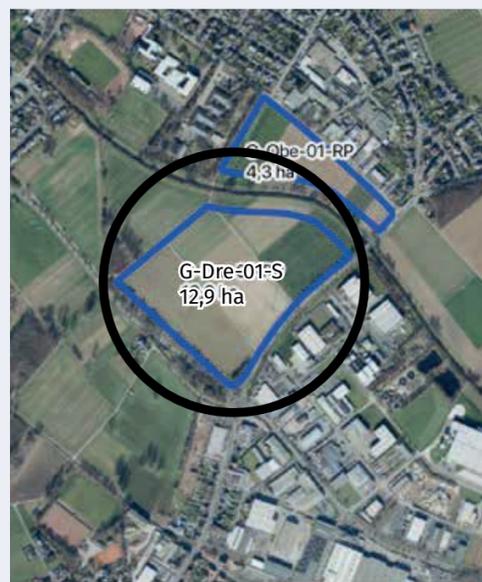
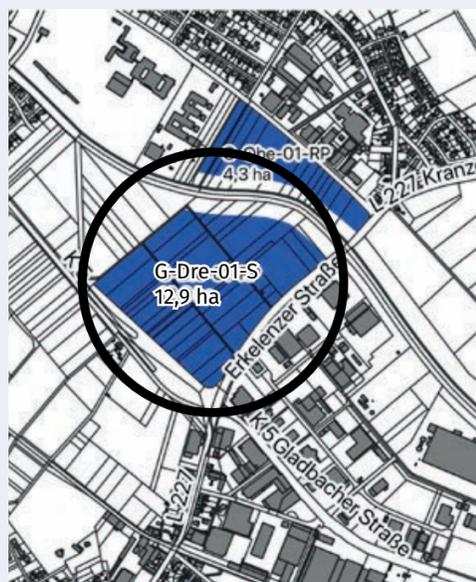
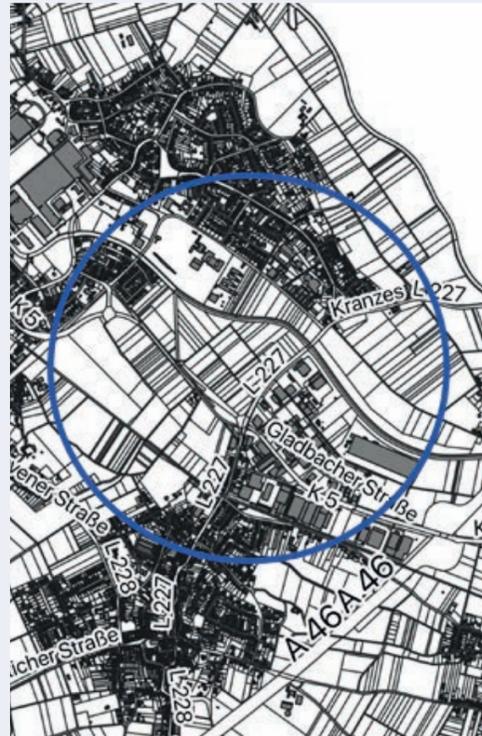


Indikator	Bedeutung
Name	G-Dre-01-S
'Ortsteil'	Dremmen
Flächengröße	12,9 Hektar

Flächensteckbriefe Gewerbe

G-Dre-01-S

Beschreibung/Daten	
Lage	Dremmen
Flächengröße	12,9 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche (Acker)
Umgebung	Landwirtschaftliche Flächen (Acker, Grünland), Wohnnutzung, Hauptverkehrsstraßen, Fluss Wurm, Gewerbegebiet (südlich angrenzend), Schulzentrum, Hochspannungsfreileitung
Planungsrecht	
Regionalplan	Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich überlagert mit den Freiraumfunktionen Überschwemmungsbereich und Schutz der Natur
FNP	Flächen für Landwirtschaft
B-Plan	-
Landschaftsplan	LSG



Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Verkehr/Ver- und Entsorgung)		
Entfernung Autobahnanschluss	ca. 1.000 m	Green
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	gegeben	Green
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	ca. 200 m	Green
Qualität der ÖPNV-Anbindung	zwei Linien	Green
Nähe zu SPNV-Anbindung	ca. 500 m	Green
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben	Green
Relevante Abstände		
Wohnnutzung	ca. 180 m	Yellow
Landwirtschaft	In unmittelbarer Umgebung der Potenzialfläche existiert keine LWS-Betriebsstelle. Bisher ist daher von keiner Betroffenheit auszugehen. Eine weitergehende Bewertung erfolgt nach Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung.	Green
Zusammenfassende Wertung der Umweltschutzgüter		
Konfliktdichte	Eine Bewertung der einzelnen Umweltschutzgüter erfolgt im Rahmen der Vorentwurfsfassung des Flächennutzungsplanes, also im Nachgang der informellen Beteiligung. Im Regionalplan ist die Fläche als Überschwemmungsfläche, Bereiche für den Schutz der Natur und als Biotopverbundfläche enthalten. Weiterhin ist für die Fläche ein Landschaftsschutzgebiet festgelegt. Die Fläche dient dem Biotopverbund (Stufe 1). Die Fläche ist durch Straßen sowie die umliegenden Siedlungsflächen vorgeprägt bzw. gestört. Nach erster Abstimmung mit den zuständigen Behörden ist es daher und unter Einhaltung eines ausreichenden Schutzstreifens entlang der Wurm vorstellbar, dass die Fläche einer gewerblichen Entwicklung zugeführt wird. Nach bisherigem Kenntnisstand ist somit für die Fläche zunächst von einem <u>mäßigen</u> Konfliktpotenzial auszugehen.	Yellow
Gesamturteil	Aufgrund der integrierten Lage und Nähe zum bestehenden Gewerbegebiet Dremmen sowie der verkehrsgünstigen Lage an der L227 und dem SPNV-Haltepunkt Dremmen, ist die Fläche für die gewerbliche Entwicklung der Stadt gut geeignet und sollte daher priorisiert werden. Aufgrund der erwarteten Konflikte mit den Umweltschutzgütern ist die Fläche jedoch in der Gesamtbewertung <u>bedingt geeignet</u> .	Yellow



Zur Darstellung empfohlen

Flächensteckbriefe Gewerbe



Indikator	Bedeutung
Name	G-Don-01-S
'Ortsteil'	Donselen
Flächengröße	51,0 Hektar

Flächensteckbriefe Gewerbe

G-Don-01-S

Beschreibung/Daten	
Lage	Donselen
Flächengröße	51,1 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche (Acker)
Umgebung	Landwirtschaftliche Flächen (Acker), A46 (südlich direkt angrenzend), LWS-Betriebsstellen
Planungsrecht	
Regionalplan	Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich
FNP	Flächen für Landwirtschaft
B-Plan	-
Landschaftsplan	



Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Verkehr/Ver- und Entsorgung)		
Entfernung Autobahnanschluss	angrenzend	Green
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	gegeben	Green
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	ca. 200 m	Green
Qualität der ÖPNV-Anbindung	zwei Linien	Green
Nähe zu SPNV-Anbindung	ca. 2.800 m	Orange
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	nicht gegeben	Orange
Relevante Abstände		
Wohnnutzung	ca. 400 m	Green
Landwirtschaft	Im Umfeld der Potenzialfläche sind verschiedene LWS Betriebsstellen vorhanden. Nach derzeitigem Kenntnisstand liegt diesbezüglich voraussichtlich eine Betroffenheit vor. Eine weitergehende Bewertung erfolgt nach Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung.	Orange
Zusammenfassende Wertung der Umweltschutzgüter		
Konfliktdichte	Eine Bewertung der einzelnen Umweltschutzgüter erfolgt im Rahmen der Vorentwurfsfassung des Flächennutzungsplanes, also im Nachgang der informellen Beteiligung. Bei der Potenzialfläche handelt es sich um einen unzerschnittenen Landschaftsraum zwischen 1 und 5 km ² , der sich überwiegend in den Freiraum hinein erstreckt. Ein Feldvogelvorkommen ist wahrscheinlich. Es handelt sich um hochwertige Ackerböden, teilweise wären von der überplanten Fläche Ausgleichsflächen betroffen, für die an anderer Stelle Ersatz geschaffen werden müsste. Zudem handelt es sich um eine große Fläche ohne einen Bezug zu vorhandenen Siedlungsstrukturen. Nach bisherigem Kenntnisstand ist somit für die Fläche zunächst von einem hohen Konfliktpotenzial auszugehen.	Orange
Gesamturteil	Die Fläche liegt günstig an der BAB 46, immissionsschutzrechtlich ist die Fläche zudem ausreichend weit von Siedlungsflächen entfernt. Die Fläche ist <u>bedingt</u> für die Gewerbeflächenentwicklung <u>geeignet</u> und als Option insbesondere bei einem erweiterten Bedarf oder bei Ausfall einer besser geeigneten Alternative weiter zu verfolgen. Eine Bahnanbindung der Fläche fehlt.	Yellow



Zur Darstellung empfohlen

Flächensteckbriefe Gewerbe

G-Don-01-S

Beschreibung/Daten	
Lage	Donselen
Flächengröße	51,1 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche (Acker)
Umgebung	Landwirtschaftliche Flächen (Acker), A46 (südlich direkt angrenzend), LWS-Betriebsstellen

Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Verkehr/Ver- und Entsorgung)		
Entfernung Autobahnanschluss	angrenzend	
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	gegeben	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	ca. 200 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	zwei Linien	
Nähe zu SPNV-Anbindung	ca. 2.800 m	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	nicht gegeben	
Gesamturteil		
Die Fläche liegt günstig an der BAB 46, immissionsschutzrechtlich ist die Fläche zudem ausreichend weit von Siedlungsflächen entfernt. Die Fläche ist bedingt für die Gewerbeflächenentwicklung geeignet und als Option insbesondere bei einem erweiterten Bedarf oder bei Ausfall einer besser geeigneten Alternative weiter zu verfolgen. Eine Bahnanbindung der Fläche fehlt.		

Gesamturteil:

Die Fläche liegt günstig an der BAB 46, immissionsschutzrechtlich ist die Fläche zudem ausreichend weit von Siedlungsflächen entfernt. Die Fläche ist bedingt für die Gewerbeflächenentwicklung geeignet und als Option insbesondere bei einem erweiterten Bedarf oder bei Ausfall einer besser geeigneten Alternative weiter zu verfolgen. Eine Bahnanbindung der Fläche fehlt.



Zur Darstellung empfohlen

Flächensteckbriefe Gewerbe

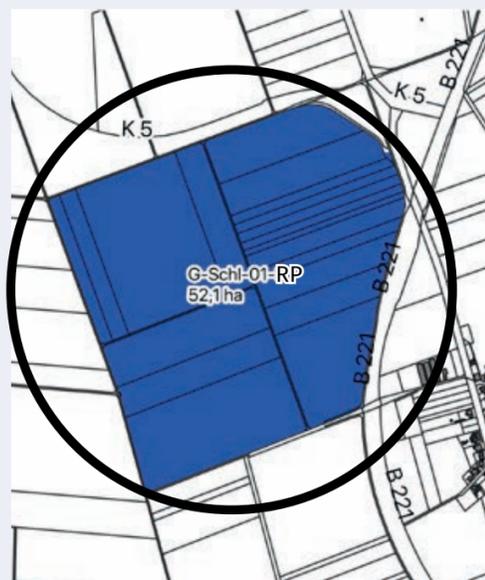


Indikator	Bedeutung
Name	G-Schl-01-RP (Entwurf Regionalplan)
'Ortsteil'	Schleiden
Flächengröße	52,1 Hektar

Flächensteckbriefe Gewerbe

G-Schl-01-RP (Entwurf Regionalplan)

Beschreibung/Daten	
Lage	Schleiden
Flächengröße	52,1 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche (Acker)
Umgebung	Sand- und Kieswerk (nördlich), Hauptverkehrsstraßen, Wohnnutzung (südöstlich), Landwirtschaftliche Flächen (Acker), LWS-Betriebsstelle (südöstlich)
Planungsrecht	
Regionalplan	Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzung, im Norden überlagert mit Freiraumbereichen für zweckgebundene Nutzung (Lockergesteine, gem. sachl. Teilplan) und Freiraumfunktion Regionale Grünzüge, im Westen überlagert mit GIB-Flex
FNP	Flächen für Landwirtschaft
B-Plan	-
Landschaftsplan	



Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Verkehr/Ver- und Entsorgung)		
Entfernung Autobahnanschluss	ca. 2.000 m	Green
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	gegeben	Green
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	ca. 250 m	Green
Qualität der ÖPNV-Anbindung	drei Linien	Green
Nähe zu SPNV-Anbindung	ca. 2.000 m	Yellow
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	bedingt gegeben	Yellow
Relevante Abstände		
Wohnnutzung	ca. 300 m	Green
Landwirtschaft	Mehrere LWS-Betriebsstellen befinden sich im näheren Umfeld der Potenzialfläche, nach derzeitigem Kenntnisstand liegt diesbezüglich ggf. eine Betroffenheit vor. Eine weitergehende Bewertung erfolgt nach Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung.	Yellow
Zusammenfassende Wertung der Umweltschutzgüter		
Konfliktdichte	Eine Bewertung der einzelnen Umweltschutzgüter erfolgt im Rahmen der Vorentwurfsfassung des Flächennutzungsplanes, also im Nachgang der informellen Beteiligung. Bei der Potenzialfläche handelt es sich um einen unzerschnittenen Landschaftsraum zwischen 5 und 20 km ² , der sich überwiegend in den Freiraum hinein erstreckt (in Randbereichen durch stark befahrene Straßen vorgeprägt). Ein Feldvogelvorkommen ist wahrscheinlich. Nach bisherigem Kenntnisstand ist somit für die Fläche zunächst von einem <u>mäßigen</u> Konfliktpotenzial auszugehen.	Yellow
Gesamturteil	Die B 221 schließt südlich direkt an die BAB 46, immissionsschutzrechtlich ist die Fläche zudem ausreichend weit von Siedlungsflächen entfernt. Unter Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungen (einer Abgrabungsfläche sowie des Sondergebietes Reiterhof) nördlich der Fläche sowie infolge der Lage im Stadtgefüge insgesamt sowie der verkehrlichen Anbindung an die Innenstadt und das übergeordnete Verkehrsnetz ist die Fläche <u>bedingt</u> für die Gewerbeflächenentwicklung <u>geeignet</u> . Für die Fläche ist abschließend zu klären, inwiefern eine Darstellung eines Bereiches für die Sicherung und den Abbau oberflächennaher Bodenschätze (BSAB Nr. 12 »Heinsberg Süd«) weiterhin im Regionalplan enthalten sein wird. Eine Bahnanbindung der Fläche fehlt.	Yellow



Zur Darstellung empfohlen

Flächensteckbriefe Gewerbe

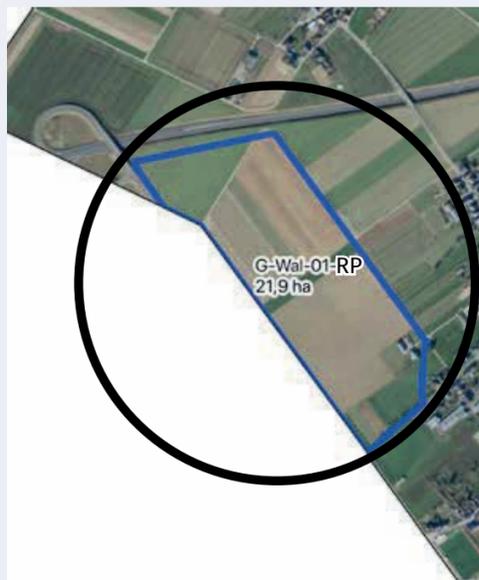
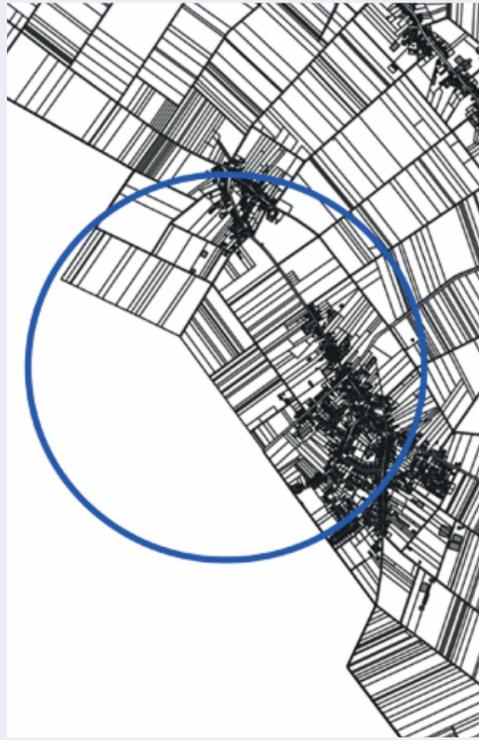


Indikator	Bedeutung
Name	G-Wal-01-RP (Entwurf Regionalplan)
'Ortsteil'	Waldenrath
Flächengröße	21,9 Hektar

Flächensteckbriefe Gewerbe

G-Wal-01-RP (Entwurf Regionalplan)

Beschreibung/Daten	
Lage	Waldenrath/Gangelt
Flächengröße	21,9 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche (Acker), Bebauung
Umgebung	Landwirtschaftliche Flächen (Acker), LWS-Betriebsstelle, Bundesstraße B56, Wohnnutzung, Sportplätze
Planungsrecht	
Regionalplan	Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) für zweckgebundene Nutzung GIBregional (westlich), Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich (östlich)
FNP	Flächen für Landwirtschaft
B-Plan	-
Landschaftsplan	



Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Verkehr/Ver- und Entsorgung)		
Entfernung Autobahnanschluss	angrenzend	Green
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	gegeben	Green
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	ca. 250 m	Green
Qualität der ÖPNV-Anbindung	eine Linie	Yellow
Nähe zu SPNV-Anbindung	ca. 700 m	Green
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	bedingt gegeben	Yellow
Relevante Abstände		
Wohnnutzung	angrenzend	Orange
Landwirtschaft	Auf der Fläche sind einzelne LWS Gebäude vorhanden, des Weiteren grenzen LWS Betriebsstellen an die Potenzialfläche an. Nach derzeitigem Kenntnisstand liegt diesbezüglich voraussichtlich eine Betroffenheit vor. Eine weitergehende Bewertung erfolgt nach Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung.	Orange
Zusammenfassende Wertung der Umweltschutzgüter		
Konfliktdichte	Eine Bewertung der einzelnen Umweltschutzgüter erfolgt im Rahmen der Vorentwurfsfassung des Flächennutzungsplanes, also im Nachgang der informellen Beteiligung. Bei der Potenzialfläche handelt es sich um einen unzerschnittenen Landschaftsraum zwischen 5 und 20 km ² , der sich überwiegend in den Freiraum hinein erstreckt. Ein Feldvogelvorkommen ist wahrscheinlich. Es handelt sich eine Fläche die potenziell immissionschutzrechtlich Konflikte mit dem Ortsteil Waldenrath verursacht. Nach bisherigem Kenntnisstand ist somit für die Fläche zunächst von einem hohen Konfliktpotenzial auszugehen.	Orange
Gesamturteil	Die Fläche liegt günstig an der B 56, in Grenzlage zum Nachbarort Gangelt-Birgden und ist als interkommunale Gewerbebebietsentwicklung zu verstehen. Somit hängt die Fläche auch von den Entwicklungsabsichten der Gemeinde Gangelt sowie den weiteren diesbezüglichen Darstellungen des Regionalplanes ab. Aufgrund der Lage zum Ortsteil Waldenrath (nicht-integrierte, jedoch immissionsschutzrechtlich näher zu beurteilende Lage) kommt die hier vorgestellte Potenzialfläche insbesondere für eingeschränkte gewerbliche Nutzungen in Frage. Die Fläche ist somit <u>bedingt</u> für die Gewerbeflächenentwicklung geeignet. Eine Bahnanbindung der Fläche fehlt.	Yellow



Zur Darstellung empfohlen

Flächensteckbriefe Gewerbe

G-Wal-01-RP (Entwurf Regionalplan)

Beschreibung/Daten	
Lage	Waldenrath/Gangelt
Flächengröße	21,9 ha
Umgebung	Landwirtschaftliche Flächen (Acker), WS-Betriebsstelle, Gewerbegebiet (GIB Regional (westlich), Gewerbegebiet (GIB Regional (östlich)), Flächen für Landwirtschaft

Gesamturteil:
Die Fläche liegt günstig an der B 56, in Grenzlage zum Nachbarort Gangelt-Birgden und ist als interkommunale Gewerbebegebietsentwicklung zu verstehen. Somit hängt die Fläche auch von den Entwicklungsabsichten der Gemeinde Gangelt sowie den weiteren diesbezüglichen Darstellungen des Regionalplanes ab.

Aufgrund der Lage zum Ortsteil Waldenrath (nicht-integrierte, jedoch immissionsschutzrechtlich näher zu beurteilende Lage) kommt die hier vorgestellte Potenzialfläche insbesondere für eingeschränkte gewerbliche Nutzungen in Frage. Die Fläche ist somit bedingt für die Gewerbeflächenentwicklung geeignet. Eine Bahnanbindung der Fläche fehlt.

Städtebauliche Betrachtung	
Kriterium	vorhandene Situation
Infrastruktur (Verkehr/Ver- und Entsorgung)	
Entfernung Autobahnanschluss	angrenzend
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	gegeben
Nähe ÖPNV-Anbindung (Bus)	ca. 250 m
Nähe ÖPNV-Anbindung (S-Bahn)	ca. 700 m
Lage im Stadtgerüst	angrenzend

Eine Bewertung der einzelnen Umweltschutzgüter erfolgt im Rahmen des Vorverfahrens für die Erstellung des Regionalplanes. In der abschließenden Umweltverträglichkeitsstudie wird die Fläche im Hinblick auf die Auswirkungen der Entwicklung in einem unzerschnittenen Landschaftsraum zwischen 5 und 20 km, der sich überwiegend in den Freiraum hinein erstreckt. Ein Feldvorkommen von Feldvorkommen ist im Rahmen der Umweltverträglichkeitsstudie bis zum jetzigen Kenntnisstand somit für die Fläche zu berücksichtigen. Die Fläche liegt günstig an der B 56, in Grenzlage zum Nachbarort Waldenrath (nicht-integrierte, jedoch immissionsschutzrechtlich näher zu beurteilende Lage) kommt die hier vorgestellte Potenzialfläche insbesondere für eingeschränkte gewerbliche Nutzungen in Frage. Die Fläche ist somit bedingt für die Gewerbeflächenentwicklung geeignet. Eine Bahnanbindung der Fläche fehlt.



Zur Darstellung empfohlen

Flächensteckbriefe Gewerbe

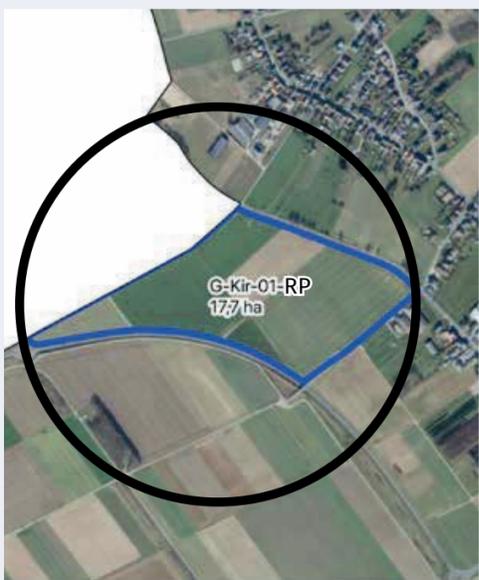


Indikator	Bedeutung
Name	G-Kir-01-RP (Entwurf Regionalplan)
'Ortsteil'	Kirchhoven
Flächengröße	17,6 Hektar

Flächensteckbriefe Gewerbe

G-Kir-01-RP (Entwurf Regionalplan)

Beschreibung/Daten	
Lage	Kirchhoven/Waldfeucht
Flächengröße	17,6 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche (Acker)
Umgebung	Landwirtschaftliche Flächen (Acker, Grünland), Gewerbegebiet (nordwestlich angrenzend), Wohnnutzung, LWS-Betriebsstelle, Kreisstraße (südwestlich angrenzend)
Planungsrecht	
Regionalplan	Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich (südöstlich), GIB-Flex (nordwestlich)
FNP	Flächen für Landwirtschaft
B-Plan	-
Landschaftsplan	



Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Verkehr/Ver- und Entsorgung)		
Entfernung Autobahnanschluss	ca. 7.500 m	Yellow
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	gegeben	Green
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	ca. 300 m	Green
Qualität der ÖPNV-Anbindung	eine Linie	Yellow
Nähe zu SPNV-Anbindung	ca. 3.500 m	Orange
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben (Waldfeucht)	Green
Relevante Abstände		
Wohnnutzung	gemischte Bauflächen östlich angrenzend	Yellow
Landwirtschaft	Eine LWS-Betriebsstelle grenzt östlich, eine weitere nördlich an die Potenzialfläche an. Nach derzeitigem Kenntnisstand liegt diesbezüglich voraussichtlich eine Betroffenheit vor. Eine weitergehende Bewertung erfolgt nach Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung.	Orange
Zusammenfassende Wertung der Umweltschutzgüter		
Konfliktdichte	Eine Bewertung der einzelnen Umweltschutzgüter erfolgt im Rahmen der Vorentwurfsfassung des Flächennutzungsplanes, also im Nachgang der informellen Beteiligung. Bei der Potenzialfläche handelt es sich um einen unzerschnittenen Landschaftsraum zwischen 5 und 20 km ² . Es handelt sich eine Fläche die potenziell immissionsschutzrechtlich Konflikte mit dem Ortsteil Vinn verursacht. Bei einer Bebauung wären Einschränkungen des Wasserschutzgebietes der Zone III zu berücksichtigen. Nach bisherigem Kenntnisstand ist somit für die Fläche zunächst von einem <u>mittleren</u> Konfliktpotenzial auszugehen.	Yellow
Gesamturteil	Die Fläche liegt günstig an der K5, in Grenzlage zum Nachbarort Waldfeucht und ist als interkommunale Gewerbegebietentwicklung zu verstehen. Somit hängt die Fläche auch von den Entwicklungsabsichten der Gemeinde Waldfeucht sowie den weiteren diesbezüglichen Darstellungen des Regionalplanes ab. Am Standort existieren auf benachbartem Gemeindegebiet bereits gewerblich genutzte Flächen. Die Fläche ist somit <u>bedingt</u> für die Gewerbeflächenentwicklung <u>geeignet</u> . Eine Bahnanbindung der Fläche fehlt.	Yellow



Zur Darstellung empfohlen

Flächensteckbriefe Gewerbe

G-Kir-01-RP (Entwurf Regionalplan)

Beschreibung/Daten	
Lage	Kirchhoven/Waldfeucht
Flächengröße	17,6 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche (Acker, Grünland), Gewerbegebiet (nordwestlich angrenzend)

Gesamturteil:
 Die Fläche liegt günstig an der K5, in Grenzlage zum Nachbarort Waldfeucht und ist als interkommunale Gewerbebegebietsentwicklung zu verstehen. Somit hängt die Fläche auch von den Entwicklungsabsichten der Gemeinde Waldfeucht sowie den weiteren diesbezüglichen Darstellungen des Regionalplanes ab.

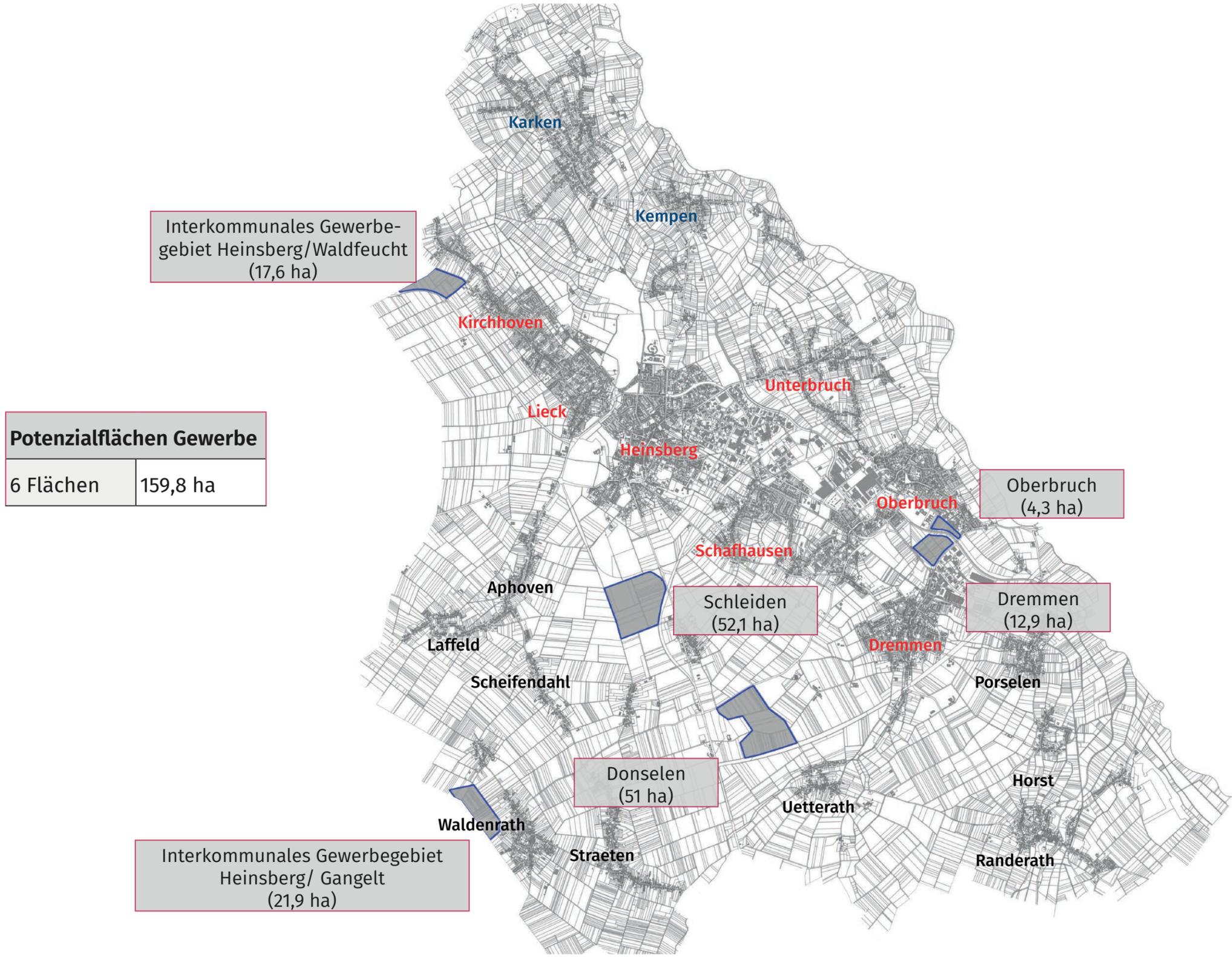
Am Standort existieren auf benachbartem Gemeindegebiet Waldfeucht bereits gewerblich genutzte Flächen. Die Fläche ist somit bedingt für die Gewerbeflächenentwicklung geeignet. Eine Bahnanbindung der Fläche fehlt.

Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Verkehr/Ver- und Entsorgung)		
Entfernung Autobahnanschluss	ca. 7.500 m	
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	gegeben	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	ca. 300 m	
Qualität der ÖPNV-Anbindung	eine Linie	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung	ca. 3.500 m	
Zusammenfassende Wertung der Umweltschutzgüter		
Die Fläche liegt günstig an der K5, in Grenzlage zum Nachbarort Waldfeucht und ist als interkommunale Gewerbebegebietsentwicklung zu verstehen. Somit hängt die Fläche auch von den Entwicklungsabsichten der Gemeinde Waldfeucht sowie den weiteren diesbezüglichen Darstellungen des Regionalplanes ab. Am Standort existieren auf benachbartem Gemeindegebiet bereits gewerblich genutzte Flächen. Die Fläche ist somit bedingt für die Gewerbeflächenentwicklung geeignet. Eine Bahnanbindung der Fläche fehlt.		



Zur Darstellung empfohlen

Flächenübersicht Gewerbe





Haben Sie Rückfragen?



Weiteres Vorgehen

Online-Beteiligung im Anschluss

- Freischaltung der Ortsteile im Anschluss an die Veranstaltungen
- Kommentarfunktion für die einzelnen Flächen Ortsteile
- Fragen zu Themen der Stadtentwicklung Wohnen und Gewerbe

Homepage:

<https://heinsberg-fnp.heimatidee.de>



Heinsberg Flächennutzungsplan
Die Zukunft unserer Stadt beginnt!

Herzlich Willkommen auf der Homepage zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (kurz: FNP).
Hier finden Sie Informationen rund um potenzielle Neudarstellungen von Wohnbauflächen und Gewerbeflächen sowie Hinweise auf Veranstaltungen und Beteiligungsformate.

[Interaktive Karte](#) [Umfrage](#)

Termine
Hier finden Sie die aktuellen Neuigkeiten, Termine und Veranstaltungen zum Flächennutzungsplan Heinsberg

Auftaktveranstaltungen

Aktueller Projektfortschritt

Beteiligung gestartet

10%

Weiteres Vorgehen

Online-Beteiligung im Anschluss

- Freischaltung der Ortsteile im Anschluss an die Veranstaltungen
- Kommentarfunktion für die einzelnen Flächen Ortsteile
- Fragen zu Themen der Stadtentwicklung Wohnen und Gewerbe

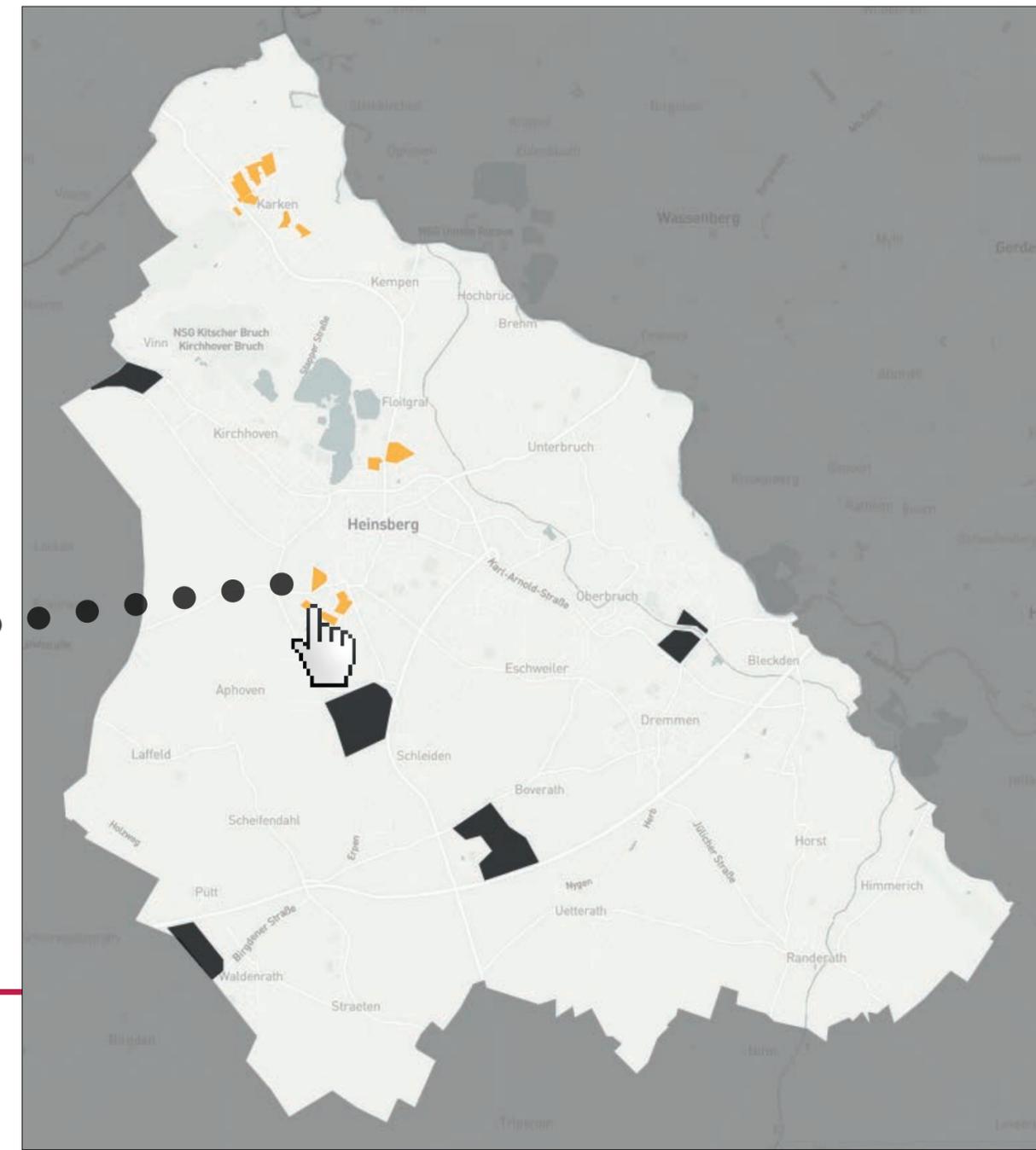
Homepage:

<https://heinsberg-fnp.heimatidee.de>

Wohnfläche ×

Wie bewerten Sie die Fläche 'Hei-04-RP'?

[Informationen zu der Fläche \(PDF\)](#) [Beitrag einreichen](#)



Weiteres Vorgehen

Online-Beteiligung im Anschluss

- Freischaltung der Ortsteile im Anschluss an die Veranstaltungen
- Kommentarfunktion für die einzelnen Flächen Ortsteile
- Fragen zu Themen der Stadtentwicklung Wohnen und Gewerbe

Homepage:

<https://heinsberg-fnp.heimatidee.de>

Umfrage

Hier finden Sie ab dem 6. Mai 2022 für die folgenden Wochen (6. Mai 2022 bis 7. Juli 2022) Fragen zu den Themenbereichen Wohnen und Gewerbe. Die Fragen dienen als Anregung und Unterstützung, sich mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes und der damit verbundenen Entwicklung von Wohn- und Gewerbeflächen auseinanderzusetzen.

Thema: Wohnen

Soll die Bevölkerungszahl in Heinsberg auch zukünftig wachsen?

Bitte wählen Sie

ja

Wenn ja – Wie sollen neue Wohngebiete verteilt werden?

- Gleichmäßig verteilt
- Fokus auf die Innenstadt
- Fokus in den kleineren Ortsteilen
- In einem bestimmten Ortsteil, nämlich in

Weiteres Vorgehen

- **Weitere Ortsteilveranstaltungen / jeweils ab 18:00 Uhr**

Do, 05.05. in Heinsberg

Di, 10.05. in Karken

Do, 12.05. in **Oberbruch** mit Grebben, Eschweiler, Hülhoven und Bleckden

Di, 17.05. in Waldenrath mit Straeten, Scheifendahl, Pütt, Erpen und Dorath

Do, 19.05. in Dremmen

Mo, 23.05. in Kirchhoven / Lieck

Di, 24.05. in Porselen / Horst

Mi, 01.06. in Kempen / **Unterbruch** mit Theberath

Do, 02.06. in **Schafhausen** mit Schleiden

Mi, 08.06. in **Randerath** mit Uetterath, Himmerich, Baumen und Berg

Do, 09.06. in Aphoven / **Laffeld**

- **Ausarbeitung des Vorentwurfs zur Auslage**



Vielen Dank!