



**Gemeinde Marienheide**  
Neuaufstellung Flächennutzungsplan –  
Flächenbewertung gewerbliche Bauflächen

**Dipl.-Ing. Sabine Wagener**  
**M. Sc. Elke van der Kind**  
**Cand. M. Sc. Jens Lehnen**  
**Cand. B. Sc. Roman Lichtmann**  
Köln, Februar 2023



**Geschäftsführende  
Gesellschafter:**

Dipl.-Geogr. Ursula Mölders  
Stadt- und Regionalplanerin SRL  
Dipl.-Ing. Dominik Geyer  
Stadtplaner AK NW, Bauassessor  
Stadt- und Regionalplaner SRL

**Gesellschafter/Seniorpartner:**  
Dr. Paul G. Jansen

**Stadt- und Regionalplanung  
Dr. Jansen GmbH**

Neumarkt 49  
50667 Köln

Fon 0221 94072-0  
Fax 0221 94072-18

info@stadtplanung-dr-jansen.de  
www.stadtplanung-dr-jansen.de



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Übersichtskarte</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Gewerbeflächenbewertungen</b>	<b>7</b>
2.1	Steckbrief 2: Westl. Erweiterung Griemeringhausen	7
2.2	Steckbrief 5: Parkplatz	13
2.3	Steckbrief 17: Nördl. Erweiterung Griemeringhausen	19
2.4	Steckbrief 19: Östl. Zum Schlahn	25

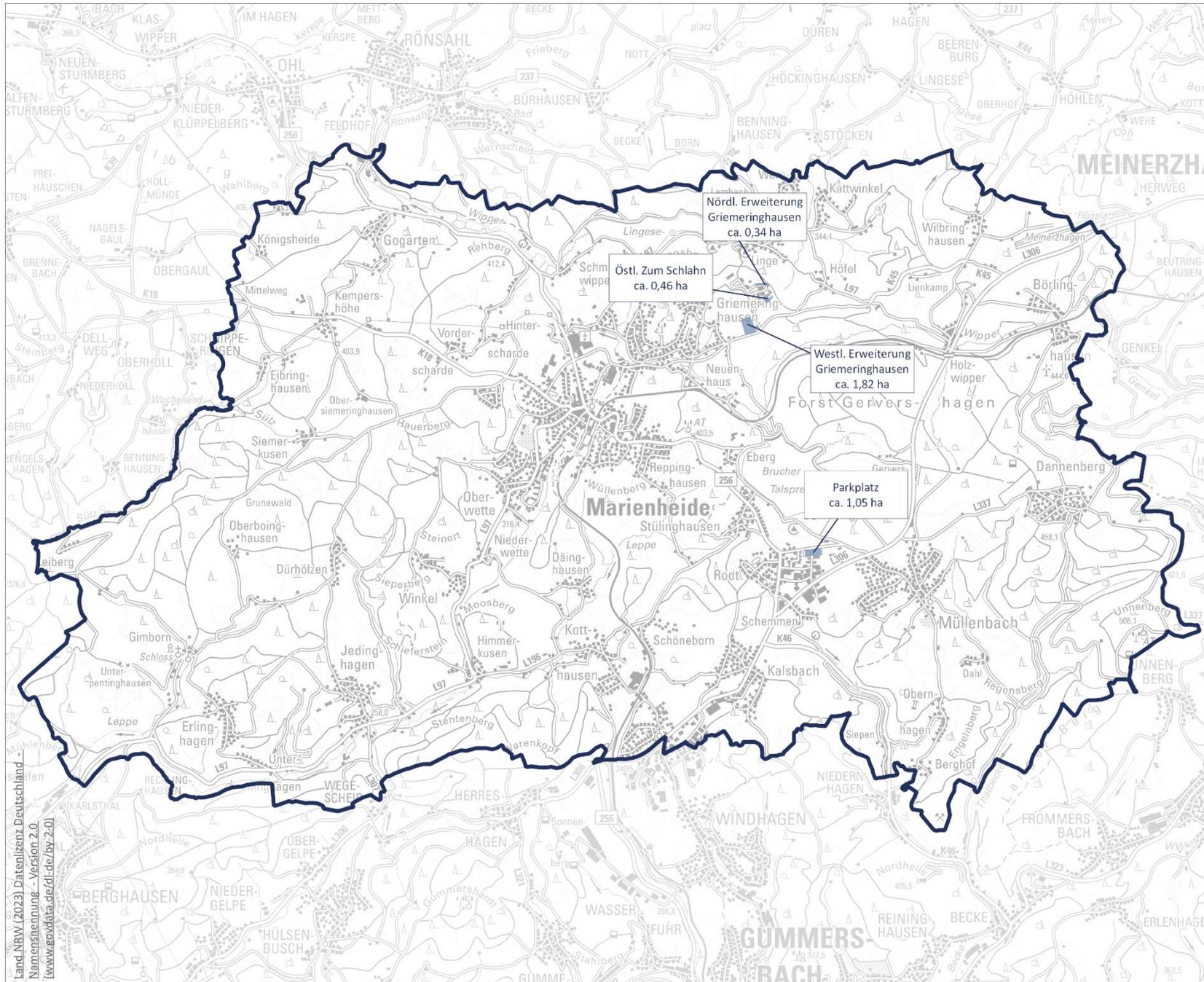
Wir verwenden in dem nachfolgenden Text eine gendersensible Sprache. Sollten keine genderneutralen Formulierungen verwendet werden können, nutzen wir das Gender-Sternchen\*. Falls aus Versehen eine geschlechtsspezifische Formulierung in diesem Dokument verwendet sein sollte, bitten wir um Nachsicht. Selbstverständlich sind für uns alle Geschlechter, männlich, weiblich und divers gleichzeitig, gleichgestellt und chancengleich angesprochen.

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberrecht. Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung des Gutachtens in Teilen oder als Ganzes sind nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt, soweit mit den Auftraggebern nichts anderes vereinbart ist. Alle Fotografien, Pläne und Skizzen, die nicht gesondert gekennzeichnet sind: © Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



# Gemeinde Marienheide

## Flächennutzungsplan Neuaufstellung



-  Prüfflächen für eine gewerbliche/industrielle Entwicklung
-  Gemeindegrenze



Land NRW (2023) Datenlizenz Deutschland  
Namensnennung - Version 2.0  
[www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Flächennutzungsplan  
Neuaufstellung  
Alternativenprüfung / Gewerbeflächen

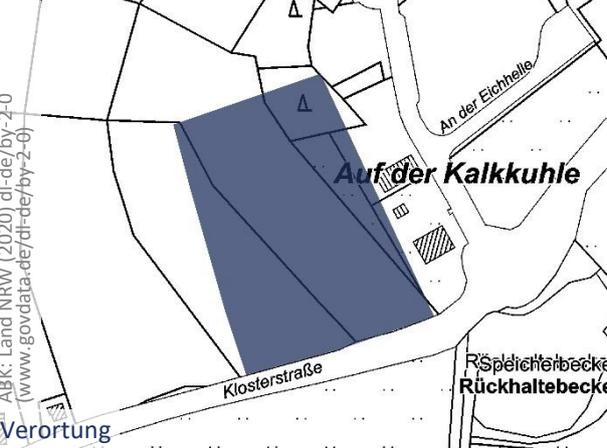
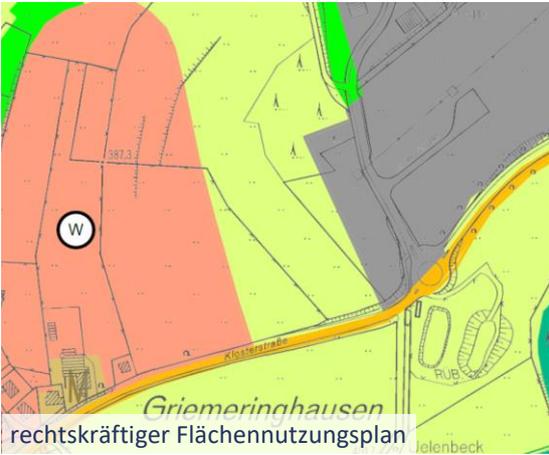
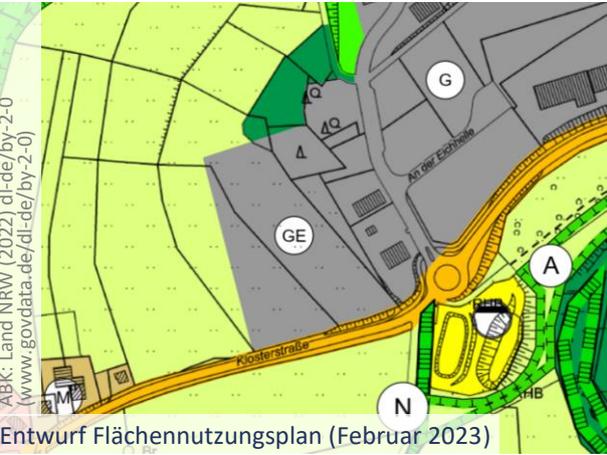
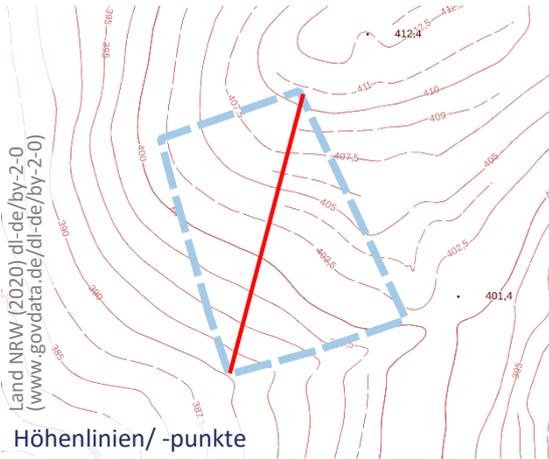
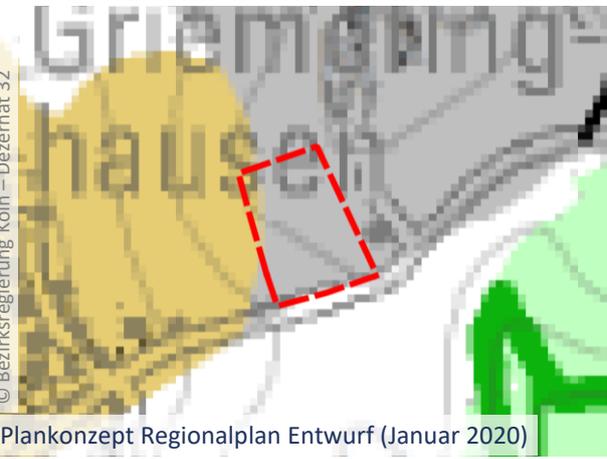
 Stadt- und Regionalplanung  
Dr. Jansen GmbH

06.02.  
2023



## 2 Gewerbeflächenbewertungen

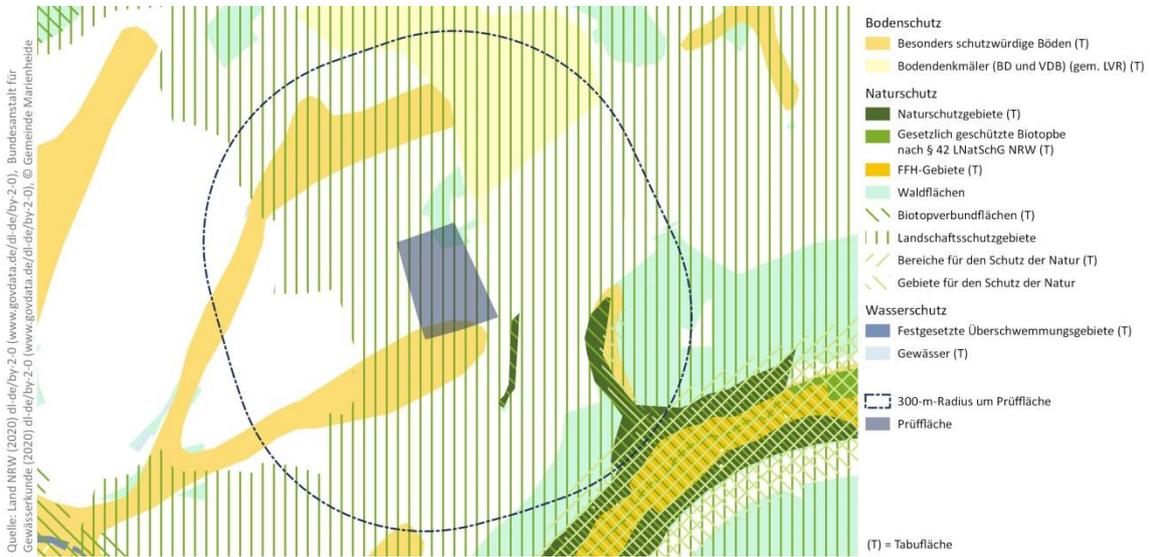
### 2.1 Steckbrief 2: Westl. Erweiterung Griemeringhausen

Griemeringhausen	Westl. Erweiterung Griemeringhausen
<p><b>Lage</b></p>	<p>nördlich der Klosterstraße, westlich des Gewerbegebiets Griemeringhausen</p>
 <p>Land NRW (2020) dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)</p> <p>Luftbild</p>	 <p>ABK: Land NRW (2020) dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)</p> <p>Verortung</p>
 <p>rechtskräftiger Flächennutzungsplan</p>	 <p>ABK: Land NRW (2022) dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)</p> <p>Entwurf Flächennutzungsplan (Februar 2023)</p>
 <p>Land NRW (2020) dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)</p> <p>Höhenlinien/-punkte</p>	 <p>© Bezirksregierung Köln – Dezernat 32</p> <p>Plankonzept Regionalplan Entwurf (Januar 2020)</p>

Fläche	
Flächengröße	ca. 1,82 ha
Verfügbarkeit	gesamte Fläche im Fremdbesitz, Verfügbarkeit unklar (0 %)
Erschließbarkeit	
Vorfelderschließung/äußere Erschließung	nicht vorhanden, aber herstellbar
Topografie – Aufwand für innere Erschließung	ca. 20,2 m Gefälle auf rund 185 m Strecke von Nord nach Süd – hoher Erschließungsaufwand
<p style="text-align: center;"><b>Höhenprofil</b></p> <p style="text-align: center;">Profil entlang der roten Linie im Höhenlinienprofil, Angaben in Meter – Quelle: Geoportal.NRW</p>	
Ver- und Entsorgung	nicht vorhanden, aber herstellbar
Eignung für den Schwerlastverkehr	Anbindung an die AS Meinerzhagen (16) der A 45 über Klosterstraße, K 45 und L 306 mit Ortsdurchfahrt.
Lagegunst	
Entfernung zur Autobahn	A 45 (AS 16 Meinerzhagen): ca. 9,4 km
Entfernung zur Bundesstraße	B 256: ca. 1,9 km Anbindung über Klosterstraße, Am Krüenberg
Transport: Schienenanbindung	nicht vorhanden
ÖPNV: Schienenanbindung	Der Bahnhof Marienheide (RB 25) liegt ca. 2,1 km entfernt.
ÖPNV: Busanbindung	Die Haltestelle An den Leyen (Linie 399) liegt ca. 550 m entfernt.
Entfernung zur Versorgungsstruktur	Der nächste Vollsortimenter (HIT) befindet sich ca. 2,2 km entfernt auf der Bahnhofstraße 21. Der nächste Discounter (Netto) befindet sich ca. 2,3 km entfernt auf der Hauptstraße 102.
Zusammenhang zur Siedlungsstruktur (Flächennutzungsplan)	Es besteht Anschluss an eine erschlossene und bebaute gewerbliche Baufläche östlich des Standorts.
Zusammenhang zur Siedlungsstruktur (GEP 2001/Plankonzept Regionalplan Entwurf Stand Januar 2020)	GEP 2001 und Plankonzept Regionalplan Entwurf (Stand Januar 2020): Der Standort ist bereits vollständig als GIB ausgewiesen, die Nachbarflächen sind erschlossen und bebaut.
Nutzungskonflikte/Flächenkonkurrenzen	
Abstand zu Wohngebieten	Wohngebiet Griemeringhausen (gepl.) westlich angrenzend
Abstand zu Mischgebieten	ca. 140 m zum Mischgebiet Griemeringhausen

Verlagerungskosten für vorhandene oder inkompatible Nutzungen	keine
Eignung für die Siedlungsentwicklung	gering
Eingriffe in Regionale Grünzüge	GEP 2001 und Plankonzept Regionalplan Entwurf (Stand Januar 2020): kein Eingriff
<b>Auswirkungen auf die Schutzgüter nach §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Prognose bei Durchführung der Planung)</b>	
<b>Mensch und menschliche Gesundheit</b>	<b>deutlich vorhanden, erheblich</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Auswirkungen auf das menschliche Wohlbefinden und die Gesundheit sind zunächst deutlich vorhanden. Mit Hilfe des Anhangs 1 zum Abstandserlass sind die Mindestabstände zwischen Betriebsarten und den schutzwürdigen Wohnbereichen festzulegen. Durch die damit für bestimmte Betriebsarten vorgegebenen und einzuhaltenden Abstände ist davon auszugehen, dass Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch die Betriebe in den umliegenden Wohngebieten ausgeschlossen werden, so dass der Immissionschutz sichergestellt ist.</li> </ul>
<b>Tiere</b>	<b>weniger erheblich</b>
<b>Pflanzen und biologische Vielfalt</b>	<b>weniger erheblich</b>
<b>Fläche</b>	<b>deutlich vorhanden, erheblich</b>
<b>Boden</b>	<b>deutlich vorhanden. erheblich</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Flächenneuversiegelung, hier insbesondere auch von schutzwürdigen Böden, führt zu deutlichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes.</li> </ul>
<b>Wasser</b>	<b>weniger erheblich</b>
<b>Klima und Luft</b>	<b>weniger erheblich</b>
<b>Landschaft/Kulturlandschaft</b>	<b>deutlich vorhanden. erheblich</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Durch die Ausweisung des Gewerbegebiets würde das Landschaftsbild weithin sichtbar deutlich beeinträchtigt.</li> </ul>
<b>Sonstige Restriktionen</b>	
<b>Altlasten/Altlastenverdachtsflächen</b>	kein Flächenanteil oder Altlastverdacht: keine Gefährdung
<b>Hochspannungsfreileitungen ab 110 kV</b>	nicht vorhanden
<b>Anbaubeschränkungzone</b>	Anbauverbotszone: nicht vorhanden Anbaubeschränkungzone: nicht vorhanden

## Restriktionskarte

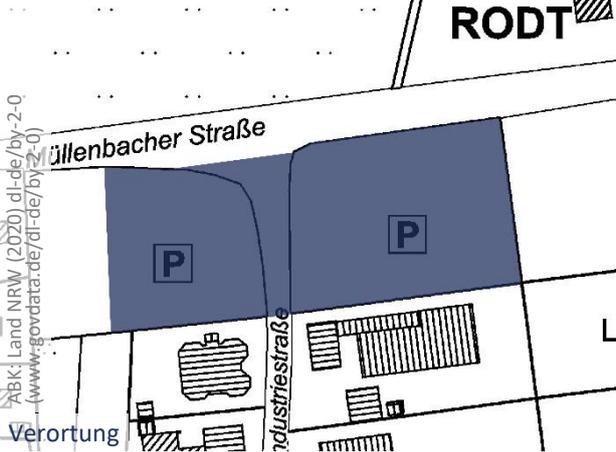
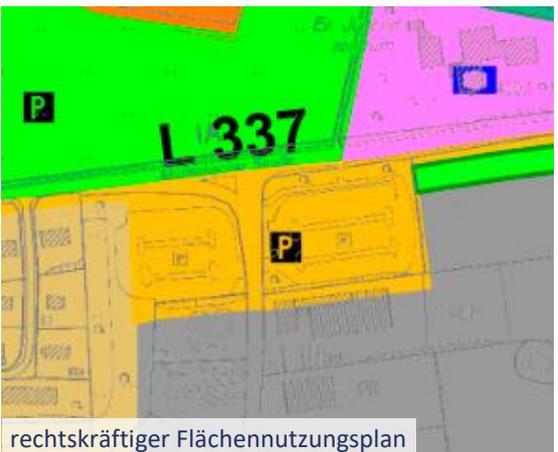
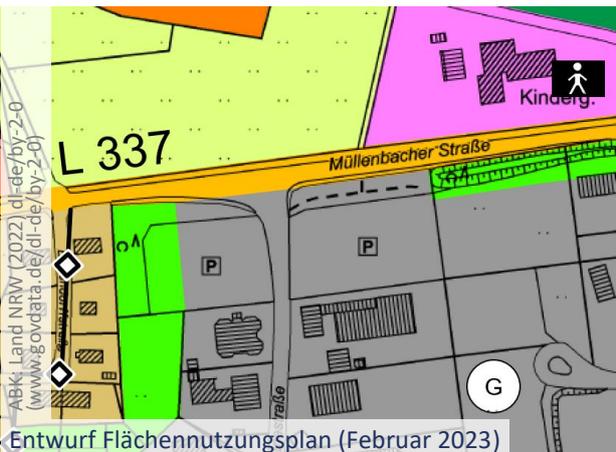
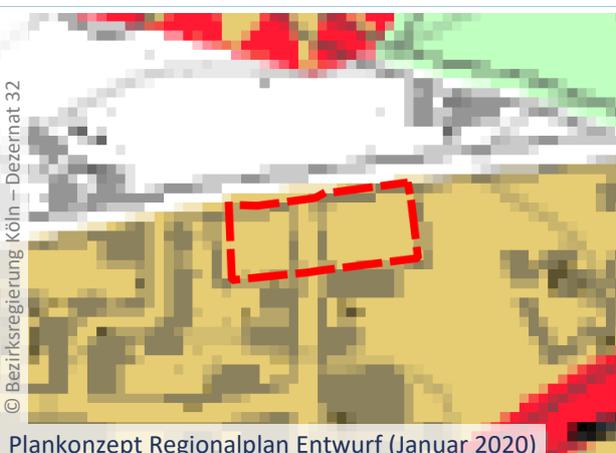


	0	1	2	3	4
<b>Fläche</b>					
<b>Flächengröße</b>	< 5 ha	5 bis < 10 ha	10 bis < 15 ha	15 bis < 20 ha	> 20 ha
<b>Verfügbarkeit (Prozentangabe = städtischer Anteil)</b>	gesamte Fläche im Fremdbesitz, Ver- fügbarkeit unklar (0 %)	überwiegender Teil der Fläche im Fremdbesitz (> 0 bis < 40 %)	Teilflächen annä- hernd gleich in Fremdbesitz und kommunalem Eigentum (40 bis < 60 %)	überwiegender Teil der Fläche in kom- munalem Eigentum (> 60 bis < 100 %)	gesamte Fläche in kommunalem Eigentum (100 %)
<b>Erschließbarkeit</b>					
<b>Vorfelderschließung/ äußere Erschließung</b>	nicht vorhanden, technisch und städtebaulich problematisch	nicht vorhanden, technisch oder städtebaulich problematisch	nicht vorhanden, aber herstellbar	vorhanden, mit Ausbaubedarf	vorhanden
<b>Topografie – Aufwand für innere Erschließung</b>	sehr bewegtes Gelände, Erschließung sehr problematisch	sehr bewegtes Gelände, hoher Erschließungs- aufwand	bewegtes Gelände, mittlerer Erschließungs- aufwand	leicht bewegtes Gelände, geringer Erschließungs- aufwand	ebenes Gelände, unproblematisch
<b>Ver- und Entsorgung</b>	nicht vorhanden, nur mit hohem Aufwand herstellbar	x	nicht vorhanden, aber herstellbar	x	vorhanden
<b>Eignung für den Schwerlastverkehr</b>	Anbindung an Autobahn erfolgt hauptsächlich über nicht klassifizierte Straßen	Anbindung an Autobahn über Kreisstraße oder Landesstraße m. Ortsdurchfahrt	Anbindung an Autobahn über Landesstraße/ Kreisstraße (o. O.) und ggf. Bundesstraße	Anbindung an Autobahn über Landesstraße (o. O.) und ggf. Bundesstraße	direkte Anbindung an Autobahn über Bundesstraße
<b>Lagegunst</b>					
<b>Entfernung zur Bundesstraße</b>	> 2.000 m	1.000 bis < 2.000 m	500 bis < 1.000 m	300 bis < 500 m	< 300m
<b>Transport: Schienenanbindung</b>	nicht vorhanden	x	nicht vorhanden, aber herstellbar	x	vorhanden
<b>ÖPNV: Schienenanbindung</b>	nicht vorhanden oder > 1.000 m	x	500 bis < 1.000 m	x	< 500 m
<b>ÖPNV: Busanbindung</b>	nicht vorhanden oder > 1.000 m	x	500 bis < 1.000 m	x	< 500 m
<b>Entfernung zur Versorgungsstruktur</b>	> 1.000 m	750 bis < 1.000 m	500 bis < 750 m	250 bis < 500 m	< 250 m
<b>Zusammenhang zur Siedlungsstruktur (Flächennutzungsplan)</b>	kein Anschluss	Anschluss an Wohnbau-/ge- mischte Bauflächen (nicht erschlossen/ bebaut)	Anschluss an gewerbliche Bauflächen (nicht erschlossen/ bebaut)	Anschluss an Wohnbau-/ ge- mischte Bauflächen (erschlossen/ bebaut)	Anschluss an gewerbliche Bauflächen (erschlossen/ bebaut)
<b>Zusammenhang zur Siedlungsstruktur (GEP 2001)</b>	kein Anschluss	Anschluss an ASB (nicht erschlossen/ bebaut)	Anschluss an GIB (nicht erschlossen/ bebaut)	Anschluss an ASB (erschlossen/ bebaut)	Anschluss an GIB (erschlossen/ bebaut)
<b>Zusammenhang zur Siedlungsstruktur (Plankonzept Regional- plan Entwurf Jan. 2020)</b>	kein Anschluss	Anschluss an ASB (nicht erschlossen/ bebaut)	Anschluss an GIB (nicht erschlossen/ bebaut)	Anschluss an ASB (erschlossen/ bebaut)	Anschluss an GIB (erschlossen/ bebaut)

Nutzungskonflikte/Flächenkonkurrenzen					
Abstand zu Wohngebieten	< 300 m	x	300 bis < 500 m	x	> 500 m
Abstand zu Mischgebieten	< 100 m	x	100 bis < 300 m	x	> 300 m
Verlagerungskosten für vorhandene od. geplante inkompatible Nutzungen	sehr hoch	hoch	mittel	gering	keine
Eignung für Siedlungsentwicklung/ Wohnbauentwicklung	sehr hoch	hoch	mittel	gering	keine
Eingriffe in Regionale Grünzüge (GEP 2001)	unvermeidbar gravierend	x	m. entsprechenden Maßnahmen abmilderbar	x	vertretbar/ kein Eingriff
Eingriffe in Regionale Grünzüge (Plankonzept Regionalplan Entwurf Jan. 2020)	unvermeidbar gravierend	x	m. entsprechenden Maßnahmen abmilderbar	x	vertretbar/ kein Eingriff
Auswirkungen auf die Schutzgüter nach §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB					
Mensch u. menschliche Gesundheit	sehr erheblich	erheblich	x	weniger erheblich	nicht erheblich
Tiere	sehr erheblich	erheblich	x	weniger erheblich	nicht erheblich
Pflanzen und biologische Vielfalt	sehr erheblich	erheblich	x	weniger erheblich	nicht erheblich
Fläche	sehr erheblich	erheblich	x	weniger erheblich	nicht erheblich
Boden	sehr erheblich	erheblich	x	weniger erheblich	nicht erheblich
Wasser	sehr erheblich	erheblich	x	weniger erheblich	nicht erheblich
Klima und Luft	sehr erheblich	erheblich	x	weniger erheblich	nicht erheblich
Landschaft/ Kulturlandschaft	sehr erheblich	erheblich	x	weniger erheblich	nicht erheblich
Sonstige Restriktionen					
Altlasten/ Altlastverdachtsflächen	mehr als 75 % Flächenanteil oder Altlastverdacht: untersucht, hohe Gefährdung	bis zu 75 % Flächenanteil oder Altlastverdacht: untersucht, mittlere Gefährdung	bis zu 50 % Flächenanteil oder Altlastverdacht: untersucht, leichte Gefährdung	bis zu 25 % Flächenanteil oder Altlastverdacht: nicht untersucht	kein Flächenanteil oder Altlastverdacht: untersucht, keine Gefährdung
Hochspannungsfreileitungen ab 110 kV	vorhanden	x	am Rand vorhanden	x	nicht vorhanden
Anbaubeschränkungszone	> 10 % der Fläche	x	< 10 % der Fläche	x	nicht vorhanden

Quelle: Planquadrat 2010, modifiziert durch Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

2.2 Steckbrief 5: Parkplatz

Rodt	Parkplatz
<p><b>Lage</b></p>	<p>südlich der Müllenbacher Straße, nördlich des Gewerbegebiets Rodt</p>
 <p>Land NRW (2020) dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)</p> <p><b>Luftbild</b></p>	 <p>ABK   Land NRW (2020) dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)</p> <p><b>RODT</b></p> <p>Müllenbacher Straße</p> <p>Industriestraße</p> <p>Verortung</p>
 <p><b>L 337</b></p> <p><b>rechtskräftiger Flächennutzungsplan</b></p>	 <p>ABK   Land NRW (2022) dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)</p> <p><b>L 337</b></p> <p>Müllenbacher Straße</p> <p>Kinderg.</p> <p>G</p> <p><b>Entwurf Flächennutzungsplan (Februar 2023)</b></p>
 <p>Land NRW (2020) dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)</p> <p><b>Höhenlinien/ -punkte</b></p>	 <p>© Bezirksregierung Köln – Dezernat 32</p> <p><b>Plankonzept Regionalplan Entwurf (Januar 2020)</b></p>
<p><b>Fläche</b></p>	
<p><b>Flächengröße</b></p>	<p>ca. 1,05 ha</p>

<b>Verfügbarkeit</b>	gesamte Fläche in kommunalem Eigentum (100 %)
<b>Erschließbarkeit</b>	
<b>Vorfelderschließung/äußere Erschließung</b>	vorhanden
<b>Topografie – Aufwand für innere Erschließung</b>	ca. 4,6 m Gefälle auf rund 65 m Strecke von Nord nach Süd – mittlerer Erschließungsaufwand
<p style="text-align: center;"><b>Höhenprofil</b></p> <p><i>Profil entlang der roten Linie im Höhenlinienprofil, Angaben in Meter – Quelle: Geoportal.NRW</i></p>	
<b>Ver- und Entsorgung</b>	Nicht vorhanden, je nach Schmutzwasseranfall und zurzeit bereits vorhandenem Anschluss an den Kanal genauer zu prüfen; falls Kanalsystem nicht ausreichend dimensioniert, nur mit viel Aufwand herstellbar.
<b>Eignung für den Schwerlastverkehr</b>	Anbindung an die AS Meinerzhagen (16) der A 45 über Müllenbacher Straße und L 306 mit Ortsdurchfahrt.
<b>Lagegunst</b>	
<b>Entfernung zur Autobahn</b>	A 45 (AS 16 Meinerzhagen): ca. 10,6 km
<b>Entfernung zur Bundesstraße</b>	B 256: ca. 250 m Anbindung über Müllenbacher Straße
<b>Transport: Schienenanbindung</b>	nicht vorhanden
<b>ÖPNV: Schienenanbindung</b>	Der Bahnhof Marienheide (RB 25) liegt ca. 3,1 km entfernt.
<b>ÖPNV: Busanbindung</b>	Die Haltestelle Gemeindezentrum (Linien 320 und 336) liegt ca. 60 m entfernt.
<b>Entfernung zur Versorgungsstruktur</b>	Der nächste Vollsortimenter (REWE) und der nächste Discounter (Lidl) befinden sich ca. 700 m entfernt auf der Straße Schemmen 4.
<b>Zusammenhang zur Siedlungsstruktur (Flächennutzungsplan)</b>	Es besteht Anschluss an eine erschlossene und bebaute gewerbliche Baufläche südlich des Standorts.
<b>Zusammenhang zur Siedlungsstruktur (GEP 2001/Plankonzept Regionalplan Entwurf Stand Januar 2020)</b>	GEP 2001 und Plankonzept Regionalplan Entwurf (Stand Januar 2020): Der Standort ist vollständig als ASB ausgewiesen, die Nachbarflächen sind erschlossen und bebaut.
<b>Nutzungskonflikte/Flächenkonkurrenzen</b>	
<b>Abstand zu Wohngebieten</b>	ca. 90 m zum Wohngebiet nördlich der Müllenbacher Straße
<b>Abstand zu Mischgebieten</b>	ca. 30 m zum Mischgebiet an der Eichendorffstraße
<b>Verlagerungskosten für vorhandene oder inkompatible Nutzungen</b>	gering
<b>Eignung für die Siedlungsentwicklung</b>	gering

<b>Eingriffe in Regionale Grünzüge</b>	GEP 2001 und Plankonzept Regionalplan Entwurf (Stand Januar 2020): kein Eingriff
<b>Auswirkungen auf die Schutzgüter nach §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Prognose bei Durchführung der Planung)</b>	
<b>Mensch und menschliche Gesundheit</b>	<b>weniger erheblich</b>
<b>Tiere</b>	<b>weniger erheblich</b>
<b>Pflanzen und biologische Vielfalt</b>	<b>weniger erheblich</b>
<b>Fläche</b>	<b>weniger erheblich</b>
<b>Boden</b>	<b>weniger erheblich</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Böden sind bereits anthropogen überformt.</li> </ul>
<b>Wasser</b>	<b>weniger erheblich</b>
<b>Klima und Luft</b>	<b>weniger erheblich</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Auswirkungen im Bereich des befestigten Parkplatzes sind insgesamt als relativ gering einzustufen.</li> </ul>
<b>Landschaft/Kulturlandschaft</b>	<b>weniger erheblich</b>
<b>Sonstige Restriktionen</b>	
<b>Altlasten/Altlastenverdachtsflächen</b>	kein Flächenanteil oder Altlastverdacht: untersucht, keine Gefährdung
<b>Hochspannungsfreileitungen ab 110 kV</b>	nicht vorhanden
<b>Anbaubeschränkungszone</b>	Anbauverbotszone: nicht vorhanden Anbaubeschränkungszone: nicht vorhanden
<b>Restriktionskarte</b>	

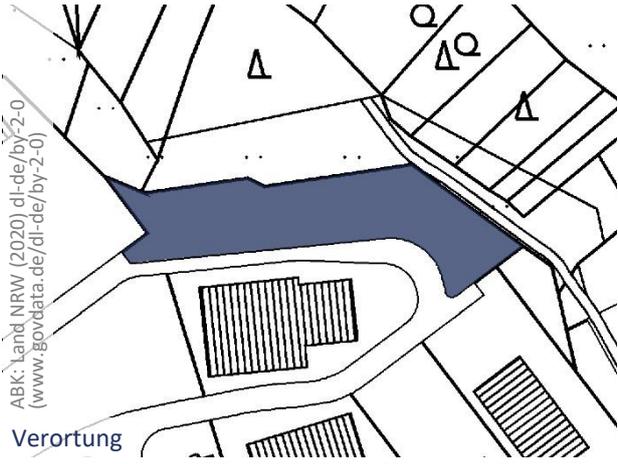
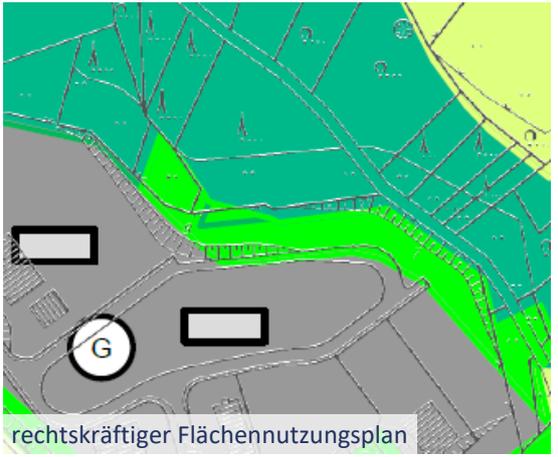
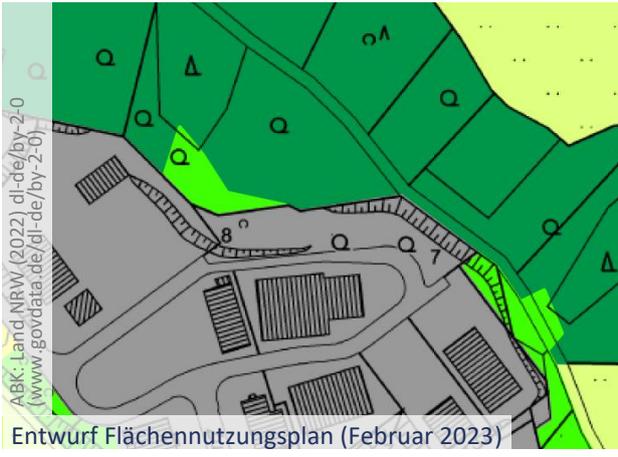
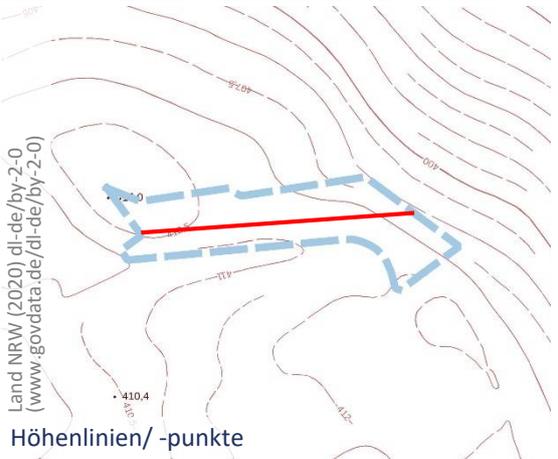
	0	1	2	3	4
<b>Fläche</b>					
<b>Flächengröße</b>	< 5 ha	5 bis < 10 ha	10 bis < 15 ha	15 bis < 20 ha	> 20 ha
<b>Verfügbarkeit (Prozentangabe = städtischer Anteil)</b>	gesamte Fläche im Fremdbesitz, Ver- fügbarkeit unklar (0 %)	überwiegender Teil der Fläche im Fremdbesitz (> 0 bis < 40 %)	Teilflächen annä- hernd gleich in Fremdbesitz und kommunalem Eigentum (40 bis < 60 %)	überwiegender Teil der Fläche in kom- munalem Eigentum (> 60 bis < 100 %)	gesamte Fläche in kommunalem Eigentum (100 %)
<b>Erschließbarkeit</b>					
<b>Vorfelderschließung/ äußere Erschließung</b>	nicht vorhanden, technisch und städtebaulich problematisch	nicht vorhanden, technisch oder städtebaulich problematisch	nicht vorhanden, aber herstellbar	vorhanden, mit Ausbaubedarf	vorhanden
<b>Topografie – Aufwand für innere Erschließung</b>	sehr bewegtes Gelände, Erschließung sehr problematisch	sehr bewegtes Gelände, hoher Erschließungs- aufwand	bewegtes Gelände, mittlerer Erschließungs- aufwand	leicht bewegtes Gelände, geringer Erschließungs- aufwand	ebenes Gelände, unproblematisch
<b>Ver- und Entsorgung</b>	nicht vorhanden, nur mit hohem Aufwand herstellbar	x	nicht vorhanden, aber herstellbar	x	vorhanden
<b>Eignung für den Schwerlastverkehr</b>	Anbindung an Autobahn erfolgt hauptsächlich über nicht klassifizierte Straßen	Anbindung an Autobahn über Kreisstraße oder Landesstraße m. Ortsdurchfahrt	Anbindung an Autobahn über Landesstraße/ Kreisstraße (o. O.) und ggf. Bundesstraße	Anbindung an Autobahn über Landesstraße (o. O.) und ggf. Bundesstraße	direkte Anbindung an Autobahn über Bundesstraße
<b>Lagegunst</b>					
<b>Entfernung zur Bundesstraße</b>	> 2.000 m	1.000 bis < 2.000 m	500 bis < 1.000 m	300 bis < 500 m	< 300m
<b>Transport: Schienenanbindung</b>	nicht vorhanden	x	nicht vorhanden, aber herstellbar	x	vorhanden
<b>ÖPNV: Schienenanbindung</b>	nicht vorhanden oder > 1.000 m	x	500 bis < 1.000 m	x	< 500 m
<b>ÖPNV: Busanbindung</b>	nicht vorhanden oder > 1.000 m	x	500 bis < 1.000 m	x	< 500 m
<b>Entfernung zur Versorgungsstruktur</b>	> 1.000 m	750 bis < 1.000 m	500 bis < 750 m	250 bis < 500 m	< 250 m
<b>Zusammenhang zur Siedlungsstruktur (Flächennutzungsplan)</b>	kein Anschluss	Anschluss an Wohnbau-/ge- mischte Bauflächen (nicht erschlossen/ bebaut)	Anschluss an gewerbliche Bauflächen (nicht erschlossen/ bebaut)	Anschluss an Wohnbau-/ ge- mischte Bauflächen (erschlossen/ bebaut)	Anschluss an gewerbliche Bauflächen (erschlossen/ bebaut)
<b>Zusammenhang zur Siedlungsstruktur (GEP 2001)</b>	kein Anschluss	Anschluss an ASB (nicht erschlossen/ bebaut)	Anschluss an GIB (nicht erschlossen/ bebaut)	Anschluss an ASB (erschlossen/ bebaut)	Anschluss an GIB (erschlossen/ bebaut)
<b>Zusammenhang zur Siedlungsstruktur (Plankonzept Regional- plan Entwurf Jan. 2020)</b>	kein Anschluss	Anschluss an ASB (nicht erschlossen/ bebaut)	Anschluss an GIB (nicht erschlossen/ bebaut)	Anschluss an ASB (erschlossen/ bebaut)	Anschluss an GIB (erschlossen/ bebaut)

Nutzungskonflikte/Flächenkonkurrenzen					
Abstand zu Wohngebieten	< 300 m	x	300 bis < 500 m	x	> 500 m
Abstand zu Mischgebieten	< 100 m	x	100 bis < 300 m	x	> 300 m
Verlagerungskosten für vorhandene od. geplante inkompatible Nutzungen	sehr hoch	hoch	mittel	gering	keine
Eignung für Siedlungsentwicklung/ Wohnbauentwicklung	sehr hoch	hoch	mittel	gering	keine
Eingriffe in Regionale Grünzüge (GEP 2001)	unvermeidbar gravierend	x	m. entsprechenden Maßnahmen abmilderbar	x	vertretbar/ kein Eingriff
Eingriffe in Regionale Grünzüge (Plankonzept Regionalplan Entwurf Jan. 2020)	unvermeidbar gravierend	x	m. entsprechenden Maßnahmen abmilderbar	x	vertretbar/ kein Eingriff
Auswirkungen auf die Schutzgüter nach §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB					
Mensch u. menschliche Gesundheit	sehr erheblich	erheblich	x	weniger erheblich	nicht erheblich
Tiere	sehr erheblich	erheblich	x	weniger erheblich	nicht erheblich
Pflanzen und biologische Vielfalt	sehr erheblich	erheblich	x	weniger erheblich	nicht erheblich
Fläche	sehr erheblich	erheblich	x	weniger erheblich	nicht erheblich
Boden	sehr erheblich	erheblich	x	weniger erheblich	nicht erheblich
Wasser	sehr erheblich	erheblich	x	weniger erheblich	nicht erheblich
Klima und Luft	sehr erheblich	erheblich	x	weniger erheblich	nicht erheblich
Landschaft/ Kulturlandschaft	sehr erheblich	erheblich	x	weniger erheblich	nicht erheblich
Sonstige Restriktionen					
Altlasten/ Altlastverdachtsflächen	mehr als 75 % Flächenanteil oder Altlastverdacht: untersucht, hohe Gefährdung	bis zu 75 % Flächenanteil oder Altlastverdacht: untersucht, mittlere Gefährdung	bis zu 50 % Flächenanteil oder Altlastverdacht: untersucht, leichte Gefährdung	bis zu 25 % Flächenanteil oder Altlastverdacht: nicht untersucht	kein Flächenanteil oder Altlastverdacht: untersucht, keine Gefährdung
Hochspannungsfreileitungen ab 110 kV	vorhanden	x	am Rand vorhanden	x	nicht vorhanden
Anbaubeschränkungszone	> 10 % der Fläche	x	< 10 % der Fläche	x	nicht vorhanden

Quelle: Planquadrat 2010, modifiziert durch Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



### 2.3 Steckbrief 17: Nördl. Erweiterung Griemeringhausen

Griemeringhausen	Nördl. Erweiterung Griemeringhausen
<b>Lage</b>	nördlich der Straße Zum Schlahn, im Gewerbegebiete Griemeringhausen gelegen
 <p>Land NRW (2020) dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)</p> <p><b>Luftbild</b></p>	 <p>ABK: Land NRW (2020) dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)</p> <p><b>Verortung</b></p>
 <p><b>rechtskräftiger Flächennutzungsplan</b></p>	 <p>ABK: Land NRW (2022) dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)</p> <p><b>Entwurf Flächennutzungsplan (Februar 2023)</b></p>
 <p>Land NRW (2020) dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)</p> <p><b>Höhenlinien/-punkte</b></p>	 <p>© Bezirksregierung Köln – Dezernat 32</p> <p><b>Plankonzept Regionalplan Entwurf (Januar 2020)</b></p>

Fläche	
Flächengröße	ca. 0,34 ha
Verfügbarkeit	gesamte Fläche in kommunalem Eigentum (100 %)
Erschließbarkeit	
Vorfelderschließung/äußere Erschließung	vorhanden
Topografie – Aufwand für innere Erschließung	ca. 2 m Gefälle auf rund 40 m Strecke, gefolgt von verhältnismäßig flacher Ebene auf rund 60 m Strecke und starkem Gefälle um ca. 6 m auf rund 15 m Strecke von West nach Ost – geringer Erschließungsaufwand
<p style="text-align: center;"><b>Höhenprofil</b></p> <p>Profil entlang der roten Linie im Höhenlinienprofil, Angaben in Meter – Quelle: Geoportal.NRW</p>	
Ver- und Entsorgung	vorhanden
Eignung für den Schwerlastverkehr	Anbindung an die AS Meinerzhagen (16) der A 45 über Zum Schlahn, Klosterstraße, K 45 und L 306 mit Ortsdurchfahrt.
Lagegunst	
Entfernung zur Autobahn	A 45 (AS 16 Meinerzhagen): ca. 9,8 km
Entfernung zur Bundesstraße	B 256: ca. 2,6 km Anbindung über Zum Schlahn, Klosterstraße, Am Krüenberg
Transport: Schienenanbindung	nicht vorhanden
ÖPNV: Schienenanbindung	Der Bahnhof Marienheide (RB 25) liegt ca. 2,8 km entfernt.
ÖPNV: Busanbindung	Die Haltestelle Firma Berges (Linie 399) liegt ca. 1,3 km entfernt. Die Haltestelle Höfel (Linie 399) liegt ca. 1,4 km entfernt.
Entfernung zur Versorgungsstruktur	Der nächste Vollsortimenter (HIT) befindet sich ca. 2,9 km entfernt auf der Bahnhofstraße 21. Der nächste Discounter (Netto) befindet sich ca. 2,9 km entfernt auf der Hauptstraße 102.
Zusammenhang zur Siedlungsstruktur (Flächennutzungsplan)	Es besteht Anschluss an eine erschlossene und bebaute gewerbliche Baufläche westlich und südlich des Standorts.
Zusammenhang zur Siedlungsstruktur (GEP 2001/Plankonzept Regionalplan Entwurf Stand Januar 2020)	GEP 2001 Der Standort ist bereits vollständig als GIB ausgewiesen, die Nachbarflächen sind erschlossen und bebaut. Plankonzept Regionalplan Entwurf (Stand Jan. 2020): Die Fläche grenzt an einen erschlossenen und bebauten GIB.

Nutzungskonflikte/Flächenkonkurrenzen	
Abstand zu Wohngebieten	ca. 270 m zum Wohngebiet Linge
Abstand zu Mischgebieten	ca. 340 m zum Mischgebiet Linge
Verlagerungskosten für vorhandene oder inkompatible Nutzungen	keine
Eignung für die Siedlungsentwicklung	keine
Eingriffe in Regionale Grünzüge	kein Eingriff
Auswirkungen auf die Schutzgüter nach §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Prognose bei Durchführung der Planung)	
Mensch und menschliche Gesundheit	nicht erheblich
Tiere	weniger erheblich
Pflanzen und biologische Vielfalt	weniger erheblich
Fläche	weniger erheblich
Boden	deutlich vorhanden, erheblich <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Flächenneuersiegelung von schutzwürdigen Böden führt zu deutlichen Beeinträchtigungen.</li> </ul>
Wasser	weniger erheblich
Klima und Luft	weniger erheblich
Landschaft/Kulturlandschaft	weniger erheblich
Sonstige Restriktionen	
Altlasten/Altlastenverdachtsflächen	bis zu 25 % Flächenanteil oder Altlastverdacht: nicht untersucht
Hochspannungsfreileitungen ab 110 kV	nicht vorhanden
Anbaubeschränkungszone	nicht vorhanden
Restriktionskarte	
<p>Quelle: Land NRW (2020) dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), Bundesanstalt für Gewässerkunde (2020) dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), © Gemeinde Marienheide</p> <p><b>Bodenschutz</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Besonders schutzwürdige Böden (T)</li> <li>Bodendenkmäler (BD und VDB) (gem. LVR) (T)</li> </ul> <p><b>Naturschutz</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Waldflächen</li> <li>Biotopverbundflächen (T)</li> <li>Landschaftsschutzgebiete</li> </ul> <p><b>Wasserschutz</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gewässer (T)</li> </ul> <p>300-m-Radius um Prüffläche</p> <p>Prüffläche</p> <p>(T) = Tabufläche</p>	

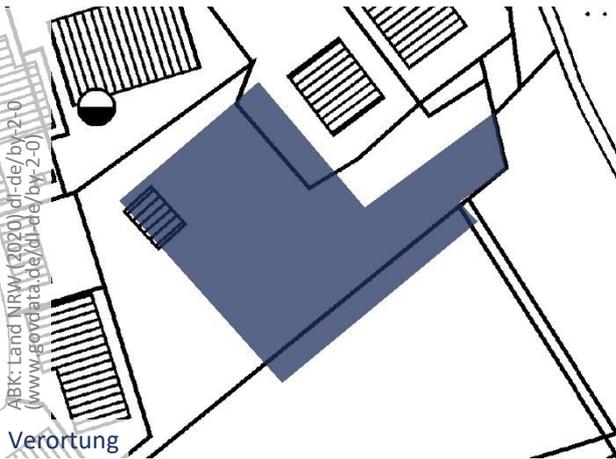
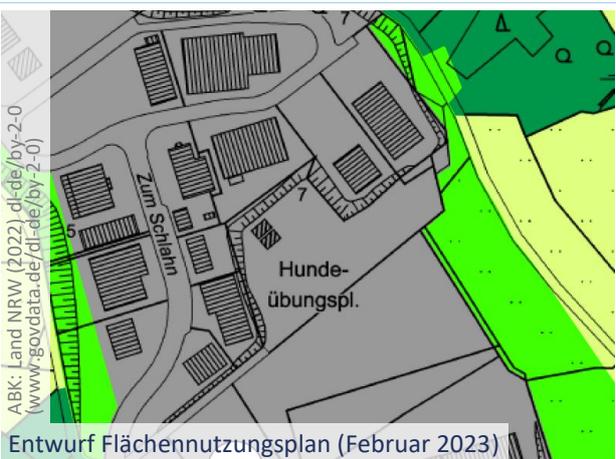
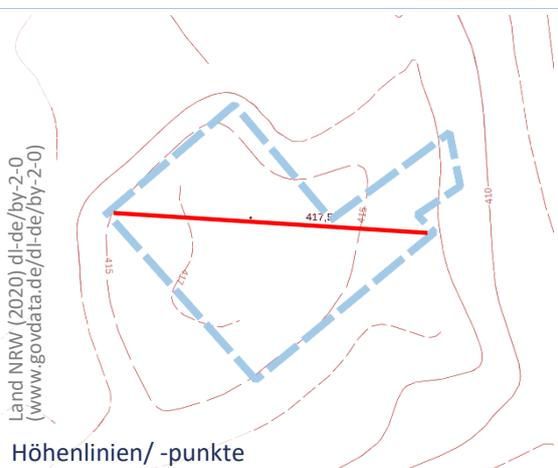
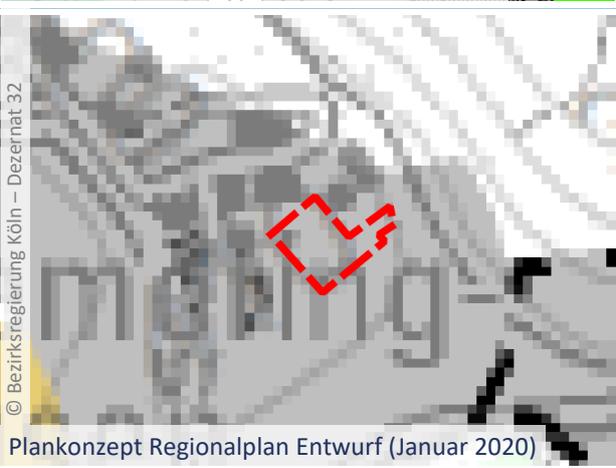
	0	1	2	3	4
<b>Fläche</b>					
<b>Flächengröße</b>	< 5 ha	5 bis < 10 ha	10 bis < 15 ha	15 bis < 20 ha	> 20 ha
<b>Verfügbarkeit (Prozentangabe = städtischer Anteil)</b>	gesamte Fläche im Fremdbesitz, Ver- fügbarkeit unklar (0 %)	überwiegender Teil der Fläche im Fremdbesitz (> 0 bis < 40 %)	Teilflächen annä- hernd gleich in Fremdbesitz und kommunalem Eigentum (40 bis < 60 %)	überwiegender Teil der Fläche in kom- munalem Eigentum (> 60 bis < 100 %)	gesamte Fläche in kommunalem Eigentum (100 %)
<b>Erschließbarkeit</b>					
<b>Vorfelderschließung/ äußere Erschließung</b>	nicht vorhanden, technisch und städtebaulich problematisch	nicht vorhanden, technisch oder städtebaulich problematisch	nicht vorhanden, aber herstellbar	vorhanden, mit Ausbaubedarf	vorhanden
<b>Topografie – Aufwand für innere Erschließung</b>	sehr bewegtes Gelände, Erschließung sehr problematisch	sehr bewegtes Gelände, hoher Erschließungs- aufwand	bewegtes Gelände, mittlerer Erschließungs- aufwand	leicht bewegtes Gelände, geringer Erschließungs- aufwand	ebenes Gelände, unproblematisch
<b>Ver- und Entsorgung</b>	nicht vorhanden, nur mit hohem Aufwand herstellbar	x	nicht vorhanden, aber herstellbar	x	vorhanden
<b>Eignung für den Schwerlastverkehr</b>	Anbindung an Autobahn erfolgt hauptsächlich über nicht klassifizierte Straßen	Anbindung an Autobahn über Kreisstraße oder Landesstraße m. Ortsdurchfahrt	Anbindung an Autobahn über Landesstraße/ Kreisstraße (o. O.) und ggf. Bundesstraße	Anbindung an Autobahn über Landesstraße (o. O.) und ggf. Bundesstraße	direkte Anbindung an Autobahn über Bundesstraße
<b>Lagegunst</b>					
<b>Entfernung zur Bundesstraße</b>	> 2.000 m	1.000 bis < 2.000 m	500 bis < 1.000 m	300 bis < 500 m	< 300m
<b>Transport: Schienenanbindung</b>	nicht vorhanden	x	nicht vorhanden, aber herstellbar	x	vorhanden
<b>ÖPNV: Schienenanbindung</b>	nicht vorhanden oder > 1.000 m	x	500 bis < 1.000 m	x	< 500 m
<b>ÖPNV: Busanbindung</b>	nicht vorhanden oder > 1.000 m	x	500 bis < 1.000 m	x	< 500 m
<b>Entfernung zur Versorgungsstruktur</b>	> 1.000 m	750 bis < 1.000 m	500 bis < 750 m	250 bis < 500 m	< 250 m
<b>Zusammenhang zur Siedlungsstruktur (Flächennutzungsplan)</b>	kein Anschluss	Anschluss an Wohnbau-/ge- mischte Bauflächen (nicht erschlossen/ bebaut)	Anschluss an gewerbliche Bauflächen (nicht erschlossen/ bebaut)	Anschluss an Wohnbau-/ ge- mischte Bauflächen (erschlossen/ bebaut)	Anschluss an gewerbliche Bauflächen (erschlossen/ bebaut)
<b>Zusammenhang zur Siedlungsstruktur (GEP 2001)</b>	kein Anschluss	Anschluss an ASB (nicht erschlossen/ bebaut)	Anschluss an GIB (nicht erschlossen/ bebaut)	Anschluss an ASB (erschlossen/ bebaut)	Anschluss an GIB (erschlossen/ bebaut)
<b>Zusammenhang zur Siedlungsstruktur (Plankonzept Regional- plan Entwurf Jan. 2020)</b>	kein Anschluss	Anschluss an ASB (nicht erschlossen/ bebaut)	Anschluss an GIB (nicht erschlossen/ bebaut)	Anschluss an ASB (erschlossen/ bebaut)	Anschluss an GIB (erschlossen/ bebaut)

Nutzungskonflikte/Flächenkonkurrenzen					
Abstand zu Wohngebieten	< 300 m	x	300 bis < 500 m	x	> 500 m
Abstand zu Mischgebieten	< 100 m	x	100 bis < 300 m	x	> 300 m
Verlagerungskosten für vorhandene od. geplante inkompatible Nutzungen	sehr hoch	hoch	mittel	gering	keine
Eignung für Siedlungsentwicklung/ Wohnbauentwicklung	sehr hoch	hoch	mittel	gering	keine
Eingriffe in Regionale Grünzüge (GEP 2001)	unvermeidbar gravierend	x	m. entsprechenden Maßnahmen abmilderbar	x	vertretbar/ kein Eingriff
Eingriffe in Regionale Grünzüge (Plankonzept Regionalplan Entwurf Jan. 2020)	unvermeidbar gravierend	x	m. entsprechenden Maßnahmen abmilderbar	x	vertretbar/ kein Eingriff
Auswirkungen auf die Schutzgüter nach §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB					
Mensch u. menschliche Gesundheit	sehr erheblich	erheblich	x	weniger erheblich	nicht erheblich
Tiere	sehr erheblich	erheblich	x	weniger erheblich	nicht erheblich
Pflanzen und biologische Vielfalt	sehr erheblich	erheblich	x	weniger erheblich	nicht erheblich
Fläche	sehr erheblich	erheblich	x	weniger erheblich	nicht erheblich
Boden	sehr erheblich	erheblich	x	weniger erheblich	nicht erheblich
Wasser	sehr erheblich	erheblich	x	weniger erheblich	nicht erheblich
Klima und Luft	sehr erheblich	erheblich	x	weniger erheblich	nicht erheblich
Landschaft/ Kulturlandschaft	sehr erheblich	erheblich	x	weniger erheblich	nicht erheblich
Sonstige Restriktionen					
Altlasten/ Altlastverdachtsflächen	mehr als 75 % Flächenanteil oder Altlastverdacht: untersucht, hohe Gefährdung	bis zu 75 % Flächenanteil oder Altlastverdacht: untersucht, mittlere Gefährdung	bis zu 50 % Flächenanteil oder Altlastverdacht: untersucht, leichte Gefährdung	bis zu 25 % Flächenanteil oder Altlastverdacht: nicht untersucht	kein Flächenanteil oder Altlastverdacht: untersucht, keine Gefährdung
Hochspannungsfreileitungen ab 110 kV	vorhanden	x	am Rand vorhanden	x	nicht vorhanden
Anbaubeschränkungszone	> 10 % der Fläche	x	< 10 % der Fläche	x	nicht vorhanden

Quelle: Planquadrat 2010, modifiziert durch Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



2.4 Steckbrief 19: Östl. Zum Schlahn

Griemeringhausen	Östl. Zum Schlahn
<p><b>Lage</b></p>	<p>östlich der Straße Zum Schlahn, innerhalb des Gewerbegebiets Griemeringhausen</p>
 <p>Land NRW (2020) dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)</p> <p><b>Luftbild</b></p>	 <p>ABK: Land NRW (2020) dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)</p> <p><b>Verortung</b></p>
 <p><b>rechtskräftiger Flächennutzungsplan</b></p>	 <p>ABK: Land NRW (2022) dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)</p> <p><b>Entwurf Flächennutzungsplan (Februar 2023)</b></p>
 <p>Land NRW (2020) dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)</p> <p><b>Höhenlinien/ -punkte</b></p>	 <p>© Bezirksregierung Köln – Dezernat 32</p> <p><b>Plankonzept Regionalplan Entwurf (Januar 2020)</b></p>

Fläche	
Flächengröße	ca. 0,46 ha
Verfügbarkeit	gesamte Fläche in kommunalem Eigentum (100 %), z. Zt. verpachtet
Erschließbarkeit	
Vorfelderschließung/äußere Erschließung	vorhanden
Topografie – Aufwand für innere Erschließung	ca. 2 m Steigung auf rund 25 m Strecke, gefolgt von einer verhältnismäßig flachen Ebene auf rund 30 m Strecke, anschließend ca. 4 m Gefälle auf rund 45 m Strecke von West nach Ost – geringer Erschließungsaufwand
<p style="text-align: center;"><b>Höhenprofil</b></p> <p><i>Profil entlang der roten Linie im Höhenlinienprofil, Angaben in Meter – Quelle: Geoportal.NRW</i></p>	
Ver- und Entsorgung	vorhanden, mit Ausbaubedarf
Eignung für den Schwerlastverkehr	Anbindung an die AS Meinerzhagen (16) der A 45 über Zum Schlahn, Klosterstraße, K 45 und L 306 mit Ortsdurchfahrt.
Lagegunst	
Entfernung zur Autobahn	A 45 (AS 16 Meinerzhagen): ca. 9,6 km
Entfernung zur Bundesstraße	B 256: ca. 2,4 km Anbindung über Zum Schlahn, Klosterstraße, Am Krüenberg
Transport: Schienenanbindung	nicht vorhanden
ÖPNV: Schienenanbindung	Der Bahnhof Marienheide (RB 25) liegt ca. 2,6 km entfernt.
ÖPNV: Busanbindung	Die Haltestelle Firma Berges (Linie 399) liegt ca. 1,1 km entfernt. Die Haltestelle Höfel (Linie 399) liegt ca. 1,2 km entfernt.
Entfernung zur Versorgungsstruktur	Der nächste Vollsortimenter (HIT) befindet sich ca. 2,7 km entfernt auf der Bahnhofstraße 21. Der nächste Discounter (Netto) befindet sich ca. 2,7 km entfernt auf der Hauptstraße 102.
Zusammenhang zur Siedlungsstruktur (Flächennutzungsplan)	Es besteht Anschluss an eine erschlossene und bebaute gewerbliche Baufläche nördlich und westlich des Standorts.
Zusammenhang zur Siedlungsstruktur (GEP 2001/Plankonzept Regionalplan Entwurf Stand Januar 2020)	GEP 2001 und Plankonzept Regionalplan Entwurf (Stand Januar 2020): Der Standort ist bereits vollständig als GIB ausgewiesen, die Nachbarflächen sind erschlossen und bebaut.

Nutzungskonflikte/Flächenkonkurrenzen	
Abstand zu Wohngebieten	ca. 250 m zum Wohngebiet Griemeringhausen (gepl.)
Abstand zu Mischgebieten	ca. 450 m zum Mischgebiet Höfel
Verlagerungskosten für vorhandene oder inkompatible Nutzungen	gering (bauliche Anlagen des Hundesportvereins)
Eignung für die Siedlungsentwicklung	keine
Eingriffe in Regionale Grünzüge	GEP 2001 und Plankonzept Regionalplan Entwurf (Stand Januar 2020): kein Eingriff
Auswirkungen auf die Schutzgüter nach §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Prognose bei Durchführung der Planung)	
Mensch und menschliche Gesundheit	keine Prüfung der Auswirkungen auf die Schutzgüter erfolgt; Auswirkungen vergleichbar mit den Inhalten des Steckbriefs 17 (Nördl. Erweiterung Griemeringhausen)
Tiere	
Pflanzen und biologische Vielfalt	
Fläche	
Boden	
Wasser	
Klima und Luft	
Landschaft/Kulturlandschaft	
Sonstige Restriktionen	
Altlasten/Altlastenverdachtsflächen	bis zu 25 % Flächenanteil oder Altlastverdacht: nicht untersucht
Hochspannungsfreileitungen ab 110 kV	nicht vorhanden
Anbaubeschränkungzone	Anbauverbotszone: nicht vorhanden Anbaubeschränkungzone: nicht vorhanden
Restriktionskarte	
<p>Quelle: Land NRW (2020) dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), Bundesanstalt für Gewässerkunde (2020) dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), © Gemeinde Marienheide</p> <p><b>Bodenschutz</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Besonders schutzwürdige Böden (T)</li> <li>Bodendenkmäler (BD und VDB) (gem. LVR) (T)</li> </ul> <p><b>Naturschutz</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Naturschutzgebiete (T)</li> <li>Waldflächen</li> <li>Biotopverbundflächen (T)</li> <li>Landschaftsschutzgebiete</li> <li>Bereiche für den Schutz der Natur (T)</li> <li>Gebiete für den Schutz der Natur</li> </ul> <p><b>Wasserschutz</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gewässer (T)</li> </ul> <p>300-m-Radius um Prüffläche Prüffläche</p> <p>(T) = Tabufläche</p>	

	0	1	2	3	4
<b>Fläche</b>					
<b>Flächengröße</b>	< 5 ha	5 bis < 10 ha	10 bis < 15 ha	15 bis < 20 ha	> 20 ha
<b>Verfügbarkeit (Prozentangabe = städtischer Anteil)</b>	gesamte Fläche im Fremdbesitz, Ver- fügbarkeit unklar (0 %)	überwiegender Teil der Fläche im Fremdbesitz (> 0 bis < 40 %)	Teilflächen annä- hernd gleich in Fremdbesitz und kommunalem Eigentum (40 bis < 60 %)	überwiegender Teil der Fläche in kom- munalem Eigentum (> 60 bis < 100 %)	gesamte Fläche in kommunalem Eigentum (100 %)
<b>Erschließbarkeit</b>					
<b>Vorfelderschließung/ äußere Erschließung</b>	nicht vorhanden, technisch und städtebaulich problematisch	nicht vorhanden, technisch oder städtebaulich problematisch	nicht vorhanden, aber herstellbar	vorhanden, mit Ausbaubedarf	vorhanden
<b>Topografie – Aufwand für innere Erschließung</b>	sehr bewegtes Gelände, Erschließung sehr problematisch	sehr bewegtes Gelände, hoher Erschließungs- aufwand	bewegtes Gelände, mittlerer Erschließungs- aufwand	leicht bewegtes Gelände, geringer Erschließungs- aufwand	ebenes Gelände, unproblematisch
<b>Ver- und Entsorgung</b>	nicht vorhanden, nur mit hohem Aufwand herstellbar	x	nicht vorhanden, aber herstellbar	x	vorhanden
<b>Eignung für den Schwerlastverkehr</b>	Anbindung an Autobahn erfolgt hauptsächlich über nicht klassifizierte Straßen	Anbindung an Autobahn über Kreisstraße oder Landesstraße m. Ortsdurchfahrt	Anbindung an Autobahn über Landesstraße/ Kreisstraße (o. O.) und ggf. Bundesstraße	Anbindung an Autobahn über Landesstraße (o. O.) und ggf. Bundesstraße	direkte Anbindung an Autobahn über Bundesstraße
<b>Lagegunst</b>					
<b>Entfernung zur Bundesstraße</b>	> 2.000 m	1.000 bis < 2.000 m	500 bis < 1.000 m	300 bis < 500 m	< 300m
<b>Transport: Schienenanbindung</b>	nicht vorhanden	x	nicht vorhanden, aber herstellbar	x	vorhanden
<b>ÖPNV: Schienenanbindung</b>	nicht vorhanden oder > 1.000 m	x	500 bis < 1.000 m	x	< 500 m
<b>ÖPNV: Busanbindung</b>	nicht vorhanden oder > 1.000 m	x	500 bis < 1.000 m	x	< 500 m
<b>Entfernung zur Versorgungsstruktur</b>	> 1.000 m	750 bis < 1.000 m	500 bis < 750 m	250 bis < 500 m	< 250 m
<b>Zusammenhang zur Siedlungsstruktur (Flächennutzungsplan)</b>	kein Anschluss	Anschluss an Wohnbau-/ge- mischte Bauflächen (nicht erschlossen/ bebaut)	Anschluss an gewerbliche Bauflächen (nicht erschlossen/ bebaut)	Anschluss an Wohnbau-/ ge- mischte Bauflächen (erschlossen/ bebaut)	Anschluss an gewerbliche Bauflächen (erschlossen/ bebaut)
<b>Zusammenhang zur Siedlungsstruktur (GEP 2001)</b>	kein Anschluss	Anschluss an ASB (nicht erschlossen/ bebaut)	Anschluss an GIB (nicht erschlossen/ bebaut)	Anschluss an ASB (erschlossen/ bebaut)	Anschluss an GIB (erschlossen/ bebaut)
<b>Zusammenhang zur Siedlungsstruktur (Plankonzept Regional- plan Entwurf Jan. 2020)</b>	kein Anschluss	Anschluss an ASB (nicht erschlossen/ bebaut)	Anschluss an GIB (nicht erschlossen/ bebaut)	Anschluss an ASB (erschlossen/ bebaut)	Anschluss an GIB (erschlossen/ bebaut)

Nutzungskonflikte/Flächenkonkurrenzen					
Abstand zu Wohngebieten	< 300 m	x	300 bis < 500 m	x	> 500 m
Abstand zu Mischgebieten	< 100 m	x	100 bis < 300 m	x	> 300 m
Verlagerungskosten für vorhandene od. geplante inkompatible Nutzungen	sehr hoch	hoch	mittel	gering	keine
Eignung für Siedlungsentwicklung/ Wohnbauentwicklung	sehr hoch	hoch	mittel	gering	keine
Eingriffe in Regionale Grünzüge (GEP 2001)	unvermeidbar gravierend	x	m. entsprechenden Maßnahmen abmilderbar	x	vertretbar/ kein Eingriff
Eingriffe in Regionale Grünzüge (Plankonzept Regionalplan Entwurf Jan. 2020)	unvermeidbar gravierend	x	m. entsprechenden Maßnahmen abmilderbar	x	vertretbar/ kein Eingriff
Auswirkungen auf die Schutzgüter nach §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB					
Mensch u. menschliche Gesundheit	sehr erheblich	erheblich	x	weniger erheblich	nicht erheblich
Tiere	sehr erheblich	erheblich	x	weniger erheblich	nicht erheblich
Pflanzen und biologische Vielfalt	sehr erheblich	erheblich	x	weniger erheblich	nicht erheblich
Fläche	sehr erheblich	erheblich	x	weniger erheblich	nicht erheblich
Boden	sehr erheblich	erheblich	x	weniger erheblich	nicht erheblich
Wasser	sehr erheblich	erheblich	x	weniger erheblich	nicht erheblich
Klima und Luft	sehr erheblich	erheblich	x	weniger erheblich	nicht erheblich
Landschaft/ Kulturlandschaft	sehr erheblich	erheblich	x	weniger erheblich	nicht erheblich
Sonstige Restriktionen					
Altlasten/ Altlastverdachtsflächen	mehr als 75 % Flächenanteil oder Altlastverdacht: untersucht, hohe Gefährdung	bis zu 75 % Flächenanteil oder Altlastverdacht: untersucht, mittlere Gefährdung	bis zu 50 % Flächenanteil oder Altlastverdacht: untersucht, leichte Gefährdung	bis zu 25 % Flächenanteil oder Altlastverdacht: nicht untersucht	kein Flächenanteil oder Altlastverdacht: untersucht, keine Gefährdung
Hochspannungsfreileitungen ab 110 kV	vorhanden	x	am Rand vorhanden	x	nicht vorhanden
Anbaubeschränkungszone	> 10 % der Fläche	x	< 10 % der Fläche	x	nicht vorhanden

Quelle: Planquadrat 2010, modifiziert durch Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH