



Frau
Dr. Bettina Warnecke
Bürgermeisterin der Stadt Haan
Herrn Martin Stolz
Kaiserstr. 85

42781 Haan

CDU Ratsfraktion Haan

Bahnhofstr. 43
42781 Haan

Vorsitzender: Jens Lemke
Geschäftsführer: Vincent Endereß

Tel.: 02129 53232
Mail: fraktion@cdu-haan.de
Internet: www.cdu-haan.de

Konto: DE53 3004 0000 0690 9261 00

Haan, 10.01.2024

Stellungnahme zu Wohnbauflächenpotentialen

I Entwicklungsflächen:

Fläche Nr. 1, Heinhauser Höh

Einer maßvollen Nachverdichtung wird zugestimmt. 8 WE vorstellbar. Mit Blick auf die tiefer liegende Bebauung im Bereich Heinhausen, darf die Bebauung nicht zu hoch werden. Denkbar MFH, DH, EFH. Entwässerung ist zu prüfen. Entwicklungsinteresse des Eigentümers ist bekannt.

Fläche Nr. 2, Bergische Straße

Gem. Vorlage

Fläche Nr. 3, Kampheider Feld

Wohnbauliche Nutzung ist durch Gutachten zu überprüfen. Insbesondere Lärmbelastung durch Verkehr und vorhandenes Gewerbe. WE scheinen mit 58 sehr hoch angesetzt zu sein. RH, DHH, EFH präferiert. Keine Einschränkung in GE/GI-Gebieten durch Ausweis von Wohnbauflächen.

Fläche Nr. 4 Alleestraße / Verwaltung

Grds. Zustimmung. Hochwertiger Geschosswohnungsbau im rückwärtigen Bereich. Entwicklung in Abhängigkeit des Rathausneubaus sowie einer neuen Örtlichkeit für das Jugendhaus.

Fläche Nr. 5, Rathauskurve

Gem. Vorlage

Fläche Nr. 6, Am Ideck

Wohnbaupotentiale im Urbanen Mischgebiet gut vorstellbar. Interessen der Eigentümer sind Vorrangig zu erfragen.

Fläche Nr. 7, Landesfinanzschule

Geschosswohnungsbau gem. Baulandbeschluss. Auch kleine Einheiten wie 2-Zimmer-Appartements wünschenswert.

Fläche Nr. 8, Windhövel

Hochwertiger Geschosswohnungsbau in 1A-Lage am Schillerpark. 9 WE sehr gering angesetzt. Zentrale Lage und beste Verkehrsanbindung. Gutes Angebot an ältere Menschen, die ihr Haus aufgeben und in die Innenstadt ziehen möchten.

Fläche Nr. 9, Dieker Straße (VHS)

Gem. Vorlage / Ratsbeschluss zur Klimaschutzsiedlung. Umsetzung erst nach Rathausneubau/Verlagerung VHS.

Fläche Nr. 10, Schule Bachstraße

Gem. Vorlage. Umsetzung kann erst nach Fertigstellung der GS Unterhaan erfolgen.

Fläche Nr. 11, Düsseldorfer Straße

Gem. Vorlage

Fläche Nr. 12, Ohligser Straße

Maßvolle Nachverdichtung mit RH, DH, EFH, angepassten MFH im vorderen Bereich des Grundstücks vorstellbar. „Waldfläche“ ist zu erhalten.

II FNP-Reserven:

Fläche Nr. 1 Düsseldorf II / Sinterstraße

Eine Entwicklung dieser Fläche wird mit Blick auf erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft abgelehnt.

Fläche Nr. 2, Grüner Weg

Eine Entwicklung in Form der Nachverdichtung wird mit Blick auf problematische Erschließung und Entwässerung abgelehnt.

Fläche Nr. 3, Prälat-Marschall-Straße

Bebauung entlang der Prälat-Marschall-Straße als Lückenschluss - einzeilig - denkbar. Bebauung muss sich in Bestand einfügen. Bereits heute hohe Verkehrsbelastung. Daher nur geringere Anzahl an WE. Keine Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich.

Fläche Nr. 4, Klutenberg / Parkstraße

Bebauung entlang der Parkstraße als Lückenschluss vorstellbar. Bebauung muss sich am Bestand orientieren, also primär 1 -2 FH, DH. Zunächst nur einzeilige Bebauung mit der Option, später eine 2. Reihe zu entwickeln. Keine Bebauung im rückwärtigen Bereich Richtung Klutenberg / historisches Dorf. Erhalt landwirtschaftliches Flächen und Lage im Kaltluftvolumenstrom.



Fläche Nr. 5, östliche Parkstraße

Nachverdichtung grundsätzlich maßvoll vorstellbar. Orientierung am Bestand. Erschließung sowie Entwässerung sind zu prüfen.

Fläche Nr. 6, Klappmütze

Behutsame Nachverdichtung mit 4 bis 5 EHF / DH denkbar. Geschosswohnungsbau wird abgelehnt, da er sich weder einfügt noch die verkehrliche Erschließung gegeben ist (enge Zufahrt).

Fläche Nr. 7, Alleestraße / Wiesenstraße

Aufgrund der beengten Straßenverhältnisse, sehen wir hier nur die Möglichkeit zu einer begrenzten Nachverdichtung in Form von 4-5 EHF. Daher keine Bebauung mit bis zu 12 WE.

Fläche Nr. 8, Wiesenstraße

Maßvolle Nachverdichtung mit EFH/DH denkbar. 22 WE deutlich zu hoch angesetzt, u.a. wegen verkehrlicher Erschließung. Negatives Fazit der Verwaltung kann in Anbetracht der guten Lage nicht nachvollzogen werden.

Fläche Nr. 9, Luisenstraße

Eine behutsame, sich einfügende Nachverdichtung ist hier grundsätzlich vorstellbar. Aufgrund der Kleinteiligkeit der Grundstücke, der problematischen verkehrlichen Erschließung sowie der bislang ablehnenden Haltung der Grundstückseigentümer, hat diese Fläche keine Priorität.

Fläche Nr. 10, Sedanstraße

Gem. Vorlage; Nachverdichtung wird kritisch bewertet.

Fläche Nr. 11, Tenger Nord, Sombers

Flächenpotential wird gesehen; 106 WE deutlich zu hoch. Bebauung muss sich in Bestand einfügen. Waldflächen müssen erhalten bleiben. Ökologischer Wert ist zu prüfen. Letzte größere Freifläche, die u.a. der Naherholung dient. Bedeutung als Frischluftschneise. Ergebnisse des Werkstattgesprächs abwarten.

Fläche Nr. 12, Pütt

Grds. ist eine aufgelockerte Bebauung mit EHF/DH vorstellbar. Eine zu hohe Nachverdichtung ist nicht angezeigt. 4-5 WE denkbar.

III Baulücken:

Fläche Nr. 1, Bahnstraße / Feuerwehrhaus

Grds. Orientierung am Bestand. 6-8 WE vorstellbar. Jedoch ungünstiger Grundstückszuschnitt. Wegen Lage an der Bahnstraße prädestiniert für kleinere, seniorengerechte Wohnungen.

Fläche Nr. 2, Seidenwebergasse 5

MFH-Bebauung denkbar. Warum nur 4 WE vorgeschlagen?



Fläche Nr. 3, Heidfeld

Städtisches Eigentum. Öffentlich geförderter Wohnungsbau sinnvoll.

Bachstraße 38A

Grünfläche belassen, regelmäßig pflegen und mit 2-3 Bänken aufwerten.

Mit freundlichen Grüßen

Jens Lemke, Fraktionsvorsitzender

gez.



An die
Bürgermeisterin der Stadt Haan
Frau Dr. Bettina Warnecke
Kaiserstraße 85
42781 Haan

RATSFRAKTION HAAN

Kaiserstr.13
42781 Haan

Tel.: 02129 341170

Mail: spd-haan@t-online.de

Internet: www.spd-haan.de

per Mail

Haan, 19.12.2023

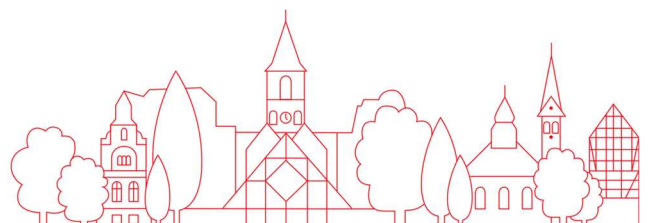
WOHNBAUFLÄCHENPOTENZIALE

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin,

wie in der Sitzung des SPUBA am 29. August 2023 verabredet, sende ich Ihnen anbei die Anmerkungen der SPD-Fraktion im Rat der Stadt Haan zu der Verwaltungsvorlage zu den Wohnbauflächenpotenzialen (61/078/2023). Vorab bedanke ich mich im Namen der SPD-Fraktion im Rat der Stadt Haan bei den zuständigen Verwaltungsmitarbeiter:innen für die sehr gelungene Vorlage. Sie war eine gute Grundlage für die Diskussionen in der Fraktion.

Die Bemerkungen der SPD zu den einzelnen Steckbriefen (s. Anlage) basieren auf folgenden Überlegungen:

1. Das Recht auf Wohnen ist ein Menschenrecht. Seine Grundlagen finden sich im internationalen Recht wie dem Artikel 11 des Internationalen Pakts über wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte (UN-Sozialpakt) und der Europäischen Sozialcharta (Teil I Ziff. 31, Teil II Artikel 31). Das Recht auf Wohnen beinhaltet mehr als ein Dach über dem Kopf zu haben. Unter den sieben Kriterien, die einen angemessenen Wohnraum definieren, finden sich die Bezahlbarkeit des Wohnraums, ein diskriminierungsfreier Zugang und ein geeigneter Standort (z.B. Nähe zu Gesundheitsdiensten, Schulen).
2. Grund und Boden sind endlich. Dies führt zu dem Konflikt zwischen der Notwendigkeit einerseits, ausreichend Wohnraum für die Bevölkerung zu Verfügung zu stellen und der Notwendigkeit andererseits, genügend Flächen für die Landwirtschaft sowie den Klima- und Umweltschutz zu erhalten. Hier lässt die SPD-Fraktion von dem Gedanken leiten, dort, wo es sinnvoll und von den Besitzverhältnissen her machbar ist, eine Nachverdichtung anzustreben. Landwirtschaftliche Flächen sollten nicht in Gänze der Nahrungsmittelproduktion entzogen werden. Eine moderate Randbebauung könnte hier nach unserer Auffassung ein Kompromiss sein.



3. Der Bau von Mehrfamilienhäusern hat Vorrang vor dem Bau von Einfamilienhäusern. Die Wohnraumnachfrage in der Stadt Haan ist hoch. Seit Anfang 2023 gehört Haan durch Verordnung der Landesregierung zu den Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt im Sinne des Baugesetzbuchs (BauGB, hier § 201a). D. h., dass vor Ort die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Vor dem Hintergrund des sich zuspitzenden Fehlens von gefördertem und preisgedämpften Wohnraums und des immer knapper werdenden Baulands ist es notwendig, die wenigen zur Verfügung stehenden Flächen optimal zu nutzen und für bezahlbaren Wohnraum für die Haaner Bevölkerung zu sichern und zur Verfügung zu stellen. Dies liegt im dringenden Interesse der Stadt Haan sowie der hier ansässigen Unternehmen und stellt u.a. ein Element der Fachkräftesicherung dar.

Mit freundlichen Grüßen

Gez.

Jörg Dürr





Wohnbauflächenpotenziale in der Gartenstadt Haan - *Entwurf*

FLÄCHENSTECKBRIEFE – vorgelegt zum SPUBA am 29.08.2023

BEWERTUNGSKRITERIEN:

Ökologische Qualität:

Bodenfunktionskarte Geoportail Kreis Mettmann (kreis-mettmann.de)
Beschreibung Vegetation (aus dem Luftbild)

Klima:

LANUV (Klimaanalysekarte Nacht, Tag und Gesamtbetrachtung),
https://www.klimaatlas.nrw.de/klima-nrw-pluskarte?itnrw_layer=ANA_NACHT
In den Klimaanalysekarten werden klimaökologisch relevante Strukturen voneinander abgegrenzt und dargestellt. Verdichtete Siedlungsräume weisen dabei grundsätzlich, aufgrund ihrer Vorprägung, ungünstigere thermische Verhältnisse, als Freiflächen im Außenbereich auf. Eine eher ungünstigere thermische Situation ist daher im Folgenden immer im Vergleich zu Flächen in der freien Landschaft zu sehen und schließt eine Nachverdichtung nicht aus.

Infrastrukturausstattung:

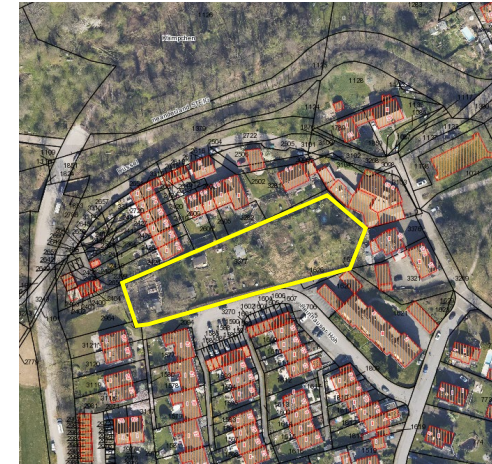
Kataster- und Luftbilddauswertung

Erreichbarkeit:

Verkehrsentwicklungsplan Stadt Haan – Stufe I, S. 80 Hauptverkehrsstraßen, S. 83 Radwege, S. 88 Einzugsbereich Bushaltestellen, S. 89 Einzugsbereich SPNV-Haltestellen, S. 109 Potentialfläche, Luftbilddauswertung

FLÄCHENDATEN:

Größe:	0,38 ha	Landschaftsplan:	/
Eigentümer_innen:	privater Eigentümer_innen	FNZ:	Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“
Derzeitige Nutzung:	Grabeland	Verbindliches Baurecht:	§ 35 (Außenbereich im Innenbereich)
Potenzielle Wohneinheiten (min.):	ca. 9	Potenzielle Wohneinheiten (max.):	ca. 15



BEWERTUNGSKRITERIEN:

Ökologische Qualität:	Die Fläche wird heute als Grabeland / Gärten genutzt. Das Grundstück liegt in einem Bereich mit stark beeinflussten oder versiegelten Böden.
Klima:	Tags: Starke thermische Belastung der Siedlungs- und Grünfläche. Nachts: Nur schwache nächtliche Überwärmung durch Lage im Kaltstromeinwirkungsbereich. Gesamtbetrachtung: Siedlung mit weniger günstiger thermischer Situation.
Infrastrukturausstattung:	Kindergarten und Grundschule sind in ca. 200 bis 400 m Entfernung erreichbar. Ein Nahversorger ist in rund 1.000 m Entfernung vorhanden.
Erreichbarkeit:	2 ÖPNV- Haltestellen sind im Umfeld von 300 bis 400 m. Die SPNV-Haltestellen sind durch die Buslinien fußläufig in 1.300 m erreichbar.
Entwässerung:	Die Entwässerung wäre im Bebauungsplanverfahren zu prüfen. Das Regenwasser müsste zwingend versickert oder zurückgehalten und in eine Vorflut eingeleitet werden.

BEWERTUNGSKRITERIEN:

Auswirkungen auf/ durch das Umfeld:

keine

Mögliche Bauform:

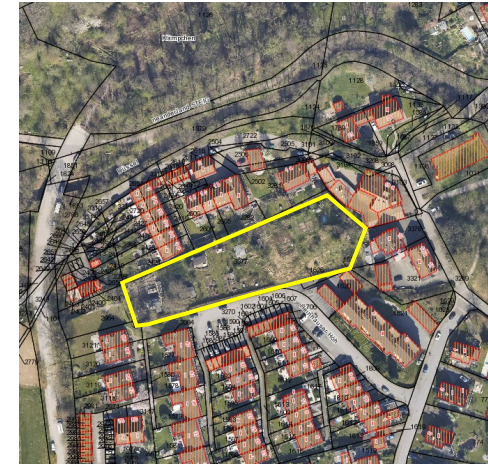
Verdichteter Einfamilienhausbau, Geschosswohnungsbau

Verfügbarkeit:

Mittel- bis langfristig

Sonstiges:

Es müsste ein Bebauungsplan erstellt und der FNP geändert werden.



GESAMTBEWERTUNG:

SPD: Nachverdichtung mit max. möglich Einheiten



- Attraktive Wohnlage in unmittelbarer Nähe zu Gruiten-Dorf.
- Auch Geschosswohnungsbau ist (II) denkbar.
- Relativ gute Anbindung an ÖPNV und SPNV gegeben.
- Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Nachverdichtung im bebauten Bereich.



- Eine Versiegelung bisheriger Freiflächen (Gartenland) würde erfolgen.
- Die bisherige Nutzung müsste im Umfang der Neuentwicklung aufgegeben werden.

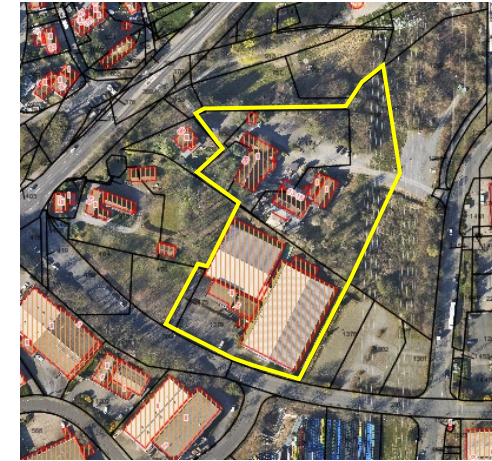


FAZIT

- Grundsätzlich geeignete und verkehrlich bereits erschlossene Fläche zur Umsetzung von Wohnungsbau.
- Ob eine Entwässerung des Grundstücks möglich ist, muss gutachterlich untersucht werden.
- Die Bereitschaft des Eigentümer_inns zur Flächenentwicklung wäre zu prüfen.

FLÄCHENDATEN:

Größe:	1,44 ha	Landschaftsplan:	/
Eigentümer_innen:	Mehrere, private Eigentümer_innen	FNP:	Mischgebiet
Derzeitige Nutzung:	Tennishalle, Eventlokal	Verbindliches Baurecht:	BP Nr. 40b; MI, GRZ 0,4, GFZ 0,8; o, II
Potenzielle Wohneinheiten (min.):	ca. 36	Potenzielle Wohneinheiten (max.):	ca. 58



BEWERTUNGSKRITERIEN:

Ökologische Qualität:	Der südliche Teil der Fläche ist stark versiegelt. Im Bereich der nördlichen Fläche befinden sich größere Strauch- und Gehölzflächen und Böden mit geringer Schutzwürdigkeit. Die Ortslage weist Auffüllungen oder Abgrabungen auf.
Klima:	Tags: Starke thermische Belastung der Siedlungs- und Grünfläche. Nachts: Durch den Anschluss an den Außenbereich mittlerer nächtlicher Kaltluftstrom. Gesamtbetrachtung: Im Bereich der bebauten Fläche z.T. ungünstige thermische Situation, im Bereich der Grünfläche z.T. hohe thermische Ausgleichsfunktion.
Infrastrukturausstattung:	Kindergarten und Grundschule sind in ca. 600 - 1.000m Entfernung, Nahversorger in ca. 500 m, erreichbar.
Erreichbarkeit:	Gute Anbindung an das HauptverkehrsstraÙennetz. 2 ÖPNV- Haltestellenstellen sind im Umfeld von 200 m vorhanden. SPNV-Haltestellen sind durch die Buslinien unmittelbar erreichbar.
Entwässerung:	Das Kanalnetz ist hydraulisch nicht ausreichend dimensioniert, sodass Regenwasser auf zusätzlich versiegelten Flächen nicht mehr vom Kanalsystem aufgenommen werden kann. Zusätzliches Regenwasser müsste daher rückgehalten, gereinigt und in den Hühnerbach eingeleitet werden.

BEWERTUNGSKRITERIEN:

Auswirkungen auf/ durch das Umfeld:

Die Fläche grenzt unmittelbar an das Gewerbegebiet Haan-Ost an. Eine wohnbauliche Entwicklung müsste über ein Schallgutachten geprüft werden. Neben dem Gewerbelärm ist die Fläche auch erheblichem Verkehrslärm durch die B 228, die Bergische Straße und der A 46 ausgesetzt.

Mögliche Bauform:

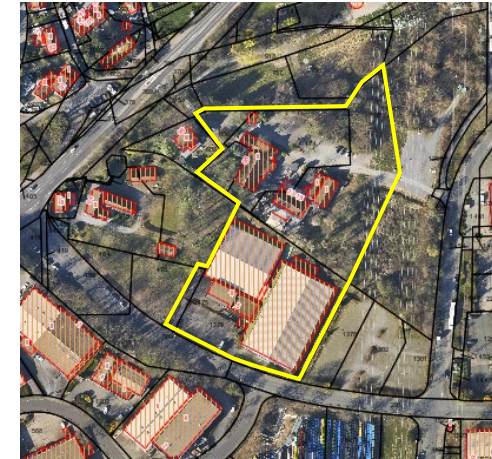
Zur Bergischen Straße wäre Geschosswohnungsbau städtebaulich denkbar. Im nördlichen Bereich ist aufgrund des Anschlusses an den Außenbereich eher verdichtete Einfamilienhausbebauung städtebaulich angemessen.

Verfügbarkeit:

Langfristig (kein Entwicklungswunsch der privaten Eigentümer_innen bekannt)

Sonstiges:

Die Einhaltung einer Abstandsfläche von 40 m zur 380 KV-Leitung (Abstandserlass NRW 2007) ist notwendig. Daher ist nicht die gesamte Fläche nutzbar. Zur Umsetzung ist je nach Nutzungskonzept die Änderung des BP / FNP erforderlich.



SPD: Priorisierung als Gewerbefläche; Wohnungen in Zusammenhang mit Gewerbe; Beauftragung eines Lärmgutachtens für Wohnnutzung

GESAMTBEWERTUNG:



- Es besteht eine gute Anbindung und Erreichbarkeit.
- Ausreichende Nähe zu Infrastruktureinrichtungen ist gegeben.



- Es ist eine hohe Belastung durch Gewerbe- und Verkehrslärm zu erwarten.
- Es gibt bestehende Nutzungen auf der Fläche.
- Durch heranrückendes Wohnen könnten gewerbliche Nutzungen eingeschränkt werden.
- 380 KV-Leitung.



FAZIT

- Unmittelbare Nähe zu GE/ GI – Gebieten und der westlichen LKW-Zufahrt nach Haan-Ost sprechen eher gegen eine wohnbauliche Verdichtung; Erforderliche Nutzungsmischung für „Urbanes Gebiet“ vsl. nicht erreichbar.
- Wohnnutzung müsste über eine Lärmgutachten geprüft werden.
- Durch die angrenzende 380-KV-Leitung nicht vollständig nutzbar.

FLÄCHENDATEN:

Größe:	1,46 ha	Landschaftsplan:	/
Eigentümer_innen:	mehrere, private Eigentümer_innen	FNP:	Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten
Derzeitige Nutzung:	Landwirtschaft, Grünland, Gehölz	Verbindliches Baurecht:	B-Plan Nr. 54 a/ Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten
Potenzielle Wohneinheiten (min.):	ca. 37	Potenzielle Wohneinheiten (max.):	ca. 58



BEWERTUNGSKRITERIEN:

Ökologische Qualität:	Böden haben besonders hohe und sehr hohe natürlicher Fruchtbarkeit (als Bodenvorranggebiet, Bodenvorbehaltsgebiets und Boden mit allgemeinem Biotopentwicklungspotenzial in der Bodenfunktionskarte des Kreises Mettmann gekennzeichnet). Der Boden ist unversiegelt. Baumbestand ist entlang der Straße „Kampheider Feld“ und „Kampheider Straße“ vorhanden.
Klima:	Tags: Grünflächen: Starke thermische Belastung. Nachts: Grünflächen: Kaltluftvolumenstrom mittel. Gesamtbetrachtung: Grünfläche: Geringe thermische Ausgleichsfunktion. Kindertagesstätte sind im Umkreis von 200 m vorhanden. Die Gemeinschaftsgrundschule ist ca. 700 m entfernt.
Infrastrukturausstattung:	Nahversorger an der Landstraße sind fußläufig in ca. 12 Minuten zu erreichen. Über die Kampheider- und die Landstraße erfolgt der Anschluss an die B228 (Hauptverkehrsstraße). Die Auffahrten A 46 und L375 sind in ca. 4 Autominuten zu erreichen. Die Fläche liegt im 300 m-Einzugsbereich der Bushaltestellen.
Erreichbarkeit:	
Entwässerung:	Ein Schmutzwasserkanal ist in der „Kampheider Straße“ vorhanden. Das Regenwasser müsste voraussichtlich rückgehalten und dann gedrosselt im Freigefälle in den Haaner Bach eingeleitet werden. Die Umsetzungsmöglichkeiten wären im Bebauungsplanverfahren zu prüfen.

BEWERTUNGSKRITERIEN:

Auswirkungen auf/ durch das Umfeld:	Immissionen durch benachbartes Sonder- und Industriegebiet
Mögliche Bauform:	Geschosswohnungsbau, verdichtete Einfamilienhäuser
Verfügbarkeit:	Mittelfristig
Sonstiges:	Änderung des FNP und des Bebauungsplans erforderlich, schalltechnische Untersuchung zur Prüfung der Umsetzbarkeit muss eingeholt werden



GESAMTBEWERTUNG:

SPD: Wg. ökologischer Bedeutung nur teilweise Nutzung; entlang Kampheider Feld geförderter Geschosswohnungsbau (Randbebauung)



- Es besteht eine gute verkehrliche Anbindung.
- Attraktive Infrastruktur und Nahversorgung ist vorhanden.
- Die thermische Ausgleichsfunktion der Grünfläche ist im Bestand gering.



- Eventuell bestehen Immissionen durch das benachbarte Sonder- und Industriegebiet.
- Die Flächen sind im Eigentum von Privaten.
- Es würde eine Überplanung von Böden mit Biotopentwicklungspotenzial und sehr hoher Fruchtbarkeit erfolgen (drückendes Grundwasser).



- Das Plangebiet birgt grundsätzlich Nachverdichtungspotenzial.
- Im weiteren Prozess wären jedoch ggf. Gutachten (Lärmschutz, Bodengutachten, landschaftspflegerischer Begleitplan) erforderlich, um die Realisierungsmöglichkeiten weiter zu prüfen.

FLÄCHENDATEN:

Größe:	0,6 ha	Landschaftsplan:	/
Eigentümer_innen:	Stadt Haan	FNP:	Gemeinbedarfsfläche Verwaltung / öffentliche Parkplatzfläche BP Nr. 46a, 3. Änderung: Gemeinbedarfsfläche
Derzeitige Nutzung:	Verwaltungsstandort	Verbindliches Baurecht:	öff. Verwaltung, Jugendheim; MK; GRZ 0,6; GFZ 1,0 / 1,2; III / II; g
Potenzielle Wohneinheiten (min.):	ca. 21	Potenzielle Wohneinheiten (max.):	ca. 42



BEWERTUNGSKRITERIEN:

Ökologische Qualität:	Die Fläche hat einen hohen Versiegelungsgrad. Nur die östlichste Teilfläche ist derzeit nicht bebaut oder genutzt.
Klima:	Tags: Durch die innerstädtische Lage starke thermische Belastung der Fläche. Nachts: Nur schwache thermische Überlastung bedingt durch die angrenzenden Grünflächen und die im Osten angrenzende aufgelockerte Bebauung. Gesamtbetrachtung: Weniger günstige thermische Situation.
Infrastrukturausstattung:	Kindergärten, Grundschule und weiterführende Schule sowie Nahversorgungseinrichtungen befinden sich in einem Umkreis von 300 bis 1.000 m.
Erreichbarkeit:	Unmittelbare Anbindung an die AlleestraÙe und die Kampstraße. Durch die innerstädtische Lage optimale Anbindung an den ÖPNV. Der SPNV ist über die an der Entwicklungsfläche vorbeiführenden Buslinien ohne Umstieg erreichbar.
Entwässerung:	Entwässerung wäre über das vorhandene Kanalsystem möglich.

BEWERTUNGSKRITERIEN:

Auswirkungen auf/ durch das Umfeld:	Aufgrund der Verkehrsbelastung der Bundesstraße, aber auch auf der Kampstraße sind voraussichtlich Vorkehrungen gegen Verkehrslärm erforderlich.
Mögliche Bauform:	Geschosswohnungsbau
Verfügbarkeit:	Mittel- bis langfristig (in Abhängigkeit zum Rathausneubau)
Sonstiges:	Ggf. ergeben sich bauliche Einschränkungen aufgrund des angrenzenden denkmalgeschützten Gebäudes AlleestraÙe 10. Der FNP und der Bebauungsplan müssen geändert werden.



GESAMTBEWERTUNG: SPD: Geschosswohnungsbau im geförderten Segment



- Eine gute Anbindung und Erreichbarkeit des Plangebiets ist gegeben.
- Es besteht eine sehr gute Infrastruktur.
- Es kann eine Wiedernutzung bereits versiegelter Fläche erfolgen.



- Es bestehen Immissionen durch Verkehrslärm.
- Die Verfügbarkeit steht in Abhängigkeit zur Umsetzung der neuen Rathausplanung.

➔ FAZIT

- Aufgrund der innerstädtischen Lage optimaler Standort zur Umsetzung von verdichtetem Geschosswohnungsbau.
- Durch die Wiedernutzung bereits anthropogen überformter Flächen erfolgt kein zusätzlicher Eingriff.
- Der Standort steht jedoch in Abhängigkeit zur Umsetzung des Rathausneubaus.

FLÄCHENDATEN:

Größe:	0,53 ha	Landschaftsplan:	/
Eigentümer_innen:	Stadt Haan, Sparkasse Haan	FNP:	Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Verwaltungen/ Parkfläche B-Plan Nr. 59a,
Derzeitige Nutzung:	Verwaltung, Parkplatz, Verkehrsbeleitfläche	Verbindliches Baurecht:	Gemeinbedarfsfläche Verwaltung, MK, GRZ, 0,8, GFZ 2,2, g
Potenzielle Wohneinheiten (min.):	ca. 15*	Potenzielle Wohneinheiten (max.):	ca. 21*



(*) Aufgrund des Ratsbeschlusses zur Ansiedelung des Vollsortimenters, wurden die möglichen Wohneinheiten entsprechend angepasst.

BEWERTUNGSKRITERIEN:

Ökologische Qualität:	Der Boden ist durch die bestehende Nutzung als Parkplatzfläche stark versiegelt. Die Vegetation ist eher gering. Einige Laubbäume bestehen entlang der B 228 und der Mittelstraße.
Klima:	Tags: Siedlung: Starke thermische Belastung. Nachts: Siedlung: Mäßige nächtliche Überwärmung. Gesamtbetrachtung: Siedlung: Ungünstige thermische Situation.
Infrastrukturausstattung:	Mehrere Kindergärten sind in 500 m- 800 m vorhanden. Grundschule und Gesamtschule sind im Umkreis von max. 400 m vorhanden. Nahversorgung und weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe (Innenstadtlage).
Erreichbarkeit:	Als Potenzialfläche im Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Haan dargestellt. Es besteht direkte Anbindung an die (B228) (Hauptverkehrsstraße). Fläche befindet sich im 200 m-Einzugsbereich der Bushaltestellen. 8 Buslinien sind fußläufig erreichbar. Die SPNV-Haltestellen sind durch Buslinien unmittelbar angebunden.
Entwässerung:	Aufgrund des hohen Versiegelungsgrads im Bestand ist davon auszugehen, dass auch eine zukünftige Neubebauung über das vorhandene Kanalsystem entwässern könnte.

BEWERTUNGSKRITERIEN:

Auswirkungen auf/ durch das Umfeld:	Lärmimmissionen sind durch Verkehr auf der B 228 und Besucher der Innenstadt zu erwarten.
Mögliche Bauform:	Geschosswohnungsbau und Lebensmittelvollsortimenter
Verfügbarkeit:	Mittel- bis langfristig, Flächenverfügbarkeit ist abhängig vom Rathausneubau.
Sonstiges:	In Teilen handelt es sich um eine altlastsanierte Fläche mit Überwachung/Nachsorge. Das Rathaus ist denkmalgeschützt. Die Fläche liegt im Geltungsbereich der Denkmalbereichssatzung "Stadtmitte Haan" und der Erhaltungssatzung "Haan – Innenstadt". Änderung des FNP und BP ist erforderlich.



GESAMTBEWERTUNG:

SPD: vollständig Geschosswohnungsbau über Einzelhandel im geförderten Segment; wirklich nur max. 21 Einheiten?



- Sehr gute Anbindung und Erreichbarkeit.
- Es ist eine sehr gute Infrastruktur vorhanden (Innenstadtlage).
- Die Fläche ist im Eigentum der Stadt Haan und untergenutzt.
- Es erfolgt keine Inanspruchnahme von Grünflächen mit Klimafunktion (Innenentwicklung).



- Flächenverfügbarkeit steht in Abhängigkeit zum Rathausneubau (Alternativstandort Verwaltung).
- Lärmimmissionen bestehen durch die B 228, ggf. ist eine Altlastüberwachung erforderlich.

➔ FAZIT

- Die Attraktivitätssteigerung der Rathauskurve ist ein wichtiges Ziel der Innenstadtentwicklung
- Grundsätzlich besteht aufgrund der Vornutzung der Fläche und der sehr zentralen Lage großes Potenzial hier Wohnraum als ergänzende Nutzung zu einem Vollsortimenter zu entwickeln.

FLÄCHENDATEN:

Größe:	0,43 ha	Landschaftsplan:	/
Eigentümer_innen:	private Eigentümer_innen	FNP:	Kerngebiet
Derzeitige Nutzung:	Gewerbefläche	Verbindliches Baurecht	B-Plan Nr. 1 / Gewerbegebiet
Potenzielle Wohneinheiten (min.):	ca. 15	Potenzielle Wohneinheiten (max.):	ca. 26



BEWERTUNGSKRITERIEN:

Ökologische Qualität:	Hoher Versiegelungsgrad des Bodens aufgrund der bestehenden Nutzung als Gewerbefläche. Vereinzelt Bestandsbäume sind vorhanden. Ansonsten besteht eine kaum Vegetation.
Klima:	Tags: Siedlung: Starke thermische Belastung. Nachts: Siedlung: Mäßige nächtliche Überwärmung. Gesamtbetrachtung: Siedlung: Ungünstige thermische Situation.
Infrastrukturausstattung:	3 Kindergärten sind in 600 m - 700 m zu erreichen. Die Grundschule Mittelhaan befindet sich 500 m entfernt. Die Gesamtschule ist benachbart. Ein Nahversorger ist in 5 Minuten fußläufig erreichbar. Weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der angrenzenden Innenstadt.
Erreichbarkeit:	Es besteht eine direkte Anbindung an die (B228) (Hauptverkehrsstraße). Die Fläche liegt im 500-m-Einzugsbereich der Bushaltestellen. 8 Buslinien sind fußläufig erreichbar. SPNV-Haltestellen sind durch ÖPNV unmittelbar angebunden.
Entwässerung:	Aufgrund des hohen Versiegelungsgrads im Bestand ist anzunehmen, dass auch Wohnbebauung über das vorhandene Kanalsystem entwässern könnte.

BEWERTUNGSKRITERIEN:

Auswirkungen auf/ durch das Umfeld:

Verkehrsimmissionen durch die B228 sind zu erwarten. Wohnnutzung verursacht weniger Immissionen als Nutzung im Bestand (Gewerbe).

Mögliche Bauform:

Geschosswohnungsbau, Blockrandbebauung

Verfügbarkeit:

Langfristige Verfügbarkeit, da die Umsetzung abhängig von der Mitwirkung privater Eigentümer_innen oder von Möglichkeiten des Erwerbs der Flächen ist.

Sonstiges:

Fläche liegt im Geltungsbereich der Denkmalbereichssatzung "Stadtmitte Haan" und der Erhaltungssatzung "Haan – Innenstadt".
An der Walder Straße befinden sich mehrere Baudenkmäler. Der FNP und der Bebauungsplan müssten geändert werden.



GESAMTBEWERTUNG:

**SPD: vollständige Nutzung für Geschosswohnungsbau (teilw. gefördert);
Gespräch Verwaltung/Eigentümer; höhere Priorisierung erwünscht**



- Sehr gute Anbindung und Erreichbarkeit.
- Es besteht eine gute Infrastruktur.
- Überplanung mit einem Baugebiet geringerer Dichte, sodass eine stärkere Begrünung des Plangebiets denkbar ist. Immissionen für die angrenzenden Wohngebiete verringern sich (Überplanung Gewerbe zu Wohnen).



- Die Umsetzung ist abhängig von der Mitwirkung/der Verkaufsabsichten der Eigentümer_innen.
- Es bestehen Lärmimmissionen durch die B 228.



FAZIT

- Aufgrund der Zentrumsnähe und der guten Erreichbarkeit bietet die Fläche Potenziale zur Verdichtung mit Wohnraum.
- Chance ggf. Flächenversiegelung bei einer Wohnnutzung zu reduzieren.
- Die Eigentumsverhältnisse im Plangebiet und die Bestandsnutzung der Fläche lassen jedoch eine eher langfristige Umsetzbarkeit annehmen.

FLÄCHENDATEN:

Größe:	0,66 ha	Landschaftsplan:	/
Eigentümer_innen:	Land NRW	FNP:	Sondergebiet
Derzeitige Nutzung:	Verwaltung, Flüchtlingsunterbringung	Verbindliches Baurecht:	BP Nr. 4/ Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Landesfinanzschule
Potenzielle Wohneinheiten (min.):	ca. 40	Potenzielle Wohneinheiten (max.):	ca. 66



BEWERTUNGSKRITERIEN:

Ökologische Qualität:	Die Böden sind versiegelt und stark beeinflusst. Der Baumbestand ist gering.
Klima:	Tags: Siedlung: Starke thermische Belastung. Nachts: Siedlung: Mäßige nächtliche Überwärmung. Gesamtbetrachtung: Siedlung: Ungünstige thermische Situation.
Infrastrukturausstattung:	Mehrere Kindergärten sind im Umkreis von 350 bis 500 m, mehrere Grundschulen im Umkreis von 150 bis 500 m. Das Walder Schulzentrum befindet sich in einer Entfernung von ca. 500 m. Der Nahversorger liegt in einer Entfernung von ca. 300 m.
Erreichbarkeit:	Unmittelbare Lage an der Kaiserstraße/ B228 (Hauptverkehrsstraße). Mehrere Bushaltestellen sowie alle Buslinien in einem Umkreis von 250 m, Bahnhof Haan in einer Entfernung von ca. 1.000 m, zu erreichen. Eine direkte Busanbindung ist vorhanden.
Entwässerung:	Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal wäre möglich.

BEWERTUNGSKRITERIEN:

Auswirkungen auf/ durch das Umfeld:	Es sind Lärmimmissionen, ausgehend vom Verkehr auf der Kaiserstraße/ B228, vorhanden.
Mögliche Bauform:	Geschosswohnungsbau
Verfügbarkeit:	Eine mittel- bis langfristige Verfügbarkeit ist zu erwarten. Eine Vermarktung der Fläche durch das Land NRW ist wahrscheinlich.
Sonstiges:	Eine Überplanung ist erforderlich.



GESAMTBEWERTUNG:

SPD: vollständig öffentlich geförderter Wohnraum (Geschosswohnungsbau)



- Es besteht eine gute verkehrliche Anbindung.
- Zentrale Innenstadtlage.
- Sehr gute Infrastrukturausstattung.



- Verkehrsbedingte Lärmimmissionen sind zu erwarten.
- Bestandsbebauung müsste saniert oder abgerissen werden.

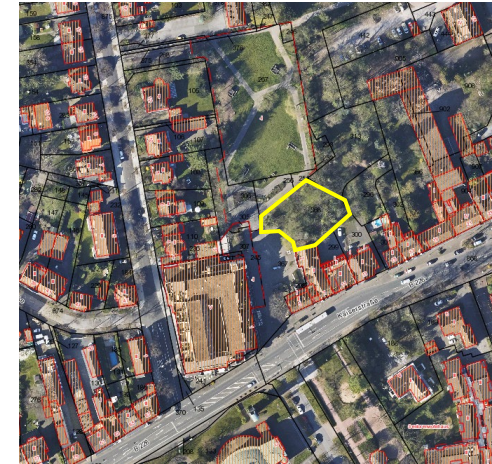


FAZIT

- Fläche ist für die Nachverdichtung von Wohnraum gut geeignet.
- Zum einen verfügt sie über sehr gute Lageeigenschaften, zum anderen ist sie bereits anthropogen vorbelastet.

FLÄCHENDATEN:

Größe:	0,09 ha	Landschaftsplan:	/
Eigentümer_innen:	Stadt	FNP:	Kerngebiet
Derzeitige Nutzung:	Gehölzfläche	Verbindliches Baurecht:	BP Nr. 41d, 1. Änderung, MK, GRZ 1,0, GFZ 2,0, I - III, g, SD
Potenzielle Wohneinheiten (min.):	ca. 5	Potenzielle Wohneinheiten (max.):	ca. 9



BEWERTUNGSKRITERIEN:

Ökologische Qualität:	Die Fläche ist heute mit Bäumen bewachsen und schließt sich an weitere Garten- und Gehölzflächen und den Schillerpark an.
Klima:	Tags: Grünfläche mit schwacher thermischer Belastung. Nachts: Fläche im mittleren Kaltluftvolumenstrom. Gesamtbetrachtung: Teil einer Grünfläche mit sehr hoher thermischer Ausgleichsfunktion.
Infrastrukturausstattung:	Zentrale innerstädtische Lage mit zwei Kitas in ca. 200 m Entfernung. Die Grundschule ist in 300 m erreichbar. Die Nahversorgung befindet sich in 300 m in der Innenstadt von Haan.
Erreichbarkeit:	Es besteht eine gute verkehrlich Anbindung über die B 228. Bushaltestellen sind in 50 m Entfernung vorhanden. Der SPNV ist durch die Buslinien unmittelbar erreichbar, fußläufig in ca. 800 m.
Entwässerung:	Die Entwässerung ist im Rahmen des erforderlichen Bebauungsplanverfahrens zusammen mit den Planungen zum Neubau des Rathauses Haan zu prüfen.

BEWERTUNGSKRITERIEN:

Auswirkungen auf/ durch das Umfeld:	Mögliche Lärmimmissionen sind durch den Verkehr auf der B 228 vorhanden. Zukünftig sind auch Immissionen durch den geplanten oberirdischen Stellplatz des Rathauses möglich (15 StP, Andienung).
Mögliche Bauform:	Geschosswohnungsbau
Verfügbarkeit:	Mittel- bis langfristig
Sonstiges:	Die erforderliche Änderung des Bebauungsplanes und des FNP für eine ausschließliche Wohnnutzung erfolgt zusammen mit der Planung zum neuen Rathaus (BP 200).



GESAMTBEWERTUNG: SPD: öffentlich geförderter Wohnraum (Geschosswohnungsbau)



- Sehr gute Anbindung und Erreichbarkeit durch die zentrale Lage.
- Eine sehr gute Infrastruktur ist vorhanden.
- Aufgrund des städtischen Eigentums kann der Wohnungsbau hier eigenständig bestimmt werden.



- Die bestehenden Flächen haben eine relativ hohe ökologische Wertigkeit.

FAZIT

- Aufgrund der innerstädtischen Lage optimaler Standort zur Umsetzung von Geschosswohnungsbau. Der Standort steht jedoch in Abhängigkeit zur Umsetzung des Rathausneubaus.
- Der Verlust der vorhandenen Gehölzflächen ist für den überwiegenden Teil der Fläche bereits für den Rathausneubau erforderlich.

FLÄCHENDATEN:

Größe:	0,56 ha	Landschaftsplan:	/
Eigentümer_innen:	Stadt Haan	FNP:	Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen Schule und sportlichen Zwecken dienende Gebäude
Derzeitige Nutzung:	VHS	Verbindliches Baurecht:	§ 34 BauGB
Potenzielle Wohneinheiten (min.):	ca. 20	Potenzielle Wohneinheiten (max.):	ca. 34



BEWERTUNGSKRITERIEN:

Ökologische Qualität:	Die Fläche besitzt versiegelte und stark beeinflusste Böden. Baumbestand ist in den Grenzbereichen vorhanden.
Klima:	Tags: Siedlung: Starke thermische Belastung. Nachts: Siedlung: Mäßige nächtliche Überwärmung. Gesamtbetrachtung: Siedlung: Ungünstige thermische Situation.
Infrastrukturausstattung:	Mehrere Kindergärten sind im Umkreis von 500 m, die Grundschule in einer Entfernung von ca. 250 m vorhanden. Das Gymnasium und die Nahversorgung liegen in einer Entfernung von ca. 450 m - 500m.
Erreichbarkeit:	Unmittelbare Lage an Feldstraße/ K 16 (Hauptverkehrsstraße) und Dieker Straße (Sammelstraße). Mehrere Bushaltestellen sowie Buslinien sind im Umkreis von 500 m; Bahnhof Haan in einer Entfernung von ca. 1.000 m vorhanden. Es besteht direkte Busanbindung.
Entwässerung:	Der Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal wäre vsl. möglich.

BEWERTUNGSKRITERIEN:

Auswirkungen auf/ durch das Umfeld:

Lärmimmissionen ausgehend von der Feldstraße/ K16

Mögliche Bauform:

Geschosswohnungsbau

Verfügbarkeit:

Die Entwicklung der Fläche ist abhängig vom Bau des neuen Rathauses. Eine langfristige Verfügbarkeit ist zu erwarten.

Sonstiges:

Eine Überplanung ist erforderlich, sofern bauliche Ausnutzung des Blockinnenbereichs erwünscht ist. Die Neuordnung des Grundstückes mit der Nachbarbebauung wäre sinnvoll.



GESAMTBEWERTUNG:

SPD: öffentlich geförderter Geschosswohnungsbau (Klimaschutzsiedlung)



- Sehr gute Anbindung und Erreichbarkeit.
- Eine gute Infrastruktur ist vorhanden.
- Vorbelastung der ökologischen und klimatischen Funktionen sind zu erkennen (Innenentwicklung).



- Es bestehen verkehrsbedingte Lärmimmissionen.
- Schwieriger Grundstückszuschnitt.



FAZIT

- Die Fläche eignet sich sehr gut für die Nachverdichtung von Wohnraum. Zum einen verfügt sie über sehr gute Lageeigenschaften, zum anderen ist sie bereits anthropogen vorbelastet.
- Die Verfügbarkeit der Fläche steht jedoch in Abhängigkeit von der Fertigstellung des neuen Rathauses.

FLÄCHENDATEN:

Größe:	1,05 ha	Landschaftsplan:	Der nördliche Grenzbereich ragt z.T. in das Landschaftsschutzgebiet Hildener Stadtwald.
Eigentümer_innen:	Stadt	FNP:	Gemeinbedarf Schule und sportlichen Zwecken dienendes Gebäude
Derzeitige Nutzung:	Grundschule, Kindergarten, Leerstand Turnhalle z.T. Schulgebäude, Wald	Verbindliches Baurecht:	BP Nr. 31/ Gemeinbedarfsfläche Schule, WA, GRZ 0,4, GFZ 0,7, II, g
Potenzielle Wohneinheiten (min.):	ca. 23	Potenzielle Wohneinheiten (max.):	ca. 30



BEWERTUNGSKRITERIEN:

Ökologische Qualität:	Im Bereich der Schule bestehen bereits stark versiegelte Böden (Ortslage mit Aufschüttungen und Abgrabungen). Nördlich der Schule und der Turnhalle schließen unmittelbar die Waldflächen des Sandbachtals an.
Klima:	Tags: Starke thermische Belastung der Fläche. Nachts: Mäßige thermische Überlastung. Gesamtbetrachtung: Ungünstige thermische Situation.
Infrastrukturausstattung:	Private Kita befindet sich angrenzend und in ca. 200 m Entfernung. Eine weitere Kita ist an der Hochdahler Straße. Eine Grundschule ist in 300 m, Nahversorgung in 300 bis 400 m Entfernung im Nahversorgungszentrum Unterhaan zu erreichen.
Erreichbarkeit:	Es besteht eine gute verkehrliche Anbindung über die Hochdahler Straße. Zwei Bushaltestellen / Buslinien sind in rund 300 m Entfernung vorhanden. Der SPNV ist mit den Buslinien unmittelbar erreichbar, fußläufig in ca. 900 m.
Entwässerung:	Die Entwässerung würde in den westl. der privaten Kindergartengruppe an der Bachstraße gelegenen Regenwasserkanal erfolgen. Eine Anbindung wurde bereits im Rahmen des Baus der privaten Kindergartengruppe berücksichtigt. Ob Rückhaltungen erforderlich sind, wäre im Rahmen des erforderlichen Bebauungsplanverfahrens zu prüfen.

BEWERTUNGSKRITERIEN:

Auswirkungen auf/ durch das Umfeld: (derzeit wird das Bestandsgebäude	Zur Umsetzung der Planung müssen Waldflächen gerodet werden.
Mögliche Bauform:	Geschosswohnungsbau, gemäß beschlossenen städtebaulichem Vorentwurf auch Eigenheime
Verfügbarkeit:	Langfristige Verfügbarkeit, da derzeit das Bestandsgebäude für den Umbau der Grundschule Steinkulle und als Kitastandort benötigt wird. Änderungen des FNP und des Bebauungsplans sind erforderlich.
Sonstiges:	Im Jahr 2017 gab es bereits einen Beschluss zur Erarbeitung eines B-Plan-Entwurfs (BP 183). Die Stadt Haan verfügt bereits über entsprechenden Waldausgleich in Form von Ökopunkten.



GESAMTBEWERTUNG:

SPD: zweigeschossiger Wohnungsbau teilw. im öffentlich geförderten Segment;
Waldstück erhalten



- Gute Anbindung und Erreichbarkeit.
- Eine sehr gute Infrastruktur ist vorhanden.
- Es besteht hohe Wohnqualität durch den angrenzenden Grünraum.
- Eine Wiedernutzung eines bereits überwiegend anthropogen überformten Grundstückes ist möglich.



- Für den Wohnungsbau müssten Waldflächen gerodet werden.
- Derzeit KiTa- und Schulnutzung.



FAZIT

- Eine hohe Attraktivität als Wohnstandort ist gegeben, zurückzuführen auf die Lage am Sandbachtal und aufgrund der vorhandenen Infrastruktur.
- Bedingt durch die Nutzung als Ausweichquartier für Schule und Kita ist trotz städtischem Eigentum eine Entwicklung erst langfristig möglich.

FLÄCHENDATEN:

Größe:	2,58 ha	Landschaftsplan:	/
Eigentümer_innen:	Privat	FNP:	Gewerbegebiet, westliches Flurstück 239: Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage
Derzeitige Nutzung:	Gewerbefläche, Co-Working-Space	Verbindliches Baurecht:	Bebauungsplan Nr. 112/ Gewerbegebiet, GRZ:0,8, BMZ:6,0
Potenzielle Wohneinheiten (min.):	ca. 35	Potenzielle Wohneinheiten (max.):	ca. 59



BEWERTUNGSKRITERIEN:

Ökologische Qualität:	Es besteht eine starke anthropogene Beeinflussung des Bodens, insbesondere im Bereich des vorhandenen Gewerbes. Die nördlichen, südlichen und westlichen Randflächen werden weniger durch die Gewerbenutzung beeinflusst und weisen teilweise einen dichten Baumbestand auf.
Klima:	Tags: Siedlung: Starke thermische Belastung. Nachts: Siedlung: Schwache nächtliche Überwärmung. Kleine Teile des Plangebiets liegen im Kaltlufteinwirkungsbereich des benachbarten Sandbachtals. Gesamtbetrachtung: Siedlung: Weniger günstige thermische Situation.
Infrastrukturausstattung:	Private und öffentliche Kita sind im Umkreis von 500 m erreichbar. Die Grundschule ist 450 m entfernt. Nahversorgung ist direkt benachbart (angrenzender Lidl), Rewe und Aldi sind max. 400 entfernt.
Erreichbarkeit:	Gute Erreichbarkeit, bedingt durch die Lage an der B228. Bushaltestellen sind in 300 m - 400 m zu erreichen (2 Buslinien). Fläche liegt im Einzugsbereich der SPNV-Haltestelle Haan (9 Minuten Fußweg bis zum Bahnhof).
Entwässerung:	Ein Schmutzwasserkanal ist in der Düsseldorfer Straße vorhanden. Ggf. können Teile des Regenwasser in den Regenwasserkanal in der B 228 eingeleitet werden. Ansonsten Rückhaltung ggf. Reinigung und gedrosselte Ableitung in den nördlichen Moorbirkenbach möglich. Konkrete Umsetzungsmöglichkeiten wären im Bebauungsplanverfahren zu prüfen.

BEWERTUNGSKRITERIEN:

Auswirkungen auf/ durch das Umfeld: (derzeit wird das Bestandsgebäude

Der Eigentümer_innen plant ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe. In welcher Weise diese Überlegung umsetzbar ist, wird Gegenstand des folgenden politischen Abstimmungsprozesses sein.

Mögliche Bauform:

Geschosswohnungsbau

Verfügbarkeit:

Langfristig Verfügbarkeit, da aktuell noch Abstimmungsbedarf mit dem Eigentümer_innen über die Art und den Umfang der zukünftigen Nutzung besteht.

Sonstiges:

Es handelt sich um eine altlastsanierte Fläche mit Überwachung/ Nachsorge. Nördlich angrenzend befindet sich der geschützte Landschaftsbestandteil „Moorbirkenwald“. Zur Umsetzung von Wohnnutzung ist eine Überplanung erforderlich.



GESAMTBEWERTUNG:

SPD: gemischte Wohnformen auch im geförderten Segment; teilweise Geschosswohnungsbau (je nach Lage max. zwei-/dreigeschossig); Erhalt der Grünfläche zur Nachbarschaft in Bachstraße und Schlehdornweg



- Gute Anbindung und Erreichbarkeit.
- Die Nähe zu Infrastruktureinrichtungen ist gegeben.



- Voraussichtlich erfolgt ein Verlust von Teilen des vorhandenen Baumbestands.
- Ein Nutzerkonflikt zwischen Wohnen und Gewerbe ist denkbar.
- Die Fläche ist im Privateigentum.



FAZIT

- Grundsätzlich ist eine Ergänzung des Plangebiets mit Wohnnutzung denkbar.
- Es ist ein Abstimmungsprozess mit den Eigentümer_innen erforderlich, um den Nutzungsmix zwischen Wohnen und Gewerbe auszuloten/ verträglich zu gestalten.

FLÄCHENDATEN:

Größe:	0,88 ha	Landschaftsplan:	/
Eigentümer_innen:	Kirche	FNP:	Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude“
Derzeitige Nutzung:	Wohnbaufläche, Landwirtschaft, Wald und Gehölz	Verbindliches Baurecht:	§ 34 BauGB; § 35 BauGB
Potenzielle Wohneinheiten (min.):	ca. 26	Potenzielle Wohneinheiten (max.):	ca. 35



BEWERTUNGSKRITERIEN:

Ökologische Qualität:	Die Fläche weist keine Versiegelung des Bodens auf und ist teilweise bewaldet. Überwiegend ist eine hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit vorhanden.
Klima:	Tags: Grünflächen: Starke thermische Belastung südlich; Siedlung: Starke thermische Belastung nördlich. Nachts: Grünflächen: Kaltluftvolumenstrom mittel südlich; Siedlung: Mäßige nächtliche Überwärmung nördlich; Lage im Kaltlufteinwirkungsbereich. Gesamtbetrachtung: Grünfläche: Höchste thermische Ausgleichsfunktion südlich; Siedlung: Ungünstige thermische Situation nördlich.
Infrastrukturausstattung:	Ein Kindergarten liegt unmittelbar angrenzend, die Grundschule in einer Entfernung von 600 m. Mehrere Nahversorger befinden sich im Umkreis von 500 m.
Erreichbarkeit:	Eine unmittelbare Anbindung an die Ohligser Straße (L 288) (Hauptverkehrsstraße) ist gegeben. Mehrere Bushaltestellen sowie Buslinien sind im Umkreis von ca. 500 m vorhanden, Bahnhof Haan in einer Entfernung von ca. 1.000 m.
Entwässerung:	Möglichkeiten der ortsnahen Versickerung, Verrieselung oder Einleitung des Niederschlagswassers wären im Rahmen der B-Plan-Aufstellung zu prüfen. Bei Bebauung entlang der Straße wäre der Anschluss an den vorhandenen Regen- und Schmutzwasserkanal zu prüfen.

BEWERTUNGSKRITERIEN:

Auswirkungen auf/ durch das Umfeld:	Lärmimmissionen gehen von der Ohligser Straße (L 288) aus.
Mögliche Bauform:	Geschosswohnungsbau, verdichtete Einfamilienhäuser Sind im rückwärtigen Grundstücksbereich denkbar.
Verfügbarkeit:	Mittel- bis langfristig
Sonstiges:	Die Zahl der Wohneinheiten hängt maßgeblich davon ab, wie tief das Grundstück bebaut wird. Bei Bebauung in die Tiefe ist eine Überplanung inklusive FNP-Änderung erforderlich.



GESAMTBEWERTUNG:

SPD: aufgelockerter Geschosswohnungsbau entlang der Straße und bis zum Waldgebiet



- Gute Erschließung und Erreichbarkeit.
- Bestehendes Baurecht (§ 34 BauGB) ist im vorderen Grundstücksbereich vorhanden.



- Eingriffe in Natur und Landschaft sind in Abhängigkeit von der Bebauungstiefe notwendig, ggf. Waldersatz.
- Verkehrsbedingte Lärmimmissionen sind zu erwarten.



- Insbesondere der vordere Grundstücksbereich könnte durch das bestehende Baurecht (§ 34 BauGB) kurz- bis mittelfristig bebaut werden.
- Die Bebauung des südlichen zum Teil bewaldeten Grundstücksbereichs wäre mit umfangreichen Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden.

FLÄCHENDATEN:

Größe:	6,61 ha	Landschaftsplan:	Entwicklungsziel A 1.6-12 (temporäre Erhaltung) im Osten; Entwicklungsziel A 1.1-12 (Erhaltung) im Westen
Eigentümer_innen:	privat	FNP:	Wohnbaufläche
Derzeitige Nutzung:	Landwirtschaft	Verbindliches Baurecht:	§ 35 BauGB
Potenzielle Wohneinheiten (min.):	ca. 165	Potenzielle Wohneinheiten (max.):	ca. 264



BEWERTUNGSKRITERIEN:

Ökologische Qualität:	Die Fläche weist eine besonders hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit auf. Geringer Baumbestand ist im Grenzbereich zur Sinterstraße sowie im Süd-Osten der Fläche vorhanden.
Klima:	Tags: Grünflächen: Extreme thermische Belastung. Nachts: Grünflächen: Sehr hoher Kaltluftvolumenstrom im Nord-Westen sowie hoher Kaltluftvolumenstrom im Süd-Osten. Gesamtbetrachtung: Grünfläche: Geringe thermische Ausgleichsfunktion.
Infrastrukturausstattung:	Mehrere Kindergärten liegen im Umkreis von 500 m, die Grundschule in einer Entfernung von ca. 300 m. Die Waldorfschule und ein Nahversorger sind in ca. 450 m - 550 m vorhanden.
Erreichbarkeit:	Eine unmittelbare Anbindung an Sinterstraße und Düsselberger Straße (Sammelstraßen) ist gegeben. Mehrere Bushaltestellen sowie Buslinien liegen im Umkreis von 500 m. Den Bahnhof Haan-Gruiten erreicht man in einer Entfernung von ca. 750 m.
Entwässerung:	Möglichkeiten der ortsnahen Versickerung, Verrieselung oder Einleitung des Niederschlagswassers wären im Rahmen der B-Plan-Aufstellung zu prüfen.

BEWERTUNGSKRITERIEN:

Auswirkungen auf/ durch das Umfeld:	Potenzielle Lärmimmissionen sind, ausgehend von Sportanlage östlich der Sinterstraße und Gewerbe- und Industriegebiet südlich der Düsseldorf Straße, möglich.
Mögliche Bauform:	Geschosswohnungsbau, verdichtete Einfamilienhäuser
Verfügbarkeit:	Langfristig
Sonstiges:	Eine Überplanung ist erforderlich. Nähe / Auswirkungen auf das FFH-Gebiet / NSG Neanderthal sind zu betrachten.



SPD: zu einem späteren Zeitpunkt Randbebauung entlang der Sinterstraße im Geschosswohnungsbau; darüber hinaus keine Ausdehnung des Wohngebiets Richtung Naturschutzgebiet Düsseldorf

GESAMTBEWERTUNG:



- Gute Anbindung und Erreichbarkeit.
- Eine hohe Anzahl an Wohnungen ist möglich.



- Eingriffe in Natur und Landschaft sind notwendig.
- Es bestehen potenzielle Lärmimmissionen.
- Ein hoher Planungs- und Erschließungsaufwand ist absehbar.



FAZIT

- Durch die Erschließung der Fläche könnte langfristig eine hohe Zahl notwendiger Wohnungen geschaffen werden.
- Jedoch wäre dies mit erheblichen Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden.
- Insb. die Auswirkungen auf das FFH-Gebiet / NSG Neanderthal wären zu betrachten.

FLÄCHENDATEN:

Größe:	0,39 ha	Landschaftsplan:	/
Eigentümer_innen:	Mehrere privat	FNP:	Wohnbaufläche
Derzeitige Nutzung:	Gartenland	Verbindliches Baurecht:	§ 34 BauGB
Potenzielle Wohneinheiten (min.):	ca. 6	Potenzielle Wohneinheiten (max.):	ca. 10



BEWERTUNGSKRITERIEN:

Ökologische Qualität:	Böden sind unversiegelt (Gärten). Die Fläche weist einen üppigen Baumbestand auf, überwiegend Nadelbäume.
Klima:	Tags: Siedlung: Starke thermische Belastung. Nachts: Siedlung: Keine nächtliche Überwärmung; Lage im Kaltlufteinwirkungsbereich. Gesamtbetrachtung: Siedlung: Günstige thermische Situation.
Infrastrukturausstattung:	Mehrere Kindergärten liegen im Umkreis von 350 m; Grundschule in einer Entfernung von ca. 200 m. Die Waldorfschule ist in einer Entfernung von ca. 350 m erreichbar. Die Nahversorgung in einer Entfernung von ca. 850 m.
Erreichbarkeit:	Es besteht eine direkte Anbindung an die Prälat-Marschall-Straße (Sammelstraße). Mehrere Bushaltestellen sowie Buslinien sind im Umkreis von 500 m vorhanden. Der Bahnhof Haan-Gruiten ist in einer Entfernung von ca. 1.000 m zu erreichen.
Entwässerung:	Möglichkeiten der ortsnahen Versickerung, Verrieselung oder Einleitung des Niederschlagswassers wären im Rahmen der erforderlichen B-Plan-Aufstellung zu prüfen.

BEWERTUNGSKRITERIEN:

Auswirkungen auf/ durch das Umfeld:

/

Mögliche Bauform:

Verdichtete Einfamilienhäuser

Verfügbarkeit:

Langfristig

Sonstiges:

Eine Überplanung wäre erforderlich.



SPD: keine Bebauung da schwierige Lage und Verhältnisse; Versickerungsgebiet

GESAMTBEWERTUNG:



- Eine sehr gute Anbindung und Erreichbarkeit ist gegeben.
- Es besteht eine gute soziale Infrastruktur.



- Derzeit Gartennutzung.
- Eine ortsnahe Versickerung, Verrieselung oder Einleitung ist aufgrund der Lage der Fläche problematisch.
- Die Fläche ist im Eigentum mehrere private Eigentümer_innen mit nicht abschließend bekannten Entwicklungsabsichten.



FAZIT

- Zwar durch den Siedlungsraum vorgeprägt, jedoch Baumbestand.
- Aufgrund der heterogenen Eigentümer_innenstruktur ist eine Überplanung und Bebauung der Fläche derzeit nicht absehbar.
- Hinzu kommt, dass die Entwässerung der Fläche derzeit nur schwer umzusetzen wäre.

FLÄCHENDATEN:

Größe:	2,85 ha	Landschaftsplan:	/
Eigentümer_innen:	Privat	FNP:	Wohnbaufläche
Derzeitige Nutzung:	Landwirtschaft/Ackerland	Verbindliches Baurecht:	§ 35 BauGB (Außenbereich)
Potenzielle Wohneinheiten (min.):	ca. 71	Potenzielle Wohneinheiten (max.):	ca. 100

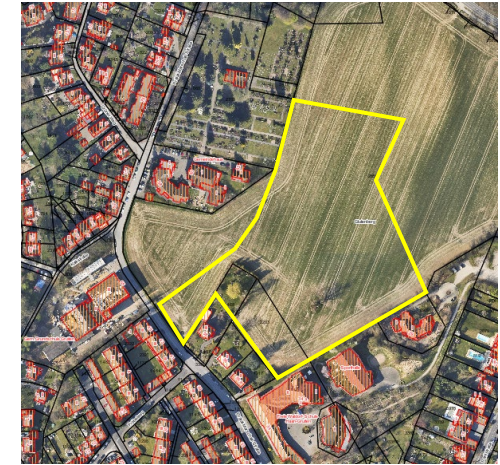


BEWERTUNGSKRITERIEN:

Ökologische Qualität:	Es handelt sich um einen Boden mit besonders hoher natürlicher Fruchtbarkeit und allgemeinem Biotopentwicklungspotenzial (als Bodenvorranggebiet in der Bodenfunktionskarte des Kreises Mettmann gekennzeichnet). Aktuell wird die Fläche für Landwirtschaft genutzt.
Klima:	Tags: Grünflächen: Extreme thermische Belastung. Nachts: Grünflächen: Lage im Kaltluftvolumenstrom, Kaltluftvolumenstrom hoch. Gesamtbetrachtung: Grünflächen: Geringe thermische Ausgleichsfunktion.
Infrastrukturausstattung:	Die Gemeinschaftsgrundschule, der Waldorfindergarten und die Waldorfschule (Klassen 1-12) liegen direkt an das Plangebiet angrenzend. Der Nahversorger (Netto) ist in ca. 650 m zu erreichen.
Erreichbarkeit:	Das Plangebiet liegt an einer Sammelstraße mit Anschluss an die K 20 und L357. Bushaltestellen sind in wenigen Gehminuten erreichbar (3 Buslinien mit Anschluss an die SPNV-Haltestelle Haan-Gruiten).
Entwässerung:	Ein Mischwasserkanal ist in der Prälats-Marshall-Straße vorhanden. Im Rahmen des erforderlichen Bebauungsplanverfahrens wäre die Entwässerung zu prüfen (Rückhaltung, Einleitung in die Vorflut).

BEWERTUNGSKRITERIEN:

Auswirkungen auf/ durch das Umfeld:	Berücksichtigung des dörflichen Charakters von Gruiten Dorf ist zu beachten.
Mögliche Bauform:	Reihen-/ Doppelhäuser/ Geschosswohnungsbau zur Prälat-Marschall-Straße
Verfügbarkeit:	Mittel- bis langfristig
Sonstiges:	Eine Überplanung ist erforderlich.



GESAMTBEWERTUNG:

SPD: Erweiterung des Baufeldes entlang der Prälat-Marshall-Straße;
dort Geschosswohnungsbau; Erhalt der restlichen Agrarfläche



- Eine gute Infrastruktur und Anbindung ist gegeben.
- Die Fläche bietet eine grüne Wohnlage mit hohem Erholungswert.



- Eine Überplanung von Böden mit besonders hoher natürlicher Fruchtbarkeit und allgemeinem Biotopentwicklungspotenzial ist notwendig.
- Das Plangebiet liegt im Kaltluftvolumenstrom.



- Das Plangebiet bietet eine attraktive Wohnlage, die von der guten Infrastruktur und den umliegenden Grünflächen profitiert.
- Gleichzeitig besitzt die Fläche einen ökologischen Wert (Fläche mit Biotopentwicklungspotenzial, Lage im Kaltluftvolumenstrom).

FLÄCHENDATEN:

Größe:	1,47 ha	Landschaftsplan:	/
Eigentümer_innen:	privat	FNP:	Wohnbaufläche
Derzeitige Nutzung:	Landwirtschaft	Verbindliches Baurecht:	§ 35 BauGB
Potenzielle Wohneinheiten (min.):	ca. 37	Potenzielle Wohneinheiten (max.):	ca. 88



BEWERTUNGSKRITERIEN:

Ökologische Qualität:	Die Fläche bietet eine besonders hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit. Im Grenzbereich zur Parkstraße ist ein geringfügiger Baumbestand vorhanden.
Klima:	Tags: Grünflächen: Starke thermische Belastung. Nachts: Grünflächen: Kaltluftvolumenstrom hoch. Gesamtbetrachtung: Grünfläche: Geringe thermische Ausgleichsfunktion.
Infrastrukturausstattung:	Mehrere Kindergärten sind im Umkreis von 150 bis 500 m, die Grundschule in einer Entfernung von ca. 400 m erreichbar. Die Waldorfschule liegt in einer Entfernung von ca. 300 m, der Nahversorger in einer Entfernung von ca. 750 m.
Erreichbarkeit:	Die Fläche liegt unmittelbar an der Parkstraße mit direkter Anbindung an die Pastor-Vömel-Straße/ L423 (Hauptverkehrsstraße). Mehrere Bushaltestellen sowie Buslinien sind im Umkreis von 500 m, der Bahnhof Haan-Gruiten in einer Entfernung von ca. 1.000 m vorhanden. Eine direkte Busanbindung ist ebenfalls gegeben.
Entwässerung:	Möglichkeiten der ortsnahen Versickerung, Verrieselung oder Einleitung des Niederschlagswassers wären im Rahmen der B-Plan-Aufstellung zu prüfen.

BEWERTUNGSKRITERIEN:

Auswirkungen auf/ durch das Umfeld:	Es bestehen Lärmimmissionen, ausgehend von Parkstraße und Pastor-Vömel-Straße/L423.
Mögliche Bauform:	Geschosswohnungsbau, verdichtete Einfamilienhäuser
Verfügbarkeit:	Langfristig
Sonstiges:	Eine Überplanung ist erforderlich.



SPD: Geschosswohnungsbau entlang der Parkstraße; Erhalt der restlichen Agrarfläche

GESAMTBEWERTUNG:



- Sehr gute Anbindung und Erreichbarkeit.
- Eine gute soziale Infrastruktur ist vorhanden.



- Es sind Eingriffe in Natur und Landschaft notwendig.
- Es bestehen verkehrsbedingte Lärmimmissionen.
- Hoher Planungs- und Erschließungsaufwand ist zu erwarten.



- Wohnbebauung ist auf der Fläche grundsätzlich vorstellbar und müsste umfangreich geprüft werden.
- Entwicklung wäre mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden.
- Ebenso ist zu beachten, dass die Fläche verkehrsbedingten Lärmimmissionen ausgesetzt ist.

FLÄCHENDATEN:

Größe:	0,45 ha	Landschaftsplan:	/
Eigentümer_innen:	Mehrere privat	FNP:	Wohnbaufläche
Derzeitige Nutzung:	Gartenland	Verbindliches Baurecht:	§ 30 BauGB
Potenzielle Wohneinheiten (min.):	ca. 7	Potenzielle Wohneinheiten (max.):	ca. 11



BEWERTUNGSKRITERIEN:

Ökologische Qualität:	Bestandteil der Fläche ist unversiegeltes Gartenland mit dichtem Baumbestand (überwiegend Nadelbäume).
Klima:	Tags: Siedlung: Starke thermische Belastung. Nachts: Siedlung: Keine nächtliche Überwärmung; Lage im Kaltlufteinwirkungsbereich. Gesamtbetrachtung: Siedlung: Günstige thermische Situation.
Infrastrukturausstattung:	Mehrere Kindergärten liegen im Umkreis von 200 bis 500 m, eine Grundschule in einer Entfernung von ca. 450 m. Die Waldorfschule erreicht man in einer Entfernung von ca. 300 m, den Nahversorger in einer Entfernung ca. 600 m.
Erreichbarkeit:	Eine Anbindung ist über das Baugebiet Hasenhaus möglich. Mehrere Bushaltestellen sowie Buslinien sind im Umkreis von 500 m, der Bahnhof Haan-Gruiten in einer Entfernung von ca. 800 m erreichbar. Eine direkte Busanbindung ist vorhanden.
Entwässerung:	Möglichkeiten der ortsnahen Versickerung, Verrieselung oder Einleitung des Niederschlagswassers wären im Rahmen der B-Plan-Aufstellung/ Änderung zu prüfen.

BEWERTUNGSKRITERIEN:

Auswirkungen auf/ durch das Umfeld:	Ggf. sind geringfügige Lärmimmissionen, ausgehend von Parkstraße, möglich.
Mögliche Bauform:	Verdichtete Einfamilienhäuser
Verfügbarkeit:	Langfristig
Sonstiges:	Im rechtskräftigen BP sind keine Baufenster ausgewiesen. Daher ist eine Überplanung erforderlich.



GESAMTBEWERTUNG:

SPD: keine Bebauung



- Sehr gute Anbindung und Erreichbarkeit.
- Das Umfeld bietet eine sehr gute soziale Infrastruktur.



- Derzeit Gartennutzungen mit dichtem Baumbestand
- Entwässerung in das bestehende Kanalsystem ist nicht möglich. Ortsnahe Versickerung, Verrieselung oder Einleitung des Niederschlagswassers ist aufgrund der Lage der Fläche problematisch.
- Fläche im Eigentum mehrerer privater Eigentümer_innen (Planungswille unbekannt).



FAZIT

- Durch den Siedlungsraum vorgeprägt und daher grundsätzlich für die Nachverdichtung geeignet.
- Aufgrund der heterogenen Eigentümer_innenstruktur ist eine Überplanung und Bebauung der Fläche derzeit jedoch nicht absehbar.
- Hinzu kommt, dass die Entwässerung vor Ort aus derzeitiger Sicht nur schwer zu bewerkstelligen wäre.

FLÄCHENDATEN:

Größe:	0,71 ha	Landschaftsplan:	/
Eigentümer_innen:	Mehrere Private	FNP:	Wohnbaufläche
Derzeitige Nutzung:	Wohnbaufläche, Garten, Landwirtschaft	Verbindliches Baurecht:	§ 35 BauGB (östlicher Teil) § 34 BauGB (westlicher Teil)
Potenzielle Wohneinheiten (min.):	ca. 11	Potenzielle Wohneinheiten (max.):	ca. 18



BEWERTUNGSKRITERIEN:

Ökologische Qualität:	Im westlichen Bereich ist eine anthropogene Beeinflussung des Bodens erkennbar (Gartennutzung ohne hohe Versiegelung mit vereinzelt Bestandsbäumen). Im östlichen Bereich bestehen Böden mit sehr hoher natürlicher Fruchtbarkeit und allgemeinem Biotopentwicklungspotenzial (als Bodenvorranggebiet gekennzeichnet). Die Fläche wird aktuell als Garagenzufahrt, Garten und für Landwirtschaft genutzt.
Klima:	Nachts: Siedlung: Schwache nächtliche Überwärmung, Lage im Kaltluftenwirkungsbereich der benachbarten Grünflächen. Tags: Siedlung: Starke thermische Belastung. Gesamtbetrachtung: Siedlung: Weniger günstige thermische Funktion.
Infrastrukturausstattung:	Ein Kindergarten ist in ca. 550 m erreichbar, die Grundschule in ca. 1.300 m. Weiterführende Schulen liegen in weiterer Distanz. Nahversorgung (Supernah, Netto) in 500 m- 700 m zu erreichen.
Erreichbarkeit:	Die Fläche liegt an der K 20 mit direkter Anbindung an die L357 und A 46 (Autobahnauffahrt in 5 Minuten mit dem PKW zu erreichen). Bushaltestellen liegen direkt am Plangebiet mit 2 Buslinien. Es besteht Anschluss an die SPNV-Haltestelle Haan Gruiten. Der Bahnhof kann auch zu Fuß in 10 Minuten erreicht werden.
Entwässerung:	Ein Mischwasserkanal ist in der Hoch- und Gruitener Straße vorhanden. Das Kanalnetz Gruiten ist jedoch nicht ausreichend dimensioniert. Möglichkeiten der Regenwasserversickerung wären im Bebauungsplanverfahren zu untersuchen.

BEWERTUNGSKRITERIEN:

Auswirkungen auf/ durch das Umfeld:	Immissionen sind durch das benachbarte westliche und südliche Gewerbegebiet zu erwarten. Eventuell könnten Konflikte durch heranrückende Wohnbebauung entstehen.
Mögliche Bauform:	Reihen-/ Doppelhäuser, Mehrfamilienhaus
Verfügbarkeit:	Mittel- bis Langfristig
Sonstiges:	Je nach gewünschter Ausnutzung der Fläche besteht ein Planerfordernis. Nur die westlichen, straßennahen Flächen sind im Rahmen des § 34 zu bebauen.



SPD: Im vorderen Bereich mehrgeschossiger Wohnungsbau; im hinteren Bereich Einfamilienhäuser wie vom Eigentümer vorgeschlagen denkbar

GESAMTBEWERTUNG:



- Eine gute verkehrliche Anbindung ist gegeben (Nähe zum S-Bahnhof und zur Autobahn).
- Gebiet profitiert von der einströmenden Kaltluft der umliegenden Grünflächen.



- Immissionen sind durch angrenzende Gewerbegebiete zu erwarten.
- Die Infrastruktur ist weniger optimal als bei vergleichbaren Flächen.
- Die Flächen sind im Eigentum mehrerer privater Eigentümer_innen.

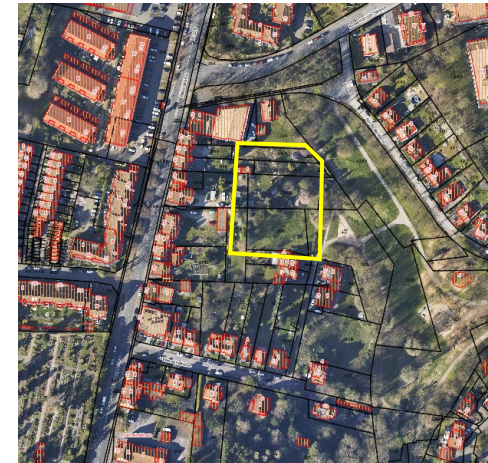


FAZIT

- Die Lage zwischen den beiden Gewerbegebieten ist nicht optimal. Auch die Infrastrukturausstattung ist bei vergleichbaren Flächen günstiger.
- Die Möglichkeit einer Wohnbebauung in diesem Bereich wäre zunächst durch ein Schallgutachten zu prüfen.

FLÄCHENDATEN:

Größe:	0,49 ha	Landschaftsplan:	/
Eigentümer_innen:	Mehrere private Eigentümer_innen	FNP:	Wohnbaufläche
Derzeitige Nutzung:	Gärten der Bebauung von der AlleestraÙe	Verbindliches Baurecht:	§ 35 BauGB (Außenbereich)
Potenzielle Wohneinheiten (min.):	ca. 7	Potenzielle Wohneinheiten (max.):	ca. 12

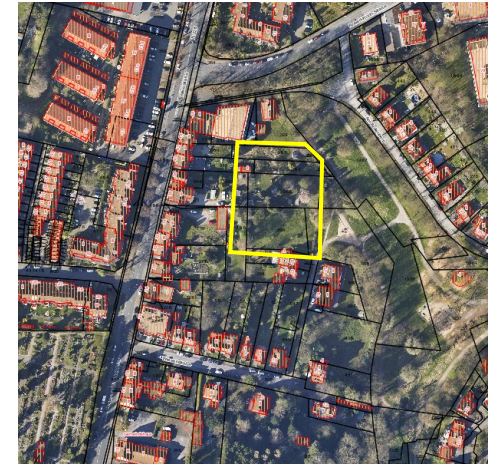


BEWERTUNGSKRITERIEN:

Ökologische Qualität:	Die Gärten beinhalten einen hohen Gehölzbestand, der unmittelbar an das nördliche Haaner Bachtal angrenzt. Die Böden sind stark anthropogen beeinflusst und ohne besondere Wertigkeit.
Klima:	Tags: Bereich mit starker thermischer Belastung. Nachts: Lage im Kaltluftvolumenstrom, Kaltluftvolumenstrom hoch. Gesamtbetrachtung: Bereich mit weniger günstiger Situation.
Infrastrukturausstattung:	Gemeinschaftsgrundschule und Kita liegen in ca. 400 m Entfernung, Nahversorger in ca. 150 m.
Erreichbarkeit:	Das Plangebiet ist über die WiesenstraÙe schnell mit dem HauptstraÙennetz verbunden. Zwei Bushaltestellen liegen in weniger als 100 m Entfernung. Der SPNV ist über die Buslinien unmittelbar erreichbar.
Entwässerung:	Die Entwässerung wäre im Rahmen des erforderlichen Bebauungsplanverfahrens zu klären.

BEWERTUNGSKRITERIEN:

Auswirkungen auf/ durch das Umfeld:	Die Bebauung muss aufgrund des angrenzenden Haaner Bachtals entsprechend Rücksicht nehmen.
Mögliche Bauform:	Verdichtete Einfamilienhäuser
Verfügbarkeit:	langfristig
Sonstiges:	Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist erforderlich. Die ausreichende verkehrliche Anbindung über die Wiesenstraße muss gewährleistet sein.



GESAMTBEWERTUNG:

SPD: Nachverdichtung; Prüfung der verkehrlichen Anbindung des Hinterlands; Angebot an Gewerbebetrieb zur Verlagerung möglich?



- Gute Infrastruktur und Anbindung.
- Die Fläche bietet eine grüne Wohnlage mit hohem Erholungswert.



- Die unmittelbare Lage und Errichtung einer Bebauung / Zuwegung am nördlichen Haaner Bachtal fügt sich nur schwer ein.
- Die verkehrliche Erschließung ist ungeklärt.
- Die Anzahl von Eigentümer_innenn erschwert eine Realisierung.



FAZIT

- Attraktive Wohnlage.
- Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Bachtal und der angrenzenden Eigenheimbebauung nicht für Geschosswohnungsbau geeignet.
- Verkehrliche Anbindung ist nicht geklärt.

FLÄCHENDATEN:

Größe:	0,62 ha	Landschaftsplan:	/
Eigentümer_innen:	Privat	FNP:	Wohnbaufläche
Derzeitige Nutzung:	Garten/Grünfläche	Verbindliches Baurecht:	Kein Einfügen gemäß § 34 BauGB gegeben, eventuell § 35 BauGB
Potenzielle Wohneinheiten (min.):	ca. 16	Potenzielle Wohneinheiten (max.):	ca. 22



BEWERTUNGSKRITERIEN:

Ökologische Qualität:	Die Fläche ist aktuell als Wiese ausgebildet und hat einen hohen Laub- und Nadelbaumbestand.
Klima:	Tags: Siedlung: Starke thermische Belastung. Nachts: Siedlung: Schwache nächtliche Überwärmung. Gesamtbetrachtung: Siedlung: Weniger günstige thermische Situation.
Infrastrukturausstattung:	Zwei Kitas liegen in einer Entfernung von 450 m. Eine Grundschule ist ca. 550 m entfernt. Der Nahversorgung (Penny) ist fußläufig in 5 Minuten zu erreichen.
Erreichbarkeit:	Die Verkehrsanbindung erfolgt über die B 228. Die Auffahrt der A 46 ist in 5 Autominuten erreichbar. Mehrere Bushaltestellen (8 Buslinien) sind aufgrund der innenstadtnahen Lage fußläufig zu erreichen. Die SPNV-Haltestellen sind über den ÖPNV ebenfalls angeschlossen.
Entwässerung:	Ein Schmutzwasserkanal ist in der Wiesenstraße vorhanden. Die Entwässerung wäre im Rahmen des erforderlichen Bebauungsplanverfahrens zu prüfen (Versickerung, Einleitung in die Vorflut).

BEWERTUNGSKRITERIEN:

Auswirkungen auf/ durch das Umfeld:

Es bestehen Lärmimmissionen sind durch die B228.

Mögliche Bauform:

Verdichte Einfamilienhäuser

Verfügbarkeit:

Mittel- bis langfristig

Sonstiges:

Eine Überplanung ist erforderlich.



GESAMTBEWERTUNG:

SPD: keine Bebauung



- Sehr gute Anbindung und Erreichbarkeit.
- Es besteht eine gute Infrastruktur (Innenstadtnähe).
- Hoher Erholungswert ist durch angrenzendes Haaner Bachtal gegeben.



- Die Fläche befindet sich im Privateigentum.
- Eine Rodung der Bestandsbäume wäre notwendig.



FAZIT

- Die Fläche bietet aufgrund ihrer Zentrumsnähe und ihrer guten Anbindung eine hohe Attraktivität.
- Im weiteren Verlauf wären zunächst die Ansprache und erste Abstimmung mit den Eigentümer_innen notwendig.

FLÄCHENDATEN:

Größe:	0,59 ha	Landschaftsplan:	/
Eigentümer_innen:	Mehrere Private	FNP:	Wohnbaufläche
Derzeitige Nutzung:	Garten/Grünfläche	Verbindliches Baurecht:	§ 34 BauGB (Einfügungsgebot)
Potenzielle Wohneinheiten (min.):	ca. 8	Potenzielle Wohneinheiten (max.):	ca. 12



BEWERTUNGSKRITERIEN:

Ökologische Qualität:	Der Blockinnenbereich wird aktuell durch die Gärten der umliegenden Wohnhäuser genutzt. Die Fläche ist begrünt, unversiegelt und mit Laub- und Nadelbäumen bestückt.
Klima:	Tags: Siedlung: Starke thermische Belastung. nachts: Siedlung: Schwache nächtliche Überwärmung. Gesamtbetrachtung: Siedlung: Weniger günstige thermische Situation.
Infrastrukturausstattung:	Eine Kita liegt ca. 300 m, eine Grundschule ca. 500 m entfernt. Nahversorgung ca. 600 m. Weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der fußläufig erreichbaren Innenstadt.
Erreichbarkeit:	Es erfolgt eine direkte Anbindung an die B 228. Mehrere Bushaltestellen können zu Fuß erreicht werden (8 Buslinien). SPNV-Haltestellen sind über den ÖPNV unmittelbar erreichbar.
Entwässerung:	Ggf. ist Rückhaltung und Anschluss an das vorhandene Kanalsystem möglich. Weitere Klärung würde im Bebauungsplanverfahren erfolgen.

BEWERTUNGSKRITERIEN:

Auswirkungen auf/ durch das Umfeld:

Eine Verkleinerung von Gartenflächen der umliegenden Wohnhäuser ist notwendig.

Mögliche Bauform:

Verdichtete Einfamilienhäuser

Verfügbarkeit:

Langfristig

Sonstiges:

Die Fläche grenzt an das Denkmal „Hofschaft Stöcken“ (Stöcken 1-3) an. Sie befindet sich im Geltungsbereich der Denkmalbereichssatzung "Stadtmitte Haan" und der Erhaltungssatzung "Haan – Innenstadt". Ein Altlastverdacht wurde für die Luisenstr. 7 generell ausgeräumt. Eine Überplanung ist erforderlich.



GESAMTBEWERTUNG:

SPD: keine Bebauung



- Sehr gute Anbindung und Erreichbarkeit.
- Durch die Innenstadtnähe ist eine gute Infrastruktur gegeben.



- Die Besitzverhältnisse sind sehr kleinteilig, mit vielen Eigentümer_innen.
- Die überwiegende Anzahl der Eigentümer_innen hat sich bereits im Jahr 2016 gegen eine Bebauung ausgesprochen.



FAZIT

- Aufgrund der Zentrumsnähe, der guten Anbindung und Infrastruktur besteht eine gute Eignung zur Nachverdichtung.
- Aufgrund der kleinteiligen Besitzverhältnisse und der bisher ablehnenden Haltung der Eigentümer_innen ist eine solche Planung jedoch schwer umzusetzen.

FLÄCHENDATEN:

Größe:	0,45 ha	Landschaftsplan:	/
Eigentümer_innen:	Mehrere Private	FNP:	Wohnbaufläche
Derzeitige Nutzung:	Garten/Grünfläche	Verbindliches Baurecht:	§ 34 BauGB (Einfügungsgebot)
Potenzielle Wohneinheiten (min.):	ca. 6	Potenzielle Wohneinheiten (max.):	ca. 8



BEWERTUNGSKRITERIEN:

Ökologische Qualität:	Der Blockinnenbereich wird durch die Gärten der umliegenden Wohnhäuser genutzt. Die Fläche ist begrünt, unversiegelt und mit Laub- und Nadelbäumen bestückt.
Klima:	Tags: Siedlung: Starke thermische Belastung. Nachts: Siedlung: Schwache nächtliche Überwärmung, Lage im Kaltlufteinwirkungsbereich des angrenzenden Hühnerbachtals. Gesamtbetrachtung: Siedlung: Weniger günstige thermische Situation.
Infrastrukturausstattung:	Eine Kita liegt in einer Entfernung von ca. 600 m, eine Grundschule in ca. 700 m. Das Gymnasium liegt benachbart. Der Nahversorgung (Rewe) ist in 800 m erreichbar.
Erreichbarkeit:	Die Fläche liegt in der Nähe der K 16 mit Anbindung an die Autobahn A 46 (Auffahrt innerhalb von 4 Minuten mit dem PKW zu erreichen). Mehrere Bushaltestellen sind im Umkreis von 500- 600 m vorhanden (4 Buslinien mit Anschluss an die SPNV-Haltestelle Haan).
Entwässerung:	Ein Schmutzwasserkanal ist in der Sedanstraße und am Kauerbusch vorhanden. Anschluss an den Regenwasserkanal gestaltet sich schwierig. Die Möglichkeiten der Rückhaltung/ ortsnahe Versickerung wären im Bebauungsplanverfahren zu untersuchen.

BEWERTUNGSKRITERIEN:

Auswirkungen auf/ durch das Umfeld:

Eine Verkleinerung von Gartenflächen der umliegenden Wohnhäuser würde erfolgen. Es bestehen Lärmimmissionen durch die Bahn.

Mögliche Bauform:

Verdichtete Einfamilienhäuser

Verfügbarkeit:

Langfristige Verfügbarkeit, da die Bereitschaft der Einzeleigentümer_innen zur Flächenentwicklung noch zu prüfen ist.

Sonstiges:

Eine Überplanung ist erforderlich.



GESAMTBEWERTUNG:

SPD: Überlegungen zu einem späteren Zeitpunkt; Priorität 3



- Gute Infrastruktur und Erreichbarkeit.
- Das Plangebiet liegt im Kaltlufteinwirkungsbereich des angrenzenden Hühnerbachtals.
- Die Fläche bietet eine grüne Wohnlage am Hühnerbachtal.



- Es bestehen kleinteilige Besitzverhältnisse mit vielen Einzeleigentümer_innen.
- Eine Inanspruchnahme von Grünflächen und Baumbestand müsste erfolgen.
- Lärmimmissionen bestehen durch die Bahn.



FAZIT

- Das Plangebiet profitiert von den angrenzenden Grünflächen und der guten Infrastruktur.
- Aufgrund der kleinteiligen Besitzverhältnisse ist eine solche Planung jedoch schwer umzusetzen.

FLÄCHENDATEN:

Größe:	2,65 ha	Landschaftsplan:	/
Eigentümer_innen:	privat	FNP:	Wohnbaufläche
Derzeitige Nutzung:	Landwirtschaft, Wald und Gehölz, Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche	Verbindliches Baurecht:	§ 35 BauGB; südliche Teilfläche liegt im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 172/ von Bebauung freizuhaltende Flächen
Potenzielle Wohneinheiten (min.):	ca. 66	Potenzielle Wohneinheiten (max.):	ca. 106



BEWERTUNGSKRITERIEN:

Ökologische Qualität:	Die Fläche weist eine geringfügige Versiegelung des Bodens im Norden auf. Überwiegend sind Böden mit allgemeiner Bodenfruchtbarkeit vorhanden. Teilbereiche der Fläche sind bewaldet.
Klima:	Tags: Grünflächen: Starke thermische Belastung südlich; Siedlung: Starke thermische Belastung nördlich. Nachts: Grünflächen: Kaltluftvolumenstrom mittel südlich; Siedlung: Mäßige nächtliche Überwärmung nördlich. Gesamtbetrachtung: Grünfläche: Sehr hohe bis hohe thermische Ausgleichsfunktion südlich; Siedlung: Ungünstige thermische Situation nördlich.
Infrastrukturausstattung:	Ein Kindergarten ist in einer Entfernung von 200 m, eine Grundschule in einer Entfernung von 600 m vorhanden. Mehrere Nahversorger liegen im Umkreis von 500 m.
Erreichbarkeit:	Eine unmittelbare Anbindung erfolgt über die Ohligser Straße (L 288) (Hauptverkehrsstraße) sowie über die Straße „Sombers“ (Sammelstraße). Mehrere Bushaltestellen sowie Buslinien sind im Umkreis von ca. 500 m vorhanden. Der Bahnhof Haan liegt in einer Entfernung von 1000 m.
Entwässerung:	Möglichkeiten der ortsnahen Versickerung, Verrieselung oder Einleitung des Niederschlagswassers wären im Rahmen der B-Plan-Aufstellung zu prüfen.

BEWERTUNGSKRITERIEN:

Auswirkungen auf/ durch das Umfeld:	Potenzielle Lärmimmissionen sind durch die benachbarte Tennisanlage möglich.
Mögliche Bauform:	Geschosswohnungsbau, verdichtete Einfamilienhäuser
Verfügbarkeit:	Mittelfristig; Ein in der Region ansässiger Projektentwickler hat eine Kaufoption für die Fläche und ein großes Interesse an der Entwicklung.
Sonstiges:	Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist erforderlich.



GESAMTBEWERTUNG:

SPD: (öffentlich geförderter) Geschosswohnungsbau entlang der Sombers



- Eine hohe Zahl zu schaffender Wohnungen wäre realisierbar.
- Es ist Wille des Investors, das Baugebiet unter Beteiligung der Öffentlichkeit zu entwickeln.



- Eingriffe in Natur und Landschaft müssen erfolgen.
- Es bestehen potenzielle Lärmimmissionen (Tennisanlage).
- Ein hoher Planungs- und Erschließungsaufwand ist zu erwarten.



FAZIT

- Im Vergleich zu den weiteren größeren Reserveflächen am geeignetsten für eine Siedlungsarrondierung.
- Da ein Investor an der Fläche interessiert ist, wäre Start des Planverfahrens kurzfristig denkbar.
- Eingriffe in Natur und Landschaft wären zu erwarten, die klimatischen Auswirkungen sind zu betrachten.

FLÄCHENDATEN:

Größe:	0,45 ha	Landschaftsplan:	Westlich grenzt das LSG Hildener Stadtwald/ Itter an
Eigentümer_innen:	Mehrere privat	FNP:	Wohnbaufläche
Derzeitige Nutzung:	Wiese, Gartenland,	Verbindliches Baurecht:	§ 35 BauGB
Potenzielle Wohneinheiten (min.):	ca. 7	Potenzielle Wohneinheiten (max.):	ca. 11



BEWERTUNGSKRITERIEN:

Ökologische Qualität:	Inbesondere im Westen befinden sich versiegelte und stark beeinflusste Böden. Vereinzelt Bäume sind im Osten vorhanden (überwiegend Nadelbäume).
Klima:	Tags: Siedlung: Starke thermische Belastung. Nachts: Siedlung: Schwache nächtliche Überwärmung; Kaltlufteinwirkungsbereich. Gesamtbetrachtung: Siedlung: Weniger günstige thermische Situation.
Infrastrukturausstattung:	Ein Kindergarten liegt in einer Entfernung von ca. 500 m, eine Grundschule in einer Entfernung von ca. 1.100 m. Mehrere Nahversorger liegen im Umkreis von 1.100 m.
Erreichbarkeit:	Eine unmittelbare Anbindung erfolgt über die Ohligser Straße (L 288) (Hauptverkehrsstraße). Mehrere Bushaltestellen liegen im Umkreis von 500 m. Der Bahnhof Haan ist ca. 1.500 m entfernt.
Entwässerung:	Die Entwässerung gestaltet sich topographisch bedingt schwierig. Möglichkeiten der ortsnahe Versickerung, Verrieselung oder Einleitung des Niederschlagswassers wären im Rahmen der B-Plan-Aufstellung zu prüfen.

BEWERTUNGSKRITERIEN:

Auswirkungen auf/ durch das Umfeld:	Es bestehen potenzielle Lärmimmissionen, ausgehend von der Ohligser Straße (L 288).
Mögliche Bauform:	Verdichtete Einfamilienhäuser
Verfügbarkeit:	Langfristig
Sonstiges:	Eine Überplanung ist erforderlich.



GESAMTBEWERTUNG: SPD: zwei oder dreigeschossiger Wohnungsbau



- Gute Anbindung und Erreichbarkeit.
- Die Fläche bietet eine attraktive Wohnlage im Übergang zum Freiraum.



- Es bestehen verkehrsbedingte Lärmimmissionen.
- Die technische Erschließung ist unklar.
- Die Fläche ist im Eigentum mehrerer privater Eigentümer_innen mit unbekanntem Planungswillen.

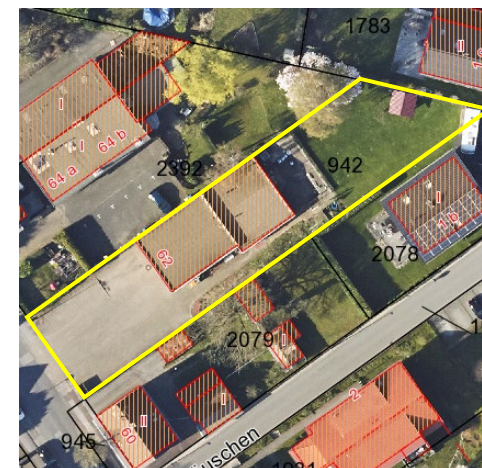


FAZIT

- Die Fläche ist durch den Siedlungsraum vorgeprägt. Aufgrund des unmittelbaren Übergangs zum Freiraum ist Geschosswohnungsbau städtebaulich weniger angemessen.
- Die Bebauung führt zu Eingriffen in Natur und Landschaft.

FLÄCHENDATEN:

Größe:	0,12 ha	Landschaftsplan:	/
Eigentümer_innen:	Stadt Haan	FNP:	Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Feuerwehr
Derzeitige Nutzung:	Unterbringung Feuerwehrgerätehaus	Verbindliches Baurecht:	§ 34 BauGB (Einfügungsgebot)
Potenzielle Wohneinheiten (min.):	ca. 3	Potenzielle Wohneinheiten (max.):	ca. 4

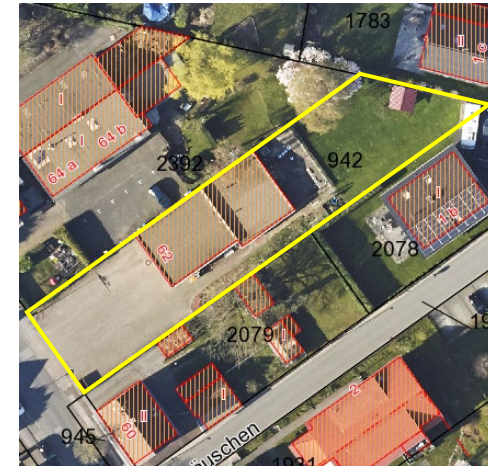


BEWERTUNGSKRITERIEN:

Ökologische Qualität:	Das Grundstück ist großflächig versiegelt, geprägt durch die Nutzung als Feuerwehrgerätehaus. Nur der nordöstliche Grundstücksteil ist begrünt und teilweise mit niedrigen Sträuchern bewachsen.
Klima:	Tags: Siedlung: Starke thermische Belastung. Nachts: Siedlung: Keine nächtliche Überwärmung, Lage im Kaltlufteinwirkungsbereich der angrenzenden Felder. Gesamtbetrachtung: Siedlung: Günstige thermische Situation.
Infrastrukturausstattung:	2 Kindergärten, eine Grundschule und eine Waldorfschule (Klassen 1-12) sind im Umkreis von 400 m – 600 m vorhanden. Ein Nahversorger (Netto und Supernah) liegt im Umkreis von 500 m.
Erreichbarkeit:	Die Anbindung erfolgt über eine Sammelstraße an die Dörpfeldstraße. Die Auffahrt der A 46 ist in 7 Autominuten erreichbar. Die Fläche liegt im 500 m-Einzugsbereich der Bushaltestellen (fußläufige Erreichbarkeit von 3 Buslinien) und im 100 m-Einzugsbereich der SPNV-Haltestelle Haan Gruiten.
Entwässerung:	Ein Anschluss an die vorhandene Kanalisation ist möglich. Die versiegelte Fläche des Neubauvorhabens wird die versiegelte Fläche des Bestands voraussichtlich nicht überschreiten. Daher ist mit zusätzlichem Regenwasser nicht zu rechnen und eine Rückhaltung ist voraussichtlich nicht notwendig.

BEWERTUNGSKRITERIEN:

Auswirkungen auf/ durch das Umfeld:	Die Wohnnutzung verursacht voraussichtlich weniger Immissionen auf das Umfeld, als Bestandsnutzung durch die Feuerwehr.
Mögliche Bauform:	Mehrfamilienhaus, Reihenhäuser
Verfügbarkeit:	mittelfristig, abhängig vom Umzug der Feuerwehr
Sonstiges:	Ein Altlastverdacht wurde generell ausgeräumt. Eine Überplanung ist nicht erforderlich, da Planungsrecht nach § 34 BauGB besteht.



SPD: Geschosswohnungsbau im geförderten Segment

GESAMTBEWERTUNG:



- Das Grundstück profitiert vom Kaltlufteinwirkungsbereich der angrenzenden Felder.
- Die Fläche ist im Eigentum der Stadt Haan.
- Es besteht eine gute Infrastruktur und verkehrliche Anbindung.



- Die Verfügbarkeit ist abhängig von einer alternativer Unterbringung der Feuerwehr.
- Nur wenige Wohneinheiten sind möglich.
- Ungünstiger Zuschnitt des Grundstücks.



FAZIT

- Fläche mit bestehendem Planungsrecht zur Realisierung von 3-4 Wohneinheiten.
- Ausnutzbarkeit der Fläche durch Grundstückszuschnitt und Bauweise eingeschränkt.
- Voraussetzung ist jedoch der Umzug der Feuerwehr.

FLÄCHENDATEN:

Größe:	0,15 ha	Landschaftsplan:	/
Eigentümer_innen:	Stadt Haan	FNP:	Wohnbaufläche
Derzeitige Nutzung:	Wohnbaufläche, Unterbringung von Wohnungslosen	Verbindliches Baurecht:	2. Änderung des B-Plans Nr. 28 a / WA, II, o, GRZ: 0,4, GFZ: 0,8, SD 20-25°
Potenzielle Wohneinheiten (min.):	ca. 4	Potenzielle Wohneinheiten (max.):	ca. 6



BEWERTUNGSKRITERIEN:

Ökologische Qualität:	Teilweise besteht eine anthropogene Beeinflussung des Bodens. In größeren Bereichen erfolgt jedoch auch die Nutzung als Wildwiese mit hohem Sträucher- und Laubbaumbestand.
Klima:	Tags: Siedlung: Starke thermische Belastung. Nachts: Siedlung: Schwache nächtliche Überwärmung. Gesamtbetrachtung: Siedlung: Weniger günstige thermische Situation.
Infrastrukturausstattung:	Ein Kindergarten liegt im Umkreis von ca. 650 m, Grundschule und Gymnasium im Umkreis von 400 m -700 m. Der Nahversorger (Rewe) ist 900 m entfernt.
Erreichbarkeit:	Eine Anbindung erfolgt über die K 16 (Hauptverkehrsstraße). Die Fläche liegt im 500 m-Einzugsbereich der Bushaltestellen (fußläufige Anbindung an 6 Buslinien) und im 500 m-Einzugsbereich der SPNV-Haltestelle Haan.
Entwässerung:	Ein Anschluss an die vorhandene Kanalisation ist möglich.

BEWERTUNGSKRITERIEN:

Auswirkungen auf/ durch das Umfeld:	Eventuell sind Verkehrsimmissionen durch die benachbarte Talstraße (K16) zu erwarten.
Mögliche Bauform:	Mehrfamilienhaus, Reihenhäuser
Verfügbarkeit:	Kurz- bis mittelfristig, im Eigentum der Stadt Haan. für die dort noch ansässigen Bewohner_innen sind Alternativen verfügbar.
Sonstiges:	Es bestehen Einschränkung der Bebauungsmöglichkeiten durch eine Abstandsflächenbaulast. Eine Überplanung ist nicht erforderlich, da Planungsrecht durch B-Plan Nr. 28 a besteht.



SPD: Geschosswohnungsbau im geförderten Segment

GESAMTBEWERTUNG:



- Gute Erreichbarkeit und ausreichende Infrastruktur.
- Eine Ausnutzung des bestehenden Planungsrechts durch B-Plan Nr. 28 a ist möglich.
- Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Haan.



- Eine neue Unterkunft für die derzeitigen Nutzer ist notwendig.
- Kosten für den Abriss des Bestandshauses sind zu tragen.
- Es bestehen Lärmimmissionen und Einschränkungen der Bebaubarkeit durch Baulast.



FAZIT

- Die Baulücke kann auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts relativ kurzfristig bebaut werden.
- Es muss jedoch kurzfristig eine alternative Unterkunft für die Bewohner gefunden werden.

FLÄCHENDATEN:

Größe:	0,19 ha	Landschaftsplan:	/
Eigentümer_innen:	Stadt Haan	FNP:	Wohnbaufläche
Derzeitige Nutzung:	Leerstand, Unterbringung von Wohnungslosen	Verbindliches Baurecht:	BP Nr. 19/ Allgemeines Wohngebiet, II, o, GFZ 0,7
Potenzielle Wohneinheiten (min.):	ca. 11	Potenzielle Wohneinheiten (max.):	ca. 19



BEWERTUNGSKRITERIEN:

Ökologische Qualität:	Die Fläche weist teilweise versiegelte und stark beeinflusste Böden mit üppigem Baumbestand, bestehend aus Laub- und Nadelbäumen, auf.
Klima:	Tags: Siedlung: Mäßige thermische Belastung. Nachts: Siedlung: Schwache nächtliche Überwärmung; Lage im Kaltlufteinwirkungsbereich. Gesamtbetrachtung: Siedlung: Günstige thermische Situation.
Infrastrukturausstattung:	Mehrere Kindergärten sind im Umkreis von 600 m vorhanden, eine Grundschule in einer Entfernung von ca. 1.300 m. Mehrere Nahversorger liegen im Umkreis von 800 bis 1.000 m.
Erreichbarkeit:	Die Anbindung erfolgt über die Flurstraße/ K16 (Hauptverkehrsstraße). Mehrere Bushaltestellen und Buslinien sind im Umkreis von 500 m vorhanden. Der Bahnhof Haan ist in einer Entfernung von ca. 1.000 m erreichbar. Eine direkte Busanbindung ist vorhanden.
Entwässerung:	Ein Anschluss an den vorhandenen Regen- und Schmutzwasserkanal ist möglich.

BEWERTUNGSKRITERIEN:

Auswirkungen auf/ durch das Umfeld:	Es bestehen Lärmimmissionen, ausgehend vom Verkehr auf der Flurstraße (K16).
Mögliche Bauform:	Geschosswohnungsbau
Verfügbarkeit:	Kurz- bis mittelfristig; Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Haan. Für die dort noch ansässigen Bewohner_innen sind Alternativen verfügbar.
Sonstiges:	Eine Überplanung ist nicht notwendig.



GESAMTBEWERTUNG:

SPD: Geschosswohnungsbau im geförderten Segment



- Gute Anbindung und Erreichbarkeit.
- Die Fläche ist kurzfristig verfügbar.



- Verkehrsbedingte Lärmimmissionen sind zu erwarten.
- Eine neue Unterkunft für die derzeitigen Nutzer ist notwendig.



FAZIT

- Für die Nachverdichtung von Wohnraum gut geeignet.
- Gute Anbindung, bestehendes Baurecht und ist zudem anthropogen vorbelastet.
- Im Eigentum der Stadt Haan befindet.

FLÄCHENDATEN:

Größe:	0,05 ha	Landschaftsplan:	/
Eigentümer_innen:	Stadt Haan	FNP:	Wohnbaufläche
Derzeitige Nutzung:	Grünfläche	Verbindliches Baurecht:	§ 34 BauGB (Einfügungsgebot)
Potenzielle Wohneinheiten (min.):	ca. 1	Potenzielle Wohneinheiten (max.):	ca. 2



BEWERTUNGSKRITERIEN:

Ökologische Qualität:	Das Grundstück ist unversiegelt und bewachsen mit Laub-, Nadelbäumen und einigen Sträuchern. Es befinden sich Verteilerkästen auf dem Grundstück.
Klima:	Tags: Siedlung: Starke thermische Belastung. Nachts: Siedlung: Mäßige nächtliche Überwärmung. Gesamtbetrachtung: Siedlung: Ungünstige thermische Situation.
Infrastrukturausstattung:	Ein Kindergarten liegt direkt nördlich an das Grundstück angrenzend, eine Grundschule liegt 300 m entfernt. Nahversorger (Aldi, Lidl und Rewe) sind im Umkreis von max. 400 m zu erreichen.
Erreichbarkeit:	Die Fläche liegt an einer Verkehrsstraße mit Anbindung an die B 228, L 228 und an die K9. Das Grundstück liegt im 500 m-Einzugsbereich der Bushaltestellen (5 Buslinien können zu Fuß erreicht werden) und im 1000 m-Einzugsbereich der SPNV-Haltestelle Haan (11 Minuten Fußweg bis zum Bahnhof).
Entwässerung:	Ein Anschluss an das vorhandene Trennsystem ist möglich.

BEWERTUNGSKRITERIEN:

Auswirkungen auf/ durch das Umfeld:

Verkehrslärm ist durch die angrenzende, stark befahrene
Hochdahler Str. vorhanden.

Mögliche Bauform:

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Verfügbarkeit:

kurzfristig

Sonstiges:

Keine Überplanung erforderlich, da Planungsrecht nach § 34 BauGB besteht.



GESAMTBEWERTUNG: SPD: Gebäude mit kleinen, barrierefreien und für Senioren altersgerechten Wohneinheiten



- Es besteht eine gute Nahversorgung/
Infrastruktur und Erreichbarkeit
(Bahnhofnähe).
- Bestehendes Baurecht kann ausgenutzt
werden und die Fläche ist kurzfristig
verfügbar.



- Nur wenige Wohneinheiten sind
realisierbar.



FAZIT

- Das Grundstück eignet sich grundsätzlich
zur kurzfristigen Nachverdichtung.
- Allerdings kann nur eine geringe Anzahl
von Wohnungen geschaffen werden.



Stadt Haan
Frau Bürgermeisterin Frau Warnecke

Fraktion@GAL-Haan.de
rehm@GAL-Haan.de
www.GAL-Haan.de
Tel. 02129-6745

Haan, den 20.12.2023

Wohnbaupotentiale
Kommentar der GAL-Fraktion

Sehr geehrte Frau Warnecke,
sehr geehrte Damen und Herren,

Sie baten um ein Meinungsbild zur Vorlage August 2023 - Wohnbaupotentiale in Haan. Die GAL-Fraktion bedankt sich bei der Verwaltung für diese Vorlage. Es ist wichtig, dass das Thema angegangen wird. Neben den hier von uns positiv kommentierten Flächen sehen wir weiterhin die Wandlung von Gewerbe in Wohnbau als wichtige Strategie zur Bekämpfung der Wohnungsknappheit.

In diesem Zusammenhang bitten wir die Verwaltung bei freistehenden Gewerbeeinheiten deutlich auf die bestehenden Fördermöglichkeiten bei der Wandlung in Wohnbauflächen hinzuweisen und hinsichtlich Planung- und Baurecht unterstützend tätig zu sein. Hier ist das Förderprogramm der NRW.Bank „Mietwohnraumförderung – Neuschaffung“ zu nennen, das gezielt auch die Nutzungsänderung fördert. Die Förderung ist mit einer Mietpreisbindung gekoppelt, was dem aktuellen Bedarf entspricht. Zinsen von unter 1% und Tilgungsnachlässe von bis zu 50% machen das Programm gerade für Leerstände sehr attraktiv.



Wir wünschen Ihnen und Ihren Lieben schöne Festtage und einen angenehmen Jahreswechsel.


Mit freundlichen Grüßen

Andreas Rehm

für die Fraktion der GAL im Rat der Stadt Haan

Fläche	GAL-Forderung	Kommentar	
ENT-1: Heinhauser Höh	Wohnbau mit Änderungen weiterverfolgen, Fläche bedingt geeignet	Sozial geförderter Geschosswohnungsbau denkbar, keine Reihen- oder Einfamilienhäuser, Ausgleich der Versiegelung erforderlich	Yellow
ENT-2: Bergische Straße	Wohnbau weiterverfolgen, Fläche geeignet	Sozial geförderter Geschosswohnungsbau denkbar, keine Reihen- oder Einfamilienhäuser	Green
ENT-3 Kampheider Straße	keine weiter Planung, Fläche ist ungeeignet	Keine Flächenversiegelung an dieser Stelle	Red
ENT-4 Alleestraße / Verwaltung	Wohnbau weiterverfolgen, Fläche geeignet	Sozial geförderter Geschosswohnungsbau denkbar, keine Reihen- oder Einfamilienhäuser	Green
ENT-5 Rathauskurve	Wohnbau weiterverfolgen, Fläche geeignet	Autofreies Wohnen, betreutes Wohnen, Mehrgenerationenwohnen, Vollsortimenter und Einzelhandel kritisch hinterfragen	Green
ENT-6 Am Ideck	Wohnbau weiterverfolgen, Fläche geeignet	Sozial geförderter Geschosswohnungsbau denkbar, keine Reihen- oder Einfamilienhäuser	Green
ENT-7 Landesfinanzschule	Wohnbau weiterverfolgen, Fläche geeignet	Sozial geförderter Geschosswohnungsbau zu mindestens 80% denkbar, Betrieb über eine städtische Wohnungsbaugesellschaft, keine Reihen- oder Einfamilienhäuser	Green
ENT-8 Windhövel	keine weiter Planung, Fläche ist ungeeignet	Die ökologische Wertigkeit ist höher zu beurteilen als 5-9 Wohneinheiten	Yellow
ENT-9 Dieker Straße (VHS)	Wohnbau weiterverfolgen, Fläche geeignet	Sozial geförderter Geschosswohnungsbau zu mindestens 80% denkbar, Betrieb über eine städtische Wohnungsbaugesellschaft, keine Reihen- oder Einfamilienhäuser, Aktualität der „Klimaschutzsiedlung“ hinterfragen	Green
ENT-10 Schule	Wohnbau mit	Sozial geförderter	Yellow

Fläche	GAL-Forderung	Kommentar
Bachstraße	Änderungen weiterverfolgen, Fläche bedingt geeignet	Geschosswohnungsbau denkbar, keine Reihen- oder Einfamilienhäuser, Anpassung der Fläche, keine Rodung 
ENT-11 Düsseldorfer Straße	Wohnbau mit Änderungen weiterverfolgen, Fläche bedingt geeignet	Sozial geförderter Geschosswohnungsbau denkbar, keine Reihen- oder Einfamilienhäuser, Anpassung der Fläche, keine Rodung 
ENT-12 Ohligser Straße	Wohnbau mit Änderungen weiterverfolgen, Fläche bedingt geeignet	Sozial geförderter Geschosswohnungsbau denkbar, keine Reihen- oder Einfamilienhäuser, Anpassung der Fläche auf 1/3, keine Rodung

Fläche	GAL-Forderung	Kommentar
		
FNP-1 Düsseldorf II, Sinterstraße	keine weitere Planung, Fläche ist ungeeignet	Keine Flächenversiegelung an dieser Stelle
FNP-2 Grüner Weg	keine weitere Planung, Fläche ist ungeeignet	Keine Flächenversiegelung an dieser Stelle, wichtige Fläche zum Schutz vor Überhitzung der Stadt
FNP-3 Prälat-Marschall-Straße	keine weitere Planung, Fläche ist ungeeignet	Keine Flächenversiegelung an dieser Stelle, kein weiterer Verzicht auf wertvolle Ackerflächen
FNP-4 Klutenberg, Parkstraße	keine weitere Planung, Fläche ist ungeeignet	Keine Flächenversiegelung an dieser Stelle, kein weiterer Verzicht auf wertvolle Ackerflächen
FNP-5 Östliche Parkstraße	keine weitere Planung, Fläche ist ungeeignet	Keine Flächenversiegelung an dieser Stelle, wichtige Fläche zum Schutz vor Überhitzung der Stadt
FNP 6 Klappmütze	keine weitere Planung, Fläche ist ungeeignet	Keine Flächenversiegelung an dieser Stelle, wichtige Fläche zum Schutz vor Überhitzung der Stadt
FNP-7 Alleestraße / Wiesenstraße	keine weitere Planung, Fläche ist ungeeignet	Keine Flächenversiegelung an dieser Stelle, wichtige Fläche zum Schutz vor Überhitzung der Stadt
FNP-8 Wiesenstraße	keine weitere Planung, Fläche ist ungeeignet	Keine Flächenversiegelung an dieser Stelle, wichtige Fläche zum Schutz vor Überhitzung der Stadt
FNP-9 Luisenstraße	keine weitere Planung, Fläche ist	Keine Flächenversiegelung an dieser Stelle, wichtige Fläche zum Schutz vor

Fläche	GAL-Forderung	Kommentar	
	ungeeignet	Überhitzung der Stadt	
FNP-10 Sedanstraße	keine weiter Planung, Fläche ist ungeeignet	Keine Flächenversiegelung an dieser Stelle, wichtige Fläche zum Schutz vor Überhitzung der Stadt	
FNP 11 Tenger Nord, Somers	keine weiter Planung, Fläche ist ungeeignet	Keine Flächenversiegelung an dieser Stelle, kein weiterer Verzicht auf wertvolle landwirtschaftliche Flächen	
FNP 12 Pütt	keine weiter Planung, Fläche ist ungeeignet	Keine Flächenversiegelung an dieser Stelle	
BAU-1 Feuerwehrgerätehaus	Wohnbau weiterverfolgen, Fläche geeignet	Sozial geförderter Geschosswohnungsbau, keine Reihen- oder Einfamilienhäuser	
BAU-2 Seidenwebergasse 5	Wohnbau weiterverfolgen, Fläche geeignet	Sozial geförderter Geschosswohnungsbau, keine Reihen- oder Einfamilienhäuser	
BAU-3 Heidfeld	Wohnbau weiterverfolgen, Fläche geeignet	Sozial geförderter Geschosswohnungsbau, keine Reihen- oder Einfamilienhäuser	
BAU-4 Bachstraße 38A	keine weiter Planung, Fläche ist ungeeignet	Für Wohnbebauung ungeeigneter Standort - Reservefläche	

WOHNBAUFLÄCHENKONZEPT STADT HAAN

Aufgabenstellung für die Verwaltung war, aufzuzeigen wo in Haan Flächenpotentiale für Wohnbebauung sind. Dies hat die Verwaltung sehr gewissenhaft durchgeführt und eine Vorbeurteilung der Flächen durchgeführt.

Aufgabenstellung für die Politik ist es festzulegen, welche Flächen weiter entwickelt werden sollen.

Die GAL-Fraktion hat im folgenden die Flächenvorschläge kommentiert.



Wohnbauflächenpotenziale in der Gartenstadt Haan - *Entwurf*

FLÄCHENSTECKBRIEFE – vorgelegt zum SPUBA am 29.08.2023

GAL-Forderung: Wohnbau weiter verfolgen, Fläche geeignet

GAL-Forderung: Wohnbau mit Änderungen weiter verfolgen, Fläche bedingt geeignet

GAL-Forderung: hier keine Bebauung - Fläche unverändert lassen

BEWERTUNGSKRITERIEN:

Ökologische Qualität:

Bodenfunktionskarte Geoportal Kreis Mettmann (kreis-mettmann.de)
Beschreibung Vegetation (aus dem Luftbild)

Klima:

LANUV (Klimaanalysekarte Nacht, Tag und Gesamtbetrachtung),
https://www.klimaatlas.nrw.de/klima-nrw-pluskarte?itnrw_layer=ANA_NACHT
In den Klimaanalysekarten werden klimaökologisch relevante Strukturen voneinander abgegrenzt und dargestellt. Verdichtete Siedlungsräume weisen dabei grundsätzlich, aufgrund ihrer Vorprägung, ungünstigere thermische Verhältnisse, als Freiflächen im Außenbereich auf. Eine eher ungünstigere thermische Situation ist daher im Folgenden immer im Vergleich zu Flächen in der freien Landschaft zu sehen und schließt eine Nachverdichtung nicht aus.

Infrastrukturausstattung:

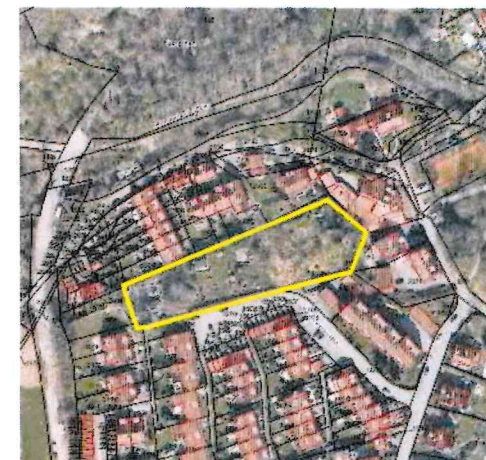
Kataster- und Luftbilddauswertung

Erreichbarkeit:

Verkehrsentwicklungsplan Stadt Haan – Stufe I, S. 80 Hauptverkehrsstraßen, S. 83 Radwege, S. 88 Einzugsbereich Bushaltestellen, S. 89 Einzugsbereich SPNV-Haltestellen, S. 109 Potentialfläche, Luftbilddauswertung

FLÄCHENDATEN:

Größe:	0,38 ha	Landschaftsplan:	/
Eigentümer_innen:	privater Eigentümer_innen	FNP:	Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“
Derzeitige Nutzung:	Grabeland	Verbindliches Baurecht:	§ 35 (Außenbereich im Innenbereich)
Potenzielle Wohneinheiten (min.):	ca. 9	Potenzielle Wohneinheiten (max.):	ca. 15



BEWERTUNGSKRITERIEN:

Ökologische Qualität:	Die Fläche wird heute als Grabeland / Gärten genutzt. Das Grundstück liegt in einem Bereich mit stark beeinflussten oder versiegelten Böden.
Klima:	Tags: Starke thermische Belastung der Siedlungs- und Grünfläche. Nachts: Nur schwache nächtliche Überwärmung durch Lage im Kaltstromeinwirkungsbereich. Gesamtbetrachtung: Siedlung mit weniger günstiger thermischer Situation.
Infrastrukturausstattung:	Kindergarten und Grundschule sind in ca. 200 bis 400 m Entfernung erreichbar. Ein Nahversorger ist in rund 1.000 m Entfernung vorhanden.
Erreichbarkeit:	2 ÖPNV- Haltestellen sind im Umfeld von 300 bis 400 m. Die SPNV-Haltestellen sind durch die Buslinien fußläufig in 1.300 m erreichbar.
Entwässerung:	Die Entwässerung wäre im Bebauungsplanverfahren zu prüfen. Das Regenwasser müsste zwingend versickert oder zurückgehalten und in eine Vorflut eingeleitet werden.

BEWERTUNGSKRITERIEN:

Auswirkungen auf/ durch das Umfeld:

keine

Mögliche Bauform:

Verdichteter Einfamilienhausbau, Geschosswohnungsbau

Verfügbarkeit:

Mittel- bis langfristig

Sonstiges:

Es müsste ein Bebauungsplan erstellt und der FNP geändert werden.



GESAMTBEWERTUNG:

GAL-Forderung: - Sozial geförderter Geschosswohnungsbau denkbar - keine Reihenhäuser oder Einfamilienhäuser- Ausgleich der Flächenversiegelung erforderlich



- Attraktive Wohnlage in unmittelbarer Nähe zu Gruiten-Dorf.
- Auch Geschosswohnungsbau ist (II) denkbar.
- Relativ gute Anbindung an ÖPNV und SPNV gegeben.
- Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Nachverdichtung im bebauten Bereich.



- Eine Versiegelung bisheriger Freiflächen (Gartenland) würde erfolgen.
- Die bisherige Nutzung müsste im Umfang der Neuentwicklung aufgegeben werden.



FAZIT

- Grundsätzlich geeignete und verkehrlich bereits erschlossene Fläche zur Umsetzung von Wohnungsbau.
- Ob eine Entwässerung des Grundstücks möglich ist, muss gutachterlich untersucht werden.
- Die Bereitschaft des Eigentümer_inns zur Flächenentwicklung wäre zu prüfen.

FLÄCHENDATEN:

Größe:	1,44 ha	Landschaftsplan:	/
Eigentümer_innen:	Mehrere, private Eigentümer_innen	FNP:	Mischgebiet
Derzeitige Nutzung:	Tennishalle, Eventlokal	Verbindliches Baurecht:	BP Nr. 40b; MI, GRZ 0,4, GFZ 0,8; o, II
Potenzielle Wohneinheiten (min.):	ca. 36	Potenzielle Wohneinheiten (max.):	ca. 58



BEWERTUNGSKRITERIEN:

Ökologische Qualität:	Der südliche Teil der Fläche ist stark versiegelt. Im Bereich der nördlichen Fläche befinden sich größere Strauch- und Gehölzflächen und Böden mit geringer Schutzwürdigkeit. Die Ortslage weist Auffüllungen oder Abgrabungen auf.
Klima:	Tags: Starke thermische Belastung der Siedlungs- und Grünfläche. Nachts: Durch den Anschluss an den Außenbereich mittlerer nächtlicher Kaltluftstrom. Gesamtbetrachtung: Im Bereich der bebauten Fläche z.T. ungünstige thermische Situation, im Bereich der Grünfläche z.T. hohe thermische Ausgleichsfunktion.
Infrastrukturausstattung:	Kindergarten und Grundschule sind in ca. 600 - 1.000m Entfernung, Nahversorger in ca. 500 m, erreichbar.
Erreichbarkeit:	Gute Anbindung an das Hauptverkehrsstraßennetz. 2 ÖPNV- Haltestellenstellen sind im Umfeld von 200 m vorhanden. SPNV-Haltestellen sind durch die Buslinien unmittelbar erreichbar.
Entwässerung:	Das Kanalnetz ist hydraulisch nicht ausreichend dimensioniert, sodass Regenwasser auf zusätzlich versiegelten Flächen nicht mehr vom Kanalsystem aufgenommen werden kann. Zusätzliches Regenwasser müsste daher rückgehalten, gereinigt und in den Hühnerbach eingeleitet werden.

BEWERTUNGSKRITERIEN:

Auswirkungen auf/ durch das Umfeld:

Die Fläche grenzt unmittelbar an das Gewerbegebiet Haan-Ost an. Eine wohnbauliche Entwicklung müsste über ein Schallgutachten geprüft werden. Neben dem Gewerbelärm ist die Fläche auch erheblichem Verkehrslärm durch die B 228, die Bergische Straße und der A 46 ausgesetzt.

Mögliche Bauform:

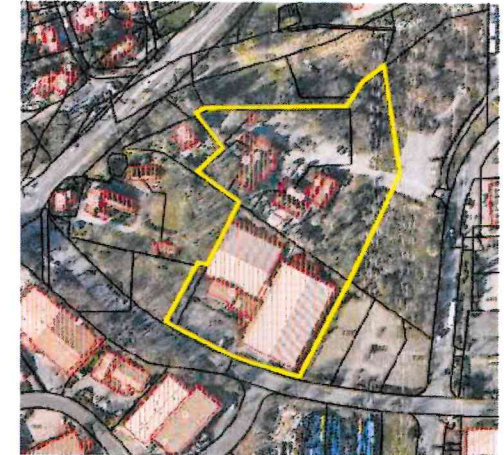
Zur Bergischen Straße wäre Geschosswohnungsbau städtebaulich denkbar. Im nördlichen Bereich ist aufgrund des Anschlusses an den Außenbereich eher verdichtete Einfamilienhausbebauung städtebaulich angemessen.

Verfügbarkeit:

Langfristig (kein Entwicklungswunsch der privaten Eigentümer_innen bekannt)

Sonstiges:

Die Einhaltung einer Abstandsfläche von 40 m zur 380 KV-Leitung (Abstandserlass NRW 2007) ist notwendig. Daher ist nicht die gesamte Fläche nutzbar. Zur Umsetzung ist je nach Nutzungskonzept die Änderung des BP / FNP erforderlich.



GAL-Forderung: Unbedingt weiter denken – geförderten Geschosswohnungsbau – keine Reihen-/Einfamilienhäuser

GESAMTBEWERTUNG:

+

- Es besteht eine gute Anbindung und Erreichbarkeit.
- Ausreichende Nähe zu Infrastruktureinrichtungen ist gegeben.

-

- Es ist eine hohe Belastung durch Gewerbe- und Verkehrslärm zu erwarten.
- Es gibt bestehende Nutzungen auf der Fläche.
- Durch heranrückendes Wohnen könnten gewerbliche Nutzungen eingeschränkt werden.
- 380 KV-Leitung.



FAZIT

- Unmittelbare Nähe zu GE/ GI – Gebieten und der westlichen LKW-Zufahrt nach Haan-Ost sprechen eher gegen eine wohnbauliche Verdichtung; Erforderliche Nutzungsmischung für „Urbanes Gebiet“ vsl. nicht erreichbar.
- Wohnnutzung müsste über eine Lärmgutachten geprüft werden.
- Durch die angrenzende 380-KV-Leitung nicht vollständig nutzbar.

FLÄCHENDATEN:

Größe:	1,46 ha	Landschaftsplan:	/
Eigentümer_innen:	mehrere, private Eigentümer_innen	FNP:	Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten
Derzeitige Nutzung:	Landwirtschaft, Grünland, Gehölz	Verbindliches Baurecht:	B-Plan Nr. 54 a/ Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten
Potenzielle Wohneinheiten (min.):	ca. 37	Potenzielle Wohneinheiten (max.):	ca. 58



BEWERTUNGSKRITERIEN:

Ökologische Qualität:	Böden haben besonders hohe und sehr hohe natürlicher Fruchtbarkeit (als Bodenvorranggebiet, Bodenvorbehaltsgebiets und Boden mit allgemeinem Biotopentwicklungspotenzial in der Bodenfunktionskarte des Kreises Mettmann gekennzeichnet). Der Boden ist unversiegelt. Baumbestand ist entlang der Straße „Kampheider Feld“ und „Kampheider Straße“ vorhanden.
Klima:	Tags: Grünflächen: Starke thermische Belastung. Nachts: Grünflächen: Kaltluftvolumenstrom mittel. Gesamtbetrachtung: Grünfläche: Geringe thermische Ausgleichsfunktion.
Infrastrukturausstattung:	Kindertagesstätte sind im Umkreis von 200 m vorhanden. Die Gemeinschaftsgrundschule ist ca. 700 m entfernt. Nahversorger an der Landstraße sind fußläufig in ca. 12 Minuten zu erreichen.
Erreichbarkeit:	Über die Kampheider- und die Landstraße erfolgt der Anschluss an die B228 (Hauptverkehrsstraße). Die Auffahrten A 46 und L375 sind in ca. 4 Autominuten zu erreichen. Die Fläche liegt im 300 m-Einzugsbereich der Bushaltestellen.
Entwässerung:	Ein Schmutzwasserkanal ist in der „Kampheider Straße“ vorhanden. Das Regenwasser müsste voraussichtlich rückgehalten und dann gedrosselt im Freigefälle in den Haaner Bach eingeleitet werden. Die Umsetzungsmöglichkeiten wären im Bebauungsplanverfahren zu prüfen.

BEWERTUNGSKRITERIEN:

Auswirkungen auf/ durch das Umfeld:	Immissionen durch benachbartes Sonder- und Industriegebiet
Mögliche Bauform:	Geschosswohnungsbau, verdichtete Einfamilienhäuser
Verfügbarkeit:	Mittelfristig
Sonstiges:	Änderung des FNP und des Bebauungsplans erforderlich, schalltechnische Untersuchung zur Prüfung der Umsetzbarkeit muss eingeholt werden



GESAMTBEWERTUNG:

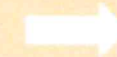
GAL-Forderung: Keine weitere Planung – keine Flächenversiegelung



- Es besteht eine gute verkehrliche Anbindung.
- Attraktive Infrastruktur und Nahversorgung ist vorhanden.
- Die thermische Ausgleichsfunktion der Grünfläche ist im Bestand gering.



- Eventuell bestehen Immissionen durch das benachbarte Sonder- und Industriegebiet.
- Die Flächen sind im Eigentum von Privaten.
- Es würde eine Überplanung von Böden mit Biotopentwicklungspotenzial und sehr hoher Fruchtbarkeit erfolgen (drückendes Grundwasser).



FAZIT

- Das Plangebiet birgt grundsätzlich Nachverdichtungspotenzial.
- Im weiteren Prozess wären jedoch ggf. Gutachten (Lärmschutz, Bodengutachten, landschaftspflegerischer Begleitplan) erforderlich, um die Realisierungsmöglichkeiten weiter zu prüfen.

FLÄCHENDATEN:

Größe:	0,6 ha	Landschaftsplan:	/
Eigentümer_innen:	Stadt Haan	FNP:	Gemeinbedarfsfläche Verwaltung / öffentliche Parkplatzfläche BP Nr. 46a, 3. Änderung: Gemeinbedarfsfläche
Derzeitige Nutzung:	Verwaltungsstandort	Verbindliches Baurecht:	öff. Verwaltung, Jugendheim; MK; GRZ 0,6; GFZ 1,0 / 1,2; III / II; g
Potenzielle Wohneinheiten (min.):	ca. 21	Potenzielle Wohneinheiten (max.):	ca. 42



BEWERTUNGSKRITERIEN:

Ökologische Qualität:	Die Fläche hat einen hohen Versiegelungsgrad. Nur die östlichste Teilfläche ist derzeit nicht bebaut oder genutzt.
Klima:	Tags: Durch die innerstädtische Lage starke thermische Belastung der Fläche. Nachts: Nur schwache thermische Überlastung bedingt durch die angrenzenden Grünflächen und die im Osten angrenzende aufgelockerte Bebauung. Gesamtbetrachtung: Weniger günstige thermische Situation.
Infrastrukturausstattung:	Kindergärten, Grundschule und weiterführende Schule sowie Nahversorgungseinrichtungen befinden sich in einem Umkreis von 300 bis 1.000 m.
Erreichbarkeit:	Unmittelbare Anbindung an die AlleestraÙe und die Kampstraße. Durch die innerstädtische Lage optimale Anbindung an den ÖPNV. Der SPNV ist über die an der Entwicklungsfläche vorbeiführenden Buslinien ohne Umstieg erreichbar.
Entwässerung:	Entwässerung wäre über das vorhandene Kanalsystem möglich.

BEWERTUNGSKRITERIEN:

Auswirkungen auf/ durch das Umfeld:	Aufgrund der Verkehrsbelastung der Bundesstraße, aber auch auf der Kampstraße sind voraussichtlich Vorkehrungen gegen Verkehrslärm erforderlich.
Mögliche Bauform:	Geschosswohnungsbau
Verfügbarkeit:	Mittel- bis langfristig (in Abhängigkeit zum Rathausneubau)
Sonstiges:	Ggf. ergeben sich bauliche Einschränkungen aufgrund des angrenzenden denkmalgeschützten Gebäudes AlleestraÙe 10. Der FNP und der Bebauungsplan müssen geändert werden.



GAL-Forderung: Unbedingt weiter denken – geförderten Geschosswohnungsbau – keine Reihen-/Einfamilienhäuser

GESAMTBEWERTUNG:



- Eine gute Anbindung und Erreichbarkeit des Plangebiets ist gegeben.
- Es besteht eine sehr gute Infrastruktur.
- Es kann eine Wiedernutzung bereits versiegelter Fläche erfolgen.



- Es bestehen Immissionen durch Verkehrslärm.
- Die Verfügbarkeit steht in Abhängigkeit zur Umsetzung der neuen Rathausplanung.



FAZIT

- Aufgrund der innerstädtischen Lage optimaler Standort zur Umsetzung von verdichtetem Geschosswohnungsbau.
- Durch die Wiedernutzung bereits anthropogen überformter Flächen erfolgt kein zusätzlicher Eingriff.
- Der Standort steht jedoch in Abhängigkeit zur Umsetzung des Rathausneubaus.

FLÄCHENDATEN:

Größe:	0,53 ha	Landschaftsplan:	/
Eigentümer_innen:	Stadt Haan, Sparkasse Haan	FNP:	Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Verwaltungen/ Parkfläche B-Plan Nr. 59a, Gemeinbedarfsfläche
Derzeitige Nutzung:	Verwaltung, Parkplatz, Verkehrsbegleitfläche	Verbindliches Baurecht:	Verwaltung, MK, GRZ, 0,8, GFZ 2,2, g
Potenzielle Wohneinheiten (min.):	ca. 15*	Potenzielle Wohneinheiten (max.):	ca. 21*



(*) Aufgrund des Ratsbeschlusses zur Ansiedelung des Vollsortimenters, wurden die möglichen Wohneinheiten entsprechend angepasst.

BEWERTUNGSKRITERIEN:

Ökologische Qualität:	Der Boden ist durch die bestehende Nutzung als Parkplatzfläche stark versiegelt. Die Vegetation ist eher gering. Einige Laubbäume bestehen entlang der B 228 und der Mittelstraße.
Klima:	Tags: Siedlung: Starke thermische Belastung. Nachts: Siedlung: Mäßige nächtliche Überwärmung. Gesamtbetrachtung: Siedlung: Ungünstige thermische Situation. Mehrere Kindergärten sind in 500 m- 800 m vorhanden.
Infrastrukturausstattung:	Grundschule und Gesamtschule sind im Umkreis von max. 400 m vorhanden. Nahversorgung und weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe (Innenstadtlage). Als Potenzialfläche im Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Haan dargestellt.
Erreichbarkeit:	Es besteht direkte Anbindung an die (B228) (Hauptverkehrsstraße). Fläche befindet sich im 200 m-Einzugsbereich der Bushaltestellen. 8 Buslinien sind fußläufig erreichbar. Die SPNV-Haltestellen sind durch Buslinien unmittelbar angebunden.
Entwässerung:	Aufgrund des hohen Versiegelungsgrads im Bestand ist davon auszugehen, dass auch eine zukünftige Neubebauung über das vorhandene Kanalsystem entwässern könnte.

BEWERTUNGSKRITERIEN:

Auswirkungen auf/ durch das Umfeld:	Lärmimmissionen sind durch Verkehr auf der B 228 und Besucher der Innenstadt zu erwarten.
Mögliche Bauform:	Geschosswohnungsbau und Lebensmittelvollsortimenter
Verfügbarkeit:	Mittel- bis langfristig, Flächenverfügbarkeit ist abhängig vom Rathausneubau.
Sonstiges:	In Teilen handelt es sich um eine altlastsanierte Fläche mit Überwachung/Nachsorge. Das Rathaus ist denkmalgeschützt. Die Fläche liegt im Geltungsbereich der Denkmalbereichssatzung "Stadtmitte Haan" und der Erhaltungssatzung "Haan – Innenstadt". Änderung des FNP und BP ist erforderlich.



GAL-Forderung: Vollsortimenter hinterfragen (Zeitgemäß?) – geförderten Geschosswohnungsbau

GESAMTBEWERTUNG:



- Sehr gute Anbindung und Erreichbarkeit.
- Es ist eine sehr gute Infrastruktur vorhanden (Innenstadtlage).
- Die Fläche ist im Eigentum der Stadt Haan und untergenutzt.
- Es erfolgt keine Inanspruchnahme von Grünflächen mit Klimafunktion (Innenentwicklung).



- Flächenverfügbarkeit steht in Abhängigkeit zum Rathausneubau (Alternativstandort Verwaltung).
- Lärmimmissionen bestehen durch die B 228, ggf. ist eine Altlastüberwachung erforderlich.



FAZIT

- Die Attraktivitätssteigerung der Rathauskurve ist ein wichtiges Ziel der Innenstadtentwicklung
- Grundsätzlich besteht aufgrund der Vornutzung der Fläche und der sehr zentralen Lage großes Potenzial hier Wohnraum als ergänzende Nutzung zu einem Vollsortimenter zu entwickeln.

FLÄCHENDATEN:

Größe:	0,43 ha	Landschaftsplan:	/
Eigentümer_innen:	private Eigentümer_innen	FNP:	Kerngebiet
Derzeitige Nutzung:	Gewerbefläche	Verbindliches Baurecht	B-Plan Nr. 1 / Gewerbegebiet
Potenzielle Wohneinheiten (min.):	ca. 15	Potenzielle Wohneinheiten (max.):	ca. 26



BEWERTUNGSKRITERIEN:

Ökologische Qualität:	Hoher Versiegelungsgrad des Bodens aufgrund der bestehenden Nutzung als Gewerbefläche. Vereinzelt Bestandsbäume sind vorhanden. Ansonsten besteht eine kaum Vegetation.
Klima:	Tags: Siedlung: Starke thermische Belastung. Nachts: Siedlung: Mäßige nächtliche Überwärmung. Gesamtbetrachtung: Siedlung: Ungünstige thermische Situation. 3 Kindergärten sind in 600 m - 700 m zu erreichen.
Infrastrukturausstattung:	Die Grundschule Mittelhaan befindet sich 500 m entfernt. Die Gesamtschule ist benachbart. Ein Nahversorger ist in 5 Minuten fußläufig erreichbar. Weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der angrenzenden Innenstadt. Es besteht eine direkte Anbindung an die (B228) (Hauptverkehrsstraße).
Erreichbarkeit:	Die Fläche liegt im 500-m-Einzugsbereich der Bushaltestellen. 8 Buslinien sind fußläufig erreichbar. SPNV-Haltestellen sind durch ÖPNV unmittelbar angebunden.
Entwässerung:	Aufgrund des hohen Versiegelungsgrads im Bestand ist anzunehmen, dass auch Wohnbebauung über das vorhandene Kanalsystem entwässern könnte.

BEWERTUNGSKRITERIEN:

Auswirkungen auf/ durch das Umfeld:	Verkehrsimmissionen durch die B228 sind zu erwarten. Wohnnutzung verursacht weniger Immissionen als Nutzung im Bestand (Gewerbe).
Mögliche Bauform:	Geschosswohnungsbau, Blockrandbebauung
Verfügbarkeit:	Langfristige Verfügbarkeit, da die Umsetzung abhängig von der Mitwirkung privater Eigentümer_innen oder von Möglichkeiten des Erwerbs der Flächen ist.
Sonstiges:	Fläche liegt im Geltungsbereich der Denkmalbereichssatzung "Stadtmitte Haan" und der Erhaltungssatzung "Haan – Innenstadt". An der Walder Straße befinden sich mehrere Baudenkmäler. Der FNP und der Bebauungsplan müssten geändert werden.



GESAMTBEWERTUNG:

GAL-Forderung: Gut geeignet – geförderten Geschosswohnungsbau – keine Reihen-/Einfamilienhäuser - möglichst Erhalt der Straßenbebauung



- Sehr gute Anbindung und Erreichbarkeit.
- Es besteht eine gute Infrastruktur.
- Überplanung mit einem Baugebiet geringerer Dichte, sodass eine stärkere Begrünung des Plangebiets denkbar ist. Immissionen für die angrenzenden Wohngebiete verringern sich (Überplanung Gewerbe zu Wohnen).



- Die Umsetzung ist abhängig von der Mitwirkung/der Verkaufsabsichten der Eigentümer_innen.
- Es bestehen Lärmimmissionen durch die B 228.



FAZIT

- Aufgrund der Zentrumsnähe und der guten Erreichbarkeit bietet die Fläche Potenziale zur Verdichtung mit Wohnraum.
- Chance ggf. Flächenversiegelung bei einer Wohnnutzung zu reduzieren.
- Die Eigentumsverhältnisse im Plangebiet und die Bestandsnutzung der Fläche lassen jedoch eine eher langfristige Umsetzbarkeit annehmen.

FLÄCHENDATEN:

Größe:	0,66 ha	Landschaftsplan:	/
Eigentümer_innen:	Land NRW	FNP:	Sondergebiet
Derzeitige Nutzung:	Verwaltung, Flüchtlingsunterbringung	Verbindliches Baurecht:	BP Nr. 4/ Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Landesfinanzschule
Potenzielle Wohneinheiten (min.):	ca. 40	Potenzielle Wohneinheiten (max.):	ca. 66



BEWERTUNGSKRITERIEN:

Ökologische Qualität:	Die Böden sind versiegelt und stark beeinflusst. Der Baumbestand ist gering.
Klima:	Tags: Siedlung: Starke thermische Belastung. Nachts: Siedlung: Mäßige nächtliche Überwärmung. Gesamtbetrachtung: Siedlung: Ungünstige thermische Situation.
Infrastrukturausstattung:	Mehrere Kindergärten sind im Umkreis von 350 bis 500 m, mehrere Grundschulen im Umkreis von 150 bis 500 m. Das Walder Schulzentrum befindet sich in einer Entfernung von ca. 500 m. Der Nahversorger liegt in einer Entfernung von ca. 300 m.
Erreichbarkeit:	Unmittelbare Lage an der Kaiserstraße/ B228 (Hauptverkehrsstraße). Mehrere Bushaltestellen sowie alle Buslinien in einem Umkreis von 250 m, Bahnhof Haan in einer Entfernung von ca. 1.000 m, zu erreichen. Eine direkte Busanbindung ist vorhanden.
Entwässerung:	Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal wäre möglich.

BEWERTUNGSKRITERIEN:

Auswirkungen auf/ durch das Umfeld:	Es sind Lärmimmissionen, ausgehend vom Verkehr auf der Kaiserstraße/ B228, vorhanden.
Mögliche Bauform:	Geschosswohnungsbau
Verfügbarkeit:	Eine mittel- bis langfristige Verfügbarkeit ist zu erwarten. Eine Vermarktung der Fläche durch das Land NRW ist wahrscheinlich.
Sonstiges:	Eine Überplanung ist erforderlich.



GESAMTBEWERTUNG:

GAL-Forderung: geförderten Geschosswohnungsbau zu 80 - 100% – Erschließung und Betrieb über eine städtische Wohnungsbaugesellschaft



- Es besteht eine gute verkehrliche Anbindung.
- Zentrale Innenstadtlage.
- Sehr gute Infrastrukturausstattung.



- Verkehrsbedingte Lärmimmissionen sind zu erwarten.
- Bestandsbebauung müsste saniert oder abgerissen werden.

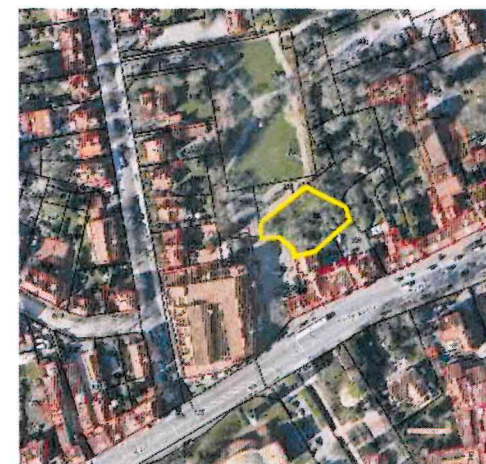


FAZIT

- Fläche ist für die Nachverdichtung von Wohnraum gut geeignet.
- Zum einen verfügt sie über sehr gute Lageeigenschaften, zum anderen ist sie bereits anthropogen vorbelastet.

FLÄCHENDATEN:

Größe:	0,09 ha	Landschaftsplan:	/
Eigentümer_innen:	Stadt	FNP:	Kerngebiet
Derzeitige Nutzung:	Gehölzfläche	Verbindliches Baurecht:	BP Nr. 41d, 1. Änderung, MK, GRZ 1,0, GFZ 2,0, I - III, g, SD
Potenzielle Wohneinheiten (min.):	ca. 5	Potenzielle Wohneinheiten (max.):	ca. 9

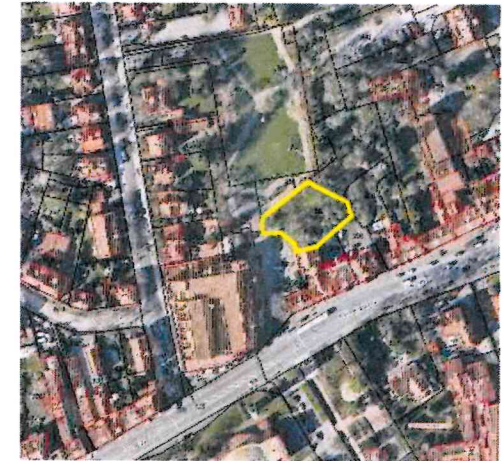


BEWERTUNGSKRITERIEN:

Ökologische Qualität:	Die Fläche ist heute mit Bäumen bewachsen und schließt sich an weitere Garten- und Gehölzflächen und den Schillerpark an.
Klima:	Tags: Grünfläche mit schwacher thermischer Belastung. Nachts: Fläche im mittleren Kaltluftvolumenstrom. Gesamtbetrachtung: Teil einer Grünfläche mit sehr hoher thermischer Ausgleichsfunktion.
Infrastrukturausstattung:	Zentrale innerstädtische Lage mit zwei Kitas in ca. 200 m Entfernung. Die Grundschule ist in 300 m erreichbar. Die Nahversorgung befindet sich in 300 m in der Innenstadt von Haan.
Erreichbarkeit:	Es besteht eine gute verkehrlich Anbindung über die B 228. Bushaltestellen sind in 50 m Entfernung vorhanden. Der SPNV ist durch die Buslinien unmittelbar erreichbar, fußläufig in ca. 800 m.
Entwässerung:	Die Entwässerung ist im Rahmen des erforderlichen Bebauungsplanverfahrens zusammen mit den Planungen zum Neubau des Rathauses Haan zu prüfen.

BEWERTUNGSKRITERIEN:

Auswirkungen auf/ durch das Umfeld:	Mögliche Lärmimmissionen sind durch den Verkehr auf der B 228 vorhanden. Zukünftig sind auch Immissionen durch den geplanten oberirdischen Stellplatz des Rathauses möglich (15 StP, Andienung).
Mögliche Bauform:	Geschosswohnungsbau
Verfügbarkeit:	Mittel- bis langfristig
Sonstiges:	Die erforderliche Änderung des Bebauungsplanes und des FNP für eine ausschließliche Wohnnutzung erfolgt zusammen mit der Planung zum neuen Rathaus (BP 200).



GESAMTBEWERTUNG:

GAL-Forderung: Die ökologische Wertigkeit steht höher als die 5 bis 9 Wohneinheiten - keine Bebauung



- Sehr gute Anbindung und Erreichbarkeit durch die zentrale Lage.
- Eine sehr gute Infrastrukturlage ist vorhanden.
- Aufgrund des städtischen Eigentums kann der Wohnungsbau hier eigenständig bestimmt werden.



- Die bestehenden Flächen haben eine relativ hohe ökologische Wertigkeit.



FAZIT

- Aufgrund der innerstädtischen Lage optimaler Standort zur Umsetzung von Geschosswohnungsbau. Der Standort steht jedoch in Abhängigkeit zur Umsetzung des Rathausneubaus.
- Der Verlust der vorhandenen Gehölzflächen ist für den überwiegenden Teil der Fläche bereits für den Rathausneubau erforderlich.

FLÄCHENDATEN:

Größe:	0,56 ha	Landschaftsplan:	/
Eigentümer_innen:	Stadt Haan	FNP:	Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen Schule und sportlichen Zwecken dienende Gebäude
Derzeitige Nutzung:	VHS	Verbindliches Baurecht:	§ 34 BauGB
Potenzielle Wohneinheiten (min.):	ca. 20	Potenzielle Wohneinheiten (max.):	ca. 34



BEWERTUNGSKRITERIEN:

Ökologische Qualität:	Die Fläche besitzt versiegelte und stark beeinflusste Böden. Baumbestand ist in den Grenzbereichen vorhanden.
Klima:	Tags: Siedlung: Starke thermische Belastung. Nachts: Siedlung: Mäßige nächtliche Überwärmung. Gesamtbetrachtung: Siedlung: Ungünstige thermische Situation.
Infrastrukturausstattung:	Mehrere Kindergärten sind im Umkreis von 500 m, die Grundschule in einer Entfernung von ca. 250 m vorhanden. Das Gymnasium und die Nahversorgung liegen in einer Entfernung von ca. 450 m - 500m.
Erreichbarkeit:	Unmittelbare Lage an Feldstraße/ K 16 (Hauptverkehrsstraße) und Dieker Straße (Sammelstraße). Mehrere Bushaltestellen sowie Buslinien sind im Umkreis von 500 m; Bahnhof Haan in einer Entfernung von ca. 1.000 m vorhanden. Es besteht direkte Busanbindung.
Entwässerung:	Der Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal wäre vsl. möglich.

BEWERTUNGSKRITERIEN:

Auswirkungen auf/ durch das Umfeld:

Lärmimmissionen ausgehend von der Feldstraße/ K16

Mögliche Bauform:

Geschosswohnungsbau

Verfügbarkeit:

Die Entwicklung der Fläche ist abhängig vom Bau des neuen Rathauses. Eine langfristige Verfügbarkeit ist zu erwarten.

Sonstiges:

Eine Überplanung ist erforderlich, sofern bauliche Ausnutzung des Blockinnenbereichs erwünscht ist. Die Neuordnung des Grundstückes mit der Nachbarbebauung wäre sinnvoll.



GESAMTBEWERTUNG:

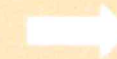
GAL-Forderung: geförderten Geschosswohnungsbau zu 80 - 100% – Umsetzung des Ratsbeschlusses zur Klimaschutzsiedlung (Aktualität prüfen) - gerne Erschließung und Betrieb über eine städtische Wohnungsbaugesellschaft

+

- Sehr gute Anbindung und Erreichbarkeit.
- Eine gute Infrastruktur ist vorhanden.
- Vorbelastung der ökologischen und klimatischen Funktionen sind zu erkennen (Innenentwicklung).

-

- Es bestehen verkehrsbedingte Lärmimmissionen.
- Schwieriger Grundstückszuschnitt.



FAZIT

- Die Fläche eignet sich sehr gut für die Nachverdichtung von Wohnraum. Zum einen verfügt sie über sehr gute Lageeigenschaften, zum anderen ist sie bereits anthropogen vorbelastet.
- Die Verfügbarkeit der Fläche steht jedoch in Abhängigkeit von der Fertigstellung des neuen Rathauses.

FLÄCHENDATEN:

Größe:	1,05 ha	Landschaftsplan:	Der nördliche Grenzbereich ragt z.T. in das Landschaftsschutzgebiet Hildener Stadtwald.
Eigentümer_innen:	Stadt	FNP:	Gemeinbedarf Schule und sportlichen Zwecken dienendes Gebäude
Derzeitige Nutzung:	Grundschule, Kindergarten, Leerstand Turnhalle z.T. Schulgebäude, Wald	Verbindliches Baurecht:	BP Nr. 31/ Gemeinbedarfsfläche Schule, WA, GRZ 0,4, GFZ 0,7, II, g
Potenzielle Wohneinheiten (min.):	ca. 23	Potenzielle Wohneinheiten (max.):	ca. 30



BEWERTUNGSKRITERIEN:

Ökologische Qualität:	Im Bereich der Schule bestehen bereits stark versiegelte Böden (Ortslage mit Aufschüttungen und Abgrabungen). Nördlich der Schule und der Turnhalle schließen unmittelbar die Waldflächen des Sandbachtals an.
Klima:	Tags: Starke thermische Belastung der Fläche. Nachts: Mäßige thermische Überlastung. Gesamtbeurteilung: Ungünstige thermische Situation.
Infrastrukturausstattung:	Private Kita befindet sich angrenzend und in ca. 200 m Entfernung. Eine weitere Kita ist an der Hochdahler Straße. Eine Grundschule ist in 300 m, Nahversorgung in 300 bis 400 m Entfernung im Nahversorgungszentrum Unterhaan zu erreichen.
Erreichbarkeit:	Es besteht eine gute verkehrliche Anbindung über die Hochdahler Straße. Zwei Bushaltestellen / Buslinien sind in rund 300 m Entfernung vorhanden. Der SPNV ist mit den Buslinien unmittelbar erreichbar, fußläufig in ca. 900 m.
Entwässerung:	Die Entwässerung würde in den westl. der privaten Kindergartengruppe an der Bachstraße gelegenen Regenwasserkanal erfolgen. Eine Anbindung wurde bereits im Rahmen des Baus der privaten Kindergartengruppe berücksichtigt. Ob Rückhaltungen erforderlich sind, wäre im Rahmen des erforderlichen Bebauungsplanverfahrens zu prüfen.



BEWERTUNGSKRITERIEN:

Auswirkungen auf/ durch das Umfeld: (derzeit wird das Bestandsgebäude

Zur Umsetzung der Planung müssen Waldflächen gerodet werden.

Mögliche Bauform:

Geschosswohnungsbau, gemäß beschlossenen städtebaulichem Vorentwurf auch Eigenheime

Verfügbarkeit:

Langfristige Verfügbarkeit, da derzeit das Bestandsgebäude für den Umbau der Grundschule Steinkulle und als Kitastandort benötigt wird.

Sonstiges:

Änderungen des FNP und des Bebauungsplans sind erforderlich. Im Jahr 2017 gab es bereits einen Beschluss zur Erarbeitung eines B-Plan-Entwurfs (BP 183). Die Stadt Haan verfügt bereits über entsprechenden Waldausgleich in Form von Ökopunkten.



GESAMTBEWERTUNG:

GAL-Forderung: geförderten Geschosswohnungsbau möglich - **Eingrenzung des Baugebietes zum Schutz des Waldes.** Keine Rodung, nach Abriss Aufforstung.



- Gute Anbindung und Erreichbarkeit.
- Eine sehr gute Infrastruktur ist vorhanden.
- Es besteht hohe Wohnqualität durch den angrenzenden Grünraum.
- Eine Wiedernutzung eines bereits überwiegend anthropogen überformten Grundstückes ist möglich.



- Für den Wohnungsbau müssten Waldflächen gerodet werden.
- Derzeit KiTa- und Schulnutzung.



FAZIT

- Eine hohe Attraktivität als Wohnstandort ist gegeben, zurückzuführen auf die Lage am Sandbachtal und aufgrund der vorhandenen Infrastruktur.
- Bedingt durch die Nutzung als Ausweichquartier für Schule und Kita ist trotz städtischem Eigentum eine Entwicklung erst langfristig möglich.

FLÄCHENDATEN:

Größe:	2,58 ha	Landschaftsplan:	/
Eigentümer_innen:	Privat	FNP:	Gewerbegebiet, westliches Flurstück 239: Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage
Derzeitige Nutzung:	Gewerbefläche, Co-Working-Space	Verbindliches Baurecht:	Bebauungsplan Nr. 112/ Gewerbegebiet, GRZ:0,8, BMZ:6,0
Potenzielle Wohneinheiten (min.):	ca. 35	Potenzielle Wohneinheiten (max.):	ca. 59



BEWERTUNGSKRITERIEN:

Ökologische Qualität:	Es besteht eine starke anthropogene Beeinflussung des Bodens, insbesondere im Bereich des vorhandenen Gewerbes. Die nördlichen, südlichen und westlichen Randflächen werden weniger durch die Gewerbenutzung beeinflusst und weisen teilweise einen dichten Baumbestand auf.
Klima:	Tags: Siedlung: Starke thermische Belastung. Nachts: Siedlung: Schwache nächtliche Überwärmung. Kleine Teile des Plangebiets liegen im Kaltlufteinwirkungsbereich des benachbarten Sandbachtals. Gesamtbetrachtung: Siedlung: Weniger günstige thermische Situation.
Infrastrukturausstattung:	Private und öffentliche Kita sind im Umkreis von 500 m erreichbar. Die Grundschule ist 450 m entfernt. Nahversorgung ist direkt benachbart (angrenzender Lidl), Rewe und Aldi sind max. 400 entfernt.
Erreichbarkeit:	Gute Erreichbarkeit, bedingt durch die Lage an der B228. Bushaltestellen sind in 300 m - 400 m zu erreichen (2 Buslinien). Fläche liegt im Einzugsbereich der SPNV-Haltestelle Haan (9 Minuten Fußweg bis zum Bahnhof).
Entwässerung:	Ein Schmutzwasserkanal ist in der Düsseldorfer Straße vorhanden. Ggf. können Teile des Regenwasser in den Regenwasserkanal in der B 228 eingeleitet werden. Ansonsten Rückhaltung ggf. Reinigung und gedrosselte Ableitung in den nördlichen Moorbirkenbach möglich. Konkrete Umsetzungsmöglichkeiten wären im Bebauungsplanverfahren zu prüfen.

BEWERTUNGSKRITERIEN:

Auswirkungen auf/ durch das Umfeld: (derzeit wird das Bestandsgebäude

Der Eigentümer_innen plant ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe. In welcher Weise diese Überlegung umsetzbar ist, wird Gegenstand des folgenden politischen Abstimmungsprozesses sein.

Mögliche Bauform:

Geschosswohnungsbau

Verfügbarkeit:

Langfristig Verfügbarkeit, da aktuell noch Abstimmungsbedarf mit dem Eigentümer_innen über die Art und den Umfang der zukünftigen Nutzung besteht.

Sonstiges:

Es handelt sich um eine alltagsanierte Fläche mit Überwachung/ Nachsorge. Nördlich angrenzend befindet sich der geschützte Landschaftsbestandteil „Moorbirkenwald“. Zur Umsetzung von Wohnnutzung ist eine Überplanung erforderlich.



GESAMTBEWERTUNG:

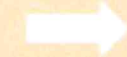
GAL-Forderung: - Schutz des Baumbestandes - geförderter Wohnraum im Geschosswohnungsbau auf ehemaligen Hallenflächen - keine Eigentumswohnungen



- Gute Anbindung und Erreichbarkeit.
- Die Nähe zu Infrastruktureinrichtungen ist gegeben.



- Voraussichtlich erfolgt ein Verlust von Teilen des vorhandenen Baumbestands.
- Ein Nutzerkonflikt zwischen Wohnen und Gewerbe ist denkbar.
- Die Fläche ist im Privateigentum.



FAZIT

- Grundsätzlich ist eine Ergänzung des Plangebiets mit Wohnnutzung denkbar.
- Es ist ein Abstimmungsprozess mit den Eigentümer_innen erforderlich, um den Nutzungsmix zwischen Wohnen und Gewerbe auszuloten/ verträglich zu gestalten.

FLÄCHENDATEN:

Größe:	0,88 ha	Landschaftsplan:	/
Eigentümer_innen:	Kirche	FNP:	Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude“
Derzeitige Nutzung:	Wohnbaufläche, Landwirtschaft, Wald und Gehölz	Verbindliches Baurecht:	§ 34 BauGB; § 35 BauGB
Potenzielle Wohneinheiten (min.):	ca. 26	Potenzielle Wohneinheiten (max.):	ca. 35

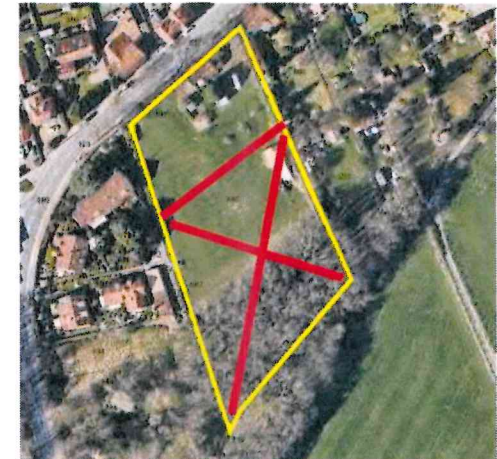


BEWERTUNGSKRITERIEN:

Ökologische Qualität:	Die Fläche weist keine Versiegelung des Bodens auf und ist teilweise bewaldet. Überwiegend ist eine hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit vorhanden.
Klima:	Tags: Grünflächen: Starke thermische Belastung südlich; Siedlung: Starke thermische Belastung nördlich. Nachts: Grünflächen: Kaltluftvolumenstrom mittel südlich; Siedlung: Mäßige nächtliche Überwärmung nördlich; Lage im Kaltlufteinwirkungsbereich. Gesamtbetrachtung: Grünfläche: Höchste thermische Ausgleichsfunktion südlich; Siedlung: Ungünstige thermische Situation nördlich.
Infrastrukturausstattung:	Ein Kindergarten liegt unmittelbar angrenzend, die Grundschule in einer Entfernung von 600 m. Mehrere Nahversorger befinden sich im Umkreis von 500 m.
Erreichbarkeit:	Eine unmittelbare Anbindung an die Ohligser Straße (L 288) (Hauptverkehrsstraße) ist gegeben. Mehrere Bushaltestellen sowie Buslinien sind im Umkreis von ca. 500 m vorhanden, Bahnhof Haan in einer Entfernung von ca. 1.000 m.
Entwässerung:	Möglichkeiten der ortsnahen Versickerung, Verrieselung oder Einleitung des Niederschlagswassers wären im Rahmen der B-Plan-Aufstellung zu prüfen. Bei Bebauung entlang der Straße wäre der Anschluss an den vorhandenen Regen- und Schmutzwasserkanal zu prüfen.

BEWERTUNGSKRITERIEN:

Auswirkungen auf/ durch das Umfeld:	Lärmimmissionen gehen von der Ohligser Straße (L 288) aus.
Mögliche Bauform:	Geschosswohnungsbau, verdichtete Einfamilienhäuser Sind im rückwärtigen Grundstücksbereich denkbar.
Verfügbarkeit:	Mittel- bis langfristig
Sonstiges:	Die Zahl der Wohneinheiten hängt maßgeblich davon ab, wie tief das Grundstück bebaut wird. Bei Bebauung in die Tiefe ist eine Überplanung inklusive FNP-Änderung erforderlich.



GESAMTBEWERTUNG:

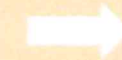
GAL-Forderung: - Schutz des Baumbestandes - geförderter Wohnraum im Geschosswohnungsbau - maximale Versiegelung und Bebauung auf 1/3 der Fläche - Vermeidung von Versiegelung



- Gute Erschließung und Erreichbarkeit.
- Bestehendes Baurecht (§ 34 BauGB) ist im vorderen Grundstücksbereich vorhanden.



- Eingriffe in Natur und Landschaft sind in Abhängigkeit von der Bebauungstiefe notwendig, ggf. Waldersatz.
- Verkehrsbedingte Lärmimmissionen sind zu erwarten.



FAZIT

- Insbesondere der vordere Grundstücksbereich könnte durch das bestehende Baurecht (§ 34 BauGB) kurz- bis mittelfristig bebaut werden.
- Die Bebauung des südlichen zum Teil bewaldeten Grundstücksbereichs wäre mit umfangreichen Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden.

FLÄCHENDATEN:

Größe:	6,61 ha	Landschaftsplan:	Entwicklungsziel A 1.6-12 (temporäre Erhaltung) im Osten; Entwicklungsziel A 1.1-12 (Erhaltung) im Westen
Eigentümer_innen:	privat	FNP:	Wohnbaufläche
Derzeitige Nutzung:	Landwirtschaft	Verbindliches Baurecht:	§ 35 BauGB
Potenzielle Wohneinheiten (min.):	ca. 165	Potenzielle Wohneinheiten (max.):	ca. 264



BEWERTUNGSKRITERIEN:

Ökologische Qualität:	Die Fläche weist eine besonders hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit auf. Geringer Baumbestand ist im Grenzbereich zur Sinterstraße sowie im Süd-Osten der Fläche vorhanden.
Klima:	Tags: Grünflächen: Extreme thermische Belastung. Nachts: Grünflächen: Sehr hoher Kaltluftvolumenstrom im Nord-Westen sowie hoher Kaltluftvolumenstrom im Süd-Osten. Gesamtbetrachtung: Grünfläche: Geringe thermische Ausgleichsfunktion.
Infrastrukturausstattung:	Mehrere Kindergärten liegen im Umkreis von 500 m, die Grundschule in einer Entfernung von ca. 300 m. Die Waldorfschule und ein Nahversorger sind in ca. 450 m - 550 m vorhanden.
Erreichbarkeit:	Eine unmittelbare Anbindung an Sinterstraße und Düsseldorf Straße (Sammelstraßen) ist gegeben. Mehrere Bushaltestellen sowie Buslinien liegen im Umkreis von 500 m. Den Bahnhof Haan-Gruiten erreicht man in einer Entfernung von ca. 750 m.
Entwässerung:	Möglichkeiten der ortsnahen Versickerung, Verrieselung oder Einleitung des Niederschlagswassers wären im Rahmen der B-Plan-Aufstellung zu prüfen.

BEWERTUNGSKRITERIEN:

Auswirkungen auf/ durch das Umfeld:	Potenzielle Lärmimmissionen sind, ausgehend von Sportanlage östlich der Sinterstraße und Gewerbe- und Industriegebiet südlich der Düsseldorf Straße, möglich.
Mögliche Bauform:	Geschosswohnungsbau, verdichtete Einfamilienhäuser
Verfügbarkeit:	Langfristig
Sonstiges:	Eine Überplanung ist erforderlich. Nähe / Auswirkungen auf das FFH-Gebiet / NSG Neanderthal sind zu betrachten.



GESAMTBEWERTUNG:

GAL-Forderung: - keine Bebauung - keine weitere Versiegelung von Ackerflächen



- Gute Anbindung und Erreichbarkeit.
- Eine hohe Anzahl an Wohnungen ist möglich.



- Eingriffe in Natur und Landschaft sind notwendig.
- Es bestehen potenzielle Lärmimmissionen.
- Ein hoher Planungs- und Erschließungsaufwand ist absehbar.



FAZIT

- Durch die Erschließung der Fläche könnte langfristig eine hohe Zahl notwendiger Wohnungen geschaffen werden.
- Jedoch wäre dies mit erheblichen Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden.
- Insb. die Auswirkungen auf das FFH-Gebiet / NSG Neanderthal wären zu betrachten.

FLÄCHENDATEN:

Größe:	0,39 ha	Landschaftsplan:	/
Eigentümer_innen:	Mehrere privat	FNP:	Wohnbaufläche
Derzeitige Nutzung:	Gartenland	Verbindliches Baurecht:	§ 34 BauGB
Potenzielle Wohneinheiten (min.):	ca. 6	Potenzielle Wohneinheiten (max.):	ca. 10



BEWERTUNGSKRITERIEN:

Ökologische Qualität:	Böden sind unversiegelt (Gärten). Die Fläche weist einen üppigen Baumbestand auf, überwiegend Nadelbäume.
Klima:	Tags: Siedlung: Starke thermische Belastung. Nachts: Siedlung: Keine nächtliche Überwärmung; Lage im Kaltlufteinwirkungsbereich. Gesamtbetrachtung: Siedlung: Günstige thermische Situation.
Infrastrukturausstattung:	Mehrere Kindergärten liegen im Umkreis von 350 m; Grundschule in einer Entfernung von ca. 200 m. Die Waldorfschule ist in einer Entfernung von ca. 350 m erreichbar. Die Nahversorgung in einer Entfernung von ca. 850 m.
Erreichbarkeit:	Es besteht eine direkte Anbindung an die Prälat-Marschall-Straße (Sammelstraße). Mehrere Bushaltestellen sowie Buslinien sind im Umkreis von 500 m vorhanden. Der Bahnhof Haan-Gruiten ist in einer Entfernung von ca. 1.000 m zu erreichen.
Entwässerung:	Möglichkeiten der ortsnahen Versickerung, Verrieselung oder Einleitung des Niederschlagswassers wären im Rahmen der erforderlichen B-Plan-Aufstellung zu prüfen.

BEWERTUNGSKRITERIEN:

Auswirkungen auf/ durch das Umfeld:

Mögliche Bauform:

Verdichtete Einfamilienhäuser

Verfügbarkeit:

Langfristig

Sonstiges:

Eine Überplanung wäre erforderlich.



GESAMTBEWERTUNG:

GAL-Forderung: - keine Bebauung - keine Versiegelung wichtiger Grünbereiche (Klimaschutz - Schutz vor Überhitzung der Stadt)



- Eine sehr gute Anbindung und Erreichbarkeit ist gegeben.
- Es besteht eine gute soziale Infrastruktur.



- Derzeit Gartennutzung.
- Eine ortsnahe Versickerung, Verrieselung oder Einleitung ist aufgrund der Lage der Fläche problematisch.
- Die Fläche ist im Eigentum mehrere private Eigentümer_innen mit nicht abschließend bekannten Entwicklungsabsichten.



FAZIT

- Zwar durch den Siedlungsraum vorgeprägt, jedoch Baumbestand.
- Aufgrund der heterogenen Eigentümer_innenstruktur ist eine Überplanung und Bebauung der Fläche derzeit nicht absehbar.
- Hinzu kommt, dass die Entwässerung der Fläche derzeit nur schwer umzusetzen wäre.



FLÄCHENDATEN:

Größe:	2,85 ha	Landschaftsplan:	/
Eigentümer_innen:	Privat	FNP:	Wohnbaufläche
Derzeitige Nutzung:	Landwirtschaft/Ackerland	Verbindliches Baurecht:	§ 35 BauGB (Außenbereich)
Potenzielle Wohneinheiten (min.):	ca. 71	Potenzielle Wohneinheiten (max.):	ca. 100



BEWERTUNGSKRITERIEN:

Ökologische Qualität:	Es handelt sich um einen Boden mit besonders hoher natürlicher Fruchtbarkeit und allgemeinem Biotopentwicklungspotenzial (als Bodenvorranggebiet in der Bodenfunktionskarte des Kreises Mettmann gekennzeichnet). Aktuell wird die Fläche für Landwirtschaft genutzt.
Klima:	Tags: Grünflächen: Extreme thermische Belastung. Nachts: Grünflächen: Lage im Kaltluftvolumenstrom, Kaltluftvolumenstrom hoch. Gesamtbetrachtung: Grünflächen: Geringe thermische Ausgleichsfunktion.
Infrastrukturausstattung:	Die Gemeinschaftsgrundschule, der Waldorfkindergarten und die Waldorfschule (Klassen 1-12) liegen direkt an das Plangebiet angrenzend. Der Nahversorger (Netto) ist in ca. 650 m zu erreichen.
Erreichbarkeit:	Das Plangebiet liegt an einer Sammelstraße mit Anschluss an die K 20 und L357. Bushaltestellen sind in wenigen Gehminuten erreichbar (3 Buslinien mit Anschluss an die SPNV-Haltestelle Haan-Gruiten).
Entwässerung:	Ein Mischwasserkanal ist in der Prälats-Marshall-Straße vorhanden. Im Rahmen des erforderlichen Bebauungsplanverfahrens wäre die Entwässerung zu prüfen (Rückhaltung, Einleitung in die Vorflut).

BEWERTUNGSKRITERIEN:

Auswirkungen auf/ durch das Umfeld:	Berücksichtigung des dörflichen Charakters von Gruiten Dorf ist zu beachten.
Mögliche Bauform:	Reihen-/ Doppelhäuser/ Geschosswohnungsbau zur Prälat-Marschall-Straße
Verfügbarkeit:	Mittel- bis langfristig
Sonstiges:	Eine Überplanung ist erforderlich.



GAL-Forderung: - keine Bebauung - keine weitere Versiegelung von Ackerflächen

GESAMTBEWERTUNG:



- Eine gute Infrastruktur und Anbindung ist gegeben.
- Die Fläche bietet eine grüne Wohnlage mit hohem Erholungswert.



- Eine Überplanung von Böden mit besonders hoher natürlicher Fruchtbarkeit und allgemeinem Biotopentwicklungspotenzial ist notwendig.
- Das Plangebiet liegt im Kaltluftvolumenstrom.



FAZIT

- Das Plangebiet bietet eine attraktive Wohnlage, die von der guten Infrastruktur und den umliegenden Grünflächen profitiert.
- Gleichzeitig besitzt die Fläche einen ökologischen Wert (Fläche mit Biotopentwicklungspotenzial, Lage im Kaltluftvolumenstrom).

FLÄCHENDATEN:

Größe:	1,47 ha	Landschaftsplan:	/
Eigentümer_innen:	privat	FNP:	Wohnbaufläche
Derzeitige Nutzung:	Landwirtschaft	Verbindliches Baurecht:	§ 35 BauGB
Potenzielle Wohneinheiten (min.):	ca. 37	Potenzielle Wohneinheiten (max.):	ca. 88



BEWERTUNGSKRITERIEN:

Ökologische Qualität:	Die Fläche bietet eine besonders hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit. Im Grenzbereich zur Parkstraße ist ein geringfügiger Baumbestand vorhanden.
Klima:	Tags: Grünflächen: Starke thermische Belastung. Nachts: Grünflächen: Kaltluftvolumenstrom hoch. Gesamtbetrachtung: Grünfläche: Geringe thermische Ausgleichsfunktion.
Infrastrukturausstattung:	Mehrere Kindergärten sind im Umkreis von 150 bis 500 m, die Grundschule in einer Entfernung von ca. 400 m erreichbar. Die Waldorfschule liegt in einer Entfernung von ca. 300 m, der Nahversorger in einer Entfernung von ca. 750 m.
Erreichbarkeit:	Die Fläche liegt unmittelbar an der Parkstraße mit direkter Anbindung an die Pastor-Vömel-Straße/ L423 (Hauptverkehrsstraße). Mehrere Bushaltestellen sowie Buslinien sind im Umkreis von 500 m, der Bahnhof Haan-Gruiten in einer Entfernung von ca. 1.000 m vorhanden. Eine direkte Busanbindung ist ebenfalls gegeben.
Entwässerung:	Möglichkeiten der ortsnahen Versickerung, Verrieselung oder Einleitung des Niederschlagswassers wären im Rahmen der B-Plan-Aufstellung zu prüfen.

BEWERTUNGSKRITERIEN:

Auswirkungen auf/ durch das Umfeld:

Es bestehen Lärmimmissionen, ausgehend von Parkstraße und Pastor-Vömel-Straße/L423.

Mögliche Bauform:

Geschosswohnungsbau, verdichtete Einfamilienhäuser

Verfügbarkeit:

Langfristig

Sonstiges:

Eine Überplanung ist erforderlich.



GAL-Forderung: - keine Bebauung - keine weitere Versiegelung von Ackerflächen

GESAMTBEWERTUNG:

+

- Sehr gute Anbindung und Erreichbarkeit.
- Eine gute soziale Infrastruktur ist vorhanden.

-

- Es sind Eingriffe in Natur und Landschaft notwendig.
- Es bestehen verkehrsbedingte Lärmimmissionen.
- Hoher Planungs- und Erschließungsaufwand ist zu erwarten.



FAZIT

- Wohnbebauung ist auf der Fläche grundsätzlich vorstellbar und müsste umfangreich geprüft werden.
- Entwicklung wäre mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden.
- Ebenso ist zu beachten, dass die Fläche verkehrsbedingten Lärmimmissionen ausgesetzt ist.

FLÄCHENDATEN:

Größe:	0,45 ha	Landschaftsplan:	/
Eigentümer_innen:	Mehrere privat	FNP:	Wohnbaufläche
Derzeitige Nutzung:	Gartenland	Verbindliches Baurecht:	§ 30 BauGB
Potenzielle Wohneinheiten (min.):	ca. 7	Potenzielle Wohneinheiten (max.):	ca. 11



BEWERTUNGSKRITERIEN:

Ökologische Qualität:	Bestandteil der Fläche ist unversiegeltes Gartenland mit dichtem Baumbestand (überwiegend Nadelbäume).
Klima:	Tags: Siedlung: Starke thermische Belastung. Nachts: Siedlung: Keine nächtliche Überwärmung; Lage im Kaltlufteinwirkungsbereich. Gesamtbetrachtung: Siedlung: Günstige thermische Situation.
Infrastrukturausstattung:	Mehrere Kindergärten liegen im Umkreis von 200 bis 500 m, eine Grundschule in einer Entfernung von ca. 450 m. Die Waldorfschule erreicht man in einer Entfernung von ca. 300 m, den Nahversorger in einer Entfernung ca. 600 m.
Erreichbarkeit:	Eine Anbindung ist über das Baugebiet Hasenhaus möglich. Mehrere Bushaltestellen sowie Buslinien sind im Umkreis von 500 m, der Bahnhof Haan-Gruiten in einer Entfernung von ca. 800 m erreichbar. Eine direkte Busanbindung ist vorhanden.
Entwässerung:	Möglichkeiten der ortsnahe Versickerung, Verrieselung oder Einleitung des Niederschlagswassers wären im Rahmen der B-Plan-Aufstellung/ Änderung zu prüfen.

BEWERTUNGSKRITERIEN:

Auswirkungen auf/ durch das Umfeld: Ggf. sind geringfügige Lärmimmissionen, ausgehend von Parkstraße, möglich.

Mögliche Bauform: Verdichtete Einfamilienhäuser

Verfügbarkeit: Langfristig

Sonstiges: Im rechtskräftigen BP sind keine Baufenster ausgewiesen. Daher ist eine Überplanung erforderlich.



GESAMTBEWERTUNG:

GAL-Forderung: - keine Bebauung - keine Versiegelung wichtiger Grünbereiche (Klimaschutz - Schutz vor Überhitzung der Stadt)



- Sehr gute Anbindung und Erreichbarkeit.
- Das Umfeld bietet eine sehr gute soziale Infrastruktur.



- Derzeit Gartennutzungen mit dichtem Baumbestand
- Entwässerung in das bestehende Kanalsystem ist nicht möglich. Ortsnahe Versickerung, Verrieselung oder Einleitung des Niederschlagswassers ist aufgrund der Lage der Fläche problematisch.
- Fläche im Eigentum mehrerer privater Eigentümer_innen (Planungswille unbekannt).

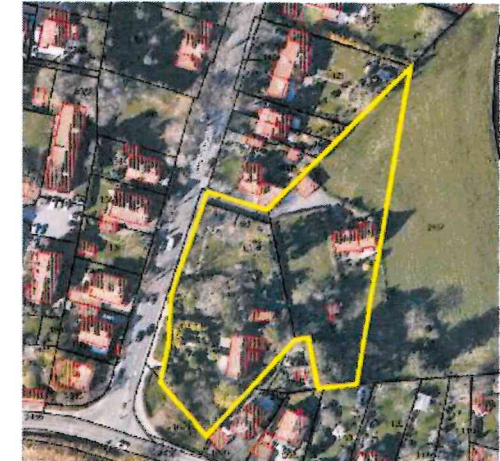


FAZIT

- Durch den Siedlungsraum vorgeprägt und daher grundsätzlich für die Nachverdichtung geeignet.
- Aufgrund der heterogenen Eigentümer_innenstruktur ist eine Überplanung und Bebauung der Fläche derzeit jedoch nicht absehbar.
- Hinzu kommt, dass die Entwässerung vor Ort aus derzeitiger Sicht nur schwer zu bewerkstelligen wäre.

FLÄCHENDATEN:

Größe:	0,71 ha	Landschaftsplan:	/
Eigentümer_innen:	Mehrere Private	FNP:	Wohnbaufläche
Derzeitige Nutzung:	Wohnbaufläche, Garten, Landwirtschaft	Verbindliches Baurecht:	§ 35 BauGB (östlicher Teil) § 34 BauGB (westlicher Teil)
Potenzielle Wohneinheiten (min.):	ca. 11	Potenzielle Wohneinheiten (max.):	ca. 18

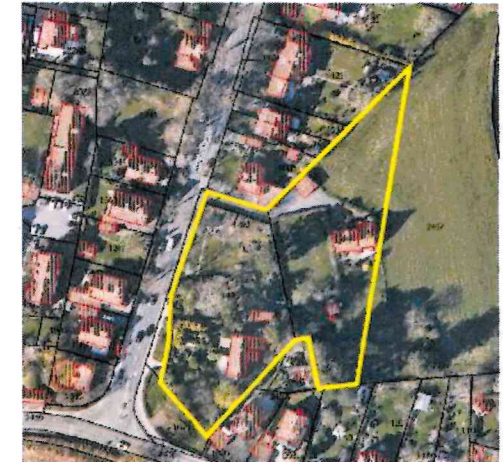


BEWERTUNGSKRITERIEN:

Ökologische Qualität:	Im westlichen Bereich ist eine anthropogene Beeinflussung des Bodens erkennbar (Gartennutzung ohne hohe Versiegelung mit vereinzelt Bestandsbäumen). Im östlichen Bereich bestehen Böden mit sehr hoher natürlicher Fruchtbarkeit und allgemeinem Biotopentwicklungspotenzial (als Bodenvorranggebiet gekennzeichnet). Die Fläche wird aktuell als Garagenzufahrt, Garten und für Landwirtschaft genutzt.
Klima:	Nachts: Siedlung: Schwache nächtliche Überwärmung, Lage im Kaltlufteinwirkungsbereich der benachbarten Grünflächen. Tags: Siedlung: Starke thermische Belastung. Gesamtbetrachtung: Siedlung: Weniger günstige thermische Funktion.
Infrastrukturausstattung:	Ein Kindergarten ist in ca. 550 m erreichbar, die Grundschule in ca. 1.300 m. Weiterführende Schulen liegen in weiterer Distanz. Nahversorgung (Supernah, Netto) in 500 m- 700 m zu erreichen.
Erreichbarkeit:	Die Fläche liegt an der K 20 mit direkter Anbindung an die L357 und A 46 (Autobahnauffahrt in 5 Minuten mit dem PKW zu erreichen). Bushaltestellen liegen direkt am Plangebiet mit 2 Buslinien. Es besteht Anschluss an die SPNV-Haltestelle Haan Gruitener. Der Bahnhof kann auch zu Fuß in 10 Minuten erreicht werden.
Entwässerung:	Ein Mischwasserkanal ist in der Hoch- und Gruitener Straße vorhanden. Das Kanalnetz Gruitener ist jedoch nicht ausreichend dimensioniert. Möglichkeiten der Regenwasserabfuhr müssen im Rahmen der Baugenehmigung zu untersuchen.

BEWERTUNGSKRITERIEN:

Auswirkungen auf/ durch das Umfeld:	Immissionen sind durch das benachbarte westliche und südliche Gewerbegebiet zu erwarten. Eventuell könnten Konflikte durch heranrückende Wohnbebauung entstehen.
Mögliche Bauform:	Reihen-/ Doppelhäuser, Mehrfamilienhaus
Verfügbarkeit:	Mittel- bis Langfristig
Sonstiges:	Je nach gewünschter Ausnutzung der Fläche besteht ein Planerfordernis. Nur die westlichen, straßennahen Flächen sind im Rahmen des § 34 zu bebauen.



GESAMTBEWERTUNG:

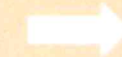
GAL-Forderung: - keine Bebauung - keine Versiegelung wichtiger Grünbereiche (Klimaschutz - Schutz vor Überhitzung der Stadt)



- Eine gute verkehrliche Anbindung ist gegeben (Nähe zum S-Bahnhof und zur Autobahn).
- Gebiet profitiert von der einströmenden Kaltluft der umliegenden Grünflächen.



- Immissionen sind durch angrenzende Gewerbegebiete zu erwarten.
- Die Infrastruktur ist weniger optimal als bei vergleichbaren Flächen.
- Die Flächen sind im Eigentum mehrerer privater Eigentümer_innen.

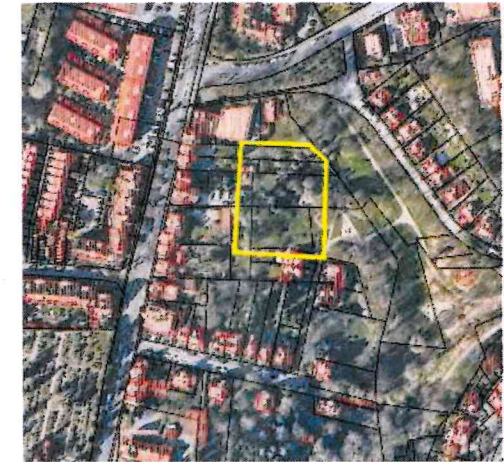


FAZIT

- Die Lage zwischen den beiden Gewerbegebieten ist nicht optimal. Auch die Infrastrukturausstattung ist bei vergleichbaren Flächen günstiger.
- Die Möglichkeit einer Wohnbebauung in diesem Bereich wäre zunächst durch ein Schallgutachten zu prüfen.

FLÄCHENDATEN:

Größe:	0,49 ha	Landschaftsplan:	/
Eigentümer_innen:	Mehrere private Eigentümer_innen	FNP:	Wohnbaufläche
Derzeitige Nutzung:	Gärten der Bebauung von der AlleestraÙe	Verbindliches Baurecht:	§ 35 BauGB (Außenbereich)
Potenzielle Wohneinheiten (min.):	ca. 7	Potenzielle Wohneinheiten (max.):	ca. 12

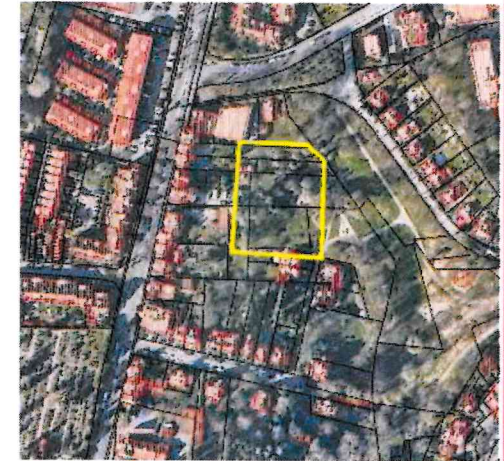


BEWERTUNGSKRITERIEN:

Ökologische Qualität:	Die Gärten beinhalten einen hohen Gehölzbestand, der unmittelbar an das nördliche Haaner Bachtal angrenzt. Die Böden sind stark anthropogen beeinflusst und ohne besondere Wertigkeit.
Klima:	Tags: Bereich mit starker thermischer Belastung. Nachts: Lage im Kaltluftvolumenstrom, Kaltluftvolumenstrom hoch. Gesamtbetrachtung: Bereich mit weniger günstiger Situation.
Infrastrukturausstattung:	Gemeinschaftsgrundschule und Kita liegen in ca. 400 m Entfernung, Nahversorger in ca. 150 m.
Erreichbarkeit:	Das Plangebiet ist über die Wiesenstraße schnell mit dem HauptstraÙennetz verbunden. Zwei Bushaltestellen liegen in weniger als 100 m Entfernung. Der SPNV ist über die Buslinien unmittelbar erreichbar.
Entwässerung:	Die Entwässerung wäre im Rahmen des erforderlichen Bebauungsplanverfahrens zu klären.

BEWERTUNGSKRITERIEN:

Auswirkungen auf/ durch das Umfeld:	Die Bebauung muss aufgrund des angrenzenden Haaner Bachtals entsprechend Rücksicht nehmen.
Mögliche Bauform:	Verdichtete Einfamilienhäuser
Verfügbarkeit:	langfristig
Sonstiges:	Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist erforderlich. Die ausreichende verkehrliche Anbindung über die Wiesenstraße muss gewährleistet sein.



GESAMTBEWERTUNG:

GAL-Forderung: - keine Bebauung - keine Versiegelung wichtiger Grünbereiche (Klimaschutz - Schutz vor Überhitzung der Stadt)



- Gute Infrastruktur und Anbindung.
- Die Fläche bietet eine grüne Wohnlage mit hohem Erholungswert.



- Die unmittelbare Lage und Errichtung einer Bebauung / Zuwegung am nördlichen Haaner Bachtal fügt sich nur schwer ein.
- Die verkehrliche Erschließung ist ungeklärt.
- Die Anzahl von Eigentümer_innen erschwert eine Realisierung.



FAZIT

- Attraktive Wohnlage.
- Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Bachtal und der angrenzenden Eigenheimbebauung nicht für Geschosswohnungsbau geeignet.
- Verkehrliche Anbindung ist nicht geklärt.



FLÄCHENDATEN:

Größe:	0,62 ha	Landschaftsplan:	/
Eigentümer_innen:	Privat	FNP:	Wohnbaufläche
Derzeitige Nutzung:	Garten/Grünfläche	Verbindliches Baurecht:	Kein Einfügen gemäß § 34 BauGB gegeben, eventuell § 35 BauGB
Potenzielle Wohneinheiten (min.):	ca. 16	Potenzielle Wohneinheiten (max.):	ca. 22



BEWERTUNGSKRITERIEN:

Ökologische Qualität:	Die Fläche ist aktuell als Wiese ausgebildet und hat einen hohen Laub- und Nadelbaumbestand.
Klima:	Tags: Siedlung: Starke thermische Belastung. Nachts: Siedlung: Schwache nächtliche Überwärmung. Gesamtbetrachtung: Siedlung: Weniger günstige thermische Situation.
Infrastrukturausstattung:	Zwei Kitas liegen in einer Entfernung von 450 m. Eine Grundschule ist ca. 550 m entfernt. Der Nahversorgung (Penny) ist fußläufig in 5 Minuten zu erreichen.
Erreichbarkeit:	Die Verkehrsanbindung erfolgt über die B 228. Die Auffahrt der A 46 ist in 5 Autominuten erreichbar. Mehrere Bushaltestellen (8 Buslinien) sind aufgrund der innenstadtnahen Lage fußläufig zu erreichen. Die SPNV-Haltestellen sind über den ÖPNV ebenfalls angeschlossen.
Entwässerung:	Ein Schmutzwasserkanal ist in der Wiesenstraße vorhanden. Die Entwässerung wäre im Rahmen des erforderlichen Bebauungsplanverfahrens zu prüfen (Versickerung, Einleitung in die Vorflut).



BEWERTUNGSKRITERIEN:

Auswirkungen auf/ durch das Umfeld:

Es bestehen Lärmimmissionen sind durch die B228.

Mögliche Bauform:

Verdichte Einfamilienhäuser

Verfügbarkeit:

Mittel- bis langfristig

Sonstiges:

Eine Überplanung ist erforderlich.



GESAMTBEWERTUNG:

GAL-Forderung: - keine Bebauung - keine Versiegelung wichtiger Grünbereiche (Klimaschutz - Schutz vor Überhitzung der Stadt)



- Sehr gute Anbindung und Erreichbarkeit.
- Es besteht eine gute Infrastruktur (Innenstadtnähe).
- Hoher Erholungswert ist durch angrenzendes Haaner Bachtal gegeben.



- Die Fläche befindet sich im Privateigentum.
- Eine Rodung der Bestandsbäume wäre notwendig.



FAZIT

- Die Fläche bietet aufgrund ihrer Zentrumsnähe und ihrer guten Anbindung eine hohe Attraktivität.
- Im weiteren Verlauf wären zunächst die Ansprache und erste Abstimmung mit den Eigentümer_innen notwendig.

FLÄCHENDATEN:

Größe:	0,59 ha	Landschaftsplan:	/
Eigentümer_innen:	Mehrere Private	FNP:	Wohnbaufläche
Derzeitige Nutzung:	Garten/Grünfläche	Verbindliches Baurecht:	§ 34 BauGB (Einfügungsgebot)
Potenzielle Wohneinheiten (min.):	ca. 8	Potenzielle Wohneinheiten (max.):	ca. 12



BEWERTUNGSKRITERIEN:

Ökologische Qualität:	Der Blockinnenbereich wird aktuell durch die Gärten der umliegenden Wohnhäuser genutzt. Die Fläche ist begrünt, unversiegelt und mit Laub- und Nadelbäumen bestückt.
Klima:	Tags: Siedlung: Starke thermische Belastung. nachts: Siedlung: Schwache nächtliche Überwärmung. Gesamtbetrachtung: Siedlung: Weniger günstige thermische Situation.
Infrastrukturausstattung:	Eine Kita liegt ca. 300 m, eine Grundschule ca. 500 m entfernt. Nahversorgung ca. 600 m. Weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der fußläufig erreichbaren Innenstadt.
Erreichbarkeit:	Es erfolgt eine direkte Anbindung an die B 228. Mehrere Bushaltestellen können zu Fuß erreicht werden (8 Buslinien). SPNV-Haltestellen sind über den ÖPNV unmittelbar erreichbar.
Entwässerung:	Ggf. ist Rückhaltung und Anschluss an das vorhandene Kanalsystem möglich. Weitere Klärung würde im Bebauungsplanverfahren erfolgen.

BEWERTUNGSKRITERIEN:

Auswirkungen auf/ durch das Umfeld:	Eine Verkleinerung von Gartenflächen der umliegenden Wohnhäuser ist notwendig.
Mögliche Bauform:	Verdichtete Einfamilienhäuser
Verfügbarkeit:	Langfristig
Sonstiges:	Die Fläche grenzt an das Denkmal „Hofschaft Stöcken“ (Stöcken 1-3) an. Sie befindet sich im Geltungsbereich der Denkmalbereichssatzung "Stadtmitte Haan" und der Erhaltungssatzung "Haan – Innenstadt". Ein Altlastverdacht wurde für die Luisenstr. 7 generell ausgeräumt. Eine Überplanung ist erforderlich.



GESAMTBEWERTUNG:

GAL-Forderung: - keine Bebauung - keine Versiegelung wichtiger Grünbereiche (Klimaschutz - Schutz vor Überhitzung der Stadt)



- Sehr gute Anbindung und Erreichbarkeit.
- Durch die Innenstadtnähe ist eine gute Infrastruktur gegeben.



- Die Besitzverhältnisse sind sehr kleinteilig, mit vielen Eigentümer_innen.
- Die überwiegende Anzahl der Eigentümer_innen hat sich bereits im Jahr 2016 gegen eine Bebauung ausgesprochen.

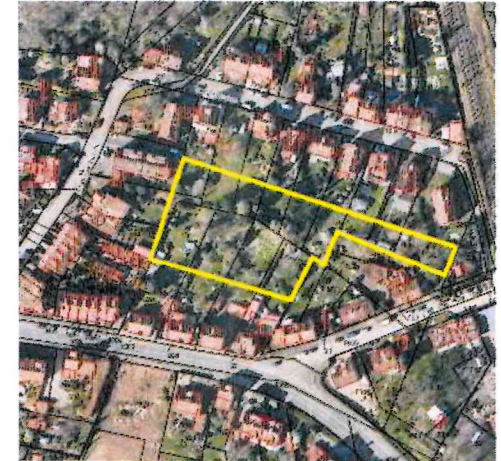


FAZIT

- Aufgrund der Zentrumsnähe, der guten Anbindung und Infrastruktur besteht eine gute Eignung zur Nachverdichtung.
- Aufgrund der kleinteiligen Besitzverhältnisse und der bisher ablehnenden Haltung der Eigentümer_innen ist eine solche Planung jedoch schwer umzusetzen.

FLÄCHENDATEN:

Größe:	0,45 ha	Landschaftsplan:	/
Eigentümer_innen:	Mehrere Private	FNP:	Wohnbaufläche
Derzeitige Nutzung:	Garten/Grünfläche	Verbindliches Baurecht:	§ 34 BauGB (Einfügungsgebot)
Potenzielle Wohneinheiten (min.):	ca. 6	Potenzielle Wohneinheiten (max.):	ca. 8

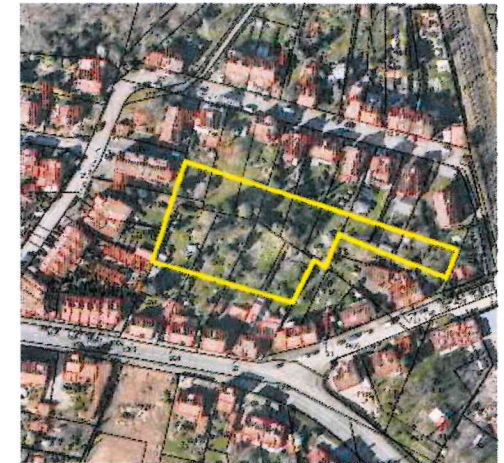


BEWERTUNGSKRITERIEN:

Ökologische Qualität:	Der Blockinnenbereich wird durch die Gärten der umliegenden Wohnhäuser genutzt. Die Fläche ist begrünt, unversiegelt und mit Laub- und Nadelbäumen bestückt.
Klima:	Tags: Siedlung: Starke thermische Belastung. Nachts: Siedlung: Schwache nächtliche Überwärmung, Lage im Kaltluftereinwirkungsbereich des angrenzenden Hühnerbachtals. Gesamtbetrachtung: Siedlung: Weniger günstige thermische Situation.
Infrastrukturausstattung:	Eine Kita liegt in einer Entfernung von ca. 600 m, eine Grundschule in ca. 700 m. Das Gymnasium liegt benachbart. Der Nahversorgung (Rewe) ist in 800 m erreichbar.
Erreichbarkeit:	Die Fläche liegt in der Nähe der K 16 mit Anbindung an die Autobahn A 46 (Auffahrt innerhalb von 4 Minuten mit dem PKW zu erreichen). Mehrere Bushaltestellen sind im Umkreis von 500- 600 m vorhanden (4 Buslinien mit Anschluss an die SPNV-Haltestelle Haan).
Entwässerung:	Ein Schmutzwasserkanal ist in der Sedanstraße und am Kauerbusch vorhanden. Anschluss an den Regenwasserkanal gestaltet sich schwierig. Die Möglichkeiten der Rückhaltung/ ortsnahen Versickerung wären im Bebauungsplanverfahren zu untersuchen.

BEWERTUNGSKRITERIEN:

Auswirkungen auf/ durch das Umfeld:	Eine Verkleinerung von Gartenflächen der umliegenden Wohnhäuser würde erfolgen. Es bestehen Lärmimmissionen durch die Bahn.
Mögliche Bauform:	Verdichtete Einfamilienhäuser
Verfügbarkeit:	Langfristige Verfügbarkeit, da die Bereitschaft der Einzeleigentümer_innen zur Flächenentwicklung noch zu prüfen ist.
Sonstiges:	Eine Überplanung ist erforderlich.



GESAMTBEWERTUNG:

GAL-Forderung: - keine Bebauung - keine Versiegelung wichtiger Grünbereiche (Klimaschutz - Schutz vor Überhitzung der Stadt)



- Gute Infrastruktur und Erreichbarkeit.
- Das Plangebiet liegt im Kaltlufteinwirkungsbereich des angrenzenden Hühnerbachtals.
- Die Fläche bietet eine grüne Wohnlage am Hühnerbachtal.



- Es bestehen kleinteilige Besitzverhältnisse mit vielen Einzeleigentümer_innen.
- Eine Inanspruchnahme von Grünflächen und Baumbestand müsste erfolgen.
- Lärmimmissionen bestehen durch die Bahn.



FAZIT

- Das Plangebiet profitiert von den angrenzenden Grünflächen und der guten Infrastruktur.
- Aufgrund der kleinteiligen Besitzverhältnisse ist eine solche Planung jedoch schwer umzusetzen.

FLÄCHENDATEN:

Größe:	2,65 ha	Landschaftsplan:	/
Eigentümer_innen:	privat	FNP:	Wohnbaufläche
Derzeitige Nutzung:	Landwirtschaft, Wald und Gehölz, Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche	Verbindliches Baurecht:	§ 35 BauGB; südliche Teilfläche liegt im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 172/ von Bebauung freizuhaltende Flächen
Potenzielle Wohneinheiten (min.):	ca. 66	Potenzielle Wohneinheiten (max.):	ca. 106



BEWERTUNGSKRITERIEN:

Ökologische Qualität:	Die Fläche weist eine geringfügige Versiegelung des Bodens im Norden auf. Überwiegend sind Böden mit allgemeiner Bodenfruchtbarkeit vorhanden. Teilbereiche der Fläche sind bewaldet.
Klima:	Tags: Grünflächen: Starke thermische Belastung südlich; Siedlung: Starke thermische Belastung nördlich. Nachts: Grünflächen: Kaltluftvolumenstrom mittel südlich; Siedlung: Mäßige nächtliche Überwärmung nördlich. Gesamtbetrachtung: Grünfläche: Sehr hohe bis hohe thermische Ausgleichsfunktion südlich; Siedlung: Ungünstige thermische Situation nördlich.
Infrastrukturausstattung:	Ein Kindergarten ist in einer Entfernung von 200 m, eine Grundschule in einer Entfernung von 600 m vorhanden. Mehrere Nahversorger liegen im Umkreis von 500 m.
Erreichbarkeit:	Eine unmittelbare Anbindung erfolgt über die Ohligser Straße (L 288) (Hauptverkehrsstraße) sowie über die Straße „Sombers“ (Sammelstraße). Mehrere Bushaltestellen sowie Buslinien sind im Umkreis von ca. 500 m vorhanden. Der Bahnhof Haan liegt in einer Entfernung von 1000 m.
Entwässerung:	Möglichkeiten der ortsnahen Versickerung, Verrieselung oder Einleitung des Niederschlagswassers wären im Rahmen der B-Plan-Aufstellung zu prüfen.

BEWERTUNGSKRITERIEN:

Auswirkungen auf/ durch das Umfeld:	Potenzielle Lärmimmissionen sind durch die benachbarte Tennisanlage möglich.
Mögliche Bauform:	Geschosswohnungsbau, verdichtete Einfamilienhäuser
Verfügbarkeit:	Mittelfristig; Ein in der Region ansässiger Projektentwickler hat eine Kaufoption für die Fläche und ein großes Interesse an der Entwicklung.
Sonstiges:	Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist erforderlich.



GAL-Forderung: - keine Bebauung - keine weitere Versiegelung von Ackerflächen

GESAMTBEWERTUNG:



- Eine hohe Zahl zu schaffender Wohnungen wäre realisierbar.
- Es ist Wille des Investors, das Baugebiet unter Beteiligung der Öffentlichkeit zu entwickeln.



- Eingriffe in Natur und Landschaft müssen erfolgen.
- Es bestehen potenzielle Lärmimmissionen (Tennisanlage).
- Ein hoher Planungs- und Erschließungsaufwand ist zu erwarten.



FAZIT

- Im Vergleich zu den weiteren größeren Reserveflächen am geeignetsten für eine Siedlungsarrondierung.
- Da ein Investor an der Fläche interessiert ist, wäre Start des Planverfahrens kurzfristig denkbar.
- Eingriffe in Natur und Landschaft wären zu erwarten, die klimatischen Auswirkungen sind zu betrachten.

FLÄCHENDATEN:

Größe:	0,45 ha	Landschaftsplan:	Westlich grenzt das LSG Hildener Stadtwald/ Itter an
Eigentümer_innen:	Mehrere privat	FNP:	Wohnbaufläche
Derzeitige Nutzung:	Wiese, Gartenland,	Verbindliches Baurecht:	§ 35 BauGB
Potenzielle Wohneinheiten (min.):	ca. 7	Potenzielle Wohneinheiten (max.):	ca. 11



BEWERTUNGSKRITERIEN:

Ökologische Qualität:	Insbesondere im Westen befinden sich versiegelte und stark beeinflusste Böden. Vereinzelt Bäume sind im Osten vorhanden (überwiegend Nadelbäume).
Klima:	Tags: Siedlung: Starke thermische Belastung. Nachts: Siedlung: Schwache nächtliche Überwärmung; Kaltlufteinwirkungsbereich. Gesamtbeurteilung: Siedlung: Weniger günstige thermische Situation.
Infrastrukturausstattung:	Ein Kindergarten liegt in einer Entfernung von ca. 500 m, eine Grundschule in einer Entfernung von ca. 1.100 m. Mehrere Nahversorger liegen im Umkreis von 1.100 m.
Erreichbarkeit:	Eine unmittelbare Anbindung erfolgt über die Ohligser Straße (L 288) (Hauptverkehrsstraße). Mehrere Bushaltestellen liegen im Umkreis von 500 m. Der Bahnhof Haan ist ca. 1.500 m entfernt.
Entwässerung:	Die Entwässerung gestaltet sich topographisch bedingt schwierig. Möglichkeiten der ortsnahe Versickerung, Verrieselung oder Einleitung des Niederschlagswassers wären im Rahmen der B-Plan-Aufstellung zu prüfen.

BEWERTUNGSKRITERIEN:

Auswirkungen auf/ durch das Umfeld:	Es bestehen potenzielle Lärmimmissionen, ausgehend von der Ohligser Straße (L 288).
Mögliche Bauform:	Verdichtete Einfamilienhäuser
Verfügbarkeit:	Langfristig
Sonstiges:	Eine Überplanung ist erforderlich.



GESAMTBEWERTUNG:

GAL-Forderung: - keine Bebauung - keine Versiegelung wichtiger Grünbereiche (Klimaschutz - Schutz vor Überhitzung der Stadt)



- Gute Anbindung und Erreichbarkeit.
- Die Fläche bietet eine attraktive Wohnlage im Übergang zum Freiraum.



- Es bestehen verkehrsbedingte Lärmimmissionen.
- Die technische Erschließung ist unklar.
- Die Fläche ist im Eigentum mehrerer privater Eigentümer_innen mit unbekanntem Planungswillen.

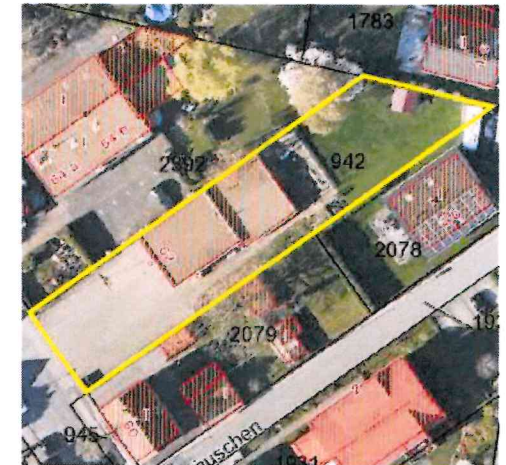


FAZIT

- Die Fläche ist durch den Siedlungsraum vorgeprägt. Aufgrund des unmittelbaren Übergangs zum Freiraum ist Geschosswohnungsbau städtebaulich weniger angemessen.
- Die Bebauung führt zu Eingriffen in Natur und Landschaft.

FLÄCHENDATEN:

Größe:	0,12 ha	Landschaftsplan:	/
Eigentümer_innen:	Stadt Haan	FNP:	Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Feuerwehr
Derzeitige Nutzung:	Unterbringung Feuerwehrgerätehaus	Verbindliches Baurecht:	§ 34 BauGB (Einfügungsgebot)
Potenzielle Wohneinheiten (min.):	ca. 3	Potenzielle Wohneinheiten (max.):	ca. 4



BEWERTUNGSKRITERIEN:

Ökologische Qualität:	Das Grundstück ist großflächig versiegelt, geprägt durch die Nutzung als Feuerwehrgerätehaus. Nur der nordöstliche Grundstücksteil ist begrünt und teilweise mit niedrigen Sträuchern bewachsen.
Klima:	Tags: Siedlung: Starke thermische Belastung. Nachts: Siedlung: Keine nächtliche Überwärmung, Lage im Kaltlufteinwirkungsbereich der angrenzenden Felder. Gesamtbetrachtung: Siedlung: Günstige thermische Situation.
Infrastrukturausstattung:	2 Kindergärten, eine Grundschule und eine Waldorfschule (Klassen 1-12) sind im Umkreis von 400 m – 600 m vorhanden. Ein Nahversorger (Netto und Supermarché) liegt im Umkreis von 500 m.
Erreichbarkeit:	Die Anbindung erfolgt über eine Sammelstraße an die Dörpfeldstraße. Die Auffahrt der A 46 ist in 7 Autominuten erreichbar. Die Fläche liegt im 500 m-Einzugsbereich der Bushaltestellen (fußläufige Erreichbarkeit von 3 Buslinien) und im 100 m-Einzugsbereich der SPNV-Haltestelle Haan Gruitzen.
Entwässerung:	Ein Anschluss an die vorhandene Kanalisation ist möglich. Die versiegelte Fläche des Neubauvorhabens wird die versiegelte Fläche des Bestands voraussichtlich nicht überschreiten. Daher ist mit zusätzlichem Regenwasser nicht zu rechnen und eine Rückhaltung ist voraussichtlich nicht notwendig.

BEWERTUNGSKRITERIEN:

Auswirkungen auf/ durch das Umfeld:	Die Wohnnutzung verursacht voraussichtlich weniger Immissionen auf das Umfeld, als Bestandsnutzung durch die Feuerwehr.
Mögliche Bauform:	Mehrfamilienhaus, Reihenhäuser
Verfügbarkeit:	mittelfristig, abhängig vom Umzug der Feuerwehr
Sonstiges:	Ein Altlastverdacht wurde generell ausgeräumt. Eine Überplanung ist nicht erforderlich, da Planungsrecht nach § 34 BauGB besteht.



GAL-Forderung: Gut geeignet – geförderten Geschosswohnungsbau – keine Reihen-/Einfamilienhäuser

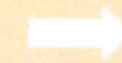
GESAMTBEWERTUNG:



- Das Grundstück profitiert vom Kaltlufteinwirkungsbereich der angrenzenden Felder.
- Die Fläche ist im Eigentum der Stadt Haan.
- Es besteht eine gute Infrastruktur und verkehrliche Anbindung.



- Die Verfügbarkeit ist abhängig von einer alternativer Unterbringung der Feuerwehr.
- Nur wenige Wohneinheiten sind möglich.
- Ungünstiger Zuschnitt des Grundstücks.



FAZIT

- Fläche mit bestehendem Planungsrecht zur Realisierung von 3-4 Wohneinheiten.
- Ausnutzbarkeit der Fläche durch Grundstückszuschnitt und Bauweise eingeschränkt.
- Voraussetzung ist jedoch der Umzug der Feuerwehr.

FLÄCHENDATEN:

Größe:	0,15 ha	Landschaftsplan:	/
Eigentümer_innen:	Stadt Haan	FNP:	Wohnbaufläche
Derzeitige Nutzung:	Wohnbaufläche, Unterbringung von Wohnungslosen	Verbindliches Baurecht:	2. Änderung des B-Plans Nr. 28 a / WA, II, o, GRZ: 0,4, GFZ: 0,8, SD 20-25°
Potenzielle Wohneinheiten (min.):	ca. 4	Potenzielle Wohneinheiten (max.):	ca. 6



BEWERTUNGSKRITERIEN:

Ökologische Qualität:	Teilweise besteht eine anthropogene Beeinflussung des Bodens. In größeren Bereichen erfolgt jedoch auch die Nutzung als Wildwiese mit hohem Sträucher- und Laubbaumbestand.
Klima:	Tags: Siedlung: Starke thermische Belastung. Nachts: Siedlung: Schwache nächtliche Überwärmung. Gesamtbetrachtung: Siedlung: Weniger günstige thermische Situation.
Infrastrukturausstattung:	Ein Kindergarten liegt im Umkreis von ca. 650 m, Grundschule und Gymnasium im Umkreis von 400 m -700 m. Der Nahversorger (Rewe) ist 900 m entfernt.
Erreichbarkeit:	Eine Anbindung erfolgt über die K 16 (Hauptverkehrsstraße). Die Fläche liegt im 500 m-Einzugsbereich der Bushaltestellen (fußläufige Anbindung an 6 Buslinien) und im 500 m-Einzugsbereich der SPNV-Haltestelle Haan.
Entwässerung:	Ein Anschluss an die vorhandene Kanalisation ist möglich.

BEWERTUNGSKRITERIEN:

Auswirkungen auf/ durch das Umfeld:	Eventuell sind Verkehrsimmissionen durch die benachbarte Talstraße (K16) zu erwarten.
Mögliche Bauform:	Mehrfamilienhaus, Reihenhäuser
Verfügbarkeit:	Kurz- bis mittelfristig, im Eigentum der Stadt Haan. für die dort noch ansässigen Bewohner_innen sind Alternativen verfügbar.
Sonstiges:	Es bestehen Einschränkung der Bebauungsmöglichkeiten durch eine Abstandsflächenbaulast. Eine Überplanung ist nicht erforderlich, da Planungsrecht durch B-Plan Nr. 28 a besteht.



GAL-Forderung: Gut geeignet – geförderten Geschosswohnungsbau – keine Reihen-/Einfamilienhäuser

GESAMTBEWERTUNG:



- Gute Erreichbarkeit und ausreichende Infrastruktur.
- Eine Ausnutzung des bestehenden Planungsrecht durch B-Plan Nr. 28 a ist möglich.
- Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Haan.



- Eine neue Unterkunft für die derzeitigen Nutzer ist notwendig.
- Kosten für den Abriss des Bestandshauses sind zu tragen.
- Es bestehen Lärmimmissionen und Einschränkungen der Bebaubarkeit durch Baulast.



FAZIT

- Die Baulücke kann auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts relativ kurzfristig bebaut werden.
- Es muss jedoch kurzfristig eine alternative Unterkunft für die Bewohner gefunden werden.

FLÄCHENDATEN:

Größe:	0,19 ha	Landschaftsplan:	/
Eigentümer_innen:	Stadt Haan	FNP:	Wohnbaufläche
Derzeitige Nutzung:	Leerstand, Unterbringung von Wohnungslosen	Verbindliches Baurecht:	BP Nr. 19/ Allgemeines Wohngebiet, II, o, GFZ 0,7
Potenzielle Wohneinheiten (min.):	ca. 11	Potenzielle Wohneinheiten (max.):	ca. 19



BEWERTUNGSKRITERIEN:

Ökologische Qualität:	Die Fläche weist teilweise versiegelte und stark beeinflusste Böden mit üppigem Baumbestand, bestehend aus Laub- und Nadelbäumen, auf.
Klima:	Tags: Siedlung: Mäßige thermische Belastung. Nachts: Siedlung: Schwache nächtliche Überwärmung; Lage im Kaltlufteinwirkungsbereich. Gesamtbetrachtung: Siedlung: Günstige thermische Situation.
Infrastrukturausstattung:	Mehrere Kindergärten sind im Umkreis von 600 m vorhanden, eine Grundschule in einer Entfernung von ca. 1.300 m. Mehrere Nahversorger liegen im Umkreis von 800 bis 1.000 m.
Erreichbarkeit:	Die Anbindung erfolgt über die Flurstraße/ K16 (Hauptverkehrsstraße). Mehrere Bushaltestellen und Buslinien sind im Umkreis von 500 m vorhanden. Der Bahnhof Haan ist in einer Entfernung von ca. 1.000 m erreichbar. Eine direkte Busanbindung ist vorhanden.
Entwässerung:	Ein Anschluss an den vorhandenen Regen- und Schmutzwasserkanal ist möglich.

BEWERTUNGSKRITERIEN:

Auswirkungen auf/ durch das Umfeld:	Es bestehen Lärmimmissionen, ausgehend vom Verkehr auf der Flurstraße (K16).
Mögliche Bauform:	Geschosswohnungsbau
Verfügbarkeit:	Kurz- bis mittelfristig; Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Haan. Für die dort noch ansässigen Bewohner_innen sind Alternativen verfügbar.
Sonstiges:	Eine Überplanung ist nicht notwendig.



GAL-Forderung: Gut geeignet – geförderten Geschosswohnungsbau – keine Reihen-/Einfamilienhäuser

GESAMTBEWERTUNG:



- Gute Anbindung und Erreichbarkeit.
- Die Fläche ist kurzfristig verfügbar.



- Verkehrsbedingte Lärmimmissionen sind zu erwarten.
- Eine neue Unterkunft für die derzeitigen Nutzer ist notwendig.



FAZIT

- Für die Nachverdichtung von Wohnraum gut geeignet.
- Gute Anbindung, bestehendes Baurecht und ist zudem anthropogen vorbelastet.
- Im Eigentum der Stadt Haan befindet.

FLÄCHENDATEN:

Größe:	0,05 ha	Landschaftsplan:	/
Eigentümer_innen:	Stadt Haan	FNP:	Wohnbaufläche
Derzeitige Nutzung:	Grünfläche	Verbindliches Baurecht:	§ 34 BauGB (Einfügungsgebot)
Potenzielle Wohneinheiten (min.):	ca. 1	Potenzielle Wohneinheiten (max.):	ca. 2



BEWERTUNGSKRITERIEN:

Ökologische Qualität:	Das Grundstück ist unversiegelt und bewachsen mit Laub-, Nadelbäumen und einigen Sträuchern. Es befinden sich Verteilerkästen auf dem Grundstück.
Klima:	Tags: Siedlung: Starke thermische Belastung. Nachts: Siedlung: Mäßige nächtliche Überwärmung. Gesamtbetrachtung: Siedlung: Ungünstige thermische Situation.
Infrastrukturausstattung:	Ein Kindergarten liegt direkt nördlich an das Grundstück angrenzend, eine Grundschule liegt 300 m entfernt. Nahversorger (Aldi, Lidl und Rewe) sind im Umkreis von max. 400 m zu erreichen.
Erreichbarkeit:	Die Fläche liegt an einer Verkehrsstraße mit Anbindung an die B 228, L 228 und an die K9. Das Grundstück liegt im 500 m-Einzugsbereich der Bushaltestellen (5 Buslinien können zu Fuß erreicht werden) und im 1000 m-Einzugsbereich der SPNV-Haltestelle Haan (11 Minuten Fußweg bis zum Bahnhof).
Entwässerung:	Ein Anschluss an das vorhandene Trennsystem ist möglich.

BEWERTUNGSKRITERIEN:

Auswirkungen auf/ durch das Umfeld:

Verkehrslärm ist durch die angrenzende, stark befahrene Hochdahler Str. vorhanden.

Mögliche Bauform:

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Verfügbarkeit:

kurzfristig

Sonstiges:

Keine Überplanung erforderlich, da Planungsrecht nach § 34 BauGB besteht.



GAL-Forderung: Für Wohnbebauung ungeeignet - Reservefläche

GESAMTBEWERTUNG:



- Es besteht eine gute Nahversorgung/ Infrastruktur und Erreichbarkeit (Bahnhofnähe).
- Bestehendes Baurecht kann ausgenutzt werden und die Fläche ist kurzfristig verfügbar.



- Nur wenige Wohneinheiten sind realisierbar.



FAZIT

- Das Grundstück eignet sich grundsätzlich zur kurzfristigen Nachverdichtung.
- Allerdings kann nur eine geringe Anzahl von Wohnungen geschaffen werden.

Fraktion Wählergemeinschaft Lebenswertes Haan

Fraktion WLH - Am Kauerbusch 12 - 42781 Haan

An die Bürgermeisterin der Stadt Haan
Frau Dr. Warnecke
An den Vorsitzenden des SPUBA
Herrn Dürr
Rathaus
42781 Haan



3. November 2023

nächster SPUBA, HFA, Rat

Wohnungsbaukonzept – bezahlbarer Wohnraum für Haan -Wohnbauflächenpotenziale

Sehr geehrte Frau Dr. Warnecke,
sehr geehrter Herr Dürr,

für den SPUBA, HFA und Rat beantrage ich im Namen der WLH Fraktion den
Tagesordnungspunkt

Wohnungsbaukonzept – bezahlbarer Wohnraum für Haan -Wohnbauflächenpotenziale

Begründung:

„...Mit ihrem gemeinsamen Antrag vom **25.09.2021** streben die Fraktionen von SPD, WLH und GAL die Aufstellung eines Wohnungsbaukonzeptes für die Gartenstadt Haan an, um Wohnraumbedarfe – insbesondere des öffentlich geförderten Wohnraumes – für die nächsten Jahrzehnte zu sichern. Diesem Antrag hat sich der Rat in seiner Sitzung am **02.11.2021** einstimmig angeschlossen und die Verwaltung zudem mehrheitlich u.a. mit der Prüfung der Gründung einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft sowie der Bildung einer Arbeitsgruppe im ersten Halbjahr 2022 beauftragt.

In der Sitzung des SPUBA am **09.05.2023** (Vorlage 61/074/2023) wurden die Wohnungsbaubedarfe für die nächsten zehn Jahre ermittelt.

Festgestellt wurde, dass für die nächsten zehn Jahre ein Defizit besteht, welches im Bereich von rd. 210 bis 360 Wohneinheiten liegt. Festgestellt wurde ebenfalls, dass sich der Wohnungsbestand mit Mietpreisbindung von 648 WE in 2025 auf 103 WE in 2035 reduzieren wird...“ - Zusammenfassung aus Sitzungsunterlagen -

I.
Somit besteht dringender Handlungsbedarf für Haan zur Aufstellung eines Wohnungsbaukonzeptes für bezahlbaren Wohnraum. Die Fachverwaltung hatte zum SPUBA am **29.08.2023** für alle Flächenpotenziale auf dem Stadtgebiet „Flächensteckbriefe“ erstellt und die Fraktionen und fraktionslosen Stadtverordneten haben Gelegenheit, der Verwaltung bis Ende des Jahres schriftlich Stellungnahmen zu den aufgeführten Wohnbauflächenpotentialen (Steckbriefe) und den möglichen Zielsetzungen zukommen zu lassen.

Fraktion Wählergemeinschaft Lebenswertes Haan

Geschäftsstelle: Berliner Str.6, 42781 Haan

Vorsitzende Meike Lukat, Am Kauerbusch 12, 42781 Haan Tel.: 02129/6649

stellv. Vorsitzende Annegret Wahlers, Königstr.16, 42781 Haan, Tel.: 02129/59464

Geschäftsführerin Barbara Kamm, Am Kauerbusch 10, 42781 Haan, Tel.: 02129/7794

Email: Ratsfraktion@wlh-haan.de www.facebook.com/WLHFraktion

Fraktion Wählergemeinschaft Lebenswertes Haan

Die WLH-Fraktion hat anlässlich Ihrer Haushaltsklausurtagung ihre Zielsetzungen und Festlegungen wie u.a. ausgeführt beschlossen. Diese werden hiermit eingereicht.

Da absehbar ist, egal für welches Konzept, für welche Form der Flächenausweisung und/ oder Nachverdichtung sich eine Ratsmehrheit findet, wird es Anwohner*innen / Teil der Bürgerschaft geben, welche dies strikt ablehnen, oft mit der Argumentation „nicht hier, sondern woanders“ möchte die WLH-Fraktion bestmögliche Bürgerbeteiligung erreichen.

Um hier ein breit getragenes Wohnungsbaukonzept für das Stadtgebiet zu erhalten, regen wir die Möglichkeit der Bürgerbeteiligung und Information an zu denen von der Verwaltung erstellten Steckbriefen „Wohnbauflächenpotential“. Alle Stellungnahmen der Politik sollten hier auch gebündelt zur Information vorliegen.

Beschlussvorschlag:

Über die Art der Bürgerbeteiligung ergeht ein Beschluss nach Beratung.

II. Stellungnahme der WLH-Fraktion zu „Wohnbauflächenpotentialen“ Haaner Stadtgebiet

a)
Für die WLH-Fraktion ist grundsätzlich die Nachverdichtung vor der Neuausweisung von Wohnbauflächen vorzuziehen.

Die WLH-Fraktion sieht die dringende Notwendigkeit für die Errichtung von bezahlbarem Wohnraum auch mit einer langfristig, dauerhaften Mietpreisbindung. Es sollten daher maßgeblich Wohnbauflächen ausgewiesen werden, welche den sozialen Wohnungsbau inklusive sozialer Eigenheimförderung begünstigen. Auf städtischen Grundstücken sollte dies bis zu 100% erfolgen, in Abhängigkeit der finanziellen Realisierbarkeit.

Hier sollten auch Möglichkeiten der Errichtung vom Gebäudetyp E = einfachen, nachhaltigen und bezahlbaren Wohnraum, soweit dies rechtlich durchsetzbar ist, realisiert werden.

Aufgrund der Reduzierung von 545 WE mit aktueller Mietpreisbindung bis 2035 steht fest, dass der enorme Bedarf an bezahlbarem Wohnraum nicht alleine durch Nachverdichtungen gedeckt werden kann, sondern es auch zu Neuausweisungen von Flächen für den Wohnungsbau kommen muss. Bei diesen Flächen haben wir für unsere Entscheidung die aktuelle Nutzung und die Bodenqualität als Entscheidungsgrundlage genommen. Bei der Neuausweisung von Flächen streben wir eine Klimaschutzsiedlung an.

b)
Die WLH-Fraktion spricht sich für die nachfolgenden Flächen aus, aus dem von der Verwaltung vorgelegten Steckbriefen zu den Wohnbauflächenpotentialen.

Fraktion Wählergemeinschaft Lebenswertes Haan

Die WLH-Fraktion möchte, dass nur diese Flächen in ein Wohnungsbaukonzept aufgenommen werden sollen, mit den zuvor genannten Grundsätzen wie unter a) gelistet.

1. Fläche Alleestr., Standort Verwaltung = 21 – 42 WE
2. Rathauskurve, 15 – 21 WE
3. Am Ideck , 15 – 26 WE
4. Landesfinanzschule 40 – 66 WE
5. Dieker Str., 20 – 34 WE
6. Düsseldorfer Str., 35 – 59 WE
7. Klappmütze, 11 – 18 WE
8. Sombers, 66 – 106 WE
9. Bahnstraße, 3 – 4 WE
10. Seidenwebergasse, 4 – 6 WE
11. Heidfeld, 11 – 14 WE

=> 220 – 354 WE

c)
Die Baulücke an der Bachstr.40 möchte die WLH-Fraktion in die Vermarktung übertragen.

d)
Der Rat der Stadt Haan sollte nach Beratung einen grundsätzlichen Beschluss fassen zum Versiegelungsgrad des Stadtgebiets, d.h. Haan kann nicht um „jeden Preis wachsen“, da das Stadtgebiet aktuell bereits weit überdurchschnittlich versiegelt ist.

„...Haan verfügt mit 48.2 % über einen hohen Anteil von Siedlungs- und Verkehrsflächen (Kreis Mettmann: 30,8 %; NRW: 16,8 %) sowie einen im Verhältnis geringen Anteil von Vegetationsflächen (51,2 %), der damit einhergeht (Kreis Mettmann: 57,7 %; NRW: 74,4 %). Hinzu kommt, dass die Stadt Haan mit einem Waldanteil von 15,9 % zu den waldarmen Gemeinden zählt. ...“ - aus der Stellungnahme der Verwaltung vom 28.07.2023 -

Mit freundlichen Grüßen



Meike Lukat
- Fraktionsvorsitzende WLH -

Sachstandsbericht Wohnungsbau in Haan

Stellungnahme der FDP-Fraktion

Einleitende Bemerkungen

Zunächst dankt die FDP-Fraktion der Verwaltung für die hervorragende bewertende Zusammenstellung potenziell verfügbarer Baugrundstücke auf dem Gebiet der Stadt Haan. Die Arbeit geht weit über die Aufstellung hinaus, die die Verwaltung im Februar 2016 auf Antrag der FDP-Fraktion hinsichtlich potenzieller Flächen für geförderten Wohnungsbau in Haan erstellt hat. Insbesondere die Darstellung der Bewertungskriterien und Bedingungen, die an eine Verwertung der Grundstücke geknüpft sind, erleichtert die Einschätzung von Chancen und Risiken zukünftigen Handelns. Die im Folgenden aufgeführten Kommentare sollten somit keineswegs als Kritik an der geleisteten Arbeit oder ihrer Darstellung gewertet werden. Vielmehr differenzieren sie die Auffassungen der FDP-Fraktion hinsichtlich ausgewählter Passagen und Gegenstände der Vorlage Nr. 61/078/2023. Unsere Wertschätzung gegenüber den Erstellern und der Vorlage selbst bleibt davon unberührt.

Zur Ausgangslage

Mit der Vorlage Nr. 61/074/2023 hatte die Verwaltung bereits eine Bedarfsanalyse für zukünftig benötigten Wohnraum vorgelegt und stellt diese nun den potentiellen Wohnungseinheiten gegenüber, die derzeit in Bau sind, für die Planungsrecht besteht sowie für die Schließung von Baulücken. Daraus wird ein Fehlbedarf von ca. 300 Wohneinheiten innerhalb der nächsten zehn Jahre abgeleitet. Gleichzeitig wird festgestellt, dass heutige Sozialwohnungen bis 2035 in erheblichem Umfang aus der Mietpreisbindung fallen werden.

Aus den Erfahrungen der Vergangenheit mit Prognosen hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung und damit auch des Wohnraumbedarfs wissen wir, dass die Ergebnisse der entsprechenden Studien mit erheblichen Unsicherheiten behaftet sind. Die ausgewiesenen Zahlenwerte sollten somit nicht überbewertet werden. Allerdings zeigen diese Studien, insbesondere bei Variation der grundlegenden Annahmen, klare Tendenzen auf, die wichtige Hinweise für notwendiges Handeln liefern. Im vorliegenden Fall lässt sich aus der Bedarfsanalyse und den abgeschätzten Potenzialen aus der reinen Nachverdichtung im Haaner Stadtgebiet eindeutig Handlungsbedarf hinsichtlich der Mobilisierung zusätzlicher Wohnungsbauflächen ableiten. Dieser Herausforderung müssen sich Rat und Verwaltung konsequent, aber auch mit Augenmaß, stellen.

Zu den Umsetzungsmöglichkeiten

Im Folgenden werden die von der Verwaltung skizzierten Möglichkeiten zur Aktivierung potenzieller Baugrundstücke kommentiert. Vorangestellt sei aber die Bemerkung, dass bei den bisherigen Betrachtungen die ökonomische Situation im Wohnungsbau außer Betracht blieb. Wurden Bautätigkeiten in der jüngsten Vergangenheit noch durch äußerst preiswerte Baukredite begünstigt, sehen sich Bauherren heute rasant steigenden Baupreisen und weiter steigenden Kreditzinsen gegenüber. Einer wirtschaftlich auskömmlichen Durchführung von Neubauprojekten, noch dazu bei bezahlbaren Mieten, kommt der Aufgabe der Quadratur des Kreises gleich. Dies sollte bei den nachfolgenden Ausführungen stets mitgedacht werden.

Bereitschaft zur Entwicklung - Exkurs Baugebot

Die Verwaltung hat den Exkurs über die Möglichkeiten zur Verhängung eines Baugebots für nicht bauwillige Grundstückseigentümer an den Anfang ihrer Übersicht über Möglichkeiten der Baulandmobilisierungen gestellt. Dies ist nach Ansicht der FDP-Fraktion unangemessen, sollten doch Zwangsmaßnahmen in einem liberalen Rechtsstaat stets ultima Ratio in unabweisbaren Notsituationen und nicht etwa regelmäßige Handlungsmaxime sein. Der Vollständigkeit halber sollte das Baugebot natürlich aufgeführt werden, nicht aber an so prominenter Stelle.

Beim Baugebot handelt es sich um einen schweren Eingriff in das durch die Verfassung geschützte Eigentumsrecht. Dies ist nur ausnahmsweise in Notsituationen und unter Beachtung strenger rechtlicher und materieller Voraussetzungen statthaft. Dabei geht in der Darstellung der Verwaltung unter, dass vor Beschluss einer entsprechenden Gemeindegemeinschaft das Land per Erlass eine Gemeinde oder Teile hiervon als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt erklären muss. Auch dieser Erlass ist an klare quantitative Kriterien gebunden. Letztlich steht das Baugebot immer unter dem Vorbehalt der Verhältnismäßigkeit und kann gerichtlich angefochten werden. Solange es der Stadt Haan nicht gelingt, die eigenen Flächen zu entwickeln, siehe Bürgerhaus-Areal in Gruiten, wird ein Baugebot vor Gericht wohl kaum Bestand haben.

***Empfehlung:* Hände weg vom Baugebot. Es stört nur den Rechtsfrieden und bindet wertvolle Ressourcen.**

Eigentümerschaft

Bei den anstehenden Bemühungen um die Schaffung bezahlbaren Wohnraums sind die Preissituation im Wohnungsbau und die gestiegenen Bauzinsen besondere Herausforderungen. Ebenso treiben die gestiegenen Baustandards die Baupreise, die sich letztlich in den Mietpreisen wiederfinden. Die auch in den letzten Jahren erheblich gestiegenen Grundstückspreise stellen eine weitere Hürde bei der Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums dar. Hier aber kann die Stadt bei der Verwertung eigener Bauflächen regelnd eingreifen. In den Verhandlungen mit interessierten Projektentwicklern können die Grundstückspreise als flexible Verhandlungsmasse kreativ eingesetzt werden, um die Interessen der Stadt und der Investoren weitestgehend in Einklang zu bringen. So müsste zwar die Kommune auf einen Teil der erwarteten Einnahmen aus der Veräußerung ihrer Flächen verzichten. Im Gegenzug könnten aber beispielsweise Investoren dazu bewegt werden, einen höheren Anteil an gefördertem oder preisgedämpftem Wohnraum zu akzeptieren.

Die von der Verwaltung aufgezeigte Alternative zur Veräußerung eigener Flächen, die Vergabe von Erbbaurechten, ist ein probates Mittel der städtischen Bodenverwaltung. Sie bietet sich vor allem dort an, wo auch nach sehr langen Zeiträumen die Stadt ein berechtigtes Interesse hat, die Gestaltungshoheit zu wahren. Dies gilt insbesondere für größere Areale im Bereich der Innenstadt. In peripheren Bereichen, die nicht annähernd so prägend für das Stadtbild sind, können die negativen Aspekte jedoch überwiegen. Sollte sich ein Erbpachtvertrag nicht verlängern oder neu aushandeln lassen, können nach Auslaufen des Pachtvertrags belastete Flächen an die Stadt zurückfallen, die sie dann mit hohem Aufwand sanieren müsste. Auch Kleinflächen, geeignet für nur wenige Wohneinheiten, eignen sich eher für eine Veräußerung, da ansonsten der Verwaltungsaufwand den Nutzen schnell übersteigen könnte.

Empfehlung: Insbesondere bei größeren innerstädtischen Bauarealen sollte die Vergabe von Erbbaurechten als Alternative zur Veräußerung geprüft werden.

Kooperation und Planungshoheit

Im Rahmen der Bauleitplanung besitzt die Kommune weitreichende Möglichkeiten, Einfluss auf die Entwicklung und Gestaltung neuer Wohnquartiere zu nehmen. Bei vorhabensbezogenen Bebauungsplänen besteht gar die Möglichkeit, die Gestaltung und Ausführung einzelner Gebäude weitgehend vorzugeben. Es ist jedoch davor zu warnen, bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu kleinteilig vorzugehen. Durch Häufung kostentreibender Vorgaben für die zu erstellenden Baukörper oder die Quartiersgestaltung können die Grenzen der wirtschaftlichen Realisierbarkeit letztlich überschritten werden, was zum Scheitern des gesamten Projekts führen würde. Als abschreckendes Beispiel für ein so gescheitertes Projekt kann die Bebauung des Bürgerhausareals in Gruiten herangezogen werden. Für das Projekt, mit dem mehr als 100 Wohneinheiten neu geschaffen werden sollten, findet sich infolge überzogener Anforderungen und geänderter Rahmenbedingungen kein Investor.

Empfehlung: Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist Zurückhaltung hinsichtlich der Gestaltungs- und Ausführungsvorschriften zu üben.

Städtebau und Gestaltung

Baugrund ist ein knappes Gut, insbesondere für die Nachverdichtung im innerstädtischen Bereich. Der von der Verwaltung dargestellte Ansatz, den Schwerpunkt auf den Geschosswohnungsbau zu legen, wird daher von der FDP-Fraktion durchaus mitgetragen. Dabei darf jedoch der kleinstädtische Charakter der Gartenstadt Haan nicht verloren gehen. Insbesondere sind größere begrünte Freiräume zu erhalten, die Erwachsenen ebenso wie Kindern und Jugendlichen Möglichkeiten der Begegnung und Freizeitgestaltung bieten.

In peripheren Bereichen sollte für einen moderaten Übergang vom städtischen Raum zum Umland gesorgt werden. Hier sollte neben moderatem Geschosswohnungsbau auch Raum für die Errichtung von Einfamilienhäusern vorgesehen werden.

Empfehlung: Bei der effizienten Nutzung knappen Baugrundes sind die Bedürfnisse einer kleinstädtischen Gesellschaft in unterschiedlichen Quartieren zu berücksichtigen.

Soziales und Ökologie

Bei der Bebauung bereits stark verdichteter städtischer Areale kommt der Ableitung von Niederschlagswässern besondere Bedeutung zu. Wird das Niederschlagswasser bislang überwiegend über Mischwasserkanäle und bei deren Überbeanspruchung direkt über die Haaner Bäche abgeleitet, stößt diese Methode zunehmend an Grenzen. Bei den in den letzten Jahren zu beobachtenden Starkregenereignissen wurden die als Puffer dienenden Rückhaltebecken zunehmend in ihrer Kapazität ausgereizt bis überfordert. Die Folge sind über ihre Ufer tretende Bäche und überflutete Straßen, wobei auch angrenzende Keller voll liefen. Die Topographie Haans, mit der meist auf Höhenrücken angesiedelten dichten Bebauung, lässt zwar das Wasser aus den dichtbesiedelten Gebieten schnell abfließen. Die Leidtragenden sind daher meist die locker besiedelten Gebiete in den Tallagen. Erschwert wird die Situation durch den wenig durchlässigen Untergrund in Mittel- und Oberhaan, der eine effektive Versickerung schnell anfallender Wassermengen nicht zulässt. Es ist daher unerlässlich, dass bei zukünftigen größeren Bauvorhaben externer Sachverstand hinsichtlich Wasserbau hinzugezogen wird.

Neue größere Bauprojekte, die den Charakter bestehender Quartiere erheblich beeinflussen können, sollten zwingend eine ausgewogene und angepasste soziale Mischung berücksichtigen. Hierdurch wird die Integration unterschiedlicher sozialer und ethnischer Gruppen gefördert und einer irgendwie gearteten Ghetto-Bildung vorgebeugt. Dabei spielt auch die wohnortnahe Versorgung mit Kindertagesstätten und Grundschulen eine herausragende Rolle.

Empfehlung: Neben den gesetzlich vorgeschriebenen Untersuchungen zur ökologischen Verträglichkeit von Bauprojekten muss zukünftig der stadt- und landschaftsverträglichen Ableitung von Niederschlagswässern größere Beachtung geschenkt werden.

Bei der Entwicklung neuer größerer Wohngebiete ist einer ausgewogenen sozialen Mischung Rechnung zu tragen.

Zu Flächen im Einzelnen

Es ist im Einzelnen nicht immer nachvollziehbar, wie das Potenzial zur Errichtung der Anzahl von Wohneinheiten auf den einzelnen Flächen abgeschätzt wurde. Insbesondere spielt dabei eine Rolle, welche Absichten, wenn überhaupt, private Eigentümer bezüglich einer baulichen Verwertung ihrer

Flächen verfolgen. Insgesamt geht die FDP-Fraktion aber davon aus, dass die Bauverwaltung hier keine unrealistischen Werte ermittelt hat.

Auffällig ist, dass besonders im Innenbereich städtische Grundstücke identifiziert wurden, die Wohnungsbau in größerem Umfang ermöglichen würden. Allerdings handelt es sich dabei nicht um freie Grundstücke. Vielmehr werden diese Grundstücke und die darauf befindlichen Gebäude derzeit noch von der Verwaltung genutzt. Die weitere Verfügbarkeit ist somit eng an die Errichtung des neuen Rathauses gekoppelt, denn erst nach dem Umzug der Verwaltung kann über eine nachfolgende Verwertung entschieden werden. Nach Abschätzung der Verwaltung könnten auf diesen Grundstücken insgesamt zwischen 61 und 106 Wohneinheiten im unmittelbaren Innenstadtbereich entstehen. Dies ist bei den weiteren Beratungen hinsichtlich der zukünftigen Vorgehensweise beim Neubau des Rathauses eine wichtige Randbedingung, die es zu beachten gilt.

Auch bei weiteren Flächen, über die die Stadt grundsätzlich verfügt, bestehen Abhängigkeiten von anderen Bauprojekten, die sich derzeit in der konkreten Planung befinden, aufgrund des Personalmangels in der Bauverwaltung aber nur schleppend vorangetrieben werden können. So kann das Grundstück der Schule Bachstraße, Potenzial für 23 bis 30 Wohneinheiten, erst dann einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden, wenn die Gesamtgrundschule Unterhaan in ihren Neubau umgezogen sein wird. Zusätzlich müsste auch für die dort derzeit angesiedelte Kindertagesstätte eine neue Unterbringung gefunden werden. Auch der Altstandort des Feuerwehrgerätehauses Gruiton könnte für die Errichtung von drei bis vier Wohneinheiten genutzt werden, wenn das Ersatzbauwerk an der Düsseldorf Straße, wie geplant umgesetzt würde. Schließlich bietet im innerstädtischen Bereich das Grundstück der ehemaligen Landesfinanzschule ein erhebliches Potenzial für die Errichtung von Wohnraum. Nach Einschätzung der Verwaltung könnten hier zwischen 40 und 66 Wohneinheiten entstehen. Voraussetzung ist allerdings, dass die Stadt Haan bei der anstehenden freien Veräußerung des Grundstücks durch den LandesBau- und Liegenschaftsbetrieb zu einem erschwinglichen Preis zum Zuge käme.

Rechnet man die in städtischem Eigentum stehenden potenziellen Wohnbauflächen zusammen, so kommt eine Gesamtzahl neuer Wohnungen allein in innerstädtischen Lagen von 104 bis 176 zustande. Eine schnelle Realisierung kommt aber für alle Standorte nicht in Betracht, da die

Grundstücke, wie oben beschrieben, noch anderweitig genutzt werden oder noch erworben werden müssen.

Besonders große Potenziale hat die Verwaltung in peripheren Bereichen der Stadt ausfindig gemacht. Gerade die derzeit landwirtschaftlich genutzten Reserveflächen im Bereich Gruitens, Düsselberg II/Sinterstraße, Prälat-Marschall-Straße und Klutenberg/Parkstraße 1, bieten nach Ansicht der Verwaltung die Möglichkeit zwischen 273 und 423 neue Wohnungen entstehen zu lassen. Zu beachten ist aber auch hier, dass die Eigentümer bisher nicht erkennen lassen, dass sie sich von diesen Grundstücken trennen wollen, zumal landwirtschaftliche Flächen in Haan und Umgebung rar sind und die Betriebe aus wirtschaftlichen Gründen einen Mindestbestand an Ackerflächen nicht unterschreiten können. Zusätzlich ist zu beachten, dass durch die Nutzung der beschriebenen Flächen die Grenzen der dichten Wohnbebauung weiter in das umgebende Freiland verschoben werden. Dies würde einen erheblichen Eingriff in die natürliche Umgebung Gruitens bedeuten. Das sollte nicht ohne Not und nur im engen Austausch mit der ortsansässigen Bevölkerung geschehen.

Besonderes Augenmerk soll hier noch dem Gebiet Tenger Nord gewidmet werden. Auch hier handelt es sich um eine Reservefläche des geltenden Flächennutzungsplanes. Die Flächen befinden sich in Privatbesitz. Sie werden derzeit extensiv bewirtschaftet. Etwa in der Mitte des Geländes befindet sich ein kleines, schützenswertes Wäldchen. Der Eigentümer scheint bereits seit längerer Zeit gewillt, sich von dem Grundstück zu trennen. Bereits 2016 zeigte sich ein Investor interessiert an Tenger Nord und hatte ein Bebauungskonzept erstellt, das die Errichtung von insgesamt 87 Wohneinheiten vorsah, davon 22 geförderte und 12 freifinanzierte Wohnungen in Geschossbauweise. Auch eine Kindertagesstätte sollte in diesem Zuge errichtet werden. Trotz mehrfacher Anträge seitens der FDP und der WLH lehnte seinerzeit der Ausschuss eine Vorstellung der Pläne im Gremium durch den Investor ab. Neuerdings hat ein neuer Investor ein Werkstattverfahren zur wohnbaulichen Nutzung der Fläche Tenger Nord mit den Anliegern initiiert. Die Anwohnerinnen und Anwohner zeigen sich irritiert. Sie stehen einer Bebauung des Gebiets ablehnend gegenüber, da sie Tenger Nord bisher als Naherholungsfläche nutzen. Im weiteren Verfahren ist hier mit besonderem Fingerspitzengefühl vorzugehen. Bei der Beurteilung von zukünftig zu erwartenden Bebauungskonzepten für Tenger Nord könnten die seinerzeit vorgelegten Entwürfe als Referenz dienen, da sie eine Bebauung in parkähnlicher Umgebung mit Erhalt großer Freiflächen sowie des Wäldchens vorsahen.

Weiteres Vorgehen

Eine schnelle Entspannung des Wohnungsmarktes ist nicht in Sicht, da im Vorfeld von Baumaßnahmen meist langwierige Planungsprozesse durchlaufen werden müssen. Umso wichtiger ist es, die nötigen Prozesse zur Baulandmobilisierung frühzeitig zu initiieren, auch wenn die Grundstücke für die beabsichtigten Bauvorhaben noch nicht zur Verfügung stehen. Von privater Seite vorgebrachten Bauwünschen sollte seitens der Verwaltung und des Rates mit Wohlwollen begegnet werden. Dabei ist davor zu warnen, mit der Wurst nach dem Schinken zu werfen. Auch wenn im Einzelfall vorstellbar wäre, eine größere Anzahl an Wohneinheiten als aktuell geplant oder einen höheren Anteil an gefördertem Wohnungsbau am Ort zu realisieren. Umgesetzt werden müssen die Vorhaben letztlich durch die Antragsteller. Aggressiv vorgebrachte und zu ambitionierte weitergehende Forderungen oder Auflagen könnten solche Projekte gänzlich infrage stellen. Es muss stärker als in der Vergangenheit gelten: Nicht die wünschenswerten, sondern nur die tatsächlich realisierten Bauprojekte sind in der Lage, den angespannten Wohnungsmarkt zu entlasten.

Schließlich sind zahlreiche andere städtische Planungs- und Bauprojekte eng mit der Mobilisierung neuer Wohnbauflächen verzahnt. Bei den weiteren Beratungen dieser Projekte durch Rat und Ausschüsse sollte daher die Wirkung auf die Entwicklung des Wohnungsmarktes in Haan stets mitgedacht werden.

Gez.: Reinhard Zipper für die Fraktion der FDP

Von: [Stolz, Martin](#)
An: [Scharf, Sabine](#); [Pütz, Julia](#)
Betreff: WG: "Wohnbauflächenpotenziale in der Gartenstadt Haan"
Datum: Montag, 13. November 2023 13:36:42

Eine Stellungnahme der AGNU zu den Steckbriefen, behandeln wir so wie die Stellungnahme der Fraktionen, von der WLH kam ja schon eine..

Von: Buergermeisterin <Buergermeisterin@stadt-haan.de>
Gesendet: Montag, 13. November 2023 13:33
An: Stolz, Martin <Martin.Stolz@stadt-haan.de>
Betreff: WG: "Wohnbauflächenpotenziale in der Gartenstadt Haan"

Von: Sven M. Kübler <kuebler.smk@gmail.com>
Gesendet: Montag, 13. November 2023 09:36
An: Buergermeisterin <Buergermeisterin@stadt-haan.de>
Betreff: "Wohnbauflächenpotenziale in der Gartenstadt Haan"

Sehr geehrte Damen und Herren in Verwaltung in Rat der Stadt Haan,

Nachfolgend senden wir Ihnen die Stellungnahme der AGNU:

Wie alle Kommunen steht auch die Verwaltung in Haan unter Druck mehr Wohnraum zu schaffen. Der einfachste Weg dabei ist, auf landwirtschaftliche Flächen Wohn- und Gewerbegebiete zu entwickeln. **Dieser Weg ist aber eindeutig falsch!** Gerade unter Berücksichtigung des 1,5 Grad-Klimazieles muss die weitere Planung nachhaltig erfolgen. Statt so wie bisher weiter zu machen, sollten wir uns mehr überlegen, wie wir zukünftig bauen und wohnen wollen und wegen des Klimawandels auch müssen, denn sonst verschärfen wir die Probleme auch hier in Haan.

In der Vorlage zum UMA-Ausschuss am 14.11.2023 "**Leitlinien zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung in der Bauleitplanung der Gartenstadt Haan**" schreibt die Verwaltung diese Ziele fest:

- Vorrang der Innenentwicklung, Alternativenprüfung von Wiedernutzungspotentialen
- kompakte Bebauung
- Beschränkung der Bodenversiegelung

Diese Leitlinien unterstützen wir in vollem Umfang und erwarten, dass diese Ziele auch bei der Betrachtung der Wohnflächenpotentiale beachtet werde

Bemerkenswert das Interview der Präsidentin der Bundesarchitektenkammer Andrea Gebhard in einem Interview mit DIE ZEIT (Die Zeit No. 42, 5.Okt.2023)

- * es soll nur noch im Bestand gebaut werden
- * Gebäude umbauen
- * Gebäude aufstocken
- * Gebäude erweitern
- * Büros zu Wohnungen umgestalten

Wichtige Erkenntnis und Forderungen sind autoarme Innenstädte, Rückbau von Parkplätzen um Platz zu schaffen für neue Aufenthalts- und Lebensräume. Es soll anders gebaut werden. Ein Ende der Flächenversiegelung hin zu einer Kreislaufwirtschaft.

Auf keiner Fläche schlägt die Verwaltung eine **autofreie Siedlung** oder die Möglichkeit von "**Tiny Houses / Village**" vor. Beides Konzepte, die aufgegriffen werden sollten!

Eine autofreie Siedlung macht in Haan aufgrund der guten Verkehrsanbindungen Sinn, dazu weniger Versiegelung, da man auf **Garagen und Stellplätze verzichten** kann!

"Tiny Houses", ggfs. sogar mehrstöckig bieten die Chance für **komprimiertes Bauen und Wohnen zu günstigen Konditionen**. Sinnvoll sind dann auch Gemeinschaftsgärten. Diese bieten mehr Chancen für Biodiversität im Gegensatz zu Kirschlorbeer umrandeten Rasenflächen.

Ferner fehlen auch Vorschläge zu **altersübergreifenden und seniorenrechtlichen Wohnanlagen**. Es zeigt sich in vielen durchgealterten Stadtteilen aus den 70er und 80er Jahren (so irgendwann ab 2080 auch im Hasenhaus), dass dort nur noch eine alleinlebende Person auf großer Grundfläche wohnt. Es müssen attraktive **Angebote für einen Umzug** in Stadtnähe geschaffen werden, damit große Wohnungen/Häuser für junge Familien bereitstehen.

Ohne ins Detail zu gehen (Frischlufschneise, **FFH/NSG Neandertal**) verweisen wir insbesondere auf die kritische Lage in Gruiton hinsichtlich **Oberflächen- und Abwasser**. Hierauf wird in der Vorlage nicht eindeutig genug hingewiesen! Um diese Probleme zu lösen bedarf es weiterer Eingriffe in die Natur für die Schaffung von Rückhaltungsmöglichkeiten. Diese sind allerdings im Bereich des FFH-Gebietes und der wertvollen landwirtschaftlichen Böden abzulehnen!

Dies gilt insbesondere für die Flächen:

FNP-3 Prälat-Marschall-Straße

FNP-4 Klutenberg, Parkstraße

FNP-1 Düsselberg II, Sinterstraße

Für die 3 großen Flächen in Haan gilt, dass Sie wichtige **Funktionen für den Frischluftaustausch**, resp. die Wärmeentwicklung in der Stadt haben. Daher sind auch diese Planungen abzulehnen.

ENT-11 Kampheiderfeld

ENT-12 Ohligserstraße

FNP-11 Tenger Nord, Sombers

Darüber hinaus stellt sich für all diese großen Flächen die Frage, wo und wie man einen **adäquaten Ausgleich** schaffen kann? Dieser darf nicht zu einem weiteren Verlust an **wertvollem landwirtschaftlichen** Boden führen!

Die kleineren Flächen in Haan und Gruiton sind sinnvoll zu nutzen, aber auch da gilt es, flächenschonend, verdichtet zu bauen.

Die Verwaltung hat eine wirklich gute Vorlage gemacht. Zu den Flächen FNP-7 Alleestraße

FNP-8 Wiesenstraße
FNP-9 Luisenstraße
FNP-10 Sedanstraße

wird die ökologische Qualität angesprochen, aber nicht in der Tiefe betrachtet. Dort gibt es teils alten Baumbestand, teils Obstbäume, die eine hohe Wertigkeit u.a. für Fledermäuse, Spechte und viele andere Vögel und Insekten bieten. Dieses ist in der weiteren Untersuchung zu berücksichtigen.

Zu hinterfragen sind die Aspekte der Berechnung:

- * Wie groß sind die Wohneinheiten?
- * Wird es im Geschossbau unterschiedliche Wohnflächen für vielfältige Mieterschichten geben?

Erinnern möchten wir auch an den Titel "**Gartenstadt Haan**". Weiterer Zubau von Freiflächen, bzw. Hinterlandbebauung/Bauen in 2.Reihe wird diesem Titel nicht gerecht.

Die AGNU fordert die Fraktionen im Rat der Stadt auf, **im Sinne der Nachhaltigkeitsziele der UN** zu handeln.

Mit freundlichem Gruß
AGNU Haan e.V.
Für den Vorstand

sven m. kübler

fon 02129/958100

mobil 0173/4412100

mail [kuebler.smk\(at\) https://mailportal.stadt-haan.de/link?](mailto:kuebler.smk(at)https://mailportal.stadt-haan.de/link?)

[id=BAgAAAAgINmCllbgbXEAAABOYUcvj-](https://mailportal.stadt-haan.de/link?id=BAgAAAAgINmCllbgbXEAAABOYUcvj-)

[jx0DZDWyTz1rFpHA4onik6iARvoBwxxsgdkzPsU5xTMyYTMymnGNriwGnSHBuFP4EJ95t1bvPbOdcY_ata8IJHeTxLXNgYXhm_S0doVgKV1eTjS-woqlFKBeUFfKO_pQZo6J6FSjc8gjjSvw2](https://mailportal.stadt-haan.de/link?jx0DZDWyTz1rFpHA4onik6iARvoBwxxsgdkzPsU5xTMyYTMymnGNriwGnSHBuFP4EJ95t1bvPbOdcY_ata8IJHeTxLXNgYXhm_S0doVgKV1eTjS-woqlFKBeUFfKO_pQZo6J6FSjc8gjjSvw2)

CC: Presse