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.

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

Wohnbauflächenpotenziale in der Gartenstadt Haan - *Entwurf*

FLÄCHENSTECKBRIEFE – vorgelegt zum SPUBA am 29.08.2023

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

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- Haltestellenstellen 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.

FLÄCHENNR. ENT-1: HEINHAUSER HÖH

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.

–

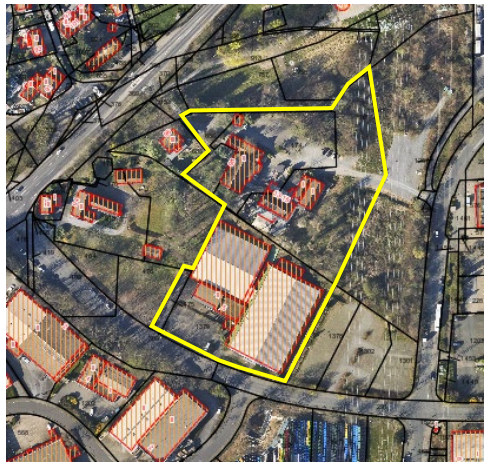
- Eine Versiegelung bisheriger Freiflächen (Gartenland) würde erfolgen.
- Die bisherige Nutzung müsste im Umfang der Neuentwicklung aufgegeben werden.

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_innens 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

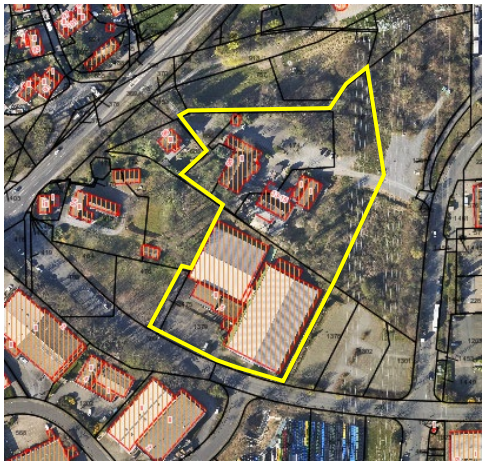


BEWERTUNGSKRITERIEN:

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.



GESAMTBEWERTUNG:

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

+

- 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 Einfamilenhäuser
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
Derzeitige Nutzung:	Verwaltungsstandort	Verbindliches Baurecht:	BP Nr. 46a, 3. Änderung: Gemeinbedarfsfläche 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 Alleestraße 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 Alleestraße 10. Der FNP und der Bebauungsplan müssen geändert werden.

GESAMTBEWERTUNG:

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

+

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

–

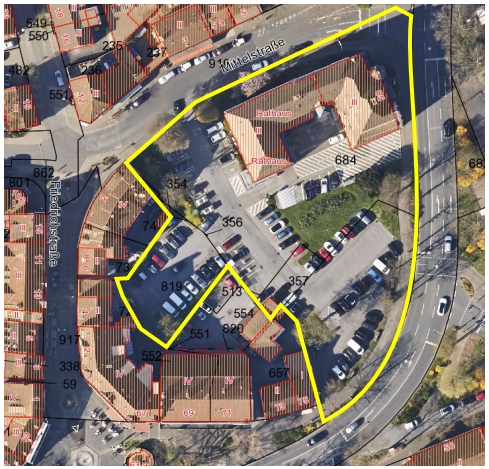
- Es bestehen Immissionen durch Verkehrslärm.
- Die Verfügbarkeit steht in Abhängigkeit zur Umsetzung der neuen Rathausplanung.

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
Derzeitige Nutzung:	Verwaltung, Parkplatz, Verkehrsbegleitfläche	Verbindliches Baurecht:	B-Plan Nr. 59a, 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.

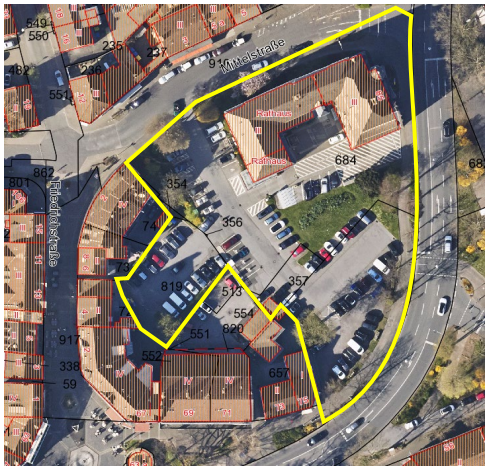
BEWERTUNGSKRITERIEN:

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.

GARTENSTADTHAAN
DIE BÜRGERMEISTERIN

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:

GAL-Forderung: Vollsortimenter hinterfragen (Zeitgemäß?) – geförderten Geschosswohnungsbau - betreutes Wohnen - Mehrgenerationen - Autofreies Wohnen

+

- 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. Vereinzelte 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:

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

+

- 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
Eigentümer_innen:	Stadt
Derzeitige Nutzung:	Grundschule, Kindergarten, Leerstand Turnhalle z.T. Schulgebäude, Wald
Potenzielle Wohneinheiten (min.):	ca. 23
Landschaftsplan:	Der nördliche Grenzbereich ragt z.T. in das Landschaftsschutzgebiet Hildener Stadtwald.
FNP:	Gemeinbedarf Schule und sportlichen Zwecken dienendes Gebäude
Verbindliches Baurecht:	BP Nr. 31/ Gemeinbedarfsfläche Schule, WA, GRZ 0,4, GFZ 0,7, II, g
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 Sandbachtales 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 beschlossenem 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
Eigentümer_innen:	Privat
Derzeitige Nutzung:	Gewerbefläche, Co-Working-Space
Potenzielle Wohneinheiten (min.):	ca. 35

Landschaftsplan:	/
FNP:	Gewerbegebiet, westliches Flurstück 239: Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage
Verbindliches Baurecht:	Bebauungsplan Nr. 112/ Gewerbegebiet, GRZ:0,8, BMZ:6,0
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 Kaltlufteinwirkbereich 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.

FLÄCHENNR. ENT-11 DÜSSELDORFER STRAßE

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 geschützter 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
Eigentümer_innen:	Kirche
Derzeitige Nutzung:	Wohnbaufläche, Landwirtschaft, Wald und Gehölz
Potenzielle Wohneinheiten (min.):	ca. 26

Landschaftsplan:	/
FNP:	Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude“
Verbindliches Baurecht:	§ 34 BauGB; § 35 BauGB
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 Kaltlufteinwirkbereich. 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 Grundstückbereichs wäre mit umfangreichen Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden.

FLÄCHENNR. FNP-1 DÜSSELBERG II, SINTERSTRASSE

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.

FLÄCHENNR. FNP-1 DÜSSELBERG II, SINTERSTRASSE

BEWERTUNGSKRITERIEN:

Auswirkungen auf/ durch das Umfeld:	Potenzielle Lärmimmissionen sind, ausgehend von Sportanlage östlich der Sinterstraße und Gewerbe- und Industriegebiet südlich der Düsselberger Straße, möglich.
Mögliche Bauform:	Geschosswohnungsbau, verdichtete Einfamilenhäuser
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.

FLÄCHENNR. FNP-2 GRÜNER WEG

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 Kaltlufteinwirkbereich. 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.

FLÄCHENNR. FNP-2 GRÜNER WEG

BEWERTUNGSKRITERIEN:

Auswirkungen auf/ durch das Umfeld:	/
Mögliche Bauform:	Verdichtete Einfamilenhäuser
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.

FLÄCHENNR. FNP-3: PRÄLAT-MARSCHALL-STRAßE

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 Prälat-Marshall-Straße vorhanden. Im Rahmen des erforderlichen Bebauungsplanverfahrens wäre die Entwässerung zu prüfen (Rückhaltung, Einleitung in die Vorflut).

FLÄCHENNR. FNP-3: PRÄLAT-MARSCHALL-STRAßE

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:

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

+

- 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).

FLÄCHENNR. FNP-4 KLUTENBERG, PARKSTRASSE

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.

FLÄCHENNR. FNP-4 KLUTENBERG, PARKSTRASSE

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.

GESAMTBEWERTUNG:

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

+

- 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.

FLÄCHENNR. FNP-5 ÖSTLICHE PARKSTRASSE

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 Kaltlufteinwirkbereich. 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.

FLÄCHENNR. FNP-5 ÖSTLICHE PARKSTRASSE

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.

FLÄCHENNR. FNP-6: KLAPPMÜTZE

FLÄCHENDATEN:

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

BEWERTUNGSKRITERIEN:

Ökologische Qualität:	Im westlichen Bereich ist eine anthropogene Beeinflussung des Bodens erkennbar (Gartennutzung ohne hohe Versiegelung mit vereinzelten 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:	Tags: Siedlung: Starke thermische Belastung. Nachts: Siedlung: Schwache nächtliche Überwärmung, Lage im Kaltlufteinwirkbereich der benachbarten Grünflächen. 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.

FLÄCHENNR. FNP-6: KLAPPMÜTZE

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.

FLÄCHENNR. FNP-7: ALLEESTRAßE / WIESENSTRAßE

FLÄCHENDATEN:

Größe:	0,49 ha
Eigentümer_innen:	Mehrere private Eigentümer_innen
Derzeitige Nutzung:	Gärten der Bebauung von der Alleestraße
Potenzielle Wohneinheiten (min.):	ca. 7

Landschaftsplan:	/
FNP:	Wohnbaufläche
Verbindliches Baurecht:	§ 35 BauGB (Außenbereich)
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 Hauptstraßennetz 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.

FLÄCHENNR. FNP-7: ALLEESTRAßE / WIESENSTRAßE

BEWERTUNGSKRITERIEN:

Auswirkungen auf/ durch das Umfeld:	Die Bebauung muss aufgrund des angrenzenden Haaner Bachtals entsprechend Rücksicht nehmen.
Mögliche Bauform:	Verdichtete Einfamlienhäuser
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_innenn erschwert eine Realisierung.

FAZIT

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

FLÄCHENNR. FNP-8: WIESENSTRAßE

FLÄCHENDATEN:

Größe:	0,62 ha
Eigentümer_innen:	Privat
Derzeitige Nutzung:	Garten/Grünfläche
Potenzielle Wohneinheiten (min.):	ca. 16

Landschaftsplan:	/
FNP:	Wohnbaufläche
Verbindliches Baurecht:	Kein Einfügen gemäß § 34 BauGB gegeben, eventuell § 35 BauGB
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).

FLÄCHENNR. FNP-8: WIESENSTRAßE

BEWERTUNGSKRITERIEN:

Auswirkungen auf/ durch das Umfeld:	Es bestehen Lärmimmissionen sind durch die B228.
Mögliche Bauform:	Verdichte Einfamilenhäuser
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.

FLÄCHENNR. FNP-9: LUISENSTRAßE

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.

FLÄCHENNR. FNP-9: LUISENSTRAßE

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_innenn.
- 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.

FLÄCHENNR. FNP-10: SEDANSTRAßE

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 Kaltlufteinwirkbereich 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.

FLÄCHENNR. FNP-10: SEDANSTRAßE

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 Kaltlufteinwirkbereich 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.

FLÄCHENNR. FNP-11 TENGER NORD, SOMBERS

FLÄCHENDATEN:

Größe:	2,65 ha
Eigentümer_innen:	privat
Derzeitige Nutzung:	Landwirtschaft, Wald und Gehölz, Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche
Potenzielle Wohneinheiten (min.):	ca. 66

Landschaftsplan:	/
FNP:	Wohnbaufläche
Verbindliches Baurecht:	§ 35 BauGB; südliche Teilfläche liegt im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 172/ von Bebauung freizuhaltende Flächen
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.

FLÄCHENNR. FNP-11 TENGER NORD, SOMBERS

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:

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

+

- 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.

FLÄCHENNR. FNP-12 PÜTT

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. Vereinzelte Bäume sind im Osten vorhanden (überwiegend Nadelbäume).
Klima:	Tags: Siedlung: Starke thermische Belastung. Nachts: Siedlung: Schwache nächtliche Überwärmung; Kaltlufteinwirkbereich. 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 ortsnahen Versickerung, Verrieselung oder Einleitung des Niederschlagswassers wären im Rahmen der B-Plan-Aufstellung zu prüfen.

FLÄCHENNR. FNP-12 PÜTT

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.

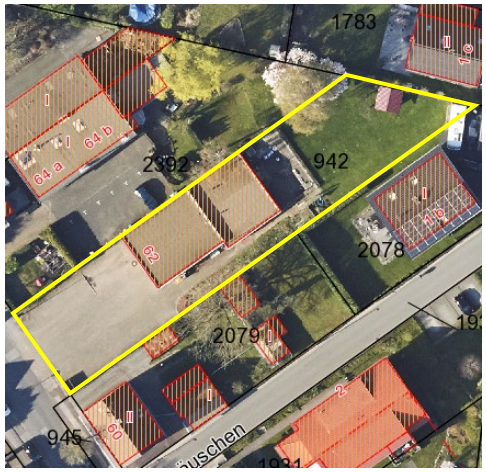
FAZIT

- 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.

FLÄCHENNR. BAU-1: BAHNSTRAßE 62/ FEUERWEHRGERÄTEHAUS

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

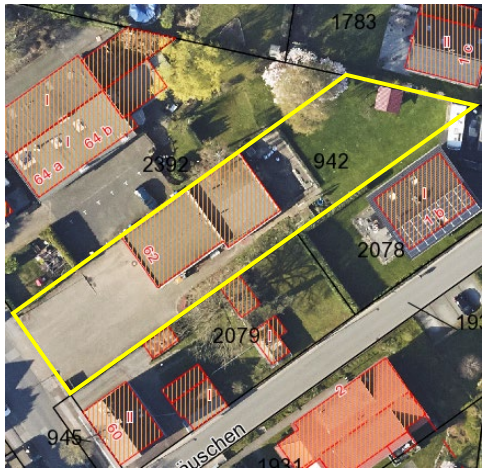


BEWERTUNGSKRITERIEN:

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 Kaltlufteinwirkbereich 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.

FLÄCHENNR. BAU-1: BAHNSTRAßE 62/ FEUERWEHRGERÄTEHAUS

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.

GESAMTBEWERTUNG:

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

+

- Das Grundstück profitiert vom Kaltlufteinwirkbereich 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.

FLÄCHENNR. BAU-2: SEIDENWEBERGASSE 5

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.

FLÄCHENNR. BAU-2: SEIDENWEBERGASSE 5

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.

GESAMTBEWERTUNG:

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

+

- Gute Erreichbarkeit und ausreichende Infrastruktur.
- Eine Ausnutzung des bestehendes 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 Kaltlufteinwirkbereich. 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:

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

+

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

–

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

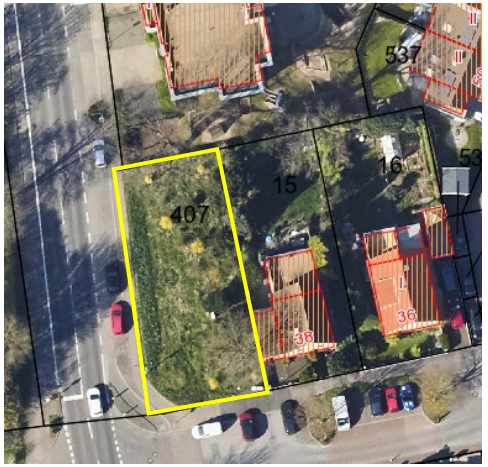
FAZIT

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

FLÄCHENNR. BAU-4: BACHSTRAßE 38 A

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

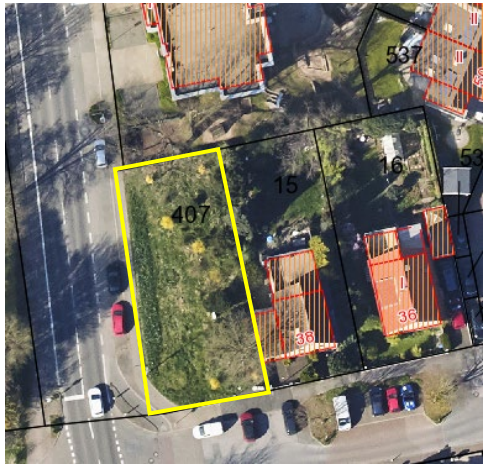


BEWERTUNGSKRITERIEN:

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.

FLÄCHENNR. BAU-4: BACHSTRAßE 38 A

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:

GAL-Forderung: Für Wohnbebauung ungeeignet - Reservefläche

+

- 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.