

## Ergebnisprotokoll

### Workshop Flächenkonzept: Agenda Stadt. Land. Zukunft 16.08.2023

Mit dem Schreiben vom 09.08.2023 ist zum Workshop zu den Innenbereichspotentialen für das Stadtentwicklungskonzept am 16.08.2023 eingeladen worden, um mit den politischen Vertreterinnen und Vertretern über die potentiellen Innenentwicklungsflächen der Stadt Korschenbroich zu diskutieren.

Zur Vorbereitung sind den Fraktionen die Steckbriefe zu den Innenbereichspotentialen für Wohnen mit stadtplanerischer Bewertung der einzelnen Potentialflächen, eine Übersichtskarte sowie Tabelle aller Innenentwicklungsflächen zur Verfügung gestellt worden. Das Ziel der Veranstaltung besteht darin, von politischer Seite eine vorläufige Einschätzung zu den ausgewählten Flächen zu erhalten. Darauf aufbauend soll eine Diskussion darüber stattfinden, welche Auswirkungen dies auf die zukünftige Flächenentwicklung haben könnte. Hierbei werden die Zielvorgaben für den zukünftigen Wohnungsbedarf, wie sie im Workshop für die Reserveflächen am 23.08.2022 festgelegt wurden, als Grundlagen dienen.

Teilnehmende an der Veranstaltung am 16.08.2023, die um 18.00 Uhr beginnt und um ca. 21.15 Uhr endet, sind

- seitens der Verwaltung:  
Herr Bürgermeister Venten, Herr Onkelbach, Herr Hoffmans, Frau Langfeld, Herr Babilas
- seitens der Politik:  
**CDU** - Herr Heidemann, Herr Berger, Herr Kartarius, Herr Golla  
**SPD** - Herr Richter, Herr Dr. Baues, Frau Leehr, Herr Schramke  
**Bündnis 90/ Die Grünen** - Herr Andretzky, Herr Kresse, Herr Tümmers, Frau Seebach  
**FDP** - Herr Betz  
**Die Aktive** - Herr Endell

- seitens der Moderation:  
Herr Isselmann, Herr Körbel

Der politische Teilnehmerkreis spiegelt die Mehrheitsverhältnisse im Rat wider. Hinzu kommen die Vorsitzenden aus den Gremien Bau-, Planungs-, Verkehrs-, und Umweltausschuss.

Nach der Begrüßung durch den Bürgermeister, Herrn Venten, stellt die Moderation (Herr Isselmann und Herr Körbel) das Programm des Workshops anhand einer PowerPoint-Präsentation dar (siehe Anhang). Anschließend werden die Ergebnisse aus dem letzten Workshop zu den Reserveflächen vom 23.08.2022 vorgestellt. Nach dem kurzen Rückblick, präsentiert Herr Babilas das heutige Schwerpunktthema des Workshops „Die Innenbereichspotentiale“. Mithilfe einer schematischen Darstellung wird die geplante Vorgehensweise für die Erstellung des „Flächenkonzeptes Wohnen 2040“ verdeutlicht. Dabei stellt er die zentralen Flächenkategorien vor, darunter die Reserveflächen (Regionalplanreserven), die Baulücken sowie die potentiellen Innenentwicklungsflächen. Darauf folgend erklärt er, welche Faktoren bei der Erstellung der Steckbriefe für die Innenbereichspotentiale berücksichtigt wurden. Diese Faktoren umfassen den Aufwand für Entwässerungstechnik und verkehrliche Erschließung, die Bewertung in der Stadtklimaanalyse, die Überprüfung der Starkregengefahrenkarte sowie die Berücksichtigung relevanter Leitideen der Stadtentwicklungsstrategie für die Bewertung der Flächen. Abschließend stellte er Beispiele für Bebauungspläne vor, die möglicherweise in der Zukunft für Verdichtungsmaßnahmen oder Aufstockungen in Betracht gezogen werden könnten.

### **„Angemerkt“: Diskussion über die Steckbriefe zu den Innenbereichspotentialen**

Im Anschluss an die Vorstellung des heutigen Schwerpunktthemas gibt es eine Diskussion zu den zentralen Flächenkategorien:

- die Mobilisierung der vorhandenen Baulücken im Stadtgebiet ist aufgrund privater Eigentumsverhältnisse und Interessen nicht planbar
- Andere potentielle Innenentwicklungsbereiche im Stadtgebiet kommen aufgrund der relevanten Bewertungskriterien für eine zukünftige Bebauung nicht in Betracht (z. B. diverse Grünanlagen)

- Bestandsüberplanung, also Abriss und Neubau, wird wie die Nachverdichtungs- und Aufstockungspotentiale von Bebauungsplänen vorerst nicht berücksichtigt

### **„Interaktion“: Wie beurteilen Sie die Potentialflächen für die Innenentwicklung?**


In der Folge werden die Teilnehmenden von der Moderation um ein Meinungsbild zu den stadtplanerisch bewerteten Innenentwicklungspotentialen gebeten. Die folgenden drei Leitfragen stehen dabei im Vordergrund:

- Welche Chancen bestehen/welche Ziele sollen verfolgt werden?  
(notieren Sie Ihre Anmerkungen auf einer grünen Karte und heften Sie diese an die jeweilige Stellwand!)
- Welche Hemmnisse/Schwierigkeiten sind zu erwarten?  
(notieren Sie Ihre Anmerkungen auf einer roten Karte und heften Sie diese an die jeweilige Stellwand!)
- Welche Innenbereichspotentiale sind prioritär zu bearbeiten?  
(verteilen Sie 8 grüne Punkte!)

Die Ergebnisse der Interaktion wurden anhand der Plakate zu den Innenentwicklungspotentialen festgehalten und anschließend diskutiert.

# Fläche 1: An der Blankstraße/Engbrück

## Fläche 1: An der Blankstr./Engbrück



Flächennummer	1
Flächenbezeichnung	An der Blankstr./Engbrück
Stadtteil	Korschenbroich
Planungsrecht	§ 30 BauGB
Größe	3 ha
Aktuelle Nutzung	Gartenfläche
Eigentumsverhältnisse	Privates Eigentum
Nutzungen im Umfeld	Überwiegend Wohnen; nördlich Niederrhein Klinik südlich Hannenpark
Kommunales Nutzungsziel	Wohnen

### Stadtplanerische Bewertung

**Planungshistorische Maßfaktoren**

**Historische Entwicklung**

Einzelgärtliche Wohnbestände sind bis ins 19. Jahrhundert datierbar. Besondere Verdichtungen sind im Zuge von Umstrukturierungen entstanden. Die Fläche liegt im Kulturlandschaftsbereich. Die Gärten wurden der Fläche als kein Hindernis zu bewerten.


**Bewertung der Flächen**

**Beurteilung der Fläche**

Die Fläche ist als Baugebiet zu bewerten. Die Fläche ist als Baugebiet zu bewerten. Die Fläche ist als Baugebiet zu bewerten.

## Innenbereichspotential

Beurteilung



15-30 WE

Anmerkungen

- Zentrumsnähe  
- S-Bahn

- Nähe zum Biotop Trietbach  
- Nähe Hannenpark

vielleicht in Teilen realisierbar

umliegende Bereiche schon stark verdichtet  
schon im Verfahren

## Beurteilung

- Der Fläche wird eine sehr hohe Priorität beigemessen (elf grüne Punkte)

## Anmerkungen

Welche Chancen bestehen/welche Ziele sollen verfolgt werden?


- vielleicht in Teilen realisierbar
- Umliegende Bereiche sind bereits stark verdichtet. Aufstellungsbeschluss vorhanden.
- Attraktive Lage → Zentrumsnah, Nähe zur S-Bahn

Welche Hemmnisse/Schwierigkeiten sind zu erwarten?


- die Nähe zum Biotop Trietbach und Hannenpark wird kritisch gesehen


# Fläche 2: Am Hommelshof

## Fläche 2: Am Hommelshof



**Stadtplanerische Bewertung**

Planungsrechtliche Bewertung	
Planungsrechtliche Bewertung, wie diese durch eine Zustimmende Bewertung Planungsrechtliche Mindestanforderungen sind bei Hochwasser- hohen, höheren Einwirkungen und im Zuge von Straßen- verengungen auszuhalten bzw. bei allen Verfahren zu prü- fen. Die Fläche liegt im Katastrophengebiet. Die Kultur- Flächennutzungsplanung ist bei Vorhaben zu beachten.	
Bewertung der Erschließung	Übersicht über den für die Flächenbewertung relevanten Einfluss von den Verkehrsmittelangeboten
1) Keine vorhandenen Ein- fahrten im Fund 2) Die öffentliche Ein- fahrtsbreite entspricht dem Mindestmaß 3) Die Fläche ist geeignet für die Anlage der Straßen- einbauten zu prüfen	1) Straßenanbindung unter der Voraus- setzung einer Verknüpfung mit Straßennetz und Einbaumessung 2) Anbindung an öffentliche Verkehrs- mittel und Führung eines Fußgänger- weges 3) Führung der Straßenanbindung und Einbaumessung 4) Anbindung an öffentliche Verkehrs- mittel durch Einbauten an öffent- lichen Verkehrsmitteln (z.B. Bus- halte) 5) Anbindung an öffentliche Verkehrs- mittel durch Einbauten an öffent- lichen Verkehrsmitteln (z.B. Bus- halte) 6) Anbindung an öffentliche Verkehrs- mittel durch Einbauten an öffent- lichen Verkehrsmitteln (z.B. Bus- halte)
1) Keine Zufahrtmöglichkeit über die Straße 2) Mangelnde Zufahrt über die Straße (z.B. Einbauten über die Straße)	1) Keine Zufahrtmöglichkeit über die Straße 2) Mangelnde Zufahrt über die Straße (z.B. Einbauten über die Straße)




Startregengefahrenkarte, Oberflächenabfluss infolge eines 100-  
jährigen Starkregers (Wasserstände von 25 cm bis mehr ab 1 cm  
möglich)

Flächennummer	2
Flächenbezeichnung	Am Hommelshof
Stadtteil	Korschenbroich
Planungsrecht	§ 34 BauGB
Größe	3 ha
Aktuelle Nutzung	Gartenfläche
Eigentumsverhältnisse	Privates Eigentum
Nutzungen im Umfeld	Überwiegend Wohnen; nordwestlich Gewerbe; nördlich Bahntrasse, dadurch Lärmproblematik
Kommunales Nutzungs- ziel	Wohnen

## Innenbereichspotential

Beurteilung



25 - 40 WE

Anmerkungen

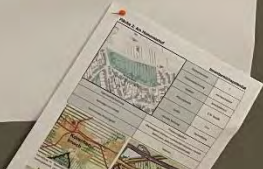
Straßenlärm

+ LAGE & ANBIIDUNG

gut zu erschließen super!

viel freie Fläche gut zu erschließen

SCHALMISSEION L381



## Beurteilung

- Der Fläche wird eine hohe Priorität zugeschrieben (neun grüne Punkte)

## Anmerkungen

Welche Chancen bestehen/welche Ziele sollen verfolgt werden?

- viel Freifläche vorhanden
- gute Erschließungsmöglichkeit
- Attraktive Lage und Anbindung


Welche Hemmnisse/Schwierigkeiten sind zu erwarten?

- die Lärmproblematik durch die L 381



# Fläche 3: Willi-Hannen-Straße

### Fläche 3: Willi-Hannen-Straße



**Stadtplanerische Bewertung**

Beurteilung in der Stadtplananalyse

*letzte größere Grünfläche im Ortskern*

Beurteilung der Erreichbarkeit

*- tiefe Grundstücke - große Freizeitanlagen*

*verkehrsliche Erschließung*

Flächennummer	3
Flächenbezeichnung	Willi-Hannen-Straße
Stadtteil	Korschenbroich
Planungsrecht	§ 30 BauGB
Größe	1,8
Aktuelle Nutzung	Gartenfläche
Eigentumsverhältnisse	Privates Eigentum
Nutzungen im Umfeld	Wohnen
Kommunales Nutzungsziel	Wohnen

### Innenbereichspotential

Beurteilung

➔ ● ● ● ● ● ●

10-20 WE

Anmerkungen

*letzte größere Grünfläche im Ortskern*

*- tiefe Grundstücke - große Freizeitanlagen*

*verkehrsliche Erschließung*

## Beurteilung

- Der Fläche wird eine eher hohe Priorität zugeschrieben (sechs grüne Punkte)

## Anmerkungen

Welche Chancen bestehen/welche Ziele sollen verfolgt werden?


- tiefe Grundstücke mit hoher Flächenverfügbarkeit

Welche Hemmnisse/Schwierigkeiten sind zu erwarten?

- es handelt sich um die letzte größere Grünfläche im Ortskern
- die verkehrliche Erschließung ist erschwert

# Fläche 4: Don-Bosco-Straße/Sebastianusstraße


Fläche 4: Don-Bosco-Straße/Sebastianusstraße
Innenbereichspotential



**Stadtplanerische Bewertung**

Planungsbereich	Historische Stadtkern
Bewertung der Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Fläche liegt im Rahmenbereich d. D. d. städt. Entwicklung.</li> <li>Die Fläche ist bei Vorhaben zu beachten.</li> <li>Überprüfung mit der für die Flächenbewertung relevanten Teilfläche der Stadtentwicklungsstrategie.</li> </ul>

Flächennummer	4
Flächenbezeichnung	Don-Bosco-Straße/Sebastianusstraße
Stadtteil	Korschenbroich
Planungsrecht	§ 30 BauGB
Größe	0,3 ha
Aktuelle Nutzung	Parkplatz, Öhandel
Eigentumsverhältnisse	Teils Privates Eigentum, teils städtisch
Nutzungen im Umfeld	Rathaus, Wohnen, Einzelhandel, Gymnasium Korschenbroich
Kommunales Nutzungsziel	Wohnen



Starkregengefahrenkarte, Oberflächenabfluss infolge eines 100-jährigen Starkregens (Wasserstände von 25 cm bis 50 cm möglich)

**Beurteilung**

5-10 WE

**Anmerkungen**

- Attraktiv für städtische Entwicklung (Stadtkern) sep. wo Bau
- TEIL EINER GESAMTHEITLICHEN INNENSTADTKONZEPTES
- Besser Einzelhandel + Gewerbe als Wohnen
- Mehr als 5-10 WE!
- HEMTT DIE ZENTRUMSENTWICKLUNG IN BEZUG AUF ATMBARKEIT UND UMWELT
- Parkhaus nur wenn autofrei wird

## Beurteilung

- Der Fläche wird eine sehr hohe Priorität beigemessen (13 grüne Punkte)

## Anmerkungen

Welche Chancen bestehen/welche Ziele sollen verfolgt werden?

- eine attraktive Fläche für städtische Entwicklung (z.B. sozialer Wohnungsbau)
- Teil eines gesamtheitlichen Innenstadtkonzeptes
- mehr als den geschätzten 5-10 Wohneinheiten sind hier möglich


Welche Hemmnisse/Schwierigkeiten sind zu erwarten?

- eine Nutzung der Fläche für Einzelhandel und/oder Gewerbe wäre besser, da Wohnen die Entwicklung des Zentrums hemmen könnte
- ein mögliches Parkhaus soll nur dann realisiert werden, wenn die Innenstadt autofrei wird



# Fläche 5: Hoher Weg

## Fläche 5: Hoher Weg



Flächennummer	5
Flächenbezeichnung	Hoher Weg
Stadtteil	Korschenbroich
Planungsrecht	§ 34 BauGB
Größe	2,3 ha
Aktuelle Nutzung	Gartenfläche
Eigentumsverhältnisse	Teils städtisches Eigentum (Wohnungsbaugesellschaft) teils privates Eigentum
Nutzungen im Umfeld	Rathaus, Wohnen, Einzelhandel, Gymnasium Korschenbroich
Kommunales Nutzungsziel	Wohnen


**Stadtplanerische Bewertung**

**Planungsrelevante Stadtdiagnose**

Mittlere bis hohe städtische Bewertung...

Einflussreicher Mindeststandard und bei Neubewertungen besondere Entwicklungs- und bei Straßenänderungen berücksichtigen.

Die Fläche liegt im Katastralgemeinschaftsgebiet. Die Katastralgemeinschaft der Fläche ist bei Vorhaben zu beachten.



**Bewertung der Erschließung**


Einflussungsmittelreicher Erschließungsstandard	→ Fußwege bei Starkregen	+
	→ ggf. Versickerung möglich	+
Verlässlicher Erschließungsstandard	→ Anschluss schwierig	0

**Überprüfung mit den bei der Flächenbewertung relevanten Kriterien aus der Stadtentwicklungsstrategie**

11. Stärkung der Verkehrs- und Einwohnernetze	0
12. Einwohnernetze stärken und neue Flächen erschließen	+
13. Vorweg für innerstädtische und Stadterweiterung	++
14. Stärkung der Polyzentrischen Struktur durch Entwicklung von städtischen Schwellenorten (z.B. 5. Außenquartier)	++
15. Angewandte soziale Stadtentwicklung	Nicht nicht bewertbar
16. Bestmögliche Förderung des Wohnungsmarktes, insbesondere für alle	Nicht nicht bewertbar
17. Bestmögliche Wohnraumbereitstellung (inkl. Regen)	+

## Innenbereichspotential

Beurteilung



15-30 WE

Anmerkungen

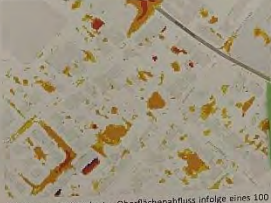
Stichstraße möglich (1574)

nur autofrei

GUTER ANSCHLUSSE  
- EINZELHANDEL  
- SPAHN MARKT  
- SCHULEN + KITAS NAH

102. Wohnbau

Zentrumskern



Starkregengefahrenkarte, Oberflächenabfluss infolge eines 100-jährigen Starkregens (Wasserstände von 25 cm bis 1 m möglich)

## Beurteilung

- Der Fläche wird eine eher hohe Priorität zugeschrieben (sieben grüne Punkte)

## Anmerkungen

Welche Chancen bestehen/welche Ziele sollen verfolgt werden?

- die Erschließung ist über eine Stichstraße auf dem Flurstück 1574 möglich.
- Sozialer Wohnungsbau ist hier denkbar
- Attraktive Lage → gute Anbindung an Einzelhandel, S-Bahn, Schulen und Kitas

Welche Hemmnisse/Schwierigkeiten sind zu erwarten?

- nur autofrei zu entwickeln



# Fläche 6: An Heldsmühle

## Fläche 6: An Heldsmühle



**Stadtplanerische Bewertung**

**Flächenqualitätsbewertung**  
 Die Flächen sind in stadtplanerische Bewertungsklassen eingeteilt. Die Bewertung erfolgt nach dem Grad der Verdichtung, der Nutzungsmischung und der Erhaltung der Fläche für den Verkehr zu erreichen.

**Bewertung der Erschließung**

**Verkehrsmittel**  
 - Zusätzliche Anbindung an öffentlichen Verkehrs- und Fußwege  
 - Erreichbarkeit der öffentlichen Verkehrs- und Fußwege

**Verkehrsmittel**  
 - Erreichbarkeit der öffentlichen Verkehrs- und Fußwege  
 - Erreichbarkeit der öffentlichen Verkehrs- und Fußwege

Flächennummer	6
Flächenbezeichnung	An Heldsmühle
Stadtteil	Korschenbroich
Planungsrecht	§ 34 BauGB
Größe	3 ha
Aktuelle Nutzung	Gartenfläche
Eigentumsverhältnisse	Kleinteilige private Eigentümerstruktur
Nutzungen im Umfeld	Wohnen
Kommunales Nutzungsziel	Wohnen



Starkregengefahrenkarte, Oberflächenabfluss infolge eines 100-jährigen Starkregens (Wasserstände von 25 cm bis 50 cm möglich)

## Innenbereichspotential

Beurteilung

→ ● ● ● ● ● ● ● ●

20-30 WE

Anmerkungen

mit gut aus - Zentral

auf autofrei

STARK REGEN

Anmerkung:  
 - Erschließung  
 - Eigentum

ANE ANBINDUNG  
 EINZELHANDEL  
 SCHULEN + KITAS

gute Anbindung an ÖPNV etc.

## Beurteilung

- Der Fläche wird eine hohe Priorität beigemessen (acht grüne Punkte)

## Anmerkungen

Welche Chancen bestehen/welche Ziele sollen verfolgt werden?

- Attraktive Lage → S-Bahn Anbindung, Einzelhandel, Schulen und Kitas

Welche Hemmnisse/Schwierigkeiten sind zu erwarten?

- Starkregenproblematik
- nur autofrei zu realisieren
- kleinteilige Eigentumsverhältnisse
- die Erschließung des Blockinnenbereichs ist schwierig

# Fläche 7: Bruchstraße/Meutersweg

Fläche 7: Bruchstraße/Meutersweg
Innenbereichspotential



**Stadtplanerische Bewertung**

**Planungsbaukarte Stadtlima**  
 Flächenspezifische Bewertung:  
 Hinsichtslinien Standard zur Bewertung der Entwicklung und bei allen Vorhaben zu prüfen.  
 Die Fläche liegt im Entwicklungsbereich für einen Ausbau der Fläche ist bei Vorhaben zu beachten.

**Bewertung der Erschließung**

**Überprüfung der Fläche für die Flächenentwicklung**  
 relevanten Leitlinien aus der Städtebaulageplanung

1) Vorbereitung der Fläche zum Bau	0
2) Strukturgebot	+
3) Entwicklung der Fläche	+ + +
4) Nutzung für Industrieentwicklung und Gewerbeentwicklung	+
5) Nutzung für Wohnentwicklung	Nach nicht bewertbar
6) Nutzung für Gewerbeentwicklung	Nach nicht bewertbar
7) Nutzung für Industrieentwicklung	+
8) Nutzung für Gewerbeentwicklung	+
9) Nutzung für Wohnentwicklung	+
10) Nutzung für Industrieentwicklung	+
11) Nutzung für Gewerbeentwicklung	+
12) Nutzung für Wohnentwicklung	+

Starkregengefahrkarte, Oberflächenabfluss infolge eines 100-jährigen Starkregens (Wasserstände von 25 cm bis 50 cm möglich)

Flächennummer	7
Flächenbezeichnung	Bruchstraße/Meutersweg
Stadtteil	Korschenbroich
Planungsrecht	§ 34 BauGB
Größe	0,6 ha
Aktuelle Nutzung	Grünfläche
Eigentumsverhältnisse	Privates Eigentum
Nutzungen im Umfeld	Überwiegend Wohnen; südlich Privatbrauerei Botten; westlich Neersbroicher Busch
Kommunales Nutzungsziel	Wohnen

**Beurteilung**  


**Anmerkungen**

10-20 WE

mit als autofreies Wohngebiet o. Tiny-House-Siedlung

Erschließung

Eindämmung Starkregen

## Beurteilung

- Der Fläche wird eine hohe Priorität zugeschrieben (acht grüne Punkte)

## Anmerkungen

Welche Chancen bestehen/welche Ziele sollen verfolgt werden?

- eventuell als autofreies Wohngebiet oder Tiny-House-Siedlung zu entwickeln


Welche Hemmnisse/Schwierigkeiten sind zu erwarten?

- die verkehrliche Erschließung der Fläche ist schwierig
- Starkregenproblematik




# Fläche 8: Pappelweg

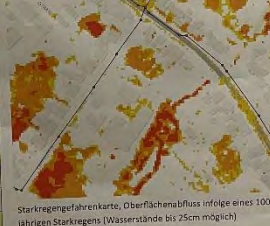
## Fläche 8: Pappelweg



**Stadtplanerische Bewertung**

<b>Planungsbauweise</b> mit einem unregelmäßigen Straßennetz, mit einer kleinteiligen Bebauung.	
<b>Historische Entwicklung</b> Historische Entwicklung und im Zuge von Straßensanierungen einseitig bzw. bei allen Vorhaben zu prüfen.	
<b>Die Fläche liegt im Katasterbereich, die KAT-St. Funktion der Fläche ist bei Vorhaben zu beachten.</b>	

<b>Zuweisung des Landflächennutzungsplans</b>	<b>Überprüfung mit dem für die Flächenbewertung relevanten Leitbild der Stadtentwicklungsstrategie</b>														
<b>Entwicklungsstrategische Einschätzung</b>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>11. Markterwartung unter der Voraussetzung einer Verfügbarkeit von Klima- und Energieerzeugung</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> <tr> <td>12. Preisentwicklung (Stichtag: 31.12.2019) und Steigerung der Bodenpreise</td> <td style="text-align: center;">+</td> </tr> <tr> <td>13. Nutzung für Wohnentwicklung und Geflügelproduktion</td> <td style="text-align: center;">+</td> </tr> <tr> <td>14. Die Nutzung der Polyvalenten Themenpark durch Erzeugung von hohem Mehrwert (z.B. 5. Sektor (Industrie))</td> <td style="text-align: center;">+</td> </tr> <tr> <td>17. Ausgewogene soziale Strukturen und Dichten</td> <td style="text-align: center;">noch nicht bewertbar</td> </tr> <tr> <td>18. Reduzierte Erzeugung der Wärmeenergie, insbesondere für alle</td> <td style="text-align: center;">noch nicht bewertbar</td> </tr> <tr> <td>19. Reduziertes Wasserverbrauch (z.B. durch Regenwasser)</td> <td style="text-align: center;">+</td> </tr> </table>	11. Markterwartung unter der Voraussetzung einer Verfügbarkeit von Klima- und Energieerzeugung	0	12. Preisentwicklung (Stichtag: 31.12.2019) und Steigerung der Bodenpreise	+	13. Nutzung für Wohnentwicklung und Geflügelproduktion	+	14. Die Nutzung der Polyvalenten Themenpark durch Erzeugung von hohem Mehrwert (z.B. 5. Sektor (Industrie))	+	17. Ausgewogene soziale Strukturen und Dichten	noch nicht bewertbar	18. Reduzierte Erzeugung der Wärmeenergie, insbesondere für alle	noch nicht bewertbar	19. Reduziertes Wasserverbrauch (z.B. durch Regenwasser)	+
11. Markterwartung unter der Voraussetzung einer Verfügbarkeit von Klima- und Energieerzeugung	0														
12. Preisentwicklung (Stichtag: 31.12.2019) und Steigerung der Bodenpreise	+														
13. Nutzung für Wohnentwicklung und Geflügelproduktion	+														
14. Die Nutzung der Polyvalenten Themenpark durch Erzeugung von hohem Mehrwert (z.B. 5. Sektor (Industrie))	+														
17. Ausgewogene soziale Strukturen und Dichten	noch nicht bewertbar														
18. Reduzierte Erzeugung der Wärmeenergie, insbesondere für alle	noch nicht bewertbar														
19. Reduziertes Wasserverbrauch (z.B. durch Regenwasser)	+														
<b>Veränderter Dichtungsquellwert</b> = Dichtungsquellwert, wenn kein Potenzial															



Starkregengefahrenkarte, Oberflächenabfluss infolge eines 100-jährigen Starkregens (Wasserstände bis 25cm möglich)

Flächennummer	8
Flächenbezeichnung	Pappelweg
Stadtteil	Korschenbroich
Planungsrecht	§ 34 BauGB
Größe	0,5 ha
Aktuelle Nutzung	Gewerbe, Wohnen
Eigentumsverhältnisse	Privates Eigentum
Nutzungen im Umfeld	Überwiegend Wohnen; südlich Wald
Kommunales Nutzungsziel	Wohnen

## Innenbereichspotential

Beurteilung

➔ ● ● ● ●

6 WE

Anmerkungen

wenig Potenzial (6 WE) ist ein Biotop-Terrain

einfache Eigentumsverhältnisse und Erschließung

M. E. hier deutl. geringeres Potential als im Biotop (6 WE)

## Beurteilung

- Der Fläche wird eine eher geringe Priorität zugeschrieben (vier grüne Punkte)

## Anmerkungen

Welche Chancen bestehen/welche Ziele sollen verfolgt werden?


- einfache Eigentumsverhältnisse
- Erschließung unproblematisch

Welche Hemmnisse/Schwierigkeiten sind zu erwarten?


- Mit insgesamt 6 Wohneinheiten nur geringes Potential
- Nähe zum Biotop Trietbach
- hier keine weitere Versiegelung, Grünbereich Prioritär behandeln

# Fläche 9: Hubertusstraße


## Fläche 9: Hubertusstraße



**Stadtplanerische Bewertung**

Planungshinweise Stadtplan	
- mit anderen städtebaulichen Bebauung, insbesondere städtebaulicher Bewertung. - Möglichkeiten zur Verbesserung der städtebaulichen Situation (z.B. mögliche für einen realistischen Entwicklungsprozess und für den Zusammenbau von Einzel- oder Mehrfamilienhäusern)	
- Bewertung der Erschließung	- Überprüfung mit dem für die Flächenbeurteilung relevanten Luftbild aus der Luftbildarchivdatenbank
- Veränderung des Masterplans - Möglichkeit der Abkehr über den Regenerationsplan mit politischer Überprüfbarkeit	- 1)1) Stufenentwicklung unter der Voraussetzung einer Verfügbarkeit von Flächen und Einmündung - 1)2) Einmalige Schicht von Flächen - 1)3) Einmalige Schicht von Flächen - 1)4) Einmalige Schicht von Flächen
- Abkehrung möglich	- 1)5) Einmalige Schicht von Flächen - 1)6) Einmalige Schicht von Flächen - 1)7) Einmalige Schicht von Flächen - 1)8) Einmalige Schicht von Flächen - 1)9) Einmalige Schicht von Flächen
- Abkehrung möglich	- 1)10) Einmalige Schicht von Flächen - 1)11) Einmalige Schicht von Flächen - 1)12) Einmalige Schicht von Flächen - 1)13) Einmalige Schicht von Flächen

Flächennummer	9
Flächenbezeichnung	Hubertusstraße
Stadtteil	Herrenshoff
Planungsrecht	§ 34 BauGB
Größe	3,5 ha
Aktuelle Nutzung	Gartenfläche
Eigentumsverhältnisse	Privates Eigentum
Nutzungen im Umfeld	Wohnen
Kommunales Nutzungsziel	Wohnen



Starkregengefahrenkarte, Oberflächenabfluss infolge eines 100-jährigen Starkregens (Wasserstände von 25 cm bis 50 cm möglich)

## Innenbereichspotential

Beurteilung

● ● ●

20-30 WE

Anmerkungen

Zu viele Eigentümer und schwer

Etwas Einzelintensen Schwere Erschließung

evtl. autofrei oder Tiny-House-Siedlung

Erschließung Eigenumsverhältnis Stadtklima

tiefe Grundstücke mit viel Freifläche

## Beurteilung

- Der Fläche wird eine eher geringe Priorität zugeschrieben (drei grüne Punkte)

## Anmerkungen

Welche Chancen bestehen/welche Ziele sollen verfolgt werden?

- eventuell als autofreie Wohnsiedlung oder Tiny-House-Siedlung zu entwickeln
- tiefe Grundstücke mit viel Freifläche vorhanden

Welche Hemmnisse/Schwierigkeiten sind zu erwarten?

- kleinteilige Eigentümerstruktur
- die Erschließung der Fläche ist problematisch



# Fläche 10: Raderbroich, Hufeisen

## Fläche 10: Raderbroich, Hufeisen



**Stadtplanerische Bewertung**

Planungshinweise Stadtteils	
- alle erhaltene baulastliche Bezeichnung, wie Lage, Bauart, Grundbesitzverhältnisse, etc.	
Maßnahmen zur Verbesserung der städtebaulichen Situation sind möglichst bei allen baulichen Erweiterungen und Sanierungsmaßnahmen zu berücksichtigen.	
Die Fläche liegt im Katastralkreisbereich. Die Katastralfunktion der Fläche ist bei Verfahren zu beachten.	

Bewertung der Erschließung		Überprüfung der Fläche für die Flächenentwicklung	
1) Veränderung ist wirtschaftlich 2) Lokale oder überörtliche Erschließungsmöglichkeiten 3) Auslastung der Verkehrswege	1)1) Standortverteilung unter der Voraussetzung eines Vergrößerungs- und Erweiterungspotential 1)2) Fortentwicklung der Fläche 1)3) Fortentwicklung der Fläche 1)4) Fortentwicklung der Fläche 1)5) Fortentwicklung der Fläche	2)1) Standortverteilung unter der Voraussetzung eines Vergrößerungs- und Erweiterungspotential 2)2) Fortentwicklung der Fläche 2)3) Fortentwicklung der Fläche 2)4) Fortentwicklung der Fläche 2)5) Fortentwicklung der Fläche	3)1) Standortverteilung unter der Voraussetzung eines Vergrößerungs- und Erweiterungspotential 3)2) Fortentwicklung der Fläche 3)3) Fortentwicklung der Fläche 3)4) Fortentwicklung der Fläche 3)5) Fortentwicklung der Fläche

Flächennummer	10
Flächenbezeichnung	Raderbroich, Hufeisen
Stadtteil	Raderbroich
Planungsrecht	§ 30 BaUGB
Größe	1 ha
Aktuelle Nutzung	Garten, Grünfläche
Eigentumsverhältnisse	Privates Eigentum
Nutzungen im Umfeld	Wohnen, Landwirtschaft
Kommunales Nutzungsziel	Wohnen



Starkregengefahrenkarte, Oberflächenabfluss infolge eines 100-jährigen Starkregens (Wasserstände bis 25 cm möglich)

## Innenbereichspotential

10 WE

Beurteilung

Anmerkungen

Letzte Gaststätte  
 1-2-MW-Weg  
 großes Gemeininteresse  
 am Erhalt

höherer Bereich  
 fast frei

Entfernung  
 S-Bahn

## Beurteilung

- Der Fläche wird keine Priorität zugeschrieben (null grüne Punkte)

## Anmerkungen

Welche Chancen bestehen/welche Ziele sollen verfolgt werden?

- der rückwärtige Bereich ist für eine Wohnbebauung geeignet

Welche Hemmnisse/Schwierigkeiten sind zu erwarten?

- letzte Gaststätte im Umfeld entfällt. Großes Gemeininteresse am Erhalt.
- Entfernung zur S-Bahn

# Fläche 11: Schiefbahner Straße



## Beurteilung

- Der Fläche wird eine sehr hohe Priorität beigemessen (13 grüne Punkte)

## Anmerkungen

Welche Chancen bestehen/welche Ziele sollen verfolgt werden?

- einfache Eigentumsverhältnisse
- die Erschließung der Fläche sollte unproblematisch sein

Welche Hemmnisse/Schwierigkeiten sind zu erwarten?

- die Entfernung zum Zentrum sowie zu ÖPNV


**Die Fläche „Schiefbahner Straße“ ist dem Außenbereich zuzuordnen (§ 35) und wird deshalb in die Flächenkategorie „Außenbereichsflächen“ verschoben.**






# Fläche 13: Bismarckstraße

## Fläche 13: Bismarckstraße



Flächennummer	13
Flächenbezeichnung	Bismarckstraße
Stadtteil	Kleinenbroich
Planungsrecht	§ 34 BauGB
Größe	1,2 ha
Aktuelle Nutzung	Grünfläche
Eigentumsverhältnisse	Kleinteilige private Eigentümerstruktur
Nutzungen im Umfeld	Wohnen
Kommunales Nutzungsziel	Wohnen

### Stadtplanerische Bewertung

<p><b>Planungsgemäße Stadtklima</b></p> <p>Planungsgemäße Mindestanforderungen sind bei Nachweismangel, baulichen Einzelanlagen und bei Zuge von Straßenanforderungen einzuhalten.</p> <p>Die Fläche liegt im Nachweismangelbereich. Die Luftleitfähigkeit der Fläche ist bei Vorhaben zu beachten.</p>				
<p><b>Bewertung der Erschließung</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p><b>Bebauungsrichtlinien</b></p> <p>→ Flächennutzung ist konform</p> <p>→ Das gesamte Bebauungsrichtliniengebiet ist in einem Zustand</p> </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p><b>Übergangsbereich</b></p> <p>Übergangsbereich ist für die Flächennutzung relevanten Leitlinien aus der Stadtentwicklungsstrategie</p> <p>11. Stadterweiterung einer der Kernanforderungen einer Verflechtung mit innerstädtischer und Ortskernanforderung</p> <p>12. Kernanforderung Schutz von Freizeitanlagen und Naturpark (eine Kernanforderung)</p> <p>13. Vorzug für Kommunikation und Bebauungsanforderung</p> <p>14. Stärkung der Polyzentralität durch den Ausbau der Kernanforderung an innerstädtischen Schwerpunkten (z.B. Schul- und Sportanlagen)</p> </td> </tr> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p><b>Verkehrlicher Erschließungsgrad</b></p> <p>→ Anschluss vorhanden</p> </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p>15. Anknüpfung bestehender Strukturen und Flächen</p> <p>16. Anknüpfung bestehender Strukturen und Flächen</p> <p>17. Anknüpfung bestehender Strukturen und Flächen</p> <p>18. Anknüpfung bestehender Strukturen und Flächen</p> </td> </tr> </table>	<p><b>Bebauungsrichtlinien</b></p> <p>→ Flächennutzung ist konform</p> <p>→ Das gesamte Bebauungsrichtliniengebiet ist in einem Zustand</p>	<p><b>Übergangsbereich</b></p> <p>Übergangsbereich ist für die Flächennutzung relevanten Leitlinien aus der Stadtentwicklungsstrategie</p> <p>11. Stadterweiterung einer der Kernanforderungen einer Verflechtung mit innerstädtischer und Ortskernanforderung</p> <p>12. Kernanforderung Schutz von Freizeitanlagen und Naturpark (eine Kernanforderung)</p> <p>13. Vorzug für Kommunikation und Bebauungsanforderung</p> <p>14. Stärkung der Polyzentralität durch den Ausbau der Kernanforderung an innerstädtischen Schwerpunkten (z.B. Schul- und Sportanlagen)</p>	<p><b>Verkehrlicher Erschließungsgrad</b></p> <p>→ Anschluss vorhanden</p>	<p>15. Anknüpfung bestehender Strukturen und Flächen</p> <p>16. Anknüpfung bestehender Strukturen und Flächen</p> <p>17. Anknüpfung bestehender Strukturen und Flächen</p> <p>18. Anknüpfung bestehender Strukturen und Flächen</p>
<p><b>Bebauungsrichtlinien</b></p> <p>→ Flächennutzung ist konform</p> <p>→ Das gesamte Bebauungsrichtliniengebiet ist in einem Zustand</p>	<p><b>Übergangsbereich</b></p> <p>Übergangsbereich ist für die Flächennutzung relevanten Leitlinien aus der Stadtentwicklungsstrategie</p> <p>11. Stadterweiterung einer der Kernanforderungen einer Verflechtung mit innerstädtischer und Ortskernanforderung</p> <p>12. Kernanforderung Schutz von Freizeitanlagen und Naturpark (eine Kernanforderung)</p> <p>13. Vorzug für Kommunikation und Bebauungsanforderung</p> <p>14. Stärkung der Polyzentralität durch den Ausbau der Kernanforderung an innerstädtischen Schwerpunkten (z.B. Schul- und Sportanlagen)</p>			
<p><b>Verkehrlicher Erschließungsgrad</b></p> <p>→ Anschluss vorhanden</p>	<p>15. Anknüpfung bestehender Strukturen und Flächen</p> <p>16. Anknüpfung bestehender Strukturen und Flächen</p> <p>17. Anknüpfung bestehender Strukturen und Flächen</p> <p>18. Anknüpfung bestehender Strukturen und Flächen</p>			

## Innenbereichspotential

**Beurteilung**

→ ● ●

15-30 WE

**Anmerkungen**

Nähe zur S-Bahn

Parksituation

Kleinteilige Eigentumsverhältnisse - Stadtklima

Verkehr ist schon überlastet

Bereits stark verdichtet

Erschließung

## Beurteilung

- Der Fläche wird eine eher geringe Priorität zugeschrieben (zwei grüne Punkte)

## Anmerkungen

Welche Chancen bestehen/welche Ziele sollen verfolgt werden?

- Nähe zur S-Bahn ist vorteilhaft

Welche Hemmnisse/Schwierigkeiten sind zu erwarten?

- kleinteilige Eigentumsverhältnisse
- der Verkehr an der Stelle ist bereits überlastet und die Parksituation problematisch
- Fläche ist bereits stark verdichtet
- die Erschließung der Fläche ist schwierig



# Fläche 14: Raitz-Von-Frentz-Straße

## Fläche 14: Raitz-von-Frentz-Straße



**Stadtplanerische Bewertung**

**Planungsrelevante Stadtklasse**

Klein- und Einfamilienhausgebiete

Baukörper in die Flächen ist die Erhebung der morphologischen Typen in basierten Typen (Kühnemann, Vöschendorf)



**Anwertung der Einflüsse**

Einflussfaktoren	Veränderung der räumlichen Struktur	+
	Erhaltung der räumlichen Struktur	+
Veränderung der Nutzung	Erhaltung der räumlichen Struktur	+
	Veränderung der räumlichen Struktur	+

**Überprüfung mit den für die Flächenbewertung relevanten Leitlinien aus der Stadtentwicklungsstrategie**

L1: Problemstellung (zwei den Voraussetzungen, neue Verfügbarkeiten und Möglichkeiten und Entwicklung)	0
L2: Komplexer Status von Flächen und Nutzung sowie Entwicklungsplan	+
L3: Nutzung für unversiehbare und langfristige Nutzung	+
L4: Wirkung der Flächenbewertung (zwei durch Entwicklung der Fläche) (zwei durch Entwicklung der Fläche) (zwei durch Entwicklung der Fläche)	+
L5: Angemessene Strukturen und Nutzung	Nach nicht bewertet
L6: Ausgewählte Bewertung der Flächenbewertung (zwei durch Entwicklung der Fläche) (zwei durch Entwicklung der Fläche) (zwei durch Entwicklung der Fläche)	Nach nicht bewertet
L7: Bestmögliche Nutzungsmöglichkeiten (zwei durch Entwicklung der Fläche) (zwei durch Entwicklung der Fläche) (zwei durch Entwicklung der Fläche)	+

## Innenbereichspotential

Flächennummer	14
Flächenbezeichnung	Raitz-von-Frentz-Straße
Stadtteil	Kleinenbroich
Planungsrecht	§ 34 BauGB
Größe	0,4 ha
Aktuelle Nutzung	Grünfläche
Eigentumsverhältnisse	Privates Eigentum
Nutzungen im Umfeld	Wohnen und Gewerbe, Lärmproblematik
Kommunales Nutzungsziel	Wohnen

**Beurteilung**

●●●●●●●●●●

5-10 WE

**Anmerkungen**

Lärm!

Gute Arrondierung  
gut zu erschließen

einfach & schnell

## Beurteilung

- Der Fläche wird eine sehr hohe Priorität beigemessen (zehn grüne Punkte)

## Anmerkungen

Welche Chancen bestehen/welche Ziele sollen verfolgt werden?

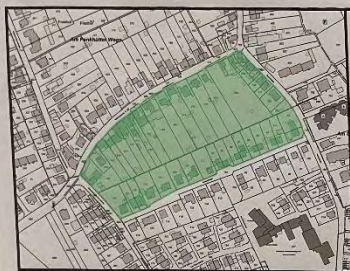
- die Fläche ist gut zu erschließen
- es handelt sich hier um eine sinnvolle Arrondierung

Welche Hemmnisse/Schwierigkeiten sind zu erwarten?

- die Lärmproblematik durch den Verkehr auf der Raitz-Von-Frentz-Straße gilt es zu beachten

## Fläche 15: Schwohenend/Forsterstr.

### Fläche 15: Schwohenend/Forsterstr.




Flächennummer	15
Flächenbezeichnung	Schwohenend/Forsterstr.
Stadtteil	Glehn
Planungsrecht	§ 34 BauGB
Größe	3.7 ha
Aktuelle Nutzung	Gartenfläche
Eigentumsverhältnisse	Kleinteilige private Eigentümerstruktur
Nutzungen im Umfeld	Wohnen
Kommunales Nutzungsziel	Wohnen

#### Stadtplanerische Bewertung

<b>Planungsmessbare Stadtklima</b>		
<small>Mittlere klimatische Nutzung</small>		
<small>Einschätzung des Mikroklimas und des Hochwasserrisikos, bauliche Entscheidungen und im Zuge von Straßenbauarbeiten einzuhalten. Die Fläche liegt im Katastralsbereich. Die Kathol. Friedhöfe der Fläche ist bei Vorhaben zu beachten.</small>		
<b>Bewertung der Erschließung</b>		
<small>Erreichbarkeit/Erreichbarkeit</small>	<input type="checkbox"/> Versickerung möglich <input type="checkbox"/> Zusätzliche Belastung im Bereich Regenwasserabfluss (LRT) nicht vorzuziehen	
<small>Verkehrlicher Erreichbarkeit</small>	<input type="checkbox"/> Anschließbar möglich	
<small>Überprüfung mit dem DA die Flächenbebauung realisieren (offiziell aus der Stadtentwicklungsstrategie)</small>		
<small>11. Die Bebauung einer der Flächen muss eine Vorstudie zur Klimatechnik und Klimaauswertung</small>		o
<small>12. Einwohnende Flächen sind zu vermeiden und bei Bedarf ohne Einwohnende</small>		+
<small>13. Vorrang für innenbereichliche und Siedlungsanforderung</small>		o
<small>14. Einbindung der Proporzstruktur: Trennung durch Freizeitanlagen im Bereich ohne Schwächen (z.B. 3-4 Jahre)</small>		o
<small>15. Angemessene soziale Dichte und Dichte</small>		noch nicht bewertbar
<small>16. Ausreichende Frischluft mit Wohngegend: wahlweise für die</small>		noch nicht bewertbar
<small>17. Bedarfsgerechter Wohnraum (Baugruppen)</small>		+
<small>18. Bedarfsgerechter Wohnraum (Baugruppen)</small>		+
<small>19. Bedarfsgerechter Wohnraum (Baugruppen)</small>		+
<small>20. Bedarfsgerechter Wohnraum (Baugruppen)</small>		+
<small>21. Bedarfsgerechter Wohnraum (Baugruppen)</small>		+
<small>22. Bedarfsgerechter Wohnraum (Baugruppen)</small>		+
<small>23. Bedarfsgerechter Wohnraum (Baugruppen)</small>		+
<small>24. Bedarfsgerechter Wohnraum (Baugruppen)</small>		+
<small>25. Bedarfsgerechter Wohnraum (Baugruppen)</small>		+
<small>26. Bedarfsgerechter Wohnraum (Baugruppen)</small>		+
<small>27. Bedarfsgerechter Wohnraum (Baugruppen)</small>		+
<small>28. Bedarfsgerechter Wohnraum (Baugruppen)</small>		+
<small>29. Bedarfsgerechter Wohnraum (Baugruppen)</small>		+
<small>30. Bedarfsgerechter Wohnraum (Baugruppen)</small>		+
<small>31. Bedarfsgerechter Wohnraum (Baugruppen)</small>		+
<small>32. Bedarfsgerechter Wohnraum (Baugruppen)</small>		+
<small>33. Bedarfsgerechter Wohnraum (Baugruppen)</small>		+
<small>34. Bedarfsgerechter Wohnraum (Baugruppen)</small>		+
<small>35. Bedarfsgerechter Wohnraum (Baugruppen)</small>		+
<small>36. Bedarfsgerechter Wohnraum (Baugruppen)</small>		+
<small>37. Bedarfsgerechter Wohnraum (Baugruppen)</small>		+
<small>38. Bedarfsgerechter Wohnraum (Baugruppen)</small>		+
<small>39. Bedarfsgerechter Wohnraum (Baugruppen)</small>		+
<small>40. Bedarfsgerechter Wohnraum (Baugruppen)</small>		+
<small>41. Bedarfsgerechter Wohnraum (Baugruppen)</small>		+
<small>42. Bedarfsgerechter Wohnraum (Baugruppen)</small>		+
<small>43. Bedarfsgerechter Wohnraum (Baugruppen)</small>		+
<small>44. Bedarfsgerechter Wohnraum (Baugruppen)</small>		+
<small>45. Bedarfsgerechter Wohnraum (Baugruppen)</small>		+
<small>46. Bedarfsgerechter Wohnraum (Baugruppen)</small>		+
<small>47. Bedarfsgerechter Wohnraum (Baugruppen)</small>		+
<small>48. Bedarfsgerechter Wohnraum (Baugruppen)</small>		+
<small>49. Bedarfsgerechter Wohnraum (Baugruppen)</small>		+
<small>50. Bedarfsgerechter Wohnraum (Baugruppen)</small>		+
<small>51. Bedarfsgerechter Wohnraum (Baugruppen)</small>		+
<small>52. Bedarfsgerechter Wohnraum (Baugruppen)</small>		+
<small>53. Bedarfsgerechter Wohnraum (Baugruppen)</small>		+
<small>54. Bedarfsgerechter Wohnraum (Baugruppen)</small>		+
<small>55. Bedarfsgerechter Wohnraum (Baugruppen)</small>		+
<small>56. Bedarfsgerechter Wohnraum (Baugruppen)</small>		+
<small>57. Bedarfsgerechter Wohnraum (Baugruppen)</small>		+
<small>58. Bedarfsgerechter Wohnraum (Baugruppen)</small>		+
<small>59. Bedarfsgerechter Wohnraum (Baugruppen)</small>		+
<small>60. Bedarfsgerechter Wohnraum (Baugruppen)</small>		+
<small>61. Bedarfsgerechter Wohnraum (Baugruppen)</small>		+
<small>62. Bedarfsgerechter Wohnraum (Baugruppen)</small>		+
<small>63. Bedarfsgerechter Wohnraum (Baugruppen)</small>		+
<small>64. Bedarfsgerechter Wohnraum (Baugruppen)</small>		+
<small>65. Bedarfsgerechter Wohnraum (Baugruppen)</small>		+
<small>66. Bedarfsgerechter Wohnraum (Baugruppen)</small>		+
<small>67. Bedarfsgerechter Wohnraum (Baugruppen)</small>		+
<small>68. Bedarfsgerechter Wohnraum (Baugruppen)</small>		+
<small>69. Bedarfsgerechter Wohnraum (Baugruppen)</small>		+
<small>70. Bedarfsgerechter Wohnraum (Baugruppen)</small>		+
<small>71. Bedarfsgerechter Wohnraum (Baugruppen)</small>		+
<small>72. Bedarfsgerechter Wohnraum (Baugruppen)</small>		+
<small>73. Bedarfsgerechter Wohnraum (Baugruppen)</small>		+
<small>74. Bedarfsgerechter Wohnraum (Baugruppen)</small>		+
<small>75. Bedarfsgerechter Wohnraum (Baugruppen)</small>		+
<small>76. Bedarfsgerechter Wohnraum (Baugruppen)</small>		+
<small>77. Bedarfsgerechter Wohnraum (Baugruppen)</small>		+
<small>78. Bedarfsgerechter Wohnraum (Baugruppen)</small>		+
<small>79. Bedarfsgerechter Wohnraum (Baugruppen)</small>		+
<small>80. Bedarfsgerechter Wohnraum (Baugruppen)</small>		+
<small>81. Bedarfsgerechter Wohnraum (Baugruppen)</small>		+
<small>82. Bedarfsgerechter Wohnraum (Baugruppen)</small>		+
<small>83. Bedarfsgerechter Wohnraum (Baugruppen)</small>		+
<small>84. Bedarfsgerechter Wohnraum (Baugruppen)</small>		+
<small>85. Bedarfsgerechter Wohnraum (Baugruppen)</small>		+
<small>86. Bedarfsgerechter Wohnraum (Baugruppen)</small>		+
<small>87. Bedarfsgerechter Wohnraum (Baugruppen)</small>		+
<small>88. Bedarfsgerechter Wohnraum (Baugruppen)</small>		+
<small>89. Bedarfsgerechter Wohnraum (Baugruppen)</small>		+
<small>90. Bedarfsgerechter Wohnraum (Baugruppen)</small>		+
<small>91. Bedarfsgerechter Wohnraum (Baugruppen)</small>		+
<small>92. Bedarfsgerechter Wohnraum (Baugruppen)</small>		+
<small>93. Bedarfsgerechter Wohnraum (Baugruppen)</small>		+
<small>94. Bedarfsgerechter Wohnraum (Baugruppen)</small>		+
<small>95. Bedarfsgerechter Wohnraum (Baugruppen)</small>		+
<small>96. Bedarfsgerechter Wohnraum (Baugruppen)</small>		+
<small>97. Bedarfsgerechter Wohnraum (Baugruppen)</small>		+
<small>98. Bedarfsgerechter Wohnraum (Baugruppen)</small>		+
<small>99. Bedarfsgerechter Wohnraum (Baugruppen)</small>		+
<small>100. Bedarfsgerechter Wohnraum (Baugruppen)</small>		+

### Innenbereichspotential

#### Beurteilung



2.5-4.0 WE

#### Anmerkungen

bereits dichte Bebauung

verbundene Erschließung - danach wieder schon "Nadelöhr" (Schwohenend) - Stadtklima  
zu kleinteilige Eigentumsverhältnisse  
große Länge

tiefe Grundstücke im Blockinnenbereich  
"tiefe Grundstücke"

wenn Wasserhaupt: Flot. 584?

als autofreie Siedlung evtl. denkbar

### Beurteilung

- Der Fläche wird eine hohe Priorität beigemessen (acht grüne Punkte)

### Anmerkungen

Welche Chancen bestehen/welche Ziele sollen verfolgt werden?

- tiefe Grundstücke im Blockinnenbereich mit viel Freifläche
- eventuell als autofreie Siedlung denkbar


Welche Hemmnisse/Schwierigkeiten sind zu erwarten?

- es herrscht bereits eine dichte Bebauung vor
- die verkehrliche Erschließung ist problematisch
- Bereich um Schwohenend ohnehin schon „Nadelöhr“
- zu kleinteilige Eigentumsverhältnisse




# Fläche 16: Elisabethstraße

## Fläche 16: Elisabethstraße



Flächennummer	16
Flächenbezeichnung	Elisabethstraße
Stadtteil	Glehn
Planungsrecht	§ 30 BauGB
Größe	0,22 ha
Aktuelle Nutzung	Grünfläche
Eigentumsverhältnisse	Privates Eigentum
Nutzungen im Umfeld	Wohnen
Kommunales Nutzungsziel	Erweiterung der Kindertagesstätte, Wohnen

### Stadtplanerische Bewertung

<p><b>Planungsgüterkarte Stadtlöns</b></p> <p>Einzelbewertung: Minderwertigkeit und bei besonderen, besonderen Einzelfällen sind für Lage- und Verkehrsleistungen anzuführen.</p> <p>Die Fläche liegt im Katasterbereich der Kat. 16. Die Fläche ist bei Vorhaben zu bewerten.</p>					
<p><b>Bewertung der Erreichbarkeit</b></p> <p>Zusätzliche Bewertung im Zusammenhang mit dem Standort (z.B. bei besonderen Umständen)</p> <p>Vorhandene Erreichbarkeitskriterien</p> <p>10. Auskünfte möglich</p>	<p><b>Überprüfung mit den für die Flächenbewertung relevanten Leitlinien aus der Stadtentwicklungsstrategie</b></p> <p>11. Strukturgleichheit unter der Voraussetzung einer Verträglichkeit mit Umwelt- und Klimaziele</p> <p>12. Erreichbarkeit durch den öffentlichen und privaten Verkehr</p> <p>13. Vorrang für Wohnentwicklung und Erreichbarkeit</p> <p>14. Förderung der Polyzentralen Struktur durch Erreichbarkeit an öffentlichen Verkehrsstationen (z.B. 500m Haltepunkt)</p> <p>15. Angemessene bauliche Struktur und Dichte</p> <p>16. Nachhaltige Förderung der Wohnentwicklung: Wohnstandort für ein Leben lang</p>				
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;">Sehr positiv</td> <td style="width: 25%;">positiv</td> <td style="width: 25%;">neutral</td> <td style="width: 25%;">negativ</td> </tr> </table>		Sehr positiv	positiv	neutral	negativ
Sehr positiv	positiv	neutral	negativ		

## Innenbereichspotential

Beurteilung

5-10 WE

Anmerkungen

Wohnbau hier kontraproduktiv!

nicht über die Kita-Erweiterung hinaus

Kita-Erweiterung ist zu begrüßen

Kita-Erweiterung ja, Potential für Kita lassen

Erweiterung der Kita dringend erforderlich!

## Beurteilung

- Der Fläche wird keine Priorität zugeschrieben (null grüne Punkte)

## Anmerkungen

Welche Chancen bestehen/welche Ziele sollen verfolgt werden?

- die Erweiterung der Kita an der Stelle ist zu begrüßen bzw. dringend erforderlich

Welche Hemmnisse/Schwierigkeiten sind zu erwarten?

- Wohnbau wäre hier kontraproduktiv → Fokussierung auf Kitaerweiterung

Darauf aufbauend wurde außerdem darüber diskutiert, welche Auswirkungen im Hinblick auf den zukünftigen Wohnungsbedarf für die zukünftige Entwicklung zu erwarten sind.

- Die meisten der Innenbereichspotentiale bringen die gleichen Probleme bei einer Entwicklung mit sich: (kleinteilige) Eigentümerrestriktionen; entwässerungstechnische- und verkehrliche Erschließungsproblematik; Starkregengefahr; Lärmproblematik.
- Die Folge ist ein relativ großer Aufwand zur Entwicklung der einzelnen Flächen.
- Ein weiteres Potential wird auch im Abriss und Neubau im Innenbereich gesehen. Hier kann durch dichtere Bebauung bzw. die Entstehung neuer Mehrfamilienhäuser mehr Wohnraum geschaffen werden. Hier können allerdings planungsrechtliche Aspekte entgegenstehen (z.B. Gebäudehöhen im 34er-Bereich). Die Schaffung von Wohneinheiten ist zudem nicht bezifferbar.
- Die Bedarfswerte aus dem Regionalplan (2.400 WE) und der Wohnungsbedarfsanalyse (1.138 WE) sind bis zum Jahr 2040 als Orientierungsrahmen für die Stadt zu betrachten. Mit den Innenbereichspotentialen sind maximal um die 360 Wohneinheiten zu realisieren und mit den vorhandenen Baulücken an die 300 Wohneinheiten.
- Eine Umsetzung aller Potentiale der Innenentwicklung ist jedoch nicht zu erfüllen und aufgrund von Eigentümerrestriktionen wenig planbar. Ggfs. könnte man Anreize für die Eigentümer zu schaffen (z. B. Mitwirkungsbereitschaft abfragen). Jedoch wird deutlich, dass der Wohnungsbedarf zukünftig nicht nur durch Innenentwicklung gedeckt werden kann.
- Dabei gilt es vor allem die qualitativen Aspekte der einzelnen Flächen zu berücksichtigen. Flächen in der Nähe von S-Bahn-Haltepunkten bieten sich für eine wohnbauliche Entwicklung besonders an. Der Fokus sollte u.a. auch auf Wohnformen für die ältere Bevölkerung liegen (Betreutes Wohnen, barrierefreies Wohnen), um einen möglichen Generationswechsel zu begünstigen.
- Zudem sind auch gemischte Nutzungsstrukturen auf einzelnen Potentialen denkbar, wie auf der Fläche 4 (Don-Bosco-Straße). Hier wäre bspw. eine



Mischung aus Einzelhandel im Erdgeschoss und Wohnen in den oberen Geschossen denkbar.

## **Fazit und Ausblick**

Der zweite Workshop zum Flächenkonzept sollte Aufschluss darüber geben, wie die Politik die verfügbaren Innenbereichspotentiale für Wohnen beurteilt und inwieweit diese den prognostizierten Wohnungsbedarf für Korschenbroich decken können. Es hat sich eine politische Meinung herausgebildet, die den planerischen Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung widerspiegelt. Falls machbar, sollen Flächen für innerstädtische Entwicklungen vorrangig berücksichtigt werden. Dabei ist es jedoch erforderlich, dass die Eigentümer grundsätzlich die Absicht haben, diese Fläche auch zu entwickeln. Zudem müssen wichtige Faktoren wie die Möglichkeit der Erschließung, potenzielle Risiken durch Starkregen und die Auswirkungen auf das Stadtklima berücksichtigt werden. Eine Erkenntnis ist allerdings auch, dass die vorhandenen Innenbereichspotentiale selbst im Idealfall den Wohnungsbedarf in Korschenbroich nicht decken (Regionalplan 2.400 WE; Wohnungsbedarfsanalyse 1.138 WE bis 2040), weshalb die Flächenreserven im Außenbereich aus dem ersten Workshop vom 23.08.2023 erneut in den Blick genommen werden müssen. Dies widerspricht auch nicht zwangsläufig dem planerischen Grundsatz des Vorrangs für die Innenentwicklung, da sinnvolle Arrondierungsflächen auch Teil einer prioritären Innenentwicklung sein können.

Die sich aus der gemeinsamen Diskussion zu den Innenbereichspotentialen ergebenden Erkenntnisse fließen in die Gesamtbetrachtung der Flächenpotenziale ein. Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, dass die Ergebnisse der beiden bisherigen Workshops zusammengeführt werden. Für einen dritten Workshop wird dann ein Flächenvorschlag erarbeitet. Hier soll dann ggfs. über einen möglichen Realisierungszeitraum der ausgewählten Flächen diskutiert werden und insbesondere eine kleinteilige Entwicklung der beiden Rahmenplanflächen „Raderbroicher Feld“ und „Erweiterung Holzkamp“ in den Blick gefasst werden. Diesbezüglich erfolgt keine Gegenrede.