

Wohnbauflächen- und Gewerbe- flächenpotentiale

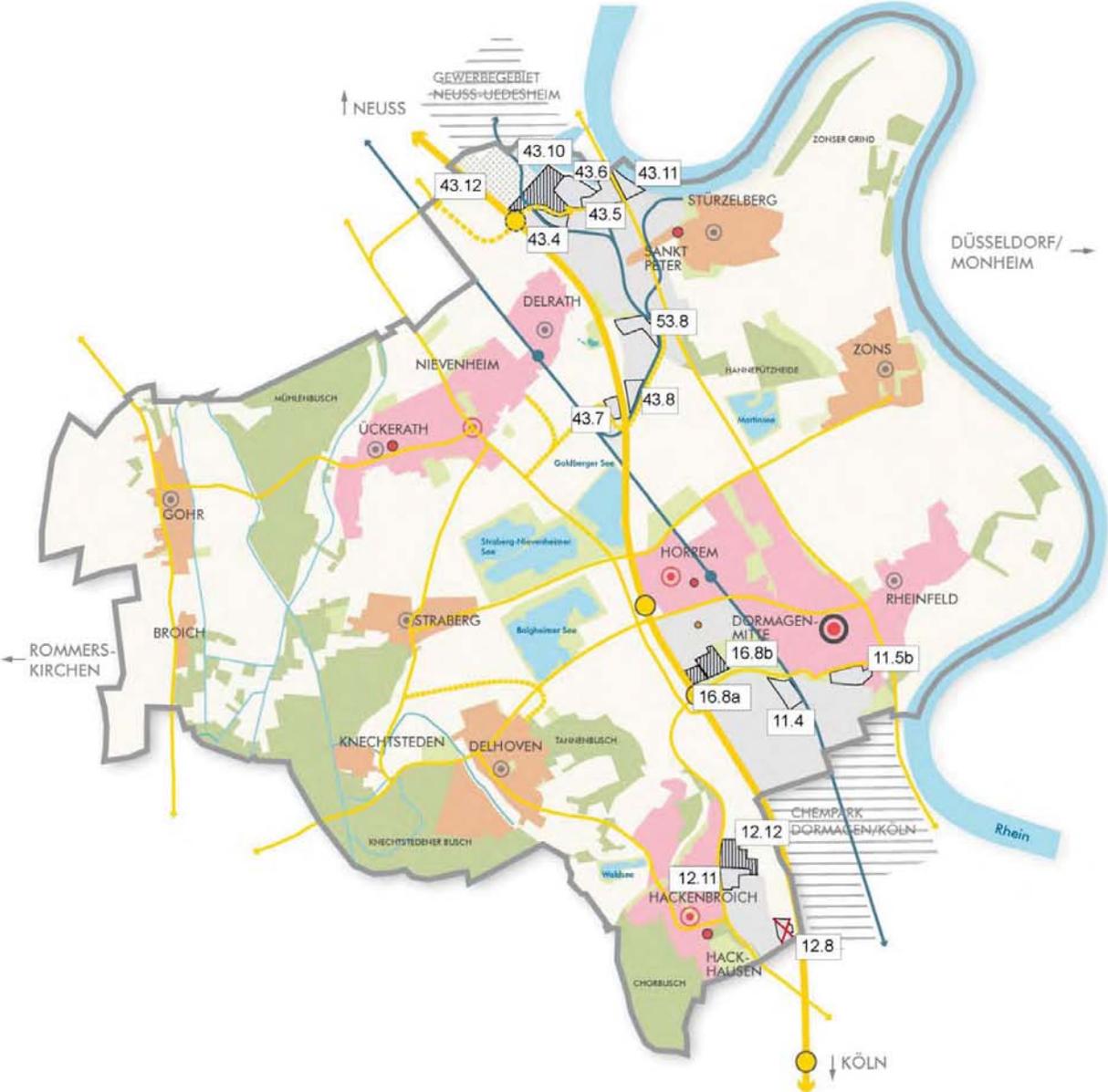
Anmerkungen zu den Darstellungen der Potentialflächen

Die Kartenausschnitte in den folgenden Erläuterungen zu den jeweiligen Einzelflächen zeigen als Kartengrundlage die Darstellung des aktuellen Flächennutzungsplans. Die Einzelflächen stellen die möglichst größte Neudarstellung von Wohn- und Gewerbeflächen dar. Innerhalb der jeweiligen Abgrenzungen der Flächen werden neben Wohn- und Gewerbeflächen auch Grünflächen, Verkehrsflächen, Ausgleichsflächen, Spielplätze und weitere Flächen für Infrastrukturen dargestellt. Das heißt, die Flächenabgrenzungen stellen nicht die tatsächliche Ausdehnung möglicher Wohnbaugebiete und Gewerbegebiete dar. Zudem sind nachfolgend nur die großen, städtebaulich bedeutenden möglichen Neudarstellungen aufgelistet. Innerhalb der Siedlungsflächen können im weiteren Verfahren Flächenänderungen und -bereinigungen erfolgen, die beispielsweise den tatsächlichen baulichen Bestand widerspiegeln.

Gewerblich-industrielle Potentialflächen



Gewerblich-industrielle Potentialflächen



Gewerblich-industrielle Potentialflächen

Flächenpool		
Nr.	Bezeichnung	ha (gerundet)
G 11.4	Erweiterung Chempark	9,3
G 11.5b	ehem. Zuckerfabrik	10,0
G 16.8a/b	Erweiterung TOP West	11,9
G 43.4/5/6	Silbersee - Zinkhüttenweg	30,3
G 43.10	Silbersee - Stüttgerweg	20,0
	Erweiterung Hackenbroich – Roggendorfer Straße / Am Worringer Weg	7,5
G 12.12	Erweiterung Hackenbroich – Roggendorfer Straße / An der Hahnklaue	13,2
G 43.7	Kohnacker - Ernteweg	4,9
G 43.11	Silbersee – westl. Düsseldorfer Straße	4,4
G 53.8	Heerschleide Nord - Edisonstraße	8,9
		120,4

Flächenpool		
Nr.	Bezeichnung	ha (gerundet)
G 43.8	Heerschleide Süd - Ernteweg	5,9
Flächenpool gesamt (ha)		126,3

Weitere Flächen		
Nr.	Bezeichnung	ha (gerundet)
G 12.8	Hackenbroich – Kruppstraße/angrenzend A57 (Rücknahmefläche)	- 5,4
G 43.12	Silbersee (Sondierungsfläche)	39,8

Flächenbezeichnung	G 43.4/43.5/43.6 Silbersee – Zinkhüttenweg	
Derzeitige Nutzung	Brachfläche/Sukzessionsfläche	
Darstellung FNP alt	Gewerbliche Baufläche, Fläche für Wald	
Darstellung RPD 2016/GEP1999	<p>RPD: Gewerbe- und Industriebereich (GIB), teilw. GIB-Z (zweckgebunden, Standort des kombinierten Güterverkehrs – Hafennutzung und hafenaффines Gewerbe);</p> <p>GEP: GIB, teilw. Freiraum- u. Agrarbereich, Regionaler Grünzug, Schutz der Landschaft u. landschaftsorientierte Erholung</p>	
Größe der Fläche	30,3 ha	
Städtebauliche Erstbewertung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Flächenrevitalisierung ▪ Anbindung an das überörtliche Straßennetz und das Schienen- und Wasserstraßennetz (trimodale Anbindung) ▪ weitere Standortqualifizierung durch Ausbau der Anschlussstelle Delrath A 57 (BAB-AS Delrath) ▪ Restriktionen aufgrund von Altablagerungen 	
Ersteinschätzung aus Umweltsicht	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Teilweise schutzwürdige Biotopstrukturen und Lebensräume; Bedeutung im Biotopverbund; Unmittelbare Nähe zu naturnahem Abtragungsgewässer ▪ Nachweise von planungsrelevanten Arten (Zauneidechse, Feldschwirl, Nachtigall und Schwarzkehlchen) im Bereich des Silberseegebietes ▪ Nach derzeitigem Erkenntnisstand sind Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen erforderlich, um verfahrenskritische Artenschutz-Konflikte ausschließen zu können (Flächenbedarf) ▪ Altstandort mit erheblichen Bodenbelastungen (ehemaliges Zinkhüttenareal) ▪ Eine Überprüfung und Sanierung der Altlastenstandorte im Bereich Silbersee ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich 	
36		

Flächenbezeichnung	G 43.11 Silbersee – westl. Düsseldorfer Straße	
Derzeitige Nutzung	Grünfläche/Sukzessionsfläche	
Darstellung FNP alt	Grünfläche	
Darstellung RPD 2016/GEP1999	<p>RPD: GIB-Z (zweckgebunden, Standort des kombinierten Güterverkehrs – Hafennutzung und hafenaaffines Gewerbe);</p> <p>GEP: Freiraum- u. Agrarbereich, Regionaler Grünzug, Schutz der Landschaft u. landschaftsorientierte Erholung</p>	
Größe der Fläche	4,4 ha	
Städtebauliche Erstbewertung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anbindung an das überörtliche Straßennetz und das Schienen- und Wasserstraßennetz (trimodale Anbindung) ▪ weitere Standortqualifizierung durch Ausbau der Anschlussstelle Delrath A 57 (BAB-AS Delrath) 	
Ersteinschätzung aus Umweltsicht	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Landschaftsschutzgebiet, geschützter Landschaftsbestandteil ▪ Junge Gehölzpflanzungen und Gebüsch; Bedeutung im Biotopverbund durch Nähe zum Rheinufer ▪ Deichschutzzone ist zu beachten 	
37		

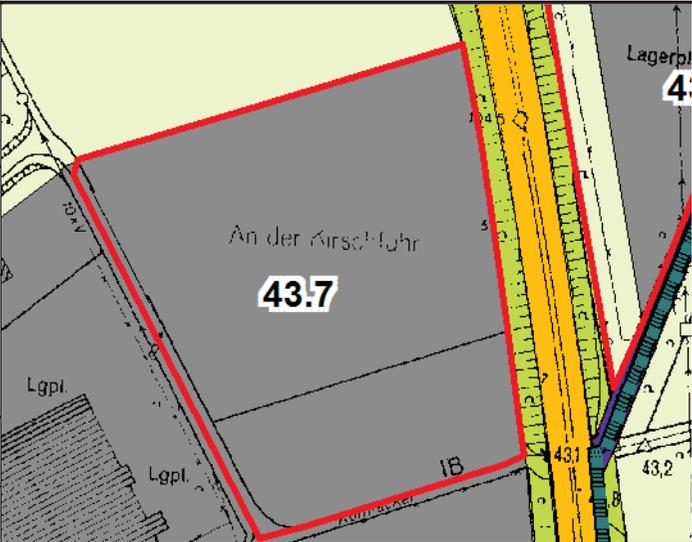
Flächenbezeichnung	G 43.10 Silbersee – Stuttger Weg	
Derzeitige Nutzung	Waldfläche, Grünfläche	
Darstellung FNP alt	Fläche für Wald, Grünfläche	
Darstellung RPD 2016/GEP1999	<p>RPD: Gewerbe- und Industriebereich (GIB);</p> <p>GEP: Freiraum- u. Agrarbereich, Regionaler Grünzug, teilweise Schutz der Landschaft u. landschaftsorientierte Erholung</p>	
Größe der Fläche	20,0 ha	
Städtebauliche Erstbewertung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anbindung an das überörtliche Straßennetz und das Schienen- und Wasserstraßennetz (trimodale Anbindung) ▪ weitere Standortqualifizierung durch Ausbau der Anschlussstelle Delrath A 57 (BAB-AS Delrath) 	
Ersteinschätzung aus Umweltsicht	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Teilweise schutzwürdige Biotopstrukturen und Lebensräume (Erlenbrüche, Magerwiesen); Bedeutung im Biotopverbund; Unmittelbare Nähe zu naturnahem Abgrabungsgewässer ▪ Nachweise von planungsrelevanten Arten (Zauneidechse, Feldschwirl, Nachtigall und Schwarzkehlchen) im Bereich des Silberseegeländes ▪ Nach derzeitigem Erkenntnisstand sind Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen erforderlich, um verfahrenskritische Artenschutz-Konflikte ausschließen zu können (Flächenbedarf) ▪ Waldinanspruchnahme mit erhöhtem Ausgleichsbedarf und negativen klimatischen Folgen 	
38		

Flächenbezeichnung	G 43.12 Silbersee (Sondierungsfläche)	
Derzeitige Nutzung	Ackerfläche, Hofanlage, Gehölz	
Darstellung FNP alt	Fläche für Wald, Fläche für die Landwirtschaft, Grünfläche	
Darstellung RPD 2016/GEP1999	RPD: Freiraum- und Agrarbereich, Sondierungsfläche GIB; GEP: Freiraum- u. Agrarbereich, Regionaler Grünzug, teilweise Schutz der Landschaft u. landschaftsorientierte Erholung, kleinteilig GIB	
Größe der Fläche	39,8 ha	
Städtebauliche Erstbewertung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Flächenreserve für eine interkommunale Entwicklung ▪ Standortqualifizierung durch Ausbau der Anschlussstelle Delrath 	
Ersteinschätzung aus Umweltsicht	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Intensiv genutzte Ackerfläche mit geringer Biotopwertigkeit, aber potenzieller Bedeutung für Feldvögel ; ▪ Agrarstrukturelle Standortbewertung: sehr hoch ▪ Großflächige Überformung des durch eine ehem. Flutrinne geprägten Landschaftsbildes 	
39		

Flächenbezeichnung	G 53.8 Heerschleide Nord – Edisonstraße	
Derzeitige Nutzung	überwiegend Ackerfläche	
Darstellung FNP alt	Fläche für Versorgungsanlage, kleinteilig Grünfläche, Ausgleichsfläche	
Darstellung RPD 2016/GEP1999	RPD: Gewerbe- und Industriebereich (GIB); GEP: Freiraum- u. Agrarbereich, kleinteilig GIB	
Größe der Fläche	8,9 ha	
Städtebauliche Erstbewertung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Neuentwicklung ▪ gute Anbindung an das überörtliche Straßennetz ▪ Anschluss an bestehende Gewerbeflächen ▪ Fläche gewerblich vorgeprägt (Umspannwerk, Freileitungen) 	
Ersteinschätzung aus Umweltsicht	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Intensiv genutzte Ackerfläche mit geringer Biotopwertigkeit, aber potenzieller Bedeutung für Feldvögel ▪ Agrarstrukturelle Standortbewertung: hoch ▪ Großflächiges Freilandklimatop mit klimatischer Ausgleichsfunktion , Wasserschutzzone 3B 	
40		

Flächenbezeichnung	G 43.8 Heerschleide Süd – Ernteweg	
Derzeitige Nutzung	Brachfläche, Lagerplatz, landwirtschaftliche Nutzung	
Darstellung FNP alt	gewerbliche Baufläche, kleinteilig Fläche für die Landwirtschaft, Fläche für Versorgungsanlage	
Darstellung RPD 2016/GEP1999	RPD: Gewerbe- und Industriebereich (GIB); GEP: Freiraum- u. Agrarbereich	
Größe der Fläche	5,9 ha	
Städtebauliche Erstbewertung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Flächenrevitalisierung ▪ mangelnde Anbindung an die B 9 (Ernteweg) ▪ Gekapselte Fläche, eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten, schwierige Erschließungssituation (Gleistrasse, Autobahnbrücke) ▪ Zielkonflikt Freizeitachse (Gesamträumliches Entwicklungsmodell) ▪ Fläche gewerblich vorgeprägt (Lagerplatz, Umspannwerk, Freileitungen) 	
Ersteinschätzung aus Umweltsicht	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorgenutzte Fläche mit geringem Konfliktpotenzial sowie intensiv genutzte Ackerflächen mit geringer Biotopwertigkeit im Nordteil ▪ Wasserschutzzone 3B 	
41		

Flächenbezeichnung	G 43.7 Kohnacker – Ernteweg	
Derzeitige Nutzung	Ackerfläche	
Darstellung FNP alt	gewerbliche Baufläche	
Darstellung RPD 2016/GEP1999	RPD: Gewerbe- und Industriebereich (GIB); GEP: Freiraum- u. Agrarbereich	
Größe der Fläche	4,9 ha	
Städtebauliche Erstbewertung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Neuentwicklung ▪ mangelnde Anbindung an die B 9 (Ernteweg) ▪ Zielkonflikt Freizeitachse (Gesamträumliches Entwicklungsmodell) 	
Ersteinschätzung aus Umweltsicht	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Intensiv genutzte Ackerfläche mit geringer Biotopwertigkeit ▪ Agrarstrukturelle Standortbewertung: sehr hoch ▪ Wasserschutzzone 3B 	
42		



Flächenbezeichnung	G 16.8a/b Horrem - Erweiterung TOP West	
Derzeitige Nutzung	Wald- und Freifläche	
Darstellung FNP alt	Grünfläche	
Darstellung RPD 2016/GEP1999	RPD: ASB-GE für zweckgebundene Nutzungen (Gewerbe); GEP: Freiraum- u. Agrarbereich, Regionaler Grünzug, Schutz der Landschaft u. landschaftsorientierte Erholung	
Größe der Fläche	11,9 ha	
Städtebauliche Erstbewertung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Neudarstellung ▪ Gute Anbindung an das überregionale Straßennetz ▪ Zielkonflikt Freizeitachse (Gesamträumliches Entwicklungsmodell) ▪ FNP-Änderungsverfahren und B-Planverfahren eingeleitet 	
Ersteinschätzung aus Umweltsicht	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umweltprüfung erfolgt in Bebauungsplanverfahren 	
43		

Flächenbezeichnung	G 11.4 Dormagen-Mitte – Erweiterung Chempark	
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung	
Darstellung FNP alt	Fläche für die Landwirtschaft, Grünfläche	
Darstellung RPD 2016/GEP1999	RPD/GEP: Gewerbe- und Industriebereich (GIB)	
Größe der Fläche	9,3 ha	
Städtebauliche Erstbewertung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gewerbeflächenarrondierung ▪ gute Anbindung an das überörtliche Straßennetz ▪ Anschluss an bestehende Gewerbeflächen 	
Ersteinschätzung aus Umweltsicht	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Isolierte naturnahe Restfläche im Chempark (teilw. Biotopverbundfunktion) ▪ Wertgebend sind die vorhandenen Gehölzstrukturen (Geschützter Landschaftsbestandteil "Alte Rosskastanienreihe" am ehem. Jussenhoven) sowie die Wiesenfläche ▪ Agrarstrukturelle Standortbewertung: sehr hoch ▪ Weitere Verstärkung von Wärmeinseleffekten im Bereich des Chempark bei Bebauung 	
44		

Flächenbezeichnung	G 11.5b Dormagen-Mitte - ehemals Zuckerfabrik	
Derzeitige Nutzung	Brachfläche	
Darstellung FNP alt	SO-Fläche, Grünfläche	
Darstellung RPD 2016/GEP1999	RPD: ASB-GE für zweckgebundene Nutzungen (Gewerbe); GEP: GIB	
Größe der Fläche	10,0 ha	
Städtebauliche Erstbewertung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Flächenrevitalisierung ▪ gute Anbindung an das überörtliche Straßennetz ▪ Restriktionen aufgrund von Altablagerungen ▪ mögliche Restriktionen aufgrund der Nähe zu Betrieben, die unter die sogenannte Seveso-II/III-Richtlinie fallen 	
Ersteinschätzung aus Umweltsicht	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Industrielle Brachfläche (abgeräumt) mit potenzieller Bedeutung/Habitateignung für planungsrelevante Arten (z.B. Zauneidechse, Flussregenpfeiffer) ▪ Vorrangfläche für bauliche Entwicklungen zur Vermeidung von Flächeninanspruchnahme im Freiraum (Flächenrecycling) ▪ Randbereiche mit umgesetzten Ausgleichsflächen 	
45		

Flächenbezeichnung	G 12.11 Erweiterung Hackenbroich - Roggendorfer Straße/Am Worringer Weg	
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerfläche)	
Darstellung FNP alt	Fläche für die Landwirtschaft, Grünfläche	
Darstellung RPD 2016/GEP1999	RPD/GEP: Gewerbe- und Industriebereich (GIB);	
Größe der Fläche	7,5 ha	
Städtebauliche Erstbewertung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gewerbeflächenarrondierung ▪ gute Anbindung an das überörtliche Straßennetz ▪ Anschlussfläche zu Gewerbegebiet Hackenbroich ▪ mögliche Einschränkungen durch Wohnbebauung westlich der Roggendorfer Straße 	
Ersteinschätzung aus Umweltsicht	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorwiegend intensiv genutzte Grünland- und Ackerflächen mit mittlerer Biotopwertigkeit ▪ Feldgehölz am Ostrand ist Geschützter Landschaftsbestandteil; Teilflächen sind Ausgleichsflächen für Gewerbegebiet ▪ Bestehende Gehölzeingrünung / Abschirmung zum angrenzenden Gewerbegebiet ▪ Agrarstrukturelle Standortbewertung: sehr hoch 	
46		

Flächenbezeichnung	G 12.12 Erweiterung Hackenbroich - Roggendorfer Straße/An der Hahnklaue	
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerfläche), Feldgehölz	
Darstellung FNP alt	Fläche für die Landwirtschaft, kleinteilig Fläche für Wald	
Darstellung RPD 2016/GEP1999	RPD: Allgemeiner Siedlungsbereich, Zweckbindung wohnverträgliche Gewerbebetriebe (ASB-GE); GEP: Freiraum- u. Agrarbereich	
Größe der Fläche	13,2 ha	
Städtebauliche Erstbewertung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Neuentwicklung ▪ gute Anbindung an das überörtliche Straßennetz ▪ Entwicklung sollte im Zusammenhang mit der Fläche 12.11 erfolgen ▪ mögliche Einschränkungen durch Wohnbebauung westlich der K18 ▪ Alternativfläche zu 12.8 Hackenbroich West 	
Ersteinschätzung aus Umweltsicht	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Intensiv genutzte Ackerflächen mit geringer Biotopwertigkeit; teilweise geschützte Feldgehölze mit pot. Trittsteinfunktion im Biotopverbund ▪ Großflächige Freirauminanspruchnahme und Überformung des Landschaftsbildes ▪ Agrarstrukturelle Standortbewertung: hoch 	
47		

Flächenbezeichnung	G 12.8 Hackenbroich – Kruppstraße/angrenzend A57	
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerfläche), Freizeitnutzung	
Darstellung FNP alt	Gewerbliche Baufläche, Grünfläche	
Darstellung RPD 2016/GEP1999	RPD: Freiraum- und Agrarbereich, Regionaler Grünzug; GEP: GIB	
Größe der Fläche	5,4 ha	
Städtebauliche Erstbewertung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Neuentwicklung ▪ Keine direkte Anbindung an das überörtliche Straßennetz ▪ Anschlussfläche zu Gewerbegebiet Hackenbroich ▪ Pufferfläche Chempark ▪ Alternativfläche zu 12.12 Erweiterung Hackenbroich – An der Hahnklaue 	
Ersteinschätzung aus Umweltsicht	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Intensiv genutzte Ackerfläche im Westen und Ausgleichsfläche im Osten; potenzielle Bedeutung für Feldvögel ▪ Agrarstrukturelle Standortbewertung: hoch ▪ Verzicht auf Inanspruchnahme der Ausgleichsfläche östlich angrenzend ▪ Die Fläche ist Teilbereich des Bebauungsplans 414 	
48		

Wohnbauflächenpotentiale



Wohnbauflächenpotentiale

Flächenpool		
Nr.	Bezeichnung	ha (gerundet)
W 11.1	Dormagen – Krefelder Str.	2,9
W 11.4	Dormagen – Standort Städt. Realschule	6,4
W 12.1	Hackenbroich – Holzheimer Str.	0,6
W 12.3	Hackenbroich – Dormagener Str.	0,4
W 15.5	Delhoven – Steinstraße	0,7
W 16.2	Horrem	14,0
W 18.2	Rheinfeld Nord	2,0
W 18.5	Rheinfeld Nord	11,2
W 18.6	Rheinfeld – Auf dem Sandberg	1,4
W 21.4	Straberg – Donatusstr./Horremer Straße	2,3
W 31.3	Gohr – Weidenstr./Jägerweg	2,7
W 31.4a	Gohr – Weidenstraßweg	0,3
W 31.6	Gohr – Weidenstraßweg	0,2
W 31.7	Gohr – Josef-Schwarz-Straße	0,1
W 41.4	Nievenheim – Pankratiusstraße	1,2
W 41.5	Nievenheim – Am Krausberg	1,1
W 41.7	Nievenheim – Am Lindgen	2,0

Flächenpool		
Nr.	Bezeichnung	ha (gerundet)
W 41.10	Nievenheim – Neusser Str.	5,4
W 41.12	Nievenheim – Am Schwimmbad	0,8
W 41.13	Nievenheim – südl. Bertha-von-Suttner-Schule	11,5
W 41.14	Nievenheim – östl. Konrad-Schlaun-Straße	1,3
W 42.1	Ückerath – Forsthausstraße	6,0
W 43.1	Delrath – Am Quirinus Hof (westl.)	3,5
W 43.5	Delrath – Am Quirinus Hof (östl.)	13,2
W 51.2	Zons – Aldehovenstraße	1,8
W 51.3	Zons – Am Kirchpfad	0,5
W 51.6	Zons – Märchenallee	0,3
W 54.1a	Stürzelberg – Schulstraße	0,7
W 54.6a	Stürzelberg – Schulstraße	3,0
W 54.8	Stürzelberg – Feldstraße	0,3
		97,8

Wohnbauflächenpotentiale

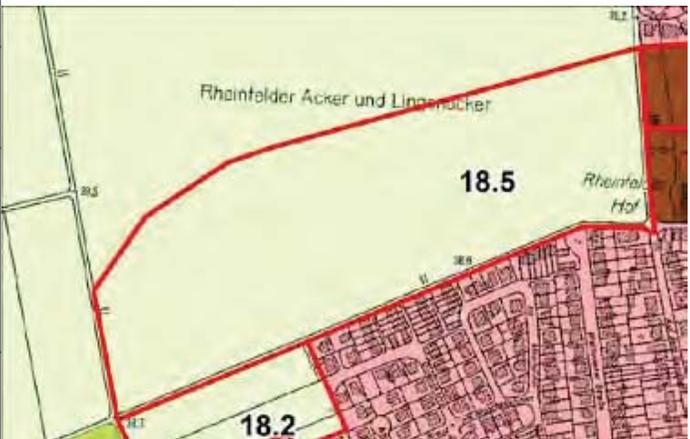
Flächenpool		
Nr.	Bezeichnung	ha (gerundet)
W 11.3	Dormagen – Nettergasse	3,3
W 12.2	Hackenbroich – Raiffeisenstraße	2,9
W 18.3	Rheinfeld West	3,0
W 21.1	Straberg – Norbertsstraße	2,7
W 31.2	Gohr – Bergheimer Straße	3,7
W 31.2a	Gohr – Jägerweg	0,9
M 32.1a/b	Broich – Dorfstraße	0,8
M/W 41.3	Nievenheim – Am Wittgeschhof	4,1
W 41.11	Nievenheim – Sebastianusstraße	3,1
W 41.8	Nievenheim – Heerstraße	7,6
W 42.2	Ückerath – Forsthausstraße	3,6
W 43.4	Delrath – Konradslocher Weg	8,5
W 51.1	Zons – Nievenheimer Straße	4,1
W 51.5	Zons – Stürzelberger Straße	0,9
		49,2

Flächenpool		
Nr.	Bezeichnung	ha (gerundet)
W 43.2	Delrath – Am Loturshof	10,0
Flächenpool gesamt (ha)		157,0

Flächenbezeichnung	W 16.2 Horrem	
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerfläche)	
Darstellung FNP alt	zum Teil Wohnbaufläche, zum Teil Grünfläche	
Darstellung RPD 2016	Allgemeiner Siedlungsbereich	
Größe der Fläche	14,0 ha	
Städtebauliche Erstbewertung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Siedlungsarrondierung ▪ gute Anbindung an soziale Infrastruktur und ÖPNV ▪ gute Anbindung an Einzelhandel/Nahversorgung ▪ mögliche Restriktionen aufgrund der Nähe zur Kreisstraße K12 und der Bahnlinie ▪ Erschließung möglich 	
Ersteinschätzung aus Umweltsicht	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Intensiv genutzte Ackerfläche mit geringer Biotopwertigkeit; potenzielle Bedeutung für Feldvögel; Gehölzeingrünungen angrenzend ▪ Lärmeinwirkung durch Bahnnähe und K12 (Lärmschutz vermutlich erforderlich) ▪ Vorrangfläche für bauliche Entwicklungen zur Vermeidung von Flächeninanspruchnahme im Freiraum aufgrund integrierter Lage im Siedlungskörper ▪ Agrarstrukturelle Standortbewertung: sehr hoch 	
53		

Flächenbezeichnung	W 18.2 Rheinfeld Nord	
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerfläche)	
Darstellung FNP alt	Fläche für die Landwirtschaft	
Darstellung RPD 2016	Allgemeiner Siedlungsbereich	
Größe der Fläche	2,0 ha	
Städtebauliche Erstbewertung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Siedlungsarrondierung ▪ gute Anbindung an soziale Infrastruktur und ÖPNV ▪ gute Anbindung an Einzelhandel/Nahversorgung ▪ Erschließung möglich 	
Ersteinschätzung aus Umweltsicht	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Intensiv genutzte Ackerfläche am Ortsrand mit geringer Biotopwertigkeit ▪ Integrierte von Wohnbebauung umschlossene Lage ▪ Agrarstrukturelle Standortbewertung: sehr hoch 	
54		

Flächenbezeichnung	M 18.3 Rheinfeld West	
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerfläche, Grünland, Streuobstwiese)	
Darstellung FNP alt	Grünfläche	
Darstellung RPD 2016	Allgemeiner Siedlungsbereich	
Größe der Fläche	3,0 ha	
Städtebauliche Erstbewertung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Siedlungsarrondierung/Siedlungserweiterung ▪ gute Anbindung an soziale Infrastruktur und ÖPNV ▪ gute Anbindung an Einzelhandel/Nahversorgung ▪ Mögliche Restriktionen aufgrund des angrenzenden Festplatzes und der Schützenhalle sowie des landwirtschaftlichen Betriebs ▪ Erschließung möglich 	
Ersteinschätzung aus Umweltsicht	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Intensiv genutzte Ackerfläche am Ortsrand; Nördlich angrenzend: umgesetzte öffentliche Ausgleichsfläche und geschützter Landschaftsbestandteil "2 Linden am Andreaskreuz" ▪ Nähe zu Festplatz, landwirtschaftlichem Betrieb, Kindergarten und Versorgungsmarkt sowie Bolzplatz (Lärm) ▪ Agrarstrukturelle Standortbewertung: hoch 	
55		

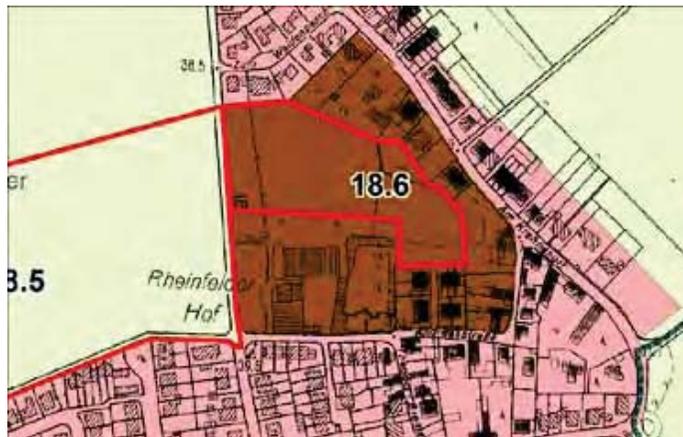
Flächenbezeichnung	W 18.5 Rheinfeld Nord	
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerfläche)	
Darstellung FNP alt	Fläche für die Landwirtschaft	
Darstellung RPD 2016	Teilw. Freiraum- und Agrarbereich, teilw. ASB, teilw. Regionaler Grünzug, <i>Fl. aus Stellungnahme zu RPD</i>	
Größe der Fläche	11,2 ha	
Städtebauliche Erstbewertung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Siedlungserweiterung ▪ gute Anbindung an soziale Infrastruktur und ÖPNV ▪ gute Anbindung an Einzelhandel/Nahversorgung ▪ mögliche Restriktionen aufgrund der Hofanlage östlich der Straße Auf dem Sandberg ▪ ungünstiger Flächenzuschnitt (Flächentiefe) ▪ Erschließung möglich 	
Ersteinschätzung aus Umweltsicht	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Intensiv genutzte Ackerfläche mit geringer Biotopwertigkeit, aber Bedeutung für Feldvögel (Hinweis auf Rebhuhn-Brutvorkommen); ▪ Freilandklimatop und potenzieller Kaltluftentstehungsbereich ▪ Großflächige Freirauminanspruchnahme und Überformung des Landschaftsbildes ▪ Agrarstrukturelle Standortbewertung: sehr hoch 	
56		

Innenentwicklungspotentiale – Wohnen



*W 11.4 Schulstandort Dormagen-Mitte
(Städt. Realschule)*

- *Realnutzung: Sportanlage, Schulgebäude, Grünanlagen*
- *FNP alt: Fläche für Gemeinbedarf, Grünfläche*
- *6,4 ha*



*W 18.6 Rheinfeld
(Auf dem Sandberg)*

- *Realnutzung: Grünland*
- *FNP alt: gemischte Baufläche*
- *1,4 ha*

Nachverdichtungspotentiale – Wohnen



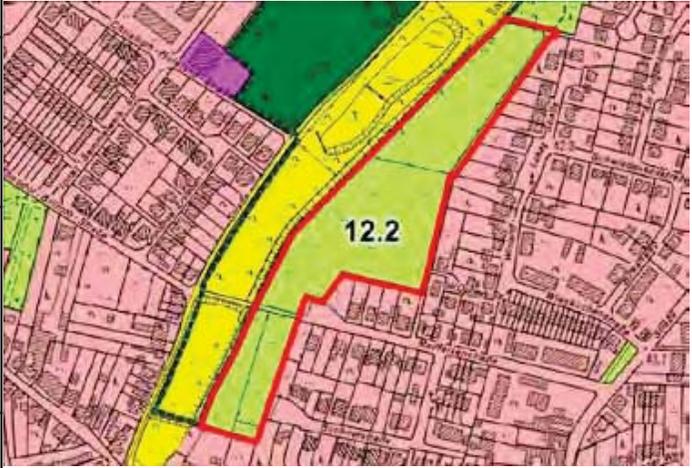
W 11.1 Dormagen-Mitte (Krefelder Str.)

- *Realnutzung: Gartenland*
- *FNP alt: Gemischte Baufläche*
- *2,9 ha*



W 11.3 Dormagen-Mitte (Nettergasse)

- *Realnutzung: Gartenland*
- *FNP alt: Grünfläche*
- *3,3 ha*

Flächenbezeichnung	W 12.2 Hackenbroich - Raiffeisenstraße	
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Grünland, teilweise Ackerfläche)	
Darstellung FNP alt	Grünfläche	
Darstellung RPD 2016	Freiraum- und Agrarbereich, kleinteilig Allgemeiner Siedlungsbereich, Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung, Regionaler Grünzug	
Größe der Fläche	2,9 ha	
Städtebauliche Erstbewertung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Siedlungsarrondierung ▪ gute Anbindung an soziale Infrastruktur und den Öffentlichen Personennahverkehr ▪ gute Anbindung an Einzelhandel/Nahversorgung ▪ Erschließung möglich 	
Ersteinschätzung aus Umweltsicht	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Unmittelbar westlich angrenzend Landschaftsschutzgebiet „Sasser Schepp“ mit Teichanlagen ▪ Innerörtlicher Freiraumkeil (Grünachse) mit Bedeutung für den Biotopverbund und die ortsnahe Erholung ▪ Agrarstrukturelle Standortbewertung: hoch bis sehr hoch 	
59		

Nachverdichtungs-/Innenentwicklungspotentiale – Wohnen



W 12.1 Hackenbroich (Holzheimer Str.)

- *Realnutzung: Gartenland*
- *FNP alt: Wohnbaufläche*
- *0,6 ha*



W 12.3 Hackenbroich (Dormagener Str.)

- *Realnutzung: ehemaliger Schulstandort*
- *FNP alt: Fläche für Gemeinbedarf*
- *0,4 ha*

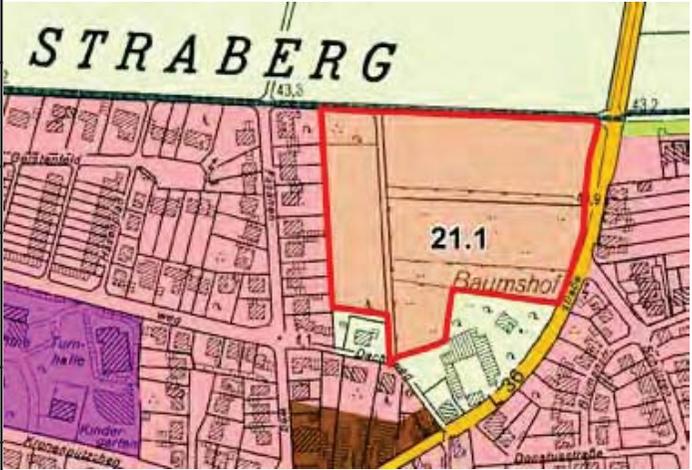
Nachverdichtungspotential Wohnen - Delhoven



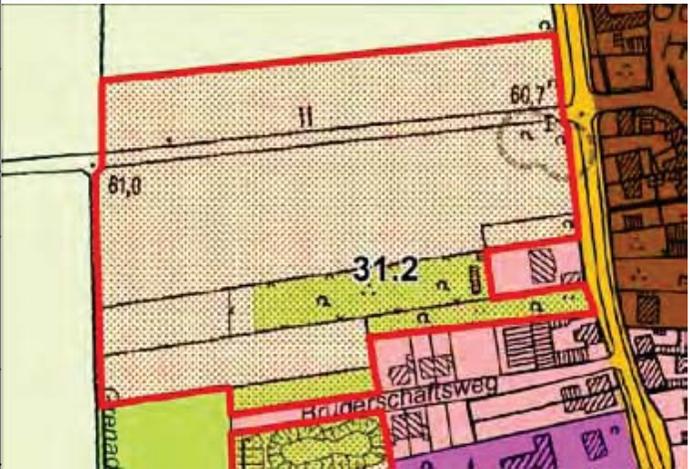
W 15.5 Delhoven – Steinstraße.

- *Realnutzung: Gartenland*
- *FNP alt: Wohnbau-/Grünfläche*
- *ca. 0,7 ha*



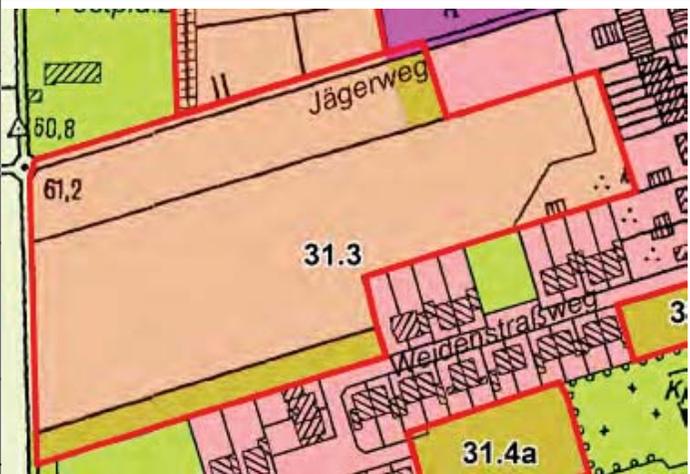
Flächenbezeichnung	W 21.1 Straberg – Norbertstraße/Dachsweg	
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Grünland, teilw. Ackerfläche)	
Darstellung FNP alt	Fläche für die Landwirtschaft	
Darstellung RPD 2016	Allgemeiner Siedlungsbereich	
Größe der Fläche	2,7 ha	
Städtebauliche Erstbewertung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Siedlungsarrondierung ▪ gute Anbindung an soziale Infrastruktur ▪ ÖPNV-Anbindung vorhanden (eingeschränkt, keine Direktverbindung zum Zentrum) ▪ keine Anbindung an Einzelhandel/Nahversorgung ▪ mögliche Restriktionen aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung ▪ Erschließung möglich 	
Ersteinschätzung aus Umweltsicht	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Intensiv genutzte Ackerflächen, Grünland und Pferdewiesen am Ortsrand mit geringer bis mittlerer Biotopwertigkeit, aber potenzieller Bedeutung für Feldvögel ▪ Integrierte von Wohnbebauung umschlossene Lage ▪ Agrarstrukturelle Standortbewertung: sehr hoch 	
62		

Flächenbezeichnung	W 21.4 Straberg – Donatusstr./Horremer Str.	
Derzeitige Nutzung	Gartenland, landwirtschaftliche Fläche	
Darstellung FNP alt	Fläche für die Landwirtschaft	
Darstellung RPD 2016	Allgemeiner Siedlungsbereich, Freiraum- und Agrarbereich	
Größe der Fläche	2,3 ha	
Städtebauliche Erstbewertung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Siedlungserweiterung ▪ Anbindung an soziale Infrastruktur ▪ ÖPNV-Anbindung vorhanden (eingeschränkt aufgrund Haltestellenentfernung) ▪ keine Anbindung an Einzelhandel/Nahversorgung ▪ Erschließung möglich 	
Ersteinschätzung aus Umweltsicht	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gärten und intensiv genutzte Ackerflächen am Ortsrand mit geringer bis mittlerer Biotopwertigkeit 	
63		

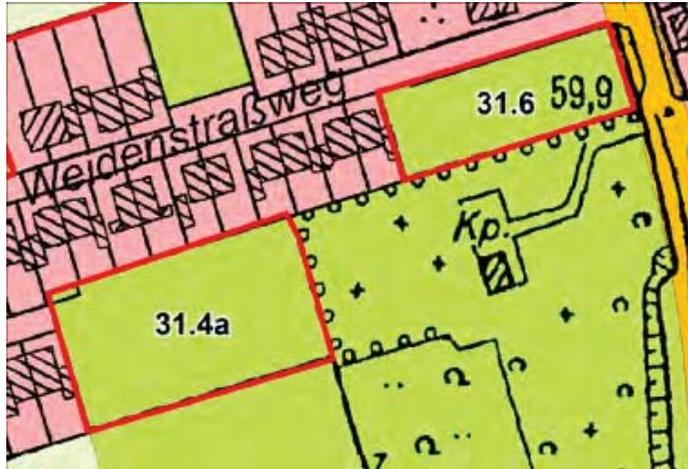
Flächenbezeichnung	W 31.2 Gohr – Bergheimer Straße/Ramrather Weg	
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerfläche), Gartenland/Hausgärten	
Darstellung FNP alt	Fläche für die Landwirtschaft, Grünfläche	
Darstellung RPD 2016	Allgemeiner Siedlungsbereich, teilweise Freiraum- und Agrarbereich	
Größe der Fläche	3,7ha	
Städtebauliche Erstbewertung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Siedlungserweiterung ▪ grüner Ortsrand ▪ gute Anbindung an soziale Infrastruktur ▪ ÖPNV-Anbindung vorhanden (eingeschränkt, keine Direktverbindung zum Zentrum) ▪ keine Anbindung an Einzelhandel/Nahversorgung ▪ mögliche Restriktionen aufgrund der angrenzenden Festplatznutzung und der Nähe zur Bundesstraße B 477 ▪ Erschließung möglich 	
Ersteinschätzung aus Umweltsicht	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Intensiv genutzte Ackerfläche sowie z.T. alte und totholz- und höhlenreiche Obstwiese (Biotopkatasterfläche – schutzwürdiges Biotop) ▪ Potenziell günstiges Feldvogelhabitat sowie Lebensraumeignung für typische Arten alter Obstwiesen; Baudenkmal "Hagelkreuz" mit Linden (Naturdenkmal) angrenzend ▪ Lärmeinwirkungen durch B 477 ▪ Agrarstrukturelle Standortbewertung: hoch 	
64		

Flächenbezeichnung	W 31.2a Gohr – Bruderschaftsweg/Jägerweg	
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung	
Darstellung FNP alt	Fläche für die Landwirtschaft, Grünfläche	
Darstellung RPD 2016	Allgemeiner Siedlungsbereich	
Größe der Fläche	0,9 ha	
Städtebauliche Erstbewertung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Siedlungserweiterung ▪ grüner Ortsrand ▪ gute Anbindung an soziale Infrastruktur ▪ ÖPNV-Anbindung vorhanden (eingeschränkt, keine Direktverbindung zum Zentrum) ▪ keine Anbindung an Einzelhandel/Nahversorgung ▪ mögliche Restriktionen aufgrund der Festplatznutzung ▪ Erschließung möglich 	
Ersteinschätzung aus Umweltsicht	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorwiegend Acker und Festplatz mit geringer Biotopwertigkeit ▪ Ausgleichsflächen zur Eingrünung des Ortsrandes sowie Regenrückhaltebecken betroffen ▪ Nähe zu Festplatz, Schützenhaus und zu Schule (Lärm) 	
65		



Flächenbezeichnung	W 31.3 Gohr – Weidenstraßweg/Jägerweg	
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerfläche), Gartenland/Hausgärten	
Darstellung FNP alt	Fläche für die Landwirtschaft, Grünfläche	
Darstellung RPD 2016	Allgemeiner Siedlungsbereich, teilweise Freiraum- und Agrarbereich	
Größe der Fläche	2,7 ha	
Städtebauliche Erstbewertung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Siedlungsarrondierung/Siedlungserweiterung ▪ gute Anbindung an soziale Infrastruktur ▪ ÖPNV-Anbindung vorhanden (eingeschränkt, keine Direktverbindung zum Zentrum) ▪ keine Anbindung an Einzelhandel/Nahversorgung ▪ mögliche Restriktionen aufgrund der angrenzenden Festplatznutzung ▪ Erschließung möglich 	
Ersteinschätzung aus Umweltsicht	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Intensiv genutzte Ackerfläche mit geringer Biotopwertigkeit, aber potenzieller Bedeutung für Feldvögel; im Süden Ausgleichflächen (Eingrünung) ▪ Agrarstrukturelle Standortbewertung: sehr hoch ▪ Nähe zu Schulstandort und Festplatz (Lärm) 	
66		

Innenentwicklungs-/Nachverdichtungspotentiale Wohnen – Gohr



W 31.4a/6 Gohr – Weidenstraßweg

- *Realnutzung: Friedhofserweiterungsfläche/Ausgleichsfläche*
- *FNP alt: Grünfläche*
- *ca. 0,5 ha*



W 31.7 Gohr – Josef-Schwartz-Straße

- *Realnutzung: Bürgerhaus*
- *FNP alt: gemischte
Baufläche*
- *ca. 0,1 ha*

Innenentwicklungspotential Wohnen – Broich



W 32.1a/b Broich – Dorfstraße

- *Realnutzung: Grünland/Weideland*
- *FNP alt: gemischte Baufläche*
- *Landschaftsschutzgebiet*
- *ca. 0,8 ha*



Flächenbezeichnung	W 43.4 Delrath – Konradslocher Weg/Elverkumer Weg	
Derzeitige Nutzung	Ackerfläche	
Darstellung FNP alt	Fläche für die Landwirtschaft	
Darstellung RPD 2016/GEP1999	RPD: Allgemeiner Siedlungsbereich; GEP: Freiraum- und Agrarbereich, kleinteilig Allgemeiner Siedlungsbereich (Teilbereich Ost)	
Größe der Fläche	8,5 ha	
Städtebauliche Erstbewertung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Siedlungserweiterung ▪ gute Anbindung an soziale Infrastruktur und ÖPNV ▪ Mäßige Anbindung an Einzelhandel/Nahversorgung ▪ Restriktionen aufgrund der Nähe zur Bahnlinie ▪ Erschließung möglich, Entwässerung schwierig 	
Ersteinschätzung aus Umweltsicht	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Intensiv genutzte Ackerflächen sowie Grünland mit geringer Biotopwertigkeit ▪ Standort mit potenzieller Bedeutung für Feldvögel ▪ Agrarstrukturelle Standortbewertung: sehr hoch ▪ Lärmeinwirkung durch die nördlich verlaufende A57 und Bahnnahe 	
69		

Flächenbezeichnung	W 43.1 Delrath – Am Quirinushof (westlich)	
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Weideland, Hofstelle), Gartenland, Grünfläche	
Darstellung FNP alt	Fläche für die Landwirtschaft	
Darstellung RPD 2016/GEP1999	RPD/GEP: Allgemeiner Siedlungsbereich	
Größe der Fläche	3,5 ha	
Städtebauliche Erstbewertung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Siedlungsarrondierung ▪ Historischer Siedlungsbereich mit (grünem) Ortsrand ▪ gute Anbindung an soziale Infrastruktur und ÖPNV ▪ Mäßige Anbindung an Einzelhandel/Nahversorgung ▪ Restriktionen aufgrund der Nähe zur Autobahn ▪ Flächenverfügbarkeit aufgrund der Eigentümerstruktur eingeschränkt ▪ Erschließung möglich 	
Ersteinschätzung aus Umweltsicht	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Attraktiver Ortsrand mit traditionellen Nutzungen (Weiden, Obst- und Nutzgärten) 	
70		

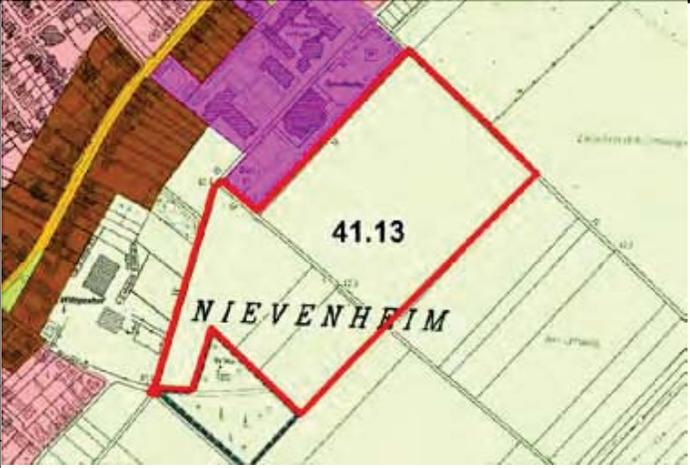
Flächenbezeichnung	W 43.5 Delrath– Am Quirinushof (östlich)	
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerfläche)	
Darstellung FNP alt	Fläche für die Landwirtschaft	
Darstellung RPD 2016/GEP1999	RPD: Allgemeiner Siedlungsbereich; GEP: Freiraum – und Agrarbereich, Regionaler Grünzug	
Größe der Fläche	13,2 ha	
Städtebauliche Erstbewertung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Siedlungserweiterung ▪ gute Anbindung an soziale Infrastruktur und ÖPNV ▪ Mäßige Anbindung an Einzelhandel/Nahversorgung ▪ Restriktionen aufgrund der Nähe zur Autobahn ▪ Entwicklung sollte nur im Zusammenhang mit der Fläche 43.1 erfolgen ▪ Erschließung möglich 	
Ersteinschätzung aus Umweltsicht	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Intensiv genutzte Ackerfläche mit geringer Biotopwertigkeit, aber potenzieller Bedeutung für Feldvögel ▪ Altnachweis Feldhamster (Vorkommen aktuell nicht mehr nachweisbar) ▪ Agrarstrukturelle Standortbewertung: hoch bis sehr hoch ▪ Lärmeinwirkungen durch die nördlich verlaufende A57 ▪ Großflächige Überformung des Landschaftsbildes 	
71		

Flächenbezeichnung	W 43.2 Delrath – Am Loturshof/westlich Bahnhof Nievenheim	
Derzeitige Nutzung	Ackerfläche, Obstplantage	
Darstellung FNP alt	Fläche für die Landwirtschaft	
Darstellung RPD 2016/GEP1999	RPD/GEP: Allgemeiner Siedlungsbereich	
Größe der Fläche	10,0 ha	
Städtebauliche Erstbewertung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Siedlungserweiterung ▪ ablesbare Siedlungsstruktur, getrennte Siedlungskörper Delrath/Nievenheim ▪ gute Anbindung an soziale Infrastruktur und ÖPNV ▪ Mäßige Anbindung an Einzelhandel/Nahversorgung ▪ Restriktionen aufgrund der Nähe zur Bahnlinie ▪ Flächenverfügbarkeit zurzeit eingeschränkt ▪ Erschließung möglich 	
Ersteinschätzung aus Umweltsicht	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Junge Obstbaumplantage mit geringer Biotopwertigkeit ▪ letzte raumdifferenzierende Freiraumschneise zwischen Delrath und Nievenheim ▪ Agrarstrukturelle Standortbewertung: sehr hoch ▪ Lärmeinwirkungen durch Bahnnähe 	
72		

Flächenbezeichnung	W/M 41.3 Nievenheim – Am Wittgeshof	
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung, Wiesen, Reitanlage	
Darstellung FNP alt	Fläche für die Landwirtschaft	
Darstellung RPD 2016/GEP1999	RPD/GEP: Allgemeiner Siedlungsbereich	
Größe der Fläche	4,1 ha	
Städtebauliche Erstbewertung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Siedlungsarrondierung ▪ grüner Ortsrand ▪ gute Anbindung an soziale Infrastruktur und ÖPNV ▪ gute Anbindung an Einzelhandel/Nahversorgung ▪ Erschließung möglich 	
Ersteinschätzung aus Umweltsicht	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Attraktives Landschaftsbild im Übergang zur offenen ackerbaulich genutzten Landschaft ▪ Kleinflächige Altablagerung bzw. Aufschüttung im zentralen Bereich zu beachten ▪ Baudenkmal „Wittgeshof“ angrenzend 	
73		

Flächenbezeichnung	W 41.4 Nievenheim – Pankratiusstraße	
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung, Ackerfläche	
Darstellung FNP alt	Fläche für die Landwirtschaft	
Darstellung RPD 2016/GEP1999	RPD/GEP: Allgemeiner Siedlungsbereich	
Größe der Fläche	1,2 ha	
Städtebauliche Erstbewertung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Siedlungarrondierung/Siedlungserweiterung ▪ gute Anbindung an soziale Infrastruktur und ÖPNV ▪ gute Anbindung an Einzelhandel/Nahversorgung ▪ Mögliche Restriktionen aufgrund der Nähe zur Landesstraße L380 ▪ Erschließung möglich, Abwasser schwierig 	
Ersteinschätzung aus Umweltsicht	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grünland am Ortsrand mit geringer Biotopwertigkeit ▪ Agrarstrukturelle Standortbewertung: hoch ▪ Lärmeinwirkungen durch angrenzende L 380 	
74		

Flächenbezeichnung	W 41.10 Nievenheim – Neusser Straße (Süd)	
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung, Ackerfläche	
Darstellung FNP alt	Fläche für die Landwirtschaft	
Darstellung RPD 2016/GEP1999	RPD: Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB); GEP: Freiraum und Agrarbereich, Regionaler Grünzug	
Größe der Fläche	5,4 ha	
Städtebauliche Erstbewertung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Siedlungserweiterung ▪ gute Anbindung an soziale Infrastruktur und ÖPNV ▪ gute Anbindung an Einzelhandel/Nahversorgung ▪ Restriktionen aufgrund der Nähe zur Landesstraße L 380 möglich ▪ Entwicklung sollte nur im Zusammenhang mit der Fläche 41.4 erfolgen ▪ mögliche Beeinträchtigung in Teilbereichen durch Tankstellenbetrieb ▪ Erschließung möglich 	
Ersteinschätzung aus Umweltsicht	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Intensiv genutzte Ackerfläche mit geringer Biotopwertigkeit, aber potenzieller Bedeutung für Feldvögel ▪ Agrarstrukturelle Standortbewertung: sehr hoch ▪ Lärmeinwirkungen durch angrenzende L 380 ▪ Flächige Überformung des Landschaftsbildes und Freiraumbeanspruchung 	
75		

Flächenbezeichnung	W 41.13 Nievenheim – südl. Berta-von-Suttner-Gesamtschule	
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung	
Darstellung FNP alt	Fläche für die Landwirtschaft	
Darstellung RPD 2016/GEP1999	RPD: Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB); GEP: Freiraum und Agrarbereich, Regionaler Grünzug	
Größe der Fläche	11,5 ha	
Städtebauliche Erstbewertung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Siedlungserweiterung ▪ gute Anbindung an soziale Infrastruktur und ÖPNV ▪ gute Anbindung an Einzelhandel/Nahversorgung ▪ Restriktionen aufgrund der Nähe zur Landesstraße L 380 möglich ▪ Erschließung möglich 	
Ersteinschätzung aus Umweltsicht	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Intensiv genutzte Ackerfläche und Gemüsekulturen mit geringer Biotopwertigkeit, aber potenzieller Bedeutung für Feldvögel ▪ Agrarstrukturelle Standortbewertung: sehr hoch ▪ Flächige Überformung des Landschaftsbildes und Freiraumbeanspruchung 	
76		

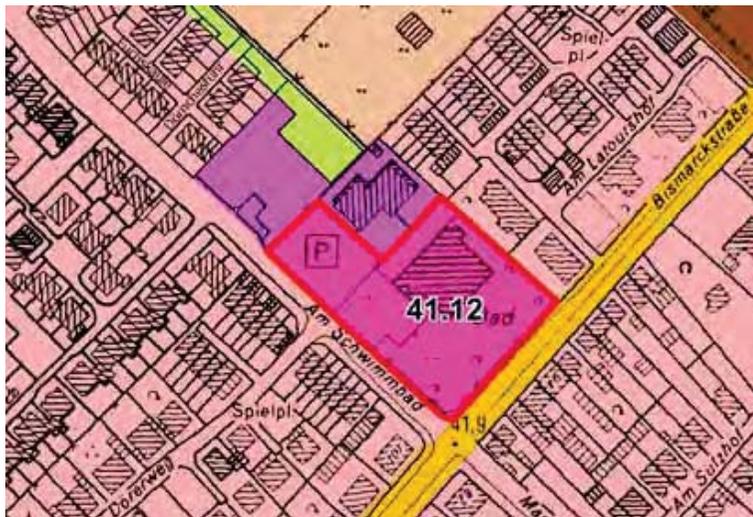
Flächenbezeichnung	W 41.14 Nievenheim – östl. Konrad-Schlaun-Str.	
Derzeitige Nutzung	Stellplatz/Lagerplatz, Landwirtschaftliche Nutzung	
Darstellung FNP alt	Fläche für die Landwirtschaft , gemischte Baufläche	
Darstellung RPD 2016/GEP1999	RPD: Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB); GEP: Freiraum und Agrarbereich, Regionaler Grünzug	
Größe der Fläche	1,3 ha	
Städtebauliche Erstbewertung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Siedlungserweiterung ▪ gute Anbindung an soziale Infrastruktur und ÖPNV ▪ gute Anbindung an Einzelhandel/Nahversorgung ▪ Restriktionen aufgrund der Nähe zur Landesstraße L 380 möglich ▪ mögliche Beeinträchtigung durch Tankstellenbetrieb ▪ Erschließung möglich 	
Ersteinschätzung aus Umweltsicht	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Intensiv genutzte Ackerfläche sowie Parkplatz mit geringer Biotopwertigkeit ▪ Lärmeinwirkungen durch angrenzende L 380 und Tankstelle 	
77		

Flächenbezeichnung	W 41.11 Nievenheim – Sebastianusstraße	
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung, Grünfläche/Versickerungsfläche	
Darstellung FNP alt	Fläche für die Landwirtschaft , Grünfläche	
Darstellung RPD 2016/GEP1999	RPD: Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB); GEP: Freiraum und Agrarbereich, z. T. Regionaler Grünzug	
Größe der Fläche	3,1 ha	
Städtebauliche Erstbewertung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Siedlungsarrondierung ▪ Siedlungsabschluss „grüner“ Ortsrand ▪ gute Anbindung an soziale Infrastruktur und ÖPNV ▪ gute Anbindung an Einzelhandel/Nahversorgung ▪ Erschließung möglich 	
Ersteinschätzung aus Umweltsicht	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Attraktives Grünland und Pferdewiesen am Ortsrand; Überformung des durch Grünflächen abgeschlossenen Ortsrandes; teilweise Ausgleichsflächen am Siedlungsrand ▪ Geschützter Landschaftsbestandteil "Obstwiese" auf kleiner Teilfläche (im Gelände nicht mehr vorhanden) ▪ Rest traditioneller bäuerlicher Kulturlandschaft ▪ Agrarstrukturelle Standortbewertung: sehr hoch ▪ Bauliche Entwicklung im Bereich der Hauptwindrichtung (Frischlufversorgung) 	
78		

Flächenbezeichnung	W 41.8 Nievenheim – Neusser Straße/Heerstraße	
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung, Ackerfläche	
Darstellung FNP alt	Fläche für die Landwirtschaft	
Darstellung RPD 2016/GEP1999	RPD: Allgemeiner Siedlungsbereich; GEP: Freiraum- und Agrarbereich, Regionaler Grünzug	
Größe der Fläche	7,6 ha	
Städtebauliche Erstbewertung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Siedlungserweiterung ▪ gute Anbindung an soziale Infrastruktur und ÖPNV ▪ gute Anbindung an Einzelhandel/Nahversorgung ▪ Mögliche Restriktionen aufgrund der Nähe zur Landesstraße L380 und der Nähe zur Kläranlage ▪ Erschließung möglich, Entwässerung schwierig 	
Ersteinschätzung aus Umweltsicht	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Intensiv genutzte Ackerfläche mit geringer Biotopwertigkeit, aber potenzieller Bedeutung für Feldvögel ▪ Agrarstrukturelle Standortbewertung: sehr hoch ▪ Potentielle Geruchsbelästigung durch Nähe zu Kläranlage im Westen 	
79		

Flächenbezeichnung	W 41.7 Nievenheim – Am Lindgen/Am Felder Hof	
Derzeitige Nutzung	Grünfläche (Friedhofserweiterungsfläche)	
Darstellung FNP alt	Grünfläche, teilweise Wohnbaufläche	
Darstellung RPD 2016/GEP1999	RPD/GEP: Allgemeiner Siedlungsbereich	
Größe der Fläche	2,0 ha	
Städtebauliche Erstbewertung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Innenentwicklung ▪ gute Anbindung an soziale Infrastruktur und ÖPNV ▪ gute Anbindung an Einzelhandel/Nahversorgung ▪ Erschließung möglich 	
Ersteinschätzung aus Umweltsicht	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Innerörtliche Freifläche mit geringer Erholungsfunktion aufgrund fehlender Ausstattung ▪ Vorrangfläche für bauliche Entwicklungen zur Vermeidung von Flächeninanspruchnahme im Freiraum 	
80		

Innenentwicklungspotential Wohnen – Nievenheim



W 41.12 Nievenheim – Am Schwimmbad

- *Realnutzung: ehemaliges Hallenbad*
- *FNP alt: Fläche für Gemeinbedarf*
- *ca. 0,8 ha*



Nachverdichtungspotential Wohnen – Nievenheim

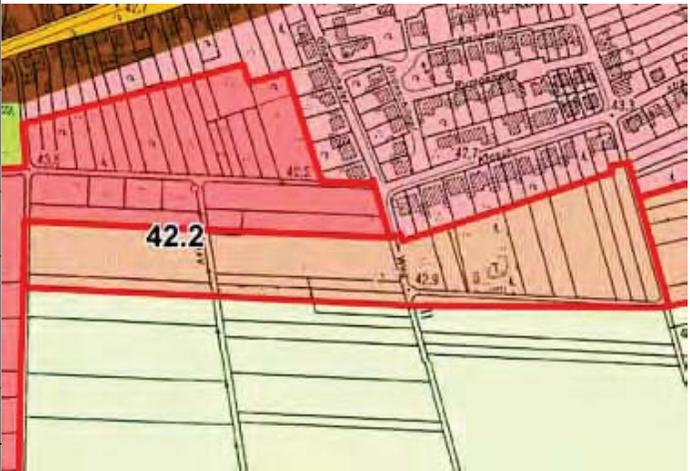


W 41.5 Nievenheim – Am Krausberg

- *Realnutzung: Gartenland*
- *FNP alt: Wohnbaufläche*
- *ca. 1,1 ha*

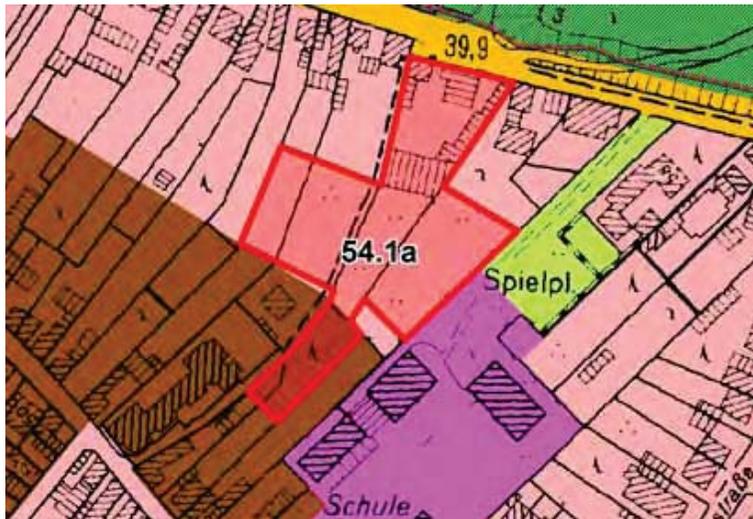


Flächenbezeichnung	W 42.1 Ückerath – Forsthausstraße	
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerfläche), Gartenland	
Darstellung FNP alt	Wohnbaufläche	
Darstellung RPD 2016/GEP1999	RPD/GEP: Allgemeiner Siedlungsbereich	
Größe der Fläche	6,0 ha	
Städtebauliche Erstbewertung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Siedlungsarrondierung ▪ grüner Ortsrand ▪ gute Anbindung an soziale Infrastruktur und ÖPNV ▪ gute Anbindung an Einzelhandel/Nahversorgung ▪ Flächenverfügbarkeit war in der Vergangenheit aufgrund der Eigentümerstruktur eingeschränkt? ▪ bestehender Bebauungsplan ▪ Erschließung möglich 	
Ersteinschätzung aus Umweltsicht	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Strukturreiche und naturnah bewirtschaftete Kleingärten und Brachflächen; Gehölzstreifen und Ackerflächen ▪ Attraktives Landschaftsbild und traditionelle Ortsrandsituation ▪ Bedeutung für die ortsnahe Erholung (Feierabendrunde, Hunderauslauf) ▪ Agrarstrukturelle Standortbewertung: sehr hoch (für landwirtschaftliche Teilflächen) ▪ Bauliche Entwicklung im Bereich der Hauptwindrichtung (Frischlufversorgung) 	
83		

Flächenbezeichnung	W 42.2 Ückerath – Forsthausstraße/ Gnadenthaler Weg	
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerfläche)	
Darstellung FNP alt	Fläche für die Landwirtschaft	
Darstellung RPD 2016/GEP1999	RPD/GEP: Allgemeiner Siedlungsbereich	
Größe der Fläche	3,6 ha	
Städtebauliche Erstbewertung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Siedlungserweiterung ▪ grüner Ortsrand ▪ gute Anbindung an soziale Infrastruktur und ÖPNV ▪ gute Anbindung an Einzelhandel/Nahversorgung ▪ Fläche nur in Zusammenhang mit Fläche 42.1 entwickelbar ▪ Erschließung möglich 	
Ersteinschätzung aus Umweltsicht	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Intensiv genutzte Ackerfläche mit geringer Biotopwertigkeit, Hausgärten im Ostteil ▪ Agrarstrukturelle Standortbewertung: sehr hoch (für landwirtschaftliche Teilflächen) ▪ Bauliche Entwicklung im Bereich der Hauptwindrichtung (Frischluftversorgung) ▪ Bewertung in Zusammenhang mit Fläche 42.1 	
84		

Flächenbezeichnung	W 54.6a Stürzelberg – Schulstraße	
Derzeitige Nutzung	Grünfläche, Sportnutzung	
Darstellung FNP alt	Grünfläche	
Darstellung RPD 2016/GEP1999	RPD/GEP: Allgemeiner Siedlungsbereich, teilweise Freiraum- und Agrarbereich, teilw. Grundwasser- und Gewässerschutz, teilw. Regionaler Grünzug	
Größe der Fläche	3,0 ha	
Städtebauliche Erstbewertung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Siedlungserweiterung ▪ Anbindung an soziale Infrastruktur, ÖPNV und an Einzelhandel/Nahversorgung ▪ mögliche Restriktionen aufgrund angrenzender landwirtschaftlicher Nutzungen ▪ Erschließung möglich 	
Ersteinschätzung aus Umweltsicht	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aschesportplatz mit umgrenzender Gehölzeingrünung; Westliche Teilflächen Bolzplatz und Grünland (insgesamt geringe Biotopwertigkeit) ▪ Geringes Konfliktpotenzial aufgrund Vornutzung 	
85		

Nachverdichtungspotential Wohnen – Stürzelberg



- *Bebauungsplan im Verfahren*

W 54.1a Stürzelberg – Schul-/Oberstraße

- *Realnutzung: Hausgrundstück, Gartenland*
- *FNP alt: Wohnbaufläche, gemischte Baufläche*
- *ca. 0,7 ha*



Nachverdichtungspotential Wohnen – Stürzelberg



W 54.8 Stürzelberg – Feldstr./Himmelgeister Str.

- Realnutzung: Hausgrundstück, Gartenland
- FNP alt: Wohnbaufläche
- ca. 0,3 ha

- Vorhabenbezogener
Bebauungsplan im Verfahren



Flächenbezeichnung	W 51.1 Zons – Nievenheimer Straße / südöstlich der Hannepützheide	
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerfläche)	
Darstellung FNP alt	Fläche für die Landwirtschaft	
Darstellung RPD 2016/GEP1999	RPD/GEP: Allgemeiner Siedlungsbereich	
Größe der Fläche	4,1 ha	
Städtebauliche Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Siedlungserweiterung ▪ Anbindung an soziale Infrastruktur, ÖPNV und an Einzelhandel/Nahversorgung ▪ mögliche Restriktionen aufgrund angrenzender landwirtschaftlicher Nutzungen ▪ Erschließung möglich 	
Ersteinschätzung aus Umweltsicht	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Intensiv genutzte Ackerfläche am Ortsrand mit geringer Biotopwertigkeit, aber potenzieller Bedeutung für Feldvögel; westlich grenzt LSG an ▪ Agrarstrukturelle Standortbewertung: sehr hoch 	
88		

Flächenbezeichnung	W 51.5 Zons – Stürzelberger Straße	
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung, Gartenland	
Darstellung FNP alt	Fläche für die Landwirtschaft	
Darstellung RPD 2016/GEP1999	RPD/GEP: Allgemeiner Siedlungsbereich	
Größe der Fläche	0,9 ha	
Städtebauliche Erstbewertung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Siedlungsarrondierung ▪ Anbindung an soziale Infrastruktur, ÖPNV und an Einzelhandel/Nahversorgung ▪ mögliche Restriktionen aufgrund angrenzender landwirtschaftlicher Nutzungen ▪ mögliche Restriktion aufgrund 10 kv-Leitung ▪ Erschließung möglich 	
Ersteinschätzung aus Umweltsicht	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Intensiv genutzte Ackerfläche am Ortsrand mit geringer Biotopwertigkeit; ▪ Agrarstrukturelle Standortbewertung: sehr hoch 	
89		

Nachverdichtungspotential Wohnen – Zons



W 51.3 Zons – Am Kirchpfad

- *Realnutzung: Kleingärten*
- *FNP alt: Grünfläche*
- *ca. 0,5 ha*

- *Fläche für Friedhofserweiterung*



Nachverdichtungspotential Wohnen – Zons



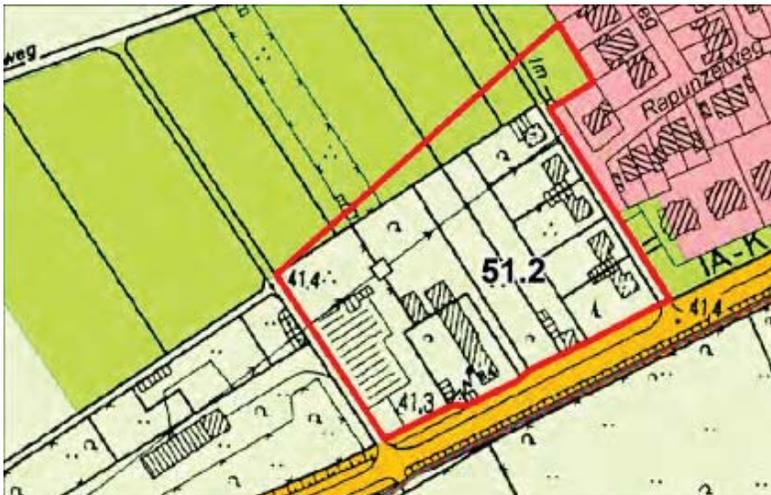
W 51.6 Zons – Märchenallee/Rapunzelweg

- Realnutzung: Grünfläche
- FNP alt: Grünfläche
- ca. 0,3 ha

- Ausgleichsfläche



Nachverdichtungspotential Wohnen – Zons



W 51.2 Zons – Aldehovenstraße

- *Realnutzung: Hausgrundstück, Gartenland*
- *FNP alt: Fläche für die Landwirtschaft, Grünfläche*
- *ca. 1,8 ha*

