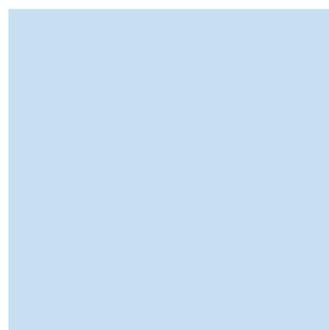


Dipl.-Ing. Dominik Geyer
M. Sc. Elke van der Kind
Cand. M. Sc. Jens Lehnen

Köln, Mai 2023



Quelle Titelbilder:
Land NRW (2020) dl-de/by-2-0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

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

Gesellschafter/Seniorpartner:
Dr. Paul G. Jansen

Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH
Neumarkt 49
50667 Köln

Fon 0221 94072-0
Fax 0221 94072-18

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

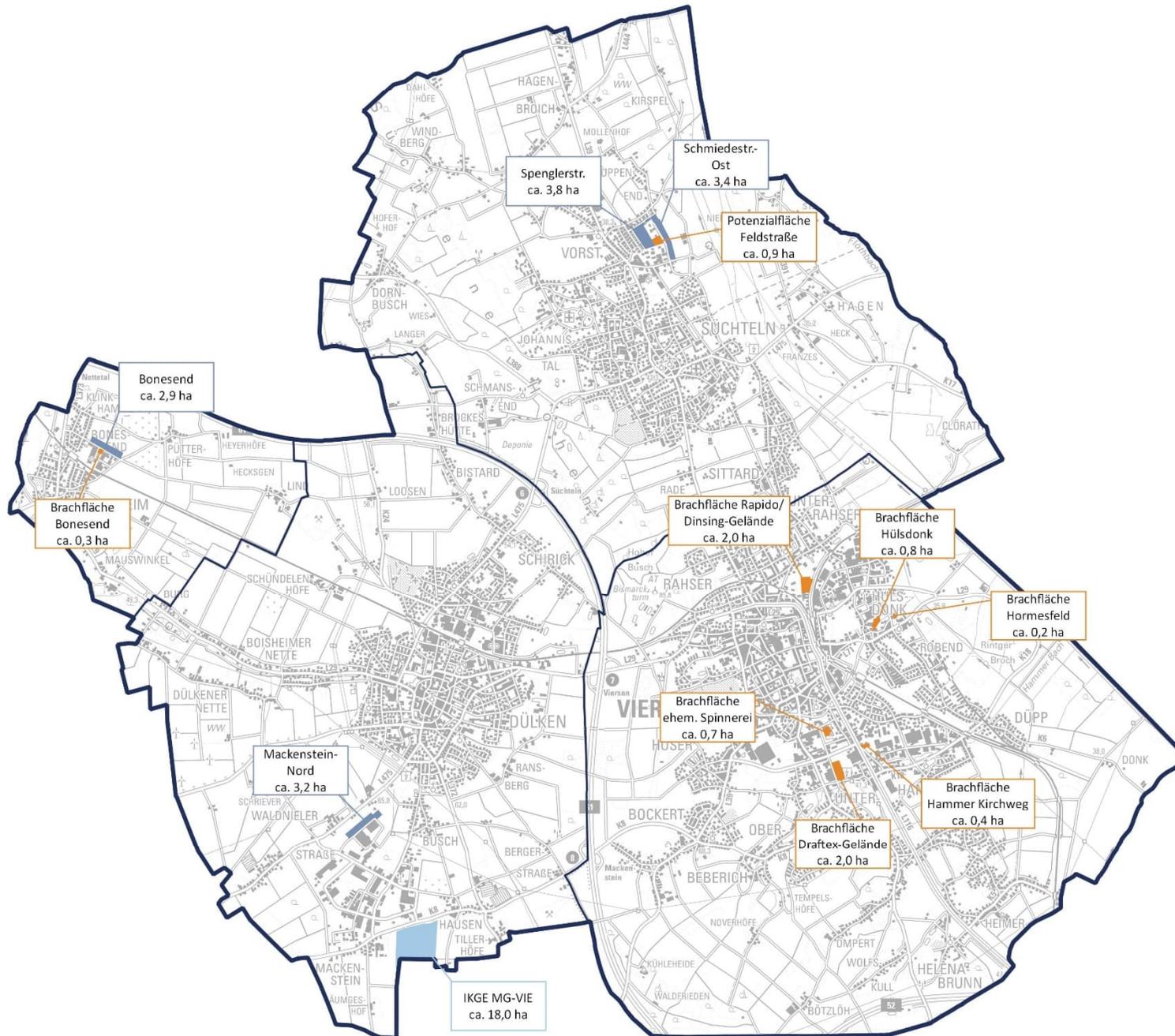


Inhaltsverzeichnis

1	Übersichtskarte Flächenauswahl	5
2	Flächensteckbriefe	7
2.1	Bonesend	7
2.2	Brachfläche Bonesend	14
2.3	Mackenstein-Nord	21
2.4	IKGE MG-VIE	28
2.5	Spenglerstraße	35
2.6	Schmiedestraße-Ost	42
2.7	Potenzialfläche Feldstraße	49
2.8	Brachfläche Hülsdonk	56
2.9	Brachfläche Hormesfeld	63
2.10	Brachfläche Rapido/Dinsing-Gelände	70
2.11	Brachfläche Draftex-Gelände	77
2.12	Brachfläche Hammer Kirchweg	84
2.13	Brachfläche ehem. Spinnerei	91

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

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



- Reserveflächen FNP
- Reserveflächen Regionalplan
- Brach- und Potenzialflächen
- Stadtteilgrenzen
- Stadtgrenze

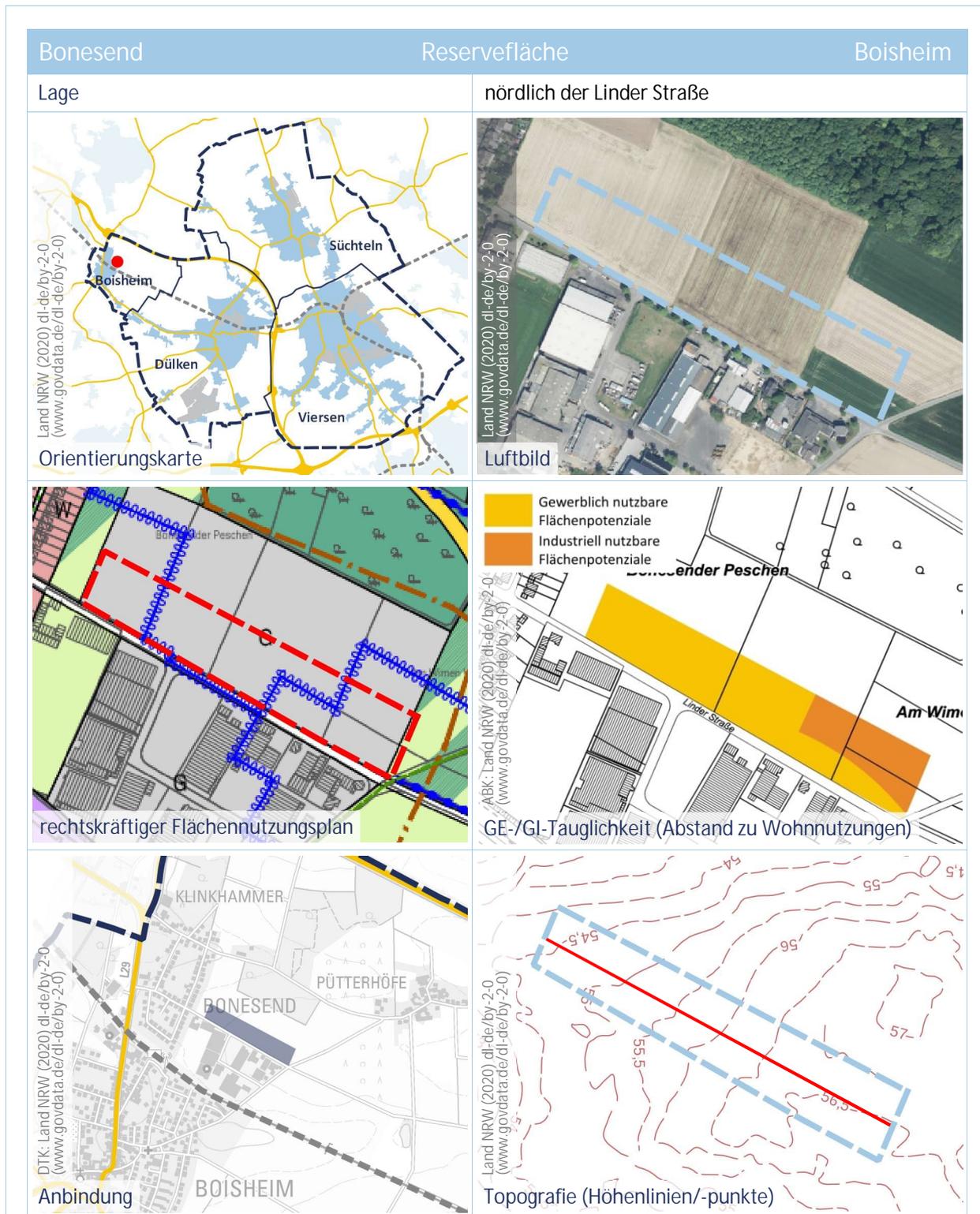


Flächenauswahl Restriktionsanalyse
und Flächenbewertung
Flächenpotenziale



2 Flächensteckbriefe

2.1 Bonesend



Fläche	
Flächengröße (brutto)	ca. 2,9 ha
Aktuelle Nutzung	landwirtschaftliche Nutzfläche/Grünland
Planungsrecht	Planungsrecht: landwirtschaftliche Fläche (BO-402)
Verfügbarkeit	gesamte Fläche im Privatbesitz, Verfügbarkeit unklar (0 %) Zeitliche Verfügbarkeit: langfristig (5 - 10 Jahre)
GE-/GI-Tauglichkeit	ca. 0,7 ha GI-tauglich
Profileignung	B
Erschließbarkeit	
Vorfelderschließung/äußere Erschließung	vorhanden
Topografie – Aufwand für innere Erschließung	ca. 2,3 m Steigung auf einer Strecke von rund 300 m, gefolgt von ca. 0,3 m Gefälle auf knapp 100 m Strecke von Nordwest nach Südost – geringer Erschließungsaufwand
<p style="text-align: center;">Höhenprofil</p> <p style="text-align: center;"><i>Profil entlang der roten Linie in Topografiekarte, Angaben in Meter – Quelle: Geoportal.NRW</i></p>	
Ver- und Entsorgung	nicht vorhanden, aber herstellbar; Es ist gemäß Generalentwässerungsplan eine ergänzende Kanalbaumaßnahme in der Linder Straße sowie im Erschließungsgebiet erforderlich (Quelle: NEW AG).
Eignung für den Schwerlastverkehr	Anbindung an die AS Nettetal der A 61 über Linder Straße, L 29 und L 373 ohne Ortsdurchfahrt. Da Anbindung kurz durch ein sensibles Wohngebiet, aber die übrige Strecke über qualifizierte Straßen führt, wird die Fläche mit „Anbindung an Autobahn über Kreisstraße oder Landesstraße mit Ortsdurchfahrt“ bewertet (1 Punkt).
Verkehrliche Beschränkungen	Anbindung führt durch sensibles Wohngebiet
Breitbandversorgungsmöglichkeit	nicht vorhanden, aber herstellbar
Lagegunst	
Entfernung zur Autobahn	A 61 (AS Nettetal): ca. 1 km
Transport: Schienenanbindung	nicht vorhanden
ÖPNV: Schienenanbindung	Der Bahnhof Viersen-Boisheim (Linien RE 8 und RE 13) liegt ca. 750 m entfernt.
ÖPNV: Busanbindung	Die Haltestelle Boisheim Bf (Linie 092) liegt ca. 450 m entfernt.



Entfernung zur Versorgungsstruktur	Ein Lebensmittelgeschäft („Dorv-Laden BoDo“) liegt ca. 750 m entfernt am Pütterhofer Weg. Der nächste Discounter (Netto Marken-Discount) liegt ca. 3 km entfernt an der Lobbericher Straße, Nettetal
Zusammenhang zur Siedlungsstruktur (Flächennutzungsplan)	Die Fläche ist bereits als gewerbliche Baufläche ausgewiesen, die südliche angrenzende GE-Fläche ist erschlossen und bebaut.
Zusammenhang zur Siedlungsstruktur (Regionalplan)	Die Fläche ist als ASB ausgewiesen. Die südlich angrenzende ASB-Fläche ist erschlossen und bebaut. Im Zuge der RPD-Neuaufstellung ist die nördlich liegende GE-Fläche (FNP) nicht mehr als ASB ausgewiesen.
Nutzungskonflikte/Flächenkonkurrenzen	
Abstand zu Wohnbauflächen (FNP)	ca. 45 m zum Wohngebiet an der Linder Straße
Abstand zu gemischten Bauflächen (FNP)	ca. 275 m zum Mischgebiet an der Nettetaler Straße
Verlagerungskosten für vorhandene oder geplante inkompatible Nutzungen	keine
Eignung für die Wohnbauflächenentwicklung	keine
Eingriffe in Regionale Grünzüge	kein Eingriff
Schutzwürdigkeit der Gebiete mit stadtklima-relevanten Grün- und Freiflächen/ Kaltluftentstehungsgebiete	mittlere thermische Ausgleichsfunktion (laut LANUV)
Schutzwürdigkeit der Gebiete der Frischluftschneisen und Luftleitbahnen	mittlere thermische Ausgleichsfunktion (laut LANUV)
Sonstige Restriktionen	
Naturschutzgebiet	nicht vorhanden
FFH-Gebiet	nicht vorhanden
Waldgebiet	in 300-m-Radius
Landschaftsschutzgebiet/ Geschützter Landschaftsbestandteil	nicht vorhanden
Geschütztes Biotop nach § 42 LNatSchG NRW/ Biotopverbundfläche	geschütztes Biotop: nicht vorhanden Biotopverbundfläche: in 300-m-Radius
Schutzwürdiger Boden	vorhanden (hohe Funktionserfüllung)
Bereich/Gebiet für den Schutz der Natur	nicht vorhanden
Vogelschutzgebiet	nicht vorhanden
Wasserschutzgebiet: Zone I und II	nicht vorhanden
Wasserschutzgebiet: Zone III	vorhanden (Zone IIIA und IIIB)
Überschwemmungsgebiet	nicht vorhanden
Altlasten/Altlastenverdachtsfläche	kein Flächenanteil oder Altlastverdacht: untersucht keine Gefährdung
Hochspannungsfreileitung ab 110 kV	nicht vorhanden
Anbaubeschränkungszone	nicht vorhanden

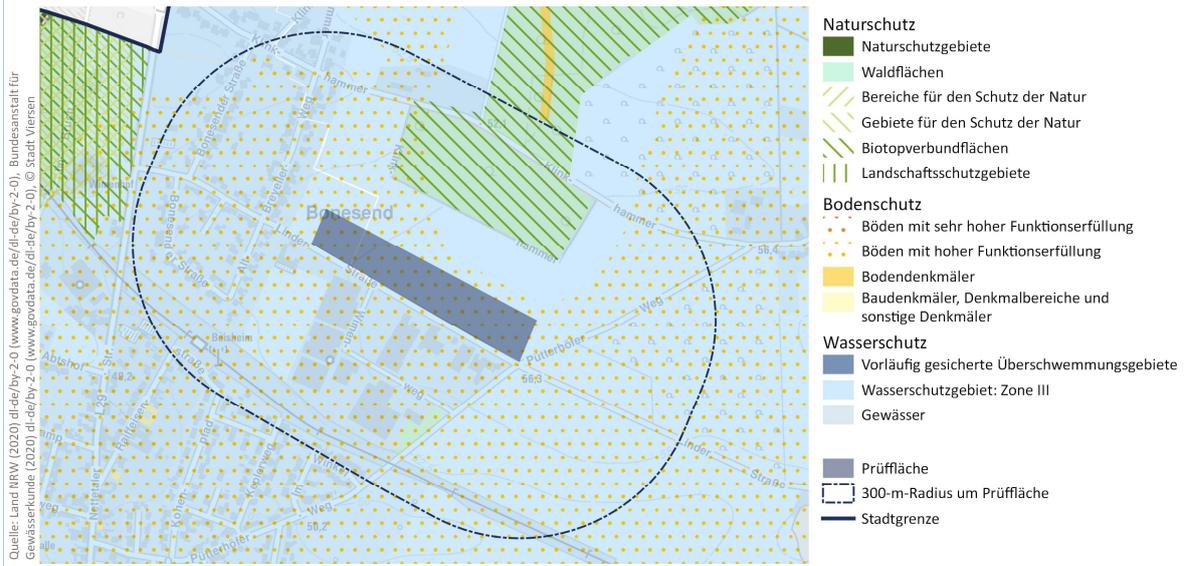
Konzentrationszonen für Windenergieanlagen

nicht vorhanden

Sonstige Beschränkungen/Hinweise

Die benachbarte Wohnbebauung ist insbesondere bereits durch Schwerlastverkehr stark beeinträchtigt. Es wurden bereits zahlreiche Beschwerden aus dem Wohngebiet über die verkehrliche Situation abgegeben.

Restriktionskarte





	0	1	2	3	4
Fläche					
Flächengröße (brutto)	< 5 ha	5 bis < 10 ha	10 bis < 15 ha	15 bis < 20 ha	> 20 ha
Verfügbarkeit (Prozentangabe = städtischer Anteil)	gesamte Fläche im Privatbesitz, Verfügbarkeit unklar (0 %)	überwiegender Teil der Fläche im Privatbesitz (> 0 bis < 40 %)	Teilflächen annä- hernd gleich in Privatbesitz und kommunalem Eigentum (40 bis < 60 %)	überwiegender Teil der Fläche in kommunalem Eigentum (> 60 bis < 100 %)	gesamte Fläche in kommunalem Eigentum (100 %)
Erschließbarkeit					
Vorfelderschließung/ äußere Erschließung	nicht vorhanden, technisch und städtebaulich problematisch	nicht vorhanden, technisch oder städtebaulich problematisch	nicht vorhanden, aber herstellbar	vorhanden, mit Ausbaubedarf	vorhanden
Topografie – Aufwand für innere Erschließung	sehr bewegtes Gelände, Erschließung sehr problematisch	sehr bewegtes Gelände, hoher Erschließungs- aufwand	bewegtes Gelände, mittlerer Erschließungsauf- wand	leicht bewegtes Gelände, geringer Erschließungsauf- wand	ebenes Gelände, unproblematisch
Ver- und Entsorgung	nicht vorhanden, nur mit hohem Aufwand herstellbar	x	nicht vorhanden, aber herstellbar	x	vorhanden
Eignung für den Schwerlastverkehr	Anbindung an Autobahn erfolgt hauptsächlich über nicht klassifi- zierte Straßen	Anbindung an Autobahn über Kreisstraße oder Landesstraße m. Ortsdurchfahrt	Anbindung an Autobahn über Landesstraße/ Kreisstraße (o. O.) und ggf. Bundesstraße	Anbindung an Autobahn über Landesstraße (o. O.) und ggf. Bundesstraße	direkte Anbindung an Autobahn über Bundesstraße
Breitbandversorgungs- möglichkeit	nicht vorhanden, nur mit hohem Aufwand herstellbar	x	nicht vorhanden, aber herstellbar	x	vorhanden
Lagegunst					
Entfernung zur Autobahn	> 5.000 m	3.000 bis < 5.000 m	1.500 bis < 3.000 m	500 bis < 1.500 m	< 500m
Transport: Schienenanbindung	nicht vorhanden	x	nicht vorhanden, aber herstellbar	x	vorhanden
ÖPNV: Schienenanbindung	nicht vorhanden oder > 1.000 m	x	500 bis < 1.000 m	x	< 500 m
ÖPNV: Busanbindung	nicht vorhanden oder > 1.000 m	x	500 bis < 1.000 m	x	< 500 m
Entfernung zur Versorgungsstruktur	> 1.000 m	750 bis < 1.000 m	500 bis < 750 m	250 bis < 500 m	< 250 m
Zusammenhang zur Siedlungsstruktur (Flächennutzungsplan)	kein Anschluss	Anschluss an Wohnbau-/ gemischte Bauflä- chen (nicht er- schlossen/bebaut)	Anschluss an gewerbliche Bauflächen (nicht erschlossen/ bebaut)	Anschluss an Wohnbau-/ gemischte Bauflä- chen (erschlossen/ bebaut)	Anschluss an gewerbliche Bauflächen (erschlossen/ bebaut)
Zusammenhang zur Siedlungsstruktur (Regionalplan)	kein Anschluss	Anschluss an ASB (nicht erschlos- sen/bebaut)	Anschluss an GIB (nicht erschlos- sen/bebaut)	Anschluss an ASB (erschlossen/ bebaut)	Anschluss an GIB (erschlossen/ bebaut)

Nutzungskonflikte/Flächenkonkurrenzen					
Abstand zu Wohnbauflächen (FNP)	< 300 m	x	300 bis < 500 m	x	> 500 m
Abstand zu gemischten Bauflächen (FNP)	< 100 m	x	100 bis < 300 m	x	> 300 m
Verlagerungskosten für vorhandene oder geplante inkompatible Nutzungen	sehr hoch	hoch	mittel	gering	keine
Eignung für Wohnbauflächenentwicklung	sehr hoch	hoch	mittel	gering	keine
Eingriffe in Regionale Grünzüge	unvermeidbar gravierend	x	mit entsprechenden Maßnahmen abmilderbar	x	vertretbar/ kein Eingriff
Schutzwürdigkeit der Gebiete mit stadtklima-relevanten Grün- und Freiflächen/Kaltluft-entstehungsgebiete	nicht ersetzbar	sehr hoch	hoch	mittel	gering
Schutzwürdigkeit der Gebiete der Frischluftschneisen und Luftleitbahnen	nicht ersetzbar	sehr hoch	hoch	mittel	gering
Sonstige Restriktionen					
Landschaftsschutzgebiet/Geschützter Landschaftsbestandteil	vorhanden	x	zum Teil vorhanden	x	nicht vorhanden
Geschütztes Biotop/Biotopverbundfläche	vorhanden	x	zum Teil vorhanden	x	nicht vorhanden
Schutzwürdiger Boden	sehr hohe Funktionserfüllung	x	hohe Funktionserfüllung	x	sehr geringe/ geringe/mittlere Funktionserfüllung
Wasserschutzgebiet	Teilfläche WSZ II	gesamte Fläche WSZ IIIA	Teilfläche WSZ IIIA	Teilfläche oder gesamte Fläche WSZ IIIB	nicht vorhanden
Altlasten/ Altlastverdachtsfläche	mehr als 75 % Flächenanteil oder Altlastverdacht: untersucht, hohe Gefährdung	bis zu 75 % Flächenanteil oder Altlastverdacht: untersucht, mittlere Gefährdung	bis zu 50 % Flächenanteil oder Altlastverdacht: untersucht, leichte Gefährdung	bis zu 25 % Flächenanteil oder Altlastverdacht: nicht untersucht	kein Flächenanteil oder Altlastverdacht: untersucht keine Gefährdung
Hochspannungsfreileitung ab 110 kV	vorhanden	x	am Rand vorhanden	x	nicht vorhanden
Anbaubeschränkungszone	> 10 % der Fläche	x	< 10 % der Fläche	x	nicht vorhanden

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



Gesamtbewertung

Bonesend

Allg. Eignungsraaster für die Gesamtpunktzahl

In der Gesamtbetrachtung aller untersuchten Kriterien weist die Fläche für eine gewerbliche Entwicklung eine Eignung der Stufe 1 auf.

Gesamtpunktzahl:

2,685 von 4,0 Punkten

Punktzahl

Eignungsstufe

> 2,6 Punkte

Eignungsstufe 1

> 2,3 bis ≤ 2,6 Punkte

Eignungsstufe 2

> 1,9 bis < 2,3 Punkte

Eignungsstufe 3

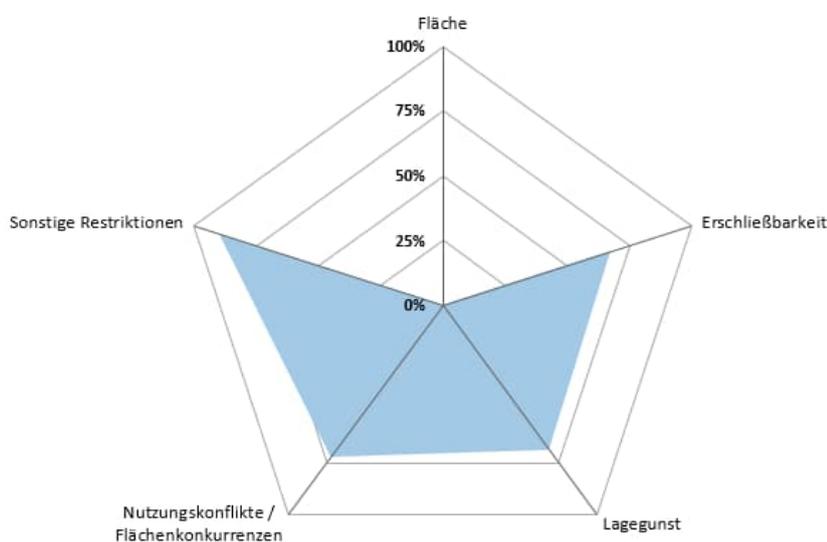
≥ 1,5 bis < 1,9 Punkte

Eignungsstufe 4

< 1,5 Punkte

Eignungsstufe 5

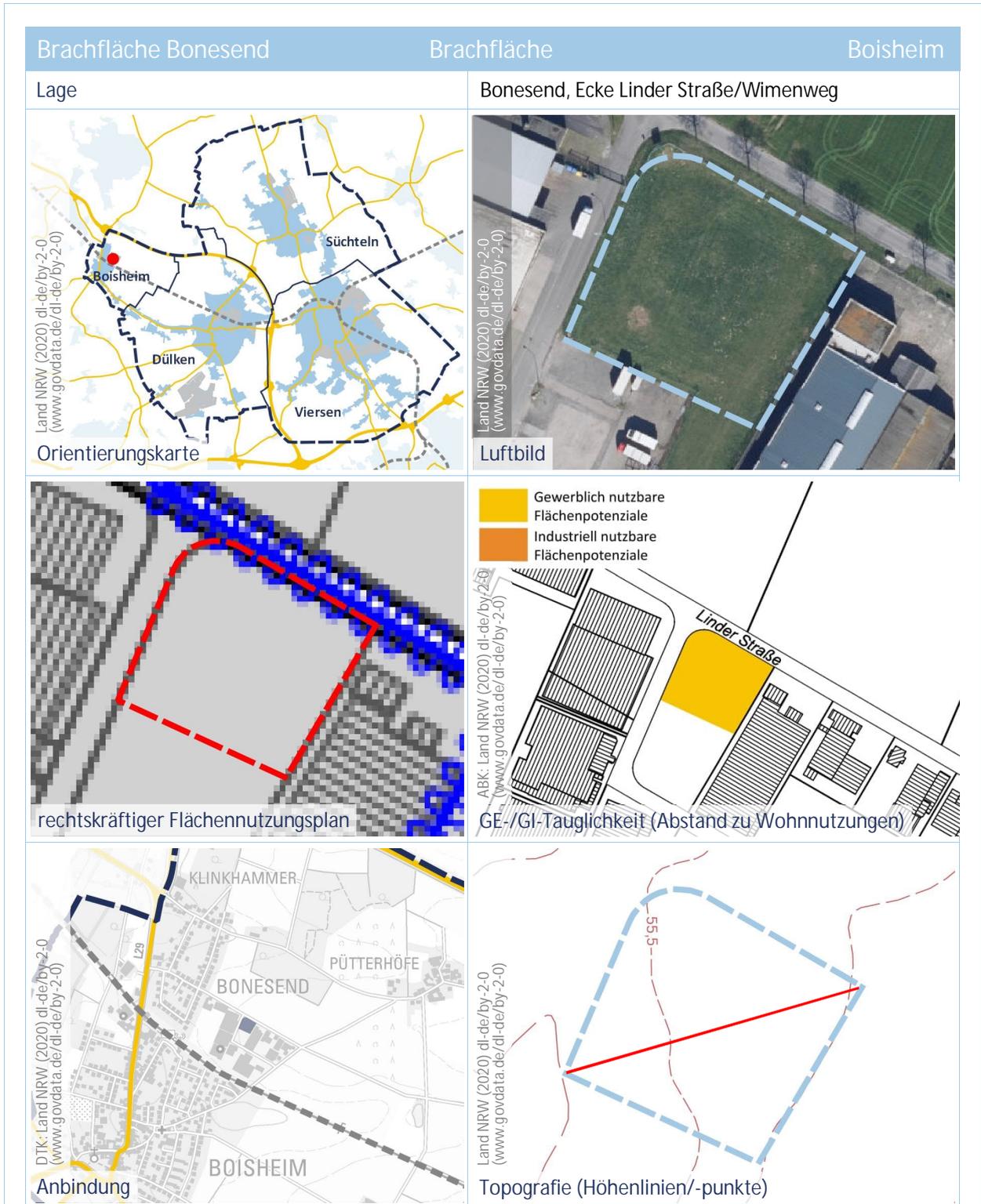
Bewertungsprofil



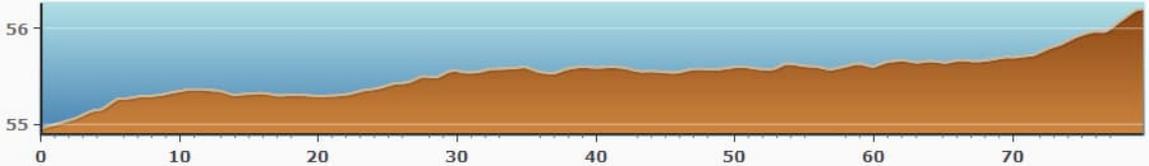
Differenzierte Punktzahlen nach Kategorie

Fläche	0,0 von 0,4 Punkten
Erschließbarkeit	0,27 von 0,4 Punkten
Lagegunst	0,825 von 1,2 Punkten
Nutzungskonflikte/Flächenkonkurrenzen	0,87 von 1,2 Punkten
Sonstige Restriktionen	0,72 von 0,8 Punkten

2.2 Brachfläche Bonesend





Fläche	
Flächengröße (brutto)	ca. 0,3 ha
Aktuelle Nutzung	Grünland
Planungsrecht	Planungsrecht: GE (BO-402)
Verfügbarkeit	gesamte Fläche im Privatbesitz, Verfügbarkeit unklar (0 %) Zeitliche Verfügbarkeit: langfristig (5 - 10 Jahre)
GE-/GI-Tauglichkeit	keine GI-Tauglichkeit
Profileignung	B
Erschließbarkeit	
Vorfelderschließung/äußere Erschließung	vorhanden
Topografie – Aufwand für innere Erschließung	ca. 1,2 m Steigung auf knapp 80 m Strecke von Südwest nach Nordost – geringer Erschließungsaufwand
Höhenprofil 	
<i>Profil entlang der roten Linie in Topografiekarte, Angaben in Meter – Quelle: Geoportal.NRW</i>	
Ver- und Entsorgung	vorhanden; Das Grundstück liegt teilweise tiefer als die angrenzenden Flächen, so dass zur Einhaltung der Rückstauenebene eventuell Geländeauffüllungen erforderlich werden (Quelle: NEW AG).
Eignung für den Schwerlastverkehr	Anbindung an die AS Nettetal der A 61 über Linder Straße, L 29 und L 373 ohne Ortsdurchfahrt. Da Anbindung kurz durch ein sensibles Wohngebiet, aber die übrige Strecke über qualifizierte Straßen führt, wird die Fläche mit „Anbindung an Autobahn über Kreisstraße oder Landesstraße mit Ortsdurchfahrt“ bewertet (1 Punkt).
Verkehrliche Beschränkungen	Anbindung führt durch sensibles Wohngebiet
Breitbandversorgungsmöglichkeit	nicht vorhanden, aber herstellbar
Lagegunst	
Entfernung zur Autobahn	A 61 (AS Nettetal): ca. 1,1 km
Transport: Schienenanbindung	nicht vorhanden
ÖPNV: Schienenanbindung	Der Bahnhof Viersen-Boisheim (Linien RE 8 und RE 13) liegt ca. 850 m entfernt.
ÖPNV: Busanbindung	Die Haltestelle Boisheim Bf (Linie 092) liegt ca. 550 m entfernt.

Entfernung zur Versorgungsstruktur	Ein Lebensmittelgeschäft („Dorv-Laden BoDo“) liegt ca. 850 m entfernt am Pütterhofer Weg. Der nächste Discounter (Netto Marken-Discount) liegt ca. 3,1 km entfernt an der Lobbericher Str., Nettetal
Zusammenhang zur Siedlungsstruktur (Flächennutzungsplan)	Die Fläche ist bereits als gewerbliche Baufläche ausgewiesen, die Nachbarflächen sind erschlossen und bebaut.
Zusammenhang zur Siedlungsstruktur (Regionalplan)	Die Fläche ist als ASB ausgewiesen, die Nachbarflächen sind erschlossen und bebaut.
Nutzungskonflikte/Flächenkonkurrenzen	
Abstand zu Wohnbauflächen (FNP)	ca. 170 m zum Wohngebiet an der Linder Straße
Abstand zu gemischten Bauflächen (FNP)	ca. 310 m zum Mischgebiet an der Nettetaler Straße
Verlagerungskosten für vorhandene oder geplante inkompatible Nutzungen	keine
Eignung für die Wohnbauflächenentwicklung	keine
Eingriffe in Regionale Grünzüge	kein Eingriff
Schutzwürdigkeit der Gebiete mit stadtklima-relevanten Grün- und Freiflächen/ Kaltluftentstehungsgebiete	weniger günstige thermische Situation; Siedlungsbereich (laut LANUV)
Schutzwürdigkeit der Gebiete der Frischluftschneisen und Luftleitbahnen	weniger günstige thermische Situation; Siedlungsbereich (laut LANUV)
Sonstige Restriktionen	
Naturschutzgebiet	nicht vorhanden
FFH-Gebiet	nicht vorhanden
Waldgebiet	in 300-m-Radius
Landschaftsschutzgebiet/ Geschützter Landschaftsbestandteil	nicht vorhanden
Geschütztes Biotop nach § 42 LNatSchG NRW/ Biotopverbundfläche	geschütztes Biotop: nicht vorhanden Biotopverbundfläche: in 300-m-Radius
Schutzwürdiger Boden	vorhanden (hohe Funktionserfüllung)
Bereich/Gebiet für den Schutz der Natur	nicht vorhanden
Vogelschutzgebiet	nicht vorhanden
Wasserschutzgebiet: Zone I und II	nicht vorhanden
Wasserschutzgebiet: Zone III	vorhanden (Zone IIIA)
Überschwemmungsgebiet	nicht vorhanden
Altlasten/Altlastenverdachtsfläche	kein Flächenanteil oder Altlastverdacht: untersucht keine Gefährdung
Hochspannungsfreileitung ab 110 kV	nicht vorhanden
Anbaubeschränkungszone	nicht vorhanden
Konzentrationszonen für Windenergieanlagen	nicht vorhanden

	0	1	2	3	4
Fläche					
Flächengröße (brutto)	< 5 ha	5 bis < 10 ha	10 bis < 15 ha	15 bis < 20 ha	> 20 ha
Verfügbarkeit (Prozentangabe = städtischer Anteil)	gesamte Fläche im Privatbesitz, Verfügbarkeit unklar (0 %)	überwiegender Teil der Fläche im Privatbesitz (> 0 bis < 40 %)	Teilflächen annä- hernd gleich in Privatbesitz und kommunalem Eigentum (40 bis < 60 %)	überwiegender Teil der Fläche in kommunalem Eigentum (> 60 bis < 100 %)	gesamte Fläche in kommunalem Eigentum (100 %)
Erschließbarkeit					
Vorfelderschließung/ äußere Erschließung	nicht vorhanden, technisch und städtebaulich problematisch	nicht vorhanden, technisch oder städtebaulich problematisch	nicht vorhanden, aber herstellbar	vorhanden, mit Ausbaubedarf	vorhanden
Topografie – Aufwand für innere Erschließung	sehr bewegtes Gelände, Erschließung sehr problematisch	sehr bewegtes Gelände, hoher Erschließungs- aufwand	bewegtes Gelände, mittlerer Erschließungs- aufwand	leicht bewegtes Gelände, geringer Erschließungs- aufwand	ebenes Gelände, unproblematisch
Ver- und Entsorgung	nicht vorhanden, nur mit hohem Aufwand herstellbar	x	nicht vorhanden, aber herstellbar	x	vorhanden
Eignung für den Schwerlastverkehr	Anbindung an Autobahn erfolgt hauptsächlich über nicht klassifi- zierte Straßen	Anbindung an Autobahn über Kreisstraße oder Landesstraße m. Ortsdurchfahrt	Anbindung an Autobahn über Landesstraße/ Kreisstraße (o. O.) und ggf. Bundesstraße	Anbindung an Autobahn über Landesstraße (o. O.) und ggf. Bundesstraße	direkte Anbindung an Autobahn über Bundesstraße
Breitbandversorgungs- möglichkeit	nicht vorhanden, nur mit hohem Aufwand herstellbar	x	nicht vorhanden, aber herstellbar	x	vorhanden
Lagegunst					
Entfernung zur Autobahn	> 5.000 m	3.000 bis < 5.000 m	1.500 bis < 3.000 m	500 bis < 1.500 m	< 500m
Transport: Schienenanbindung	nicht vorhanden	x	nicht vorhanden, aber herstellbar	x	vorhanden
ÖPNV: Schienenanbindung	nicht vorhanden oder > 1.000 m	x	500 bis < 1.000 m	x	< 500 m
ÖPNV: Busanbindung	nicht vorhanden oder > 1.000 m	x	500 bis < 1.000 m	x	< 500 m
Entfernung zur Versorgungsstruktur	> 1.000 m	750 bis < 1.000 m	500 bis < 750 m	250 bis < 500 m	< 250 m
Zusammenhang zur Siedlungsstruktur (Flächennutzungsplan)	kein Anschluss	Anschluss an Wohnbau-/ gemischte Bauflä- chen (nicht er- schlossen/bebaut)	Anschluss an gewerbliche Bauflächen (nicht erschlossen/ bebaut)	Anschluss an Wohnbau-/ gemischte Bauflä- chen (erschlossen/ bebaut)	Anschluss an gewerbliche Bauflächen (erschlossen/ bebaut)
Zusammenhang zur Siedlungsstruktur (Regionalplan)	kein Anschluss	Anschluss an ASB (nicht erschlos- sen/bebaut)	Anschluss an GIB (nicht erschlos- sen/bebaut)	Anschluss an ASB (erschlossen/ bebaut)	Anschluss an GIB (erschlossen/ bebaut)



Nutzungskonflikte/Flächenkonkurrenzen					
Abstand zu Wohnbauflächen (FNP)	< 300 m	x	300 bis < 500 m	x	> 500 m
Abstand zu gemischten Bauflächen (FNP)	< 100 m	x	100 bis < 300 m	x	> 300 m
Verlagerungskosten für vorhandene oder geplante inkompatible Nutzungen	sehr hoch	hoch	mittel	gering	keine
Eignung für Wohnbauflächenentwicklung	sehr hoch	hoch	mittel	gering	keine
Eingriffe in Regionale Grünzüge	unvermeidbar gravierend	x	mit entsprechenden Maßnahmen abmilderbar	x	vertretbar/ kein Eingriff
Schutzwürdigkeit der Gebiete mit stadtklima-relevanten Grün- und Freiflächen/Kaltluft-entstehungsgebiete	nicht ersetzbar	sehr hoch	hoch	mittel	gering
Schutzwürdigkeit der Gebiete der Frischluftschneisen und Luftleitbahnen	nicht ersetzbar	sehr hoch	hoch	mittel	gering
Sonstige Restriktionen					
Landschaftsschutzgebiet/Geschützter Landschaftsbestandteil	vorhanden	x	zum Teil vorhanden	x	nicht vorhanden
Geschütztes Biotop/Biotopverbundfläche	vorhanden	x	zum Teil vorhanden	x	nicht vorhanden
Schutzwürdiger Boden	sehr hohe Funktionserfüllung	x	hohe Funktionserfüllung	x	sehr geringe/ geringe/mittlere Funktionserfüllung
Wasserschutzgebiet	Teilfläche WSZ II	gesamte Fläche WSZ IIIA	Teilfläche WSZ IIIA	Teilfläche oder gesamte Fläche WSZ IIIB	nicht vorhanden
Altlasten/ Altlastverdachtsfläche	mehr als 75 % Flächenanteil oder Altlastverdacht: untersucht, hohe Gefährdung	bis zu 75 % Flächenanteil oder Altlastverdacht: untersucht, mittlere Gefährdung	bis zu 50 % Flächenanteil oder Altlastverdacht: untersucht, leichte Gefährdung	bis zu 25 % Flächenanteil oder Altlastverdacht: nicht untersucht	kein Flächenanteil oder Altlastverdacht: untersucht keine Gefährdung
Hochspannungsfreileitung ab 110 kV	vorhanden	x	am Rand vorhanden	x	nicht vorhanden
Anbaubeschränkungszone	> 10 % der Fläche	x	< 10 % der Fläche	x	nicht vorhanden

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

Gesamtbewertung

Brachfläche Bonesend

Allg. Eignungsraaster für die Gesamtpunktzahl

In der Gesamtbetrachtung aller untersuchten Kriterien weist die Fläche für eine gewerbliche Entwicklung eine Eignung der Stufe 1 auf.

Gesamtpunktzahl:

2,815 von 4,0 Punkten

Punktzahl

Eignungsstufe

> 2,6 Punkte

Eignungsstufe 1

> 2,3 bis ≤ 2,6 Punkte

Eignungsstufe 2

> 1,9 bis < 2,3 Punkte

Eignungsstufe 3

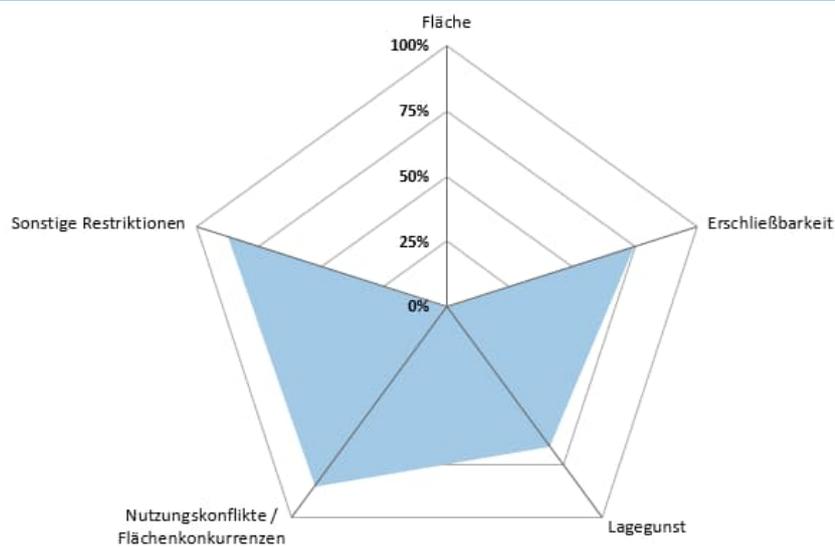
≥ 1,5 bis < 1,9 Punkte

Eignungsstufe 4

< 1,5 Punkte

Eignungsstufe 5

Bewertungsprofil

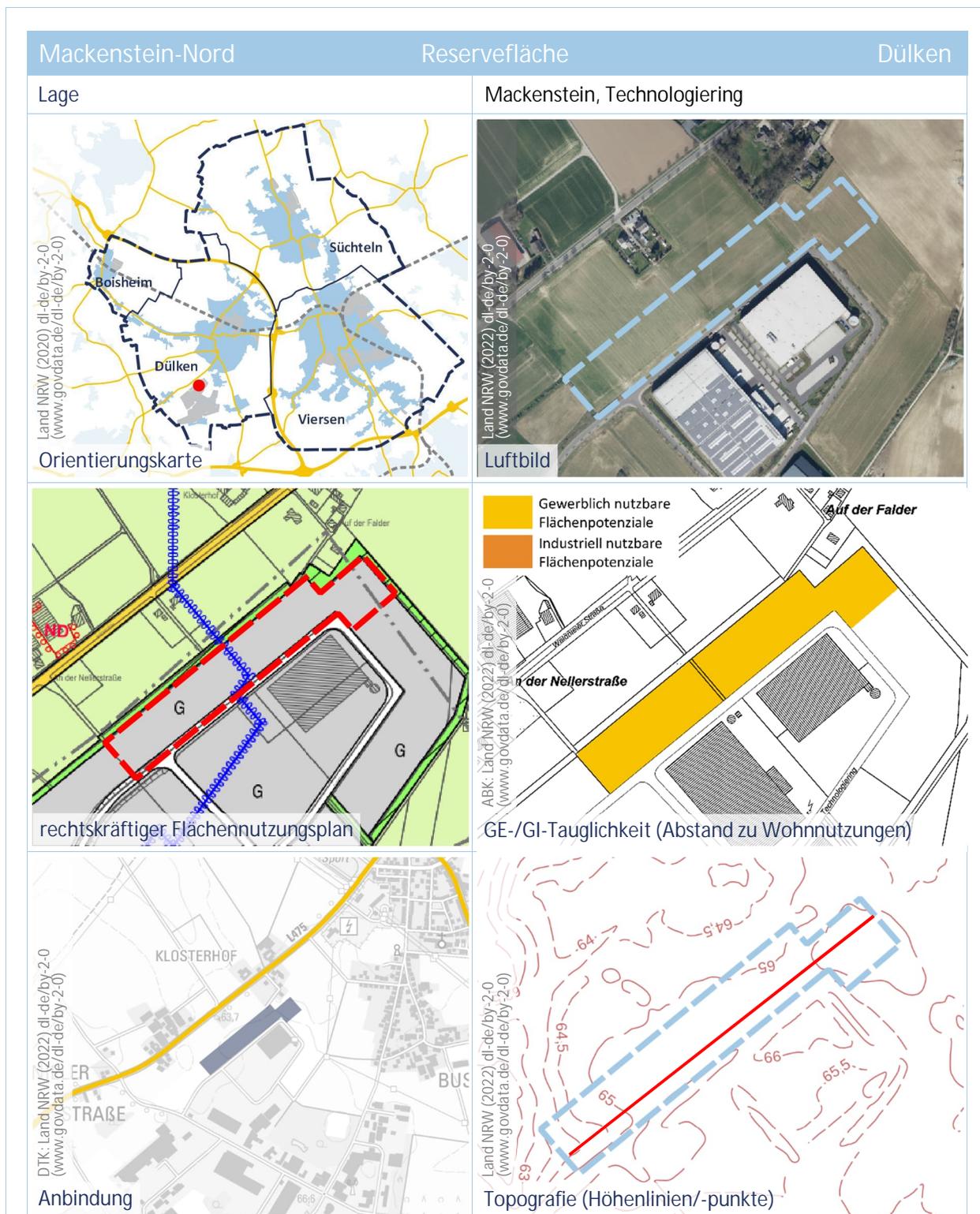


Differenzierte Punktzahlen nach Kategorie

Fläche	0,0 von 0,4 Punkten
Erschließbarkeit	0,3 von 0,4 Punkten
Lagegunst	0,795 von 1,2 Punkten
Nutzungskonflikte/Flächenkonkurrenzen	1,02 von 1,2 Punkten
Sonstige Restriktionen	0,7 von 0,8 Punkten



2.3 Mackenstein-Nord



Fläche	
Flächengröße (brutto)	ca. 3,2 ha
Aktuelle Nutzung	landwirtschaftliche Nutzfläche/Grünland
Planungsrecht	Planungsrecht: GE (DU-271)
Verfügbarkeit	gesamte Fläche im Privatbesitz (Kreis WFG) Zeitliche Verfügbarkeit: mittelfristig (2 - 5 Jahre)
GE-/GI-Tauglichkeit	keine GI-Tauglichkeit
Profileignung	B
Erschließbarkeit	
Vorfelderschließung/äußere Erschließung	vorhanden
Topografie – Aufwand für innere Erschließung	Anstieg um ca. 1,5 m auf rund 210 m Strecke, gefolgt von verhältnismäßig flacher Ebene mit leichten Schwankungen um ± 1 Höhenmeter auf weiteren rund 250 m Strecke von Südwest nach Nordost – geringer Erschließungsaufwand
<p style="text-align: center;">Höhenprofil</p> <p style="text-align: center;">Profil entlang der roten Linie in Topografiekarte, Angaben in Meter – Quelle: Geoportal.NRW</p>	
Ver- und Entsorgung	vorhanden; Die Fläche ist bereits erschlossen (Quelle: NEW AG).
Eignung für den Schwerlastverkehr	Anbindung an die AS Schwalmthal der A 52 über L 475 und L 371 ohne Ortsdurchfahrt. Anbindung an die AS Mackenstein der A 61 über K 8 mit Ortsdurchfahrt.
Verkehrliche Beschränkungen	Die Anbindung an die A 61 über die K 8 führt durch sensibles Wohngebiet.
Breitbandversorgungsmöglichkeit	vorhanden
Lagegunst	
Entfernung zur Autobahn	A 61 (AS Mackenstein): ca. 3,4 km A 52 (AS Schwalmthal): ca. 6,2 km
Transport: Schienenanbindung	nicht vorhanden
ÖPNV: Schienenanbindung	Der Bahnhof Viersen-Dülken (Linien RE 8 und RE 13) liegt ca. 2,4 km entfernt.
ÖPNV: Busanbindung	Die Haltestelle Torfweg (Linie 074) liegt ca. 230 m entfernt.
Entfernung zur Versorgungsstruktur	Der nächste Discounter (Netto Marken-Discount) liegt ca. 1,1 km entfernt an der Rheindahlener Straße.



Zusammenhang zur Siedlungsstruktur (Flächennutzungsplan)	Die Fläche ist bereits als gewerbliche Baufläche ausgewiesen, die südliche Nachbarfläche ist erschlossen und bebaut.
Zusammenhang zur Siedlungsstruktur (Regionalplan)	Die Fläche ist als GIB ausgewiesen, die Nachbarflächen sind erschlossen und bebaut.
Nutzungskonflikte/Flächenkonkurrenzen	
Abstand zu Wohnbauflächen (FNP)	ca. 200 m zum Wohngebiet Busch
Abstand zu gemischten Bauflächen (FNP)	ca. 250 m zum Mischgebiet Busch
Verlagerungskosten für vorhandene oder geplante inkompatible Nutzungen	keine
Eignung für die Wohnbauflächenentwicklung	keine
Eingriffe in Regionale Grünzüge	kein Eingriff
Schutzwürdigkeit der Gebiete mit stadtklima-relevanten Grün- und Freiflächen/ Kaltluftentstehungsgebiete	geringe thermische Ausgleichsfunktion (laut LANUV)
Schutzwürdigkeit der Gebiete der Frischluftschneisen und Luftleitbahnen	geringe thermische Ausgleichsfunktion (laut LANUV)
Sonstige Restriktionen	
Naturschutzgebiet	nicht vorhanden
FFH-Gebiet	nicht vorhanden
Waldgebiet	nicht vorhanden
Landschaftsschutzgebiet/ Geschützter Landschaftsbestandteil	nicht vorhanden
Geschütztes Biotop nach § 42 LNatSchG NRW/ Biotopverbundfläche	nicht vorhanden
Schutzwürdiger Boden	größtenteils vorhanden (hohe Funktionserfüllung)
Bereich/Gebiet für den Schutz der Natur	nicht vorhanden
Vogelschutzgebiet	nicht vorhanden
Wasserschutzgebiet: Zone I und II	nicht vorhanden
Wasserschutzgebiet: Zone III	vorhanden (Zone IIIB)
Überschwemmungsgebiet	nicht vorhanden
Altlasten/Altlastenverdachtsfläche	kein Flächenanteil oder Altlastverdacht: untersucht keine Gefährdung
Hochspannungsfreileitung ab 110 kV	nicht vorhanden
Anbaubeschränkungszone	nicht vorhanden
Konzentrationszonen für Windenergieanlagen	nicht vorhanden
Sonstige Beschränkungen/Hinweise	Jede Erweiterung von Mackenstein muss gut durchgeplant und vor allem verständlich kommuniziert werden.

Restriktionskarte

Quelle: Land NRW (2020) dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0). Bundesanstalt für Gewässerkunde (2020) dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0). © Stadt Viersen



- Naturschutz**
 - Waldflächen
 - Biotopverbundflächen
- Bodenschutz**
 - Böden mit sehr hoher Funktionserfüllung
 - Böden mit hoher Funktionserfüllung
 - Baudenkmäler, Denkmalbereiche und sonstige Denkmäler
- Wasserschutz**
 - Wasserschutzgebiet: Zone III
 - Gewässer
- Sonstiges**
 - Hochspannungsfreileitung (110 kV)
 - Höchstspannungsfreileitung (380 kV)
 - Abstand zu Hoch-/Höchstspannungsfreileitungen
- Prüffläche**
- 300-m-Radius um Prüffläche**



	0	1	2	3	4
Fläche					
Flächengröße (brutto)	< 5 ha	5 bis < 10 ha	10 bis < 15 ha	15 bis < 20 ha	> 20 ha
Verfügbarkeit (Prozentangabe = städtischer Anteil)	gesamte Fläche im Privatbesitz, Verfügbarkeit unklar (0 %)	überwiegender Teil der Fläche im Privatbesitz (> 0 bis < 40 %)	Teilflächen annähernd gleich in Privatbesitz und kommunalem Eigentum (40 bis < 60 %)	überwiegender Teil der Fläche in kommunalem Eigentum (> 60 bis < 100 %)	gesamte Fläche in kommunalem Eigentum (100 %)
Erschließbarkeit					
Vorfelderschließung/äußere Erschließung	nicht vorhanden, technisch und städtebaulich problematisch	nicht vorhanden, technisch oder städtebaulich problematisch	nicht vorhanden, aber herstellbar	vorhanden, mit Ausbaubedarf	vorhanden
Topografie – Aufwand für innere Erschließung	sehr bewegtes Gelände, Erschließung sehr problematisch	sehr bewegtes Gelände, hoher Erschließungsaufwand	bewegtes Gelände, mittlerer Erschließungsaufwand	leicht bewegtes Gelände, geringer Erschließungsaufwand	ebenes Gelände, unproblematisch
Ver- und Entsorgung	nicht vorhanden, nur mit hohem Aufwand herstellbar	x	nicht vorhanden, aber herstellbar	x	vorhanden
Eignung für den Schwerlastverkehr	Anbindung an Autobahn erfolgt hauptsächlich über nicht klassifizierte Straßen	Anbindung an Autobahn über Kreisstraße oder Landesstraße m. Ortsdurchfahrt	Anbindung an Autobahn über Landesstraße/ Kreisstraße (o. O.) und ggf. Bundesstraße	Anbindung an Autobahn über Landesstraße (o. O.) und ggf. Bundesstraße	direkte Anbindung an Autobahn über Bundesstraße
Breitbandversorgungsmöglichkeit	nicht vorhanden, nur mit hohem Aufwand herstellbar	x	nicht vorhanden, aber herstellbar	x	vorhanden
Lagegunst					
Entfernung zur Autobahn	> 5.000 m	3.000 bis < 5.000 m	1.500 bis < 3.000 m	500 bis < 1.500 m	< 500m
Transport: Schienenanbindung	nicht vorhanden	x	nicht vorhanden, aber herstellbar	x	vorhanden
ÖPNV: Schienenanbindung	nicht vorhanden oder > 1.000 m	x	500 bis < 1.000 m	x	< 500 m
ÖPNV: Busanbindung	nicht vorhanden oder > 1.000 m	x	500 bis < 1.000 m	x	< 500 m
Entfernung zur Versorgungsstruktur	> 1.000 m	750 bis < 1.000 m	500 bis < 750 m	250 bis < 500 m	< 250 m
Zusammenhang zur Siedlungsstruktur (Flächennutzungsplan)	kein Anschluss	Anschluss an Wohnbau-/ gemischte Bauflächen (nicht erschlossen/bebaut)	Anschluss an gewerbliche Bauflächen (nicht erschlossen/bebaut)	Anschluss an Wohnbau-/ gemischte Bauflächen (erschlossen/bebaut)	Anschluss an gewerbliche Bauflächen (erschlossen/bebaut)
Zusammenhang zur Siedlungsstruktur (Regionalplan)	kein Anschluss	Anschluss an ASB (nicht erschlossen/bebaut)	Anschluss an GIB (nicht erschlossen/bebaut)	Anschluss an ASB (erschlossen/bebaut)	Anschluss an GIB (erschlossen/bebaut)

Nutzungskonflikte/Flächenkonkurrenzen					
Abstand zu Wohnbauflächen (FNP)	< 300 m	x	300 bis < 500 m	x	> 500 m
Abstand zu gemischten Bauflächen (FNP)	< 100 m	x	100 bis < 300 m	x	> 300 m
Verlagerungskosten für vorhandene oder geplante inkompatible Nutzungen	sehr hoch	hoch	mittel	gering	keine
Eignung für Wohnbauflächenentwicklung	sehr hoch	hoch	mittel	gering	keine
Eingriffe in Regionale Grünzüge	unvermeidbar gravierend	x	mit entsprechenden Maßnahmen abmilderbar	x	vertretbar/ kein Eingriff
Schutzwürdigkeit der Gebiete mit stadtklima-relevanten Grün- und Freiflächen/Kaltluft-entstehungsgebiete	nicht ersetzbar	sehr hoch	hoch	mittel	gering
Schutzwürdigkeit der Gebiete der Frischluftschneisen und Luftleitbahnen	nicht ersetzbar	sehr hoch	hoch	mittel	gering
Sonstige Restriktionen					
Landschaftsschutzgebiet/Geschützter Landschaftsbestandteil	vorhanden	x	zum Teil vorhanden	x	nicht vorhanden
Geschütztes Biotop/Biotopverbundfläche	vorhanden	x	zum Teil vorhanden	x	nicht vorhanden
Schutzwürdiger Boden	sehr hohe Funktionserfüllung	x	hohe Funktionserfüllung	x	sehr geringe/ geringe/mittlere Funktionserfüllung
Wasserschutzgebiet	Teilfläche WSZ II	gesamte Fläche WSZ IIIA	Teilfläche WSZ IIIA	Teilfläche oder gesamte Fläche WSZ IIIB	nicht vorhanden
Altlasten/ Altlastverdachtsfläche	mehr als 75 % Flächenanteil oder Altlastverdacht: untersucht, hohe Gefährdung	bis zu 75 % Flächenanteil oder Altlastverdacht: untersucht, mittlere Gefährdung	bis zu 50 % Flächenanteil oder Altlastverdacht: untersucht, leichte Gefährdung	bis zu 25 % Flächenanteil oder Altlastverdacht: nicht untersucht	kein Flächenanteil oder Altlastverdacht: untersucht keine Gefährdung
Hochspannungsfreileitung ab 110 kV	vorhanden	x	am Rand vorhanden	x	nicht vorhanden
Anbaubeschränkungszone	> 10 % der Fläche	x	< 10 % der Fläche	x	nicht vorhanden

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



Gesamtbewertung

Mackenstein-Nord

Allg. Eignungsraaster für die Gesamtpunktzahl

In der Gesamtbetrachtung aller untersuchten Kriterien weist die Fläche für eine gewerbliche Entwicklung eine Eignung der Stufe 2 auf.

Gesamtpunktzahl:

2,59 von 4,0 Punkten

Punktzahl

Eignungsstufe

> 2,6 Punkte

Eignungsstufe 1

> 2,3 bis ≤ 2,6 Punkte

Eignungsstufe 2

> 1,9 bis < 2,3 Punkte

Eignungsstufe 3

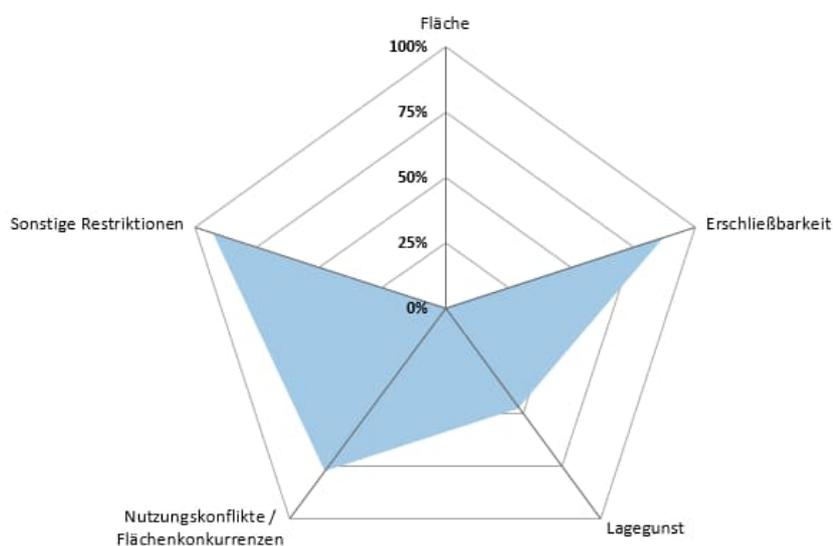
≥ 1,5 bis < 1,9 Punkte

Eignungsstufe 4

< 1,5 Punkte

Eignungsstufe 5

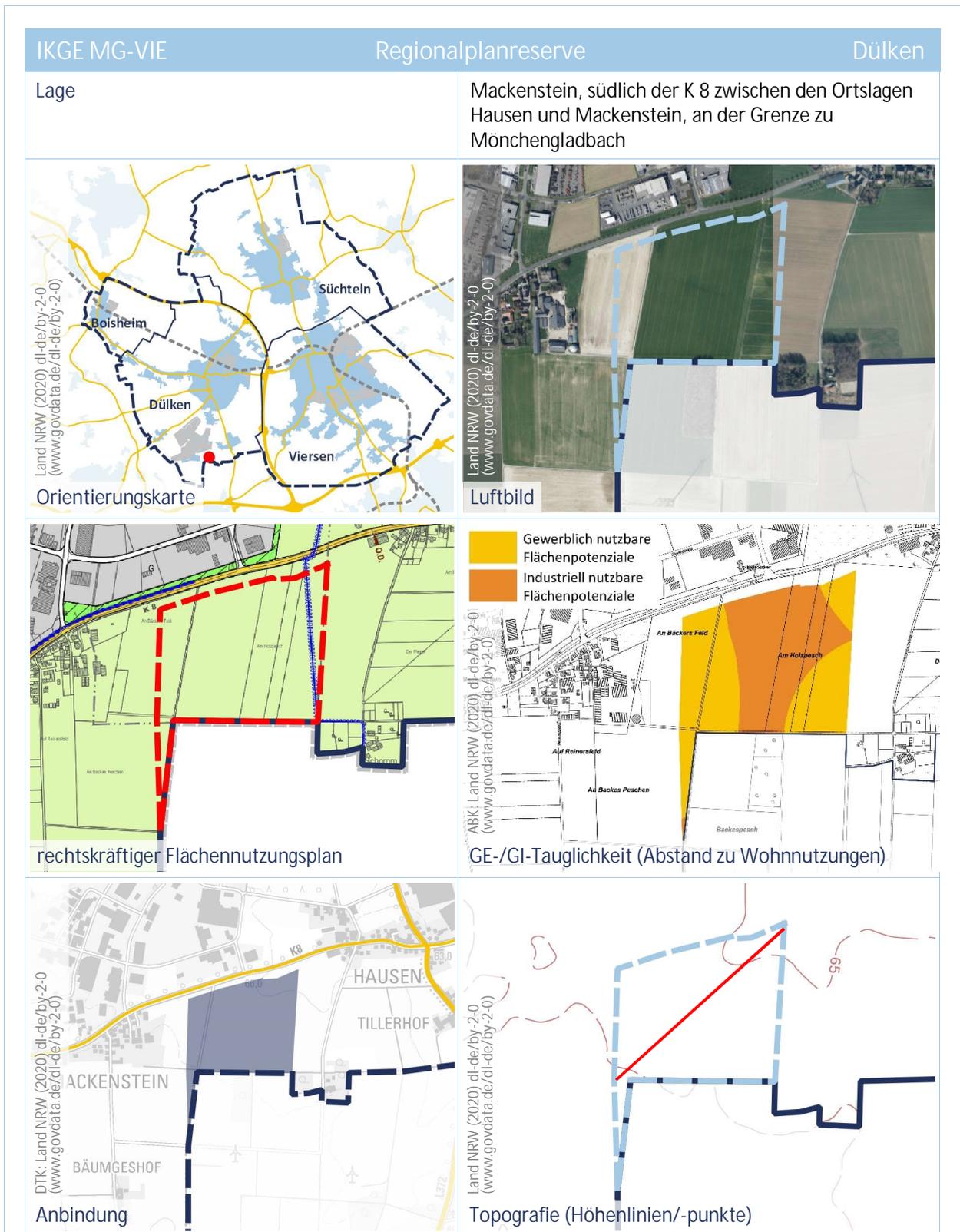
Bewertungsprofil



Differenzierte Punktzahlen nach Kategorie

Fläche	0,0 von 0,4 Punkten
Erschließbarkeit	0,35 von 0,4 Punkten
Lagegunst	0,57 von 1,2 Punkten
Nutzungskonflikte/Flächenkonkurrenzen	0,93 von 1,2 Punkten
Sonstige Restriktionen	0,74 von 0,8 Punkten

2.4 IKGE MG-VIE





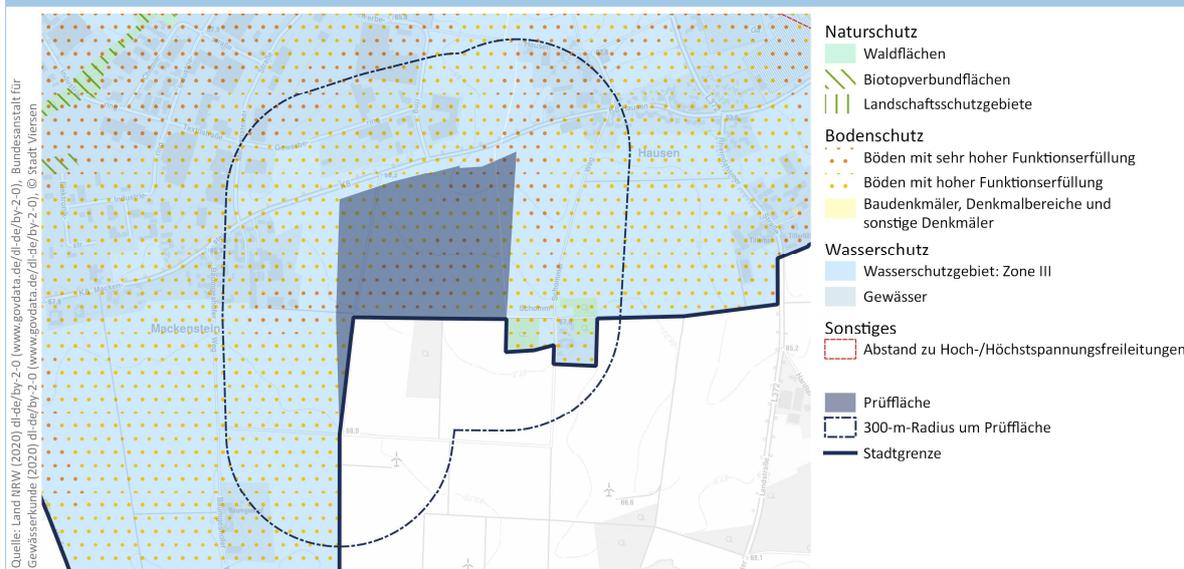
Fläche	
Flächengröße (brutto)	ca. 18,0 ha
Aktuelle Nutzung	landwirtschaftliche Nutzfläche/Grünland
Planungsrecht	Planungsrecht: landwirtschaftliche Fläche nach FNP (kein Bebauungsplan vorhanden)
Verfügbarkeit	gesamte Fläche im Privatbesitz, Verfügbarkeit unklar (0 %) Zeitliche Verfügbarkeit: sehr langfristig (10 - 20 Jahre)
GE-/GI-Tauglichkeit	ca. 8,5 ha GI-tauglich
Profileignung	C
Erschließbarkeit	
Vorfelderschließung/äußere Erschließung	vorhanden mit Ausbaubedarf: Anschlussmöglichkeit an die K 8 ist zu prüfen. Bei Entwicklung eines gemeinsamen Gewerbegebietes mit der Stadt Mönchengladbach ist auch eine direkte Anbindung an die Rheindahlener Straße erforderlich.
Topografie – Aufwand für innere Erschließung	gleichmäßiges Gefälle um ca. 3,5 m auf rund 625 m Strecke von Südwest nach Nordost – geringer Erschließungsaufwand
<p style="text-align: center;">Höhenprofil</p> <p>Profil entlang der roten Linie in Topografiekarte, Angaben in Meter – Quelle: Geoportal.NRW</p>	
Ver- und Entsorgung	nicht vorhanden, nur mit hohem Aufwand herstellbar; Gemäß Generalentwässerungsplan ist aufgrund des vorhandenen Höhenprofils der Bau eines Mischwasser-Pumpwerks zur Erschließung des Gewerbegebietes erforderlich. Zudem ist eine Rückhaltung und Drosselung des anfallenden Niederschlagwassers erforderlich (Quelle: NEW AG).
Eignung für den Schwerlastverkehr	Anbindung an die AS Mackenstein der A 61 über K 8 mit Ortsdurchfahrt. Anbindung an die A 52 (AS Mönchengladbach-Hardt) über die L 372 muss über neue Anbindung des Gebietes an die L 372 südlich von Hausen und auf Mönchengladbacher Gebiet erfolgen.
Verkehrliche Beschränkungen	Die Anbindung an die A 61 über die K8 führt durch sensibles Wohngebiet.
Breitbandversorgungsmöglichkeit	nicht vorhanden, aber herstellbar

Lagegunst	
Entfernung zur Autobahn	A 61 (AS Mackenstein): ca. 1,9 km A 52 (AS Mönchengladbach-Hardt): ca. 2,6 km (ohne Herstellung einer neuen Anbindung an die L 372)
Transport: Schienenanbindung	nicht vorhanden
ÖPNV: Schienenanbindung	Der Bahnhof Viersen-Dülken (Linien RE 8 und RE 13) liegt ca. 3,5 km entfernt.
ÖPNV: Busanbindung	Die Haltestelle Mackenstein (Linie SB88) liegt ca. 230 m entfernt.
Entfernung zur Versorgungsstruktur	Der nächste Discounter (Netto Marken-Discount) liegt ca. 2,2 km entfernt an der Rheindahlener Straße.
Zusammenhang zur Siedlungsstruktur (Flächennutzungsplan)	Die Fläche grenzt nördlich an eine erschlossene und bebaute gewerbliche Baufläche.
Zusammenhang zur Siedlungsstruktur (Regionalplan)	Die Fläche ist als zweckgebundener GIB ausgewiesen, die Nachbarflächen sind erschlossen und bebaut.
Nutzungskonflikte/Flächenkonkurrenzen	
Abstand zu Wohnbauflächen (FNP)	ca. 1 km zum Wohngebiet Busch und zum Wohngebiet Piperlohof (Mönchengladbach)
Abstand zu gemischten Bauflächen (FNP)	ca. 950 m zum Mischgebiet Busch
Verlagerungskosten für vorhandene oder geplante inkompatible Nutzungen	keine
Eignung für die Wohnbauflächenentwicklung	keine
Eingriffe in Regionale Grünzüge	kein Eingriff
Schutzwürdigkeit der Gebiete mit stadtklima-relevanten Grün- und Freiflächen/ Kaltluftentstehungsgebiete	geringe thermische Ausgleichsfunktion (laut LANUV)
Schutzwürdigkeit der Gebiete der Frischluftschneisen und Luftleitbahnen	geringe thermische Ausgleichsfunktion (laut LANUV)
Sonstige Restriktionen	
Naturschutzgebiet	nicht vorhanden
FFH-Gebiet	nicht vorhanden
Waldgebiet	angrenzend
Landschaftsschutzgebiet/ Geschützter Landschaftsbestandteil	angrenzend
Geschütztes Biotop nach § 42 LNatSchG NRW/ Biotopverbundfläche	nicht vorhanden
Schutzwürdiger Boden	vorhanden (hohe bis sehr hohe Funktionserfüllung)
Bereich/Gebiet für den Schutz der Natur	nicht vorhanden
Vogelschutzgebiet	nicht vorhanden
Wasserschutzgebiet: Zone I und II	nicht vorhanden



Wasserschutzgebiet: Zone III	vorhanden (Zone III B)
Überschwemmungsgebiet	nicht vorhanden
Altlasten/Altlastenverdachtsfläche	kein Flächenanteil oder Altlastverdacht: untersucht keine Gefährdung
Hochspannungsfreileitung ab 110 kV	nicht vorhanden
Anbaubeschränkungszone	nicht vorhanden
Konzentrationszonen für Windenergieanlagen	nicht vorhanden
Sonstige Beschränkungen/Hinweise	Jede Erweiterung von Mackenstein muss gut durchgeplant und vor allem verständlich kommuniziert werden. IKGE sehr sinnvoll aus Sicht des Verkehrs, da so eine Umgehung der Ortschaft Hausen geschaffen werden kann.

Restriktionskarte



	0	1	2	3	4
Fläche					
Flächengröße (brutto)	< 5 ha	5 bis < 10 ha	10 bis < 15 ha	15 bis < 20 ha	> 20 ha
Verfügbarkeit (Prozentangabe = städtischer Anteil)	gesamte Fläche im Privatbesitz, Verfügbarkeit unklar (0 %)	überwiegender Teil der Fläche im Privatbesitz (> 0 bis < 40 %)	Teilflächen annä- hernd gleich in Privatbesitz und kommunalem Eigentum (40 bis < 60 %)	überwiegender Teil der Fläche in kommunalem Eigentum (> 60 bis < 100 %)	gesamte Fläche in kommunalem Eigentum (100 %)
Erschließbarkeit					
Vorfelderschließung/ äußere Erschließung	nicht vorhanden, technisch und städtebaulich problematisch	nicht vorhanden, technisch oder städtebaulich problematisch	nicht vorhanden, aber herstellbar	vorhanden, mit Ausbaubedarf	vorhanden
Topografie – Aufwand für innere Erschließung	sehr bewegtes Gelände, Erschließung sehr problematisch	sehr bewegtes Gelände, hoher Erschließungs- aufwand	bewegtes Gelände, mittlerer Erschließungsauf- wand	leicht bewegtes Gelände, geringer Erschließungsauf- wand	ebenes Gelände, unproblematisch
Ver- und Entsorgung	nicht vorhanden, nur mit hohem Aufwand herstellbar	x	nicht vorhanden, aber herstellbar	x	vorhanden
Eignung für den Schwerlastverkehr	Anbindung an Autobahn erfolgt hauptsächlich über nicht klassifi- zierte Straßen	Anbindung an Autobahn über Kreisstraße oder Landesstraße m. Ortsdurchfahrt	Anbindung an Autobahn über Landesstraße/ Kreisstraße (o. O.) und ggf. Bundesstraße	Anbindung an Autobahn über Landesstraße (o. O.) und ggf. Bundesstraße	direkte Anbindung an Autobahn über Bundesstraße
Breitbandversorgungs- möglichkeit	nicht vorhanden, nur mit hohem Aufwand herstellbar	x	nicht vorhanden, aber herstellbar	x	vorhanden
Lagegunst					
Entfernung zur Autobahn	> 5.000 m	3.000 bis < 5.000 m	1.500 bis < 3.000 m	500 bis < 1.500 m	< 500m
Transport: Schienenanbindung	nicht vorhanden	x	nicht vorhanden, aber herstellbar	x	vorhanden
ÖPNV: Schienenanbindung	nicht vorhanden oder > 1.000 m	x	500 bis < 1.000 m	x	< 500 m
ÖPNV: Busanbindung	nicht vorhanden oder > 1.000 m	x	500 bis < 1.000 m	x	< 500 m
Entfernung zur Versorgungsstruktur	> 1.000 m	750 bis < 1.000 m	500 bis < 750 m	250 bis < 500 m	< 250 m
Zusammenhang zur Siedlungsstruktur (Flächennutzungsplan)	kein Anschluss	Anschluss an Wohnbau-/ gemischte Bauflä- chen (nicht er- schlossen/bebaut)	Anschluss an gewerbliche Bauflächen (nicht erschlossen/ bebaut)	Anschluss an Wohnbau-/ gemischte Bauflä- chen (erschlossen/ bebaut)	Anschluss an gewerbliche Bauflächen (erschlossen/ bebaut)
Zusammenhang zur Siedlungsstruktur (Regionalplan)	kein Anschluss	Anschluss an ASB (nicht erschlos- sen/bebaut)	Anschluss an GIB (nicht erschlos- sen/bebaut)	Anschluss an ASB (erschlossen/ bebaut)	Anschluss an GIB (erschlossen/ bebaut)



Nutzungskonflikte/Flächenkonkurrenzen					
Abstand zu Wohnbauflächen (FNP)	< 300 m	x	300 bis < 500 m	x	> 500 m
Abstand zu gemischten Bauflächen (FNP)	< 100 m	x	100 bis < 300 m	x	> 300 m
Verlagerungskosten für vorhandene oder geplante inkompatible Nutzungen	sehr hoch	hoch	mittel	gering	keine
Eignung für Wohnbauflächenentwicklung	sehr hoch	hoch	mittel	gering	keine
Eingriffe in Regionale Grünzüge	unvermeidbar gravierend	x	mit entsprechenden Maßnahmen abmilderbar	x	vertretbar/ kein Eingriff
Schutzwürdigkeit der Gebiete mit stadtklima-relevanten Grün- und Freiflächen/Kaltluft-entstehungsgebiete	nicht ersetzbar	sehr hoch	hoch	mittel	gering
Schutzwürdigkeit der Gebiete der Frischluftschneisen und Luftleitbahnen	nicht ersetzbar	sehr hoch	hoch	mittel	gering
Sonstige Restriktionen					
Landschaftsschutzgebiet/Geschützter Landschaftsbestandteil	vorhanden	x	zum Teil vorhanden	x	nicht vorhanden
Geschütztes Biotop/Biotopverbundfläche	vorhanden	x	zum Teil vorhanden	x	nicht vorhanden
Schutzwürdiger Boden	sehr hohe Funktionserfüllung	x	hohe Funktionserfüllung	x	sehr geringe/ geringe/mittlere Funktionserfüllung
Wasserschutzgebiet	Teilfläche WSZ II	gesamte Fläche WSZ IIIA	Teilfläche WSZ IIIA	Teilfläche oder gesamte Fläche WSZ IIIB	nicht vorhanden
Altlasten/ Altlastverdachtsfläche	mehr als 75 % Flächenanteil oder Altlastverdacht: untersucht, hohe Gefährdung	bis zu 75 % Flächenanteil oder Altlastverdacht: untersucht, mittlere Gefährdung	bis zu 50 % Flächenanteil oder Altlastverdacht: untersucht, leichte Gefährdung	bis zu 25 % Flächenanteil oder Altlastverdacht: nicht untersucht	kein Flächenanteil oder Altlastverdacht: untersucht keine Gefährdung
Hochspannungsfreileitung ab 110 kV	vorhanden	x	am Rand vorhanden	x	nicht vorhanden
Anbaubeschränkungszone	> 10 % der Fläche	x	< 10 % der Fläche	x	nicht vorhanden

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

Gesamtbewertung

IKGE MG-VIE

Allg. Eignungsraaster für die Gesamtpunktzahl

In der Gesamtbetrachtung aller untersuchten Kriterien weist die Fläche für eine gewerbliche Entwicklung eine Eignung der Stufe 1 auf.

Gesamtpunktzahl:

2,92 von 4,0 Punkten

Punktzahl

Eignungsstufe

> 2,6 Punkte

Eignungsstufe 1

> 2,3 bis ≤ 2,6 Punkte

Eignungsstufe 2

> 1,9 bis < 2,3 Punkte

Eignungsstufe 3

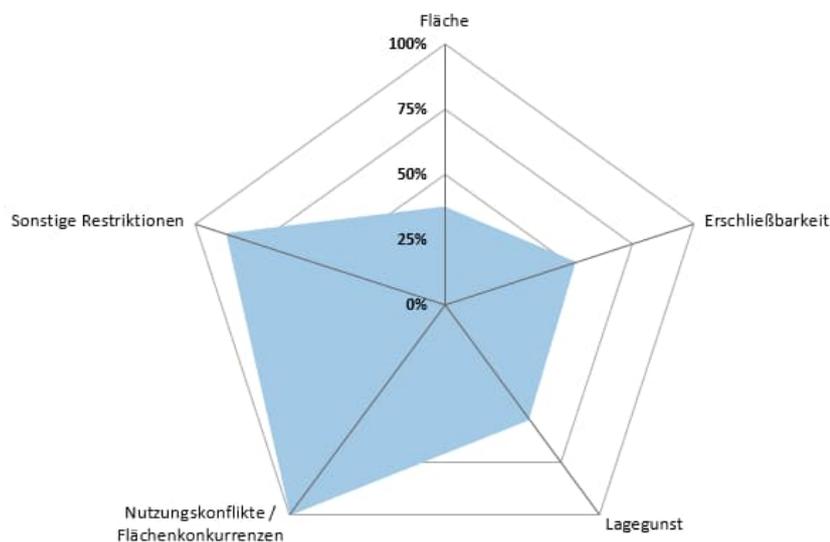
≥ 1,5 bis < 1,9 Punkte

Eignungsstufe 4

< 1,5 Punkte

Eignungsstufe 5

Bewertungsprofil

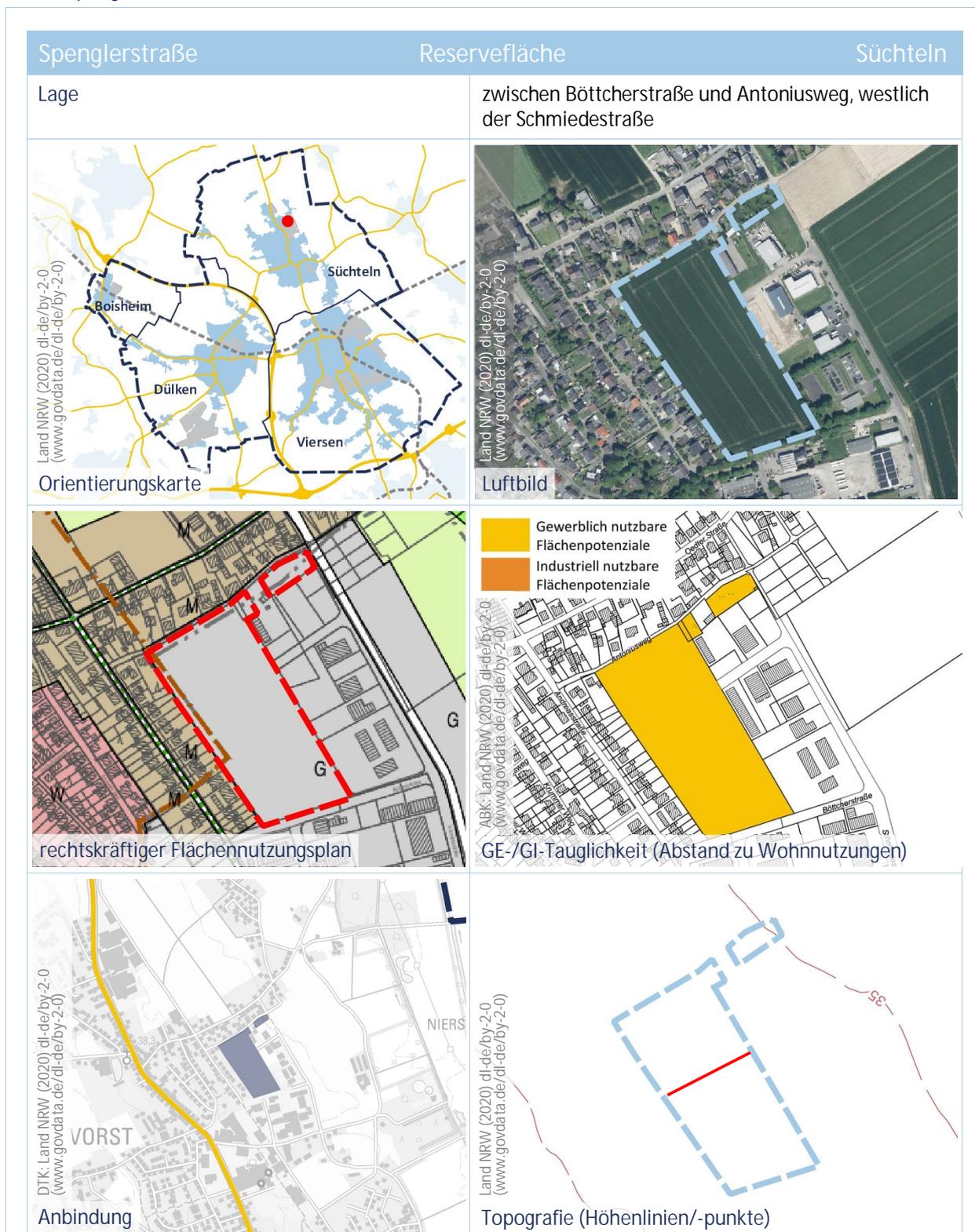


Differenzierte Punktzahlen nach Kategorie

Fläche	0,15 von 0,4 Punkten
Erschließbarkeit	0,21 von 0,4 Punkten
Lagegunst	0,66 von 1,2 Punkten
Nutzungskonflikte/Flächenkonkurrenzen	1,2 von 1,2 Punkten
Sonstige Restriktionen	0,7 von 0,8 Punkten



2.5 Spenglerstraße



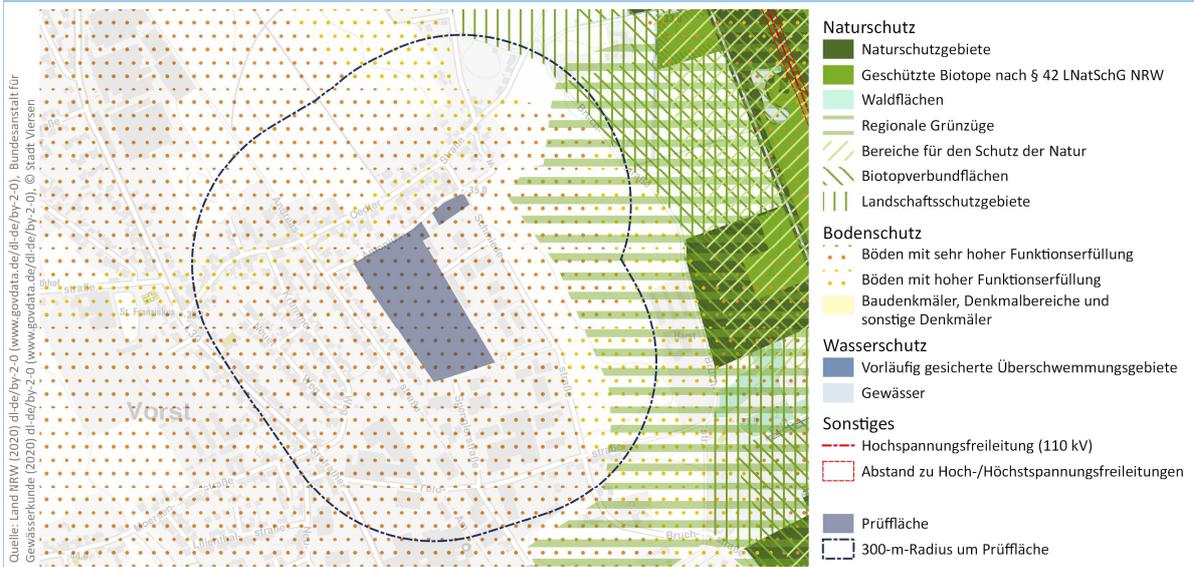
Fläche	
Flächengröße (brutto)	ca. 3,8 ha
Aktuelle Nutzung	landwirtschaftliche Nutzfläche/Grünland
Planungsrecht	Planungsrecht: GE (SU-343, Deckblatt 1)
Verfügbarkeit	gesamte Fläche im Privatbesitz, Verfügbarkeit unklar (0 %) Zeitliche Verfügbarkeit: langfristig (5 - 10 Jahre)
GE-/GI-Tauglichkeit	keine GI-Tauglichkeit
Profileignung	B
Erschließbarkeit	
Vorfelderschließung/äußere Erschließung	nicht vorhanden, herstellbar, aber technisch oder städtebaulich problematisch Anbindung nur über Böttcherstr. oder Spenglerstr. möglich, keine Anbindung über nördlich liegendes Mischgebiet. Deshalb erhält die Fläche 1,5 Punkte in der Bewertung.
Topografie – Aufwand für innere Erschließung	insgesamt Gefälle um ca. 0,8 m auf rund 125 m Strecke von West nach Ost – geringer Erschließungsaufwand
<p style="text-align: center;">Höhenprofil</p> <p style="text-align: center;">Profil entlang der roten Linie in Topografiekarte, Angaben in Meter – Quelle: Geoport.NRW</p>	
Ver- und Entsorgung	nicht vorhanden, aber herstellbar; Für diese Fläche ist eine weitere Überprüfung erforderlich (Quelle: NEW AG).
Eignung für den Schwerlastverkehr	Anbindung an die AS Süchteln der A 61 über Spenglerstraße, Feldstraße, L 39 und L 475 mit Ortsdurchfahrt. Diese Anbindung ist für Schwerlastverkehr nicht geeignet. Das LKW-Führungskonzept führt Schwerlastverkehr über die Feldstraße und L 39 nach Norden Richtung B 509 mit Anschluss an die A 61/A 40.
Verkehrliche Beschränkungen	Anbindung führt durch Wohngebiete (Ortsdurchfahrten auf der L 39)
Breitbandversorgungsmöglichkeit	nicht vorhanden, aber herstellbar
Lagegunst	
Entfernung zur Autobahn	A 61 (AS Süchteln): ca. 3,8 km (nur PKW-Verkehr, s.o.) A 61 (AS Nettetal): ca. 11,7 km A 40 (AS Wankum): ca. 12,0 km



Transport: Schienenanbindung	nicht vorhanden
ÖPNV: Schienenanbindung	Der Bahnhof Viersen (Linien RE 8, RE 13, RB 33 und RB 35, sowie Fernverkehrsanschluss) liegt ca. 6 km entfernt.
ÖPNV: Busanbindung	Die Haltestelle Vorst Kirche (Linie 019) liegt ca. 450 m entfernt.
Entfernung zur Versorgungsstruktur	Der nächste Discounter (Aldi Süd) liegt ca. 550 m entfernt an der Grefrather Straße.
Zusammenhang zur Siedlungsstruktur (Flächennutzungsplan)	Die Fläche ist bereits als gewerbliche Baufläche ausgewiesen, die Nachbarflächen sind erschlossen und bebaut.
Zusammenhang zur Siedlungsstruktur (Regionalplan)	Die Fläche ist als GIB ausgewiesen, die Nachbarflächen sind erschlossen und bebaut.
Nutzungskonflikte/Flächenkonkurrenzen	
Abstand zu Wohnbauflächen (FNP)	ca. 100 m zum Wohngebiet Krummer Weg
Abstand zu gemischten Bauflächen (FNP)	Mischgebiet Andreasstraße/Oedter Straße angrenzend
Verlagerungskosten für vorhandene oder geplante inkompatible Nutzungen	keine
Eignung für die Wohnbauflächenentwicklung	keine
Eingriffe in Regionale Grünzüge	kein Eingriff (in 300-m-Radius)
Schutzwürdigkeit der Gebiete mit stadtklima-relevanten Grün- und Freiflächen/ Kaltluftentstehungsgebiete	hohe thermische Ausgleichsfunktion (laut LANUV)
Schutzwürdigkeit der Gebiete der Frischluftschneisen und Luftleitbahnen	hohe thermische Ausgleichsfunktion (laut LANUV)
Sonstige Restriktionen	
Naturschutzgebiet	nicht vorhanden
FFH-Gebiet	nicht vorhanden
Waldgebiet	nicht vorhanden
Landschaftsschutzgebiet/ Geschützter Landschaftsbestandteil	in 300-m-Radius
Geschütztes Biotop nach § 42 LNatSchG NRW/ Biotopverbundfläche	geschütztes Biotop: nicht vorhanden Biotopverbundfläche: in 300-m-Radius
Schutzwürdiger Boden	vorhanden (sehr hohe Funktionserfüllung)
Bereich/Gebiet für den Schutz der Natur	nicht vorhanden
Vogelschutzgebiet	nicht vorhanden
Wasserschutzgebiet: Zone I und II	nicht vorhanden
Wasserschutzgebiet: Zone III	nicht vorhanden
Überschwemmungsgebiet	nicht vorhanden

Altlasten/Altlastenverdachtsfläche	kein Flächenanteil oder Altlastverdacht: untersucht keine Gefährdung
Hochspannungsfreileitung ab 110 kV	nicht vorhanden
Anbaubeschränkungszone	nicht vorhanden
Konzentrationszonen für Windenergieanlagen	nicht vorhanden
Sonstige Beschränkungen/Hinweise	

Restriktionskarte





	0	1	2	3	4
Fläche					
Flächengröße (brutto)	< 5 ha	5 bis < 10 ha	10 bis < 15 ha	15 bis < 20 ha	> 20 ha
Verfügbarkeit (Prozentangabe = städtischer Anteil)	gesamte Fläche im Privatbesitz, Verfügbarkeit unklar (0 %)	überwiegender Teil der Fläche im Privatbesitz (> 0 bis < 40 %)	Teilflächen annä- hernd gleich in Privatbesitz und kommunalem Eigentum (40 bis < 60 %)	überwiegender Teil der Fläche in kommunalem Eigentum (> 60 bis < 100 %)	gesamte Fläche in kommunalem Eigentum (100 %)
Erschließbarkeit					
Vorfelderschließung/ äußere Erschließung	nicht vorhanden, technisch und städtebaulich problematisch	nicht vorhanden, technisch oder städtebaulich problematisch	nicht vorhanden, aber herstellbar	vorhanden, mit Ausbaubedarf	vorhanden
Topografie – Aufwand für innere Erschließung	sehr bewegtes Gelände, Erschließung sehr problematisch	sehr bewegtes Gelände, hoher Erschließungs- aufwand	bewegtes Gelände, mittlerer Erschließungs- aufwand	leicht bewegtes Gelände, geringer Erschließungs- aufwand	ebenes Gelände, unproblematisch
Ver- und Entsorgung	nicht vorhanden, nur mit hohem Aufwand herstellbar	x	nicht vorhanden, aber herstellbar	x	vorhanden
Eignung für den Schwerlastverkehr	Anbindung an Autobahn erfolgt hauptsächlich über nicht klassifi- zierte Straßen	Anbindung an Autobahn über Kreisstraße oder Landesstraße m. Ortsdurchfahrt	Anbindung an Autobahn über Landesstraße/ Kreisstraße (o. O.) und ggf. Bundesstraße	Anbindung an Autobahn über Landesstraße (o. O.) und ggf. Bundesstraße	direkte Anbindung an Autobahn über Bundesstraße
Breitbandversorgungs- möglichkeit	nicht vorhanden, nur mit hohem Aufwand herstellbar	x	nicht vorhanden, aber herstellbar	x	vorhanden
Lagegunst					
Entfernung zur Autobahn	> 5.000 m	3.000 bis < 5.000 m	1.500 bis < 3.000 m	500 bis < 1.500 m	< 500m
Transport: Schienenanbindung	nicht vorhanden	x	nicht vorhanden, aber herstellbar	x	vorhanden
ÖPNV: Schienenanbindung	nicht vorhanden oder > 1.000 m	x	500 bis < 1.000 m	x	< 500 m
ÖPNV: Busanbindung	nicht vorhanden oder > 1.000 m	x	500 bis < 1.000 m	x	< 500 m
Entfernung zur Versorgungsstruktur	> 1.000 m	750 bis < 1.000 m	500 bis < 750 m	250 bis < 500 m	< 250 m
Zusammenhang zur Siedlungsstruktur (Flächennutzungsplan)	kein Anschluss	Anschluss an Wohnbau-/ gemischte Bauflä- chen (nicht er- schlossen/bebaut)	Anschluss an gewerbliche Bauflächen (nicht erschlossen/ bebaut)	Anschluss an Wohnbau-/ gemischte Bauflä- chen (erschlossen/ bebaut)	Anschluss an gewerbliche Bauflächen (erschlossen/ bebaut)
Zusammenhang zur Siedlungsstruktur (Regionalplan)	kein Anschluss	Anschluss an ASB (nicht erschlos- sen/bebaut)	Anschluss an GIB (nicht erschlos- sen/bebaut)	Anschluss an ASB (erschlossen/ bebaut)	Anschluss an GIB (erschlossen/ bebaut)

Nutzungskonflikte/Flächenkonkurrenzen					
Abstand zu Wohnbauflächen (FNP)	< 300 m	x	300 bis < 500 m	x	> 500 m
Abstand zu gemischten Bauflächen (FNP)	< 100 m	x	100 bis < 300 m	x	> 300 m
Verlagerungskosten für vorhandene oder geplante inkompatible Nutzungen	sehr hoch	hoch	mittel	gering	keine
Eignung für Wohnbauflächenentwicklung	sehr hoch	hoch	mittel	gering	keine
Eingriffe in Regionale Grünzüge	unvermeidbar gravierend	x	mit entsprechenden Maßnahmen abmilderbar	x	vertretbar/ kein Eingriff
Schutzwürdigkeit der Gebiete mit stadtklima-relevanten Grün- und Freiflächen/Kaltluft-entstehungsgebiete	nicht ersetzbar	sehr hoch	hoch	mittel	gering
Schutzwürdigkeit der Gebiete der Frischluftschneisen und Luftleitbahnen	nicht ersetzbar	sehr hoch	hoch	mittel	gering
Sonstige Restriktionen					
Landschaftsschutzgebiet/Geschützter Landschaftsbestandteil	vorhanden	x	zum Teil vorhanden	x	nicht vorhanden
Geschütztes Biotop/Biotopverbundfläche	vorhanden	x	zum Teil vorhanden	x	nicht vorhanden
Schutzwürdiger Boden	sehr hohe Funktionserfüllung	x	hohe Funktionserfüllung	x	sehr geringe/ geringe/mittlere Funktionserfüllung
Wasserschutzgebiet	Teilfläche WSZ II	gesamte Fläche WSZ IIIA	Teilfläche WSZ IIIA	Teilfläche oder gesamte Fläche WSZ IIIB	nicht vorhanden
Altlasten/ Altlastverdachtsfläche	mehr als 75 % Flächenanteil oder Altlastverdacht: untersucht, hohe Gefährdung	bis zu 75 % Flächenanteil oder Altlastverdacht: untersucht, mittlere Gefährdung	bis zu 50 % Flächenanteil oder Altlastverdacht: untersucht, leichte Gefährdung	bis zu 25 % Flächenanteil oder Altlastverdacht: nicht untersucht	kein Flächenanteil oder Altlastverdacht: untersucht keine Gefährdung
Hochspannungsfreileitung ab 110 kV	vorhanden	x	am Rand vorhanden	x	nicht vorhanden
Anbaubeschränkungszone	> 10 % der Fläche	x	< 10 % der Fläche	x	nicht vorhanden

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



Gesamtbewertung

Spenglerstraße

Allg. Eignungsraaster für die Gesamtpunktzahl

In der Gesamtbetrachtung aller untersuchten Kriterien weist die Fläche für eine gewerbliche Entwicklung eine Eignung der Stufe 3 auf.

Gesamtpunktzahl:

2,235 von 4,0 Punkten

Punktzahl

Eignungsstufe

> 2,6 Punkte

Eignungsstufe 1

> 2,3 bis ≤ 2,6 Punkte

Eignungsstufe 2

> 1,9 bis < 2,3 Punkte

Eignungsstufe 3

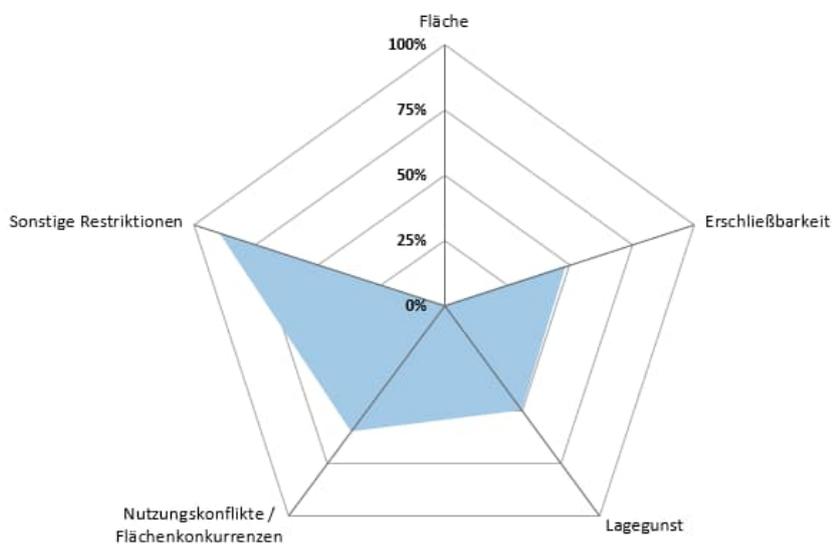
≥ 1,5 bis < 1,9 Punkte

Eignungsstufe 4

< 1,5 Punkte

Eignungsstufe 5

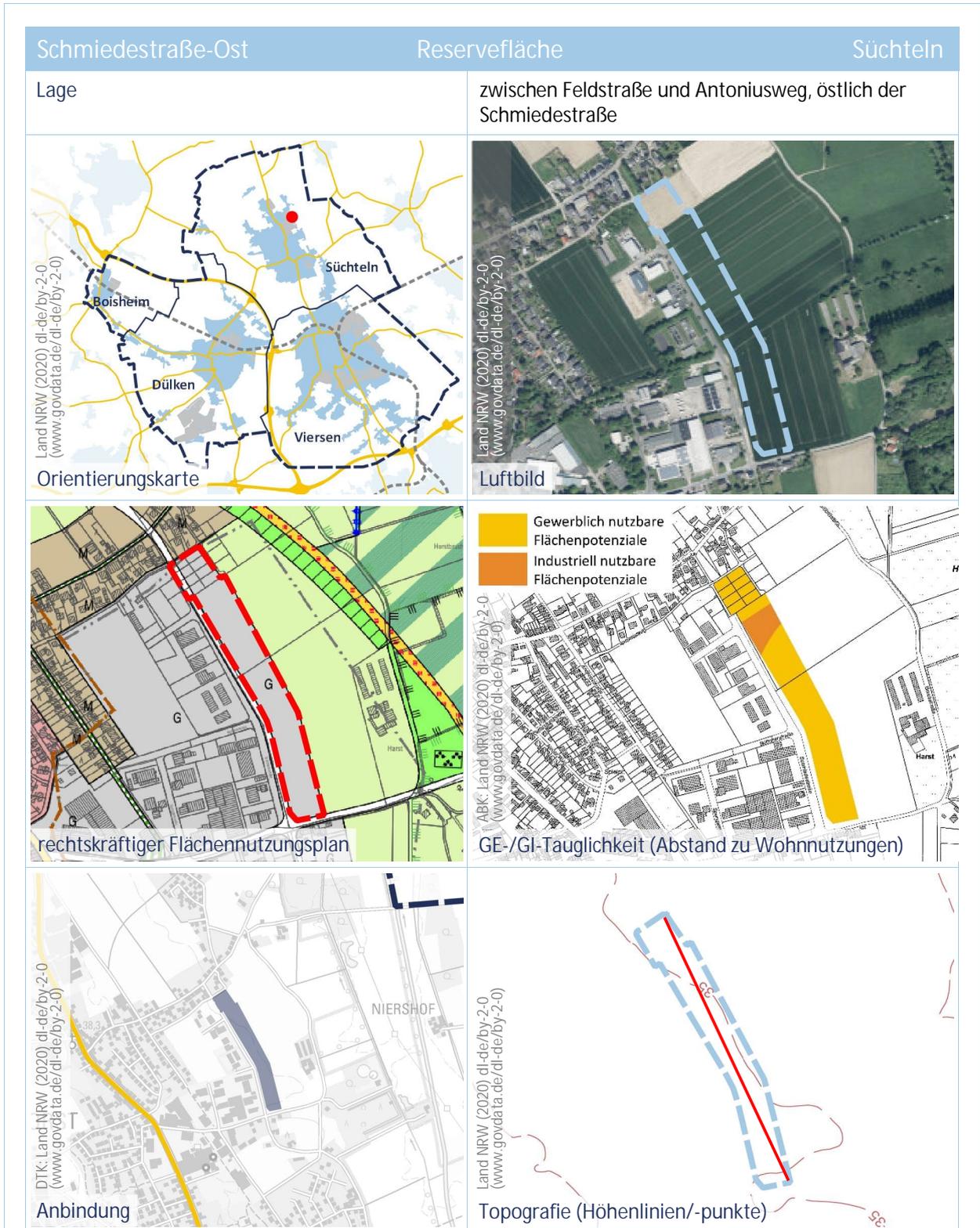
Bewertungsprofil



Differenzierte Punktzahlen nach Kategorie

Fläche	0,0 von 0,4 Punkten
Erschließbarkeit	0,195 von 0,4 Punkten
Lagegunst	0,6 von 1,2 Punkten
Nutzungskonflikte/Flächenkonkurrenzen	0,72 von 1,2 Punkten
Sonstige Restriktionen	0,72 von 0,8 Punkten

2.6 Schmiedestraße-Ost





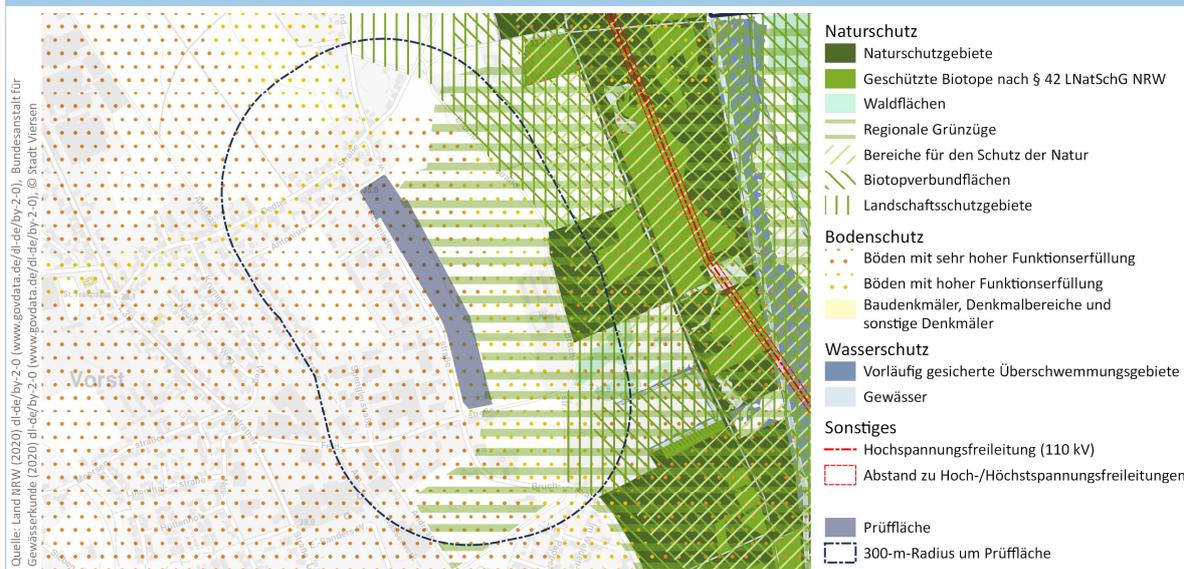
Fläche	
Flächengröße (brutto)	ca. 3,4 ha
Aktuelle Nutzung	landwirtschaftliche Nutzfläche/Grünland
Planungsrecht	Planungsrecht: gewerbliche Baufläche nach FNP (kein Bebauungsplan vorhanden)
Verfügbarkeit	gesamte Fläche im Privatbesitz, Verfügbarkeit unklar (0 %) Zeitliche Verfügbarkeit: langfristig (5 - 10 Jahre)
GE-/GI-Tauglichkeit	ca. 0,4 ha GI-tauglich
Profileignung	B
Erschließbarkeit	
Vorfelderschließung/äußere Erschließung	vorhanden, mit Ausbaubedarf: Anbindung des Gewerbegebiets nur über Schmiedestraße und Feldstraße, nicht über Antoniusweg.
Topografie – Aufwand für innere Erschließung	insgesamt verhältnismäßig flache Fläche mit Schwankungen um $\pm 0,7$ m auf rund 550 m Strecke von Nordwest nach Südost – geringer Erschließungsaufwand
<p style="text-align: center;">Höhenprofil</p> <p style="text-align: center;"><i>Profil entlang der roten Linie in Topografiekarte, Angaben in Meter – Quelle: Geoportals.NRW</i></p>	
Ver- und Entsorgung	nicht vorhanden, aber herstellbar; Für diese Fläche ist eine weitere Überprüfung erforderlich (Quelle: NEW AG).
Eignung für den Schwerlastverkehr	Anbindung an die AS Süchteln der A 61 über Feldstraße, L 39 und L 475 mit Ortsdurchfahrt. Diese Anbindung ist für Schwerlastverkehr nicht geeignet. Das LKW-Führungskonzept führt Schwerlastverkehr über die Feldstraße und L 39 nach Norden Richtung B 509 mit Anschluss an die A 61/A 40.
Verkehrliche Beschränkungen	Anbindung führt durch Wohngebiete (Ortsdurchfahrten auf der L 39)
Breitbandversorgungsmöglichkeit	nicht vorhanden, aber herstellbar
Lagegunst	
Entfernung zur Autobahn	A 61 (AS Süchteln): ca. 3,8 km (nur PKW-Verkehr, s.o.) A 61 (AS Nettetal): ca. 11,7 km A 40 (AS Wankum): ca. 12,0 km
Transport: Schienenanbindung	nicht vorhanden

ÖPNV: Schienenanbindung	Der Bahnhof Viersen (Linien RE 8, RE 13, RB 33 und RB 35, sowie Fernverkehrsanschluss) liegt ca. 5,9 km entfernt.
ÖPNV: Busanbindung	Die Haltestelle Feldstraße (Linie 019) liegt ca. 550 m entfernt.
Entfernung zur Versorgungsstruktur	Der nächste Discounter (Aldi Süd) liegt ca. 550 m entfernt an der Grefrather Straße.
Zusammenhang zur Siedlungsstruktur (Flächennutzungsplan)	Die Fläche ist bereits als gewerbliche Baufläche ausgewiesen, die Nachbarflächen sind erschlossen und bebaut.
Zusammenhang zur Siedlungsstruktur (Regionalplan)	Die Fläche ist als GIB ausgewiesen, die Nachbarflächen im Norden, Westen und Süden sind erschlossen und bebaut. Im Zuge der RPD-Neuaufstellung wurde der GIB auf die jetzige Darstellung gekürzt, zuvor reichte diese weiter nach Osten.
Nutzungskonflikte/Flächenkonkurrenzen	
Abstand zu Wohnbauflächen (FNP)	ca. 350 m zum Wohngebiet Krummer Weg
Abstand zu gemischten Bauflächen (FNP)	Mischgebiet Oedter Straße angrenzend
Verlagerungskosten für vorhandene oder geplante inkompatible Nutzungen	keine
Eignung für die Wohnbauflächenentwicklung	keine
Eingriffe in Regionale Grünzüge	kein Eingriff (angrenzend)
Schutzwürdigkeit der Gebiete mit stadtklima-relevanten Grün- und Freiflächen/ Kaltluftentstehungsgebiete	sehr hohe thermische Ausgleichsfunktion (laut LANUV)
Schutzwürdigkeit der Gebiete der Frischluftschneisen und Luftleitbahnen	sehr hohe thermische Ausgleichsfunktion (laut LANUV)
Sonstige Restriktionen	
Naturschutzgebiet	in 300-m-Radius
FFH-Gebiet	nicht vorhanden
Waldgebiet	in 300-m-Radius
Landschaftsschutzgebiet/ Geschützter Landschaftsbestandteil	in 300-m-Radius
Geschütztes Biotop nach § 42 LNatSchG NRW/ Biotopverbundfläche	geschütztes Biotop: nicht vorhanden Biotopverbundfläche: in 300-m-Radius
Schutzwürdiger Boden	vorhanden (hohe bis sehr hohe Funktionserfüllung)
Bereich/Gebiet für den Schutz der Natur	in 300-m-Radius (Bereich für den Schutz der Natur)
Vogelschutzgebiet	nicht vorhanden
Wasserschutzgebiet: Zone I und II	nicht vorhanden
Wasserschutzgebiet: Zone III	nicht vorhanden
Überschwemmungsgebiet	nicht vorhanden



Altlasten/Altlastenverdachtsfläche	kein Flächenanteil oder Altlastverdacht: untersucht keine Gefährdung
Hochspannungsfreileitung ab 110 kV	nicht vorhanden
Anbaubeschränkungszone	nicht vorhanden
Konzentrationszonen für Windenergieanlagen	nicht vorhanden
Sonstige Beschränkungen/Hinweise	Parzellierung im nördlichen Bereich für Wohnbebauung. Hier muss eine Abwägung erfolgen.

Restriktionskarte



	0	1	2	3	4
Fläche					
Flächengröße (brutto)	< 5 ha	5 bis < 10 ha	10 bis < 15 ha	15 bis < 20 ha	> 20 ha
Verfügbarkeit (Prozentangabe = städtischer Anteil)	gesamte Fläche im Privatbesitz, Verfügbarkeit unklar (0 %)	überwiegender Teil der Fläche im Privatbesitz (> 0 bis < 40 %)	Teilflächen annä- hernd gleich in Privatbesitz und kommunalem Eigentum (40 bis < 60 %)	überwiegender Teil der Fläche in kommunalem Eigentum (> 60 bis < 100 %)	gesamte Fläche in kommunalem Eigentum (100 %)
Erschließbarkeit					
Vorfelderschließung/ äußere Erschließung	nicht vorhanden, technisch und städtebaulich problematisch	nicht vorhanden, technisch oder städtebaulich problematisch	nicht vorhanden, aber herstellbar	vorhanden, mit Ausbaubedarf	vorhanden
Topografie – Aufwand für innere Erschließung	sehr bewegtes Gelände, Erschließung sehr problematisch	sehr bewegtes Gelände, hoher Erschließungs- aufwand	bewegtes Gelände, mittlerer Erschließungs- aufwand	leicht bewegtes Gelände, geringer Erschließungs- aufwand	ebenes Gelände, unproblematisch
Ver- und Entsorgung	nicht vorhanden, nur mit hohem Aufwand herstellbar	x	nicht vorhanden, aber herstellbar	x	vorhanden
Eignung für den Schwerlastverkehr	Anbindung an Autobahn erfolgt hauptsächlich über nicht klassifi- zierte Straßen	Anbindung an Autobahn über Kreisstraße oder Landesstraße m. Ortsdurchfahrt	Anbindung an Autobahn über Landesstraße/ Kreisstraße (o. O.) und ggf. Bundesstraße	Anbindung an Autobahn über Landesstraße (o. O.) und ggf. Bundesstraße	direkte Anbindung an Autobahn über Bundesstraße
Breitbandversorgungs- möglichkeit	nicht vorhanden, nur mit hohem Aufwand herstellbar	x	nicht vorhanden, aber herstellbar	x	vorhanden
Lagegunst					
Entfernung zur Autobahn	> 5.000 m	3.000 bis < 5.000 m	1.500 bis < 3.000 m	500 bis < 1.500 m	< 500m
Transport: Schienenanbindung	nicht vorhanden	x	nicht vorhanden, aber herstellbar	x	vorhanden
ÖPNV: Schienenanbindung	nicht vorhanden oder > 1.000 m	x	500 bis < 1.000 m	x	< 500 m
ÖPNV: Busanbindung	nicht vorhanden oder > 1.000 m	x	500 bis < 1.000 m	x	< 500 m
Entfernung zur Versorgungsstruktur	> 1.000 m	750 bis < 1.000 m	500 bis < 750 m	250 bis < 500 m	< 250 m
Zusammenhang zur Siedlungsstruktur (Flächennutzungsplan)	kein Anschluss	Anschluss an Wohnbau-/ gemischte Bauflä- chen (nicht er- schlossen/bebaut)	Anschluss an gewerbliche Bauflächen (nicht erschlossen/ bebaut)	Anschluss an Wohnbau-/ gemischte Bauflä- chen (erschlossen/ bebaut)	Anschluss an gewerbliche Bauflächen (erschlossen/ bebaut)
Zusammenhang zur Siedlungsstruktur (Regionalplan)	kein Anschluss	Anschluss an ASB (nicht erschlos- sen/bebaut)	Anschluss an GIB (nicht erschlos- sen/bebaut)	Anschluss an ASB (erschlossen/ bebaut)	Anschluss an GIB (erschlossen/ bebaut)



Nutzungskonflikte/Flächenkonkurrenzen					
Abstand zu Wohnbauflächen (FNP)	< 300 m	x	300 bis < 500 m	x	> 500 m
Abstand zu gemischten Bauflächen (FNP)	< 100 m	x	100 bis < 300 m	x	> 300 m
Verlagerungskosten für vorhandene oder geplante inkompatible Nutzungen	sehr hoch	hoch	mittel	gering	keine
Eignung für Wohnbauflächenentwicklung	sehr hoch	hoch	mittel	gering	keine
Eingriffe in Regionale Grünzüge	unvermeidbar gravierend	x	mit entsprechenden Maßnahmen abmilderbar	x	vertretbar/ kein Eingriff
Schutzwürdigkeit der Gebiete mit stadtklima-relevanten Grün- und Freiflächen/Kaltluft-entstehungsgebiete	nicht ersetzbar	sehr hoch	hoch	mittel	gering
Schutzwürdigkeit der Gebiete der Frischluftschneisen und Luftleitbahnen	nicht ersetzbar	sehr hoch	hoch	mittel	gering
Sonstige Restriktionen					
Landschaftsschutzgebiet/Geschützter Landschaftsbestandteil	vorhanden	x	zum Teil vorhanden	x	nicht vorhanden
Geschütztes Biotop/Biotopverbundfläche	vorhanden	x	zum Teil vorhanden	x	nicht vorhanden
Schutzwürdiger Boden	sehr hohe Funktionserfüllung	x	hohe Funktionserfüllung	x	sehr geringe/ geringe/mittlere Funktionserfüllung
Wasserschutzgebiet	Teilfläche WSZ II	gesamte Fläche WSZ IIIA	Teilfläche WSZ IIIA	Teilfläche oder gesamte Fläche WSZ IIIB	nicht vorhanden
Altlasten/ Altlastverdachtsfläche	mehr als 75 % Flächenanteil oder Altlastverdacht: untersucht, hohe Gefährdung	bis zu 75 % Flächenanteil oder Altlastverdacht: untersucht, mittlere Gefährdung	bis zu 50 % Flächenanteil oder Altlastverdacht: untersucht, leichte Gefährdung	bis zu 25 % Flächenanteil oder Altlastverdacht: nicht untersucht	kein Flächenanteil oder Altlastverdacht: untersucht keine Gefährdung
Hochspannungsfreileitung ab 110 kV	vorhanden	x	am Rand vorhanden	x	nicht vorhanden
Anbaubeschränkungszone	> 10 % der Fläche	x	< 10 % der Fläche	x	nicht vorhanden

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

Gesamtbewertung

Schmiedestraße-Ost

Allg. Eignungsraaster für die Gesamtpunktzahl

In der Gesamtbetrachtung aller untersuchten Kriterien weist die Fläche für eine gewerbliche Entwicklung eine Eignung der Stufe 3 auf.

Gesamtpunktzahl:

2,25 von 4,0 Punkten

Punktzahl

Eignungsstufe

> 2,6 Punkte

Eignungsstufe 1

> 2,3 bis ≤ 2,6 Punkte

Eignungsstufe 2

> 1,9 bis < 2,3 Punkte

Eignungsstufe 3

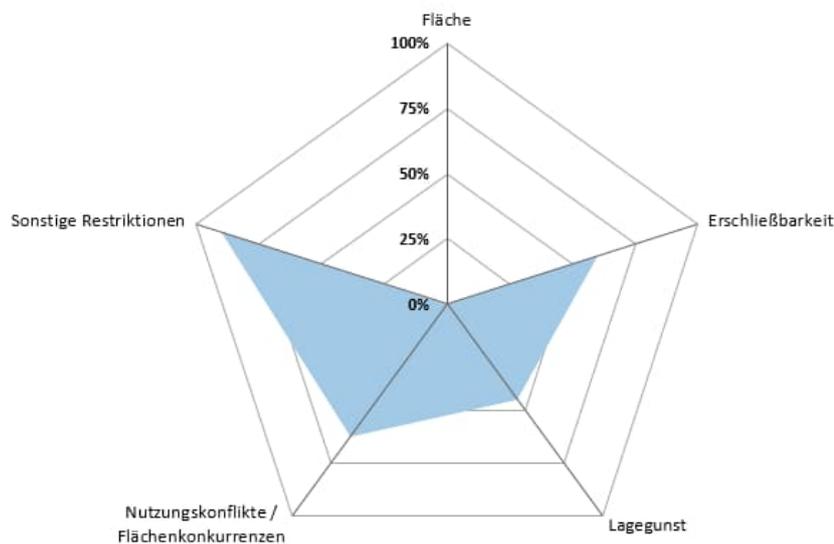
≥ 1,5 bis < 1,9 Punkte

Eignungsstufe 4

< 1,5 Punkte

Eignungsstufe 5

Bewertungsprofil

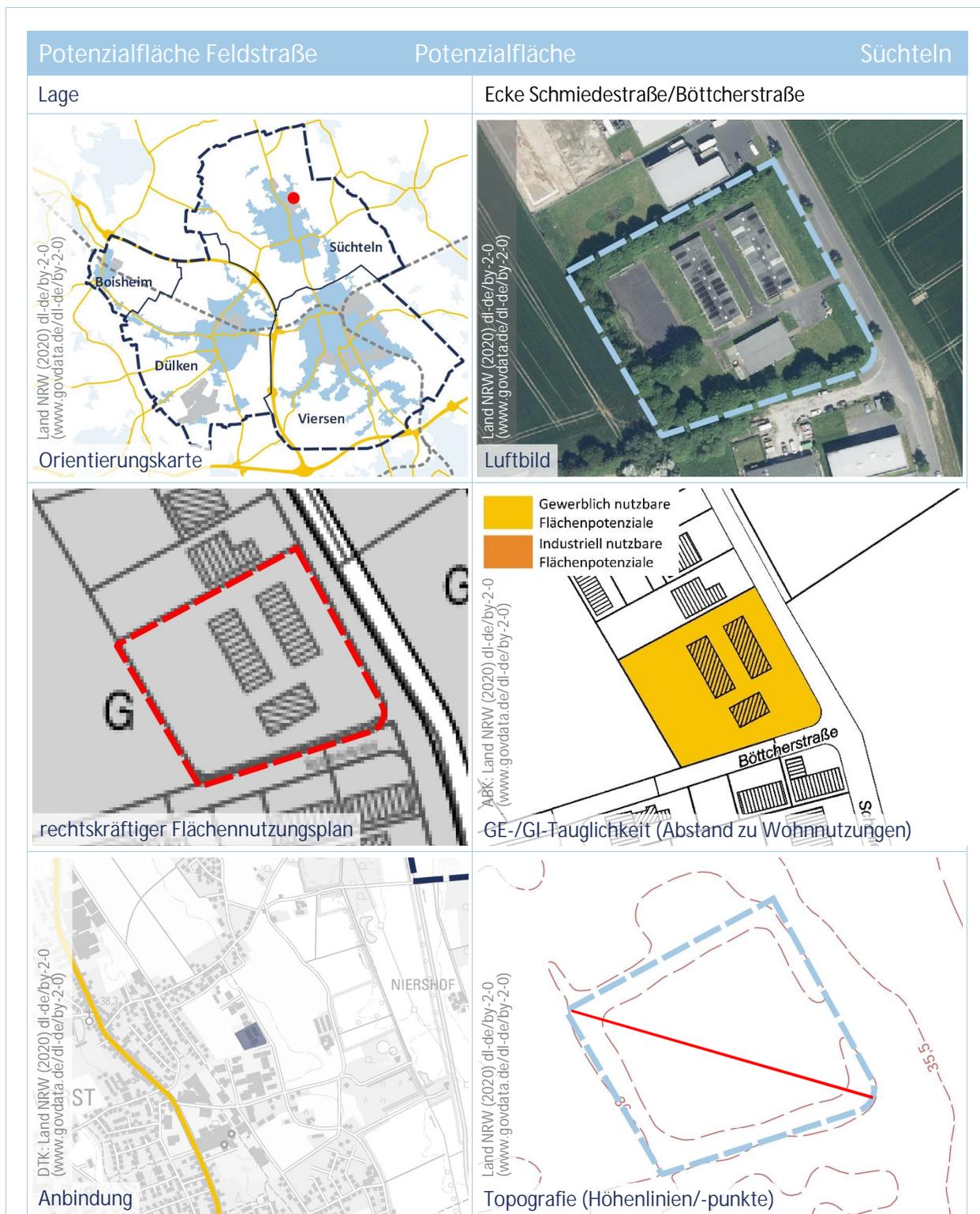


Differenzierte Punktzahlen nach Kategorie

Fläche	0,0 von 0,4 Punkten
Erschließbarkeit	0,24 von 0,4 Punkten
Lagegunst	0,54 von 1,2 Punkten
Nutzungskonflikte/Flächenkonkurrenzen	0,75 von 1,2 Punkten
Sonstige Restriktionen	0,72 von 0,8 Punkten



2.7 Potenzialfläche Feldstraße



Fläche	
Flächengröße (brutto)	ca. 0,9 ha
Aktuelle Nutzung	fliegende Bauten
Planungsrecht	Planungsrecht: GE (SU-343, Deckblatt 1)
Verfügbarkeit	gesamte Fläche in kommunalem Eigentum (100 %) Zeitliche Verfügbarkeit: langfristig (5 - 10 Jahre)
GE-/GI-Tauglichkeit	keine GI-Tauglichkeit
Profileignung	B
Erschließbarkeit	
Vorfelderschließung/äußere Erschließung	vorhanden, mit Ausbaubedarf (Schmiedestraße und Böttcherstraße)
Topografie – Aufwand für innere Erschließung	flache Ebene mit einem umgebenden 1,5 m hohen Erdwall (Höhenprofil von West nach Ost) – Erschließung unproblematisch
<p style="text-align: center;">Höhenprofil</p> <p style="text-align: center;">Profil entlang der roten Linie in Topografiekarte, Angaben in Meter – Quelle: Geoport.al.NRW</p>	
Ver- und Entsorgung	vorhanden; Die Fläche ist bereits erschlossen (Quelle: NEW AG).
Eignung für den Schwerlastverkehr	Anbindung an die AS Süchteln der A 61 über Schmiedestraße, Feldstraße, L 39 und L 475 mit Ortsdurchfahrt. Diese Anbindung ist für Schwerlastverkehr nicht geeignet. Das LKW-Führungskonzept führt Schwerlastverkehr über die Feldstraße und L 39 nach Norden Richtung B 509 mit Anschluss an die A 61/A 40.
Verkehrliche Beschränkungen	Anbindung führt durch Wohngebiete (Ortsdurchfahrten auf der L 39)
Breitbandversorgungsmöglichkeit	nicht vorhanden, aber herstellbar
Lagegunst	
Entfernung zur Autobahn	A 61 (AS Süchteln): ca. 4 km (nur PKW-Verkehr, s.o.) A 61 (AS Nettetal): ca. 11,9 km A 40 (AS Wankum): ca. 12,2 km
Transport: Schienenanbindung	nicht vorhanden
ÖPNV: Schienenanbindung	Der Bahnhof Viersen (Linien RE 8, RE 13, RB 33 und RB 35, sowie Fernverkehrsanschluss) liegt ca. 6,1 km entfernt.

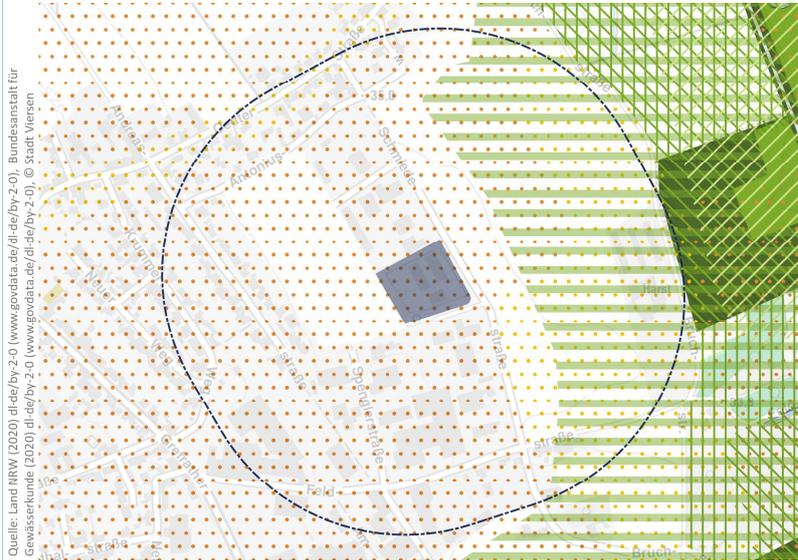


ÖPNV: Busanbindung	Die Haltestelle Feldstraße (Linie 019) liegt ca. 750 m entfernt.
Entfernung zur Versorgungsstruktur	Der nächste Discounter (Aldi Süd) liegt ca. 800 m entfernt an der Grefrather Straße.
Zusammenhang zur Siedlungsstruktur (Flächennutzungsplan)	Die Fläche ist bereits als gewerbliche Baufläche ausgewiesen, die Nachbarflächen sind erschlossen und bebaut.
Zusammenhang zur Siedlungsstruktur (Regionalplan)	Die Fläche ist als GIB ausgewiesen, die Nachbarflächen sind erschlossen und bebaut.
Nutzungskonflikte/Flächenkonkurrenzen	
Abstand zu Wohnbauflächen (FNP)	ca. 230 m zum Wohngebiet Krummer Weg
Abstand zu gemischten Bauflächen (FNP)	ca. 120 m zum Mischgebiet Andreasstraße
Verlagerungskosten für vorhandene oder geplante inkompatible Nutzungen	mittel
Eignung für die Wohnbauflächenentwicklung	keine
Eingriffe in Regionale Grünzüge	kein Eingriff (in 300-m-Radius)
Schutzwürdigkeit der Gebiete mit stadtklima-relevanten Grün- und Freiflächen/ Kaltluftentstehungsgebiete	weniger günstige thermische Situation ; Siedlungsbereich (laut LANUV)
Schutzwürdigkeit der Gebiete der Frischluftschneisen und Luftleitbahnen	weniger günstige thermische Situation ; Siedlungsbereich (laut LANUV)
Sonstige Restriktionen	
Naturschutzgebiet	nicht vorhanden
FFH-Gebiet	nicht vorhanden
Waldgebiet	nicht vorhanden
Landschaftsschutzgebiet/ Geschützter Landschaftsbestandteil	nicht vorhanden
Geschütztes Biotop nach § 42 LNatSchG NRW/ Biotopverbundfläche	nicht vorhanden
Schutzwürdiger Boden	vorhanden (sehr hohe Funktionserfüllung)
Bereich/Gebiet für den Schutz der Natur	nicht vorhanden
Vogelschutzgebiet	nicht vorhanden
Wasserschutzgebiet: Zone I und II	nicht vorhanden
Wasserschutzgebiet: Zone III	nicht vorhanden
Überschwemmungsgebiet	nicht vorhanden
Altlasten/Altlastenverdachtsfläche	kein Flächenanteil oder Altlastverdacht: untersucht keine Gefährdung
Hochspannungsfreileitung ab 110 kV	nicht vorhanden
Anbaubeschränkungszone	nicht vorhanden
Konzentrationszonen für Windenergieanlagen	nicht vorhanden

Sonstige Beschränkungen/Hinweise

Restriktionskarte

Quelle: Land NRW (2020) dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), Bundesanstalt für Gewässerkunde (2020) dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), © Stadt Viersen



Naturschutz

- Naturschutzgebiete
- Geschützte Biotope nach § 42 LNatSchG NRW
- Waldflächen
- Regionale Grünzüge
- Bereiche für den Schutz der Natur
- Biotopverbundflächen
- Landschaftsschutzgebiete

Bodenschutz

- Böden mit sehr hoher Funktionserfüllung
- Böden mit hoher Funktionserfüllung
- Baudenkmäler, Denkmalbereiche und sonstige Denkmäler

Wasserschutz

- Vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete
- Gewässer

Prüffläche

- 300-m-Radius um Prüffläche



	0	1	2	3	4
Fläche					
Flächengröße (brutto)	< 5 ha	5 bis < 10 ha	10 bis < 15 ha	15 bis < 20 ha	> 20 ha
Verfügbarkeit (Prozentangabe = städtischer Anteil)	gesamte Fläche im Privatbesitz, Verfügbarkeit unklar (0 %)	überwiegender Teil der Fläche im Privatbesitz (> 0 bis < 40 %)	Teilflächen annä- hernd gleich in Privatbesitz und kommunalem Eigentum (40 bis < 60 %)	überwiegender Teil der Fläche in kommunalem Eigentum (> 60 bis < 100 %)	gesamte Fläche in kommunalem Eigentum (100 %)
Erschließbarkeit					
Vorfelderschließung/ äußere Erschließung	nicht vorhanden, technisch und städtebaulich problematisch	nicht vorhanden, technisch oder städtebaulich problematisch	nicht vorhanden, aber herstellbar	vorhanden, mit Ausbaubedarf	vorhanden
Topografie – Aufwand für innere Erschließung	sehr bewegtes Gelände, Erschließung sehr problematisch	sehr bewegtes Gelände, hoher Erschließungs- aufwand	bewegtes Gelände, mittlerer Erschließungs- aufwand	leicht bewegtes Gelände, geringer Erschließungs- aufwand	ebenes Gelände, unproblematisch
Ver- und Entsorgung	nicht vorhanden, nur mit hohem Aufwand herstellbar	x	nicht vorhanden, aber herstellbar	x	vorhanden
Eignung für den Schwerlastverkehr	Anbindung an Autobahn erfolgt hauptsächlich über nicht klassifi- zierte Straßen	Anbindung an Autobahn über Kreisstraße oder Landesstraße m. Ortsdurchfahrt	Anbindung an Autobahn über Landesstraße/ Kreisstraße (o. O.) und ggf. Bundesstraße	Anbindung an Autobahn über Landesstraße (o. O.) und ggf. Bundesstraße	direkte Anbindung an Autobahn über Bundesstraße
Breitbandversorgungs- möglichkeit	nicht vorhanden, nur mit hohem Aufwand herstellbar	x	nicht vorhanden, aber herstellbar	x	vorhanden
Lagegunst					
Entfernung zur Autobahn	> 5.000 m	3.000 bis < 5.000 m	1.500 bis < 3.000 m	500 bis < 1.500 m	< 500m
Transport: Schienenanbindung	nicht vorhanden	x	nicht vorhanden, aber herstellbar	x	vorhanden
ÖPNV: Schienenanbindung	nicht vorhanden oder > 1.000 m	x	500 bis < 1.000 m	x	< 500 m
ÖPNV: Busanbindung	nicht vorhanden oder > 1.000 m	x	500 bis < 1.000 m	x	< 500 m
Entfernung zur Versorgungsstruktur	> 1.000 m	750 bis < 1.000 m	500 bis < 750 m	250 bis < 500 m	< 250 m
Zusammenhang zur Siedlungsstruktur (Flächennutzungsplan)	kein Anschluss	Anschluss an Wohnbau-/ gemischte Bauflä- chen (nicht er- schlossen/bebaut)	Anschluss an gewerbliche Bauflächen (nicht erschlossen/ bebaut)	Anschluss an Wohnbau-/ gemischte Bauflä- chen (erschlossen/ bebaut)	Anschluss an gewerbliche Bauflächen (erschlossen/ bebaut)
Zusammenhang zur Siedlungsstruktur (Regionalplan)	kein Anschluss	Anschluss an ASB (nicht erschlos- sen/bebaut)	Anschluss an GIB (nicht erschlos- sen/bebaut)	Anschluss an ASB (erschlossen/ bebaut)	Anschluss an GIB (erschlossen/ bebaut)

Nutzungskonflikte/Flächenkonkurrenzen					
Abstand zu Wohnbauflächen (FNP)	< 300 m	x	300 bis < 500 m	x	> 500 m
Abstand zu gemischten Bauflächen (FNP)	< 100 m	x	100 bis < 300 m	x	> 300 m
Verlagerungskosten für vorhandene oder geplante inkompatible Nutzungen	sehr hoch	hoch	mittel	gering	keine
Eignung für Wohnbauflächenentwicklung	sehr hoch	hoch	mittel	gering	keine
Eingriffe in Regionale Grünzüge	unvermeidbar gravierend	x	mit entsprechenden Maßnahmen abmilderbar	x	vertretbar/ kein Eingriff
Schutzwürdigkeit der Gebiete mit stadtklima-relevanten Grün- und Freiflächen/Kaltluft-entstehungsgebiete	nicht ersetzbar	sehr hoch	hoch	mittel	gering
Schutzwürdigkeit der Gebiete der Frischluftschneisen und Luftleitbahnen	nicht ersetzbar	sehr hoch	hoch	mittel	gering
Sonstige Restriktionen					
Landschaftsschutzgebiet/Geschützter Landschaftsbestandteil	vorhanden	x	zum Teil vorhanden	x	nicht vorhanden
Geschütztes Biotop/Biotopverbundfläche	vorhanden	x	zum Teil vorhanden	x	nicht vorhanden
Schutzwürdiger Boden	sehr hohe Funktionserfüllung	x	hohe Funktionserfüllung	x	sehr geringe/ geringe/mittlere Funktionserfüllung
Wasserschutzgebiet	Teilfläche WSZ II	gesamte Fläche WSZ IIIA	Teilfläche WSZ IIIA	Teilfläche oder gesamte Fläche WSZ IIIB	nicht vorhanden
Altlasten/Altlastverdachtsfläche	mehr als 75 % Flächenanteil oder Altlastverdacht: untersucht, hohe Gefährdung	bis zu 75 % Flächenanteil oder Altlastverdacht: untersucht, mittlere Gefährdung	bis zu 50 % Flächenanteil oder Altlastverdacht: untersucht, leichte Gefährdung	bis zu 25 % Flächenanteil oder Altlastverdacht: nicht untersucht	kein Flächenanteil oder Altlastverdacht: untersucht keine Gefährdung
Hochspannungsfreileitung ab 110 kV	vorhanden	x	am Rand vorhanden	x	nicht vorhanden
Anbaubeschränkungszone	> 10 % der Fläche	x	< 10 % der Fläche	x	nicht vorhanden

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



Gesamtbewertung

Potenzialfläche Feldstraße

Allg. Eignungsraaster für die Gesamtpunktzahl

In der Gesamtbetrachtung aller untersuchten Kriterien weist die Fläche für eine gewerbliche Entwicklung eine Eignung der Stufe 1 auf.

Gesamtpunktzahl:

2,615 von 4,0 Punkten

Punktzahl

Eignungsstufe

> 2,6 Punkte

Eignungsstufe 1

> 2,3 bis ≤ 2,6 Punkte

Eignungsstufe 2

> 1,9 bis < 2,3 Punkte

Eignungsstufe 3

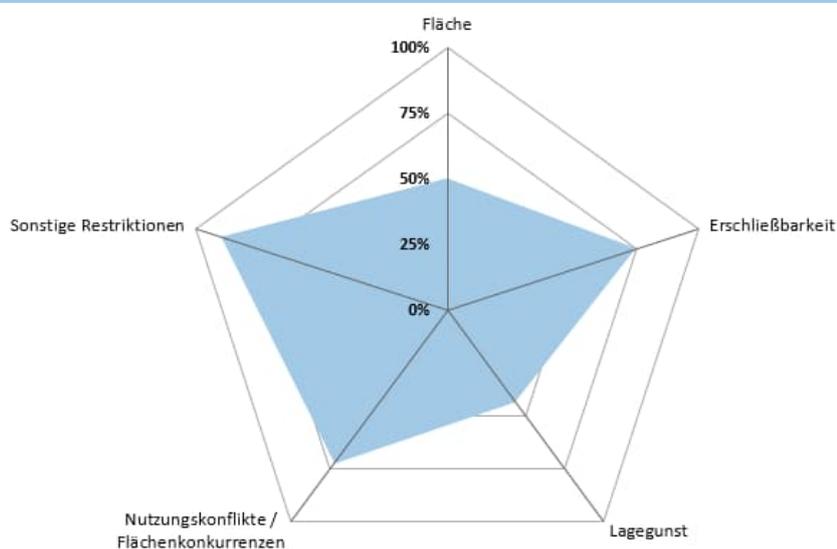
≥ 1,5 bis < 1,9 Punkte

Eignungsstufe 4

< 1,5 Punkte

Eignungsstufe 5

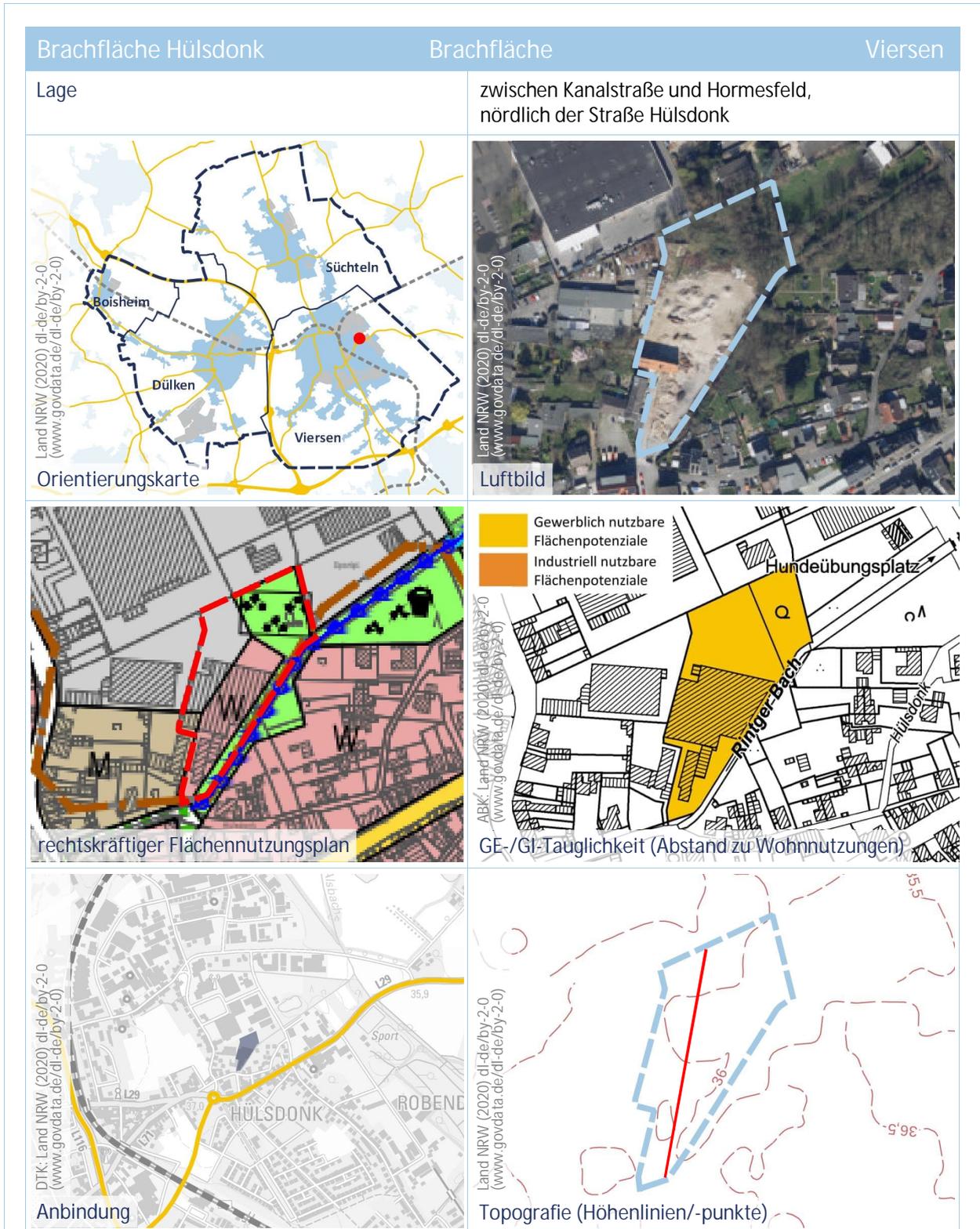
Bewertungsprofil



Differenzierte Punktzahlen nach Kategorie

Fläche	0,2 von 0,4 Punkten
Erschließbarkeit	0,3 von 0,4 Punkten
Lagegunst	0,525 von 1,2 Punkten
Nutzungskonflikte/Flächenkonkurrenzen	0,87 von 1,2 Punkten
Sonstige Restriktionen	0,72 von 0,8 Punkten

2.8 Brachfläche Hülsdonk





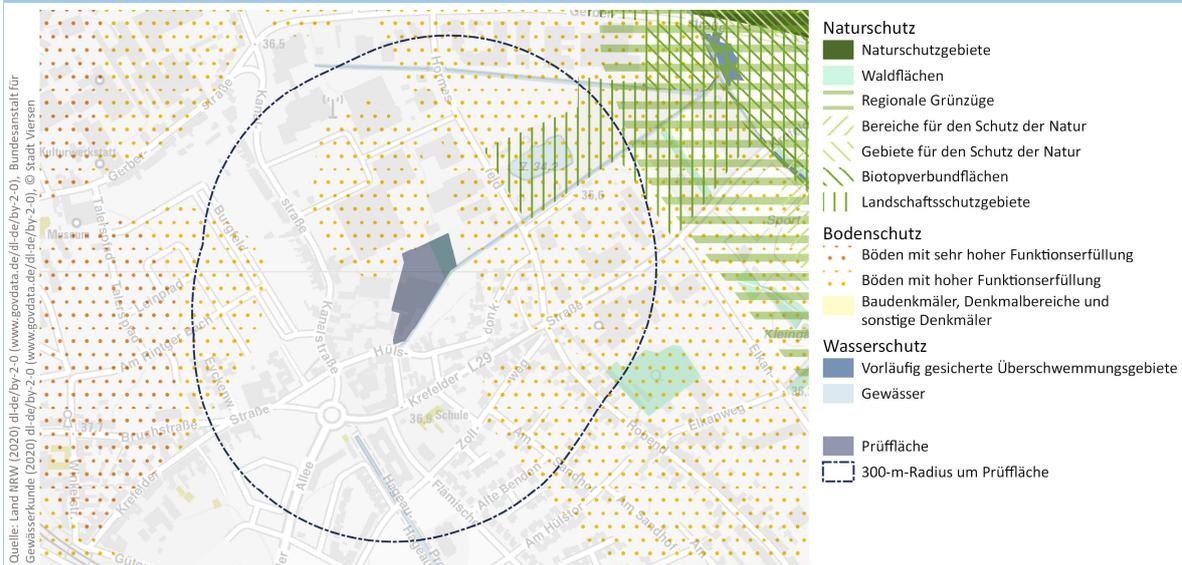
Fläche	
Flächengröße (brutto)	ca. 0,8 ha
Aktuelle Nutzung	bebautes Gelände, wird z. Zt. abgerissen
Planungsrecht	Planungsrecht: WA (VI-151)
Verfügbarkeit	gesamte Fläche im Privatbesitz, Verfügbarkeit unklar (0 %) Zeitliche Verfügbarkeit: langfristig (5 - 10 Jahre) keine Veräußerungsbereitschaft, Eigentümer:in verfolgt eigenes Interesse/eigene Bebauung
GE-/GI-Tauglichkeit	keine GI-Tauglichkeit
Profileignung	B
Erschließbarkeit	
Vorfelderschließung/äußere Erschließung	vorhanden Anbindung führt durch sensibles Wohngebiet (Oststraße), Anbindung über Hülsdonk nicht möglich.
Topografie – Aufwand für innere Erschließung	Gefälle um ca. 1,1 m auf rund 40 m Strecke gefolgt von leichtem Anstieg um ca. 0,5 m auf rund 100 m Strecke von Nord nach Süd – geringer Erschließungsaufwand
<p>Höhenprofil</p> <p>36</p> <p>0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 110 120 130 140</p> <p>Profil entlang der roten Linie in Topografiekarte, Angaben in Meter – Quelle: Geoportal.NRW</p>	
Ver- und Entsorgung	nicht vorhanden, aber herstellbar; Die Fläche ist bereits erschlossen, Gas und Elektrizität nicht vorhanden (Quelle: NEW AG).
Eignung für den Schwerlastverkehr	Anbindung an die AS Viersen der A 61 über Oststraße, Krefelder Straße/Brüsseler Allee und L 29 mit Ortsdurchfahrt.
Verkehrliche Beschränkungen	Anbindung führt durch Wohngebiet
Breitbandversorgungsmöglichkeit	nicht vorhanden, aber herstellbar
Lagegunst	
Entfernung zur Autobahn	A 61 (AS Viersen): ca. 3,9 km
Transport: Schienenanbindung	nicht vorhanden
ÖPNV: Schienenanbindung	Der Bahnhof Viersen (Linien RE 8, RE 13, RB 33 und RB 35, sowie Fernverkehrsanschluss) liegt ca. 550 m entfernt.
ÖPNV: Busanbindung	Die Haltestelle Krefelder-/Kanalstraße (Linien 071, 081, 083, 087 und 094) liegt ca. 200 m entfernt.

Entfernung zur Versorgungsstruktur	Der nächste Vollsortimenter (Kaufland) liegt ca. 400 m entfernt an der Kanalstraße.
Zusammenhang zur Siedlungsstruktur (Flächennutzungsplan)	Die Fläche ist zum Teil bereits als gewerbliche Baufläche ausgewiesen, die Nachbarflächen sind erschlossen und bebaut.
Zusammenhang zur Siedlungsstruktur (Regionalplan)	Die Fläche ist als zweckgebundener ASB ausgewiesen, die Nachbarflächen sind erschlossen und bebaut.
Nutzungskonflikte/Flächenkonkurrenzen	
Abstand zu Wohnbauflächen (FNP)	Wohngebiet Hülsdonk angrenzend
Abstand zu gemischten Bauflächen (FNP)	Mischgebiet Kanalstraße angrenzend
Verlagerungskosten für vorhandene oder geplante inkompatible Nutzungen	keine
Eignung für die Wohnbauflächenentwicklung	keine
Eingriffe in Regionale Grünzüge	kein Eingriff
Schutzwürdigkeit der Gebiete mit stadtklima-relevanten Grün- und Freiflächen/ Kaltluftentstehungsgebiete	ungünstige thermische Situation; Siedlungsbereich (laut LANUV)
Schutzwürdigkeit der Gebiete der Frischluftschneisen und Luftleitbahnen	ungünstige thermische Situation; Siedlungsbereich (laut LANUV)
Sonstige Restriktionen	
Naturschutzgebiet	nicht vorhanden
FFH-Gebiet	nicht vorhanden
Waldgebiet	nicht vorhanden
Landschaftsschutzgebiet/ Geschützter Landschaftsbestandteil	in 300-m-Radius
Geschütztes Biotop nach § 42 LNatSchG NRW/ Biotopverbundfläche	nicht vorhanden
Schutzwürdiger Boden	nicht vorhanden (sehr geringe bis mittlere Funktionserfüllung)
Bereich/Gebiet für den Schutz der Natur	nicht vorhanden
Vogelschutzgebiet	nicht vorhanden
Wasserschutzgebiet: Zone I und II	nicht vorhanden
Wasserschutzgebiet: Zone III	nicht vorhanden
Überschwemmungsgebiet	in 300-m-Radius
Altlasten/Altlastenverdachtsfläche	ehem. Polstermöbelgestellfabrik, Schrotthandel (mehr als 75 % Flächenanteil oder Altlastverdacht: untersucht, hohe Gefährdung)
Hochspannungsfreileitung ab 110 kV	nicht vorhanden
Anbaubeschränkungszone	nicht vorhanden
Konzentrationszonen für Windenergieanlagen	nicht vorhanden



Sonstige Beschränkungen/Hinweise

Restriktionskarte



	0	1	2	3	4
Fläche					
Flächengröße (brutto)	< 5 ha	5 bis < 10 ha	10 bis < 15 ha	15 bis < 20 ha	> 20 ha
Verfügbarkeit (Prozentangabe = städtischer Anteil)	gesamte Fläche im Privatbesitz, Verfügbarkeit unklar (0 %)	überwiegender Teil der Fläche im Privatbesitz (> 0 bis < 40 %)	Teilflächen annä- hernd gleich in Privatbesitz und kommunalem Eigentum (40 bis < 60 %)	überwiegender Teil der Fläche in kommunalem Eigentum (> 60 bis < 100 %)	gesamte Fläche in kommunalem Eigentum (100 %)
Erschließbarkeit					
Vorfelderschließung/ äußere Erschließung	nicht vorhanden, technisch und städtebaulich problematisch	nicht vorhanden, technisch oder städtebaulich problematisch	nicht vorhanden, aber herstellbar	vorhanden, mit Ausbaubedarf	vorhanden
Topografie – Aufwand für innere Erschließung	sehr bewegtes Gelände, Erschließung sehr problematisch	sehr bewegtes Gelände, hoher Erschließungs- aufwand	bewegtes Gelände, mittlerer Erschließungs- aufwand	leicht bewegtes Gelände, geringer Erschließungs- aufwand	ebenes Gelände, unproblematisch
Ver- und Entsorgung	nicht vorhanden, nur mit hohem Aufwand herstellbar	x	nicht vorhanden, aber herstellbar	x	vorhanden
Eignung für den Schwerlastverkehr	Anbindung an Autobahn erfolgt hauptsächlich über nicht klassifi- zierte Straßen	Anbindung an Autobahn über Kreisstraße oder Landesstraße m. Ortsdurchfahrt	Anbindung an Autobahn über Landesstraße/ Kreisstraße (o. O.) und ggf. Bundesstraße	Anbindung an Autobahn über Landesstraße (o. O.) und ggf. Bundesstraße	direkte Anbindung an Autobahn über Bundesstraße
Breitbandversorgungs- möglichkeit	nicht vorhanden, nur mit hohem Aufwand herstellbar	x	nicht vorhanden, aber herstellbar	x	vorhanden
Lagegunst					
Entfernung zur Autobahn	> 5.000 m	3.000 bis < 5.000 m	1.500 bis < 3.000 m	500 bis < 1.500 m	< 500m
Transport: Schienenanbindung	nicht vorhanden	x	nicht vorhanden, aber herstellbar	x	vorhanden
ÖPNV: Schienenanbindung	nicht vorhanden oder > 1.000 m	x	500 bis < 1.000 m	x	< 500 m
ÖPNV: Busanbindung	nicht vorhanden oder > 1.000 m	x	500 bis < 1.000 m	x	< 500 m
Entfernung zur Versorgungsstruktur	> 1.000 m	750 bis < 1.000 m	500 bis < 750 m	250 bis < 500 m	< 250 m
Zusammenhang zur Siedlungsstruktur (Flächennutzungsplan)	kein Anschluss	Anschluss an Wohnbau-/ gemischte Bauflä- chen (nicht er- schlossen/bebaut)	Anschluss an gewerbliche Bauflächen (nicht erschlossen/ bebaut)	Anschluss an Wohnbau-/ gemischte Bauflä- chen (erschlossen/ bebaut)	Anschluss an gewerbliche Bauflächen (erschlossen/ bebaut)
Zusammenhang zur Siedlungsstruktur (Regionalplan)	kein Anschluss	Anschluss an ASB (nicht erschlos- sen/bebaut)	Anschluss an GIB (nicht erschlos- sen/bebaut)	Anschluss an ASB (erschlossen/ bebaut)	Anschluss an GIB (erschlossen/ bebaut)



Nutzungskonflikte/Flächenkonkurrenzen					
Abstand zu Wohnbauflächen (FNP)	< 300 m	x	300 bis < 500 m	x	> 500 m
Abstand zu gemischten Bauflächen (FNP)	< 100 m	x	100 bis < 300 m	x	> 300 m
Verlagerungskosten für vorhandene oder geplante inkompatible Nutzungen	sehr hoch	hoch	mittel	gering	keine
Eignung für Wohnbauflächenentwicklung	sehr hoch	hoch	mittel	gering	keine
Eingriffe in Regionale Grünzüge	unvermeidbar gravierend	x	mit entsprechenden Maßnahmen abmilderbar	x	vertretbar/ kein Eingriff
Schutzwürdigkeit der Gebiete mit stadtklima-relevanten Grün- und Freiflächen/Kaltluft-entstehungsgebiete	nicht ersetzbar	sehr hoch	hoch	mittel	gering
Schutzwürdigkeit der Gebiete der Frischluftschneisen und Luftleitbahnen	nicht ersetzbar	sehr hoch	hoch	mittel	gering
Sonstige Restriktionen					
Landschaftsschutzgebiet/Geschützter Landschaftsbestandteil	vorhanden	x	zum Teil vorhanden	x	nicht vorhanden
Geschütztes Biotop/Biotopverbundfläche	vorhanden	x	zum Teil vorhanden	x	nicht vorhanden
Schutzwürdiger Boden	sehr hohe Funktionserfüllung	x	hohe Funktionserfüllung	x	sehr geringe/ geringe/mittlere Funktionserfüllung
Wasserschutzgebiet	Teilfläche WSZ II	gesamte Fläche WSZ IIIA	Teilfläche WSZ IIIA	Teilfläche oder gesamte Fläche WSZ IIIB	nicht vorhanden
Altlasten/ Altlastverdachtsfläche	mehr als 75 % Flächenanteil oder Altlastverdacht: untersucht, hohe Gefährdung	bis zu 75 % Flächenanteil oder Altlastverdacht: untersucht, mittlere Gefährdung	bis zu 50 % Flächenanteil oder Altlastverdacht: untersucht, leichte Gefährdung	bis zu 25 % Flächenanteil oder Altlastverdacht: nicht untersucht	kein Flächenanteil oder Altlastver- dacht: untersucht keine Gefährdung
Hochspannungsfreileitung ab 110 kV	vorhanden	x	am Rand vorhanden	x	nicht vorhanden
Anbaubeschränkungszone	> 10 % der Fläche	x	< 10 % der Fläche	x	nicht vorhanden

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

Gesamtbewertung

Brachfläche Hülsonk

Allg. Eignungsraaster für die Gesamtpunktzahl

In der Gesamtbetrachtung aller untersuchten Kriterien weist die Fläche für eine gewerbliche Entwicklung eine Eignung der Stufe 2 auf.

Gesamtpunktzahl:

2,405 von 4,0 Punkten

Punktzahl

Eignungsstufe

> 2,6 Punkte

Eignungsstufe 1

> 2,3 bis ≤ 2,6 Punkte

Eignungsstufe 2

> 1,9 bis < 2,3 Punkte

Eignungsstufe 3

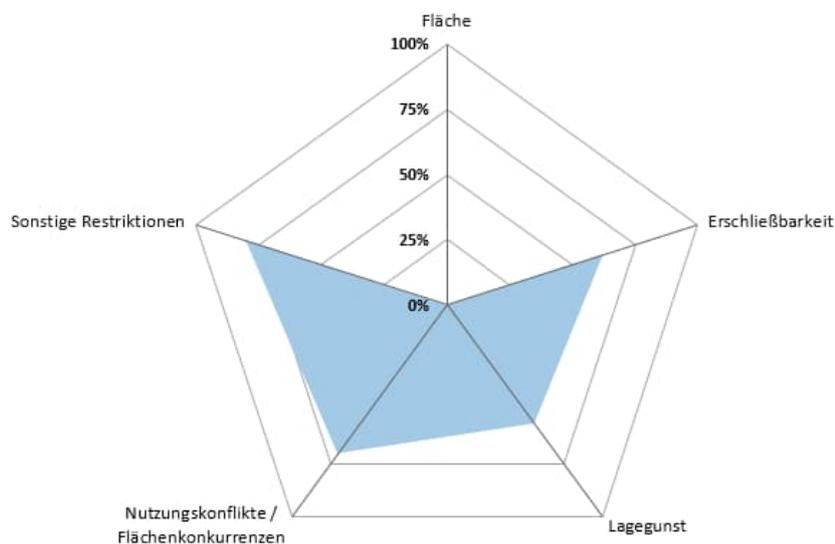
≥ 1,5 bis < 1,9 Punkte

Eignungsstufe 4

< 1,5 Punkte

Eignungsstufe 5

Bewertungsprofil

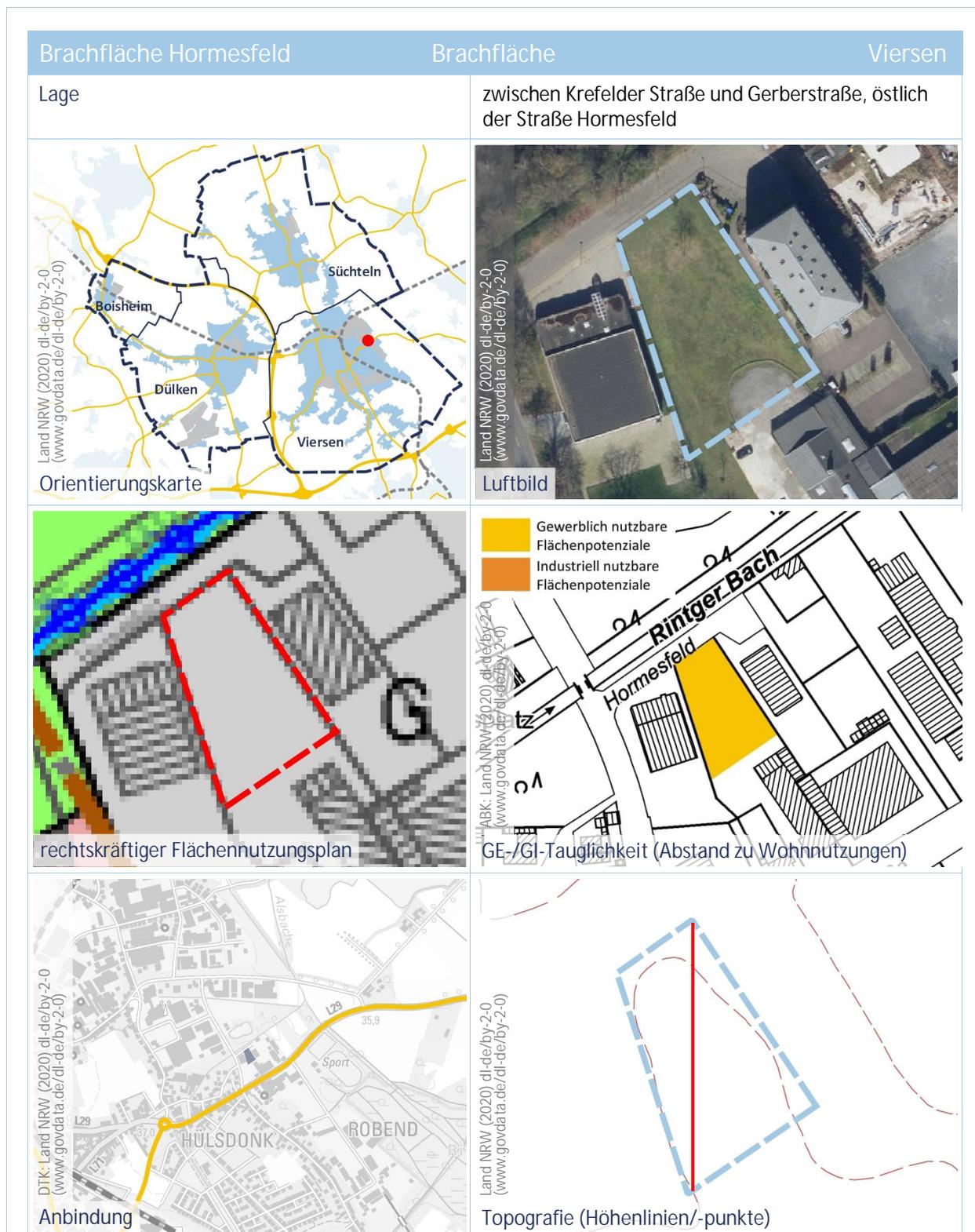


Differenzierte Punktzahlen nach Kategorie

Fläche	0,0 von 0,4 Punkten
Erschließbarkeit	0,25 von 0,4 Punkten
Lagegunst	0,675 von 1,2 Punkten
Nutzungskonflikte/Flächenkonkurrenzen	0,84 von 1,2 Punkten
Sonstige Restriktionen	0,64 von 0,8 Punkten



2.9 Brachfläche Hormesfeld

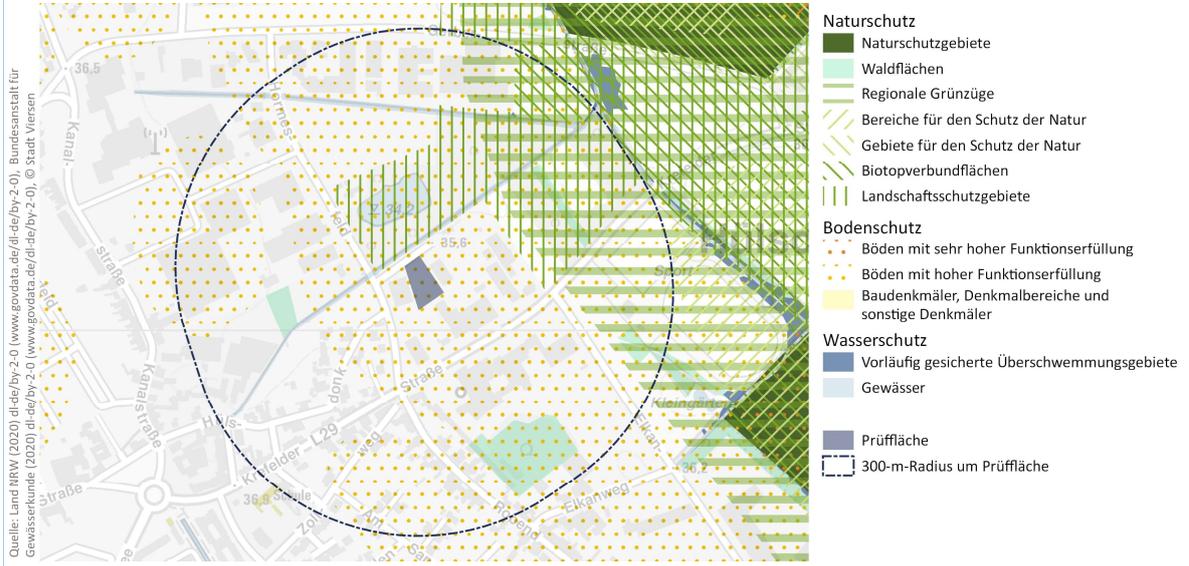


Fläche	
Flächengröße (brutto)	ca. 0,2 ha
Aktuelle Nutzung	Grünland
Planungsrecht	Planungsrecht: GE (VI-119)
Verfügbarkeit	gesamte Fläche im Privatbesitz, Verfügbarkeit unklar (0 %) Zeitliche Verfügbarkeit: langfristig (5 - 10 Jahre)
GE-/GI-Tauglichkeit	keine GI-Tauglichkeit
Profileignung	B
Erschließbarkeit	
Vorfelderschließung/äußere Erschließung	vorhanden
Topografie – Aufwand für innere Erschließung	flache Ebene mit Schwankungen um $\pm 0,3$ Höhenmeter (Höhenprofil von Nord nach Süd) – Erschließung unproblematisch
<p style="text-align: center;">Höhenprofil</p> <p style="text-align: center;"><i>Profil entlang der roten Linie in Topografiekarte, Angaben in Meter – Quelle: Geoportal.NRW</i></p>	
Ver- und Entsorgung	vorhanden; Die Fläche ist bereits erschlossen (Quelle: NEW AG).
Eignung für den Schwerlastverkehr	Anbindung an die AS Viersen der A 61 über Hormesfeld, Gerberstraße und L 29 mit Ortsdurchfahrt.
Verkehrliche Beschränkungen	keine
Breitbandversorgungsmöglichkeit	nicht vorhanden, aber herstellbar
Lagegunst	
Entfernung zur Autobahn	A 61 (AS Viersen): ca. 3,7 km
Transport: Schienenanbindung	nicht vorhanden
ÖPNV: Schienenanbindung	Der Bahnhof Viersen (Linien RE 8, RE 13, RB 33 und RB 35, sowie Fernverkehrsanschluss) liegt ca. 850 m entfernt.
ÖPNV: Busanbindung	Die Haltestelle Krefelder Straße/Robend (Linien 071, 081 und 094) liegt ca. 210 m entfernt.
Entfernung zur Versorgungsstruktur	Der nächste Vollsortimenter (Kaufland) liegt ca. 450 m entfernt an der Kanalstraße.
Zusammenhang zur Siedlungsstruktur (Flächennutzungsplan)	Die Fläche ist bereits als gewerbliche Baufläche ausgewiesen, die Nachbarflächen sind erschlossen und bebaut.



Zusammenhang zur Siedlungsstruktur (Regionalplan)	Die Fläche ist als GIB ausgewiesen, die Nachbarflächen sind erschlossen und bebaut.
Nutzungskonflikte/Flächenkonkurrenzen	
Abstand zu Wohnbauflächen (FNP)	ca. 30 m zum Wohngebiet Hülsdonk
Abstand zu gemischten Bauflächen (FNP)	ca. 250 m zum Mischgebiet Kanalstraße
Verlagerungskosten für vorhandene oder geplante inkompatible Nutzungen	keine
Eignung für die Wohnbauflächenentwicklung	keine
Eingriffe in Regionale Grünzüge	kein Eingriff (in 300-m-Radius)
Schutzwürdigkeit der Gebiete mit stadtklima-relevanten Grün- und Freiflächen/ Kaltluftentstehungsgebiete	weniger günstige thermische Situation; Siedlungsbereich (laut LANUV)
Schutzwürdigkeit der Gebiete der Frischluftschneisen und Luftleitbahnen	weniger günstige thermische Situation; Siedlungsbereich (laut LANUV)
Sonstige Restriktionen	
Naturschutzgebiet	nicht vorhanden
FFH-Gebiet	nicht vorhanden
Waldgebiet	in 300-m-Radius
Landschaftsschutzgebiet/ Geschützter Landschaftsbestandteil	in 300-m-Radius
Geschütztes Biotop nach § 42 LNatSchG NRW/ Biotopverbundfläche	geschütztes Biotop: nicht vorhanden Biotopverbundfläche: in 300-m-Radius
Schutzwürdiger Boden	vorhanden (hohe Funktionserfüllung)
Bereich/Gebiet für den Schutz der Natur	nicht vorhanden
Vogelschutzgebiet	nicht vorhanden
Wasserschutzgebiet: Zone I und II	nicht vorhanden
Wasserschutzgebiet: Zone III	nicht vorhanden
Überschwemmungsgebiet	in 300-m-Radius
Altlasten/Altlastenverdachtsfläche	kein Flächenanteil oder Altlastverdacht: untersucht keine Gefährdung
Hochspannungsfreileitung ab 110 kV	nicht vorhanden
Anbaubeschränkungszone	nicht vorhanden
Konzentrationszonen für Windenergieanlagen	nicht vorhanden
Sonstige Beschränkungen/Hinweise	

Restriktionskarte





	0	1	2	3	4
Fläche					
Flächengröße (brutto)	< 5 ha	5 bis < 10 ha	10 bis < 15 ha	15 bis < 20 ha	> 20 ha
Verfügbarkeit (Prozentangabe = städtischer Anteil)	gesamte Fläche im Privatbesitz, Verfügbarkeit unklar (0 %)	überwiegender Teil der Fläche im Privatbesitz (> 0 bis < 40 %)	Teilflächen annä- hernd gleich in Privatbesitz und kommunalem Eigentum (40 bis < 60 %)	überwiegender Teil der Fläche in kommunalem Eigentum (> 60 bis < 100 %)	gesamte Fläche in kommunalem Eigentum (100 %)
Erschließbarkeit					
Vorfelderschließung/ äußere Erschließung	nicht vorhanden, technisch und städtebaulich problematisch	nicht vorhanden, technisch oder städtebaulich problematisch	nicht vorhanden, aber herstellbar	vorhanden, mit Ausbaubedarf	vorhanden
Topografie – Aufwand für innere Erschließung	sehr bewegtes Gelände, Erschließung sehr problematisch	sehr bewegtes Gelände, hoher Erschließungs- aufwand	bewegtes Gelände, mittlerer Erschließungsauf- wand	leicht bewegtes Gelände, geringer Erschließungsauf- wand	ebenes Gelände, unproblematisch
Ver- und Entsorgung	nicht vorhanden, nur mit hohem Aufwand herstellbar	x	nicht vorhanden, aber herstellbar	x	vorhanden
Eignung für den Schwerlastverkehr	Anbindung an Autobahn erfolgt hauptsächlich über nicht klassifi- zierte Straßen	Anbindung an Autobahn über Kreisstraße oder Landesstraße m. Ortsdurchfahrt	Anbindung an Autobahn über Landesstraße/ Kreisstraße (o. O.) und ggf. Bundesstraße	Anbindung an Autobahn über Landesstraße (o. O.) und ggf. Bundesstraße	direkte Anbindung an Autobahn über Bundesstraße
Breitbandversorgungs- möglichkeit	nicht vorhanden, nur mit hohem Aufwand herstellbar	x	nicht vorhanden, aber herstellbar	x	vorhanden
Lagegunst					
Entfernung zur Autobahn	> 5.000 m	3.000 bis < 5.000 m	1.500 bis < 3.000 m	500 bis < 1.500 m	< 500m
Transport: Schienenanbindung	nicht vorhanden	x	nicht vorhanden, aber herstellbar	x	vorhanden
ÖPNV: Schienenanbindung	nicht vorhanden oder > 1.000 m	x	500 bis < 1.000 m	x	< 500 m
ÖPNV: Busanbindung	nicht vorhanden oder > 1.000 m	x	500 bis < 1.000 m	x	< 500 m
Entfernung zur Versorgungsstruktur	> 1.000 m	750 bis < 1.000 m	500 bis < 750 m	250 bis < 500 m	< 250 m
Zusammenhang zur Siedlungsstruktur (Flächennutzungsplan)	kein Anschluss	Anschluss an Wohnbau-/ gemischte Bauflä- chen (nicht er- schlossen/bebaut)	Anschluss an gewerbliche Bauflächen (nicht erschlossen/ bebaut)	Anschluss an Wohnbau-/ gemischte Bauflä- chen (erschlossen/ bebaut)	Anschluss an gewerbliche Bauflächen (erschlossen/ bebaut)
Zusammenhang zur Siedlungsstruktur (Regionalplan)	kein Anschluss	Anschluss an ASB (nicht erschlos- sen/bebaut)	Anschluss an GIB (nicht erschlos- sen/bebaut)	Anschluss an ASB (erschlossen/ bebaut)	Anschluss an GIB (erschlossen/ bebaut)

Nutzungskonflikte/Flächenkonkurrenzen					
Abstand zu Wohnbauflächen (FNP)	< 300 m	x	300 bis < 500 m	x	> 500 m
Abstand zu gemischten Bauflächen (FNP)	< 100 m	x	100 bis < 300 m	x	> 300 m
Verlagerungskosten für vorhandene oder geplante inkompatible Nutzungen	sehr hoch	hoch	mittel	gering	keine
Eignung für Wohnbauflächenentwicklung	sehr hoch	hoch	mittel	gering	keine
Eingriffe in Regionale Grünzüge	unvermeidbar gravierend	x	mit entsprechenden Maßnahmen abmilderbar	x	vertretbar/ kein Eingriff
Schutzwürdigkeit der Gebiete mit stadtklima-relevanten Grün- und Freiflächen/Kaltluft-entstehungsgebiete	nicht ersetzbar	sehr hoch	hoch	mittel	gering
Schutzwürdigkeit der Gebiete der Frischluftschneisen und Luftleitbahnen	nicht ersetzbar	sehr hoch	hoch	mittel	gering
Sonstige Restriktionen					
Landschaftsschutzgebiet/Geschützter Landschaftsbestandteil	vorhanden	x	zum Teil vorhanden	x	nicht vorhanden
Geschütztes Biotop/Biotopverbundfläche	vorhanden	x	zum Teil vorhanden	x	nicht vorhanden
Schutzwürdiger Boden	sehr hohe Funktionserfüllung	x	hohe Funktionserfüllung	x	sehr geringe/ geringe/mittlere Funktionserfüllung
Wasserschutzgebiet	Teilfläche WSZ II	gesamte Fläche WSZ IIIA	Teilfläche WSZ IIIA	Teilfläche oder gesamte Fläche WSZ IIIB	nicht vorhanden
Altlasten/ Altlastverdachtsfläche	mehr als 75 % Flächenanteil oder Altlastverdacht: untersucht, hohe Gefährdung	bis zu 75 % Flächenanteil oder Altlastverdacht: untersucht, mittlere Gefährdung	bis zu 50 % Flächenanteil oder Altlastverdacht: untersucht, leichte Gefährdung	bis zu 25 % Flächenanteil oder Altlastverdacht: nicht untersucht	kein Flächenanteil oder Altlastverdacht: untersucht keine Gefährdung
Hochspannungsfreileitung ab 110 kV	vorhanden	x	am Rand vorhanden	x	nicht vorhanden
Anbaubeschränkungszone	> 10 % der Fläche	x	< 10 % der Fläche	x	nicht vorhanden

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



Gesamtbewertung

Brachfläche Hormesfeld

Allg. Eignungsraaster für die Gesamtpunktzahl

In der Gesamtbetrachtung aller untersuchten Kriterien weist die Fläche für eine gewerbliche Entwicklung eine Eignung der Stufe 1 auf.

Gesamtpunktzahl:

2,725 von 4,0 Punkten

Punktzahl

Eignungsstufe

> 2,6 Punkte

Eignungsstufe 1

> 2,3 bis ≤ 2,6 Punkte

Eignungsstufe 2

> 1,9 bis < 2,3 Punkte

Eignungsstufe 3

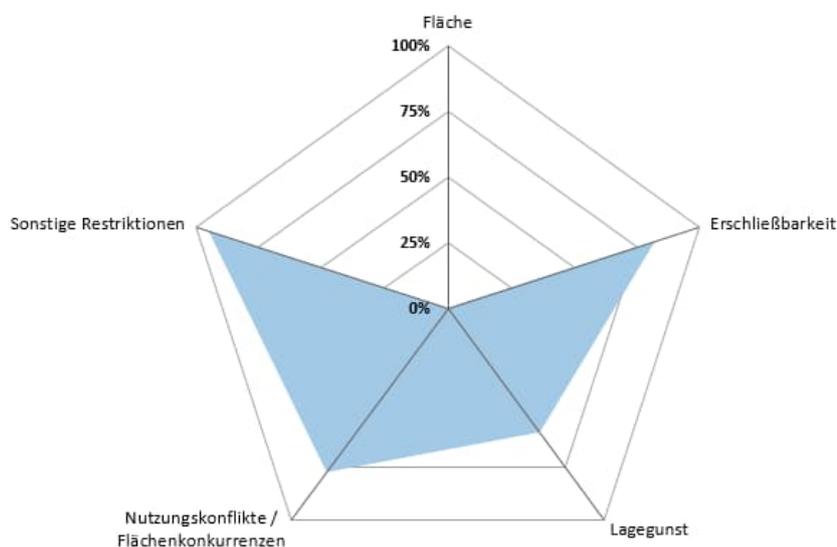
≥ 1,5 bis < 1,9 Punkte

Eignungsstufe 4

< 1,5 Punkte

Eignungsstufe 5

Bewertungsprofil



Differenzierte Punktzahlen nach Kategorie

Fläche	0,0 von 0,4 Punkten
Erschließbarkeit	0,33 von 0,4 Punkten
Lagegunst	0,705 von 1,2 Punkten
Nutzungskonflikte/Flächenkonkurrenzen	0,93 von 1,2 Punkten
Sonstige Restriktionen	0,76 von 0,8 Punkten

2.10 Brachfläche Rapido/Dinsing-Gelände





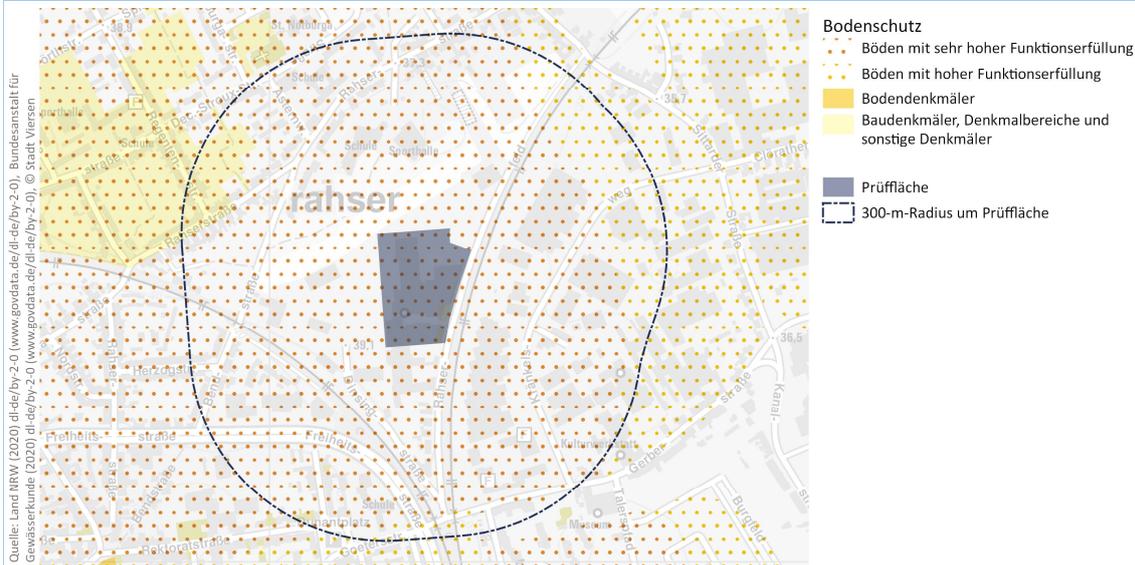
Fläche	
Flächengröße (brutto)	ca. 2,0 ha
Aktuelle Nutzung	bebautes Gelände, wird z. Zt. abgerissen
Planungsrecht	Planungsrecht: GE (VI-136)
Verfügbarkeit	Gesamte Fläche im privaten Besitz. Besitzer möchte überplanen. Zeitliche Verfügbarkeit: langfristig (5 - 10 Jahre) keine Möglichkeit zur Kontaktaufnahme seitens der Wirtschaftsförderung
GE-/GI-Tauglichkeit	keine GI-Tauglichkeit
Profileignung	B
Erschließbarkeit	
Vorfelderschließung/äußere Erschließung	vorhanden
Topografie – Aufwand für innere Erschließung	Gefälle um ca. 1,1 m auf rund 120 m Strecke von West nach Ost – geringer Erschließungsaufwand
<p>Höhenprofil</p> <p>39 38 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 110 120</p> <p>Profil entlang der roten Linie in Topografiekarte, Angaben in Meter – Quelle: Geoportal.NRW</p>	
Ver- und Entsorgung	vorhanden; Die Fläche ist bereits erschlossen (Quelle: NEW AG).
Eignung für den Schwerlastverkehr	Anbindung an die AS Viersen der A 61 über Rahserfeld, Gerberstraße und L 29 mit Ortsdurchfahrt.
Verkehrliche Beschränkungen	keine
Breitbandversorgungsmöglichkeit	nicht vorhanden, aber herstellbar
Lagegunst	
Entfernung zur Autobahn	A 61 (AS Viersen): ca. 2,7 km
Transport: Schienenanbindung	nicht vorhanden
ÖPNV: Schienenanbindung	Der Bahnhof Viersen (Linien RE 8, RE 13, RB 33 und RB 35, sowie Fernverkehrsanschluss) liegt ca. 1,6 km entfernt.
ÖPNV: Busanbindung	Die Haltestelle Rahserstraße (Linien 083 und 087) liegt ca. 550 m entfernt.
Entfernung zur Versorgungsstruktur	Der nächste Vollsortimenter (Kaufland) liegt ca. 1,2 km entfernt an der Kanalstraße.
Zusammenhang zur Siedlungsstruktur (Flächennutzungsplan)	Die Fläche ist bereits als gewerbliche Baufläche ausgewiesen, die Nachbarflächen sind erschlossen und bebaut.

Zusammenhang zur Siedlungsstruktur (Regionalplan)	Die Fläche ist als GIB ausgewiesen, die Nachbarflächen sind erschlossen und bebaut.
Nutzungskonflikte/Flächenkonkurrenzen	
Abstand zu Wohnbauflächen (FNP)	ca. 70 m zum Wohngebiet Rahserstraße
Abstand zu gemischten Bauflächen (FNP)	ca. 530 m zum Mischgebiet Süchtelner Straße
Verlagerungskosten für vorhandene oder geplante inkompatible Nutzungen	sehr hoch
Eignung für die Wohnbauflächenentwicklung	keine
Eingriffe in Regionale Grünzüge	kein Eingriff
Schutzwürdigkeit der Gebiete mit stadtklima-relevanten Grün- und Freiflächen/ Kaltluftentstehungsgebiete	ungünstige thermische Situation; Siedlungsbereich (laut LANUV)
Schutzwürdigkeit der Gebiete der Frischluftschneisen und Luftleitbahnen	ungünstige thermische Situation; Siedlungsbereich (laut LANUV)
Sonstige Restriktionen	
Naturschutzgebiet	nicht vorhanden
FFH-Gebiet	nicht vorhanden
Waldgebiet	nicht vorhanden
Landschaftsschutzgebiet/ Geschützter Landschaftsbestandteil	nicht vorhanden
Geschütztes Biotop nach § 42 LNatSchG NRW/ Biotopverbundfläche	nicht vorhanden
Schutzwürdiger Boden	vorhanden (sehr hohe Funktionserfüllung)
Bereich/Gebiet für den Schutz der Natur	nicht vorhanden
Vogelschutzgebiet	nicht vorhanden
Wasserschutzgebiet: Zone I und II	nicht vorhanden
Wasserschutzgebiet: Zone III	nicht vorhanden
Überschwemmungsgebiet	nicht vorhanden
Altlasten/Altlastenverdachtsfläche	ehemalige Ofenfabrik (mehr als 75 % Flächenanteil oder Altlastverdacht: untersucht, hohe Gefährdung)
Hochspannungsfreileitung ab 110 kV	nicht vorhanden
Anbaubeschränkungszone	nicht vorhanden
Konzentrationszonen für Windenergieanlagen	nicht vorhanden
Sonstige Beschränkungen/Hinweise	



Restriktionskarte

Quelle: Land NRW (2020) [dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0) (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), Bundesanstalt für Gewässerkunde (2020) [dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0) (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), © Stadt Viersen



	0	1	2	3	4
Fläche					
Flächengröße (brutto)	< 5 ha	5 bis < 10 ha	10 bis < 15 ha	15 bis < 20 ha	> 20 ha
Verfügbarkeit (Prozentangabe = städtischer Anteil)	gesamte Fläche im Privatbesitz, Verfügbarkeit unklar (0 %)	überwiegender Teil der Fläche im Privatbesitz (> 0 bis < 40 %)	Teilflächen annä- hernd gleich in Privatbesitz und kommunalem Eigentum (40 bis < 60 %)	überwiegender Teil der Fläche in kommunalem Eigentum (> 60 bis < 100 %)	gesamte Fläche in kommunalem Eigentum (100 %)
Erschließbarkeit					
Vorfelderschließung/ äußere Erschließung	nicht vorhanden, technisch und städtebaulich problematisch	nicht vorhanden, technisch oder städtebaulich problematisch	nicht vorhanden, aber herstellbar	vorhanden, mit Ausbaubedarf	vorhanden
Topografie – Aufwand für innere Erschließung	sehr bewegtes Gelände, Erschließung sehr problematisch	sehr bewegtes Gelände, hoher Erschließungs- aufwand	bewegtes Gelände, mittlerer Erschließungs- aufwand	leicht bewegtes Gelände, geringer Erschließungs- aufwand	ebenes Gelände, unproblematisch
Ver- und Entsorgung	nicht vorhanden, nur mit hohem Aufwand herstellbar	x	nicht vorhanden, aber herstellbar	x	vorhanden
Eignung für den Schwerlastverkehr	Anbindung an Autobahn erfolgt hauptsächlich über nicht klassifi- zierte Straßen	Anbindung an Autobahn über Kreisstraße oder Landesstraße m. Ortsdurchfahrt	Anbindung an Autobahn über Landesstraße/ Kreisstraße (o. O.) und ggf. Bundesstraße	Anbindung an Autobahn über Landesstraße (o. O.) und ggf. Bundesstraße	direkte Anbindung an Autobahn über Bundesstraße
Breitbandversorgungs- möglichkeit	nicht vorhanden, nur mit hohem Aufwand herstellbar	x	nicht vorhanden, aber herstellbar	x	vorhanden
Lagegunst					
Entfernung zur Autobahn	> 5.000 m	3.000 bis < 5.000 m	1.500 bis < 3.000 m	500 bis < 1.500 m	< 500m
Transport: Schienenanbindung	nicht vorhanden	x	nicht vorhanden, aber herstellbar	x	vorhanden
ÖPNV: Schienenanbindung	nicht vorhanden oder > 1.000 m	x	500 bis < 1.000 m	x	< 500 m
ÖPNV: Busanbindung	nicht vorhanden oder > 1.000 m	x	500 bis < 1.000 m	x	< 500 m
Entfernung zur Versorgungsstruktur	> 1.000 m	750 bis < 1.000 m	500 bis < 750 m	250 bis < 500 m	< 250 m
Zusammenhang zur Siedlungsstruktur (Flächennutzungsplan)	kein Anschluss	Anschluss an Wohnbau-/ gemischte Bauflä- chen (nicht er- schlossen/bebaut)	Anschluss an gewerbliche Bauflächen (nicht erschlossen/ bebaut)	Anschluss an Wohnbau-/ gemischte Bauflä- chen (erschlossen/ bebaut)	Anschluss an gewerbliche Bauflächen (erschlossen/ bebaut)
Zusammenhang zur Siedlungsstruktur (Regionalplan)	kein Anschluss	Anschluss an ASB (nicht erschlos- sen/bebaut)	Anschluss an GIB (nicht erschlos- sen/bebaut)	Anschluss an ASB (erschlossen/ bebaut)	Anschluss an GIB (erschlossen/ bebaut)



Nutzungskonflikte/Flächenkonkurrenzen					
Abstand zu Wohnbauflächen (FNP)	< 300 m	x	300 bis < 500 m	x	> 500 m
Abstand zu gemischten Bauflächen (FNP)	< 100 m	x	100 bis < 300 m	x	> 300 m
Verlagerungskosten für vorhandene oder geplante inkompatible Nutzungen	sehr hoch	hoch	mittel	gering	keine
Eignung für Wohnbauflächenentwicklung	sehr hoch	hoch	mittel	gering	keine
Eingriffe in Regionale Grünzüge	unvermeidbar gravierend	x	mit entsprechenden Maßnahmen abmilderbar	x	vertretbar/ kein Eingriff
Schutzwürdigkeit der Gebiete mit stadtklima-relevanten Grün- und Freiflächen/Kaltluft-entstehungsgebiete	nicht ersetzbar	sehr hoch	hoch	mittel	gering
Schutzwürdigkeit der Gebiete der Frischluftschneisen und Luftleitbahnen	nicht ersetzbar	sehr hoch	hoch	mittel	gering
Sonstige Restriktionen					
Landschaftsschutzgebiet/Geschützter Landschaftsbestandteil	vorhanden	x	zum Teil vorhanden	x	nicht vorhanden
Geschütztes Biotop/Biotopverbundfläche	vorhanden	x	zum Teil vorhanden	x	nicht vorhanden
Schutzwürdiger Boden	sehr hohe Funktionserfüllung	x	hohe Funktionserfüllung	x	sehr geringe/ geringe/mittlere Funktionserfüllung
Wasserschutzgebiet	Teilfläche WSZ II	gesamte Fläche WSZ IIIA	Teilfläche WSZ IIIA	Teilfläche oder gesamte Fläche WSZ IIIB	nicht vorhanden
Altlasten/ Altlastverdachtsfläche	mehr als 75 % Flächenanteil oder Altlastverdacht: untersucht, hohe Gefährdung	bis zu 75 % Flächenanteil oder Altlastverdacht: untersucht, mittlere Gefährdung	bis zu 50 % Flächenanteil oder Altlastverdacht: untersucht, leichte Gefährdung	bis zu 25 % Flächenanteil oder Altlastverdacht: nicht untersucht	kein Flächenanteil oder Altlastver- dacht: untersucht keine Gefährdung
Hochspannungsfreileitung ab 110 kV	vorhanden	x	am Rand vorhanden	x	nicht vorhanden
Anbaubeschränkungszone	> 10 % der Fläche	x	< 10 % der Fläche	x	nicht vorhanden

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

Gesamtbewertung

Brachfläche Rapido/Dinsing-Gelände

Allg. Eignungsraster für die Gesamtpunktzahl

In der Gesamtbetrachtung aller untersuchten Kriterien weist die Fläche für eine gewerbliche Entwicklung eine Eignung der Stufe 2 auf.

Gesamtpunktzahl:

2,36 von 4,0 Punkten

Punktzahl

Eignungsstufe

> 2,6 Punkte

Eignungsstufe 1

> 2,3 bis ≤ 2,6 Punkte

Eignungsstufe 2

> 1,9 bis < 2,3 Punkte

Eignungsstufe 3

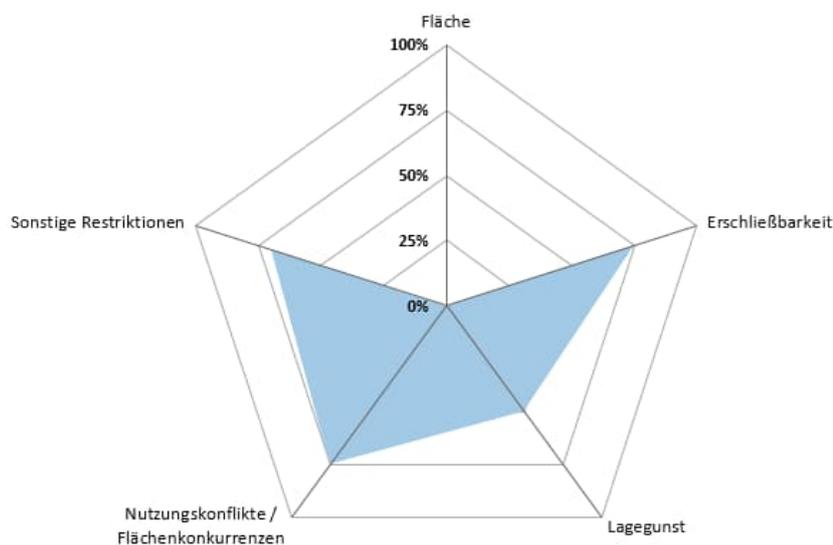
≥ 1,5 bis < 1,9 Punkte

Eignungsstufe 4

< 1,5 Punkte

Eignungsstufe 5

Bewertungsprofil

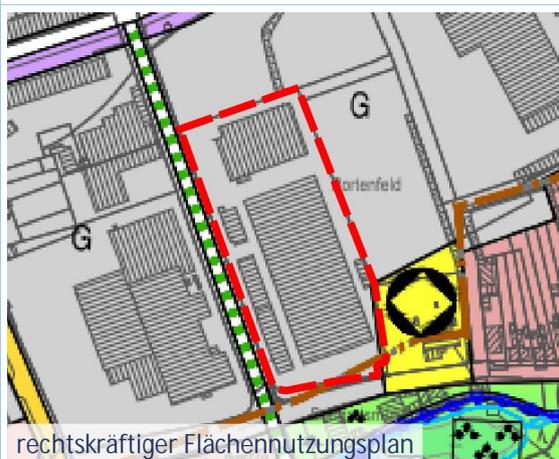
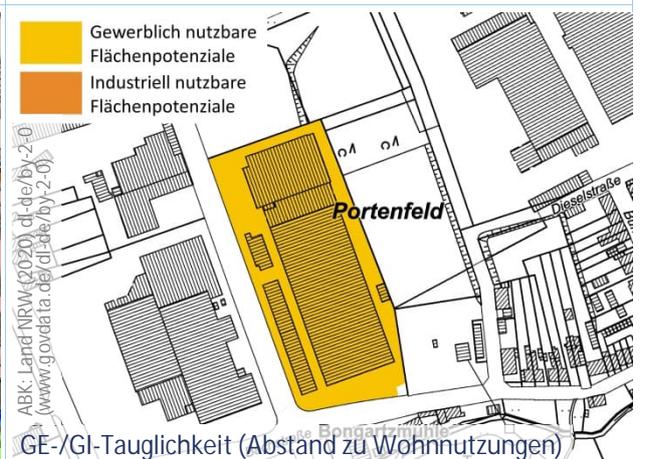
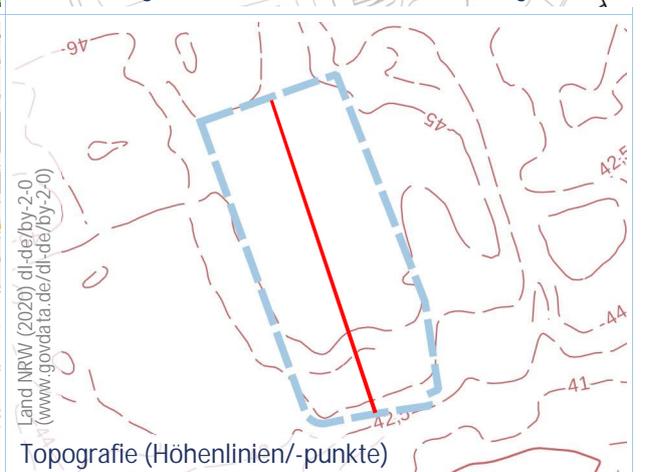


Differenzierte Punktzahlen nach Kategorie

Fläche	0,0 von 0,4 Punkten
Erschließbarkeit	0,3 von 0,4 Punkten
Lagegunst	0,6 von 1,2 Punkten
Nutzungskonflikte/Flächenkonkurrenzen	0,9 von 1,2 Punkten
Sonstige Restriktionen	0,56 von 0,8 Punkten



2.11 Brachfläche Draftex-Gelände

Brachfläche Draftex-Gelände	Brachfläche	Viersen
Lage	Viersen-Süd, zwischen Ernst-Moritz-Arndt-Straße und Bachstraße, östlich der Greefsallee	
 <p>Land NRW (2020) dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)</p> <p>Orientierungskarte</p>	 <p>Land NRW (2020) dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)</p> <p>Luftbild</p>	
 <p>rechtskräftiger Flächennutzungsplan</p>	 <p>■ Gewerblich nutzbare Flächenpotenziale ■ Industriell nutzbare Flächenpotenziale</p> <p>ABK: Land NRW (2020) dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)</p> <p>GE-/GI-Tauglichkeit (Abstand zu Wohnnutzungen)</p>	
 <p>DTK: Land NRW (2020) dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)</p> <p>Anbindung</p>	 <p>Land NRW (2020) dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)</p> <p>Topografie (Höhenlinien/-punkte)</p>	

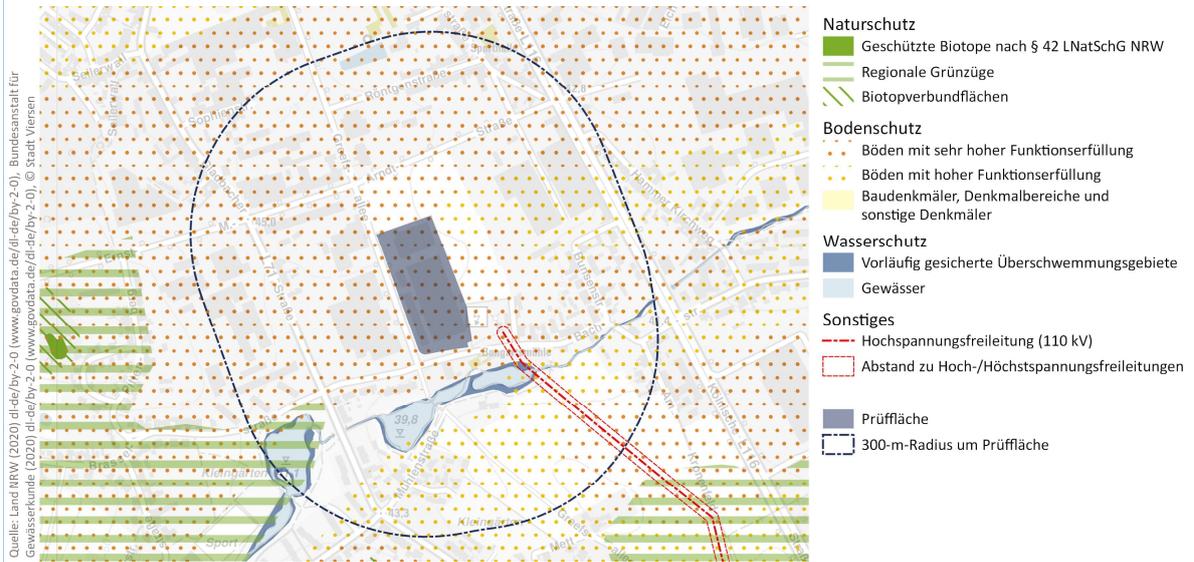
Fläche	
Flächengröße (brutto)	ca. 2,0 ha
Aktuelle Nutzung	bebautes Gelände, Halle wird als Lagerhalle für Privatautos genutzt
Planungsrecht	Planungsrecht: GE (VI-62)
Verfügbarkeit	gesamte Fläche im Privatbesitz, Verfügbarkeit unklar (0 %) Zeitliche Verfügbarkeit: langfristig (5 - 10 Jahre) keine Veräußerungsbereitschaft
GE-/GI-Tauglichkeit	keine GI-Tauglichkeit
Profileignung	B/C
Erschließbarkeit	
Vorfelderschließung/äußere Erschließung	vorhanden
Topografie – Aufwand für innere Erschließung	flache Ebene auf rund 160 m Strecke, gefolgt von Gefälle um ca. 1,5 m auf rund 50 m Strecke von Nord nach Süd – geringer Erschließungsaufwand
<p>Höhenprofil</p> <p>45 44 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 110 120 130 140 150 160 170 180 190 200 210</p> <p>Profil entlang der roten Linie in Topografiekarte, Angaben in Meter – Quelle: Geoportal.NRW</p>	
Ver- und Entsorgung	vorhanden; Die Fläche ist bereits erschlossen (Quelle: NEW AG).
Eignung für den Schwerlastverkehr	Anbindung an AS Viersen der A 61 über Greefsallee, Ernst-Moritz-Arndt-Straße, und L 116/L29 mit Ortsdurchfahrt. Anbindung an die AS Mönchengladbach-Nord der A 52 über Greefsallee, Ernst-Moritz-Arndt-Straße und L 116 mit Ortsdurchfahrt.
Verkehrliche Beschränkungen	Anbindung vorzugsweise über Ernst-Moritz-Arndt-Straße; aufgrund der wichtigen Fuß- und Radverbindung zwischen dem Süden Viersens und Innenstadt darf an der Greefsallee nur verkehrsarmes Gewerbe angesiedelt werden; Es gibt keine befestigten Gehwege aufgrund der Allee, ein Ausbau ist nicht möglich.
Breitbandversorgungsmöglichkeit	vorhanden
Lagegunst	
Entfernung zur Autobahn	A 52 (AS Mönchengladbach-Nord): ca. 3,7 km A 61 (AS Viersen): ca. 4,4 km
Transport: Schienenanbindung	nicht vorhanden



ÖPNV: Schienenanbindung	Der Bahnhof Viersen (Linien RE 8, RE 13, RB 33 und RB 35, sowie Fernverkehrsanschluss) liegt ca. 1,3 km entfernt.
ÖPNV: Busanbindung	Die Haltestelle Brasselstraße (Linie 086) liegt ca. 210 m entfernt. Die Haltestelle Feldmühle (Linien 009, 019, 086 und 087) liegt ca. 300 m entfernt.
Entfernung zur Versorgungsstruktur	Der nächste Discounter (Netto Marken-Discount) liegt ca. 450 m entfernt an der Ernst-Moritz-Arndt-Straße.
Zusammenhang zur Siedlungsstruktur (Flächennutzungsplan)	Die Fläche ist bereits als gewerbliche Baufläche ausgewiesen, die Nachbarflächen sind erschlossen und bebaut.
Zusammenhang zur Siedlungsstruktur (Regionalplan)	Die Fläche ist als GIB ausgewiesen, die Nachbarflächen sind erschlossen und bebaut.
Nutzungskonflikte/Flächenkonkurrenzen	
Abstand zu Wohnbauflächen (FNP)	ca. 70 m zum Wohngebiet Bachstraße
Abstand zu gemischten Bauflächen (FNP)	ca. 40 m zum Mischgebiet Bachstraße/Gladbacher Str.
Verlagerungskosten für vorhandene oder geplante inkompatible Nutzungen	sehr hoch
Eignung für die Wohnbauflächenentwicklung	keine
Eingriffe in Regionale Grünzüge	kein Eingriff (in 300-m-Radius)
Schutzwürdigkeit der Gebiete mit stadtklima-relevanten Grün- und Freiflächen/ Kaltluftentstehungsgebiete	ungünstige thermische Situation; Siedlungsbereich (laut LANUV)
Schutzwürdigkeit der Gebiete der Frischluftschneisen und Luftleitbahnen	ungünstige thermische Situation; Siedlungsbereich (laut LANUV)
Sonstige Restriktionen	
Naturschutzgebiet	nicht vorhanden
FFH-Gebiet	nicht vorhanden
Waldgebiet	nicht vorhanden
Landschaftsschutzgebiet/ Geschützter Landschaftsbestandteil	nicht vorhanden
Geschütztes Biotop nach § 42 LNatSchG NRW/ Biotopverbundfläche	nicht vorhanden
Schutzwürdiger Boden	vorhanden (sehr hohe Funktionserfüllung)
Bereich/Gebiet für den Schutz der Natur	nicht vorhanden
Vogelschutzgebiet	nicht vorhanden
Wasserschutzgebiet: Zone I und II	nicht vorhanden
Wasserschutzgebiet: Zone III	nicht vorhanden
Überschwemmungsgebiet	in 300-m-Radius

Altlasten/Altlastenverdachtsfläche	ehemalige Gummi- und Kunststoffverarbeitung (mehr als 75 % Flächenanteil oder Altlastverdacht: untersucht, hohe Gefährdung)
Hochspannungsfreileitung ab 110 kV	in 300-m-Radius (110 kV)
Anbaubeschränkungszone	nicht vorhanden
Konzentrationszonen für Windenergieanlagen	nicht vorhanden
Sonstige Beschränkungen/Hinweise	

Restriktionskarte





	0	1	2	3	4
Fläche					
Flächengröße (brutto)	< 5 ha	5 bis < 10 ha	10 bis < 15 ha	15 bis < 20 ha	> 20 ha
Verfügbarkeit (Prozentangabe = städtischer Anteil)	gesamte Fläche im Privatbesitz, Verfügbarkeit unklar (0 %)	überwiegender Teil der Fläche im Privatbesitz (> 0 bis < 40 %)	Teilflächen annä- hernd gleich in Privatbesitz und kommunalem Eigentum (40 bis < 60 %)	überwiegender Teil der Fläche in kommunalem Eigentum (> 60 bis < 100 %)	gesamte Fläche in kommunalem Eigentum (100 %)
Erschließbarkeit					
Vorfelderschließung/ äußere Erschließung	nicht vorhanden, technisch und städtebaulich problematisch	nicht vorhanden, technisch oder städtebaulich problematisch	nicht vorhanden, aber herstellbar	vorhanden, mit Ausbaubedarf	vorhanden
Topografie – Aufwand für innere Erschließung	sehr bewegtes Gelände, Erschließung sehr problematisch	sehr bewegtes Gelände, hoher Erschließungs- aufwand	bewegtes Gelände, mittlerer Erschließungsauf- wand	leicht bewegtes Gelände, geringer Erschließungsauf- wand	ebenes Gelände, unproblematisch
Ver- und Entsorgung	nicht vorhanden, nur mit hohem Aufwand herstellbar	x	nicht vorhanden, aber herstellbar	x	vorhanden
Eignung für den Schwerlastverkehr	Anbindung an Autobahn erfolgt hauptsächlich über nicht klassifi- zierte Straßen	Anbindung an Autobahn über Kreisstraße oder Landesstraße m. Ortsdurchfahrt	Anbindung an Autobahn über Landesstraße/ Kreisstraße (o. O.) und ggf. Bundesstraße	Anbindung an Autobahn über Landesstraße (o. O.) und ggf. Bundesstraße	direkte Anbindung an Autobahn über Bundesstraße
Breitbandversorgungs- möglichkeit	nicht vorhanden, nur mit hohem Aufwand herstellbar	x	nicht vorhanden, aber herstellbar	x	vorhanden
Lagegunst					
Entfernung zur Autobahn	> 5.000 m	3.000 bis < 5.000 m	1.500 bis < 3.000 m	500 bis < 1.500 m	< 500m
Transport: Schienenanbindung	nicht vorhanden	x	nicht vorhanden, aber herstellbar	x	vorhanden
ÖPNV: Schienenanbindung	nicht vorhanden oder > 1.000 m	x	500 bis < 1.000 m	x	< 500 m
ÖPNV: Busanbindung	nicht vorhanden oder > 1.000 m	x	500 bis < 1.000 m	x	< 500 m
Entfernung zur Versorgungsstruktur	> 1.000 m	750 bis < 1.000 m	500 bis < 750 m	250 bis < 500 m	< 250 m
Zusammenhang zur Siedlungsstruktur (Flächennutzungsplan)	kein Anschluss	Anschluss an Wohnbau-/ gemischte Bauflä- chen (nicht er- schlossen/bebaut)	Anschluss an gewerbliche Bauflächen (nicht erschlossen/ bebaut)	Anschluss an Wohnbau-/ gemischte Bauflä- chen (erschlossen/ bebaut)	Anschluss an gewerbliche Bauflächen (erschlossen/ bebaut)
Zusammenhang zur Siedlungsstruktur (Regionalplan)	kein Anschluss	Anschluss an ASB (nicht erschlos- sen/bebaut)	Anschluss an GIB (nicht erschlos- sen/bebaut)	Anschluss an ASB (erschlossen/ bebaut)	Anschluss an GIB (erschlossen/ bebaut)

Nutzungskonflikte/Flächenkonkurrenzen					
Abstand zu Wohnbauflächen (FNP)	< 300 m	x	300 bis < 500 m	x	> 500 m
Abstand zu gemischten Bauflächen (FNP)	< 100 m	x	100 bis < 300 m	x	> 300 m
Verlagerungskosten für vorhandene oder geplante inkompatible Nutzungen	sehr hoch	hoch	mittel	gering	keine
Eignung für Wohnbauflächenentwicklung	sehr hoch	hoch	mittel	gering	keine
Eingriffe in Regionale Grünzüge	unvermeidbar gravierend	x	mit entsprechenden Maßnahmen abmilderbar	x	vertretbar/ kein Eingriff
Schutzwürdigkeit der Gebiete mit stadtklima-relevanten Grün- und Freiflächen/Kaltluft-entstehungsgebiete	nicht ersetzbar	sehr hoch	hoch	mittel	gering
Schutzwürdigkeit der Gebiete der Frischluftschneisen und Luftleitbahnen	nicht ersetzbar	sehr hoch	hoch	mittel	gering
Sonstige Restriktionen					
Landschaftsschutzgebiet/Geschützter Landschaftsbestandteil	vorhanden	x	zum Teil vorhanden	x	nicht vorhanden
Geschütztes Biotop/Biotopverbundfläche	vorhanden	x	zum Teil vorhanden	x	nicht vorhanden
Schutzwürdiger Boden	sehr hohe Funktionserfüllung	x	hohe Funktionserfüllung	x	sehr geringe/ geringe/mittlere Funktionserfüllung
Wasserschutzgebiet	Teilfläche WSZ II	gesamte Fläche WSZ IIIA	Teilfläche WSZ IIIA	Teilfläche oder gesamte Fläche WSZ IIIB	nicht vorhanden
Altlasten/ Altlastverdachtsfläche	mehr als 75 % Flächenanteil oder Altlastverdacht: untersucht, hohe Gefährdung	bis zu 75 % Flächenanteil oder Altlastverdacht: untersucht, mittlere Gefährdung	bis zu 50 % Flächenanteil oder Altlastverdacht: untersucht, leichte Gefährdung	bis zu 25 % Flächenanteil oder Altlastverdacht: nicht untersucht	kein Flächenanteil oder Altlastverdacht: untersucht keine Gefährdung
Hochspannungsfreileitung ab 110 kV	vorhanden	x	am Rand vorhanden	x	nicht vorhanden
Anbaubeschränkungszone	> 10 % der Fläche	x	< 10 % der Fläche	x	nicht vorhanden

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



Gesamtbewertung

Brachfläche Draftex-Gelände

Allg. Eignungsraaster für die Gesamtpunktzahl

In der Gesamtbetrachtung aller untersuchten Kriterien weist die Fläche für eine gewerbliche Entwicklung eine Eignung der Stufe 3 auf.

Gesamtpunktzahl:

2,205 von 4,0 Punkten

Punktzahl

Eignungsstufe

> 2,6 Punkte

Eignungsstufe 1

> 2,3 bis ≤ 2,6 Punkte

Eignungsstufe 2

> 1,9 bis < 2,3 Punkte

Eignungsstufe 3

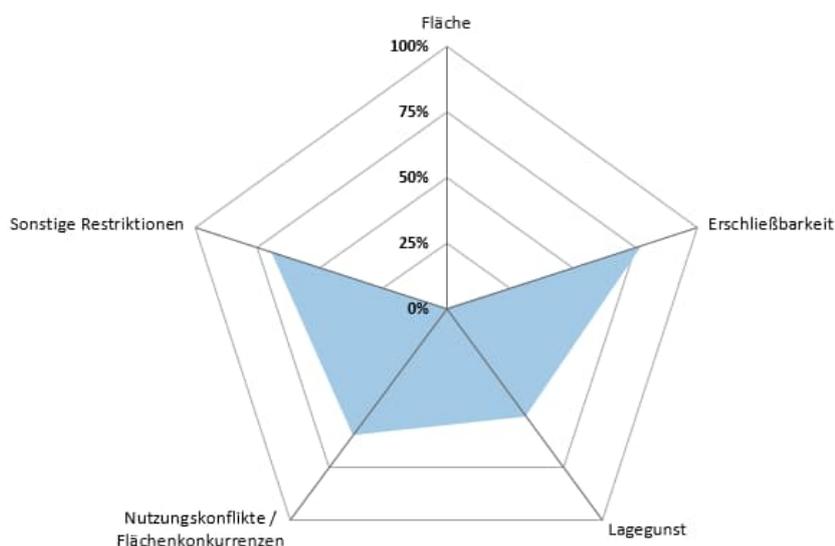
≥ 1,5 bis < 1,9 Punkte

Eignungsstufe 4

< 1,5 Punkte

Eignungsstufe 5

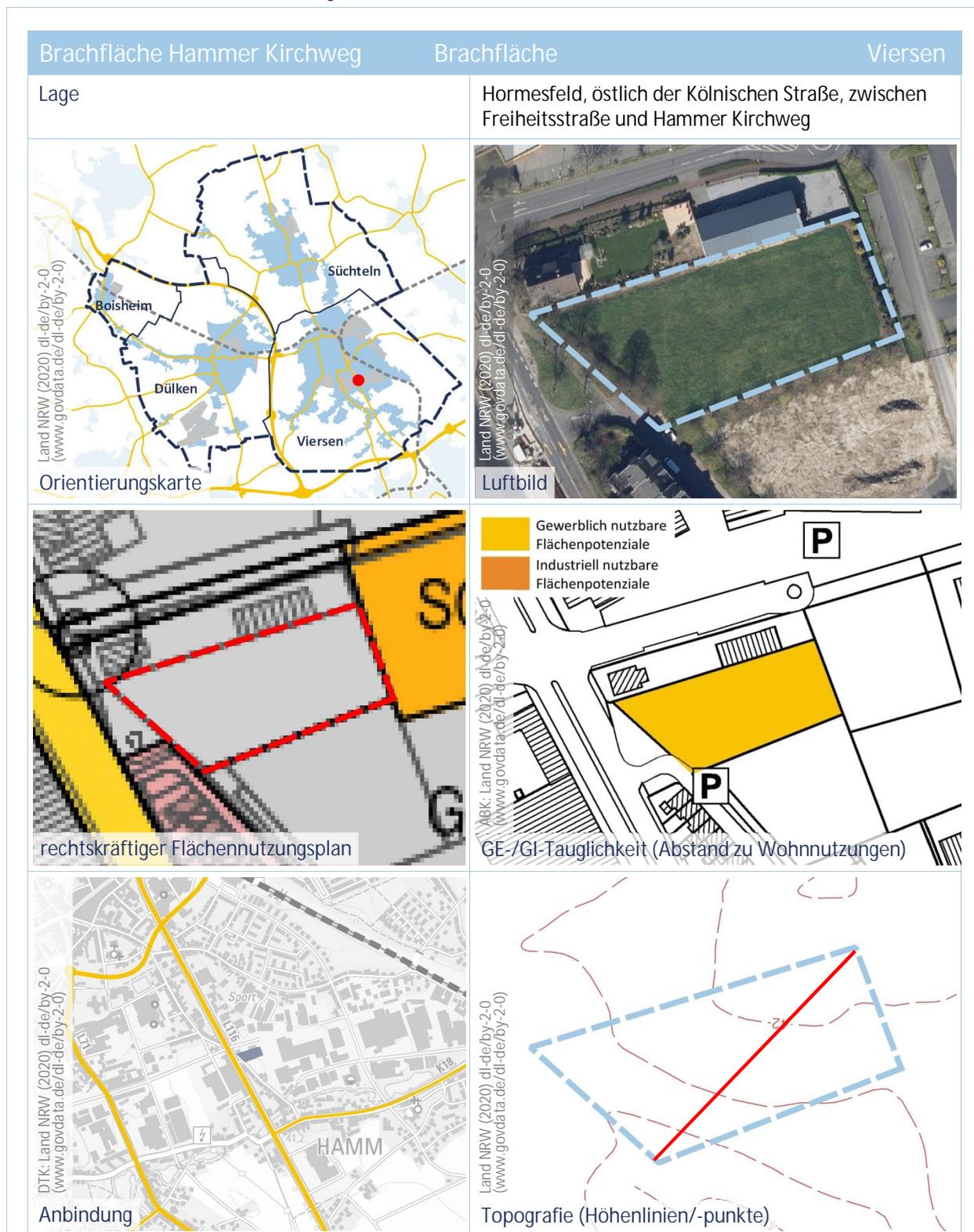
Bewertungsprofil



Differenzierte Punktzahlen nach Kategorie

Fläche	0,0 von 0,4 Punkten
Erschließbarkeit	0,31 von 0,4 Punkten
Lagegunst	0,615 von 1,2 Punkten
Nutzungskonflikte/Flächenkonkurrenzen	0,72 von 1,2 Punkten
Sonstige Restriktionen	0,56 von 0,8 Punkten

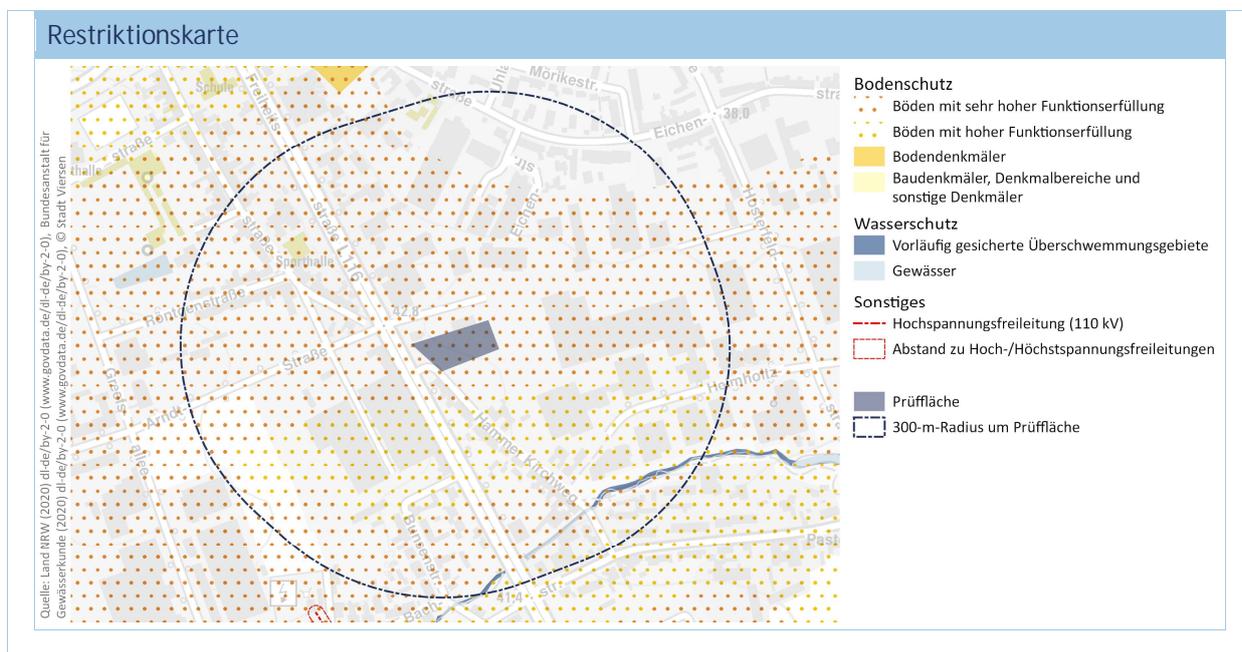
2.12 Brachfläche Hammer Kirchweg





Fläche	
Flächengröße (brutto)	ca. 0,4 ha
Aktuelle Nutzung	Grünland
Planungsrecht	Planungsrecht: GI (VI-44)
Verfügbarkeit	gesamte Fläche im Privatbesitz, Verfügbarkeit unklar (0 %) Zeitliche Verfügbarkeit: langfristig (5 - 10 Jahre) keine Veräußerungsbereitschaft, Eigentümer:in verfolgt eigenes Interesse/eigene Bebauung
GE-/GI-Tauglichkeit	keine GI-Tauglichkeit
Profileignung	B
Erschließbarkeit	
Vorfelderschließung/äußere Erschließung	nicht vorhanden, technisch oder städtebaulich problematisch
Topografie – Aufwand für innere Erschließung	Gefälle von ca. 1,8 m auf einer Strecke von rund 90 m von Südwest nach Nordost – geringer Erschließungsaufwand
<p>Höhenprofil</p> <p>43 42</p> <p>0 10 20 30 40 50 60 70 80 90</p> <p><i>Profil entlang der roten Linie in Topografiekarte, Angaben in Meter – Quelle: Geoportal.NRW</i></p>	
Ver- und Entsorgung	vorhanden; Die Fläche ist bereits erschlossen (Quelle: NEW AG).
Eignung für den Schwerlastverkehr	Anbindung an die AS Viersen der A 61 über Freiheitsstraße, L 116 und L 29 mit Ortsdurchfahrt.
Verkehrliche Beschränkungen	Zufahrt nur über den Parkplatz von „Trendwerk“ möglich, keine direkte Anbindung an Kölnische Straße oder Hammer Kirchweg möglich.
Breitbandversorgungsmöglichkeit	nicht vorhanden, aber herstellbar
Lagegunst	
Entfernung zur Autobahn	A 61 (AS Viersen): ca. 4 km
Transport: Schienenanbindung	nicht vorhanden
ÖPNV: Schienenanbindung	Der Bahnhof Viersen (Linien RE 8, RE 13, RB 33 und RB 35, sowie Fernverkehrsanschluss) liegt ca. 900 m entfernt.
ÖPNV: Busanbindung	Die Haltestelle Röntgenstraße (Linie 080) liegt ca. 230 m entfernt.
Entfernung zur Versorgungsstruktur	Der nächste Discounter (Aldi Süd) liegt ca. 100 m entfernt an der Freiheitsstraße.

Zusammenhang zur Siedlungsstruktur (Flächennutzungsplan)	Die Fläche ist bereits als gewerbliche Baufläche ausgewiesen, die Nachbarflächen sind erschlossen und bebaut.
Zusammenhang zur Siedlungsstruktur (Regionalplan)	Die Fläche ist als ASB ausgewiesen, die Nachbarflächen sind erschlossen und bebaut.
Nutzungskonflikte/Flächenkonkurrenzen	
Abstand zu Wohnbauflächen (FNP)	Wohngebiet Hammer Kirchweg angrenzend
Abstand zu gemischten Bauflächen (FNP)	ca. 170 m zum Mischgebiet Bachstraße
Verlagerungskosten für vorhandene oder geplante inkompatible Nutzungen	keine
Eignung für die Wohnbauflächenentwicklung	keine
Eingriffe in Regionale Grünzüge	kein Eingriff
Schutzwürdigkeit der Gebiete mit stadtklima-relevanten Grün- und Freiflächen/ Kaltluftentstehungsgebiete	ungünstige thermische Situation; Siedlungsbereich (laut LANUV)
Schutzwürdigkeit der Gebiete der Frischluftschneisen und Luftleitbahnen	ungünstige thermische Situation; Siedlungsbereich (laut LANUV)
Sonstige Restriktionen	
Naturschutzgebiet	nicht vorhanden
FFH-Gebiet	nicht vorhanden
Waldgebiet	nicht vorhanden
Landschaftsschutzgebiet/ Geschützter Landschaftsbestandteil	nicht vorhanden
Geschütztes Biotop nach § 42 LNatSchG NRW/ Biotopverbundfläche	nicht vorhanden
Schutzwürdiger Boden	vorhanden (sehr hohe Funktionserfüllung)
Bereich/Gebiet für den Schutz der Natur	nicht vorhanden
Vogelschutzgebiet	nicht vorhanden
Wasserschutzgebiet: Zone I und II	nicht vorhanden
Wasserschutzgebiet: Zone III	nicht vorhanden
Überschwemmungsgebiet	in 300-m-Radius
Altlasten/Altlastenverdachtsfläche	kein Flächenanteil oder Altlastverdacht: untersucht keine Gefährdung
Hochspannungsfreileitung ab 110 kV	nicht vorhanden
Anbaubeschränkungszone	nicht vorhanden
Konzentrationszonen für Windenergieanlagen	nicht vorhanden
Sonstige Beschränkungen/Hinweise	



	0	1	2	3	4
Fläche					
Flächengröße (brutto)	< 5 ha	5 bis < 10 ha	10 bis < 15 ha	15 bis < 20 ha	> 20 ha
Verfügbarkeit (Prozentangabe = städtischer Anteil)	gesamte Fläche im Privatbesitz, Verfügbarkeit unklar (0 %)	überwiegender Teil der Fläche im Privatbesitz (> 0 bis < 40 %)	Teilflächen annä- hernd gleich in Privatbesitz und kommunalem Eigentum (40 bis < 60 %)	überwiegender Teil der Fläche in kommunalem Eigentum (> 60 bis < 100 %)	gesamte Fläche in kommunalem Eigentum (100 %)
Erschließbarkeit					
Vorfelderschließung/ äußere Erschließung	nicht vorhanden, technisch und städtebaulich problematisch	nicht vorhanden, technisch oder städtebaulich problematisch	nicht vorhanden, aber herstellbar	vorhanden, mit Ausbaubedarf	vorhanden
Topografie – Aufwand für innere Erschließung	sehr bewegtes Gelände, Erschließung sehr problematisch	sehr bewegtes Gelände, hoher Erschließungs- aufwand	bewegtes Gelände, mittlerer Erschließungs- aufwand	leicht bewegtes Gelände, geringer Erschließungs- aufwand	ebenes Gelände, unproblematisch
Ver- und Entsorgung	nicht vorhanden, nur mit hohem Aufwand herstellbar	x	nicht vorhanden, aber herstellbar	x	vorhanden
Eignung für den Schwerlastverkehr	Anbindung an Autobahn erfolgt hauptsächlich über nicht klassifi- zierte Straßen	Anbindung an Autobahn über Kreisstraße oder Landesstraße m. Ortsdurchfahrt	Anbindung an Autobahn über Landesstraße/ Kreisstraße (o. O.) und ggf. Bundesstraße	Anbindung an Autobahn über Landesstraße (o. O.) und ggf. Bundesstraße	direkte Anbindung an Autobahn über Bundesstraße
Breitbandversorgungs- möglichkeit	nicht vorhanden, nur mit hohem Aufwand herstellbar	x	nicht vorhanden, aber herstellbar	x	vorhanden
Lagegunst					
Entfernung zur Autobahn	> 5.000 m	3.000 bis < 5.000 m	1.500 bis < 3.000 m	500 bis < 1.500 m	< 500m
Transport: Schienenanbindung	nicht vorhanden	x	nicht vorhanden, aber herstellbar	x	vorhanden
ÖPNV: Schienenanbindung	nicht vorhanden oder > 1.000 m	x	500 bis < 1.000 m	x	< 500 m
ÖPNV: Busanbindung	nicht vorhanden oder > 1.000 m	x	500 bis < 1.000 m	x	< 500 m
Entfernung zur Versorgungsstruktur	> 1.000 m	750 bis < 1.000 m	500 bis < 750 m	250 bis < 500 m	< 250 m
Zusammenhang zur Siedlungsstruktur (Flächennutzungsplan)	kein Anschluss	Anschluss an Wohnbau-/ gemischte Bauflä- chen (nicht er- schlossen/bebaut)	Anschluss an gewerbliche Bauflächen (nicht erschlossen/ bebaut)	Anschluss an Wohnbau-/ gemischte Bauflä- chen (erschlossen/ bebaut)	Anschluss an gewerbliche Bauflächen (erschlossen/ bebaut)
Zusammenhang zur Siedlungsstruktur (Regionalplan)	kein Anschluss	Anschluss an ASB (nicht erschlos- sen/bebaut)	Anschluss an GIB (nicht erschlos- sen/bebaut)	Anschluss an ASB (erschlossen/ bebaut)	Anschluss an GIB (erschlossen/ bebaut)



Nutzungskonflikte/Flächenkonkurrenzen					
Abstand zu Wohnbauflächen (FNP)	< 300 m	x	300 bis < 500 m	x	> 500 m
Abstand zu gemischten Bauflächen (FNP)	< 100 m	x	100 bis < 300 m	x	> 300 m
Verlagerungskosten für vorhandene oder geplante inkompatible Nutzungen	sehr hoch	hoch	mittel	gering	keine
Eignung für Wohnbauflächenentwicklung	sehr hoch	hoch	mittel	gering	keine
Eingriffe in Regionale Grünzüge	unvermeidbar gravierend	x	mit entsprechenden Maßnahmen abmilderbar	x	vertretbar/ kein Eingriff
Schutzwürdigkeit der Gebiete mit stadtklima-relevanten Grün- und Freiflächen/Kaltluft-entstehungsgebiete	nicht ersetzbar	sehr hoch	hoch	mittel	gering
Schutzwürdigkeit der Gebiete der Frischluftschneisen und Luftleitbahnen	nicht ersetzbar	sehr hoch	hoch	mittel	gering
Sonstige Restriktionen					
Landschaftsschutzgebiet/Geschützter Landschaftsbestandteil	vorhanden	x	zum Teil vorhanden	x	nicht vorhanden
Geschütztes Biotop/Biotopverbundfläche	vorhanden	x	zum Teil vorhanden	x	nicht vorhanden
Schutzwürdiger Boden	sehr hohe Funktionserfüllung	x	hohe Funktionserfüllung	x	sehr geringe/ geringe/mittlere Funktionserfüllung
Wasserschutzgebiet	Teilfläche WSZ II	gesamte Fläche WSZ IIIA	Teilfläche WSZ IIIA	Teilfläche oder gesamte Fläche WSZ IIIB	nicht vorhanden
Altlasten/ Altlastverdachtsfläche	mehr als 75 % Flächenanteil oder Altlastverdacht: untersucht, hohe Gefährdung	bis zu 75 % Flächenanteil oder Altlastverdacht: untersucht, mittlere Gefährdung	bis zu 50 % Flächenanteil oder Altlastverdacht: untersucht, leichte Gefährdung	bis zu 25 % Flächenanteil oder Altlastverdacht: nicht untersucht	kein Flächenanteil oder Altlastverdacht: untersucht keine Gefährdung
Hochspannungsfreileitung ab 110 kV	vorhanden	x	am Rand vorhanden	x	nicht vorhanden
Anbaubeschränkungszone	> 10 % der Fläche	x	< 10 % der Fläche	x	nicht vorhanden

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

Gesamtbewertung

Brachfläche Hammer Kirchweg

Allg. Eignungsraster für die Gesamtpunktzahl

In der Gesamtbetrachtung aller untersuchten Kriterien weist die Fläche für eine gewerbliche Entwicklung eine Eignung der Stufe 2 auf.

Gesamtpunktzahl:

2,55 von 4,0 Punkten

Punktzahl

Eignungsstufe

> 2,6 Punkte

Eignungsstufe 1

> 2,3 bis ≤ 2,6 Punkte

Eignungsstufe 2

> 1,9 bis < 2,3 Punkte

Eignungsstufe 3

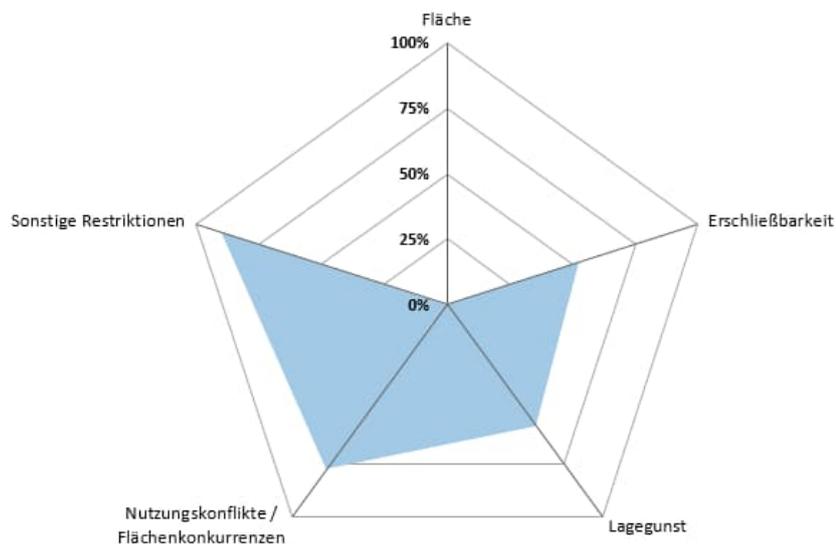
≥ 1,5 bis < 1,9 Punkte

Eignungsstufe 4

< 1,5 Punkte

Eignungsstufe 5

Bewertungsprofil

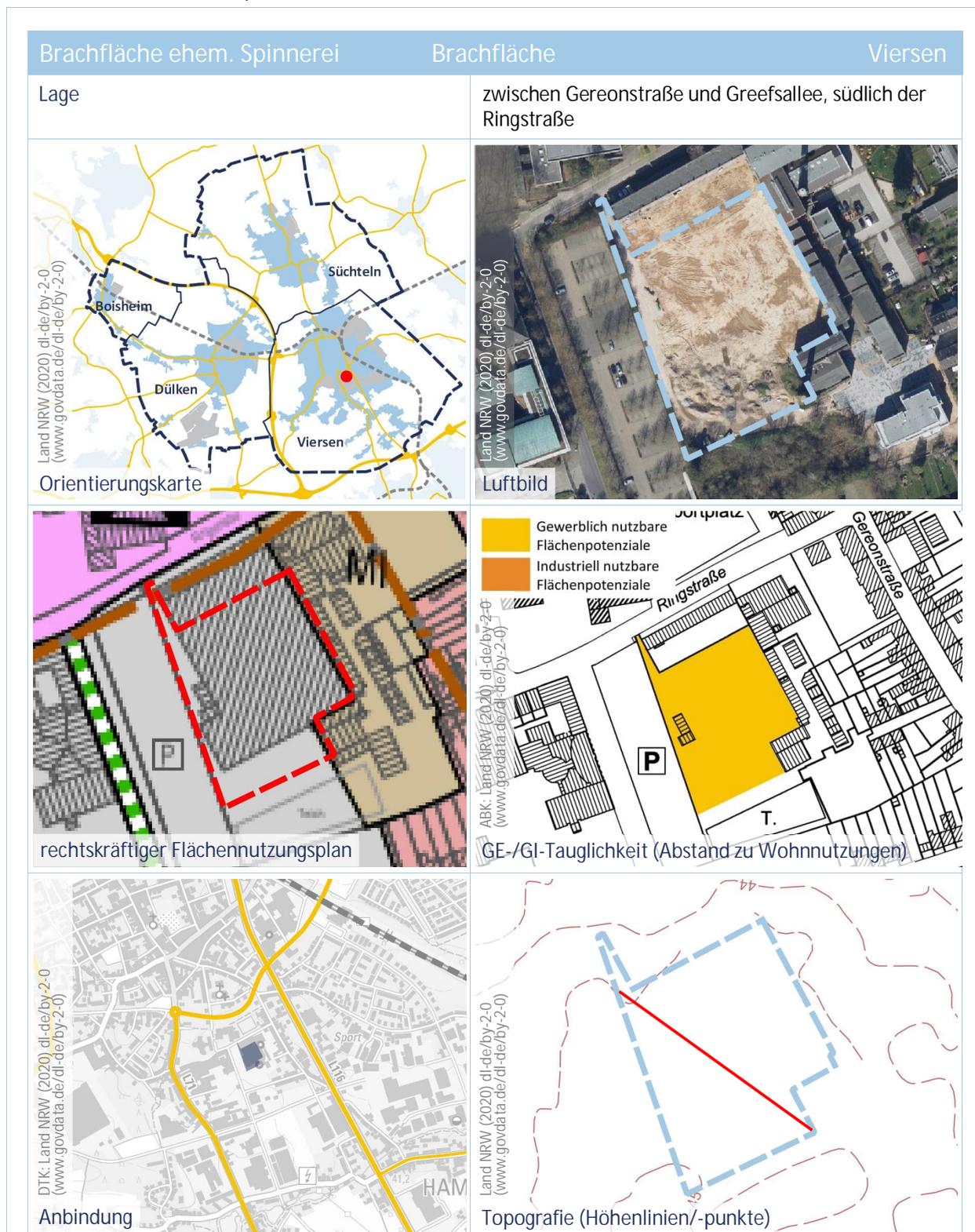


Differenzierte Punktzahlen nach Kategorie

Fläche	0,0 von 0,4 Punkten
Erschließbarkeit	0,21 von 0,4 Punkten
Lagegunst	0,69 von 1,2 Punkten
Nutzungskonflikte/Flächenkonkurrenzen	0,93 von 1,2 Punkten
Sonstige Restriktionen	0,72 von 0,8 Punkten



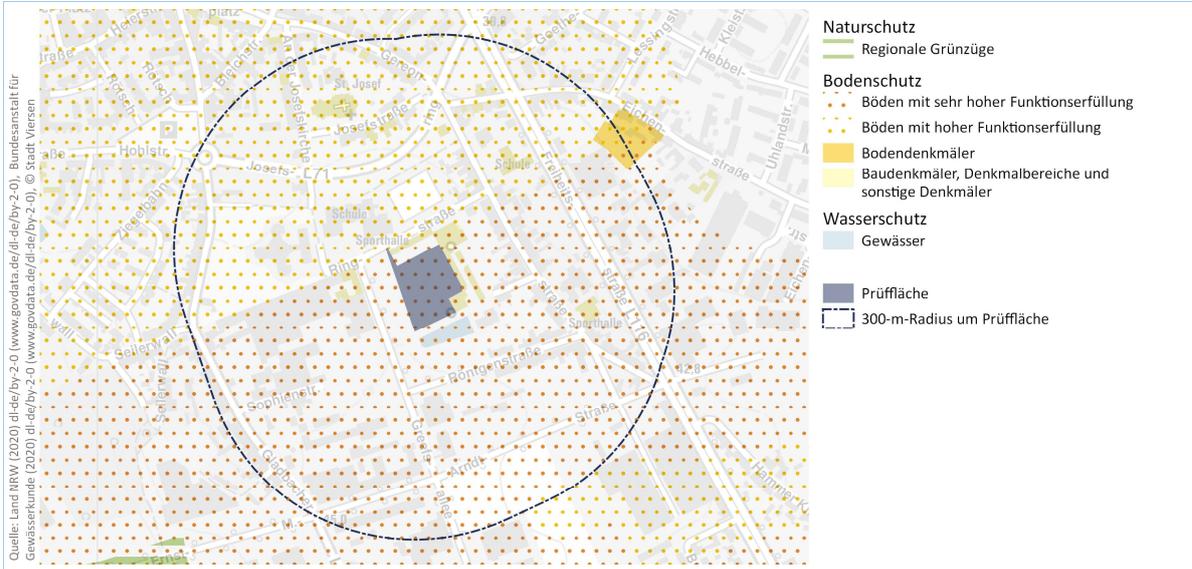
2.13 Brachfläche ehem. Spinnerei



Fläche	
Flächengröße (brutto)	ca. 0,7 ha
Aktuelle Nutzung	brachliegendes Gelände
Planungsrecht	Planungsrecht: GE (VI-62)
Verfügbarkeit	gesamte Fläche im Privatbesitz, Verfügbarkeit unklar (0 %) Zeitliche Verfügbarkeit: mittel-/langfristig (2 - 10 Jahre)
GE-/GI-Tauglichkeit	keine GI-Tauglichkeit
Profileignung	A/B
Erschließbarkeit	
Vorfelderschließung/äußere Erschließung	vorhanden
Topografie – Aufwand für innere Erschließung	leichte Steigung um ca. 0,5 m auf rund 100 m Strecke, gefolgt von leichtem Gefälle um ca. 0,3 m auf rund 10 m Strecke von Nordwest nach Südost – geringer Erschließungsaufwand
<p>Höhenprofil</p> <p>Profil entlang der roten Linie in Topografiekarte, Angaben in Meter – Quelle: Geoportal.NRW</p>	
Ver- und Entsorgung	vorhanden; Die Fläche ist bereits erschlossen (Quelle: NEW AG).
Eignung für den Schwerlastverkehr	Anbindung an die AS Viersen der A 61 über Ringstraße, Gereonstraße, L 71 und L 29 mit Ortsdurchfahrt.
Verkehrliche Beschränkungen	Nur verkehrsarmes Gewerbe möglich aufgrund der Nähe zu Schule und Seniorenzentrum sowie zur Wohnbebauung. Zufahrt zum Gelände für LKW-Verkehr erschwert durch schmale Zufahrt.
Breitbandversorgungsmöglichkeit	nicht vorhanden, aber herstellbar
Lagegunst	
Entfernung zur Autobahn	A 61 (AS Viersen): ca. 3,8 km
Transport: Schienenanbindung	nicht vorhanden
ÖPNV: Schienenanbindung	Der Bahnhof Viersen (Linien RE 8, RE 13, RB 33 und RB 35, sowie Fernverkehrsanschluss) liegt ca. 800 m entfernt.
ÖPNV: Busanbindung	Die Haltestelle Ringstraße (Linie 080) liegt ca. 200 m entfernt.
Entfernung zur Versorgungsstruktur	Der nächste Discounter (Netto Marken-Discount, Ernst-Moritz-Arndt-Straße bzw. Aldi Süd, Freiheitsstraße) liegt ca. 700 m entfernt.



Zusammenhang zur Siedlungsstruktur (Flächennutzungsplan)	Die Fläche ist bereits als gewerbliche Baufläche ausgewiesen, die Nachbarflächen sind erschlossen und bebaut.
Zusammenhang zur Siedlungsstruktur (Regionalplan)	Die Fläche ist als ASB ausgewiesen, die Nachbarflächen sind erschlossen und bebaut.
Nutzungskonflikte/Flächenkonkurrenzen	
Abstand zu Wohnbauflächen (FNP)	ca. 40 m zum Wohngebiet Gereonstraße
Abstand zu gemischten Bauflächen (FNP)	Mischgebiet Ringstraße angrenzend
Verlagerungskosten für vorhandene oder geplante inkompatible Nutzungen	keine
Eignung für die Wohnbauflächenentwicklung	keine
Eingriffe in Regionale Grünzüge	kein Eingriff
Schutzwürdigkeit der Gebiete mit stadtklima-relevanten Grün- und Freiflächen/ Kaltluftentstehungsgebiete	ungünstige thermische Situation; Siedlungsbereich (laut LANUV)
Schutzwürdigkeit der Gebiete der Frischluftschneisen und Luftleitbahnen	ungünstige thermische Situation; Siedlungsbereich (laut LANUV)
Sonstige Restriktionen	
Naturschutzgebiet	nicht vorhanden
FFH-Gebiet	nicht vorhanden
Waldgebiet	nicht vorhanden
Landschaftsschutzgebiet/ Geschützter Landschaftsbestandteil	nicht vorhanden
Geschütztes Biotop nach § 42 LNatSchG NRW/ Biotopverbundfläche	nicht vorhanden
Schutzwürdiger Boden	vorhanden (sehr hohe Funktionserfüllung)
Bereich/Gebiet für den Schutz der Natur	nicht vorhanden
Vogelschutzgebiet	nicht vorhanden
Wasserschutzgebiet: Zone I und II	nicht vorhanden
Wasserschutzgebiet: Zone III	nicht vorhanden
Überschwemmungsgebiet	nicht vorhanden
Altlasten/Altlastenverdachtsfläche	ehemalige Baumwollspinnerei und Textilfabrik (mehr als 75 % Flächenanteil oder Altlastverdacht: untersucht, hohe Gefährdung)
Hochspannungsfreileitung ab 110 kV	nicht vorhanden
Anbaubeschränkungszone	nicht vorhanden
Konzentrationszonen für Windenergieanlagen	nicht vorhanden
Sonstige Beschränkungen/Hinweise	
Restriktionskarte	





	0	1	2	3	4
Fläche					
Flächengröße (brutto)	< 5 ha	5 bis < 10 ha	10 bis < 15 ha	15 bis < 20 ha	> 20 ha
Verfügbarkeit (Prozentangabe = städtischer Anteil)	gesamte Fläche im Privatbesitz, Verfügbarkeit unklar (0 %)	überwiegender Teil der Fläche im Privatbesitz (> 0 bis < 40 %)	Teilflächen annä- hernd gleich in Privatbesitz und kommunalem Eigentum (40 bis < 60 %)	überwiegender Teil der Fläche in kommunalem Eigentum (> 60 bis < 100 %)	gesamte Fläche in kommunalem Eigentum (100 %)
Erschließbarkeit					
Vorfelderschließung/ äußere Erschließung	nicht vorhanden, technisch und städtebaulich problematisch	nicht vorhanden, technisch oder städtebaulich problematisch	nicht vorhanden, aber herstellbar	vorhanden, mit Ausbaubedarf	vorhanden
Topografie – Aufwand für innere Erschließung	sehr bewegtes Gelände, Erschließung sehr problematisch	sehr bewegtes Gelände, hoher Erschließungs- aufwand	bewegtes Gelände, mittlerer Erschließungsauf- wand	leicht bewegtes Gelände, geringer Erschließungsauf- wand	ebenes Gelände, unproblematisch
Ver- und Entsorgung	nicht vorhanden, nur mit hohem Aufwand herstellbar	x	nicht vorhanden, aber herstellbar	x	vorhanden
Eignung für den Schwerlastverkehr	Anbindung an Autobahn erfolgt hauptsächlich über nicht klassifi- zierte Straßen	Anbindung an Autobahn über Kreisstraße oder Landesstraße m. Ortsdurchfahrt	Anbindung an Autobahn über Landesstraße/ Kreisstraße (o. O.) und ggf. Bundesstraße	Anbindung an Autobahn über Landesstraße (o. O.) und ggf. Bundesstraße	direkte Anbindung an Autobahn über Bundesstraße
Breitbandversorgungs- möglichkeit	nicht vorhanden, nur mit hohem Aufwand herstellbar	x	nicht vorhanden, aber herstellbar	x	vorhanden
Lagegunst					
Entfernung zur Autobahn	> 5.000 m	3.000 bis < 5.000 m	1.500 bis < 3.000 m	500 bis < 1.500 m	< 500m
Transport: Schienenanbindung	nicht vorhanden	x	nicht vorhanden, aber herstellbar	x	vorhanden
ÖPNV: Schienenanbindung	nicht vorhanden oder > 1.000 m	x	500 bis < 1.000 m	x	< 500 m
ÖPNV: Busanbindung	nicht vorhanden oder > 1.000 m	x	500 bis < 1.000 m	x	< 500 m
Entfernung zur Versorgungsstruktur	> 1.000 m	750 bis < 1.000 m	500 bis < 750 m	250 bis < 500 m	< 250 m
Zusammenhang zur Siedlungsstruktur (Flächennutzungsplan)	kein Anschluss	Anschluss an Wohnbau-/ gemischte Bauflä- chen (nicht er- schlossen/bebaut)	Anschluss an gewerbliche Bauflächen (nicht erschlossen/ bebaut)	Anschluss an Wohnbau-/ gemischte Bauflä- chen (erschlossen/ bebaut)	Anschluss an gewerbliche Bauflächen (erschlossen/ bebaut)
Zusammenhang zur Siedlungsstruktur (Regionalplan)	kein Anschluss	Anschluss an ASB (nicht erschlos- sen/bebaut)	Anschluss an GIB (nicht erschlos- sen/bebaut)	Anschluss an ASB (erschlossen/ bebaut)	Anschluss an GIB (erschlossen/ bebaut)

Nutzungskonflikte/Flächenkonkurrenzen					
Abstand zu Wohnbauflächen (FNP)	< 300 m	x	300 bis < 500 m	x	> 500 m
Abstand zu gemischten Bauflächen (FNP)	< 100 m	x	100 bis < 300 m	x	> 300 m
Verlagerungskosten für vorhandene oder geplante inkompatible Nutzungen	sehr hoch	hoch	mittel	gering	keine
Eignung für Wohnbauflächenentwicklung	sehr hoch	hoch	mittel	gering	keine
Eingriffe in Regionale Grünzüge	unvermeidbar gravierend	x	mit entsprechenden Maßnahmen abmilderbar	x	vertretbar/ kein Eingriff
Schutzwürdigkeit der Gebiete mit stadtklima-relevanten Grün- und Freiflächen/Kaltluft-entstehungsgebiete	nicht ersetzbar	sehr hoch	hoch	mittel	gering
Schutzwürdigkeit der Gebiete der Frischluftschneisen und Luftleitbahnen	nicht ersetzbar	sehr hoch	hoch	mittel	gering
Sonstige Restriktionen					
Landschaftsschutzgebiet/Geschützter Landschaftsbestandteil	vorhanden	x	zum Teil vorhanden	x	nicht vorhanden
Geschütztes Biotop/Biotopverbundfläche	vorhanden	x	zum Teil vorhanden	x	nicht vorhanden
Schutzwürdiger Boden	sehr hohe Funktionserfüllung	x	hohe Funktionserfüllung	x	sehr geringe/ geringe/mittlere Funktionserfüllung
Wasserschutzgebiet	Teilfläche WSZ II	gesamte Fläche WSZ IIIA	Teilfläche WSZ IIIA	Teilfläche oder gesamte Fläche WSZ IIIB	nicht vorhanden
Altlasten/ Altlastverdachtsfläche	mehr als 75 % Flächenanteil oder Altlastverdacht: untersucht, hohe Gefährdung	bis zu 75 % Flächenanteil oder Altlastverdacht: untersucht, mittlere Gefährdung	bis zu 50 % Flächenanteil oder Altlastverdacht: untersucht, leichte Gefährdung	bis zu 25 % Flächenanteil oder Altlastverdacht: nicht untersucht	kein Flächenanteil oder Altlastverdacht: untersucht keine Gefährdung
Hochspannungsfreileitung ab 110 kV	vorhanden	x	am Rand vorhanden	x	nicht vorhanden
Anbaubeschränkungszone	> 10 % der Fläche	x	< 10 % der Fläche	x	nicht vorhanden

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



Gesamtbewertung

Ehem. Spinnerei

Allg. Eignungsraaster für die Gesamtpunktzahl

In der Gesamtbetrachtung aller untersuchten Kriterien weist die Fläche für eine gewerbliche Entwicklung eine Eignung der Stufe 2 auf.

Gesamtpunktzahl:

2,34 von 4,0 Punkten

Punktzahl

Eignungsstufe

> 2,6 Punkte

Eignungsstufe 1

> 2,3 bis ≤ 2,6 Punkte

Eignungsstufe 2

> 1,9 bis < 2,3 Punkte

Eignungsstufe 3

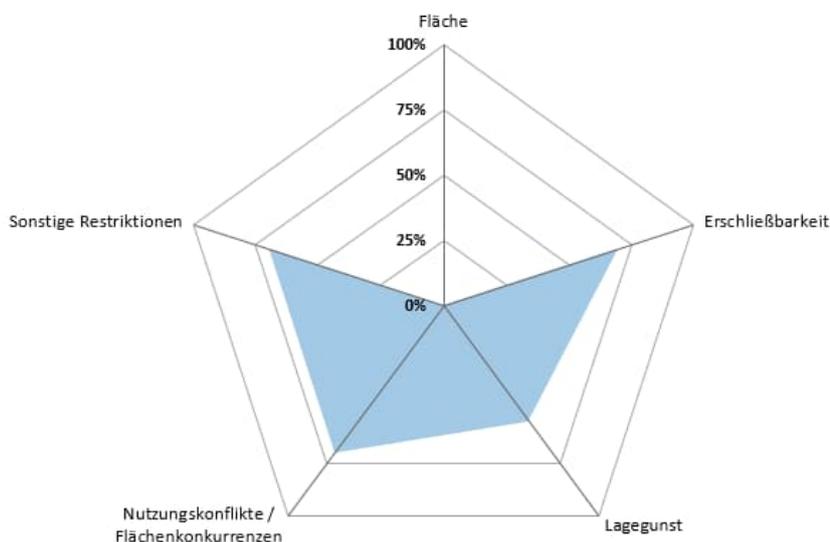
≥ 1,5 bis < 1,9 Punkte

Eignungsstufe 4

< 1,5 Punkte

Eignungsstufe 5

Bewertungsprofil



Differenzierte Punktzahlen nach Kategorie

Fläche	0,0 von 0,4 Punkten
Erschließbarkeit	0,28 von 0,4 Punkten
Lagegunst	0,66 von 1,2 Punkten
Nutzungskonflikte/Flächenkonkurrenzen	0,84 von 1,2 Punkten
Sonstige Restriktionen	0,56 von 0,8 Punkten