

Fortschreibung Wohnbaulandkonzept Hürth

Bewertung der Wohnbauland-Potenzialflächen

Stand: 16. Juli 2015

1. Übersicht: 16 Baulandpotenziale



Nr.	Bezeichnung der Wohnbauland-Potenzialflächen	Stadtteil	Größe (ha)
1	Innenblockentwicklung Frechener Straße	Alstädten-Burbach	5,5
2	Theresienhöhe	Alt-Hürth	5,9
3	Burbacher Straße	Alt-Hürth	4,8
4	Innenblockentwicklung Bergstraße/Kendenicher Straße	Alt-Hürth	5,6
5	Sportplatz Berrenrath	Berrenrath	0,8
6	Rasenplatz Berrenrath	Berrenrath	2,5
7	Rondorfer Straße	Efferen	2,0
8	K 2n	Efferen	9,4
9	Brentenstraße	Efferen	0,4
10	Erweiterung Marktweg-Süd	Fischenich	2,4
11	Zum Waldfrieden	Gleuel	3,3
12	Auf dem Kramberg	Gleuel	2,5
13	Alter Bahnhof Hermülheim	Hermülheim	4,2
14	Am Randkanal	Hermülheim	5,9
15	Sportplatz Kalscheuren	Kalscheuren	1,0
16	Neuordnung Ursulastraße	Kalscheuren	0,8
		gesamt	57,0

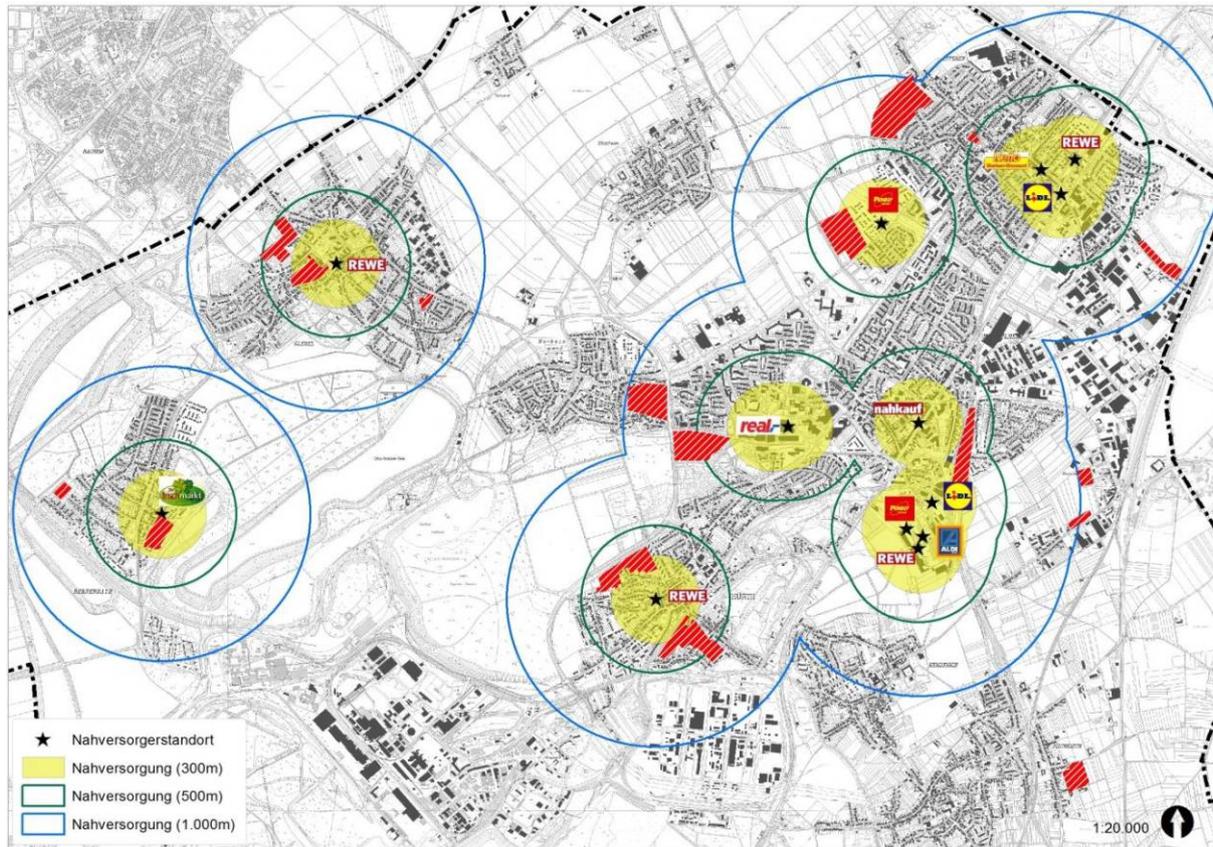
2. Erreichbarkeitsanalyse für die Wohnbaulandpotenziale

2.1 Kriterien und Richtwerte

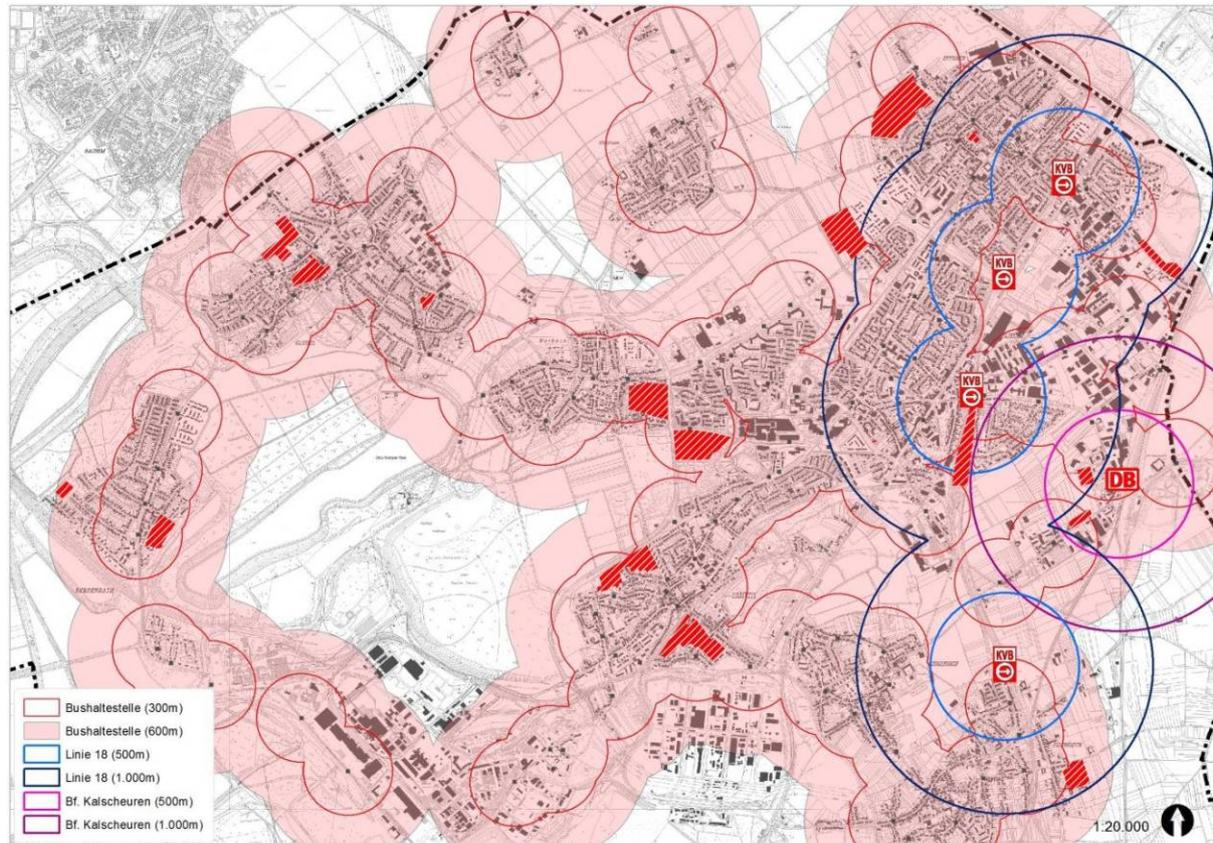
Versorgungsansprüche...	Familien / Haushalte mit Kindern		1- und 2-Personen-Haushalte (ohne Kinder)		Betagte Senioren	
	optimal erfüllt	hinreichend erfüllt	optimal erfüllt	hinreichend erfüllt	optimal erfüllt	hinreichend erfüllt
Nahversorgung	unter 700m	unter 1000m	unter 700m	unter 1000m	unter 500m	unter 750m
ÖPNV (Bus-Haltestelle)	unter 300m	unter 600m	unter 300m	unter 600m	unter 200m	unter 400m
Öffentliche Grünflächen	unter 500m	unter 750m	unter 500m	unter 750m	unter 300m	unter 500m
Medizinische Versorgung (Apotheke)	---	---	---	---	unter 500m	unter 750m
Grundschule	unter 700m	unter 1000m	---	---	---	---
Kindergarten	unter 500m	unter 750m	---	---	---	---
Spielplatz	unter 500m	unter 750m	---	---	---	---

Abb.: Zielgruppenspezifische Erfahrungswerte (Quelle: Planersocietät, 2010)

2.2 Erreichbarkeit Nahversorgung in 300m, 500m und 1.000m Entfernung



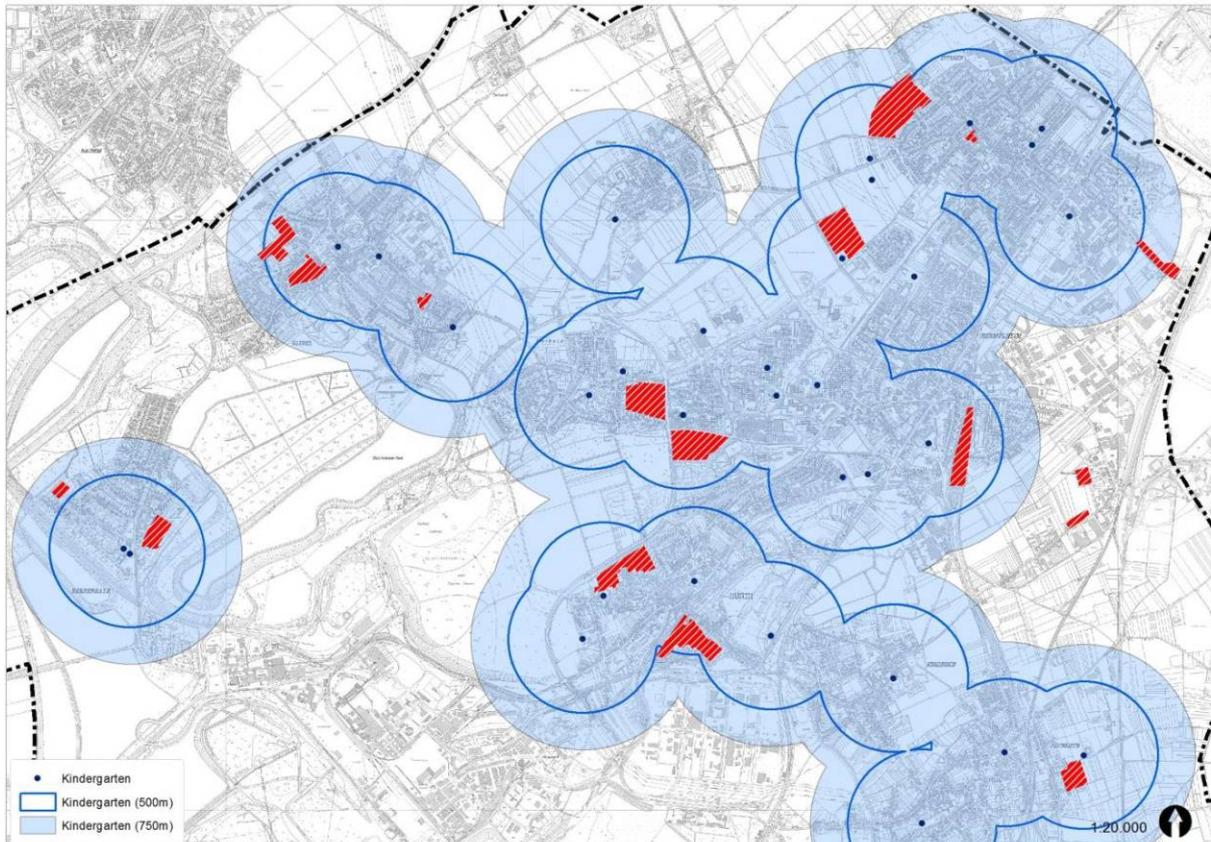
2.3 Erreichbarkeit ÖPNV (Bus, Bahn) in 300/600m und 500/1.000m Entfernung



2.4 Erreichbarkeit Grundschulstandorte in 700m und 1.000m Entfernung



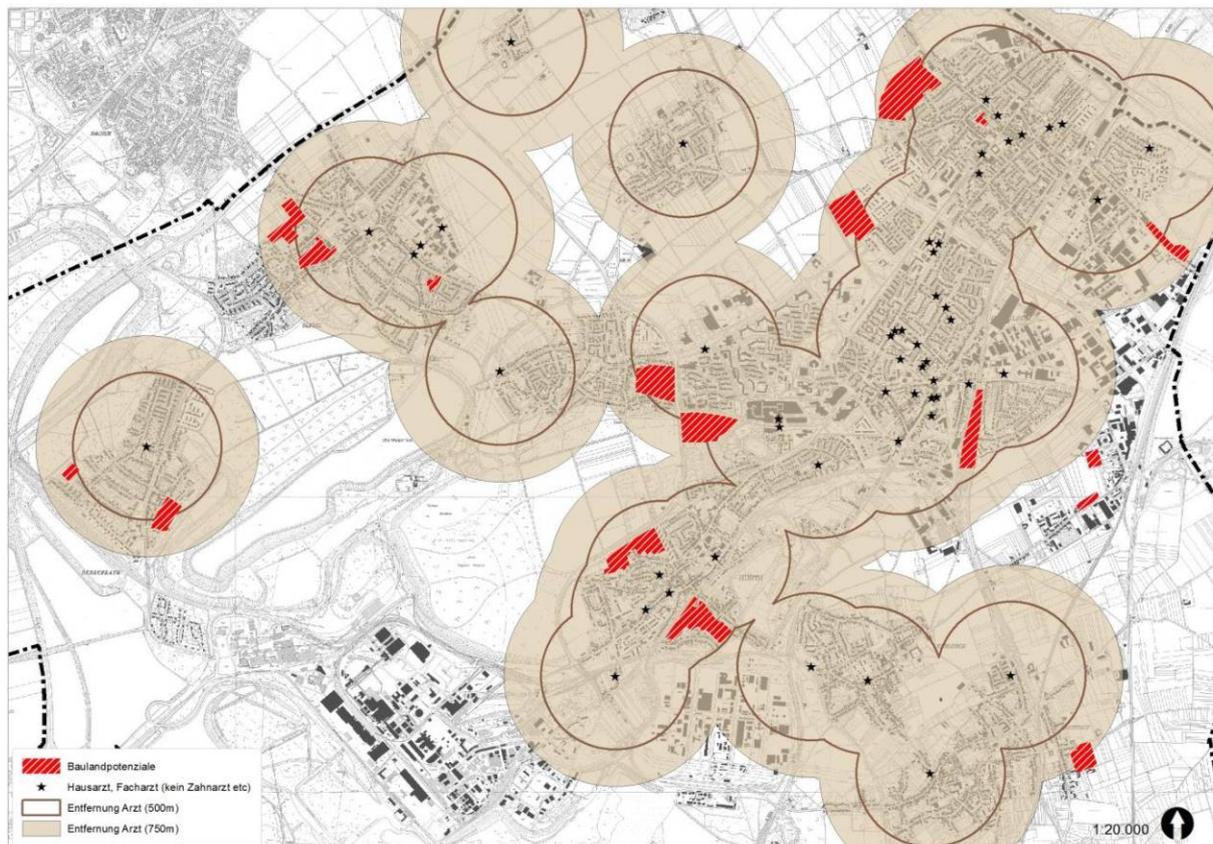
2.5 Erreichbarkeit Kindergartenstandorte in 500m und 750m Entfernung



2.6 Erreichbarkeit Spielplätze in 300m, 500m und 750m Entfernung



2.7 Erreichbarkeiten Haus-/Fachärzte (keine Zahnärzte, Psych., Heilpr.; nachr., 500/750m)



3. Bewertung der einzelnen Potenzialflächen für eine Wohnbebauung

3.1 Alstädten-Burbach: Innenblockentwicklung Frechener Straße



Steckbrief

Nr. 1	Innenblockentwicklung Frechener Straße
Flächengröße	5,5 ha
Baurecht	FNP: überwiegend Grünfläche, Randbereiche Wohnbaufläche; Aufstellung BPL und FNP-Änderung erforderlich
Eigentumsverhältnisse	4.500m ² im Eigentum der SWH, weiterhin viele Eigentümer
Erschließungssituation	Erschließung über Frechener Str. schwierig
Nahversorgung	akzeptabel, ca. 700m bis Hürth Park
ÖPNV	Stadtbuslinie in 100m Entfernung (Hermülheimer Str.), 800m bis ZOB
Grundschulen	Carl-Orff-Grundschule in 400m
Kindergarten	3 Kindergärten innerhalb von ca. 300m Entfernung
Spielplätze	5 Spielplätze innerhalb von ca. 350m Entfernung
med. Versorgung/Apotheken	nächste Apotheke im Hürth Park, ca. 700m
Restriktionen	umfangreiche Umlegung erforderlich; topografische Verhältnisse; ökologische Belange, da hochwertiger Baumbestand; Erschließungssituation eher schwierig
ca. Wohneinheiten	ca. 100-150 WE *2,3 = ca. 230-345 EW
sozialer Wohnungsbau	grundsätzlich möglich
Realisierbarkeit	Realisierung schwierig, da Eigentümersituation schwierig, ökologische Belange problematisch, FNP-Änd. notwendig, Erschließung über K 25 kaum möglich
Bewertung der Verwaltung	Umsetzbarkeit eher unwahrscheinlich/unrealistisch

Kriterienkatalog: Alstädten-Burbach: Innenblockentwicklung Frechener Straße (19 Punkte = 56 %)

KRITERIUM	Unterkriterien der WERTIGKEIT 0,1,2,3,4 Punkte	Punktzahl (1-8)		Unterkriterien der Wertigkeit 0,1,2,3,4 Punkte
1. WIRTSCHAFTLICHKEIT (techn./soz.) — einmalige Ausgabe — laufende Ausgaben — einmalige Einnahme — laufende Einnahmen	<u>einmalig:</u> mehr als 1.500 € Ausgaben pro WE einmalig 0 — 1.500 € Ausgaben pro WE einmalig 0 — 1.500 € Einnahmen pro WE einmalig 1.500 — 3.000 € Einnahmen pro WE einmalig über 3.000 € Einnahmen pro WE einmalig	0 1 2 3 4	0 1 2 3 4	<u>laufend:</u> mehr als 1.000 € laufende Ausgaben p. a. pro WE 0 — 1.000 € laufende Ausgaben p. a. pro WE 0 — 1.000 € laufende Einnahmen p. a. pro WE 1.000 — 2.000 € laufend Einnahmen p. a. pro WE über 2.000 € Einnahmen p. a. pro WE
2. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR — Gas/Fernwärmeanschlussmöglichkeit vor Ort — ÖPNV-Stadtbushaltestelle — ÖPNV-Haltestellen Stadtbahn 18 oder Regionalbus — Nahversorgung	Gas 300 m bis 1000 m Entfernung 1000 m bis 2.000 m Entfernung Zwischen 500 m bis 1000 m Entfernung	1	2 2	Fernwärme unter 300 m Entfernung unter 1000 m Entfernung unter 500 m Entfernung
3. SOZIALE INFRASTRUKTUR — KIGA/KITA (fußläufige Erreichbarkeit) — Grundschulen (fußläufige Erreichbarkeit) — Auslastungsgrad	KIGA <u>nicht</u> in fußläufig erreichbarer Nähe (> 1000 m) KIGA in 500-1000 m Entfernung vorhanden KIGA näher als 500 m vorhanden	4	4	GRUNDSCHULE <u>nicht</u> in fußläufig erreichb. Nähe (>1000 m) GRUNDSCHULE in 500-1000 m Entfernung vorhanden GRUNDSCHULE näher als 500 m vorhanden
	* 1 Punkt für besseren AUSLASTUNGSGRAD vorhandener Einrichtungen ohne Mehrkosten			
4. STADTPANUNG/STADTENTWICKLUNG — Lage — Immissionsbelastung Lärm/Luft/Altlasten — Städtebauliche Bedeutung — Brachflächen	bisheriger Außenbereich Ortsrandarrondierung Innenbereich Innenblock im Innenbereich Wiedernutzung von Brachen	2	2	sehr hohe Immissionsbelastung (alle 3 Teilaspekte problematisch) hohe Immissionsbelastung (2 Teilaspekte problematisch) mittlere Immissionsbelastung (1 Teilaspekt problematisch) geringe oder keine Immissionsbelastung
	* 0/1 Punkt für städtebauliche Bedeutung			* 0/1 Punkt für Freizeit-/Sport-/Kultur-/Erholungsgebiet
5. ÖKOLOGIE (gemäß Umweltleitplan Hürth/61-ULP)	ökologisch bisher sehr hochwertig ökologisch bisher hochwertig ökologisch bisher mittelwertig ökologisch bisher geringer wertig ökologisch bisher keine Wertigkeit	1	1	sehr hoher Ausgleich erforderlich hoher Ausgleich erforderlich mittlerer Ausgleich erforderlich geringer Ausgleich erforderlich kein Ausgleich erforderlich bzw. ökologische Verbesserung

Punktebewertung: minimal = 0 Punkte (0 %); maximal = 34 Punkte (100 %), **ohne Punkte unter 1. (Wirtschaftlichkeit)**

3.2 Alt-Hürth: Theresienhöhe



Steckbrief

Nr. 2	Theresienhöhe
Flächengröße	5,9 ha
Baurecht	Fläche im FNP als Mischgebietsfläche ausgewiesen, Aufstellung BPL erforderlich
Eigentumsverhältnisse	Grundstück in städtischem Eigentum (100%)
Erschließungssituation	Erschließung über vorhandene Zufahrt an der Theresienhöhe möglich
Nahversorgung	sehr gut, ca. 200-300m bis Hürth Park
ÖPNV	gut, an Fläche angrenzend auf Theresienhöhe, ca. 200-300m bis ZOB
Grundschulen	hinreichend, ca. 750m bis zur Bodelschwingh-Schule
Kindergarten	nächste KITA Bärenhöhle, Konrad-Adenauer-Str. in ca. 150m Entfernung
Spielplätze	2 Spielplätze in ca. 250m Entfernung
med. Versorgung/Apotheken	Ärzte und nächste Apotheke im Hürth Park, ca. 200-300m
Restriktionen	Topografische Rahmenbedingungen, Bodenbeschaffenheit, ökol. Belange
ca. Wohneinheiten	150-200 WE *2,3 EW = ca. 345-460 EW
sozialer Wohnungsbau	grundsätzlich möglich
Realisierbarkeit	Realisierbarkeit abhängig von Bodenverhältnissen
Bewertung der Verwaltung	Umsetzbarkeit mittel- bis langfristig denkbar; Baureifmachung verhältnismäßig aufwendig Innenbereichsentwicklung im zentralen Bereich, Versorgungssituation sehr gut, Anbindung gut

Kriterienkatalog: Alt-Hürth: Theresienhöhe (21 Punkte = 62 %)

KRITERIUM	Unterkriterien der WERTIGKEIT 0,1,2,3,4 Punkte	Punktzahl (1-8)		Unterkriterien der Wertigkeit 0,1,2,3,4 Punkte
1. WIRTSCHAFTLICHKEIT (techn./soz.) — einmalige Ausgabe — laufende Ausgaben — einmalige Einnahme — laufende Einnahmen	<u>einmalig:</u> mehr als 1.500 € Ausgaben pro WE einmalig 0—1.500 € Ausgaben pro WE einmalig 0—1.500 € Einnahmen pro WE einmalig 1.500—3.000 € Einnahmen pro WE einmalig über 3.000 € Einnahmen pro WE einmalig	0 1 2 3 4	0 1 2 3 4	<u>laufend:</u> mehr als 1.000 € laufende Ausgaben p. a. pro WE 0—1.000 € laufende Ausgaben p. a. pro WE 0—1.000 € laufende Einnahmen p. a. pro WE 1.000—2.000 € laufend Einnahmen p. a. pro WE über 2.000 € Einnahmen p. a. pro WE
2. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR — Gas/Fernwärmeanschlussmöglichkeit vor Ort — ÖPNV-Stadtbushaltestelle — ÖPNV-Haltestellen Stadtbahn 18 oder Regionalbus — Nahversorgung	Gas 300 m bis 1000 m Entfernung 1000 m bis 2.000 m Entfernung Zwischen 500 m bis 1000 m Entfernung	1	2 2 2	Fernwärme unter 300 m Entfernung unter 1000 m Entfernung unter 500 m Entfernung
3. SOZIALE INFRASTRUKTUR — KIGA/KITA (fußläufige Erreichbarkeit) — Grundschulen (fußläufige Erreichbarkeit) — Auslastungsgrad	KIGA <u>nicht</u> in fußläufig erreichbarer Nähe (> 1000 m) KIGA in 500-1000 m Entfernung vorhanden KIGA näher als 500 m vorhanden	4	2	GRUNDSCHULE <u>nicht</u> in fußläufig erreichb. Nähe (>1000 m) GRUNDSCHULE in 500-1000 m Entfernung vorhanden GRUNDSCHULE näher als 500 m vorhanden
	* 1 Punkt für besseren AUSLASTUNGSGRAD vorhandener Einrichtungen ohne Mehrkosten			
4. STADTPANUNG/STADTENTWICKLUNG — Lage — Immissionsbelastung Lärm/Luft/Altlasten — Städtebauliche Bedeutung — Brachflächen	bisheriger Außenbereich Ortsrandarrondierung Innenbereich Innenblock im Innenbereich Wiedernutzung von Brachen	2	2	sehr hohe Immissionsbelastung (alle 3 Teilaspekte problematisch) hohe Immissionsbelastung (2 Teilaspekte problematisch) mittlere Immissionsbelastung (1 Teilaspekt problematisch) geringe oder keine Immissionsbelastung
	* 0/1 Punkt für städtebauliche Bedeutung			* 0/1 Punkt für Freizeit-/Sport-/Kultur-/Erholungsgebiet
5. ÖKOLOGIE (gemäß Umweltleitplan Hürth/61-ULP)	ökologisch bisher sehr hochwertig ökologisch bisher hochwertig ökologisch bisher mittelwertig ökologisch bisher geringerwertig ökologisch bisher keine Wertigkeit	2	2	sehr hoher Ausgleich erforderlich hoher Ausgleich erforderlich mittlerer Ausgleich erforderlich geringer Ausgleich erforderlich kein Ausgleich erforderlich bzw. ökologische Verbesserung

Punktebewertung: minimal = 0 Punkte (0 %); maximal = 34 Punkte (100 %), **ohne Punkte unter 1. (Wirtschaftlichkeit)**

3.3 Alt-Hürth: Burbacher Straße



Steckbrief

Nr. 3	Burbacher Straße
Flächengröße	4,8 ha
Baurecht	Fläche im FNP als Wohnbaufläche ausgewiesen, Aufstellung BPL erforderlich
Eigentumsverhältnisse	ca. 4.500m ² in städtischem Eigentum, viele weitere private Eigentümer
Erschließungssituation	Erschließungssituation ungünstig: nur über Burbacher Straße möglich, über K 25 problematisch
Nahversorgung	eher gut, ca. 200-300m
ÖPNV	eher gut, ca. 100-150m bis Stadtbushaltestelle „Katharinenstraße“
Grundschulen	gut, ca. 400-500m bis zur Grundschule „Am Clementinenhof“
Kindergarten	3 Kindergärten in 400m Entfernung
Spielplätze	nächster Spielplatz weniger als 100m entfernt, 4 Spielplätze in 500m Entfernung
med. Versorgung/Apotheken	nächste Apotheke und Ärzte in ca. 200m Entfernung (Nähe Brabanter Platz)
Restriktionen	umfangreiche Umlegung erforderlich; ggf. ökologische Belange, Erschließungssituation
ca. Wohneinheiten	50-80 WE * 2,3 = ca. 115-184 EW
sozialer Wohnungsbau	grundsätzlich möglich
Realisierbarkeit	Realisierbarkeit u.a. abhängig von Kooperation der Eigentümer
Bewertung der Verwaltung	Umsetzbarkeit eher schlecht Umlegung in der Vergangenheit aufgrund fehlender Bereitschaft der Eigentümer bereits mehrfach gescheitert

Kriterienkatalog: Alt-Hürth: Burbacher Straße (21 Punkte = 62 %)

KRITERIUM	Unterkriterien der WERTIGKEIT 0,1,2,3,4 Punkte	Punktzahl (1-8)		Unterkriterien der Wertigkeit 0,1,2,3,4 Punkte
1. WIRTSCHAFTLICHKEIT (techn./soz.) — einmalige Ausgabe — laufende Ausgaben — einmalige Einnahme — laufende Einnahmen	einmalig: mehr als 1.500 € Ausgaben pro WE einmalig 0 — 1.500 € Ausgaben pro WE einmalig 0 — 1.500 € Einnahmen pro WE einmalig 1.500 — 3.000 € Einnahmen pro WE einmalig über 3.000 € Einnahmen pro WE einmalig	0 1 2 3 4	0 1 2 3 4	laufend: mehr als 1.000 € laufende Ausgaben p. a. pro WE 0 — 1.000 € laufende Ausgaben p. a. pro WE 0 — 1.000 € laufende Einnahmen p. a. pro WE 1.000 — 2.000 € laufend Einnahmen p. a. pro WE über 2.000 € Einnahmen p. a. pro WE
2. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR — Gas/Fernwärmeanschlussmöglichkeit vor Ort — ÖPNV-Stadtbushaltestelle — ÖPNV-Haltestellen Stadtbahn 18 oder Regionalbus — Nahversorgung	Gas 300 m bis 1000 m Entfernung 1000 m bis 2.000 m Entfernung Zwischen 500 m bis 1000 m Entfernung		2 2 2	Fernwärme unter 300 m Entfernung unter 1000 m Entfernung unter 500 m Entfernung
3. SOZIALE INFRASTRUKTUR — KIGA/KITA (fußläufig Erreichbarkeit) — Grundschulen (fußläufig Erreichbarkeit) — Auslastungsgrad	KIGA <u>nicht</u> in fußläufig erreichbarer Nähe (> 1000 m) KIGA in 500-1000 m Entfernung vorhanden KIGA näher als 500 m vorhanden	4	4	GRUNDSCHULE <u>nicht</u> in fußläufig erreichb. Nähe (>1000 m) GRUNDSCHULE in 500-1000 m Entfernung vorhanden GRUNDSCHULE näher als 500 m vorhanden
	* 1 Punkt für besseren AUSLASTUNGSGRAD vorhandener Einrichtungen ohne Mehrkosten			
4. STADTPANUNG/STADTENTWICKLUNG — Lage — Immissionsbelastung Lärm/Luft/Altlasten — Städtebauliche Bedeutung — Brachflächen	bisheriger Außenbereich Ortsrandarrondierung Innenbereich Innenblock im Innenbereich Wiedernutzung von Brachen	1	2	sehr hohe Immissionsbelastung (alle 3 Teilaspekte problematisch) hohe Immissionsbelastung (2 Teilaspekte problematisch) mittlere Immissionsbelastung (1 Teilaspekt problematisch) geringe oder keine Immissionsbelastung
	* 0/1 Punkt für städtebauliche Bedeutung			* 0/1 Punkt für Freizeit-/Sport-/Kultur-/Erholungsgebiet
5. ÖKOLOGIE (gemäß Umweltleitplan Hürth/61-ULP)	ökologisch bisher sehr hochwertig ökologisch bisher hochwertig ökologisch bisher mittelwertig ökologisch bisher geringerwertig ökologisch bisher keine Wertigkeit	2	2	sehr hoher Ausgleich erforderlich hoher Ausgleich erforderlich mittlerer Ausgleich erforderlich geringer Ausgleich erforderlich kein Ausgleich erforderlich bzw. ökologische Verbesserung

Punktebewertung: minimal = 0 Punkte (0 %); maximal = 34 Punkte (100 %), **ohne Punkte unter 1. (Wirtschaftlichkeit)**

3.4 Alt-Hürth: Innenblockentwicklung Bergstraße/Kendenicher Straße



Steckbrief

Nr. 4	Bergstraße/Kendenicher Straße
Flächengröße	5,6 ha
Baurecht	Fläche im FNP überwiegend als Grünfläche und in den Randbereichen als Wohnbaufläche ausgewiesen, Aufstellung BPL und FNP-Änderung erforderlich
Eigentumsverhältnisse	ca. 3.500m ² in städtischem Eigentum, viele weitere private Eigentümer
Erschließungssituation	Erschließungssituation sehr ungünstig: nur über die Rüschergrasse und nach Abriss von Bestandsgebäuden möglich
Nahversorgung	eher gut, ca. 200-300m
ÖPNV	eher gut, ca. 100-150m bis Stadtbushaltestelle „Bergstraße“
Grundschulen	gut, ca.200m bis zur Grundschule „Am Clementinenhof“
Kindergarten	nächster Kindergarten in 300-400m Entfernung (Familienzentrum St. Katharina, Lindenstraße), Waldkindergarten 500m entfernt
Spielplätze	Spielplatz auf Fläche vorhanden, weiterer Spielplatz in 150m Entfernung
med. Versorgung/Apotheken	nächste Apotheke und Ärzte in ca. 200m Entfernung (Nähe Brabanter Platz)
Restriktionen	umfangreiche Umlegung erforderlich; ggf. ökologische Belange, schwierige Erschließungssituation, problematische Grundwassersituation
ca. Wohneinheiten	50-80 WE * 2,3 = ca. 115-184 EW
sozialer Wohnungsbau	grundsätzlich möglich
Realisierbarkeit	Realisierbarkeit u.a. abhängig von Kooperation der Eigentümer, Erschließung nur über Gebäudeabriss in Rüschergrasse möglich Grundwassersituation verhindert restriktionsfreie Bebaubarkeit
Bewertung der Verwaltung	Umsetzbarkeit schlecht Umsetzung in der Vergangenheit u.a. aufgrund der schwierigen Erschließungssituation gescheitert.

Kriterienkatalog: Alt-Hürth: Innenblockentwicklung Bergstraße/Kendenicher Straße (24 Punkte = 71 %)

KRITERIUM	Unterkriterien der WERTIGKEIT 0,1,2,3,4 Punkte	Punktzahl (1-8)		Unterkriterien der Wertigkeit 0,1,2,3,4 Punkte
1. WIRTSCHAFTLICHKEIT (techn./soz.) — einmalige Ausgabe — laufende Ausgaben — einmalige Einnahme — laufende Einnahmen	einmalig: mehr als 1.500 € Ausgaben pro WE einmalig 0 — 1.500 € Ausgaben pro WE einmalig 0 — 1.500 € Einnahmen pro WE einmalig 1.500 — 3.000 € Einnahmen pro WE einmalig über 3.000 € Einnahmen pro WE einmalig	0 1 2 3 4	0 1 2 3 4	laufend: mehr als 1.000 € laufende Ausgaben p. a. pro WE 0 — 1.000 € laufende Ausgaben p. a. pro WE 0 — 1.000 € laufende Einnahmen p. a. pro WE 1.000 — 2.000 € laufend Einnahmen p. a. pro WE über 2.000 € Einnahmen p. a. pro WE
2. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR — Gas/Fernwärmeanschlussmöglichkeit vor Ort — ÖPNV-Stadtbushaltestelle — ÖPNV-Haltestellen Stadtbahn 18 oder Regionalbus — Nahversorgung	Gas 300 m bis 1000 m Entfernung 1000 m bis 2.000 m Entfernung Zwischen 500 m bis 1000 m Entfernung	2 2 2	2 2 2	Fernwärme unter 300 m Entfernung unter 1000 m Entfernung unter 500 m Entfernung
3. SOZIALE INFRASTRUKTUR — KIGA/KITA (fußläufige Erreichbarkeit) — Grundschulen (fußläufige Erreichbarkeit) — Auslastungsgrad	KIGA <u>nicht</u> in fußläufig erreichbarer Nähe (> 1000 m) KIGA in 500-1000 m Entfernung vorhanden KIGA näher als 500 m vorhanden	4	4	GRUNDSCHULE <u>nicht</u> in fußläufig erreichb. Nähe (>1000 m) GRUNDSCHULE in 500-1000 m Entfernung vorhanden GRUNDSCHULE näher als 500 m vorhanden
	* 1 Punkt für besseren AUSLASTUNGSGRAD vorhandener Einrichtungen ohne Mehrkosten			
4. STADTPANUNG/STADTENTWICKLUNG — Lage — Immissionsbelastung Lärm/Luft/Altlasten — Städtebauliche Bedeutung — Brachflächen	bisheriger Außenbereich Ortsrandarrondierung Innenbereich Innenblock im Innenbereich Wiedernutzung von Brachen	3	3	sehr hohe Immissionsbelastung (alle 3 Teilaspekte problematisch) hohe Immissionsbelastung (2 Teilaspekte problematisch) mittlere Immissionsbelastung (1 Teilaspekt problematisch) geringe oder keine Immissionsbelastung
	* 0/1 Punkt für städtebauliche Bedeutung			* 0/1 Punkt für Freizeit-/Sport-/Kultur-/Erholungsgebiet
5. ÖKOLOGIE (gemäß Umweltleitplan Hürth/61-ULP)	ökologisch bisher sehr hochwertig ökologisch bisher hochwertig ökologisch bisher mittelwertig ökologisch bisher geringerwertig ökologisch bisher keine Wertigkeit	2	2	sehr hoher Ausgleich erforderlich hoher Ausgleich erforderlich mittlerer Ausgleich erforderlich geringer Ausgleich erforderlich kein Ausgleich erforderlich bzw. ökologische Verbesserung

Punktebewertung: minimal = 0 Punkte (0 %); maximal = 34 Punkte (100 %), **ohne Punkte unter 1. (Wirtschaftlichkeit)**

3.5 Berrenrath: Sportplatz Ursfelder Straße



Steckbrief

Nr. 5	Sportplatz Ursfelder Straße
Flächengröße	0,8 ha
Baurecht	Fläche im FNP als Grünfläche ausgewiesen; Aufstellung BPL und FNP-Änderung erforderlich; Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet
Eigentumsverhältnisse	Grundstück in städtischem Eigentum (100%)
Erschließungssituation	gut: Erschließung über Verlängerung Ursfelder Straße
Nahversorgung	schlecht, ca. 1.000m entfernt
ÖPNV	eher schlecht, ca. 650m bis Stadtbushaltestelle „Wendelinusstraße“
Grundschulen	hinreichend, ca.600m bis zur Grundschule „Wendelinusschule“
Kindergarten	2 Kindergärten in ca. 600m Entfernung (Cäcilien-/Wendelinusstraße)
Spielplätze	Spielplatz in ca. 500-600m Entfernung
med. Versorgung/Apotheken	keine Apotheke in Berrenrath, Allgemeinmediziner in ca. 500-600m Entfernung
Restriktionen	Landschaftsschutz/ökologische Belange, Widerstand Bevölkerung
ca. Wohneinheiten	Entwurf: 20-30 WE * 2,3 = ca. 46-69
sozialer Wohnungsbau	eher schwierig, da sehr lockere Bebauung und dezentral gelegen
Realisierbarkeit	schnelle Baureifmachung möglich, gute Erschließungssituation, schlechte Versorgungsinfrastruktur im Umfeld, schlechte ÖPNV-Anbindung, derzeit kein Planungsrecht
Bewertung der Verwaltung	Umsetzbarkeit mittel- bis langfristig eher gut sinnvolle Siedlungsergänzung, aber Landschaftsschutz und Widerstand aus der Bevölkerung sprechen gegen eine zeitnahe Umsetzung

Kriterienkatalog: Berrenrath: Sportplatz Ursfelder Straße (20 Punkte = 59 %)

KRITERIUM	Unterkriterien der WERTIGKEIT 0,1,2,3,4 Punkte	Punktzahl (1-8)		Unterkriterien der Wertigkeit 0,1,2,3,4 Punkte
1. WIRTSCHAFTLICHKEIT (techn./soz.) — einmalige Ausgabe — laufende Ausgaben — einmalige Einnahme — laufende Einnahmen	einmalig: mehr als 1.500 € Ausgaben pro WE einmalig 0 — 1.500 € Ausgaben pro WE einmalig 0 — 1.500 € Einnahmen pro WE einmalig 1.500 — 3.000 € Einnahmen pro WE einmalig über 3.000 € Einnahmen pro WE einmalig	0 1 2 3 4	0 1 2 3 4	laufend: mehr als 1.000 € laufende Ausgaben p. a. pro WE 0 — 1.000 € laufende Ausgaben p. a. pro WE 0 — 1.000 € laufende Einnahmen p. a. pro WE 1.000 — 2.000 € laufend Einnahmen p. a. pro WE über 2.000 € Einnahmen p. a. pro WE
2. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR — Gas/Fernwärmeanschlussmöglichkeit vor Ort — ÖPNV-Stadtbushaltestelle — ÖPNV-Haltestellen Stadtbahn 18 oder Regionalbus — Nahversorgung	Gas 300 m bis 1000 m Entfernung 1000 m bis 2.000 m Entfernung Zwischen 500 m bis 1000 m Entfernung	1 1	2	Fernwärme unter 300 m Entfernung unter 1000 m Entfernung unter 500 m Entfernung
3. SOZIALE INFRASTRUKTUR — KIGA/KITA (fußläufige Erreichbarkeit) — Grundschulen (fußläufige Erreichbarkeit) — Auslastungsgrad	KIGA <u>nicht</u> in fußläufig erreichbarer Nähe (> 1000 m) KIGA in 500-1000 m Entfernung vorhanden KIGA näher als 500 m vorhanden	2	2	GRUNDSCHULE <u>nicht</u> in fußläufig erreichb. Nähe (>1000 m) GRUNDSCHULE in 500-1000 m Entfernung vorhanden GRUNDSCHULE näher als 500 m vorhanden
	* 1 Punkt für besseren AUSLASTUNGSGRAD vorhandener Einrichtungen ohne Mehrkosten			
4. STADTPANUNG/STADTENTWICKLUNG — Lage — Immissionsbelastung Lärm/Luft/Altlasten — Städtebauliche Bedeutung — Brachflächen	bisheriger Außenbereich Ortsrandarrondierung Innenbereich Innenblock im Innenbereich Wiedernutzung von Brachen	1	3	sehr hohe Immissionsbelastung (alle 3 Teilaspekte problematisch) hohe Immissionsbelastung (2 Teilaspekte problematisch) mittlere Immissionsbelastung (1 Teilaspekt problematisch) geringe oder keine Immissionsbelastung
	* 0/1 Punkt für städtebauliche Bedeutung			* 0/1 Punkt für Freizeit-/Sport-/Kultur-/Erholungsgebiet
5. ÖKOLOGIE (gemäß Umweltleitplan Hürth/61-ULP)	ökologisch bisher sehr hochwertig ökologisch bisher hochwertig ökologisch bisher mittelwertig ökologisch bisher geringerwertig ökologisch bisher keine Wertigkeit	4	4	sehr hoher Ausgleich erforderlich hoher Ausgleich erforderlich mittlerer Ausgleich erforderlich geringer Ausgleich erforderlich kein Ausgleich erforderlich bzw. ökologische Verbesserung

Punktebewertung: minimal = 0 Punkte (0 %); maximal = 34 Punkte (100 %), **ohne Punkte unter 1. (Wirtschaftlichkeit)**

3.6 Berrenrath: Rasenplatz An Maria Bronn



Steckbrief

Nr. 6	Rasenplatz An Maria Bronn
Flächengröße	2,5 ha
Baurecht	Fläche im FNP als Grünfläche ausgewiesen; Aufstellung BPL und FNP-Änderung erforderlich; Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet
Eigentumsverhältnisse	Grundstück in städtischem Eigentum (100%)
Erschließungssituation	gut: Erschließung über z.B. über Verlängerung Jahnstr. o. Pastor-Krömer-Straße
Nahversorgung	gut, kleiner Lebensmittelladen in unmittelbarer Umgebung
ÖPNV	eher gut, ca. 100m bis Stadtbushaltestelle „Wendelinusstraße“
Grundschulen	gut, ca. 200-300m bis zur Grundschule „Wendelinusschule“
Kindergarten	2 Kindergärten in ca. 200-300m Entfernung (Cäcilien-/Wendelinusstraße)
Spielplätze	3 Spielplätze in ca. 200-300m Entfernung
med. Versorgung/Apotheken	keine Apotheke in Berrenrath, Allgemeinmediziner in ca. 500-600m Entfernung
Restriktionen	Landschaftsschutz/ökologische Belange, Widerstand Bevölkerung
ca. Wohneinheiten	
sozialer Wohnungsbau	eher schwierig, da sehr lockere Bebauung und dezentral gelegen
Realisierbarkeit	schnelle Baureifmachung möglich, gute Erschließungssituation, derzeit kein Planungsrecht
Bewertung der Verwaltung	Umsetzbarkeit mittel- bis langfristig eher gut sinnvolle Siedlungsergänzung, aber Landschaftsschutz und Widerstand aus der Bevölkerung sprechen gegen eine zeitnahe Umsetzung

Kriterienkatalog – Berrenrath: Rasenplatz An Maria Bronn (24 Punkte = 71 %)

KRITERIUM	Unterkriterien der WERTIGKEIT 0,1,2,3,4 Punkte	Punktzahl (1-8)		Unterkriterien der Wertigkeit 0,1,2,3,4 Punkte
1. WIRTSCHAFTLICHKEIT (techn./soz.) — einmalige Ausgabe — laufende Ausgaben — einmalige Einnahme — laufende Einnahmen	<u>einmalig:</u> mehr als 1.500 € Ausgaben pro WE einmalig 0 — 1.500 € Ausgaben pro WE einmalig 0 — 1.500 € Einnahmen pro WE einmalig 1.500 — 3.000 € Einnahmen pro WE einmalig über 3.000 € Einnahmen pro WE einmalig	0 1 2 3 4	0 1 2 3 4	<u>laufend:</u> mehr als 1.000 € laufende Ausgaben p. a. pro WE 0 — 1.000 € laufende Ausgaben p. a. pro WE 0 — 1.000 € laufende Einnahmen p. a. pro WE 1.000 — 2.000 € laufend Einnahmen p. a. pro WE über 2.000 € Einnahmen p. a. pro WE
2. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR — Gas/Fernwärmeanschlussmöglichkeit vor Ort — ÖPNV-Stadtbushaltestelle — ÖPNV-Haltestellen Stadtbahn 18 oder Regionalbus — Nahversorgung	Gas 300 m bis 1000 m Entfernung 1000 m bis 2.000 m Entfernung Zwischen 500 m bis 1000 m Entfernung	2 2 2		Fernwärme unter 300 m Entfernung unter 1000 m Entfernung unter 500 m Entfernung
3. SOZIALE INFRASTRUKTUR — KIGA/KITA (fußläufige Erreichbarkeit) — Grundschulen (fußläufige Erreichbarkeit) — Auslastungsgrad	KIGA <u>nicht</u> in fußläufig erreichbarer Nähe (> 1000 m) KIGA in 500-1000 m Entfernung vorhanden KIGA näher als 500 m vorhanden	4	4	GRUNDSCHULE <u>nicht</u> in fußläufig erreichb. Nähe (>1000 m) GRUNDSCHULE in 500-1000 m Entfernung vorhanden GRUNDSCHULE näher als 500 m vorhanden
	* 1 Punkt für besseren AUSLASTUNGSGRAD vorhandener Einrichtungen ohne Mehrkosten			
4. STADTPANUNG/STADTENTWICKLUNG — Lage — Immissionsbelastung Lärm/Luft/Altlasten — Städtebauliche Bedeutung — Brachflächen	bisheriger Außenbereich Ortsrandarrondierung Innenbereich Innenblock im Innenbereich Wiedernutzung von Brachen	1	3	sehr hohe Immissionsbelastung (alle 3 Teilaspekte problematisch) hohe Immissionsbelastung (2 Teilaspekte problematisch) mittlere Immissionsbelastung (1 Teilaspekt problematisch) geringe oder keine Immissionsbelastung
	* 0/1 Punkt für städtebauliche Bedeutung			* 0/1 Punkt für Freizeit-/Sport-/Kultur-/Erholungsgebiet
5. ÖKOLOGIE (gemäß Umweltleitplan Hürth/61-ULP)	ökologisch bisher sehr hochwertig ökologisch bisher hochwertig ökologisch bisher mittelwertig ökologisch bisher geringerwertig ökologisch bisher keine Wertigkeit	3	3	sehr hoher Ausgleich erforderlich hoher Ausgleich erforderlich mittlerer Ausgleich erforderlich geringer Ausgleich erforderlich kein Ausgleich erforderlich bzw. ökologische Verbesserung

Punktebewertung: minimal = 0 Punkte (0 %); maximal = 34 Punkte (100 %), **ohne Punkte unter 1. (Wirtschaftlichkeit)**

3.7 Efferen: Rondorfer Straße



Steckbrief

Nr. 7	Rondorfer Straße
Flächengröße	2,0 ha
Baurecht	Fläche im FNP als Mischgebiet ausgewiesen; Aufstellung BPL erforderlich; Fläche liegt teilweise im Landschaftsschutzgebiet
Eigentumsverhältnisse	Grundstück im Eigentum der Stadt Köln (100%)
Erschließungssituation	gute Erschließungssituation
Nahversorgung	hinreichend, ca. 700-800m entfernt (Luxemburger Straße)
ÖPNV	hinreichend, ca. 700-800m bis zur Linie 18, ca. 300m bis Stadtbushaltestelle „Hahnenstraße“
Grundschulen	eher schlecht, ca. 1.000m bis zur Don-Bosco-Schule/Geschw.-Scholl-Schule
Kindergarten	mäßig, ca. 800-900m bis zum Kindergarten Kalscheurener Straße
Spielplätze	Spielplatz in ca. 500-600m Entfernung
med. Versorgung/Apotheken	Apotheke und Ärzte ca. 700-800m entfernt
Restriktionen	Eigentumsverhältnisse , ggf. Landschaftsschutz mit besonderem Schutzzweck, ggf. Lärmemissionen durch Eifeltor zu berücksichtigen
ca. Wohneinheiten	ca. 150 WE (vgl. BV Bonnstr./Schumacher) * 2,3 = ca. 345 EW
sozialer Wohnungsbau	grundsätzlich möglich
Realisierbarkeit	schnelle Baureifmachung möglich, gute Erschließungssituation, Umsetzung abhängig von Stadt Köln und Aufhebung Landschaftsschutz
Bewertung der Verwaltung	Umsetzbarkeit eher gut Klärung der Frage der Entwicklungsabsichten der Stadt Köln nötig

3.8 Efferen: Efferener Straße (K 2n)



Steckbrief

Nr. 8	Efferener Straße (K 2n)
Flächengröße	9,4 ha
Baurecht	Fläche im FNP als Wohnbaufläche ausgewiesen; Aufstellung BPL erforderlich; Fläche liegt teilweise im Landschaftsschutzgebiet
Eigentumsverhältnisse	ca. 32.400m ² in städtischem Eigentum, viele weitere private Eigentümer
Erschließungssituation	unklar, ob Erschließung über K 2n (Kreisverkehr) möglich
Nahversorgung	hinreichend, ca. 600-800m entfernt (Penny Markt)
ÖPNV	im südlichen Teilbereich eher gut, ca. 200-300m bis zur Stadtbushaltestelle „Pastor-Giesen-Str.“; im nördlichen Teilbereich eher schlecht
Grundschulen	schlecht, ca. 1.000-1.200m bis zur Don-Bosco-Schule/Geschw.-Scholl-Schule
Kindergarten	gut, 3 Kindergärten in ca. 400m Entfernung, bei Entwicklung des Gebietes ist Bau einer weiteren Einrichtung voraussichtlich erforderlich
Spielplätze	3 Spielplätze in ca. 300m Entfernung, bei Entwicklung des Gebietes ist Bau weiterer Anlagen erforderlich
med. Versorgung/Apotheken	Apothek e ca. 700-800m (Bachstr.) entfernt, nächster Arzt ca. 500m (Berrenrather Str.), weitere auf der Bachstr.
Restriktionen	ggf. Erschließung über K 2n, ggf. Umlegung erforderlich (oder Projektentwickler erwirbt alle Grundstücke)
ca. Wohneinheiten	ca. 210 WE * 2,3 = ca. 483 EW
sozialer Wohnungsbau	grundsätzlich möglich
Realisierbarkeit	schnelle Baureifmachung möglich, wenn Projektentwickler mit Eigentümern einig; Erschließungssituation unklar
Bewertung der Verwaltung	Umsetzbarkeit eher gut Im Fall einer Umsetzung muss soz. Infrastruktur erweitert werden (Kita, Spielplätze, ggf. Grundschulen), „gefühlter“ Außenbereich: widerspricht Grundsätzen des Wohnbaulandkonzeptes (Ortsrandarrondierung)

Kriterienkatalog – Efferen: Efferener Straße (K 2n) (18 Punkte = 53 %)

KRITERIUM	Unterkriterien der WERTIGKEIT 0,1,2,3,4 Punkte	Punktzahl (1-8)		Unterkriterien der Wertigkeit 0,1,2,3,4 Punkte
1. WIRTSCHAFTLICHKEIT (techn./soz.) — einmalige Ausgabe — laufende Ausgaben — einmalige Einnahme — laufende Einnahmen	<u>einmalig:</u> mehr als 1.500 € Ausgaben pro WE einmalig 0 — 1.500 € Ausgaben pro WE einmalig 0 — 1.500 € Einnahmen pro WE einmalig 1.500 — 3.000 € Einnahmen pro WE einmalig über 3.000 € Einnahmen pro WE einmalig	0 1 2 3 4	0 1 2 3 4	<u>laufend:</u> mehr als 1.000 € laufende Ausgaben p. a. pro WE 0 — 1.000 € laufende Ausgaben p. a. pro WE 0 — 1.000 € laufende Einnahmen p. a. pro WE 1.000 — 2.000 € laufend Einnahmen p. a. pro WE über 2.000 € Einnahmen p. a. pro WE
2. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR — Gas/Fernwärmeanschlussmöglichkeit vor Ort — ÖPNV-Stadtbushaltestelle — ÖPNV-Haltestellen Stadtbahn 18 oder Regionalbus — Nahversorgung	Gas 300 m bis 1000 m Entfernung 1000 m bis 2.000 m Entfernung Zwischen 500 m bis 1000 m Entfernung	1 1	2 2	Fernwärme unter 300 m Entfernung unter 1000 m Entfernung unter 500 m Entfernung
3. SOZIALE INFRASTRUKTUR — KIGA/KITA (fußläufig Erreichbarkeit) — Grundschulen (fußläufig Erreichbarkeit) — Auslastungsgrad	KIGA <u>nicht</u> in fußläufig erreichbarer Nähe (> 1000 m) KIGA in 500-1000 m Entfernung vorhanden KIGA näher als 500 m vorhanden	4	0	GRUNDSCHULE <u>nicht</u> in fußläufig erreichb. Nähe (>1000 m) GRUNDSCHULE in 500-1000 m Entfernung vorhanden GRUNDSCHULE näher als 500 m vorhanden
	* 1 Punkt für besseren AUSLASTUNGSGRAD vorhandener Einrichtungen ohne Mehrkosten			
4. STADTPANUNG/STADTENTWICKLUNG — Lage — Immissionsbelastung Lärm/Luft/Altlasten — Städtebauliche Bedeutung — Brachflächen	bisheriger Außenbereich Ortsrandarrondierung Innenbereich Innenblock im Innenbereich Wiedernutzung von Brachen	1	3	sehr hohe Immissionsbelastung (alle 3 Teilaspekte problematisch) hohe Immissionsbelastung (2 Teilaspekte problematisch) mittlere Immissionsbelastung (1 Teilaspekt problematisch) geringe oder keine Immissionsbelastung
	* 0/1 Punkt für städtebauliche Bedeutung			* 0/1 Punkt für Freizeit-/Sport-/Kultur-/Erholungsgebiet
5. ÖKOLOGIE (gemäß Umweltleitplan Hürth/61-ULP)	ökologisch bisher sehr hochwertig ökologisch bisher hochwertig ökologisch bisher mittelwertig ökologisch bisher geringerwertig ökologisch bisher keine Wertigkeit	2	2	sehr hoher Ausgleich erforderlich hoher Ausgleich erforderlich mittlerer Ausgleich erforderlich geringer Ausgleich erforderlich kein Ausgleich erforderlich bzw. ökologische Verbesserung

Punktebewertung: minimal = 0 Punkte (0 %); maximal = 34 Punkte (100 %), **ohne Punkte unter 1. (Wirtschaftlichkeit)**

3.9 Efferen: Brentenstraße



Steckbrief

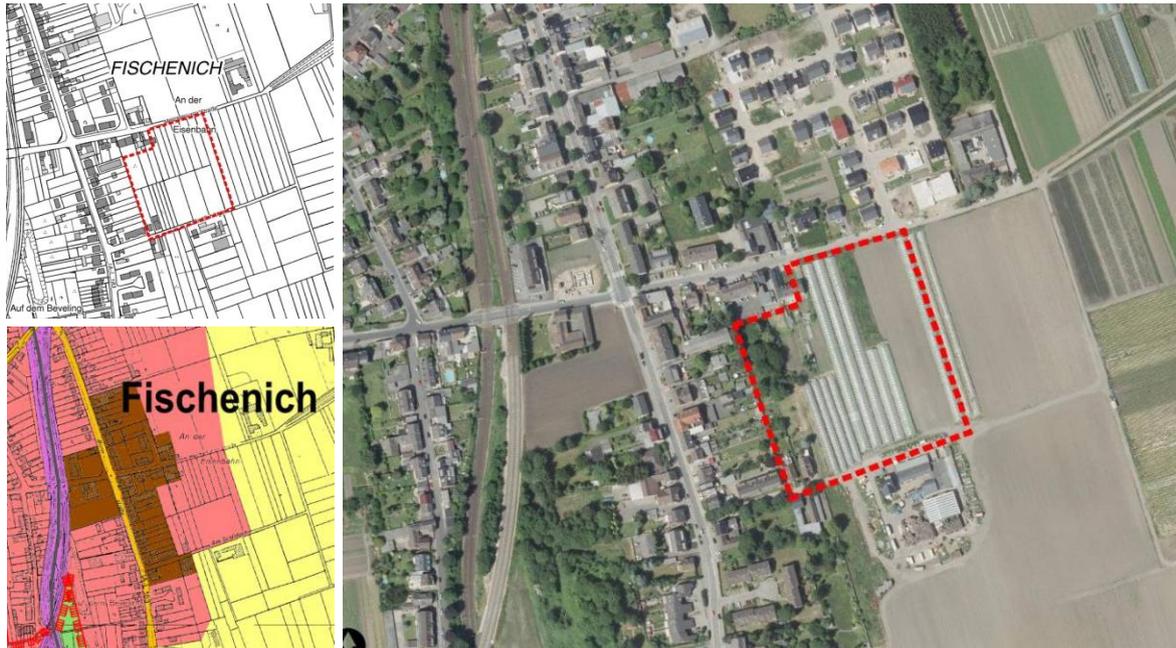
Nr. 14	Ursulastraße
Flächengröße	0,4 ha
Baurecht	Fläche im FNP als Wohnbaufläche ausgewiesen; kein rechtskräftiger BPL (215 im Verfahren) ;
Eigentumsverhältnisse	keine städtischen Grundstücke
Erschließungssituation	Erschließung über Brentenstraße (zurzeit Sackgasse)
Nahversorgung	hinreichend, ca. 500-600m entfernt (Kaulardstraße)
ÖPNV	gut: < 100m bis Stadtbushaltestellen Bellerstr. u. Esserstr., ca. 700m bis Linie18
Grundschulen	hinreichend, ca.600m bis Don-Bosco-Schule/Geschw.-Scholl-Schule
Kindergarten	gut, 3 Kindergärten in 500m Entfernung
Spielplätze	2 Spielplätze in ca. 300m Entfernung
med. Versorgung/Apotheken	Apotheke in 150m Entfernung (Bachstraße)
Restriktionen	Eigentumsverhältnisse
ca. Wohneinheiten/Einwohner	ca 10 WE * 2,3 = ca. 23 EW
sozialer Wohnungsbau	eher schwierig, da sehr kleines Vorhaben mit wenigen Wohneinheiten
Realisierbarkeit	abhängig von der Kooperationsbereitschaft der Eigentümer
Bewertung der Verwaltung	Umsetzbarkeit eher mäßig Eigentumsverhältnisse könnten Entwicklung verhindern

Kriterienkatalog – Efferen: Brentenstraße (22 Punkte = 65 %)

KRITERIUM	Unterkriterien der WERTIGKEIT 0,1,2,3,4 Punkte	Punktzahl (1-8)		Unterkriterien der Wertigkeit 0,1,2,3,4 Punkte
1. WIRTSCHAFTLICHKEIT (techn./soz.) — einmalige Ausgabe — laufende Ausgaben — einmalige Einnahme — laufende Einnahmen	einmalig: mehr als 1.500 € Ausgaben pro WE einmalig 0 — 1.500 € Ausgaben pro WE einmalig 0 — 1.500 € Einnahmen pro WE einmalig 1.500 — 3.000 € Einnahmen pro WE einmalig über 3.000 € Einnahmen pro WE einmalig	0 1 2 3 4	0 1 2 3 4	laufend: mehr als 1.000 € laufende Ausgaben p. a. pro WE 0 — 1.000 € laufende Ausgaben p. a. pro WE 0 — 1.000 € laufende Einnahmen p. a. pro WE 1.000 — 2.000 € laufend Einnahmen p. a. pro WE über 2.000 € Einnahmen p. a. pro WE
2. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR — Gas/Fernwärmeanschlussmöglichkeit vor Ort — ÖPNV-Stadtbushaltestelle — ÖPNV-Haltestellen Stadtbahn 18 oder Regionalbus — Nahversorgung	Gas 300 m bis 1000 m Entfernung 1000 m bis 2.000 m Entfernung Zwischen 500 m bis 1000 m Entfernung	1 1	2 2	Fernwärme unter 300 m Entfernung unter 1000 m Entfernung unter 500 m Entfernung
3. SOZIALE INFRASTRUKTUR — KIGA/KITA (fußläufig Erreichbarkeit) — Grundschulen (fußläufig Erreichbarkeit) — Auslastungsgrad	KIGA <u>nicht</u> in fußläufig erreichbarer Nähe (> 1000 m) KIGA in 500-1000 m Entfernung vorhanden KIGA näher als 500 m vorhanden	4	2	GRUNDSCHULE <u>nicht</u> in fußläufig erreichb. Nähe (>1000 m) GRUNDSCHULE in 500-1000 m Entfernung vorhanden GRUNDSCHULE näher als 500 m vorhanden
	* 1 Punkt für besseren AUSLASTUNGSGRAD vorhandener Einrichtungen ohne Mehrkosten			
4. STADTPLANUNG/STADTENTWICKLUNG — Lage — Immissionsbelastung Lärm/Luft/Altlasten — Städtebauliche Bedeutung — Brachflächen	bisheriger Außenbereich Ortsrandarrondierung Innenbereich Innenblock im Innenbereich Wiedernutzung von Brachen	3	3	sehr hohe Immissionsbelastung (alle 3 Teilaspekte problematisch) hohe Immissionsbelastung (2 Teilaspekte problematisch) mittlere Immissionsbelastung (1 Teilaspekt problematisch) geringe oder keine Immissionsbelastung
	* 0/1 Punkt für städtebauliche Bedeutung			* 0/1 Punkt für Freizeit-/Sport-/Kultur-/Erholungsgebiet
5. ÖKOLOGIE (gemäß Umweltleitplan Hürth/61-ULP)	ökologisch bisher sehr hochwertig ökologisch bisher hochwertig ökologisch bisher mittelwertig ökologisch bisher geringerwertig ökologisch bisher keine Wertigkeit	2	2	sehr hoher Ausgleich erforderlich hoher Ausgleich erforderlich mittlerer Ausgleich erforderlich geringer Ausgleich erforderlich kein Ausgleich erforderlich bzw. ökologische Verbesserung

Punktebewertung: minimal = 0 Punkte (0 %); maximal = 34 Punkte (100 %), **ohne Punkte unter 1. (Wirtschaftlichkeit)**

3.10 Fischenich: Erweiterung Marktweg-Süd



Steckbrief

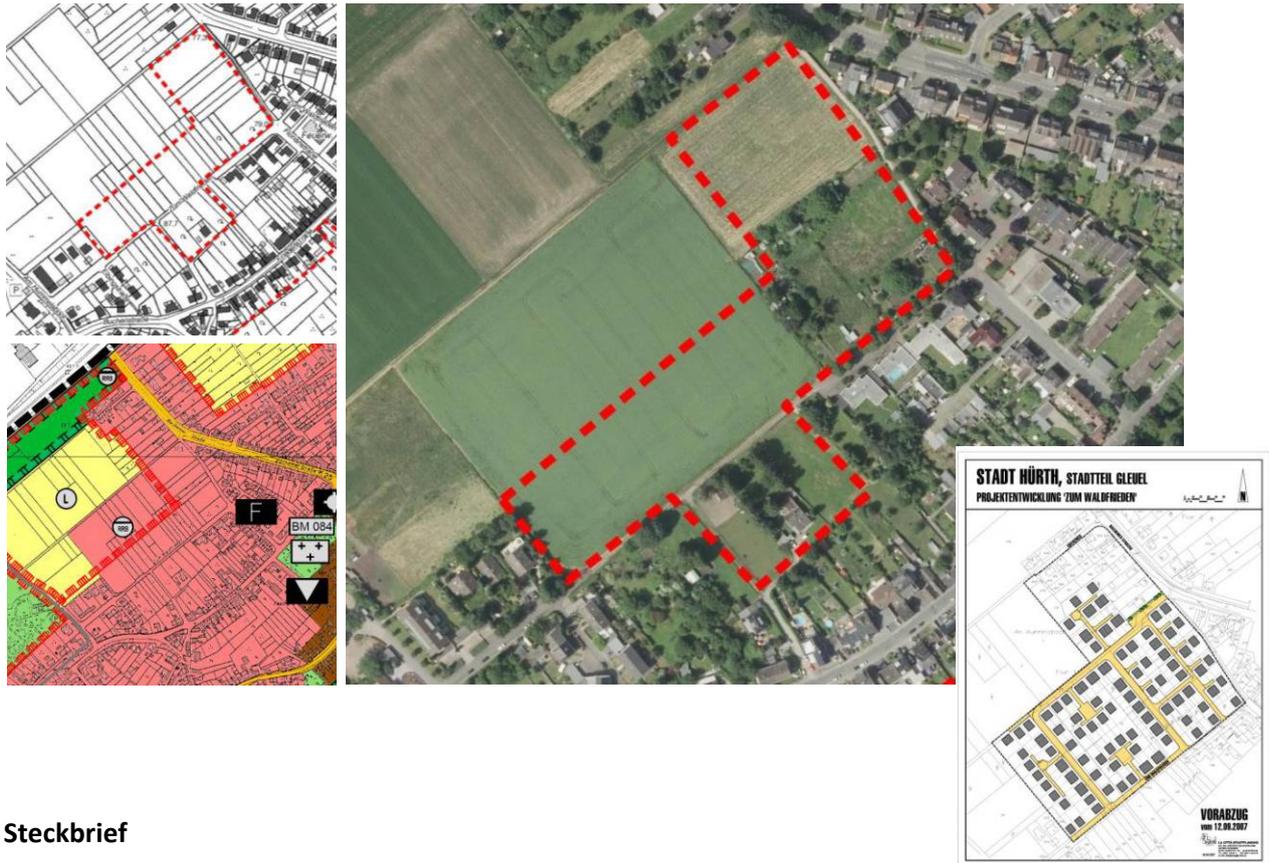
Nr. 9	Erweiterung Marktweg-Süd
Flächengröße	2,4 ha
Baurecht	Fläche im FNP als Wohnbaufläche ausgewiesen; Aufstellung BPL erforderlich;
Eigentumsverhältnisse	kein städtisches Eigentum, mehrere private Eigentümer
Erschließungssituation	Erschließung über Meschenicher Straße möglich
Nahversorgung	schlecht, ca. 1.900m entfernt (FMZ Eschweiler Straße)
ÖPNV	hinreichend, Stadtbushaltestelle „Fronhofstraße“ in ca. 300m Entfernung, Linie 18 ca. 800-900m entfernt
Grundschulen	schlecht, ca. 900m bis zur Grundschule „Martinusschule“ (Am Druvendriesch)
Kindergarten	nächster Kindergarten in ca. 80-100m Entfernung (Meschenicher Straße)
Spielplätze	Spielplatz in ca. 250-300m Entfernung (Neubaugebiet Marktweg-Süd)
med. Versorgung/Apotheken	Apothek ca. 600-700m (Lehengasse) entfernt, nächster Arzt ca. 700-800m (An der Markthalle)
Restriktionen	Eigentumsverhältnisse, kein kommunaler Nutzen
ca. Wohneinheiten	ca. 40-50 WE *2,3 = ca. 92-115 EW
sozialer Wohnungsbau	grundsätzlich möglich, jedoch sehr dezentral gelegen
Realisierbarkeit	Realisierbarkeit recht unwahrscheinlich, da Eigentümer nicht verkaufsbereit
Bewertung der Verwaltung	Umsetzbarkeit schlecht, u.a. aufgrund der Eigentumsverhältnisse

Kriterienkatalog – Fischenich: Erweiterung Marktweg-Süd (18 Punkte = 53 %)

KRITERIUM	Unterkriterien der WERTIGKEIT 0,1,2,3,4 Punkte	Punktzahl (1-8)		Unterkriterien der Wertigkeit 0,1,2,3,4 Punkte
1. WIRTSCHAFTLICHKEIT (techn./soz.) — einmalige Ausgabe — laufende Ausgaben — einmalige Einnahme — laufende Einnahmen	einmalig: mehr als 1.500 € Ausgaben pro WE einmalig 0—1.500 € Ausgaben pro WE einmalig 0—1.500 € Einnahmen pro WE einmalig 1.500—3.000 € Einnahmen pro WE einmalig über 3.000 € Einnahmen pro WE einmalig	0 1 2 3 4	0 1 2 3 4	laufend: mehr als 1.000 € laufende Ausgaben p. a. pro WE 0—1.000 € laufende Ausgaben p. a. pro WE 0—1.000 € laufende Einnahmen p. a. pro WE 1.000—2.000 € laufend Einnahmen p. a. pro WE über 2.000 € Einnahmen p. a. pro WE
2. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR — Gas/Fernwärmeanschlussmöglichkeit vor Ort — ÖPNV-Stadtbushaltestelle — ÖPNV-Haltestellen Stadtbahn 18 oder Regionalbus — Nahversorgung	Gas 300 m bis 1000 m Entfernung 1000 m bis 2.000 m Entfernung Zwischen 500 m bis 1000 m Entfernung	1 1 1 1	2 2 2 2	Fernwärme unter 300 m Entfernung unter 1000 m Entfernung unter 500 m Entfernung
3. SOZIALE INFRASTRUKTUR — KIGA/KITA (fußläufige Erreichbarkeit) — Grundschulen (fußläufige Erreichbarkeit) — Auslastungsgrad	KIGA <u>nicht</u> in fußläufig erreichbarer Nähe (> 1000 m) KIGA in 500-1000 m Entfernung vorhanden KIGA näher als 500 m vorhanden	0 2 4	0 2 4	GRUNDSCHULE <u>nicht</u> in fußläufig erreichb. Nähe (>1000 m) GRUNDSCHULE in 500-1000 m Entfernung vorhanden GRUNDSCHULE näher als 500 m vorhanden
	* 1 Punkt für besseren AUSLASTUNGSGRAD vorhandener Einrichtungen ohne Mehrkosten	1		
4. STADTPLANUNG/STADTENTWICKLUNG — Lage — Immissionsbelastung Lärm/Luft/Altlasten — Städtebauliche Bedeutung — Brachflächen	bisheriger Außenbereich Ortsrandarrondierung Innenbereich Innenblock im Innenbereich Wiedernutzung von Brachen	1	2	sehr hohe Immissionsbelastung (alle 3 Teilaspekte problematisch) hohe Immissionsbelastung (2 Teilaspekte problematisch) mittlere Immissionsbelastung (1 Teilaspekt problematisch) geringe oder keine Immissionsbelastung
	* 0/1 Punkt für städtebauliche Bedeutung			* 0/1 Punkt für Freizeit-/Sport-/Kultur-/Erholungsgebiet
5. ÖKOLOGIE (gemäß Umweltleitplan Hürth/61-ULP)	ökologisch bisher sehr hochwertig ökologisch bisher hochwertig ökologisch bisher mittelwertig ökologisch bisher geringerwertig ökologisch bisher keine Wertigkeit	3	3	sehr hoher Ausgleich erforderlich hoher Ausgleich erforderlich mittlerer Ausgleich erforderlich geringer Ausgleich erforderlich kein Ausgleich erforderlich bzw. ökologische Verbesserung

Punktebewertung: minimal = 0 Punkte (0 %); maximal = 34 Punkte (100 %), **ohne Punkte unter 1. (Wirtschaftlichkeit)**

3.11 Gleuel: Zum Waldfrieden



Steckbrief

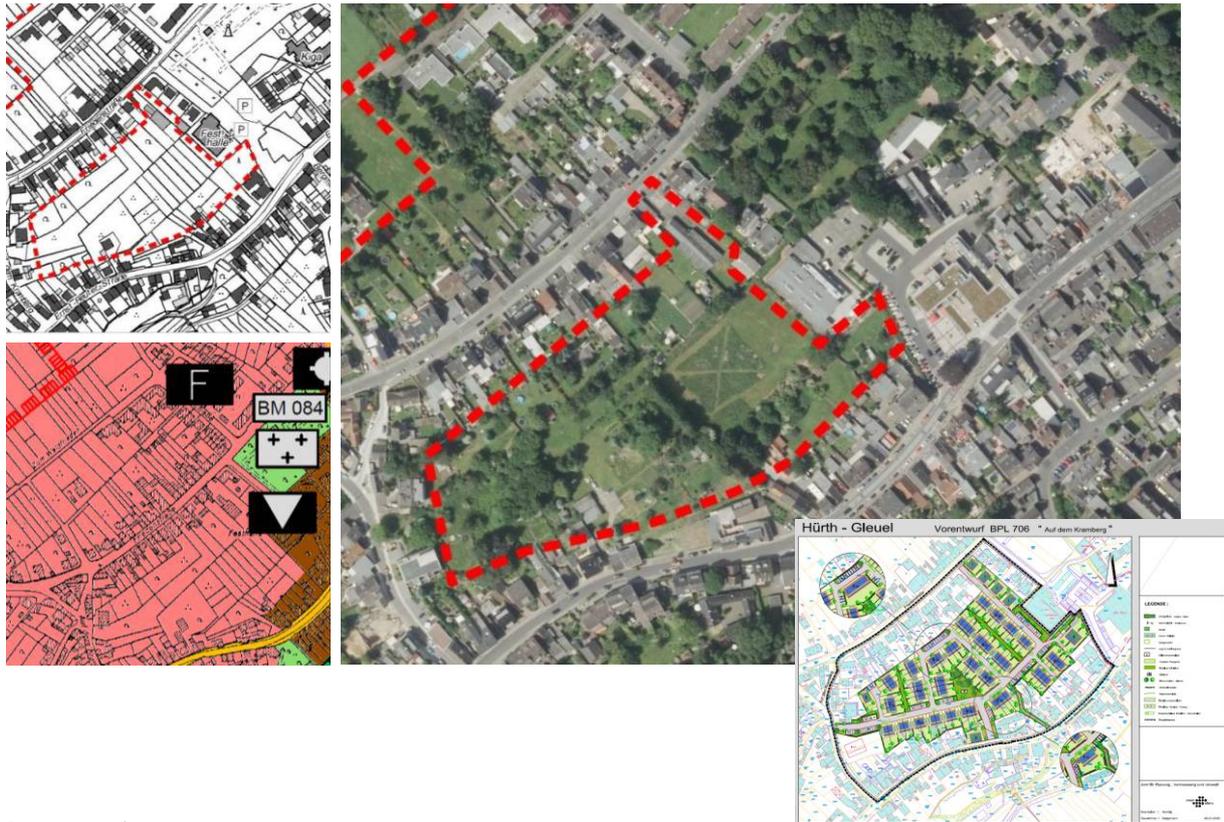
Nr. 10	Zum Waldfrieden
Flächengröße	3,3 ha
Baurecht	Fläche im FNP als Wohnbaufläche ausgewiesen; Aufstellung BPL erforderlich; Bereich komplett außerhalb der Klarstellungssatzung Gleuel
Eigentumsverhältnisse	ca. 3.500m ² in städtischem Eigentum, viele weitere private Eigentümer
Erschließungssituation	Erschließung über Bachemer Straße und Zum Waldfrieden möglich
Nahversorgung	eher gut, ca. 350-450m entfernt (REWE, Ernst-Reuter-Straße)
ÖPNV	eher gut, Stadtbushaltestelle „Florianstraße“ in ca. 150-250m Entfernung
Grundschulen	hinreichend, ca. 750-850m bis zur Grundschule „Brüder-Grimm-Schule“
Kindergarten	nächster Kindergarten in ca. 500-600m Entfernung (Bachemer Straße)
Spielplätze	Spielplatz direkt angrenzend ca. 50m (Florianstraße)
med. Versorgung/Apotheken	Apothek und Hausarzt ca. 500-600m (Ernst-Reuter-Straße) entfernt
Restriktionen	Eigentumsverhältnisse, Klarstellungssatzung, Lärmemissionen (A 1)
ca. Wohneinheiten	Entwurf: 120 WE * 2,3 = ca. 276 EW
sozialer Wohnungsbau	grundsätzlich möglich
Realisierbarkeit	Realisierbarkeit abhängig von Kooperationsbereitschaft der Eigentümer und Änderung der Klarstellungssatzung, ggf. Lärmschutzwand an der A1 nötig
Bewertung der Verwaltung	Umsetzbarkeit eher gut Ortsrandarrondierung widerspricht Kriterien des Wohnbaulandkonzeptes, aber: Verbesserung der Auslastung der vorhandenen sozialen Infrastruktur (Kindergärten, Grundschulen)

Kriterienkatalog – Gleuel: Zum Waldfrieden (21 Punkte = 62 %)

KRITERIUM	Unterkriterien der WERTIGKEIT 0,1,2,3,4 Punkte	Punktzahl (1-8)		Unterkriterien der Wertigkeit 0,1,2,3,4 Punkte
1. WIRTSCHAFTLICHKEIT (techn./soz.) — einmalige Ausgabe — laufende Ausgaben — einmalige Einnahme — laufende Einnahmen	einmalig: mehr als 1.500 € Ausgaben pro WE einmalig 0 — 1.500 € Ausgaben pro WE einmalig 0 — 1.500 € Einnahmen pro WE einmalig 1.500 — 3.000 € Einnahmen pro WE einmalig über 3.000 € Einnahmen pro WE einmalig	0 1 2 3 4	0 1 2 3 4	laufend: mehr als 1.000 € laufende Ausgaben p. a. pro WE 0 — 1.000 € laufende Ausgaben p. a. pro WE 0 — 1.000 € laufende Einnahmen p. a. pro WE 1.000 — 2.000 € laufend Einnahmen p. a. pro WE über 2.000 € Einnahmen p. a. pro WE
2. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR — Gas/Fernwärmeanschlussmöglichkeit vor Ort — ÖPNV-Stadtbushaltestelle — ÖPNV-Haltestellen Stadtbahn 18 oder Regionalbus — Nahversorgung	Gas 300 m bis 1000 m Entfernung 1000 m bis 2.000 m Entfernung Zwischen 500 m bis 1000 m Entfernung		2 2 2	Fernwärme unter 300 m Entfernung unter 1000 m Entfernung unter 500 m Entfernung
3. SOZIALE INFRASTRUKTUR — KIGA/KITA (fußläufige Erreichbarkeit) — Grundschulen (fußläufige Erreichbarkeit) — Auslastungsgrad	KIGA <u>nicht</u> in fußläufig erreichbarer Nähe (> 1000 m) KIGA in 500-1000 m Entfernung vorhanden KIGA näher als 500 m vorhanden	4	2	GRUNDSCHULE <u>nicht</u> in fußläufig erreichb. Nähe (>1000 m) GRUNDSCHULE in 500-1000 m Entfernung vorhanden GRUNDSCHULE näher als 500 m vorhanden
	* 1 Punkt für besseren AUSLASTUNGSGRAD vorhandener Einrichtungen ohne Mehrkosten		1	
4. STADTPLANUNG/STADTENTWICKLUNG — Lage — Immissionsbelastung Lärm/Luft/Altlasten — Städtebauliche Bedeutung — Brachflächen	bisheriger Außenbereich Ortsrandarrondierung Innenbereich Innenblock im Innenbereich Wiedernutzung von Brachen	1	3	sehr hohe Immissionsbelastung (alle 3 Teilaspekte problematisch) hohe Immissionsbelastung (2 Teilaspekte problematisch) mittlere Immissionsbelastung (1 Teilaspekt problematisch) geringe oder keine Immissionsbelastung
	* 0/1 Punkt für städtebauliche Bedeutung			* 0/1 Punkt für Freizeit-/Sport-/Kultur-/Erholungsgebiet
5. ÖKOLOGIE (gemäß Umweltleitplan Hürth/61-ULP)	ökologisch bisher sehr hochwertig ökologisch bisher hochwertig ökologisch bisher mittelwertig ökologisch bisher geringerwertig ökologisch bisher keine Wertigkeit	2	2	sehr hoher Ausgleich erforderlich hoher Ausgleich erforderlich mittlerer Ausgleich erforderlich geringer Ausgleich erforderlich kein Ausgleich erforderlich bzw. ökologische Verbesserung

Punktebewertung: minimal = 0 Punkte (0 %); maximal = 34 Punkte (100 %), **ohne Punkte unter 1. (Wirtschaftlichkeit)**

3.12 Gleuel: Auf dem Kramberg



Steckbrief

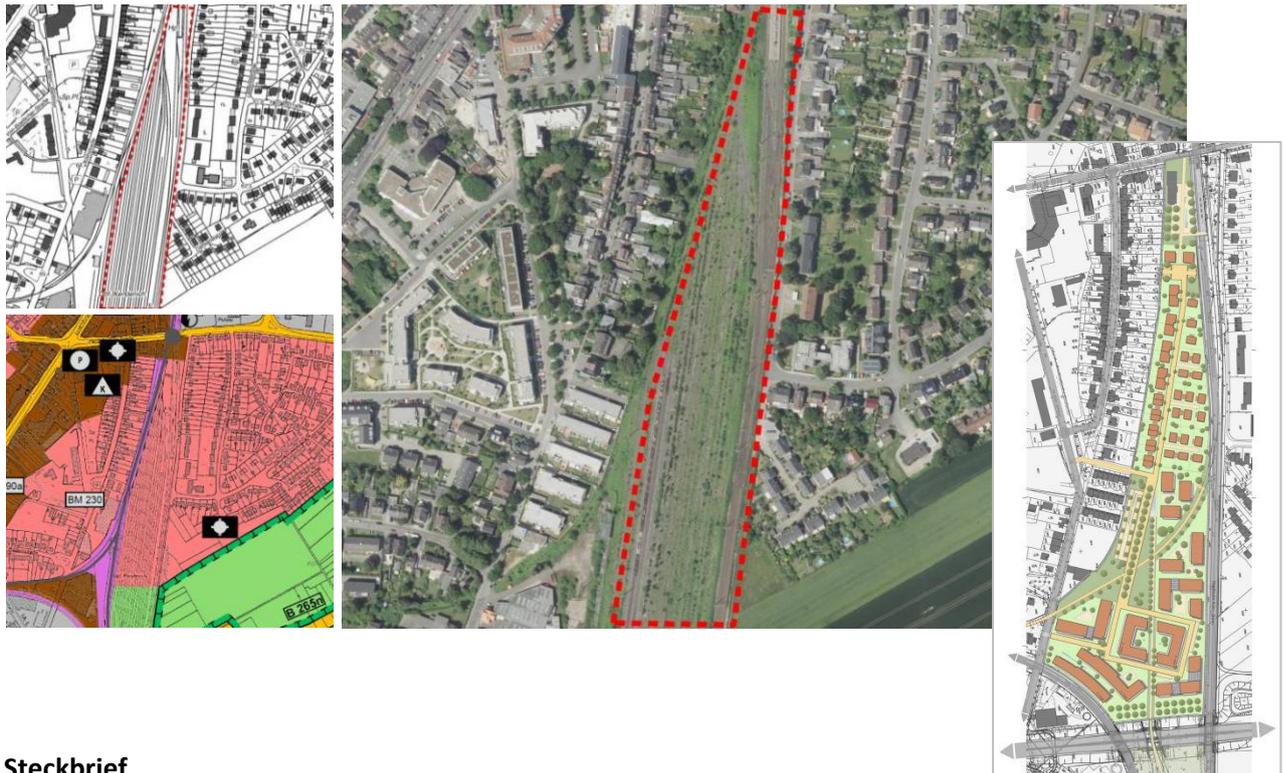
Nr. 11	Auf dem Kramberg
Flächengröße	2,5 ha
Baurecht	Fläche im FNP als Wohnbaufläche ausgewiesen; Aufstellung BPL erforderlich; innerhalb des Geltungsbereiches der Abgrenzungssatzung Gleuel
Eigentumsverhältnisse	ca. 5.000m ² in städtischem Eigentum, viele weitere private Eigentümer
Erschließungssituation	Erschließung nur über Ernst-Reuter-Straße möglich
Nahversorgung	gut, ca. 100-200m entfernt (REWE, Ernst-Reuter-Straße)
ÖPNV	eher gut, Stadtbushaltestelle „Jacob-Eßer-Platz“ in ca. 80-100m Entfernung
Grundschulen	hinreichend, ca. 500-600m bis zur Grundschule „Brüder-Grimm-Schule“
Kindergarten	nächster Kindergarten in ca. 200m Entfernung (Bachemer Straße)
Spielplätze	3 Spielplätze innerhalb von 350m Entfernung
med. Versorgung/Apotheken	Apotheke und Hausarzt ca. 200-300m (Ernst-Reuter-Straße) entfernt
Restriktionen	Eigentumsverhältnisse, Umlegung erforderlich, viele Eigentümer
ca. Wohneinheiten	Entwurf (2009): ca. 85 WE * 2,3 EW = ca. 195 EW
sozialer Wohnungsbau	grundsätzlich möglich
Realisierbarkeit	Realisierbarkeit ist in der Vergangenheit bereits mehrfach aufgrund fehlender Kooperationsbereitschaft der Eigentümer gescheitert
Bewertung der Verwaltung	Umsetzbarkeit eher schlecht aufgrund der Eigentumsverhältnisse Aber: Innenblockentwicklung wird begrüßt Verbesserung der Auslastung der vorhandenen sozialen Infrastruktur (Kindergärten, Grundschulen)

Kriterienkatalog – Gleuel: Auf dem Kramberg (25 Punkte = 74 %)

KRITERIUM	Unterkriterien der WERTIGKEIT 0,1,2,3,4 Punkte	Punktzahl (1-8)		Unterkriterien der Wertigkeit 0,1,2,3,4 Punkte
1. WIRTSCHAFTLICHKEIT (techn./soz.) — einmalige Ausgabe — laufende Ausgaben — einmalige Einnahme — laufende Einnahmen	einmalig: mehr als 1.500 € Ausgaben pro WE einmalig 0 — 1.500 € Ausgaben pro WE einmalig 0 — 1.500 € Einnahmen pro WE einmalig 1.500 — 3.000 € Einnahmen pro WE einmalig über 3.000 € Einnahmen pro WE einmalig	0 1 2 3 4	0 1 2 3 4	laufend: mehr als 1.000 € laufende Ausgaben p. a. pro WE 0 — 1.000 € laufende Ausgaben p. a. pro WE 0 — 1.000 € laufende Einnahmen p. a. pro WE 1.000 — 2.000 € laufend Einnahmen p. a. pro WE über 2.000 € Einnahmen p. a. pro WE
2. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR — Gas/Fernwärmeanschlussmöglichkeit vor Ort — ÖPNV-Stadtbushaltestelle — ÖPNV-Haltestellen Stadtbahn 18 oder Regionalbus — Nahversorgung	Gas 300 m bis 1000 m Entfernung 1000 m bis 2.000 m Entfernung Zwischen 500 m bis 1000 m Entfernung		2 2 2	Fernwärme unter 300 m Entfernung unter 1000 m Entfernung unter 500 m Entfernung
3. SOZIALE INFRASTRUKTUR — KIGA/KITA (fußläufig Erreichbarkeit) — Grundschulen (fußläufig Erreichbarkeit) — Auslastungsgrad	KIGA <u>nicht</u> in fußläufig erreichbarer Nähe (> 1000 m) KIGA in 500-1000 m Entfernung vorhanden KIGA näher als 500 m vorhanden	4	4	GRUNDSCHULE <u>nicht</u> in fußläufig erreichb. Nähe (>1000 m) GRUNDSCHULE in 500-1000 m Entfernung vorhanden GRUNDSCHULE näher als 500 m vorhanden
	* 1 Punkt für besseren AUSLASTUNGSGRAD vorhandener Einrichtungen ohne Mehrkosten		1	
4. STADTPANUNG/STADTENTWICKLUNG — Lage — Immissionsbelastung Lärm/Luft/Altlasten — Städtebauliche Bedeutung — Brachflächen	bisheriger Außenbereich Ortsrandarrondierung Innenbereich Innenblock im Innenbereich Wiedernutzung von Brachen	3	3	sehr hohe Immissionsbelastung (alle 3 Teilaspekte problematisch) hohe Immissionsbelastung (2 Teilaspekte problematisch) mittlere Immissionsbelastung (1 Teilaspekt problematisch) geringe oder keine Immissionsbelastung
	* 0/1 Punkt für städtebauliche Bedeutung			* 0/1 Punkt für Freizeit-/Sport-/Kultur-/Erholungsgebiet
5. ÖKOLOGIE (gemäß Umweltleitplan Hürth/61-ULP)	ökologisch bisher sehr hochwertig ökologisch bisher hochwertig ökologisch bisher mittelwertig ökologisch bisher geringerwertig ökologisch bisher keine Wertigkeit	2	2	sehr hoher Ausgleich erforderlich hoher Ausgleich erforderlich mittlerer Ausgleich erforderlich geringer Ausgleich erforderlich kein Ausgleich erforderlich bzw. ökologische Verbesserung

Punktebewertung: minimal = 0 Punkte (0 %); maximal = 34 Punkte (100 %), **ohne Punkte unter 1. (Wirtschaftlichkeit)**

3.13 Hermülheim: Alter Bahnhof



Steckbrief

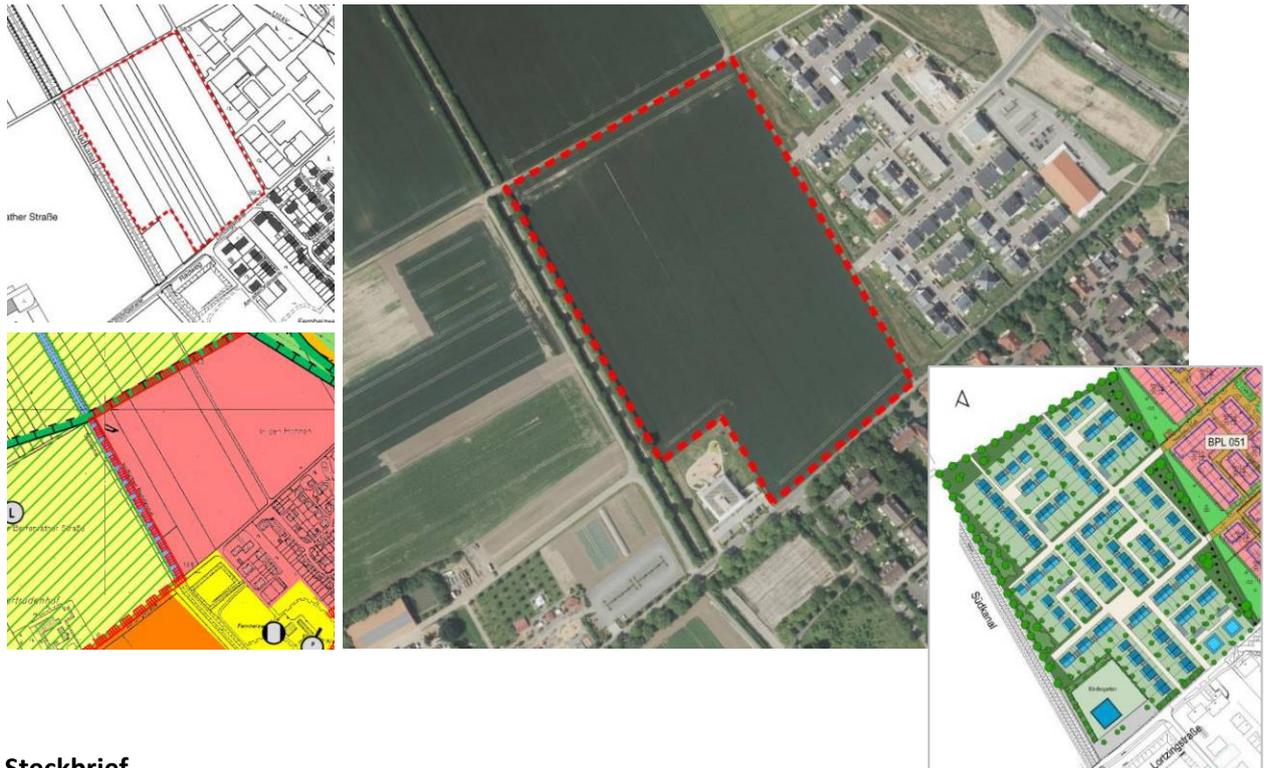
Nr. 12	Alter Bahnhof Hermülheim
Flächengröße	4,2 ha
Baurecht	Fläche im FNP als Wohnbaufläche ausgewiesen; Aufstellung BPL erforderlich;
Eigentumsverhältnisse	Fläche im Eigentum der HGK (100%), bevorzugte Erschließung über Kölnstr. im Besitz eines privaten Eigentümers
Erschließungssituation	sehr problematisch; Erschließung nur Kölnstraße möglich
Nahversorgung	gut für südlichen Teilbereich, ca. 200-250m entfernt (Lidl, Bonnstr./FMZ); eher mäßig für den nördlichen Teil (600-700m)
ÖPNV	sehr gut, Linie 18 direkt angrenzend
Grundschulen	hinreichend, ca. 500-800m bis zur Grundschule „Deutscherrenscheule“
Kindergarten	nächster Kindergarten in ca. 200m Entfernung (Von-Bötticher-Str.), bei Entwicklung des Gebietes wird voraussichtlich der Bau einer weiteren Einrichtung erforderlich
Spielplätze	2 Spielplätze innerhalb von 200m Entfernung
med. Versorgung/Apotheken	Apothek und mehrere Ärzte ca. 300-400m (Luxemburger Str.) entfernt
Restriktionen	Erschließungssituation, Grundstückszuschnitt, Eigentumsverhältnisse, ggf. Altlasten, Rückbau Schienen, ggf. Lärmemissionen Bahn
ca. Wohneinheiten	Entwurf: 300 WE Geschosswohnungsbau + 40-50 WE EFH = ca. 800 EW
sozialer Wohnungsbau	geeignet, da auch verdichtete Bauweise empfohlen
Realisierbarkeit	Realisierbarkeit ist abhängig davon, ob eine zufriedenstellende Erschließung umsetzbar ist; dies hängt von der Verkaufsbereitschaft eines privaten Eigentümers ab
Bewertung der Verwaltung	Umsetzbarkeit eher gut, wenn Erschließung geklärt Innenbereichsentwicklung auf Brachfläche im zentralen Bereich

Kriterienkatalog – Hermülheim: Alter Bahnhof (29 Punkte = 85 %)

KRITERIUM	Unterkriterien der WERTIGKEIT 0,1,2,3,4 Punkte	Punktzahl (1-8)		Unterkriterien der Wertigkeit 0,1,2,3,4 Punkte
1. WIRTSCHAFTLICHKEIT (techn./soz.) — einmalige Ausgabe — laufende Ausgaben — einmalige Einnahme — laufende Einnahmen	einmalig: mehr als 1.500 € Ausgaben pro WE einmalig 0 — 1.500 € Ausgaben pro WE einmalig 0 — 1.500 € Einnahmen pro WE einmalig 1.500 — 3.000 € Einnahmen pro WE einmalig über 3.000 € Einnahmen pro WE einmalig	0 1 2 3 4	0 1 2 3 4	laufend: mehr als 1.000 € laufende Ausgaben p. a. pro WE 0 — 1.000 € laufende Ausgaben p. a. pro WE 0 — 1.000 € laufende Einnahmen p. a. pro WE 1.000 — 2.000 € laufend Einnahmen p. a. pro WE über 2.000 € Einnahmen p. a. pro WE
2. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR — Gas/Fernwärmeanschlussmöglichkeit vor Ort — ÖPNV-Stadtbushaltestelle — ÖPNV-Haltestellen Stadtbahn 18 oder Regionalbus — Nahversorgung	Gas 300 m bis 1000 m Entfernung 1000 m bis 2.000 m Entfernung Zwischen 500 m bis 1000 m Entfernung		2 2 2 2	Fernwärme unter 300 m Entfernung unter 1000 m Entfernung unter 500 m Entfernung
3. SOZIALE INFRASTRUKTUR — KIGA/KITA (fußläufig Erreichbarkeit) — Grundschulen (fußläufig Erreichbarkeit) — Auslastungsgrad	KIGA <u>nicht</u> in fußläufig erreichbarer Nähe (> 1000 m) KIGA in 500-1000 m Entfernung vorhanden KIGA näher als 500 m vorhanden	4	2	GRUNDSCHULE <u>nicht</u> in fußläufig erreichb. Nähe (>1000 m) GRUNDSCHULE in 500-1000 m Entfernung vorhanden GRUNDSCHULE näher als 500 m vorhanden
	* 1 Punkt für besseren AUSLASTUNGSGRAD vorhandener Einrichtungen ohne Mehrkosten			
4. STADTPANUNG/STADTENTWICKLUNG — Lage — Immissionsbelastung Lärm/Luft/Altlasten — Städtebauliche Bedeutung — Brachflächen	bisheriger Außenbereich Ortsrandarrondierung Innenbereich Innenblock im Innenbereich Wiedernutzung von Brachen	4	2	sehr hohe Immissionsbelastung (alle 3 Teilaspekte problematisch) hohe Immissionsbelastung (2 Teilaspekte problematisch) mittlere Immissionsbelastung (1 Teilaspekt problematisch) geringe oder keine Immissionsbelastung
	* 0/1 Punkt für städtebauliche Bedeutung	1		* 0/1 Punkt für Freizeit-/Sport-/Kultur-/Erholungsgebiet
5. ÖKOLOGIE (gemäß Umweltleitplan Hürth/61-ULP)	ökologisch bisher sehr hochwertig ökologisch bisher hochwertig ökologisch bisher mittelwertig ökologisch bisher geringerwertig ökologisch bisher keine Wertigkeit	4	4	sehr hoher Ausgleich erforderlich hoher Ausgleich erforderlich mittlerer Ausgleich erforderlich geringer Ausgleich erforderlich kein Ausgleich erforderlich bzw. ökologische Verbesserung

Punktebewertung: minimal = 0 Punkte (0 %); maximal = 34 Punkte (100 %), **ohne Punkte unter 1. (Wirtschaftlichkeit)**

3.14 Hermülheim: Am Randkanal



Steckbrief

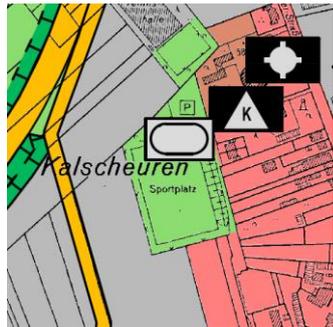
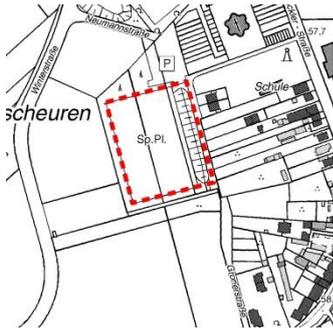
Nr. 13	Am Randkanal
Flächengröße	5,9 ha
Baurecht	Fläche im FNP als Wohnbaufläche ausgewiesen; Aufstellung BPL erforderlich;
Eigentumsverhältnisse	ca. 8.500m ² in städtischem Eigentum, weitere private Eigentümer
Erschließungssituation	Erschließung über Lortzingstraße möglich
Nahversorgung	gut, ca. 100-200m entfernt (Penny Markt)
ÖPNV	hinreichend, Stadtbushaltestelle „Graf-Staufenberg-Str.“ in 250-350m Entfernung, Linie 18 (Kiebitzweg) ca. 1.100-1.200m entfernt
Grundschulen	schlecht, ca. 1.200-1.500m bis zur Grundschule (Deutschherrenschule bzw. Don-Bosco-Schule/GSS)
Kindergarten	Kindergarten „Mobile“ direkt an das Gebiet angrenzend, in 500m Entfernung „Hürther Strolche“ (Krankenhausstraße)
Spielplätze	2 Spielplätze innerhalb von 200m Entfernung
med. Versorgung/Apotheken	Apotheke ca. 500m entfernt (Krankenhausstraße), div. Ärzte in ca. 600-800m Entfernung
Restriktionen	Eigentumsverhältnisse machen Umlegung erforderlich
ca. Wohneinheiten	Entwurf: 125 EFH/DHH * 2,3 = ca. 288 EW
sozialer Wohnungsbau	grundsätzlich möglich
Realisierbarkeit	Umsetzung ist in der Vergangenheit gescheitert; Rücknahme BPL durch Planungsausschuss; ggf. nur Lückenschluss entlang der Lortzingstraße mit Wohnbebauung zwischen Kindergarten und Wohnungsbestand
Bewertung der Verwaltung	Umsetzbarkeit grundsätzlich gegeben

Kriterienkatalog – Hermülheim: Am Randkanal (18 Punkte = 53 %)

KRITERIUM	Unterkriterien der WERTIGKEIT 0,1,2,3,4 Punkte	Punktzahl (1-8)		Unterkriterien der Wertigkeit 0,1,2,3,4 Punkte
1. WIRTSCHAFTLICHKEIT (techn./soz.) — einmalige Ausgabe — laufende Ausgaben — einmalige Einnahme — laufende Einnahmen	einmalig: mehr als 1.500 € Ausgaben pro WE einmalig 0 — 1.500 € Ausgaben pro WE einmalig 0 — 1.500 € Einnahmen pro WE einmalig 1.500 — 3.000 € Einnahmen pro WE einmalig über 3.000 € Einnahmen pro WE einmalig	0 1 2 3 4	0 1 2 3 4	laufend: mehr als 1.000 € laufende Ausgaben p. a. pro WE 0 — 1.000 € laufende Ausgaben p. a. pro WE 0 — 1.000 € laufende Einnahmen p. a. pro WE 1.000 — 2.000 € laufend Einnahmen p. a. pro WE über 2.000 € Einnahmen p. a. pro WE
2. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR — Gas/Fernwärmeanschlussmöglichkeit vor Ort — ÖPNV-Stadtbushaltestelle — ÖPNV-Haltestellen Stadtbahn 18 oder Regionalbus — Nahversorgung	Gas 300 m bis 1000 m Entfernung 1000 m bis 2.000 m Entfernung Zwischen 500 m bis 1000 m Entfernung	1 1	2 2	Fernwärme unter 300 m Entfernung unter 1000 m Entfernung unter 500 m Entfernung
3. SOZIALE INFRASTRUKTUR — KIGA/KITA (fußläufig Erreichbarkeit) — Grundschulen (fußläufig Erreichbarkeit) — Auslastungsgrad	KIGA <u>nicht</u> in fußläufig erreichbarer Nähe (> 1000 m) KIGA in 500-1000 m Entfernung vorhanden KIGA näher als 500 m vorhanden	4	0	GRUNDSCHULE <u>nicht</u> in fußläufig erreichb. Nähe (>1000 m) GRUNDSCHULE in 500-1000 m Entfernung vorhanden GRUNDSCHULE näher als 500 m vorhanden
	* 1 Punkt für besseren AUSLASTUNGSGRAD vorhandener Einrichtungen ohne Mehrkosten			
4. STADTPANUNG/STADTENTWICKLUNG — Lage — Immissionsbelastung Lärm/Luft/Altlasten — Städtebauliche Bedeutung — Brachflächen	bisheriger Außenbereich Ortsrandarrondierung Innenbereich Innenblock im Innenbereich Wiedernutzung von Brachen	1	3	sehr hohe Immissionsbelastung (alle 3 Teilaspekte problematisch) hohe Immissionsbelastung (2 Teilaspekte problematisch) mittlere Immissionsbelastung (1 Teilaspekt problematisch) geringe oder keine Immissionsbelastung
	* 0/1 Punkt für städtebauliche Bedeutung			* 0/1 Punkt für Freizeit-/Sport-/Kultur-/Erholungsgebiet
5. ÖKOLOGIE (gemäß Umweltleitplan Hürth/61-ULP)	ökologisch bisher sehr hochwertig ökologisch bisher hochwertig ökologisch bisher mittelwertig ökologisch bisher geringerwertig ökologisch bisher keine Wertigkeit	2	2	sehr hoher Ausgleich erforderlich hoher Ausgleich erforderlich mittlerer Ausgleich erforderlich geringer Ausgleich erforderlich kein Ausgleich erforderlich bzw. ökologische Verbesserung

Punktebewertung: minimal = 0 Punkte (0 %); maximal = 34 Punkte (100 %), **ohne Punkte unter 1. (Wirtschaftlichkeit)**

3.15 Kalscheuren: Sportplatz



Steckbrief

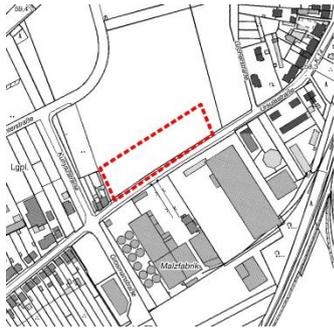
Nr. 14	Sportplatz Kalscheuren
Flächengröße	1,0 ha
Baurecht	Fläche im FNP als Grünfläche ausgewiesen; Änderung des BPL 333a und FNP-Änderung erforderlich;
Eigentumsverhältnisse	Grundstück in städtischem Eigentum (100%)
Erschließungssituation	gut: Erschließung über Verlängerung Gronerstraße
Nahversorgung	schlecht, ca. 1.800-2.000m entfernt (FMZ Eschweiler Straße)
ÖPNV	eher gut: 200m bis DB-Bahnhof Kalscheuren; Stadtbushaltestellen „TV Studios“ und „Bf. Kalscheuren“ in 200-300m Entfernung
Grundschulen	schlecht, ca.1.600m bis zur Grundschule (Deutschherrnschule)
Kindergarten	schlecht, ca.1.500m bis zum nächsten Kindergarten
Spielplätze	Spielplatz direkt an das Gebiet angrenzend
med. Versorgung/Apotheken	Apotheke im FMZ, ca. 1.800-2.000m entfernt
Restriktionen	ggf. Lärmemissionen durch gewerbliche Nutzung im Umfeld
ca. Wohneinheiten/Einwohner	Entwurf: 40 EFH/DHH *2,3 = ca. 92 EW, halber Sportplatz = 20WE (46 EW)
sozialer Wohnungsbau	eher schwierig, da lockere Bebauung und dezentral gelegen
Realisierbarkeit	grundsätzlich relativ kurzfristig umsetzbar, allerdings noch kein Planungsrecht
Bewertung der Verwaltung	Umsetzbarkeit grundsätzlich gegeben Allerdings ist die Versorgungs- und soziale Infrastruktur derzeit unzureichend.

Kriterienkatalog – Kalscheuren: Sportplatz (18 Punkte = 53 %)

KRITERIUM	Unterkriterien der WERTIGKEIT 0,1,2,3,4 Punkte	Punktzahl (1-8)		Unterkriterien der Wertigkeit 0,1,2,3,4 Punkte
1. WIRTSCHAFTLICHKEIT (techn./soz.) — einmalige Ausgabe — laufende Ausgaben — einmalige Einnahme — laufende Einnahmen	einmalig: mehr als 1.500 € Ausgaben pro WE einmalig 0 — 1.500 € Ausgaben pro WE einmalig 0 — 1.500 € Einnahmen pro WE einmalig 1.500 — 3.000 € Einnahmen pro WE einmalig über 3.000 € Einnahmen pro WE einmalig	0 1 2 3 4	0 1 2 3 4	laufend: mehr als 1.000 € laufende Ausgaben p. a. pro WE 0 — 1.000 € laufende Ausgaben p. a. pro WE 0 — 1.000 € laufende Einnahmen p. a. pro WE 1.000 — 2.000 € laufend Einnahmen p. a. pro WE über 2.000 € Einnahmen p. a. pro WE
2. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR — Gas/Fernwärmeanschlussmöglichkeit vor Ort — ÖPNV-Stadtbushaltestelle — ÖPNV-Haltestellen Stadtbahn 18 oder Regionalbus — Nahversorgung	Gas 300 m bis 1000 m Entfernung 1000 m bis 2.000 m Entfernung Zwischen 500 m bis 1000 m Entfernung		2 2 2	Fernwärme unter 300 m Entfernung unter 1000 m Entfernung unter 500 m Entfernung
3. SOZIALE INFRASTRUKTUR — KIGA/KITA (fußläufige Erreichbarkeit) — Grundschulen (fußläufige Erreichbarkeit) — Auslastungsgrad	KIGA <u>nicht</u> in fußläufig erreichbarer Nähe (> 1000 m) KIGA in 500-1000 m Entfernung vorhanden KIGA näher als 500 m vorhanden	0	0	GRUNDSCHULE <u>nicht</u> in fußläufig erreichb. Nähe (>1000 m) GRUNDSCHULE in 500-1000 m Entfernung vorhanden GRUNDSCHULE näher als 500 m vorhanden
	* 1 Punkt für besseren AUSLASTUNGSGRAD vorhandener Einrichtungen ohne Mehrkosten			
4. STADTPANUNG/STADTENTWICKLUNG — Lage — Immissionsbelastung Lärm/Luft/Altlasten — Städtebauliche Bedeutung — Brachflächen	bisheriger Außenbereich Ortsrandarrondierung Innenbereich Innenblock im Innenbereich Wiedernutzung von Brachen	2	2	sehr hohe Immissionsbelastung (alle 3 Teilaspekte problematisch) hohe Immissionsbelastung (2 Teilaspekte problematisch) mittlere Immissionsbelastung (1 Teilaspekt problematisch) geringe oder keine Immissionsbelastung
	* 0/1 Punkt für städtebauliche Bedeutung			* 0/1 Punkt für Freizeit-/Sport-/Kultur-/Erholungsgebiet
5. ÖKOLOGIE (gemäß Umweltleitplan Hürth/61-ULP)	ökologisch bisher sehr hochwertig ökologisch bisher hochwertig ökologisch bisher mittelwertig ökologisch bisher geringerwertig ökologisch bisher keine Wertigkeit	4	4	sehr hoher Ausgleich erforderlich hoher Ausgleich erforderlich mittlerer Ausgleich erforderlich geringer Ausgleich erforderlich kein Ausgleich erforderlich bzw. ökologische Verbesserung

Punktebewertung: minimal = 0 Punkte (0 %); maximal = 34 Punkte (100 %), **ohne Punkte unter 1. (Wirtschaftlichkeit)**

3.16 Kalscheuren: Ursulastraße



Steckbrief

Nr. 14	Ursulastraße
Flächengröße	0,8 ha
Baurecht	Fläche im FNP als Gewerbefläche ausgewiesen; Änderung des BPL 333a und FNP-Änderung erforderlich;
Eigentumsverhältnisse	Grundstück in städtischem Eigentum (100%)
Erschließungssituation	gut: Erschließung über Ursulastraße
Nahversorgung	schlecht, ca. 1.800-2.000m entfernt (FMZ Eschweiler Straße)
ÖPNV	eher gut: 300m bis DB-Bahnhof Kalscheuren und Stadtbushaltestelle
Grundschulen	schlecht, ca.1.600m bis zur Grundschule (Deutschherrenschule)
Kindergarten	schlecht, ca.1.500m bis zum nächsten Kindergarten
Spielplätze	Spielplatz 150-200m entfernt
med. Versorgung/Apotheken	Apotheke im FMZ, ca. 1.800-2.000m entfernt
Restriktionen	ggf. Lärmemissionen durch gewerbliche Nutzung im Umfeld
ca. Wohneinheiten/Einwohner	ca. 40-50 WE (vgl. Vista) * 2,3 = ca. 92-115 EW
sozialer Wohnungsbau	grundsätzlich möglich
Realisierbarkeit	grundsätzlich relativ kurzfristig umsetzbar, allerdings noch kein Planungsrecht
Bewertung der Verwaltung	Umsetzbarkeit grundsätzlich gegeben Aber: Versorgungs- und soziale Infrastruktur derzeit unzureichend; ggf. Nutzungskonflikte zwischen Gewerbe und Wohnen zu erwarten (Verträglichkeits- bzw. Immissionsschutzgutachten erforderlich)

Kriterienkatalog – Kalscheuren: Ursulastraße (17 Punkte = 50 %)

KRITERIUM	Unterkriterien der WERTIGKEIT 0,1,2,3,4 Punkte	Punktzahl (1-8)		Unterkriterien der Wertigkeit 0,1,2,3,4 Punkte
1. WIRTSCHAFTLICHKEIT (techn./soz.) — einmalige Ausgabe — laufende Ausgaben — einmalige Einnahme — laufende Einnahmen	<u>einmalig:</u> mehr als 1.500 € Ausgaben pro WE einmalig 0—1.500 € Ausgaben pro WE einmalig 0—1.500 € Einnahmen pro WE einmalig 1.500—3.000 € Einnahmen pro WE einmalig über 3.000 € Einnahmen pro WE einmalig	0 1 2 3 4	0 1 2 3 4	<u>laufend:</u> mehr als 1.000 € laufende Ausgaben p. a. pro WE 0—1.000 € laufende Ausgaben p. a. pro WE 0—1.000 € laufende Einnahmen p. a. pro WE 1.000—2.000 € laufend Einnahmen p. a. pro WE über 2.000 € Einnahmen p. a. pro WE
2. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR — Gas/Fernwärmeanschlussmöglichkeit vor Ort — ÖPNV-Stadtbushaltestelle — ÖPNV-Haltestellen Stadtbahn 18 oder Regionalbus — Nahversorgung	Gas 300 m bis 1000 m Entfernung 1000 m bis 2.000 m Entfernung Zwischen 500 m bis 1000 m Entfernung	1	2 2 2	Fernwärme unter 300 m Entfernung unter 1000 m Entfernung unter 500 m Entfernung
3. SOZIALE INFRASTRUKTUR — KIGA/KITA (fußläufige Erreichbarkeit) — Grundschulen (fußläufige Erreichbarkeit) — Auslastungsgrad	KIGA <u>nicht</u> in fußläufig erreichbarer Nähe (> 1000 m) KIGA in 500-1000 m Entfernung vorhanden KIGA näher als 500 m vorhanden	0	0	GRUNDSCHULE <u>nicht</u> in fußläufig erreichb. Nähe (>1000 m) GRUNDSCHULE in 500-1000 m Entfernung vorhanden GRUNDSCHULE näher als 500 m vorhanden
	* 1 Punkt für besseren AUSLASTUNGSGRAD vorhandener Einrichtungen ohne Mehrkosten			
4. STADTPANUNG/STADTENTWICKLUNG — Lage — Immissionsbelastung Lärm/Luft/Altlasten — Städtebauliche Bedeutung — Brachflächen	bisheriger Außenbereich Ortsrandarrondierung Innenbereich Innenblock im Innenbereich Wiedernutzung von Brachen	2	2	sehr hohe Immissionsbelastung (alle 3 Teilaspekte problematisch) hohe Immissionsbelastung (2 Teilaspekte problematisch) mittlere Immissionsbelastung (1 Teilaspekt problematisch) geringe oder keine Immissionsbelastung
	* 0/1 Punkt für städtebauliche Bedeutung			* 0/1 Punkt für Freizeit-/Sport-/Kultur-/Erholungsgebiet
5. ÖKOLOGIE (gemäß Umweltleitplan Hürth/61-ULP)	ökologisch bisher sehr hochwertig ökologisch bisher hochwertig ökologisch bisher mittelwertig ökologisch bisher geringerwertig ökologisch bisher keine Wertigkeit	3	3	sehr hoher Ausgleich erforderlich hoher Ausgleich erforderlich mittlerer Ausgleich erforderlich geringer Ausgleich erforderlich kein Ausgleich erforderlich bzw. ökologische Verbesserung

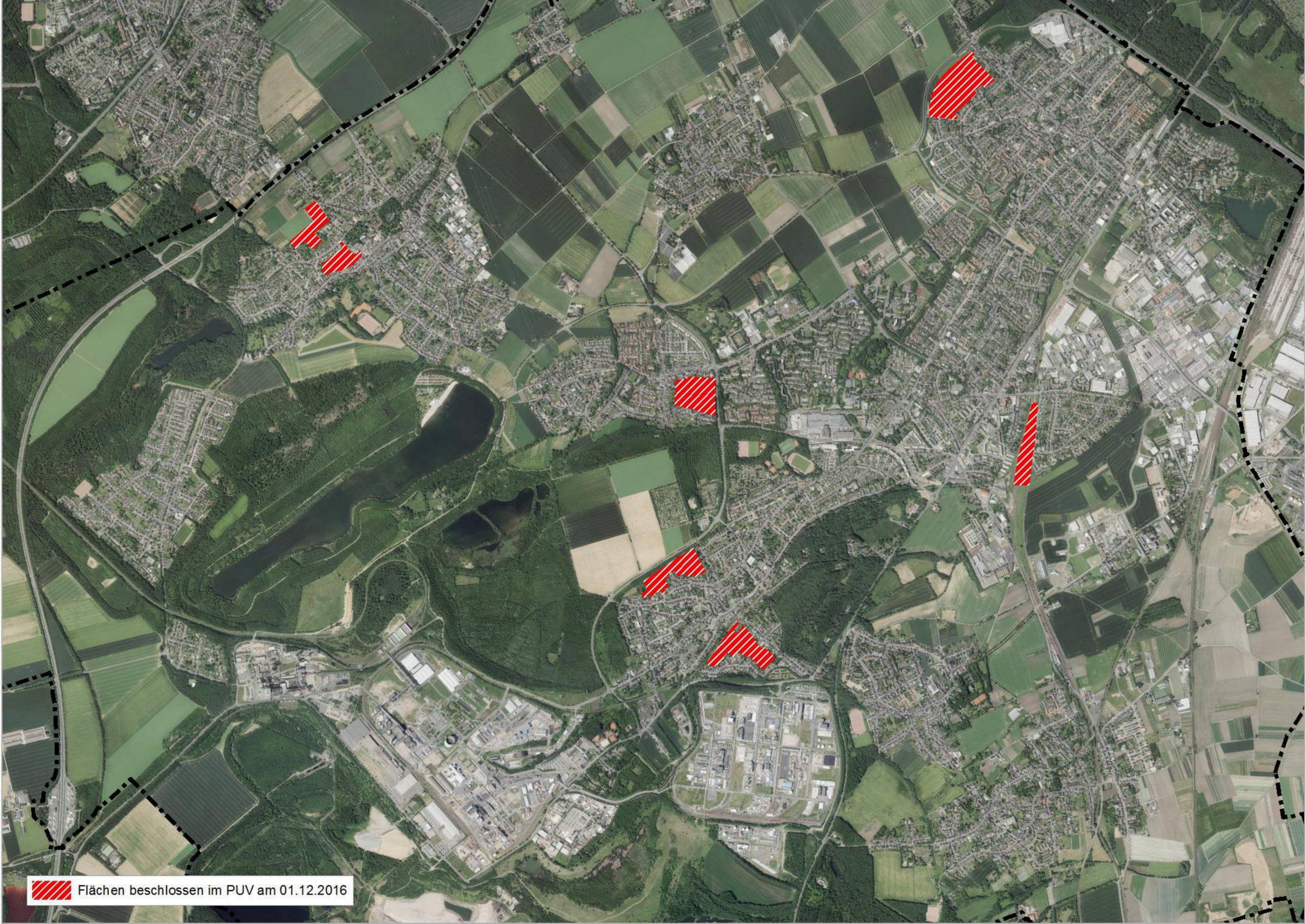
Punktebewertung: minimal = 0 Punkte (0 %); maximal = 34 Punkte (100 %), **ohne Punkte unter 1. (Wirtschaftlichkeit)**

4. Zusammenfassende Bewertung der Potenzialflächen für Wohnbebauung

(Priorität 1-4, Punkte Kriterienkatalog 0-34)

Kriterien	1. Frechener Straße	2. Theresien- höhe	3. Burbacher Straße	4. Bergstr./ Kend.Str.	5. Sportplatz Ursfelder	6. Rasenplatz Berrenrath	7. Rondorfer Straße	8. K 2n Eff. Straße
Stadtteil	Alst.-Burb.	Alt-Hürth	Alt-Hürth	Alt-Hürth	Berrenrath	Berrenrath	Efferen	Efferen
FNP	Grünfl.	MI	WBFl.	Grünfl.	Grünfl.	Grünfl.	MI	WBFl.
Baurecht	-	0/+	0	-	--	--	0/+	0/+
Eigentumsverhältnisse	--	+++	--	--	+++	+++	-	0
Erschließungssituation	-	+	--	---	+	+	+	o/-
Nahversorgung	0	+++	+	+	--	--	0	0
ÖPNV	+	++	+	+	--	0/+	0/+	o/-
Grundschulen	+	o/-	+	+	0	+	--	--
Kindergarten	+	+	++	+	+	+	-	+
Spielflächen	++	+	++	++	o/-	+	o/-	++
med. Versorgung/ Apotheken	0	+++	0	0	-	-	o/-	o/-
Realisierbarkeit	--	+	-	--	0	0	0	+
soz. Wohnungsbau	+	+	0	0	-	-	+	+
Bewertung der Verwaltung	--	+	-	--	+	+	+	0
PRIORITÄT	4	2	3	4	2	2	1-2	2
Kriterienkatalog Pkt.	19 (56%)	21 (62%)	21 (62%)	24 (71%)	20 (59%)	24 (71%)	17 (50%)	18 (53%)

Kriterien	9. Marktweg- Süd-Erw.	10. Zum Wald- frieden	11. Auf dem Kramberg	12. Alter Bf. Herm.	13. Am Rand- kanal	14. Sportplatz Kalscheuren	15. Ursulastr.	16. Brenten- str
Stadtteil	Fischenich	Gleuel	Gleuel	Hermülh.	Hermülh.	Kalsch.	Kalsch.	Efferen
FNP	WBFl.	WBFl.	WBFl.	WBFl.	WBFl.	Grünfl.	GE	WBFl.
Baurecht	0/+	0/-	0	0/+	0/+	0/-	0/-	0/+
Eigentumsverhältnisse	--	--	--	0	--	+++	+++	--
Erschließungssituation	0	0	o/-	---	+	+	+	0/+
Nahversorgung	---	0/+	+	0/-	++	---	---	0/+
ÖPNV	0	0/+	0/+	+++	0	+	+	+
Grundschulen	-	0/-	0	-	--	--	--	+
Kindergarten	+	0	+	0	+	--	--	+
Spielflächen	+	++	+	+	+	+	+	+
med. Versorgung/ Apotheken	0/-	0	0	0/+	0/-	--	--	+
Realisierbarkeit	--	0	0	0/+	--	0	0	--
soz. Wohnungsbau	-	0	0	+	0	-	0	-
Bewertung der Verwaltung	--	0/+	0	+	+	+	0/+	-
PRIORITÄT	4	2-3	2-3	1	2	1	3	3
Kriterienkatalog Pkt.	18 (53%)	21 (62%)	25 (74%)	29 (85%)	18 (53%)	18 (53%)	17 (50%)	22 (65%)



 Flächen beschlossen im PUV am 01.12.2016