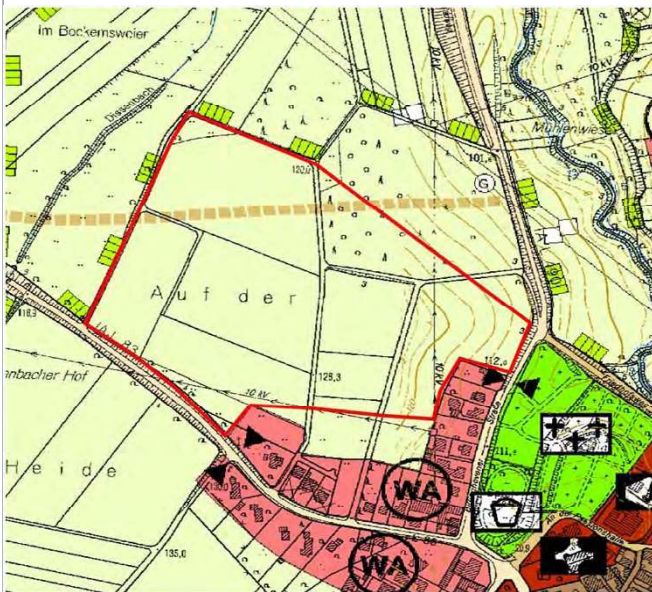


Flächensteckbrief		Erweiterung südl. Brune - Teil 2 (Stöckerbitzchen)	OB-G-11.2
Städtebauliche Eignung (Gesamtbewertung)			
<p>Aufgrund ihrer Lage zu den bestehenden Gewerbegebieten und der guten Anbindung an das lokale und überregionale Straßennetz ist die Fläche gut für eine gewerbliche Entwicklung geeignet. Aus umweltfachlicher Sicht besteht ein geringes Konfliktpotenzial. Es handelt sich allerdings um hochwertige Böden. Die verkehrliche Erschließung und die Entwässerung sind voraussichtlich aufwendiger. Der Aufwand steht aber im Verhältnis zur Flächengröße. Die ÖPNV-Anbindung ist ungünstig. Die Fläche ist daher insgesamt als noch durchschnittlich geeignet zu bewerten.</p>			mittel
Baurecht / Bebauungsvorschlag			
Nutzung	Gewerbebetriebe (kein Einzelhandel, keine Logistik)		
Vollgeschosse	II		
GRZ/ GFZ			
Umsetzbarkeit			
Eigentum			mittel
Entwicklungsbereitschaft			
Entwicklungshemmnisse			
			langfristig
Priorität			
			C
Handlungsempfehlung			
<p>Neudarstellung im FNP und Berücksichtigung im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplanes als GIB. Rahmenplanung.</p>			



Hangneigung / Exposition	Exponierter Rücken, der nach Westen, Norden und Osten abfällt. Zur L83 im Süden besteht eine tw. hohe Böschung
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaftlich genutzte Fläche (Acker, Baumschule), teilweise Grünland, Gehölzstreifen entlang der L83
Nutzungen im Umfeld	Im Südwesten, Westen, Norden und Nordosten liegen landwirtschaftliche Flächen (Grünland, tw. Acker). Im Südosten liegt Wohnbebauung (Stieldorf). Östlich verläuft die L490 und südlich die L83.
Größe (in ha brutto)	9,27

Planungsrecht und Siedlungsstruktur

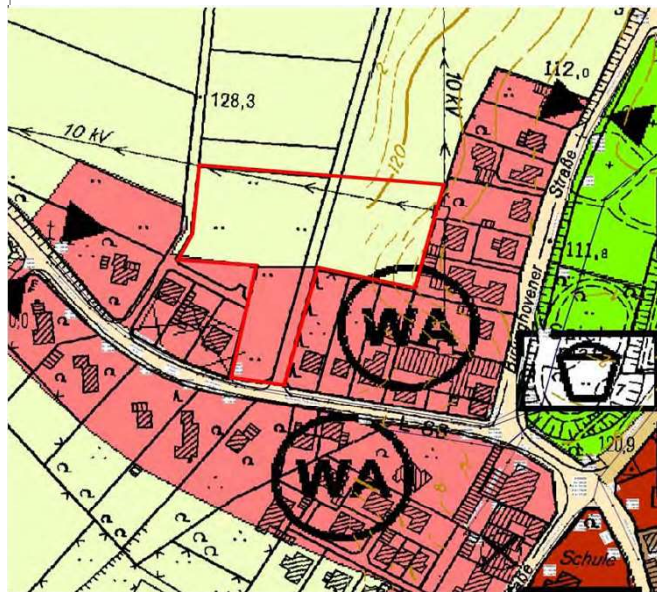
Regionalplan	AFAB, Regionaler Grünzug, aber angrenzend an ASB	ungünstig
Flächennutzungsplan	Fläche für die Landwirtschaft	mittel
Baurecht	§ 35 BauGB.	ungünstig
Lage zum Siedlungskörper	Siedlungserweiterung mit Störung des Orts- und Landschaftsbildes (Kuppenlage)	ungünstig
Siedlungsgröße	> 2.000 Einwohner (Stand 30.06.2018: 2.144 Einwohner)	gut

Verkehrerschließung

klassifiziertes Straßennetz	unmittelbar südlich und nördlich angrenzend	gut
Bundesstraße/ Autobahn	ca. 5,0 km nördlich (A560 AS Niederpleis)	sehr ungünstig
Äußere Erschließung	vorhanden (L83/ Dissenbachtalstraße), starke Böschung, vermutlich Linksabbieger oder Kreisverkehr erforderlich	mittel
Innere Erschließung	nicht vorhanden. Vermutlich aufwendiger aufgrund der Topographie (Kuppenlage)	ungünstig
ÖPNV-Anbindung	ca. 550 m südöstlich (HST Stieldorf Kirche)	mittel
SPNV-Anbindung	Keine vorhanden	ungünstig
Radweganbindung	ca. 250 m östlich (L490)	optimal

Flächensteckbrief		Gewerbegebiet nördlich Stieldorf	ST-G-01
Technische Erschließung			
Schmutzwasserbeseitigung	Nicht im Abwasserbeseitigungskonzept enthalten. Mischwasserkanal (DN 300) in der Dissenbachtalstraße bis Nr. 12 vorhanden (ca. 150 m südlich). Kapazität muss im Planverfahren geprüft werden.		mittel
Regenwasserbeseitigung	Nicht im Abwasserbeseitigungskonzept enthalten. Entwässerung im Trennsystem erforderlich. Nur gedrosselte Einleitung in den Lauterbach möglich. Neuberechnung der Einleitmengen im Einzugsbereich des Lauterbachs notwendig. Muss im Planverfahren geprüft werden.		ungünstig
Sonderbauwerke Entwässerung	Regenrückhaltung erforderlich.		mittel
Netzanschluss Wasser	In der Dissenbachtalstraße vorhanden.		mittel
Netzanschluss Gas	In der Dissenbachtalstraße bis Nr. 12 vorhanden.		ungünstig
Netzanschluss Strom	In der Dissenbachtalstraße vorhanden.		mittel
Umwelt Ersteinschätzung durch SWECO GmbH (August 2018)			
Schutzgebiete, -objekte	Keine Schutzgebiet oder -objekte		gut
Biotoppotenzial	gering (Acker, Baumschule) bis mittel (Grünland)		mittel
faunistisches Potenzial	mittleres Potenzial für Offenlandarten, Nahrungshabitat für Greifvögel		mittel
Boden	Sehr hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit/ Regelungs- und Pufferfunktion auf der gesamten Fläche		ungünstig
Grundwasser	Keine besondere wasserwirtschaftliche Bedeutung		gut
Oberflächengewässer	Keine Gewässer in der Fläche, Naturnahe Gewässer-abschnitte westlich (Dissenbach) und östlich (Lauterbach)		mittel
Lokalklima	Kaltluftpotenzial, keine besondere lokalklimatische Funktion, Wohngebiete südlich und östlich		mittel
Landschaft	Exponierter Rücken, mittlere Vielfalt, weite Sichtbarkeit, BSLE, Regionaler Grünzug		ungünstig
Vorbelastungen			
Immissionen	Wohngebiete südlich und östlich		gut
Abbruchgebäude	Keine Gebäude vorhanden		gut
Altlagerungen/ Altlasten	Keine Altlasten bekannt.		gut
Bergbau	Keine Kenntnis		gut
Leitungstrassen	10-KV-Freileitung tangiert das Gebiet im Süden und Osten		ungünstig
Baudenkmale	Keine Baudenkmäler im Gebiet. Westlich des Plangebiets befindet sich ein eingetragenes Kleindenkmal.		gut
Bodendenkmale	Keine Bodendenkmäler im Gebiet oder der Umgebung bekannt		gut

Flächensteckbrief		Gewerbegebiet nördlich Stieldorf	ST-G-01
Städtebauliche Eignung (Gesamtbewertung)			
<p>Die Fläche ist aufgrund ihrer Lage für eine gewerbliche Entwicklung nur sehr bedingt geeignet. Die überregionale Anbindung (Nähe zur Autobahn) ist ungünstig. Die südliche gelegene Wohnbebauung wirkt sich zudem einschränkend auf das Nutzungsspektrum aus. Die Erschließungssituation ist ebenfalls ungünstig. Aus umweltfachlicher Sicht ist die Fläche insbesondere aufgrund der Kuppenlage, der Lage im Regionalen Grünzug und dem Vorhandensein besonders schutzwürdiger Böden als nur bedingt geeignet eingestuft. Der bisher ermittelte Flächenbedarf kann durch besser geeignete Flächen abgedeckt werden. Insgesamt ist die Fläche als ungünstig zu bewerten und sollte allenfalls nachrangig weiterverfolgt werden (längerfristige strategische Reserve).</p>			ungünstig
Bebauungsvorschlag			
Nutzung	Gewerbebetriebe < 1,0 ha (kein Einzelhandel, keine Industrie, keine Logistik)		
Vollgeschosse	II		
GRZ/ GFZ			
Umsetzbarkeit			
Eigentum	mehr als 4 Eigentümer		ungünstig
Entwicklungsbereitschaft	unbekannt		ungünstig
Entwicklungshemmnisse	Planungsrecht, Bodenordnung, Erschließung		
			Reserve
Priorität			
			C
Handlungsempfehlung			
Ggf. Berücksichtigung im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplanes (GIB, 2. Priorität) und dann ggf. Neudarstellung im FNP			



Hangneigung / Exposition	Die Fläche fällt nach Süden und Osten ab.
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche (Acker)
Nutzungen im Umfeld	Nordwestlich und Nördlich liegen weitere Äcker (Potenzialfläche Gewerbe). Östlich und Südlich befindet sich Wohnbebauung. Ca. 300 m südöstlich liegt der Ortskern Stieldorf. Südlich verläuft die L83 in Richtung Bonn-Holtorf bzw. Thomasberg.
Größe (in ha brutto)	0,81

Planungsrecht und Siedlungsstruktur

Regionalplan	ca. 80% im ASB	gut
Flächennutzungsplan	ca. 20 % Wohnbaufläche. 80 % Fläche für die Landwirtschaft	ungünstig
Baurecht	§ 35 BauGB. Planerfordernis	ungünstig
Lage zum Siedlungskörper	Arrondierung	optimal
Siedlungsgröße	> 2.000 Einwohner (Stand 30.06.2018: 2.144 Einwohner)	gut

Verkehrerschließung

klassifiziertes Straßennetz	unmittelbar südlich (L83)	gut
Bundesstraße/ Autobahn	ca. 5,0 km nördlich (A560 AS Niederpleis)	sehr ungünstig
Äußere Erschließung	vorhanden (L83/ Dissenbachtalstraße), ggf. Linksabbieger erforderlich	mittel
Innere Erschließung	nicht vorhanden. Vermutlich aufwendiger aufgrund des Grundstückszuschnitt und der Topographie	mittel
ÖPNV-Anbindung	ca. 350 m südöstlich (HST Stieldorf Kirche)	gut
SPNV-Anbindung	Keine vorhanden	ungünstig
Radwegeanbindung	ca. 250 m östlich (L490)	optimal

Flächensteckbrief		Nördlich Dissenbachtalstraße - Sondergebiet	ST-S-01
Technische Erschließung			
Schmutzwasserbeseitigung	Größtenteils nicht im Abwasserbeseitigungskonzept enthalten. Mischwasserkanal (DN 300) in der Dissenbachtalstraße vorhanden. Kapazität muss im Planverfahren geprüft werden.	gut	
Regenwasserbeseitigung	Größtenteils nicht im Abwasserbeseitigungskonzept enthalten. Entwässerung im Trennsystem erforderlich. Regenwasserkanal (DN 300) in der Dissenbachtalstraße vorhanden. Neuberechnung der Einleitmengen im Einzugsbereich des Lauterbachs notwendig. Muss im Planverfahren geprüft werden.	mittel	
Sonderbauwerke Entwässerung	Regenrückhaltung erforderlich.	ungünstig	
Netzanschluss Wasser	In der Dissenbachtalstraße vorhanden.	gut	
Netzanschluss Gas	In der Dissenbachtalstraße vorhanden.	gut	
Netzanschluss Strom	In der Dissenbachtalstraße vorhanden.	gut	
Umwelt Ersteinschätzung SB 610, Überprüfung durch Fachgutachter erforderlich			
Schutzgebiete, -objekte	Keine Schutzgebiet oder -objekte	gut	
Biotoppotenzial	gering (Acker)	gut	
faunistisches Potenzial	geringes bis mittleres Potenzial für Offenlandarten, Nahrungshabitat für Greifvögel	mittel	
Boden	Sehr hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit/ Regelungs- und Pufferfunktion auf der gesamten Fläche	ungünstig	
Grundwasser	Keine besondere wasserwirtschaftliche Bedeutung	gut	
Oberflächengewässer	Keine Gewässer in der Fläche	gut	
Lokalklima	Kaltluftpotenzial, keine besondere lokalklimatische Funktion, Wohngebiete südlich und östlich	mittel	
Landschaft	mittlere Vielfalt und Sichtbarkeit	mittel	
Vorbelastungen			
Immissionen	Wohngebiete südlich und östlich	mittel	
Abbruchgebäude	Keine Gebäude vorhanden	gut	
Altlagerungen/ Altlasten	Keine Altlasten bekannt.	gut	
Bergbau	Keine Kenntnis	gut	
Leitungstrassen	10-KV-Freileitung tangiert das Gebiet im Norden und Osten	ungünstig	
Baudenkmale	Keine Baudenkmäler im Gebiet. Westlich des Plangebiets befindet sich ein eingetragenes Kleindenkmal.	gut	
Bodendenkmale	Keine Bodendenkmäler im Gebiet oder der Umgebung bekannt	gut	

Flächensteckbrief		Nördlich Dissenbachtalstraße - Sondergebiet	ST-S-01
Städtebauliche Eignung (Gesamtbewertung)			
<p>Die Fläche ist aufgrund ihrer Lage an der Landstraße für eine Einzelhandelsentwicklung gut geeignet. Die Topografie und der Flächenzuschnitt sind allerdings ungünstig. Die benachbarte Wohnbebauung wirkt sich zudem einschränkend aus, ggf. sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Die Erschließungssituation ist ebenfalls ungünstig. Aus umweltfachlicher Sicht ist mit einem mittleren Konfliktpotenzial zu rechnen. Insgesamt ist die Fläche als noch durchschnittlich geeignet zu bewerten. Mangels ausreichend großer Alternativen innerhalb des Nahversorgungsbereiches Stieldorf sollte die Fläche zur Verbesserung der Nahversorgung im Planungsraum weiterverfolgt werden.</p>			mittel
Bebauungsvorschlag			
Nutzung	(großflächiger) Einzelhandel		
Vollgeschosse	I		
GRZ/ GFZ	0,8		
Umsetzbarkeit			
Eigentum	4 Eigentümer		mittel
Entwicklungsbereitschaft	unbekannt		
Entwicklungshemmnisse	Planungsrecht, Entwicklungsbereitschaft, Erschließung		
			mittelfristig
Priorität			
			B
Handlungsempfehlung			
Neudarstellung im Flächennutzungsplan. Bei Interesse eines Discounters: Aufstellung eines Bebauungsplanes.			