

Flächen für Mehrfamilienhausbau					
Flächen-Nr.	20	26	29	33	48
kurzfristig		116	51		
mittelfristig		29		36	69
langfristig	38				

Legende

- 56 Anzahl der realisierbaren Wohnungen
- 38 Fläche (teilweise) im kommunalen Besitz
- 34 Gesamtfläche beinhaltet auch andere Wohnformen

Abb. 30: Tabellarisches Portfolio des Szenarios 2 – Wohnungen in Mehrfamilienhäusern
SSR 2017

	Realisierbare WE	Bedarfe	Quote
Kurzfristig bis 2019	167	167	100 %
Mittelfristig bis 2022	134	167	125 %
Langfristig bis 2031	38	137	361%
gesamt	339	471	139 %

Tab. 5: Ergebnisse des Szenarios 2 – Wohnungen in Mehrfamilienhäusern
SSR 2017; eigene Berechnungen

Ergebnisse der Szenario-Variante 2

- Zur Bedarfsdeckung fehlen mittelfristig, vor allem aber langfristig, größere Flächenpotenziale für den Bau von weiteren 132 Wohnungen. Der Bedarf im geförderten Mehrfamilienhausbau kann nur bis zum Jahr 2019 gedeckt werden.
- Es entsteht eine sozial einseitige Struktur, weil jede Fläche zu 100% mit öffentlicher Förderung zu bebauen ist; eine soziale Mischung ist somit nicht zu erreichen.
- Alle Reserveflächen müssten bebaut werden, unabhängig von ihrer Eignung.
- Chancen in der Flächenaktivierung bestehen in maximalen Steuerungsmöglichkeiten durch eine Vergabe der kommunalen Flächen nach Konzeptqualität, in der wohnungs- und stadtentwicklungspolitische Zielsetzungen (Bedarfe, Klimaschutz, Städtebau...) aufgegriffen und als Qualitätsziele ausgeschrieben werden können.

59

5.2.3 SZENARIO 3 – ENTWICKLUNG ALLER FLÄCHENRESERVEN, FOKUS MEHRFAMILIENHAUSBAU

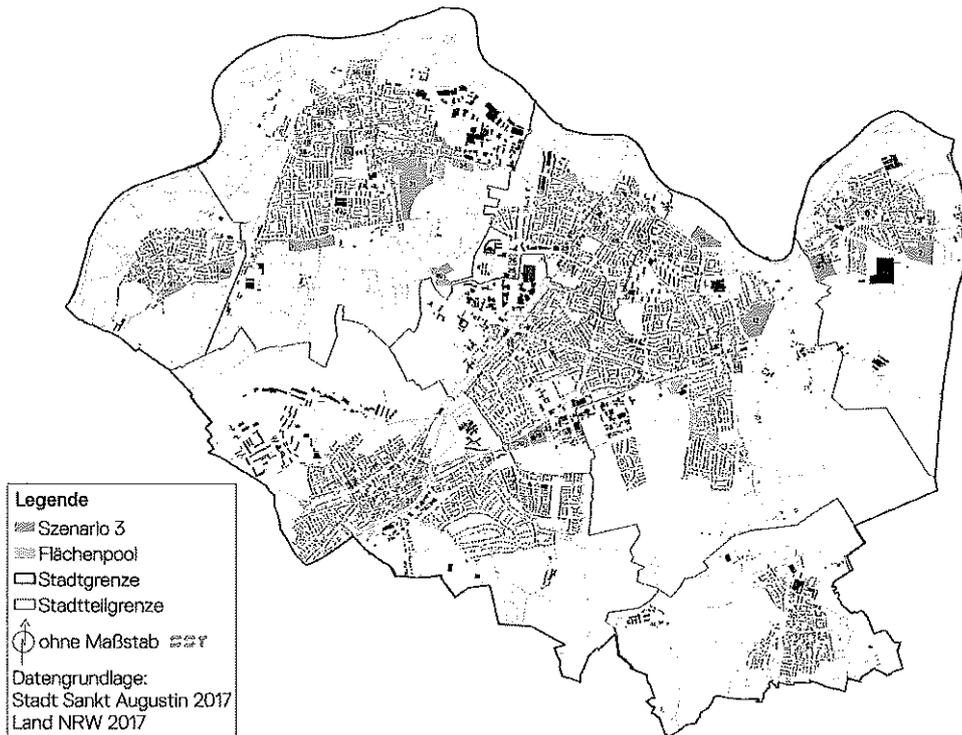


Abb. 31: Kartografische Darstellung des Portfolios für Strategieszenario 3 – Wohnungen in Mehrfamilienhäusern
 SSR 2017; Datenquelle: Stadt Sankt Augustin

der hohe Investitionen in einen zusätzlichen Infrastrukturausbau erfordern würde. Es ist aber auch vorstellbar, dass die Umsetzung des Szenarios hinter den Erwartungen zurückbleibt, wenn zu wenige Investoren am hiesigen Markt im geförderten Neubau aktiv werden und die Neubauvorhaben keine relevanten Mengeneffekte erzeugen.

Zusammenfassung der Strategieüberlegungen

- Die Zielsetzungen in der Flächenaktivierung – Bedarfsdeckung, Schaffung einer sozialen Mischung, Bereitstellung besonders geeigneter Flächen für die Zielgruppe – haben sich als prinzipiell umsetzbar erwiesen. Zu diesem Ergebnis kommt das Entwicklungsszenario 1. Allerdings ist die Umsetzung dieser Ziele mit einer hohen Steuerungskraft durch Stadtverwaltung und Kommunalpolitik verbunden und erfordert einen langen Atem bei der Umsetzung.
- Die Aktivierung einer maximalen Anzahl an Flächenreserven schafft zwar ausreichend Bauland und soziale Mischung für den geförderten Wohnungsbau. Es sind jedoch auch mögliche Nebenwirkungen zu bedenken, wie ein durch erhebliche Bautätigkeit eventuell ausgelöster Nachfrageschub aus der Region nach Sankt Augustin. Bevor über Flächenaktivierung im großen Maßstab nachgedacht werden sollte, sind zuvor eine Reihe von Fragen zu klären; allen voran die Frage, wie sich der gesamte Wohnungsbedarf in Sankt Augustin – nicht nur der Bedarf einkommensschwacher Haushalte – darstellt und entwickeln wird. Zu fragen ist auch, in welcher Weise die Stadt Sankt Augustin wachsen möchte. Beide Fragestellungen sind nicht Bestandteil der vorliegenden Untersuchung. Weitere Informationsquellen, die ausgewertet werden können, bestehen nicht. Die Wohnraumbedarfsprognose für den Rhein-Sieg-Kreis geht nicht auf Sankt Augustin ein, sondern auf das östliche Kreisgebiet (vgl. empirica 2016).
- Die derzeit verfügbaren kommunalen Flächen reichen keineswegs aus, um im ausreichenden Maße geförderten Wohnungsbau zu betreiben und eine ausgewogene Mischung der Bevölkerungsstruktur zu erreichen. Es sind weitere Wege zur Mobilisierung von Bauland für den geförderten Wohnungsbau zu beschreiten.
- Die Szenarien zeigen, dass ein vorausschauendes, kontinuierliches Baulandmanagement notwendig ist, das einerseits die Bedarfe und die Flächenreserven sowie andererseits die Möglichkeiten ihrer Mobilisierung in den Blick nimmt.
- Für eine planvolle Mobilisierung der vorhandenen Wohnbauflächenreserven ist eine aktivierende Baulandstrategie in Sankt Augustin notwendig. Dafür liefert das vorliegende Gutachten die notwendigen Informationsgrundlagen.

6 HINWEISE ZUR BAULAND- AKTIVIERUNG

Die mangelnde Verfügbarkeit und Aktivierbarkeit geeigneter Flächenreserven für den Wohnungsbau stellt derzeit eines der größten Hemmnisse für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums dar. Viele Städte sind, wie auch Sankt Augustin, dazu angehalten, sowohl Reserven in der Innenentwicklung zu mobilisieren, als auch neue Wohnbaulandpotenziale zu erschließen. Sie sind dabei auf die Mitwirkung der privaten Grundstückseigentümer angewiesen, deren Wohnbaupotenzialflächen in Sankt Augustin den größten Anteil am gesamten Flächenpool stellen (88%).

Die Ursachen, warum private Eigentümer ihre Grundstücke nicht am Markt anbieten und für eine Entwicklung zur Verfügung stellen, sind sehr unterschiedlicher Natur. Viele Flächen werden landwirtschaftlich genutzt, nicht jeder landwirtschaftliche Betrieb will seine Fläche verkleinern, ist aber vielleicht zu einem Flächentausch bereit. Manche Flächen sind in Streubesitz und die beteiligten Eigentümer uneins in ihren Interessen; ein zentrales Grundstück kann der Entwicklung eines ganzen Areals im Wege stehen. Manche Eigentümer haben kein unmittelbares Verwertungsinteresse und nutzen ihre Grundstücke als Kapitalanlage.

Das Baugesetzbuch bietet der Kommune jedoch Handlungsmöglichkeiten, auf diese Situationen mit planungsrechtlichen Mitteln eingehen zu können. Die Kommune kann mit Blick auf eine bedarfsgerechte Wohnungsmarktentwicklung und eine nachhaltige Stadtentwicklung steuernd auf die Flächenentwicklung einwirken.

Kapitel 7.1 liefert einen kurzen Überblick auf Instrumente für eine aktivierende Baulandstrategie und stellt deren Eignung im Umgang mit besonderen Flächen- bzw. Eigentümerkonstellationen heraus.

Im Zuge der Flächenentwicklungen sind ggf. auch notwendige Infrastrukturanpassungen und Maßnahmen zur sozialräumlichen Einbindung von Wohnbauflächen einzuplanen. Hierzu sind seitens der Stadtverwaltung Sankt Augustin einige Planungshinweise zu beachten, die in Kapitel 7.2 vorgestellt werden.

6.1 INSTRUMENTE EINER BAULANDAKTIVIERUNG

Das Baugesetzbuch stellt den Kommunen einen Instrumentenkasten zur Aktivierung von Wohnungsbauflächen zur Verfügung, um eine aktivierende Rolle in der Baulandbereitstellung einnehmen zu können.

Die Instrumente beziehen sich auf fünf zentrale Vorgehensweisen:

- Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen,
- Zwischenerwerb ohne Beteiligung der Alteigentümer an der Wertschöpfung,
- Zwischenerwerb mit Beteiligung der Alteigentümer an der Wertschöpfung,
- Zwischenerwerb außerhalb des kommunalen Haushaltes,
- Baulandbereitstellung durch freiwillige oder gesetzliche Umlegung gemäß §§ 45ff BauGB.

Um im Vorfeld der Handlungsempfehlungen einen Überblick über die Aktivierungswege und deren Vor- und Nachteile zu erhalten, werden sie im Folgenden in Kurzsteckbriefen vorgestellt.

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen

Zum Einsatz städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen hat die Stadt Sankt Augustin bereits praktische Erfahrungen sammeln können. Das Instrument eignet sich als Lösungsweg für eine langfristige Mobilisierung großer Flächen bei fehlender Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer.

Die Vor- und Nachteile des Instrumentes stellen sich wie folgt dar:

Vorteile	Nachteile
Vereinfachter Grunderwerb bei großen Projekten	Sehr lange Verfahrensdauer, möglicherweise über Wohnungsmarktengpass hinaus
Finanzieller Ausgleich für Planungs- / Infrastrukturkosten	Geringe Planungssicherheit im Vorfeld gerichtl. Entscheide
Voraussetzung für zügige Infrastrukturbereitstellung	Hoher Verfahrensaufwand
Handlungsfähigkeit trotz fehlender Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer	„Stumpfes Schwert“
Einfluss auf die Grundstückspreise	

Abb. 33: Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme – Vor- und Nachteile
Quelle: SSR 2017

Kommunaler Zwischenerwerb ohne Beteiligung der Alteigentümer an der Wertschöpfung

Ein typischer Einsatzbereich dieses Instruments besteht beispielsweise für den Fall, dass eine landwirtschaftliche Fläche im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist. Das Instrument eignet sich für Flächenpotenziale mit wenigen beteiligten Grundstückseigentümern, die von sich aus veräußerungsbereit sind (z.B. wegen Betriebsaufgabe).

Die Vor- und Nachteile des Instrumentes stellen sich wie folgt dar:

Vorteile	Nachteile
Gewisse Wertsteigerung verbleibt bei Kommune	Umfangreiche Verhandlungen bei vielen versch. Eigentümern notwendig
Planungsgewinne für Infrastrukturfinanzierung einsetzbar	Risiken im Planverfahren
Verkauf mit Auflagen möglich	Ggf. überhöhte Gewinnerwartungen der Eigentümer

Abb. 34: Kommunaler Zwischenerwerb ohne Beteiligung der Alteigentümer an der Wertschöpfung – Vor- und Nachteile
Quelle: SSR 2017

Kommunaler Zwischenerwerb mit Beteiligung der Alteigentümer an der Wertschöpfung

Das Instrument des kommunalen Zwischenerwerbs, ob mit oder ohne Beteiligung der Alteigentümer an der Wertschöpfung, erfolgt zumeist in Verbindung mit einem städtebaulichen Vertrag, der die vereinbarten Regelungen festhält. So kann die Höhe und Art der Beteiligung variieren. Beispielsweise kann der Verbleib einer Nettobaufläche beim Alteigentümer zur Eigenvermarktung verbleiben, wenn dieser auf Plangewinnbeteiligung verzichtet; oder es wird eine gewisse Planungsgewinnbeteiligung mit der Auflage verbunden, in einem bestimmten Zeitraum die anvisierte Nutzungsänderung zu vollziehen.

Das Instrument eignet sich als Lösungsweg für Flächen mit mehreren Eigentümern, deren Mitwirkungsbereitschaft durch die Beteiligung an der Wertschöpfung erhöht werden kann.

Die Vor- und Nachteile des Instrumentes stellen sich wie folgt dar:

Vorteile	Nachteile
Beteiligung an Wertschöpfung erhöht Mitwirkungsbereitschaft	Umfangreiche Verhandlungen bei vielen versch. Eigentümern notwendig
Höhe und Art der Beteiligung können variieren (Zuweisung Baufläche, Plangewinnbeteiligung)	Risiken im Planverfahren
Verkauf mit Auflagen möglich	Ggf. überhöhte Gewinnerwartungen der Eigentümer
	Ggf. keine Gewinne für Infrastrukturfinanzierung

Abb. 35: Kommunalen Zwischenerwerb mit Beteiligung der Alteigentümer an der Wert-schöpfung – Vor- und Nachteile
Quelle: SSR 2017

Kommunalen Zwischenerwerb außerhalb des kommunalen Haushalts

Der kommunale Zwischenerwerb außerhalb des kommunalen Haushalts wird über einen kommunalen Eigenbetrieb, durch eine kommunale Eigengesellschaft, eine Kommanditgesellschaft oder aber durch extern beauftragte private Dienstleistungsunternehmen (wie z.B. Entwicklungsträger) getätigt. Will die Stadt Sankt Augustin diesen Weg gehen, so sind hierfür zunächst entsprechende Organisations- und Handlungsstrukturen zu schaffen. Die Stadt würde dann mit den Alteigentümern verhandeln, der kommunale Eigenbetrieb o.Ä. würde den Flächenerwerb und sonstige Kosten finanzieren und anschließend die Grundstücke an den Endverbraucher (Investor oder „Häuslebauer“) bzw. wieder an die Stadt Sankt Augustin veräußern.

Der besondere Vorteil dieses Lösungsweges liegt im Ankauf von Wohnbauflächen unabhängig von der kommunalen Haushaltslage.

Die Vor- und Nachteile des Instrumentes stellen sich wie folgt dar:

Vorteile	Nachteile
Wertsteigerung verbleibt im „Konzern Stadt“	Neugründung aufwändig (und teuer)
Einnahmen/Ausgaben bleiben eher zweckgebunden (revolvierender Fonds)	Sockel an kommunalen Grundstücken notwendig
Kreditfähigkeit aufgrund eigener Rechtsträgerschaft	Mittelbarer Einfluss von Politik & Verwaltung

Abb. 36: Kommunalen Zwischenerwerb mit Beteiligung der Alteigentümer an der Wertschöpfung – Vor- und Nachteile
Quelle: SSR 2017

Privatrechtliche Neuordnung der Grundstücksverhältnisse durch Umlegung (§§ 45ff BauGB)

Planungsrechtlich ist zwischen gesetzlicher Umlegung und freiwilliger Umlegung zu unterscheiden. Wie bei der gesetzlichen Umlegung werden bei der freiwilligen Umlegung zunächst private Flächen als Erschließungsflächen kostenlos an die Stadt abgetreten. Darüber hinaus können durch einen separaten städtebaulichen Vertrag (sog. Umlegungsvertrag) ggf. weitere Flächen kostenlos auf die Stadt übertragen werden, beispielsweise

- Flächen für Gemeinbedarfs- und Infrastruktureinrichtungen (z.B. Kindergarten, Altenwohnheim),
- Flächen z.B. für den sozialen Wohnungsbau (kostenlos oder preislimitiert).
- Einige Städte sind dazu übergegangen, Bauleitpläne nur noch dann aufzustellen, wenn durch freiwillige Vereinbarungen derartige „Mehrflächenabtretungen“ gesichert sind.

Bei der Umlegung handelt sich vor allem um einen Lösungsweg für Flächen mit mehreren Beteiligten, die divergierende Interessen haben, wobei die Stadt keinen Ankauf tätigen möchte.

Die Vor- und Nachteile des Instrumentes stellen sich wie folgt dar:

Vorteile	Nachteile
Kann Flächen mehrerer Eigentümer mit unterschiedl. Interessen neu ordnen, so dass sich Eigentümer nicht mehr gegenseitig blockieren	Ggf. geringe Mitwirkungsbereitschaft bei freiwilliger Umlegung
Tauschflächen können organisiert werden	Keine unmittelbare, aktivierende Wirkung auf Eigentümer
Unterstützt Kommune bei der Beschaffung von Flächen für die Errichtung gemeinschaftl. & öffentl. Anlagen	Planungsvorteile fließen vollumfänglich den Eigentümern zu, sofern keine weitergehenden Regelungen vereinbart werden
Bei gesetzl. Umlegung: Durchsetzungskraft; kommunale Infrastruktureinrichtungen und Folgekosten werden durch die Grundstückseigentümer mitfinanziert	Ggf. lange Verfahrensdauer durch Ausschöpfung von Rechtsmitteln

Abb. 37: Privatrechtliche Neuordnung der Grundstücksverhältnisse durch Umlegung – Vor- und Nachteile
Quelle: SSR 2017

6.2 HINWEISE ZUR STÄDTEBAULICHEN UND SOZIALRÄUMLICHEN EINBINDUNG DER FLÄCHENPOTENZIALE

Die Entwicklung von Wohnbauflächen und die daraus resultierenden Bevölkerungszuwächse können vor allem bei größeren Flächen Anpassungen erforderlich machen, die bei jeder Flächenentwicklung im Voraus mit bedacht werden sollten.

Es handelt sich um Anpassungserfordernisse

- in der technischen Infrastruktur,
- im Bereich der sozialen Daseinsvorsorge
- und mit Blick auf das spezifische sozialräumliche Umfeld auch um begleitende quartiersbildende und integrierende Maßnahmen.

Um die Anpassungserfordernisse hinsichtlich der sozialen Daseinsvorsorge bei jeder Flächenentwicklung in Sankt Augustin abschätzen zu können, enthält jeder Flächensteckbrief Aussagen zum flächenspezifischen Zuwachs von Einrichtungen für Kinder und Jugendliche.

Aus Sicht der Stadtverwaltung Sankt Augustin, Fachbereich 5 Kinder, Jugend und Soziales, sind folgende Hinweise zu beachten:

- „Die Grundschulen in Sankt Augustin sind allesamt voll ausgelastet. Zurzeit wird die Erweiterung der Grundschulen in Menden und Ort um jeweils einen Zug geplant. Bei der Planung weiteren Wohnraums muss berücksichtigt werden, dass mit Zuwachs an Wohnraum erneut eine Erweiterung der Zügigkeiten an bestimmten Grundschulen erforderlich werden könnte. Da einige Grundschulen aufgrund der Grundstücksgröße nicht mehr erweitert werden können, muss zwingend vor Aufstellung der B-Pläne geprüft werden, ob eine wohnortnahe Beschulung der Grundschüler sichergestellt werden kann.
- Größere Entwicklungsflächen sollten zwingend Gemeinbedarfsflächen für Kitas vorsehen. Auch viele kleine Parzellen ziehen Bedarf nach sich.
- Aufgrund des bekannten Flächenmangels für Gemeinbedarfseinrichtungen ist planerisch eine Lösung zu finden, wie Bedarfe vieler kleiner Parzellen zentral zusammengefasst werden können.
- Bei der Entwicklung von Wohnraum sind Spielflächen für Kinder und zwingend auch Freiflächen bzw. informelle Treffpunkte für Jugendliche einzuplanen. Durch die Verdichtung des Wohnraums werden insbesondere Jugendliche von vielen Freiflächen vertrieben.“ (Quelle: Email des Fachbereich 5).

Die derzeitige soziale Situation im Umfeld jeder Flächenentwicklung ist eine wichtige, im Einzelfall zu bewertende Rahmenbedingung für die Frage, ob eine Flächenentwicklung auch im Hinblick auf den sozialen Wohnungsbau anzuraten ist. Der Fachbereich 5 der Stadt Sankt Augustin baut derzeit stadtweit eine Sozialraumberichterstattung auf. Sie enthält die

notwendigen Informationen zur sozialen Lage im Umfeld der Entwicklungsflächen, die durch qualitative Einschätzungen der Fachplaner ergänzt werden können und einen hinreichenden Bewertungshintergrund bilden.

Im Kapitel „Hinweise zur Aktivierung von Potenzialflächen für den geförderten Wohnungsbau“ wird eine Vorgehensweise bei der Aktivierung und Einbindung von Wohnbauflächen empfohlen, die in der Konsequenz auch dazu führen kann, bestimmte Wohnbaupotenzialflächen für eine Bebauung im geförderten Wohnungsbau auszuschließen: Die Integrationsanforderungen im Sozialraum könnten zu hoch bzw. durch begleitende sozialräumliche Maßnahmen nicht mehr abgedeckt werden.

Zusammenfassung der Hinweise zur Aktivierung von Flächen für den Wohnungsbau

- Das Baugesetzbuch beinhaltet mehrere Instrumente zur Flächenaktivierung: die freiwillige und die gesetzliche Umlegung, den kommunalen Zwischenerwerb mit und ohne Beteiligung der Alteigentümer an der Wertschöpfung, den Zwischenerwerb außerhalb des kommunalen Haushalts sowie die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme.
- Die verschiedenen Instrumente entfalten ihre Wirksamkeit bei unterschiedlichen Flächen- und Eigentümerkonstellationen. Ihr Einsatz ist zudem an spezifische rechtliche Voraussetzungen geknüpft.
- Jede Flächenentwicklung erzeugt Anpassungserfordernisse in anderen Bereichen der Daseinsvorsorge. Daher sind bei jeder Flächenentwicklung die aus dem Wohnungsbau resultierenden Anforderungen an die infrastrukturelle und sozialräumliche Einbindung der Fläche zu prüfen und in eine zielgerichtete Vorgehensweise in der Flächenentwicklung einzubeziehen. Eine konkrete Empfehlung zur Umsetzung wird in Kapitel 8 unterbreitet.

7 EMPFEHLUNGEN ZUR BAU- LANDAKTIVIERUNG FÜR BEZAHLBARES WOHNEN

In den vorangegangenen Kapiteln sind die Wohnraumbedarfe im bezahlbaren Wohnen in Sankt Augustin eingehend untersucht, identifiziert und bis zum Jahr 2031 prognostiziert worden. Parallel dazu wurden die im Stadtgebiet vorhandenen Flächenreserven für den Wohnungsbau aufgelistet und bewertet. Es wurde ein Flächenpool erstellt mit einem Steckbrief für jede der 48 Flächen.

Die ermittelten Wohnraumbedarfe und bewerteten Flächenreserven wurden gegenübergestellt. In Form von Szenarien wurden verschiedene Wege der Flächenentwicklung durchgespielt und im Ergebnis festgestellt, dass die Flächenreserven für den Ein- und Zweifamilienhausbau in jedem Fall ausreichen werden, um die Bedarfe im geförderten Eigenheimbau umzusetzen; die Bereitstellung von ausreichenden Flächen für den geförderten Neubau von Wohnungen im Mehrfamilienhausbau ist jedoch mit Herausforderungen bei der Flächenaktivierung verbunden.

Erstens sind die Flächenreserven in ausreichendem Maße in verschiedenen Zeitfenstern zur Verfügung zu stellen. Es bedarf einer zeitnahen Aktivierung. Es liegt daher nahe, zunächst diejenigen Flächen einer Bebauung zuzuführen, bei denen die geringsten Hemmnisse in der Aktivierung zu erwarten sind. Hierzu wird in Kap. 7.1.1 ein Vorschlag für Starterflächen unterbreitet.

Die Szenarien zur Flächenentwicklung zeigten zweitens, dass zahlreiche Flächen bereitzustellen sind, darunter auch viele, die sich in privater Hand befinden, bei denen noch kein Baurecht besteht und teilweise auch nicht bekannt ist, ob die Eigentümer ein Interesse an einer Baulandentwicklung besitzen. Wenn jedoch viele Flächen benötigt werden, so stellt sich die Frage, wie die Stadt Augustin steuernd und lenkend eingreifen kann. Hiermit befasst sich das Kap. 7.2.

Darüber hinaus sind nicht nur die Bedarfe im bezahlbaren Wohnen durch einen hinreichenden Wohnungsneubau zu befriedigen. Zum Wohnen gehört neben der Wohnung auch das Wohnumfeld. Dazu zählen Nahversorgungsmöglichkeiten, die soziale Infrastruktur (wie z.B. Schulen), eine gute verkehrliche Anbindung und natürlich auch die Nachbarschaft. Einige dieser Aspekte, die einen guten Wohnstandort ausmachen, sind bereits im Flächenpool und den Steckbriefen berücksichtigt und Grundlage der Flächenbewertung. Doch Fragen, ob die Kapazitäten von Schulen und Kindergärten ausreichen, um zusätzliche Kinder betreuen und beschulen zu können, und ob integrative Maßnahmen zur Eingliederung der neuen Bewohner in die Nachbarschaft und die Infrastrukturen notwendig werden könnten, lassen sich mit dem Flächenpool nicht beantworten. Hinweise für ein Vorgehen zur städtebauli-

chen, infrastrukturellen und sozialräumlichen Einbindung von Wohnbauflächen liefert aber Kap. 7.1.2.

7.1 EMPFEHLUNGEN ZUR AUSWAHL GEEIGNETER FLÄCHEN

Der für das Stadtgebiet von Sankt Augustin erstellte Flächenpool identifiziert Potenzialflächen für die Realisierung von Wohnungsbau für einkommensschwache Haushalte. Auf dieser Informationsgrundlage wird nachfolgend ein Vorschlag für prioritär anzugehende „Starterflächen“ unterbreitet (Kap. 7.1.1). Es handelt sich hierbei um Flächen, die sich aus gutachterlicher Sicht besonders für eine kurzfristige Aktivierung eignen, um auf ihnen bezahlbaren Wohnraum errichten zu können.

Diese Flächen sind jedoch noch nicht hinsichtlich einer ggf. notwendigen städtebaulichen, infrastrukturellen und sozialräumlichen Einbindung abschließend überprüft worden. Dieser Schritt muss noch nachvollzogen werden. Vor allem fehlt noch eine Bewertung der infrastrukturellen und sozialräumlichen Einbindung.

Denn die Bedarfe neuer Bürger richten sich nicht nur auf Wohnraum, sondern auch auf die die wohnbegleitende Infrastruktur. Familien etwa benötigen Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen in der Nähe ihrer Wohnungen. Anpassungserfordernisse können auch im Hinblick auf die soziale Integration von finanziell oder sozial benachteiligten Menschen in bestehende Sozialräume entstehen. Zudem ist zu prüfen, ob die Kapazitäten der technischen Infrastruktur ausreichen, um weitere Einwohner zu versorgen oder ob vorhandene Netze und Einrichtungen erweitert werden müssen. Diese Anpassungserfordernisse sind zu prüfen. Eine in Kap. 7.1.2 entwickelte 9-Punkte-Strategie stellt dar, wie die unterschiedlichen Anforderungen an eine Flächenentwicklung bereits im Vorfeld identifiziert und berücksichtigt werden können.

7.1.1 VORSCHLAG FÜR STARTERFLÄCHEN

Die Vielzahl der Flächenreserven für den Wohnungsbau und die Errichtung öffentlich geförderter Wohnungen für einkommensschwache Haushalte erfordern eine Prioritätensetzung, um die Entwicklung von Wohnbauflächen für die kommenden Jahre zu steuern. Zunächst stellt sich die Frage, welche Flächen sich für eine kurzfristige Aktivierung und Bebauung im geförderten Wohnungsbau besonders anbieten würden. Hierzu wird im Folgenden ein Vorschlag für Starterflächen im geförderten Wohnungsbau seitens des Gutachters unterbreitet.

In die Auswahl sind alle Kriterien des Flächenpools eingeflossen. Es sind aber noch weitere Bewertungen vorzunehmen, bevor eine hinreichende Informationsgrundlage für kommunalpolitische Entscheidungen vorliegt. Hierzu ist zu empfehlen, die Flächen noch der „9-Punkte-Strategie“ (insbesondere Schritte vier bis neun) im nachfolgenden Kapitel 7.1.2 zu unterziehen.

Vorgehensweise bei der Auswahl geeigneter Starterflächen

Der Selektion geeigneter Starterflächen liegen die ermittelten Flächen und flächenbezogenen Informationen aus dem Flächenpool zugrunde. Die Auswahl erfolgte in drei Schritten:

- Es wurden alle Flächen einbezogen, deren Realisierungszeitraum als kurzfristig bewertet wurde.
- Es wurden diejenigen Flächen präferiert, bei denen seitens der planenden Verwaltung keine Informationen vorlagen, wonach bei Eigentümer oder Eigentümern kein Interesse an einer Flächenentwicklung oder einem Flächenverkauf besteht.
- Es wurden schließlich die Flächen ausgewählt, die eine durchschnittliche bis überdurchschnittliche Flächeneignung für Wohnbebauung im geförderten Wohnungsbau aufweisen (vgl. hierzu auch die Flächensteckbriefe, Hinweise hierzu im Kap. 9). Eine überdurchschnittliche Eignung besteht zum Beispiel dann, wenn eine gute Erreichbarkeit von Infrastrukturen gegeben ist, mit geringen Lärmimmissionen zu rechnen und zudem der Bodenrichtwert niedrig ist, sodass der erzielte Baulandpreis die Projektkalkulation erleichtert.
- Darüber hinaus wurden Informationen aus dem Flächenpool einbezogen, die auf weitere Verzögerungen für eine Aktivierung oder auf eine unterdurchschnittliche Akzeptanz der Flächenaktivierung hinwiesen.

Im Ergebnis konnten elf Flächen in die Vorauswahl für Starterflächen einbezogen werden. Sie werden nach Marktsegmenten bzw. Bauarten getrennt aufgeführt.

Vorauswahl für Starterflächen im Ein- und Zweifamilienhausbau

Die Vorauswahl enthält insgesamt fünf Flächen, bei denen der Bebauungsplan eine Ein- und Zweifamilienhausbebauung vorschreibt oder bei denen aufgrund der Bebauung in den angrenzenden Siedlungsbereichen diese Bauform auch für die Potenzialfläche prädestiniert wäre. Es handelt sich um folgende fünf Flächen (die Nummern stammen aus dem Flächenpool):

- Fläche Nr. 4 (begrenzt auf den südlichen Bereich) – mit besonderer Eignung für Familien aufgrund der Nähe zur familienbezogenen Infrastruktur;
- Fläche Nr. 5 – mit besonderer Eignung für Familien aufgrund der Nähe zur familienbezogenen Infrastruktur;
- Fläche Nr. 10;
- Fläche Nr. 11 – mit gewisser Unsicherheit hinsichtlich der kurzfristigen Realisierbarkeit; bei Beendigung der derzeitigen Nutzung durch ein Flüchtlingswohnheim besteht grundsätzlich eine gute Eignung;
- Fläche Nr. 15 – eine besonders große Fläche mit vielen Möglichkeiten, öffentlich geförderte Reiheneigenheime in die Bebauung einzustreuen.

Vorauswahl für Starterflächen für den Mehrfamilienhausbau

Die Vorauswahl prädestinierter Starterflächen für den Mehrfamilienhausbau umfasst insgesamt sechs Flächen (die Nummern stammen aus dem Flächenpool):

- Fläche Nr. 12,
- Fläche Nr. 23 – mit gewisser Unsicherheit hinsichtlich der kurzfristigen Realisierbarkeit; die Fläche ist ggf. nicht groß genug, um geförderten Mehrfamilienhausbau einzustreuen,
- Fläche Nr. 26,
- Fläche Nr. 29,
- Fläche Nr. 36,
- Fläche Nr. 38 – mit gewisser Unsicherheit hinsichtlich der kurzfristigen Realisierbarkeit; die Fläche ist ggf. nicht groß genug, um geförderten Mehrfamilienhausbau einzustreuen.

Die Anmerkung zu zwei Flächen, sie seien ggf. nicht ausreichend groß für den geförderten Mehrfamilienhausbau, orientiert sich an folgenden Überlegungen: In der Entwicklung von Baugebieten strebt die Stadt Sankt Augustin eine soziale Mischung der Wohnbevölkerung an. Auf den Neubauf Flächen sollte daher ein „sozialverträglicher“ Anteil an gefördertem Wohnungsbau entstehen. Dieser Anteil wurde von dem Gutachter bei rd. 25 Prozent angesetzt. Dies bedeutet, dass ungefähr jedes vierte neu errichtete Gebäude öffentlich gefördert sein kann. Pro Mehrfamilienhaus werden 12 Wohnungen angesetzt. Die Mindestanzahl an Wohnungen würde somit $12 \times 4 \text{ Wohnungen} = 48 \text{ WE}$, also rd. 50 Wohnungen betragen.

Weitere Informationen zu den Flächen sind den Flächensteckbriefen zu entnehmen. Hinweise zu den Steckbriefen befinden sich im Kap. 9.

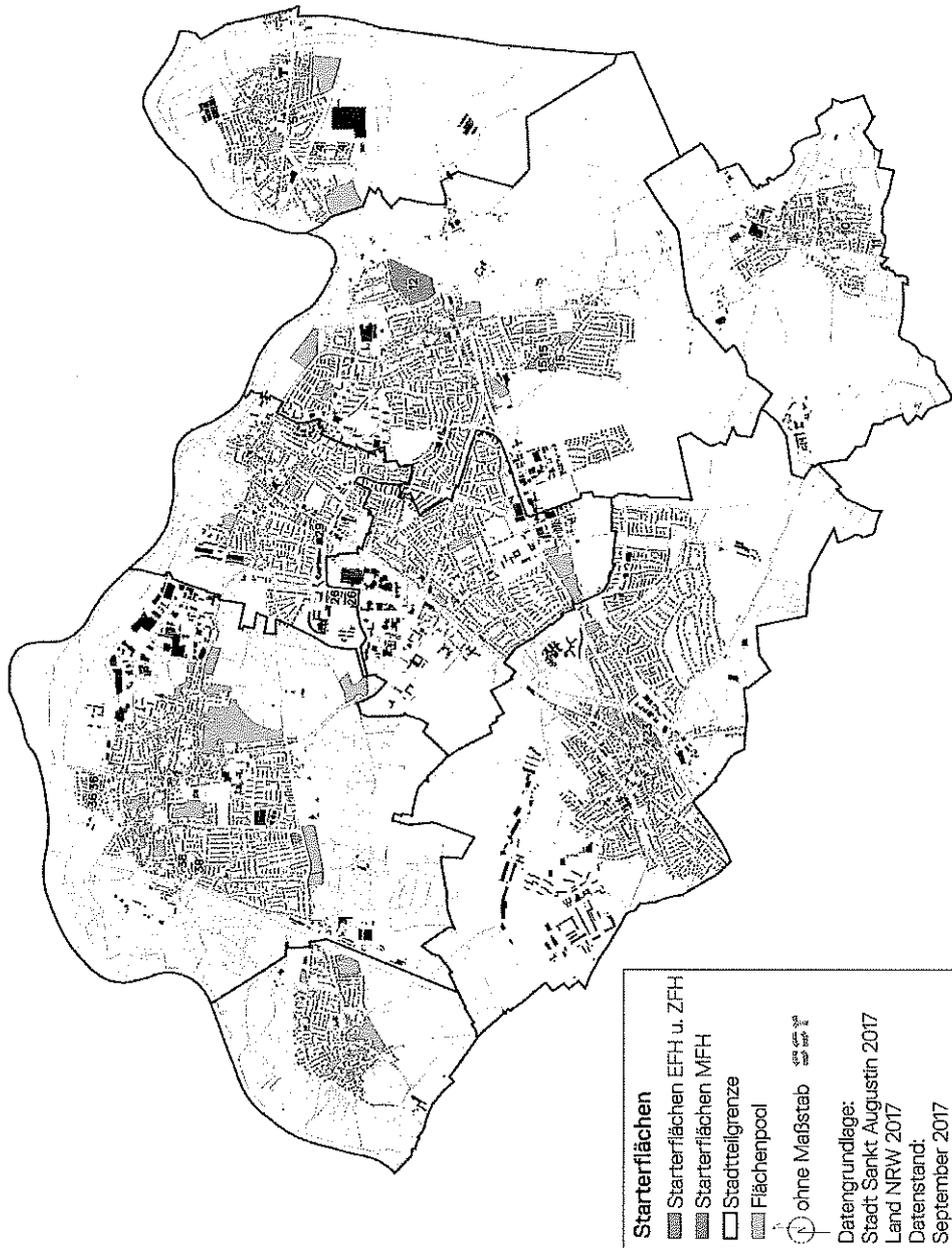


Abb. 38: Vorauswahl potenzieller Starterflächen für die Errichtung bezahlbarer, öffentlich geförderter Wohnungen
 SSR 2017; Datenquelle: Flächenpool

79

7.1.2 EMPFEHLUNGEN FÜR DIE STÄDTEBAULICHE, INFRASTRUKTURELLE UND SOZIALRÄUMLICHE EINBINDUNG VON FLÄCHEN

Keine der potenziellen Entwicklungsflächen in der Stadt Sankt Augustin weist so optimale Standort- und Entwicklungsvoraussetzungen auf, dass nicht begleitende Maßnahmen in städtebaulicher und/oder infrastruktureller und/oder sozialräumlicher Hinsicht abzuwägen, zu beschließen und einzuleiten wären. Denn mit fast jeder Potenzialfläche sind Herausforderungen bei der Flächenentwicklung verbunden: Eigentümer sind für eine Flächenentwicklung zu gewinnen, es muss Planungsrecht geschaffen werden, es ist für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und für ausreichende Infrastrukturangebote Sorge zu tragen. Die notwendigen Maßnahmen zur Einbindung von Flächen können überschaubar, aber auch umfangreich, zeitaufwändig und mit einem höheren Kostenaufwand verbunden sein.

Bereits in Kapitel 6.2 wurde beispielsweise darauf verwiesen, dass die Grundschulen in Sankt Augustin zurzeit keine weiteren Aufnahmekapazitäten haben. Weiterer Wohnungsbau für Haushalte mit Kindern wird somit zwangsläufig Lösungen für die Kapazitätsengpässe erfordern.

Bereits begleitend zur vorliegenden Studie wurden im Flächenpool viele flächenspezifischen Informationen systematisch zusammengetragen, die eine Grundlage für den weiteren Planungsprozess bilden: die Eigentümersituation, die planungsrechtliche Situation, Notwendigkeit von Lärmschutzmaßnahmen usw. An der Grundlagenermittlung waren zahlreiche Fachbereiche der Stadtverwaltung von Sankt Augustin beteiligt.

Zudem wurde in einem fachbereichsübergreifenden Workshop anhand einer konkreten Beispielfläche eine Vorgehensweise skizziert, die beispielgebend für weitere Flächenentwicklungen ist und weiter verfolgt werden sollte. Als „9-Punkte-Strategie“ ist sie in der Abbildung 39 dargestellt. Sie basiert auf den nachfolgenden Grundsätzen in der Flächenentwicklung, die dazu dienen, die Flächenentwicklung als ressortübergreifende Aufgabe zu verstehen und umzusetzen.

Wesentliche Grundsätze in der Flächenentwicklung für den geförderten Wohnungsbau sind:

- Die Anforderungen an die Flächenentwicklung sind fachbereichsübergreifend. Es sind geeignete planungsrechtliche Schritte einzuleiten, städtebauliche und infrastrukturelle Anpassungserfordernisse zu prüfen und geeignete Anpassungsmaßnahmen einzuplanen, die sozialen Integrationskapazitäten des Sozialraumes und seiner Infrastruktureinrichtungen zu prüfen und all diese Voraussetzungen in eine zielführende Vorgehensweise zur Flächenentwicklung zu überführen.
- Sowohl bei der Flächenbewertung als auch bei der Umsetzung notwendiger Umsetzungsmaßnahmen sind verschiedene Fachbereiche der Stadtverwaltung involviert. Daher ist eine fachbereichsübergreifende Vorgehensweise anzuraten, etwa in Form einer

„Flächenkonferenz“ oder eines „Flächenworkshops“, bei denen die infrage kommenden Flächenreserven im Einzelnen besprochen werden.

- Aus der gemeinsamen Flächenbewertung leiten sich die maßgeblichen Schritte für die Flächenentwicklung ab: die Vorgehensweise in der Aktivierung der Fläche, die Entscheidung, ob und in welcher Form die Fläche für den geförderten Wohnungsbau genutzt werden sollte, begleitende Anpassungsmaßnahmen in Städtebau, Infrastruktur und sozialer Integration sowie die zeitliche Einordnung der Fläche auf einer Entwicklungsachse.
- Grundsätzlich gilt, dass auf Basis der „9-Punkte-Strategie“ auch die Entscheidung fallen kann, eine Fläche nicht für den geförderten Wohnungsbau vorzusehen oder bestimmte Zielgruppen auszuschließen.
- Die planerischen Festlegungen bilden eine wesentliche Grundlage für die Formulierung von städtebaulichen Verträgen mit Investoren und für die Ausschreibung im Rahmen von Wettbewerbsverfahren.

Auswertung von Informationen zu ...	Einbeziehung von Fachbereichen	Bewertung und Ableitung von Maßnahmen	Infoquelle zu Arbeitsschritt
<p>1</p> <p>Eigentümerkonstellation und -interessen sowie Planungsrecht</p>	<p>FB 6 Stadtplanung und Baubehörde</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Strategie in der Eigentümeransprache - ggf. Einsatz eines Instrumentes zur Flächenaktivierung - Schritte zur Schaffung von Planungsrecht 	<p>Flächenpool</p>
<p>2</p> <p>Stadtbauische Situation</p>	<p>FB 6 und Büro für Natur- und Umweltschutz</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Berücksichtigung von Schutzrechten / Ausgleichsmaßnahmen - Vorschlag zu Larmschutzmaßnahmen - Voruntersuchungen - Konkretisierung von Bebauungsarten 	<p>Flächenpool</p>
<p>3</p> <p>Interpretation der Erreichbarkeitsanalyse</p>	<p>FB 6 & FB 4 Soziales</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Bewertung der Zielgruppenbelegung - Ggf. Vorschlag von Maßnahmen zur Verbesserung der Zielgruppenbelegung (z.B. Ansiedlung Nahversorger) 	<p>Flächenpool</p>
<p>4</p> <p>Bedarf an familienbezogener Infrastruktur</p>	<p>FB 6</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Verknüpfung der Prognosezahlen mit Informationen zur Auslastung von Infrastrukturskapazitäten 	<p>Flächenpool</p>
<p>5</p> <p>Grundsätzliche Eignung der Fläche für den geforderten Wohnungsbau</p>	<p>FB 6</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Einbeziehung bei der Bewertung und Priorisierung der Fläche 	<p>Flächenpool</p>

Auswertung von Informationen zu ...	Einbeziehung von Fachbereichen	Bewertung und Ableitung von Maßnahmen	Infoquelle zu Arbeitsschritt
<p>6</p> <p>Auslastung vorhandener Kapazitäten familienbezogener Infrastruktur</p>	<p>FB 5 Kinder, Jugend, Schule und FB 6</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Bewertung vorhandener Kapazitäten - Ableitung von Anpassungsbedarfen in der Infrastruktur (Grundschule, Kita, Kitas, Gruppen, Home-UsW) - Berücksichtigung von Gemeinbedarfsflächen für Kitas auf Entwicklungsfläche 	<p>Zusatzinformation aus FB 5</p>
<p>7</p> <p>Sozialstruktur und Einwohnerdichte im Sozialraum</p>	<p>FB 5 Kinder, Jugend, Schule</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Bewertung vorhandener sozialer (Ent-)Mischung und Belastungen in bestehender Infrastruktur - Ableitung ergänzender sozialer Anpassungsmaßnahmen - Diskussion der Zielgruppenausrichtung für Potenzialfläche 	<p>Sozialraumbelastungsstudie</p>
<p>8</p> <p>Kapazitäten technischer Versorgungsinfrastruktur</p>	<p>FB 7 Tiefbau</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Bewertung vorhandener Kapazitäten (Erschließung Verkehr, Kanal usw.) - Ableitung notwendiger Anpassungsmaßnahmen 	<p>Rechenmodell und Zusatzinformationen aus FB 5</p>
<p>9</p> <ul style="list-style-type: none"> - Abschließende, fachbereichsübergreifende Bewertung der Potenzialfläche - Festlegung der Aktivierungsstrategie (Eigenunteransprache, Instrumenteneinsatz, planungsrechtliche Schritte) - Ggf. Grundsatzentscheidung über Flächenankauf - Entscheidung über Ausrichtung auf geförderten Wohnungsbau (Ja/nein-Entscheidung) - Ggf. Fokussierung oder Ausschluss von Zielgruppen in der sozialen Wohnraumversorgung - Festlegung von notwendiger Ergänzung in der sozialen Infrastruktur - Notwendige Anpassungsmaßnahmen in der städtebaulichen Einbindung der Pläne - Notwendige Anpassungsmaßnahmen in der technischen Infrastruktur - Festlegung relevanter Inhalte für städtebaulichen Vertrag bzw. Ausschreibung nach Konzeptqualität - Priorisierung der Flächenentwicklung 			

18

Abb. 39: 9-Punkte-Strategie in der Flächenentwicklung für den geförderten Wohnungsbau SSR 2017

7.2 EMPFEHLUNGEN FÜR EINE ZIELGERICHTETE NEUAUSRICHTUNG DER BAULANDSTRATEGIE

Die Mobilisierung von Wohnbauland ist eine wesentliche, aber nicht die alleinige Voraussetzung für die Errichtung von bezahlbarem Wohnraum. Viele Städte mit angespannten Märkten erlebten in jüngster Vergangenheit, dass Wohnbauland sofort am Markt aufgenommen und in Wohnungsbau umgesetzt wurde, der geförderte Wohnungsbau jedoch weiterhin stagnierte. Der Wohnungsmarkt wurde „von oben bedient“, d.h. es wurden vorzugsweise Wohnbauvorhaben mit der höchsten Renditeerwartung realisiert. Für viele Städte war diese Entwicklung Anlass, neue Wege zu beschreiten, um Impulse für vermehrte Fertigstellungen im geförderten Wohnungsbau geben zu können.

Auch Kommunen wie Sankt Augustin müssen eine Handlungsstrategie entwickeln, um mehr bezahlbaren Wohnraum entstehen zu lassen. Diese Handlungsstrategie benötigt einen breiten kommunalpolitischen Rückhalt, um über Hindernisse und unterschiedliche Interessenslagen hinweg ihre langfristige Wirkung entfalten zu können. Nachfolgend werden die Grundsätze einer solchen Handlungs- bzw. Baulandstrategie vorgestellt. Ergänzt werden sie durch Empfehlungen, kommunale Spielräume zur Verbesserung der Wirtschaftlichkeit von Vorhaben im geförderten Wohnungsbau bzw. zur Senkung von Baukosten stärker als bisher zu nutzen. Und schließlich werden zwei erprobte kommunale Praxismodelle vorgestellt, mit denen Kommunen wie Sankt Augustin die Errichtung bezahlbaren Wohnraums steuernd beeinflussen können, indem sie die Vergabe von Baurecht an den geförderten Wohnungsneubau knüpfen.

7.2.1 GENERELLE HINWEISE FÜR EINE AUF GEFÖRDERTEN WOHNUNGSBAU AUSGERICHTETE BAULANDSTRATEGIE

Der Großteil der Wohnbauflächenreserven in Sankt Augustin befinden sich im privaten Eigentum: 88 Prozent. Viele dieser Flächen werden jedoch benötigt, um die aufgezeigten Bedarfe im bezahlbaren Wohnen zu decken und in Sankt Augustin auch für untere Einkommensgruppen eine angemessene Wohnraumversorgung zu garantieren. Die begrenzten Flächenreserven in kommunaler Hand, die Herausforderungen in der Aktivierung privater Flächen und notwendige Erweiterungsbedarfe in der familienbezogenen Infrastruktur zeigen, dass die Sicherstellung der kommunalen Daseinsgrundvorsorge in den Bereichen Wohnen und öffentliche Infrastruktur (Schulen, Kitas usw.) eine „aktive“ bedarfsorientierte strategische Steuerung der Baulandentwicklung erfordert.

Angesichts der Relevanz dieses Themas formuliert auch das bundesweite „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ dazu Handlungsempfehlungen (Quelle: Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB), o.J.). Demnach empfiehlt es sich, dass

- die Wohnungspolitik mit einer aktiven Liegenschaftspolitik verknüpft und zugleich zur „Chefsache“ wird,
- umfassende Baulandstrategien und -beschlüsse erstellt und umgesetzt werden.

Folgende Hinweise für eine Baulandstrategie für Sankt Augustin können gegeben werden:

- Die aktive Steuerung der Baulandbereitstellung ist in der Regel ein kommunikativer Prozess zwischen den beteiligten Akteuren: Grundstückseigentümer, Bürgerschaft, Fachämter, Investoren, Pächter, Kommunalpolitik u.a. Es bedarf daher einer stabilen politischen Rückendeckung, damit die Strategie auch bei ersten Konflikten zwischen Beteiligten tragfähig ist.
- Bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in Sankt Augustin spielten bislang städtische und regionale Wohnungsbaugesellschaften eine bedeutsame Rolle. Ihr Interesse an Mitwirkung bei einer Baulandstrategie für bezahlbares Wohnen ist zu wecken und es sind Möglichkeiten eines lokalen Bündnisses für Wohnen auszuloten.
- Um die Bedarfe an bezahlbarem Wohnraum zu decken, bedarf es Zielvorgaben für die Grundstücksmobilisierung und die Schaffung von Baurecht.
- Für die Umsetzung der Zielvorgaben muss in den Fachämtern ausreichend Personal für die Schaffung von Planungsrecht und die Erteilung von Baugenehmigungen zur Verfügung stehen.
- Die Aktivierung von Entwicklungsflächen und die Umsetzung von Bauvorhaben sollten auf Grundlage einer nachvollziehbaren und transparenten Priorisierung von Wohnbauflächen erfolgen. Hierzu liefert der in diesem Gutachten erarbeitete Flächenpool die entsprechende Informationsgrundlage.
- Um Reibungsverluste bei der Umsetzung von Bauprojekten zu minimieren, sind transparente Beteiligungsprozesse hilfreich, die in der Bürgerschaft ein positives „Klima“ für den Neubau schaffen können.
- Die aufgezeigten Instrumente des Baugesetzbuches bieten Möglichkeiten und Chancen, bestehende private Flächenreserven für den Wohnungsbau zu aktivieren und sie im Sinne einer vorausschauenden Baulandstrategie gezielt einzusetzen.
- Die in Kap. 6.1 vorgestellten Instrumente einer Baulandaktivierung sind als „Werkzeugkasten“ zu verstehen, der für unterschiedliche Flächenvoraussetzungen passende Aktivierungsinstrumente beinhaltet. Er zielt auf eine generelle Aktivierung, unabhängig von der Art des Wohnungsbaus. Aber jeder Wohnungsbau, egal, ob es sich um geförderten oder frei finanzierten oder um bezahlbaren oder höherpreisigen Wohnungsbau handelt, Voraussetzung ist in jedem Fall die Verfügbarkeit von Bauland bzw. Baurecht. Es empfiehlt sich, die Bandbreite der Instrumente zu nutzen und ihren Einsatz einzelfallbezogen zu prüfen.
- Der Wohnungsbau erzeugt Handlungsbedarfe bei der Anpassung von Infrastrukturen. Diesbezüglich sind Anforderungen an die Bereitstellung von Flächen und Mitteln im

kommunalen Haushalt zu berücksichtigen. Um diese Anforderungen zu identifizieren, wird in Kap. 7.1.2 ein geeignetes Bewertungsverfahren vorgestellt.

- Über ein lokales „Bündnis für bezahlbares Wohnen“ hinaus sind spezifische Instrumente einzusetzen, um mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und auch die privaten Eigentümer an der Grundstücksbereitstellung zu beteiligen. Praxiserprobt sind der kommunale Flächenankauf und die Förderquotierung auch auf privaten Flächen. Hierzu näheres in Kap. 7.2.3.
- Die Baulandstrategie ist im Hinblick auf die Anforderungen von Grundstückseigentümern und Investoren transparent zu kommunizieren und soll für Akzeptanz werben. Einheitliche Vorgaben sind im Interesse der Planungssicherheit einzelfallbezogenen Entscheidungen vorzuziehen. Verhandlungsspielräume müssen für alle Beteiligten nachvollziehbar sein.
- Der Aspekt der Wirtschaftlichkeit von Flächenmobilisierung und Bauprojekten darf nicht verloren gehen. Anforderungen, die an Investoren und Grundstückseigentümer gestellt werden, etwa bei Ausschreibungen nach Konzeptqualität, sind vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Auswirkungen zu bewerten. Hilfreich ist es, auch wohnungswirtschaftliche Aspekte in die städtebauliche Konzeption neuer Baugebiete einfließen zu lassen, damit die vorgegebenen „Wohnprodukte“ am jeweiligen Wohnstandort auch am Markt gut aufgenommen werden.
- Um die Belastungen für Investoren abzufedern oder zu kompensieren, ist seitens der Stadt Sankt Augustin ein entsprechendes Entgegenkommen zu erwarten, das sich mittel- oder unmittelbar in der Wirtschaftlichkeit der Bauvorhaben ausdrückt. Sie werden im nachfolgenden Kapitel 7.2.2 aufgeführt.

7.2.2 MÖGLICHKEITEN DER BAUKOSTENSENKUNG UND VERBESSERUNG DER WIRTSCHAFTLICHKEIT VON WOHNBAUVORHABEN

Um die Errichtung bezahlbaren Wohnraums zu Förderung, bestehen seitens der Stadt Sankt Augustin Möglichkeiten, auf die Wirtschaftlichkeit von Wohnbauvorhaben positiven Einfluss zu nehmen. Sie betreffen das Preisniveau bei der Ausschreibung kommunaler Grundstücke, die Reduzierung des Stellplatzschlüssels sowie die Beschleunigung von Baugenehmigungsverfahren. Im Einzelnen können dazu folgende Hinweise gegeben werden:

- Möglichkeiten der Baukostensenkung, die im Verantwortungsbereich der Stadt Sankt Augustin liegen, betreffen zum einen eine Verminderung des Stellplatzschlüssels. Anzuraten ist eine solche Verminderung bei guter ÖPNV-Anbindung und in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße (z.B. in Düsseldorf: Reduzierung auf 0,33 Stellplätze pro Wohnung bei Wohnungen unter 40 m² Wohnfläche in zentraler Lage). Zum anderen ist auch die Aussetzung der Stellplatzpflicht denkbar bei Baulücken, wenn der Bauherr den Nachweis erbringt, dass die Herstellung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich wäre.

- Möglichkeiten der Baukostensenkung ergeben sich zudem durch eine Vergabe kommunaler Grundstücke, die ein auch nach wirtschaftlichen Aspekten austariertes Verhältnis von Belastungen für den Investor und Grundstückspreis berücksichtigt. Des Weiteren können eine hohe Mobilisierung von Bauland und eine kommunale Bodenbevorratung flächenknappheitsbedingten Bodenpreissteigerungen vorbeugen.
- Aus Investorensicht sind in der Regel Optimierungen im Hinblick auf eine stärkere Ämterkoordination und eine Zentralisierung der Kommunikation mit dem Investor (nach dem Vorbild der Wirtschaftsförderung) förderlich, um mehr Klarheit, Schnelligkeit und Verlässlichkeit in der Baulandentwicklung zu erhalten. Hier sind entsprechende Bedarfslagen mit den relevanten Wohnungsbauinvestoren abzuklären.

7.2.3 PRAXISMODELLE ZUR BEREITSTELLUNG VON WOHNBAULAND FÜR BEZAHLBAREN WOHNUNGSBAU

Derzeit existieren in der kommunalen Praxis zwei verbreitete Anwendungsmodelle zur Förderung des Baus von bezahlbarem Wohnraum. Sie sind eher alternativ zueinander zu betrachten und auch für Sankt Augustin zu empfehlen:

- Der kommunale Zwischenerwerb von Flächen, für die noch keine konkreten Planungsabsichten bestehen, und deren Vergabe nach Konzeptqualität;
- Quotierungsmodelle zur Erstellung eines festgelegten Anteils von geförderten Wohnungen bei privaten und bei kommunalen Bauflächen.

Kommunaler Zwischenerwerb von Flächen und deren Vergabe nach Konzeptqualität

Mit dem kommunalen Zwischenerwerb können mehrere Ziele verfolgt werden:

- Steuerung der Wohnungsmarktentwicklung im Hinblick auf identifizierte Bedarfe,
- Erhöhung der Flächenverfügbarkeit für soziale Infrastruktureinrichtungen,
- Ausgleich für den personellen Aufwand der Baulandentwicklung.

Wesentliches Ziel des Instrumentes „Kommunaler Zwischenerwerb“ ist es, dass die Stadt Sankt Augustin bei der Entwicklung von Flächen privater Eigentümer einen gewissen Prozentsatz der Bruttobaulandfläche im Plangebiet zu günstigen Konditionen erwirbt. Soweit die Flächen nicht im Rahmen eines Bodenordnungsverfahrens entwickelt werden, erfolgt die Entwicklung über städtebauliche Verträge oder vorhabenbezogene Bebauungspläne nur für den Fall, dass der Eigentümer oder Investor sich zum Verkauf der Fläche zu günstigen Konditionen (z.B. zu einem gewissen Prozentsatz des jeweiligen ortstypischen Bodenrichtwertes) und ggf. zu weiteren Verpflichtungen (wie insbesondere einer baulichen Verdichtung) bereit erklärt.

Die Stadt Sankt Augustin kann diese Flächen dann im Rahmen der Vergabe der Flächen nach Konzeptqualität ausschreiben. Konzeptqualität kann in diesem Fall eine vorgegebene Quote für den geförderten Wohnungsbau oder anderweitige Anforderungen bedeuten, die die Errichtung einer gewissen Menge an geförderten Wohnungen garantieren. Eine Vergabe der Fläche nach Höchstpreisverfahren und Vorgaben zur Berücksichtigung eines geförderten Wohnungsbaus schließen sich in der Regel aus wirtschaftlichen Gründen aus.

Förderquotierung bei privaten Flächen

Beim Instrument der Förderquotierung von privaten Bauflächen geht der Eigentümer/ Investor mittels eines städtebaulichen Vertrags die privatrechtliche Verpflichtung ein, eine von der Stadt Sankt Augustin vorgegebene Quote an Neubauwohnungen unter Einsatz der öffentlichen Wohnraumförderung zu errichten. Die Höhe der Förderquote leitet sich aus dem vorliegenden Gutachten ab und gilt als „Standardquote“ für folgende Flächen:

- Plangebiete, die sich im Eigentum der Stadt Sankt Augustin befinden und an Dritte veräußert werden,
- Plangebiete Dritter, für die Planrecht erforderlich ist,
- Plangebiete, die durch Gesellschaften entwickelt werden, an denen die Stadt Sankt Augustin als Gesellschafter beteiligt ist,
- Plangebiete, die im Rahmen eines Bündnisses für Wohnen entwickelt werden.

Die Förderquotierung hat hohe Praxisrelevanz in Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten und wird als Instrument vom Verband der Wohnungswirtschaft (vdw) Nordrhein-Westfalen begrüßt. Die von der Kommunalpolitik vorgegebenen Quoten schwanken häufig zwischen 20 und 25 Prozent, wobei auf kommunalen Grundstücken eine höhere Quote als „Vorbildfunktion“ gilt.

Beim Einsatz dieses Instrumentes gilt es, gewisse Erfolgskriterien zu beachten:

- Bei den örtlichen Wohnungsbauinvestoren ist angesichts der kommunalpolitischen Herausforderung bei der Schaffung von ausreichend bezahlbarem Wohnraum für die Akzeptanz einer solchen Maßnahme zu werben.
- Der Instrumenteneinsatz beruht auf einem gegenseitigen Nehmen und Geben. So ist nicht nur von den Grundstückseigentümern bzw. Investoren ein Einsatz für den geförderten Wohnungsbau zu verlangen, sondern muss auch die Kommune eigene Anstrengungen vornehmen, z.B. durch Schaffung von Baurecht.
- Bei der Festlegung der Höhe der Förderquote ist Augenmaß zu behalten. Es ist eine Untergrenze für die Größe der Bauvorhaben zu setzen. Empfehlenswert sind 50 Wohneinheiten. Die Berechnung dieser Untergrenze ist dem Kap. 7.1.1 zu entnehmen.
- Eine Einzelfallprüfung ist vorzusehen, denn es gibt auch Bauflächen, die für Investoren schwierig zu handhaben und kostspielig in der Entwicklung sind. Aspekte der Einzelfallprüfung sind: Mehraufwendungen bei der Grundstücksaufbereitung, Wohnungs-

marktspezifika des Stadtteils, Besonderheiten des Vorhabens (z.B. Wohnhochhäuser, gemeinschaftliche Wohnformen, Mikrowohnen, Umnutzung bestehender Nichtwohngebäude).

Parallel zur politischen Klärung der Frage, welches Modell für Sankt Augustin zu präferieren wäre, ist in jedem Fall anzuraten, im Dialog mit den lokal und regional tätigen Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften zu klären, welche Interessen sie an der Umsetzung geförderten Wohnungsbaus in Sankt Augustin haben und wie diese gefördert werden können. Ein solcher Dialog könnte bestenfalls den Auftakt zu einem lokalen Bündnis für Wohnen in Sankt Augustin bilden. Voraussetzungen für das Zustandekommen einer solchen freiwilligen Vereinbarung sind neben dem politischen Willen eine hinreichende Anzahl verhandlungsbereiter Wohnungsunternehmen sowie eine faire Vereinbarung hinsichtlich gegenseitiger „Pflichten und Rechte“; in einer Weise, die eine realistische Aussicht auf erfolgreiche Umsetzung beinhaltet.

8 AUSBLICK

Mit der Wohnraumkonzeption liegen nunmehr eine umfassende Bedarfsanalyse zur Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum in Sankt Augustin sowie eine Bestandsaufnahme und Bewertung von Potenzialflächen für den bezahlbaren Wohnungsbau vor, ermittelt auf der Basis fundierter und nachvollziehbarer Kriterien. Zugleich sind Vorüberlegungen und erste Schritte für eine Aktivierung der Wohnbaulandreserven dargelegt. Damit verfügt die Stadt Sankt Augustin über die wesentlichen Informationen zur Entwicklung einer Baulandstrategie für bezahlbares Wohnen und für die Aktivierung erster Starterflächen. Die Einbindung der Wohnungsanbieter fand im Rahmen von Expertengesprächen statt.

Aufgabe der Stadt Sankt Augustin ist es nun, aus der Entwicklungskonzeption eine Baulandstrategie abzuleiten und geeignete Schritte zur Einbeziehung privater Akteure – Grundstückseigentümer, Investoren und Wohnungsunternehmen – bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum einzuleiten. Dabei sind die geeigneten Mittel bzw. Instrumente gut gegeneinander abzuwägen und die Lasten und Pflichten bei der Bereitstellung von Bauland für bezahlbares Wohnen auch mit Blick auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit privater Investoren wie auch der Kommune zu berücksichtigen. Mit Blick auf die Aufgaben, neben Wohnraum auch ausreichend soziale wie technische Infrastrukturen zu schaffen und die sozialräumliche Einbindung lebenswerter Wohnquartiere zu gewährleisten, ist eine ämterübergreifende Priorisierung von besonders geeigneten Potenzialflächen und eine Abstimmung in der Flächenentwicklung erforderlich.

Wichtig wird es sein, in allen Richtungen für eine breite Akzeptanz der weiterentwickelten Baulandstrategie zu werben. Die Stadt Sankt Augustin kann dabei auf ihren Auftrag in der Sicherung der öffentlichen Daseinsvorsorge und ihre begrenzten Handlungsmöglichkeiten verweisen. Sie muss aber auch zu eigenen Anstrengungen bereit sein, das Investitionsklima für den geförderten Wohnungsbau zu verbessern und den Wohnungsbauinvestoren Gegenleistungen für ihren Beitrag zum Neubau bezahlbaren Wohnungen zu bieten.

Die Umsetzung einer Wohnbaulandstrategie zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum benötigt zum einen verlässlichen kommunalpolitischen Handlungsrahmen; zum anderen die Akzeptanz, besser noch die aktive Unterstützung vonseiten der Wohnungswirtschaft. Daher sind die konzeptionellen Bausteine einer Wohnbaulandstrategie noch gemeinsam mit allen beteiligten Akteuren zu diskutieren, auszuwählen und zu kommunizieren, damit daraus eine erfolgreiche Umsetzungsstrategie entstehen kann.

9 ANHANG

Der Flächenpool umfasst eine Übersichtskarte mit der genauen Lage der insgesamt 48 Potenzialflächen. Eine solche Karte im „Kleinformat“ befindet sich auf Seite 39 des vorliegenden Berichtes. Zur besseren Lesbarkeit wird die Übersichtskarte gesondert veröffentlicht.

Zu jeder der Flächen wurde ein Steckbrief erarbeitet. Alle Steckbriefe sind in einem gemeinsamen Dokument, dem „Flächenpool Sankt Augustin – Steckbriefe“ zusammengefasst. Aufgrund des Umfangs wird das Dokument gesondert veröffentlicht.

10 VERZEICHNISSE

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Aufbau und Vorgehen.....	7
Abb. 2: Bevölkerungsentwicklung Sankt Augustin 2010 bis 2016.....	8
Abb. 3: Bevölkerungsentwicklung in der Region 2011 bis 2016.....	9
Abb. 4: Wanderungsprofil Sankt Augustin im regionalen Vergleich.....	10
Abb. 5: Wohnungsbestandsprofil Sankt Augustin im regionalen Vergleich.....	11
Abb. 6: Bauintensität in Sankt Augustin im regionalen Vergleich.....	12
Abb. 7: Baufertigstellungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Sankt Augustin.....	12
Abb. 8: Immobilienpreisniveau bei Bestandsmietwohnungen 2015 im regionalen Vergleich.....	13
Abb. 9: Immobilienpreisniveau bei Bestandseigenheimen 2015 im regionalen Vergleich.....	14
Abb. 10: Einkommensschwache Haushalte.....	17
Abb. 11: Zahlenspiegel zu Umfang und Entwicklung einkommensschwacher Haushalte in Sankt Augustin.....	18
Abb. 12: Einkommensschwache Haushalte in Sankt Augustin.....	19
Abb. 13: Struktur der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II.....	20
Abb. 14: Mietentwicklung und -niveaus 2006-2015 für die Stadt Sankt Augustin.....	25
Abb. 15: Mietentwicklung und -niveaus 2006-2015 im regionalen Vergleich.....	26
Abb. 16: Mietpreisniveaus 2016 im Vergleich.....	27
Abb. 17: Entwicklung der Zahl privater Haushalte.....	33
Abb. 18: Entwicklung preisgebundener Mietwohnungen.....	34
Abb. 19: Vorausschätzung der Wohnraumbedarfe im bezahlbaren Wohnen.....	36
Abb. 20: Übersicht über die Wohnbaupotenzialflächen der Stadt Sankt Augustin.....	38
Abb. 21: Werte der integrierten Erreichbarkeitsanalyse.....	41
Abb. 22: Integrierte Erreichbarkeitsanalyse für Haushalte mit Kindern.....	42
Abb. 23: Integrierte Erreichbarkeitsanalyse für kinderlose Alleinstehende und Paare.....	43
Abb. 24: Integrierte Erreichbarkeitsanalyse für Seniorenhaushalte.....	43

Abb. 25: Abgleich Wohnbedarfe und Flächenreserven 48

Abb. 26: Strategieszzenarien in der Flächenaktivierung 51

Abb. 27: Kartografische Darstellung des Portfolios der Strategievariante 1 –
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern 52

Abb. 28: Tabellarisches Portfolio für Strategieszzenario 1 – Wohnungen in
Mehrfamilienhäusern 53

Abb. 29: Kartografische Darstellung des Portfolios für Strategieszzenario 2 –
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern 54

Abb. 30: Tabellarisches Portfolio des Szenarios 2 – Wohnungen in
Mehrfamilienhäusern 55

Abb. 31: Kartografische Darstellung des Portfolios für Strategieszzenario 3 –
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern 56

Abb. 32: Tabellarisches Portfolio des Szenarios 3 – Wohnungen in
Mehrfamilienhäusern 57

Abb. 33: Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme – Vor- und Nachteile 60

Abb. 34: Kommunalen Zwischenerwerb ohne Beteiligung der Alteigentümer an
der Wertschöpfung – Vor- und Nachteile 61

Abb. 35: Kommunalen Zwischenerwerb mit Beteiligung der Alteigentümer an der
Wert-schöpfung – Vor- und Nachteile 62

Abb. 36: Kommunalen Zwischenerwerb mit Beteiligung der Alteigentümer an der
Wertschöpfung – Vor- und Nachteile 62

Abb. 37: Privatrechtliche Neuordnung der Grundstücksverhältnisse durch
Umlegung – Vor- und Nachteile 63

Abb. 38: Vorauswahl potenzieller Starterflächen für die Errichtung bezahlbarer,
öffentlich geförderter Wohnungen 70

Abb. 39: 9-Punkte-Strategie in der Flächenentwicklung für den geförderten
Wohnungsbau 74

TABELLENVERZEICHNIS:

Tab. 1: Wohnungsmarktprofil bezahlbares Wohnen 23

Tab. 2: Kosten der Unterkunft in Sankt Augustin 24

Tab. 3: Kalkulierte Bebauungspotenziale 39

Tab. 4: Ergebnisse der Strategievariante 1 – Wohnungen in Mehrfamilienhäusern 53

Tab. 5: Ergebnisse des Szenarios 2 – Wohnungen in Mehrfamilienhäusern 55

Tab. 6: Ergebnisse des Szenarios 3 – Wohnungen in Mehrfamilienhäusern 57

LITERATURVERZEICHNIS:

Rhein-Sieg-Kreis 2016: Richtlinien des Rhein-Sieg-Kreises zu den Leistungen für Unterkünfte nach § 35 Abs. 1 und 2 SGB XII

KSK-Immobilien 2016: Marktbericht 2016

Empirica 2016: Regionale Wohnraumbedarfsanalyse für den Rhein-Sieg-Kreis 2016

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) (Hrsg.) o.J.: Bündnis für bezahlbares Wohnen: Arbeitsgruppe Aktive Liegenschaftspolitik

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.) 2015: Wohnsituation und Wohnkosten von Haushalten im Niedrigeinkommensbereich. BBSR-Online Publikation 08/2015. Bonn

Rhein-Kreis Neuss 2016: Mietwerterhebung Rhein-Kreis Neuss

Forum Baulandmanagement NRW 2017: Kommunale Boden- und Liegenschaftspolitik: Wohnbaulandstrategien und Baulandbeschlüsse auf dem Prüfstand. Dortmund

Stadt Sankt Augustin o.J.: Stadtentwicklungskonzept Sankt Augustin 2025

NRW.Bank: Wohnungsmarktprofil Sankt Augustin

**Vielen
Dank**

WWW.SSR-DORTMUND.DE

Flächen- pool Sankt Augustin

STECKBRIEFE



Schulden
Stadt- und Raumentwicklung

Kaiserstraße 22
44135 Dortmund

Fon 0231.39 69 43.0
Fax 0231.39 69 43.29

kontakt@ssr-dortmund.de
www.ssr-dortmund.de

FLÄCHENPOOL SANKT AUGUSTIN – STECKBRIEFE UND ERLÄUTERUNGEN

Auftraggeber

Stadt St. Augustin
Stadtverwaltung
FB Stadtplanung und Bauordnung, Planung und Liegenschaften
53754 Sankt Augustin

Auftragnehmer

Schulten Stadt- und Raumentwicklung
Kaiserstraße 22
44135 Dortmund

Tel.: 0231.39 69 43-0
Fax: 0231 39 69 43-29
kontakt@ssr-dortmund.de
www.ssr-dortmund.de

Hinweis

SSR legt auf eine gendergerechte Schreibweise Wert und verwendet grundsätzlich geschlechtsneutralisierende und geschlechterspezifische Formulierungen. Um die Lesbarkeit zu unterstützen, wird als Ausnahme das generische Maskulinum genutzt. Sollte uns die gendergerechte Schreibweise im Einzelfall nicht gelingen, sind selbstverständlich immer gleichzeitig und chancengleich Frauen und Männer angesprochen.

© Schulten Stadt- und Raumentwicklung.

Stand

Dortmund, November 2017

INHALT

- 1 ERLÄUTERUNGEN ZUR DATENTABELLE
- 2 STECKBRIEFE

Thema	Erläuterung			Datenquelle
Eigentümerkonstellation und -interessen	es fließen ein Art der Eigentümer, besondere Eigentümerkonstellationen, Verkaufsinteressen der Eigentümer und Eigentümer			Einschätzung FD Planung und Liegenschaften Sankt Augustin
Bestehende Nutzung und bauliche Anlage				Einschätzung FD Planung und Liegenschaften Sankt Augustin
Störgrad Lärm	Es fließen ein Lärm durch Straße, Schiene, Gewerbe / Sport, Flugplatz Bonn-Hangelar und Anmerkungen dazu			
Altlastensituation				Einschätzung FD Planung und Liegenschaften Sankt Augustin
Planungsrecht				
Festsetzung im FNP				SSR lt. FNP zzgl. Korrektur durch FD Planung und Liegenschaften Sankt Augustin
Stand der Bauleitplanung				Einschätzung FD Planung und Liegenschaften Sankt Augustin
Anmerkungen zur Erschließung und weitere planerische Hinweise				Einschätzung FD Planung und Liegenschaften Sankt Augustin
Schutzrechte	(Überschwemmungsgebiet, Wasserschutzgebiet, Landschafts- / Naturschutz, Biotopschutz, Denkmalschutz, Anmerkungen)			SSR lt. FNP & Geodienst NRW für Überschwemmungsgebiete zzgl. Ergänzung durch FD Planung und Liegenschaften Sankt Augustin
Potenzial für soziales Vertriebsmodell	Soziales Vertriebsmodell = Ausschreibung nach Konzeptqualität	ja = kommunale Fläche	teilweise möglich = teilweise kommunale Fläche	Einschätzung SSR
Interpretation der Erreichbarkeitsanalyse				
Haushalte mit Kind	A-Lage	B-Lage	C-Lage	SSR Erreichbarkeitsanalyse, Folienpräsentation 1. Arbeitskreis 09. Mai 2017
Alleinstehende und Paare ohne Kind	Alle Versorgungsangebote in optimaler Entfernung	alle Versorgungsangebote in hinreichender Entfernung	Mindestens die Hälfte der Versorgungsangebote in hinreichender Entfernung	
Senioren				
Bodenrichtwert	niedrig < 235 €/m ²	mittel = 235 - < 280 €/m ²	hoch = 280 und mehr €/m ²	Bodenrichtwerte lt. Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen lt. boris.nrw.de
Denkbare Bebauung				Einschätzung durch FD Planung und Liegenschaften Sankt Augustin sowie SSR auf Grundlage Luftbild
Größe in m ²				abgeleitet aus den digital vom FD Planung und Liegenschaften Sankt Augustin übermittelten Baulandkataster
Rechnerisch mögliche Wohneinheiten				
<i>in EZFH</i>	EZFH-Bereiche in Baugebieten, die auch MFH-Bebauung enthalten= Ø 163 m ² /Haushalt			reine EZFH-Gebiete Ø 186 m ² /Haushalt
<i>in MFH</i>	MFH-Bereiche in Baugebieten, die auch EZFH-Bebauung enthalten= Ø 75 m ² /Haushalt			reine MFH-Gebiete Ø 90 m ² /Haushalt
<i>insgesamt</i>				Einschätzung SSR auf Grundlage einer Evaluation der Dichtewerte der letzten 11 Baugebiete in St. Augustin

Thema	Erläuterung		Datenquelle	
Realisierungszeitraum (Kurzfristig 1-3 Jahre; mittelfristig 3-5 Jahre; langfristig über 5 Jahre)	2) Eigentümerart, besondere Konstellationen, Verkaufsinteresse falls bekannt	3) Klärung & Beseitigung von Altlasten, Berücksichtigung Schutzrechte & Ausgleichsmaßnahmen, Lärmgutachten & Schutzmaßnahmen	4) Bestehende Nutzungen	Einschätzung SSR; es fließen ein: 1) Stand der Bauleitplanung, Festsetzung im FNP, weitere planerische Schritte & Hinweise, auch zur Erschließung
Flächeneignung für Wohnbebauung geförderter Wohnungsbau			Einschätzung SSR auf Basis: Soziales Vertriebsmodell möglich, Ergebnisse der Erreichbarkeitsanalyse, planungsrechtliche Hemmnisse, Störgrad Lärm, Bodenrichtwert	
Zusammenfassende Empfehlung	zu entwickeln bzw. Einzelfallentscheidung (je nach Entwurf)	zurzeit nicht entwickeln, aber ggf. als Reservefläche erhalten	Einschätzung von SSR aus heutiger Sicht auf der Bewertung zur Flächeneignung	
Flächenrelevanter Bedarf an zusätzlichen Plätzen in Kitas / Grundschule	Der flächenrelevante Bedarf an zusätzlichen Plätzen in Kitas und Grundschulen wurde abgeleitet 1) aus Modellrechnungen zu Umfang und Altersstruktur bei Erstbezug der Potenzialflächen. Eingeflossen sind pro Fläche die rechnerisch möglichen Wohneinheiten in MFH und EZFH sowie die typische Haushaltsstruktur in Sankt Augustin bei Erstbezug früherer Ein-/Zweifamilien- und Mehrfamilienhausgebiete, 2) geschlechts- und altersabhängige Fertilitäts- und Mortalitätsraten der Bevölkerung bei Erstbezug. Das heißt, dass die Alterung und die Geburtenrate der Erstbezieherbevölkerung simuliert wurde.		Krippenplätze U3-Jährige = Zahl der Kinder unter 3 Jahren; Kitaplätze Ü3-Jährige = Zahl der Kinder zwischen 3 und unter 6 Jahren; Plätze in Grundschule = Zahl der Kinder zwischen 6 und 9 Jahren;	
Nach Erstbezug				
<i>Krippenplätze U3-Jährige</i>				
<i>Kitaplätze Ü3-Jährige</i>				
<i>Plätze in Grundschule</i>				
5 Jahre nach Erstbezug				
<i>Krippenplätze U3-Jährige</i>				
<i>Kitaplätze Ü3-Jährige</i>				
<i>Plätze in Grundschule</i>				
10 Jahre nach Erstbezug				
<i>Krippenplätze U3-Jährige</i>				
<i>Kitaplätze Ü3-Jährige</i>				
<i>Plätze in Grundschule</i>				
15 Jahre nach Erstbezug				
<i>Krippenplätze U3-Jährige</i>				
<i>Kitaplätze Ü3-Jährige</i>				
<i>Plätze in Grundschule</i>				

9/6

Stadtteil	Fläche
Menden	Nr. 1

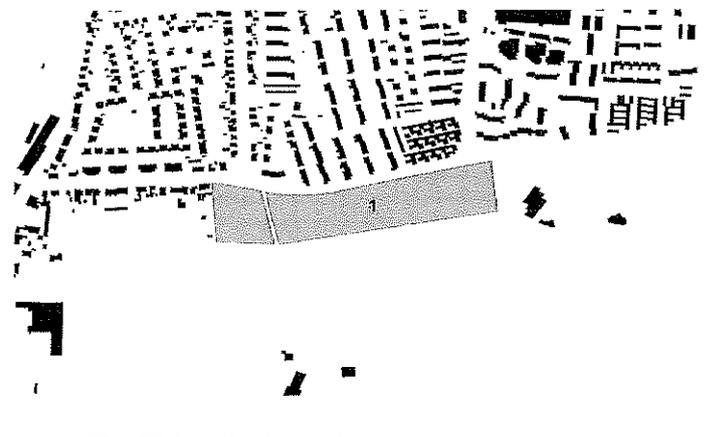
Zusammenfassende Empfehlung

Eigentümerkonstellation und -interessen	
Eigentümer	Privat
besondere Eigentümer-konstellationen	-
Verkaufsinteresse Eigentümer	vorhanden
Anmerkungen	-
Eigentümerkonstellation und -Interessen	privat, Verkaufsinteresse
Bestehende Nutzung und bauliche Anlage	-
Störgrad Lärm	
Altlastensituation	-
Planungsrecht	
Festsetzung im FNP	Landwirtschaft
Stand der Bauleitplanung	kein Planungsrecht (Außenbereich), FNP-Änderung wäre notwendig, ebenso B-Plan Aufstellung; vorhandene Erschließungsstraße kaum noch aufnahmefähig
Anmerkungen zur Erschließung und weitere planerische Hinweise	vorhandene Erschließungsstraße kaum noch aufnahmefähig, außerhalb Ortslage; Flughöhen beachten
Schutzrechte	Wasserschutzgebiet
Potenzial für soziales Vertriebsmodell	nein
Interpretation der Erreichbarkeitsanalyse	
Haushalte mit Kind	B
Alleinstehende und Paare ohne Kind	B
Senioren	B
Bodenrichtwert	mittel
Denkbare Bebauung	EZFH / MFH
Größe in m²	40755
Rechnerisch mögliche Wohneinheiten	
in EZFH	200
in MFH	109
insgesamt	309

Realisierungszeitraum (Kurzfristig 1-3 Jahre; mittelfristig 3-5 Jahre; langfristig über 5 Jahre)	mittelfristig
Flächeneignung für Wohnbebauung geförderter Wohnungsbau	deutlich unterdurchschnittlich

Flächenrelevanter Bedarf an zusätzlichen Plätzen in Kitas / Grundschule	
Nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	39
Kitaplätze Ü3-Jährige	47
Plätze in Grundschule	42
5 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	27
Kitaplätze Ü3-Jährige	32
Plätze in Grundschule	61
10 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	19
Kitaplätze Ü3-Jährige	23
Plätze in Grundschule	40
15 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	18
Kitaplätze Ü3-Jährige	18
Plätze in Grundschule	28

Kartendarstellung:



97

Stadtteil	Fläche
Büisdorf	Nr. 2

Zusammenfassende Empfehlung

Eigentümerkonstellation und -interessen

Eigentümer	Privat
besondere Eigentümer-konstellationen	
Verkaufsinteresse Eigentümer	–
Anmerkungen	–

Eigentümerkonstellation und -interessen

privat

Bestehende Nutzung und bauliche Anlage

–

Störgrad Lärm

Auftlastensituation

–

Planungsrecht

Festsetzung im FNP	landwirtsch. Fläche / Vorrangfläche Gewächshäuser
Stand der Bauleitplanung	derzeit kein Planungsrecht, FNP-Änderung soll erfolgen, Träger öffentl. Belange müssen beteiligt werden

Anmerkungen zur Erschließung und weitere planerische Hinweise

Schutzrechte

–

Potenzial für soziales Vertriebsmodell

nein

Interpretation der Erreichbarkeitsanalyse

Haushalte mit Kind	B
Alleinstehende und Paare ohne Kind	A
Senioren	B

Bodenrichtwert

niedrig

Denkbare Bebauung

Größe in m²	41502
Rechnerisch mögliche Wohneinheiten	
in EZFH	204
in MFH	111
insgesamt	314

Realisierungszeitraum (Kurzfristig 1-3 Jahre; mittelfristig 3-5 Jahre; langfristig über 5 Jahre)

mittelfristig, Teilflächen sogar kurzfristig unter Beachtung der Lärmschutzproblematik

Flächeneignung für Wohnbebauung geförderter Wohnungsbau

deutlich unterdurchschnittlich

Flächenrelevanter Bedarf an zusätzlichen Plätzen in Kitas / Grundschule

Nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	40
Kitaplätze Ü3-Jährige	49
Plätze in Grundschule	43
5 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	29
Kitaplätze Ü3-Jährige	35
Plätze in Grundschule	62
10 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	19
Kitaplätze Ü3-Jährige	25
Plätze in Grundschule	43
15 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	18
Kitaplätze Ü3-Jährige	18
Plätze in Grundschule	29

Kartendarstellung:



98

Stadtteil	Fläche
Buisdorf	Nr 3

Zusammenfassende Empfehlung +

Eigentümerkonstellation und -interessen

Eigentümer	Privat
besondere Eigentümer-konstellationen	--
Verkaufsinteresse Eigentümer	--
Anmerkungen	--

Eigentümerkonstellation und -interessen

privat

Bestehende Nutzung und bauliche Anlage

Rohr-/Schachtwerk

Störgrad Lärm

Auftastensituation

--

Planungsrecht

Festsetzung im FNP

Wohnbau

Stand der Bauleitplanung

derzeit kein Planungsrecht, B-Plan-Aufstellung notwendig

Anmerkungen zur Erschließung und weitere planerische Hinweise

--

Schutzrechte

--

Potenzial für soziales Vertriebsmodell

nein

Interpretation der Erreichbarkeitsanalyse

Haushalte mit Kind	B
Alleinstehende und Paare ohne Kind	A
Senioren	B

Bodenrichtwert

niedrig

Denkbare Bebauung

EZFH / MFH

Größe in m²	44641
Rechnerisch mögliche Wohneinheiten	
in EZFH	219
in MFH	119
insgesamt	338

Realisierungszeitraum (Kurzfristig 1-3 Jahre; mittelfristig 3-5 Jahre; langfristig über 5 Jahre)

langfristig, wegen bestehendem Gewerbebetrieb

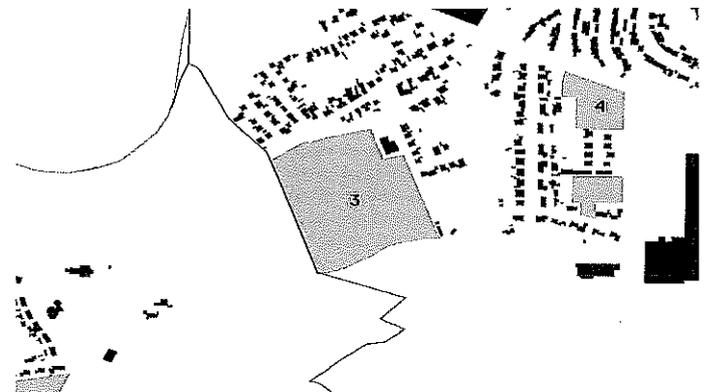
Flächeneignung für Wohnbebauung geförderter Wohnungsbau

durchschnittlich

Flächenrelevanter Bedarf an zusätzlichen Plätzen in Kitas / Grundschule

Nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	44
Kitaplätze Ü3-Jährige	53
Plätze in Grundschule	46
5 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	30
Kitaplätze Ü3-Jährige	37
Plätze in Grundschule	68
10 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	20
Kitaplätze Ü3-Jährige	26
Plätze in Grundschule	45
15 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	18
Kitaplätze Ü3-Jährige	18
Plätze in Grundschule	31

Kartendarstellung:



99

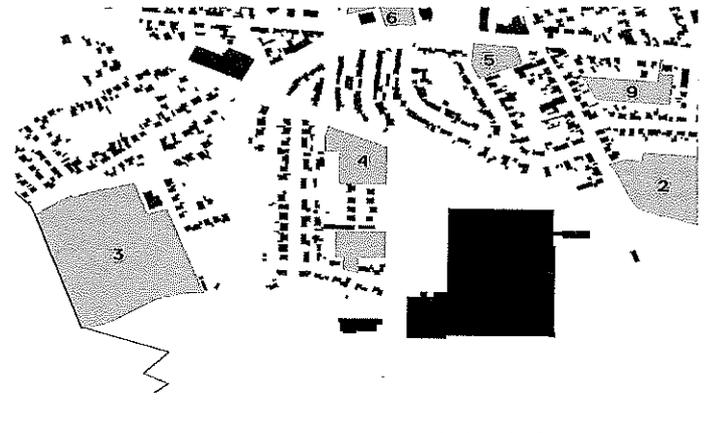
Stadtteil	Fläche
Bulsdorf	Nr. 4

Zusammenfassende Empfehlung +

Eigentümerkonstellation und -interessen	
Eigentümer	Privat
besondere Eigentümer-konstellationen	-
Verkaufsinteresse Eigentümer	teilweise vorhanden
Anmerkungen	Ein Eigentümer im nördl. Bereich hat kein Interesse, daher fehlt Grundstück für Erschließung
Eigentümerkonstellation und -interessen	privat, kein Interesse im nördl. Bereich, daher Erschließung blockiert
Bestehende Nutzung und bauliche Anlage	-
Störgrad Lärm	
Altlastensituation	-
Planungsrecht	
Festsetzung im FNP	Wohnbau
Stand der Bauleitplanung	B-Plan vorhanden
Anmerkungen zur Erschließung und weitere planerische Hinweise	im süd. Bereich Erschließung vorhanden
Schutzrechte	-
Potenzial für soziales Vertriebsmodell	nein
Interpretation der Erreichbarkeitsanalyse	
Haushalte mit Kind	A
Alleinstehende und Paare ohne Kind	A
Senioren	B
Bodenrichtwert	niedrig
Denkbare Bebauung	EZFH
Größe in m²	12022
Rechnerisch mögliche Wohneinheiten	
in EZFH	65
in MFH	-
insgesamt	65
Realisierungszeitraum (Kurzfristig 1-3 Jahre; mittelfristig 3-5 Jahre; langfristig über 5 Jahre)	südliche Teilflächen kurzfristig, nördliche Teilflächen mittelfristig wg. fehlendem Verkaufsinteresse
Flächeneignung für Wohnbebauung geförderter Wohnungsbau	durchschnittlich

Flächenrelevanter Bedarf an zusätzlichen Plätzen in Kitas / Grundschule	
Nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	14
Kitaplätze Ü3-Jährige	19
Plätze in Grundschule	9
5 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	6
Kitaplätze Ü3-Jährige	9
Plätze in Grundschule	25
10 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	3
Kitaplätze Ü3-Jährige	6
Plätze in Grundschule	10
15 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	3
Kitaplätze Ü3-Jährige	3
Plätze in Grundschule	6

Kartendarstellung:



100

Stadtteil	Fläche
Bülsdorf	Nr. 5

Zusammenfassende Empfehlung +

Eigentümerkonstellation und -interessen	
Eigentümer	Privat
besondere Eigentümer-konstellationen	-
Verkaufsinteresse Eigentümer	ggf. vorhanden
Anmerkungen	ggf. wenn anderer potenzieller Käufer als Stadt Sankt Augustin Interesse zeigt
Eigentümerkonstellation und -interessen	privat, ggf. Verkaufsinteresse bei anderem Kaufinteressenten als Kommune
Bestehende Nutzung und bauliche Anlage	-
Störgrad Lärm	
Altlastensituation	
Planungsrecht	-
Festsetzung im FNP	Wohnbau
Stand der Bauleitplanung	§ 34 BauGB
Anmerkungen zur Erschließung und weitere planerische Hinweise	Erschließung im hinteren Bereich schwierig
Schutzrechte	
Potenzial für soziales Vertriebsmodell	nein
Interpretation der Erreichbarkeitsanalyse	
Haushalte mit Kind	A
Alleinstehende und Paare ohne Kind	A
Senioren	A
Bodenrichtwert	niedrig
Denkbare Bebauung	EZFH, ggf. MFH 2+ Geschossigkeit
Größe in m²	3698
Rechnerisch mögliche Wohneinheiten	
in EZFH	20
in MFH	-
insgesamt	20
Realisierungszeitraum (Kurzfristig 1-3 Jahre; mittelfristig 3-5 Jahre; langfristig über 5 Jahre)	kurzfristig, evtl. sogar ohne B-Plan nach §34
Flächeneignung für Wohnbebauung geförderter Wohnungsbau	durchschnittlich

Flächenrelevanter Bedarf an zusätzlichen Plätzen in Kitas / Grundschule	
Nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	6
Kitaplätze Ü3-Jährige	4
Plätze in Grundschule	4
5 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	3
Kitaplätze Ü3-Jährige	3
Plätze in Grundschule	8
10 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	-
Kitaplätze Ü3-Jährige	3
Plätze in Grundschule	4
15 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	2
Kitaplätze Ü3-Jährige	-
Plätze in Grundschule	2

Kartendarstellung:



NOA

Stadtteil	Fläche
Bursdorf	Nr. 6

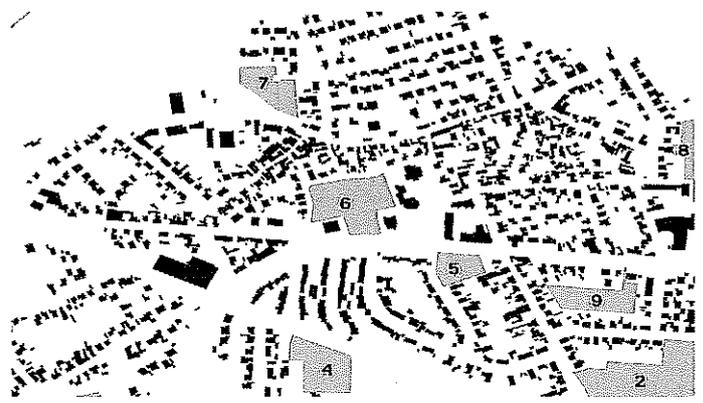
Zusammenfassende Empfehlung +

Eigentümerkonstellation und -interessen	
Eigentümer	Privat
besondere Eigentümer-konstellationen	–
Verkaufsinteresse Eigentümer	nicht vorhanden
Anmerkungen	–
Eigentümerkonstellation und -interessen	privat, kein Verkaufsinteresse
Bestehende Nutzung und bauliche Anlage	Wohnhaus & Nebenanlagen
Störgrad Lärm	
Altlastensituation	–
Planungsrecht	
Festsetzung im FNP	Wohnbau
Stand der Bauleitplanung	§ 35 BauGB, B-Plan Aufstellung notwendig
Anmerkungen zur Erschließung und weitere planerische Hinweise	amtsinterne Vorüberlegungen zur Bebauungsplanung vorhanden
Schutzrechte	Denkmalpflegeplan gibt vor, dass Hofstelle erkennbar und Wiesen frei bleiben sollen
Potenzial für soziales Vertriebsmodell	nein
Interpretation der Erreichbarkeitsanalyse	
Haushalte mit Kind	A
Alleinstehende und Paare ohne Kind	A
Senioren	A
Bodenrichtwert	niedrig
Denkbare Bebauung	EZFH, Umnutzung Hofstelle
Größe in m²	10475
Rechnerisch mögliche Wohneinheiten	
in EZFH	56
in MFH	–
insgesamt	56

Realisierungszeitraum (Kurzfristig 1-3 Jahre; mittelfristig 3-5 Jahre; langfristig über 5 Jahre)	langfristig
Flächeneignung für Wohnbebauung geförderter Wohnungsbau	durchschnittlich

Flächenrelevanter Bedarf an zusätzlichen Plätzen in Kitas / Grundschule	
Nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	11
Kitaplätze Ü3-Jährige	15
Plätze in Grundschule	9
5 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	6
Kitaplätze Ü3-Jährige	6
Plätze in Grundschule	20
10 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	3
Kitaplätze Ü3-Jährige	5
Plätze in Grundschule	8
15 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	3
Kitaplätze Ü3-Jährige	3
Plätze in Grundschule	5

Kartendarstellung:



102

Stadtteil	Fläche
Bütsdorf	Nr. 7

Zusammenfassende Empfehlung +

Eigentümerkonstellation und -interessen	
Eigentümer	Privat
besondere Eigentümer-konstellationen	-
Verkaufsinteresse Eigentümer	nicht vorhanden
Anmerkungen	-
Eigentümerkonstellation und -Interessen	privat, kein Verkaufsinteresse
Bestehende Nutzung und bauliche Anlage	-
Störgrad Lärm	
Altlastensituation	-
Planungsrecht	
Festsetzung im FNP	Wohnbau
Stand der Bauleitplanung	B-Plan vorhanden
Anmerkungen zur Erschließung und weitere planerische Hinweise	Ausgleichsflächen sind zu berücksichtigen
Schutzrechte	Überschwemmungsgebiet
Potenzial für soziales Vertriebsmodell	nein
Interpretation der Erreichbarkeitsanalyse	
Haushalte mit Kind	B
Alleinstehende und Paare ohne Kind	B
Senioren	B
Bodenrichtwert	niedrig
Denkbare Bebauung	EZFH
Größe in m²	5130
Rechnerisch mögliche Wohneinheiten	
in EZFH	28
in MFH	-
insgesamt	28

Realisierungszeitraum (Kurzfristig 1-3 Jahre; mittelfristig 3-5 Jahre; langfristig über 5 Jahre) kurzfristig, abhängig von Verkaufsbereitschaft

Flächeneignung für Wohnbebauung geförderter Wohnungsbau durchschnittlich

Flächenrelevanter Bedarf an zusätzlichen Plätzen in Kitas / Grundschule

Kartendarstellung:

Nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	5
Kitaplätze Ü3-Jährige	9
Plätze in Grundschule	5
5 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	3
Kitaplätze Ü3-Jährige	3
Plätze in Grundschule	10
10 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	3
Kitaplätze Ü3-Jährige	3
Plätze in Grundschule	4
15 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	3
Kitaplätze Ü3-Jährige	3
Plätze in Grundschule	4



103

Stadtteil	Fläche
Buisdorf	Nr. 8

Zusammenfassende Empfehlung

Eigentümerkonstellation und -interessen

Eigentümer	Privat
besondere Eigentümer-konstellationen	-
Verkaufsinteresse Eigentümer	-
Anmerkungen	-

Eigentümerkonstellation und -interessen privat

Bestehende Nutzung und bauliche Anlage -

Störgrad Lärm

Altlastensituation -

Planungsrecht

Festsetzung im FNP	Wohnbau
Stand der Bauleitplanung	§ 35 BauGB

Anmerkungen zur Erschließung und weitere planerische Hinweise
Zugangsstraße ist nicht als Erschließungsstraße ausgelegt; Planungsrechtliche Bedenken, begründet auf damaligen Verkauf von Gartenland an die Stadt, um Zugangsstraße zum Gewerbebetrieb zu schaffen

Schutzrechte
Überschwemmungsgebiet

Potenzial für soziales Vertriebsmodell nein

Interpretation der Erreichbarkeitsanalyse

Haushalte mit Kind	B
Alleinstehende und Paare ohne Kind	A
Senioren	B

Bodenrichtwert niedrig

Denkbare Bebauung EZFH

Größe in m²	5127
Rechnerisch mögliche Wohneinheiten	
in EZFH	28
in MFH	-
insgesamt	28

Realisierungszeitraum (Kurzfristig 1-3 Jahre; mittelfristig 3-5 Jahre; langfristig über 5 Jahre) mittelfristig

Flächeneignung für Wohnbebauung geförderter Wohnungsbau deutlich unterdurchschnittlich

Flächenrelevanter Bedarf an zusätzlichen Plätzen in Kitas / Grundschule

Nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	5
Kitaplätze Ü3-Jährige	9
Plätze in Grundschule	5
5 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	3
Kitaplätze Ü3-Jährige	3
Plätze in Grundschule	10
10 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	3
Kitaplätze Ü3-Jährige	3
Plätze in Grundschule	4
15 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	3
Kitaplätze Ü3-Jährige	3
Plätze in Grundschule	4

Kartendarstellung:



104

Stadtteil	Fläche
Buisdorf	Nr. 9

Zusammenfassende Empfehlung +

Eigentümerkonstellation und -interessen

Eigentümer	Privat
besondere Eigentümer-konstellationen	mehrere Eigentümer, Blockinnenbereich
Verkaufsinteresse Eigentümer	–
Anmerkungen	–

Eigentümerkonstellation und -Interessen privat, mehrere Eigentümer, Blockinnenbereich

Bestehende Nutzung und bauliche Anlage –

Störgrad Lärm

Altlastensituation –

Planungsrecht

Festsetzung im FNP	Wohnbau
Stand der Bauleitplanung	§ 34 BauGB

Anmerkungen zur Erschließung und weitere planerische Hinweise nicht vorhanden, aber städtebaulich umsetzbar

Schutzrechte –

Potenzial für soziales Vertriebsmodell nein

Interpretation der Erreichbarkeitsanalyse

Haushalte mit Kind	B
Alleinstehende und Paare ohne Kind	A
Senioren	A

Bodenrichtwert niedrig

Denkbare Bebauung EZFH

Größe in m²	5891
Rechnerisch mögliche Wohneinheiten	
in EZFH	32
in MFH	-
insgesamt	32

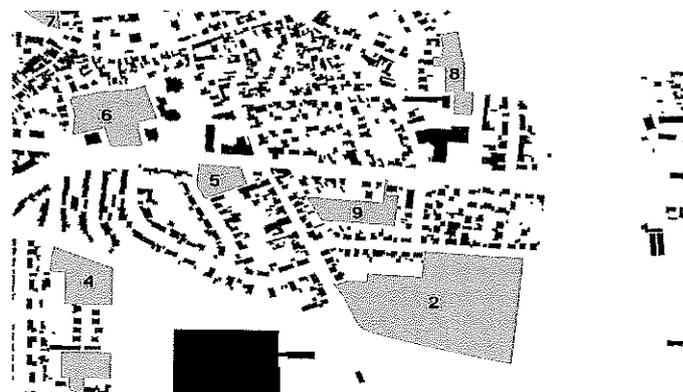
Realisierungszeitraum (Kurzfristig 1-3 Jahre; mittelfristig 3-5 Jahre; langfristig über 5 Jahre) mittelfristig, abhängig von Verkaufsbereitschaft der verschiedenen Eigentümer

Flächeneignung für Wohnbebauung geförderter Wohnungsbau deutlich überdurchschnittlich

Flächenrelevanter Bedarf an zusätzlichen Plätzen in Kitas / Grundschule

Nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	7
Kitaplätze Ü3-Jährige	10
Plätze in Grundschule	5
5 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	3
Kitaplätze Ü3-Jährige	3
Plätze in Grundschule	13
10 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	3
Kitaplätze Ü3-Jährige	3
Plätze in Grundschule	4
15 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	3
Kitaplätze Ü3-Jährige	3
Plätze in Grundschule	4

Kartendarstellung:



105

Stadtteil	Fläche
Birlinghoven	Nr. 10

Zusammenfassende Empfehlung +

Eigentümerkonstellation und -Interessen	
Eigentümer	Privat
besondere Eigentümer-konstellationen	Streubesitz
Verkaufsinteresse Eigentümer	--
Anmerkungen	auf Teilfläche läuft Bauantrag für mehrere Reihenhäuser (Flurstück 24 an der Bergstraße)
Eigentümerkonstellation und -interessen	privat, Streubesitz, Bauantrag für Teilfläche
Bestehende Nutzung und bauliche Anlage	Gartenland/ Schuppen
Störgrad Lärm	
Altiastensituation	--
Planungsrecht	
Festsetzung im FNP	Wohnbau
Stand der Bauleitplanung	§ 34 BauGB, Notwendigkeit der B-Plan Aufstellung ist zu prüfen, insb. aufgrund der Erschließung
Anmerkungen zur Erschließung und weitere planerische Hinweise	sehr schmale Erschließungsstraße, erlaubt nur individuellen Wohnungsbau; Investor hat Interesse, Fläche zu bebauen, die sich zur Erschließung der Gesamtfläche eignet, daher ggf. Veränderungssperre notwendig
Schutzrechte	--
Potenzial für soziales Vertriebsmodell	nein
Interpretation der Erreichbarkeitsanalyse	
Haushalte mit Kind	C
Alleinstehende und Paare ohne Kind	A
Senioren	B
Bodenrichtwert	niedrig
Denkbare Bebauung	EZFH
Größe in m ²	4390
Rechnerisch mögliche Wohneinheiten	
in EZFH	24
in MFH	-
insgesamt	24

Realisierungszeitraum (Kurzfristig 1-3 Jahre; mittelfristig 3-5 Jahre; langfristig über 5 Jahre) kurz- bis mittelfristig, abhängig von Verkaufsbereitschaft der verschiedenen Eigentümer

Flächeneignung für Wohnbebauung geförderter Wohnungsbau deutlich überdurchschnittlich

Flächenrelevanter Bedarf an zusätzlichen Plätzen in Kitas / Grundschule	
Nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	5
Kitaplätze Ü3-Jährige	6
Plätze in Grundschule	2
5 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	3
Kitaplätze Ü3-Jährige	3
Plätze in Grundschule	9
10 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	--
Kitaplätze Ü3-Jährige	2
Plätze in Grundschule	4
15 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	--
Kitaplätze Ü3-Jährige	--
Plätze in Grundschule	1

Kartendarstellung:



106

Stadtteil	Fläche
Birlinghoven	Nr. 11

Zusammenfassende Empfehlung +

Eigentümerkonstellation und -Interessen	
Eigentümer	Kommune
besondere Eigentümer-konstellationen	-
Verkaufsinteresse Eigentümer	-
Anmerkungen	-
Eigentümerkonstellation und -Interessen	kommunal
Bestehende Nutzung und bauliche Anlage	Flüchtlingswohnheim
Störgrad Lärm	
Altlastensituation	-
Planungsrecht	
Festsetzung im FNP	Wohnbaufläche - aufgrund des Planverfahrens angestrebte Änderung zu Fläche für den Gemeinbedarf
Stand der Bauleitplanung	B-Plan in Aufstellung
Anmerkungen zur Erschließung und weitere planerische Hinweise	
-	
Schutzrechte	-
Potenzial für soziales Vertriebsmodell	ja
Interpretation der Erreichbarkeitsanalyse	
Haushalte mit Kind	C
Alleinstehende und Paare ohne Kind	B
Senioren	C
Bodenrichtwert	niedrig
Denkbare Bebauung	EZFH
Größe in m²	1450
Rechnerisch mögliche Wohneinheiten	
in EZFH	8
in MFH	-
insgesamt	8

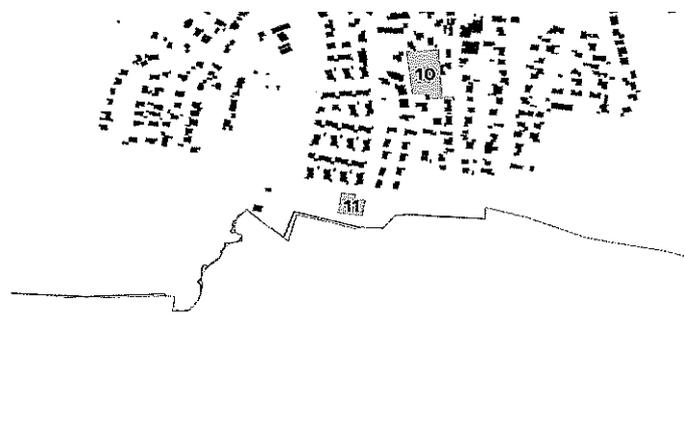
Realisierungszeitraum (Kurzfristig 1-3 Jahre; mittelfristig 3-5 Jahre; langfristig über 5 Jahre) kurzfristig

Flächeneignung für Wohnbebauung geförderter Wohnungsbau deutlich überdurchschnittlich

Flächenrelevanter Bedarf an zusätzlichen Plätzen in Kitas / Grundschule

Kartendarstellung:

Nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	3
Kitaplätze Ü3-Jährige	1
Plätze in Grundschule	2
5 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	-
Kitaplätze Ü3-Jährige	-
Plätze in Grundschule	4
10 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	-
Kitaplätze Ü3-Jährige	-
Plätze in Grundschule	-
15 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	-
Kitaplätze Ü3-Jährige	-
Plätze in Grundschule	-



107

Stadtteil	Fläche
Niederpleis	Nr. 12

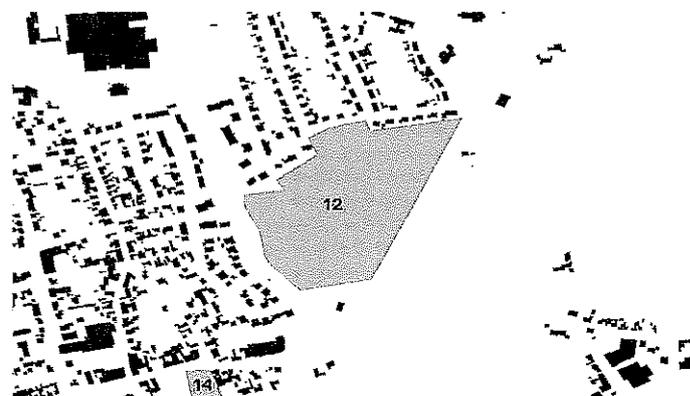
Zusammenfassende Empfehlung +

Eigentümerkonstellation und -interessen	
Eigentümer	Privat
besondere Eigentümer-konstellationen	-
Verkaufsinteresse Eigentümer	vorhanden
Anmerkungen	Verhandlungen laufen, weitere Eigentümer müssen noch im westl. Bereich gewonnen werden
Eigentümerkonstellation und -interessen	privat, Verkaufsinteresse, Verhandlungen laufen
Bestehende Nutzung und bauliche Anlage	-
Störgrad Lärm	
Altlastensituation	-
Planungsrecht	
Festsetzung im FNP	Wohnbau
Stand der Bauleitplanung	§ 35 BauGB, B-Plan Aufstellung notwendig
Anmerkungen zur Erschließung und weitere planerische Hinweise	städtische Rahmenplanung vorhanden
Schutzrechte	am Rand Überschwemmungsgebiet
Potenzial für soziales Vertriebsmodell	nein
Interpretation der Erreichbarkeitsanalyse	
Haushalte mit Kind	C
Alleinstehende und Paare ohne Kind	A
Senioren	C
Bodenrichtwert	mittel
Denkbare Bebauung	EZFH / MFH
Größe in m ²	64114
Rechnerisch mögliche Wohneinheiten	
in EZFH	315
in MFH	171
insgesamt	486

Realisierungszeitraum (Kurzfristig 1-3 Jahre; mittelfristig 3-5 Jahre; langfristig über 5 Jahre)	kurzfristig
Flächeneignung für Wohnbebauung geförderter Wohnungsbau	durchschnittlich

Flächenrelevanter Bedarf an zusätzlichen Plätzen in Kitas / Grundschule	
Nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	63
Kitaplätze U3-Jährige	75
Plätze in Grundschule	68
5 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	43
Kitaplätze U3-Jährige	53
Plätze in Grundschule	97
10 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	30
Kitaplätze U3-Jährige	37
Plätze in Grundschule	65
15 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	27
Kitaplätze U3-Jährige	27
Plätze in Grundschule	45

Kartendarstellung:



NO 1

Stadtteil	Fläche
Niederpreis	Nr. 13

Zusammenfassende Empfehlung

Eigentümerkonstellation und -interessen

Eigentümer	Privat
besondere Eigentümer-konstellationen	-
Verkaufsinteresse Eigentümer	-
Anmerkungen	-

Eigentümerkonstellation und -interessen privat

Bestehende Nutzung und bauliche Anlage -

Störgrad Lärm

Altlastensituation *Altlasten vorhanden*

Planungsrecht

Festsetzung im FNP	Dauerkleingärten
Stand der Bauleitplanung	B-Plan Aufstellung notwendig

Anmerkungen zur Erschließung und weitere planerische Hinweise Zulässigkeit der Wohnbebauung ist zu prüfen; erweitert Ortslage

Schutzrechte am Rand Überschwemmungsgebiet; Landschafts-/Naturschutzgebiet

Potenzial für soziales Vertriebsmodell nein

Interpretation der Erreichbarkeitsanalyse

Haushalte mit Kind	C
Alleinstehende und Paare ohne Kind	B
Senioren	C

Bodenrichtwert mittel

Denkbare Bebauung EZFH / MFH

Größe in m²	31511
Rechnerisch mögliche Wohneinheiten	
<i>in EZFH</i>	155
<i>in MFH</i>	84
<i>insgesamt</i>	239

Realisierungszeitraum (Kurzfristig 1-3 Jahre; mittelfristig 3-5 Jahre; langfristig über 5 Jahre) mittelfristig

Flächeneignung für Wohnbebauung geförderter Wohnungsbau deutlich unterdurchschnittlich

Flächenrelevanter Bedarf an zusätzlichen Plätzen in Kitas / Grundschule

Nach Erstbezug	
<i>Krippenplätze U3-Jährige</i>	31
<i>Kitaplätze U3-Jährige</i>	36
<i>Plätze in Grundschule</i>	33
5 Jahre nach Erstbezug	
<i>Krippenplätze U3-Jährige</i>	22
<i>Kitaplätze U3-Jährige</i>	26
<i>Plätze in Grundschule</i>	47
10 Jahre nach Erstbezug	
<i>Krippenplätze U3-Jährige</i>	15
<i>Kitaplätze U3-Jährige</i>	19
<i>Plätze in Grundschule</i>	32
15 Jahre nach Erstbezug	
<i>Krippenplätze U3-Jährige</i>	13
<i>Kitaplätze U3-Jährige</i>	13
<i>Plätze in Grundschule</i>	22

Kartendarstellung:



109

Stadtteil	Fläche
Niederpleis	Nr. 14

Zusammenfassende Empfehlung

Eigentümerkonstellation und -interessen

Eigentümer	Privat
besondere Eigentümer-konstellationen	—
Verkaufsinteresse Eigentümer	—
Anmerkungen	—

Eigentümerkonstellation und -interessen

privat

Bestehende Nutzung und bauliche Anlage

—

Störgrad Lärm

Altlastensituation

—

Planungsrecht

Festsetzung im FNP Fläche für Landwirtschaft

Stand der Bauleitplanung § 35 BauGB, B-Plan Aufstellung notwendig

Anmerkungen zur Erschließung und weitere planerische Hinweise außerhalb Ortslage; Außenbereich

Schutzrechte

ist im FNP Landschaftsschutzgebiet; Biotopschutz gemäß "Chance 7"

Potenzial für soziales Vertriebsmodell

nein

Interpretation der Erreichbarkeitsanalyse

Haushalte mit Kind	C
Alleinstehende und Paare ohne Kind	A
Senioren	B

Bodenrichtwert

mittel

Denkbare Bebauung

EZFH / MFH

Größe in m²

12558

Rechnerisch mögliche Wohneinheiten

in EZFH 62

in MFH 33

insgesamt 95

Realisierungszeitraum (Kurzfristig 1-3 Jahre; mittelfristig 3-5 Jahre; langfristig über 5 Jahre)

langfristig

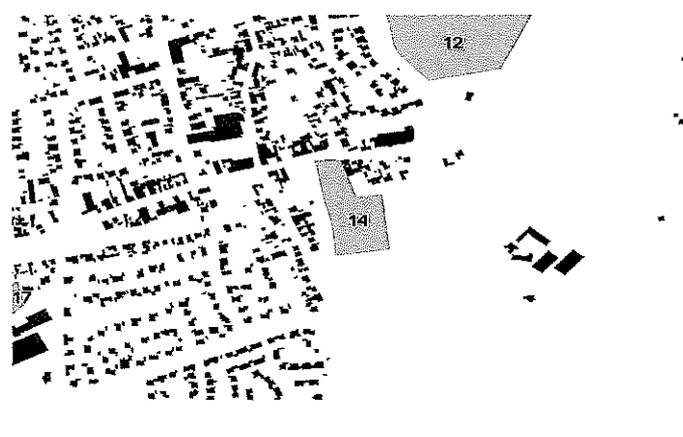
Flächeneignung für Wohnbebauung geförderter Wohnungsbau

deutlich unterdurchschnittlich

Flächenrelevanter Bedarf an zusätzlichen Plätzen in Kitas / Grundschule

Nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	16
Kitaplätze Ü3-Jährige	19
Plätze in Grundschule	17
5 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	12
Kitaplätze Ü3-Jährige	13
Plätze in Grundschule	24
10 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	9
Kitaplätze Ü3-Jährige	10
Plätze in Grundschule	16
15 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	7
Kitaplätze Ü3-Jährige	7
Plätze in Grundschule	12

Kartendarstellung:



110

Stadtteil	Fläche
Niederpleis	Nr. 15

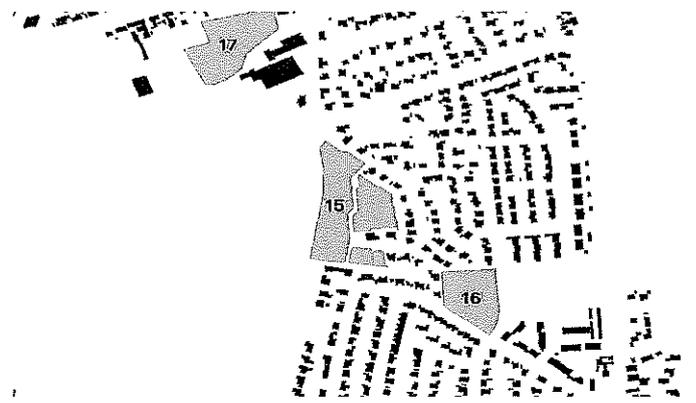
Zusammenfassende Empfehlung +

Eigentümerkonstellation und -Interessen	
Eigentümer	Privat
besondere Eigentümer-konstellationen	–
Verkaufsinteresse Eigentümer	vorhanden
Anmerkungen	wird in Erbpacht vergeben, wird bereits entwickelt
Eigentümerkonstellation und -Interessen	privat, wird bereits entwickelt
Bestehende Nutzung und bauliche Anlage	–
Störgrad Lärm	
Altlastensituation	–
Planungsrecht	
Festsetzung im FNP	Wohnbau
Stand der Bauleitplanung	B-Plan vorhanden
Anmerkungen zur Erschließung und weitere planerische Hinweise	–
Schutzrechte	–
Potenzial für soziales Vertriebsmodell	nein
Interpretation der Erreichbarkeitsanalyse	
Haushalte mit Kind	B
Alleinstehende und Paare ohne Kind	B
Senioren	–
Bodenrichtwert	hoch
Denkbare Bebauung	EZFH
Größe in m²	18254
Rechnerisch mögliche Wohneinheiten	
in EZFH	98
in MFH	–
insgesamt	98

Realisierungszeitraum (Kurzfristig 1-3 Jahre; mittelfristig 3-5 Jahre; langfristig über 5 Jahre)	kurzfristig
Flächeneignung für Wohnbebauung geförderter Wohnungsbau	durchschnittlich

Flächenrelevanter Bedarf an zusätzlichen Plätzen in Kitas / Grundschule	
Nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	20
Kitaplätze Ü3-Jährige	28
Plätze in Grundschule	14
5 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	9
Kitaplätze Ü3-Jährige	12
Plätze in Grundschule	36
10 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	6
Kitaplätze Ü3-Jährige	8
Plätze in Grundschule	14
15 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	6
Kitaplätze Ü3-Jährige	6
Plätze in Grundschule	9

Kartendarstellung:



[Handwritten signature]

Stadtteil	Fläche
Niederpleis	Nr. 16

Zusammenfassende Empfehlung +

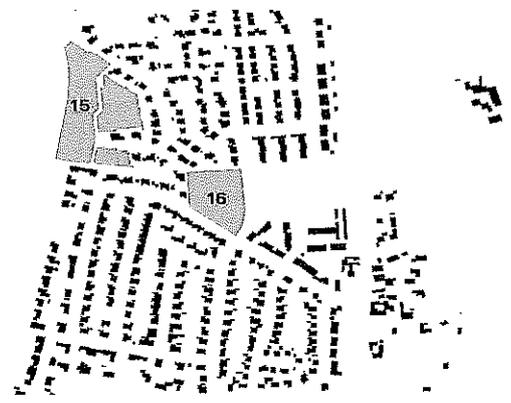
Eigentümerkonstellation und -Interessen	
Eigentümer	überwiegend Privat
besondere Eigentümer-konstellationen	-
Verkaufsinteresse Eigentümer	-
Anmerkungen	-
Eigentümerkonstellation und -Interessen	
überwiegend privat	
Bestehende Nutzung und bauliche Anlage	
-	
Störgrad Lärm	
-	
Altlastensituation	
Altlasten vorhanden; Deponie- gase sind ggf. abzuleiten	
Planungsrecht	
Festsetzung im FNP	Wohnbau
Stand der Bauleitplanung	B-Plan vorhanden, ggf. Änderung notwendig
Anmerkungen zur Erschließung und weitere planerische Hinweise	
B-Plan setzt Grünfläche fest. Bebauung auf derzeitiger Plangrundlage nicht möglich	
Schutzrechte	
-	
Potenzial für soziales Vertriebsmodell	
teilweise	
Interpretation der Erreichbarkeitsanalyse	
Haushalte mit Kind	C
Alleinstehende und Paare ohne Kind	C
Senioren	-
Bodenrichtwert	
hoch	
Denkbare Bebauung	
EZFH	
Größe in m ²	8507
Rechnerisch mögliche Wohneinheiten	
in EZFH	46
in MFH	-
insgesamt	46

Realisierungszeitraum (Kurzfristig 1-3 Jahre; mittelfristig 3-5 Jahre; langfristig über 5 Jahre) mittelfristig, abhängig von Verkaufsinteresse

Flächeneignung für Wohnbebauung geförderter Wohnungsbau durchschnittlich

Flächenrelevanter Bedarf an zusätzlichen Plätzen in Kitas / Grundschule	
Nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	9
Kitaplätze Ü3-Jährige	14
Plätze in Grundschule	7
5 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	6
Kitaplätze Ü3-Jährige	6
Plätze in Grundschule	17
10 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	3
Kitaplätze Ü3-Jährige	4
Plätze in Grundschule	8
15 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	3
Kitaplätze Ü3-Jährige	3
Plätze in Grundschule	4

Kartendarstellung:



MA 2

Stadtteil	Fläche
Niederpleis	Nr. 17

Zusammenfassende Empfehlung

Eigentümerkonstellation und -interessen

Eigentümer	Privat
besondere Eigentümer-konstellationen	–
Verkaufsinteresse Eigentümer	–
Anmerkungen	–

Eigentümerkonstellation und -interessen

privat

Bestehende Nutzung und bauliche Anlage

Wald, Schrebergärten

Störgrad Lärm

Auftlastensituation

–

Planungsrecht

Festsetzung im FNP

Wohnbau

Stand der Bauleitplanung

B-Plan im Entwurf vorhanden

Anmerkungen zur Erschließung und weitere planerische Hinweise

Erschließungsmöglichkeit fehlt bislang

Schutzrechte

–

Potenzial für soziales Vertriebsmodell

nein

Interpretation der Erreichbarkeitsanalyse

Haushalte mit Kind	A
Alleinstehende und Paare ohne Kind	A
Senioren	B

Bodenrichtwert

hoch

Denkbare Bebauung

EZFH

Größe in m²

11821

Rechnerisch mögliche Wohneinheiten

in EZFH

64

in MFH

–

insgesamt

64

Reallsierungszeitraum (Kurzfristig 1-3 Jahre; mittelfristig 3-5 Jahre; langfristig über 5 Jahre)

kurzfristig, abhängig von Verkaufsinteresse

Flächeneignung für Wohnbebauung geförderter Wohnungsbau

deutlich unterdurchschnittlich

Flächenrelevanter Bedarf an zusätzlichen Plätzen in Kitas / Grundschule

Nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	14
Kitaplätze Ü3-Jährige	18
Plätze in Grundschule	9
5 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	6
Kitaplätze Ü3-Jährige	9
Plätze in Grundschule	24
10 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	3
Kitaplätze Ü3-Jährige	6
Plätze in Grundschule	10
15 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	3
Kitaplätze Ü3-Jährige	3
Plätze in Grundschule	6

Kartendarstellung:



173

Stadtteil	Fläche
Niederpleis	Nr. 18

Zusammenfassende Empfehlung

Eigentümerkonstellation und -Interessen

Eigentümer	Privat
besondere Eigentümer-konstellationen	-
Verkaufsinteresse Eigentümer	-
Anmerkungen	Interesse von Investoren vorhanden

Eigentümerkonstellation und -Interessen privat, Investoreninteresse vorhanden

Bestehende Nutzung und bauliche Anlage -

Störgrad Lärm

Altlastensituation *Altstandort*

Planungsrecht

Festsetzung im FNP	Wohnbau
Stand der Bauleitplanung	(alter) B-Plan vorhanden, ggf. Änderung notwendig

Anmerkungen zur Erschließung und weitere planerische Hinweise Hochhausssiedlung Mülldorfer Str. angrenzend, soziale Mischung beachten

Schutzrechte -

Potenzial für soziales Vertriebsmodell nein

Interpretation der Erreichbarkeitsanalyse

Haushalte mit Kind	B
Alleinstehende und Paare ohne Kind	A
Senioren	A

Bodenrichtwert mittel

Denkbare Bebauung MFH

Größe in m²	5845
Rechnerisch mögliche Wohneinheiten	
<i>in EZFH</i>	-
<i>in MFH</i>	65
<i>insgesamt</i>	65

Realisierungszeitraum (Kurzfristig 1-3 Jahre; mittelfristig 3-5 Jahre; langfristig über 5 Jahre) kurzfristig, abhängig von Verkaufsinteresse

Flächeneignung für Wohnbebauung geförderter Wohnungsbau durchschnittlich

Flächenrelevanter Bedarf an zusätzlichen Plätzen in Kitas / Grundschule

Nach Erstbezug	
<i>Krippenplätze U3-Jährige</i>	5
<i>Kitaplätze Ü3-Jährige</i>	6
<i>Plätze in Grundschule</i>	3
5 Jahre nach Erstbezug	
<i>Krippenplätze U3-Jährige</i>	6
<i>Kitaplätze Ü3-Jährige</i>	3
<i>Plätze in Grundschule</i>	9
10 Jahre nach Erstbezug	
<i>Krippenplätze U3-Jährige</i>	3
<i>Kitaplätze Ü3-Jährige</i>	6
<i>Plätze in Grundschule</i>	6
15 Jahre nach Erstbezug	
<i>Krippenplätze U3-Jährige</i>	3
<i>Kitaplätze Ü3-Jährige</i>	3
<i>Plätze in Grundschule</i>	6

Kartendarstellung:



Handwritten signature or mark at the bottom of the page.

Stadtteil	Fläche
Ort	Nr. 19

Zusammenfassende Empfehlung +

Eigentümerkonstellation und -Interessen

Eigentümer	Bund
besondere Eigentümer-konstellationen	–
Verkaufsinteresse Eigentümer	nicht vorhanden
Anmerkungen	–

Eigentümerkonstellation und -Interessen

Bund, kein Verkaufsinteresse

Bestehende Nutzung und bauliche Anlage

Flüchtlingswohnheim

Störgrad Lärm

Altlastensituation

–

Planungsrecht

Festsetzung im FNP Sondergebiet Bund

Stand der Bauleitplanung (alter) B-Plan vorhanden, neuer B-Plan erforderlich

Anmerkungen zur Erschließung und weitere planerische Hinweise

–

Schutzrechte

–

Potenzial für soziales Vertriebsmodell

nein

Interpretation der Erreichbarkeitsanalyse

Haushalte mit Kind	A
Alleinstehende und Paare ohne Kind	A
Senioren	B

Bodenrichtwert

hoch

Denkbare Bebauung

EZFH / MFH

Größe in m² 24213

Rechnerisch mögliche Wohneinheiten

in EZFH	119
in MFH	65
insgesamt	183

Realisierungszeitraum (Kurzfristig 1-3 Jahre; mittelfristig 3-5 Jahre; langfristig über 5 Jahre)

langfristig

Flächeneignung für Wohnbebauung geförderter Wohnungsbau

durchschnittlich

Flächenrelevanter Bedarf an zusätzlichen Plätzen in Kitas / Grundschule

Nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	23
Kitaplätze U3-Jährige	27
Plätze in Grundschule	25
5 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	16
Kitaplätze U3-Jährige	20
Plätze in Grundschule	35
10 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	12
Kitaplätze U3-Jährige	14
Plätze in Grundschule	24
15 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	10
Kitaplätze U3-Jährige	10
Plätze in Grundschule	17

Kartendarstellung:



175

Stadtteil	Fläche
Ort	Nr. 20

Zusammenfassende Empfehlung

Eigentümerkonstellation und -Interessen

Eigentümer	Stadt / Privat
besondere Eigentümer-konstellationen	Privat = Wohnungsunternehmen
Verkaufsinteresse Eigentümer	teilweise
Anmerkungen	-

Eigentümerkonstellation und -interessen: Kommunal / Privat, tw. Verkaufsinteresse

Bestehende Nutzung und bauliche Anlage: -

Störgrad Lärm

Altlastensituation: *Altlasten vorhanden (Nähe zu Hausmülldeponie)*

Planungsrecht

Festsetzung im FNP	FNP sieht Aufhebung von Baurecht und stattdessen Wald-/Grünfläche vor
Stand der Bauleitplanung	(alter) B-Plan vorhanden, prüfen, ob Wohnnutzung möglich

Anmerkungen zur Erschließung und weitere planerische Hinweise: rechtliche Bedenken, sofern bestehendes Baurecht (9 Geschosse) heruntergestuft werden sollte

Schutzrechte

-

Potenzial für soziales Vertriebsmodell: teilweise

Interpretation der Erreichbarkeitsanalyse

Haushalte mit Kind	B
Alleinstehende und Paare ohne Kind	B
Senioren	C

Bodenrichtwert: hoch

Denkbare Bebauung: EZFH / MFH

Größe in m²	14431
Rechnerisch mögliche Wohneinheiten	
<i>in EZFH</i>	71
<i>in MFH</i>	38
<i>insgesamt</i>	109

Realisierungszeitraum (Kurzfristig 1-3 Jahre; mittelfristig 3-5 Jahre; langfristig über 5 Jahre): langfristig

Flächeneignung für Wohnbebauung geförderter Wohnungsbau: deutlich unterdurchschnittlich

Flächenrelevanter Bedarf an zusätzlichen Plätzen in Kitas / Grundschule

Nach Erstbezug	
<i>Krippenplätze U3-Jährige</i>	14
<i>Kitaplätze Ü3-Jährige</i>	17
<i>Plätze in Grundschule</i>	15
5 Jahre nach Erstbezug	
<i>Krippenplätze U3-Jährige</i>	10
<i>Kitaplätze Ü3-Jährige</i>	12
<i>Plätze in Grundschule</i>	22
10 Jahre nach Erstbezug	
<i>Krippenplätze U3-Jährige</i>	7
<i>Kitaplätze Ü3-Jährige</i>	9
<i>Plätze in Grundschule</i>	15
15 Jahre nach Erstbezug	
<i>Krippenplätze U3-Jährige</i>	6
<i>Kitaplätze Ü3-Jährige</i>	6
<i>Plätze in Grundschule</i>	11

Kartendarstellung:



MAG

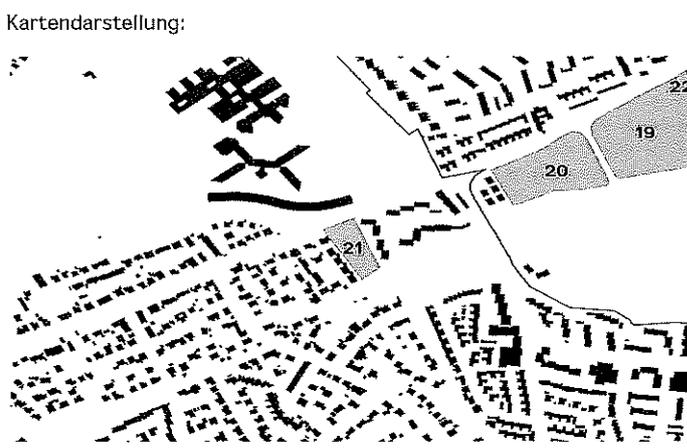
Stadtteil	Fläche
Hangelar	Nr. 21

Zusammenfassende Empfehlung +

Eigentümerkonstellation und -interessen	
Eigentümer	Privat
besondere Eigentümer-konstellationen	--
Verkaufsinteresse Eigentümer	vorhanden
Anmerkungen	wird bereits für individuellen Wohnungsbau entwickelt
Eigentümerkonstellation und -interessen	privat, wird bereits entwickelt
Bestehende Nutzung und bauliche Anlage	--
Störgrad Lärm	
Altlastensituation	--
Planungsrecht	
Festsetzung im FNP	Wohnbau
Stand der Bauleitplanung	B-Plan vorhanden
Anmerkungen zur Erschließung und weitere planerische Hinweise	--
Schutzrechte	--
Potenzial für soziales Vertriebsmodell	nein
Interpretation der Erreichbarkeitsanalyse	
Haushalte mit Kind	C
Alleinstehende und Paare ohne Kind	C
Senioren	C
Bodenrichtwert	hoch
Denkbare Bebauung	EZFH
Größe in m²	4840
Rechnerisch mögliche Wohneinheiten	
in EZFH	26
in MFH	-
insgesamt	26

Realisierungszeitraum (Kurzfristig 1-3 Jahre; mittelfristig 3-5 Jahre; langfristig über 5 Jahre)	kurzfristig (bereits in Bauphase)
Flächeneignung für Wohnbebauung geförderter Wohnungsbau	durchschnittlich

Flächenrelevanter Bedarf an zusätzlichen Plätzen in Kitas / Grundschule	
Nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	8
Kitaplätze Ü3-Jährige	5
Plätze in Grundschule	5
5 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	3
Kitaplätze Ü3-Jährige	4
Plätze in Grundschule	11
10 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	3
Kitaplätze Ü3-Jährige	3
Plätze in Grundschule	4
15 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	3
Kitaplätze Ü3-Jährige	3
Plätze in Grundschule	4



Handwritten signature or initials.

Stadtteil	Fläche
Ort	Nr. 22

Zusammenfassende Empfehlung +

Eigentümerkonstellation und -interessen	
Eigentümer	Privat
besondere Eigentümer-konstellationen	–
Verkaufsinteresse Eigentümer	nicht vorhanden
Anmerkungen	–
Eigentümerkonstellation und -interessen	privat, kein Verkaufsinteresse
Bestehende Nutzung und bauliche Anlage	–
Störgrad Lärm	
Altlastensituation	
–	
Planungsrecht	
Festsetzung im FNP	Wohnbau
Stand der Bauleitplanung	B-Plan vorhanden
Anmerkungen zur Erschließung und weitere planerische Hinweise	
–	
Schutzrechte	
–	
Potenzial für soziales Vertriebsmodell	nein
Interpretation der Erreichbarkeitsanalyse	
Haushalte mit Kind	A
Alleinstehende und Paare ohne Kind	A
Senioren	B
Bodenrichtwert	hoch
Denkbare Bebauung	EZFH / MFH
Größe in m²	5194
Rechnerisch mögliche Wohneinheiten	
in EZFH	25
in MFH	14
insgesamt	39
Reallsierungszeitraum (Kurzfristig 1-3 Jahre; mittelfristig 3-5 Jahre; langfristig über 5 Jahre)	mittelfristig, Nachverdichtungspotenzial auch Teilflächen abhängig von Verkaufsinteresse
Flächeneignung für Wohnbebauung geförderter Wohnungsbau	deutlich überdurchschnittlich
Flächenrelevanter Bedarf an zusätzlichen Plätzen in Kitas / Grundschule	
Nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	4
Kitaplätze Ü3-Jährige	6
Plätze in Grundschule	7
5 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	3
Kitaplätze Ü3-Jährige	3
Plätze in Grundschule	7
10 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	3
Kitaplätze Ü3-Jährige	3
Plätze in Grundschule	4
15 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	3
Kitaplätze Ü3-Jährige	3
Plätze in Grundschule	4

Kartendarstellung:



AA 8

Stadtteil	Fläche
Hangelar	Nr. 23

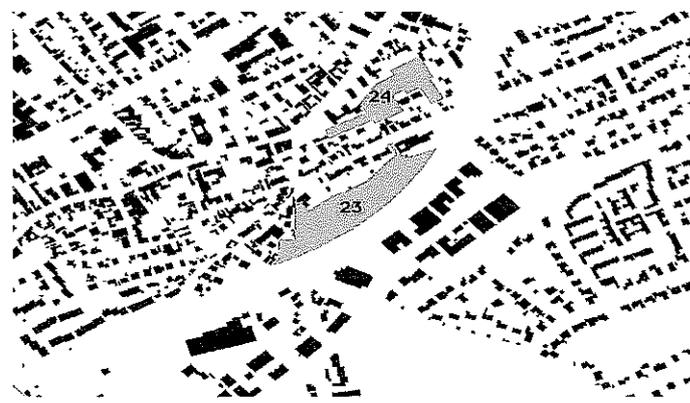
Zusammenfassende Empfehlung

Eigentümerkonstellation und -interessen	
Eigentümer	Privat
besondere Eigentümer-konstellationen	Streubesitz
Verkaufsinteresse Eigentümer	vorhanden
Anmerkungen	auf Schlüsselgrundstück für Erschließung will Eigentümer tätig werden, auch als Investor für andere Flächen
Eigentümerkonstellation und -interessen	privat, Streubesitz, Eigentümer aktiv
Bestehende Nutzung und bauliche Anlage	–
Störgrad Lärm	
Altlastensituation	–
Planungsrecht	
Festsetzung im FNP	Wohnbau
Stand der Bauleitplanung	§ 34 BauGB
Anmerkungen zur Erschließung und weitere planerische Hinweise	Schlüsselgrundstück für die Erschließung wird von Eigentümer blockiert (nicht verkaufsbereit)
Schutzrechte	–
Potenzial für soziales Vertriebsmodell	nein
Interpretation der Erreichbarkeitsanalyse	
Haushalte mit Kind	A
Alleinstehende und Paare ohne Kind	A
Senioren	B
Bodenrichtwert	hoch
Denkbare Bebauung	EZFH / MFH bis 3 Geschosse
Größe in m²	16746
Rechnerisch mögliche Wohneinheiten	
in EZFH	82
in MFH	45
insgesamt	127

Realisierungszeitraum (Kurzfristig 1-3 Jahre; mittelfristig 3-5 Jahre; langfristig über 5 Jahre)	kurzfristig, abhängig von Erschließungsmöglichkeit (Verkaufsinteresse)
Flächeneignung für Wohnbebauung geförderter Wohnungsbau	durchschnittlich

Flächenrelevanter Bedarf an zusätzlichen Plätzen in Kitas / Grundschule	
Nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	17
Kitaplätze Ü3-Jährige	19
Plätze in Grundschule	19
5 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	12
Kitaplätze Ü3-Jährige	15
Plätze in Grundschule	25
10 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	9
Kitaplätze Ü3-Jährige	11
Plätze in Grundschule	18
15 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	7
Kitaplätze Ü3-Jährige	8
Plätze in Grundschule	13

Kartendarstellung:



Handwritten signature or initials.

Stadtteil	Fläche
Hangelar	Nr. 24

Zusammenfassende Empfehlung

Eigentümerkonstellation und -interessen

Eigentümer	Privat
besondere Eigentümer-konstellationen	Streubesitz
Verkaufsinteresse Eigentümer	nicht vorhanden
Anmerkungen	-

Eigentümerkonstellation und -interessen privat, Streubesitz, kein Verkaufsinteresse

Bestehende Nutzung und bauliche Anlage -

Störgrad Lärm

Altlastensituation -

Planungsrecht

Festsetzung im FNP	Wohnbau
Stand der Bauleitplanung	B-Plan vorhanden

Anmerkungen zur Erschließung und weitere planerische Hinweise nicht gesichert / schwierig

Schutzrechte -

Potenzial für soziales Vertriebsmodell nein

Interpretation der Erreichbarkeitsanalyse

Haushalte mit Kind	B
Alleinstehende und Paare ohne Kind	B
Senioren	B

Bodenrichtwert hoch

Denkbare Bebauung EZFH / MFH bis 3 Geschosse

Größe in m²	8548
Rechnerisch mögliche Wohneinheiten	
in EZFH	42
in MFH	23
insgesamt	65

Realisierungszeitraum (Kurzfristig 1-3 Jahre; mittelfristig 3-5 Jahre; langfristig über 5 Jahre) mittelfristig, wegen Blockade durch Eigentümer

Flächeneignung für Wohnbebauung geförderter Wohnungsbau durchschnittlich

Flächenrelevanter Bedarf an zusätzlichen Plätzen in Kitas / Grundschule

Nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	7
Kitaplätze Ü3-Jährige	10
Plätze in Grundschule	10
5 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	6
Kitaplätze Ü3-Jährige	6
Plätze in Grundschule	12
10 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	3
Kitaplätze Ü3-Jährige	6
Plätze in Grundschule	8
15 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	3
Kitaplätze Ü3-Jährige	3
Plätze in Grundschule	6

Kartendarstellung:



120

Stadtteil	Fläche
Ort	Nr. 25

Zusammenfassende Empfehlung +

Eigentümerkonstellation und -interessen

Eigentümer	Privat
besondere Eigentümer-konstellationen	–
Verkaufsinteresse Eigentümer	nicht vorhanden
Anmerkungen	–

Eigentümerkonstellation und -interessen privat, kein Verkaufsinteresse

Bestehende Nutzung und bauliche Anlage –

Störgrad Lärm

Altlastensituation –

Planungsrecht

Festsetzung im FNP Wohnbau

Stand der Bauleitplanung § 34 BauGB

Anmerkungen zur Erschließung und weitere planerische Hinweise erschlossen

Schutzrechte –

Potenzial für soziales Vertriebsmodell nein

Interpretation der Erreichbarkeitsanalyse

Haushalte mit Kind	B
Alleinstehende und Paare ohne Kind	B
Senioren	C

Bodenrichtwert hoch

Denkbare Bebauung MFH

Größe in m² 4550

Rechnerisch mögliche Wohneinheiten

in EZFH	-
in MFH	51
insgesamt	51

Realisierungszeitraum (Kurzfristig 1-3 Jahre; mittelfristig 3-5 Jahre; langfristig über 5 Jahre) kurzfristig, abhängig von Verkaufsinteresse

Flächeneignung für Wohnbebauung geförderter Wohnungsbau durchschnittlich

Flächenrelevanter Bedarf an zusätzlichen Plätzen in Kitas / Grundschule

Nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	5
Kitaplätze Ü3-Jährige	5
Plätze in Grundschule	3
5 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	3
Kitaplätze Ü3-Jährige	3
Plätze in Grundschule	8
10 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	3
Kitaplätze Ü3-Jährige	3
Plätze in Grundschule	4
15 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	3
Kitaplätze Ü3-Jährige	3
Plätze in Grundschule	4

Kartendarstellung:



727

Stadtteil	Fläche
Mülldorf	Nr. 26

Zusammenfassende Empfehlung +

Eigentümerkonstellation und -Interessen	
Eigentümer	Kommune
besondere Eigentümer-konstellationen	-
Verkaufsinteresse Eigentümer	vorhanden
Anmerkungen	-
Eigentümerkonstellation und -Interessen	Kommunal
Bestehende Nutzung und bauliche Anlage	teilweise bebaut (SO Hochschule)/ übergangsweise Parkplatznutzung
Störgrad Lärm	
Altlastensituation	-
Planungsrecht	
Festsetzung im FNP	Mischgebiet / Sondergebiet Fachhochschule
Stand der Bauleitplanung	B-Plan vorhanden
Anmerkungen zur Erschließung und weitere planerische Hinweise	Festsetzung als Mischgebiet sowie Sondergebiet
Schutzrechte	-
Potenzial für soziales Vertriebsmodell	ja
Interpretation der Erreichbarkeitsanalyse	
Haushalte mit Kind	B
Alleinstehende und Paare ohne Kind	A
Senioren	A
Bodenrichtwert	niedrig
Denkbare Bebauung	MFH
Größe in m ²	13027
Rechnerisch mögliche Wohneinheiten	
in EZFH	-
in MFH	145
insgesamt	145

Realisierungszeitraum (Kurzfristig 1-3 Jahre; mittelfristig 3-5 Jahre; langfristig über 5 Jahre)	kurzfristig
Flächeneignung für Wohnbebauung geförderter Wohnungsbau	deutlich überdurchschnittlich

Flächenrelevanter Bedarf an zusätzlichen Plätzen in Kitas / Grundschule	
Nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	12
Kitaplätze U3-Jährige	14
Plätze in Grundschule	6
5 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	10
Kitaplätze U3-Jährige	9
Plätze in Grundschule	21
10 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	9
Kitaplätze U3-Jährige	11
Plätze in Grundschule	12
15 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	6
Kitaplätze U3-Jährige	7
Plätze in Grundschule	13

Kartendarstellung:



132

Stadtteil	Fläche
Mülldorf	Nr. 27

Zusammenfassende Empfehlung +

Eigentümerkonstellation und -interessen

Eigentümer	Privat
besondere Eigentümer-konstellationen	Streubesitz
Verkaufsinteresse Eigentümer	-
Anmerkungen	-

Eigentümerkonstellation und -interessen privat, Streubesitz

Bestehende Nutzung und bauliche Anlage -

Störgrad Lärm

Altlastensituation -

Planungsrecht

Festsetzung im FNP	Wohnbau
Stand der Bauleitplanung	alter B-Plan vorhanden, neuer B-Plan erforderlich

Anmerkungen zur Erschließung und weitere planerische Hinweise tiefe Gärten berücksichtigen

Schutzrechte -

Potenzial für soziales Vertriebsmodell nein

Interpretation der Erreichbarkeitsanalyse

Haushalte mit Kind	A
Alleinstehende und Paare ohne Kind	A
Senioren	B

Bodenrichtwert hoch

Denkbare Bebauung EZFH / MFH bis 3 Geschosse

Größe in m²	8185
Rechnerisch mögliche Wohneinheiten	
in EZFH	40
in MFH	22
insgesamt	62

Realisierungszeitraum (Kurzfristig 1-3 Jahre; mittelfristig 3-5 Jahre; langfristig über 5 Jahre) mittelfristig, abhängig von Verkaufsinteresse verschiedener Eigentümer

Flächeneignung für Wohnbebauung geförderter Wohnungsbau durchschnittlich

Flächenrelevanter Bedarf an zusätzlichen Plätzen in Kitas / Grundschule

Nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	7
Kitaplätze Ü3-Jährige	10
Plätze in Grundschule	10
5 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	6
Kitaplätze Ü3-Jährige	6
Plätze in Grundschule	12
10 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	3
Kitaplätze Ü3-Jährige	5
Plätze in Grundschule	8
15 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	3
Kitaplätze Ü3-Jährige	3
Plätze in Grundschule	5

Kartendarstellung:



223

Stadtteil	Fläche
Mülldorf	Nr. 28

Zusammenfassende Empfehlung +

Eigentümerkonstellation und -Interessen

Eigentümer	Kommune
besondere Eigentümer-konstellationen	-
Verkaufsinteresse Eigentümer	-

Anmerkungen es besteht politischer Beschluss, zunächst Ersatz für Bolzplatz zu finden

Eigentümerkonstellation und -Interessen

Kommune; zunächst ist Ersatz für Bolzplatz zu finden

Bestehende Nutzung und bauliche Anlage

u.a. Bolzplatz, Spielplatz, Treffpunkt/Freifläche für Jugendliche

Störgrad Lärm

Aitlastensituation

-

Planungsrecht

Festsetzung im FNP	Wohnbau
Stand der Bauleitplanung	B-Plan vorhanden

Anmerkungen zur Erschließung und weitere planerische Hinweise

bislang keine Ausgleichsfläche für informellen Bolzplatz gefunden

Schutzrechte

-

Potenzial für soziales Vertriebsmodell

ja

Interpretation der Erreichbarkeitsanalyse

Haushalte mit Kind	B
Alleinstehende und Paare ohne Kind	B
Senioren	C

Bodenrichtwert

mittel

Denkbare Bebauung

EZFH

Größe in m²	10046
Rechnerisch mögliche Wohneinheiten	
in EZFH	54
in MFH	-
insgesamt	54

Realisierungszeitraum (Kurzfristig 1-3 Jahre; mittelfristig 3-5 Jahre; langfristig über 5 Jahre)

kurzfristig, abhängig von Umlegung des Bolzplatzes bzw. politischen Willen

Flächeneignung für Wohnbebauung geförderter Wohnungsbau

deutlich überdurchschnittlich

Flächenrelevanter Bedarf an zusätzlichen Plätzen in Kitas / Grundschule

Nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	11
Kitaplätze Ü3-Jährige	15
Plätze in Grundschule	9
5 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	6
Kitaplätze Ü3-Jährige	6
Plätze in Grundschule	20
10 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	3
Kitaplätze Ü3-Jährige	5
Plätze in Grundschule	8
15 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	3
Kitaplätze Ü3-Jährige	3
Plätze in Grundschule	5

Kartendarstellung:



724

Stadtteil	Fläche
Mülldorf	Nr. 29

Zusammenfassende Empfehlung +

Eigentümerkonstellation und -interessen	
Eigentümer	Kommune
besondere Eigentümer-konstellationen	-
Verkaufsinteresse Eigentümer	-
Anmerkungen	soll an Investor vergeben werden
Eigentümerkonstellation und -interessen	kommunal, soll an Investor vergeben werden
Bestehende Nutzung und bauliche Anlage	Parkplatz für Sozialkaufhaus
Störgrad Lärm	
Altlastensituation	Altstandort
Planungsrecht	
Festsetzung im FNP	Mischgebiet / Wohnbau
Stand der Bauleitplanung	B-Plan vorhanden, städtebaulicher Entwurf vom Investor vorgelegt
Anmerkungen zur Erschließung und weitere planerische Hinweise	-
Schutzrechte	-
Potenzial für soziales Vertriebsmodell	ja
Interpretation der Erreichbarkeitsanalyse	
Haushalte mit Kind	A
Alleinstehende und Paare ohne Kind	A
Senioren	A
Bodenrichtwert	mittel
Denkbare Bebauung	MFH
Größe in m²	4606
Rechnerisch mögliche Wohneinheiten	
in EZFH	-
in MFH	51
insgesamt	51
Realisierungszeitraum (Kurzfristig 1-3 Jahre; mittelfristig 3-5 Jahre; langfristig über 5 Jahre)	kurzfristig
Flächeneignung für Wohnbebauung geförderter Wohnungsbau	deutlich überdurchschnittlich

Flächenrelevanter Bedarf an zusätzlichen Plätzen in Kitas / Grundschule	
Nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	5
Kitaplätze Ü3-Jährige	5
Plätze in Grundschule	3
5 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	3
Kitaplätze Ü3-Jährige	3
Plätze in Grundschule	8
10 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	3
Kitaplätze Ü3-Jährige	3
Plätze in Grundschule	4
15 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	3
Kitaplätze Ü3-Jährige	3
Plätze in Grundschule	4

Kartendarstellung:



1725

Stadtteil	Fläche
Ort	Nr. 30

Zusammenfassende Empfehlung +

Eigentümerkonstellation und -interessen

Eigentümer	Privat
besondere Eigentümer-konstellationen	-
Verkaufsinteresse Eigentümer	nicht vorhanden
Anmerkungen	-

Eigentümerkonstellation und -interessen privat, kein Verkaufsinteresse

Bestehende Nutzung und bauliche Anlage Sägewerk

Störgrad Lärm

Altlastensituation -

Planungsrecht

Festsetzung im FNP	Wohnbau
Stand der Bauleitplanung	alter B-Plan (Durchführungsplan) vorhanden, Überarbeitung erforderlich

Anmerkungen zur Erschließung und weitere planerische Hinweise -

Schutzrechte -

Potenzial für soziales Vertriebsmodell nein

Interpretation der Erreichbarkeitsanalyse

Haushalte mit Kind	B
Alleinstehende und Paare ohne Kind	B
Senioren	C

Bodenrichtwert hoch

Denkbare Bebauung EZFH

Größe in m²	7785
Rechnerisch mögliche Wohneinheiten	
in EZFH	42
in MFH	-
insgesamt	42

Realisierungszeitraum (Kurzfristig 1-3 Jahre; mittelfristig 3-5 Jahre; langfristig über 5 Jahre) langfristig

Flächeneignung für Wohnbebauung geförderter Wohnungsbau durchschnittlich

Flächenrelevanter Bedarf an zusätzlichen Plätzen In Kitas / Grundschule

Nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	9
Kitaplätze Ü3-Jährige	12
Plätze in Grundschule	7
5 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	6
Kitaplätze Ü3-Jährige	6
Plätze in Grundschule	15
10 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	3
Kitaplätze Ü3-Jährige	4
Plätze in Grundschule	8
15 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	3
Kitaplätze Ü3-Jährige	3
Plätze in Grundschule	4

Kartendarstellung:



736

Stadtteil	Fläche
Menden	Nr. 31

Zusammenfassende Empfehlung +

Eigentümerkonstellation und -interessen

Eigentümer	Privat
besondere Eigentümer-konstellationen	Streubesitz
Verkaufsinteresse Eigentümer	-
Anmerkungen	-

Eigentümerkonstellation und -interessen privat, Streubesitz

Bestehende Nutzung und bauliche Anlage -

Störgrad Lärm

Aitlastensituation -

Planungsrecht

Festsetzung im FNP	Wohnbau inkl. Grünzug
Stand der Bauleitplanung	kein Planungsrecht, B-Plan erforderlich

Anmerkungen zur Erschließung und weitere planerische Hinweise mehrere Erschließungsmöglichkeiten vorhanden; im Regionalplan enthalten; für södl. Bereich existieren städtebauliche Entwürfe; Akzeptanzprobleme in Bevölkerung zu erwarten

Schutzrechte -

Potenzial für soziales Vertriebsmodell nein

Interpretation der Erreichbarkeitsanalyse

Haushalte mit Kind	B
Alleinstehende und Paare ohne Kind	B
Senioren	B

Bodenrichtwert mittel

Denkbare Bebauung EZFH / MFH

Größe in m ²	116679
Rechnerisch mögliche Wohneinheiten	
in EZFH	573
in MFH	311
insgesamt	884

Realisierungszeitraum (Kurzfristig 1-3 Jahre; mittelfristig 3-5 Jahre; langfristig über 5 Jahre) mittelfristig, wegen Größe und abhängig von Verkaufsinteresse mehrerer Eigentümer

Flächeneignung für Wohnbebauung geförderter Wohnungsbau durchschnittlich

Flächenrelevanter Bedarf an zusätzlichen Plätzen in Kitas / Grundschule

Nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	113
Kitaplätze U3-Jährige	135
Plätze in Grundschule	122
5 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	79
Kitaplätze U3-Jährige	96
Plätze in Grundschule	174
10 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	55
Kitaplätze U3-Jährige	69
Plätze in Grundschule	117
15 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	49
Kitaplätze U3-Jährige	49
Plätze in Grundschule	82

Kartendarstellung:



177

Stadtteil	Fläche
Menden	Nr. 32

Zusammenfassende Empfehlung +

Eigentümerkonstellation und -Interessen

Eigentümer	Privat
besondere Eigentümer-konstellationen	-
Verkaufsinteresse Eigentümer	fraglich
Anmerkungen	-

Eigentümerkonstellation und -interessen privat

Bestehende Nutzung und bauliche Anlage -

Störgrad Lärm

Altlastensituation -

Planungsrecht

Festsetzung im FNP	Wohnbau
Stand der Bauleitplanung	B-Plan in Aufstellung

Anmerkungen zur Erschließung und weitere planerische Hinweise -

Schutzrechte -

Potenzial für soziales Vertriebsmodell nein

Interpretation der Erreichbarkeitsanalyse

Haushalte mit Kind	C
Alleinstehende und Paare ohne Kind	C
Senioren	-

Bodenrichtwert mittel

Denkbare Bebauung EZFH

Größe in m²	9867
Rechnerisch mögliche Wohneinheiten	
in EZFH	53
in MFH	-
insgesamt	53

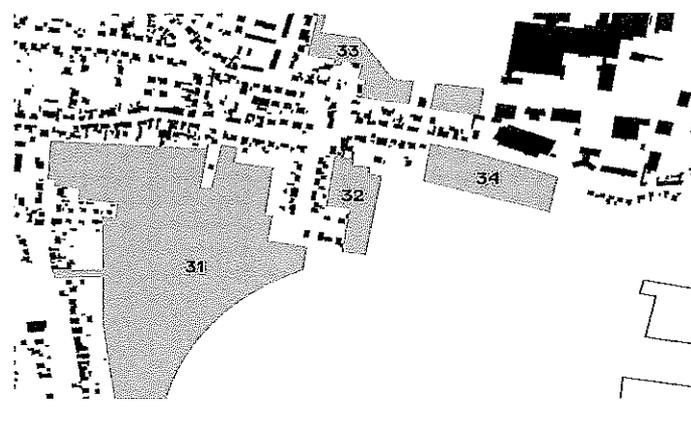
Realisierungszeitraum (Kurzfristig 1-3 Jahre; mittelfristig 3-5 Jahre; langfristig über 5 Jahre) kurzfristig, abhängig von Verkaufsinteresse

Flächeneignung für Wohnbebauung geförderter Wohnungsbau durchschnittlich

Flächenrelevanter Bedarf an zusätzlichen Plätzen in Kitas / Grundschule

Nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	11
Kitaplätze Ü3-Jährige	15
Plätze in Grundschule	9
5 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	6
Kitaplätze Ü3-Jährige	6
Plätze in Grundschule	20
10 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	3
Kitaplätze Ü3-Jährige	5
Plätze in Grundschule	8
15 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	3
Kitaplätze Ü3-Jährige	3
Plätze in Grundschule	5

Kartendarstellung:



178

Stadtteil	Fläche
Menden	Nr. 33

Zusammenfassende Empfehlung +

Eigentümerkonstellation und -Interessen	
Eigentümer	überwiegend Privat
besondere Eigentümer-konstellationen	–
Verkaufsinteresse Eigentümer	teilweise
Anmerkungen	einige Eigentümer haben Interesse
Eigentümerkonstellation und -Interessen	überwiegend privat, einige Eigentümer haben Verkaufsinteresse
Bestehende Nutzung und bauliche Anlage	–
Störgrad Lärm	
Altlastensituation	–
Planungsrecht	
Festsetzung im FNP	Wohnbau
Stand der Bauleitplanung	Außenbereich, kein Planungsrecht
Anmerkungen zur Erschließung und weitere planerische Hinweise	Erschließung schwierig; notwendiger Abstand zur Gewerbefläche verkleinert Wohnbaufläche ggf. stark; Grünzug ist freizuhalten
Schutzrechte	–
Potenzial für soziales Vertriebsmodell	teilweise
Interpretation der Erreichbarkeitsanalyse	
Haushalte mit Kind	C
Alleinstehende und Paare ohne Kind	C
Senioren	C
Bodenrichtwert	mittel
Denkbare Bebauung	EZFH / MFH
Größe in m²	13403
Rechnerisch mögliche Wohneinheiten	
in EZFH	66
in MFH	36
insgesamt	102
Realisierungszeitraum (Kurzfristig 1-3 Jahre; mittelfristig 3-5 Jahre; langfristig über 5 Jahre)	mittelfristig
Flächeneignung für Wohnbebauung geförderter Wohnungsbau	durchschnittlich

Flächenrelevanter Bedarf an zusätzlichen Plätzen in Kitas / Grundschule

Nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	13
Kitaplätze Ü3-Jährige	14
Plätze in Grundschule	13
5 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	9
Kitaplätze Ü3-Jährige	12
Plätze in Grundschule	19
10 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	6
Kitaplätze Ü3-Jährige	8
Plätze in Grundschule	14
15 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	6
Kitaplätze Ü3-Jährige	6
Plätze in Grundschule	9

Kartendarstellung:



Handwritten signature or initials.

Stadtteil	Fläche
Menden	Nr. 34

Zusammenfassende Empfehlung

Eigentümerkonstellation und -interessen	
Eigentümer	Privat
besondere Eigentümer-konstellationen	–
Verkaufsinteresse Eigentümer	–
Anmerkungen	–
Eigentümerkonstellation und -interessen	privat
Bestehende Nutzung und bauliche Anlage	–
Störgrad Lärm	
Altlastensituation	–
Planungsrecht	
Festsetzung im FNP	Landwirtschaft
Stand der Bauleitplanung	Außenbereich, kein Planungsrecht, B-Plan Aufstellung notwendig
Anmerkungen zur Erschließung und weitere planerische Hinweise	Ortsrandlage, Entwicklung aus planerischer Sicht daher nicht wünschenswert; würde Nutzung des gegenüberliegenden Gewerbegebietes einschränken
Schutzrechte	–
Potenzial für soziales Vertriebsmodell	nein
Interpretation der Erreichbarkeitsanalyse	
Haushalte mit Kind	C
Alleinstehende und Paare ohne Kind	C
Senioren	–
Bodenrichtwert	mittel
Denkbare Bebauung	EZFH / MFH
Größe in m ²	14778
Rechnerisch mögliche Wohneinheiten	
in EZFH	73
in MFH	39
insgesamt	112
Realisierungszeitraum (Kurzfristig 1-3 Jahre; mittelfristig 3-5 Jahre; langfristig über 5 Jahre)	langfristig
Flächeneignung für Wohnbebauung geförderter Wohnungsbau	deutlich unterdurchschnittlich

Flächenrelevanter Bedarf an zusätzlichen Plätzen in Kitas / Grundschule	
Nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	14
Kitaplätze Ü3-Jährige	19
Plätze in Grundschule	15
5 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	10
Kitaplätze Ü3-Jährige	12
Plätze in Grundschule	23
10 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	7
Kitaplätze Ü3-Jährige	9
Plätze in Grundschule	15
15 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	6
Kitaplätze Ü3-Jährige	6
Plätze in Grundschule	11

Kartendarstellung:



130

Stadtteil	Fläche
Menden	Nr. 35

Zusammenfassende Empfehlung +

Eigentümerkonstellation und -interessen	
Eigentümer	Privat
besondere Eigentümer-konstellationen	–
Verkaufsinteresse Eigentümer	fraglich
Anmerkungen	Eigentümer der Teilfläche B strebt Fachmarktansiedlung an, die aber seitens der Stadt Sankt Augustin nicht erwünscht ist
Eigentümerkonstellation und -interessen	privat, Eigentümer der Teilfläche B strebt Fachmarktansiedlung an, die aber seitens der Stadt Sankt Augustin nicht erwünscht ist
Bestehende Nutzung und bauliche Anlage	Auf Teilfläche A bereits Wohnbebauung entstanden; Teilfläche C bleibt Privatgärten
Störgrad Lärm	
Altlastensituation	
–	
Planungsrecht	
Festsetzung im FNP	Wohnbau
Stand der Bauleitplanung	B-Plan in Aufstellung (Teil B und C)
Anmerkungen zur Erschließung und weitere planerische Hinweise	Veränderungssperre im südl. Bereich soll verhindern, dass Grundstück bebaut wird, das zur Erschließung benötigt wird
Schutzrechte	
–	
Potenzial für soziales Vertriebsmodell	nein
Interpretation der Erreichbarkeitsanalyse	
Haushalte mit Kind	A
Alleinstehende und Paare ohne Kind	A
Senioren	A
Bodenrichtwert	mittel
Denkbare Bebauung	EZFH / MFH
Größe in m ²	24903
Rechnerisch mögliche Wohneinheiten	
in EZFH	122
in MFH	66
insgesamt	189

Realisierungszeitraum (Kurzfristig 1-3 Jahre; mittelfristig 3-5 Jahre; langfristig über 5 Jahre) mittelfristig

Flächeneignung für Wohnbebauung geförderter Wohnungsbau deutlich überdurchschnittlich

Flächenrelevanter Bedarf an zusätzlichen Plätzen in Kitas / Grundschule	
Nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	24
Kitaplätze Ü3-Jährige	29
Plätze in Grundschule	26
5 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	17
Kitaplätze Ü3-Jährige	21
Plätze in Grundschule	37
10 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	12
Kitaplätze Ü3-Jährige	14
Plätze in Grundschule	26
15 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	10
Kitaplätze Ü3-Jährige	10
Plätze in Grundschule	17

Kartendarstellung:



137

Stadtteil	Fläche
Menden	Nr. 36

Zusammenfassende Empfehlung +

Eigentümerkonstellation und -Interessen

Eigentümer	Privat
besondere Eigentümer-konstellationen	Privat = Wohnungsunternehmen
Verkaufsinteresse Eigentümer	vorhanden
Anmerkungen	-

Eigentümerkonstellation und -Interessen privat, Entwicklungsinteresse vorhanden

Bestehende Nutzung und bauliche Anlage -

Störgrad Lärm

Altlastensituation -

Planungsrecht

Festsetzung im FNP	Wohnbau
Stand der Bauleitplanung	B-Plan in Aufstellung

Anmerkungen zur Erschließung und weitere planerische Hinweise städtebaulicher Vertrag sichert geförderten Wohnungsbau

Schutzrechte -

Potenzial für soziales Vertriebsmodell nein

Interpretation der Erreichbarkeitsanalyse

Haushalte mit Kind	B
Alleinstehende und Paare ohne Kind	A
Senioren	B

Bodenrichtwert mittel

Denkbare Bebauung EZFH / MFH

Größe in m²	11086
Rechnerisch mögliche Wohneinheiten	
in EZFH	54
in MFH	30
insgesamt	84

Realisierungszeitraum (Kurzfristig 1-3 Jahre; mittelfristig 3-5 Jahre; langfristig über 5 Jahre) kurzfristig

Flächeneignung für Wohnbebauung geförderter Wohnungsbau durchschnittlich

Flächenrelevanter Bedarf an zusätzlichen Plätzen in Kitas / Grundschule

Nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	12
Kitaplätze Ü3-Jährige	13
Plätze in Grundschule	11
5 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	8
Kitaplätze Ü3-Jährige	9
Plätze in Grundschule	18
10 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	6
Kitaplätze Ü3-Jährige	6
Plätze in Grundschule	12
15 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	6
Kitaplätze Ü3-Jährige	6
Plätze in Grundschule	8

Kartendarstellung:



137

Stadtteil	Fläche
Menden	Nr. 37

Zusammenfassende Empfehlung

Eigentümerkonstellation und -interessen

Eigentümer	Privat
besondere Eigentümer-konstellationen	Streubesitz
Verkaufsinteresse Eigentümer	--
Anmerkungen	Blockinnenbereich

Eigentümerkonstellation und -Interessen privat, Streubesitz, Blockinnenbereich

Bestehende Nutzung und bauliche Anlage --

Störgrad Lärm

Altlastensituation --

Planungsrecht

Festsetzung im FNP	Wohnbau
Stand der Bauleitplanung	B-Plan Aufstellung notwendig

Anmerkungen zur Erschließung und weitere planerische Hinweise Erschließung schwierig

Schutzrechte --

Potenzial für soziales Vertriebsmodell nein

Interpretation der Erreichbarkeitsanalyse

Haushalte mit Kind	A
Alleinstehende und Paare ohne Kind	A
Senioren	B

Bodenrichtwert mittel

Denkbare Bebauung EZFH / MFH

Größe in m²	7732
Rechnerisch mögliche Wohneinheiten	
in EZFH	38
in MFH	21
insgesamt	59

Realisierungszeitraum (Kurzfristig 1-3 Jahre; mittelfristig 3-5 Jahre; langfristig über 5 Jahre) mittelfristig, abhängig von Verkaufsinteresse verschiedener Eigentümer

Flächeneignung für Wohnbebauung geförderter Wohnungsbau durchschnittlich

Flächenrelevanter Bedarf an zusätzlichen Plätzen in Kitas / Grundschule

Kartendarstellung:

Nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	7
Kitaplätze Ü3-Jährige	8
Plätze in Grundschule	9
5 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	6
Kitaplätze Ü3-Jährige	6
Plätze in Grundschule	11
10 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	3
Kitaplätze Ü3-Jährige	5
Plätze in Grundschule	8
15 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	3
Kitaplätze Ü3-Jährige	3
Plätze in Grundschule	5



733

Stadtteil	Fläche
Menden	Nr. 38

Zusammenfassende Empfehlung +

Eigentümerkonstellation und -interessen	
Eigentümer	Privat
besondere Eigentümer-konstellationen	–
Verkaufsinteresse Eigentümer	vorhanden
Anmerkungen	–

Eigentümerkonstellation und -interessen privat, Verkaufsinteresse vorhanden

Bestehende Nutzung und bauliche Anlage –

Störgrad Lärm

Altlastensituation –

Planungsrecht

Festsetzung im FNP	Wohnbau
Stand der Bauleitplanung	§ 34 BauGB

Anmerkungen zur Erschließung und weitere planerische Hinweise –

Schutzrechte Denkmalpflegeplan gibt vor, dass ehemalige Hofstelle mit großer Freifläche erkennbar bleiben soll

Potenzial für soziales Vertriebsmodell nein

Interpretation der Erreichbarkeitsanalyse

Haushalte mit Kind	B
Alleinstehende und Paare ohne Kind	B
Senioren	C

Bodenrichtwert mittel

Denkbare Bebauung EZFH / MFH

Größe in m²	6606
Rechnerisch mögliche Wohneinheiten	
in EZFH	32
in MFH	18
insgesamt	50

Realisierungszeitraum (Kurzfristig 1-3 Jahre; mittelfristig 3-5 Jahre; langfristig über 5 Jahre) kurz- bis mittelfristig, bei Beachtung des Denkmalschutzes

Flächeneignung für Wohnbebauung geförderter Wohnungsbau durchschnittlich

Flächenrelevanter Bedarf an zusätzlichen Plätzen in Kitas / Grundschule

Kartendarstellung:

Nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	6
Kitaplätze Ü3-Jährige	7
Plätze in Grundschule	7
5 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	3
Kitaplätze Ü3-Jährige	6
Plätze in Grundschule	9
10 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	3
Kitaplätze Ü3-Jährige	3
Plätze in Grundschule	6
15 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	3
Kitaplätze Ü3-Jährige	3
Plätze in Grundschule	4



134

Stadtteil	Fläche
Menden	Nr. 39

Zusammenfassende Empfehlung +

Eigentümerkonstellation und -interessen	
Eigentümer	Privat
besondere Eigentümer-konstellationen	Streubesitz
Verkaufsinteresse Eigentümer	-
Anmerkungen	-

Eigentümerkonstellation und -interessen	privat, Streubesitz
Bestehende Nutzung und bauliche Anlage	südliche Teilfläche teilweise bebaut

Störgrad Lärm

Altlastensituation	-
--------------------	---

Planungsrecht

Festsetzung im FNP	Wohnbau / kulturellen Zwecken dienende Gebäude/Einrichtungen
Stand der Bauleitplanung	B-Plan Aufstellung notwendig

Anmerkungen zur Erschließung und weitere planerische Hinweise	städtebaul. Entwurf inkl. Erschließung für untere Fläche vorhanden
---	--

Schutzrechte	-
--------------	---

Potenzial für soziales Vertriebsmodell	nein
--	------

Interpretation der Erreichbarkeitsanalyse

Haushalte mit Kind	A
Alleinstehende und Paare ohne Kind	A
Senioren	B

Bodenrichtwert	mittel
----------------	--------

Denkbare Bebauung	EZFH / MFH
-------------------	------------

Größe in m²	16583
Rechnerisch mögliche Wohneinheiten	
in EZFH	81
in MFH	44
insgesamt	126

Realisierungszeitraum (Kurzfristig 1-3 Jahre; mittelfristig 3-5 Jahre; langfristig über 5 Jahre)	langfristig, da bebaut
--	------------------------

Flächeneignung für Wohnbebauung geförderter Wohnungsbau	deutlich überdurchschnittlich
---	-------------------------------

Flächenrelevanter Bedarf an zusätzlichen Plätzen in Kitas / Grundschule

Nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	17
Kitaplätze U3-Jährige	19
Plätze in Grundschule	19
5 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	12
Kitaplätze U3-Jährige	15
Plätze in Grundschule	25
10 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	9
Kitaplätze U3-Jährige	10
Plätze in Grundschule	18
15 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	7
Kitaplätze U3-Jährige	8
Plätze in Grundschule	12

Kartendarstellung:



Handwritten signature or initials.

Stadtteil	Fläche
Meindorf	Nr. 40

Zusammenfassende Empfehlung +

Eigentümerkonstellation und -interessen

Eigentümer	Privat
besondere Eigentümer-konstellationen	Streubesitz
Verkaufsinteresse Eigentümer	-
Anmerkungen	-

Eigentümerkonstellation und -interessen privat, Streubesitz

Bestehende Nutzung und bauliche Anlage -

Störgrad Lärm

Altlastensituation -

Planungsrecht

Festsetzung im FNP	Wohnbau
Stand der Bauleitplanung	§ 35 BauGB, Aufstellungsbeschluss B-Plan wurde 2010 gefasst

Anmerkungen zur Erschließung und weitere planerische Hinweise Flughöhen beachten

Schutzrechte -

Potenzial für soziales Vertriebsmodell nein

Interpretation der Erreichbarkeitsanalyse

Haushalte mit Kind	A
Alleinstehende und Paare ohne Kind	A
Senioren	C

Bodenrichtwert mittel

Denkbare Bebauung MFH

Größe in m²	17683
Rechnerisch mögliche Wohneinheiten	
in EZFH	-
in MFH	196
insgesamt	196

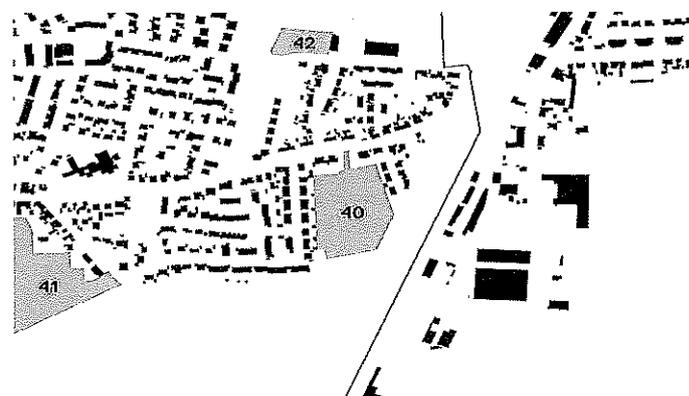
Realisierungszeitraum (Kurzfristig 1-3 Jahre; mittelfristig 3-5 Jahre; langfristig über 5 Jahre) mittelfristig, abhängig von Verkaufsinteresse mehrerer Eigentümer und Lärmschutz

Flächeneignung für Wohnbebauung geförderter Wohnungsbau durchschnittlich

Flächenrelevanter Bedarf an zusätzlichen Plätzen in Kitas / Grundschule

Nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	16
Kitaplätze Ü3-Jährige	18
Plätze in Grundschule	9
5 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	15
Kitaplätze Ü3-Jährige	13
Plätze in Grundschule	27
10 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	12
Kitaplätze Ü3-Jährige	15
Plätze in Grundschule	19
15 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	8
Kitaplätze Ü3-Jährige	10
Plätze in Grundschule	18

Kartendarstellung:



Handwritten signature or initials.

Stadtteil	Fläche
Meindorf	Nr. 41

Zusammenfassende Empfehlung

Eigentümerkonstellation und -Interessen

Eigentümer	Privat
besondere Eigentümer-konstellationen	Streubesitz
Verkaufsinteresse Eigentümer	—
Anmerkungen	—

Eigentümerkonstellation und -Interessen privat, Streubesitz

Bestehende Nutzung und bauliche Anlage —

Störgrad Lärm

Altlastensituation —

Planungsrecht

Festsetzung im FNP	Wohnbau
Stand der Bauleitplanung	§ 35 BauGB

Anmerkungen zur Erschließung und weitere planerische Hinweise Flughöhen beachten

Schutzrechte —

Potenzial für soziales Vertriebsmodell nein

Interpretation der Erreichbarkeitsanalyse

Haushalte mit Kind	B
Alleinstehende und Paare ohne Kind	B
Senioren	—

Bodenrichtwert mittel

Denkbare Bebauung EZFH / MFH

Größe in m ²	23442
Rechnerisch mögliche Wohneinheiten	
in EZFH	115
in MFH	63
insgesamt	178

Realisierungszeitraum (Kurzfristig 1-3 Jahre; mittelfristig 3-5 Jahre; langfristig über 5 Jahre) mittelfristig, abhängig von Verkaufsinteresse und Lärmschutz

Flächeneignung für Wohnbebauung geförderter Wohnungsbau deutlich unterdurchschnittlich

Flächenrelevanter Bedarf an zusätzlichen Plätzen in Kitas / Grundschule

Nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	23
Kitaplätze U3-Jährige	27
Plätze in Grundschule	25
5 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	16
Kitaplätze U3-Jährige	20
Plätze in Grundschule	35
10 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	12
Kitaplätze U3-Jährige	14
Plätze in Grundschule	24
15 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	10
Kitaplätze U3-Jährige	10
Plätze in Grundschule	17

Kartendarstellung:



137

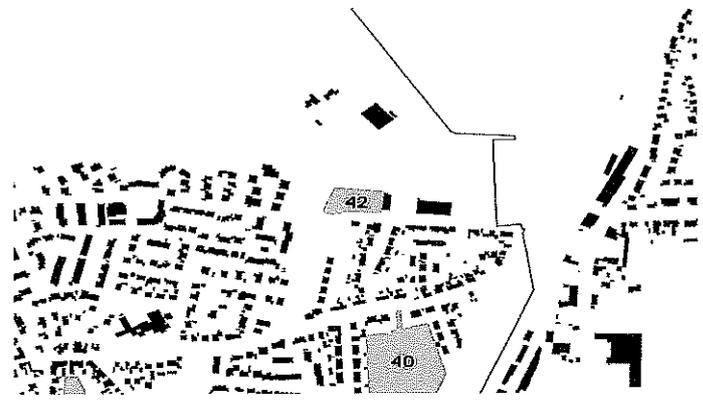
Stadtteil	Fläche
Meindorf	Nr. 42

Zusammenfassende Empfehlung +

Eigentümerkonstellation und -Interessen	
Eigentümer	Privat
besondere Eigentümer-konstellationen	–
Verkaufsinteresse Eigentümer	fraglich
Anmerkungen	–
Eigentümerkonstellation und -Interessen	privat
Bestehende Nutzung und bauliche Anlage	–
Störgrad Lärm	
Altlastensituation	
–	
Planungsrecht	
Festsetzung im FNP	Landwirtschaft
Stand der Bauleitplanung	B-Plan Aufstellung notwendig
Anmerkungen zur Erschließung und weitere planerische Hinweise	voraussichtlich neuer Standort für Feuerwehr auf Teilfläche
Schutzrechte	lt. FNP Landschafts-/Naturschutzgebiet
Potenzial für soziales Vertriebsmodell	nein
Interpretation der Erreichbarkeitsanalyse	
Haushalte mit Kind	A
Alleinstehende und Paare ohne Kind	A
Senioren	C
Bodenrichtwert	mittel
Denkbare Bebauung	EZFH
Größe in m²	3915
Rechnerisch mögliche Wohneinheiten	
in EZFH	21
in MFH	–
insgesamt	21
Realisierungszeitraum (Kurzfristig 1-3 Jahre; mittelfristig 3-5 Jahre; langfristig über 5 Jahre)	langfristig
Flächeneignung für Wohnbebauung geförderter Wohnungsbau	durchschnittlich

Flächenrelevanter Bedarf an zusätzlichen Plätzen in Kitas / Grundschule	
Nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	7
Kitaplätze Ü3-Jährige	5
Plätze in Grundschule	3
5 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	3
Kitaplätze Ü3-Jährige	4
Plätze in Grundschule	8
10 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	–
Kitaplätze Ü3-Jährige	3
Plätze in Grundschule	4
15 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	–
Kitaplätze Ü3-Jährige	–
Plätze in Grundschule	2

Kartendarstellung:



138

Stadtteil	Fläche
Meindorf	Nr. 43

Zusammenfassende Empfehlung

Eigentümerkonstellation und -interessen

Eigentümer	Privat
besondere Eigentümer-konstellationen	Streubesitz
Verkaufsinteresse Eigentümer	-
Anmerkungen	-

Eigentümerkonstellation und -interessen privat, Streubesitz

Bestehende Nutzung und bauliche Anlage -

Störgrad Lärm

Altlastensituation -

Planungsrecht

Festsetzung im FNP	Wohnbau
Stand der Bauleitplanung	§ 34 BauGB

Anmerkungen zur Erschließung und weitere planerische Hinweise Erschließung schwierig

Schutzrechte -

Potenzial für soziales Vertriebsmodell nein

Interpretation der Erreichbarkeitsanalyse

Haushalte mit Kind	C
Alleinstehende und Paare ohne Kind	C
Senioren	-

Bodenrichtwert mittel

Denkbare Bebauung EZFH

Größe in m²	5579
Rechnerisch mögliche Wohneinheiten	
in EZFH	30
in MFH	-
insgesamt	30

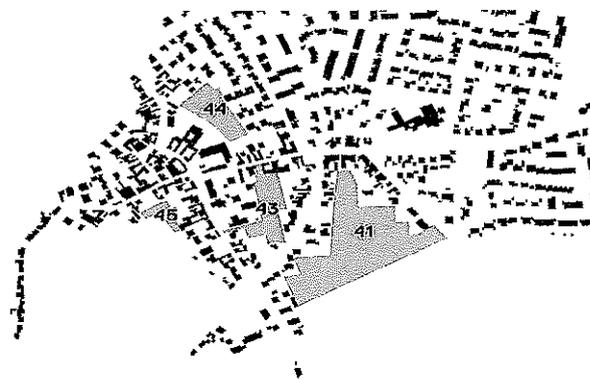
Realisierungszeitraum (Kurzfristig 1-3 Jahre; mittelfristig 3-5 Jahre; langfristig über 5 Jahre) mittelfristig, abhängig von Verkaufsinteresse mehrere Eigentümer

Flächeneignung für Wohnbebauung geförderter Wohnungsbau deutlich unterdurchschnittlich

Flächenrelevanter Bedarf an zusätzlichen Plätzen in Kitas / Grundschule

Kartendarstellung:

Nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	5
Kitaplätze Ü3-Jährige	9
Plätze in Grundschule	5
5 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	3
Kitaplätze Ü3-Jährige	3
Plätze in Grundschule	10
10 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	3
Kitaplätze Ü3-Jährige	3
Plätze in Grundschule	4
15 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	3
Kitaplätze Ü3-Jährige	3
Plätze in Grundschule	4



39

Stadtteil	Fläche
Meindorf	Nr. 44

Zusammenfassende Empfehlung 1

Eigentümerkonstellation und -Interessen

Eigentümer	Privat
besondere Eigentümer-konstellationen	-
Verkaufsinteresse Eigentümer	fraglich
Anmerkungen	wird wg. Nutzung als Reitanlage als gering eingeschätzt

Eigentümerkonstellation und -Interessen privat, Verkaufsinteresse gering, da Nutzung als Reitanlage

Bestehende Nutzung und bauliche Anlage Reitanlage

Störgrad Lärm

Altlastensituation -

Planungsrecht

Festsetzung im FNP	Wohnbau
Stand der Bauleitplanung	§ 34 BauGB

Anmerkungen zur Erschließung und weitere planerische Hinweise -

Schutzrechte

Potenzial für soziales Vertriebsmodell nein

Interpretation der Erreichbarkeitsanalyse

Haushalte mit Kind	C
Alleinstehende und Paare ohne Kind	C
Senioren	-

Bodenrichtwert mittel

Denkbare Bebauung EZFH

Größe in m²	4954
Rechnerisch mögliche Wohneinheiten	
in EZFH	27
in MFH	-
insgesamt	27

Realisierungszeitraum (Kurzfristig 1-3 Jahre; mittelfristig 3-5 Jahre; langfristig über 5 Jahre) kurzfristig, abhängig von Verkaufsinteresse

Flächeneignung für Wohnbebauung geförderter Wohnungsbau durchschnittlich

Flächenrelevanter Bedarf an zusätzlichen Plätzen in Kitas / Grundschule

Kartendarstellung:

Nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	7
Kitaplätze Ü3-Jährige	5
Plätze in Grundschule	6
5 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	3
Kitaplätze Ü3-Jährige	4
Plätze in Grundschule	10
10 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	3
Kitaplätze Ü3-Jährige	3
Plätze in Grundschule	4
15 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	3
Kitaplätze Ü3-Jährige	3
Plätze in Grundschule	4



140

Stadtteil	Fläche
Meindorf	Nr. 45

Zusammenfassende Empfehlung +

Eigentümerkonstellation und -interessen

Eigentümer	Privat
besondere Eigentümer-konstellationen	-
Verkaufsinteresse Eigentümer	-
Anmerkungen	-

Eigentümerkonstellation und -interessen privat

Bestehende Nutzung und bauliche Anlage -

Störgrad Lärm

Altlastensituation -

Planungsrecht

Festsetzung im FNP	Wohnbau
Stand der Bauleitplanung	§ 34 BauGB

Anmerkungen zur Erschließung und weitere planerische Hinweise -

Schutzrechte -

Potenzial für soziales Vertriebsmodell nein

Interpretation der Erreichbarkeitsanalyse

Haushalte mit Kind	C
Alleinstehende und Paare ohne Kind	C
Senioren	-

Bodenrichtwert mittel

Denkbare Bebauung EZFH / MFH

Größe in m²	1253
Rechnerisch mögliche Wohneinheiten	
in EZFH	6
in MFH	3
insgesamt	9

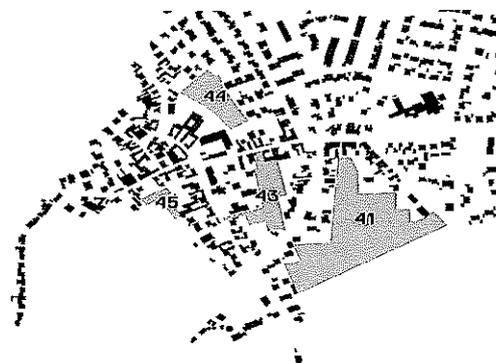
Realisierungszeitraum (Kurzfristig 1-3 Jahre; mittelfristig 3-5 Jahre; langfristig über 5 Jahre) kurzfristig, abhängig von Verkaufsinteresse

Flächeneignung für Wohnbebauung geförderter Wohnungsbau durchschnittlich

Flächenrelevanter Bedarf an zusätzlichen Plätzen in Kitas / Grundschule

Kartendarstellung:

Nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	2
Kitaplätze Ü3-Jährige	-
Plätze in Grundschule	2
5 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	-
Kitaplätze Ü3-Jährige	-
Plätze in Grundschule	2
10 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	-
Kitaplätze Ü3-Jährige	-
Plätze in Grundschule	-
15 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	-
Kitaplätze Ü3-Jährige	-
Plätze in Grundschule	-



AGA

Stadtteil	Fläche
Mölldorf	Nr. 46

Zusammenfassende Empfehlung +

Eigentümerkonstellation und -Interessen	
Eigentümer	Privat
besondere Eigentümer-konstellationen	Streubesitz
Verkaufsinteresse Eigentümer	fraglich
Anmerkungen	Interesse an Umsetzung des alten BPlan eher fraglich
Eigentümerkonstellation und -Interessen	privat, Streubesitz, Interesse an Umsetzung des alten BPlan eher fraglich
Bestehende Nutzung und bauliche Anlage	-
Störgrad Lärm	
Altlastensituation	-
Planungsrecht	
Festsetzung im FNP	Wohnbau
Stand der Bauleitplanung	(alter) B-Plan vorhanden, neuer B-Plan erforderlich
Anmerkungen zur Erschließung und weitere planerische Hinweise	tiefe Gärten vorhanden
Schutzrechte	-
Potenzial für soziales Vertriebsmodell	nein
Interpretation der Erreichbarkeitsanalyse	
Haushalte mit Kind	B
Alleinstehende und Paare ohne Kind	B
Senioren	B
Bodenrichtwert	hoch
Denkbare Bebauung	EZFH / MFH
Größe in m ²	4192
Rechnerisch mögliche Wohneinheiten	
in EZFH	21
in MFH	11
insgesamt	32

Realisierungszeitraum (Kurzfristig 1-3 Jahre; mittelfristig 3-5 Jahre; langfristig über 5 Jahre) mittelfristig, abhängig von Verkaufsinteresse mehrerer Eigentümer

Flächeneignung für Wohnbebauung geförderter Wohnungsbau durchschnittlich

Flächenrelevanter Bedarf an zusätzlichen Plätzen in Kitas / Grundschule	
Nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	5
Kitaplätze Ü3-Jährige	6
Plätze in Grundschule	3
5 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	3
Kitaplätze Ü3-Jährige	3
Plätze in Grundschule	8
10 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	3
Kitaplätze Ü3-Jährige	3
Plätze in Grundschule	4
15 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	3
Kitaplätze Ü3-Jährige	3
Plätze in Grundschule	4

Kartendarstellung:



142

Stadtteil	Fläche
Möldorf	Nr. 47

Zusammenfassende Empfehlung +

Eigentümerkonstellation und -Interessen

Eigentümer	Privat
besondere Eigentümer-konstellationen	–
Verkaufsinteresse Eigentümer	nicht vorhanden
Anmerkungen	–

Eigentümerkonstellation und -interessen privat, kein Verkaufsinteresse

Bestehende Nutzung und bauliche Anlage –

Störgrad Lärm

Altlastensituation –

Planungsrecht

Festsetzung im FNP	Wohnbau
Stand der Bauleitplanung	B-Plan vorhanden

Anmerkungen zur Erschließung und weitere planerische Hinweise MFH-Bebauung vorgesehen

Schutzrechte –

Potenzial für soziales Vertriebsmodell nein

Interpretation der Erreichbarkeitsanalyse

Haushalte mit Kind	A
Alleinstehende und Paare ohne Kind	A
Senioren	B

Bodenrichtwert mittel

Denkbare Bebauung MFH

Größe in m²	2319
Rechnerisch mögliche Wohneinheiten	
in EZFH	–
in MFH	26
insgesamt	26

Realisierungszeitraum (Kurzfristig 1-3 Jahre; mittelfristig 3-5 Jahre; langfristig über 5 Jahre) kurzfristig (MFH), abhängig von Verkaufsinteresse

Flächeneignung für Wohnbebauung geförderter Wohnungsbau durchschnittlich

Flächenrelevanter Bedarf an zusätzlichen Plätzen in Kitas / Grundschule

Nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	3
Kitaplätze Ü3-Jährige	1
Plätze in Grundschule	1
5 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	3
Kitaplätze Ü3-Jährige	2
Plätze in Grundschule	4
10 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	3
Kitaplätze Ü3-Jährige	3
Plätze in Grundschule	4
15 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	–
Kitaplätze Ü3-Jährige	3
Plätze in Grundschule	4

Kartendarstellung:



143

Stadtteil	Fläche
Menden	Nr. 48

Zusammenfassende Empfehlung +

Eigentümerkonstellation und -interessen

Eigentümer	Kommune
besondere Eigentümer-konstellationen	–
Verkaufsinteresse Eigentümer	vorhanden, da Kommune
Anmerkungen	–

Eigentümerkonstellation und -interessen

kommunal

Bestehende Nutzung und bauliche Anlage

landwirtschaftliche Nutzung

Störgrad Lärm

Altlastensituation

–

Planungsrecht

Festsetzung im FNP Sondergebiet "Gesundheit, Bildung, Forschung, Lehre"

Stand der Bauleitplanung § 35 BauGB, B-Plan Aufstellung erforderlich

Anmerkungen zur Erschließung und weitere planerische Hinweise

keine städtebauliche Anbindung (Inselage); Fläche ist Erweiterungsfläche u.a. Hochschule, Asklepios Kinder-Klinik

Schutzrechte

–

Potenzial für soziales Vertriebsmodell

ja

Interpretation der Erreichbarkeitsanalyse

Haushalte mit Kind	C
Alleinstehende und Paare ohne Kind	C
Senioren	C

Bodenrichtwert

niedrig

Denkbare Bebauung

EZFH / MFH

Größe in m² 25899

Rechnerisch mögliche Wohneinheiten

in EZFH	127
in MFH	69
insgesamt	196

Realisierungszeitraum (Kurzfristig 1-3 Jahre; mittelfristig 3-5 Jahre; langfristig über 5 Jahre)

kurz-/mittelfristig, weil FNP-Änderung und Aufstellung B-Plan

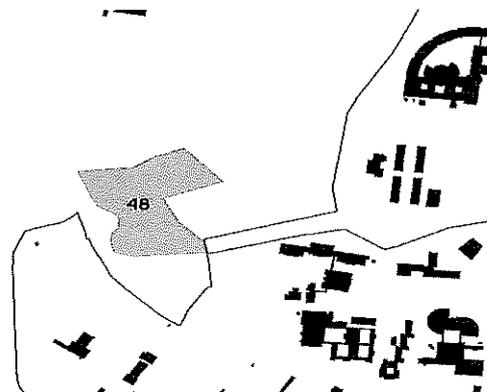
Flächeneignung für Wohnbebauung geförderter Wohnungsbau

durchschnittlich

Flächenrelevanter Bedarf an zusätzlichen Plätzen in Kitas / Grundschule

Kartendarstellung:

Nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	25
Kitaplätze Ü3-Jährige	30
Plätze in Grundschule	29
5 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	18
Kitaplätze Ü3-Jährige	21
Plätze in Grundschule	39
10 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	12
Kitaplätze Ü3-Jährige	16
Plätze in Grundschule	26
15 Jahre nach Erstbezug	
Krippenplätze U3-Jährige	12
Kitaplätze Ü3-Jährige	12
Plätze in Grundschule	18

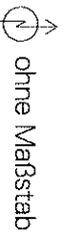


194

145



Flächenpool
Flächenpool
Stadtteilgrenze
ohne Maßstab



Quelle:
Stadt Sankt Augustin 2017
Land NRW 2017