



Kriterienkatalog zur Flächenbewertung

Stand: Dezember 2019

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	1
2	Ausschlusskriterien	3
3	Konkurrenzen für die Siedlungsentwicklung (Konfliktpotenzial)	3
4	Eignungskriterien	4
4.1	Erreichbarkeit (Verkehrerschließung)	4
I.	Erreichbarkeit durch öffentliche Verkehrsmittel	4
II.	Erreichbarkeit durch den MIV	5
III.	Erreichbarkeit durch den Radverkehr	5
IV.	Gewerbespezifische Erreichbarkeit	5
4.2	Geplante Verkehrsinfrastrukturen und bedingte Potenzialflächen (zukünftiges Netz)	5
4.3	Versorgung: Erreichbarkeit zentralörtlicher Funktionen (grundzentrale Daseinsvorsorge)	6
4.4	Ökologische Verträglichkeit: Grüne Infrastruktur und ihre Funktionen	6
I.	Landnutzung	6
II.	Wasser/ Klima/ Boden	6
III.	Schutzwürdigkeit	7
IV.	Freizeit/Erholung	7
4.5	Zugang zu Grüner Infrastruktur für Freizeit und Erholung	7
4.6	Verfügbarkeit	7
I.	Planungsrechtliche Vorgaben	7
II.	Eigentumsverhältnisse	8
III.	Entwicklungsabsicht der Kommune	8
4.7	Kriterien einer nachhaltigen Entwicklung	8
I.	Lagetypen	8
II.	Wiedernutzung von Brachflächen	8
III.	(beabsichtigte) Siedlungsstruktur	8
4.8	Sonstige (nutzungsbezogene) Kriterien	8
I.	Topographie	8
II.	Altlasten	9
III.	Lärmimmissionen	9
IV.	Abstandserfordernisse	9
4.9	Besondere Begabungen der Teilräume	9
I.	Berücksichtigung der Begabungen der Teilräume	9

1 Vorbemerkungen

Ein Ziel des Projektes NEILA (Nachhaltige Entwicklung durch interkommunales Landmanagement in der Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler) ist die Erarbeitung eines Siedlungsentwicklungskonzeptes und die Etablierung eines Raumentwicklungsmonitorings für den gesamten Raum des :rak (regionaler Arbeitskreis Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler). Der vorliegende Kriterienkatalog stellt dazu einen Zwischenschritt dar, indem er eine Grundlage zur Datenerfassung festlegt. Der Katalog ist eine Empfehlung für die regionsweite Bewertung von Potenzialflächen ab 0,2 ha und als Grundlage zur Erarbeitung des Siedlungsentwicklungskonzeptes zu verstehen. Er umfasst damit noch keine Aussagen zur Gewichtung der Kriterien und damit auch keine Festlegungen darüber, welche konkreten Flächen sich für die weitere Siedlungsentwicklung in der Region eignen.

Der Kriterienkatalog definiert:

- Kriterien, die Potenzialflächen auf Grund bestehender Vorgaben für eine Wohn- oder Gewerbenutzung ausschließen (sog. Ausschlusskriterien, Kapitel 2).
- Vorgaben, z. B. aus Raumordnungsplänen, die mit einer Siedlungsentwicklung (Wohnen und Gewerbe) potenziell im Konflikt stehen (Kapitel 3)
- Eignungskriterien, die die besondere Eignung einer Fläche für Wohnen, Gewerbe oder Freiraum bewerten (Kapitel 4)

Die Abbildung auf Seite 2 gibt einen der Methodik entsprechenden Überblick über die Themenbereiche des Katalogs.

Der Katalog wurde gemeinsam mit der AG Siedlungsentwicklung und zentralörtliche Funktionen auf Basis landes- und regionalplanerischer Vorgaben und Monitoringsysteme sowie Erfahrungen der Projektpartner von NEILA entwickelt. Damit wird sichergestellt, dass die für die Praxis relevanten Regelungen berücksichtigt werden und der Aufwand der Datenerhebung möglichst gering ausfällt. Die meisten Kriterien können durch vorhandene Daten unterschiedlicher Quellen (z. B. Geodatenportale der Länder NRW und RLP) erhoben werden, einige wenige Aspekte sollen durch die Kommunen anhand kurzer Steckbriefe ergänzt werden.

Nach Beschlusses des Kriterienkatalogs durch die Lenkungsgruppe werden die Kriterien in einem nächsten Schritt von der AG Monitoring operationalisiert, wobei die Festlegung von Schwellenwerten, Klassenbildungen etc. in Zusammenarbeit mit den Gemeinden in einem weiteren Schritt stattfindet. Die Erhebungsmerkmale, die sich durch die Operationalisierung des Kriterienkatalogs ergeben, werden sukzessiv in das regionsweite Monitoring des :rak eingespeist. Anhand der Bewertung werden geeignete Nutzungen (Wohnen, Gewerbe, Freiraum) für potentielle Flächen identifiziert und in ein gemeinsames Siedlungsentwicklungskonzept integriert. Dabei stellt der Umgang mit Flächen, die sich für unterschiedliche Nutzungen gleichermaßen eignen einen wesentlichen Arbeitsschritt dar.

Folgende Grundsätze gelten für den Kriterienkatalog:

Der Kriterienkatalog dient dazu, die Bewertung von Flächen vereinfacht zu gestalten. Jede Potenzialfläche wird anhand der aufgeführten Kriterien bewertet, die in ihrer Summe ein individuelles Ergebnis für jede Fläche bilden.

Abbildung 1: Kriterien und Merkmale (eigener Entwurf)

2. Ausschlusskriterien (entsprechend z. B. landesplanerischer Zielvorgaben)		Gewässer, Wasserschutzgebiete bis IIa
		Festgesetzte Überschwemmungsgebiete
		Naturschutz- und FFH-Gebiete
		Anbauverbotszonen Bundesstraße / Autobahn
3. Konkurrenzen für die Siedlungsentwicklung (Konfliktpotential)		Vorgaben durch Regional- und Landesplanung
		Sonstiges wie z. B. Grünes C
4. Eignungs- kriterien	4.1 Erreichbarkeit (Verkehrerschließung) 4.2 Geplante Verkehrsinfrastruktur und bedingte Potenzialflächen	I. Öffentliche Verkehrsmittel
		II. Motorisierter Individualverkehr
		III. Radverkehr
		IV. Gewerbespezifische Erreichbarkeit
	4.3 Versorgung: Erreichbarkeit zentralörtliche Funktionen (grundzentrale Daseinsvorsorge)	Allgemeinbildende Schulen / Medizinische Versorgung / Nahversorgung Einzelhandel / Sonstige
	4.4 Ökologische Verträglichkeit: Grüne Infrastruktur und ihre Funktionen	I. Landnutzung
		II. Wasser / Klima / Boden
		III. Schutzwürdigkeit
		IV. Freizeit / Erholung
4.5 Zugang zu Grüner Infrastruktur für Freizeit und Erholung	z. B. Erreichbarkeit Grünflächen	
4.6 Verfügbarkeit	I. Planungsrechtliche Vorgaben	
	II. Eigentumsverhältnisse	
	III. Entwicklungsabsicht der Kommune	
4.7 Kriterien einer nachhaltigen Entwicklung	I. Lagetypen	
	II. Wiedernutzung von Brachflächen	
	III. (beabsichtigte) Siedlungsstruktur	
4.8 Sonstige (nutzungsbezogene) Kriterien	I. Topographie	
	II. Altlasten	
	III. Lärmimmissionen	
	IV. Abstandserfordernisse	
4.9 Besondere Begabungen der Teilräume	z. B. bedeutsame Kulturlandschaften	

2 Ausschlusskriterien

Ausschlusskriterien für Wohn- und Gewerbenutzungen sind Gewässer, gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete I, II und II a, Naturschutzgebiete, Flora-Fauna-Habitat Gebiete, Anbauverbotszone an Autobahn und Bundesstraßen. In diesen Bereichen findet keine regionalbedeutsame Siedlungsentwicklung statt. Diese entsprechen den Zielvorgaben der Landesplanungen der Bundesländer Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz.

3 Konkurrenzen für die Siedlungsentwicklung (Konfliktpotenzial)

Es werden weitere für die Flächenentwicklung relevanten Kriterien erhoben wie z. B. weitere Vorgaben der regional- und Landesplanung oder planerischen Konzepten, die mit einer Siedlungsentwicklung (Wohnen und Gewerbe) potenziell im Konflikt stehen.

Natur und Landschaft

- Landschaftsschutzgebiete
- Vogelschutzgebiete (in RLP, in Bonn/Rhein-Sieg-Kreis bereits über NSG ausgeschlossen)
- Biotopverbund
- Grünes C (Bonn und Umlandkommunen in NRW)
- Chance7 (Rhein-Sieg-Kreis, Bonn), chance.natur / Naturschutzgroßprojekt „Obere Ahr-Hoch-eifel“(Kreis Ahrweiler)
- Landwirtschaftliche Nutzung
- Wald
- Regionale Grünzüge (Vorranggebiete in NRW und RLP)
- Wasserschutzgebiete Zone IIb und III
- Vorgaben aus Landschaftsplänen, die eine bauliche Entwicklung untersagen, sofern diese Vorgaben noch nicht durch die aufgeführten Schutzgebiete abgegolten sind.

Weitere Vorgaben in NRW (u. a. Regionalplan Köln)

- Flughafenschutzzone I und II
- Pufferzone FFH-Gebiete (300m)
- Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche mit sonstigen Zweckbindungen
- ASB für zweckgebundene Nutzungen
- GIB für zweckgebundene Nutzungen
- Waldbereiche mit sonstiger Zweckbindung
- Bedeutsame Kulturlandschaftsbereiche: Baudenkmäler und deren Umgebungsschutz¹

Weitere Vorgaben durch den regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (Vorranggebiete)

- Rohstoffabbau
- Ressourcenschutz
- Grundwasserschutz
- Forstwirtschaft
- Landwirtschaft

¹ Fachbeitrag des Dezernat Kultur und Landschaftliche Kulturpflege – Umgebungsschutz ist Teil der Bauleitplanung / UVP. Umgebungsschutz zonen sind zudem abhängig vom geplanten Vorhaben.

Landschaftsbestimmende Gesamtanlagen und deren Umgebungsschutz nach Tab. 2 RROP
(Einzelfallprüfung)

4 Eignungskriterien

Im Folgenden werden die Eignungskriterien zur Flächenbewertung dargelegt. Dabei werden zunächst alle Flächen unabhängig von einer möglichen Nutzungsart bewertet. Im weiteren Verlauf soll anhand verschiedener Kriterien die Eignung einer Fläche für bestimmte Nutzungen (z. B. Wohnen, Gewerbe, Freiraum) abgeleitet werden.

4.1 Erreichbarkeit (Verkehrerschließung)

Potenzialflächen sollen hinsichtlich ihrer Erreichbarkeit bewertet werden. Das dafür verwendete Modell enthält folgende Komponenten:

- I. Erreichbarkeit durch öffentliche Verkehrsmittel (ÖV)
 - a. Bewertung der Haltepunkte anhand der Linientypen
 - b. Anbindung der Haltepunkte an Oberzentren der Region
 - c. Bewertung der räumlichen Haltepunkterreichbarkeit
- II. Erreichbarkeit durch den MIV
- III. Erreichbarkeit durch den Radverkehr
- IV. Gewerbespezifische Erreichbarkeit

Die Komponenten I, II und III werden für alle Flächen gleichermaßen angewandt. Die Komponente IV dient als zusätzliches Eignungskriterium für Gewerbeflächen.

I. Erreichbarkeit durch öffentliche Verkehrsmittel

(LEP NRW Ziel 6.2-2 / LEP RLP Ziel 32 Ausrichtung der Siedlungsentwicklung an SPNV/ ÖPNV)

I. A Bewertung der Haltepunkte anhand der Linientypen

Die Bewertung eines Haltepunktes erfolgt durch die angebotenen Linientypen. Für jeden angebotenen Linientyp der Haltestelle findet eine Bepunktung statt. Je größer das Angebot an verschiedenen Linientypen, desto höher die Bepunktung. Folgende drei Linientypen werden unterschieden:

- SPNV (RE, RB, S-Bahn)
- Stadtbahn / Tram
- Bus

Dieses Vorgehen berücksichtigt linientyp übliche Eigenschaften wie Reichweite, Vernetzung und Taktung. Haltepunkte mit ausschließlich bedarfsorientierten Angeboten (AST, Taxi-Bus, RufBus usw.) werden auf Grund ihrer eher ergänzenden Funktion nicht erhoben.

Es besteht zusätzlich die Möglichkeit, Haltepunkte durch Zusatzinformationen auf- bzw. abzuwerten. Unter anderem sind folgende Aspekte denkbar (beispielhaft):

- Haltepunkte mit Fernverkehr (ICE/ IC)

- Linien mit Kapazitätsreserven / Linien am Rande der Kapazitätsgrenze
- Haltepunkte mit besonders guter Bedienung / mit besonders schlechter Bedienung
- Haltepunkte mit P+R oder intermodalen Angeboten (z. B. Mobilstationen)

I. B Anbindung der Haltepunkte an Oberzentren der Region

Zur Ergänzung der Haltepunktbewertung wird näherungsweise die Bedeutung der Haltepunkte über ihre Anbindung an die drei für die Region bedeutsamen Oberzentren (Köln, Bonn, Koblenz) berücksichtigt.

I. C Bewertung der Haltepunkterreichbarkeit

Die Bewertung der Fläche leitet sich aus der Bepunktung der Haltestellen in ihrer Nähe ab. Der Weg dorthin wird über das Straßennetz ermittelt.

II. Erreichbarkeit durch den MIV

Die Erreichbarkeit der Oberzentren der Region (Köln, Bonn, Koblenz) wird für den Motorisierten Individualverkehr (MIV) ermittelt und bewertet. Diese wird als Bruttofahrtzeit von der Potenzialfläche zum jeweiligen Stadtzentrum gemessen.

Ebenso wie bei der Erreichbarkeit im ÖV können auch hier qualitative Informationen als Bonus/ Abzug hinterlegt werden, sofern es die Datenverfügbarkeit ermöglicht. Denkbar sind z. B. Abzüge für Strecken, die bereits überlastet sind.

Die MIV-Komponente wird neben der ÖPNV-Komponente erhoben und nicht mit dieser verrechnet. Eine Gewichtung beider Komponenten zueinander ist möglich.

III. Erreichbarkeit durch den Radverkehr

Zusätzlich zur Erreichbarkeit mit ÖV und MIV sollen Flächen anhand ihrer Lage zu Radverkehrsinfrastruktur bewertet werden. Dabei soll der Blick insbesondere auf ausgewiesene Radrouten gerichtet werden.

IV. Gewerbespezifische Erreichbarkeit

Für die Ermittlung der Gewerbeignung wird zusätzlich die Verkehrsausstattung bewertet. Dieses Kriterium zeigt die Eignung für verkehrintensives Gewerbe auf (bspw. für Logistikunternehmen). Für diese jeweilige Eignung wird überprüft, inwiefern die Flächen über einen Bundesautobahn-Anschluss verfügen, ob eine konfliktfreie Ortsdurchfahrt bzw. -umgehung möglich ist oder inwiefern der Standort multimodal erreichbar ist.

4.2 Geplante Verkehrsinfrastrukturen und bedingte Potenzialflächen (zukünftiges Netz)

Um die langfristige Siedlungsentwicklung der Region in verschiedenen Szenarien zu betrachten, wird auch die zukünftige (geplante) verkehrliche Infrastruktur berücksichtigt. Diese zusätzlichen Informationen schaffen die Grundlage, um „bedingte Potenzialflächen“ zu identifizieren, die nur im Falle des tatsächlichen Ausbaus entwickelt werden sollten. Durch die zusätzliche Berechnung erhalten diese Flächen eine entsprechende Bewertung der Erreichbarkeit. Die Flächen verfügen dann über Bewertungen

für die aktuelle sowie für die zukünftige Erreichbarkeit. Berücksichtigt werden geplanter Infrastrukturmaßnahmen mit regionaler Bedeutung, wie etwa der Ausbau des SPNV, Radpendler Routen, Mobilitätsstationen etc..

4.3 Versorgung: Erreichbarkeit zentralörtlicher Funktionen (grundzentrale Daseinsvorsorge)

Im Hinblick auf den Grundsatz der Daseinsvorsorge (§2 (2) ROG) soll der Siedlungsraum bedarfsgerecht an den vorhandenen Infrastrukturen ausgerichtet werden (LEP NRW Ziel 6.1-1, LEP RLP Grundsatz G 56 und Ziel 64).

Die Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen wird ebenfalls berücksichtigt. Die Bewertung kann für Wohnen und Gewerbe gleichermaßen berechnet, im Ranking aber unterschiedlich gewichtet werden. Für die Bewertung von Potenzialflächen werden neben der Erreichbarkeit von Versorgungsbereichen das Versorgungsangebot von Schulen (Grund- und allgemeinbildende Schulen), sonstigen Versorgungseinrichtungen (Jugendeinrichtungen, Bücherei, Bibliothek, Sportanlagen) sowie Einzelhandel des täglichen Bedarfs (Discounter und Vollsortimenter) ermittelt. Darüber hinaus soll die Erreichbarkeit von medizinischen Versorgungseinrichtungen (inkl. Apotheken) als zusätzlich positiv zu wertender Faktor erhoben werden.

4.4 Ökologische Verträglichkeit: Grüne Infrastruktur und ihre Funktionen

Grüne Infrastruktur erfüllt eine Vielzahl verschiedener Funktionen und Ökosystemleistungen und hat einen entscheidenden Einfluss auf die Lebensqualität in der Region. Zu den Funktionen der Grünen Infrastruktur gehören bspw. regulierende Funktionen für Klima und Wasser, bereitstellende Funktionen für die Land- und Forstwirtschaft sowie Erholungs- und Freizeitfunktion.

Neben der Eignung für Siedlungs- bzw. Gewerbeentwicklung werden Potenzialflächen daher auch hinsichtlich der Bedeutung und Wertigkeit ihrer Funktion im Sinne der grünen Infrastruktur bewertet. Aufgrund der Größe der Projektregion und des Betrachtungsmaßstabs wird das Vorkommen geschützter Arten nicht gesondert erhoben.

Für die Entwicklung grüner Infrastruktur in der Region wird im weiteren Projektverlauf ein Raumbild erarbeitet, das mögliche Entwicklungsziele für die Grüne Infrastruktur abbildet. Dabei werden Naturparks, Naturschutz- und FFH-Gebiete, Flächen des Grünen C, etc. berücksichtigt. Ein Fokus wird auf regionstypischen Highlights und identitätsstiftenden Landschaften, wie bspw. dem Siebengebirge und dem Ahrtal, liegen.

I. Landnutzung

Die aktuelle Landnutzung bzw. Landbedeckung (z. B. Ackerland, Grünland, Wald) der zu bewertenden Fläche wird als zusätzliche Information erfasst.

II. Wasser/ Klima/ Boden

Innerhalb der regulierenden und bereitstellenden Ökosystemleistungen der grünen Infrastruktur lassen sich unter anderem die Kategorien Wasser, Klima und Boden unterscheiden.

II. A Wasser

Die Funktion einer Freifläche im Hinblick auf ihre Bedeutung für die Trink- und Grundwassergewinnung wird in die Bewertung aufgenommen.

II. B Klima

Frei- und Grünflächen zeichnen sich durch klimawirksame Funktionen aus, weshalb deren Klimarelevanz bewertet wird. Hierzu zählen vor allem Frischluftschneisen, thermische Ausgleichsflächen und Kaltluftentstehungsgebiete.

II. C Boden

Böden stellen eine endliche Ressource dar und spielen eine wichtige Rolle bei der Versorgung der Bevölkerung. Hochwertige und schutzwürdige Böden fließen daher als Kriterium in die Flächenbewertung ein.

III. Schutzwürdigkeit

Im Rahmen von Flächenentwicklungen können Abstände zu schutzwürdigen Naturbereichen relevant sein. Aus diesem Grund werden neben den Schutzgebieten auch Abstände zu FFH-, Natur- und Vogelschutzgebieten als Kriterium erhoben. Ebenso ist die Lage einer Potenzialfläche bspw. innerhalb oder in Nähe eines Biotopverbunds oder innerhalb von Engstellen des Grüns zwischen geschlossenen Siedlungskörpern zu berücksichtigen. Ebenfalls wird die Naturnähe (im Sinne des menschlichen Einflusses auf die Natur) erhoben.

IV. Freizeit/Erholung

Eine weitere Funktion der Grünen Infrastruktur stellt die Erholungs- und Freizeitnutzung dar. Gerade in einem verdichteten Raum ist es wichtig, Flächen für die Naherholung zu sichern und zu qualifizieren. Die Bedeutung von Flächen für die Naherholung wird daher im Zuge der Flächenbewertung erhoben.

4.5 Zugang zu Grüner Infrastruktur für Freizeit und Erholung

Neben der Bewertung der Grünen Infrastruktur ist auch der Zugang zu dieser zu erheben. Dabei wird, ausgehend von möglichen Potenzialflächen, die räumliche Erreichbarkeit von naherholungsrelevanten Flächen bewertet.

4.6 Verfügbarkeit

Die Verfügbarkeit von Flächen hängt von den planungsrechtlichen Vorgaben und von der Eigentümerstruktur ab. Diese Angaben können nur teilweise automatisiert erhoben werden, sodass in diesem Punkt die Mitwirkung der Kommunen notwendig wird. Zur Einschätzung der Flächenverfügbarkeit werden folgende Aspekte abgefragt.

I. Planungsrechtliche Vorgaben

Hierfür werden die Darstellungen aus dem Flächennutzungsplan und dem Regionalplan sowie die Existenz eines Bebauungsplans erhoben.

II. Eigentumsverhältnisse

Zur Umsetzung einer Planung ist relevant, ob eine Fläche in kommunalem Besitz ist bzw. inwieweit Eigentümerinteressen einer Entwicklung entgegenstehen.

III. Entwicklungsabsicht der Kommune

Die Absicht der Kommune eine Potenzialfläche zu entwickeln, soll durch die Kommune selbst formuliert und individuell für die Fläche angegeben werden. Mögliche Begründung für eine Entwicklungsabsicht sind u.a. vorhandene Konzepte (z. B. ISEK), informelle Diskussionen im Planungsausschuss oder in den Kommunalräten.

4.7 Kriterien einer nachhaltigen Entwicklung

Diese Angaben können nur teilweise automatisiert erhoben werden, sodass in diesem Punkt die Mitwirkung der Kommunen notwendig wird.

I. Lagetypen

(LEP NRW Ziel 6.1-4/ LEP RLP Ziel 34: Vermeidung von bandartigen Entwicklungen)

Eine Potenzialfläche wird anhand ihrer Lage zum Siedlungsbereich typisiert, z. B. die Lage im Siedlungsbereich oder am Ortsrand.

Ziel ist eine einfachere Abgrenzung der Flächen und Integration des Ziels Innen- vor Außenentwicklung (§ 1 (5) BauGB, Ziel 31 LEP RLP Grundsatz 6.1-6 LEP NRW)

II. Wiedernutzung von Brachflächen

(LEP NRW Ziel 6.1-8. und LEP RLP Grundsätze 52-55, Daseinsvorsorge)

Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung ist die Inanspruchnahme von Brachflächen der des Freiraums vorzuziehen. Daher sind Potenzialflächen, die teilweise oder vollständig aus Brachflächen bestehen, bevorzugt zu entwickeln.

III. (beabsichtigte) Siedlungsstruktur

Vor dem Hintergrund der Nachhaltigkeitsziele und in Hinblick auf den hohen Siedlungsdruck in der Region sollen Flächen, die für höhere Dichten eignen, eine zusätzliche positive Wertung erhalten, da Investitions- und Folgekosten der Infrastruktur bei höherer Dichte geringer einzuschätzen sind.

4.8 Sonstige (nutzungsbezogene) Kriterien

Faktoren, die die Erschließungskosten von Flächen erhöhen oder ihre Nutzbarkeit einschränken, werden im Folgenden aufgelistet.

I. Topographie

Insbesondere bei großflächigen gewerblichen Nutzungen bestimmen die topographischen Verhältnisse die Nutzbarkeit von Flächen. Ab einer bestimmten Hangneigung ist zudem davon auszugehen, dass eine Erschließung der Fläche insbesondere für Gewerbe unwirtschaftlich ist.

II. Altlasten

Altlasten können insbesondere für Wohnnutzungen ein starker und kostenrelevanter Raumwiderstand sein, gleichzeitig führen sie dazu, dass eine Fläche ggf. eher für eine gewerbliche Nutzung geeignet ist, als für eine Wohnnutzung. Altlasten bzw. der Verdacht auf Altlasten sollen die Wiedernutzung einer Fläche nicht bereits im Vorfeld ausschließen und sollen daher nur als Information ohne Wertung aufgenommen werden.

III. Lärmimmissionen

Zudem sollen Lärmimmissionen einer Potenzialfläche geprüft werden, da diese die Nutzung einer Fläche für Wohnen einschränken.

IV. Abstandserfordernisse

Zur Ermittlung inwiefern sich Flächen für emittierende Gewerbe- und Industriegebiete eignen sollen mögliche Beschränkungen geprüft werden.

4.9 Besondere Begabungen der Teilräume

I. Berücksichtigung der Begabungen der Teilräume

Die unterschiedlichen Begabungen der Teilräume sollen Berücksichtigung finden, weshalb folgende Typologie der Flächen zu Grunde gelegt wird. Die Einteilung erfolgt ohne Wertung und in Anlehnung an die Selbsteinschätzung der Kommunen. Die Einteilung kann als Empfehlung oder Filter der Ergebnisse dienen.

- Urbanes Wohnen und Arbeiten
- Suburbanes Wohnen (und Arbeiten)
- Ländliches Wohnen
- Büropark
- Industriepark

Darüber hinaus soll die Lage zu bedeutsamen Kulturlandschaften als qualitatives Merkmal aufgeführt werden (unter Vorbehalt verfügbarer Daten).