

O:\Daten\16028_G\Stadtplanung\4_Entwurf\Anlage2b_extern_Zuordnung_Potenzialflaechenkategorien_170727.docx

Anlage 2b – Wertung der Potenzialflächen für die Zuordnung zu den Potenzialflächenkategorien nach Kap. 7.2 des Erläuterungsberichtes zum Baulandkataster

Die Wertung erfolgt auf Basis des Wertungsschlüssels für die Zuordnung von Potenzialflächen zu den Potenzialflächenkategorien (S. 12-14)

Allgemeines				Kriterien für die Wertung der Potenzialflächen				
Nr.	Straße	Fläche (ca.)	Typ	Planungsrecht	Bebaubarkeit	Erschließung	Verfügbarkeit	Kat.
1.1	Kleiner Kamp	2.665 m ²	B	B-Plan 37 (GE)	HQ 200	Nur über Einbeziehung weiterer Flächen möglich	langfristig	B
2	Neuer Kamp	2.350 m ²	V	B-Plan 37 (GE)	HQ 200	Erschließung schwierig über bebauten Grundstück, das die Potenzialfläche beinhaltet (evtl. Grunddienstbarkeit notwendig); enge Wege	langfristig	B
3	Lindenstraße	655 m ²	B	§ 34		über Lindenstraße uneingeschränkt möglich	langfristig	B
4	Friedrichstraße (K65)	1.242 m ²	U	§ 34	nicht mehr genutzter Gewerbebau (evtl. Abriss erforderlich)	über Friedrichstraße uneingeschränkt möglich	langfristig	B
5.1	Mühlenbeker Straße (K65)	824 m ²	B	§ 34	Hinweis: Vorhaben sollen nur unter Berücksichtigung der Entwicklungsmöglichkeiten der gesamten Potenzialfläche 5 erfolgen; HQ 200	über Friedrichstraße uneingeschränkt möglich	langfristig	B

6.1	Mühlenbeker Straße (K65)	3.665 m ²	A	§ 34; B-Plan erforderlich	Hinweis: Vorhaben sollen nur unter Berücksichtigung der Entwicklungsmöglichkeiten der gesamten Potenzialfläche 6 erfolgen; Waldabstand 30m (§ 24 LWaldG); Hinweis: Potenzial umfasst mehrere Grundstücke mit evtl. mehreren Eigentümern	über Mühlenbeker Straße möglich; Einschränkung durch Maximalbreite 5,50 m zw. Grundstücke Mühlenbeker Str. 5 und 57	langfristig	D
7	Mühlenbeker Straße (K65)	501 m ²	V	§ 34	HQ 200	über Mühlenbeker Straße uneingeschränkt möglich	langfristig	B
8	Friedrichstraße (K65)	1.358 m ²	B	§ 34	HQ 200	über Friedrichstraße uneingeschränkt möglich	langfristig	B
9	Friedrichstraße (K65)	1.945 m ²	B	§ 34	HQ 200; z.T. Überschwemmungsgebiet	über Friedrichstraße mit Einschränkung Kreuzungsbereich mit Feldhusener Straße	mittelfristig	B
10	Lornsenstraße	3.981 m ²	U	§ 34; B-Plan erforderlich		über Friedrichstraße uneingeschränkt möglich	mittelfristig	C
12.1	Feldstraße	4.547 m ²	A	§ 34; B-Plan erforderlich	Hinweis: Vorhaben sollen nur unter Berücksichtigung der Entwicklungsmöglichkeiten der gesamten Potenzialfläche 12 erfolgen	über Feldstraße uneingeschränkt möglich	mittelfristig	C
12.2	Feldstraße	844 m ²	A	B-Plan erforderlich	Hinweis: Vorhaben sollen nur unter Berücksichtigung der Entwicklungsmöglichkeiten der gesamten Potenzialfläche 12 erfolgen	Nur über Einbeziehung weiterer Flächen möglich	mittelfristig	D

12.3	Feldstraße	1.639 m ²	A	B-Plan erforderlich	Hinweis: Vorhaben sollen nur unter Berücksichtigung der Entwicklungsmöglichkeiten der gesamten Potenzialfläche 12 erfolgen	Nur über Einbeziehung weiterer Flächen möglich	mittelfristig	D
13	Marienstraße	511 m ²	B	§ 34	HQ 200; ehem. Bahndamm nördlich anschließend (mgl. Hemmnisse im Zuge der geplanten Reaktivierung der Bahnstrecke, Z.B. Lärm)	über Marienstraße uneingeschränkt möglich	langfristig	B
16.1	Feldstraße / Achterm Knick	1.778 m ²	A	B-Plan erforderlich	Hinweis: Vorhaben sollen nur unter Berücksichtigung der Entwicklungsmöglichkeiten der gesamten Potenzialfläche 16 erfolgen	Nur über Einbeziehung weiterer Flächen möglich	mittelfristig	D
16.2	Feldstraße / Achterm Knick	1.019 m ²	A	B-Plan erforderlich	Hinweis: Vorhaben sollen nur unter Berücksichtigung der Entwicklungsmöglichkeiten der gesamten Potenzialfläche 16 erfolgen	Nur über Einbeziehung weiterer Flächen möglich	mittelfristig	D
17.1	Krimweg	1.284 m ²	A	B-Plan 6 (z.T. WS); evtl. Änd. erforderlich	Hinweis: Vorhaben sollen nur unter Berücksichtigung der Entwicklungsmöglichkeiten der gesamten Potenzialfläche 17 erfolgen; B-Plan sieht Alten- und Pflegeheim sowie Kinderhort vor; HQ 200 (teilweise); Hinweis: Vorhaben sollen nur unter Berücksichtigung der Entwicklungsmöglichkeiten der gesamten Potenzialfläche 12 erfolgen	Nur über Einbeziehung weiterer Flächen möglich	mittelfristig	D

17.2	Krimweg	731 m ²	A	B-Plan 6 (z.T. WS); evtl. Änd. erforderlich	Hinweis: Vorhaben sollen nur unter Berücksichtigung der Entwicklungsmöglichkeiten der gesamten Potenzialfläche 17 erfolgen; B-Plan sieht Alten- und Pflegeheim sowie Kinderhort vor; HQ 200 (teilweise); Hinweis: Vorhaben sollen nur unter Berücksichtigung der Entwicklungsmöglichkeiten der gesamten Potenzialfläche 12 erfolgen	Nur über Einbeziehung weiterer Flächen möglich	mittelfristig	D
18	Krimweg / Hermann-Löns-Weg	7.727 m ²	A	B-Plan 22 (WS)	Hinweis: Potenzial umfasst mehrere Grundstücke mit evtl. mehreren Eigentümern; viele Bäume, ggf. Wald und Flora und Fauna (zu prüfen)	B-Plan: über Hermann-Löns-Weg, Krimweg und evtl. Verbindung zw. beiden Straßen (neu herzustellen) uneingeschränkt möglich	mittelfristig	B
19	Brauerstraße (L123)	4.791 m ²	B	B-Plan 41 (SO-Hotel und Seniorenwohn- und pflegeanlage) evtl. Änd. erforderlich	HQ 200 (teilweise)	über Brauerstraße uneingeschränkt möglich	langfristig	D
21.1	Hauptstraße	583 m ²	V	§ 34 (Einbeziehung Parkplatzzufahrt?)		über südlich angrenzenden Parkplatz evtl. möglich (Umwidmung der Parkplatzzufahrt erforderlich)	langfristig	B
22	Lünkenstieg	973 m ²	B	B-Plan 25 (WA)		Über Lünkenstieg uneingeschränkt möglich	kurzfristig	A

23	Hinterm Born	5.441 m ²	A	§ 34; B-Plan erforderlich	Hinweis: Potenzial umfasst mehrere Grundstücke mit evtl. mehreren Eigentümern	über Hinterm Born evtl. möglich (Höhenunterschiede prüfen); durchgehende Verbindung zur Lehmburgstraße prüfen Entwässerung, Wald Derzeit teilweise mit B-Plan Nr. 55 (in der Aufstellung) überplant)	langfristig	D
26	Schulberg	1.250 m ²	B	§ 34 (Einbeziehung in umgebende B-Pläne?)		Erschließung über Schulberg uneingeschränkt möglich	langfristig	B
27.1	Otto-Ralfs-Straße / Lornsenstraße/ Beselerallee	2.360 m ²	A	B-Plan erforderlich	Hinweis: Vorhaben sollen nur unter Berücksichtigung der Entwicklungsmöglichkeiten der gesamten Potenzialfläche 27 erfolgen	Nur über Einbeziehung weiterer Flächen möglich	mittelfristig	D
27.2	Otto-Ralfs-Straße / Lornsenstraße/ Beselerallee	2.578 m ²	A	B-Plan erforderlich	Hinweis: Vorhaben sollen nur unter Berücksichtigung der Entwicklungsmöglichkeiten der gesamten Potenzialfläche 27 erfolgen	Nur über Einbeziehung weiterer Flächen möglich	mittelfristig	D
29	Beselerallee	2.834 m ²	B	B-Plan erforderlich; F-Plan-Änderung	Waldfläche – Status zu klären	über Beselerallee uneingeschränkt möglich	langfristig	D
30.1	Stettiner Straße	436 m ²	B	§ 34	Hinweis: Vorhaben sollen nur unter Berücksichtigung der Entwicklungsmöglichkeiten der gesamten Potenzialfläche 30 erfolgen	über Stettiner Straße uneingeschränkt möglich	langfristig	B

31	Laurinatskoppel	1.097 m ²	A	B-Plan 56	Hinweis: B-Plan 56 derzeit in Umsetzung; nur noch 2 Grundstücke nicht verkauft; die übrigen werden nach und nach bebaut		kurzfristig	A
32	Herrmannstraße	332 m ²	B	§ 34		über Hermannstraße uneingeschränkt möglich	langfristig	B
33	Brauerstraße (L123)	693 m ²	U	§ 34	Abriss erforderlich	über Hauptstraße uneingeschränkt möglich	langfristig	B
34.1	Uhlenweg	1.074 m ²	B	B-Plan 25 (WA)	Hinweis: Vorhaben sollen nur unter Berücksichtigung der Entwicklungsmöglichkeiten der gesamten Potenzialfläche 34 erfolgen	über Uhlenweg uneingeschränkt möglich	langfristig	B
35	Amselweg / Lünkenstieg	534 m ²	B	B-Plan 3 (WA)		über Lünkenstieg / Amselweg uneingeschränkt möglich	langfristig	B
37	Overndorfer Straße	791 m ²	B	B-Plan 25 (WA)		über Overndorfer Straße uneingeschränkt möglich	kurzfristig	A
38.1	Am Bornholdsberg	784 m ²	A	§ 34; B-Plan erforderlich	Hinweis: Vorhaben sollen nur unter Berücksichtigung der Entwicklungsmöglichkeiten der gesamten Potenzialfläche 38 erfolgen	Nur über Einbeziehung weiterer Flächen möglich	langfristig	D
38.2	Am Bornholdsberg	661 m ²	A	§ 34; B-Plan erforderlich	Hinweis: Vorhaben sollen nur unter Berücksichtigung der Entwicklungsmöglichkeiten der gesamten Potenzialfläche 38 erfolgen	Nur über Einbeziehung weiterer Flächen möglich	langfristig	D
39.1	Gerberstraße / Neumühlener Weg / Johannesstraße / Overndorfer Straße	23.429 m ²	A	B-Plan erforderlich	Nutzungsaufgabe der Gärtnerei ist Voraussetzung für Neubebauung; Hinweis: Potenzial umfasst mehrere Grundstücke mit evtl. mehreren Eigentümern;	Nur über Einbeziehung weiterer Flächen möglich	langfristig	D

					Hinweis: Vorhaben sollen nur unter Berücksichtigung der Entwicklungsmöglichkeiten der gesamten Potenzialfläche 39 erfolgen			
41	Neumühlener Weg	737 m²	B	§ 34		über Neumühlener Weg uneingeschränkt möglich	langfristig	B
42.1	Gerberstraße	2.453 m²	A	B-Plan erforderlich	Ggf. Planung mit B-Plan Nr. 53; Planung soll wieder aufgenommen werden; Hinweis: Vorhaben sollen nur unter Berücksichtigung der Entwicklungsmöglichkeiten der gesamten Potenzialfläche 42 erfolgen	Nur über Einbeziehung weiterer Flächen möglich, über eine Verlängerung des Ritterskamp möglich?	mittelfristig	D
42.2	Gerberstraße	743 m²	A	B-Plan erforderlich	Ggf. Planung mit B-Plan Nr. 53; Planung soll wieder aufgenommen werden; Hinweis: Vorhaben sollen nur unter Berücksichtigung der Entwicklungsmöglichkeiten der gesamten Potenzialfläche 42 erfolgen	Nur über Einbeziehung weiterer Flächen möglich; über eine Verlängerung des Ritterskamp möglich?	mittelfristig	D
42.3	Gerberstraße	3.023 m²	A	B-Plan erforderlich	Ggf. Planung mit B-Plan Nr. 53; Planung soll wieder aufgenommen werden; Hinweis: Vorhaben sollen nur unter Berücksichtigung der Entwicklungsmöglichkeiten der gesamten Potenzialfläche 42 erfolgen	Über eine Verlängerung des Ritterskamp möglich?	Mittelfristig	C
44	Bahnhofstraße	16.506 m²	U	§ 34;	F-Plan: Darstellung eines Teils der Fläche, deren Boden erheblich mit	Verlauf über Bahnhofstraße zu prüfen (potenzieller Trassenverlauf der Bahn und Standort	langfristig	D

				B-Plan erforderlich	umweltgefährdenden Stoffen belastet ist; HQ 200 (teilweise) und Überschwemmungsgebiet (teilweise) Aktiver Mühlenbetrieb; Nutzungsaufgabe?	Haltepunkt sind zu berücksichtigen)		
45	Poggfred	10.744 m²	U	§ 34; B-Plan erforderlich	Auf der Potenzialfläche befinden sich Gewerbebauten, die nur teilweise vermietet sind; Nutzungsaufgabe als Voraussetzung für Neubeplanung; ÜSG (nördl. Teil), HQ 200	Über Poggfred uneingeschränkt möglich; Einbeziehung Gewerbegrundstücke an der Feldhusener Straße und Schaffung durchgehende Verbindung zu prüfen	langfristig	D
46	Bahnhofstraße	13.135 m²	A	§ 34; B-Plan erforderlich	ehem. Bahndamm nördlich anschließend (mgl. Hemmnisse im Zuge der geplanten Reaktivierung der Bahnstrecke, z.B. Lärm)	Verlauf über Bahnhofstraße zu prüfen (potenzieller Trassenverlauf der Bahn und Standort Haltepunkt sind zu berücksichtigen)	langfristig	D
47.1	Overndorfer Straße	464 m²	V	§ 34		über Overndorfer Straße uneingeschränkt möglich	langfristig	B
48.1	Overndorfer Straße	1.907 m²	A	§ 34; B-Plan erforderlich	Hinweis: Potenzial umfasst mehrere Grundstücke mit evtl. mehreren Eigentümern	Nur über Einbeziehung weiterer Flächen möglich	langfristig	D
48.2	Overndorfer Straße	1.054 m²	A	§ 34; B-Plan erforderlich		über Overndorfer Straße uneingeschränkt möglich	langfristig	D
49	Overndorfer Straße	3.088 m²	A	B-Plan erforderlich	Hinweis: Potenzial umfasst mehrere Grundstücke mit evtl. mehreren Eigentümern	über Overndorfer Straße uneingeschränkt möglich	mittelfristig	C

50	Birkenallee	670 m ²	B	§ 34	HQ 200 Überschwemmungsgebiet (teilweise)	über Birkenallee uneingeschränkt möglich	kurzfristig	B
53	Friedensweg	710 m ²	B	§ 34		über Friedensweg uneingeschränkt möglich	langfristig	B
56	Otto-Ralfs-Straße	429 m ²	B	§ 34	Potenzialfläche kann auch der Erschließung der Potenzialfläche 12 dienen	über Otto-Ralfs-Straße uneingeschränkt möglich	langfristig	B
57	Steinstraße	512 m ²	B	§ 34		über Steinstraße uneingeschränkt möglich	langfristig	B
59	Breitenberger Straße	601 m ²	V	B-Plan 25 (öffentliche Parkfläche) evtl. Änd. erforderlich		über Fasanenweg uneingeschränkt möglich	langfristig	D
62	Holm / Schulberg	535 m ²	B	B-Plan 7 (WR)		B-Plan: über Holm uneingeschränkt möglich; Alternative über Schulberg zu prüfen	langfristig	B
63	Holm / Schulberg	871 m ²	B	B-Plan 7 (WR)		B-Plan: über Holm uneingeschränkt möglich; Alternative über Schulberg zu prüfen	langfristig	B
66	Overndorfer Straße	731 m ²	B	B-Plan 25 (WA)		über Overndorfer Straße uneingeschränkt möglich	kurzfristig	A
68	Holm / Schulberg	746 m ²	U	B-Plan 7 (WR)	Abriss notwendig	B-Plan: über Holm uneingeschränkt möglich	langfristig	B

69	Achtern Knick	453 m ²	B	§ 34	Alternativ Nutzung als Erschließung für die Potenzialflächen 15 und/oder 16; Spielplatz verlegen	über Achtern Knick uneingeschränkt möglich	langfristig	B
70.1	Grüner Weg	3.747 m ²	A	§ 34; B-Plan erforderlich	Hinweis: Potenzial umfasst mehrere Grundstücke mit evtl. mehreren Eigentümern; Spielplatz und Garagen evtl. zu verlegen; Garagen wurden nicht berücksichtigt	über Grüner Weg uneingeschränkt möglich	langfristig	D
71	Ziegeleiweg	2.580 m ²	V	§ 34	Hanglage beachten; Hinweis: Potenzial umfasst mehrere Grundstücke mit evtl. mehreren Eigentümern	zwischen den Grundstücken Ziegeleiweg 16 und 18 zu prüfen	langfristig	B
72.1	Neumühlener Weg	3.883 m ²	A	B-Plan erforderlich	Waldabstand 30m; ggf. Überplanung der Waldfläche dahinter, dann mit erschließen; Hinweis: Vorhaben sollen nur unter Berücksichtigung der Entwicklungsmöglichkeiten der gesamten Potenzialfläche 72 erfolgen	zwischen den Grundstücken Neumühlener Weg 23 und 25 zu prüfen	langfristig	D
72.2	Neumühlener Weg	1.221 m ²	A	B-Plan erforderlich	Waldabstand 30m; ggf. Überplanung der Waldfläche dahinter, dann mit erschließen;	zwischen den Grundstücken Neumühlener Weg 23 und 25 zu prüfen	langfristig	D

					Hinweis: Vorhaben sollen nur unter Berücksichtigung der Entwicklungsmöglichkeiten der gesamten Potenzialfläche 72 erfolgen			
73	Hafenstraße	15.382 m ²		B-Plan erforderlich	Altlasten wegen Schrottplatz; Nutzungsaufgabe Mühle und Schrottplatz; derzeit Gewerbe		langfristig	D
74	Overndorfer Straße	765 m ²	B	B-Plan 25 (WA)		über Overndorfer Straße uneingeschränkt möglich	kurzfristig	A

Wertungsschlüssel für die Zuordnung von Potenzialflächen zu den Potenzialflächenkategorien

Allgemeine Daten	
Kriterium	Erklärung
Nr.	Nummer der Potenzialfläche, entsprechend Baulandkataster
Straße	Standort der Potenzialfläche
Fläche	Größe der Fläche in m ²
Typ	B = klassische Baulücke V = Verdichtungspotenzial U = Umnutzungspotenzial A = Arrondierungsfläche

Kriterien für die Wertung der Potenzialflächen		
Planungsrecht	grüne Farbunterlegung	Gesicherte planungsrechtliche Situation <ul style="list-style-type: none"> rechtskräftiger Bebauungsplan ist vorhanden (Nummer des Bebauungsplans, auf dem sich die Potenzialfläche befindet, mit Festsetzung des Baugebietes nach § 1 Abs. 2 BauNVO) kein rechtskräftiger Bebauungsplan ist vorhanden (Vorhaben können nach § 34 BauGB realisiert werden)
	rote Farbunterlegung	Ungesicherte planungsrechtliche Situation <ul style="list-style-type: none"> Bebauungsplan muss aufgestellt werden bzw. wird empfohlen
Bebaubarkeit	grüne Farbunterlegung	keine wesentlichen Realisierungshemmnisse <ul style="list-style-type: none"> lediglich Hinweise und Empfehlungen in Bezug auf die Bebaubarkeit der Fläche Lage im Hochwasserrisikogebiet HQ 200 ist möglich
	rote Farbunterlegung	wesentliche Realisierungshemmnisse <ul style="list-style-type: none"> Hemmnisse / Erfordernisse und in Bezug auf die Bebaubarkeit der Potenzialfläche (z.B. Lage in Flächen mit Schutzstatus (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Wasserschutzgebiet, Überschwemmungsgebiet, Biotopfläche, Bodendenkmal, Baudenkmal) Lage innerhalb von bauordnungsrechtlich definierten Abstandsflächen (z.B. 30 m Abstand zu Waldflächen gem. § 24 LWaldG SH)
Erschließung	grüne Farbunterlegung	Erschließung gesichert <ul style="list-style-type: none"> lediglich Hinweise und Empfehlungen in Bezug auf die Erschließung der Fläche
	rote Farbunterlegung	Erschließung nicht gesichert <ul style="list-style-type: none"> Eintragung einer Grunddienstbarkeit notwendig für die Erschließung nicht ausreichende Straßenbreite Erschließung gesichert nur über Einbeziehung zusätzlicher Flächen unklarer Trassenverlauf aufgrund konfliktierender Bauvorhaben
Verfügbarkeit	grüne Farbunterlegung	Verfügbarkeit der Fläche „kurzfristig (<1 Jahr)“ bzw. „mittelfristig (1 – 5 Jahre)“
	rote Farbunterlegung	Verfügbarkeit der Fläche „langfristig (> 5 Jahre)“

Kat. (= Kategorie)	
Wertungsschlüssel für die Zuordnung zu den Potenzialflächenkategorien	
A = Potenzialflächen mit Baurecht	<p>Kumulative notwendige Bedingungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Planungsrecht → grüne Farbunterlegung • Bebaubarkeit → grüne Farbunterlegung • Erschließung → grüne Farbunterlegung • Verfügbarkeit → grüne Farbunterlegung
B = Potenzialflächen mit Baurecht und erkennbaren Realisierungshemmnissen	<p>Notwendige Bedingung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Planungsrecht → grüne Farbunterlegung <p>Variable Bedingungen, von denen mind. 1 rot unterlegt sein muss:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bebaubarkeit → grüne/rote Farbunterlegung • Erschließung → grüne/rote Farbunterlegung • Verfügbarkeit → grüne/rote Farbunterlegung
C = Potenzialflächen mit Planungserfordernissen bzw. Planungsempfehlungen	<p>Kumulative notwendige Bedingungen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Planungsrecht → rote Farbunterlegung • Bebaubarkeit → grüne Farbunterlegung • Erschließung → grüne Farbunterlegung • Verfügbarkeit → grüne Farbunterlegung
D = Potenzialflächen mit Planungserfordernissen, jedoch erkennbaren Realisierungshemmnissen	<p>Notwendige Bedingung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Planungsrecht → rote Farbunterlegung <p>Variable Bedingungen, von denen mind. 1 rot unterlegt sein muss:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bebaubarkeit → grüne/rote Farbunterlegung • Erschließung → grüne/rote Farbunterlegung • Verfügbarkeit → grüne/rote Farbunterlegung