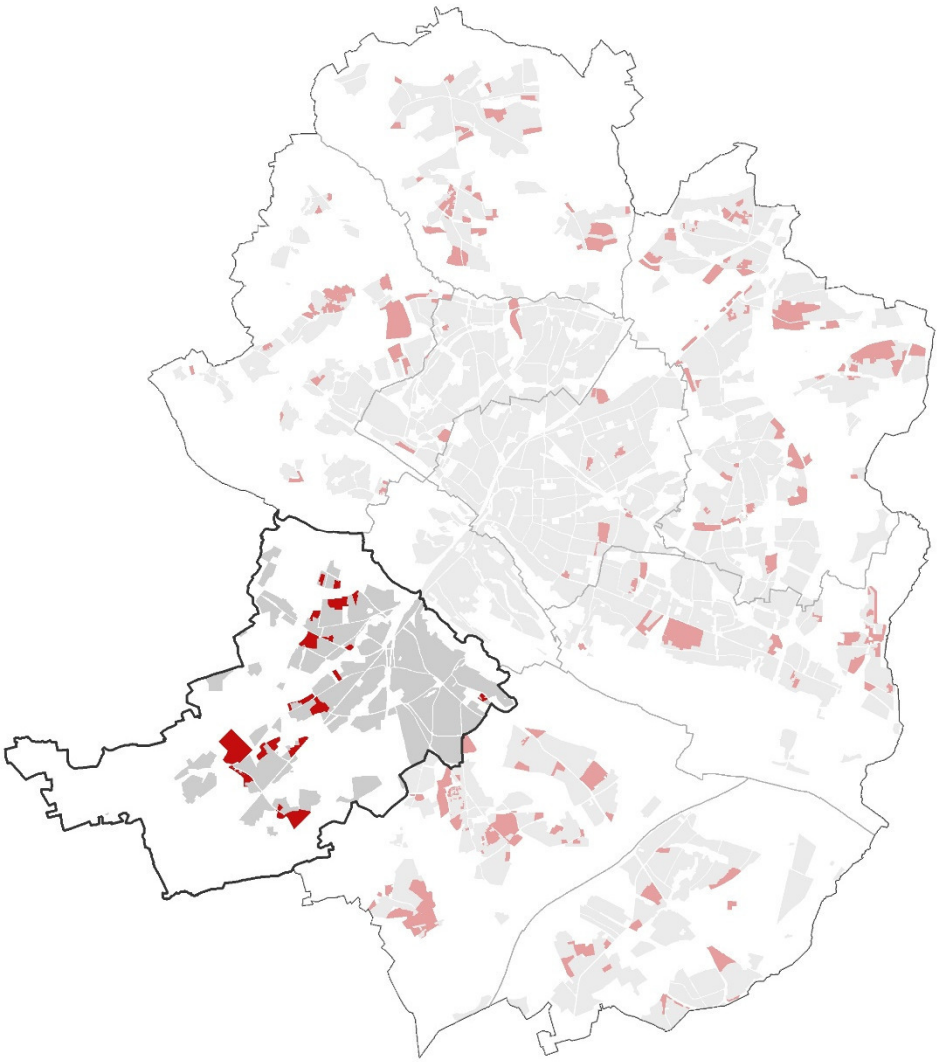
Perspektivplan Wohnen Bielefeld 2020/2035

Sonderauswertung für den Stadtbezirk Brackwede



Anlagen

A	**Erläuterung zur Auswertung im Stadtbezirk**
B	**Entwicklung der Wohnbauflächen im FNP 2004-2017**
C	**Angebot an wohnbaulichen Reserven (≥ 1 ha) im FNP**
D	**Bewertungsmatrix für die wohnbaulichen Reserven im Regionalplan**
E	**Angebot an wohnbaulichen Reserven (≥ 1 ha) im Regionalplan**
F	**Angebot an Potenzial- und Suchräumen (PSR) Wohnen**
G	**Gesamtdarstellung der wohnbaulichen Reserven im Stadtbezirk**
H	**Priorisierung kurzfristig zu entwickelnder Reserven im Stadtbezirk**
J	**Gesamtdarstellung der wohnbaulichen Reserven in der Gesamtstadt**

A	**Erläuterung zur Auswertung im Stadtbezirk**

Entwicklung der Wohnbauflächen im FNP 2004-2017

Neudarstellungen

Im Zeitraum von 2004 bis 2017 wurden im Stadtbezirk Brackwede insgesamt 8 Verfahren mit einer **Gesamtfläche von 17,6 ha zur Neuausweisung** von Wohnbaufläche abgeschlossen. Bei den Verfahren handelt es sich um 2 FNP-Änderungen (13,0 ha) und 6 FNP-Berichtigungen (4,6 ha). Eingeleitet wurde ein Änderungsverfahren (2,2 ha), das sich zum Auswertungszeitpunkt im Verfahren befindet. Somit wurden im Stadtbezirk Brackwede für 19,8 ha Wohnbaufläche in 9 Verfahren Bauleitplanungen mit dem Ziel der Neuausweisung durchgeführt bzw. angestoßen.

Eine Auswertung der vorherigen Flächendarstellungen der neu dargestellten Wohnbauflächen zeigt, dass **4,1 ha Freiraum in Anspruch genommen** wurde, davon 3,2 ha Landwirtschaftliche Fläche und 0,9 ha Fläche für Wald. Auf **15,7 ha Fläche erfolgte eine Umwandlung** von bereits ausgewiesenen Siedlungsflächen (nicht-wohnbaulich) zu Wohnbaufläche. Hiervon entfielen 10,8 ha auf vorherige Gewerbliche Bauflächen, 1,3 ha auf vorherige Gemischte Bauflächen und 3,6 ha auf vorherige Gemeinbedarfsflächen.

Rücknahme/Überplanung

Zur **Rücknahme/Überplanung** von Wohnbauflächen wurden Stadtbezirk Brackwede im Zeitraum von 2004 bis 2017 insgesamt 3 Verfahren mit einer **Gesamtfläche von 4,6 ha** abgeschlossen. Bei allen Verfahren handelt es sich um FNP-Änderungen. In dem Zeitraum eingeleitete und derzeit noch laufende Verfahren gibt es nicht. Somit wurden im Stadtbezirk Brackwede für 4,6 ha Wohnbaufläche in 4 Verfahren Bauleitplanungen mit dem Ziel der Rücknahme/Überplanung durchgeführt.

Eine Auswertung der nachfolgenden Flächendarstellungen der überplanten bzw. zurückgenommenen Wohnbauflächen zeigt, dass **mit 4,0 ha zu großen Teilen Freiraum** (3,5 ha Landwirtschaftliche Fläche und 0,5 ha Grünfläche) **hinzugekommen** ist. Zugleich kam die Überplanung von Wohnbauflächen mit jeweils 0,3 ha der Schaffung von Gemischten Bauflächen und Gemeinbedarfsflächen zugute.

Angebot an wohnbaulichen Reserven (≥ 1 ha) im FNP

Im Stadtbezirk Brackwede gibt es derzeit sieben größere wohnbauliche Reserven im FNP mit einer Flächengröße von insgesamt 16,5 ha.

Vier Reserveflächen mit einer Gesamtgröße von insgesamt 11,1 ha liegen im Geltungsbereich rechtsverbindlicher (RV) Bebauungspläne und eine weitere Fläche mit einer Größe von 1,6 ha befindet sich im Geltungsbereich eines im Aufstellungs-/Änderungsverfahren befindlichen Bebauungsplanes. Weitere zwei Reserveflächen mit einer Größe von insgesamt 3,8 ha liegen außerhalb des Geltungsbereichs rechtsverbindlicher (RV) Bebauungspläne und sind bisher lediglich als Wohnbaufläche im FNP dargestellt. Für eine dieser FNP-Reserveflächen wird aktuell die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens angestrebt (FNP-Steckbrief Bra 02 „Osnabrücker Landstraße“).

Bei den folgenden vier Flächen handelt es sich um geeignete Wohnbaulandreserven **ohne Aktivierungshemmnis und Handlungsbedarf**. Gemäß Bewertungsschema der AG Wohnen sind dies Flächen im Geltungsbereich rechtsverbindlicher Bebauungspläne (bzw. Satzungen gemäß § 34 BauGB) oder im Geltungsbereich von Verfahren zur Aufstellung/Änderung eines Bebauungsplanes, für die ein Abschluss des Verfahrens i. S. der planerischen Zielsetzung „Wohnen“ sowie eine anschließende Baulandmobilisierung in einem kurz- bis mittelfristigen Zeitraum absehbar ist.

Teilweise wurden bereits bauvorbereitende Maßnahmen eingeleitet. Aktivierungs- bzw. sonstige Hemmnisse sind nicht erkennbar. Für die Flächen, auf denen rechtsverbindliches Planungsrecht vorliegt und eine kurzfristige Bebauung wahrscheinlich ist bzw. bereits umgesetzt wird, besteht kein Handlungsbedarf. Die noch im Verfahren befindlichen Bebauungspläne sollen möglichst zeitnah abgeschlossen werden.

Nr. I/Q 24 TP C „Quelle-Alleestraße“ (RV); Umsetzung nahezu abgeschlossen mit 140 WE
Nr. I/U 6, 1.Änderung „Warburger Straße“ (RV); Umsetzung läuft mit 16 WE
Nr. I/Q 26 „Wohngebiet Charlottenstraße/Augustastraße“ (RV); Umsetzung läuft mit 40-50 WE)
Nr. I/Q 29 „Wohngebiet Osnabrücker Str./Wilfriedstraße):
(Aufstellungsbeschluss in Vorbereitung, geplant sind 65 bis 70 WE)

Bei den folgenden vier Flächen handelt es sich um geeignete Wohnbaulandreserven **mit Aktivierungshemmnis und Handlungsbedarf**. Hierbei handelt es sich gemäß Bewertungsschema der AG Wohnen um Flächen, für die (mitunter langjährig) ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht, dieses Planungsrecht bislang jedoch von den vorwiegend privaten Eigentümern nicht genutzt wurde. In der Regel sind auch keine Aktivitäten der Erschließung oder Vermarktung erkennbar. Handlungsbedarf besteht insofern bei der Aktivierung solcher Flächen und teilweise auch der Klärung bzw. Beseitigung von Aktivierungshemmnissen. Andererseits handelt es sich um Wohnbauflächen, auf denen kein qualifiziertes Planungsrecht besteht. Teilweise wurden Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zwar eingeleitet, in der Folgezeit sind aber im Verfahren Plankonflikte zutage getreten, die (noch) nicht bewältigt werden konnten.

Davon folgende zwei Bebauungspläne:
Nr. I/Q 8 „Saures Feld“ (RV seit 09.06.1995), s. hierzu anliegenden FNP-Steckbrief Bra 04
Nr. I/Q 25 „Haller-Willem-Patt“ (im Verfahren), s. hierzu anliegenden FNP-Steckbrief Bra 03

Davon folgende Fläche, die im FNP schon als Wohnbaufläche dargestellt ist, für die jedoch ein Bebauungsplanverfahren noch nicht eingeleitet wurde:
Brackweder Straße, OT Brackwede (s. hierzu anliegenden FNP-Steckbrief Bra 02)

Neben den oben beschriebenen sieben Reserveflächen hat eine heute im FNP als Wohnbaufläche dargestellte 1,6 ha große Fläche gemäß Gesamtbewertung der AG Wohnen im Ergebnis keine fachliche Eignung für eine städtebauliche Entwicklung und fällt somit als Reserve künftig weg. Diese Fläche wird in dem FNP-Steckbrief Bra 08 näher beschrieben.

Angebot an wohnbaulichen Reserven (≥ 1 ha) im Regionalplan

Im Stadtbezirk Brackwede gibt es über die zuvor genannten wohnbaulichen Reserven des FNP hinausgehend weitere vier Flächen in einer Größe von ca. 24,3 ha, die in dem seit 2004 wirksamen Regionalplan, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) vorgesehen sind, und die von der AG Wohnen als geeignete Siedlungsreserven bewertet wurden.

Dabei bilden die im Regionalplan dargestellten ASB einen planerischen Rahmen, der regelmäßig nicht vollumfänglich in Wohnbaufläche in der kommunalen Bauleitplanung umgesetzt werden kann. Die dargestellten ASB enthalten aufgrund der Grobmaßstäblichkeit des Regionalplanes Flächen, die grundsätzlich nicht für eine bauliche Nutzung geeignet sind, bzw. von einer Bebauung freizuhalten sind. Darüber hinaus sollen ASB nicht allein Flächen für Wohnen beinhalten, sondern auch für wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen, öffentliche und private Dienstleistungen. Auch siedlungszugehörige Grün-, Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen sind Bestandteil des ASB.

Im Rahmen einer bauleitplanerischen Umsetzung sind darüber hinaus i. d. R. abzuziehende Flächenanteile von mindestens 20 v. H., u. a. für Grün, Erschließung, technische Infrastrukturflächen und ökologische Kompensationsflächen zu berücksichtigen.

Von den oben genannten vier Reserveflächen sind gemäß Bewertungsschema der AG Wohnen zwei Flächen in einer Größe von insgesamt ca. 12,0 ha **im besonderen Maße städtebaulich für eine (Wohn-)Bauentwicklung geeignet**, weil für Flächen dieser Kategorie Restriktionen nicht oder nur eingeschränkt vorhanden, bzw. bauleitplanerisch potenziell lösbar sind. Diese vier Flächen sollen gemäß Bewertung der AG Wohnen vorrangig städtebaulich entwickelt werden, wobei möglichst frühzeitige ggf. bestehende fachliche Prüferfordernisse geklärt werden müssen. Ggf. soll weiterhin eine aktive Ansprache der Eigentümer hinsichtlich einer möglichen Bereitschaft einer Baulandentwicklung erfolgen und in dem Fall die erforderlichen Bauleitplanverfahren vorbereitet bzw. eingeleitet werden. In diese Kategorie fallen die Flächen, die in den anliegenden ASB-Steckbriefen Bra 1-02 und Bra 1-03 näher beschrieben werden.

Eine weitere Fläche in einer Größenordnung von insgesamt ca. 8,3 ha ist **grundsätzlich städtebaulich für eine (Wohn-)Bauentwicklung geeignet**. Für diese Flächenkategorie sind aus Sicht der AG Wohnen jedoch potenzielle Einschränkungen hinsichtlich Umsetzbarkeit und Aktivierbarkeit u. a. aufgrund von fachlichen Restriktionen, der Eigentumsverhältnisse oder Nutzbarkeit erkennbar. Eine Entwicklung bzw. weitere Prüfung soll auf Grundlage eines vorhandenen Eigentümer-/ Entwicklungsinteresses erfolgen. In diese Kategorie fällt der südliche Teil der Fläche, die in dem anliegenden ASB-Steckbrief Bra 1-08 näher beschrieben wird.

Eine lediglich eingeschränkte Eignung für eine (Wohn-)Bauentwicklung hat nach Auffassung der AG Wohnen eine weitere Fläche in einer Größe von ca. 4,0 ha. Flächen in dieser Kategorie sind zwar aufgrund ihrer Lage städtebaulich geeignet, jedoch liegen im Unterschied zu den vorgenannten Flächen fachliche Vorbehalte bzw. aufschiebende Bedingungen einer städtebaulichen Entwicklung vor, bzw. sind diese Flächen nur in Teilbereichen für eine Siedlungsentwicklung nutzbar. Hier empfiehlt die AG Wohnen eine nachgeordnete bzw. perspektivische Entwicklung, grundsätzlich jedoch die Beibehaltung der Darstellung als Siedlungsbereich im Regionalplan. In diese Kategorie fällt die Fläche, die in dem anliegenden ASB-Steckbrief Bra 1-05 näher beschrieben wird.

Keine fachliche Eignung für eine (Wohn-)Bauentwicklung, jedoch ggf. Eignung als Standort für wohnverträgliches Gewerbe, Infrastruktureinrichtungen oder Dienstleistungsbetriebe im Rahmen der regionalplanerischen Zielsetzung eines Allgemeinen Siedlungsbereiches hat eine Fläche in einer Größenordnung von insgesamt ca. 13,4 ha. Hier lautet die Handlungsempfehlung der AG Wohnen, dass auf Grundlage von Eigentümer-/Entwicklungsinteresse eine weitere Beratung, bzw. weitergehende Prüfung der Fachämter erfolgen soll. Grundsätzlich soll die Darstellung als Allgemeiner Siedlungsbereich im Regionalplan beibehalten werden. Diese Fläche wird in dem anliegenden ASB-Steckbrief Bra 1-07 näher beschrieben.

Weiterer drei Flächen mit einer Gesamtgröße von ca. 10,0 ha haben gemäß Gesamtbewertung der AG Wohnen im Ergebnis **keine fachliche Eignung für eine städtebauliche Entwicklung**. Für Flächen dieser Kategorie sollten alternative Nutzungsoptionen geprüft werden, bzw. auf eine perspektivische Rücknahme als Allgemeiner Siedlungsbereich im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplanes hingewirkt werden. Hierbei handelt es sich um die Flächen, die in den ASB-Steckbriefen Bra 1-01, Bra 1-04 und Bra 1-06 näher beschrieben werden.

A

Angebot an Potenzial- und Suchräumen (PSR) Wohnen

Im Stadtbezirk Brackwede gibt es sechs potentielle Siedlungsreserven (PSR) mit insgesamt ca. 83,3 ha, die perspektivisch bei Neuaufstellung des Regionalplanes für einen „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) vorgeschlagen werden sollen. Im Ergebnis hält die AG Wohnen alle sechs Bereiche lediglich **eingeschränkt** für eine Wohnbauentwicklung geeignet.

Wasserschutzgebiet Ummeln
Gemäß Ratsbeschluss von 1989 soll in Wasserschutzgebieten (WSG) generell keine Neuausweisung von Baugebieten erfolgen. Davon betroffen sind vier PSR-Flächen im Ortsteil Ummeln, die alle in der Wasserschutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes Ummeln liegen (s. PSR-Steckbriefe Bra S-01, Bra S-02, Bra S-03, und Bra S-04), die deshalb von der AG Wohnen lediglich als **eingeschränkt** geeignet eingestuft wurden. Eine neue Wasserschutzgebietsverordnung ist in Arbeit, sich künftig daraus ergebene etwaige Restriktionen sind abzuwarten.

Darüber hinaus wurde seitens der AG Wohnen für die Fläche Bra S-02 (Gelände einer gemeinnützigen Einrichtung in Ummeln) **keine** Eignung für den über die Darstellung der Gemeinbedarfsfläche hinausgehenden nordwestlichen Bereich festgestellt. Folglich ist auch die Größe der für eine wohnbauliche Nutzung (eingeschränkt) geeigneten Fläche, die im Steckbrief noch mit 28,9 ha angegeben ist, entsprechen zu reduzieren.

Zwei weitere Flächen liegen im Stadtteil Quelle. Beiden Flächen wird insbesondere aufgrund naturschutzrechtlicher Belange ebenfalls lediglich eine **eingeschränkte** Eignung für eine Wohnbauentwicklung zugesprochen (s. Hierzu die PSR-Steckbriefe Bra S-05 und Bra S-06.

Gesamtdarstellung der wohnbaulichen Reserven im Stadtbezirk

Im Stadtbezirk Brackwede gibt es sieben größere Reserven im **Flächennutzungsplan** mit einer Gesamtfläche von ca. **16,5 ha**, die kurz- bis mittelfristig für eine wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung stehen. Weitere Bebauungspläne auf kleineren Reserveflächen des FNP (kleiner als 1 ha, weshalb sie hier nicht mit Steckbrief vorgestellt werden, bzw. nicht in die Aufsummierung der FNP-Reserveflächen einfließen) befinden sich z. Zt. im Verfahren, bzw. sind aktuell rechtskräftig geworden. Es handelt sich um die Bebauungspläne

Wohngebiet Auf den Hüchten B-Plan Nr. I/B 58 (Umsetzung nahezu abgeschlossen mit 16 WE)
Wohngebiet Im Lecke B-Plan Nr. I/B 70 (8 WE)
Wohngebiet Schürhornweg B-Plan Nr. I/Q 12 TP B, 1. Änderung „Bereich Schäferkamp“(12 WE)

Bei Umsetzung aller im Stadtbezirk Brackwede eingeleiteten bzw. aktuell rechtswirksam gewordenen Bauleitplanungen errechnen sich bis zu **rund 150 Wohneinheiten** (WE), die (ohne Anwendung der neuen Baulandstrategie) kurzfristig geschaffen werden können.

Zur perspektivischen Deckung des mittel- bis langfristigen Wohnbauflächenbedarfs bieten sich in städtebaulicher Hinsicht darüber hinaus im Stadtbezirk Brackwede weitere vier Flächen an, die in dem seit 2004 wirksamen Regionalplan, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, als **„Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB)** vorgesehen sind, im FNP bisher jedoch nicht als Bauflächen dargestellt sind. Diese Flächen haben insgesamt eine Größe von ca. **24,3 ha**. Im Rahmen der anstehenden Regionalplanneuaufstellung soll der Bezirksregierung Detmold vorgeschlagen werden, diese Flächen grundsätzlich als Siedlungsbereich beizubehalten.

Weitere sechs **potentielle Siedlungsreserven (PSR)** mit insgesamt ca. **42,5 ha** sollen der Bezirksregierung perspektivisch als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) vorgeschlagen werden.

Priorisierung kurzfristig zu entwickelnder Reserven im Stadtbezirk

Für die untersuchten **Wohnbaureserven im FNP und im Regionalplan** werden Empfehlungen für eine **Priorisierung** kurzfristig zu entwickelnder Flächen ausgesprochen (s. Anlage H). Ziel ist, die Empfehlungen zu einem gesamtstädtischen Baulandprogramm zusammenzuführen. Die Entwicklung dieser Flächen in einem Bauleitplanverfahren soll dann gemäß der politischen Beschlusslage des Rates der Stadt Bielefeld vom 11.07.2019 (vgl. Drucksachen-Nr. 8656/2014-2020) der Bielefelder Baulandstrategie unterliegen.

Gemäß politischem Auftrag zur vorrangigen Identifizierung und Realisierung von Wohnbauflächen im Einzugsbereich des schienengebundenen ÖPNV, wurden die Flächen gesamtstädtisch für dieses Kriterium grafisch separat dargestellt. Da die Flächenpotenziale für einen längeren Zeitraum zu betrachten sind, wurden auch die Verlängerungsoptionen der Stadtbahnlinien gemäß der Planung von MoBiel einbezogen (s. Plankarte in der Anlage J).

Alle FNP-Reserven im **Einzugsbereich des schienengebundenen ÖPNV** bieten sich grundsätzlich zur prioritären Entwicklung im Rahmen der Baulandstrategie an **(s. Anlage J)**. Weiterhin bieten sich dafür grundsätzlich alle vorhandenen ASB-Reserven an, die sich gemäß AG Wohnen **im besonderen Maße** städtebaulich für eine Wohnbauentwicklung eignen (s. hierzu **Bewertungsmatrix** für die ASB-Flächen in **Anlage D**).

Im Stadtbezirk Brackwede werden entsprechend dieser o. a. Kategorisierungen drei Flächen für eine prioritäre Entwicklung vorgeschlagen:

- Davon liegt eine Fläche (1,7 ha) südlich der Brackweder Straße im Stadtteil Brackwede und ist bereits überwiegend in öffentlicher Hand. Die Fläche liegt im Einzugsbereich des schienengebundenen ÖPNV und ist im FNP schon als Wohnbaufläche dargestellt, ein Bebauungsplanverfahren wurde jedoch noch nicht eingeleitet (s. hierzu anliegenden FNP-Steckbrief Bra 02).

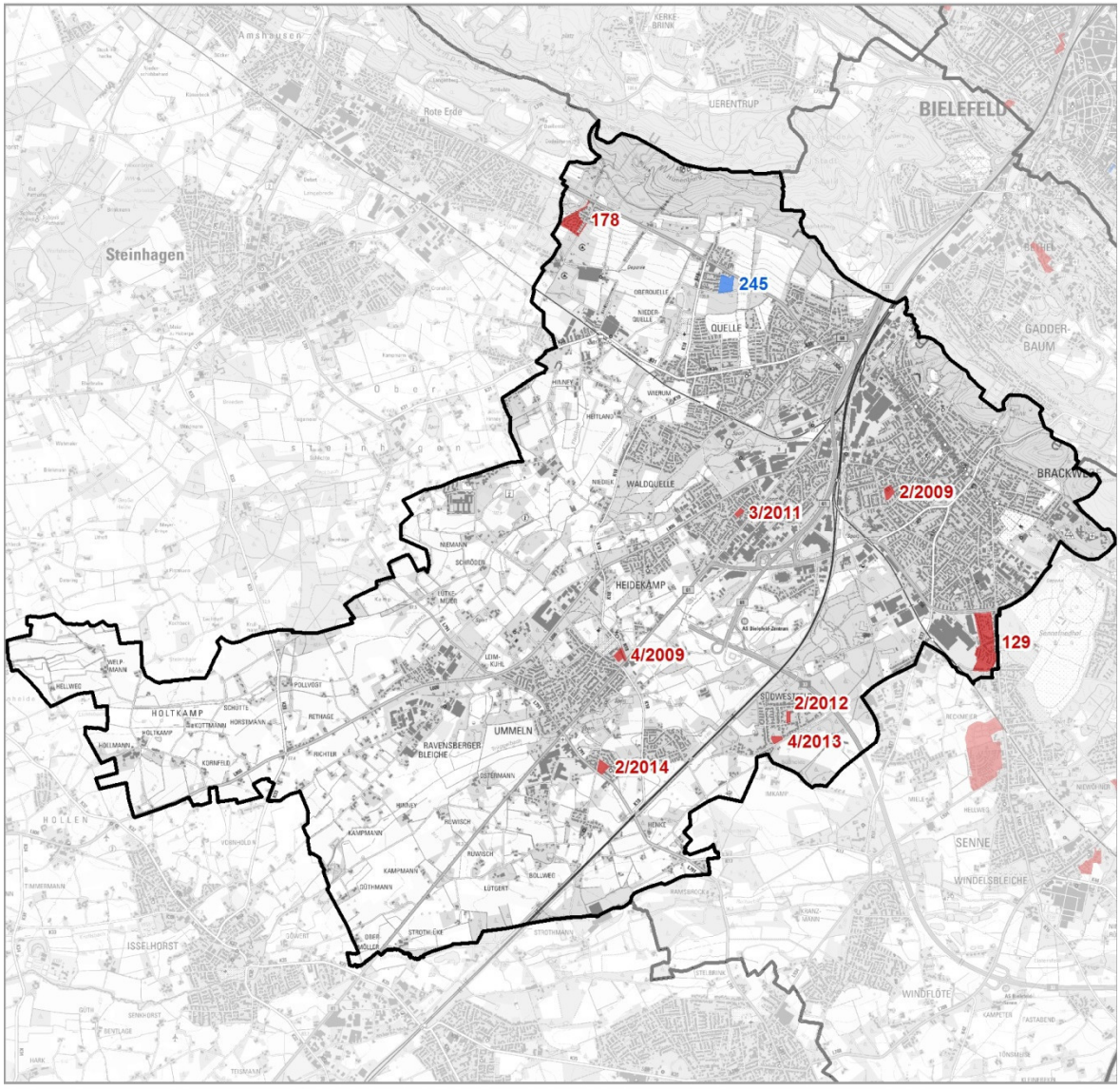
- Zwei weitere ASB-Reserven in einer Größe von insgesamt 12 ha im Stadtteil Quelle liegen im Einzugsbereich des schienengebundenen ÖPNV und wurden von der AG Wohnen als für eine Wohnbauentwicklung **besonders geeignet** eingestuft (s. hierzu anliegende ASB-Steckbriefe Bra 1-02 Elisabethstraße und Bra 1-03 Kupferheide).

Darüber hinaus wurde eine weitere ASB Reserve südlich der Brockhagener Straße im Stadtteil Quelle (s. Steckbrief Bra 1-08) seitens der Bezirksvertretung Brackwede zur prioritären Entwicklung vorgeschlagen:

- Diese Fläche hat eine Größe von 8,3 ha und ist bereits überwiegend in öffentlicher Hand. Seitens der AG Wohnen wurde der Fläche eine **grundsätzliche** Eignung zugesprochen. Die Fläche liegt heute innerhalb der Wasserschutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes Ummeln, die in diesem Bereich im Rahmen der o. a. neuen Wasserschutzgebietsverordnung zurückgenommen werden soll.

B	**Entwicklung der Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan 2004-2017**

Übersichtskarte Neudarstellung Wohnbauflächen



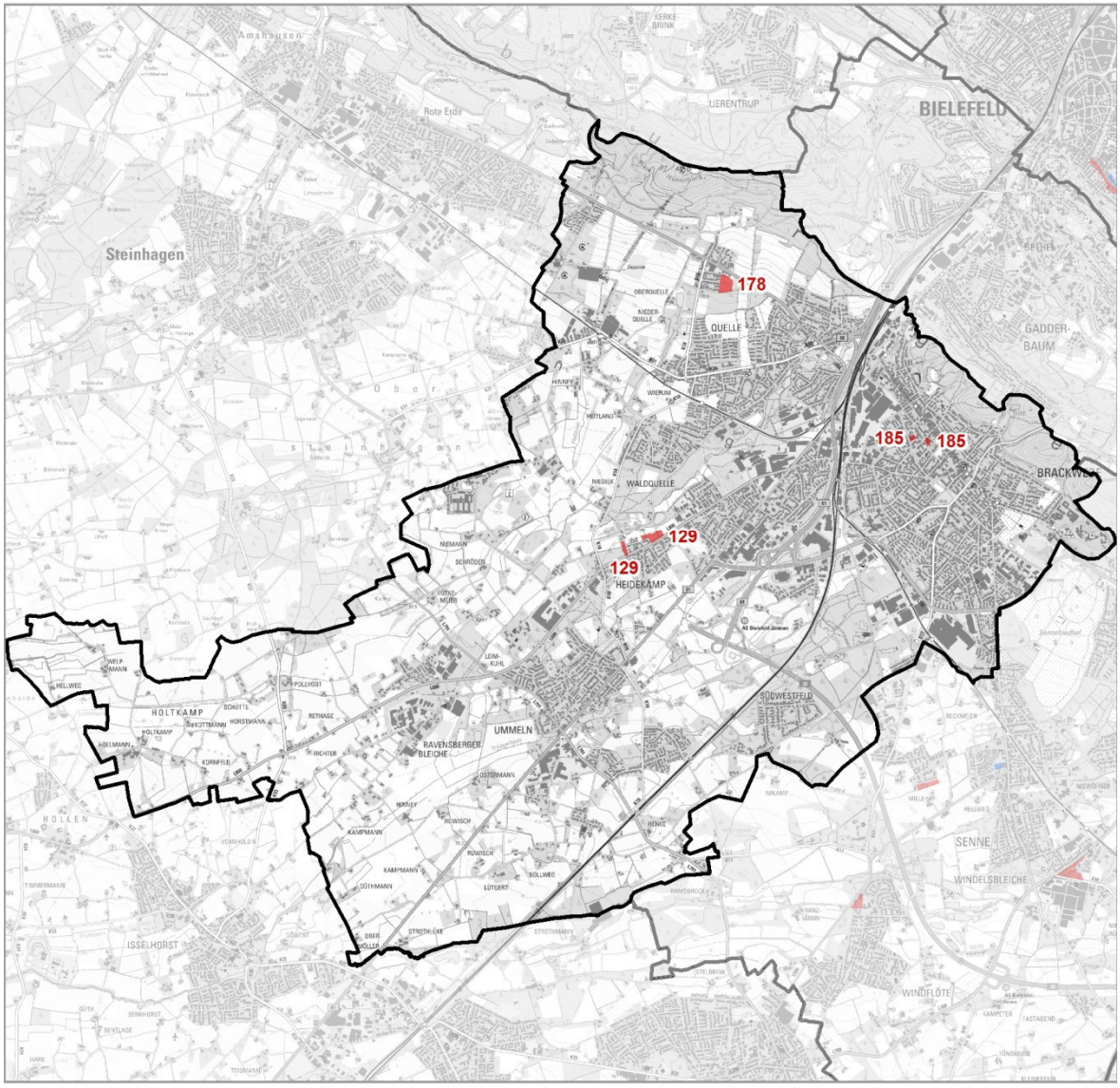
FNP-Änderungen und -Berichtigungen im Stadtbezirk Brackwede

129. Änderung
Wohnen an der Bochumer Straße/Am Rohrwerk, + 9,7 ha
178. Änderung
Dianastraße, + 3,3 ha
245. Änderung
Wohnbaufläche Charlottenstraße/Augustastraße, + 2,2 ha
Berichtigung 2/2009
Wohnbebauung Kölner Straße/Sauerlandstraße, + 1,0 ha
Berichtigung 4/2009
Wohnbaufläche Gütersloher Straße/Queller Straße, + 1,0 ha
Berichtigung 3/2011
Wohnbaufläche Grabenkamp, + 0,5 ha
Berichtigung 2/2012
Wohnbaufläche Im Lecke – Südwestfeld, + 0,5 ha
Berichtigung 4/2013
Wohnbaufläche Auf den Hüchten – Südwestfeld, + 0,6 ha
Berichtigung 2/2014
Wohnbaufläche Warburger Straße, + 1,0 ha

Legende
Neu dargestellte Wohnbaufläche gemäß
- abgeschlossener FNP-Änderungs-/ Berichtigungsverfahren
- eingeleiteter FNP-Änderungs-/ Berichtigungsverfahren

B

Übersichtskarte Rücknahme Wohnbauflächen



FNP-Änderungen und -Berichtigungen im Stadtbezirk Brackwede

129. Änderung
Wohnen an der Bochumer Straße/Am Rohrwerk
- 2,0 ha

178. Änderung
Dianastraße
- 2,0 ha

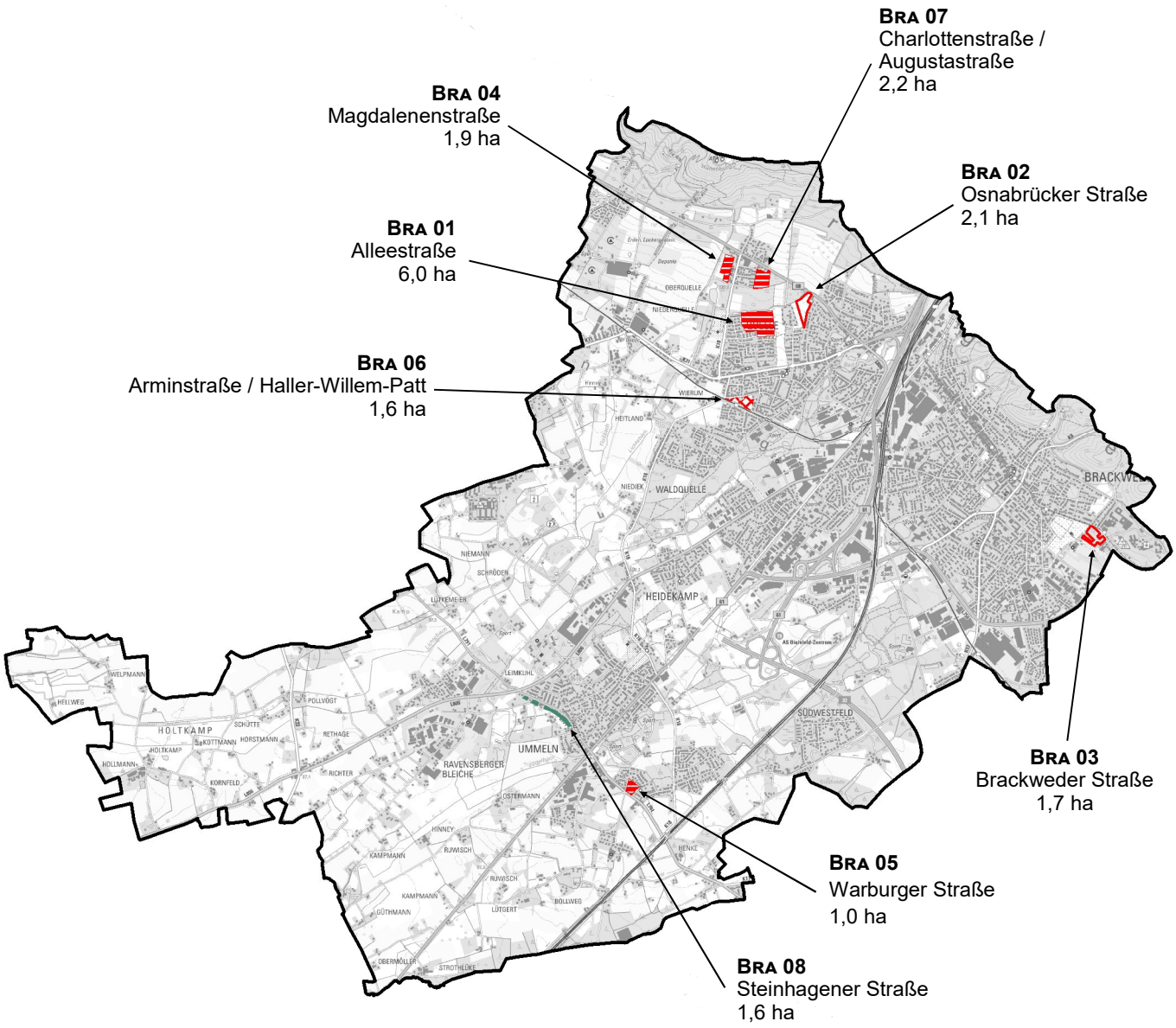
185. Änderung
Brackwede Kimbernstraße
- 0,6 ha

Legende
Wegfallende Wohnbaufläche gemäß

- abgeschlossener FNP-Änderungs-/ Berichtigungsverfahren
- eingeleiteter FNP-Änderungs-/ Berichtigungsverfahren

C	**Angebot an wohnbaulichen Reserven (≥ 1 ha) im Flächennutzungsplan**

Wohnbauliche Reserven ≥ 1 ha im Flächennutzungsplan
Stadtbezirk Brackwede



Zeichenerklärung

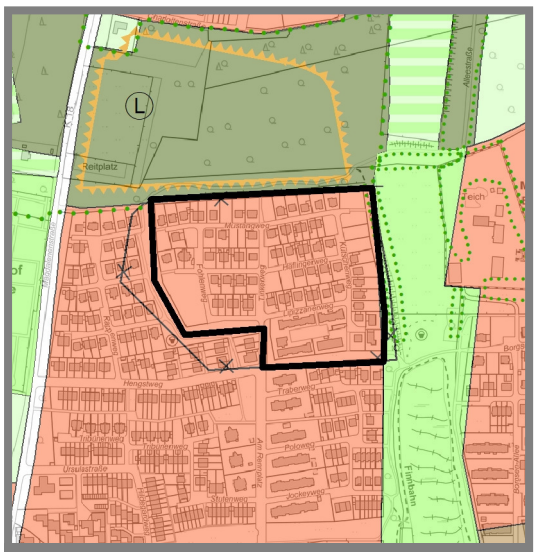
- Reservefläche Wohnen im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bzw. einer Satzung gemäß § 34 BauGB
- Reservefläche Wohnen außerhalb des Geltungsbereiches eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (Darstellung im FNP)
- Reservefläche Wohnen im Geltungsbereich eines im Aufstellung- / Änderungsverfahren befindlichen Bebauungsplanes (Darstellung im FNP)
- künftige Reservefläche Wohnen (eingeleitetes Verfahren, informelle Konzepte), derzeit im FNP nicht als Wohnbaufläche dargestellt
- künftig entfallende Reservefläche (politische Beschlüsse liegen vor)

Wohnbauliche Reserve des Flächennutzungsplanes

Bra 01

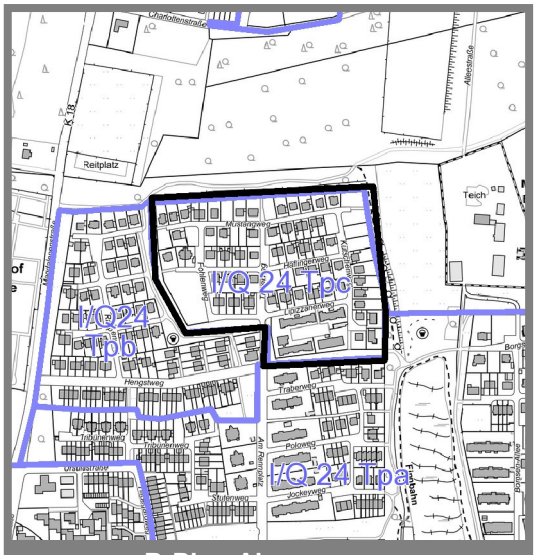
Darstellung im Regionalplan

Luftbild 2017 / 2018 — Lage im Stadtgebiet



Darstellung im wirksamen FNP

Stadtbezirk:	Brackwede, OT Quelle
Lage:	Alleestraße
Aktuelle Nutzung:	Landwirtschaft / Freiraum
Größe:	6,0 ha
Realisierbare WE: (gem. B-Plan)	90 in Einfamilien- und Doppelhäusern 50 in MEFA
Planungsrecht:	GEP: Allgem. Siedlungsbereich, Überlagerung Grundwasser- und Gewässerschutz FNP: Wohnbaufläche Verbindliches Planungsrecht: B-Plan Nr. I/Q 24 Tp C „Quelle-Alleestraße“ RV seit dem 26.05.2014 Allgemeines Wohngebiet
Eigentum:	privat



B-Plan Abgrenzung

Hintergrund / Beschlüsse:

Vermarktung / Bebauung läuft, Baugebietsentwicklung nahezu abgeschlossen

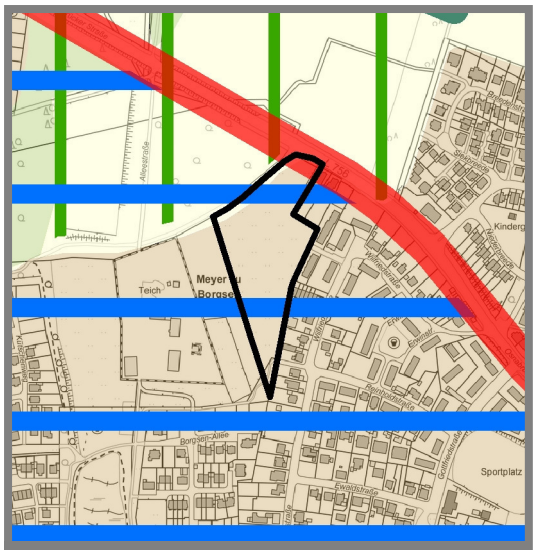
Die Festlegung „Grundwasser- und Gewässerschutz“ im Regionalplan ist überholt. Sie stammt aus einem ursprünglich geplanten Wasserschutzgebiet, das aufgrund des seinerzeit noch bestehenden Wasserbeschaffungsverbandes Quelle I vorsorglich als solches deklariert wurde. Dieser Verband ist nun nicht mehr existent, somit ist dort auch kein Wasserschutzgebiet mehr geplant.

Bewertung:

Aufgrund Vermarktungsstand keine Handlungsempfehlungen erforderlich

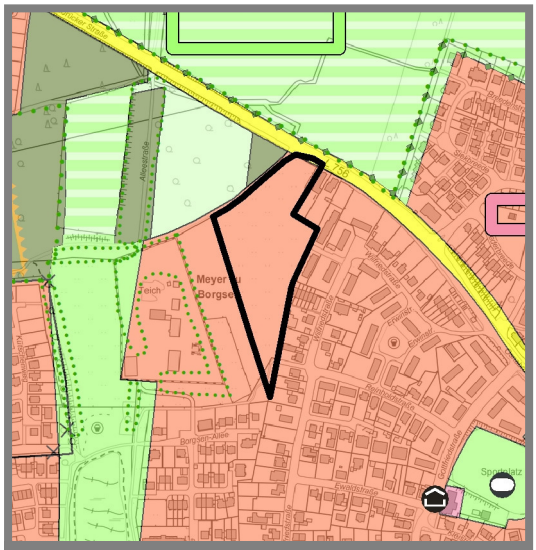
Wohnbauliche Reserve des Flächennutzungsplanes

Bra 02



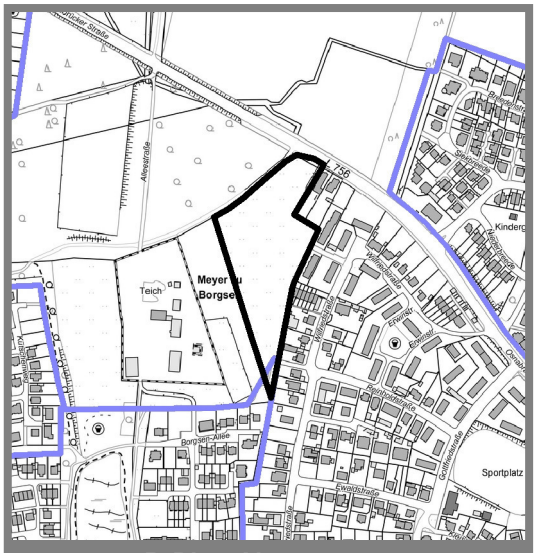
Darstellung im Regionalplan

Luftbild 2017 / 2018 — Lage im Stadtgebiet



Darstellung im wirksamen FNP

Stadtbezirk:	Brackwede, OT Quelle
Lage:	Osnabrücker Straße
Aktuelle Nutzung:	Landwirtschaft / Freiraum
Größe:	2,1 ha
Realisierbare WE: (Gem. B-Plan)	65 - 70
Planungsrecht:	GEP: Allgem. Siedlungsbereich / Allgem. Freiraum und Argarbereich, Überlagerung Grundwasser- und Gewässerschutz FNP: Wohnbaufläche Verbindliches Planungsrecht: B-Plan Nr. I/Q 29 „Wohngebiet Osnabrücker Str./Wilfriedstraße in Vorbereitung
Eigentum:	privat



B-Plan Abgrenzung

Hintergrund / Beschlüsse:

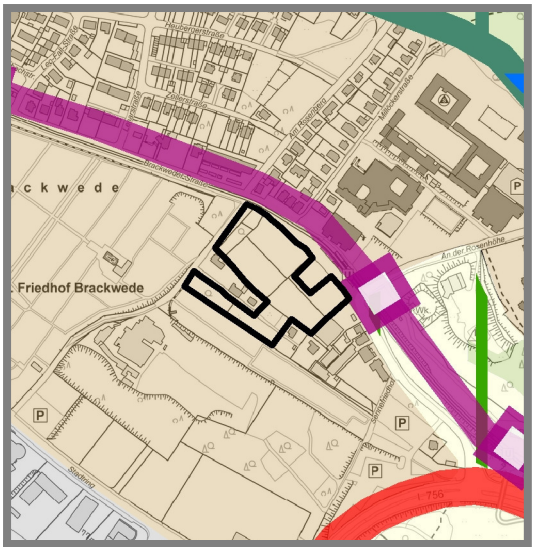
Aufstellungsbeschluss in Vorbereitung;

Die Festlegung „Grundwasser- und Gewässerschutz“ im Regionalplan ist überholt (s. hierzu FNP-Steckbrief Bra 01)

Bewertung:

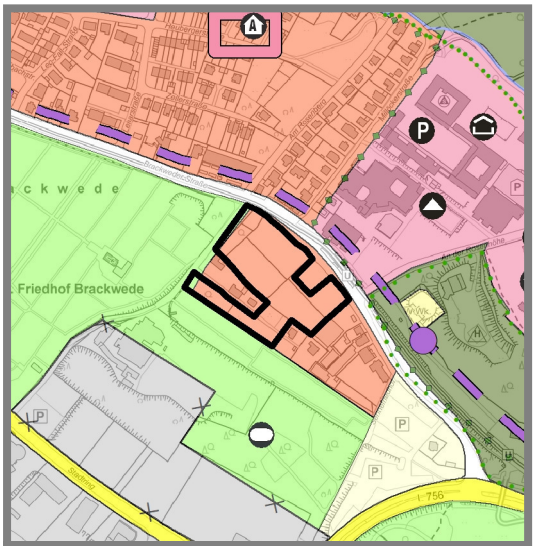
Eignung zur Entwicklung Wohnbauland (kein öff.-gef. Mietwohnungsbau > 25 %)

Wohnbauliche Reserve des Flächennutzungsplanes | Bra 03



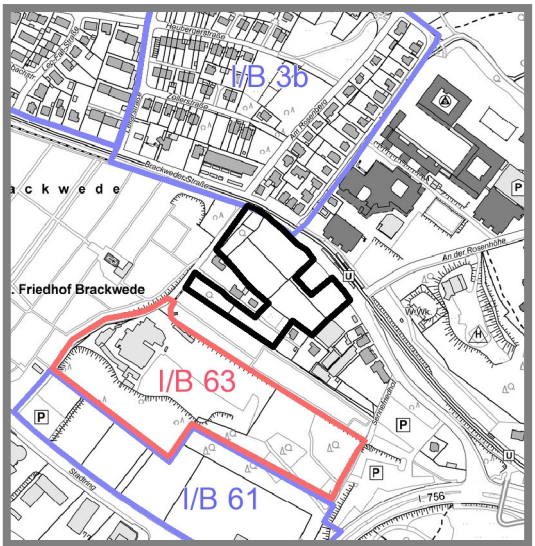
Darstellung im Regionalplan

Luftbild 2017 / 2018 — Lage im Stadtgebiet



Darstellung im wirksamen FNP

Stadtbezirk:	Brackwede, OT Brackwede
Lage:	Brackweder Straße
Aktuelle Nutzung:	Freifläche
Größe:	1,7 ha
Realisierbare WE:	Bebauungskonzept liegt nicht vor
Planungsrecht:	GEP: Allgem. Siedlungsbereich FNP: Wohnbaufläche Verbindliches Planungsrecht: **kein rechtsverbindlicher B-Plan**
Eigentum:	überwiegend öffentlich



B-Plan Abgrenzung

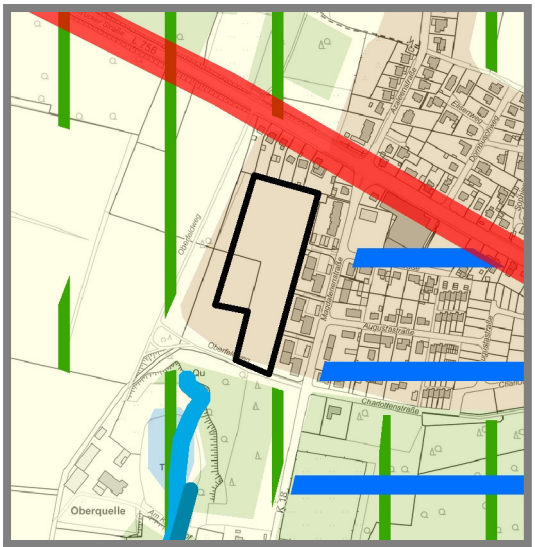
Hintergrund / Beschlüsse:

Neuer Eigentümer ist eine städtische Wohnungsbaugesellschaft

Bewertung:

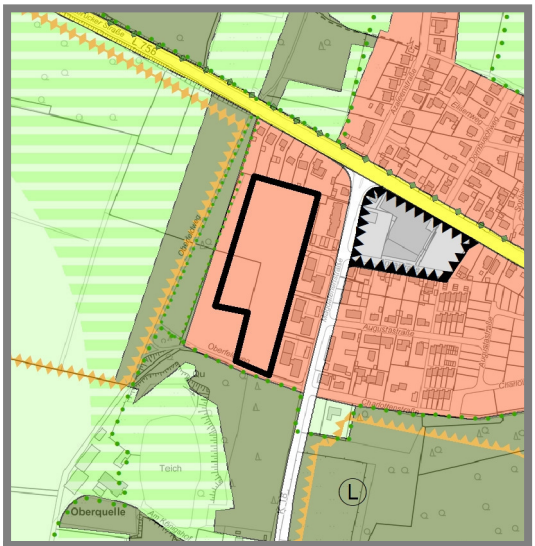
Eignung zur Entwicklung Wohnbauland (insbes. MEFA / öff.-gef. Mietwohnungsbau), soweit u. a. aufgrund des Aufwandes technischer Infrastruktur wirtschaftlich darstellbar;
Handlungsempfehlung: frühzeitige Klärung entwässerungstechnischer Belange, Beachtung Abgrenzung Landschaftsplan als Plangebietsgrenze im Süden

Wohnbauliche Reserve des Flächennutzungsplanes | Bra 04



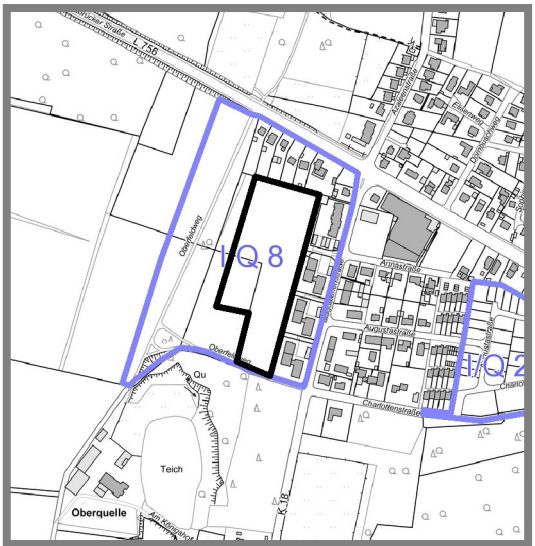
Darstellung im Regionalplan

Luftbild 2017 / 2018 — Lage im Stadtgebiet



Darstellung im wirksamen FNP

Stadtbezirk:	Brackwede, OT Quelle
Lage:	Magdalenenstraße
Aktuelle Nutzung:	Landwirtschaft / Freiraum
Größe:	1,9 ha
Realisierbare WE: (gem. B-Plan)	25 in Ein- und Zweifamilienhäusern 40 in MEFA
Planungsrecht:	GEP: Allgem. Siedlungsbereich FNP: Wohnbaufläche Verbindliches Planungsrecht: B-Plan Nr. I/Q 8 „Saures Feld“ RV seit dem 09.06.1995 Allgemeines Wohngebiet
Eigentum:	privat



B-Plan Abgrenzung

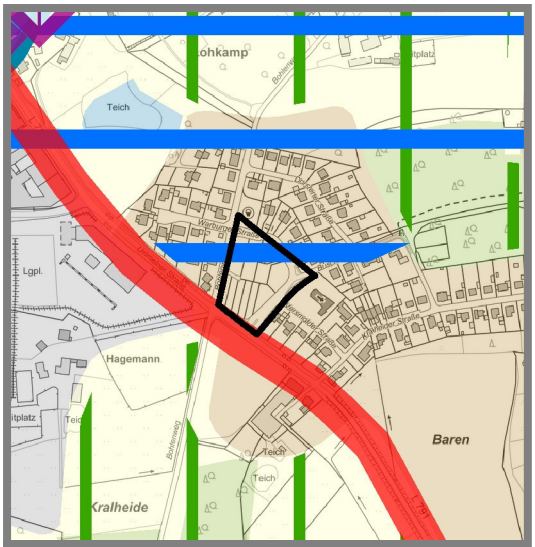
Hintergrund / Beschlüsse:

Bewertung:

weiterhin Eignung zur Entwicklung Wohnbauland; B-Plan-Inhalte weiterhin aktuell, 25 %-Anteil öff.-gef. Mietwohnungsbau lässt sich über bestehende Festsetzungen theoretisch umsetzen; Handlungsempfehlung: Eigentümeransprache zwecks Aktivierung, auch perspektivische Option Planungsrechtsaufhebung nicht ausschließen

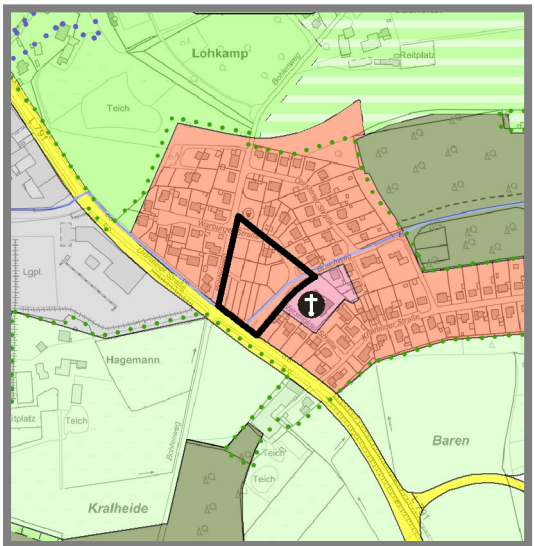
Wohnbauliche Reserve des Flächennutzungsplanes

Bra 05



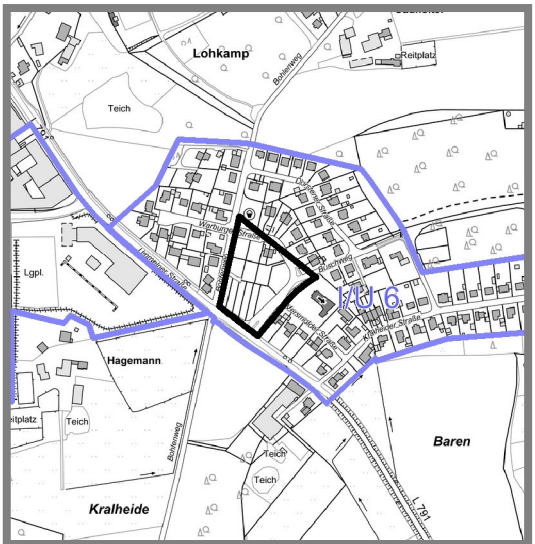
Darstellung im Regionalplan

Luftbild 2017 / 2018 — Lage im Stadtgebiet



Darstellung im wirksamen FNP

Stadtbezirk:	Brackwede, OT Ummeln
Lage:	Warburger Straße
Aktuelle Nutzung:	Landwirtschaft / Freiraum
Größe:	1,0 ha
Realisierbare WE: (gem. B-Plan)	15 in Ein- und Zweifamilienhäusern
Planungsrecht:	GEP: Allgem. Siedlungsbereich, Überlagerung Grundwasser- und Gewässerschutz FNP: Wohnbaufläche Verbindliches Planungsrecht: B-Plan Nr. I/U 6, 1. Änderung „Warburger Straße“ RV seit dem 08.12.2016 Allgemeines Wohngebiet
Eigentum:	öffentlich



B-Plan Abgrenzung

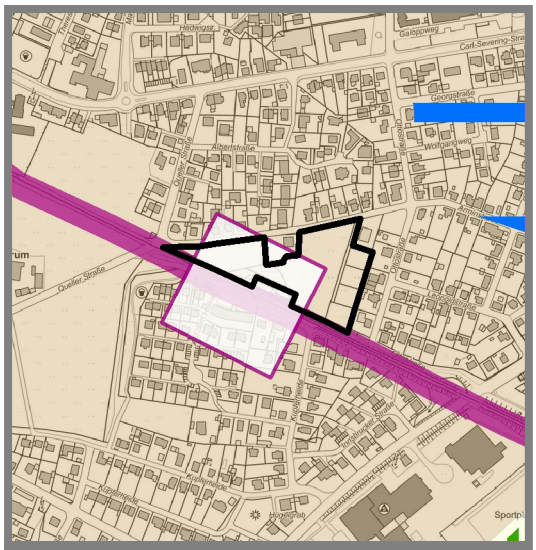
Hintergrund / Beschlüsse:

Vermarktung / Bebauung läuft

Bewertung:

Aufgrund Vermarktungsstand keine Handlungsempfehlung erforderlich

Wohnbauliche Reserve des Flächennutzungsplanes | Bra 06

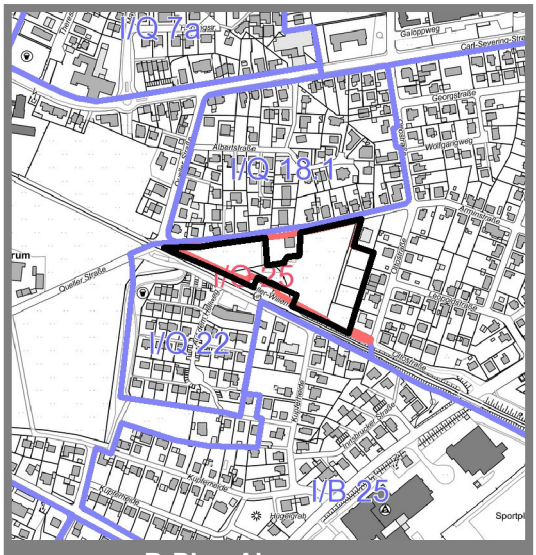


Darstellung im Regionalplan

Luftbild 2017 / 2018 — Lage im Stadtgebiet

Darstellung im wirksamen FNP

Stadtbezirk:	Brackwede, OT Quelle
Lage:	Arminstraße / Haller-Willem-Patt
Aktuelle Nutzung:	Landwirtschaft / Freiraum
Größe:	1,6 ha
Realisierbare WE: (gem. B-Plan)	40 in Ein- und Zweifamilienhäusern
Planungsrecht:	GEP: Allgem. Siedlungsbereich FNP: Wohnbaufläche Verbindliches Planungsrecht: **im Verfahren** B-Plan Nr. I/Q 25 „Arminstraße / Haller-Willem-Patt“ Aufstellungsbeschluss v. 18.03.2014 Allgemeines Wohngebiet
Eigentum:	privat



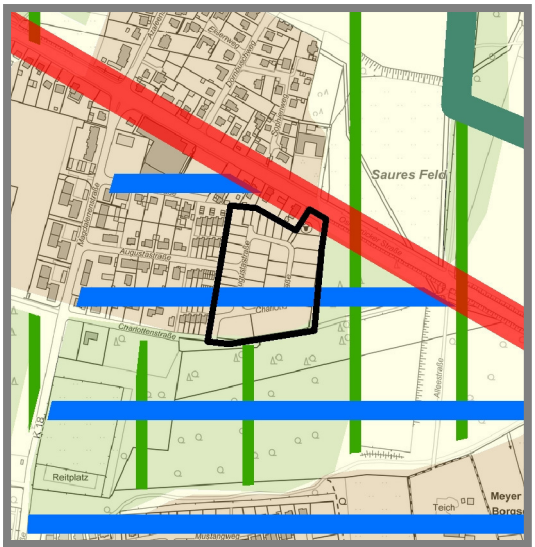
B-Plan Abgrenzung

Hintergrund / Beschlüsse:

Bewertung:

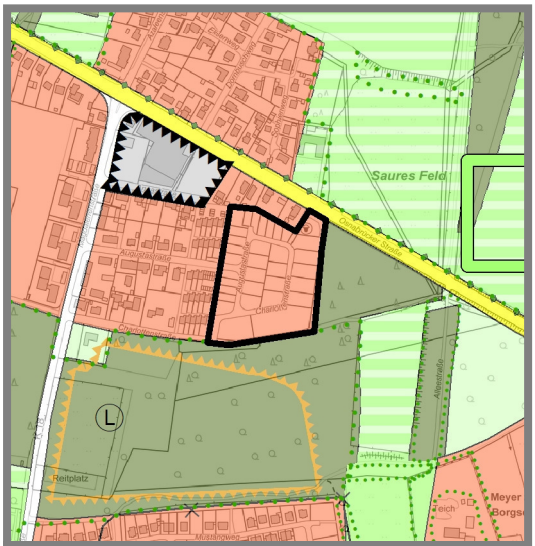
besondere Eignung zur Entwicklung Wohnbauland (MEFA, insbesondere auch öff.-gef. Mietwohnungsbau);
Handlungsempfehlung: Klärung Fragen zum Immissionsschutz, möglichst zeitnahe Weiterführung B-Plan-Verfahren

Wohnbauliche Reserve des Flächennutzungsplanes | Bra 07



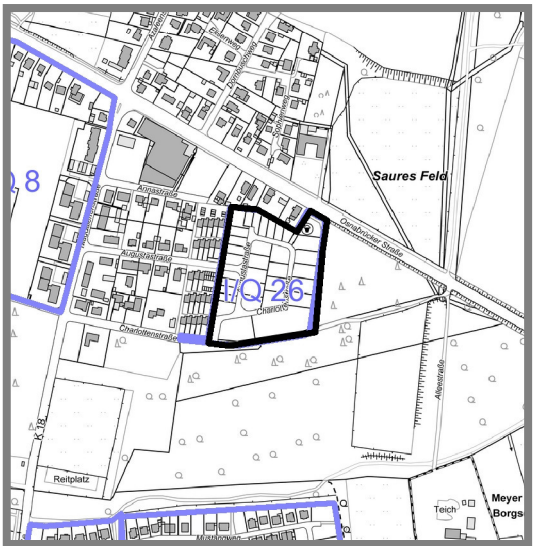
Darstellung im Regionalplan

Luftbild 2017 / 2018 — Lage im Stadtgebiet



Darstellung im wirksamen FNP

Stadtbezirk:	Brackwede, OT Quelle
Lage:	Charlottenstraße / Augustastraße
Aktuelle Nutzung:	Landwirtschaft / Freiraum
Größe:	2,2 ha
Realisierbare WE: (gem. B-Plan)	35 in Ein- und Zweifamilienhäusern 15 in MEFA
Planungsrecht:	GEP: Allgem. Siedlungsbereich, Überlagerung Grundwasser- und Gewässerschutz FNP: Wohnbaufläche Verbindliches Planungsrecht: B-Plan Nr. I/Q 26 „Wohngebiet Charlottenstraße / Augustastraße“ RV seit dem 24.06.2019 Reines Wohngebiet
Eigentum:	privat



B-Plan Abgrenzung

Hintergrund / Beschlüsse:

Die Festlegung „Grundwasser- und Gewässerschutz“ im Regionalplan ist überholt (s. hierzu FNP-Steckbrief Bra 01)

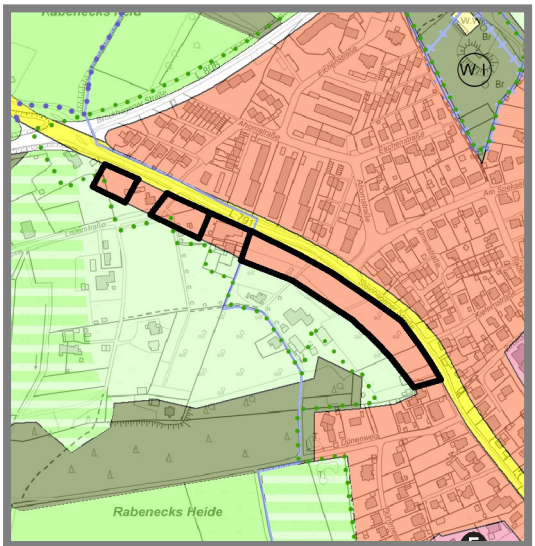
Bewertung:

25 %-Anteil öff.-gef. Mietwohnungsbau lässt sich über geplante Festsetzungen umsetzen

Wohnbauliche Reserve des Flächennutzungsplanes | Bra 08

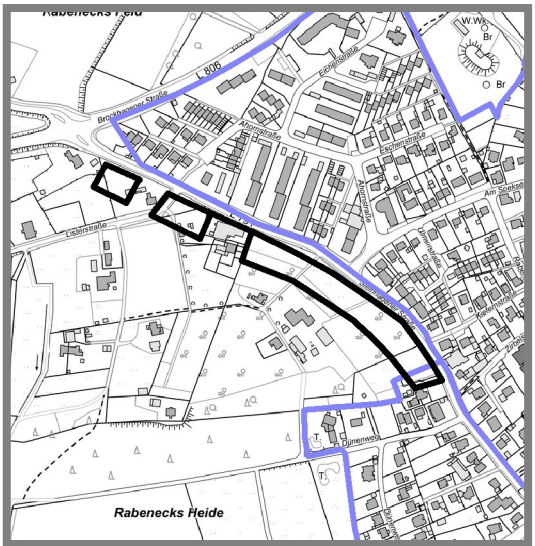
Darstellung im Regionalplan

Luftbild 2017 / 2018 — Lage im Stadtgebiet



Darstellung im wirksamen FNP

Stadtbezirk:	Brackwede, OT Ummeln
Lage:	Steinhagener Straße
Aktuelle Nutzung:	Landwirtschaft / Wald
Größe:	1,6 ha
Realisierbare WE:	keine, Reserve entfällt künftig
Planungsrecht:	GEP: Allgem. Siedlungsbereich; Überlagerung Grundwasser- und Gewässerschutz FNP: Wohnbaufläche Verbindliches Planungsrecht: **kein rechtsverbindlicher B-Plan**
Eigentum:	privat



B-Plan Abgrenzung

Hintergrund / Beschlüsse:

Gemäß Ratsbeschluss der Stadt Bielefeld vom 27.04.1989 (Drucksachen-Nr. 5046) soll in Wasserschutzgebieten generell keine Neuausweisung von Baugebieten erfolgen. Die Fläche liegt in der Wasserschutzzone III A.

Bewertung:

keine Eignung zur Entwicklung Wohnbauland u. a. aufgrund o. a. Beschlusslage zu Wasserschutzgebieten;
Handlungsempfehlung: Perspektivische Rücknahme Darstellung Wohnbaufläche im FNP

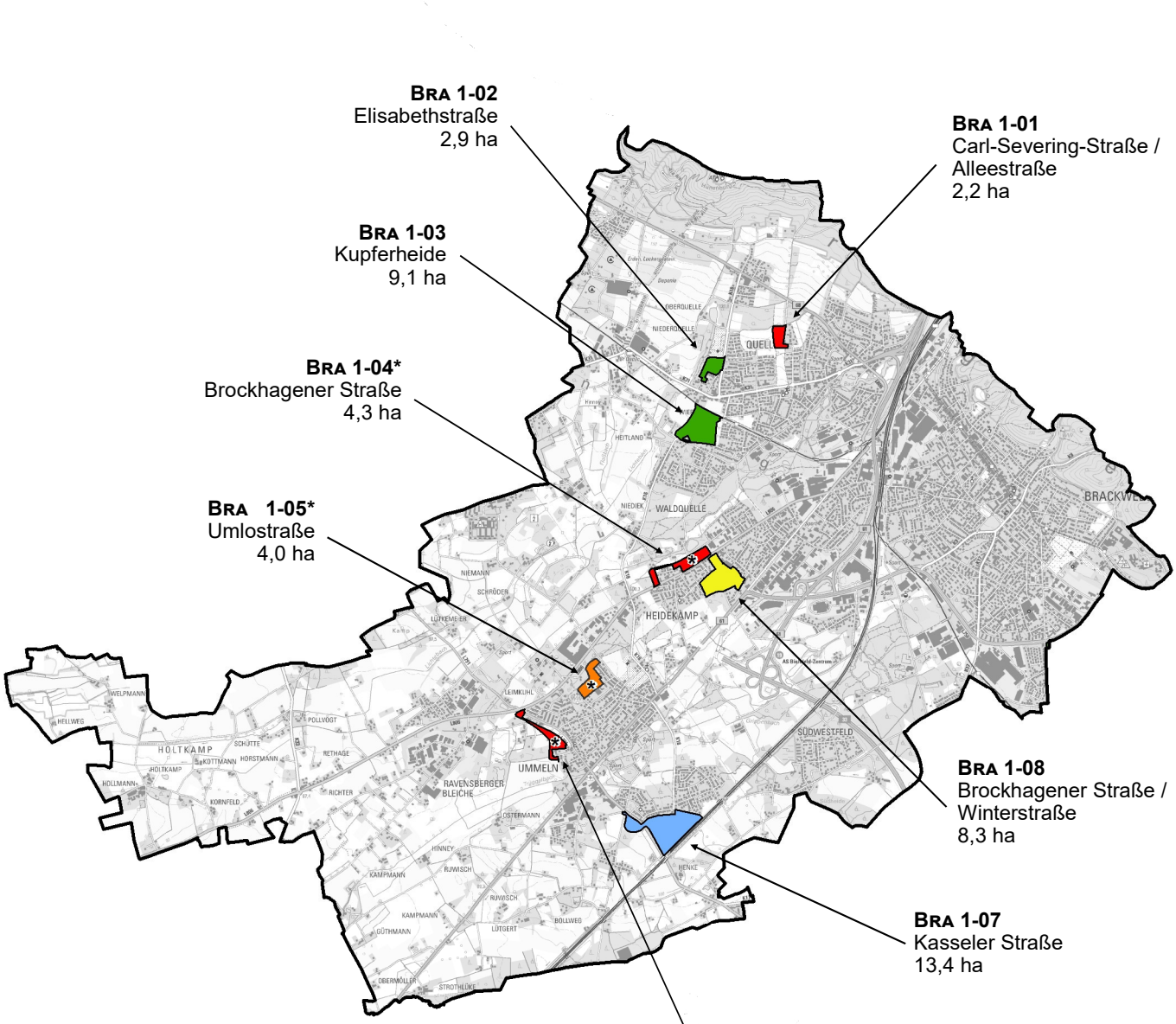
D	**Bewertungsmatrix für die wohnbaulichen Reserven im Regionalplan**

BEWERTUNGSMATRIX
WOHNBAULANDRESERVEN DES REGIONALPLANES

A	**Städtebaulich geeigneter Bereich für eine (Wohn-)Bauentwicklung**, Restriktionen nicht/eingeschränkt vorhanden bzw. bauleitplanerisch potenziell lösbar Handlungsempfehlung: städtebauliche Entwicklung, möglichst frühzeitige Klärung ggf. bestehender fachlicher Prüferfordernisse, ggf. aktive Ansprache der Eigentümer hinsichtlich einer möglichen Bereitschaft einer Baulandentwicklung, Vorbereitung und Einleitung der erforderlichen Bauleitplanverfahren, auf bestimmten Flächen möglichst Entwicklung einer vorgeschalteten Struktur-/Rahmenplanung ggf. unter Einbeziehung angrenzender Siedlungsbereichsreserven
B	**Grundsätzlich städtebaulich geeigneter Bereich für eine (Wohn-)Bauentwicklung**. Potenzielle Einschränkungen hinsichtlich Umsetzbarkeit/Aktivierbarkeit u. a. aufgrund von fachlichen Restriktionen, der Eigentumsverhältnisse oder Nutzbarkeit erkennbar Handlungsempfehlung: Entwicklung/weitere Prüfung auf Grundlage eines vorhandenen Eigentümer-/Entwicklungsinteresses
C	**Eingeschränkte Eignung für eine (Wohn-)Bauentwicklung**. Eignung nach Lagekriterien, jedoch im Unterschied zu A und B fachliche Vorbehalte bzw. aufschiebende Bedingungen einer städtebaulichen Entwicklung oder nur in Teilbereichen für Siedlungsentwicklung nutzbar Handlungsempfehlung: nachgeordnete/perspektivische Entwicklung, grundsätzlich jedoch Beibehaltung der Darstellung als Siedlungsbereich im Regionalplan
D	**Keine fachliche Eignung für eine (Wohn-)Bauentwicklung**, jedoch ggf. Eignung als Standort für wohnverträgliches Gewerbe, Infrastruktureinrichtungen oder Dienstleistungsbetriebe im Rahmen der regionalplanerischen Zielsetzung eines Allgemeinen Siedlungsbereiches (Vorbehalt: Einschätzung AG Gewerbe) Handlungsempfehlung: auf Grundlage von Eigentümer-/Entwicklungsinteresse Beratung/ weitergehende Prüfung, grundsätzlich Beibehaltung der Darstellung als Allgemeiner Siedlungsbereich im Regionalplan
E	**Keine fachliche Eignung für eine städtebauliche Entwicklung** (ggf. Eignung als A&E-Fläche, landwirtschaftliche Austauschfläche) Handlungsempfehlung: Prüfung alternativer Nutzungsoptionen, Hinwirken auf eine perspektivische Rücknahme als Allgemeiner Siedlungsbereich im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplanes möglichst im Austausch mit Neudarstellung eines Allgemeinen Siedlungsbereiches an anderem städtebaulich geeigneten Standort
*****	Hinweis auf eine für den betreffenden Standort bestehende – der städtebaulichen Entwicklung entgegenstehende – politische Beschlusslage Handlungsempfehlung: Soweit an Beschluss festgehalten wird, Hinwirken auf eine perspektivische Rücknahme als Allgemeiner Siedlungsbereich im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplanes möglichst im Austausch mit der Neudarstellung eines Allgemeinen Siedlungsbereiches an anderem städtebaulich geeigneten Standort

E	**Angebot an wohnbaulichen Reserven (≥ 1 ha) im Regionalplan**

Wohnbauliche Reserven ≥ 1 ha im Regionalplan
Stadtbezirk Brackwede



Zeichenerklärung

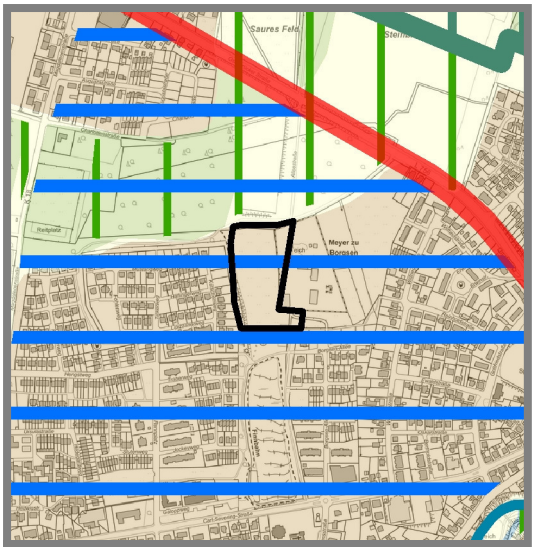
- Kategorie A: Städtebaulich geeigneter Bereich für eine (Wohn-)Bauentwicklung
- Kategorie B: Grundsätzlich städtebaulich geeigneter Bereich für eine (Wohn-)Bauentwicklung
- Kategorie C: Eingeschränkte Eignung für eine (Wohn-)Bauentwicklung
- Kategorie D: Keine fachliche Eignung für eine (Wohn-)Bauentwicklung
- Kategorie E: Keine fachliche Eignung für eine städtebauliche Entwicklung

* entgegenstehende politische Beschlusslage

Wohnbauliche Reserve des Regionalplanes

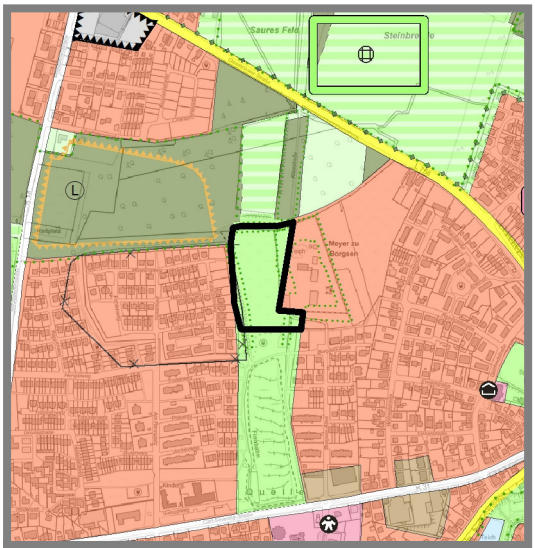
E

Bra 1-01



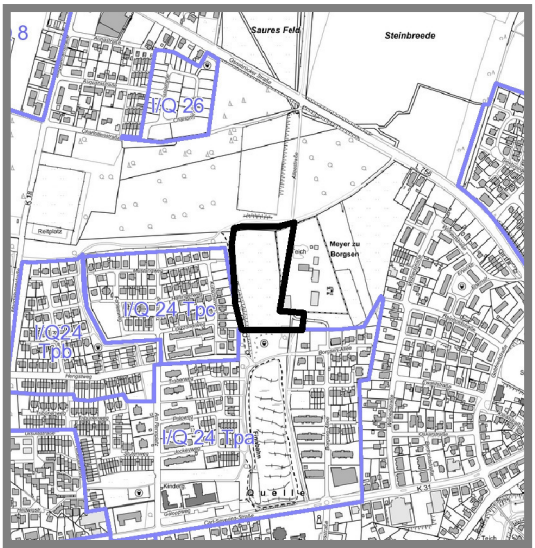
Darstellung im Regionalplan

Luftbild 2017 / 2018 — Lage im Stadtgebiet



Darstellung im wirksamen FNP

Stadtbezirk:	Brackwede, OT Quelle
Lage:	Carl-Severing-Straße / Alleestraße
Aktuelle Nutzung:	Landwirtschaft / Freiraum
Größe:	2,2 ha
Planungsrecht:	GEP: Allgem. Siedlungsbereich, Überlagerung Grundwasser- und Gewässerschutz FNP: Grünfläche Verbindliches Planungsrecht: **kein rechtsverbindlicher B-Plan**
Eigentum:	privat



B-Plan Abgrenzung

Hintergrund / Beschlüsse:

Die Festlegung „Grundwasser- und Gewässerschutz“ im Regionalplan ist überholt. Sie stammt aus einem ursprünglich geplanten Wasserschutzgebiet, das aufgrund des seinerzeit noch bestehenden Wasserbeschaffungsverbandes Quelle I vorsorglich als solches deklariert wurde. Dieser Verband ist nun nicht mehr existent,

Bewertung:

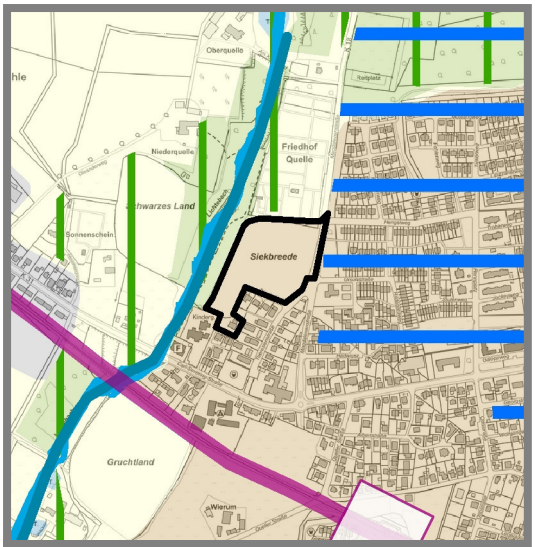
keine Eignung für Wohnbaulandentwicklung u. a. aufgrund der Lage innerhalb eines gesamträumlich bedeutsamen Grünzuges;

Handlungsempfehlung: perspektivische Herausnahme als Siedlungsbereich aus dem Regionalplan

Wohnbauliche Reserve des Regionalplanes

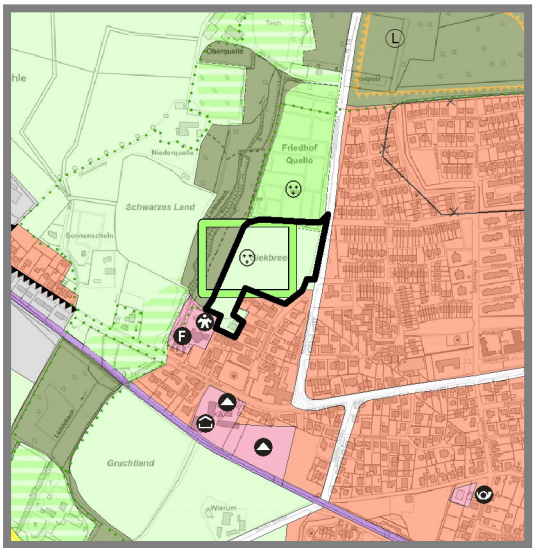
A

Bra 1-02



Darstellung im Regionalplan

Luftbild 2017 / 2018 — Lage im Stadtgebiet



Darstellung im wirksamen FNP

Stadtbezirk: Brackwede, OT Quelle

Lage: Elisabethstraße

Aktuelle Nutzung: Landwirtschaft / Freiraum

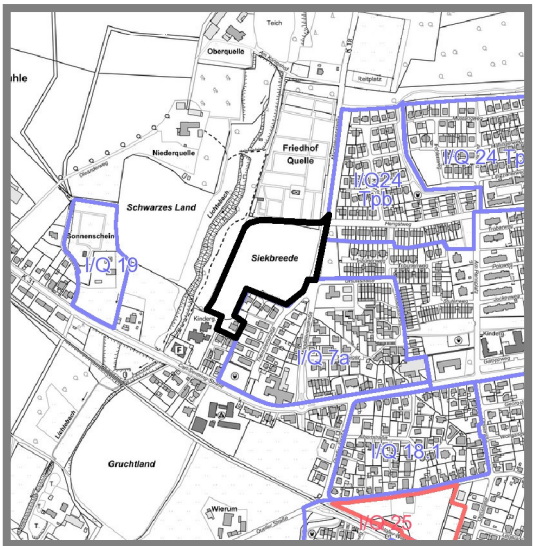
Größe: 2,9 ha

Planungsrecht: GEP: Allgem. Siedlungsbereich

FNP: Landwirtschaftliche Fläche; Grünfläche, Zweckbestimmung Friedhof; Einzeleinrichtung Friedhof (bisher nur Flächenbedarf festgestellt, genauer Standort noch nicht bestimmt)

Verbindliches Planungsrecht: **kein rechtsverbindlicher B-Plan**

Eigentum: privat



B-Plan Abgrenzung

Hintergrund / Beschlüsse:

Bewertung:

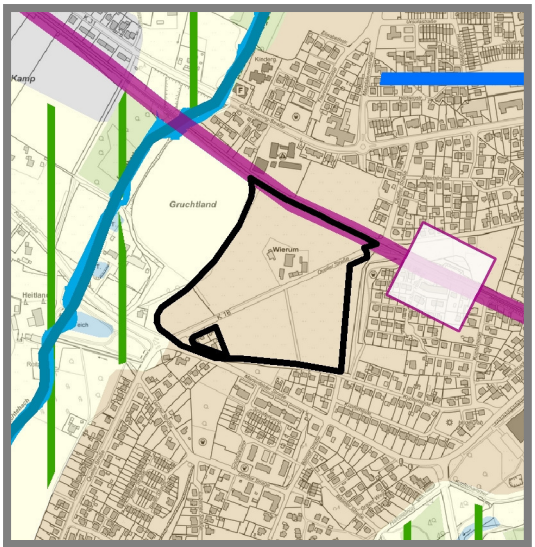
gute Eignung für Wohnbauentwicklung gegeben (aufgelockerte Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern, Anteil öff.-gef. Mietwohnungsbau < 25 %), Friedhofserweiterungsflächen gemäß Darstellung im FNP sind nicht mehr erforderlich, Vorbehalt Entwässerung (bereits derzeit überlastete Vorflutkanäle);

Handlungsempfehlung: vorgezogene Entwicklung unter Klärung des Vorbehalts der Belange der Stadtentwässerung

Wohnbauliche Reserve des Regionalplanes

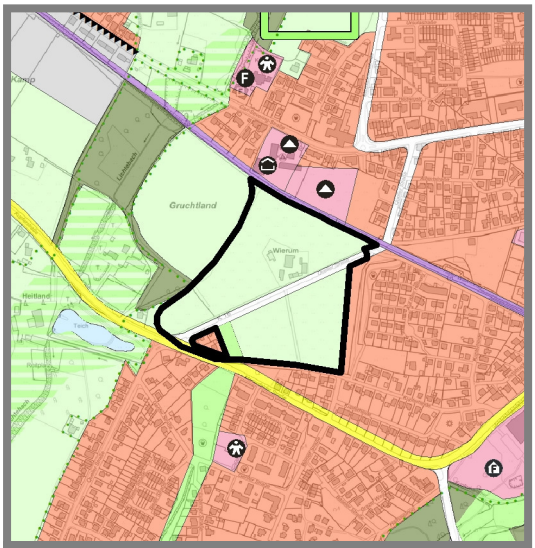
A

Bra 1-03



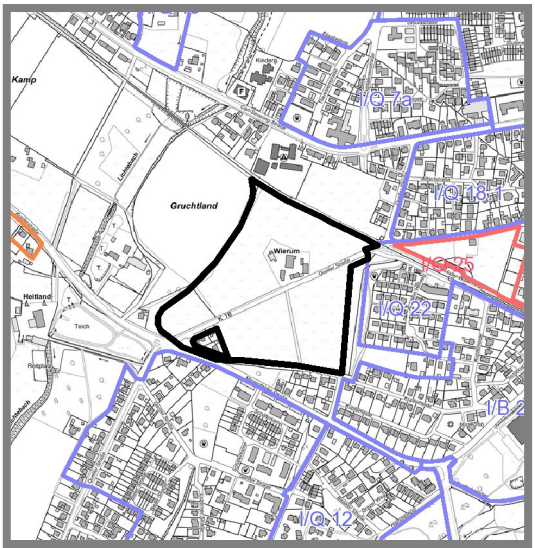
Darstellung im Regionalplan

Luftbild 2017 / 2018 — Lage im Stadtgebiet



Darstellung im wirksamen FNP

Stadtbezirk:	Brackwede, OT Quelle
Lage:	Kupferheide
Aktuelle Nutzung:	Landwirtschaft / Freiraum / Bebauung
Größe:	9,1 ha
Planungsrecht:	GEP: Allgem. Siedlungsbereich FNP: Landwirtschaftliche Fläche; Straßennetz III. Ordnung Verbindliches Planungsrecht: **kein rechtsverbindlicher B-Plan**
Eigentum:	privat



B-Plan Abgrenzung

Hintergrund / Beschlüsse:

Bewertung:

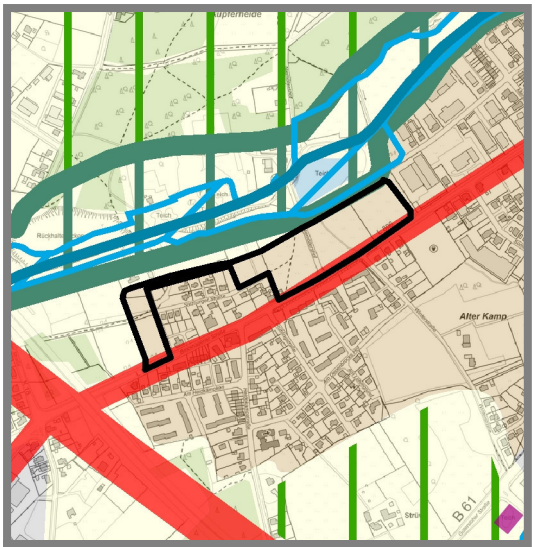
gute Eignung für Wohnbauentwicklung gegeben (Anteil öff.-gef. Mietwohnungsbau 25 %), erhöhter Aufwand hinsichtlich Entwässerung (Rückhaltung vor Einleitung − Flächen für Rückhaltung im Gebiet erforderlich; Vorbehalt Problematik Vorflutsituation), aus ökologischer Sicht Freiraumverbindung zur Lichtebachaue wünschenswert. Schaffung einer Nord-Süd Grünverbindung unter Berücksichtigung geschützter Landschaftsbestandteile;

Handlungsempfehlung: prioritäre Entwicklung unter Klärung der Vorbehalte der Siedlungswasserwirtschaft.

Wohnbauliche Reserve des Regionalplanes

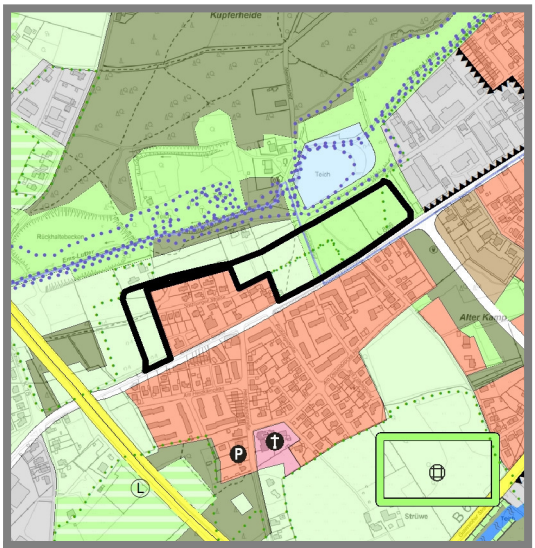
E

Bra 1-04

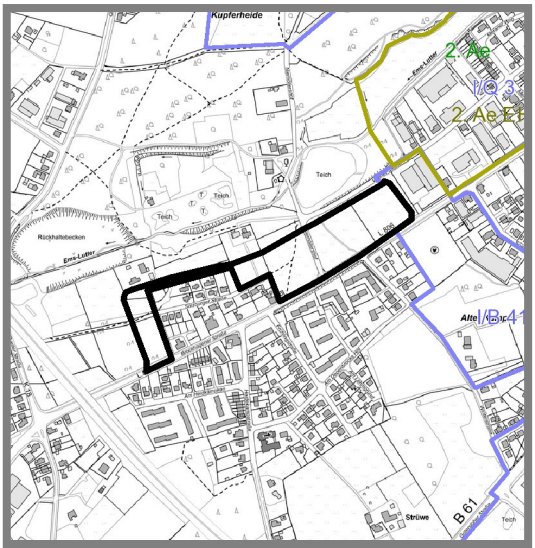


Darstellung im Regionalplan

Luftbild 2017 / 2018 — Lage im Stadtgebiet



Darstellung im wirksamen FNP



B-Plan Abgrenzung

Stadtbezirk: Brackwede, OT Quelle

Lage: Brockhagener Straße

Aktuelle Nutzung: Landwirtschaft / Freiraum

Größe: 4,3 ha

Planungsrecht: GEP: Allgem. Siedlungsbereich

FNP: Grünfläche; Landwirtschaftliche Fläche

Verbindliches Planungsrecht: **kein rechtsverbindlicher B-Plan**

Eigentum: privat

Hintergrund / Beschlüsse:

Im Rahmen der 129. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnen an der Bochumer Straße / Am Rohrwerk“ ist für die dort erfolgte Neudarstellung einer Wohnbaufläche der damals landesplanerisch geforderte Flächenausgleich durch die Rücknahme der Wohnbauflächenreserven nördlich der Brockhagener Straße erfolgt. Damit wurde zugleich dem Beschluss des Rates vom 27.04.1989 genüge getan, im Rahmen der Überarbeitung des Flächennutzungsplanes zum Schutz der Bielefelder Wasserschutzzonen u. a. diese innerhalb der Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes Bielefeld-Ummeln liegenden, bisher unbebauten Flächen nicht wieder als Baufläche darzustellen (Drucksachen -Nr. 5046 der Wahlperiode 1984-1989).

Bewertung:

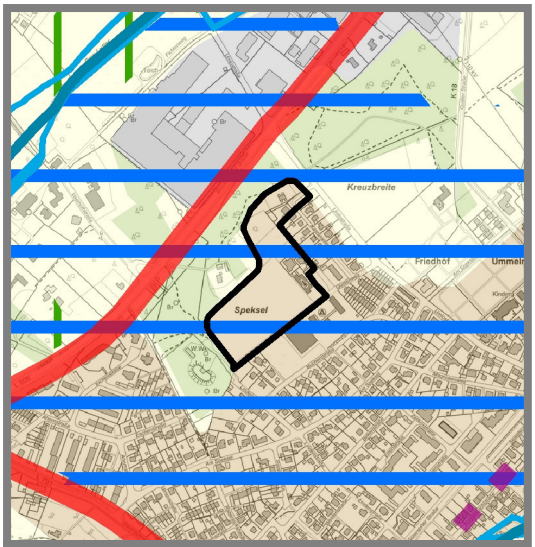
keine Eignung für Wohnbaulandentwicklung (Rücknahme von Wohnbauflächen durch 129. FNP-Änderung erfolgt)

Handlungsempfehlung: perspektivische Herausnahme als Siedlungsbereich aus dem Regionalplan

Wohnbauliche Reserve des Regionalplanes

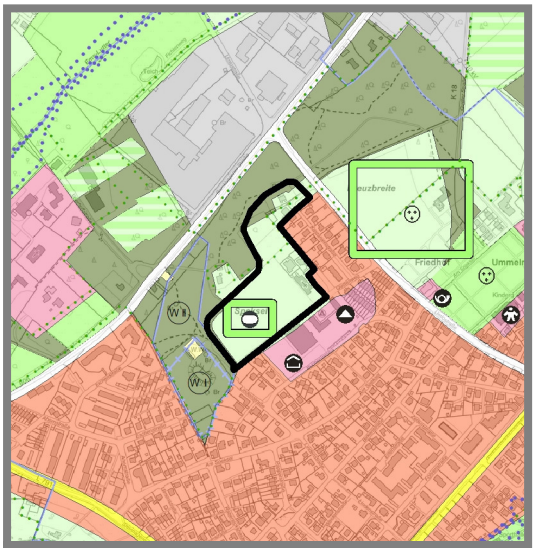
C

Bra 1-05

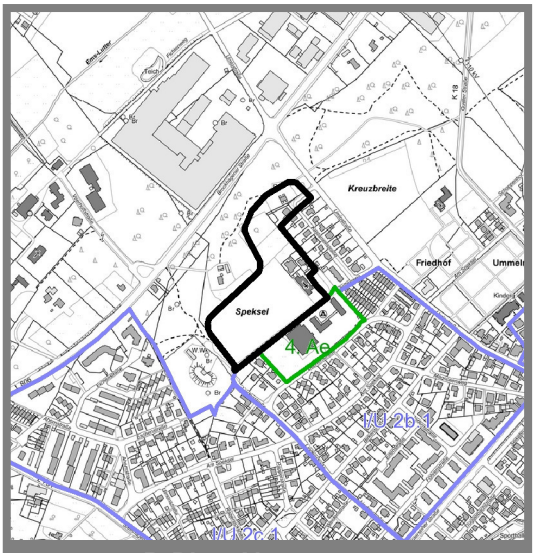


Darstellung im Regionalplan

Luftbild 2017 / 2018 — Lage im Stadtgebiet



Darstellung im wirksamen FNP



B-Plan Abgrenzung

Stadtbezirk: Brackwede, OT Ummeln

Lage: Umlostraße

Aktuelle Nutzung: Landwirtschaft / Freiraum / Bebauung

Größe: 4,0 ha

Planungsrecht:

GEP: Allgem. Siedlungsbereich, Überlagerung Grundwasser- und Gewässerschutz

FNP: Landwirtschaftliche Fläche; Einzeleinrichtung Sportanlage (bisher nur Flächenbedarf festgestellt, genauer Standort noch nicht bestimmt)

Verbindliches Planungsrecht:
kein rechtsverbindlicher B-Plan

Eigentum: privat

Hintergrund / Beschlüsse:

Gemäß Ratsbeschluss der Stadt Bielefeld vom 27.04.1989 (Drucksachen-Nr. 5046) soll in Wasserschutzgebieten generell keine Neuausweisung von Baugebieten erfolgen. Die Fläche liegt in der Wasserschutzzone IIIA

Bewertung:

eingeschränkte Eignung für Wohnbauentwicklung gegeben: Erschließung schwierig (Ausbau Quittenweg erforderlich), Lage im Wasserschutzgebiet (Ratsbeschluss zu WSG von 1989) − Siedlungsentwicklung aber auf Teilflächen denkbar (Waldabstand einhalten, keine Inanspruchnahme nordöstlicher Teilbereich − Ausgleichsfläche) **Bedarf Sportanlage nicht mehr vorhanden**;

Eine neue Wasserschutzgebietsverordnung ist in Arbeit, sich künftig daraus ergebene etwaige Restriktionen sind abzuwarten

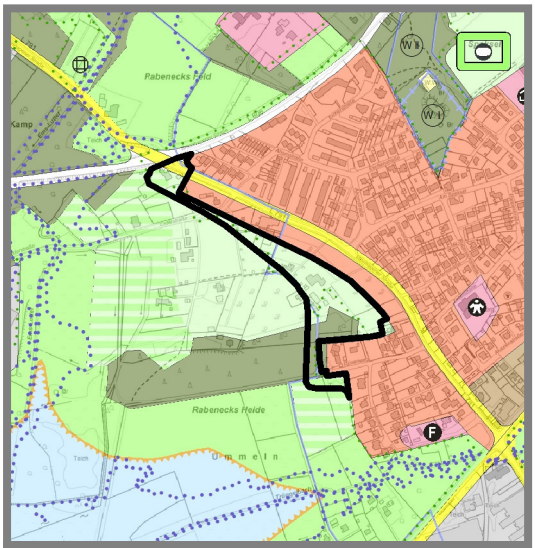
Wohnbauliche Reserve des Regionalplanes

E

Bra 1-06

Darstellung im Regionalplan

Luftbild 2017 / 2018 — Lage im Stadtgebiet



Darstellung im wirksamen FNP

Stadtbezirk: Brackwede, OT Ummeln

Lage: Steinhagener Straße

Aktuelle Nutzung: Landwirtschaft / Freiraum / Wald / Bebauung

Größe: 3,5 ha

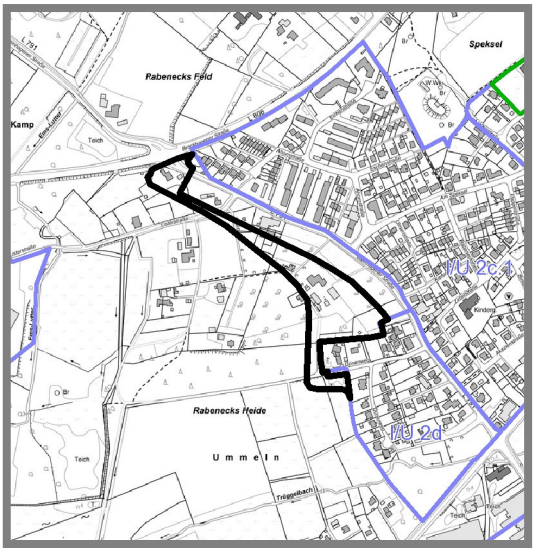
Planungsrecht:

GEP: Allgem. Siedlungsbereich, Überlagerung Grundwasser- und Gewässerschutz

FNP: Landwirtschaftliche Fläche, Überlagerung geeigneter Erholungsraum; Waldfläche; Straßennetz I. und II. Ordnung

Verbindliches Planungsrecht:
kein rechtsverbindlicher B-Plan

Eigentum: privat



B-Plan Abgrenzung

Hintergrund / Beschlüsse:

Gemäß Ratsbeschluss der Stadt Bielefeld vom 27.04.1989 (Drucksachen-Nr. 5046) soll in Wasserschutzgebieten generell keine Neuausweisung von Baugebieten erfolgen. Die Fläche liegt in der Wasserschutzzone IIIA

Bewertung:

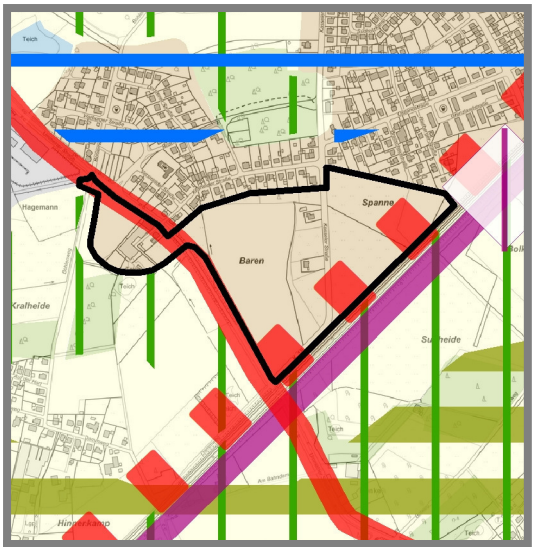
keine Eignung zur Entwicklung von Wohnbauland u. a. aufgrund Beschlusslage zu Wasserschutzgebieten 1989

Handlungsempfehlung: perspektivische Herausnahme als Siedlungsbereich aus dem Regionalplan

Wohnbauliche Reserve des Regionalplanes

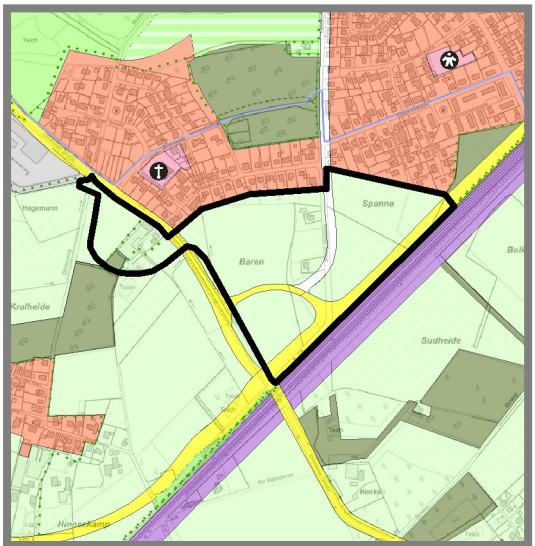
D

Bra 1-07



Darstellung im Regionalplan

Luftbild 2017 / 2018 — Lage im Stadtgebiet



Darstellung im wirksamen FNP

Stadtbezirk: Brackwede, OT Ummeln

Lage: Kasseler Straße

Aktuelle Nutzung: Landwirtschaft / Freiraum / Bebauung

Größe: 13,4 ha

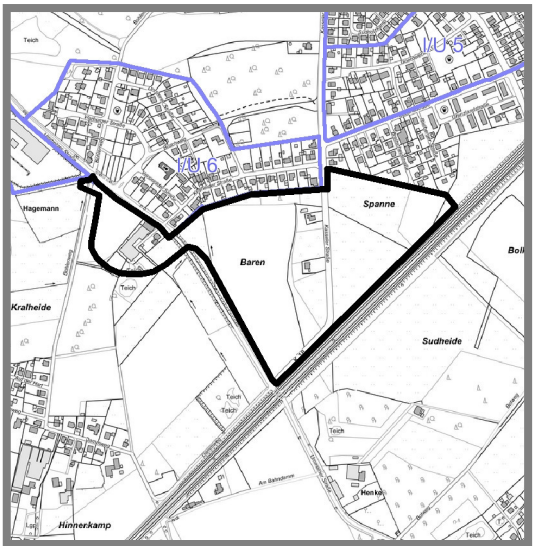
Planungsrecht:

GEP: Allgem. Siedlungsbereich, Überlagerung mit Trassenverlauf B61n

FNP: Landwirtschaftliche Fläche; Fläche für Wald; Straßennetz I. und II. bzw. III. Ordnung (planfestgestellter Verlauf der B61n einschließlich Anbindung an das vorhandene Straßennetz)

Verbindliches Planungsrecht:
kein rechtsverbindlicher B-Plan

Eigentum: privat



B-Plan Abgrenzung

Hintergrund / Beschlüsse:

Am 27.09.2016 hat die Bezirksregierung Detmold den Planfeststellungsbeschluss für den Neubau der B61n erlassen. Durch die geplante Abfahrt von der B61n auf die Ummelner Straße entfällt ein Teil der Reservefläche. Gemäß Einstufung Gewerbeflächenbedarfsprognose ist die Fläche potenziell auch für eine gewerbliche Nutzung geeignet (bei Anschluss B61n) vgl. Anlage 10 Vorlage Gewerbeflächenbedarfsprognose, Stadtentwicklungsausschuss am 08.11.2016 (Drucksachen-Nr. 3888/2014-2020).

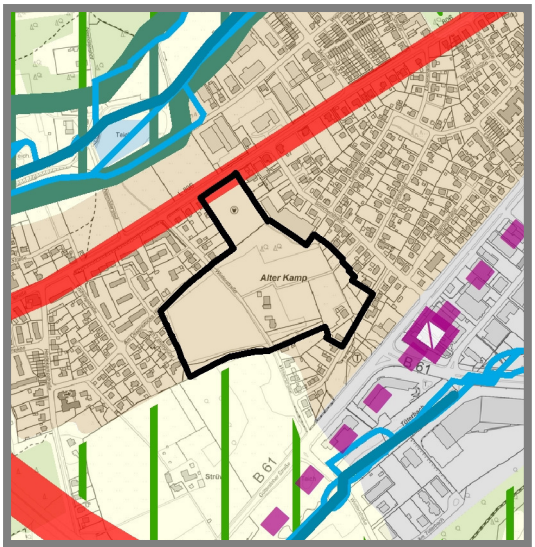
Bewertung:

keine Eignung zur Entwicklung Wohnbauland, ggf. untergeordnet Eignung für wohnverträgliches Gewerbe (unter Beachtung der Belange des Artenschutzes); Handlungsempfehlung: Prüfung der Entwicklungsfähigkeit nur auf Initiative Eigentümer unter Vorbehalt artenschutzrechtlicher Belange.

Wohnbauliche Reserve des Regionalplanes

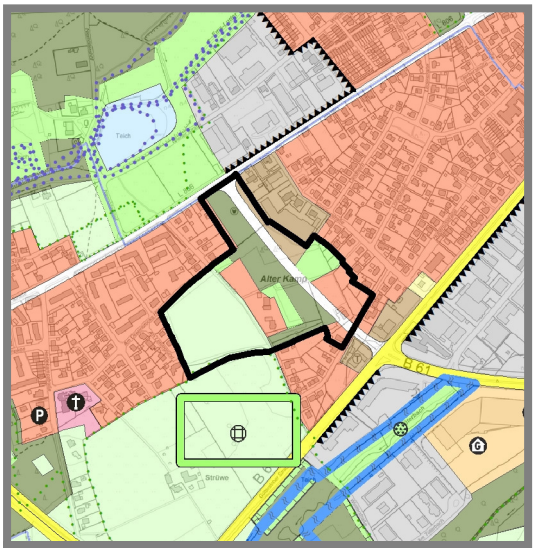
B

Bra 1-08



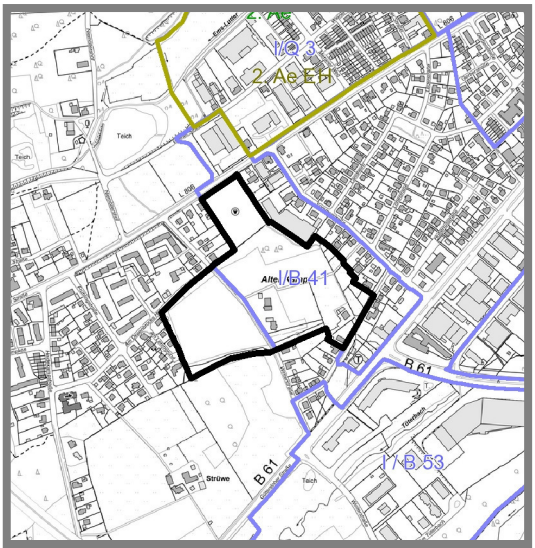
Darstellung im Regionalplan

Luftbild 2017 / 2018 — Lage im Stadtgebiet



Darstellung im wirksamen FNP

Stadtbezirk:	Brackwede, OT Brackwede
Lage:	Brockhagener Straße / Winterstraße
Aktuelle Nutzung:	Landwirtschaft / Freiraum / Bebauung
Größe:	8,3 ha
Planungsrecht:	GEP: Allgem. Siedlungsbereich FNP: Wohnbaufläche; Gemischte Baufläche; Straßennetz III. Ordnung; Fläche für Wald; Landwirtschaftliche Fläche; Grünfläche Verbindliches Planungsrecht: tlw. B-Plan Nr. I/B 41 RV seit dem 29.05.1995 Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet, Waldfläche, öffentliche Grünfläche
Eigentum:	öffentlich / privat



B-Plan Abgrenzung

Hintergrund / Beschlüsse:

Aktuell seitens der Bezirksvertretung Brackwede für eine wohnbauliche Entwicklung vorgeschlagen.

Die Fläche liegt innerhalb der heutigen Wasserschutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes Ummeln, die aber in diesem Bereich im Rahmen der o. a. neuen Wasserschutzgebietsverordnung zurückgenommen werden soll.

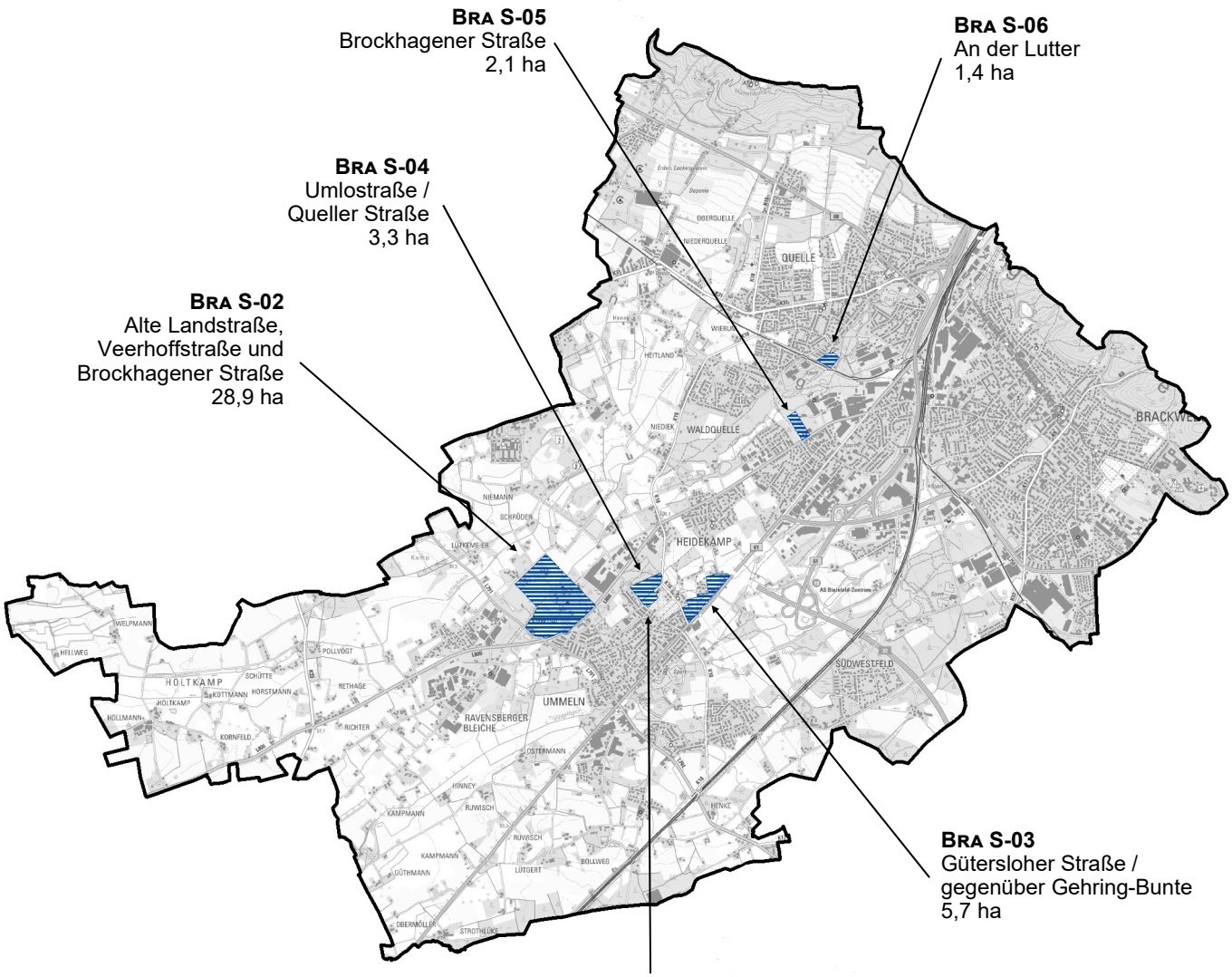
Bewertung:

Eignung der Fläche grundsätzlich gegeben, Sicherung einer Grünverbindung im Zusammenhang mit dem zu überarbeitenden B-Plan I/B 41 konzeptionell vorgesehen;

Handlungsempfehlung: Entwicklung der Fläche, vorbehaltlich der Klärung der Schmutzwasserentwässerung und Berücksichtigung des Waldabstandes.

F	**Angebot an Potenzial- und Suchräumen (PSR) Wohnen**

Potenzial- und Suchräume Wohnen
Stadtbezirk Brackwede



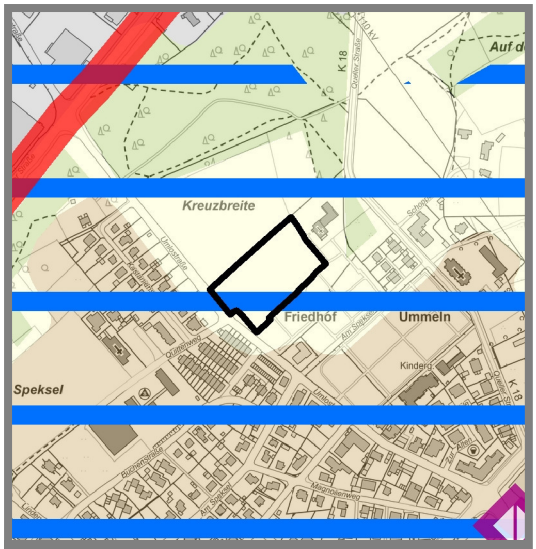
Zeichenerklärung

geeigneter Potenzial- und Suchraum Wohnen (PSR-ASB)

ungeeigneter Potenzial- und Suchraum Wohnen (PSR-ASB)

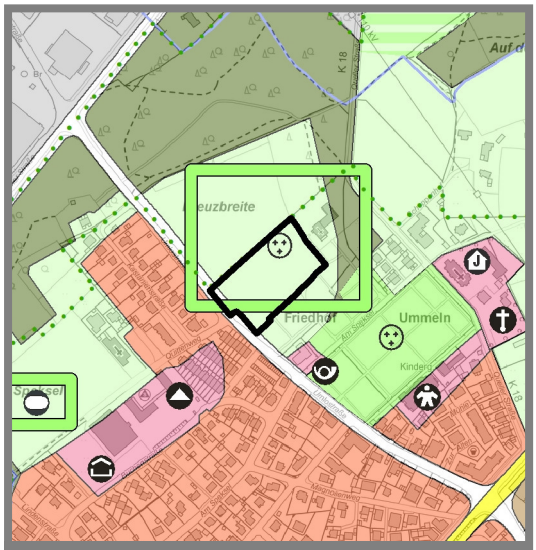
Potenzial- und Suchraum Wohnen

Bra S-01



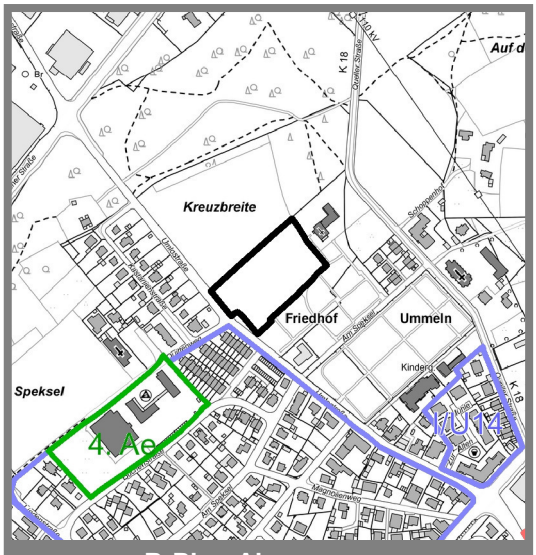
Darstellung im Regionalplan

Luftbild 2017 / 2018 — Lage im Stadtgebiet



Darstellung im wirksamen FNP

Stadtbezirk:	Brackwede, OT Ummeln
Lage:	Umlostraße
Aktuelle Nutzung:	Landwirtschaft / Freiraum
Größe:	1,1 ha
Planungsrecht:	GEP: Allgem. Freiraum- und Agrarbereich, Überlagerung mit Grundwasser- und Gewässerschutz FNP: Landwirtschaftliche Fläche; Einzeleinrichtung Friedhof (bisher nur Flächenbedarf festgestellt, genauer Standort noch nicht bestimmt) Verbindliches Planungsrecht: **kein rechtsverbindlicher B-Plan**
Eigentum:	öffentlich



B-Plan Abgrenzung

Hintergrund / Beschlüsse:

aktuell angefragt für eine wohnbauliche Entwicklung;

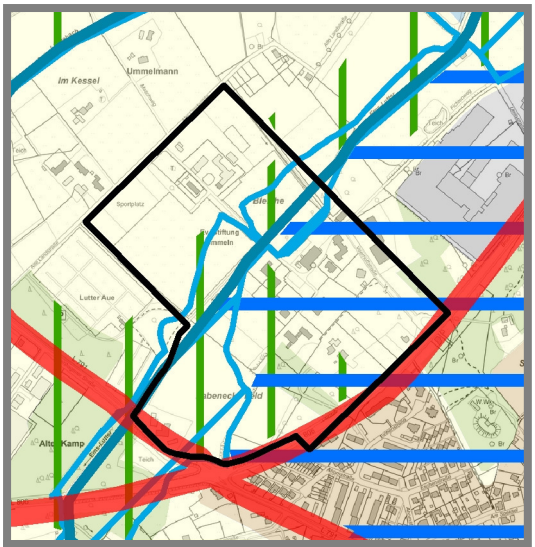
Gemäß Ratsbeschluss der Stadt Bielefeld vom 27.04.1989 (Drucksachen-Nr. 5046) soll in Wasserschutzgebieten generell keine Neuausweisung von Baugebieten erfolgen. Die Fläche liegt in der Wasserschutzzone IIIA.

Bewertung:

eingeschränkte Eignung für Wohnen u. a. aufgrund o. a. entgegenstehenden Ratsbeschlusses zu Wasserschutzgebieten; eine neue Wasserschutzgebietsverordnung ist in Arbeit, sich künftig daraus ergebene etwaige Restriktionen sind abzuwarten

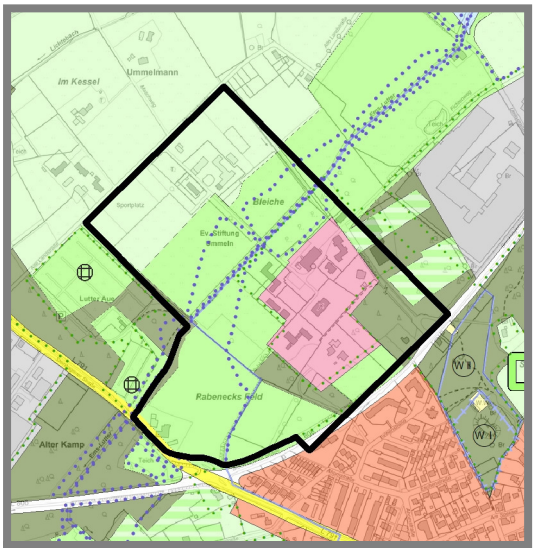
Potenzial- und Suchraum Wohnen

Bra S-02

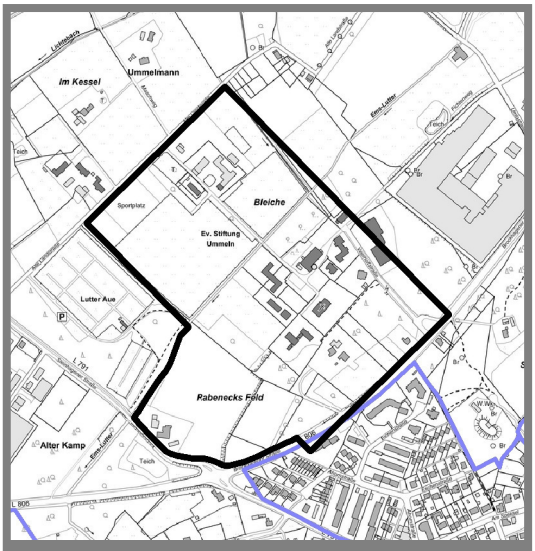


Darstellung im Regionalplan

Luftbild 2017 / 2018 — Lage im Stadtgebiet



Darstellung im wirksamen FNP



B-Plan Abgrenzung

Stadtbezirk: Brackwede, OT Ummeln

Lage: Alte Landstraße, Veerhoffstraße und Brockhagener Straße

Aktuelle Nutzung: Landwirtschaft / Freiraum / Bebauung (u. a. Diakonische Stiftung Ummeln)

Größe: 28,9 ha

Planungsrecht:

GEP: Allgem. Freiraum- und Agrarbereich / Waldbereich, Überlagerung Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung, Fließgewässer, Überschwemmungsbereich, Grundwasser- und Gewässerschutz

FNP: Landwirtschaftliche Fläche; Grünfläche; Landschaftsschutzgebiet; Gemeinbedarfsfläche; Fläche für Wald

Verbindliches Planungsrecht:
kein rechtsverbindlicher B-Plan

Eigentum: privat

Hintergrund / Beschlüsse:

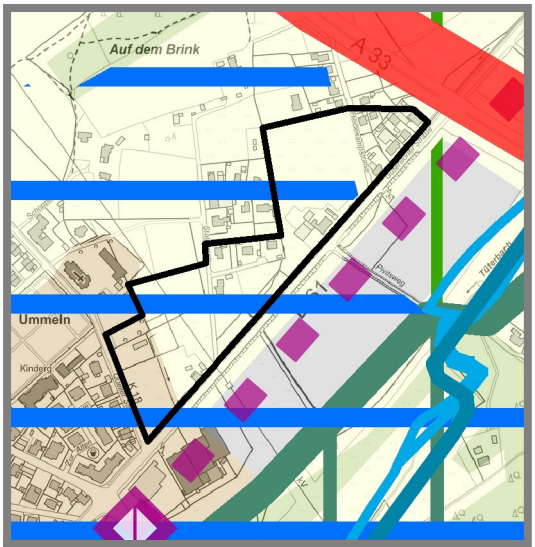
aktuell angefragt für eine wohnbauliche Entwicklung; Die Fläche liegt im südöstlichen Bereich in der Wasserschutzzone IIIA. Gemäß Ratsbeschluss der Stadt Bielefeld vom 27.04.1989 soll in Wasserschutzgebieten generell keine Neuausweisung von Baugebieten erfolgen

Bewertung:

eingeschränkte Eignung für Wohnen u. a. aufgrund o. a. entgegenstehenden Ratsbeschlusses zu Wasserschutzgebieten; eine neue Wasserschutzgebietsverordnung ist in Arbeit, sich künftig daraus ergebene etwaige Restriktionen sind abzuwarten
Dies betrifft den Bereich der im FNP dargestellten Gemeinbedarfsfläche.
keine Eignung für den über die Darstellung der Gemeinbedarfsfläche hinausgehenden nordwestlichen Bereich (ÜSG, Entwicklungskorridor Ems-Lutter, Entwässerung über private Flächen zu führen)

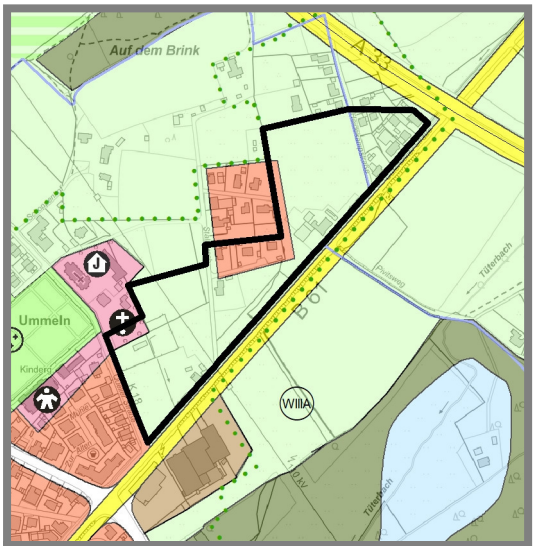
Potenzial- und Suchraum Wohnen

Bra S-03



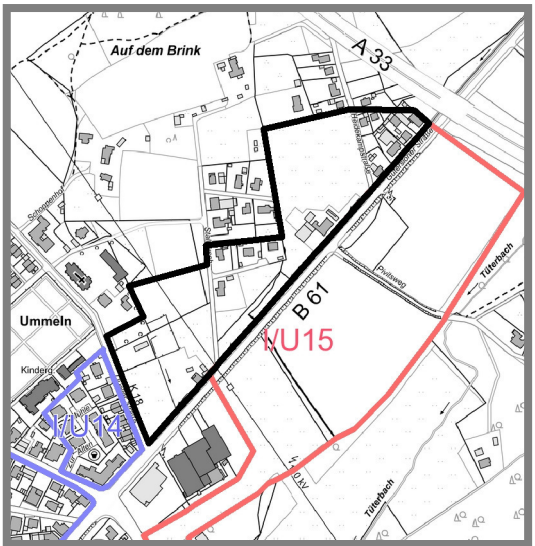
Darstellung im Regionalplan

Luftbild 2017 / 2018 — Lage im Stadtgebiet



Darstellung im wirksamen FNP

Stadtbezirk:	Brackwede, OT Ummeln / Brackwede
Lage:	Gütersloher Straße / gegenüber Gehring-Bunte
Aktuelle Nutzung:	Landwirtschaft / Freiraum / Bebauung
Größe:	5,7 ha
Planungsrecht:	GEP: Allgem. Siedlungsbereich / Allgem. Freiraum- und Agrarbereich, Überlagerung mit Grundwasser- und Gewässerschutz FNP: Landwirtschaftliche Fläche; Wohnbaufläche; Gemeinbedarfsfläche Verbindliches Planungsrecht: **kein rechtsverbindlicher B-Plan**
Eigentum:	privat



B-Plan Abgrenzung

Hintergrund / Beschlüsse:

aktuell angefragt für eine wohnbauliche Entwicklung; Gemäß Ratsbeschluss der Stadt Bielefeld vom 27.04.1989 (Drucksachen-Nr. 5046) soll in Wasserschutzgebieten generell keine Neuausweisung von Baugebieten erfolgen. Die Fläche liegt in der Wasserschutzzone IIIA.

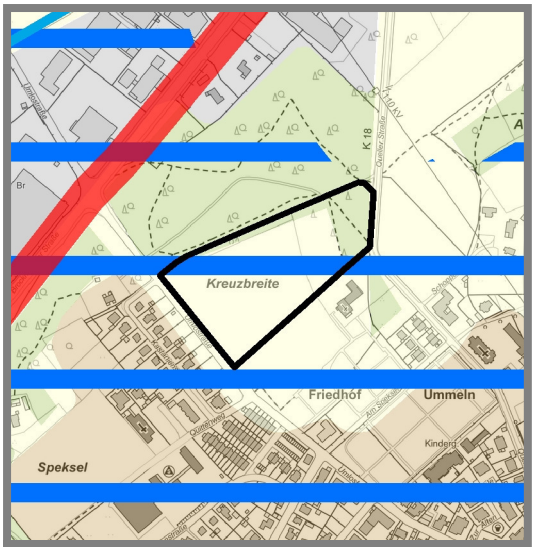
Aufgrund des angrenzenden B-Planes I/U 15 (im Verfahren) sind Pufferzonen für Wohnen und Gewerbe erforderlich; Straßen.NRW fordert einen vierspurigen Ausbau der Gütersloher Straße, solange die Umsetzung der B61n noch unklar ist.

Bewertung:

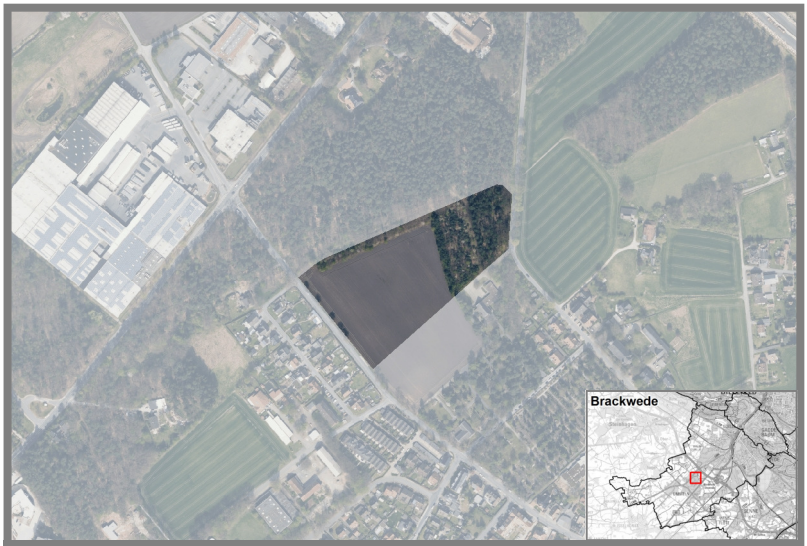
eingeschränkte Eignung für Wohnen u. a. aufgrund o. a. entgegenstehenden Ratsbeschlusses zu Wasserschutzgebieten; eine neue Wasserschutzgebietsverordnung ist in Arbeit, sich künftig daraus ergebene etwaige Restriktionen sind abzuwarten

Potenzial- und Suchraum Wohnen

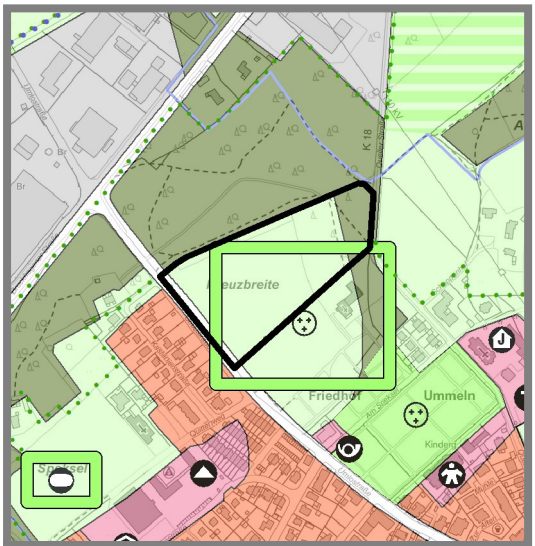
Bra S-04



Darstellung im Regionalplan

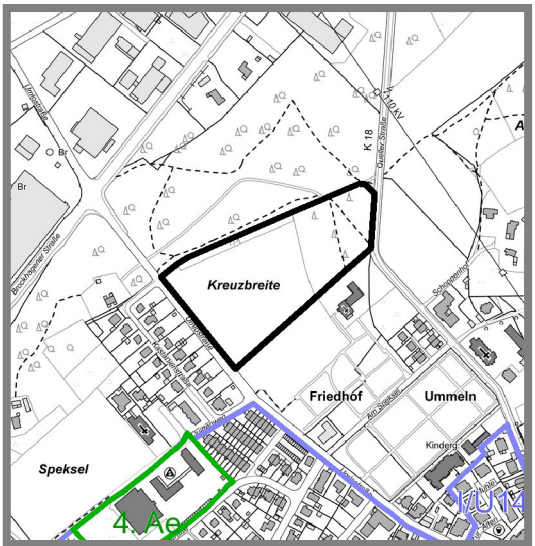


Luftbild 2017 / 2018 — Lage im Stadtgebiet



Darstellung im wirksamen FNP

Stadtbezirk:	Brackwede, OT Ummeln
Lage:	Umlostraße / Queller Straße
Aktuelle Nutzung:	Landwirtschaft / Freiraum
Größe:	3,3 ha
Planungsrecht:	GEP: Allgem. Freiraum- und Agrarbereich / Waldbereich, Überlagerung mit Grundwasser- und Gewässerschutz FNP: Landwirtschaftliche Fläche; Fläche für Wald; Einzeleinrichtung Friedhof (bisher nur Flächenbedarf festgestellt, genauer Standort noch nicht bestimmt) Verbindliches Planungsrecht: **kein rechtsverbindlicher B-Plan**
Eigentum:	privat



B-Plan Abgrenzung

Hintergrund / Beschlüsse:

aktuell angefragt für eine wohnbauliche Entwicklung

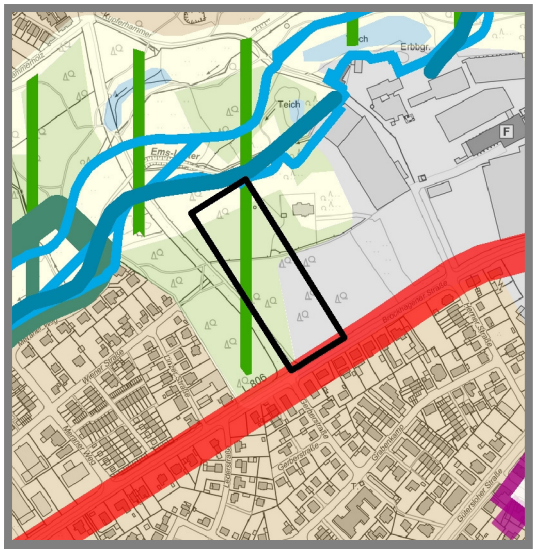
Gemäß Ratsbeschluss der Stadt Bielefeld vom 27.04.1989 (Drucksachen-Nr. 5046) soll in Wasserschutzgebieten generell keine Neuausweisung von Baugebieten erfolgen. Die Fläche liegt in der Wasserschutzzone IIIA.

Bewertung:

eingeschränkte Eignung für Wohnen u. a. aufgrund o. a. entgegenstehenden Ratsbeschlusses zu Wasserschutzgebieten; eine neue Wasserschutzgebietsverordnung ist in Arbeit, sich künftig daraus ergebene etwaige Restriktionen sind abzuwarten
Eine Siedlungsarrondierung ist aus städtebaulicher Sicht im Zusammenhang mit der südlich angrenzenden Fläche zu sehen (Bra S-01).

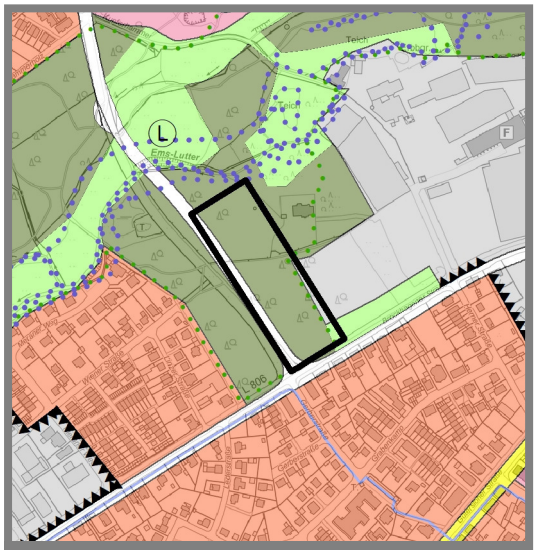
Potenzial- und Suchraum Wohnen

Bra S-05



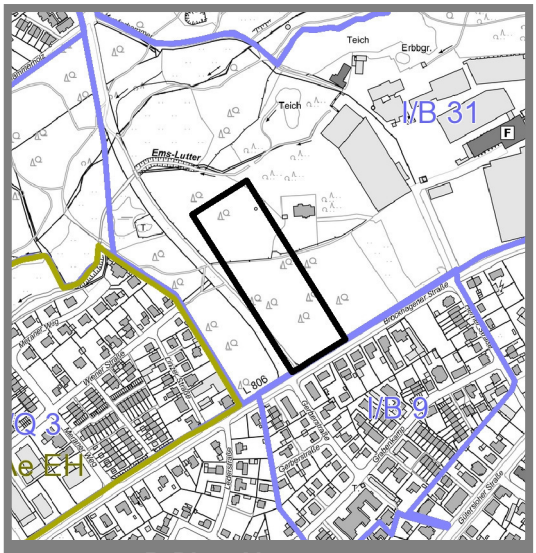
Darstellung im Regionalplan

Luftbild 2017 / 2018 — Lage im Stadtgebiet



Darstellung im wirksamen FNP

Stadtbezirk:	Brackwede, OT Brackwede
Lage:	Brockhagener Straße
Aktuelle Nutzung:	Wald / Freiraum
Größe:	2,1 ha
Planungsrecht:	GEP: Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen; Allgem. Freiraum- und Agrarbereich / Waldbereich, Überlagerung Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung FNP: Fläche für Wald Verbindliches Planungsrecht: B-Plan Nr. I/B 31 „Kupferhammer“, RV seit dem 24.10.1983 Waldfläche
Eigentum:	privat



B-Plan Abgrenzung

Hintergrund / Beschlüsse:

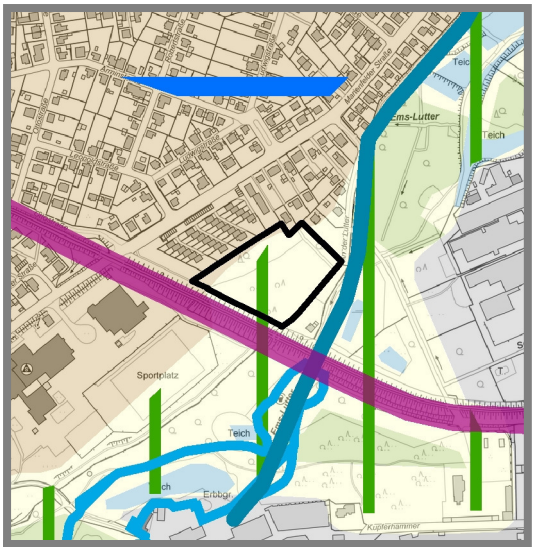
Bestandteil eines Rahmenkonzeptes des ansässigen Betriebes

Bewertung:

eingeschränkte Eignung für Wohnen insbesondere aufgrund naturschutzfachlicher Belange: Bestandteil des Biotopverbundes Luttertal; bewaldete Fläche ist Bestandteil eins großen, alten zusammenhängenden Mischwaldkomplexes mit hoher ökologischer Bedeutung; Untersuchungsbedarf im Hinblick auf Altlasten; klimatologisch hohe bis sehr hohe Schutzbedürftigkeit

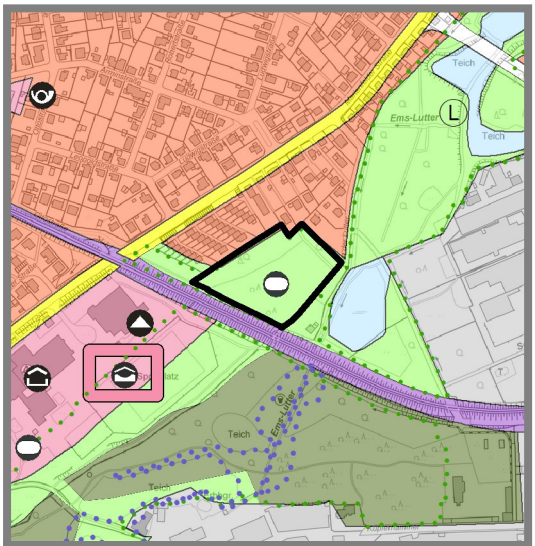
Potenzial- und Suchraum Wohnen

Bra S-06



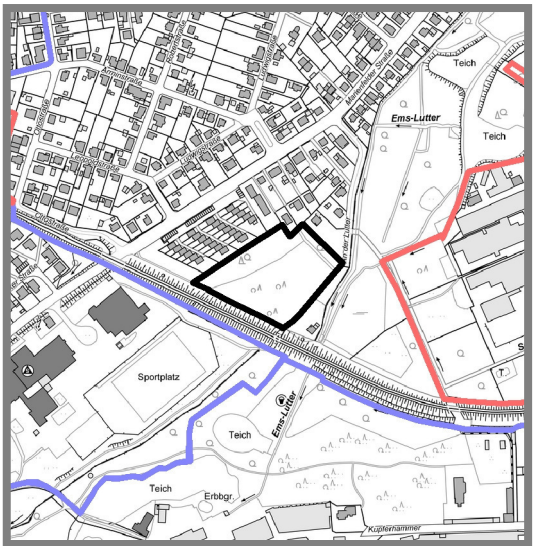
Darstellung im Regionalplan

Luftbild 2017 / 2018 — Lage im Stadtgebiet



Darstellung im wirksamen FNP

Stadtbezirk:	Brackwede, OT Quelle
Lage:	An der Lutter
Aktuelle Nutzung:	Wald / Freiraum
Größe:	1,4 ha
Planungsrecht:	GEP: Allgem. Freiraum- und Agrarbereich, Überlagerung Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung FNP: Grünfläche, Zweckbestimmung Sportanlage Verbindliches Planungsrecht: **kein rechtsverbindlicher B-Plan**
Eigentum:	privat



B-Plan Abgrenzung

Hintergrund / Beschlüsse:

aktuell angefragt für eine wohnbauliche Entwicklung;

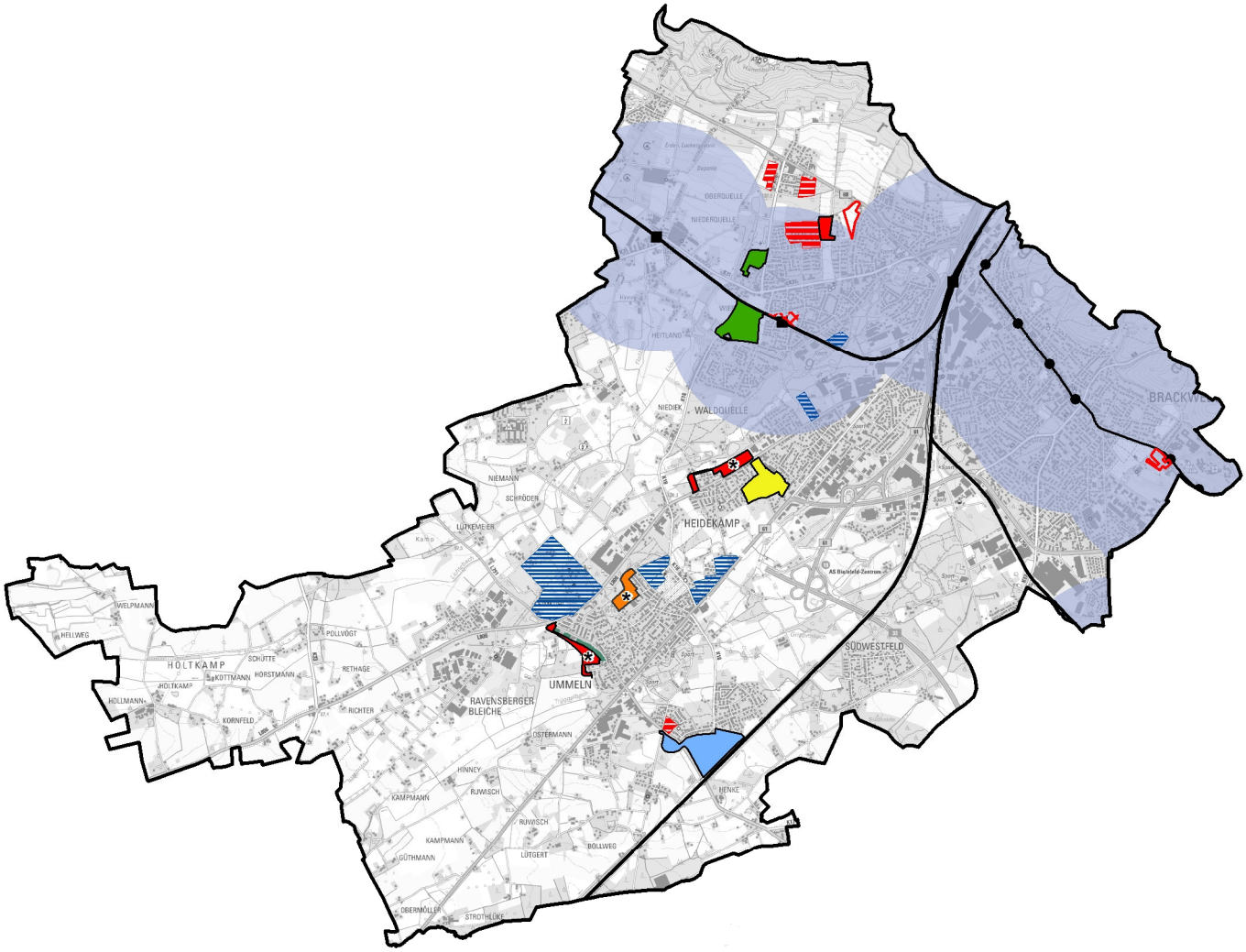
Verzicht auf Sportnutzung lt. Fachamt 520 möglich

Bewertung:

eingeschränkte Eignung für Wohnen insbesondere aufgrund naturschutzfachlicher Belange: Bestandteil des Biotopverbundes Luttertal; z. T. Brachflächen mit hoher faunistischer Bedeutung; hohe stadtklimatische Bedeutung mit Ausgleichswirkung für angrenzende Bebauung

G	**Gesamtdarstellung der wohnbaulichen Reserven im Stadtbezirk**

Gesamtdarstellung der wohnbaulichen Reserven
Stadtbezirk Brackwede



Zeichenerklärung

Reserven des Flächennutzungsplanes

- Reservefläche Wohnen im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bzw. einer Satzung gemäß § 34 BauGB
- Reservefläche Wohnen außerhalb des Geltungsbereiches eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (Darstellung im FNP)
- Reservefläche Wohnen im Geltungsbereich eines im Aufstellung- / Änderungsverfahren befindlichen Bebauungsplanes (Darstellung im FNP)
- künftige Reservefläche Wohnen (eingeleitetes Verfahren, informelle Konzepte), derzeit im FNP nicht als Wohnbaufläche dargestellt
- Reservefläche Mischnutzung Verfahrensstand analog der Darstellung der Reserveflächen Wohnen (s. oberhalb)
- künftig entfallende Reservefläche (politische Beschlüsse liegen vor)

Reserven des Regionalplanes

- Kategorie A: Städtebaulich geeigneter Bereich für eine (Wohn-)Bauentwicklung
- Kategorie B: Grundsätzlich städtebaulich geeigneter Bereich für eine (Wohn-)Bauentwicklung
- Kategorie C: Eingeschränkte Eignung für eine (Wohn-)Bauentwicklung
- Kategorie D: Keine fachliche Eignung für eine (Wohn-)Bauentwicklung
- Kategorie E: Keine fachliche Eignung für eine städtebauliche Entwicklung
- * entgegenstehende politische Beschlusslage
- Empfehlung für eine vorgeschaltete Rahmenplanung

Suchräume

- geeigneter Potenzial- und Suchraum Wohnen (PSR-ASB)
- ungeeigneter Potenzial- und Suchraum Wohnen (PSR-ASB)

Schienenbezogener ÖPNV

- Schienenstrecke mit Bahnhof
- Stadtbahnlinie mit Haltestelle
- geplante Stadtbahnlinie mit Haltestelle gemäß Bebauungsplan
- mögliche künftige Stadtbahnverlängerung
- möglicher Korridor für künftige Stadtbahnverlängerung
- 1000 m Radius zu bestehenden Stadtbahnhaltestellen/Bahnhöfen
- 1000 m Radius zur möglichen künftigen Stadtbahnverlängerung

Gesamtdarstellung der wohnbaulichen Reserven
Stadtbezirk Brackwede

Reserven des Flächennutzungsplanes

	Anzahl	Fläche (ha)
Reservefläche Wohnen im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bzw. einer Satzung gemäß § 34 BauGB	4	11,1
Reservefläche Wohnen außerhalb des Geltungsbereiches eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (Darstellung im FNP)	2	3,8
Reservefläche Wohnen im Geltungsbereich eines in Aufstellung- / Änderungsverfahren befindlichen Bebauungsplanes (Darstellung im FNP)	1	1,6
künftig entfallende Reservefläche (politische Beschlüsse liegen vor)	1	1,6
verbleibend	7	16,5

Reserven des Regionalplanes

	Anzahl	Fläche (ha)
Wohnbauliche Reserve des Regionalplanes - Kategorie A	2	12,0
Wohnbauliche Reserve des Regionalplanes - Kategorie B	1	8,3
Wohnbauliche Reserve des Regionalplanes - Kategorie C	1	4,0
Wohnbauliche Reserve des Regionalplanes - Kategorie D	1	13,4
Wohnbauliche Reserve des Regionalplanes - Kategorie E	3	10,0
verbleibend	4	24,3

Potenzial- und Suchräume

	Anzahl	Fläche (ha)
Potenzial- und Suchraum Wohnen (PSR-ASB)	6	42,5
davon ungeeignet	0	0
verbleibend	6	42,5

Insgesamt

	Anzahl	Fläche (ha)
Summe	22	108,3
davon künftig entfallend bzw. ungeeignet	5	25,0
verbleibend	17	83,3

H	**Priorisierung kurzfristig zu entwickelnder Reserven im Stadtbezirk**

Priorisierung kurzfristig zu entwickelnder Reserven im Stadtbezirk

FNP_Reserve

Bra 03 Brackweder Straße	1,7 ha	Baulandstrategie greift Anbindung S-ÖPNV gegeben Verfügbarkeit gegeben (städtisch)

ASB-Reserven

Bra 1-02 Elisabethstraße	2,9 ha	Baulandstrategie greift **gute** Eignung gem. Bewertung AG Wohnen Anbindung S-ÖPNV gegeben Verfügbarkeit (bisher ungeklärt)
Bra 1-03 Kupferheide	9,1 ha	Baulandstrategie greift **gute** Eignung gem. Bewertung AG Wohnen Anbindung S-ÖPNV gegeben Verfügbarkeit (bisher ungeklärt)
Bra 1-08 Brockhagener Straße/ Winterstraße	8,3 ha	Baulandstrategie greift **grundsätzliche** Eignung gem. Bewertung AG Anbindung S-ÖPNV nicht gegeben Verfügbarkeit (teilweise städtisch)

J	**Gesamtdarstellung der wohnbaulichen Reserven in der Gesamtstadt**

Gesamtdarstellung der wohnbaulichen Reserven Gesamtstadt
Stand Oktober 2019

Reserven des Flächennutzungsplanes (FNP)

	Anzahl	Fläche (ha)
betrachtete Flächen im FNP, davon	**71**	**216,2**
Reservefläche Wohnen im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bzw. einer Satzung gemäß § 34 BauGB	40	97,9
Reservefläche Wohnen außerhalb des Geltungsbereiches eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (Darstellung im FNP)	9	25,3
Reservefläche Wohnen im Geltungsbereich eines in Aufstellung- / Änderungsverfahren befindlichen Bebauungsplanes (Darstellung im FNP)	6	23,3
künftige Reservefläche (eingeleitetes Verfahren, informelle Konzepte), derzeit im FNP nicht als Wohnbaufläche dargestellt	8	52,6
Reservefläche Mischnutzung im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bzw. einer Satzung gemäß § 34 BauGB	2	1,8
Reservefläche Mischnutzung außerhalb des Geltungsbereiches eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (Darstellung im FNP)	1	0,8
künftige Reservefläche (eingeleitetes Verfahren, informelle Konzepte), derzeit im FNP nicht als Gemischte Baufläche dargestellt	1	1,2
künftig entfallende Reservefläche (politische Beschlüsse liegen vor)	4	13,3
verbleibend	67	202,9

Reserven des Regionalplanes

	Anzahl	Fläche (ha)
betrachtete Flächen im Regionalplan, davon	**68**	**489,4**
Wohnbauliche Reserve des Regionalplanes - Kategorie A	16	180,0
Wohnbauliche Reserve des Regionalplanes - Kategorie B	17	154,4
Wohnbauliche Reserve des Regionalplanes - Kategorie C	14	50,3
Wohnbauliche Reserve des Regionalplanes - Kategorie D	7	38,5
Wohnbauliche Reserve des Regionalplanes - Kategorie E	14	66,2
verbleibend	47	384,7

Potenzial- und Suchräume (PSR) Wohnen

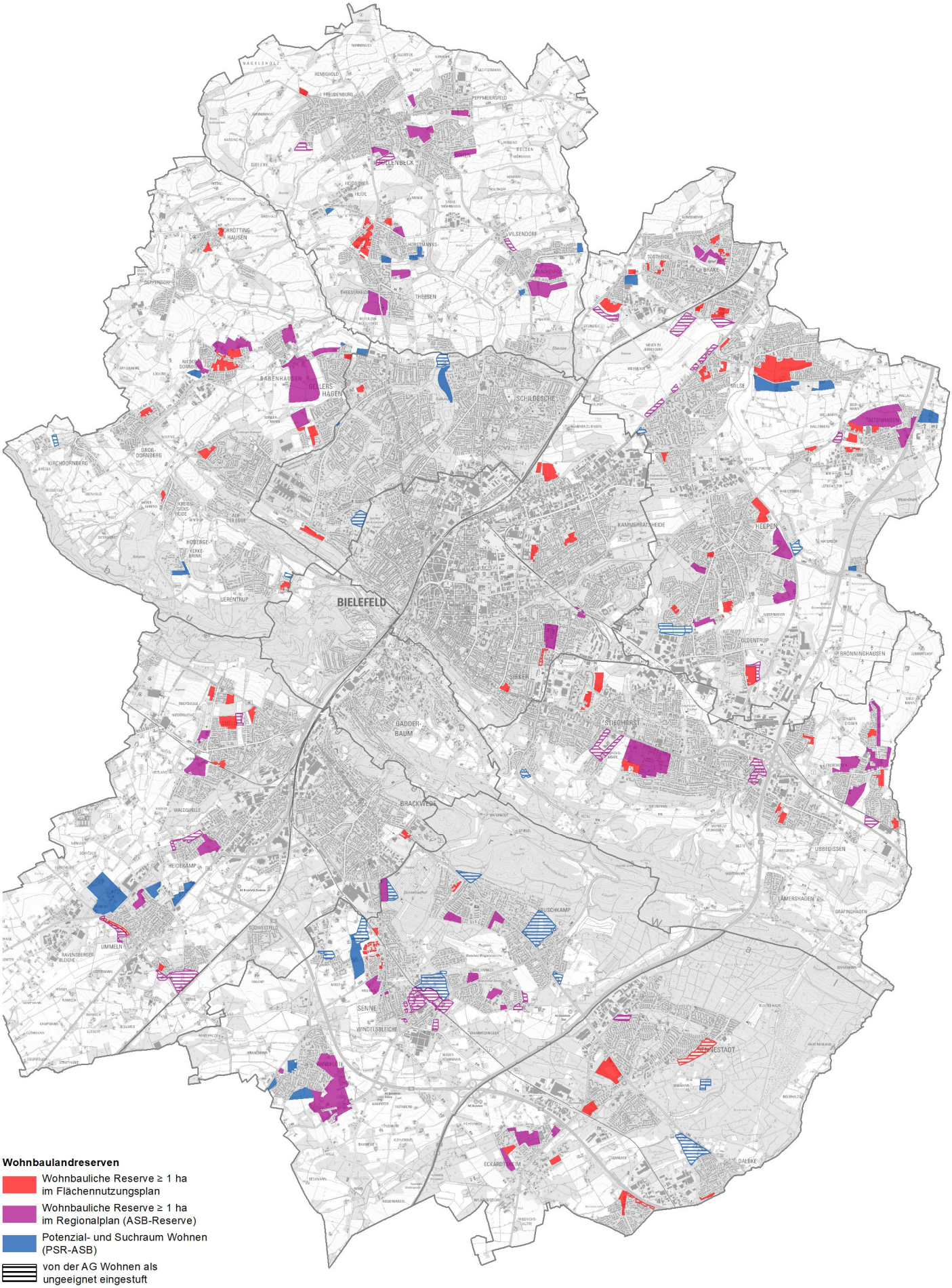
	Anzahl	Fläche (ha)
betrachtete Flächen PSR Wohnen (PSR-ASB)	**42**	**211,1**
davon ungeeignet	18	95,6
verbleibend	24	115,5

Insgesamt

	Anzahl	Fläche (ha)
Summe	181	916,7
davon künftig entfallend bzw. ungeeignet	43	213,6
verbleibend	138	703,1

Gesamtdarstellung der wohnbaulichen Reserven Gesamtstadt

Stand Oktober 2019

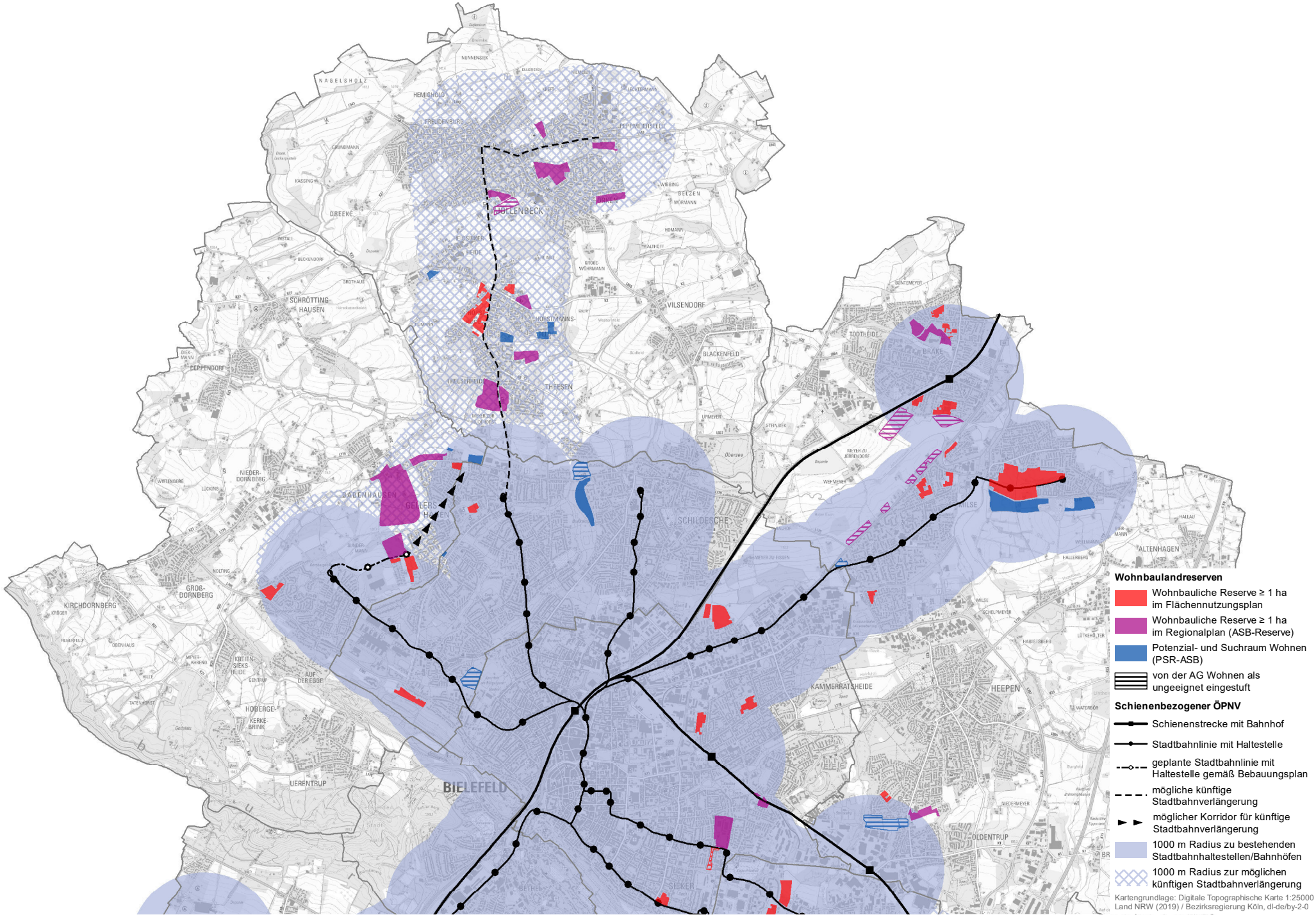


Wohnbaulandreserven

- Wohnbauliche Reserve ≥ 1 ha im Flächennutzungsplan
- Wohnbauliche Reserve ≥ 1 ha im Regionalplan (ASB-Reserve)
- Potenzial- und Suchraum Wohnen (PSR-ASB)
- von der AG Wohnen als ungeeignet eingestuft

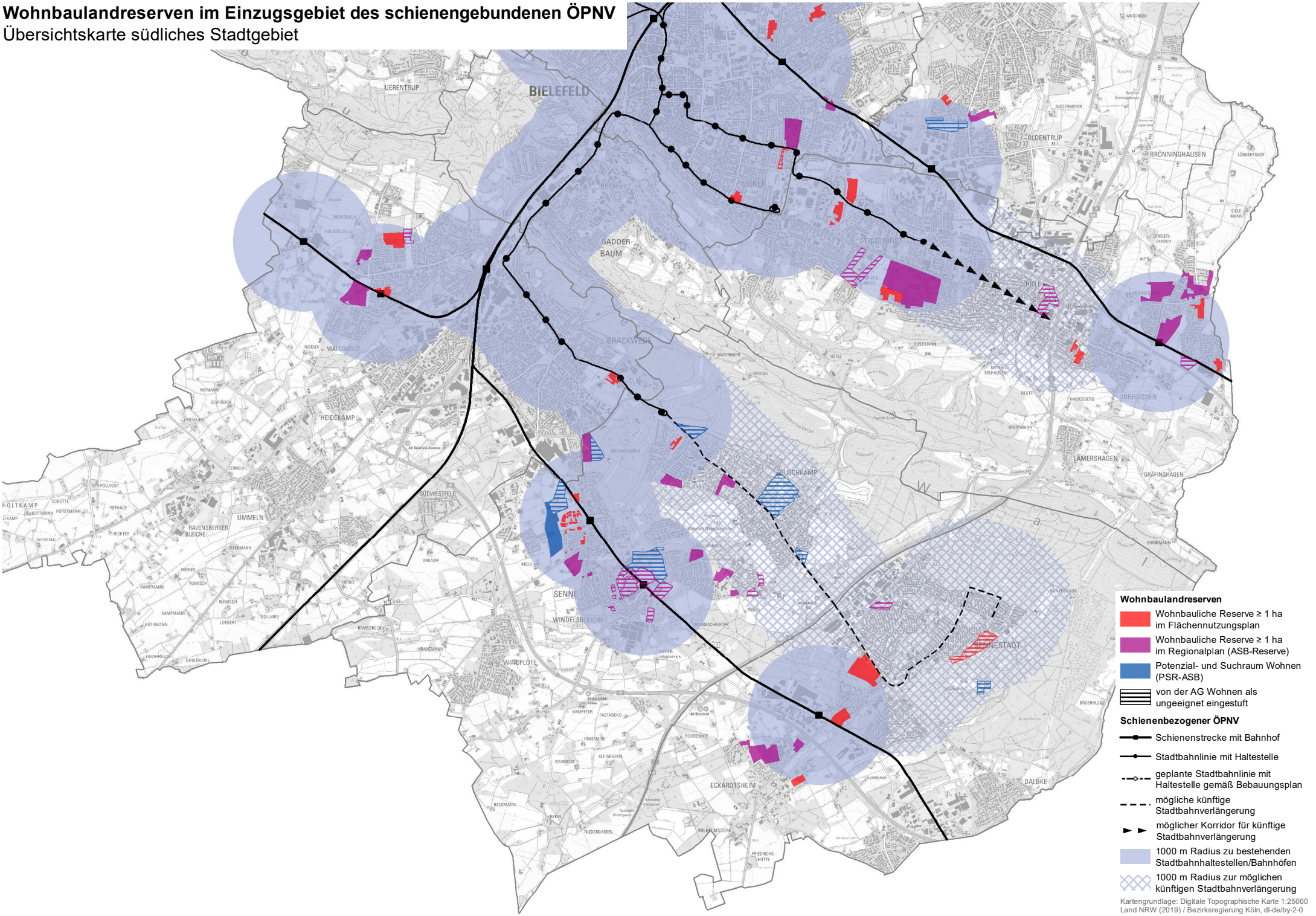
Kartengrundlage: Digitale Topographische Karte 1:25000
Land NRW (2019) / Bezirksregierung Köln, dl-de/by-2-0

Wohnbaulandreserven im Einzugsgebiet des schienengebundenen ÖPNV
Übersichtskarte nördliches Stadtgebiet



Kartengrundlage: Digitale Topographische Karte 1:25000 Land NRW (2019) / Bezirksregierung Köln, dl-de/by-2-0

Wohnbaulandreserven im Einzugsgebiet des schienengebundenen ÖPNV
Übersichtskarte südliches Stadtgebiet



Wohnbaulandreserven
- Wohnbauliche Reserve ≥ 1 ha im Flächennutzungsplan
- Wohnbauliche Reserve ≥ 1 ha im Regionalplan (ASB-Reserve)
- Potenzial- und Suchraum Wohnen (PSR-ASB)
- von der AG Wohnen als ungeeignet eingestuft

Schienenbezogener ÖPNV
- Schienenstrecke mit Bahnhof
- Stadtbahnlinie mit Haltestelle
- geplante Stadtbahnlinie mit Haltestelle gemäß Bebauungsplan
- mögliche künftige Stadtbahnverlängerung
- möglicher Korridor für künftige Stadtbahnverlängerung
- 1000 m Radius zu bestehenden Stadtbahnhaltestellen/Bahnhöfen
- 1000 m Radius zur möglichen künftigen Stadtbahnverlängerung

Kartengrundlage: Digitale Topographische Karte 1:25000 Land NRW (2019) / Bezirksregierung Köln, dl-de/by-2-0