A

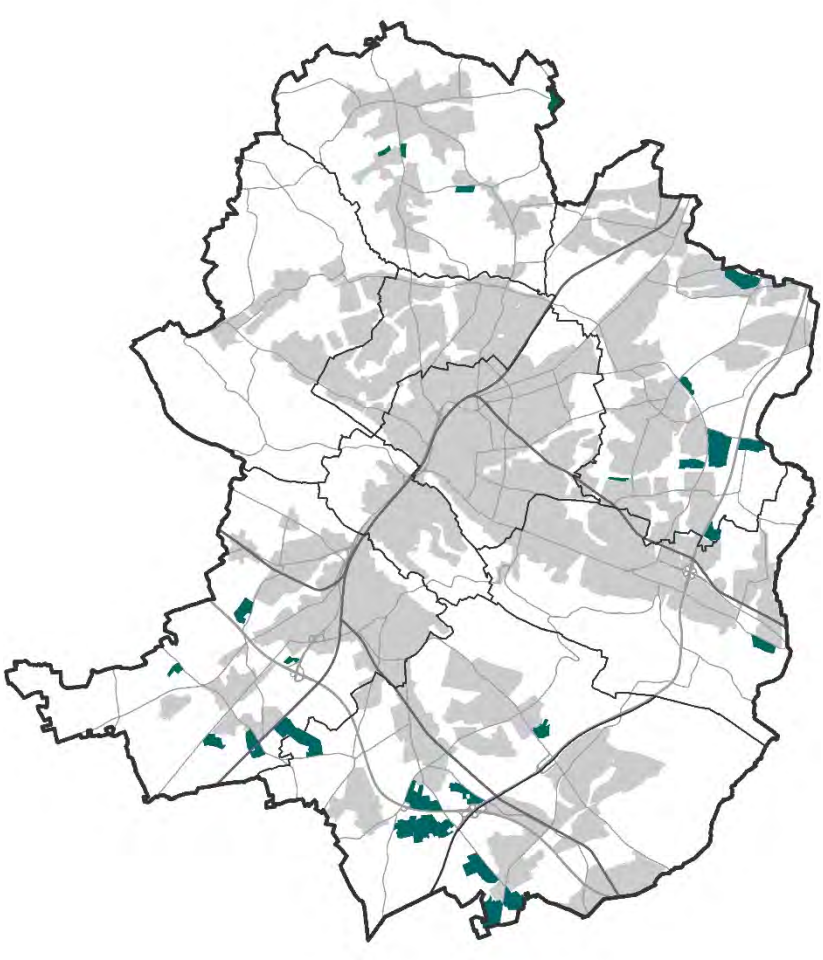
Gewerbeflächenbedarfsprognose 2035 / Gewerbeflächenkonzept
Baustein 15
Identifikation von Potenzial- und Suchräumen für gewerbliche Bauflächen

15

Baustein 15

Identifikation von Potenzial- und Suchräumen für gewerbliche Bauflächen

Der Baustein enthält die Identifikation und Bewertung von Potenzial- und Suchräumen für gewerbliche Bauflächen, die über die Darstellungen des Regionalplanes hinausgehen.



Inhalt

1. Ausgangslage und Aufgabenstellung 4
2. Vorgehensweise 5
3. Untersuchte Flächen/Standorte 9
4. Bewertung der Einzelstandorte 10
4.1 Standorte der Kategorie A 11
4.1.1 Standort Eisenstraße (S Br-01) 11
4.1.2 Standort Gut Wilhelmsdorf Ost – nördlicher Teil (S Sd-02) 12
4.1.3 Standort Friedrich-Hagemann-Straße (S He-02) 13
4.2 Standorte der Kategorie B 15
4.2.1 Standort Steinhagener Straße (S Br-02) 15
4.2.2 Standort Kornkamp Nord (S He-05) 16
4.2.3 Standort Telgenbrink (S Jö-03) 18
4.3 Standorte der Kategorie C 19
4.3.1 Standort Winterstraße Süd (S Br-04) 19
4.3.2 Standort Ummelner Straße (S Br-03a) 20
4.3.3 Standort AS Senne Süd (S Se-04) 21
4.3.4 Standort Oerkamp/Scherpelsweg (S Se-06) 23
4.3.5 Standort Wilhelmsdorfer Straße (S Sd-01) 24
4.3.6 Standort Gut Wilhelmsdorf Ost – südlicher Teil (S Sd-02) 26
4.3.7 Standort Altenhagener Straße/Ostring (S He-01) 27
4.3.8 Standort Milser Straße (S He-06) 28
4.3.9 Standort Rachheide (S Jö-04) 30
4.4 Standorte der Kategorie D 31
4.4.1 Standort Korbacher Straße (S Br-03) 31
4.4.2 Standort Gütersloher Straße (S Br-05) 33
4.4.3 Standort Niedermeyers Feld Nord (S He-03) 34
4.4.4 Standort Ostring/Salzufler Straße (S He-07) 35
4.4.5 Standort Evenhausener Straße (S He-04) 37
4.4.6 Standort Heidsieker Heide (S Jö-01) 37
4.4.7 Standort Jöllenbecker Straße (S Jö-02) 39
4.5 Standorte der Kategorie E 41
4.5.1 Standort Paderborner Straße (S Se-01) 41

4.5.2 Standort BAB-Kreuz Bielefeld (S Se-02) 42
4.5.3 Standort AS Senne Nord (S Se-03) 43
4.5.4 Standort Hof Osthus (S Se-05) 44
4.5.5 Standort Gut Wilhelmsdorf West (S Sd-03) 46
4.5.6 Rollkrug (S St-01) 47
5. Bilanz und weiteres Vorgehen 49
Anhang – Kurzsteckbriefe der Potenzial- und Suchräume 54

1. Ausgangslage und Aufgabenstellung

Die Verfügbarkeit von Industrie- und Gewerbeflächen stellt eine zentrale Voraussetzung für eine erfolgreiche kommunale Wirtschaftspolitik dar. Daher wurde die Fortschreibung des Gewerbeflächenkonzeptes/-bedarfsprognose 2035 für die Stadt Bielefeld erstellt, in dem zukünftige Flächenbedarfe geklärt sowie Empfehlungen für die gewerbliche Entwicklung ausgesprochen worden sind. Im November 2016 wurde die Fortschreibung des Gewerbeflächenkonzeptes/-bedarfsprognose 2035 Bielefeld im Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld vorgestellt. Das Gutachten kam zum Ergebnis, dass unter Berücksichtigung aller verfügbaren und aktivierbaren gewerblichen Bauflächen (auch unter Berücksichtigung der gewerblich nutzbaren Flächenreserven in GIB- und ASB-Bereichen) bis zum Jahr 2035 ein Fehlbedarf von rd. 58-83 ha gewerblicher Bauflächen (Bruttobauland) auf der Ebene des Flächennutzungsplanes besteht.

Bei einer Betrachtung, welche qualitativen Anforderungen die Unternehmen an einen Standort stellen, wurde außerdem deutlich, dass die Nachfrage nach einfachen Standorten in den bereits bestehenden Gewerbegebieten gedeckt werden kann, während Flächenangebote insbesondere an qualitativ höherwertigen Standorten, aber auch an Standorten für das produzierende Handwerk, Logistik und für Technologie-/Büroparks fehlen.

Darüber hinaus hat die nordrhein-westfälische Landesregierung einen neuen Landesentwicklungsplan (LEP) NRW erarbeitet, der am 8. Februar 2017 Rechtskraft erlangt hat. Der LEP NRW macht an die nachfolgende Ebene der Regionalplanung neue und veränderte Vorgaben in nahezu allen raumordnerischen Sachbereichen.

Die Bezirksregierung Detmold als Regionalplanungsbehörde bereitet daher die Neuaufstellung eines Regionalplanes für den Regierungsbezirk Detmold vor. Die Stadt Bielefeld ist durch die Regionalplanungsbehörde aufgefordert worden, in diesem Rahmen kommunale Fachbeiträge zu verschiedenen Themenfeldern zu erstellen.

Insbesondere stand die Stadt Bielefeld dabei vor der Aufgabe, im Sinne einer nachhaltigen und flächensparenden städtebaulichen Entwicklung den zukünftigen Bedarf an Siedlungsflächen sowie die Perspektiven für das Gewerbe und die Industrie grundsätzlich zu klären.

Da aufgrund des Maßstabs des Regionalplans innerhalb der Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche auch Flächen wie Puffer- und Gliederungsflächen, freizuhaltende Landschaftselemente oder Biotope dargestellt werden, kann zu dem oben genannten Bruttobaulandbedarf ein Zuschlag von pauschal 25 Prozent dazugerechnet werden. Damit ergibt sich ein Flächenbedarf von 72,5 bis 103,8 ha auf Ebene des Regionalplans.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat auf Grundlage des Gewerbeflächenkonzeptes/-bedarfsprognose 2035 sowie aufgrund der bevorstehenden Regionalplanneuaufstellung die Verwaltung am 27. Juni 2017 beauftragt, geeignete Suchräume für eine potenzielle gewerbliche Entwicklung zu identifizieren und zu bewerten. Das Ergebnis dokumentiert der vorliegende Bericht als Baustein 15 des Gewerbeflächenkonzeptes/-bedarfsprognose 2035, der für den Bereich Gewerbe gleichzeitig den kommunalen Fachbeitrag „Identifizierung von Potenzial- und Suchräumen für die zukünftige Siedlungsentwicklung und deren Vorabstimmung“ zur Regionalplanneuaufstellung darstellt.

Die Ziele des Berichtes sind dabei

- mögliche Flächen für eine zukünftige gewerbliche Nutzung zu identifizieren,
- ihre Nutzungsmöglichkeiten und eventuelle Restriktionen einer künftigen Nutzung zu untersuchen,

- dabei zu prüfen, ob diese Restriktionen die gewerbliche Nutzung lediglich beeinträchtigen, grundsätzlich in Frage stellen oder ggf. durch veränderte Abgrenzungen oder in einem späteren Bauleitplanverfahren (z. B. durch naturschutzrechtliche Ausgleichsregelungen) überwunden werden können,
- und die für eine zukünftige gewerbliche Nutzung geeigneten Flächen anhand einer zu entwickelnden Bewertungsmatrix einzuordnen.

2. Vorgehensweise

In einem ersten Schritt wurde das gesamte Stadtgebiet betrachtet und Flächen gesucht, die unter den Gesichtspunkten Wirtschaftsentwicklung, Siedlungsstruktur oder Umwelt- und Naturschutz als für eine gewerbliche Entwicklung besonders geeignet erscheinen. Die Flächen sollten dabei möglichst mehrere der folgenden Kriterien erfüllen:

- Nähe zu bestehenden, etablierten Gewerbestandorten
- Möglichkeit, qualitativ hochwertige Gewerbegebiete zu entwickeln
- Nähe zu Nachbarkommunen zur Entwicklung interkommunaler Gewerbestandorte
- Flexible Flächenzuschnitte, variable Grundstücksgrößen, um breite Angebote für Unternehmen machen zu können
- Möglichst wenige störempfindliche Nutzungen in der Umgebung
- Bestehende oder geplante leistungsfähige Verkehrsanbindung mit möglichst orts-durchfahrtsfreiem Anschluss an Bundesstraßen oder Autobahnen
- Anbindung an den schienengebundenen ÖPNV
- Möglichst geringer Eingriff in Natur und Landschaft

Darüber hinaus wurden aufgrund der Maßstäblichkeit des Regionalplans nur Flächen betrachtet, die in der Regel größer als 5 ha sind.

Die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans NRW (LEP) zur Ausweisung von Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen, hier insbesondere Ziel 6.3-3 Neue Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen, Grundsatz 6.3-4 Interkommunale Zusammenarbeit sowie Grundsatz 6.3-5 Anbindung neuer Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen, haben bei der Suche nach geeigneten Flächen ebenfalls eine Rolle gespielt. Auch die Ziele und Grundsätze zu Freiraumfunktionen wurden mit einbezogen, hier bleibt allerdings abzuwarten, wie die zeichnerischen Darstellungen im Entwurf des neuen Regionalplans Ostwestfalen-Lippe aussehen werden.

Vorschläge für Flächen wurden von der Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft Bielefeld mbH (WEGE), der Abteilung Gesamträumliche Planung und Stadtentwicklung des Bauamtes der Stadt Bielefeld, vom Umweltamt der Stadt Bielefeld (Abteilung Umweltplanung) sowie von der Kommunalpolitik gemacht. Miteinbezogen worden ist eine im Jahr 2010 erarbeitete Zusammenstellung möglicher gewerblicher Bauflächen, die bereits zu dieser Zeit mit den beteiligten Dienststellen vorabgestimmt wurde.

Insgesamt wurden 27 Flächen identifiziert, die einer weiteren Prüfung unterzogen werden sollten.

Diese Prüfung der Potenzial- und Suchräume auf ihre tatsächliche Eignung für eine gewerbliche Nutzung wurde in einem kooperativen Verfahren im Rahmen einer Arbeitsgruppe (AG) unter Beteiligung der folgenden Institutionen vorgenommen:

- Bauamt Stadt Bielefeld, Abteilung Gesamträumliche Planung und Stadtentwicklung,
- Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft Bielefeld mbH (WEGE),
- Umweltamt Stadt Bielefeld, Abteilung Umweltplanung,
- Amt für Verkehr Stadt Bielefeld, Team Konzeptionelle Verkehrsplanung/ÖPNV,
- Umweltbetrieb Stadt Bielefeld, Geschäftsbereich Stadtentwässerung, Abteilung Planung, Bestandserfassung,
- der Gutachter des Gewerbeflächenkonzeptes/-bedarfsprognose 2035.

Die Prüfung der Potenzial- und Suchräume für eine gewerbliche Entwicklung erfolgte in einem zweistufigen Verfahren. Zunächst wurden die Flächen hinsichtlich ihrer Entwicklungspotenziale und -restriktionen analysiert. Dazu haben die Teilnehmer der AG ihre jeweiligen fachlichen Einschätzungen abgegeben. Im Einzelnen waren das:

- Möglicher „Standort/Adresse/Image“ der Fläche (Gutachter, WEGE)
- Nutzbarkeit in Hinblick auf allgemeine betriebliche Anforderungen wie z. B. Zuschnitt, Größe, Topografie (Gutachter, WEGE)
- Verkehrsanbindung/Erreichbarkeit, hier insbesondere Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz, potenzielle Störungen angrenzender Siedlungsbereiche durch Gewerbeverkehr, ÖPNV-Anschluss (Gutachter, WEGE)
- Verkehrliche Erschließbarkeit/Tragfähigkeit umliegender Straßen und Verkehrsknotenpunkte (Amt für Verkehr)
- Natur-, Landschafts-, Artenschutz; Immissionsschutz; Überschwemmungsgebiete, Gewässer, Grundwasserschutz; Klimaschutz; Altlasten (Umweltamt)
- Landschaftsbild, Naherholung (Umweltamt)
- Erschließbarkeit sonstige technische Infrastruktur, hier vor allem Entwässerung (Schmutz- und Regenwasser) (Umweltbetrieb)
- Einfügen in die Siedlungsstruktur, störempfindliche Nutzungen im Umfeld, Vorgaben Landesentwicklungsplan (Bauamt)
- Eigentumsverhältnisse (Bauamt, WEGE)

Die Arbeitsgruppe traf sich zwischen Anfang 2017 und Ende 2018 insgesamt zu 8 Sitzungen. In den Sitzungen wurden die Flächen vorgestellt sowie die einzelnen Einschätzungen vorgetragen und diskutiert. Fallweise wurde zusätzlicher Informations- bzw. Prüfbedarf benannt, der zur jeweils folgenden Sitzung geklärt werden sollte.

In der zweiten Stufe der Betrachtung der Flächen wurde eine fünfstufige Kategorisierung entwickelt, die die Flächen nach der Eignung des jeweiligen Standortes für eine gewerbliche Entwicklung systematisiert und bewertet. Damit wurde zugleich dem Wunsch der Regionalplanungsbehörde entsprochen, eine Priorisierung der Potenzial- und Suchräume hinsichtlich ihrer Eignung bzw. einer zeitlichen Perspektive ihrer Entwicklung vorzunehmen.

Folgende Kategorien wurden dabei gebildet:

A	**Städtebaulich geeigneter Bereich für eine gewerbliche Entwicklung** Restriktionen nicht/eingeschränkt vorhanden bzw. bauleitplanerisch potenziell lösbar **Handlungsempfehlung:** Meldung der Fläche als Potenzial- und Suchraum Gewerbe im Rahmen des Regionalplanneuaufstellungsverfahrens, Einleiten von Gesprächen zur Umsetzung
B	**Grundsätzlich städtebaulich geeigneter Bereich für eine gewerbliche Entwicklung** Potenzielle Einschränkungen hinsichtlich Umsetzbarkeit/Aktivierbarkeit u. a. aufgrund von fachlichen Restriktionen oder Nutzbarkeit erkennbar **Handlungsempfehlung:** Meldung der Fläche als Potenzial- und Suchraum Gewerbe im Rahmen des Regionalplanneuaufstellungsverfahrens, weitergehende Prüfung der fachlichen Restriktionen, Einleiten von Gesprächen zur Umsetzung (z. B. Straßen.NRW)
C	**Eingeschränkte Eignung für eine gewerbliche Entwicklung** Eignung nach Lagekriterien, jedoch im Unterschied zu A und B fachliche Vorbehalte bzw. aufschiebende Bedingungen einer städtebaulichen Entwicklung **Handlungsempfehlung:** Meldung der Fläche als Potenzial- und Suchraum Gewerbe im Rahmen des Regionalplanneuaufstellungsverfahrens, nachgeordnete/perspektivische Entwicklung
D	**Unter besonderen Voraussetzungen Eignung für eine gewerbliche Entwicklung** Einschränkungen, die nur vorhabenbezogen, durch die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer, die Entwicklung einer benachbarten Fläche oder die Umsetzung von Straßenplanungen gelöst werden können **Handlungsempfehlung:** Meldung der Fläche als Potenzial- und Suchraum Gewerbe im Rahmen des Regionalplanneuaufstellungsverfahrens, Entwicklung nach Vorliegen der Voraussetzungen
E	**Keine fachliche Eignung für eine städtebauliche Entwicklung** Restriktionen, die dazu führen, dass eine Umsetzung nicht oder nur unverhältnismäßig aufwändig erfolgen kann **Handlungsempfehlung:** Prüfung alternativer Nutzungsoptionen (z. B. Eignung als A&E-Fläche, landwirtschaftliche Austauschfläche), keine Neudarstellung als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich im Regionalplan

Die Einordnung der Potenzial- und Suchräume in die Kategorien A (städtebaulich geeigneter Bereich für eine gewerbliche Entwicklung), B (grundsätzlich städtebaulich geeigneter Bereich für eine gewerbliche Entwicklung) und C (eingeschränkte Eignung für eine gewerbliche Entwicklung) erfolgte für Flächen, die eine Eignung für eine gewerbliche Entwicklung aufweisen, dabei aber mit einer unterschiedlichen Anzahl und Gewichtigkeit von Entwicklungsrestriktionen belegt sind. Die Flächen, die der Kategorie D (unter besonderen Voraussetzungen Eignung für eine gewerbliche Entwicklung) zugeordnet wurden, können nur nach Vorliegen einer besonderen Voraussetzung entwickelt werden. Hierunter fallen zum Beispiel Potenzial- und Suchräume, die nur bei einer Realisierung der B 61 n Aussicht auf Umsetzung haben. Für die Flächen in der Kategorie D wurde jeweils ergänzend beurteilt, in welche Kategorie der jeweilige Potenzial- und Suchraum nach Vorliegen der besonderen Voraussetzungen fällt. In Kategorie E (keine fachliche Eignung für eine städtebauliche Entwicklung) fallen überwiegend Flächen, die mit harten Restriktionen wie z. B. Naturschutzgebiete oder nicht herstellbare Entwässerung belegt sind. Einige Flächen wurden dieser Kategorie aber auch aufgrund einer starken Häufung und Gewichtigkeit von sonstigen Restriktionen zugeordnet.

Bei der Gewichtung und Abwägung der fachlichen Belange untereinander wurde berücksichtigt, ob diese im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens lösbar erschienen, wie hoch Risiken, Zeitaufwand und gegebenenfalls auch Kosten einer Entwicklung bei den bekannten Restriktionen für die Stadt Bielefeld zu bewerten sind und wie gut die jeweilige Fläche geeignet ist, um die bestehenden Bedarfe an Gewerbeflächen hinsichtlich Faktoren wie Lage, Zuschnitt oder Qualität zu decken.

Einige Potenzial- und Suchräume wurden gegenüber ihrem ursprünglichen Zuschnitt verkleinert oder vergrößert, wenn dies in der AG als sinnvoll erachtet wurde. So wurden beispielsweise unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten sensible Bereiche herausgenommen oder Flächen, die einen Potenzial- und Suchraum im Zusammenhang mit bestehenden Siedlungsbereichen arrondieren konnten, ergänzt.

Grundsätzlich erfolgt die Abgrenzung mit Blick auf eine Darstellung von Bruttoflächen auf Ebene des Regionalplans.

Zu jeder Fläche wurde ein Steckbrief zusammengestellt, der die folgenden Informationen enthält:

- Lage der Fläche innerhalb des Stadtgebietes,
- derzeitige Nutzung,
- Flächengröße in ha,
- raumordnerische und planungsrechtliche Ausweisung,
- Bewertung,
- kartografische Darstellungen (Raumordnungsplan, Flächennutzungsplan, topografische Karte, Luftbild).

3. Untersuchte Flächen/Standorte

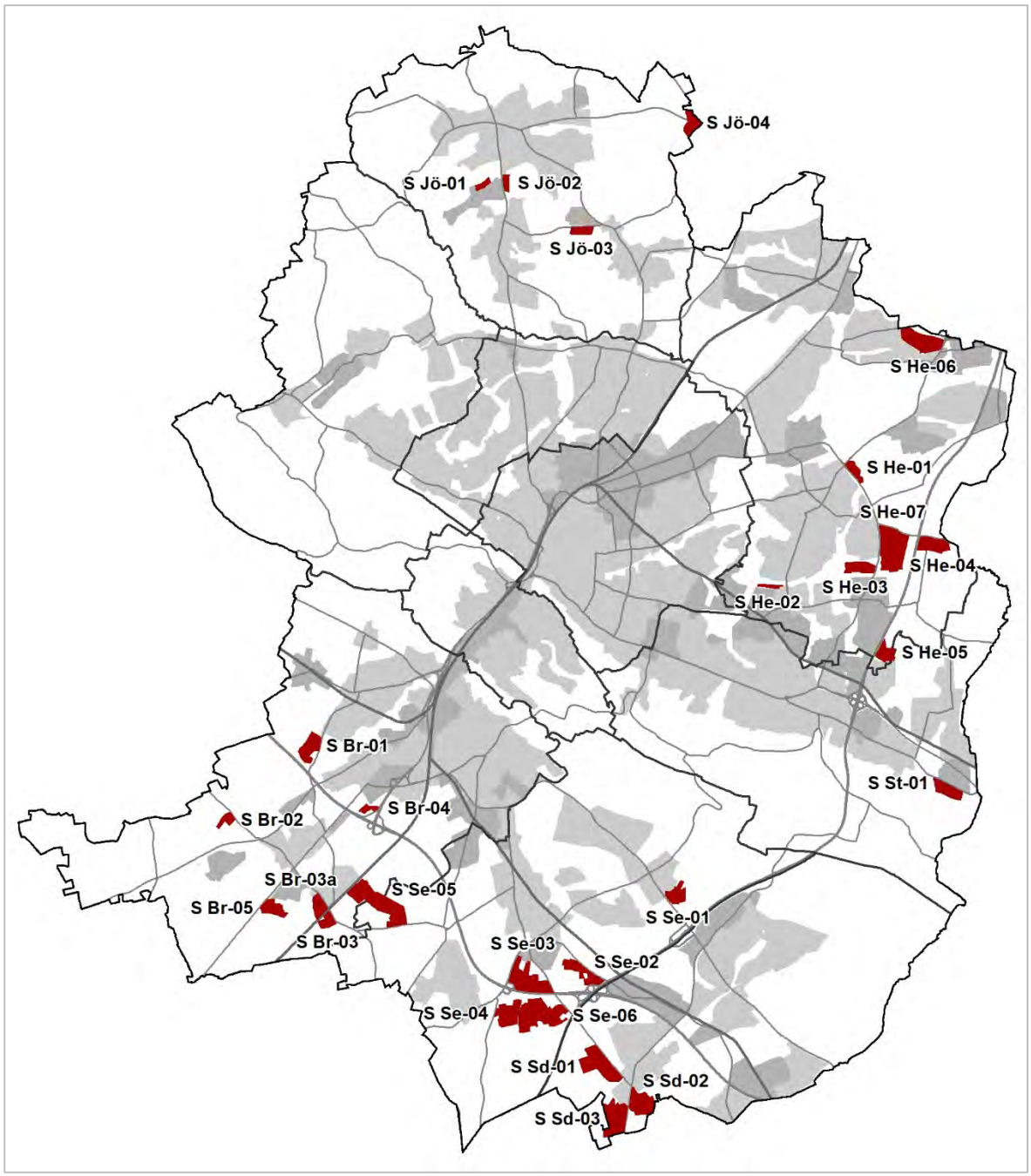
Im Rahmen der Tätigkeit der AG wurden insgesamt 27 Flächen bzw. Standorte einer Eignungsprüfung unterzogen:

Tab. 1: Untersuchte Standorte

Nr.	Stadtbezirk	Bezeichnung	Ursprüngliche Größe in ha (brutto)	Größe in ha nach Bewertung durch AG (brutto)
S Br-01	Brackwede	Eisenstraße	20,1	16,2
S Br-02	Brackwede	Steinhagener Straße	4,2	6,0
S Br-03	Brackwede	Korbacher Straße	7,4	7,4
S Br-03a	Brackwede	Ummelner Straße	9,6	9,6
S Br-04	Brackwede	Winterstraße Süd	11,3	4,0
S Br-05	Brackwede	Gütersloher Straße	15,3	11,9
S Se-01	Senne	Paderborner Straße	11,8	11,8
S Se-02	Senne	BAB-Kreuz Bielefeld	16,4	16,4
S Se-03	Senne	AS Senne Nord	31,9	31,9
S Se-04	Senne	AS Senne Süd	19,6	19,6
S Se-05	Brackwede/ Senne	Hof Osthus	42,9	42,9
S Se-06	Senne	Oerkamp/Scherpelsweg	42,0	42,4
S Sd-01	Sennestadt	Wilhelmsdorfer Straße	30,6	30,6
S Sd-02	Sennestadt	Gut Wilhelmsdorf Ost	20,2	20,2
S Sd-03	Sennestadt	Gut Wilhelmsdorf West	26,3	26,3
S St-01	Stieghorst	Rollkrug	14,9	13,3
S He-01	Heepen	Altenhagener Straße/ Ostring	11,4	7,1
S He-02	Heepen	Friedrich-Hagemann-Straße	8,5	3,3
S He-03	Heepen	Niedermeyers Feld Nord	11,7	12,5
S He-04	Heepen	Evenhausener Straße	16,6	15,6
S He-05	Heepen/ Stieghorst	Kornkamp Nord	10,2	10,2
S He-06	Heepen	Milser Straße	16,7	26,2
S He-07	Heepen	Ostring/Salzufler Straße	45,6	40,9
S Jö-01	Jöllenbeck	Heidsieker Heide	1,7	3,8
S Jö-02	Jöllenbeck	Jöllenbecker Straße	4,5	4,1
S Jö-03	Jöllenbeck	Telgenbrink	7,2	7,2
S Jö-04	Jöllenbeck	Rachheide	12,2	10,8
Summe			**470,8**	**452,2**

Insgesamt wurden Potenzialflächen im Umfang von 470,8 ha betrachtet. Nach erfolgter Betrachtung und unter Berücksichtigung fachlicher Belange reduzierte sich die Gesamtgröße der Potenzial- und Suchräume auf 452,2 ha.

Abb. 1: Verteilung der Suchräume im Stadtgebiet Bielefeld



Quelle: Bauamt, Stadt Bielefeld

4. Bewertung der Einzelstandorte

Nachfolgend sind die vorgenannten Standorte mit einer kurzen Beschreibung, einer Bewertung des jeweiligen Standortes durch die beteiligten Institutionen und einem zusammenfassenden Gesamtfazit dargestellt. Dabei wird eine Gruppierung nach den Stufen der Kategorisierung der einzelnen Standorte vorgenommen, um Standorte gleicher Qualität bzw. gleicher Wertigkeit zusammen darzustellen. Die Steckbriefe der einzelnen Standorte mit einer räumlichen Verortung im Stadtgebiet, einer zusammenfassenden Bewertung sowie der Einstufung in eine der oben beschriebenen Kategorien sind im Anhang dargestellt.

4.1 Standorte der Kategorie A: Städtebaulich geeigneter Bereich für eine gewerbliche Entwicklung

In diese Kategorie sind insgesamt drei Standorte mit zusammen 28,9 ha Bruttobauland einzuordnen:

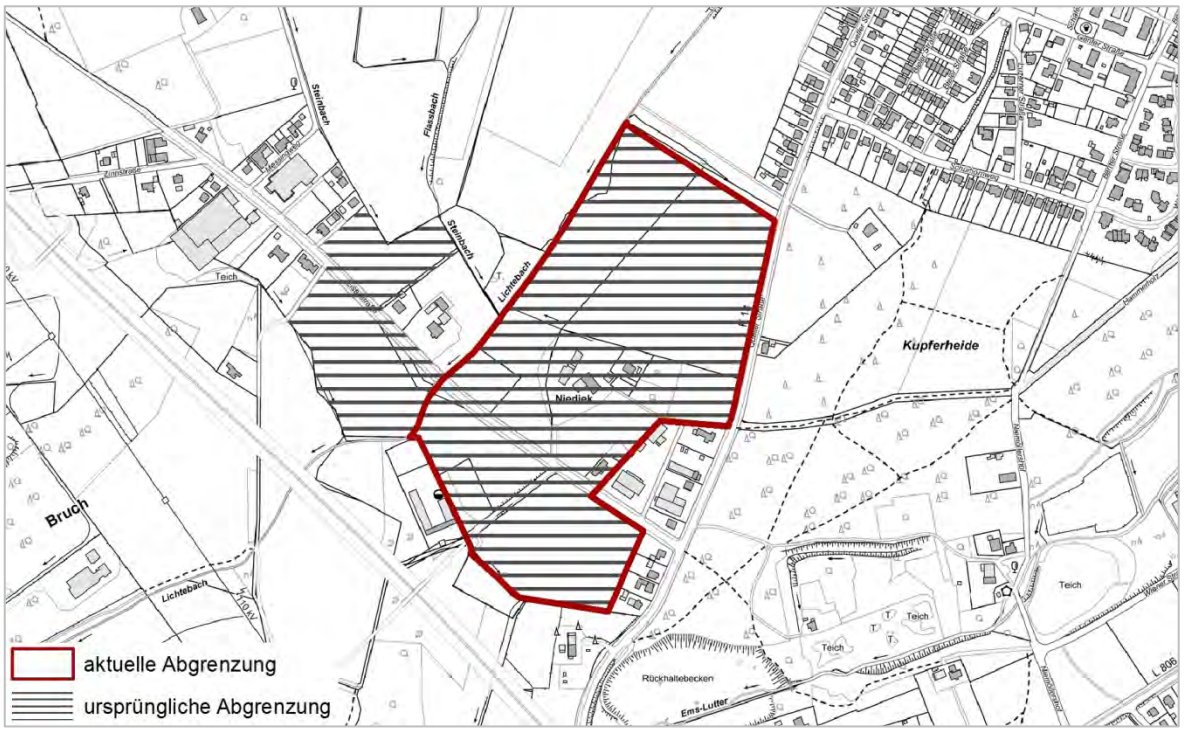
4.1.1 Standort Eisenstraße (S Br-01)

Beschreibung:
Bei dem Gelände handelt es sich um einen aus insgesamt zwei Teilbereichen bestehenden Standort mit einer Größe von zunächst rd. 20,1 ha Bruttobauland. Der Bereich erstreckt sich sowohl nördlich als auch südlich der Eisenstraße und schließt jeweils an zwei bestehende kleine gewerbliche Bereiche (Eisenstraße West und Eisenstraße Ost) an.

Verkehrlich wird der Bereich durch die Queller Straße erschlossen und an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden.

Naturräumlich queren mehrere Fließgewässer (Lichtebach, Steinbach, Flassbach) den Bereich.

Abb. 2: Kartenausschnitt Eisenstraße (S Br-01)



Quelle: Land NRW (2019)/Stadt Bielefeld, Amt für Geoinformation und Kataster, dl-de/by-2-0

Bewertung:
In Hinblick auf eine gewerbliche Nutzung eignet sich das Gelände gut zur Weiterentwicklung der bestehenden kleinteiligen gewerblichen Strukturen.

Städtebaulich ist ein Anschluss an den bestehenden Siedlungsraum im Regionalplan grundsätzlich möglich; der Standort schließt außerdem eine Lücke zwischen zwei bestehenden Gewerbegebieten.

Unter Umweltgesichtspunkten sind insbesondere die Wasserläufe (Lichtebach, Steinbach, Flassbach mit den notwendigen Abständen) und die Biotopverbundbereiche im westlichen Bereich zu berücksichtigen.

Verkehrlich liegt der Bereich eher ungünstig im LKW-Lenkungsnetz. Außerdem ist der Ausbau des Knotenpunktes Queller Straße/Carl-Severing-Straße erforderlich.

Für die technische Ver- und Entsorgung wird der notwendige Aufwand als mittelhoch eingeschätzt, ggf. sind Durchleitungsrechte von Dritten erforderlich.

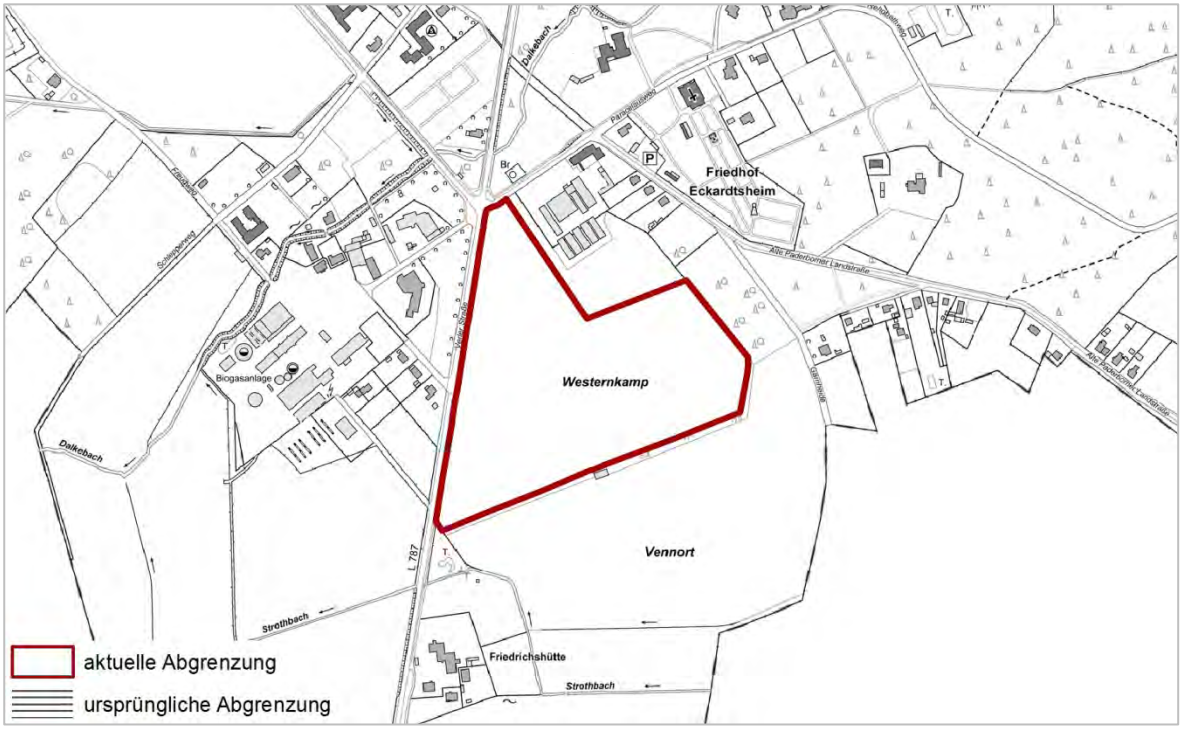
Fazit:
Vor allem aus Umweltgesichtspunkten wird das Gelände in der ursprünglich geprüften Abgrenzung nicht nutzbar sein. Die naturräumlichen Restriktionen im Verbund mit den Wasserläufen und den notwendigen Schutzabständen zu den Uferbereichen stehen auf Teilflächen einer baulichen Nutzung entgegen. Die Fläche wird daher verkleinert und auf einen an den Gewerbebereich Eisenstraße Ost angrenzenden Teilbereich mit einer Gesamtgröße von 16,2 ha Bruttobauland reduziert. So bietet der Bereich noch gute Voraussetzungen für eine kleinteilige gewerbliche Entwicklung.

4.1.2 Standort Gut Wilhelmsdorf Ost – nördlicher Teil (S Sd-02)

Beschreibung:
Der Standort Gut Wilhelmsdorf Ost befindet sich im südlichen Bielefelder Stadtgebiet im Stadtbezirk Sennestadt und umfasst insgesamt rd. 20,2 ha. Die Gesamtfläche wird durch eine Baumreihe in zwei Teilbereiche untergliedert; der durch diese Untergliederung gebildete nördliche Teilbereich mit einer Größe von rd. 9,4 ha ist bereits als Siedlungsfläche im Flächennutzungsplan enthalten. Hiervon ausgehend wird dieser Teilbereich separat geprüft. Die Entwicklung des südlichen Teils wird gesondert betrachtet (vgl. auch Kap. 4.3.6). Der Standort wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Städtebaulich gliedert sich der Standort südlich an den bestehenden Ortsteil Eckardtsheim an. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Wilhelmsdorfer Straße bzw. die Verler Straße.

Abb. 3: Kartenausschnitt Gut Wilhelmsdorf Ost – nördlicher Teil (S Sd-02)



Quelle: Land NRW (2019)/Stadt Bielefeld, Amt für Geoinformation und Kataster, dl-de/by-2-0

Bewertung:
Das Gelände ist grundsätzlich gut zur Entwicklung eines qualitätsvollen gewerblichen Standortes geeignet; als mögliche Nutzung kommt in erster Linie lokales Gewerbe und Handwerk in Frage. Die nördlich angrenzende Wohnbebauung kann gegebenenfalls die Nutzungsmöglichkeit von Teilflächen einschränken.

Der überregionale verkehrliche Anschluss ist problematisch. Der Standort hat eine ungünstige Lage im LKW-Lenkungsnetz, der Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz erfolgt über eine bereits überlastete Verbindung. Der Fokus sollte bei alleiniger Entwicklung der nördlichen Teilfläche daher auf das lokale Gewerbe beschränkt werden. Bei der zusätzlichen Entwicklung der südlichen Teilfläche und ggf. des Standorts Wilhelmsdorfer Straße (S Sd-01, vgl. auch Kap. 4.3.5) und einer Gesamtbetrachtung der überregionalen Verkehrsanbindung kann auch verkehrsintensiveres Gewerbe in Betracht kommen, sofern sich die Gebäudestrukturen in die Ortslage einfügen.

Unter Gesichtspunkten des Natur- und Landschaftsschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Entwicklung der nördlichen Teilfläche.

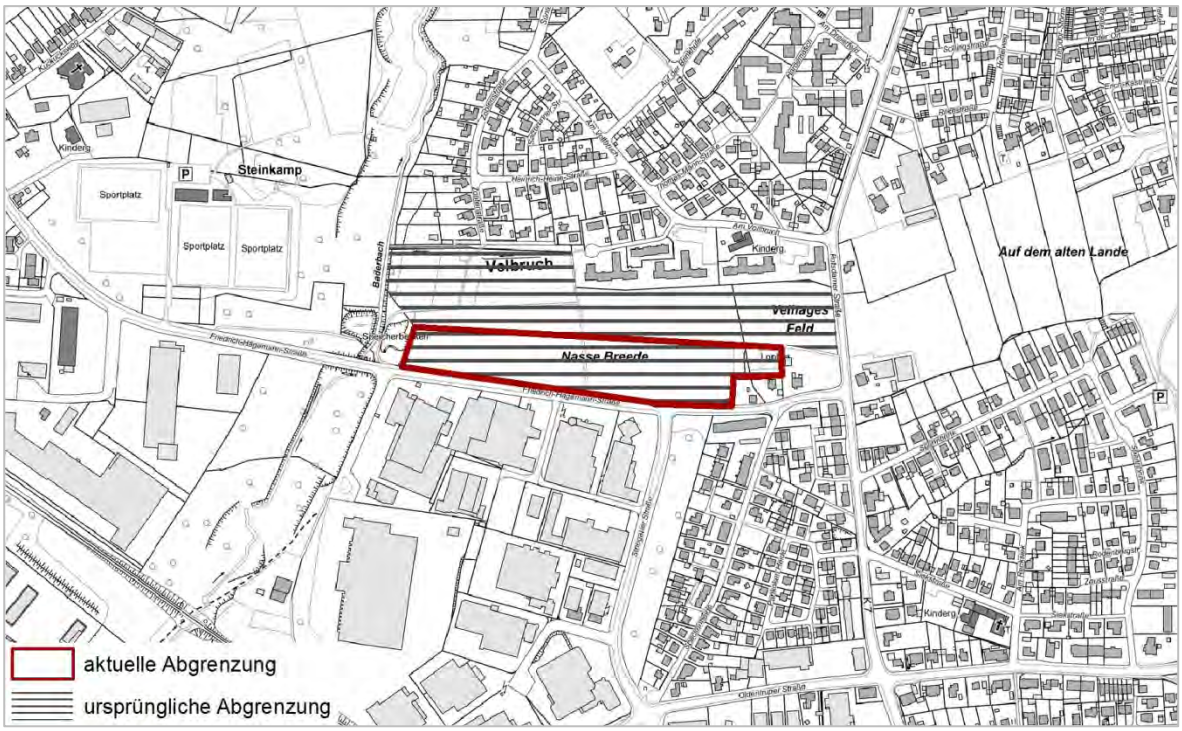
Im Hinblick auf die Ver- und Entsorgung wird ein erhöhter Aufwand veranschlagt; für den nördlichen Teilbereich könnten umfangreichere Geländemodellierungen (Auffüllungen) erforderlich werden.

Fazit:
Für diesen Bereich ergibt sich ein unmittelbar an den bestehenden Siedlungsbereich anschließender gewerblicher Standort, für den aufgrund der Größe vorrangig eine kleinteilige Nutzung anzustreben ist. Der südliche Teilbereich kann zu einem späteren Zeitpunkt entwickelt werden, sollte aber insbesondere in der verkehrlichen und technischen Erschließung schon mitberücksichtigt werden.

4.1.3 Standort Friedrich-Hagemann-Straße (S He-02)

Beschreibung:
Bei dem Standort handelt es sich um eine ursprünglich ca. 8,5 ha große Fläche im Anschluss an den südlich angrenzenden bestehenden Gewerbestandort Friedrich-Hagemann-Straße. Derzeit ist die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Verkehrlich ist der Standort über die Friedrich-Hagemann-Straße angebunden.

Abb. 4: Kartenausschnitt Friedrich-Hagemann-Straße (S He-02)



Quelle: Land NRW (2019)/Stadt Bielefeld, Amt für Geoinformation und Kataster, dl-de/by-2-0

Bewertung:
Der Standort hat eine gute Eignung zur Abrundung/Ergänzung des bestehenden Gewerbegebietes mit einem Standortangebot in zentraler Lage. Mögliche Einschränkungen resultieren aus der nördlich angrenzenden Wohnnutzung, die ggf. eine Einschränkung der Art der Betriebe erforderlich macht.

Städtebaulich stellt der Standort eine Ausweitung des bestehenden Gewerbegebietes dar; ein Anschluss an den bestehenden Siedlungsraum ist damit gegeben.

Verkehrstechnisch ist der Standort über die Friedrich-Hagemann-Straße gut erschlossen. Ggf. kann der Ausbau des Knotenpunktes mit der Potsdamer Straße erforderlich werden.

Aus Umweltsicht ist die Fläche ein Teil des Freiraumverbundes zwischen Baderbach und Oldentruper Bach und zudem hochklimaempfindlich. Im westlichen Teil der Fläche ist außerdem ein Schutzabstand zu einem Fließgewässer zu beachten.

Die Ver- und Entsorgung des Areals kann weitgehend über bestehende Anschlüsse des Gewerbebereiches Friedrich-Hagemann-Straße erfolgen. Für die Ableitung des Regenwassers müssen neue technische Bauwerke zur Regenrückhaltung und Regenwasserbehandlung erstellt werden.

Fazit:
Die naturräumlichen Belange und der Schutz der nördlich angrenzenden Wohnnutzung machen eine Reduzierung der gewerblich nutzbaren Flächen auf eine Bautiefe entlang der Friedrich-Hagemann-Straße erforderlich. Dadurch reduziert sich die Größe des Standortes auf 3,3 ha. Der Bereich kann damit aber auch für die nördlich befindliche Wohnbebauung eine Abschirmfunktion gegenüber dem bestehenden Gewerbegebiet übernehmen, wenn gleichzeitig die Qualifizierung und Aufwertung des nördlichen Freiraums erfolgt. Mit dieser reduzierten Größe eignet sich der Standort

vor allem für kleine Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe. Aufgrund der Nutzbarkeit bestehender Infrastruktureinrichtungen kann die Entwicklung bei entsprechender Flächenverfügbarkeit kurzfristig erfolgen.

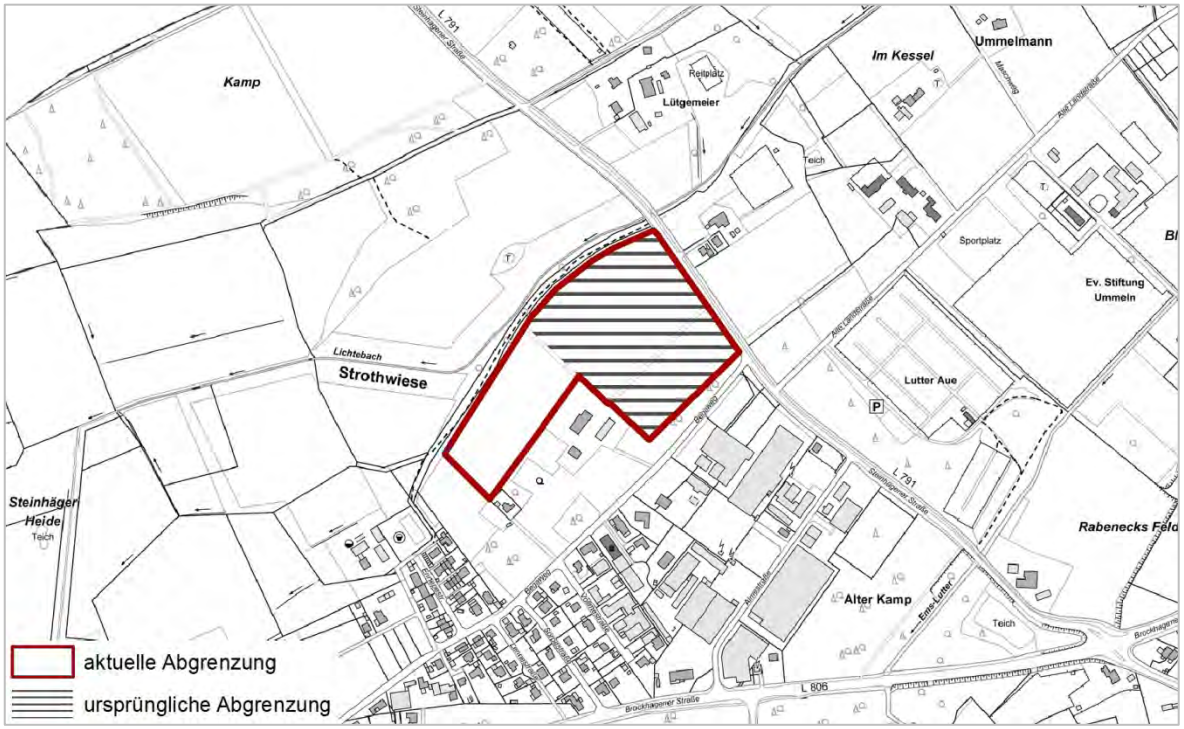
4.2 Standorte der Kategorie B: Grundsätzlich städtebaulich geeigneter Bereich für eine gewerbliche Entwicklung

In diese Kategorie fallen insgesamt drei Standorte mit zusammen 23,4 ha.

4.2.1 Standort Steinhagener Straße (S Br-02)

Beschreibung:
Bei dem Standort Steinhagener Straße handelt es sich um eine zunächst 4,2 ha große Fläche, die unmittelbar westlich an das bestehende Gewerbegebiet Almestraße anschließt. Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Verkehrlich ist das Areal über die Steinhagener Straße an die Gütersloher Straße angebunden.

Abb. 5: Kartenausschnitt Steinhagener Straße (S Br-02)



Quelle: Land NRW (2019)/Stadt Bielefeld, Bauamt/Amt für Geoinformation und Kataster, dl-de/by-2-0

Bewertung:
Für eine gewerbliche Nutzung erscheint das Gebiet gut geeignet. Die Entwicklung dieses Standortes kann Anstöße für eine Aufwertung und Nutzungsintensivierung des Gebietes Almestraße mit seiner derzeit bestenfalls durchschnittlichen Qualität geben. Eine Eignung ist unter anderem für kleinere Betriebe des produzierenden Gewerbes und des Handwerks gegeben, wobei hier eine Unterbringung in Formen des verdichteten Gewerbebaus erfolgen kann. Darüber hinaus ist die vorhandene Wohnbebauung vor allem im westlichen Bereich des Bestandsgebietes Almestraße zu berücksichtigen, so dass sich für Teilbereiche des Standortes eine Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten auf wenig störende Betriebe ergeben kann.

Städtebaulich stellt das Gebiet eine Ausweitung eines bestehenden Gewerbestandortes dar; ein Anschluss an den Siedlungsraum ist möglich, wenn die Darstellung des Bestands bei der Regionalplanneuaufstellung erfolgt.

Verkehrlich ist zwar über die Gütersloher Straße eine gute Anbindung an das städtische und überregionale Verkehrsnetz gegeben, die Erschließung des Standortes selbst ist allerdings noch zu prüfen und bedarf einer Abstimmung mit dem Verkehrsträger.

Unter Umweltgesichtspunkten ist auf notwendige Abstände zum Lichtebach zu achten; darüber hinaus bestehen keine Einwände gegen eine Nutzung des Areals. Auch auf der südlich an den ursprünglich abgegrenzten Potenzial- und Suchraum angrenzenden Fläche liegen keine Restriktionen vor, so dass eine Erweiterung erfolgen kann.

Die technische Erschließung des Areals ist eher aufwendig, erfordert technische Bauwerke, Geländeaufschüttungen sowie die Prüfung der Leistungsfähigkeit der vorhandenen Entwässerungsanlagen und wird insgesamt als erhöht eingeschätzt. Ein Regenrückhaltebecken und eine Regenwasserbehandlungsanlage werden ebenfalls erforderlich.

Fazit:
Die Entwicklung des Standortes kann positive Effekte auf das benachbarte Gebiet Almestraße haben und dort Aufwertungsprozesse in Gang setzen bzw. entsprechende Prozesse erleichtern. Aus Umweltsicht ergeben sich gegen eine Nutzung des Areals kaum Einwände. Die geringe Größe und der hohe Erschließungsaufwand sprechen darüber hinaus für eine Ausdehnung des Bereiches nach Südwesten. Mit dieser Ausweitung würde das Gelände eine Größe von 6,0 ha aufweisen.

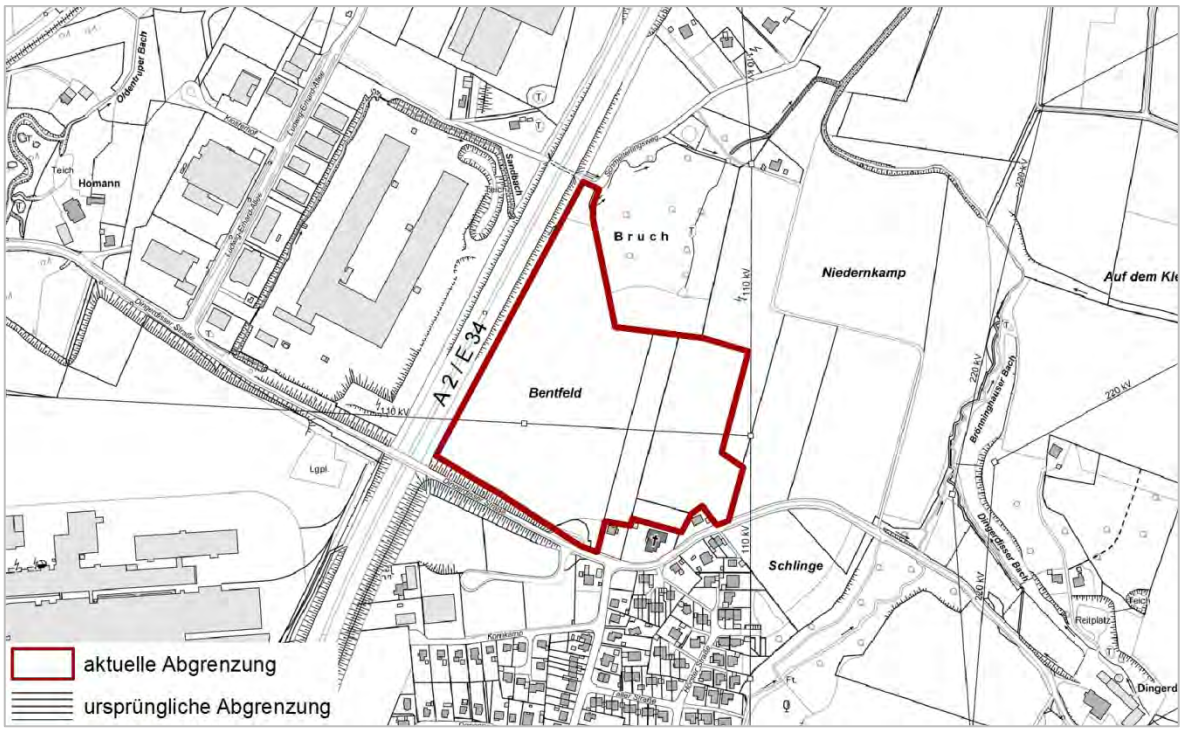
4.2.2 Standort Kornkamp Nord (S He-05)

Beschreibung:
Bei dem Standort handelt es sich um ein Areal von 10,2 ha Größe im östlichen Bielefelder Stadtgebiet. Derzeit wird der Standort landwirtschaftlich genutzt. Unmittelbar südlich grenzen das bestehende Gewerbegebiet Kornkamp sowie ein Wohngebiet an.

Verkehrlich ist der Standort über die Dingerdisser Straße an den Ostring angebunden.

Der Suchraum wird von einer 110-kV-Leitung in ostwestlicher Richtung gequert.

Abb.6: Kartenausschnitt Kornkamp Nord (S He-05)



Quelle: Land NRW (2019)/Stadt Bielefeld, Bauamt/Amt für Geoinformation und Kataster, dl-de/by-2-0

Bewertung:
Der Standort bietet gute Nutzungsmöglichkeiten und das Potenzial zur Entwicklung eines höherwertigen Standortes in der Nachbarschaft zu den bestehenden Gewerbestandorten östlich und westlich der A2.

Städtebaulich stellt der Standort eine Ausweitung des bestehenden Siedlungsbereiches mit Anschluss an eine bestehende gewerbliche Nutzung dar. Ein Anschluss an den Siedlungsraum im Regionalplan ist möglich.

Die Verkehrsanbindung ist über die Dingerdisser Straße und den Ostring gut mit einem günstigen Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz.

Aus Sicht des Umweltschutzes wird auf den östlich der A2 noch weitgehend unzerschnittenen Landschaftsraum hingewiesen, darüber hinaus wird für den Standort eine hohe Klimarelevanz konstatiert.

Im Hinblick auf die Ver- und Entsorgung wird der Aufwand als hoch eingeschätzt. Für Teile des Standorts ist ein neuer Schmutzwasserkanal erforderlich, außerdem werden aufgrund der Topografie je zwei Regenrückhaltebecken und Regenwasserbehandlungsanlagen als notwendig erachtet.

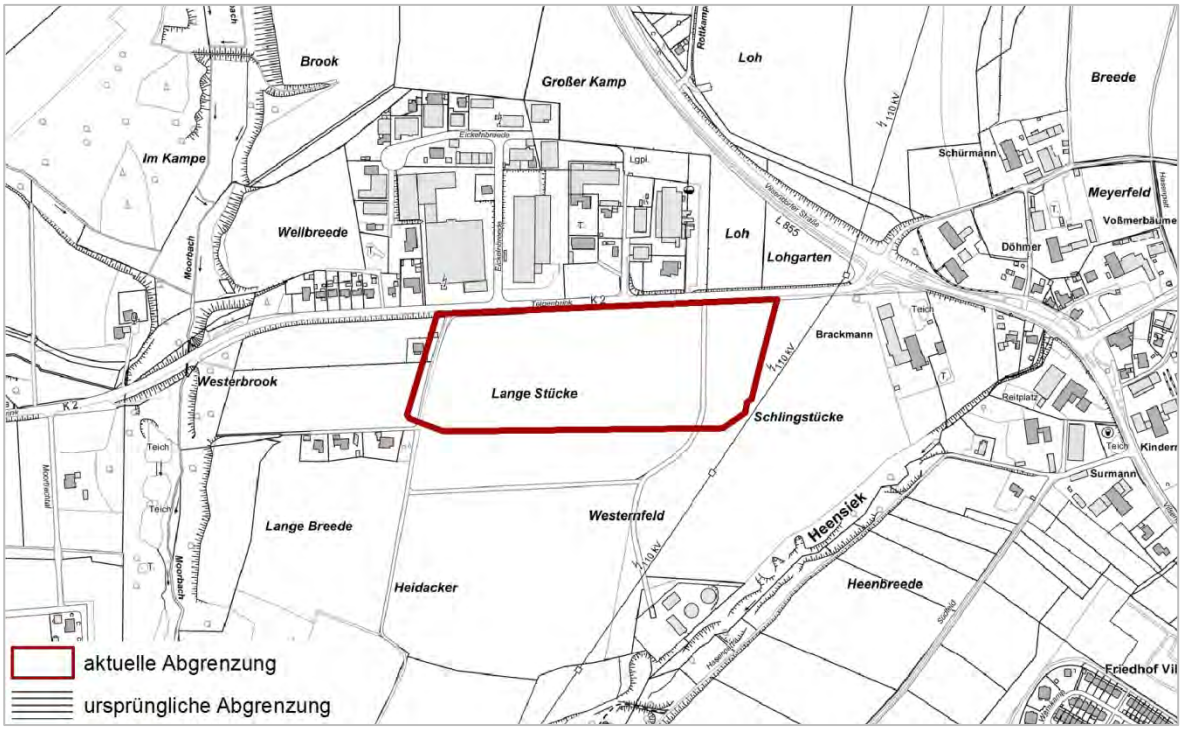
Fazit:
In der Summe erscheint das Gelände für eine gewerbliche Nutzung vor allem aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung sowie aufgrund der Nähe zu bestehenden gewerblichen Standorten gut geeignet und bietet das Potenzial zur Entwicklung eines hochwertigen Standortes. Mögliche klimarelevante Anforderungen an die Bebauung sind im Rahmen eines städtebaulichen Entwurfes zu berücksichtigen.

4.2.3 Standort Telgenbrink (S Jö-03)

Beschreibung:
Bei dem Standort handelt es sich um eine 7,2 ha große Fläche südlich der Straße Telgenbrink, unmittelbar gegenüber dem bestehenden Gewerbestandort. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Straße Telgenbrink an die Vilsendorfer Straße.

Abb. 7: Kartenausschnitt Telgenbrink (S Jö-03)



Quelle: Land NRW (2019)/Stadt Bielefeld, Bauamt/Amt für Geoinformation und Kataster, dl-de/by-2-0

Bewertung:
Die Fläche ist gut für die Weiterentwicklung des Standortes Telgenbrink geeignet. Die Nutzung sollte sich auf wenig verkehrsintensive kleinere und mittlere Betriebe konzentrieren.

Städtebaulich stellt der Standort eine Ausweitung/Ergänzung eines bestehenden Gewerbestandortes dar, der Anschluss an den bestehenden Siedlungsraum im Regionalplan ist möglich.

Verkehrlich ist die Fläche zwar gut erschlossen, allerdings ist zur Erschließung des Standortes der Ausbau des Anschlussknotens Telgenbrink/Eickelnbreede erforderlich; darüber hinaus wird – auch zusammen mit der Entwicklung der bestehenden Reserveflächen nördlich der Straße Telgenbrink – ggf. eine Neugestaltung des Knotenpunktes Telgenbrink/Vilsendorfer Straße erforderlich sein.

Aus Umweltgesichtspunkten bestehen keine Einwände gegen eine gewerbliche Nutzung; hingewiesen wird auf die schutzwürdigen Böden.

Der Aufwand für die technische Erschließung (Ver- und Entsorgung) wird als hoch eingeschätzt. Es sind lange Vorflutkanäle erforderlich, des Weiteren ein Regenrückhaltebecken sowie eine Regenwasserbehandlungsanlage, die außerhalb des Potenzial- und Suchraums untergebracht werden muss. Eine Einleitung von Niederschlagswasser ist in den Moorbach möglich.

Fazit:
Die Fläche ist grundsätzlich für eine gewerbliche Nutzung gut geeignet, zumal keine harten umweltbezogenen Einwände vorliegen.

4.3 Standorte der Kategorie C: Eingeschränkte Eignung für eine gewerbliche Entwicklung

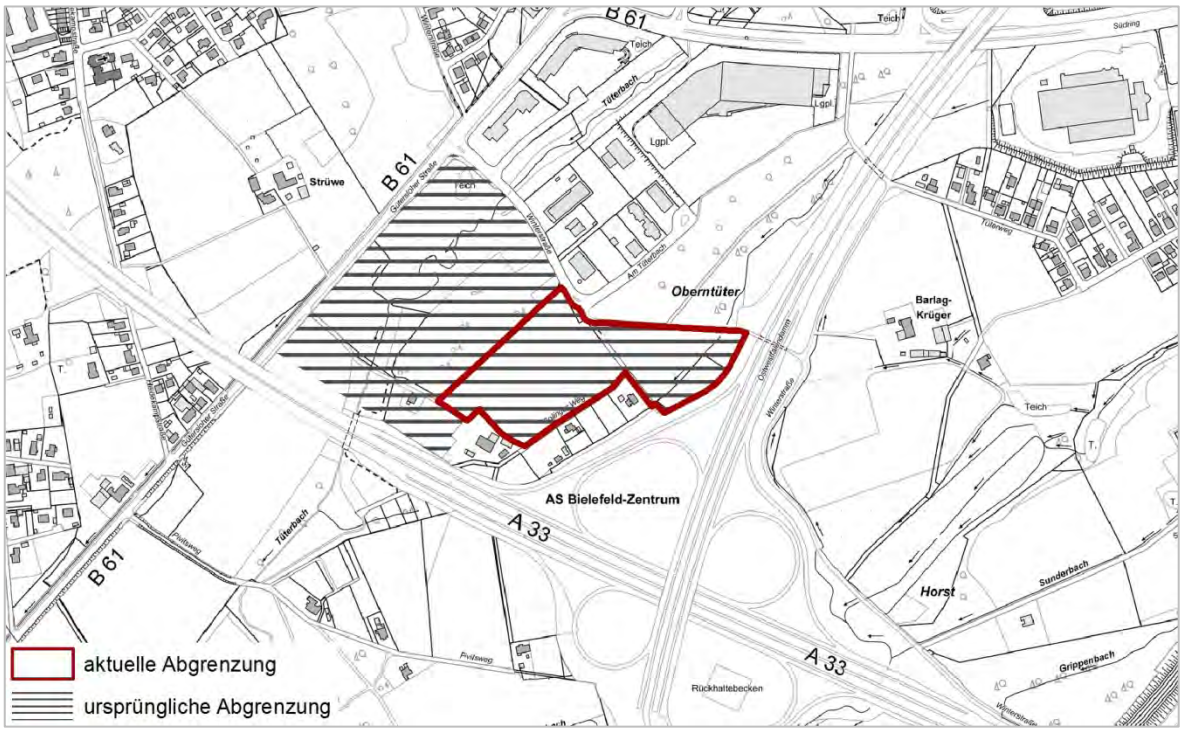
In dieser Kategorie finden sich neun Standorte mit zusammen 161,1 ha.

4.3.1 Standort Winterstraße Süd (S Br-04)

Beschreibung:
Bei dem Standort handelt es sich um einen Bereich von zunächst 11,3 ha Größe südlich des bestehenden Gewerbebereiches Winterstraße, westlich des Ortskerns Brackwede. Das Gelände wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Der Potenzial- und Suchraum wird von der Gütersloher Straße erschlossen und bietet in geringer Entfernung eine Anbindung an die A33.

Abb. 8: Kartenausschnitt Winterstraße Süd (S Br-04)



Quelle: Land NRW (2019)/Stadt Bielefeld, Bauamt/Amt für Geoinformation und Kataster, dl-de/by-2-0

Bewertung:
Der Bereich ist gut für eine Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbestandortes Winterstraße geeignet. Dieses Gebiet ist in den letzten Jahren mit einer guten städtebaulichen Qualität entwickelt worden und stellt einen hochwertigen Standort dar. Eine Weiterentwicklung mit kleinteiliger Nutzung und einer Konzentration auf dienstleistungsorientierte Betriebe mit höherem Anspruch könnte diesen Standort weiter aufwerten.

Städtebaulich stellt der Bereich die Ausweitung eines bestehenden Gewerbegebietes dar; ein Anschluss an den Siedlungsraum im Regionalplan ist möglich.

Verkehrlich kann der Standort über die Winterstraße erschlossen werden.

Unter Umweltgesichtspunkten ist das Gelände zumindest in Teilbereichen der ursprünglichen Abgrenzung problematisch. Zu beachten sind insbesondere der Lauf des Tüterbaches sowie die unmittelbar angrenzenden Bereiche, die in den letzten Jahren renaturiert worden sind.
Der gesamte Bereich ist Wasserschutzgebiet der Zone IIIb, was zu Einschränkungen in der Nutzbarkeit führen kann und vertiefend geklärt werden muss.

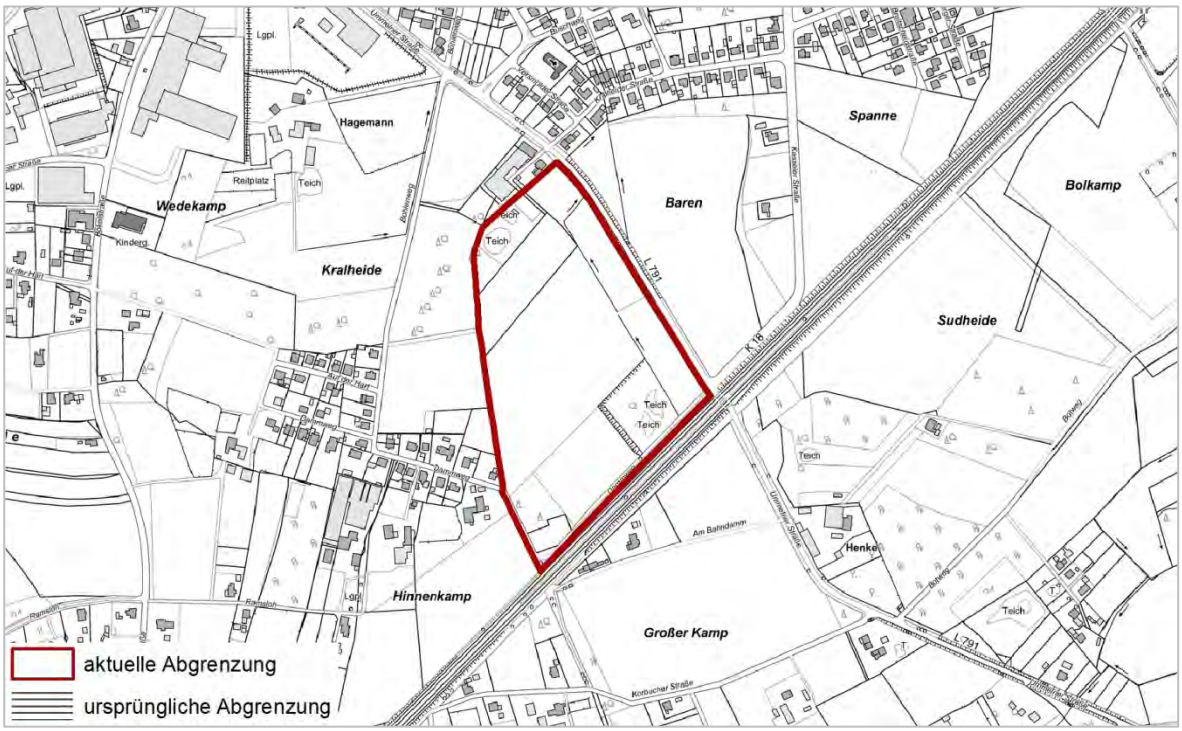
Für die Anlage der technischen Ver- und Entsorgung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, der Aufwand wird als mittelhoch eingeschätzt. Hingewiesen wird auf die möglicherweise notwendige Anlage eines Regenrückhaltebeckens sowie einer Regenwasserbehandlungsanlage.

Fazit:
Im ursprünglich vorgesehenen Umfang wird das Gelände nicht entwickelt werden können; im westlichen Teilbereich sind deutliche Reduzierungen im Bereich des Tüterbaches notwendig. Aus diesen Gründen empfiehlt sich der Verzicht auf die Inanspruchnahme der westlichen Teilfläche und eine Reduktion auf den östlichen Teilbereich mit einer Größe von 4,0 ha. Auch die verbleibende Fläche würde sich gut für eine gewerbliche Nutzung, die sich nach Art und Qualität am nördlich angrenzenden Gebiet orientiert, eignen.

4.3.2 Standort Ummelner Straße (S Br-03a)

Beschreibung:
Bei dem Standort handelt es ich um einen 9,6 ha großen Bereich im südwestlichen Bielefelder Stadtgebiet im Ortsteil Ummeln. Der Standort wird über die Ummelner Straße erschlossen, zukünftig besteht voraussichtlich unmittelbare Nähe zur Anschlussstelle an die B 61n und damit an das überregionale Verkehrsnetz.

Abb. 9: Kartenausschnitt Ummelner Straße (S Br-03a)



Quelle: Land NRW (2019)/Stadt Bielefeld, Bauamt/Amt für Geoinformation und Kataster, dl-de/by-2-0

Bewertung:
Der Standort ist für eine gewerbliche Nutzung sehr gut geeignet und würde einen bestehenden Gewerbestandort ergänzen. Eine Eignung besteht vor allem für Dienstleistungsbetriebe und immissionsarmes produzierendes Gewerbe. Mit dem zukünftigen Anschluss an die B 61n wäre der Standort auch für verkehrsintensive Betriebe von Interesse. Grundsätzlich wäre die Fläche auch ohne diesen Anschluss für eine gewerbliche Nutzung attraktiv.

Städtebaulich handelt es sich um die Ausweitung eines bestehenden Siedlungsbereiches; ein Anschluss an den Siedlungsraum im Regionalplan ist möglich. Der Raum ist durch die vorhandene Bahnhauptstrecke Minden – Hannover sowie voraussichtlich in Zukunft auch durch die B 61n vorbelastet. Die angrenzende Wohnbebauung im Bereich Bohlenweg / Dammweg muss berücksichtigt werden.

Verkehrlich ist vor allem nach der Fertigstellung der B 61n ein sehr guter Anschluss an das regionale und überregionale Verkehrsnetz – mit einer Anbindung direkt gegenüber der Fläche – gegeben. Die Anbindung der Fläche an die Ummelner Straße ist mit Straßen.NRW zu klären.

Aus Umweltsicht können die bestehenden geschützten Biotope sowie die vorhandenen Ersatz- und Ausgleichsflächen im Rahmen einer nachfolgenden Bauleitplanung berücksichtigt werden.

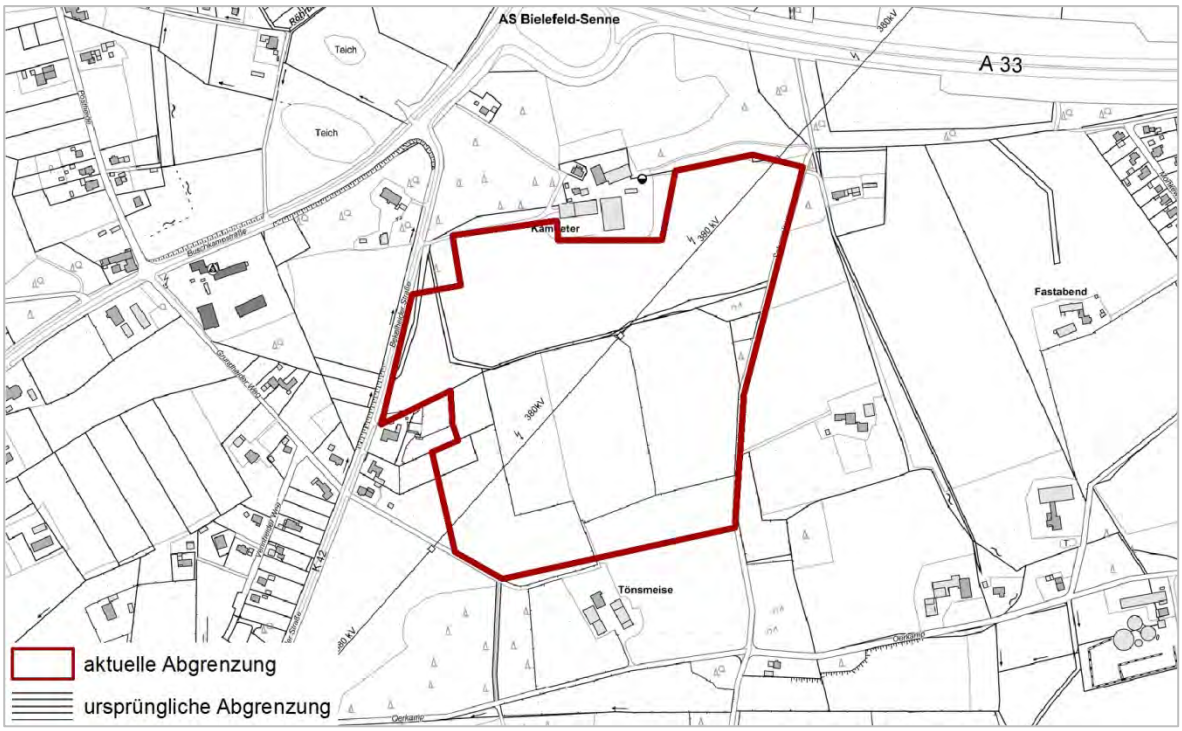
Für die Erstellung der Ver- und Entsorgung wird ein erhöhter Aufwand veranschlagt.

Fazit:
Grundsätzlich erscheint der Standort vor allem wegen des zukünftig sehr guten Verkehrsanschlusses sowie des gewerblich qualitativ hochwertig vorgeprägten Umfelds gut geeignet für eine gewerbliche Entwicklung. Eine Einschränkung stellt der Abstimmungsbedarf mit Straßen.NRW bezüglich der verkehrlichen Erschließung der Fläche dar.

4.3.3 Standort AS Senne Süd (S Se-04)

Beschreibung:
Der Standort ist ein 19,6 ha großer Bereich im südwestlichen Bielefelder Stadtgebiet in unmittelbarer Nähe der Anschlussstelle Bielefeld-Senne der A 33 Osnabrück-Bielefeld sowie angrenzend an den Potenzial- und Suchraum Oerkamp / Scherpelsweg (S Se-06, vgl. Kap. 4.3.4). Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Der verkehrliche Anschluss erfolgt über die Bekelheider Straße und Buschkampstraße mit direkter Anbindung an die A 33. Der Standort wird diagonal von einer 380-kV-Leitung gequert.

Abb. 10: Kartenausschnitt AS Senne Süd (S Se-04)



Quelle: Land NRW (2019)/Stadt Bielefeld, Bauamt/Amt für Geoinformation und Kataster, dl-de/by-2-0

Bewertung:
Der Standort ist vor allem wegen seines außerordentlich günstigen Anschlusses an das überregionale Verkehrsnetz von Interesse. An dieser Stelle ist die Entwicklung eines qualitätsvollen Gewerbegebiets, das auch für die interkommunale Zusammenarbeit geeignet ist, möglich. Die Größe des Standortes ermöglicht auch die Ansiedlung größerer Betriebseinheiten, die verkehrliche Anbindung spricht für eine Nutzung durch verkehrsintensive Betriebe. Eine kleinteilige Nutzung sollte an diesem Standort hingegen nicht verfolgt werden.

Städtebaulich handelt es sich bei diesem Standort um die Entwicklung eines Siedlungsbereiches in einem Raum mit gegenwärtig extensiver baulicher Nutzung, so dass ein Anschluss an bestehende Siedlungsbereiche nicht gegeben ist und eine Betrachtung im Kontext anderer Siedlungsreserven im Ortsteil Windflöte erforderlich ist. Die querende 380-kV-Leitung teilt den Potenzial- und Suchraum in zwei Bereiche.

Verkehrlich weist der Standort eine sehr gute Lage im LKW-Lenkungsnetz auf, gegebenenfalls wäre der Ausbau des Knotens Bekelheider/Buschkampstraße und damit eine Abstimmung mit Straßen.NRW erforderlich. Außerdem wäre die Einrichtung einer neuen Bushaltestelle im bestehenden Liniennetz notwendig.

Aus Umweltsicht wird der Bereich vor allem als bislang noch weitgehend unverbauter Landschaftsraum mit einer Biotopverbundfunktion für den Bereich zwischen Senne/Ostmünsterland und Teutoburger Wald eingestuft.

Im Hinblick auf die Ver- und Entsorgung wäre gegenwärtig nur eine nordwestliche Teilfläche problemlos zu erschließen, im südwestlichen Teil fehlen Vorfluterkanäle sowie Anschlüsse zur Kläranlage Obere Lutter. Gegenwärtig wird der Aufwand für die Erschließung als hoch eingeschätzt, wird

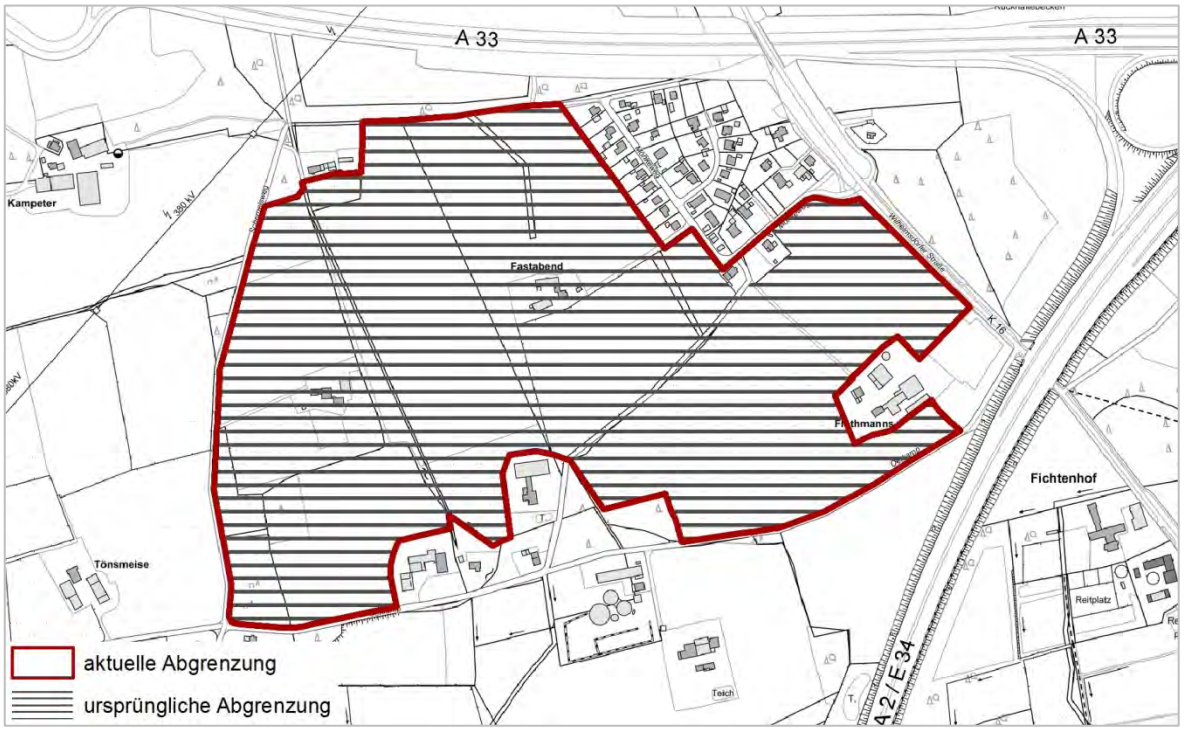
sich durch den geplanten Bau eines Kanals an der Wilhelmsdorfer Straße aber voraussichtlich deutlich reduzieren. Es ist zu empfehlen, die Fläche in ein Gesamtkonzept für die Kläranlage Sennestadt einzubinden.

Fazit:
Der Standort weist aufgrund der Verkehrsanbindung eine sehr hohe Lagegunst auf, die ansonsten von nur wenigen anderen Standorten erreicht wird. Entwicklungshemmnisse sind vor allem der Eingriff in den Landschaftsraum, die vorhandene 380-kV-Leitung sowie die bislang fehlende Anbindung an den im Regionalplan dargestellten Siedlungsraum. Insbesondere in Hinblick auf Letzteres sollte die Fläche nicht nur im Zusammenhang mit der benachbarten Fläche Oerkamp-Scherpelsweg betrachtet werden, sondern in ein Gesamtkonzept eingebunden werden, das auch die Entwicklung der vorhandenen großen Wohnbaulandreserven im Ortsteil Windflöte berücksichtigt.

4.3.4 Standort Oerkamp/Scherpelsweg (S Se-06)

Beschreibung:
Der Standort mit einer Größe von zunächst rd. 42,0 ha liegt im südwestlichen Bielefelder Stadtgebiet in unmittelbarer Nähe des Standortes AS Senne Süd (S Se-04, vgl. Kap. 4.3.3). Nordöstlich grenzt eine kleine Wohnsiedlung an. Die Verkehrsanbindung des Standortes kann im Idealfall bei einer Entwicklung zusammen mit dem benachbarten Suchraum über die Bekelheider Straße / Buschkampstraße an die A33 erfolgen.

Abb. 11: Kartenausschnitt Oerkamp/Scherpelsweg (S Se-06)



Quelle: Land NRW (2019)/Stadt Bielefeld, Bauamt/Amt für Geoinformation und Kataster, dl-de/by-2-0

Bewertung:
Der Standort wird, ähnlich wie der Suchraum AS Senne Süd, vor allem wegen seiner Größe, der Möglichkeit zur Bildung großer Grundstücke und einer interkommunalen Zusammenarbeit sowie der überregionalen verkehrlichen Anbindung als sehr günstig für eine gewerbliche Entwicklung beurteilt.

Städtebaulich handelt es sich bei diesem Standort um die Entwicklung eines Siedlungsbereiches in einem Raum mit gegenwärtig extensiver baulicher Nutzung, so dass ein Anschluss an bestehende, im Regionalplan dargestellte Siedlungsbereiche nicht gegeben ist und eine Betrachtung im Kontext anderer Siedlungsreserven im Ortsteil Windflöte erforderlich ist. Die angrenzende Wohnsiedlung muss berücksichtigt werden.

Verkehrlich sollte die Erschließung in Zusammenhang mit dem Potenzial- und Suchraum AS Senne Süd über die Bekelheider Straße erfolgen. Gegebenenfalls wäre der Ausbau des Knotens Bekelheider/Buschkampstraße und damit eine Abstimmung mit Straßen.NRW erforderlich. Außerdem wäre die Einrichtung einer neuen Bushaltestelle im bestehenden Liniennetz notwendig.

Aus Umweltsicht würde ein noch unzerschnittener Freiraum baulich in Anspruch genommen werden; außerdem sind verschiedene Fließgewässer im Gebiet mit den entsprechenden Schutzabständen zu berücksichtigen.

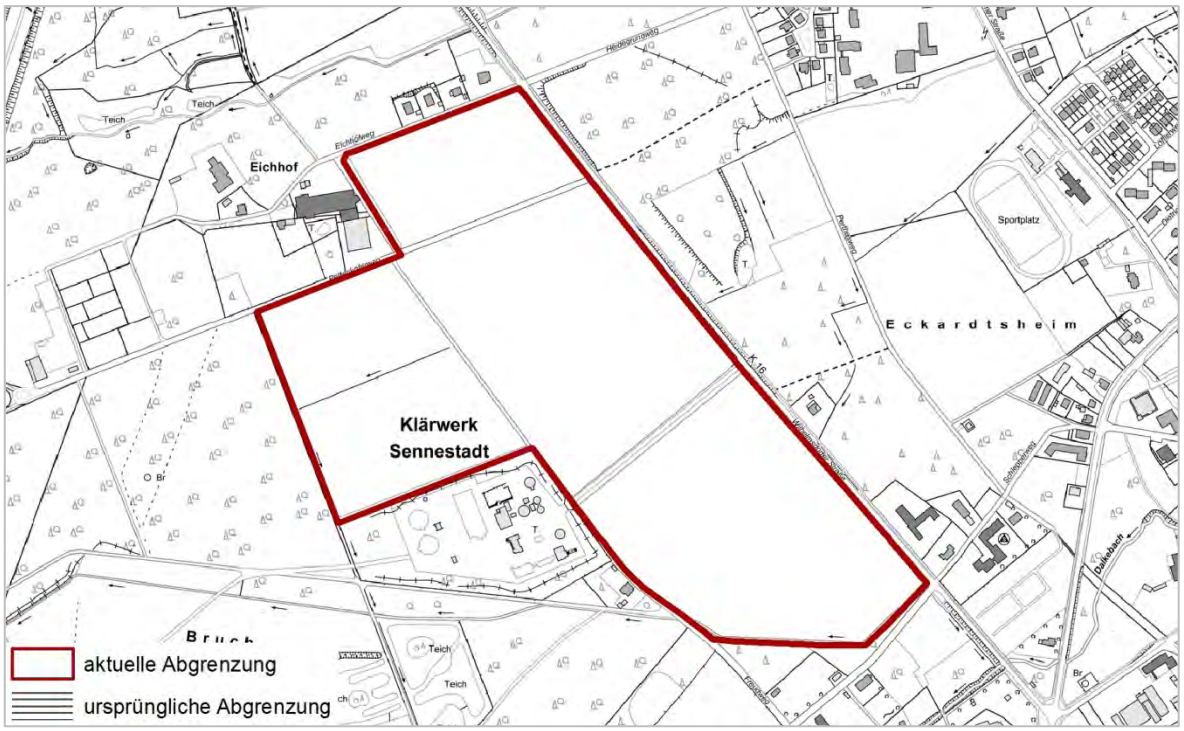
Erschließungstechnisch wird ein hoher Aufwand für die Entwässerung erwartet, der vor allem aus der Anlage von Druckleitungen, Vorflutkanälen und gegebenenfalls aus der Erweiterung eines Pumpwerkes resultiert. Der Aufwand wird sich durch den geplanten Bau eines Kanals an der Wilhelmsdorfer Straße voraussichtlich deutlich reduzieren. Es sollte die Einbindung in ein Gesamtkonzept für die Kläranlage Sennestadt erfolgen.

Fazit:
Der Standort weist aufgrund der Verkehrsanbindung zusammen mit dem Potenzial- und Suchraum AS Senne Süd eine sehr hohe Lagegunst auf. Entwicklungshemmnisse sind vor allem der Eingriff in den Landschaftsraum sowie die bislang fehlende Anbindung an den im Regionalplan dargestellten Siedlungsraum. Insbesondere in Hinblick auf Letzteres sollte die Fläche nicht nur im Zusammenhang mit der benachbarten Fläche betrachtet werden, sondern in ein Gesamtkonzept eingebunden werden, das auch die Entwicklung der vorhandenen großen Wohnbaulandreserven im Ortsteil Windflöte berücksichtigt. Aufgrund der nicht parzellenscharfen Darstellung auf Ebene des Regionalplans hat es kleinere Anpassungen an die Abgrenzung des Suchraums gegeben, so dass die Größe insgesamt 42,2 ha beträgt.

4.3.5 Standort Wilhelmsdorfer Straße (S Sd-01)

Beschreibung:
Bei dem Bereich Wilhelmsdorfer Straße handelt es sich um eine 30,6 ha große Fläche im südlichen Bielefelder Stadtgebiet. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Der verkehrliche Anschluss kann über die Wilhelmsdorfer Straße erfolgen.

Abb. 12: Kartenausschnitt Wilhelmsdorfer Straße (S Sd-01)



Quelle: Land NRW (2019)/Stadt Bielefeld, Bauamt/Amt für Geoinformation und Kataster, dl-de/by-2-0

Bewertung:
Das Gelände ist aufgrund seiner Größe und seines Zuschnittes gut für eine gewerbliche Entwicklung geeignet und lässt auch die Ansiedlung von Betrieben mit größerem Flächenbedarf zu. Potenzial zur Entwicklung eines höherwertigen Standortes ist gegeben. Auch eine interkommunale Zusammenarbeit ist hier bei der Standortentwicklung möglich.

Städtebaulich handelt es sich um eine Erweiterung eines bestehenden Siedlungsbereiches, der Anschluss an den Siedlungsraum im Regionalplan ist möglich. Angrenzende Wohnnutzungen, die Einrichtungen der von Bodelschwinghschen Stiftungen Bethel sowie das südlich gelegene Klärwerk Sennestadt sind bei der Entwicklung zu berücksichtigen.

Verkehrlich ist das Gebiet nur eingeschränkt geeignet. Die Lage im LKW-Lenkungsnetz ist eher ungünstig, die möglichen Erschließungsstraßen (Wilhelmsdorfer / Verler Straße) bzw. die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist für Schwerlastverkehr allenfalls bedingt geeignet und bedürfte zur Ertüchtigung erheblicher Investitionen. Anzustreben wäre eine Anbindung über die Wilhelmsdorfer Straße an die A33. Klärungsbedürftig mit dem Straßenbaulastträger Straßen.NRW ist in dem Zusammenhang die Querung der A 2 sowie der voraussichtlich notwendige Ausbau des Knotenpunktes Wilhelmsdorfer Straße / Buschkampstraße.

Aus Umweltsicht wird in erster Linie die Entwicklung eines Siedlungssporns in einem noch unzerschnittenen Bereich kritisiert, der zudem Bestandteil des Biotopverbundsystems ist. Sonstige naturräumliche Einschränkungen sind für den Standort nicht gegeben.

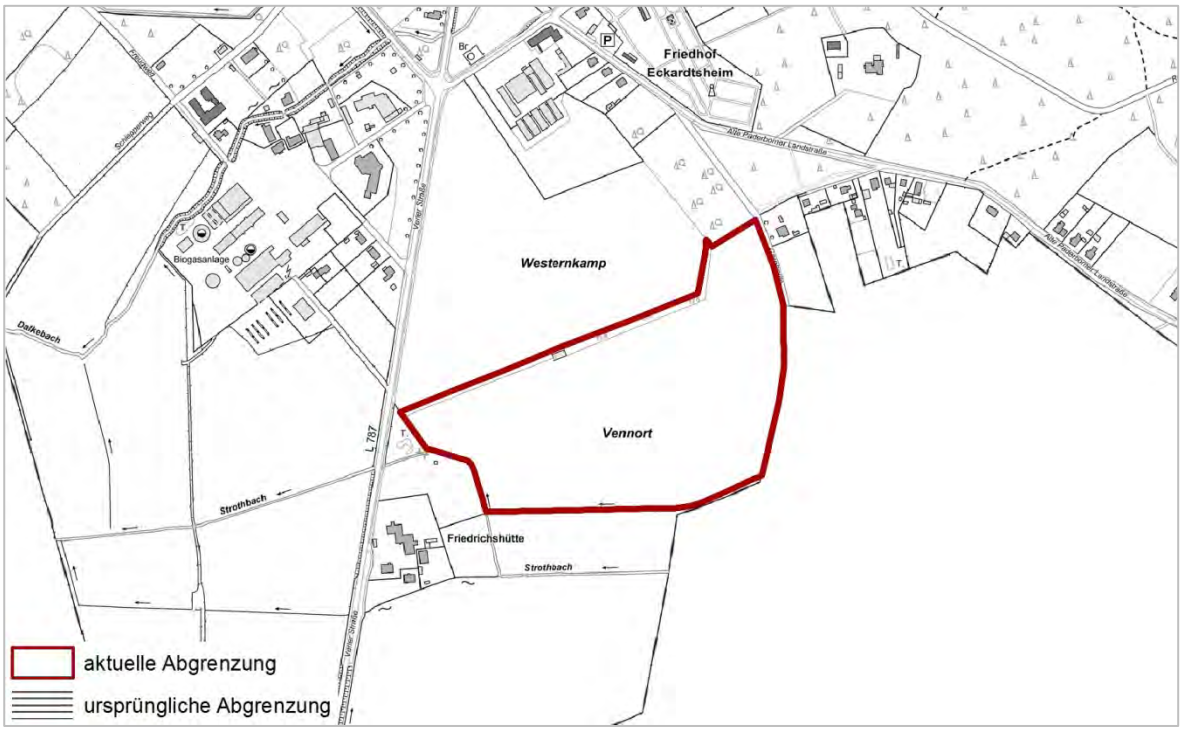
Erschließungstechnisch kann die Fläche an die Kläranlage Sennestadt angeschlossen werden, wobei die Auswirkungen auf die Kläranlage noch betrachtet werden müssen. Hier sind vor allem Regenwasserbehandlungs- und -rückhaltemaßnahmen erforderlich. Der Aufwand wird als mittelhoch eingeschätzt.

Fazit:
Größe und Zuschnitt der Fläche lassen grundsätzlich eine gute Eignung für eine gewerbliche Entwicklung erwarten. Am Standort können auch größere gewerbliche Einheiten untergebracht werden. Entscheidender Engpass ist die im gegenwärtigen Zustand nicht für Schwerlastverkehr geeignete verkehrliche Anbindung, deren Ertüchtigung einen erheblichen Aufwand erfordern wird. Ohne diese Ertüchtigung ist der Standort nur für wenig verkehrsintensives Gewerbe geeignet.

4.3.6 Standort Gut Wilhelmsdorf Ost – südlicher Teil (S Sd-02)

Beschreibung:
Der südliche Teil des Standortes Gut Wilhelmsdorf Ost mit einer Größe von 10,8 ha ergibt sich aus der Teilung des Gesamtstandortes in zwei Quartiere (vgl. auch Kap. 4.1.2). Der Bereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die verkehrliche Anbindung erfolgt durch den nördlichen Teilbereich über die Verler und die Wilhelmsdorfer Straße.

Abb. 13: Kartenausschnitt Gut Wilhelmsdorf Ost – südlicher Teil (S Sd-02)



Quelle: Land NRW (2019)/Stadt Bielefeld, Bauamt/Amt für Geoinformation und Kataster, dl-de/by-2-0

Bewertung:
Der Potenzial- und Suchraum ist grundsätzlich gut zur Entwicklung eines qualitätsvollen gewerblichen Standortes geeignet. Die Größe und der Zuschnitt lassen bei gemeinsamer Entwicklung beider Teilflächen auch die Bildung größerer zusammenhängender Grundstücke zu. Auch die Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebiets ist aufgrund der Lage möglich.

Städtebaulich ist die Entwicklung dieses (Teil-)Standortes mit der Entwicklung des nördlichen Teilbereiches an bestehende Siedlungsbereiche angeschlossen. Ein Anschluss an den Siedlungsraum im Regionalplan ist möglich.

Der verkehrliche Anschluss ist problematisch. Der Standort hat eine ungünstige Lage im LKW-Lenkungsnetz, der Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz erfolgt über eine bereits überlastete Verbindung. Bei der Entwicklung beider Teilbereiche und ggf. des Standorts Wilhelmsdorfer Straße

(S Sd-01, vgl. auch Kap. 4.3.5) wäre eine Anbindung über die Wilhelmsdorfer Straße an die A33 anzustreben. Klärungsbedürftig mit dem Straßenbaulastträger Straßen.NRW ist in dem Zusammenhang die Querung der A 2 sowie der voraussichtlich notwendige Ausbau des Knotenpunktes Wilhelmsdorfer Straße / Buschkampstraße.

Aus Umweltsicht wird vor allem die Zerschneidungswirkung des Standortes in einem wenig zerschnittenen und für Erholungszwecke genutzten Landschaftsraum kritisiert. Sonstige umweltbezogene Einschränkungen sind auf der Fläche nicht gegeben.

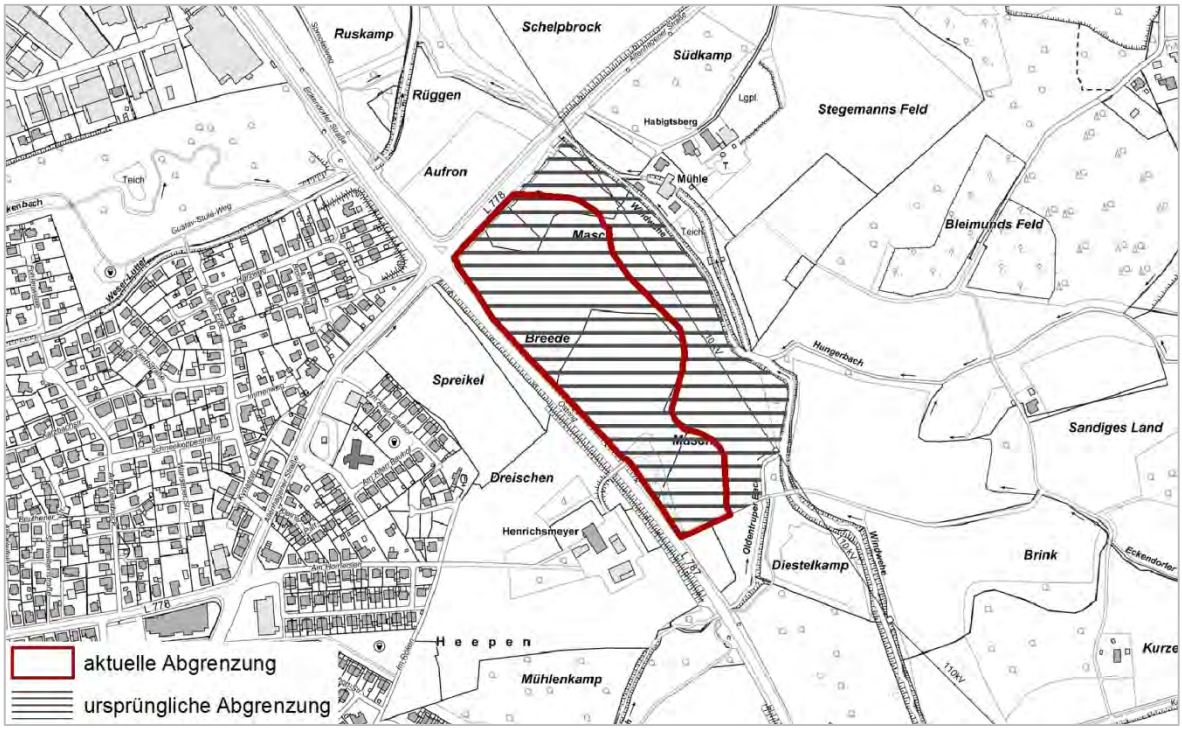
Im Hinblick auf die Ver- und Entsorgung wird ein erhöhter Aufwand veranschlagt.

Fazit:
Grundsätzlich ist der Standort für eine gewerbliche Entwicklung geeignet. Entscheidender Engpass ist die im gegenwärtigen Zustand nicht für Schwerlastverkehr geeignete verkehrliche Anbindung, deren Ertüchtigung einen erheblichen Aufwand erfordern wird. Ohne diese Ertüchtigung ist der Standort nur für wenig verkehrsintensives Gewerbe geeignet.

4.3.7 Standort Altenhagener Straße/Ostring (S He-01)

Beschreibung:
Der Standort ist ein ursprünglich 11,4 ha großes Gebiet, unmittelbar an der Kreuzung Ostring/Altenhagener Straße gelegen. Derzeit wird der Standort in wesentlichen Teilen landwirtschaftlich genutzt. Verkehrlich ist dieser Potenzial- und Suchraum über die Altenhagener Straße ~~an~~ und den Ostring an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Westlich grenzt der Wasserlauf der Windwehe an. Entlang der Windwehe verläuft zudem eine 110-kV-Leitung.

Abb. 14: Kartenausschnitt Altenhagener Straße/Ostring (S He-01)



Quelle: Land NRW (2019)/Stadt Bielefeld, Bauamt/Amt für Geoinformation und Kataster, dl-de/by-2-0

Bewertung:
Der Standort ist sehr gut für eine höherwertige gewerbliche Nutzung geeignet und ermöglicht auch die Bildung großer zusammenhängender Grundstücke.

Städtebaulich schließt der Standort an die westlich des Ostrings bestehenden regionalplanerischen Siedlungsreserven an, ein Anschluss an den Siedlungsraum im Regionalplan ist daher möglich. Bei einer gewerblichen Entwicklung sind diese Siedlungsreserven auch in Hinblick auf den Immissionsschutz zu berücksichtigen.

Verkehrstechnisch ist das Gelände sehr gut an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Geklärt werden muss die Anbindung des Standortes an die Altenhagener Straße, da zum Kreuzungsbereich Altenhagener Straße/Ostring ein Mindestabstand eingehalten werden muss.

Aus Umweltsicht muss vor allem das Überschwemmungsgebiet entlang der Windwehe beachtet werden. Darüber hinaus wird der Standort als hochwertig eingestuft; er ist Bestandteil des landesweiten Biotopverbundes.

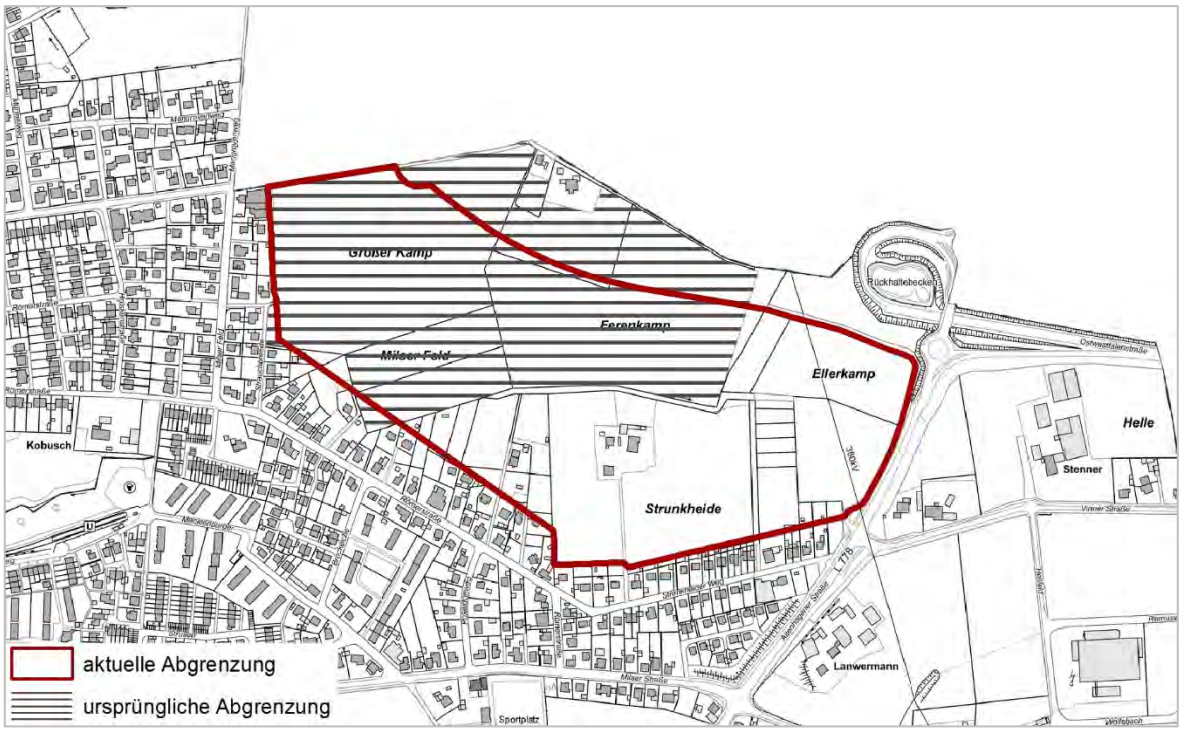
Der Aufwand für die Erschließung wird als mittel eingestuft. Die Fläche kann an einen vorhandenen Schmutzwasserkanal angeschlossen werden, eine Abführung von Niederschlagswasser ist in die Windwehe möglich. Regenwasserbehandlungsanlage und –rückhaltebecken sind dabei erforderlich.

Fazit:
Der Standort wurde aufgrund des Überschwemmungsgebiets auf eine Fläche von 7,1 ha verkleinert. Er ist grundsätzlich gut für eine gewerbliche Entwicklung geeignet. Allerdings sind sowohl Probleme der verkehrlichen Anbindung zu lösen als auch Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

4.3.8 Standort Milser Straße (S He-06)

Beschreibung:
Der Standort mit einer Größe von ursprünglich 16,7 ha befindet sich im nordöstlichen Bielefelder Stadtgebiet, unmittelbar an der Grenze zu Herford. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.
Es handelt sich hier um einen Potenzial- und Suchraum, der aus der Flächenzusammenstellung aus 2010 stammt. Dementsprechend ist die Abgrenzung deutlich modifiziert worden, Anpassungen sind vor allem im Norden an den Trassenverlauf der inzwischen planfestgestellten L 712n sowie im Südosten, um die Möglichkeiten der verkehrlichen Erschließung zu vergrößern sowie um einen von Straßen und Bebauung eng umgebenen Landschaftsraum mit nur noch eingeschränkter Bedeutung für Natur und Erholung voll ausnutzen zu können. Der Standort umfasst nach der Anpassung eine Fläche von 26,2 ha. Eine 380-kV-Leitung quert den Potenzial- und Suchraum im Osten. Südlich und westlich angrenzend befinden sich Wohngebiete.

Abb. 15: Kartenausschnitt Milser Straße (S He-06)



Quelle: Land NRW (2019)/Stadt Bielefeld, Bauamt/Amt für Geoinformation und Kataster, dl-de/by-2-0

Bewertung:
Der Bereich ist vor allem als Erweiterung des Interkommunalen Gewerbegebiets Ostwestfalen Lippe von Interesse. Möglich sind hier die Entwicklung eines höherwertigen Standorts und die Bildung großer zusammenhängender Grundstücke.

Städtebaulich würde die Entwicklung des Standortes eine Ausweitung des bestehenden Siedlungsbereiches bedeuten, ein Anschluss an den Siedlungsraum im Regionalplan ist möglich. Südlich und westlich angrenzend befinden sich Wohngebiete, so dass im Sinne des Trennungsgrundsatzes nicht der ganze Potenzial- und Suchraum einer rein gewerblichen Nutzung zur Verfügung stehen wird.

Die verkehrliche Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist über die L 712 an die A 2 sehr gut. Die Erschließung kann über zwei Punkte erfolgen: Zum einen kann der Potenzial- und Suchraum über die Altenhagener Straße angebunden werden, hier ist jedoch eine Abstimmung mit Straßen.NRW notwendig sowie der bestehende Kreisverkehr mit der Anbindung an die L 712 zu beachten. Die zweite Möglichkeit zur Erschließung besteht über die Milser Straße auf Herforder Stadtgebiet. Hier wäre eine entsprechende Abstimmung mit der Stadt Herford notwendig sowie das geplante Brückenbauwerk über die L 712n zu beachten.
Zumindest der westliche Teilbereich ist über die Stadtbahnhaltestelle Altenhagen sehr gut an den ÖPNV angebunden.

Aus Umweltgesichtspunkten wird die Fläche für geeignet gehalten und eine Ausdehnung bis zur Altenhagener Straße angeregt.

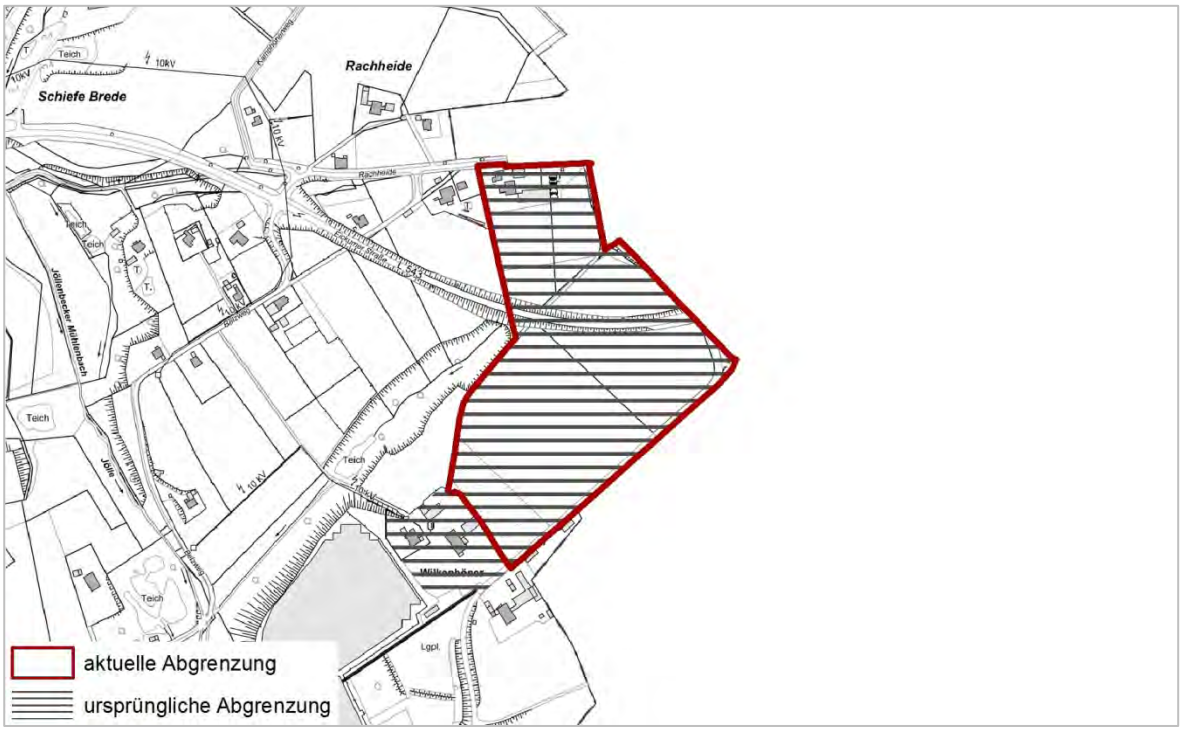
In Hinblick auf die Ver- und Entsorgung ist ein Anschluss an die Kläranlage Brake möglich, erfordert aber Druckleitungen und ein Pumpwerk. Für Niederschlagswasser ist sind ein Regenrückhaltebecken und eine Regenwasserbehandlungsanlage erforderlich, die ggf. außerhalb des Gebietes zu erstellen sind.

Fazit:
Es handelt sich hier um einen in Hinblick auf die Möglichkeiten einer interkommunalen Zusammenarbeit sowie auf die überörtliche Verkehrsanbindung und die Größe der Fläche attraktiven Potenzial- und Suchraum. Gelöst werden müssen die verkehrliche Erschließung sowie der Umgang mit der angrenzenden Wohnbebauung.

4.3.9 Standort Rachheide (S Jö-04)

Beschreibung:
Der Standort mit einer Größe von zunächst 12,2 ha befindet sich im nördlichen Bielefelder Stadtgebiet und wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Im nördlichen Teil der Fläche befindet sich eine Splittersiedlung, die überwiegend von Wohnen und zu einem geringen Teil von Kleingewerbe genutzt wird. Der Verkehrsanschluss erfolgt über die Eickumer Straße/Diebrocker Straße und über Herforder Stadtgebiet (B 239) an die A 2.

Abb. 16: Kartenausschnitt Rachheide (S Jö-04)



Quelle: Land NRW (2019)/Stadt Bielefeld, Bauamt/Amt für Geoinformation und Kataster, dl-de/by-2-0

Bewertung:
Der Potenzial- und Suchraum kann durch lokales Gewerbe und Handwerk (auch als Erweiterungsflächen für bestehende Betriebe vor Ort) genutzt werden und ist grundsätzlich für die interkommunale Zusammenarbeit geeignet. Im südlichen Teilbereich wäre auch eine höherwertige Entwicklung möglich.

In städtebaulicher Hinsicht würde hier ein neuer Siedlungsbereich entwickelt werden, der lediglich an die bestehende Splittersiedlung anschließt. Ein Anschluss an den Siedlungsraum im Regionalplan wäre daher nicht möglich. Der Raum hat durch den angrenzenden Solarpark eine Vorbelastung. Die im Norden vorhandene Wohnbebauung müsste Berücksichtigung finden. Die im südlichen Bereich des Potenzial- und Suchraums bestehende Hofstelle wurde ausgeklammert, so dass die Fläche nun über eine Größe von 10,8 ha verfügt.

Verkehrlich liegt die Fläche eher ungünstig im Fernstraßennetz. Der Verkehr würde hauptsächlich auf Herforder Stadtgebiet erzeugt werden. Hier wäre eine Abstimmung sowohl mit der Stadt Herford als auch mit Straßen.NRW (Baulast Eickumer Straße) notwendig.
Die ÖPNV-Anbindung ist unzureichend, aufgrund der Randlage wäre eine Erhöhung des Taktes von derzeit zwei Fahrten pro Tag im Schülerverkehr voraussichtlich nicht wirtschaftlich darstellbar.

Aus Umweltsicht bestehen keine Restriktionen für eine gewerbliche Nutzung, hingewiesen wird aber auf die Schutzwürdigkeit der Böden.

Die technische Erschließung erfolgt auf der südlichen Fläche über einen bestehenden Schmutzwasserkanal, zudem ist ein Regenklär- oder Regenrückhaltebecken erforderlich. Die nördliche Teilfläche ist nur über den südlichen Teilbereich zu erschließen. Der Aufwand wird als mittel eingeschätzt.

Fazit:
Grundsätzlich erscheint der Standort für eine gewerbliche Nutzung geeignet. Aufgrund der eher ungünstigen Verkehrssituation ist der Standort derzeit aber nur für wenig verkehrsintensives Gewerbe geeignet. Problematisch sind der fehlende Anschluss an den ÖPNV sowie der fehlende Anschluss an den Siedlungsraum im Regionalplan.

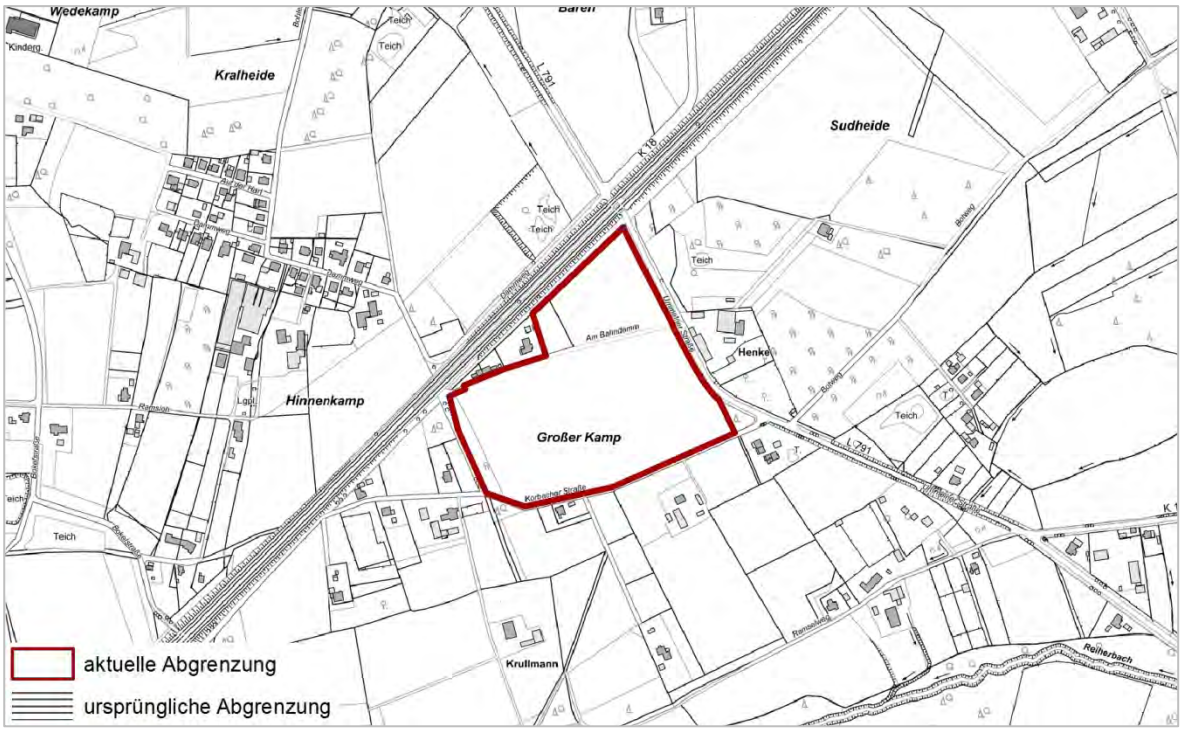
4.4 Standorte der Kategorie D: Unter besonderen Voraussetzungen Eignung für eine gewerbliche Entwicklung

In diese Kategorie fallen sieben Standorte mit zusammen 96,2 ha.

4.4.1 Standort Korbacher Straße (S Br-03)

Beschreibung:
Der Standort Korbacher Straße mit einer Größe von 7,4 ha befindet sich im südwestlichen Bielefelder Stadtgebiet im Stadtteil Ummeln, unmittelbar südlich der Bahnlinie Bielefeld-Hamm und der zukünftig parallel laufenden B 61n, und wird durch diese Verkehrstrassen deutlich vom nördlich angrenzenden Siedlungsbereich abgeschirmt.
Die Erschließung erfolgt über die Ummelner Straße. Beim Bau der B 61n wäre unmittelbar nördlich der Bahnlinie eine Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz gegeben.

Abb. 17: Kartenausschnitt Korbacher Straße (S Br-03)



Quelle: Land NRW (2019)/Stadt Bielefeld, Bauamt/Amt für Geoinformation und Kataster, dl-de/by-2-0

Bewertung:
Der Potenzial- und Suchraum ist für eine qualitativ hochwertige gewerbliche Nutzung gut geeignet, nicht zuletzt aufgrund der potenziellen direkten Anbindung an die B 61n.

Städtebaulich sind an dem Standort keine gewerblichen Vorprägungen und auch keine anderen Siedlungsansätze vorhanden, so dass der Anschluss an den Siedlungsraum im Regionalplan nur eingeschränkt über eine bestehende regionalplanerische Siedlungsreserve sowie den Potenzial- und Suchraum S Br-03a (vgl. auch Kap. 4.3.2) nördlich der Bahnlinie ~~bedingt~~ möglich ist.

Bei der verkehrlichen Erschließung bildet die Unterführung der Bahnlinie aufgrund des geringen Querschnitts einen deutlichen Engpass.

Aus Umweltsicht bestehen Bedenken gegen die Nutzung vor allem wegen der Entwicklung eines neuen Siedlungsbereiches auf der südlichen Seite der Bahnlinie.

Für die technische Ver- und Entsorgung bereitet der Standort Probleme aufgrund der sehr aufwändigen Schmutzwasserbeseitigung. Hier wird ein längerer Kanal zur Entwässerung erforderlich. Aufgrund dessen ist die Entwässerung nur vorhabenbezogen und privat finanziert darstellbar, so dass dieser Potenzial- und Suchraum nur durch einen Einzelbetrieb genutzt werden kann.

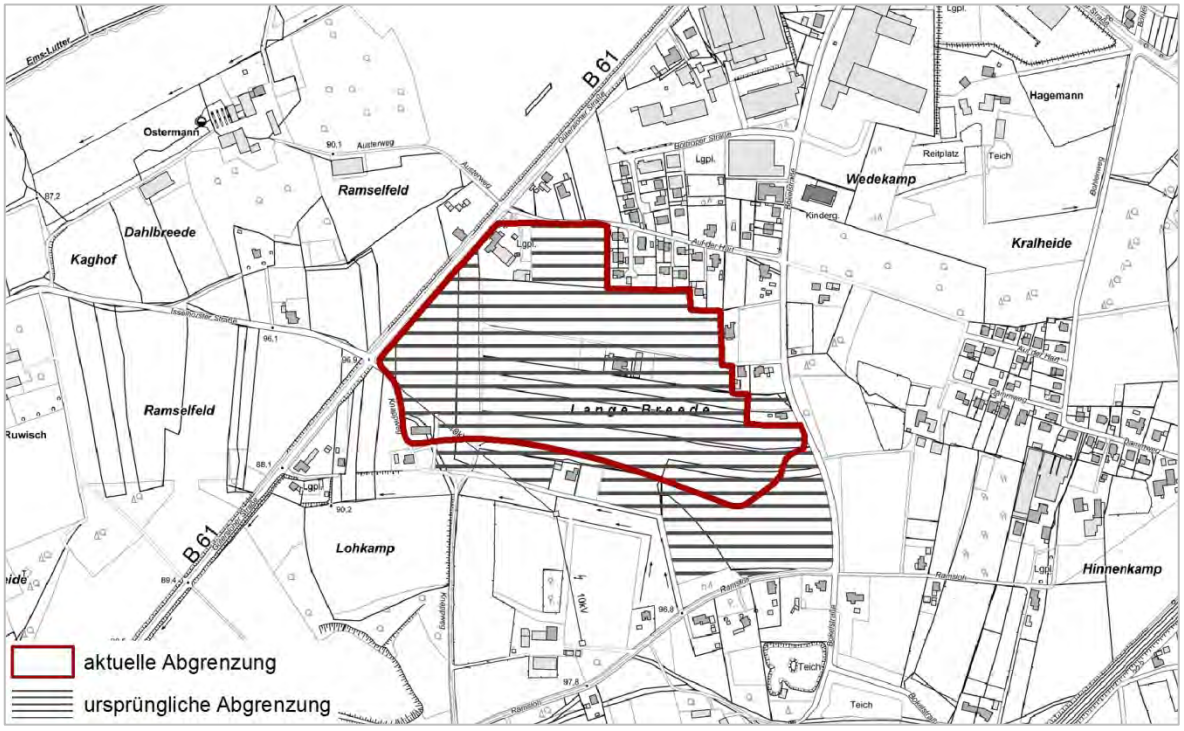
Fazit:
Vor allem aufgrund des überdurchschnittlich hohen Aufwandes für die technische Ver- und Entsorgung macht eine gewerbliche Entwicklung dieses Bereiches nur unter besonderen Voraussetzungen Sinn und sollte nur bei konkretem Interesse eines Einzelnutzers vorangetrieben werden, der auch eine vorhabenbezogene Entwässerung sicherstellen kann. Bei Interesse eines solchen Investors an dem Standort unter den genannten Bedingungen ist eine Aufwertung in die Kategorie C möglich, insbesondere in Hinblick auf die künftig voraussichtlich attraktive Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz. Eine kleinteilige Entwicklung des Standorts ist hingegen nicht möglich.

4.4.2 Standort Gütersloher Straße (S Br-05)

Beschreibung:
Der Potenzial- und Suchraum Gütersloher Straße ist ein ursprünglich 15,3 ha großer Bereich im südwestlichen Bielefelder Stadtgebiet im Stadtteil Ummeln. Der Standort grenzt südlich an den bestehenden gewerblichen Bereich Bokelstraße an. Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund des zukünftigen Verlaufes der B 61n im Süden wurde die Fläche auf 11,9 ha verkleinert.

Die Erschließung erfolgt über die benachbarte Gütersloher Straße mit zukünftig direkter Anbindung an die B 61n und die Autobahn A 33.

Abb. 18: Kartenausschnitt Gütersloher Straße (S Br-05)



Quelle: Land NRW (2019)/Stadt Bielefeld, Bauamt/Amt für Geoinformation und Kataster, dl-de/by-2-0

Bewertung:
Der Standort bietet aufgrund der Lage und der geplanten sehr guten Verkehrsanbindung sowohl Möglichkeiten zur Ansiedlung größerer Betriebseinheiten als auch zur Entwicklung eines höherwertigen Standortes, der grundsätzlich für Dienstleister oder produzierendes Gewerbe geeignet ist.

Städtebaulich handelt es sich bei diesem Standort um die Ergänzung bzw. Ausdehnung eines bestehenden Gewerbestandorts, der Anschluss an den Siedlungsraum im Regionalplan ist möglich.

Verkehrlich muss der Standort über die Gütersloher Straße erschlossen werden, was erst nach Fertigstellung der B 61n und der Rückstufung der Gütersloher Straße erfolgen kann. Wenn diese Bedingungen vorliegen, besteht eine direkte Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz, so dass der Standort dann eine sehr gute Verkehrserschließung hat.

Aus Umweltsicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Standort.

Für die Herstellung der Ver- und Entsorgung wird der Aufwand als hoch eingeschätzt, da eine Entwässerung im Freigefälle nicht möglich ist und eine Druckleitung bzw. ein Pumpwerk sowie, aufgrund des hohen Grundwasserstandes, ein Regenrückhaltebecken und eine Regenwasserbehandlungsanlage erforderlich sein werden.

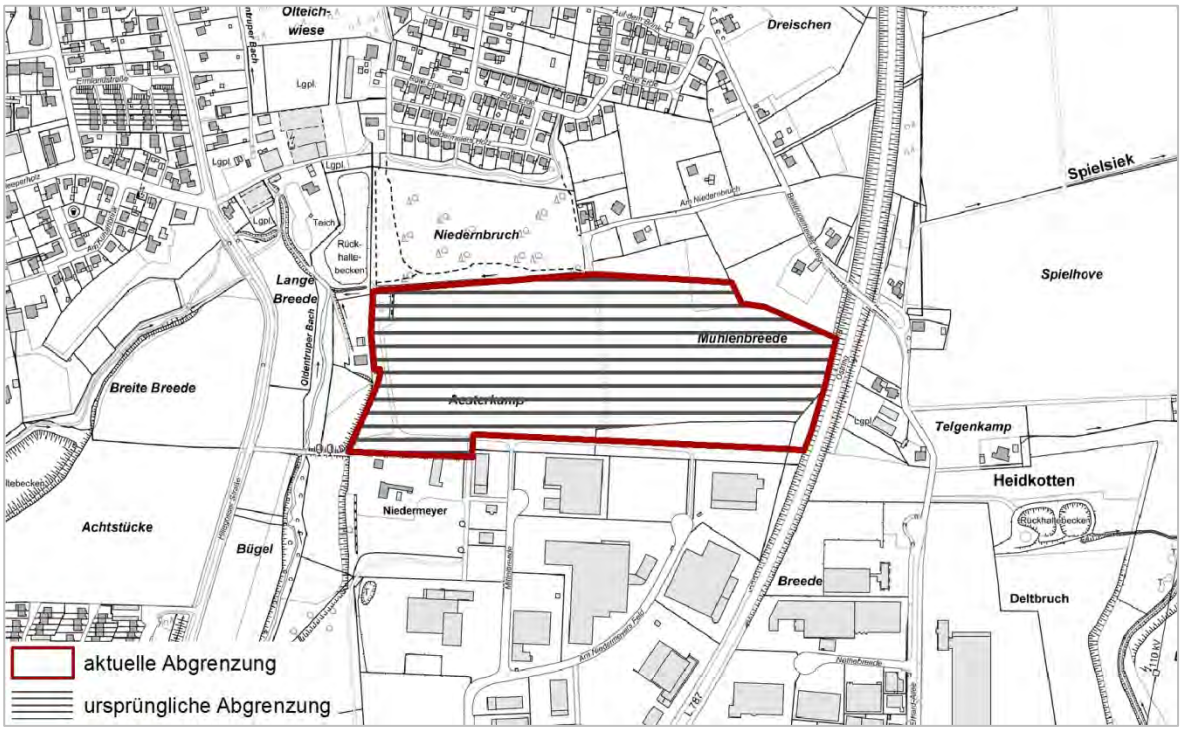
Fazit:
Aufgrund der Lage und der zukünftigen Verkehrsanbindung sowie aufgrund fehlender Restriktionen aus Umweltsicht erscheint der Standort für eine gewerbliche Entwicklung sehr gut geeignet.

Nach Realisierung der B 61n kann der Standort als grundsätzlich städtebaulich geeigneter Bereich für eine gewerbliche Entwicklung (Kategorie B) eingestuft werden.

4.4.3 Standort Niedermeyers Feld Nord (S He-03)

Beschreibung:
Bei dem Standort handelt es sich um eine ursprünglich 11,7 ha große Fläche unmittelbar nördlich des bestehenden Gewerbegebietes Niedermeyers Feld. Dieser wurde zum Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet im Süden auf 12,5 ha vergrößert. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Verkehrsanbindung würde über das bestehende Gewerbegebiet an den Ostring erfolgen.

Abb. 19: Kartenausschnitt Niedermeyers Feld Nord (S He-03)



Quelle: Land NRW (2019)/Stadt Bielefeld, Bauamt/Amt für Geoinformation und Kataster, dl-de/by-2-0

Bewertung:
Die Fläche ist ausgezeichnet für eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes geeignet und bietet ein sehr gutes Potenzial zur Entwicklung eines hochwertigen Standortes mit hoher Marktnachfrage.

Städtebaulich ist die begrenzte Ausweitung eines bestehenden Gewerbestandortes zu befürworten; ein Anschluss an den Siedlungsraum im Regionalplan ist möglich. Der Potenzial- und Suchraum

wurde im Südosten geringfügig auf insgesamt 12,5 ha vergrößert um einen lückenlosen Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet Niedermeyers Feld zu bekommen.

Verkehrlich ist der Standort sehr gut erschlossen und bietet über den Ostring einen direkten Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz. Eine direkte Anbindung an den Ostring ist dabei allerdings voraussichtlich nicht möglich. Der Anschluss an das Verkehrsnetz muss über das bestehende Gewerbegebiet erfolgen. Für die Erschließung ist gegebenenfalls die Bechterdisser Straße auszubauen.

Unter Umweltgesichtspunkten sind insbesondere der Wald sowie die Grünverbindung nördlich der Fläche, die zusammen mit dem Potenzial- und Suchraum Bestandteil des Biotopverbunds sind, zu berücksichtigen. Teilflächen sind zudem hochklimaempfindlich.

Der Aufwand für die Ver- und Entsorgung wird als mittel eingeschätzt. Weite Teile des Gebietes können an einen bestehenden Schmutzwasserkanal angeschlossen, ein bestehendes Regenrückhaltebecken mitgenutzt werden.

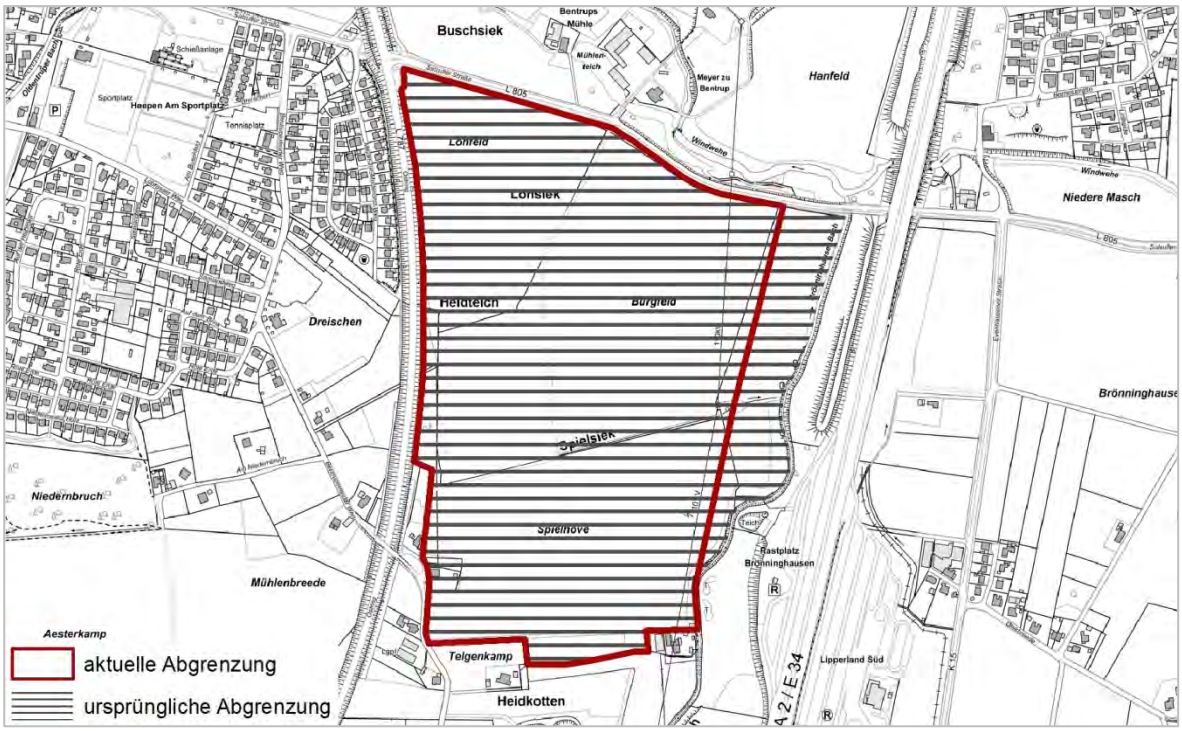
Fazit:
Der Standort bietet sehr gute Möglichkeiten zur Entwicklung eines hochwertigen Gebiets in Fortführung des bestehenden Standorts Niedermeyers Feld.

Derzeit ist keine Flächenverfügbarkeit gegeben. Bei Wegfall dieser Restriktion kann der Standort als städtebaulich geeigneter Bereich für eine gewerbliche Entwicklung (Kategorie A) eingestuft werden.

4.4.4 Standort Ostring/Salzufler Straße (S He-07)

Beschreibung:
Bei dem Standort handelt es sich um ein zunächst 45,6 ha großes Gelände unmittelbar an der A 2 im östlichen Bielefelder Stadtgebiet. Aktuell ist die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Salzufler Straße und den Ostring mit einer direkten Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz. Der Suchraum wird an der östlichen Grenze von einer 110-kV-Leitung gequert.

Abb. 21: Kartenausschnitt Ostring/Salzufler Straße (S He-07)



Quelle: Land NRW (2019)/Stadt Bielefeld, Bauamt/Amt für Geoinformation und Kataster, dl-de/by-2-0

Bewertung:
Der Standort in Nachbarschaft zu den bestehenden Gewerbegebieten entlang des Ostrings ist für eine gewerbliche Entwicklung sehr gut geeignet. Die Größe und der Zuschnitt lassen auch größere Betriebsansiedlungen zu.

Städtebaulich handelt es sich um die Ausdehnung des bestehenden Gewerbegebiets Ludwig-Erhard-Allee nach Norden. Der Anschluss an den Siedlungsbereich im Regionalplan ist möglich.

Verkehrstechnisch ist die Erschließung über die Salzufler Straße möglich, muss aber mit Straßen.NRW geklärt werden. Es wäre ein neuer Anschlussknoten erforderlich. Der Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz erfolgt über den Ostring.

Aus Umweltsicht erscheint der Standort ebenfalls für eine gewerbliche Nutzung geeignet, wenn bestimmte Landschaftsteile – insbesondere der Bereich um den Brönninghauser Bach – erhalten bzw. aufgewertet werden. Daher ist der Potenzial- und Suchraum an dieser Stelle auf insgesamt 40,9 ha verkleinert worden. Zu beachten ist außerdem der von West nach Ost querende Wasserlauf des Spielsieks. Hingewiesen wird noch auf die schutzwürdigen Böden.

Erschließungstechnisch erscheint das Gebiet weitgehend unproblematisch; Anschlussmöglichkeiten an einen Hauptsammler sind gegeben, desgleichen die Ableitung von Niederschlagswasser zu bestehenden Fließgewässern. Regenrückhaltebecken sowie Regenwasserbehandlungsanlagen sind erforderlich. Insgesamt wird der Erschließungsaufwand mit normal beurteilt.

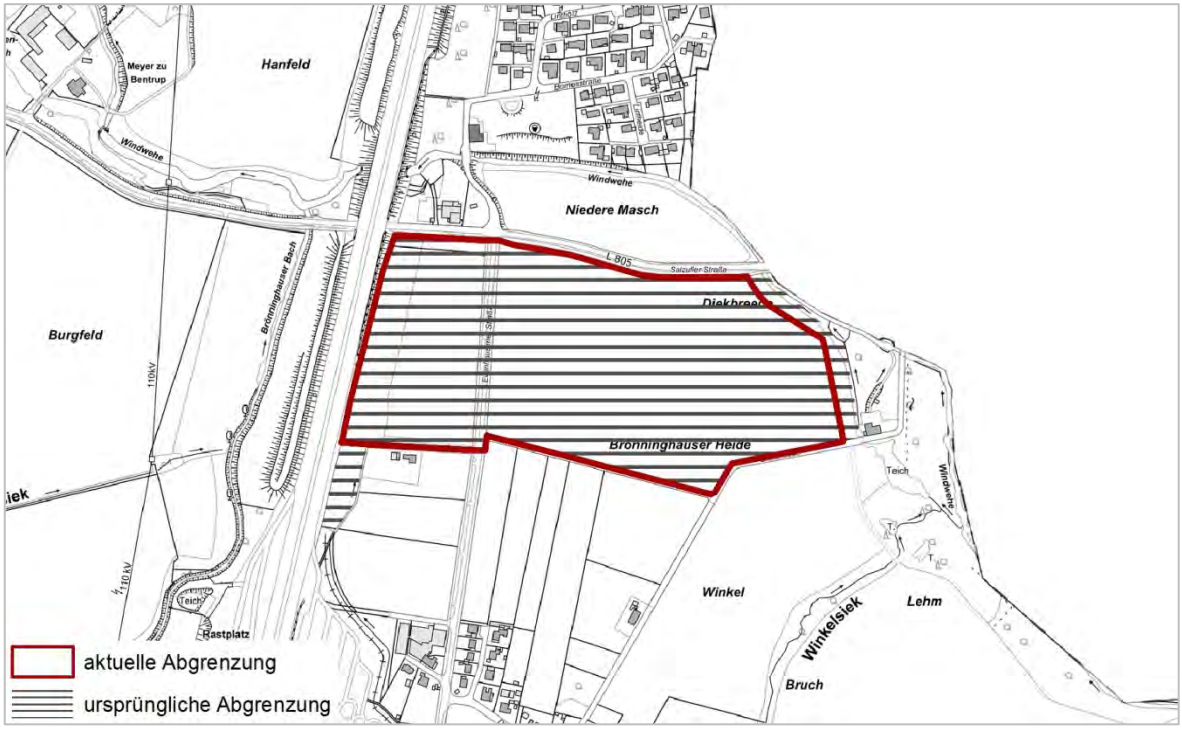
Fazit:
Aufgrund der Lage und der günstigen Verkehrsanbindung erscheint dieser Standort als ein bevorzugt zu entwickelnder Bereich. Im Rahmen einer Detailplanung lassen sich bestehende schützenswerte Bereiche integrieren.

Derzeit ist keine Flächenverfügbarkeit gegeben. Bei Wegfall dieser Restriktion kann der Standort als grundsätzlich städtebaulich geeigneter Bereich für eine gewerbliche Entwicklung (Kategorie B) eingestuft werden.

4.4.5 Standort Evenhausener Straße (S He-04)

Beschreibung:
Der Standort Evenhausener Straße ist ein Bereich im östlichen Bielefelder Stadtgebiet mit einer ursprünglichen Größe von 16,6 ha, unmittelbar östlich der A 2. Der Bereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die verkehrliche Erschließung und die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz erfolgen über die Salzufler Straße und den Ostring. Östlich grenzt der Wasserlauf der Windwehe an.

Abb. 20: Kartenausschnitt Evenhausener Straße (S He-04)



Quelle: Land NRW (2019)/Stadt Bielefeld, Bauamt/Amt für Geoinformation und Kataster, dl-de/by-2-0

Bewertung:
Der Standort ist gut geeignet für die Entwicklung eines qualitätsvollen Gewerbestandortes. Flächengröße und Flächenzuschnitt lassen auch die Bildung größerer Grundstücke zu.

Städtebaulich handelt es sich hier um die Entwicklung eines Siedlungsbereiches ohne direkte Anbindung an bestehende Siedlungsbereiche; dies wäre nur bei einer Entwicklung des Standortes Ostring/Salzufler Straße (vgl. auch Kap. 4.4.4) gegeben. Dementsprechend hängt die Entwicklung des Standortes Evenhausener Straße von der Realisierung des Bereiches Ostring/Salzufler Straße ab. Auch der Anschluss an den Siedlungsraum im Regionalplan ist nur in Verbindung mit diesem Standort möglich. Die Fläche ist durch die A 2 vorbelastet.

Die verkehrliche Anbindung ist gut, der Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz erfolgt über die Salzufler Straße an den Ostring, muss aber mit Straßen.NRW geklärt werden.

Aus Umweltsicht werden die Lage in einem noch unzerschnittenen Landschaftsraum sowie die Berücksichtigung der Nähe zum Bachlauf der Windwehe angemerkt. Der Potenzial- und Suchraum ist bereits aufgrund des Überschwemmungsgebietes der Windwehe auf 15,6 ha verkleinert worden.

Für die Schmutzwasserentsorgung muss ein neuer Sammelkanal verlegt werden. Für eine kleine Teilfläche im Osten wäre über eine Druckrohrleitung der Anschluss an einen vorhandenen Schmutzwasserkanal möglich. Für die Ableitung von Niederschlagswasser sind zwei neue Einleitungsstellen mit jeweils einem Regenrückhaltebecken und einer Regenwasserbehandlungsanlage erforderlich.

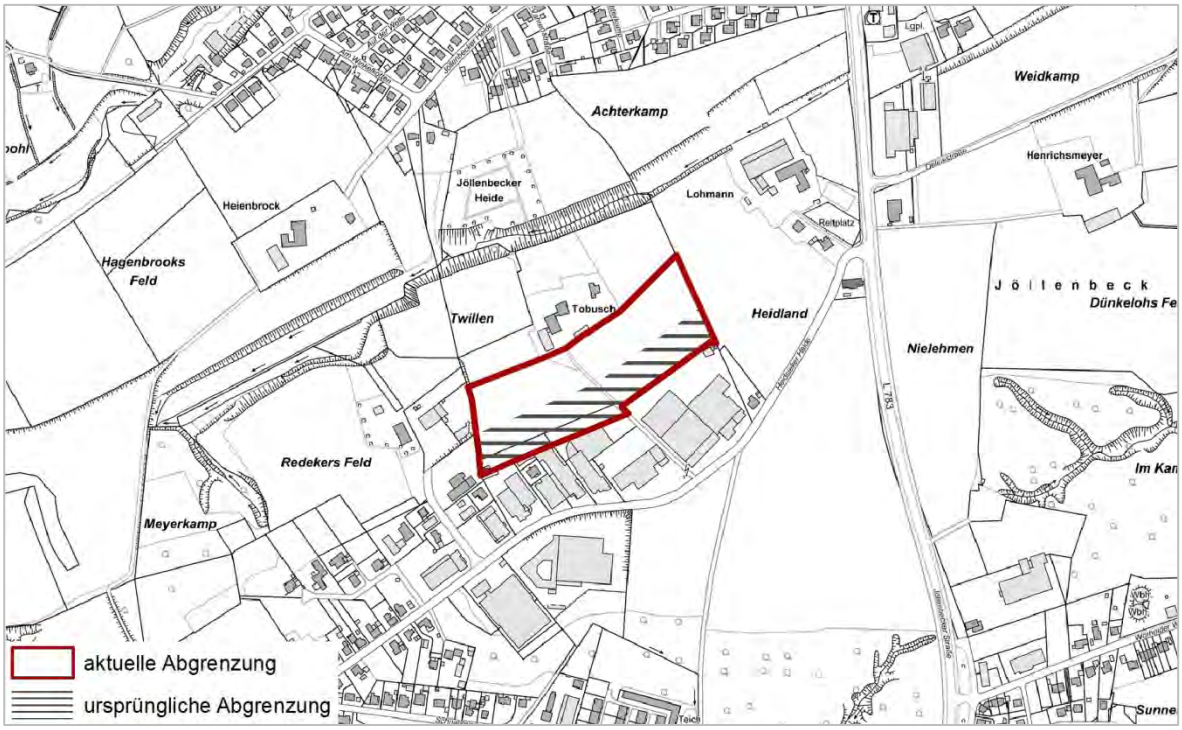
Fazit:
Insgesamt erscheint das Gebiet gut für eine gewerbliche Nutzung geeignet, erfordert aber eine Detailplanung mit der Berücksichtigung der Windwehe und bedarf einer Abstimmung mit Straßen.NRW.

Die Entwicklung des Standortes ist abhängig von der Entwicklung der westlich benachbarten Fläche Ostring/Salzufler Straße. In diesem Fall kann der Standort als grundsätzlich städtebaulich geeigneter Bereich für eine gewerbliche Entwicklung (Kategorie B) eingestuft werden.

4.4.6 Standort Heidsieker Heide (S Jö-01)

Beschreibung:
Bei dem Standort handelt es sich um eine kleine Fläche von ursprünglich 1,5 ha, unmittelbar nördlich des bestehenden Gewerbestandortes Heidsieker Heide. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Eine verkehrliche Anbindung des Standorts an die Heidsieker Heide ist nur mit Einschränkungen über bestehende Stichstraßen möglich.

Abb. 22: Kartenausschnitt Heidsieker Heide (S Jö-01)



Quelle: Land NRW (2019)/Stadt Bielefeld, Bauamt/Amt für Geoinformation und Kataster, dl-de/by-2-0

Bewertung:
Der Potenzial- und Suchraum ist sehr gut geeignet für die Erweiterung bestehender Betriebe im direkt angrenzenden Gewerbegebiet Heidsieker Heide.

Städtebaulich stellt der Standort eine begrenzte Erweiterung eines bestehenden Gewerbestandortes mit einer Nutzung der Flächen durch bereits ansässige Betriebe dar. Ein Anschluss an den Siedlungsraum im Regionalplan ist möglich.

Eine gesonderte verkehrliche Erschließung ist kaum herstellbar, unter der Voraussetzung einer Nutzung durch bereits ansässige Betriebe aber auch nicht erforderlich. Es besteht eine gute Anbindung an das lokale Straßennetz.

Aus Umweltsicht wird auf die schutzwürdigen Böden hingewiesen, darüber hinaus bestehen keine Einwände gegen eine gewerbliche Nutzung. Aufgrund der geringen Restriktionen wurde der Potenzials- und Suchraum auf eine Fläche von insgesamt 3,8 ha nach Norden ausgeweitet.

Erschließungstechnisch hat der Bereich einen erhöhten Aufwand. Auch bei einer Nutzung bestehender Anschlüsse ist die Leistungsfähigkeit der bestehenden Erschließungsanlagen noch zu prüfen, gegebenenfalls sind Kapazitätsanpassungen notwendig. Es wird empfohlen, verbindliches Planungsrecht für die östlich im Flächennutzungsplan angrenzenden schon dargestellten gewerblichen Bauflächen zu schaffen und die Entwässerung dabei insgesamt zu organisieren.

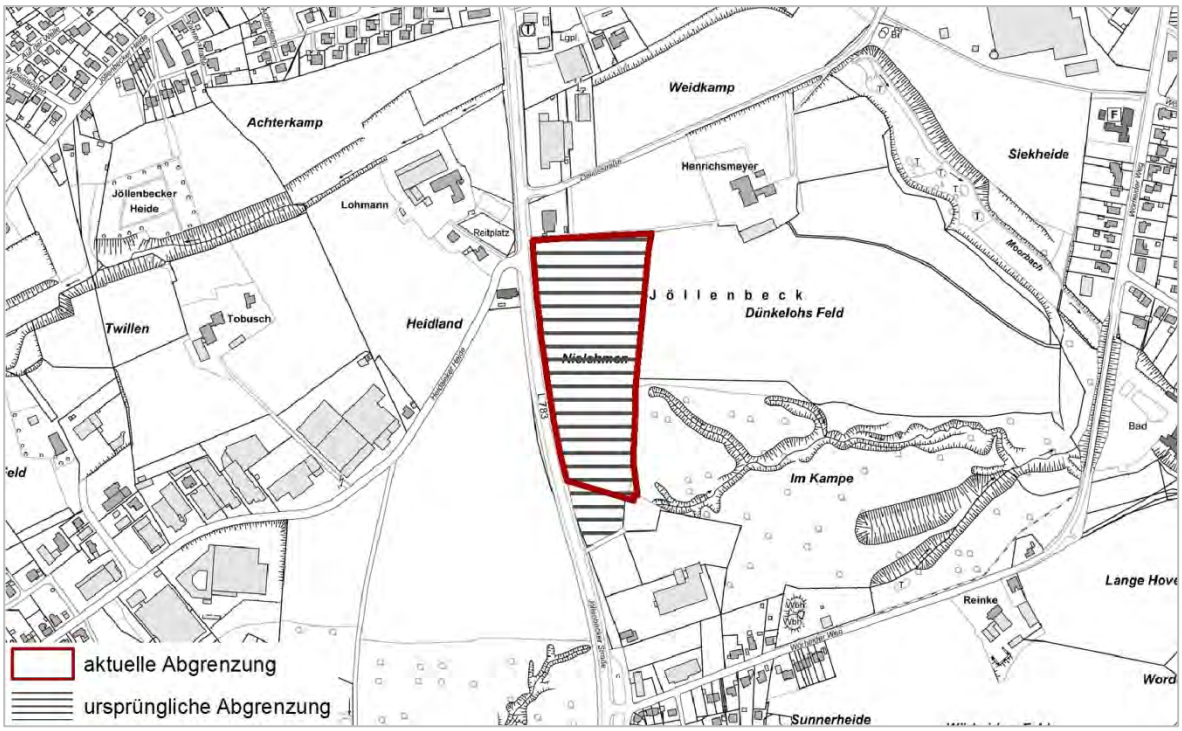
Fazit:
Eine Entwicklung des Areals sollte nur für Erweiterungen der bereits ansässigen Betriebe erfolgen. Für Neuansiedlungen ist der Standort aufgrund der Probleme bei der verkehrlichen Erschließung nicht geeignet.

Voraussetzung für die Entwicklung dieser Fläche ist ein entsprechendes Interesse der ansässigen Betriebe an Erweiterungsflächen. Ist diese Voraussetzung erfüllt, kann der Standort als städtebaulich geeigneter Bereich für eine gewerbliche Entwicklung (Kategorie A) eingestuft werden.

4.4.7 Standort Jöllenbecker Straße (S Jö-02)

Beschreibung:
Bei dem Standort handelt es sich um eine zunächst 4,5 ha große Fläche östlich der Jöllenbecker Straße in der Nähe des bestehenden Gewerbegebietes Heidsieker Heide. Im Umfeld des Standortes sind weitere Flächen für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen, so der bereits im Flächennutzungsplan enthaltene Bereich zwischen Heidsieker Heide und Jöllenbecker Straße sowie der im vorherigen Abschnitt dargestellte Potenzial- und Suchraum Heidsieker Heide (vgl. auch Kap. 4.4.6). Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.
Durch die Südspitze des Potenzial- und Suchraums verläuft eine Gaspipeline mit bei einer Bebauung entsprechend zu berücksichtigenden Abständen, so dass die Abgrenzung an dieser Stelle verändert wurde. Die Flächengröße verringert sich dadurch auf 4,1 ha.

Abb. 23: Kartenausschnitt Jöllenbecker Straße (S Jö-02)



Quelle: Land NRW (2019)/Stadt Bielefeld, Bauamt/Amt für Geoinformation und Kataster, dl-de/by-2-0

Bewertung:
Der Potenzial- und Suchraum kann im Zusammenhang mit den obengenannten Standorten gesehen werden. In diesem Zusammenhang ist der Standort gut geeignet für die Entwicklung eines kleinteilig genutzten Quartiers.

Städtebaulich ist der Standort ebenfalls im Zusammenhang mit den genannten Flächen zu bewerten und bildet dann einen Teil eines umfangreicheren für die gewerbliche Entwicklung vorgesehenen Bereiches. In diesem Zusammenhang ist der Anschluss an den Siedlungsraum im Regionalplan möglich.

Verkehrstechnisch muss der Bereich durch einen neu anzulegenden Knoten im Bereich Heidsieker Heide/Jöllenbecker Straße erschlossen werden, der allerdings auch für die Entwicklung der bestehenden Flächennutzungsplanreserve an der Heidsieker Heide notwendig ist. Hierzu ist eine Klärung mit Straßen.NRW erforderlich, da die Jöllenbecker Straße in deren Baulast liegt. Überregional liegt das Gebiet ungünstig im LKW-Lenkungsnetz und erscheint daher für verkehrsintensives Gewerbe nicht geeignet.

Aus Umweltsicht wird auf die Waldrandbiotope und die schutzwürdigen Böden hingewiesen.

Für die Ver- und Entsorgung wird ein erhöhter Aufwand konstatiert, da ein neuer Schmutzwasserkanal erforderlich ist. Eine Umsetzung ist in Hinblick auf die Entwässerung des Niederschlagswassers nur mit den westlich der Jöllenbecker Straße zu erschließenden Reserveflächen möglich.

Fazit:
Das Gebiet ist grundsätzlich gut geeignet für die Unterbringung kleiner gewerblicher Nutzungen, die Entwicklung wird aber erst mit der gewerblichen Nutzung der westlichen Flächen in Hinblick auf die verkehrliche und entwässerungstechnische Erschließung erst möglich. Aus diesem Grund wird die Erarbeitung eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes empfohlen.

Unter der Voraussetzung der Entwicklung der gegenüberliegenden Flächen südlich Heidsieker Heide kann der Standort in die Kategorie C (eingeschränkte Eignung für eine gewerbliche Entwicklung) umgestuft werden.

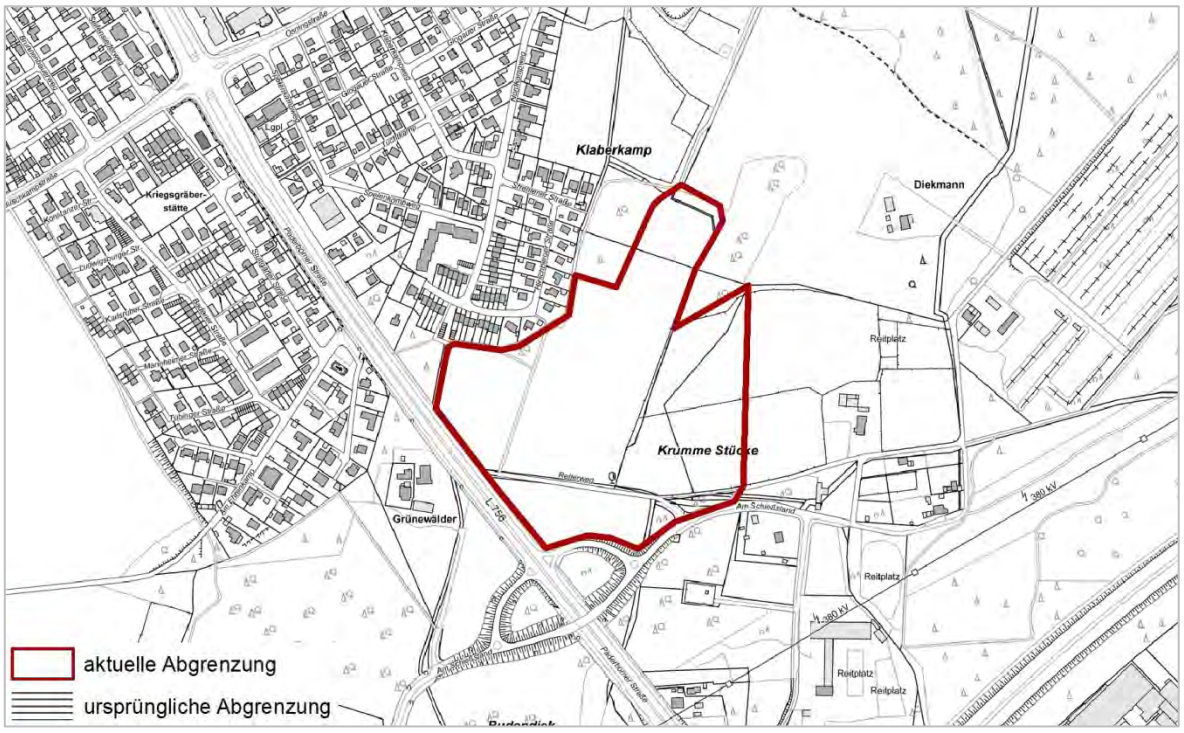
4.5 Standorte der Kategorie E: Keine fachliche Eignung für eine städtebauliche Entwicklung

Diese Kategorie enthält sechs Standorte mit zusammen 142,6 ha, deren Entwicklung nicht weiterverfolgt werden kann oder soll.

4.5.1 Standort Paderborner Straße (S Se-01)

Beschreibung:
Bei dem Standort handelt es sich um einen 11,8 ha großen Bereich im südlichen Bielefelder Stadtgebiet, in unmittelbarer Nähe der Anschlussstelle Bielefeld-Süd der A 2 gelegen. Bei einer Realisierung der Stadtbahn-Weiterführung nach Sennestadt hätte das Gebiet auch einen sehr guten ÖPNV-Anschluss. Nördlich angrenzend befindet sich ein Wohngebiet. Die Fläche ist als Wasserschutzgebiet III A ausgewiesen.

Abb. 24: Kartenausschnitt Paderborner Straße (S Se-01)



Quelle: Land NRW (2019)/Stadt Bielefeld, Bauamt/Amt für Geoinformation und Kataster, dl-de/by-2-0

Bewertung:
Für eine gewerbliche Nutzung ist der Bereich – mit direktem Autobahnanschluss sowie perspektivisch sehr guter ÖPNV-Anbindung ausgezeichnet erschlossen – sehr gut geeignet und empfiehlt sich vor allem zur Entwicklung eines hochwertigen Dienstleistungsstandortes.

Die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist als ausgezeichnet zu bewerten. Die Erschließung könnte über den Ausbau vorhandener Straßen erfolgen.

Aus Umweltsicht spricht vor allem die Lage im Wasserschutzgebiet (Schutzzone III A) gegen eine Nutzung. Es besteht laut Schutzverordnung das Verbot neue Gewerbe- und Industriegebiete sowie neue Baugebiete auszuweisen. Hingewiesen wird zudem auf die Lage der Fläche im Freiraumkorridor zwischen Teutoburger Wald und Senne und die mögliche Beeinträchtigung der Klimafunktion.

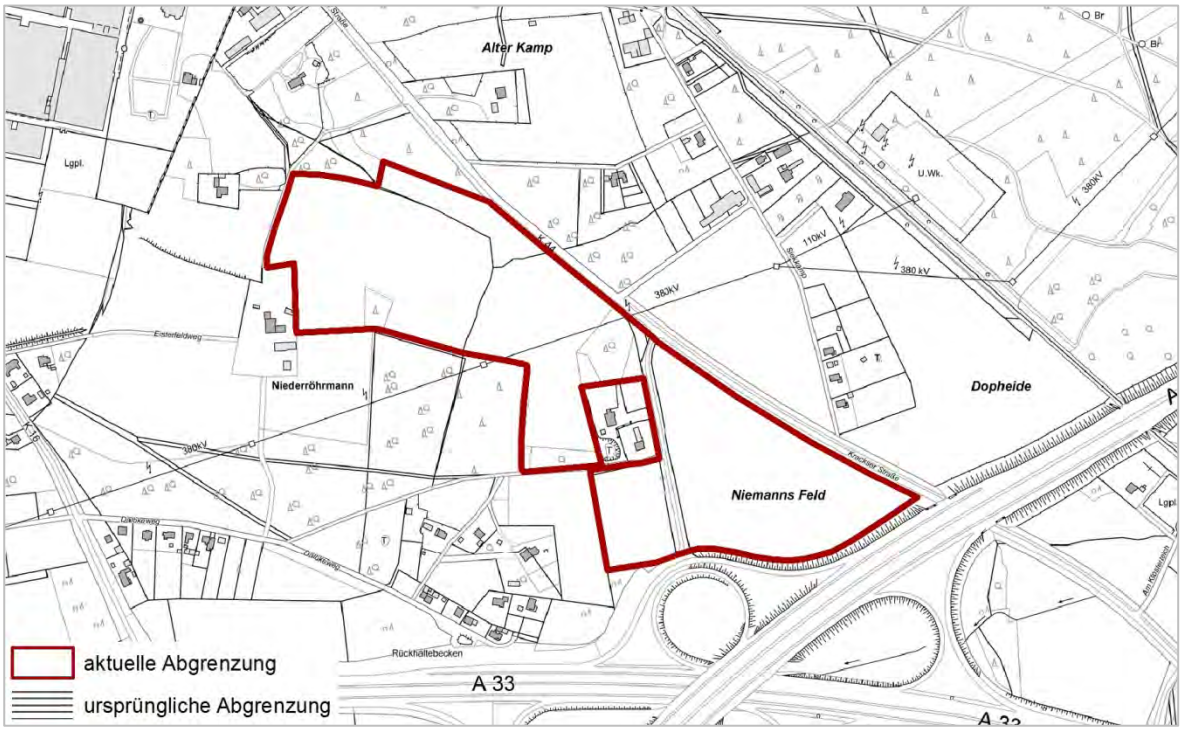
Aus der Sicht der Ver- und Entsorgung ist der Standort erschließungstechnisch nicht entwickelbar, da durch die Lage im Wasserschutzgebiet eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich ist und Alternativen zur Beseitigung am Standort nicht vorhanden sind.

Fazit:
Der Standort ist vor allem aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet sowie der fehlenden Möglichkeiten zur Entwässerung trotz einer ausgezeichneten Eignung für eine gewerbliche Nutzung nicht entwickelbar.

4.5.2 Standort BAB-Kreuz Bielefeld (S Se-02)

Beschreibung:
Bei dem Standort handelt es sich um einen 16,4 ha großen Bereich im südwestlichen Bielefelder Stadtgebiet, unmittelbar am Autobahnkreuz Bielefeld gelegen. Der Potenzial- und Suchraum über die Krackser Straße und die Buschkampstraße an die A 33 angeschlossen. Das Areal wird von einer 380-kV-Leitung gekreuzt.

Abb. 25: Kartenausschnitt BAB-Kreuz Bielefeld (S Se-02)



Quelle: Land NRW (2019)/Stadt Bielefeld, Bauamt/Amt für Geoinformation und Kataster, dl-de/by-2-0

Bewertung:
Aus gewerblicher Perspektive ist der Standort vor allem wegen seiner Nähe zum Öko-Tech Park Windelsbleiche und der Möglichkeit, einen qualitätsvollen Standort mit großen Grundstücken zu entwickeln, interessant.

Städtebaulich erscheint der Standort mit dem Anschluss an den Öko-Tech-Park Windelsbleiche gut geeignet; ein Anschluss an den Siedlungsraum im Regionalplan ist jedoch nicht möglich. Es handelt sich um einen durch die beiden Autobahnen und die 380-kV-Leitung vorbelasteten Raum.

Verkehrlich ist der Standort gut angebunden, gegebenenfalls wäre der Ausbau des Knotenpunktes Krackser Straße/Buschkampstraße erforderlich. Es besteht keine ganztägige Verbindung im ÖPNV.

Aus Umweltgesichtspunkten sind vor allem die Biotopverbundfunktion der Fläche sowie das Vorhandensein von Ersatzflächen im Gebiet für andere Siedlungsbereiche zu berücksichtigen.

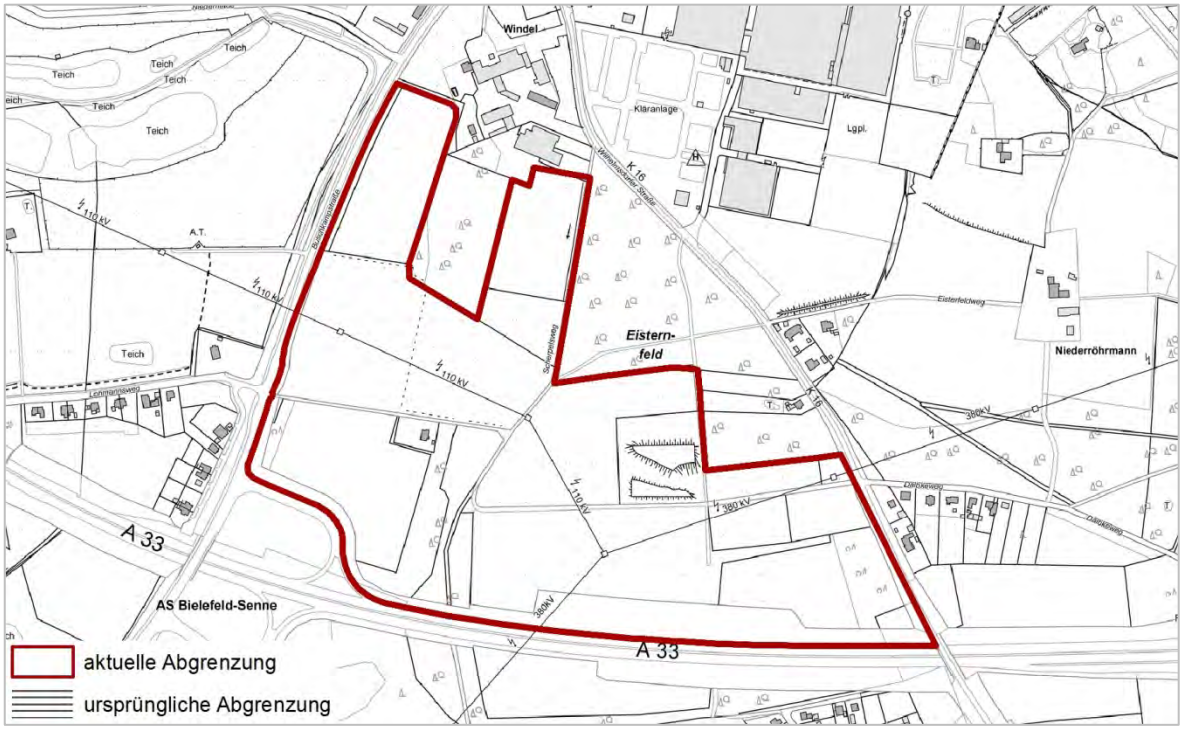
In Hinblick auf die Entwässerung besteht keine Möglichkeit zur Beseitigung von Niederschlagswasser, da es keine Gewässer zur Einleitung gibt und eine Versickerung nicht machbar ist. Auch die Schmutzwasserentsorgung würde sehr aufwendig werden.

Fazit:
Trotz der guten Eignung für eine gewerbliche Nutzung kann die Entwicklung des Standortes aufgrund der hohen Umweltwertigkeit und der nicht umsetzbaren Entwässerung des Bereiches nicht weiterverfolgt werden.

4.5.3 Standort AS Senne Nord (S Se-03)

Beschreibung:
Bei dem Standort handelt es sich um einen 31,9 ha großen Bereich im südwestlichen Bielefelder Stadtgebiet, zwischen der A33-Anschlussstelle Bielefeld-Senne und dem Öko-Tech Park Windelsbleiche gelegen. Der Potenzial- und Suchraum wird durch eine 380-kV- und eine 110-kV-Leitung gequert.

Abb. 26: Kartenausschnitt AS Senne Nord (S Se-03)



Quelle: Land NRW (2019)/Stadt Bielefeld, Bauamt/Amt für Geoinformation und Kataster, dl-de/by-2-0

Bewertung:
Für die Wirtschaft ist der Standort aufgrund seiner außerordentlich verkehrsgünstigen Lage von hohem Interesse, insbesondere für die Unterbringung verkehrsintensiver Betriebe. Die Größe des Standortes lässt außerdem die Bildung großer zusammenhängender Grundstücke zu. Hier wäre eine qualitätsvolle Entwicklung in Nähe zum Öko-Tech Park möglich.

Städtebaulich kann der Bereich als Erweiterung eines bestehenden Gewerbestandorts gewertet werden; der Anschluss an den Siedlungsbereich im Regionalplan ist möglich. Es handelt sich um einen durch die Autobahn und die Stromleitungen vorbelasteten Raum.

Verkehrlich ist der Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz hervorragend. Die konkrete Erschließung muss aber mit Straßen.NRW geklärt werden und ist eventuell nur über die Wilhelmsdorfer Straße mit ensprechendem Ausbau des Knotenpunktes zur Buschkampstraße möglich.

Aus Umweltsicht spricht in erster Linie die großflächige Ausweisung als Naturschutzgebiet mit dem entsprechenden Verbot u.a. Gebäude zu errichten. Teile des Potenzial- und Suchraums dienen zudem als Ausgleichs- und Ersatzfläche.

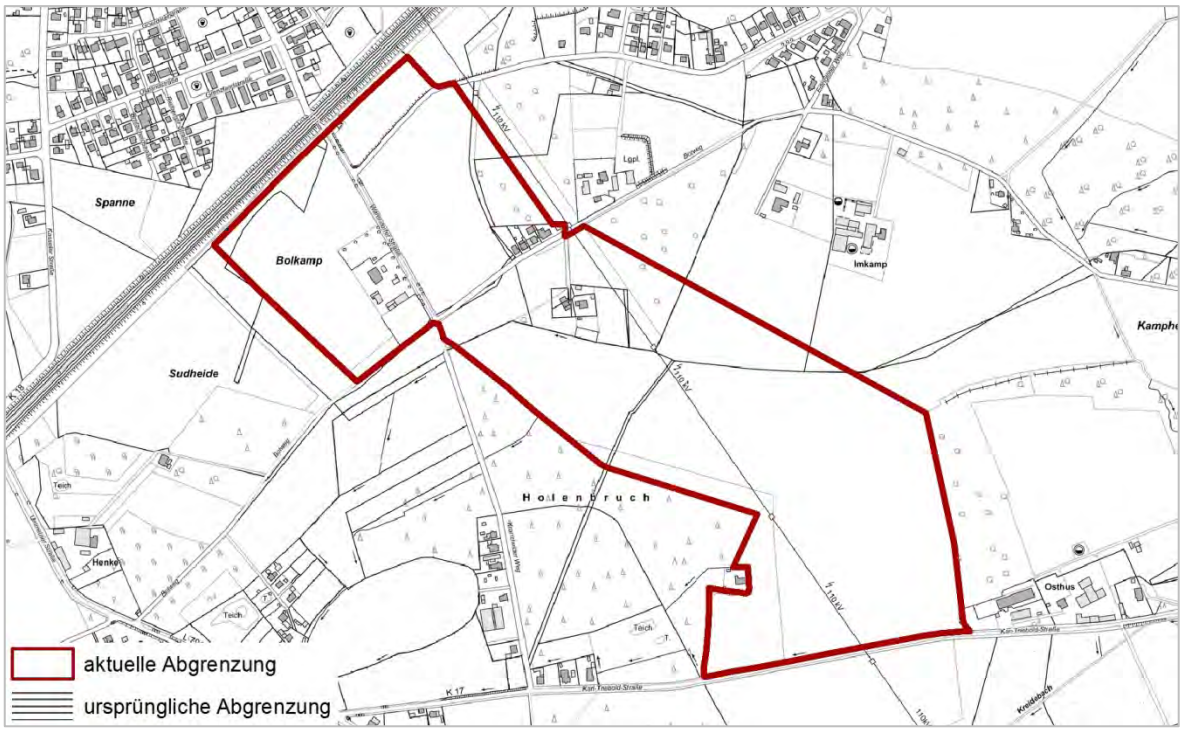
Erschließungstechnisch ist für die Entwässerung ein hoher Aufwand – u. a. mit einem Regenrückhaltebecken und einer Regenwasserbehandlungsanlage sowie einem Pumpwerk und einer Druckrohleitung – nötig.

Fazit:
Vor allem aufgrund der hohen naturschutzfachlichen Bedeutung – Ausweisung als Naturschutzgebiet – ist eine Entwicklung des Standortes trotz seiner attraktiven Lage nicht möglich.

4.5.4 Standort Hof Osthus (S Se-05)

Beschreibung:
Bei dem Bereich Hof Osthus handelt es sich um einen landwirtschaftlich genutzten Bereich mit einer Größe von 42,9 ha im südwestlichen Bielefelder Stadtgebiet, von den bestehenden Siedlungsbereichen im Stadtteil Ummeln durch die Bahnlinie Bielefeld-Hamm getrennt. Die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz könnte perspektivisch über Karl-Triebold-Weg und Ummelner Straße an die B 61n erfolgen. Der Suchraum wird von einer 110-kV-Leitung gequert.

Abb. 27: Kartenausschnitt Hof Osthus (S Se-05)



Quelle: Land NRW (2019)/Stadt Bielefeld, Bauamt/Amt für Geoinformation und Kataster, dl-de/by-2-0

Bewertung:
Für eine gewerbliche Entwicklung ist das Areal zwar von der Größe her nicht uninteressant, aber aufgrund der isolierten Lage nur von begrenzter Attraktivität.

Städtebaulich würde es sich bei diesem Standort um die Entwicklung eines neuen Siedlungsbereiches handeln, wobei Rücksicht auf bestehende kleinteilige Wohnbebauung genommen werden muss. Der Anschluss an den Siedlungsbereich im Regionalplan ist nicht möglich.

Verkehrlich wäre eine Erschließung nach Süden über den Karl-Triebold-Weg mit Anschluss an die Ummelner Straße möglich, wobei beim Karl-Triebold-Weg Anpassungen beim Straßenquerschnitt notwendig werden. Eine verkehrliche Anbindung nach Norden scheitert an dem unzureichenden Querschnitt der Bahnunterführung an der Warendorfer Straße. Auch auf der Ummelner Straße bildet die Unterführung der Bahnlinie aufgrund des geringen Querschnitts einen deutlichen Engpass.

Aus Umweltsicht sprechen vor allem der bestehende unzerschnittene Landschaftsraum mit Biotopverbundfunktion und die Vorkommen von Arten in ungünstigem Erhaltungszustand gegen eine bauliche Nutzung. Zu beachten sind zudem diverse Nebengewässer des Reiherbaches mit einzuhaltenden Abständen.

Im Hinblick auf die Ver- und Entsorgung wäre allenfalls ein Teilbereich an bestehende Erschließungs-/ Entwässerungseinrichtungen anzuschließen, für einen größeren Teilbereich sind die technischen Möglichkeiten der Erschließung in Frage zu stellen bzw. bei Umsetzbarkeit mit hohem Aufwand verbunden (v.a. Bau langer Kanalstrecken).

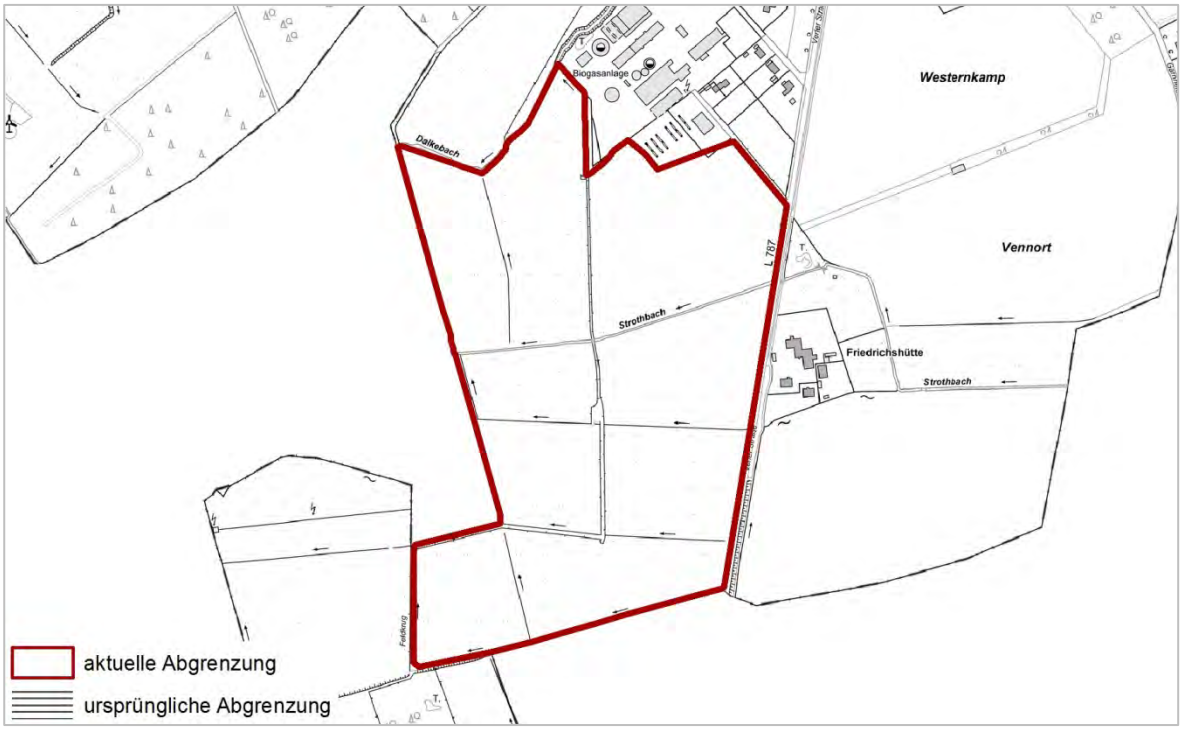
Fazit:
Aufgrund der isolierten Lage im Siedlungszusammenhang, der problematischen Verkehrserschließung, der Bedeutung des Naturraums und des zu erwartenden hohen technischen Erschließungsaufwandes sollte der Bereich nicht für eine gewerbliche Nutzung in Anspruch genommen werden.

Allerdings wären die Flächen gegebenenfalls als Tauschflächen für den Erwerb anderer landwirtschaftlicher Flächen nutzbar.

4.5.5 Standort Gut Wilhelmsdorf West (S Sd-03)

Beschreibung:
Bei dem Standort handelt es sich um einen 26,3 ha großen Bereich im südlichen Bielefelder Stadtgebiet an der Stadtgrenze zu Verl. Der Verkehrsanschluss erfolgt durch die Verler Straße.

Abb. 28: Kartenausschnitt Gut Wilhelmsdorf West (S Sd-03)



Quelle: Land NRW (2019)/Stadt Bielefeld, Bauamt/Amt für Geoinformation und Kataster, dl-de/by-2-0

Bewertung:
Der Standort ist vor allem aufgrund der Größe und der Möglichkeit zur Ansiedlung größerer Betriebe von Interesse. Auch besteht an dem Standort die Möglichkeit gemeinsam mit der Stadt Verl ein interkommunales Gewerbegebiet zu entwickeln.

Städtebaulich würde es sich bei diesem Bereich um die Ausweitung eines bestehenden Siedlungsbereiches handeln. Der Anschluss an den Siedlungsraum im Regionalplan ist möglich.

Verkehrlich ist die Anbindung problematisch. Der Standort hat eine ungünstige Lage im LKW-Lenkungsnetz, der Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz erfolgt über eine bereits überlastete Verbindung. Bei der Entwicklung des Standorts sowie ggf. der beiden Potenzial- und Suchräume Wilhelmsdorfer Straße und Wilhelmsdorf Ost (vgl. auch Kap. 4.3.5 und 4.3.6) wäre eine Anbindung über Verler und Wilhelmsdorfer Straße an die A33 anzustreben. Klärungsbedürftig mit dem Straßenbaulastträger Straßen.NRW ist in dem Zusammenhang die Querung der A 2 sowie der voraussichtlich notwendige Ausbau des Knotenpunktes Wilhelmsdorfer Straße / Buschkampstraße.

Aus Umweltsicht sprechen vor allem insbesondere die bestehenden Wasserläufe und der notwendige Abstand zu Uferbereichen gegen eine Nutzung bzw. schränken die nutzbare Fläche deutlich

ein. Zudem spricht der Landschaftsplan für diesen Bereich ein Grünlandumbruchverbot aus. Die Fläche ist Teil des Biotopverbundes.

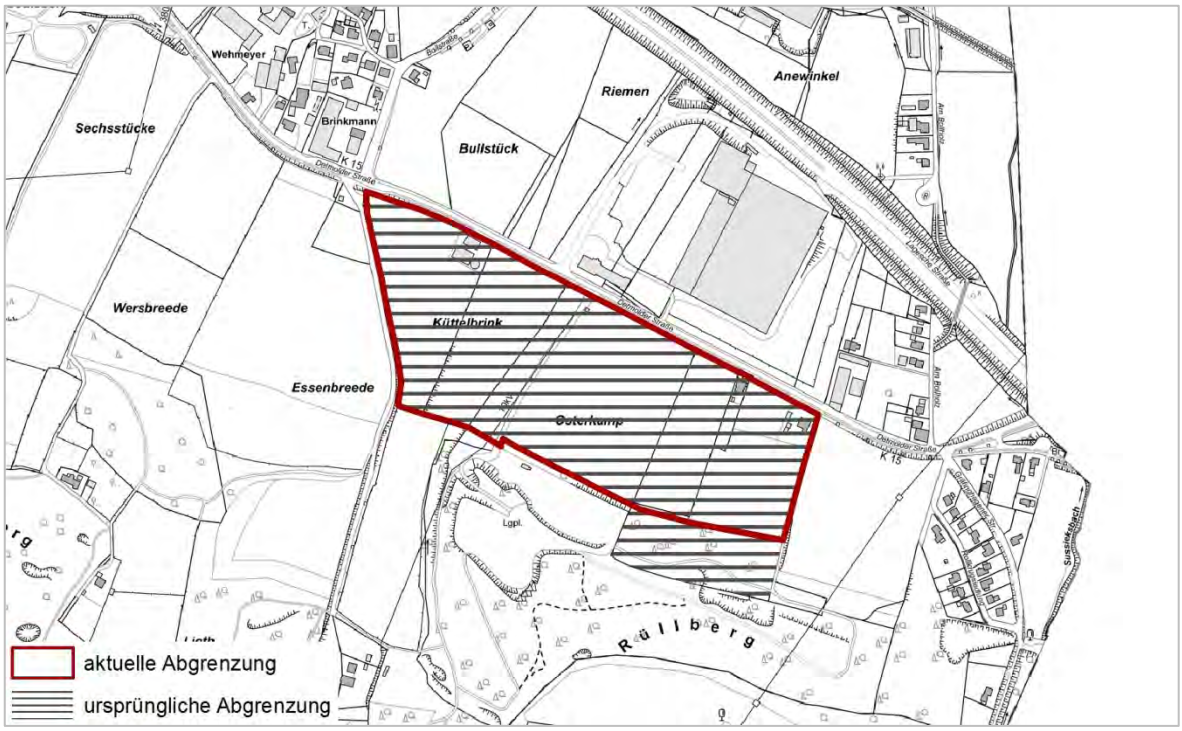
Erschließungstechnisch ist ein hoher Aufwand für die Entwicklung der Fläche nötig. Der Anschluss an die Kläranlage Sennestadt ist nur mit hohem Aufwand möglich, da eine Entwässerung im Freigefälle überwiegend nicht machbar ist. Für die Ableitung des Regenwassers sind voraussichtlich Auffüllungen sowie Anlagen für die Regenwasserbehandlung und –rückhaltung erforderlich.

Fazit:
Aufgrund der entgegenstehenden Umweltbelange, hier vor allem wegen des Grünlandumbruchverbots und der einzuhaltenden Gewässerabstände, sowie der schwierigen Erschließung der Fläche sollte die Entwicklung der Fläche nicht weiterverfolgt werden.

4.5.6 Rollkrug (S St-01)

Beschreibung:
Bei dem Standort handelt es sich um ein 13,3 ha großes Areal im östlichen Bielefelder Stadtgebiet, unmittelbar gegenüber einem größeren Industriebetrieb (Mineralwasserabfüllung) gelegen. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und weist eine sehr bewegte Topografie auf. Die Verkehrserschließung erfolgt über die Detmolder Straße mit Anschluss an die A 2.

Abb. 29: Kartenausschnitt Rollkrug (S St-01)



Quelle: Land NRW (2019)/Stadt Bielefeld, Bauamt/Amt für Geoinformation und Kataster, dl-de/by-2-0

Bewertung:
Der Standort ist in Weiterentwicklung eines bestehenden Gewerbegebiets für eine qualitätsvolle gewerbliche Nutzung mit der Bildung großer Grundstücke geeignet. Allerdings erfordert die Topografie des Standortes erhebliche Geländebewegungen zur Herstellung von Baugrundstücken, so dass der Aufwand für die Entwicklung des Standortes überdurchschnittlich hoch ausfallen dürfte.

Städtebaulich würde es sich bei der Entwicklung dieses Bereiches um die Ausweitung des bestehenden Siedlungsraumes in einem sensiblen Gebiet handeln. Der Anschluss an den Siedlungsraum im Regionalplan ist möglich. Im Potenzial- und Suchraum befindet sich derzeit ein Schweinemastbetrieb.

Verkehrlich ist das Areal gut angeschlossen und bietet über die Detmolder Straße und die B 66 einen schnellen Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz.

Im Hinblick auf die Umweltbelange wird auf die Ausweisung als Naturpark verwiesen, ferner auf die klimarelevante Funktion des Bereiches. Besondere Berücksichtigung muss die Lage des Potenzials- und Suchraums im Einzugsbereich der Mineralwasserförderung finden.

Erschließungstechnisch wirft das Gelände Probleme aufgrund der bestehenden Auslastung vorhandener Mischsysteme auf, außerdem würde die Erstellung von Kanälen sowie von Systemen zur Druckentwässerung notwendig werden. Insgesamt wird der Aufwand als hoch eingeschätzt.

Fazit:
Aufgrund des durch die Topografie verursachten hohen Aufwandes für die Herrichtung und Erschließung des Geländes, der möglichen Beeinträchtigung benachbarter Betriebe, aber auch aufgrund der Lage im Naturpark sollte die Entwicklung des Standortes nicht weiterverfolgt werden.

5. Bilanz und weiteres Vorgehen

Die Ergebnisse der Einzelanalyse sind in der nachfolgenden Tabelle zusammenfassend dargestellt.

Tab. 2: Städtebauliche Bewertung der Potenzialbereiche für eine gewerbliche Entwicklung

Stadtbezirk	Bezeichnung	Flächengröße in ha, brutto
Kategorie A Städtebaulich geeignete Bereiche für eine gewerbliche Entwicklung		
Brackwede	Eisenstraße	16,2
Sennestadt	Gut Wilhelmsdorf Ost (nördlicher Teil)	9,4
Heepen	Friedrich-Hagemann-Straße	3,3
Zwischensumme		**28,9**
Kategorie B Grundsätzlich städtebaulich geeignete Bereiche für eine gewerbliche Entwicklung		
Brackwede	Steinhagener Straße	6,0
Heepen/Stieghorst	Kornkamp Nord	10,2
Jöllenbeck	Telgenbrink	7,2
Zwischensumme		**23,4**
Kategorie C Eingeschränkte Eignung für eine gewerbliche Entwicklung		
Brackwede	Winterstraße Süd	4,0
Brackwede	Ummelner Straße	9,6
Senne	AS Senne Süd	19,6
Senne	Oerkamp/Scherpelsweg	42,4
Sennestadt	Wilhelmsdorfer Straße	30,6
Sennestadt	Gut Wilhelmsdorf Ost (südlicher Teil)	10,8
Heepen	Altenhagener Straße/Ostring	7,1
Heepen	Milser Straße	26,2
Jöllenbeck	Rachheide	10,8
Zwischensumme		**161,1**
Kategorie D Unter besonderen Voraussetzungen Eignung für eine gewerbliche Entwicklung		
Brackwede	Korbacher Straße	7,4
Brackwede	Gütersloher Straße	11,9
Heepen	Niedermeyers Feld Nord	12,5
Heepen	Evenhausener Straße	15,6
Heepen	Ostring/Salzufler Straße	40,9
Jöllenbeck	Heidsieker Heide	3,8
Jöllenbeck	Jöllenbecker Straße	4,1
Zwischensumme		**96,2**

Kategorie E Keine fachliche Eignung für eine städtebauliche Entwicklung		
Senne	Paderborner Straße	11,8
Senne	BAB-Kreuz Bielefeld	16,4
Senne	AS Senne Nord	31,9
Brackwede/Senne	Hof Osthus	42,9
Sennestadt	Gut Wilhelmsdorf West	26,3
Stieghorst	Rollkrug	13,3
Zwischensumme		**142,6**

Abb. 30: Übersicht der Suchräume nach Bewertungsgruppen

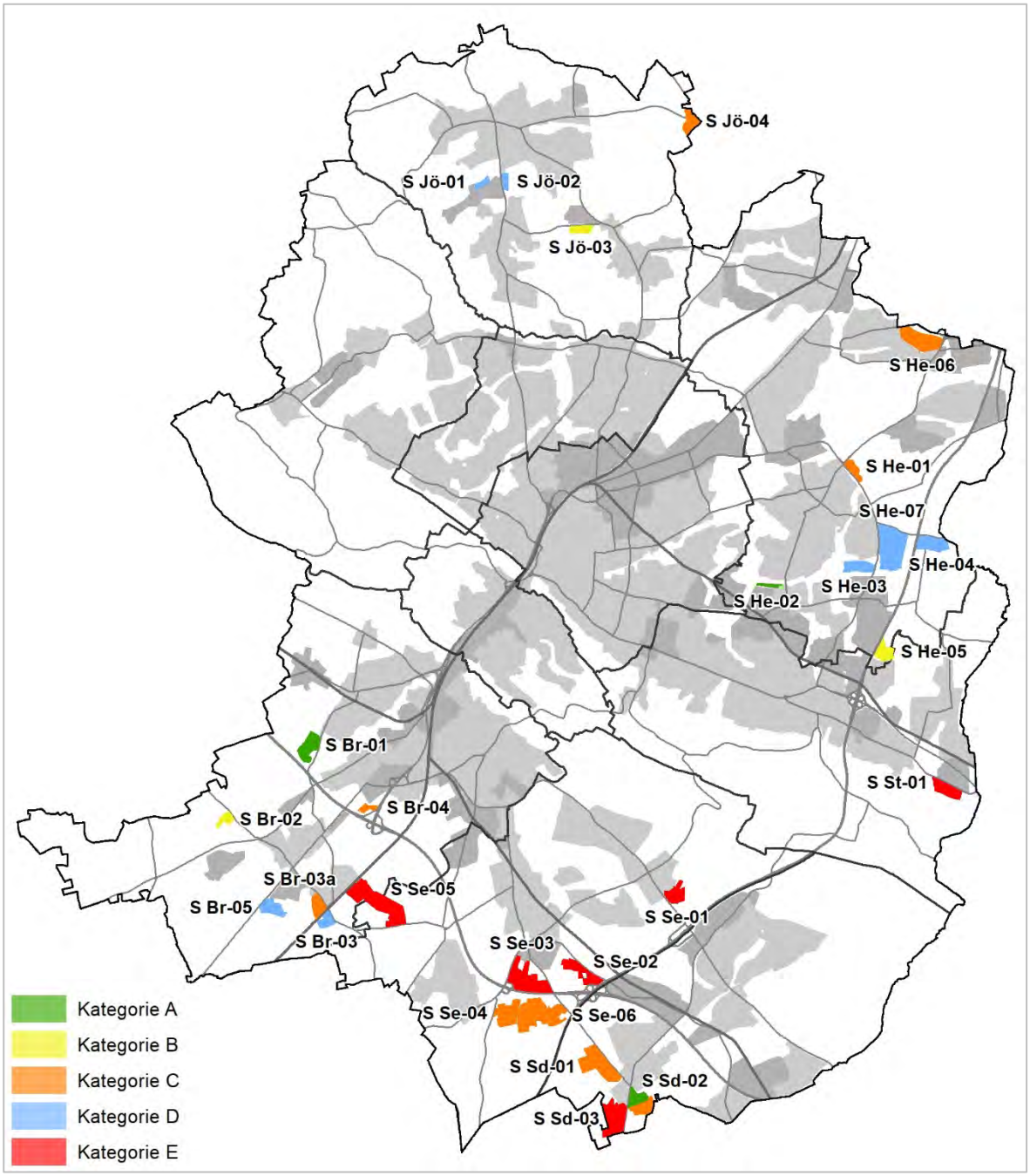
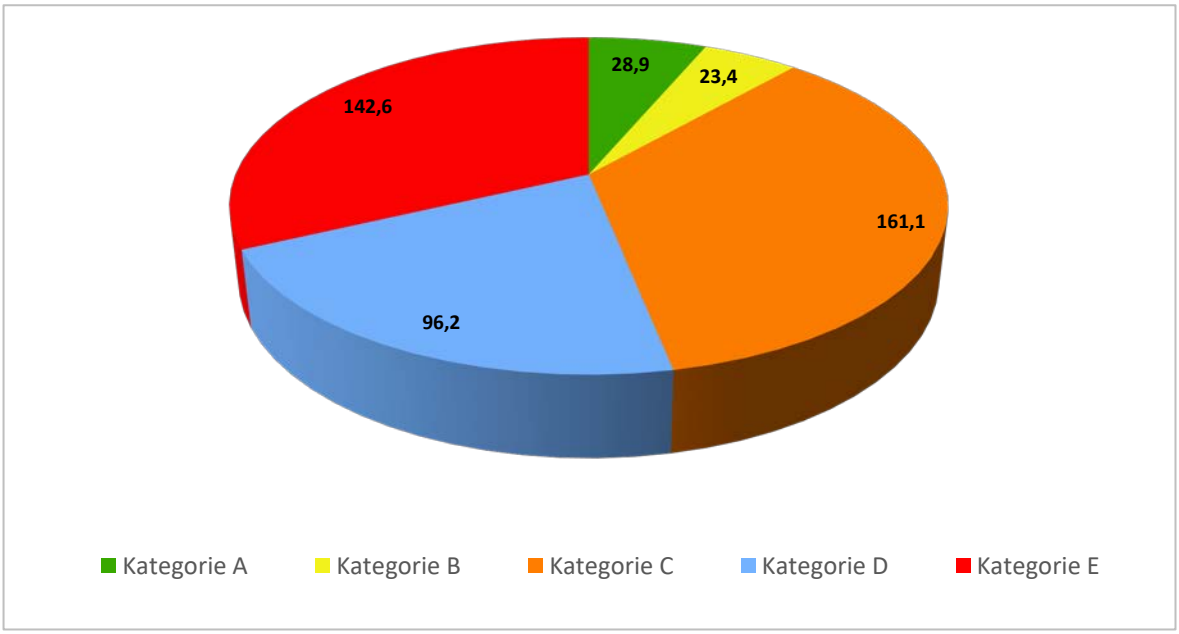


Abb. 31: Verteilung der Suchraumflächen auf die Bewertungskategorien (in ha)



Bei den Flächenangaben ist zu berücksichtigen, dass es sich um Bruttoflächen auf der Ebene des Regionalplanes handelt. Dies bedeutet, dass außer den baulich nutzbaren Flächen auch Erschließungsflächen sowie – standortspezifisch – zu erhaltende Biotope, Pflanzungen, Wasserläufe oder andere Naturelemente, notwendige Schutzabstände, Flächen für Regenwasserbehandlung sowie gegebenenfalls Ausgleichsflächen enthalten sind. Auf der Ebene des Regionalplans wird außerdem keine parzellenscharfe Abgrenzung, sondern nur eine ungefähre Abgrenzung des Standortes vorgenommen. Dementsprechend ergeben sich erhebliche Differenzen zwischen der Größe der im Regionalplan festzulegenden Siedlungsbereiche sowie den tatsächlich baulich nutzbaren Flächen. Der notwendige Abzug von den Bruttoflächen ist im Detail nur am einzelnen Standort zu bestimmen. Für eine pauschale Berechnung ist davon auszugehen, dass bei der Transformierung der Standorte von der Ebene des Regionalplanes auf die Ebene des Flächennutzungsplanes ein Abzug von rd. 20 % vorzunehmen ist und von den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen ein weiterer Abzug von rd. 20 %, vor allem für Erschließungsflächen, vorzunehmen ist. Die entsprechenden Veränderungen sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellt.

Tab. 3: Veränderungen des Flächenumgriffes bei Umrechnung von Brutto- auf Nettobauland

Bezeichnung	**Flächengröße brutto** Ausweisung im Regionalplan	**Flächengröße brutto** Ausweisung im Flächennutzungsplan	**Flächengröße netto**
Kategorie A Städtebaulich geeignete Bereiche für eine gewerbliche Entwicklung			
Eisenstraße	16,2	13,0	10,4
Gut Wilhelmsdorf Ost (nördlicher Teil)	9,4	7,5	6,0
Friedrich-Hagemann-Straße	3,3	2,6	2,1
Summe	**28,9**	**23,1**	**18,5**
Kategorie B Grundsätzlich städtebaulich geeignete Bereiche für eine gewerbliche Entwicklung			
Steinhagener Straße	6,0	4,8	3,8
Kornkamp Nord	10,2	8,2	6,5
Telgenbrink	7,2	5,8	4,6
Summe	**23,4**	**18,8**	**14,9**
Kategorie C Eingeschränkte Eignung für eine gewerbliche Entwicklung			
Winterstraße Süd	4,0	3,2	2,6
Ummelner Straße	9,6	7,7	6,1
AS Senne Süd	19,6	15,7	12,5
Oerkamp/ Scherpelsweg	42,4	33,9	27,1
Wilhelmsdorfer Straße	30,6	24,5	19,6
Gut Wilhelmsdorf Ost (südlicher Teil)	10,8	8,6	6,9
Altenhagener Straße/ Ostring	7,1	5,7	4,5
Milser Straße	26,2	21,0	16,8
Rachheide	10,8	8,6	6,9
Summe	**161,1**	**128,9**	**103,0**
Kategorie D Unter besonderen Voraussetzungen Eignung für eine gewerbliche Entwicklung			
Korbacher Straße	7,4	5,9	4,7
Gütersloher Straße	11,9	9,5	7,6
Niedermeyers Feld Nord	12,5	10,0	8,0
Evenhausener Straße	15,6	12,5	10,0
Ostring/ Salzufler Straße	40,9	32,7	26,2
Heidsieker Heide	3,8	3,0	2,4
Jöllenbecker Straße	4,1	3,3	2,6
Summe	**96,2**	**76,9**	**61,5**

Der Bedarf bis zum Jahr 2035 (entsprechend der Laufzeit des Regionalplanes) wurde auf 58 bis 80 ha Bruttobauland bzw. 50 bis 69 ha Nettobaufläche veranschlagt. Die Flächen der Kategorien A und B ergeben zusammengenommen eine Fläche von rd. 33,4 ha Nettobauflächen. Zur Deckung des zu erwartenden Bedarfes sind daher zumindest einzelne Flächen der Kategorie C erforderlich.

Es kann allerdings nicht automatisch davon ausgegangen werden, dass sämtliche Standorte der Kategorien A bis C ohne weiteres von der Bezirksplanungsbehörde akzeptiert werden. Darüber hinaus benötigt die Stadt Bielefeld auch ausreichenden Handlungsspielraum, um den Ausfall einzelner Flächen – z. B. durch nicht gegebene Verkaufsbereitschaft der Flächeneigentümer – kompensieren zu können. Von daher wird empfohlen, sämtliche Standorte der Kategorien A bis D zur Aufnahme in den Regionalplan anzumelden. Die Entwicklung der Standorte zu einem konkreten gewerblichen Flächenangebot kann dann je nach Bedarf und je nach Aktivierungsmöglichkeit erfolgen.

Für die Standorte der Kategorien A und B empfiehlt es sich außerdem, bereits kurzfristig

- Gespräche mit den Flächeneigentümern zum Ankauf der Flächen aufzunehmen,
- standortspezifisch Gespräche mit anderen Akteuren (z. B. Straßen NRW) zur Vorbereitung der infrastrukturellen Entwicklung der Standorte aufzunehmen,
- ebenfalls standortspezifisch den konkreten Planungsbedarf für die einzelnen Standorte zu ermitteln und gegebenenfalls städtebauliche Konzepte/Entwürfe anzufertigen.

Anhang – Kurzsteckbriefe der Potenzial- und Suchräume

SUCHRÄUME FÜR DIE ENTWICKLUNG NEUER GEWERBLICHER BAUFLÄCHEN

Darstellung im Regionalplan

Eisenstraße	S Br-01

Darstellung im wirksamen FNP

Stadtbezirk: Brackwede

Lage: OT Quelle / Ummeln, westlich Queller Straße

Nutzung: Landwirtschaftliche Fläche

Größe: 16,2 ha

Planungsrecht: GEP: Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit den Funktionen Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung, Schutz der Natur (südliche Teilfläche), Überschwemmungsbereich (östliche Teilfläche)

FNP: Landwirtschaftliche Fläche, geeigneter Erholungsraum; Gewerbliche Baufläche (untergeordnet); Wasserfläche

Verbindliches Planungsrecht:
kein rechtsverbindlicher B-Plan

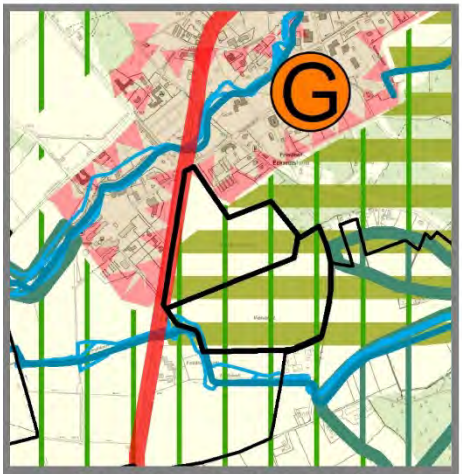
Darstellung im Luftbild

Bewertung:

Gute Eignung v. a. für höherwertiges lokales Gewerbe / Handwerk, größere Grundstücke möglich; Biotopverbund und Gewässerabstand v. a. am Lichtebach zu beachten; Ausbau Knotenpunkt Queller Straße / Carl-Severing-Straße ggf. erforderlich, weniger günstige Anbindung an überörtliches Straßennetz, ÖPNV-Anschluss mit 1-4 Fahrten / Stunde; mittlerer Aufwand für Entwässerung; Vorbelastung des Raums durch A33, Berücksichtigung vorhandene Wohnbebauung; Anschluss an Siedlungsraum im Regionalplan bedingt möglich; mehrere Eigentümer

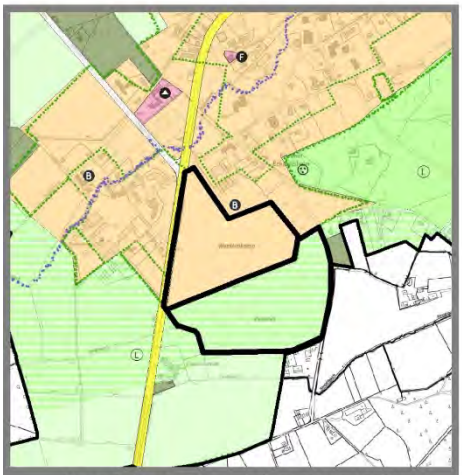
A Kategorie A: städtebaulich geeigneter Bereich für eine gewerbliche Entwicklung

BI Suchräume für die Entwicklung neuer gewerblicher Bauflächen



Darstellung im Regionalplan

Gut Wilhelmsdorf Ost | S Sd-02


Darstellung im wirksamen FNP

Stadtbezirk:	Sennestadt
Lage:	OT Eckardtsheim, östlich Verler Straße
Nutzung:	Landwirtschaftliche Fläche
Größe:	20,2 ha (nördlicher Teil: 9,4 ha / südlicher Teil: 10,8 ha)
Planungsrecht:	GEP: Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich bzw. untergeordnet Waldbereich mit den Funktionen Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung, Regionaler Grünzug FNP: Sonderbaufläche; Landwirtschaftliche Fläche, geeigneter Erholungsraum Verbindliches Planungsrecht: kein rechtsverbindlicher B-Plan

Darstellung im Luftbild

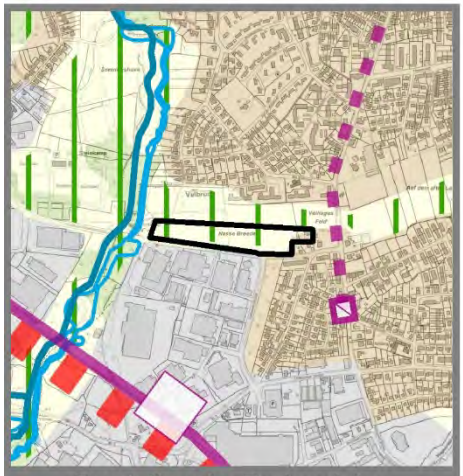
Bewertung:

Gute Eignung v.a. für höherwertiges lokales Gewerbe / Handwerk (nördliche Teilfläche) sowie für größere produzierende Betriebe (bei Entwicklung der gesamten Fläche) und interkommunale Zusammenarbeit; wenig zerschnittener Landschaftsraum, Erholungsraum; Klärung verkehrliche Erschließung mit Straßen.NRW erforderlich (ggf. Ausbau Knotenpunkte, bei gesamter Fläche auch Querung A2), für Lkw-Verkehr bislang weniger gute Anbindung an überörtliches Straßennetz, ÖPNV-Anschluss mit 2 Fahrten / Stunde;
mittlerer Aufwand für Entwässerung; Anschluss an Siedlungsraum im Regionalplan möglich, nördlicher Teilbereich Siedlungsfläche im Flächennutzungsplan (entfällt gemäß Vorentwurf OE Eckardtsheim), Berücksichtigung vorhandene Wohnbebauung; ein Eigentümer (institutionell)

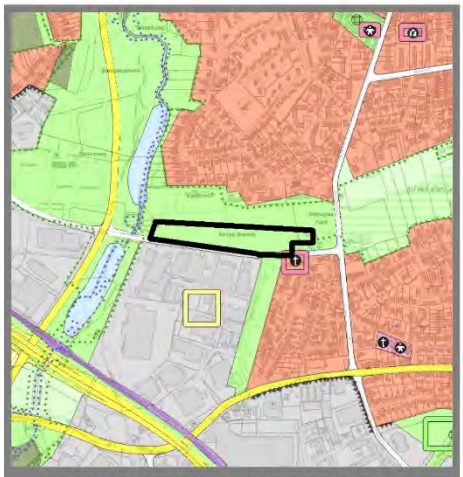
A Nördliche Teilfläche: Kategorie A: städtebaulich geeigneter Bereich für eine gewerbliche Entwicklung

C Südliche Teilfläche: Kategorie C: eingeschränkte Eignung für eine gewerbliche Entwicklung

SUCHRÄUME FÜR DIE ENTWICKLUNG NEUER GEWERBLICHER BAUFLÄCHEN



Darstellung im Regionalplan



Darstellung im wirksamen FNP

Darstellung im Luftbild

Friedrich-Hagemann-Straße | S He-02

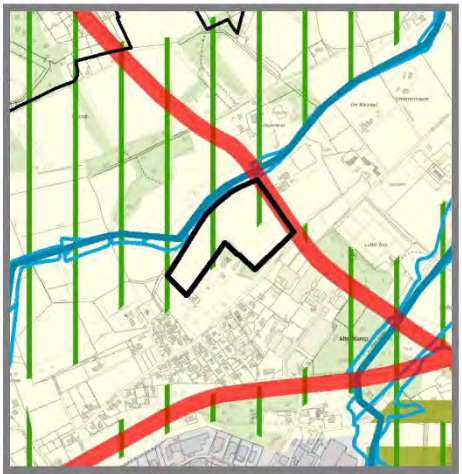
Stadtbezirk:	Heepen
Lage:	OT Oldentrup, nördlich Friedrich-Hagemann-Straße
Nutzung:	Landwirtschaftliche Fläche
Größe:	3,3 ha
Planungsrecht:	GEP: Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit der Funktion Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung FNP: Grünfläche Verbindliches Planungsrecht: B-Plan Nr. III/O 6 TP2, TP3 Öffentliche Grünfläche

Bewertung:

Ergänzung eines bestehenden Gewerbestandorts, Eignung für kleinteiliges Gewerbe; Bestandteil des Freiraumverbundes zwischen Bader- und Oldentruper Bach, hochklimaempfindlich; verkehrliche Erschließung möglich, ggf. Ausbau Knotenpunkte notwendig, gute Anbindung an überörtliches Straßennetz, ÖPNV-Anschluss mit 6 Fahrten / Stunde; mittlerer Aufwand für Entwässerung; Berücksichtigung vorhandene Wohnbebauung, Anschluss an Siedlungsraum im Regionalplan möglich, Option zur Profilierung des nördlich gelegenen Grünzuges; mehrere Eigentümer (überwiegend institutionell)

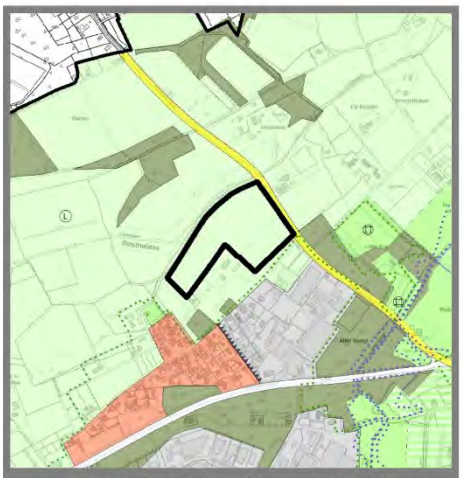
A Kategorie A: städtebaulich geeigneter Bereich für eine gewerbliche Entwicklung

BI Suchräume für die Entwicklung neuer gewerblicher Bauflächen



Darstellung im Regionalplan

Steinhagener Straße | S Br-02



Darstellung im wirksamen FNP

Stadtbezirk: Brackwede

Lage: OT Ummeln, südwestlich Steinhagener Straße

Nutzung: Landwirtschaftliche Fläche

Größe: 6,0 ha

Planungsrecht: GEP: Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich bzw. untergeordnet Waldbereich mit der Funktion Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung auf nördlicher Teilfläche

FNP: Landwirtschaftliche Fläche

Verbindliches Planungsrecht:
kein rechtsverbindlicher B-Plan

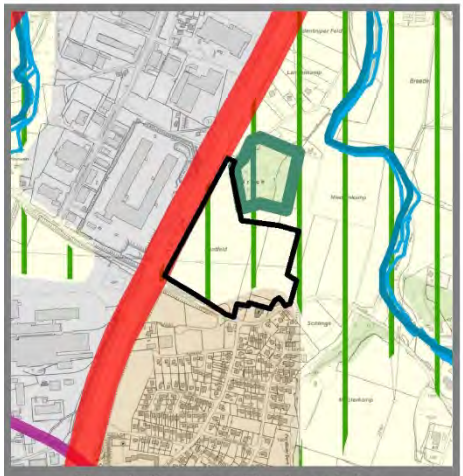
Darstellung im Luftbild

Bewertung:

Aufwertung und Adressbildung für bestehendes Gewerbegebiet, Eignung u. a. für produzierendes Handwerk / verdichteten Gewerbebau; Biotopverbund und Gewässerabstand am Lichtebach zu beachten; Klärung verkehrliche Erschließung mit Straßen.NRW erforderlich, gute Anbindung an überörtliches Straßennetz, ÖPNV-Anschluss mit 1 Fahrt / Stunde; erhöhter Aufwand für Entwässerung; Berücksichtigung vorhandene Wohnbebauung, Anschluss an Siedlungsraum im Regionalplan bei Darstellung des Bestandes möglich; ein Eigentümer

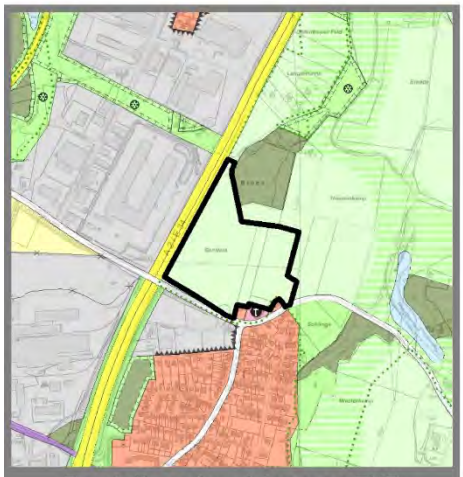
B Kategorie B: grundsätzlich städtebaulich geeigneter Bereich für eine gewerbliche Entwicklung

SUCHRÄUME FÜR DIE ENTWICKLUNG NEUER GEWERBLICHER BAUFLÄCHEN



Darstellung im Regionalplan

Kornkamp Nord | S He-05



Darstellung im wirksamen FNP

Stadtbezirk: Heepen / Stieghorst

Lage: OT Oldentrup / Ubbedissen, nördlich Dingerdisser Straße

Nutzung: Landwirtschaftliche Fläche

Größe: 10,2 ha

Planungsrecht: GEP: Allgemeiner Siedlungsbereich; Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit der Funktion Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung

FNP: Landwirtschaftliche Fläche

Verbindliches Planungsrecht: kein rechtsverbindlicher B-Plan

Darstellung im Luftbild

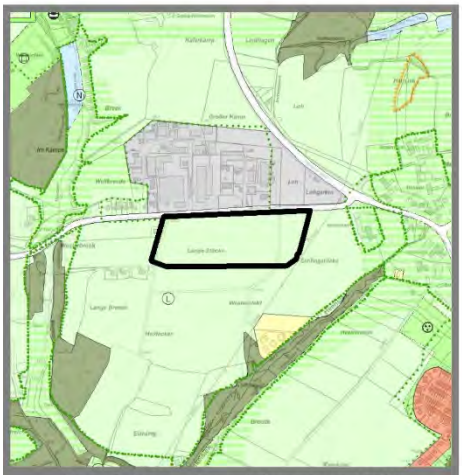
Bewertung:

Eignung zur Entwicklung und Profilierung eines qualitätsvollen Gewerbestandorts in Nachbarschaft zu den bestehenden Gewerbegebieten westlich und östlich der A2; hohe Schutzfunktion Landschaftsraum, hochklimaempfindlich; verkehrliche Erschließung möglich, gute Anbindung an überörtliches Straßennetz, ÖPNV-Anschluss mit 1- 2 Fahrten / Stunde; hoher Aufwand für Entwässerung; vorbelasteter Raum durch A2, Berücksichtigung vorhandene Wohnbebauung / religiöse Einrichtung, Anschluss an Siedlungsraum im Regionalplan möglich; mehrere Eigentümer

B Kategorie B: grundsätzlich städtebaulich geeigneter Bereich für eine gewerbliche Entwicklung

SUCHRÄUME FÜR DIE ENTWICKLUNG NEUER GEWERBLICHER BAUFLÄCHEN

Darstellung im Regionalplan


Darstellung im wirksamen FNP

Darstellung im Luftbild

Telgenbrink | S Jö-03

Stadtbezirk:	Jöllenbeck
Lage:	OT Vilsendorf, südlich Telgenbrink
Nutzung:	Landwirtschaftliche Fläche
Größe:	7,2 ha
Planungsrecht:	GEP: Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich FNP: Landwirtschaftliche Fläche Verbindliches Planungsrecht: kein rechtsverbindlicher B-Plan

Bewertung:

Ergänzung eines bestehenden Gewerbestandorts, Eignung für wenig verkehrsintensive kleine und mittlere Betriebe; schutzwürdige Böden, darüber hinaus in Hinblick auf Umweltbelange geeignet; neuer Anschlussknoten Telgenbrink / Eickelnbreede notwendig, ggf. Ausbau Knotenpunkt Telgenbrink / Vilsendorfer Straße, gute Anbindung an lokales Straßennetz, ÖPNV-Anschluss mit 3 Fahrten / Stunde; hoher Aufwand für Entwässerung; Berücksichtigung vorhandene Wohnbebauung, Beachtung Störfallbetrieb, Anschluss an Siedlungsraum im Regionalplan möglich; mehrere Eigentümer

B Kategorie B: grundsätzlich städtebaulich geeigneter Bereich für eine gewerbliche Entwicklung

SUCHRÄUME FÜR DIE ENTWICKLUNG NEUER GEWERBLICHER BAUFLÄCHEN

Darstellung im Regionalplan

Winterstraße Süd | S Br-04

Darstellung im wirksamen FNP

Stadtbezirk: Brackwede

Lage: OT Brackwede, östlich Gütersloher Straße

Nutzung: Landwirtschaftliche Fläche

Größe: 4,0 ha

Planungsrecht: GEP: Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit den Funktionen Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung

FNP: Landwirtschaftliche Fläche; Fläche für Wald

Verbindliches Planungsrecht: kein rechtsverbindlicher B-Plan

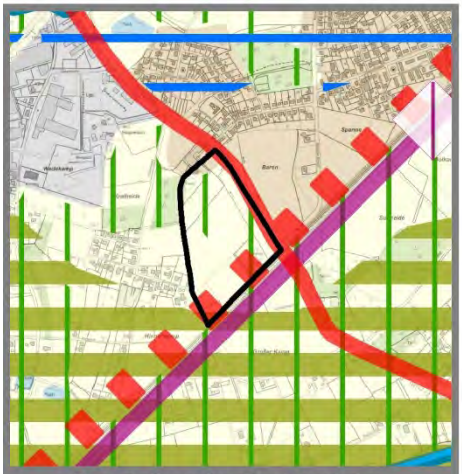
Darstellung im Luftbild

Bewertung:

Gute Eignung für Kleingewerbe mit höherem Anspruch; Wasserschutzgebiet Schutzzone III B (Ratsbeschluss 27.04.1989, neue Siedlungsflächen außerhalb von Wasserschutzgebieten auszuweisen; Neufestsetzung geplant mit Perspektive Verbot der Ausweisung neuer Gewerbe– und Industriegebiete), weitere Zerschneidung der noch vorhandenen Biotopstrukturen; Verkehrserschließung über Winterstraße vorhanden; sehr gute Anbindung an überörtliches Straßennetz; ÖPNV-Anschluss mit 3 Fahrten / Stunde; mittlerer Aufwand für Entwässerung; Vorbelastung des Raums durch OWD / A33, GIB-Rücknahme zwecks Flächentausch in den 1990ern, Berücksichtigung vorhandener Wohnbebauung, Anschluss an Siedlungsraum im Regionalplan möglich; mehrere Eigentümer (privat und institutionell)

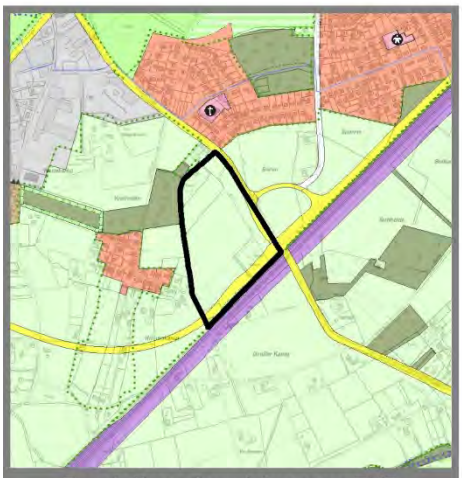
C Kategorie C: eingeschränkte Eignung für eine gewerbliche Entwicklung

SUCHRÄUME FÜR DIE ENTWICKLUNG NEUER GEWERBLICHER BAUFLÄCHEN



Darstellung im Regionalplan

Ummelner Straße | S Br-03a



Darstellung im wirksamen FNP

Stadtbezirk: Brackwede

Lage: OT Ummeln, westlich Ummelner Straße

Nutzung: Landwirtschaftliche Fläche

Größe: 9,6 ha

Planungsrecht: GEP: Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit der Funktion Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung; Allgemeiner Siedlungsbereich

FNP: Landwirtschaftliche Fläche; Straßennetz I. und II. Ordnung; Grünfläche

Verbindliches Planungsrecht: kein rechtsverbindlicher B-Plan

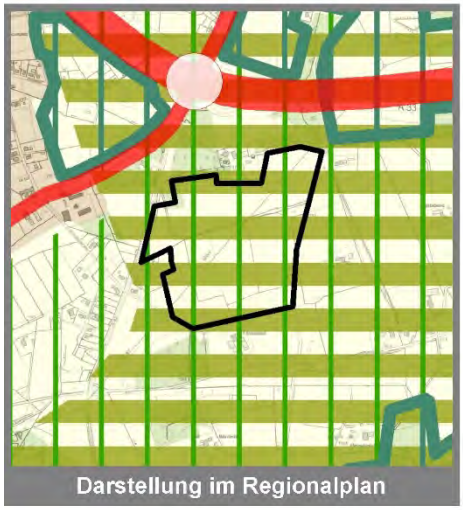
Darstellung im Luftbild

Bewertung:

Ergänzung eines bestehenden Gewerbestandorts (derzeit in Erweiterung), Eignung für Dienstleister oder immissionsarmes produzierendes Gewerbe, bei Bau der B61n auch für autobahnaffines Gewerbe; gesetzlich geschützte Biotope auf Teilfläche (Ausgleich notwendig), Ersatzfläche, tlws. Vertragsnaturschutzflächen, Vorkommen von Arten mit ungünstigem Erhaltungszustand; Klärung verkehrliche Erschließung mit Straßen.NRW erforderlich, gute Anbindung an überörtliches Straßennetz (sehr gut nach Bau B61n), ÖPNV-Anschluss mit 3 Fahrten / Stunde; erhöhter Aufwand für Entwässerung; Vorbelastung des Raums durch Bahnlinie, Berücksichtigung vorhandene Wohnbebauung, Anschluss an Siedlungsraum im Regionalplan möglich; mehrere Eigentümer

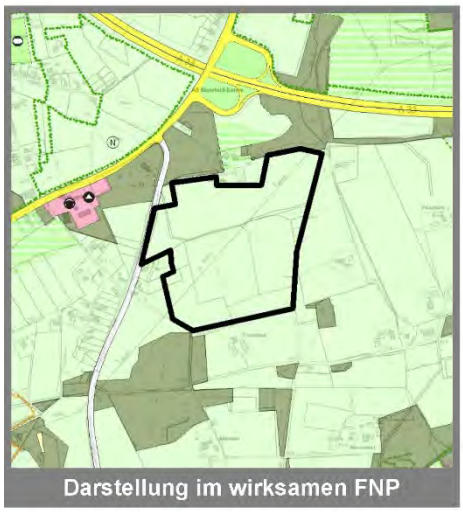
C Kategorie C: eingeschränkte Eignung für eine gewerbliche Entwicklung

BI Suchräume für die Entwicklung neuer gewerblicher Bauflächen



Darstellung im Regionalplan

AS Senne Süd | S Se-04



Darstellung im wirksamen FNP

Stadtbezirk: Senne

Lage: OT Windflöte, östlich Berkelheide Straße

Nutzung: Landwirtschaftliche Fläche

Größe: 19,6 ha

Planungsrecht: GEP: Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich bzw. Waldbereich mit den Funktionen Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung, Regionaler Grünzug

FNP: Landwirtschaftliche Fläche

Verbindliches Planungsrecht:
kein rechtsverbindlicher B-Plan

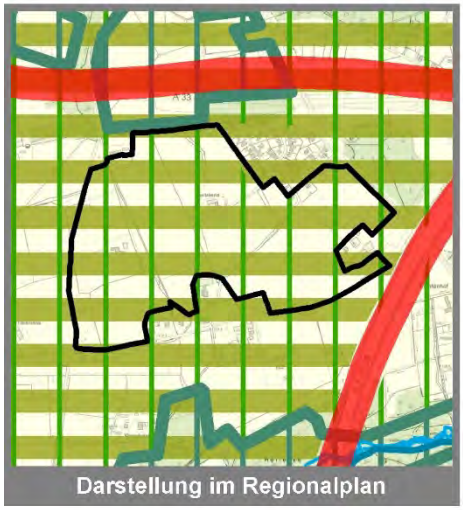
Darstellung im Luftbild

Bewertung:

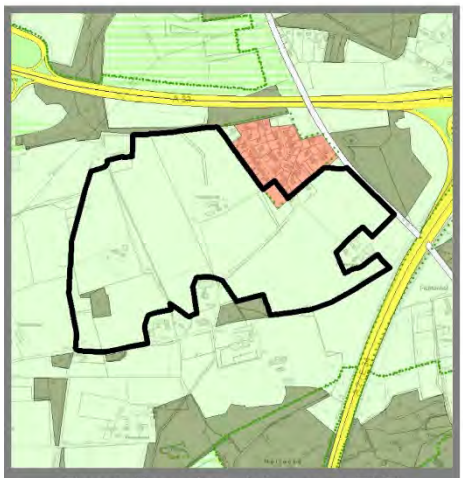
Gute Eignung für Entwicklung eines qualitätsvollen Standortes, für interkommunale Zusammenarbeit und verkehrsintensives Gewerbe; weitgehend unverbauter Landschaftsraum, Biotopverbund, schutzwürdiger Boden; evtl. Ausbau Knotenpunkt Bekelheider / Buschkampstraße notwendig (Straßen.NRW), sehr gute Anbindung an überörtliches Straßennetz, ÖPNV-Anschluss mit 3 Fahrten / Stunde (neue Haltestelle notwendig); derzeit hoher Aufwand für Entwässerung, Bau Schmutzwasserkanal Wilhelmsdorfer Straße geplant; Anschluss an Siedlungsraum im Regionalplan nicht möglich, Betrachtung mit Siedlungsreserven im Ortsteil Windflöte, Vorbelastung des Raums durch A33, 380 kV-Leitung, wenig störempfindliche Nutzungen, mehrere Eigentümer

C Kategorie C: eingeschränkte Eignung für eine gewerbliche Entwicklung

SUCHRÄUME FÜR DIE ENTWICKLUNG NEUER GEWERBLICHER BAUFLÄCHEN


Darstellung im Regionalplan

Oerkamp / Scherpelsweg | S Se-06


Darstellung im wirksamen FNP

Stadtbezirk: Senne

Lage: OT Windflöte, westlich Wilhelmsdorfer Straße

Nutzung: Landwirtschaftliche Fläche; Wald

Größe: 42,4 ha

Planungsrecht: GEP: Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit den Funktionen Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung, Regionaler Grünzug

FNP: Landwirtschaftliche Fläche; untergeordnet Wohnbaufläche und Fläche für Wald

Verbindliches Planungsrecht: kein rechtsverbindlicher B-Plan

Darstellung im Luftbild

Bewertung:

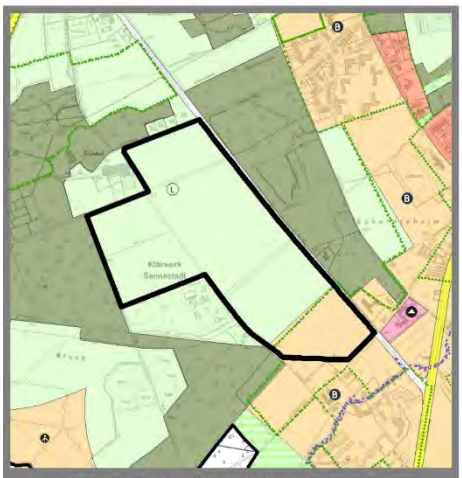
Gute Eignung für Entwicklung eines qualitätsvollen Standortes, für interkommunale Zusammenarbeit und verkehrsintensives Gewerbe; weitgehend unverbauter Landschaftsraum, Biotopverbund; evtl. Ausbau Knotenpunkt Bekelheider / Buschkampstraße notwendig (Straßen.NRW), sehr gute Anbindung an überörtliches Straßennetz, ÖPNV-Anschluss mit 4-7 Fahrten / Tag; derzeit hoher Aufwand für Entwässerung, Bau Schmutzwasserkanal Wilhelmsdorfer Straße geplant; Anschluss an Siedlungsraum im Regionalplan nicht möglich, Betrachtung mit Siedlungsreserven im Ortsteil Windflöte, Vorbelastung des Raums durch A2 / A33, Berücksichtigung vorhandene Wohnbebauung, mehrere Eigentümer

C Kategorie C: eingeschränkte Eignung für eine gewerbliche Entwicklung

Suchräume für die Entwicklung neuer gewerblicher Bauflächen

Darstellung im Regionalplan

Wilhelmsdorfer Straße | S Sd-01



Darstellung im wirksamen FNP

Stadtbezirk:	Sennestadt
Lage:	OT Eckardtsheim, westlich Wilhelmsdorfer Straße
Nutzung:	Landwirtschaftliche Fläche
Größe:	30,6 ha
Planungsrecht:	GEP: Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit der Funktion Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung FNP: Landwirtschaftliche Fläche; Sonderbaufläche Verbindliches Planungsrecht: kein rechtsverbindlicher B-Plan

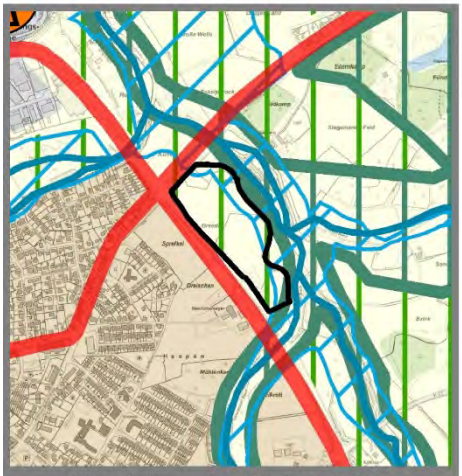
Darstellung im Luftbild

Bewertung:

Gute Eignung für Entwicklung eines qualitätsvollen Standortes und für interkommunale Zusammenarbeit, größere Grundstücke möglich; Biotopverbund, Waldränder, Erholungsraum, weitgehend unverbauter Landschaftsraum, Siedlungssporn; Klärung verkehrliche Erschließung mit Straßen.NRW erforderlich (Querung A2, Ausbau Knotenpunkte), für Lkw-Verkehr bislang weniger gute Anbindung an überörtliches Straßennetz, ÖPNV-Anschluss mit 2 Fahrten / Stunde; mittlerer Aufwand für Entwässerung; Berücksichtigung vorhandene Wohnbebauung und Nähe Kläranlage, Anschluss an Siedlungsraum im Regionalplan möglich; ein Eigentümer (institutionell)

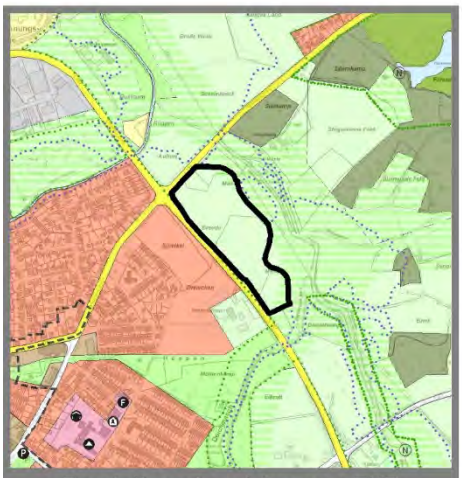
C Kategorie C: eingeschränkte Eignung für eine gewerbliche Entwicklung

SUCHRÄUME FÜR DIE ENTWICKLUNG NEUER GEWERBLICHER BAUFLÄCHEN



Darstellung im Regionalplan

Altenhagener Straße / Ostring | S He-01



Darstellung im wirksamen FNP

Stadtbezirk: Heepen

Lage: OT Heepen, östlich Ostring

Nutzung: Landwirtschaftliche Fläche

Größe: 7,1 ha

Planungsrecht: GEP: Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit den Funktionen Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung, Schutz der Natur, Überschwemmungsbereich

FNP: Landwirtschaftliche Fläche, geeigneter Erholungsraum

Verbindliches Planungsrecht: kein rechtsverbindlicher B-Plan

Darstellung im Luftbild

Bewertung:

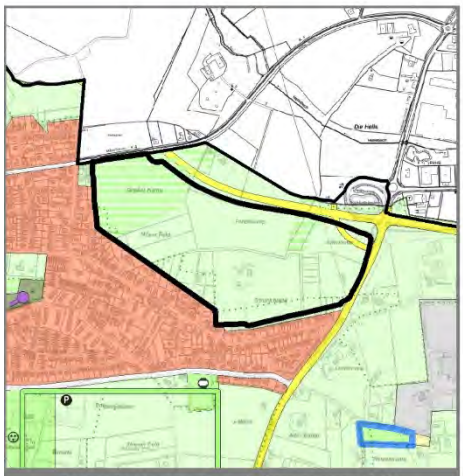
Eignung für höherwertige Entwicklung, große Grundstücke möglich; Bestandteil des (landesweiten) Biotopverbundes entlang der Windwehe; Klärung verkehrliche Erschließung mit Straßen.NRW erforderlich (Nähe zum Knoten Ostring sowie Überschwemmungsgebiet problematisch), sehr gute Anbindung an überörtliches Straßennetz, ÖPNV-Anschluss mit 2 Fahrten / Stunde (neue Haltestelle notwendig); mittlerer Aufwand für Entwässerung; keine Vorprägung durch gewerblichen Siedlungsansatz, Verkehrs- und Lagegunst, Reserve Allgemeiner Siedlungsbereich südwestl. Ostring beachten, Anschluss an Siedlungsraum im Regionalplan möglich; mehrere Eigentümer

C Kategorie C: eingeschränkte Eignung für eine gewerbliche Entwicklung

SUCHRÄUME FÜR DIE ENTWICKLUNG NEUER GEWERBLICHER BAUFLÄCHEN

Darstellung im Regionalplan

Milser Straße | S He-06



Darstellung im wirksamen FNP

Stadtbezirk: Heepen

Lage: OT Altenhagen, westlich Altenhagener Straße / Nähe Interkomm im Osten

Nutzung: Landwirtschaftliche Fläche

Größe: 26,2 ha

Planungsrecht: GEP: Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit der Funktion Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung

FNP: Landwirtschaftliche Fläche, im Westen geeigneter Erholungsraum

Verbindliches Planungsrecht: kein rechtsverbindlicher B-Plan

Darstellung im Luftbild

Bewertung:

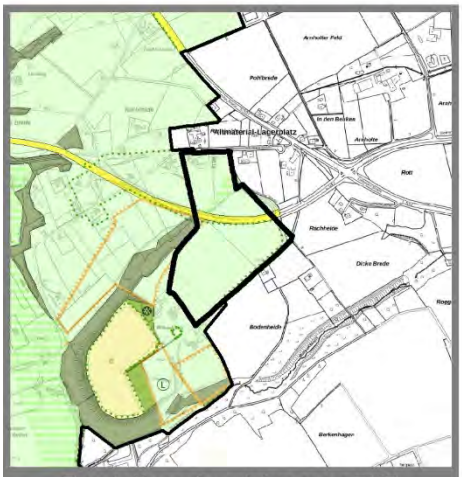
Eignung für höherwertige Entwicklung und interkommunale Zusammenarbeit (Interesse durch Stadt Herford bekundet), mittlere oder große Betriebe; schutzwürdiger Boden, darüber hinaus in Hinblick auf Umweltbelange geeignet; Klärung verkehrliche Erschließung über Milser Straße (Herford) mit Stadt Herford, über Altenhagener Straße mit Straßen.NRW erforderlich, sehr gute Anbindung an überörtliches Straßennetz, Stadtbahn-Anschluss mit 6 Fahrten / Stunde; hoher Aufwand für Entwässerung; keine Vorprägung durch gewerblichen Siedlungsansatz, Vorbelastung des Raums durch 380 kV-Leitung, Abstand zu den Wohnbauflächen notwendig / Rahmenplan, Anschluss an Siedlungsraum im Regionalplan möglich; mehrere Eigentümer, untergeordnet Stadt Bielefeld

C Kategorie C: eingeschränkte Eignung für eine gewerbliche Entwicklung

SUCHRÄUME FÜR DIE ENTWICKLUNG NEUER GEWERBLICHER BAUFLÄCHEN

Darstellung im Regionalplan

Rachheide | S Jö-04


Darstellung im wirksamen FNP

Stadtbezirk: Jöllenbeck

Lage: OT Jöllenbeck, nördlich und südlich Eickumer Straße

Nutzung: Landwirtschaftliche Fläche

Größe: 10,8 ha

Planungsrecht: GEP: Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit den Funktionen Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung, Regionaler Grünzug

FNP: Landwirtschaftliche Fläche, geeigneter Erholungsraum

Verbindliches Planungsrecht: kein rechtsverbindlicher B-Plan

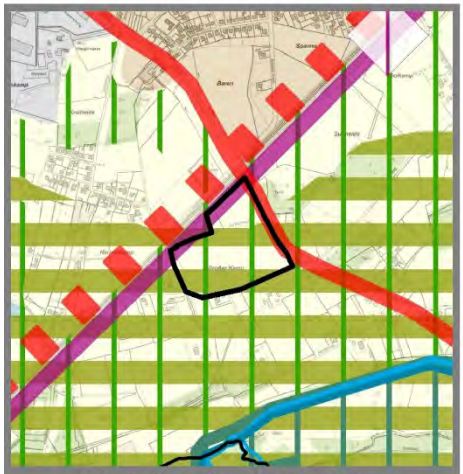
Darstellung im Luftbild

Bewertung:

Eignung für lokales Handwerk und Gewerbe, die Arrondierung bestehender Betriebe sowie für interkommunale Zusammenarbeit; schutzwürdige Böden, darüber hinaus in Hinblick auf Umweltbelange geeignet; Klärung verkehrliche Erschließung mit Stadt Herford und Straßen.NRW erforderlich, Anbindung an überörtliches Straßennetz über Stadtgebiet Herford, ÖPNV-Anschluss mit 6 Anruflinienfahrten / Tag (höhere Frequenz nicht wirtschaftlich); mittlerer Aufwand für Entwässerung; keine Vorprägung durch gewerblichen Siedlungsansatz, Vorbelastung des Raums durch angrenzenden Solarpark, Berücksichtigung vorhandene Wohnbebauung, Anschluss an Siedlungsraum im Regionalplan nicht möglich; mehrere Eigentümer

C Kategorie C: eingeschränkte Eignung für eine gewerbliche Entwicklung

Suchräume für die Entwicklung neuer gewerblicher Bauflächen



Darstellung im Regionalplan

Korbacher Straße | S Br-03

Darstellung im wirksamen FNP

Stadtbezirk: Brackwede

Lage: OT Ummeln, südlich Ummelner Straße

Nutzung: Landwirtschaftliche Fläche

Größe: 7,4 ha

Planungsrecht: GEP: Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit den Funktionen Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung, Regionaler Grünzug

FNP: Landwirtschaftliche Fläche

Verbindliches Planungsrecht: kein rechtsverbindlicher B-Plan

Darstellung im Luftbild

Bewertung:

Eignung für einen größeren Betrieb, qualitätsvolle Gestaltung möglich; wenig zerschnittener Landschaftsraum, Nähe zum Reiherbach; Klärung verkehrliche Erschließung mit Straßen.NRW erforderlich, gute Anbindung an überörtliches Straßennetz (sehr gut nach Bau B61n), ÖPNV-Anschluss mit 3 Fahrten / Stunde; hoher Aufwand für Entwässerung, nur vorhabenbezogen privat finanziert; keine Vorprägung durch gewerblichen Siedlungsansatz, Berücksichtigung vorhandene Wohnbebauung, Anschluss an Siedlungsraum bei Einbeziehen der nordwestlich gelegenen Flächen im Regionalplan bedingt möglich; ein Eigentümer

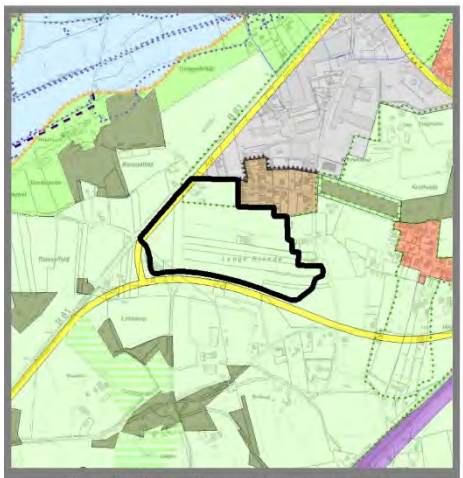
D/C

Kategorie D: unter besonderen Voraussetzungen Eignung für eine gewerbliche Entwicklung, hier: vorhabenbezogene Entwässerung, Anbindung an Siedlungsraum im Regionalplan
Kategorie C nach Vorliegen der besonderen Voraussetzungen: Eingeschränkte Eignung für eine gewerbliche Entwicklung

SUCHRÄUME FÜR DIE ENTWICKLUNG NEUER GEWERBLICHER BAUFLÄCHEN

Darstellung im Regionalplan

Gütersloher Straße | S Br-05



Darstellung im wirksamen FNP

Stadtbezirk: Brackwede

Lage: OT Ummeln, östlich Gütersloher Straße

Nutzung: Landwirtschaftliche Fläche

Größe: 11,9 ha

Planungsrecht: GEP: Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit den Funktionen Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung, Regionaler Grünzug

FNP: Landwirtschaftliche Fläche; Straßennetz I. und II. Ordnung

Verbindliches Planungsrecht: kein rechtsverbindlicher B-Plan

Darstellung im Luftbild

Bewertung:

Ergänzung eines bestehenden Gewerbestandorts, Eignung für Dienstleister oder produzierendes Gewerbe; in Hinblick auf Umweltbelange geeignet; verkehrliche Erschließung nach Bau B61n möglich, dann gute bis sehr gute Anbindung an überörtliches Straßennetz, ÖPNV-Anschluss mit 1 Fahrt / Stunde; hoher Aufwand für Entwässerung; Berücksichtigung vorhandene Wohnbebauung, Anschluss an Siedlungsraum im Regionalplan möglich; mehrere Eigentümer

D/B

Kategorie D: unter besonderen Voraussetzungen Eignung für eine gewerbliche Entwicklung, hier: Bau der B61n
Kategorie B: grundsätzlich städtebaulich geeigneter Bereich für eine gewerbliche Entwicklung

SUCHRÄUME FÜR DIE ENTWICKLUNG NEUER GEWERBLICHER BAUFLÄCHEN

Darstellung im Regionalplan

Niedermeyers Feld Nord | S He-03

Darstellung im wirksamen FNP

Stadtbezirk: Heepen

Lage: OT Oldentrup, westlich Ostring

Nutzung: Landwirtschaftliche Fläche

Größe: 12,5 ha

Planungsrecht: GEP: Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit der Funktion Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung im Randbereich

FNP: Landwirtschaftliche Fläche, im Randbereich geeigneter Erholungsraum

Verbindliches Planungsrecht: kein rechtsverbindlicher B-Plan

Darstellung im Luftbild

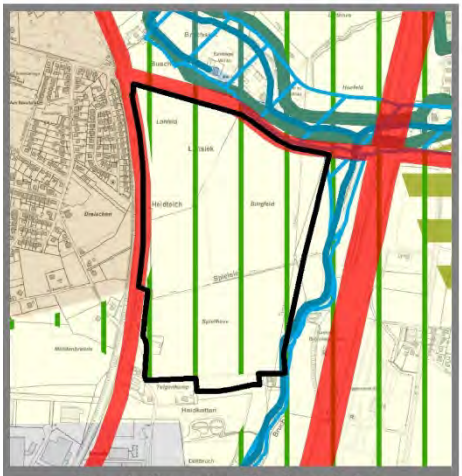
Bewertung:

Ergänzung eines bestehenden, qualitativ hochwertigen Gewerbestandorts mit hoher Marktnachfrage; Bestandteil des Biotopverbunds, Teilfläche hochklimaempfindlich, Grünverbindung sowie Waldabstand im Norden; verkehrliche Erschließung über Bechterdisser Straße mit Straßenausbau, gute bis sehr gute Anbindung an überörtliches Straßennetz, ÖPNV-Anschluss mit 1 - 2 Fahrten / Stunde; mittlerer Aufwand für Entwässerung; Verkehrs- und Lagegunst, Berücksichtigung vorhandene Wohnbebauung / Reserve Allgemeiner Siedlungsbereich im Norden beachten, Anschluss an Siedlungsraum im Regionalplan möglich; ein Eigentümer

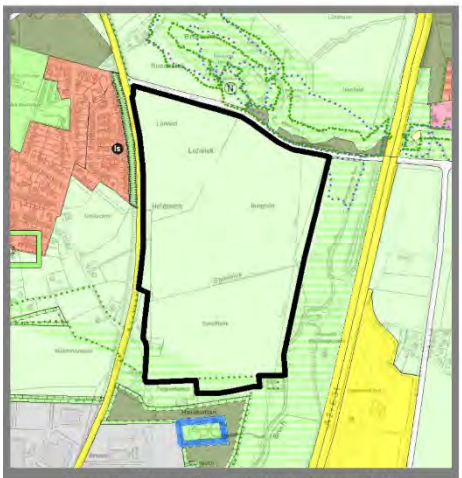
D/A

Kategorie D: unter besonderen Voraussetzungen Eignung für eine gewerbliche Entwicklung, hier: Flächenverfügbarkeit derzeit nicht gegeben
Kategorie A nach Vorliegen der besonderen Voraussetzungen: städtebaulich geeigneter Bereich für eine gewerbliche Entwicklung

BI Suchräume für die Entwicklung neuer gewerblicher Bauflächen


Darstellung im Regionalplan

Ostring / Salzufler Straße | S He-07


Darstellung im wirksamen FNP

Stadtbezirk: Heepen

Lage: OT Brönninghausen, südlich Salzufler Straße

Nutzung: Landwirtschaftliche Fläche

Größe: 40,9 ha

Planungsrecht: GEP: Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit den Funktionen Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung, im Randbereich Überschwemmungsbereich

FNP: Landwirtschaftliche Fläche, im Randbereich geeigneter Erholungsraum

Verbindliches Planungsrecht: kein rechtsverbindlicher B-Plan

Darstellung im Luftbild

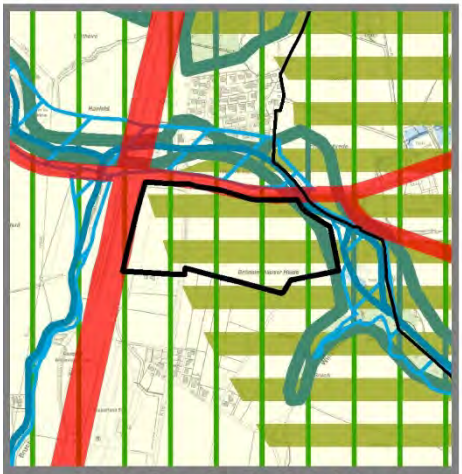
Bewertung:

Eignung für höherwertige Entwicklung in Nachbarschaft zu den bestehenden Gewerbegebieten westlich der A2, große Grundstücke möglich; Erhalt einer Ost-West-Grünverbindung im Süden, schutzwürdige Böden; Klärung verkehrliche Erschließung mit Straßen.NRW erforderlich, sehr gute Anbindung an überörtliches Straßennetz, ÖPNV-Anschluss mit 1 Fahrt / Stunde; mittlerer Aufwand für Entwässerung; vorbelasteter Raum durch A2, Berücksichtigung der westlich des Ostrings gelegenen Wohnbebauung und Reserve Allgemeiner Siedlungsbereich, Anschluss an Siedlungsraum im Regionalplan möglich; ein Eigentümer

D/B

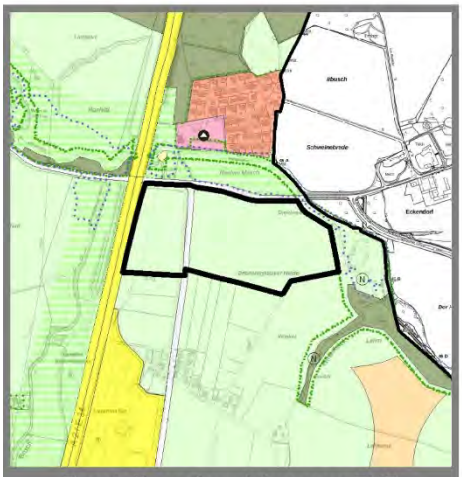
Kategorie D: unter besonderen Voraussetzungen Eignung für eine gewerbliche Entwicklung, hier: Flächenverfügbarkeit derzeit nicht gegeben
Kategorie B nach Vorliegen der besonderen Voraussetzungen: grundsätzlich städtebaulich geeigneter Bereich für eine gewerbliche Entwicklung

SUCHRÄUME FÜR DIE ENTWICKLUNG NEUER GEWERBLICHER BAUFLÄCHEN



Darstellung im Regionalplan

Evenhausener Straße | S He-04



Darstellung im wirksamen FNP

Stadtbezirk: Heepen

Lage: OT Brönninghausen, südlich Salzufler Straße

Nutzung: Landwirtschaftliche Fläche

Größe: 15,6 ha

Planungsrecht: GEP: Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit den Funktionen Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung, Regionaler Grünzug, Schutz der Natur

FNP: Landwirtschaftliche Fläche; Straßennetz III. Ordnung

Verbindliches Planungsrecht: kein rechtsverbindlicher B-Plan

Darstellung im Luftbild

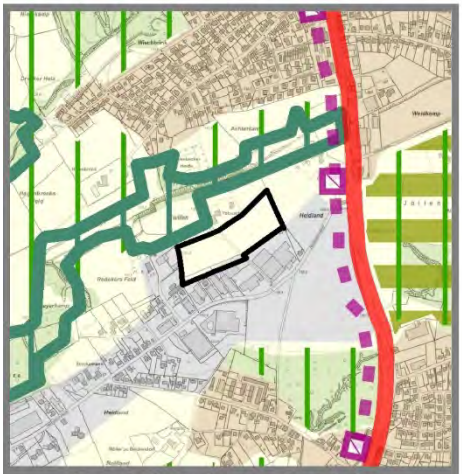
Bewertung:

Eignung für höherwertige Entwicklung, große Grundstücke möglich; großer unzerschnittener Landschaftsraum, Gewässerabstand an der Windwehe zu beachten; Klärung verkehrliche Erschließung mit Straßen.NRW erforderlich, gute Anbindung an überörtliches Straßennetz, ÖPNV-Anschluss mit 1 Fahrt / Stunde; erhöhter Aufwand für Entwässerung; vorbelasteter Raum durch A2, Anschluss an Siedlungsraum im Regionalplan nur bei Entwicklung der westlich angrenzenden Fläche (Ostring / Salzufler Straße) möglich; ein Eigentümer

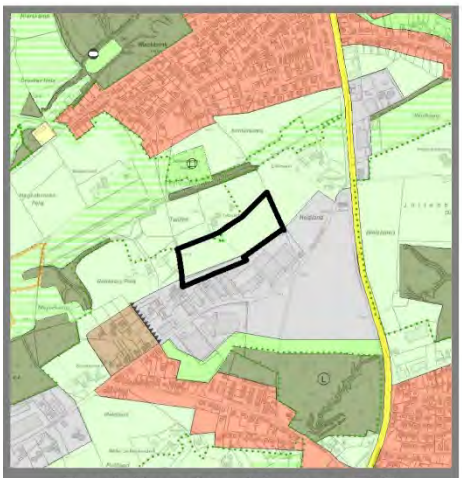
D/B

Kategorie D: unter besonderen Voraussetzungen Eignung für eine gewerbliche Entwicklung,
hier: Entwicklung der westlich angrenzenden Fläche (Ostring / Salzufler Straße)
Kategorie B nach Vorliegen der besonderen Voraussetzungen: grundsätzlich städtebaulich geeigneter Bereich für eine gewerbliche Entwicklung

BI Suchräume für die Entwicklung neuer gewerblicher Bauflächen


Darstellung im Regionalplan

Heidsieker Heide | S Jö-01


Darstellung im wirksamen FNP

Stadtbezirk: Jöllenbeck

Lage: OT Jöllenbeck, westlich Jöllenbecker Straße

Nutzung: Landwirtschaftliche Fläche

Größe: 3,8 ha

Planungsrecht: GEP: Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich; Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung

FNP: Landwirtschaftliche Fläche; im Randbereich Gewerbliche Baufläche

Verbindliches Planungsrecht: kein rechtsverbindlicher B-Plan

Darstellung im Luftbild

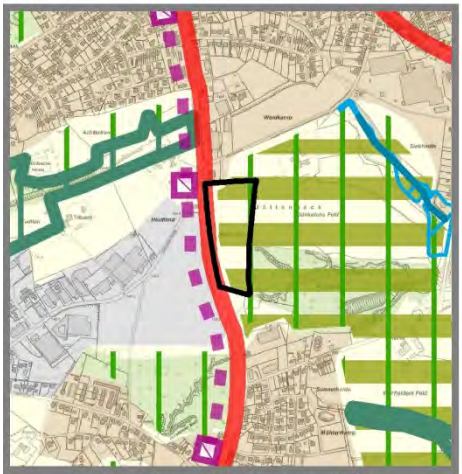
Bewertung:

Sehr gute Eignung für Erweiterung bestehender Betriebe; schutzwürdige Böden, darüber hinaus in Hinblick auf Umweltbelange geeignet; gute Anbindung an lokales Straßennetz, ÖPNV-Anschluss mit 6 Fahrten / Stunde; ggf. erhöhter Aufwand für Entwässerung; kaum störempfindliche Nutzungen im Umfeld, Anschluss an Siedlungsraum im Regionalplan möglich; mehrere Eigentümer

D/A

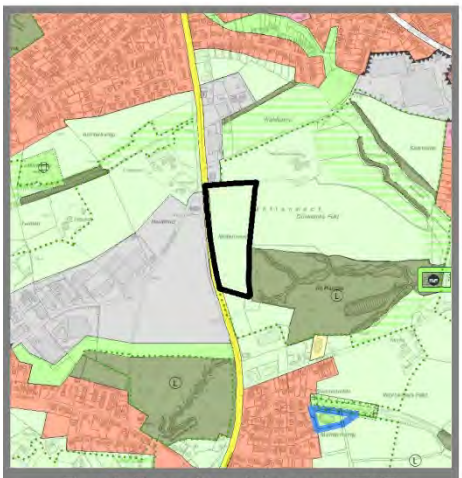
Kategorie D: unter besonderen Voraussetzungen Eignung für eine gewerbliche Entwicklung, hier: Interesse der vorhandenen Betriebe an einer Erweiterung
Kategorie A nach Vorliegen der besonderen Voraussetzungen: städtebaulich geeigneter Bereich für eine gewerbliche Entwicklung

Suchräume für die Entwicklung neuer gewerblicher Bauflächen



Darstellung im Regionalplan

Jöllenbecker Straße | S Jö-02



Darstellung im wirksamen FNP

Stadtbezirk: Jöllenbeck

Lage: OT Jöllenbeck, östlich Jöllenbecker Straße

Nutzung: Landwirtschaftliche Fläche

Größe: 4,1 ha

Planungsrecht: GEP: Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit den Funktionen Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung, Regionaler Grünzug

FNP: Landwirtschaftliche Fläche

Verbindliches Planungsrecht:
kein rechtsverbindlicher B-Plan

Darstellung im Luftbild

Bewertung:

Ergänzung eines bestehenden Gewerbestandorts, Eignung für kleine und mittlere Betriebe; schutzwürdige Böden, Biotopkomplex; Klärung verkehrliche Erschließung mit Straßen.NRW erforderlich (Knotenpunkt Heidsieker Heide / Jöllenbecker Straße), gute Anbindung an lokales Straßennetz, ÖPNV-Anschluss mit 6 Fahrten / Stunde, Stadtbahnverlängerung berücksichtigen; hoher Aufwand für Entwässerung, nur im Zusammenhang mit der gegenüberliegenden Fläche südlich Heidsieker Heide möglich; wenig störempfindliche Nutzungen im Umfeld, Anschluss an Siedlungsraum im Regionalplan möglich; ein Eigentümer

D/C

Kategorie D: unter besonderen Voraussetzungen Eignung für eine gewerbliche Entwicklung,
hier: Entwicklung der gegenüberliegenden Fläche südlich Heidsieker Heide
Kategorie C nach Vorliegen der besonderen Voraussetzungen: eingeschränkte Eignung für eine gewerbliche Entwicklung

SUCHRÄUME FÜR DIE ENTWICKLUNG NEUER GEWERBLICHER BAUFLÄCHEN

Darstellung im Regionalplan

Paderborner Straße | S Se-01

Darstellung im wirksamen FNP

Stadtbezirk: Senne

Lage: OT Schillingshof, östlich Paderborner Straße

Nutzung: Landwirtschaftliche Fläche

Größe: 11,8 ha

Planungsrecht: GEP: Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich bzw. untergeordnet Waldbereich mit den Funktionen Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung, Regionaler Grünzug, Grundwasser- und Gewässerschutz; Allgemeiner Siedlungsbereich; Bedarfsplanmaßnahme Stadtbahn

FNP: Landwirtschaftliche Fläche, geeigneter Erholungsraum

Verbindliches Planungsrecht:
kein rechtsverbindlicher B-Plan

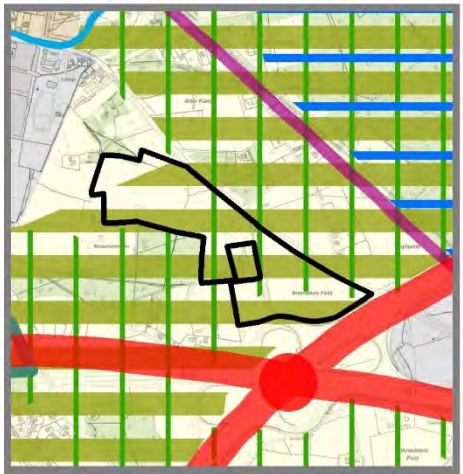
Darstellung im Luftbild

Bewertung:

Qualitätsvolle Entwicklung eines Gewerbegebiets mit guter Adresse und großen Grundstücken möglich, Eignung auch für Dienstleistung; Wasserschutzgebiet III A, Regionaler Grünzug, Freiraumkorridor zwischen Teutoburger Wald und der Senne, hoch klimaempfindlicher Bereich; verkehrliche Erschließung über Ausbau vorhandener Straßen möglich, sehr gute Anbindung an überörtliches Straßennetz, ÖPNV-Anschluss mit 6 Fahrten / Stunde und potenzieller Stadtbahnanbindung; keine Möglichkeit zur Entwässerung; keine Vorprägung durch gewerblichen Siedlungsansatz, Berücksichtigung vorhandene Wohnbebauung, Anschluss an Siedlungsraum im Regionalplan möglich; mehrere Eigentümer

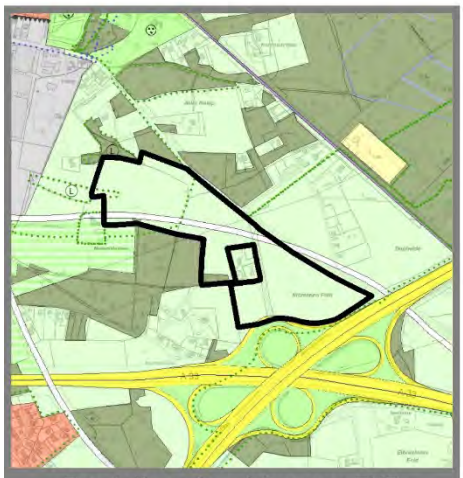
E Kategorie E: keine fachliche Eignung für eine städtebauliche Entwicklung

Suchräume für die Entwicklung neuer gewerblicher Bauflächen



Darstellung im Regionalplan

BAB-Kreuz Bielefeld | S Se-02



Darstellung im wirksamen FNP

Stadtbezirk: Senne

Lage: OT Windelsbleiche, südlich Krackser Straße

Nutzung: Landwirtschaftliche Fläche

Größe: 16,4 ha

Planungsrecht: GEP: Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich bzw. untergeordnet Waldbereich mit den Funktionen Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung, Regionaler Grünzug

FNP: Landwirtschaftliche Fläche; untergeordnet Fläche für Wald

Verbindliches Planungsrecht: kein rechtsverbindlicher B-Plan

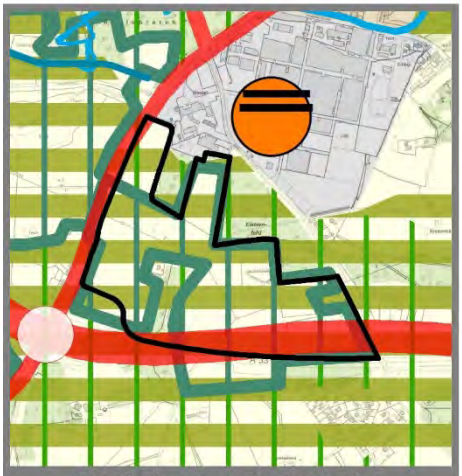
Darstellung im Luftbild

Bewertung:

Qualitätsvolle Entwicklung eines Gewerbegebiets mit guter Adresse und großen Grundstücken in Nähe des Öko-Tech Parks Windelsbleiche möglich; Biotopverbundfunktion, tlws. Ersatzfläche, Vorkommen von Arten mit ungünstigem Erhaltungszustand; ggf. Ausbau Knotenpunkt Krackser Straße / Buschkampstraße notwendig, gute Anbindung an überörtliches Straßennetz, kein ÖPNV-Anschluss; keine Möglichkeit zur Entwässerung; wenig störempfindliche Nutzungen im Umfeld, Vorbelastung des Raums durch A 2 / A 33, 380 kV-Leitung, Anschluss an Siedlungsraum im Regionalplan nicht möglich; mehrere Eigentümer

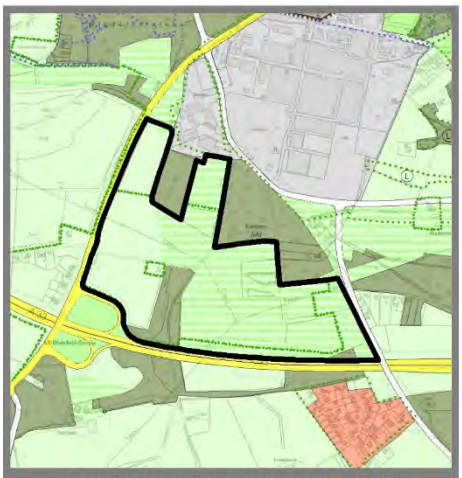
E Kategorie E: keine fachliche Eignung für eine städtebauliche Entwicklung

SUCHRÄUME FÜR DIE ENTWICKLUNG NEUER GEWERBLICHER BAUFLÄCHEN



Darstellung im Regionalplan

AS Senne Nord | S Se-03



Darstellung im wirksamen FNP

Stadtbezirk: Senne

Lage: OT Windelsbleiche / Windflöte, östlich Buschkampstraße

Nutzung: Landwirtschaftlich Fläche; Wald

Größe: 31,9 ha

Planungsrecht: GEP: Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich bzw. Waldbereich mit den Funktionen Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung, Regionaler Grünzug, Schutz der Natur

FNP: Landwirtschaftliche Fläche, Naturschutzgebiet, geeigneter Erholungsraum; untergeordnet Fläche für Wald

Verbindliches Planungsrecht:
kein rechtsverbindlicher B-Plan

Darstellung im Luftbild

Bewertung:

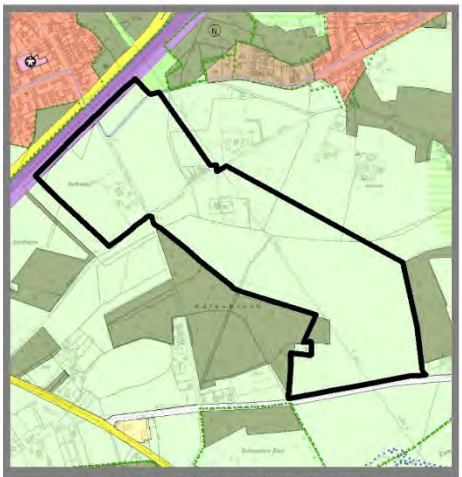
Qualitätsvolle Entwicklung eines Gewerbegebiets mit guter Adresse und großen Grundstücken für verkehrsintenisve Nutzer in Nähe des Öko-Tech Parks Windelsbleiche möglich; großflächig Naturschutzgebiet und Ausgleichs- und Ersatzfläche; Klärung verkehrliche Erschließung mit Straßen.NRW erforderlich (ggf. nur über Wilhelmsdorfer Straße möglich, mit Ausbau Knotenpunkt Buschkampstraße), sehr gute Anbindung an überörtliches Straßennetz, ÖPNV-Anschluss mit 3 Fahrten / Stunde; hoher Aufwand für Entwässerung; Berücksichtigung vorhandene Wohnbebauung, vorbelasteter Raum durch A 33, 380 kV-Leitung, Anschluss an Siedlungsraum im Regionalplan möglich; mehrere Eigentümer (teilweise institutionell)

E Kategorie E: keine fachliche Eignung für eine städtebauliche Entwicklung

SUCHRÄUME FÜR DIE ENTWICKLUNG NEUER GEWERBLICHER BAUFLÄCHEN

Darstellung im Regionalplan

Hof Osthus | S Se-05



Darstellung im wirksamen FNP

Stadtbezirk: Brackwede / Senne

Lage: OT Ummeln / Windflöte, nördlich Karl-Triebold-Straße

Nutzung: Landwirtschaftliche Fläche

Größe: 42,9 ha

Planungsrecht: GEP: Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit den Funktionen Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung, Regionaler Grünzug im südlichen Bereich

FNP: Landwirtschaftliche Fläche; untergeordnet Fläche für Wald

Verbindliches Planungsrecht: kein rechtsverbindlicher B-Plan

Darstellung im Luftbild

Bewertung:

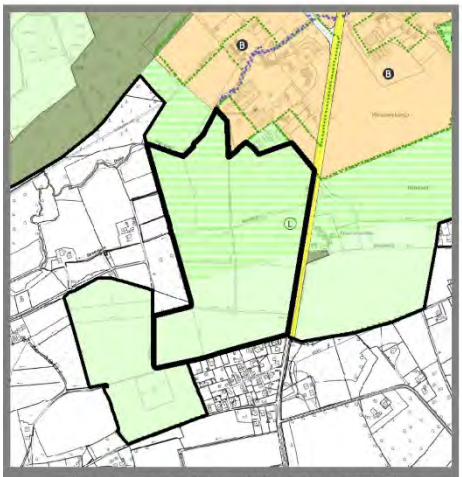
Isolierte Lage im Stadtgebiet, große Grundstücke möglich; verkehrsarmer unzerschnittener Landschaftsraum mit Biotopverbundfunktion, Vorkommen von Arten mit ungünstigem Erhaltungszustand, zahlreiche Nebengewässer des Reiherbachs mit einzuhaltenden Abständen; verkehrliche Erschließung über Karl-Triebold-Weg mit Anpassungen Straßenquerschnitt möglich, gute Anbindung an überörtliches Straßennetz nach Bau B61n, ÖPNV-Anschluss mit 2 Fahrten / Stunde; hoher Aufwand für Entwässerung; Berücksichtigung vorhandene Wohnbebauung, Anschluss an Siedlungsraum im Regionalplan nicht möglich; Eigentümer südliche Flächen Stadt Bielefeld, nördliche Flächen mehrere Eigentümer (privat)

E Kategorie E: keine fachliche Eignung für eine städtebauliche Entwicklung

SUCHRÄUME FÜR DIE ENTWICKLUNG NEUER GEWERBLICHER BAUFLÄCHEN

Darstellung im Regionalplan

Gut Wilhelmsdorf West | S Sd-03



Darstellung im wirksamen FNP

Stadtbezirk: Sennestadt

Lage: OT Eckardtsheim, westlich Verler Straße

Nutzung: Landwirtschaftliche Fläche

Größe: 26,3 ha

Planungsrecht: GEP: Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit den Funktionen Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung, Schutz der Natur, Überschwemmungsbereich; Fließgewässer

FNP: Landwirtschaftliche Fläche, im Norden geeigneter Erholungsraum

Verbindliches Planungsrecht: kein rechtsverbindlicher B-Plan

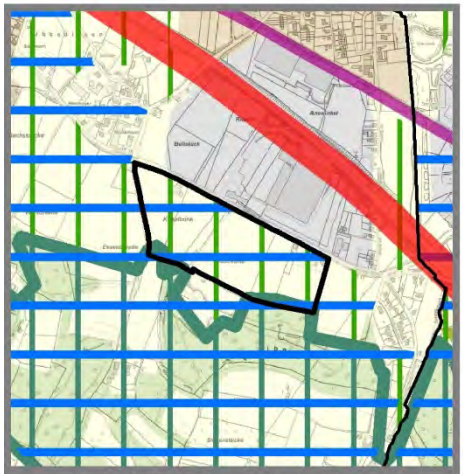
Darstellung im Luftbild

Bewertung:

Gute Eignung v.a. für größere produzierende Betriebe und für interkommunale Zusammenarbeit; Bestandteil des (landesweiten) Biotopverbundes, Grünlandumbruchverbot, Gewässerabstände an drei Bächen beachten; Klärung verkehrliche Erschließung mit Straßen.NRW erforderlich (Querung A2, Ausbau Knotenpunkte), für Lkw-Verkehr bislang weniger gute Anbindung an überörtliches Straßennetz, ÖPNV-Anschluss mit 2 Fahrten / Stunde; hoher Aufwand für Entwässerung; Anschluss an Siedlungsraum im Regionalplan möglich, Berücksichtigung vorhandene Wohnbebauung; ein Eigentümer (institutionell)

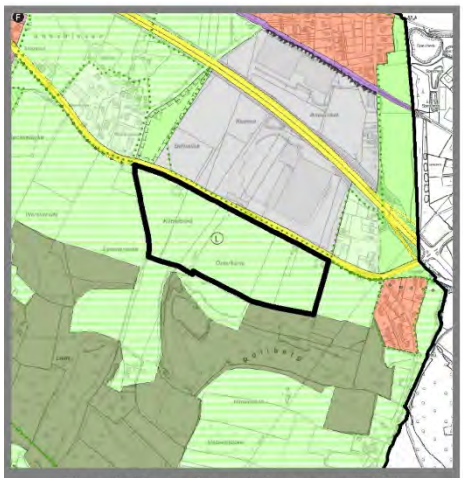
E Kategorie E: keine fachliche Eignung für eine städtebauliche Entwicklung

SUCHRÄUME FÜR DIE ENTWICKLUNG NEUER GEWERBLICHER BAUFLÄCHEN



Darstellung im Regionalplan

Rollkrug | S St-01



Darstellung im wirksamen FNP

Stadtbezirk: Stieghorst

Lage: OT Ubbedissen, südlich Detmolder Straße

Nutzung: Landwirtschaftliche Fläche

Größe: 13,3 ha

Planungsrecht: GEP: Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich bzw. untergeordnet Waldbereich mit den Funktionen Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung, Grundwasser- und Gewässerschutz, Schutz der Natur

FNP: Landwirtschaftliche Fläche, geeigneter Erholungsraum; Fläche für Wald

Verbindliches Planungsrecht: kein rechtsverbindlicher B-Plan

Darstellung im Luftbild

Bewertung:

Qualitätsvolle Weiterentwicklung eines bestehenden Gewerbegebiets und große Grundstücke möglich, Topografie ungünstig; Lage im Naturpark Teutoburger Wald, hochklimaempfindlicher Bereich, Einzugsbereich Mineralwasserförderung; verkehrliche Erschließung über Detmolder Straße möglich, sehr gute Anbindung an überörtliches Straßennetz, ÖPNV-Anschluss mit 2 Fahrten / Stunde; hoher Aufwand für Entwässerung; Berücksichtigung vorhandene Wohnbebauung und Schweinemastbetrieb, Anschluss an Siedlungsraum im Regionalplan möglich; mehrere Eigentümer

E Kategorie E: keine fachliche Eignung für eine städtebauliche Entwicklung