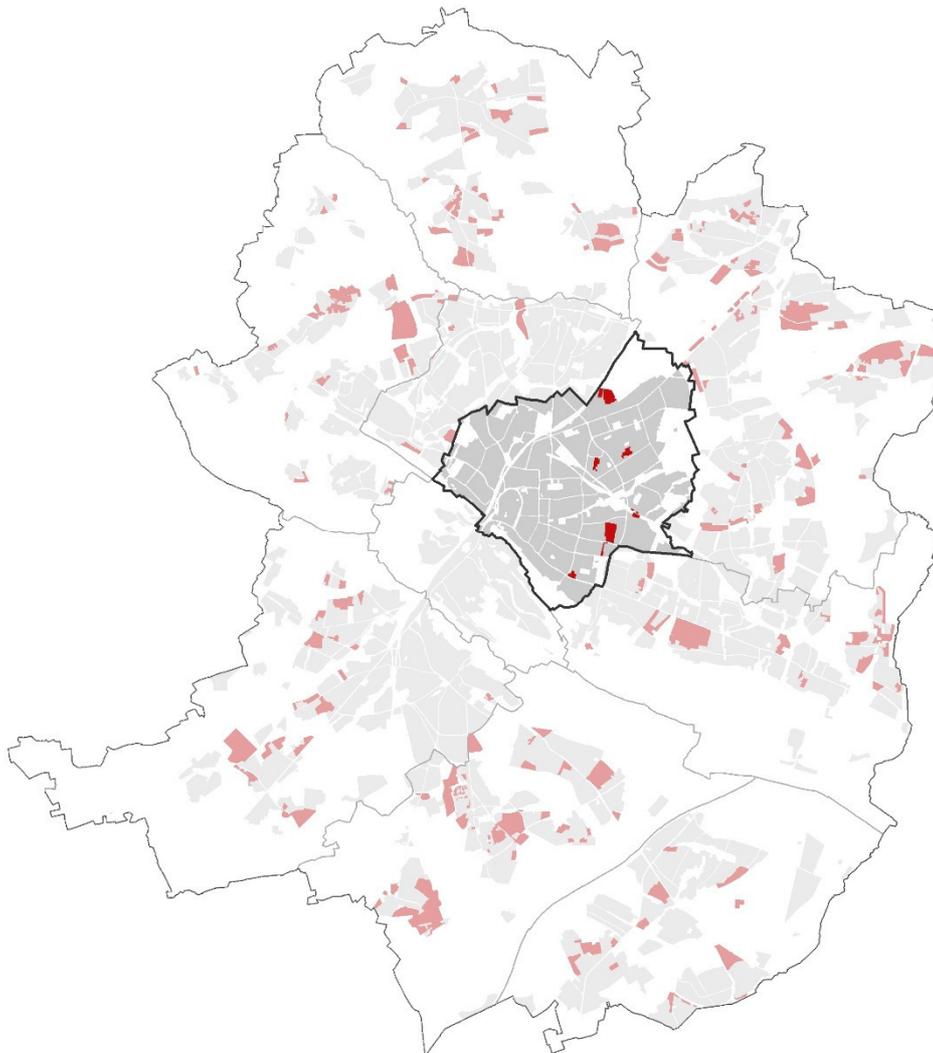


---

**Perspektivplan Wohnen Bielefeld  
2020/2035**

**Sonderauswertung für den  
Stadtbezirk Mitte**





---

## Anlagen

<b>A</b>	Erläuterung zur Auswertung im Stadtbezirk
<b>B</b>	Entwicklung der Wohnbauflächen im FNP 2004-2017
<b>C</b>	Angebot an wohnbaulichen Reserven ( $\geq 1$ ha) im FNP
<b>D</b>	Bewertungsmatrix für die wohnbaulichen Reserven im Regionalplan
<b>E</b>	Angebot an wohnbaulichen Reserven ( $\geq 1$ ha) im Regionalplan
<b>F</b>	Angebot an Potenzial- und Suchräumen (PSR) Wohnen – <i>entfällt, keine Reservefläche</i> –
<b>G</b>	Gesamtdarstellung der wohnbaulichen Reserven im Stadtbezirk
<b>H</b>	Priorisierung kurzfristig zu entwickelnder Reserven im Stadtbezirk – <i>entfällt, keine Priorisierung</i> –
<b>J</b>	Gesamtdarstellung der wohnbaulichen Reserven in der Gesamtstadt



---

**A**

**Erläuterung zur Auswertung im Stadtbezirk**

## Entwicklung der Wohnbauflächen im FNP 2004-2017

### Neudarstellungen

Im Zeitraum von 2004 bis 2017 wurden im Stadtbezirk Mitte insgesamt 8 Verfahren mit einer Gesamtfläche von 26,7 ha zur Neuausweisung von Wohnbaufläche abgeschlossen. Hiervon entfiel die Hälfte mit 17,7 ha Wohnbaufläche auf FNP-Änderungs- und die andere Hälfte mit 9,0 ha auf FNP-Berichtigungsverfahren. Eingeleitet wurden eine Änderung (1,8 ha) sowie 2 Berichtigungen (0,9 ha), die sich zum Auswertungszeitpunkt im Verfahren befinden. Somit wurden **im Stadtbezirk Mitte für 29,4 ha Wohnbaufläche** in 11 Verfahren Bauleitplanungen **mit dem Ziel der Neuausweisung** durchgeführt bzw. angestoßen.

Eine Auswertung der vorherigen Flächendarstellungen der neu dargestellten Wohnbauflächen zeigt, dass **1,3 ha Freiraum (Grünfläche) in Anspruch genommen** wurde. **Auf 28,1 ha Flächen erfolgte eine Umwandlung** von bereits ausgewiesenen Siedlungsflächen (nicht-wohnbaulich) zu Wohnbaufläche. Hiervon entfielen 6,8 ha auf Gewerbliche Bauflächen, 11,5 ha auf Gemischte Bauflächen, 4,5 ha auf Gemeinbedarfsflächen und 5,3 ha auf Verkehrsflächen.

### Rücknahme/Überplanung

Zur Rücknahme/Überplanung von Wohnbauflächen wurden im Stadtbezirk Mitte im Zeitraum von 2004 bis 2017 insgesamt 5 Verfahren mit einer Gesamtfläche von 5,9 ha abgeschlossen. Hiervon entfiel mit einer Anzahl von 4 Verfahren bzw. 5,1 ha Wohnbaufläche ein Großteil auf FNP-Änderungen Lediglich ein Berichtigungsverfahren (0,8 ha) wurde durchgeführt. Eingeleitet wurden zwei Berichtigungsverfahren (0,8 ha), das sich zum Auswertungszeitpunkt noch im Verfahren befindet. Somit wurden **im Stadtbezirk Mitte für 6,8 ha Wohnbaufläche** in 7 Verfahren Bauleitplanungen **mit dem Ziel der Rücknahme/Überplanung** durchgeführt.

Eine Auswertung der nachfolgenden Flächendarstellungen der überplanten bzw. zurückgenommenen Wohnbauflächen zeigt, dass **6,7 ha nicht-wohnbauliche Siedlungsfläche** in Anspruch genommen wurde, davon 0,1 ha Gewerbliche Baufläche, 5,6 ha Gemischte Baufläche, 0,5 ha Gemeinbedarfsfläche und 0,5 ha Verkehrsfläche. **0,1 ha wurden planerisch dem Freiraum (als Grünfläche) zurückgegeben.**

## Angebot an wohnbaulichen Reserven ( $\geq 1$ ha) im FNP

Im Stadtbezirk Mitte gibt es derzeit sechs größere wohnbauliche Reserven im FNP mit einer Flächengröße von insgesamt 14,9 ha.

Fünf Reserveflächen mit einer Gesamtgröße von insgesamt 7,7 ha liegen im Geltungsbereich rechtsverbindlicher (RV) Bebauungspläne. Eine Fläche mit einer Größe von 6,3 ha befindet sich im Geltungsbereich eines im Aufstellungs-/Änderungsverfahren befindlichen Bebauungsplanes, der jedoch nicht weitergeführt werden soll; die Bebauung soll auf Grundlage des alten Planungsrechts (B-Plan Nr. III/3/83.00 „Jöllheide“, rechtsverbindlich seit Dezember 2002) erfolgen.

Eine heute im FNP als Wohnbaufläche dargestellte ca. 1,1 ha große Fläche hat gemäß Gesamtbewertung der AG Wohnen im Ergebnis keine fachliche Eignung für eine städtebauliche Entwicklung und fällt somit als Reserve künftig weg. Diese Fläche wird in dem Steckbrief Mi 5 näher beschrieben.

Bei allen o. a. Reserveflächen handelt es sich um geeignete Wohnbaulandreserven **ohne Aktivierungshemmnis und Handlungsbedarf**. Gemäß Bewertungsschema der AG Wohnen sind dies Flächen im Geltungsbereich rechtsverbindlicher Bebauungspläne (bzw. Satzungen gemäß § 34 BauGB)

oder im Geltungsbereich von Verfahren zur Aufstellung/Änderung eines Bebauungsplanes, für die ein Abschluss des Verfahrens i. S. der planerischen Zielsetzung „Wohnen“ sowie eine anschließende Baulandmobilisierung in einem kurz- bis mittelfristigen Zeitraum absehbar ist. Teilweise wurden bereits bauvorbereitende Maßnahmen eingeleitet. Aktivierungs- bzw. sonstige Hemmnisse sind nicht erkennbar. Für die Flächen, auf denen rechtsverbindliches Planungsrecht vorliegt und eine kurzfristige Bebauung wahrscheinlich ist bzw. bereits umgesetzt wird, besteht kein Handlungsbedarf. Die noch im Verfahren befindlichen Bebauungspläne sollen möglichst zeitnah abgeschlossen werden.

Nr. III/3/25.01 „Leibnizstraße“ (RV seit dem 09.07.2014)

Nr. III/3/97.00 „In den alten Gärten“ (RV seit dem 22.05.2014)

Nr. III/4/60.00 „Ehemalige Lohmannwerke Königsbrügge“ (RV seit dem 22.10.2018)

III/3/83.00 „Jöllheide“ (RV seit Dezember 2002)

## **Angebot an wohnbaulichen Reserven im ( $\geq 1$ ha) Regionalplan**

Im Stadtbezirk Mitte gibt es über die zuvor genannten wohnbaulichen Reserven des Flächennutzungsplanes hinausgehend keine Flächen, die in dem seit 2004 wirksamen Regionalplan, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) vorgesehen sind.

## **Angebot an Potenzial- und Suchräumen Wohnen**

Im Stadtbezirk Mitte wurden seitens der AG Wohnen zwei potentiellen Siedlungsreserven (PSR) auf ihre städtebauliche Eignung im Hinblick auf eine Wohnbauentwicklung betrachtet.

Die Eignung der im Stadtbezirk Mitte derzeit noch militärisch genutzten Fläche der Rochedale Barracks mit einer Fläche von ca. 8,9 ha im Hinblick auf eine wohnbauliche Nutzung wurde seitens der AG Wohnen grundsätzlich bestätigt. Eine weitergehende Prüfung über den Umfang erfolgt im Rahmen des laufenden Konversionsprozesses. Die andere Siedlungsreserve liegt teilweise auf der Trasse der B66n, die gemäß politischer Beschlusslage von Bebauung freizuhalten, bzw. weiterhin im FNP dargestellt werden soll. Gemäß AG Wohnen eine angemessene Wohnbauentwicklung außerhalb der Trasse der B66n zu vertreten.

## **Gesamtdarstellung der wohnbaulichen Reserven im Stadtbezirk**

Im Stadtbezirk Mitte gibt es sechs größere Reserven im Flächennutzungsplan mit einer Gesamtfläche von ca. 14,9 ha, die kurz- bis mittelfristig für eine wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung stehen.

Weitere Bebauungspläne auf kleineren Reserveflächen des FNP (kleiner als 1 ha, weshalb sie hier nicht mit Steckbrief vorgestellt werden, bzw. nicht in die Aufsummierung der FNP-Reserveflächen einfließen) befinden sich z. Zt. im Verfahren. Es handelt sich um die Bebauungspläne

III/4/57.00 „Mittelstraße“ (20 WE)

III/3/14.01 „Hofstraße/Zeisigstraße“ (30 WE)

Bei Umsetzung aller im Stadtbezirk Mitte eingeleiteten bzw. aktuell rechtswirksam gewordenen Bauleitplanungen, errechnen sich rund 380 Wohneinheiten die kurzfristig geschaffen werden können (davon rd. 300 WE im B-Plan Nr. III/3/83.00 „Jöllheide“).

---

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

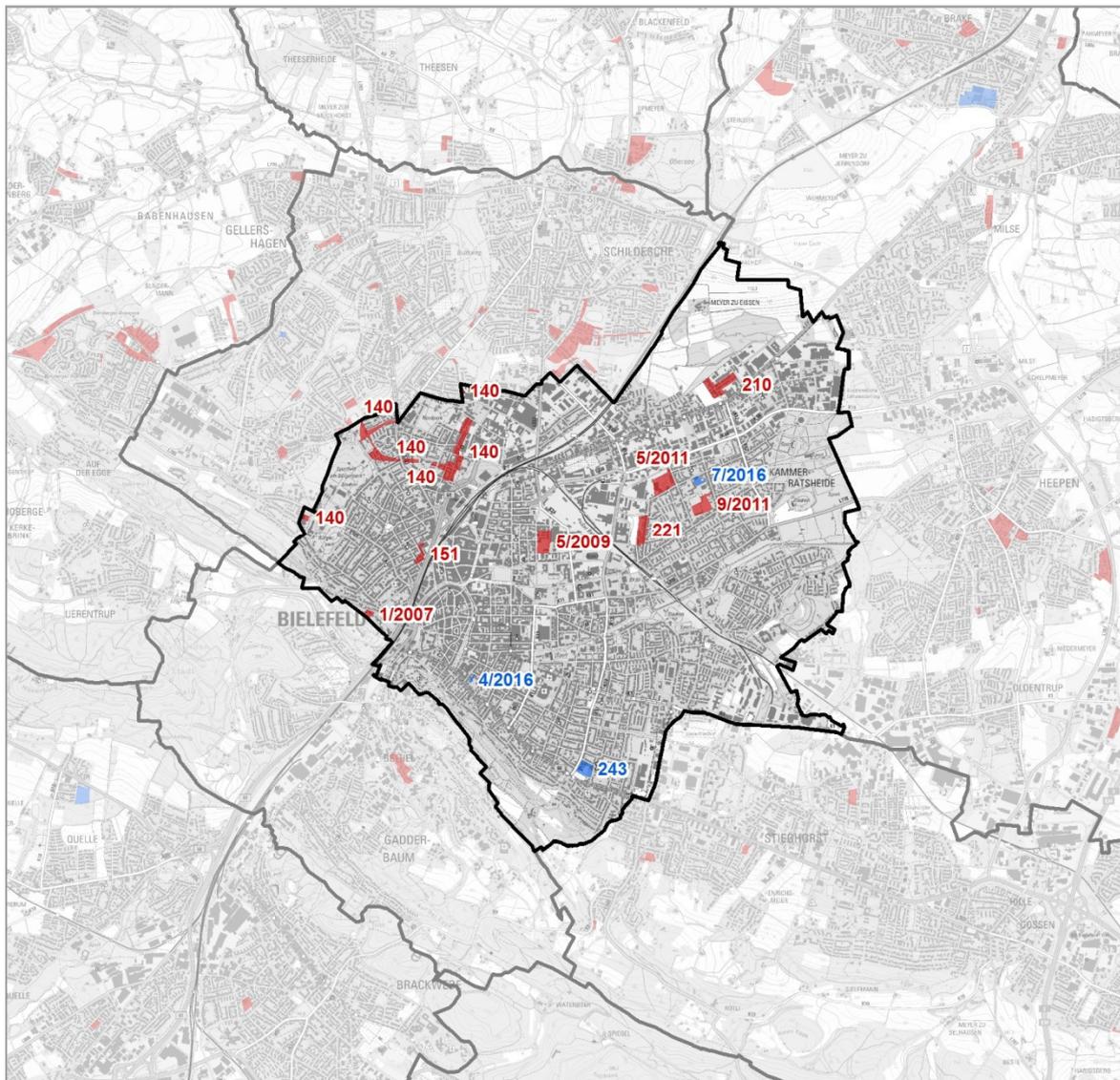
Im Stadtbezirk Mitte ist eine Priorisierung insoweit entbehrlich, als dass keine Flächen ermittelt wurden, die im Rahmen der Baulandstrategie entwickelt werden können. Mit der geplanten Umsetzung der Rochedale Barracks auf einer Fläche von rund 8,9 ha im Rahmen des Konversionsprozesses können jedoch auch im Stadtbezirk Mitte weitere Wohneinheiten realisiert werden.

---

**B**

Entwicklung der Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan  
2004-2017

## Übersichtskarte Neudarstellung Wohnbauflächen



### FNP-Änderungen und -Berichtigungen im Stadtbezirk Mitte

#### 140. Änderung

Neuordnung des Straßennetzes im nördlichen Stadtgebiet, + 10,9 ha

#### 151. Änderung

Arndtstraße/Kurfürstenstraße/Mindener Straße, + 1,0 ha

#### 210. Änderung

Am Uhlenteich, + 3,5 ha

#### 221. Änderung

Wohnen und Gewerbe südlich der Leibnizstraße, + 2,5 ha

#### 243. Änderung

Wohnen und Mischnutzung ehemalige Lohmann-Werke Königsbrügge, + 1,8 ha

#### Berichtigung 1/2007

Wohnen am Johannisberg, + 0,6 ha

#### Berichtigung 5/2009

Wohnbaufläche Frachtstraße, + 2,8 ha

#### Berichtigung 5/2011

Wohnbaufläche zwischen Petristraße und Finkenbach, + 3,2 ha

#### Berichtigung 9/2011

Wohnbaufläche In den alten Gärten, + 2,4 ha

#### Berichtigung 4/2016

Wohnen und Mischnutzung Mittelstraße, + 0,2 ha

#### Legende

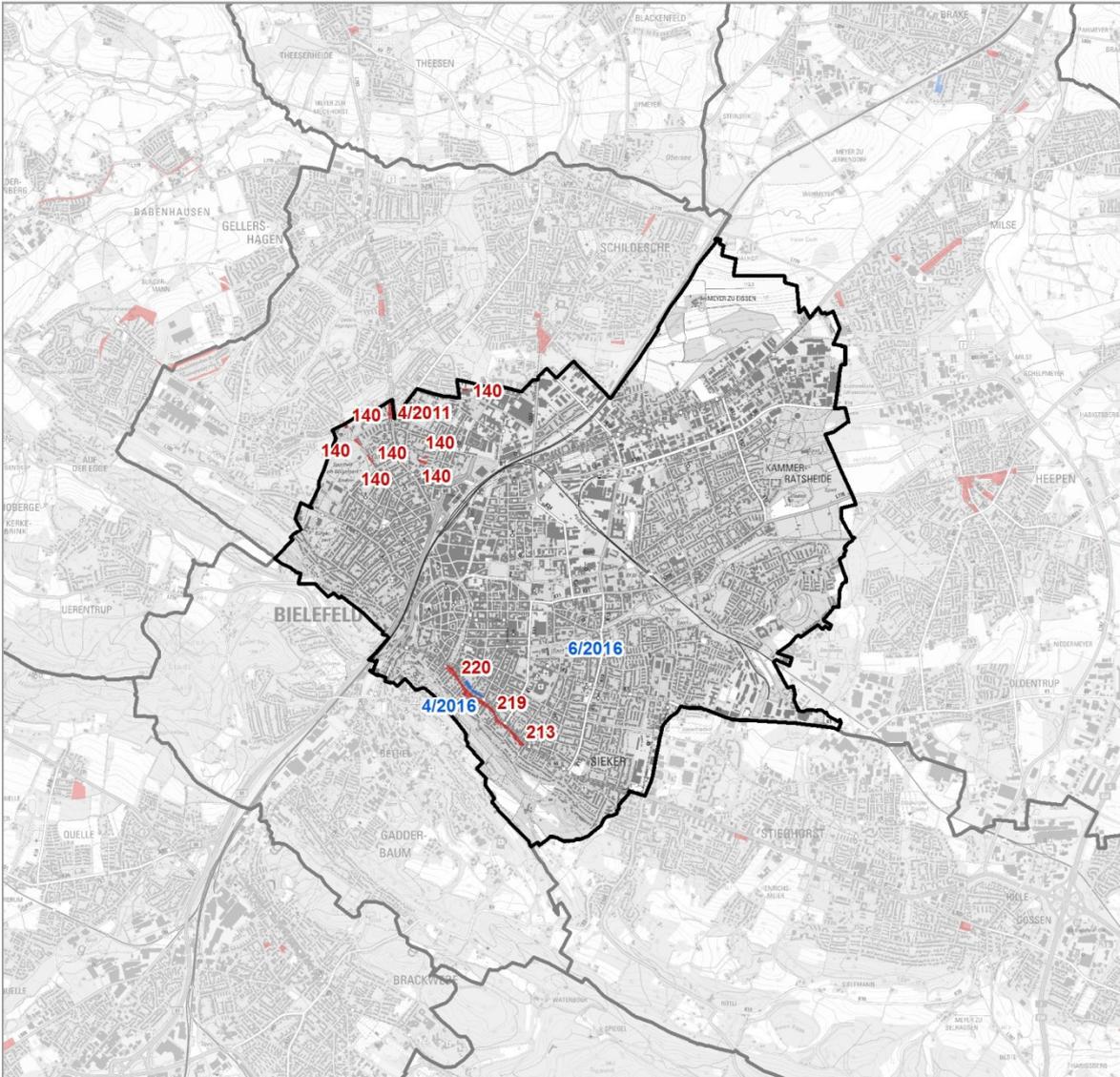
Neu dargestellte Wohnbaufläche gemäß

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

#### Berichtigung 7/2016

Ehemalige Volkeningschule – Petristraße, + 0,7 ha

## Übersichtskarte Rücknahme Wohnbauflächen



### FNP-Änderungen und -Berichtigungen im Stadtbezirk Mitte

#### 140. Änderung

Neuordnung des Straßennetzes im nördlichen Stadtgebiet  
- 1,1 ha

#### 213. Änderung

Gemischte Baufläche Detmolder Straße  
- 1,2 ha

#### 219. Änderung

Gemischte Baufläche Detmolder Straße zwischen Klusstraße  
und Gartenstraße  
- 1,8 ha

#### 220. Änderung

Gemischte Baufläche Detmolder Straße zwischen Garten- und Spiegelstraße  
- 1,0 ha

#### Berichtigung 4/2011

Gemischte Baufläche Albert-Schweitzer-Straße  
- 0,8 ha

#### Berichtigung 4/2016

Wohnen und Mischnutzung Mittelstraße, - 0,7 ha

#### Berichtigung 6/2016

Sporthalle Ravensberger Straße, - 0,1 ha

### Legende

Wegfallende Wohnbaufläche gemäß

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

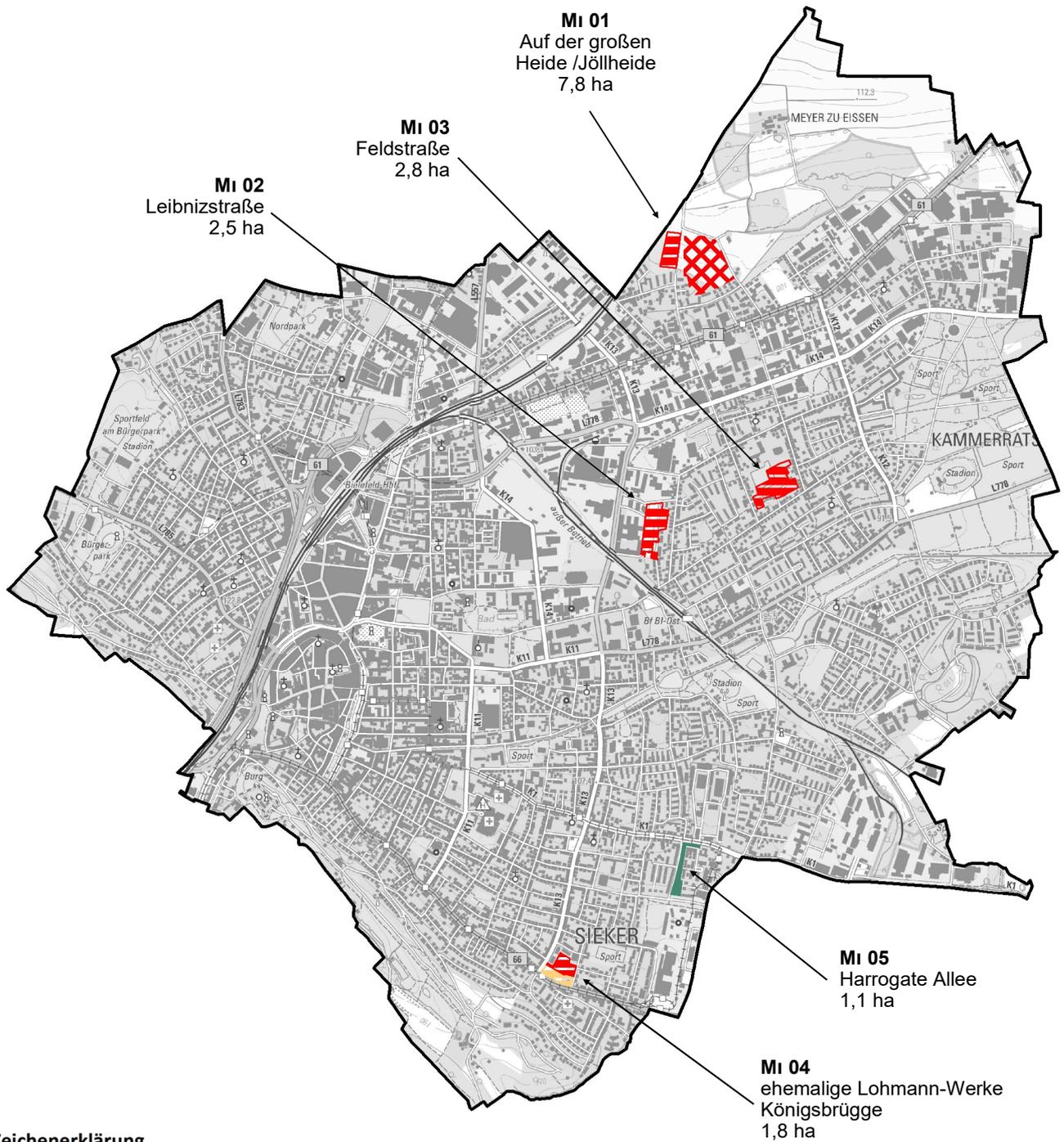




---

**C**

**Angebot an wohnbaulichen Reserven ( $\geq 1$  ha) im Flächennutzungsplan**



## Zeichenerklärung



Reservefläche Wohnen im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bzw. einer Satzung gemäß § 34 BauGB



Reservefläche Wohnen im Geltungsbereich eines im Aufstellungs- / Änderungsverfahren befindlichen Bebauungsplanes (Darstellung im FNP)



Reservefläche Wohnen im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bzw. einer Satzung gemäß § 34 BauGB



künftig entfallende Reservefläche (politische Beschlüsse liegen vor)

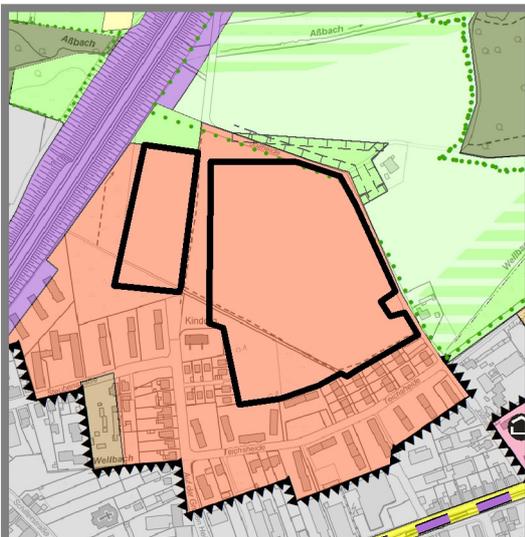


Darstellung im Regionalplan



Luftbild 2017 / 2018

Lage im Stadtgebiet



Darstellung im wirksamen FNP

**Stadtbezirk:** Mitte

**Lage:** Auf der großen Heide / Jöllheide

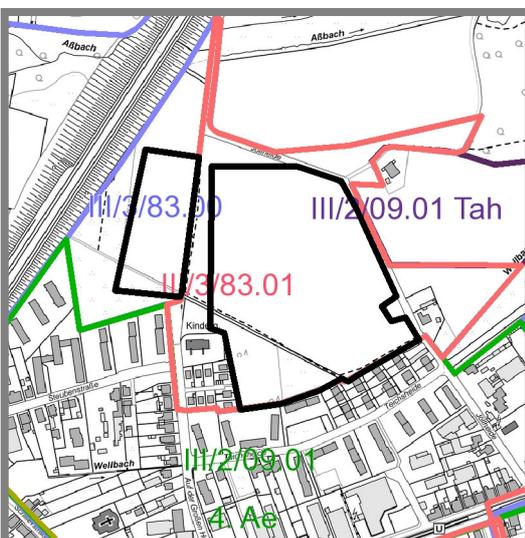
**Aktuelle Nutzung:** Landwirtschaft / Freiraum

**Größe:** 7,8 ha (Ost: 6,3 ha / West: 1,5 ha)

**Realisierbare WE:** 150 in Ein- und Zweifamilienhäusern  
150 in MEFA

**Planungsrecht:** GEP: Allgem. Siedlungsbereich; Allgem. Freiraum- und Agrarbereich  
FNP: Wohnbaufläche  
Verbindliches Planungsrecht:  
B-Plan Nr. III/3/83.00 „Jöllheide“  
RV seit dem 19.12.2002  
Allgemeines Wohngebiet

**Eigentum:** teilweise öffentlich, überwiegend privat



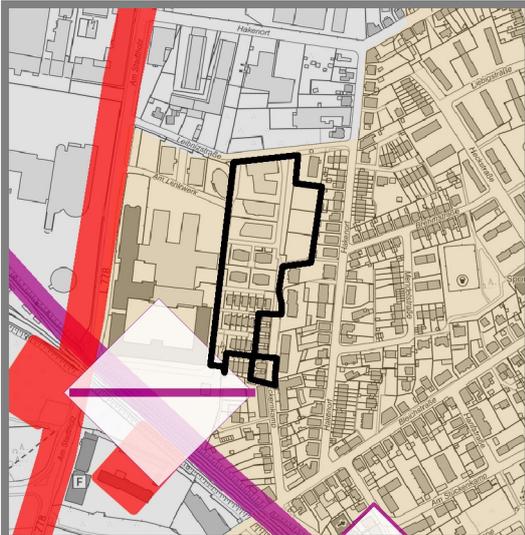
B-Plan Abgrenzung

**Hintergrund / Beschlüsse:**

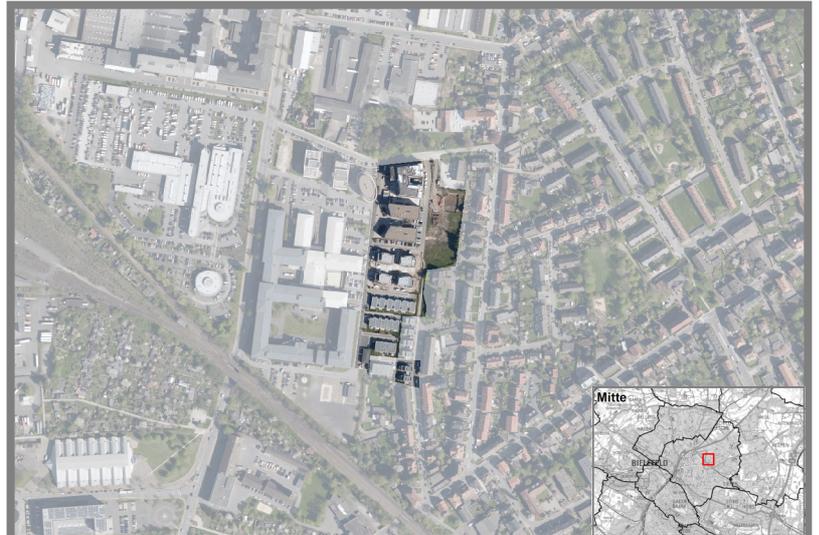
Der Bebauungsplan III/3/83.00 „Jöllheide“ ist seit Dezember 2002 rechtsverbindlich. Für den östlichen Teil sollte eine Neuaufstellung als Bebauungsplan III/3/83.01 „Edith-Viehmeister-Straße“ mit geringerer baulicher Dichte erfolgen. Die Offenlage des Entwurfs erfolgte Juli / August 2009. Das Verfahren wird nicht weitergeführt. Die Bebauung erfolgt aktuell auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts.

**Bewertung:**

Eignung als Wohnbauland aufgrund bestehenden Planungsrechtes gegeben; Investor ist vorhanden, deshalb keine Handlungsempfehlung erforderlich

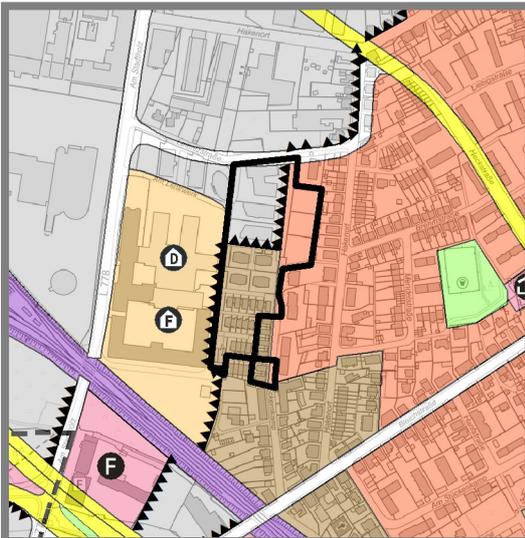


Darstellung im Regionalplan



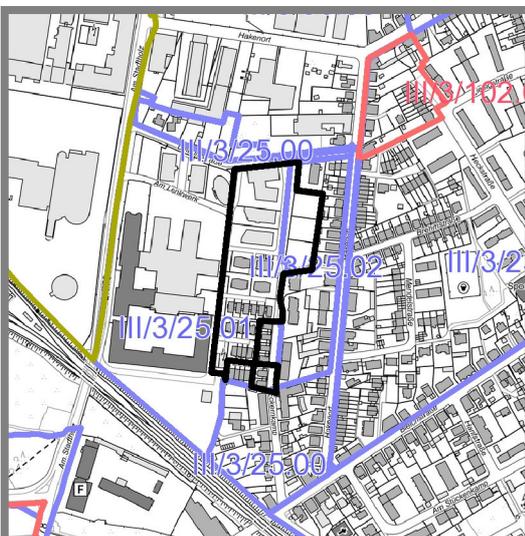
Luftbild 2017 / 2018

Lage im Stadtgebiet



Darstellung im wirksamen FNP

**Stadtbezirk:** Mitte  
**Lage:** Leibnizstraße  
**Aktuelle Nutzung:** Landwirtschaft, tlw. Gewerbenutzung  
**Größe:** 2,5 ha  
**Realisierbare WE:** 24 in Einfamilien- und Reihenhäusern (gem. B-Plan)  
**Planungsrecht:** GEP: Allgem. Siedlungsbereich  
FNP: Wohnbaufläche; Gewerbliche Baufläche; Gemischte Baufläche  
Verbindliches Planungsrecht:  
 B-Plan Nr. III/3/25.01 „Leibnizstraße“  
 RV seit dem 09.07.2014  
 Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet, Gewerbegebiet  
**Eigentum:** privat



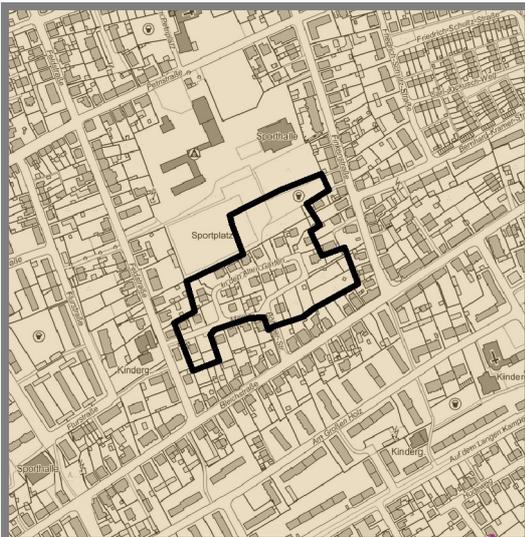
B-Plan Abgrenzung

**Hintergrund / Beschlüsse:**

Vermarktung läuft, 15 laufende Bauantragsverfahren lt. GEKOS; Für einen Teilbereich des Ursprungsplans Nr. III/3/25.00 wurde auf einer Fläche von 0,3 ha die 2. Änderung („Am Hakenort“ Nr. III/3/25.02) neu aufgestellt. Der seit dem 06.01.2017 rechtverbindliche Bebauungsplan sieht drei MEFA vor.

**Bewertung:**

laufende Vermarktung / Bebauung, keine Handlungsempfehlung erforderlich

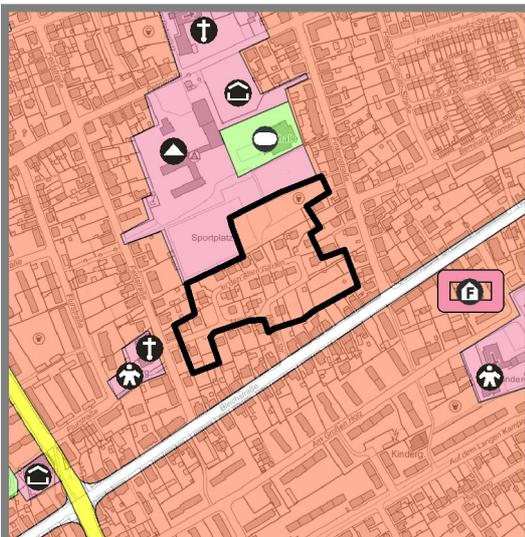


Darstellung im Regionalplan



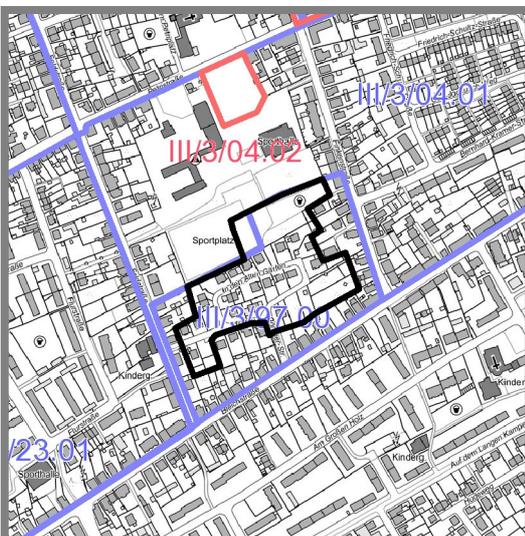
Luftbild 2017 / 2018

Lage im Stadtgebiet



Darstellung im wirksamen FNP

**Stadtbezirk:** Mitte  
**Lage:** Feldstraße  
**Aktuelle Nutzung:** Landwirtschaft / Freiraum  
**Größe:** 2,8 ha  
**Realisierbare WE:** 45 in Ein- und Zweifamilienhäusern (gem. B-Plan)  
**Planungsrecht:** GEP: Allgem. Siedlungsbereich  
FNP: Wohnbaufläche  
Verbindliches Planungsrecht: B-Plan Nr. III/3/97.00 „In den alten Gärten“ RV seit dem 22.05.2014  
 Allgemeines Wohngebiet, Grünfläche, Gemeinbedarf  
**Eigentum:** überwiegend privat



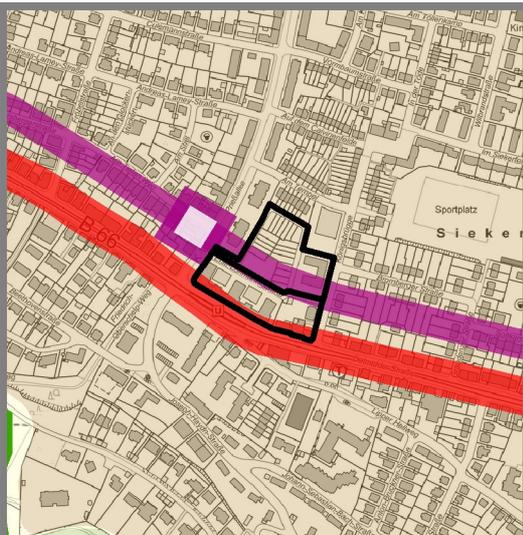
B-Plan Abgrenzung

**Hintergrund / Beschlüsse:**

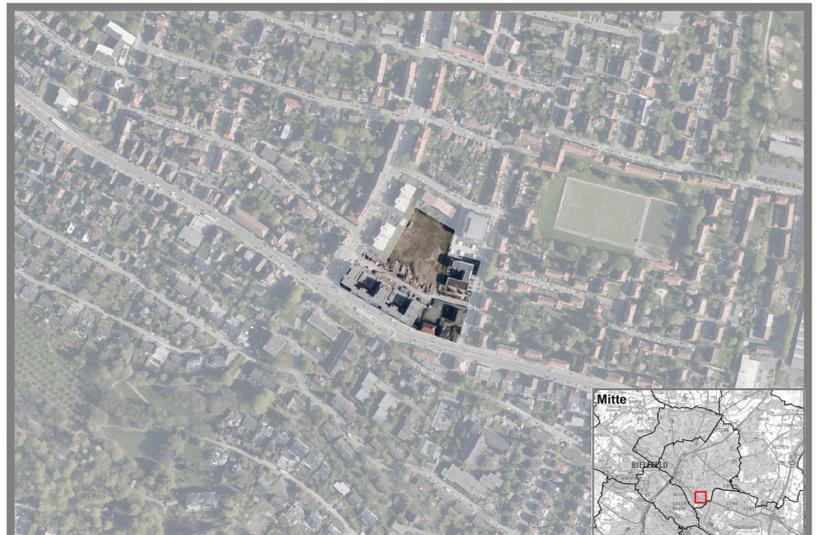
Vermarktung läuft, 6 laufende Bauantragsverfahren lt. GEKOS

**Bewertung:**

laufende Vermarktung, keine Handlungsempfehlung erforderlich

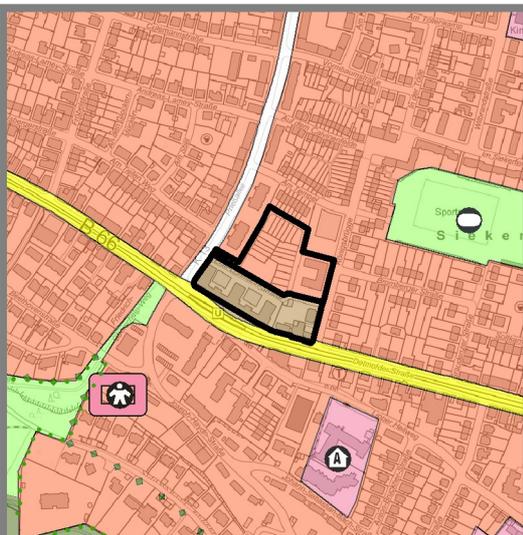


Darstellung im Regionalplan



Luftbild 2017 / 2018

Lage im Stadtgebiet



Darstellung im wirksamen FNP

**Stadtbezirk:** Mitte

**Lage:** ehemalige Lohmann-Werke Königsbrügge

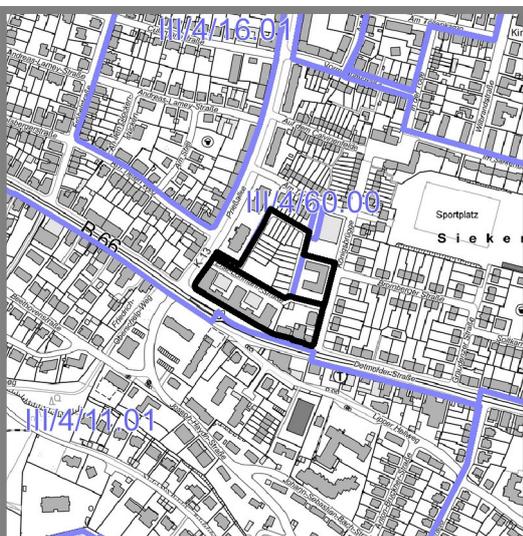
**Aktuelle Nutzung:** Freifläche

**Größe:** 1,8 ha (Nord: 0,9 ha / Süd: 0,9 ha)

**Realisierbare WE:** 26 in Reihen- und Doppelhäusern (gem. B-Plan)

**Planungsrecht:** GEP: Allgem. Siedlungsbereich  
FNP: Wohnbaufläche; Gemischte Baufläche  
Verbindliches Planungsrecht: B-Plan Nr. III/4/60.00 „Ehemalige Lohmannwerke Königsbrügge“  
 RV seit dem 22.10.2018  
 Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet

**Eigentum:** privat

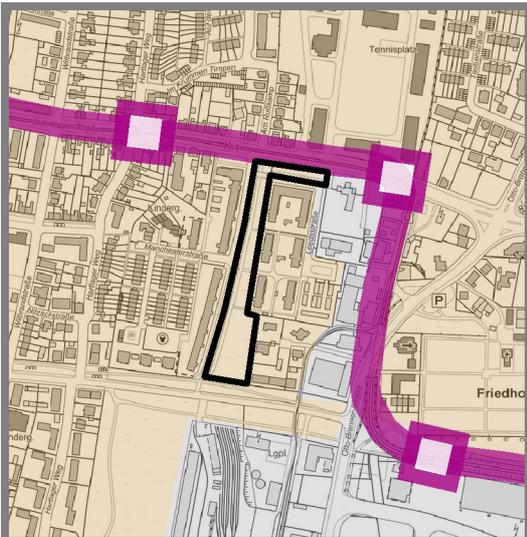


B-Plan Abgrenzung

**Hintergrund / Beschlüsse:**

**Bewertung:**

laufende Vermarktung / Bebauung, keine Handlungsempfehlung erforderlich



Darstellung im Regionalplan



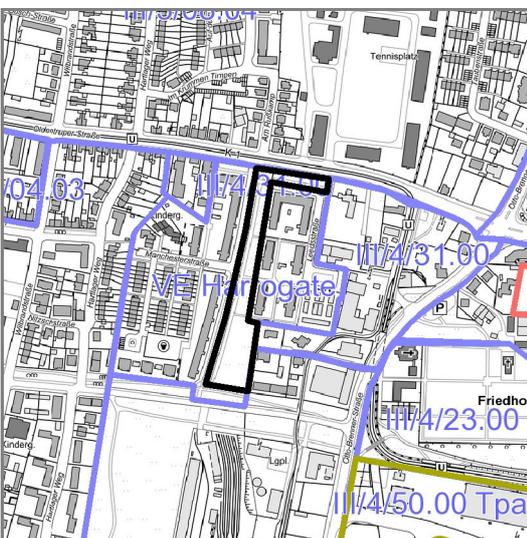
Luftbild 2017 / 2018

Lage im Stadtgebiet



Darstellung im wirksamen FNP

**Stadtbezirk:** Mitte  
**Lage:** Harrogate Allee  
**Aktuelle Nutzung:** Landwirtschaft / Freiraum  
**Größe:** 1,1 ha  
**Realisierbare WE:** keine, Reserve entfällt künftig  
**Planungsrecht:** GEP: Allgem. Siedlungsbereich  
FNP: Wohnbaufläche  
Verbindliches Planungsrecht:  
 B-Plan Nr. VE Harrogate  
 RV seit dem 12.10.1995  
 öffentliche Grünfläche  
**Eigentum:** öffentlich



B-Plan Abgrenzung

**Hintergrund / Beschlüsse:**

Die Fläche ist im o.a. B-Plan als öffentl. Grünfläche festgesetzt.

**Bewertung:**

keine Eignung für Wohnen gegeben, keine Handlungsempfehlung erforderlich

---

**D**

**Bewertungsmatrix für die wohnbaulichen Reserven im Regionalplan**

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

---

<b>E</b>
----------

Angebot an wohnbaulichen Reserven ( $\geq 1$ ha) im Regionalplan
--

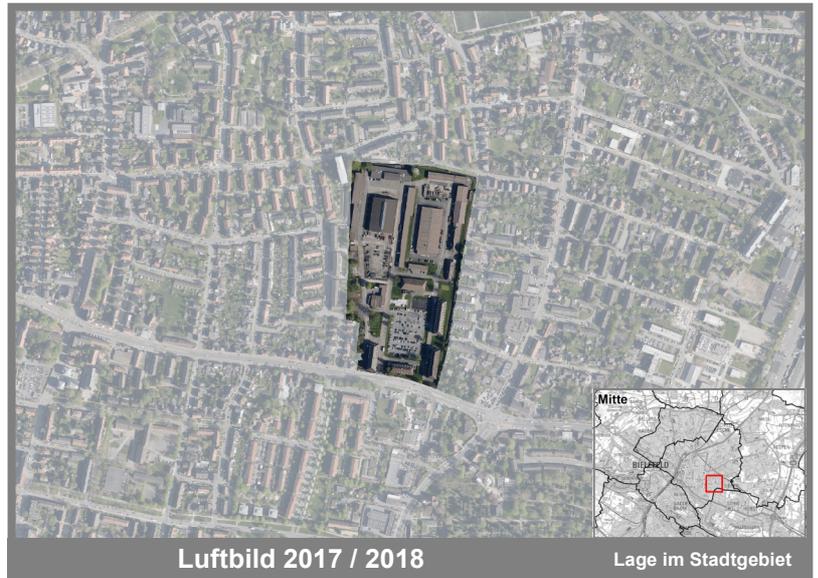


### Zeichenerklärung

- Kategorie A:**  
 Städtebaulich geeigneter Bereich  
 für eine (Wohn-)Bauentwicklung
- Kategorie C:**  
 Eingeschränkte Eignung für eine  
 (Wohn-)Bauentwicklung

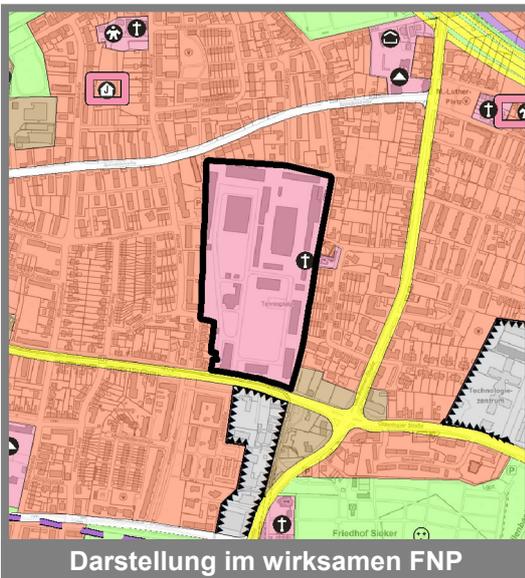


Darstellung im Regionalplan



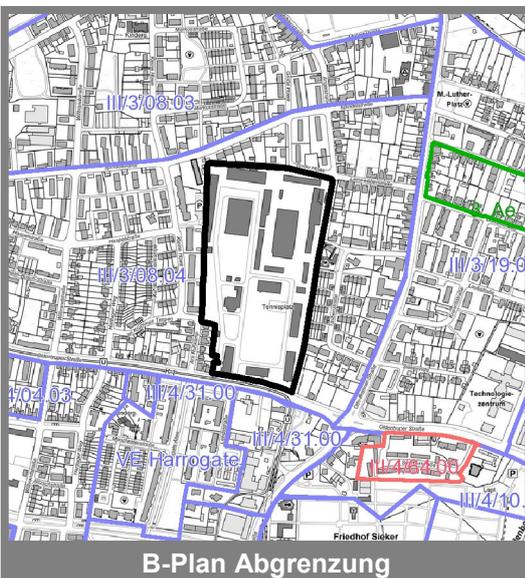
Luftbild 2017 / 2018

Lage im Stadtgebiet



Darstellung im wirksamen FNP

**Stadtbezirk:** Mitte  
**Lage:** Rochdale Barracks  
**Aktuelle Nutzung:** Kaserne  
**Größe:** 9,0 ha  
**Planungsrecht:** GEP: Allgem. Siedlungsbereich  
FNP: Gemeinbedarfsfläche  
Verbindliches Planungsrecht:  
 B-Plan Nr. III/3/08.04 „Gebiet zwischen Oststraße, Spindelstraße, Ahornstraße, Hauptstraße, Oldentruper Straße“  
 RV seit dem 01.06.1968  
 Gemeinbedarf  
**Eigentum:** privat



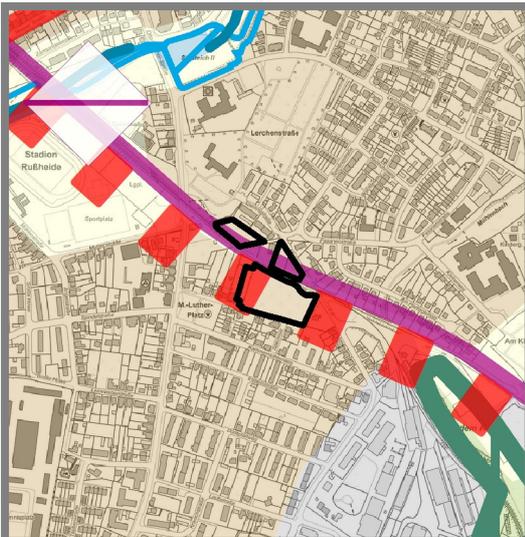
B-Plan Abgrenzung

**Hintergrund / Beschlüsse:**

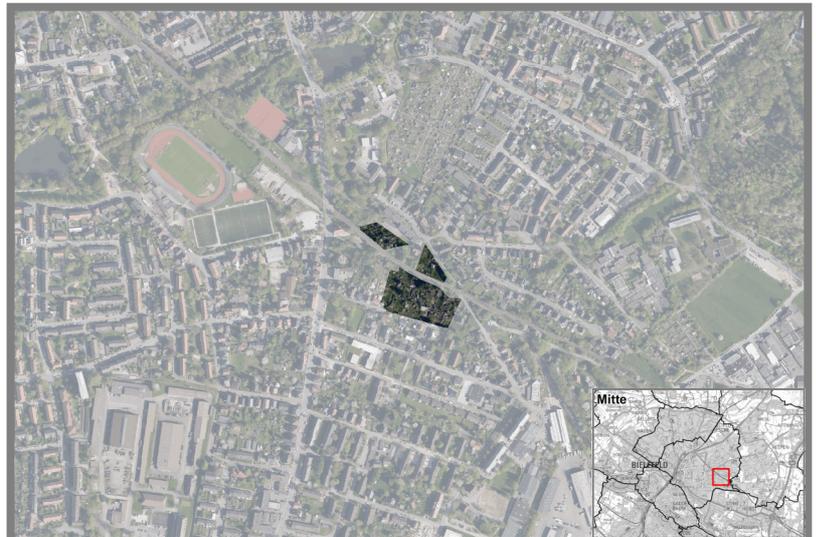
Die Eignung der im Stadtgebiet derzeit noch militärisch genutzten Flächen (dies sind die beiden Kasernenstandorte Catterick Barracks im Stadtbezirk Stieghorst mit einer Fläche von ca. 33,6 ha und die Rochdale Barracks im Stadtbezirk Mitte mit einer Fläche von ca. 8,9 ha) im Hinblick auf eine wohnbauliche Nutzung wurde seitens der AG Wohnen grundsätzlich bestätigt. Eine weitergehende Prüfung über den Umfang erfolgt im Rahmen des laufenden Konversionsprozesses.

**Bewertung:**

Handlungsempfehlung: Konversionsprozess abwarten

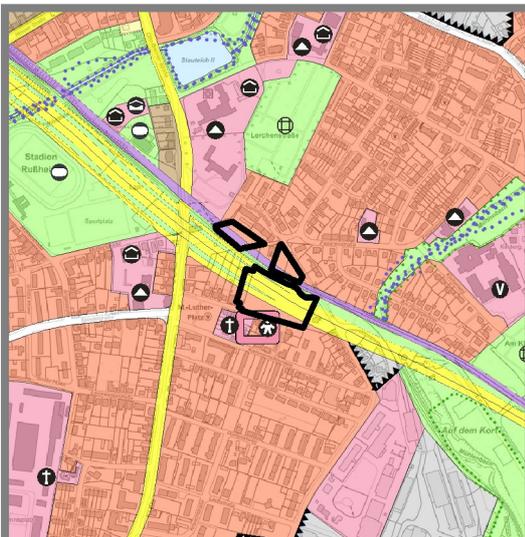


Darstellung im Regionalplan



Luftbild 2017 / 2018

Lage im Stadtgebiet



Darstellung im wirksamen FNP

**Stadtbezirk:** Mitte  
**Lage:** Am Wiehagen / Ecke Meisenstraße  
**Aktuelle Nutzung:** Grabeland  
**Größe:** 1,6 ha  
**Planungsrecht:** GEP: Allgem. Siedlungsbereich; Allgem. Freiraum- und Agrarbereich; Bedarfsplanungsmaßnahme (B66n) ohne räumliche Festlegung  
FNP: Straßennetz I. und II. Ordnung; Wohnbaufläche; Bahnanlage; Grünfläche  
Verbindliches Planungsrecht:  
 B-Plan Nr. III/3/19.00  
 RV seit dem 07.03.1959  
 öffentliche Grünfläche;  
 B-Plan Nr. III/3/36.00  
 RV seit dem 21.01.1967  
 öffentliche Grünfläche, Allgem. Wohngebiet

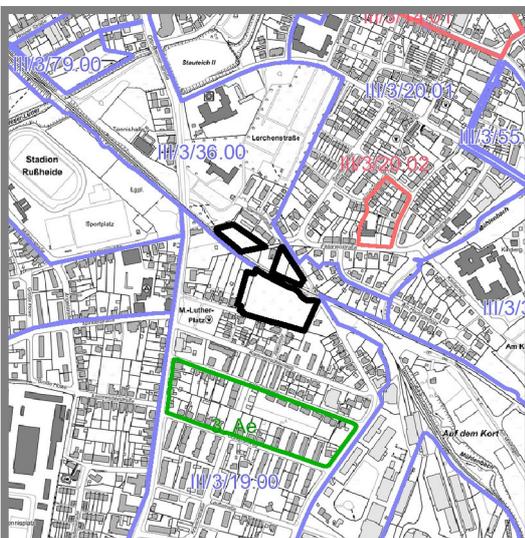
**Eigentum:** öffentlich

**Hintergrund / Beschlüsse:**

Gemäß Beschluss zum Bundesverkehrswegeplan wurde die B66n im Stadtgebiet Bielefeld gegenüber dem Entwurf des BVWP 2030 von einem Vorhaben des "Vordringlichen Bedarfs" zu einem Vorhaben des "Weiteren Bedarfs" zurückgestuft. Die Überarbeitung des Bundesverkehrswegeplanes ist 2016 in Kraft getreten und gilt bis 2030. Die Trasse ist damit weiterhin von Bebauung freizuhalten, bzw. im FNP darzustellen.

**Bewertung:**

Eine angemessene Wohnbauentwicklung außerhalb der o. a. Trasse der B66n ist zu vertreten. Dazu sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen über Bauleitplanverfahren zu schaffen.

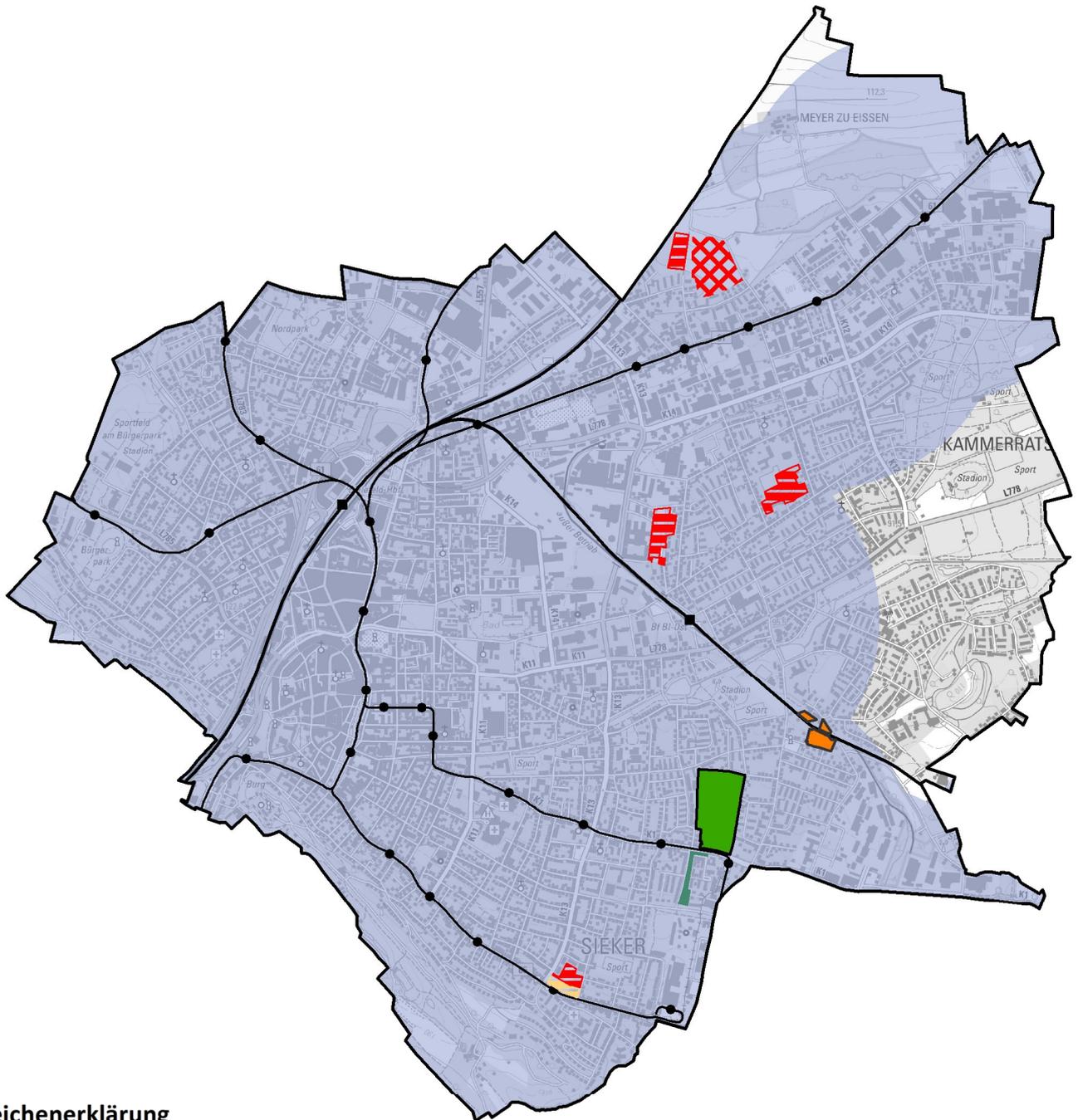


B-Plan Abgrenzung

---

**G**

**Gesamtdarstellung der wohnbaulichen Reserven im Stadtbezirk**



## Zeichenerklärung

### Reserven des Flächennutzungsplanes

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

### Reserven des Regionalplanes

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

### Suchräume

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

### Schienenbezogener ÖPNV

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

**Reserven des Flächennutzungsplanes**

	Anzahl	Fläche (ha)
Reservefläche Wohnen im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bzw. einer Satzung gemäß § 34 BauGB	4	7,7
Reservefläche Wohnen im Geltungsbereich eines in Aufstellung- / Änderungsverfahren befindlichen Bebauungsplanes (Darstellung im FNP)	1	6,3
Reservefläche Mischnutzung im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bzw. einer Satzung gemäß § 34 BauGB	1	0,9
künftig entfallende Reservefläche (politische Beschlüsse liegen vor)	1	1,1
verbleibend	6	14,9

**Reserven des Regionalplanes**

	Anzahl	Fläche (ha)
Wohnbauliche Reserve des Regionalplanes - Kategorie A	1	9,0
Wohnbauliche Reserve des Regionalplanes - Kategorie C	1	1,6
verbleibend	2	10,6

**Potenzial- und Suchräume**

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

**Insgesamt**

	Anzahl	Fläche (ha)
Summe	9	26,6
davon künftig entfallend bzw. ungeeignet	1	1,1
verbleibend	8	25,5

---

**J**

**Gesamtdarstellung der wohnbaulichen Reserven in der Gesamtstadt**

**Reserven des Flächennutzungsplanes (FNP)**

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

**Reserven des Regionalplanes**

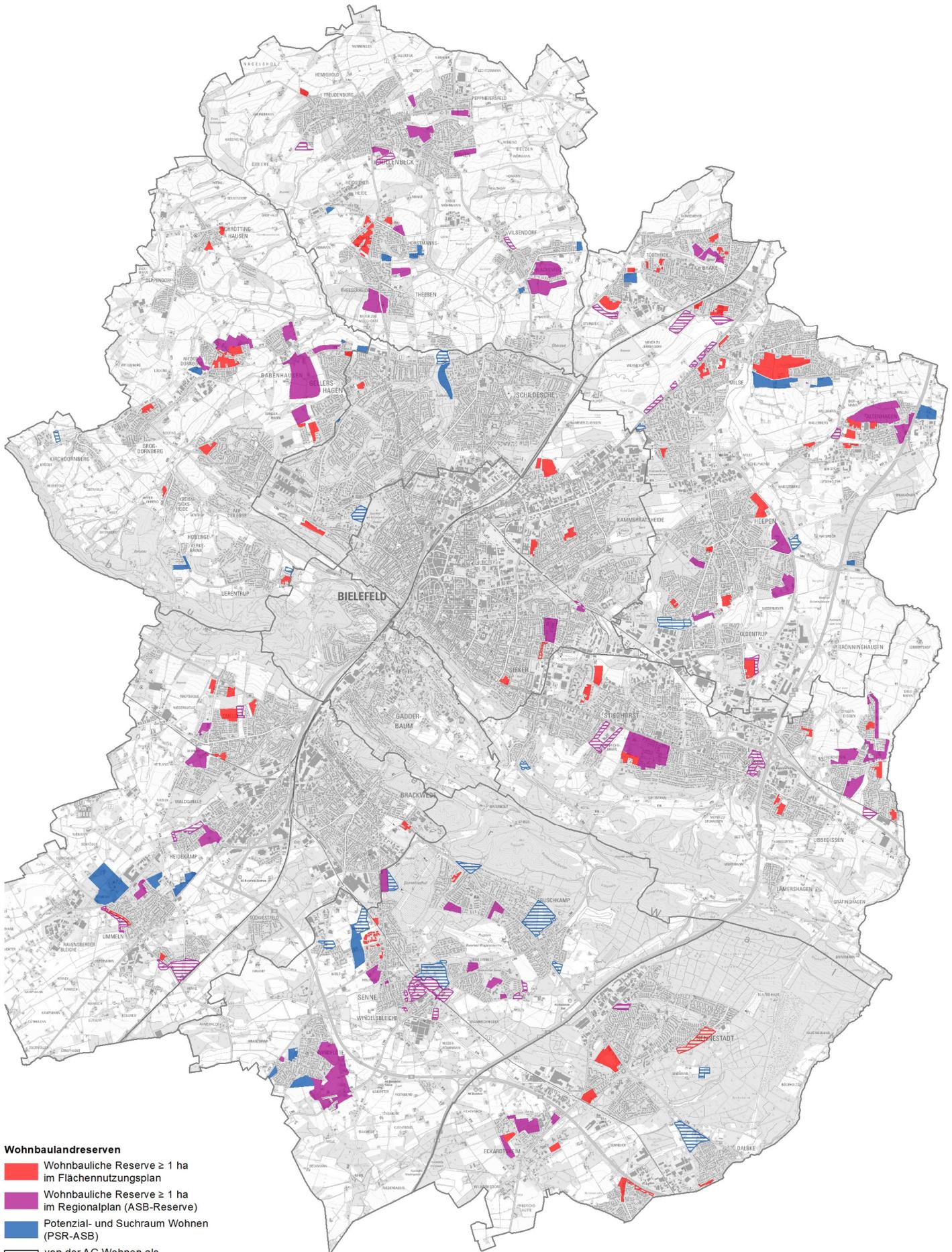
	Anzahl	Fläche (ha)
betrachtete Flächen im Regionalplan, davon	<b>68</b>	<b>489,4</b>
Wohnbauliche Reserve des Regionalplanes - Kategorie A	16	180,0
Wohnbauliche Reserve des Regionalplanes - Kategorie B	17	154,4
Wohnbauliche Reserve des Regionalplanes - Kategorie C	14	50,3
<b>Wohnbauliche Reserve des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

**Potenzial- und Suchräume (PSR) Wohnen**

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

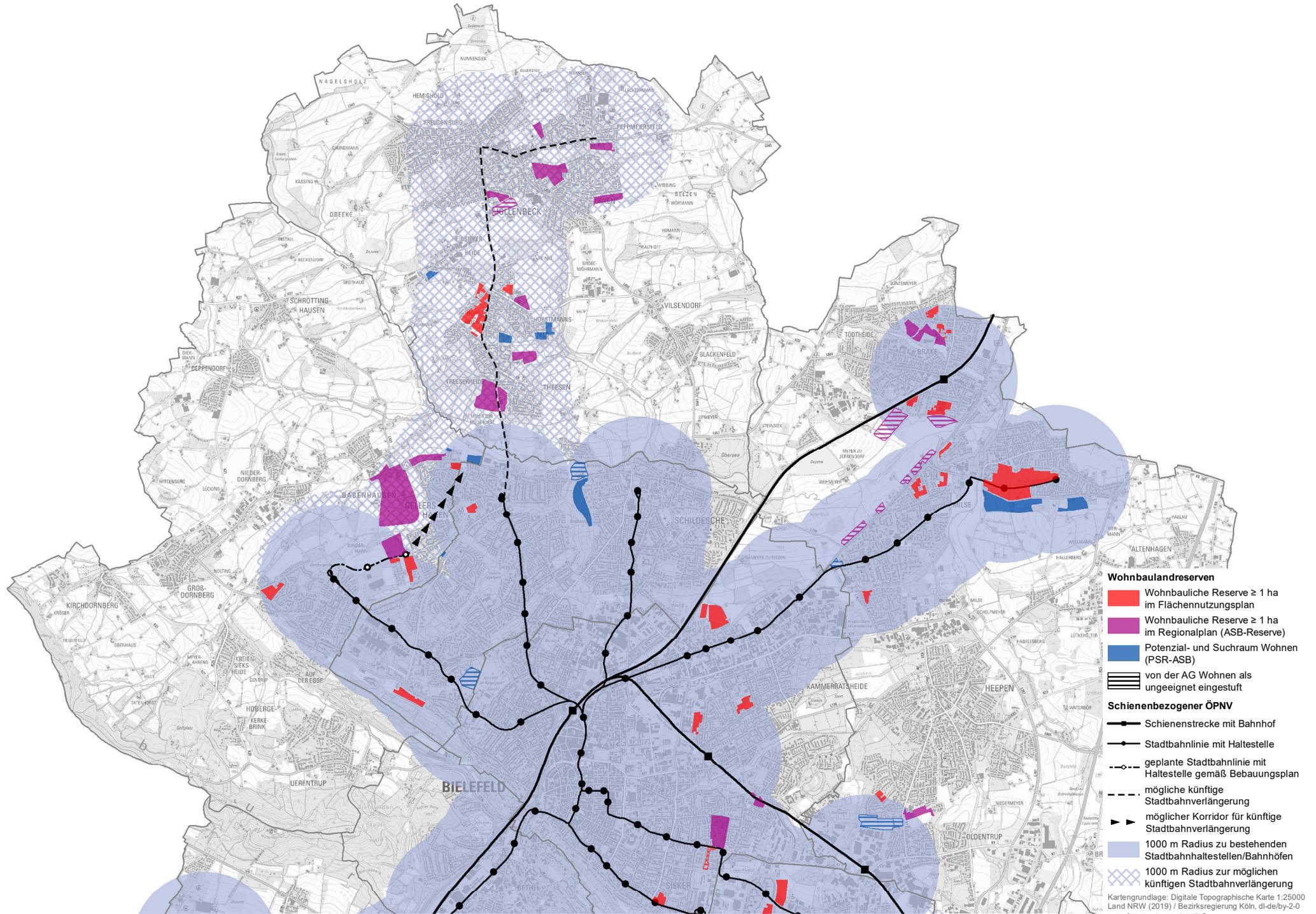
**Insgesamt**

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



# Wohnbaulandreserven im Einzugsgebiet des schienengebundenen ÖPNV

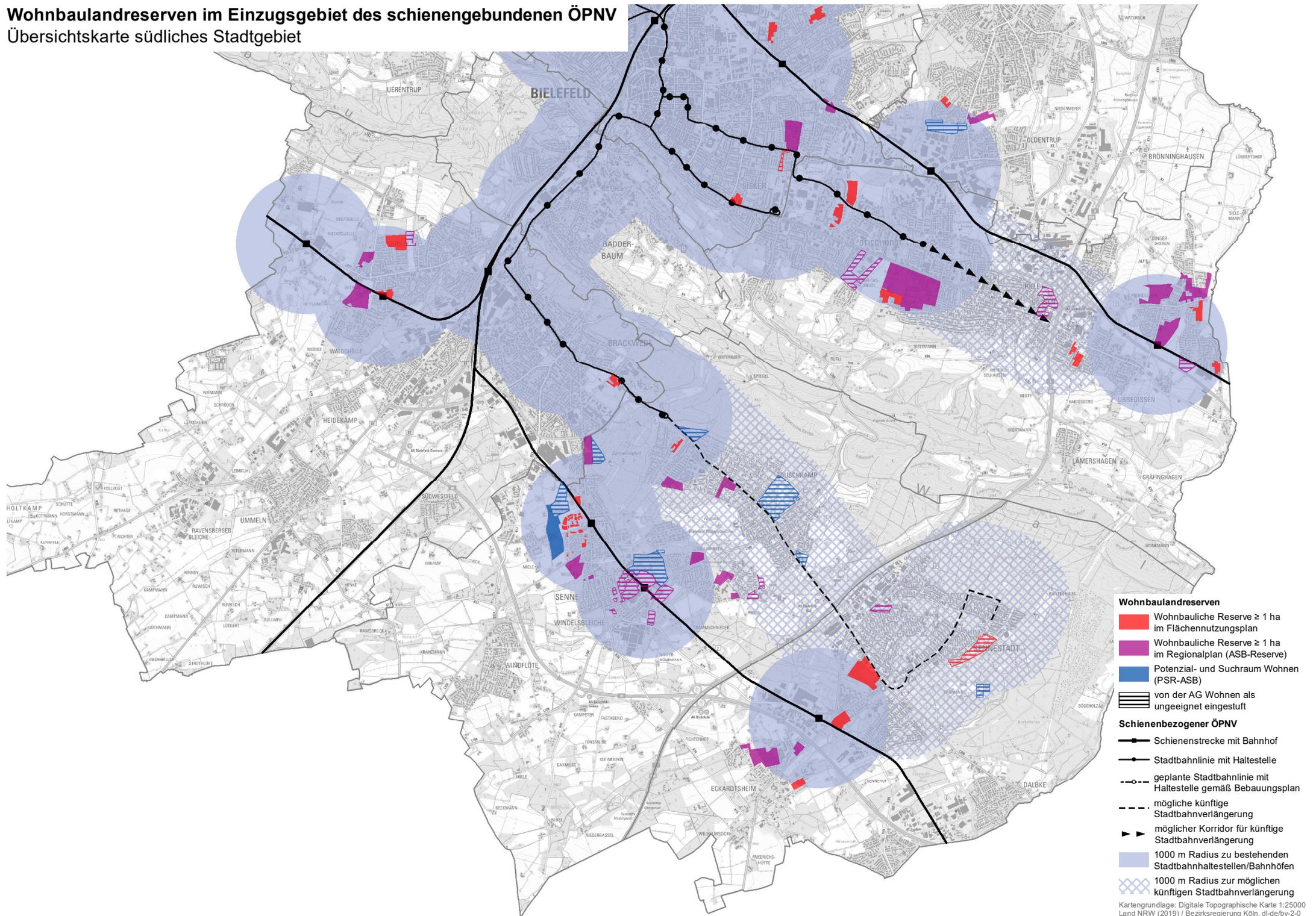
## Übersichtskarte nördliches Stadtgebiet



- Wohnbaulandreserven**
- Wohnbauliche Reserve  $\geq 1$  ha im Flächennutzungsplan
  - Wohnbauliche Reserve  $\geq 1$  ha im Regionalplan (ASB-Reserve)
  - Potenzial- und Suchraum Wohnen (PSR-ASB)
  - von der AG Wohnen als ungeeignet eingestuft
- Schienebezogener ÖPNV**
- Schienenstrecke mit Bahnhof
  - Stadtbahnlinie mit Haltestelle
  - geplante Stadtbahnlinie mit Haltestelle gemäß Bebauungsplan
  - mögliche künftige Stadtbahnverlängerung
  - möglicher Korridor für künftige Stadtbahnverlängerung
  - 1000 m Radius zu bestehenden Stadtbahnhaltestellen/Bahnhöfen
  - 1000 m Radius zur möglichen künftigen Stadtbahnverlängerung

# Wohnbaulandreserven im Einzugsgebiet des schienengebundenen ÖPNV

## Übersichtskarte südliches Stadtgebiet



- Wohnbaulandreserven**
- Wohnbauliche Reserve  $\geq 1$  ha im Flächennutzungsplan
  - Wohnbauliche Reserve  $\geq 1$  ha im Regionalplan (ASB-Reserve)
  - Potenzial- und Suchraum Wohnen (PSR-ASB)
  - von der AG Wohnen als ungeeignet eingestuft
- Schienebezogener ÖPNV**
- Schienenstrecke mit Bahnhof
  - Stadtbahnlinie mit Haltestelle
  - geplante Stadtbahnlinie mit Haltestelle gemäß Bebauungsplan
  - mögliche künftige Stadtbahnverlängerung
  - möglicher Korridor für künftige Stadtbahnverlängerung
  - 1000 m Radius zu bestehenden Stadtbahnhaltestellen/Bahnhöfen
  - 1000 m Radius zur möglichen künftigen Stadtbahnverlängerung