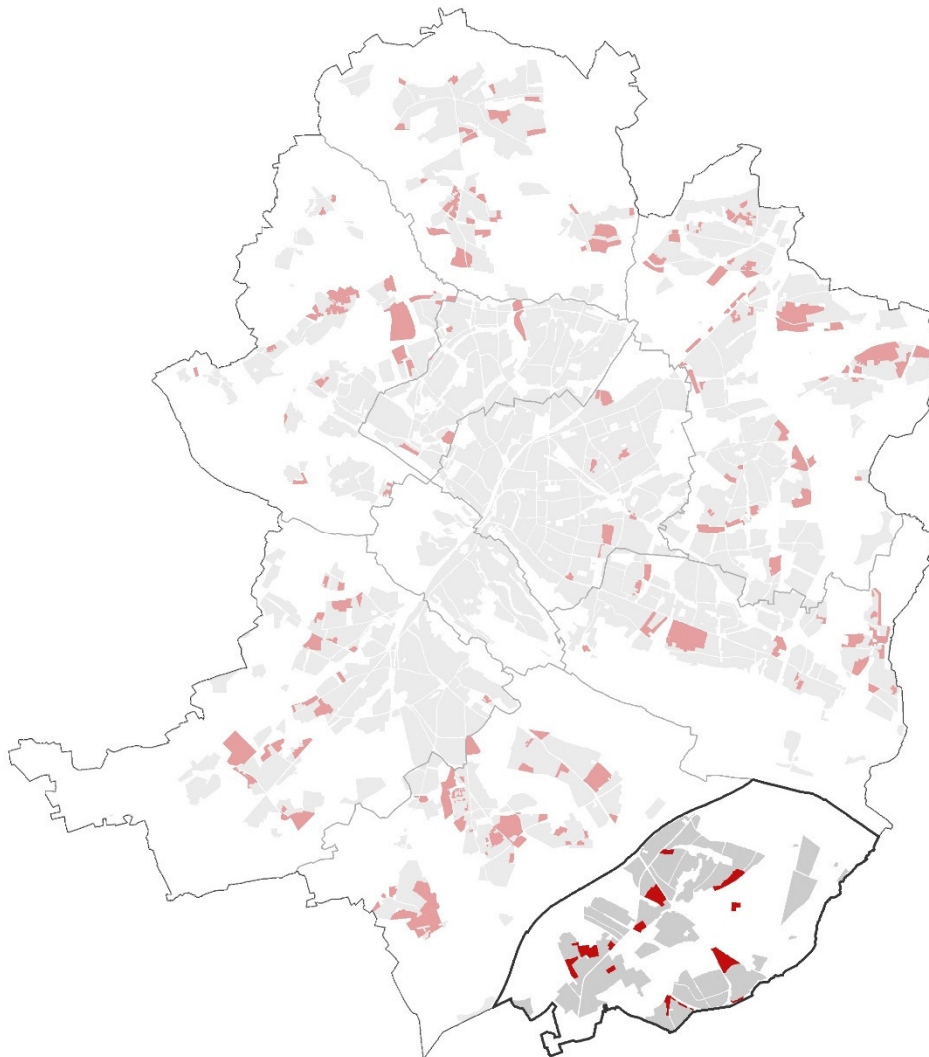




Perspektivplan Wohnen Bielefeld 2020/2035

**Sonderauswertung für den Stadtbezirk
Sennestadt**



Anlagen

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

A	Erläuterung zur Auswertung im Stadtbezirk
----------	---

Entwicklung der Wohnbauflächen im FNP 2004-2017

Neudarstellungen

Im Zeitraum von 2004 bis 2017 wurden im Stadtbezirk Sennestadt insgesamt 4 Verfahren mit einer **Gesamtfläche von 3,1 ha zur Neuausweisung** von Wohnbaufläche abgeschlossen. Hiervon entfiel mit einer Anzahl von 3 Verfahren bzw. 2,1 ha Wohnbaufläche der Großteil auf FNP-Berichtigungen. Lediglich 1 FNP-Änderungsverfahren (1,0 ha) wurde durchgeführt. Eingeleitet wurden 3 Änderungsverfahren (16,2 ha), die sich zum Auswertungszeitpunkt noch im Verfahren befinden. Somit wurden **im Stadtbezirk Sennestadt für 19,3 ha Wohnbaufläche** in 7 Verfahren Bauleitplanungen mit dem Ziel der Neuausweisung durchgeführt bzw. angestoßen.

Eine Auswertung der vorherigen Flächendarstellungen der neu dargestellten Wohnbauflächen zeigt, dass **1,1 ha Freiraum (Grünfläche) in Anspruch genommen** wurde. Auf **18,2 ha Flächen erfolgte eine Umwandlung** von bereits ausgewiesenen Siedlungsflächen (nicht-wohnbaulich) zu Wohnbaufläche. Hiervon entfielen 6,8 ha auf Gewerbliche Bauflächen, 1,6 ha auf Gemeinbedarfsoberflächen, 8,5 ha auf Sonderbauflächen und 1,3 ha auf Verkehrsflächen.

Rücknahme/Überplanung

Zur **Rücknahme/Überplanung** von Wohnbauflächen wurden Stadtbezirk Sennestadt im Zeitraum von 2004 bis 2017 insgesamt 2 Verfahren (ausschließlich FNP-Änderungen) mit einer **Gesamtfläche von 1,5 ha** abgeschlossen. Eingeleitet wurden 2 FNP-Änderungsverfahren (8,4 ha), die sich zum Auswertungszeitpunkt noch im Verfahren befinden. Somit wurden im Stadtbezirk Sennestadt für 9,9 ha Wohnbaufläche in 4 Verfahren Bauleitplanungen mit dem Ziel der Rücknahme/Überplanung durchgeführt.

Eine Auswertung der nachfolgenden Flächendarstellungen der überplanten bzw. zurückgenommenen Wohnbauflächen zeigt, dass **Freiraum in Form von 1,6 ha Grünfläche und 8,4 ha Fläche für Wald hinzugekommen** ist.

Angebot an wohnbaulichen Reserven (≥ 1 ha) im FNP

Im Stadtbezirk Sennestadt gibt es derzeit sechs größere wohnbauliche Reserven im FNP mit einer Flächengröße von insgesamt 23,5 ha.

Eine Reservefläche mit einer Größe von 1,0 ha liegt im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen (RV) Bebauungsplanes. Zwei Flächen mit einer Größe von insgesamt 7,4 ha befinden sich im Geltungsbereich im Aufstellungs-/Änderungsverfahren befindlicher Bebauungspläne. Weitere drei Reserveflächen mit einer Größe von insgesamt 15,1 ha sind bisher im FNP nicht als Wohnbaufläche dargestellt, hier laufen z. Z. noch FNP-Änderungs- bzw. Berichtigungsverfahren.

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

kurzfristige Bebauung wahrscheinlich ist bzw. bereits umgesetzt wird, besteht kein Handlungsbedarf. Die noch im Verfahren befindlichen Bebauungspläne sollen möglichst zeitnah abgeschlossen werden.

Nr. I/St 54 „Wohnen an der südlichen Donauallee“ (im Verfahren); s. Steckbrief Ses 1

Nr. I/St 52 „Westlich Sender Straße (im Verfahren); s. Steckbrief Ses 4

Nr. I/St 50 „Wohnen und Arbeiten auf dem Schillinggelände“ (im Verfahren); s. Steckbrief Ses 6

Nr. I/ ST 58 „Wohngebiet nördlich Rudolf-Hardt-Weg“ (im Verfahren); s. Steckbrief Ses 3

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

Davon folgende Fläche mit altem Planungsrecht:

Nr. I/St 27 „Wohngebiet Schlinghof“ (RV seit dem 26.06.1993; s. Steckbrief Ses 5

Davon folgende Fläche, die auch im FNP noch nicht als Wohnbaufläche dargestellt sind, für die jedoch Verfahren eingeleitet wurden, die eine wohnbauliche Nutzung vorsehen:

Eckardtsheimer Straße im OT Eckardtsheim (s. hierzu anliegenden Steckbrief Ses 2)

Diese Fläche liegt (wie auch der oben genannte in Aufstellung befindliche B-Plan Nr. I/ ST 58 „Wohngebiet nördlich Rudolf-Hardt-Weg“) im Bereich eines städtebaulichen Struktur- und Rahmenkonzeptes für den Gesamtbereich Eckardtsheim, das als Grundlage zur Schaffung von Planungsrecht für Teilbereiche auf Grundlage der Rahmenplanung derzeit in Vorbereitung ist.

Neben den oben beschriebenen sechs Reserveflächen haben zwei heute im FNP als Wohnbaufläche dargestellte insgesamt 10,6 ha große Flächen gemäß Gesamtbewertung der AG Wohnen im Ergebnis keine fachliche Eignung für eine städtebauliche Entwicklung und fallen somit als Reserve künftig weg. Diese Flächen werden in den Steckbriefen Ses 7 und Ses 8 näher beschrieben.

Angebot an wohnbaulichen Reserven (≥ 1 ha) im Regionalplan

Im Stadtbezirk Sennestadt gibt es über die zuvor genannten wohnbaulichen Reserven des Flächennutzungsplanes hinausgehend weitere zwei Flächen in einer Größe von insgesamt ca. 16,0 ha, die in dem seit 2004 wirksamen Regionalplan, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) vorgesehen sind, und die von der AG Wohnen als geeignete Siedlungsreserven bewertet wurden.

Dabei bilden die im Regionalplan dargestellten ASB einen planerischen Rahmen, der regelmäßig nicht vollumfänglich in Wohnbaufläche in der kommunalen Bauleitplanung umgesetzt werden kann. Die dargestellten ASB enthalten aufgrund der Grobmaßstäblichkeit des Regionalplanes Flächen, die grundsätzlich nicht für eine bauliche Nutzung geeignet sind, bzw. von einer Bebauung freizuhalten sind. Darüber hinaus sollen ASB nicht allein Flächen für Wohnen beinhalten, sondern

auch für wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen, öffentliche und private Dienstleistungen. Auch siedlungszugehörige Grün-, Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen sind Bestandteil des ASB. Im Rahmen einer bauleitplanerischen Umsetzung sind darüber hinaus i. d. R. abzuziehende Flächenanteile von mindestens 20 v. H., u. a. für Grün, Erschließung, technische Infrastrukturflächen und ökologische Kompensationsflächen zu berücksichtigen.

Von den oben genannten zwei Reserveflächen ist gemäß Bewertungsschema der AG Wohnen eine Fläche in einer Größe von ca. 12,0 ha **grundsätzlich städtebaulich für eine (Wohn-)Bauentwicklung geeignet**. Für Flächen dieser Kategorie sind aus Sicht der AG Wohnen jedoch potenzielle Einschränkungen hinsichtlich Umsetzbarkeit und Aktivierbarkeit u. a. aufgrund von fachlichen Restriktionen, der Eigentumsverhältnisse oder Nutzbarkeit erkennbar. Eine Entwicklung bzw. weitere Prüfung soll nur auf Grundlage eines vorhandenen Eigentümer-/Entwicklungsinteresses erfolgen. In diese Kategorie fällt die Fläche im Ortsteil Eckardtsheim, die im anliegenden Steckbrief Ses 1-02 näher beschrieben wird.

Eine lediglich eingeschränkte Eignung für eine (Wohn-)Bauentwicklung hat nach Auffassung der AG Wohnen eine weitere Fläche in einer Größe von ca. 4,0. Es handelt sich dabei um die Fläche ebenfalls im Ortsteil Eckardtsheim, die im anliegenden Steckbrief Ses 1-03 näher beschrieben wird. Die Flächen dieser Kategorie sind zwar aufgrund ihrer Lage städtebaulich geeignet, jedoch liegen im Unterschied zu den vorgenannten Flächen fachliche Vorbehalte bzw. aufschiebende Bedingungen einer städtebaulichen Entwicklung vor, bzw. sind diese Flächen nur in Teilbereichen für eine Siedlungsentwicklung nutzbar. Hier empfiehlt die AG Wohnen eine nachgeordnete bzw. perspektivische Entwicklung, grundsätzlich jedoch die Beibehaltung der Darstellung als Siedlungsbereich im Regionalplan.

Eine Fläche mit einer Größe von ca. 2,5 ha hat gemäß Gesamtbewertung der AG Wohnen im Ergebnis **keine fachliche Eignung für eine städtebauliche Entwicklung**. Es handelt sich dabei um die Fläche, die im anliegenden Steckbrief Ses 1-01 näher beschrieben wird. Für Flächen dieser Kategorie sollten alternative Nutzungsoptionen geprüft werden, bzw. auf eine perspektivische Rücknahme als Allgemeiner Siedlungsbereich im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplanes hingewirkt werden.

Angebot an Potenzial- und Suchräumen Wohnen

Im Stadtbezirk Sennestadt wurden seitens der AG Wohnen zwei potentielle Siedlungsreserven (PSR) auf ihre städtebauliche Eignung im Hinblick auf eine Wohnbauentwicklung betrachtet. Im Ergebnis hält die AG Wohnen beide Bereiche aufgrund naturschutzfachlicher Belange nicht für eine Wohnbauentwicklung geeignet (s. hierzu die PSR-Steckbriefe Ses S-01 und Ses S-02).

Gesamtdarstellung der wohnbaulichen Reserven im Stadtbezirk

Im Stadtbezirk Sennestadt gibt es sechs größere Reserven im Flächennutzungsplan mit einer Gesamtfläche von ca. 23,5 ha, die kurz- bis mittelfristig für eine wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung stehen.

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

I/St 55 „Wohnen ehem. Comeniuschule“ (38 WE)

I/St 56 „Nördlich Werkhofstraße“ (10-15 WE)

I/St 57 „Paracelsusweg“ (15 WE)

Bei Umsetzung aller im Stadtbezirk Sennestadt eingeleiteten bzw. aktuell rechtswirksam gewordenen Bauleitplanungen sowie der o. a. Reserven, für die kein Aktivierungshemmnis und Handlungsbedarf vorliegt, errechnen sich rund 400 Wohneinheiten (WE) die kurzfristig geschaffen werden können.

Zur perspektivischen Deckung des mittel- bis langfristigen Wohnbauflächenbedarfs bieten sich in städtebaulicher Hinsicht darüber hinaus im Stadtbezirk Sennestadt weitere zwei Flächen an, die in dem seit 2004 wirksamen Regionalplan, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) vorgesehen sind, im FNP bisher jedoch nicht als Bauflächen dargestellt sind. Diese Flächen haben insgesamt eine Größe von ca. 16,0 ha. Im Rahmen der anstehenden Regionalplanneuaufstellung soll der Bezirksregierung Detmold vorgeschlagen werden, diese Flächen grundsätzlich als Siedlungsbereich beizubehalten.

Priorisierung kurzfristig zu entwickelnder Reserven im Stadtbezirk

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

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

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

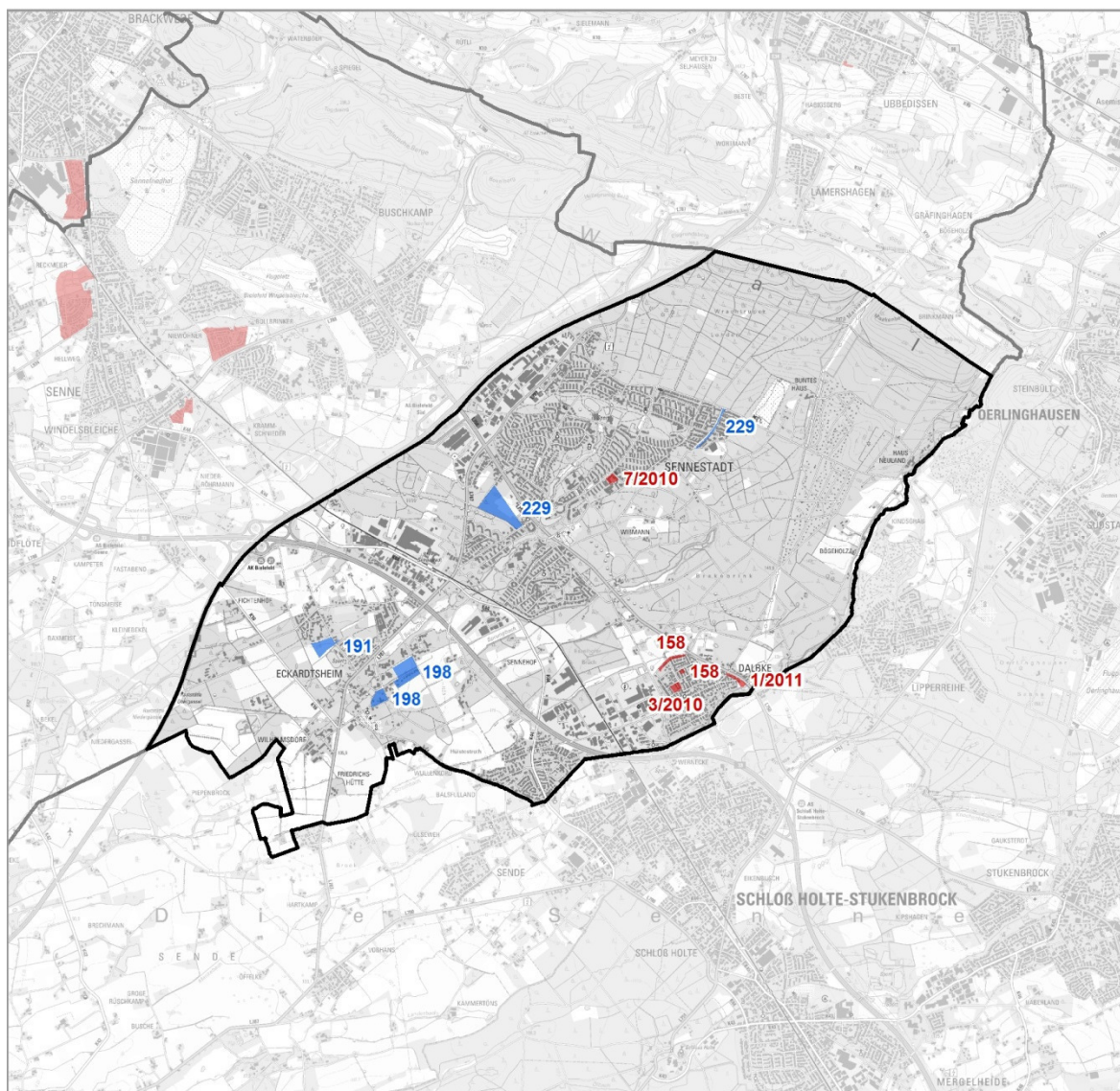
Im Stadtbezirk Sennestadt werden entsprechend dieser o. a. Kategorisierungen zwei Teilflächen für eine prioritäre Entwicklung vorgeschlagen. Bei diesen Teilflächen handelt es sich um ASB-Reserven in einer Größe von insgesamt 12,0 ha nördlich der Verler Straße im Ortsteil Eckardtsheim, die im Einzugsbereich des schienengebundenen ÖPNV liegen und von der AG Wohnen als für eine Wohnbauentwicklung grundsätzlich **geeignet** eingestuft wurden (s. hierzu anliegenden ASB-Steckbrief Ses 1-02 mit zwei Teilflächen).

Im Ortsteil Eckardtsheim wurden aktuell für drei Flächen Bauleitplanverfahren eingeleitet (B-Plan Nr. I/St 56 „Nördlich Werkhofstraße“; B-Plan Nr. I/St 57 „Paracelsusweg“; B-Plan Nr. I/ ST 58 „Wohngebiet nördlich Rudolf-Hardt-Weg“), womit hier kurzfristig rund 80 Wohneinheiten realisiert werden können. Die Realisierung der o. a. prioritären ASB-Fläche soll deshalb erst bei einer entsprechenden Bedarfsentwicklung weiterverfolgt werden.

B

Entwicklung der Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan 2004-2017
--

Übersichtskarte Neudarstellung Wohnbauflächen



FNP-Änderungen und -Berichtigungen im Stadtbezirk Sennestadt

158. Änderung

Wohngebiet Dalbker Allee und Düne am Keilerweg, + 1,0 ha

191. Änderung

Wohnen westlich Eckardtsheimer Straße, + 2,3 ha

198. Änderung

Städtebauliche Neuordnung des Kernbereiches Eckardtsheim, + 6,2 ha

229. Änderung

Wohnen und Mischnutzung Schillinggelände, + 7,7 ha

Berichtigung 3/2010

Wohnbaufläche Am Wiesenhof, + 0,7 ha

Berichtigung 7/2010

Wohnbaufläche am Matthias-Claudius-Weg, + 0,7 ha

Berichtigung 1/2011

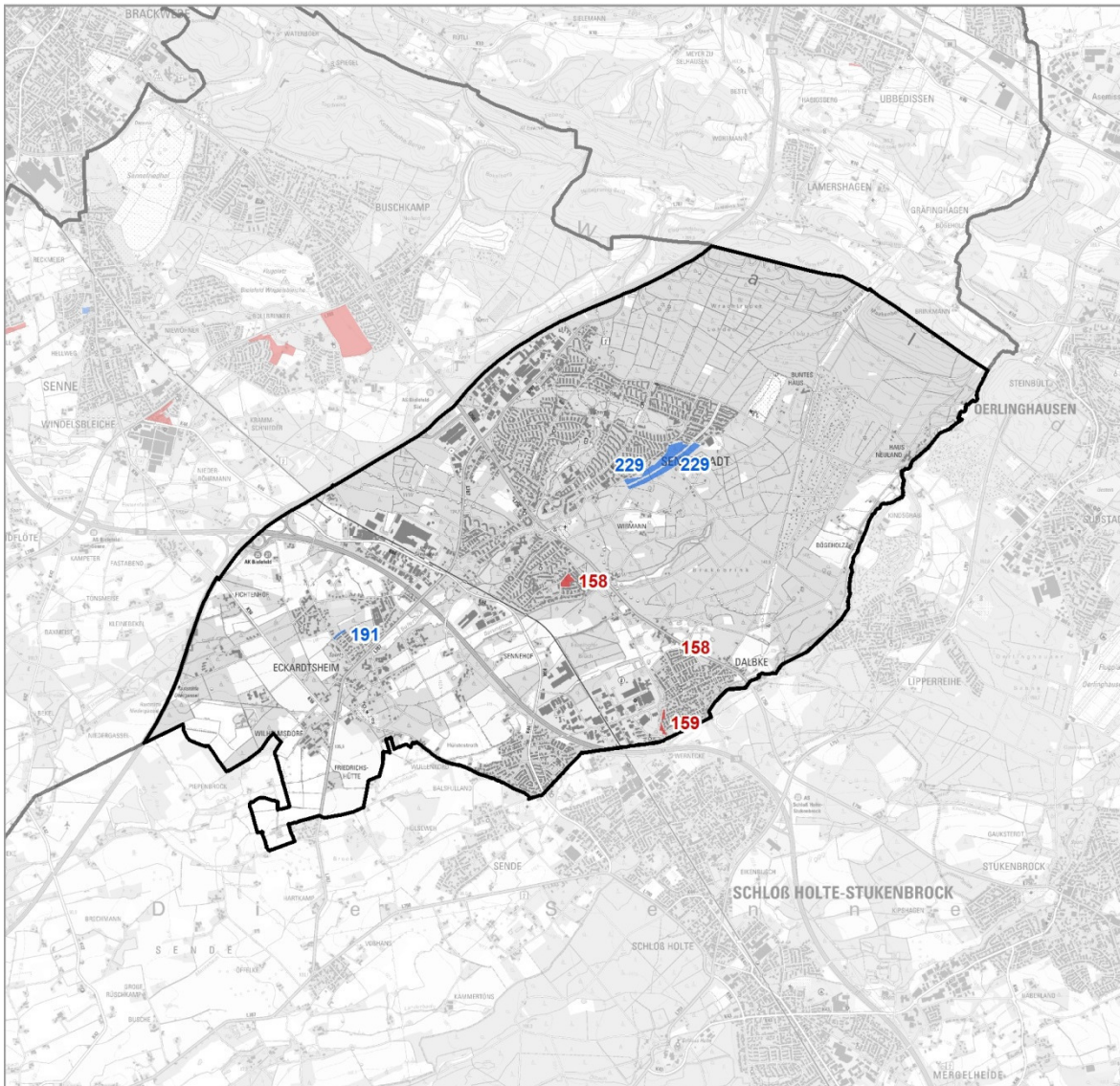
Wohnbaufläche Am Buschhof, + 0,7 ha

Legende

Neu dargestellte Wohnbaufläche gemäß

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

Übersichtskarte Rücknahme Wohnbauflächen



FNP-Änderungen und -Berichtigungen im Stadtbezirk Sennestadt

158. Änderung

Wohngebiet Dalbke Allee und Düne am Keilerweg
- 1,0 ha

159. Änderung

Gewerbliche Baufläche Beckhof
- 0,5 ha

191. Änderung

Wohnen westlich Eckardtsheimer Straße
- 0,2 ha

229. Änderung

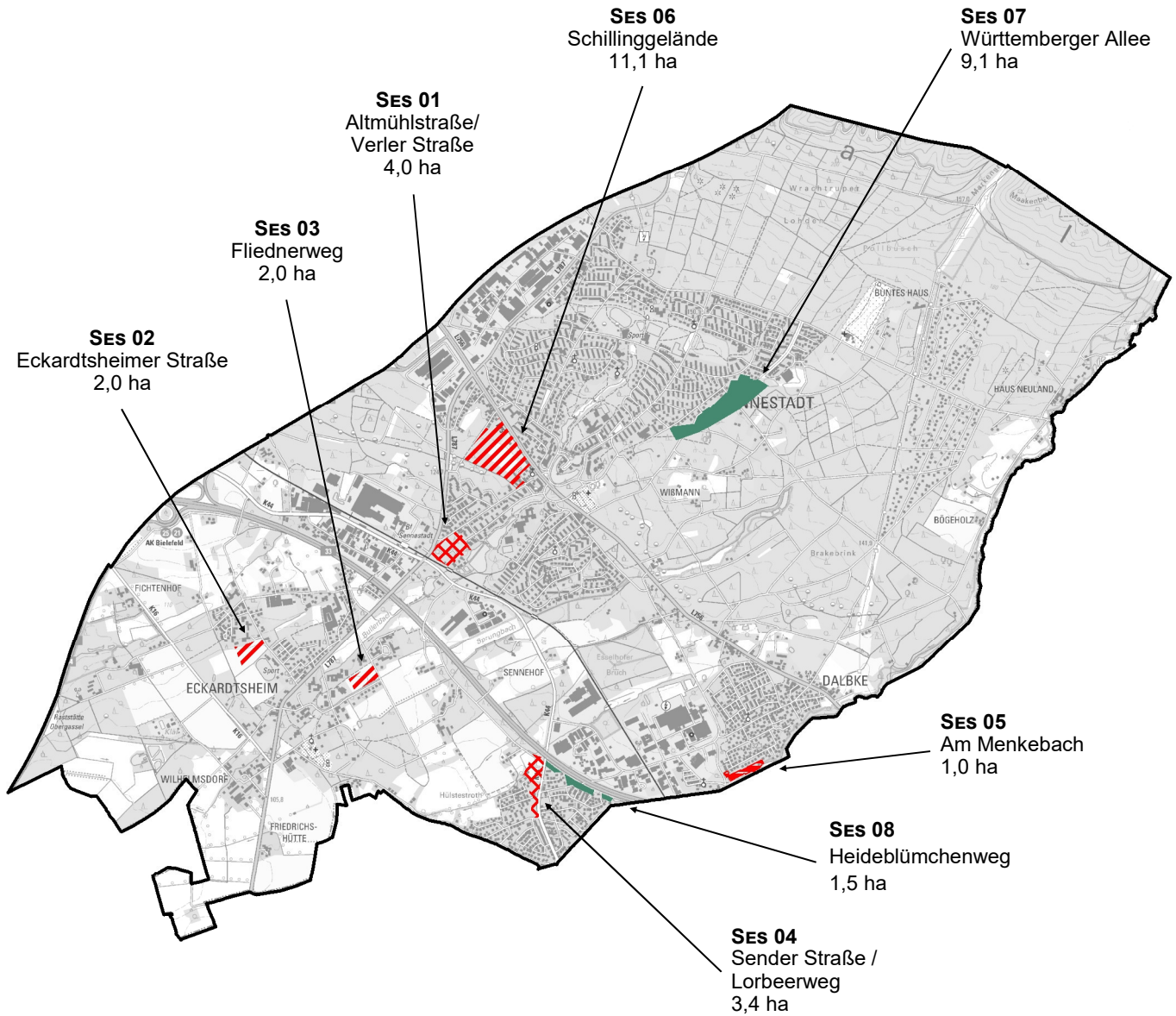
Wohnen und Mischnutzung Schillinggelände
- 8,2 ha

Legende

Wegfallende Wohnbaufläche gemäß

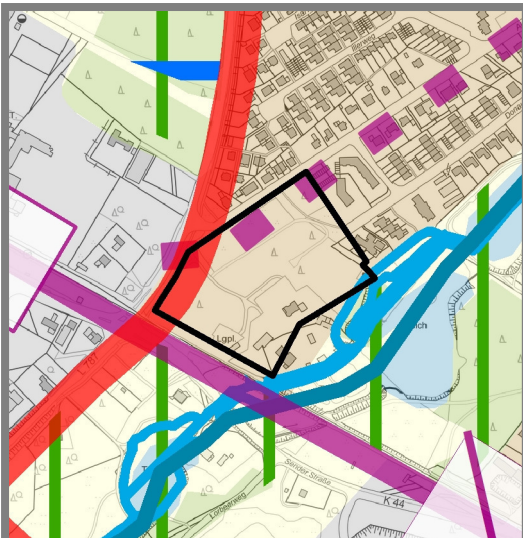
- abgeschlossener FNP-Änderungs-/Berichtigungsverfahren
- eingeleiteter FNP-Änderungs-/Berichtigungsverfahren

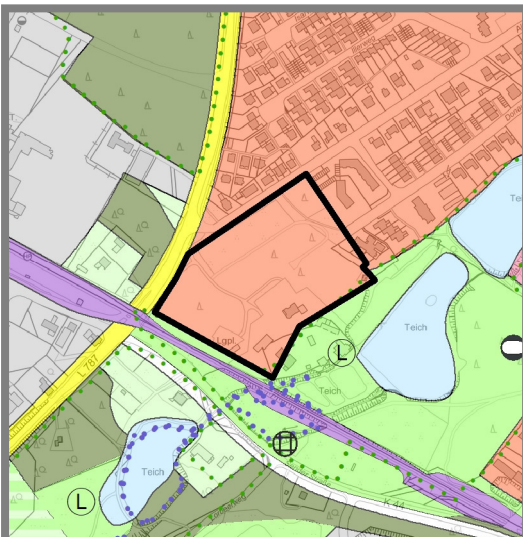
C	Angebot an wohnbaulichen Reserven (≥ 1 ha) im Flächennutzungsplan
----------	---



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)
-  künftige Reservefläche Wohnen (eingeleitetes Verfahren, informelle Konzepte), derzeit im FNP nicht als Wohnbaufläche dargestellt
-  künftig entfallende Reservefläche (politische Beschlüsse liegen vor)


Darstellung im Regionalplan

Luftbild 2017 / 2018
Lage im Stadtgebiet

Darstellung im wirksamen FNP

Stadtbezirk: Sennestadt, OT Sennestadt

Lage: Altmühlstraße / Verler Straße

Aktuelle Nutzung: Landwirtschaft / Freiraum / Wald

Größe: 4,0 ha

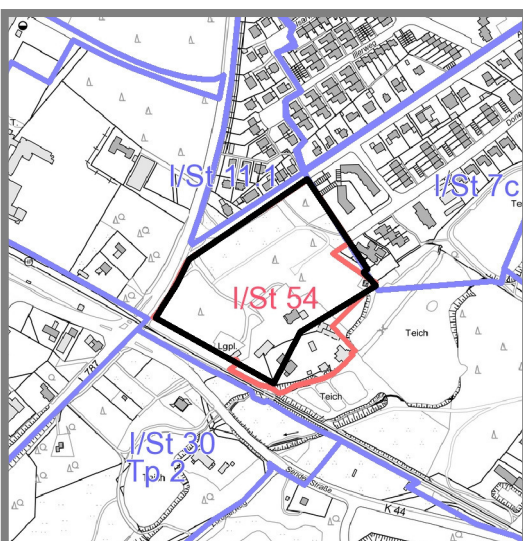
Realisierbare WE: 45 - 50 in Einfamilien-, Doppelhäusern und MEFA
(gem. B-Plan)

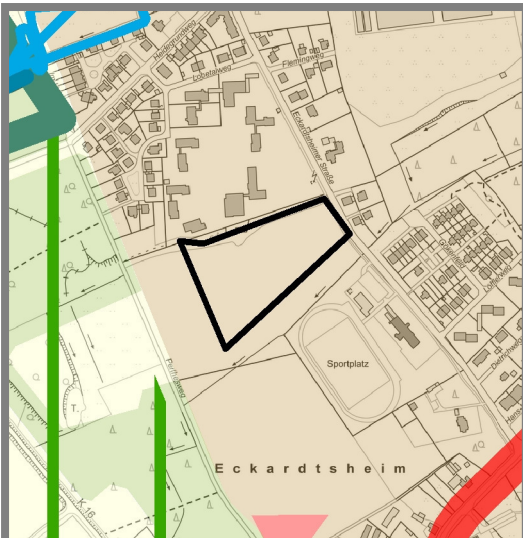
Planungsrecht: GEP: Allgem. Siedlungsbereich;
Bedarfsplanmaßnahme (Stadtbahn) ohne
räumliche Festlegung
FNP: Wohnbaufläche
Verbindliches Planungsrecht:
im Verfahren
B-Plan Nr. I/St 54 „Wohnen an der
südlichen Donauallee“
Aufstellungsbeschluss v. 17.04.2018

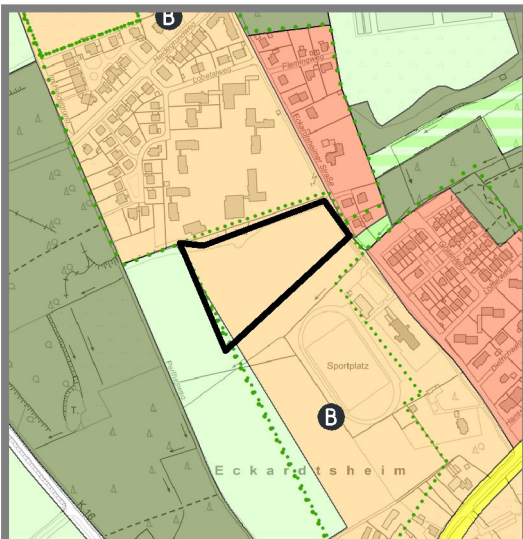
Eigentum: privat

Hintergrund / Beschlüsse:**Bewertung:**

Eignung für Wohnbebauung gegeben (öff.-gef. Mietwohnungsbau > 25 %), Bebauungsstruktur zum Grünzug hin auflockern, Immissionsschutz (Bahnlinie, Straße) beachten


B-Plan Abgrenzung


Darstellung im Regionalplan

Luftbild 2017 / 2018
Lage im Stadtgebiet

Darstellung im wirksamen FNP

Stadtbezirk: Sennestadt, OT Eckardtsheim
Lage: Eckardtsheimer Straße
Aktuelle Nutzung: Landwirtschaft / Freiraum
Größe: 2,0 ha
Realisierbare WE: Bebauungskonzept liegt nicht vor
Planungsrecht: GEP: Allgem. Siedlungsbereich
FNP: Sonderbaufläche, Zweckbestimmung von Bodelschwingh'sche Stiftungen Bethel;

Verbindliches Planungsrecht:
im Verfahren

B-Plan Nr. I/St 41 „Eckardtsheimer Straße“
 Aufstellungsbeschluss v. 13.02.2007

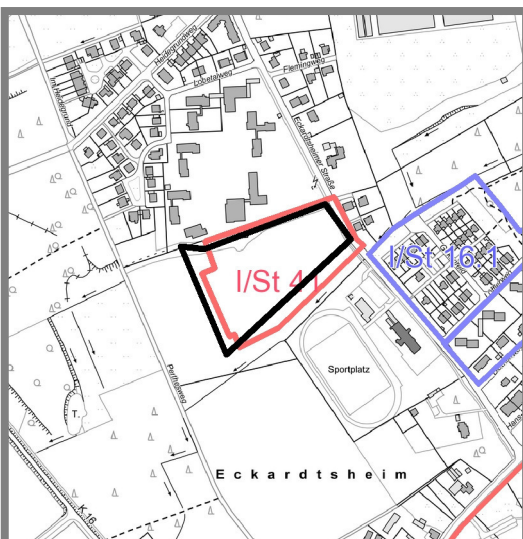
Eigentum: privat

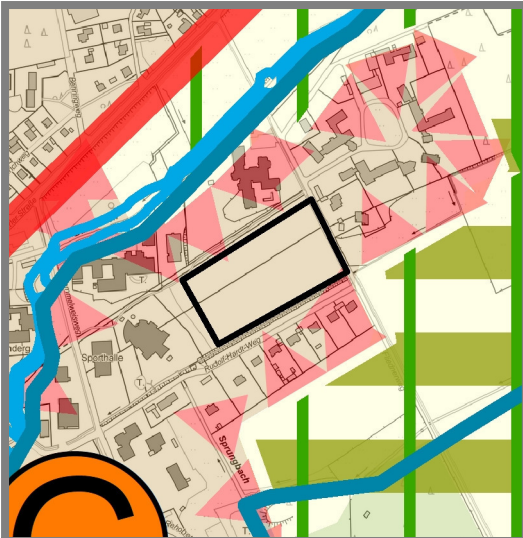
Hintergrund / Beschlüsse:

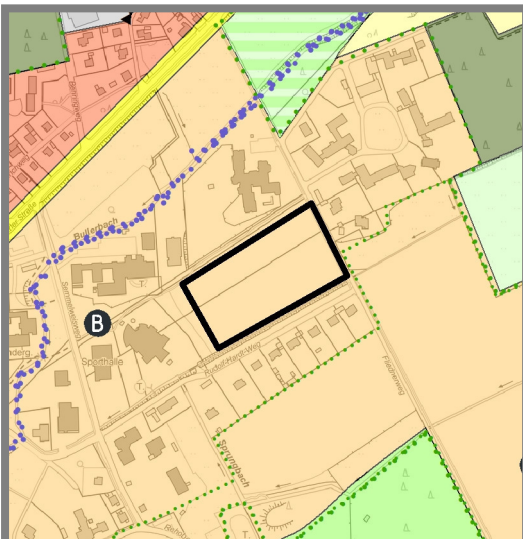
Geplant ist ein Allgemeines Wohngebiet

Bewertung:

Klärung über städtebauliches Struktur- und Rahmenkonzept für den Gesamtbereich Eckardtsheim mit den Themen u. a. Grün / ökologische Belange, Erschließung, ÖPNV, soziale und technische Infrastruktur; Erarbeitung Planungsrecht für Teilbereiche auf Grundlage der Rahmenplanung


B-Plan Abgrenzung


Darstellung im Regionalplan

Luftbild 2017 / 2018
Lage im Stadtgebiet

Darstellung im wirksamen FNP

Stadtbezirk: Sennestadt, OT Eckardtsheim

Lage: Fliednerweg

Aktuelle Nutzung: Landwirtschaft / Freiraum

Größe: 2,0 ha

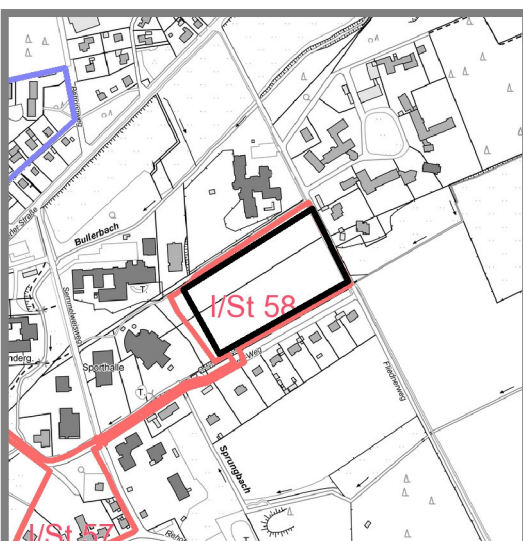
Realisierbare WE: 45-60 in Ein- und Zweifamilienhäusern (gem. B-Plan)

Planungsrecht: GEP: Allgem. Siedlungsbereich für zweckgebundene Nutzungen (hier: Einrichtungen des Gesundheitswesens)
FNP: Sonderbaufläche, Zweckbestimmung von Bodelschwingh'sche Stiftungen Bethel
Verbindliches Planungsrecht:
im Verfahren
B-Plan Nr. I/St 58 „Rudolf-Hardt-Weg“
Aufstellungsbeschluss v. 27.11.2018

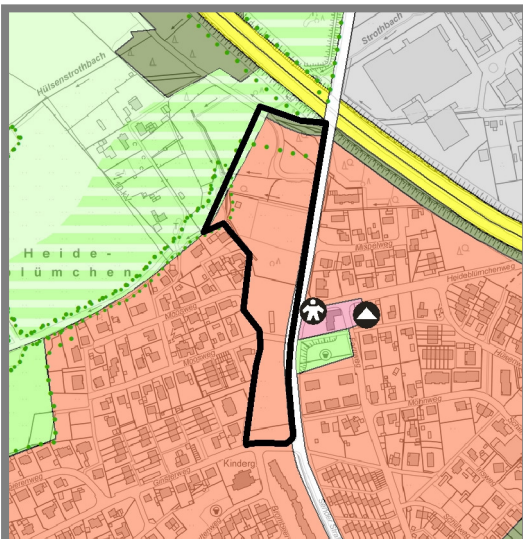
Eigentum: privat

Hintergrund / Beschlüsse:**Bewertung:**

Klärung über städtebauliches Struktur- und Rahmenkonzept für den Gesamtbereich Eckardtsheim mit den Themen u. a. Grün / ökologische Belange, Erschließung, ÖPNV, soziale und technische Infrastruktur; Erarbeitung Planungsrecht für Teilbereiche auf Grundlage der Rahmenplanung


B-Plan Abgrenzung


Darstellung im Regionalplan

Luftbild 2017 / 2018
Lage im Stadtgebiet

Darstellung im wirksamen FNP

Stadtbezirk: Sennestadt, OT Heideblümchen

Lage: Sender Straße / Lorbeerweg

Aktuelle Nutzung: Landwirtschaft / Freiraum

Größe: 3,4 ha

Realisierbare WE: 30 in Ein- und Zweifamilienhäusern (gem. B-Plan)

Planungsrecht: GEP: Allgem. Siedlungsbereich; Allgem. Freiraum- und Agrarbereich, Überlagerung Regionaler Grünzug, Überschwemmungsgebiet
FNP: Wohnbaufläche; Landwirtschaftliche Fläche, Überlagerung geeigneter Erholungsraum; Fläche für Wald
Verbindliches Planungsrecht: B-Plan Nr. I/St 25 Tp 2 „Heideblümchen“ RV seit dem 28.09.1994
Allgemeines Wohngebiet, reines Wohngebiet, öffentliche Grünfläche

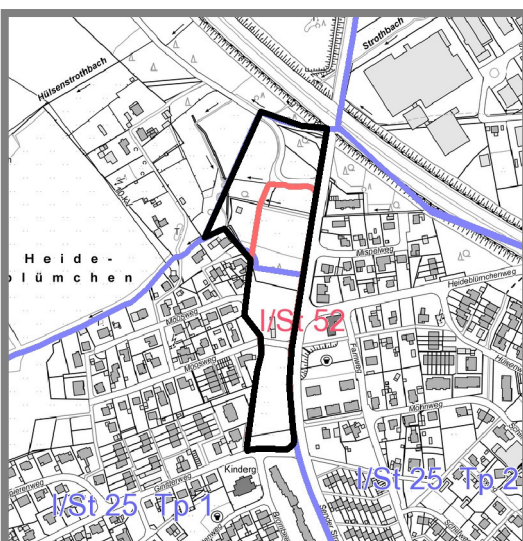
Eigentum: privat

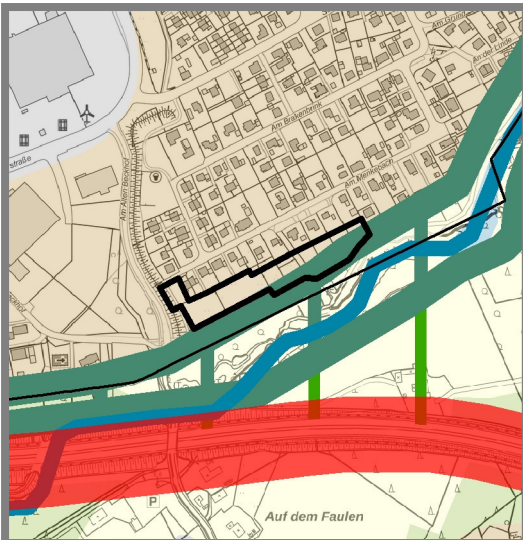
Hintergrund / Beschlüsse:

Für einen Teilbereich (2,1 ha) wird der B-Plan Nr. I/St 52 „Westlich Sender Straße“ neu aufgestellt (Aufstellungsbeschluss v. 03.11.2015). Der Vorentwurf sieht 30 WE in Einfamilienhäusern vor.

Bewertung:

Eignung auf Grundlage des eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens gegeben;
Handlungsempfehlung: Weiterführung Verfahren, Herstellung Kontext mit den Inhalten des angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes erforderlich


B-Plan Abgrenzung

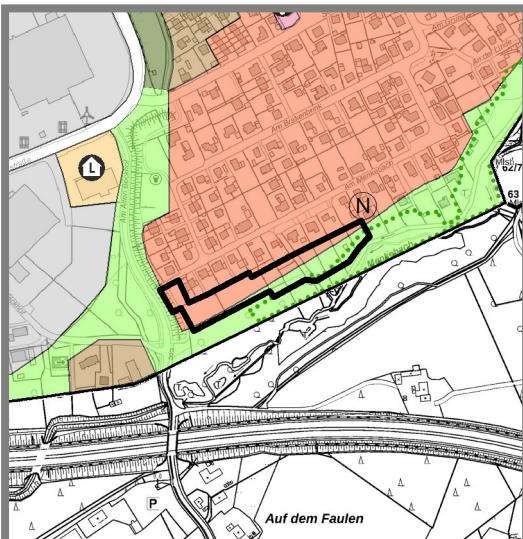


Darstellung im Regionalplan



Luftbild 2017 / 2018

Lage im Stadtgebiet



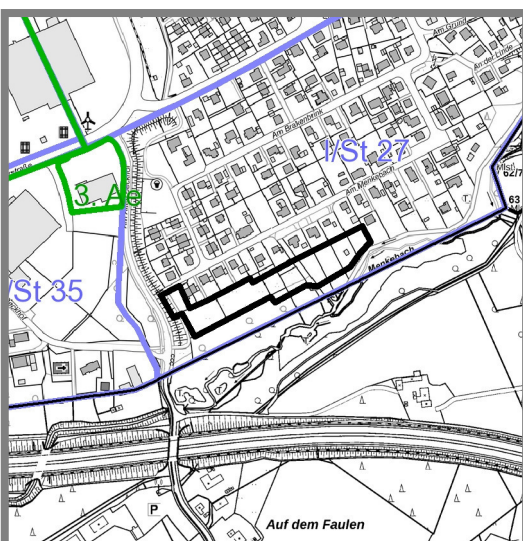
Darstellung im wirksamen FNP

Stadtbezirk: Sennestadt, OT Dalbke
Lage: Am Menkebach
Aktuelle Nutzung: Landwirtschaft / Freiraum / Wald
Größe: 1,0 ha
Realisierbare WE: 15 in Ein- und Zweifamilienhäusern (gem. B-Plan)
Planungsrecht: GEP: Allgem. Siedlungsbereich; Allgem. Freiraum- und Agrarbereich, Überlagerung Schutz der Natur
FNP: Wohnbaufläche; Grünfläche
Verbindliches Planungsrecht: B-Plan Nr. I/St 27 „Wohngebiet Schlinghof“ RV seit dem 26.06.1993
 Allgemeines Wohngebiet, reines Wohngebiet, öffentliche Grünfläche
Eigentum: privat

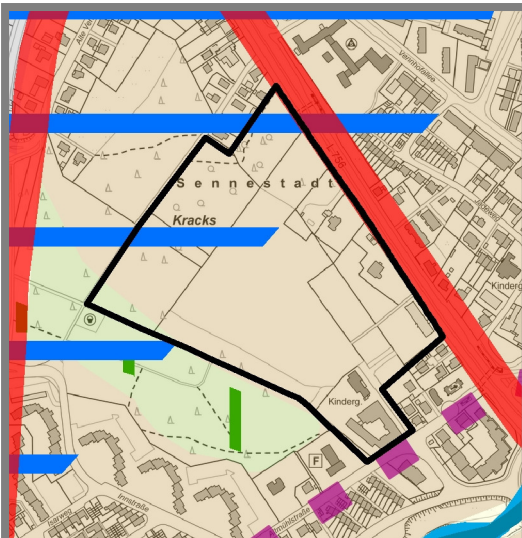
Hintergrund / Beschlüsse:

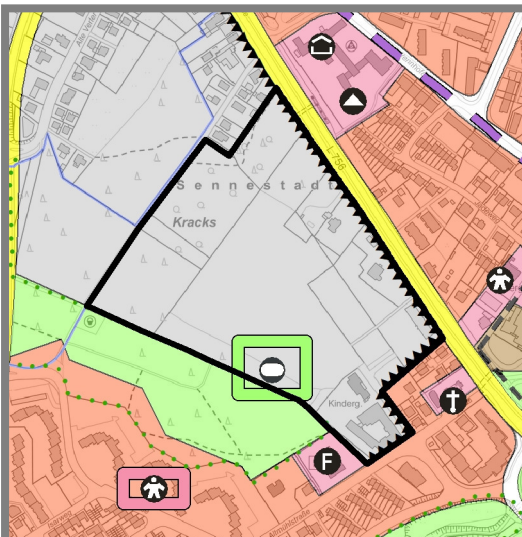
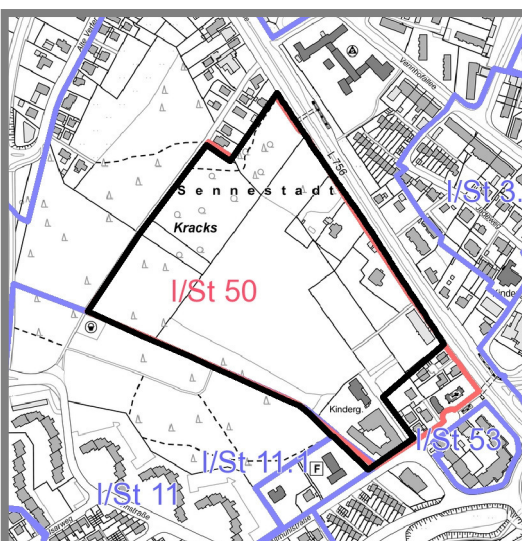
Bewertung:

im betreffenden Bereich werden u. a. aufgrund schwieriger erschließungs- und eigentumsrechtlicher Fragen lediglich vereinzelt perspektivisch Nachverdichtungspotenziale für den Bereich Ein- / Zweifamilienhausbebauung gesehen;
 Handlungsempfehlung: Aktivierung nur auf Grundlage bestehender Eigentümerinitiative



B-Plan Abgrenzung


Darstellung im Regionalplan

Luftbild 2017 / 2018
Lage im Stadtgebiet

Darstellung im wirksamen FNP

B-Plan Abgrenzung
Stadtbezirk:

Sennestadt, OT Sennestadt

Lage:

Schillinggelände

Aktuelle Nutzung:

Freifläche / Wald

Größe:

11,1 ha

Realisierbare WE:
(gem. B-Plan)

 120 in Ein- u. Zweifamilienhäusern
150 in MEFA

Planungsrecht:

 GEP: Allgem. Siedlungsbereich / Waldbe-
reich, Überlagerung Grundwasser- und
Gewässerschutz

 FNP: bislang Gewerbliche Baufläche; Ein-
zeleinrichtung Sportanlage (bisher nur
Flächenbedarf festgestellt, genauer Stand-
ort noch nicht bestimmt)

Verbindliches Planungsrecht:
im Verfahren

B-Plan Nr. I/St 50

Aufstellungsbeschluss v. 09.04.2013

Allgemeines Wohngebiet

Eigentum:

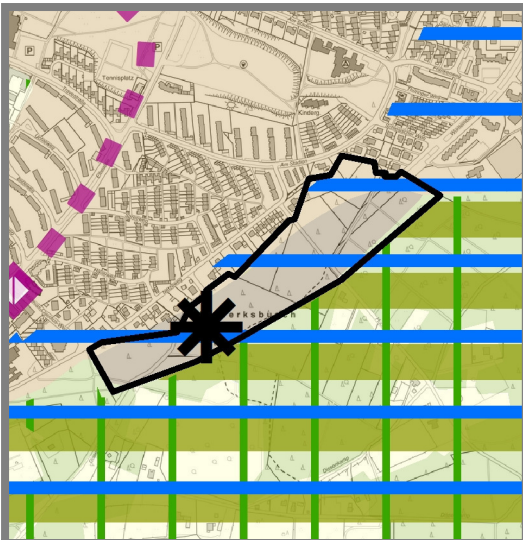
privat

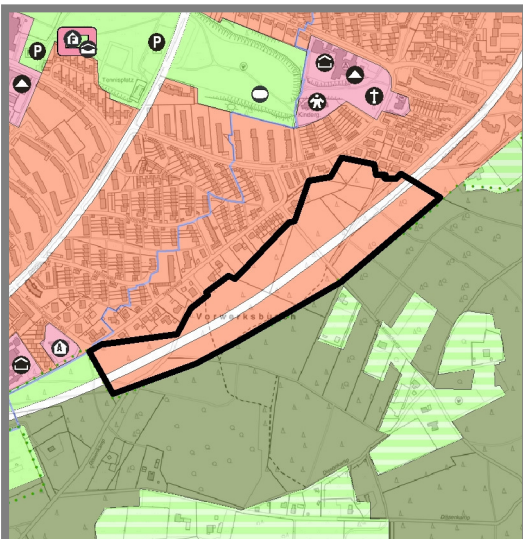
Hintergrund / Beschlüsse:

Mit dem Bebauungsplan sollen die städtebaulichen Voraussetzungen für eine, den heutigen Anforderungen entsprechende, sozial gemischte Wohnbebauung und für wohnverträgliche Unternehmensansiedlungen geschaffen werden. Geplant sind Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete. Parallel zum B-Plan-Verfahren ist die Änderung des FNP von gewerblicher Baufläche in Wohnbaufläche geplant.

Bewertung:

Weiterführung / Abschluss Bauleitplanverfahren


Darstellung im Regionalplan

Luftbild 2017 / 2018
Lage im Stadtgebiet

Darstellung im wirksamen FNP

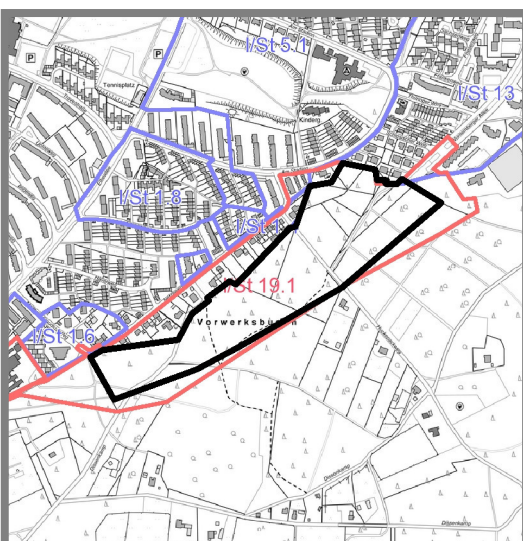
Stadtbezirk: Sennestadt, OT Sennestadt
Lage: Württemberger Allee
Aktuelle Nutzung: Wald
Größe: 9,1 ha
Realisierbare WE: keine, Reserve entfällt künftig
Planungsrecht: GEP: Allgem. Siedlungsbereich / Wohnsiedlungsbereich mittlerer Dichte, Überlagerung Grundwasser- und Gewässerschutz
FNP: bislang Wohnbaufläche; Straßennetz III. Ordnung
Verbindliches Planungsrecht: B-Plan Nr. I/St 19.1 „Wohngebiet Württemberger Allee“ wurde nicht als Satzung beschlossen und wird nun nicht weiterverfolgt
Eigentum: überwiegend öffentlich

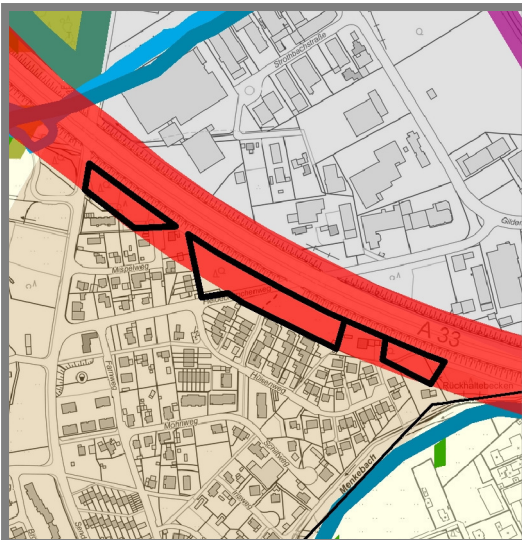
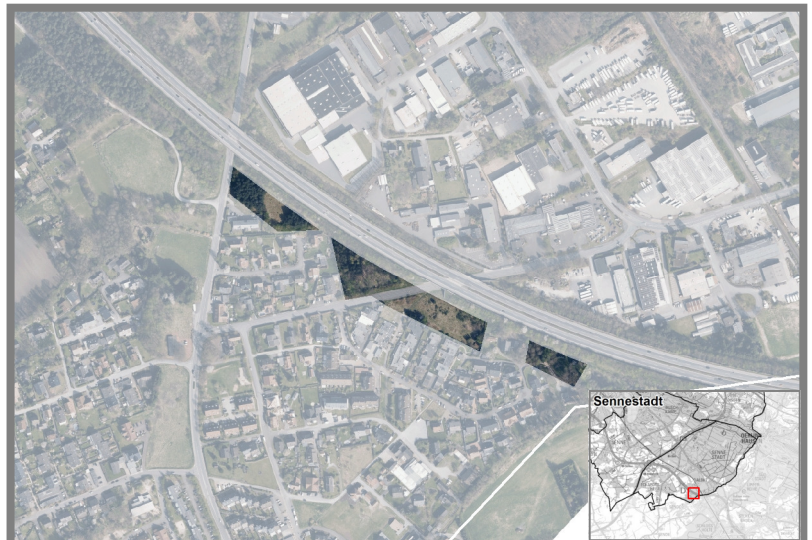
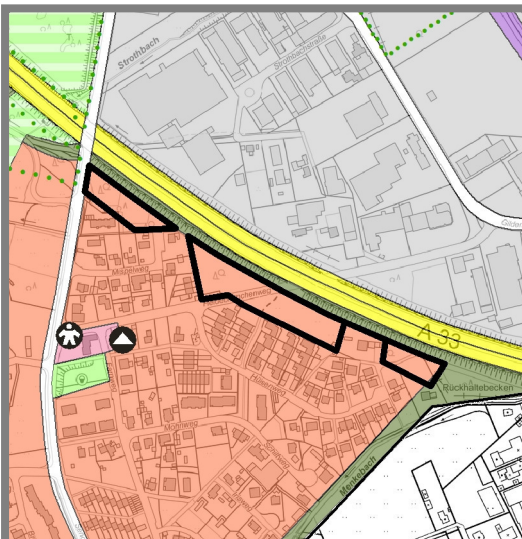
Hintergrund / Beschlüsse:

Die im FNP als „Wohnbaufläche“ dargestellte Fläche ist Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses vom 09.04.2013 zur 229. FNP-Änderung „Wohnen und Mischnutzung Schillinggelände“ (parallel zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 50) mit dem Ziel der Rücknahme der Wohnbaufläche“. **Damit soll die Wohnbaulandreserve mit Abschluss des Bauleitplanverfahrens entfallen.**

Bewertung:

künftig entfallende Reserve aufgrund einer Wohnnutzung entgegenstehender politischer Beschlusslage und aufgrund ökologischer Belange


B-Plan Abgrenzung


Darstellung im Regionalplan

Luftbild 2017 / 2018
Lage im Stadtgebiet

Darstellung im wirksamen FNP

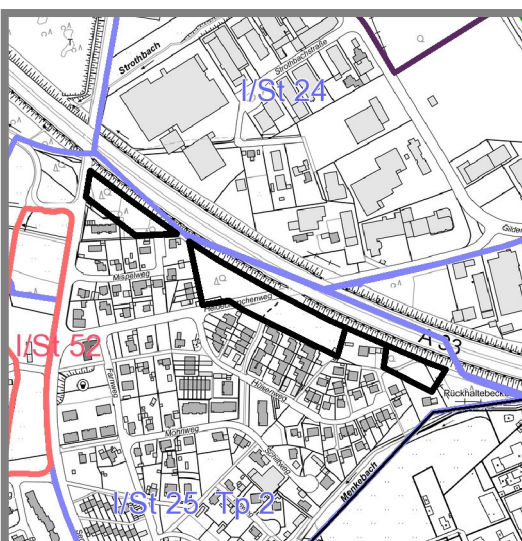
Stadtbezirk: Sennestadt, OT Heideblümchen
Lage: Heideblümchenweg
Aktuelle Nutzung: Landwirtschaft / Freiraum
Größe: 1,5 ha
Realisierbare WE: keine, Reserve entfällt künftig
Planungsrecht: GEP: Allgem. Siedlungsbereich
FNP: Wohnbaufläche
Verbindliches Planungsrecht:
 B-Plan Nr. I/St 25 Tp 2 „Heideblümchen“
 RV seit dem 23.10.1976
 Wald, öffentliche Grünfläche
Eigentum: überwiegend öffentlich

Hintergrund / Beschlüsse:

Die Flächen sind im rechtsverbindlichen B-Plan Nr. I/St 25 Tp 2 „Heideblümchen“ als aufzuforstende Fläche und untergeordnet als öffentliche Grünfläche festgesetzt worden und entfallen daher als Wohnbaulandreserve.

Bewertung:

künftig entfallende Reserve aufgrund einer Wohnnutzung entgegenstehender politischer Beschlusslage


B-Plan Abgrenzung

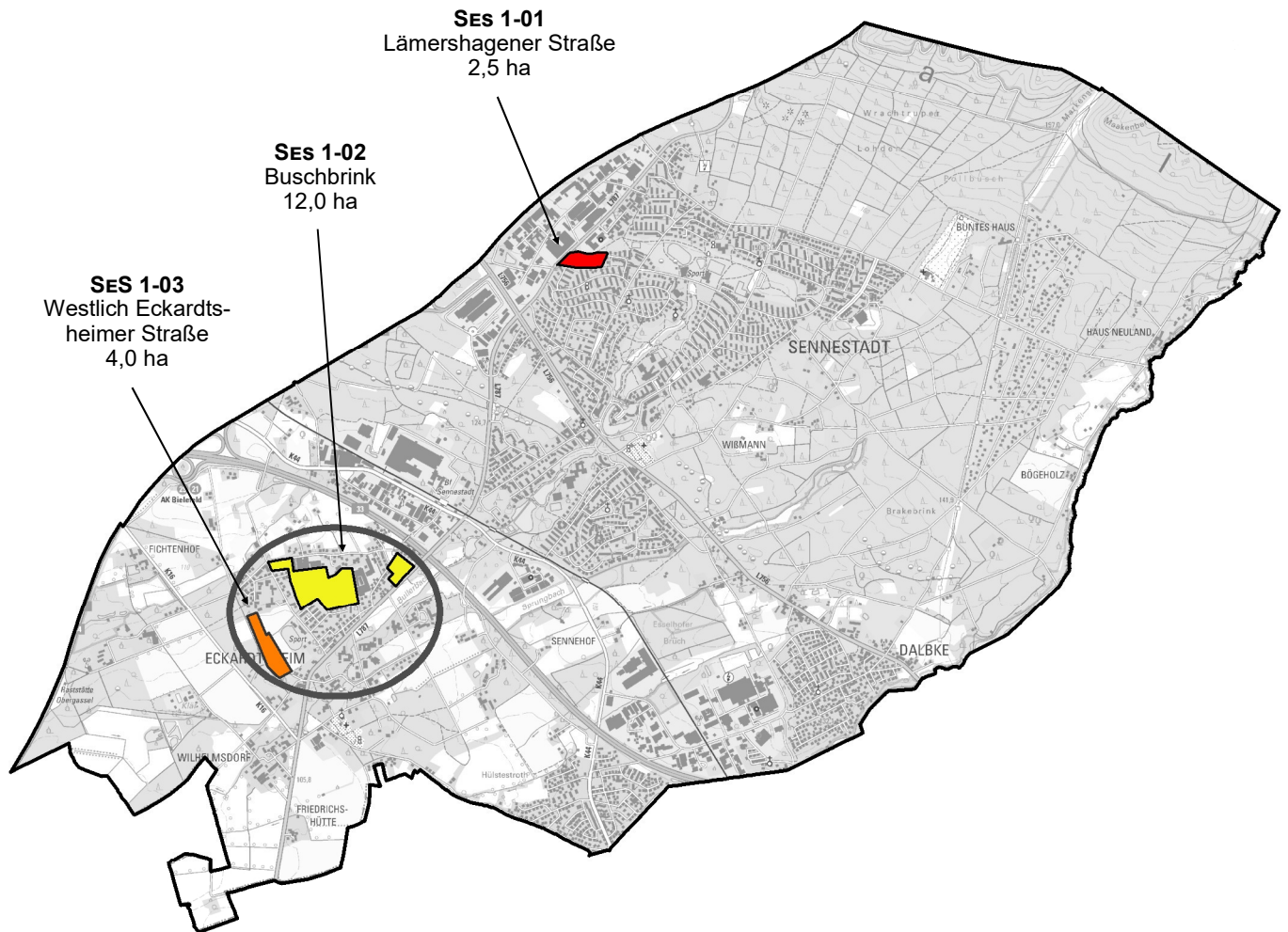
D

Bewertungsmatrix für die wohnbaulichen Reserven im Regionalplan
--

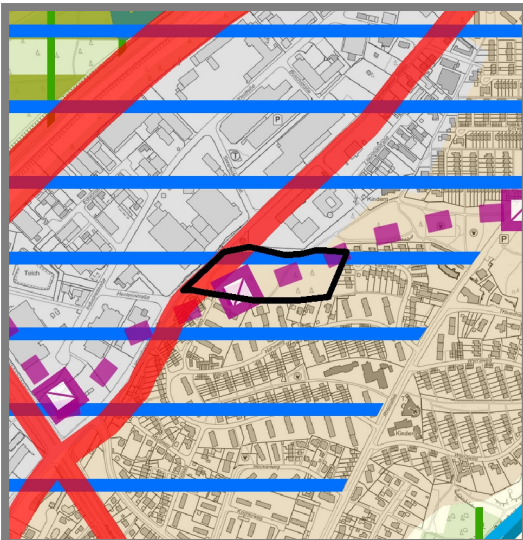
A	<p>Städtebaulich geeigneter Bereich für eine (Wohn-)Bauentwicklung, Restriktionen nicht/eingeschränkt vorhanden bzw. bauleitplanerisch potenziell lösbar</p> <p><u>Handlungsempfehlung:</u> städtebauliche Entwicklung, möglichst frühzeitige Klärung ggf. bestehender fachlicher Prüferfordernisse, ggf. aktive 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	<p>Grundsätzlich städtebaulich geeigneter Bereich für eine (Wohn-)Bauentwicklung. 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>
C	<p>Eingeschränkte Eignung für eine (Wohn-)Bauentwicklung. Eignung nach Lagekriterien, jedoch im Unterschied zu A und B fachliche Vorbehalte bzw. aufschiebende Bedingungen einer städtebaulichen Entwicklung oder nur in Teilbereichen für Siedlungsentwicklung nutzbar</p> <p><u>Handlungsempfehlung:</u> nachgeordnete/perspektivische Entwicklung, grundsätzlich jedoch Beibehaltung der Darstellung als Siedlungsbereich im Regionalplan</p>
D	<p>Keine fachliche Eignung für eine (Wohn-)Bauentwicklung, jedoch ggf. Eignung als Standort für wohnverträgliches Gewerbe, Infrastruktureinrichtungen oder Dienstleistungsbetriebe im Rahmen der regionalplanerischen Zielsetzung eines Allgemeinen Siedlungsbereiches (Vorbehalt: Einschätzung AG Gewerbe)</p> <p><u>Handlungsempfehlung:</u> auf Grundlage von Eigentümer-/Entwicklungsinteresse Beratung/weitergehende Prüfung, grundsätzlich Beibehaltung der Darstellung als Allgemeiner Siedlungsbereich im Regionalplan</p>
E	<p>Keine fachliche Eignung für eine städtebauliche Entwicklung (ggf. Eignung als A&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>
*	<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>

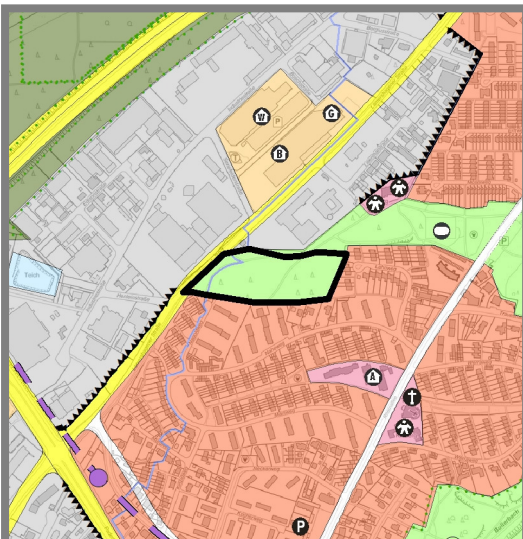
E

Angebot an wohnbaulichen Reserven (≥ 1 ha) im Regionalplan
--


Zeichenerklärung

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

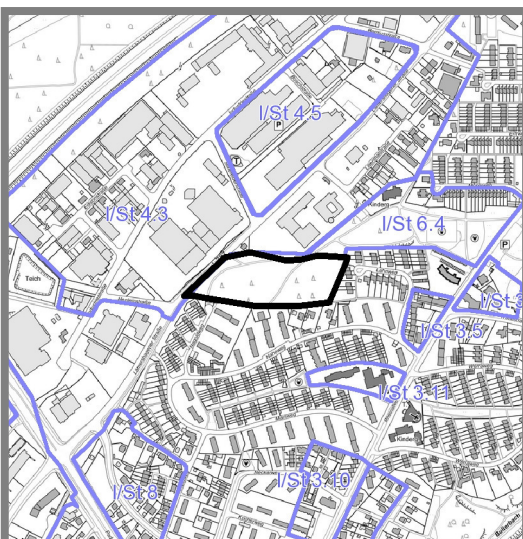

Darstellung im Regionalplan

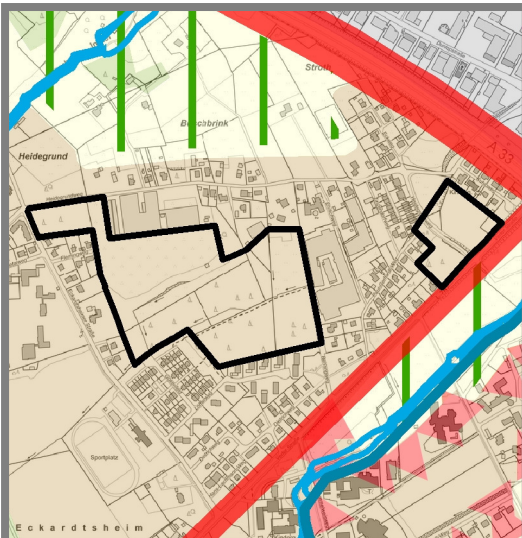
Luftbild 2017 / 2018
Lage im Stadtgebiet

Darstellung im wirksamen FNP

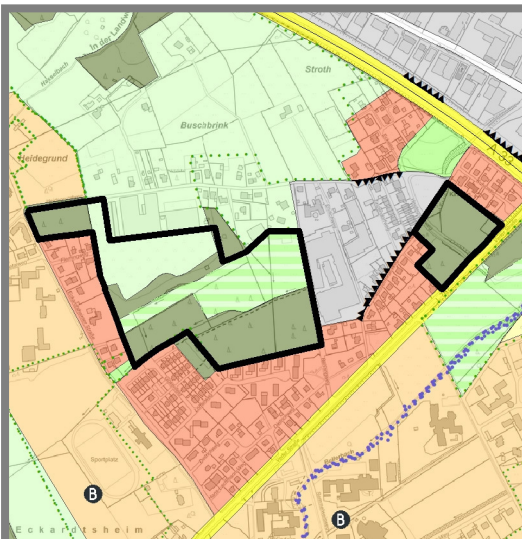
Stadtbezirk: Sennestadt, OT Sennestadt
Lage: Lämershagener Straße
Aktuelle Nutzung: Wald
Größe: 2,5 ha
Planungsrecht: GEP: Allgem. Siedlungsbereich, Überlagerung Grundwasser- und Gewässerschutz; Bedarfsplanmaßnahme (Stadtbahn mit Haltepunkt) ohne räumliche Festlegung
FNP: Grünfläche
Verbindliches Planungsrecht:
kein rechtsverbindlicher B-Plan
Eigentum: öffentlich

Hintergrund / Beschlüsse:**Bewertung:**

keine Eignung für Wohnen (notwendige Gliederungs- und Abstandsfläche zum benachbarten Gewerbe, vorhandener Baumbestand);
 Handlungsempfehlung: perspektivische Rücknahme


B-Plan Abgrenzung


Darstellung im Regionalplan

Luftbild 2017 / 2018
Lage im Stadtgebiet

Darstellung im wirksamen FNP
Stadtbezirk:

Sennestadt, OT Eckardtsheim

Lage:

Buschbrink

Aktuelle Nutzung:

Landwirtschaft / Freiraum / Wald

Größe:

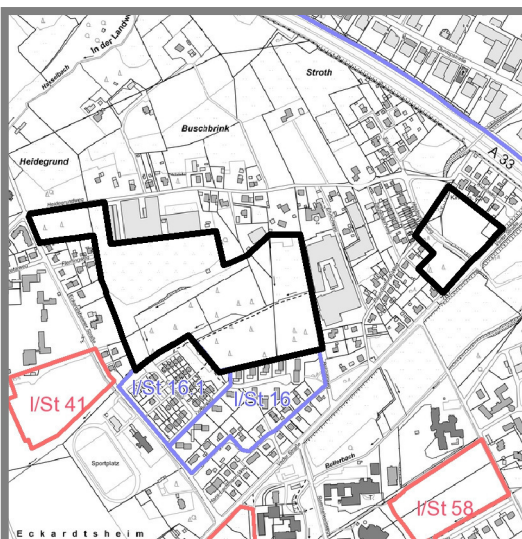
12,0 ha

Planungsrecht:
GEP: Allgem. Siedlungsbereich

FNP: Landwirtschaftliche Flächen,
Überlagerung geeigneter Erholungsraum;
Fläche für Wald

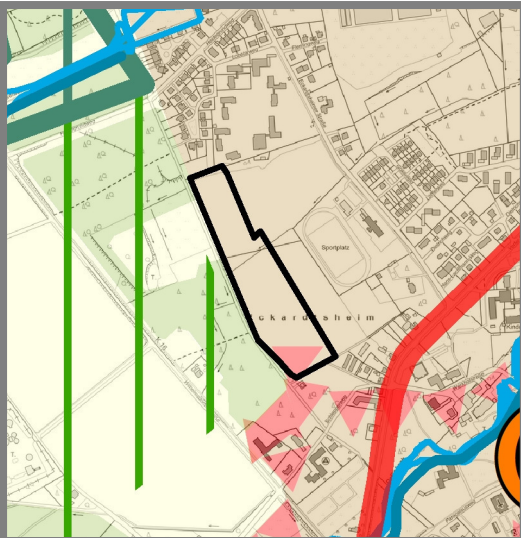
Verbindliches Planungsrecht:
kein rechtsverbindlicher B-Plan
Eigentum:

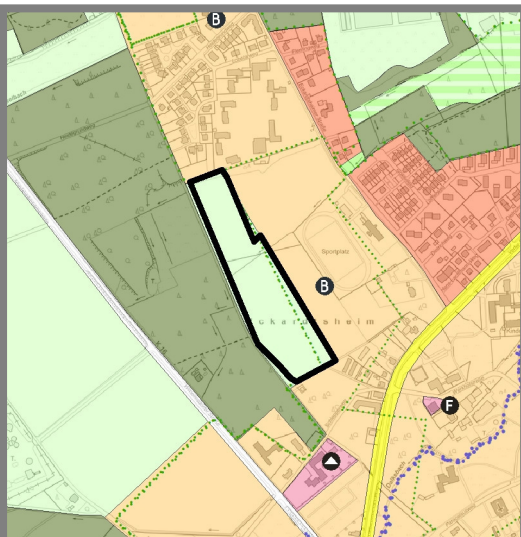
privat


B-Plan Abgrenzung
Hintergrund / Beschlüsse:

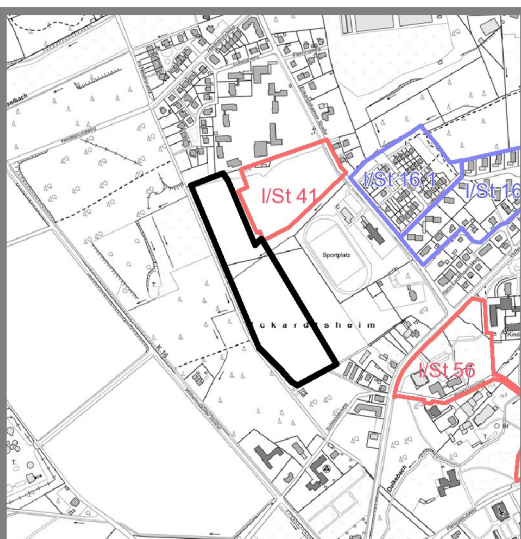
Bewertung:

 Eignung unter dem Vorbehalt der zu klärenden Belange der Siedlungswasserwirtschaft und Umgang mit bestehenden Gewässern;
Handlungsempfehlung: Klärung über städtebauliches Struktur- und Rahmenkonzept für den Gesamtbereich Eckardtsheim mit den Themen u. a. Grün / ökologische Belange, Erschließung, ÖPNV, soziale und technische Infrastruktur (insbesondere Entwässerung)


Darstellung im Regionalplan

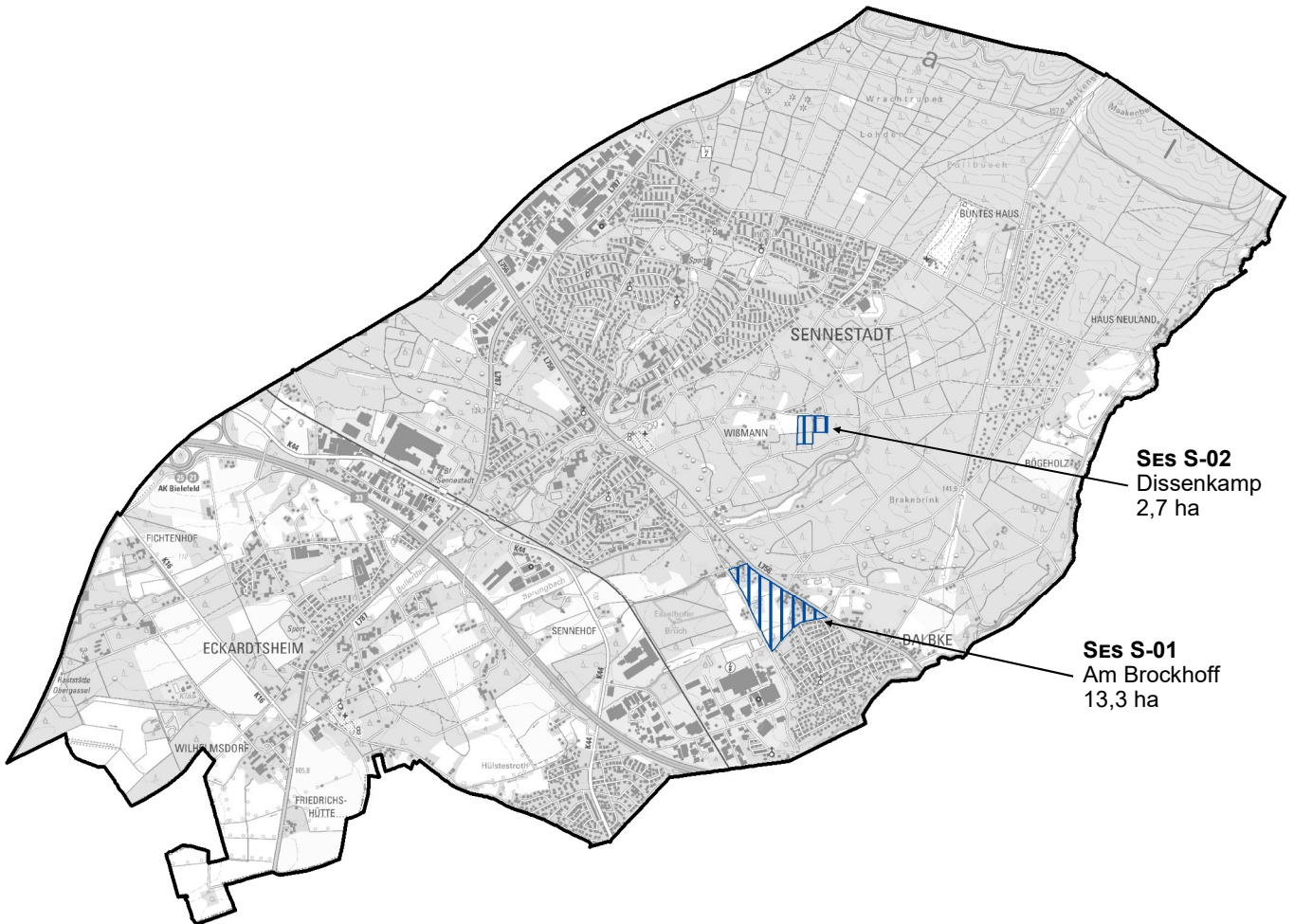
Luftbild 2017 / 2018
Lage im Stadtgebiet

Darstellung im wirksamen FNP

Stadtbezirk: Sennestadt, OT Eckardtsheim
Lage: Westlich Eckardtsheimer Straße
Aktuelle Nutzung: Landwirtschaft / Freiraum
Größe: 4,0 ha
Planungsrecht: GEP: Allgem. Siedlungsbereich
FNP: Landwirtschaftliche Flächen
Verbindliches Planungsrecht:
kein rechtsverbindlicher B-Plan
Eigentum: privat


B-Plan Abgrenzung
Hintergrund / Beschlüsse:**Bewertung:**

eingeschränkte Eignung unter Vorbehalt einzuhaltender Waldabstände;
 Handlungsempfehlung: Klärung über städtebauliches Struktur- und Rahmenkonzept für den Gesamtbereich Eckardtsheim mit den Themen u. a. Grün / ökologische Belange, Erschließung, ÖPNV, soziale und technische Infrastruktur (insbesondere Entwässerung)

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


Zeichenerklärung


geeigneter Potenzial- und Suchraum
Wohnen (PSR-ASB)



ungeeigneter Potenzial- und Suchraum
Wohnen (PSR-ASB)

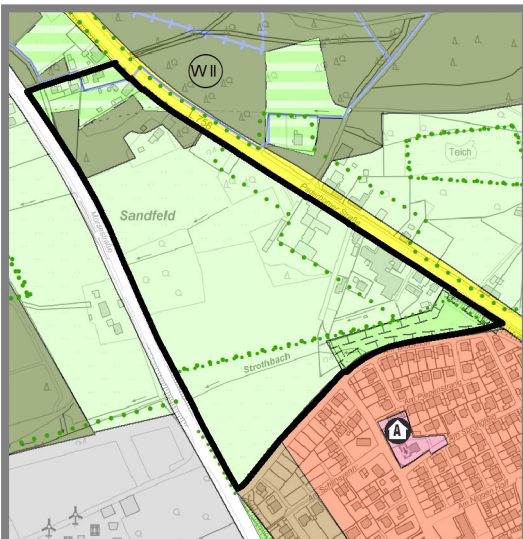


Darstellung im Regionalplan

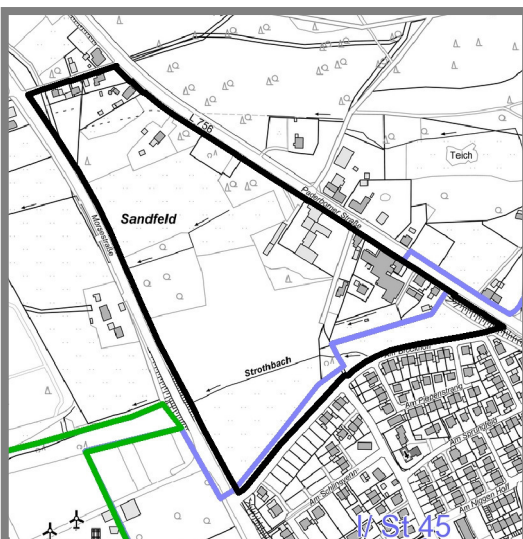


Luftbild 2017 / 2018

Lage im Stadtgebiet



Darstellung im wirksamen FNP



B-Plan Abgrenzung

Stadtbezirk: Sennestadt, OT Dalbke

Lage: Am Brockhoff

Aktuelle Nutzung: Landwirtschaft / Freiraum / Wald / Bebauung

Größe: 13,3 ha

Planungsrecht: GEP: Allgem. Freiraum- und Agrarbereich / Waldbereich, Überlagerung Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung, Regionale Grünzüge, Überschwemmungsbereich; Allgem. Siedlungsbereich

FNP: Landwirtschaftliche Fläche, Überlagerung geeigneter Erholungsraum; Fläche für Wald; Fläche zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

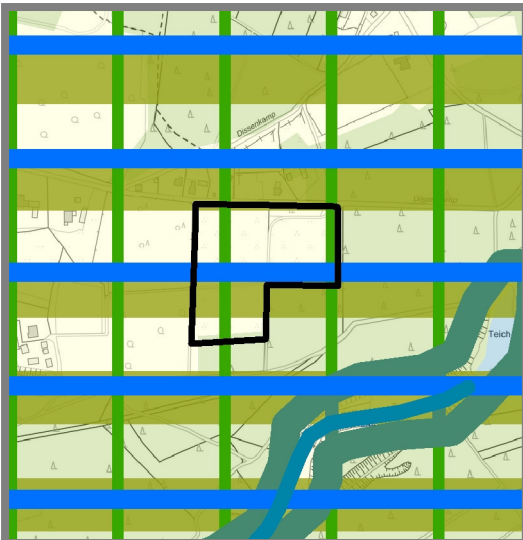
Verbindliches Planungsrecht: schmaler Streifen im Südosten: B-Plan Nr. I/St 22 „Wohngebiet Dalbker Allee“ RV seit dem 10.04.1996 öffentliche Grünfläche

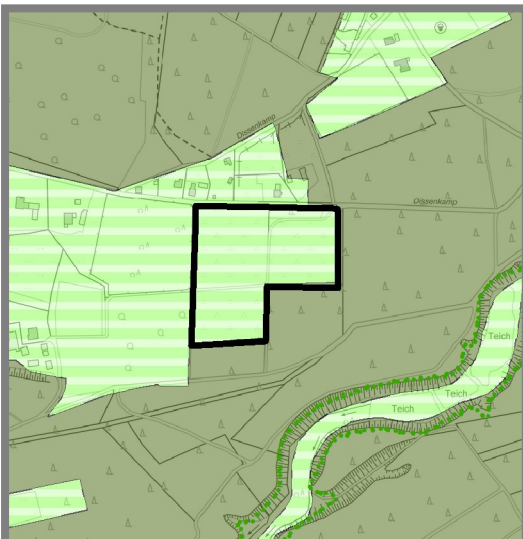
Eigentum: privat

Hintergrund / Beschlüsse:

Bewertung:

keine Eignung für Wohnen aufgrund umweltrelevanter Aspekte


Darstellung im Regionalplan

Luftbild 2017 / 2018
Lage im Stadtgebiet

Darstellung im wirksamen FNP

Stadtbezirk: Sennestadt, OT Sennestadt

Lage: Dissenkamp

Aktuelle Nutzung: Grabeland

Größe: 2,7 ha

Planungsrecht: GEP: Allgem. Freiraum- und Agrarbereich / Waldbereich, Überlagerung Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung, Grundwasser- und Gewässerschutz, Regionale Grünzüge
FNP: landwirtschaftliche Fläche, Überlagerung geeigneter Erholungsraum
Verbindliches Planungsrecht: **kein rechtsverbindlicher B-Plan**

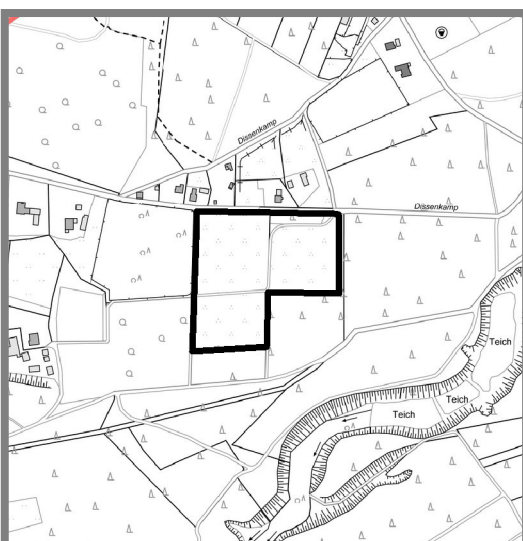
Eigentum: öffentlich

Hintergrund / Beschlüsse:

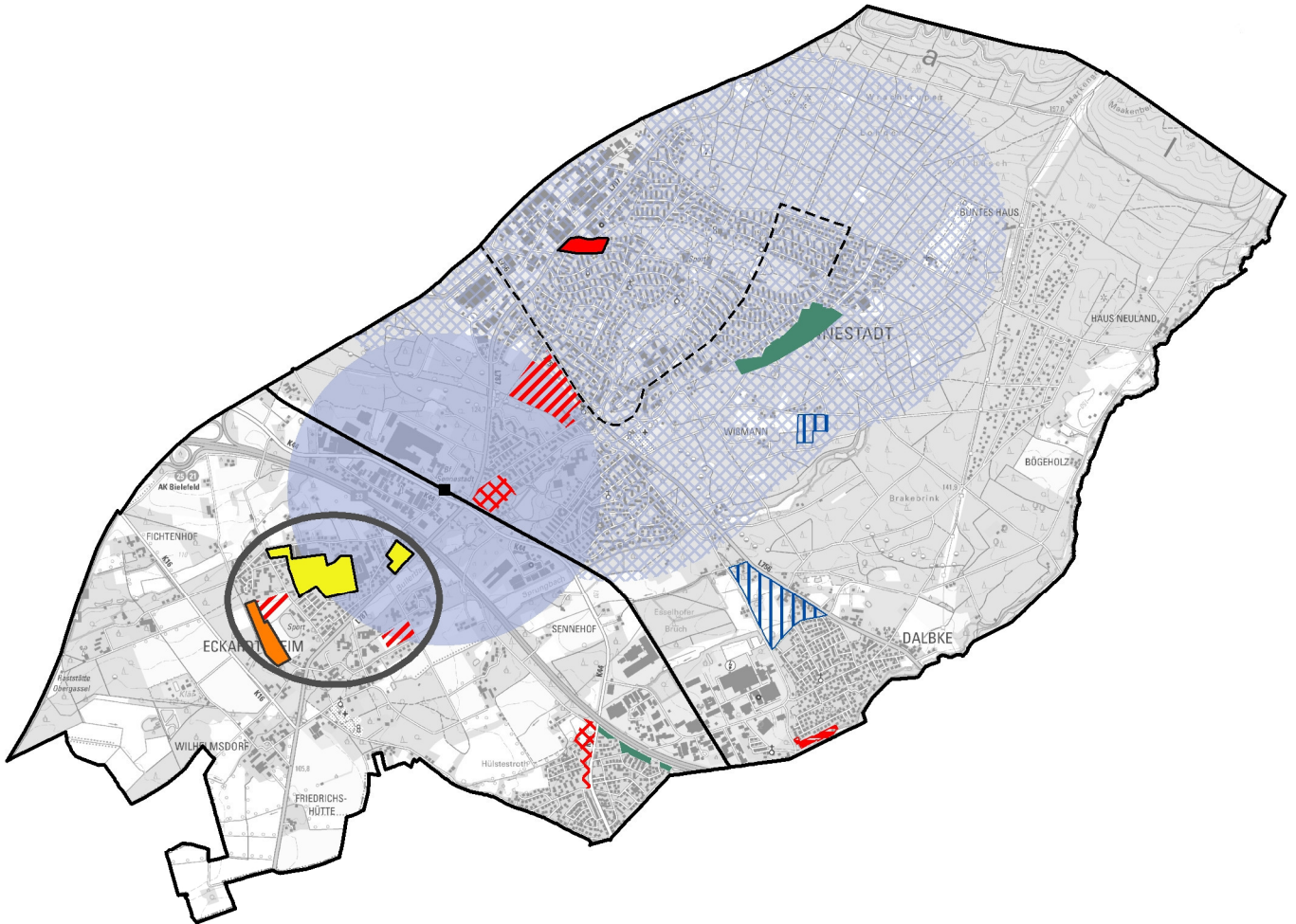
Eine Information der politischen Gremien ist bereits im Rahmen der stadtweiten Betrachtung der Grabelandflächen größer gleich 1 ha erfolgt.

Bewertung:

keine Eignung für Wohnen aufgrund der isolierten Lage im Wald


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 Beschlusslage
-  Empfehlung für eine vorgeschaltete Rahmenplanung

Suchräume

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

Schienenbezogener ÖPNV

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

Reserven des Flächennutzungsplanes

	Anzahl	Fläche (ha)
Reservefläche Wohnen im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bzw. einer Satzung gemäß § 34 BauGB	1	1,0
Reservefläche Wohnen im Geltungsbereich eines in Aufstellung-/ Änderungsverfahren befindlichen Bebauungsplanes (Darstellung im FNP)	2	7,4
künftige Reservefläche (eingeleitetes Verfahren, informelle Konzepte), derzeit im FNP nicht als Wohnbaufläche dargestellt	3	15,1
künftig entfallende Reservefläche (politische Beschlüsse liegen vor)	2	10,6
verbleibend	6	23,5

Reserven des Regionalplanes

	Anzahl	Fläche (ha)
Wohnbauliche Reserve des Regionalplanes - Kategorie B	1	12,0
Wohnbauliche Reserve des Regionalplanes - Kategorie C	1	4,0
Wohnbauliche Reserve des Regionalplanes - Kategorie E	1	2,5
verbleibend	2	16,0

Potenzial- und Suchräume

	Anzahl	Fläche (ha)
Potenzial- und Suchraum Wohnen (PSR-ASB)	2	16,0
davon ungeeignet	2	16,0
verbleibend	0	0,0

Insgesamt

	Anzahl	Fläche (ha)
Summe	13	68,6
davon künftig entfallend bzw. ungeeignet	5	29,1
verbleibend	8	39,5

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

Priorisierung kurzfristig zu entwickelnder Reserven im Stadtbezirk

ASB-Reserve

Ses 1-02 Buschbrink	12,0 ha	Baulandstrategie greift grundsätzliche Eignung (gem. AG Wohnen) Anbindung S-ÖPNV gegeben Verfügbarkeit (bisher ungeklärt)
---------------------	---------	--

J

Gesamtdarstellung der wohnbaulichen Reserven in der Gesamtstadt

Reserven des Flächennutzungsplanes (FNP)

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

Reserven des Regionalplanes

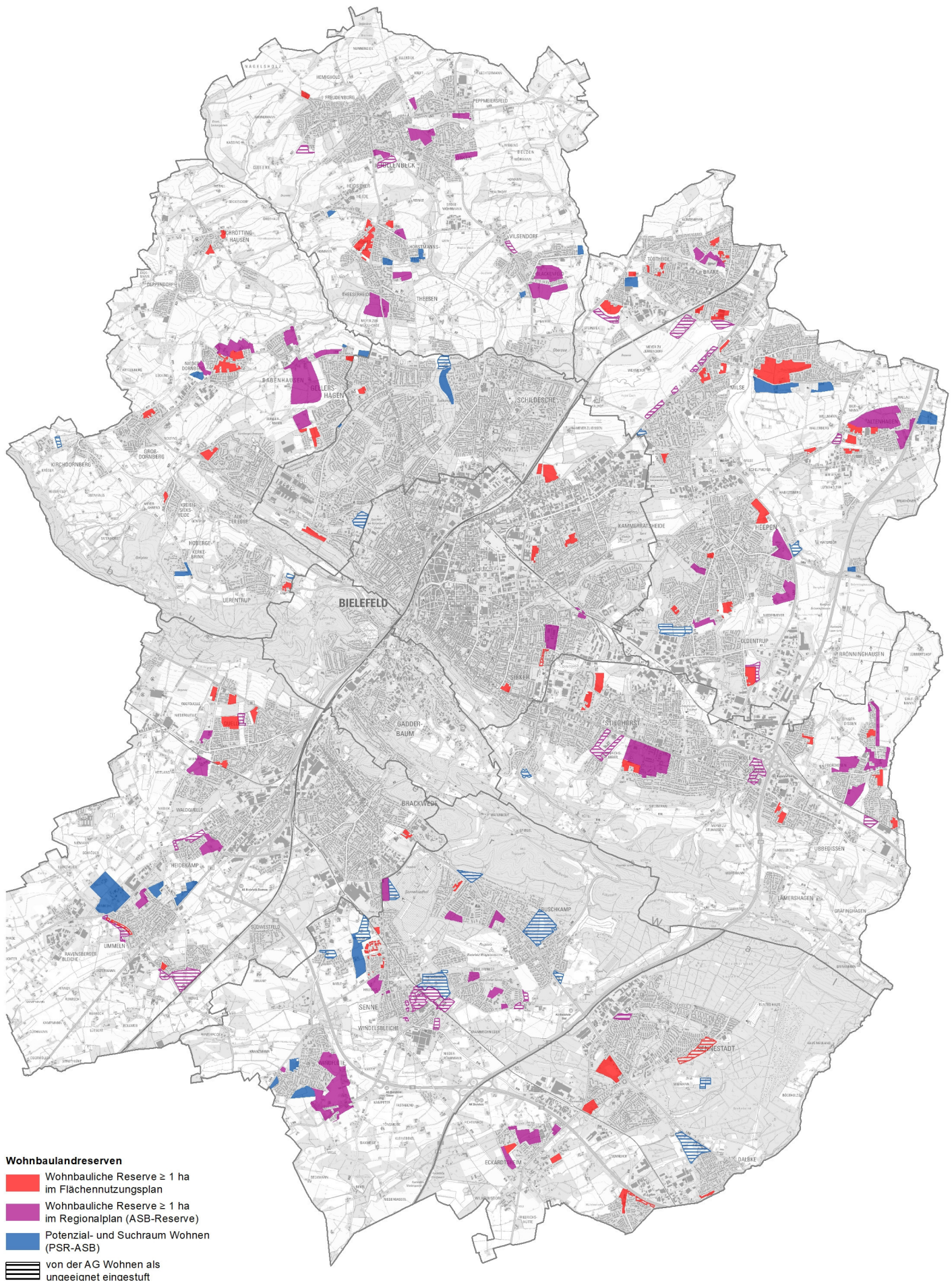
	Anzahl	Fläche (ha)
betrachtete Flächen im Regionalplan, davon	68	489,4
Wohnbauliche Reserve des Regionalplanes - Kategorie A	16	180,0
Wohnbauliche Reserve des Regionalplanes - Kategorie B	17	154,4
Wohnbauliche Reserve des Regionalplanes - Kategorie C	14	50,3
Wohnbauliche Reserve des Regionalplanes -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

Potenzial- und Suchräume (PSR) Wohnen

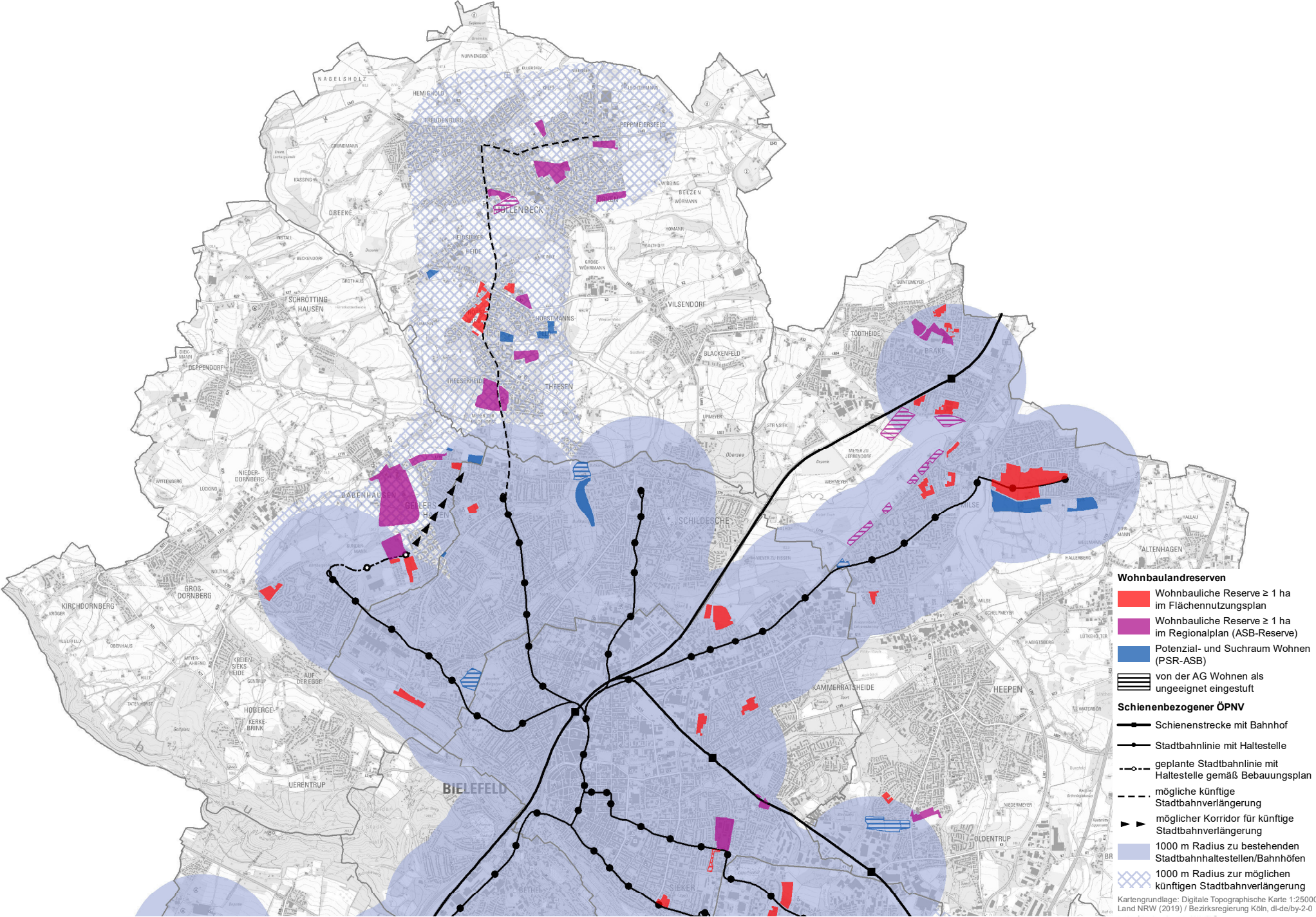
	Anzahl	Fläche (ha)
betrachtete Flächen PSR Wohnen (PSR-ASB)	42	211,1
davon ungeeignet	18	95,6
verbleibend	24	115,5

Insgesamt

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



Wohnbaulandreserven im Einzugsgebiet des schienengebundenen ÖPNV
Übersichtskarte nördliches Stadtgebiet



Wohnbaulandreserven im Einzugsgebiet des schienengebundenen ÖPNV
Übersichtskarte südliches Stadtgebiet

