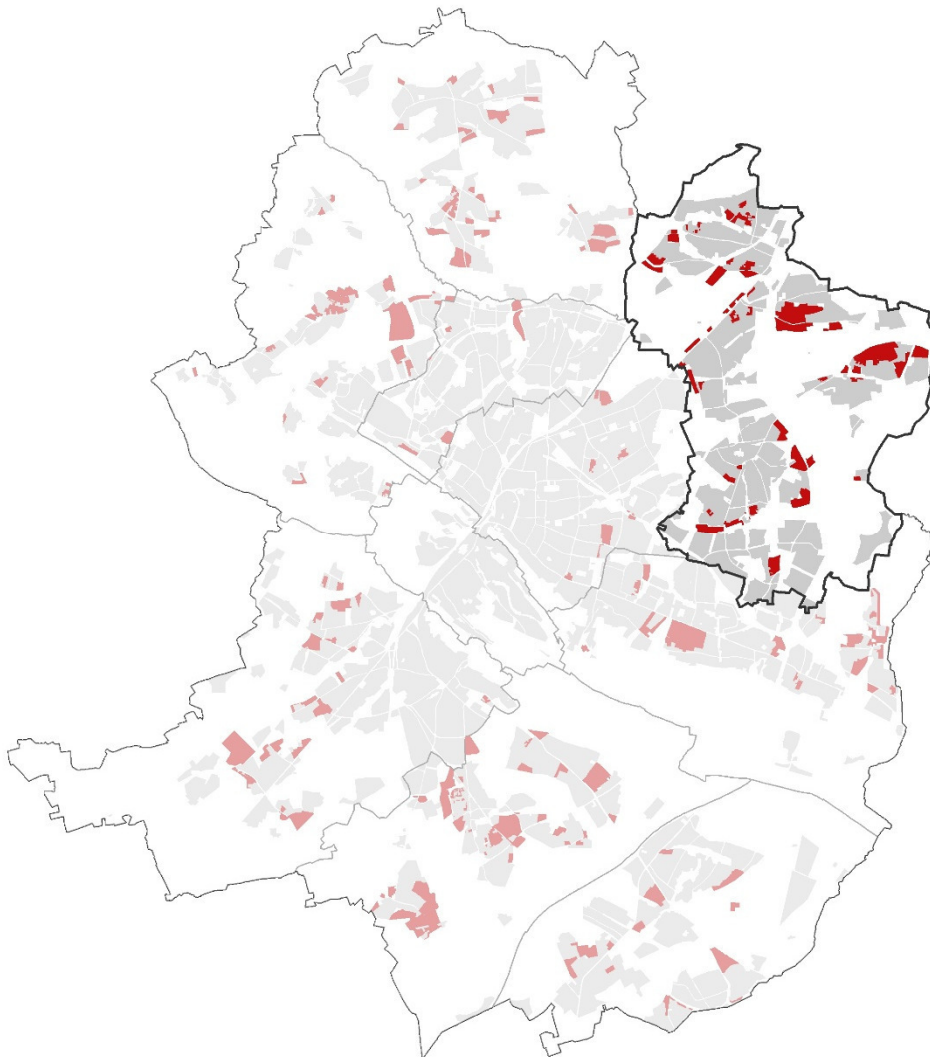




Perspektivplan Wohnen Bielefeld 2020/2035

**Sonderauswertung für den Stadtbezirk
Heepen**



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 Heepen insgesamt 12 Verfahren mit einer Gesamtfläche von 27,2 ha zur Neuausweisung von Wohnbaufläche abgeschlossen. Hiervon entfiel mit einer Anzahl von 11 Verfahren bzw. 26,5 ha Wohnbaufläche der Großteil auf FNP-Änderungen. Lediglich ein FNP-Berichtigungsverfahren (0,7 ha) wurden durchgeführt. Eingeleitet wurde ein Änderungsverfahren (5,8 ha), das sich zum Auswertungszeitpunkt noch im Verfahren befindet. Somit wurden im Stadtbezirk Heepen für **33,0 ha Wohnbaufläche in 13 Verfahren Bauleitplanungen mit dem Ziel der Neuausweisung** durchgeführt bzw. angestoßen.

Eine Auswertung der vorherigen Flächendarstellungen der neu dargestellten Wohnbauflächen zeigt, dass **12,0 ha Freiraum in Anspruch genommen** wurde, davon 10,6 ha Landwirtschaftliche Fläche und 1,4 ha Grünfläche. Auf einer Fläche von 21,0 ha erfolgte eine Umwandlung von bereits ausgewiesenen Siedlungsflächen (nicht-wohnbaulich) zu Wohnbaufläche. Hiervon entfielen 9,5 ha auf Gewerbliche Bauflächen, 8,0 ha auf Gemischte Bauflächen, 2,4 ha auf Gemeinbedarfsflächen, 0,6 ha auf Verkehrsflächen und 0,5 ha auf Flächen für Ver- bzw. Entsorgung.

Rücknahme/Überplanung

Zur Rücknahme/Überplanung von Wohnbauflächen wurden im Stadtbezirk Heepen im Zeitraum von 2004 bis 2017 insgesamt 8 Verfahren mit einer Gesamtfläche von 12,7 ha abgeschlossen. Hier- von entfiel mit einer Anzahl von 6 Verfahren bzw. 11,6 ha Wohnbaufläche der Großteil auf FNP-Änderungen. Lediglich 2 FNP-Berichtigungsverfahren (1,1 ha) wurden durchgeführt. Eingeleitet wurde ein Änderungsverfahren mit einer Fläche von 1,0 ha, das sich zum Auswertungszeitpunkt noch im Verfahren befindet. Somit wurden im Stadtbezirk Heepen für **13,7 ha Wohnbaufläche in 9 Verfahren Bauleitplanungen mit dem Ziel der Rücknahme/Überplanung** durchgeführt.

Eine Auswertung der nachfolgenden Flächendarstellungen zeigt, dass 8,1 ha Wohnbaufläche in nicht-wohnbauliche Siedlungsfläche geändert wurde, davon 6,8 ha Gemischte Baufläche, 0,1 ha Gemeinbedarfsfläche, 1,1 ha Sonderbaufläche und 0,1 ha Verkehrsfläche. Zugleich wurden insgesamt **5,6 ha** bisher im FNP als Wohnbaufläche dargestellte Fläche **planerisch dem Freiraum zurückgegeben**. Davon entfielen 0,7 ha auf Landwirtschaftliche Fläche, 4,2 ha auf Grünfläche, 0,2 ha auf Fläche für Wald, 0,3 ha auf Naturbestimmte Fläche sowie 0,2 ha auf Immissionsschutzfläche.

Angebot an wohnbaulichen Reserven (≥ 1 ha) im FNP

Im Stadtbezirk Heepen gibt es derzeit 22 größere wohnbauliche Reserven im FNP mit einer Flächen- größe von insgesamt 76,4 ha.

Davon liegen 12 Reserveflächen mit einer Gesamtgröße von insgesamt 19,0 ha im Geltungsbereich rechtsverbindlicher (RV) Bebauungspläne. Weitere 3 Flächen mit einer Gesamtgröße von 13,5 ha liegen außerhalb des Geltungsbereichs rechtsverbindlicher Bebauungspläne und sind bisher ledig- lich als Wohnbaufläche im FNP dargestellt. Für eine FNP-Reserve in einer Größe von 5,2 ha läuft aktuell ein Bauleitplanverfahren (s. FNP-Steckbrief He 3 „Amerkamp / Hillegosser Straße“ im OT Oldentrup). Weitere 6 Reserveflächen mit einer Größe von insgesamt 38,7 ha sind bisher im FNP nicht als Wohnbau- bzw. Gemischte Baufläche dargestellt, hier laufen z. Z. noch FNP-Änderungs- verfahren bzw. liegen informelle Konzepte vor.

Bei den folgenden **4 Flächen** handelt es sich um geeignete Wohnbaulandreserven **ohne Aktivie- rungshemmnis und Handlungsbedarf**:

Nr. III/H 15 „Markengründe“ (RV seit dem 06.07.2006); s. FNP-Steckbrief He 4
Nr. III/H 24 „Alter Postweg/Potsdamer Straße“ (RV); s. FNP-Steckbrief He 22
Nr. III/Br 4.1 „Neuwerkstraße“ (im Verfahren); s. FNP-Steckbrief He 21
Nr. III/O 14 „Wohngebiet Amerkamp“ (im Verfahren); s. FNP-Steckbrief He 3

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.

Bei den folgenden **18 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 10 Flächen mit altem Planungsrecht:

Nr. III/M 8 Tp C „Fischerheide“ (RV seit dem 12.11.2012); s. Steckbrief He 5
Nr. III/Br 17 „Tödtheide“ (RV seit dem 03.03.2003); s. Steckbrief He 6
Nr. III/M 6 Tp 3 „Milse West“ (RV seit dem 28.12.1972); s. Steckbrief He 8
Nr. III/A 1 „Altenhagen“ (RV seit dem 05.11.1965); s. Steckbrief He 9
Nr. III/A 9 „Vogelbach - Neue Planstraße“ (RV seit dem 15.06.1972); s. Steckbrief He 12
Nr. III/H 2.2 „Heepen-West“ (RV seit dem 08.01.1971); s. Steckbrief He 13
Nr. III/M 3 „Hönerfeld“ (RV seit dem 24.07.1968); s. Steckbrief He 15
Nr. III/3/43.00 „Hagenkamp“ (RV seit dem 18.09.1978); s. Steckbrief He 16
Nr. III/Br 22 „Kuhlenweg“ (RV seit dem 21.05.1990); s. anliegenden Steckbrief He 17
Nr. III/Br 33 „Gellersbreede“ (RV seit dem 21.12.2009); s. anliegenden Steckbrief He 18

Davon folgende **3 Flächen**, die im FNP schon als Wohnbaufläche dargestellt sind, für die jedoch Bebauungsplanverfahren noch nicht eingeleitet wurden:

Brake-West im OT Brake (s. hierzu anliegenden Steckbrief He 1)
Am Homersen/Altenhagener Straße im OT Heepen (s. hierzu anliegenden Steckbrief He 2)
Braker Straße/Fehmarnstraße im OT Brake (s. hierzu anliegenden Steckbrief He 14)

Davon folgende **5 Flächen**, die im FNP noch nicht als Wohnbaufläche dargestellt sind, für die jedoch informelle Konzepte vorliegen, bzw. in Vorbereitung sind oder für die eine Bauleitplanung angestoßen wurde, die eine wohnbauliche Nutzung vorsehen:

Düningshof im OT Altenhagen (s. hierzu anliegenden Steckbrief He 7)
 Niedernfeld im OT Altenhagen (s. hierzu anliegenden Steckbrief He 10)
 Kafkastraße im OT Altenhagen (s. hierzu anliegenden Steckbrief He 11)
 Grafenheider Straße/Naggertstraße im OT Brake (s. hierzu anliegenden Steckbrief He 19)
 Milser Straße im OT Milse (s. hierzu anliegenden Steckbrief He 20)

Die genannten 3 Flächen im Ortsteil Altenhagen liegen im Bereich des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes Altenhagen, das hier eine Wohnnutzung ermöglicht, die bislang planungsrechtlich nicht umgesetzt ist.

Angebot an wohnbaulichen Reserven (≥ 1 ha) im Regionalplan

Im Stadtbezirk Heepen gibt es über die zuvor genannten wohnbaulichen Reserven des FNP hinausgehend weitere 7 Flächen in einer Gesamtgröße von ca. 66,8 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 o. g. 7 Reserveflächen sind gemäß Bewertungsschema der AG Wohnen **4 Flächen** in einer Größe von insgesamt ca. 49,4 ha **grundsätzlich städtebaulich für eine (Wohn-)Bauentwicklung geeignet (Kategorie B)**. Für Flächen dieser Kategorie sind aus Sicht der AG Wohnen jedoch (im Unterschied zu den Flächen der Kategorie A) 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 fallen Flächen in den Ortsrandbereichen der Ortsteile Heepen und Altenhagen, die in den anliegenden ASB-Steckbriefen He1-01, He 1-02, He 1-07 (nördliche Teilfläche bis in Höhe der derzeitigen gewerblichen Flächendarstellung im FNP) und He 1-10 näher beschrieben werden.

Dabei soll der im **ASB-Steckbrief He 1-07 (nördliche Teilfläche mit 24,7 ha)** beschriebene Bereich jedoch (trotz durch die AG Wohnen festgestellter grundsätzlicher Eignung für den Teil, der heute im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt ist) aufgrund anderslautender politischer Beschlusslage baulich nicht entwickelt und stattdessen gemäß Ratsbeschluss aus September 2012 zum „Städtebaulichen Entwicklungskonzept Altenhagen“ **im FNP dem Freiraum zugewiesen werden**. Im Regionalplan soll der heute im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellte Bereich als langfristige bauliche Entwicklungsoption jedoch beibehalten werden, um den veränderten Rahmenbedingungen seit 2002 Rechnung zu tragen. Für zwei der o. a. vier Flächen dieser Kategorie sind **derzeit Bauleitplanverfahren in Vorbereitung**, beide liegen im Osten des Stadtteils Heepen westlich des Ostrings (s. anliegende ASB-Steckbriefe He 1-01 Kusenweg und He 1-02 Am Niedernbruch).

Eine lediglich eingeschränkte Eignung für eine (Wohn-)Bauentwicklung haben nach Auffassung der AG Wohnen **3 Flächen** in einer Gesamtgröße von ca. 17,4 ha. Dabei handelt es sich um die Bereiche, die in den ASB-Steckbriefen He1-07 im Ortsteil Altenhagen (Teilfläche im Südosten an der Autobahn), He 1-09 im Stadtteil Heepen und He 1-12 im Stadtteil Brake.

Flächen in dieser Kategorie sind zwar aufgrund ihrer Lage städtebaulich geeignet, jedoch liegen im Unterschied zu den vorgenannten Flächen fachliche Vorbehalte bzw. aufschiebende Bedingungen einer städtebaulichen Entwicklung vor, bzw. sind diese Flächen nur in Teilbereichen für eine Siedlungsentwicklung nutzbar. Hier empfiehlt die AG Wohnen eine nachgeordnete bzw. perspektivische Entwicklung, grundsätzlich jedoch die Beibehaltung der Darstellung als ASB im Regionalplan.

Keine fachliche Eignung für eine (Wohn-)Bauentwicklung, jedoch ggf. Eignung als Standort für wohnverträgliches Gewerbe, Infrastruktureinrichtungen oder Dienstleistungsbetriebe im Rahmen der regionalplanerischen Zielsetzung eines ASB hat **eine Fläche** in einer Größenordnung von ca. 1,9 ha im Ortsteil Altenhagen (s. Steckbrief He 1-08). Hier lautet die Handlungsempfehlung der AG Wohnen, dass auf Grundlage von Eigentümer-/Entwicklungsinteresse eine weitere Beratung, bzw. weitergehende Prüfung der Fachämter erfolgen soll. Grundsätzlich soll die Darstellung als ASB im Regionalplan beibehalten werden.

Weitere **5 Flächen** mit einer Größe von insgesamt ca. 26,7 ha haben gemäß Gesamtbewertung der AG Wohnen im Ergebnis **keine fachliche Eignung für eine städtebauliche Entwicklung**. Für Flächen dieser Kategorie sollten alternative Nutzungsoptionen geprüft werden, bzw. auf eine perspektivische Rücknahme als ASB im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplanes hingewirkt werden. Drei Flächen dieser Kategorie liegen im Johannisbachtal (s. ASB-Steckbriefe He1-04, He 1-05, He 1-06), für das ein Landschaftsplanerisches Konzept Ziele vorgibt, die mit Ratsbeschluss vom 08.12.16 bestätigt wurden (Drucksachen-Nr. 4100/2014-2020).

Angebot an Potenzial- und Suchräumen Wohnen

Im Stadtbezirk Heepen wurden seitens der AG Wohnen 10 potentielle Siedlungsreserven (PSR) mit insgesamt ca. 42,0 ha auf ihre städtebauliche Eignung im Hinblick auf eine Wohnbauentwicklung betrachtet. **6 Flächen mit insgesamt 34,6 ha** sind gemäß AG Wohnen **geeignet**, davon sollen folgende 5 Flächen (insgesamt 33,4 ha) der Bezirksregierung im Rahmen der Regionalplanneuaufstellung als ASB-Fläche vorgeschlagen werden:

- Es handelt sich um zwei Bereiche (s. PSR-Steckbriefe He S-04 und He S-05), die im Regionalplan bisher für die gewerbliche Nutzung (GIB) vorgesehen sind, und die gemäß „Fortschreibung der Gewerbeflächenbedarfsprognose/Gewerbeflächenkonzept 2035“ perspektivisch bei Neuaufstellung des Regionalplanes in einen ASB überführt werden sollen (keine Eignung für GIB-Nutzungen). Hierbei handelt es sich um die beiden Bereiche südlich Braker Straße im Ortsteil Brake (3,8 ha) und Vinner Straße im Ortsteil Altenhagen (7,1 ha).
- Weitere zwei Bereiche südlich der Milser Straße im Ortsteil Milse (s. PSR-Steckbriefe He S-03 und He S-08) haben gemäß AG Wohnen nur eine eingeschränkte Eignung für Wohnen. Für diese Flächen kommt jedoch eventuell eine nicht-bauliche Nutzung im Zusammenhang mit einer geplanten Siedlungsentwicklung "Buschbachtal" für siedlungsnahen Freiraumzwecke in Frage. Sie sollen in der vorgesehenen Rahmenplanung „Buschbachtal“ in dieser Hinsicht mitbetrachtet werden und insofern als ASB der Bezirksregierung im Rahmen der Regionalplanneuaufstellung vorgeschlagen werden.

- Für einen weiteren Potenzial- und Suchraum westlich der Straße Am Wellbach (s. PSR-Steckbrief He S-10) wird derzeit für den heute schon zum Teil bebauten Bereich zwischen Sportplatz im Norden und Leinweberring im Süden ein Freiraumentwicklungskonzept erarbeitet, das die Grünflächen auf Grundlage der im INSEK Baumheide gewonnenen Erkenntnisse analysiert und bewertet, Entwicklungsziele und Handlungsfelder aufgezeigt und konkrete Maßnahmen zu Verbesserung der Situation ableiten soll. Eine abschließende Bewertung im Hinblick auf den Umfang einer baulichen Weiterentwicklung dieses Bereiches durch die AG Wohnen steht noch aus, die grundsätzliche Eignung für die heute schon bebauten Bereiche wurde jedoch seitens der AG Wohnen schon bestätigt, sodass dieser Bereich der Bezirksregierung als ASB im Rahmen der Regionalplanneuaufstellung vorgeschlagen werden soll.
- Der Bereich Borriesstraße im OT Brönninghausen (s. Steckbrief He S-07) wurde seitens der AG Wohnen zwar als geeigneter Potenzial- und Suchraum für eine wohnbauliche Entwicklung eingestuft, er wird aber nicht als ASB neu angemeldet, weil sich der Siedlungsraum weiterhin auf seine Eigenentwicklung beschränken soll.

Folgende **4 Flächen** wurden seitens der AG Wohnen als **ungeeignet** im Hinblick auf eine Wohnbauentwicklung betrachtet. Dabei handelt es sich um die Bereiche, die in den PSR-Steckbriefen He S-01, He S-02, He S-06 und He S-09 näher beschrieben werden:

- Der Bereich südlich der Friedrich-Hagemann Straße (He S-01) soll der gewerblichen Entwicklung vorbehalten werden. Ebenso der östlich angrenzende Bereich bis Potsdamer Straße (He S-06).
- Der Bereich Windwehe (He S-02) liegt außerhalb des Siedlungszusammenhangs östlich des Ostrings.
- Der Bereich im Südenwesten des Stadtteils Baumheide (He S-09), südlich der Herforder Straße, westlich der Straße Am Wellbach ist heute Grabeland und als solches Teil eines Grüngürtels, der das Siedlungsgebiet gliedert und grünbestimmte Erholungsräume vernetzt.

Gesamtdarstellung der wohnbaulichen Reserven im Stadtbezirk

Im Stadtbezirk Heepen gibt es 22 größere Reserven im Flächennutzungsplan mit einer Gesamtfläche von ca. 76,4 ha, von denen nur 4 Flächen in einer Größe von insgesamt **10,4 ha** kurzfristig für eine wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung stehen.

Zur perspektivischen Deckung des mittel- bis langfristigen Wohnbauflächenbedarfs bieten sich in städtebaulicher Hinsicht darüber hinaus im Stadtbezirk Heepen weitere 7 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. 66,8 ha. Im Rahmen der anstehenden Regionalplanneuaufstellung soll der Bezirksregierung Detmold vorgeschlagen werden, diese Flächen in einer Grundsätzlich als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) beizubehalten. **Einschränkend** soll dabei die im ASB-Steckbrief He 1-07 beschriebene Reserve in einer Größenordnung von 24,7 ha (nördlich der Kafkastraße im Ortsteil Altenhagen) gemäß AG Wohnen nur in dem im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellten Bereich von 6,1 ha als ASB beibehalten werden.

Weitere 5 Potenzial- und Suchräume (PSR) mit insgesamt ca. **33,4 ha** sollen der Bezirksregierung perspektivisch als neuer „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) vorgeschlagen werden.

Priorisierung kurzfristig zu entwickelnder Reserven im Stadtbezirk

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

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

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

Im Stadtbezirk Heepen werden entsprechend dieser o. a. Kategorisierungen folgende **drei** Reserven für eine prioritäre Entwicklung vorgeschlagen:

- FNP-Reserve Grafenheider Straße/Naggertstraße im OT Brake (s. FNP-Steckbrief He 19)
Es handelt sich um ehemals gewerblich genutzte Fläche, für die derzeit eine wohnbauliche Umnutzung planungsrechtlich vorbereitet wird.
- FNP-Reserve Milser Straße im OT Milse (s. FNP-Steckbrief He 20)

Bei der letztgenannten Reserve handelt es sich um eine 26,9 ha große Reserve im Bereich Buschbachtal im Stadtteil Milse, die im unmittelbaren Einzugsbereich der Haltpunkte Buschbachtal und Altenhagen der Stadtbahnlinie 2 liegt. Für diesen Siedlungsraum ist derzeit ein städtebauliches Rahmenkonzept mit den Themen u. a. Grün / ökologische Belange, Erschließung, ÖPNV, soziale und technische Infrastruktur, Nahversorgung, Schulraumversorgung in Vorbereitung. Damit wird auch dem Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses Folge geleistet, der in seiner Sitzung am 24.05.2016 (Drucks.-Nr. 3036/2014-2020) die Verwaltung damit beauftragt, mit Priorität städtebauliche Planungen für die im Einzugsbereich der Stadtbahn gelegenen Bereiche zu erarbeiten.

In diesem Zusammenhang sollte möglichst auch schon die Entwicklung der beiden PSR-Bereiche südlich der Milser Straße (s. PSR-Steckbriefe He S-03 und He S-08) für eine nicht-bauliche Nutzung im Zusammenhang mit der geplanten Siedlungsentwicklung "Buschbachtal" ggfs. für siedlungsnahen Freiraumzwecke in Frage mitbetrachtet werden.

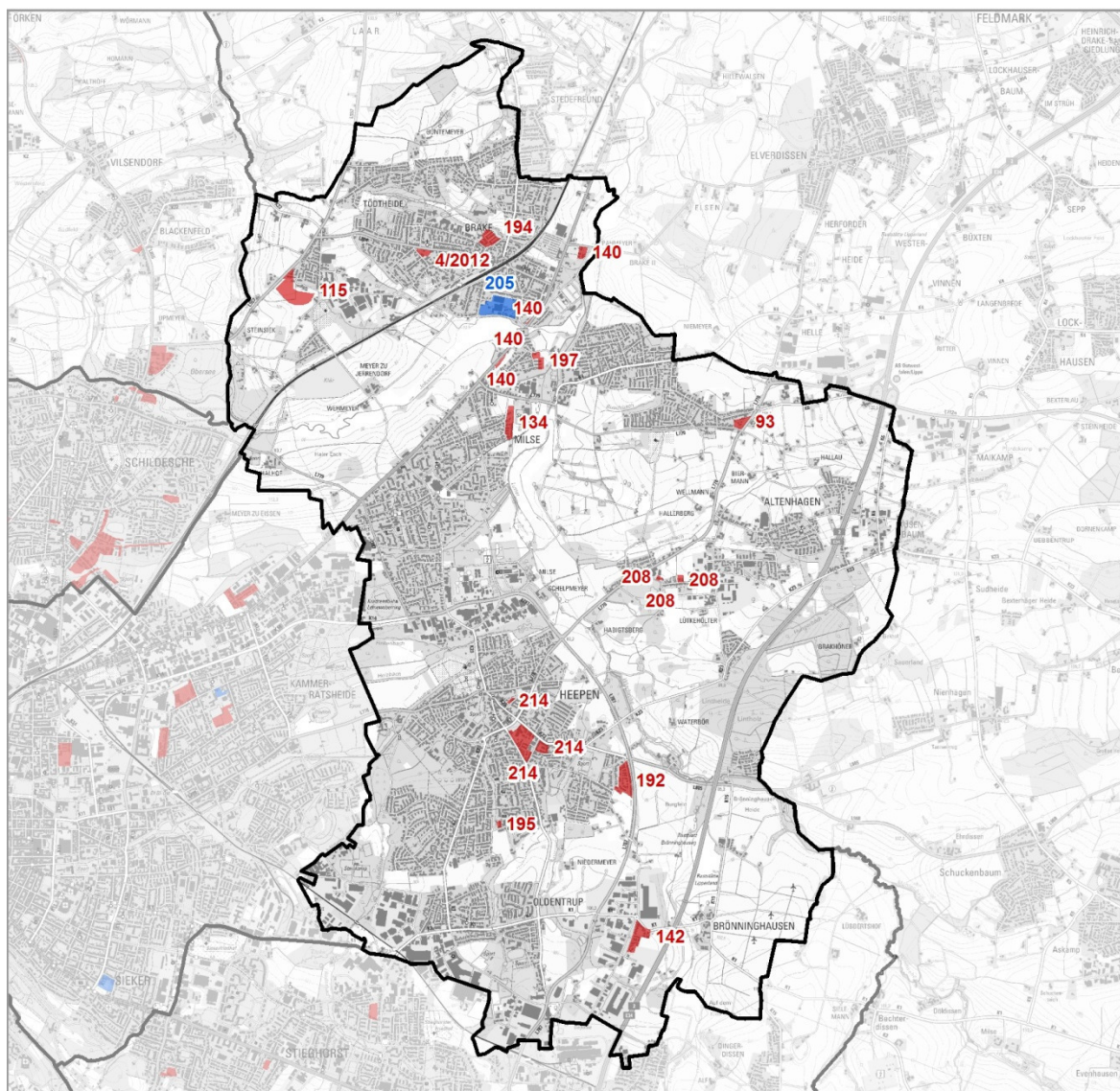
- ASB-Reserve Huttelweg im Stadtteil Heepen (s. hierzu ASB-Steckbrief He 1-10)

Diese dritte Reserve, die seitens der AG Wohnen für grundsätzlich geeignet bewertet wurde, liegt am südlichen Rand des Stadtteils Heepen und wird zur prioritären Entwicklung im Rahmen der Baulandstrategie vorgeschlagen.

B

Entwicklung der Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan 2004-2017
--

Übersichtskarte Neudarstellung Wohnbauflächen



FNP-Änderungen und -Berichtigungen im Stadtbezirk Heepen

93. Änderung

Altenhagen West, + 1,2 ha

115. Änderung

Wohnen Brake-West, + 5,6 ha

134. Änderung

Milse Sandbrink, + 2,1 ha

140. Änderung

Neuordnung des Straßennetzes im nördlichen Stadtgebiet, + 1,3 ha

142. Änderung

Gewerbegebiet an der A2, + 3,0 ha

192. Änderung

Wohnbaufläche Bentruper Heide, + 3,6 ha

194. Änderung

Brake – Wefelshof, + 2,0 ha

195. Änderung

Lebensmitteleinzelhandel Heeperholz, + 0,3 ha

197. Änderung

Milser Mühle, + 1,0 ha

205. Änderung

Wohnbaufläche Naggertstraße – Geestweg, + 5,8 ha

Legende

Neu dargestellte Wohnbaufläche gemäß

■ abgeschlossener FNP-Änderungs-/Berichtigungsverfahren

■ eingeleiteter FNP-Änderungs-/Berichtigungsverfahren

208. Änderung

Rücknahme gewerblicher Bauflächen am Töpfer Teich, + 0,6 ha

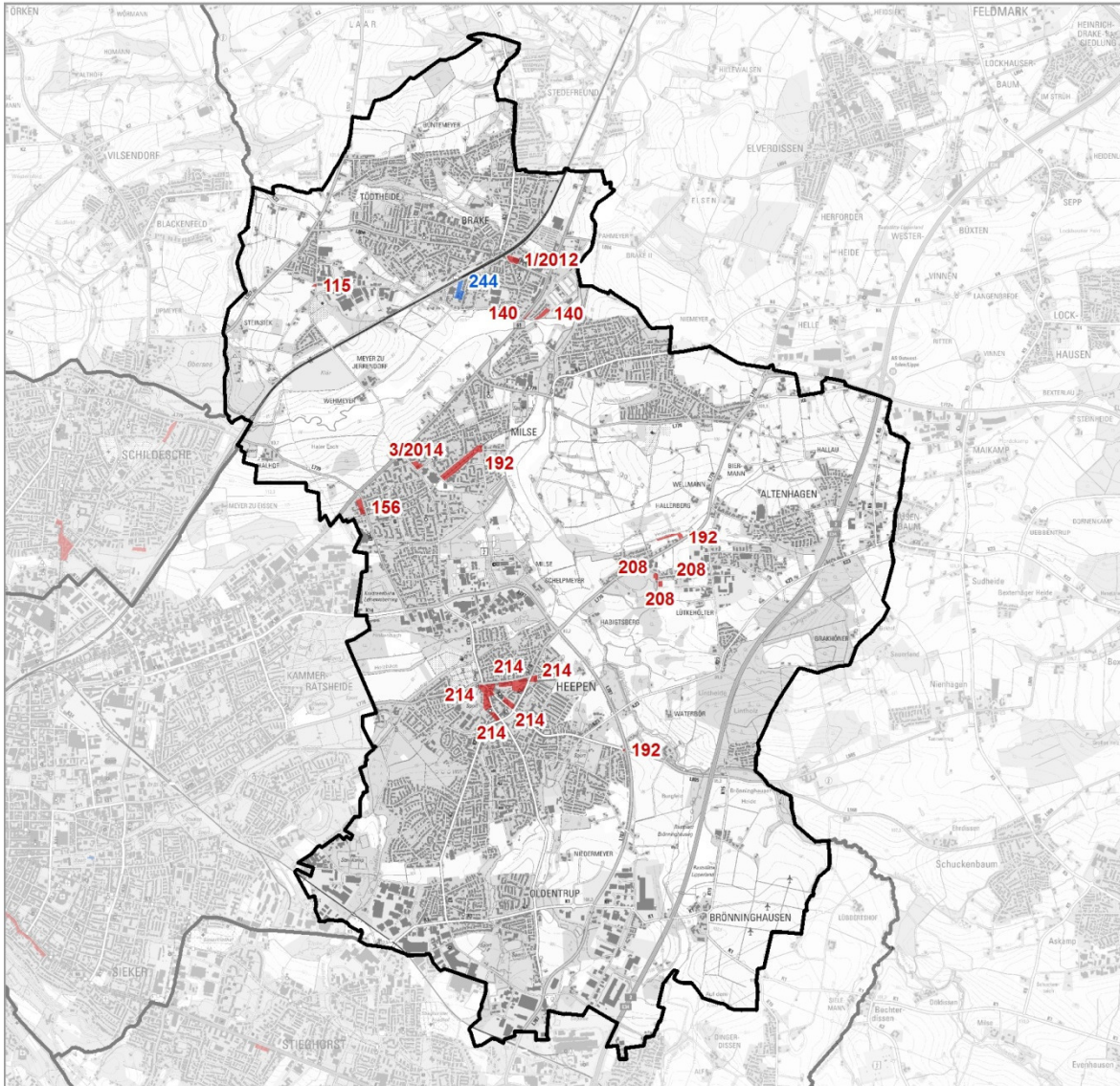
214. Änderung

Zentrum Heepen, + 5,8 ha

Berichtigung 4/2012

Spiekeroogstraße/Braker Straße, + 0,7 ha

Übersichtskarte Rücknahme Wohnbauflächen



FNP-Änderungen und -Berichtigungen im Stadtbezirk Heepen

- 115. Änderung**
Wohnen Brake-West, - 0,1 ha
- 140. Änderung**
Neuordnung des Straßennetzes im nördlichen Stadtgebiet, - 0,7 ha
- 156. Änderung**
Wellbach/Herforder Straße, - 0,7 ha
- 192. Änderung**
Wohnbaufläche Bentruper Heide, - 3,8 ha
- 208. Änderung**
Rücknahme gewerblicher Bauflächen am Töpker Teich, - 0,5 ha
- 214. Änderung**
Zentrum Heepen, - 5,8 ha
- 244. Änderung**
Gemischte Baufläche Maagshöhe/Neuwerkstraße, - 1,0 ha
- Berichtigung 1/2012**
Sonderbaufläche Braker Straße/Am Damm, - 0,6 ha
- Berichtigung 3/2014**
Sonderbaufläche großflächiger Lebensmitteleinzelhandel Rabenhof, - 0,5 ha

Legende

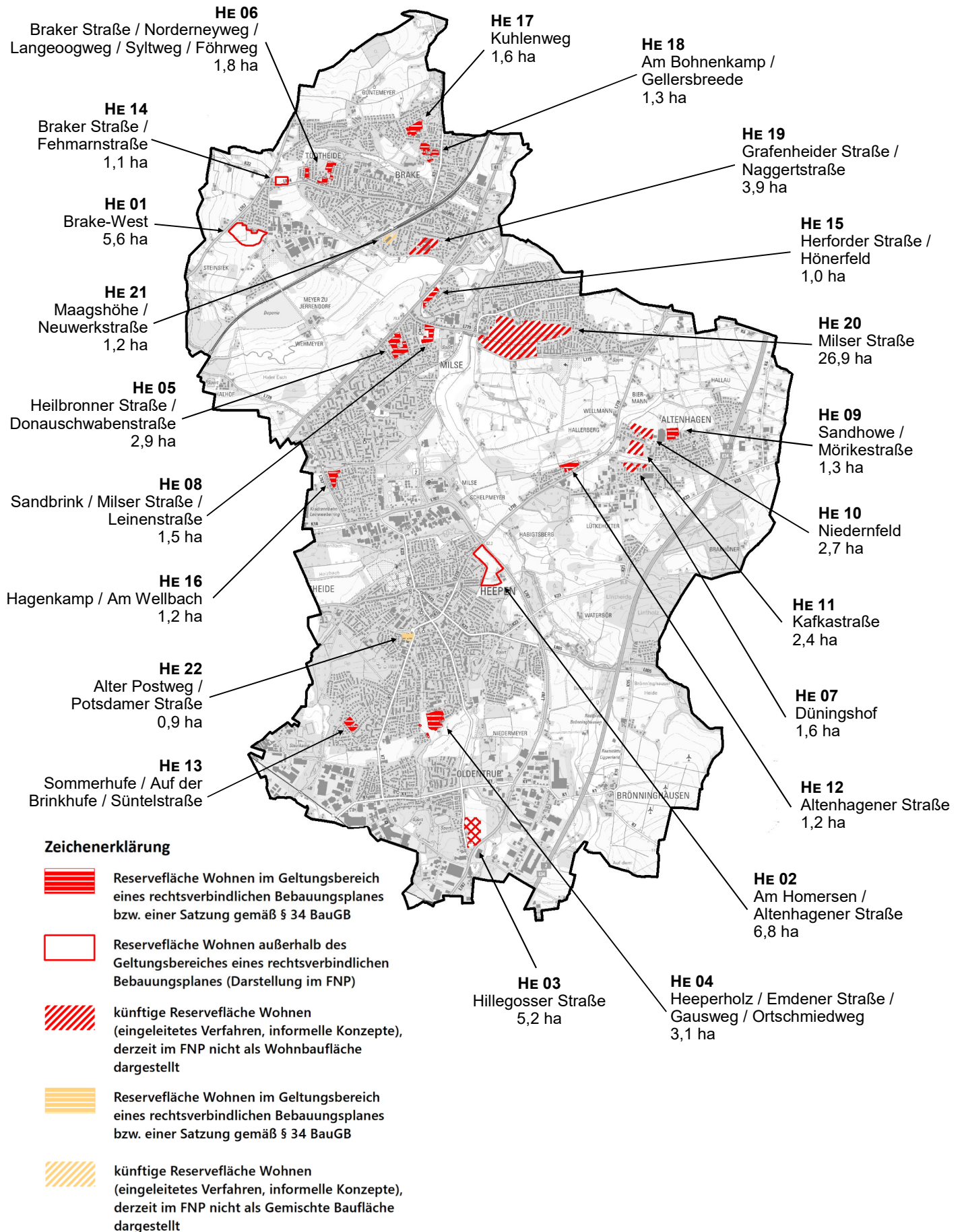
Wegfallende Wohnbaufläche gemäß

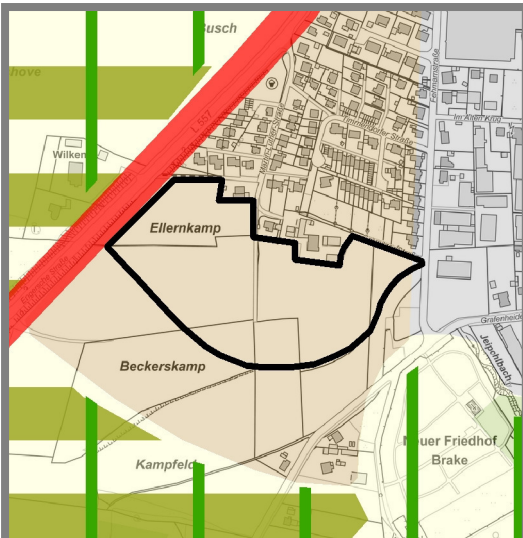
- abgeschlossener FNP-Änderungs-/Berichtigungsverfahren
- eingeleiteter FNP-Änderungs-/Berichtigungsverfahren

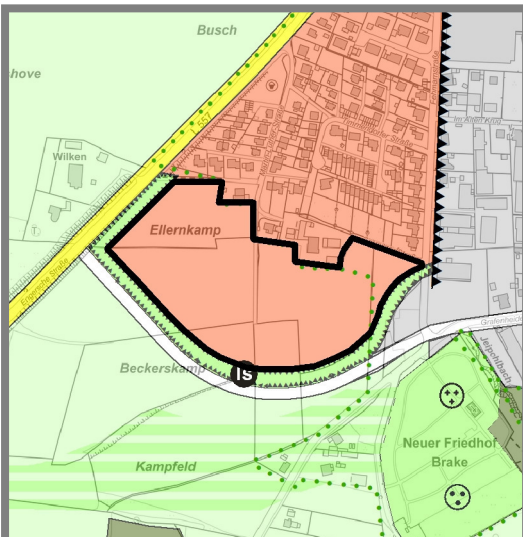
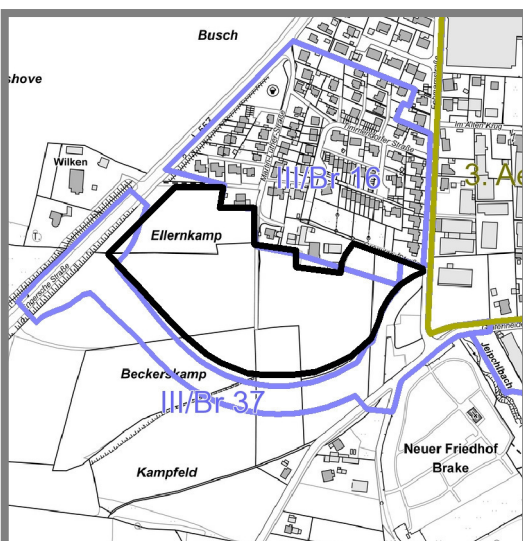


C

Angebot an wohnbaulichen Reserven (≥ 1 ha) im Flächennutzungsplan




Darstellung im Regionalplan

Luftbild 2017 / 2018
Lage im Stadtgebiet

Darstellung im wirksamen FNP

B-Plan Abgrenzung
Stadtbezirk:

Heepen, OT Brake

Lage:

Brake-West

Aktuelle Nutzung:

Landwirtschaft / Freiraum

Größe:

5,6 ha

Realisierbare WE:

Bebauungskonzept liegt nicht vor

Planungsrecht:
GEP: Allgem. Siedlungsbereich

FNP: Wohnbaufläche

Verbindliches Planungsrecht:

Nur Neuführung Grafenheider Straße:

B-Plan Nr. III/Br 37

„Grafenheider Straße-West“

RV seit dem 15.02.2016

Eigentum:

überwiegend öffentlich

Hintergrund / Beschlüsse:

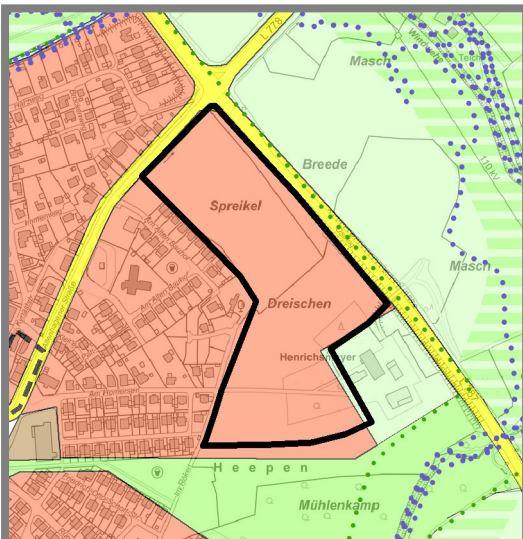
Mit Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 02.05.2012 zur Neuausrichtung der Planverfahren (Drucks.-Nr.: 1246/2009-2014) wurde die 115. FNP-Änderung auf Grundlage der bisherigen Planungsziele (Neuführung der Grafenheider Straße und Ausweisung von Wohnbauflächen) weitergeführt und abgeschlossen, der B-Plan jedoch auf die Schaffung von Planungsrecht für die Neuführung der Grafenheider Straße beschränkt.

Die Einleitung eines B-Planverfahrens für die im FNP dargestellte Wohnbaufläche nördl. der Neuführung Grafenheider Straße ist derzeit in Vorbereitung.

Bewertung:

Eignung für Wohnen gegeben


Darstellung im Regionalplan

Luftbild 2017 / 2018
Lage im Stadtgebiet

Darstellung im wirksamen FNP

Stadtbezirk: Heepen, OT Heepen
Lage: Am Homersen / Altenhagener Straße
Aktuelle Nutzung: Landwirtschaft / Wald
Größe: 6,8 ha
Realisierbare WE: Bebauungskonzept liegt nicht vor
Planungsrecht: GEP: Allgem. Siedlungsbereich
FNP: Wohnbaufläche;
Landwirtschaftliche Fläche
Verbindliches Planungsrecht:
kein rechtsverbindlicher B-Plan
Eigentum: privat

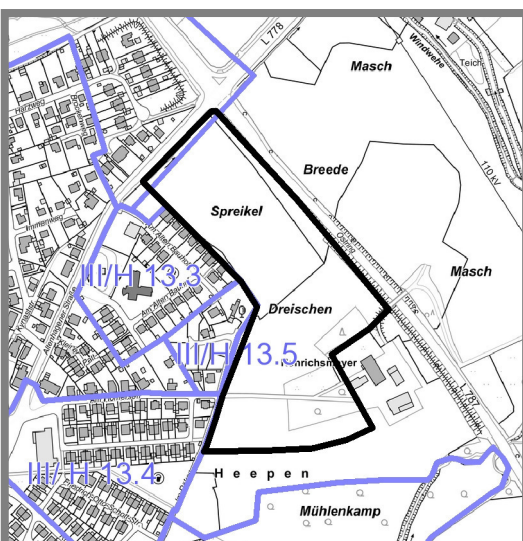
Hintergrund / Beschlüsse:

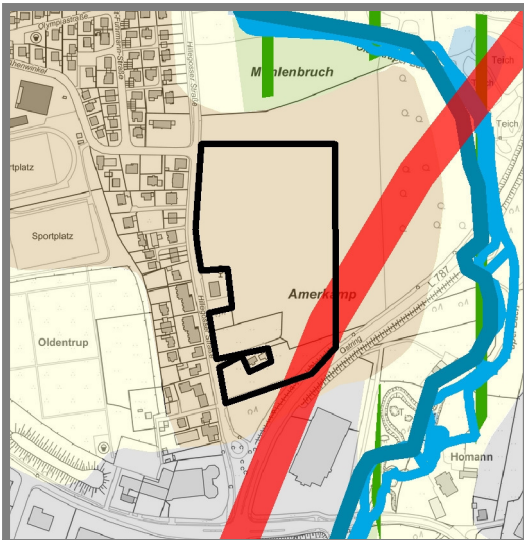
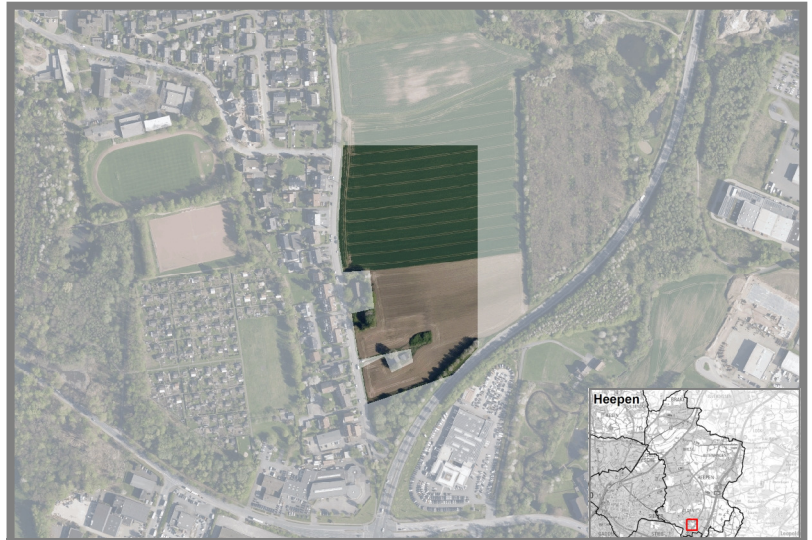
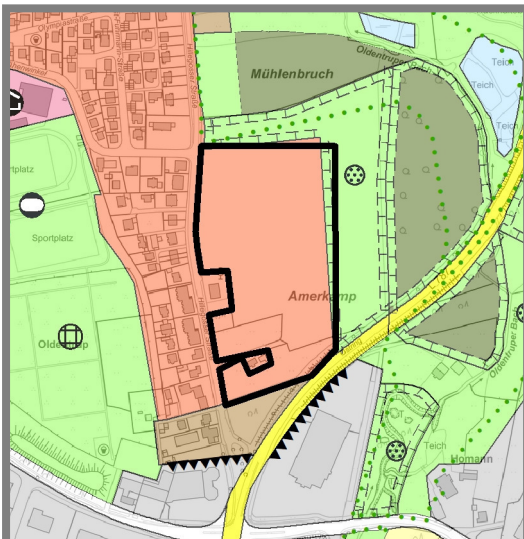
Parallel zur Aufstellung des B-Planes Nr. III/H 13 „Rüggeseiks Feld“ wurde die 74. FNP-Änderung durchgeführt, mit dem Ziel Wohnbauflächen zu schaffen. Die 74. FNP-Änderung ist seit dem 10.12.1997 wirksam. Der Satzungsbeschluss vom 22.05.1997 für diesen B-Plan wurde inzwischen aufgehoben und das Verfahren eingestellt.

Inzwischen gibt es für Teilbereiche die rechtsverbindlichen B-Pläne Nr. III/H 13.1 „Depenbrocks Hof“, III/H 13.2-1, III/H 13.3 „Wohngebiet Alter Bauhof“ sowie III/H 13.4 „Wohngebiet Am Homersen“, die zum größten Teil bereits baulich umgesetzt sind.

Bewertung:

Eignung für Wohnen (> 25 % öff.-gef. Mietwohnungsbau), ggf. Verortung wohnverträgliches Gewerbe / gemischte Nutzungen im Randbereich zum Ostring (Immissionsschutz)


B-Plan Abgrenzung


Darstellung im Regionalplan

Luftbild 2017 / 2018
Lage im Stadtgebiet

Darstellung im wirksamen FNP
Stadtbezirk:

Heepen, OT Oldentrup

Lage:

Hillegosser Straße

Aktuelle Nutzung:

Landwirtschaft / Freiraum

Größe:

5,2 ha

Realisierbare WE:

Bebauungskonzept liegt nicht vor

Planungsrecht:
GEP: Allgem. Siedlungsbereich

FNP: Wohnbaufläche; Grünfläche, Zweckbestimmung naturbelassenes Grün; Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Verbindliches Planungsrecht:
im Verfahren

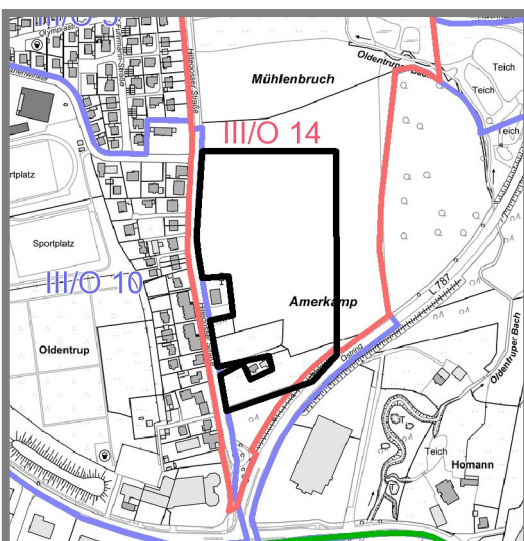
B-Plan Nr. III/O 14

„Wohngebiet Amerkamp“

Aufstellungsbeschluss v. 17.09.2019

Eigentum:

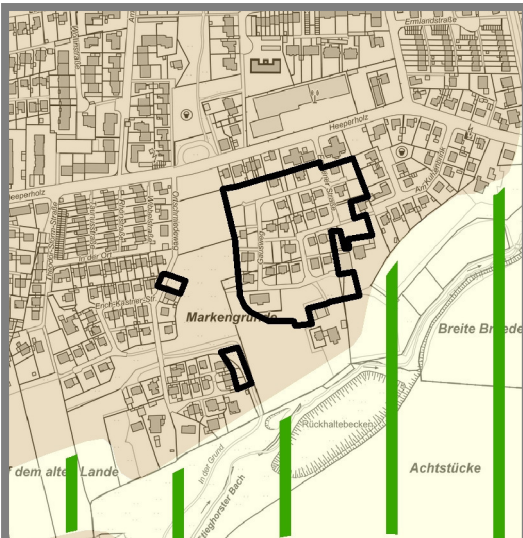
überwiegend öffentlich

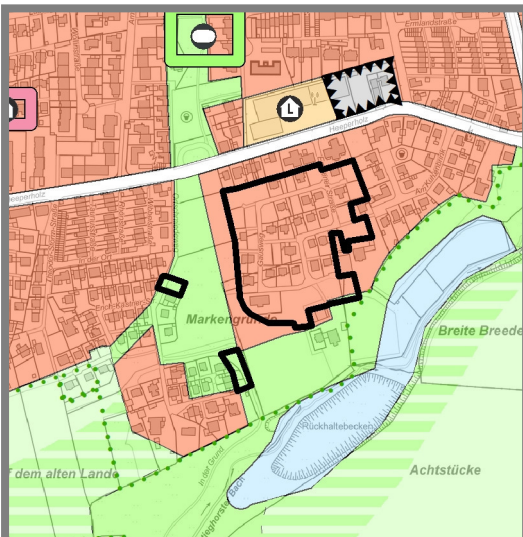

B-Plan Abgrenzung
Hintergrund / Beschlüsse:

Der im o.a. B-Plan im Süden für eine wohnbauliche Entwicklung bzw. im Norden (bis Bechterdisser Straße) für eine gemischte Bebauung vorgesehene Bereich wurde bereits mit der am 22.07.2002 wirksam gewordenen 113. FNP-Änderung in „Gemischte Baufläche“ bzw. „Wohnbaufläche“ geändert. Lediglich im mittleren Bereich ist eine Änderung der heute als „Grünfläche“ und Fläche für „Wald“ dargestellten Bereiche erforderlich in künftig „Wohnbaufläche“ und „Gemischte Baufläche“, die als 254. Änderung parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/O 14 „Wohngebiet Amerkamp“ erfolgen soll.

Bewertung:

Eignung für Wohnen gegeben, Entwicklung auf Grundlage einer städtebaulichen Gesamtkonzeption unter Einschluss der nördlicher Teilflächen bis Bechterdisser Straße.


Darstellung im Regionalplan

Luftbild 2017 / 2018
Lage im Stadtgebiet

Darstellung im wirksamen FNP

Stadtbezirk: Heepen, OT Heepen

Lage: Heeperholz / Emdener Straße / Gausweg / Ortschmiedeweg

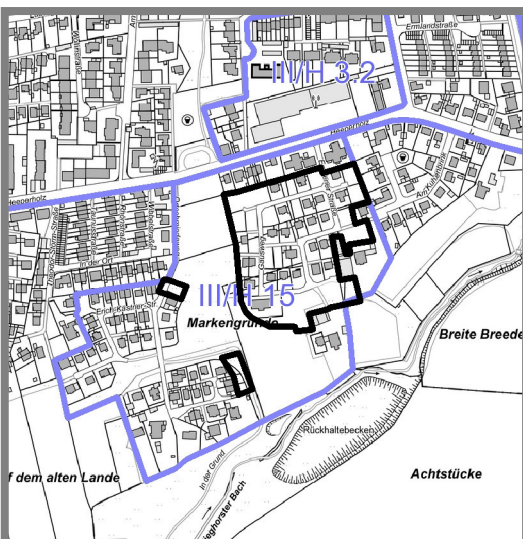
Aktuelle Nutzung: Landwirtschaft / Freiraum

Größe: 3,1 ha

Realisierbare WE: 42 in Ein- und Zweifamilienhäusern (gem. B-Plan)

Planungsrecht: GEP: Allgem. Siedlungsbereich
FNP: Wohnbaufläche; Grünfläche
Verbindliches Planungsrecht:
B-Plan Nr. III/H 15 „Markengründe“
RV seit dem 06.07.2006
Allgemeines Wohngebiet,
reines Wohngebiet

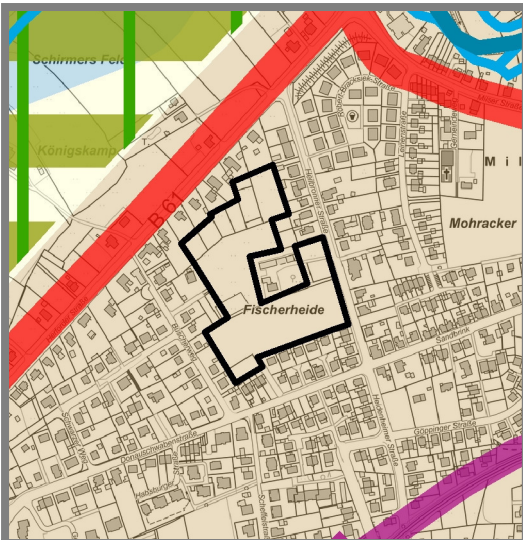
Eigentum: überwiegend privat


B-Plan Abgrenzung
Hintergrund / Beschlüsse:

Vermarktung / Bebauung läuft

Bewertung:

laufende Erschließungstätigkeiten / Vermarktung,
keine Handlungsempfehlungen erforderlich

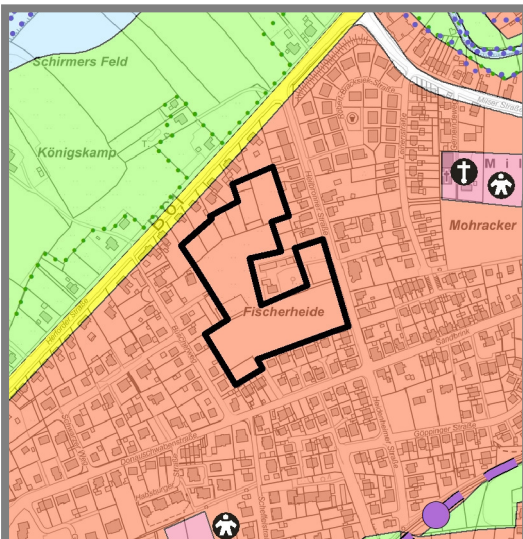


Darstellung im Regionalplan



Luftbild 2017 / 2018

Lage im Stadtgebiet



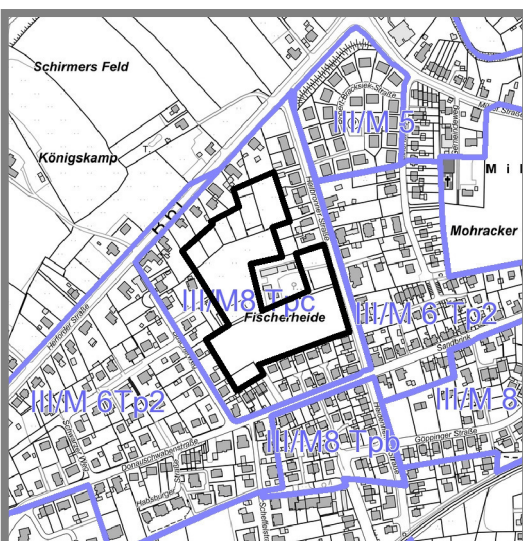
Darstellung im wirksamen FNP

Stadtbezirk: Heepen, OT Milse
Lage: Heilbronner Straße / Donauschwabenstraße
Aktuelle Nutzung: Landwirtschaft / Freiraum
Größe: 2,9 ha
Realisierbare WE: 132 in Ein- und Zweifamilienhäusern (gem. B-Plan)
Planungsrecht: GEP: Allgem. Siedlungsbereich
FNP: Wohnbaufläche
Verbindliches Planungsrecht: B-Plan Nr. III/M 8 Tp C „Fischerheide“ RV seit dem 12.11.2012 Allgemeines Wohngebiet
Eigentum: privat

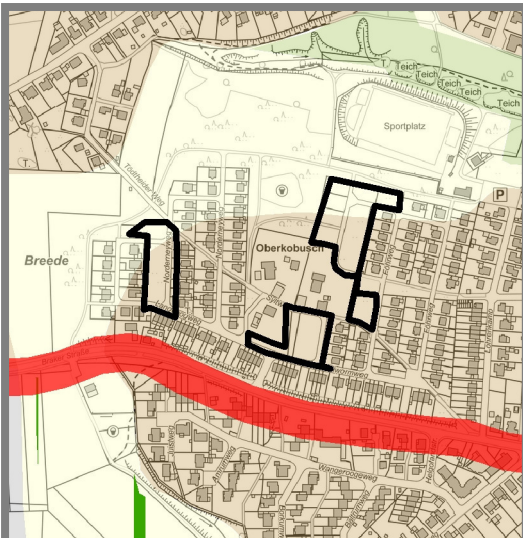
Hintergrund / Beschlüsse:

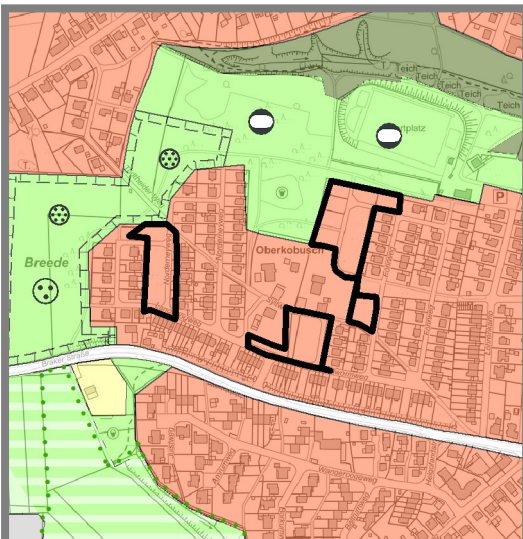
Bewertung:

Eignung für Wohnen gegeben



B-Plan Abgrenzung


Darstellung im Regionalplan

Luftbild 2017 / 2018
Lage im Stadtgebiet

Darstellung im wirksamen FNP

Stadtbezirk: Heepen, OT Brake

Lage: Braker Straße / Norderneyweg / Langeoogweg / Syltweg / Föhrweg

Aktuelle Nutzung: Landwirtschaft / Freiraum

Größe: 1,8 ha

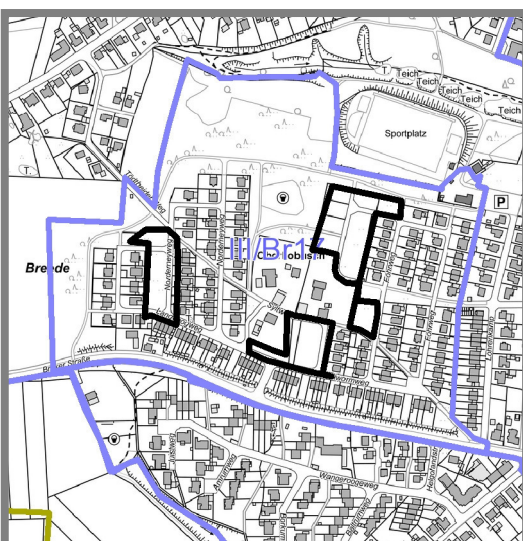
Realisierbare WE: 34 Ein- und Zweifamilienhäuser (gem. B-Plan)

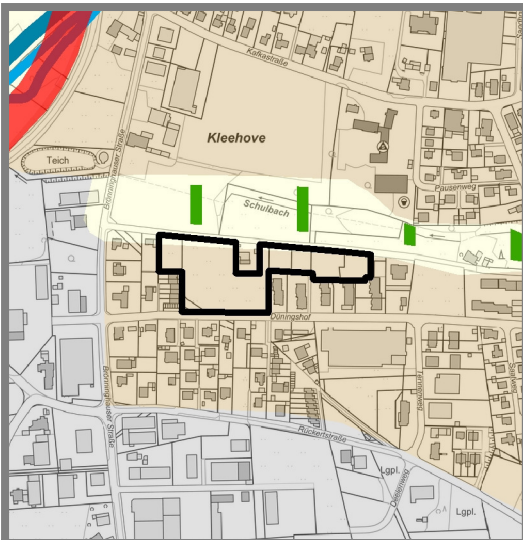
Planungsrecht: GEP: Allgem. Siedlungsbereich; Allgem. Freiraum- und Agrarbereich
FNP: Wohnbaufläche
Verbindliches Planungsrecht: B-Plan Nr. III/Br 17 „Tödtheide“
RV seit dem 03.03.2003
Allgemeines Wohngebiet

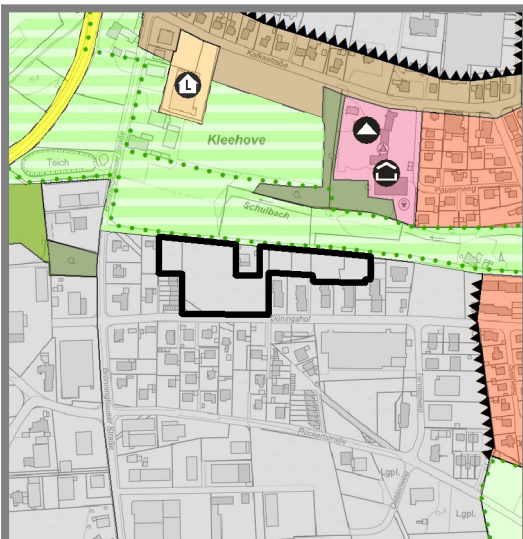
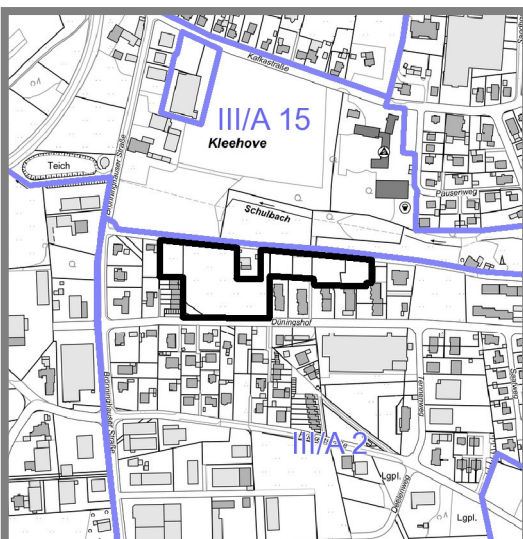
Eigentum: privat

Hintergrund / Beschlüsse:**Bewertung:**

Eignung für Wohnen gegeben, Erschließung vorhanden


B-Plan Abgrenzung


Darstellung im Regionalplan

Luftbild 2017 / 2018
Lage im Stadtgebiet

Darstellung im wirksamen FNP

B-Plan Abgrenzung

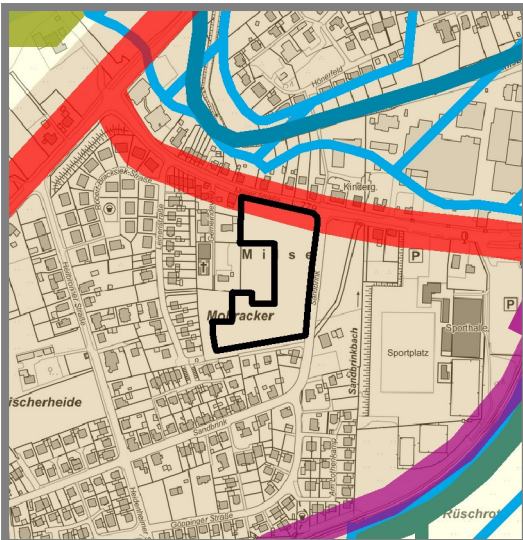
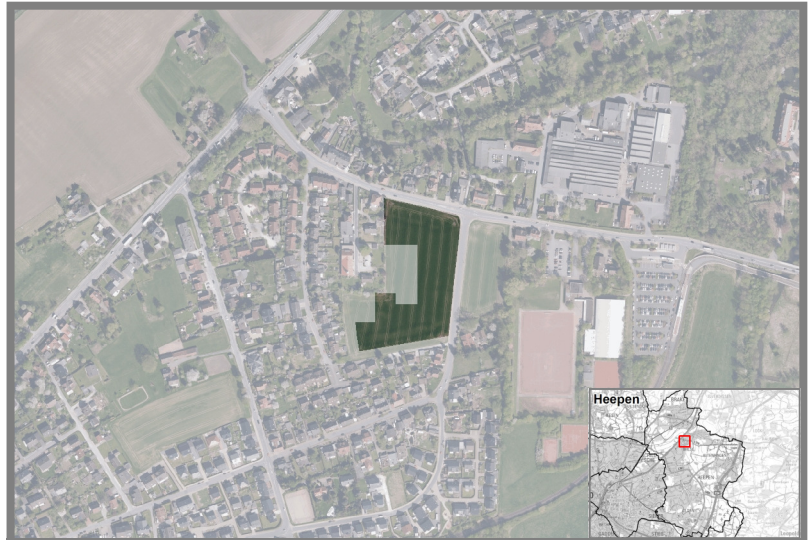
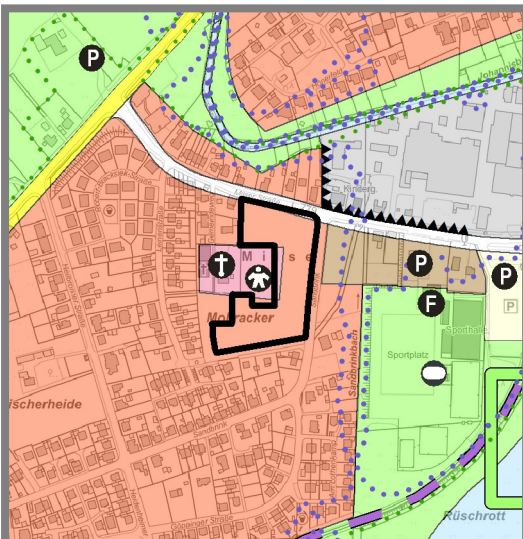
Stadtbezirk:	Heepen, OT Altenhagen
Lage:	Düningshof
Aktuelle Nutzung:	Landwirtschaft / Freiraum
Größe:	1,6 ha
Realisierbare WE: (gem. B-Plan)	12 in Ein- und Zweifamilienhäusern 40 in MEFA
Planungsrecht:	<u>GEP:</u> Allgem. Siedlungsbereich; Allgem. Freiraum- und Agrarbereich <u>FNP:</u> bislang Gewerbliche Baufläche <u>Verbindliches Planungsrecht:</u> B-Plan Nr. III/A 2 „Auf dem alten Hagen“ RV seit dem 31.05.1996 bislang Mischgebiet Zielsetzung des Entwicklungskonzeptes Altenhagen, bislang planungsrechtlich nicht umgesetzt
Eigentum:	privat

Hintergrund / Beschlüsse:

Die Fläche ist durch das Städtebauliche Entwicklungskonzept Altenhagen als Wohnbaulandreserve bestimmt worden. Dieses ist im September 2012 vom Rat als Städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch abschließend beschlossen worden. Damit bildet das Konzept zukünftig den konzeptionellen Rahmen für die städtebauliche Entwicklung Altenhagens und beinhaltet inhaltliche und räumliche Zielaussagen als Grundlage für die städtebaurechtliche Steuerung im Rahmen der Flächennutzungs- und Bebauungsplanung.

Bewertung:

Eignung für Wohnen gegeben (Beschluss zum Entwicklungskonzept Altenhagen), Umsetzung Wohnbebauung auf Grundlage bestehenden Planungsrechtes möglich


Darstellung im Regionalplan

Luftbild 2017 / 2018
Lage im Stadtgebiet

Darstellung im wirksamen FNP

Stadtbezirk: Heepen, OT Milse

Lage: Sandbrink / Milser Straße / Leinenstraße

Aktuelle Nutzung: Landwirtschaft / Freiraum

Größe: 1,5 ha

Realisierbare WE: 6 in Ein- und Zweifamilienhäusern
(gem. B-Plan)
84 in MEFA

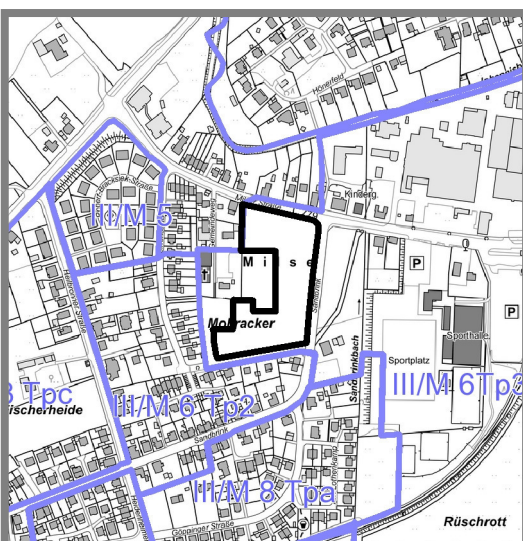
Planungsrecht: GEP: Allgem. Siedlungsbereich
FNP: Wohnbaufläche; Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung Kindergarten

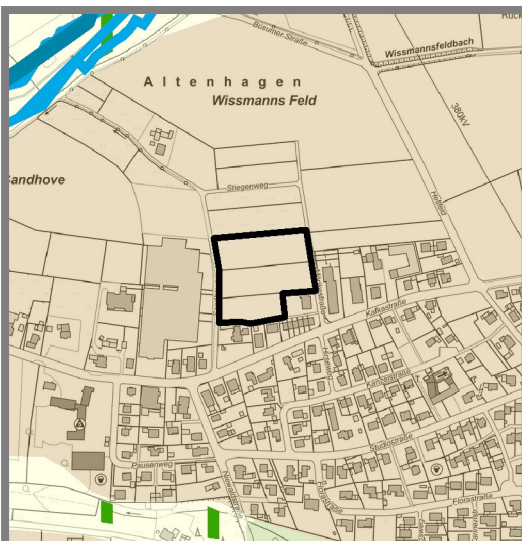
Verbindliches Planungsrecht:
B-Plan Nr. III/M 6 Tp 3 „Milse West“
RV seit dem 28.12.1972
Reines Wohngebiet

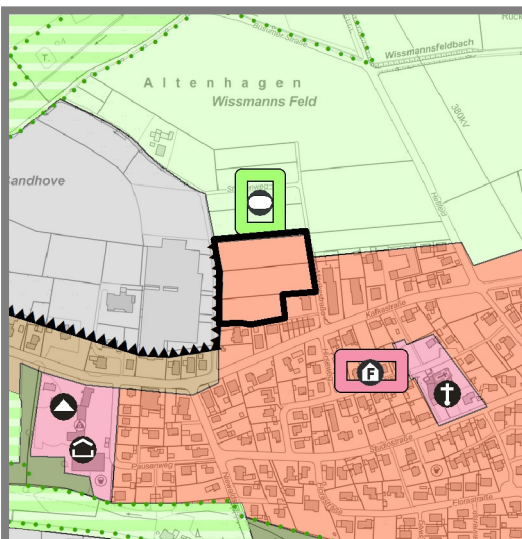
Eigentum: privat

Hintergrund / Beschlüsse:**Bewertung:**

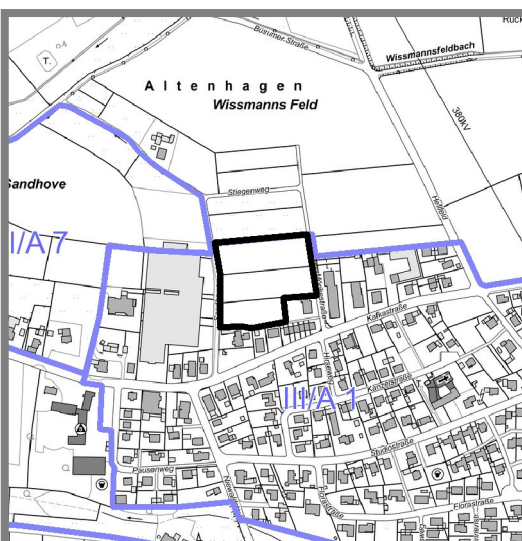
Eignung für Wohnen gegeben, Planerfordernis aufgrund veralteter B-Plan-Festsetzungen gegeben


B-Plan Abgrenzung


Darstellung im Regionalplan

Luftbild 2017 / 2018
Lage im Stadtgebiet

Darstellung im wirksamen FNP

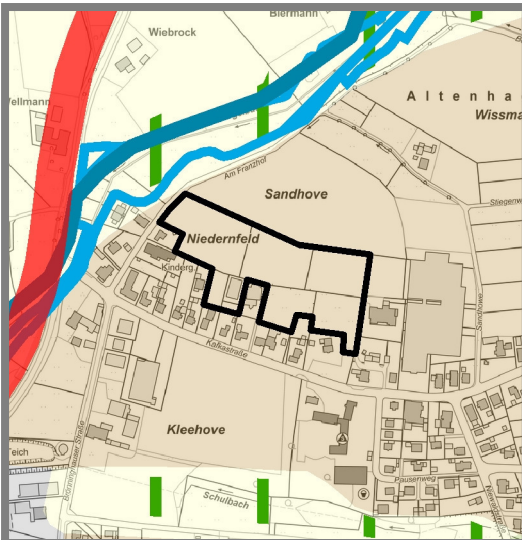
Stadtbezirk: Heepen, OT Altenhagen
Lage: Sandhove / Mörikestraße
Aktuelle Nutzung: Landwirtschaft / Freiraum
Größe: 1,3 ha
Realisierbare WE: 49 in MEFA
 (gem. B-Plan)
Planungsrecht: GEP: Allgem. Siedlungsbereich
FNP: Wohnbaufläche
 Verbindliches Planungsrecht:
 B-Plan Nr. III/A 1 „Altenhagen“
 RV seit dem 05.11.1965
 Reines Wohngebiet
Eigentum: privat

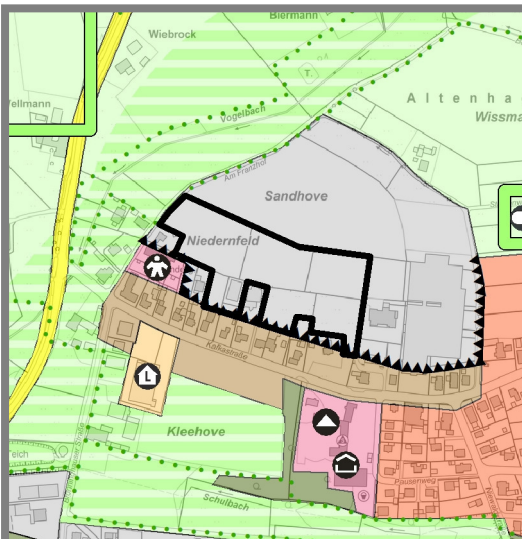
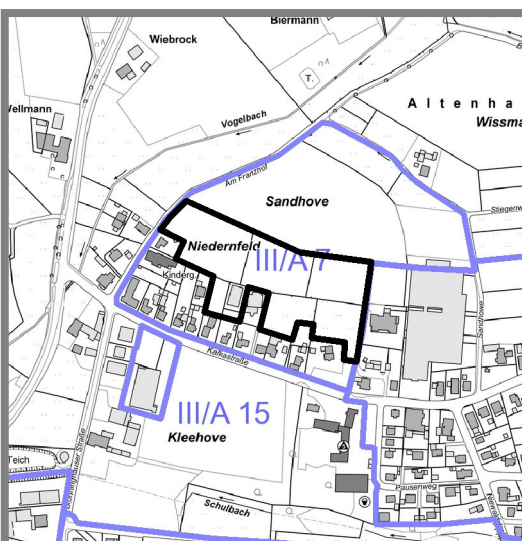

B-Plan Abgrenzung
Hintergrund / Beschlüsse:

Die Fläche ist durch das Städtebauliche Entwicklungskonzept Altenhagen als Wohnbaulandreserve bestätigt worden. Dieses ist im September 2012 vom Rat als Städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch abschließend beschlossen worden.

Bewertung:

Eignung für Wohnen gegeben (Beschluss zum Entwicklungskonzept Altenhagen);
 Handlungsempfehlung: Klärung Status Zufahrtsstraße sowie bestehendes Planungsrecht bzw. Planerfordernis


Darstellung im Regionalplan

Luftbild 2017 / 2018
Lage im Stadtgebiet

Darstellung im wirksamen FNP

B-Plan Abgrenzung

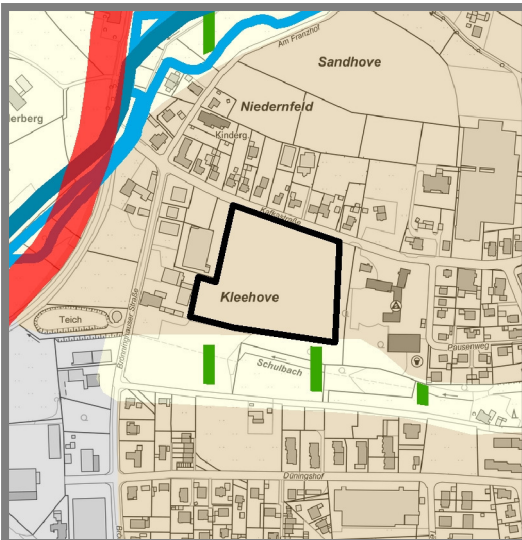
Stadtbezirk:	Heepen, OT Altenhagen
Lage:	Niederfeld
Aktuelle Nutzung:	Landwirtschaft / Freiraum
Größe:	2,7 ha
Realisierbare WE:	Bebauungskonzept liegt nicht vor
Planungsrecht:	<u>GEP:</u> Allgem. Siedlungsbereich <u>FNP:</u> bislang Gewerbliche Baufläche <u>Verbindliches Planungsrecht:</u> B-Plan Nr. III/A 7 „Franzhof“ RV seit dem 05.04.1972 bislang Gewerbegebiet Zielsetzung des Entwicklungskonzeptes Altenhagen bislang planungsrechtlich nicht umgesetzt
Eigentum:	privat

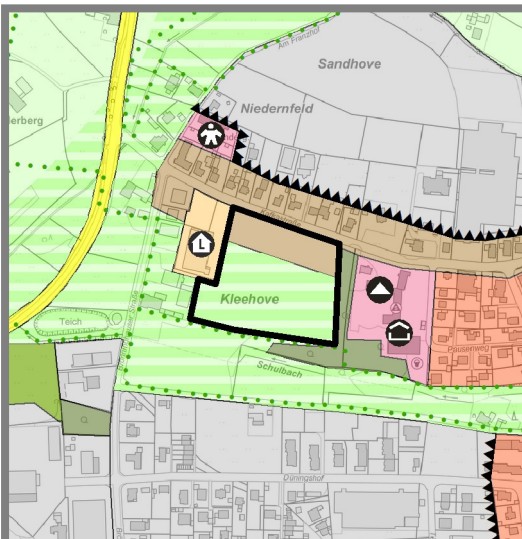
Hintergrund / Beschlüsse:

Die Fläche ist durch das Städtebauliche Entwicklungskonzept Altenhagen als Wohnbaufläche bestimmt worden. Dieses ist im September 2012 vom Rat als Städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch abschließend beschlossen worden. Damit bildet das Konzept zukünftig den konzeptionellen Rahmen für die städtebauliche Entwicklung Altenhagens und beinhaltet inhaltliche und räumliche Zielaussagen als Grundlage für die städtebaurechtliche Steuerung im Rahmen der Flächennutzungs- und Bebauungsplanung.

Bewertung:

Eignung für Wohnen gegeben (Beschluss zum Entwicklungskonzept Altenhagen), Planerfordernis


Darstellung im Regionalplan

Luftbild 2017 / 2018
Lage im Stadtgebiet

Darstellung im wirksamen FNP
Stadtbezirk:

Heepen, OT Altenhagen

Lage:

Kafkastraße

Aktuelle Nutzung:

Landwirtschaft / Freiraum

Größe:

2,4 ha

Realisierbare WE:

Bebauungskonzept liegt nicht vor

Planungsrecht:
GEP: Allgem. Siedlungsbereich

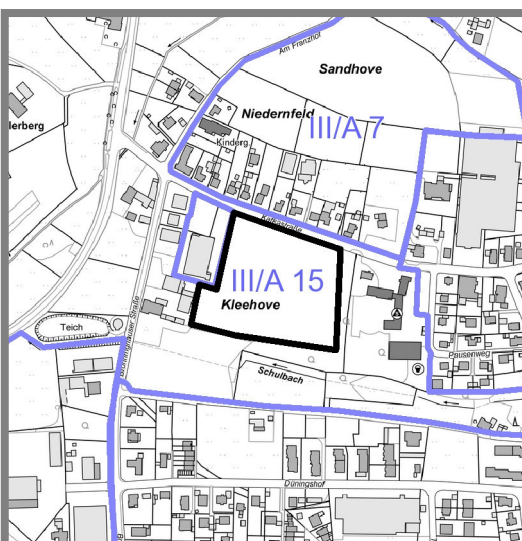
 FNP: bislang Gemischte Baufläche;
Landwirtschaftliche Fläche, Überlagerung
geeigneter Erholungsraum

Verbindliches Planungsrecht:

kein rechtsverbindlicher B-Plan,

Zielsetzung des Entwicklungs-
konzeptes Altenhagen bislang
planungsrechtlich nicht umgesetzt
Eigentum:

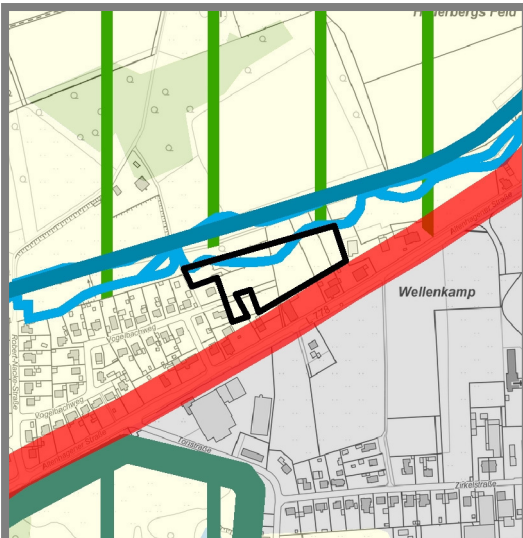
privat

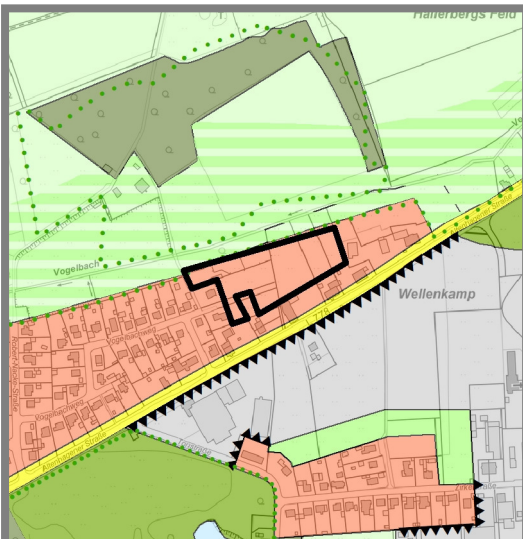

B-Plan Abgrenzung
Hintergrund / Beschlüsse:

Die Fläche ist durch das Städtebauliche Entwicklungskonzept Altenhagen als Wohnbaufläche bestimmt worden. Dieses ist im September 2012 vom Rat als Städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch abschließend beschlossen worden. Damit bildet das Konzept zukünftig den konzeptionellen Rahmen für die städtebauliche Entwicklung Altenhagens und beinhaltet inhaltliche und räumliche Zielaussagen als Grundlage für die städtebaurechtliche Steuerung im Rahmen der Flächennutzungs- und Bebauungsplanung.

Bewertung:

Eignung für Wohnen gegeben (Beschluss zum Entwicklungskonzept Altenhagen)


Darstellung im Regionalplan

Luftbild 2017 / 2018
Lage im Stadtgebiet

Darstellung im wirksamen FNP

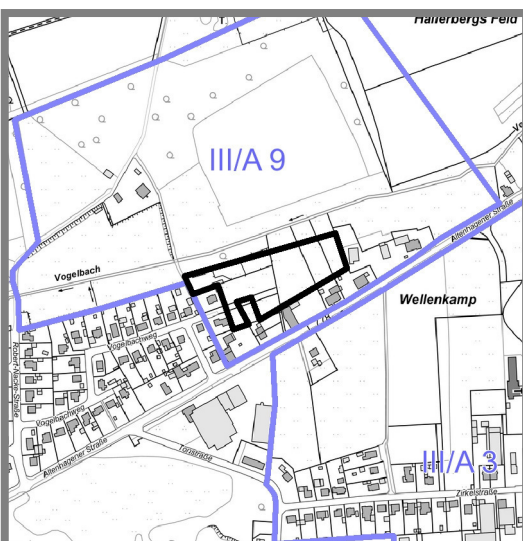
Stadtbezirk: Heepen, OT Altenhagen
Lage: Altenhagener Straße
Aktuelle Nutzung: Landwirtschaft / Freiraum
Größe: 1,2 ha
Realisierbare WE: 22 in Ein- und Zweifamilienhäusern
 (gem. B-Plan)
Planungsrecht: GEP: Allgem. Freiraum- und Agrarbereich;
 teilweise Überschwemmungsbereich
FNP: Wohnbaufläche
Verbindliches Planungsrecht:
 B-Plan Nr. III/A 9 „Vogelbach-Neue Straße“
 RV seit dem 15.06.1972
 Allgemeines Wohngebiet, öffentliche
 Grünfläche
Eigentum: privat

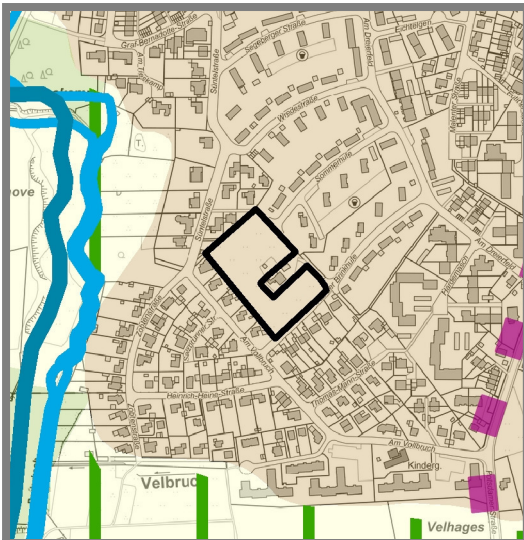
Hintergrund / Beschlüsse:

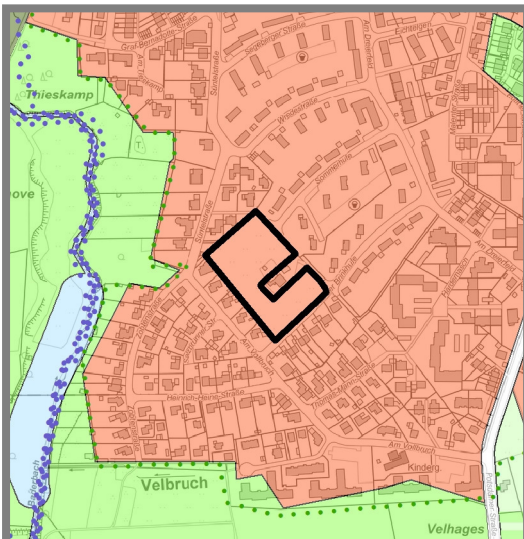
Die Fläche ist durch das Städtebauliche Entwicklungskonzept Altenhagen als Wohnbaulandreserve bestätigt worden. Dieses ist im September 2012 vom Rat als Städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch abschließend beschlossen worden.

Bewertung:

Eignung für Wohnen gegeben (Beschluss zum Entwicklungskonzept Altenhagen),
 Handlungsempfehlung: Prüfung Planerfordernis (bestehender B-Plan)


B-Plan Abgrenzung


Darstellung im Regionalplan

Luftbild 2017 / 2018
Lage im Stadtgebiet

Darstellung im wirksamen FNP

Stadtbezirk: Heepen, OT Heepen

Lage: Sommerhufe / Auf der Brinkhufe / Süntelstraße

Aktuelle Nutzung: Landwirtschaft / Freiraum

Größe: 1,2 ha

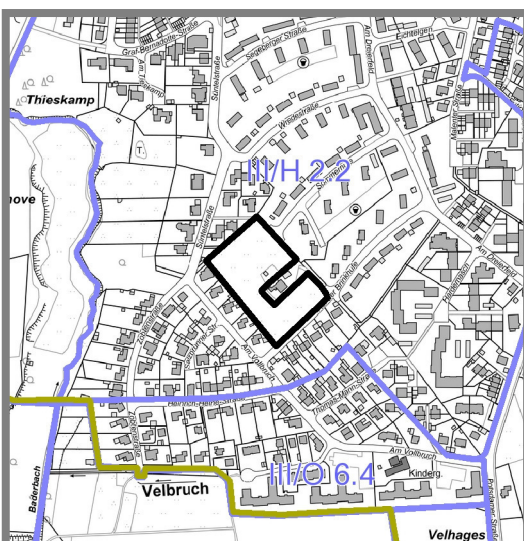
Realisierbare WE: 16 in Ein- und Zweifamilienhäusern (gem. B-Plan)

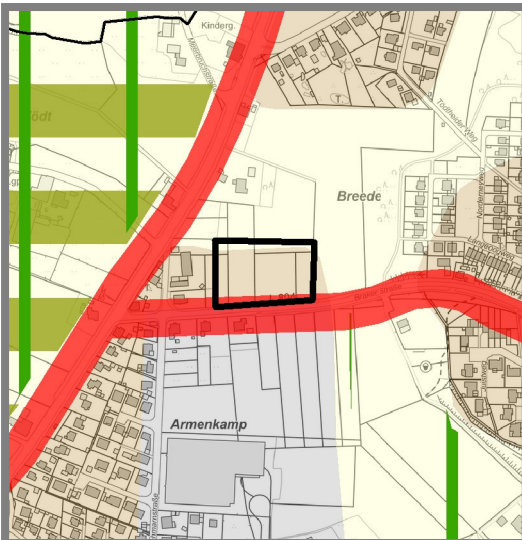
Planungsrecht: GEP: Allgem. Siedlungsbereich
FNP: Wohnbaufläche
Verbindliches Planungsrecht: B-Plan Nr. III/H 2.2 „Heepen-West“ RV seit dem 08.01.1971
Reines Wohngebiet

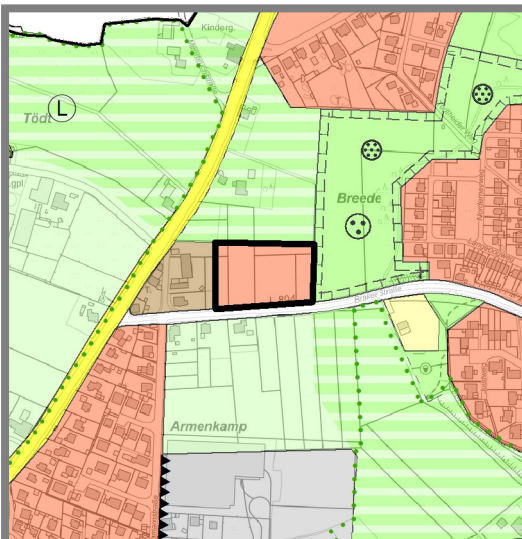
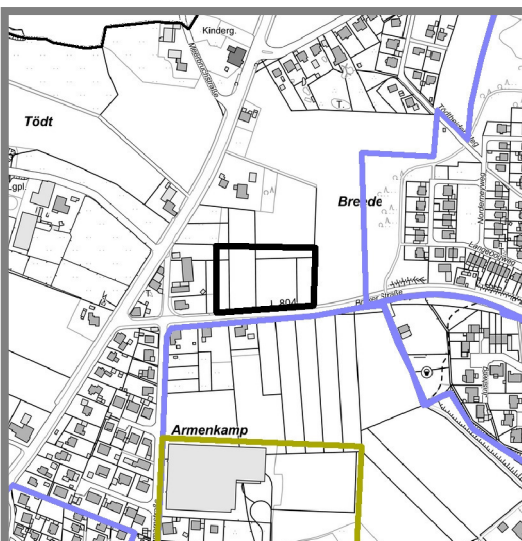
Eigentum: privat

Hintergrund / Beschlüsse:**Bewertung:**

Eignung für Wohnen gegeben,
Handlungsempfehlung: Prüfung Planerfordernis (bestehender B-Plan)


B-Plan Abgrenzung


Darstellung im Regionalplan

Luftbild 2017 / 2018
Lage im Stadtgebiet

Darstellung im wirksamen FNP

B-Plan Abgrenzung
Stadtbezirk:

Heepen, OT Brake

Lage:

Braker Straße / Fehmarnstraße

Aktuelle Nutzung:

Landwirtschaft / Freiraum

Größe:

1,1 ha

Realisierbare WE:

Bebauungskonzept liegt nicht vor

Planungsrecht:
GEP: Allgem. Siedlungsbereich; Allgem. Freiraum- und Agrarbereich

FNP: Wohnbaufläche

Verbindliches Planungsrecht:
kein rechtsverbindlicher B-Plan
Eigentum:

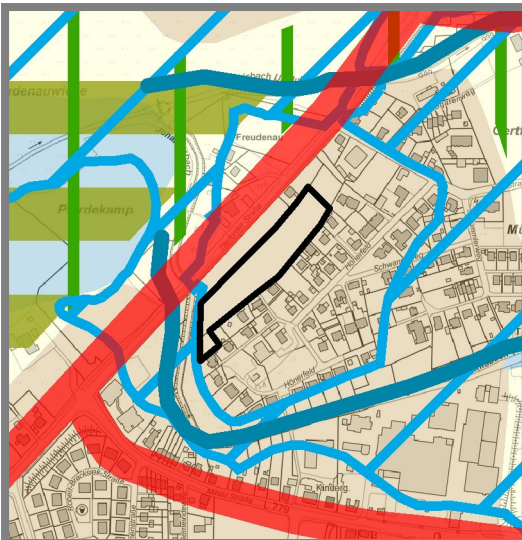
privat

Hintergrund / Beschlüsse:

Die Fläche wird seit 2003 im FNP als Wohnbaufläche dargestellt.

Bewertung:

Eignung gegeben – im Zusammenhang mit einer Entwicklung der Fläche südlich der Braker Straße aufgrund entwässerungstechnischer Belange (GIB-Reserve, gemäß AG Gewerbe: Empfehlung zur perspektivischen Umwandlung in einen Allgemeinen Siedlungsbereich im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans); Handlungsempfehlung: Entwicklung aus entwässerungstechnischen Gründen jedoch zeitlich nachgeordnet nach dem Bereich Brake-West

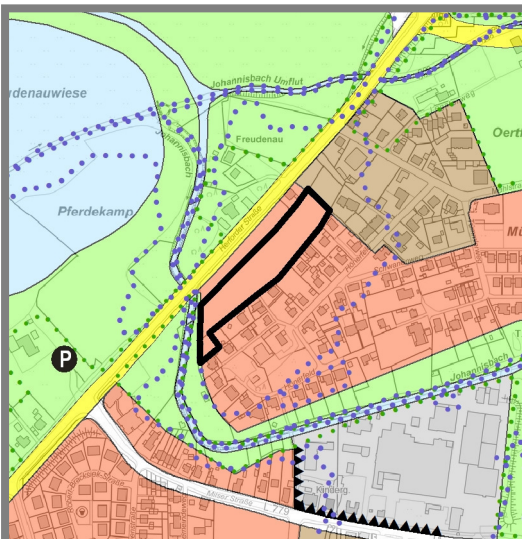


Darstellung im Regionalplan



Luftbild 2017 / 2018

Lage im Stadtgebiet



Darstellung im wirksamen FNP

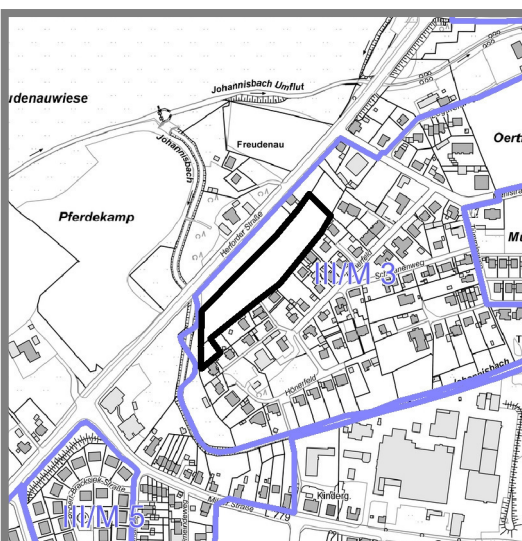
Stadtbezirk: Heepen, OT Milse
Lage: Herforder Straße / Hönerfeld
Aktuelle Nutzung: Landwirtschaft / Freiraum
Größe: 1,0 ha
Realisierbare WE: 19 in Ein- und Zweifamilienhäusern
 (gem. B-Plan)
Planungsrecht: GEP: Allgem. Siedlungsbereich
FNP: Wohnbaufläche
 Verbindliches Planungsrecht:
 B-Plan Nr. III/M 3 „Hönerfeld“
 RV seit dem 24.07.1968
 Reines Wohngebiet
Eigentum: privat

Hintergrund / Beschlüsse:

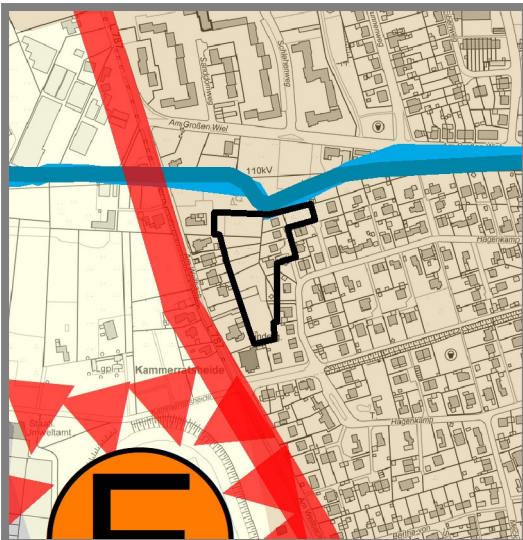


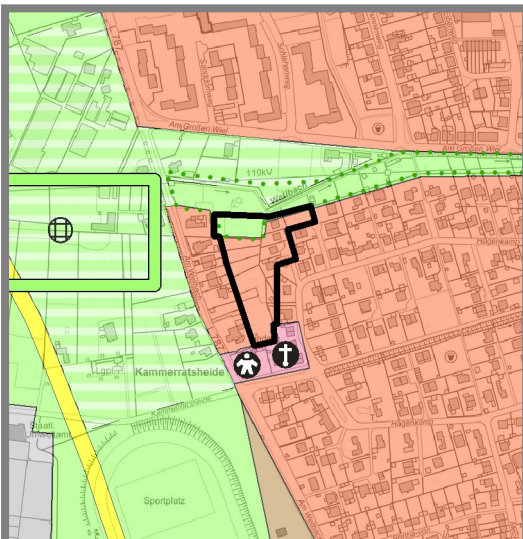
Bewertung:

Prüfung Übereinstimmung mit Planungen zum Ausbau der Herforder Straße, derzeit private Erschließung, Erschließung nur über Straßen Hönerfeld / Mehlstraße, Planerfordernis; Handlungsempfehlung: Klärung der Rahmenbedingungen einer potenziellen Bebaubarkeit



B-Plan Abgrenzung


Darstellung im Regionalplan

Luftbild 2017 / 2018
Lage im Stadtgebiet

Darstellung im wirksamen FNP
Stadtbezirk:

Heepen, OT Baumheide

Lage:

Hagenkamp / Am Wellbach

Aktuelle Nutzung:

Landwirtschaft / Freiraum

Größe:

1,2 ha

Realisierbare WE:

12 in Ein- und Zweifamilienhäusern

Planungsrecht:
GEP: Allgem. Siedlungsbereich

FNP: Wohnbaufläche; Grünfläche

Verbindliches Planungsrecht:

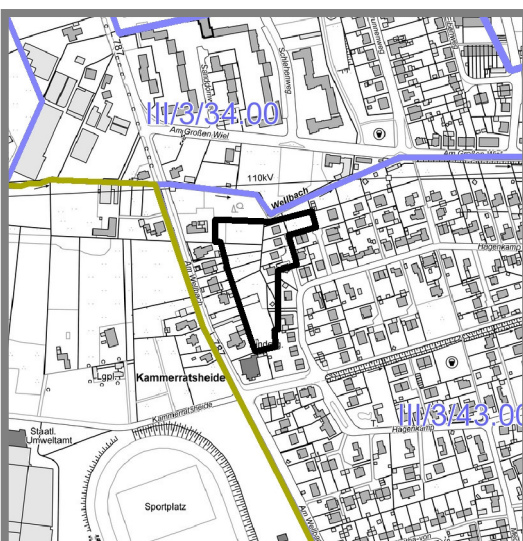
B-Plan Nr. III/3/43.00 „Hagenkamp“

RV seit dem 18.09.1978

 Allgemeines Wohngebiet, Kleinsiedlung,
öffentliche Grünfläche

Eigentum:

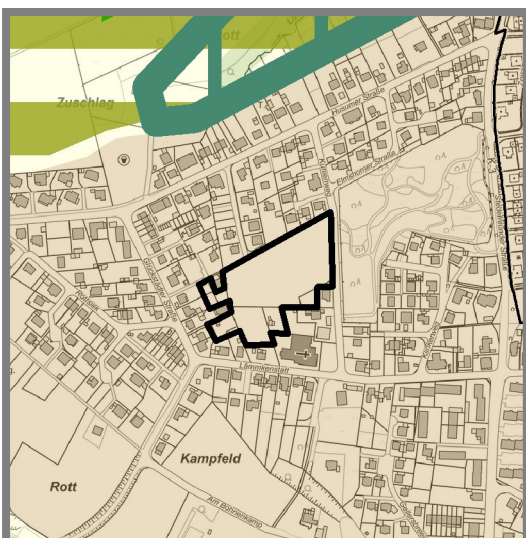
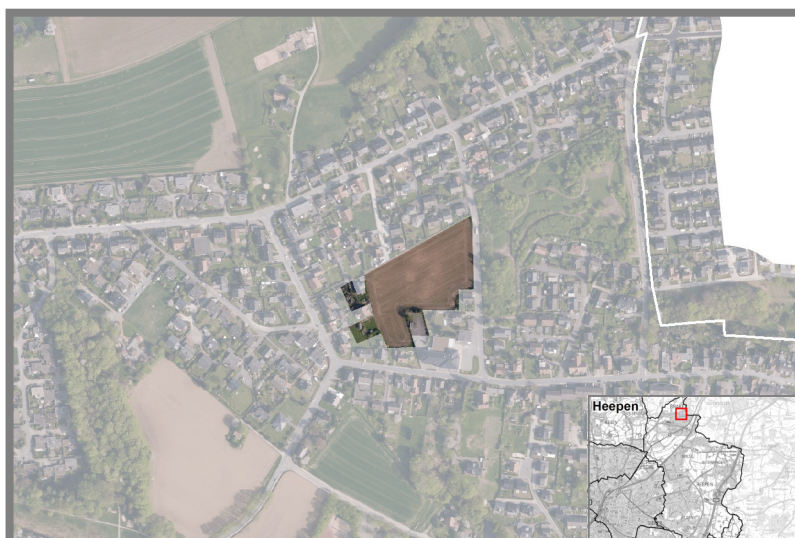
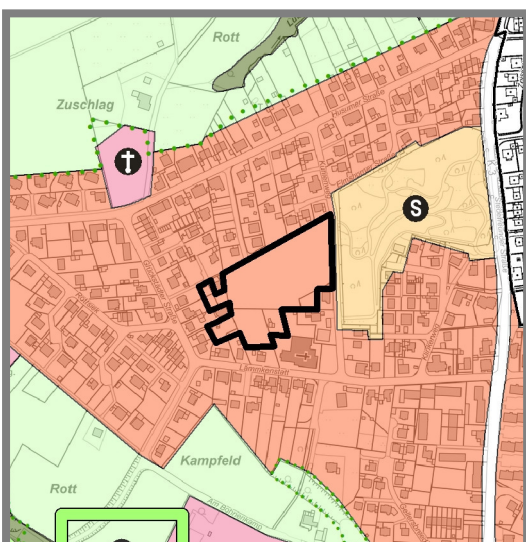
privat


B-Plan Abgrenzung
Hintergrund / Beschlüsse:

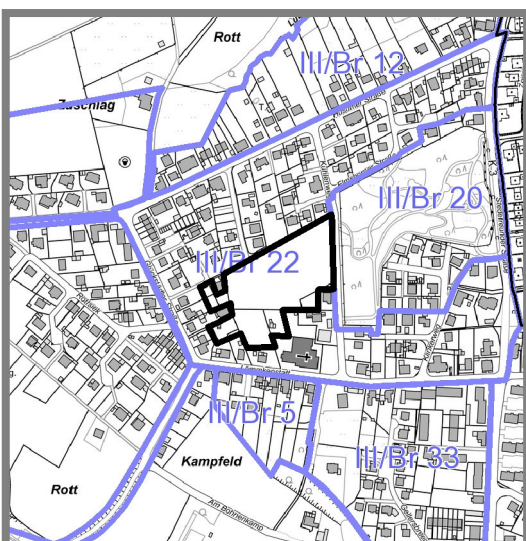
In einem Teilbereich (0,4 ha) befindet sich mit RV seit dem 20.12.2016 die 1. Änderung des B-Planes Nr. III/3/43.00 „Hagenkamp“. Der B-Plan sieht 7 WE in Einfamilienhäusern vor.

Bewertung:

Eignung für Wohnen gegeben,
Handlungsempfehlung: Prüfung Planerfordernis (bestehender rechtsverbindlicher B-Plan) und Rahmenbedingungen Erschließung / Entwässerung

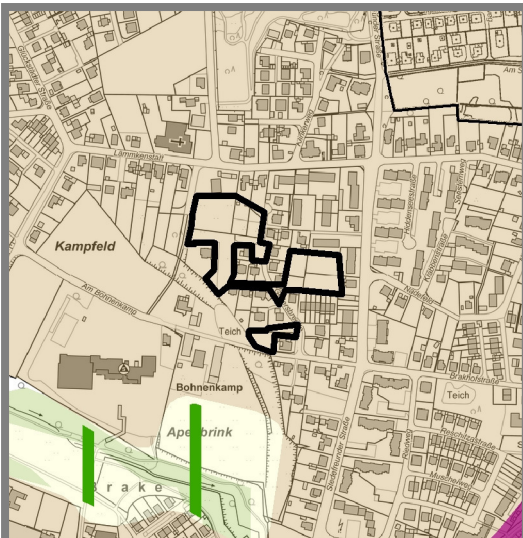

Darstellung im Regionalplan

Luftbild 2017 / 2018
Lage im Stadtgebiet

Darstellung im wirksamen FNP

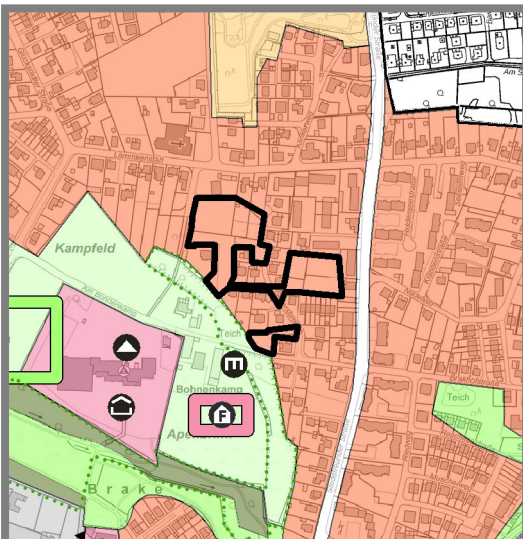
Stadtbezirk: Heepen, OT Brake
Lage: Kuhlenweg
Aktuelle Nutzung: Landwirtschaft / Freiraum
Größe: 1,6 ha
Realisierbare WE: 21 in Ein- und Zweifamilienhäusern
 (gem. B-Plan)
Planungsrecht: GEP: Allgem. Siedlungsbereich
FNP: Wohnbaufläche
 Verbindliches Planungsrecht:
 B-Plan Nr. III/Br 22 „Kuhlenweg“
 RV seit dem 21.05.1990
 Reines Wohngebiet
Eigentum: privat


B-Plan Abgrenzung
Hintergrund / Beschlüsse:

Bewertung:

Eignung für Wohnen gegeben, kein Planerfordernis
 (rechtsverbindlicher B-Plan von 1990); Klärung Rahmenbedingun-
 gen Erschließung


Darstellung im Regionalplan

Luftbild 2017 / 2018
Lage im Stadtgebiet

Darstellung im wirksamen FNP

Stadtbezirk: Heepen, OT Brake

Lage: Am Bohnenkamp / Gellersbreede

Aktuelle Nutzung: Landwirtschaft / Freiraum

Größe: 1,3 ha

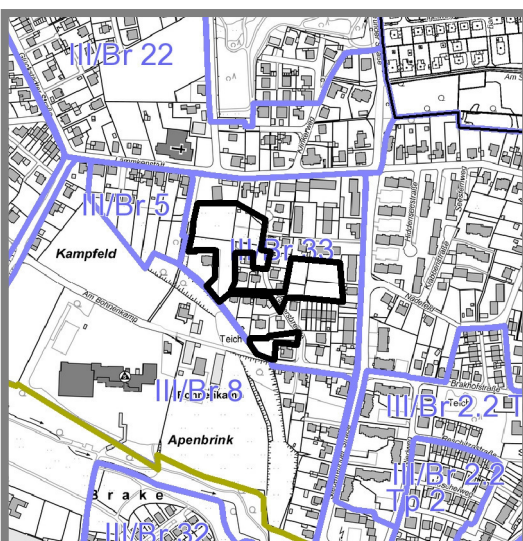
Realisierbare WE: 30 in Ein- und Zweifamilienhäusern
(gem. B-Plan)

Planungsrecht: GEP: Allgem. Siedlungsbereich
FNP: Wohnbaufläche
Verbindliches Planungsrecht:
B-Plan Nr. III/Br 33 „Gellersbreede“
RV seit dem 21.12.2009
Reines Wohngebiet

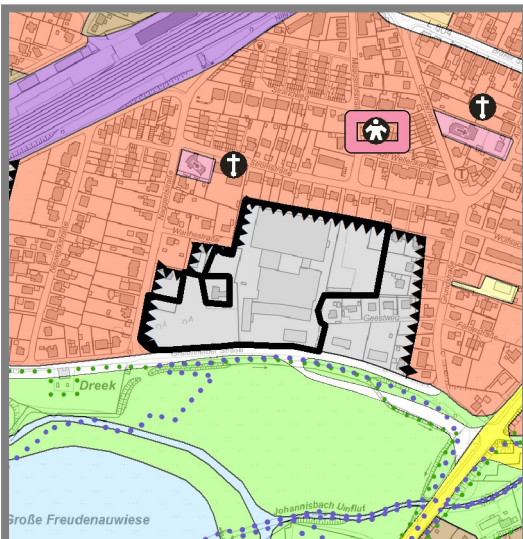
Eigentum: privat

Hintergrund / Beschlüsse:**Bewertung:**

Eignung für Wohnen gegeben (rv. B-Plan von 2009), Klärung
Rahmenbedingungen / Möglichkeiten Erschließung


B-Plan Abgrenzung


Darstellung im Regionalplan

Luftbild 2017 / 2018
Lage im Stadtgebiet

Darstellung im wirksamen FNP

Stadtbezirk: Heepen, OT Brake

Lage: Grafenheider Straße / Naggertstraße

Aktuelle Nutzung: Gewerbenutzung

Größe: 3,9 ha

Realisierbare WE: 55 in Ein- und Zweifamilienhäusern
(gem. B-Plan)

Planungsrecht: GEP: Allgem. Siedlungsbereich
FNP: bislang Gewerbliche Baufläche
Verbindliches Planungsrecht:
im Verfahren
B-Plan Nr. III/Br 4, 4. Änderung
„Grafenheider Straße / Naggertstraße“
Aufstellungsbeschluss v. 17.06.2008
Allgemeines Wohngebiet

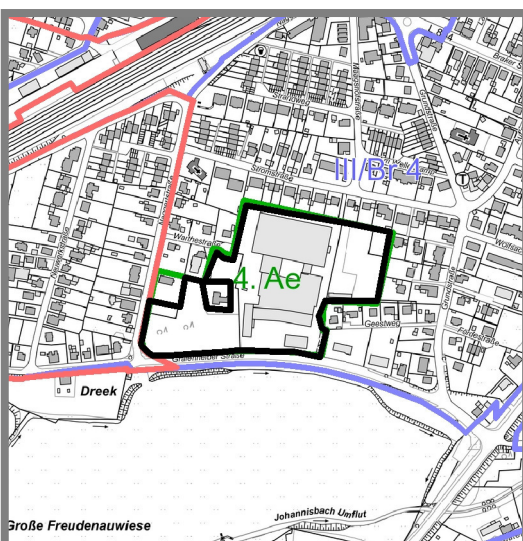
Eigentum: privat

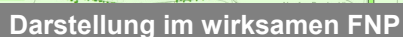
Hintergrund / Beschlüsse:

Parallel zum B-Planverfahren ist die 205. FNP-Änderung von „Gewerblicher Baufläche“ in „Wohnbaufläche“ vorgesehen. Die Fortführung des Verfahrens ist derzeit in Vorbereitung.

Bewertung:

Eignung für Wohnen grundsätzlich gegeben, bisheriges städtebauliches Konzept u. a. infolge entwässerungstechnischer Bindungen durch planfestgestellte L 712 n obsolet;
Handlungsempfehlung: Verfahren weiterführen unter frühzeitiger Einbindung Belange der technischen Entsorgung.


B-Plan Abgrenzung



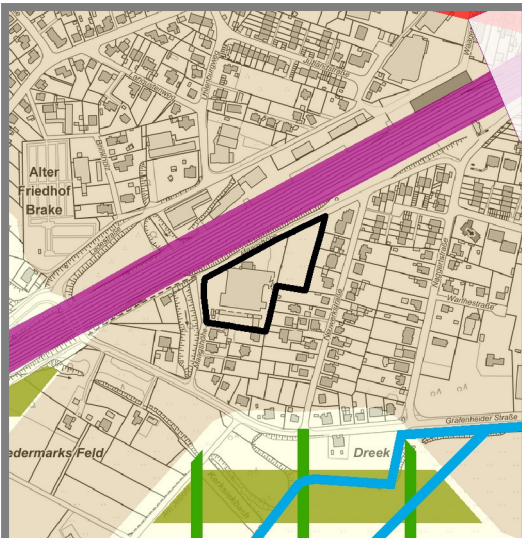
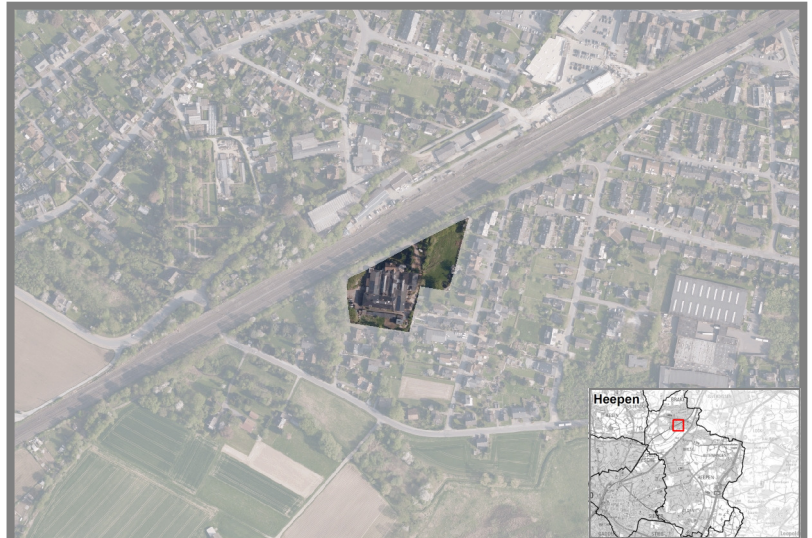
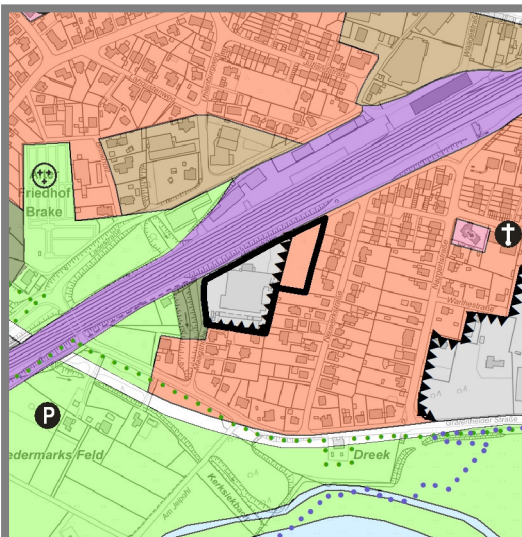
Hintergrund / Beschlüsse:

In seiner Sitzung v. 24.05.2016 (Drucks.-Nr. 3036/2014-2020) hat der Stadtentwicklungsausschuss im Rahmen der Beratungen zur Perspektive Wohnen Bielefeld 2020 / 2035 die Verwaltung damit beauftragt, mit Priorität städtebauliche Planungen für die im Einzugsbereich der Stadtbahn gelegenen Bereiche a) Babenhausen / Schloßhofstraße/ Wittebreite / mittleres Dornberg b) Altenhagen / Milse sowie c) für die Konversionsstandorte „Catterick-Kaserne“ und „Rochdale-Kaserne“ zu erarbeiten.

Bewertung:

Eignung als Wohnbauland gegeben (siehe auch Beschluss STEA vom 24.05.2016); Handlungsempfehlung: Entwicklung eines städtebaulichen Rahmenkonzeptes für den Gesamtbereich mit den Themen u. a. Grün / ökologische Belange, Erschließung, ÖPNV, soziale und technische Infrastruktur, Nahversorgung, Schulraumversorgung (derzeit in Vorbereitung); Prüfung der Möglichkeiten der Entwicklung in Stufen; frühzeitige Klärung Fragen der Aktivierung / Mobilisierung (Baulandmanagement)




Darstellung im Regionalplan

Luftbild 2017 / 2018
Lage im Stadtgebiet

Darstellung im wirksamen FNP

Stadtbezirk: Heepen, OT Brake

Lage: Maagshöhe / Neuwerkstraße

Aktuelle Nutzung: Gewerbenutzung

Größe: 1,2 ha

Realisierbare WE: Bebauungskonzept liegt nicht vor

Planungsrecht: GEP: Allgem. Siedlungsbereich
FNP: Gewerbliche Baufläche;
 Wohnbaufläche
Verbindliches Planungsrecht:
im Verfahren
 B-Plan Nr. III/Br 4.1, „Neuwerkstraße“
 Aufstellungsbeschluss v. 28.06.2016
 Mischgebiet

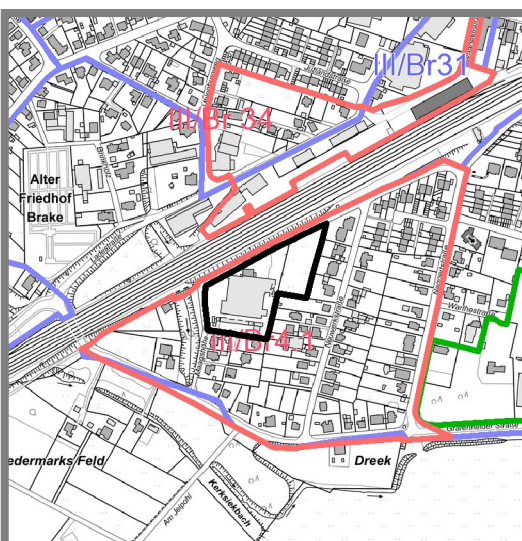
Eigentum: privat

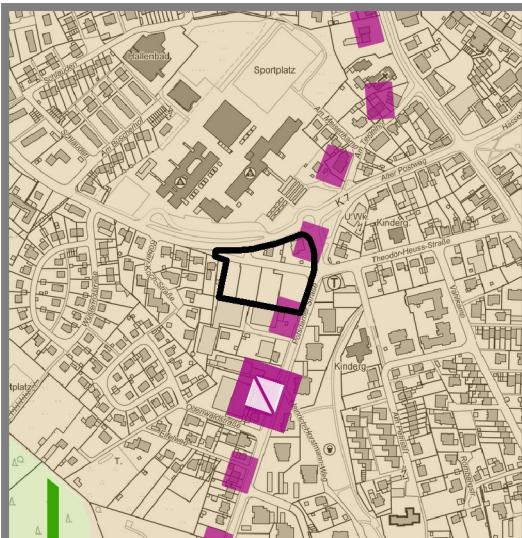
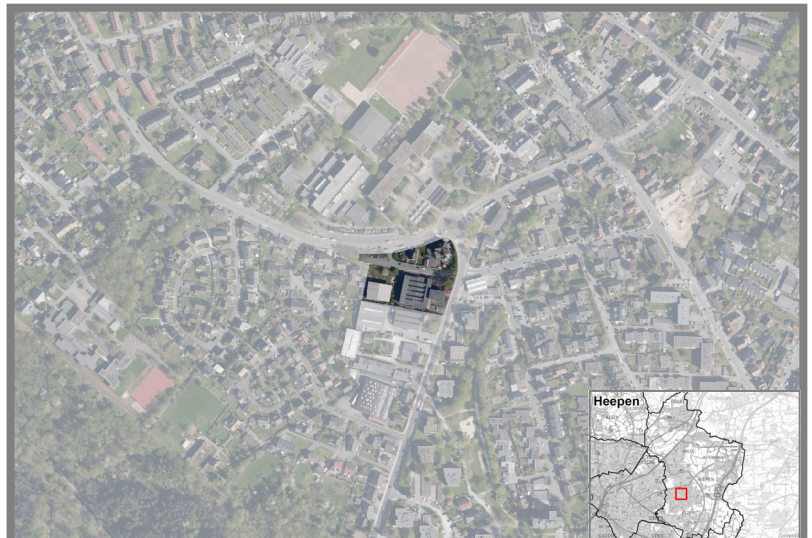
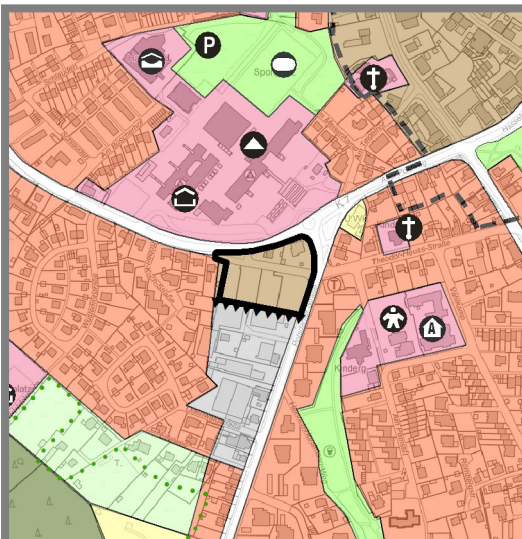
Hintergrund / Beschlüsse:

Geplant ist die Weiterentwicklung eines aufgegebenen Gewerbestandortes für eine gemischte Folgenutzung. Dafür ist für den im FNP als „Gewerbliche Baufläche“ und angrenzend als „Wohnbaufläche“ dargestellten Bereich eine Änderung in künftig „Gemischte Baufläche“ erforderlich, die als 244. Änderung „Gemischte Baufläche Maagshöhe / Neuwerkstraße“ parallel zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Br 4.1 „Neuwerkstraße“ erfolgen soll.

Bewertung:

Eignung für Wohnen gegeben,
 Handlungsempfehlung: Weiterführung / Abschluss Bauleitplanverfahren


B-Plan Abgrenzung


Darstellung im Regionalplan

Luftbild 2017 / 2018
Lage im Stadtgebiet

Darstellung im wirksamen FNP

Stadtbezirk: Heepen, OT Heepen

Lage: Alter Postweg / Potsdamer Straße

Aktuelle Nutzung: Gewerbenutzung

Größe: 0,9 ha

Realisierbare WE: 28 WE in MEFA
(gem. B-Plan)

Planungsrecht: GEP: Allgem. Siedlungsbereich, Bedarfsplanmaßnahme (Stadtbahn) ohne räumliche Festlegung
FNP: Gemischte Baufläche
Verbindliches Planungsrecht: B-Plan Nr. III/H 24 „Alter Postweg / Potsdamer Straße“ RV seit dem 08.03.2018 Mischgebiet, Allgemeines Wohngebiet

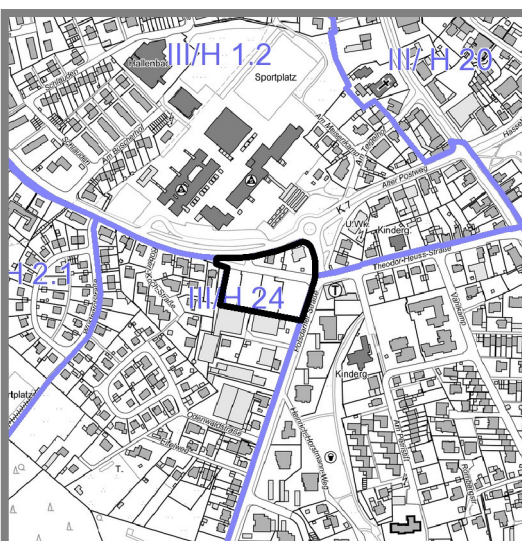
Eigentum: privat

Hintergrund / Beschlüsse:

Vermarktung / Bebauung läuft

Bewertung:

laufende Erschließungstätigkeiten / Vermarktung, keine Handlungsempfehlungen erforderlich


B-Plan Abgrenzung

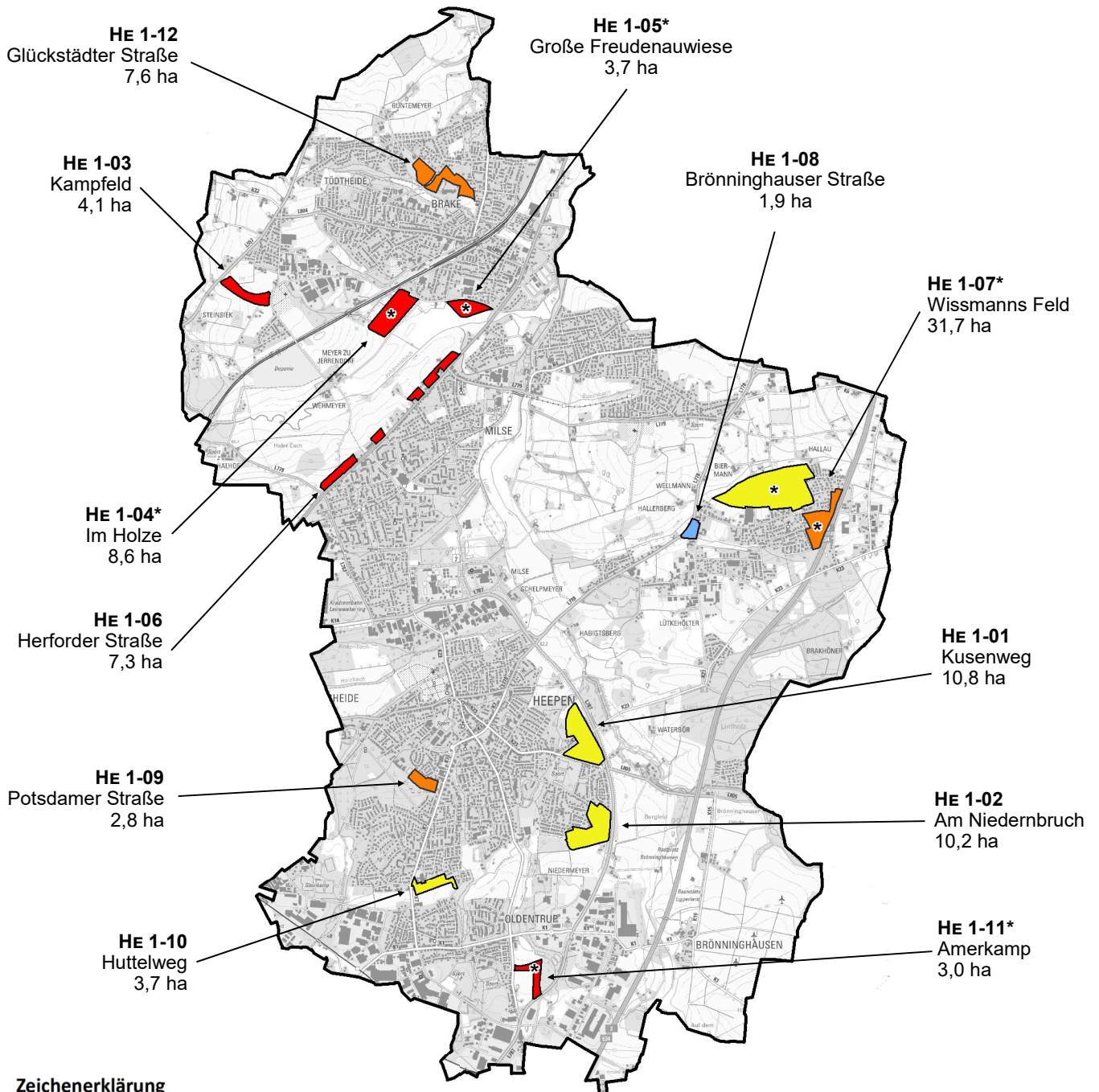
D

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>

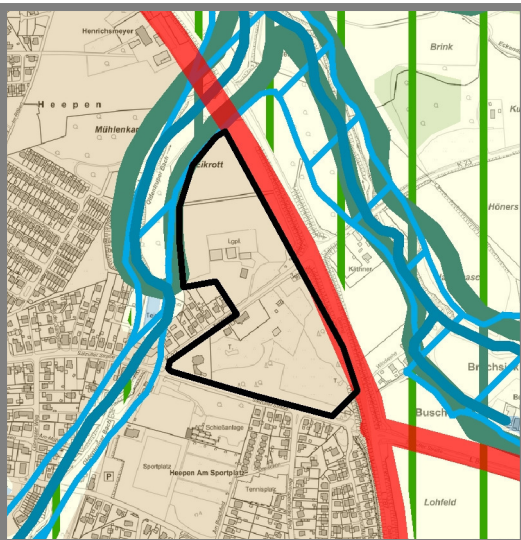
E

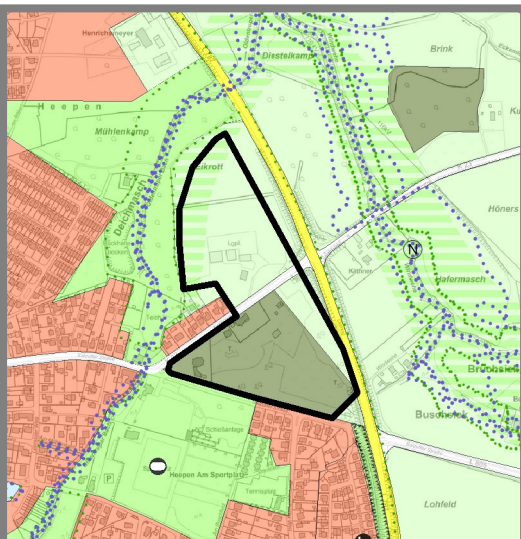
Angebot an wohnbaulichen Reserven (≥ 1 ha) im Regionalplan
--


Zeichenerklärung

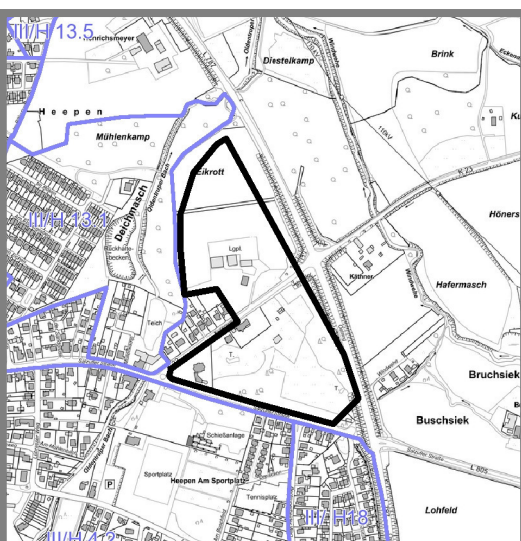
- Kategorie B:**
Grundsätzlich städtebaulich geeigneter
Bereich für eine (Wohn-)Bauentwicklung
- Kategorie C:**
Eingeschränkte Eignung für eine
(Wohn-)Bauentwicklung
- Kategorie D:**
Keine fachliche Eignung für eine
(Wohn-)Bauentwicklung
- Kategorie E:**
Keine fachliche Eignung für eine
städtebauliche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

***** entgegenstehende politische Beschlusslage


Darstellung im Regionalplan

Luftbild 2017 / 2018
Lage im Stadtgebiet

Darstellung im wirksamen FNP

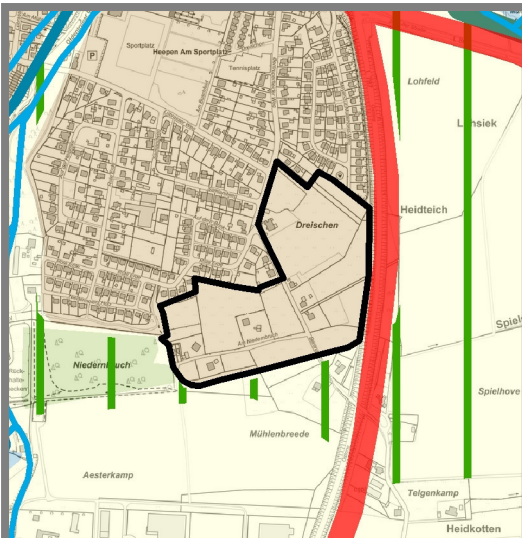
Stadtbezirk: Heepen, OT Heepen
Lage: Kusenweg
Aktuelle Nutzung: Landwirtschaft / Freiraum / Wald / Bebauung
Größe: 10,8 ha
Planungsrecht: GEP: Allgem. Siedlungsbereich
FNP: Landwirtschaftliche Fläche, Überlagerung geeigneter Erholungsraum; Fläche für Wald; Straßennetz III. Ordnung
Verbindliches Planungsrecht:
kein rechtsverbindlicher B-Plan
Eigentum: privat / öffentlich

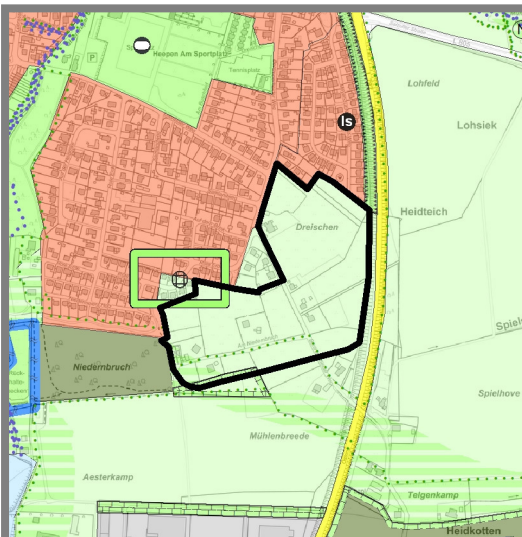

B-Plan Abgrenzung
Hintergrund / Beschlüsse:

Teilflächen aktuell angefragt für eine Wohnbauflächenentwicklung; für den nördlich des Kusenwegs gelegenen Teil ist ein Bauleitplanverfahren in Vorbereitung

Bewertung:

grundsätzlich geeignet für eine Wohnbauentwicklung


Darstellung im Regionalplan

Luftbild 2017 / 2018
Lage im Stadtgebiet

Darstellung im wirksamen FNP
Stadtbezirk:

Heepen, OT Oldentrup

Lage:

Am Niedernbruch

Aktuelle Nutzung:

Landwirtschaft / Freiraum / Bebauung

Größe:

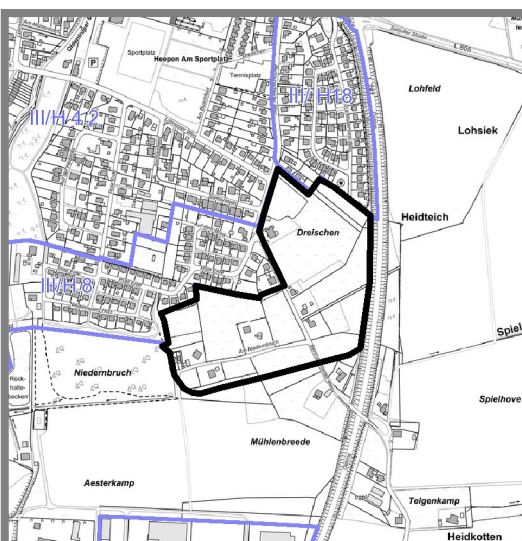
10,2 ha

Planungsrecht:
GEP: Allgem. Siedlungsbereich

FNP: Landwirtschaftliche Fläche;
Überlagerung geeigneter Erholungsraum
Einzeleinrichtung Kleingärten (bisher nur
Flächenbedarf festgestellt, genauer Stand-
ort noch nicht bestimmt)

Verbindliches Planungsrecht:
kein rechtsverbindlicher B-Plan
Eigentum:

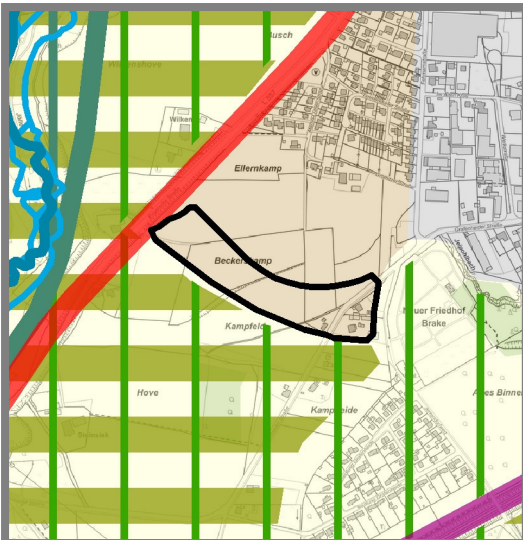
privat

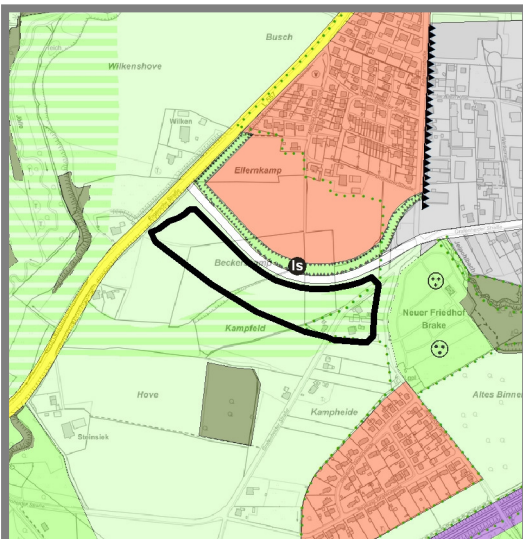

B-Plan Abgrenzung
Hintergrund / Beschlüsse:

 Teilflächen aktuell angefragt für eine Wohnbauflächenentwick-
lung; ein Bauleitplanverfahren ist in Vorbereitung

Bewertung:

 grundsätzliche Eignung für Wohnen auf Teilflächen unter Berück-
sichtigung eines ausreichend bemessenen Grünzuges im Süden
gegeben – u. a. im Hinblick auf entwässerungstechnische
Belange; Berücksichtigung Immissionsschutzanforderungen hin-
sichtlich potenzieller gewerblicher Entwicklungen südlich und öst-
lich der Fläche.


Darstellung im Regionalplan

Luftbild 2017 / 2018
Lage im Stadtgebiet

Darstellung im wirksamen FNP
Stadtbezirk:

Heepen, OT Brake

Lage:

Kampfeld

Aktuelle Nutzung:

Landwirtschaft / Freiraum / Bebauung

Größe:

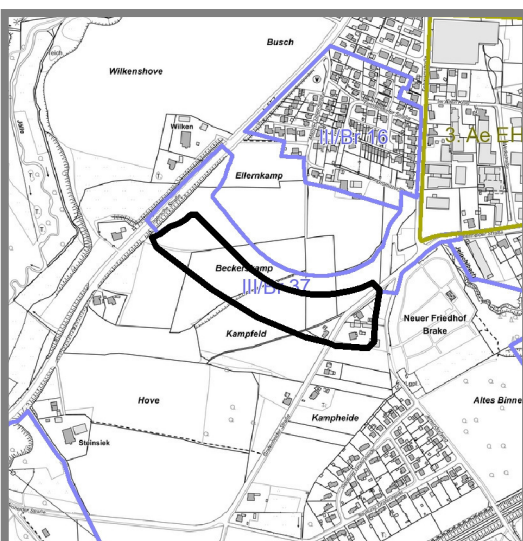
4,1 ha

Planungsrecht:
GEP: Allgem. Siedlungsbereich

FNP: Landwirtschaftliche Fläche,
Überlagerung geeigneter Erholungsraum

Verbindliches Planungsrecht:
kein rechtsverbindlicher B-Plan
Eigentum:

öffentlich

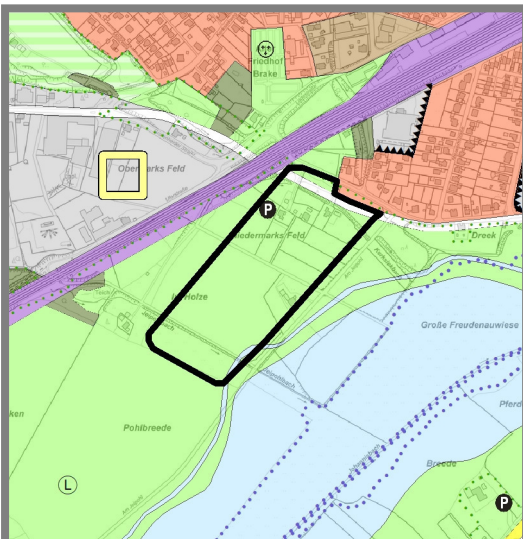

B-Plan Abgrenzung
Hintergrund / Beschlüsse:

Mit Beschluss des StEA vom 02.05.2012 zur Neuausrichtung der Planverfahren (Drucksachen-Nr.: 1246/2009-2014) wurde die 115. FNP-Änderung auf Grundlage der bisherigen Planungsziele (Neuführung der Grafenheider Straße und Ausweisung von Wohnbauflächen), bzw. der B-Plan auf die Schaffung von Planungsrecht für die Neuführung der Grafenheider Straße weitergeführt und abgeschlossen.

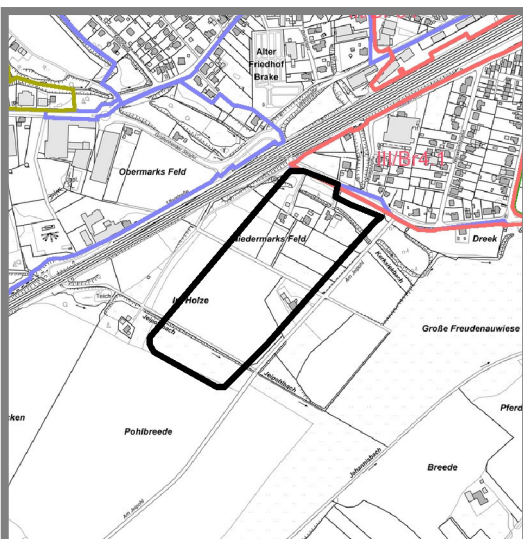
Bewertung:

keine Eignung aufgrund Beschlusslage zur 115. Änd. FNP. im Zusammenhang mit der Aufstellung des B.- Planes Nr. III/Br 37 "Grafenheider Straße West",
Handlungsempfehlung: keine Siedlungsentwicklung, perspektivische Rücknahme im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplanes


Darstellung im Regionalplan

Luftbild 2017 / 2018
Lage im Stadtgebiet

Darstellung im wirksamen FNP

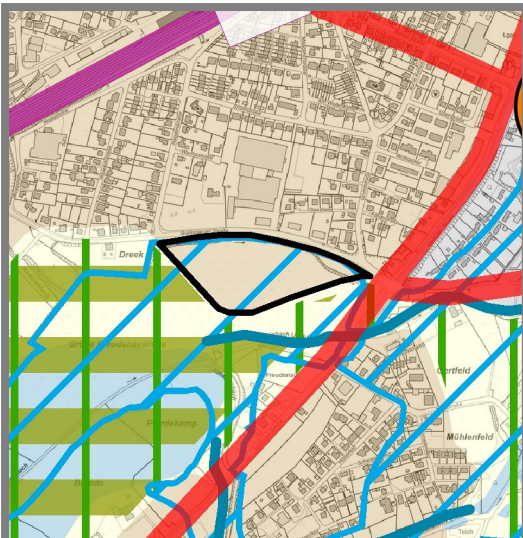
Stadtbezirk: Heepen, OT Brake
Lage: Im Holze
Aktuelle Nutzung: Landwirtschaft / Freiraum / Bebauung
Größe: 8,6 ha
Planungsrecht: GEP: Allgem. Siedlungsbereich
FNP: Grünfläche, tlw. Zweckbestimmung
 Parkfläche; Straßennetz III. Ordnung
Verbindliches Planungsrecht:
kein rechtsverbindlicher B-Plan
Eigentum: privat

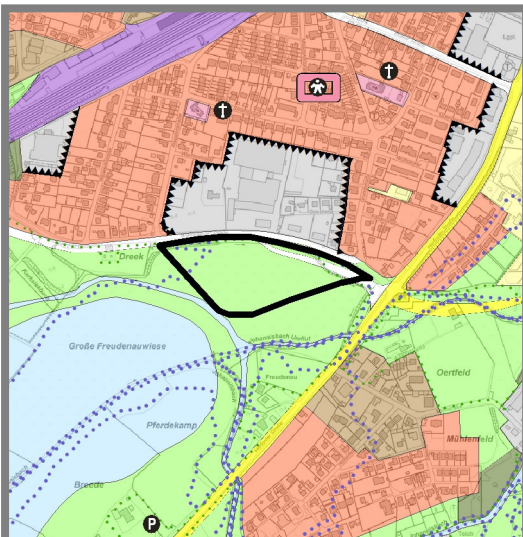

B-Plan Abgrenzung
Hintergrund / Beschlüsse:

Das Umweltamt bezieht gemäß Ratsvorlage (Drucksachen-Nr. 4100/2014-2020) diesen Bereich in das Gesamtkonzept Johannisbachaue ein und schlägt die Entwicklung von Grünlandgesellschaften unterschiedlichster Ausprägung mit Ausweisung des Naturschutzgebietes vor. Dies würde gleichzeitig den Wegfall des ASB an dieser Stelle bedeuten.

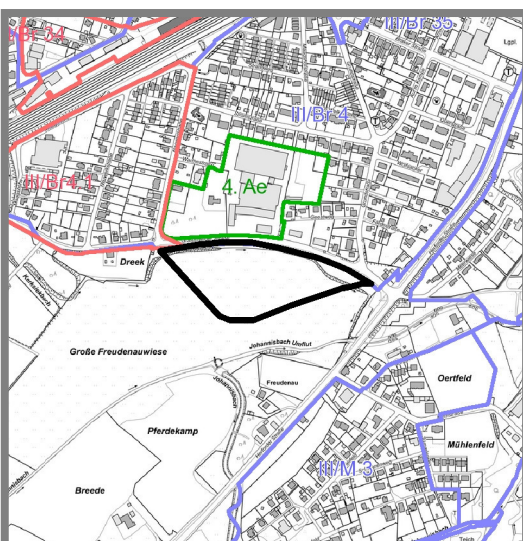
Bewertung:

aufgrund Ratsbeschluss zum Landschaftsplanerischen Konzept im Johannisbachtal vom 08.12.16 (Drucksachen-Nr. 4100/2014-2020) keine Eignung (Beschluss bedingt u.a. Aufgabe des betr. ASB-Bereichs); Handlungsempfehlung: keine Entwicklung, perspektivische Rücknahme im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplanes


Darstellung im Regionalplan

Luftbild 2017 / 2018
Lage im Stadtgebiet

Darstellung im wirksamen FNP

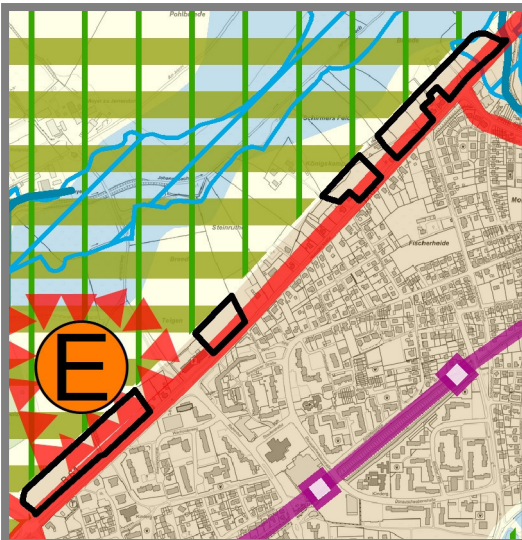
Stadtbezirk: Heepen, OT Brake
Lage: Große Freudenauwiese
Aktuelle Nutzung: Landwirtschaft / Freiraum
Größe: 3,7 ha
Planungsrecht: GEP: Allgem. Siedlungsbereich, Überlagerung Überschwemmungsbereich
FNP: Grünfläche
Verbindliches Planungsrecht: **kein rechtsverbindlicher B-Plan**
Eigentum: öffentlich

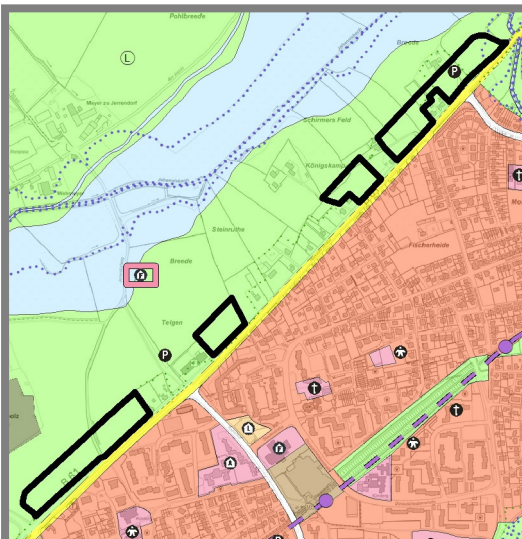

B-Plan Abgrenzung
Hintergrund / Beschlüsse:

Das Umweltamt bezieht gemäß Ratsvorlage (Drucksachen-Nr. 4100/2014-2020) diesen Bereich in das Gesamtkonzept Johannisbachaue ein und schlägt die Entwicklung von Grünlandgesellschaften unterschiedlichster Ausprägung mit Ausweisung des Naturschutzgebietes vor. Dies würde gleichzeitig den Wegfall des ASB an dieser Stelle bedeuten.

Bewertung:

aufgrund Ratsbeschluss zum Landschaftsplanerischen Konzept im Johannisbachtal vom 08.12.16 (Drucksachen-Nr. 4100/2014-2020) keine Eignung (Beschluss bedingt u.a. Aufgabe des betr. ASB-Bereichs); Handlungsempfehlung: keine Entwicklung, perspektivische Rücknahme im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplanes


Darstellung im Regionalplan

Luftbild 2017 / 2018
Lage im Stadtgebiet

Darstellung im wirksamen FNP
Stadtbezirk:

Heepen, OT Milse / Baumheide

Lage:

Herforder Straße

Aktuelle Nutzung:

Landwirtschaft / Freiraum

Größe:

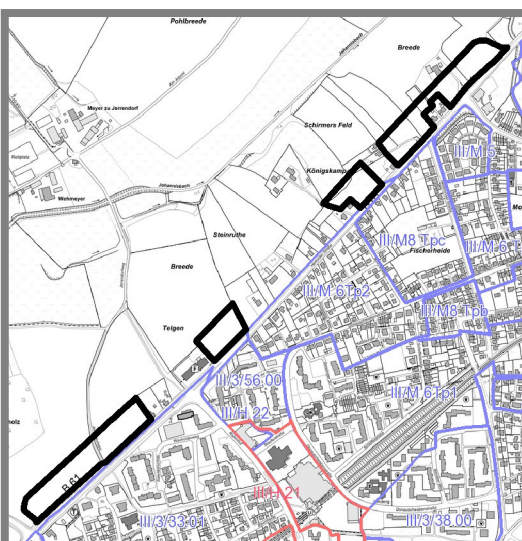
7,3 ha

Planungsrecht:
GEP: Allgem. Siedlungsbereich

FNP: Grünfläche, tlw. Zweckbestimmung
Parkfläche

Verbindliches Planungsrecht:
kein rechtsverbindlicher B-Plan
Eigentum:

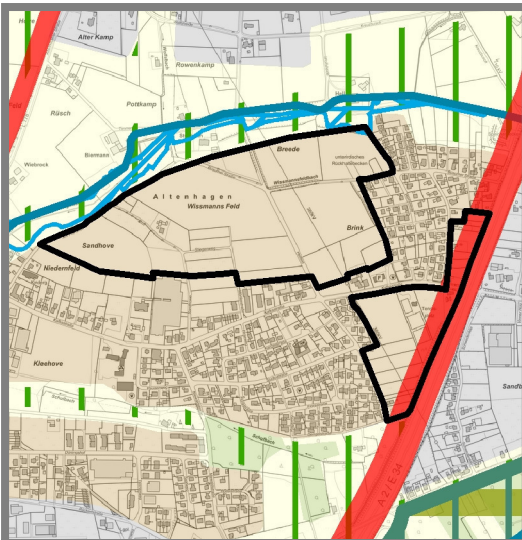
öffentlich

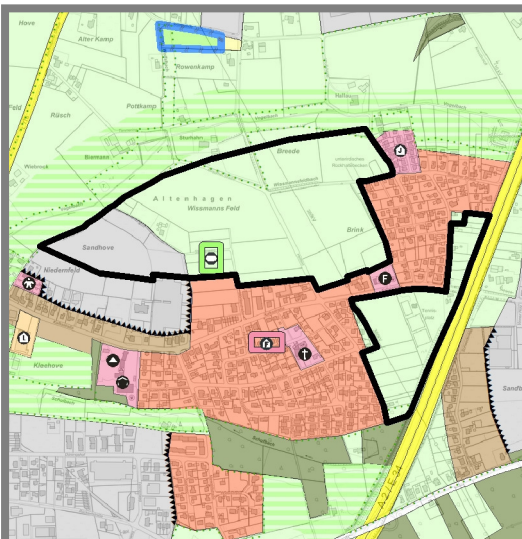

B-Plan Abgrenzung
Hintergrund / Beschlüsse:

Das Umweltamt bezieht gemäß Ratsvorlage (Drucksachen-Nr. 4100/2014-2020) diesen Bereich in das Gesamtkonzept Johannisbachaue ein und schlägt die Entwicklung von Grünlandgesellschaften unterschiedlichster Ausprägung mit Ausweisung des Naturschutzgebietes vor. Dies würde gleichzeitig den Wegfall des ASB an dieser Stelle bedeuten.

Bewertung:

keine Eignung (wirtschaftlicher Aufwand bei eingeschränkter Bautiefe, geplanter Ausbau Herforder Straße), Herforder Straße stellt heute bereits im betreffenden Bereich Abgrenzung des Siedlungsbereiches im Übergang zum Freiraum dar;
Handlungsempfehlung: keine Entwicklung


Darstellung im Regionalplan

Luftbild 2017 / 2018
Lage im Stadtgebiet

Darstellung im wirksamen FNP
Stadtbezirk:

Heepen, OT Altenhagen

Lage:

Wissmanns Feld

Aktuelle Nutzung:

Landwirtschaft / Freiraum / Bebauung

Größe:

31,7 ha (Nord: 24,7 ha / Süd: 7,0 ha)

Planungsrecht:
GEP: Allgem. Siedlungsbereich

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

Verbindliches Planungsrecht:
teilweise B-Plan Nr. III/A 7 „Franzhof“
RV seit dem 04.04.1972
Gewerbegebiet

Eigentum:

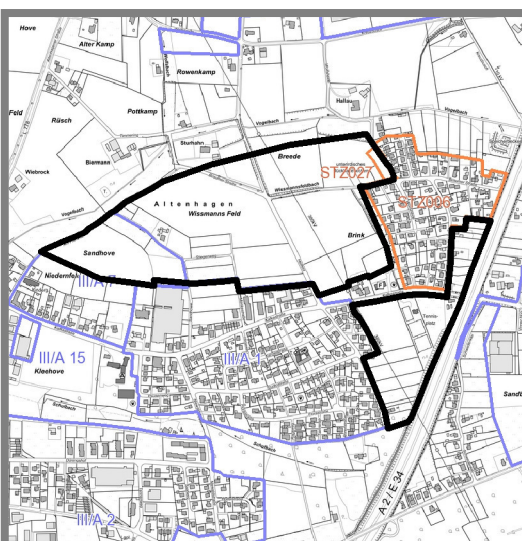
privat

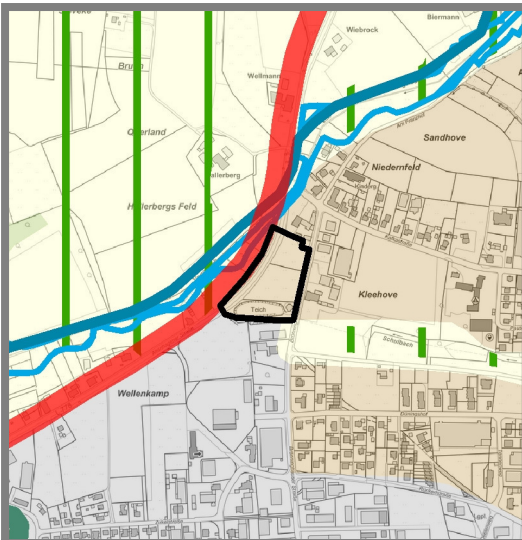
Hintergrund / Beschlüsse:

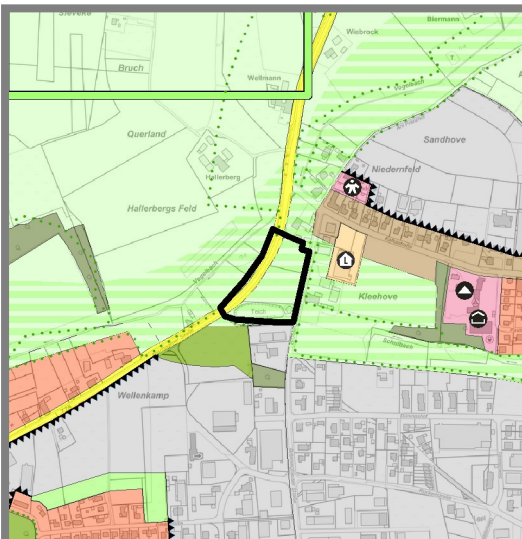
Beide Flächen (nördlicher + südöstlicher Teil an Autobahn) sind durch das Städtebauliche Entwicklungskonzept Altenhagen als Freiraum / Landwirtschaftliche Fläche bestimmt worden, sollen also keiner wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden. Dieses ist im September 2012 vom Rat als Städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch abschließend beschlossen worden.

Bewertung:

nördlicher Teil: grundsätzliche Eignung für Wohnen bis in Höhe der derzeitigen gewerblichen Flächendarstellung im FNP, jedoch durch Ratsbeschluss zum Städtebaulichen Entwicklungskonzept Altenhagen aus 2012 Zuweisung zum Freiraum / Perspektive als Landwirtschaftliche Fläche;
Handlungsempfehlung: **keine Entwicklung, perspektivische Rücknahme**
südöstlicher Teil: Prüfung einer potenziellen Entwicklung unter Vorbehalt des bestehenden Ratsbeschlusses mit frühzeitiger Klärung der Belange der Siedlungswasserwirtschaft


B-Plan Abgrenzung


Darstellung im Regionalplan

Luftbild 2017 / 2018
Lage im Stadtgebiet

Darstellung im wirksamen FNP
Stadtbezirk:

Heepen, OT Altenhagen

Lage:

Brönninghauser Straße

Aktuelle Nutzung:

Landwirtschaft / Freiraum

Größe:

1,9 ha

Planungsrecht:
GEP: Allgem. Siedlungsbereich

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

Verbindliches Planungsrecht:
kein rechtsverbindlicher B-Plan
Eigentum:

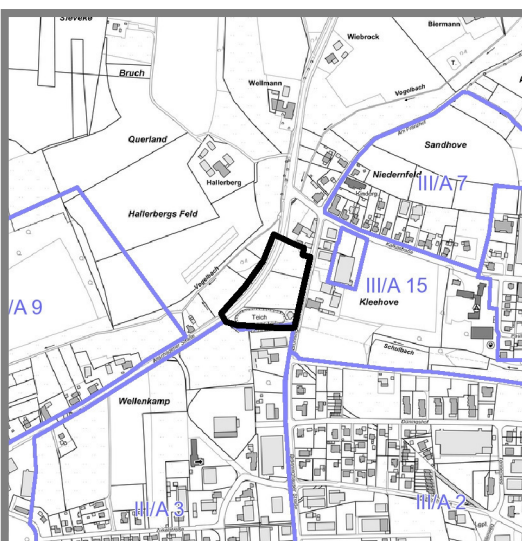
privat

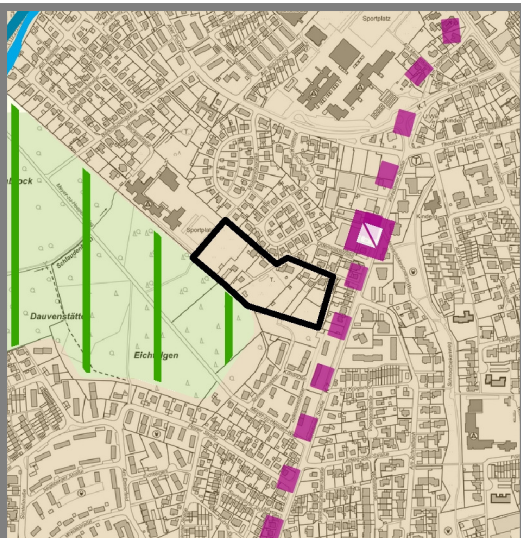
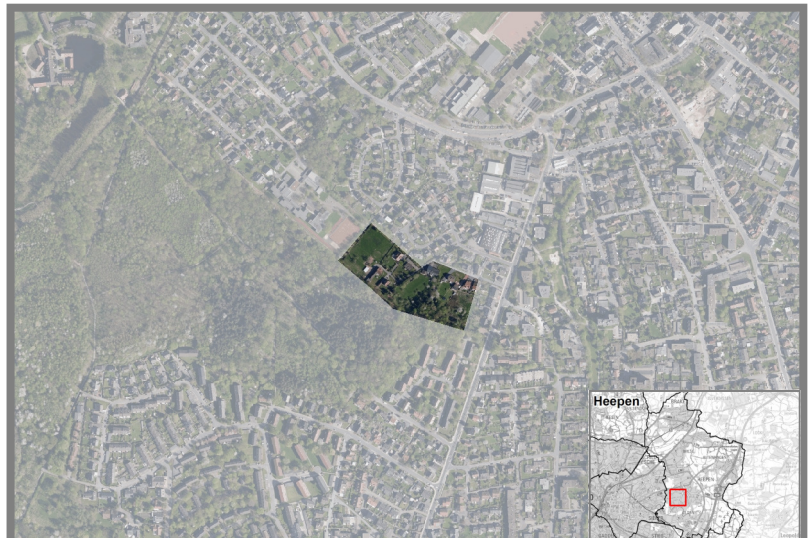
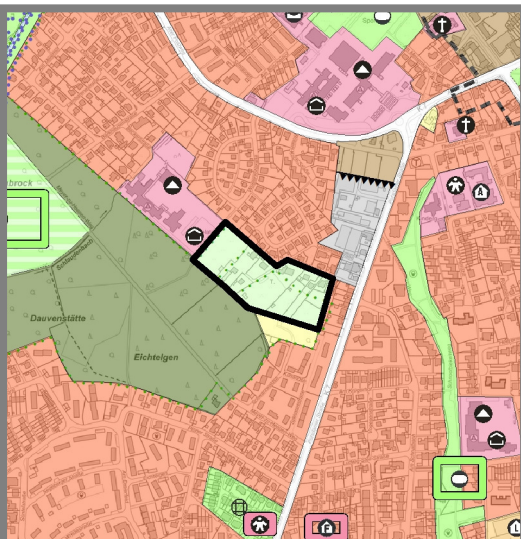
Hintergrund / Beschlüsse:

Die Fläche ist durch das Städtebauliche Entwicklungskonzept Altenhagen als Wohnbaufläche bzw. als Alternativstandort für Einzelhandel bestimmt worden. Dieses ist im September 2012 vom Rat als Städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch abschließend beschlossen worden. Damit bildet das Konzept zukünftig den konzeptionellen Rahmen für die städtebauliche Entwicklung Altenhagens und beinhaltet inhaltliche und räumliche Zielaussagen als Grundlage für die städtebaurechtliche Steuerung im Rahmen der Flächennutzungs- und Bebauungsplanung.

Bewertung:

keine Eignung als Wohnbaufläche, daher Prüfung auf Eignung als Einzelstandort für Infrastruktur, Versorgung, Dienstleistung, wohnverträgliches Gewerbe;
Handlungsempfehlung: Entwicklung / Durchführung Bauleitplanung auf Grundlage entsprechender Nachfrage


B-Plan Abgrenzung


Darstellung im Regionalplan

Luftbild 2017 / 2018
Lage im Stadtgebiet

Darstellung im wirksamen FNP
Stadtbezirk:

Heepen, OT Heepen

Lage:

Potsdamer Straße

Aktuelle Nutzung:

Landwirtschaft / Freiraum / Bebauung

Größe:

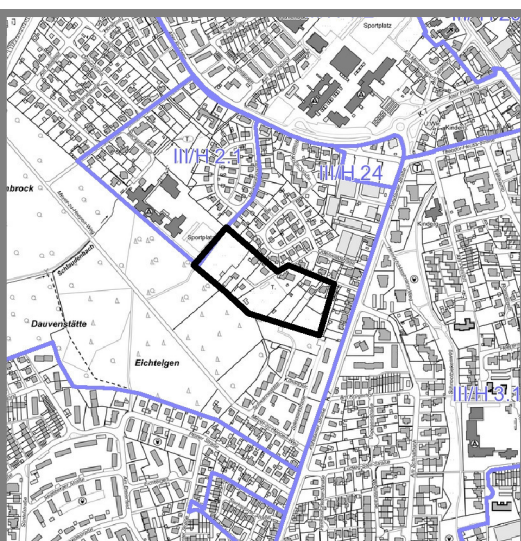
2,8 ha

Planungsrecht:
GEP: Allgem. Siedlungsbereich

FNP: Landwirtschaftliche Fläche

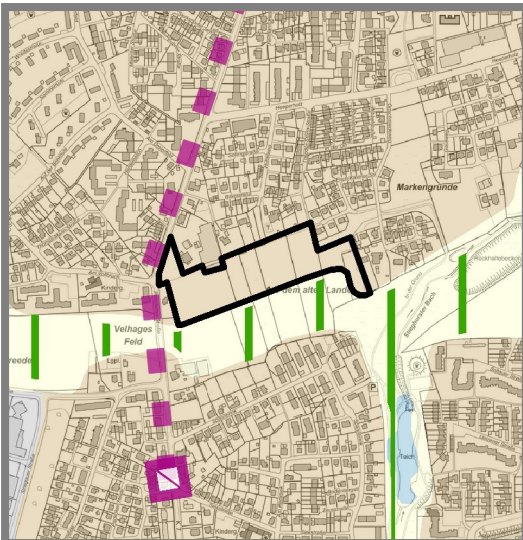
Verbindliches Planungsrecht:
kein rechtsverbindlicher B-Plan
Eigentum:

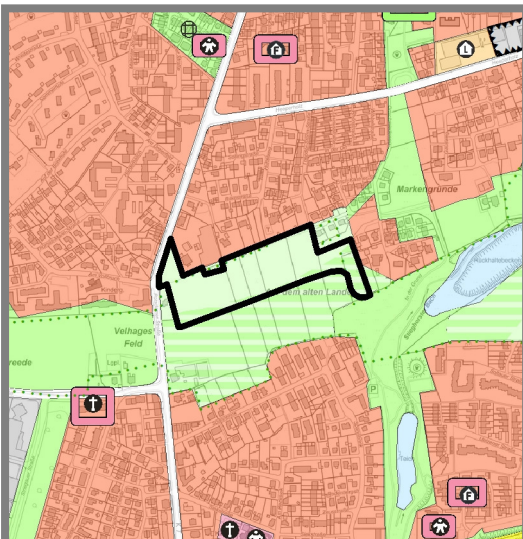
privat


B-Plan Abgrenzung
Hintergrund / Beschlüsse:

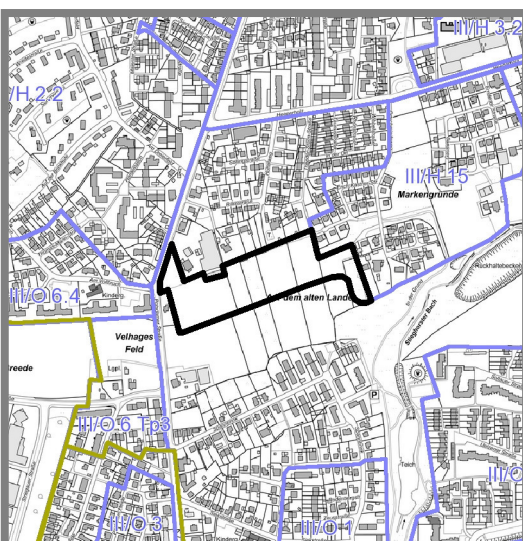
Bewertung:

eingeschränkte Eignung als Wohnbaufläche; problematische verkehrliche Erschließung und Entwässerung , Klärung Perspektive Schule (Flächenbedarfe) bzw. potentieller Erweiterungsbedarf (nochmal aufrufen)

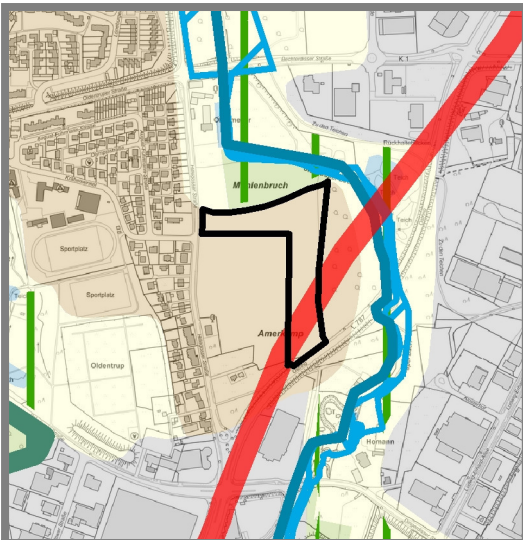
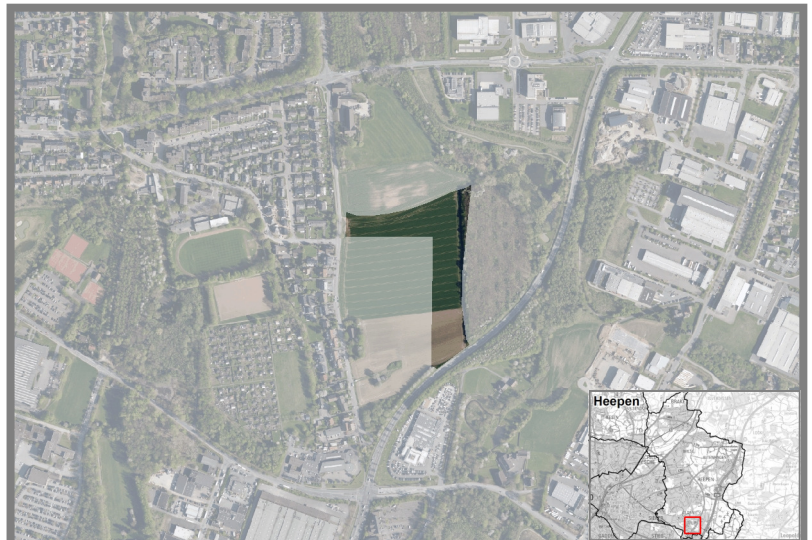
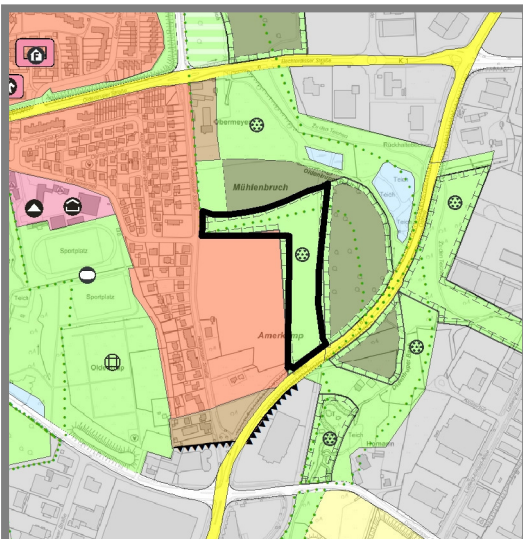

Darstellung im Regionalplan

Luftbild 2017 / 2018
Lage im Stadtgebiet

Darstellung im wirksamen FNP

Stadtbezirk: Heepen, OT Heepen
Lage: Huttelweg
Aktuelle Nutzung: Landwirtschaft / Freiraum
Größe: 3,7 ha
Planungsrecht: GEP: Allgem. Siedlungsbereich
FNP: Landwirtschaftliche Fläche, Überlagerung geeigneter Erholungsraum
Verbindliches Planungsrecht: **kein rechtsverbindlicher B-Plan**
Eigentum: privat


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

grundsätzliche Eignung für aufgelockerte Bebauung zur Ausbildung eines klar definierten Siedlungsrandes gegeben (ggf. Eigentümerinteresse, aber: kleinteiliges Eigentum);
 Handlungsempfehlung: Entwicklung auf Grundlage Eigentümerinitiative, Berücksichtigung ausreichend bemessenen Grünzuges (Kaltluftbahn)


Darstellung im Regionalplan

Luftbild 2017 / 2018
Lage im Stadtgebiet

Darstellung im wirksamen FNP
Stadtbezirk:

Heepen, OT Oldentrup

Lage:

Amerkamp

Aktuelle Nutzung:

Landwirtschaft / Freiraum

Größe:

3,0 ha

Planungsrecht:
GEP: Allgem. Siedlungsbereich

FNP: Grünfläche, Zweckbestimmung naturbelassenes Grün; Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Verbindliches Planungsrecht:
im Verfahren

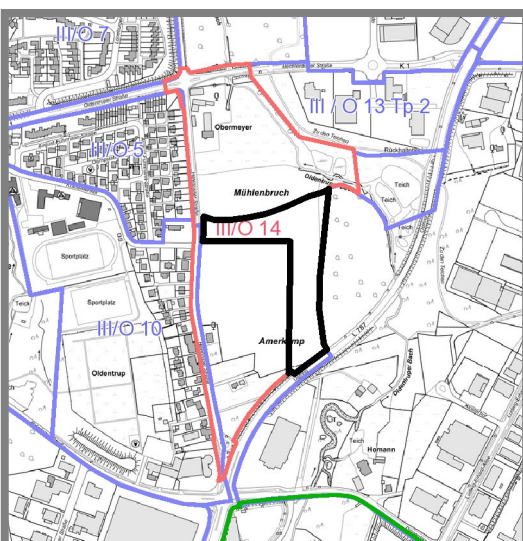
B-Plan Nr. III/O 14

„Wohngebiet Amerkamp“

Aufstellungsbeschluss 26.10.2019

Eigentum:

öffentlich

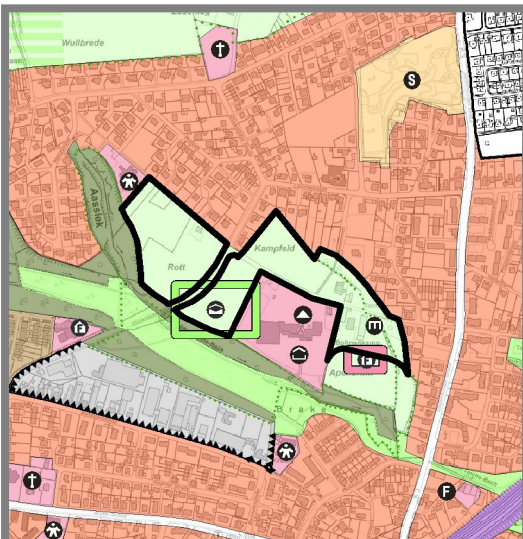
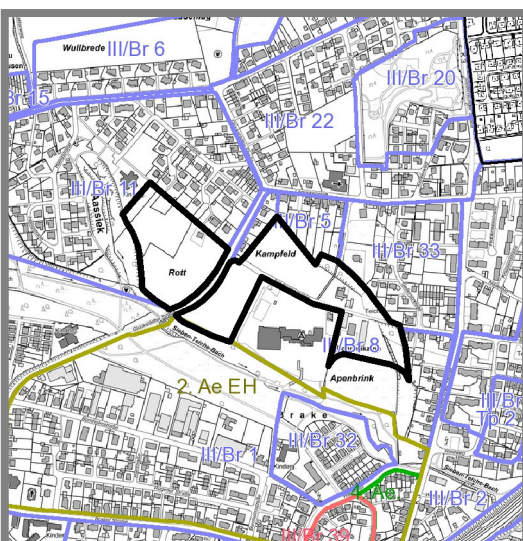

B-Plan Abgrenzung
Hintergrund / Beschlüsse:

Im Rahmen der 113. FNP-Änderung und dem parallel aufgestellten B-Plan wurden im Jahr 2003 die Wohnbauflächen im Norden und Osten von einer Grünfläche umgeben mit der Zweckbestimmung naturbelassenes Grün, die für spätere Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen waren und entsprechend gekennzeichnet wurden. Diese Grünfläche sollte den Übergang zur Freiraumachse des Oldentruper Baches bilden. Der aktuell im Verfahren befindliche o.a. B-Plan Nr. III/O 14 greift diese Planung z.T. auf.

Bewertung:

keine Eignung für wohnbauliche Entwicklung (Fläche ist bauleitplanerisch als Kompensationsfläche bestimmt worden)


Darstellung im Regionalplan

Luftbild 2017 / 2018
Lage im Stadtgebiet

Darstellung im wirksamen FNP

B-Plan Abgrenzung
Stadtbezirk:

Heepen, OT Brake

Lage:

Glückstädter Straße

Aktuelle Nutzung:

Landwirtschaft / Freiraum / Bebauung

Größe:

7,6 ha

Planungsrecht:
GEP: Allgem. Siedlungsbereich

FNP: Landwirtschaftliche Flächen, tlw. Zweckbestimmung kulturelle Einrichtung; Einzteinrichtung Hallenbad bzw. Freizeiteinrichtung (bisher nur Flächenbedarf festgestellt, genauer Standort noch nicht bestimmt)

Verbindliches Planungsrecht:

B-Plan Nr. III/Br 11 „Lerchenstraße“

RV seit dem 18.02.1972

Landwirtschaft

B-Plan III/Br 8 „Am Bohnenkamp“

RV seit dem 04.03.1969

Landwirtschaft

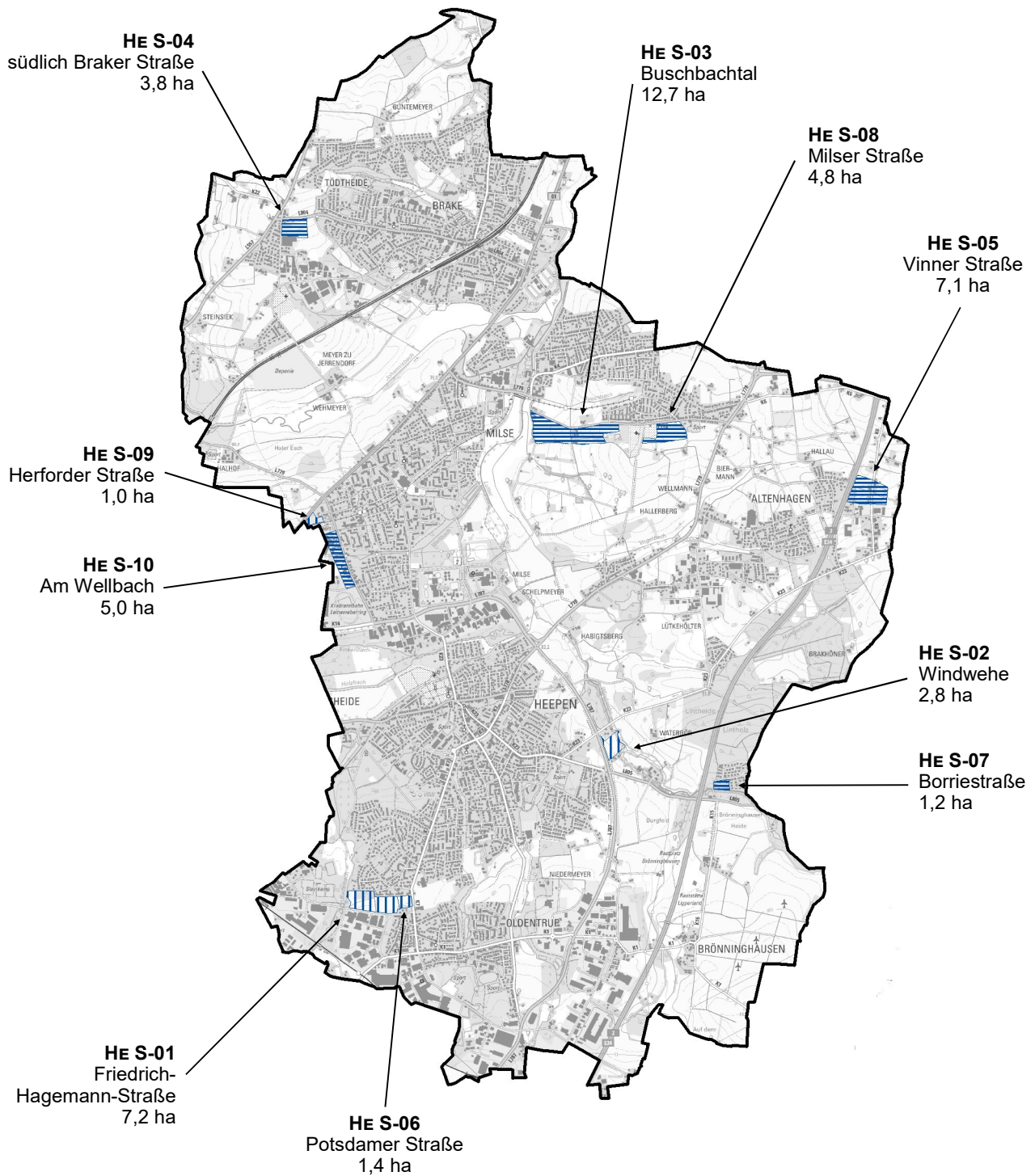
Eigentum:

privat

Hintergrund / Beschlüsse:**Bewertung:**

eingeschränkte Eignung (jedoch: starke Hangneigung, besondere Anforderungen der Siedlungsentwässerung – u. a. Flächen für Rückhaltung im südwestlichen Bereich); Handlungsempfehlung: Entwicklung auf Grundlage Eigentümerinitiative unter frühzeitiger Klärung / Berücksichtigung der Belange der Siedlungswasserwirtschaft und ökologischer Belange (Siek, Gewässer)

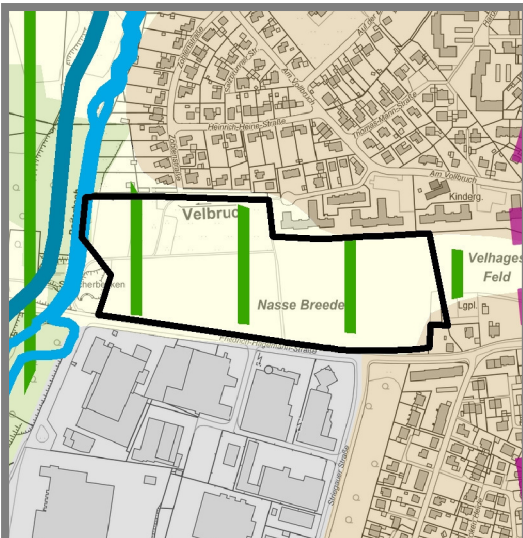
F	Angebot an Potenzial- und Suchräumen (PSR) Wohnen
----------	--

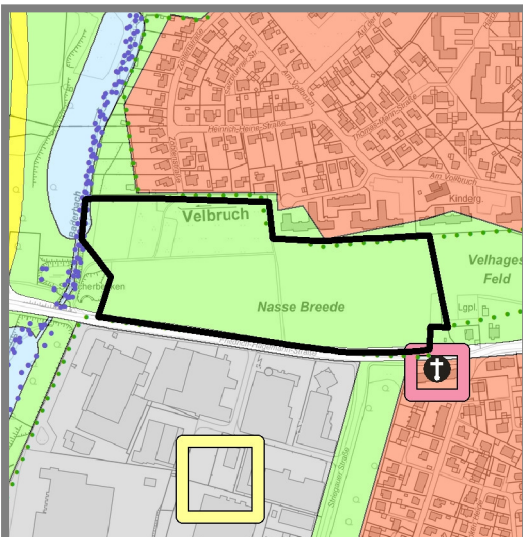

Zeichenerklärung


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

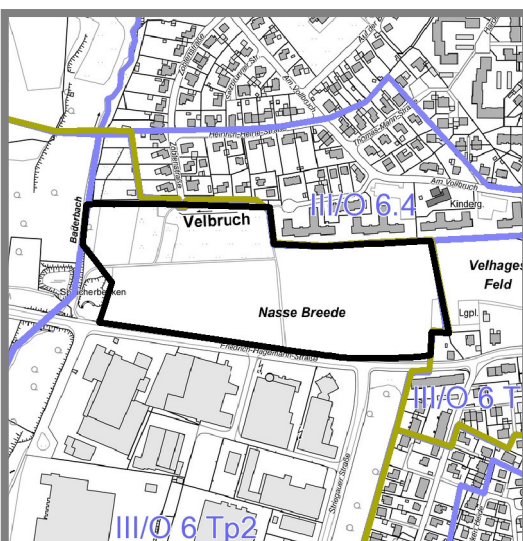
Stadtbezirk: Heepen, OT Oldentrup
Lage: Friedrich-Hagemann-Straße
Aktuelle Nutzung: Landwirtschaft
Größe: 7,2 ha
Planungsrecht: GEP: Allgem. Freiraum- und Agrarbereich, Überlagerung Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung
FNP: Grünfläche
Verbindliches Planungsrecht:
 B-Plan Nr. III/O 6 Tp2
 „Hagemanns Ziegelei“,
 RV seit dem 28.12.1972
 öffentliche Grünfläche
Eigentum: privat

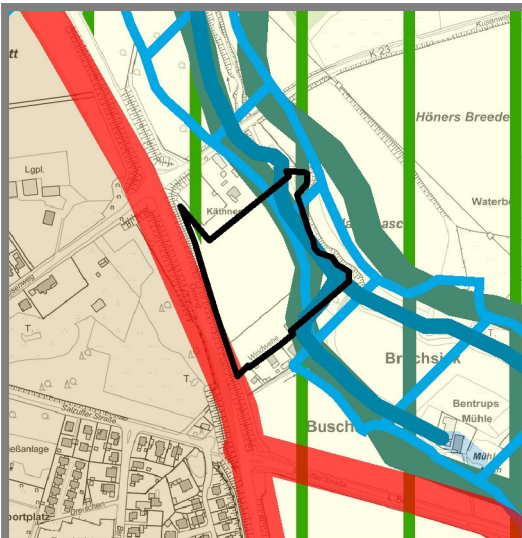
Hintergrund / Beschlüsse:

Gemäß Einstufung Gewerbeflächenbedarfsprognose ist die Fläche unter Freihaltung eines Grünraumes potenziell auch für eine gewerbliche Nutzung geeignet (dies wurde mit Beschluss des StEA vom 27.06.2017 zur Gewerbeflächenbedarfsprognose / zum Gewerbeflächenkonzept 2035 bestätigt).

Bewertung:

keine Eignung für Wohnen;
 in der AG Gewerbe wurde eine Bautiefe entlang der Friedrich-Hagemann-Straße für eine gewerbliche Entwicklung als geeignet eingestuft


B-Plan Abgrenzung


Darstellung im Regionalplan

Luftbild 2017 / 2018
Lage im Stadtgebiet

Darstellung im wirksamen FNP
Stadtbezirk:

Heepen, OT Heepen

Lage:

Windwehe

Aktuelle Nutzung:

Landwirtschaft

Größe:

2,8 ha

Planungsrecht:

GEP: Allgem. Freiraum- und Agrarbereich, Überlagerung Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung, Schutz der Natur, Überschwemmungsbe-
reich

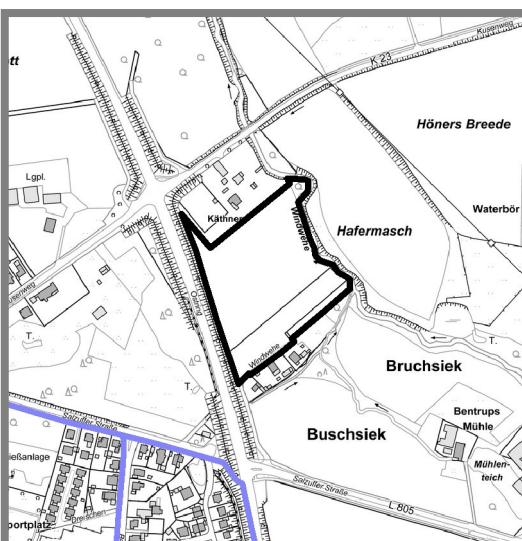
FNP: Landwirtschaftliche Fläche, Überlagerung geeigneter Erholungsraum

Verbindliches Planungsrecht:

kein rechtsverbindlicher B-Plan

Eigentum:

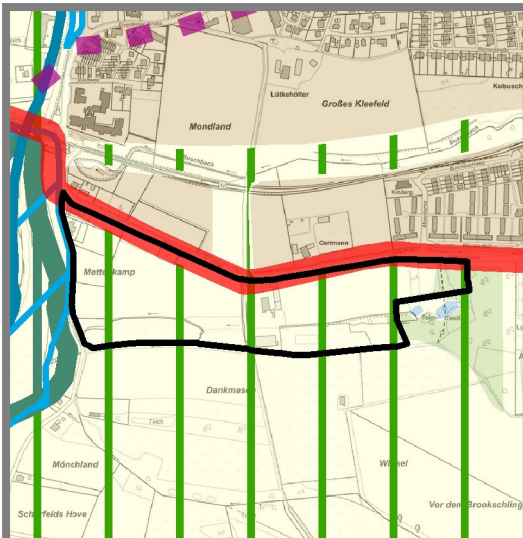
privat

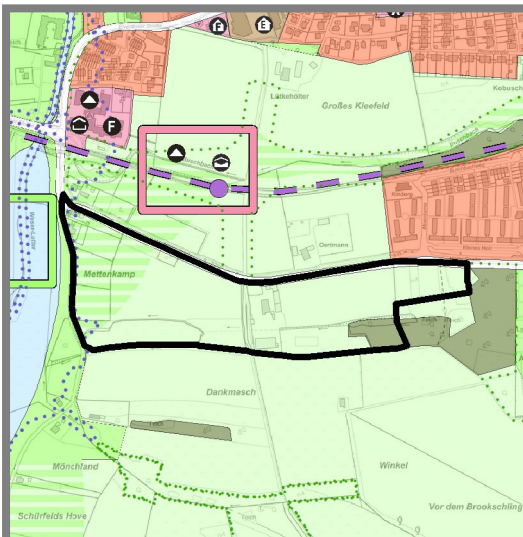

B-Plan Abgrenzung
Hintergrund / Beschlüsse:

aktuelle Anfrage der Eigentümer

Bewertung:

keine Eignung für Wohnen (außerhalb des städtebaulichen Siedlungszusammenhangs);


Darstellung im Regionalplan

Luftbild 2017 / 2018
Lage im Stadtgebiet

Darstellung im wirksamen FNP
Stadtbezirk:

Heepen, OT Altenhagen

Lage:

Buschbachtal

Aktuelle Nutzung:

Landwirtschaft / Freiraum / Bebauung

Größe:

12,7 ha

Planungsrecht:

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

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

Verbindliches Planungsrecht:

teilweise B-Plan Nr. III/A 6

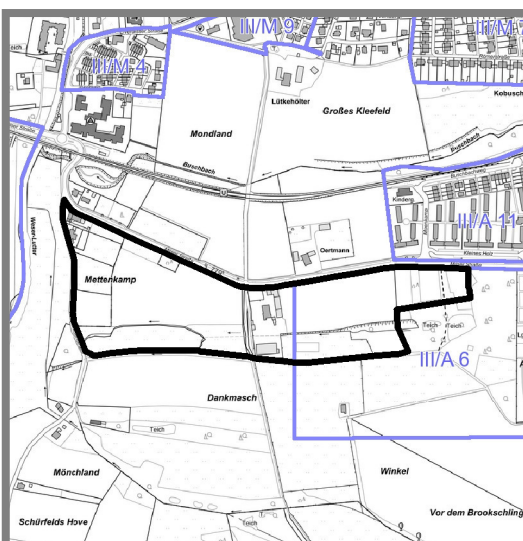
„Friedhofsgelände“,

RV seit dem 01.12.1966

Gemeinbedarf

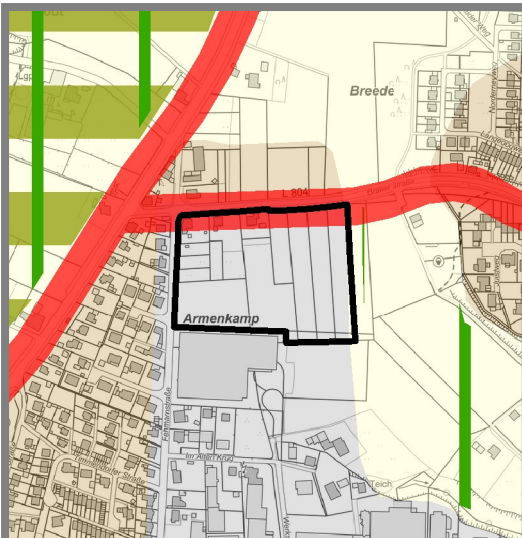
Eigentum:

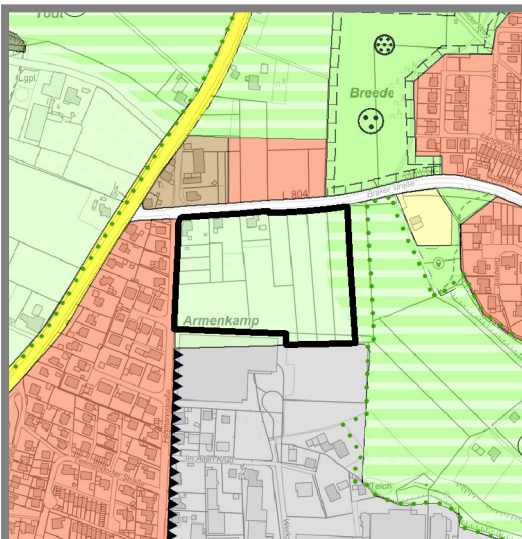
überwiegend privat


B-Plan Abgrenzung
Hintergrund / Beschlüsse:
Bewertung:

eingeschränkte Eignung für Wohnen insofern, als dass eine nicht-
bauliche Nutzung evtl. im Zusammenhang mit einer geplanten
Siedlungsentwicklung "Buschbachtal" für siedlungsnahen Frei-
raumzwecke denkbar ist (*insofern Teil einer ASB-Fläche, die der
Bezirksregierung im Rahmen der Regionalplanneuaufstellung vor-
geschlagen werden soll*)

Handlungsempfehlung: Mitbetrachtung in Rahmenplanung


Darstellung im Regionalplan

Luftbild 2017 / 2018
Lage im Stadtgebiet

Darstellung im wirksamen FNP
Stadtbezirk:

Heepen, OT Brake

Lage:

südlich Braker Straße

Aktuelle Nutzung:

Landwirtschaft / Freiraum / Bebauung

Größe:

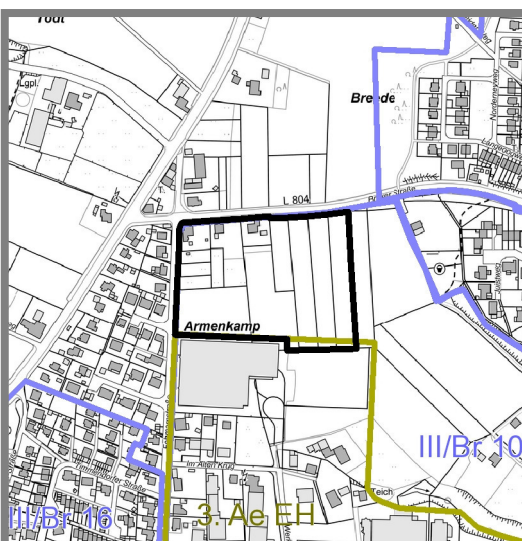
3,8 ha

Planungsrecht:
GEP: Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen

FNP: Landwirtschaftliche Fläche, Überlagerung geeigneter Erholungsraum

Verbindliches Planungsrecht:
kein rechtsverbindlicher B-Plan
Eigentum:

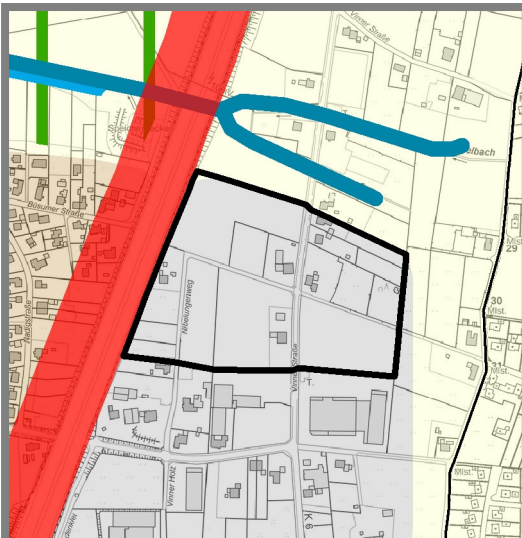
privat

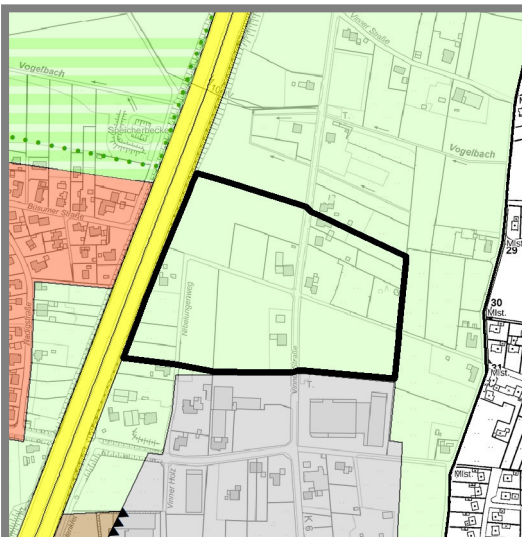

B-Plan Abgrenzung
Hintergrund / Beschlüsse:

Empfehlung zur Umwandlung der GIB-Reserve in eine ASB-Fläche gemäß AG Gewerbe (mit Beschluss des StEA vom 27.06.2017 zur Gewerbeflächenbedarfsprognose / zum Gewerbeflächenkonzept 2035 bestätigt)

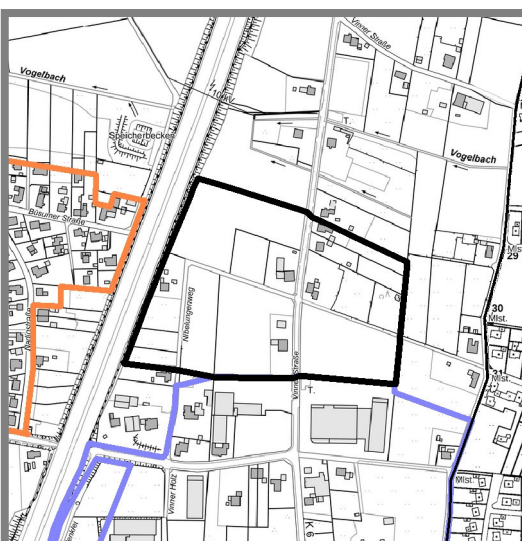
Bewertung:

Eignung für Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe gegeben


Darstellung im Regionalplan

Luftbild 2017 / 2018
Lage im Stadtgebiet

Darstellung im wirksamen FNP

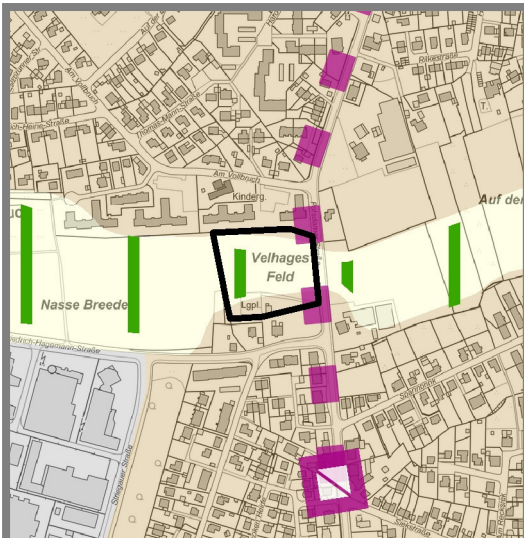
Stadtbezirk: Heepen, OT Altenhagen
Lage: Vinner Straße
Aktuelle Nutzung: Landwirtschaft / Freiraum / Bebauung
Größe: 7,1 ha
Planungsrecht: GEP: Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen
FNP: Landwirtschaftliche Fläche
Verbindliches Planungsrecht:
kein rechtsverbindlicher B-Plan
Eigentum: privat

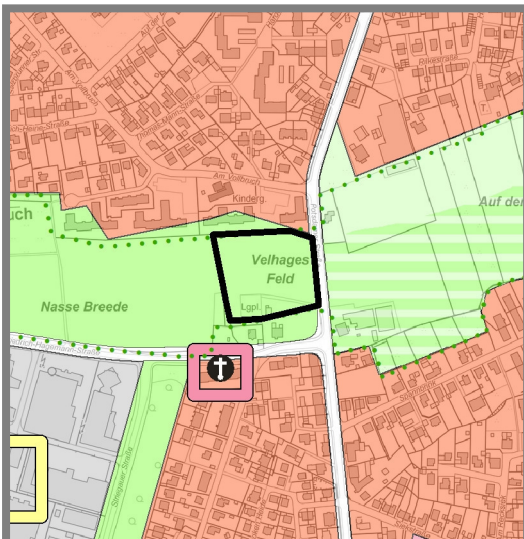

B-Plan Abgrenzung
Hintergrund / Beschlüsse:

Empfehlung zur Umwandlung der GIB-Reserve in eine ASB-Fläche gemäß AG Gewerbe (mit Beschluss des StEA vom 27.06.2017 zur Gewerbeflächenbedarfsprognose / zum Gewerbeflächenkonzept 2035 bestätigt)

Bewertung:

Eignung für wohnverträgliches Gewerbe (*und insofern Teil einer ASB-Fläche, die der Bezirksregierung im Rahmen der Regionalplanaufstellung vorgeschlagen werden soll*). Dabei wurde die Fläche nach Süden bis zur gewerbliche Baufläche im FNP erweitert gegenüber o. a. Beschluss.


Darstellung im Regionalplan

Luftbild 2017 / 2018
Lage im Stadtgebiet

Darstellung im wirksamen FNP
Stadtbezirk:

Heepen, OT Oldentrup

Lage:

Potsdamer Straße

Aktuelle Nutzung:

Landwirtschaft / Freiraum

Größe:

1,4 ha

Planungsrecht:

GEP: Allgem. Freiraum- und Agrarbereich,
Überlagerung Schutz der Landschaft und
der landschaftsorientierten Erholung;
Allgem. Siedlungsbereich

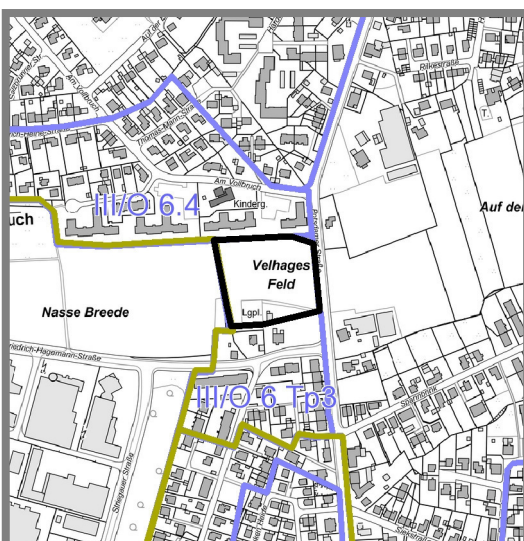
FNP: Grünfläche

Verbindliches Planungsrecht:

B-Plan Nr. III/O 6 Tp3
„Hagemanns Ziegelei“,
RV seit dem 22.12.1980
öffentliche Grünfläche

Eigentum:

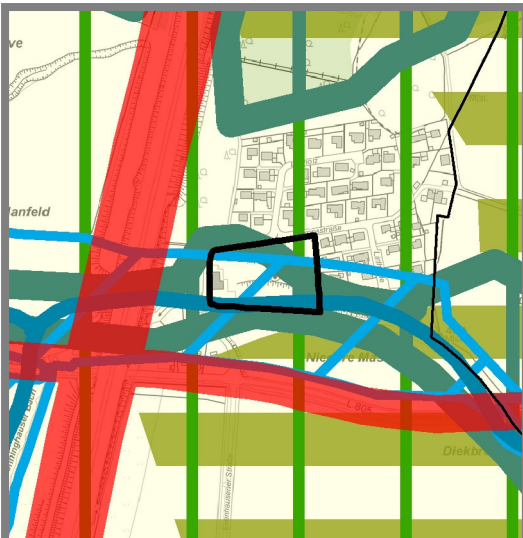
privat

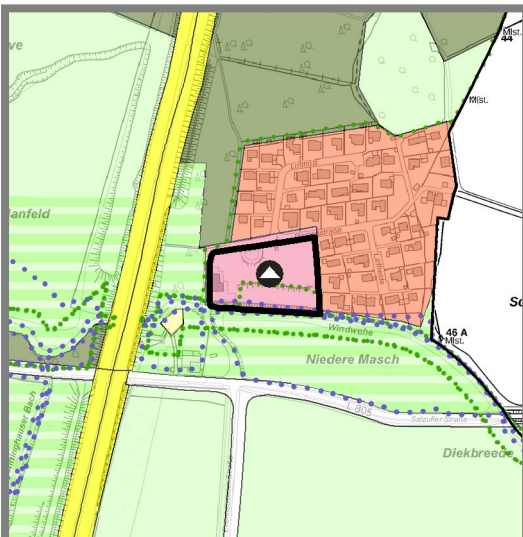

B-Plan Abgrenzung
Hintergrund / Beschlüsse:

aktuelle Anfrage der Eigentümer

Bewertung:

keine Eignung für Wohnen; Die Fläche ist im Zusammenhang mit dem westlich angrenzenden Bereich zu betrachten, der sich gemäß AG Gewerbe unter Freihaltung eines Grünraumes bzw. für eine Bautiefe entlang der Friedrich-Hagemann-Straße für eine gewerbliche Entwicklung eignet (He S-01).


Darstellung im Regionalplan

Luftbild 2017 / 2018
Lage im Stadtgebiet

Darstellung im wirksamen FNP

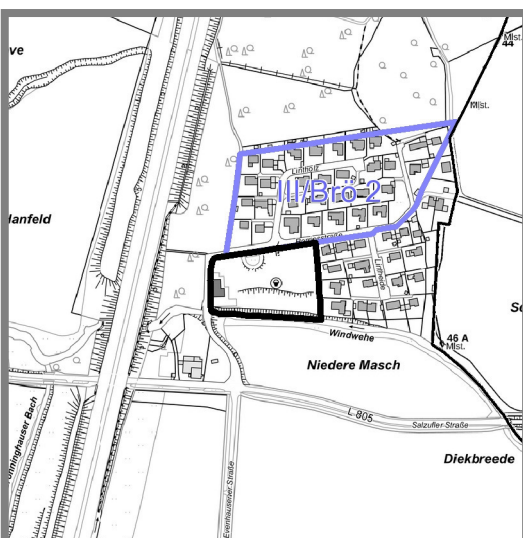
Stadtbezirk: Heepen, OT Brönninghausen
Lage: Borriesstraße
Aktuelle Nutzung: Landwirtschaft / Freiraum
Größe: 1,2 ha
Planungsrecht: GEP: Allgem. Freiraum- und Agrarbereich, Überlagerung Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung; Allgem. Siedlungsbereich, Schutz der Natur, Überschwemmungsgebiet
FNP: Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung Schule
Verbindliches Planungsrecht: **kein rechtsverbindlicher B-Plan**
Eigentum: öffentlich

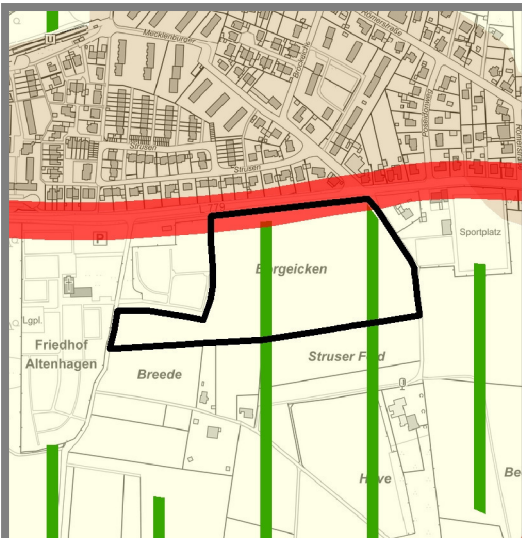
Hintergrund / Beschlüsse:

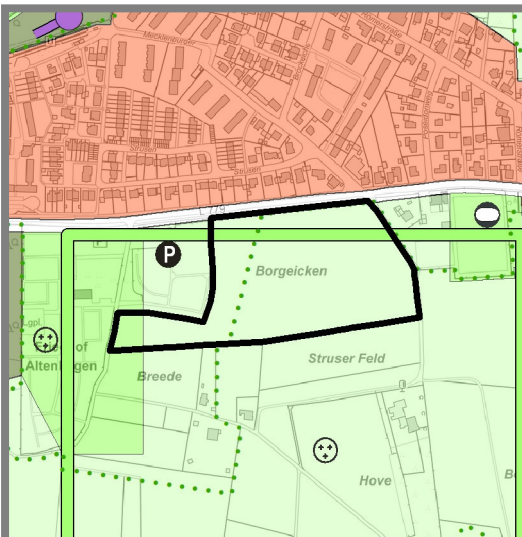
Der Siedlungsteil ist regionalplanerisch nicht als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt (Beschränkung auf Eigenentwicklung).

Bewertung:

Eignung für Wohnen unter Beachtung der umweltrelevanten Einschränkungen gegeben (ohne Relevanz für den Regionalplan, kein ASB)


B-Plan Abgrenzung


Darstellung im Regionalplan

Luftbild 2017 / 2018
Lage im Stadtgebiet

Darstellung im wirksamen FNP
Stadtbezirk:

Heepen, OT Altenhagen

Lage:

Milser Straße

Aktuelle Nutzung:

Landwirtschaft / Freiraum

Größe:

4,8 ha

Planungsrecht:
GEP: Allgem. Freiraum- und Agrarbereich, Überlagerung Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung

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

Verbindliches Planungsrecht:

 B-Plan Nr. III/A 6 „Friedhofsgelände“, RV seit dem 01.12.1966
Gemeinbedarf

Eigentum:

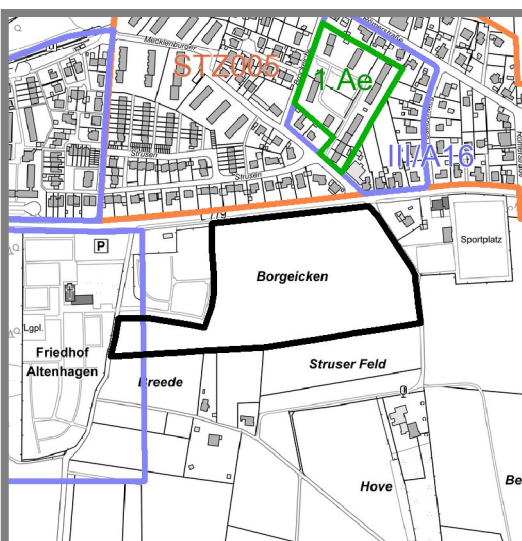
öffentlich

Hintergrund / Beschlüsse:

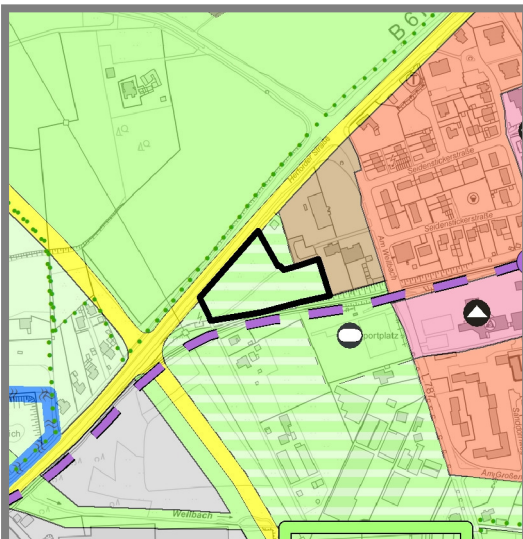
Bewertung:

Eingeschränkte Eignung für Wohnen insofern, als dass eine nicht-bauliche Nutzung evtl. im Zusammenhang mit einer geplanten Siedlungsentwicklung "Buschbachtal" für siedlungsnahen Freiraumzwecke denkbar ist (insofern Teil einer ASB-Fläche, die der Bezirksregierung im Rahmen der Regionalplanneuaufstellung vorgeschlagen werden soll)

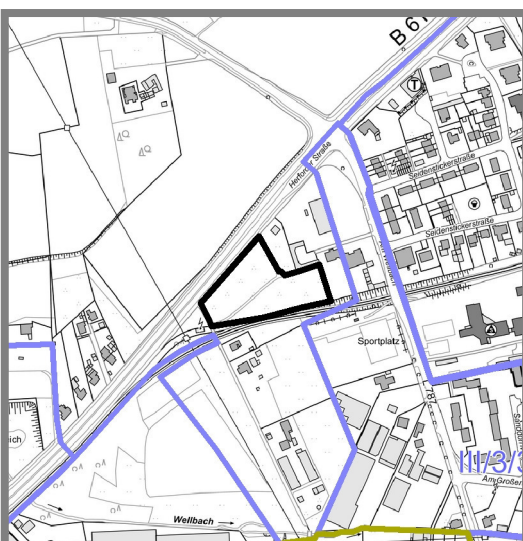
Handlungsempfehlung: Mitbetrachtung in Rahmenplanung


B-Plan Abgrenzung


Darstellung im Regionalplan

Luftbild 2017 / 2018
Lage im Stadtgebiet

Darstellung im wirksamen FNP

Stadtbezirk: Heepen, OT Baumheide
Lage: Herforder Straße
Aktuelle Nutzung: Grabeland
Größe: 1,0 ha
Planungsrecht: GEP: Allgem. Freiraum- und Agrarbereich;
Allgem. Siedlungsbereich
FNP: landwirtschaftliche Fläche,
Überlagerung geeigneter Erholungsraum
Verbindliches Planungsrecht:
kein rechtsverbindlicher B-Plan
Eigentum: öffentlich

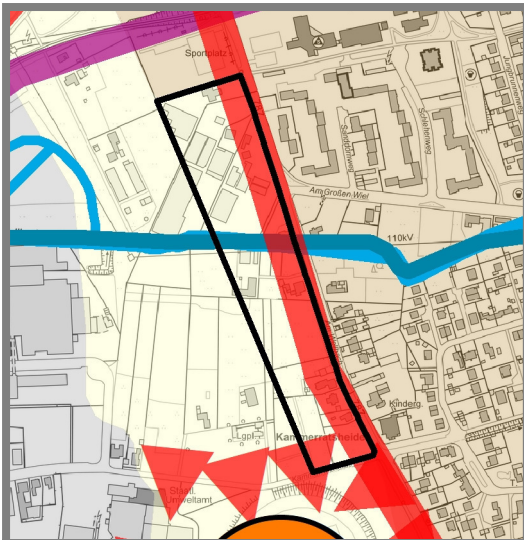

B-Plan Abgrenzung

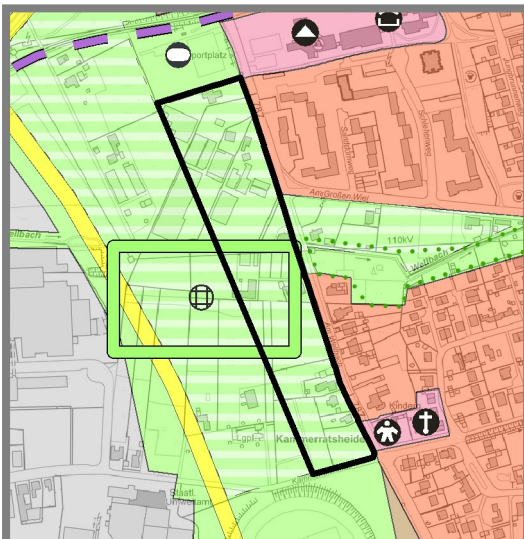
Hintergrund / Beschlüsse:

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

Bewertung:

keine Eignung für Wohnen; das Grabeland ist Teil eines Grüngürtels, der das Siedlungsgebiet gliedert und grünbestimmte Erholungsräume vernetzt; Freiraumentwicklungskonzept Baumheide ist in Bearbeitung; sehr hohe Lärmbelastung durch Herforder Straße und Stadtbahn


Darstellung im Regionalplan

Luftbild 2017 / 2018
Lage im Stadtgebiet

Darstellung im wirksamen FNP
Stadtbezirk:

Heepen, OT Baumheide

Lage:

Am Wellbach

Aktuelle Nutzung:

Landwirtschaft / Freiraum / Bebauung

Größe:

5,0 ha

Planungsrecht:
GEP: Allgem. Freiraum- und Agrarbereich, Überschwemmungsgebiet

FNP: landwirtschaftliche Fläche, Überlagerung geeigneter Erholungsraum; Einzteinrichtung Kleingärten (bisher nur Flächenbedarf festgestellt, genauer Standort noch nicht bestimmt)

Verbindliches Planungsrecht:

tlw. B-Plan Nr. III/3/31.00 5. Änderung EH, Aufstellungsbeschluss vom 27.07.2010

tlw. B-Plan Nr. III/3/34.00,

RV seit dem 03.04.1965, Landwirtschaft

Eigentum:

privat

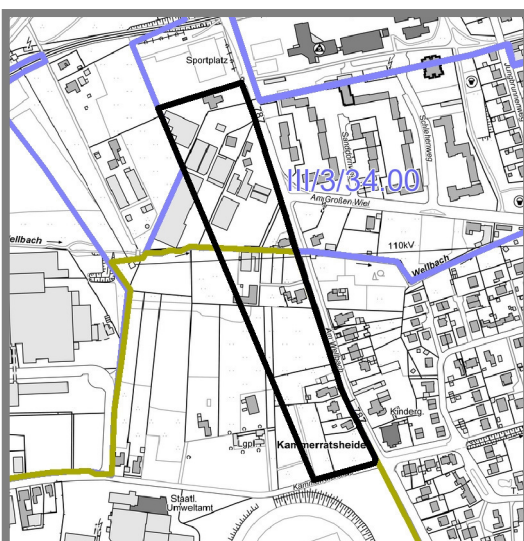
Hintergrund / Beschlüsse:

Aktuell angefragt seitens des Eigentümers der in diesem Bereich gelegenen ehem. Gärtnerei.

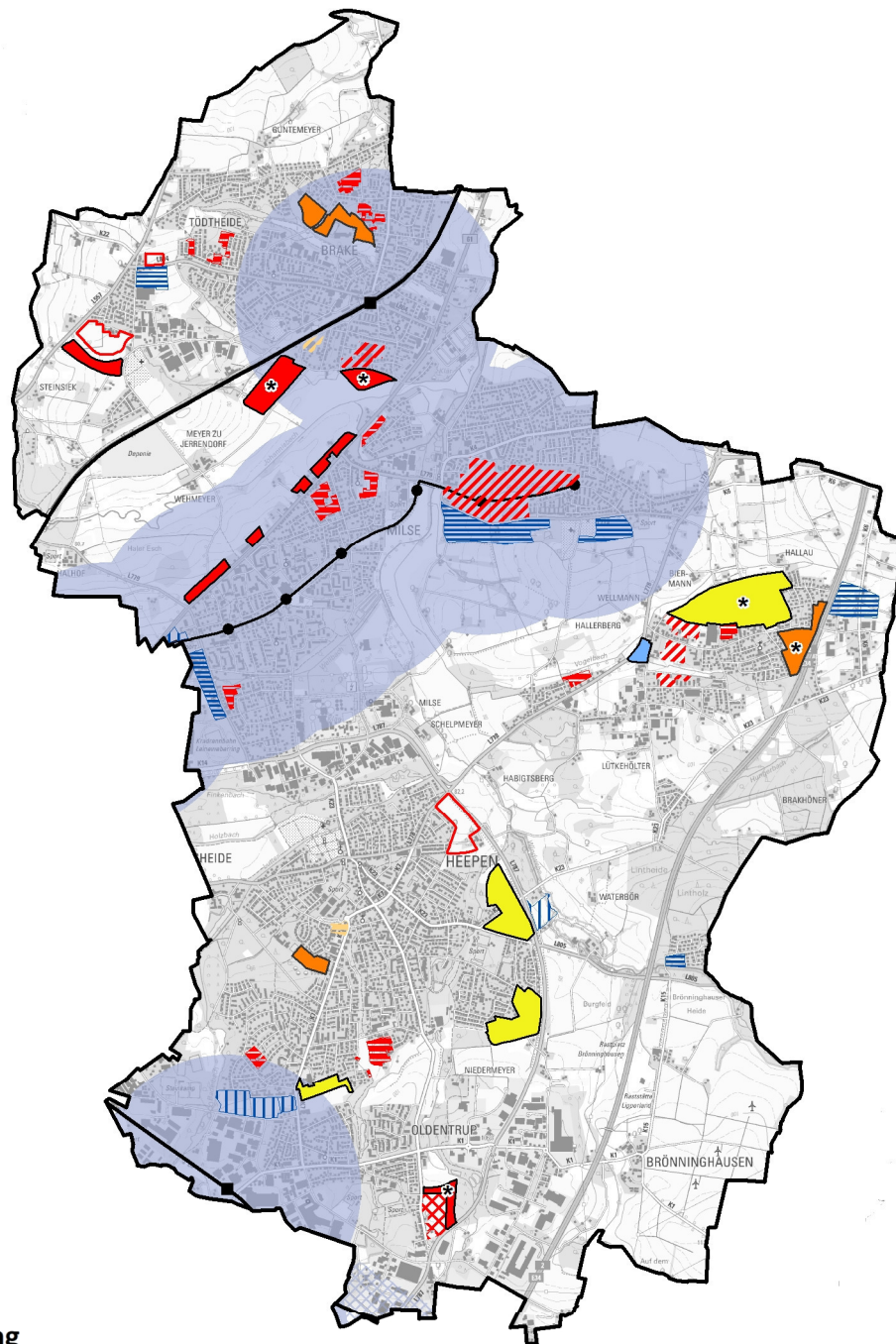
Derzeit wird für den Bereich ein Freiraumentwicklungskonzept erarbeitet, das die Grünflächen auf Grundlage der im INSEK Baumheide gewonnenen Erkenntnisse analysiert und bewertet, Entwicklungsziele und Handlungsfelder aufgezeigt und konkrete Maßnahmen zu Verbesserung der Situation abgeleitet soll.

Bewertung:

Eignung für Bestand bestätigt. Umfang einer baulichen Entwicklung im Rahmen des Freiraumentwicklungskonzeptes zu klären.


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	11	18,1
Reservefläche Wohnen außerhalb des Geltungsbereiches eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (Darstellung im FNP)	3	13,5
Reservefläche Wohnen im Geltungsbereich eines in Aufstellung- / Änderungsverfahren befindlichen Bebauungsplanes (Darstellung im FNP)	1	5,2
künftige Reservefläche (eingeleitetes Verfahren, informelle Konzepte), derzeit im FNP nicht als Wohnbaufläche dargestellt	5	37,5
Reservefläche Mischnutzung im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bzw. einer Satzung gemäß § 34 BauGB	1	0,9
künftige Reservefläche (eingeleitetes Verfahren, informelle Konzepte), derzeit im FNP nicht als Gemischte Baufläche dargestellt	1	1,2
verbleibend	22	76,4

Reserven des Regionalplanes

	Anzahl	Fläche (ha)
Wohnbauliche Reserve des Regionalplanes - Kategorie B	4	49,4
Wohnbauliche Reserve des Regionalplanes - Kategorie C	3	17,4
Wohnbauliche Reserve des Regionalplanes - Kategorie D	1	1,9
Wohnbauliche Reserve des Regionalplanes - Kategorie E	5	26,7
verbleibend	7	66,8

Potenzial- und Suchräume

	Anzahl	Fläche (ha)
Potenzial- und Suchraum Wohnen (PSR-ASB)	10	47,0
davon ungeeignet	4	12,4
verbleibend	6	34,6

Insgesamt

	Anzahl	Fläche (ha)
Summe	45	218,8
davon künftig entfallend bzw. ungeeignet	10	41,0
verbleibend	35	177,8

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

Priorisierung kurzfristig zu entwickelnder Reserven im Stadtbezirk

(künftige) FNP-Reserven

He 19 Grafenheider Straße	3,9 ha	Baulandstrategie greift Anbindung S-ÖPNV gegeben Verfügbarkeit (in Klärung)
He 20 Milser Straße	26,9 ha	Baulandstrategie greift Anbindung S-ÖPNV gegeben Verfügbarkeit (in Klärung)

ASB-Reserven

He 1-10 Huttelweg	3,7 ha	Baulandstrategie greift grundst. Eignung gem. Bewertung AG Wohnen Anbindung S-ÖPNV gegeben (in Teilen) 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

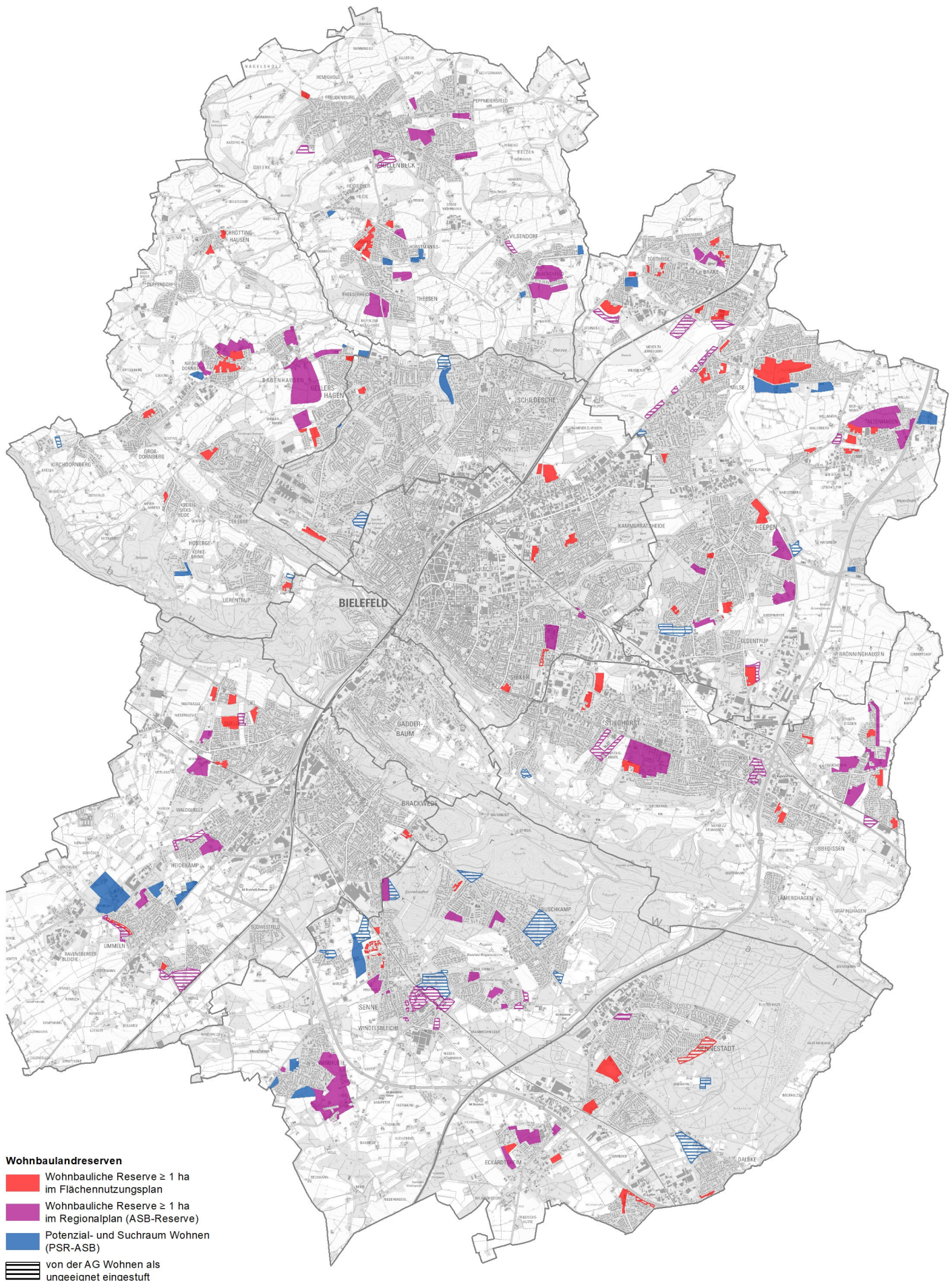
	Anzahl	Fläche (ha)
betrachtete Flächen im Regionalplan, davon	68	489,4
Wohnbauliche Reserve des Regionalplanes - Kategorie A	16	180,0
Wohnbauliche Reserve des Regionalplanes - Kategorie B	17	154,4
Wohnbauliche Reserve des Regionalplanes - Kategorie C	14	50,3
Wohnbauliche Reserve des Regionalplanes -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

Potenzial- und Suchräume (PSR) Wohnen

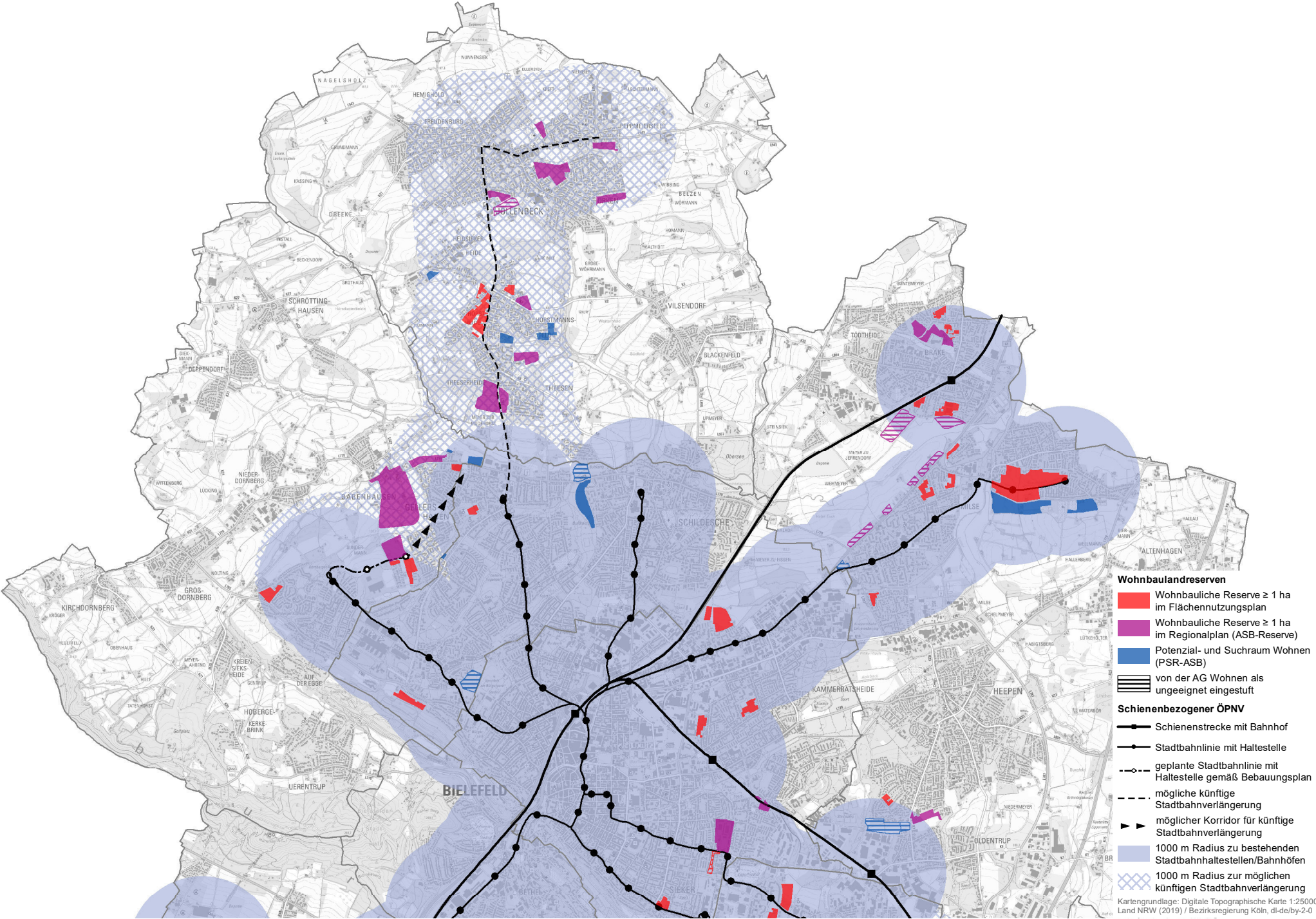
	Anzahl	Fläche (ha)
betrachtete Flächen PSR Wohnen (PSR-ASB)	42	211,1
davon ungeeignet	18	95,6
verbleibend	24	115,5

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

