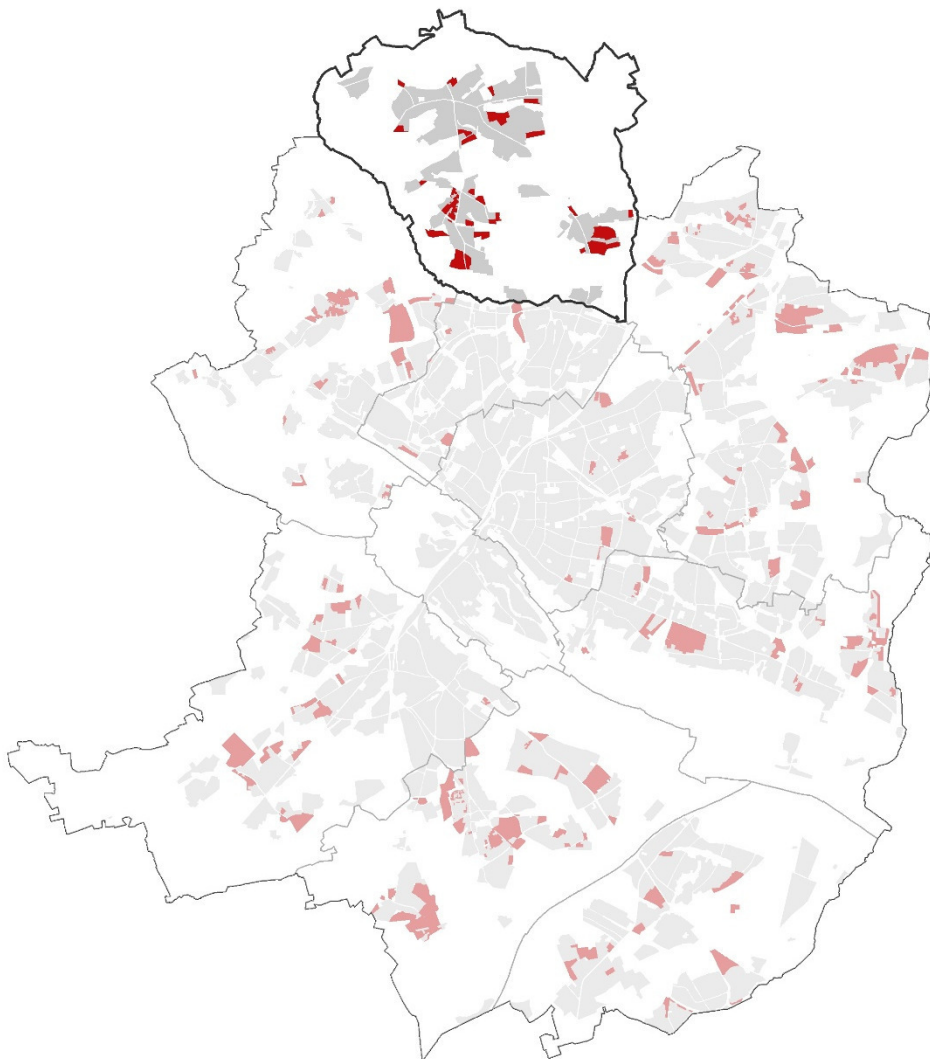




Perspektivplan Wohnen Bielefeld 2020/2035

**Sonderauswertung für den Stadtbezirk
Jöllenbeck**



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 Jöllenbeck insgesamt 9 Verfahren mit einer Gesamtfläche von 25,9 ha zur Neuausweisung von Wohnbaufläche abgeschlossen. Hiervon entfiel mit einer Anzahl von 7 Verfahren bzw. 23,8 ha Wohnbaufläche auf FNP-Änderungen und mit einer Anzahl von 2 Verfahren bzw. 2,1 ha auf FNP-Berichtigungen. Ein FNP-Änderungsverfahren mit 1,4 ha befand sich zum Auswertungszeitpunkt noch im Verfahren. Somit wurden im Stadtbezirk Jöllenbeck für **27,3 ha Wohnbaufläche** in 10 Verfahren Bauleitplanungen **mit dem Ziel der Neuausweisung** durchgeführt bzw. angestoßen.

Eine Auswertung der vorherigen Flächendarstellungen der neu dargestellten Wohnbauflächen zeigt, dass **13,7 ha Freiraum in Anspruch genommen** wurde, davon 13,2 ha Landwirtschaftliche Fläche, 0,4 ha Grünfläche und 0,1 ha Wasserfläche. Auf 13,6 ha Flächen erfolgte eine Umwandlung von bereits ausgewiesenen Siedlungsflächen (nicht-wohnbaulich) zu Wohnbaufläche. Hiervon entfielen 7,5 ha auf Gewerbliche Bauflächen, 3,3 ha auf Gemischte Bauflächen, 1,2 ha auf Gemeinbedarfsflächen und 1,6 ha auf Verkehrsflächen.

Rücknahme/Überplanung

Zur **Rücknahme/Überplanung von Wohnbauflächen** wurden im Stadtbezirk Jöllenbeck im Zeitraum von 2004 bis 2017 insgesamt 4 Verfahren **mit einer Gesamtfläche von 3,4 ha** abgeschlossen. Hiervon entfiel die Hälfte mit 2,0 ha Wohnbaufläche auf FNP-Änderungs- und die andere Hälfte mit 1,3 ha auf FNP-Berichtigungsverfahren.

Eine Auswertung der nachfolgenden Flächendarstellungen der überplanten bzw. zurückgenommenen Wohnbauflächen zeigt, dass mit 1,4 ha zu großen Teilen Sonderbaufläche hinzugekommen ist. Zugleich kam die Überplanung von Wohnbauflächen mit 0,9 ha der Schaffung von Gemeinbedarfsflächen zugute. **1,1 ha wurden planerisch dem Freiraum (als Grünfläche) zurückgegeben.**

Angebot an wohnbaulichen Reserven (≥ 1 ha) im FNP

Im Stadtbezirk Jöllenbeck gibt es derzeit drei größere wohnbauliche Reserven im FNP mit einer Flächengröße von insgesamt 12,5 ha. Alle drei Reserveflächen liegen im Geltungsbereich rechtsverbindlicher (RV) Bebauungspläne. Es handelt sich dabei um folgende drei Bebauungspläne:

Nr. II/J 36 Wohnen am Nagelsholz (RV)

Nr. II/J 37 Wohnen am Mondsteinweg/Ecke Malachitweg (RV)

Nr. II/J 38 Wohnquartier Neulandstraße (RV)

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

Angebot an wohnbaulichen Reserven (≥ 1 ha) im Regionalplan

Im Stadtbezirk Jöllenbeck gibt es über die zuvor genannten wohnbaulichen Reserven des Flächennutzungsplanes hinausgehend weitere neun Flächen in einer Größe von ca. 63,7 ha., die in dem seit 2004 wirksamen Regionalplan, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) vorgesehen sind, und die von der AG Wohnen als geeignete Siedlungsreserven bewertet wurden.

Dabei bilden die im Regionalplan dargestellten ASB einen planerischen Rahmen, der regelmäßig nicht vollumfänglich in Wohnbaufläche in der kommunalen Bauleitplanung umgesetzt werden kann. Die dargestellten ASB enthalten aufgrund der Grobmaßstäblichkeit des Regionalplanes Flächen, die grundsätzlich nicht für eine bauliche Nutzung geeignet sind, bzw. von einer Bebauung freizuhalten sind. Darüber hinaus sollen ASB nicht allein Flächen für Wohnen beinhalten, sondern auch für wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen, öffentliche und private Dienstleistungen. Auch siedlungszugehörige Grün-, Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen sind Bestandteil des ASB. Im Rahmen einer bauleitplanerischen Umsetzung sind darüber hinaus i. d. R. abzuziehende Flächenanteile von mindestens 20 v. H., u. a. für Grün, Erschließung, technische Infrastrukturflächen und ökologische Kompensationsflächen zu berücksichtigen.

Von den oben genannten neun Reserveflächen sind gemäß Bewertungsschema der AG Wohnen vier Flächen in einer Größe von insgesamt ca. 48,4 ha **im besonderen Maße städtebaulich für eine (Wohn-)Bauentwicklung geeignet**, weil für Flächen dieser Kategorie Restriktionen nicht oder nur eingeschränkt vorhanden, bzw. bauleitplanerisch potenziell lösbar sind. Flächen dieser Kategorie sollen gemäß Bewertung der AG Wohnen vorrangig städtebaulich entwickelt werden, wobei möglichst frühzeitige ggf. bestehende fachliche Prüferfordernisse geklärt werden müssen. Ggf. soll weiterhin eine aktive Ansprache der Eigentümer hinsichtlich einer möglichen Bereitschaft einer Baulandentwicklung erfolgen und in dem Fall die erforderlichen Bauleitplanverfahren vorbereitet bzw. eingeleitet werden. In diese Kategorie fallen die Flächen, die in den anliegenden Steckbriefen Jö 1-01, Jö 1-02, Jö 1-03 und Jö 1-10 näher beschrieben werden. Für die Fläche Jö 1-02 im Ortsteil Vilsendorf wird seitens der AG Wohnen zudem eine dem Bauleitplanverfahren vorgeschaltete Struktur-/Rahmenplanung empfohlen.

Drei weitere Flächen in einer Größenordnung von insgesamt ca. 10,1 ha sind **grundsätzlich städtebaulich für eine (Wohn-)Bauentwicklung geeignet**. Für Flächen in dieser Kategorie sind aus Sicht der AG Wohnen jedoch potenzielle Einschränkungen hinsichtlich Umsetzbarkeit und Aktivierbarkeit u. a. aufgrund von fachlichen Restriktionen, der Eigentumsverhältnisse oder Nutzbarkeit erkennbar. Eine Entwicklung bzw. weitere Prüfung soll nur auf Grundlage eines vorhandenen Eigentümer-/Entwicklungsinteresses erfolgen. In diese Kategorie fallen die Flächen, die in den anliegenden Steckbriefen Jö 1-06, Jö 1-09 und Jö 1-011 näher beschrieben werden.

Eine **lediglich eingeschränkte Eignung für eine (Wohn-)Bauentwicklung** haben nach Auffassung der AG Wohnen zwei Flächen in einer Gesamtgröße von ca. 5,1 ha. Flächen dieser Kategorie sind zwar aufgrund ihrer Lage städtebaulich geeignet, jedoch liegen im Unterschied zu den vorgenannten Flächen fachliche Vorbehalte bzw. aufschiebende Bedingungen einer städtebaulichen Entwicklung vor, bzw. sind diese Flächen nur in Teilbereichen für eine Siedlungsentwicklung nutzbar. Hier empfiehlt die AG Wohnen eine nachgeordnete bzw. perspektivische Entwicklung, grundsätzlich jedoch die Beibehaltung der Darstellung als Siedlungsbereich im Regionalplan. In diese Kategorie fallen die Flächen, die in den anliegenden Steckbriefen Jö 1-05 (nördlicher Teil) und Jö 1-07 näher beschrieben werden.

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 haben zwei Flächen in einer Größenordnung von insgesamt ca. 6,0 ha. Hier lautet die Handlungsempfehlung der AG Wohnen, dass auf Grundlage von Eigentümer-/Entwicklungsinteresse eine weitere Beratung, bzw. weitergehende Prüfung der Fachämter erfolgen soll. Grundsätzlich soll die Darstellung als Allgemeiner Siedlungsbereich im Regionalplan beibehalten werden. In diese Kategorie fallen die Flächen, die in den anliegenden Steckbriefen Jö 1-04 und Jö 1-05 (südlicher Teil) näher beschrieben werden.

Nur eine Fläche mit einer Größe von ca. 1,7 ha hat gemäß Gesamtbewertung der AG Wohnen im Ergebnis **keine fachliche Eignung für eine städtebauliche Entwicklung**. Für Flächen in dieser Kategorie sollten alternative Nutzungsoptionen geprüft werden, bzw. auf eine perspektivische Rücknahme als Allgemeiner Siedlungsbereich im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplanes hingewirkt werden. Hierbei handelt es sich um eine Fläche im Ortsteil Vilsendorf (vgl. auch Steckbrief Jö 1-08).

Angebot an Potenzial- und Suchräumen Wohnen

Im Stadtbezirk Jöllenbeck gibt es fünf Potenzial- und Suchräume (PSR) mit insgesamt 8,7 ha, die perspektivisch bei Neuaufstellung des Regionalplanes für einen „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) vorgeschlagen werden sollen. Ein als PSR vorgeschlagener Bereich wurde seitens der AG Wohnen als ungeeignet im Hinblick auf eine Wohnbauentwicklung bewertet.

- Für den Bereich - südlich Zirkonstraße/westlich Im Bergsiek - im Ortsteil Theesen (vgl. Steckbrief Jö S-01) wurde zwischenzeitlich mit Beschluss vom 03.12.2019 ein Bauleitplanverfahren eingeleitet (B-Plan Nr II/4.2 „Bebauung an der Zirkonstraße Ecke im Bergsiek“). Die landesplanerische Zustimmung liegt vor, so dass im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans lediglich eine entsprechende Anpassung als ASB erfolgen soll.
- Der Bereich Am Himmelreich/Kerkbreede im Ortsteil Theesen (vgl. Steckbrief Jö S-02) wurde seitens der AG Wohnen städtebaulich und aus Gründen des Landschaftsschutzes nur als bedingt geeignet bewertet und hat deshalb aus gesamtstädtischer Sicht keine Priorität. Im südlichen Bereich ist nach Auffassung der AG Wohnen eine Entwicklung von 1-2 Bautiefen bis in Höhe Türkisweg, bzw. eine perspektivische Baulandentwicklung nördlich Niederfeldweg bis zum Telgenbrink vorstellbar.
- Ebenso sind die Bereiche Berkensiek (vgl. Steckbrief Jö S-03) und Im Twelen (vgl. Steckbrief Jö S-05) - beide im Ortsteil Vilsendorf - gemäß Bewertung der AG Wohnen grundsätzlich geeignet, haben aber aus gesamtstädtischer Sicht keine Priorität.
- Außerdem wird für eine im Regionalplan bisher für die gewerbliche Nutzung (GIB) vorgesehene Fläche mit einer Größe von 1,0 ha in der „Fortschreibung der Gewerbeflächenbedarfsprognose/ Gewerbeflächenkonzept 2035“ vorgeschlagen, diese perspektivisch bei Neuaufstellung des Regionalplanes in ASB zu überführen (keine Eignung für GIB-Nutzungen). Hierbei handelt es sich um den Bereich Heidsieker Heide (vgl. auch Steckbrief Jö S-04).

Der Bereich Im Teilholz /Köckerwald wurde seitens der AG Wohnen insbesondere aus naturschutzfachlicher Sicht als **ungeeignet** im Hinblick auf eine Wohnbauentwicklung bewertet (vgl. auch Steckbrief Jö S-06). Das Areal zeichnet sich insgesamt durch eine alte Kulturlandschaft mit hoher Strukturvielfalt und siedlungsnahem Erholungsraum aus. Es handelt sich um ein festgesetztes Landschaftsschutzgebiet sowie ein Waldgebiet, das Teil des landesweiten Biotopverbundes ist. Durch eine Siedlungsspanne würde der Biotopkomplex erheblich entwertet.

Der nördlich angrenzende Laubwald ist im Zielkonzept Naturschutz als "Naturschutzvorranggebiet" mit "hoher Naturschutzfunktion" ausgewiesen. Das Gebiet hat eine hohe Lebensraumfunktion im Übergangsbereich Wald/Offenland.

Gesamtdarstellung der wohnbaulichen Reserven im Stadtbezirk

Im Stadtbezirk Jöllenbeck gibt es drei größere Reserven im Flächennutzungsplan mit einer Gesamtfläche von ca. 12,9 ha, für die schon verbindliches Planungsrecht geschaffen wurde, die also 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 Jöllenbeck weitere neun 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. 63,7 ha. Im Rahmen der anstehenden Regionalplanneuaufstellung soll der Bezirksregierung Detmold vorgeschlagen werden, diese Flächen grundsätzlich als Siedlungsbereich beizubehalten.

Weitere fünf Potential- und Suchräume (PSR) mit insgesamt 8,7 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 schienenengebundenen 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 schienenengebundenen 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 Jöllenbeck werden entsprechend dieser o. a. Kategorisierungen folgende **drei** Reserven für eine prioritäre Entwicklung vorgeschlagen:

- ASB-Reserve Wordstraße im Stadtteil Jöllenbeck (s. ASB-Steckbrief Jö 1-01)
- ASB-Reserve Eickumer Straße im Stadtteil Jöllenbeck (s. ASB-Steckbrief Jö 1-03)
- ASB-Reserve Meyer zu Köckers Feld im Ortsteil Theesen (s. (s. ASB-Steckbrief Jö 1-10)

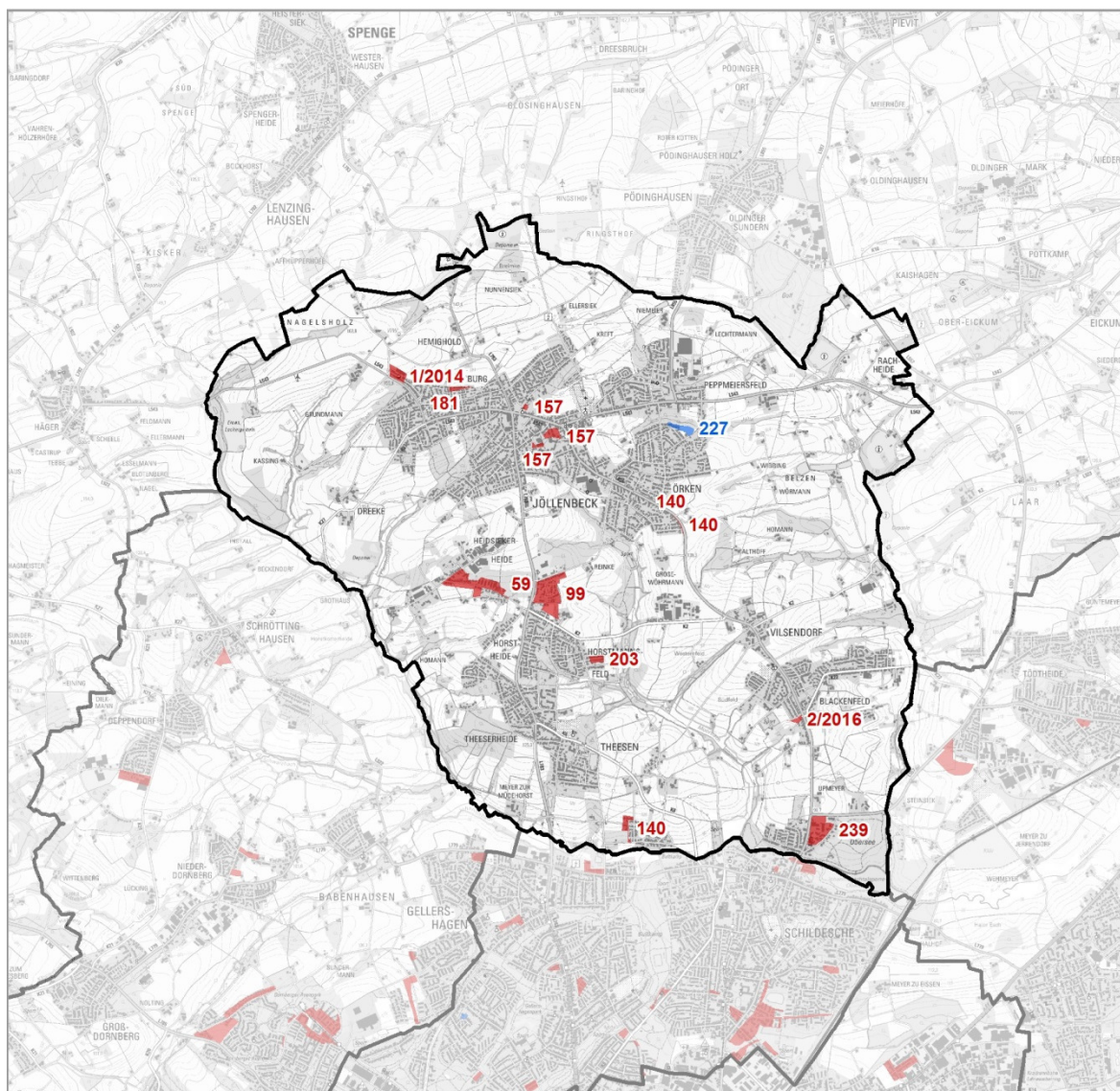
Die zuletzt genannte Reserve Meyer zu Köckers Feld sollte ggfs. zeitlich in zwei Abschnitten realisiert werden, wobei dem Bereich östlich der Jöllenbecker Straße aufgrund der hier schon bestehenden Besiedlung der Vorrang eingeräumt werden sollte.

Bei einer weiteren Reserve, die sich gemäß Bewertung der AG Wohnen im besonderen Maße städtebaulich für eine Wohnbauentwicklung eignet, handelt es sich um den Bereich „Heidbreite“ im Ortsteil Vilsendorf (vgl. ASB-Steckbrief Jö 1-02). Da für den nördlichen Teil mit Beschluss vom 28.01.2020 zwischenzeitlich ein Bauleitplanverfahren für ca. 300 neue Wohneinheiten eingeleitet wurde (B-Plan Nr. II/V6 „Wohnen zwischen den Straßen Blackenfeld und Heidbreite), wird der verbleibende südliche Teil nicht für eine prioritäre Entwicklung im Rahmen der Baulandstrategie vorgeschlagen, um insbesondere die vor Ort vorhandene Infrastruktur nicht zu überlasten.

B

Entwicklung der Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan 2004-2017
--

Übersichtskarte Neudarstellung Wohnbauflächen



FNP-Änderungen und -Berichtigungen im Stadtbezirk Jöllenbeck

59. Änderung

Heidsieker Heide, + 6,8 ha

99. Änderung

Mühlenkamp, + 7,9 ha

140. Änderung

Neuordnung des Straßennetzes im nördlichen Stadtgebiet, + 1,2 ha

157. Änderung

Ortsmitte Jöllenbeck, + 1,9 ha

181. Änderung

Freudenburg, + 0,6 ha

203. Änderung

Horstmannfeld, + 0,9 ha

227. Änderung

Wohnbaufläche Peppmeiersiek, + 1,4 ha

239. Änderung

Wohnen an der Loheide, + 4,4 ha

Berichtigung 1/2014

Wohnbaufläche Am Nagelsholz, + 1,7 ha

Berichtigung 2/2016

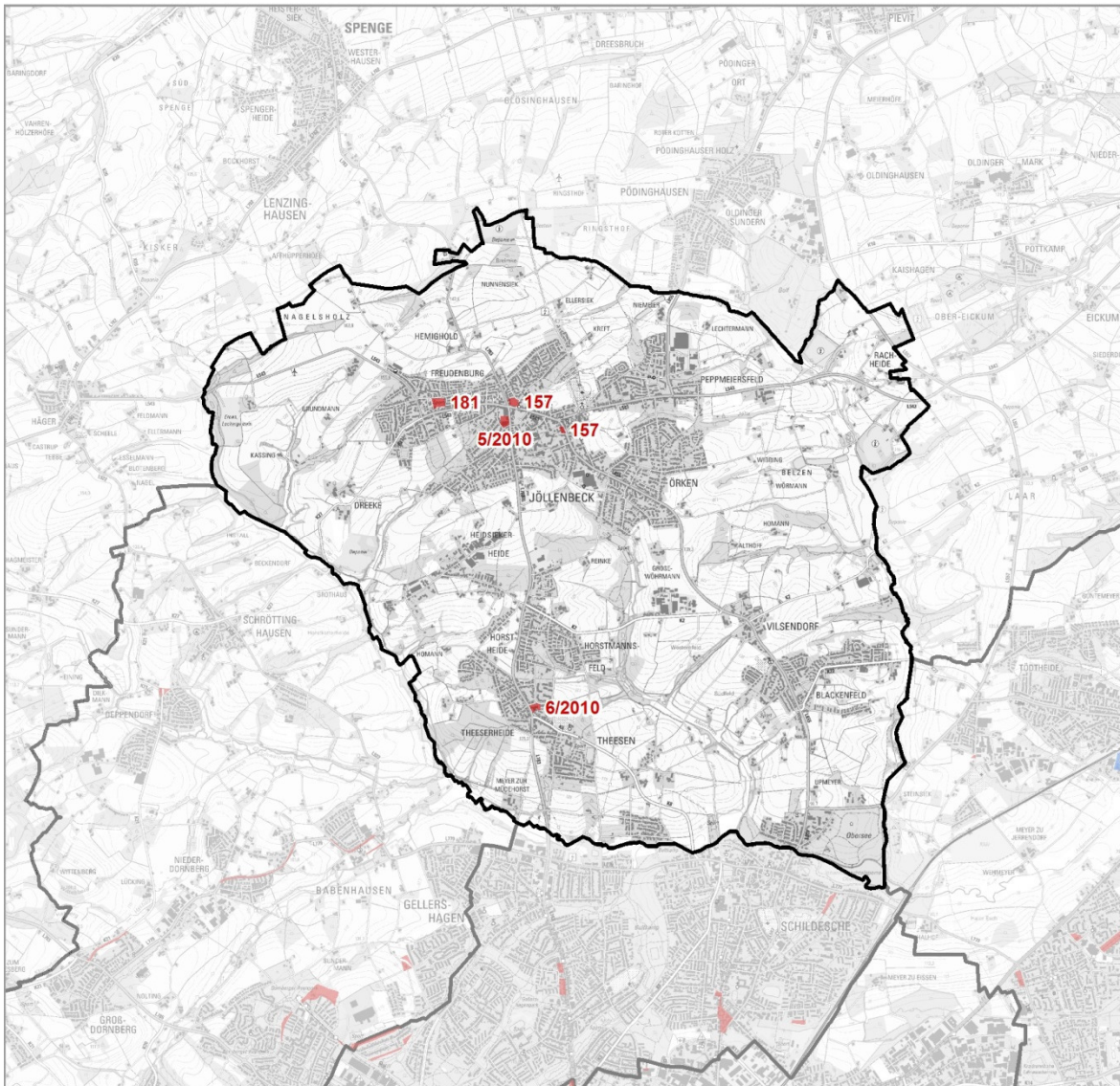
Wohnbaufläche Epiphanienweg, + 0,4 ha

Legende

Neu dargestellte Wohnbaufläche gemäß

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

Übersichtskarte Rücknahme Wohnbauflächen



FNP-Änderungen und -Berichtigungen im Stadtbezirk Jöllenbeck

157. Änderung

Ortsmitte Jöllenbeck
- 0,9 ha

181. Änderung

Freudenburg
- 1,1 ha

Berichtigung 5/2010

Sonderbaufläche großflächiger Lebensmitteleinzelhandel
Husemanns Kamp
- 0,8 ha

Berichtigung 6/2010

Sonderbaufläche großflächiger Lebensmitteleinzelhandel
Topasstraße
- 0,6 ha

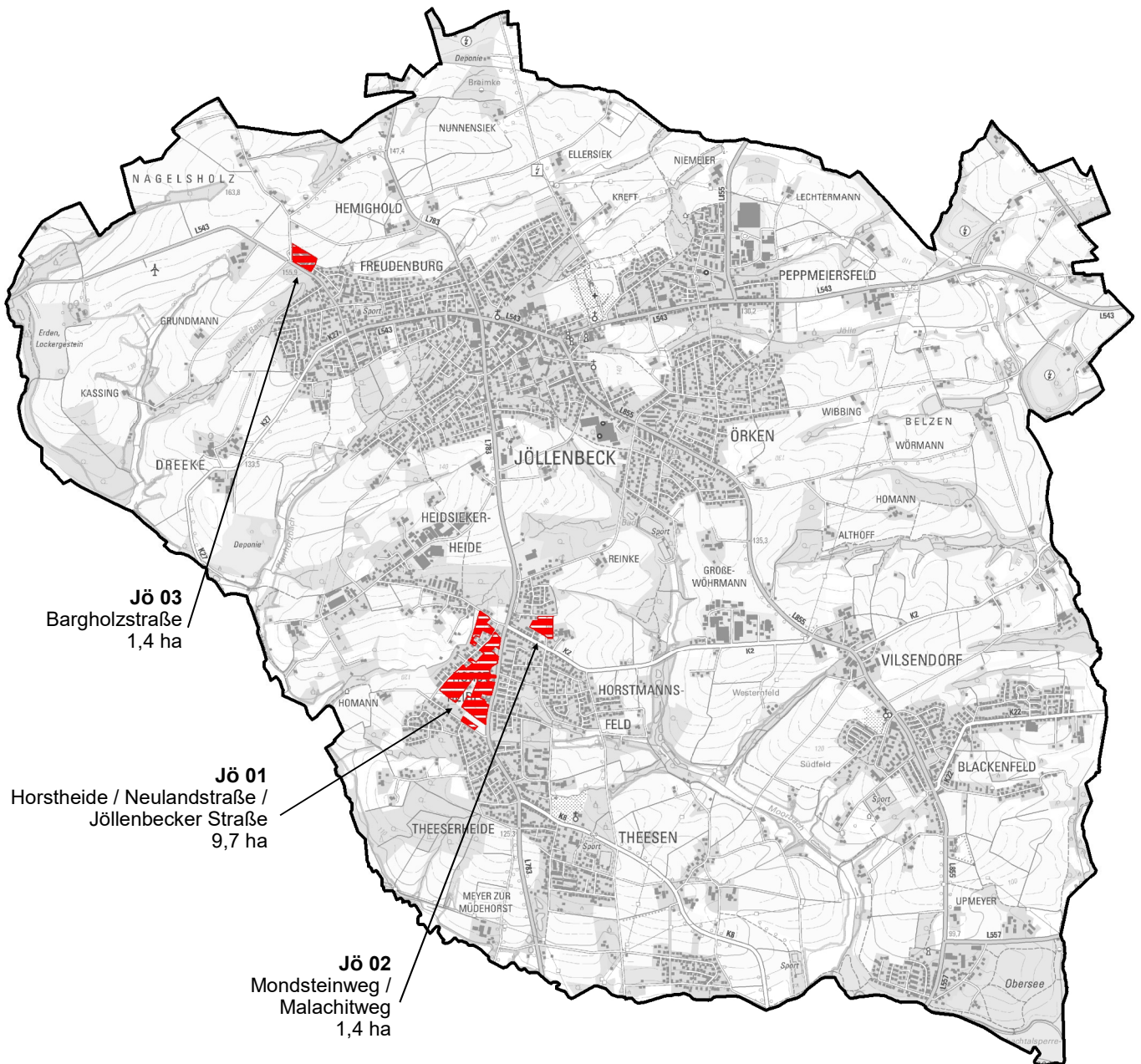
Legende

Wegfallende Wohnbaufläche gemäß

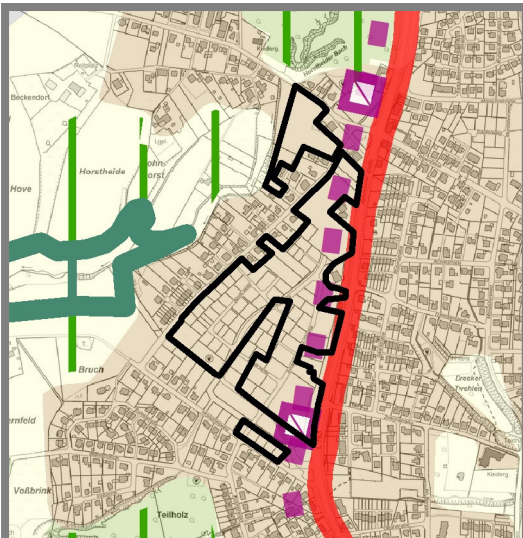
- abgeschlossener FNP-Änderungs-/Berichtigungsverfahren
- eingeleiteter FNP-Änderungs-/Berichtigungsverfahren

C

Angebot an wohnbaulichen Reserven (≥ 1 ha) im Flächennutzungsplan


Zeichenerklärung


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

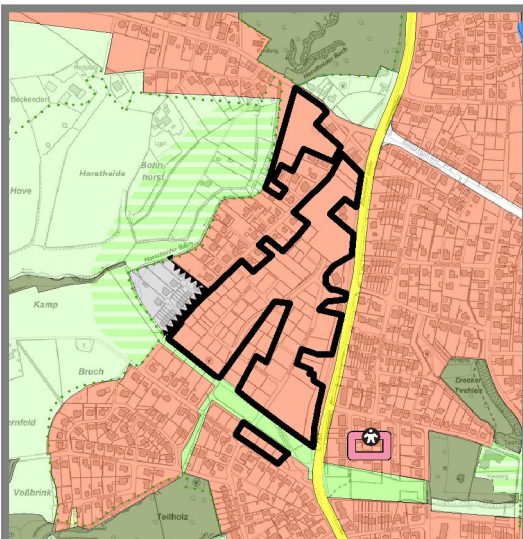


Darstellung im Regionalplan



Luftbild 2017 / 2018

Lage im Stadtgebiet



Darstellung im wirksamen FNP

Stadtbezirk: Jöllenbeck, OT Jöllenbeck

Lage: Horstheide / Neulandstraße / Jöllenbecker Straße

Aktuelle Nutzung: Landwirtschaft / Freiraum

Größe: 9,7 ha

Realisierbare WE: 180 in Einzel- / Doppel- / Reihenhäusern
(gem. B-Plan) 60 in MEFA

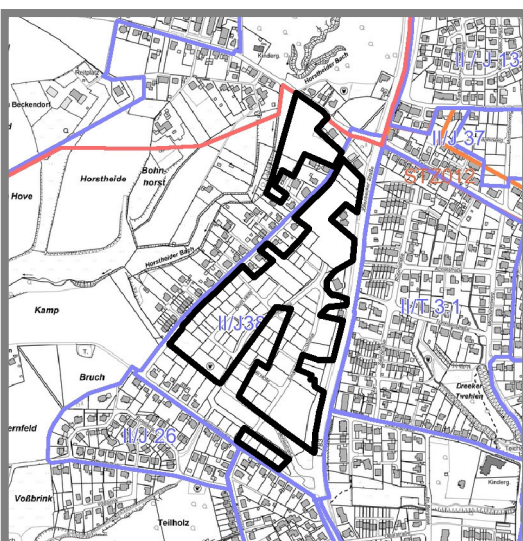
Planungsrecht: GEP: Allgem. Siedlungsbereich;
Bedarfsplanmaßnahme (Stadtbahn) ohne
räumliche Festlegung
FNP: Wohnbaufläche
Verbindliches Planungsrecht:
B-Plan Nr. II/J 38
„Wohnquartier Neulandstraße“
RV seit dem 02.08.2018
Allgemeines Wohngebiet

Eigentum: privat

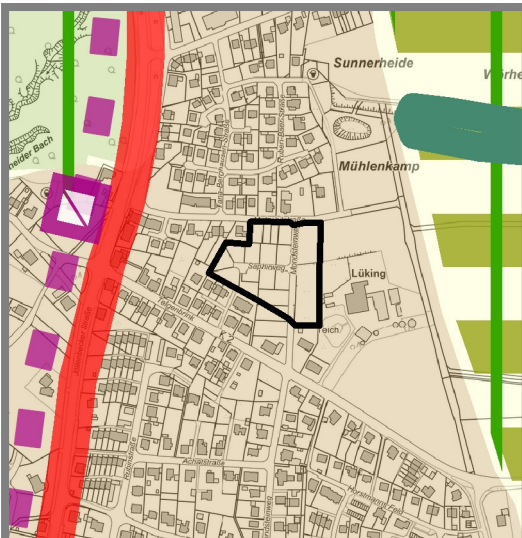
Hintergrund / Beschlüsse:

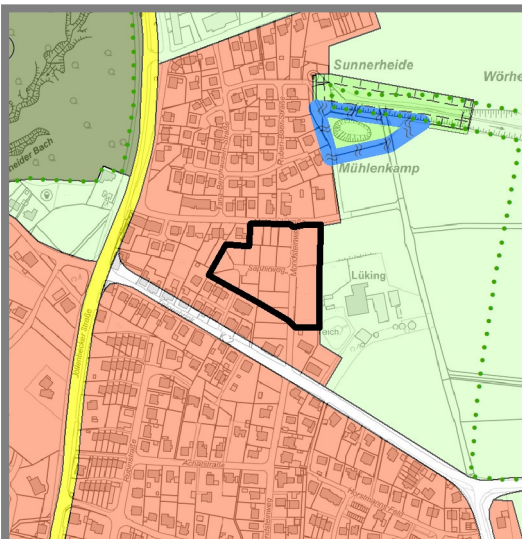
Bewertung:

Bebauung und Erschließung läuft



B-Plan Abgrenzung


Darstellung im Regionalplan

Luftbild 2017 / 2018
Lage im Stadtgebiet

Darstellung im wirksamen FNP

Stadtbezirk: Jöllenbeck, OT Theesen

Lage: Mondsteinweg / Malachitweg

Aktuelle Nutzung: Landwirtschaft / Freiraum

Größe: 1,4 ha

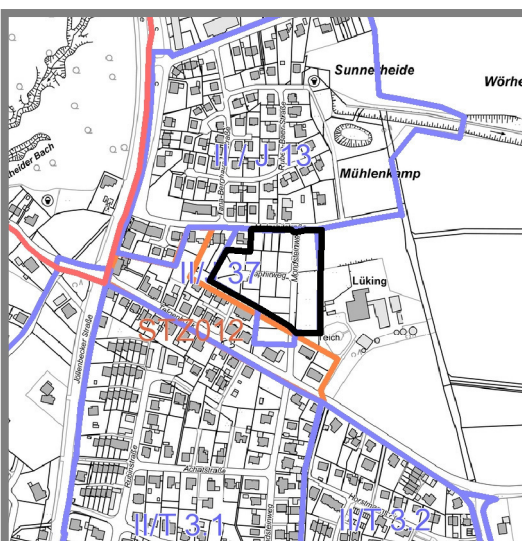
Realisierbare WE: 22 in Einfamilien- und Doppelhäusern
10 in MEFA

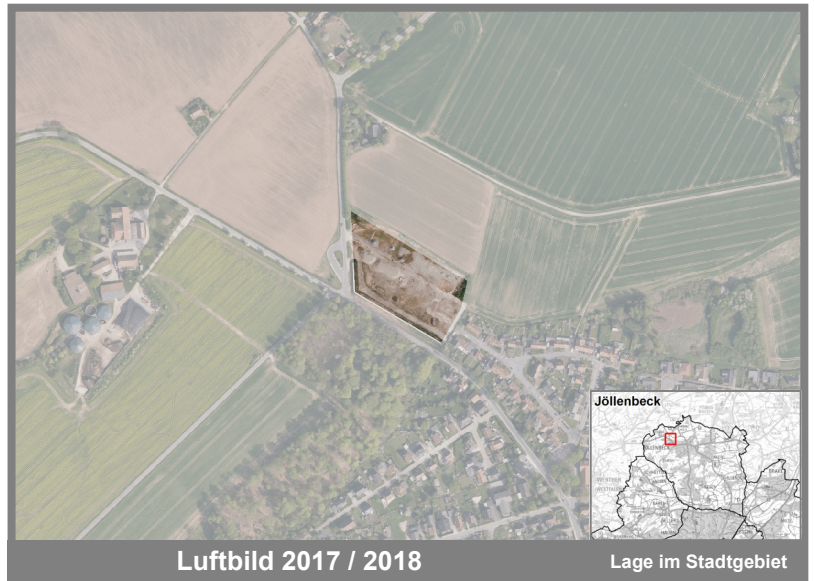
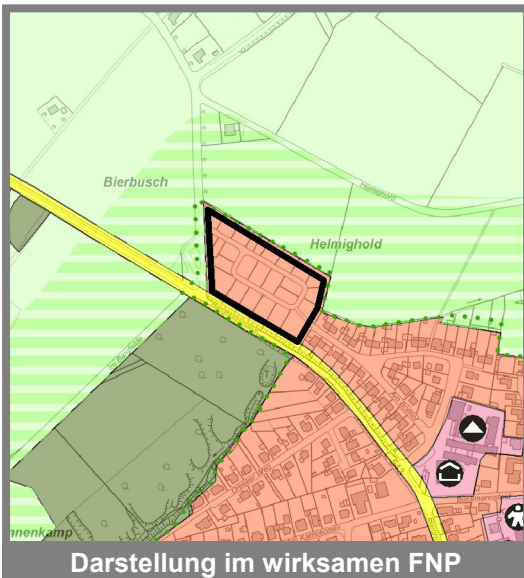
Planungsrecht: GEP: Allgem. Siedlungsbereich
FNP: Wohnbaufläche
Verbindliches Planungsrecht:
B-Plan Nr. II/J 37 „Wohnen am
Mondsteinweg Ecke Malachitstraße“
RV seit dem 24.05.2018
Allgemeines Wohngebiet

Eigentum: privat

Hintergrund / Beschlüsse:**Bewertung:**

Bebauung und Erschließung läuft


B-Plan Abgrenzung



Stadtbezirk: Jöllenbeck, OT Jöllenbeck

Lage: Bargholzstraße

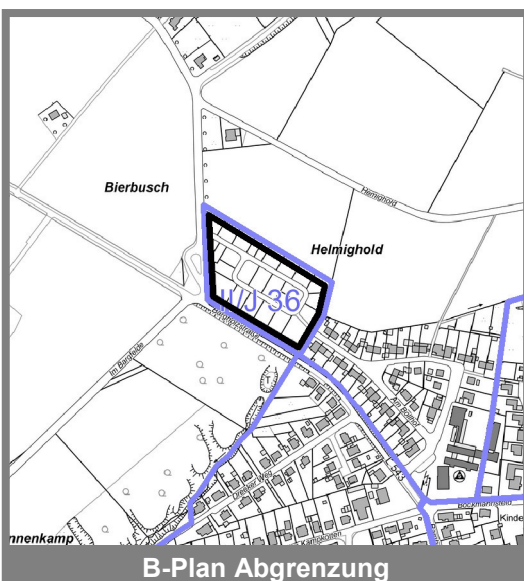
Aktuelle Nutzung: Gewerbebrache

Größe: 1,4 ha

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

Planungsrecht: GEP: Allgem. Siedlungsbereich
FNP: Wohnbaufläche
Verbindliches Planungsrecht: B-Plan Nr. II/J 36 „Wohnen am Nagelsholz“
RV seit dem 30.09.2015
Allgemeines Wohngebiet

Eigentum: privat



Hintergrund / Beschlüsse:

Vermarkung läuft

Bewertung:

Bebauung und Erschließung läuft

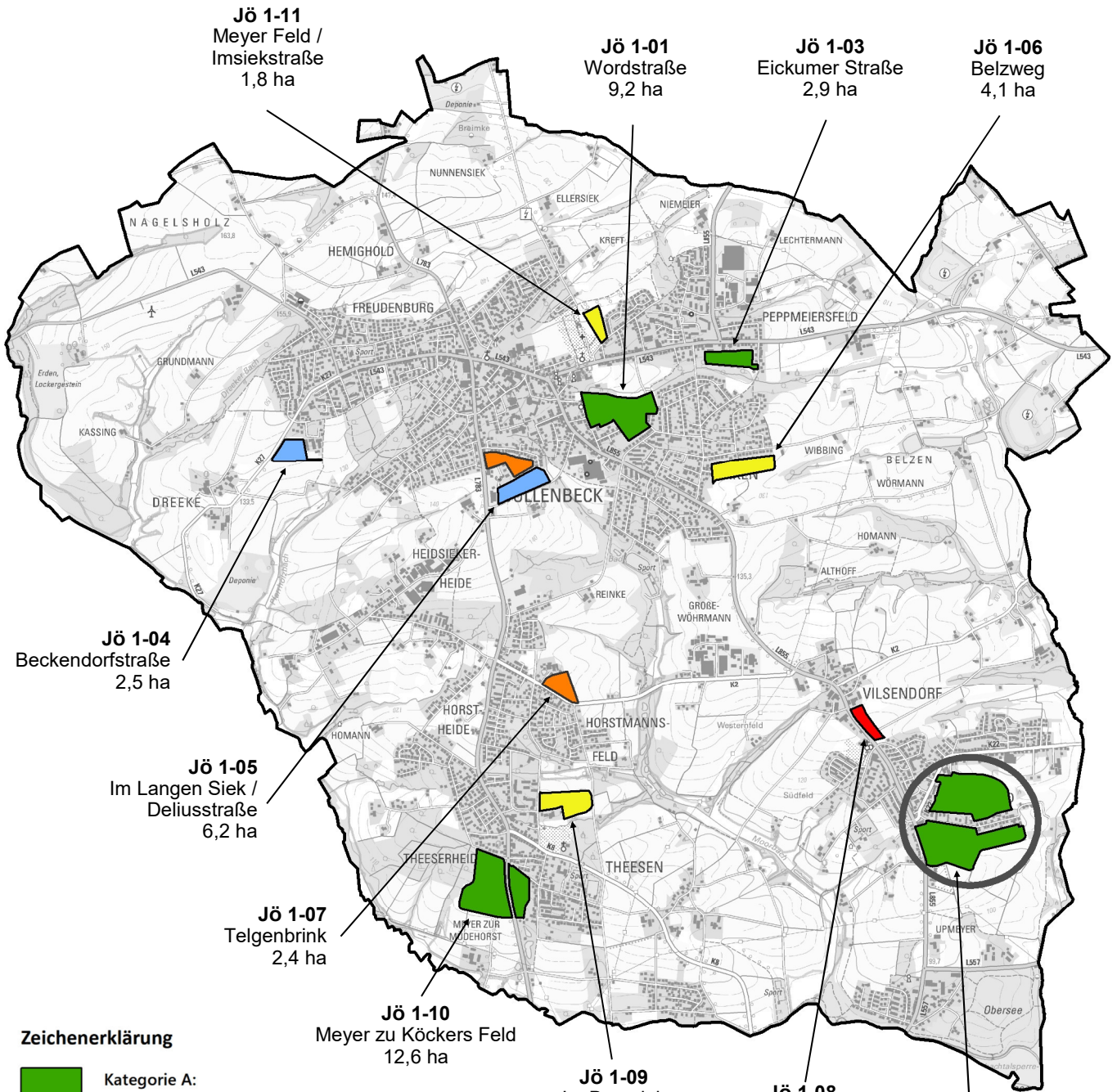
D

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>

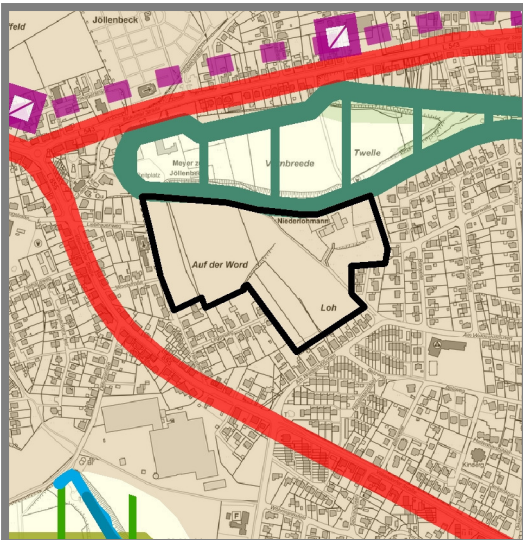
E

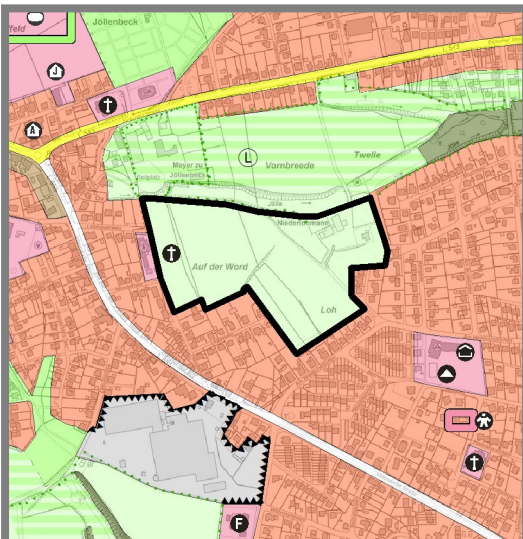
Angebot an wohnbaulichen Reserven (≥ 1 ha) im Regionalplan
--



Zeichenerklärung

- Kategorie 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
städttebauliche Entwicklung
- Empfehlung für eine vorgeschaltete
Rahmenplanung


Darstellung im Regionalplan

Luftbild 2017 / 2018
Lage im Stadtgebiet

Darstellung im wirksamen FNP
Stadtbezirk:

Jöllenbeck, OT Jöllenbeck

Lage:

Wordstraße

Aktuelle Nutzung:

Landwirtschaft / Freiraum / Bebauung

Größe:

9,2 ha

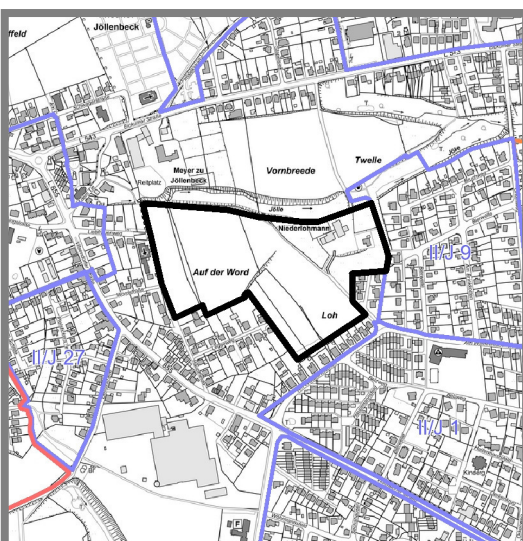
Planungsrecht:
GEP: Allgem. Siedlungsbereich

FNP: Landwirtschaftliche Fläche, tlw.

Zweckbestimmung kirchliche Einrichtung

Verbindliches Planungsrecht:
kein rechtsverbindlicher B-Plan
Eigentum:

privat

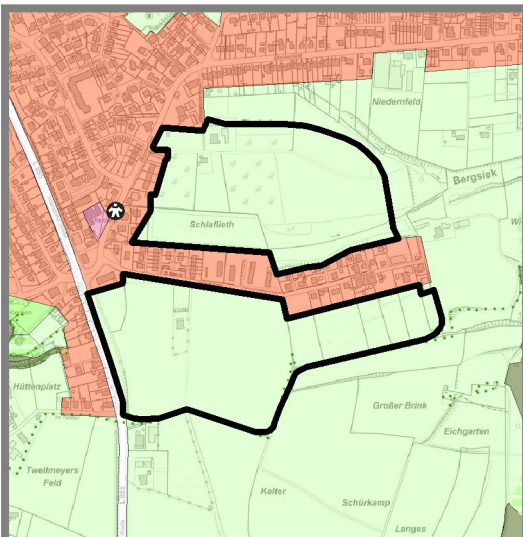

B-Plan Abgrenzung
Hintergrund / Beschlüsse:

Aktuell angefragt für eine Wohnbauflächenentwicklung

Bewertung:

Eignung als Wohnbaufläche städtebaulich und erschließungstechnisch gegeben (öff.-gef. Mietwohnungsbau > 25 %); Handlungsempfehlung: Gesamtentwicklung anzustreben, besondere Berücksichtigung des Belangs Regenrückhaltung (Flächenbedarfe) sowie des angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebs


Darstellung im Regionalplan

Luftbild 2017 / 2018
Lage im Stadtgebiet

Darstellung im wirksamen FNP
Stadtbezirk:

Jöllenbeck, OT Vilsendorf

Lage:

Heidbrede

Aktuelle Nutzung:

Landwirtschaft / Freiraum / Bebauung

Größe:

23,8 ha

Planungsrecht:
GEP: Allgem. Siedlungsbereich

FNP: Landwirtschaftliche Fläche

Verbindliches Planungsrecht:
im Verfahren (nördl. Teil)

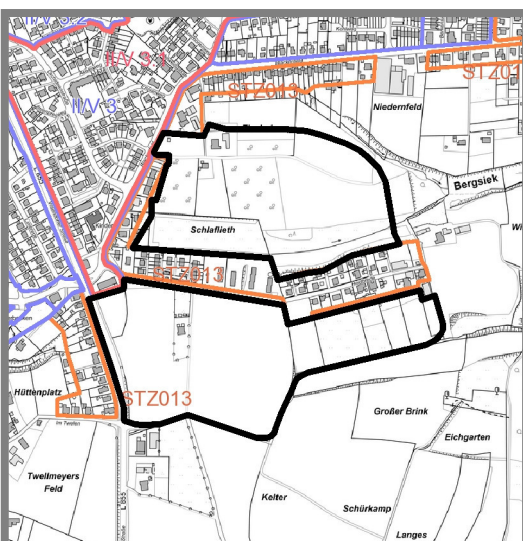
B-Planes Nr. II/V6 „Wohnen zwischen den

Straßen Blackenfeld und Heidbrede“

Aufstellungsbeschluss v. 28.01.2020

Eigentum:

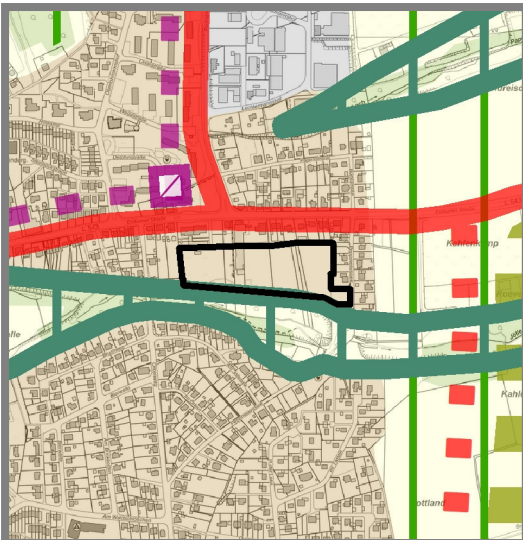
privat

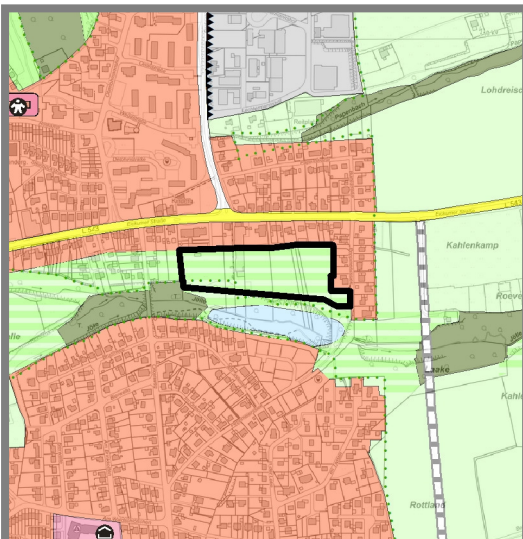

B-Plan Abgrenzung
Hintergrund / Beschlüsse:

Auf Grundlage einer Privatinitiative ist mit o. a. Beschluss für den nördlichen Teil der Reserve die Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/V6 „Wohnen zwischen den Straßen Blackenfeld und Heidbrede“ für das Gebiet östlich der Straße Blackenfeld und nördlich der Straße Heidbrede sowie 257. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnen zwischen den Straßen Blackenfeld und Heidbrede“ erfolgt.

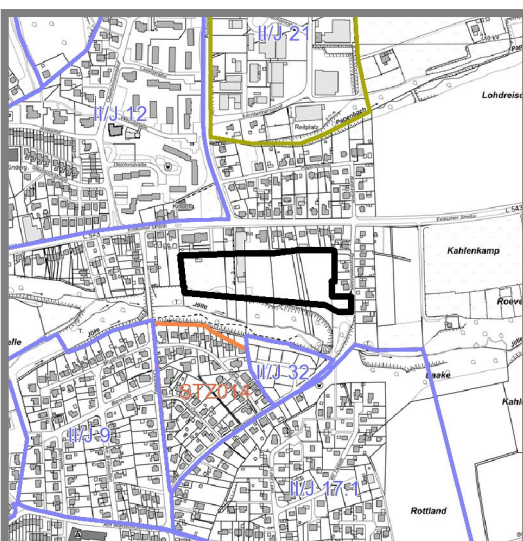
Bewertung:

Eignung als Wohnbauland gegeben, ggf. auch wohnverträgliches Gewerbe / Dienstleistung südlich Heidbrede
Handlungsempfehlung: Entwicklung eines städtebaulichen Rahmenkonzeptes für den Gesamtbereich mit den Themen u.a. Grün / ökologische Belange (z. B. Siekbereiche), Erschließung, ÖPNV, soziale und technische Infrastruktur, 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

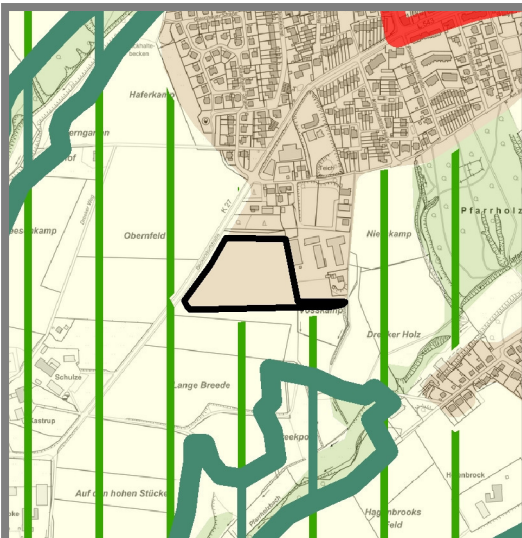
Stadtbezirk: Jöllenbeck, OT Jöllenbeck
Lage: Eickumer Straße
Aktuelle Nutzung: Landwirtschaft / Freiraum
Größe: 2,9 ha
Planungsrecht: GEP: Allgem. Siedlungsbereich
FNP: Landwirtschaftliche Fläche, Überlagerung geeigneter Erholungsraum
Verbindliches Planungsrecht: **kein rechtsverbindlicher B-Plan**
Eigentum: privat

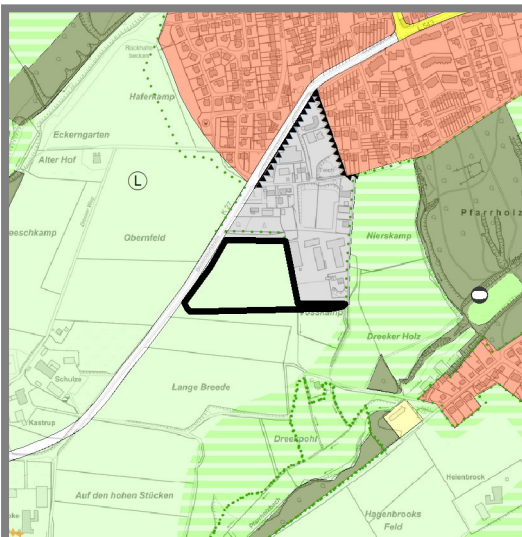

B-Plan Abgrenzung
Hintergrund / Beschlüsse:

Aktuell angefragt für eine Wohnbauflächenentwicklung

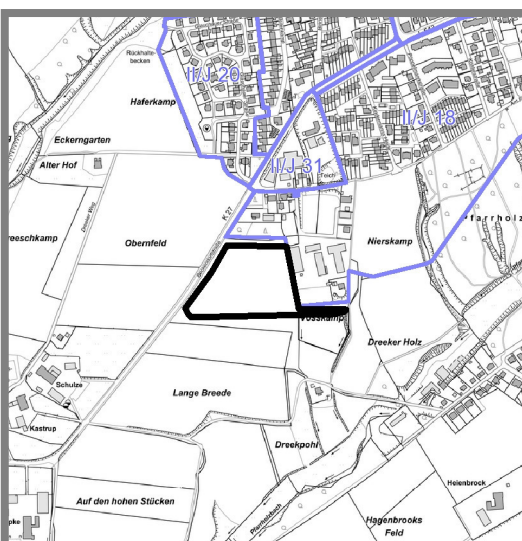
Bewertung:

Eignung für Wohnen gegeben (> 25 % öff.-gef. Mietwohnungsbau), nach aktuellem Kenntnisstand voraussichtlich keine Restriktionen durch genehmigten emittierenden Bäckereibetrieb zu erwarten, Bebauungsstruktur zum Siek hin aufzulockern, Siekbereich selbst ist von Bebauung und großflächiger Entwässerungsinfrastruktur freizuhalten, Wegebeziehung parallel zum Siek in Planung berücksichtigen;
 Handlungsempfehlung: Entwicklung zu befürworten, Immissionsgutachten erforderlich, Belange Regenwasserrückhaltung frühzeitig einbeziehen


Darstellung im Regionalplan

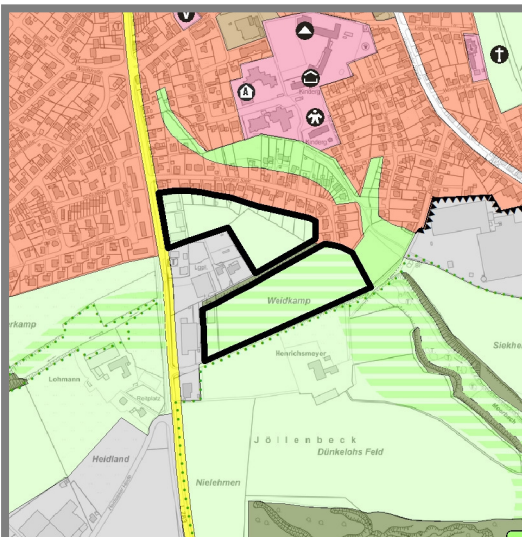
Luftbild 2017 / 2018
Lage im Stadtgebiet

Darstellung im wirksamen FNP

Stadtbezirk: Jöllenbeck, OT Jöllenbeck
Lage: Beckendorfstraße
Aktuelle Nutzung: Landwirtschaft / Freiraum
Größe: 2,5 ha
Planungsrecht: GEP: Allgem. Siedlungsbereich
FNP: Landwirtschaftliche Fläche
Verbindliches Planungsrecht:
kein rechtsverbindlicher B-Plan
Eigentum: privat


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

Wohnbaulandentwicklung aufgrund angrenzender gewerblicher Strukturen (u. a. Entsorgungsbetrieb / Lackiererei) potenziell konfliktbehaftet, Gefällesituation;
 Handlungsempfehlung: keine Wohnbauentwicklung verfolgen, ggf. Abrundung des vorhandenen gewerblichen Ansatzes, dabei Beachtung der Vorgaben des Regionalplanes (aus Darstellung als Allgemeiner Siedlungsbereich derzeit u. a. Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe bauleitplanerisch entwickelbar)


Darstellung im Regionalplan

Luftbild 2017 / 2018
Lage im Stadtgebiet

Darstellung im wirksamen FNP

Stadtbezirk: Jöllenbeck, OT Jöllenbeck
Lage: Im Langen Siek / Deliusstraße
Aktuelle Nutzung: Landwirtschaft / Freiraum / Bebauung
Größe: 6,2 ha (Nord: 2,7 ha / Süd: 3,5 ha)
Planungsrecht: GEP: Allgem. Siedlungsbereich
FNP: Landwirtschaftliche Fläche, Überlagerung geeigneter Erholungsraum
Verbindliches Planungsrecht:
im Verfahren
 B-Plan Nr. II/J 25 „Im Langen Siek“
 Aufstellungsbeschluss Juni 1997
Eigentum: privat

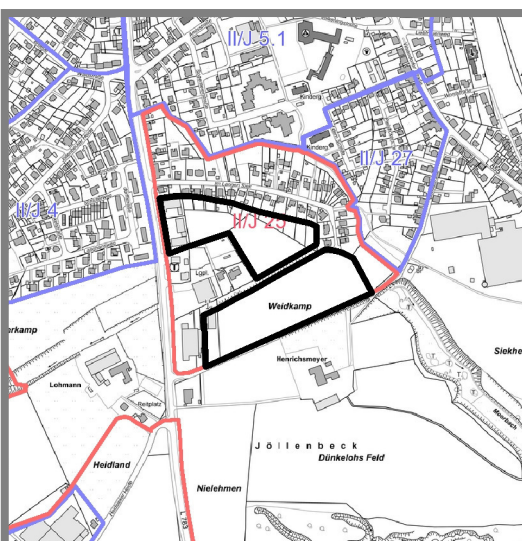
Hintergrund / Beschlüsse:

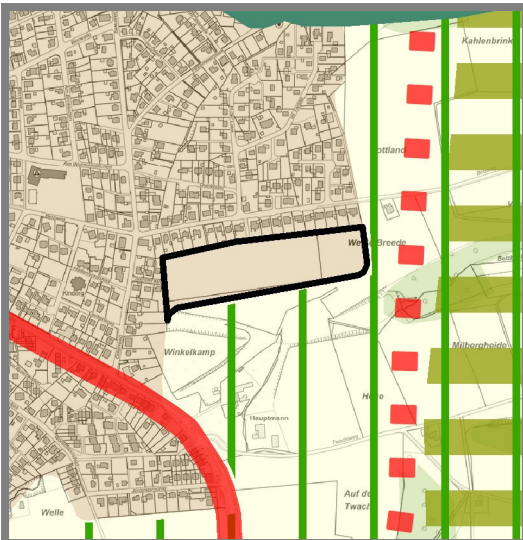
Aufstellungsbeschlüsse zum o. a. B-Plan und zur 130. FNP-Änderung im Parallelverfahren mit den Ziel, weitere Flächen einer nicht störenden gewerblichen bzw. gemischten Nutzung zu zuführen, sind im Juni 1997 gefasst worden. Das Verfahren wurde bisher nicht weitergeführt.

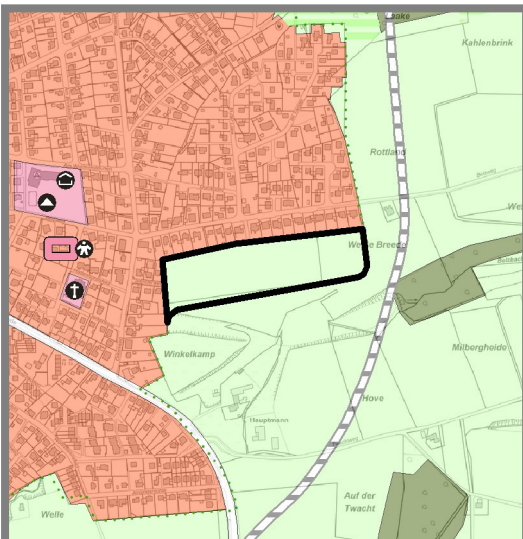
Bewertung:

eingeschränkte Eignung für Wohnbebauung im nördlichen Teilbereich: Puffer zu Gewerbe einzuhalten, aber hoher Erschließungsaufwand; für gewerbliche Entwicklung im südlichen Bereich potenziell geeignet; dabei Beachtung der Vorgaben des Regionalplanes (aus Darstellung als Allgemeiner Siedlungsbereich derzeit u. a. Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe bauleitplanerisch entwickelbar)

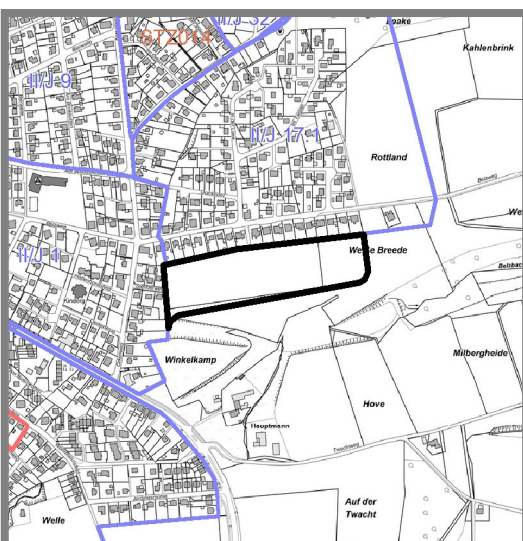
Handlungsempfehlung: Gliederung der Nutzungen bei Konkretisierung erforderlich, Erschließungsoptionen prüfen


B-Plan Abgrenzung

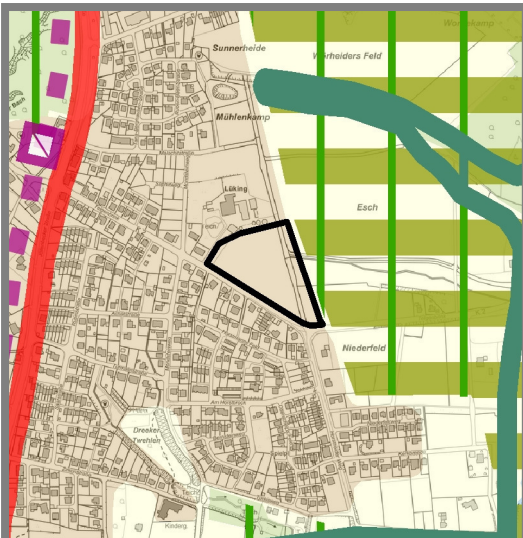

Darstellung im Regionalplan

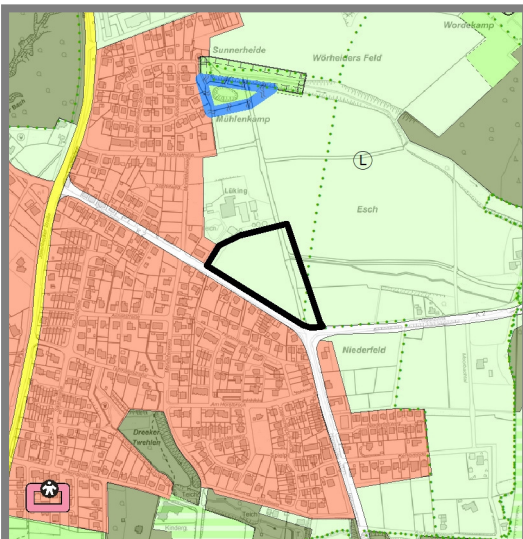
Luftbild 2017 / 2018
Lage im Stadtgebiet

Darstellung im wirksamen FNP

Stadtbezirk: Jöllenbeck, OT Jöllenbeck
Lage: Belzweg
Aktuelle Nutzung: Landwirtschaft / Freiraum
Größe: 4,1 ha
Planungsrecht: GEP: Allgem. Siedlungsbereich
FNP: Landwirtschaftliche Fläche
Verbindliches Planungsrecht:
kein rechtsverbindlicher B-Plan
Eigentum: privat


B-Plan Abgrenzung
Hintergrund / Beschlüsse:
Bewertung:

grundsätzliche Eignung für Wohnbauentwicklung, dabei planerische Konfliktbewältigung hinsichtlich des starken Gefälles (u. a. Belange Siedlungswasserwirtschaft, Klärung der Möglichkeit der RW-Einleitung in den Quellbereich) und angrenzender Biogasanlage erforderlich;
 Handlungsempfehlung: Entwicklung auf Grundlage Eigentümerinitiative


Darstellung im Regionalplan

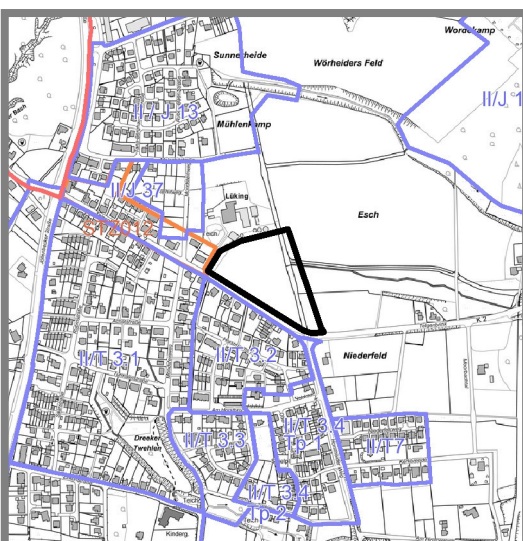
Luftbild 2017 / 2018
Lage im Stadtgebiet

Darstellung im wirksamen FNP

Stadtbezirk: Jöllenbeck, OT Theesen
Lage: Telgenbrink
Aktuelle Nutzung: Landwirtschaft / Freiraum
Größe: 2,4 ha
Planungsrecht: GEP: Allgem. Siedlungsbereich
FNP: Landwirtschaftliche Fläche
Verbindliches Planungsrecht:
kein rechtsverbindlicher B-Plan
Eigentum: privat

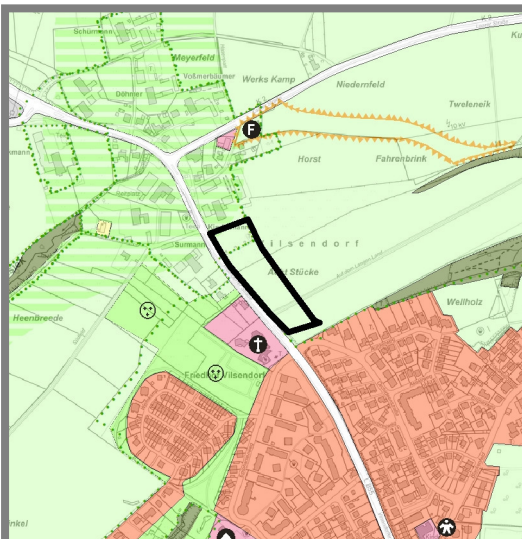
Hintergrund / Beschlüsse:**Bewertung:**

eingeschränkte Eignung für Wohnbauentwicklung: direktes Umfeld eines vorhandenen landwirtschaftlichen Intensivtierhaltungsbetriebs, Kanalausbau schwierig, einzuhaltender Abstand potenzieller Bebauung vom Gewässer;

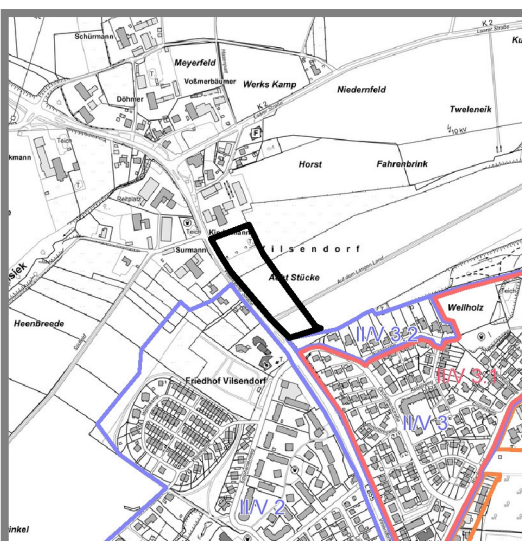
Handlungsempfehlung: Entwicklung nur aufgrund von Eigentümerinitiative (ggf. bei Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebs) möglichst unter städtebaulicher Einbeziehung der gesamten ASB-Reservefläche im Umfeld


B-Plan Abgrenzung


Darstellung im Regionalplan

Luftbild 2017 / 2018
Lage im Stadtgebiet

Darstellung im wirksamen FNP

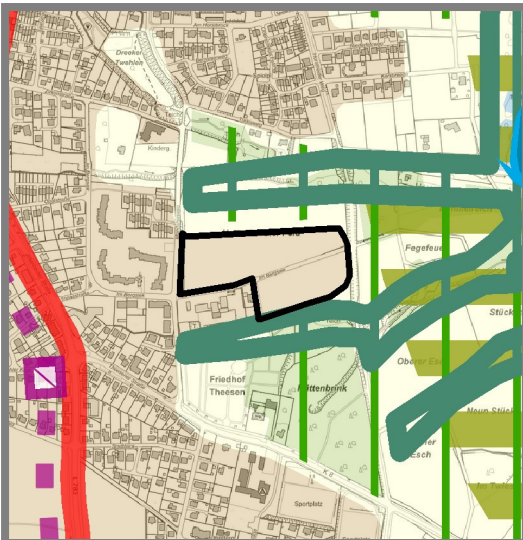
Stadtbezirk: Jöllenbeck, OT Vilsendorf
Lage: Vilsendorfer Straße
Aktuelle Nutzung: Landwirtschaft / Freiraum
Größe: 1,7 ha
Planungsrecht: GEP: Allgem. Siedlungsbereich
FNP: Landwirtschaftliche Fläche
Verbindliches Planungsrecht:
kein rechtsverbindlicher B-Plan
Eigentum: privat

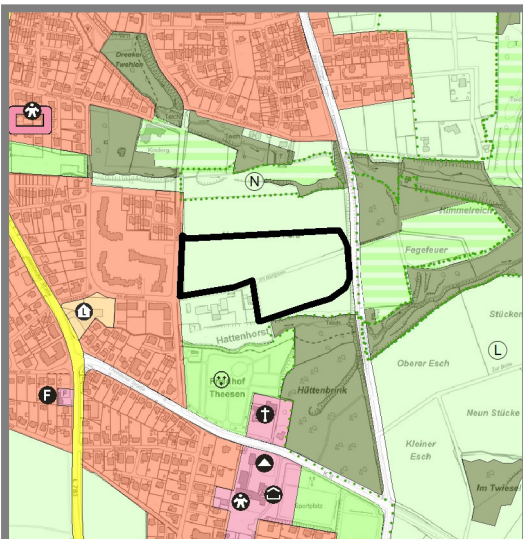

B-Plan Abgrenzung
Hintergrund / Beschlüsse:

Bewertung:

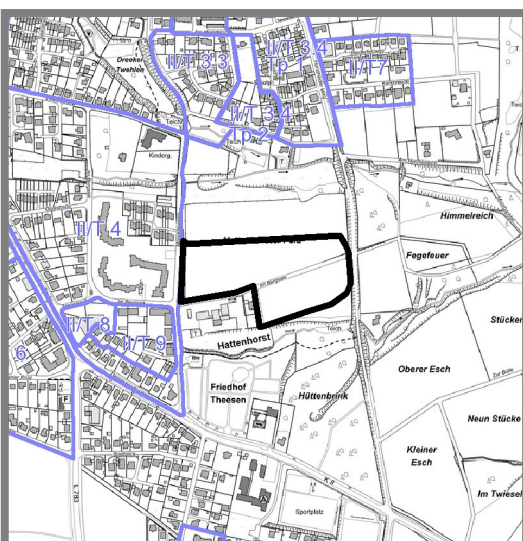
begrenzte Eignung: u. a. fragliche Erschließbarkeit und Wirtschaftlichkeit der Entwicklung – Erschließungsaufwand Straßen / Flächen für Lärmschutz, lediglich 1-2 Bautiefen bebaubar;

Handlungsempfehlung: **keine Siedlungsentwicklung**, perspektivische Herausnahme aus Regionalplan als Siedlungsbereich (Freiraum als gliederndes Element)


Darstellung im Regionalplan

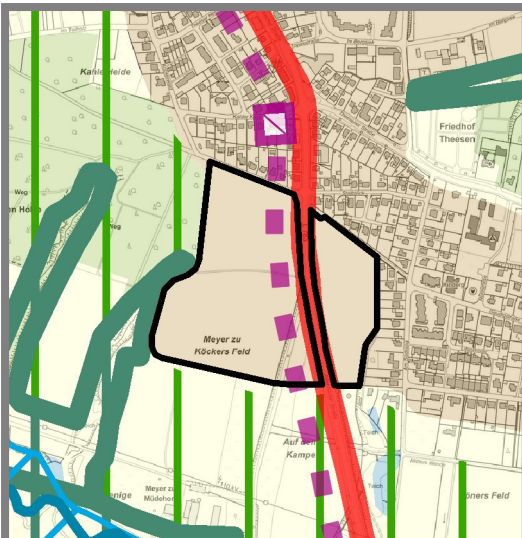
Luftbild 2017 / 2018
Lage im Stadtgebiet

Darstellung im wirksamen FNP

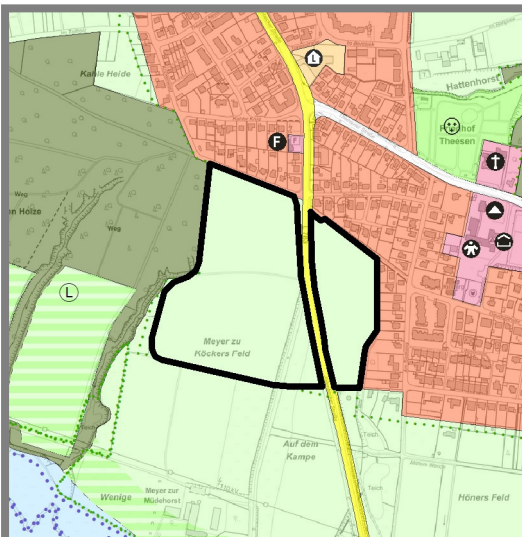
Stadtbezirk: Jöllenbeck, OT Theesen
Lage: Im Bergsiek
Aktuelle Nutzung: Landwirtschaft / Freiraum
Größe: 4,2 ha
Planungsrecht: GEP: Allgem. Siedlungsbereich
FNP: Landwirtschaftliche Fläche
Verbindliches Planungsrecht:
kein rechtsverbindlicher B-Plan
Eigentum: privat


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

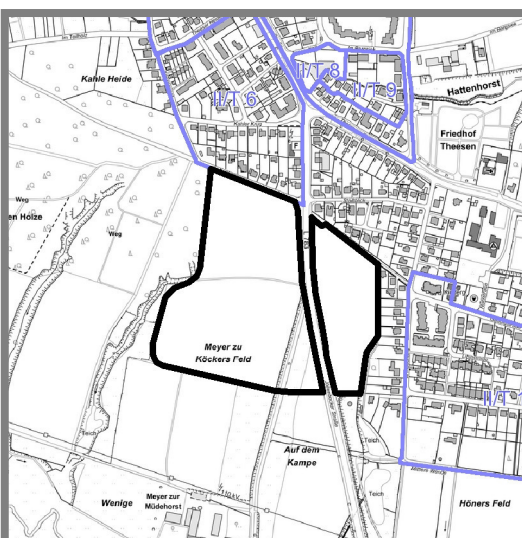
grundsätzliche Eignung für Siedlungsentwicklung gegeben (bis in Höhe des nördlichen Randes der Wohnbebauung Mondsteinweg)

Handlungsempfehlung: Entwicklung auf Grundlage Eigentümerinitiative vorstellbar


Darstellung im Regionalplan

Luftbild 2017 / 2018
Lage im Stadtgebiet

Darstellung im wirksamen FNP

Stadtbezirk: Jöllenbeck, OT Theesen
Lage: Meyer zu Köckers Feld
Aktuelle Nutzung: Landwirtschaft /Freiraum
Größe: 12,6 ha
Planungsrecht: GEP: Allgem. Siedlungsbereich; Bedarfsplanmaßnahme (Stadtbahn) ohne räumliche Festlegung
FNP: Landwirtschaftliche Fläche
Verbindliches Planungsrecht:
kein rechtsverbindlicher B-Plan
Eigentum: privat

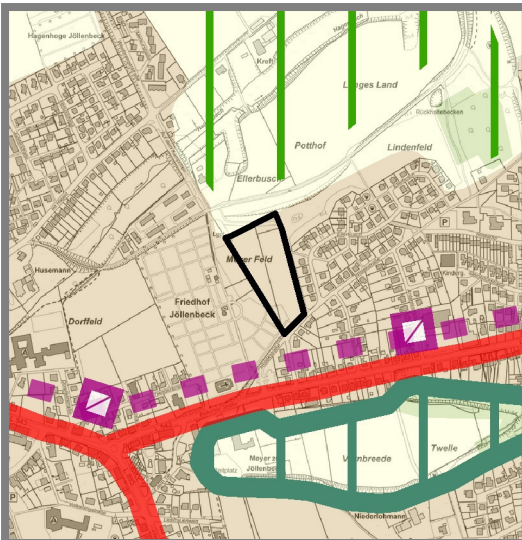

B-Plan Abgrenzung

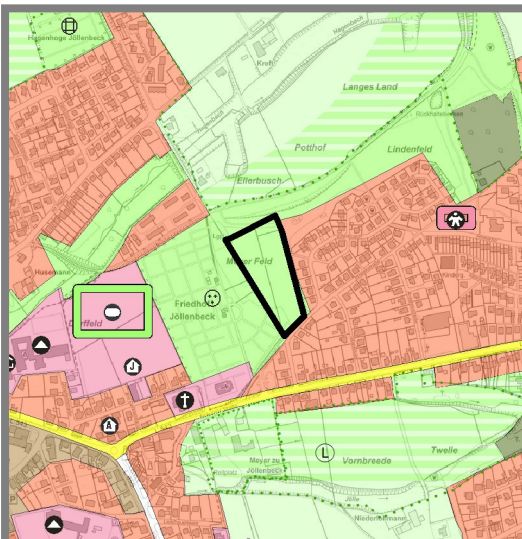
Hintergrund / Beschlüsse:

Bewertung:

Eignung für Siedlungsentwicklung gegeben (Ortsteil-Abrundung), verschiedene Wohnformen denkbar;

Handlungsempfehlung: Entwicklung, frühzeitige Erarbeitung einer Erschließungskonzeption einschließlich Berücksichtigung von Belangen der Siedlungswasserwirtschaft (u. a. lange Vorflut erforderlich) bzw. Berücksichtigung von Abständen zur Waldkante westlich Jöllenbecker Straße


Darstellung im Regionalplan

Luftbild 2017 / 2018
Lage im Stadtgebiet

Darstellung im wirksamen FNP
Stadtbezirk:

Jöllenbeck, OT Jöllenbeck

Lage:

Meyer Feld / Imsiekstraße

Aktuelle Nutzung:

Landwirtschaft / Freiraum

Größe:

1,8 ha

Planungsrecht:
GEP: Allgem. Siedlungsbereich

FNP: Grünfläche, Zweckbestimmung Friedhof

Verbindliches Planungsrecht:

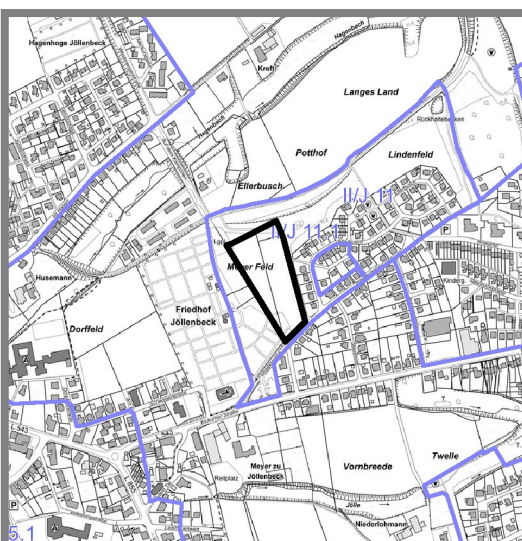
B-Plan Nr. II/J 11 „Meyerfeld“

RV seit dem 13.06.2000

öffentliche Grünfläche

Eigentum:

privat / öffentlich


B-Plan Abgrenzung
Hintergrund / Beschlüsse:

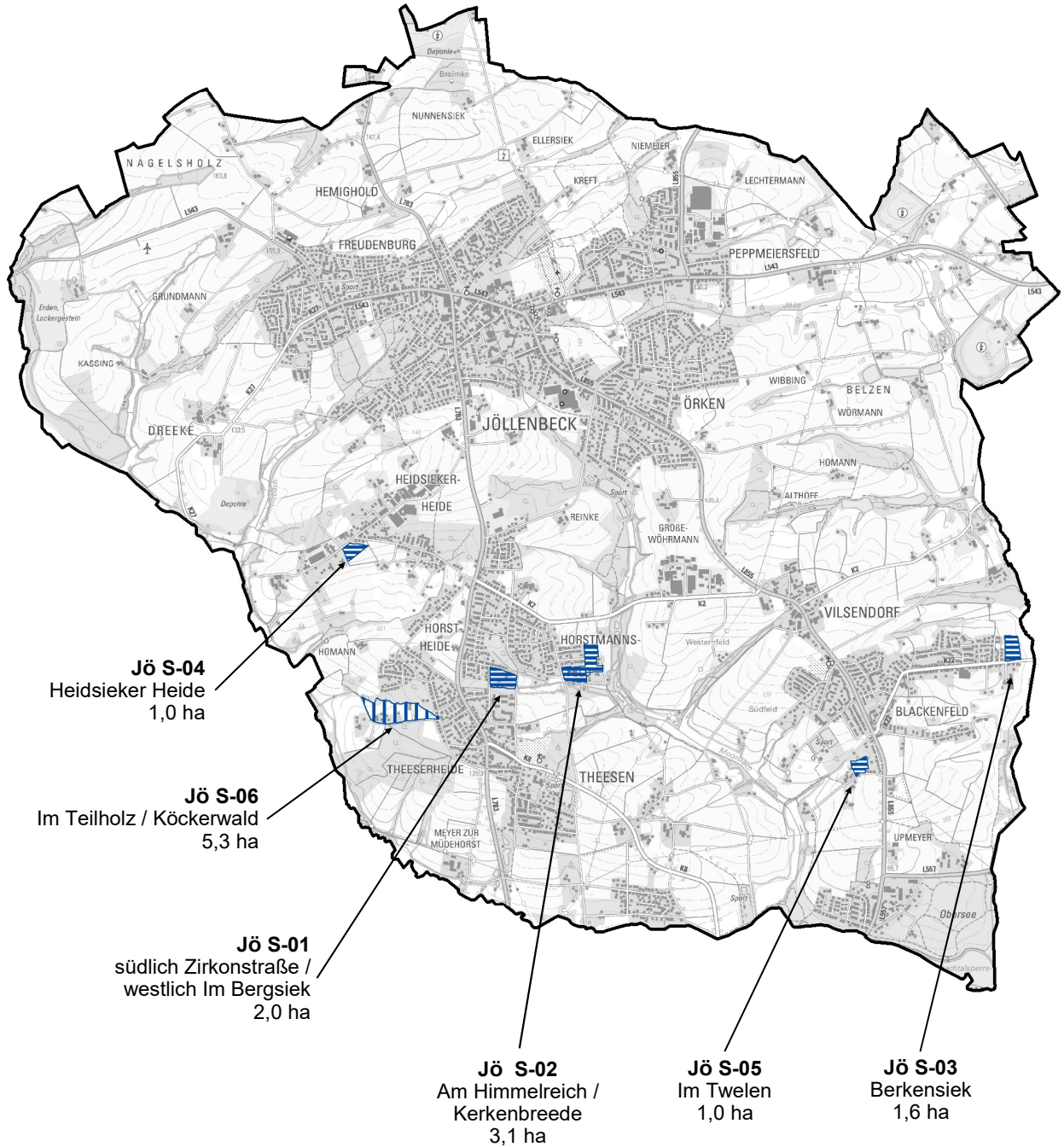
Gemäß B-Plan ist hier eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die für eine Friedhoferweiterung vorgehalten wird. Diese ist bisher nicht realisiert worden.

Bewertung:

Grundsätzliche Eignung gegeben, ggf. eher für Einfamilienhausbebauung;

Handlungsempfehlung Entwicklung nur auf Grundlage Initiative Eigentümer (Änderung B-Plan erforderlich)

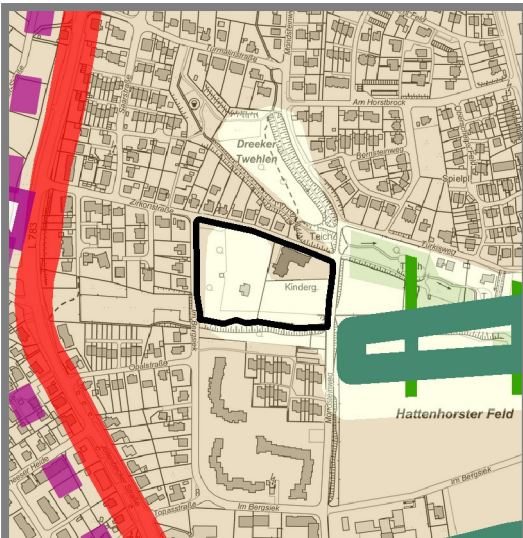
F	Angebot an Potenzial- und Suchräumen (PSR) Wohnen
----------	--

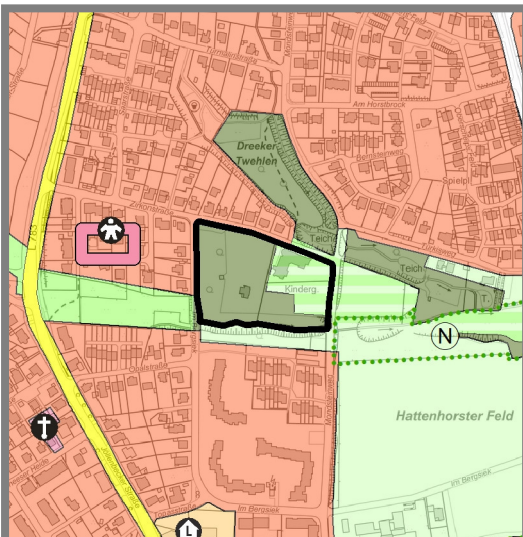

Zeichenerklärung


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:

Jöllenbeck, OT Theesen

Lage:

südlich Zirkonstraße / westlich Im Bergsiek

Aktuelle Nutzung:

Wald / Bebauung (Kindergarten)

Größe:

2,0 ha

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

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

Verbindliches Planungsrecht:
Im Verfahren

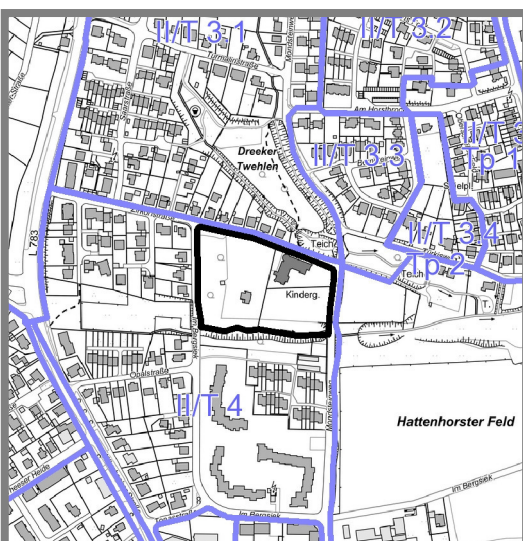
 B-Plan Nr II/4.2 „Bebauung an der Zirkon-
straße Ecke im Bergsiek“

Aufstellungsbeschluss v. 03.12.2019

Reines Wohngebiet

Eigentum:

privat

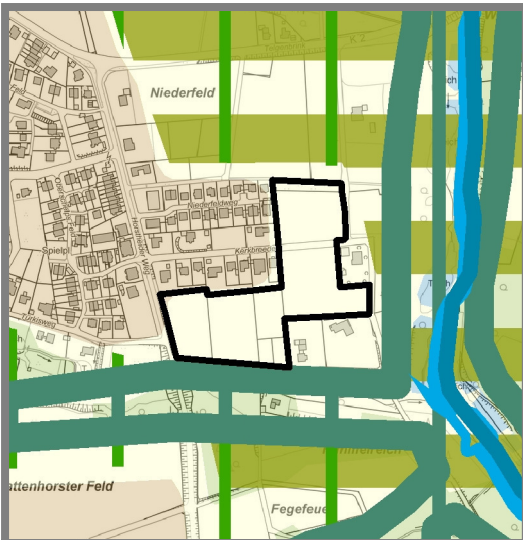

B-Plan Abgrenzung
Hintergrund / Beschlüsse:

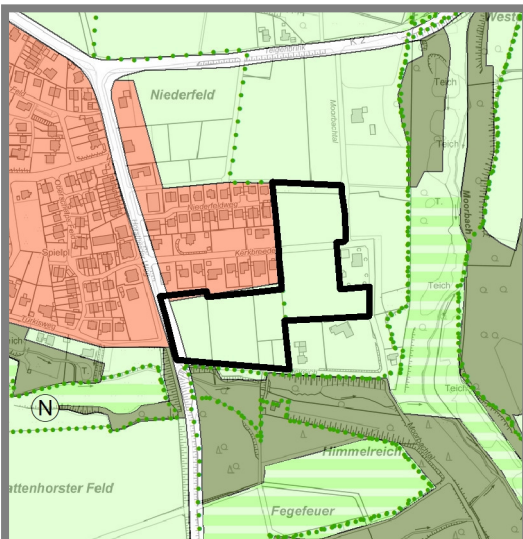
Gemäß Beschluss der BV Jöllenbeck am 16.06.2016 wurde seitens der Verwaltung mit positivem Ergebnis geprüft, dass die Grundstücke KindSein e.V. und Hufendiek an der Zirkonstraße aus dem Landschaftsschutzgebiet entlassen und diese in den Bebauungsplan II/T 4 als bebaubare Fläche im Bereich der Zirkonstraße übernommen werden können.

Zwischenzeitlich wurde mit Beschluss vom 03.12.2019 das o. a. Bauleitplanverfahren eingeleitet. Die landesplanerische Zustimmung liegt vor, so dass im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans lediglich eine entsprechende Anpassung als ASB erfolgen soll.

Bewertung:

Eignung für Wohnen gegeben, Bebauung nach Süden unter Weiterführung Bebauungskante im Westen vorstellbar, Freihaltung Siekbereich, Abstufung Bebauungsstruktur zum Siek


Darstellung im Regionalplan

Luftbild 2017 / 2018
Lage im Stadtgebiet

Darstellung im wirksamen FNP
Stadtbezirk:

Jöllenbeck, OT Theesen

Lage:

Am Himmelreich / Kerkbreede

Aktuelle Nutzung:

Landwirtschaft / Freiraum

Größe:

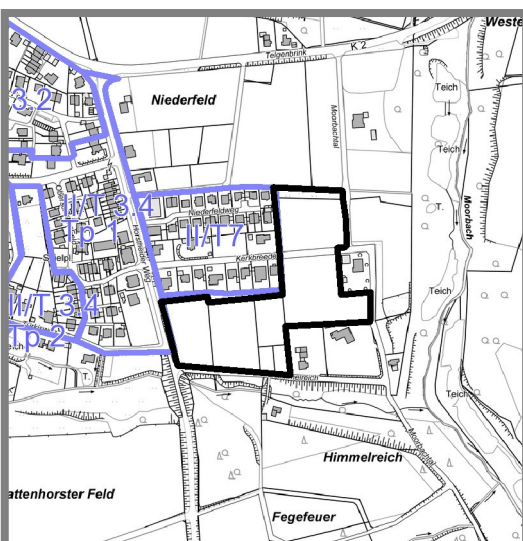
3,1 ha

Planungsrecht:
GEP: Allgem. Freiraum- und Agrarbereich

FNP: Landwirtschaftliche Fläche

Verbindliches Planungsrecht:
kein rechtsverbindlicher B-Plan
Eigentum:

privat

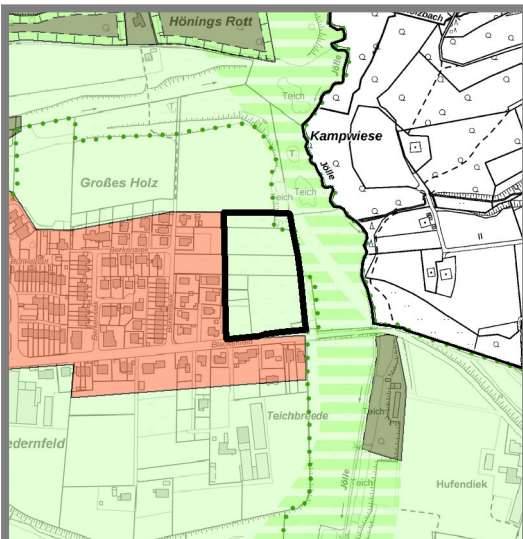

B-Plan Abgrenzung
Hintergrund / Beschlüsse:

aktuell angefragt für eine Wohnbauflächenentwicklung

Bewertung:

städtebaulich und aus Gründen des Landschaftsschutzes bedingt geeignet (keine Priorität), im südlichen Bereich Entwicklung von 1-2 Bautiefen bis in Höhe Türkisweg vorstellbar bzw. perspektivische Baulandentwicklung nördlich Niederfeldweg bis zum Telgenbrink denkbar


Darstellung im Regionalplan

Luftbild 2017 / 2018
Lage im Stadtgebiet

Darstellung im wirksamen FNP
Stadtbezirk:

Jöllenbeck, OT Vilsendorf

Lage:

Berkensiek

Aktuelle Nutzung:

Landwirtschaft / Freiraum

Größe:

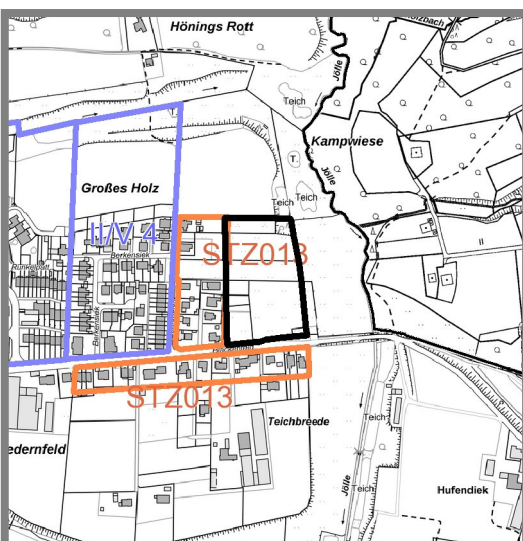
1,6 ha

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

FNP: Wohnbaufläche; Landwirtschaftliche Fläche

Verbindliches Planungsrecht:
kein rechtsverbindlicher B-Plan
Eigentum:

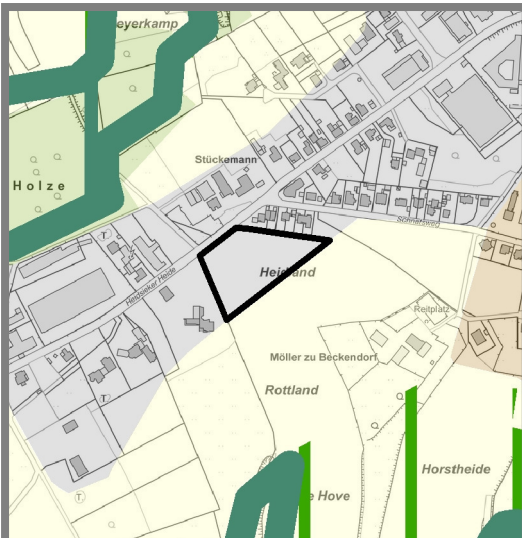
privat

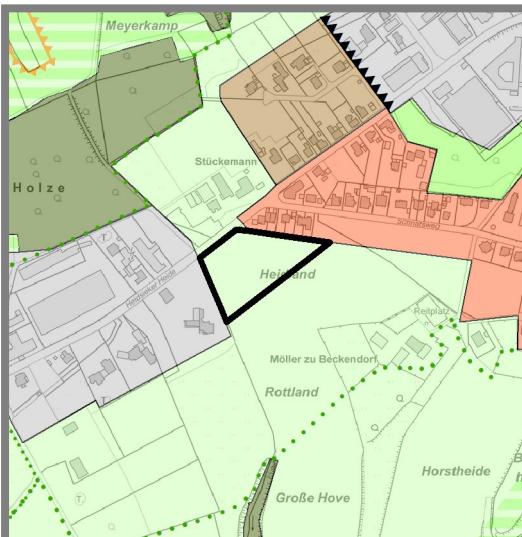

B-Plan Abgrenzung
Hintergrund / Beschlüsse:

aktuell angefragt für eine Wohnbauflächenentwicklung

Bewertung:

perspektivische Entwicklung für Wohnen grundsätzlich möglich (Regionalplanungsbehörde hat Zustimmung signalisiert), keine isolierte Entwicklung einzelner Grundstücke, keine Priorität aus gesamtstädtischer Sicht


Darstellung im Regionalplan

Luftbild 2017 / 2018
Lage im Stadtgebiet

Darstellung im wirksamen FNP

Stadtbezirk: Jöllenbeck, OT Jöllenbeck

Lage: Heidsieker Heide

Aktuelle Nutzung: Landwirtschaft / Freiraum

Größe: 1,0 ha

Planungsrecht: GEP: Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen

FNP: Landwirtschaftliche Fläche

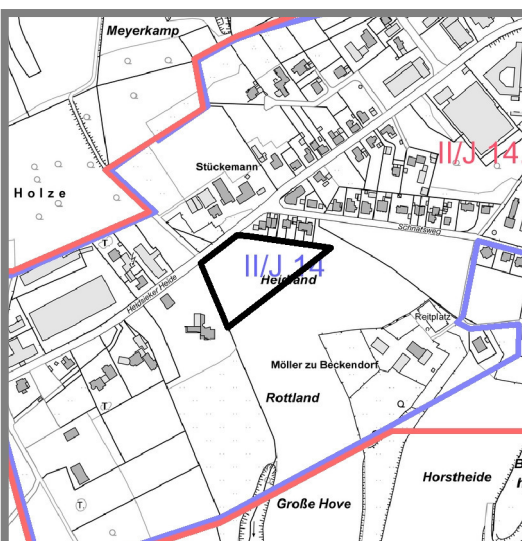
Verbindliches Planungsrecht:

im Verfahren

B-Plan Nr. II/J 14 „Heidsieker Heide“, RV seit dem 04.05.1969

Gewerbegebiet

Eigentum: privat

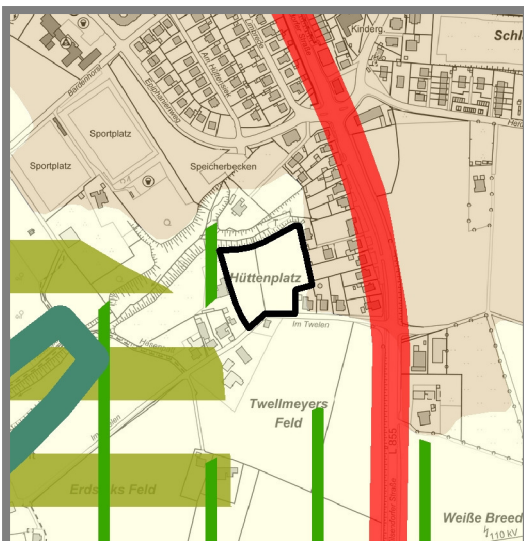

B-Plan Abgrenzung

Hintergrund / Beschlüsse:

Empfehlung zur Umwandlung der GIB-Reserve (inklusive westlicher und östlicher angrenzender Bereiche) 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 bzw. wohnverträgliches Gewerbe gegeben

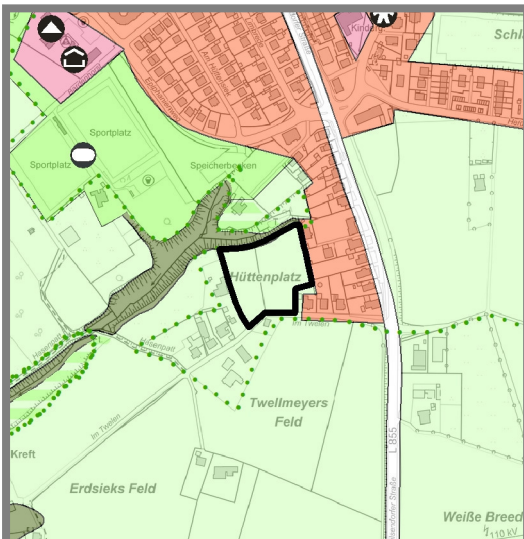


Darstellung im Regionalplan



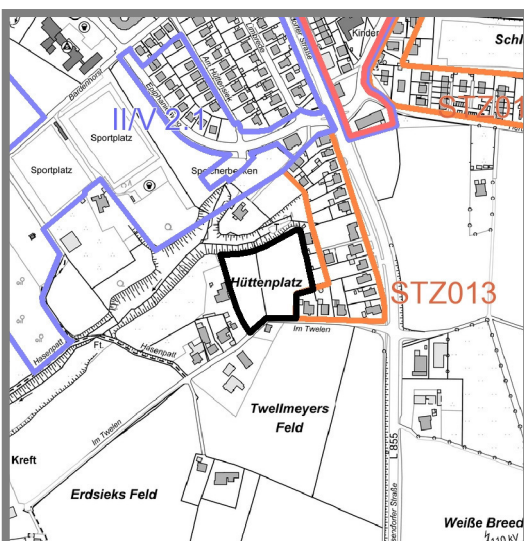
Luftbild 2017 / 2018

Lage im Stadtgebiet



Darstellung im wirksamen FNP

Stadtbezirk: Jöllenbeck, OT Vilsendorf
Lage: Im Twelen
Aktuelle Nutzung: Landwirtschaft / Freiraum
Größe: 1,0 ha
Planungsrecht: GEP: Allgem. Freiraum- und Agrarbereich, Überlagerung Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung
FNP: Landwirtschaftliche Fläche
Verbindliches Planungsrecht:
kein rechtsverbindlicher B-Plan
Eigentum: privat



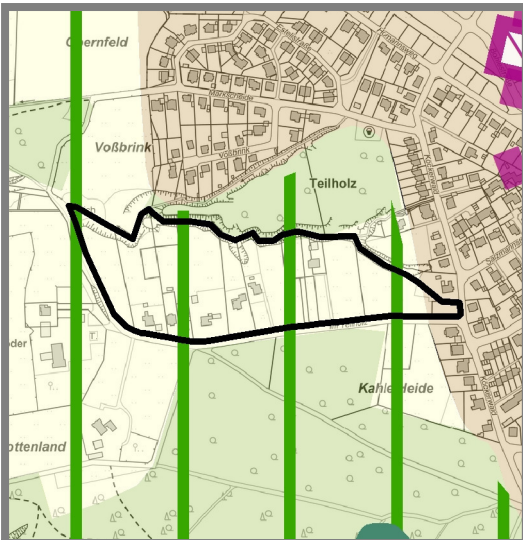
B-Plan Abgrenzung

Hintergrund / Beschlüsse:

aktuelle Anfrage der Eigentümer

Bewertung:

Eignung für Wohnen unter Beachtung einschränkender umweltrelevanter Aspekte gegeben, keine Priorität aus gesamtstädtischer Sicht


Darstellung im Regionalplan

Luftbild 2017 / 2018
Lage im Stadtgebiet

Darstellung im wirksamen FNP
Stadtbezirk:

Jöllenbeck, OT Theesen

Lage:

Im Teilholz / Köckerwald

Aktuelle Nutzung:

Landwirtschaft / Bebauung

Größe:

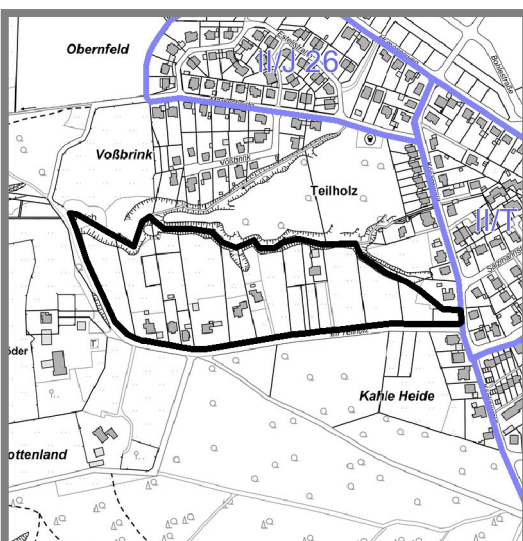
5,3 ha

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

FNP: Landwirtschaftliche Fläche; Fläche für Wald; Wohnbaufläche

Verbindliches Planungsrecht:
kein rechtsverbindlicher B-Plan
Eigentum:

privat


B-Plan Abgrenzung
Hintergrund / Beschlüsse:

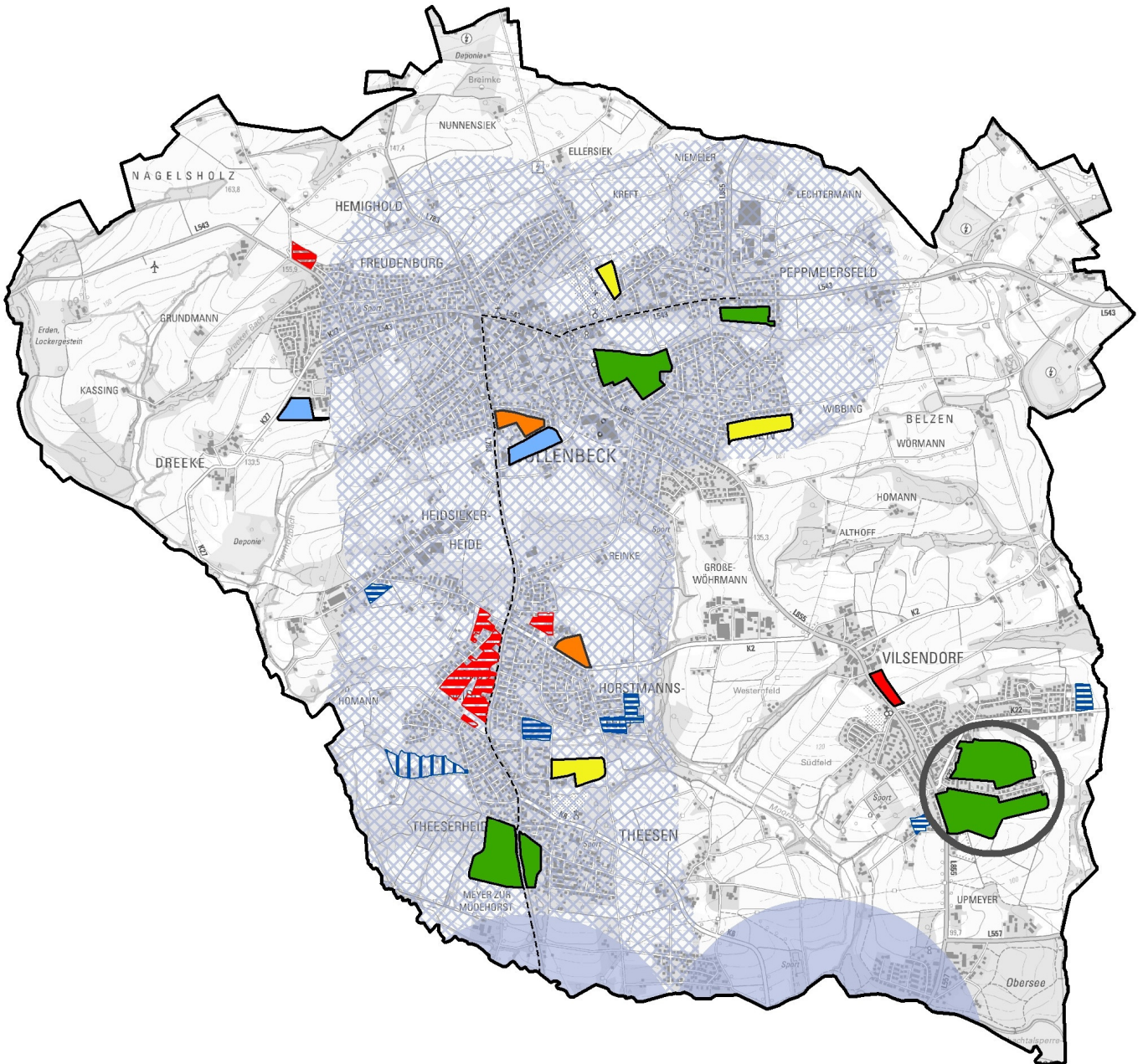
aktuell angefragt für eine Wohnbauflächenentwicklung

Bewertung:

insbesondere aus naturschutzfachlicher Sicht **ungeeignet** im Hinblick auf eine Wohnbauentwicklung:

Das Areal zeichnet sich insgesamt durch eine alte Kulturlandschaft mit hoher Strukturvielfalt und siedlungsnahem Erholungsraum aus. Es handelt sich um ein festgesetztes Landschaftsschutzgebiet sowie ein Waldgebiet, das Teil des landesweiten Biotopverbundes ist. Durch eine Siedlungsspanne würde der Biotopkomplex erheblich entwertet. Der nördlich angrenzende Laubwald ist im Zielkonzept Naturschutz als "Naturschutzvorranggebiet" mit "hoher Naturschutzfunktion" ausgewiesen. Das Gebiet hat eine hohe Lebensraumfunktion im Übergangsbereich Wald/Offenland.

G	Gesamtdarstellung der wohnbaulichen Reserven im Stadtbezirk
----------	--



Zeichenerklärung

Reserven des Flächennutzungsplanes

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

Reserven des Regionalplanes

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

Suchräume

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

Schienenbezogener ÖPNV

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

Reserven des Flächennutzungsplanes

	Anzahl	Fläche (ha)
Reservefläche Wohnen im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bzw. einer Satzung gemäß § 34 BauGB	3	12,9
verbleibend	3	12,9

Reserven des Regionalplanes

	Anzahl	Fläche (ha)
Wohnbauliche Reserve des Regionalplanes - Kategorie A	4	48,5
Wohnbauliche Reserve des Regionalplanes - Kategorie B	3	10,1
Wohnbauliche Reserve des Regionalplanes - Kategorie C	2	5,1
Wohnbauliche Reserve des Regionalplanes - Kategorie D	2	6,0
Wohnbauliche Reserve des Regionalplanes - Kategorie E	1	1,7
verbleibend	9	63,7

Potenzial- und Suchräume

	Anzahl	Fläche (ha)
Potenzial- und Suchraum Wohnen (PSR-ASB)	6	14
davon ungeeignet	1	5,3
verbleibend	5	8,7

Insgesamt

	Anzahl	Fläche (ha)
Summe	21	98,3
davon künftig entfallend bzw. ungeeignet	4	13
verbleibend	17	85,3

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

Priorisierung kurzfristig zu entwickelnder Reserven im Stadtbezirk

ASB-Reserven

Jö 1-01 Wordstraße	9,2 ha	Baulandstrategie greift gute Eignung gem. Bewertung AG Wohnen Anbindung S-ÖPNV (geplant) gegeben Verfügbarkeit (bisher ungeklärt)
Jö 1-03 Eickumer Straße	2,9 ha	Baulandstrategie greift gute Eignung gem. Bewertung AG Wohnen Anbindung S-ÖPNV (geplant) gegeben Verfügbarkeit (bisher ungeklärt)
Jö 1-10 Meyer zu Köckers Feld	12,6 ha	Baulandstrategie greift gute Eignung gem. Bewertung AG Wohnen Anbindung S-ÖPNV (geplant) gegeben Verfügbarkeit (bisher ungeklärt)

J	Gesamtdarstellung der wohnbaulichen Reserven in der Gesamtstadt
----------	--

Reserven des Flächennutzungsplanes (FNP)

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

Reserven des Regionalplanes

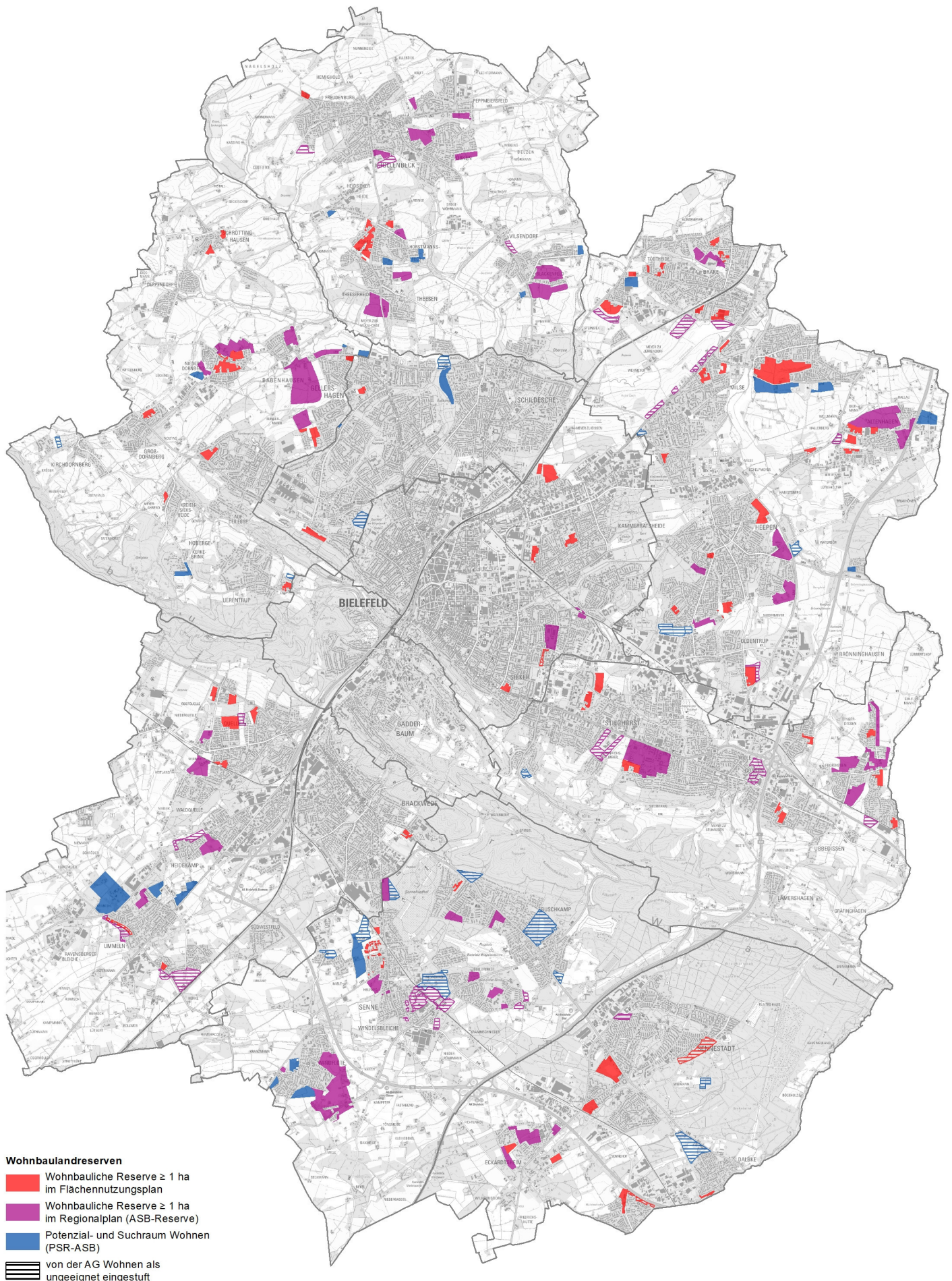
	Anzahl	Fläche (ha)
betrachtete Flächen im Regionalplan, davon	68	489,4
Wohnbauliche Reserve des Regionalplanes - Kategorie A	16	180,0
Wohnbauliche Reserve des Regionalplanes - Kategorie B	17	154,4
Wohnbauliche Reserve des Regionalplanes - Kategorie C	14	50,3
Wohnbauliche Reserve des Regionalplanes -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

Potenzial- und Suchräume (PSR) Wohnen

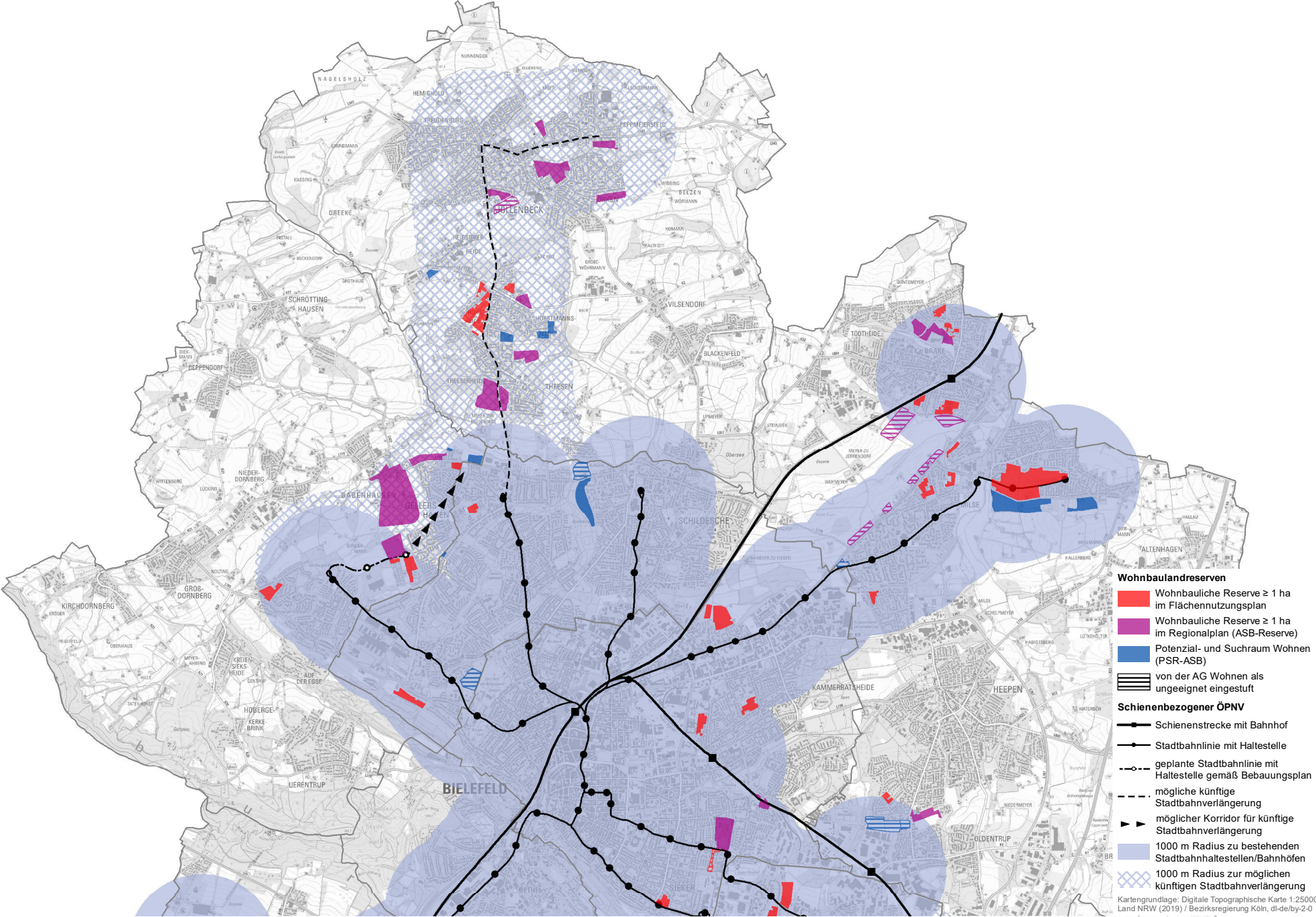
	Anzahl	Fläche (ha)
betrachtete Flächen PSR Wohnen (PSR-ASB)	42	211,1
davon ungeeignet	18	95,6
verbleibend	24	115,5

Insgesamt

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



Wohnbaulandreserven im Einzugsgebiet des schienengebundenen ÖPNV
Übersichtskarte nördliches Stadtgebiet



Wohnbaulandreserven im Einzugsgebiet des schienengebundenen ÖPNV
Übersichtskarte südliches Stadtgebiet

