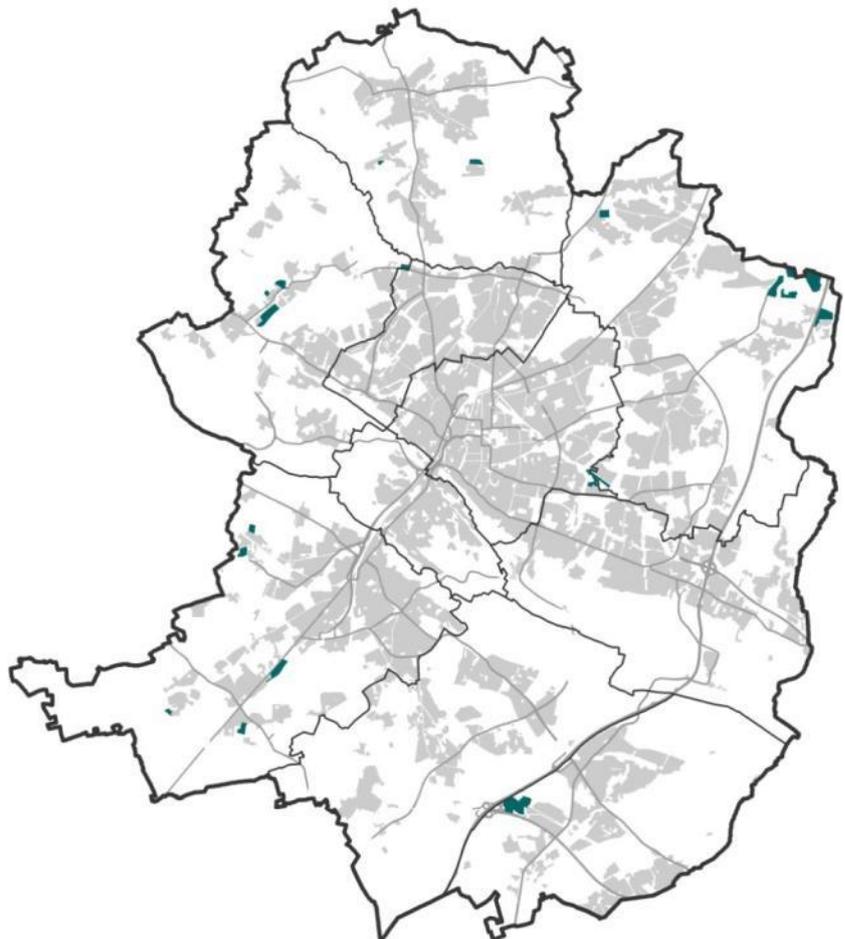


► 09

Baustein 09

Angebot an GIB-Reserveflächen im Regionalplan

Der Baustein enthält eine Analyse und Bewertung des Angebots an GIB Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen im Regionalplan, die über die Darstellungen des Flächennutzungsplanes hinausgehen.



Inhalt

1. Vorbemerkung – Angebot der GIB-Reserveflächen im Regionalplan	3
2. Methodisches Vorgehen.....	3
3. Ergebnisse.....	4
3.1 GIB mit gewerblicher Perspektive	4
3.2 GIB ohne gewerbliche Perspektive, Empfehlung ASB	4
3.3 GIB ohne gewerbliche Perspektive, Empfehlung Freiraum.....	5
4. Kriterienkatalog und Steckbriefe.....	7

1. Vorbemerkung – Angebot der GIB-Reserveflächen im Regionalplan

Die Analyse bestehender Bauflächenreserven des Flächennutzungsplanes zeigt, dass der Flächenvorrat nicht ausreichend sein wird, um den zukünftigen Flächenbedarf bis zum Jahr 2035 befriedigen zu können. Eine bedarfsgerechte Gewerbeflächenentwicklung setzt daher voraus, dass perspektivisch neue gewerbliche Bauflächen im Flächennutzungsplan ausgewiesen werden. Aus diesem Grund wurde geprüft, wie viele – über den Flächennutzungsplan hinausgehende – Flächenreserven im gültigen Gebietsentwicklungsplan für den TA Oberbereich Bielefeld (GEP) bestehen.

Ziel des Regionalplans ist, dass die gewerbliche Entwicklung in den **Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)** – insbesondere bei emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben sowie ihnen zuzuordnenden Anlagen – erfolgen soll. Die GIB sind i. W. vorgesehen für gewerbliche/industrielle Bauflächen, sowie für Gemeinbedarfs-, Sonderbau- und Versorgungsflächen für gewerbeähnliche Nutzungen (Bauhöfe, Sporthallen, Kasernen, Umspannwerke, kleinere Kraftwerke, Kläranlagen) und Verkehrsflächen. Sie umfassen auch Landschaftselemente wie Feldgehölze, Hecken, Fließgewässerabschnitte etc.

Zur Einschätzung der gewerblichen Perspektive der regionalplanerischen GIB-Reserven wurde eine verwaltungsinterne Arbeitsgruppe gebildet, in der die Eignung und ggf. Umsetzbarkeit der Reserven in der kommunalen Bauleitplanung anhand aller relevanten Fachbelange analysiert und bewertet wurden. Beteiligte Fachbehörden waren:

- Bauamt (600.3)
- Umweltamt (360.2)
- Amt für Verkehr (660.2)
- Umweltbetrieb der Stadt Bielefeld (UWB; 700.41)
- Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft Bielefeld mbH (WEGE)

2. Methodisches Vorgehen

Betrachtet wurden alle bislang ungenutzten Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche gemäß Darstellung im Regionalplan mit einer Fläche größer/gleich ein Hektar, welche im Flächennutzungsplan nicht bereits als Baufläche dargestellt sind.

Nicht berücksichtigt wurden die Bereiche, für welche bereits ein Bauleitplanverfahren eingeleitet wurde (u.a. GIB-Reserve an der Gütersloher Straße, B-Plan I/ U15) oder für die durch rechtsverbindliche Bebauungsplanung eine nicht-gewerbliche Nutzung festgesetzt ist.

Die fachliche Beurteilung erfolgte anhand eines abgestimmten Kriterienkatalogs, auf dessen Grundlage Eignungen und Nutzungsperspektiven für jede Reservefläche abgeleitet wurden. Flankiert wurde diese um eine Aussage des Fachgutachters hinsichtlich des zukünftig anzustrebenden gewerblich-industriellen Nutzungsprofils (vgl. nachstehende Steckbriefe).

3. Ergebnisse

3.1 GIB mit gewerblicher Perspektive

Von der Gesamtfläche der identifizierten GIB-Reserven (104 ha) besitzt etwas mehr als die Hälfte mit einer Gesamtfläche von brutto rd. 55 ha (53% der betrachteten Gesamtreservefläche, 8 Area-le) eine gewerbliche Perspektive und empfiehlt sich zur Umsetzung als gewerbliche Baufläche in der Bauleitplanung.

Dies sind die folgenden Bereiche (vgl. auch nachstehende Steckbriefe):

Heepen, Interkomm/Gewerbepark OWL (östl. Teil)	13,4 ha
Heepen, Vinner Straße (südlich Fleerstraße)	5,7 ha
Sennestadt, Am Klosterteich (südlich Bahnlinie)	14,8 ha
Brackwede, westlich Bokelstraße	3,8 ha
Brackwede, südlich Hambrinker Heide	1,6 ha
Brackwede, Carl-Severing-Straße	4,0 ha
Dornberg, Auf dem Esch	10,3 ha
Dornberg, nord-westlich Höfeweg	1,2 ha
Summe	54,8 ha

Die dargestellten GIB im Regionalplan bilden einen planerischen Rahmen, der regelmäßig nicht vollumfänglich in gewerbliche Baufläche in der kommunalen Bauleitplanung umgesetzt werden kann. Die dargestellten GIB enthalten aufgrund der Grobmaßstäblichkeit des Regionalplanes Flächen, die grundsätzlich nicht für eine bauliche Nutzung geeignet sind bzw. von einer Bebauung freizuhalten sind. Für eine Überführung in gewerbliche Bauflächen im Flächennutzungsplan sind daher Flächen für u.a. Puffer- und Gliederungsflächen, freizuhaltende Landschaftselemente, Biotop noch abzuziehen, deren Anteil pauschaliert mit 20% angesetzt wird. Von dem verbleibenden „Bruttobauland“ entfallen in der Bebauungsplanung weitere Flächenanteile – u.a. für Grün, Erschließung, technische Infrastrukturflächen und ökologische Kompensationsflächen. Da eine präzise Ermittlung der verbleibenden „Nettobauflächen“ eine detailliertere Untersuchung und Beplanung der Bereiche voraussetzt, wird auch hier mit einem pauschalen Abschlag von weiteren 20% des Bruttobaulandes gerechnet.

Es wird daher davon ausgegangen, dass das Flächenpotenzial im Rahmen einer zukünftigen Bauleitplanung zu **rd. 35,1 ha** Nettobauland umgesetzt werden kann.

3.2 GIB ohne gewerbliche Perspektive, Empfehlung ASB

Für 5 Flächen auf einer Gesamtfläche von rd. 13 ha (12% der betrachteten Gesamtreservefläche) wird vorgeschlagen, diese perspektivisch bei Neuaufstellung des Regionalplanes in einen sog. „**Allgemeinen Siedlungsbereich**“ zu überführen (keine Eignung für GIB-Nutzungen). Hierbei sollte im Einzelfall ein größerer Raumumgriff gewählt und die städtebaulichen Perspektiven an die vorhandenen Nutzungen angepasst werden (Perspektive für Wohnen, Wohnfolgeeinrichtungen und wohnverträgliches Gewerbe).

Hierbei handelt es sich um folgende Bereiche (vgl. auch nachstehende Steckbriefe):

Jöllenbeck, Heidsieker Heide	1,0 ha
Heepen, südlich Braker Straße	4,1 ha
Heepen, Vinner Straße (nördlich Fleerstraße)	3,3 ha
Dornberg, nördlich Babenhauser Straße	1,9 ha
Dornberg, nördlich Höfeweg (nördlicher Bereich)	2,4 ha
Summe	12,7 ha

3.3 GIB ohne gewerbliche Perspektive, Empfehlung Freiraum

6 Flächen mit einer Gesamtfläche von rd. 36 ha (35%) besitzen im Ergebnis keine Perspektive als Siedlungsfläche in der kommunalen Bauleitplanung. Es wird vorgeschlagen, diese perspektivisch bei Neuaufstellung des Regionalplanes in einen sog. „Freiraum- und Agrarbereich“ zu überführen.

Hierbei handelt es sich um folgende Bereiche (vgl. auch nachstehende Steckbriefe):

Jöllenbeck, nördlich Eickelnbreite	3,5 ha
Interkomm/Gewerbepark OWL (west. Teil)	17,5 ha
Heepen, Am Wiehagen	7,0 ha
Sennestadt, Am Klosterteich (nördlich Bahnlinie)	4,2 ha
Brackwede, nördlich Paul-Schwarze-Straße	2,6 ha
Dornberg, nördlich Höfeweg (südlicher Bereich)	1,3 ha
Summe:	36,1 ha

Abb. 1: Nutzungsperspektive der GIB-Reserven – Flächenanteile

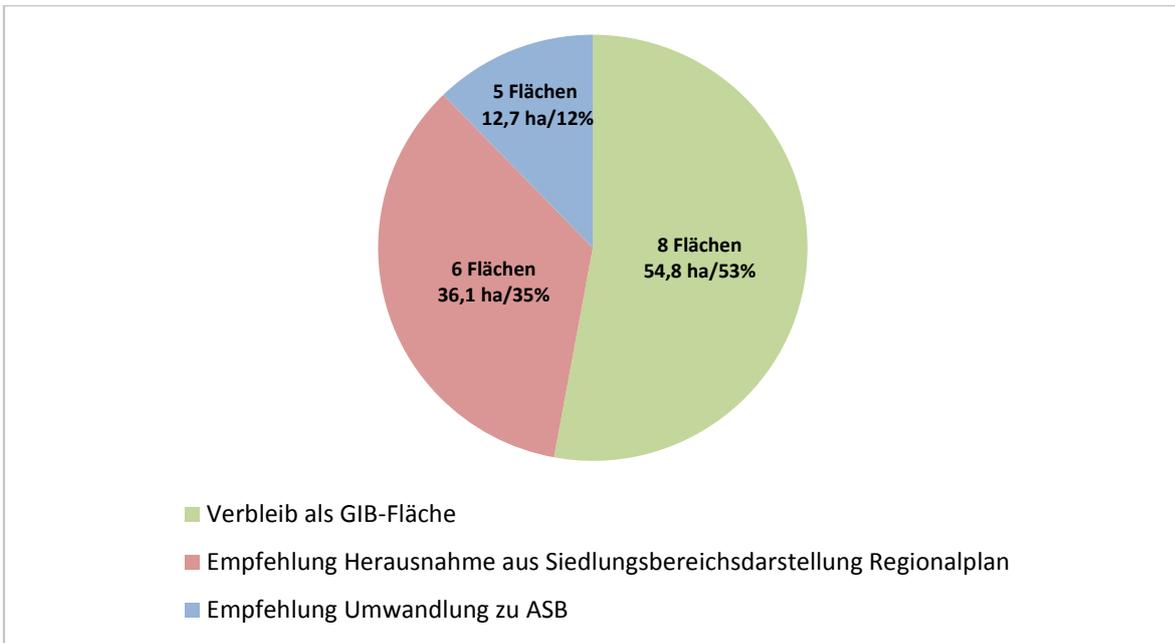
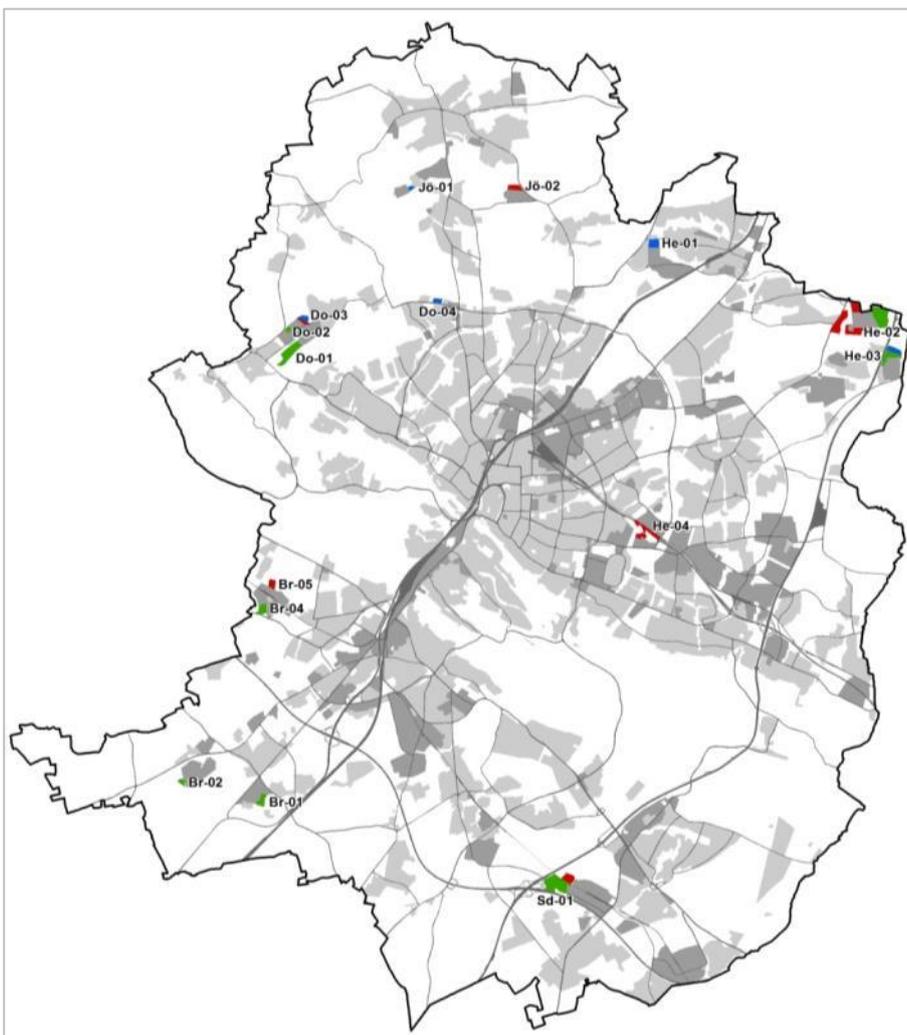


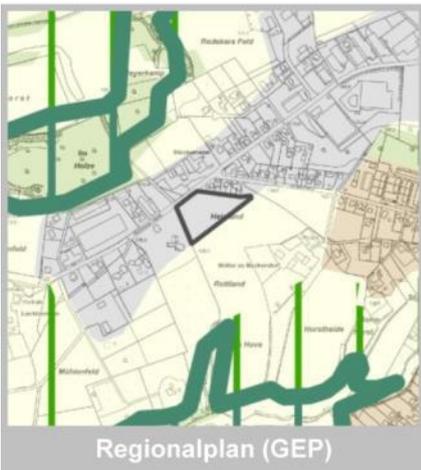
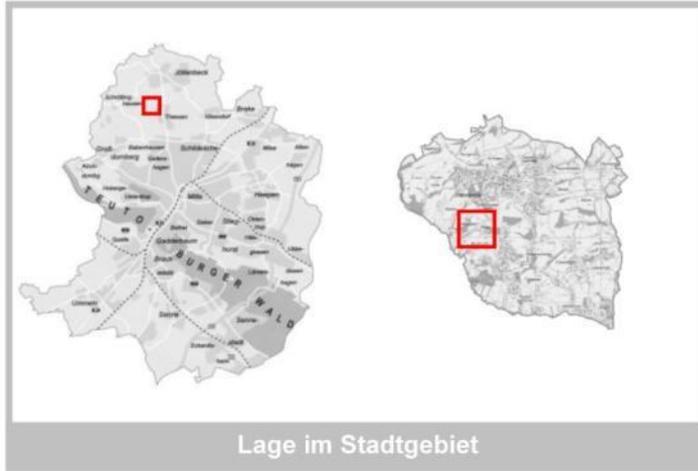
Abb. 2: Nutzungsperspektive der GIB-Reserven – Übersicht Gesamtstadt



4. Kriterienkatalog und Steckbriefe

Kriterium	Definition
Standort / Adresse (WEGE)	Bewertung der Lagequalität der potenziellen Entwicklung als Gewerbestandort hinsichtlich Faktoren wie „Adresse“, „Image“ oder „Wertigkeit“
Nutzbarkeit Fläche (WEGE)	faktische Nutzbarkeit des Bereiches hinsichtlich allgemeiner betrieblicher Anforderungen. Einschränkungen in der Nutzbarkeit: u.a. Zuschnitt / Größe, eingestreute Wohnnutzungen, Topografie, Baugrund
Verkehrsanbindung / Erreichbarkeit (660/ WEGE)	Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz, potentielle Störungen angrenzender Siedlungsbereiche durch Gewerbeverkehr, Bahnanschluss, leistungsfähiger ÖPNV-Anschluss
Umwelt- / naturschutzfachliche Belange (Umweltamt)	potenzielle Einschränkung / erhöhte Anforderungen für eine gewerbliche Nutzung durch Restriktionen/Bindungen u.a. in den Bereichen Natur- und Landschaftsschutz, Artenschutz, Immissionsschutz, Überschwemmungsgebiete, Grundwasser- und Klimaschutz, Altlasten
Landschaftsbild / Erholung (Umweltamt)	Eignung Bereich unter Berücksichtigung der Bedeutung für Naherholung, Qualität des Landschaftsbildes
Erschließbarkeit / Tragfähigkeit Anbindung (Amt für Verkehr)	grundsätzliche Erschließbarkeit des betreffenden Bereiches sowie Tragfähigkeit umliegender Straßenanbindung
Tragfähigkeit sonstige technische Infrastruktur (insb. Regenwasser) (UWB)	technische Ver- und Entsorgung, insbesondere Regenwasserabführung
Bewertung Stadtentwicklung / Städtebau (Bauamt)	Siedlungsstrukturelle Aspekte einer potenziellen gewerblichen Entwicklung, Einfügen in die bestehende Siedlungsstruktur
Eigentum / Aktivierbarkeit (Bauamt)	öffentliches / privates Eigentum, Eigentumsstruktur
Eignungsbewertung (potenziell) vorrangig anzusiedelnder gewerblicher Nutzung(en)	Gutachterliche Einschätzung
Empfehlung	Eignung für gewerbliche Entwicklung i.S. GIB Eignung als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB, vorrangig Wohnen) Keine Eignung für städtebauliche Entwicklung

Steckbrief Jö-01



Stadtbezirk: Jöllenbeck
Lage: Heidsieker Heide
Gewerbezone: bei 2b Heidsieker Heide West
Nutzung: Landwirtschaftliche Fläche
Größe: 1,0 ha
Planungsrecht: B-Plan: Gewerbegebiet
 FNP: Landwirtschaftliche Fläche
 GEP: GIB



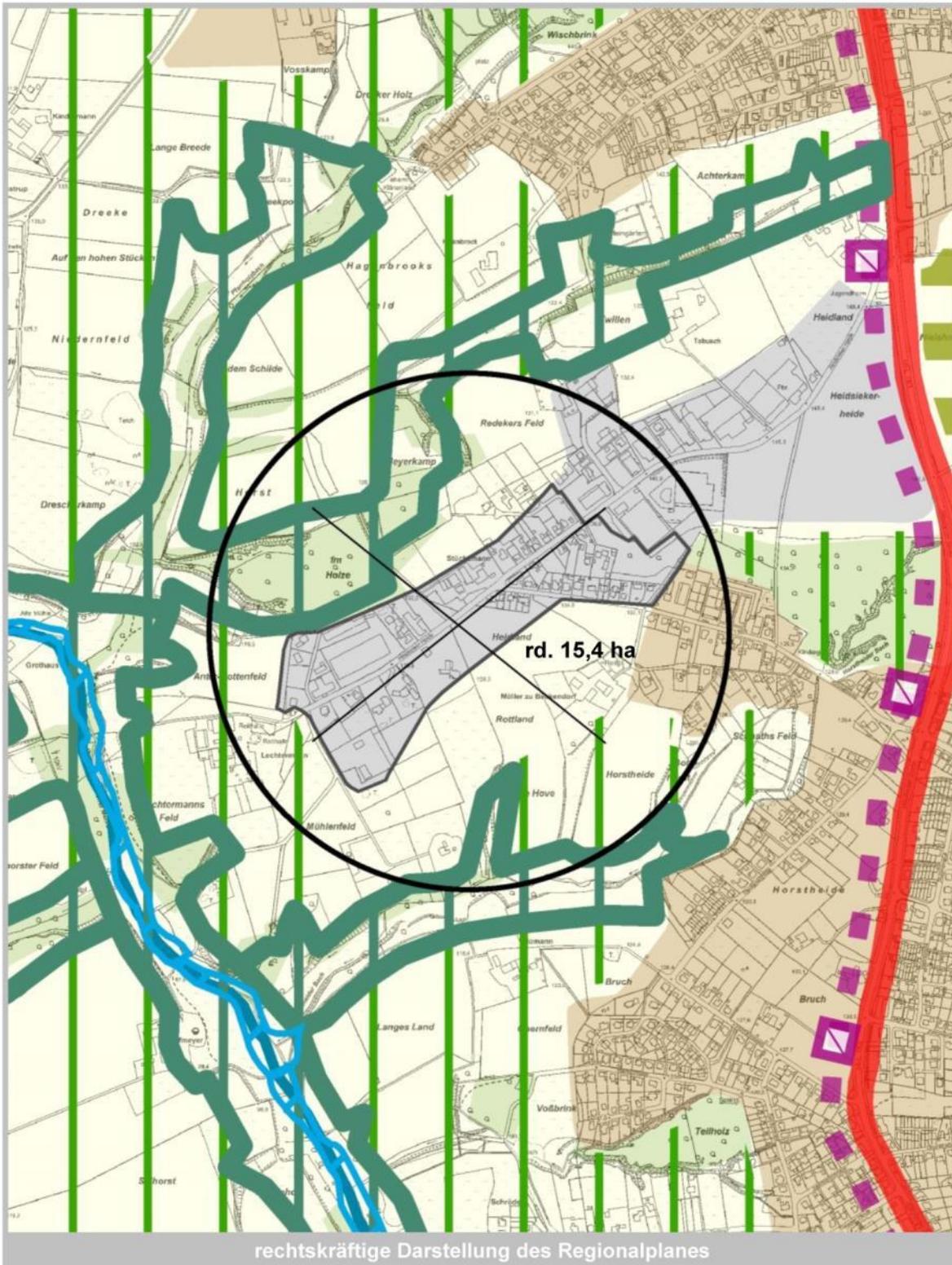
Hintergrund / Beschlüsse:

Die Flächenreserve liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. II/J 14 „Heidsieker Heide“ (Bekanntmachung 04.05.1969). Das Areal ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Steckbrief Jö-01

Kriterium	Einschätzung
Standort / Adresse (WEGE)	Keine Adresse
Nutzbarkeit Fläche (WEGE)	Lage für Gewerbe durch angrenzende Wohnnutzung und Topografie schwierig, Reserve wäre lediglich für ein bis zwei Betriebe nutzbar
Verkehrsanbindung / Erreichbarkeit (660/ WEGE)	sehe Erschließbarkeit
Umwelt- / naturschutzfachliche Belange (Umweltamt)	planungsrelevante Vogelarten als Nahrungsgast; sehr schutzwürdige flachgründige Felsböden
Landschaftsbild / Erholung (Umweltamt)	unproblematisch
Erschließbarkeit / Tragfähigkeit Anbindung (Amt für Verkehr)	Straße Heidsieker Heide müsste für eine gewerbliche Nutzung ausgebaut werden, Leistungsfähigkeit Knotenpunkt Jöllenbecker Straße muss überprüft werden / Jöllenbecker Straße ist im betr. Bereich freie Strecke, LKW-Durchfahrtsverbot im Schnatsweg
Tragfähigkeit sonstige technische Infrastruktur (insb. Regenwasser) (UWB)	Vorflutkanalisation ist vorhanden. Topografisch ungünstig - nicht im Freigefälle erschließbar, Druckrohrleitung (DRL) / Pumpwerk (PW) erforderlich. Regenrückhaltebecken (RRB) und Regenklärbecken (RKB) erforderlich. Erhöhte Anforderung an Gewässer. Wirtschaftlicher und technischer Aufwand: hoch Private Erschließung möglich.
Bewertung Stadtentwicklung / Städtebau (Bauamt)	Gemengelage, Ziel Auflösung, Perspektive Wohnen
Eigentum / Aktivierbarkeit (Bauamt)	ein Eigentümer, privat
Eignungsbewertung (potenziell) vorrangig anzusiedelnder gewerblicher Nutzung(en)	keine gewerbliche Perspektive
Empfehlung	Umwandlung als ASB (vorrangig Wohnen) bei Neuaufstellung des Regionalplanes, dabei Betrachtung des Raums über die Reservefläche hinaus notwendig (siehe Vorschlag nachfolgende Abbildung)

Steckbrief Jö-01



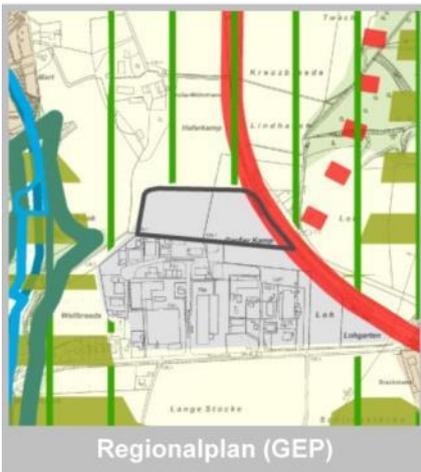
Steckbrief Jö-02



Siedlungsreserve gem. GEP



Lage im Stadtgebiet



Regionalplan (GEP)

Stadtbezirk:	Jöllenbeck
Lage:	Nördlich Eickelnbreite
Gewerbezone:	bei 6 Telgenbrink
Nutzung:	Landwirtschaftliche Fläche
Größe:	3,5 ha
Planungsrecht:	B-Plan: —
	FNP: Landwirtschaftliche Fläche
	GEP: GIB

Hintergrund / Beschlüsse:

Die Fläche wurde aufgrund der Anregung der Stadt Bielefeld (Ratsbeschluss 28.06.2001) im Rahmen der Neuaufstellung des Gebietsentwicklungsplanes als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) im Regionalplan (GEP) dargestellt.

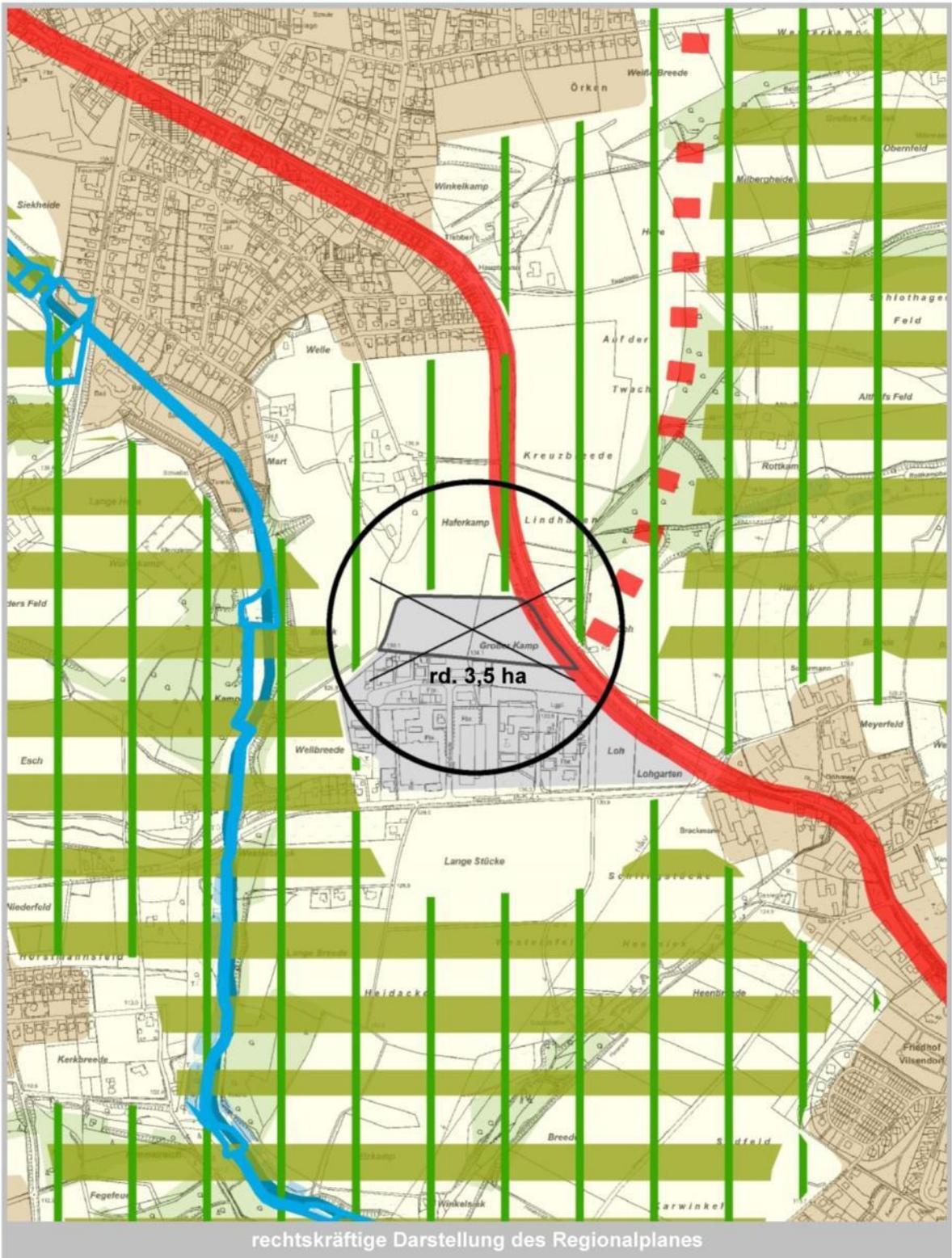


Flächennutzungsplan (FNP)

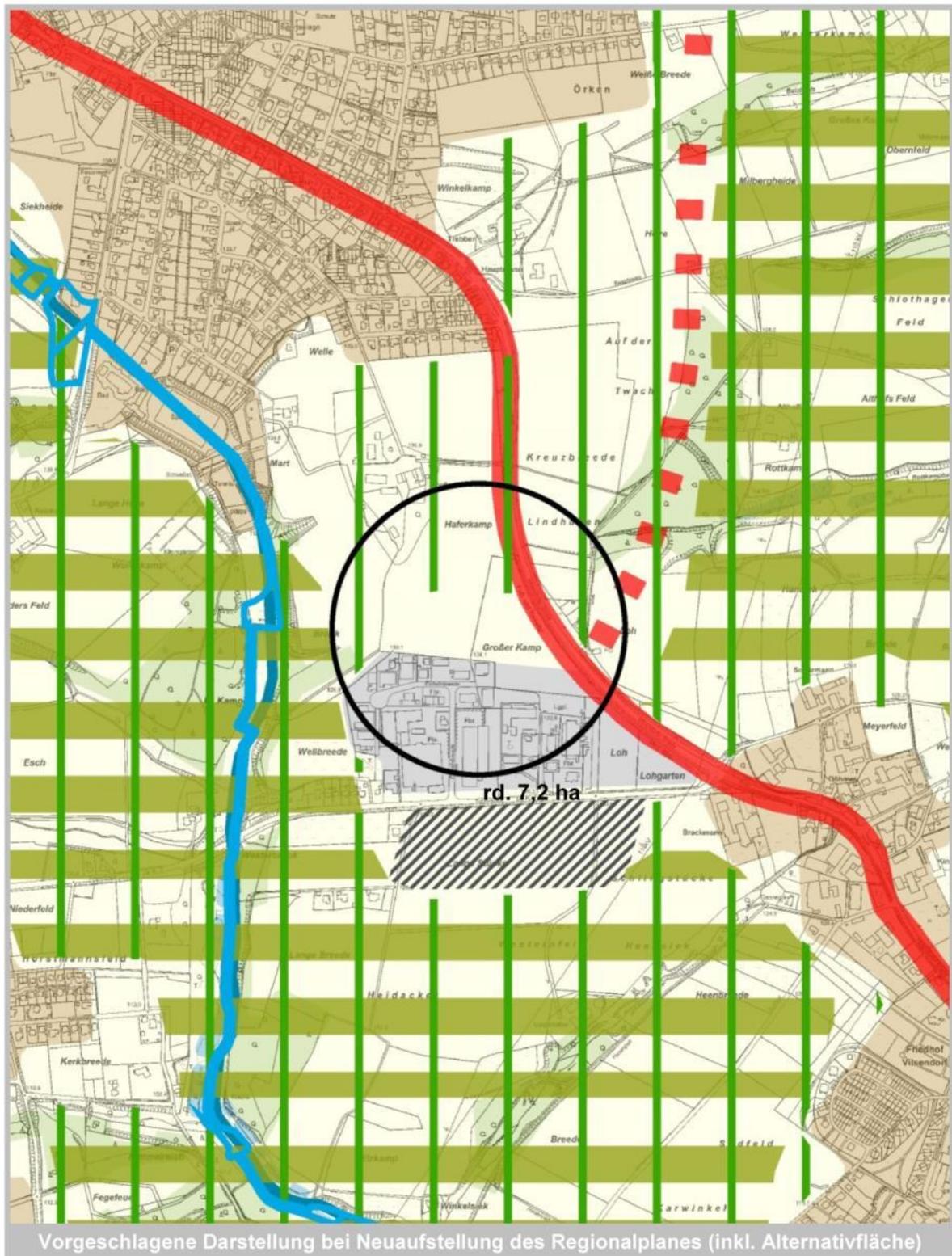
Steckbrief Jö-02

Kriterium	Einschätzung
Standort / Adresse (WEGE)	gute Adresse, Bedarf erkennbar
Nutzbarkeit Fläche (WEGE)	guter Zuschnitt der Fläche, Eigentümer z.T. bereits verkaufsbereit, keine / kaum Einschränkungen bezüglich Topografie
Verkehrsanbindung / Erreichbarkeit (660/ WEGE)	ausreichende Verkehrsanbindung
Umwelt- / naturschutzfach- liche Belange (Umweltamt)	Landschaftsschutzgebiet, besonders hohe Bodenfruchtbarkeit
Landschaftsbild / Erholung (Umweltamt)	Pufferzone zum nördlich gelegenen Naturschutzgebiet einzuhalten, Landschaftsbild durch Kuppenlage bedeutsam, Erholungsraum von besonderer Bedeutung, aufwendige Erschließung, keine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes, keine Nutzung GIB für Gewerbe Alternative südlich Telgenbrink zwischen Haus Telgenbrink 106 und Nr. 146 außerhalb des Regionalen Grünzuges ist möglich. (derzeit kein GIB)
Erschließbarkeit / Tragfä- higkeit Anbindung (Amt für Verkehr)	keine Anbindung über Vilsendorfer Straße möglich, Erschließung kann über Planstraße im Osten des bestehenden (Gewerbe-)Gebietes erfolgen
Tragfähigkeit sonstige technische Infrastruktur (insb. Regenwasser) (UWB)	Vorflutkanalisation ist vorhanden, aber schwer erreichbar. Topografisch ungünstige Kuppe - zweiseitige Erschließung oder extreme Tiefenlage erforderlich. RRB und RKB erforderlich. Abhängigkeiten von Dritten: Grundstück und Durchleitungsrecht im Gebiet und außerhalb des Gebietes erforderlich. Wirtschaftlicher und technischer Aufwand: sehr hoch. Umsetzung: langfristig.
Bewertung Stadtentwick- lung / Städtebau (Bauamt)	Anbindung an bestehendes Gewerbegebiet, keine störungsempfindlichen Nutzungen im näheren Umfeld
Eigentum / Aktivierbarkeit (Bauamt)	zwei Eigentümer, privat
Eignungsbewertung (potenziell) vorrangig an- zusiedelnder gewerblicher Nutzung(en)	gute gewerbliche Perspektive, aber entgegenstehende Belange u.a. aus dem Bereich Landschaftsschutz sowie Landschaftsbild/Erholung
Empfehlung	keine Eignung für siedlungsbezogene und städtebauliche Entwicklung; (Umwandlung in Freiraum- und Agrarbereich); Entwicklung des Bereiches südlich Telgenbrink als GIB (Größenordnung rd. 7,2 ha) im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplanes (siehe Vorschlag nachfolgende Abbildung)

Steckbrief Jö-02



Steckbrief Jö-02



Steckbrief He-01



Siedlungsreserve gem. GEP

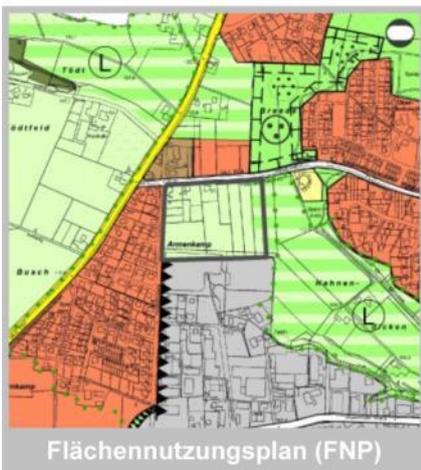


Lage im Stadtgebiet



Regionalplan (GEP)

Stadtbezirk:	Heepen
Lage:	Südlich Braker Straße / Östlich Engersche Straße
Gewerbezone:	bei 7 Grafenheider Straße West
Nutzung:	Landwirtschaftliche Fläche, in Rand- bereichen tlw. bebaut
Größe:	4,1 ha
Planungsrecht:	B-Plan: —
	FNP: Landwirtschaftliche Fläche
	GEP: GIB

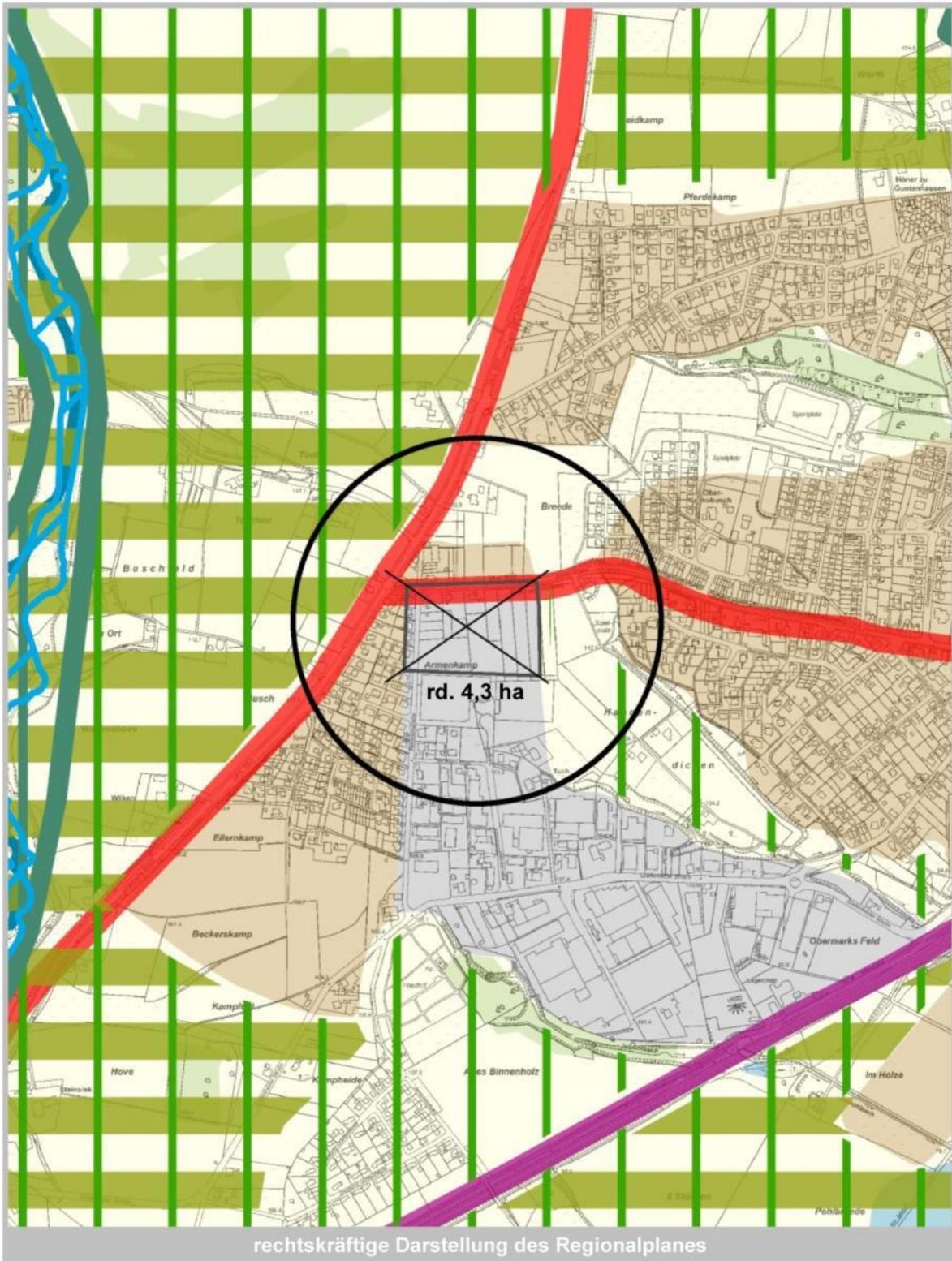


Flächennutzungsplan (FNP)

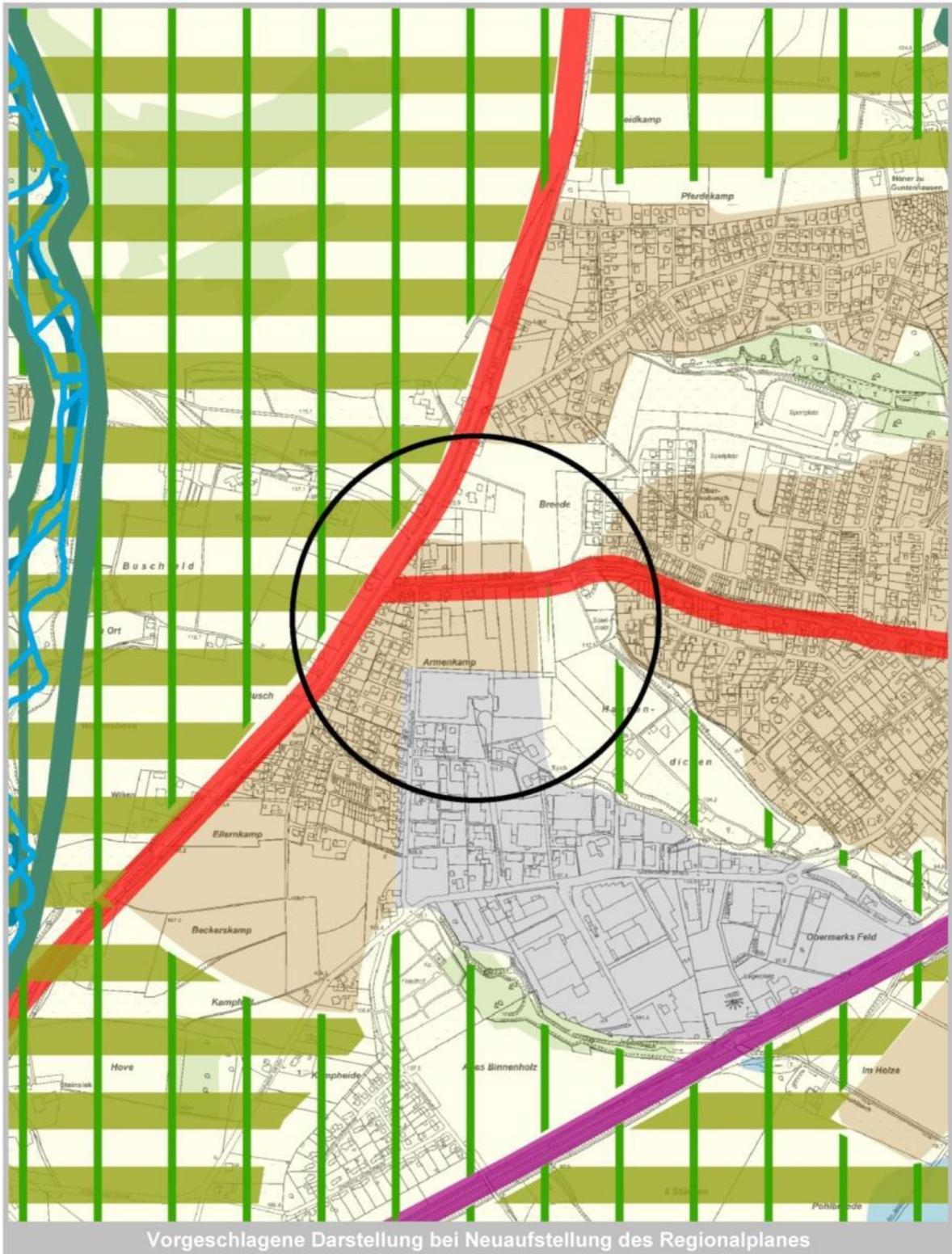
Steckbrief He-01

Kriterium	Einschätzung
Standort / Adresse (WEGE)	geeigneter Gewerbeestandort
Nutzbarkeit Fläche (WEGE)	gut geschnitten, Topografiesprung zur Braker Straße, bestehende Konfliktlage zu Anwohnern der Fehmarnstraße
Verkehrsanbindung / Erreichbarkeit (660/ WEGE)	Topografiesprung zur Braker Straße, Konfliktlage zu Anwohnern der Fehmarnstraße (Verkehrsbelastung)
Umwelt- / naturschutzfachliche Belange (Umweltamt)	-
Landschaftsbild / Erholung (Umweltamt)	landschaftliche Gliederung zwischen den Siedlungsbereichen mit Kerksiektal sollte erhalten werden (östlich der Reservefläche).
Erschließbarkeit / Tragfähigkeit Anbindung (Amt für Verkehr)	Anbindung über Fehmarnstraße aufgrund bestehender Konflikte (Wohnnutzung) schwierig, Anbindung über Braker Straße (anbaufreie Strecke) ggf. nach Abstufung möglich (im Zuge des Baus der L712n), Anbindung ggf. mit LSA
Tragfähigkeit sonstige technische Infrastruktur (insb. Regenwasser) (UWB)	Vorflutkanalisation ist zu erstellen. RRB und RKB erforderlich. Abhängigkeiten von Dritten: Grundstück und Durchleitungsrecht im Gebiet und außerhalb des Gebietes erforderlich. Wirtschaftlicher und technischer Aufwand: hoch. Umsetzung: langfristig. Fläche Sonderbauwerke (SB) ist freizuhalten von Bebauung. Umsetzung nur im Rahmen eines Gesamtkonzeptes.
Bewertung Stadtentwicklung / Städtebau (Bauamt)	Gemengelage zwischen gewerblich und wohnbaulich genutzten Bereichen, Arrondierung des Siedlungsraums möglich
Eigentum / Aktivierbarkeit (Bauamt)	kleinteilige Grundstücksstruktur mit diversen Eigentümern, privat (tlw. institutionell)
Eignungsbewertung (potenziell) vorrangig anzusiedelnder gewerblicher Nutzung(en)	keine gewerbliche Perspektive
Empfehlung	Eignung als ASB (Schwerpunkt Wohnen) - unter Berücksichtigung oben genannter Hinweise im Bereich Verkehr/technische Infrastruktur- bei Neuaufstellung des Regionalplanes (siehe Vorschlag nachfolgende Abbildung)

Steckbrief He-01



Steckbrief He-01



Steckbrief He-02



Stadtbezirk: Heepen
Lage: Südlich Ostwestfalenstraße,
Westlich BAB A2
Gewerbezone: bei 11 Gewerbepark OWL
Nutzung: Landwirtschaftliche Fläche, tlw. bebaut
Größe: 30,9 ha
Planungsrecht: B-Plan: —
FNP: Landwirtschaftliche Fläche
GEP: GIB



Hintergrund / Beschlüsse:

Die Fläche wurde aufgrund der Anregung der Stadt Bielefeld (Ratsbeschluss 28.06.2001) im Rahmen der Neuaufstellung des Gebietsentwicklungsplanes als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) im Regionalplan (GEP) dargestellt.

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. III/A 14 "Interkommunales Gewerbegebiet OWL/ Teilabschnitt Bielefeld Hellfeld" ist seit 23.04.2015 rechtsverbindlich.
 Der Flächennutzungsplan weist entsprechend gewerbliche Baufläche aus.

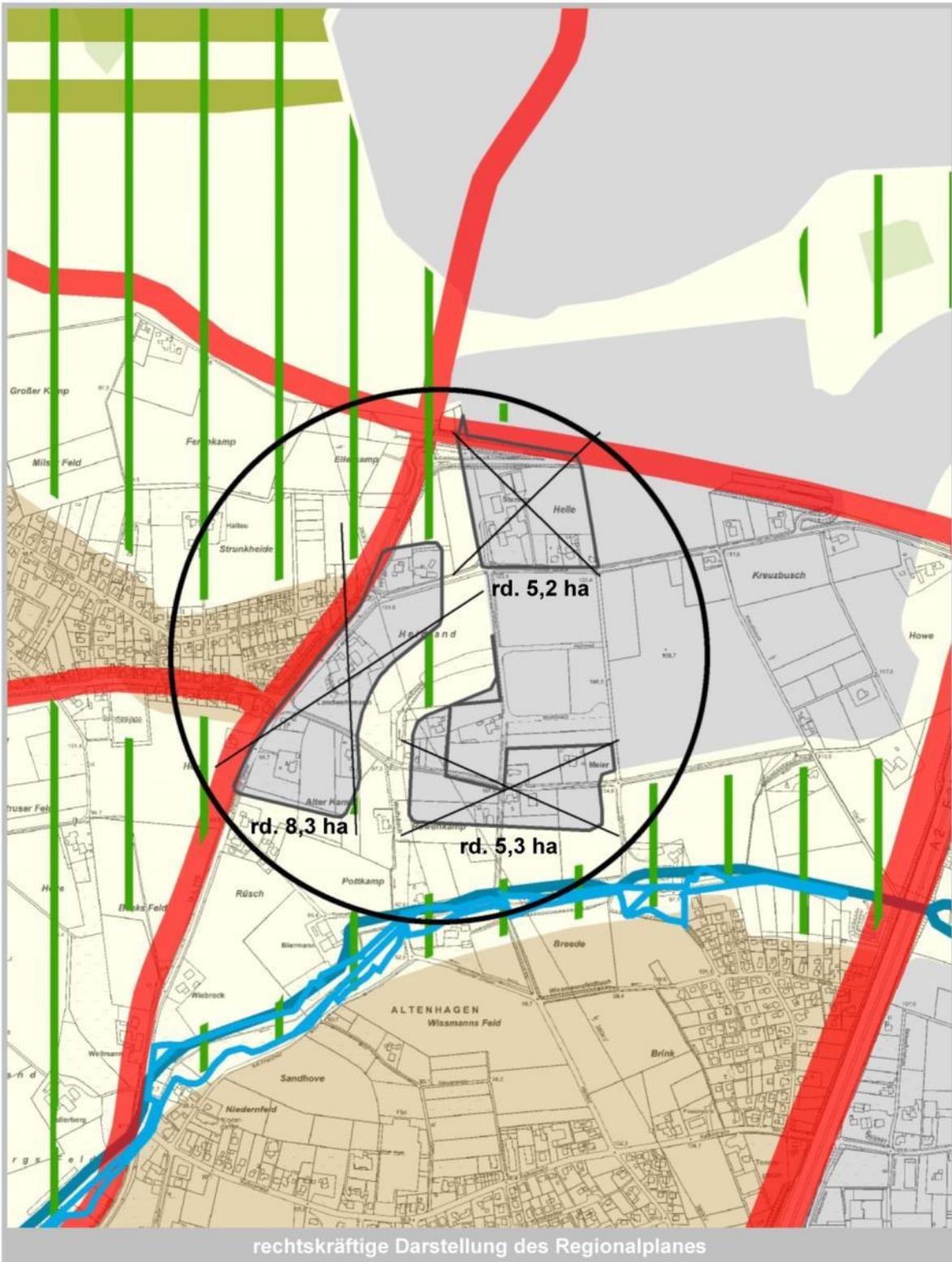
Steckbrief He-02

Kriterium	Einschätzung
Standort / Adresse (WEGE)	Erweiterungsflächen für Gewerbegebiet Interkomm, sehr gute Adresse
Nutzbarkeit Fläche (WEGE)	sehr gut für östliche Teilfläche, westliche Teilflächen nicht nutzbar durch bestehende Wohnbebauung
Verkehrsanbindung / Erreichbarkeit (660/ WEGE)	sehr gut, Autobahnnähe (A 2)
Umwelt- / naturschutzfachliche Belange (Umweltamt)	Landschaftsschutzgebiet, Durchlüftungsbahnen; sehr hohe Lärmbelastung, Überschreitung der Orientierungswerte
Landschaftsbild / Erholung (Umweltamt)	Freiraumverbindung am Wolfsbach und Vogelbach
Erschließbarkeit / Tragfähigkeit Anbindung (Amt für Verkehr)	Erschließung für die verschiedenen Flächen unterschiedlich schwierig, Empfehlung: Gesamt-Erschließungskonzept einschließlich Straßenausbau und Knotenpunktgestaltung, die Altenhagener Straße ist hier freie Strecke L 778
Tragfähigkeit sonstige technische Infrastruktur (insb. Regenwasser) (UWB)	siehe folgende Seite
Bewertung Stadtentwicklung / Städtebau (Bauamt)	Anbindung an bestehendes Gewerbegebiet, wenig störungsempfindliche Nutzungen im östlichen Umfeld / sinnvolle städtebauliche Perspektive der verbleibenden Fläche zwischen Interkomm, A2 und L712
Eigentum / Aktivierbarkeit (Bauamt)	mehrere Eigentümer, überwiegend größere Flurstücke, privat
Eignungsbewertung (potenziell) vorrangig anzusiedelnder gewerblicher Nutzung(en)	gewerbliche Perspektive nur für den östlichen Teilbereich: Eignung für Produzierendes Gewerbe/Industrielle Nutzungen, auch größere Betriebe, in Teilbereichen auch Logistik/Großhandel Quartiersbildung mit Schwerpunktsetzungen sinnvoll, freihalten von kleineren Betrieben
Empfehlung	Eignung für gewerbliche Entwicklung i.S. GIB (östliche Bereiche; 13,4 ha) unter Berücksichtigung oben genannter Hinweise im Bereich Technische Infrastruktur) Keine Eignung für städtebauliche Entwicklung (westliche Bereiche, 17,5 ha) - Umwandlung in Freiraum- und Agrarbereich bei Neuaufstellung des Regionalplanes (siehe Vorschlag nachfolgende Abbildung)

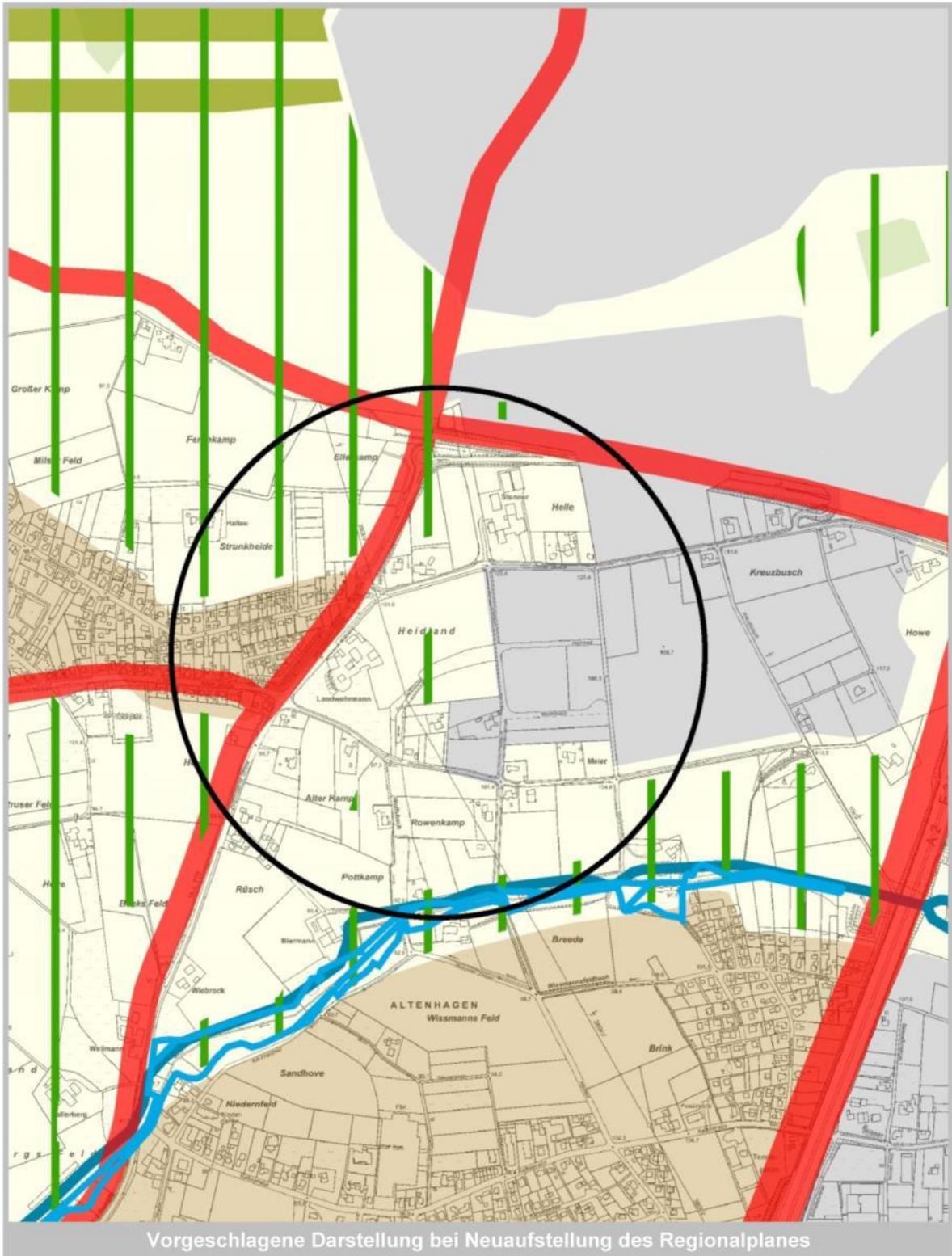
Steckbrief He-02

Kriterium	Einschätzung
<p>Tragfähigkeit sonstige technische Infrastruktur (insb. Regenwasser) (UWB)</p>	<p>Östliche Teilfläche: Vorflutkanalisation ist zu erstellen. RRB und RKB erforderlich. Abhängigkeiten von Dritten: Grundstück außerhalb des Gebietes erforderlich. Wirtschaftlicher und technischer Aufwand: sehr hoch. Umsetzung: mittelfristig</p> <p>Erschwerte Ableitung des RW (Tiefenlagen RWK, Geländeauffüllung).</p> <p>Südliche Teilfläche: Vorflutkanalisation ist zu erstellen. RRB und RKB erforderlich. Wirtschaftlicher und technischer Aufwand: normal. Umsetzung: mittelfristig</p> <p>Umsetzung günstig im Rahmen der Erschließung der östlichen Teilfläche. Teilfläche vorab erschließbar.</p> <p>Westliche Teilfläche: Vorflutkanalisation ist zu erstellen. RRB und RKB erforderlich. Abhängigkeiten von Dritten: Grundstück und Durchleitungsrecht im Gebiet und außerhalb des Gebietes erforderlich. Wirtschaftlicher und technischer Aufwand: normal. Umsetzung: mittelfristig.</p> <p>Trasse für Schmutzwasserkanal (SWK) / Regenwasserkanal (RWK) / Sonderbauwerk (SB) ist freizuhalten von Bebauung.</p> <p>Nördliche Teilfläche: Vorflutkanalisation ist zu erstellen. Nicht im Freigefälle erschließbar, Vorflut für Regenwasser fehlt. RRB und RKB erforderlich. Abhängigkeiten von Dritten: Grundstück und Durchleitungsrecht in und außerhalb des Gebietes erforderlich. Wirtschaftlicher und technischer Aufwand: sehr hoch. Umsetzung: langfristig.</p> <p>Erschwerte Ableitung des RW zur Nachbarkommune.</p>

Steckbrief He-02



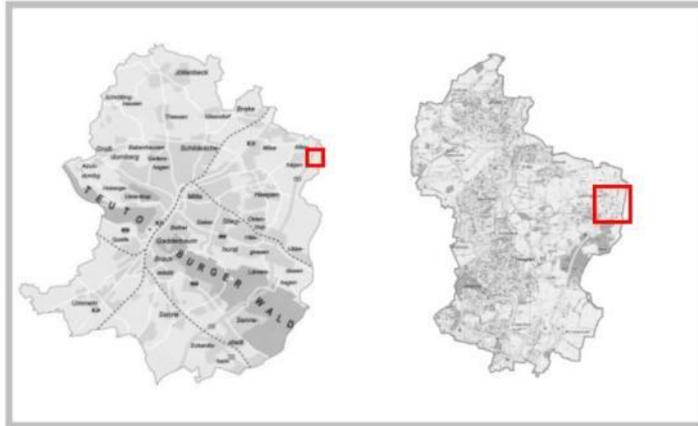
Steckbrief He-02



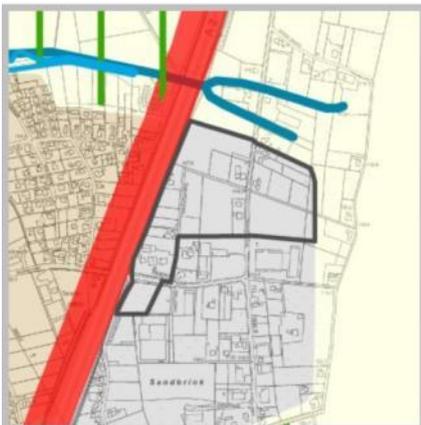
Steckbrief He-03



Siedlungsreserve gem. GEP

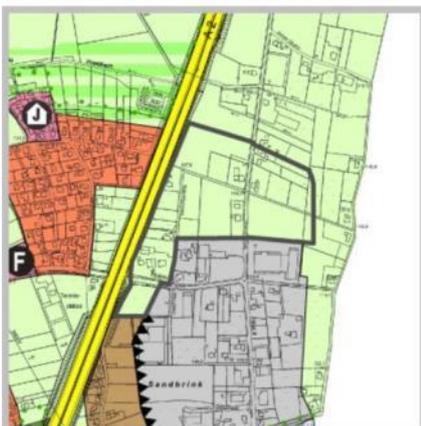


Lage im Stadtgebiet



Regionalplan (GEP)

Stadtbezirk: Heepen
Lage: Vinner Straße / Nibelungenweg
Gewerbezone: bei 12 Vinner Straße
Nutzung: Landwirtschaftliche Fläche, tlw. bebaut
Größe: 9,1 ha
Planungsrecht: B-Plan: —
 FNP: Landwirtschaftliche Fläche
 GEP: GIB

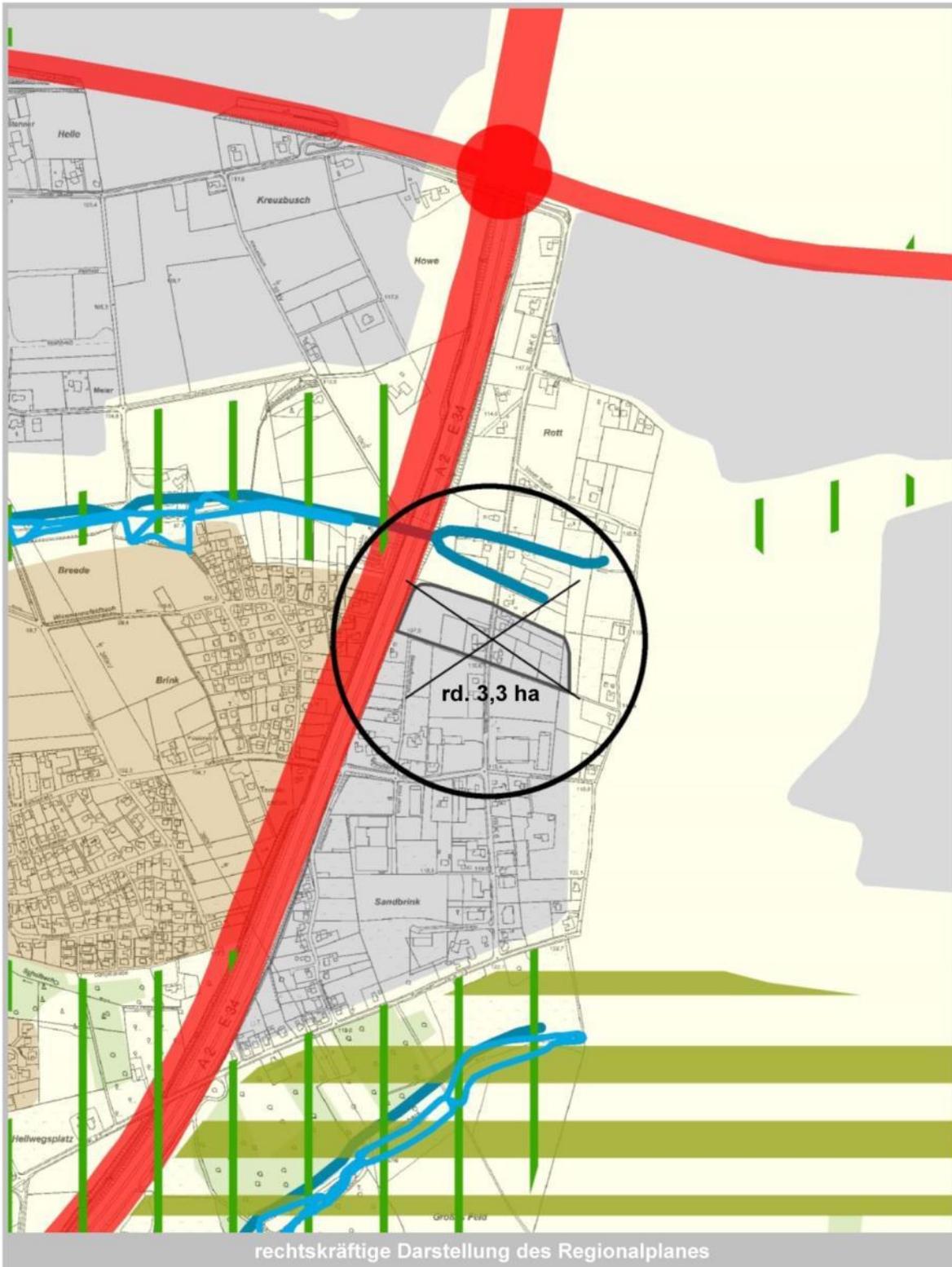


Flächennutzungsplan (FNP)

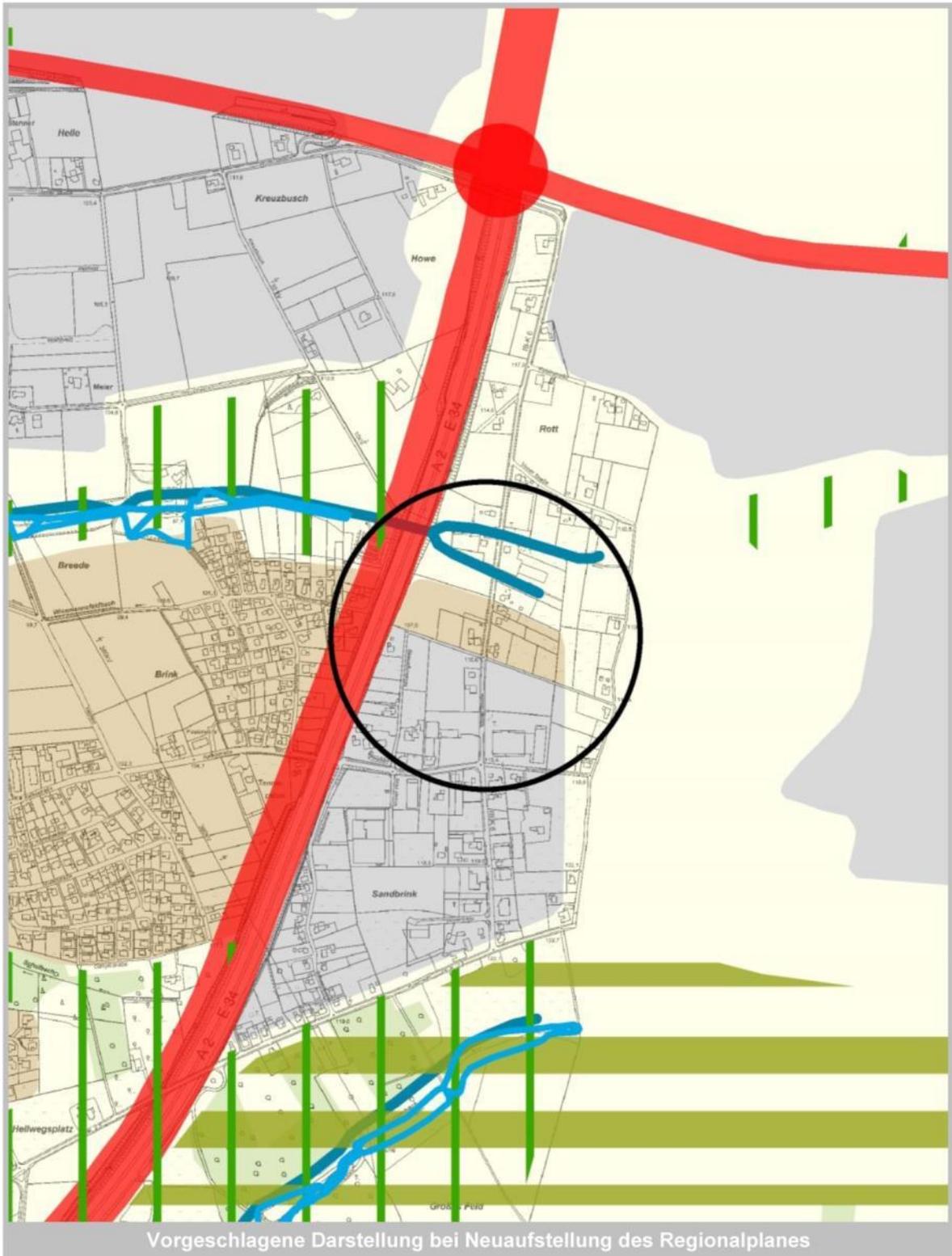
Steckbrief He-03

Kriterium	Einschätzung
Standort / Adresse (WEGE)	periphere Lage, keine prominente Adresse
Nutzbarkeit Fläche (WEGE)	stark zersiedelter Bereich mit Wohnnutzungen, ggf. Entwicklung des östlichen Bereichs als Erweiterungsfläche für bestehende Betriebe
Verkehrsanbindung / Erreichbarkeit (660/ WEGE)	grundsätzlich geeignet
Umwelt- / naturschutzfachliche Belange (Umweltamt)	sehr hohe Lärmbelastung, Ventilationsbahn wird wegen Anbauverbot an Autobahn erhalten; grundsätzlich in Ordnung
Landschaftsbild / Erholung (Umweltamt)	keine Bedenken
Erschließbarkeit / Tragfähigkeit Anbindung (Amt für Verkehr)	Vinner Straße müsste voraussichtlich ausgebaut werden
Tragfähigkeit sonstige technische Infrastruktur (insb. Regenwasser) (UWB)	Vorflutkanalisation ist zu erstellen. RRB und Regenüberlauf (RÜ) erforderlich. Abhängigkeiten von Dritten: Grundstück und Durchleitungsrecht im und außerhalb des Gebietes erforderlich. Wirtschaftlicher und technischer Aufwand: hoch. Umsetzung: mittelfristig. Umsetzung nur im Rahmen des Gesamtkonzeptes Altenhagen.
Bewertung Stadtentwicklung / Städtebau (Bauamt)	Einschränkung bzw. Restriktionen durch bestehende Wohnnutzung
Eigentum / Aktivierbarkeit (Bauamt)	überwiegend kleinteilige Grundstücksstruktur mit diversen Eigentümern, privat
Eignungsbewertung (potenziell) vorrangig anzusiedelnder gewerblicher Nutzung(en)	gewerbliche Perspektive südlich der Fleerstraße/Nibelungenweg — Eignung für Handwerk/Kleingewerbe; Arrondierung der bestehenden Struktur durch Betriebe vergleichbarer Größe und Branche, ggf. für Erweiterungen ansässiger Betriebe
Empfehlung	Eignung für gewerbliche Entwicklung i.S. GIB (Wohnbebauung beachten) südlich der Fleerstraße/Nibelungenweg; aktuelle Anfrage zur gewerblichen Entwicklung, Umfang der in Entwicklung gehenden Flächen ist in Klärung; nördlich Fleerstraße/Nibelungenweg Umwandlung in ASB bei Neuaufstellung des Regionalplanes (siehe Vorschlag nachfolgende Abbildung)

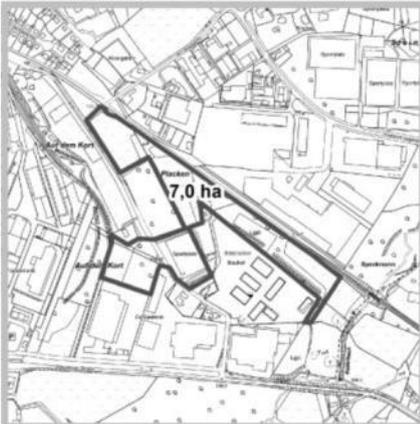
Steckbrief He-03



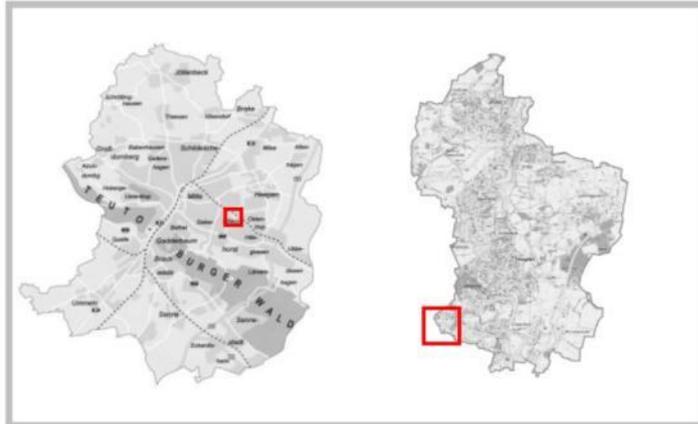
Steckbrief He-03



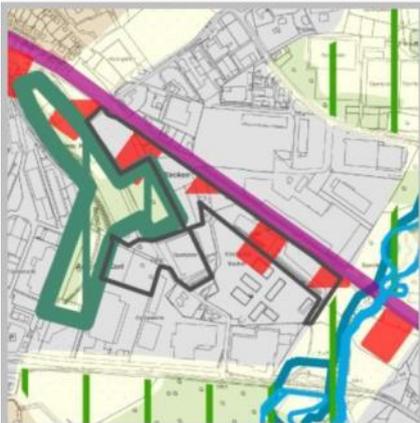
Steckbrief He-04



Siedlungsreserve gem. GEP



Lage im Stadtgebiet



Regionalplan (GEP)

Stadtbezirk:	Heepen / Mitte
Lage:	Am Wiehagen
Gewerbezone:	bei 23b Großmarkt
Nutzung:	Grünfläche, tlw. bebaut
Größe:	7,0 ha
Planungsrecht:	B-Plan: tlw. Versorgungs-, Grünfläche
	FNP: Grünfläche, Fläche für Ver- bzw. Entsorgung
	GEP: GIB

Hintergrund / Beschlüsse:

Die südlich gelegene Areale der Flächenreserve liegen teilweise im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. III/3/63.00 (Bekanntmachung 04.05.1969) sowie zum Teil im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes III/3/84.00 (Bekanntmachung 14.12.2001).

Die Bebauungspläne treffen für die maßgeblichen Areale die Festsetzung Grünfläche und teilweise Versorgungsfläche.



Flächennutzungsplan (FNP)

Steckbrief He-04

Kriterium	Einschätzung
Standort / Adresse (WEGE)	keine Adresse, Lage in zweiter Reihe
Nutzbarkeit Fläche (WEGE)	Restfläche auf bislang vorgesehener Trasse der B66n im FNP, nicht nutzbar
Verkehrsanbindung / Erreichbarkeit (660/ WEGE)	schlecht erreichbar
Umwelt- / naturschutzfachliche Belange (Umweltamt)	tlw. Naturschutzgebiet, Bestandteil des Biotopverbundes
Landschaftsbild / Erholung (Umweltamt)	Teil des Grünen Bandes, geplante Fuß- und Radwegeverbindung
Erschließbarkeit / Tragfähigkeit Anbindung (Amt für Verkehr)	teilw. Trasse der B 66n (durch verwaltungsinterne Bindung von Bebauung freizuhalten), auch nach Ratsbeschluss zur B 66 n vom 28.04.2016 Bei Erschließung über Am Wiehagen entsprechender Ausbau erforderlich, LSA ggf. zu prüfen. Die GE-Entwicklung erzeugt weiteren Gewerbeverkehr in Oldentrup ohne zusätzliches leistungsfähiges Straßennetz, potenzielle Konflikte mit Anwohnern ("Oldentruper Kreuz")
Tragfähigkeit sonstige technische Infrastruktur (insb. Regenwasser) (UWB)	Vorflutkanalisation ist zu erstellen. Nicht im Freigefälle erschließbar, Druckrohrleitung (DRL) / Pumpwerk (PW) erforderlich. RRB und RKB erforderlich. Abhängigkeiten von Dritten: Grundstück und Durchleitungsrecht im Gebiet und außerhalb des Gebietes erforderlich. Wirtschaftlicher und technischer Aufwand: hoch bis sehr hoch. Umsetzung: langfristig. Teilfläche vorab erschließbar.
Bewertung Stadtentwicklung / Städtebau (Bauamt)	Flächen „in zweiter Reihe“, Trasse B66n im FNP, „Grünes Band“
Eigentum / Aktivierbarkeit (Bauamt)	überwiegend städtische Flächen, zwei private Eigentümer, darunter eine Erbengemeinschaft
Eignungsbewertung (potenziell) vorrangig anzusiedelnder gewerblicher Nutzung(en)	keine gewerbliche Perspektive
Empfehlung	keine Eignung für siedlungsbezogene und städtebauliche Entwicklung, zukünftige Darstellung als Freiraum- und Agrarbereich bei Neuaufstellung des Regionalplanes

Steckbrief Sd-01



Siedlungsreserve gem. GEP



Lage im Stadtgebiet



Regionalplan (GEP)

Stadtbezirk:	Sennestadt
Lage:	Am Klosterteich
Gewerbezone:	bei 44a Fuggerstraße
Nutzung:	Landwirtschaftliche Fläche, tlw. bebaut
Größe:	19,1 ha
Planungsrecht:	B-Plan: —
	FNP: Landwirtschaftliche Fläche
	GEP: GIB



Flächennutzungsplan (FNP)

Hintergrund / Beschlüsse:

Nordöstliche Teilareale der Flächenreserve liegen im Geltungsbereich des im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplanes Nr. I/St 49 „Logistik-Park-Fuggerstraße“ bzw. im Geltungsbereich der 241. Änderung des Flächennutzungsplanes (Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 23.06.2015). Diese Teilflächen stellen damit keine Siedlungsreserven des Regionalplanes dar.

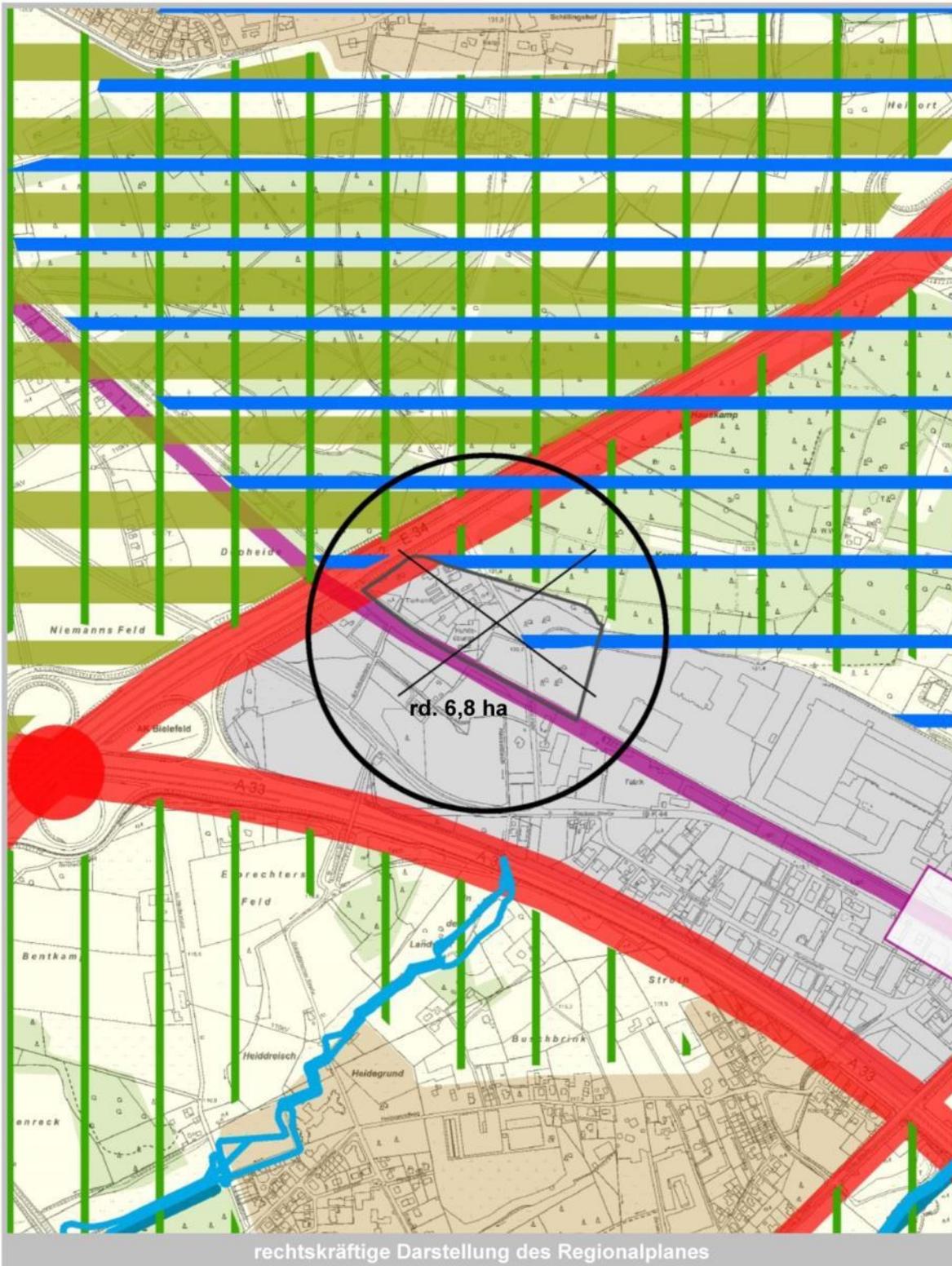
Steckbrief Sd-01

Kriterium	Einschätzung
Standort / Adresse (WEGE)	geeigneter Gewerbestandort, wenig prominente Lage
Nutzbarkeit Fläche (WEGE)	eingeschränkt durch Abstandsflächen zur Autobahn; starke Zersplitterung des Raums durch vorhandene Wohn- und Ausgleichsflächen
Verkehrsanbindung / Erreichbarkeit (660/ WEGE)	grundsätzlich gut
Umwelt- / naturschutzfachliche Belange (Umweltamt)	vielfältig strukturierter Raum; faunistisch hochwertige Bereich im Norden wegen Altbaumbestand, Im Osten und Westen sind Gewässer - Uferstreifen freizuhalten von Bebauung; sehr hohe Lärmbelastung in Nähe von BAB 2 und 33; nördlich der Bahn keine Gewerbeflächen ausweisen; Im mittleren und südlichen Bereich ist eine Gewerbenutzung abgesehen von den Ausgleichsflächen möglich.
Landschaftsbild / Erholung (Umweltamt)	Bereich nördlich der Bahn wegen Strukturvielfalt und Erschließung Erholungsraum; Kulturhistorischer Landschaftsweg Senne; im Süden Wanderweg entlang Krackser und Eckhardtsheimer Straße
Erschließbarkeit / Tragfähigkeit Anbindung (Amt für Verkehr)	Probleme Kreuzungsbereich Krackser Straße würden sich verschärfen, Verkehrliche Probleme im Zusammenhang mit "Logistik-Park-Fuggerstraße" sind bekannt und eine Zunahme des Verkehrsaufkommens kann die Verkehrssituation auf der Relation Verler Straße / Paderborner Straße weiter verschlechtern, potenzielle Konflikte mit Anwohnern
Tragfähigkeit sonstige technische Infrastruktur (insb. Regenwasser) (UWB)	Siehe folgende Seite
Bewertung Stadtentwicklung / Städtebau (Bauamt)	Anbindung an bestehendes Gewerbegebiet, kaum störungsempfindliche Nutzungen im südlichen Bereich, Wohnnutzung nördl. Krackser Straße
Eigentum / Aktivierbarkeit (Bauamt)	Flächen städtisch, privat und von der Bundesrepublik Deutschland, tlw. kleinteilige Flurstücke
Eignungsbewertung (potenziell) vorrangig anzusiedelnder gewerblicher Nutzung(en)	gewerbliche Perspektive: Eignung für Handwerk, Kleingewerbe, ggf. kleine Großhandelsbetriebe; nicht geeignet für Kfz-Gewerbe und Dienstleistungen; keine hochwertige Entwicklung
Empfehlung	Eignung für gewerbliche Entwicklung i.S. GIB unter Berücksichtigung oben genannter Hinweise Verkehr/ vorhandener Ausgleichsflächen etc.; Keine Eignung für städtebauliche Entwicklung für Bereich nördlich der Bahnlinie (6,8 ha), zukünftige Darstellung als Freiraum- und Agrarbereich bei Neuaufstellung des Regionalplanes (siehe Vorschlag nachfolgende Abbildung)

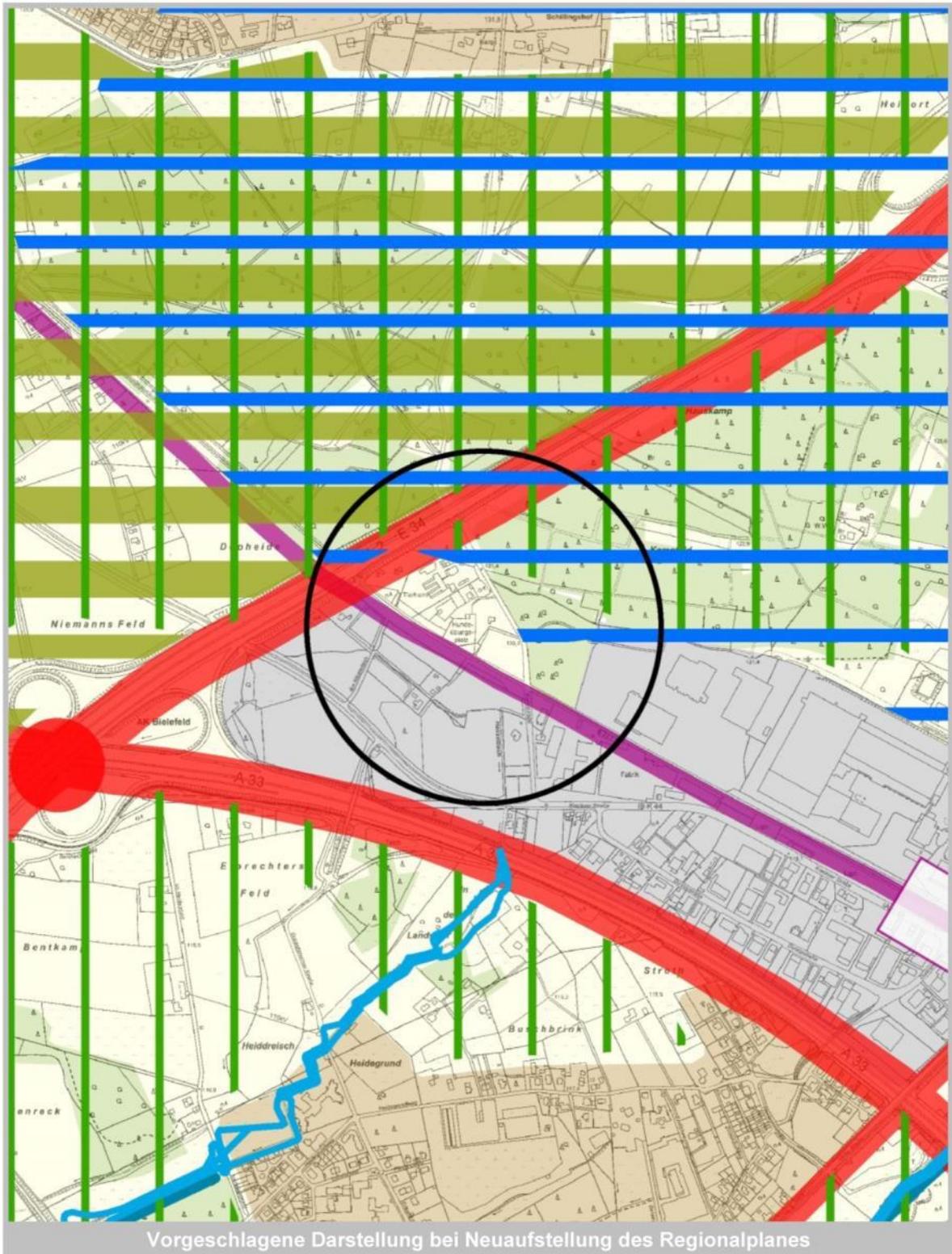
Steckbrief Sd-01

Kriterium	Einschätzung
Tragfähigkeit sonstige technische Infrastruktur (insb. Regenwasser) (UWB)	Vorflutkanalisation ist zu erstellen. Nicht im Freigefälle erschließbar, Druckrohrleitung (DRL) / Pumpwerk (PW) erforderlich. RRB und RKB erforderlich. Abhängigkeiten von Dritten: Grundstück und Durchleitungsrecht innerhalb und außerhalb des Gebietes erforderlich. Wirtschaftlicher und technischer Aufwand: hoch. Umsetzung: langfristig.

Steckbrief Sd-01



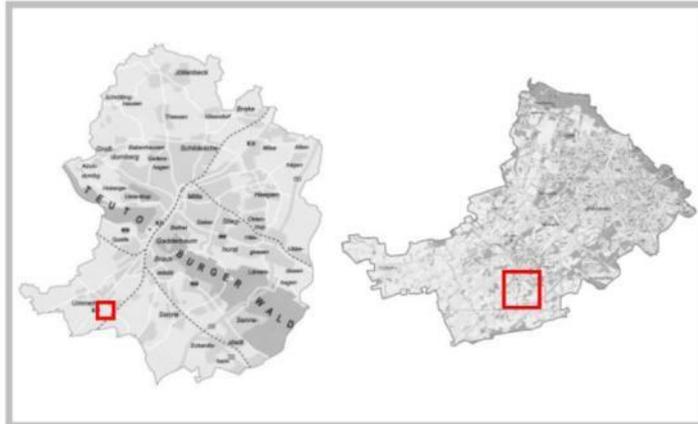
Steckbrief Sd-01



Steckbrief Br-01



Siedlungsreserve gem. GEP



Lage im Stadtgebiet



Regionalplan (GEP)

Stadtbezirk: Brackwede
Lage: Westlich Bokelstraße
Gewerbezone: bei 36 Bokelstraße
Nutzung: Landwirtschaftliche Fläche, tlw. bebaut
Größe: 3,8 ha
Planungsrecht: B-Plan: —
 FNP: Landwirtschaftliche Fläche
 GEP: GIB



Flächennutzungsplan (FNP)

Steckbrief Br-01

Kriterium	Einschätzung
Standort / Adresse (WEGE)	geeignet als Gewerbeestandort
Nutzbarkeit Fläche (WEGE)	gut geeignet, Arrondierung des bestehendes Gebiets
Verkehrsanbindung / Erreichbarkeit (660/ WEGE)	nach Fertigstellung Ortsumgehung Ummeln (B 61n) zukünftig sehr gut
Umwelt- / naturschutzfach- liche Belange (Umweltamt)	Landschaftsschutzgebiet; faunistisch hochwertiger Bereich (Ergebnis UVS B61n: Rotmilan, Erdkröte), Ausgleichsflächen im Süden; z. T. Altlastenflächen
Landschaftsbild / Erholung (Umweltamt)	naturnaher, vielfältig strukturierter Landschaftsraum
Erschließbarkeit / Tragfä- higkeit Anbindung (Amt für Verkehr)	bestehende Probleme mit Lieferverkehr; Tragfähigkeit Bokelstraße schwierig; Prüfung Knotenpunkt Ummelner Straße notwendig; weitere Perspektiven bei Abstufung der Gütersloher Straße möglich
Tragfähigkeit sonstige technische Infrastruktur (insb. Regenwasser) (UWB)	Vorflutkanalisation ist zu erstellen. RRB und RKB erforderlich. Abhängigkeiten von Dritten: Grundstück und Durchleitungsrecht im Gebiet und außerhalb des Gebietes erforderlich. Wirtschaftlicher und technischer Aufwand: normal. Umsetzung: mittelfristig
Bewertung Stadtentwick- lung / Städtebau (Bauamt)	Arrondierung, Anbindung an bestehendes Gewerbegebiet, kaum störungsempfindliche Nutzungen
Eigentum / Aktivierbarkeit (Bauamt)	ein Eigentümer, privat
Eignungsbewertung (potenziell) vorrangig an- zusiedelnder gewerblicher Nutzung(en)	gewerbliche Perspektive: Vorrangig zur Erweiterung bereits bestehender Betriebe
Empfehlung	Eignung für gewerbliche Entwicklung i.S. GIB (unter Berücksichtigung oben genannter Hinweise im Bereich Umwelt und Verkehr)

Steckbrief Br-02



Siedlungsreserve gem. GEP



Lage im Stadtgebiet



Regionalplan (GEP)

Stadtbezirk: Brackwede
Lage: Südlich Hambrinker Heide
Gewerbezone: bei 35b Erpestraße
Nutzung: Landwirtschaftliche Fläche
Größe: 1,6 ha
Planungsrecht: B-Plan: —
 FNP: Landwirtschaftliche Fläche
 GEP: GIB

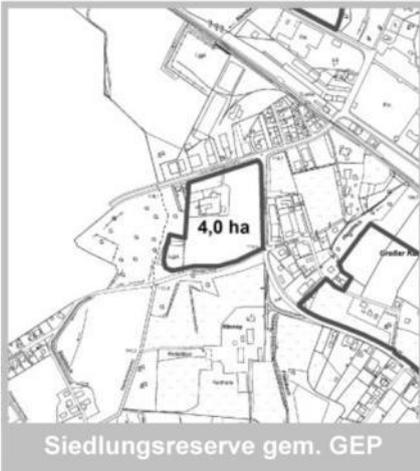


Flächennutzungsplan (FNP)

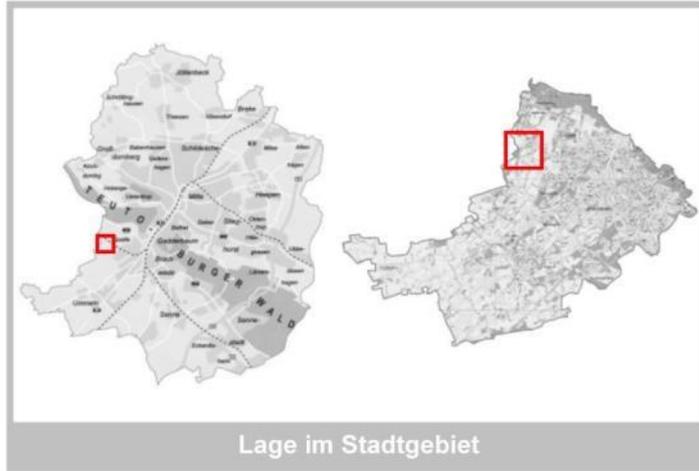
Steckbrief Br-02

Kriterium	Einschätzung
Standort / Adresse (WEGE)	geeigneter Gewerbeestandort
Nutzbarkeit Fläche (WEGE)	gut i.S. der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes
Verkehrsanbindung / Erreichbarkeit (660/ WEGE)	
Umwelt- / naturschutzfachliche Belange (Umweltamt)	Landschaftsschutzgebiet, Begrenzung entsprechend vorhandener Bebauung, in Ordnung
Landschaftsbild / Erholung (Umweltamt)	Eingrünung des Siedlungsrandes erforderlich
Erschließbarkeit / Tragfähigkeit Anbindung (Amt für Verkehr)	in Ordnung, Erschließung über Hambrinker Heide und Erpestraße grundsätzlich gesichert, Ausbau erforderlich, LSA wäre ggf. zu prüfen, Brockhagener Straße ist hier freie Strecke L 806
Tragfähigkeit sonstige technische Infrastruktur (insb. Regenwasser) (UWB)	Vorflutkanalisation ist zu erstellen. RRB und RKB erforderlich. Abhängigkeiten von Dritten: Grundstück und Durchleitungsrecht im Gebiet und außerhalb des Gebietes erforderlich. Wirtschaftlicher und technischer Aufwand: hoch. Umsetzung: mittelfristig
Bewertung Stadtentwicklung / Städtebau (Bauamt)	Anbindung an bestehendes Gewerbegebiet, zersiedelte Umgebung
Eigentum / Aktivierbarkeit (Bauamt)	bis auf kleine Restfläche ein Eigentümer, privat
Eignungsbewertung (potenziell) vorrangig anzusiedelnder gewerblicher Nutzung(en)	gewerbliche Perspektive: Arrondierung eines bestehenden Gebietes, Nutzung gemäß der bestehenden Strukturen, Handwerk, Kleingewerbe, evtl. kleine Dienstleistungsbetriebe, höherwertige Qualität anzustreben
Empfehlung	Eignung für gewerbliche Entwicklung i.S. GIB

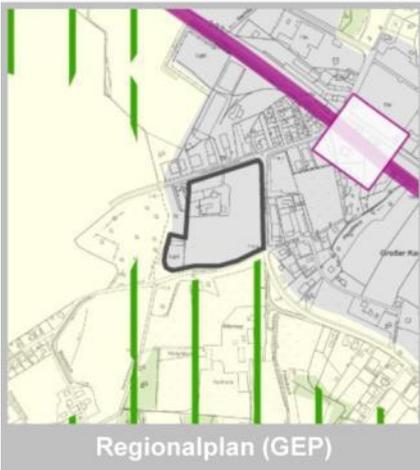
Steckbrief Br-04



Siedlungsreserve gem. GEP



Lage im Stadtgebiet



Regionalplan (GEP)

Stadtbezirk: Brackwede
Lage: Carl-Severing-Straße
Gewerbezone: bei 31 Bahnhof Quelle
Nutzung: Landwirtschaftliche Fläche, tlw. bebaut
Größe: 4,0 ha
Planungsrecht: B-Plan: —
 FNP: Landwirtschaftliche Fläche
 GEP: GIB

Hintergrund / Beschlüsse:

Die Fläche wurde aufgrund der Anregung der Stadt Bielefeld (Ratsbeschluss 28.06.2001) im Rahmen der Neuaufstellung des Gebietsentwicklungsplanes als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) im Regionalplan (GEP) dargestellt.



Flächennutzungsplan (FNP)

Steckbrief Br-04

Kriterium	Einschätzung
Standort / Adresse (WEGE)	geeigneter Gewerbestandort für ortsnahe Gewerbe
Nutzbarkeit Fläche (WEGE)	grundsätzlich geeignet, aber schwierige Bestandssituation mit Wohnen / Eigentümern
Verkehrsanbindung / Erreichbarkeit (660/ WEGE)	schlecht erreichbar
Umwelt- / naturschutzfachliche Belange (Umweltamt)	grundsätzlich in Ordnung, aber Waldinanspruchnahme im Westen vermeiden und Gehölzstreifen im Süden sichern
Landschaftsbild / Erholung (Umweltamt)	hohe Erholungsfunktion, südlich Wanderweg, landschaftliche Einbindung durch Erhaltung des vorhandenen Gehölzstreifens im Süden sichern
Erschließbarkeit / Tragfähigkeit Anbindung (Amt für Verkehr)	Erschließung über die Kupferstraße und die Carl-Severing-Straße grundsätzlich gesichert, LSA wäre ggf. zu prüfen
Tragfähigkeit sonstige technische Infrastruktur (insb. Regenwasser) (UWB)	Vorflutkanalisation ist zu erstellen. Nicht im Freigefälle erschließbar, Druckrohrleitung (DRL) / Pumpwerk (PW) erforderlich. RRB und RKB erforderlich. Abhängigkeiten von Dritten: Grundstück und Durchleitungsrecht innerhalb und außerhalb des Gebietes erforderlich. Wirtschaftlicher und technischer Aufwand: normal. Umsetzung: mittelfristig. Trasse Sonderbauwerk (SB) ist freizuhalten von Bebauung.
Bewertung Stadtentwicklung / Städtebau (Bauamt)	Arrondierung, Anbindung an bestehendes Gewerbegebiet, Vorhandene Hofstelle und angrenzende Wohnnutzungen zu berücksichtigen
Eigentum / Aktivierbarkeit (Bauamt)	kleine Fläche im Südwesten städtisches Eigentum, Rest ein Eigentümer, privat
Eignungsbewertung (potenziell) vorrangig anzusiedelnder gewerblicher Nutzung(en)	gewerbliche Perspektive: Kleinteilige Nutzung durch Produzierendes Gewerbe und Handwerk, evtl. mit verdichtetem Gewerbebau, höhere Qualität anzustreben
Empfehlung	Eignung für gewerbliche Entwicklung i.S. GIB (unter Berücksichtigung oben genannter Hinweise im Bereich Umwelt)

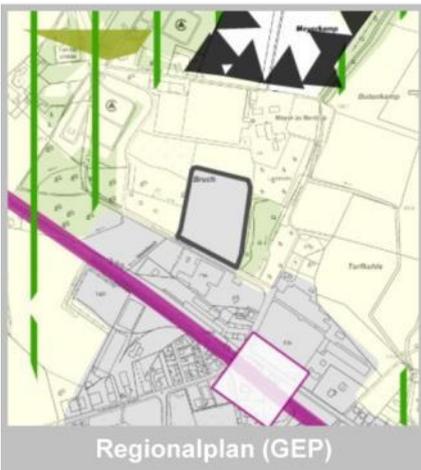
Steckbrief Br-05



Siedlungsreserve gem. GEP

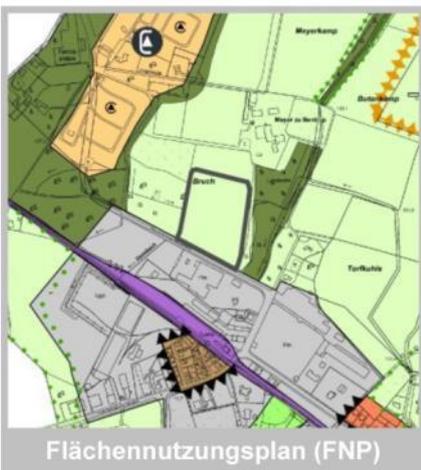


Lage im Stadtgebiet



Regionalplan (GEP)

Stadtbezirk:	Brackwede
Lage:	Nördlich Paul-Schwarze-Straße
Gewerbezone:	bei 31 Bahnhof Quelle
Nutzung:	Landwirtschaftliche Fläche
Größe:	2,6 ha
Planungsrecht:	B-Plan: —
	FNP: Landwirtschaftliche Fläche
	GEP: GIB



Flächennutzungsplan (FNP)

Hintergrund / Beschlüsse:

Die Fläche wurde aufgrund der Anregung der Stadt Bielefeld (Ratsbeschluss 28.06.2001) im Rahmen der Neuaufstellung des Gebietsentwicklungsplanes als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) im Regionalplan (GEP) dargestellt.

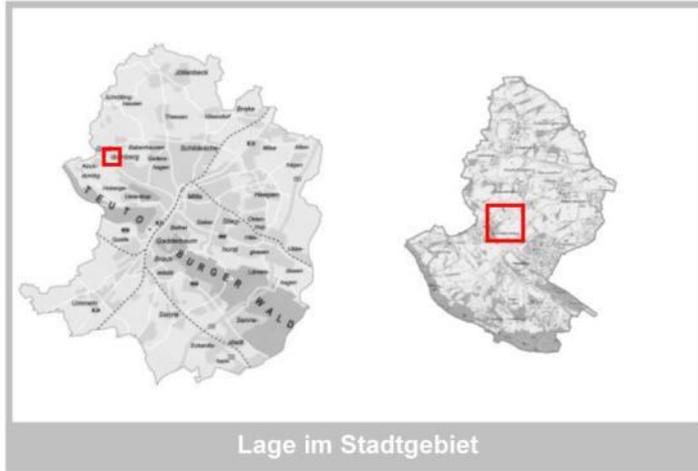
Steckbrief Br-05

Kriterium	Einschätzung
Standort / Adresse (WEGE)	keine Adresse
Nutzbarkeit Fläche (WEGE)	wenig geeignet
Verkehrsanbindung / Erreichbarkeit (660/ WEGE)	schlecht erreichbar
Umwelt- / naturschutzfach- liche Belange (Umweltamt)	benachbarter Wald: schutzwürdige Biotope nach Biotopkataster, bauliche Inanspruchnahme des Ackers entwertet auch den Lebensraum dieser Waldbereiche
Landschaftsbild / Erholung (Umweltamt)	Siedlungssporn vermeiden
Erschließbarkeit / Tragfä- higkeit Anbindung (Amt für Verkehr)	-
Tragfähigkeit sonstige technische Infrastruktur (insb. Regenwasser) (UWB)	Vorflutkanalisation ist vorhanden. RRB und RKB erforderlich. Abhängigkeiten von Dritten: Grundstück und Durchleitungsrecht im Ge- biet und außerhalb des Gebietes erforderlich. Wirtschaftlicher und technischer Aufwand: normal. Umsetzung: kurzfristig
Bewertung Stadtentwick- lung / Städtebau (Bauamt)	Siedlungssporn in wenig günstiger Lage
Eigentum / Aktivierbarkeit (Bauamt)	ein Eigentümer, privat
Eignungsbewertung (potenziell) vorrangig an- zusiedelnder gewerblicher Nutzung(en)	keine gewerbliche Perspektive
Empfehlung	keine Eignung für städtebauliche Entwicklung, Darstellung als Freiraum- und Agrarbereich bei Neuaufrstellung des Regionalplanes

Steckbrief Do-01



Siedlungsreserve gem. GEP



Lage im Stadtgebiet



Regionalplan (GEP)

Stadtbezirk:	Dornberg
Lage:	Nordwestlich Auf dem Esch
Gewerbezone:	bei 1b Auf dem Esch
Nutzung:	Landwirtschaftliche Fläche
Größe:	10,3 ha
Planungsrecht:	B-Plan: —
	FNP: Landwirtschaftliche Fläche
	GEP: GIB

Hintergrund / Beschlüsse:

Die Fläche wurde aufgrund der Anregung der Stadt Bielefeld (Ratsbeschluss 28.06.2001) im Rahmen der Neuaufstellung des Gebietsentwicklungsplanes als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) im Regionalplan (GEP) dargestellt.



Flächennutzungsplan (FNP)

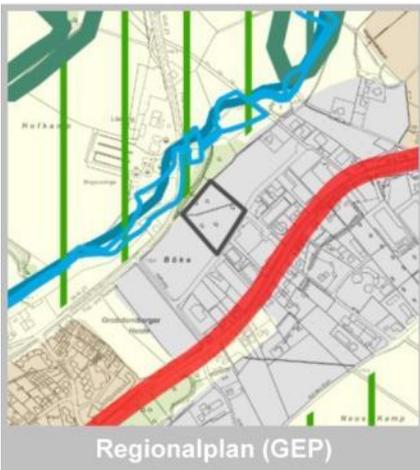
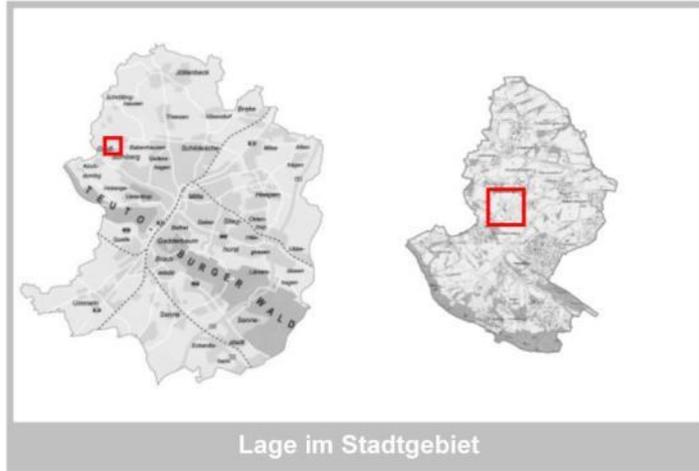
Steckbrief Do-01

Kriterium	Einschätzung
Standort / Adresse (WEGE)	sehr gut geeignet.er Gewerbestandort u.a. für universitätsnahes Gewerbe
Nutzbarkeit Fläche (WEGE)	sehr gut
Verkehrsanbindung / Erreichbarkeit (660/ WEGE)	Anschluss gut, Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz nicht gegeben
Umwelt- / naturschutzfachliche Belange (Umweltamt)	Landschaftsschutzgebiet; Wald ist schutzwürdiges Biotop und Biotopverbundfläche; Entwicklung der Offenlandbiotope angestrebt; besonders schutzwürdige Böden; hoch klimaempfindliche Fläche, Kaltluftentstehungsfläche Arrondierung im Norden unproblematisch, südliche Bereiche unangetastet lassen
Landschaftsbild / Erholung (Umweltamt)	wichtiger siedlungsnaher Erholungsraum mit Grünen Wegen
Erschließbarkeit / Tragfähigkeit Anbindung (Amt für Verkehr)	Erschließung über „Auf dem Esch“ grundsätzlich gesichert, Teilausbau und LSA wären ggf. zu prüfen. Die Babenhauser Straße ist freie Strecke (L 779) Lkw-Anbindung an BAB schwierig (Stapenhorststraße gesperrt, Twellbachtal sensibel)
Tragfähigkeit sonstige technische Infrastruktur (insb. Regenwasser) (UWB)	Siehe folgende Seite
Bewertung Stadtentwicklung / Städtebau (Bauamt)	Klärung im Erarbeitungsprozess des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes Babenhausen
Eigentum / Aktivierbarkeit (Bauamt)	vier Eigentümer, privat, große Flurstücke, zwei Flurstücke mit nicht ermitteltem Eigentümer
Eignungsbewertung (potenziell) vorrangig anzusiedelnder gewerblicher Nutzung(en)	Höherwertige Entwicklung durch Nutzung Uni-Nähe, hochschulrelevantes Gewerbe, Schwerpunkt auf High-Tech-Produktion und Dienstleistungen, bedingt geeignet für Existenzgründungen, Anwendung starker Selektionskriterien, hochwertige städtebauliche Entwicklung
Empfehlung	Eignung für gewerbliche Entwicklung i.S. GIB, alternativ ggf. ASB-Umwandlung (vorrangig Wohnen) bei Neuaufstellung des Regionalplanes vorbehaltlich Aussagen des in Erarbeitung befindlichen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes Babenhausen (Hinweise im Bereich Umwelt, techn. Infrastruktur beachten)

Steckbrief Do-01

Kriterium	Einschätzung
Tragfähigkeit sonstige technische Infrastruktur (insb. Regenwasser) (UWB)	Vorflutkanalisation ist zu erstellen. RRB und RKB erforderlich. Abhängigkeiten von Dritten: Grundstück und Durchleitungsrecht im Gebiet und außerhalb des Gebietes erforderlich. Wirtschaftlicher und technischer Aufwand: normal. Umsetzung: mittelfristig. Trasse für Kanalisation und Sonderbauwerk (SB) ist freizuhalten von Bebauung. Umsetzung nur im Rahmen eines Gesamtkonzeptes.

Steckbrief Do-02



Stadtbezirk: Dornberg
Lage: Nordwestlich Höfeweg
Gewerbezone: bei 1a Höfeweg
Nutzung: Wald
Größe: 1,2 ha
Planungsrecht: B-Plan: —
 FNP: Wald
 GEP: GIB



Hintergrund / Beschlüsse:

Dem Vorschlag der Verwaltung, diese Fläche im Gebietsentwicklungsplan als „Waldbereich“ darzustellen, wurde in den politischen Gremien der Stadt Bielefeld zur Neuaufstellung des Gebietsentwicklungsplanes (GEP) im Jahr 2001 nicht gefolgt. Die Flächenreserve ist im Flächennutzungsplan als Fläche für Wald dargestellt.

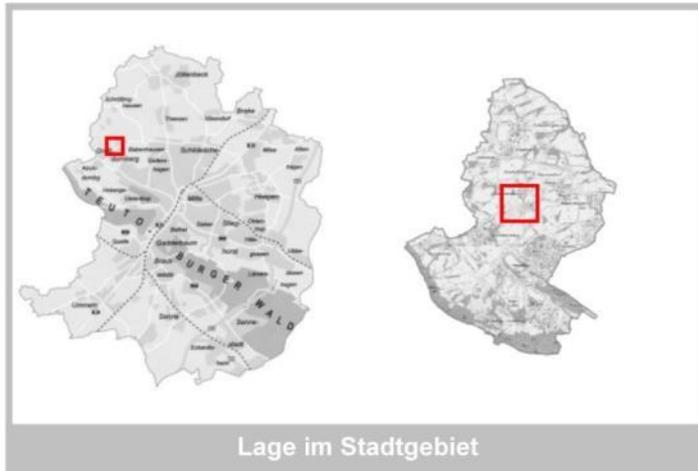
Steckbrief Do-02

Kriterium	Einschätzung
Standort / Adresse (WEGE)	-
Nutzbarkeit Fläche (WEGE)	keine Nutzbarkeit (Wald)
Verkehrsanbindung / Erreichbarkeit (660/ WEGE)	-
Umwelt- / naturschutzfach- liche Belange (Umweltamt)	Altbäume, planungsrelevante Fledermaus- und Vogelarten zu erwarten, Artenschutz; kleinklimatisch positive Wirkung für Umgebung bei weiterer baulicher Ausnutzung der angrenzenden Gewerbeflächen; gewerbliche Nutzung nicht sinnvoll
Landschaftsbild / Erholung (Umweltamt)	gliedert Siedlungsfläche
Erschließbarkeit / Tragfä- higkeit Anbindung (Amt für Verkehr)	Erschließung über „Auf dem Esch“ grundsätzlich gesichert, Ausbau und LSA wären ggf. zu prüfen. Die Babenhauser Straße ist freie Strecke (L 779) Lkw-Anbindung an BAB schwierig (Stapenhorststraße gesperrt, Twellbachtal sensibel)
Tragfähigkeit sonstige technische Infrastruktur (insb. Regenwasser) (UWB)	Vorflutkanalisation ist zu erstellen. RRB und RKB erforderlich. Abhängigkeiten von Dritten: Grundstück und Durchleitungsrecht im Gebiet und außerhalb des Gebietes erforderlich. Wirtschaftlicher und technischer Aufwand: normal . Umsetzung: mittelfristig. Umsetzung nur im Rahmen eines Gesamtkonzeptes mit nördlicher Fläche.
Bewertung Stadtentwick- lung / Städtebau (Bauamt)	Arrondierung bestehendes Gewerbegebiet wäre möglich, aber gebietsprägende bewaldete Fläche
Eigentum / Aktivierbarkeit (Bauamt)	ein Eigentümer, privat, untergeordnete Fläche in städtischem Besitz
Eignungsbewertung (potenziell) vorrangig an- zusiedelnder gewerblicher Nutzung(en)	keine gewerbliche Perspektive
Empfehlung	keine Eignung für städtebauliche Entwicklung, aufgrund der Lage im GIB-Zusammenhang voraussichtlich weiterhin Darstellung als GIB

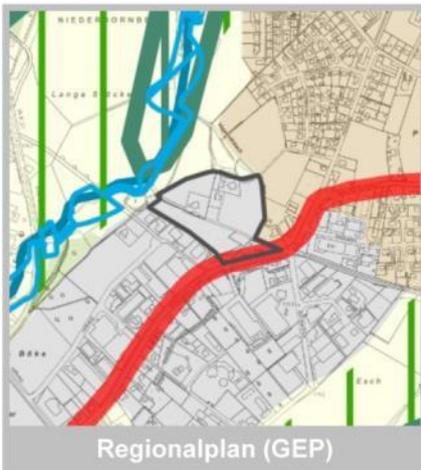
Steckbrief Do-03



Siedlungsreserve gem. GEP



Lage im Stadtgebiet



Regionalplan (GEP)

Stadtbezirk:	Dornberg
Lage:	Nördlich Höfeweg / Babenhauser Straße
Gewerbezone:	bei 1a Höfeweg
Nutzung:	Landwirtschaftliche Fläche, tlw. bebaut
Größe:	3,7 ha
Planungsrecht:	B-Plan: —
	FNP: Landwirtschaftliche Fläche
	GEP: GIB



Flächennutzungsplan (FNP)

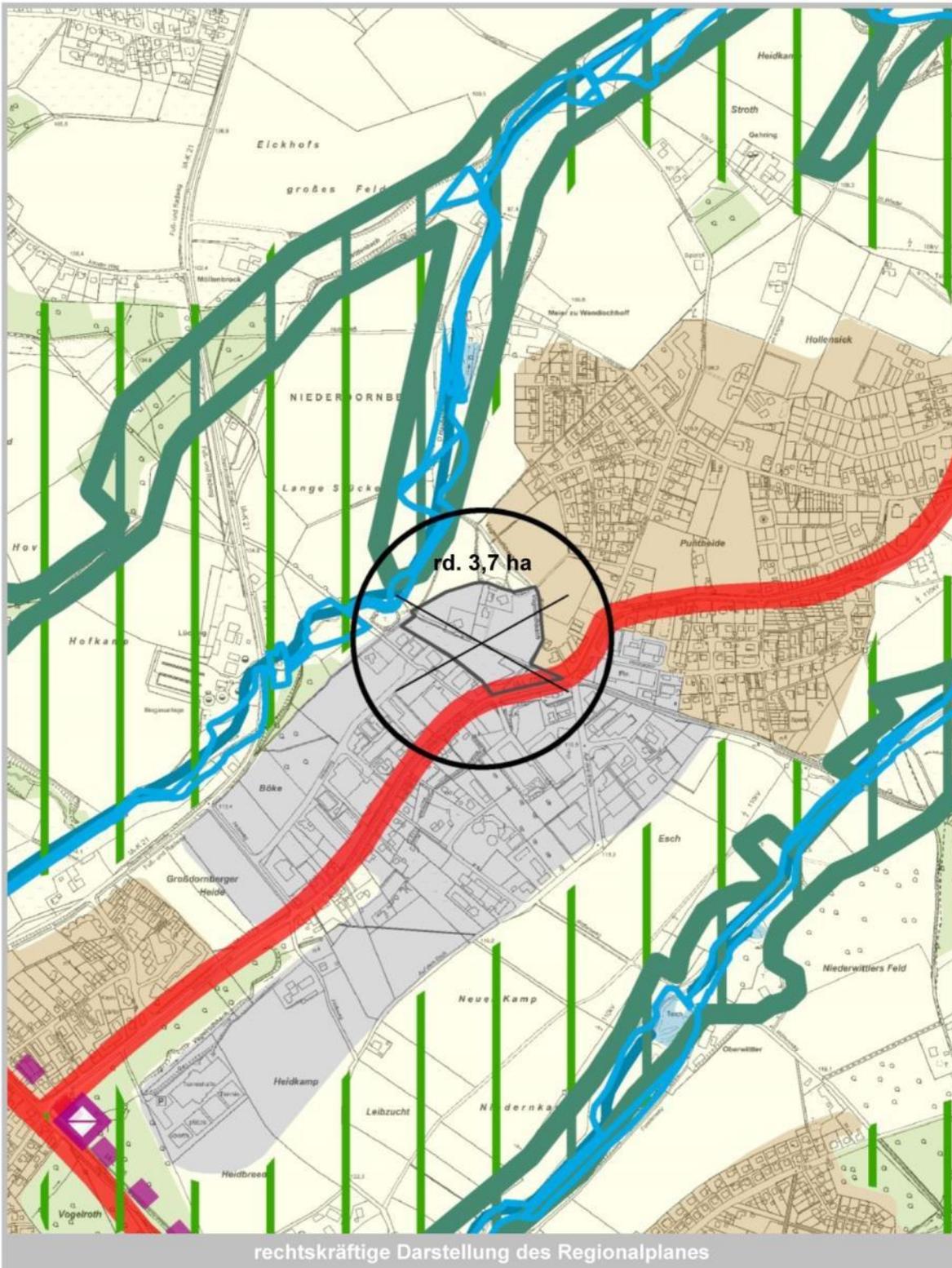
Hintergrund / Beschlüsse:

Auf östlichen bzw. südöstlichen Teilarealen der Flächenreserve besteht der Gewässerverlauf des Vogelrothbaches, einschließlich eines natürlichen Überschwemmungsgebietes. Die Ausweisung eines rechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes wurde bislang für den Gewässerabschnitt nicht vorgenommen.

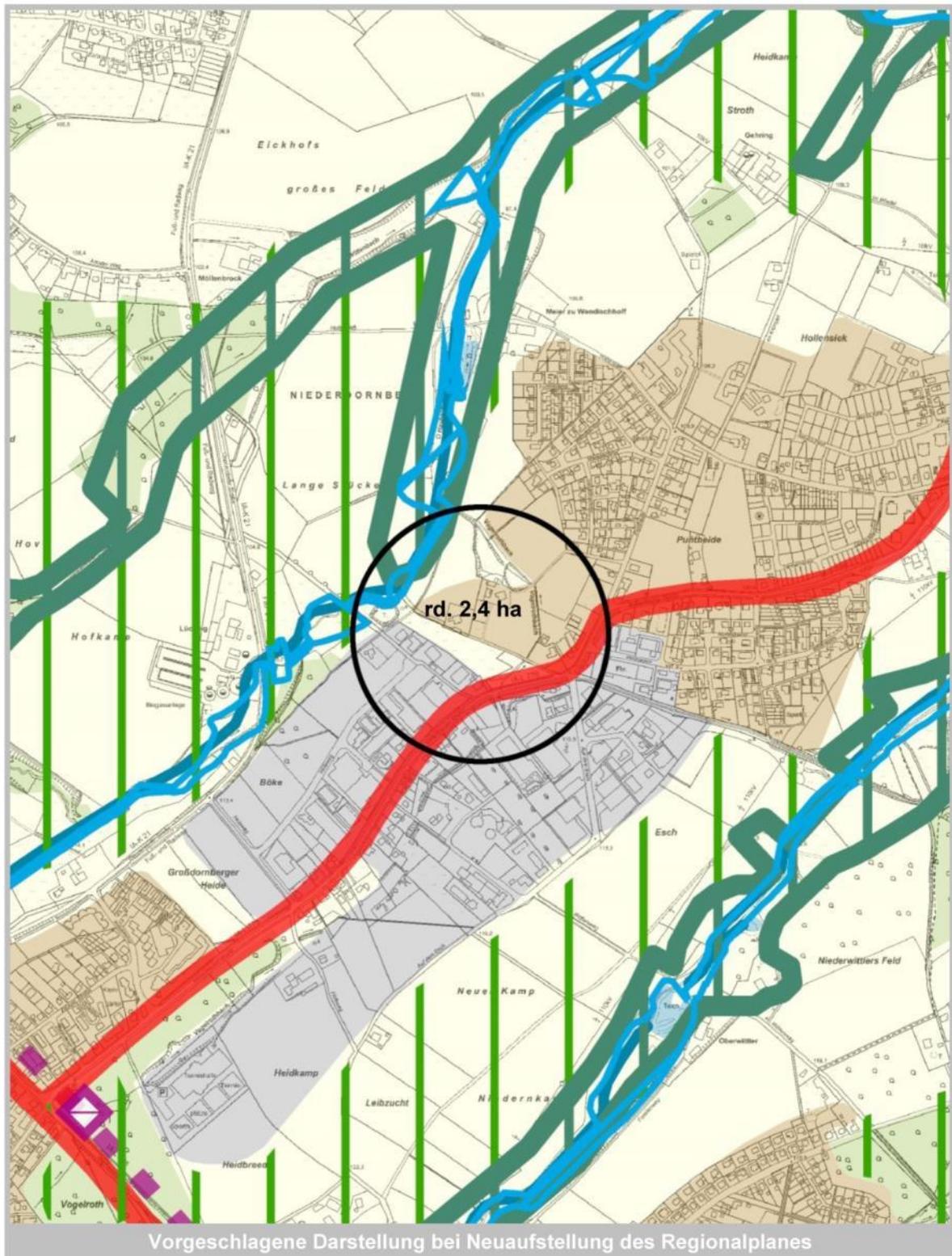
Steckbrief Do-03

Kriterium	Einschätzung
Standort / Adresse (WEGE)	Siehe Do-01
Nutzbarkeit Fläche (WEGE)	nicht nutzbar durch eingestreute (Wohn-)Nutzungen
Verkehrsanbindung / Erreichbarkeit (660/ WEGE)	-
Umwelt- / naturschutzfachliche Belange (Umweltamt)	gesetzlich geschützte Biotope, Uferstrandstreifen, z. T. Überschwemmungsgebiet
Landschaftsbild / Erholung (Umweltamt)	„Grüner Weg“
Erschließbarkeit / Tragfähigkeit Anbindung (Amt für Verkehr)	Erschließung nur über Anbindung an die Babenhauser Straße möglich einschließlich Anbindung, ggf. mit LSA Die Babenhauser Straße ist freie Strecke (L 779) Lkw-Anbindung an BAB schwierig (Stapenhorststraße gesperrt, Twellbachtal sensibel)
Tragfähigkeit sonstige technische Infrastruktur (insb. Regenwasser) (UWB)	Vorflutkanalisation ist zu erstellen. RRB und RKB erforderlich. Abhängigkeiten von Dritten: Grundstück und Durchleitungsrecht innerhalb und außerhalb des Gebietes erforderlich. Wirtschaftlicher und technischer Aufwand: normal. Umsetzung: kurzfristig. Trasse für vorhandenen SWK ist freizuhalten von Bebauung.
Bewertung Stadtentwicklung / Städtebau (Bauamt)	Anbindung an bestehendes Gewerbegebiet gegeben, aber Wohnnutzungen im Zentrum der Fläche
Eigentum / Aktivierbarkeit (Bauamt)	vier Eigentümer, überwiegend privat, untergeordnete Fläche in städtischem Besitz
Eignungsbewertung (potenziell) vorrangig anzusiedelnder gewerblicher Nutzung(en)	keine gewerbliche Perspektive
Empfehlung	keine Eignung für gewerbliche Entwicklung i.S. GIB; ggf. Umwandlung in ASB (vorrangig Wohnen) im nördlichen Bereich (rd. 2,4 ha) und Freiraum- und Agrarbereich im südlichen Bereich (1,3 ha) bei Neuaufstellung des Regionalplanes (siehe Vorschlag nachfolgende Abbildung)

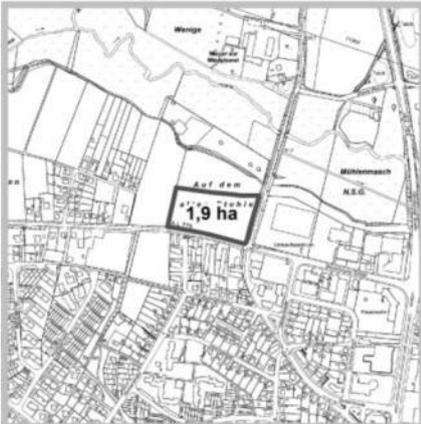
Steckbrief Do-03



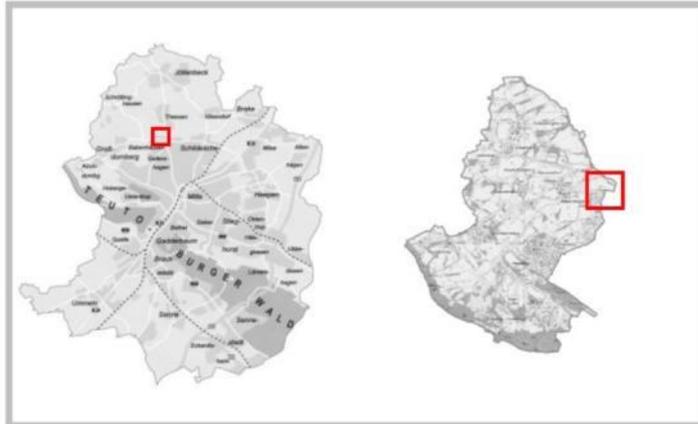
Steckbrief Do-03



Steckbrief Do-04



Siedlungsreserve gem. GEP

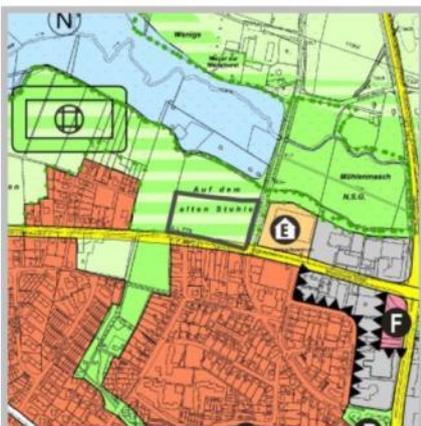


Lage im Stadtgebiet



Regionalplan (GEP)

Stadtbezirk:	Dornberg
Lage:	Nördlich Babenhauser Straße, westlich Leihkamp
Gewerbezone:	bei 48c Babenhauser Str. / Jöllennecker Str.
Nutzung:	Landwirtschaftliche Fläche
Größe:	1,9 ha
Planungsrecht:	B-Plan: —
	FNP: Landwirtschaftliche Fläche, Überlagerung: Geeigneter Erholungsraum
	GEP: GIB

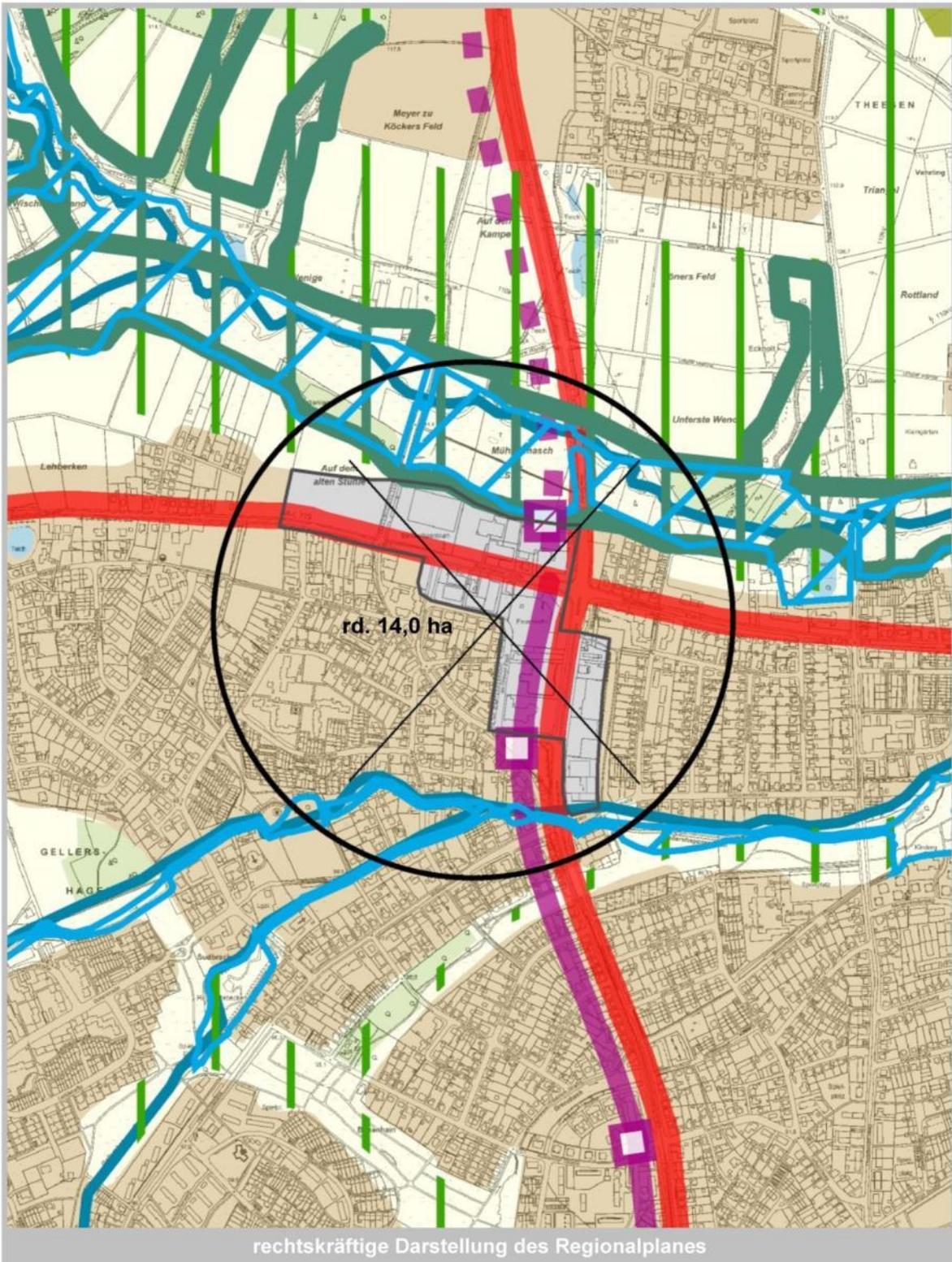


Flächennutzungsplan (FNP)

Steckbrief Do-04

Kriterium	Einschätzung
Standort / Adresse (WEGE)	Sehr gut geeigneter Gewerbestandort
Nutzbarkeit Fläche (WEGE)	sehr gute Eignung für eher verkehrsarmes Gewerbe, ggf. (Groß-)Handel
Verkehrsanbindung / Erreichbarkeit (660/ WEGE)	gut (Straßenbahn vorhanden)
Umwelt- / naturschutzfach- liche Belange (Umweltamt)	Landschaftsschutzgebiet; überwiegend höchst klimaempfindliche Fläche, bei Maß und Struktur der baulichen Nutzung berücksichtigen; ansonsten in Ordnung
Landschaftsbild / Erholung (Umweltamt)	(potentieller) Erholungsraum, weitere Erschließung durch grüne Wege geplant; Erholungswert durch Lärmbelastung von Babenhauser Straße eingeschränkt
Erschließbarkeit / Tragfä- higkeit Anbindung (Amt für Verkehr)	Erschließung über Alte Jöllennecker Straße grundsätzlich gesichert, Aus- bau und LSA wären ggf. zu prüfen. Die Babenhauser Straße ist westlich der Alten Jöllennecker Straße freie Strecke der L 779, ggf. Baulastwechsel absehbar.
Tragfähigkeit sonstige technische Infrastruktur (insb. Regenwasser) (UWB)	Vorflutkanalisation ist vorhanden. RRB und RKB erforderlich. Wirtschaftlicher und technischer Aufwand: hoch. Umsetzung: kurzfristig. Trasse für vorhandenen SWK und RWK ist freizuhalten von Bebauung. Umsetzung nur im Rahmen eines Gesamtkonzeptes.
Bewertung Stadtentwick- lung / Städtebau (Bauamt)	Ergänzen der vorhanden Siedlungsbereiche / Fortführen der Bebauung auf der gegenüber liegenden Straßenseite
Eigentum / Aktivierbarkeit (Bauamt)	ein Eigentümer, privat
Eignungsbewertung (potenziell) vorrangig an- zusiedelnder gewerblicher Nutzung(en)	keine gewerbliche Perspektive
Empfehlung	Eignung als ASB (unter Berücksichtigung oben genannter Hinweise im Bereich Umwelt/technische Infrastruktur) im Zuge der Neuaufstellung des Regionalplanes, dabei Betrachtung des Raums über die Reservefläche hinaus notwendig (siehe Vorschlag nachfolgende Abbildung)

Steckbrief Do-04



Legende Regionalplan

1. Siedlungsraum

-  a) Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
-  b) ASB für zweckgebundene Nutzungen, u.a.:
 -  ba) Einrichtungen des Bildungswesens ¹⁾
 -  bb) Einrichtungen des Gesundheitswesens ¹⁾
 -  bc) Einrichtungen des Polizeiwesens ¹⁾
 -  bd) Militärische Einrichtungen ¹⁾
-  c) Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB), u.a.:
 -  ca) Kraftwerke und einschlägige Nebenbetriebe
 -  cb) Abfallbehandlungsanlagen
-  d) GIB für flächenintensive Großvorhaben
-  e) GIB für zweckgebundene Nutzungen, u.a.:
 -  ea) Überörtliche Betriebsanlagen- und einrichtungen des Bergbaus ²⁾
 -  eb) Standorte des kombinierten Güterverkehrs
 -  ec) Standorte für Tank- und Rastanlagen ¹⁾

2. Freiraum

-  a) Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche
-  b) Waldbereiche
-  c) Oberflächengewässer
 -  ca) Fließgewässer ¹⁾
-  d) Freiraumfunktionen
 -  da) Schutz der Natur
 -  db) Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung
 -  dc) Regionale Grünzüge
 -  dd) Grundwasser- und Gewässerschutz
 -  de) Überschwemmungsbereiche ¹⁾
-  e) Freiraumbereiche für zweckgebundene Nutzungen
 -  ea) Aufschüttungen und Ablagerungen, u.a.:
 -  ea-1) Abfalldeponien
 -  ea-2) Halden ²⁾
 -  eb) Sicherung und Abbau oberflächennaher Bodenschätze
 -  ec) Sicherung und Abbau unterirdischer Bodenschätze ¹⁾
 -  ed) Sonstige Zweckbindungen, u.a.:
 -  ed-1) Abwasserbehandlungs- und -reinigungsanlagen
 -  ed-2) Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen
 -  ed-3) Militärische Einrichtungen ¹⁾

3. Verkehrsinfrastruktur

- a) Straßen unter Angabe der Anschlußstellen
 - aa) Straßen für den vorwiegend großräumigen Verkehr
 -  aa-1) Bestand, Bedarfsplanmaßnahmen
 -  aa-1a) Anschließstelle geplant ¹⁾
 -  aa-2) Bedarfsplanmaßnahmen ohne räumliche Festlegung
 - ab) Straßen für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr
 -  ab-1) Bestand, Bedarfsplanmaßnahmen
 -  ab-2) Bedarfsplanmaßnahmen ohne räumliche Festlegung
 -  ac) Sonstige regionalplanerisch bedeutsame Straßen (Bestand und Planung)
- b) Schienenwege unter Angabe der Haltepunkte und Betriebsflächen
 - ba) Schienenwege für den Hochgeschwindigkeitsverkehr und sonstigen großräumigen Verkehr
 -  ba-1) Bestand, Bedarfsplanmaßnahmen
 -  ba-1a) zu reaktivierender / neuer Haltepunkt ¹⁾
 -  ba-2) Bedarfsplanmaßnahmen ohne räumliche Festlegung ²⁾
 - bb) Schienenwege für den überregionalen und regionalen Verkehr
 -  bb-1) Bestand, Bedarfsplanmaßnahmen
 -  bb-1a) zu reaktivierender / neuer Haltepunkt ¹⁾
 -  bb-2) Bedarfsplanmaßnahmen ohne räumliche Festlegung ²⁾
 -  bc) Sonstige regionalplanerisch bedeutsame Schienenwege (Bestand und Planung) ²⁾
 - bd) Stadtbahnen ¹⁾
 -  bd-1) Bestand ¹⁾
 -  bd-2) Bedarfsplanmaßnahmen ohne räumliche Festlegung ¹⁾
- c) Wasserstraßen unter Angabe der Güterumschlagshäfen
- d) Flugplätze
 -  da) Flughäfen/-plätze für den zivilen Luftverkehr
 -  db) Militärflughäfen
- e) Grenzen der Lärmschutzzonen gem. LEP IV

Informelle Grenzsignaturen

-  a) Planungsgebietsgrenze
-  b) Kreisgrenze
-  c) Gemeindegrenze

¹⁾ Ergänzungen gemäß § 2 Absatz 4 der 3. Durchführungsverordnung (in kursiver Schrift)

²⁾ Planzeichen im Entwurf nicht verwendet

Legende Flächennutzungsplan

Darstellungen

	Wohnbauflächen
	Gemischte Bauflächen
	Gewerbliche Bauflächen
	Sonderbauflächen
	Gemeinbedarfsflächen
	Flächen für Ver- bzw. Entsorgung
	Straßennetz I. und II. Ordnung (überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen)
	
	Straßennetz III. Ordnung (für das Verkehrsnetz wichtige Verkehrs- und Sammelstraßen)
	Trassenverlauf unbestimmt
	Bahnanlage
	Stadtbahn mit Station
	Flächen für den ruhenden Verkehr
	Grünflächen
	Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes-Immissionsschutzfläche
	Landwirtschaftliche Flächen
	Flächen für Wald
	Naturbestimmte Fläche
	Wasserflächen
	Flächen für Abgrabungen
	Flächen für Aufschüttungen
	Vorrangflächen für Windenergieanlagen
	Umgrenzung von Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft
	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
	Einzeleinrichtungen, deren Flächenbedarf für einen bestimmten Bereich festgestellt, deren genauer Standort innerhalb dieses Bereiches aber noch nicht bestimmt worden ist. Die Größe des Rechteckes entspricht dem festgestellten Flächenbedarf.

Abwägung hinsichtlich Nutzungsbeschränkung
Immissionsschutz beachten

Kennzeichnungen

	Umgrenzung von Flächen, unter denen der Bergbau umgeht
	Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind

Zweckbestimmungen

	von Bodelschwigh'sche Stiftungen Bethel		Krankenhaus
	Universität		Kindergarten
	Hochschuleinrichtung		Schule
	Einrichtungen für gesundheitliche und Soziale Zwecke		Jugendeinrichtung
	Freizeiteinrichtung		Fürsorgeeinrichtung
	Dienstleistungseinrichtung		Alteneinrichtung
	Sonstiges Sondergebiet		Kirchliche Einrichtung
	Verkehrsübungsplatz / Verkehrssicherheitszentrum		Kulturelle Einrichtung
	Wochenendausgangsbereich		Sporthalle
	Campingplatz		Hallenbad
	Messe, Ausstellung, Beherbergung		Forstamt
	Einkaufszentrum / großflächiger Einzelhandel		Einzelstandort für Windenergieanlage
	Großflächiger Lebensmittel Einzelhandel		Sportanlage
	Großflächiger Großhandel		Freibad
	Warenhaus		Golfplatz
	Möbelmarkt / Einrichtungshaus		Parkanlage
	Baumarkt		naturbelassenes Grün
	Gartencenter		Kleingärten
	Post		Friedhof
	Verwaltung		Landeplatz Windelsbleiche
	Polizei		Parkfläche
	Feuerwehr		Müllbeseitigungsanlage (Rekultivierungsabsichten dargestellt, soweit die Fläche nicht ständig als Versorgungsfläche verbleibt)

Nachrichtliche Übernahmen

	Sanierungsgebiet nach StBauFG
	Landschaftsschutzgebiet
	Naturschutzgebiet
	Naturpark
	Überschwemmungsgebiet
	Hochwasserabflussgrenze
	Wasserschutzzone I (Fassungsbereich)
	Wasserschutzzone II, III, IIIA, IIIB

Hinweise

	Geeignete Erholungsräume
	Abwägung hinsichtlich Nutzungsbeschränkung und Immissionsschutz beachten
	Option Straßenverbindung