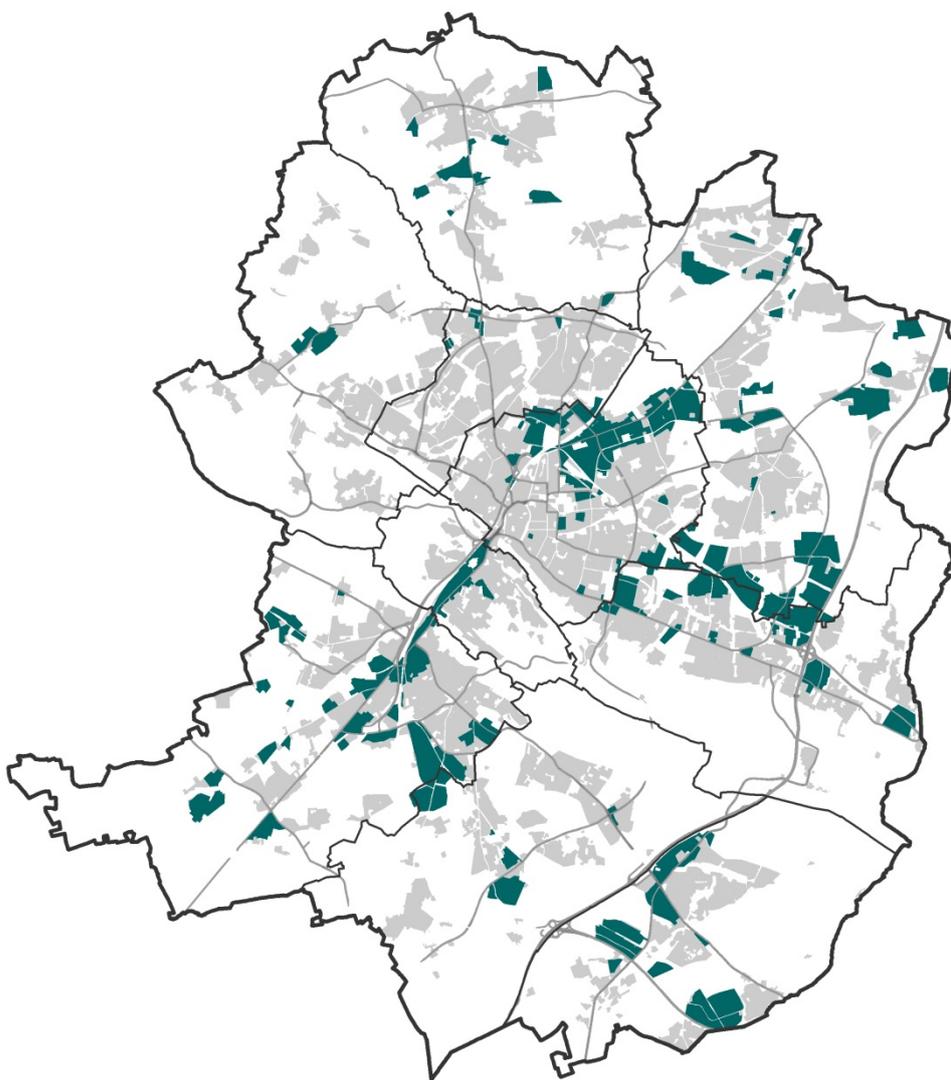

**Kurzfassung
Gewerbeflächenbedarfsprognose/
-konzept Bielefeld 2035**



Herausgeber:
Stadt Bielefeld | Bauamt
Gesamträumliche Planung und Stadtentwicklung

Anlass der Erarbeitung einer Gewerbeflächenbedarfsprognose für Bielefeld

Vor dem Hintergrund der Aufstellung eines Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen und der in Vorbereitung befindlichen Neuaufstellung eines Regionalplanes für den Regierungsbezirk Detmold steht die Stadt Bielefeld vor der Aufgabe, im Sinne einer nachhaltigen und flächensparenden städtebaulichen Entwicklung den zukünftigen Bedarf an Siedlungsflächen sowie die Perspektiven für das Gewerbe und die Industrie grundsätzlich zu klären.

Die Verfügbarkeit von voll erschlossenen und planungsrechtlich gesicherten Industrie- und Gewerbeflächen für Betriebsverlagerungen und Neuansiedlungen ist zugleich nach wie vor eine entscheidende Voraussetzung für eine erfolgreiche kommunale Wirtschaftsförderung – nicht nur für notwendige Verlagerungen ortsansässiger Unternehmen und mögliche Neuansiedlungen, sondern auch für Neugründungen. Dabei muss das Angebot an gewerblich nutzbaren Flächen hinsichtlich Größe, Nutzbarkeit, Lage und Ausstattung ausreichend differenziert sein, um kurzfristige Reaktionen auf betriebliche Problemlagen sowie Ansiedlungsinteressen von außerhalb zu ermöglichen.

Eine zukunftsorientierte Gewerbeflächenpolitik muss aber nicht allein ein in quantitativem Maße ausreichendes Flächenangebot bereitstellen, sondern auch eine qualitative und standortbezogene Differenzierung des Flächenangebotes entsprechend den spezifischen Standortanforderungen unterschiedlicher Nutzergruppen vornehmen können. Dieses trägt zum einen dazu bei, dass auch die „richtigen“ Flächen für die „richtigen“ Nutzer bereitgestellt werden; zum anderen sollen extensive „Übererschließungen“ oder Ausweisungen „am falschen Ort“ vermieden werden.

Eine derartige Flächenpolitik benötigt eine möglichst genaue Kenntnis über den voraussichtlichen Umfang und die voraussichtliche Struktur der gewerblichen Flächennachfrage innerhalb eines definierten Zeitraumes. Sie muss sich also bemühen, die zu erwartende Flächennachfrage nach Quantität und Qualität möglichst genau einzuschätzen. Zudem erfordert sie eine genaue Kenntnis des vorhandenen Flächenangebotes, der Nutzbarkeit bzw. von Nutzungsbeschränkungen sowie der qualitativen Vor- und Nachteile der Gewerbegebiete, um

- Lücken im Angebot rechtzeitig identifizieren und schließen zu können,
- für eine optimale Nutzung des verfügbaren Angebotes (d.h. der Vergabe der richtigen Flächen an die richtigen Nutzer) zu sorgen und
- ggf. besondere Flächenangebote für (branchen)spezifische Entwicklungskonzepte bereitstellen zu können.

Schließlich benötigt eine entsprechende Flächenpolitik auch Informationen über Struktur und Anforderungen der Nachfrager, d.h. die Art der Betriebe (Branche, Größe, Tätigkeit), die gewerbliche Bauflächen benötigen, und ihre speziellen Anforderungen an den Standort und seine Qualität.

Eine Flächenbereitstellung sollte

- ein quantitativ bedarfsgerechtes Angebot vorhalten, das die Handlungsfähigkeit der Stadt Bielefeld gewährleistet sowie
- ein qualitativ ausdifferenziertes Angebot bereithalten, das die Verfügbarkeit von Flächen unterschiedlicher Qualitätsstandards für unterschiedliche Nutzergruppen garantiert.

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) ist am 25.01.2017 im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW veröffentlicht worden. Der LEP NRW postuliert eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung. Zugleich zielt der Plan auf eine flächensparende Siedlungsentwicklung ab und legt den Schwerpunkt auf die Aktivierung und Wiedernutzung von Innenentwick-

lungspotenzialen. Der Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen werden engere Grenzen gesetzt; Abweichungen von den Vorgaben bedürfen einer eingehenden Begründung und eines detaillierten Nachweises fehlender bzw. nicht nutzbarer Reserven.

Vor diesem Hintergrund hat das Bauamt der Stadt Bielefeld das Büro für Gewerbeplanung und Stadtentwicklung Dr. Kahnert/Dortmund mit einer Fortschreibung der Gewerbeflächenbedarfsprognose bzw. des Gewerbeflächenkonzeptes aus dem Jahr 2005 beauftragt. Mit dieser Aktualisierung sollen analytische, prognostische und konzeptionelle Grundlagen geschaffen werden, um eine bedarfsgerechte Wirtschafts- und Siedlungsentwicklung vorbereiten zu können. Die Prognose bzw. das Konzept verstehen sich als fachlicher Beitrag der kommunalen Planung zur eingeleiteten Aufstellung des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Detmold.

Arbeitsprogramm und Struktur der Gewerbeflächenbedarfsprognose

Die Gewerbeflächenbedarfsprognose Bielefeld 2035 wurde in thematischen Bausteinen strukturiert und bearbeitet.

Übersicht der thematischen Bausteine

1. Raum und Infrastruktur

Der Baustein enthält eine Kurzbeschreibung zu Rahmenbedingungen des Raumes und zu wesentlichen Strukturdaten der Stadt Bielefeld.

2. Wirtschaftliche Entwicklungstrends

Der Baustein beschreibt die allgemeinen wirtschaftlichen Trends, vor deren Hintergrund sich die wirtschaftliche Entwicklung und die Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen vollziehen.

3. Wirtschaftsstrukturanalyse

Der Baustein beinhaltet eine Strukturanalyse der Bielefelder Wirtschaft, hier die Beschäftigungsentwicklung Bielefelds nach Branchen und Sektoren.

4. Benchmarking

Der Baustein beinhaltet einen Vergleich der Wirtschaftsstruktur mit den Oberzentren Münster, Osnabrück und Paderborn.

5. Entwicklung der Gewerbeflächen 2004-2016

Der Baustein beinhaltet eine Auswertung zur Schaffung und Rücknahme von gewerblichen Bauflächen in der Vergangenheit seit Inkrafttreten des Regionalplans für den TA Oberbereich Bielefeld.

6. Unternehmensbefragung

Der Baustein beschreibt die Ergebnisse einer Befragung unter allen gewerbeflächen-nachfragenden Betrieben in Bielefeld.

7. GIFPRO Bedarfsprognose

Zentrales Anliegen des Gutachtens ist die Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfes der Stadt bis zum Jahr 2035 als Zieljahr des zukünftigen Regionalplans. Die Prognose basiert auf drei Modellrechnungen.

8. Angebot an gewerblichen Reserveflächen im Flächennutzungsplan

Der Baustein enthält eine Analyse und Bewertung des Angebots an gewerblichen Bauflächen im Bielefelder Flächennutzungsplan, ferner eine qualitative Analyse der Bielefelder Gewerbestandorte sowie eine Zuordnung zu klassifizierten Gewerbegebietstypen.

9. 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.

10. Angebot an ASB-Reserveflächen im Regionalplan

Der Baustein enthält eine Analyse und Bewertung des Angebots an ASB Allgemeinen Siedlungsbereichen im Regionalplan, die über die Darstellungen des Flächennutzungsplanes hinausgehen, um das Potenzial für eine ggf. perspektivische gewerbliche Entwicklung einschätzen zu können.

11. Gewerbliche Flächenbilanz

Der Baustein fasst die Bilanz von gewerblichem Flächenbedarf und Flächenangebot sowohl in der Gesamtsumme als auch differenziert nach verschiedenen Qualitätskategorien zusammen und bestimmt den Fehlbedarf an gewerblichen Bauflächen bis 2035.

12. Empfehlungen

Der Baustein beschreibt die Handlungserfordernisse und Maßnahmenempfehlungen für die zukünftigen Perspektiven der gewerblichen und industriellen Entwicklung in Bielefeld.

Die zentralen Ergebnisse der einzelnen Bausteine sind im Folgenden zusammengefasst.

1. Raum und Infrastruktur

Die kreisfreie Stadt Bielefeld mit 334.000 Einwohnern ist ein Oberzentrum in Ostwestfalen mit einem Einzugsbereich von rd. 1,8 Mio. Einwohnern. Die Arbeitsplatzdichte beträgt 433 Arbeitsplätze je 1000 Einwohner und liegt damit deutlich über den Werten für Nordrhein-Westfalen (358) und der Raumordnungsregion Ostwestfalen-Lippe (387).

Die Pendlerbeziehungen weisen eine Einpendlerquote von 52,4% und eine Auspendlerquote von rd. 24% auf. Wichtige Ziel- und Quellorte sind Gütersloh, Herford, Schloss Holte-Stukenbrock, Steinhagen, Bad Salzuflen, Halle (Westf.), Leopoldshöhe und Oerlinghausen. 8 der 10 wichtigsten Quellorte für Auspendler sind gleichzeitig unter den 10 wichtigsten Zielorten für Einpendler. Außer zu Gütersloh und Verl bestehen zu allen Städten positive Pendlersalden (Einpendlerüberschüsse).

Verkehrlich ist Bielefeld im Individualverkehr über die A2 Oberhausen- Berlin und die A 33 Bielefeld-Paderborn – mit Weiterführung nach Osnabrück ab 2019 - eingebunden. Im Bahnverkehr besteht eine stündliche ICE-/IC-Verbindung mit Berlin bzw. Köln sowie eine zweistündliche Verbindung Köln/Aachen-Dresden. Nächster internationaler Flughafen ist Hannover, in 80-90 Minuten erreichbar.

Die Kapazität der Telekommunikationsinfrastruktur als einer zunehmend wichtiger werdenden Infrastruktur zeigt in Bielefeld noch Ausbaubedarf. Lediglich die Hälfte aller gewerblichen Standorte weist eine Kapazität von bis zu 100 Mb/s auf, knapp die Hälfte verfügt aber nur bis zu 10 Mb/s, teilweise auch nur 2 Mb/s.

2. Wirtschaftliche Entwicklungstrends

Die wirtschaftliche Entwicklung in Bielefeld wird in wesentlichem Maße von grundlegenden Trends der wirtschaftlichen Entwicklung bestimmt. Die konkrete Ausprägung wird von Entscheidungen auf einzelbetrieblicher Ebene beeinflusst und ist von den jeweiligen räumlichen Gegebenheiten abhängig. Der Einfluss der kommunalen Ebene auf diese Trends ist begrenzt; eine Kommune benötigt jedoch für ihre Wirtschaftsförderungspolitik und insbesondere für die kommunale Gewerbeflächenpolitik Kenntnis über diese Entwicklungen.

Die Entwicklung wird insbesondere von den folgenden Faktoren beeinflusst:

Strukturwandel und Tertiärisierung: Bereits seit langem nimmt die quantitative Bedeutung des Verarbeitenden Gewerbes zu Gunsten des Dienstleistungssektors ab. Das Verarbeitende Gewerbe stellt auf Bundesebene in 2015 nur noch 20,3%, in Bielefeld 17,3 % aller Beschäftigten. Stärker noch gilt dies in funktionaler Betrachtung, d.h. bezogen auf die ausgeübten Tätigkeiten. Fertigungsberufe nehmen seit Jahren ab, während der Anteil der Beschäftigten mit Dienstleistungstätigkeiten steigt.

Nach wie vor übt das Verarbeitende Gewerbe über eine Vielzahl von Nachfragen nach Dienstleistungen einen erheblichen Einfluss auf die Entwicklung des Dienstleistungssektors aus. Die Beschäftigungsentwicklung im Dienstleistungssektor wird daher in nicht unerheblichem Maße von der Nachfrage des Verarbeitenden Gewerbes bestimmt.

Internationalisierung der Wirtschaft und Kapitalmobilität: Mit der Weiterentwicklung des EU-Binnenmarktes, der Öffnung Osteuropas und des gemeinsamen Währungsraumes nimmt die internationale Verflechtung der Wirtschaft seit langem zu. Ergebnis ist nicht nur eine Verstärkung transnationaler Warenströme, sondern auch eine Ausweitung der Optionen der Standortwahl und

der Anlagemöglichkeiten für Kapitel sowie eine Veränderung der Standortwertigkeiten in Deutschland. Die Konkurrenz um mobile Arbeitsplätze ist vor allem im Verarbeitenden Gewerbe deutlich gewachsen. Vergleichbare Entwicklungen finden sich aber auch - begünstigt durch die Entwicklung der Kommunikationstechnologien - im Dienstleistungssektor, wobei ein früher wesentliches Kennzeichen von Dienstleistungen (die örtliche und zeitliche Übereinstimmung von Erbringung und Verbrauch) zumindest teilweise außer Kraft gesetzt wird.

Technologische Veränderungen im Produzierenden Gewerbe und im Dienstleistungssektor: Seit Mitte der 1980er Jahre sind im Produzierenden Gewerbe wesentliche Veränderungen der Produktionstechnik festzustellen, die unter den Stichworten Beschleunigung, Vertaktung, Flexibilisierung und Neuordnung von Verflechtungen zusammengefasst werden können. Effekt ist eine Steigerung der betrieblichen Leistungsfähigkeit durch den Einsatz neuer Technologien; dabei kann Fläche zumindest teilweise durch Technik ersetzt werden. Gegenwärtig gewinnt diese Entwicklung unter dem Stichwort Industrie 4.0 - die im Wesentlichen eine zusätzliche Flexibilisierung der Produktion beinhaltet - wieder an Bedeutung, wobei allerdings viele der derzeit beschriebenen Erwartungen sich bereits in der Diskussion der 1980er Jahre um die Effekte der Automatisierung wiederfanden.

Von dieser Entwicklung ist auch der Dienstleistungssektor betroffen, insbesondere durch die Entwicklung der Informations- und Kommunikationstechnologien. Teilweise ergeben sich dadurch neue Geschäftsfelder (Telekommunikation, Internet-Angebote), teilweise wird dadurch die Leistungsfähigkeit bestehender Branchen erhöht, teilweise kommt es aber auch zum Ersatz und zur Entmaterialisierung von Produkten und damit zur Entwertung einzelner Wirtschaftsbereiche (Musik, Printmedien, Einzelhandel).

Generative Entwicklungen: Die Entwicklung von Bevölkerungszahl und -struktur kann ebenfalls erheblichen Einfluss auf die wirtschaftliche Entwicklung nehmen. Zu nennen ist hier eine - teilweise bereits erkennbare - Verknappung von Arbeitskräften und Auszubildenden, eine Veränderung des Nachfrageverhaltens durch eine höhere Zahl älterer Menschen und Einpersonenhaushalte, eine zunehmende Nachfrage nach personenbezogenen Dienstleistungen, aber auch die Reduzierung von Unternehmen durch fehlende Nachfolge. Die generative Entwicklung kann damit möglicherweise zukünftig zu einem wichtigen Standortfaktor werden.

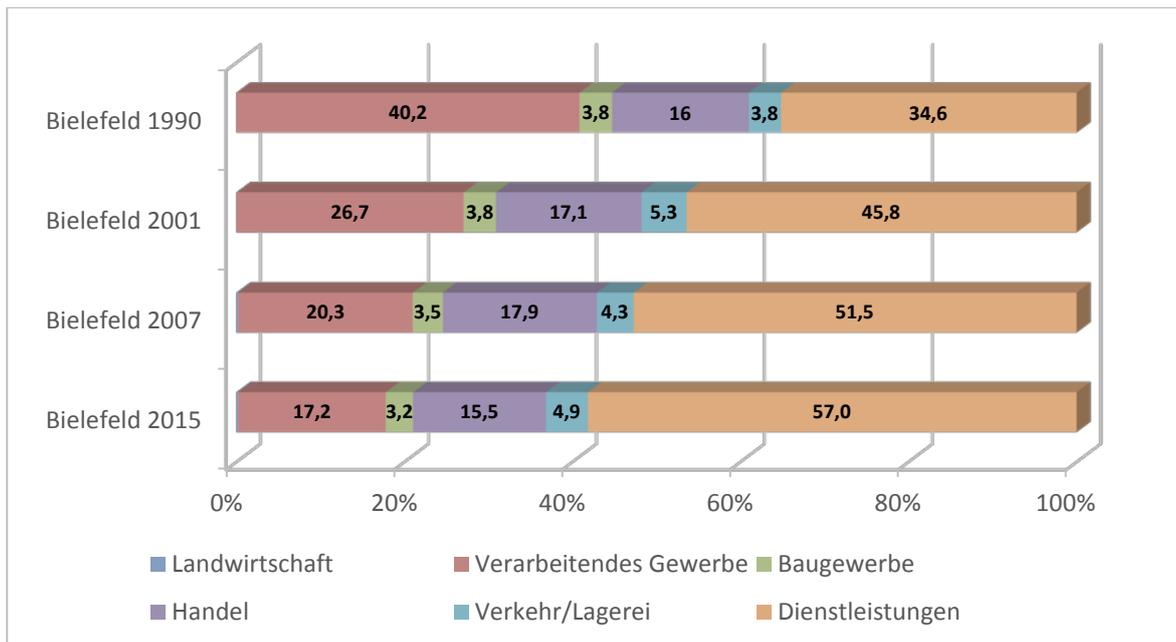
Jüngste politische Entwicklungen lassen es unsicher erscheinen, ob sich diese Tendenzen linear fortsetzen. Während dies bei der technischen Entwicklung zu erwarten ist, ist dies angesichts jüngster Entwicklungen bei der Internationalisierung nicht mehr ohne weiteres vorauszusetzen.

Eine Umsetzung dieser Entwicklungen in räumliche Effekte ist schwierig, da hier eine Vielzahl individueller Erscheinungen zusammentreffen, die nicht unbedingt einheitlich oder in zeitlicher Synchronisation ablaufen müssen. Generell ist aber festzuhalten, dass sich die Standortoptionen der Wirtschaft erhöhen, die kommunale Ebene zunehmend seltener in Standortentscheidungen eingebunden wird und auf der kommunalen Ebene daher eine höhere Flexibilität gewährleistet sein muss.

3. Wirtschaftsstrukturanalyse

Bielefeld hat in den Jahren zwischen 1990 und 2015 einen massiven Wandel der Wirtschaftsstruktur hinnehmen müssen. Das Verarbeitende Gewerbe hat seinen Beschäftigtenanteil von 40,2% auf 17,2% mehr als halbiert, der Dienstleistungssektor entsprechend seine Beschäftigung von 34,6% auf 57% ausgedehnt. Gewachsen ist auch der Bereich Verkehr und Lagerei, während Baugewerbe und Handel in geringem Maße Beschäftigungsanteile verloren haben.

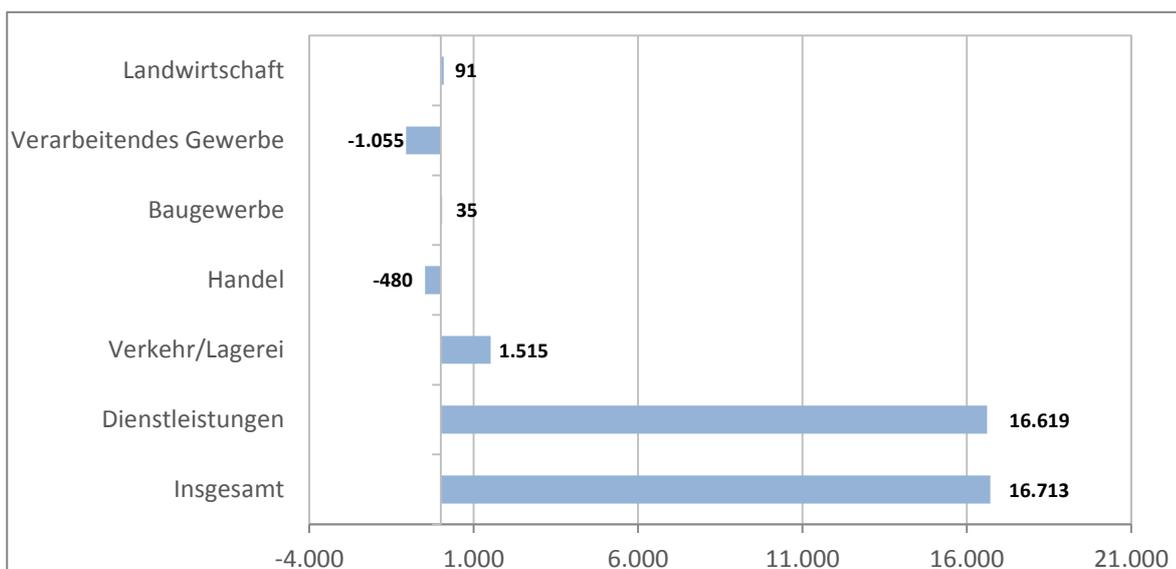
Wirtschaftsstruktur in Bielefeld



Im Verhältnis zu den Vergleichsräumen Ostwestfalen-Lippe, Nordrhein-Westfalen und der Bundesrepublik ist das Verarbeitende Gewerbe mittlerweile unterdurchschnittlich, der Dienstleistungssektor hingegen überdurchschnittlich vertreten. Über dem Durchschnitt liegt auch der Anteil des Handels.

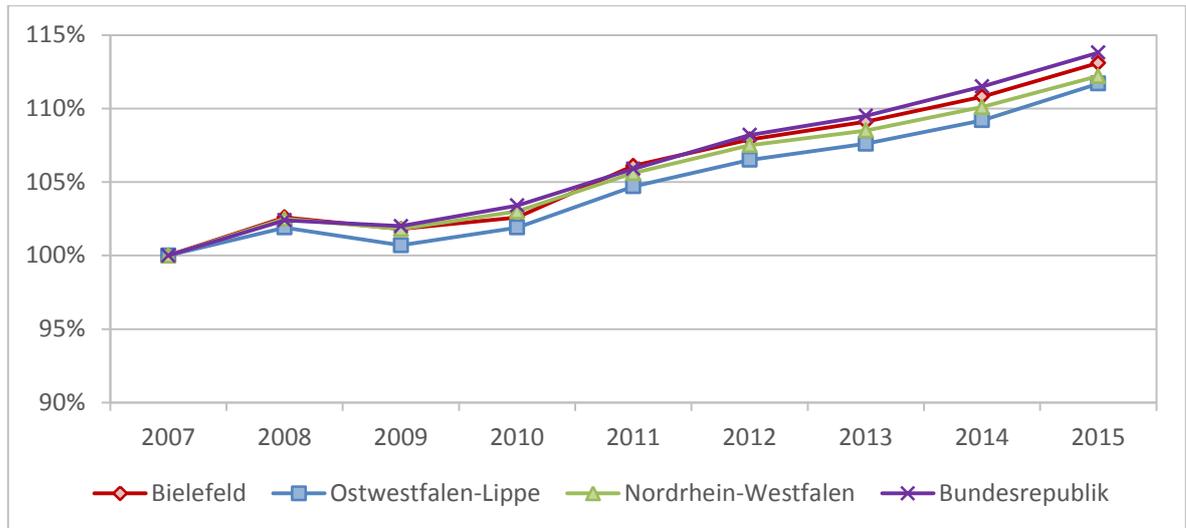
Zwischen den Betrachtungszeiträumen 2007 und 2015 ist die Beschäftigung insgesamt um rd. 13% gewachsen. Ein starkes Wachstum hatten vor allem der Dienstleistungssektor (+25,3%) und der Bereich Verkehr und Lagerei (+27,6%) sowie die Landwirtschaft (+51%), während im Verarbeitenden Gewerbe (-4,1%) und im Handel (-12,3%) die Beschäftigung gefallen ist.

Beschäftigungsentwicklung in Bielefeld 2007-2015

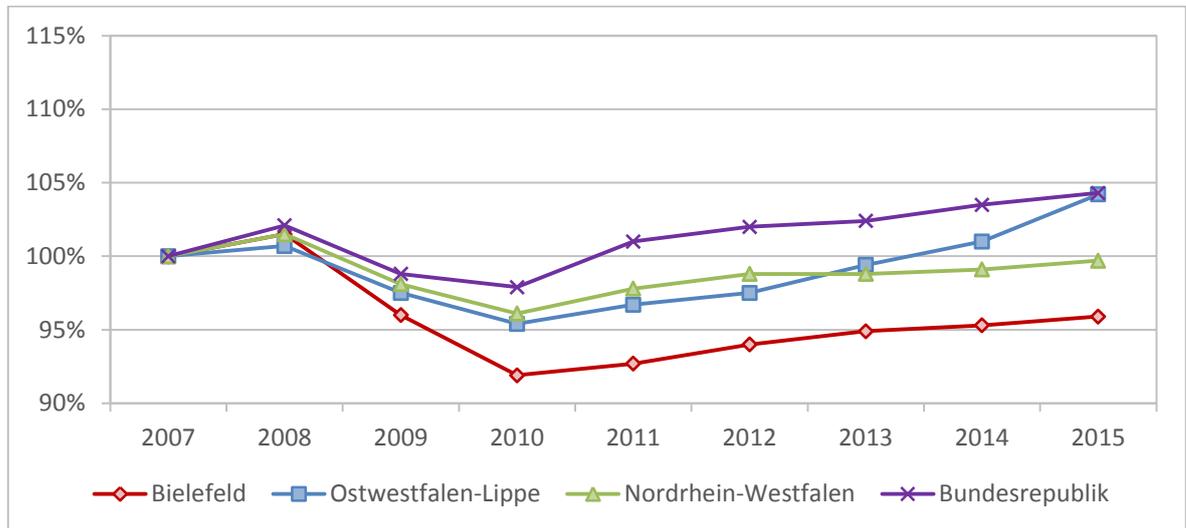


Unterdurchschnittlich waren dabei die Beschäftigungsentwicklung im Verarbeitenden Gewerbe, im Baugewerbe und im Handel, überdurchschnittlich in den Bereichen Verkehr und Lagerei sowie im Dienstleistungssektor.

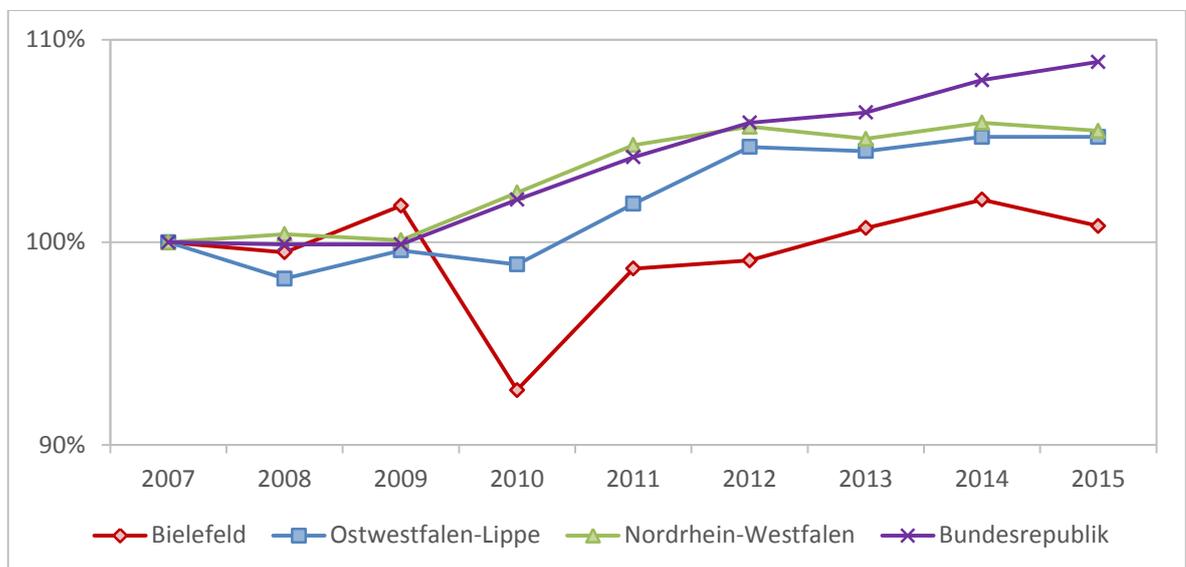
Entwicklung der Gesamtbeschäftigung 2007-2015



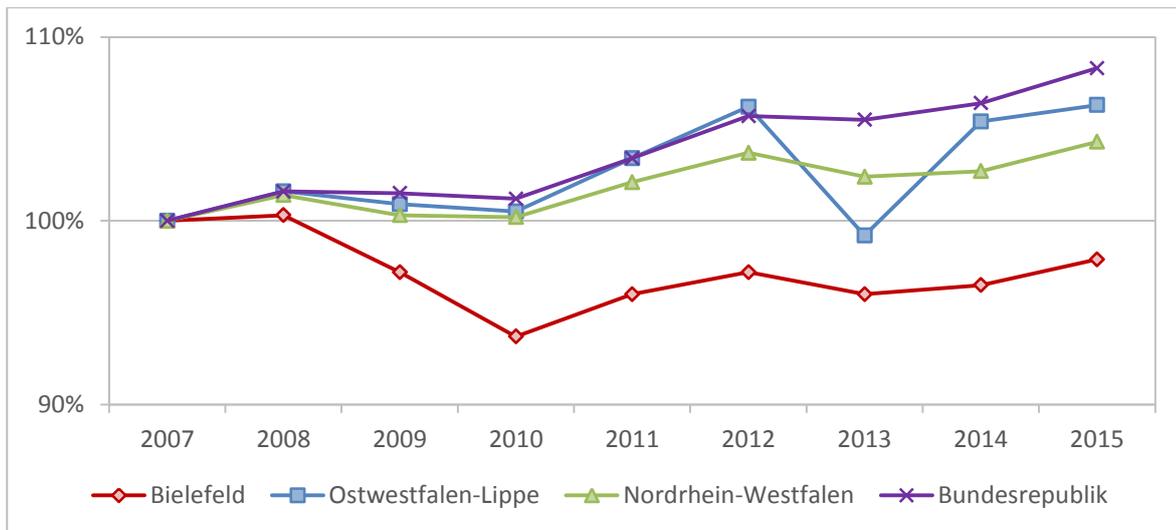
Entwicklung der Beschäftigung im Verarbeitenden Gewerbe 2007-2015



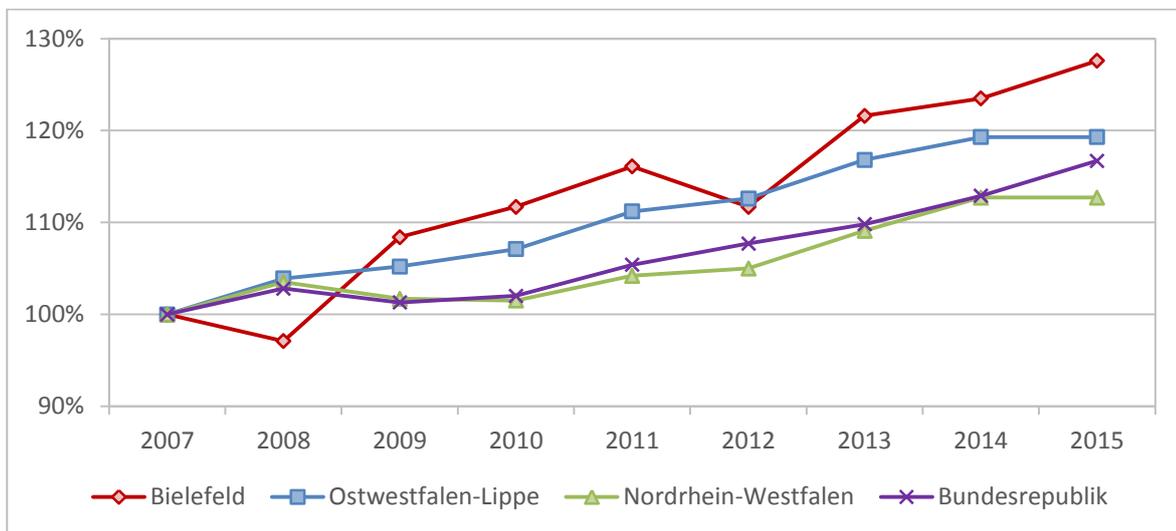
Entwicklung der Beschäftigung im Baugewerbe 2007-2015



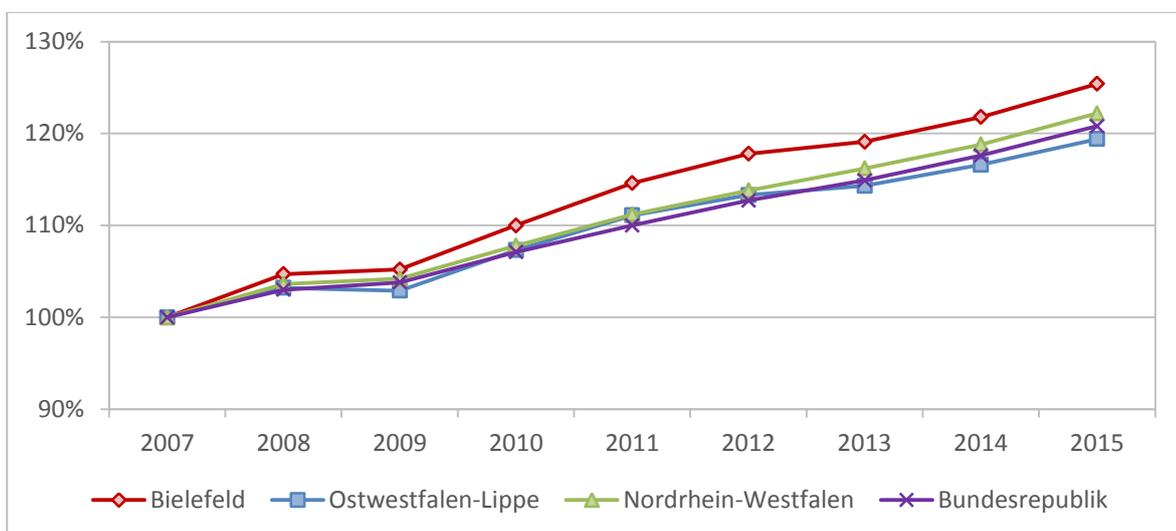
Entwicklung der Beschäftigung im Handel 2007-2015



Entwicklung der Beschäftigung im Bereich Verkehr und Lagerei 2007-2015



Entwicklung der Beschäftigung im Dienstleistungssektor 2007-2015



Von Interesse ist ein Vergleich mit der Entwicklung der Jahre 1990 bis 2001. In diesem Zeitraum wies das Verarbeitende Gewerbe ausnahmslos in allen Branchen Beschäftigungsverluste auf, die mit einer Ausnahme über 25% lagen. Demgegenüber findet sich für die Periode 2007 bis 2015 ein differenzierteres Bild mit 8 Branchen mit Beschäftigungszunahmen und 6 Branchen mit Beschäftigungsabnahmen. Umgekehrt ist im Dienstleistungssektor die Entwicklung auch nicht linear positiv. Der Bereich Finanz- und Versicherungsdienstleistungen baut Beschäftigung ab, die sonstigen Dienstleistungen stagnieren eher, die Bereiche Information/Kommunikation und freiberufliche Dienstleistungen entwickeln sich allenfalls durchschnittlich.

4. Benchmarking

In einer ergänzenden strukturellen Analyse wurde Bielefeld mit den anderen westfälischen Oberzentren Münster und Paderborn sowie mit Osnabrück verglichen. Dies konnte auf der Ebene der einzelnen Wirtschaftsbereiche nur begrenzt durchgeführt werden, da hier spezifische Schwerpunkte der einzelnen Städte durchschlugen (z.B. die Chemische Industrie in Münster oder das Datenverarbeitungsgewerbe in Paderborn) und Vergleiche somit auf einer sehr unterschiedlichen empirischen Basis erfolgten.

Der Anteil des Verarbeitenden Gewerbes ist in Münster am niedrigsten und in Paderborn am höchsten. Dies korrespondiert mit dem Anteil des Dienstleistungsgewerbes, der wiederum in Münster am höchsten und in Paderborn am niedrigsten ist. Hier liegen Bielefeld, Paderborn und Osnabrück eng beieinander. Im Handel hat Bielefeld knapp vor Osnabrück den höchsten Anteil, im Bereich Verkehr/Lagerei führt Osnabrück mit deutlichem Abstand vor den anderen Städten.

Strukturell sind im Verarbeitenden Gewerbe vor allem Münster und Paderborn durch eine starke Branchenkonzentration geprägt; so beträgt der Anteil der drei größten Branchen in Münster 65,4% und in Paderborn 53,1%, während sich in Bielefeld (43,8%) und Osnabrück (41,2%) eine größere Vielfalt findet.

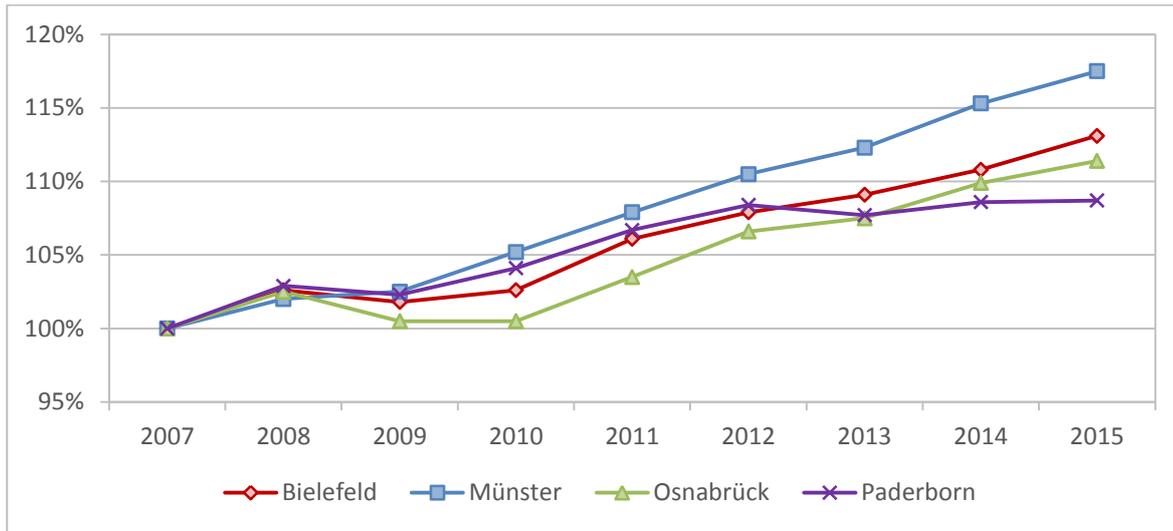
In der Gesamtentwicklung der Beschäftigungszahlen liegt Münster deutlich an der Spitze, gefolgt von Bielefeld, Osnabrück und Paderborn; letzteres schwächelt vor allem ab 2011 und verliert die bis dahin gehaltene zweite Position. In den einzelnen Hauptgruppen

- hat im **Verarbeitenden Gewerbe** Münster als einzige Stadt Zuwächse, während die Abnahmen in Bielefeld am geringsten und in Paderborn am höchsten sind;
- hat im **Baugewerbe Paderborn** die beste und Bielefeld die schlechteste Entwicklung;
- ist die Entwicklung im **Handel** in allen Städten von starken Schwankungen geprägt, wobei im Endergebnis Münster die beste und Osnabrück die schlechteste Entwicklung hat;
- ist der Bereich **Verkehr und Lagerei** in Paderborn besonders expansiv, gefolgt von Bielefeld, während die Entwicklung in Münster am schlechtesten verläuft, dort aber ab 2012 besonders starke Zuwächse festzustellen sind;
- liegt die Entwicklung im **Dienstleistungssektor** in allen Städten eng beieinander, wobei Bielefeld die beste Entwicklung hat, die anderen Städte aber mit geringen Abstand zu Bielefeld dicht beieinander liegen.

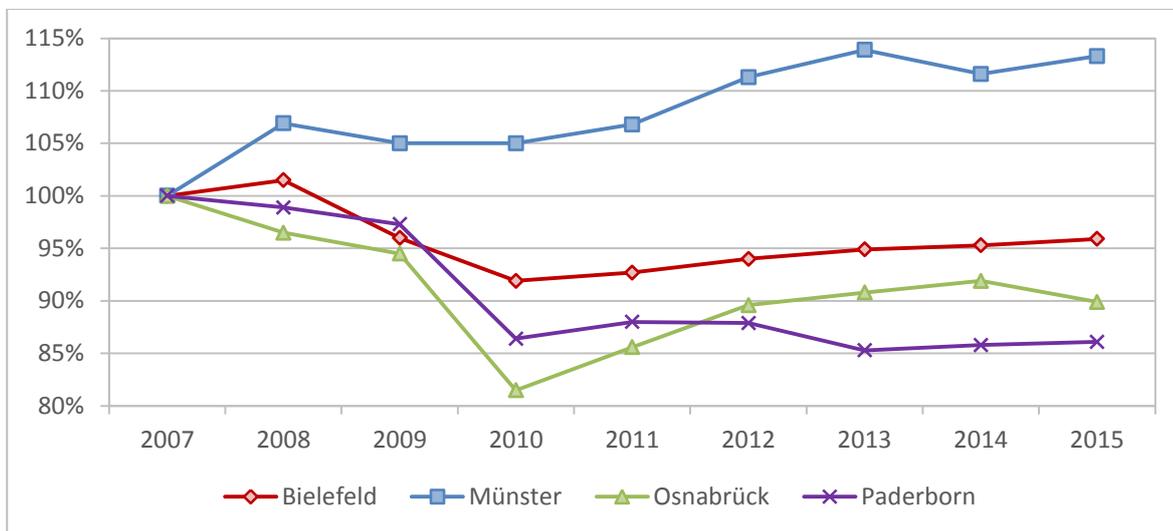
Im Dienstleistungssektor fallen die Ergebnisse nur insoweit aus dem Rahmen, als Bielefeld einen deutlich überdurchschnittlichen Beschäftigungsanteil im Gesundheitswesen hat, während

- in Münster das Kredit- und Versicherungsgewerbe und die öffentliche Hand,
- in Osnabrück die freiberuflichen Dienstleistungen
- und in Paderborn die Sektoren Information/Kommunikation und Erziehung/Unterricht überdurchschnittliche Bedeutung haben.

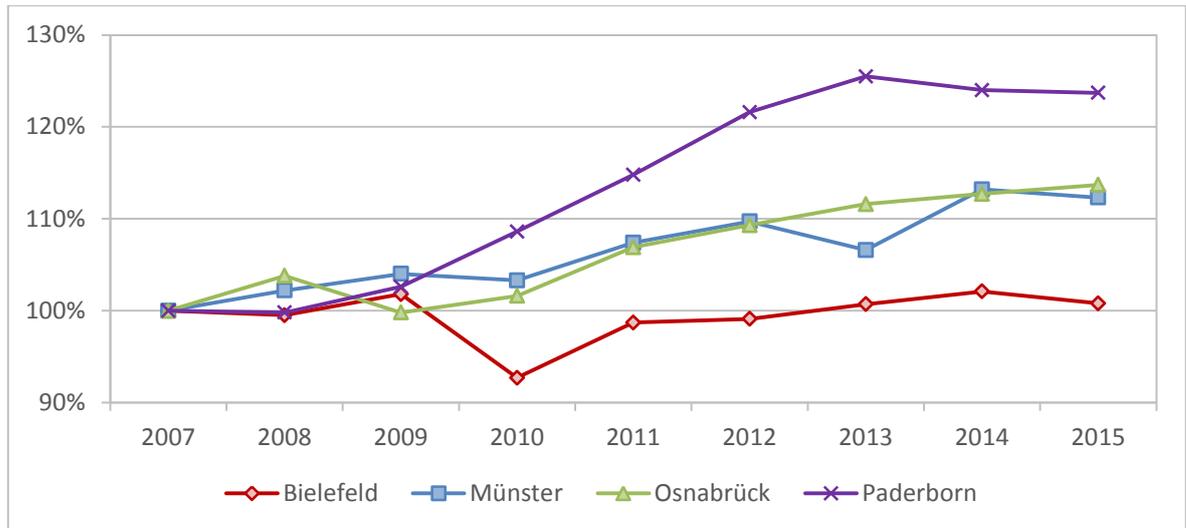
Entwicklung der Gesamtbeschäftigung 2007-2015



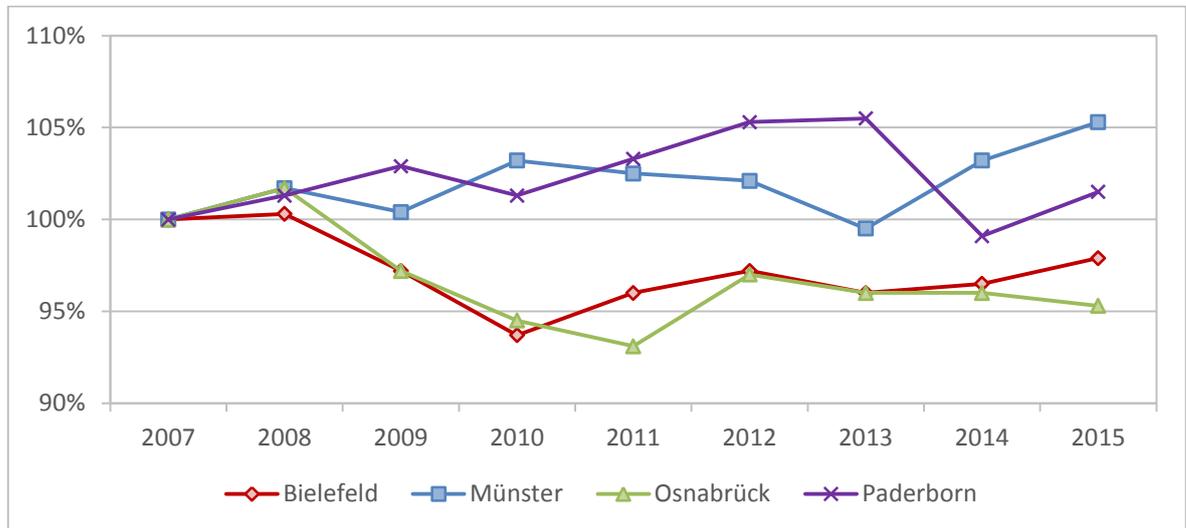
Entwicklung der Beschäftigung im Verarbeitenden Gewerbe 2007-2015



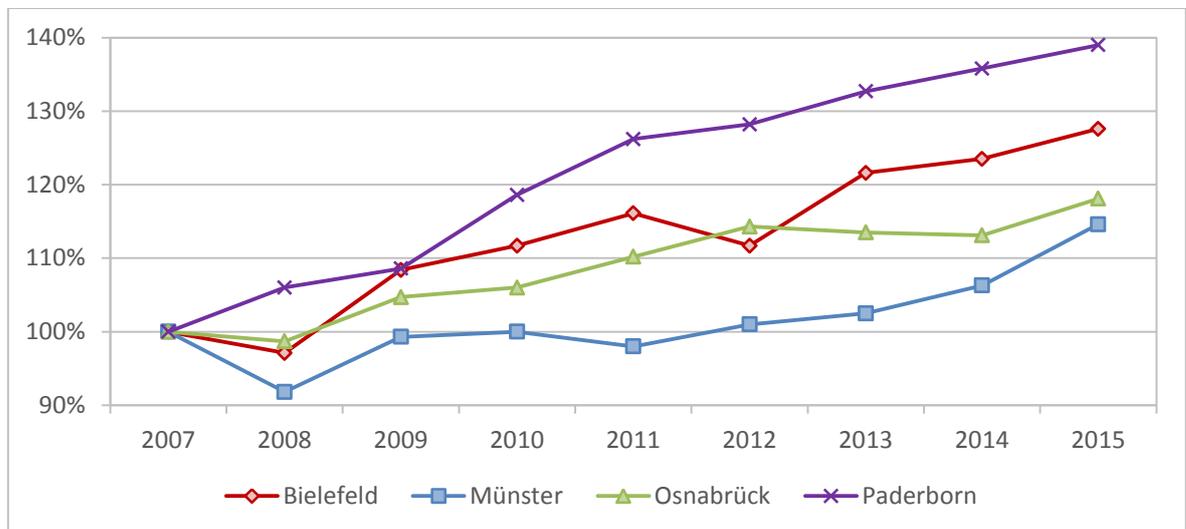
Entwicklung der Beschäftigung im Baugewerbe 2007-2015



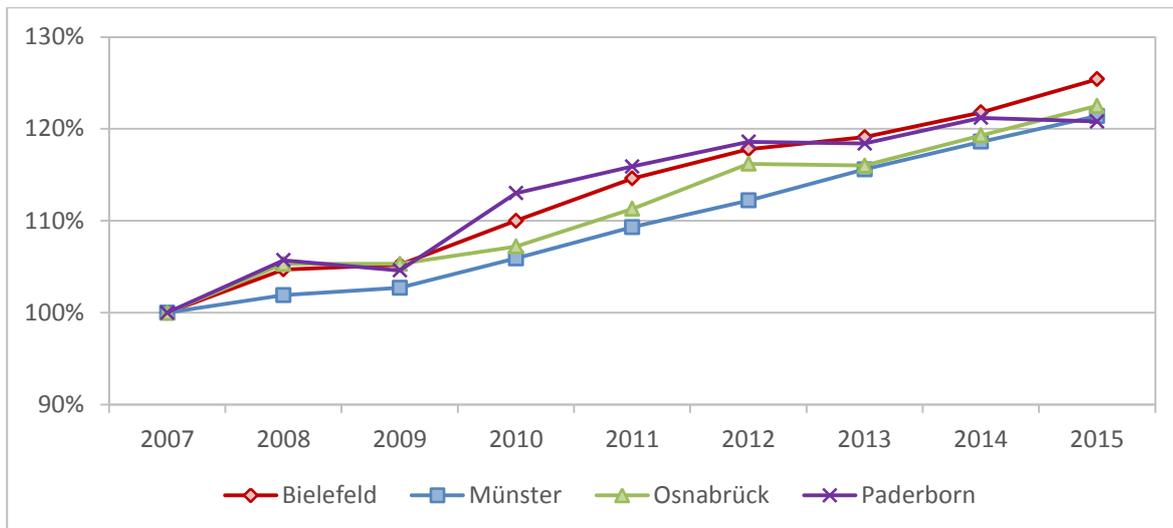
Entwicklung der Beschäftigung im Handel 2007-2015



Entwicklung der Beschäftigung im Bereich Verkehr und Lagerei 2007-2015



Entwicklung der Beschäftigung im Dienstleistungssektor 2007-2015



5. Entwicklung der Gewerbeflächen 2004 – 2016

Neudarstellungen gewerblicher Bauflächen 2004 - 2016

Im Zeitraum von 2004 bis 2016 wurden für 119,2 ha gewerbliche Baufläche Bauleitplanungen mit dem Ziel der Neuausweisung durchgeführt bzw. angestoßen. Im gleichen Zeitraum wurden insgesamt 211,9 ha gewerblicher Bauflächen zurückgenommen bzw. entsprechende Verfahren angestoßen. Die Betrachtung erfolgte auf der Ebene des Flächennutzungsplanes.

Eine Auswertung der vorherigen Flächendarstellungen der neu dargestellten gewerblichen Bauflächen zeigt, dass mit 98,7 ha im Wesentlichen Freiraum in Anspruch genommen wurde, davon 79,2 ha Landwirtschaftliche Fläche, 11,1 ha Grünfläche und 8,4 ha für Wald. Auf 19,4 ha Flächen erfolgte eine Umwandlung von bereits ausgewiesenen Siedlungsflächen (nicht-gewerblich) zu gewerblicher Baufläche, hiervon entfielen 7,1 ha auf vorherige Sonderbauflächen, 6,3 ha auf vorherige Verkehrsflächen und 6,0 ha auf vorherige Wohnbauflächen/gemischte Bauflächen/Gemeinbedarfsflächen.

Rücknahme/Überplanung gewerblicher Bauflächen 2004 - 2016

Zur Rücknahme/Überplanung gewerblicher Bauflächen wurden im Zeitraum von 2004 bis 2016 insgesamt 27 Verfahren mit einer Gesamtfläche von 179,7 ha abgeschlossen. Hiervon entfiel mit einer Anzahl von 20 Verfahren bzw. 166,7 ha gewerbliche Baufläche der Großteil auf FNP-Änderungen, sieben Berichtigungsverfahren (13 ha) wurden durchgeführt. Eingeleitet wurden neun Änderungsverfahren (32,2 ha), davon drei Berichtigungen (4,5 ha), die sich zum Auswertungszeitpunkt im Verfahren befinden. Somit wurden für 211,9 ha gewerbliche Baufläche in 36 Verfahren Bauleitplanungen mit dem Ziel der Rücknahme/Überplanung durchgeführt bzw. angestoßen.

Eine Auswertung der nachfolgenden Flächendarstellungen der überplanten bzw. zurückgenommenen gewerblichen Bauflächen zeigt, dass mit ca. 105,5 ha zu großen Teilen Flächen planerisch dem Freiraum – Grünflächen, Wald, Landwirtschaftliche Fläche – zurückgegeben wurden. Zugleich kam die Überplanung gewerblicher Bauflächen mit 87,0 ha der Schaffung von Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen bzw. Gemeinbedarfsflächen zugute. 14,6 ha wurden zu Sonderbaufläche und 3,5 ha zu Verkehrsflächen überplant.

Zusammenfassung

Die Auswertung verdeutlicht, dass die Stadt Bielefeld in der Stadtplanung einen starken Fokus auf die Innenentwicklung i.S. des Stadtumbaus, der Stadtreparatur und der Branchenaktivierung gelegt hat; dies gilt sowohl in Hinblick auf die Umwandlung von nicht-gewerblich genutzten Flächen in Gewerbestandorte als auch in die planerische Vorbereitung von Wohnstandorten in ehemaligen gewerblichen bzw. altindustrialisierten geprägten Bereichen.

Die Neudarstellung von gewerblichen Bauflächen reagierte i. W. auf konkrete Bedarfe und Anforderungen geeigneter und zukunftsgerichteter Gewerbestandorte, die sich nicht vollständig im Siedlungsbestand realisieren ließen und eine Beanspruchung von Freiraum erforderlich machten.

Im Sinne des Ausgleichs wurden dem Freiraum erhebliche FNP-Siedlungsflächen durch Rücknahme gewerblicher Bauflächen zurückgegeben.

6. Unternehmensbefragung

Zentraler Bestandteil der Untersuchung ist die Ermittlung des zukünftigen gewerblichen Flächenbedarfes. Diese Bedarfsermittlung basiert auf zwei Ansätzen: modelltheoretischen Berechnungen auf der Basis der Beschäftigtenzahlen der gewerbeflächenrelevanten Branchen in Bielefeld (GIFPRO-Modelle, siehe 7.) und einer schriftlichen Umfrage unter allen gewerbeflächenrelevanten Betrieben in Bielefeld.

Zur Erfassung des Flächenbedarfes der in Bielefeld ansässigen Unternehmen, insbesondere hinsichtlich möglicher Verlagerungen innerhalb der Stadtgrenzen, wurde diese Umfrage im Frühjahr 2015 unter den gewerbeflächenrelevanten Bielefelder Unternehmen durchgeführt. Insgesamt wurden 2.963 Unternehmen angeschrieben; davon haben 940 Unternehmen (entsprechend 31,7%) geantwortet.

Von diesen Betrieben haben 104 Erweiterungsabsichten geäußert, davon 19 Betriebe kurzfristig, 44 Betriebe mittelfristig und 41 Betriebe langfristig. Konkreten Flächenbedarf haben 60 Betriebe geäußert, die zusammen einen Bedarf von 28,2 ha Nettobauflächen angemeldet haben.

Unter den geforderten Standorteigenschaften stechen deutlich die hohen Anforderungen an die Telekommunikation heraus. Hinsichtlich der erfragten Standortvor- und -nachteile von Bielefeld werden bei den Vorteilen in erster Linie die gute Verkehrsanbindung und die gute Infrastruktur genannt. Bei den Standortnachteilen werden mit deutlichem Abstand an erster Stelle die (zu) hohe Gewerbesteuer sowie andere Steuer- und Abgabenbelastungen angegeben. Weitere Nachteile sind das unzureichende Gewerbeflächenangebot, gefolgt von allgemeiner Kritik an Politik und Verwaltung.

7. GIFPRO Bedarfsprognose

Aufbauend auf der Unternehmensbefragung wurden zur Bedarfsermittlung Modellrechnungen in drei Varianten vorgenommen. Methodische Grundlage bildete das seit langem praktizierte GIFPRO-Modell, das außer in der Standardversion in zwei alternativen Konzeptionen (Vallee und TBS-GIFPRO) gerechnet wurde. Die einzelnen Varianten unterscheiden sich vor allem durch

- eine unterschiedliche Berücksichtigung der Wirtschaftshauptgruppen,
- den jeweiligen arbeitsplatzspezifischen Flächenbedarf sowie
- unterschiedliche Verlagerungs- bzw. Ansiedlungsquoten.

Der ermittelte Gewerbeflächenbedarf der Stadt Bielefeld bis zum Jahr 2035 beträgt – je nach Prognosemodell – zwischen 210 und 230 ha Nettobaufläche. Unter Berücksichtigung erforderlicher Flächen für den Verkehr bzw. die Erschließung und für Ausgleichsflächen erhöht sich dieser Bedarf auf 263 bis 288 ha Bruttobauland.

	GIFPRO Standard	GIFPRO Vallee	TBS-GIFPRO
Neuansiedlungen	378.000 m ²	373.000 m ²	255.920 m ²
Verlagerungen	1.755.000 m ²	1.732.000 m ²	2.045.900 m ²
Flächenbedarf gesamt	2.133.000 m ²	2.105.000 m ²	2.301.000 m ²
Erschließungs-/ Ausgleichsflächen	533.250 m ²	526.250 m ²	575.450 m ²
Flächenbedarf brutto bis 2035	2.666.250 m² (267 ha)	2.631.500 m² (263 ha)	2.877.250 m² (288 ha)

8. Das Angebot an gewerblichen Reserveflächen im Flächennutzungsplan

Die Bestandsaufnahme und -bewertung hat gezeigt, dass in den Bielefelder Gewerbegebieten in unterschiedlichem Maße ungenutzte bzw. brachliegende Flächen existieren. Die überwiegende Zahl dieser Flächen ist allerdings relativ klein und daher nur für bestimmte Betriebe geeignet. Darüber hinaus ist ein großer Teil des Flächenangebotes in privater Hand und nicht bzw. nur mit Einschränkungen aktivierbar. Dem gegenüber steht der ermittelte Bedarf an gewerblichen Bauflächen bis 2035.

Die Analyse des Angebotes erbrachte folgendes Potenzial an verfügbaren und aktivierbaren Flächen in gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan:

- 24,4 ha Bauflächenreserve des FNP im öffentlichen Besitz;
- 30,9 ha kurz- bis mittelfristig aktivierbare Bauflächenreserven des FNP in privatem Besitz;
- 13,1 ha Brachflächen in bestehenden Gewerbegebieten.

Über die rein quantitative Bilanzierung hinaus wurde eine Differenzierung nach unterschiedlichen Qualitätskategorien der gewerblichen Bauflächen vorgenommen. Dabei wurden die Standorte nach folgenden Kriterien klassifiziert:

- Einfache Gewerbegebiete
- Höherwertige Gewerbegebiete/Gewerbeparks
- Standorte für Produzierendes Handwerk
- Urbane Standorte
- Logistikstandorte
- Wissenschaftsstandorte/Technologieparks/Büroparks
- Sonderstandorte
- Auslaufende Standorte

Im Einzelnen stellt sich die Situation in Bielefeld wie folgt dar:

Gebietstyp	Zahl der Standorte	Flächenreserven
Einfache Gewerbegebiete	44	68,7 ha
Höherwertige Gewerbegebiete	11	19,7 ha
Standorte für Produzierendes Handwerk	5	8,0 ha
Urbane Standorte	4	-
Logistikstandorte	3	9,2 ha
Wissenschaftsstandorte/Technologieparks/Büroparks	3	1,7 ha
Sonderstandorte	20	-
Auslaufende Standorte	10	-

9. Angebot an GIB-Reserveflächen im Regionalplan

Der Regionalplan weist aktuell insgesamt 104 ha ungenutzte Flächen in Bereichen für gewerbliche und industrielle Ansiedlungen (GIB-Bereiche) aus. Davon können jedoch nur acht Standorte mit einer Bruttofläche von insgesamt 54,8 ha gewerblich genutzt werden. Bei insgesamt fünf Standorten mit einer Gesamtfläche von 12,7 ha ergab die Überprüfung, dass diese Flächen für GIB-Nutzungen nicht geeignet sind und im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans in Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB-Flächen) überführt werden sollten. Weitere acht Flächen mit einem Gesamtumfang von rd. 36 ha besitzen grundsätzlich keine Perspektive für eine Nutzung als Siedlungsfläche (GIB / ASB); hier ergab die Überprüfung, dass für die Standorte eine Änderung der Ausweisung in einen sog. „Freiraum- und Agrarbereich“ erfolgen sollte.

Bei den verbleibenden gewerblich-industriell nutzbaren Flächen handelt es sich um Bruttoflächen, von denen Flächen für Puffer- und Gliederungsflächen freizuhalten Landschaftselemente, Biotope u dgl. noch abzuziehen sind und die dann verbleibenden Flächen noch um weitere rd. 20% für Erschließungs- und Ausgleichsflächen reduziert werden müssen. Damit verbleibt als „Nettobauland“ für eine gewerbliche Nutzung ein Gesamtumfang von 35,1 ha.

10. Angebot an ASB-Reserveflächen im Regionalplan

Grundsätzlich lassen sich gewerbliche Nutzungen nicht nur in ausgewiesenen Gewerbe- und Industriebereichen (GIB), sondern unter bestimmten Bedingungen auch in Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) unterbringen. Dies betrifft neben Einzelhandelsnutzungen und Bürodienstleistungen vor allem kleine Betriebe des Handwerks- und des Baugewerbes; vereinzelt auch Betriebe des Verarbeitenden sowie des Kfz-Gewerbes. Dementsprechend wurden auch die im Regionalplan ausgewiesenen ASB-Flächen auf ihre Eignung zur Unterbringung gewerblicher Nutzungen überprüft.

In den ASB-Flächen konnten auf Grundlage einer überschlägigen Ersteinschätzung drei Standorte mit zusammen 15,8 ha Bruttofläche identifiziert werden, bei denen eine gewerbliche Nutzung möglich ist. Unter Abzug der Erschließungs- und Ausgleichsflächen verbleibt hier ein Bestand von rd. 12,6 ha Nettobauflächen für die Unterbringung gewerblicher Nutzungen.

11. Gewerbliche Flächenbilanz

Der **Gewerbeflächenbedarf** der Stadt Bielefeld bis zum Jahr 2035 beträgt – je nach Prognosemodell – zwischen **210 und 230 ha Nettobaufläche**. Unter Berücksichtigung erforderlicher Flächen für den Verkehr bzw. die Erschließung und für Ausgleichsflächen erhöht sich dieser Bedarf auf **263 bis 288 ha Bruttobauland**.

Die Analyse des **Angebotes** erbrachte ein **Potenzial** an verfügbaren und aktivierbaren Flächen in Höhe von **161,1 ha (Nettobaufläche)**.

Dieses Potenzial schließt folgende vorhandenen Reserven ein:

- 24,4 ha Bauflächenreserve des FNP im öffentlichen Besitz
- 30,9 ha kurz- bis mittelfristig aktivierbare Bauflächenreserve des FNP in privatem Besitz
- 13,1 ha Brachflächen in bestehenden Gewerbegebieten
- 35,1 ha in Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen (GIB-Reserven) des Regionalplans, für die eine Bauleitplanung noch nicht erfolgt ist
- 12,6 ha gewerblich nutzbare Flächen in Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB-Bereichen) des Regionalplans, für die die stadtentwicklungspolitische Nutzungsperspektive noch nicht geklärt ist und eine Bauleitplanung noch nicht erfolgt ist
- 45 ha Flächen-Freisetzungen durch innerstädtische Verlagerungen

Damit besteht im Prognosezeitraum bis 2035 ein **Defizit** zwischen rund **48,9 und 68,9 ha** gewerblicher Nettobaufläche und rund **58 bis 83 ha Bruttobauland**.

Dabei geht es jedoch nicht nur um eine rein quantitative Flächenbereitstellung. Die Standortanforderungen des Gewerbes differenzieren sich bereits seit längerer Zeit aus; unterschiedliche Betriebe stellen unterschiedliche qualitative Anforderungen an ihren Standort, Unverträglichkeiten zwischen den Betriebsarten nehmen zu, nicht jeder Betrieb kann mit jedem Nachbarn an jedem Standort untergebracht werden. Die Bereitstellung gewerblicher Bauflächen muss daher – sowohl im Hinblick auf eine zielgruppenorientierte Flächenentwicklung als auch in Bezug auf den langfristigen Funktions- bzw. Werterhalt der Standorte – differenziert nach unterschiedlichen Qualitäten erfolgen. Daher ergeben sich aus Sicht des Gutachters für die zukünftige Bedarfsdeckung folgende Perspektiven:

- Die Nachfrage nach **einfachen Standorten** ohne überdurchschnittliche Qualitäten kann mit den bestehenden und aktivierbaren Flächen ohne Probleme gedeckt werden. Neue Flächenausweisungen sind in dieser Qualitätskategorie nicht erforderlich.
- Bei den qualitativ **höherwertigen Standorten** besteht ein erhebliches Flächendefizit. Bei der Entwicklung zukünftiger Standorte muss daher das Schwergewicht auf die Entwicklung qualitätsvoller Standorte gelegt werden.
- Ein Defizit besteht auch an **Standorten für Produzierendes Handwerk** und gewerbliche Kleinbetriebe. Der entsprechende Bedarf lässt sich in vielen Fällen durch Arrondierungen bestehender Gebiete, teilweise auch durch eine Aufwertung bzw. eine spezielle Zweckbestimmung bestehender Gewerbebestände decken.
- Der Bedarf an Logistikflächen kann nur etwa zu einem Viertel gedeckt werden. Eine Ausweisung größerer **Logistikstandorte** stößt an siedlungsstrukturelle Grenzen, gerät aber auch in Konkurrenz mit den Flächenanforderungen anderer Nachfragergruppen. Zukünftig wird daher bei der Ansiedlung von Logistikgewerbe selektiv vorgegangen werden müssen. Höherwertige Logistik sowie systemrelevante Logistik – die eine Versorgungsfunktion für wichtige Betriebe in Bielefeld übernehmen und damit einen wesentlichen Beitrag zur

Entwicklungsfähigkeit dieser Betriebe in Bielefeld leisten – sollten weiterhin in Bielefeld angesiedelt werden. Für andere Logistikbetriebe, insbesondere für „normale“ Umschlags-, Transport- und Lagerbetriebe sollte eine übergreifende Lösung in der Region gesucht werden.

- Flächen für **Technologie- und Büroparks** sind in Bielefeld ebenfalls nur vereinzelt vorhanden.

Flächenkategorie	Bedarf	Angebot	Defizit bzw. Überschuss
Einfaches Gewerbegebiet	52,8 ha	68,7 ha	+15,9 ha
Höherwertiges Gewerbegebiet	86,1 ha	19,7 ha	-66,4 ha
Standorte für Produzierendes Handwerk	23,0 ha	8,0 ha	-15,0 ha
Logistikstandorte	36,6 ha	9,2 ha	-27,4 ha
Technologieparks/Büroparks	18,2 ha	1,7 ha	-16,5 ha

12. Empfehlungen

Für die zukünftige Bielefelder Gewerbeflächenpolitik werden zu folgenden Maßnahmefeldern Handlungsempfehlungen gegeben:

- Flächenaktivierung
- Flächennutzung
- Umgang mit privaten Flächen
- Entwicklungen im Bestand
- Monitoring zur Fortschreibung des Konzeptes

Die Empfehlungen zur **Flächenaktivierung** beziehen sich auf folgende Aspekte:

- Vorausschauende Entwicklung zur Sicherung eines regelmäßig aufzufüllenden Flächenvorrates;
- Profilierung, Planung und Aktivierung für GIB-Bereiche im Regionalplan;
- Bestimmung von Suchräumen für zukünftige Flächenentwicklungen und Untersuchung der Nutzbarkeit dieser Suchräume;
- Vorrang für die Aktivierung brachliegender oder brachfallender Flächen;
- Bereinigung des Flächenangebotes im Flächennutzungsplan und im Regionalplan um nicht (sinnvoll) nutzbare Flächen;
- Aktive Liegenschaftspolitik: Ankauf potenzieller Gewerbestandorte.

Die Empfehlungen zur **Flächennutzung** beziehen sich auf

- Die Entwicklung von Nutzungsprofilen für neue Gewerbestandorte;
- Die Entwicklung und Umsetzung von Formen des verdichteten Gewerbebaus;
- Regelungen zur Zulässigkeit von betriebsgebundenem Wohnen in Gewerbegebieten.

Die Empfehlungen zum **Umgang mit privaten Flächen** beinhalten

- Die Zusammenfassung privater Flächenangebote in einer Datenbank;
- eine Beratung privater Flächeneigentümer zur Flächenentwicklung;
- eine Zusammenarbeit und einen regelmäßigen Austausch mit Gewerbehofbetreibern;
- eine regelmäßige Prüfung der Verwertungsabsichten privater Flächeneigentümer.

Zur **Entwicklung im Bestand** wird ein Programm zur Erneuerung und Aufwertung bestehender Gewerbegebiete empfohlen.

Schließlich werden in Bezug auf das **Monitoring** der gewerblichen Flächenentwicklung

- die Entwicklung eines Monitoring-Systems zur laufenden Beobachtung der Entwicklung im Bestand;
- die Überprüfung und Fortschreibung des Konzeptes in regelmäßigen Abständen

empfohlen.