

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Stadtentwicklungsausschuss	29.04.2014	nicht öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes) Gewerbeflächenbedarf und -entwicklung in Bielefeld, Vorbereitung und Vergabe und Erarbeitung eines Gutachtens	
Betroffene Produktgruppe 11 09 01 Generelle Räumliche Planung	
Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen keine	
Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan Haushaltsmittel stehen im konsumtiven Haushalt innerhalb der Produktgruppe 11.09.01 zur Verfügung	
Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)	
Beschlussvorschlag: Die Verwaltung wird beauftragt, die Vergabe eines Gutachtens zur Bestimmung des zukünftigen gewerblichen Bauflächenbedarfs und zur Gewerbeflächenentwicklung in der räumlichen Planung vorzubereiten.	
Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsmittel stehen im konsumtiven Haushalt bei PSP 11.09.01.02 zur Verfügung.

Begründung zum Beschlussvorschlag

Auf der Grundlage eines Beschlusses im damaligen Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss (17.12.2002) hat die Stadt Bielefeld letztmalig in den Jahren 2003 bis 2005 eine Prognose zur Bestimmung des zukünftigen gewerblichen Bauflächenbedarfs in Zusammenarbeit mit dem „Büro für Gewerbeplanung und Stadtentwicklung Dortmund, Dr. Rainer Kahnert“ erarbeitet. Die Ergebnisse wurden im Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss am 21.09.2005 erörtert und bildeten in den Folgejahren die fachliche Grundlage für die räumliche Planung. Nachdem nunmehr nahezu zehn Jahre vergangen sind, ist die Datenbasis als nicht mehr aussagekräftig zu bezeichnen.

Die Verfügbarkeit ausreichend vorhandener, voll erschlossener und planungsrechtlich gesicherter Industrie- und Gewerbeflächen stellt nach wie vor eine zentrale Voraussetzung für eine erfolgreiche kommunale Wirtschaftspolitik dar. Es wird daher vorgeschlagen, zur Klärung des Bedarfs an gewerblichen Bauflächen sowie zur Begründung eigener Entwicklungsziele für die gewerbliche Entwicklung in Bielefeld ein entsprechendes Gutachten zu beauftragen und zu erarbeiten. Durch den vorliegenden Beschluss wird die Verwaltung beauftragt, entsprechende Vorbereitungen zu treffen.

Begründung im Einzelnen:

- Wie bereits eine verwaltungsinterne Aufbereitung im Jahr 2011 gezeigt hat, stehen gewerbliche Reserveflächen im Flächennutzungsplan nur eingeschränkt am Grundstücksmarkt zur Verfügung. Gründe hierfür sind u.a. die Nutzung verschiedener Flächen als betriebsgebundene Reserveflächen oder fehlendes Planungsrecht (vgl. Informationsvorlage zu Bauland- und Siedlungsreserven für Gewerbenutzungen in der Stadt Bielefeld, Drucksachen-Nr. 2236/2009-2014). Auch bei den vorhandenen Recycling- oder Brachflächen kann zum jetzigen Zeitpunkt überwiegend nicht von einer kurz- bis mittelfristigen Reaktivierung ausgegangen werden. Hinderungsgründe sind dabei unter anderem schwierige Gemengelagen, Reserveflächenhaltung durch den Eigentümer, nicht marktgerechte Preisvorstellungen, abweichende regionalplanerische Zielvorstellungen oder stark eingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten.
- Für die im Regionalplan im Stadtgebiet dargestellten GIB-Siedlungsreserven gilt, dass diese bauleitplanerisch nicht ohne weiteres umsetzbar sind, da die Regionalplanungsbehörde aufgrund des Fehlens einer aktuellen Bedarfsprognose davon ausgeht, dass die im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen den Bedarf der Stadt Bielefeld decken. So werden landesplanerische Anfragen gemäß § 34 Landesplanungsgesetz, die die Neudarstellung von gewerblichen Bauflächen im

Flächennutzungsplan zum Gegenstand haben, nur noch dann positiv beschieden, wenn parallel im gleichen Umfang gewerbliche Baufläche an anderer Stelle im Stadtgebiet zurückgenommen wird. Das Potenzial für derartige Flächenrücknahmen bzw. -verrechnungen ist zunehmend erschöpft, so dass der Entwicklungsspielraum auch hierdurch fortschreitend eingeschränkt wird.

- Aktuell hat die Bezirksregierung Detmold die Stadt Bielefeld im Zusammenhang der Vorbereitungen für einen neuen Landesentwicklungsplanes NRW (LEP) aufgefordert, die zukünftigen Bedarfe und die Entwicklung der Stadt Bielefeld für gewerbliche Bauflächen grundsätzlich zu klären.
Gemäß Entwurf des LEP NRW soll die Frage, ob und in welchem Umfang ein Bedarf an zusätzlichen Siedlungsflächen besteht, zukünftig nicht in den Gemeinden im Rahmen ihrer Planungshoheit, sondern die Regionalplanungsbehörden bestimmt werden. Im Sinne einer „bedarfsgerechten“ Siedlungsentwicklung sollen die Regionalplanungsbehörden den Siedlungsflächenbedarf hierbei nach einer „landeseinheitlichen Methode“ ermitteln. Hiergegen haben sich die kommunalen Spitzenverbände und zahlreiche Städte und Gemeinden im Rahmen von Stellungnahmen ausgesprochen und eine Berücksichtigung der lokalen Gegebenheiten und Rahmenbedingungen gefordert.
Zudem lässt der vorrangig auf Innenentwicklung abzielende LEP-Entwurf erkennen, dass auf die Städte nicht unerhebliche zusätzliche Monitoring- und Begründungsaufgaben auch im Zusammenhang der gewerblichen Bauflächen und Branchen zukommt, in Ergänzung des Siedlungsflächenmonitorings, wie es bereits im Regierungsbezirk Detmold für Gemeinden rechtlich verpflichtend gem. § 9 Abs. 4 Raumordnungsgesetz und § 4 Abs. 4 Landesplanungsgesetz NRW praktiziert wird.
- Ohne Kenntnis des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs auf kommunaler Ebene wären zukünftig ausschließlich die auf Ebene der Landes- und Regionalplanung ermittelten Flächenbedarfe der zukünftigen Gewerbeflächenentwicklung zugrunde zu legen und damit Grundlage für die zukünftige Darstellung von „Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen“ (GIB) im Regionalplan.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den