

Fortschreibung Gewerbeflächenbedarfsprognose / Gewerbeflächenkonzept Bielefeld

hier:

**Baustein Wirtschaftsstrukturanalyse
Baustein Unternehmensbefragung**

Gewerbeflächenentwicklungskonzept Bielefeld

Das Büro

- **Gegründet 1989**
- **Forschungstätigkeiten für Bundes- und Landesministerien**
- **Betreuung von städtebaulichen Modellvorhaben des Bundes**
- **Gutachten für Kommunen, regionale Institutionen und private Unternehmen**
 - **Kommunale und regionale Wirtschaftskonzepte**
 - **Gewerbeflächenbedarfsanalysen und Gewerbeflächenkonzepte**
 - **Standortbezogene Analysen**
 - **Spezifische Fragestellungen der kommunalen Wirtschaftsentwicklung**
- **Tätigkeiten in Bielefeld**
 - **1993: Perspektivanalyse für 14 Gewerbestandorte in Bielefeld**
 - **2005: Gewerbeflächenbedarfsprognose und -konzept Bielefeld**
 - **2015: Fortschreibung Gewerbeflächenbedarfsprognose / -konzept BI**

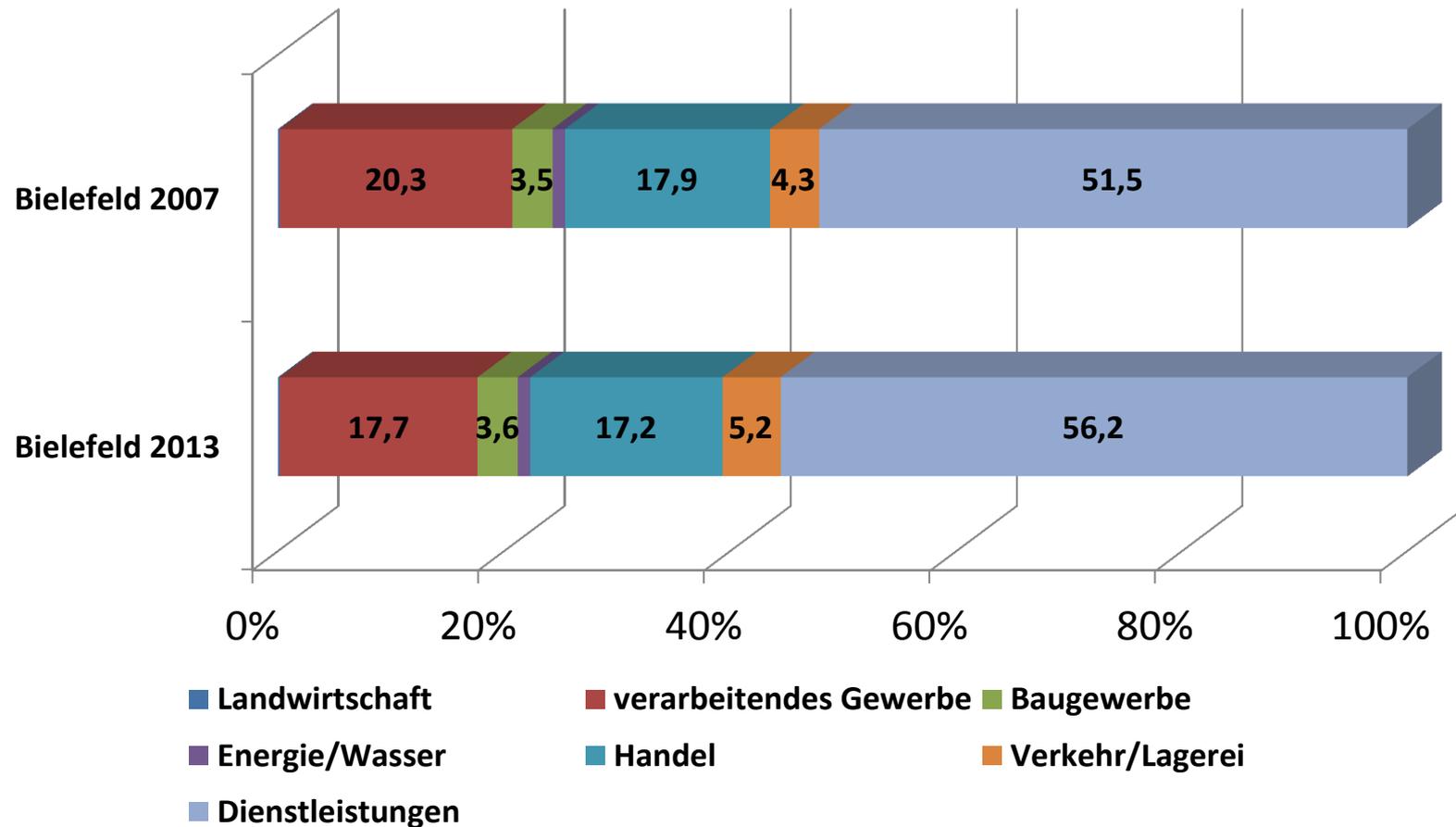
Gewerbeflächenentwicklungskonzept Bielefeld

Wirtschafts-entwicklung	Gewerbeflächen-nachfrage	Gewerbeflächen-angebot 2015	Gewerbeflächen-bedarf 2035	Gewerbeflächen-entwicklungskonzept	
Wirtschaftsstrukturanalyse Branchen / Beschäftigte; Vergleich D / NRW / OWL liegt vor - Zwischenbericht	Gesamtstädtische Unter-nehmensbefragung 2015 I.15 – VII.15 liegt vor - Zwischenbericht	Gesamtstädtische Bestandsaufnahme der Gewerbestandorte in Arbeit inkl. Digitalisierung u. grafischer Aufbereitung, Abschluss vorauss. XI.15	Bilanzierung von Angebot und Nachfrage / Bedarfsdeckung und Neuausweisungsbedarf bis 2035 2016	<ul style="list-style-type: none"> Ergebnisse liegen vor Baustein in Bearbeitung Baustein AP 2015 / 2016 Abhängigkeiten LEP Entwurf / Regionalplanung 	
Tendenzen der wirtschaftlichen Entwicklung Aussagen für Bielefeld liegt vor - Zwischenbericht	GE-Bedarfsprognose 2035 drei Modelle: GIFPRO, RWTH Aachen, TBS difu Modelle sind vorbereitet, IX.15 Modellrechnung mit aktuellen Daten, Bedarfskorridore/Bewertung	Bestandsanalyse für jedes Gebiet, Bilanzierung für Stadtbezirke / Gesamtstadt Bestandsbeschreibung und -bewertung, Bilanzierung X.–XII. 2015	Suchräume für gewerbliche Bauflächen (auch Konversion) 2016		
Portfolio Bielefeld in Bearbeitung	Flächenvergaben der Vergangenheit Fortschreibung WEGE mbH	Potenzialanalyse Positionsbestimmung und Empfehlungen für die Gewerbestandorte Frühjahr 2016	Berücksichtigung von Anforderungen LEP NRW / Regionalplanung in Abhängigkeit von Land NRW / BZR Detmold		Gewerbeflächen-entwicklungskonzept Bielefeld 2016
LEP Entwurf, 2. Beteiligung Förm. Beteiligung angekündigt Stellungnahme in Vorbereitung	FNP Flächenausweisungen und –rücknahmen 2005 bis 2015 in Bearbeitung	Ungenutzte Flächenreserven Ermittlung und Bewertung: <ul style="list-style-type: none"> • Flächennutzungsplan • Regionalplan • Realnutzungskartierung in Bearbeitung	angekündigt: „Konsultationsverfahren“ der BZR Detmold zur Vorbereitung der Neuaufstellung des Regionalplans		

Analyse der Wirtschaftsstruktur und der wirtschaftlichen Entwicklung in Bielefeld 2007 bis 2013

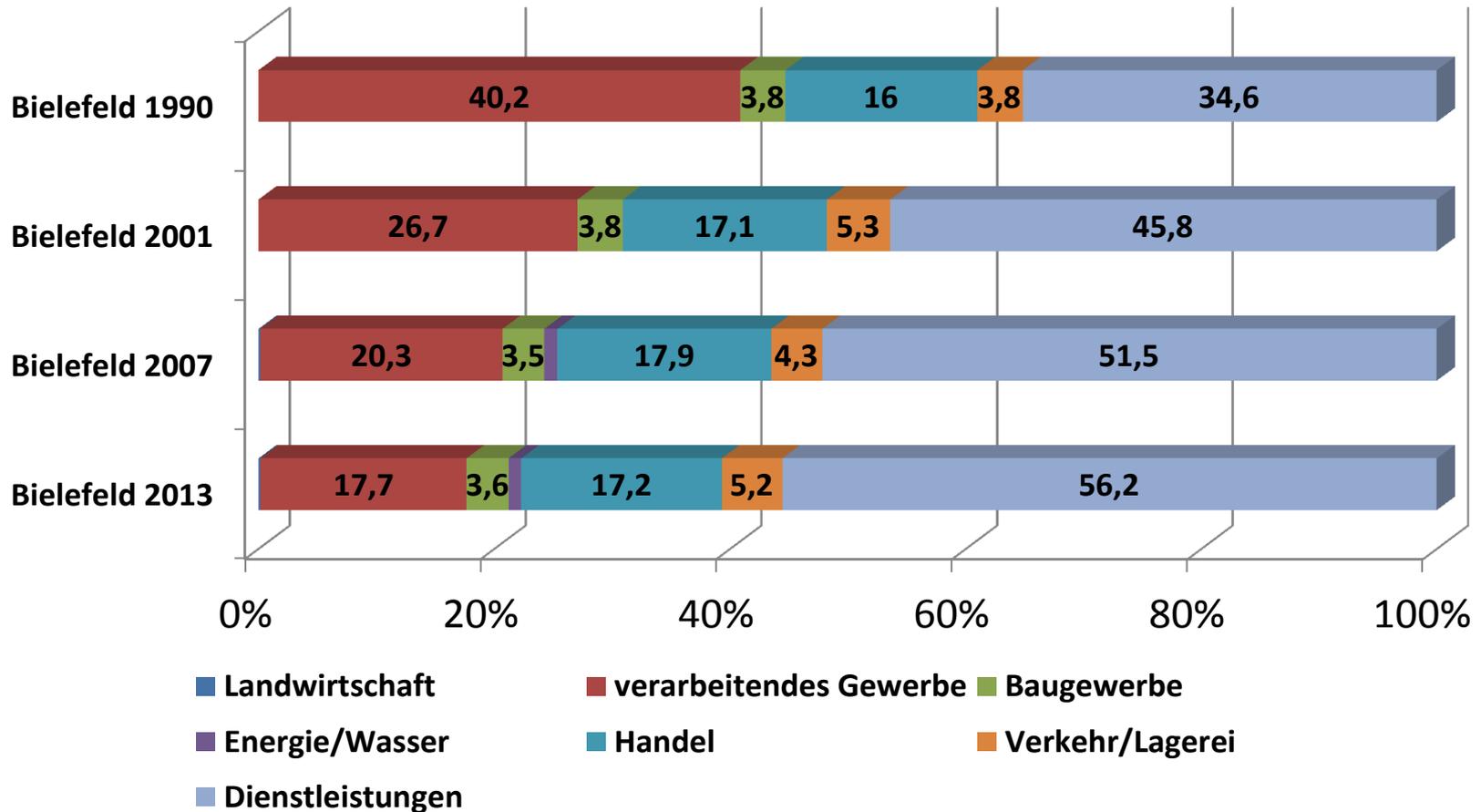
Gewerbeflächenentwicklungskonzept Bielefeld

Bielefeld – Wirtschaftsstruktur 2007 und 2013



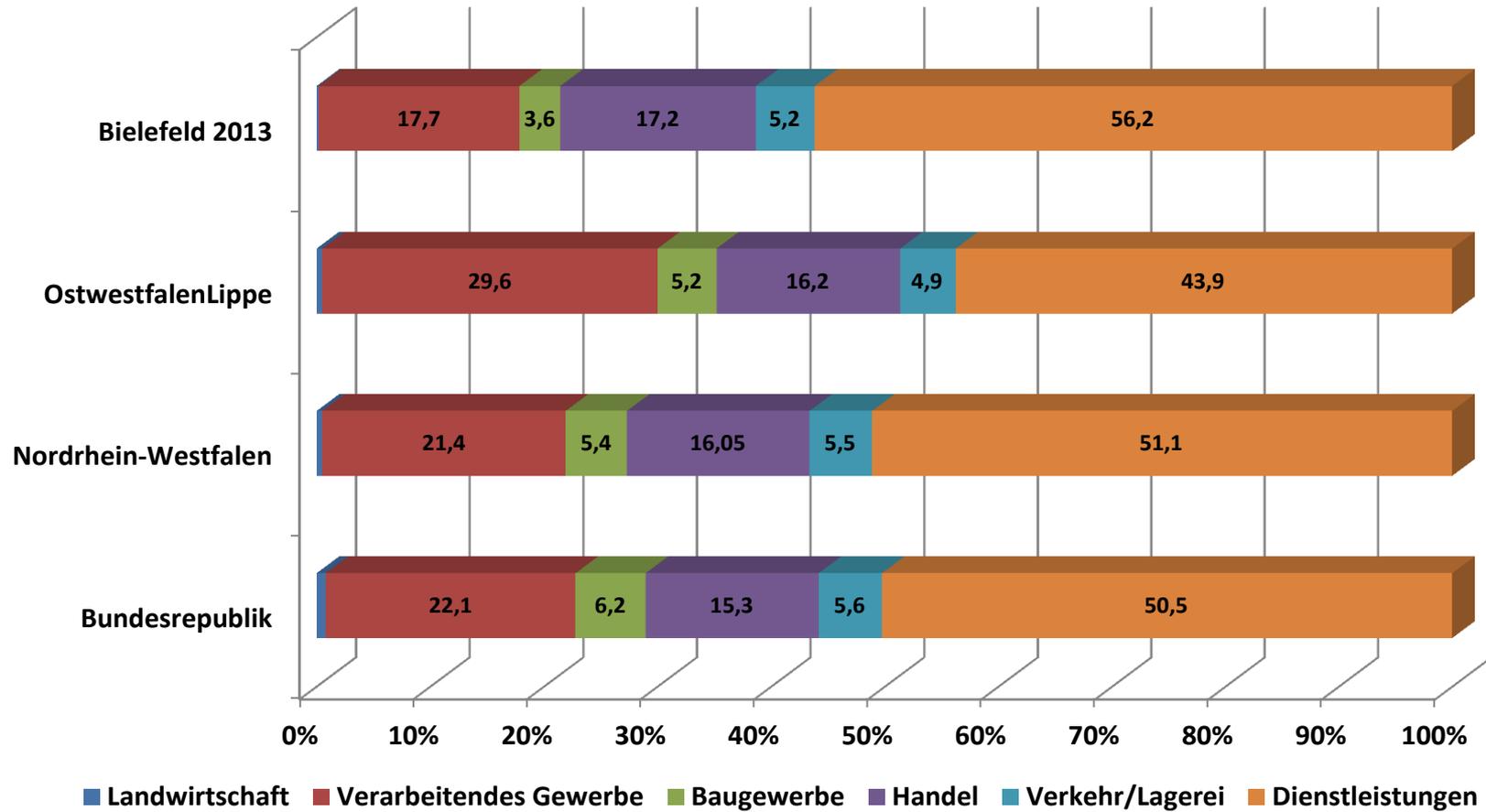
Gewerbeflächenentwicklungskonzept Bielefeld

Bielefeld – Wirtschaftsstruktur 1990 - 2013



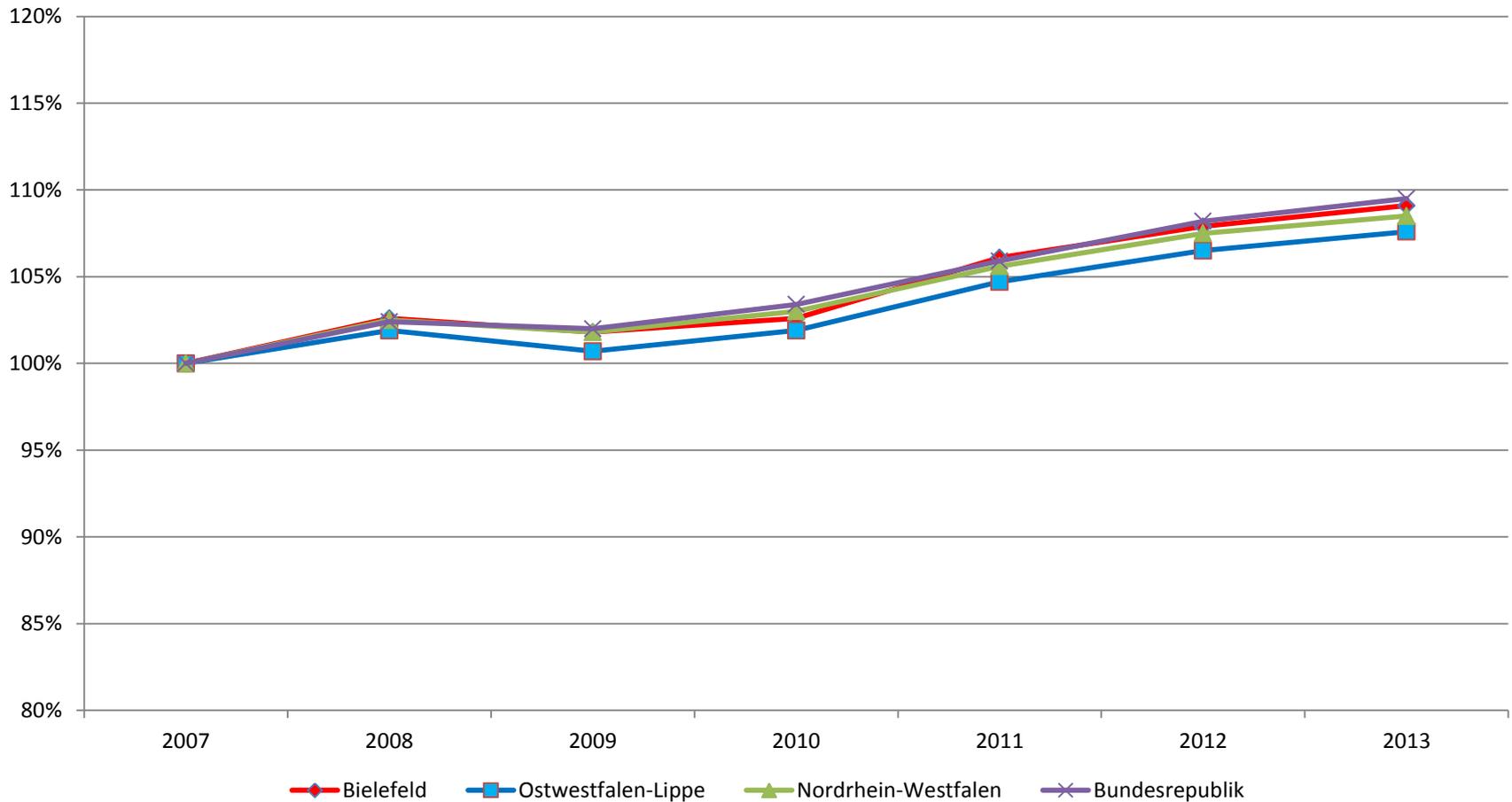
Gewerbeflächenentwicklungskonzept Bielefeld

Bielefeld und Vergleichsräume – Wirtschaftsstruktur 2013 im Vergleich



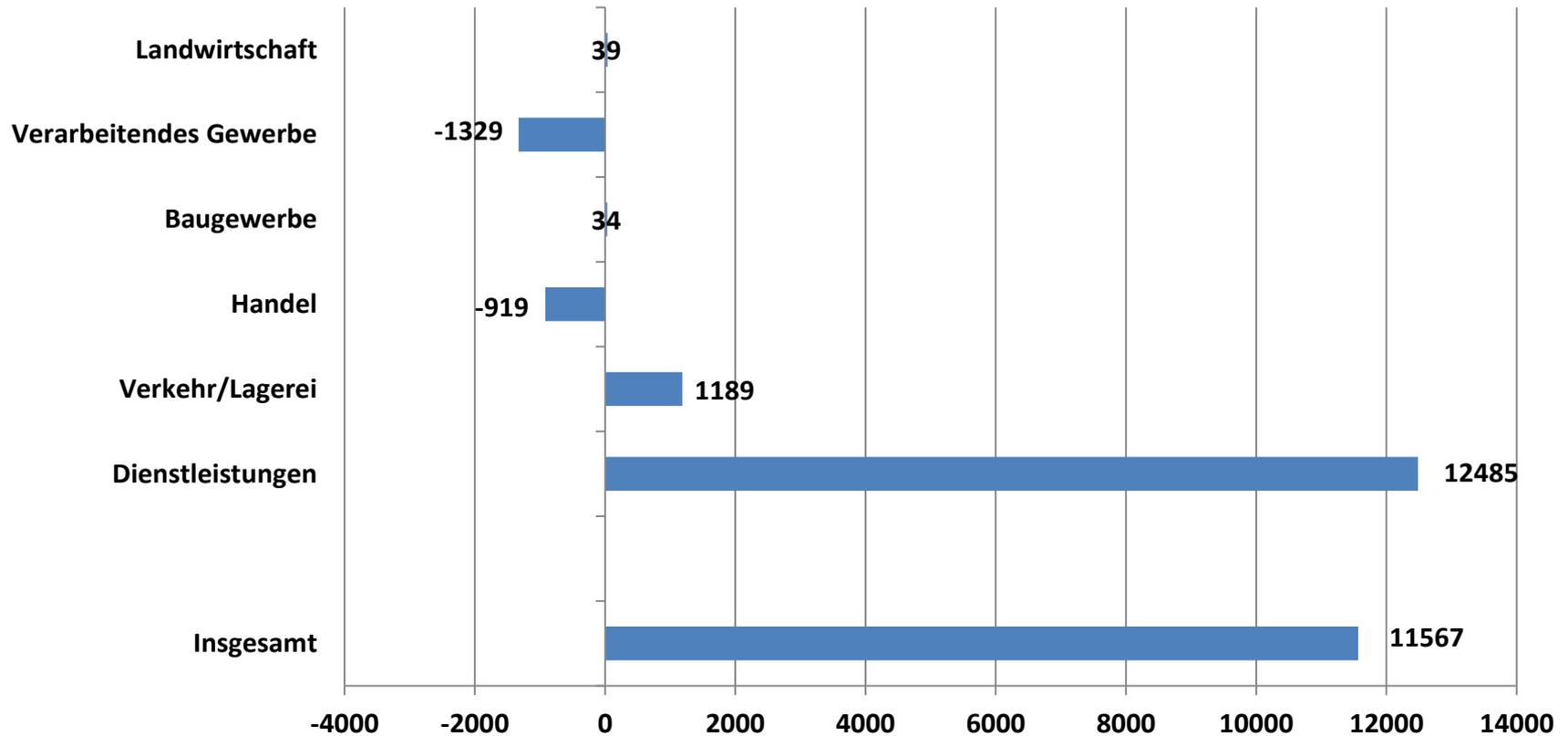
Gewerbeflächenentwicklungskonzept Bielefeld

Beschäftigungsentwicklung Bielefeld 2007 bis 2013 - insgesamt



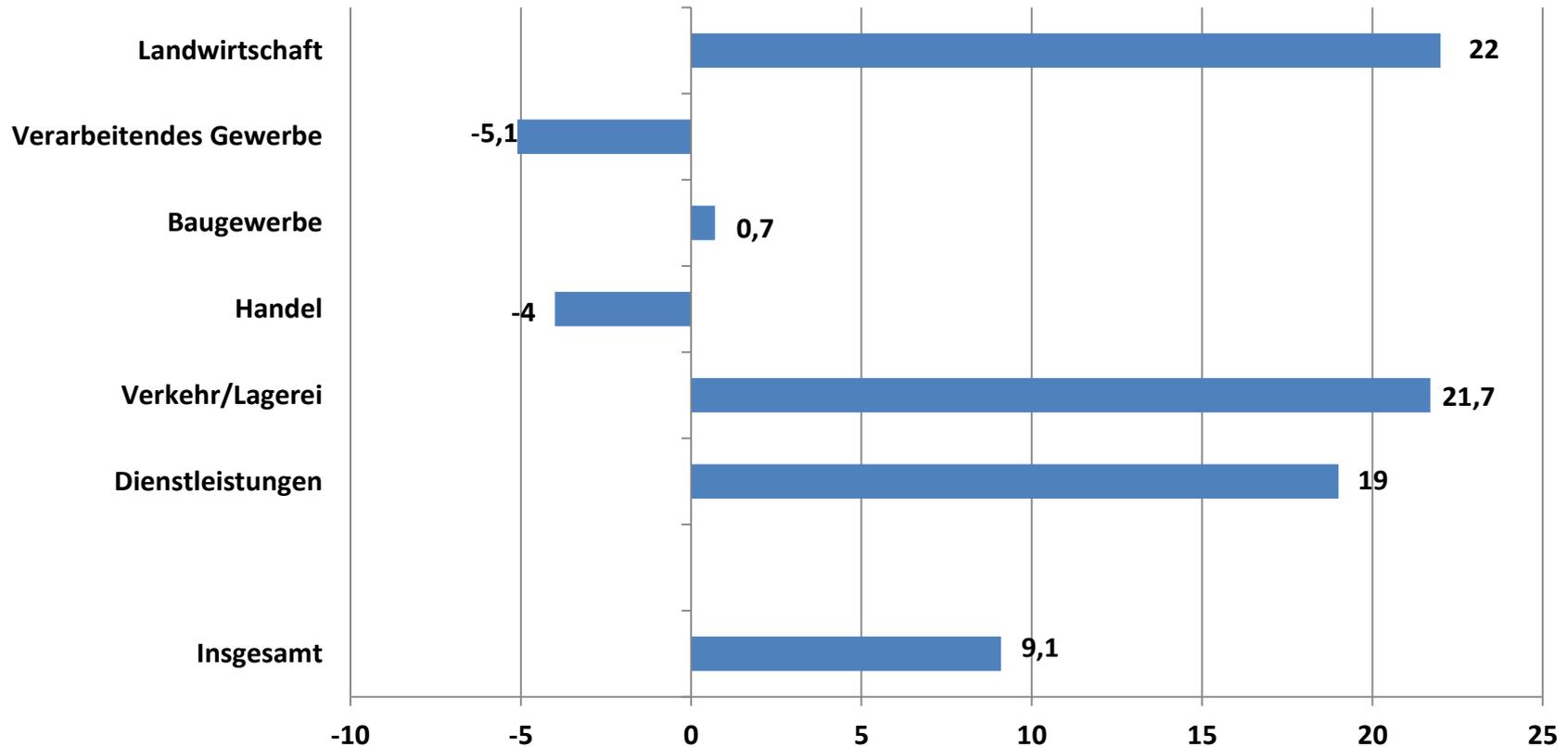
Gewerbeflächenentwicklungskonzept Bielefeld

Beschäftigungsentwicklung insgesamt 2007 bis 2013 - absolut



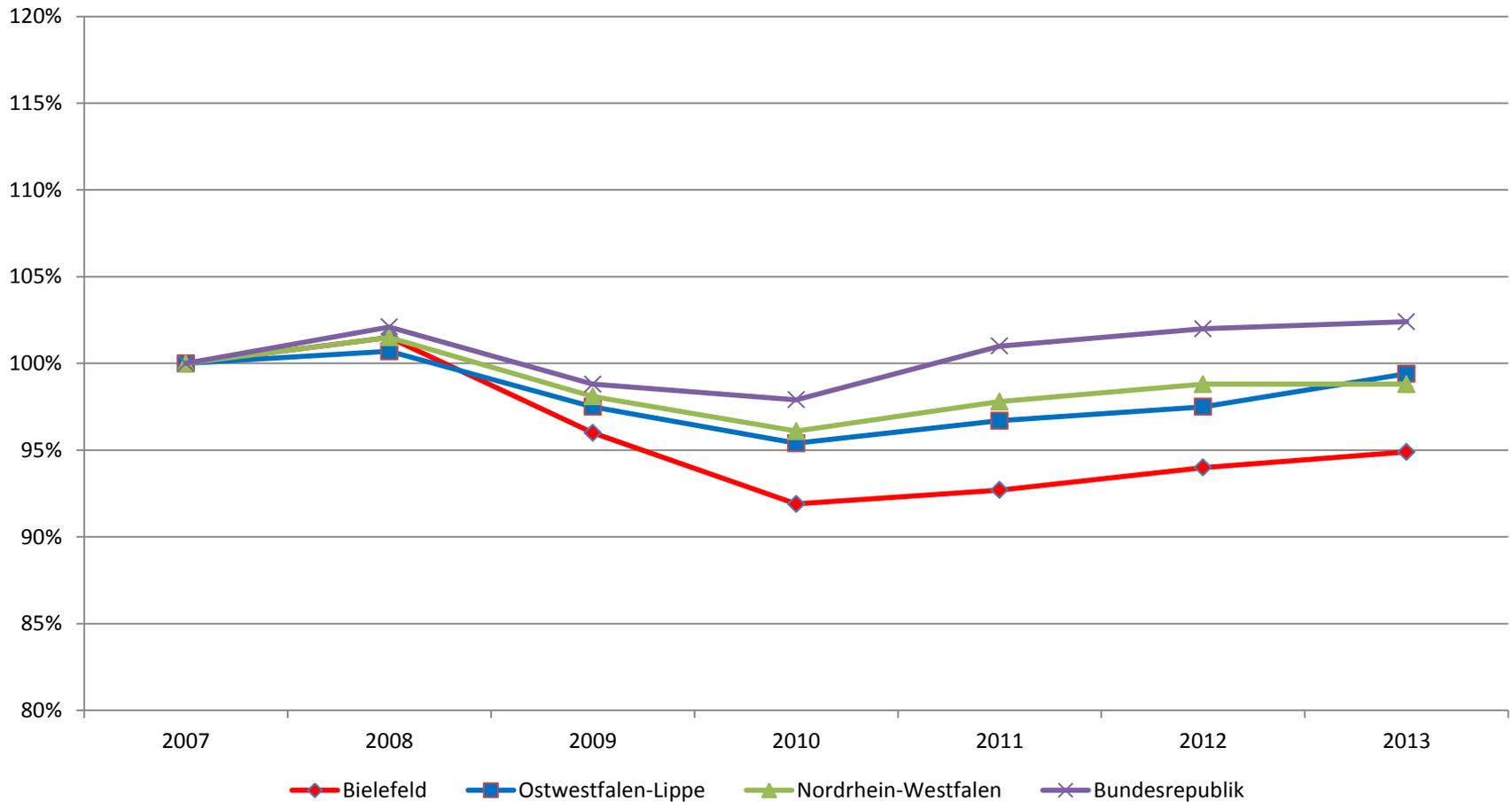
Gewerbeflächenentwicklungskonzept Bielefeld

Beschäftigungsentwicklung insgesamt 2007 bis 2013 - prozentual



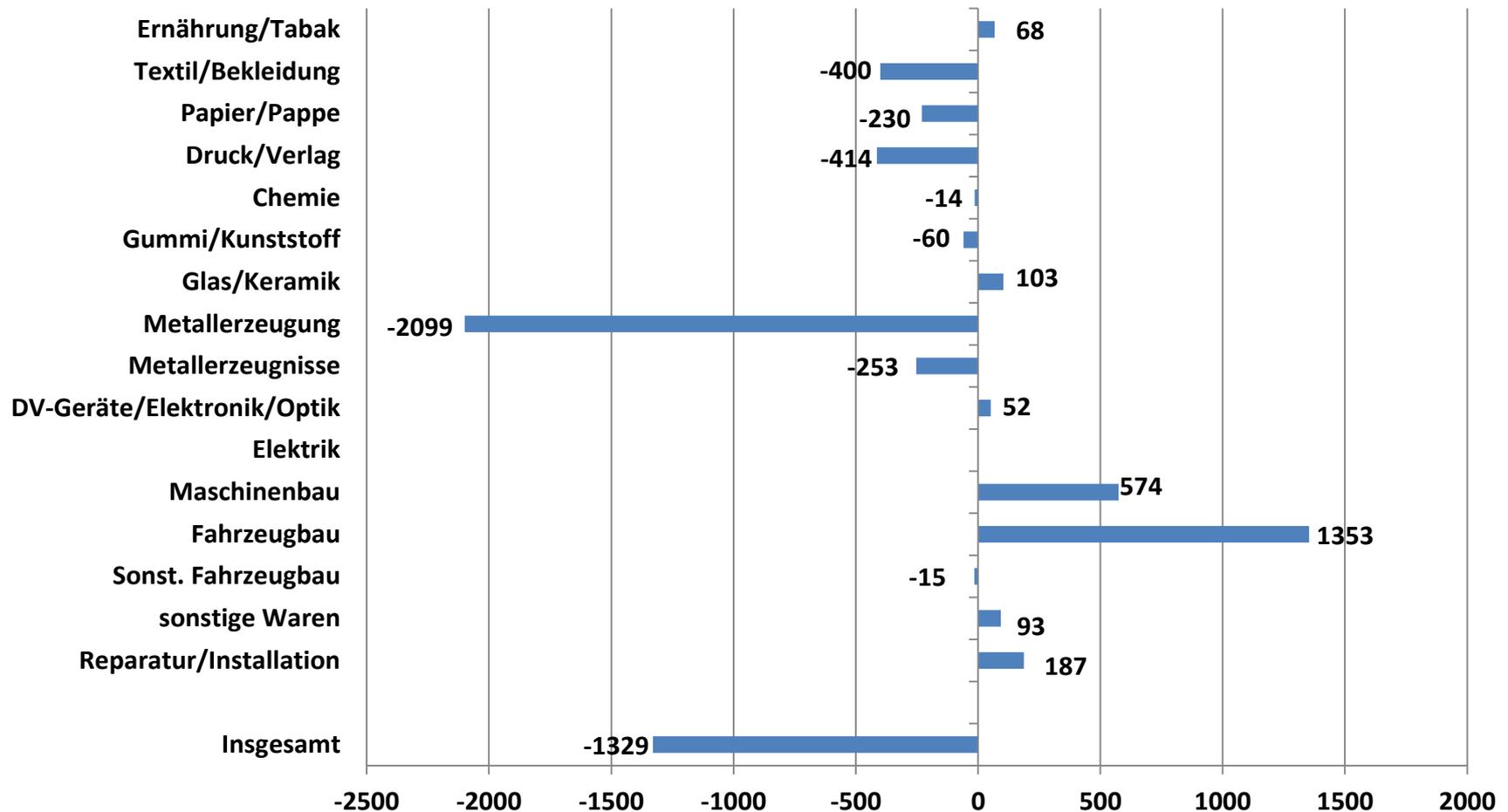
Gewerbeflächenentwicklungskonzept Bielefeld

Verarbeitendes Gewerbe – Beschäftigungsentwicklung 2007 bis 2013



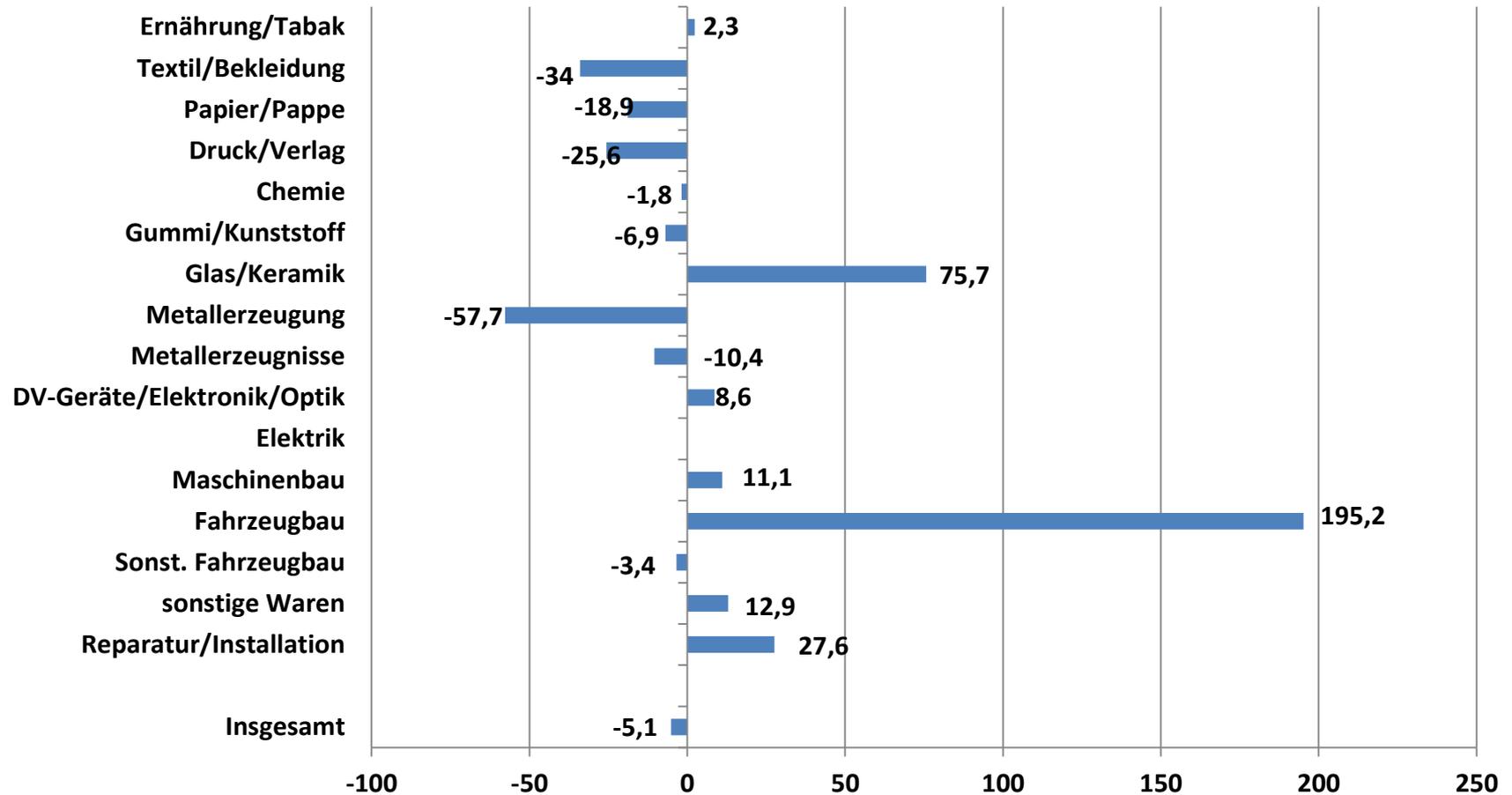
Gewerbeflächenentwicklungskonzept Bielefeld

Beschäftigungsentwicklung Verarbeitendes Gewerbe 2007 bis 2013 - absolut



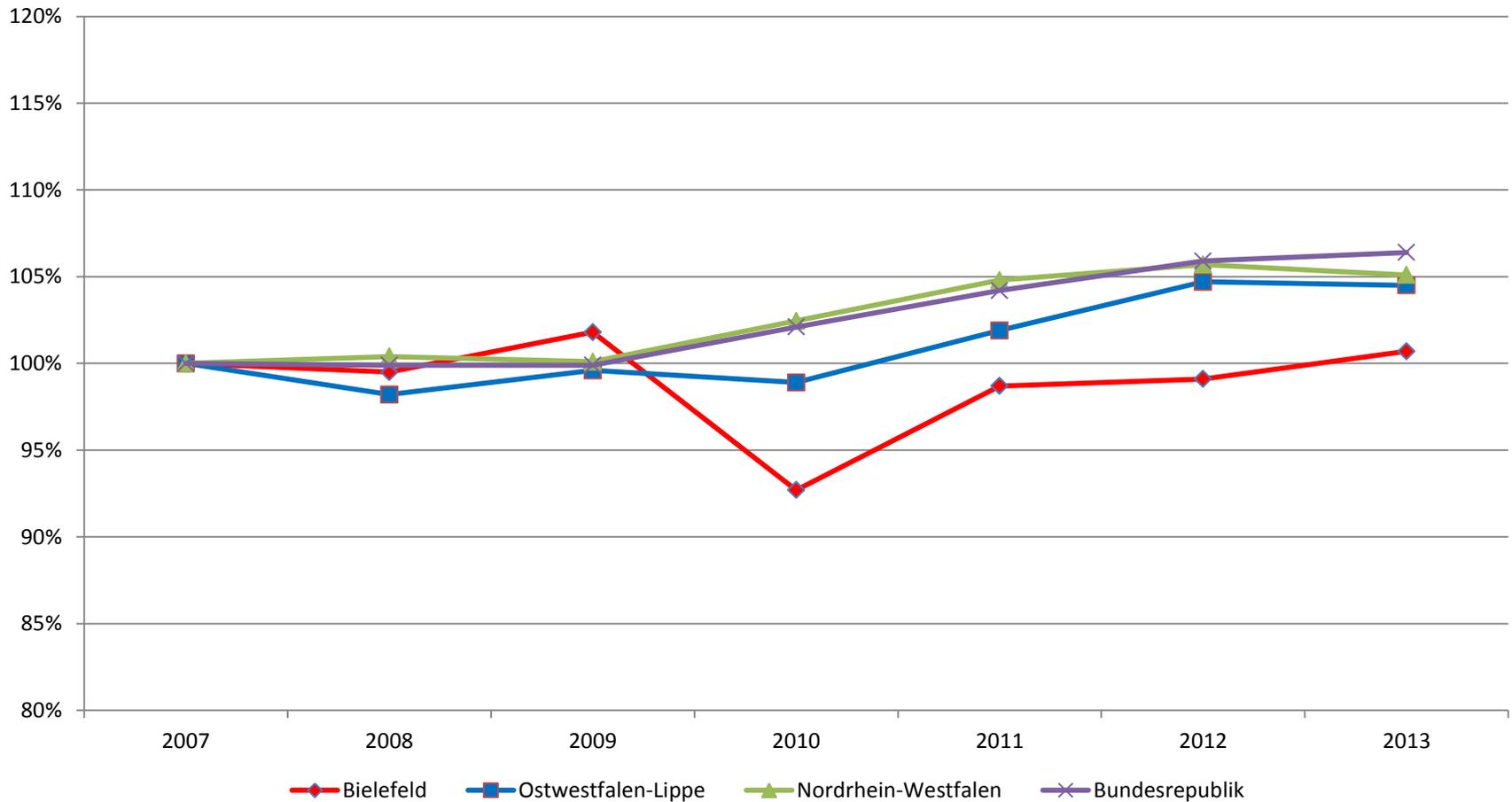
Gewerbeflächenentwicklungskonzept Bielefeld

Beschäftigungsentwicklung Verarbeitendes Gewerbe 2007 bis 2013 - prozentual



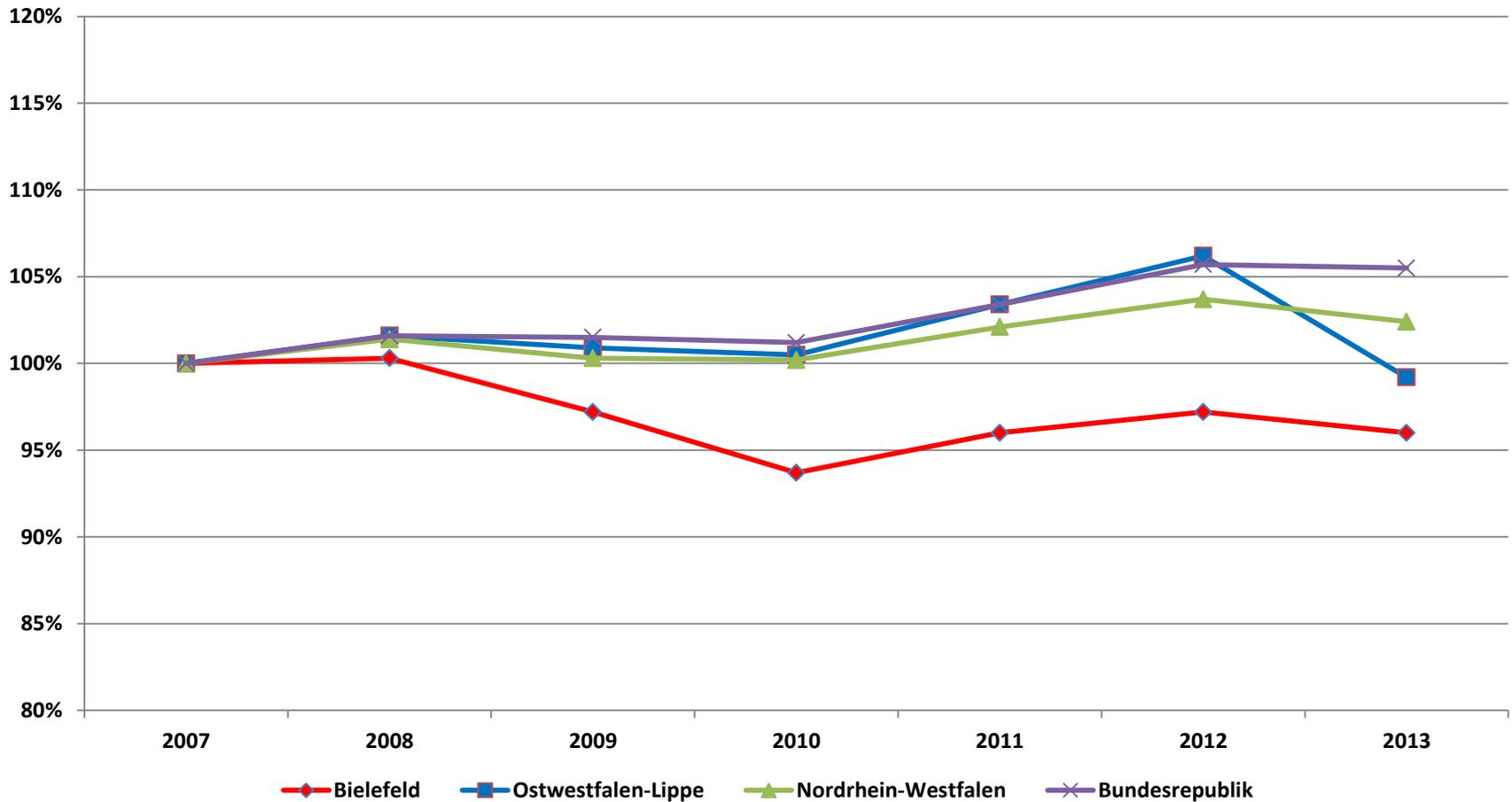
Gewerbeflächenentwicklungskonzept Bielefeld

Baugewerbe - Beschäftigungsentwicklung 2007 bis 2013



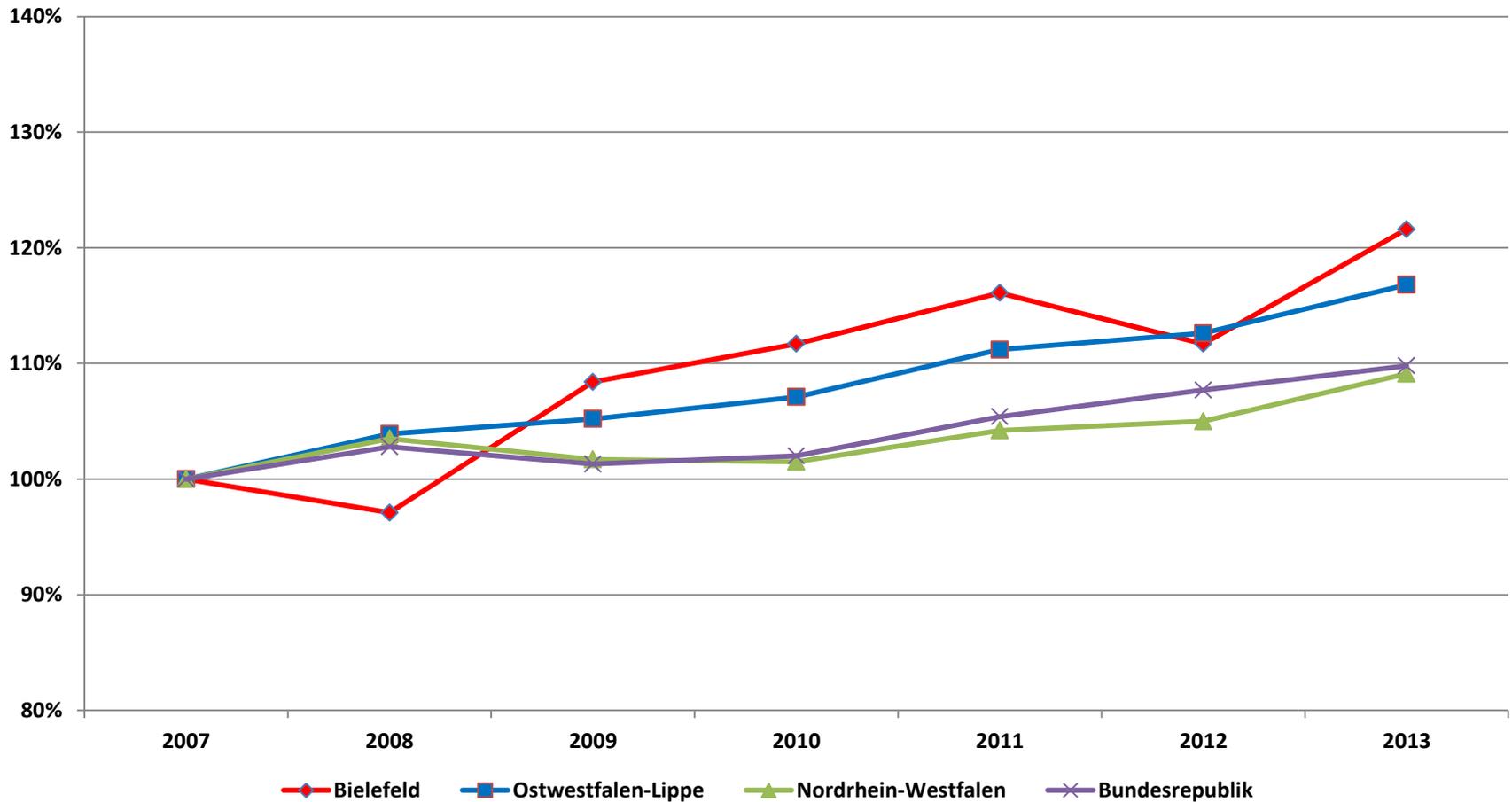
Gewerbeflächenentwicklungskonzept Bielefeld

Handel – Beschäftigungsentwicklung 2007 bis 2013



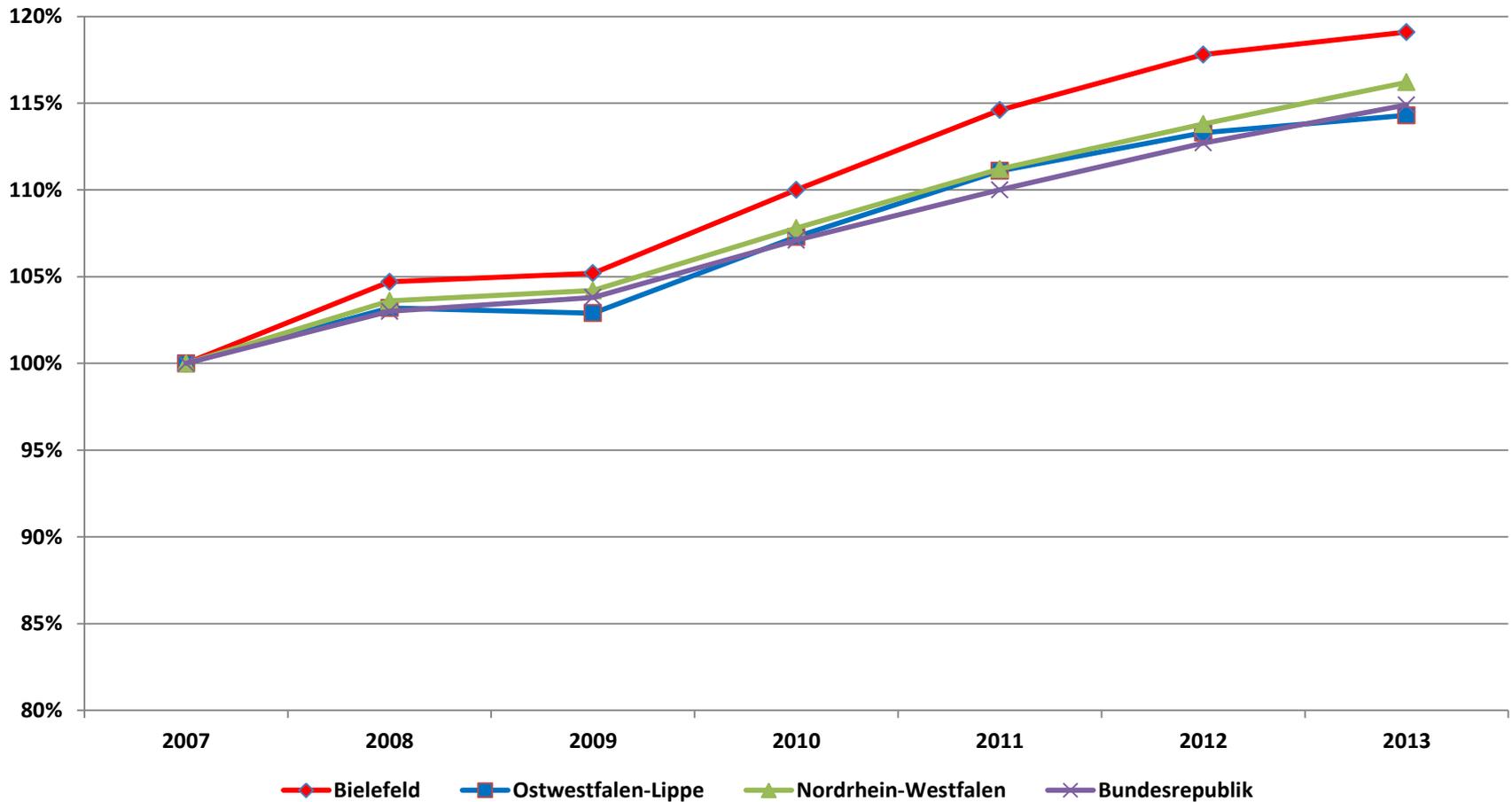
Gewerbeflächenentwicklungskonzept Bielefeld

Verkehr und Lagerei – Beschäftigungsentwicklung 2007 bis 2013



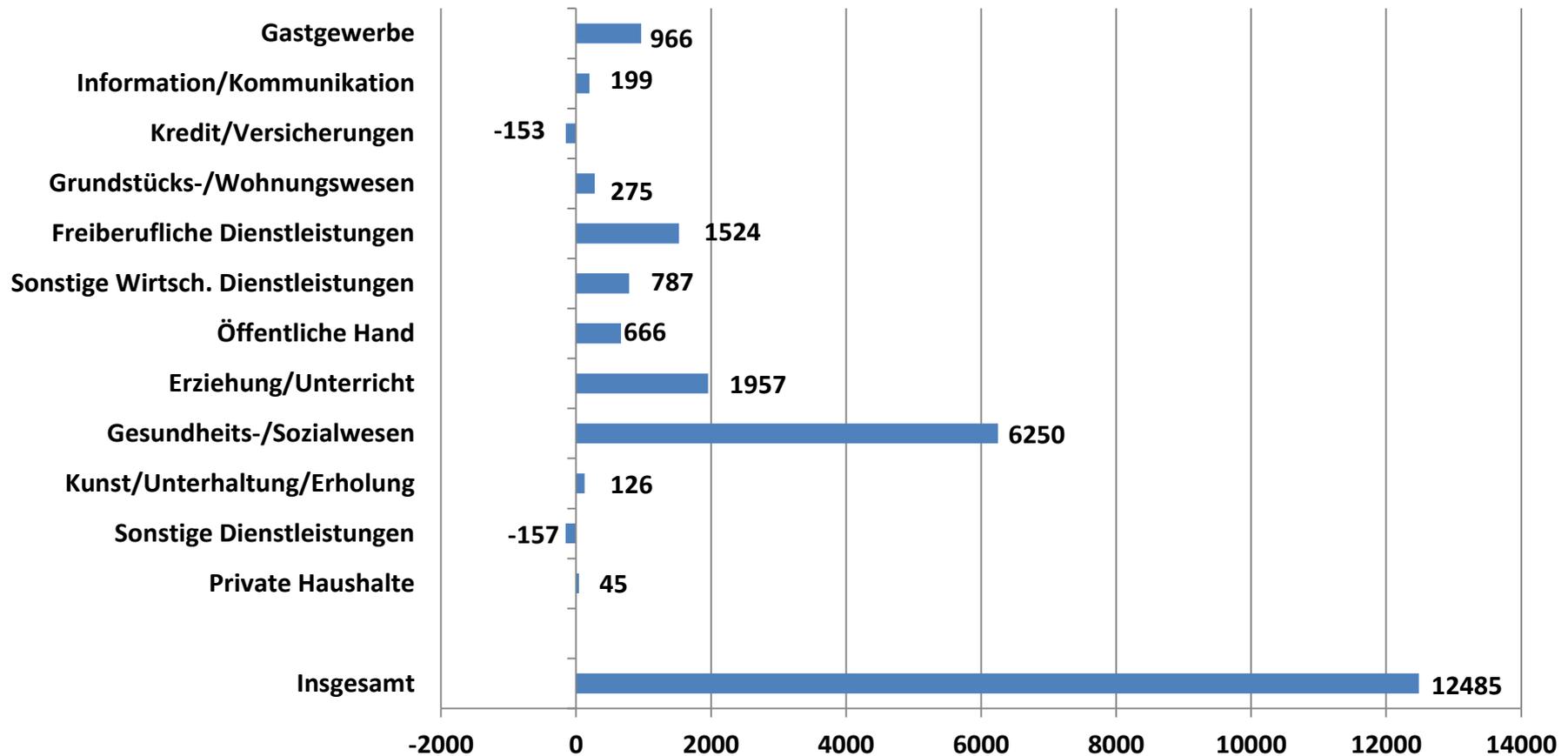
Gewerbeflächenentwicklungskonzept Bielefeld

Dienstleistungen – Beschäftigungsentwicklung 2007 bis 2013



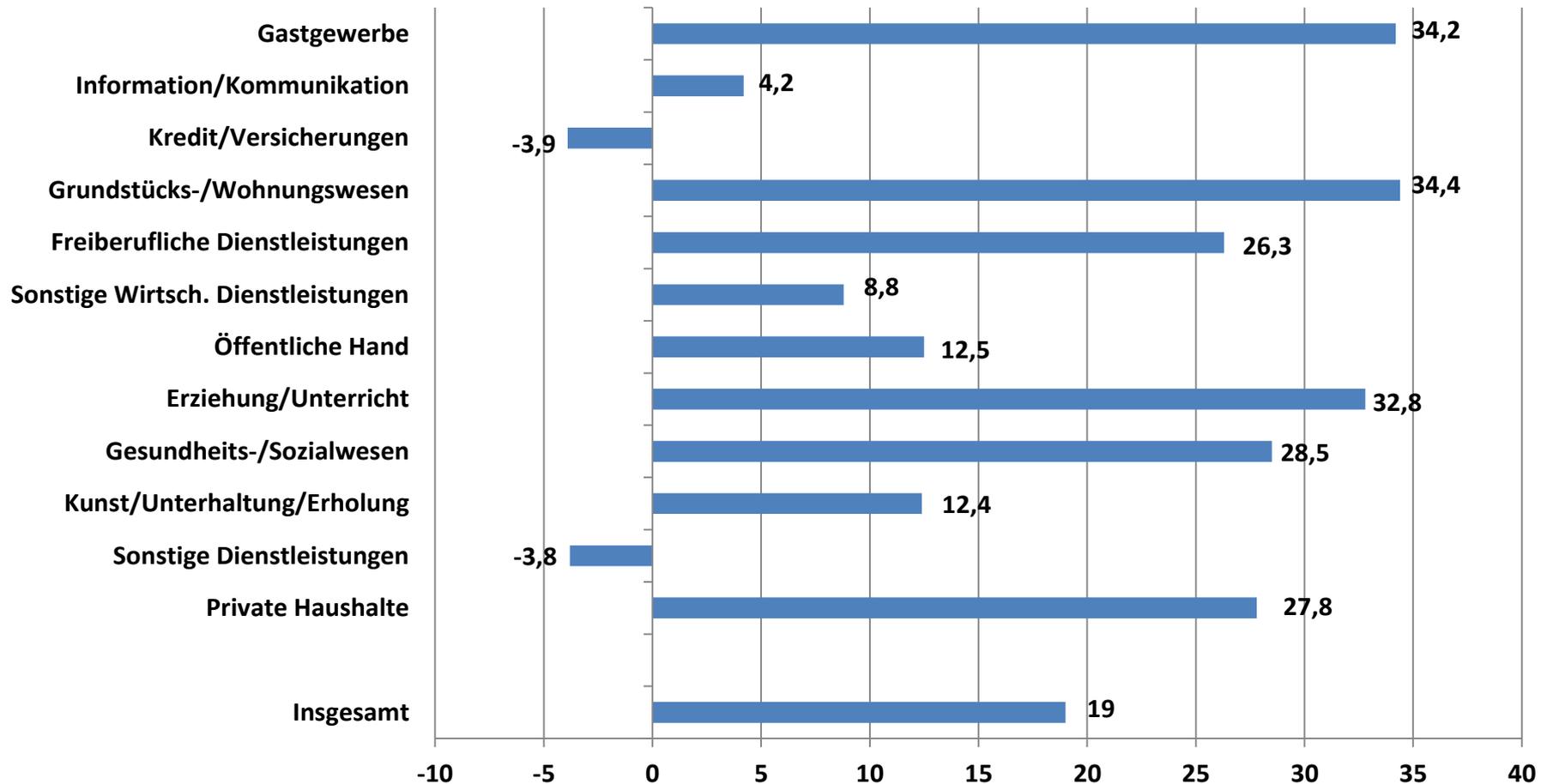
Gewerbeflächenentwicklungskonzept Bielefeld

Beschäftigungsentwicklung Dienstleistungssektor 2007 bis 2013 - absolut



Gewerbeflächenentwicklungskonzept Bielefeld

Beschäftigungsentwicklung insgesamt 2007 bis 2013 - prozentual



Bedarfsermittlung

hier: Unternehmensbefragung

Methodik der Bedarfsermittlung

- Unternehmensbefragung
- Modellrechnungen nach GIFPRO (in Vorbereitung)
 - Standard
 - Modifikation Vallee
 - Modifikation TBS-GIFPRO (difu)
- Fortschreibung der Flächenvergaben der Vergangenheit

Unternehmensumfrage Bielefeld

- Durchführung Januar / März 2015
- Adressmaterial von IHK und HWK
- 2.963 Unternehmen angeschrieben
- 940 Antworten
- Rücklaufquote 31,7%

Gewerbeflächenentwicklungskonzept Bielefeld

Angeschriebene Unternehmen

- **Verarbeitendes Gewerbe**
- **Gewerbeflächenrelevantes Handwerk**
- **Baugewerbe**
- **Kfz-Gewerbe**
- **Großhandel**
- **Transport- und Logistikgewerbe**
- **Ausgewählte Dienstleistungsunternehmen**

Nicht befragt

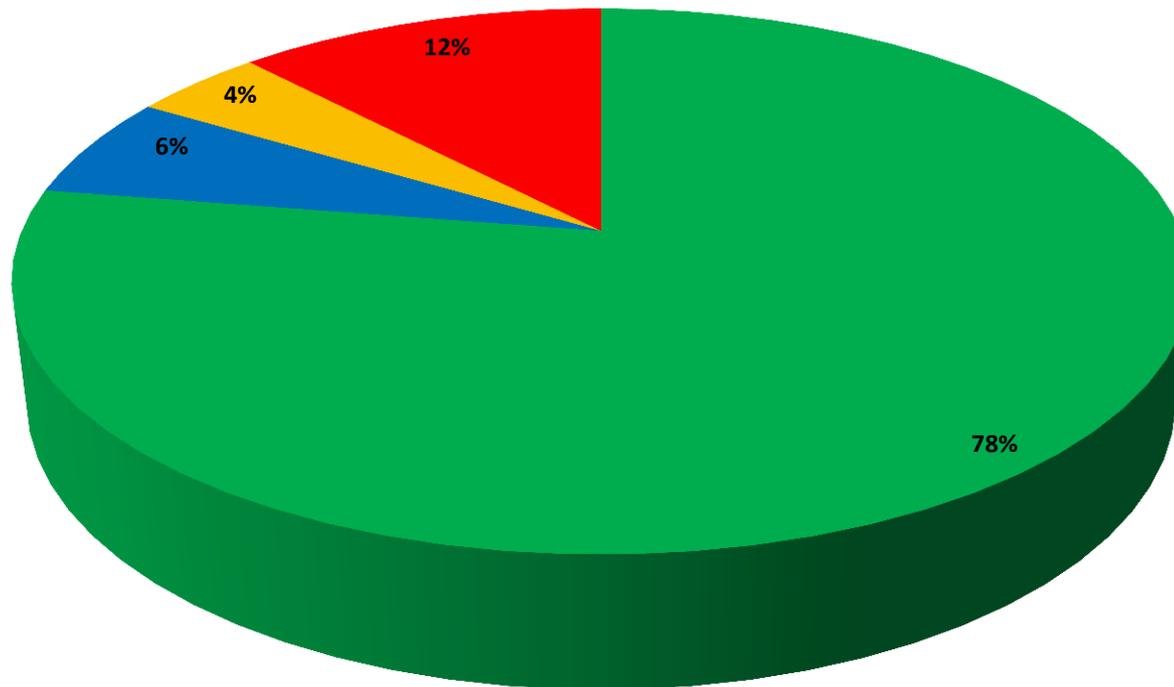
- **Einzelhandel**
- **Ladenhandwerk**
- **Bürodienstleistungen**
- **Sonstige Gewerbeflächennachfrager**

Gewerbeflächenentwicklungskonzept Bielefeld

Betroffenheit

- **Nicht betroffen:** **809 Betriebe (86%)**
- **Kein Flächenbedarf auf absehbare Zeit** **715 Betriebe**
- **Aufgabe des Betriebes** **59 Betriebe**
 - **Altersgründe** **51 Betriebe**
 - **Stilllegung allgemein** **4 Betriebe**
 - **Sonstige Gründe** **4 Betriebe**
- **Sonstige Gründe** **37 Betriebe**
- **Betroffen:** **131 Betriebe**

Betroffenheit



■ Kein Flächenbedarf ■ Aufgabe des Betriebs ■ sonstige Gründe ■ Betroffenheit

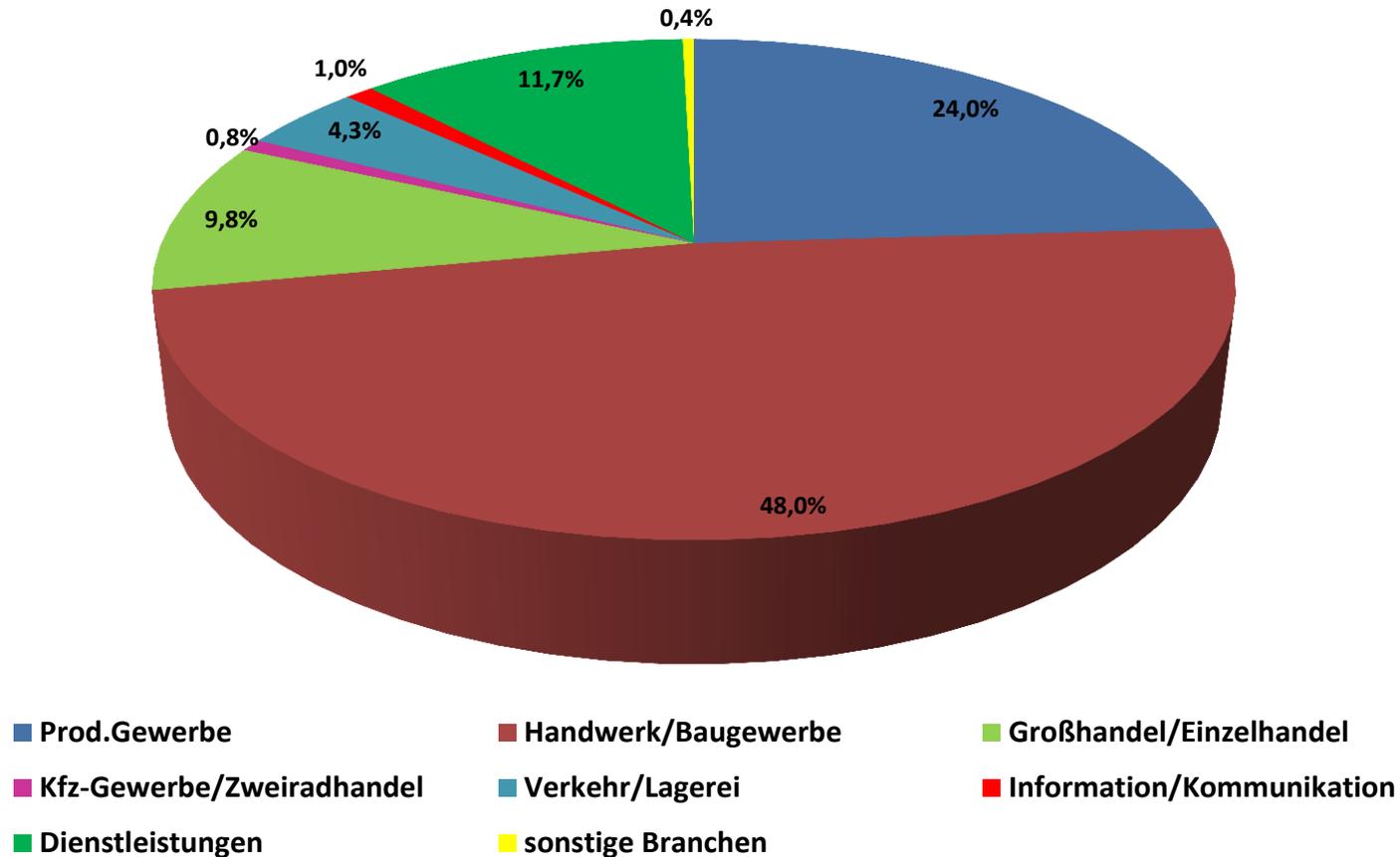
Gewerbeflächenentwicklungskonzept Bielefeld

Branchenzugehörigkeit

▪ Verarbeitende Gewerbe	117 Nennungen (24%)
▪ Baugewerbe und Handwerk	234 Nennungen (48%)
▪ Großhandel und Einzelhandel	48 Nennungen (9,8%)
▪ Kfz-Gewerbe und Zweiradhandel	4 Nennungen (0,8%)
▪ Verkehr und Lagerei	21 Nennungen (4,3%)
▪ Information und Kommunikation	5 Nennungen (1%)
▪ Dienstleistungsbetriebe	57 Nennungen (11,7%)
▪ Sonstige Angaben	2 Nennungen (0,4%)

Gewerbeflächenentwicklungskonzept Bielefeld

Branchenzugehörigkeit



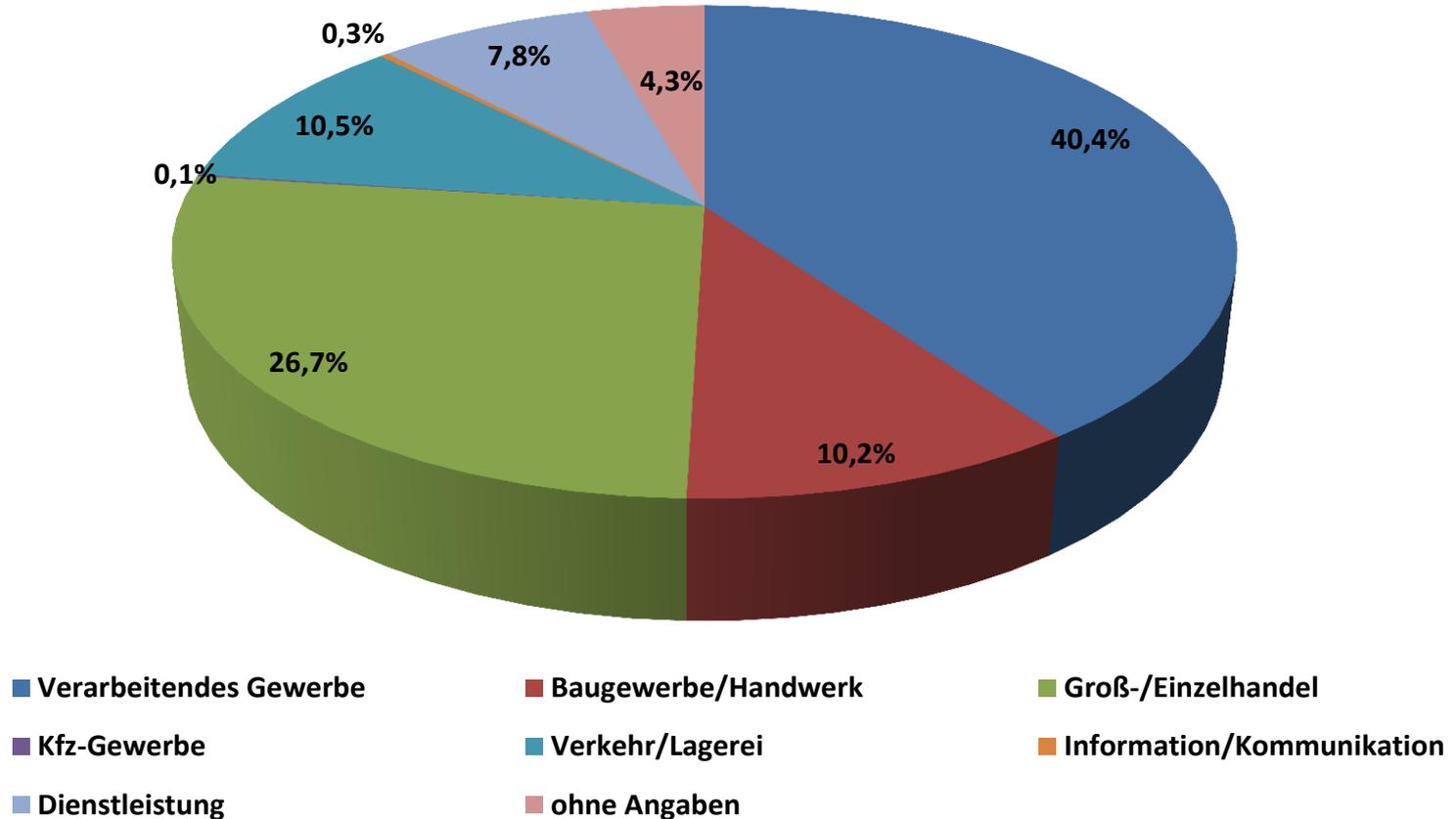
Gewerbeflächenentwicklungskonzept Bielefeld

Beschäftigte nach Branchen

▪ Verarbeitende Gewerbe	6.614 Beschäftigte (40,4%)
▪ Baugewerbe und Handwerk	1.678 Beschäftigte (10,2%)
▪ Großhandel und Einzelhandel	4.374 Beschäftigte (26,7%)
▪ Kfz-Gewerbe und Zweiradhandel	16 Beschäftigte (0,1%)
▪ Verkehr und Lagerei	1.712 Beschäftigte (10,5%)
▪ Information und Kommunikation	42 Beschäftigte (0,3%)
▪ Dienstleistungsbetriebe	1.270 Beschäftigte (7,8%)
▪ Betriebe ohne Angaben	666 Beschäftigte (4,1%)

Gewerbeflächenentwicklungskonzept Bielefeld

Beschäftigte nach Branchen



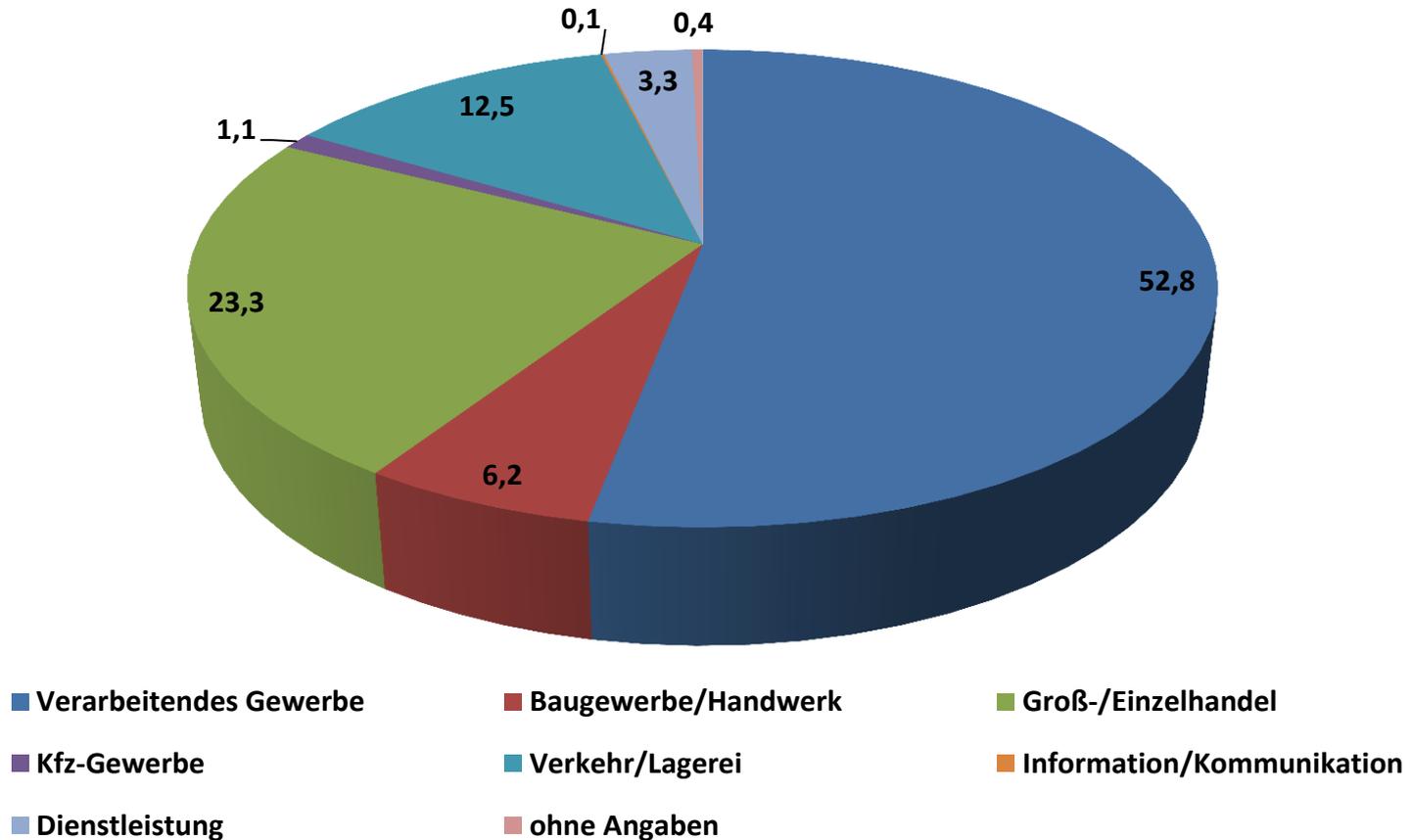
Gewerbeflächenentwicklungskonzept Bielefeld

Betriebsflächen

▪ Insgesamt	310 ha
▪ Verarbeitendes Gewerbe	163,7 ha
▪ Groß- und Einzelhandel	72,3 ha
▪ Verkehr und Lagerei	38,9 ha
▪ Baugewerbe und Handwerk	19,2 ha
▪ Dienstleistungsgewerbe	10,3 ha
▪ Kfz-Gewerbe/Zweiradhandel	3,4 ha
▪ Betriebe ohne Branchenangabe	1,3 ha
▪ Information/Kommunikation	0,3 ha

Gewerbeflächenentwicklungskonzept Bielefeld

Betriebsflächen



Gewerbeflächenentwicklungskonzept Bielefeld

Nutzung der Flächen

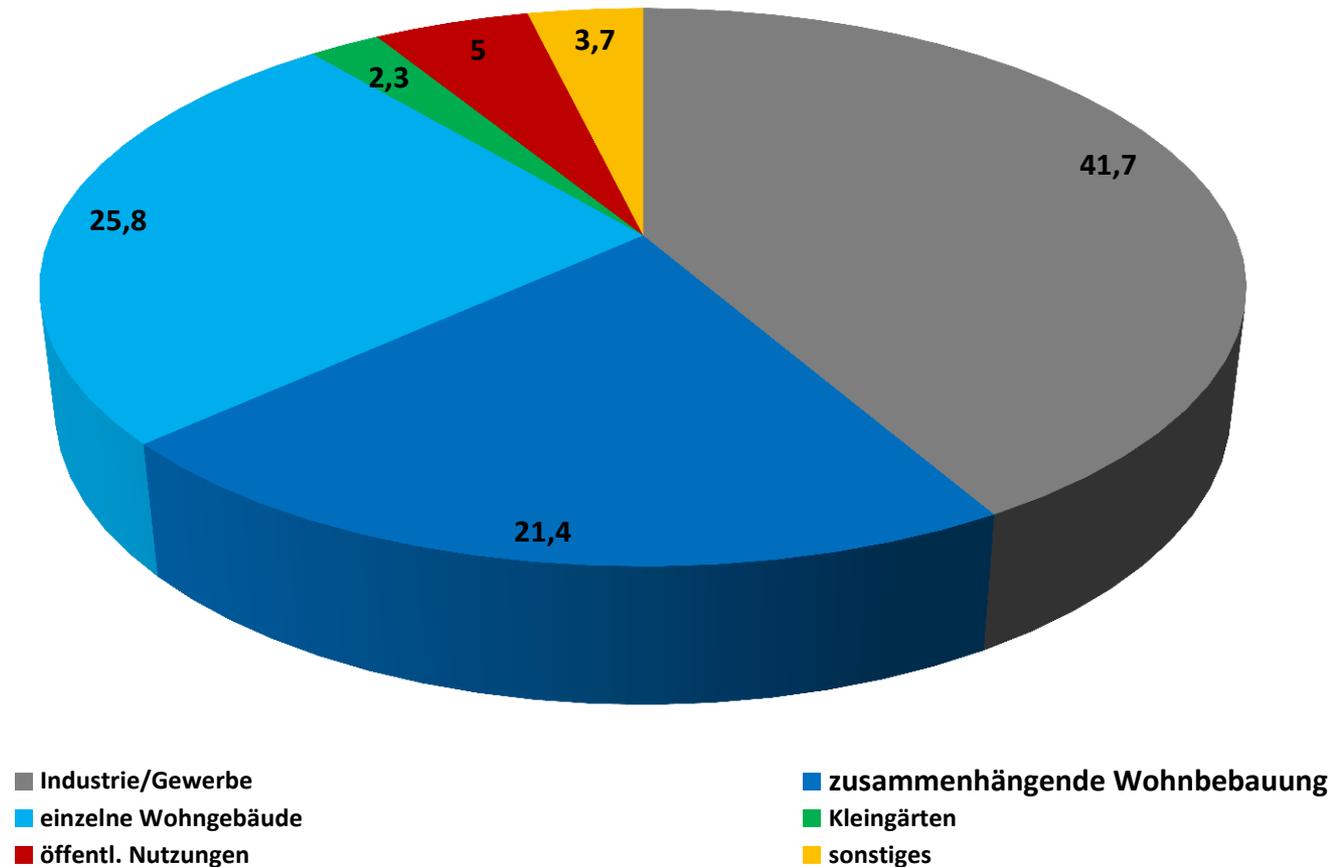
▪ bebaute/überbaute Flächen	831.917 m ² (26,8%),
▪ Verkehrs- und Lagerflächen	601.375 m ² (19,4%),
▪ nicht genutzte potenzielle Reserveflächen	313.652 m ² (10,1%)
• Überbaubar	43.466 m ²
• Als Lager- Verkehrsfläche nutzbar	24.467 m ²
• Keine Angaben der Nutzbarkeit	246.719 m ²
▪ sonstige bzw. nicht aufgeschlüsselte Flächen	1.349.407 m ² (43,5%)

Gewerbeflächenentwicklungskonzept Bielefeld

Abgabefähige Grundstücke

▪ Keine Antwort	676 Betriebe
▪ Nein	240 Betriebe
• Störungen des eigenen Betriebsablaufes	82 Nennungen
• Kein Eigentum an der Fläche	34 Nennungen
• Für Eigenbedarf benötigt	24 Nennungen
• Schlechter Gebäudezustand	9 Nennungen
• Zu hohe Buchwerte	4 Nennungen
• Sonstige Gründe	10 Nennungen
▪ Ja 32 Betriebe	
• Grundstücksflächen	32.567 m ²
• Gebäudeflächen	5.418 m ²
• Gebäudeteilflächen	23.450 m ²

Nutzungen in der Nachbarschaft

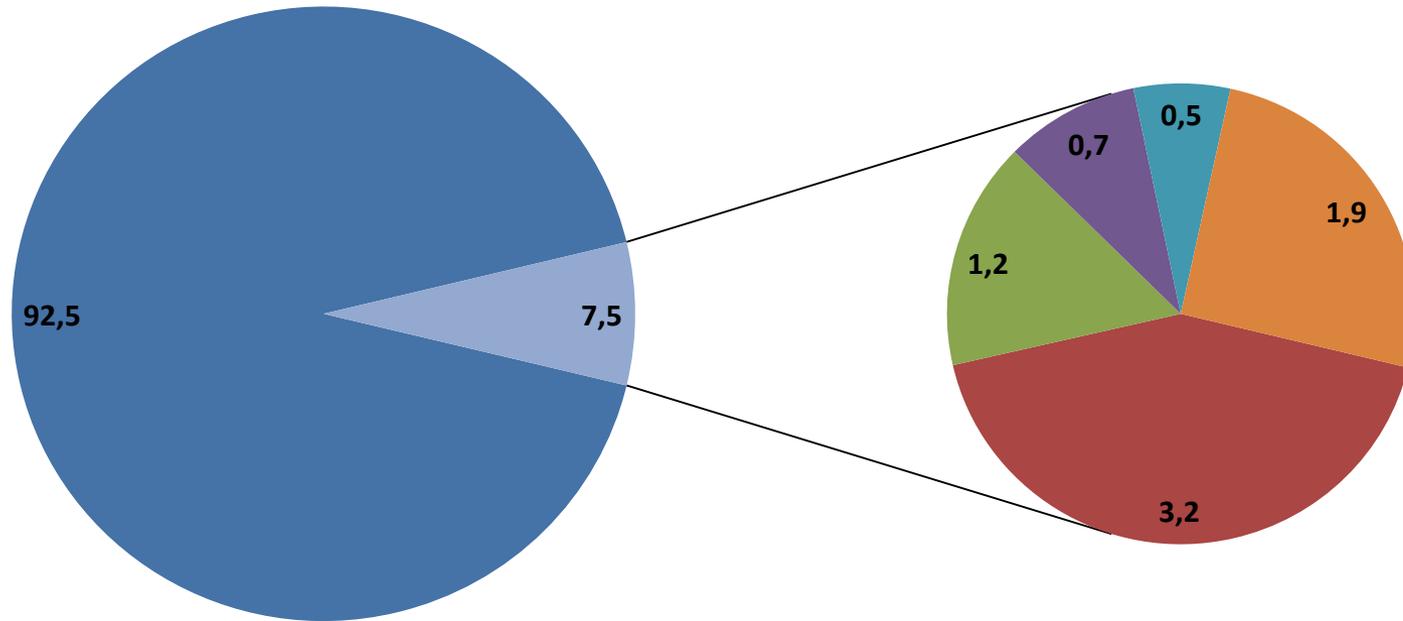


Konflikte mit Nachbarn und Behörden

- | | |
|-----------------------------|--------------|
| ▪ Keine Antwort | 551 Betriebe |
| ▪ Keine Probleme | 378 Betriebe |
| ▪ Probleme | 31 Betriebe |
| • Nachbarschaftsbeschwerden | 13 Nennungen |
| • Umweltamt | 3 Nennungen |
| • Lärmprobleme | 5 Nennungen |
| • Ordnungsamt | 2 Nennungen |
| • Einzelgründe | 8 Nennungen |

Gewerbeflächenentwicklungskonzept Bielefeld

Konflikte mit Nachbarn und Behörden



■ keine Probleme

■ Nachbarschaftsbeschwerden

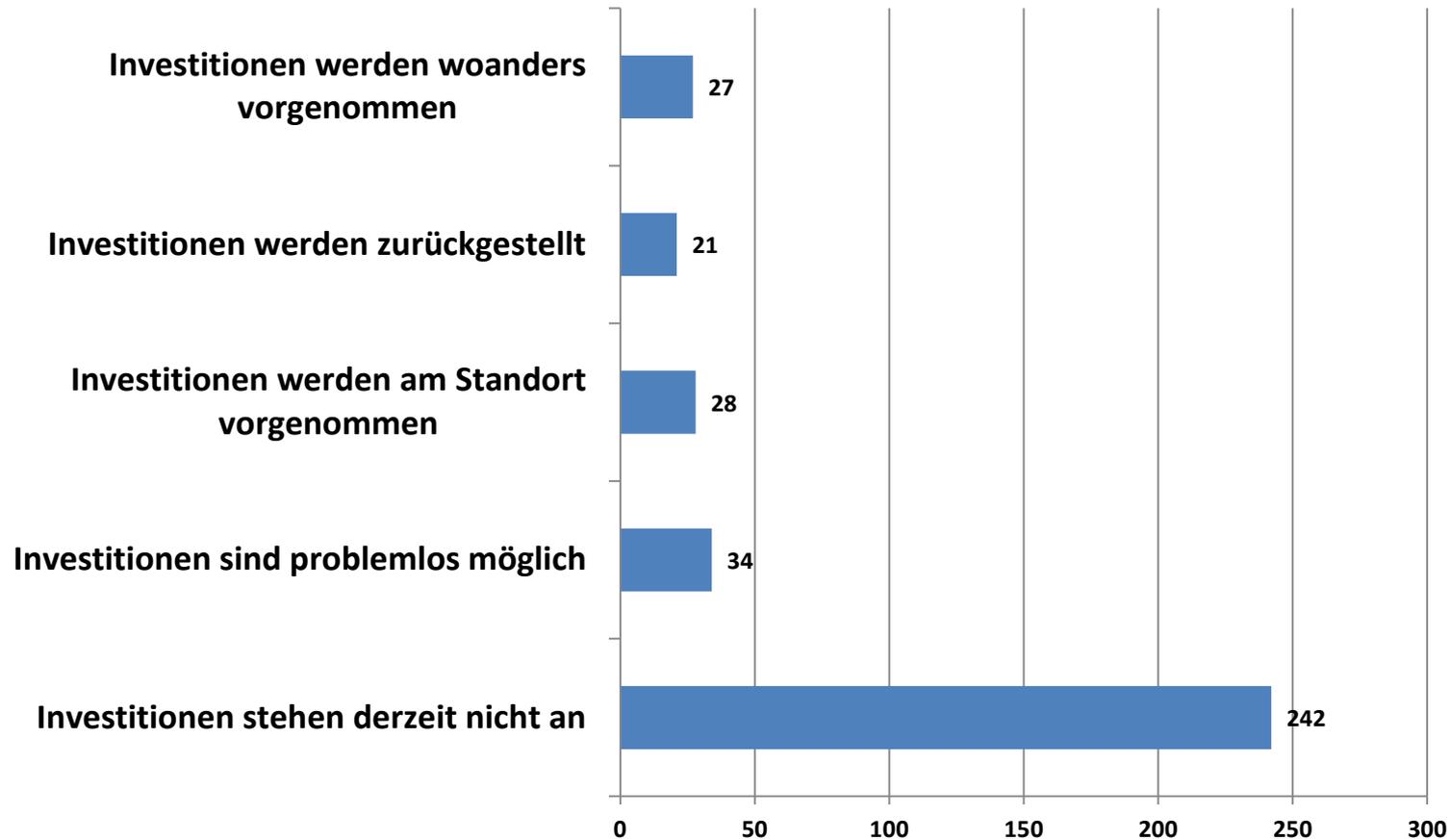
■ Lärmprobleme

■ Umweltamt

■ Ordnungsamt

■ sonstige Angaben

Konflikte mit Nachbarn und Behörden – Auswirkungen auf die Investitionstätigkeit

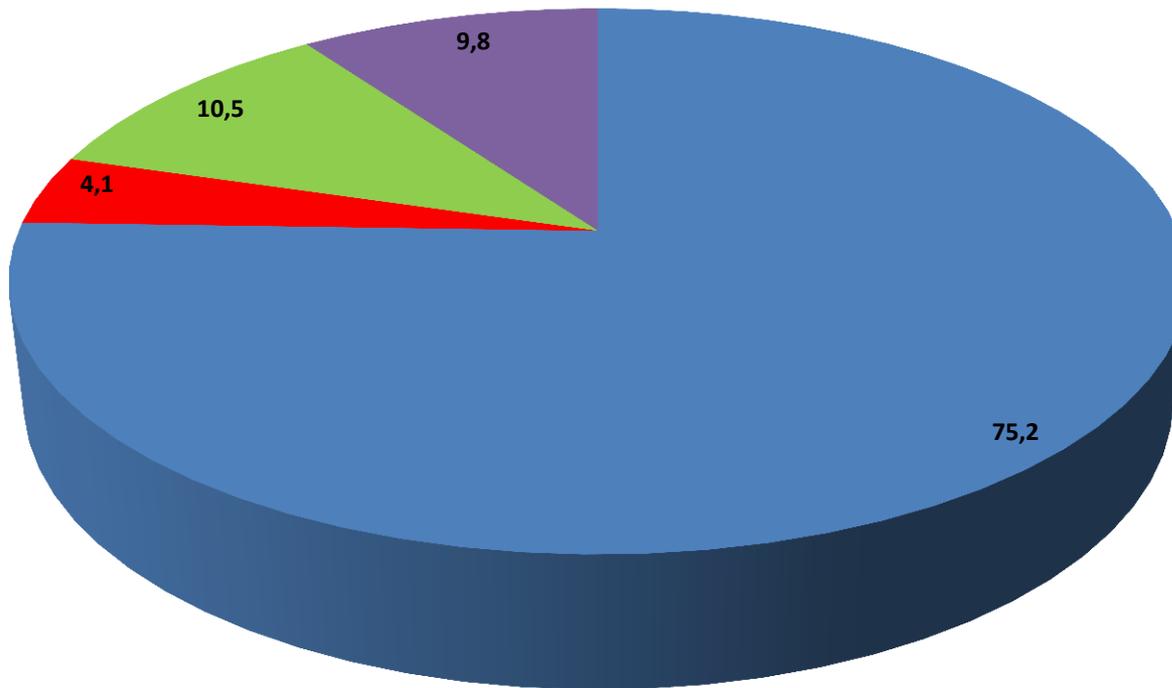


Gewerbeflächenentwicklungskonzept Bielefeld

Erweiterungsabsichten am Standort

▪ Keine Angaben	520 Betriebe
▪ Keine Erweiterungen geplant	316 Betriebe
▪ Erweiterungen kurzfristig	19 Betriebe
▪ Erweiterungen mittelfristig	44 Betriebe
▪ Erweiterungen langfristig	41 Betriebe

Erweiterungsabsichten am Standort



■ keine Erweiterungsabsichten ■ Erweiterung kurzfristig ■ Erweiterung mittelfristig ■ Erweiterung langfristig

Erweiterungsabsichten am Standort

- Erweiterung problemlos möglich 56 Betriebe
- bauliche Veränderungen notwendig 46 Betriebe
- planungsrechtliche Veränderungen erforderlich 18 Betriebe

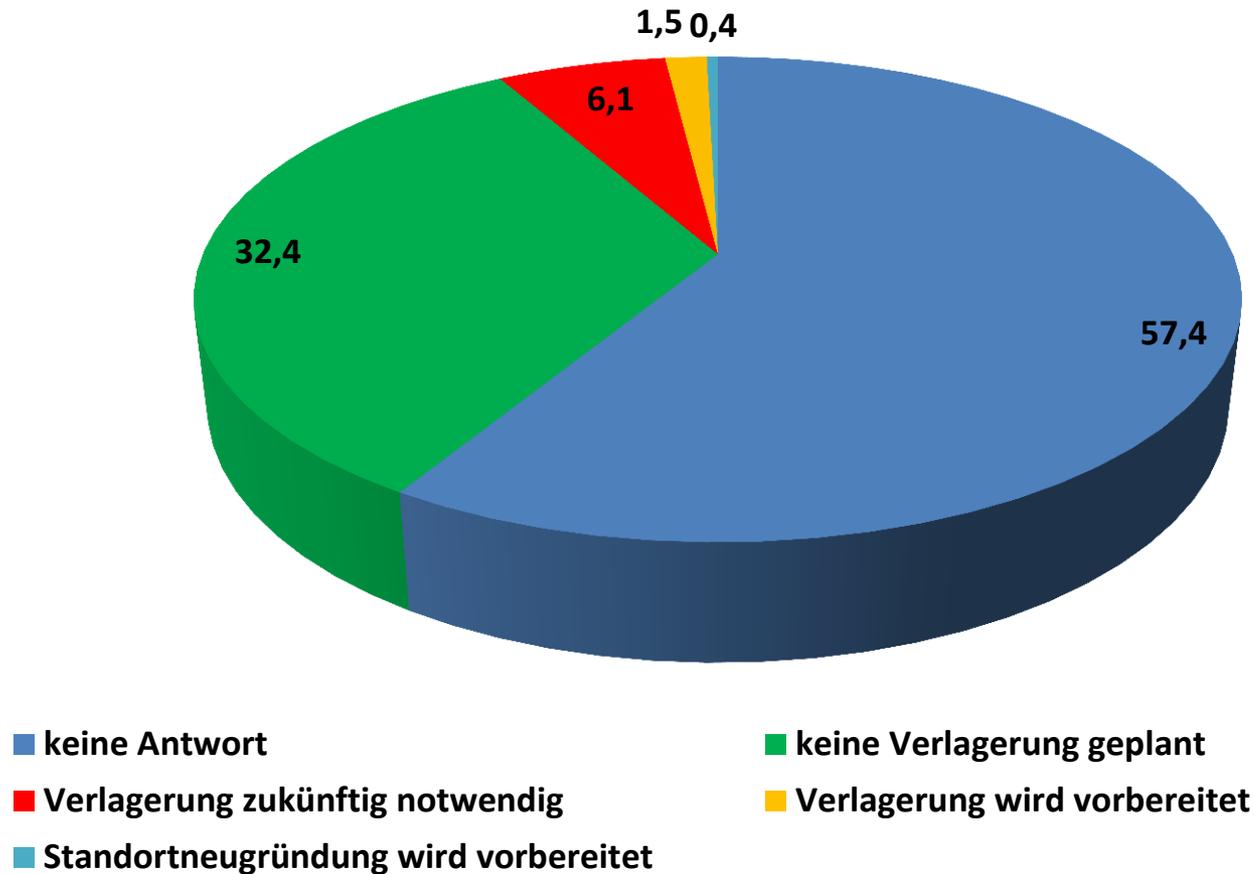
Erweiterungen nicht mehr möglich

- Wegen fehlender Flächenreserven 121 Betriebe
- wegen Immissionsschutzproblemen 10 Betriebe
- Wegen Verkehrsproblemen 12 Betriebe
- Sonstige Gründe 19 Betriebe

Betriebsverlagerungen und Standortneugründungen

- | | |
|---|--------------|
| ▪ Keine Angaben | 560 Betriebe |
| ▪ Keine Absichten | 305 Betriebe |
| ▪ Verlagerung/Neugründung zukünftig notwendig | 57 Betriebe |
| ▪ Verlagerung wird vorbereitet | 14 Betriebe |
| ▪ Neugründung wird vorbereitet | 4 Betriebe |

Betriebsverlagerungen und Standortneugründungen



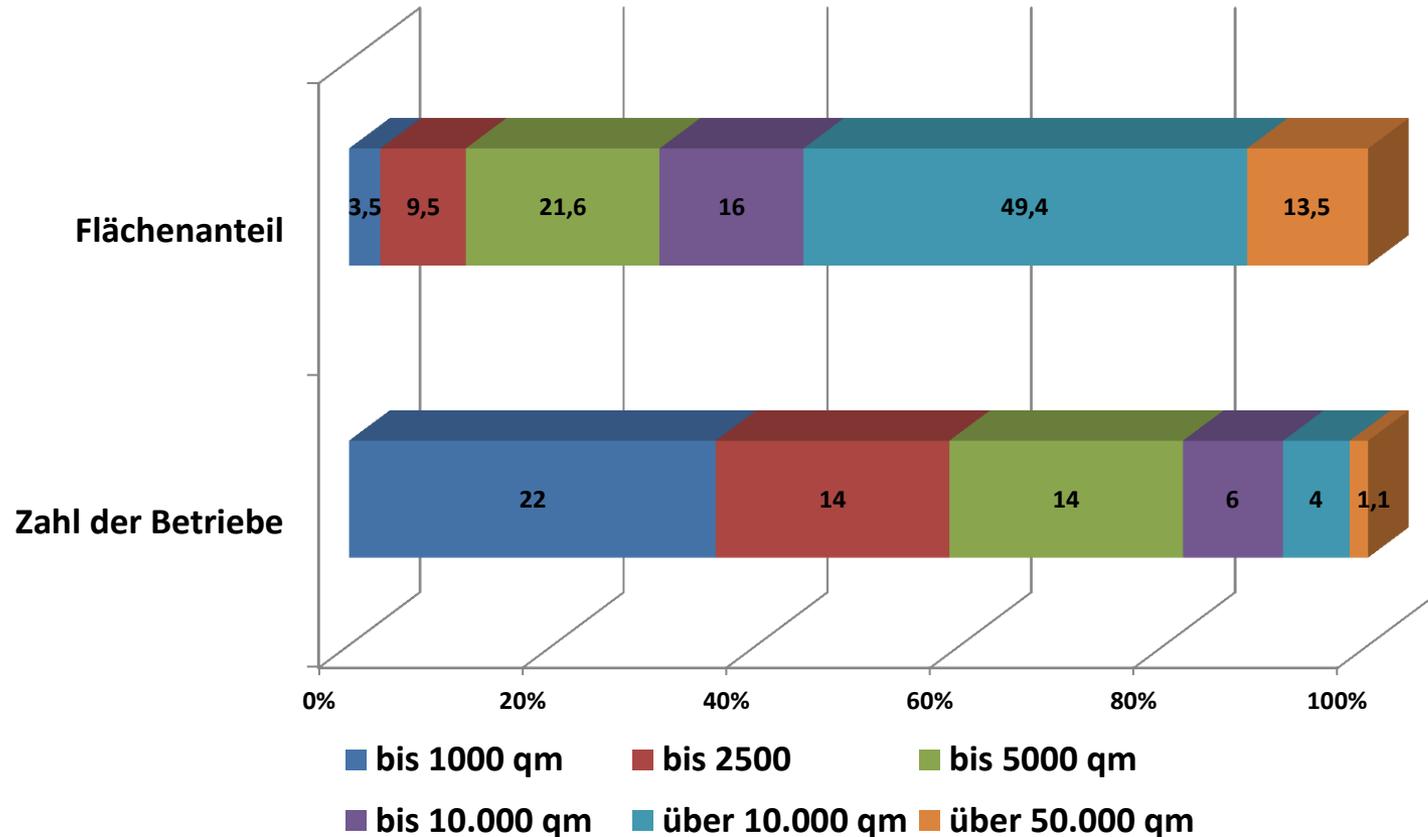
Anforderungen an den neuen Standort – Grundstücksgröße

Insgesamt 60 Betriebe, insgesamt 281.700 m² (28,2 ha)

- **bis 1.000 m² 22 Grundstücke mit zusammen 9.800 m² Fläche**
- **bis 2.500 m² 14 Grundstücke mit zusammen 26.900 m² Fläche**
- **bis 5.000 m² 14 Grundstücke mit zusammen 61.000 m² Fläche**
- **bis 10.000 m² 6 Grundstücke mit zusammen 45.000 m² Fläche**
- **bis 50.000 m² 4 Grundstücke mit zusammen 139.000 m² Fläche**

Gewerbeflächenentwicklungskonzept Bielefeld

Anforderungen an den neuen Standort – Grundstücksgröße



Gewerbeflächenentwicklungskonzept Bielefeld

Anforderungen an den neuen Standort – Lage des Standortes

Innerhalb Bielefeld

▪ Sennestadt	11 Nennungen
▪ Heepen/Oldentrup	11 Nennungen
▪ Mitte	10 Nennungen
▪ Schildesche/Gellershagen	5 Nennungen
▪ Brackwede	4 Nennungen
▪ Brake	4 Nennungen
▪ Dornberg	4 Nennungen

Außerhalb Bielefeld

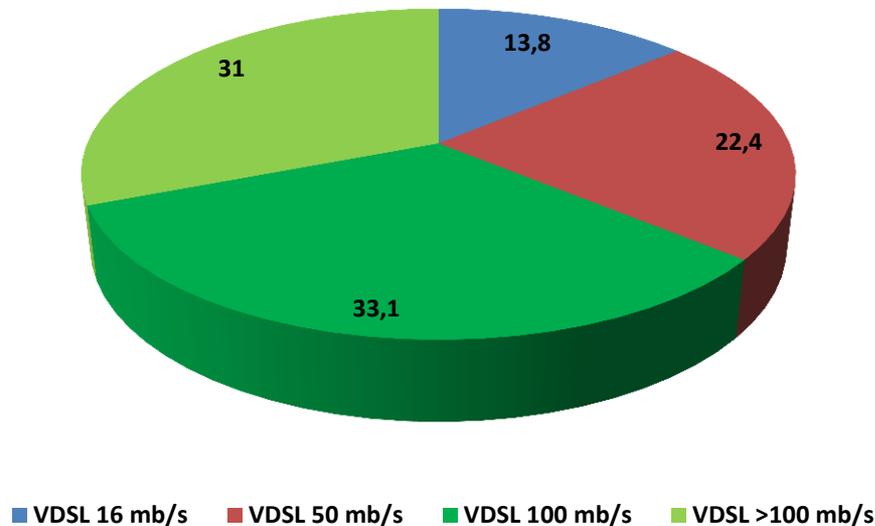
▪ Gütersloh	7 Nennungen
▪ Herford	6 Nennungen
▪ Verl, Schloss Holte, Leopoldshöhe, Salzuflen	2 Nennungen

Gewerbeflächenentwicklungskonzept Bielefeld

Anforderungen an den neuen Standort – Breitbandanschluss

- 8 Betriebe
- 13 Betriebe
- 19 Betriebe
- 8 Betriebe

VDSL mit 16 mb/s
VDSL mit 50 mb/s
VDSL mit 100 mb/s
VDSL über 100 mb/s



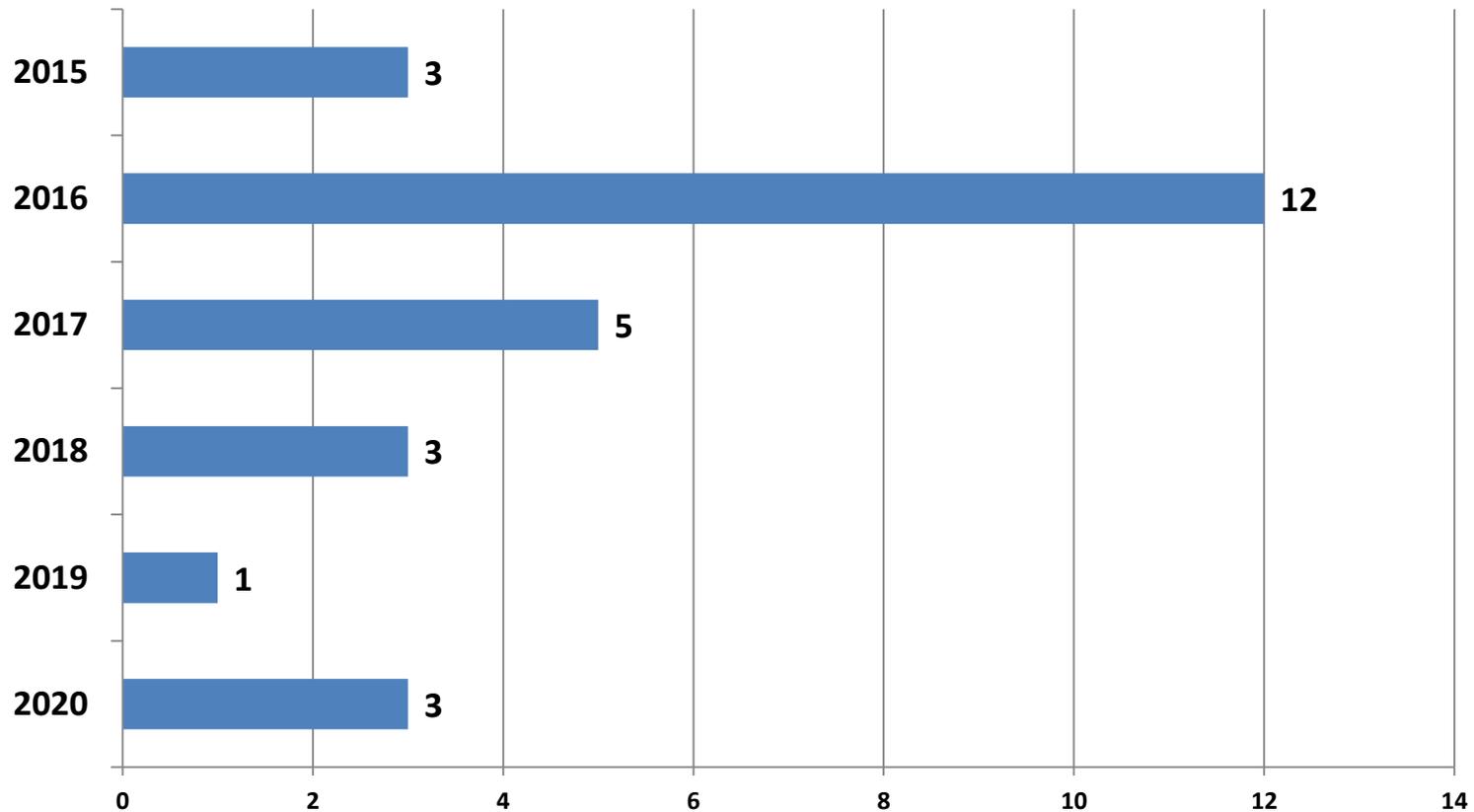
Gewerbeflächenentwicklungskonzept Bielefeld

Anforderungen an den neuen Standort – Besondere Anforderungen an die Umgebung

- keine besonderen Anforderungen 21 Betriebe
- keine störungsempfindlichen Nutzungen in der Nachbarschaft 30 Betriebe
- keine Betriebe mit störungsempfindlicher Produktion 12 Betriebe
- keine Betriebe mit hohen Emissionen 8 Betriebe
- keine Betriebe mit hohem Verkehrsaufkommen 8 Betriebe
- eine attraktive Gebietsgestaltung 9 Betriebe

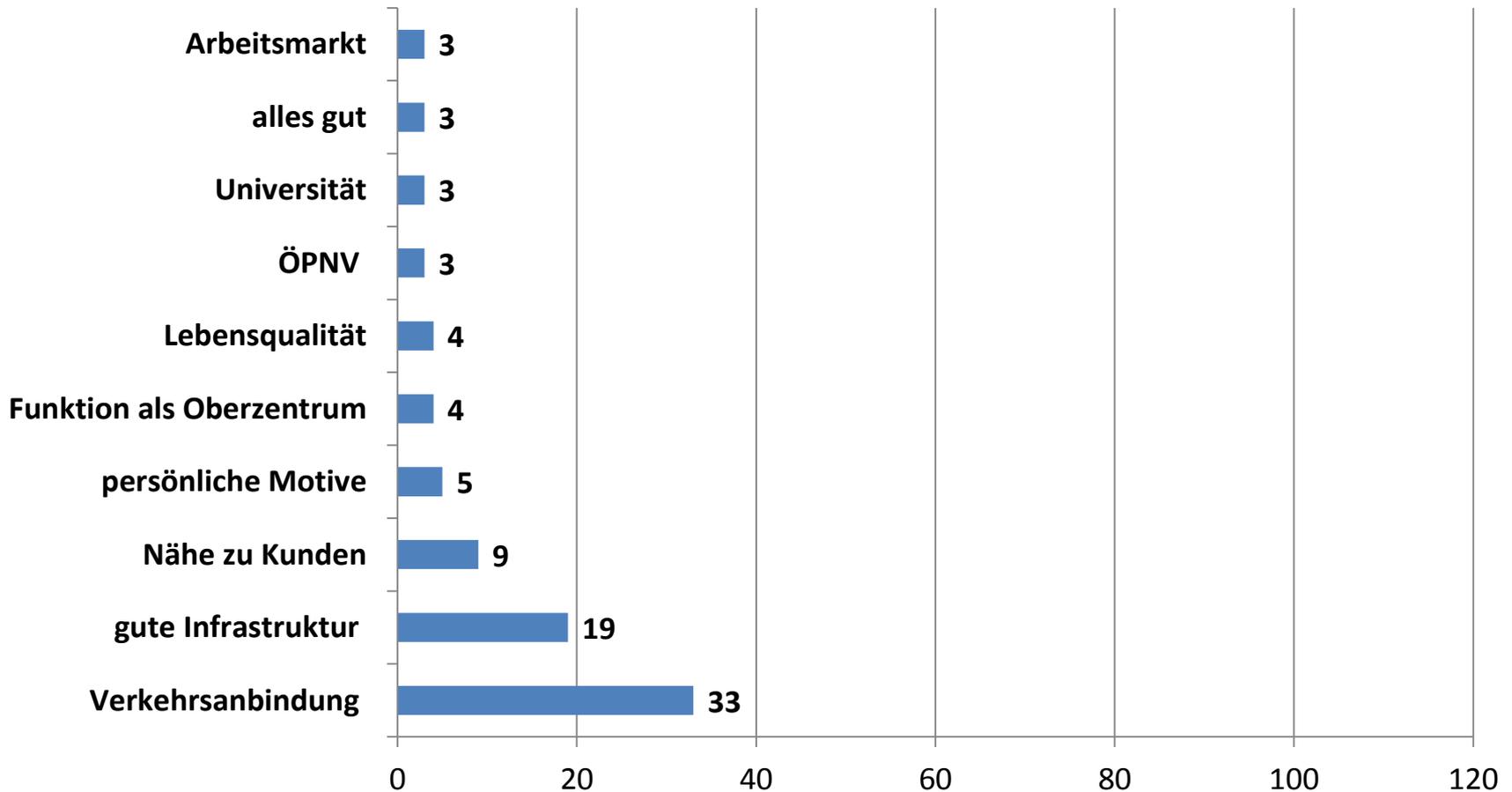
Gewerbeflächenentwicklungskonzept Bielefeld

Anforderungen an den neuen Standort – Zeitpunkt der Flächenbereitstellung



Gewerbeflächenentwicklungskonzept Bielefeld

Qualitäten des Standortes Bielefeld



Gewerbeflächenentwicklungskonzept Bielefeld

Defizite des Standortes Bielefeld

