

Informationsvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Brackwede	15.03.2017	öffentlich
Bezirksvertretung Dornberg	15.03.2017	öffentlich
Bezirksvertretung Gadderbaum	15.03.2017	öffentlich
Bezirksvertretung Jöllenbeck	15.03.2017	öffentlich
Bezirksvertretung Schildesche	15.03.2017	öffentlich
Bezirksvertretung Mitte	16.05.2017	öffentlich
Bezirksvertretung Heepen	16.05.2017	öffentlich
Bezirksvertretung Senne	16.05.2017	öffentlich
Bezirksvertretung Sennestadt	16.05.2017	öffentlich
Bezirksvertretung Stieghorst	16.05.2017	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Fortschreibung der Gewerbeflächenbedarfsprognose /
Gewerbeflächenkonzept Bielefeld 2035
hier: Sonderauswertung Stadtbezirke**

Betroffene Produktgruppe

11 09 01 generelle räumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

keine

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)

Stadtentwicklungsausschuss: 29.04.2014, Drucksachen-Nr. 7356/2009-2014; 21.10.2014, Drucksachen-Nr. 0438/2014-2020 (nicht-öffentlich); 08.09.2015, Drucksachen-Nr. 1955/2014-2020; 03.11.2015, Tagesordnungspunkt 6 (mündlicher Vortrag); 01.12.2015, Drucksachen-Nr. 2425/2014-2020, 12.04.2016 Drucksachen-Nr. 3017/2014-2020; 08.11.16 Drucksachen-Nr. 3888/2014/2020

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.
-----------------------------------	--

Sachverhalt

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 Innenentwicklungspotenzialen. 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.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat im Rahmen des vorgelegten Berichtes zur Gewerbeflächenbedarfsprognose (Drucksachen-Nr. 3888/2014-2020) am 08.11.2016 die Verwaltung beauftragt, sowohl die Bezirksvertretungen als auch die Vertreter der Wirtschaft über die Ergebnisse (in jeweils separaten Veranstaltungen) zu informieren. Ziel ist eine breitere Kommunikation und Diskussion der vorliegenden Ergebnisse.

Die Veranstaltung der Information der Wirtschaft hat am Freitag, den 03. Februar d.J., mit Vertretern der Bielefelder Wirtschaft – Kammern, Verbänden, Interessensvertretern, kooperierenden Institutionen – sowie dem Aufsichtsrat der WEGE mbH stattgefunden.

Die vorliegende Verwaltungsvorlage beinhaltet eine Kurzzusammenfassung der gesamtstädtischen Gewerbeflächenbedarfsprognose /-konzept 2035 sowie stadtbezirksbezogene Auswertungen. Diese beinhalten die Darstellung und Bewertung aller bestehenden Gewerbegebiete im jeweiligen Stadtbezirk, die bisherige gewerbliche Entwicklung des Stadtbezirks im Flächennutzungsplan seit Inkrafttreten des Regionalplanes 2004 sowie die Analyse der gewerblichen Siedlungsflächenreserven auf Ebene des Flächennutzungsplanes und des Regionalplans.

Zu den Inhalten der Anlagen im Einzelnen:

Anlage A: Zusammenfassung Gewerbeflächenbedarfsprognose/-konzept Bielefeld 2035 (gemeinsame Anlage aller Bezirksvertretungen)

Zusammenfassung der wesentlichen Aussagen der Gewerbeflächenbedarfsprognose, u.a. Trends der wirtschaftlichen Entwicklung, Wirtschaftsstrukturanalyse, Benchmark der benachbarten Oberzentren, Entwicklung der Gewerbeflächen, Ergebnisse der Unternehmensbefragung, Bedarfsprognose – Modellrechnungen, Darstellung der quantitativen und qualitativen Angebotssituation einschl. Siedlungsflächenreserven im Flächennutzungsplan und Regionalplan, potenziell gewerbliche nutzbare ASB-Reserven, Bilanzierung von Angebot und Nachfrage sowie gutachterliche Handlungsempfehlungen

Anlage B: Bestehende Gewerbegebiete**(stadtbezirksbezogene Auswertung)**

Lage und Struktur der Gewerbegebiete, Qualitative Bewertung und Typisierung, Darstellung pot. Nutzungskonflikte sowie möglicher Entwicklungsperspektiven

Anlage C: Entwicklung der gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan 2004-2016**(stadtbezirksbezogene Auswertung)**

Auswertung zur Bauleitplanung im jeweiligen Stadtbezirk – hier sowohl zur Schaffung als auch zur Rücknahme von gewerblichen Bauflächen – seit Inkrafttreten des Regionalplans für den TA Oberbereich Bielefeld im Jahr 2004

Anlage D: Angebot an gewerblichen Reserveflächen im Flächennutzungsplan**(stadtbezirksbezogene Auswertung – soweit Reserven vorhanden)**

Quantitative und qualitative Darstellung der gewerblichen Reserveflächen im Flächennutzungsplan mit einer Fläche größer/gleich ein Hektar im jeweiligen Stadtbezirk (Angaben zur Größenordnung, Planungsstatus, Beschlusslagen, Restriktionen)

Anlage E: Angebot an gewerblichen Reserveflächen im Regionalplan**(stadtbezirksbezogene Auswertung – soweit Reserven vorhanden)**

Übersicht über bislang ungenutzte Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche (größer/gleich ein Hektar), gemäß Darstellung im Regionalplan im jeweiligen Stadtbezirk welche im Flächennutzungsplan nicht bereits als Baufläche dargestellt sind; Darstellung der Ergebnisse der fachlichen Eignungsbewertung für eine gewerbliche Entwicklung anhand eines abgestimmten Kriterienkatalogs, Aufzeigen der empfohlenen Nutzungsperspektiven für jede Reservefläche.

Weiteres Vorgehen

Verfügbare öffentliche Flächen, aktivierbare private Flächen und Reserven des Regionalplans reichen – gemäß dem Vergleich von Angebot und Bedarf (vgl. Anlage A) – nicht aus, den gewerblichen Bedarf bis zum Jahr 2035 zu decken. Dementsprechend sind auf mittlere Sicht zusätzliche Flächenausweisungen notwendig. Das entsprechende Verfahren ist aufwendig und muss daher möglichst frühzeitig vor einem konkreten Bedarf dieser Flächen zumindest in planerischer Hinsicht in die Wege geleitet werden. Die Verwaltung hat daher dem Stadtentwicklungsausschuss vorgeschlagen, das Stadtgebiet auf geeignete Flächen für die zukünftige gewerbliche Nutzung zu untersuchen und geeignete Räume einer detaillierten Analyse zu unterziehen, um mögliche gewerblich nutzbare Flächen einzugrenzen, die Profilierung und Aktivierung zu prüfen und auf dieser Grundlage im Regionalplan bzw. in der Bauleitplanung zu sichern.

Eine entsprechende Arbeitsgruppe der Verwaltung (Städtebau, Verkehr, Umwelt, Stadtentwässerung), der WEGE mbH und des Gutachters Dr. Kahnert prüft und bewertet derzeit potenziell geeignete Suchräume für eine gewerbliche Entwicklung im Stadtgebiet.

Die abschließenden Empfehlungen zur gewerblichen Entwicklung geeigneter Potenzialflächen im Stadtgebiet werden dem zuständigen Fachausschuss unter Einbindung der Bezirksvertretungen vorgelegt.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen

A	Zusammenfassung Gewerbeflächenbedarfsprognose/-konzept Bielefeld 2035
B	Bestehende Gewerbegebiete (stadtbezirksbezogene Auswertung)
C	Entwicklung der Gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan 2004-2016 (stadtbezirksbezogene Auswertung)
D	Angebot an gewerblichen Reserven im Flächennutzungsplan (stadtbezirksbezogene Auswertung)
E	Angebot an gewerblichen Reserven im Regionalplan (stadtbezirksbezogene Auswertung)