

**A**

Gewerbeflächenbedarfsprognose 2035 / Gewerbeflächenkonzept  
Baustein 13  
**Aktivierung gewerblicher Reserveflächen**



# ▶ 13

## **Baustein 13**

### Aktivierung gewerblicher Flächenreserven

Der Baustein beinhaltet eine umfassende Analyse der ungenutzten gewerblichen Bauflächen sowie ein Konzept für eine systematische Flächenaktivierung im Bestand.





**BGS**

BGS · Postfach 50 01 06 · 44201 Dortmund · Dr. Rainer Kahnert

Büro für Gewerbeplanung  
und Stadtentwicklung

Fon 0231 / 1886110  
Email [bgs Kahnert@web.de](mailto:bgs Kahnert@web.de)

## **Aktivierung gewerblicher Flächenreserven**

**Bericht  
an die  
Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft Bielefeld mbH**

Dortmund, im Juni 2019

## **Inhalt**

<b>1. Ausgangslage und Aufgabenstellung.....</b>	<b>1</b>
<b>2. Vorstrukturierung und Aktualisierung der Datengrundlagen .....</b>	<b>2</b>
2.1. Bereits erfolgte Aktivierungen.....	2
<b>3. Befragung der Grundstückseigentümer .....</b>	<b>14</b>
3.1. Ergebnisse – gewerbliche Bauflächen in privatem Besitz .....	14
3.2. Ergebnisse - Aktivierung betriebsgebundener Reserveflächen.....	15
3.3. Zusammenfassende Einschätzung.....	16
<b>4. Umgang mit Aktivierungsflächen - Handlungserfordernisse.....</b>	<b>18</b>
4.1. Konzeptionelle Planungen / Detailplanungen / städtebauliche Entwürfe.....	20
4.2. Überprüfung kommunaler Planungen auf Aktualität.....	22
4.3. Rücknahme von Planungsrecht.....	23
4.4. Konflikte zwischen derzeitiger Nutzung und planungsrechtlicher Ausweisung .....	24
4.5. Schaffung von Planungsrecht.....	25
4.6. Sonstige Maßnahmen .....	25
<b>5. Folgerungen und Maßnahmen .....</b>	<b>26</b>

## **Tabellenverzeichnis**

<b>Tab. 1: Bereits aktivierte Flächen/ Grundstücke .....</b>	<b>4</b>
<b>Tab. 2: Derzeit in Aktivierung befindliche Grundstücke .....</b>	<b>4</b>
<b>Tab. 3: Grundstücke des Gewerbeparks OWL .....</b>	<b>5</b>
<b>Tab. 4: Umstufung zu betrieblicher Reservefläche.....</b>	<b>6</b>
<b>Tab. 5: Aktivierungshemmnis kommunale Planungen.....</b>	<b>6</b>
<b>Tab. 6: Aktivierungshemmnis fehlendes Planungsrecht .....</b>	<b>7</b>
<b>Tab. 7: Aktivierungshemmnis aufwendige Erschließung .....</b>	<b>8</b>
<b>Tab. 8: Aktivierungshemmnis zu geringe Größe.....</b>	<b>9</b>
<b>Tab. 9: Sonstige Probleme der Flächenaktivierung.....</b>	<b>10</b>
<b>Tab. 10: Aktivierungsproblem fehlende Verkaufsbereitschaft .....</b>	<b>11</b>
<b>Tab. 11: Flächenbilanz Aktivierungsflächen.....</b>	<b>12</b>
<b>Tab. 12: Flächen ohne Handlungsempfehlungen.....</b>	<b>19</b>

## **Abbildungsverzeichnis**

<b>Abb. 1: Anteil der bereits in Aktivierung befindlichen Grundstücke in ha.....</b>	<b>5</b>
<b>Abb. 2: Flächenbilanz Aktivierungsflächen .....</b>	<b>13</b>
<b>Abb. 3: Verteilung der Aktivierungsprobleme .....</b>	<b>13</b>
<b>Abb. 4: Ergebnisse der Befragung der Grundstückseigentümer – gewerbliche Grundstücke ....</b>	<b>15</b>
<b>Abb. 5: Ergebnisse der Befragung der Flächeneigentümer – betriebsgebundene Reserveflächen .....</b>	<b>16</b>

## **Kartenverzeichnis**

<b>Karte 1: Gewerbezellen in Bielefeld.....</b>	<b>3</b>
---	----------

## 1. Ausgangslage und Aufgabenstellung

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld hat im Mai 2017 das Gewerbeflächenkonzept 2035<sup>1</sup> beschlossen. Im Rahmen der Empfehlungen für die zukünftige Flächenpolitik in Bielefeld wurde als eine von mehreren Maßnahmen zur Deckung des in diesem Konzept ermittelten Flächendefizites eine regelmäßige Überprüfung der Nutzungs- und Verwertungsabsichten privater Eigentümer von gewerblichen Bauflächen empfohlen.

Ein erheblicher Teil des bestehenden gewerblichen Flächenangebotes in Bielefeld befindet sich in privatem Besitz und ist für potenzielle Nutzer nicht ohne weiteres, in vielen Fällen auch gar nicht verfügbar. Sofern diese Flächen nicht als Erweiterungsreserve für bestehende Betriebe dienen, haben viele Eigentümer entweder keine konkreten Vorstellungen über den Umgang mit den betreffenden Flächen und ihren Nutzungsmöglichkeiten oder sind aus verschiedenen Gründen grundsätzlich nicht verkaufsbereit.

Bereits im Rahmen der Erarbeitung des Gewerbeflächenkonzeptes hat die Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft (WEGE) Bielefeld im Jahr 2016 gemeinsam mit dem Bauamt der Stadt Bielefeld eine Abfrage bei privaten Grundstückseigentümern zum Status ungenutzter Bauflächen und zur etwaigen Verkaufs- bzw. Aktivierungsbereitschaft durchgeführt.

Diese Umfrage hat eine vergleichsweise hohe Resonanz erbracht; insgesamt haben sich die Eigentümer von Flächen mit einem Gesamtumfang von rd. 30 ha im Grundsatz bereit erklärt, ihre Flächen dem Markt zur Verfügung zu stellen. Die Detailanalyse dieser Flächen hat aber auch gezeigt, dass eine Aktivierung längst nicht in allen Fällen ohne weiteres möglich ist. Auf den Flächen liegen unterschiedliche Restriktionen, die von den Kaufpreisvorstellungen der Eigentümer über Erschließungsprobleme bis zu blockierenden Planungen der Kommune reichen und der Aktivierung erhebliche Hemmnisse entgegenstellen.

Die Befragung sollte in regelmäßigen Zeitabständen erneut durchgeführt werden, um die erzielten Aktivierungseffekte einschätzen und neue Erkenntnisse für eine gezielte Ausschöpfung und Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen des Gewerbes zu gewinnen. Soweit sich erweisen sollte, dass gewerbliche Flächenreserven auch langfristig nicht aktiviert werden können, sei zu prüfen, ob im Sinne der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung Handlungsbedarf besteht, d.h. ob zusätzliche Maßnahmen zur Aktivierung der Flächen erforderlich oder ob Veränderungen der planungsrechtlichen Ausweisungen sinnvoll sein können.

Vor diesem Hintergrund hat die Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft Bielefeld mbH das Büro für Gewerbeplanung und Stadtentwicklung Dr. Kahnert / Dortmund um ein Angebot für Beratungsleistungen gebeten, um erneut die Aktivierungsbereitschaft bei privaten Eigentümern zu ermitteln und ein Konzept für eine systematische Flächenaktivierung im gewerblichen Bestand zu erarbeiten.

Im Einzelnen wurde im Rahmen einer umfassenden Analyse der ungenutzten gewerblichen Bauflächen in privatem Besitz erneut die Aktivierungsbereitschaft bei privaten Flächeneigentümern ermittelt und ein Konzept für eine systematische Flächenaktivierung im Bestand er-

---

<sup>1</sup> Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses zur Gewerbeflächenbedarfsprognose/-konzept 2035 (StEA 27.06.2017, Drucksachen-Nr. 3888/2014-2020).

arbeitet, das eine realistische Darstellung des gewerblichen Flächenangebotes in privatem Besitz ermöglicht und erforderlichenfalls die Grundlage für eine Bereinigung des Flächenportefeuilles um nicht aktivierbare Flächen bildet. Dies wurde in enger Abstimmung der beteiligten Akteure – d.h. der Gutachter, die WEGE und das Bauamt der Stadt Bielefeld durchgeführt.

## **2. Vorstrukturierung und Aktualisierung der Datengrundlagen**

In einem ersten vorstrukturierenden Schritt wurden in Abstimmung mit dem Bauamt der Stadt Bielefeld die relevanten Grundstücke für die nachfolgende Analyse identifiziert und zusammengestellt. Grundlage für die Zusammenstellung war die im Rahmen des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes vorgenommene Angebotsanalyse, bei der ungenutzte Bauflächen in privatem Besitz, die im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche ausgewiesen sind oder für die u.U. auch ein Bebauungsplan mit einer Ausweisung als Gewerbegebiet oder Industriegebiet besteht, identifiziert worden waren. Diese Flächen wurden mit der WEGE in Bezug auf die Ergebnisse der bereits vorgenommenen Befragung im Jahr 2016 und darauf folgender Maßnahmen zur Flächenaktivierung selektiert.

Insgesamt verblieben nach dieser Selektion 91 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von rd. 130 ha. Die abgegrenzten Grundstücke sind dabei nicht immer mit Flurstücken identisch, sondern bestehen teilweise aus mehreren Flurstücken.

Die in den nachfolgenden Übersichten verwendeten Codierungen (Flächennummer) basieren auf der vom Bauamt vorgenommenen Zusammenstellung der Gewerbezellen in Bielefeld. Die erste Nummer bezeichnet dabei die jeweilige Gewerbezone, die zweite Nummer bezeichnet das betreffende Grundstück innerhalb der Gewerbezone. Damit ist für jedes Grundstück ein individueller Code gegeben (vgl. auch Karte 1).

### **2.1. Bereits erfolgte Aktivierungen**

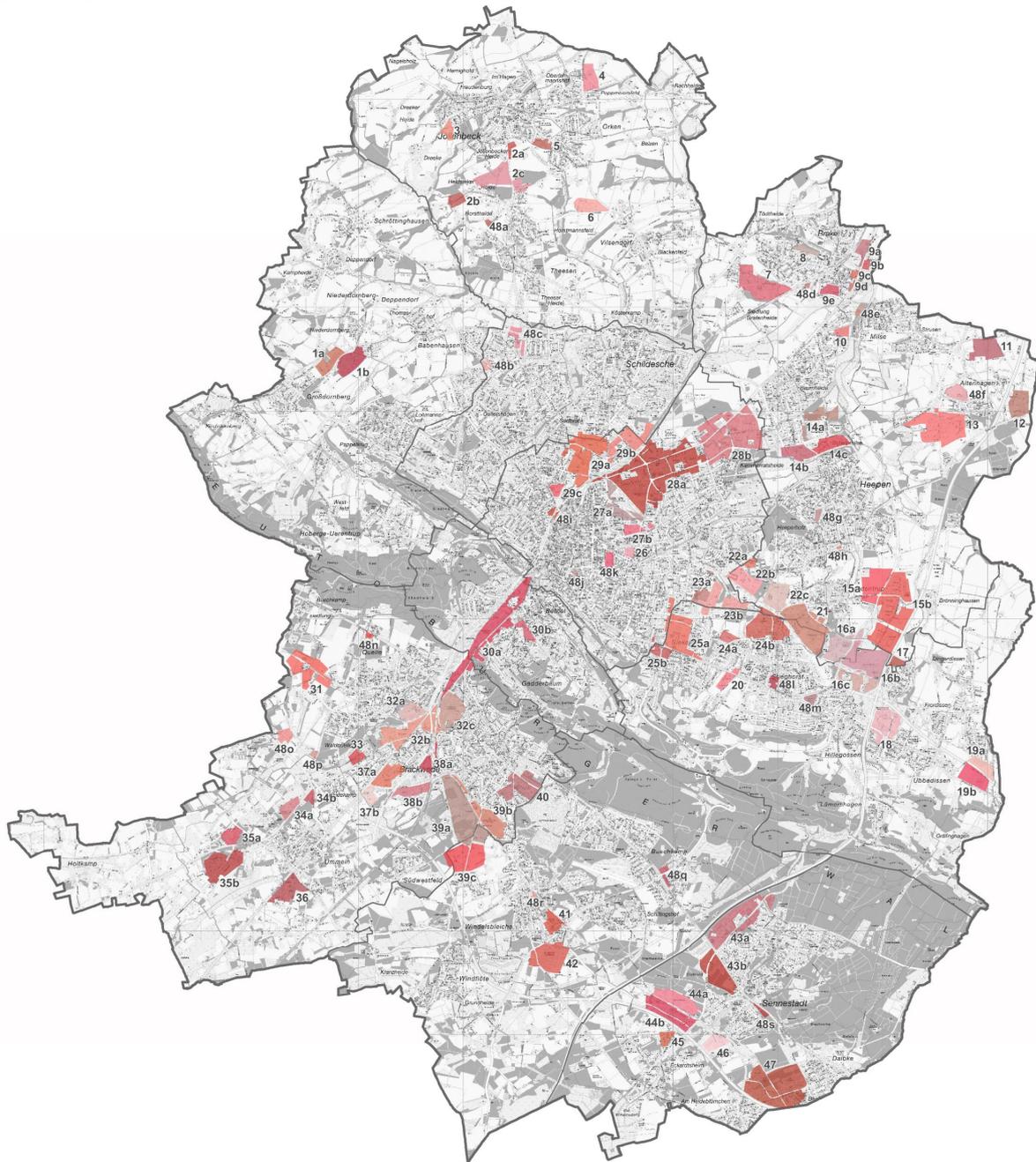
Die Grundstücke wurden in einer ersten Analyse auf bereits laufende bzw. abgeschlossene Aktivierungsmaßnahmen - d.h. die Flächen sind mittlerweile in Nutzung gebracht bzw. die Vergabe an einem Investor ist erfolgt und eine Nutzung steht unmittelbar bevor – überprüft.

Hierbei wurden 14 Flächen mit zusammen 8,77 ha als bereits aktiviert (d.h. in Nutzung befindlich) identifiziert.

# Karte 1: Gewerbebezellen in Bielefeld



## Übersichtskarte Gewerbebezellen der Stadt Bielefeld gemäß FNP



Namen der Gewerbebezellen					
Höfeweg / Auf dem Esch 1a Höfeweg 1b Auf dem Esch <b>Heidsieker Heide</b> 2a Jöllensbecker Straße 2b Heidsieker Heide West 2c Heidsieker Heide Ost <b>Tiesloh</b> 3 Tiesloh <b>Lechtermanns Hof</b> 4 Lechtermanns Hof <b>Vissendorfer Straße</b> 5 Vissendorfer Straße <b>Telgenbrink</b> 6 Telgenbrink <b>Grafenheider Straße West</b> 7 Grafenheider Straße West <b>Bornholmstraße</b> 8 Bornholmstraße <b>Brake Ost / Herforder Straße</b> 9a Herforder Straße Nord 9b Elsener Straße 9c Herforder Straße Süd 9d Querstraße 9e Grafenheider Straße Ost	A.W. Kisker-Gewerbepark 10 A.W. Kisker-Gewerbepark <b>Gewerbepark OWL</b> 11 Gewerbepark OWL <b>Vinner Straße</b> 12 Vinner Straße <b>Brönninghauser Straße</b> 13 Brönninghauser Straße <b>Scheipmisse</b> 14a MVA 14b Werningshof 14c Schelpmiser Weg <b>Ostring Nord</b> 15a Niedermeyers Hof 15b Ludwig-Ernard-Allee <b>Ostring Süd</b> 16a Teltower Straße 16b Niedernholz 16c Altenburger Straße <b>Kornkamp</b> 17 Kornkamp <b>Gustav-Winkler-Straße</b> 18 Gustav-Winkler-Straße	<b>Ubbdissen Ost</b> 19a Bollstraße 19b Carolinen <b>Königsbreite</b> 20 Königsbreite <b>Potsdamer Str. / Oldentruper Str.</b> 21 Potsdamer Str. / Oldentruper Str. <b>Friedrich-Hagemann-Straße</b> 22a Kückucksweg 22b Friedrich-Hagemann-Str. West 22c Friedrich-Hagemann-Str. Ost <b>Großmarkt / Meisenstraße</b> 23a Meisenstraße 23b Großmarkt <b>Stieghorst</b> 24a Brokstraße 24b Stieghorster Straße / Elpke <b>Sieker</b> 25a Sieker 25b Ostringstraße <b>Holländische Straße</b> 26 Holländische Straße <b>Containerbahnh. / Werner-Bock-Str.</b> 27a Containerbahnhof 27b Werner-Bock-Straße	<b>Herforder Str. / Eckendorfer Str.</b> 28a Herforder Str. / Eckendorfer Str. 28b Kammerratsheide <b>Mitte Nord</b> 29a Mielestr. / Schildescher Str. 29b Stadtheider Str. / Beckhausstr. 29c Meller Straße <b>Gadderbaum</b> 30a Artur-Ladebeck-Straße 30b Quellenhofweg <b>Bahnhof Quelle</b> 31 Bahnhof Quelle <b>Brackwede West</b> 32a Friedrich-Wilhelms-Bleiche 32b Kupferhammer 32c Gestamp <b>Weener Straße</b> 33 Weener Straße <b>Queller Straße / Umlostraße</b> 34a Umlostraße 34b Queller Straße <b>Almestraße / Erpestraße</b> 35a Almestraße 35b Erpestraße	<b>Bokelstraße</b> 36 Bokelstraße <b>Süding / Gütersloher Straße</b> 37a Im Brocke 37b Winterstraße <b>Süding West / Sunderweg</b> 38a Süding West 38b Sunderweg <b>Duisburger Straße / Senner Straße</b> 39a Duisburger Straße 39b Süding Ost 39c Fabrikstraße <b>Stadring</b> 40 Stadring <b>Am Metallwerk</b> 41 Am Metallwerk <b>Oko-Tech Park Windelsbleiche</b> 42 Oko-Tech Park Windelsbleiche <b>Sennestadt West</b> 43a Industriestraße 43b Hansstraße <b>Kracker Straße</b> 44a Fuggerstraße 44b Dunlopstraße <b>Heidegrundweg</b> 45 Heidegrundweg	<b>Piderits Bleiche</b> 46 Piderits Bleiche <b>Gildemeisterstraße</b> 47 Gildemeisterstraße <b>Sonstige</b> 48a Neulandstraße 48b Heintichstraße 48c Babenhäuser Str. / Jöllensbecker Str. 48d Maagshöhe 48e Milser Mühle 48f Kalkstraße 48g Alter Postweg 48h Heeperholz 48i Große Kurfürstenstraße 48j Ravensberger Straße 48k Teutoburger Straße 48l Masurenweg 48m Detmolder Str. / Lagesche Str. 48n Osnabrücker Straße 48o Eisenstraße West 48p Eisenstraße Ost 48q Buschkamp 48r Am Waldbad 48s Paderbomer Straße

**Tab. 1: Bereits aktivierte Flächen/ Grundstücke**

Nr.	Gewerbezone / Bezeichnung	Größe (ha)	Bemerkungen
1a - 3	Dornberg - Höfeweg	0,85	Ist aktiviert
15b - 1	Heepen - Ludwig-Erhard-Allee	1,24	Ist aktiviert
17 - 1	Heepen - Kornkamp	2,74	Ist aktiviert
18 - 1	Stieghorst - Gustav-Winkler-Str	0,19	Ist aktiviert
23a - 1	Mitte - Meisenstraße	0,19	Ist aktiviert
24b - 2	Stieghorst – Elpke	0,65	Ist aktiviert
28a - 2	Mitte - Herforder Straße	0,79	Ist aktiviert
28b - 1	Mitte - Kammerathsheide	0,13	Ist aktiviert
35b - 1	Brackwede - Erpestraße	0,22	Ist aktiviert
35b - 4	Brackwede – Erpestraße	0,22	Ist aktiviert
39a - 1	Senne - Duisburger Straße	0,26	Ist aktiviert
39b - 1	Brackwede - Südring Ost	0,37	Ist aktiviert
44b - 2	Sennestadt – Dunlopstraße	0,65	Ist aktiviert
48o - 2	Brackwede - Eisenstraße West	0,27	Ist aktiviert

Quelle: eigene Zusammenstellung nach Informationen der Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft Bielefeld und des Bauamtes Bielefeld

Weitere zwei Grundstücke mit zusammen 1,17 ha befinden sich in Aktivierung (d.h. sind auf dem Markt).

**Tab. 2: Derzeit in Aktivierung befindliche Grundstücke**

Nr.	Gewerbezone / Bezeichnung	Größe (ha)	Bemerkungen
3 - 1	Jöllenbeck - Tiesloh (1)	0,25	Teilfläche
13 - 5	Heepen - Brönninghauser Str.	0,92	Wird aufbereitet

Quelle: eigene Zusammenstellung nach Informationen der Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft Bielefeld und des Bauamtes Bielefeld

(1) Teil eines Grundstückes mit zusammen 0,5 ha; die zweite Hälfte ist als betriebliche Reservefläche eingestuft

Ferner wurden aus der weiteren Betrachtung die für die weitere Entwicklung des Gewerbeparkes OWL vorgesehenen Grundstücke ausgeschieden, die ohnehin bereits einer aktiven Vermarktung unterliegen. Dies betrifft insgesamt drei Grundstücke mit einer Gesamtgröße von 18,36 ha.

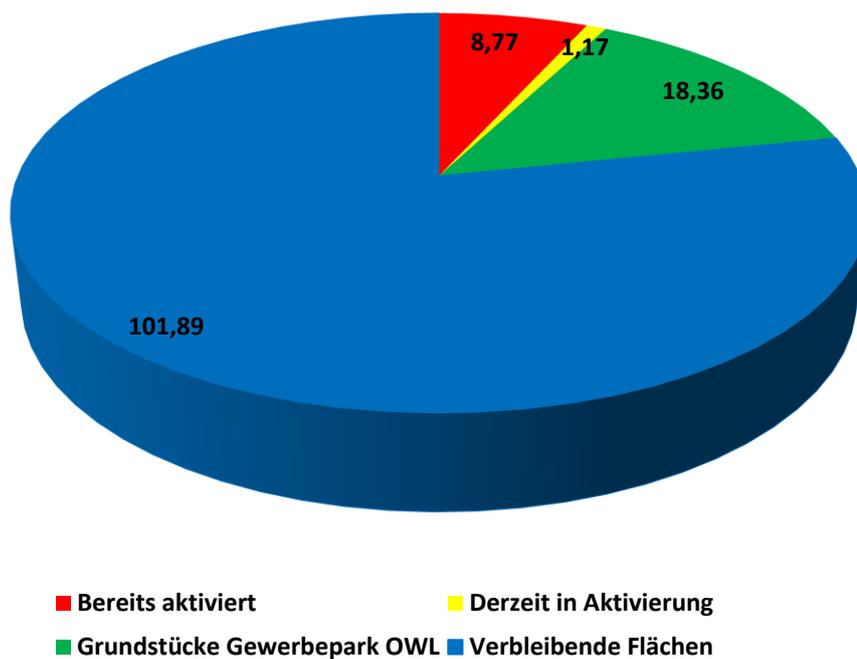
**Tab. 3: Grundstücke des Gewerbeparks OWL**

Nr.	Gewerbezone / Bezeichnung	Größe (ha)	Bemerkungen
11 - 1	Heepen - Hellfeld	1,08	Teilfläche von 0,2 ha nicht entwickelbar
11 - 2	Heepen - Heitland/Wolfsbach	6,36	Teilfläche von 0,1 ha nicht entwickelbar
11 - 3	Heepen - Heitland/Kreuzbusch	10,92	

Quelle: eigene Zusammenstellung nach Informationen der Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft Bielefeld und des Bauamtes Bielefeld

Insgesamt fallen damit 19 Grundstücke mit zusammen 28,3 ha aus der weiteren Analyse heraus, da sie bereits wieder in Nutzung sind oder sich gegenwärtig in der Aktivierung befinden.

**Abb. 1: Anteil der bereits in Aktivierung befindlichen Grundstücke in ha**



Quelle: Eigene Berechnung nach Informationen der Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft Bielefeld und des Bauamtes Bielefeld

Darüber hinaus wurden Grundstücke identifiziert, die bei einer genaueren Prüfung der lokalen Gegebenheiten, teilweise auch aufgrund geänderter Rahmenbedingungen als betriebliche Reservefläche eingestuft werden müssen<sup>2</sup>. Dies betrifft fünf Grundstücke mit zusammen 3,46 ha. Diese Grundstücke wurden allerdings in die Befragung der Grundstückseigentümer einbezogen (vgl. Kap. 3)

<sup>2</sup> Diese Flächen waren bisher nicht als betriebliche Reservefläche eingestuft

**Tab. 4: Umstufung zu betrieblicher Reservefläche**

Nr.	Gewerbezone / Bezeichnung	Größe (ha)	Bemerkungen
1a - 3	Dornberg - Höfeweg (1)	0,85	Teilfläche
3 - 1	Jöllenbeck - Tiesloh (2)	0,25	Teilfläche
13 - 4	Heepen - Bröninghauser Str. (3)	1,52	Teilfläche
35b - 2	Brackwede - Erpestraße	0,62	
44b - 1	Sennestadt - Dunlopstraße	0,22	

Quelle: eigene Zusammenstellung nach Informationen der Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft Bielefeld und des Bauamtes Bielefeld

- (1) Teil eines Grundstückes mit zusammen 1,74 ha; die zweite Hälfte befindet sich bereits in Aktivierung
- (2) Teil eines Grundstückes mit zusammen 0,5 ha; die zweite Hälfte befindet sich bereits in Aktivierung
- (3) Teil eines Grundstückes mit zusammen 2,58 ha; bei der zweiten Hälfte stehen der Aktivierung Probleme entgegen

Damit verbleiben für die detailliertere Analyse 72 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 101,89 ha.

Diese Grundstücke wurden in einem Termin mit dem Gutachter, dem Bauamt der Stadt Bielefeld und der WEGE detailliert analysiert. Das Bauamt der Stadt Bielefeld hat dazu die notwendigen planungsrechtlichen und sonstigen Informationen zusammengestellt. Bei dieser Analyse hat sich herausgestellt, dass gut die Hälfte aller Grundstücke mehr oder weniger mit Restriktionen belastet sind, die die Nutzbarkeit beeinträchtigen oder in Frage stellen; in einer Reihe von Fällen überlagern sich darüber hinaus mehrere Restriktionen auf einem Grundstück. Im Einzelnen sind die folgenden Probleme identifiziert worden:

**Kommunale Planungen:** Dies betrifft vier Grundstücke mit zusammen 4,07 ha. Dabei verläuft in zwei Fällen eine Straßentrasse über das Grundstück, in einem Fall befinden sich Kleingärten auf dem Grundstück und in einem vierten Fall (Vinner Straße) ist das betreffende Grundstück Teil eines komplexeren Bereiches mit anderen Reserveflächen, für das zur Beurteilung der Nutzbarkeit eine städtebauliche Gesamtkonzeption erforderlich erscheint.

**Tab. 5: Aktivierungshemmnis kommunale Planungen**

Nr.	Gewerbezone / Bezeichnung	Größe (ha)	Bemerkungen
12 - 1	Heepen - Vinner Straße	0,27	Konzeptionelle Neuordnung des gesamten Bereiches erforderlich
13 - 2	Heepen - Bröninghauser Str.	1,35	Straßentrasse über die Fläche; Abgabebereitschaft gegeben
24b - 3	Stieghorst - Elpke	0,78	Trasse B 66 n
25a - 2	Stieghorst - Sieker	1,67	Nutzung durch Kleingärten

Quelle: eigene Zusammenstellung nach Informationen der Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft Bielefeld und des Bauamtes Bielefeld

**Fehlende planungsrechtliche Grundlagen:** Für insgesamt 14 Grundstücke mit zusammen 32,22 ha existiert für das Grundstück oder zumindest für Teilflächen kein Bebauungsplan. In 12 Fällen gilt dies für das gesamte Grundstück, in zwei Fällen gilt dies für Teilflächen. Darüber hinaus

- ist in einem Fall möglicherweise nur eine Teilfläche nutzbar;
- ist bei zwei Grundstücken im Gewerbeflächenentwicklungskonzept eine langfristige Auflösung des gegenwärtig genutzten Grundstückes empfohlen worden, so dass auch die gewerbliche Nutzung der genannten zwei Grundstücke grundsätzlich in Frage steht;
- ist für zwei Grundstücke zur Beurteilung der Nutzbarkeit ein Konzept bzw. ein städtebaulicher Entwurf erforderlich;
- bevorzugen in einem Fall die Eigentümer eine Nutzung des Grundstückes zu Wohnbauzwecken.

Teilweise stehen der Nutzung auch andere Restriktionen (z.B. schwierige Verkehrsanbindung) entgegen.

**Tab. 6: Aktivierungshemmnis fehlendes Planungsrecht**

Nr.	Gewerbezone / Bezeichnung	Größe (ha)	Bemerkungen
1b - 1	Dornberg - Auf dem Esch	0,73	
2c - 1	Jöllenberg - Heidsieker Heide Ost	1,44	
2c - 3	Jöllenberg - Heidsieker Heide Ost	6,98	
6 - 1	Jöllenberg – Telgenbrink	3,06	Evtl. nur Teilflächen nutzbar
9a - 1	Heepen - Herforder Straße	2,71	
13 - 1	Heepen - Bröninghauser Straße	5,53	Planungsrecht fehlt für Teilflächen
19a - 1	Stieghorst – Bollstraße	5,29	Nutzungskonzeption / Entwurf erforderlich
24b - 1	Stieghorst – Elpke	1,25	Nutzungskonzeption / Entwurf erforderlich
31 - 1	Brackwede - Bahnhof Quelle	2,11	Eigentümer wollen Wohnbauliche Entwicklung
31 - x	Brackwede - Bahnhof Quelle	1,5	Rücknahme Planungsrecht
36 - 1	Brackwede – Bokelstraße	0,51	Verkaufsbereitschaft gegeben
45 - 1	Sennestadt – Heidegrundweg	0,33	Langfristige Auflösung?
45 - 2	Sennestadt – Heidegrundweg	0,3	Langfristige Auflösung?
48o - 1	Brackwede - Eisenstr. West	0,48	

Quelle: eigene Zusammenstellung nach Informationen der Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft Bielefeld und des Bauamtes Bielefeld

**Aufwendige Erschließung (Verkehr, Ver- und Entsorgung):** Von dieser Restriktion sind insgesamt 13 Grundstücke mit zusammen 13,54 ha betroffen. Das Problem spielt außerdem

bei 4 bereits in anderen Kategorien erfassten Grundstücken mit zusammen 12,57 ha eine Rolle.

In den meisten Fällen wird die Nutzbarkeit lediglich erschwert, indem die Erschließung überdurchschnittlich aufwendig wird und damit das Grundstück verteuert. Im Einzelfall mag dies die Rentabilität und damit den Sinn der Aktivierung in Frage stellen. Lediglich in vier Fällen kommt die Prüfung zu dem Ergebnis, dass die Verkehrsanbindung grundsätzlich nicht möglich ist.

In 10 Fällen ist die Verkehrsanbindung und nur in vier Fällen (davon zwei Doppelnennungen) die technische Ver- und Entsorgung die entscheidende Restriktionen. Dabei handelt es sich hauptsächlich um die Anbindung des konkreten Grundstückes.

**Tab. 7: Aktivierungshemmnis aufwendige Erschließung**

Nr.	Gewerbezeile / Bezeichnung	Größe (ha)	Bemerkungen
1b - 1	Dornberg - Auf dem Esch	1,51*	Verkehrsanbindung, Ver- und Entsorgung problematisch
4 - 1	Jöllenbeck - Lechtermanns Hof	0,25	Verkehrsanbindung
6 - 1	Jöllenbeck – Telgenbrink	3,06*	Verkehrsanbindung, Entwässerung
7 - 1	Heepen - Grafenheider Str. West	0,28	Verkehrerschließung
9a - 1	Heepen - Herforder Straße	2,71*	Verkehrsanbindung
12 - 1	Heepen - Vinner Straße	0,27	Entwässerung
12 - 2	Heepen - Vinner Straße	3,34	Entwässerung
12 - 3	Heepen - Vinner Straße	1,0	Verkehr , Entwässerung
13 - 1	Heepen - Brönninghauser Str.	5,53	Keine Verkehrsanbindung; Rücknahme Planungsrecht?
13 - 3	Heepen - Brönninghauser Str.	1,96	Verkehrerschließung nicht möglich; ggf. Planungsrecht zurücknehmen
14b - 1	Heepen - Eckendorfer Straße	0,13	Verkehrerschließung
19a - 1	Stieghorst - Bollstraße	5,29*	Schwierige Verkehrsanbindung
24b - 3	Stieghorst - Elpke	0,78	Keine Verkehrsanbindung der nutzbaren Fläche

\* Bereits in anderen Kategorien erfasst

Quelle: eigene Zusammenstellung nach Informationen der Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft Bielefeld und des Bauamtes Bielefeld

**Zu geringe Größe:** In dieser Kategorie findet sich nur ein Grundstück mit 0,78 ha, bei dem ein Großteil aufgrund von Abstandsregelungen zur B 66n nicht bebaubar ist und die verbleibende Restfläche für eine bauliche Nutzung zu klein ist.

**Tab. 8: Aktivierungshemmnis zu geringe Größe**

Nr.	Gewerbezone / Bezeichnung	Größe (ha)	Bemerkungen
24b - 3	Stieghorst - Elpke*	0,78	Nutzbare Restfläche zu klein (Trasse B 66n)

\* Bereits in anderen Kategorien erfasst

Quelle: eigene Zusammenstellung nach Informationen der Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft Bielefeld und des Bauamtes Bielefeld

**Nachbarschaftsprobleme:** Diese Restriktion taucht in mehreren Fällen als Zusatzrestriktion auf, spielt aber als entscheidende Restriktion keine Rolle, sondern beschränkt lediglich die Nutzungsmöglichkeiten.

**Sonstige Restriktionen:** Diese Sammelkategorie unterschiedlicher Restriktionen betrifft insgesamt acht Grundstücke mit zusammen 26,14 ha. Im Einzelnen

- werden für ein Grundstück weit überhöhte Preisvorstellungen geäußert;
- ist ein Grundstück wegen ungünstiger Lage nicht nutzbar;
- steht für ein Grundstück die Nutzbarkeit in Detail aufgrund einer kreuzenden Fernleitung noch nicht fest;
- wird die Nutzung eines weiteren Grundstückes durch eine aufwändige Erschließung behindert;
- bestehen in einem Fall naturräumliche Restriktionen, die die bauliche Nutzbarkeit des Grundstückes in Frage stellen;
- ergibt sich für ein Grundstück aufgrund einer Nutzungsaufgabe eines benachbarten Grundstückes eine neue Perspektive für eine mögliche Nutzung beider Grundstücke;
- betrifft ein Fall eine Bodendeponie mit einer Größe von rd. 5 ha, wo der Eigentümer einer kleinteiligen Nutzung ablehnend gegenübersteht, evtl. aber zu einer Nutzung durch einen einzelnen Eigentümer bewegt werden kann;
- ist ein Grundstück mit knapp 10 ha durch einen jüngst abgeschlossenen Pachtvertrag mit einer Laufzeit von 15 Jahren bis auf weiteres blockiert.

Fallweise muss hier die Rücknahme von Planungsrecht erwogen werden.

**Tab. 9: Sonstige Probleme der Flächenaktivierung**

<b>Nr.</b>	<b>Gewerbezone / Bezeichnung</b>	<b>Größe (ha)</b>	<b>Bemerkungen</b>
2b - 1	Jöllenbeck - Heidsieker Heide West	0,24	Perspektive: Auflösung des Grundstückes
2c - 2	Jöllenbeck - Heidsieker Heide Ost	1,49	Bisher keine Einigung bei Ankaufsverhandlungen
2c - 3	Jöllenbeck - Heidsieker Heide Ost	6,98	NATO-Pipeline kreuzt
13 - 4	Heepen - Bröninghauser Str.	1,06	Eigentumsverhältnisse erschweren die Erschließung
16c - 1	Stieghorst - Altenburger Straße	0,32	Nachbargrundstück wird frei, dadurch evtl. neue Perspektiven
24b - 1	Stieghorst - Elpke	1,25	Naturräumliche Restriktionen evtl. Rücknahme Planungsrecht
35b - x	Brackwede - Erpestraße	ca.5,0	Einzelnutzer oder Gesamtkonzept erforderlich Evtl. Rücknahme Planungsrecht?
39c - 1	Senne - Fabrikstraße	9,8	Ankauf durch langfristigen Pachtvertrag erst später möglich

Quelle: eigene Zusammenstellung nach Informationen der Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft Bielefeld und des Bauamtes Bielefeld

Insgesamt stehen damit bei 40 Grundstücken mit zusammen 75,23 ha Aktivierungshemmnisse unterschiedlicher Art einer gewerblichen Nutzung entgegen, so dass diese Flächen ohne flankierende Maßnahmen nicht in Nutzung gebracht werden können. Empfehlungen zum zukünftigen Umgang mit den Flächen werden in Kap. 4 formuliert.

Die verbleibenden Grundstücke, für die keine planungsrechtlichen, erschließungstechnischen oder nutzungsbezogenen Restriktionen ermittelt werden konnten, lassen sich in zwei Kategorien aufteilen:

- Grundstücke, bei denen im Rahmen der Befragung 2016 sowie auf der Basis von Gesprächen der WEGE mit den Eigentümern die fehlende Verkaufsbereitschaft der Eigentümer als entscheidende Aktivierungsrestriktion identifiziert wurde und bei der die Eigentümer mit unterschiedlichen Anschreiben nochmals auf die Bereitschaft zur Grundstücksnutzung angesprochen werden sollen; dies betrifft insgesamt 22 Grundstücke mit zusammen 19,61 ha.
- Grundstücke, bei denen die Eigentümer bei bisherigen Anfragen nicht berücksichtigt waren, die aber nunmehr in die Anfragen zur Flächenaktivierung einbezogen wurden. Hierin sind auch die im Rahmen der Flächenprüfung als betriebliche Reservefläche eingestuft Grundstücke enthalten. Insgesamt sind dies 8 Grundstücke mit zusammen 4,41 ha.

**Tab. 10: Aktivierungsproblem fehlende Verkaufsbereitschaft**

Nr.	Gewerbezone / Bezeichnung	Größe (ha)	Bemerkungen
1a - 1	Dornberg – Höfeweg	1,37	
1a - 2	Dornberg – Höfeweg	0,26	
1a - 3	Dornberg – Höfeweg	0,85	Teilfläche
1a - 4	Dornberg – Höfeweg	0,34	
1a - 5	Dornberg – Höfeweg	1,51	
3 - 1	Jöllenberg - Tiesloh	0,25	Teilfläche
4 - 1	Jöllenberg - Lechtermanns Hof	0,25*	
7 - 1	Heepen - Grafenheider Str. West	0,28*	
7 - 2	Heepen - Grafenheider Str. West	0,64	Pfeifenkopfgrundstück, nur Teilflächen nutzbar
7 - 3	Heepen - Grafenheider Str. West	1,95	
13 - 4	Heepen - Brönninghauser Str.	1,52	Teilfläche
15b - 2	Heepen - Ludwig-Erhard-Allee	1,76	
16c - 1	Stieghorst	5,29	
19a - 1	Stieghorst - Bollstraße	0,2	
25a - 1	Mitte – Sieker	1,67	
25a - 2	Stieghorst - Sieker	0,91	
25a - 3	Stieghorst - Sieker	0,42	
25a - 4	Stieghorst - Sieker	0,7	Brachfläche; Abgabe nur gegen Flächentausch
25a - x	Stieghorst - Sieker	0,43	
28a - 3	Mitte - Herforder Straße	2,11	
31 - 1	Brackwede - Bahnhof Quelle	0,26	
35b - 3	Brackwede - Erpestraße	Ca. 5	
35b - 4	Brackwede - Erpestraße	0,63	
35b - x	Brackwede - Erpestraße		
39c - 2	Senne - Fabrikstraße	0,14	
43b - 1	Sennestadt - Hansestraße	0,13	
44b - 1	Sennestadt - Dunlopstraße	0,22	
44b - 3	Sennestadt - Dunlopstraße	0,10	
47 - 1	Sennestadt Gildemeisterstraße	0,83	Abstand Autobahn berücksichtigen; Restfläche u.U nicht mehr nutzbar

\* Bereits in anderen Kategorien erfasst

Quelle: eigene Zusammenstellung nach Informationen der Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft Bielefeld und des Bauamtes Bielefeld

Ob die entsprechenden Grundstücke tatsächlich aktiviert werden können, war in einer Reihe von Fällen zweifelhaft. Hier sollte nach den eingehenden Reaktionen auf die Anschreiben eine neue Bewertung und ggf. eine Selektion unter den Grundstücken – zusammen mit der Prüfung weitergehender Maßnahmen wie z.B. die Rücknahme planungsrechtlicher Ausweisungen – vorgenommen werden.

## Zwischenergebnis

Die Vorprüfung der (potenziellen) Aktivierungsflächen nach Aktenlage ergab folgendes Ergebnis:

Von insgesamt 91 Grundstücken mit zusammen 130,19 ha

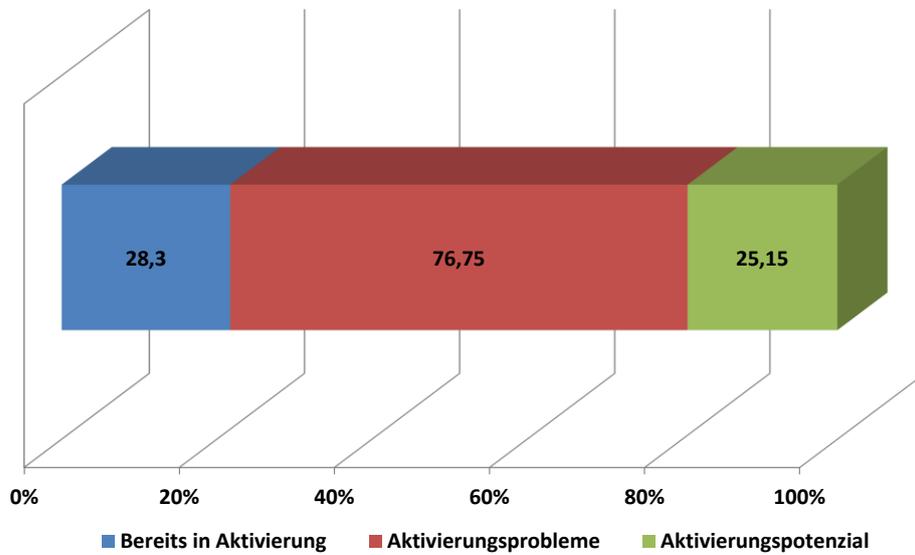
- fallen 21 Grundstücke mit insgesamt 29,75 ha aus der Bilanz heraus, weil sie bereits vermarktet sind, sich in aktiver Vermarktung befinden oder als betriebsgebundene Reservefläche eingestuft werden müssen;
- sind 35 Grundstücke mit insgesamt 75,23 ha mit verschiedenen Restriktionen behaftet, die einer Vermarktung zumindest kurz- bis mittelfristig entgegenstehen;
- besteht bei 28 Grundstücken mit zusammen 32,03 ha keine Verkaufsbereitschaft der privaten Eigentümer bzw. ist diese Verkaufsbereitschaft noch nicht geklärt (vgl. hierzu im Detail Kap. 3).

**Tab. 11: Flächenbilanz Aktivierungsflächen**

Kategorie	Zahl Grundstücke	Gesamtfläche (ha)
<b>Grundstücke insgesamt</b>	<b>91</b>	<b>130,19</b>
Grundstücke bereits aktiviert /in Aktivierung	14	8,77
Grundstücke in Aktivierung	2	1,17
Grundstücke OWL, bereits in Vermarktung	3	18,36
<b>Zwischensumme</b>	<b>19</b>	<b>28,3</b>
Kommunale Planungen	4	4,07
Fehlende planungsrechtliche Grundlagen	14	32,22
Erschließungsprobleme	13	13,54
Zu geringe Größe	1	0,78
Sonstige Restriktionen	8	26,14
<b>Zwischensumme</b>	<b>40</b>	<b>76,75</b>
Fehlende Verkaufsbereitschaft der Eigentümer (incl. betriebliche Reserveflächen)	32	25,14

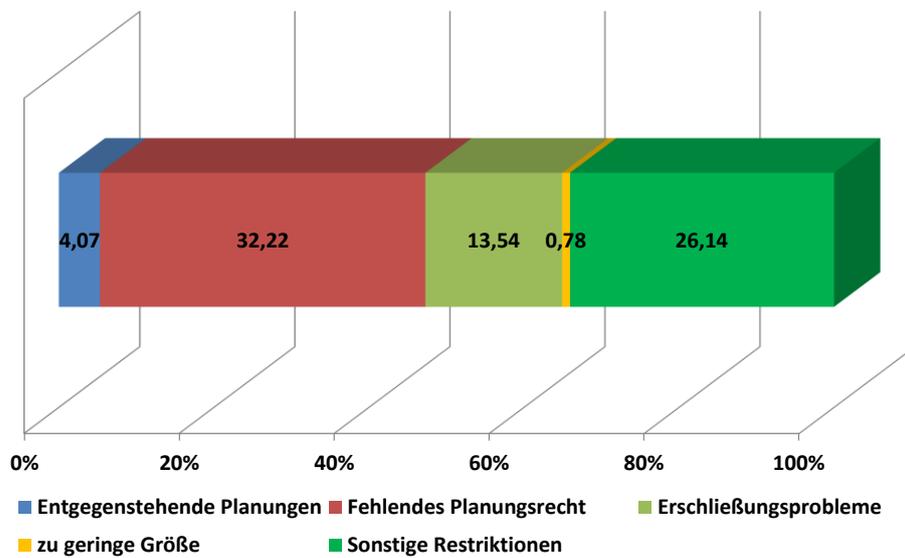
Quelle: eigene Zusammenstellung nach Informationen der Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft Bielefeld und des Bauamtes Bielefeld

**Abb. 2: Flächenbilanz Aktivierungsflächen**



Quelle: Eigene Berechnung nach Informationen der Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft Bielefeld und des Bauamtes Bielefeld

**Abb. 3: Verteilung der Aktivierungsprobleme**



Quelle: Eigene Berechnung nach Informationen der Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft Bielefeld und des Bauamtes Bielefeld

### 3. Befragung der Grundstückseigentümer

Neben der fachlichen Grundstücksanalyse erfolgte eine Abfrage der Verkaufsbereitschaft (vgl. Kap 1). Dazu wurden die Eigentümer der Grundstücke von der Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft angeschrieben und nach ihrer Nutzungs- bzw. Abgabebereitschaft befragt. Im Rahmen einer Nachfassaktion wurden Eigentümer, die auf diese Anschreiben nicht geantwortet haben, zu einem späteren Zeitpunkt erneut angeschrieben.

#### 3.1. Ergebnisse – gewerbliche Bauflächen in privatem Besitz

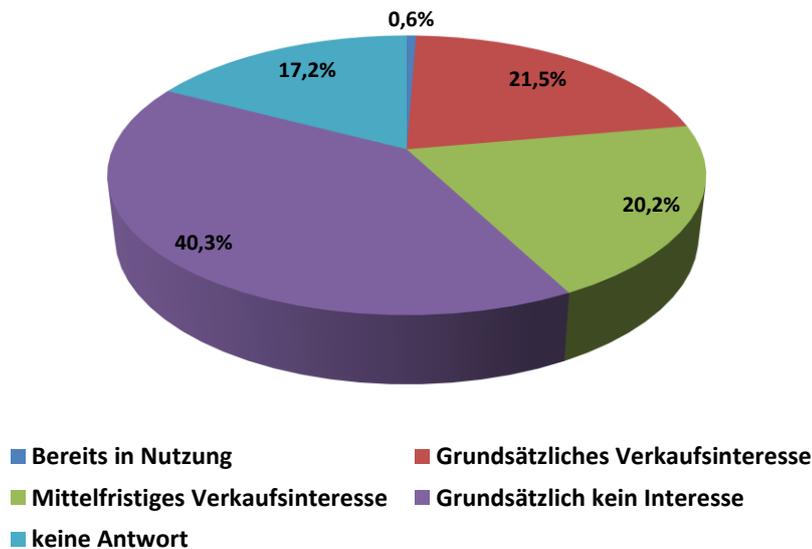
Insgesamt wurden die Eigentümer **von 183 Flurstücken** angeschrieben. Diese 183 Flurstücke umfassen insgesamt **82,89 Hektar**.

Die Rücklaufquote betrug rd. 79% (Stand am 13.09.2018); insgesamt wurden Rückmeldungen über **67,97 Hektar** gegeben.

Die Antworten schlüsseln sich wie folgt auf:

- Das Flurstück ist bereits bebaut bzw. an einen Nutzer verkauft:  
0,48 ha | 0,6% der Gesamtfläche
- Wir sind an einem Verkauf an die Stadt bzw. an einen Dritten grundsätzlich interessiert:  
17,83 Hektar | 21,5% der Gesamtfläche
- Wir sind nicht aktuell, aber mittelfristig (in den kommenden zwei bis fünf Jahren) an einem Verkauf an die Stadt bzw. an einen Dritten interessiert:  
16,74 Hektar | 20,2% der Gesamtfläche
- Wir sind grundsätzlich bzw. langfristig nicht an einem Verkauf interessiert:  
33,4 Hektar | 40,3% der Gesamtfläche
- Keine Antwort  
14,26 ha | 17,2% der Gesamtfläche

**Abb. 4: Ergebnisse der Befragung der Grundstückseigentümer – gewerbliche Grundstücke  
Anteile der Flächen**



Quelle: Eigene Berechnung nach Informationen der Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft Bielefeld und des Bauamtes Bielefeld

Im Ergebnis zeigt sich, dass - gemessen an den potenziell nutzbaren Grundstücken - für rd. 80% aller Flurstücke Antworten vorliegen. Für knapp 42% der Flächen besteht eine grundsätzliche Abgabebereitschaft, für rd. 40% der Flächen besteht jedoch grundsätzlich keine Abgabebereitschaft. Auch wenn diese (fehlende) Abgabebereitschaft in regelmäßigen Abständen überprüft werden soll, so erscheint es doch zweifelhaft, ob diese Flächen überhaupt aktiviert werden können.

### 3.2. Ergebnisse - Aktivierung betriebsgebundener Reserveflächen

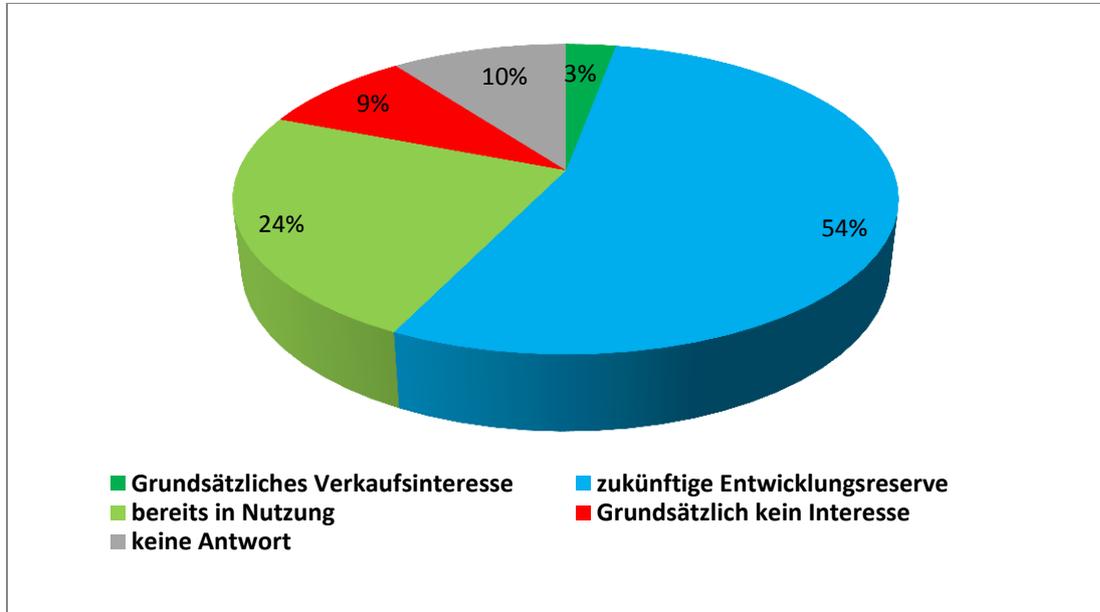
Bei der Abfrage zur Aktivierung betriebsgebundener Reserveflächen wurden die Eigentümer von **93 Flurstücken** angeschrieben. Diese 93 Flurstücke umfassen insgesamt **33,62 Hektar**. Die Rücklaufquote (etwa 90%, Stand am 29. Juni 2018) führt dazu, dass Rückmeldungen über **30,2 Hektar** gegeben wurden.

Die Antworten schlüsseln sich wie folgt auf:

- Wir sind an einem Verkauf an die Stadt bzw. an einen Dritten grundsätzlich interessiert:  
0,99 Hektar | 2,9% der Flächen
- Die Fläche wird für die zukünftige Entwicklung unseres Betriebes als Reserve benötigt:  
18,26 Hektar | 54,3% der Flächen
- Die Fläche wird bereits genutzt bzw. die Nutzung wird aktuell vorbereitet:  
7,96 Hektar | 23,7% der Flächen
- Wir sind grundsätzlich bzw. langfristig nicht an einem Verkauf interessiert:  
2,99 Hektar | 8,9 der Flächen

- Keine Antwort  
3,42 ha | 10,2% der Flächen

**Abb. 5: Ergebnisse der Befragung der Flächeneigentümer - betriebsgebundene Reserveflächen**



Quelle: Eigene Berechnung nach Informationen der Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft Bielefeld und des Bauamtes Bielefeld

Die Antworten zeigen, dass eine Abgabebereitschaft bei betrieblichen Reserveflächen praktisch nicht gegeben ist, da die meisten Grundstückseigentümer angeben, die Grundstücke für die zukünftige Entwicklung ihrer Betriebe zu benötigen. Dass diese Einschätzung fundiert ist, zeigt sich daran, dass knapp 24% aller identifizierten Grundstücke bereits für die Entwicklung des Betriebs in Anspruch genommen wurden bzw. dies unmittelbar bevorsteht.

### 3.3. Zusammenfassende Einschätzung

1. Das Potential an qualitativ gut nutzbaren Gewerbeflächen ist begrenzt und verringert sich kontinuierlich. Die Ergebnisse der Befragung zeigen, dass die Aktivierung ungenutzter Grundstücke die Lücke zwischen Nachfrage- und Angebotsseite nur teilweise schließen kann.
2. Von den in beiden Befragungen insgesamt berücksichtigten **49,86 Hektar** könnten der Befragung nach nur **4,65 Hektar** durch die Stadt Bielefeld oder Dritte erworben werden (dies entspricht etwa 9,3%), um sie einer gewerblichen Nutzung zuzuführen. Hierbei muss beachtet werden, dass bei diesen Grundstücken teils Restriktionen zu berücksichtigen sind, die eine Aktivierung zumindest erschweren. Es ist also nicht davon auszugehen, dass diese Grundstücke zeitnah an den Markt herangeführt werden können.

3. Insbesondere bei den betriebsgebundenen Reserveflächen zeigt sich wie groß die Nachfrage der Unternehmen nach Flächen ist, um die eigene zukünftige Entwicklung sicherstellen zu können. Nur bei **2,9% der Flächen (0,99 Hektar)** besteht ein grundsätzliches Verkaufsinteresse. Die übrigen Grundstücke werden für die zukünftige Entwicklung der Betriebe als Reserve benötigt oder wurden bereits einer Nutzung zugeführt.
4. Um den Druck auf die Eigentümer ungenutzter gewerblicher Bauflächen zu erhöhen, wurden bei 13 Flurstücken (4,6 Hektar) die Anschreiben dahingehend formuliert, dass eine mögliche Rücknahme des Planungsrechtes in Erwägung gezogen werden könnte, wenn keine Bereitschaft zur Aktivierung/Abgabe bei den Eigentümern zu erkennen ist. Eine nennenswerte Resonanz bei den angeschriebenen Eigentümern auf diesen Hinweis war nicht zu erkennen.
5. Die Abfrage macht deutlich, dass die gewerblichen und betriebsgebundenen Reserveflächen weder kurz-, mittel- noch langfristig genug Potential bieten, um auf die Bedarfe der Wirtschaft angemessen reagieren zu können. Eine nachhaltige und vorausschauende Planung, um eine starke wirtschaftliche (Weiter-)Entwicklung anzustoßen und zu begleiten, kann unter diesen Umständen nicht umgesetzt werden.

#### **4. Umgang mit Aktivierungsflächen - Handlungserfordernisse**

Bei einem Termin mit Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft, Bauamt und Gutachter im Februar 2018 wurden die potenziellen Aktivierungsflächen hinsichtlich ihrer Nutzbarkeit, der Restriktionen, des aktuellen Standes zu den Grundstücken und der Vorgehensweise bei der Ansprache der Eigentümer besprochen. Im Folgenden wurden die Ergebnisse der Analyse im Hinblick auf die im Vorfeld abgestimmten Restriktionskategorien analysiert und kategorisiert. Hierzu wurde eine Tischvorlage vom Gutachter vorgelegt.

In einem weiteren Konkretisierungsschritt werden die Ergebnisse der Kategorisierung zu konkreten Empfehlungen zum Umgang mit den betreffenden Grundstücken weiterentwickelt. Grundsätzlich sind dabei die folgenden Handlungsoptionen in Erwägung gezogen worden:

- Notwendigkeit konzeptioneller Planungen oder städtebaulicher Entwürfe;
- Überprüfung (entgegenstehender) kommunaler Planungen auf Aktualität;
- Rücknahme von Planungsrecht;
- Schaffung von Planungsrecht;
- Sonstige Maßnahmen.

Nicht berücksichtigt werden bei diesen Überlegungen

- Grundstücke, die bereits in Nutzung sind, deren Aktivierung bereits in Gang ist und die bei der vorhergehenden Überprüfung den betrieblichen Flächenreserven zugeordnet wurden;
- Grundstücke, bei denen Erschließungsprobleme die entscheidende Restriktion darstellen;
- Grundstücke, bei denen die entscheidende Restriktion die fehlende Abgabe-/Nutzungsbereitschaft der privaten Eigentümer ist.

Die nicht berücksichtigten 42 Grundstücke sind in der nachfolgenden Tabelle 12 dargestellt.

**Tab. 12: Flächen ohne Maßnahmenempfehlung**

<b>Nr.</b>	<b>Gewerbezone / Bezeichnung</b>	<b>Größe (ha)</b>	<b>Bemerkungen</b>
1a - 1	Dornberg - Höfeweg	1,37	
1a - 2	Dornberg - Höfeweg	0,26	
1a - 3	Dornberg - Höfeweg	1,74 (1)	Ist aktiviert
1a - 4	Dornberg - Höfeweg	0,34	
1a - 5	Dornberg - Höfeweg	1,51	
3 - 1	Jöllenbeck - Tiesloh (Teilfläche)	0,5 (1)	In Aktivierung
4 - 1	Jöllenbeck - Lechtermanns Hof	0,25	Verkehrsanbindung
7 - 1	Heepen - Grafenheider Str. West	0,28	Verkehrerschließung
7 - 2	Heepen - Grafenheider Str. West	0,64	Pfeifenkopfgrundstück, nur Teilflächen nutzbar
7 - 3	Heepen - Grafenheider Str. West	1,95	
11 - 1	Heepen - Hellfeld	1,08	In Aktivierung
11 - 2	Heepen - Heitland/Wolfsbach	6,36	In Aktivierung
11 - 3	Heepen - Heitland/Kreuzbusch	10,92	In Aktivierung
12 - 2	Heepen - Vinner Straße	3,34	
13 - 5	Heepen - Bröninghauser Str.	2,58 (1)	Wird aufbereitet
15b - 1	Heepen - Ludwig-Erhard-Allee	1,24	Ist aktiviert
15b - 2	Heepen - Ludwig-Erhard-Allee	1,76	
17 - 1	Heepen - Kornkamp	2,74	Ist aktiviert
18 - 1	Stieghorst - Gustav-Winkler-Str	0,19	Ist aktiviert
23a - 1	Mitte - Meisenstraße	0,19	Ist aktiviert
24b - 2	Stieghorst - Elpke	0,65	Ist aktiviert
25a - 1	Mitte - Sieker	1,67	
25a - 3	Stieghorst - Sieker	0,42	
25a - 4	Stieghorst - Sieker	0,7	
25a - x	Stieghorst - Sieker	0,43	
28a - 2	Mitte - Herforder Straße	0,79	Ist aktiviert
28a - 3	Mitte - Herforder Straße	2,11	
28b - 1	Mitte - Kammerathsheide	0,13	Ist aktiviert
35b - 1	Brackwede - Erpestraße	0,22	Ist aktiviert
35b - 2	Brackwede - Erpestraße	0,62	
35b - 3	Brackwede - Erpestraße	Ca. 5	
35b - 4	Brackwede - Erpestraße	0,22	Ist aktiviert
39a - 1	Senne - Duisburger Straße	0,26	Ist aktiviert
35b - 3	Brackwede - Erpestraße	Ca. 5	Ist aktiviert
39c - 2	Senne - Fabrikstraße	0,14	
43b - 1	Sennestadt - Hansestraße	0,13	
44b - 1	Sennestadt - Dunlopstraße	0,22	
44b - 2	Sennestadt - Dunlopstraße	0,65	Ist aktiviert
44b - 3	Sennestadt - Dunlopstraße	0,10	
47 - 1	Sennestadt - Gildemeisterstraße	0,83	
48o - 1	Brackwede – Eisenstraße West	0,48	
48o - 2	Brackwede - Eisenstraße West	0,27	Ist aktiviert

(1) Summe mehrerer Teilflächen

Quelle: eigene Zusammenstellung nach Informationen der Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft Bielefeld und des Bauamtes Bielefeld

Die Ergebnisse der Überlegungen sind nachfolgend dargestellt.

#### **4.1. Konzeptionelle Planungen / Detailplanungen / städtebauliche Entwürfe**

Bei den Grundstücken in dieser Kategorie stehen einer Aktivierung grundsätzliche Probleme der konzeptionellen Planung oder Probleme bei der Nutzbarkeit des betreffenden Grundstückes entgegen, die sich aus der konkreten Konstellation des Erschließungssystems, vorhandener Nutzungen oder anderer Probleme ergeben und daher einer planerischen / städtebaulichen Auseinandersetzung mit den Gegebenheiten vor Ort erfordern. Entsprechende Überlegungen oder Entwürfe können im weiteren Prozess der Aktivierung ggf. auch als Argumentationsgrundlage für weitergehende Maßnahmen bei Gesprächen mit den Eigentümern genutzt werden.

Dies betrifft die folgenden Grundstücke:

##### ***2c - 3: Jöllenneck – Heidsieker Heide Ost***

Das Grundstück mit einer Gesamtgröße von knapp 7 ha brutto genießt eine hohe Priorität der Aktivierung. Die Nutzung des Grundstücks wird allerdings durch Probleme der Ver- und Entsorgung sowie durch eine durch das Gebiet laufende Pipeline behindert. Außerdem steht - auch unter Berücksichtigung zusätzlicher Suchraumflächen in diesem Bereich - eine Neugestaltung des Anschlusses der Heidsieker Heide an die Jöllennecker Straße an. Gemäß der Umfrage der WEGE ist für das Grundstück eine mittelfristige Verfügbarkeit gegeben, allerdings zu derzeit unwirtschaftlichen Bedingungen.

Empfehlenswert erscheint daher für die Grundstück die Erarbeitung eines städtebaulichen Entwurfes, in dessen Rahmen die Lage der Pipeline sowie die Neukonzeption des Anschlusses Heidsieker Heide fixiert werden, die überbaubaren Flächen eingegrenzt und ein Entwurf für die Nutzung des Areals entwickelt werden können. Auf dieser Basis ließe sich die Detailplanung für den Grundstück weiterentwickeln.

##### ***6 - 1: Jöllenneck – Telgenbrink***

Das Grundstück im Gebiet Telgenbrink mit einer Größe von rd. 3 ha ist aufgrund seines Zuschnittes und seiner verkehrlichen Erschließung dem Augenschein nach allenfalls in Teilflächen sinnvoll nutzbar. Die Verkaufsbereitschaft ist kurzfristig gegeben.

In einer Detailplanung bzw. einen städtebaulichen Entwurf sollte geprüft werden, ob eine Erschließung am Rande des Grundstückes Lechtermann-Pollmeyer möglich ist und damit der nördliche Teilbereich erreicht werden kann. Darüber hinaus kann der schwer nutzbare Teilbereich Lohgarten ggf. aus der Planung herausgenommen und als Grünfläche ungewidmet werden. Allerdings wird für die Entwässerung ein hoher technischer Aufwand veranschlagt.

### **12 - 1 / 12 - 3 / 12 – 4: Heepen – Vinner Straße**

Die Aktivierung der Grundstücke in diesem Bereich scheitert gegenwärtig an verschiedenen Restriktionen:

- Unzureichende Leistungsfähigkeit der Verkehrserschließung;
- Unzulängliche Anbindung einzelner Grundstücke;
- Unzureichende Leistungsfähigkeit der technischen Ver- und Entsorgung.
- Verstreute Lage der gewerblich nutzbaren Grundstücke, enge Nachbarschaft zu Wohnnutzungen;
- fehlende Verkaufsbereitschaft der Eigentümer.

Letzteres wird auch aus der Umfrage der WEGE bestätigt. Für fünf Grundstücke wurde in einem Fall keine Verkaufsbereitschaft angegeben; 4 Anfragen wurden erst gar nicht beantwortet.

Im Rahmen der identifizierten Reserveflächen sind weitere Grundstücke in diesem Bereich für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen, wobei der Umfang dieser Grundstücke bereits im Prozess der Analyse der Reserveflächen von rd. 9 auf rd. 4 ha reduziert wurde.

Angesichts der Schwierigkeiten bei der Aktivierung der bereits ausgewiesenen Grundstücke und der - auch aufgrund störungsempfindlicher Nachbarnutzungen - eingeschränkten Nutzbarkeit der Grundstücke erscheint eine grundsätzliche Auseinandersetzung unter Einbeziehung der Reserveflächen mit dem Gesamtstandort in Form einer städtebaulichen Konzeption / Rahmenplanung sinnvoll.

### **13 -1: Heepen – Bröninghauser Straße**

Die Nutzung des Grundstückes mit einer Größe von rd. 5,5 ha wird zum einen durch bisher nicht konkretisierte Entwicklungsvorstellungen des Eigentümers, zum andern aber auch durch Probleme des Verkehrsanschlusses, insbesondere des direkten Anschlusses an die Altenhagener Straße behindert. Im Rahmen der Umfrage der WEGE wurde angegeben, dass für das Areal keine Verkaufsbereitschaft besteht; mittlerweile hat sich hier offenbar ein Sinneswandel ergeben, so dass nunmehr eine Verkaufsbereitschaft besteht. In diesem Fall sollte auf der Basis eines städtebaulichen Entwurfes für das Grundstück eine Konkretisierung der Nutzungsmöglichkeiten vorgenommen wird.

Sofern auf dieser Basis keine Entwicklung möglich ist, sollte die Stadt in offensiver Vorgehensweise Alternativen prüfen.

### **19a - 1: Stieghorst – Bollstraße**

Das Grundstück mit einer Größe von rd. 5,3 ha ist nur zum Teil genutzt, bisher ungenutzte Grundstücksbereiche sind aber nur mit Schwierigkeiten erschließbar, weil die gegenwärtige Zufahrtsregelung über das Areal des derzeitigen Nutzers führt. In der gegenwärtigen Situation wäre nur ein kleiner Teilbereich an der Bollstraße problemlos nutzbar.

Für ein Flurstück besteht eine mittelfristige Verkaufsbereitschaft, für zwei weitere Flurstücke liegt keine Rückmeldung vor.

Zur Prüfung der Erschließungsmöglichkeiten wird auch für dieses Areal die Erarbeitung eines städtebaulichen Entwurfes empfohlen, bei dem insbesondere die Erschließung der rückwärtigen Teilflächen geprüft werden soll. Dabei kann auch das Grundstück an der Straße „Am Bollholz“ einbezogen werden, über das ggf. eine verkehrliche Anbindung des Areals erreicht werden kann.

#### **24b - 1: Stieghorst - Elpke**

Eine gewerbliche Nutzung des Grundstückes wird durch verschiedene Faktoren (komplizierter Grundstückszuschnitt, bestehende Nutzungen, naturräumliche Restriktionen) behindert. Zur Klärung der Nutzbarkeit der verbleibenden Grundstücksfläche sollte auch hier ein städtebaulicher Entwurf angefertigt werden, der die genannten Restriktionen einbezieht und auf dieser Basis die Nutzungsmöglichkeiten des Areals sowie ggf. sinnvolle Änderungen (Grundstückszuschnitte, ggf. Einbeziehung angrenzender Grundstücke) ermittelt.

In Abhängigkeit von den Ergebnissen dieser Analyse kann sich alternativ auch eine Rücknahme von Planungsrecht anbieten.

#### **35b - x: Brackwede Erpestraße**

Bei dem Areal handelt es sich um eine Bodendeponie mit einer Fläche von rd. 5 ha. Für das Areal besteht eine grundsätzliche Verkaufsbereitschaft.

Empfohlen wird hier die Erarbeitung eines städtebaulichen Entwurfes bzw. Nutzungskonzeptes, mit dem die mögliche Entwicklung des Grundstückes verdeutlicht werden kann und das entweder als Grundlage für weitere Gespräche mit dem Eigentümer als auch für die Akquisition eines Entwicklers / Bauträgers für das Areal dienen kann.

### **4.2. Überprüfung kommunaler Planungen auf Aktualität**

In diesen Fällen wird die Aktivierung eines Grundstückes durch kommunale Planungen in Frage gestellt, die das betreffende Grundstück - oder einen Teil dieses Grundstücks - betreffen und damit die gewerbliche Nutzbarkeit in Frage stellen oder zumindest erheblich einschränken. Vor einer Entscheidung über den weiteren Umgang mit dem Grundstück ist daher zu prüfen, ob die jeweilige Planung noch aktuell ist (und die gewerbliche Eigenschaft/Nutzbarkeit des Grundstücks überprüft werden muss) oder ob die betreffende Planung nicht mehr weiterverfolgt wird (werden sollte) und durch eine entsprechende Änderung die gewerbliche Nutzbarkeit (wieder-)hergestellt werden kann.

Bei den aktuell diskutierten Aktivierungsflächen betrifft dies ein Grundstück:

#### **13 – 2: Heepen – Brönninghauser Straße**

Das Grundstück mit einer Größe von 1,68 ha wird im Bebauungsplan von einer Straßentrasse durchschnitten, die eine Verlängerung der Zirkelstraße bis zur Tonstraße darstellt. Durch die Planung würden die nutzbaren Teile des Grundstücks zumindest erheblich reduziert. Angesichts einer - nicht im Bebauungsplan enthaltenen - mittlerweile realisierten Sticherschließung von der Brönninghauser Straße erscheint die eigentliche Straßenplanung nicht mehr notwendig. Verkaufsbereitschaft ist kurzfristig gegeben.

Es sollte daher geprüft werden, ob die vorgesehene Erschließung noch erforderlich ist oder ob die Planung entsprechend aufgehoben werden kann.

#### **4.3. Rücknahme von Planungsrecht**

In einer Reihe von Fällen hat eine Weiterverfolgung der gewerblichen Nutzungsabsichten aus verschiedenen Gründen keinen Sinn (mehr). In diesen Fällen empfiehlt sich eine „Bereinigung der Bilanz“ durch die Rücknahme der planungsrechtlichen Ausweisungen, d.h. Änderungen der Festsetzungen oder der Grenzen eines Bebauungsplanes oder eine Rücknahme entsprechender Ausweisungen im Flächennutzungsplan.

Dies betrifft die folgenden Grundstücke:

##### **2b - 1: Heidsieker Heide West**

Die Ausweisung steht im Widerspruch zum Gewerbeentwicklungskonzept; die gewerbliche Nutzung soll langfristig auslaufen.

##### **24b - 3: Stieghorst - Elpke:**

Das Grundstück wird durch notwendige Abstandsflächen zur B 66 auf eine nicht sinnvoll nutzbare Größe reduziert.

##### **36 - 1: Brackwede - Bokelstraße**

Es handelt sich um ein kleines Grundstück, von Wohnnutzung umgeben; eine gewerbliche Nutzung macht wenig Sinn. Daher wäre über eine Umwidmung zu Wohnen nachzudenken<sup>3</sup>.

##### **45 - 1: Sennestadt - Heidegrundsweg**

Eine gewerbliche Nutzung macht an dem Grundstück keinen Sinn; das Grundstück selbst ist zu klein, die Umgebungsnutzung von Wohnen dominiert. Die benachbarte gewerbliche Nutzung ist an den bestehenden Betrieb gebunden und soll bei Aufgabe des Grundstückes nicht weitergeführt werden.

Darüber hinaus gibt es eine Reihe von Grundstücken, bei denen eine Rücknahme von Planungsrecht dann zu prüfen ist, wenn mit den Eigentümern keine Einigung über den Verkauf bzw. die Nutzung erzielt werden kann. Diese Grundstücke werden hier zunächst nicht betrachtet.

---

<sup>3</sup> Bei diesem Fall handelt es sich um eine kleine Wohnsiedlung, die zwischen einem bestehenden Gewerbegebiet (Bokelstraße) und einem zukünftig neu zu entwickelnden Gewerbebestandort (Gütersloher Straße) liegt. Die Lage der Siedlung ist zweifellos ungünstig; es erscheint aber kaum durchführbar, die Siedlung in ihrer Gesamtheit rückzubauen. Von daher macht die Empfehlung für das Grundstück 36 -1 trotz der Lage Sinn.

#### **4.4. Konflikte zwischen derzeitiger Nutzung und planungsrechtlicher Ausweisung**

In den nachfolgend dargestellten Fällen existieren Widersprüche zwischen den planungsrechtlichen Ausweisungen und den bestehenden bzw. vorgesehenen Nutzungen oder den Nutzungsvorstellungen der Eigentümer, die nicht ohne weiteres zu lösen sind.

Es handelt sich um die folgenden Problemstellungen:

##### **25 A 2 Stieghorst – Sieker**

Das Grundstück verfügt über eine planungsrechtliche Ausweisung als GE, die reale Nutzung besteht allerdings aus Kleingärten. Eine Anpassung der Istinutzung an die planungsrechtlichen Ausweisungen ist zu prüfen, dürfte aber erhebliche politische Konflikte mit sich bringen.

Alternativ wäre hier zu prüfen, ob eine Korrektur / Änderung der planungsrechtlichen Ausweisung Sinn macht.

##### **31 - 1 Brackwede – Bahnhof Quelle**

Für dieses Grundstück besteht ein grundsätzlicher Dissens zwischen den Nutzungsvorstellungen der Eigentümer und der Kommune. Die Kommune favorisiert eine gewerbliche Nutzung, die Eigentümer präferieren eine Nutzung zu Wohnbauzwecken. Verkaufsbereitschaft ist nicht gegeben. Ein Konsens ist derzeit nicht erkennbar, eine Durchsetzung der kommunalen Zielvorstellungen mit planungsrechtlichen Mitteln erscheint nicht möglich.

Hier sind grundsätzlich drei Handlungsalternativen gegeben

- Die Grundstück wird in die langfristige Reserve gebucht, die Aktivierung des Grundstücks bis auf weiteres ausgesetzt bzw. mit geringer Priorität verfolgt.
- Es wird ein städtebauliches Konzept für den gesamten Bereich jenseits des Bahnhofes Quelle erstellt, das auch die Bestandsnutzungen und deren Verbesserungsmöglichkeiten sowie mögliche Grundstücke aus dem Suchraumprozess einbezieht; auf der Basis dieses Konzepts wird die Diskussion mit den Eigentümern weiter betrieben.
- Die planungsrechtliche Ausweisung wird aufgehoben.

##### **39 C 1 Senne – Fabrikstraße**

Das Grundstück ist durch einen kürzlich abgeschlossenen Pachtvertrag für einen langen Zeitraum (15 Jahre) auf eine landwirtschaftliche Nutzung festgelegt. Eine Verkaufsbereitschaft des Grundstückseigentümers ist grundsätzlich gegeben, so dass ein Ankauf trotz des bestehenden Pachtvertrages erfolgen sollte. Im Anschluss sollten Gespräche mit dem Pächter über eine Ablösung des Pachtvertrages geführt werden; führen diese Gespräche nicht zum Erfolg, ist zumindest eine langfristige Aktivierung des Grundstückes gesichert.

#### **4.5. Schaffung von Planungsrecht**

In einzelnen Fällen wird die Nutzung der Grundstücke durch fehlendes Planungsrecht behindert. Mit der Schaffung von Planungsrecht kann ein entscheidendes Hemmnis zur Nutzung der betreffenden Grundstücke beseitigt werden. Alternativ ist bei einzelnen Grundstücken allerdings auch zu prüfen, ob Planungsrecht durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschaffen werden kann.

Neben den Fällen mit ungeklärter Verkaufsbereitschaft handelt es sich derzeit nur um einen Fall:

##### ***1 B 1 Dornberg – Auf dem Esch***

Für das Grundstück existiert derzeit keine planungsrechtliche Ausweisung; zusätzlich ist allerdings noch die Verkehrsanbindung und die technische Erschließung zu prüfen. Ggf. ist hier auch eine Verkehrsplanung betroffen. Verkaufsbereitschaft ist mittelfristig gegeben.

#### **4.6. Sonstige Maßnahmen**

##### ***13 - 4 Heepen – Bröninghauser Straße***

Hier ist ein Teil der als betriebliche Entwicklungsreserve anzusehen, ein Teil könnte grundsätzlich aktiviert werden. Dazu ist ggf. eine Grundstücksteilung und ein Ankauf der nördlichen Teilfläche erforderlich. Teilweise ist für das Grundstück eine kurzfristige Verkaufsbereitschaft gegeben. Die Möglichkeiten und Restriktionen der Erschließung sind allerdings noch zu klären.

##### ***16c - 1 Stieghorst – Altenburger Straße***

In diesem Falle ergeben sich zusätzliche Entwicklungspotenziale durch ein Brachfallen eines benachbarten Grundstückes. Mit dem Eigentümer ist zunächst die Verkaufsbereitschaft zu klären, u.U. kann sich eine Zusammenlegung mit dem freiwerdenden Grundstück empfehlen. Konkrete Maßnahmen erscheinen derzeit nicht erforderlich.

##### ***9a - 1 Heepen / Herforder Straße***

Das Grundstück weist eine schwierige Lage und Erschließung auf. Ein direkter Zugang von der Herforder Straße ist nicht möglich, ein Anschluss über die Elsener Straße wird durch den dort angesiedelten Büromöbelhersteller blockiert. Die Erschließung des Grundstückes könnte nur durch eine Straße entlang der Bahngleise erfolgen, dies erscheint aber als eine (u.U. zu) aufwendige Erschließung. Eine Verkaufsbereitschaft besteht frühestens ab 2022.

Hier sind zunächst vor weiteren Aktivierungsmaßnahmen die Möglichkeiten der Grundstücksererschließung zu prüfen.

## 5. Folgerungen und Maßnahmen

Im weiteren Vorgehen zur Aktivierung ungenutzter Grundstücke empfehlen sich die folgenden Maßnahmen:

### 5.1 Bereinigung der Bilanz für das Siedlungsflächenmonitoring

Die Zusammenstellung der ungenutzten Grundstücke ist zunächst um solche Grundstücke zu bereinigen, bei denen Aktivierungsbemühungen aus unterschiedlichen Gründen nicht mehr erforderlich sind.

Dies betrifft insbesondere

- Grundstücke, die sich bereits in Aktivierung befinden;
- Genutzte Reservflächen;
- Grundstücke, bei denen eine Rücknahme von Planungsrecht vorgesehen ist.

Eine entsprechende Bereinigung der Flächenbilanz würde zum einen die Summe der ungenutzten gewerbliche Bauflächen auf ein realistisch(er)es Maß zurückführen, zum anderen würden sich damit zukünftige Aktivierungsbemühungen erleichtern.

Besondere Relevanz hat die Bereinigung der Flächenbilanz für das Siedlungsflächenmonitoring, für das die Stadt Bielefeld der Bezirksregierung Detmold jährlich Daten bereitstellen muss. Aus diesen Daten wird der künftige gewerbliche Flächenbedarf berechnet, weshalb nur solche Flächen als Reserven geführt werden sollten, die tatsächlich für eine Nutzung zur Verfügung stehen.

Auch wenn es kurzfristig nicht gelingen sollte, einen Teil der gewerblichen Grundstücke in privatem Besitz zu aktivieren, sollten die betreffenden Grundstücke sowie die Rahmenbedingungen ihrer Nutzbarkeit - hier ist besonders an Veränderungen im planerischen/ planungsrechtlichen Bereich, bei der Erschließungssituation, aber auch bei den Eigentumsverhältnissen zu denken – auch im städtischen Interesse laufend beobachtet und Veränderungen, die Einfluss auf die Aktivierungs-/Nutzungsmöglichkeiten nehmen, zeitnah registriert und ggf. kurzfristig für grundstücksbezogene Nachfassaktionen genutzt werden können<sup>4</sup>.

Es wird daher - wie ebenfalls bereits im Gewerbeflächenkonzept für die Beobachtung der Entwicklung in bestehenden Gewerbegebieten vorgeschlagen - empfohlen, im Rahmen eines Siedlungsflächenmonitoring die hier behandelten und bisher nicht aktivierten Grundstücke zu erfassen und - soweit möglich auch mit anderen Dateien wie dem Liegenschaftskataster verbunden - zu beobachten, um einerseits Veränderungen mit Einfluss auf die Nutzungsmöglichkeiten zeitnah zu erfassen, andererseits den Status der Flächen sowie den Stand der Aktivierungsbemühungen laufend zu erfassen und fortzuschreiben.

---

<sup>4</sup> Hier ist beispielsweise daran zu denken, dass bei einem Eigentumsübergang der neue Eigentümer auf seine Verwertungsabsichten befragt und ggf. Hilfestellung bei der Entwicklung des Grundstücks angeboten wird. Ebenso ist es möglich, bei Veränderung der planungsrechtlichen Gegebenheiten – d.h. Schaffung oder Änderung von Planungsrecht – den Eigentümer auf veränderte / verbesserte Nutzungsmöglichkeiten seines Grundstückes hinzuweisen.

## **5.2 Regelmäßige Befragungen / Rücksprachen**

Die Eigentümerbefragung hat zwar ergeben, dass zumindest für einen Teil der in privatem Besitz befindlichen Grundstücke Abgabebereitschaft besteht. Der überwiegende Teil der Eigentümer ist jedoch nicht verkaufsbereit bzw. hat nicht geantwortet.

Die Eigentümerbefragung sollte daher in regelmäßigen Abständen wiederholt werden; es ist nicht auszuschließen, dass sich die Einstellung einzelner Eigentümer zum Grundstücksverkauf aus unterschiedlichen Gründen im Lauf der Zeit ändert bzw. dass der Verfügungsberechtigte wechselt und u.U. eine andere Einstellung zur Grundstücksvergabe hat.

Zumindest bei den Eigentümern, die bisher auf Umfragen nicht reagiert haben, kann sich eine jährliche Wiederholung der Befragung empfehlen. In anderen Fällen – hier vor allem bei einer geäußerten grundsätzlichen Ablehnung eines Grundstücksverkaufes - ist zu erwägen, ob wiederholte Anfragen in kurzem Rhythmus nicht für eine Verärgerung und eine Verhärtung der ablehnenden Haltung führen. Analog könnte bei betriebsgebundenen Reserveflächen – bei denen die anlehrende Haltung zu einer Grundstücksabgabe besser nachvollziehbar ist – ebenfalls eine Befragung in größeren Zeitabständen sinnvoll sein.

## **5.3 Prüfung auf Rücknahme von Planungsrecht**

Bei einer nachhaltigen Ablehnung der Grundstücksabgabe oder Grundstücksnutzung sollte die Realisierung der angekündigten Rücknahme von Planungsrecht tatsächlich durchgeführt werden. Entsprechende Maßnahmen hängen in erster Linie von der Sinnhaftigkeit entsprechender Maßnahmen (könnten auch andere Bereiche oder bestimmte städtebaulichen Ziele der Kommune betroffen sein) und dem zeitlichen und personellen Aufwand einer Planänderung sowie den Regelungen / Fristen des § 42 BauGB ab. Grundsätzlich sollte jedoch entsprechende Maßnahmen zumindest exemplarisch durchgeführt werden, um deutlich zu machen, dass entsprechende Ankündigungen aus zu konkreten Konsequenzen führen.

## **5.4 Umsetzung der planerischen Handlungsbedarfe**

In Kap. 2 sind für eine Reihe von Grundstücken Aktivierungshemmnisse benannt, die eine aktive Unterstützung der Aktivierung durch planerische Leistungen erfordern. Desgleichen sind in Kap. 4 entsprechende räumliche Bereiche mit planerischen Handlungserfordernissen benannt. In Abstimmung mit dem Bauamt sollten dazu Präferenzen festgelegt und die entsprechenden Bereiche planerisch bearbeitet werden.

## **5.5 Kooperative Flächenentwicklung**

In einer Reihe von Fällen steht einer Aktivierung von Flächen die fehlende Bereitschaft des Grundstückseigentümers zur Abgabe der Flächen entgegen. Teilweise ist diese fehlende Bereitschaft auch durch Unklarheiten über die Nutzungsmöglichkeiten des Standortes gege-

ben. Hier bieten sich über den reinen Flächenankauf durch die öffentliche Hand grundsätzlich zwei weitere Möglichkeiten der Flächenaktivierung an:

- **Zusammenarbeit mit einem Bauträger:** Die Stadt bzw. die WEGE kauft die betreffenden Grundstücke nicht selbst an, sondern vermittelt einen Bauträger an den Eigentümer, der die Grundstücke in eigener Regie erschließt, ggf. auch bebaut und anschließend an interessierte Nutzer vergibt. Diese Vorgehensweise kann vor allem für solche Grundstücke in Frage kommen, die für einen einzelnen Nutzer zu groß sind, die der Eigentümer aber nicht kleinteilig verkaufen will.
- **Gemeinsame Entwicklungsgesellschaft und Verpachtung:** In diesem Fall erfolgt die Aktivierung und Entwicklung des Grundstückes nicht durch Ankauf, sondern durch eine grundstücksbezogene Entwicklungsgesellschaft, an der sowohl die Stadt bzw. die WEGE als auch der Eigentümer beteiligt sind, bei der die Grundstücke im Besitz des Eigentümers verbleiben und an interessierte Nutzer langfristig verpachtet werden. Dies würde auch dem im Rahmen der Befragung des Gewerbeflächenkonzeptes geäußerten Wunsch nach Miet- bzw. Pachtflächen entsprechen. Die Akzeptanz dieser Vorgehensweise bei den Grundstückseigentümern und den nachfragenden Unternehmen ist noch unklar, sollte aber an exemplarischen Fällen getestet werden.

## 5.6 Aktive Bodenpolitik

Die Probleme bei der Aktivierung gewerblicher Bauflächen in privatem Besitz liegen zu einem wesentlichen Teil an der in früheren Jahren in Bielefeld praktizierten Vorgehensweise, Flächen zwar zu erschließen und mit Baurecht zu versehen, aber nicht anzukaufen, sondern die Vermarktung des Eigentümern zu überlassen.

Die Erwartung, dass unter diesen Bedingungen die Eigentümer ein Eigeninteresse an der Vermarktung der Flächen haben und die Grundstücke zügig auf dem Markt kommen, hat sich längst nicht in allem Fällen erfüllt und belastet heute die Flächenbilanzen. Darüber hinaus hat der privat dominierte Gewerbeflächenmarkt bei der Entwicklung vieler Gewerbestandorte zu suboptimalen Ergebnissen geführt, da die entsprechenden Grundstücke im allgemeinen nicht auf der Basis eines übergreifenden Konzeptes oder besonderer Ziel bei der Flächennutzung und städtebaulichen Ausgestaltung, sondern nach den Zufälligkeiten der Nachfrage oder der Maximierung der Verkaufspreise vergeben wurden.

Diese Vorgehensweise hat sich in den letzten Jahren geändert, Stadt Bielefeld und WEGE bemühen sich in zunehmendem Maße um den Ankauf gewerblich nutzbarer Flächen. In der gegenwärtigen Marktsituation hat sich das Interesse der Grundstückseigentümer allerdings deutlich reduziert. Dennoch ist der (Zwischen-)Erwerb die einzige Möglichkeit, nicht nur potenziell gewerblich nutzbare Grundstücke auch tatsächlich einer Nutzung zuzuführen, sondern über die reine Flächenbereitstellung hinaus auch strukturpolitische bzw. städtebauliche Ziele bei der Entwicklung gewerblicher Standorte durchzusetzen.

Es wird daher - wie bereits im Gewerbeentwicklungskonzept - nachdrücklich empfohlen, zukünftig eine deutlich aktivere Rolle bei der kommunalen Bodenpolitik zu verfolgen und in deutlich stärkerem Maße als bisher Grundstücke für die zukünftige Siedlungsflächenentwicklung zu erwerben. Dabei kann es sinnvoll sein - wenn sich die Möglichkeit bietet - auch

solche Flächen zu erwerben, die sich allenfalls bedingt für eine Siedlungsflächenentwicklung eignen, aber ggf. gut als Tauschland nutzbar sind, um die Verfügbarkeit anderer Flächen zu ermöglichen.

Der Rat der Stadt Bielefeld hat hierzu bereits der Verwaltung im Rahmen des „Perspektivplans Wohnen Bielefeld 2020/2035“ bereits den Auftrag erteilt, eine Strategie für eine aktive Bodenpolitik für Wohnen und Gewerbe zu erarbeiten. Der Entwurf für einen Grundsatzbeschluss zur „Bielefelder Baulandstrategie“ liegt vor und soll noch vor der Sommerpause in den politischen Gremien beraten werden. Danach würde neues Planungsrecht für Gewerbeflächen nur dann geschaffen, wenn die Stadt oder eine von der Stadt bestimmte Institution oder Gesellschaft mindestens die Hälfte des künftigen Bruttobaulandes im Rahmen des Zwischenerwerbs erhält.