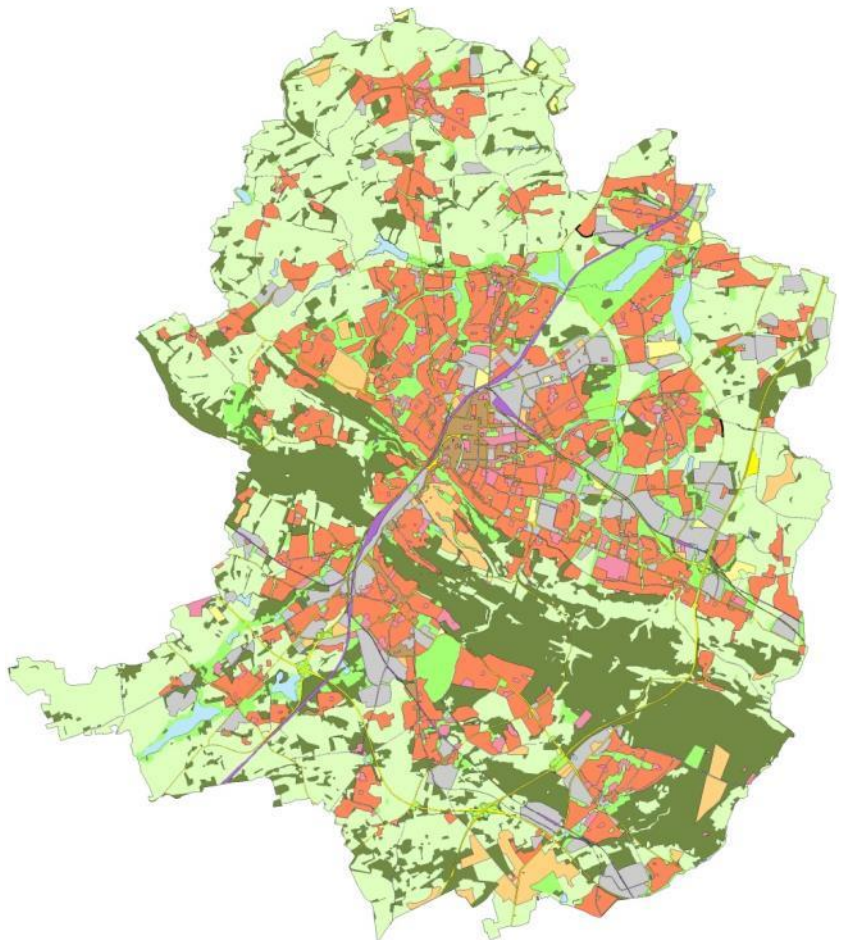


► 05

Baustein 05

Entwicklung der Gewerbeflächen 2004-2016

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



1. Entwicklung der Gewerbeflächen 2004-2016

Der Baustein beinhaltet eine Auswertung zur Bauleitplanung im gesamten Stadtgebiet Bielefeld – hier sowohl zur Schaffung als auch zur Rücknahme von gewerblichen Bauflächen in der Vergangenheit – seit Inkrafttreten des Regionalplans für den TA Oberbereich Bielefeld im Jahr 2004.

Dargestellt sind formelle Änderungsverfahren und Berichtigungen des Flächennutzungsplanes (FNP) mit Auswirkungen auf die dargestellten gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan. Es wird ferner unterschieden zwischen bereits wirksamen Änderungen und Berichtigungen des Flächennutzungsplanes (abgeschlossene Verfahren) und durch Aufstellungsbeschluss eingeleitete, aber noch nicht abgeschlossene Verfahren zur Änderung oder Berichtigung des vorbereitenden Bauleitplanes.

1.1 Neudarstellungen gewerblicher Bauflächen 2004-2016

Im Zeitraum von 2004 bis 2016 wurden insgesamt 21 Verfahren mit einer Gesamtfläche von 108,3 ha zur Neuausweisung gewerblicher Bauflächen abgeschlossen. Hiervon entfiel mit einer Anzahl von 19 Verfahren bzw. 107,6 ha gewerblicher Baufläche der Großteil auf FNP-Änderungen, lediglich zwei Berichtigungsverfahren (0,7 ha) wurden durchgeführt. Eingeleitet wurden zwei Änderungsverfahren (9,9 ha) und eine Berichtigung (1,0 ha), die sich zum Auswertungszeitpunkt im Verfahren befinden. Somit wurden für 119,2 ha gewerbliche Baufläche in 24 Verfahren Bauleitplanungen mit dem Ziel der Neuausweisung durchgeführt bzw. angestoßen.

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

1.2 Rücknahme/Überplanung gewerblicher Bauflächen 2004-2016

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

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

2. Zusammenfassung

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

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

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

In der Bilanz stehen im Zeitraum von 2004 bis 2016 ca. 120 ha neu dargestellter gewerblicher Bauflächen eine Rücknahme/Überplanung von 212 ha gewerblicher Bauflächen zugunsten von Freiraum und anderen Siedlungsnutzungen gegenüber (siehe nachstehende Abbildungen).

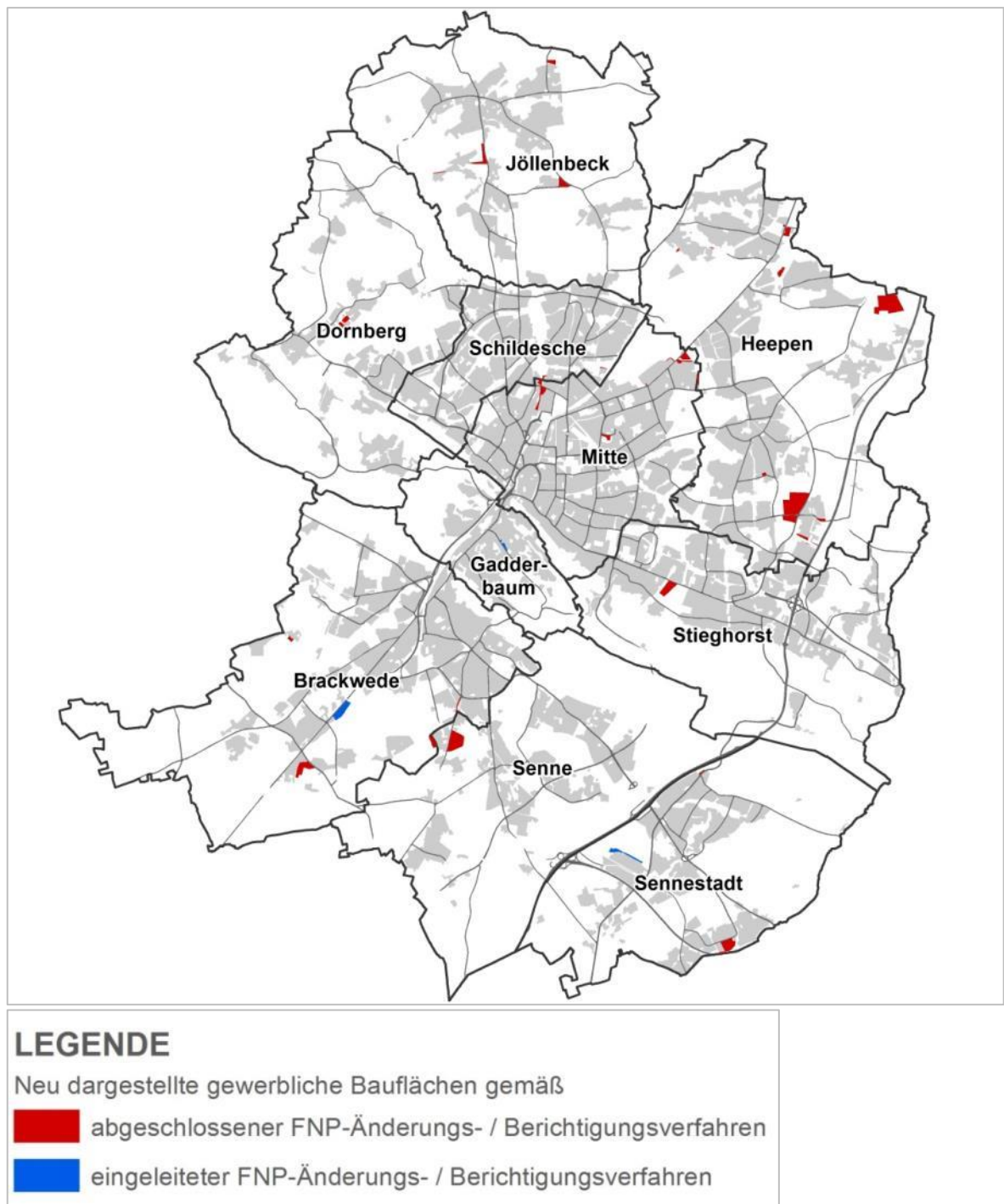
Abb. 1: Übersichtskarte Neudarstellung gewerblicher Bauflächen im Flächennutzungsplan ($\geq 0,5$ ha)

Abb. 2: Neudarstellung gewerblicher Baufläche im Stadtbezirk Brackwede

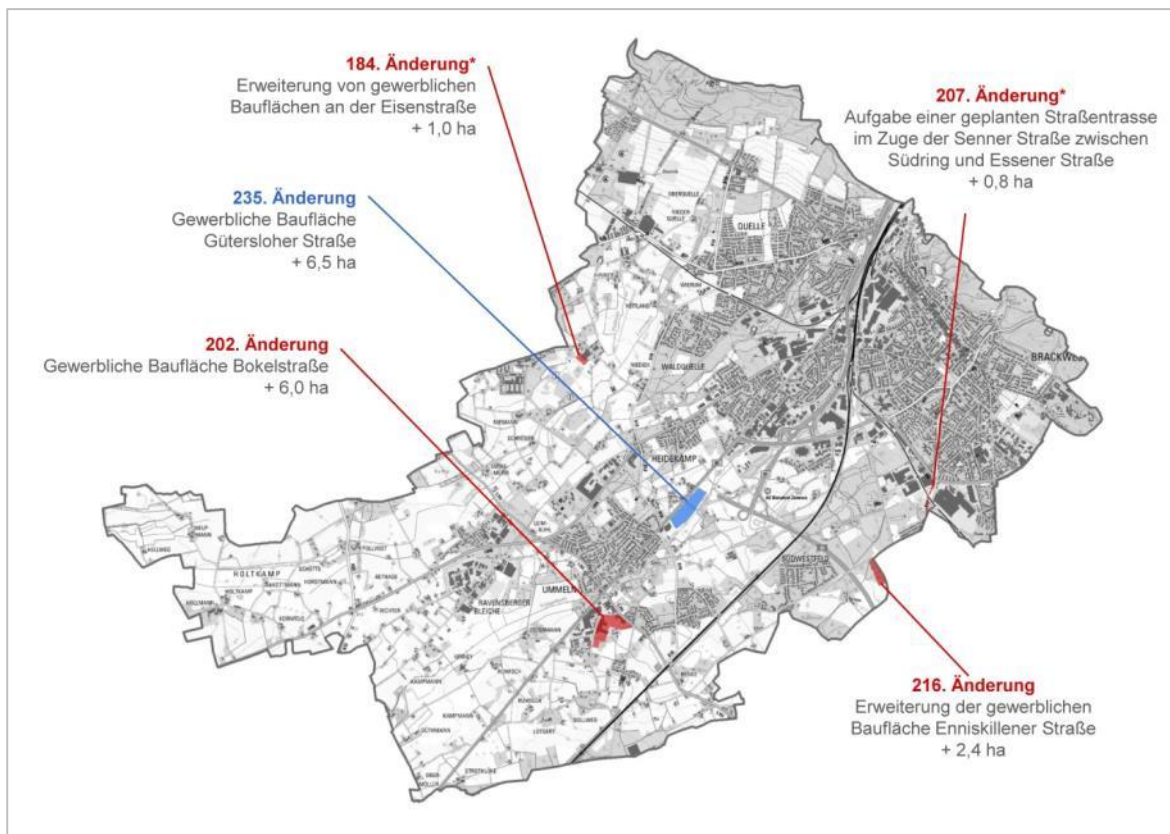


Abb. 3: Neudarstellung gewerblicher Baufläche im Stadtbezirk Dornberg

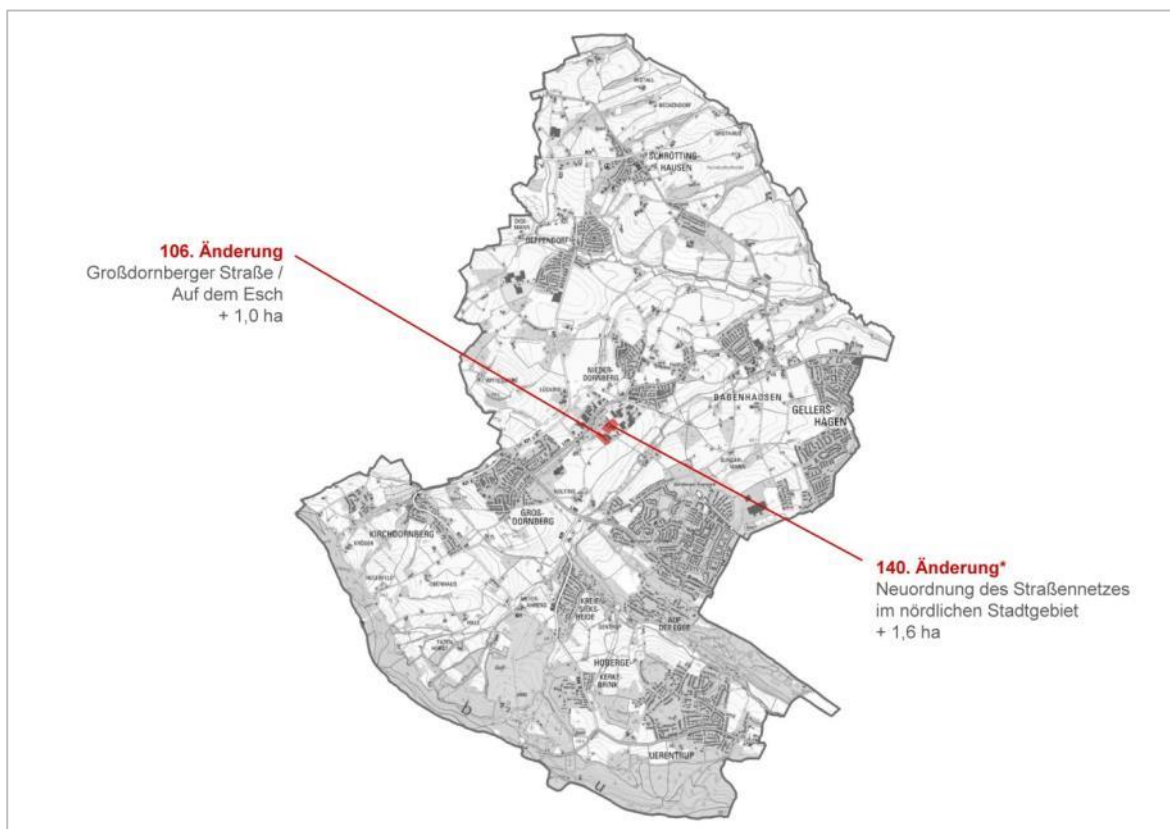


Abb. 4: Neudarstellung gewerblicher Baufläche im Stadtbezirk Gadderbaum

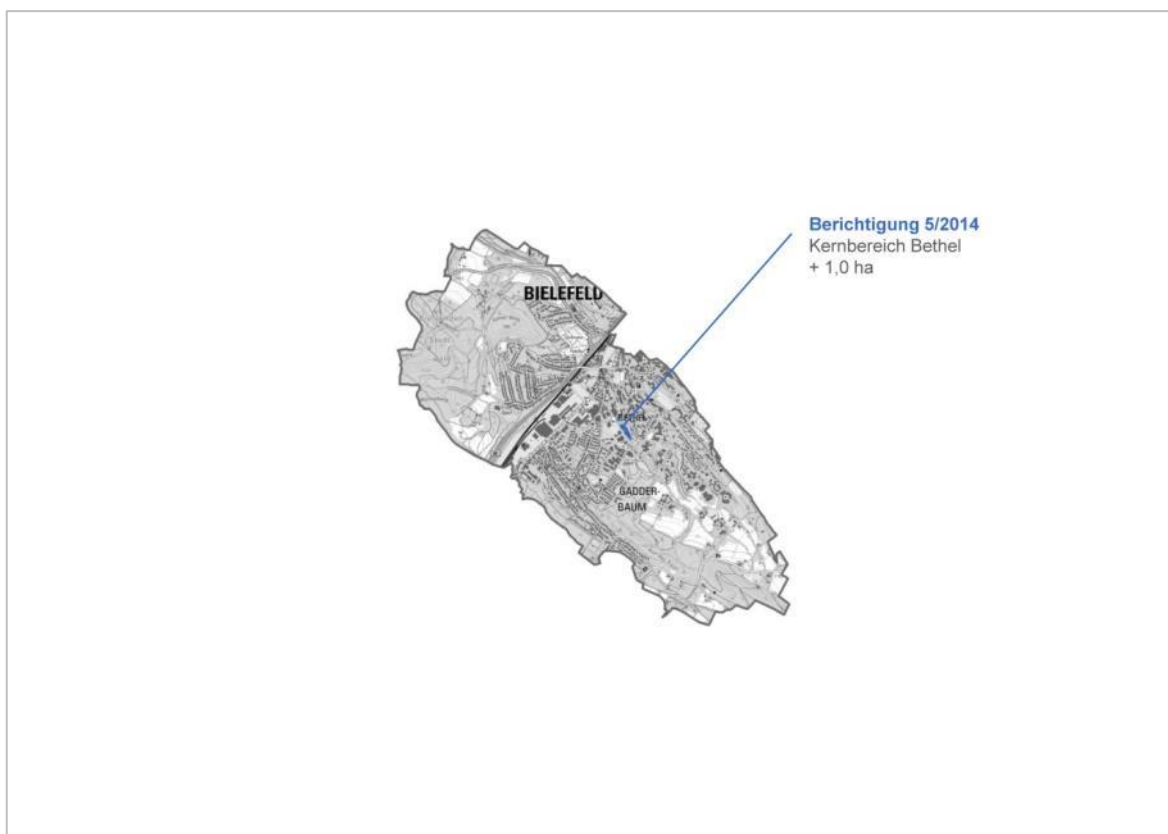


Abb. 5: Neudarstellung gewerblicher Baufläche im Stadtbezirk Heepen

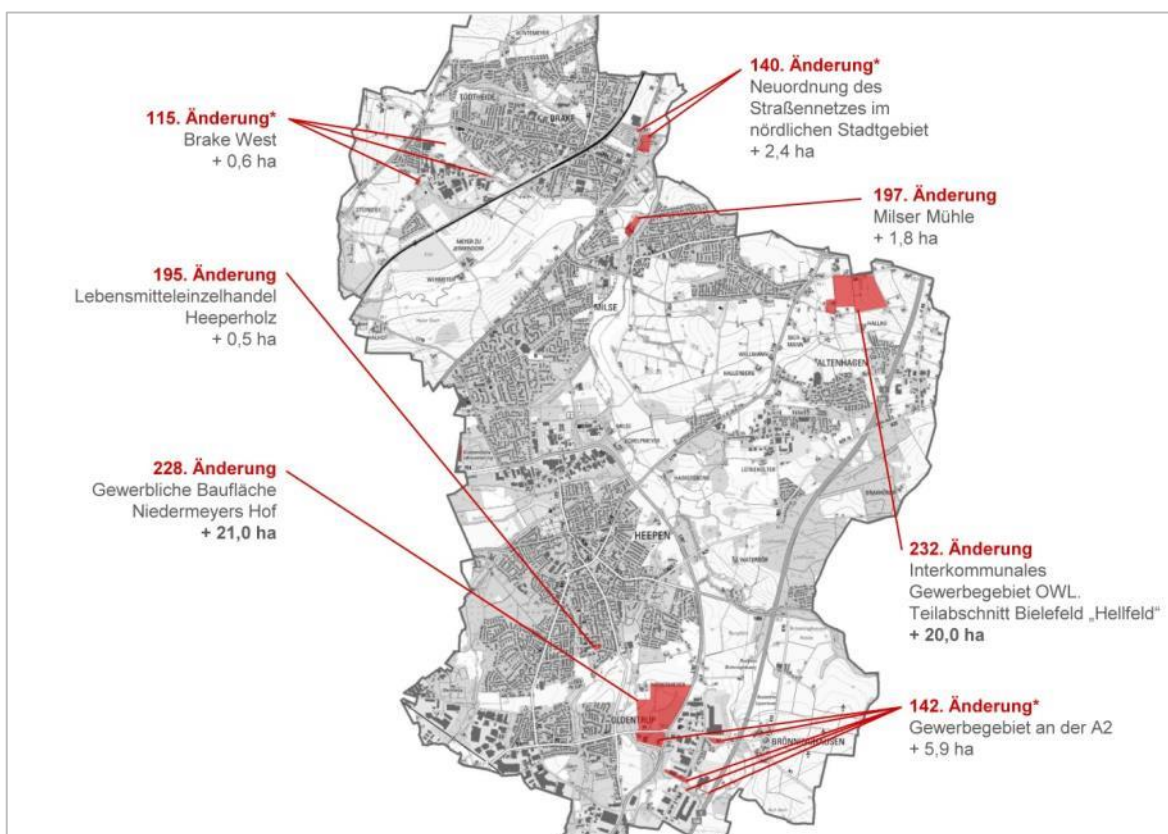


Abb. 6: Neudarstellung gewerblicher Baufläche im Stadtbezirk Jöllenbeck

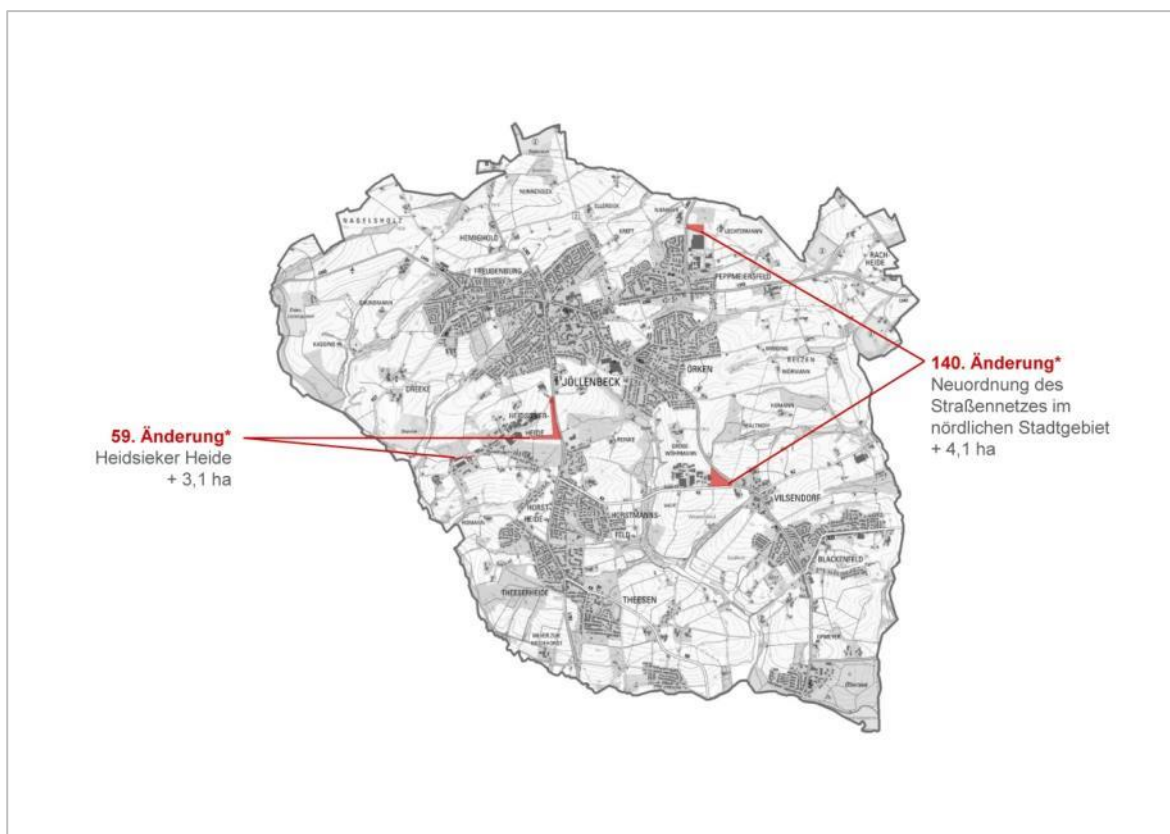


Abb. 7: Neudarstellung gewerblicher Baufläche im Stadtbezirk Mitte



Abb. 8: Neudarstellung gewerblicher Baufläche im Stadtbezirk Schildesche



Abb. 9: Neudarstellung gewerblicher Baufläche im Stadtbezirk Senne

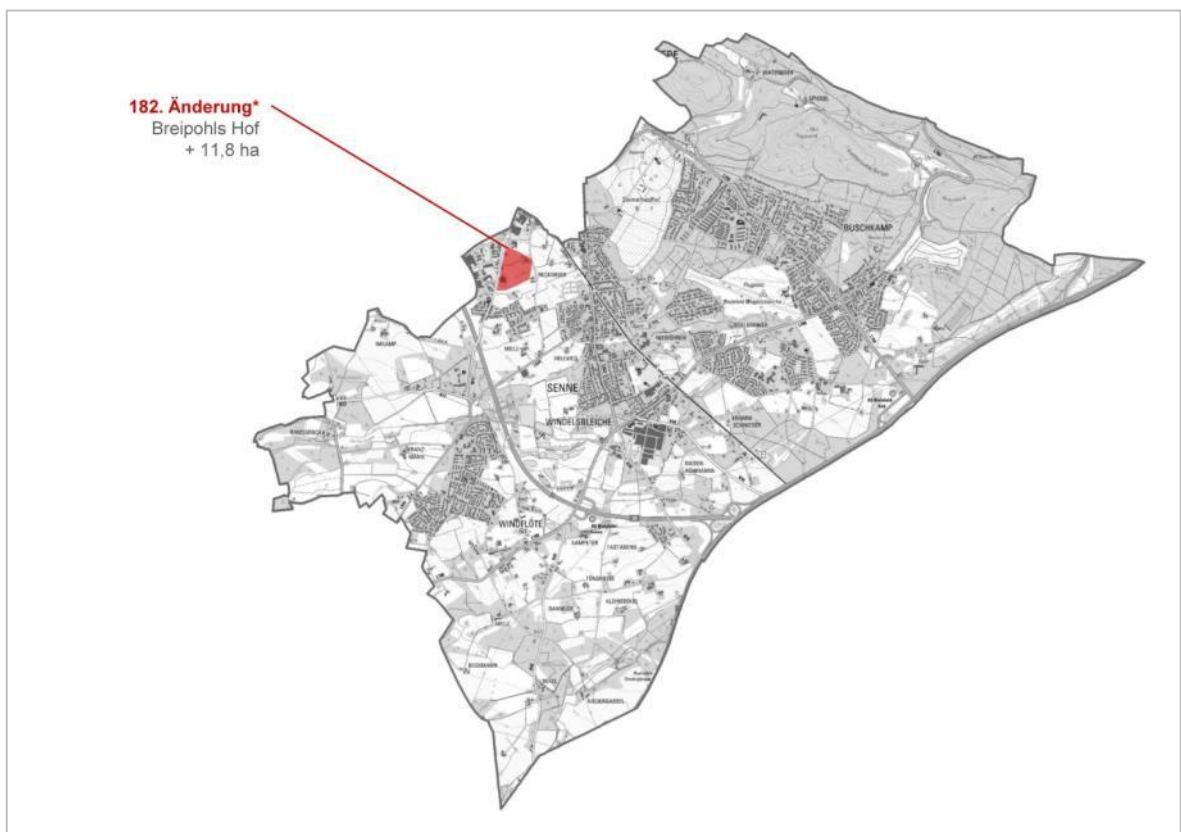


Abb. 10: Neudarstellung gewerblicher Baufläche im Stadtbezirk Sennestadt



Abb. 11: Neudarstellung gewerblicher Baufläche im Stadtbezirk Stieghorst



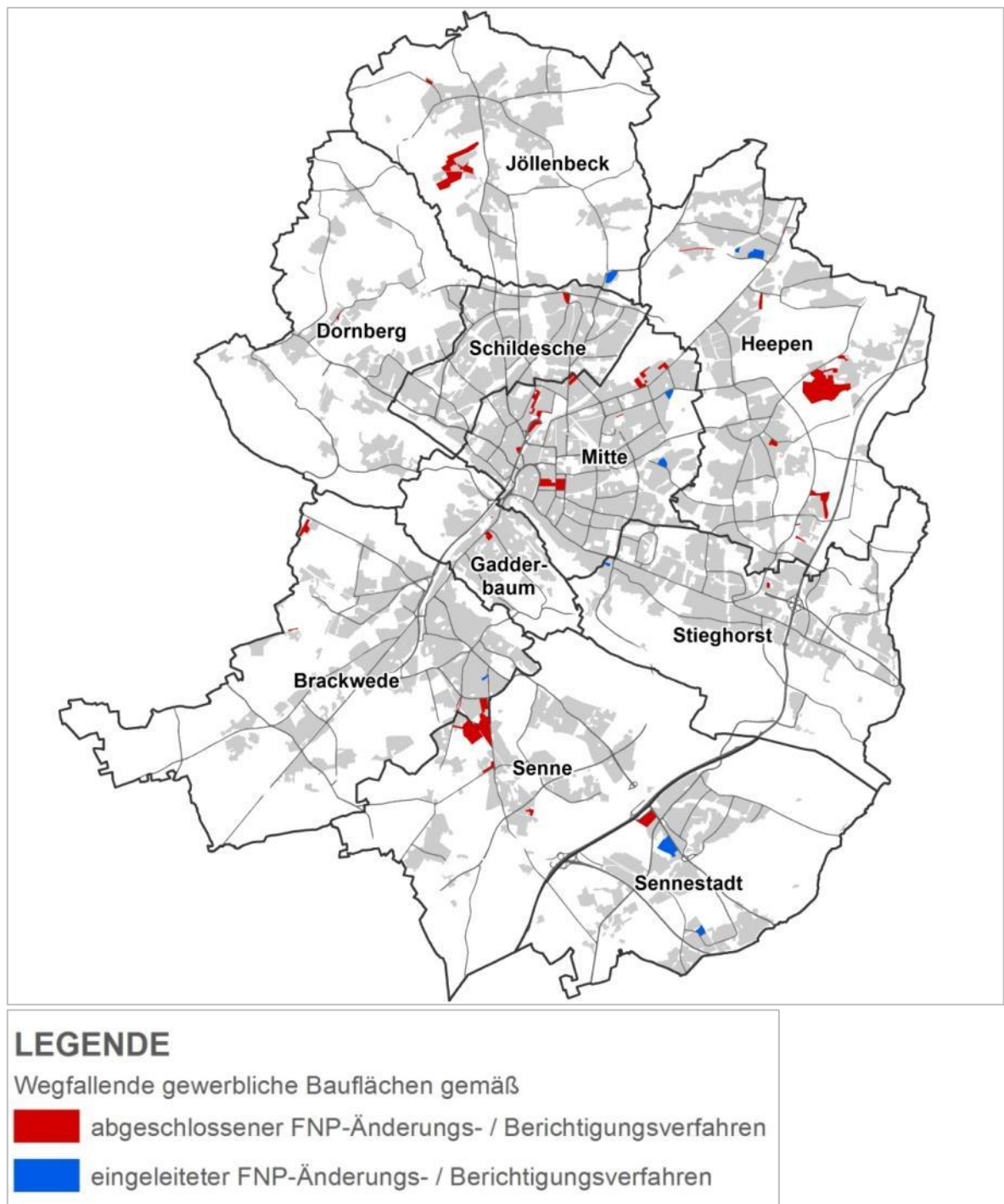
Abb. 12: Übersichtskarte Rücknahme gewerblicher Bauflächen im Flächennutzungsplan ($\geq 0,5$ ha)

Abb. 13: Rücknahme gewerblicher Baufläche im Stadtbezirk Brackwede

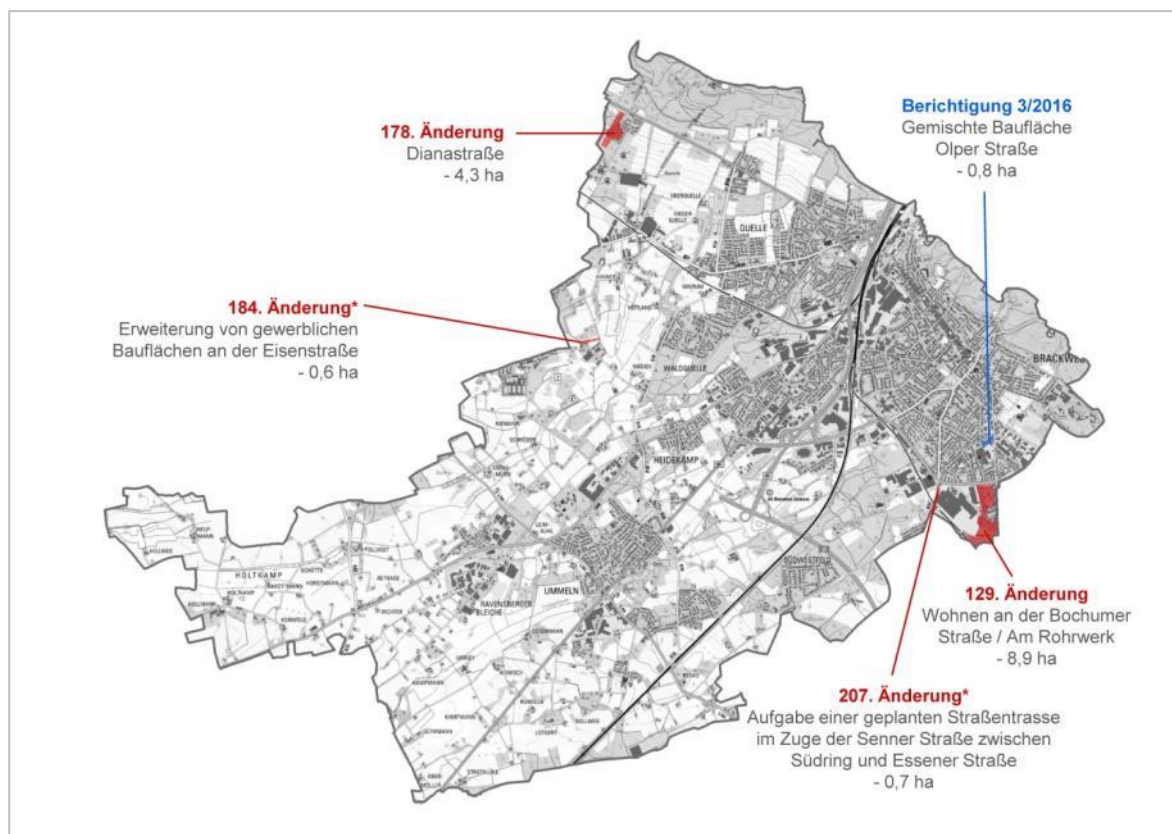


Abb. 14: Rücknahme gewerblicher Baufläche im Stadtbezirk Dornberg

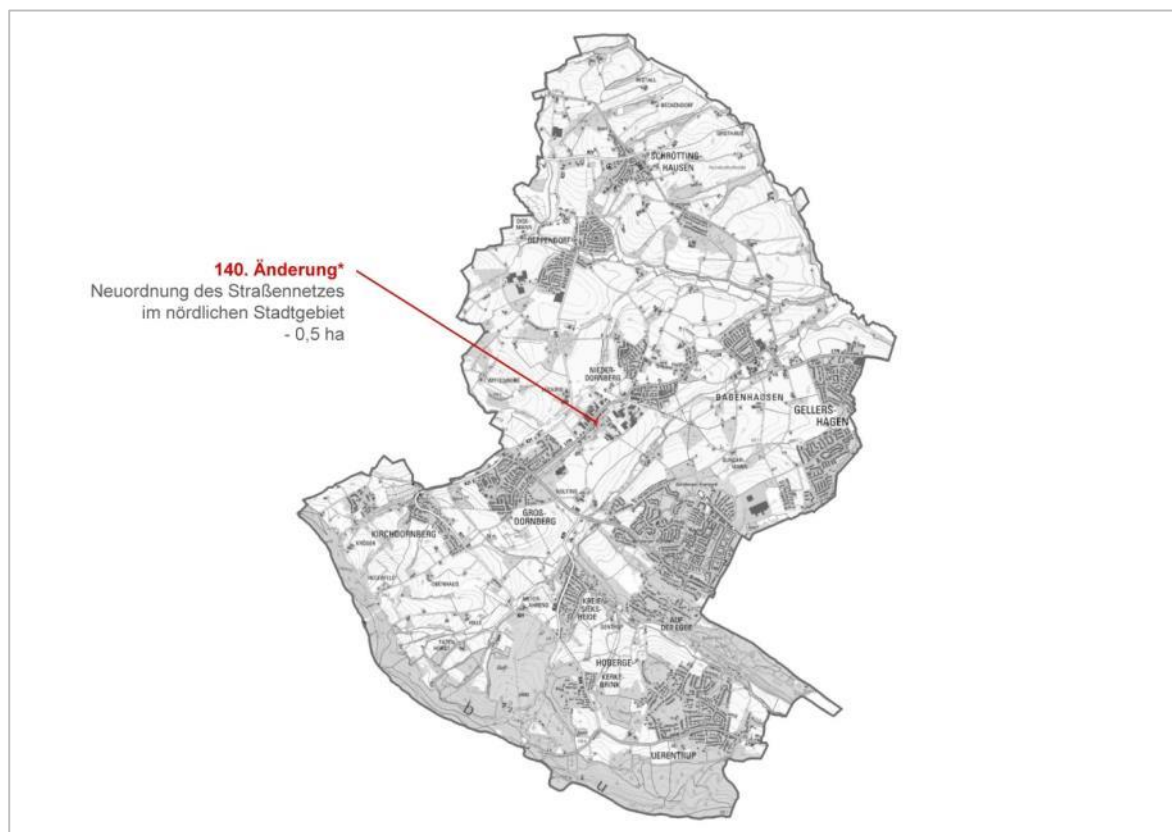


Abb. 15: Rücknahme gewerblicher Baufläche im Stadtbezirk Gadderbaum

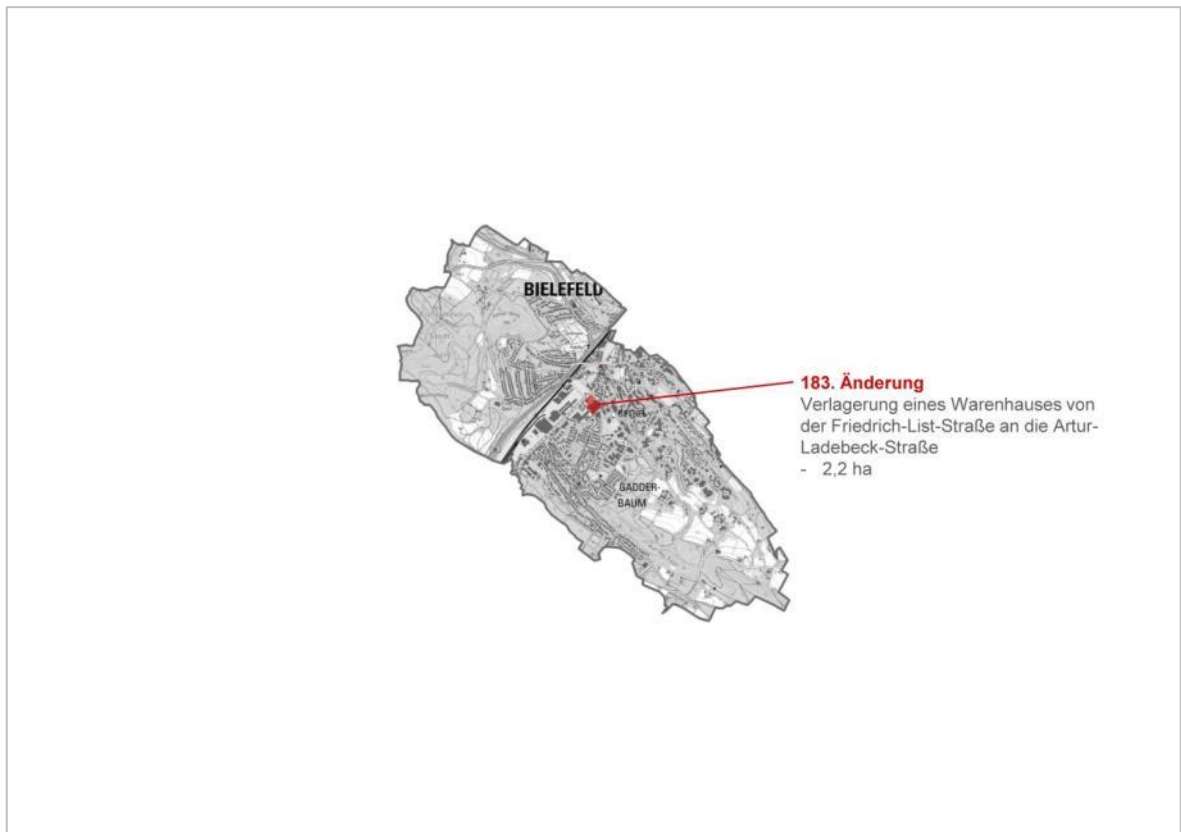


Abb. 16: Rücknahme gewerblicher Baufläche im Stadtbezirk Heepen

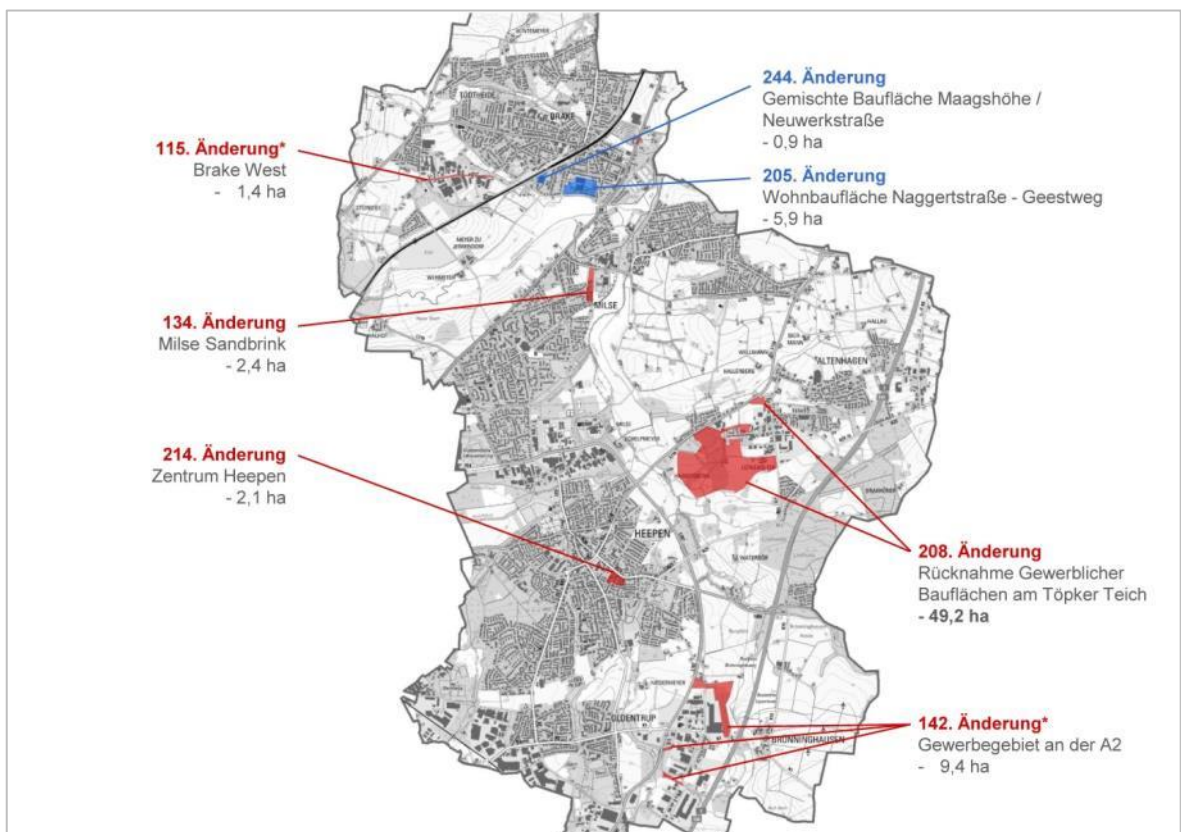


Abb. 17: Rücknahme gewerblicher Baufläche im Stadtbezirk Jöllenbeck

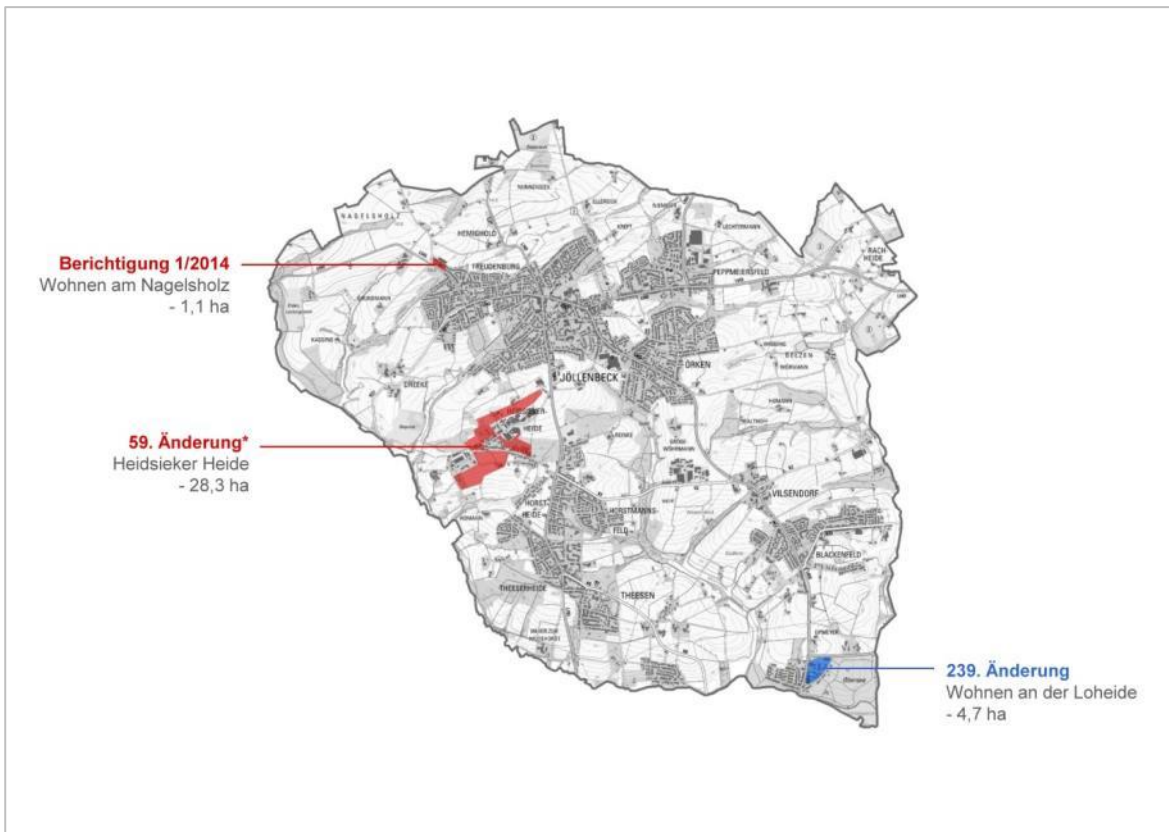


Abb. 18: Rücknahme gewerblicher Baufläche im Stadtbezirk Mitte

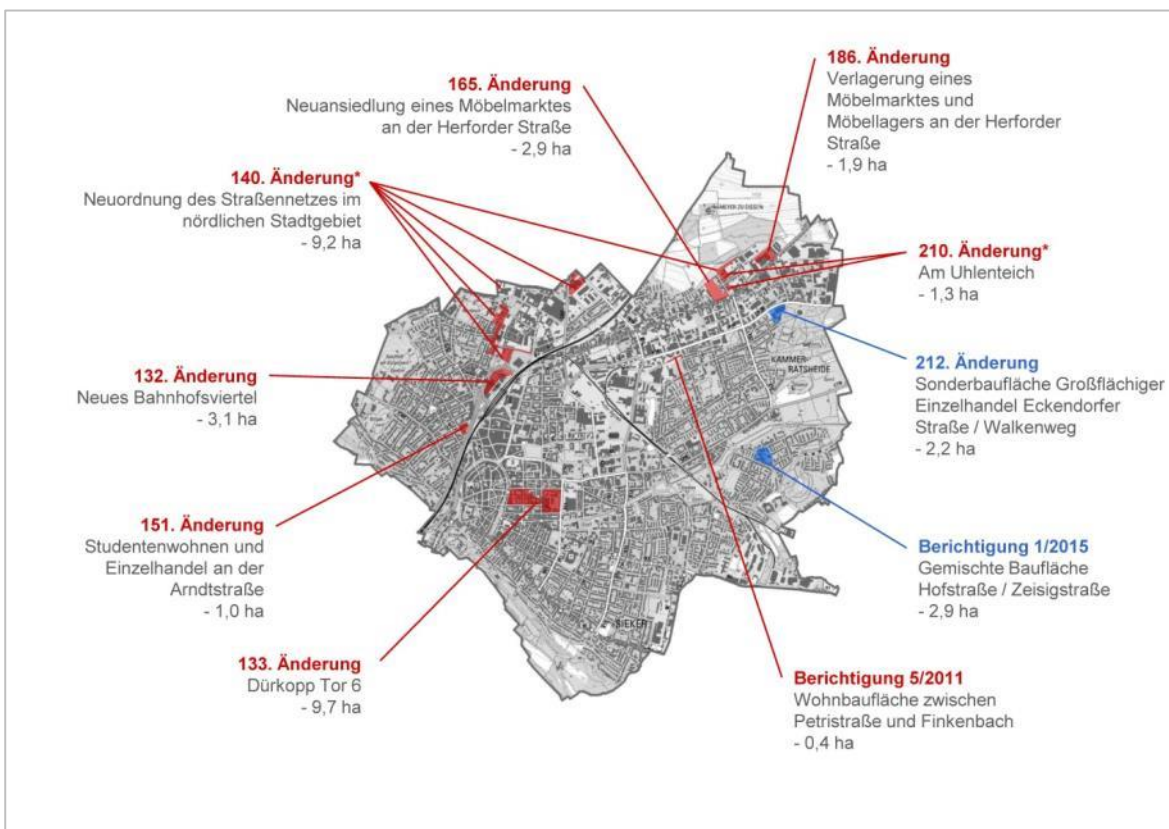


Abb. 19: Rücknahme gewerblicher Baufläche im Stadtbezirk Schildesche



Abb. 20: Rücknahme gewerblicher Baufläche im Stadtbezirk Senne



Abb. 21: Rücknahme gewerblicher Baufläche im Stadtbezirk Sennestadt



Abb. 22: Rücknahme gewerblicher Baufläche im Stadtbezirk Stieghorst

