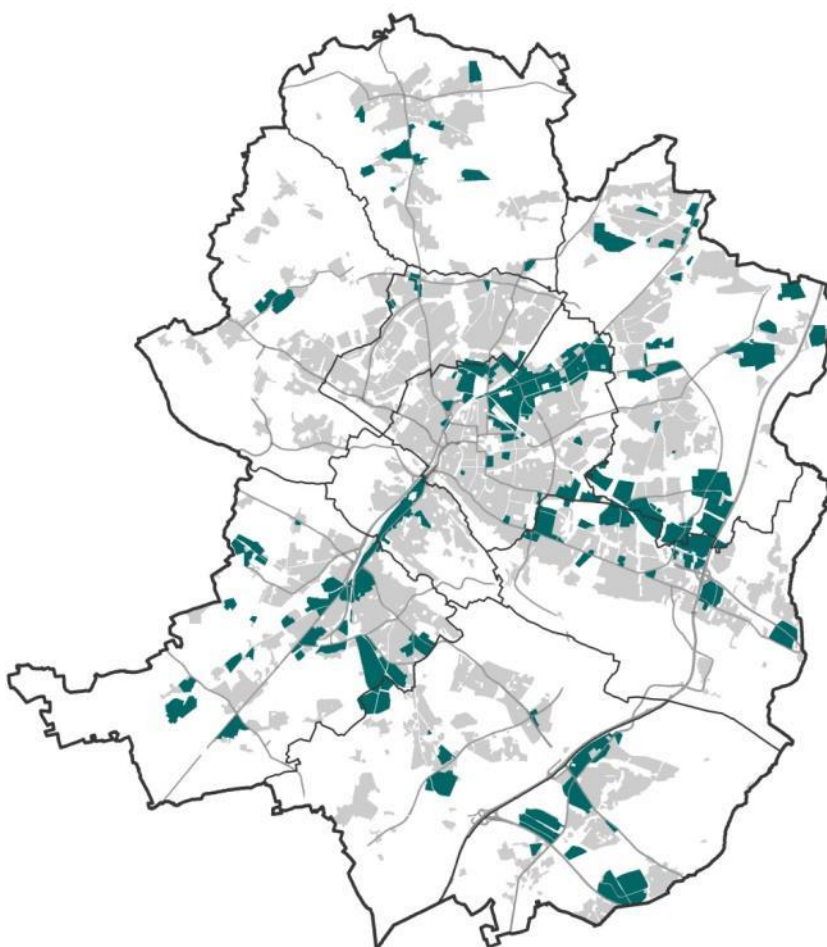


# ► 08

## **Baustein 08**

### Angebot an gewerblichen Reserve- flächen im Flächennutzungsplan

Der Baustein enthält eine Analyse und Bewertung des Angebots an gewerblichen Bauflächen im Bielefelder Flächennutzungsplan, ferner eine qualitative Analyse der Bielefelder Gewerbestandorte sowie eine Zuordnung zu klassifizierten Gewerbegebietstypen.



---

## Inhalt

|                                                                                             |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Vorbemerkung.....                                                                        | 3  |
| 2. Das Angebot an verfügbaren gewerblichen Bauflächen im FNP – der quantitative Aspekt..... | 3  |
| 2.1 Ermittlung und Bewertung .....                                                          | 4  |
| 2.1.1 Ungenutzte Reserveflächen .....                                                       | 4  |
| 2.1.2 Brachflächen .....                                                                    | 4  |
| 2.1.3 Betriebliche Reserveflächen .....                                                     | 4  |
| 2.2 Aktivierung ungenutzter Flächen im privaten Besitz.....                                 | 5  |
| 2.2.1 Freie Reserveflächen in privatem Besitz .....                                         | 5  |
| 2.2.1 Betriebsgebundene Reserveflächen.....                                                 | 6  |
| 2.2.3 Das Aktivierungspotenzial .....                                                       | 6  |
| 2.3 Freisetzungen durch innerstädtische Verlagerungen .....                                 | 7  |
| 3. Das Angebot an gewerblichen Bauflächen im FNP – der qualitative Aspekt .....             | 8  |
| 3.1 Klassifizierung der Gewerbestandorte .....                                              | 10 |
| 3.1.1 Einfache Gewerbegebiete .....                                                         | 10 |
| 3.1.2 Höherwertige Gewerbegebiete/Gewerbeparks.....                                         | 12 |
| 3.1.3 Standorte für Produzierendes Handwerk.....                                            | 12 |
| 3.1.4 Urbane Standorte .....                                                                | 13 |
| 3.1.5 Logistikstandorte .....                                                               | 14 |
| 3.1.6 Wissenschaftsstandorte/Technologieparks/Büroparks .....                               | 14 |
| 3.1.7 Sonderstandorte.....                                                                  | 15 |
| 3.1.8 Auslaufende Standorte.....                                                            | 16 |
| 3.2 Verteilung der Flächenreserven auf Gebietskategorien .....                              | 16 |
| 4. Zusammenfassung.....                                                                     | 17 |

## 1. Vorbemerkung

Bielefeld verfügt über eine hohe Zahl gewerblicher Standorte. Die gewerblichen Bauflächen des Flächennutzungsplanes summieren sich auf insgesamt 1.710 ha; eine im Jahr 2016 abgeschlossene Bestandsaufnahme identifizierte insgesamt 101 Gewerbegebiete bzw. Gewerbezellen.

Die Bestandsaufnahme und -bewertung hat gezeigt, dass in den Bielefelder Gewerbegebieten in unterschiedlichem Maße ungenutzte bzw. brachliegende Flächen existieren. Die überwiegende Zahl dieser Flächen ist allerdings relativ klein und daher nur für bestimmte Betriebe geeignet. Darüber hinaus ist ein großer Teil des Flächenangebotes in privater Hand und nicht bzw. nur mit Einschränkungen aktivierbar. Dem gegenüber steht der ermittelte Bedarf an gewerblichen Bauflächen bis 2035.

Der vorliegende Baustein beschreibt einerseits die Analyse und Bewertung des Angebots an gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan und andererseits eine qualitative Analyse der Bielefelder Gewerbebestandorte sowie eine Zuordnung zu klassifizierten Gewerbegebietstypen. Im Mittelpunkt steht die Erfassung der verfügbaren und aktivierbaren Flächenreserven.

## 2. Das Angebot an verfügbaren gewerblichen Bauflächen im FNP – der quantitative Aspekt

Zur Ermittlung des verfügbaren und aktivierbaren Flächenangebotes wurden alle im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen in einem mehrstufigen Untersuchungsprogramm erfasst und bewertet:

- Im Rahmen einer Begehung wurde die Flächennutzung parzellenscharf dokumentiert und dabei auch ungenutzte und brachliegende Flächen sowie leerstehende Gebäude erfasst.
- Die erhobene Situation wurde mit anderen in der Verwaltung vorliegenden Informationen zur Beschlusslage (entfallende oder voraussichtliche entfallende gewerbliche Bauflächen), des Liegenschaftskatasters (Eigentumssituation) oder zu flächenbezogenen Nutzungsrestriktionen überschritten, um mögliche „harte“ Ausschlusskriterien oder Einschränkungen der Nutzbarkeit zu identifizieren.
- Die Situation in den Gebieten sowie die identifizierten Potenzialflächen wurden mit den Informationen der Wirtschaftsförderungsgesellschaft abgeglichen (u.a. ergänzende Informationen, laufende bzw. bereits abgeschlossene Vermarktungsprozesse, Aktivierungsrestriktionen, Betriebsgebundenheit) und mit diesen Informationen die Nutzbarkeit der Flächen ggf. neu bewertet.

Im Ergebnis dieser Arbeitsschritte konnte das verfügbare, aktivierbare und mittel- bis langfristig entwickelbare gewerbliche Flächenangebot geklärt werden.

## 2.1 Ermittlung und Bewertung

Das gewerbliche Flächenangebot im Flächennutzungsplan setzt sich wie folgt zusammen:

- Ungenutzte Reserveflächen
- Brachflächen
- Betriebliche Reserveflächen

### 2.1.1 Ungenutzte Reserveflächen

Hierbei handelt es sich um Grundstücke in bestehenden Gewerbegebieten, die zwar im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen sind (teilweise auch mit Bebauungsplan), bisher aber nicht gewerblich genutzt sind. Häufig handelt es sich um landwirtschaftliche Restflächen, die bisher von den Eigentümern nicht für eine gewerbliche Nutzung freigegeben worden sind, teilweise handelt es sich um nicht mehr benötigte Flächenreserven anderer Betriebe.

Diese Flächen summieren sich auf insgesamt 166,1 ha. Davon werden 55,4 ha aufgrund bestehender Beschlüsse, eingeleiteter Planungsverfahren oder bestehender Nutzungsrestriktionen entfallen.

Das Volumen der ungenutzten, nicht infrage gestellten Flächen summiert sich auf 110,7 ha. Hier von befinden sich lediglich 24,4 ha (16%) in öffentlichem Besitz und stehen damit uneingeschränkt für Wirtschaftsförderungsaktivitäten zur Verfügung, davon mit 18,4 ha der Großteil im Interkommunalen Gewerbegebiet (in Vermarktung). In privatem Besitz befinden sich 86,3 ha ungenutzte und nicht infrage gestellte Flächen hinzukommen rd. 13 ha Brachflächen, (siehe unten); für diese Flächen wurde die Aktivierbarkeit und Mobilisierung geprüft.

### 2.1.2 Brachflächen

Hierbei handelt es sich um gewerbliche Bauflächen gemäß Flächennutzungsplan, die vormals gewerblich genutzt wurden und aktuell nicht mehr in Nutzung sind, deren zukünftige erneute gewerbliche Nutzung aber möglich und sinnvoll ist.<sup>1</sup> Die Aktivierung kann dabei an fehlender Verkaufsbereitschaft der Alteigentümer, aber auch am Zustand der Flächen (u.a. Bodenbelastungen; aufstehende, nicht mehr nutzbare Gebäude) verzögert werden, so dass vor einer erneuten gewerblichen Nutzung Aufbereitungsmaßnahmen erforderlich sind. Diese Flächen summieren sich insgesamt auf 13,1 ha.

### 2.1.3 Betriebliche Reserveflächen

Hierbei handelt es sich um Flächen, die im Besitz privater Unternehmen sind, die dem jeweiligen Betrieb zugeordnet sind und die für die zukünftige Entwicklung des jeweiligen Betriebes benötigt werden. Teilweise wurden zu dieser Kategorie auch Flächen zugeordnet, die aufgrund der konkreten Lageverhältnisse sinnvoll nur von einem bestimmten Betrieb zu nutzen sind. Diese Flächen summieren sich auf 89 ha. Aufgrund der Bindung an spezifische Betriebe können sie allerdings nicht in das allgemeine Flächenangebot eingestellt werden.

---

<sup>1</sup> Der ehemalige Containerbahnhof sowie der Bahnhof Brake wurden aufgrund ihres planungsrechtlichen Sonderstatus als Bahnanlage nicht in diese Betrachtung der gewerblichen Brachen im FNP einbezogen.

## 2.2 Aktivierung ungenutzter Flächen im privaten Besitz

Um einen aktuellen Kenntnisstand zum Status der ungenutzten Grundstücke und betriebsgebundenen Flächenreserven in privatem Besitz zu gewinnen, wurde im Sommer 2016 eine an die Eigentümer gerichtete schriftliche Befragung zur Nutzungs- bzw. Abgabebereitschaft durch die WEGE mbH gemeinsam mit dem Bauamt durchgeführt. Es wurde festgestellt, welche Flächen in welchem Umfang für den Markt zur Verfügung gestellt werden bzw. stehen können. Die Abfrage löste vielfach Beratungsgespräche mit den Eigentümern, etwa zur Überwindung von Aktivierungshemmnissen und zu Bedingungen einer Bereitstellung von Flächen, aus. Das Vorgehen hat sich als Beitrag zur Aktivierung und Mobilisierung vorhandener Baulandreserven bewährt.

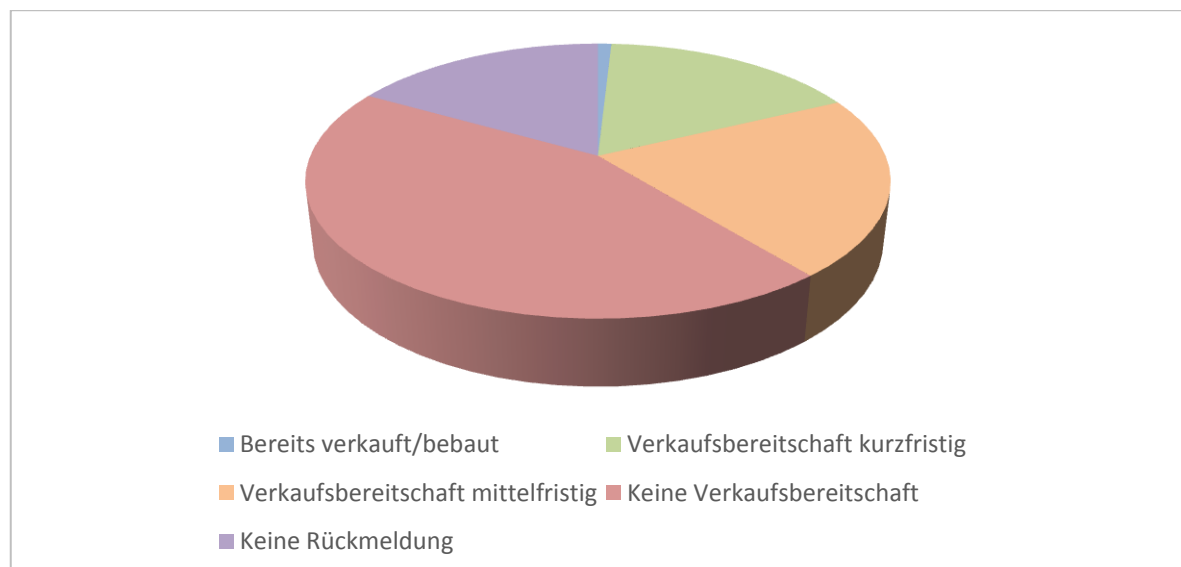
Die Anfrage zur Perspektive der **76 ha ungenutzten, für eine gewerbliche Nutzung geeigneten Reserveflächen** im privaten Eigentum ergab folgende Rückmeldungen:

Im Rahmen der Befragung sind Antworten zu 71 freien Reserveflächen und 87 betriebsgebundenen Reserveflächen eingegangen.

### 2.2.1 Freie Reserveflächen in privatem Besitz

- 3 Eigentümer haben ihre Flächen mit einer Gesamtgröße von 0,67 ha bereits verkauft bzw. bebaut
- 12 Eigentümer sind bereit, Flächen mit einer Gesamtgröße von 12,87 ha kurzfristig (d.h. innerhalb der nächsten beiden Jahre) abzugeben
- 7 Eigentümer sind zu einem mittelfristigen Verkauf (d.h. innerhalb von 2-5 Jahren) von insgesamt 16,07 ha bereit
- 27 Eigentümer mit Flächen im Gesamtumfang von 33,39 ha sind nicht zu einem Verkauf bereit, davon wünschen 6 Eigentümer keine weitere Kontaktaufnahme;
- 22 Eigentümer, die über zusammen 12,74 ha verfügen, haben nicht geantwortet.

**Abb. 1: Aktivierung freier Reserveflächen – Ergebnisse der Eigentümerbefragung**

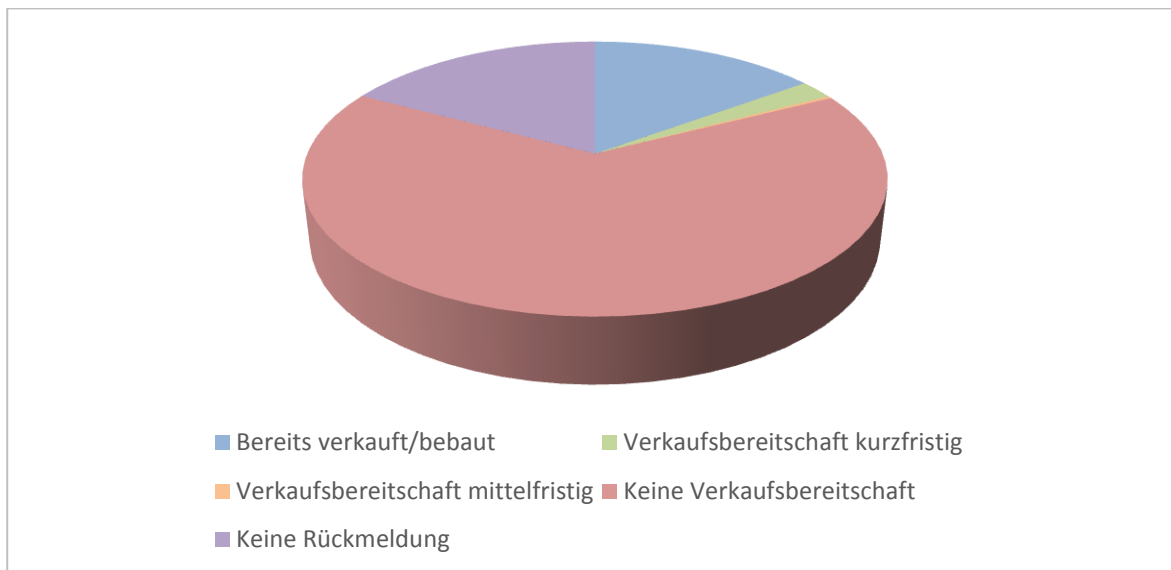


Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von Daten der Stadt Bielefeld

### 2.2.1 Betriebsgebundene Reserveflächen

- bereits verkauft bzw. genutzt sind 10 Flächen mit zusammen 11,78 ha
- eine kurzfristige Verkaufsbereitschaft wurde für 3 Flächen mit zusammen 1,75 ha angegeben
- mittelfristig besteht Verkaufsbereitschaft für eine Fläche von 0,22 ha
- keine Verkaufsbereitschaft wurde von 33 Eigentümern mit zusammen 51,38 ha angegeben, davon wünscht ein Eigentümer keine weitere Kontaktaufnahme
- keine Antwort erfolgte von 40 Eigentümern mit insgesamt 13,51 ha

Abb. 2: Aktivierung betriebsgebundener Reserveflächen – Ergebnisse der Eigentümerbefragung



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von Daten der Stadt Bielefeld

Die Struktur der Flächen ohne Verkaufsbereitschaft der Eigentümer stellt sich differenziert dar. Die Größenspanne der einzelnen Flächen reicht von größer 5 ha bis kleiner 0,5 ha. Hinsichtlich Lage und Nutzbarkeit weisen die Flächen unterschiedliche Qualitäten auf. Entsprechend differenziert sind die geäußerten Gründe für eine nicht bestehende Verkaufsbereitschaft. Diese reichen von eigenen Absichten zur gewerblichen Entwicklung, über beabsichtigte anderweitige Verwertungsabsichten (u.a. für Wohnen) bis hin zu befürchteten Beeinträchtigungen durch die Ansiedlung von Gewerbe (u.a. bereits bestehendes Wohnen in der Nachbarschaft).

### 2.2.3 Das Aktivierungspotenzial

Zur Abgabe sind die privaten Eigentümer

- kurzfristig (d.h. innerhalb der nächsten 1-2 Jahre), im Umfang von 14,6 ha – davon 12,9 freie ungenutzte Flächen und 1,7 ha nicht mehr benötigte betriebliche Reserveflächen – und
- mittelfristig (d.h. innerhalb der nächsten 3-5 Jahre) im Umfang von insgesamt 16,3 ha – davon 16,07 ha freie ungenutzte Flächen und 0,22 ha betriebsgebundene Reserveflächen – bereit.

Bei den freien Reserveflächen beträgt die Abgabequote gut 38%; dieses ist ein vergleichsweise sehr guter Wert, der rechnerisch immerhin den Bielefelder Flächenbedarf für drei Jahre ent-

spricht. Bei den betriebsgebundenen Reserveflächen ist das Ergebnis mit einer geringen Abgabequote von 2,5% deutlich schlechter. Hier ist allerdings zu berücksichtigen, dass diese Flächen den Eigentümern tatsächlich als betriebsgebundene Entwicklungsreserve dienen und als solche – dies zeigt der Wert für die mittlerweile genutzten Flächen – auch tatsächlich benötigt werden.

In der Summe konnten fast 31 ha ungenutzte Bauflächen als aktivierbar identifiziert werden. Da es sich hierbei um z.T. auch kleine Grundstücke handelt, ist davon auszugehen, dass es sich bei diesen Flächen i.W. um Nettobauflächen handelt.

Es ist nicht davon auszugehen, dass alle Flächen unmittelbar nach einem Verkauf gewerblich nutzbar sein werden. Die aktive Nutzung scheiterte in der Vergangenheit in vielen Fällen an spezifischen Restriktionen der jeweiligen Grundstücke. Planungsrechtlich ist voraussichtlich nur ein Teil auf Grundlage von §§ 30/34 BauGB unmittelbar bebaubar. In einigen Fällen besteht kein Bebauungsplan bzw. die Flächen sind derzeit unter Ausnutzung des geltenden Planungsrechtes baulich nicht gewerblich nutzbar. Auf anderen Flächen bestehen Erschließungsprobleme o.ä., so dass für eine tatsächliche Inanspruchnahme zusätzliche Maßnahmen notwendig werden können.

### **2.3 Freisetzungen durch innerstädtische Verlagerungen**

Die Flächennachfrage durch innerstädtische Verlagerungen führt im Zeitverlauf zu Freisetzungen der zuvor von den verlagerten Betrieben genutzten Grundstücken. Diese stehen zumindest teilweise für eine erneute gewerbliche Nutzung zur Verfügung. In Bielefeld werden bis zum Jahr 2035 zwischen 175 und 182 ha freigesetzt, von denen 25% - entsprechend 45 ha (gemittelt) - wieder gewerblich genutzt werden können. Dies entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Angebot von rd. 22.500 m<sup>2</sup>.

### 3. Das Angebot an gewerblichen Bauflächen im FNP – der qualitative Aspekt

Die Standortanforderungen des Gewerbes differenzieren sich bereits seit längerer Zeit aus. Wenn auch die Bedeutung der „harten“ Standortfaktoren nach wie vor dominierend bleibt, so gewinnen doch „weiche“ Faktoren der Standortqualität in zunehmendem Maße an Gewicht. Neben dem Verkehrsanschluss und der möglichst uneingeschränkten Ausübung des Gewerbes bzw. der Produktion werden daher auch die Qualität der Umgebung und die Störungsfreiheit der eigenen Leistungserstellung zu einem wichtigen Kriterium der Standortwahl. Verantwortlich dafür sind auf der einen Seite zunehmende gegenseitige technisch-funktionale und gestalterische Unverträglichkeiten zwischen verschiedenen Arten des Gewerbes.

- **Technische Unverträglichkeiten** beziehen sich auf solche Konstellationen, in denen die Leistungserstellung bestimmter Betriebe die Arbeit anderer Betriebe beeinträchtigt, z.B. durch Erschütterungen bei Produkten mit geringen Fehlertoleranzen oder Staub- oder Geruchsemissionen bei empfindlichen Produkten.
- **Gestalterische Unverträglichkeiten** liegen dann vor, wenn Betriebe aus Gründen der Selbstdarstellung in die architektonische Qualität ihrer Gebäude investieren und diese durch benachbarte Betriebe mit einer geringen Gestaltqualität oder ungeordneten Grundstücken beeinträchtigt sehen. Letzteres ist vor allem dann bedeutsam, wenn es sich um einen Betrieb handelt, der auf dem Markt Qualitätsaspekte seiner Produkte bzw. Leistungen betont.

Neben diesen Beeinträchtigungen der Betriebe untereinander können sich auch Schwierigkeiten mit den Gegebenheiten des Standortes ergeben. Beispielsweise treten **erschließungstechnische Unverträglichkeiten auf**, wenn die Erschließungsstruktur eines Gebietes auf eine Besiedlung durch größere Betriebseinheiten ausgelegt ist und kleine Betriebe aufgrund dieser Struktur größere Grundstücke kaufen müssen als für die Betriebszwecke eigentlich benötigt. Umgekehrt kann auch eine auf eine kleinteilige Betriebsstruktur ausgelegte Verkehrserschließung für Schwerlastverkehr zu gering dimensioniert sein.

Diese Entwicklungen führen dazu, dass nicht (mehr) jeder Betrieb mit jedem Nachbarn an jedem Standort angesiedelt werden kann. Erforderlich ist vielmehr eine stärkere Selektion der Betriebe bei der Besiedlung eines gegebenen Gewerbegebietes, umgekehrt auch die Entwicklung gewerblicher Standorte mit unterschiedlichen Eigenschaften und gebietsspezifischem Vorrang für bestimmte Betriebsgruppen.

Zweifelsohne lässt sich nur in seltenen Fällen ein Gebiet vollständig mit einem Betriebstyp besiedeln. Sofern es aber zu einer Mischung von Betrieben kommt, sind sowohl potenzielle oder tatsächliche Synergieeffekte als auch Unverträglichkeiten zu berücksichtigen, die nicht allein funktionale Zusammenhänge, sondern auch gestalterische oder gar imagemäßige Wechselbeziehungen betreffen können. Dementsprechend sind zwischen unterschiedlichen Betriebsarten folgende Konstellationen möglich:

- **Synergien**, d.h. direkte funktionale und/oder städtebauliche Beziehungen und Verflechtungen
- **Kompatibilitäten**, d.h. funktionale oder städtebauliche Unterstützung oder ein Profitieren von einer räumlichen Nähe
- **Neutralitäten**, d.h. keine positiven und negativen Beziehungen zwischen den verschiedenen Betriebsarten



- **latente Unverträglichkeiten**, d.h. Beeinträchtigungen sind möglich, aber nicht zwangsläufig, und können unter Umständen kompensiert werden
- **Inkompatibilitäten**, d.h. eine in der Regel gegebene Unverträglichkeit aufgrund realer Beeinträchtigungen oder gestalterischen Unverträglichkeiten

Dabei treten diese positiven und negativen Beziehungen der Betriebe untereinander in Relation zu den Eigenschaften eines Standortes, d.h. die Ausprägung bestimmter Standorteigenschaften kann ein Gebiet für bestimmte Betriebsarten prädestinieren und über diese Präferenzen andere Betriebsarten ausschließen. Dieser Ausschluss ist sowohl nach unten, d.h. Sicherung eines bestimmten Mindestniveaus, als auch nach oben, d.h. Vermeiden einer übermäßigen Aufwertung des Gebietes, möglich und notwendig.

Daraus ergeben sich folgende Leitlinien für die Entwicklung von Gewerbegebieten:

- Anhand der jeweiligen Gebietseigenschaften und -restriktionen sind die dominanten Nutzungen festzulegen (Leitnutzungen).
- Auf dieser Basis lassen sich auch kompatible, neutrale und inkompatible Betriebstypen benennen (Komplementärnutzungen, neutrale Nutzungen und unverträgliche Nutzungen).
- Die qualitative Ausgestaltung eines Gebietes sollte auf die vorrangige Nutzung ausgerichtet werden. Dies kann sich ggf. auch in einer selektiven Preisgestaltung niederschlagen.
- Die Vorteile des Gebietes können durch stadtplanerische und stadtgestalterische Maßnahmen gezielt weiterentwickelt werden.

Dabei kann es nicht darum gehen, generell nur noch städtebaulich und nutzungsstrukturell hochwertige Gebiete zu entwickeln. Auch das „normale“ oder „einfache“ Gewerbe ist Bestandteil der städtischen Ökonomie und bedarf einer Standortvorsorge. Allerdings wird es zukünftig notwendig sein, eine stärker selektive Flächenvergabepolitik zu praktizieren und dementsprechend auch ein stärker differenziertes und spezialisiertes Angebot an gewerblichen Standorten bereitzuhalten.

Diese Ziele sind bei der Entwicklung neuer gewerblicher Standorte leichter durchzusetzen als bei der Entwicklung bestehender Standorte; hier hat die bestehende Betriebsstruktur ein starkes beharrendes Moment. Dennoch sind auch hier in begrenztem Maße Steuerungsmöglichkeiten gegeben, indem

- bei Betriebsaufgaben und daraus folgenden Leerständen gezielt versucht wird, Betriebe an den freigewordenen Standort zu vermitteln, die der Entwicklungszielsetzung für das betreffende Gewerbegebiet entsprechen,
- Verbesserungen im öffentlichen Raum (Begrünung, Parkplätze, Instandsetzung) vorgenommen werden,
- Managementprozesse in den betreffenden Gebieten eingeleitet werden, in deren Rahmen gemeinsam mit den Eigentümern und den Nutzern Standortverbesserungen durchgeführt werden,
- Gebietsgespräche in regelmäßigen Abständen durchgeführt werden, in deren Rahmen aktuelle Entwicklungen und Veränderungen sowie auftretende Missstände besprochen und frühzeitig erkannt werden können.

### 3.1 Klassifizierung der Gewerbestandorte

Auf der Basis einer vom Deutschen Institut für Urbanistik erarbeiteten qualitativen Differenzierung von Gewerbestandorten lässt sich eine Qualifizierung und Gruppierung der im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbestandorte in Bielefeld erstellen. Diese Qualifizierung lässt sich in Relation zu den Standortanforderungen unterschiedlicher Gruppen von Flächennachfragern setzen und korrespondiert mit der Aufgliederung des Flächenbedarfes nach unterschiedlichen Nachfragergruppen gemäß dem TBS-GIFPRO Modell der Bedarfsermittlung.

Die nachfolgenden Gebietstypen mit ihren spezifischen Charakteristika werden beschrieben:

- Einfache Gewerbegebiete
- Höherwertige Gewerbegebiete/Gewerbeparks
- Standorte für Produzierendes Handwerk
- Urbane Standorte
- Logistikstandorte
- Wissenschaftsstandorte/Technologieparks/Büroparks
- Sonderstandorte
- Auslaufende Standorte

#### 3.1.1 Einfache Gewerbegebiete

Diese Gebiete stellen den Standort für den gewerblichen „Normalnachfrager“ ohne spezifische Anforderungen an die Qualität des Standortes, das Nutzungsprofil und teilweise auch die Lage dar. Sie sind geeignet für wesentlich störende Betriebe, in der Regel aber nicht für Betriebe mit hohen Emissionen, erheblichem Verkehrsaufkommen oder Nachtbetrieb. Entsprechend der begrenzten Anforderungen der Nutzer muss der Standort keine besonderen Qualitäten aufweisen, desgleichen findet sich in diesen Gebieten in der Regel keine Konzentration auf spezielle Nutzergruppen oder ein spezifisches Nutzerprofil.

Abb. 3: Beispiel Grafenheider Straße West



Abb. 4: Beispiel Bornholmstraße



In Bielefeld sind unter der Kategorie *Einfache Gewerbegebiete* insgesamt 44 Standorte einzuordnen:

| Stadtbezirk | Gewerbegebiet                                                                                                                                                                                                        |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dornberg    | Auf dem Esch                                                                                                                                                                                                         |
| Jöllenbeck  | Heidsieker Heide Ost<br>Tiesloh<br>Telgenbrink                                                                                                                                                                       |
| Heepen      | Grafenheider Straße West<br>Bornholmstraße<br>Querstraße<br>Bröninghauser Straße<br>Werningshof<br>Schelpmilser Weg<br>Teltower Straße<br>Altenburger Straße<br>Potsdamer Straße/Oldentruper Straße<br>Alter Postweg |
| Mitte       | Herforder Straße/Eckendorfer Straße<br>Kammerratsheide<br>Mielestraße/Schildescher Straße<br>Stadttheider Straße/Beckhausstraße<br>Meller Straße                                                                     |
| Stieghorst  | Gustav-Winkler-Straße<br>Friedrich-Hagemann-Straße West<br>Friedrich-Hagemann-Straße Ost<br>Stieghorster Straße/Elpke<br>Sieker<br>Detmolder Straße/Lagesche Straße                                                  |
| Gadderbaum  | Artur-Ladebeck-Straße                                                                                                                                                                                                |
| Brackwede   | Bahnhof Quelle<br>Friedrich-Wilhelms-Bleiche<br>Wiener Straße<br>Umlostraße<br>Almestraße<br>Im Brocke<br>Sunderweg<br>Duisburger Straße<br>Stadtring<br>Südring Ost<br>Eisenstraße West<br>Eisenstraße Ost          |
| Senne       | Fabrikstraße<br>Buschkamp                                                                                                                                                                                            |
| Sennestadt  | Industriestraße<br>Hansestraße<br>Dunlopstraße<br>Gildemeisterstraße                                                                                                                                                 |

### 3.1.2 Höherwertige Gewerbegebiete/Gewerbeparks

Diese Standorte stellen höhere Anforderungen an die Lage, Erreichbarkeit, städtebauliche Qualität und die städtebauliche Ausgestaltung der dort anzusiedelnden Betriebe. Dementsprechend muss bei der Besiedlung auch eine stärkere Selektion erfolgen. Das allgemeine Ziel der Gebietsentwicklung ist ein Standort mit einer überdurchschnittlichen Gestaltqualität, ggf. auch unter Berücksichtigung ökologischer Gesichtspunkte und der Abwesenheit von störenden Einrichtungen in der Umgebung. Dies kann gekoppelt werden mit einer Konzentration auf bestimmte Nutzergruppen und der Vorgabe eines spezifischen Nutzungsprofils. Dementsprechend kommt der Standort nur für nicht wesentlich störende Betriebe in Frage.

**Abb. 5: Beispiel A.-W.-Kisker Gewerbepark**



**Abb. 6: Beispiel Höfeweg**



In Bielefeld fallen insgesamt 11 Standorte unter diese Kategorie:

| Stadtbezirk | Gewerbegebiet                                                                                       |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dornberg    | Höfeweg                                                                                             |
| Heepen      | A.-W.-Kisker Gewerbepark<br>Gewerbepark OWL (Teilflächen)<br>Nidermeyers Hof<br>Ludwig-Erhard-Allee |
| Schildesche | Hainteichstraße                                                                                     |
| Brackwede   | Erpestraße<br>Bokelstraße<br>Winterstraße                                                           |
| Senne       | Öko-Tech Park Windelsbleiche                                                                        |
| Sennestadt  | Piderits Bleiche                                                                                    |

### 3.1.3 Standorte für Produzierendes Handwerk

Hierbei handelt es sich um kleinteilig strukturierte Standorte möglichst in zentraler, städtebaulich integrierter Lage, die vor allem für Nachfrager mit geringem Flächenbedarf geeignet sind. Als vorrangig anzusiedelnde Nutzungen sind Handwerk und kleine Betriebe des Verarbeitenden Gewerbes, ggf. auch Kfz-Gewerbe, anzusprechen. Unter besonderen Umständen lässt sich auch eine stärkere Nutzungskonzentration auf bestimmte Branchen oder Gewerke verfolgen. Hier ist auch eine Kombination mit einem Gewerbehof oder mit verdichtetem Gewerbebau möglich und sinnvoll. Das städtebauliche Niveau kann sehr unterschiedlich sein und von einer durchschnittlichen Qualität bis zu hochwertigen Standorten reichen.

Abb. 7: Beispiel Lechtermanns Hof



Abb. 8: Beispiel Vinner Straße



In Bielefeld entsprechen 5 Standorte der Klassifizierung *Produzierendes Handwerk*:

| Stadtbezirk | Gewerbegebiet                            |
|-------------|------------------------------------------|
| Jöllenbeck  | Lechtermanns Hof                         |
| Heepen      | Vinner Straße<br>Kornkamp<br>Kuckucksweg |
| Stieghorst  | Brokstraße                               |

### 3.1.4 Urbane Standorte

Bei dieser Kategorie handelt es sich um städtebaulich integrierte Standorte in zentraler Lage mit einem Nutzungsschwerpunkt auf Dienstleistungsbetriebe, sekundär-tertiäre Mischnutzungen und ggf. Einzelhandel. Die städtebauliche Qualität liegt eher hoch, dementsprechend kommt diese Art von Standort nicht für störende oder städtebaulich unattraktive Betriebe in Frage.

Abb. 9: Beispiel Ravensberger Straße



Abb. 10: Beispiel Osningstraße



In Bielefeld finden sich insgesamt vier Standorte der Kategorie *Urbane Standorte*:

| Stadtbezirk | Gewerbegebiet                                                        |
|-------------|----------------------------------------------------------------------|
| Mitte       | Holländische Straße<br>Ravensberger Straße<br>Große Kurfürstenstraße |
| Stieghorst  | Osningstraße                                                         |



## 3.1.5 Logistikstandorte

Hierbei handelt es sich um Standorte mit einer speziellen Nutzungsorientierung auf Betriebe des Logistikgewerbes und des Großhandels, ggf. auch einzelne Betriebe des produzierenden Gewerbes. Kennzeichnend für die Qualifikation des Gebietes ist ein günstiger Verkehrsanschluss (direkte Autobahnlage oder direkte Erreichbarkeit der Autobahn). Die Anforderungen an die städtebauliche Qualität des Gebiets und der Nutzer sind hingegen eher gering und entsprechen den Anforderungen des einfachen Gewerbegebietes.

**Abb. 11: Beispiel Südlich Containerbahnhof**



Zu dieser Kategorie können in Bielefeld nur drei Standorte gerechnet werden:

| Stadtbezirk | Gewerbegebiet                 |
|-------------|-------------------------------|
| Heepen      | Gewerbepark OWL (Teilflächen) |
| Mitte       | Südlich Containerbahnhof      |
| Sennestadt  | Fuggerstraße                  |

## 3.1.6 Wissenschaftsstandorte/Technologieparks/Büroparks

Diese Gebiete haben einen eindeutigen Schwerpunkt der Nutzung auf Büro-/Dienstleistungsbetriebe, ggf. auch mit einer speziellen Ausrichtung auf technologieorientierte Betriebe. Gewerbliche Nutzungen im engeren Sinne sind für diese Standorte nur selten geeignet. Die Anforderungen an die städtebauliche Qualität sind hoch, dies gilt auch für die infrastrukturelle Ausstattung. So ist eine Ausstattung mit beschäftigtenorientierter Infrastruktur ebenso wichtig wie ein guter öffentlicher Verkehrsanschluss.

**Abb. 12: Beispiel Königsbreede**



In Bielefeld sind drei Standorte zu der Kategorie *Wissenschaftsstandorte/Technologieparks/Büroparks* zu rechnen:

| Stadtbezirk | Gewerbegebiet                      |
|-------------|------------------------------------|
| Mitte       | Werner-Bock-Straße<br>Meisenstraße |
| Stieghorst  | Königsbreede                       |

Hinzu treten zwei weitere Gruppen, die sich aus besonderen Situationen oder Nutzungen ergeben und nicht in die oben genannten Kategorien eingepasst werden können:

### 3.1.7 Sonderstandorte

In diese Kategorie fallen Standorte, die entweder aus einem einzelnen Betrieb bestehen oder die eine spezifische Nutzung beinhalten, die nicht mit normalen Gewerbegebieten vergleichbar ist<sup>2</sup>. Diese Standorte sind in der Regel an die bestehende Nutzung gebunden, stehen allenfalls nach Aufgabe der bestehenden Nutzung anderen gewerblichen Nachfragern zur Verfügung. Die gewerbliche Nutzung selbst ist aber auf Dauer, d.h. auch über die „Lebenszeit“ der derzeit ansässigen Betriebe oder Nutzungen angelegt.

In Bielefeld betrifft dies 20 Standorte:

| Stadtbezirk | Gewerbegebiet                                                                     |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Brackwede   | Südring West                                                                      |
| Jöllenneck  | Jöllennecker Straße<br>Vilsendorfer Straße                                        |
| Heepen      | Herforder Straße Nord<br>Herforder Straße Süd<br>MVA<br>Kafkastraße<br>Heeperholz |
| Mitte       | Großmarkt<br>Teutoburger Straße                                                   |
| Stieghorst  | Niedernholz<br>Bollstraße<br>Carolinen<br>Masurenweg                              |
| Gadderbaum  | Quellenhofweg                                                                     |
| Brackwede   | Kupferhammer<br>Gestamp                                                           |
| Schildesche | Babenhauser/Jöllennecker Straße                                                   |
| Senne       | Am Metallwerk                                                                     |
| Sennestadt  | Paderborner Straße                                                                |

<sup>2</sup> Dabei handelt es sich zum Teil auch Standorte des dezentralen, großflächigen Einzelhandels. Die Steuerung dieser Nutzung erfolgt über das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld.

### 3.1.8 Auslaufende Standorte

Hierbei handelt es sich um Standorte, an denen die – aus einem oder wenigen Betriebe bestehende – gewerbliche Nutzung v.a. aufgrund der Nutzung der Umgebung (z.B. Wohnen) über die bestehende Nutzung hinaus nicht mehr fortgeführt werden kann und an die dort bestehenden Betriebe gebunden ist. Im Fall einer Aufgabe oder Verlagerung der bestehenden Nutzung wird die gewerbliche Widmung aufgegeben und der jeweilige Standort einer anderen Nutzung zugeführt.

In Bielefeld sind zehn Standorte entsprechend einzustufen:

| Stadtbezirk | Gewerbegebiet                                                          |
|-------------|------------------------------------------------------------------------|
| Jöllenneck  | Heidsieker Heide West<br>Neulandstraße                                 |
| Heepen      | Elsener Straße<br>Grafenheider Straße Ost<br>Maagshöhe<br>Milser Mühle |
| Brackwede   | Osnabrücker Straße<br>Queller Straße                                   |
| Senne       | Am Waldbad                                                             |
| Sennestadt  | Heidegrundweg                                                          |

**Abb. 13: Beispiel Elsener Straße**



### 3.2 Verteilung der Flächenreserven auf Gebietskategorien

Die Ermittlung von Flächenreserven in den bestehenden Gewerbegebieten lässt sich mit dieser Qualifizierung der Bielefelder Gewerbestandorte auf die unterschiedlichen Gebietskategorien aufteilen und damit in Beziehung zu einer entsprechend differenzierten Aufteilung des ermittelten Flächenbedarfes setzen.

Gemäß der oben dargestellten Einstufung wurden die in der Gebietsanalyse ermittelten ungenutzten Flächen und Brachen auf diese Kategorien aufgeschlüsselt. Diese Rechnung erbrachte die folgenden Ergebnisse:



|                                         |         |
|-----------------------------------------|---------|
| ■ Einfache Gewerbegebiete               | 68,7 ha |
| ■ Höherwertige Gewerbegebiete           | 19,7 ha |
| ■ Standorte für Produzierendes Handwerk | 8,0 ha  |
| ■ Logistikstandorte                     | 9,2 ha  |
| ■ Technologieparks/Büroparks:           | 1,7 ha  |

Für die Gebietskategorien Urbane Standorte und Logistikstandorte ergaben sich keine Flächenreserven.

Diese Werte können im Folgenden mit den in der Bedarfsermittlung festgestellten Flächenbedarf und der nach dem TBS-GIFPRO-Modell möglichen Aufteilung auf unterschiedliche Gebietskategorien verglichen werden.

#### 4. Zusammenfassung

Das Volumen der ungenutzten, nicht infrage gestellten gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan summiert sich auf 110,7 ha.

In öffentlichem Besitz befinden sich lediglich 24,4 ha (16%) und stehen damit uneingeschränkt für Wirtschaftsförderungsaktivitäten zur Verfügung. Hiervon befindet sich mit 18,4 ha der Großteil im Interkommunalen Gewerbegebiet bereits in Vermarktung.

In privatem Besitz befinden sich 86,3 ha ungenutzte und nicht infrage gestellte Flächen. Für diese Flächen wurde die Aktivierbarkeit und Mobilisierung geprüft; es konnten fast 31 ha Nettobauflächen als aktivierbar identifiziert werden.

Brachflächen, deren Aktivierung sich aufgrund fehlender Verkaufsbereitschaft der Alteigentümer, des Zustandes der Flächen (u.a. Bodenbelastungen; aufstehende, nicht mehr nutzbare Gebäude) oder durch erforderliche Aufbereitungsmaßnahmen verzögern bzw. erschweren kann, summieren sich auf insgesamt 13,1 ha.

Durch innerstädtische Verlagerungen werden bis 2035 in der Summe 45 ha Flächen freigesetzt.

Die qualitative Analyse hat gezeigt, dass die Mehrzahl der bestehenden Gewerbebestände in Bielefeld und damit auch der gewerblichen Flächenreserven zu der Kategorie der einfachen Gewerbebestände zu rechnen ist. Ein Teil der Standorte ist außerdem als „Auslaufstandort“ zu klassifizieren, dessen gewerbliche Nutzung im Fall der Aufgabe der bestehenden Betriebe nicht weitergeführt werden kann. Höherwertige Standorte sind in Bielefeld hingegen in deutlich geringerem Maße vertreten.