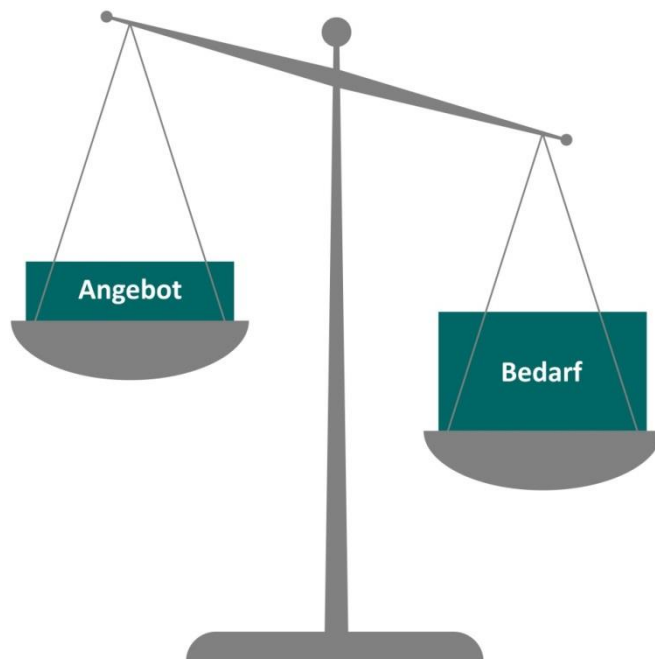




Baustein 11

Gewerbliche Flächenbilanz

Der Baustein fasst die Bilanz von gewerblichem Flächenbedarf und Flächenangebot sowohl in der Gesamtsumme als auch differenziert nach verschiedenen Qualitätskategorien zusammen und bestimmt den Fehlbedarf an gewerblichen Bauflächen bis 2035.



1. Quantitative Bilanzierung zum gewerblichen Flächenbedarf 2035

Der **Gewerbeflächenbedarf** der Stadt Bielefeld bis zum Jahr 2035 beträgt – je nach Prognosemodell – zwischen **210 und 230 ha Nettobaufläche**. Unter Berücksichtigung erforderlicher Flächen für den Verkehr bzw. die Erschließung und für Ausgleichsflächen erhöht sich dieser Bedarf auf **263 bis 288 ha Bruttobauland**.

Die Analyse des **Angebotes** erbrachte ein **Potenzial** an verfügbaren und aktivierbaren Flächen in Höhe von **161,1 ha (Nettobaufläche)**.

Dieses Potenzial schließt folgende vorhandenen Reserven ein:

- 24,4 ha Bauflächenreserve des FNP im öffentlichen Besitz
- 30,9 ha aktivierbare Bauflächenreserve des FNP in privatem Besitz
- 13,1 ha Brachflächen in bestehenden Gewerbegebieten
- 35,1 ha in Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen (GIB-Reserven) des Regionalplans, für die eine Bauleitplanung noch nicht erfolgt ist
- 12,6 ha gewerblich nutzbare Flächen in Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB-Bereichen) des Regionalplans, für die die stadtentwicklungspolitische Nutzungsperspektive noch nicht geklärt ist und eine Bauleitplanung noch nicht erfolgt ist
- 45 ha Flächen-Freisetzungen durch innerstädtische Verlagerungen

Nicht enthalten sind in dieser Summe betriebliche Flächenreserven, die als betriebsgebundene Entwicklungsreserve des jeweiligen Betriebs gelten müssen und nicht für eine allgemeine Betriebsansiedlung genutzt werden können. Nicht enthalten sind ferner der ehemalige Containerbahnhof sowie der Bahnhof Brake aufgrund ihres planungsrechtlichen Sonderstatus als gewidmete Bahnanlage.

Damit besteht im Prognosezeitraum bis 2035 ein **Defizit** zwischen rund **48,9 und 68,9 ha** gewerblicher Nettobaufläche und rund **58 bis 83 ha Bruttobauland**.

2. Qualitative Bilanzierung zum gewerblichen Flächenbedarf 2035

Die Standortanforderungen des Gewerbes differenzieren sich bereits seit längerer Zeit aus. Unterschiedliche Betriebe stellen unterschiedliche qualitative Anforderungen an ihren Standort, Unverträglichkeiten zwischen den Betriebsarten nehmen zu, nicht jeder Betrieb kann mit jedem Nachbarn an jedem Standort untergebracht werden. Die Bereitstellung gewerblicher Bauflächen muss daher – sowohl im Hinblick auf eine zielgruppenorientierte Flächenentwicklung als auch in Bezug auf den langfristigen Funktions- bzw. Werterhalt der Standorte – differenziert nach unterschiedlichen Standorten mit unterschiedlichen Qualitäten erfolgen.

In der Bedarfsermittlung wurde auf der Basis des TBS-GIFPRO-Modells eine Differenzierung des ermittelten Bedarfes nach unterschiedlichen Standortqualitäten vorgenommen.

Bedarf:

■ Einfache Gewerbegebiete	52,8 ha
■ Höherwertige Gewerbegebiete/Gewerbepark	86,1 ha
■ Standorte für Produzierendes Handwerk	23,0 ha
■ Logistikstandorte	36,6 ha
■ Bürostandorte	18,2 ha

Bei einer entsprechenden Klassifizierung des Angebotes wurden die folgenden Zahlen ermittelt.

Angebot¹:

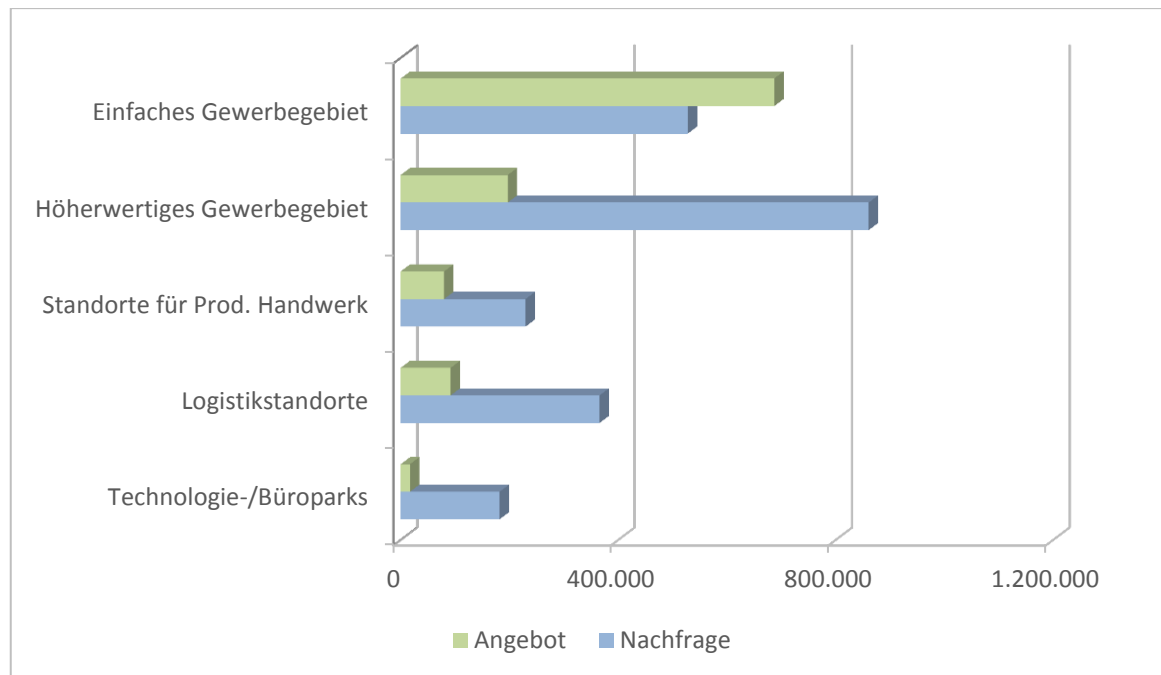
■ Einfache Gewerbegebiete	68,7 ha
■ Höherwertige Gewerbegebiete	19,7 ha
■ Standorte für Produzierendes Handwerk	8,0 ha
■ Logistikstandorte	9,2 ha
■ Technologieparks/Büroparks	1,7 ha

Eine Gegenüberstellung der Bedarfswerte mit dem Angebot ergibt einen deutlichen Überschuss des Angebotes bei den Einfachen Gewerbegebieten und einen unterschiedlich großen Fehlbedarf bei allen anderen Gebietskategorien.

Tab. 1: Vergleich von Flächenangebot und Flächennachfrage nach qualitativen Kriterien

Flächenkategorie	Bedarf	Angebot	Defizit bzw. Überschuss
Einfaches Gewerbegebiet	52,8 ha	68,7 ha	+15,9 ha
Höherwertiges Gewerbegebiet	86,1 ha	19,7 ha	-66,4 ha
Standorte für Produzierendes Handwerk	23,0 ha	8,0 ha	-15,0 ha
Logistikstandorte	36,6 ha	9,2 ha	-27,4 ha
Technologieparks/Büroparks	18,2 ha	1,7 ha	-16,5 ha

1 Weitere Reserveflächen gibt es in Sonder- und Auslaufenden Standorten.

Abb. 1: Vergleich von Flächenangebot und Flächennachfrage in m² nach qualitativen Kriterien

Ein Ausgleich zwischen Überschuss und Defiziten lässt sich nur teilweise vornehmen. Zwar dürften sich verschiedene einfache Gewerbegebiete zumindest für Teilflächen zu Standorten für produzierendes Handwerk entwickeln lassen, ein Ausgleich des Defizites bei den höherwertigen Gewerbegebieten durch eine qualitative Aufwertung einfacher Gewerbegebiete dürfte aber nur in wenigen Fällen möglich sein.

Es verbleibt somit ein nicht unerhebliches strukturelles Defizit im Flächenangebot, das nur durch die Entwicklung neuer Standorte gedeckt werden kann.

Für die zukünftige Bedarfsdeckung in Bielefeld ergeben sich aus diesen Ergebnissen die folgenden Perspektiven:

- Die Nachfrage nach **einfachen Standorten** ohne überdurchschnittliche Qualitäten kann mit den bestehenden und aktivierbaren Flächen rechnerisch ohne Probleme gedeckt werden. Neue Flächenausweisungen sind in dieser Qualitätskategorie nicht erforderlich.
- Bei den **qualitativ höherwertigen Standorten** besteht ein erhebliches Flächendefizit. Bei der Entwicklung zukünftiger Standorte muss daher das Schwergewicht auf die Entwicklung qualitativvoller Standorte gelegt werden. Dies beinhaltet vor allem das Bemühen um ein städtebaulich gepflegtes Erscheinungsbild, die Berücksichtigung einer städtebaulichen Struktur und die Qualität der Betriebsgebäude. Dies kann verbunden werden mit einer Profilierung der Gebiete für bestimmte Nutzergruppen und eine selektive Besiedlungsstrategie. Fallweise lässt sich ein Beitrag zur Bedarfsdeckung in diesem Segment auch durch die Aufwertung bestehender Standorte erreichen.
- Ein Defizit besteht auch an **Standorten für Produzierendes Handwerk** und gewerbliche Kleinbetriebe. Der entsprechende Bedarf lässt sich in vielen Fällen durch Arrondierungen bestehender Gebiete, teilweise auch durch eine Aufwertung bzw. eine spezielle Zweckbestimmung bestehender Gewerbestandorte decken. Eine spezielle Funktion bei der Bedarfsdeckung in Bielefeld können dabei die bestehenden Gewerbehöfe übernehmen.

- Der Bedarf an **Logistikflächen** kann nur etwa zu einem Viertel gedeckt werden. Eine Ausweisung größerer Logistikstandorte stößt an siedlungsstrukturelle Grenzen, gerät aber auch in Konkurrenz mit den Flächenanforderungen anderer Nachfragergruppen. Zukünftig wird daher bei der Ansiedlung von Logistikgewerbe selektiv vorgegangen werden müssen. Höherwertige Logistik sowie systemrelevante Logistikbetriebe – die eine Versorgungsfunktion für wichtige Betriebe in Bielefeld übernehmen und damit einen wesentlichen Beitrag zur Entwicklungsfähigkeit dieser Unternehmen in Bielefeld leisten – sollten weiterhin in Bielefeld angesiedelt werden. Für andere Logistikbetriebe, insbesondere für „normale“ Umschlags-, Transport- und Lagerbetriebe sollte eine übergreifende Lösung in der Region gesucht werden.
- Flächen für **Technologie- und Büroparks** sind in Bielefeld ebenfalls nur vereinzelt vorhanden. Hier besteht zum einen die Möglichkeit, im Rahmen der Entwicklung am Universitätsstandort entsprechende Flächen auszuweisen und zu entwickeln. Ergänzend dazu können zentrale und verkehrsgünstig gelegene Standorte ebenfalls mit einem entsprechenden Nutzungsschwerpunkt entwickelt werden, wobei diese Standorte speziell für Existenzgründungen und reine Büroquartiere gewidmet werden können.