

Amt, Datum, Telefon

600.31 Bauamt, 19.12.2019, 51- 3214

Drucksachen-Nr.

**9943/2014-2020**

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Senne	16.01.2020	öffentlich

<b>Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)</b> <b>Gewerbeflächenbedarfsprognose 2035/ Gewerbeflächenkonzept Potenzial- und Suchräume für eine gewerbliche Entwicklung (Baustein 15) hier: Stadtbezirk Senne</b>	
<b>Betroffene Produktgruppe</b> 11 09 01 generelle räumliche Planung	
<b>Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen</b> keine	
<b>Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan</b> keine	
<b>Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)</b> Stadtentwicklungsausschuss: 29.04.2014, Drucksachen-Nr. 7356/2009-2014; 21.10.2014, Drucksachen-Nr. 0438/2014-2020 (nicht-öffentlich); 08.09.2015, Drucksachen-Nr. 1955/2014-2020; 03.11.2015, Tagesordnungspunkt 6 (mündlicher Vortrag); 01.12.2015, Drucksachen-Nr. 2425/2014-2020, 12.04.2016 Drucksachen-Nr. 3017/2014-2020; 27.06.2017, Drucksachen-Nr. 3888/2014-2020; 17.10.2017, Drucksachen-Nr. 5480/2014-2020; 29.10.2019, Drucksachen-Nr. 9430/2014-2020 Stadtentwicklungsausschuss mit allen Bezirksvertretungen: 02.10.2018, TOP 2, mündlicher Bericht, 07./08.01.2019: Informationsveranstaltungen	
<b>Beschlussvorschlag:</b> Die Bezirksvertretung stimmt den vorgeschlagenen geeigneten gewerblichen Potenzial- und Suchräumen gemäß Anlage A für den Stadtbezirk Senne zu und empfiehlt dem Rat die Anmeldung zur Regionalplanneuaufstellung.	
<b>Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)</b>	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

## **B e g r ü n d u n g**

### **1. Hintergrund**

Vor dem Hintergrund der Ziele des aktuellen Landesentwicklungsplanes (LEP) NRW und der in Vorbereitung befindlichen Neuaufstellung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Detmold steht die Stadt Bielefeld vor der Aufgabe, im Sinne einer nachhaltigen und flächensparenden städtebaulichen Entwicklung den zukünftigen Bedarf an Siedlungsflächen sowie die Perspektiven für das Gewerbe und die Industrie grundsätzlich zu klären. Dazu wurde ein Arbeitsprogramm mit thematischen Bausteinen strukturiert.

Im Juni 2017 sind die ersten zwölf Bausteine der Gewerbeflächenbedarfsprognose 2035 / des Gewerbeflächenkonzeptes im Stadtentwicklungsausschuss vorgestellt worden (Drucksachen-Nr. 3888/2014-2020). Hierin wurden unter Begleitung des Büros für Gewerbeplanung und Stadtentwicklung Dr. Kahnert unter anderem die Wirtschaftsstruktur in der Stadt Bielefeld, der künftige Gewerbeflächenbedarf, das bestehende Angebot an gewerblich nutzbaren Reserveflächen auf Ebene des Flächennutzungsplans (FNP) und des Regionalplans, eine gewerbliche Flächenbilanz sowie Empfehlungen erarbeitet. Wesentliches Ergebnis war dabei, dass unter Berücksichtigung der derzeit vorhandenen und nutzbaren gewerblichen Bauflächen ein Fehlbedarf von 58 bis 83 ha Bruttobauland (auf Ebene des FNP) bis zum Jahr 2035 im Stadtgebiet besteht. Eine weitere Erkenntnis aus der Gewerbeflächenbedarfsprognose ist, dass qualitativ vor allem ein Überangebot an Flächen in einfachen Gewerbegebieten besteht und es dafür an Flächen an höherwertigen Standorten und Technologie- / Büroparks sowie für das produzierende Handwerk und Logistik mangelt. Der Stadtentwicklungsausschuss hat daraufhin die Verwaltung beauftragt, geeignete Suchräume für eine potenzielle gewerbliche Entwicklung zu identifizieren und zu bewerten.

Mit der Gewerbeflächenbedarfsprognose wurde zudem die gutachterliche Empfehlung ausgesprochen, die Verwertungsabsichten privater Eigentümer der auf Ebene des FNP noch vorhandenen Reserveflächen in regelmäßigen Abständen zu prüfen. Dies ist nach einer ersten Befragung im Jahr 2016 jetzt erneut erfolgt. Der Bericht dazu wurde in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 29.10.2019 vorgestellt. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass das Potential an qualitativ gut nutzbaren Gewerbeflächen begrenzt ist und sich kontinuierlich verringert. Die Ergebnisse der Befragung zeigen, dass die Aktivierung ungenutzter Grundstücke die Lücke zwischen Nachfrage- und Angebotsseite nur teilweise schließen kann. Zudem gibt es einen beträchtlichen Anteil an gewerblichen, oft kleinteiligen FNP-Reserven, die dem Markt nur mit teils hohem Aufwand zugänglich gemacht werden können. Es ist also nicht davon auszugehen, dass diese Grundstücke zeitnah an den Markt herangeführt werden können. Hinzu kommt ein deutlicher Rückgang betrieblicher Reserveflächen, was in Zukunft zu zusätzlichem Druck auf die frei verfügbaren Reserven führen dürfte.

Das Konzept mit den bisher erarbeiteten Bausteinen liegt der Bezirksregierung bereits vor. Dazu führte die Bezirksregierung bereits aus, dass der interne Analyse- und Konzeptionsprozess für die zukünftige Wirtschaftsflächenentwicklung aus Sicht der Behörde eine hervorragende Basis darstelle, um die weitere Siedlungsflächenkonzeption des Oberzentrums im neuen Regionalplan anzulegen.

Nachdem der Rat der Stadt Bielefeld am 11.07.2019 den Grundsatzbeschluss zur Bielefelder Baulandstrategie gefasst hat, konnte nunmehr der Bericht zu den untersuchten Potenzialflächen vorgelegt werden. Der Stadtentwicklungsausschuss hat den Bericht in seiner Sitzung am 29.10.2019 zur Kenntnis genommen und die Verwaltung unter anderem dazu beauftragt, die Potenzial- und Suchräume für eine gewerbliche Entwicklung den Stadtbezirken zur Beratung vorzulegen.

## 2. Identifizierung von Potenzial- und Suchräumen für eine gewerbliche Entwicklung

### Neuaufstellung des Regionalplans Ostwestfalen-Lippe 2035

Der 2017 neu gefasste LEP NRW, deren 1. Änderung seit dem 05.08.2019 rechtswirksam ist, beinhaltet Vorgaben für die nachfolgende Ebene der Regionalplanung. Gemäß § 18 Landesplanungsgesetz (LPIG) NRW sind Regionalpläne an die geänderten und neuen Ziele der Raumordnung im LEP NRW anzupassen. Zum Verfahren der Regionalplanneuaufstellung hat die Verwaltung u.a. in der gemeinsamen Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses und aller Bezirksvertretungen am 02.10.2018 informiert.

Um das Verfahren zur Regionalplanneuaufstellung transparent sowie im Dialog mit den Kommunen und Kreisen durchführen zu können, sollen noch vor Beginn des formellen Verfahrens kommunale Fachbeiträge zu regionalplanerischen Themenfeldern und Fragestellungen erarbeitet werden. Eins davon ist die „Identifizierung von Potenzial- und Suchräumen für die zukünftige Siedlungsentwicklung und deren Vorabstimmung“. Vorliegender Bericht (Baustein 15, Anlage A) deckt diesen Fachbeitrag für potenzielle gewerbliche Bauflächen ab. Die entsprechenden Wohnbauflächen werden im Rahmen des Perspektivplans Wohnen Bielefeld 2020 / 2035 behandelt (Drucksachen-Nr. 9942/2014-2020).

Eine wichtige Neuerung ist, dass die für die Kommunen regionalplanerisch zeichnerisch festgelegten Siedlungsbereiche (ASB und GIB) nicht mehr nur in Höhe des von der Regionalplanungsbehörde ermittelten Bedarfs dargestellt werden können. Das bisherige Modell der Kopplung von Mengen- und Standortsteuerung wird gemäß Beschluss des Regionalrates vom 24.06.2019 nicht mehr angewandt. Stattdessen werden die Siedlungsbereiche künftig nach planerischen, qualitativen Kriterien unter Beachtung materieller Vorgaben, aber bedarfsunabhängig zeichnerisch festgelegt. Der rechnerische Bedarf wird über eine textliche Zielaussage festgesetzt.

Damit können künftig aus einem bedarfsunabhängigen „Flächenpool“ des Regionalplans die Kommunen in Höhe des ermittelten Bedarfes Wohn- oder Gewerbegebiete entwickeln. Das stärkt die Planungshoheit der Kommunen und vergrößert die Spielräume, wenn zum Beispiel bei einer Fläche Entwicklungshemmnisse auftreten oder Kaufverhandlungen mit Grundstückseigentümern geführt werden. Zudem werden Regionalplanänderungsverfahren verringert. Gerade vor dem Hintergrund der vom Rat beschlossenen Baulandstrategie ist es ausdrücklich zu begrüßen, dass die Regionalplanungsbehörde die von den Kommunen immer wieder bemängelte mangelnde Flexibilität bei der Entwicklung dringend benötigter Siedlungsbereiche mit einem neuen Modell aufgegriffen hat. Die Entscheidung, welche regionalplanerisch dargestellten Flächen tatsächlich entwickelt werden sollen, muss also nicht mehr vor der Neuaufstellung des Regionalplans erfolgen, sondern kann zu einem späteren Zeitpunkt getroffen werden.

### Methodik

Die Methodik wurde in den Informationsveranstaltungen am 07.01. und 08.01.2020 bereits erörtert. Zusammengefasst wurde für die Suche nach geeigneten Potenzial- und Suchräumen für eine gewerbliche Nutzung zunächst das ganze Stadtgebiet betrachtet und nach Flächen gesucht, die unter den Gesichtspunkten Wirtschaftsentwicklung, Siedlungsstruktur oder Umwelt- und Naturschutz als besonders geeignet erscheinen. Vorschläge für Flächen wurden von der Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft Bielefeld mbH (WEGE), der Abteilung Gesamträumliche Planung und Stadtentwicklung des Bauamtes der Stadt Bielefeld, vom Umweltamt der Stadt Bielefeld (Abteilung Umweltplanung) sowie von der Kommunalpolitik gemacht. Miteinbezogen worden ist eine im Jahr 2010 erarbeitete Zusammenstellung möglicher gewerblicher Bauflächen, die bereits zu dieser Zeit mit den beteiligten Dienststellen vorabgestimmt wurde.

Weiterhin erfolgte die Auswahl bzw. Bewertung der Flächen vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans NRW (LEP) zur Ausweisung von Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen (GIB). Auch die Ziele und Grundsätze zu Freiraumfunktionen im bisherigen Regionalplan wurden mit einbezogen, hier bleibt allerdings abzuwarten, wie die zeichnerischen Darstellungen im Entwurf des neuen Regionalplans Ostwestfalen-Lippe aussehen werden.

Diese Prüfung der Potenzial- und Suchräume auf ihre Eignung für eine gewerbliche Nutzung wurde in einem kooperativen Verfahren im Rahmen einer dezernatsübergreifenden Arbeitsgruppe (AG) unter Beteiligung der folgenden Institutionen vorgenommen:

- Bauamt Stadt Bielefeld, Abteilung Gesamträumliche Planung und Stadtentwicklung,
- Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft Bielefeld mbH (WEGE),
- Umweltamt Stadt Bielefeld, Abteilung Umweltplanung,
- Amt für Verkehr Stadt Bielefeld, Team Konzeptionelle Verkehrsplanung / ÖPNV,
- Umweltbetrieb Stadt Bielefeld, Geschäftsbereich Stadtentwässerung, Abteilung Planung, Bestandserfassung,
- der Gutachter des Gewerbeflächenkonzeptes / -bedarfsprognose 2035

Die Prüfung der Potenzial- und Suchräume für eine gewerbliche Entwicklung erfolgte in einem zweistufigen Verfahren. Zunächst wurden die Flächen hinsichtlich ihrer Entwicklungspotenziale und -restriktionen analysiert. Dazu haben die Teilnehmer der AG ihre jeweiligen fachlichen Einschätzungen abgegeben. In der zweiten Phase der Betrachtung der Flächen wurde eine fünfstufige Kategorisierung entwickelt, die die Flächen nach der Eignung des jeweiligen Standortes für eine gewerbliche Entwicklung in Abstimmung mit der AG systematisiert und bewertet. Dies dient sowohl der Priorisierung bezüglich des Regionalplans als auch für eine Umsetzung über die Bauleitplanung.

### Belange des Klimas

Zurzeit befindet sich auch die Erstellung eines Klimaanpassungskonzeptes für die Stadt Bielefeld in Bearbeitung, in dem für die Aspekte Hitze und Starkregen Aussagen enthalten sind. Die im Konzept enthaltene Planungshinweiskarte dient als Abwägungsgrundlage für die weitere Konkretisierung der als geeignet bewerteten Potenzial- und Suchräume auf den nachfolgenden Ebenen der Bauleitplanung und liegt seit Sommer 2019 vor. Um die in der AG betrachteten Flächen auf Basis aktuell vorliegender Fachkonzepte in die politische Beratung geben zu können, erfolgte kurzfristig durch das Umweltamt noch eine klimatische Voreinschätzung auf Basis der klimatischen Bewertungskarten und der Planungshinweiskarte des Konzeptes.

Im Ergebnis sind die Flächen der Kategorie A bis D auch aus klimatologischer Sicht vertretbar. Im Rahmen der weiteren Konkretisierung der nachfolgenden Bauleitplanung werden jedoch Klimaanpassungsmaßnahmen bzw. Detailgutachten erforderlich. Auch der Aspekt der Gefahrenminimierung bei Starkregenereignissen kann in der weiteren Planung berücksichtigt werden, was die Verringerung der nutzbaren Bauflächen zur Folge haben kann, die Bereiche aber nicht grundsätzlich in Frage stellt.

### Gesamtstädtische Ergebnisse

Die vorliegenden Ergebnisse sind somit verwaltungsseitig abgestimmt.

Insgesamt sind gesamtstädtisch 27 mögliche Potenzial- und Suchräume mit insgesamt 452,2 ha für eine künftige gewerbliche Nutzung identifiziert und vertiefend betrachtet worden. Die Bewertung kommt dabei zu folgendem Ergebnis:

- 21 Flächen mit insgesamt 309,6 ha können als grundsätzlich für eine gewerbliche Entwicklung geeignet angesehen werden, abgestuft in die vier Kategorien A bis D, die der Priorisierung dienen.
- Sechs der geprüften Flächen mit 142,6 ha eignen sich nicht für eine gewerbliche Entwicklung und sind in die entsprechende Kategorie (keine fachliche Eignung für eine städtebauliche Entwicklung) eingeordnet worden.

Es wird von Gutachter und Verwaltung dringend empfohlen, alle Flächen der Kategorien A bis D zur Regionalplanneuaufstellung bei der Bezirksregierung Detmold anzumelden, da wie oben bereits erwähnt aufgrund der künftig geplanten bedarfsunabhängigen Flächendarstellung die Möglichkeit besteht, Flächen auch über den ermittelten rechnerischen Bedarf hinaus im Regionalplan darzustellen und nach Bedarf und Verfügbarkeit zu entwickeln. In der Umsetzung ist damit zu rechnen, dass sich einzelne Flächen erst langfristig entwickeln lassen, weil zum Beispiel aktuell keine Verkaufsbereitschaft bei den Eigentümern besteht. Hier ist es insbesondere vor dem Hintergrund der am 11.07.2019 durch den Rat beschlossenen Bielefelder Baulandstrategie ratsam, über Handlungsspielräume bei Grundstücksverhandlungen zu verfügen.

Die Stadt Bielefeld verfolgt auch weiterhin das Ziel einer nachhaltigen Gewerbeflächenpolitik, die einerseits bedarfsgerecht und vorausschauend Flächen für die wirtschaftliche Entwicklung bereitstellen muss und andererseits sparsam mit Grund und Boden umgeht und den Vorrang der Innenentwicklung beachtet.

### **3. Ergebnisse für den Stadtbezirk Senne**

Im Stadtbezirk Senne befinden sich sechs Suchräume mit insgesamt 164,6 ha Fläche. Eine wichtige Rolle spielt hier die Nähe zu den Bundesautobahnen 2 und 33. Betrachtet wurden Flächen nördlich und südlich der Autobahnanschlussstelle Bielefeld-Senne, nördlich des Autobahnkreuzes Bielefeld, nordwestlich der Autobahnanschlussstelle Bielefeld-Süd sowie im Bereich des ehemaligen Hofes Osthus mit Nähe zur Anschlussstelle an die geplante Ortsumgehung Ummeln.

Zwei der Flächen mit einer Größe von zusammen 61,6 ha wurden dabei als für eine gewerbliche Entwicklung eingeschränkt geeignet eingestuft. Das heißt, dass diese Potenzial- und Suchräume nach Lagekriterien geeignet sind, jedoch fachliche Vorbehalte bzw. aufschiebende Bedingungen einer städtebaulichen Entwicklung vorliegen. Es handelt sich dabei um die Suchräume

- S Se-04 AS Senne-Süd mit 19,6 ha (Anlage A, S. 21f., Steckbrief auf S. 62) und
- S Se-06 Oerkamp / Scherpelsweg mit 42,0 ha (Anlage A, S. 23f., Steckbrief auf S. 63).

Es wird vorgeschlagen, diese Flächen zur Regionalplanneuaufstellung anzumelden.

Die übrigen vier Suchräume mit einer Fläche von zusammen 103 ha wurden als für eine gewerbliche Entwicklung nicht geeignet eingestuft:

- S Se-01 Paderborner Straße mit 11,8 ha (Anlage A, S. 41f., Steckbrief auf S. 75),
- S Se-02 BAB-Kreuz Bielefeld mit 16,4 ha (Anlage A, S. 42f., Steckbrief auf S. 76),
- S Se-03 AS Senne-Nord mit 31,9 ha (Anlage A, S. 43f., Steckbrief auf S. 77),
- S Se-05 Hof Osthus mit 42,9 ha (Anlage A, S. 44f., Steckbrief auf S. 78).

Es handelt sich bei den Flächenangaben jeweils um Bruttobauland auf Ebene des Regionalplans. Es ist für die Darstellung im Flächennutzungsplan mit einem Abzug von mindestens 20 Prozent zum Beispiel für die Darstellung von gliedernden Landschaftselementen oder Biotopen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Flächen für die Regenrückhaltung oder weiteren Klimaanpassungsmaßnahmen auszugehen. Bei einzelnen Flächen zeichnet sich aber schon jetzt ein höherer Flächenabzug ab.

#### 4. Weiteres Vorgehen

Die Ergebnisse der Beratungen in den Stadtbezirken werden dem Ausschuss für Umwelt und Klima, dem Stadtentwicklungsausschuss, dem Haupt-, Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschuss sowie dem Rat der Stadt Bielefeld vorgelegt, wo der Beschluss darüber gefasst werden soll, welche Potenzial- und Suchräume der Bezirksregierung Detmold für die Neuaufstellung des Regionalplans OWL gemeldet werden.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den

#### Anlage

**A**

Gewerbeflächenbedarfsprognose 2035 / Gewerbeflächenkonzept  
Baustein 15  
**Identifikation von Potenzial- und Suchräumen für gewerbliche Bauflächen**