

Amt, Datum, Telefon

600.31 Bauamt, 28.07.2020, 51- 3216

Drucksachen-Nr.

11254/2014-2020

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz	18.08.2020	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	01.09.2020	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	03.09.2020	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Gewerbeflächenbedarfsprognose 2035/ Gewerbeflächenkonzept

hier:

Potenzial- und Suchräume für eine gewerbliche Entwicklung (Baustein 15)

Betroffene Produktgruppe

11 09 01 generelle räumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

keine

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)

Stadtentwicklungsausschuss: 29.10.2019, Drucksachen-Nr. 9430/2014-2020;

Naturschutzbeirat: 12.11. 2019, TOP Ö2; 05.05.2020, TOP Ö6

Beschlussvorschlag:

Der Rat stimmt den geeigneten Potenzial- und Suchräumen für eine gewerbliche Entwicklung zur Anmeldung für den Entwurf des neuen Regionalplans OWL gemäß Verwaltungsvorschlag in Anlage A zu.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

Begründung:

1. Hintergrund

In Bielefeld besteht ein hoher Bedarf an der Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen. Laut Gewerbeflächenbedarfsprognose 2035 / Gewerbeflächenkonzept besteht unter Berücksichtigung der derzeit vorhandenen und nutzbaren gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungs- und Regionalplan ein Fehlbedarf von 58 bis 83 ha Bruttobauland (auf Ebene des FNP) bis zum Jahr 2035 im Stadtgebiet. Für die Darstellung entsprechender Flächen im Regionalplan muss mit einem Aufschlag von etwa 25 Prozent zum Beispiel für die Darstellung von gliedernden Landschaftselementen oder Biotopen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen oder Flächen für die Regenrückhaltung gerechnet werden. Hinzu kommt eine inzwischen geplante Laufzeit des Regionalplans bis 2040. Für diesen zusätzlichen Zeitraum von fünf Jahren muss mit zusätzlichen Flächenbedarfen gerechnet werden.

Die Verwaltung hat in Vorbereitung der Neuaufstellung des Regionalplans OWL Potenzial- und Suchräume für eine gewerbliche Entwicklung (PSR) als Baustein 15 der Gewerbeflächenbedarfsprognose/-konzept 2035 ermittelt und unter fachlichen Gesichtspunkten bewertet. Die Ergebnisse sind in Anlage A dokumentiert. Eine zusammenfassende Übersicht der Bewertung der Einzelflächen ist darin auf den Seiten 49 und 50 enthalten. Die PSR Gewerbe wurden am 29.10.2019 im Stadtentwicklungsausschuss beraten. Dieser hat mit einem Beschluss die Verwaltung u. a. beauftragt, die PSR Gewerbe im Naturschutzbeirat und im Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz vorzustellen und in den Stadtbezirken zu beraten.

Mit den nun vorliegenden Ergebnissen der Beratungen in den Stadtbezirken sowie der Beratung des Naturschutzbeirates am 05.05.20 sollen mit dieser Vorlage die seitens der Verwaltung identifizierten PSR Gewerbe zur Anmeldung für den Entwurf des neuen Regionalplans OWL (nach vorheriger Beratung im Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz und im Stadtentwicklungsausschuss) durch den Rat beschlossen werden.

Die in den Gremien erläuterten Vorlagen sind Ergebnis der dezernatsübergreifenden Arbeitsgruppe Gewerbe und somit verwaltungsseitig abgestimmt. In die Bewertung der Flächen sind auch die aktuellen Ergebnisse des Klimaanpassungskonzeptes eingeflossen. Für das Klimaanpassungskonzept für die Stadt Bielefeld liegt inzwischen der Ratsbeschluss vom 05.03.2020 vor (Drucksachen-Nr. 8919/2014-2020). Im Ergebnis sind die stadtweit untersuchten Flächen auch aus klimatologischer Sicht vertretbar. Im Rahmen der weiteren Konkretisierung der nachfolgenden Bauleitplanung werden jedoch Klimaanpassungsmaßnahmen bzw. Detailgutachten erforderlich.

In den Stadtbezirken und insbesondere im Naturschutzbeirat werden die verschiedenen Belange für die untersuchten Flächen zum Teil anders gewichtet und bewertet. Eine veränderte Empfehlung der Verwaltung zu den PSR Flächen ergibt sich daraus aus Sicht der Verwaltung gleichwohl nicht, da diese eine abgestimmte Empfehlung der Gesamtverwaltung ist. Unter Punkt 2 wird hierauf ergänzend eingegangen. Es obliegt dem Rat zu entscheiden, ob bzw. welchen Änderungsempfehlungen gefolgt werden soll.

2. Ergebnisse der Beratungen aus den Stadtbezirken

Zwischenzeitlich sind in der ersten Jahreshälfte 2020 die seitens der Verwaltung identifizierten **Potenzial- und Suchräume Gewerbe** in den Stadtbezirken im Hinblick darauf beraten worden, ob sie für die Neuaufstellung des Regionalplans für die künftige Siedlungsentwicklung vorgeschlagen werden sollen. Die Ergebnisse der Beratungen, ggfs. mit Abweichungen zu den Empfehlungen der Verwaltung, finden sich tabellarisch und in einer Karte in der **Anlage B** dieser Vorlage.

In den Sitzungen wurden ebenfalls die entsprechenden Wohnbauflächen im Rahmen des Perspektivplans Wohnen Bielefeld 2020 / 2035 (Drucksachen-Nr. 9431/2014-2020) beraten, so dass ein Gesamtbild der möglichen Entwicklung in den einzelnen Stadtbezirken gezeigt werden konnte.

Die Stadtbezirke haben sich sehr ausführlich, teilweise in mehreren Lesungen mit allen Flächen befasst. Daneben ist aufgrund der coronabedingten Situation die Beratungsfolge verzögert worden. In der Bezirksvertretung Jöllenberg soll am 27.08.20 eine zweite Lesung und Beschlussfassung der Vorlage erfolgen, die Ergebnisse der Beratung werden für die Sitzung des

Stadtentwicklungsausschusses am 01.09.20 nachgereicht. Als Ergebnis der stadtbezirksbezogenen Beratungen wurde die Mehrzahl der Flächen seitens der Bezirksvertretungen übereinstimmend mit den Einstufungen der Verwaltung bewertet. Gleichwohl wurden einzelne Flächen von den Bezirksvertretungen anders beurteilt.

Zu den Beschlüssen der Bezirksvertretungen im Einzelnen:

Beschluss gemäß Verwaltungsvorschlag:

Die **Bezirksvertretung Brackwede** beschließt in ihrer Sitzung am 20.05.2020 (Drucksachen-Nr. 9940/2014-2020) **gemäß** Verwaltungsvorschlag.

Im **Stadtbezirk Stieghorst** wurde zwar ein Potenzial- und Suchraum Gewerbe identifiziert, seitens der Verwaltung jedoch als ungeeignet bewertet, was von der Bezirksvertretung in ihrer Sitzung am 13.02.2020 (Drucksachen-Nr. 10189/2014-2020) bestätigt wird.

Abweichende Beschlüsse:

Die **Bezirksvertretung Heepen** beschließt in ihrer Sitzung am 04.06.2020 (Drucksachen-Nr. 10258/2014-2020) **abweichend** vom Verwaltungsvorschlag wie folgt:

Die Bezirksvertretung nimmt die gewerblichen Potenzial- und Suchräume gemäß Anlage A für den Stadtbezirk Heepen unter Berücksichtigung der Anmerkungen zu den Gewerbeflächen unter Tagesordnungspunkt 4.1 zur Kenntnis. Für die Fläche S He-02 (Friedrich-Hagemann-Straße) wird eine gewerbliche Entwicklung abgelehnt.

Die ablehnende Haltung der Bezirksvertretung Heepen gegenüber des PSR S He-02 Friedrich-Hagemann-Straße begründet sich mit dem gewünschten Erhalt der nördlich der Friedrich-Hagemann-Straße gelegenen Freiluftschneise sowie mit möglichen verkehrlichen und nachbarschaftlichen Konflikten. Alle drei Punkte wurden auch von der AG der Verwaltung kritisch diskutiert. In Folge dessen wurde der PSR auf Anregung des Umweltamtes deutlich auf eine (gewerbliche) Bautiefe verkleinert, um die Funktionsfähigkeit der Frischluftschneise und des durchgängigen Grünzugs zu erhalten. Die übrigen angesprochenen potenziellen Konflikte bedürfen ggf. einer vertiefenden gutachterlichen Betrachtung (Verkehr, Immissionsschutz), sind aber insgesamt nach fachlicher Einschätzung im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens gut lösbar, so dass der PSR als „städtebaulich geeigneter Bereich für eine gewerbliche Entwicklung (Kategorie A)“ bewertet wird. Eine Bebauung kann hier auch die Chance bieten, die nördlich gelegene Wohnbebauung von den Verkehrsimmissionen der Friedrich-Hagemann-Straße abzuschirmen und gestalterisch einen Übergang zum Grünzug zu schaffen.

Die im Beschluss angesprochenen Anmerkungen beziehen sich auf die Empfehlung der Bezirksvertretung Heepen, die gewerblichen PSR entlang des Ostrings (S He-01 Altenhagener Straße / Ostring, S He-03 Niedermeyers Feld Nord, S He-04 Evenhausener Straße, S He-07 Ostring / Salzufler Straße) zusammen mit den Wohnbauflächen im Rahmen eines Masterplans gesondert zu betrachten.

Für die PSR S He-03 Niedermeyers Feld Nord und S He-05 Kornkamp Nord wurden seitens der Bezirksvertretung Bedenken hinsichtlich einer Eignung für eine gewerbliche Entwicklung vorgetragen. Ein abweichender Beschluss ist zu den Flächen jedoch nicht ergangen.

Insgesamt wird in der Bezirksvertretung der gesamtstädtische Bedarf für gewerbliche Bauflächen anerkannt, gleichzeitig aber betont, dass hier in der Vergangenheit schon ein großer Beitrag geleistet wurde.

Die **Bezirksvertretung Senne** beschließt in ihrer Sitzung am 13.02.2020 (Drucksachen-Nr. 9943/2014-2020) **abweichend** vom Verwaltungsvorschlag wie folgt:

Die Bezirksvertretung stimmt den beiden vorgeschlagenen geeigneten gewerblichen Potenzial- und Suchräumen (Fläche S Se-04 „AS Senne Süd“ und Fläche S Se-06 „Oerkamp/ Scherpelsweg“) gemäß Anlage A für den Stadtbezirk Senne zu und empfiehlt dem Rat die Anmeldung zur Regionalplanneuaufstellung. Die Bezirksvertretung sieht diese Flächen jedoch nur als Reserveflächen.

Darüber hinaus ergeht der Beschluss, die bereits im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Standorte Öko-Tech-Park, Am Metallwerk und Senner Straße prioritär weiterzuentwickeln.

Die **Bezirksvertretung Sennestadt** beschließt in ihrer Sitzung am 20.02.2020 (Drucksachen-Nr. 10013/2014-2020) **abweichend** vom Verwaltungsvorschlag wie folgt:

Die Bezirksvertretung Sennestadt stimmt den vorgeschlagenen geeigneten gewerblichen Potenzial- und Suchräumen gemäß Anlage A (S Sd-02 Gut Wilhelmsdorf Ost und S Sd-01 Wilhelmsdorfer Straße) für den Stadtbezirk Sennestadt nicht zu.

Die grün gekennzeichnete nördliche Teilfläche S Sd-02 (Gut Wilhelmsdorf Ost) wird zur Anmeldung als ASB Fläche für die Regionalplan-Neuaufstellung empfohlen.

Die Bezirksvertretung Sennestadt führt für ihre ablehnende Haltung gegenüber den vorgeschlagenen PSR S Sd-01 Wilhelmsdorfer Straße und S Sd-02 Gut Wilhelmsdorf Ost (südliche Teilfläche) die verkehrliche Belastung sowie eine gleichmäßige Verteilung der Gewerbegebiete auf das gesamte Stadtgebiet an. Die verkehrliche Belastung bzw. Erschließung der Flächen wird auch von der Verwaltung kritisch gesehen, was zu einer Bewertung beider Flächen als „für eine gewerbliche Entwicklung eingeschränkt geeignet (Kategorie C)“ und damit zu der Empfehlung, diese Flächen nur nachgeordnet zu entwickeln, führt. Gleichwohl wird die Aufnahme in den Entwurf des Regionalplans OWL empfohlen, um Handlungsspielräume bei der Entwicklung von Gewerbegebieten bis 2040 offenzuhalten. Grundsätzlich wurde bei der Identifizierung von Suchräumen für eine gewerbliche Entwicklung darauf geachtet, dass eine schnelle Anbindung an das Fernverkehrsnetz herstellbar ist, um möglichst wenig Verkehr in die Siedlungsbereiche zu ziehen. Daher verteilen sich die PSR nicht gleichmäßig auf das gesamte Stadtgebiet, sondern befinden sich überwiegend in der Nähe der Bundesautobahnen 2 und 33.

Welche bestehenden und potenziellen Gewerbegebiete im künftigen Regionalplan OWL als GIB und welche als ASB dargestellt werden, wird im Rahmen des formellen Beteiligungsverfahrens zur Regionalplanneuaufstellung geklärt werden.

Beratung nicht erforderlich:

In den **Stadtbezirken Dornberg, Gadderbaum, Mitte und Schildesche** wurden keine Potenzial- und Suchräume Gewerbe ermittelt. Die PSR sollten eine möglichst gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz haben, um keine zusätzlichen gewerblichen Verkehre in die Siedlungsbereiche der Stadt zu ziehen. Die Stadtbezirke Gadderbaum, Mitte und Schildesche sind zudem weitestgehend bebaut.

In den genannten Stadtbezirken hat daher keine Beratung der PSR Gewerbe stattgefunden.

3. Ergebnisse aus der Beratung im Naturschutzbeirat

Gemäß Beschluss des StEA vom 29.10.2019 (Drucksachen-Nr. 9431/2014-2020) zu den Vorlagen 9430 und 9431, hat die Verwaltung die Potenzial- und Suchräume (PSR) im November 2019 im Naturschutzbeirat vorgestellt.

Eine AG des Beirates hat im Anschluss die Flächen geprüft und eine 4 stufige Bewertung abgegeben (s. Anlage C). Auf eigene Veranlassung ist im Naturschutzbeirat ergänzend die Beratung und Bewertung aller bereits bestehenden Flächenreserven im Regionalplan erfolgt, darunter auch die Reserven in den Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen, für die der StEA bereits in seiner Sitzung am 27.06.2017 Beschlüsse gefasst hat.

Der Naturschutzbeirat hat in seiner Sitzung am 05.05.20 die beiden Vorlagen „Gewerbeflächenbedarfsprognose 2035 / Gewerbeflächenkonzept“ (Drucksachen-Nr. 9430/2014-2020) und „Perspektivplan Wohnen Bielefeld 2020/2035“ (Drucksachen-Nr. 9431/2014-2020) beraten und die als **Anlage C** beigefügte Stellungnahme beschlossen. Der AfUK wurde am 19.05.20 über das Ergebnis der Beratung informiert.

Der Naturschutzbeirat erkennt in seiner Stellungnahme die bestehenden Bedarfe für Wohnbau- und Gewerbeflächen an, weist aber darauf hin, dass die Entwicklung von entsprechenden Gebieten in der Vergangenheit bislang zu wenig flächen- und klimaschonend erfolgt sei.

Trotz Anerkennung des Bedarfs werden seitens des Naturschutzbeirates bzgl. der **PSR Gewerbe** die meisten Flächen aus naturschutzfachlicher Sicht abgelehnt (s. Karte in Anlage C):

von 21 PSR Gewerbe:

- 17 Flächen überhaupt nicht geeignet/rot
- 2 Flächen nur mit erheblichen Einschränkungen geeignet/orange
- 2 Flächen mit Einschränkungen geeignet/gelb
- 0 Flächen geeignet/grün

In einer konkretisierenden Überplanung der großmaßstäblichen PSR ließen sich voraussichtlich einige der vorgetragenen Bedenken planerisch lösen, so zum Beispiel durch den Erhalt von Biotopstrukturen oder durch eine gutachterlich vertiefende Betrachtung zum Vorkommen streng geschützter Arten.

4. Sachstand Neuaufstellung Regionalplan

Für den Bereich Ostwestfalen-Lippe ist die Neuaufstellung des Regionalplans in Vorbereitung. In seiner Sitzung am 16.12.2019 hat der Regionalrat Detmold „Leitlinien zur Erarbeitung des Entwurfs des Regionalplans OWL“ beschlossen. Diese enthalten Aussagen unter anderem zu

- dem Vorrang der Inanspruchnahme von Reserveflächen, die bereits im Flächennutzungsplan dargestellt sind; Reserven, die nur im Regionalplan zu finden sind, können nur entwickelt werden, wenn keine Flächenreserven mehr zur Verfügung stehen oder diese in entsprechendem Umfang zurückgenommen werden;
- der Entkoppelung von berechneten Flächenbedarfen bis 2040 und der zeichnerischen Darstellung von Reserveflächen im Regionalplan, um so eine größere Flexibilität in der Umsetzung zu erreichen (z.B. Handlungsspielräume bei der Umsetzung der Baulandstrategie); die Flächenbedarfe sollen künftig in regelmäßigen Abständen (ca. alle fünf Jahre) überprüft werden;
- einer künftig stärker generalisierenden und arrondierenden Darstellung von Siedlungsflächen, innerhalb derer die Kommunen die Ausweisung von Baugebieten, Grünzügen, Infrastruktureinrichtungen etc. flexibel gestalten können – auch die PSR sind entsprechend nicht als Nettobauflächen zu sehen, sondern können neben einer Siedlungsentwicklung auch weitere Funktionen wie z.B. Freiraumstrukturen aufnehmen;
- der Zielsetzung, in Zukunft wohnverträgliches Gewerbe (z.B. Handwerks- oder Dienstleistungsbetriebe) in Allgemeinen Siedlungsbereichen unterzubringen und die Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche Nutzungen vorzubehalten, die auf die besonderen Standortvorteile von GIB (gute Verkehrsanbindung, geringe Beschränkungen für Emissionen) angewiesen sind. Eine Zuordnung der PSR Gewerbe in Allgemeine Siedlungsbereiche und Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche hat aufgrund der gleichzeitigen Erarbeitung der PSR durch die Verwaltung der Stadt Bielefeld und der konkretisierenden Leitlinien durch die Bezirksregierung Detmold noch nicht stattgefunden. Diese wird im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf des neuen Regionalplans vertiefend betrachtet werden.

5. Weiteres Verfahren

Nach Aussagen der Regionalplanungsbehörde wird angestrebt, den sog. Erarbeitungsbeschluss für den neuen Regionalplan (entspricht dem Entwurfsbeschluss in der Bauleitplanung) noch vom jetzigen Regionalrat am 05.10.2020 fassen zu lassen. Auf dessen Grundlage wird dann das förmliche Beteiligungsverfahren erfolgen, in dem von der Stadt Bielefeld eine Stellungnahme zu den Entwurfsinhalten abzugeben ist.

Wenngleich angestrebt war, die politisch legitimierte Entscheidung zu den hier vorgelegten Inhalten der Bezirksregierung schon eher zu übermitteln, ist sie auch jetzt sinnvoll und notwendig, da sie nicht nur der Bezirksregierung, sondern auch dem Regionalrat als Information für den Erarbeitungsbeschluss dient. Sie ist zudem Leitlinie der Verwaltung für die nachfolgende Prüfung im förmlichen Beteiligungsverfahren.

Betont sei an dieser Stelle nochmals, dass es bei den als geeignet bewerteten PSR Flächen darum geht, für den Zeitraum bis ca. 2040 eine planerische Flächenvorsorge auf Ebene der Regionalplanung zu treffen, die die Stadt Bielefeld in die Lage versetzt, bedarfsgerecht aus diesem „Portfolio“ entsprechend des Auftrages aus § 1 (5) BauGB Bauland entwickeln zu können.

Auch vom Gutachter der Gewerbeflächenbedarfsprognose wird dringend empfohlen, alle Flächen der Kategorien A bis D zur Regionalplanneuaufstellung bei der Bezirksregierung Detmold für die zeichnerische bedarfsunabhängige Flächendarstellung anzumelden. 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 Entscheidung über die konkrete Realisierung von Gewerbegebieten wird mit einer Regionalplandarstellung nicht für alle Flächen bereits jetzt vorweggenommen, sondern obliegt in jedem Einzelfall weiterhin dem Rat der Stadt Bielefeld.

Dabei wird es Aufgabe sein, die quantitativen und qualitativen Bedarfe für gewerbliche Bauflächen (und Wohnbauflächen) bei den derzeitigen Rahmenbedingungen des Wachstums mit den Belangen des Klimas und der vorrangigen Innenentwicklung im Sinne einer nachhaltigen, flächensparenden Stadtentwicklung in Einklang zu bringen.

Kaschel
Stadtkämmerer

Bielefeld, den

Anlagen A bis C

A**Potenzial- und Suchräume (PSR) Gewerbe****B****Gesamtdarstellung der Potenzial- und Suchräume Gewerbe
Empfehlungen der Bezirksvertretungen****C****Stellungnahme Naturschutzbeirat – Empfehlung vom 05.05.2020**