



Bielefeld

Gewerbeflächenentwicklung

Sachstandsbericht

Arbeitsgruppe Gewerbe

Stadt Bielefeld

600.2 | Stab Dez. 4 | WEGE | BBVG

Überblick Inhalt

Anlass und Terminübersicht.....	3
Ziel: Ganzheitliche Gewerbeentwicklung.....	4
Aktuelle wirtschaftliche Entwicklungen.....	7
Entwicklung neuer Gewerbeflächen.....	9
Interkommunale Gewerbegebiete.....	16
Aktivierung von Reserveflächen.....	19
Nutzungsintensivierung und Aufwertung.....	22
Sicherung vor Fremdnutzung und Aufgabe von Gewerbeflächen...	26
Anregungen aus Sicht der IHK, Vortrag Dr. Staacke.....	29
Bisherige Ergebnisse.....	31

Anlass und Terminübersicht

Im Zusammenhang mit der Vorstellung der Informationsvorlage „Aktuelle Lage der Bielefelder Wirtschaft und des Gewerbeflächenmarktes“ im Haupt-, Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschuss in der öffentlichen Sitzung vom 07.06.2023 unter TOP 14 und dazu formulierten Anträgen zur Erstellung einer Gewerbeflächenstrategie (TOP 4.1 und 4.1.1) hat man sich im Ausschuss zunächst auf die Einrichtung einer interfraktionellen „Arbeitsgruppe Gewerbe“ (AG Gewerbe) verständigt. Dort wurden Herausforderungen und Handlungsbedarfe zur Stärkung der Wirtschaft erörtert.

Als vornehmlich fachlich beteiligte Organisationseinheiten besteht die AG Gewerbe verwaltungsseitig aus Vertreter*innen von Bauamt, WEGE, BBVG und Dezernat 4 sowie Vertreter*innen der Ratsfraktionen von CDU, SPD, Bündnis 90/Die Grünen, FDP und Die Linke.

31.10.2023	Auftaktveranstaltung
08.02.2024 + 08.03.2024	Flächenpotenziale, Instrumente und Maßnahmen
01.07.2024	Sitzung mit Gastvortrag IHK
07.11.2024	<i>Nächste Sitzung</i>

Ziel: Ganzheitliche Gewerbeentwicklung

Bielefeld ist ein starker Wirtschaftsstandort, der bereits jetzt vor großen Herausforderungen steht, zu denen der digitale Wandel, die grüne Transformation und der demographische Wandel mit seinem Fachkräftemangel zählen. Um diesen Herausforderungen zu begegnen, ist eine Verzahnung der Wirtschaftsentwicklung mit anderen kommunalen Funktionen und Aufgaben wie Wohnen, Bildung und Kultur im Sinne einer integrierten Stadtentwicklung zielführend.

Ein zentraler Faktor der Stadtentwicklung in Bielefeld ist die bedarfsgerechte Bereitstellung von Gewerbeflächen. Die Umsetzung erfolgt in unterschiedlichen Bereichen (Neuentwicklung, Nachverdichtung, Bestandsentwicklung), die aufgrund der verschiedenen Betriebs- und Nachfragetypen in der gewerblichen Entwicklung gleichrangig betrachtet werden. Mittels dieser ganzheitlichen Betrachtung, die sowohl bestehende als auch neue Gewerbegebiete in den Fokus nimmt, wird der Standort Bielefeld gestärkt und gleichzeitig eine ökonomische, ökologische und soziale Entwicklung gewährleistet.

Ziel: Ganzheitliche Gewerbeentwicklung

Mit dem Ziel einer effizienten zielgerichteten Stärkung der Wirtschaft wurden in der AG Gewerbe **fünf Fokusthemen** herausgearbeitet, um themenbezogene Herausforderungen zu identifizieren und weitere Handlungsbedarfe zu erkennen.

Entsprechend der thematischen Schwerpunkte der Sitzungen der AG Gewerbe liegt der Fokus dieses Sachstandsberichts auf verschiedenen planerischen, konzeptionellen und organisatorischen Instrumenten, die den fünf Fokusthemen zugeordnet werden. In der AG Gewerbe wurden alle Instrumente vorgestellt und teilweise kontrovers diskutiert. Die jeweilige Empfehlung von der Verwaltung ist den jeweiligen Kapiteln dieses Berichts zu entnehmen.

Entwicklung neuer
Gewerbeflächen

Interkommunale
Gewerbegebiete

Aktivierung von
Reserveflächen

Nutzungsintensivierung
und Aufwertung

Sicherung von
Gewerbestandorten



Aktuelle wirtschaftliche Entwicklungen in Bielefeld

Aktuelle wirtschaftliche Entwicklungen



HOHE NACHFRAGE

Die hohe Nachfrage nach Wirtschaftsflächen in Bielefeld hält an. Die Auswertung aller Anfragen 2023 zeigt, dass sich die anfragenden Unternehmen fast gleichermaßen für neue Flächen und Bestandsimmobilien (Lagerflächen, Büroräumlichkeiten, Handelsimmobilien) interessieren. (Drucksache 7826/2020-2025)



BESCHÄFTIGTE

Der Arbeitsmarkt zeigt sich robust und erreicht sogar den bisher höchsten Beschäftigungsstand. Die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung ist damit zuletzt (Stichtag 30.06.2023) um 1,3 % von 167.019 auf 169.210 Erwerbstätige gewachsen. (Regioboard WEGE)



GEWERBLICHE BAUANTRÄGE

Die Anzahl der eingegangenen gewerblichen Bauanträge ist sowohl für Gebäudeneubauten als auch für Gebäudeerweiterungen in den letzten Jahren stark rückläufig.



NEUE GEWERBEGEBIETE

Derzeit sind drei Gewerbestandorte (insgesamt 36 ha) absehbar in Entwicklung: Senner Straße (neue Fläche), Am Metallwerk (Reaktivierung), Hellfeld (Erweiterung). In Windflöte befindet sich eine große interkommunal zu entwickelnde gewerbliche Reservefläche, für die aktuell die städtebauliche Vorklärung erfolgt. Darüber hinaus befindet sich die Entwicklung von vier Reserveflächen aus dem Regionalplan in Vorbereitung.



**Entwicklung neuer
Gewerbeflächen**

Entwicklung neuer Gewerbeflächen | Rahmenbedingungen

Für die Entwicklung neuer Gewerbeflächen ist von zentraler Bedeutung, dass alle Möglichkeiten genutzt werden, um das Angebot für unterschiedliche Bedarfe der nachfragenden Unternehmen zu erhöhen. Maßgeblich sind dabei die Vorgaben aus der Landes- und Regionalplanung. Dabei steht insbesondere eine ressourcenschonende und bedarfsgerechte Ausweisung neuer Bauflächen im Vordergrund.

In den Sitzungen der AG Gewerbe wurde deutlich, dass der neu aufgestellte Regionalplan OWL Bereiche für die Entwicklung von Wirtschaftsflächen darstellt, die der Stadt bis 2044 als Entwicklungsoption zur Verfügung stehen. Darüber hinaus gibt es Gewerbeflächen im Flächennutzungsplan, die bislang keiner Nutzung zugeführt sind. Diese stellen ebenfalls eine wichtige Grundlage für die Entwicklung neuer Gewerbeflächen dar.

Verfügbare Flächenpotenziale

Entwicklung der Gewerbeflächenreserven aus dem Regionalplan OWL



Nur möglich wenn vorhandene FNP-Reserveflächen nicht ausreichen oder diese aus städtebaulichen Gründen nicht verfügbar gemacht werden können

Aktivierung von Reserveflächen aus dem Flächennutzungsplan



Aktuelles Vorgehen Bauamt/WEGE:
Konstantes Monitoring durch Realkartierung, regelmäßige Befragung Eigentümer*innen, Leerstandsmanagement, Siedlungsflächenmonitoring



In der AG Gewerbe wurden die planerischen Rahmenbedingungen für eine bedarfsgerechte Neuausweisung von Gewerbeflächen erläutert. Maßgeblich sind die Vorgaben aus der Landes- und Regionalplanung. Dabei steht insbesondere eine ressourcenschonende und bedarfsgerechte Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen im Vordergrund. Eine bauliche Inanspruchnahme von bisher nicht für Siedlungszwecke genutzten Freiflächen erfolgt in den Bereichen für Gewerbe und Industrie (GIB) sowie in allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB), die aus dem neu aufgestellten Regionalplan OWL hervorgehen. Das maximal zu entwickelnde Flächenkontingent für Wirtschaftsflächen in Bielefeld umfasst derzeit 285 ha für den gesamten Planungszeitraum des Regionalplan OWL (bis 2044).

Ziel S 7 Sicherung der Zweckbestimmung für GIB:
Vorbehalt von GIB für emittierende Unternehmen, wenig störendes Gewerbe in ASB

Ziel S 11 Flächenkontingente für Wirtschaftsflächen:
Inanspruchnahme der Regionalplanreserven nur, wenn vorhandene Reserven im Flächennutzungsplan nicht ausreichen / nicht entwickelt werden können

Ziel S 13 Interkommunale Zusammenarbeit:
Umsetzung von „GIB mit regionaler Bedeutung“ ausschließlich interkommunal

Grundsätze S 3 / S 8 Flächensparende Siedlungsentwicklung:
**möglichst hohe Bebauungsdichten
Entkopplung von Flächenkontingenten und Standorten**

285 ha Wirtschaftsflächen

420 ha insgesamt, davon
316 ha vom Rat mitgetragen
(Drucksache 0578/2020-2025 bzw.
0578/2020-2025/1)

Alle potenziell geeigneten Flächenreserven (Vorbewertung durch AG Gewerbe) über 2 ha für wirtschaftliche Standortentwicklung wurden in der AG Gewerbe fachlich detailliert erläutert um flächenspezifische Herausforderungen transparent zu machen und mögliche Bedarfe zu kommunizieren.



- **Flächenverfügbarkeit:** Geringe Verkaufsbereitschaft der Eigentümer*innen
- **Risiko Nutzungsart und Nachfrage:** Beides ist zum Erwerbszeitpunkt nicht absehbar und ist als Risiko bei einem „Einkaufspreis“ zu berücksichtigen
- **Attraktivitätsfaktor Infrastruktur:** Verfügbarkeit und Qualität von Infrastruktur wie Straßen, Fuß- und Radwegen und Autobahnanschluss; die Erreichbarkeit durch ÖPNV und MIV für Mitarbeitende und Lieferanten; Erholungsräume und Versorgungsmöglichkeiten
- **Anforderungen an Umwelt und Nachhaltigkeitsaspekte:** Schutz natürlicher Ressourcen, Artenschutz und die Förderung einer nachhaltigen Mobilitäts- und Energieeffizienz beinhalten so weitreichende Anforderungen, dass sie die Risikopositionen deutlich beeinflussen
- **(Bau-)Vorschriften:** Forderungen nach immer mehr externen Gutachten im laufenden Planverfahren sind ein deutlicher Kostentreiber

Entwicklung neuer Gewerbeflächen | Herausforderungen

- **Erfolg und Risiko:** Der langfristige Erfolg der zukünftigen Nutzung entscheidet sich regelmäßig in einem sehr frühen Projektstadium, dafür ist eine solide und realistische Einschätzung der Entwicklungskosten, der Erträge, aber auch der Risiken erforderlich
- **Zeit:** Erfahrungsgemäß liegt zwischen Erstkontakt mit Eigentümer*innen und einem erfolgreichen Grundstückskauf ein sehr großer Zeitraum, der eher in Jahren als in Monaten anzugeben ist. Bei mehreren Eigentümer*innen oder Erbgemeinschaften steigt der Aufwand entsprechend. Zudem haben sich die zeitlichen Abläufe der Bauleitplanverfahren deutlich verlängert

Ergebnis:

- **Gemeinsames Verständnis** für die oftmals langwierigen Prozesse Grundstückskauf und Gebietsentwicklung
- Eine **Steuerung der Nutzung** durch konzeptionelle und organisatorische Instrumente ist empfehlenswert, um das Risiko Nutzungsart zu minimieren

Instrumente der Flächenmobilisierung

- Bauleitplanung: Steuerung Nutzungsintensivierung
- Bodenordnung (Umlegung)
- Vorkaufsrechte
- Förderprogramme

Flächen, die neu entwickelt werden, sollten grundsätzlich eine möglichst hohe Nutzungsdichte aufweisen, um die Fläche effizient zu nutzen. Die Steuerung erfolgt über die **Festsetzungen in den Bebauungsplänen**. Neue Optionen (z.B. Stapelung von Nutzungen) sollten zukünftig umfassend geprüft werden.

Im Einzelfall sollte die Verwaltung prüfen, ob **Umlegungsverfahren** als weiteres Instrument der Flächenmobilisierung ergänzt werden sollte. Dies bedarf weiterer personeller Ressourcen (u.a. Umlegungsausschuss).

Das **besondere Vorkaufsrecht** eignet sich um durch Satzung Gebiete zu bezeichnen, an deren Flächen der Stadt ein Vorkaufsrecht an Grundstücken zusteht. Dadurch steht ein ergänzendes Instrument zur Steuerung der gewerblichen Entwicklung und zur Sicherung der Flächen für z.B. produzierendes Gewerbe zur Verfügung.

Finanzielle Anreizsysteme in Form von direkten finanziellen Unterstützungen helfen Rahmenbedingungen zu verbessern. Insbesondere für Maßnahmen der Erschließung und Revitalisierung von Standorten liegen entsprechende Landes- bzw. Bundesprogramme vor. **Fördermöglichkeiten** werden weiterhin auf ihre Anwendungsmöglichkeiten überprüft und ausgeschöpft.

Konzeptionelle / organisatorische Instrumente

- Informelle Konzepte als Grundlage
- Festlegung Gewerbeschwerpunkte
- Vergabestrategien/-kriterien, Grundstücksvergabe im Erbbaurecht
- Erstellung einer Leitlinie

Informelle Konzepte für einzelne Gebiete stellen eine wichtige Entscheidungs- und Planungsgrundlage dar indem Entwicklungsoptionen aufgezeigt und Nutzungsperspektiven konkretisiert werden. Empfohlen wird die Erarbeitung einzelner Konzepte für ausgewählte GIB-Bereiche mit hohem Entwicklungspotenzial.

Insbesondere für neu zu entwickelnde Gewerbegebiete wird empfohlen **Gewerbeschwerpunkte** nach Standortqualität festzulegen. Daraus ergeben sich potenzielle Nutzergruppen, deren Ansiedlung mit dieser Entscheidungshilfe bei der Grundstücksvergabe gesteuert werden kann.

Neben der Festlegung von Gewerbeschwerpunkten eignen sich **Vergabekriterien** zur Steuerung von Gewerbestandorten. Die Verwaltung empfiehlt, verschiedene denkbare Bewertungsbereiche (z.B. Arbeitskräfte, Wirtschaftskraft, ökologische Faktoren) zu überprüfen und in einen Kriterienkatalog zu überführen. Eine langfristige Steuerung kann zudem durch die Vergabe von Grundstücken im **Erbbaurecht** erzielt werden, diese Möglichkeit gilt es ebenfalls zu überprüfen.

Um qualitative Standards für Gewerbegebiete einzuführen, eignet sich die Erstellung einer **Leitlinie**. Ziel ist die Schaffung sozialer und ökologischer Mehrwerte, die der Attraktivitätssteigerung der Standorte dienen (z.B. gemeinsam genutzte Infrastruktur wie Parkhäuser, Kindergärten und Kantinen).



**Interkommunale
Gewerbegebiete**

Interkommunale Gewerbegebiete

Unter interkommunalen Gewerbegebieten versteht man die Planung, Ausweisung, Erschließung und Vermarktung eines Gewerbegebietes durch mindestens zwei Kommunen. Die beteiligten Kommunen regeln in solchen Fällen auch die Aufteilung der Lasten und Einnahmen, vor allem der Gewerbesteuer und der Grundsteuer.

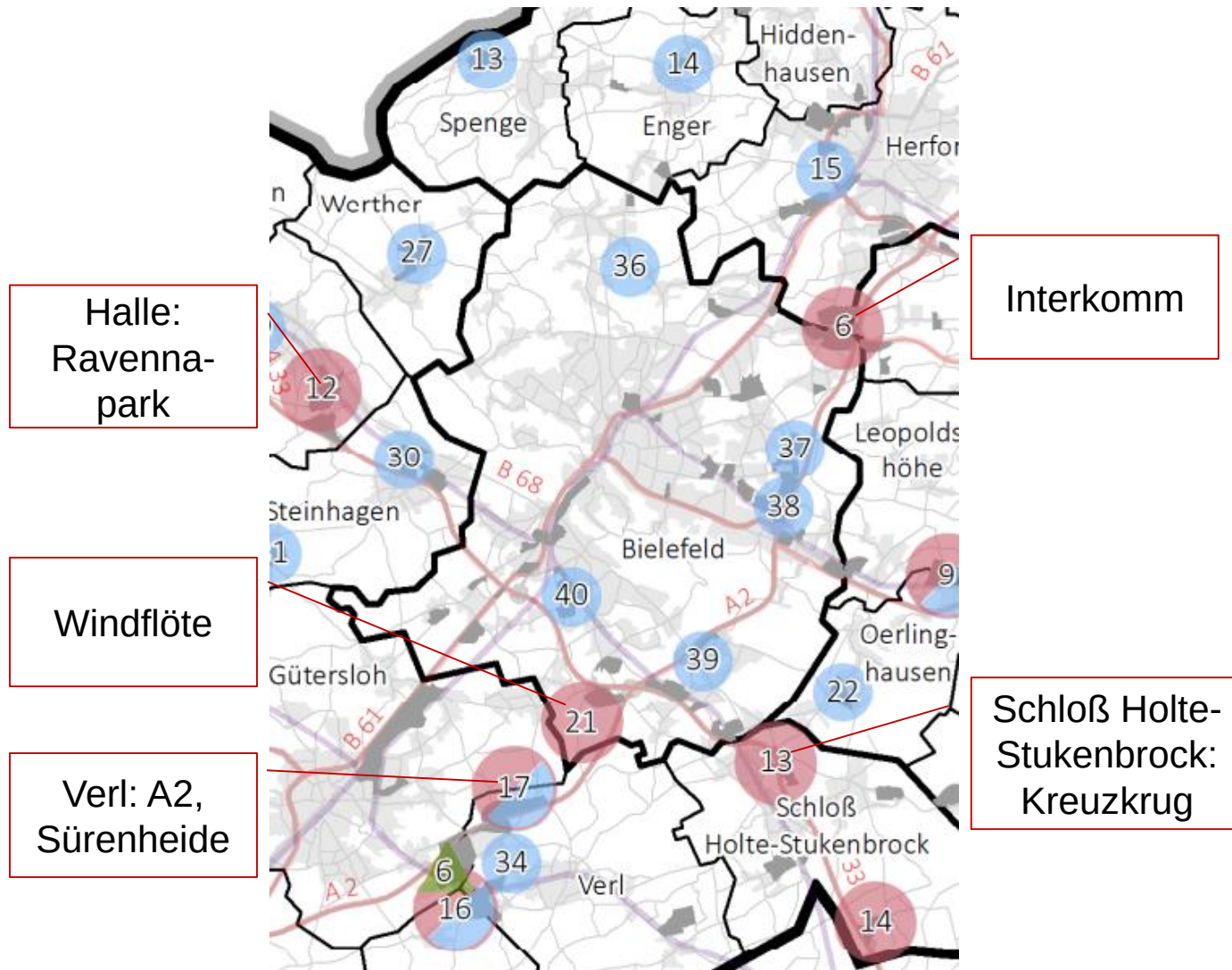
Aktuell ist die Stadt Bielefeld mit den Kommunen Herford und Bad Salzuflen durch das Erfolgsmodell des interkommunalen Gewerbegebiets Hellfeld partnerschaftlich verbunden.

Durch die landesplanerischen Vorgaben wird die interkommunale Zusammenarbeit zur Ausweisung von Gewerbeflächen an Relevanz gewinnen.

Der neue Regionalplan sieht auf dem Bielefelder Stadtgebiet zwei interkommunale Gewerbegebiete vor: das bereits bestehende Gebiet Hellfeld sowie das neu zu entwickelnde Gebiet Windflöte. Für das Gebiet Windflöte und das Gebiet Verl, Sürenheide haben erste Sondierungsgespräche mit Nachbarkommunen stattgefunden.

Die Entwicklung interkommunaler Gewerbegebiete, sowohl auf Bielefelder Stadtgebiet als auch in den Nachbarkommunen, stellt für Bielefeld eine große Chance dar.

Interkommunale Kooperation | Regionales Gewerbe- und Industrieflächenkonzept OWL





**Aktivierung von
Reserveflächen**

Empfehlung Verwaltung | Aktivierung von Reserveflächen

Die Aktivierung von Gewerbeflächen ist zwingend notwendig, um bereits planungsrechtlich ausgewiesene Gewerbeflächen schnellstmöglich der Wirtschaft zur Verfügung zu stellen. Auch aufgrund der bereits getätigten Investitionen in die Infrastruktur vorhandener Gewerbegebiete ist die Nachverdichtung von Flächen aus ökonomischer und ökologischer Sicht geboten.

Für die Ausweisung neuer Gewerbeflächen setzt die Landesplanung voraus, dass sämtliche Mittel zur Aktivierung von Gewerbeflächen ausgeschöpft sind.

Grundvoraussetzung für die Aktivierung ist jedoch das Mitwirken der Eigentümer*innen. Aufgrund geringer Sanktionsmöglichkeiten ist die Überzeugung der Eigentümer*innen maßgeblich. Dies kann insbesondere durch kostenlose Analysen bspw. der Entwicklungsmöglichkeiten, Aufklärung und Beratung sowie Unterstützung bei der Vermarktung erfolgen. Für dieses Angebot ist ein aktueller Überblick über die Verfügbarkeit und etwaige Restriktionen erforderlich (bspw. regelmäßige Realkartierung, Befragung der Eigentümer*innen von betriebsgebundenen und privaten Reserveflächen, Vermittlungsportal).

Bei verkaufsbereiten Eigentümer*innen sollte die Kommune über ausreichende Mittel verfügen, um einen schnellen Zwischenerwerb der Wirtschaftsflächen zu ermöglichen.

Empfehlung Verwaltung | Aktivierung von Reserveflächen

Sanktionen

- Entziehung Planungsrecht
- Grundsteuer C: Grundstücke die sofort bebaut werden können, können ab 01.01.2025 höher besteuert werden
→ beide Instrumente eignen sich aufgrund der Kosten-/Nutzenanalyse zur Zeit nicht

Anreize

- Ankauf
- Beratungsangebot
- Heilen von Restriktionen
- Standortportal/Kaufvermittlung

Häufig gibt es Einschränkungen, weshalb Teilbereiche bisher nicht genutzt wurden.
Viele Flächen können etwa durch Privatinvestoren nicht oder i.d.R. nicht wirtschaftlich aktiviert werden.

Planerische Instrumente

- Restriktionen heilen
- Bauleitplanung: Anlassbezogene Änderung von B-Plänen (obsolete Straßenführung, Erschließung, Entwässerung)

Konzeptionelle / organisatorische Instrumente

- Zuständigkeit, Budget & klarer politischer Auftrag



**Nutzungsintensivierung
und Aufwertung
gewerblicher
Bestandsgebiete**

Nutzungsintensivierung und Aufwertung | Potenziale nutzen

In den bestehenden Gewerbegebieten gibt es ungenutzte bzw. brachliegende (Teil-)Flächen, die Entwicklungspotenziale aufweisen. Diese können durch Aktivierung, Umlegung oder Nachverdichtung ausgeschöpft werden. Entwicklungen im Bestand leisten einen wichtigen Beitrag zum schonenden Umgang mit der Ressource Fläche, zudem werden die Interessen ansässiger Unternehmen einbezogen. Die Bestandsentwicklung von Gewerbegebieten ist eine wichtige städtebauliche Entwicklungsstrategie.

Eine Aufwertung und damit auch Modernisierung vieler Gewerbegebiete ist insbesondere in einfachen Gewerbegebieten in Bielefeld erforderlich (Ergebnis Gewerbeflächenbedarfs-prognose), da dort teilweise Infrastrukturen veraltet sind, was die Funktionsfähigkeit beeinträchtigt. Zudem fehlen oftmals Erholungs-räume und ökologisch wertvolle Freiflächen. Ansprüche an Arbeitsplätze und Unternehmensstandorte haben sich geändert, entsprechend wichtig ist die Modernisierung von bestehenden Strukturen, um eine erhöhte Wettbewerbsfähigkeit zu erzielen.

Entwicklungspotenziale

Mobilisierung von Reserveflächen
aus dem Flächennutzungsplan



Aktuelles Vorgehen Bauamt/WEGE:
Konstantes Monitoring durch Realkartierung, regelmäßige Befragung Eigentümer*innen, Leerstandsmanagement, Siedlungsflächenmonitoring

Aufwertung und Modernisierung



Aktuelles Vorgehen WEGE:
Kooperation und Beratung der Eigentümer*innen

Empfehlungen Verwaltung | Nutzungsintensivierung und Aufwertung

Konzeptionelle / organisatorische Instrumente

- Preisauslobungen / Best-Practice
- Planungsrecht auf mögliche Potenziale untersuchen
- Zusammenarbeit mit Partner*innen intensivieren
- Maßnahmenumsetzung aus der Nachhaltigkeitsstrategie

In der Bestandsentwicklung ist ein regelmäßiger Austausch mit den Eigentümer*innen notwendig, um zielgerichtet agieren zu können. Dadurch wird eine Grundlage geschaffen, betriebliche Belange in Bebauungsplanverfahren einzubringen. Oftmals verhindern ältere **Bebauungspläne** eine Standorterweiterung, hier sollte in Einzelfällen seitens der Verwaltung geprüft werden, ob eine Anpassung möglich ist.

Um Betriebe und Unternehmen in ihrer Entwicklung zu unterstützen sind passgenaue Beratungsangebote gefordert, die zukünftig etwa durch **Preisauslobungen oder Best-Practice-Beispiele** ergänzt werden können. Die Veröffentlichung solcher Beispiele sollte intensiviert werden, um auf Unternehmensseite Anreize zu schaffen.

Eine stärkere **Zusammenarbeit mit Partner*innen (z.B. IHK, Handwerkskammer)** bündelt fachliche Kompetenzen, die insbesondere in der Beratung von Unternehmen gefordert sind. Wichtig dabei ist, dass insbesondere Unternehmen, die über keine betrieblichen Reserven verfügen, aber erweitern möchten, umfassend beraten werden, um Abwanderungen zu verhindern.

Aus der **Nachhaltigkeitsstrategie** Bielefeld gehen für den Markenbaustein „Starke Wirtschaft“ Maßnahmen und Ziele für die gewerbliche Entwicklung hervor. Insbesondere die Arbeitskräftegewinnung und ein ressourcenschonende Flächenentwicklung werden dabei forciert. Diese Maßnahmen gilt es fachämterübergreifend umzusetzen.

Nachnutzung innerhalb des gewerblichen Bestands



Gustav-Winkler-Straße
Quelle: Homepage Hagedorn



Ehem. Ankerwerke
Quelle: Westfalenblatt

- **Wiederaufbereitung**,
aktuell allein größere
Projekte mit **> 18 ha**
- **Neue Nutzer für Bestand**,
aktuell allein größere
Umnutzungen mit **>2,6 ha**
- **Nachverdichtung**, u.a.
Möllerwerke, Schüco

Graphia
Quelle: Standortportal WEGE



Bielefelder Brauerei (Möllerwerke)
Quelle: Neue Westfälische





Sicherung vor Fremdnutzung und Aufgabe von Gewerbeflächen

Um wertvolle Gewerbeflächen für die Bielefelder Wirtschaft zu sichern, ist auch der Schutz vor Fremdnutzungen notwendig. Dies können beispielsweise religiöse, kulturelle & soziale Einrichtungen, Wohnen, Einzelhandel, reines Lagern (Lagerboxen), privilegierte Vorhaben nach BauNVO/BauGB, Hundeschulen oder auch PV-Freiflächenanlagen sein.

Konzeptionelle / organisatorische Instrumente

- WEGE kann Eigentümer*innen ansprechen, versuchen zu überzeugen: wertvolle Gewerbenutzung (Bielefelder Immobilienwirtschaft)

Planerische Instrumente

- Neuplanungen: Weitestgehender Ausschluss durch Festsetzungen im B-Plan
- Anlassbezogene Änderung von B-Plänen

Aktuell ist ein Gentrifizierungsprozess des Gewerbes durch Verdrängung und Nutzungskonkurrenz/-konflikt durch steigende Bodenpreise zu erkennen. Diese Verdrängung hat zur Folge, dass Verkehre aus und in die Peripherie zunehmen. Zusätzlich erfolgt auch eine Qualitätsabnahme von Wohngebieten, da die Güte eines Wohngebietes auch von gut durchmischten Funktionen abhängt.

Es wurden verschiedene städtebauliche Beispiele zur Sicherung von Gewerbeflächen diskutiert. In der Arbeitsgruppe wurde für Bielefeld bei Aufgabe von Gewerbeflächen die Schaffung von Ausgleichs-flächen als zielführend und sinnvoll erachtet.



Gastvortrag
Hr. Dr. Staacke, IHK

- Flächenumsätze (Grundstücksmarktbericht Bielefeld): Können Flächenumsätze eine sinnvolle Kennzahl für die Situationsanalyse und Zielwertbestimmung sein?
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verstärkt regional und hochwertiger denken (z.B. Moorschutz) oder gebäudeintegriert schaffen
- Eingekapselte Grundstücke prüfen und Entwicklung konsequent ermöglichen
- „One-Face-To-The-Customer-Prinzip“: Klare Festlegung der Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten in der Stadt
- Ganzheitliche Gewerbeflächenentwicklung: Sowohl neue Flächen als auch Bestandsgebiete betrachten
- Entwicklung einer Wirtschaftsstrategie für die Stadt Bielefeld



Bisherige Ergebnisse

Bisherige Ergebnisse

- Es besteht **klarer Handlungsbedarf** für die gewerbliche Entwicklung, da kaum freie Gewerbeflächen vorhanden sind, um bestehende Bedarfe zu decken
- Die Flächen mit einer zeitnahen Umsetzbarkeit können nur einen Teil der bestehenden Bedarfe decken
- Gewerbeflächenentwicklung sollte **ganzheitlich** betrachtet werden, indem sowohl Bestandsgebiete als auch neue Flächen in den Fokus genommen werden.
Die Entwicklung interkommunaler Gewerbegebiete, sowohl auf Bielefelder Stadtgebiet als auch in den Nachbarkommunen, stellt für Bielefeld eine große Chance dar.
- **Weiche Standortfaktoren** (z.B. Wohnumfeld, Umweltqualität, Kultur- und Freizeitangebot, Bildungsangebot) wirken sich auf die Wahl des Arbeits- und Wohnortes von Arbeits- und Fachkräften und die Standortwahl von Unternehmen aus, entsprechend gilt es diese zukünftig in der Gewerbeentwicklung mitzudenken
- **Strategische Entscheidungen** über die weitere Entwicklung sollten zeitnah getroffen werden