

Unternehmen brauchen Raum für Entwicklung

Gewerbeflächenentwicklung

“Ostwestfalens Industrie hat ein gutes Jahr hinter sich” – dieses Fazit zieht die IHK Ostwestfalen zu Bielefeld in ihrem **Konjunkturbericht** [↗](#) im Frühjahr 2019. Die gute Geschäftslage ging mit ausgelasteten Produktionskapazitäten, gesteigerten Investitionen und positiven Entwicklungserwartungen einher. Im Herbst 2018 verzeichneten **laut IHK Ostwestfalen zu Bielefeld** [↗](#) 41 % der Bielefelder Industrieunternehmen fast gänzlich ausgelastete Produktionskapazitäten, weitere 49,6 % immerhin eine Auslastung über 80 %. Gesteigerte Investitionen tätigte ein gutes Drittel der Industrieunternehmen in Bielefeld.

Diese positive konjunkturelle Entwicklung spiegelt sich auch in der großen Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen für Bürogebäude sowie Produktions-, Lager- und Logistikhallen wider. Etwa 65 qualifizierte Anfragen mit einer Größenordnung von insgesamt rund 38,3 ha Gewerbefläche erreichten die WEGE mbH im Jahr 2018. Die Bandbreite der nachgefragten Flächen reicht von wenigen hundert Quadratmetern bis hin zu mehreren zehntausend. Ein Großteil der Anfragen bezieht sich jedoch auf Flächen zwischen 1.500 und 10.000 Quadratmetern. Bei den qualifizierten Anfragen handelt es sich um Interessenten, die sich explizit für den Standort Bielefeld interessieren und deren Planungen eine realistische zeitliche Perspektive aufweisen. Über 50 % der Anfragen kamen von Bielefelder Unternehmen, etwa 10 % aus dem regionalen Umland und gut ein Viertel aus anderen Regionen Deutschlands. Die Anfragen konnten in den meisten Fällen nicht bedient werden, da ihnen ein geringes Angebot an verfügbaren Gewerbeflächen von lediglich rund 2,5 ha im interkommunalen Gewerbegebiet zu Jahresbeginn entgegenstand. Diese Zahl reduzierte sich im Laufe des Jahres 2018 auf nunmehr 6.500 m². Große zusammenhängende Flächen können bereits seit Jahren nicht mehr angeboten werden. Der Handlungsdruck, dem Markt weitere Gewerbeflächen zuzuführen, ist hoch.

Unter dem Motto „Wir schaffen Raum für Entwicklung“ arbeitet die WEGE mbH intensiv daran, bisher nicht genutzte oder untergenutzte Gewerbeflächen zu aktivieren und neue Gewerbeflächen zu entwickeln. Dabei verfolgt sie die Strategie der Aktivierung, Profilierung und Suchräume (kurz APS-Strategie).

Flächenaktivierung

Die Aktivierung von Gewerbeflächen umfasst die Marktzuführung von Gewerbeflächen mit Baurecht, die derzeit nicht genutzt werden oder untergenutzt sind. Dies können sogenannte freie Reserveflächen, (Gewerbe-) Brachen oder betriebsgebundene Reserveflächen sein, die von einem Unternehmen nicht mehr benötigt werden. Im Rahmen der Aktivierung werden Restriktionen, die eine gewerbliche Nutzung der Fläche bisher verhin-

dern, aufgehoben. Anschließend wird die Vermittlung der aktivierten Flächen durch die WEGE unterstützt.

Voraussetzung der Flächenaktivierung ist es, über jede Fläche im Stadtgebiet stets aktuelle Informationen zum Status der Verfügbarkeit und über etwaige Aktivierungshemmnisse zu haben. Um die Verkaufsbereitschaft zu prüfen, werden in Abständen von etwa zwei Jahren alle Eigentümer*innen von nicht (gewerblich) genutzten Gewerbeflächen postalisch zu ihrer Verkaufsbereitschaft befragt. Die jüngste Befragung fand im Jahr 2018 statt. Befragt wurden Eigentümer*innen von rund 83 ha Gewerbefläche. Zu insgesamt rund 68 ha hat die WEGE mbH eine Rückmeldung erhalten, darunter knapp 18 ha mit verkaufsbereiten Eigentümer*innen oder welchen, die zu einer gewerbliche Entwicklung und anschließenden Verpachtung ihres Grundstücks bereit wären. Eine weitergehende Untersuchung der Flächenverfügbarkeit hat ergeben, dass von diesen Flächen lediglich 7,5 % (1,34 ha) tatsächlich kurzfristig nutzbar wären. Die übrigen Flächen weisen Restriktionen wie eine fehlende verkehrliche Erschließung, fehlende entwässerungstechnische Kapazitäten oder räumliche Nutzungskonflikte auf.

Flächenprofilierung

Da nicht alle ungenutzten Gewerbeflächen im Stadtgebiet aktiviert werden können oder aufgrund ungünstiger Lage oder unpassender Zuschnitte nicht den aktuellen Marktanforderungen entsprechen, müssen zukünftig neue Gewerbeflächen bereitgestellt werden. Damit diese qualitativ und quantitativ dem Nachfrageprofil der Unternehmen entsprechen, werden im Rahmen der Profilierung potenzielle Gewerbeflächen im Hinblick auf die Unternehmensanforderungen überprüft und entsprechend entwickelt. Die Profilierung betrifft Flächen, die heute noch kein Baurecht aufweisen, aber perspektivisch für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen sind. Dazu zählen in erster Linie Flächen, die auf regionalplanerischer Ebene als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche ausgewiesen sind. Ein zentrales Ziel der WEGE mbH ist es, auf diesen Flächen durch kommunale Bauleitplanung Baurecht zu schaffen. Dazu arbeitet sie eng mit dem Bauamt der Stadt Bielefeld zusammen. Wie auch im Handlungsfeld Akti-

vierung wurden 2018 die Eigentümer*innen der Profilierungsflächen zu ihrer Verkaufsbereitschaft befragt, um zu überprüfen, auf welchen Flächen die Schaffung gewerblichen Baurechts sinnvoll ist.

Befragt wurden Eigentümer*innen von knapp 75 ha regionalplanerischen Siedlungsreserven. Eine Rückmeldung erhielt die WEGE mbH zu rund 42,8 ha, darunter knapp 13,4 ha Fläche, deren Eigentümer*innen verkaufsbereit sind. Die Verkaufsbereitschaft ist die eine wichtige Grundlage für die Schaffung von Planungsrecht. Darüber hinaus gibt es jedoch viele weitere Aspekte, die geprüft werden müssen. Die WEGE mbH hat damit bereits begonnen und festgestellt, dass bei einem Großteil der Flächenreserven neben der mangelnden Verkaufsbereitschaft fehlende Entwässerungskapazitäten und ein hoher Aufwand bei der verkehrlichen Erschließung Entwicklungshemmnisse darstellen.

Potenzial- und Suchräume

Die Arbeitsfelder Aktivierung und Profilierung der APS-Strategie machen deutlich: Theoretisch gibt es in Bielefeld noch freie Gewerbeflächen. Ob darauf aber jemals Produktionshallen oder Büros stehen werden, ist fraglich. Umweltprüfungen, schalltechnische Beurteilungen, wasserrechtliche Genehmigungen, Verkehrsgutachten und nicht zuletzt sich verändernde Bedarfe der Unternehmen stellen hohe Anforderungen dar, die erfüllt sein müssen, damit eine Fläche tatsächlich gewerblich genutzt werden kann. Um dem hohen Flächendruck zukünftig qualitativ und quantitativ begegnen zu können, bedarf es neuer Gewerbeflächen. Die Neuaufstellung des Regionalplans OWL 2035 bietet diesbezüglich eine große Chance. Die zusätzliche Ausweisung von Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen auf Bielefelder Stadtgebiet im Regionalplan ist Voraussetzung für die Entwicklung neuer Gewerbegebiete in Bielefeld. Es gilt daher, das gesamte Stadtgebiet „unter die Lupe zu nehmen“ und geeignete Flächen im Rahmen des Regionalplanerarbeitungsverfahrens einzubringen.

Die dezernatsübergreifende Zusammenarbeit der WEGE mbH mit allen relevanten Ämtern der Stadt Bielefeld zur Identifikation neuer potenzieller Gewerbeflächen war auch im Jahr 2018 sehr intensiv. Stadtgebietsweit wurden Flächen hinsichtlich verkehrstechnischer, naturschutzrechtlicher,

gesamtplanerischer und gewerblicher Belange -auch vor Ort- geprüft. Dadurch konnten so genannte „Potenzial- und Suchräume“ identifiziert werden, die nun von der Politik diskutiert und anschließend der Regionalplanungsbehörde gemeldet werden können.
