

▶ 10

Baustein 10

Angebot an ASB-Reserveflächen im Regionalplan

Der Baustein enthält eine Analyse und Bewertung des Angebots an ASB Allgemeinen Siedlungsbereichen im Regionalplan, die über die Darstellungen des Flächennutzungsplanes hinausgehen, um das Potenzial für eine ggf. perspektivische gewerbliche Entwicklung einschätzen zu können.



1. Vorbemerkung – Angebot an ASB-Reserveflächen im Regionalplan

Grundsätzlich lassen sich gewerbliche Nutzungen nicht nur in ausgewiesenen Gewerbe- und Industriebereichen (GIB), sondern unter bestimmten Bedingungen auch in Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB¹) unterbringen. Dies betrifft neben Einzelhandelsnutzungen und Bürodienstleistungen vor allem kleine Betriebe des Handwerks- und des Baugewerbes; vereinzelt auch Betriebe des Verarbeitenden sowie des Kfz-Gewerbes. Im Hinblick auf die Deckung des Bedarfes an gewerblichen Bauflächen sind dabei vor allem das Handwerk, das Verarbeitende Gewerbe, das Baugewerbe sowie das Kfz-Gewerbe von Interesse.

Die Analyse von bestehenden Bauflächenreserven des Flächennutzungsplanes zeigt, dass der Flächenvorrat nicht ausreichend sein wird, um den zukünftigen Flächenbedarf bis zum Jahr 2035 befriedigen zu können. Eine bedarfsgerechte Gewerbeflächenentwicklung setzt daher voraus, dass perspektivisch neue gewerbliche Bauflächen im Flächennutzungsplan ausgewiesen werden.

Aus diesem Grund wurde auch geprüft, welche der – über den Flächennutzungsplan hinausgehenden – ASB-Flächenreserven im rechtswirksamen Gebietsentwicklungsplan für den TA Oberbereich Bielefeld (GEP) eine potenzielle Eignung für wohnverträgliche Gewerbenutzungen aufweisen.

2. Methodisches Vorgehen

Betrachtet wurden alle bislang ungenutzten Allgemeinen Siedlungsbereiche gemäß Darstellung im Regionalplan mit einer Fläche größer/gleich ein Hektar, welche im Flächennutzungsplan nicht bereits als Baufläche dargestellt sind.

Eine fachliche Prüfung und Beurteilung erfolgte in einem ersten Schritt anhand siedlungsstruktureller Kriterien und umfasste u. a. die folgenden Belange:

- Festsetzungen vorhandener Bebauungspläne
- Faktisch vorhandene Bebauung (mit gewissem Gewicht)
- Umgebungs-/Siedlungsstruktur (unter Einschluss planerischer Zielvorgaben, u.a. im Flächennutzungsplan)
- Planungsziele gemäß beschlossener Städtebaulicher Entwicklungskonzepte/Rahmenpläne
- „Harte“ Ausschlusskriterien aus dem Bereich Natur- und Umweltschutz (u.a. FFH-, Naturschutz-, Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete)

Die verbleibenden Flächen wurden in einem zweiten Schritt unter Einbeziehung der Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH nach folgenden qualitativen Kriterien geprüft:

- Bewertung der Lagequalität der potenziellen Entwicklung als Gewerbestandort hinsichtlich von Faktoren wie „Adresse“, „Image“ oder „Wertigkeit“
- faktische Nutzbarkeit des Bereiches gemäß allgemeiner betrieblicher Anforderungen. (Einschränkungen in der Nutzbarkeit: u.a. durch nicht geeigneten Zuschnitt/Größe, eingestreute Wohnnutzungen, Topografie, Baugrund)

1 ASB-Bereiche beinhalten die Flächen für Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen und öffentliche und private Dienstleistungen.

- Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz, potentielle Störungen angrenzender Siedlungsbereiche durch Gewerbeverkehr, vorhandener Bahnanschluss, leistungsfähiger ÖPNV-Anschluss

3. Ergebnisse

Bei einer Analyse der ASB-Reserven in Bielefeld auf die Möglichkeit zur Unterbringung gewerblicher Nutzungen nach städtebaulichen und qualitativen Kriterien konnten insgesamt 25,8 ha für eine gewerbliche Nutzung potenziell geeigneter Flächen an drei Standorten ermittelt werden (vgl. auch nachstehende Steckbriefe).

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass in einzelnen Modellen zur Berechnung des Gewerbeflächenbedarfes zumindest ein Teil des gewerblichen Flächenbedarfes ohnehin in allgemeine Siedlungsbereiche verwiesen wird. So setzt das TBS-GIFPRO-Modell des Deutschen Instituts für Urbanistik für die Bedarfsberechnung

- im emissionsarmen verarbeitenden Gewerbe 90%,
- im Baugewerbe 90% und
- im Kfz-Gewerbe 70%

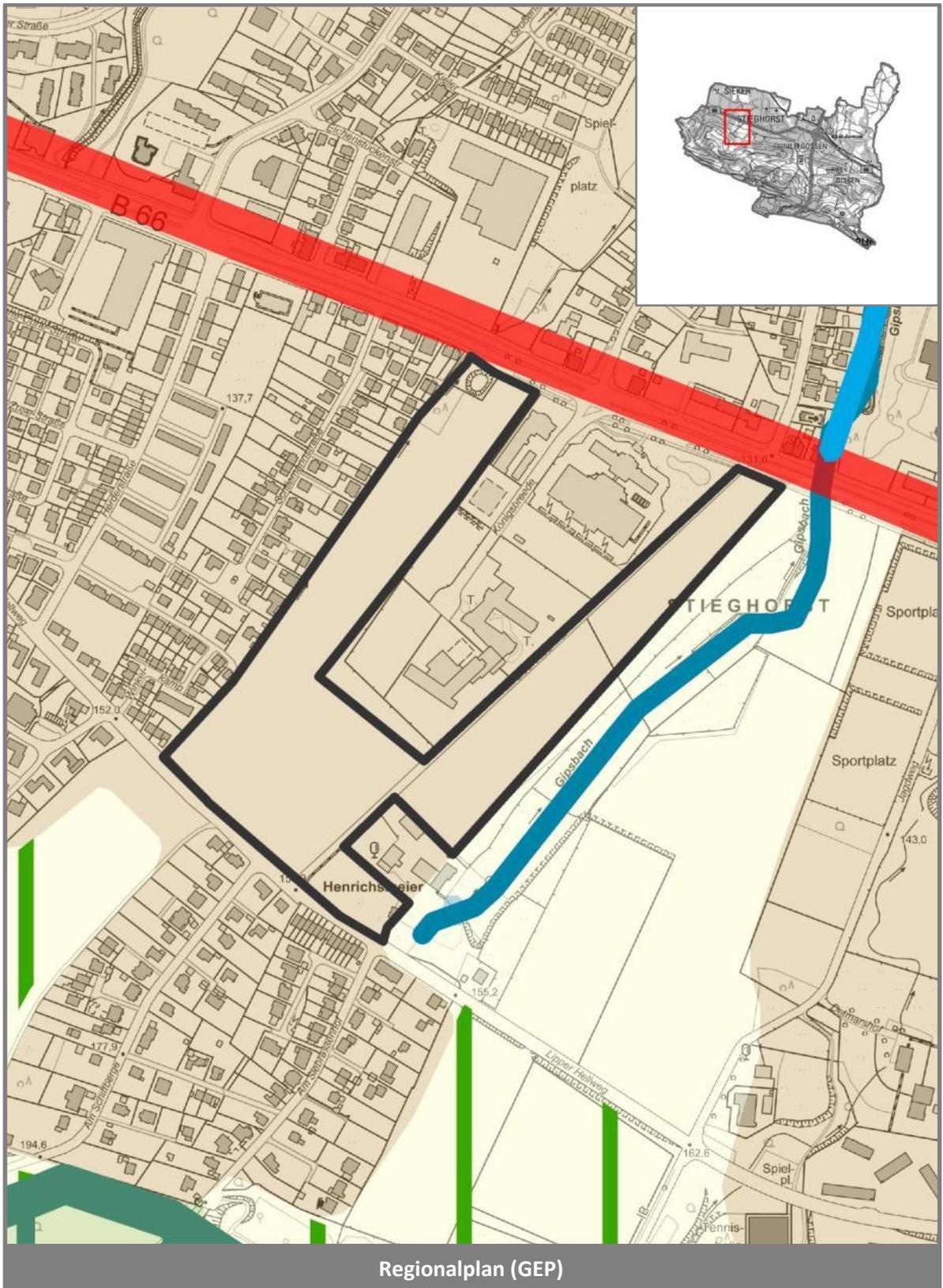
der in diesen Branchen Beschäftigten für die Bedarfsermittlung ein. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass im emissionsarmen verarbeitenden Gewerbe und im Baugewerbe jeweils 10% und im Kfz-Gewerbe 30% der Beschäftigten in anderen Siedlungsbereichen verortet werden. Auf der Basis der Beschäftigtenzahlen in Bielefeld und unter Verwendung der modellspezifischen Ansiedlungs- und Verlagerungsquoten entspricht dies für Bielefeld einem Flächenbedarf bis 2035 von 98.457 m² bzw. rd. 10 ha Nettobauflächen.

Dieser Bedarf wird also bereits modellimmanent den ASB-Flächen zugewiesen und ist daher vom ermittelten Angebot innerhalb der ASB-Reserven abzuziehen.

Damit verbleibt im Endergebnis ein Flächenangebot in ASB-Bereichen von 15,8 ha, das grundsätzlich für die Deckung des gewerblichen Flächenbedarfes eingesetzt werden kann. Unter Berücksichtigung eines Flächenanteils von mindestens 20 v.H. – u.a. für Grün, Erschließung, technische Infrastrukturflächen und ökologische Kompensationsflächen können 12,6 ha Nettobauflächen für die Bedarfsdeckung berücksichtigt werden, vorbehaltlich einer grundsätzlichen stadtentwicklungspolitischen Perspektivklärung zur gewünschten Nutzungsausrichtung dieser Bereiche.

Die Bereiche sind im Folgenden dargestellt.

ASB-Reserve 1 – Am Siebrassenhof/Königsbreite





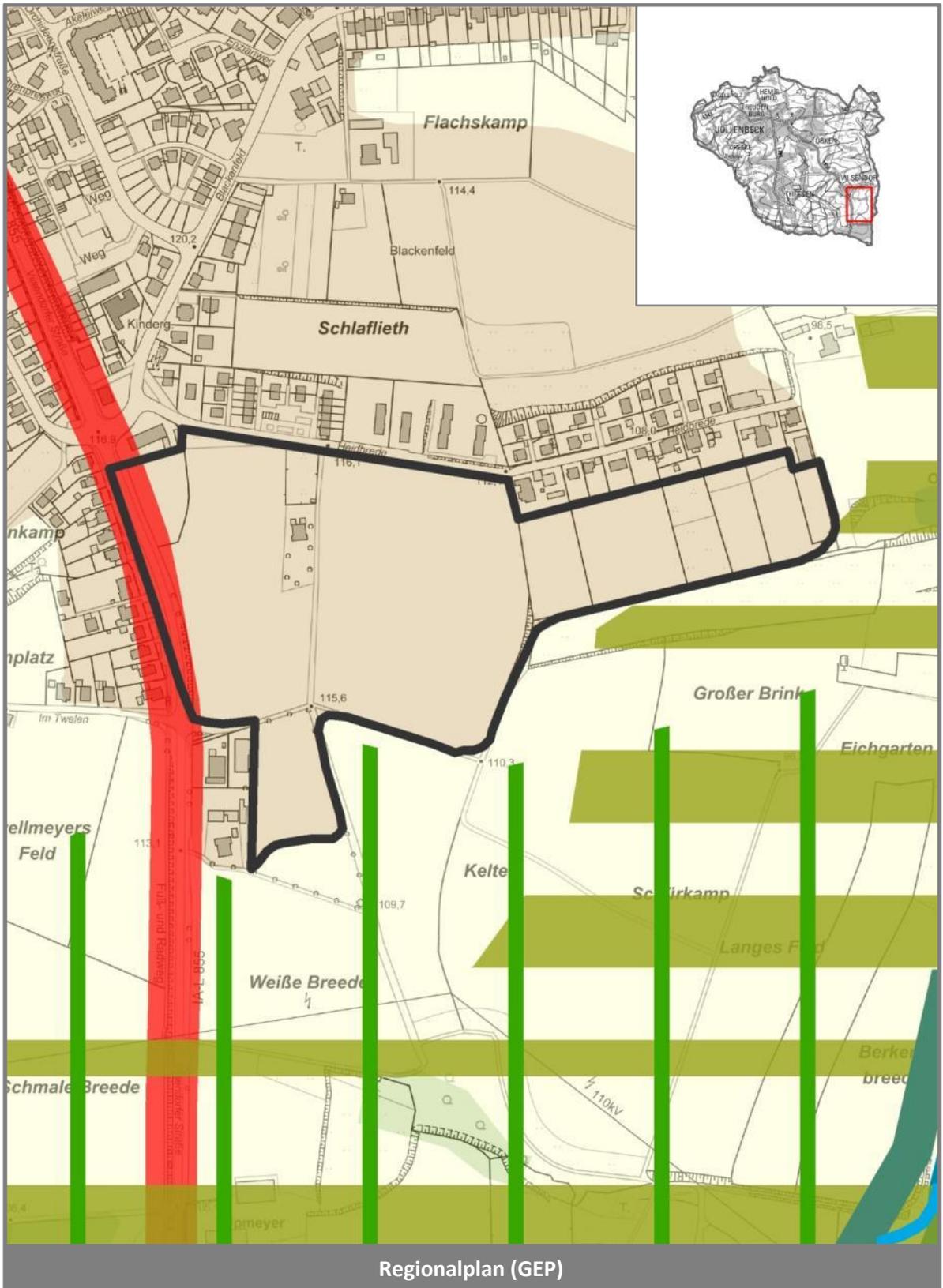
Luftbild



Flächennutzungsplan (FNP)

Stadtbezirk:	Stieghorst
Bezeichnung:	Am Siebrassenhof/Königsbreite
Größe:	9,0 ha
Ersteinschätzung:	potenziell geeignet (als Ergänzung des bestehenden Gewerbegebietes) unter Berücksichtigung benachbarter Wohnbebauung und Kaltluftfunktionen

ASB-Reserve 2 - Linnheide





Luftbild



Flächennutzungsplan (FNP)

Stadtbezirk:	Jöllenneck
Bezeichnung:	Linnheide
Größe:	13,5 ha
Ersteinschätzung:	potenziell geeignet – insbesondere im Nahbereich der Vilsendorfer Straße

ASB-Reserve 3 – Kasseler Straße





Stadtbezirk:	Brackwede
Bezeichnung:	Kasseler Straße
Größe:	3,3 ha
Ersteinschätzung:	potenziell geeignet (bei Anschluss B61n)