



Industrie- und Handelskammer
Ostwestfalen zu Bielefeld



Leitfaden **Entwicklung** **von Wirtschaftsflächen** **in Kommunen**

Die Industrie- und Handelskammer steht den Städten und Gemeinden bei der Entwicklung von Gewerbe- und Industrie-
flächen jederzeit partnerschaftlich und unterstützend zur Seite.
Gerade in Zeiten großer Herausforderungen und Unsicherheiten
müssen alle Akteure der Region gemeinsam darauf hinwirken,
die wirtschaftliche Basis zu stärken und die Region zukunftsfähig
aufzustellen. Ein hinreichendes Angebot an Wirtschaftsflächen
für die Unternehmen ist dabei ein zentraler Baustein der weiteren
Entwicklung und stellt aus unserer Sicht ein wesentliches
Aufgabenfeld für die Städte und Gemeinden in Ostwestfalen dar.



Ansprechpartner:
Dr. Gerald Staacke,
Referat Verkehr, Stadt- und
Regionalplanung
g.staacke@ostwestfalen.ihk.de
Telefon: +49 521 554-0



Flächenbedarfe in Ostwestfalen

Der neue Regionalplan OWL bietet den Kommunen in Ostwestfalen Möglichkeiten zur Entwicklung. Er setzt dabei neben der Sicherung und Entwicklung von Flächen über Ziele und Grundsätze maßgeblich auf eine Vorgabe von Flächenkontingenten, die sich an den Entwicklungsbedarfen der heimischen Unternehmen orientieren.



01 Flächen für die Zukunft,
IHK Ostwestfalen, Bielefeld 2017
► www.ostwestfalen.ihk.de
→ Standort fördern → IHK Positionen
→ Verabschiedete IHK Positionen
→ „Flächen für die Zukunft“

Ostwestfalen zeichnet sich durch eine leistungsstarke Wirtschaft in einer landschaftlich reizvollen Region mit hoher Lebensqualität aus. Diese Position als bedeutende Wirtschafts- und Industrieregion sollte Ostwestfalen auch in den kommenden Jahren sichern. Die Wirtschaft strebt – unter Einbeziehung dieses attraktiven Umfelds – nachhaltiges Wachstum an. Besonders für den heimischen Mittelstand sind dabei optimale Rahmenbedingungen für Wachstum essenziell. Daraus resultiert der Bedarf an weiteren Wirtschaftsflächen. Haupttreiber der zukünftigen Entwicklung sind Transformationsprozesse im Zuge der Digitalisierung, die Dezentralisierung, veränderte gesellschaftliche Verhaltensmuster sowie die zunehmende Bedeutung der Logistik.

In Ostwestfalen besteht ein erheblicher Mangel an verfügbaren Wirtschaftsflächen. Um diesem Engpass zu begegnen, ist eine sachliche öffentliche Debatte über die Flächennutzung durch Gewerbe und Industrie erforderlich.

Der Anteil von Gewerbe- und Industrieflächen an der Gesamtfläche beträgt in Nordrhein-Westfalen 3,0 Prozent, in Ostwestfalen jedoch nur 2,2 Prozent. Dabei ist der Anteil an Industriearbeitsplätzen mit 26,5 Prozent überdurchschnittlich hoch. Das belegt Ostwestfalens herausragende Bedeutung als Industrieregion. Heimische Unternehmen nutzen die Flächen nicht nur sparsamer als oft vermutet, sondern sie handeln schon aus eigenem, ökonomischem Interesse verantwortungsvoll im Umgang mit dem knappen Gut. Darüber hinaus ist die Versorgung der ländlichen Räume durch zahlreiche Kleinbetriebe aus Gewerbe und Handwerk zu gewährleisten. Auch kleinere Ortschaften mit weniger als 2.000 Einwohnern benötigen Entwicklungsperspektiven. Nur so können bestehende Synergien erhalten und die Versorgungssicherheit mit Produkten und Dienstleistungen auch unter schwierigen geopolitischen Bedingungen gewährleistet werden. Weitere wichtige Hinweise zur zukünftigen Entwicklung von Gewerbeflächen gibt die IHK in der Broschüre „Flächen für die Zukunft“⁰¹.

Die Kreise haben Wirtschaftsflächenbedarfe für jede Stadt und Gemeinde in Ostwestfalen bis zum Jahr 2035 ermittelt und 2017 in eigenen Gutachten⁰¹ dargestellt.

Region	Bedarf bis 2035	Kontingente bis 2040
Kreis Minden-Lübbecke	175 – 377 ha [*]	504 ha
Kreis Herford	362,9 ha	381 ha
Stadt Bielefeld	210 – 230 ha	285 ha
Kreis Gütersloh	779,6 ha	948 ha
Kreis Paderborn	336 – 374 ha [*]	733 ha
Kreis Höxter	11 – 134 ha [*]	348 ha

^{*} teils Reserven; Nutzung der GIFPRO-Methode

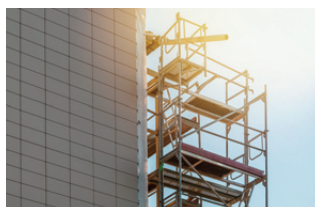
Auf diesen Gutachten aufbauend wurden im gültigen Regionalplan obenstehende Flächenkontingente bis ca. 2040 festgesetzt. Eine Überprüfung findet im Fünf-Jahres-Turnus statt. Die Veränderung gegenüber den errechneten Bedarfen der Kreise ergeben sich hauptsächlich durch den zugrunde gelegten Zeitraum mit dem Zieljahr 2040 statt 2035. Außerdem weicht der Regionalplan von der starren Anwendung der GIFPRO-Methode in den Gutachten der Kreise Minden-Lübbecke, Paderborn und Höxter ab.

⁰² Die Gutachten sind als Fachbeiträge zum Regionalplan auf den Seiten der Bezirksregierung Detmold veröffentlicht (s. Gewerbe- und Industrieflächenkonzepte der Kreise und der Stadt Bielefeld).
► <https://www.bezreg-detmold.nrw.de/regionalplanung>





Der Regionalplan möchte den Städten und Gemeinden durch die Trennung von Mengen- und Standortsteuerung Flexibilität bei der Entwicklung einräumen. Er sichert lokal und regional bedeutsame Gewerbe- und Industriestandorte und soll an diesen Stellen Flächenangebote forcieren. Dabei baut er auf einer gut gelebten Praxis der interkommunalen Kooperation bei der Entwicklung von Industriegebieten auf.



Grundlage der weiteren Entwicklung ist, dass die Region – und damit alle Städte und Gemeinden Ostwestfalens – wettbewerbsfähig sein und sich an neue Rahmenbedingungen anpassen muss. Gewerbliche und industrielle Entwicklung brauchen Raum. Um die wirtschaftlich positive Entwicklung nicht zu gefährden, sind die folgenden Aspekte zu beachten:



- Die zusätzliche Neuausweisung von Wirtschaftsflächen ist dringend erforderlich.
- Eine Beschränkung auf die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen ist völlig unzureichend und kann den nachgefragten Bedarf nicht adäquat decken.



■ Marktfähige Standorte müssen mittels Monitoring erfasst und ausgewiesen werden.

■ Die strukturellen Unterschiede innerhalb der vielfältigen Region erfordern eine differenzierte Betrachtung von Wirtschaftsflächenangeboten.

■ Die Versorgung mit Wirtschaftsflächen muss auch für die Vielzahl von Kleinbetrieben aus Gewerbe und Handwerk in den ländlichen Räumen gesichert werden.

■ Kleinteilige Gewerbeflächen müssen auch weiterhin in ASB-Gebieten ausgewiesen werden, interkommunale GIB-Flächen sollen vorrangig für Industriebetriebe sowie verkehrsintensive und emittierende Unternehmen entwickelt werden.

■ Industrielles Wachstum erfordert eine hocheffiziente Logistik. Industrielle Produktion und logistische Dienstleistungen sind eng verknüpft. Erforderlich ist ein ausreichendes Angebot für Gewerbe-, Industrie- und Logistikflächen an Verkehrsachsen.



Leitfaden zur Entwicklung von Wirtschaftsflächen

Aus Sicht der IHK sollten die Städte und Gemeinden in Ostwestfalen die folgenden Aktivitäten einleiten, um Wirtschaftsflächen zu sichern und zu entwickeln.

03 Ziele gelten planerisch als „endabgewogen“ und können bei späteren Vorhaben nicht mehr ausgeschlossen werden.

Flächenangebote des Regionalplans konsequent ausschöpfen

1 Der Regionalplan legt in Ziel S5 Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) fest. Diese werden als Vorranggebiet zeichnerisch und textlich festgesetzt. Dadurch entsteht eine Ausschlusswirkung für nicht gewerblich-industrielle Nutzungen an dieser Stelle. Die Kommunen sind also angehalten, genau in den im Regionalplan festgelegten GIB-Bereichen in der Bauleitplanung Gewerbe- und Industrieflächen zu schaffen. Die Kontingente jeder Kommune sind dabei so ausgelegt, dass sie den Bedarf der Unternehmen vor Ort widerspiegeln. Viele Städte und Gemeinden sind durch eine Entkopplung von Flächen- und Mengensteuerung flexibel bei der Festlegung des konkreten Standortes von Industrieflächen. Aus Sicht der IHK sollte jede Kommune konsequent in die Entwicklung dieser Flächen gehen, um den heimischen Unternehmen dringend notwendige Wirtschaftsflächenangebote schaffen zu können.

Entwicklung einer Gewerbeflächenstrategie für die Kommune

2 Die Städte und Gemeinden sollten sich über eine aktive, strategische Entwicklung von Gewerbeflächen Gedanken machen. Dabei bietet die Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld den Städten und Gemeinden ihre Unterstützung an, z. B. durch Teilnahme an Workshopprozessen oder durch fachliche Unterstützung der Kommunen. Dafür müssen bei der Stadt oder Gemeinde auch die personellen und technischen Kapazitäten vorhanden sein, um Strategieprozesse zu installieren und umzusetzen. Die Struktur der Gewerbeflächenstrategie sollte die Aspekte Rahmenbedingungen, Ziele, Planung, Umsetzung und Monitoring berücksichtigen und mit Leben füllen. Eine beispielhafte, mögliche Gewerbeflächenstrategie finden Sie in diesem Leitfaden auf Seite 8 (Rückseite).

Aktivierung weiterer Flächenpotenziale durch die Kommunen

3 Neben den vorgegebenen Flächenangeboten sollten die Kommunen weitere Flächenpotenziale aktivieren. Diese können z. B. Brachflächen, Reserven oder Konversionsflächen einbeziehen. Insbesondere hochwertige Industrieflächen können durch eine starke interkommunale Kooperation gesichert und entwickelt werden.

Die Städte und Gemeinden sollten dabei jedoch hinterfragen, welches Vorgehen sinnvoller ist: die Flächen selbst zu kaufen und zu entwickeln oder Planungsrecht für Wirtschaftsflächen zu schaffen, ohne die Flächen zu



erwerben. Das Städtebaurecht gibt vielfältige Möglichkeiten für eine geordnete Entwicklung. Die öffentliche Hand ist auch vor dem Hintergrund knapper Kassen nicht immer in der Lage, Flächen zu erwerben und zu entwickeln. Vielfach können die Vertragsparteien selbst am besten entscheiden, ob sie den Flächenhandel eingehen. Deshalb sollte der kommunale Flächenerwerb kein bedeutsames Kriterium für die Schaffung von Wirtschaftsflächen sein.

Einbeziehung wichtiger Akteure für eine zukunftsgerichtete Flächenentwicklung

4 Neben Verwaltung und Politik gibt es eine ganze Reihe weiterer Akteure, die bei der Entwicklung von Gewerbeflächen eine Rolle spielen. Teilweise sind es Verbände wie etwa Umweltverbände oder auch Privatpersonen wie z. B. Flächeneigentümerinnen und Flächeneigentümer sowie Unternehmerinnen und Unternehmer.

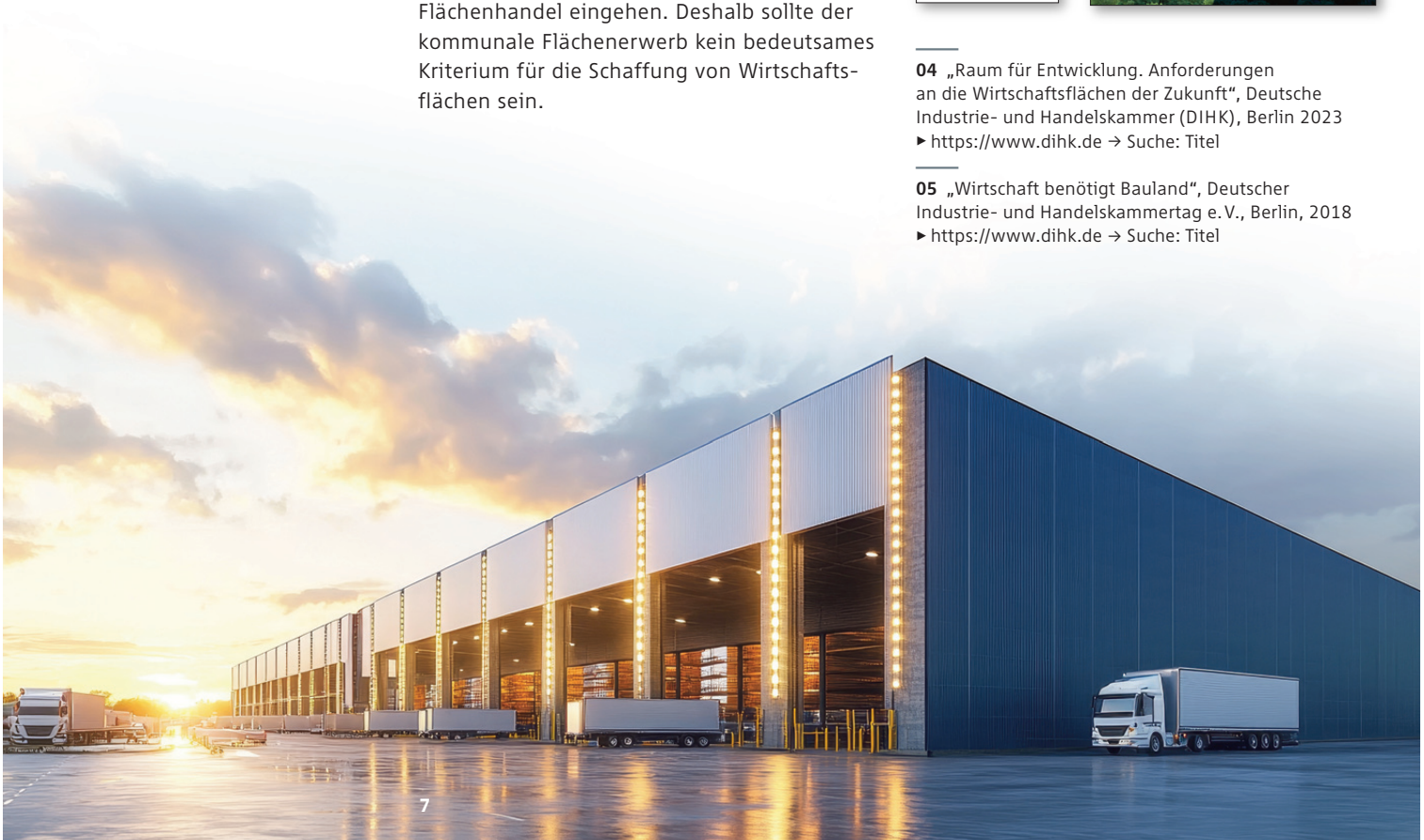
Die Kommunen sollten all diese Akteure aktiv mit einbinden und für die große Knappheit an Wirtschaftsflächen ebenso sensibilisieren wie für das nachhaltige Entwickeln von Gewerbe- und Industrieflächen.

Viele weitere Empfehlungen, wie eine inhaltliche aber auch prozessuale und akteurszentrierte Entwicklung von Wirtschaftsflächen auf kommunaler Ebene durchgeführt werden könnte, geben die Industrie- und Handelskammern sowie die Deutsche Industrie- und Handelskammer. **04 / 05**



04 „Raum für Entwicklung. Anforderungen an die Wirtschaftsflächen der Zukunft“, Deutsche Industrie- und Handelskammer (DIHK), Berlin 2023
► <https://www.dihk.de> → Suche: Titel

05 „Wirtschaft benötigt Bauland“, Deutscher Industrie- und Handelskammertag e.V., Berlin, 2018
► <https://www.dihk.de> → Suche: Titel





Gewerbeflächenstrategie

Rahmenbedingungen

- a. Ausgangslage ermitteln (z. B. Wirtschaftsstruktur im Bestand, Infrastrukturausstattung, bestehende Gewerbegebiete)
- b. Informelle Planungen, Flächennutzungsplan und Regionalplan als Grundlage mit einbeziehen
- c. Situationsanalyse und -prognosen erstellen (z. B. SWOT-Analyse)

Ziele (Zielsystem, Haupt-, Neben- und Unterziele)

- a. Fragen beantworten, z. B. „Wie soll sich die Wirtschaft in der Kommune in den folgenden Jahrzehnten weiterentwickeln?“ → ggf. Leitbildentwicklung
- b. Flächenstrategie in eine integrierte städtische Planung einbinden

Planung

- a. Flächennutzungsplan neu aufstellen oder anpassen, soweit möglich basierend auf dem neuen Regionalplan
- b. Bauleitplanung anstoßen und Bauleitpläne auf dem aktuellen Stand halten (z. B. alte gewerbliche Bebauungspläne überarbeiten)
- c. Fachplanungen (z. B. Verkehrsplanung) anpassen und weiterentwickeln
- d. Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte und Industrieflächenkonzepte erarbeiten
- e. Fördermittel einwerben

Umsetzung

- a. Gewerbe- und Industriegebiete erschließen und Baumaßnahmen durchführen
- b. Kooperations- und städtebauliche Verträge schließen
- c. Standortmarketing und Standortmanagement installieren

Monitoring

- a. Erfolgskontrolle der Zielerreichung durchführen
- b. Ziele anpassen und/oder weiterentwickeln

Herausgeber:

Industrie- und Handelskammer
Ostwestfalen zu Bielefeld

Redaktion:

Dr. Gerald Staacke

Gestaltung:

Jörg Aufdemkamp, Bielefeld

Abbildungsnachweis:

©stock.adobe.com – S. 1: netsay,
S. 2: Christian Schwier, S. 4:
InspirationDesign, S. 5: visoot,
graja, keBu.Medien, Kara,
S. 6: netsay, S. 7: Александр
Ивасенко, netsay, Mikhail
Vorobev, Icons S. 3, 5, 6, 8: guukaa
©123rf.com – S. 3: ssoil322,
S. 8: stillraining

Druck:

Hans Gieselmann Druck und
Medienhaus GmbH & Co. KG,
Bielefeld

Papier: Magno Volume, FSC®

Stand: 02/2025

Industrie- und Handelskammer
Ostwestfalen zu Bielefeld
Elsa-Brändström-Straße 1–3
33602 Bielefeld
www.ostwestfalen.ihk.de