

**Mitteilung des Senats
an die Stadtbürgerschaft
vom 27. November 2018**

„Gewerbeflächenangebot, Bestandspflege und urbane Gebiete weiterentwickeln!“
(Große Anfrage der Fraktionen der SPD und Bündnis 90/Die Grünen vom
11.09.2018)

Die Fraktionen der SPD und Bündnis 90/Die Grünen haben folgende Große Anfrage
an den Senat gerichtet.

„Die Weiterentwicklung des Gewerbeflächenangebots, die Pflege bestehender
Betriebsstandorte und die Schaffung neuer urbaner Standorte gehört zu den
zentralen Herausforderungen für die Zukunftsgestaltung Bremens. Mit der
Bereitstellung der nötigen Haushaltsmittel insbesondere für die weitere Erschließung
des Gewerbeparks Hansalinie Bremen, des Bremer Industrieparks und für die
Entwicklung kleinteiliger Gewerbeflächen, die insbesondere stadt- und kundennahen
Betrieben wie dem Handwerk Entwicklungsmöglichkeiten und Handlungsspielräume
bieten, hat der Senat bereits wichtige Perspektiven für den Wirtschaftsraum Bremen
geschaffen, die es auszubauen gilt.

Als Stadtstaat mit endlichen Flächenreserven muss Bremen ein besonderes
Augenmerk darauf richten, mit seinen Gewerbeflächen eine möglichst hohe
Wertschöpfung und eine möglichst große Arbeitsplatzintensität zu erreichen. Die Zahl
der Arbeitsplätze im Handwerk und bei den Dienstleistern wächst rasch. Sie sind
darüber hinaus leichter mit Wohnstandorten zu kombinieren. Auch darauf ist bei der
Entwicklung einer Strategie für die Bereitstellung von Flächen zu achten.

Vorhandene Gewerbegebiete sind darauf zu untersuchen, mit welchen Hebeln der
wirtschaftliche Nutzen zu steigern ist.

Gleichwohl wird es auch künftig um die Erschließung neuer Flächen gehen.

Aus den Vorarbeiten für die Fortschreibung des Gewerbeentwicklungsplans über das
Jahr 2020 hinaus sind konkrete Vorschläge zu entwickeln.

Neben den bekannten großen Entwicklungsflächen (Hansalinie und Bremer
Industriepark) werden zwei neue große Gebiete zur Diskussion gestellt: das Gebiet
„Nord-West-Zentrum“ und das Gebiet „Airport-Stadt südlich des Flughafens“.

In Bremerhaven ist ein viel beachtetes Beispiel für ein nachhaltiges Gewerbegebiet
unter dem Leitmotiv „Green Economy“ in Planung. Dies betrifft sowohl die
Energieversorgung aus erneuerbaren Energien, Sektorkopplung, Stoffkreisläufe,
klimaangepasste Freiraumgestaltung, Dachbegrünung und Wassermanagement.
Nachhaltige, klimafreundliche Gewerbegebiete können auch für Bremen ein
zentrales Thema werden.

Auch die erfolgreichen spezialisierten Gewerbegebiete bedürfen der Weiterentwicklung:

- Neustädter Hafen/Güterverkehrszentrum (GVZ): Das GVZ ist ein Spitzenstandort der Logistik, der allerdings aufgrund der guten Vermarktungsergebnisse perspektivisch an seine Grenzen stößt. Mit dem Neustädter Hafen besteht in unmittelbarer Nachbarschaft ein funktionierender Hafenstandort. Der Ringschluss der A 281 ist absehbar und wird die Attraktivität dieser Flächen weiter erhöhen. Es bedarf daher eines Konzepts, wie durch Nachverdichtung, Entwicklung von Logistikflächen in die Höhe, Etablierung von mehr Light Industry usw. diese Lagegunst im Sinne der oben angesprochenen Stichworte genutzt werden kann. In diesem Zusammenhang bedarf es auch einer Intensivierung der Zusammenarbeit zwischen Hafen und GVZ. Dann kann der trimodale Standort seine Qualitäten und seine Funktionalität für den Wirtschaftsstandort Bremen noch besser ausspielen.
- Güterbahnhofsgelände am Hauptbahnhof: In einem Teil dieses Gebietes hat sich in den vergangenen Jahren einerseits ein interessantes Milieu von Kulturschaffenden, Kreativwirtschaft, alternativen Wohnformen, Gewerbe und sonstigen Nutzungen entwickelt, das viele gerade auch junge Bremer anzieht und die Kulturszene deutlich belebt. Gleichzeitig liegen viele Flächen brach oder sind untergenutzt. Dies ist trotz der verkehrlichen Anforderungen und der hiervon ausgehenden Belastungen dieser zentralen Lage in der Stadt nicht angemessen, zumal mit dem geplanten ZOB und den ergänzenden Nutzungen für dieses Quartier ein weiterer Impuls erwartet werden kann. Daher sind für dieses Quartier konzeptionelle Vorschläge unter Berücksichtigung der mittlerweile etablierten Nutzungen für die weitere Entwicklung zu entwickeln.
- Woltmershausen und Neustadtsbahnhof: Aufgrund der zentralen Lage bieten sich diese Gebiete vorrangig für die Schaffung von urbanen Wohnstrukturen an. Zur Urbanität gehört aber auch, dass wohnortnahe Arbeiten gefördert wird. Eine planerische Herangehensweise an diese Gebiete, die verkehrsgünstig an der B 75 bzw. der Eisenbahn liegen und die mit den Schlagworten „urbane Produktion“ und „produktive Stadt“ umschrieben werden kann, ist geeignet, neue Arbeitsplätze zu schaffen und gleichzeitig dem Lärmschutz Rechnung zu tragen.

Der Wettbewerb um die Nutzung der knappen Flächen sollte nicht einfach über den Bodenpreis ausgetragen werden. Sie muss durch Flächensicherung, Bestandspflege und Innenentwicklung gesteuert werden.

Die Nutzungskategorie „Urbane Gebiete“ eröffnet hierfür neue Handlungsmöglichkeiten für gemischt genutzte Quartiere. Die sich hieraus ergebenden Möglichkeiten sind im Rahmen der Neuaufstellung des Gewerbeentwicklungsprogramms zu untersuchen und zu beachten.

Vor diesem Hintergrund fragen wir den Senat:

1. Teilt der Senat die Auffassung, dass die Entwicklung von weiteren Gewerbeflächen und die Erhöhung der Wertschöpfung und Arbeitsplatzdichte in den bereits bestehenden Gebieten für den Standort

Bremen und die hier ansässigen Unternehmen von großer Bedeutung sind?

2. Wie stellen sich die unterschiedlichen Arbeitsplatzdichten pro Hektar in den großen Gewerbegebieten dar? Wie hat sich diese Dichte in den letzten 10 Jahren entwickelt?
3. Welche Potentiale sieht der Senat insbesondere in den Gebieten „Nord-West-Zentrum“, „Airport-Stadt südlich des Flughafens“, „Neustädter Hafen/GVZ“, „Güterbahnhofsgelände“ und „Neustadtsbahnhof“ für die zukünftige Entwicklung und Positionierung des Standorts Bremens und seiner Cluster?
4. Der Bremerhavener Magistrat setzt bei der Entwicklung des Gewerbegebiets Luneplate auf „Green Economy“. Profilierung mit Klimaschutz und Fachkräftegewinnung sind die Motive. Wie bewertet der Senat dieses Programm und beabsichtigt er die Entwicklung von Gewerbegebieten nach diesen Grundsätzen auch in Bremen?
5. Welche konzeptionellen Vorschläge sind für die weitere Entwicklung des Quartiers Güterbahnhofsgelände am Hauptbahnhof in Arbeit? Welche Bedeutung hat in diesem Zusammenhang die Nutzung der alten Bahngelände durch eine große Zahl von Künstlern und Kulturveranstaltern? Welche Bedeutung hat das Wohnen in Bauwagen, das sich dort etabliert hat. Gibt es bereits Vorstellungen zur Lösung der Erschließungsprobleme und mit welchen Kosten wäre eine Verlegung des alten Oldenburger Gleises und diverser wichtiger Kabelstränge verbunden?
6. Welche neuen Instrumente, hinsichtlich Flächensicherung, Bestandspflege, Innenentwicklung und Nachverdichtung können im Rahmen des Gewerbeflächenentwicklungsprogramms genutzt werden? Welche Bedeutung kommt der neuen Nutzungskategorie „Urbane Gebiete“ zu und welche Handlungsmöglichkeiten ergeben sich hieraus?
7. In welchen Gebieten besteht besonderer Handlungsbedarf im Sinne der Bestandspflege und Potentialmobilisierung?“

Der Senat beantwortet die Große Anfrage wie folgt:

1. *Teilt der Senat die Auffassung, dass die Entwicklung von weiteren Gewerbeflächen und die Erhöhung der Wertschöpfung und Arbeitsplatzdichte in den bereits bestehenden Gebieten für den Standort Bremen und die hier ansässigen Unternehmen von großer Bedeutung sind?*

Ja, der Senat teilt diese Auffassung.

In den vergangenen drei Jahren ist die Wirtschaft in der Hansestadt gemessen am Bruttoinlandsprodukt (BIP) auch gegenüber dem Bundesdurchschnitt sehr stark gewachsen. Hierzu hat das verfügbare Angebot an Gewerbeflächen einen erheblichen Beitrag geleistet. So wurde in 2017 mit etwa 57 ha veräußerter Fläche durch die Wirtschaftsförderung Bremen GmbH (WFB) das höchste jährliche Vermarktungsergebnis der vergangenen 15 Jahre erzielt.

Die Bereitstellung eines qualitativ, quantitativ und regional ausgewogenen Angebotes an Gewerbeflächen ist eines der maßgeblichen Ziele des Gewerbeentwicklungsprogramms der Stadt Bremen (GEP 2020). Zudem wurde

bereits im Rahmen des bestehenden GEP Bremen 2020 dem Thema der Entwicklung der Bestandsgebiete insbesondere vor dem Hintergrund der zunehmenden Flächenkonkurrenz und der eingeschränkten Flächenpotenziale eine hohe Bedeutung beigemessen. Zur Begleitung dieser Aufgabenstellung wurde unter Einbezug der Handelskammer und des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr eine entsprechende Arbeitsgruppe eingerichtet. Zur Verbesserung der Wertschöpfung und Arbeitsplatzdichte werden insbesondere die Nachverdichtungs- als auch Aufwertungspotenziale überprüft. Derzeit wird durch den Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen ein Pilotkonzept zur Entwicklung von gewerblichen Bestandsgebieten erarbeitet, anhand dessen Prozesse und Maßnahmen gemeinsam mit den privaten Eigentümern erprobt und gegebenenfalls etabliert werden sollen. Ferner wurde federführend durch den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr in Kooperation mit der Stadt Oldenburg und in enger Abstimmung mit dem Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen aktuell ein Projektantrag mit dem Titel „wagen un winnen“ an die Metropolregion Bremen-Oldenburg im Nordwesten e.V. gestellt. Das Projekt zielt darauf ab, in den gewerblichen Bestandsgebieten die unternehmensübergreifenden Potenziale der Ressourceneffizienz zu heben und damit deren Zukunftsfähigkeit zu sichern. Hierbei sollen in der Stadt Bremen die Gewerbestandorte Bremer Kreuz sowie Riedemann- und Reiherstraße einbezogen werden. Diese als auch weitergehende Strategien der Entwicklung und Nachverdichtung von gewerblichen Bestandsgebieten sollen im Rahmen der Fortschreibung des Gewerbeentwicklungsprogramms geprüft und bewertet werden.

Neben Strategien der Entwicklung und Nachverdichtung von gewerblichen Bestandsgebieten ist zur mittel- und langfristigen Gewährleistung eines bedarfsgerechten Gewerbeflächenangebotes auch die Entwicklung weiterer, zum einen bereits im Flächennutzungsplan vorgesehener Flächenpotenziale als auch zum anderen bislang noch nicht vorgesehener gewerblicher Flächenentwicklungen zu überprüfen.

Ein weiteres Potenzial zur Entwicklung zusätzlicher Gewerbeflächen liegt in der grenzüberschreitenden gemeinsamen Gewerbeentwicklung. Derzeit überprüft der Senat die gemeinsame Gewerbegebietsentwicklung am Bremer Kreuz mit der Stadt Achim mit der Zielsetzung, dort gemeinsam das Gewerbegebiet „Achim-West“ zu errichten.

2. Wie stellen sich die unterschiedlichen Arbeitsplatzdichten pro Hektar in den großen Gewerbegebieten dar? Wie hat sich diese Dichte in den letzten 10 Jahren entwickelt?

Seit 2008 ermittelt das Statistische Landesamt Bremen (im folgenden StaLa) im Auftrag der WFB für ausgewählte Gewerbestandorte die Anzahl der ansässigen Betriebe sowie die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (inkl. geringfügig Beschäftigte, keine Erfassung von Selbstständigen). Zur Auswertung kommt das beim StaLa geführte Unternehmensregister.

Nach Auskunft des StaLa unterliegt das Führen eines solchen Registers gesetzlichen Regelungen, und die auf dieser Quelle beruhenden Auswertungen müssen strenge Vorgaben des Datenschutzes erfüllen, sodass u.a. keine Rückschlüsse auf einzelne Unternehmen aus den ausgewiesenen Gesamtzahlen zu treffen sind. Die Unternehmensregister in den Bundesländern werden jährlich mit verschiedenen Informationen aktualisiert und abgeglichen. Es ist ein zeitlicher Verzug im Bearbeitungsstand von ca. 1 Jahr gegeben. Die WFB hat letztmalig die oben

genannten Kennzahlen Anfang 2018 beim StaLa abgefragt, so dass ab 2006 bis einschließlich 2016 Daten vorliegen.

Die nachfolgende Tabelle gibt Auskunft über die genutzte Nettofläche, die Anzahl der Beschäftigten sowie die hieraus resultierende Arbeitsplatzdichte für die Gewerbestandorte Überseestadt, Bremer Industrie-Park, Gewerbepark Hansalinie, Güterverkehrszentrum (GVZ), Bremer Wollkämmerei, Airport-Stadt Bremen und Technologiepark Bremen jeweils für die Jahre 2006, 2009 und 2016.

Zu berücksichtigen ist dabei, dass sich Grundstücksverkäufe hinsichtlich der Anzahl der Beschäftigten mit einem Verzug von mindestens zwei Jahren niederschlagen (zwischen Grundstückskauf und Betriebsaufnahme vergehen durchschnittlich mindestens zwei Jahre für Bauantragstellung und -genehmigung sowie Bau). Dies ist insbesondere bei großen Flächenveräußerungen wie beispielsweise im Gewerbepark Hansalinie oder im GVZ signifikant. So wurden z.B. im Gewerbepark Hansalinie in 2008 rund 13 ha Gewerbeflächen veräußert. Die hieraus resultierende Erhöhung der Beschäftigtenzahl wurde jedoch in 2009 noch nicht wirksam, so dass in 2009 zunächst ein deutlicher Rückgang in der Arbeitsplatzdichte zu verzeichnen war. Um valide Aussagen über die Entwicklung der Arbeitsplatzdichte in den Gewerbegebieten treffen zu können, wäre über die letzten zehn Jahre beispielsweise der Verlauf eines 10-Jahres-Mittel der Arbeitsplatzdichte abzubilden. Hierfür liegt der WFB die entsprechende Datengrundlage nicht vor (siehe Bemerkungsspalte in nachfolgender Tabelle).

Eine weitere methodisch bedingte Schwachstelle stellen sogenannte Masterbetriebe dar (Betriebe mit mehreren Betriebstätten), die die Anzahl der Beschäftigten an einer Adresse melden. So haben eigene Erhebungen der WFB für den Gewerbepark Hansalinie sowie der Güterverkehrszentrums-Entwicklungsgesellschaft (GVZE) für das GVZ eine höhere Anzahl von Beschäftigten ergeben. Im Gewerbepark Hansalinie befinden sich u.a. Betriebstätten der Daimler AG und sowohl im Gewerbepark Hansalinie als auch im GVZ Betriebstätten großer Logistikdienstleister, deren Arbeitsplätze durch die statistischen Landesämter an anderer Stelle erfasst werden.

Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (Quelle StaLa)

Gewerbegebiet	2016			2009			2006			Bemerkungen
	ha*	AP	AP-Dichte AP/ha	ha*	AP	AP-Dichte AP/ha	ha*	AP	AP-Dichte AP/ha	
Überseestadt	188,2	15.980	85	160,9	8.615	54	150,5	-	-	Aufgrund von Datenschutzvorgaben keine Angaben zu den Beschäftigten für das Jahr 2008 und früher möglich
Bremer Industrie-Park	52,5	4.432	84	26,5	4.683	177	24,5	4.558	186	Inkl. der Beschäftigten der ArcelorMittal GmbH. Aufgrund von Datenschutzvorschriften keine Einzelauskünfte zu ArcelorMittal.
Gewerbepark Hansalinie	89,0	2.927	33	55,0	1.051	19	39,7	1.039	26	Eigene Erhebung der WFB in 2016 ergaben ca. 3.600 Beschäftigte (Erhebung wurde im Zusammenhang mit der Ausbauplanung des Knotenpunkts Europaallee/ Autobahnzubringer durchgeführt)
GVZ	266,5	5.246	20	223,3	3.886	17	201,2	3.873	19	Eigene Erhebung der GVZe in 2018 ergaben ca. 8.000 Beschäftigte.
Bremer Wollkämmerei	17,6	178	10	18,2	162	9	15,1	288	19	Schließung der BWK in 2009. Aufgrund der Größenklassenstruktur (Kleinstbetriebe und Selbständige) geht die WFB von einer höheren Anzahl von Beschäftigten aus. In 2019 ist eine Eigenerhebung beabsichtigt.
Airport-Stadt Bremen	154,8	21.190	137	117,2	15.357	131	116,0	-	-	Aufgrund von Datenschutzvorgaben keine Angaben zu den Beschäftigten für das Jahr 2008 und früher möglich

Technologiepark Bremen	91,2	13.455	148	85,0	12.204	144	84,3	9.654	115	Wissenschaftlich Beschäftigte kommen hinzu
-------------------------------	------	--------	-----	------	--------	-----	------	-------	-----	--

* genutzte Netto-Fläche

3. *Welche Potentiale sieht der Senat insbesondere in den Gebieten „Nord-West-Zentrum“, „Airport-Stadt südlich des Flughafens“, „Neustädter Hafen/GVZ“, „Güterbahnhofsgelände“ und „Neustadtsbahnhof“ für die zukünftige Entwicklung und Positionierung des Standorts Bremens und seiner Cluster?*

Wie bereits unter 1. aufgeführt, ist insbesondere aufgrund der sehr positiven Vermarktungsleistungen der vergangenen Jahre zur mittel- und langfristigen Gewährleistung eines bedarfsgerechten Gewerbeflächenangebotes auch die Entwicklung weiterer, zum einen bereits im Flächennutzungsplan vorgesehener Flächenpotenziale als auch zum anderen bislang noch nicht politisch beschlossener gewerblicher Flächenentwicklungen im Rahmen der Fortschreibung des Gewerbeentwicklungsprogramms zu prüfen. Hierbei bieten sich in erster Linie mögliche Erweiterungsoptionen bestehender, besonders marktgängiger Gewerbestandorte an. Eine weitere Prüfung könnte in der stärkeren Profilierung von Gewerbestandorten mit Erweiterungspotentialen liegen. Zudem sollten Flächenpotenziale entlang bedeutsamer Verkehrsachsen und die Gewerbeentwicklung im Bestand im Fokus stehen.

Dabei bietet der unmittelbar an der A 27 gelegene Standort Nord-West-Zentrum eine gute verkehrliche Lage für gewerbliche und logistische Zwecke. Bei der weiteren Prüfung im Rahmen der GEP-Entwicklung sind neben der exakten Größe und Lage auch die ggf. nutzungseinschränkende Vorprägung durch u.a. Windenergieanlagen sowie naturräumliche Belange wie europäisches Vogelschutzgebiet und Moorbodenschutz zu berücksichtigen.

Bei Realisierung der B6n mit Anschluss an die BAB A1 stellt eine Erweiterung der Airport-Stadt südlich des Flughafens eine anzustrebende Flächenentwicklung dar. In der Airport Stadt sind die Flächenoptionen nahezu erschöpft. Ergänzende Flächen sind erforderlich, wenn Bremen weiter vom wichtigen Standortfaktor Flughafen im Rahmen der gewerblichen Entwicklung profitieren will. Dies betrifft sowohl Geschäftsfelder, die direkt mit den Flughafenaktivitäten im Zusammenhang stehen – in diesem Zusammenhang ist unter anderem darauf hinzuweisen, dass Airbus weitere Entwicklungspotentiale benötigt, um im Standortwettbewerb gut aufgestellt zu sein - als auch Unternehmen, die auf die Lagegunst des Flughafens angewiesen sind. Im Rahmen der GEP-Entwicklung sind u.a. die landschaftsplanerischen Belange aufgrund der Bedeutung der Flächen für den Natur- und Landschaftsschutz zu berücksichtigen.

Im Zusammenhang mit dem bereits aufgezeigten sehr stark eingeschränkten Angebot an Gewerbeflächen für kleinteiliges, stadtteilbezogenes Gewerbe wurde stets auf die Entwicklungspotenziale des Neustadtsgüterbahnhofes hingewiesen. Es war nicht gelungen, mit dem bisherigen Eigentümer die vorhandenen gewerblichen Flächenpotenziale zu aktivieren. Der vor kurzem erfolgte Eigentümerwechsel kann hier zu einer Veränderung führen. Hierzu werden bereits Gespräche mit dem neuen Eigentümer geführt.

Der Neustädter Hafen wird durch die BLG vollständig genutzt. Der Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen ist mit der BLG im ständigen Austausch, wie teilweise bestehende Flächenpotenziale aktiviert werden können. Diese Zielsetzung kann eine enge Vernetzung mit den Unternehmen des GVZ unterstützen. Im Zusammenhang mit dem in Kürze beginnenden Ringschluss der BAB A 281 gilt es aber, das GVZ, den Neustädter Hafen, den Bremer Industriepark sowie die Industriehäfen als gemeinsamen Industrie-, Hafen und

Logistikstandort zu verstehen. Hier entsteht der größte zusammenhängende Gewerbe-, Hafen- und Logistikstandort in der Nord-West-Region, der sich erfolgreich positionieren und vermarkten lässt.

Das in der Innenstadt gelegene Güterbahnhofsgelände hat sich mit den bereits jetzt vorhandenen Zwischennutzungen als Kunst- und Kulturstandort etabliert. Aufgrund der Lagegunst und der bestehenden Nutzungsansätze bietet der Standort bei einer Verbesserung der Erschließungssituation grundsätzlich hervorragende Rahmenbedingungen zur Entwicklung eines urbanen und innovativen Gewerbe- und Dienstleistungsstandortes.

Die Flächenpotenziale sowie mögliche inhaltliche Qualifizierung der Standorte sind in der nachfolgenden Übersicht zusammengefasst. Eine konkrete Überprüfung der Entwicklungspotenziale sowie Rahmenbedingungen soll im Rahmen der Fortschreibung des Gewerbeentwicklungsprogramms erfolgen.

Gewerbegebiet	Flächenpotenziale in ha ¹⁾	Möglich Nutzungsart
Nord-West-Zentrum	67 brutto 47 netto	Großflächiges Angebot für Industrie, Logistik, Produktion aber auch kleinteiliges Angebot für produzierendes Gewerbe, Dienstleistung und Handwerk
Airport-Stadt südlich des Flughafens	120 brutto 85 netto	Sowohl kleinteiliges Angebot für produzierendes Gewerbe, Dienstleistung und Handwerk als auch großflächige Angebote für Industrie (Luftfahrzeugbau), Logistik (insbesondere luftfrachtbezogene Speditionstätigkeiten, keine Konkurrenz zu GVZ), Produktion und flughafenaffines Gewerbe
Neustädter Hafen/GVZ	99 brutto 69 netto	Großflächiges Angebot für Spedition, (Kontrakt-)Logistik, Containerumschlag, ggf. Großgerätebau und Hafenwirtschaft
Güterbahnhofsgelände	7,6 brutto 5,3 netto	urbanes Gewerbe- und Dienstleistungszentrums, wenn immissionsrechtlich möglich unter Einbindung von Wohnnutzungen
Neustadtsgüterbahnhof (privater Eigentümer)	4 brutto 3,4 netto	Kleinteiliges Angebot für produzierendes Gewerbe, Dienstleistung und Handwerk

1) Netto= 70% vom Brutto (Faustformel); Netto = Bauland abzüglich Infrastrukturflächen (u.a. Straßen, Grünflächen, Nebenanlagen)

4. *Der Bremerhavener Magistrat setzt bei der Entwicklung des Gewerbegebiets Luneplate auf „Green Economy“. Profilierung mit Klimaschutz und Fachkräftegewinnung sind die Motive. Wie bewertet der Senat dieses Programm und beabsichtigt er die Entwicklung von Gewerbegebieten nach diesen Grundsätzen auch in Bremen?*

Der Senat befürwortet die Überlegungen und Zielsetzung des Bremerhavener Magistrats, das zu entwickelnde Gewerbegebiet Luneplate mit dem Thema „Green Economy“ zu profilieren.

Eine vorausschauende Gewerbeentwicklung dient der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen und Gewerbesteuererinnahmen und legt den Hauptfokus auf die Bereitstellung attraktiver, in Bezug auf die regionale und überregionale Standortkonkurrenz wettbewerbsfähiger Gewerbeflächen und -immobilien. Konkurrenzfähige, überregional ausstrahlende Gewerbestandorte müssen dem sogenannten „Stand der Technik“ entsprechen und auch zukünftige Anforderungen und Ansprüche insbesondere im Hinblick auf die infrastrukturelle Anbindung aber auch der technologischen Herausforderungen und der Imagebildung der Standorte und der Unternehmen berücksichtigen, ohne dass hiermit einschneidende Standortnachteile, wie z.B. insbesondere standortbezogen höhere Kosten oder aber auch eine Einschränkung der Ausnutzbarkeit der Gewerbeflächen verbunden wären. Denn letztendlich sind die standortbezogenen Kosten weiterhin das maßgebliche Kriterium für Standortentscheidungen von Unternehmen. Vor diesem Hintergrund werden bereits aktuell bei der Planung und Entwicklung von Gewerbestandorten klimarelevante Aspekte einbezogen. Hierbei handelt es sich u.a. um die Berücksichtigung notwendiger Frischluftschneisen und Regenrückhaltekapazitäten, um zunehmende Starkregenereignisse besser bewältigen zu können als auch der konkreten Festsetzung von statischen Anforderungen zur Errichtung von Solaranlagen bzw. zur Begrünung.

So soll die aktuell in Vorbereitung befindliche gewerbliche Erweiterung der Hanna-Kunath-Straße in der Airport-Stadt ökologisch, klima- und insektenfreundlich gestaltet werden. Es ist daher vorgesehen, in diesem Quartier pilothaft das Thema Dachbegrünung zu entwickeln und umzusetzen. Ferner soll die Entwicklung der aktuell in der Planung befindlichen 3. Baustufe der Erweiterung des Gewerbeparks Hansalinie Bremen durch ein Gutachten zu den Möglichkeiten der Entwicklung eines Energie- und Klimaeffizientes Gewerbegebietes begleitet werden.

5. *Welche konzeptionellen Vorschläge sind für die weitere Entwicklung des Quartiers Güterbahnhofsgelände am Hauptbahnhof in Arbeit?*

Für eine hochwertige Entwicklung des Güterbahnhofes entsprechend der bestehenden Lagegunst bedarf es zunächst der wesentlichen Verbesserung der bisher bestehenden Erschließungssituation. Das Gelände ist mit dem derzeitigen einzigen aufgrund der Bahntrasse beschränkten Übergangs nur sehr eingeschränkt erreichbar. Die vorhandene Nähe zur zentralen Innenstadt ist vor diesem Hintergrund nicht erlebbar und es bestehen Sicherheitsprobleme durch die eingeschränkte Erreichbarkeit der Fläche. Konkrete konzeptionelle Vorschläge für die mittel- bis langfristige Entwicklung des Areals sollen ab 2019 entwickelt werden. Im Rahmen der Entwicklung des Leitbildes für die Bahnhofsvorstadt als auch der städtebaulichen Überlegungen für den neuen ZOB wurde das Gelände mit seinen Potenzialen stets mitbetrachtet. Grundsätzlich eignet sich das Gelände nach Verlegung der Bahntrasse „Oldenburger Kurve“ hervorragend für eine städtebauliche Erweiterung

der Innenstadt mit Einbeziehung des bereits bestehenden Milieus von Kulturschaffenden und Unternehmen der Kreativwirtschaft.

5a) Welche Bedeutung hat in diesem Zusammenhang die Nutzung der alten Bahngelände durch eine große Zahl von Künstlern und Kulturveranstaltern?

Seit 1997 ist der gemeinnützige Künstlerverein "Verein 23 zur Förderung intermedialer Kunst und Kulturaustausches e.V." Mieter des Künstlerhauses Güterabfertigung und seit 2009 Generalmieter und Träger des gesamten Geländes Güterabfertigung mit einer derzeit vermieteten Flächen von 7.000 qm. Auf dem ca. 36.000 qm großen Gelände befinden sich mehr als 100 Ateliers und Hallenateliers, in denen bildende Künstler, Musiker und Medienkünstler arbeiten, temporäre Arbeitsräume und die Theaterbühne Schaulust. Außerdem gibt es zwei Produzentengalerien sowie das Ausstellungshaus Kunst- und Kulturverein Spedition e.V. und den Ausstellungsraum Tor 40, die vielfältig von der Bremer Kulturszene genutzt werden. Mittlerweile haben sich auch junge Start Ups der Kreativwirtschaft angesiedelt sowie eine 2011 mit dem Gründerpreis ausgezeichnete Kletterhalle. Das Güterbahnhofsgelände (als zentral gelegener Ort) ist für die dort ansässigen Akteure ein wichtiger Ort für die Bremer Kultur- und Kreativwirtschaft. Damit besitzt Bremen ein Alleinstellungsmerkmal, das für die Vernetzung der zeitgenössischen jungen Kunst- und Kulturszenen von besonderer Relevanz ist. Der Senator für Kultur fördert im Rahmen seiner Förderformate einzelne Projekte und künstlerische Vorhaben.

Die vorhandenen Nutzungsstrukturen können ein wesentlicher Impulsgeber für eine zukünftige Quartiersentwicklung sein. Inwiefern hierbei die bestehende Gebäudestruktur erhalten bzw. weiterentwickelt werden kann ist zu prüfen.

5b) Welche Bedeutung hat das Wohnen in Bauwagen, das sich dort etabliert hat.

Angesichts der am Standort bestehenden Lärmproblematik und aufgrund der sehr eingeschränkten Zuwegungssituation und der damit ebenfalls verbundenen eingeschränkten Erreichbarkeit von Rettungs- und Sicherheitskräften ist eine Wohnnutzung des Güterbahnhofsgeländes nicht genehmigungsfähig. Zwischenzeitlich erfolgte eine Zwischennutzung durch die „Querlenker“-Bauwagenbewohner.

5c) Gibt es bereits Vorstellungen zur Lösung der Erschließungsprobleme und mit welchen Kosten wäre eine Verlegung des alten Oldenburger Gleises und diverser wichtiger Kabelstränge verbunden?

In den vergangenen Jahren wurden mehrfach Untersuchungen zur Errichtung einer weiteren Anbindung des Geländes vorgenommen. Zuletzt wurde die Errichtung einer weiteren Rettungszufahrt in 2017 in mehreren Varianten überprüft. Hierbei wurde festgestellt, dass die Errichtung einer Rettungszufahrt über die bestehende Betongalerie am „Breitenweg“ aufgrund der zu berücksichtigenden Stützen der darüber geführten Hochstraße nicht umsetzbar ist. Demgegenüber wäre eine verkehrliche Anbindung vom Tunnelbauwerk der Findorffstraße mit Kosten in Höhe von voraussichtlich rd. 500 T€ netto technisch umsetzbar. Die Zufahrtsmöglichkeit würde zwischen den beiden bestehenden Güterhallen in süd-/östlicher Richtung erfolgen.

Ferner wurde 2017 im Rahmen einer Machbarkeitsuntersuchung eine mögliche Verlegung der sogenannten „Oldenburger Kurve“ (Gleise Strecke 1500) mit dem Ziel untersucht, den Bahnübergang zu beseitigen und durch die Verlegung der Gleise möglichst große Flächen für eine spätere Nutzung zu gewinnen.

Unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen ergaben sich drei sinnvolle Varianten mit seiner Zeit berechneten voraussichtlichen Kosten in Höhe von rd. 11,0 bis 17,0 Mio. € netto, die sämtlich die Hochstraße (Zuwegung zur B6) queren müssen. In Abhängigkeit von einer möglichen späteren Nutzung der Erschließungsflächen sowie der verkehrlichen Erschließung der Flächen sind auf der Grundlage der festgestellten Lösungsvarianten weitere Betrachtungen erforderlich; der Prozess wird in Kürze eingeleitet.

6. *Welche neuen Instrumente, hinsichtlich Flächensicherung, Bestandspflege, Innenentwicklung und Nachverdichtung können im Rahmen des Gewerbeflächenentwicklungsprogramms genutzt werden? Welche Bedeutung kommt der neuen Nutzungskategorie „Urbane Gebiete“ zu und welche Handlungsmöglichkeiten ergeben sich hieraus?*

Das aktuelle Gewerbeentwicklungsprogramm für die Stadt Bremen GEP 2020 liefert als Fachbeitrag zum Flächennutzungsplan bereits einen wesentlichen Baustein für die Gesamtstrategie der Stadtentwicklung und sorgt für die Absicherung der gewerblichen Entwicklung und der Belange der Wirtschaft bei zunehmender Flächenkonkurrenz. Gleichwohl zeigt sich, dass insbesondere integrierte städtische Gewerbeflächen in der Vergangenheit von Flächenumwandlungen, bzw. das Heranrücken von Wohnbebauung gekennzeichnet waren. In der Folge kann es dann zu einer Verdrängung gewerblicher Nutzungen kommen.

In Vorbereitung der geplanten Fortschreibung des Gewerbeentwicklungsprogramms mit dem Zeithorizont 2030 (GEP 2030) wurden bereits Flächensicherungsinstrumente anderer Städte, wie bspw. Potsdam betrachtet, die auch für Bremen Anwendung finden könnten. Im Rahmen der Neuaufstellung des GEP 2030 sind die Instrumente in einem partizipativen Verfahren gemeinsam mit den beteiligten Akteuren zu entwickeln und zu manifestieren.

Die Nutzungskategorie Urbane Gebiete kann insbesondere einen Beitrag zur im Gewerbeentwicklungsprogramm Bremen 2020 aufgezeigten Strategie der Qualifizierung von Gewerbe- und Dienstleistungszentren zu urbanen Räumen leisten. Durch dieses Instrument der Bauleitplanung können moderne, lebendige urbane Quartiere entstehen, die eine hohe Attraktivität insbesondere für die Kreativwirtschaft und wohngebietsverträgliche Klein- und Kleinstbetriebe (urbane Produktion) entwickeln und damit zu einer Ergänzung des Portfolios bremischer Wirtschaftsstandorte beitragen können. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass die Verwertung von Immobilien für den Wohnungsbau gegenüber gewerblichen Zwecken in der Regel lukrativer ist. Insofern sind ergänzende Regelungen für eine tatsächliche Mischnutzung zu treffen.

Insbesondere durch die mögliche bauliche Dichte und die nicht festgelegte Gleichgewichtung von Nutzungen, aber auch durch das infolge der angepassten Lärmimmissionswerte (am Tag) stärker mögliche Heranrücken an gewerblich bzw. industriell genutzte Standorte wird ferner die Voraussetzung geschaffen, an geeigneten Standorten zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Dies gilt insbesondere für die gemischt genutzte Aktivierung von untergenutzten gewerblichen Gebieten wie bspw. das Vordere Woltmershausen oder die Überseeinsel. Historisch bestehende Gemengelagen können hierdurch planerisch besser abgesichert und damit der Bestandsschutz ansässiger Unternehmen erhöht werden. Die Nutzungskategorie Urbane Gebiete eröffnet zur Steuerung der gewünschten Nutzungsmischung die

Möglichkeit der Festlegung eines Mindestnutzungsanteils an gewerblichen Nutzungen. Hiervon sollte bei Bedarf Gebrauch gemacht werden,

Die Entwicklung von Urbanen Gebieten sollte dazu führen, dass einerseits mehr Arbeitsplätze in der Stadt gehalten werden können bzw. neu entstehen können und andererseits auch Impulse für die Stadtentwicklung im Sinne weicher Standortfaktoren für die Wirtschaftsentwicklung erzielt werden können. Urbane Gebiete können aber auch dazu führen, dass sich Wohnungsbaubereiche gegenüber gewerblichen Anteilen deutlich erhöhen. Die Gefahr der Verdrängung gewerblicher Nutzungen u.a. aus zentrennahen Bereichen ist gegeben.

7. In welchen Gebieten besteht besonderer Handlungsbedarf im Sinne der Bestandspflege und Potentialmobilisierung?“

Das Thema der Bestandsentwicklung und Nachverdichtung gewinnt besonders vor dem Hintergrund eines engen Gewerbeflächenmarktes und der zunehmenden Flächenkonkurrenz weiterhin an Bedeutung. Vor diesem Hintergrund soll im Rahmen der Neuaufstellung des GEP 2030 eine Entwicklungsstrategie zur Weiterentwicklung von Bestandsgebieten erfolgen. Im Rahmen des aktuellen Forschungsfeld des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus (ExWoSt) zur nachhaltigen Weiterentwicklung von Gewerbegebieten werden insbesondere bei Gewerbegebieten der 1960er bis 80er Jahre Entwicklungspotenziale festgestellt.

Wie bereits in der Beantwortung zur Frage 1. aufgezeigt, sollen in Vorbereitung dieser Strategiediskussion bereits pilothaft an ausgewählten Standorten Maßnahmen zur Entwicklung von gewerblichen Bestandsgebieten umgesetzt werden. Die Auswahl geeigneter Standorte ist bislang noch nicht abschließend erfolgt. Für den in der Beantwortung zur Frage 1. aufgezeigten Projektantrag an die Metropolregion wurden die Gewerbebestandorte Bremer Kreuz sowie Riedemann- und Reiherstraße ausgewählt.

Parallel hierzu soll eine Überprüfung von Nachverdichtungspotenzialen besonders marktgängiger Standorte erfolgen. Hierfür sind zunächst der Technologiepark Bremen sowie die Airport-Stadt vorgesehen.