

Bremische Bürgerschaft – SD.NET Vorlagenformular (Ausschüsse und Deputationen)

Ressort:	Die Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa	Verantwortlich:	Marion Wildner
Abteilung/Referat:	Abteilung Wirtschaft	Telefon:	8112
Vorlagentyp:	Drucksache Stadt	Aktenzeichen:	20/105-S
öff. / n.öff.:	öffentlich	Wirtschaftlichkeit:	Keine WU

Beratungsfolge	Beratungsaktion
Städtische Deputation für Wirtschaft und Arbeit - 20. WP	Kenntnisnahme
Wählen Sie ein Element aus.	Wählen Sie ein Element aus.
Wählen Sie ein Element aus.	Wählen Sie ein Element aus.
Wählen Sie ein Element aus.	Wählen Sie ein Element aus.

Titel der Vorlage:

Bericht der Verwaltung über die Ergebnisse der GEP 2030 Studie zum Thema „Nachverdichtungspotenziale in Gewerbegebieten mit vertiefender Betrachtung des Technologieparks Bremen und der Airport-Stadt Bremen“

Vorlagentext:

A. Problem

Das Gewerbeentwicklungsprogramm der Stadt Bremen GEP 2020 ist die zentrale strategische Grundlage für die Entwicklung der Wirtschaftsflächen Bremens¹. Das Programm wird durch die Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa aktuell neu aufgestellt (GEP 2030). Neben Aspekten der Profilierung und Qualifizierung von Wirtschaftsstandorten, sowie weitere relevanter Themen wie bspw. die verkehrliche Anbindung der Gewerbestandorte und die Vermarktung der Wirtschaftsstandorte wird mit dem GEP 2030 die Strategie der Wirtschaftsflächenentwicklung definiert. In der Ausformulierung dieser flächenbezogenen Strategie bildet der Flächennutzungsplan die Grundlage. Eine Orientierung an der Innenentwicklung ist damit vorgegeben. Das Gewerbeentwicklungsprogramm ist weiterhin der Fachbeitrag Wirtschaftsflächen zum Flächennutzungsplan. Inhaltlich und programmatisch orientiert es sich an einer flächensparenden, urbanen Gewerbeentwicklung, die Antworten auf die Anforderungen eines prosperierenden und zukunftsfähigen Wirtschaftsstandort Bremen und die Anforderungen einer begrenzten Flächenverfügbarkeit erarbeitet. Bremen steht vor der strategischen Aufgabe, wirtschaftliche Prosperität mit einem flächensparenden intelligenten Ansatz der Innenentwicklung in Einklang zu bringen.

Die Neuaufstellung des strategischen Gewerbeentwicklungsprogramms erfolgt erstmalig in einem partizipativen Prozess, gemeinsam mit den Wirtschaftsakteuren und unter Beteiligung der Fachöffentlichkeit sowie der relevanten Ressorts.

Zur Vorbereitung und Begleitung dieses umfangreichen Prozesses wurde das bremische Büro BPW Stadtplanung gewonnen. Ergänzend ist das Deutsche Institut für Urbanistik (difu) aus Berlin in die inhaltliche Ausgestaltung des Prozesses und der Programmerstellung einbezogen.

¹ Die Entwicklung der Wirtschaftsflächen in den Hafengebieten erfolgt in Zuständigkeit der Senatorin für Wissenschaft und Häfen, wobei Kooperationen und Absprachen in bewährter Form erfolgen.

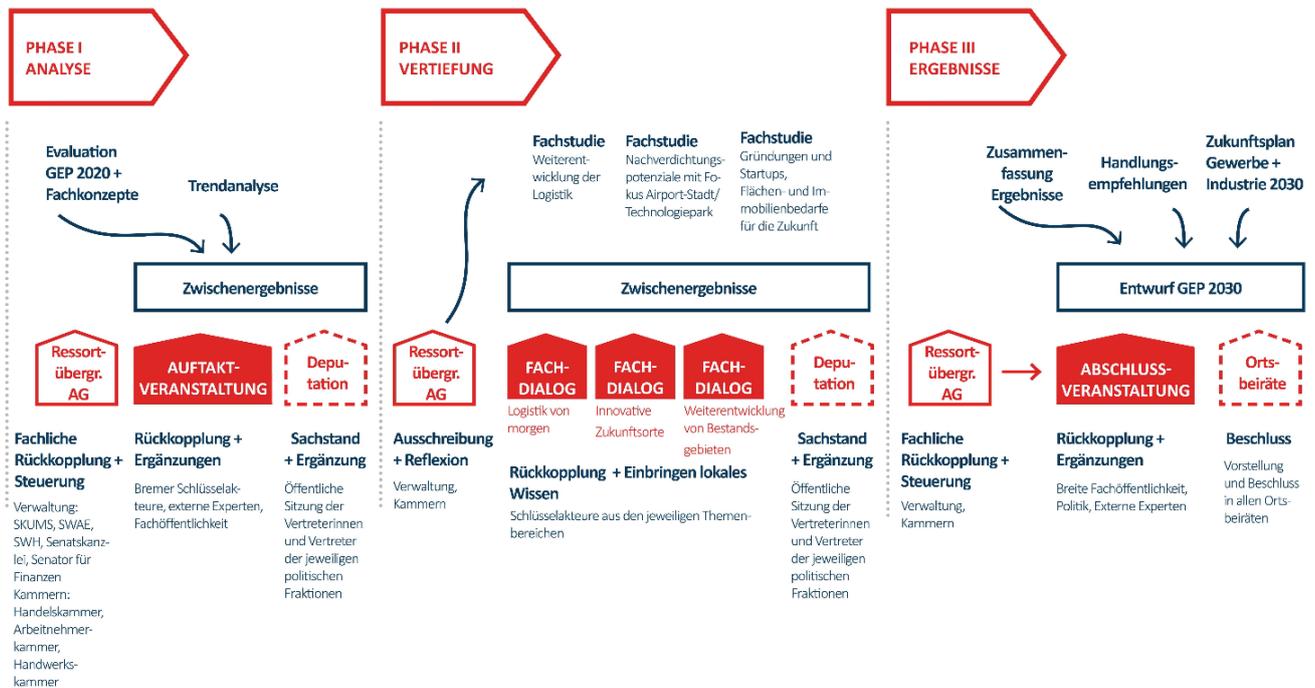


Abbildung 1: GEP2030- Aufstellungsprozess

Die Dokumentation der Auftaktveranstaltung vom 5.11.2019 wurde der Deputation mit der Vorlage 20/057-S am 12.02.2020 vorgelegt. Die Analyse-Phase I ist abgeschlossen. Die Fachdialoge wurden durchgeführt. Der Fachdialog „Weiterentwicklung von Bestandsgebieten“ fand als Online-Konferenz am 5.10.2020 von 16:30-18:00 Uhr statt. Grundlage der Fachdialoge bilden jeweils Vertiefungsstudien, die im Rahmen des GEP 2030 Aufstellungsprozesses angefertigt werden und die durch lokales Wissen im Rahmen der Fachdialoge qualifiziert werden. Für das Thema „Weiterentwicklung von Bestandsgebieten“ wurde folgende Studie beauftragt:

„Nachverdichtungspotenziale in Gewerbegebieten mit vertiefender Betrachtung des Technologieparks Bremen und der Airport-Stadt Bremen“ Auftragnehmer: StadtraumKonzept aus Dortmund

Die Gutachter wurden mit einem Kick-off-Termin unter Einbeziehung der beteiligten Ressorts, durch die Präsentation und Diskussion der vorläufigen Erstergebnisse in der ressortübergreifenden GEP 2030-Begleit-Arbeitsgruppe und die breitere Diskussion der Ergebnisse in dem Fachdialog begleitet.

Nach den jeweiligen Fachdialogen sollen die hierbei erzielten Ergebnisse als auch die auf dieser Basis erstellten Studien der Deputation zur Kenntnis gegeben werden. Neben den Ergebnissen der Fachdialoge und der Studien sollen hierbei auch Rückschlüsse für die Neuaufstellung des GEP 2030 formuliert und zur Abstimmung gegeben werden.

Der erste von insgesamt drei geplanten Berichten erfolgte mit der Deputationsvorlage 20/107-S am 4.11.2020 „Bericht der Verwaltung über die Ergebnisse der GEP 2030 Studie

zur „*Untersuchung und Ermittlung der Bedeutung der Logistik insgesamt, deren Wertschöpfungsketten und Zusammenhänge in der Region und Bremen*“. Der zweite Bericht erfolgte mit der Deputationsvorlage 20/106-S am 21.04.2021 „Bericht der Verwaltung über die Ergebnisse der GEP 2030 Studie zum Thema „*Gründungen und Startups in Bremen, Flächen und Immobilienbedarfe für die Zukunft*“.

B. Lösung

Entsprechend dem Beschluss der Deputation erfolgt hiermit der dritte und abschließende Bericht über den Fachdialog „Weiterentwicklung von Bestandsgebieten“, die Studie zu „Nachverdichtungspotenzialen in Gewerbegebieten mit vertiefender Betrachtung des Technologieparks Bremen und der Airport-Stadt Bremen“ und der hieraus resultierenden wesentlichen Erkenntnisse für den weiteren GEP 2030-Prozess.

B.1 Fachdialog Weiterentwicklung von Bestandsgebieten

Der dritte Fachdialog im Rahmen der GEP 2030 Aufstellung wurde aufgrund der Corona-Pandemie mit rund 40 interessierten Teilnehmenden als interaktive Webkonferenz am 05.10.2020 in einer anderthalb-stündigen Veranstaltung durchgeführt.

Die Dokumentation des Fachdialogs „Weiterentwicklung von Bestandsgebieten“ ist als Anlage 1 beigelegt und auch auf der Internetseite www.GEP2030.Bremen.de abrufbar.

B.2 Studie Nachverdichtungspotenziale in Gewerbegebieten

Die Potenzialerhebung der Gutachter erfolgte durch intensive Untersuchungen der Gebiete vor Ort. Nachfolgend wurde mit Vertreter:innen von SKUMS, WFB und SWAE erörtert, für welche Nachverdichtungspotenziale differenzierte Betrachtungen erfolgen sollen. Für die einzelnen Flächen wurden Steckbriefe erstellt und mit den o.g. Beteiligten abgestimmt. Da die Steckbriefe unternehmensbezogene Informationen enthalten, werden diese nicht Gegenstand der öffentlich zugänglichen Studie sein. Die Steckbriefe dienen der WFB und der Wirtschaftsbehörde als eine erste Arbeitsgrundlage auf dem Weg der Nachverdichtung, die gemeinsam mit den Interessensgemeinschaften vor Ort und insbesondere den Eigentümer:innen vorangebracht werden soll.

Zunächst werden die wesentlichen Ergebnisse der von STADTRAUMKONZEPT erstellten Nachverdichtungsstudie unter besonderer Betrachtung der Airport-Stadt und dem Technologiepark Universität wiedergegeben. Darauf folgend werden die auch auf andere Wirtschaftsstandorte übertragbaren Handlungsempfehlungen der Gutachter dargelegt.

Abschließend werden die aus jetziger Sicht gezogenen Rückschlüsse für die Neuaufstellung des GEP 2030 dargelegt.

Wesentliche Ergebnisse der Studie:

→ Bedeutung der Bestandsentwicklung

- Angesichts einer zunehmenden Flächenknappheit in städtischen Räumen, zunehmend fehlender Flächenpotenzialen zur Neuentwicklung von Gewerbe- und Industriegebieten, sowie vor dem Hintergrund der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie erfolgt in der fachöffentlichen Diskussion zur Gewerbeflächenentwicklung ein Umdenken hin zur höheren Bedeutung der Bestandsentwicklung.
- Die bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete sind die räumliche Basis eines bedeutenden Teils der lokalen Wirtschaft, die Beseitigung der häufig vorhandenen funktionalen und städtebaulichen Defizite kann dazu beitragen, deren Funktionstüchtigkeit zu erhalten oder zu steigern, den Verlagerungsdruck zu begrenzen und somit die Inanspruchnahme „neuer“ Flächen zu verringern.
- Entgegen der Nachverdichtung im Bereich Wohnen, stellt die systematische und strategische Nachverdichtung in Gewerbegebieten, ein neues Thema mit bislang wenig Erfahrungswissen dar. Dies ist nicht zuletzt auch darauf zurückzuführen, dass die Vorhaltung von Reserve- und Erweiterungsflächen aus unternehmerischer Sicht strategisch klug und zudem mit eher geringen Kosten verbunden ist.
- Nachverdichtung ist i.d.R. nur dann eine Option, wenn der private Eigentümer der (Vorrats-)Fläche selbst Bedarf für eine intensivere Nutzung hat. Gleichzeitig ist damit oftmals das Erfordernis komplexer Umstrukturierungen und der Erarbeitung spezifischer Lösungen verbunden. Daneben gibt es auch Fälle, in denen frei stehende Immobilien für neue Nutzungen zur Verfügung stehen (Bsp. Entwicklung Lloyd-Industriepark).
- Im Kontext der Nachverdichtung von Gewerbegebieten greift eine Reduktion allein auf das bauliche Nachverdichtungspotenzial zu kurz. Auch die Art und das Maß der Nutzung selbst ist zu berücksichtigen. So sind in Gewerbegebieten unbebaute Flächen ggf. als Rangier- und Lagerflächen betriebsnotwendig. Gleichzeitig bestehen insbesondere in den konkret betrachteten Gebieten Airport-Stadt und Technologiepark Nachverdichtungspotenziale durch die „Stapelung“ von Stellflächen.
- Nachverdichtung von Gewerbegebieten sollte daher nicht rein als Maßnahme zur Erhöhung der baulichen Dichte, sondern als Weg zu einer optimaleren Flächennutzung begriffen werden.

- Attraktive Bestandsgebiete wie der Technologiepark und die Airport-Stadt verzeichnen auch in Bremen eine ungebrochene Nachfrage bei immer knapperem Flächenangebot.
- Der Handlungsdruck für die zumeist komplexe und arbeitsintensive Aktivierung mindergenutzter Flächen in Gewerbebestandsgebieten steigt und macht die Prüfung der Nachverdichtungsmöglichkeiten zur Bereitstellung weiterer Ansiedlungsmöglichkeiten für neue Unternehmen bzw. die Erweiterung bereits angesiedelter Unternehmen erforderlich.
- Innenentwicklungen im Bestand lassen sich nur mittel- bis langfristig und unter hohem Arbeitseinsatz erreichen.
- Handlungsoptionen sind aufzuzeigen. Wobei die Umsetzung immer gemeinsam mit den Eigentümer:innen zu verfolgen ist.

→ Nachverdichtungsoptionen und -ziele

- Das Thema der städtebaulichen Nachverdichtung hat über die Ziel- und Leitbilddiskussionen zum Flächensparen und zur Innenentwicklung Eingang in planerischen Strategien, Methoden und Instrumente gefunden. Im Fokus stand dabei weniger der Umgang mit der Innenentwicklung von Gewerbegebieten als mehr der Umgang mit Wohnbauland.
- Städtebauliche Nachverdichtung beschreibt allgemein das Ziel einer effizienteren Nutzung von Flächen in bestehender Bebauung unter Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die Nachverdichtung umfasst neben einer Neubebauung auch die Bestandsentwicklung. Unterschieden werden die nachfolgenden sechs Optionen der Nachverdichtung:

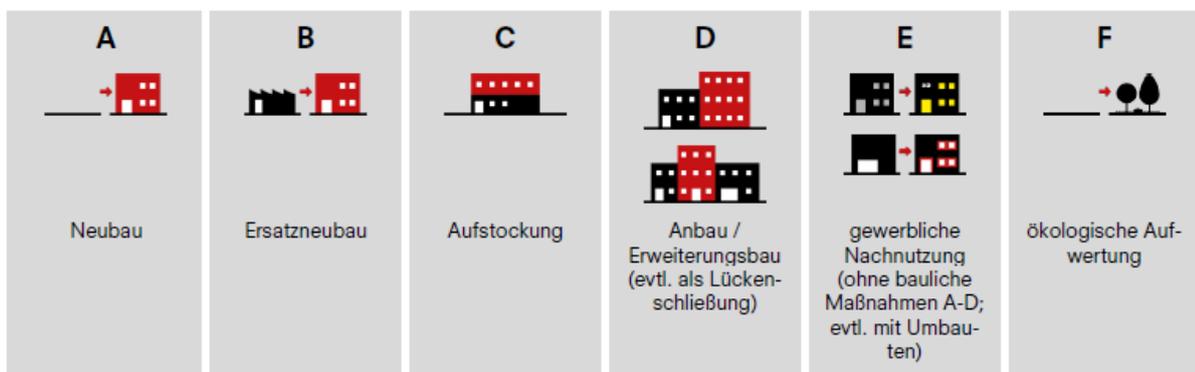


Abbildung 2: Typ der Nachverdichtungsmaßnahmen

- Es ist möglich, qualifizierte Nachverdichtung mit den Belangen von Klimaschutz und Klimaanpassung in Einklang mit der Innenentwicklung zu bringen. Durch eine gezielte Steuerung lassen sich im Zuge städtebaulicher Nachverdichtung die Belange von Klimaschutz und -anpassung vereinbaren und Synergien für beide

Dimensionen einer klimaverträglichen Stadtentwicklung entfalten (BBSR 2016). Zentrale Themen hierbei sind die Durchlüftung sowie der Umgang mit Niederschlagswasser in Kombination mit Rückstau- und Versickerungsmaßnahmen. Die bauliche Nachverdichtung soll mit Augenmaß erfolgen und nicht zu Lasten von städtischen Grünstrukturen gehen.

- Nachverdichtung von Gewerbegebieten ist nicht rein als Maßnahme zur Erhöhung der baulichen Dichte, sondern als Weg zu einer optimaleren Flächennutzung begriffen werden, etwa im Hinblick auf die Profilierung des jeweiligen Standortes. Die Etablierung von standortkonformen Nutzungen kann zudem positiv auf das unmittelbare Umfeld wirken und somit insgesamt zu einer Attraktivierung des Standortes inkl. des Umfelds beitragen.

→ Bekannte Instrumente, Strategien und Methoden

- Nachverdichtung, Veränderung und Erneuerung in Bestandgebieten sind abhängig vom Interesse und Engagement der privaten Immobilien- und Grundstückeigentümer:innen. Dennoch kann die Kommune, auch wenn sie nur begrenzte Möglichkeiten hat, auf eine Nachverdichtung hinwirken. So kann
 - über baurechtliche Maßnahmen eine intensivere Ausnutzung unterstützt bzw. ermöglicht werden,
 - bei Fehlentwicklungen interveniert werden und
 - Beratung über Nutzungsmöglichkeiten der Eigentümer:innen erfolgen.
- Durch Anwendung des Baugebots nach § 176 und 176a BauGB können im Einzelfall Grundstückseigentümer:innen verpflichtet werden, innerhalb einer angemessenen Frist das Grundstück entsprechend der bauplanungsrechtlichen Vorgaben zu nutzen. Allerdings steht dies in einem hohen zeitlichen und personellen Aufwand im Verhältnis zum (kleinräumigen) Ergebnis. Allerdings unterliegen diese Baugebote erheblicher gesetzlicher Anforderungen und werden oftmals aufgrund des Eingriffs in das private Eigentum beklagt. In der Praxis spielt dieses Instrument vor diesem Hintergrund eine sehr untergeordnete Rolle.
- Das allgemeine oder besondere Vorkaufsrecht nach §§ 24 ff. BauGB bietet die Möglichkeit Fehlentwicklungen durch Anwendung des Vorkaufsrechts entgegenzuwirken. Allerdings kann dies nur bei Veräußerungen Anwendung finden. Ein aktives Steuern der Gemeinde ist hiermit folglich lediglich eingeschränkt möglich.
- Im Kontext städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen nach §§ 136-164 BauGB lassen sich gebietsbezogen Vorkaufsrechte und Baugebote begründen. Wobei im

Vordergrund die Beseitigung städtebaulicher und sozialer Missstände zur Verbesserung der Arbeitsverhältnisse stehen muss.

- Die Umsetzung auf Konsens und Kooperation mit den Grundstückseigentümer:innen bietet wesentliche Möglichkeiten bei der Nachverdichtung von Gewerbegebieten und sollte deshalb zunächst im Vordergrund stehen.

→ Typisierungsansatz zur systematisierten Beschreibung der identifizierten Flächenpotenziale

Basierend auf der eingehenden Analyse der Gewerbegebiete Technologiepark Universität und Airport-Stadt haben die Gutachter einen differenzierten Typisierungsansatz entwickelt. Die Klassifizierungen liefern die Grundlage zur Einschätzung der kommunalen Handlungsmöglichkeiten und -notwendigkeiten für die einzelne, identifizierte Fläche.

TYPISIERUNG DER NACHVERDICHTUNGSPOTENZIALE



Abbildung 3: Typisierungsansatz für die Nachverdichtungspotenziale

- Typen des Nachverdichtungspotenzials
Die Typen des Nachverdichtungspotenzials wurden aus der derzeitigen Nutzung bzw. Nutzungsintensität abgeleitet. Hierbei werden folgende sieben Typen unterschieden:

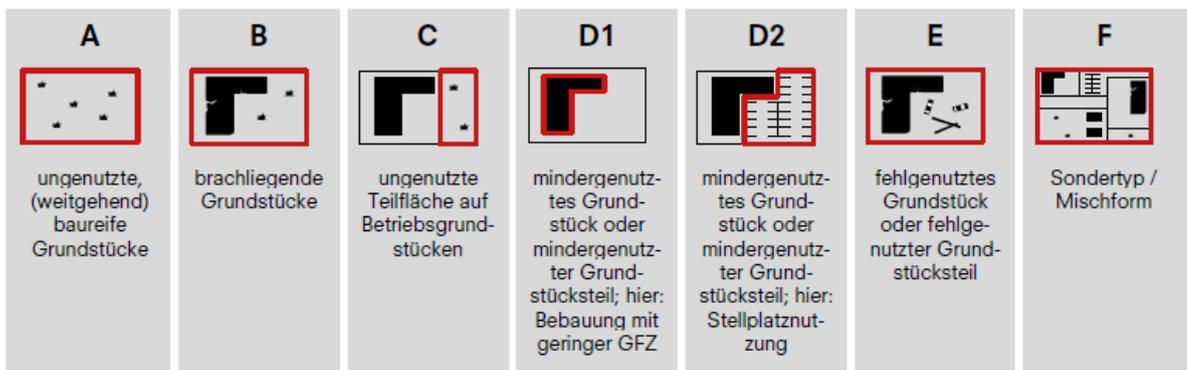


Abbildung 4: Typen der Nachverdichtungspotenziale

- Einstufung der Aktivierbarkeit

Insgesamt unterscheiden die Gutachter sieben Typen der Aktivierbarkeit, die eine grobe Einschätzung der Realisierungschancen darstellen. Die Typen I bis III bezeichnen Flächen, deren Eigentümer bekanntermaßen Interesse an einer Entwicklung haben und damit die wichtigsten Voraussetzungen für eine Aktivierung aufweisen. Typ IV kennzeichnet den hohen Anteil von Potenzialen für die zum aktuellen Zeitpunkt keine Kenntnisse zur Verwertungs- und Entwicklungsabsichten des Eigentümers vorliegen. Typ V und VI beinhalten Potenziale, die nur bei Erweiterungsbedarf des ansässigen Unternehmens aktivierbar sind oder für die keine Entwicklungsabsicht vorhanden ist.

Beim Typ VII bestehen zwar keine baulichen Nachverdichtungspotenziale, durch eine (ökologische) Aufwertung können diese einen Beitrag zur Attraktivierung der Standorte leisten.

AKTIVIERBARKEIT

I	Potenzialfläche aktuell für Interessent reserviert und/oder vorliegende Bauvoranfrage
II	städtischer Eigentümer ist an Entwicklung oder privater Eigentümer an Verkauf interessiert; Grundstück ist baureif; Potenzial meist bereits in der Vermarktung
III	Entwicklung ist möglich und Eigentümer grundsätzlich an Entwicklung interessiert, aber etwa aufgrund vorhandener Bebauung oder Nutzungen, fehlender, grundsätzlich jedoch herstellbarer Erschließung oder eines noch zu geringen Vorvermietungsgrades nicht ohne weiteres bzw. sofort möglich
IV	Entwicklungsabsicht des Eigentümers nicht bekannt
V	Potenzial wahrscheinlich nur sinnvoll durch ansässigen Betrieb bei Erweiterungsbedarf zu nutzen bzw. wichtige Reservefläche des ansässigen Betriebs
VI	keine Entwicklungsabsicht (inkl. Selbstnutzung) seitens des Eigentümers vorhanden
VII	keine bauliche Nachverdichtungsperspektive (aber z. B. ökologische Aufwertung vorstellbar)

Abbildung

5: Typen der Nachverdichtungsmaßnahmen²

Die Aktivierbarkeit bildet zusammen mit dem Potenzialtyp das wesentliche Merkmal zur Beschreibung der erfassten Potenziale in den untersuchten Gebieten.

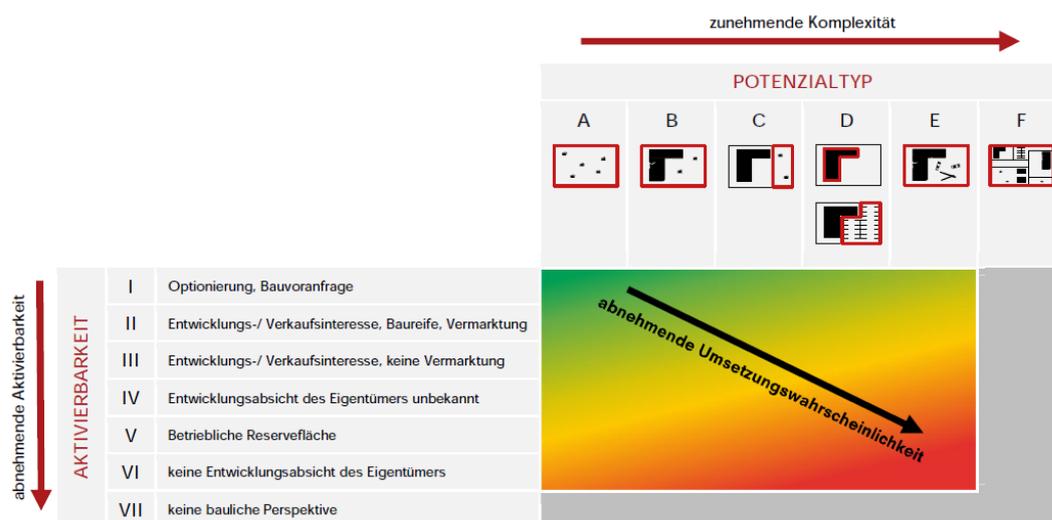


Abbildung 6:

Schema zur Abhängigkeit der Umsetzungswahrscheinlichkeit von Aktivierbarkeit und Potenzialtyp

- Typen der Nachverdichtungsmaßnahme

Die Gutachter unterscheiden bei gewerblichen Nachverdichtungsmaßnahmen die nachfolgenden sechs Typen, wobei sowohl bei der „gewerblichen Nachnutzung“ als auch bei der „ökologischen Aufwertung“ keine Baumaßnahmen durchgeführt werden.

² Da die Vergabe von Grundstücken insbesondere das Thema Flächeneffizienz auch zukünftig wesentlich stärker berücksichtigen wird, besteht hier kein Handlungsbedarf.

MAßNAHMENTYP	
A	Neubau
B	Ersatzneubau
C	Aufstockung
D	Anbau / Erweiterungsbau
E	gewerbliche Nachnutzung (ohne bauliche Maßnahmen A-D)
F	ökologische Aufwertung

Abbildung 7: Maßnahmentypen der Nachverdichtung

- Planungsrechtliche Situation

Zudem erfolgte eine Einstufung der planungsrechtlichen Situation in:

PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	
A	Nachverdichtung innerhalb des planungsrechtlichen Rahmens möglich
B	Nachverdichtung erfordert Anpassung des planungsrechtlichen Rahmens

Abbildung 8: Planungsrechtliche Situation

- Handlungsansatz

Zur Einstufung des Handlungsansatzes werden gebäudebezogene Handlungsansätze, grundstücksbezogene Ansätze sowie gebietsbezogene Ansätze unterschieden:



Abbildung 9: Handlungsansätze der Nachverdichtung

- Strategietypen

Es werden zwei Strategietypen unterschieden und eine erste Einschätzung geliefert, welche kommunale Vorgehensweise zur Aktivierung der Potenziale gewählt werden soll. Das ausschließlich kooperative Vorgehen oder im Bedarfsfall auch anordnendes Vorgehen, nachdem zunächst ebenfalls, aber vergeblich auf Kooperation gesetzt wurde.

- Kommunale Handlungsnotwendigkeiten

Diese werden aus der Kombination der vorgenannten Merkmale, unter Einbeziehung und Würdigung der spezifischen Situation von den Gutachtern hergeleitet. So sehen die Gutachter insbesondere Handlungsbedarf hinsichtlich einiger brachliegender sowie fehlgenutzter Grundstücke, die städtebauliche Missstände darstellen und für die eine negative Ausstrahlung auf das Umfeld angenommen wird. Eingestuft werden die Handlungsnotwendigkeiten in gering, mittel und hoch.

Der zuvor beschriebene Typisierungsansatz wie auch die allgemeinen Handlungsempfehlungen der Gutachter wurden auf Grundlage der eingehenden Analyse der beiden Gebiete entwickelt. Nachfolgende typische Merkmalskombinationen konnten für die betrachteten Gebiete gebildet werden:

Potenzialtyp	Maßnahmentyp	Aktivierbarkeit	Planungsrecht	Handlungsansatz	Strategietyp	Handlungsnotwendigkeit
ungenutzte baureife Grundstücke	Neubau	I-III	i.d.R. A	grundstücksbezogen	-(ausschließlich städtische Flächen)	gering
brachliegende Grundstücke	Ersatzneubau; bei Leerstand u. U. gewerbliche Nachnutzung ohne größere Baumaßnahmen	IV	A	grundstücksbezogen	i.d.R. A	mittel - hoch
ungenutzte Teilflächen	Neubau; Anbau	IV/V	A	grundstücksbezogen	i.d.R. A	gering - mittel
mindergenutzte Grundstücke	Neubau; Aufstockung; Ersatzneubau	i.d.R. IV	i.d.R. A	gebäude- oder grundstücksbezogen	A	gering - mittel
fehlgenutzte Grundstücke	Neubau; Ersatzneubau	IV	A/B	grundstücks- oder gebietsbezogen	i.d.R. B	hoch
Sondertypen / Mischformen	verschiedene	i.d.R. IV	A/B	grundstücks- oder gebietsbezogen	A	gering - mittel

Tabelle 1: Übersicht typischer Merkmalskombinationen zur Nachverdichtung

→ Nachverdichtungspotenziale in den Untersuchungsräumen Airport-Stadt Bremen und Technologiepark Bremen

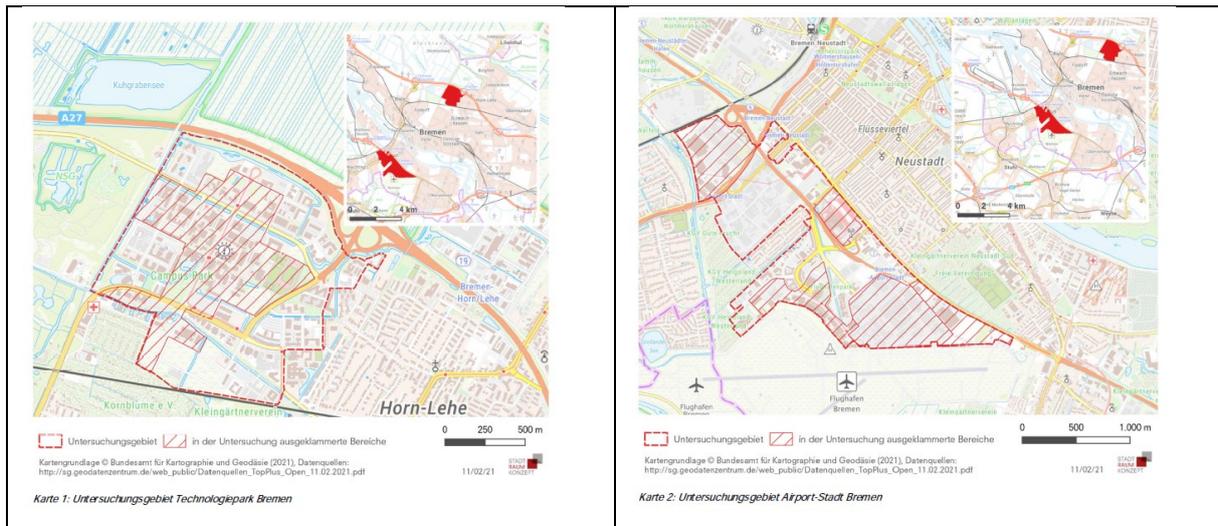


Abbildung 10: Übersicht der Untersuchungsräume Airport-Stadt Bremen und Technologiepark Bremen

Die konkreten Aussagen zu den beiden Gebieten werden differenziert in einzelnen Steckbriefen³ abgebildet und hier zusammengefasst dargelegt.

- Das eigentliche Untersuchungsgebiet im **Technologiepark** der Gutachter umfasste knapp 100 ha. Die insgesamt rund 174 ha große Fläche der Universität wurde ausgeklammert. Für diese Fläche existiert ein eigenes Entwicklungsprogramm der Universität Bremen. Von den Gutachtern wurden 27 Nachverdichtungspotenziale aufgenommen und wie folgt typisiert:

Potenzialtyp im Technologiepark	Anzahl
A: ungenutzte baureife Grundstücke	5
B: brachliegenden Grundstücke	0
C: ungenutzte Teilflächen	3
D: mindergenutzten Grundstücke oder Grundstücksteile	13
E: fehlgenutzte Grundstücke	2
F: Sondertypen / Mischformen	4

Tabelle 2: Identifizierte Potenzialtypen im Technologiepark

Von den fünf Grundstücken des Potenzialtyps A sind drei reserviert, bei einem fehlt noch die Erschließung und ein weiteres steht zur Vermarktung zur Verfügung.

Lässt man in der Betrachtung des **Technologieparks** die Grundstücke des in der Dispositionsreserve an gewerblichen Flächen der öffentlichen Hand enthaltenen Potenzialtyps „ungenutzte, baureife Grundstücke“ außer Acht (vier der fünf Grundstücke sind der Aktivierbarkeit I zugeordnet) und berücksichtigt auch die

³ Wie oben erwähnt, enthalten die Steckbriefe unternehmensbezogene Informationen, die nicht Gegenstand der öffentlich zugänglichen Studie sind.

Aktivierbarkeit der übrigen Potenziale, wird die Begrenztheit der Nachverdichtungsmöglichkeiten im Technologiepark Bremen recht deutlich. Von den verbleibenden 22 Potenzialen sind zehn als derzeit nicht aktivierbar einzustufen, da es sich dabei um Reserveflächen für die bereits dort ansässigen Unternehmen handelt (wobei die Flächen natürlich durchaus perspektivisch noch einen Beitrag zur Nachverdichtung des Gebietes leisten können) oder die Eigentümer:innen keine Entwicklungsabsicht verfolgen.

Der Fokus der Bemühungen seitens der Stadt um die Hebung von Nachverdichtungspotenzialen sollte zunächst auf den acht Potenzialen liegen, zu denen keine Kenntnisse hinsichtlich des Eigentümer:inneninteresses an einer Entwicklung vorliegen. Hinzu kommen die zwei Fälle, in denen die Eigentümer:innen an der Entwicklung interessiert sind, sich die Flächen aus unterschiedlichen Gründen jedoch noch nicht in der Vermarktung befinden.

Um auch weitergehende quantitative Aussagen zu den bestehenden Nachverdichtungspotenzialen treffen zu können, wurde auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts (Bebauungsplan), der Eigenart der näheren Umgebung und unter Annahme eines relativ hohen Ausnutzungsgrades der Grundstücke (GRZ 0,7-0,8) sowie einer möglichst hohen GFZ eine grobe Schätzung der im Zuge der Umsetzung von Nachverdichtungsmaßnahmen zusätzlich zu schaffenden Bruttogeschossfläche (BGF) vorgenommen, wobei sich diese Schätzung eher am oberen Ende des letztlich tatsächlich zu realisierenden Flächenumfangs bewegt.⁴

Betrachtet man lediglich die Potenziale, für die derzeit zumindest die Chance einer Aktivierung gesehen wird (Aktivierbarkeit I-IV), so schrumpft das insgesamt über alle Aktivierbarkeitsstufen hinweg ermittelte BGF-Potenzial von 226.000 m² auf 172.000 m². Lässt man nun auch die oben dargestellten „Selbstläufer“ des Potentialtyps A außer Acht, verbleiben rund 105.000 m² BGF-Potenzial an zwölf einzelnen Standorten im Gebiet. Davon wiederum entfallen allein 35.000 m² potenzielle BGF auf einen Standort, an dem die Nachverdichtung eine komplexe Umstrukturierung der Bestandssituation erfordern würde. Der Median der neu zu schaffenden BGF liegt über die zwölf Potenziale bei rund 4.800 m².

- Die **Airport-Stadt** umfasst insgesamt rund 260 ha, wobei das Untersuchungsgebiet mit gut 130 ha das Betriebsgelände der Bremer Straßenbahn-AG sowie die durch großflächigen Handel geprägte Airport-Stadt Nord nicht betrachtet hat. In der Airport-

⁴ So wurde beispielsweise ein durchschnittliche Stockwerkshöhe von 3,50 m angenommen. Bei einer Realisierung von Gewerbehallen o.ä. fällt das BGF-Potenzial damit geringer aus.

Stadt wurden insgesamt 46 Nachverdichtungspotenziale erfasst. Nachverdichtungspotenziale befinden sich in sämtlichen Gebietsteilen der Airport-Stadt, wobei sich ungenutzte, baureife Grundstücke vor allem entlang von Flughafendamm und der Airbus-Allee finden, während brachliegende und fehlgenutzte Grundstücke ausschließlich im ältesten Gebietsteil, der Airport-Stadt West identifiziert wurden.

Potenzialtyp in der Airport-Stadt	Anzahl
A: ungenutzte baureife Grundstücke	11
B: brachliegenden Grundstücke	6
C: ungenutzte Teilflächen	6
D: mindergenutzten Grundstücke oder Grundstücksteile	8
E: fehlgenutzte Grundstücke	12
F: Sondertypen / Mischformen	3

Tabelle 3: Identifizierte Potenzialtypen in der Airport-Stadt

Bei der **Airport-Stadt** handelt es sich um einen völlig anderen, sehr differenzierten Standort als beim Technologiepark. Dies zeigt sich auch bei den von den Gutachtern dargelegten Handlungsnotwendigkeiten seitens der Stadt. In der Airport-Stadt West bestehen vor allem Probleme hinsichtlich unpassender Nutzungsarten und der damit verbundenen negativen Einflüsse auf die Standortattraktivität, die eine Intervention seitens der städtischen Akteure nahelegen. Sofern ein Nutzungswechsel herbeigeführt werden kann, wird die Möglichkeit, auch eine intensivere Nutzung, evtl. in Verbindung mit einer dichteren Bebauung, zu realisieren, eher zum positiven Nebeneffekt.

Ähnlich zum Technologiepark bildet auch in der Airport-Stadt für viele Potenziale zunächst eine Klärung des Eigentümerinteresses den ersten Schritt zur Entwicklung einer Umsetzungsstrategie.

Bei der Quantifizierung des Nachverdichtungspotenzial zeigt das Gutachten, potenziell neu zu schaffende Bruttogeschossfläche⁵ über alle erfassten Potenziale von insgesamt 420.000 m², wovon gut 154.000 m² auf ungenutzte, baureife, zum Teil bereits reservierte Grundstücke entfallen. Knapp 90.000 m² zusätzliche Bruttogeschossfläche sind auf mindergenutzten Grundstücken oder Grundstücksteilen denkbar, 54.000 m² auf fehlgenutzten Flächen.

Lediglich knapp 3.000 m² BGF-Potenzial wurden als betriebliche Erweiterungsfläche eingestuft, sodass für den Großteil der Potenziale eine realistischere Einschätzung

⁵ siehe vorangestellt Fußnote zur Ermittlung des Potenzials.

zur Aktivierbarkeit erst nach Gesprächen mit den Eigentümer:innen möglich sein wird.

- Übergreifende Erkenntnisse der Gutachter: In beiden Untersuchungsgebieten zeigt sich, dass Nachverdichtung in der überwiegenden Zahl der Fälle konform mit dem geltenden Planungsrecht umsetzbar ist. Die Bauleitpläne in den Gewerbegebieten ermöglichen i. d. R. intensive Nutzungen und eine dichte Bebauungsstruktur. In Einzelfällen wäre die Befreiung von Festsetzungen hinsichtlich der Gebäudehöhe oder eine entsprechende Planänderung zu prüfen. Insbesondere die Beseitigung der Fehlnutzung von Grundstücken oder auch die Umstrukturierung größerer Teilbereiche kann allerdings auch ein Planerfordernis auslösen.

Die Gutachter treffen nach dieser Untersuchung die deutliche Aussage, dass mit Nachverdichtung allein die bestehenden Flächenengpässe in den Standorten Technologiepark Bremen und Airport-Stadt Bremen nicht aufgelöst werden können. Dafür ist der Nutzungsgrad der bestehenden Gewerbegebiete in aller Regel schon zu hoch und selbst das bestenfalls zu aktivierende Flächenpotenzial zu gering. Dennoch sind die im Bestand befindlichen Potenziale alles andere als unbedeutend. Die enorm große Bandbreite an Typen, Rahmenbedingungen und letztlich auch Potenzialgrößen erfordert es jedoch, sich seitens der Stadt auf lohnenswerte Potenziale zu fokussieren. Je größer letztlich das möglicherweise zu hebende Nachverdichtungspotenzial ist, desto größer kann auch der zu rechtfertigende Aktivierungsaufwand sein.

→ Allgemeine Handlungsempfehlungen zur Aktivierung von Nachverdichtungspotenzialen

Die Gutachter leiten aus der Betrachtung der Untersuchungsgebiete 11 generelle Handlungsempfehlungen ab:

1. Weiterführung einer ressortübergreifenden Arbeitsgruppe „Bestandsentwicklung“
Dem ressortübergreifenden Informationsaustausch und der gemeinsamen Strategieentwicklung im Kontext mit der Weiterentwicklung von Bestandsgebieten messen die Gutachter eine sehr hohe Bedeutung zu.
2. Durchführung kleinräumiger Flächenanalysen in weiteren Bestandsgebieten
Erster Schritt in der Auseinandersetzung mit Nachverdichtungsmöglichkeiten ist die Durchführung kleinräumiger Flächenanalysen, wie sie von den Gutachtern für die beiden Gebiete erstellt worden sind.
3. Kommunikation mit den Immobilieneigentümer:innen als zentraler Baustein einer kooperativen Aktivierungsstrategie

Nur gemeinsam mit den Eigentümer:innen kann Nachverdichtung generell gelingen. Es hat sich gezeigt, dass die Etablierung eines Gewerbegebietsmanagements im Rahmen der Erneuerung und Weiterentwicklung von Gewerbegebieten ein sehr wichtiges, insbesondere Kommunikations-Instrument darstellen kann.

4. Erstellung städtebaulicher Strukturkonzepte bei erheblichen Flächenpotenzialen

Die Visualisierung bzw. Erstellung von Testentwürfen zur Darstellung von Nachverdichtungspotenzialen kann die Erörterung bestehender Möglichkeiten im Gespräch mit Eigentümer:innen und anderen Beteiligten unterstützen.

5. Anwendung und Ausschöpfung planungs- und städtebaurechtlicher Möglichkeiten

Dem kooperativen Handlungsansatz kommt im Kontext der Nachverdichtung ein hohes Gewicht zu. Das, den Kommunen zur Verfügung stehende hoheitliche Instrumentarium kann weitere Wege eröffnen und damit den kooperativen Ansatz unterstützen bzw. ergänzen.

6. Nutzung der Nachverdichtungspotenziale städtischer Gewerbeflächen

Mit gutem Beispiel sollte die Kommune bei öffentlichen Einrichtungen vorangehen, für die Nachverdichtungspotenziale bestehen.

7. Verlagerung von Betrieben mit nicht standortgerechter Nutzung

Strategische Überlegungen zur Verlagerung von Nutzungen, die negative Auswirkungen auf das Umfeld und Entwicklungshemmnisse darstellen, müssen auf Grundlage eines Analyse- und Diskussionsprozesses über Entwicklungsziele und Nutzungsprofile aufgestellt werden.

8. Erwerb von Schlüsselgrundstücken zur Nachverdichtung

Um aktiv Einfluss auf die weitere Entwicklung eines Standortes zu nehmen, kann ein kommunaler (Zwischen-)Erwerb von (Schlüssel-)Grundstücken erfolgen.

9. Ausgestaltung der Vergabe städtischer Flächen

Kommunale Einflussnahme mit dem Ziel die Grundstücke zukünftig in einer standortgerechten Weise und Intensität der Nachverdichtung zu nutzen. Mittel ist der Grundstückskaufvertrag, der viel weitreichendere Regelungen erlaubt als die verbindliche Bauleitplanung.

10. Ökologische und klimagerechte Umsetzung der Nachverdichtung

Die Umsetzung baulicher Maßnahmen der Nachverdichtung unter Einhaltung hoher Nachhaltigkeitsstandards bieten die Chance, angesichts der geringen Ausgangsqualität potenzielle Verbesserungen der mikroklimatischen und ökologischen Situation zu erlangen und insgesamt die Attraktivität des Standorts zu erhöhen. Konkret ist dabei an „Solar-Gründächer“ zu denken, deren Umsetzung zu erproben wäre. Ein Imagegewinn könnte auch über das ganzheitliche

Zertifizierungssystem der DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V.) zur Nachhaltigkeit erzielt werden, welches auch den Bestand bewertet. Zusätzlich vergibt die DGNB die Auszeichnung „Klimapositiv“ und stellt viele Praxisbeispiele dar.

→ **Übertragbarkeit auf andere Gewerbegebiete**

Die vorangestellten Typisierungen, allgemeinen Handlungsempfehlungen und auch die flächenbezogenen Handlungsempfehlungen sind von den Gutachtern abgeleitet aus der differenzierten Untersuchung der Airport-Stadt und des Technologieparks. Grundsätzlich ist der Ansatz zur Ermittlung und Realisierung von Nachverdichtungspotenzialen auf weitere Gebiete übertragbar.

Die Typisierungen bieten eine hilfreiche methodische Grundlage für die Analyse. Im Bedarfsfall können bei spezifischen Fällen Erweiterungen der Typisierungen erfolgen.

Die Gutachter liefern ein Schema, das den Nachverdichtungsprozess differenziert in Analyse- und Umsetzungsphase unterteilt und darstellt.

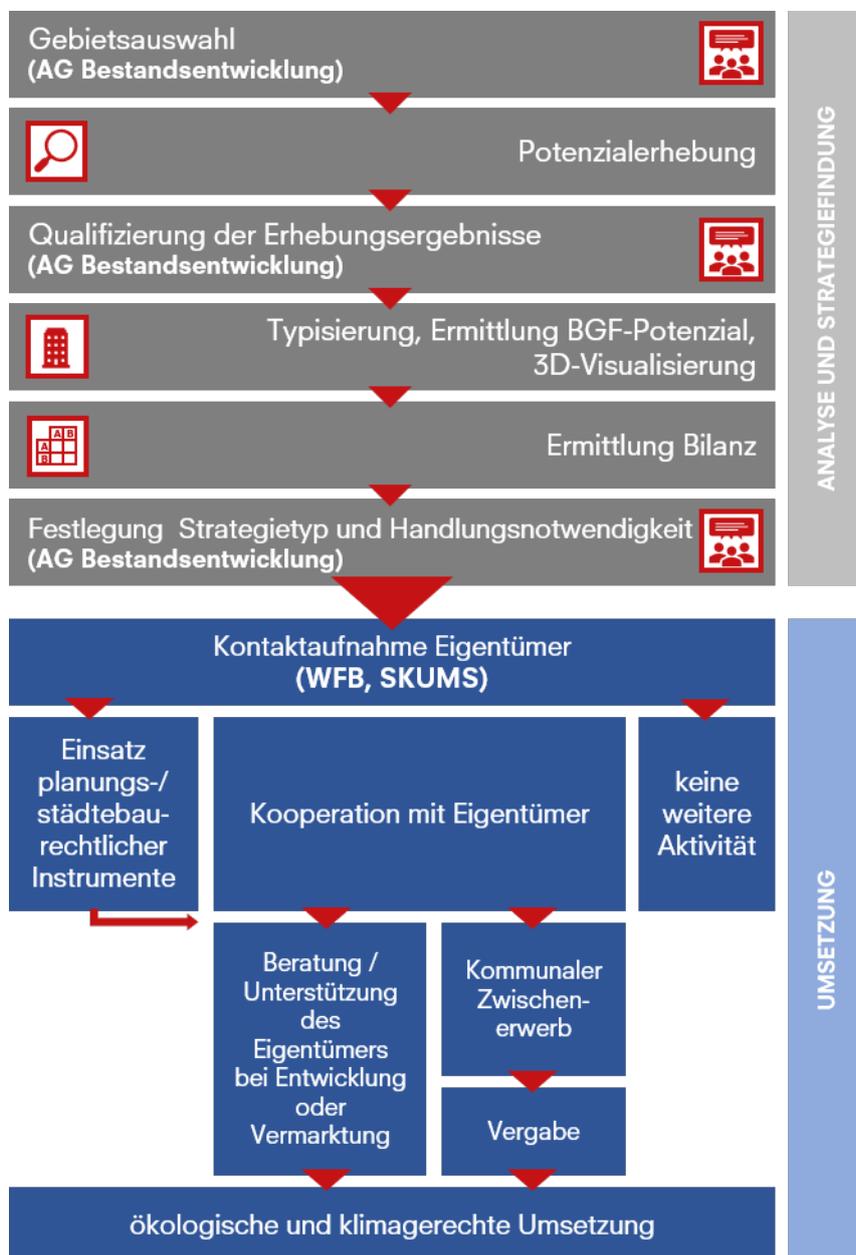


Abbildung 11: Prozessschema der Nachverdichtung von Bestandsgebieten

B.4 Rückschlüsse für das GEP 2030

Angesichts der zunehmenden Flächenknappheit im städtischen Raum, einer sich infolge zuspitzenden Flächenkonkurrenz unterschiedlicher Nutzungen, der zunehmend eingeschränkten Möglichkeit zur Ausweisung neuer Gewerbe- und Industrieflächen, sowie vor dem Hintergrund der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie liegt die Herausforderung darin, durch eine Steigerung der Flächeneffizienz eine optimalere, nachhaltigere Auslastung bestehender Gewerbegebiet sicherzustellen. Dies ist mit den den Entwicklungszielen, Handlungsstrategien und Maßnahmen des GEP 2030 weiter voranzubringen.

Ein besonderer Fokus bei der Weiterentwicklung von Wirtschaftsflächen in der Stadt Bremen liegt bereits auf der Aufwertung und Qualifizierung von Bestandsgebieten. Für eine detaillierte und partizipative Betrachtung und Qualifizierung der Bestandsgebiete, erfolgte im Vorgriff auf die Erstellung des GEP 2030 die Initiierung des Pilotprojektes

Bestandsentwicklung, welches die bestehenden Arbeitsstrukturen zur Bestandsentwicklung bereits ergänzt.

Entsprechend der Schwerpunktsetzung auf die Innen- und Bestandsentwicklung von Wirtschaftsflächen wurde die vorliegende Studie beauftragt, die einen weiteren Baustein für die nachhaltige Entwicklung von Gewerbestandorten setzt.

Die Gutachter haben in der Vertiefungsstudie zur Nachverdichtung von Gewerbestandorten einen differenzierten Analyse- und Handlungsansatz entwickelt. Mit den beiden hier vorliegenden kleinräumig durchgeführten Flächenanalysen, wurde eine sehr gute Grundlage für mögliche Nachverdichtungen geschaffen, die es im Weiteren zu übertragen und umzusetzen gilt. Die identifizierten Nachverdichtungspotenziale bieten die Möglichkeit, mittel- bis langfristig den Nachfragedruck an den beiden stark nachgefragten Standorten leicht zu mildern.

Die allgemeinen Handlungsempfehlungen und das Prozessschema liefern die erforderlichen Ansatzpunkte für die Umsetzung auch in anderen Bestandsgebieten, die es zu nutzen gilt. Die Nachverdichtung von Wirtschaftsflächen ist durch leistungsfähige Umsetzungsstrukturen zu sichern und zu verbessern. Das bereits begonnene Pilotprojekt Bestandsentwicklung mit dem hierbei eingeführten Gebietsmanagement bietet hier einen ersten wichtigen Ansatzpunkt der Übertragbarkeit der Handlungsempfehlungen.

Ferner sollten unter der Federführung der WFB die identifizierten Nachverdichtungspotenziale an den beiden Standorte Airport-Stadt und Technologiepark Universität gemeinsam mit den Eigentümern gehoben werden. Die Stadt sollte hier als Eigentümerin mit gutem Beispiel vorangehen. Bei der Vermarktung von städtischen Flächen gilt es bereits der Flächeneffizienz und der ökologischen Qualifizierung ein besonderes Augenmerk zu schenken.

Nach Empfehlung der Gutachter sind für die Aktivierung der spezifischen Nachverdichtungspotenziale in der Airport-Stadt und im Technologiepark zunächst die grundstückbezogenen Handlungsempfehlungen und Gespräche mit den Eigentümer:innen zu führen.

Für den Technologiepark sprechen die Gutachter die Empfehlung aus, grundstückbezogen zunächst die acht Flächenpotenziale anzugehen, bei denen bisher keine Erkenntnisse der Eigentümer:innen an einer Entwicklung vorliegen. Hinzukommen zwei weitere Flächen, bei denen die Eigentümer:innen an der Entwicklung interessiert sind, sich die Flächen aus unterschiedlichen Gründen noch nicht in der Vermarktung befinden.

Auch in der Airport-Stadt ist der Handlungsansatz für den Großteil der Potenziale (33) grundstücksbezogen und entsprechend sind die Gespräche mit den Eigentümer:innen zu suchen. Aufgrund der Häufung fehlgenutzter Grundstücke in der Airport-Stadt West ist der

Anteil der Potenziale, die einen gebietsbezogenen Ansatz erfordern, vergleichsweise hoch (11). Die Gutachter empfehlen hier auch die Erwägung der Anwendung von Rechtsinstrumenten. Mit dem Bauressort wurden hierzu bereits die Gespräche aufgenommen.

Ergänzend zu den flächenspezifischen Handlungsempfehlungen, sind die allgemeinen Handlungsempfehlungen der Gutachter anzuwenden.

Für eine weitere Schwerpunktsetzung auf die Nachverdichtung vorhandener Wirtschaftsflächen sind die hierfür notwendigen Strukturen, Expertisen und Personalkapazitäten zu schaffen bzw. weiter zu entwickeln. Bei der Bestandsentwicklung und auch der Nachverdichtung handelt es sich um komplexe und arbeitsintensive Prozesse. Vorhandene Strukturen, wie die AG Bestandsentwicklung sind zu nutzen und ggf. zu optimieren. So können Ämter- und ressortübergreifende Fallkonferenzen die Aktivierung der Nachverdichtungspotenziale planen und begleiten. Ferner zeigt die Studie, dass das Pilotprojekt der Bestandsentwicklung und das hierbei implementierte Gebietsmanagement eine Regelaufgabe der Wirtschaftsförderung werden sollte. Im Rahmen des hierbei für die jeweiligen Bestandsgebiete zu erarbeitenden Integrierten Standortkonzeptes gilt es stets mit den Eigentümer:innen die Nachverdichtungspotenziale zu analysieren und zu aktivieren. Zur Umsetzung der Handlungsempfehlung bedarf es der erforderlichen Personalausstattung insbesondere bei der WFB. Hier bestehen deutliche Personalengpässe, die es zu beseitigen gilt.

Im GEP 2030 sind hierfür die organisatorischen, institutionellen und personellen Grundlagen zu beschreiben und nachfolgend die Beschlussfassungen zu erreichen. Mit der Verstärkung des Gewerbegebietsmanagements als wesentliches Instrument der Entwicklung gewerblicher Bestandsgebiete ist nicht nur ein rein quantitativer Aufgabenzuwachs der WFB und hier insbesondere der Abt. Unternehmensservice und Vertrieb verbunden. Es wird auch eine andere Art der Zusammenarbeit bzw. der Aufgabenwahrnehmung der bislang im Wesentlichen regional organisierten Mitarbeiter:innen erwartet. Um hier sowohl eine qualitative und effiziente Bearbeitung der damit verbundenen neuen Aufgabenstellung als auch die damit erforderlichen zusätzlichen Personalkapazitäten zu definieren, wird ein entsprechender Prozess ggf. unter Einbindung der Erfahrung aus anderen Städten (nach der ExWostStudie gibt es hierzu insbes. in den Niederlanden weitreichende Erfahrungen) zeitnah vorbereitet.

Für den Technologiepark gilt es, die Impulse der Hochschullandschaft für die Wirtschaftsentwicklung am Standort Bremen gezielt zu nutzen. Die Erstellung eines Masterplans „Flächen für die Wissenschaft“ unter Einbezug der Flächenbedarfe

wissensintensiver Unternehmen und Gründungsinfrastruktur bietet hier eine weitere Möglichkeit, die bestehenden Flächenpotenziale im Bestand zu diskutieren.

Finanzielle und personalwirtschaftliche Auswirkungen, Gender-Prüfung

Der Zwischenbericht hat keine finanziellen und personalwirtschaftlichen Auswirkungen. Die Genderaspekte wurden geprüft. Die Aufstellung eines Gewerbeentwicklungsprogramms richtet sich an alle Bevölkerungsgruppen. Zwischen gesellschaftlichen, sozialen und kulturellen Attributen wird bei der hier vorliegenden Berichterstattung über die geplante Neuaufstellung des GEP 2030 nicht differenziert.

Negative Mittelstands betroffenheit

Die Prüfung nach dem Mittelstandsförderungsgesetz hat keine qualifizierte (negative) Betroffenheit für kleinste, kleine und mittlere Unternehmen ergeben.

Beschlussempfehlung:

Die städtische Deputation für Wirtschaft und Arbeit nimmt den Bericht über die Studie zum Thema Nachverdichtung in Bestandsgebieten und den Fachdialog zur Kenntnis.

Anlage 1: Dokumentation der Onlinekonferenz „Weiterentwicklung von Bestandsgebieten“ am 5.10.2020

Anlage 2: Nachverdichtungspotenziale in Gewerbegebieten, Vertiefungsstudie im Rahmen der Neuaufstellung des stadtbremischen Gewerbeentwicklungsprogramms GEP2030, Kurzfassung



BREMEN
MOIN ZUKUNFT!

Gewerbeentwicklungsprogramm der Stadt Bremen (GEP)

GEP 2030
FACHDIALOG
BESTANDSGEWERBEGEBIETE

Dokumentation

Onlinekonferenz am 5. Oktober 2020 16:30 - 18:00 Uhr

 Die Senatorin für Wirtschaft,
Arbeit und Europa

WFB Wirtschaftsförderung
Bremen GmbH
Wir schaffen Perspektiven 

ABLAUF

Begrüßung und Einführung – Sven Wiebe, Staatsrat bei der Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa (SWAE)

Verfahrensstand GEP 2030 – Frank Schlegelmilch, BPW Stadtplanung

Nachhaltige Weiterentwicklung von Bestandsgewerbegebieten - Erkenntnisse aus dem ExWoSt-Modellvorhaben – Frank Schlegelmilch, BPW Stadtplanung

Impulsvortrag: Nachverdichtungspotenziale in Gewerbegebieten –
Henrik Freudenau und Sebastian Siebert, STADTRAUMKONZEPT GmbH

**Statements von Vertreterinnen und Vertretern aus Gewerbegebieten und
Diskussion im Plenum**

- Martin Heinlein / Katja Schulz, Technologiepark Uni Bremen e. V.
- Uwe A. Nullmeyer, Interessengemeinschaft AirportStadt e. V.
- Kathrin Kruse, Wirtschaftsförderung Bremen (WFB)
- Jan-Peter Nissen, Interessengemeinschaft (IG) Industrie- und Gewerbegebiet Bremer Kreuz

Resümee und Ausblick – Dr. Dirk Kühling, Abteilungsleiter bei der Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa (SWAE)

VORBEMERKUNG

Mit steigender Flächenknappheit und Flächenkonkurrenz zwischen unterschiedlichen Nutzungen in städtischen Räumen sind auch in der Stadt Bremen neue Flächenausweisungen für gewerblich genutzte Flächen nur in begrenztem Maße möglich. Die Qualifizierung und Ertüchtigung von Bestandsgewerbegebieten sowie die Steigerung von deren Flächeneffizienz wird daher künftig eine immer größere Rolle spielen.

Daher hat die Stadt Bremen im Rahmen der Fortschreibung des Gewerbeentwicklungsprogramms (GEP 2030) eine Studie in Auftrag gegeben, die zum einen die beispielhafte Erhebung und Typisierung von Nachverdichtungspotenzialen in zwei Gewerbegebieten (Technologiepark Universität und Airport-Stadt), sowie die Ableitung von Maßnahmen und Handlungsempfehlungen zum Gegenstand hat. Nachverdichtung wird dabei nicht nur als Erhöhung der baulichen Dichte verstanden, sondern auch als Weg zu einer optimaleren Flächennutzung im Hinblick auf die Wertschöpfung und Optimierungspotenziale.

Die Ergebnisse dieser Untersuchung wurden im Rahmen des als Webkonferenz durchgeführten Fachdialogs „Weiterentwicklung von Bestandsgewerbegebiete“ mit rund 40 interessierten Teilnehmerinnen und Teilnehmern diskutiert. Zur direkten Beteiligung und Einbindung der Teilnehmenden wurde u.a. ein Onlinetool eingesetzt, mit dem die Meinungen und Einschätzungen zu einzelnen Fragestellungen eingeholt und direkt in die Diskussion eingespeist werden konnten. Ausgewählte Ergebnisse der Studie konnten mittels dieses Onlinetools (Mentimeter) live bewertet werden. Diese sind in der Dokumentation in den roten Kästen wiedergegeben.

In der Veranstaltung berichtete Herr Frank Schlegelmilch, BPW Stadtplanung, außerdem von den Ergebnissen eines bundesweiten Forschungsvorhabens zur Ertüchtigung von Bestandsgewerbegebieten und von den langjährigen Erfahrungen aus den Niederlanden. Frau Kathrin Kruse, Gebietsmanagerin der Wirtschaftsförderung Bremen (WFB), gab einen Einblick in das Pilotprojekt zum Gewerbegebietsmanagement in drei Bremer Bestandsgewerbegebieten. Darüber hinaus brachten Vertreterinnen und Vertreter von Interessengemeinschaften aus Bremer Gewerbegebieten ihre Erfahrungen mit dem innergebietlichen Austausch von Gewerbetreibenden ein.

Die Ergebnisse der Webkonferenz fließen in die Qualifizierung der Fachstudie sowie in das Gewerbeentwicklungsprogramm (GEP 2030) ein.

BEGRÜSSUNG UND EINFÜHRUNG



„Je besser die Bestandsentwicklung gelingt, desto weniger muss über Neuausweisungen nachgedacht werden.“

Staatsrat Sven Wiebe

Staatsrat Sven Wiebe bei der Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa (SWAE) begrüßt die Teilnehmerinnen und Teilnehmer des Fachdialogs und übermittelt die Grüße der Senatorin.

Einleitend weist er darauf hin, dass erste Studien zum Gewerbeentwicklungsprogramm zurzeit öffentlich diskutiert werden. Die Fortschreibung ist wichtig, da Gewerbeentwicklung ein wesentlicher Baustein ist, um Bremen nachhaltig aus ökonomischer, ökologischer und sozialer Sicht voranzubringen. Dies hängt auch mit der Ausweisung neuer Gebiete zusammen, denn Bremen hat weiterhin einen Bedarf an qualifizierten Gewerbeflächen für Produktion, Forschung, Entwicklung, Dienstleistungen und weitere wirtschaftliche Aktivitäten. Zusätzlich geht die Wirtschaftsbehörde davon aus, dass die Corona-Krise zu Nachholeffekten führen wird, auf die Bremen vorbereitet sein muss. Darauf deuten auch die Zahlen der letzten Jahre hin: Zwischen 2010 und 2018 hat Bremen ca. 22.000 Einwohner dazu gewonnen. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist im gleichen Zeitraum um 38.000 gestiegen. Gleichzeitig hat sich die Gewerbesteuer von rund 291 Mio. € auf rund 544 Mio. € fast verdoppelt und umfasst etwa 50 % der originären Steuereinnahmen. Dies zeigt wie wichtig auch in Zukunft eine bedarfsorientierte Neubauflächenentwicklung ist.

Doch neben Neubauflächen spielen auch die Bestandsgebiete, deren Entwicklungsmöglichkeiten in der Webkonferenz diskutiert werden sollen, eine zentrale Rolle. Im Vordergrund steht hier die Frage, wie sich die Effizienz der Flächennutzung steigern lässt, da man gerade in städtischen Räumen mit einer zunehmenden Flächenknappheit umgehen muss. Beispielhaft wurden daher die Gebiete Airport-Stadt und Technologiepark Universität im Rahmen einer Vertiefungsstudie untersucht. In der Airport-Stadt hat die Luft- und Raumfahrtbranche mit ihren rund 6.000 Beschäftigten eine große Bedeutung. Hier müssen Innovationsprozesse – wie z.B. grünes Fliegens – begleitet und unterstützt werden. Im Technologiepark Universität sitzen über 550 High-Tech-Unternehmen mit rund 13.000 Mitarbeitenden. Dieses Erfolgsprojekt wird auch in Zukunft einen Expansionsbedarf zu verzeichnen haben. Flächen müssen weiterhin attraktiv gestaltet werden.

Der vorliegende Entwurf der Vertiefungsstudie, deren Ergebnisse in dieser Veranstaltung vorgestellt werden, zeigt dass beide Gebiete über verschiedene Flächenpotenziale mit unterschiedlichen Entwicklungsperspektiven verfügen. Herr Wiebe wünscht allen Teilnehmenden einen interessanten Nachmittag und anregende Diskussionen.

2019

Nov.



Vergabe
Vertiefungs-
studien

05.11.2019
AUFTAKT

2020

Jan.



Fachdialog

LOGISTIK VON
MORGEN

Feb.

Veranstaltung der
Arbeitnehmerkammer

PRODUKTIVE
STADT BREMEN

Juli



Online-Dialog

INNOVATIVE
GRÜNDUNGSORTE

Okt.



Fachdialog

WEITERENTWICKLUNG
BESTANDSGEBIETE

2021

Feb.



1. Quartal 2021
ERGEBNIS-
PRÄSENTATION



Entwurf
GEP 2030

Beteiligung
Politik/Gremien/
Ortsbeiräte

VERFAHRENSSTAND GEP 2030

Frank Schlegelmilch (BPW Stadtplanung) stellt den aktuellen Verfahrensstand des GEP 2030 Prozesses vor. Im Rahmen der Erarbeitung des GEP 2030 haben bisher eine Auftaktveranstaltung und zwei Fachdialoge – davon einer als Online-Dialog konzipiert – stattgefunden. Diese Veranstaltungen haben wichtige Erkenntnisse für den GEP 2030 Prozess geliefert. Die Dokumentationen können auf der Internetseite www.gep2030.bremen.de heruntergeladen werden.

Die thematischen Vertiefungsstudien liegen im Entwurf vor und werden mit den Ressorts abgestimmt sowie politisch beraten. Der Entwurf des GEP 2030 wird Corona bedingt voraussichtlich im ersten Quartal 2021 fertiggestellt, anschließend ebenfalls abgestimmt, politisch beraten und mit den Ortsbeiräten rückgekoppelt.

Herr Schlegelmilch weist abschließend darauf hin, dass ein Umfragetool (Mentimeter-Abfrage) in die Webkonferenz integriert ist. Das Mentimeter ermöglicht eine direkte Rückkopplung zwischen den Moderierenden, den Gutachtern und den Teilnehmenden und gibt damit allen Teilnehmenden eine Stimme. Im Ergebnis entsteht ein Meinungsbild zu den vorgestellten Ergebnissen. Die Ergebnisse der Mentimeter-Abfrage werden in dieser Dokumentation wiedergegeben und finden sich jeweils in den hervorgehobenen Kästen.



„In den Niederlanden hat ein Großteil der Gewerbegebiete bereits einen Revitalisierungsprozess durchlaufen.“

Frank Schlegelmilch, BPW Stadtplanung

NACHHALTIGE WEITERENTWICKLUNG VON BESTANDSGEWERBEGBIETEN: ERKENNTNISSE AUS DEM EXWOST- MODELLVORHABEN

Frank Schlegelmilch hat mit seinem Büro BPW Stadtplanung das ExWoSt-Modellvorhaben des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) „Nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbegebieten“ begleitet (abrufbar unter www.bbsr.bund.de). Das Projekt liefert Erkenntnisse, Ansatzpunkte und Handlungsempfehlungen, die auch für Bremen von Interesse sein könnten. Er fasst die Erkenntnisse des Modellvorhabens, das die Untersuchung und Begleitung der Revitalisierungsansätze von neun großstädtischen Gewerbegebieten zum Gegenstand hatte, kurz zusammen.

Zunächst richtet er einen Blick auf die Niederlande. Seit den 1990er Jahren ist die Weiterentwicklung von Bestandsgewerbegebieten ein elementarer Bestandteil der niederländischen Raumordnungspolitik. Alle Gewerbegebiete werden nach einheitlicher Methodik auf Basis von einheitlichen Indikatoren analysiert, um eine Priorisierung der Handlungsbedarfe zu ermöglichen. Die Entwicklung ist mit einem staatlichen Investitionsprogramm hinterlegt. Den Provinzen stehen damit verlässlich Fördermittel zur Verfügung. Unter anderem werden die Hälfte der anfallenden Kosten bspw. für gebietsbezogene Entwicklungskonzepte, Umsetzung und Projekt- und Prozessmanagement gefördert. Bis heute sind daraus über 100 Anbieterinnen und Anbieter für Parkmanagement hervorgegangen, die rund 800 Gewerbegebiete betreuen, z.B. in den Bereichen Mobilität, Sicherheit, Gebietsunterhaltung. Ausführliche Informationen finden sich in folgender BBSR-Veröffentlichung: ExWoSt-Info 49/2: Nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbegebieten – Erfahrungen aus dem Ausland.

Im Ergebnis der Auswertung der bundesweiten Gebiete konnte festgestellt werden, dass die Herausforderungen in den Bestandsgewerbegebieten vergleichbar sind. Viele Gebiete sind durch städtebauliche Defizite (u.a. sanierungsbedürftige Bausubstanz), funktionale Defizite (u.a. Mindernutzungen, Leerstände, Fehlnutzungen), interne Nutzungskonflikte (u.a. Belastungen durch Lärm, Schadstoffe), Nachbarschaftskonflikte (u.a. sensitive Nutzungen wie Wohnen oder Glaubensgemeinschaften) sowie Umweltkonflikte (u.a. Hochwassergefahren, Gefährdungen von Schutzgütern und Biodiversität, Altlasten, Seveso-III-Betriebe) geprägt.

Darüber hinaus liegen teilweise Mängel der Anbindung und inneren Erschließung (u.a. Parkierungs- und Orientierungsprobleme sowie fehlende Wendemöglichkeiten) vor. Einige Gebiete weisen darüber hinaus Planungsdefizite in Form von fehlendem oder unzureichendem Planungsrecht auf.

Diesen multiplen Problemlagen wird in den Gebieten gegenwärtig mit unterschiedlichen Strategien begegnet. Grundlegend dafür war in allen Gebieten die Analyse der Handlungsbedarfe, gemeinsam mit den ortsansässigen Unternehmen sowie die Implementation eines Gebietsmanagements. Während der Laufzeit des Modellvorhabens sind verschiedene Projekte begonnen oder umgesetzt worden, wie beispielsweise städtebauliche Rahmenpläne (z.B. in Karlsruhe: Entwicklung des Bahnhaltdepotpunktes zu einem zentralen Ort im Gebiet) oder die Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur (z.B. in Hamburg: Straßenpausen für LKW-Fahrer, LKW-Vorstaufflächen oder Anlage neuer Radwege).

GEP 2030 Zukunftsdialog



Quelle: <https://www.bbsr.bund.de>

Erkenntnisse aus dem BBSR-Projekt

- Einbettung in gesamtstädtische Strategie
- Informelle und formelle Planungsinstrumente
- Langfristige Entwicklungsperspektive
- Politisches Bekenntnis zum Standort
- Ressortübergreifende Arbeitsstrukturen
- Investive Mittel für Infrastrukturmaßnahmen
- Nutzung von Gelegenheitsfenstern
- Beteiligung und Unterstützung der Unternehmen
- Evaluierung und Erfolgskommunikation
- Gebietsmanagement mit tragfähigen Strukturen

Quelle: BPW Stadtplanung

Aus den neun Modellvorhaben konnten die folgenden verallgemeinerbaren Erkenntnisse gewonnen werden: Die Revitalisierung von Gewerbestandorten kann nicht isoliert betrachtet werden, sondern muss in eine gesamtstädtische Strategie eingebettet werden. Diese bedarf als Grundlage ein politisches Bekenntnis zu den langfristig zu sichernden Standorten, ressortübergreifende Arbeitsstrukturen und investive Mittel für Infrastrukturmaßnahmen. Darüber hinaus ist die Nutzung informeller und formeller Planungsinstrumente sowie von Gelegenheitsfenstern (beispielsweise aktuelle Investitions- oder Bauvorhaben) essenziell für eine erfolgreiche Entwicklung. Dies kann grundsätzlich nur mit der Beteiligung und Unterstützung der Unternehmen gelingen, die möglichst durch ein tragfähiges Gebietsmanagement gewährleistet wird.

„Die Nachverdichtung von Gewerbegebieten sollte sich nicht nur mit der baulichen Dichte befassen, sondern auch die Wertigkeit der Flächennutzung in den Blick nehmen.“

Sebastian Siebert, Henrik Freudenau, STADTRAUMKONZEPT



IMPULSVORTRAG: NACHVERDICHTUNGSPOTENZIALE IN GEWERBEGEBIETEN

Die Gutachter der STADTRAUMKONZEPT GmbH aus Dortmund, Henrik Freudenau und Sebastian Siebert, stellen die Ergebnisse der Studie zu Nachverdichtungspotenzialen in den Gewerbegebieten Airport-Stadt und Technologiepark Universität vor. Angesichts der Flächenknappheit in städtischen Räumen und sich zuspitzender Flächenkonkurrenzen unterschiedlicher Nutzungen wird es zunehmend schwerer ausreichend Gewerbe- und Industrieflächen zur Verfügung zu stellen. Die Herausforderung besteht daher in der Steigerung der Flächeneffizienz zur optimalen Auslastung bestehender Gewerbegebiete.

Dabei bedeutet Nachverdichtung nicht nur eine Erhöhung der baulichen Dichte, sondern auch eine optimale Flächennutzung im Hinblick auf die Wertschöpfung bzw. das Gebietsprofil. Die Gutachter erklären, dass sich die gewerbliche Nachverdichtung deutlich von einer wohnbaulichen Nachverdichtung unterscheidet. Zum einen gibt es viele einzelne Eigentümerinnen und Eigentümer, von denen einige bewusst Erweiterungsflächen aus unternehmerischen Gründen vorhalten. Zum anderen sind nachbarschaftliche Konfliktpotenziale geringer als bei Wohnungsbauvorhaben und das „klimatische“ Aufwertungspotenzial häufig höher.

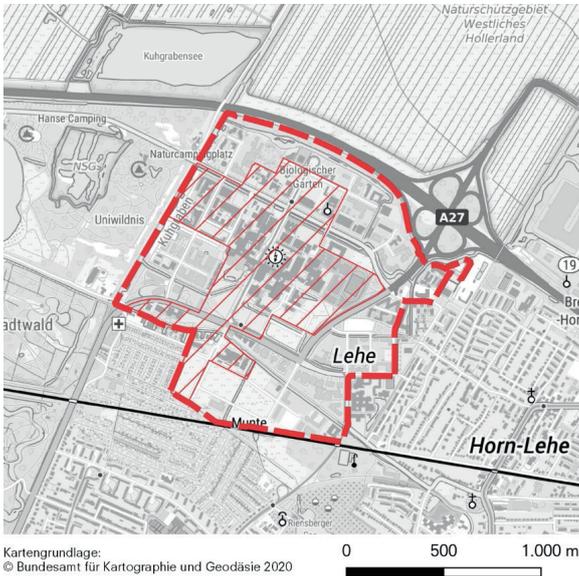
Ziele und Herangehensweise

Das Ziel der Studie bestand darin, die konkreten Nachverdichtungspotenziale am Beispiel zweier Gewerbegebiete (Technologiepark Universität und Airport-Stadt) zu ermitteln, Entwicklungshemmnisse zu identifizieren und kleinteilige, gebietsbezogene sowie allgemeine Handlungsempfehlungen abzuleiten. Die Ansprache von Eigentümerinnen und Eigentümern war nicht Gegenstand des Projektes.

Die Gutachter haben eine kleinteilige und differenzierte Bestandsaufnahme und Flächenanalyse beider Untersuchungsgebiete erstellt. In Abstimmung mit der Verwaltung wurden einzelne Bereiche ausgeklammert, wie das Gebiet der Universität im Technologiepark Universität sowie einzelne Flächen in der Airport-Stadt (z.B. Airport-Stadt-Nord, BSAG-Depot, Flughafen, Ausbaubereich BAB).

Für die identifizierten Potenzialflächen wurden einzelne Steckbriefe erstellt, die auch spezifische Handlungsansätze – beispielsweise (Ersatz-) Neubau, Aufstockung oder Überbauung, Anbauten in Form von 3D-Massmodellen – oder Vorschläge zu einer ökologisch/freiraumplanerischen Aufwertung beinhalten.

UNTERSUCHUNGSRaum TECHNOLOGIEPARK BREMEN



Kartengrundlage:
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2020

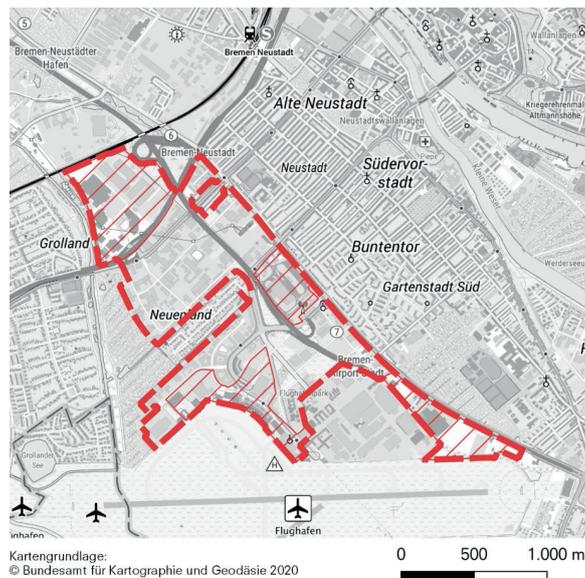
- 176 ha
- ausgeklammert: Universität (72 ha) mit eigenem Entwicklungsprogramm
- technologieorientierte Unternehmen
- kaum / keine Möglichkeiten für weitere Ausdehnung

3. Fachdialog „Weiterentwicklung von Bestandsgebieten“ am 05.10.2020

8

Quelle: STADTRAUMKONZEPT

UNTERSUCHUNGSRaum AIRPORT-STADT BREMEN



Kartengrundlage:
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2020

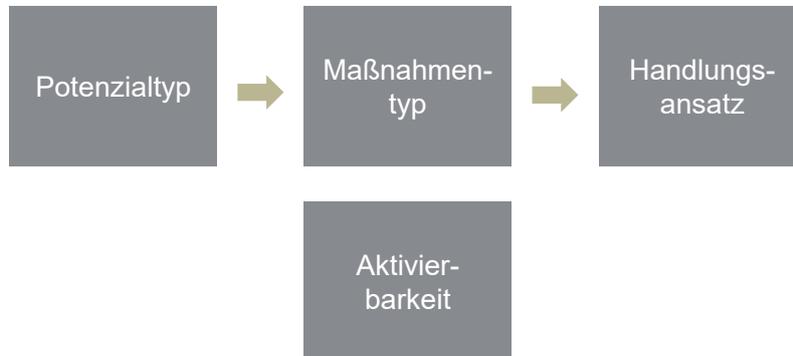
- 219 ha
- ausgeklammert: 88 ha (Nord, BSAG-Depot, Flughafen, Ausbaubereich BAB)
- strukturell sehr unterschiedliche Teilbereiche
- AS-West als ältestes Gewerbegebiet Bremens
 - Produktion, Handel
 - vielerorts vorhandene Altlasten
 - „altes“ Planungsrecht
 - städtebauliche Missstände
 - fehlende Freiraumqualitäten
- AS-Mitte als junges Gewerbegebiet
 - moderne Büro- und Gewerbegebäude
 - Dienstleistung, Forschung

3. Fachdialog „Weiterentwicklung von Bestandsgebieten“ am 05.10.2020

9

Quelle: STADTRAUMKONZEPT

Auf der Grundlage der Erhebung unterscheiden die Gutachter fünf Flächenpotenzialtypen, für die jeweils unterschiedliche Maßnahmen-typen und Handlungsansätze vorgeschlagen werden.



Quelle: STADTRAUMKONZEPT

Flächenpotenzialtypen



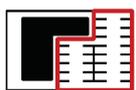
A Ungenutzte, baureife Grundstücke: Dabei handelt es sich ausschließlich um städtische Grundstücke, die größtenteils in der Vermarktung sind.



B Brachliegende Immobilien: Auf diesen Grundstücken befinden sich bereits seit längerem leerstehende Gebäude.



C Ungenutzte Teilflächen auf Betriebsgrundstücken: Diese Grundstücksteile sind nur geringfügig bebaut und nicht erschlossen, sondern nur über andere Grundstücksteile zugänglich.



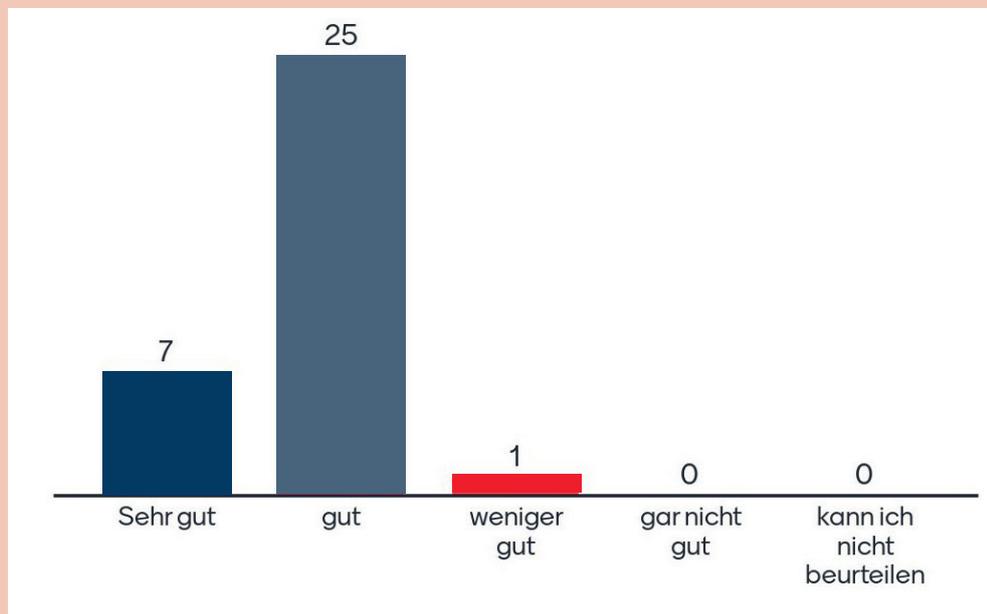
D Mindergenutzte Grundstücke oder Grundstücksteile: Auf den genannten Grundstücken wird die planungsrechtlich mögliche Grundstücksauslastung nicht erreicht. Teilweise werden diese durch großflächige Parkieranlagen genutzt.



E Fehlgenutzte Grundstücke oder Grundstücksteile: Dabei handelt es sich um Grundstücke, deren Nutzung nicht zum Standortprofil passt (bspw. flächenintensiver Gebrauchtwagenhandel) und die negativ auf das Umfeld ausstrahlen.

Auf Nachfrage erläutern die Gutachter, dass Eisenbahnflächen nicht in die Betrachtung einbezogen wurden, da diese in den untersuchten Gebieten nicht vorhanden waren. Grundsätzlich seien diese aber ebenfalls für eine Nachverdichtung geeignet und könnten als Unterart des Typs B (= Brachflächen mit den Resten irgendeiner vorherigen Nutzung) betrachtet werden. Dabei sei zu beachten, dass bei Bahnflächen in der Regel kein Planungsrecht vorliegt und dieses erfahrungsgemäß mit erheblichem Aufwand geschaffen werden muss.

WIE ÜBERTRAGBAR SIND DIE POTENZIALTYPEN A BIS E FÜR NACHVERDICHTUNGSPOTENZIALE IN BESTANDSGEBIETEN AUF ANDERE GEWERBEGEBIETE?



Quelle: Mentimeterabfrage

Maßnahmentypen

Zur Aktivierung der Flächenpotenziale unterscheiden die Gutachter sechs verschiedene Maßnahmentypen und stellen diese beispielhaft dar:

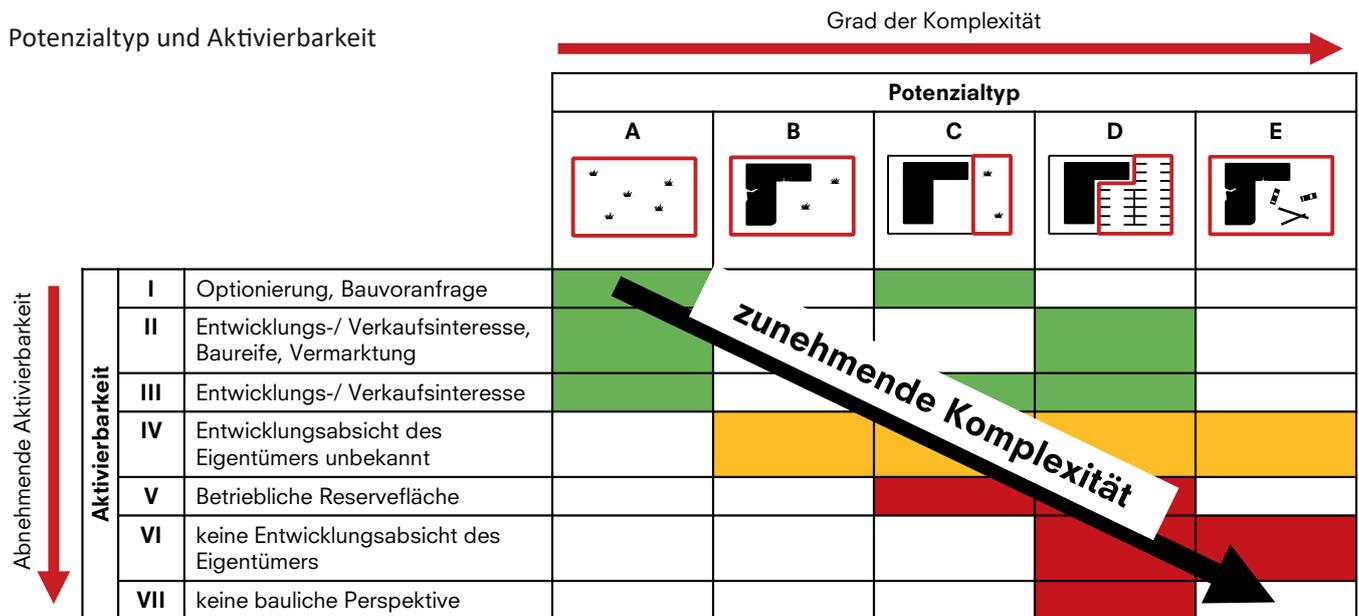
- a** Neubau auf ungenutzten, minder- oder fehlgenutzten Grundstücksteilen
- b** Ersatzneubau von Gebäuden in einer höheren Dichte.
- c** Aufstockung von Gebäuden und Überbauung von anderweitig (beispielsweise als Park- oder Lagerfläche) genutzten Grundstücksteilen
- d** Gewerbliche Nachnutzung (ohne bauliche Maßnahmen) bei Leerständen
- e** Ökologische bzw. freiraumgestalterische Aufwertung von Grundstücksteilen oder Straßenräumen

Aktivierbarkeit

Die genannten Flächenpotenziale weisen einen unterschiedlichen Grad der Aktivierbarkeit auf. Insgesamt identifizieren die Gutachter sieben Typen, die wie folgt zusammengefasst werden können:

- Optionierung / Bauvoranfrage (I): Für einige der baureifen Grundstücke liegt bereits eine Reservierung oder Bauvoranfrage vor oder es fanden bereits Erstgespräche mit interessierten Käufern statt.
- Entwicklungsinteresse / Vermarktung (II, III): Bei anderen Potenzialflächen ist eine Entwicklung zwar grundsätzlich möglich und die Eigentümerin oder der Eigentümer an einer Verwertung interessiert, jedoch ist diese aus unternehmensbezogenen Gründen nicht zeitnah umsetzbar.
- Fehlende oder unbekannte Entwicklungsabsicht / betriebliche Reservefläche (IV, V, VI): Einer Restrukturierung schwer zuzuführen sind Grundstücke, deren Eigentümerinnen oder Eigentümer keine Entwicklungsabsicht haben bzw. deren Entwicklungsabsicht nicht bekannt ist, sowie Potenziale, die ausschließlich von ansässigen Betrieben als Erweiterungsbedarf genutzt werden können.
- Keine bauliche Perspektive (VII): Manche Flächen eignen sich nicht für eine bauliche Nachverdichtung, eine ökologische Aufwertung ist dort denkbar.

Der Grad der Komplexität der Entwicklung steigt mit abnehmender Aktivierbarkeit.

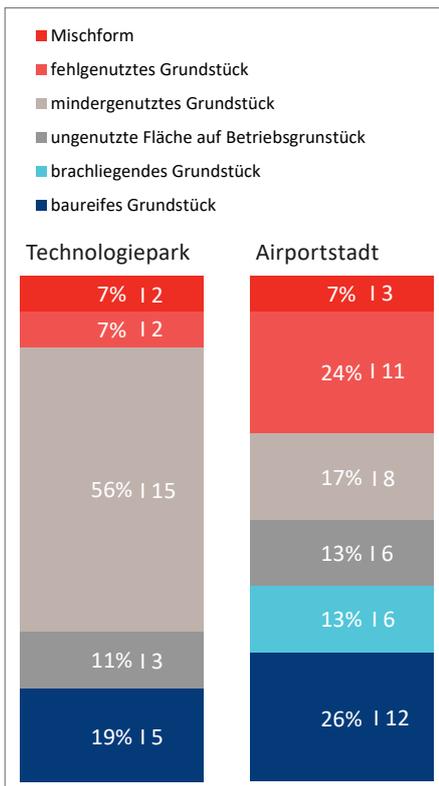


Quelle: STADTRAUMKONZEPT

Ergebnisse in den untersuchten Gebieten

Im Technologiepark sind von 27 identifizierten Nachverdichtungspotenzialen mehr als die Hälfte mindergenutzt (15 Grundstücke) und zwei Grundstücke fehlgenutzt. Baureife Grundstücke sind kaum noch vorhanden (5 Grundstücke), drei Grundstücke verfügen noch über ungenutzte Flächen auf ihrem Betriebsgrundstück, brach liegende Grundstücke gibt es dort keine.

Potenzialtypen in den Gebieten

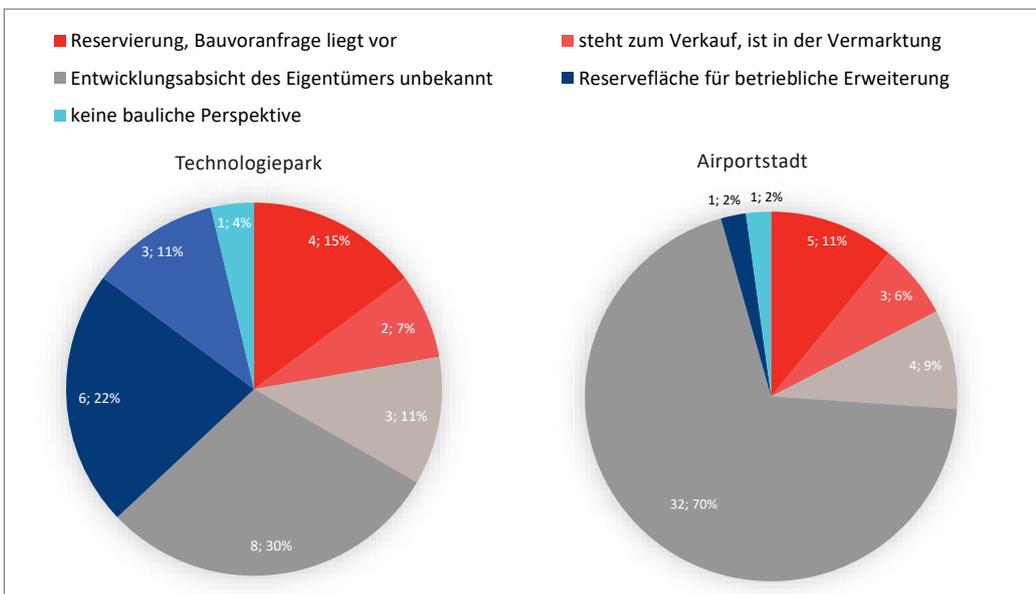


In der Airport-Stadt ist die Zahl der baureifen Grundstücke höher (12 von 46 Grundstücken). Gleichzeitig sind viele Grundstücke fehlgenutzt (11 von 46) oder mindergenutzt (8 Grundstücke). Dort liegen sechs Grundstücke brach, ebensoviele verfügen über ungenutzte Flächen.

Im Hinblick auf die künftige Aktivierbarkeit unterscheiden sich die beiden Gebiete ebenfalls voneinander: Im Technologiepark steht ein Drittel der Grundstücke nicht für eine Entwicklung zur Verfügung, da seitens der Eigentümer keine Entwicklungsabsicht besteht oder die Fläche als Reservefläche vorgehalten wird. Bei einem weiteren Drittel ist die Entwicklungsabsicht unbekannt. Die übrigen Flächen sind bereits in der Entwicklung bzw. es besteht ein Interesse daran (insgesamt drei Grundstücke).

Der Anteil der Grundstücke mit unbekannter Entwicklungsabsicht ist in der Airport-Stadt deutlich höher und liegt bei 70%. Von vier Grundstücken ist ein Interesse der Eigentümerin oder des Eigentümers an der Entwicklung bekannt. Für weitere acht Grundstücke (17%) liegt eine Reservierung oder Bauanfrage vor oder sie befinden sich zurzeit in der Vermarktung.

Aktivierbarkeit in den Gebieten



Quelle oben und unten: STADTRAUMKONZEPT

Handlungsempfehlungen

Zum weiteren Umgang mit Bestandsgebieten in Bremen geben die Gutachter die folgenden Empfehlungen für die übergeordnete strategischen Ebene ab:

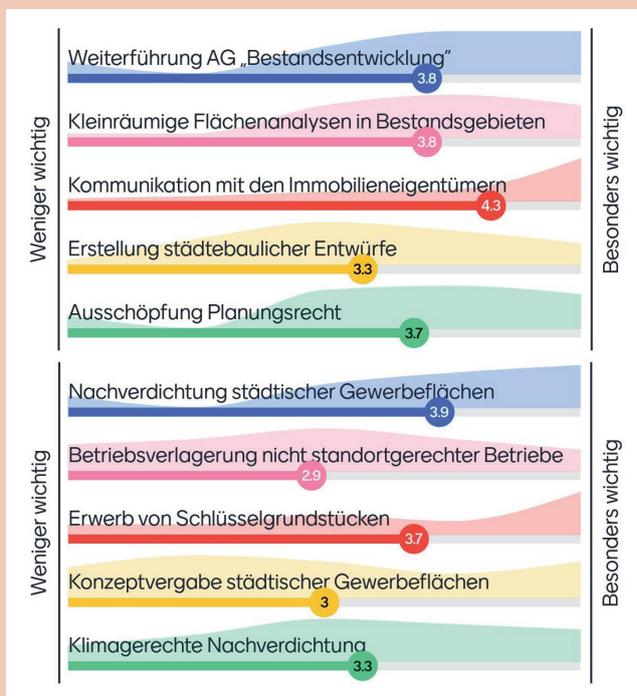
- Weiterführung der ressortübergreifenden Arbeitsgruppe „Bestandsentwicklung“
- Auswahl weiterer Bestandsgebiete und Durchführung von Flächenpotenzialanalysen

Auf der Umsetzungsebene wird die Ansprache von Eigentümern als zentraler Baustein einer kooperativen Aktivierungsstrategie gesehen. Darüber hinaus empfehlen die Gutachter die folgenden Maßnahmen:

- Erstellung städtebaulicher Strukturkonzepte oder Testentwürfe bei erheblichen Potenzialen, um Eigentümerinnen und Eigentümer zur Verdichtung anzuregen
- Anwendung und Ausschöpfung planungsrechtlicher Möglichkeiten, zur Unterstützung der Entwicklung
- Nutzung der Nachverdichtungspotenziale städtischer Flächen
- Erwerb von Schlüsselgrundstücken und konzeptionell strategische Vergabe städtischer Flächen
- Aktive Begleitung der Verlagerung von Betrieben mit nicht standortgerechter Nutzung

Die Gutachter weisen abschließend darauf hin, dass die Nachverdichtung von Flächenpotenzialen auch die Möglichkeit einer klimagerechten Anpassung der Bebauung und ökologischen Aufwertung der Gebiete und verbleibenden Flächen bietet.

Nach der Vorstellung der Handlungsempfehlungen durch die Gutachter bestand die Gelegenheit die Handlungsempfehlungen zu bewerten. Die Auswertung hat folgendes Bild ergeben:



BITTE BEWERTEN SIE DIE HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Quelle: Mentimeterabfrage

STATEMENTS VON VERTRETERINNEN UND VERTRETERN AUS GEWERBEGEBIETEN, DISKUSSION

Technologiepark

Aus der Interessengemeinschaft Technologiepark Uni-Bremen e.V. wird bestätigt, dass die dortigen Entwicklungspotenziale sehr gering sind. Daher wird angeregt, dringend über Erweiterungsflächen nachzudenken. Gleichzeitig sollte überlegt werden, wie das Gebiet Technologiepark Universität attraktiver und urbaner gestaltet werden kann.

Airport-Stadt

Aus der Interessengemeinschaft Airport-Stadt wird der Wunsch formuliert, dass den Mitgliedsunternehmen die konkreten Ergebnisse der Vertiefungsstudie vorgestellt werden. Herr Dr. Kühling führt dazu aus, dass aus Datenschutzgründen zunächst eine Kontaktaufnahme mit den Eigentümern geplant ist, um die Ergebnisse mit diesen rückzukoppeln. Erst im Anschluss daran ist eine Vorstellung in der Interessengemeinschaft vorgesehen.

Vier Bremer Bestandsgebiete

Die Gebietsmanagerin der Wirtschaftsförderung Bremen (WFB), Kathrin Kruse, stellt das Pilotprojekt Gewerbegebietsmanagement vor. Sie weist darauf hin, dass die Stadt Bremen aktuell Entwicklungsmöglichkeiten in vier Bremer Gewerbegebieten (Utbremen, Seumestraße im vorderen Woltmershausen, Riedemann-/Reiherstraße und Mittelshuchting) auslotet. In einem ersten Schritt wurde eine Bestandsanalyse angefertigt und in diesem Zuge auch eine Umfrage zum Handlungsbedarf im ersten Gebiet – der Riedemann-/Reiherstraße – durchgeführt. Von Unternehmensseite wurden insbesondere die Themen Müllvermeidung und -beseitigung sowie Sicherheit benannt. Zurzeit werden gemeinsam mit den Unternehmen Ziele und Strategien zur Qualifizierung der Gebiete entwickelt. In weiteren Schritten soll es darum gehen die nachhaltige Entwicklung – auch auf Unternehmensgrundstücken – voranzutreiben.

Herr Dr. Kühling (SWAE) ergänzt, dass die Bestandsentwicklung auch heute bereits durch die WFB betrieben wird, die die Gebiete kontinuierlich in ihrer Entwicklung begleitet und mit vielen Unternehmen im Gespräch ist. Außerdem erwirbt SWAE stellenweise Schlüsselgrundstücke zur Weiterentwicklung von Gebieten. Die Zusammenarbeit mit der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnen (SKUMS) bildet eine wichtige Voraussetzung für Maßnahmen zur Weiterentwicklung der öffentlichen Infrastruktur in Gewerbebestandsgebieten.

Bremer Kreuz

Der Vertreter des Netzwerkes Bremer Kreuz e.V., Herr Jan-Peter Nissen, erklärt, dass in dem Gewerbegebiet ähnliche Herausforderungen vorliegen, wie in den von Herrn Schlegelmilch vorgestellten Gewerbegebieten des Modellvorhabens. Auch die regionale Kooperation werde dort bereits gelebt, da ein Teil des Gebietes in Niedersachsen liegt. Es sei wichtig auch im Bremer Kreuz ähnliche Maßnahmen, wie beispielsweise ein Parkraummanagement, zu etablieren. Dafür müsse eine verlässliche Finanzierung vorliegen.

Erreichbarkeit von Gewerbegebieten

Dr. Dominik Santner von der Arbeitnehmerkammer betont, dass auch die ÖPNV-Anbindung von Gewerbegebieten bedacht werden müsse. Dies wird auch von Seiten SWAEs bestätigt. Daher werden zurzeit Gespräche mit verschiedenen Ressorts und Akteuren geführt.

Preise von Bestandsgrundstücken

Robert Bücking, Sprecher für Bau und Stadtentwicklung sowie Sprecher für Wirtschaft von der Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen Bremen, gibt zu bedenken, dass das Problem der Bestandsentwicklung häufig darin bestehe, dass die Grundstückspreise gegenüber neuen, städtischen Gewerbeflächen deutlich höher seien. Deshalb müssten die Grundstückspreise für von der Stadt entwickelte Grundstücke steigen.

Herr Schlegelmilch weist darauf hin, dass man durch ein klares Bekenntnis zu einer gewerblichen Entwicklung Spekulation verhindern und damit einen Beitrag leisten könne, die Preise stabil zu halten. Ergänzend erklärt Herr Dr. Kühling, dass sich die Preise von gewerblichen Grundstücken auch aus der Kaufpreissammlung ergeben. Auch die Baunutzungsverordnung mit den gewerblichen Kategorien (vom MU/MI bis zum GE/GI) bildet eine wichtige Grundlage für die Ermittlung des Grundstückspreises. Damit Gewerbe nicht durch Gewerbe verdrängt werde, sei darüber nachzudenken „Gewerbeschutzgebiete“ für bestimmtes Gewerbe (z.B. kleinere Handwerksbetriebe oder größere produzierende Betriebe) zu definieren. Die Preisthematik müsse weiter geprüft werden.

Abschließend bittet Herr Schlegelmilch die Teilnehmenden um eine Zusammenfassung der wichtigsten Handlungsempfehlungen in drei Begriffen, adressiert an die Stadt.



„Wie kann man die Kostendifferenz von Bestandsgrundstücken gegenüber neuen Gewerbeflächen reduzieren?“

Frage aus dem Publikum

WAS SOLLTE DIE STADT ZUR ENTWICKLUNG VON BESTANDSGEBIETEN UNBEDINGT TUN?



Quelle: Mentimeterabfrage

RESÜMEE UND AUSBLICK

„Wir müssen darauf achten, dass vorhandene Gewerbegebiete langfristig auch vor gewerblicher Gentrifizierung geschützt werden.“

Dr. Dirk Kühling, SWAE



Zusammenfassend stellt Herr Dr. Kühling fest, dass in der Diskussion deutlich geworden ist, dass die Bestandsentwicklung von großer Bedeutung ist und lokale Initiativen wichtige Ansprechpartner darstellen. Auch der Blick in die Niederlande hat die Relevanz dieses Themas bestätigt, das eine wichtige Zukunftsaufgabe für die kommenden Jahre darstellt.

Herr Dr. Kühling bedankt sich bei den Teilnehmenden. Es seien wichtige Hinweise abgegeben worden, die in das Gutachten zu den Bestandsgebieten und damit auch in das GEP 2030 einfließen werden. Dieses werde voraussichtlich im Frühjahr 2021 im Entwurf vorliegen und dann in großer Runde diskutiert werden.

IMPRESSUM

Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa

Zweite Schlachtpforte 3
28195 Bremen

www.wirtschaft.bremen.de
www.GEP2030.bremen.de

WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH

Langenstraße 2-4
28199 Bremen

www.wfb-bremen.de

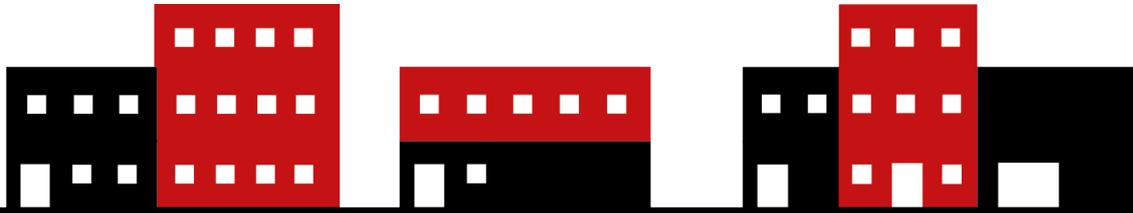
Text und Gestaltung

BPW Stadtplanung

Ostertorsteinweg 70-71
28203 Bremen

office@bpw-stadtplanung.de
www.bpw-stadtplanung.de

Fotos: WFB / Frank-Thomas Koch,
STADTRAUMKONZEPT, BPW Stadtplanung



NACHVERDICHTUNGSPOTENZIALE IN GEWERBEGEBIETEN

Vertiefungsstudie im Rahmen der Neuaufstellung des
stadtbremischen Gewerbeentwicklungsprogramms GEP 2030

Kurzfassung

Entwurfsstand: 27.04.2021

Auftraggeber

Die Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa der Freien Hansestadt Bremen
Zweite Schlachtpforte 3 | 28195 Bremen

Ansprechpartnerin: Marion Wildner
Referentin für Regionalplanung
Tel. 0421 361-8112 | marion.wildner@wae.bremen.de

Bearbeitung

STADTRAUMKONZEPT GmbH
Huckarder Straße 12 | 44147 Dortmund
Tel. 0231 5323-446 | info@stadtraumkonzept.de

Ansprechpartner: Henrik Freudenau
Sebastian Siebert



1 Einleitung

Seit einigen Jahren verschiebt sich der Fokus der fachöffentlichen Diskussion zur Gewerbeflächenentwicklung zunehmend auf den Bestand. Blieben die bestehenden Gewerbegebiete lange Zeit eher sich selbst überlassen, hat in vielen Städten auch angesichts zunehmend fehlender Flächenpotenziale zur Neuentwicklung von Gewerbe- und Industriegebieten sowie vor dem Hintergrund der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie mit dem Ziel, die Flächeninanspruchnahmen durch neue Siedlungs- und Verkehrsfläche auf täglich 30 ha zu reduzieren, ein Umdenken eingesetzt.

Die bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete sind die räumliche Basis eines bedeutenden Teils der lokalen Wirtschaft, die Beseitigung der häufig vorhandenen funktionalen und städtebaulichen Defizite kann dazu beitragen, deren Funktionstüchtigkeit zu erhalten oder zu steigern, den Verlagerungsdruck zu begrenzen und somit die Inanspruchnahme „neuer“ Flächen zu verringern. Diesem Ziel dient auch die Nachverdichtung bestehender Gewerbegebiete.

Im Kontext der Nachverdichtung von Gewerbegebieten greift allerdings die Reduktion allein auf bauliche Nachverdichtungspotenziale zu kurz. Nicht nur das Maß der baulichen Nutzung, sondern auch die Art und das Maß der Nutzung selbst ist hierbei zu berücksichtigen. Kann im Kontext von Wohn- und Büronutzungen etwa die Dichte über die realisierte Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sinnvoll erfasst werden, ist die Betrachtung bei Gewerbegebieten deutlich komplexer. Zum einen sind für viele Gewerbebetriebe unbebaute Flächen etwa als Rangier- und Lagerflächen betriebsnotwendig, zum anderen jedoch können auch baulich ausgenutzte Flächen Minder- oder Fehlnutzungen aufweisen. Nachverdichtung von Gewerbegebieten sollte daher nicht rein als Maßnahme zur Erhöhung der baulichen Dichte, sondern als Weg zu einer optimaleren Flächennutzung begriffen werden, etwa im Hinblick auf die dort unmittelbar und mittelbar erzielte Wertschöpfung oder die Profilierung des jeweiligen Standortes. Die Etablierung von standortkonformen Nutzungen wirkt auch positiv auf das unmittelbare Umfeld und trägt damit insgesamt zu einer Attraktivierung des Standortes inkl. des Umfeldes bei. Nicht zuletzt trägt eine effiziente Flächennutzung zu einer besseren Auslastung bestehender Infrastrukturen bei, was die Kosten pro Nutzer u. U. senken und die Neuschaffung technischer Infrastrukturen an anderer Stelle vermeiden kann.

Auch in Bremen ist der zunehmende Nutzungsdruck in den Bestandsgebieten angesichts abnehmender Entwicklungsspielräume auf der „grünen Wiese“ spürbar. Attraktive Gewerbebestandsgebiete verzeichnen eine ungebrochene Nachfrage bei immer knapperem Flächenangebot. Es stellt sich daher die Frage, welche Möglichkeiten es gibt, durch eine Nachverdichtung weitere Unternehmen in diesen Gebieten anzusiedeln bzw. bereits ansässigen Betrieben zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten zu verschaffen, um somit nicht zuletzt den Druck zur Neuentwicklung von Gewerbebeständen zu reduzieren.

Die Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa hat dazu die STADTRAUMKONZEPT GmbH, Dortmund, beauftragt, auf Grundlage einer eingehenden Analyse der beiden Gewerbebestandsgebiete Technologiepark Bremen sowie Airport-Stadt Bremen einen Typisierungsansatz sowie übertragbare Handlungsempfehlungen zur Nachverdichtung von bestehenden Gewerbegebieten zu entwickeln. Die Studienergebnisse sollen als mögliche Grundlage für weitergehende Aktivitäten und Gespräche der Wirtschaftsförderung mit den Eigentümer:innen dienen.

Das Vorhaben ist eingebettet in den im November 2019 gestarteten Prozess zur Erarbeitung des Gewerbeentwicklungsprogramms der Stadt Bremen (GEP 2030) und stellt eine von insgesamt drei Vertiefungsstudien dar.

2 Stand der Forschung und Praxis zur Nachverdichtung in Gewerbegebieten

Die systematische und strategische Nachverdichtung in Gewerbegebieten ist ein noch junges Aufgabenfeld der städtebaulichen Innenentwicklung und befindet sich aktuell auf dem Weg von der analytisch-konzeptionellen „Wir-haben-verstanden-Phase“ in die umsetzungsorientierte „Wir-müssen-handeln-Phase“. Gewerbegebiete standen durchaus in der älteren Vergangenheit immer wieder im Fokus der Städtebaupolitik und Stadtentwicklung. In den 1980er Jahren gab es Ansätze zur „Gewerbeumfeldverbesserung“, die bereits die Notwendigkeit einer „Stadtinnenentwicklung“ für Industrie- und Gewerbegebiete erkannt und auch die städtebauliche Erneuerung von Gewerbegebieten in den Blick genommen haben. In den 1990er und 2000er Jahren wurden Gewerbegebiete vor allem unter dem Aspekt der nachhaltigen Entwicklung mit dem Ziel einer gleichrangigen Umsetzung sozialer, ökologischer und ökonomischer Kriterien untersucht. Das Ziel ist nach wie vor aktuell. Den Modellstatus hin zu einer Breitenwirkung haben die Ansätze allerdings nie verlassen können.

Einen vielversprechenden Ansatz mit Impulswirkung hat der Regionalverband FrankfurtRheinMain im Jahr 2012 mit dem Pilotprojekt „Innenentwicklung in bestehenden Gewerbegebieten“ (PIG) gestartet. In vier Projektrunden wurden bis 2014 Gewerbegebiete in 13 Verbandskommunen hinsichtlich ihrer Innenentwicklungspotenziale untersucht und Dialogverfahren mit den Flächeneigentümer:innen und Unternehmen erprobt.

Die IHK Nordschwarzwald (2015) empfiehlt in ihrem Leitfaden „Nachhaltige Gewerbe- und Industriegebiete der Zukunft“ ihren Mitgliedsunternehmen und den dortigen Kommunen als wesentlichen Faktor für die Minimierung des Landschaftsverbrauchs die bauliche Verdichtung etwa durch mehrgeschossige Gewerbegebäude.

Eine tiefere Studie zum Umgang mit Flächenpotenzialen in bestehenden Gewerbegebieten hat das Deutsche Institut für Urbanistik 2014 für die Stadt Karlsruhe erarbeitet. Es werden für Unternehmen Möglichkeiten aufgezeigt, wie Betriebe trotz Flächenknappheit ihre Entwicklungsbedarfe umsetzen können. Die Studie stellt heraus, dass Nachverdichtung, Veränderung und Erneuerung zwar vom Interesse und Engagement der privaten Immobilieneigentümer:innen abhängig seien. Dennoch könne die Kommune, auch wenn sie nur begrenzte Möglichkeiten habe, auf eine Nachverdichtung hinwirken.

Das zurzeit wohl aktuellste und umfassendste Forschungsvorhaben in diesem Kontext ist das durch das BBSR eingerichtete ExWoSt-Forschungsfeld „Nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbegebieten“. Im Ergebnisbericht werden 14 zentrale Aussagen und Voraussetzungen für die Erneuerung von Gewerbebestandsgebieten genannt und erläutert. Als wesentlicher Baustein werden die Identifikation der Potenziale zur Nachverdichtung sowie die Entwicklung von Strategien zum Abbau von Aktivierungshemmnissen gesehen.

Genau hierauf zielen zeitgemäße Gewerbeflächenkonzepte ab. So setzen sich beispielsweise das Entwicklungskonzept Gewerbe der Stadt Frankfurt, der Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 der Stadt Berlin wie auch der Masterplan Gewerbeflächen der Stadt Nürnberg dezidiert mit der Weiterentwicklung, Qualifizierung und Intensivierung bestehender Gewerbebestände auseinander, was auch Überlegungen zur Nutzung der Potenziale zur Innenentwicklung explizit einschließt.

Häufig wird eine städtebauliche Nachverdichtung als Widerspruch zu Freiraumqualität und Ökologie durch Verlust von Freiflächen gesehen. Sicherlich muss die Frage, mit welcher baulichen Dichte die Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung mit einer Innenentwicklung in Einklang zu bringen sind,

für jeden Einzelfall vor dem Hintergrund der mikroklimatischen und städtebaulichen Situation geprüft und beantwortet werden. Untersuchungen anhand bereits realisierter Nachverdichtungsprojekte im Wohnungsbau zeigen gleichwohl grundsätzlich hohe Synergiepotenziale für die Anpassung an den Klimawandel bei qualifizierter Nachverdichtung.

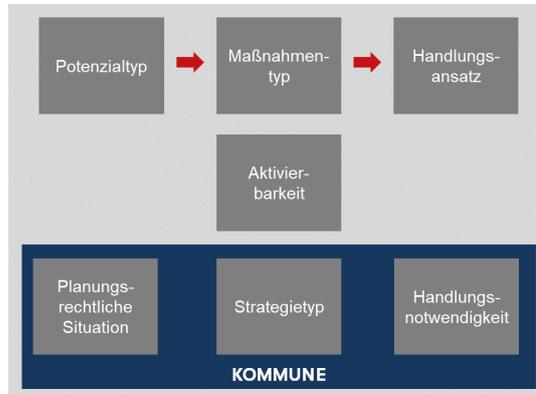
Die Studie „Anpassung an den Klimawandel“ für das BBSR (2016) fasst zentrale Erkenntnisse vorhandener Forschungsvorhaben zu Klimaanpassungsstrategien in der Stadt- und Regionalplanung zusammen und kommt zu der Aussage, dass Nachverdichtungsansätze ohne negative Klimawirkungen möglich seien. Insbesondere bei einer Nachverdichtung durch Aufstockung, Anbau und Baulückenschließung seien nur geringe klimatische Wirkungen zu erwarten. Der Verlust von Freiflächen und die Zunahme von städtischen Wärmeinseln ließen sich durch Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen bei städtebaulicher Nachverdichtung kompensieren.

Speziell zum Umgang mit den Folgen des Klimawandels in Industrie- und Gewerbegebieten hat die Städteregion Aachen (2012) den Leitfaden KlimAix als praktische Arbeitshilfe für Unternehmen erstellen lassen. Darin werden die Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel durch Verbesserung der Gebäudestrukturen und der Arbeitsprozesse als Chance u. a. für die langfristige Prozess- und Standortsicherheit und eine gesunde Arbeitsumgebung bewertet. Der Leitfaden zeigt, wie durch Eingriffe in den Bestand eine städtebaulich qualitativ hochwertige Innenentwicklung im Sinne von Klimaschutz und Klimaanpassung betrieben werden kann.

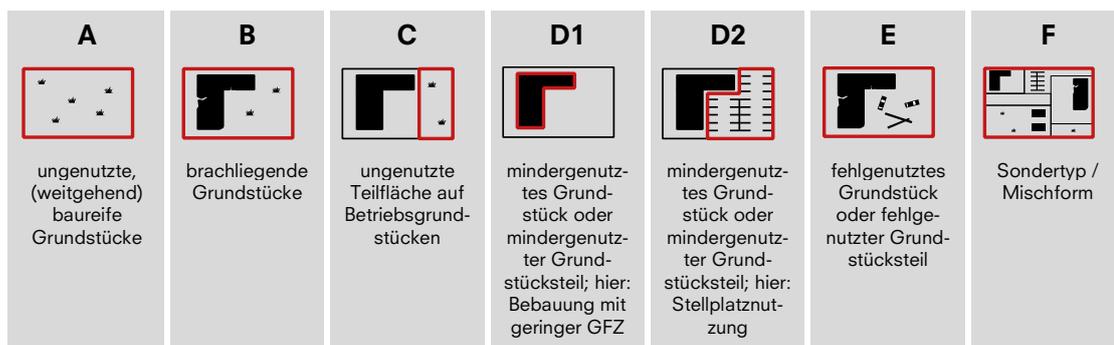
3 Typisierungsansatz

Grundlage der Analyse der Nachverdichtungspotenziale in den beiden Untersuchungsgebieten ist ein Typisierungsansatz, der auf verschiedenen Merkmalen der betrachteten Potenziale basiert, sodass diese letztlich nicht einem Typus zugeordnet werden, sondern je nach Betrachtungsgegenstand (z. B. derzeitige Nutzung, Aktivierbarkeit oder Planungsrecht) differenziert typisiert werden. Dabei werden unterschieden:

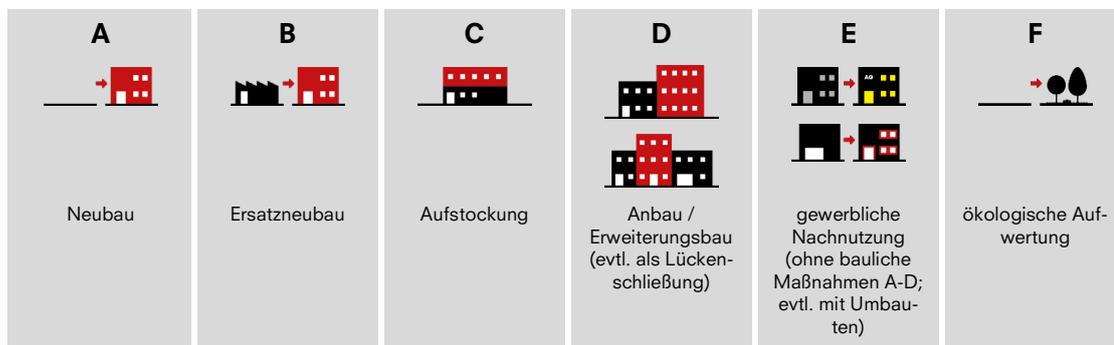
Typisierungsansatz



- **Typ des Nachverdichtungspotenzials:** leitet sich aus der derzeitigen Nutzung bzw. Nutzungsintensität des Grundstücks ab



- **Typ der Nachverdichtungsmaßnahme:** Art der baulichen Nachverdichtung in Abhängigkeit von Zuschnitt und Zustand des Grundstücks und seiner Gebäude sowie von der Lage zu den Nachbargebäuden



- **Einstufung der Aktivierbarkeit:** als grobe Einschätzung der Realisierungschancen

I	II	III	IV	V	VI	VII
Potenzialfläche aktuell für Interessent reserviert und/oder vorliegende Bauvoranfrage	städtische:r Eigentümer:in ist an Entwicklung oder private:r Eigentümer:in an Verkauf interessiert; Grundstück ist baureif; Potenzial meist bereits in der Vermarktung	Entwicklung ist möglich und Eigentümer:innen grundsätzlich an Entwicklung interessiert, aber nicht ohne weiteres bzw. sofort möglich	Entwicklungsabsicht der Eigentümer:innen nicht bekannt	Potenzial wahrscheinlich nur sinnvoll durch ansässigen Betrieb bei Erweiterungsbedarf zu nutzen bzw. wichtige Reservefläche des ansässigen Betriebs	keine Entwicklungsabsicht (inkl. Selbstnutzung) seitens der Eigentümer:innen vorhanden	keine bauliche Nachverdichtungsperspektive (aber z. B. ökologische Aufwertung vorstellbar)

- **Einstufung der planungsrechtlichen Situation:** Realisierungsmöglichkeiten der erfassten Potenziale innerhalb des bestehenden planungsrechtlichen Rahmens (Bebauungsplan oder § 34 BauGB)
- **Einstufung des Handlungsansatzes:** Unterscheidung nach gebäude-, grundstücks- und gebietsbezogenen Ansätzen
- **Strategietyp:** Differenzierung nach ausschließlich auf Eigeninitiative oder Kooperationsbereitschaft der Eigentümer:innen setzenden Vorgehensweisen und im Bedarfsfall auch anordnendem Vorgehen mittels des Einsatzes von Rechtsinstrumenten
- **Kommunale Handlungsnotwendigkeit:** Einschätzung der Dringlichkeit kommunalen Handelns

4 Nachverdichtungspotenziale am Beispiel des Technologieparks Bremen und der Airport-Stadt Bremen

Der zuvor beschriebene Typisierungsansatz wie auch die allgemeinen Handlungsempfehlungen dieser Studie wurden auf Grundlage einer eingehenden Analyse zweier Gewerbebestandorte in Bremen – des Technologieparks Bremen sowie der Airport-Stadt Bremen – und eines intensiven Dialogprozesses mit den begleitenden Fachressorts entwickelt. Hierfür erfolgte zunächst eine kleinräumige Analyse amtlicher Geodaten (ALKIS, Orthofotos) sowie der Planungsgrundlagen, insbesondere des

Flächennutzungsplans und etwaiger Bebauungspläne, für das gesamte Untersuchungsgebiet. Die ermittelten Ergebnisse wurden bei einer Begehung vor Ort überprüft und ergänzt. Nachfolgend wurden die daraus abgeleiteten Einschätzungen hinsichtlich des Bestehens von Nachverdichtungspotenzialen in der begleitenden Arbeitsgruppe vorgestellt und durch ergänzende Hinweise weiter qualifiziert. Die gesammelten Informationen und abgeleiteten Einschätzungen wurden in einem standardisierten Profil für jedes einzelne Potenzial ergänzt um eine 3D-Visualisierung und eine Abschätzung der neu zu schaffenden Bruttogeschosfläche festgehalten. Die übergreifende Auswertung der einzelnen Potenziale bildete schließlich eine wichtige Grundlage zur Erarbeitung der allgemeinen Handlungsempfehlungen zur Nachverdichtung von Gewerbebestandsgebieten.

Technologiepark Bremen

Der Technologiepark umfasst eine Fläche von rund 174 ha. Im Rahmen der Untersuchung wurden ca. 76 ha Fläche der Universität im zentralen Bereich ausgeklammert, da hierfür ein eigenes Entwicklungsprogramm existiert. Das eigentliche Untersuchungsgebiet umfasste somit etwa 98 ha. Seit dem Beschluss zur Entwicklung des Standortes im Jahr 1988 hat sich dort eine Vielzahl technologieorientierter Unternehmen angesiedelt, die den Technologiepark heute prägen. Rund um die Universität finden sich heute rund 550 Unternehmen sowie renommierte Forschungsinstitute. Etwa 10.000 Menschen arbeiten hier – insbesondere in Unternehmen der Informations- und Kommunikationstechnik, in Luft- und Raumfahrtbetrieben, in den Bereichen Maritime Sicherheit, Werkstoff-, Mikrosystem- und Produktionstechnik sowie in der Sensor- und Nanotechnologie.

Die potenziellen Synergieeffekte, die aus der unmittelbaren Nähe von Wirtschaft und Wissenschaft resultieren, die hervorragende verkehrliche Anbindung – sowohl an den überregionalen Individualverkehr (direkte Anbindung an die BAB 27) als auch mittels ÖPNV an die Innenstadt – wie auch das sonstige Infrastrukturangebot und die städtebaulich-architektonischen Qualitäten machen den Technologiepark Bremen zu einem nachgefragten Standort mit zunehmend knappen weiteren Entwicklungsmöglichkeiten. Der zuletzt entwickelte Südteil im Bereich der Hildegard-von-Bingen-Straße sowie Konrad-Zuse-Straße ist zu großen Teilen bereits vermarktet, für die wenigen Restflächen bestehen aktuell Optionierungen.

Gleichzeitig sind die weiteren Möglichkeiten einer räumlichen Ausdehnung stark begrenzt bzw. bestehen aktuell lediglich in der Entwicklungsoption „Horner Spange“ südlich des Technologieparks. Vor diesem Hintergrund wurde der Standort als eines der Fallstudiengebiete ausgewählt, um Potenziale der Nachverdichtung im Bestand zu identifizieren und Wege der Umsetzung aufzuzeigen.

Nach Auswertung von Planunterlagen und aktuellen Orthophotos sowie einer Gebietsbegehung wurden im Technologiepark 27 Nachverdichtungspotenziale aufgenommen und typisiert. Potenziale wurden in sämtlichen Teilbereichen des Technologieparks identifiziert, wobei sich erwartungsgemäß der Großteil der noch ungenutzten, baureifen Grundstücke im jungen Südteil des Gebietes findet.

Lässt man in der Betrachtung die „Selbstläufer“ des Potentialtyps „ungenutzte, baureife Grundstücke“ außer Acht und berücksichtigt auch die Aktivierbarkeit der übrigen Potenziale, wird die Begrenztheit der Nachverdichtungsmöglichkeiten im Technologiepark Bremen recht deutlich. Von den verbleibenden 22 Potenzialen sind zehn als derzeit nicht aktivierbar einzustufen, da es sich dabei um Reservflächen für die bereits dort ansässigen Unternehmen handelt (wobei die Flächen natürlich durchaus perspektivisch noch einen Beitrag zur Nachverdichtung des Gebietes leisten können) oder die Eigentümer:innen keine Entwicklungsabsicht verfolgen.

Der Fokus der Bemühungen seitens der Stadt um die Hebung von Nachverdichtungspotenzialen im Technologiepark sollte zunächst auf den acht Potenzialen liegen, zu denen keine Kenntnisse hinsichtlich des Eigentümer:inneninteresses an einer Entwicklung vorliegen. Hinzu kommen die zwei Fälle, in denen die Eigentümer:innen an der Entwicklung interessiert sind, die Flächen sich aus unterschiedlichen Gründen jedoch noch nicht in der Vermarktung befinden.

Airport-Stadt Bremen

Ähnlich wie im Technologiepark finden sich auch in der Airport-Stadt Bremen eine Vielzahl an Unternehmen der Hochtechnologie, insbesondere aus der Luft- und Raumfahrtbranche, in der allein 6.000 von insgesamt etwa 16.000 Beschäftigten am Standort arbeiten. Die Airport-Stadt umfasst insgesamt rund 219 ha. Der BAB-Ausbaubereich im Südosten, der Betriebshof der Bremer Straßenbahn AG sowie die durch großflächigen Handel geprägte Airport-Stadt Nord wurden im Rahmen der Studie nicht betrachtet. Damit betrug die Fläche des Untersuchungsgebietes etwa 131 ha.

Die Airport-Stadt mit ihren etwa 500 Unternehmen ist ein überaus heterogener Standort – sowohl was die städtebaulichen Strukturen als auch die dort ansässigen Nutzungen betrifft. Die Airport-Stadt West als ältestes Gewerbegebiet der Stadt, dessen Anfänge um 1880 liegen, beherbergt eine Mischung kleiner und mittlerer Produktions-, Handwerks und Handelsbetriebe. Infolge des veralteten Planungsrechts in Form eines Staffel- und Gewerbeplans von 1960 war zuletzt eine Steuerung hinsichtlich der sich dort ansiedelnden Nutzungen kaum möglich; fehlende Freiraumqualitäten und städtebauliche Missstände bedingen weiteren Handlungsbedarf. Eine bis in die 1960er Jahre bestehende große chemische Reinigung, weitere emittierende Betriebe sowie Kriegslasten haben dazu beigetragen, dass die gesamte Airport-Stadt altlastenverdächtig ist bzw. vielerorts nachgewiesene Bodenverunreinigungen aufweist.

Bei der Airport-Stadt Mitte hingegen handelt es sich um ein junges Gewerbegebiet mit modernen Büro- und Gewerbegebäuden und einem hohen Anteil an Dienstleistungen und Forschung. Die ansässigen Unternehmen profitieren hier auch von der Nähe zur Hochschule, zum Gründerzentrum im World Trade Center und zu diversen wissenschaftlichen Instituten. Gerade in diesem Teil befinden sich auch heute noch freie Flächenpotenziale, für die jedoch eine hohe Nachfrage existiert.

In der Airport-Stadt wurden insgesamt 46 Nachverdichtungspotenziale erfasst. Auch hier finden sich Potenziale in sämtlichen Gebietsteilen, wobei sich ungenutzte, baureife Grundstücke vor allem entlang von Flughafendamm und Airbus-Allee finden, während brachliegende und fehlgenutzte Grundstücke ausschließlich im ältesten Gebietsteil, der Airport-Stadt West, identifiziert wurden.

In der Airport-Stadt zeigen sich völlig andere Handlungsnotwendigkeiten als im Technologiepark. Dabei bildet die gewünschte Nachverdichtung selbst vielfach gar nicht den vordringlichen Handlungsgrund. Vielmehr sind es in der Airport-Stadt West vor allem die Probleme hinsichtlich unpassender Nutzungsarten und der damit verbundenen negativen Einflüsse auf die Standortattraktivität, die eine Intervention seitens der städtischen Akteure nahelegen. Sofern es dann hier gelingt, einen Nutzungswechsel herbeizuführen, wird die Möglichkeit, auch eine intensivere Nutzung, evtl. in Verbindung mit einer dichteren Bebauung, zu realisieren, eher zum positiven Nebeneffekt.

Ähnlich zum Technologiepark bildet auch in der Airport-Stadt für viele Potenziale zunächst eine Klärung des Eigentümer:inneninteresses den ersten Schritt zur Entwicklung einer Umsetzungsstrategie.

Übergreifende Erkenntnisse

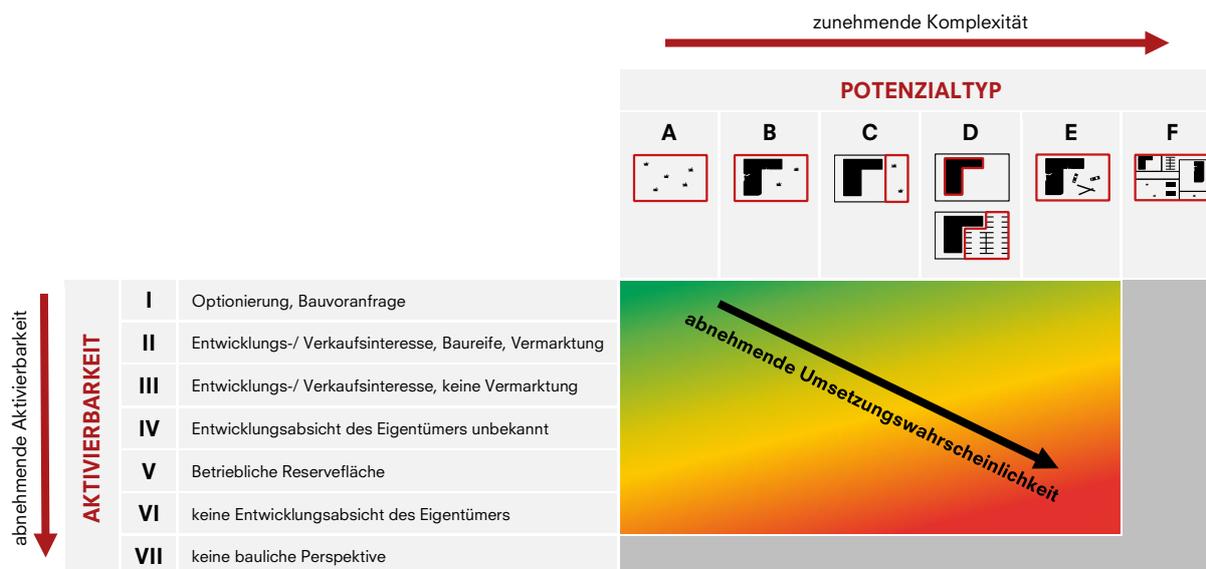
Ausgehend von den beschriebenen Potenzialtypen lassen sich in den beiden untersuchten Gebieten die in der folgenden Tabelle dargestellten typischen Merkmalskombinationen identifizieren. Dabei ergibt sich der Maßnahmentyp i. d. R. direkt aus dem Potenzialtyp und gibt den Handlungsansatz weitgehend vor, wobei über die Durchführung von Baumaßnahmen am bestehenden Gebäude oder auf dem Grundstück mitunter gebietsbezogene Maßnahmen zu ergänzen sind, die insbesondere auf die Art der Nutzung des jeweiligen Grundstücks selbst einwirken sollen.

Auch zwischen Potenzialtyp und Aktivierbarkeit lassen sich Zusammenhänge erkennen. So ist die Mobilisierung baureifer, ungenutzter Grundstücke i. d. R. leicht möglich, da deren Eigentümer:innen (häufig die Stadt selbst) meist auch ein Interesse an der Entwicklung haben. Bei ungenutzten Teilflächen ist dies i. d. R. schwieriger zu beurteilen, da diese Flächen für viele Eigentümer:innen betriebliche Reserveflächen darstellen und der Anteil derjenigen, die kein Interesse an einer Entwicklung haben, stark zunimmt. Noch deutlicher wird dies bei minder- oder fehlgenutzten Flächen, da es hierbei oftmals eine deutliche Diskrepanz in der Beurteilung seitens der Stadt und der Eigentümer:innen gibt. Für die eine Seite stellt eine solche Fläche einen Missstand oder ein ungenutztes Entwicklungspotenzial dar, für die andere Seite ist sie Basis des eigenen Betriebs.

Typische Merkmalskombinationen in den Untersuchungsgebieten

Potenzialtyp	Maßnahmentyp	Aktivierbarkeit	Planungsrecht	Handlungsansatz	Strategietyp	Handlungsnotwendigkeit
ungenutzte baureife Grundstücke	Neubau	I-III	i.d.R. A	grundstücksbezogen	- (ausschließlich städtische Flächen)	gering
brachliegende Grundstücke	Ersatzneubau; bei Leerstand u. U. gewerbliche Nachnutzung ohne größere Baumaßnahmen	IV	A	grundstücksbezogen	i.d.R. A	mittel - hoch
ungenutzte Teilflächen	Neubau; Anbau	IV/V	A	grundstücksbezogen	i.d.R. A	gering - mittel
mindergenutzte Grundstücke	Neubau; Aufstockung; Ersatzneubau	i.d.R. IV	i.d.R. A	gebäude- oder grundstücksbezogen	A	gering - mittel
fehlgenutzte Grundstücke	Neubau; Ersatzneubau	IV	A/B	grundstücks- oder gebietsbezogen	i.d.R. B	hoch
Sondertypen / Mischformen	verschiedene	i.d.R. IV	A/B	grundstücks- oder gebietsbezogen	A	gering - mittel

Die Kategorisierung nach Strategietyp und Handlungsnotwendigkeit fußt insbesondere auf der Beurteilung einer vorhandenen Fehlnutzung oder Brachensituation: Je negativer die Ausstrahlungseffekte auf die Umgebung sind, desto eher ist auch ein Abweichen vom Normalfall des rein kooperativen Handelns hin zur (angedrohten) Anwendung von Rechtsinstrumenten geboten und desto höher ist die Handlungsnotwendigkeit. Ansonsten ergibt sich die Handlungsnotwendigkeit insbesondere – und das ist vor allem in der Airport-Stadt häufig der Fall – aus der fehlenden Kenntnis zu den Entwicklungsvorstellungen der Eigentümer:innen sowie bei zwar bestehendem Entwicklungsinteresse, dass aber aus zu klärenden Gründen nicht zu einer Vermarktung führt.



Schema zur Abhängigkeit der Umsetzungswahrscheinlichkeit von Aktivierbarkeit und Potenzialtyp

In beiden Untersuchungsgebieten zeigt sich, dass Nachverdichtung in der überwiegenden Zahl der Fälle konform mit dem geltenden Planungsrecht umsetzbar ist. Die Bauleitpläne in den Gewerbegebieten ermöglichen i. d. R. intensive Nutzungen und eine dichte Bebauungsstruktur. In Einzelfällen wäre die Befreiung von Festsetzungen hinsichtlich der Gebäudehöhe oder eine entsprechende Planänderung zu prüfen. Insbesondere die Beseitigung der Fehlnutzung von Grundstücken oder auch die Umstrukturierung größerer Teilbereiche kann allerdings auch ein Planerfordernis auslösen.

Klar ist nach dieser Untersuchung: Nachverdichtung allein wird die bestehenden Flächenengpässe in den Standorten Technologiepark Bremen und Airport-Stadt Bremen nicht auflösen können. Dafür ist der Nutzungsgrad der bestehenden Gewerbegebiete in aller Regel schon zu hoch und selbst das bestenfalls zu aktivierende Flächenpotenzial zu gering. Dennoch sind die im Bestand befindlichen Potenziale alles andere als unbedeutend. Die enorm große Bandbreite an Typen, Rahmenbedingungen und letztlich auch Potenzialgrößen erfordert es jedoch, sich seitens der Stadt auf lohnenswerte Potenziale zu fokussieren. Je größer letztlich das möglicherweise zu hebende Nachverdichtungspotenzial ist, desto größer kann auch der zu rechtfertigende Aktivierungsaufwand sein.

5 Handlungsempfehlungen zur Aktivierung von Nachverdichtungspotenzialen

1. Weiterführung einer ressortübergreifenden Arbeitsgruppe „Bestandsentwicklung“

Im Rahmen der Bearbeitung dieser Studie ist deutlich geworden, welche hohe Bedeutung dem ämterübergreifenden Informationsaustausch und der gemeinsamen Strategieentwicklung im Kontext einer Auseinandersetzung mit der Weiterentwicklung bestehender Gewerbegebiete zukommt. In Bremen ist bereits eine ressortübergreifende Arbeitsgruppe „Bestandsentwicklung“ unter Beteiligung von SWAE, WFB, SKUMS sowie der Handels- und der Handwerkskammern etabliert und sollte nicht zuletzt auch zur Umsetzung der im Rahmen dieser Studie erhobenen Nachverdichtungspotenziale und zur Übertragung des Ansatzes auf weitere Gewerbegebiete der Hansestadt fortgeführt werden. Neben der Einleitung bzw. Weiterführung der beschriebenen Maßnahmen kann damit auch die

gemeinsame Identifizierung weiterer Bestandsgebiete zur Ermittlung von Nachverdichtungspotenzialen eine Aufgabe der Arbeitsgruppe sein.

2. Durchführung kleinräumiger Flächenanalysen in weiteren Bestandsgebieten

Erster Schritt in der Auseinandersetzung mit den Nachverdichtungsmöglichkeiten innerhalb eines ausgewählten Gewerbebestandsgebietes ist die Durchführung einer kleinräumigen Flächenanalyse, wie sie im Rahmen der vorliegenden Studie sowohl im Technologiepark Bremen als auch in der Airport-Stadt Bremen durchgeführt worden ist. Dies beinhaltet eine intensive, parzellenscharfe Auseinandersetzung mit den planungsrechtlichen Rahmenbedingungen, dem Grundstückszuschnitt und der Erschließung, der Eigentumssituation, der Art der Flächennutzung und ihrer Intensität sowie der baulichen Situation.

Die gesammelten Informationen und abgeleiteten Einschätzungen sollten in einem standardisierten Profil für jedes einzelne Potenzial festgehalten werden. Die Profile sollten im weiteren Prozess kontinuierlich aktualisiert und ergänzt werden und in Art einer Verfahrens-Akte auch Informationen zu bereits erfolgten Aktivierungsschritten, Eigentümer:innengesprächen o. ä. enthalten. Eine Visualisierung der Nachverdichtungspotenziale auf Grundlage von 3D-Gebäudemodellen bietet zudem eine gute Diskussionsgrundlage, die im weiteren Prozess etwa auch im Gespräch mit den Eigentümer:innen von Nutzen sein kann (siehe auch Punkt 4).

3. Kommunikation mit den Immobilieneigentümer:innen als zentraler Baustein einer kooperativen Aktivierungsstrategie

Nachverdichtung kann grundsätzlich nur gelingen, wenn die betroffenen Eigentümer:innen daran mitwirken. Die Kommunikation mit den Immobilieneigentümer:innen stellt damit das zentrale Instrument im Kontext der Nachverdichtung von Gewerbegebieten dar.

Es hat sich vielfach gezeigt, dass die Etablierung eines Gewerbegebietsmanagements im Rahmen der Erneuerung und Weiterentwicklung von Gewerbegebieten ein sehr sinnvolles Instrument darstellen kann. Dies gilt im Besonderen auch für die im Kontext der Bemühungen um eine Nachverdichtung zu leistenden intensiven Kommunikationsprozesse. Hier kommt die Schnittstellenfunktion des Gewerbegebietsmanagements zwischen Unternehmen / Nutzer:innen, Immobilieneigentümer:innen und den verschiedenen Ressorts der Stadtverwaltung zum Tragen. Das Gewerbegebietsmanagement kann damit nicht nur erste Kontakte vermitteln bzw. als Türöffner fungieren, sondern auch im weiteren Prozess eine moderierende Rolle einnehmen.

4. Erstellung städtebaulicher Strukturkonzepte bei erheblichen Flächenpotenzialen

Eine Visualisierung von Nachverdichtungspotenzialen kann die Erörterung bestehender Möglichkeiten im Eigentümer:innengespräch, aber auch in der Diskussion mit anderen Ressorts unterstützen. Grundsätzlich kann die Arbeit mit einer dreidimensionalen Darstellung zudem die Abschätzung erleichtern, inwieweit sich eine intensivere Grundstücksausnutzung im Sinne von zusätzlich zu überbauender Grundfläche oder einer Aufstockung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt – eine Abschätzung, die gerade dann erforderlich ist, wenn es keinen Bebauungsplan gibt. Insofern empfiehlt sich die Erstellung von Strukturkonzepten inkl. deren 3D-Visualisierung gerade bei größeren Potenzialen oder komplexeren Ausgangsbedingungen.

5. Anwendung und Ausschöpfung planungs- und städtebaurechtlicher Möglichkeiten

Auch wenn dem kooperativen Handlungsansatz im Kontext der Nachverdichtung ein höheres Gewicht zukommt (siehe Punkt 3), kann das den Kommunen zur Verfügung stehende hoheitliche Instrumentarium weitere Wege zur Nachverdichtung im Gewerbeflächenbestand eröffnen und damit den kooperativen Ansatz unterstützen bzw. ergänzen.

Die **Bauleitplanung**, die den Kommunen im Rahmen ihrer Planungshoheit obliegt, räumt den Städten und Gemeinden etwa Einfluss auf Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise ein. Im Kontext der Nachverdichtung bestehender Gewerbegebiete ergibt sich oftmals ein Anpassungserfordernis für bestehende Bebauungspläne, etwa indem Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, die unter den aus städtebaulicher Sicht heute sinnvollen Möglichkeiten bleiben, geändert werden müssen, um eine Nachverdichtung zu ermöglichen. Gerade sehr alte Bauleitpläne, wie sie etwa in der Airport-Stadt West noch von Bedeutung sind, sind heutzutage kaum noch zur Steuerung von Nutzungen geeignet. In solchen Fällen kann die Aufhebung dieser Pläne und die damit erforderliche Beurteilung neuer Vorhaben nach § 34 BauGB, also der Eigenart der näheren Umgebung, eine sinnvolle Zwischenlösung darstellen, um nicht standortgerechte Nutzungen auszuschließen bzw. diese nicht genehmigen zu müssen.

Der **Erlass von Vorkaufssatzungen** ist dann ein nützliches Instrument, wenn es darum geht, für Flächen mit neu entstehenden, sich verstetigenden oder verschärfenden Unter- oder Fehlnutzungen neue Perspektiven durch einen kommunalen Zwischenerwerb mit anschließendem Weiterverkauf (z. B. auch im Rahmen einer Konzeptvergabe) an Nutzer, die aus Sicht der Kommune eine standortgerechte Nutzung umsetzen, zu schaffen.

Ein sehr weitreichendes Instrument stellt die **Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen** nach §§ 136 ff BauGB dar. Diese können jedoch niemals mit dem alleinigen Ziel einer Nachverdichtung zur Anwendung kommen. Vielmehr zielt das Instrument auf eine Behebung städtebaulicher Missstände, durch die ein Gebiet wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Im Kontext der Erneuerung bestehender Gewerbegebiete ist nach § 136 Absatz 2 BauGB ein städtebaulicher Missstand dann gegeben, wenn das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen. Die kommunalen Handlungsmöglichkeiten in einem Sanierungsgebiet sind vielfältig, dementsprechend hoch sind die Hürden für den Einsatz des Instruments.

Weitere Handlungsmöglichkeiten im Kontext der Nachverdichtung liegen in der **Anwendung städtebaulicher Gebote** nach §§ 175 ff BauGB, insbesondere des Baugebotes nach § 176 BauGB. Danach kann die Gemeinde Eigentümer:innen durch Bescheid verpflichten, ihr Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu bebauen bzw. ein vorhandenes Gebäude an die Festsetzungen des Bebauungsplans oder im unbeplanten Innenbereich an den sich aus der Umgebung ergebenden Maßstab anzupassen.

Durch **Grundstücksteilungen** (§ 19 BauGB) oder die Durchführung von Verfahren der **Umlegung** (§§ 45 ff BauGB) kann die Stadt neue Grundstückszuschnitte schaffen, welche die Durchführung von Nachverdichtungsprojekten ermöglichen.

6. Nutzung der Nachverdichtungspotenziale städtischer Gewerbeflächen

In einigen Gewerbegebieten finden sich öffentliche Einrichtungen (z. B. Berufsbildungs-, Gründer- oder Technologiezentren). Für diese Grundstücke sind Nachverdichtungsmöglichkeiten prioritär zu prüfen. Hier bietet sich möglicherweise die Chance, „mit gutem Beispiel voranzugehen“ und

besonders durch den Einsatz innovativer, nachhaltiger und gestalterisch ansprechender Lösungen ein Realisierungsbeispiel zu schaffen, dass gerade in der Kommunikation mit anderen Eigentümer:innen im Gebiet, aber auch darüber hinaus Strahlkraft entfalten kann.

7. Verlagerung von Betrieben mit nicht standortgerechter Nutzung

Eine alleinige Fokussierung auf das Maß der Flächennutzung greift im Kontext der Nachverdichtung von Gewerbegebieten zu kurz. Vielmehr stellt sich hier immer auch die Frage nach der Art der Nutzung sowie ihrer Passgenauigkeit zum Standortprofil. Gerade in älteren, „gewachsenen“ Gewerbe- und Industriegebieten nehmen Konflikte unterschiedlicher Nutzungen tendenziell zu. In einem solchen Fall sollte eine Verlagerung „störender“ Betriebe angestrebt werden. Die Verlagerung bedarf konsensueller Lösungen und kann neue Nutzungsoptionen, auch im Hinblick auf eine strukturelle Nachverdichtung, eröffnen – sowohl auf dem betroffenen Grundstück selbst, als auch im Umfeld.

8. Erwerb von Schlüsselgrundstücken zur Nachverdichtung

Unter bestimmten Umständen kann ein kommunaler (Zwischen-) Erwerb von Grundstücken neue Möglichkeiten zur Aufwertung und auch Nachverdichtung eines Gewerbegebietes schaffen. Dadurch kann die Stadt aktiv Einfluss auf die weitere Entwicklung eines Standortes nehmen, etwa indem sie das Grundstück mit entsprechenden Vorgaben zu Art und Maß der Nutzung an einen vertrauensvollen Käufer weitergibt.

9. Ausgestaltung der Vergabe städtischer Flächen

Sofern die Kommune über eigene Grundstücke verfügt – etwa nach einem Zwischenerwerb (siehe vorheriger Punkt) – besteht für sie die Chance, auf die Nutzung dieser Flächen weitreichend Einfluss zu nehmen. Sie kann damit insbesondere sicherstellen, dass die Grundstücke zukünftig in einer standortgerechten Weise und Intensität, wie sie im Sinne der Nachverdichtung geboten ist, genutzt werden. Der Schlüssel dazu ist der Grundstückskaufvertrag, über den viel weitreichendere bzw. konkretere Regelungen umsetzbar sind, als es etwa die verbindliche Bauleitplanung erlaubt.

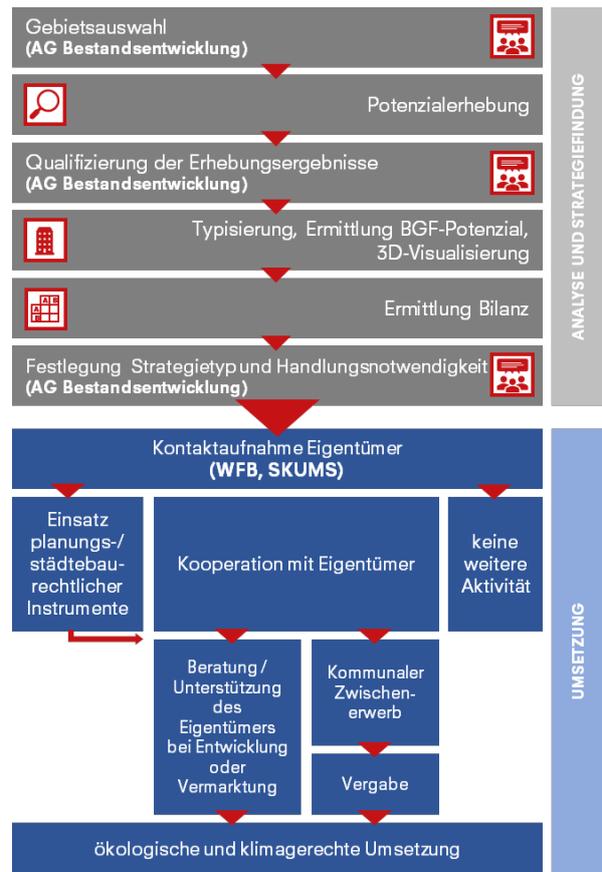
10. Ökologische und klimagerechte Umsetzung der Nachverdichtung

Die Umsetzung baulicher Maßnahmen der Nachverdichtung bietet unter Einhaltung hoher Nachhaltigkeitsstandards die Chance, angesichts der häufig geringen Ausgangsqualität zu einer Verbesserung der mikroklimatischen und ökologischen Situation zu gelangen und damit auch die Attraktivität des Standortes zu erhöhen. Durch Beschattung, Schaffung von Wasserflächen und Dach- und Fassadenbegrünung kann der extreme Wärmeineffekt der üblicherweise stark versiegelten und wenig begrünten Gewerbegebiete reduziert und die Aufenthaltsqualität für Beschäftigte und Besucher deutlich verbessert werden. Moderne, ökologische Gebäude prägen zudem das Image des Gebietes mit und sind gleichsam Sinnbilder der Innovationskraft eines Standortes – ein durchaus gewichtiger Standortfaktor.

Gleichzeitig bieten Gewerbegebiete häufig weitere Flächenpotenziale, die für eine bauliche Nachverdichtung jedoch nicht infrage kommen (etwa nicht überbaubare Leitungstrassen, Weg- und Straßengleitgrün, Repräsentationsflächen der Unternehmen, Restflächen). Die ggf. notwendige Entsiegelung sowie die Schaffung naturnaher Flächen schafft Mehrwert für die Natur, aber auch für Kommune, Unternehmen, Beschäftigte und Besucher des Gewerbegebietes.

6 Prozessschema Nachverdichtung

Der Ansatz zur Ermittlung und Realisierung von Nachverdichtungspotenzialen ist grundsätzlich auf weitere Gewerbegebiete übertragbar. Die vorgestellten Typisierungen sind eine hilfreiche methodische Grundlage für die Analyse und bieten die Möglichkeit der Erweiterung, sollte sich ein spezifischer Fall mit den vorgegebenen Kategorien nicht abbilden lassen. Das nachfolgende Schema stellt den Prozess differenziert in Analyse- und Umsetzungsphase in vereinfachter Form dar.



Prozessschema Nachverdichtung