

Mitteilung des Senats vom 18. März 2003

Gewerbegebiete in Bremen

Die Fraktion der CDU hat unter Drucksache 15/681 S eine Große Anfrage zu obigem Thema an den Senat gerichtet.

Der Senat beantwortet die Große Anfrage wie folgt:

1. Wie viele Gewerbeflächen wurden seit 1999 neu erschlossen, und in welchem Umfang wurden bauleitplanerische Festlegungen getroffen?

Im Stadtgebiet von Bremen wurden an unterschiedlichen Standorten im Zeitraum 1999 bis einschließlich 2002 ca. 266 ha Gewerbeflächen erschlossen. Dies entspricht einer durchschnittlichen Erschließungsleistung von 66,5 ha pro Jahr.

Im Zeitraum 1999 bis 2002 wurden für 376,9 ha (Netto-)Gewerbeflächen die Verfahren abgeschlossen. Dies betraf sowohl neue Gewerbegebiete wie den Gewerbepark Hansalinie und den Industriepark West wie auch Neubepflanzungen von Brachen wie dem Vulkangelände und der Airport Stadt.

2. Wie viele Gewerbeflächen und Gewerbegebiete stehen nun insgesamt in der Stadt Bremen zur Verfügung? Wie hat sich die Zahl der zur Verfügung stehenden Flächen seit 1990 entwickelt? Wie beurteilt der Senat die vorhandenen Gewerbeflächenpotentiale hinsichtlich Quantität und Qualität der Gewerbeflächen?

Im Flächennutzungsplan Bremens sind derzeit verteilt auf ca. 160 Gebiete etwa 3.350 ha als gewerbliche (Brutto-)Baufläche dargestellt, von der allerdings nicht der gesamte Flächenumfang tatsächlich gewerblich genutzt wird.

Das Gewerbeflächenerschließungsprogramm 1997 (GEP '97), aufgestellt im Oktober 1990 durch den Senator für Wirtschaft, Technologie und Außenhandel wies 27 ha Nettogewerbeflächen als freie Gewerbeflächen aus (gemäß der Kriterien städtisches Eigentum, erschlossene Fläche, Planungsrecht vorhanden). Anfang März 2003 standen ca. 166 ha erschlossene Gewerbeflächen zur Verfügung (vergleiche Frage 3).

Eine systematische Erfassung der zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen wird erst seit der Aufstellung des Integrierten Flächenprogramms für Gewerbe und Dienstleistungen (IFP) im Jahr 1993 vorgenommen. Nachfolgende Tabelle zeigt die vergebenen und erschlossenen Gewerbeflächen in einer Zeitreihe bis einschließlich 2002.

| Gewerbefläche | 1993 | 1994 | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 1993-2002 | σ p.a. |
|---------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-----------|--------|
| vergeben | 8,3 | 25,6 | 35,4 | 33,6 | 43,9 | 44,3 | 60,0 | 45,0 | 63,9 | 26,7 | 386,7 | 38,7 |
| erschlossen | 12,7 | 18,4 | 32,5 | 38,5 | 76,7 | 63,8 | 95,9 | 50,0 | 39,5 | 80,8 | 508,8 | 50,9 |

Die Grundstücksvergabe macht den bestehenden Zusammenhang zwischen angebotenen und vergebenen Gewerbeflächen deutlich. Eine Zunahme der Grundstücksvergaben konnte bei einem entsprechenden Gewerbeflächenangebot erzielt werden. Die Erfahrungen von Anfang der 90er Jahre lehren zudem, dass bei einem unzureichenden Flächenangebot innerhalb der Stadt

Bremen die Nachfrage nach Flächen auf die Nachbargemeinden gelenkt wird. Ein den Anforderungen der Wirtschaft entsprechendes quantitatives Flächenangebot ist somit nach wie vor einer der wesentlichen Faktoren für eine erfolgversprechende Wirtschaftsstrukturpolitik. Ziel des Flächenprogramms ist es daher, eine regional ausgewogene und diversifizierte Angebotsplanung zu entwickeln, auf deren Basis jährlich ca. 50 ha erschlossene Gewerbeflächen vermarktet werden können.

Die Bremer Gewerbeflächenplanung ist allerdings eine Angebotsplanung mit „Airbag“. Um die zeitgerechte Flächenbereitstellung für die Gewerbetreibenden zu ermöglichen, muss Bremen über ein jederzeit disponibles, regional und qualitativ differenziertes Flächenangebot verfügen. Das Instrument der Dispositionsreserve ist mit dem IFP 2010 eingeführt und mit einem Mindestumfang von 100 ha Nettogewerbefläche festgelegt worden. Hierdurch kann flexibel auf die jeweiligen Marktbedingungen reagiert werden. Sollte es – z. B. rezessionsbedingt – zu einer geringeren Flächennachfrage kommen, steigt die Dispositionsreserve über die Sollgröße an. In den folgenden Jahren müssten weniger Flächen erschlossen werden, da ein Überhang in der Dispositionsreserve bestehen würde. Umgekehrt würde eine höhere Nachfrage nach Gewerbeflächen dazu führen, dass die Erschließungsanstrengungen verstärkt werden müssten. Die Projekterschließung wird somit vor dem Hintergrund der Wirtschaftlichkeit (keine unnötige Mittelbindung) fortlaufend kontrolliert, um einerseits nachfragegerecht Gewerbeflächen anbieten zu können, andererseits aber keine kostenintensive Flächenbevorratung vornehmen zu müssen.

Hinsichtlich der quantitativen Flächenverfügbarkeit besteht derzeit insgesamt ein leichter Überhang in der Dispositionsreserve (s. u.). Aufgrund der positiven Erschließungsleistungen der vergangenen Jahre weisen einige wichtige Bremer Gewerbestandorte wie z. B. das Güterverkehrszentrum (GVZ) Bremen oder der Bremer Industriepark (BIP) ein ausreichendes Flächenangebot auf. Wegen der zunehmend erforderlichen „Profilierung“ der Gewerbestandorte ist es jedoch zwingend erforderlich, ausreichende Flächenreserven in allen Gewerbegebietstypen (Clustern s. u.) vorzuhalten. Aufgrund der guten Vermarktungsleistungen der letzten Jahre, insbesondere an hochwertigen Gewerbestandorten, besteht für diese Flächen der Bedarf zügiger weiterer Flächenerschließungen, um dauerhaft ein nachfragegerechtes Angebot anbieten zu können. Dies gilt insbesondere für die Gewerbestandorte Technologiepark Universität Bremen, der Airport Stadt und dem Gewerbepark Hansalinie Bremen mit seiner in der Planung befindlichen Erweiterung in die Arberger und Mahndorfer Marsch.

Hochwertige Gewerbeflächen in attraktiver Lage sind marktfähige Angebote, die erfahrungsgemäß unmittelbar nach Fertigstellung der Erschließung oder sogar schon vorher verkauft werden. Akquisitionsbemühungen können nur mit diesen attraktiven Standorten erfolgreich sein. Dies gilt insbesondere für großstädtische Standorte wie Bremen, die sich wegen der deutlichen Suburbanisierungstendenzen und insbesondere hinsichtlich der Gewerbeflächenpreise in Standortkonkurrenz mit dem Umland befinden (vergleiche Frage 10). Neben einem ausreichenden quantitativen Flächenangebot sind somit immer auch qualitative Aspekte bei der Bereitstellung von Gewerbeflächen zu berücksichtigen. Eine besondere Rolle spielen diese qualitativen Aspekte bei der Akquisition überregional tätiger Unternehmen. Die Qualitätssteigerung bestehender und zukünftiger Gewerbestandorte wird daher weiter im Mittelpunkt der strukturpolitischen Anstrengungen stehen.

Im IFP 2010 sind daher insbesondere die qualitativen Aspekte der Flächenbereitstellung als strategisches Instrument der Gewerbeflächenplanung herausgestellt worden. Qualitativ hochwertige und damit wettbewerbsfähige Gewerbestandorte

- verfügen über gute innerstädtische und überregionale Verkehrsanbindungen,
- sind von hoher städtebaulicher Qualität,
- und weisen vor allem spezialisierte und netzwerkbildende Profilierungen auf.

Die Erfahrungen der Vergangenheit mit erfolgreichen Projekten wie dem Technologiepark Universität, dem Güterverkehrszentrum (GVZ) Bremen oder dem

Gewerbegebiet Airport Stadt haben gezeigt, dass mit solchen Angeboten regionale Nachfrage in Bremen gehalten und überregionale Nachfrage mobilisiert und auf Bremen gelenkt werden kann. Die Vergabe von Flächen und die gezielte Akquisition geeigneter Betriebe soll sich daher zukünftig noch stärker an der Profilierung von Standorten (Gewerbecluster) orientieren.

3. Wie viele dieser Flächen sind bebaut, für wie viele läuft ein Bebauungsverfahren, und wie viele Flächen stehen noch ungenutzt zur Verfügung?

Anzahl und Flächenumfang der bebauten Gewerbeflächen lassen sich mit den vorhandenen Analyseinstrumenten in dem vorgegebenen Zeitfenster nicht präzise ermitteln (Realnutzung).

Für ca. 184 ha laufen derzeit Bauleitplanverfahren.

Anfang März 2003 standen ca. 166 ha erschlossene Gewerbeflächen zur Verfügung. Die baureifen Gewerbeflächenpotentiale befinden sich vor allem in den Gewerbegebieten für logistik- und produktionsorientiertes Gewerbe (GVZ, BIP), während an anderen Gewerbebeständen wie dem Technologiepark Universität deutliche Flächenengpässe bestehen. Aus diesem Grund ist die West-erweiterung des Technologieparks durch den Senat beschlossen worden.

4. In welchem Umfang sind seit der Aufstellung des IFP '93 Brachflächen bei der Entwicklung von Gewerbebeständen berücksichtigt worden?

In der Programmlaufzeit des IFP '93 wurden im Zeitraum 1993 bis einschließlich 2001 insgesamt 121 ha Brachflächen aufbereitet und neu erschlossen. Dies entspricht ca. 28 % der in diesem Zeitraum erschlossenen Gesamtfläche des IFP '93 von 428 ha.

5. Welche Bedeutung wird die Entwicklung von Brachflächen für gewerbliche Nutzungen zukünftig erhalten?

Die Reaktivierung von Brachflächen sowie die Nachverdichtung bestehender Strukturen hat in einem Stadtstaat mit seinen besonderen Flächenrestriktionen eine besondere Bedeutung, wenngleich die auf diesen Flächen zu bewältigenden komplexen Problemlagen (Gebäudealtbestand, Altlasten, Infrastruktur etc.) häufig zeitlich und finanziell aufwendiger sind, als die Neuerschließung von Flächen. Brachflächen bieten aufgrund ihrer in der Regel integrativen Lage im Stadtkörper und wegen der Möglichkeit, teilweise auf bestehende Infrastrukturausstattungen zurückgreifen zu können, aber auch Vorteile.

Mit dem durch Senat und Bürgerschaft beschlossenen IFP 2010 wird mit den „Schwerpunktprojekten“ und den „Sonstigen Projekten“ insgesamt eine Gebietskulisse für gewerbliche Nutzungen in einer Größenordnung von ca. 1.100 ha Nettogewerbefläche aufgezeigt, von der allerdings bereits etwa 400 ha Nettogebietsfläche erschlossen und größtenteils vergeben sind. Innerhalb dieser Gebietskulisse sollen allein mit den Schwerpunktprojekten Überseestadt, Airport Stadt, dem Bremer Industriepark als ehemalige Erweiterungsfläche für die Stahlwerke Bremen und dem Bürostandort Innenstadt über 470 ha Nettogewerbefläche, die derzeit brachgefallen und/oder mindergenutzt sind, einer hochwertigen Nutzung zugeführt werden.

Mit dem Pilotprojekt „Entwicklung von Flächen im privaten Bestand“ des IFP 2010 soll ein weiterer wichtiger Aufgabenbereich der Gewerbeflächenplanung durch eine optimierte Herangehensweise bearbeitet werden. Inhalt dieses Projektes ist die gezielte Beratung von Eigentümern und, soweit erforderlich, die Förderung bestimmter Maßnahmen zur Aufwertung der jeweiligen Flächen in den Gebietstypen:

- Entwicklungsachsen mit Nachverdichtungspotentialen (z. B. Habenhauser Brückenstraße, Friedrich-Humbert-Straße),
- exponierte Einzellagen (z. B. Rembertikreisel und Wasserwerksgelände),
- Gebiete des Strukturwandels (z. B. Gebiet am Bremer Kreuz, Hohentors-hafen).

Insgesamt zeigt sich in diesen Gebietstypen ein Revitalisierungspotenzial von ca. 200 ha Nettogewerbeflächen, von denen durch eine abgestimmte Vorge-

hensweise zwischen den verantwortlichen senatorischen Dienststellen, der Wirtschaftsförderung und privaten Investoren jährlich ca. 5 bis 10 ha erschlossen werden sollen.

Damit sind insgesamt über 60 % der Gebietskulisse des IFP 2010 Gewerbeflächenentwicklungen auf Brachflächen und/oder auf mindergenutzten Gewerbeflächen.

Um ein marktgerechtes Flächenangebot anbieten zu können, ist neben der Revitalisierung von Brachen allerdings auch weiterhin eine Gewerbeentwicklung außerhalb des derzeit bebauten Bereiches erforderlich. Dies gilt insbesondere für logistik- und produktionsorientierte Standorte, die sich wegen der verkehrlichen und sonstigen betrieblichen Anforderungen (z. B. der Emissions-situation) teilweise nur schwer in den Stadtkörper integrieren lassen. Beispiele sind das Güterverkehrszentrum (GVZ) Bremen und der Gewerbepark Hansalinie Bremen.

6. Mit welcher Strategie sollen zukünftig Brachen einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden?

Große Industrieareale in Bremen (z. B. in den Hafenrevieren oder der Airport Stadt) sind brach gefallen und müssen für neue Entwicklungen aufbereitet werden. Diese und andere wichtige Entwicklungsbereiche sind daher im Rahmen des IFP 2010 als „Schwerpunktprojekte“ bzw. als „Sonstige Projekte“ festgesetzt worden. In den meisten dieser Gebiete ist bereits ein gezielter Aufwertungsprozess in Gang gesetzt worden, der mit hoher Priorität fortgesetzt werden soll.

Die Revitalisierung der „Alten Hafenreviere“ verlangt dabei besondere Anstrengungen. Der Senat hat hierauf mit der Entwicklungsgesellschaft „Überseestadt“ und mit der Gründung des Sondervermögens Überseestadt reagiert.

Ein weiterer Aufgabenbereich soll mit dem bereits beschriebenen Pilotprojekt „Entwicklung von Flächen im privaten Bestand“ engagiert bearbeitet werden (s. o.). Mit dem Pilotprojekt sollen Einzelbrachen oder Baulücken in Wert gesetzt werden. In jüngster Zeit werden durch die mögliche Umnutzung der vorhandenen Bahnareale darüber hinaus große innenstadtnahe Flächen freigesetzt, die für verschiedene Nutzungen – z. B. als Bürostandort Überseemuseum – aufbereitet werden können.

Die Auswahl der ersten Projekte aus diesem Pilotprojekt wird derzeit einvernehmlich zwischen den beteiligten Bremer Ressorts und der BIG-Gruppe abgestimmt. Erste städtebauliche Untersuchungen werden vorbereitet und weitere Strategien zur Entwicklung privater Flächen werden geprüft.

7. In welchem Umfang sind seit der Aufstellung des IFP '93 ökologische Ausgleichsflächen bei der Entwicklung von Gewerbestandorten entwickelt worden, und welchen Umfang nehmen die Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Naturschutzplanung derzeit ein?

Seit 1993 sind im Rahmen der Umsetzung des IFP ca. 550 ha Flächen mit Kompensationsmaßnahmen, insbesondere im Niedervieland, Werderland und Oberblockland entwickelt worden. Hinzu kommt die Wiederherstellung von ca. 85 km Grabensystem im Niedervieland und 30 km im Werderland.

Seit 1993 sind unabhängig vom Vollzug der Eingriffsregelung die Europäischen Schutzgebiete identifiziert und gemeldet sowie für das Werderland und Brokhuchting Naturschutzgebietsverordnungen erlassen worden. In diesem Schutzregime sind ca. 90 % der oben genannten Ausgleichsmaßnahmen integriert.

8. In welchem Umfang sind seit 1999 öffentliche Mittel in die Erschließung und Weiterentwicklung von Gewerbeflächen und -gebieten geflossen?

Durch die Wirtschaftsförderausschüsse sind im Zeitraum 1999 bis 2002 insgesamt ca. 349 Mio. € für die Erschließung und Weiterentwicklung von Gewerbegebieten bewilligt worden.

9. Wie bewertet der Senat die Strategie der Stadt bei der Ausweisung von Gewerbeflächen seit 1999, und wo sieht der Senat weitere Möglichkeiten, Ausweisungen und Entwicklungen von Gewerbegebieten noch effizienter zu gestalten?

Durch strukturpolitische Anstrengungen konnten in den vergangenen Jahren wesentliche Fortschritte in der wirtschaftlichen Entwicklung erreicht werden. Bremen befindet sich in einem positiven wirtschaftlichen Entwicklungsprozess, der jedoch noch nicht abgeschlossen ist. Es bedarf weiterer intensiver Anstrengungen, um den vorhandenen Trend zu stabilisieren.

Bremen verfolgt das Ziel, mehr Arbeitsplätze und Einwohner nach Bremen zu ziehen. Wachstumspolitik und hierdurch induzierte Arbeitsplatz- und Einwohnergewinne kann jedoch vor dem Hintergrund von Engpässen nicht erfolgreich gestaltet werden. Die Bereitstellung der für das Wachstum erforderlichen Gewerbeflächen nach Quantität und Qualität ist deshalb nach wie vor Voraussetzung für das Gelingen des Sanierungsprogramms.

Das „Integrierte Flächenprogramm für Gewerbe und Dienstleistungen in der Stadt Bremen“ (IFP) wurde 1993 beschlossen. Die mit diesem Flächenprogramm festgelegten Strategien der Gewerbeflächenentwicklung wurden seitdem mit großer Anstrengung verfolgt. Die Erfolge in der Gewerbeflächenpolitik der letzten Jahre belegen, dass die gewählte Strategie grundsätzlich richtig und ohne Alternative ist.

Veränderungen der strukturpolitischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen haben den Senator für Wirtschaft und Häfen allerdings bewogen, das Flächenprogramm zu überarbeiten und teilweise neu auszurichten. Der Senat hat mit dem IFP 2010 ein Konzept für die zukünftige bremische Gewerbeflächenpolitik zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen beschlossen und sich damit – auf dem bewährten aufbauend – strategisch neu ausgerichtet. Das IFP 2010 setzt die künftige Gewerbeflächenplanung in Bezug zu anderen städtischen Funktionsbereichen z. B. des Wohnens, der Freizeit-, Grün- und Zentrenplanung und ist insofern integrativer Bestandteil einer umfassenden Stadtentwicklungsplanung.

Um die Entwicklungen von Gewerbegebieten zukünftig noch effizienter zu gestalten, ist es zwingend erforderlich, den potentiellen Investoren Planungssicherheit zu bieten. Rechtzeitiger Grunderwerb und kurzfristige Sicherung der erforderlichen Gewerbeflächen durch die Bauleitplanung sind dafür wesentliche Voraussetzungen. Neue städtebauliche Instrumente, wie z. B. der so genannte Vorhaben- und Erschließungsplan und sonstige städtebauliche Verträge sollen bedarfsgerecht eingesetzt werden und können gegebenenfalls Planungsprozesse und damit Investitionen beschleunigen. Weitere bau- und planungsrechtliche Möglichkeiten zur Effizienzsteigerung sind in der Beantwortung der Frage 13 aufgeführt.

10. In welchem Umfang stehen Gewerbeflächenangebote im Umland der Freien Hansestadt Bremen derzeit zur Verfügung, und in welchem Umfang sind zusätzliche Gewerbeflächenangebote geplant?

Eine aktuelle Abfrage im Wirtschaftsinformationssystem regis online ergibt für die engere Region Bremen folgendes Bild der derzeit angebotenen Gewerbeflächen:

| | |
|----------------------------------|------------------------------------|
| Landkreis Osterholz | aktuell verfügbar rd. 100 ha |
| Landkreis Verden | aktuell verfügbar rd. 120 ha |
| Landkreis Diepholz (Nordteil) | aktuell verfügbar rd. 175 ha |
| Landkreis Oldenburg | aktuell verfügbar rd. 65 ha |
| Landkreis Wesermarsch (Südkreis) | aktuell verfügbar rd. 13 ha |
| <hr/> Summe | <hr/> aktuell verfügbar rd. 473 ha |

Bezogen auf die unmittelbar angrenzenden Nachbargemeinden zeigt sich in diesem Informationssystem ein aktuell verfügbares Gewerbeflächenangebot von rd. 120 ha. Hierbei kann allerdings nicht beurteilt werden, in welchem Umfang tatsächlich alle freien Gewerbeflächen durch die Kommunen in das

Gewerbeflächeninformationssystem eingestellt sind. Das aktuell verfügbare Flächenangebot im Bremer Umland dürfte tatsächlich deutlich höher sein, da erfahrungsgemäß nur ein Teil der Gewerbeflächen innerhalb des Informationssystems berücksichtigt werden.

In der engeren Region um Bremen sind darüber hinaus längs der Bundesautobahnen 1 und 27 rd. 280 ha neue Gewerbeflächen in der Planung bzw. werden kurz- bis mittelfristig erschlossen. Davon befinden sich rd. 40 ha in Verden, rd. 100 ha in einem gemeinsamen Gewerbegebiet in Achim/Oyten, rd. 70 ha in Langwedel sowie rd. 30 ha in Dötlingen/Harpstedt (an der B 113).

11. Wie bewertet der Senat die Zusammenarbeit mit den Umlandgemeinden im Bereich der Gewerbeflächenplanung?

Das Thema einer abgestimmten Gewerbe- und Einzelhandelsentwicklung ist ein zentraler Bestandteil des aktuell laufenden INTRA-Projektes zur Erarbeitung eines interkommunalen Raumstrukturkonzeptes, an dem alle an Bremen angrenzenden Landkreise, die Stadt Delmenhorst sowie rd. 30 kreisangehörige Städte und Gemeinden mitwirken. Ergebnis von INTRA soll ein zwischen diesen Gebietskörperschaften und Bremen abgestimmtes Raumstrukturkonzept sein, das räumliche Zielaussagen für die künftige regionale Entwicklung enthalten wird. Dieses Raumstrukturkonzept wird aus sich selbst heraus noch keine rechtliche Verbindlichkeit besitzen. Für eine regionale Verbindlichkeit wären vertragliche Vereinbarungen oder institutionelle Strukturen erforderlich.

Derzeit befindet sich der Entwurf des Endberichtes in der Erarbeitung, der im Verlauf des Frühjahres den politischen Gremien der beteiligten Gebietskörperschaften zur ersten Bewertung und Stellungnahme vorgelegt werden wird. Der daraufhin überarbeitete Endbericht soll in der zweiten Jahreshälfte bei einer positiven Bewertung gemeinsam mit einem Beschlussvorschlag für die weitere Verfahrensweise zur Erreichung verbindlicherer regionaler Strukturen den jeweiligen politischen Gremien vorgelegt werden.

Mit dem INTRA-Projekt sind erstmalig alle regionalen Akteure in einen Diskussionsprozess über die künftige Ausgestaltung der regionalen Kooperation eingetreten. Das Thema der wirtschaftsbezogenen Zusammenarbeit ist dabei von besonderer Bedeutung, aber auch von besonderer Schwierigkeit. Im Sinne der Fortsetzung der notwendigen Sanierung Bremens wird es auch künftig darauf ankommen, zukunftsfähige Problemlösungen zu entwickeln und hierfür um das Verständnis der Umlandgemeinden zu werben.

12. Für welche Wirtschaftsbereiche sieht der Senat längerfristig den größten Bedarf an Gewerbeflächen in der Stadt Bremen, und wie stellt sich die Stadt auf diese Bedürfnisse ein?

Die Entwicklungen im gewerblichen Sektor und damit auch die Flächennachfrage befinden sich derzeit in einem raschen Wandel. Wirtschaftliche Trends sind heute nicht mehr so stabil und vorhersagbar wie noch vor einigen Jahren. Gleichzeitig zeigen sich generelle Trends wie Globalisierung, Spezialisierung, Vergrößerung des räumlichen Aktionsradius und Herausbildung einer Netzwerk-Ökonomie (Wissensgesellschaft), die die Gewerbeflächennachfrage wesentlich mitbestimmen. Und schließlich weist gerade Bremen eine regional und qualitativ differenzierte Flächennachfrage auf. Z. B. werden Investoren, die aufgrund erwarteter Führungsvorteile einen Standort im Technologiepark nachfragen, nur schwer mit einem anderen Standort zufrieden sein und Investoren, die sich aus betriebswirtschaftlichen Gründen im Bremer Norden ansiedeln möchten, wünschen keine Gewerbeflächen im Süden der Stadt.

Bremen muss deshalb über ein jederzeit disponibles, regional und qualitativ differenziertes Gewerbeflächenangebot verfügen, um den Flächenanforderungen aller Wirtschaftsbereiche gerecht zu werden. Trotz der nur schwer vorhersagbaren wirtschaftlichen Trends werden besonders ausgeprägte Flächenansprüche zukünftig für die Wirtschaftsbereiche

- Innovation/Technologie/Wissenschaft,
- Dienstleistungs- und Bürostandorte,

- Logistik,
- Fahrzeugbau, Raum- und Luftfahrzeugbau,
- Nahrungs- und Genussmittel,
- und produktionsorientiertes Gewerbe

gesehen. In den vergangenen Jahren ist es zunehmend erforderlich geworden, neben den quantitativen Flächenansprüchen der Unternehmen auch die Qualität der Gewerbeflächen positiv zu gestalten. Im IFP 2010 werden daher gezielt für die o. g. Wirtschaftsbereiche Standorte vorgesehen, die entsprechend den quantitativen und qualitativen Flächenanforderungen der jeweiligen Branchen bedarfsgerecht erschlossen und vermarktet werden sollen.

Die Ausrichtung auf spezifische Unternehmenstypen an einem Standort mit dem Ziel der besonderen Profilierung ist dabei mehr als eine Vermarktungsstrategie, die darauf zielt, im regionalen und überregionalen Wettbewerb um Unternehmensansiedlungen als Standort wahrnehmbar zu werden. Unternehmen, die in ähnlichen Geschäftsfeldern tätig sind, weisen vergleichbare Standortanforderungen aus, die an diesen Standorten aufgrund ihrer spezifischen Infrastrukturanforderungen (baulich, verkehrlich, informationstechnisch) in hoher Qualität bedient werden können. Darüber hinaus besteht zwischen Unternehmen, die in vergleichbaren Geschäftsfeldern tätig sind, bei räumlicher Konzentration das Potential, Synergieeffekte aufgrund der Führungsvorteile zu generieren und die Innovationsfähigkeit der Unternehmen durch Netzwerke zu fördern.

Für die Freie Hansestadt Bremen ist die Herausarbeitung der Einzelprofile und Vermarktungsstrategien der räumlich großen Areale mit ihren unterschiedlichen Schwerpunkten daher eine vorrangige Zielsetzung in der Gewerbeflächenentwicklung.

13. Wie bewertet der Senat das Zusammenspiel von baurechtlichen Erfordernissen und wirtschaftlichen Bedürfnissen im Bereich der Entwicklung von Gewerbegebieten? Welche Möglichkeiten sieht der Senat bereits frühzeitig Abstimmungen zwischen Flächenentwicklern und potentiellen Nutzern herbeizuführen?

Bei Neuerschließungen von Gewerbegebieten erscheint weiter eine klare Regelung durch qualifizierte Bebauungspläne erforderlich, um für alle Beteiligten eine eindeutige Orientierung hinsichtlich der beabsichtigten Erschließung und der zukünftigen Gebietsstruktur zu geben (Planungssicherheit). Die Entwicklung von Gewerbebeständen unterliegt dabei einem Abwägungsprozess, in dem die Standortanforderungen der Wirtschaft als wichtiger Belang in die Abwägung eingestellt werden.

Die baurechtlichen Festsetzungsmöglichkeiten und Festsetzungserfordernisse werden fortlaufend überprüft und gegebenenfalls angepasst. Zurzeit werden verschiedene Wege geprüft, textliche Festsetzungen in Bebauungsplänen insbesondere zur Ausgleichsproblematik zu reduzieren. Dies kann z. B. durch eine rechtliche Absicherung mit städtebaulichen Verträgen erzielt werden. Im Zusammenhang mit vorhabenbezogenen Bebauungsplänen bietet es sich an, entsprechende Regelungen in Durchführungsverträgen zu regeln.

In bestehenden Gewerbebeständen sind in den letzten Jahren nur in wenigen Fällen Bebauungsplanänderungen aufgrund nicht nachfragegerechter Baufelder oder des Ausschlusses einer durch mögliche Investoren erwünschten Nutzung erforderlich geworden. In der Regel konnten die hierfür erforderlichen Änderungen im Konsens mit Unternehmen, der Ortspolitik und anderen Beteiligten schnell umgesetzt werden.

In den meisten Gewerbegebieten treten dagegen keine Konflikte zwischen den baurechtlichen Anforderungen der ansiedlungswilligen Unternehmen und den baurechtlichen Rahmenbedingungen auf. Bestimmungen der Bebauungspläne erweisen sich in der Regel weder hinsichtlich der Art der Nutzung noch hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung als Hemmschuh bei Ansiedlungen oder Erweiterungen.

Bei der Bereitstellung von Gewerbeflächen lässt sich generell eine Tendenz hin zur verstärkten Nachfrage nach hochwertigen Flächen in attraktiver Lage feststellen. Um eine hohe städtebauliche Qualität zu erreichen und damit das Image und die Vermarktbarkeit eines Standortes deutlich zu verbessern, wurden in einigen ausgewählten Gebieten wie dem Technologiepark Universität, der Airport Stadt oder dem Büropark Oberneuland, auch zum Teil als einengende Vorschriften empfundene Festsetzungen z. B. zur Höhenentwicklung oder zu Baufenstern und ähnlichem getroffen. Wie die aktuelle Diskussion um die Entwicklung der Baudichte in Teilbereichen des Technologieparks oder die Festsetzung von Hochhausstandorten zeigt, lassen sich entsprechende Änderungen der baurechtlichen Rahmensetzungen schnell und unkompliziert im Konsens herbeiführen, sofern sie aus wirtschaftsstruktureller Sicht erforderlich werden und städtebaulich verträglich sind.

Unter anderem im Rahmen von Lenkungsgruppensitzungen, die als Instrument für die schnelle und unkomplizierte Umsetzung von Erschließungsmaßnahmen für alle größeren Gewerbeflächenstandorte eingerichtet wurden und sich sehr bewährt haben, werden darüber hinaus bauliche Problemlösungen erarbeitet, falls Konfliktfelder erkennbar werden.

Vorhabenbezogene Bebauungspläne und städtebauliche Verträge bieten die Möglichkeit, frühzeitig die Erschließung und Gestaltung von Gewerbegebieten gemeinsam mit potentiellen Investoren verbindlich abzustimmen. Dieses recht junge städtebauliche Instrument wird bereits intensiv genutzt und soll zukünftig noch häufiger eingesetzt werden.

14. Inwieweit könnte nach Ansicht des Senats eine Übersicht über zur Verfügung stehende Gewerbeflächen, Gewerbegebiete und Rahmenbedingungen über ein Online-Angebot dargestellt und potentiellen Investoren zugänglich gemacht werden?

Die Bremer Investitionsgesellschaft (BIG) hat im vergangenen Jahr ihren Internet-Auftritt vollständig neu gestaltet. In diesem Internet-Auftritt werden bedeutende Bremer Gewerbeflächen anhand wichtiger Indikatoren wie

- Lage,
- Fläche,
- Konzept,
- Verkehrsanbindung,
- Art der baulichen Nutzung

umfassend dargestellt. Darüber hinaus wird das gesamte Leistungsspektrum der BIG-Gruppe vorgestellt und es werden die jeweiligen Ansprechpartner u. a. für die einzelnen Gewerbebestände genannt, die weiterführende Informationen liefern können.

Die Hansestadt Bremen beteiligt sich darüber hinaus über die BIG-Gruppe seit einiger Zeit auch am regionalen Wirtschaftsinformationssystem RegIS-Online (<http://www.regis-online.de>). Die Grundidee von RegIS-Online ist die Präsentation des gesamten Wirtschaftspotenzials einer Region in einem System. Monatlich über 200.000 Zugriffe belegen, dass RegIS-Online eines der erfolgreichsten regionalen Standortinformationssysteme in Deutschland ist. Hauptnutzergruppe sind Unternehmen, die in RegIS-Online intensiv recherchieren. Neben der Teilnahme bremischer Unternehmen an der sehr umfangreichen Unternehmensdatenbank ist Bremen mit mittlerweile 13 Gewerbebeständen in der Gewerbeflächendatenbank vertreten.

Mit den beiden dargestellten Online-Angeboten nimmt Bremen die Möglichkeiten zur Vermarktung seiner Gewerbebestände über das Internet bereits sehr umfassend wahr. Potentielle Investoren finden über dieses Medium erste wichtige Hinweise zum Gewerbebestandort Bremen.

15. Wie bewertet der Senat, den Wunsch von Unternehmen, bestimmte Gewerbegebiete längerfristig zu lebendigen Stadtteilen zu entwickeln?

Der Wunsch einiger Unternehmen nach einem „lebendigen“ Ambiente für ihre Gewerbebestände wird durch die Ziele der Gewerbeflächen- und Stadt-

entwicklung des Senats grundsätzlich unterstrichen. Dies gilt insbesondere auch für den Technologiepark Universität. Zu unterscheiden ist allerdings zwischen Gewerbestandorten, die wegen ihrer mangelnden Stadtverträglichkeit eher in größeren meist am Stadtrand lokalisierten Gebieten angesiedelt sind (z. B. Gewerbestandort Hansalinie Bremen, Bremer Industriepark, Güterverkehrszentrum [GVZ] Bremen etc.) und sich daher nicht als „lebendiger Stadtteil“ mit Dienstleistungs-, Einzelhandels- und möglicherweise auch Wohnfunktionen entwickeln lassen und solchen Standorten, die die urbane Nähe bevorzugen. Bei der zunehmenden Tertiärisierung der Wirtschaft werden in den letzten Jahren solche integrierten Standorte durch verschiedene Wirtschaftszweige wieder verstärkt nachgefragt. Das IFP 2010 hat daher u. a. ein Pilotprogramm für die gewerbliche Innenentwicklung aufgelegt, mit dem u. a. auch brachfallende Flächen in Bremer Stadtteilen in den Kreislauf der gewerblichen Flächenwirtschaft eingebracht werden können.

In Gebieten mit gemischten Strukturen, in denen sich sowohl produzierende – und damit häufig auch emittierende – und grundsätzlich stadtverträgliche Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe befinden, ist im Einzelfall zu prüfen, ob bzw. inwieweit sich die Gebiete zu „lebendigen“ Stadtteilen entwickeln lassen. Ein typisches Beispiel hierfür ist die Überseestadt. Um einer Monostrukturierung entgegenzuwirken, wurde bei der jüngst erfolgten Erarbeitung der Rahmenplanung für dieses Gebiet gezielt geprüft, welche Bereiche sich z. B. für Wohn- und Freizeitnutzungen eignen.

16. Welche weiteren und neuen Anforderungen werden nach Ansicht des Senats in weiterer Zukunft attraktive Gewerbeflächen erfüllen müssen?

Bei der Bereitstellung von Gewerbeflächen lässt sich generell eine Tendenz hin zu hochwertigen Flächen in attraktiver Lage feststellen. Solche marktfähigen Angebote werden erfahrungsgemäß unmittelbar nach Fertigstellung der Erschließung oder sogar schon vorher verkauft. Neben einem ausreichenden quantitativen Flächenangebot sind somit zunehmend auch qualitative Aspekte bei der Bereitstellung von Gewerbeflächen zu berücksichtigen. Eine besondere Rolle spielen diese qualitativen Aspekte bei der Akquisition überregional tätiger Unternehmen. Die Qualitätssteigerung der Projekte muss daher im Mittelpunkt der strukturpolitischen Anstrengungen stehen.

Die Anforderungen der Wirtschaft an Standorte allgemein und im Besonderen an die Qualität von Gewerbeflächen sind je nach Branche und Unternehmens-typ unterschiedlich. So fragen z. B. produktionsorientierte Betriebe Standorte nach, die nicht an empfindliche (Wohn-)Nutzungen grenzen. Technologieorientierte Betriebe sind dagegen auf Synergieeffekte aus Wissenschaft und Forschung angewiesen und suchen daher gezielt einen Standort im Technologiepark Universität, während dienstleistungsorientierte Unternehmen wie Versicherungen und Rechtsanwaltskanzleien den Standort Innenstadt schätzen. Die Anforderungen an einzelne Gewerbeflächen lassen sich somit nicht generalisieren. Allerdings gibt es einige wesentliche, bereits im Rahmen der IFP-Programmplanung berücksichtigte Qualitätsanforderungen, die sich folgendermaßen zusammenfassen lassen:

- Standortvorteile durch die Profilierung einzelner Gewerbeflächen (Cluster s. o.),
- gute überregionale, regionale und innerstädtische Verkehrsanbindungen über alle Verkehrsträger,
- nutzerangepasste Infrastruktureinrichtungen
- und eine hochwertige städtebauliche Qualität.

17. Wie wird sich nach Auffassung des Senats das begrenzte Flächenangebot in der Stadt mit der für die erfolgreiche Entwicklung des Strukturwandels notwendigen Schaffung von neuen und attraktiven Angeboten in Einklang bringen lassen?

Oberstes Ziel der Wirtschaftsstrukturpolitik ist im Sinne der Sanierungsstrategie des Senats die Schaffung nachhaltiger Beschäftigung. Für dieses Ziel müssen weiterhin Gewerbeflächen mit einem differenzierten Angebot und in verkehrsgünstiger Lage (qualitativer Aspekt) zur Neuansiedlung oder für die Erweite-

zung bzw. Umsiedlung bestehender Betriebe in ausreichender Anzahl und Größe (quantitativer Aspekt) zur Verfügung stehen. Die hierfür erforderlichen Zielsetzungen sind mit dem beschlossenen IFP 2010 getroffen worden. Mit den in diesem Flächenprogramm festgelegten Gewerbeflächenpotenzialen ist Bremen für die erste Dekade des neuen Jahrtausends sehr gut aufgestellt.

Die gerade für Stadtstaaten relevante Begrenzung des Flächenangebotes erfordert einen flächensparenden Umgang mit der Ressource Boden. Hierauf wird durch die Gewerbeflächenplanung reagiert. In den kommenden Jahren sollen deshalb weiterhin Brachen bzw. mindergenutzte Gewerbeflächen in Anspruch genommen werden (vergleiche Fragen 4 bis 6), und wo immer es die Betriebsabläufe zulassen, sollen flächensparende Bauweisen und möglichst hohe Baudichten gefördert werden. In besonders exponierten und stadtverträglichen Lagen, etwa im Technologiepark, sollen auch Hochhäuser zugelassen werden, die gleichzeitig zu einer Imagebildung der Standorte beitragen können.