

Mitteilung des Senats vom 20. April 2004**Kleine Gewerbestandorte qualitativ aufwerten**

Die Fraktionen der SPD und der CDU haben unter Drucksache 16/144 eine Große Anfrage zu obigem Thema an den Senat gerichtet.

Der Senat beantwortet die Große Anfrage wie folgt:

Vorbemerkung

Für die Beantwortung der Anfrage ist zunächst die Zuständigkeit für die Beantwortung zu klären.

Bei der Gewerbeflächenentwicklung wird die kommunale Planungshoheit berührt. Insofern besteht für diesen Aufgabenbereich im Land Bremen eine klare Arbeitsteilung. Für die stadtbremischen Gewerbestandorte ist der Senator für Wirtschaft und Häfen zusammen mit dem Senator für Bau, Umwelt und Verkehr (Bauleitplanung) zuständig, für die Bremerhavener Gewerbestandorte der Magistrat der Stadt Bremerhaven.

Neben dem Umgang mit kleinen Gewerbestandorten in der Stadtgemeinde Bremen berücksichtigt die Beantwortung der Großen Anfrage auch die Vorgehensweise in der Stadt Bremerhaven.

Der Senat verfolgt mit dem IFP 2010 in der Stadtgemeinde Bremen eine Doppelstrategie in der Gewerbeflächenentwicklung.

Bei der Vermarktung von Gewerbeflächen führen heute in erster Linie spezialisierte und netzwerkbildende Profilierungen der Standorte zu überregionaler Marktakzeptanz. Profilierungen sind allerdings nur an größeren Gewerbestandorten erfolgreich umzusetzen. Um regionale Nachfrage in Bremen und Bremerhaven zu halten und um überregionale Nachfrage zu mobilisieren und auf Bremen und Bremerhaven zu lenken, ist es erforderlich, große Gewerbestandorte mit entsprechender Ausprägung zu entwickeln (z. B. durch die Schwerpunktprojekte des IFP). Die positiven Erfahrungen der Vergangenheit mit erfolgreichen Projekten in Bremen wie dem Technologiepark Universität, dem Gewerbepark Hansalinie Bremen, dem Güterverkehrszentrum oder der Airport Stadt sowie in Bremerhaven mit dem Gewerbegebiet Bohmsiel (Einzelhandel und Produktion), dem Gewerbegebiet Van-Heukelum-Straße (Handwerk und Produktion) und der Entwicklung des Fischereihafens, insbesondere dem Areal Schaufenster und nördlicher Fischereihafen (Tourismus, Handwerk, Fischverarbeitung) sind Beleg für den Erfolg dieser Strategie.

Neben der Entwicklung und Profilierung neuer Gewerbegebiete sind Bestandspflege und Bestandssicherung der vorhandenen Standorte ein wichtiger Bestandteil vorausschauender Wirtschafts- und Gewerbeflächenpolitik. Die Bestandspflege der Gewerbestandorte und die Betreuung der Unternehmen in diesen Gebieten sind deshalb eine wesentliche Säule der Bremer und Bremerhavener Wirtschaftsförderung.

Darüber hinaus hat die Reaktivierung von mindergenutzten Standorten und Branchen in einem Doppel-Stadtstaat wie Bremen mit seinen besonderen Flächenrestriktionen eine hohe Bedeutung. Ökologische, städtebauliche und teilweise auch ökonomische Gründe sprechen für die Reaktivierung von Altstandorten. Hierbei

ist allerdings zu berücksichtigen, dass die Entwicklung dieser Standorte aufgrund der damit verbundenen komplexen Probleme häufig zeitlich und finanziell aufwändiger ist, als die Neuerschließung von Flächen.

Der Senat und der Magistrat haben die Entwicklungspotenziale des Gewerbebestandes erkannt. Mit den Projekten Überseestadt, Airport Stadt und BWK sowie mit der Aufwertung des Dienstleistungs- und zukünftig auch Medienstandortes Faulenquartier in Bremen und der Neunutzung der ehemaligen Carl-Schurz-Kaserne und dem Projekt Alter/Neuer Hafen sowie der Modernisierung und Sanierung von Flächen im Fischereihafen in Bremerhaven werden wichtige Revitalisierungsprojekte bereits umgesetzt. Zusätzlich hat der Senat im IFP 2010 erstmals ein „Pilotprojekt“ aufgelegt, mit dem insbesondere kleinere Gewerbebestände entwickelt werden sollen.¹⁾ Bei diesen kleineren Brachen oder untergenutzten Flächen handelt es sich in der Regel um private Grundstücke, die nach einer Verbesserung der Standortqualität und städtebaulichen Aufwertung wieder beschleunigt am Markt angeboten werden sollen. Der Umfang dieser Flächen wurde in einer im Jahr 2002 im Auftrag des Senators für Bau und Umwelt erarbeiteten Studie „Gewerbliche Entwicklungspotenziale in Bestandsgebieten. Ein Handlungskonzept zur Aktivierung von Gewerbebrachen und untergenutzten Gewerbeflächen in Bremen“ ermittelt. Dabei werden drei Arten von Entwicklungsflächen unterschieden:

Typ 1 – Entwicklungsachsen mit Nachverdichtungspotenzialen: An Hauptverkehrsachsen entsprechen die aktuellen Nutzungen und Qualitäten vielfach nicht der vorhandenen guten Verkehrserschließung. Durch eine städtebauliche Aufwertung und der damit verbundenen Erhöhung der Standortqualität können sich jedoch stadträumliche Potenziale ergeben, die in Abhängigkeit der städtebaulichen Entwicklungsziele durch eine Verdichtung mit Einzelhandel, Handwerk und Dienstleistungsbetrieben genutzt werden können. Hierfür müssen jeweils Art und Maß der Nutzungen geklärt und gegebenenfalls städtebauliche und verkehrliche Missstände beseitigt werden.

Typ 2 – Aufwertung exponierter Einzellagen: Bei den exponierten Einzellagen handelt es sich um kleinere Flächen zwischen einem und zehn Hektar, die in der Regel zentrumsnah gelegen sind und über eine gute Anbindung an den Nahverkehr sowie gegebenenfalls die Nähe zu kulturellen Einrichtungen und zum kleinteiligen Einzelhandel im Stadtteilzentrum verfügen. Voraussetzung für die Reaktivierung dieser Flächen sind häufig Maßnahmen zur Beseitigung von Altlasten und vorhandener Bausubstanz, die Verbesserung der inneren Erschließung und gegebenenfalls auch die Veränderung des Planungsrechts. Die Erarbeitung eines spezifischen Standort- und Branchenprofils für diese Flächen kann die Marktchancen verbessern.

Typ 3 – Gebiete des Strukturwandels: Die Gebiete des Strukturwandels bieten das größte Potenzial für Nachverdichtungen. Es handelt sich dabei um Flächen, die vielfach industriell genutzt wurden und im Zuge des strukturellen Wandels brachgefallen oder untergenutzt sind, wie etwa Bahn- oder Hafenflächen. Diese Flächen sind aufgrund ihrer Nähe zu vorhandenen Siedlungsbändern besonders für eine Verdichtung von gewerblichen Arbeitsplätzen, teilweise aber auch für die Ansiedlung flächenintensiver Betriebe geeignet. Voraussetzung ist vielfach die Schaffung eines neuen Planungsrechts, die Herstellung einer inneren Erschließung und die Verbesserung der verkehrlichen Anbindung.

Die Arbeiten am Pilotprojekt wurden Mitte 2003 aufgenommen. Eine Arbeitsgruppe bestehend aus Vertretern der Wirtschaftsförderung, der BIG und der Ressorts Wirtschaft und Häfen sowie Bau, Umwelt und Verkehr hat auf der Grundlage des Gutachtens und vor dem Hintergrund der Vermarktungserfahrungen der BIG-Gruppe in einem ersten Schritt eine Auswahl von Flächen vorgenommen, die näher untersucht und im Rahmen eines Aktivierungsprogramms aufgewertet werden sollen. Inhalt dieses Aktivierungsprogramms ist u. a. die Beratung von Eigentümern und möglichen Flächeninteressenten, die Moderation zwischen unterschiedlichen Interessen und, soweit erforderlich, die Erarbeitung städtebaulicher Bestandsaufnahmen und Entwicklungsplanungen und die Förderung bestimmter

1) Vgl. Bericht „Gewerbeflächenentwicklung in Bremen bis 2010“ zum Integrierten Flächenprogramm für Gewerbe und Dienstleistungen in der Stadt Bremen (IFP 2010) und zum Pilotprojekt „Entwicklung von Gewerbeflächen im privaten Bestand“, der im Sommer 2002 der Deputation für Wirtschaft und Häfen (15/280 [L/S]), der Deputation für Bau (15/619 [S]) sowie der Deputation für Umwelt und Energie (15/131 [S]) vorgelegt wurde.

Maßnahmen zur Aufwertung der jeweiligen Flächen. Über erste Ergebnisse soll noch in diesem Jahr den Deputationen für Wirtschaft und Häfen sowie für Bau und Verkehr berichtet werden.

Bereits 1998 wurde für die Stadt Bremerhaven ein „Integriertes Gewerbeflächenkonzept“²⁾ erstellt, um

- die Entwicklungspotentiale der einzelnen Gewerbeflächen in Bremerhaven mit den tatsächlichen und zukünftigen Markterfordernissen abzugleichen,
- Standortprofile zu entwickeln und Synergieeffekte aufzuzeigen,
- Aussagen zur Weiterentwicklung der Gewerbestandorte zu treffen und
- speziell auch Gewerbeflächenangebote für das Handwerk und kleinere Gewerbebetriebe zu berücksichtigen.

Die Gewerbeflächen wurden dabei hinsichtlich der folgenden Kriterien untersucht und bewertet:

- Nutzungsmöglichkeiten nach Planungsrecht,
- Nutzungseinschränkungen durch Planungen und Auflagen,
- Konfliktpotentiale,
- Grundstückszuschnitt,
- Prägung/Darstellung als Gewerbegebiet,
- Verkehrserschließung,
- Einsehbarkeit,
- städtebauliche Attraktivität,
- Synergieeffekte,
- Entwicklungsfähigkeit.

Als Folge der Bewertung wurden für Gebiete mit Problemlagen entsprechende Empfehlungen abgegeben. Diese Empfehlungen reichten in ihrer Konsequenz unterschiedlich weit:

„Aufgabe der Planung“: Nicht nur angesichts bestehender Standortalternativen in der Stadt wurden diese Standorte aus verschiedenen Gründen, meist wegen schlechter Verkehrserschließung und hoher Konfliktpotentiale, für eine gewerbliche Nutzung als ungeeignet erachtet. In den Fällen einer vorhandenen gewerblichen Nutzung sollte ein Bestandsschutz gewährt werden.

„Planungsdefizite/fehlende Nutzungskonzepte“: Bei diesen Fällen handelte es sich um Standorte mit guten Entwicklungsmöglichkeiten. Es fehlten jedoch verbindliche Bebauungspläne.

„Planerischer Nachbesserungsbedarf“: Um die Nutzbarkeit der guten Gewerbestandorte zu optimieren, wurde zu einer Überarbeitung der bestehenden Bebauungspläne geraten.

Teilweise wurden diese Empfehlungen bereits umgesetzt, so dass insbesondere eine planungsrechtlich gesteuerte Entwicklung in Richtung der Flächen stattgefunden hat und stattfindet, die die höchste Eignung für eine gewerbliche Nutzung aufweisen.

Dies vorausgeschickt beantwortet der Senat die Große Anfrage wie folgt.

1. Wo befinden sich im Land Bremen kleinere, nennenswerte Gewerbestandorte, die in der IFP 2010 nicht explizit benannt sind?

Die Begriffe „kleinere“, „nennenswert“ und „Gewerbestandort“ bedürfen zur Beantwortung der Großen Anfrage zunächst einer Definition.

Gwerbestandorte finden sich vorrangig in den Gebietstypen Gewerbe- und Industriegebiet sowie in Mischgebieten gemäß BauNVO. Eine Abgrenzung kann daher nur auf dieser Grundlage vorgenommen werden. Die Eingrenzung der Begriffe „kleinere“ und „nennenswert“ wird mit einer Gebietsgröße von 1 ha bis 10 ha definiert.

2) Vgl. „Stadt Bremerhaven Integriertes Gewerbeflächenkonzept“, Dr. Steinröx Wirtschafts- und Kommunalberatung, Hamburg, 1998.

In der Stadtgemeinde Bremen befinden sich nach dieser Definition 65 „kleine Standorte“, die eine Gesamtfläche von 247,5 ha (netto) belegen (vgl. Anlage 1 und kartografische Darstellung der Standorte in den Anlagen 1-1 bis 1-4).

Die WfG Bremer Wirtschaftsförderung GmbH hat eine Beschreibung und Bewertung der einzelnen Standorte der Anlage 1 vorgenommen (vgl. Anlage 2).

In der Stadt Bremerhaven wurden 21 „kleine Gewerbestandorte“ ermittelt, die eine Gesamtfläche von 77,2 ha (netto) aufweisen (vgl. Anlage A, in der alle „kleinen Gewerbestandorte“ aufgelistet sind und die kartografische Darstellung der Gewerbestandorte in Bremerhaven aus dem Steinröx-Gutachten in den Anlagen A-1 bis A-4).

Beschreibung und Bewertung der Standorte in der Anlage B basieren sich auf den Aussagen des „Steinröx-Gutachtens“ und wurden gegebenenfalls aktualisiert (vgl. Anlage B). Insofern ist die kartografische Darstellung aus dem Steinröx-Gutachten (vgl. Anlagen A-1 bis A-4) für einige noch als Gewerbegebiet ausgewiesene Areale heute nicht mehr zutreffend.

Mit dem IFP 2010 wird die Entwicklung sowohl eines bedarfsgerechten als auch eines regional und qualitativ differenzierten Gewerbeflächenangebotes verfolgt. Es besteht nicht der Anspruch, sämtliche Gewerbestandorte, vor allem nicht bereits genutzte, in Bremen aufzulisten. Grundlage für die Erarbeitung des IFP 2010 war unter anderem die o. g. Studie „Gewerbliche Entwicklungspotenziale in Bestandsgebieten“ mit der daraus abgeleiteten Vorschlagsliste für ein „Aktivierungsprogramm“. Im IFP 2010 sind beispielhaft eine Reihe von Bestandsprojekten aufgelistet worden, denen wegen ihrer besonderen Lagegunst, der Schlüsselfunktion bei der Entwicklung eines Stadtraumes oder wegen sonstiger endogener Potenziale eine besondere Priorität zukommt. Diese Projekte werden derzeit durch die genannte Arbeitsgruppe näher untersucht. Teilweise wurden bereits erste Entwicklungsmaßnahmen eingeleitet (z. B. Friedrich-Humbert-Straße, Habenhauser Brückenstraße etc.).

2. Wie haben sich diese Gewerbestandorte im Land Bremen in den vergangenen zehn Jahren verändert?

Die Frage kann mangels ausreichend aktueller und flächenscharfer statistischer Daten nicht beantwortet werden. Für ältere Gewerbestandorte liegen quantitative Kenngrößen (z. B. Arbeitsplatzbesatz) oder qualitative Erhebungen (z. B. Branchenmix) weder aktuell noch für frühere Vergleichszeitpunkte vor. Kleinräumige Beschäftigungsdaten gab es zuletzt aus der Arbeitsstättenzählung vom 25. Mai 1987. Neuere Erhebungen liegen nur für die Gesamtstadt vor. Aus dieser veralteten Arbeitsstättenzählung lässt sich keine seriöse Datengrundlage für kleinere Gewerbestandorte mehr ermitteln. Hilfsweise könnte auf die jährliche Erhebung im produzierenden Gewerbe zurückgegriffen werden, die aber strengen Geheimhaltungsvorschriften unterliegt und somit auch nicht die gewünschten Detailinformationen liefert.

Im Rahmen der aktiven Bestandsentwicklung wird durch die WfG für die Stadtgemeinde Bremen eine kontinuierliche Beobachtung der Gewerbestandorte durchgeführt. Die hierbei ermittelten Informationen werden unternehmensbezogen in einer Projektmanagement-Datenbank (GMP) gespeichert. Weitere Informationen können bei Bedarf dem Immobilien-Service-Modul (ISM) (vgl. Frage 5) entnommen werden.

Eigene flächendeckende Erhebungen können nicht empfohlen werden. Aufwand und Ertrag würden in einem deutlichen Missverhältnis stehen.

3. Welches Profil haben bzw. hatten diese Gewerbestandorte?

Kleine Gewerbegebiete zeichnen sich in der Regel aufgrund ihrer Größe, ihrer Lage im Stadtgebiet und wegen der historischen Entwicklungen in den vorhandenen Bestandssituationen gerade dadurch aus, dass sie kein eindeutiges Profil im Sinne einer Branchenzuordnung aufweisen.

Eine Ausnahme bilden kleinere Gewerbestandorte, die durch einen einzelnen großen Betrieb geprägt sind sowie Standorte, in denen der Einzelhandel überwiegt. Gerade an den Ein- und Ausfallstraßen der Stadt (Heerstraßenzüge etc.) haben sich aufgrund der Lage- und Erschließungsqualität mittlerweile Struk-

turen ausgebildet, die häufig von autoaffinen Nutzungen wie Tankstellen und Fachmärkten geprägt sind. In der Fachterminologie werden diese Strukturen daher auch als „Commercial Strip“ bezeichnet.

Genauere Aussagen zu einer wirtschaftsstrukturellen Profilierung einzelner Standorte lassen sich wegen der bereits in der Antwort zu Frage 2 angesprochenen Datenprobleme nicht treffen.

Aus städtebaulicher Sicht lässt sich folgende Gruppenbildung vornehmen:

- Ältere Gebiete, die auch heute noch von lokalen tätigen Betrieben z. B. des Handwerks gekennzeichnet sind. (Emil-Sommer-Straße in der Vahr; verschiedene Gebiete in Hemelingen etc.).
- Ältere Gebiete, die achsennah sind und einem starken Ansiedlungsdruck durch Einzelhandel, Autohandel, Tankstellen etc. unterliegen (z. B. Bahnhof Burg).
- In den letzten Jahren neu erschlossene Gebiete mit sehr unterschiedlichen Nutzungen, häufig auch Einzelhandel (z. B. Gewerbeflächen an der Osterholzer Heerstraße).
- Gebiete, die von einem aus dem Ortsteil heraus gewachsenen Betrieb gekennzeichnet sind (z. B. Geestra in Findorff, ThyssenKrupp Schulte in Huchting).

4. Welche regionalökonomische Bedeutung haben diese Gebiete kleinräumig und gesamtstädtisch?

Für die Beantwortung dieser Fragen wären Informationen über den Arbeitsplatzbesatz und der Investitionen der Unternehmen in den jeweiligen Gewerbestandorten erforderlich (s. o.), die nur durch umfangreiche Befragungen zu ermitteln wären. Da hierbei „sensible Unternehmensdaten“ abgefragt werden müssten, ist mit einem erheblichen Aufwand und schlechten Rücklaufquoten bei den Befragungen zu rechnen.

In einem zweiten Schritt müsste die kleinräumige Bewertung erfolgen. Hierzu wäre zunächst eine Einschätzung erforderlich, in welchem Umfang die Wirtschaftsaktivitäten der Unternehmen auch tatsächlich eine kleinräumige Wirkung auf Stadtteilebene entfalten. Hierzu wären z. B. Angaben über die räumliche Verteilung der Umsätze (Absatzverflechtungen etc.) der jeweiligen Unternehmen in den Stadtgebieten erforderlich. Die so ermittelten Daten der kleinräumigen Wirtschaftsaktivitäten der jeweiligen Unternehmen in den einzelnen Gewerbestandorten müssten auf den jeweiligen Standort bezogen aggregiert werden.

Zusammengefasst muss festgestellt werden, dass eine Bewertung der kleinräumigen regionalökonomischen Bedeutung kleinerer Gewerbestandorte derzeit nicht möglich ist.

Grundsätzlich können aber kleinere Gewerbestandorte, in denen sich häufig Unternehmen der so genannten lokalen Ökonomie ansiedeln, für lokal ausgerichtete Wirtschaftsaktivitäten und -kreisläufe eine besondere Bedeutung haben. Die Förderung dieser Unternehmen bringt direkten Nutzen vor Ort und kann zur ökonomischen und sozialen Stabilisierung der Stadtteile beitragen.

Auch eine gesamtstädtische Bewertung der regionalökonomischen Bedeutung kleiner Gewerbestandorte scheitert an den fehlenden Datengrundlagen. Eine grobe Schätzung wäre auf der Grundlage des insgesamt in der Stadtgemeinde Bremen vorhandenen Gewerbebesatzes möglich. Bei einem Gewerbeflächenumfang³⁾ von insgesamt ca. 2.500 ha Nettogewerbefläche in der Stadtgemeinde beträgt der Flächenanteil der ermittelten „kleinen Gewerbestandorte“ mit ihrer Gesamtfläche von 247 ha ca. 10 %. Diese Relation berücksichtigt aber nur zum Teil den Dienstleistungssektor, dessen Standorte zum überwiegenden Teil außerhalb von Gewerbegebieten liegen.

3) Zugrunde gelegt ist hierbei der im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellte Gewerbebesatz. Im FNP werden die „voraussehbaren Bedürfnisse“ einer Gemeinde an die zukünftige Flächennutzung dargestellt. Für die gewerbliche Nutzung bedeutet dies, dass neben den bereits genutzten Flächen und den kurzfristigen Erschließungsvorhaben auch die erst mittel- bis langfristig benötigten Flächen dargestellt sind.

5. Welche Maßnahmen werden durch die Wirtschaftsförderung ergriffen, um kleinere Gewerbestandorte gezielt zu stärken?

Die WfG befasst sich schwerpunktmäßig mit den Aufgaben der

- Erschließung von Gewerbeflächen,
- Vermarktung von Gewerbegrundstücken für Neugründungen und Erweiterungsmaßnahmen bremischer Unternehmen und in Zusammenarbeit mit der Bremer Investitions-Gesellschaft (BIG) für Neuansiedlungen aus dem übrigen Bundesgebiet und dem Ausland,
- aktive Bestandsentwicklung inklusive der Beratung und Unterstützung bremischer Unternehmen in allen Infrastrukturfragen,
- Abwicklung von Programmen für betriebliche Existenzgründungs-, Investitions- und Außenwirtschaftsförderung sowie der wirtschaftsnahen Infrastrukturförderung.

Neben der Vermarktung von stadteigenen Gewerbeflächen und der Vermittlung leerstehender privater Gewerbeimmobilien (in 2003: 26 Objekte) kommt der Beratung und Betreuung von ansässigen Unternehmen in allen standortrelevanten Fragestellungen besondere Bedeutung zu.

In der aktiven Bestandspflege hatte die WfG allein in 2003 über 8.500 Kundenkontakte (Mehrfachnennungen von Unternehmen möglich). Als Kontakt wird jedes persönliche Gespräch oder Telefonat mit Unternehmen bezeichnet. Darüber hinaus spricht die Gesellschaft gezielt Bremer Unternehmen an, die bisher nicht „Kunden“ bei der WfG waren. In 2003 gab es insgesamt 177 Unternehmensneukontakte, davon 106 persönliche Besuche am Unternehmenssitz.

Ein weiterer Tätigkeitsschwerpunkt der WfG in der Bestandspflege ist die Organisation bzw. Initiierung von Veranstaltungen zu wichtigen Standortfragen. Im Jahr 2003 wurden insgesamt 18 Veranstaltungen durchgeführt. Hierzu zählten z. B. folgende Projekte:

- Vorträge zu Gewerbeflächenentwicklungen in der Neustadt, Woltmershausen, Horn-Lehe und Osterholz im Rahmen der Stadtteilkonzeptgruppen (SBUV),
- Informationsveranstaltung zum Thema „Bestand und gewerbliche Entwicklung in Osterholz Mahndorf“.

Im Rahmen ihrer „aktiven Bestandsentwicklung“ verfolgt die WfG u. a. die Zielsetzung, kleinräumige Gewerbestandorte zu revitalisieren und dieses Flächenpotential wieder einer adäquaten gewerblichen Nutzung zuzuführen. Ziel ist es, möglichst viele Solitärflächen und Baulücken in den Kreislauf der Flächenwirtschaft einzubinden. Auch wenn es sich hierbei weitgehend um Privatflächen handelt, agiert die WfG zunehmend initiativ und nimmt von sich aus Kontakt zu den ansässigen Unternehmen auf. Die WfG ist damit „Kümmerer“ und Ansprechpartner für alle ansässigen Bremer Unternehmen. Sie unterstützt die Firmen bei konkreten, standortrelevanten Fragestellungen und begleitet diese bei den zuständigen Fachbehörden. In Erweiterungsprojekten ist sie zentraler Ansprechpartner für den Grundstücksverkauf und koordiniert alle erforderlichen Maßnahmen bis zur Fertigstellung der Immobilien.

In den letzten Jahren wurde darüber hinaus ein Immobilien-Service-Modul (ISM) aufgebaut, in dem leer stehende private Gewerbeimmobilien erfasst werden. Die WfG vermittelt damit private Gewerbeimmobilien, die ihr von den Eigentümern oder von Bremer Maklern benannt werden. Diese Dienstleistung wird kostenlos angeboten.

Um Immobilienanbieter und -nachfrager in den Marktsegmenten Einzelhandels- und Gewerbeimmobilien künftig noch besser über leerstehende private Gewerbeimmobilien zu informieren, wird derzeit ein Internetportal zu dem Thema „Leerstandsmanagement von Einzelhandelsflächen“ aufgebaut, das zukünftig um den Baustein „Gewerbeimmobilie“ ergänzt werden soll. Bisher finden Immobilienanbieter und Immobilien-Nachfrager in diesem Marktsegment überwiegend ohne städtische Unterstützung zueinander. Dieser Suchprozess soll mit Hilfe der Wirtschaftsförderung deutlich optimiert werden. Die

Datenbank soll in einer ersten Phase mit den Immobilienobjekten im „Viertel“ als Pilotprojekt gefüllt werden. Bei einer erfolgreichen Umsetzung ist geplant, diesen Service auf das gesamte Stadtgebiet auszudehnen.

Die WfG verfügt über ein breit gefächertes Angebot an Fördermöglichkeiten. Auch wenn die Förderprogramme nicht speziell auf Unternehmen in kleinräumigen Gebieten zugeschnitten sind, können kleinere und mittlere Unternehmen (KMU) beispielsweise bei Erweiterungs- und Modernisierungsinvestitionen gezielt nach dem Landesinvestitionsförderprogramm (LIP) bezuschusst werden. Zusätzlich stellt Bremen Fördermittel für die Modernisierung von Infrastrukturen, für die Markteinführung innovativer Produkte, für Messteilnahmen oder für Außenwirtschaftsprojekte zur Verfügung.

In einigen Stadtteilen und in einigen Quartieren existieren darüber hinaus vielfältige Aktivitäten im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen (z. B. in Hemelingen) sowie Arbeitsgruppen oder Projektgruppen zu konkreten Entwicklungsüberlegungen (z. B. Stadtteilentwicklungskonzepte, Planungen im Bereich des Bahnhofs Vegesack oder des Bahnhofs Oslebshausen etc.). In diesen Prozessen ist die BIG-Gruppe aktiv eingebunden und arbeitet an der qualitativen Aufwertung der Standorte mit.

In der Übersicht zu den vorhandenen kleinteiligeren Gewerbestandorten in der Stadtgemeinde Bremen (vgl. Anlage 2) werden gebietsbezogenen Maßnahmen der Wirtschaftsförderung dargestellt, mit denen die kleineren Gewerbestandorte gezielt gestärkt werden sollen.

Die BIS Bremerhavener Gesellschaft für Investitionsförderung und Stadtentwicklung mbH befasst sich schwerpunktmäßig mit den Aufgaben der

- Erschließung von Gewerbeflächen,
- Vermarktung von Gewerbegrundstücken für Neugründungen und Erweiterungsmaßnahmen bremischer Unternehmen sowie für Neuansiedlungen,
- aktiven Bestandsentwicklung inklusive der Beratung und Unterstützung Bremerhavener Unternehmen in allen Infrastruktur- und Ansiedlungsfragen,
- Abwicklung von Förderprogrammen für Existenzgründer, Investitionsvorhaben, Forschungs- und Entwicklungsprojekten etc.,
- neben der Vermarktung von stadt- und landeseigenen Gewerbeflächen, von vier Bremerhavener Gründer- und Technologiezentren (BRIG, Bio Nord Biotechnologiezentrum, Technologiepark t.i.m.e.Port sowie Gründerhaus Bau) und der Vermittlung leer stehender privater Gewerbeimmobilien kommt der Beratung und Betreuung von ansässigen Unternehmen in allen standortrelevanten Fragestellungen besondere Bedeutung zu.

In der aktiven Bestandspflege hatte die BIS zahlreiche Kundenkontakte. Insbesondere die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus den Bereichen Gewerbeflächenvermarktung, Förderungen, Bestandspflege und Standortmarketing/Akquisition haben direkte Kontakte zu den Unternehmen. Gemeinsam mit dem Oberbürgermeister und der BIS-Geschäftsführung wurden in 2003 20 Unternehmen vor Ort besucht.

Darüber hinaus spricht die BIS gezielt Bremerhavener Unternehmen durch themenbezogene Informationsveranstaltungen zu wichtigen Standortfragen, z. B. zur infrastrukturellen Entwicklung, an. 2003 wurden für diese Zielgruppe 24 Veranstaltungen durchgeführt, an denen 1.905 Vertreter der Wirtschaft teilnahmen.

Die BIS ist Ansprechpartner für alle ansässigen Bremerhavener Unternehmen. Sie unterstützt die Firmen bei konkreten, standortrelevanten Fragestellungen und begleitet diese bei den zuständigen Fachbehörden. In Erweiterungsprojekten ist sie zentraler Ansprechpartner für den Grundstücksverkauf und koordiniert alle erforderlichen Maßnahmen bis zur Fertigstellung der Immobilien.

Neben der Zusammenarbeit mit Maklern, wie z. B. der Bremerhavener ImmoBörse, werden auch Angebote Dritter in das Angebotsportfolio der BIS aufgenommen und bei Bedarf angeboten.

Die BIS verfügt über ein breit gefächertes Angebot an Förderprogrammen, aus denen insbesondere kleinere und mittlere Unternehmen (KMU) bezuschusst werden können. Insgesamt werden von der BIS 20 Förderprogramme für Bremerhaven betreut.

6. Wo liegen die jeweils wesentlichen Probleme dieser Gewerbestandorte und sind dabei gemeinsame Grundprobleme erkennbar?

Eine sachgemäße Beantwortung der Frage wäre nur durch eine umfassende Analyse der kleinen Gewerbestandorte im Land Bremen möglich. Hierbei wären so differenzierte Aspekte wie:

- vorhandene (nutzbare) Flächenpotentiale,
- Eigentumsverhältnisse,
- Leerstandsquote,
- Bausubstanz,
- Altlasten,
- Erschließungsqualität,
- Planungsrecht,
- etc.

zu beurteilen. Aufgrund der Heterogenität der jeweiligen Gewerbestandorte lassen sich nur bedingt gemeinsame Grundprobleme dieses Standorttyps benennen. Im vorgegebenen Zeitrahmen für die Beantwortung der Anfrage ist daher lediglich eine qualitative Einschätzung der Situation möglich (vgl. Anlage 2). Erfreulicherweise ist insgesamt festzustellen, dass der Großteil der kleinteiligen Wirtschaftsstandorte „funktionieren“ und in der Regel aktuell keiner weiteren Entwicklungsplanung zugeführt werden müssen.

Wenngleich die Anforderungen der Wirtschaft hinsichtlich der Qualität der Gewerbeflächen je nach Branche und Unternehmenstyp unterschiedlich gewertet werden, lässt sich doch eine Tendenz hin zu hochwertigen Gewerbeflächen in attraktiven Lagen feststellen. Qualitätsanforderungen sind heute insbesondere:

- eine sehr gute Verkehrsanbindung, wobei die wichtigste Lageanforderung heute die Autobahnnähe ist,
- die Lage im Stadtgebiet, wobei heute das Image einer Adresse eine besondere Rolle spielt,
- Führungsvorteile zu anderen Einrichtungen und Unternehmen,
- sonstige Standortprofilierungen einer Fläche.

Diese Qualitätsanforderungen lassen sich in den kleineren Gewerbestandorten nur im Einzelfall herstellen. Hohe Qualitätsanforderungen können Auswirkungen auf die Immobilienpreise haben. Da für einige gewerbliche Nutzer preisgünstige Immobilien von besonderer Bedeutung sind, ist ein entsprechendes „Trading up“ auch nicht in jedem Einzelfall erwünscht.

Weitere „Grundprobleme“ kleinerer Gewerbestandorte sind:

- „Nachbarschaftskonflikte“. Aufgrund der engen Verflechtungen unterschiedlicher Nutzungen zeigen sich gerade in kleineren Gewerbestandorten häufig „Nachbarschaftskonflikte“ (z. B. aufgrund von Lärmemissionen oder der mangelhaften verkehrlichen Erreichbarkeit der Betriebe) die den Bestand der Unternehmen an diesen Standorten gefährden können. Dies führt z. B. bei Betriebsverlagerungen dazu, dass häufig eine Umwidmung der Flächen in nicht gewerbliche Nutzungen (Wohnen, Kultur etc.) vorgenommen wird, wodurch wohnortnahe Arbeitsplätze verloren gehen.
- Probleme bei Betriebserweiterungen. Unternehmen haben in kleinräumig gewachsenen Gewerbestandorten häufig nicht die Möglichkeit, ihren Betrieb am Standort zu erweitern. Um eine Abwanderung zu verhindern, müssen rechtzeitig Alternativstandorte bereitgestellt werden.

- Negative Ausstrahlungseffekte durch Brachen und/oder untergenutzte Flächenpotentiale. Unternehmen werden bei der Vermarktung ihrer Altimmobilien vor besondere Probleme gestellt. Die Einnahmeerwartungen aus Verpachtung oder Verkauf der Altimmobilie lassen sich häufig nur schwer realisieren. Zum Teil auch aus spekulativen Gründen entstehen Brachen und/oder nicht adäquat genutzte Grundstücke, von denen negative Ausstrahlungseffekte auf den Gewerbestandort ausgehen können.
- Verdrängungseffekte im inhabergeführten Einzelhandel. An kleinen Gewerbestandorten, die gut für den Individualverkehr erschlossen sind, zeigt sich nach wie vor ein erheblicher Veränderungsdruck durch den zahlungskräftigen Einzelhandel (Fachmärkte, Discounter etc.). Die Neuansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben in diesen Gebietstypen kann Einzelhandelsstrukturen in den Stadtteilzentren gefährden. Durch den Strukturwandel sind in den letzten Jahren viele kleine und mittlere Ladengeschäfte vom Markt genommen worden. Die dabei entstandenen Leerstände konnten durch wirtschaftsstrukturelle Maßnahmen nicht vollständig kompensiert werden.

Die vorgenannten „Grundprobleme“ wurden durch das „Steinröx-Gutachten“ auch für Bremerhaven festgestellt, wobei entsprechende Handlungsempfehlungen ausgesprochen wurden, die teilweise bereits umgesetzt werden konnten (s. o.).

7. Welche Entwicklungspotentiale kennzeichnen kleinere Gewerbestandorte, und sind in speziellen Standorten besondere Entwicklungschancen erkennbar?

Entwicklungspotentiale von Flächen werden bestimmt durch

- das Standortpotential,
- das Nutzungspotential
- und durch die erforderlichen Kosten für Flächenaufbereitungen.

Eine konkrete Beantwortung wäre demnach nur durch eine umfassende Analyse der kleinen Gewerbestandorte im Land Bremen möglich (s. o.).

Wesentliche Informationsgrundlagen für die Stadtgemeinde Bremen wurden jüngst im Rahmen der Studie „Gewerbliche Entwicklungspotentiale in Bestandsgebieten“ erarbeitet (s. o.). Die Studie hat ergeben, dass in den definierten Gebietstypen besondere Nachverdichtungs- und Entwicklungspotentiale vorzufinden sind, die durch den Einsatz spezieller Maßnahmen und Instrumente aktiviert werden können. Im Rahmen des IFP-Pilotprojektes werden derzeit z. B. folgende kleinere Gewerbestandorte hinsichtlich ihrer Entwicklungspotentiale untersucht:

- Bereich Stresemannstraße (Malerkreisel),
- Habenhauser Brückenstraße,
- Neuenlander Straße,
- Friedrich-Humbert-Straße,
- Gewerbegebiet Plantage,
- Bahnhof Oberneuland,
- ...

Auch die weiteren kleineren Gewerbestandorte werden fortlaufend durch die WfG und die Fachressorts beobachtet, um bei sich ergebenden Entwicklungsperspektiven (Flächenverfügbarkeit etc.) kurzfristig die jeweils notwendigen Entwicklungsmaßnahmen durchführen zu können. Hierzu dienen z. B. auch Aktualisierungen des Brachflächenkataloges durch den Senator für Bau, Umwelt und Verkehr.

Das „Steinröx-Gutachten“ gibt Handlungsempfehlungen zur Aufwertung der Entwicklungspotentiale von Gewerbestandorten in der Stadtgemeinde Bremerhaven. Teilweise wurde auch die Empfehlung ausgesprochen, die Pla-

nung für einen Standort aufzugeben bzw. für den jeweiligen Standort andere planungsrechtliche Festsetzungen zu treffen.

Des Weiteren wurden die besondere Eignung der Gewerbegebiete dargestellt. Dabei wurde auf die Kriterien zurückgegriffen, die auch bereits bei der Bewertung (s. o.) dieser Gebiete angewandt wurden. Da die Kriterien für die spezifische Eignung einzelner Gebiete auch mittel- und langfristig Gültigkeit haben müssen, wurde auf eine zu detaillierte Differenzierung verzichtet. Die folgenden Nutzungsgruppen wurden unterschieden:

- Einzelhandel,
- Handwerksbetriebe,
- allgemeine Dienstleistungen, Forschung und Entwicklung,
- freizeit- und tourismusorientierte Nutzungen einschließlich Gastronomie und Hotelwesen.

Mit dieser Charakterisierung können Ansiedlungswünsche räumlich gesteuert werden. Unternehmen können optimale Standorte angeboten werden, die deren Tätigkeitsspektrum angemessen sind, Entwicklungsmöglichkeiten zulassen und Synergieeffekte eröffnen.

8. Welche Finanzmittel wären zur Entwicklung und Stärkung in welchem Zeitrahmen erforderlich?

Eine Beantwortung wäre nur durch eine umfassende Analyse der jeweiligen Gewerbestandorte möglich. Auf der Grundlage einer jeweils gebietsspezifischen Entwicklungskonzeption müssten die erforderlichen Finanzmittelbedarfe berechnet werden.

Im Rahmen des IFP 2010 sind die Kosten des Pilotprojektes (s. o.) überschlägig ermittelt worden. Auf der Basis von Erfahrungswerten und unter Zugrundelegung einer Revitalisierungsleistung von 5 bis 10 ha pro Jahr wurde im IFP 2010 ein jährliches Kostenvolumen von ca. 3,7 Mio. € angenommen, die anteilig durch die Ressorts Wirtschaft und Häfen sowie Bau, Umwelt und Verkehr zu finanzieren sind.

Die Umsetzung der Handlungsempfehlungen aus dem „Steinröx-Gutachten“ läuft schon seit einigen Jahren. Im Wesentlichen geschieht dies im laufenden Geschäft (z. B. Anpassung und Änderung von Bebauungsplänen, Straßenneu- und -umbau) im Zusammenhang von Quartiersaufwertungen.

9. Welche Anknüpfungspunkte ergeben sich für die verschiedenen Standorte aus der beabsichtigten Stärkung der Stadtteilzentren?

Die Frage kann derzeit nicht beantwortet werden. Für die Beantwortung wäre eine umfassende Analyse der jeweiligen Gewerbestandorte im Wirkungsbereich der Stadtteilzentren erforderlich. Dies kann in der Kürze der vorgegebenen Zeit nicht umfassend geleistet werden.

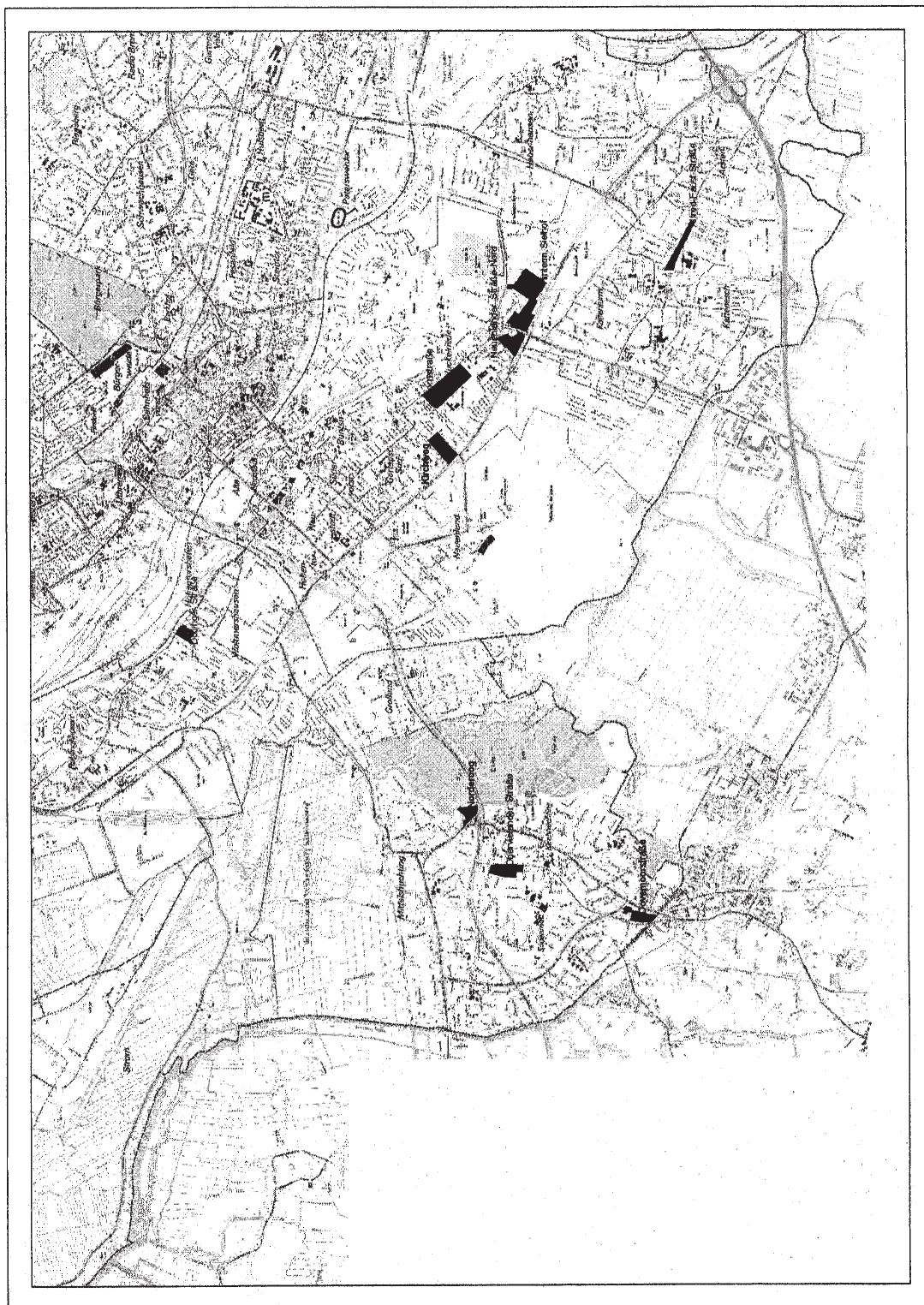
Der Senator für Bau, Umwelt und Verkehr und der Senator für Wirtschaft und Häfen haben zur Aufwertung und Stabilisierung der Stadtteilzentren in der Stadt Bremen ein Programm (Entwurf) entwickelt, das unter anderem auch eine Attraktivitätssteigerung, Standortsicherung und Weiterentwicklung der Einzelhandels- und Dienstleistungsstandorte bezweckt. Dabei wird auch das Ziel verfolgt, Ansiedlungen des großflächigen Einzelhandels nicht in Konkurrenz zu den Zentren treten zu lassen sondern, soweit möglich, in die Zentren als Frequenzbringer zu integrieren. Die Umnutzung von aufgelassenen ehemaligen Gewerbeflächen kommt in diesem Zusammenhang nur dann infrage, wenn kleinräumig eine räumlich-funktionale Ergänzung des Zentrums gewährleistet ist und Synergien für das betreffende Zentrum real genutzt werden können.

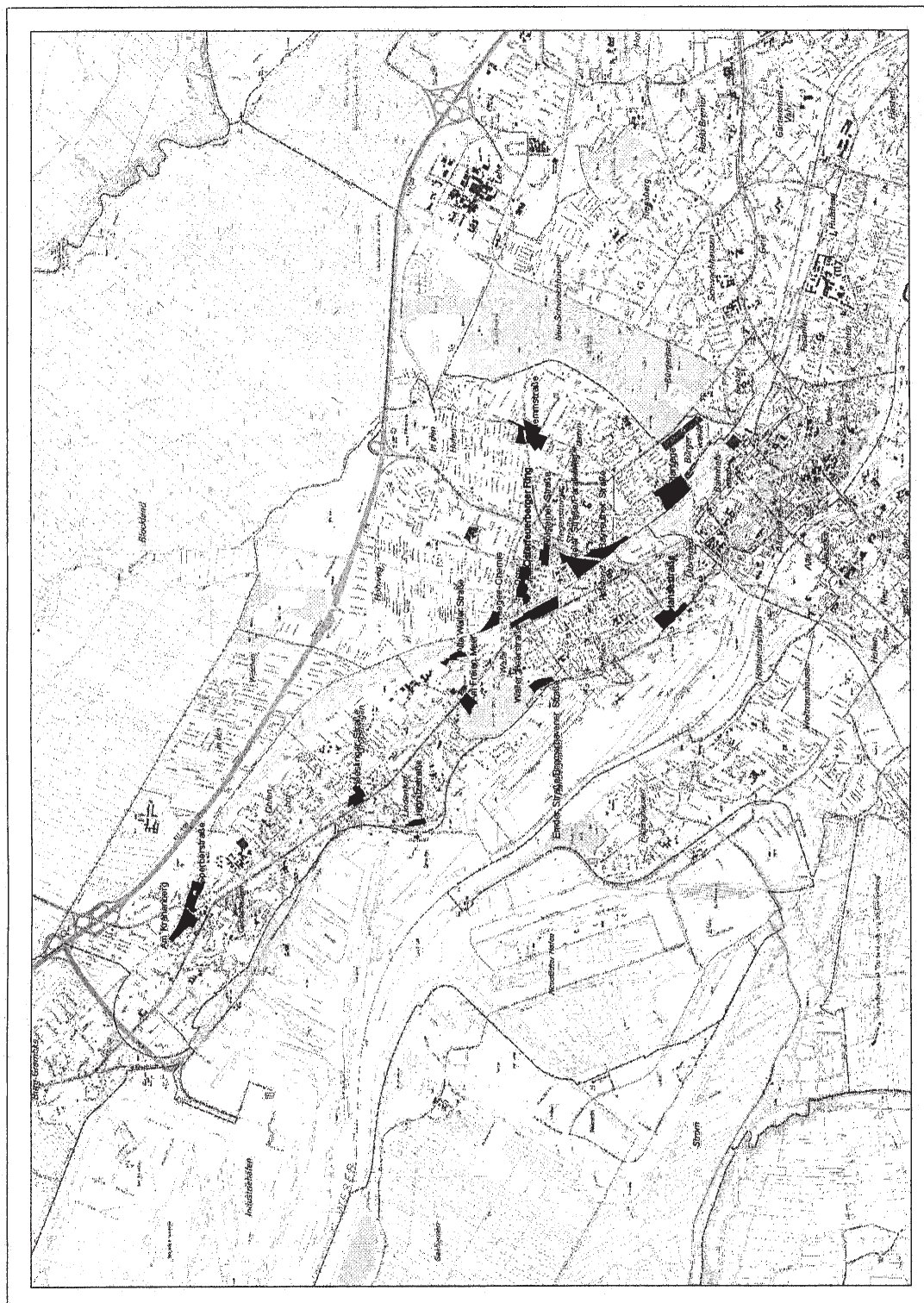
Um den noch vorhandenen Einzelhandelsbesatz in den Stadtteilzentren von Bremen und Bremerhaven nicht weiter zu schwächen, müssen mögliche Ansiedlungsprojekte intensiv begleitet werden.

Kleinere Gewerbestandorte in Bremen

Bezirk	Gebiet	Netto- Fläche in ha	Bezirk	Gebiet	Netto- Fläche in ha
Mitte	Friedrich-Rauers-Straße	1,6	Süd	Norderoog	1,9
	Vietorstraße	1,0		Kirchweg	4,0
Nord	Furtstraße	3,0		Alfred-Faust-Straße	3,0
	Hammersbeck	8,9		Dötlinger Straße	1,8
	Tauwerkstraße	5,0		Hinterm Sielhof	9,3
	Vegesacker Heerstraße	2,0		Neuenlander Straße	3,8
	Stader Landstraße	4,0		Kornstraße	8,0
	Steinacker	3,5		Obervielander Straße	3,9
	Rönnebecker Hafen	4,5		Dovemoorstraße	2,8
	Bahnhof Burg	4,0	West	Liegnitzstraße	1,0
	Am Lesumdeich	2,5		Bayreuther Straße	1,8
	Lesumbroker Landstraße	1,5		Holsteiner Straße	1,8
	Grönlandstraße	1,5		Plantage	6,2
	In den Freuen	4,9		Sperberstraße	2,3
	Auf den Delben	4,9		Am Krähenberg	3,1
	Marßel-Süd	3,6		Heeslinger Straße	2,0
	Am Heidbergstift	3,3		Hemmstraße	4,5
	Bremer Heerstraße	2,8		Kieler Straße	4,0
	Haven Hööv	6,0		Teegee-Chemie	1,5
	Hermann-Fortmann-Str.	6,7		Waller Heerstraße	4,5
	Uhthoffstraße	2,3		Hansestraße	3,0
Ost	Im Holze	2,0		Am Freien Meer	1,5
	Otto-Brenner-Allee	1,2		Emder Straße	1,5
	Arbergen-Ost	1,5		Alte Waller Straße	1,1
	Arbergen-West	3,2		Osterfeuerberger Ring	2,3
	Hannoversche Str. Süd	5,5			
	Hannoversche Str. Nord	6,0			
	Osenbrückstraße	7,5			
	Bahnhof Sebaldsbrück	9,0			
	Brauerstraße	7,0			
	Steinmetzenweg	1,9			
	Christernstraße	6,7			
	Ludwig-Roselius-Allee	9,3			
	Robert-Bunsen-Straße	2,0			
	Edisonstraße	3,0			
	Sonneberger Straße	5,5			
	Emil-Sommer-Straße	10,0			
	Rockwinkel	2,0			
	Osterholzer Heerstraße	4,1			
	Hemmstraße Nord	2,0			

Gesamtflächengröße: 247,5 ha





Übersicht und qualitative Einschätzung über die vorhandenen kleinteiligen Gewerbegebiete in Bremen

In der Stadtgemeinde Bremen finden sich insgesamt 65 kleinere Gewerbestandorte in einer Größe zwischen 1 und 10 ha (vgl. Anlage 1) mit einer Gesamt-Nettogewerbefläche von 247,5 ha.

Bremen-Mitte**Friedrich-Rauers-Straße**

Hierbei handelt es sich um ein 1,6 ha großes Gewerbegebiet im Bereich hinter dem Überseemuseum. Die Flächen werden von Atlanta, der Weser-Ems Busverkehrs GmbH und einer Spedition genutzt.

Vietorstraße

Das 1 ha große Gebiet im Bereich des Doventorsteinwegs ist komplett belegt. Problemlagen sind nicht bekannt.

Bremen-Nord**Furtstraße**

Das 3,0 ha große Gewerbegebiet ist vollständig belegt. Ansässig ist z. B. das Unternehmen Nehlsen.

Hammersbeck

Derzeit wird ein Teil der insgesamt 8,9 ha großen Fläche überplant, um eventuell Wohnungsbau zu realisieren. Auf einer anderen Teilfläche befindet sich u. a. das Technologiezentrum Bremen-Nord. Vermarktbar sind derzeit noch 6.000 m² Gewerbefläche.

Tauwerkstraße

Der ca. 5,5 ha große Gewerbestandort befindet sich seit über 100 Jahren im Eigentum von Unternehmen aus dem Bereich der Tauwerk- und Textilproduktion (heute Fa. Leifheit). Weltweite Marktverschiebungen in diesem Bereich haben zu Produktionsrückgängen und Überlegungen zu einer optimaleren Flächennutzung geführt. Die BIG-Gruppe hat daher eine städtebauliche Studie für diesen Gewerbestandort initiiert und Kontakt zu mehreren Investoren vermittelt.

Vegesacker Heerstraße

Bei der 2 ha großen Gewerbefläche handelt es sich um ein Mischgebiet nördlich der Autobahn. Es stehen keine freien Flächen zur Verfügung.

Stader Landstraße

Das 4 ha große Gewerbegebiet ist voll belegt. Vor Ort befindet sich u. a. eine MAN-Vertretung und ein OBI-Markt.

Steinacker

Das 3,5 ha große Gewerbegebiet in Bremen-Lesum ist komplett vermarktet. Dort befinden sich ein großes Autohaus, eine Tischlerei, ein Schlossereibetrieb, ein Kunststofffolienverarbeiter sowie ein Ingenieur-Büro-Zentrum, das allein 100 Mitarbeiter beschäftigt.

Rönnebecker Hafen

Für die Fläche des Gewerbegebietes „Rönnebecker Hafen“ wurde der Flächennutzungsplan geändert, um neben Gewerbebetrieben auch Dienstleistungen und Wohnungsbau zu ermöglichen. Etwa 1,8 ha, teilweise in attraktiver Weser-Hanglage, wurde in Erbpacht an die Sparkasse vergeben. Weitere 2,3 ha sind in privatem Eigentum. Den vorhandenen Unternehmen wurde Bestandsschutz garantiert.

Bahnhof Burg

Die insgesamt 4 ha große Fläche ist in privatem Eigentum, überwiegend durch die Deutsche Bahn. Es stehen keine freien Gewerbeflächen zur Verfügung.

Am Lesumsdeich

Auch hier handelt es sich um ein funktionierendes kleineres Gewerbegebiet, in dem es keine freien Flächen mehr gibt. Hier sind Betriebe aus dem Bootsbau und Werften ansässig.

Lesumbroker Landstraße

Das 1,5 ha große Gewerbegebiet ist in privatem Eigentum, Problemlagen sind nicht bekannt.

Grönlandstraße

Das kleine Gewerbegebiet (1,5 ha) wird überwiegend von einem Betrieb aus dem verarbeitenden Gewerbe belegt.

In den Freuen

Die 4,9 ha in diesem Gewerbegebiet sind in privatem Eigentum und zu einem Großteil bebaut. Hier sind vor allem Dienstleistungs- und Ingenieurbetriebe ansässig.

Auf den Delben

Das 4,9 ha große Gewerbegebiet in Burglesum ist vollständig vermarktet. Zuletzt wurden dort ca. 3,6 ha Gewerbefläche an zwei Betriebe, darunter ein Gartenbau-Center mit ca. 160 Angestellten, vermarktet. Des Weiteren sind in dem Gewerbegebiet noch ein Unternehmen aus dem Bereich Brandschutz und Industrieelektrik ansässig. Konkrete Problemlagen sind nicht bekannt.

Marßel-Süd

In diesem Gewerbegebiet von ca. 3,6 ha Größe wurden in den letzten Jahren etwa 1,4 ha Gewerbefläche verkauft. Drei Grundstücke wurden an neuangesiedelte Unternehmen vermarktet, ein Grundstück wurde als Erweiterungsfläche eines bestehenden Betriebs verkauft. Die vorhandenen Unternehmen stammen aus den Bereichen Gartenbau, Heizung und Sanitär sowie Reifenhandel. Außerdem ist ein Reisebusunternehmen vorhanden. Es stehen noch 1,7 ha freie Gewerbeflächen zur Verfügung. Davon befinden sich 0,7 ha in privatem Eigentum.

Am Heidbergstift

Das 3,3 ha große Gebiet ist im Eigentum der Lahusen-Stiftung. Die derzeit freien Flächen in Nachbarschaft zum Heidbergbad sind vor allem für weitere Wellnessnutzungen vorgesehen.

Bremer Heerstraße

In dem ca. 2,8 ha großen Gewerbegebiet befindet sich ein Betrieb aus dem Bereich der Oberflächenbehandlung/Automobilzulieferung. Die weiteren Flächen befinden sich vollständig in Privateigentum. Die Versuche des ansässigen Unternehmens und auch der Stadtgemeinde, diese freien Flächen zu erwerben, sind bisher gescheitert. Die WfG unterstützt weiterhin die Bemühungen des Unternehmens, die Standortbedingungen zu verbessern. In diesem Sinne wurde für eine Straßenfläche ein Entwidmungsverfahren und ein B-Plan-Änderungsverfahren eingeleitet.

Haven Hööv

Auf der 6,0 ha großen Fläche wurde 2003 unter maßgeblicher Beteiligung der BIG-Gruppe ein überregional ausgerichtetes Einkaufs- und Freizeitzentrum eingeweiht. Darüber hinaus war die Gesellschaft aktiv in den vorhandenen Lenkungsgruppen zur Entwicklung des Gebietes beteiligt und hat bei der Akquisition von Centerbetreibern mitgewirkt.

Hermann-Fortmann-Straße

Das 6,7 ha große Gebiet befindet sich im Eigentum der Stadt, der Bundesbahn und dem Bundesvermögensamt. Das Park-and-Ride-System am Vegesacker Bahnhof wurde ergänzt. Um den vorhandenen Einzelhandel im Mittelzentrum Vegesack zu schützen, soll in diesem Bereich kein großflächiger Einzelhandel (Fachmarktzentren etc.) angesiedelt werden.

Uhthoffstraße

Im ca. 2,3 ha großen Gewerbegebiet Uhthoffstraße hat die WfG drei Unternehmen angesiedelt. Darunter befand sich ein Automobilzulieferer, der mittlerweile drei Viertel der Fläche belegt. Auf ihr werden mehr als 300 Mitarbeiter beschäftigt, wovon mehr als die Hälfte höherwertigen Tätigkeiten nachgeht (Ingenieure und Techniker). Gegenwärtig wird für die dort tätigen Mitarbeiter und auch für die Öffentlichkeit ein öffentlicher Parkplatz errichtet.

Bremen-Ost

Im Holze

Das 2,0 ha große Gewerbegebiet „Im Holze“ befindet sich komplett im Eigentum der Fa. Dolle Holzimporteur.

Otto-Brenner-Allee

An der Otto-Brenner-Allee hat die HIBEG (heute BIG) im Jahr 1997 auf einer 1,2 ha großen Fläche ein Gewerbezentrum errichtet. In sechs Hallen und zwölf Büroeinheiten werden moderne und funktionale Büro- und Hallenflächen für Existenzgründer und KMU bereitgestellt. Das Zentrum wird vom Markt sehr gut angenommen und ist seit Eröffnung kontinuierlich voll vermietet. Darüber hinaus existiert an diesem Gewerbebestandort eine Logistikhalle der Fa. Cordes & Gräfe. Eine weitere MI-Fläche ist im Eigentum der Gewoba. Die Vermarktung steht in Abhängigkeit zur weiteren Entwicklung im Bereich Tenever.

Arbergen-Ost

Die gesamte 1,5 ha große Fläche wird durch das Unternehmen Vitakraft belegt. Das Unternehmen betreibt den Verkauf der Fläche an ein Wohnungsbauunternehmen. Der im Verfahren befindliche B-Plan sieht zukünftig WA- und MI-Fläche vor. Vitakraft hat sich in diesem Zusammenhang zur Stärkung des Firmenstandortes an der Mahndorfer Heerstraße verpflichtet.

Arbergen-West

Das 3,2 ha große Gewerbegebiet hat sich zu einem Einzelhandelsstandort mit Lebensmitteldiscounter, Abholmärkten und einem Baustoffhändler entwickelt. Es stehen keine freien Flächen mehr zur Verfügung.

Sanierungsgebiet Hemelingen (Hannoversche Straße-Süd und -Nord [insgesamt 11,5 ha], Osenbrückstraße [7,5 ha], Bahnhof Sebaldsbrück [9,0 ha], Brauerstraße [7 ha])

Alle hier aufgeführten Gewerbebestände befinden sich im Sanierungsgebiet Hemelingen. In diesem Bereich ist die Gewoba als Sanierungsträger mit der Entwicklung und Revitalisierung des Gebietes beauftragt. Im gewerblichen Sinne gibt es Projekte zur Belebung der Bahnhofstraße und zur Entwicklung eines neuen Zentrums an der Schlengstraße. Ebenso sollen derzeit mindergenutzte Flächen „Am Saal“ mit Hilfe von EU-Mitteln (Ziel-2-Programm) einer neuen gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Darüber hinaus wird ein durch die EU gefördertes Stadtteilmarketing umgesetzt. Der Stadtteilmanager mit einem Büro vor Ort soll Imagearbeit betreiben und zu einer stärkeren Identitätsstiftung im Quartier beitragen. Im Bereich der Osenbrückstraße werden große Flächenteile zukünftig als Wohnbauland entwickelt. Auf dem Gelände der ehemaligen Maschinenfabrik wird ein Zentrum für Kultur-, Bildungs- und Kommunikationseinrichtungen (KuBiKo) entstehen. Die WfG begleitet die Gewoba bei ihren gewerblichen Aktivitäten und unterstützt bei der Ansprache der ortsansässigen Unternehmen.

Steinmetzenweg

Das Gewerbegebiet „Steinmetzenweg“ liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum Friedhof Osterholz und weist eine Fläche von 1,9 ha auf. Es handelt sich um ein gewachsenes Gewerbegebiet mit einer Friedhofsgärtnerei und weiteren Kleingewerbebetrieben. Problemlagen sind nicht bekannt.

Christenstraße

Das etwa 6,7 ha große Gebiet umfasst ausschließlich das Grundstück von RDE (Rheinmetall Defense Electronics). Das Unternehmen wird in ihren Standortfragen intensiv von der WfG begleitet.

Ludwig-Roselius-Allee

Die gesamte 9,3 ha große Fläche befindet sich im Eigentum des Unternehmens WAL-MART. Das Gebiet wird als Fläche für die Nahversorgung sehr gut angenommen.

Robert-Bunsen-Straße

Das etwa 2 ha große Gebiet hat sich zu einem funktionierenden Nebenzentrum für die Nahversorgung entwickelt. Es sind keine freien Flächen verfügbar.

Edisonstraße

Auf einer Fläche von 3,0 ha befinden sich Unternehmen aus dem Bereich des Kleingewerbes, insbesondere Handwerksunternehmen, und auch örtlicher Einzelhandel. Das Gebiet hat sich zu einer attraktiven Nebenlage entwickelt.

Sonneberger Straße

Das Gewerbegebiet Sonneberger Straße ist insgesamt 5,5 ha groß und beinhaltet ein Ärztezentrum, weitere Dienstleistungsunternehmen aus dem Gesundheitswesen sowie örtlichen Einzelhandel. Es handelt sich um einen funktionierenden Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort.

Emil-Sommer-Straße/Henry-Dunant-Straße

Das insgesamt rd. 10 ha große Gewerbegebiet wurde Ende der 90er Jahre auf dem Gebiet der ehemaligen Lettow-Vorbeck-Kaserne um ca. 3 ha erweitert. Hierdurch entstand ein attraktiver Gewerbebestandort insbesondere für den Bereich Autohandel (Daimler-Benz, BMW, Jaguar). Darüber hinaus sind ein Photogroßlabor, das DRK und weitere kleinere Handwerksbetriebe vorhanden. Sämtliche Flächen wurden von der WfG vermarktet.

Osterholzer Heerstraße

An der Osterholzer Heerstraße – das Gewerbegebiet umfasst eine Fläche von 4,1 ha – ist die Entwicklung geprägt von der seit Jahrzehnten unklaren Situation über die Straßenverbreiterung und Weiterführung des ÖPNV. Darüber hinaus hat die GBI bislang keine Fläche angekauft. Die ansässigen Unternehmen können daher zurzeit weder Erweiterungsplanungen realisieren noch Grundstücksverkäufe durchführen, um mit den Erlösen einen Neubau in einem anderen Bremer Gewerbegebiet zu realisieren. Diese Entwicklung ist problematisch.

Hemmstraße-Nord

Hierbei handelt es sich um eine 2,0 ha große unattraktive Gewerbefläche gegenüber der MVA. Es handelt sich um Privatflächen, die derzeit überwiegend von einem Tierschutzverein genutzt werden.

Bremen-Süd

Norderoog

Das etwa 1,9 ha große Gewerbegebiet „Norderoog“ befindet sich im Stadtteil Huchting an der Huchtinger Heerstraße, unmittelbar nördlich der Abfahrt von der B 75. Das Gewerbegebiet ist vollständig vermarktet, Erweiterungsflächen stehen nicht zur Verfügung. Es ist hervorragend an das innerstädtische und überregionale Straßennetz angebunden, ein ÖPNV-Anschluss ist vorhanden. Die Unternehmen stammen sowohl aus dem Bereich des produzierenden Kleingewerbes als auch aus dem Bereich von Bürodienstleistern. Konkrete Problemlagen sind nicht bekannt.

Kirchweg

Das etwa 4,0 ha große Gewerbegebiet „Kirchweg“ befindet sich im Stadtteil Neustadt. Die gesamte Fläche ist in Privateigentum. Die Hälfte der Fläche ist belegt durch produzierendes Gewerbe, auf dem anderen Teil befinden sich ein Lebensmitteleinzelhandel, eine Druckerei und ein Fachhandel für Elektronikprodukte. Auf dem Grundstück der Silbermanufaktur Koch & Bergfeld ist ein umfangreicher Leerstand durch die Betriebsaufgaben verschiedener Unternehmen (teilweise Koch & Bergfeld) festzustellen. Die WfG unterstützt die Privateigentümer bei der Vermittlung der Leerflächen. Für dieses Gewerbegebiet ergeben sich durch die Ausweitung der Airport-Stadt sowie der veränderten Verkehrsinfrastruktur (BAB A 281) mittelfristige Entwicklungschancen.

Alfred-Faust-Straße

Entlang der Alfred-Faust-Straße, Kattenturm, befinden sich auf einer Fläche von knapp 3 ha Unternehmen aus den Bereichen Einzelhandel und Dienstleistungen. Eine städtische Fläche mit einer Größenordnung von 12.300 m² wurde von der WfG nach einer umfassenden Diskussion über das Planungsrecht (Zulässigkeit einer Einzelhandelsnutzung) und enormen Schwierigkeiten wegen unzureichender Erschließungsleistungen der beauftragten Fachbehörden in den Jahren 2002 und 2003 vermarktet.

Auf einem 3.200 m² großen Teilgrundstück entsteht derzeit das „Gesundheitszentrum Links der Weser“ (Pflegeeinrichtung für 60 Demenzzranke, Krankengymnastikbereich, vier Arztpraxen, Apotheke). Mit diesem Vorhaben werden 20 Arbeitsplätze gesichert und 35 neu geschaffen sowie insgesamt etwa 7 Mio. € investiert. Der Baubeginn erfolgte im Herbst 2003.

Darüber hinaus wird auf einem 9.100 m² großen Grundstück ein Nahversorgungszentrum, bestehend aus dem Vollversorger Minimal und dem Discounter-Markt Penny (beides Rewe-Gruppe), realisiert. Es werden 2,9 Mio. € investiert und 30 neue Arbeitsplätze geschaffen. Baubeginn war der Sommer 2003.

Mit dieser Entwicklung geht eine Stärkung der Nahversorgungssituation und eine städtebauliche Belebung entlang der Alfred-Faust-Straße einher. Darüber hinaus werden Ausstrahlungseffekte in Richtung der Kattenturmer Passage, die Leerstände zu beklagen hat, erhofft. Bis auf eine kleine Mischgebietsfläche stehen keine weiteren gewerblich zu nutzende Flächen zur Verfügung. Weitere Probleme sind nicht bekannt.

Dötlinger Straße

Das Gewerbegebiet „Dötlinger Straße“ liegt im Stadtteil Woltmershausen und ist 1,8 ha groß. Der östlich der Dötlinger Straße gelegene Bereich ist als Teil der ursprünglich im Stadtteil ansässigen Tabakindustrie entstanden. Mit Hilfe des B-Plans 2116 soll dieses Quartier neu geordnet und weiterentwickelt werden. Vor allem soll eine städtebauliche Verknüpfung zwischen den Wohnbereichen Ahlhorner Straße und Mittelkampstraße hergestellt werden. Im südlichen Planabschnitt wird der Wohnnutzung Vorrang eingeräumt. Während auf der westlichen Seite der Dötlinger Straße vor allem Einzelhandelsnutzungen vorzufinden sind, soll der nördliche Abschnitt für zentrumsbildende Nutzungen als Mischgebietesfläche festgesetzt werden. Im Einmündungsbereich Dötlinger/Woltmershauser Straße soll die Straßenverkehrsfläche erweitert werden, um die räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten des Wochenmarktes zu sichern. Damit kommt Bremen nunmehr einer zentralen Forderung der Gewerbetreibenden in Woltmershausen nach. Westlich der Dötlinger Straße wurde das zur Verfügung stehende Verdichtungspotential bereits zur Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe genutzt. Die Entwicklungen sind in Zusammenarbeit mit der WfG abgestimmt worden. Zusätzliche Verdichtungspotentiale sind nicht vorhanden, konkrete Problemlagen nicht bekannt.

Hinterm Sielhof

Das Gewerbegebiet „Hinterm Sielhof“ umfasst etwa 9,3 Hektar und ist vollständig vermarktet. Die WfG ist behilflich bei der Vermittlung von vorübergehend freierwerdenden Gewerbeflächen und hat die Gespräche mit einem Unternehmen geführt, das von der geplanten Verlegung der BSAG-Wendeschleife betroffen ist. Darüber hinaus wurde der freigewordene ASV-Lagerplatz am Niedersachsendamm an das dort ansässige Unternehmen Kamin Seilerei vermarktet. Da diese Fläche die einzige Erweiterungsmöglichkeit für das Unternehmen darstellte, konnte dadurch der Verbleib des Betriebes am Standort gesichert werden. Schließlich wurde die Ansiedlung der Gaststätte „Café del Sol“ auf der ehemaligen „Glashaus-Fläche“ aktiv begleitet, mit der eine deutliche Aufwertung am Standort erreicht wurde.

Neuenlander Straße Nord

Dieses Gewerbegebiet in einer Gesamtgröße von etwa 3,8 ha ist in privatem Eigentum. Es handelt sich um eine Mischnutzung. An der Neuenlander Straße überwiegt vor allem der Fachhandel und eine KfZ-affine Nutzung.

Konkrete Problemlagen in diesem Gebiet sind nicht bekannt. Der Standort wird berührt von dem Lückenschluss des Autobahnringes (BAB 281).

Kornstraße

Entlang der Kornstraße befinden sich auf einer Gesamtfläche von ca. 8 ha Unternehmen unterschiedlicher Branchen (Kleingewerbe, Handwerker, Kfz-Handel, Lebensmitteleinzelhandel). In der jüngsten Vergangenheit wurden neue Lebensmittelgeschäfte eröffnet. Die Betriebe dienen vor allem der Versorgung der vorhandenen Wohnbevölkerung mit Produkten und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Probleme ergeben sich vor allem wegen der verkehrlichen Anbindung und der direkten Nähe zu Wohngebieten (Lärmemissionen).

Obervielander Straße

Die ca. 3,9 ha große Fläche wird insgesamt durch die Bremer Niederlassung der ThyssenKrupp Schulte GmbH genutzt. Das Gelände verfügt über einen eigenen Gleisanschluss. Aktuelle Standortprobleme sind nicht bekannt.

Dovemoorstraße

Der Gewerbestandort „Dovemoorstraße“ befindet sich unmittelbar südlich des Kreuzungspunktes Kirchhuchtinger Landstraße/Heinrich-Plett-Allee. Entlang der Dovemoorstraße erstreckt sich beidseitig ein Gewerbegebiet, dem sich im weiteren Verlauf der Straße Wohnbebauung anschließt. Südlich der Dovemoorstraße befindet sich die alte Betriebsstätte der Klempnerei Rodenburg. In direkter Nachbarschaft befindet sich die ehemalige Betriebsstätte des Hanseatischen Drahthandels (Klöckner-Stahl), die im Jahr 2000 geschlossen wurde. Im nördlichen Bereich des Privatgeländes wird sich ein Discounter und ein Getränkehandel ansiedeln, die Erschließung erfolgt von der Dovemoorstraße. Auf der Restfläche wird Wohnbebauung entstehen, so dass keine weiteren gewerblichen Flächenpotentiale vorhanden sind. Nördlich der Dovemoorstraße hat die Klempnerei Rodenburg ihren neuen Sitz, die im Jahr 1999 ein ca. 3.500 m² großes Gewerbegrundstück von der WfG erworben hat. Auf der Fläche ist ein modernes Ausstellungsgebäude für Badeeinrichtungen entstanden. Auf der letzten Freifläche im nördlichen Eckbereich der Dovemoorstraße zur Kirchhuchtinger Landstraße wird die Sparkasse Bremen noch in diesem Jahr mit dem Neubau einer Filiale beginnen.

Das Gewerbegebiet ist hervorragend an das innerstädtische und überregionale Straßennetz angeschlossen, ein ÖPNV-Anschluss ist ebenfalls vorhanden.

Bremen-West

Der Bremer Westen verfügt über ein breit gefächertes Angebot an bedarfsgerechten Gewerbeflächen. Ein Image- oder Bedeutungsverlust der vorhandenen Gebiete ist nicht erkennbar. Der WfG sind diverse Privatimmobilien gemeldet, die auf dem Gewerbeflächenmarkt angeboten werden. Im engen Kontakt mit den Eigentümern und Maklern bemüht sich die Gesellschaft um Folgenutzungen.

Findorff

Im Stadtteil Findorff sind die Gewerbegebiete „Bayreuther Straße“ mit ca. 1,8 ha, „Hemmstraße“ mit 4,5 ha und „Plantage“ mit 6,2 ha zu nennen. Im „GG Plantage“ gibt es eine freie private Fläche (Bremerland-Gelände), die einer Teilnutzung zugeführt wurde (dort entsteht ein Fitnesscenter mit Büronutzung). Die WfG ist in einer Arbeitsgruppe zur weiteren Entwicklung/Umnutzung der Fläche im Rahmen des Pilotprojektes aktiv.

Gröpelingen

Das Gewerbegebiet Am Krähenberg umfasst eine Fläche von 3,1 ha. Um sowohl dem angrenzenden Baumarktcenter als auch dem Autohaus die dringend benötigten Flächenausweitungen zu ermöglichen, wird derzeit der vorhandene Fuß- und Radweg verlegt.

Darüber hinaus gibt es im Stadtteil Gröpelingen die Gewerbegebiete „Heeslinger Straße“ mit 2,0 ha, „Liegnitzstraße“ mit 1,0 ha und „Sperberstraße“ mit 2,3 ha. Die Gebiete sind bis auf eine Restfläche im „GG Sperberstraße“ vollständig vermarktet, konkrete Problemlagen sind hier nicht bekannt.

Zur Stärkung des Ortsteils Oslebshausen dient die Realisierung eines Einzelhandels- und Dienstleistungszentrums auf dem „Oslebshauser Bahnhofsvorplatz“. Dieses Projekt ist durch die WfG intensiv begleitet worden und wird zu einer sinnvollen Verknüpfung des „Gewerbegebietes Sperberstraße“ mit dem „GG Am Krähenberg“ führen. Darüber hinaus könnte mit einem geplanten Durchbruch des Tun-

nels unter dem Bahndamm auch der vordere Teil des „Gewerbegebietes Schrage-
straße“ angebunden werden. Der B-Plan ist derzeit im Abstimmungsverfahren.

Als Wachstumsreserve im Stadtbezirk West kann die 50 ha große Fläche des „Ran-
gierbahnhofes Gröpelingen“ angesehen werden. Dieses Grundstück ist allerdings
noch in privater Hand. Darüber hinaus müsste die Fläche noch kostenaufwändig
freigemacht und erschlossen werden.

Walle

Der Stadtteil Walle verfügt mit sieben Standorten über das größte Kontingent klei-
nerer Gewerbestandorte im Bremer Westen. Es handelt sich um die GG „Alte
Waller Straße“ (1,1 ha), „Am Freien Meer“ (1,5 ha), „Teegee-Chemie/Bergedorfer
Straße“ (1,5 ha), „Emder Straße/Bremerhavener Straße“ (1,5 ha), „Hansestraße“
(3,0 ha), „Holsteiner Straße“ (1,8 ha) und „Parallelweg/Kieler Straße“ (4,0 ha).

Durch die Fertigstellung der Hafenrandstraße ist der Heerstraßenzug von Walle
bis Oslebshausen weitgehend vom Schwerlastverkehr entlastet worden. Im Be-
reich dieses Straßenzuges sind in den vergangenen Jahren viele kleine und mitt-
lere Ladengeschäfte vom Markt genommen worden. Die sich daraus ergebenden
Leerstände sind vor allem eine Folge veränderter Einkaufsgewohnheiten. Dennoch
bemüht sich die WfG in Kooperation mit den Eigentümern oder eingeschalteten
Maklern um eine Vermarktung dieser Ladengeschäfte. Dafür wird derzeit das
„Immobilien Service-Modul“ der Gesellschaft überarbeitet.

Für den Bereich der „Waller Heerstraße“ hat der Senator für Bau, Umwelt und
Verkehr ein Sanierungskonzept auf den Weg gebracht, dass die Lebens- und Ar-
beitsbedingungen verbessern soll.

ANLAGE A

Kleinere Gewerbestandorte in Bremerhaven

Die Gebietsnummern sind durch die kartografische Darstellung des „Steinröx-Gut-
achtens“ bedingt.

Gebiets- Nr.	Bezirk	Gebiet	Netto- Fläche in ha	Noch verfüg- bar in ha
4	Nord	Leherheide-West Wilhelm Leuschner-Straße	4,5	1,0
5	Nord	Leherheide-West Heinrich Brauns-Straße	9,2	1,0
6	Nord	Am Bredenmoor	3,8	0,0
7	Nord	Lipperkamp	6,0	0,0
9	Nord	Schierholz Lotjenweg	4,5	1,0
12	Nord	Nettlestraße	2,0	0,0
15	Nord	Surfeldstraße	2,5	1,0
20	Süd	BAB-Zubringer-Mitte Ost An der Feuerwache	2,0	0,0
21	Süd	BAB-Zubringer-Mitte Ost Stresemannstraße	3,3	0,0
22	Süd	BAB-Zubringer-Mitte Ost BRIG	2,0	0,0
23	Süd	Süderwürden	1,2	0,0
24	Süd	Feldstraße	2,0	0,0
25	Süd	Im Felde/Poristraße	3,6	2,0
26	Süd	Weserstraße/Kosebrokenstraße	1,0	0,0
27	Süd	Ellhornstraße	2,4	0,0
28	Süd	Riedemannstraße	9,5	2,0
29	Süd	Deichsfeld	3,6	0,0
30	Süd	Ahnthöhe	4,0	0,0
31	Süd	Grodenstraße	1,0	0,0
32	Süd	Ringstraße	3,5	1,0
37	Süd	Zur Siedewurt	5,6	1,0

Gesamtflächengröße: 77,2 ha

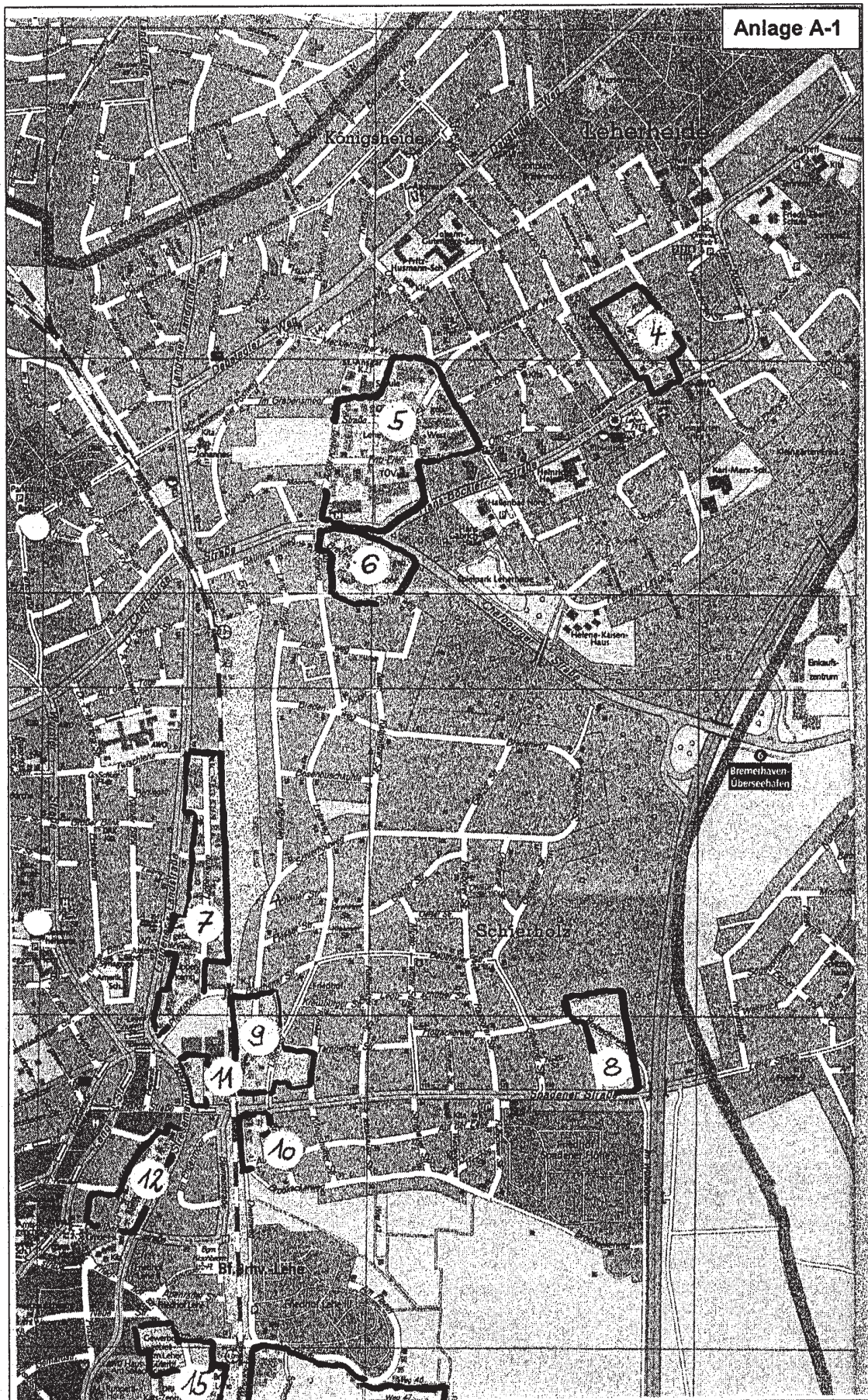
Davon noch verfügbar: 10,0 ha

waltraud.

Microsoft Word – 08–Anlage A BHV.doc
16/04/04 10:50



--	--	--	--	--



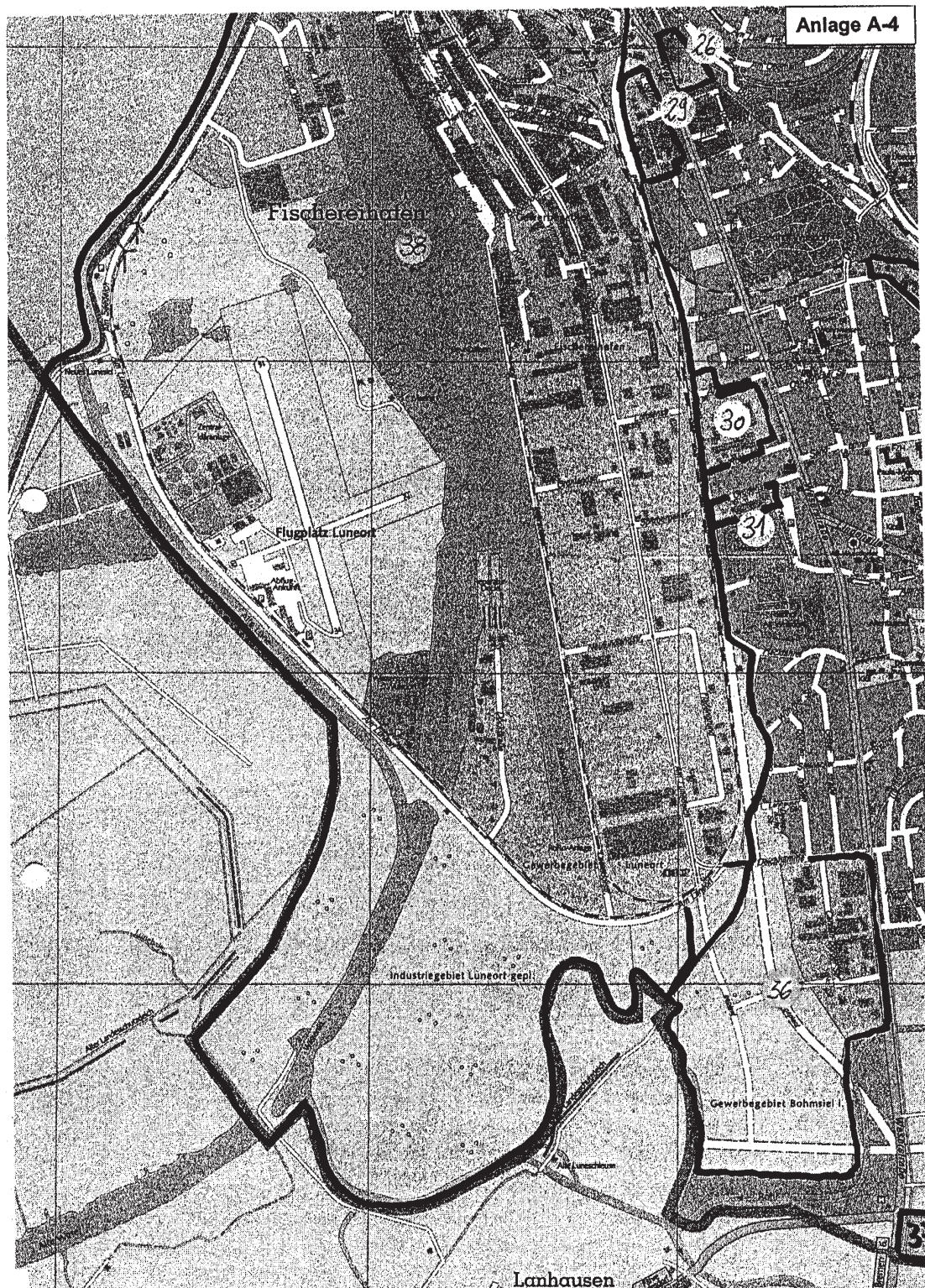
Kleine Gewerbestandorte in Bremerhaven (Unmaßstäbliche Übersicht)



Kleine Gewerbestandorte in Bremerhaven (Unmaßstäbliche Übersicht)



Kleine Gewerbestandorte in Bremerhaven (Unmaßstäbliche Übersicht)



Kleine Gewerbestandorte in Bremerhaven (Unmaßstäbliche Übersicht)

nung für einen Standort aufzugeben bzw. für den jeweiligen Standort andere planungsrechtliche Festsetzungen zu treffen.

Des Weiteren wurden die besondere Eignung der Gewerbegebiete dargestellt. Dabei wurde auf die Kriterien zurückgegriffen, die auch bereits bei der Bewertung (s. o.) dieser Gebiete angewandt wurden. Da die Kriterien für die spezifische Eignung einzelner Gebiete auch mittel- und langfristig Gültigkeit haben müssen, wurde auf eine zu detaillierte Differenzierung verzichtet. Die folgenden Nutzungsgruppen wurden unterschieden:

- Einzelhandel,
- Handwerksbetriebe,
- allgemeine Dienstleistungen, Forschung und Entwicklung,
- freizeit- und tourismusorientierte Nutzungen einschließlich Gastronomie und Hotelwesen.

Mit dieser Charakterisierung können Ansiedlungswünsche räumlich gesteuert werden. Unternehmen können optimale Standorte angeboten werden, die deren Tätigkeitsspektrum angemessen sind, Entwicklungsmöglichkeiten zulassen und Synergieeffekte eröffnen.

8. Welche Finanzmittel wären zur Entwicklung und Stärkung in welchem Zeitrahmen erforderlich?

Eine Beantwortung wäre nur durch eine umfassende Analyse der jeweiligen Gewerbestandorte möglich. Auf der Grundlage einer jeweils gebietsspezifischen Entwicklungskonzeption müssten die erforderlichen Finanzmittelbedarfe berechnet werden.

Im Rahmen des IFP 2010 sind die Kosten des Pilotprojektes (s. o.) überschlägig ermittelt worden. Auf der Basis von Erfahrungswerten und unter Zugrundelegung einer Revitalisierungsleistung von 5 bis 10 ha pro Jahr wurde im IFP 2010 ein jährliches Kostenvolumen von ca. 3,7 Mio. € angenommen, die anteilig durch die Ressorts Wirtschaft und Häfen sowie Bau, Umwelt und Verkehr zu finanzieren sind.

Die Umsetzung der Handlungsempfehlungen aus dem „Steinröx-Gutachten“ läuft schon seit einigen Jahren. Im Wesentlichen geschieht dies im laufenden Geschäft (z. B. Anpassung und Änderung von Bebauungsplänen, Straßenneu- und -umbau) im Zusammenhang von Quartiersaufwertungen.

9. Welche Anknüpfungspunkte ergeben sich für die verschiedenen Standorte aus der beabsichtigten Stärkung der Stadtteilzentren?

Die Frage kann derzeit nicht beantwortet werden. Für die Beantwortung wäre eine umfassende Analyse der jeweiligen Gewerbestandorte im Wirkungsbereich der Stadtteilzentren erforderlich. Dies kann in der Kürze der vorgegebenen Zeit nicht umfassend geleistet werden.

Der Senator für Bau, Umwelt und Verkehr und der Senator für Wirtschaft und Häfen haben zur Aufwertung und Stabilisierung der Stadtteilzentren in der Stadt Bremen ein Programm (Entwurf) entwickelt, das unter anderem auch eine Attraktivitätssteigerung, Standortsicherung und Weiterentwicklung der Einzelhandels- und Dienstleistungsstandorte bezweckt. Dabei wird auch das Ziel verfolgt, Ansiedlungen des großflächigen Einzelhandels nicht in Konkurrenz zu den Zentren treten zu lassen sondern, soweit möglich, in die Zentren als Frequenzbringer zu integrieren. Die Umnutzung von aufgelassenen ehemaligen Gewerbeflächen kommt in diesem Zusammenhang nur dann infrage, wenn kleinräumig eine räumlich-funktionale Ergänzung des Zentrums gewährleistet ist und Synergien für das betreffende Zentrum real genutzt werden können.

Um den noch vorhandenen Einzelhandelsbesatz in den Stadtteilzentren von Bremen und Bremerhaven nicht weiter zu schwächen, müssen mögliche Ansiedlungsprojekte intensiv begleitet werden.

Weserstraße/Kosebrokenstraße (Gebiet Nr. 26)

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich auf der 1,0 ha großen Fläche nach § 34 BauGB. Da keine direkte Zufahrt über die Weserstraße vorhanden ist wird die verkehrliche Erschließung als mäßig eingestuft.

Ellhornstraße (Gebiet Nr. 27)

Das 2,4 ha große Gebiet wird durch eine Mischung aus Wohnen, Gewerbe und Gärten geprägt. Die Straßenquerschnitte sind für gewerbliche Nutzungen zu eng bemessen.

Riedemannstraße (Gebiet Nr. 28)

In dem 9,5 ha großen Gebiet ist die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Als aktueller Nutzer tritt u. a. ein Schiffsausrüster auf. Es sind noch ca. 2,0 ha verfügbar.

Deichsfeld (Gebiet Nr. 29)

Das 3,6 ha große Gewerbegebiet ist vollständig mit unterschiedlichen Nutzungen belegt.

Ahnthöhe (Gebiet Nr. 30)

Die 4,0 ha dieses Gewerbegebietes sind ebenfalls mit unterschiedlichen Nutzern belegt (Handwerk, Kfz-Handel, Bootslager).

Grodenstraße (Gebiet Nr. 31)

Das 1,0 ha große Gewerbegebiet wird durch eine Gemengelage geprägt. Das ehemalige Straßenbahndepot wird als Lagerhalle genutzt.

Ringstraße (Gebiet Nr. 32)

Die Grundstückstiefen in dem 3,5 ha großen Gewerbegebiet sind mit guter Straßenfront gering bemessen. Neben Handwerk findet man auch Einzelhandel (Zoo-handlung, Gartencenter) in dem Gebiet.

Zur Siedewurt (Gebiet Nr. 37)

Das 5,6 ha große Areal weist sehr gemischte Nutzungen auf (Einzelhandel, Stahlhandel, Heimwerkermarkt).