

Kleine Anfrage der Fraktion der SPD vom 27. April 2004

Entwicklung des Gewerbeparks Hansa-Linie

Wir fragen den Senat:

1. Wie viel Gewerbeflächen wurden in der Hemelinger Marsch verkauft (Bitte für die einzelnen Jahre getrennt aufführen)?
2. Wie viel Flächen stehen im Teilabschnitt Hemelinger Marsch noch zur Verfügung (Bitte reservierte und freie Flächen getrennt ausweisen)?
3. Seit wann sind die genannten Flächen reserviert, und wann wird eine Entscheidung darüber fallen, ob der bisherige Interessent die Flächen wirklich kauft?
4. Wie viel von den vergebenen Flächen entfallen auf Umsiedlungen bremsischer Unternehmen, wie viel auf Neuansiedlungen?
5. Aus welchen Gründen konnten die Umsiedlungen bremsischer Unternehmen nicht in andere bremsische Gewerbegebiete erfolgen?
6. Wie groß war die Nachfrage nach den Gewerbeflächen, und musste eine Auswahl der dort anzusiedelnden Unternehmen erfolgen? Falls ja, bitte die Kriterien benennen.
7. Welche Bruttogeschossflächenzahl und welche Grundflächenzahl weist der Bebauungsplan aus, und sind diese Maße erreicht worden? Falls nein, bitte Gründe für die geringere Ausnutzung angeben.
8. Ist die Ansiedlung der Unternehmen im Sinn einer Clusterbildung erfolgt, und hat damit dieses Gewerbegebiet einen eigenständigen „Charakter“ erhalten oder wäre die Ansiedlung bestimmter Unternehmen an anderer Stelle im Sinne der Clusterbildung der Bremer Gewerbegebiete sinnvoller gewesen?
9. Wie viel Arbeitsplätze wurden durch die vergebenen Flächen nach Angabe der angesiedelten Unternehmen geschaffen bzw. gesichert? Liegen dem Senat Erkenntnisse über die Validität dieser Daten vor?
10. Welche Vermarktungsstrategie liegt dem Gewerbepark Hansa-Linie zugrunde, und soll diese Strategie in Zukunft modifiziert werden?

Max Liess, Dr. Joachim Schuster, Dr. Carsten Sieling,
Jens Böhrnsen und Fraktion der SPD

D a z u

Antwort des Senats vom 18. Mai 2004

1. Wie viel Gewerbeflächen wurden in der Hemelinger Marsch verkauft (Bitte für die einzelnen Jahre getrennt aufführen)?
In der Hemelinger Marsch wurden bislang 30,17 ha Gewerbefläche verkauft.

Die Fläche verteilt sich wie folgt auf die einzelnen Jahre:

1998: 1,24 ha,
1999: 8,65 ha,
2000: 6,71 ha,
2001: 6,49 ha,
2002: 5,81 ha,
2003: 1,27 ha.

2. Wie viel Flächen stehen im Teilabschnitt Hemelinger Marsch noch zur Verfügung (Bitte reservierte und freie Flächen getrennt ausweisen)?

In der Hemelinger Marsch stehen noch 21,5 ha an Gewerbefläche zur Verfügung. Von dieser Fläche sind 13,4 ha für Unternehmen verbindlich reserviert (einschließlich einer 7,2 ha großen Fläche für das Postfrachtzentrum der Deutschen Post AG). Eine Fläche von 0,8 ha ist durch ein notarielles Kaufangebot belegt.

Die freien Flächen belaufen sich auf 7,3 ha.

3. Seit wann sind die genannten Flächen reserviert, und wann wird eine Entscheidung darüber fallen, ob der bisherige Interessent die Flächen wirklich kauft?

Bis auf die Reservierung einer Fläche für einen Zuliefererbetrieb von DaimlerChrysler wurden die Reservierungen für die Firmen im Jahr 2004 ausgesprochen. Bis zum Herbst 2004 wird von den Firmen – mit Ausnahme des Zuliefererbetriebes von DaimlerChrysler – eine Kaufentscheidung erwartet.

4. Wie viel von den vergebenen Flächen entfallen auf Umsiedlungen bremischer Unternehmen, wie viel auf Neuansiedlungen?

Von der verkauften Gesamtfläche von 30,2 ha entfallen 14,5 ha auf Umsiedlungen bremischer Unternehmen und 15,7 ha auf Neuansiedlungen. Die im Vergleich zu anderen Gewerbestandorten außerordentlich hohe Zahl der Neuansiedlungen belegt die besondere Attraktivität des Gebietes und die herausgestellte Bedeutung für das bremische Gewerbeflächenportfolio (Alleinstellungsmerkmal).

5. Aus welchen Gründen konnten die Umsiedlungen bremischer Unternehmen nicht in andere bremische Gewerbegebiete erfolgen?

Eine Umsiedlung bremischer Unternehmen in andere bremische Gewerbegebiete konnte nicht erfolgen, weil von den Unternehmen aufgrund betrieblicher Anforderungen nur der Gewerbepark Hansa-Linie als bremischer Standort akzeptiert wurde. Wegen der räumlichen Nähe zum Gewerbepark Hansa-Linie trifft dies insbesondere für die Umsiedlungen der Unternehmen aus Hemelingen zu.

6. Wie groß war die Nachfrage nach den Gewerbeflächen, und musste eine Auswahl der dort anzusiedelnden Unternehmen erfolgen? Falls ja, bitte die Kriterien benennen.

Nicht alle Grundstücksanfragen von Unternehmen für den Gewerbepark Hansa-Linie konnten positiv beantwortet werden. Negativ beschieden wurden Anfragen von Einzelhandelsgroßbetrieben, von Recyclingbetrieben, von Lagereibetrieben sowie von Betrieben aus dem Garten- und Landschaftsbau. Diese Unternehmen entsprechen nicht dem Nutzungskonzept (siehe Frage 8) und den Zielen der Bauleitplanung.

7. Welche Bruttogeschossflächenzahl und welche Grundflächenzahl weist der Bebauungsplan aus, und sind diese Maße erreicht worden? Falls nein, bitte Gründe für die geringere Ausnutzung angeben.

Der Bebauungsplan 2135 enthält eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 2,4. Dabei handelt es sich um die in der Baunutzungsverordnung bestimmten Obergrenzen für Gewerbegebiete.

Bei der Berechnung der Grundflächenzahl sind Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten mitzurechnen. Die Grundflächenzahl wird von den bisher angesiedelten Unternehmen in der Regel erreicht, sofern nicht größere Erweiterungsflächen auf den Grundstücken einstweilen frei gelassen werden.

Da es sich mit wenigen Ausnahmen um eingeschossige Hallen handelt, wird die Geschossflächenzahl nicht ausgeschöpft. Nach der Bremischen Landesbauordnung (BremLBO) sind allerdings Höhenbegrenzungen für Vollgeschosse nicht festgesetzt. Dies zeigt sich auch im Gewerbepark Hansa-Linie Bremen, in dem Hallen zwar überwiegend eingeschossig gebaut werden, diese Vollgeschosse aber teilweise lichte Höhen von mehr als 5 m aufweisen.

8. Ist die Ansiedlung der Unternehmen im Sinn einer Clusterbildung erfolgt, und hat damit dieses Gewerbegebiet einen eigenständigen „Charakter“ erhalten, oder wäre die Ansiedlung bestimmter Unternehmen an anderer Stelle im Sinne der Clusterbildung der Bremer Gewerbegebiete sinnvoller gewesen?

Nach dem Integrierten Flächenprogramm für Gewerbe- und Dienstleistungen in der Stadt Bremen (IFP) 2010 ist für den Gewerbepark Hansa-Linie – im Gegensatz zum Technologiepark Universität, zum Güterverkehrszentrum oder zum Gewerbegebiet Airport Stadt – keine eindeutige Clusterbildung vorgesehen.

Die besondere Qualität dieses Standortes liegt vorrangig in der direkten Anbindung an das überregionale Straßennetz und in der Nachbarschaft zu den Gewerbe- und Industriestandorten Hemelingen, Sebaldsbrück und Mahndorf. Mit dem Gewerbepark Hansa-Linie kann perspektivisch ein Gewerbebestandort entwickelt und vermarktet werden, der sowohl regional als auch national wettbewerbsfähig ist.

Auch wenn für den Gewerbepark Hansa-Linie keine eindeutige Schwerpunktsetzung angedacht ist, wurde für die Ansiedlung von Unternehmen im Gewerbepark Hansa-Linie ein Nutzungskonzept erarbeitet. Nach dem Nutzungskonzept sollen im Gewerbepark Hansa-Linie insbesondere Unternehmen aus den Bereichen verkehrsbezogene Dienstleistungen, Fachgroßhandel, Kfz-Zulieferer und Verarbeitendes Gewerbe angesiedelt werden. Darüber hinaus wird der Gewerbepark Hansalinie für Hemelinger Unternehmen vorgehalten.

Speditionen und Lagereibetriebe sollen weiterhin ausgeschlossen bleiben. Für diese Unternehmen werden Flächenpotentiale am profilierten Standort Güterverkehrszentrum (GVZ) vorgehalten.

Aufgrund der bisherigen Ansiedlungspraxis kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Ansiedlung bestimmter Unternehmen an anderer Stelle im Sinne der Clusterbildung der Bremer Gewerbegebiete sinnvoller gewesen wäre.

9. Wie viel Arbeitsplätze wurden durch die vergebenen Flächen nach Angabe der angesiedelten Unternehmen geschaffen bzw. gesichert? Liegen dem Senat Erkenntnisse über die Validität dieser Daten vor?

Durch die vergebenen Flächen werden 510 Arbeitsplätze gesichert und 931 Arbeitsplätze neu geschaffen (ohne das Postfrachtzentrum der Deutschen Post AG).

Die Arbeitsplatzzahlen beruhen auf den Angaben der Unternehmen. Erfahrungsgemäß sind die Planzahlen der Unternehmen jedoch von hoher Validität.

Für statistische Zwecke melden die durch die BIG-Gruppe angesiedelten Unternehmen drei Jahre und fünf Jahre nach der Betriebsaufnahme die Zahl der dann dort tatsächlich Beschäftigten. Da der Zeitraum der Betriebsaufnahme der Unternehmen in der Hemelinger Marsch überwiegend noch keine drei Jahre zurück liegt, sind hier die Planzahlen der Unternehmen dargestellt.

10. Welche Vermarktungsstrategie liegt dem Gewerbepark Hansa-Linie zugrunde, und soll diese Strategie in Zukunft modifiziert werden?

Die Standortgunst des Gewerbeparks Hansa-Linie Bremen ergibt sich vorrangig aus der direkten Anbindung an die BAB 1 und aus der Nähe zu den

Gewerbe- und Industriestandorten Hemelingen/Sebaldsbrück/Mahndorf. Auch die kurze Entfernung zum Werk DaimlerChrysler und zur Innenstadt/Flughafen wird von den Unternehmen als positiver Standortfaktor bewertet.

Wie bereits unter Punkt 8 ausgeführt, wird der Gewerbepark Hansa-Linie insbesondere für Unternehmen aus den Bereichen Automotive, Fachgroßhandel, Dienstleistungen und Verarbeitendes Gewerbe als „erste Adresse“ angesehen.

Die Vermarktungsstrategie hat sich grundsätzlich bewährt. In einem Benchmarking bedeutender autobahnorientierter Standorte wird derzeit durch den BAW untersucht, ob die Ansiedlungsstrategie für die Erweiterung des Gewerbegebietes in die Arberger und Mahndorfer Marsch modifiziert werden sollte, um eine noch höhere Vermarktungsleistung zu erzielen. Ergebnisse werden im Sommer dieses Jahres erwartet.