



# Gewerbeflächenreport Bremerhaven 2019

Thilo Ramms, Kerstin Schoßau

Bearbeitung:

**regecon** Gesellschaft für regional-  
wirtschaftliche Forschung und Beratung mbH

Bahnhofstraße 12  
21255 Tostedt

Tel.: (+49) 04182 / 288 333  
Fax: (+49) 04182 / 288 334

[info@regecon.de](mailto:info@regecon.de)  
[www.regecon.de](http://www.regecon.de)

Gutachten im Auftrag der

BIS Bremerhavener Gesellschaft  
für Investitionsförderung und  
Stadtentwicklung mbH

Am Alten Hafen 118  
27568 Bremerhaven

Tel.: (+49) 0471 94646-0  
Fax: (+49) 0471 94646-690

[info@BIS-Bremerhaven.de](mailto:info@BIS-Bremerhaven.de)  
[www.bis-bremerhaven.de](http://www.bis-bremerhaven.de)

**Aufgestellt:**

**Tostedt im November 2018**

## 1. Veranlassung

2. Wirtschaftliche und demografische Struktur- und Flächenanalyse
3. Ökonomische und demografische Entwicklungstrends
4. Quantitative und qualitative Bilanz:  
(Theoretische) Reichweite des Gewerbeflächenangebots
5. Fortentwicklung des Gewerbeflächenangebots der Stadt Bremerhaven
6. Fazit und Empfehlungen

- 
- An aerial photograph of the port and city of Bremerhaven, showing the harbor, industrial buildings, and residential areas.
- regecon hat 2009 ein Gewerbeflächenkonzept für die Seestadt Bremerhaven erarbeitet
  - Die seinerzeit umfangreichen Flächenangebote in der Seestadt sind mittlerweile weitgehend erschöpft, insbesondere für kleinteilige Gewerbeansiedlungen. Hinzu kommt aktuell eine starke Nachfrage nach Flächen für Automobillogistik im nördlichen Bereich des Login Ports
  - Im westlichen Fischereihafen und auf der Luneplate im Süden der Stadt werden derzeit neue Gewerbeflächen entwickelt (u. a. das „Lune Delta - Gewerbegebiet für Green Economy“), mit einer Vermarktungsreife ist jedoch kurzfristig nicht zu rechnen
  - Der von der BIS Bremerhavener Gesellschaft für Investitionsförderung und Stadtentwicklung mbH beauftragte Gewerbeflächenreport 2019 für die Seestadt soll prüfen:
    - ❖ Welche Flächenpotenziale in der Stadt noch verfügbar sind, insbesondere für kleinteiliges Gewerbe und großflächige Logistiksiedlungen
    - ❖ An welchen Orten in der Stadt kurzfristig neue Gewerbegebiete für kleinere, mittlere und großflächige Ansiedlungen entwickelt werden können
  - Der Gewerbeflächenreport basiert auf dem Datenstand des Sommers 2018 und wurde Anfang 2019 fertiggestellt

1. Veranlassung

## 2. Wirtschaftliche und demografische Struktur- und Flächenanalyse

### ❖ Sozioökonomische Entwicklung

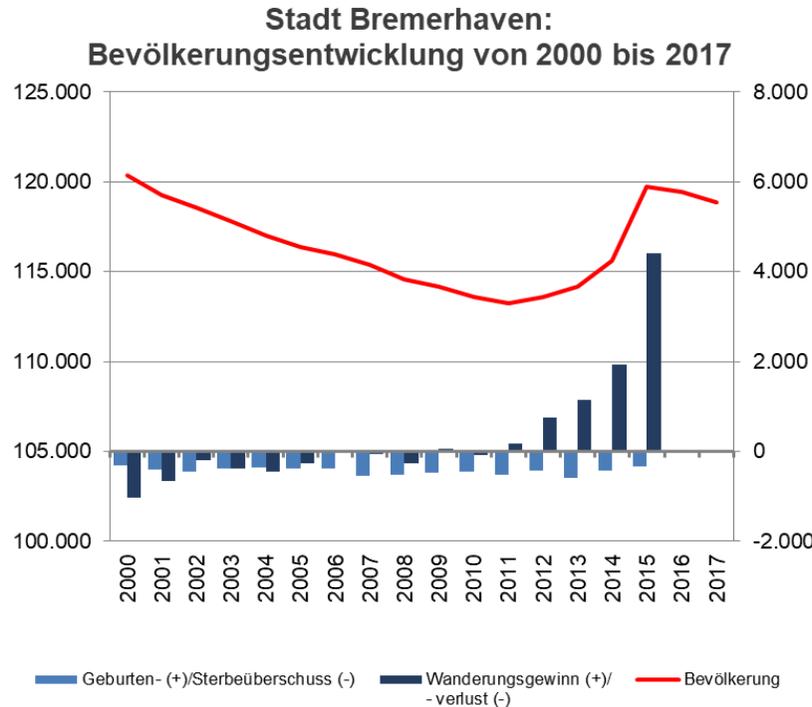
- ❖ Gewerbeflächenangebot in Bremerhaven und den umliegenden Gemeinden
- ❖ Flächenvermarktung in Bremerhaven

3. Ökonomische und demografische Entwicklungstrends

4. Quantitative und qualitative Bilanz:  
(Theoretische) Reichweite des Gewerbeflächenangebots

5. Fortentwicklung des Gewerbeflächenangebots der Stadt Bremerhaven

6. Fazit und Empfehlungen



Quelle: Magistrat der Stadt Bremerhaven

- Die Stadt Bremerhaven verfügt gemäß der kommunalen Statistik der Seestadt aktuell (1.Quartal 2018) über ca. 119.000 Einwohner (Erst- und Zweitwohnsitze)
- Nach dem Tiefststand im Jahr 2011 mit ca. 113.000 Einwohnern wurde damit nicht nur ein langjähriger Abwärtstrend gebrochen, sondern sogar ein Bevölkerungswachstum um ca. 5 % erzielt
- Da die Seestadt weiterhin einen negativen Saldo bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung im mittleren dreistelligen Bereich aufweist, ist das Bevölkerungswachstum ausschließlich durch den seit 2012 zu verzeichnenden Wanderungsgewinn begründet



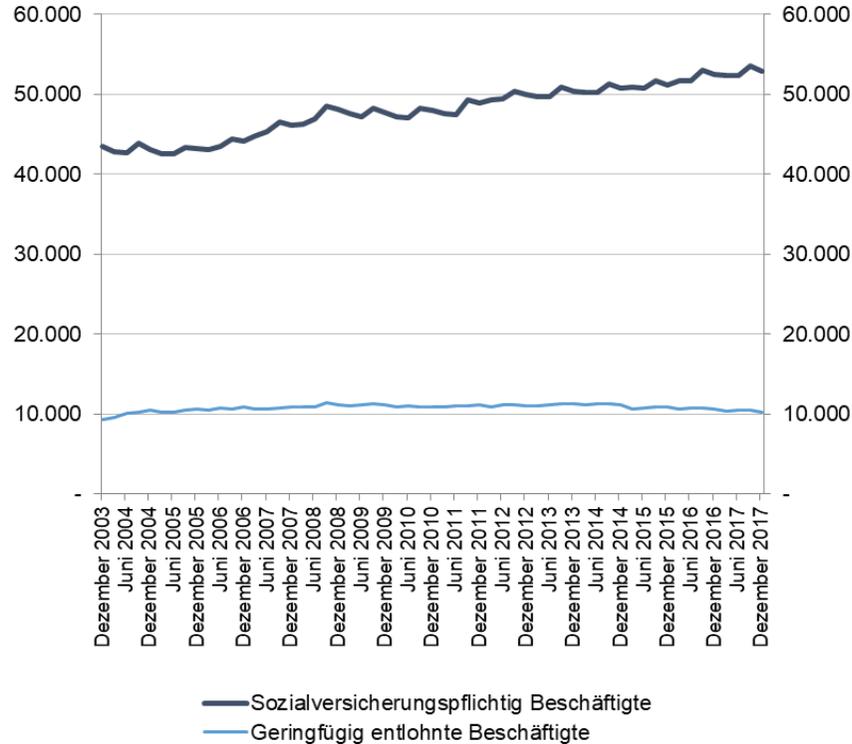
	Bevölkerung (zum 31.12)		
	Stand 2016	Veränderung 2011/2016	
		(absolut)	(%)
<b>Region Wesermündung</b>	<b>200.897</b>	<b>6.121</b>	<b>3,1</b>
darunter			
<b>Bremerhaven</b>	<b>113.034</b>	<b>4.895</b>	<b>4,5</b>
Geestland	31.095	461	1,5
Loxstedt	16.064	191	1,2
Schiffdorf	14.220	506	3,7
Nordenham	26.484	68	0,3
nachrichtlich:			
Niedersachsen	7.948.507	174.254	2,2
Land Bremen	678.753	26.571	4,1
Niedersachsen und Bremen	8.627.260	200.825	2,4
Deutschland	82.521.700	2.193.800	2,7

Hinweis: Die aktuellsten Daten liegen für Dezember 2016 vor.  
Als Bezugsjahr wird 2011 gewählt da in diesem Jahr erstmals die Ergebnisse des Zensus 2011 berücksichtigt wurden

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Berechnungen

- Zur Beurteilung und zum überregionalen Vergleich der Bevölkerungsentwicklung ist ein Rückgriff auf die Bevölkerungsdaten der statistischen Ämter des Bundes und der Länder erforderlich, die nur die Erstwohnsitze betrachtet
- Dort werden für die Seestadt Bremerhaven zum 31.12.2016 ca. 113.000 Einwohner ausgewiesen, etwa 5.000 mehr als 2011 (+4,5 %)
- Das Oberzentrum Bremerhaven ist damit die mit deutlichem Abstand bevölkerungsreichste Kommune der Region Wesermündung
- Das Bevölkerungswachstum in Bremerhaven verläuft damit deutlich schneller als in den übergeordneten Regionen (Bund +2,7%)

**Bremerhaven: Sozialversicherungspflichtige und geringfügig Beschäftigte**



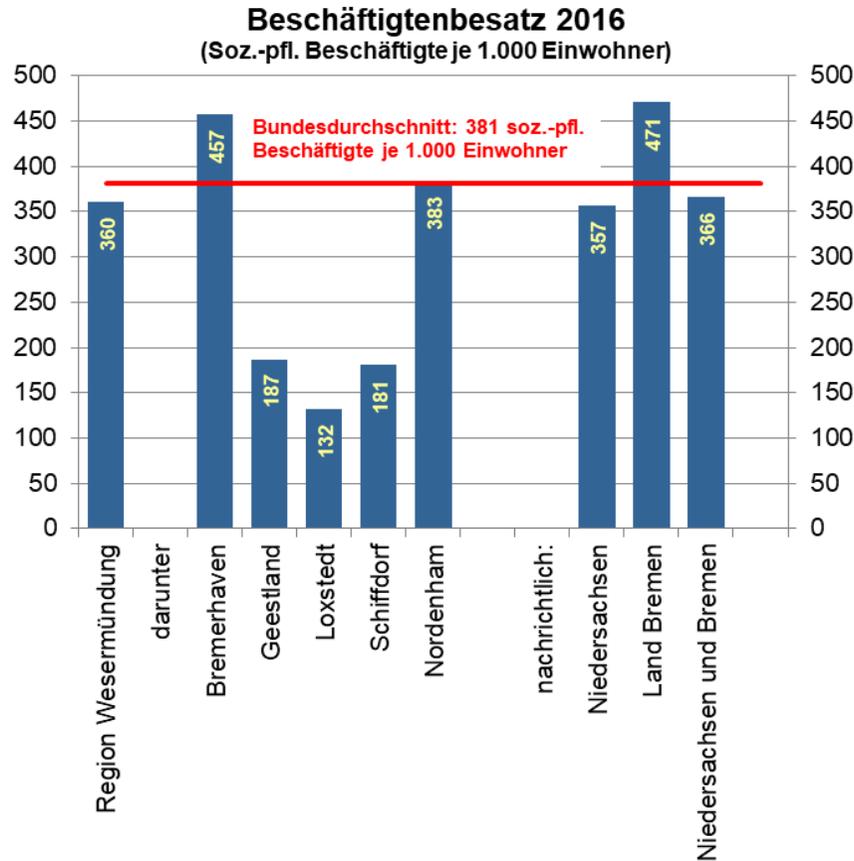
Quelle: Bundesagentur für Arbeit

- In Bremerhaven arbeiten aktuell (Dez. 2017) ca. 53.000 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte, etwa 10.000 mehr als im Dezember 2003
- Hinzu kommen ca. 10.300 geringfügig entlohnte Beschäftigte, etwa 1.000 mehr als im Dezember 2003, allerdings 500 weniger als im Dezember 2010

	Sozialversicherungspfl. Beschäftigte		
	Stand 2017	Veränderung 2010/2017	
		(absolut)	(%)
<b>Region Wesermündung</b>	<b>73.441</b>	<b>8.651</b>	<b>13,4</b>
darunter			
<b>Bremerhaven</b>	<b>52.307</b>	<b>5.314</b>	<b>11,3</b>
Geestland	5.787	524	10,0
Loxstedt	2.355	406	20,8
Schiffdorf	2.752	931	51,1
Nordenham	10.240	1.476	16,8
nachrichtlich:			
Niedersachsen	2.894.119	415.274	16,8
Land Bremen	325.375	39.054	13,6
Niedersachsen und Bremen	3.219.494	454.328	16,4
Deutschland	32.164.973	4.198.372	15,0

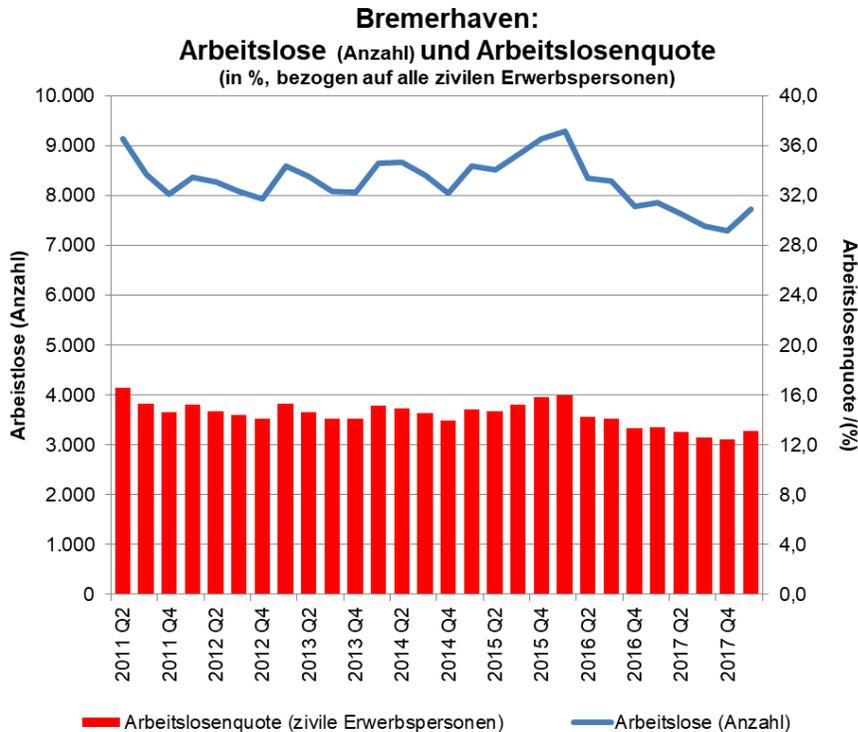
Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Statistisches Landesamt Bremen, Landesamt für Statistik Niedersachsen, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Berechnungen

- Mit ca. 52.000 verfügt Bremerhaven über fast  $\frac{3}{4}$  aller sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze in der Region Wesermündung, bestehend aus Bremerhaven und den vier benachbarten Kommunen
- In der Region Wesermündung sind seit 2010 über 8.500 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze entstanden, etwa 5.300 davon in Bremerhaven
- Das Beschäftigungswachstum in Bremerhaven (11,3 %) und der Region Wesermündung (13,4 %) verläuft zwischen Juni 2010 und Juni 2017 etwas langsamer als im Bundesdurchschnitt (+15,0 %)



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Statistisches Landesamt Bremen, Landesamt für Statistik Niedersachsen, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Berechnungen

- Der Beschäftigtenbesatz in Bremerhaven liegt mit 457 soz.-pfl. Beschäftigten je 1.000 Einwohner knapp unter dem Niveau des Landes Bremen (471), aber deutlich über dem des Landes Niedersachsen (357) und der benachbarten Städte und Gemeinden (zw. 132 und 386 soz.-pfl. Beschäftigten je 1.000 Einwohner)
- Das Oberzentrum Bremerhaven verdeutlicht damit seine regionale Bedeutung als Arbeitsort für die umliegenden Städte und Gemeinden
- Die Schaffung von Ansiedlungsmöglichkeiten für Unternehmen in Bremerhaven ist damit für die wirtschaftliche Entwicklung der gesamten Region von zentraler Bedeutung



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnungen

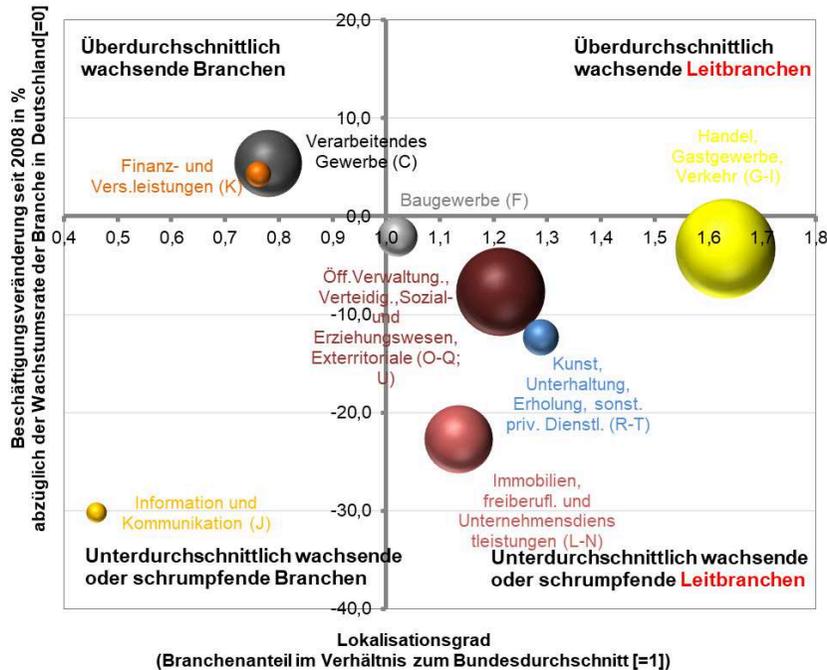
- Seit Anfang 2016 sinkt der Bestand an Arbeitslosen in Bremerhaven und die Arbeitslosenquote kontinuierlich. Der Anstieg im ersten Quartal 2018 ist vermutlich saisonal verursacht
- Die Zahl der Arbeitslosen hat sich seit März 2016 um ca. 2.000 Personen auf 7.280 im Dezember 2017 verringert
- Die Arbeitslosenquote ist dabei von 16,0 % auf 12,4 % zurückgegangen. Sie liegt jedoch weiterhin deutlich über dem Landesdurchschnitt Bremens (10,1 %) und dem Bundeswert (5,5 %)

	Arbeitslose (Jahredurchschnitt)		
	Stand 2017	Veränderung 2010/2017	
		(absolut)	(%)
<b>Region Wesermündung</b>	<b>10.172</b>	<b>-1.693</b>	<b>-14,3</b>
darunter			
<b>Bremerhaven</b>	<b>7.660</b>	<b>-1.393</b>	<b>-15,4</b>
Geestland	638	-17	-2,6
Loxstedt	366	-123	-25,2
Schiffdorf	277	-37	-11,8
Nordenham	1.231	-123	-9,1
nachrichtlich:			
Niedersachsen	244.260	-54.343	-18,2
Bremen, Land	35.687	-3.012	-7,8
Niedersachsen und Bremen	279.947	-57.355	-17,0
Deutschland	2.532.837	-705.584	-21,8

- Die Zahl der Arbeitslosen ist in Bremerhaven analog zum Bundestrend rückläufig, sinkt aber nicht ganz so stark wie in den übergeordneten Räumen

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnungen

**Bremerhaven: Wachstums- und Schrumpfungsbranchen**  
(sozialversicherungspflichtig Beschäftigte von 2008 bis 2017)  
Kreisgröße: Beschäftigungsstand 2017



- Bergbau, Ver- und Entsorgung (B, D-E)
- Verarbeitendes Gewerbe (C)
- Baugewerbe (F)
- Handel, Gastgewerbe, Verkehr (G-I)
- Information und Kommunikation (J)
- Finanz- und Vers.leistungen (K)
- Immobilien, freiberufl. und Unternehmensdienstleistungen (L-N)
- Öff. Verwaltung., Verteidig., Sozial- und Erziehungswesen, Exterritoriale (O-Q; U)
- Kunst, Unterhaltung, Erholung, sonst. priv. Dienstl. (R-T)

Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, Landesamt für Statistik Niedersachsen, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Berechnungen

- Das nebenstehende Diagramm verdeutlicht die Branchenentwicklung in Bremerhaven im Vergleich zum Bundestrend
- Stärker als im Bund wachsen die Branchen:
  - ❖ Verarbeitendes Gewerbe
  - ❖ Finanz- und Versicherungsdienstleistungen
- Überdurchschnittlich viele Beschäftigte haben die Leitbranchen:
  - ❖ Handel, Gastgewerbe, Verkehr
  - ❖ Immobilien, freiberufl. und Unternehmensdienstleistungen
  - ❖ Öffentl. Verwaltung, Verteidigung, Sozial- und Erziehungswesen sowie Exterritoriale
  - ❖ Kunst, Unterhaltung, sonst. priv. Dienstl.
- Reale Beschäftigungsverluste verzeichnen:
  - ❖ Information und Kommunikation
  - ❖ Kunst, Unterhaltung, sonst. priv. Dienstl.

	Unternehmen (Umsatzsteuerpflichtige)		
	Stand 2015	Veränderung 2010/2015	
		(absolut)	(%)
<b>Region Wesermündung</b>	<b>5.240</b>	<b>44</b>	<b>0,8</b>
darunter:			
<b>Bremerhaven</b>	<b>3.111</b>	<b>-10</b>	<b>-0,3</b>
Geestland	846	58	7,4
Loxstedt	369	-14	-3,7
Schiffdorf	324	24	8,0
Nordenham	590	-14	-2,3
nachrichtlich:			
Niedersachsen	276.330	8.531	3,2
Bremen, Land	22.716	157	0,7
Niedersachsen und Bremen	299.046	8.688	3,0
Deutschland	3.255.537	90.251	2,9

Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, Landesamt für Statistik Niedersachsen, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Berechnungen

- Nach einem langjährigen Rückgang (ca. -150 Umsatzsteuerpflichtige zwischen 2000 und 2010) konnte die Zahl der Unternehmen in Bremerhaven zwischen 2010 und 2015 weitgehend stabilisiert werden (-10 Unternehmen)
- Die übergeordneten Räume Niedersachsen und Bremen sowie Deutschland konnten dagegen eine Steigerung um ca. 3 % verzeichnen
- In Bremerhaven stehen dabei zwei deutlich schrumpfende Wirtschaftszweige vier bis fünf wachsenden gegenüber (vergleiche folgende Seite)
- Steigende Unternehmenszahlen zeigen sich insbesondere bei den Unternehmensdienstleistungen und im Immobiliensektor
- Weniger Unternehmen verzeichnen vor allem das Baugewerbe und der Handel

	Umsatzsteuerpflichtige Bremerhaven		
	2015	2010 - 2015	
	Anzahl	Anzahl	%
<b>Insgesamt</b>	<b>3.111</b>	<b>-10</b>	<b>-0,3</b>
A Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	.		
B Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden	-		
C Verarbeitendes Gewerbe	230	-7	-3,0
D Energieversorgung			
E Wasser, Abfall und Umwelt	.		
F Baugewerbe	264	-40	-13,2
G Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen	644	-70	-9,8
H Verkehr und Lagerei	179	-11	-5,8
I Gastgewerbe	323	15	4,9
J Information und Kommunikation	74	8	12,1
K Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen	21	-7	-25,0
L Grundstücks- und Wohnungswesen	263	29	12,4
M Erbringung von freiberufl., wissenschaftl. und techn. Dienstl.	363	16	4,6
N Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen	187	22	13,3
O Öffentliche Verwaltung, Verteidigung; Sozialversicherung	-		
P Erziehung und Unterricht	44	10	29,4
Q Gesundheits- und Sozialwesen	55	8	17,0
R Kunst, Unterhaltung und Erholung	59	-4	-6,3
S Erbringung von sonstigen Dienstleistungen	288	-10	-3,4

Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, eigene Berechnungen

- Der Seestadt Bremerhaven ist es seit 2010 gelungen, einen jahrzehntelangen wirtschaftlichen und demografischen Abwärtstrend zu stoppen und auf einen Wachstumspfad zurückzukehren, wenngleich das Wachstum teilweise noch hinter dem in den übergeordneten Räumen Niedersachsen und Bremen sowie dem Bund zurückbleibt
- Bremerhaven profitiert dabei natürlich vom guten Konjunkturverlauf, andererseits verdeutlichen aber die positive Entwicklung der Leitbranche Handel, Gastgewerbe und Verkehr und insbesondere die überdurchschnittlich Beschäftigungsentwicklung im Verarbeitenden Gewerbe den Erfolg der Strukturpolitik der letzten 20 Jahre
- Das Beschäftigungswachstum und die Ansiedlungserfolge gehen mit einer hohen Flächennachfrage einher, die vor allem in den Wachstumsbereichen des Stadt-Tourismus im Zentrum, der Logistik im Norden und der Windenergie im Süden - sehr ausgeprägt ist



## 1. Veranlassung

## 2. Wirtschaftliche und demografische Struktur- und Flächenanalyse

❖ Sozioökonomische Entwicklung

### ❖ **Gewerbeflächenangebot in Bremerhaven und den umliegenden Gemeinden**

❖ Flächenvermarktung in Bremerhaven

## 3. Ökonomische und demografische Entwicklungstrends

## 4. Quantitative und qualitative Bilanz: (Theoretische) Reichweite des Gewerbeflächenangebots

## 5. Fortentwicklung des Gewerbeflächenangebots der Stadt Bremerhaven

## 6. Fazit und Empfehlungen

- 
- An aerial photograph of a harbor area, showing buildings, roads, and water. The image is positioned on the left side of the slide, partially overlapping the text area.
- Optionierte Grundstücke  
Ein Ansiedler hat eine Kaufabsicht für ein konkretes Grundstück und die betreffende Fläche reserviert. Es besteht ein Optionsvertrag mit der BIS oder ist in Anfertigung. Etwa die Hälfte der optionierten Grundstücke wird tatsächlich verkauft. Bei der anderen Hälfte scheitert der Verkauf und die Flächen stehen dem Markt wieder zur Verfügung
  - Sofort verfügbare Grundstücke  
Für das Gebiet, in dem das Grundstück liegt, existiert ein gültiger Bebauungsplan. Die verkehrliche und technische Erschließung ist vollständig vorhanden oder kann innerhalb weniger Monate komplettiert werden
  - Später verfügbare Grundstücke  
In diese Kategorie fallen drei Grundstücksarten:
    - ❖ Für das Gebiet liegt ein rechtsgültiger Bebauungsplan vor, die technische Erschließung muss aber noch hergestellt werden
    - ❖ Die Hälfte der optionierten Grundstücke eines Gebietes wird an dieser Stelle berücksichtigt, da optionierte Flächen erfahrungsgemäß lediglich in der Hälfte der Fälle tatsächlich verkauft werden
  - Gewerbeflächen in Planung  
Für das Gebiet existiert noch kein gültiger Bebauungsplan. Der Realisierungszeitraum der ersten Bauabschnitte der Flächen beträgt voraussichtlich bis zu 5 Jahren

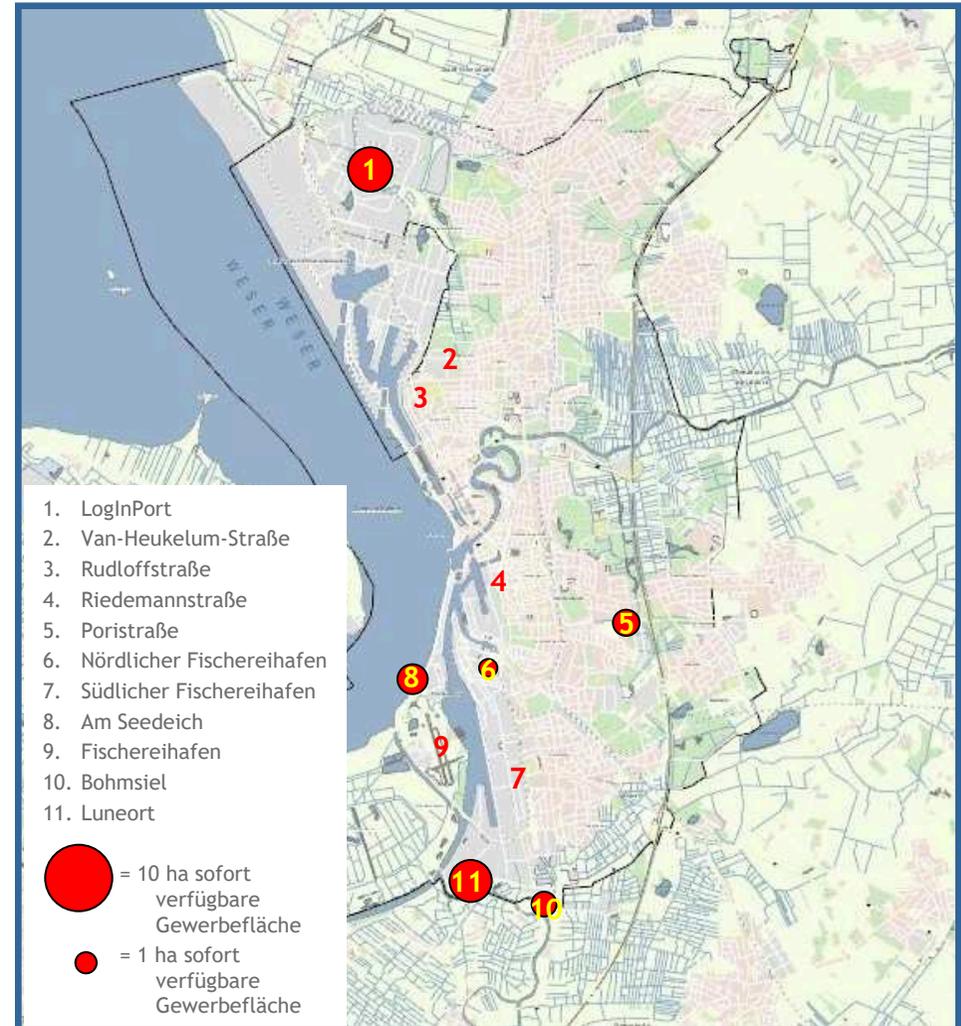


	optioniert (netto)	freie Grundstücksfläche			in ca. 1 Jahr verfügbar	in Planung (verfügbar in ca. 5 Jahren)
		sofort verfügbar / voll erschlossen insgesamt	GE	GI		
<b>Bremerhaven, Stadt</b>	<b>47,5</b>	<b>14,0</b>	<b>2,7</b>		<b>37,0</b>	<b>165,0</b>
<b>Bremerhaven-Nord</b>	<b>27,0</b>	<b>4,4</b>				
Gewerbegebiet LogInPort	26,4	4,4				
Gewerbegebiet Van-Heukelum-Straße	0,6	0,0				
<b>Bremerhaven-Mitte</b>	<b>4,3</b>	<b>1,5</b>			<b>3,0</b>	
Gewerbegebiet Rudloffstraße	1,3				0,5	
Gewerbegebiet Riedemannstraße		0,0			2,5	
Gewerbegebiet Poristraße	3,0	1,5				
<b>Bremerhaven-Süd</b>	<b>16,2</b>	<b>8,1</b>	<b>2,7</b>		<b>34,0</b>	<b>165,0</b>
Gewerbegebiet Nördlicher Fischereihafen		0,7	0,7			
Gewerbegebiet Südlicher Fischereihafen		0,0	0,0			
Gewerbegebiet Am Seedeich		2,0	2,0			
Gewerbegebiet Westlicher Fischereihafen (ohne Vorstau OTB)						50,0
Gewerbegebiet Bohmsiel	16,2	1,4				
Gewerbegebiet Luneort		4,0			34,0	25,0
Gewerbeareal Luneplate						90,0
nachrichtlich:						
<b>Benachbarte Kommunen</b>		<b>73,4</b>	<b>59,7</b>	<b>8,7</b>	<b>46,0</b>	<b>49,7</b>
Geestland		28,4	27,8			
Loxstedt		20,5	13,9	3,0	14,0	44,0
Schiffdorf		1,3	1,3			
Nordenham		23,2	16,8	5,7	32,0	5,7

Quelle:  
BIS, Stark am Strom, KomSiS,  
Fischereihafen-  
Betriebsgesellschaft



- Die Seestadt Bremerhaven verfügt derzeit über 14 ha kurzfristig vermarktbar Gewerbebläche
- Weitere 47,5 ha Gewerbebläche sind optioniert (Juni 2018). Unter der Annahme, dass ca. 50 % dieser Flächen tatsächlich verkauft und die übrigen zurückgegeben werden, vergrößert sich das kurz- bis mittelfristig verfügbare Gewerbeblächenangebot um ca. 25 ha
- Im Gewerbegebiet Luneort sind 34 ha nicht vollständig mit technischer Infrastruktur erschlossen, d. h. die technische Infrastruktur wird den Bedürfnissen der Ansiedler entsprechend komplettiert. Die Flächen können aber innerhalb von 1 bis 2 Jahren bzw. in Abstimmung mit Ansiedlern und Versorgern bereitgestellt werden



- Weitere ca. 165 ha Industrie- und Gewerbeflächen befinden sich auf dem Gelände des ehem. Flughafens (Gewerbegebiet Westlicher Fischereihafen) und im Gewerbegebiet Luneort in Planung. Auf der Luneplate (im Eigentum der BEAN) sollen ab ca. 2021 im "Lune Delta - Gewerbegebiet für Green Economy" hochwertige Gewerbeflächen in unterschiedlichen Größen (S,M,L) in auf die Nachfrage abgestimmten Erschließungsphasen bereit gestellt werden
- Der Realisierungszeitraum des ersten Bauabschnitts der Flächen auf der Luneplate beträgt voraussichtlich min. 3 Jahre. Die Flächen im Bereich westlicher Fischereihafen sind im Eigentum der Fischereihafen-Betriebsgesellschaft und werden generell in Erbpacht vergeben. Thematisch sind sie dem Offshore-Terminal Bremerhaven als Produktions-, Logistik- und Vorstauplächen zugeordnet
- In den benachbarten Städten und Gemeinden sind ca. 73 ha verfügbare Gewerbefläche ermittelt worden, die bei Engpässen in BHV ggf. als Ausweichstandorte in Betracht kämen



- 
- An aerial photograph of a harbor area, showing buildings, roads, and water. The image is partially obscured by the text on the right.
- Auf Grund ihrer Lage und der Grundstückezuschnitte eignen sich folgende Gewerbegebiete besonders für Großansiedlungen ab 2 ha Grundstücksfläche:
    - ❖ LogInPort
    - ❖ Südlicher Fischereihafen
    - ❖ Westlicher Fischereihafen (ohne Vorstau OTB)
    - ❖ Luneort
    - ❖ Luneplate (ab ca. 2021 „Lune Delta - Gewerbegebiet für Green Economy“)
  - Für kleine und mittlere Ansiedlungen bis max. 2 ha Fläche sind folgende Gewerbegebiete prädestiniert:
    - ❖ Van-Heukelum-Straße (nur noch optionierte Flächen, keine freien Grundstücke mehr)
    - ❖ Rudloffstraße (Vermarktungsstopp infolge Planungskonzeption)
    - ❖ Riedemannstraße (keine Vermarktung infolge Werftquartier)
    - ❖ Poristraße (Stand Sept. 2018 nur noch kleinere Restflächen frei verfügbar)
    - ❖ Nördlicher Fischereihafen (Flächenvermarktung in Erbpacht über FBG)
    - ❖ Am Seedeich (Flächenangebot wird eingeschränkt, wenn der OTB realisiert wird)
    - ❖ Bohmsiel
    - ❖ Luneplate (ab ca. 2021 „Lune Delta - Gewerbegebiet für Green Economy“)

	Gewerbeflächenangebot (ha)					
	Großansiedlungen (ab 2 ha)			Kleine/mittlere Ansiedlungen (bis 2 ha)		
	sofort verfügbar	später verfügbar		sofort verfügbar	später verfügbar	
		wg. fehlender technischer Erschließung	aus nicht realisierten Optionen		wg. fehlender technischer Erschließung	aus nicht realisierten Optionen
<b>Bremerhaven, Stadt</b>	<b>7,6</b>	<b>26,8</b>	<b>17,3</b>	<b>6,4</b>	<b>13,2</b>	<b>6,5</b>
<i>Bremerhaven-Nord</i>	<i>4,4</i>		<i>13,2</i>			<i>0,3</i>
<i>Bremerhaven-Mitte</i>		<i>3,0</i>		<i>1,5</i>	<i>3,0</i>	<i>2,2</i>
<i>Bremerhaven-Süd</i>	<i>3,2</i>	<i>23,8</i>	<i>4,1</i>	<i>4,9</i>	<i>10,2</i>	<i>4,1</i>

Quelle: BIS, Stark am Strom, eigene Berechnungen

- Es sind gegenwärtig 7,6 ha Gewerbefläche für Großansiedlungen und 6,4 ha für kleinteilige Gewerbeansiedlungen sofort verfügbar
- Binnen Jahresfrist ist mit einer weiteren Flächenverfügbarkeit in Höhe von ca. 17,3 ha für Großbetriebe und 6,5 ha für KMU aus nicht realisierten Optionierungen zu rechnen
- Kurzfristig können ca. 26,8 ha für große und 13,2 ha für kleinere Ansiedlungen erschlossen werden



	ungenutzte Gewerbeflächen (ha) lt. Gewerbeflächenkataster		
	sofort verfügbar insgesamt	voll erschlossen GE	GI
<b>Ungenutzte Gewerbeflächen</b>	<b>17,3</b>	<b>11,4</b>	<b>0,0</b>
An der Feuerwache	0,3	0,3	
<b>Batteriestraße</b>	<b>8,4</b>	<b>3,0</b>	
ehem. Warrings*	0,6	0,6	
Ellhornstraße	1,2	1,2	
Fritz-Erler-Straße	0,3	0,3	
Holzackerweg	2,3	2,3	
Kampacker	0,4		
Lipperkamp	0,0	0,0	
Nettelstraße	0,3	0,3	
Nordenhamer Straße	0,7	0,7	
Reitkamp / Zur Hexenbrücke	0,6	0,6	
Reuterdamm	0,7	0,7	
Ringstraße	0,2	0,2	
Sollacker	0,3	0,3	
Weißenstein	1,1	1,1	

\* Die Fläche soll für Wohnzwecke genutzt werden  
Quelle: Gewerbeflächenkataster der Stadt Bremerhaven

- Das Gewerbeflächenkataster der Seestadt Bremerhaven verzeichnet an 15 weiteren Standorten im Stadtgebiet Einzelgrundstücke mit insgesamt ca. 17 ha nicht oder nicht mehr genutzten gewerblichen Flächen
- Dabei handelt es sich zumeist um ältere, brachgefallene Gewerbestandorte in Privatbesitz, die teilweise mit Altlasten behaftet sind
- Inwieweit die Flächen tatsächlich kurzfristig dem Grundstücksmarkt zur Verfügung stehen, ist wegen der teilweise vorhandenen Altlasten, vielfach fehlendem Planungsrecht oder vorliegender Nutzungskonflikte unklar
- Etwa die Hälfte der Fläche entfällt auf das ehem. SWB-Gelände an der Batteriestraße, das als potenzieller Reaktivierungsstandort im Konzeptteil betrachtet wird

## 1. Veranlassung

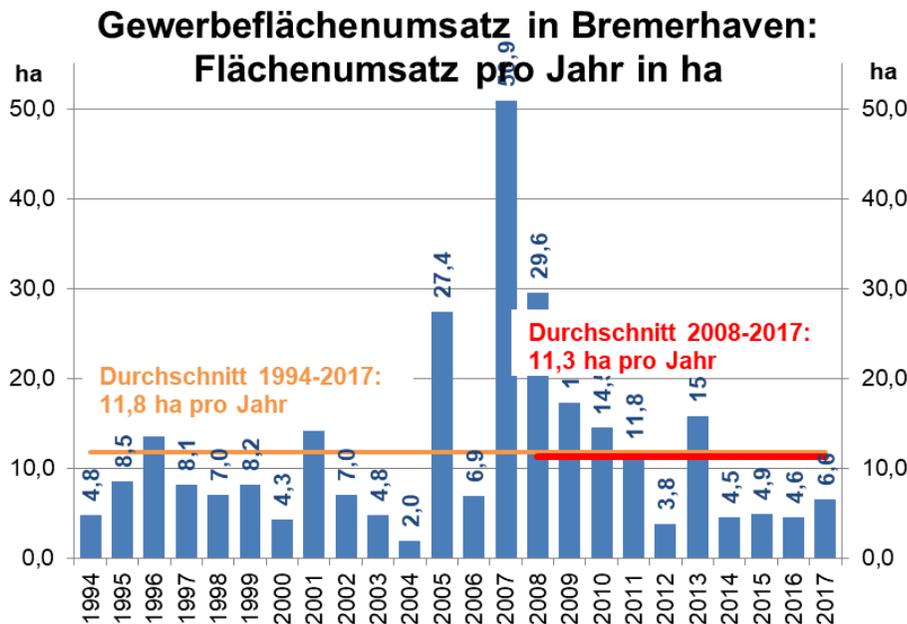
## 2. Wirtschaftliche und demografische Struktur- und Flächenanalyse

- ❖ Sozioökonomische Entwicklung
- ❖ Gewerbeflächenangebot in Bremerhaven und den umliegenden Gemeinden

### ❖ Flächenvermarktung in Bremerhaven

3. Ökonomische und demografische Entwicklungstrends
4. Quantitative und qualitative Bilanz:  
(Theoretische) Reichweite des Gewerbeflächenangebots
5. Fortentwicklung des Gewerbeflächenangebots der Stadt Bremerhaven
6. Fazit und Empfehlungen

- In Bremerhaven wurden von 1994 bis 2017 durchschnittlich 11,8 ha Gewerbefläche pro Jahr verkauft oder als Erbbaurecht vergeben. Zwischen 2008 und 2017 waren es 11,3 ha
- Der Durchschnittswert wird in vielen Jahren deutlich unterschritten, in konjunkturellen Hochzeiten jedoch häufig um ein Vielfaches übertroffen

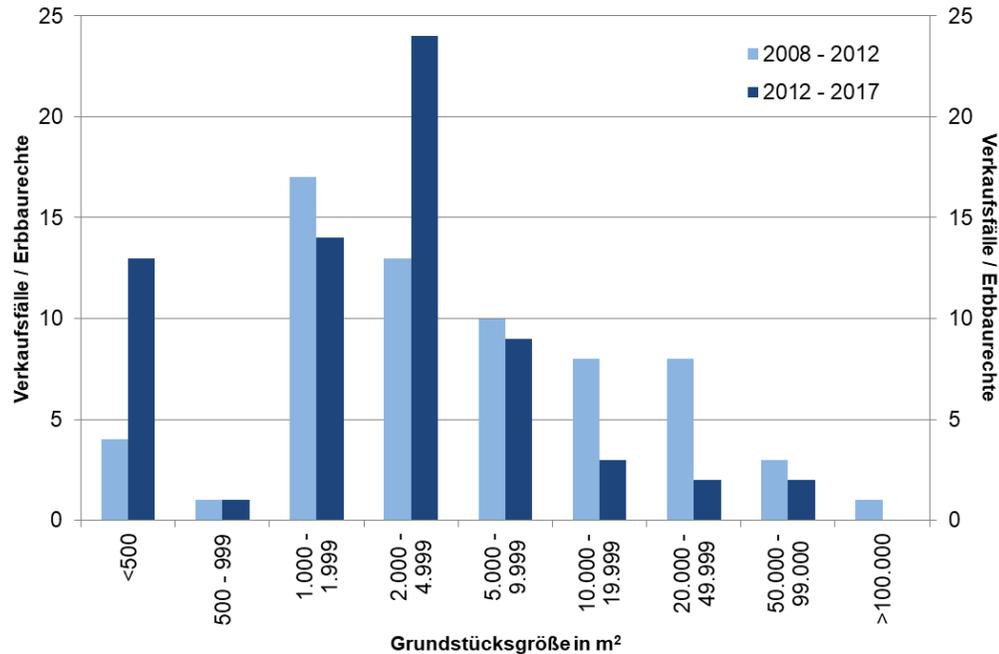


Anmerkung: Betrachtet werden Verkäufe von unbebauten Gewerbegrundstücken sowie Vergaben von Erbbaurechten

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte (GAG), Fischereihafen-Betriebsgesellschaft (FBG), eigene Berechnungen

- Den Spitzenwert markiert das Jahr 2007 mit einem Gewerbeflächenumsatz von fast 51 ha, gefolgt von 2005 und 2008 mit jeweils fast 30 ha
- Aus diesen gelegentlichen Spitzenwerten resultiert ein Vorhalterfordernis, um auf entsprechende Flächennachfragen zeitnah reagieren zu können
- Auch im Jahr 2018 war mit 13 ha allein durch die BIS vergebener Gewerbefläche, insbesondere im Norden der Stadt, ein hoher Flächenumsatz zu verzeichnen
- In Anbetracht der begrenzten Flächenreserven der Seestadt Bremerhaven ergibt sich daraus ein akuter Flächenengpass

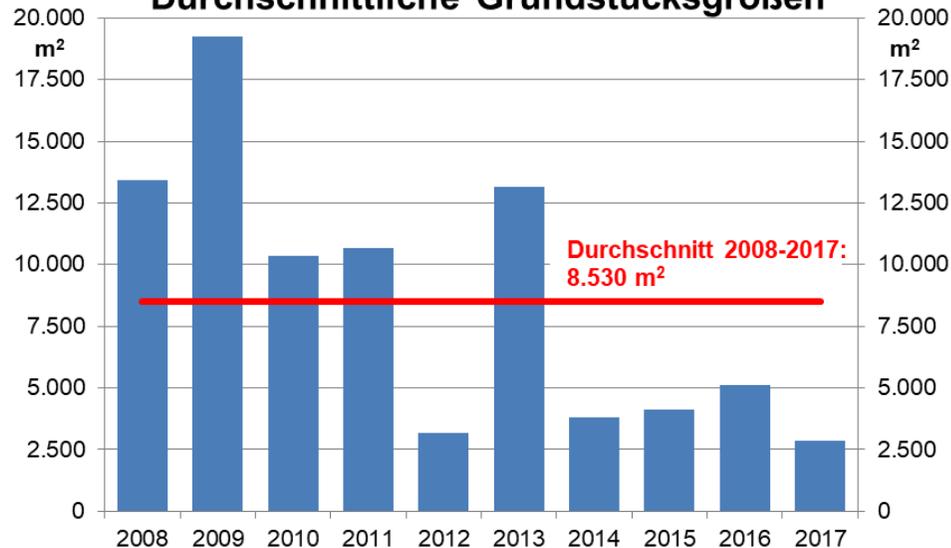
**Gewerbegrundstücke in Bremerhaven**  
Verkaufsfälle / Erbbaurechte nach Grundstücksgröße (m<sup>2</sup>)



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte (GAG), Fischereihafen-Betriebsgesellschaft (FBG), eigene Berechnungen

- Ca. 2/3 der Gewerbeflächenumsätze (insgesamt 87 Verkäufe und Abschlüsse langjähriger Erbbaurechte) seit 2008 betreffen Grundstücke mit weniger als 5.000 m<sup>2</sup> Größe. Seit 2012 fallen sogar 75 % der Vorgänge in diese Größenklasse
- Seit 2008 gab es nur 16 Verkäufe / Verpachtungen von Grundstücken mit Größen >2 ha

## Gewerbeflächenumsatz in Bremerhaven: Durchschnittliche Grundstücksgrößen



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte (GAG), Fischereihafen-Betriebsgesellschaft (FBG), eigene Berechnungen

- Zwischen 2008 und 2017 lag die Durchschnittsgröße der verkauften bzw. verpachteten Grundstücke bei ca. 8.500 m²
- Seit 2014 liegen die Jahresdurchschnitte zwischen 2.850 m² und 5.100 m²
- Die niedrigen Durchschnittswerte bestätigen die auf der vorherigen Seite beschriebene aktuell hohe Nachfrage nach kleinen und mittleren Gewerbegrundstücken



- Von kleineren Gewerbegrundstücken mit einer Größe bis 0,5 ha wurden zwischen 2008 und 2017 durchschnittlich 1,6 ha pro Jahr vermarktet
- Von mittelgroßen Grundstücken zwischen 0,5 ha bis unter 2,0 ha Größe wurden durchschnittlich 2,7 ha pro Jahr umgesetzt
- Insgesamt ergibt sich für die kleineren Gewerbegrundstücke bis unter 2 ha Größe ein durchschnittlicher Gewerbeflächenumsatz von 4,3 ha pro Jahr
- Bei den große Gewerbegrundstücken lag der durchschnittliche Umsatz bei 7,0 ha pro Jahr

	Durchschnittl. GE-Umsatz 2008 - 2017 ha pro Jahr
<b>insgesamt</b>	<b>11,3</b>
davon in den Grundstücksgrößenklassen	
bis unter 19.999 m <sup>2</sup>	4,3
größer 20.000 m <sup>2</sup>	7,0

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte (GAG),  
Fischereihafen-Betriebsgesellschaft (FBG),  
eigene Berechnungen

1. Veranlassung
2. Wirtschaftliche und demografische Struktur- und Flächenanalyse

## 3. Zukünftige Flächenbedarfe durch ökonomische und demografische Entwicklungstrends

### ❖ Entwicklungstrends

- ❖ Exogene Entwicklungen mit Einfluss auf Bremerhaven
  - ❖ Endogene Entwicklungspotenziale der Seestadt
  - ❖ Fazit zu den Entwicklungstrends
4. Quantitative und qualitative Bilanz:  
(Theoretische) Reichweite des Gewerbeflächenangebots
  5. Fortentwicklung des Gewerbeflächenangebots der Stadt Bremerhaven
  6. Fazit und Empfehlungen

- 
- An aerial photograph of the Bremerhaven harbor, showing the city's buildings, the harbor with several ships, and the surrounding greenery and infrastructure.
- Gesellschaftliche und vor allem wirtschaftliche Entwicklungen schlagen sich auch in der Nachfrage nach lokalen Gewerbeflächen nieder
  - Dabei sind großräumige, externe Entwicklungstrends, die von der regionalen Politik kaum zu beeinflussen sind, von regionalen, endogenen Entwicklungsimpulsen, die vor Ort eingeleitet und gesteuert werden, zu unterscheiden
  - In einer Grobbetrachtung der relevanten Trends im Juni 2018 sind aufgrund der Wirtschaftsstruktur der Seestadt Bremerhaven, ihrer internationalen Verflechtungen und der sich daraus ergebenden Wirkungsbeziehungen sowie der konjunkturellen Situation folgende Entwicklungstrends identifiziert worden, die eine Erhöhung bzw. Verringerung der in den letzten Jahren zu verzeichnenden Gewerbeflächennachfrage begründen:
    - ❖ Exogene Entwicklungstrends
      - Globalisierung, Welthandel und Hafenumschlag
      - Konjunktur- und Zinsentwicklung
      - Erneuerbare Energien: Offshore-Windenergie und E-Mobilität
    - ❖ Endogene Entwicklungstrends
      - Green Economics auf der Luneplate („Lune Delta - Gewerbegebiet für Green Economy“)
      - Wissenschaft und Forschung am Standort Bremerhaven

1. Veranlassung
2. Wirtschaftliche und demografische Struktur- und Flächenanalyse

## 3. Zukünftige Flächenbedarfe durch ökonomische und demografische Entwicklungstrends

- ❖ Entwicklungstrends

- ❖ **Exogene Entwicklungen mit Einfluss auf Bremerhaven**

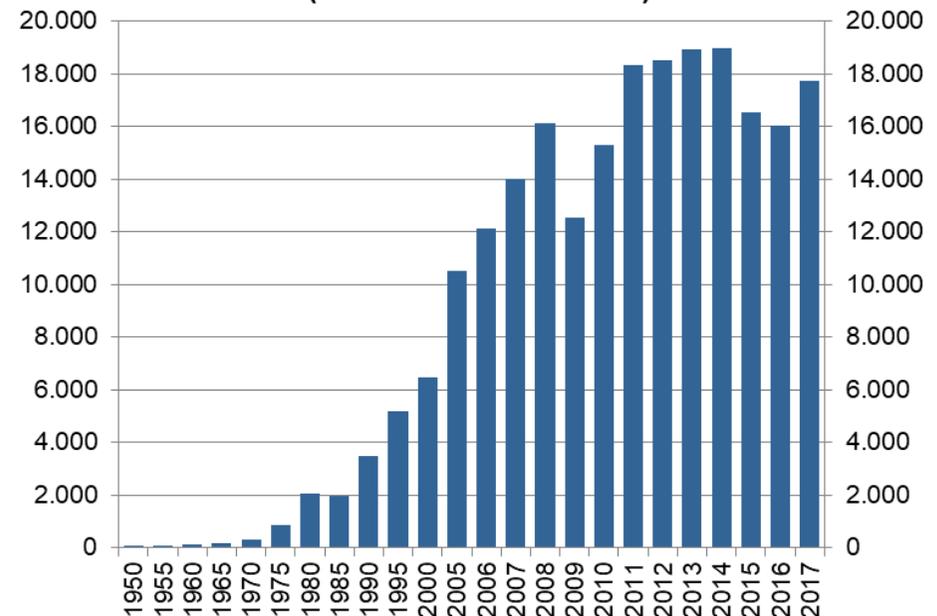
- ❖ Endogene Entwicklungspotenziale der Seestadt

- ❖ Fazit zu den Entwicklungstrends

4. Quantitative und qualitative Bilanz:  
(Theoretische) Reichweite des Gewerbeflächenangebots
5. Fortentwicklung des Gewerbeflächenangebots der Stadt Bremerhaven
6. Fazit und Empfehlungen

- Bremerhaven hat als zweitgrößter Hafen Deutschlands in den letzten Jahrzehnten in erheblichem Maße von der Globalisierung und dem Wachstum des Welthandels profitiert. Der Stand und die Entwicklungsperspektiven von Globalisierung und Welthandel sind somit für die Entwicklung Bremerhavens von hoher Bedeutung
- Die Globalisierung hat - gemessen am weltweiten Handelsvolumen - nach dem Einbruch im Zuge der Wirtschafts- und Finanzkrise der Jahre 2008 und 2009 zunächst wieder das Ausgangsniveau erreicht, ist aber danach nur langsam vorangeschritten
- In den Jahren 2015 und 2016 gab es erneut deutliche Rückgänge des weltweiten Handelsvolumens
- Die deutschen Exporte sind demgegenüber von ca. 950 Mrd. € im Jahr 2010 auf ca. 1.275 Mrd. € im Jahr 2017 um ca. 1/3 angestiegen (Importe + 30 % auf 1,03 Mrd. €)

**Handelsvolumen weltweit (Exporte)**  
(in Milliarden US-Dollar)



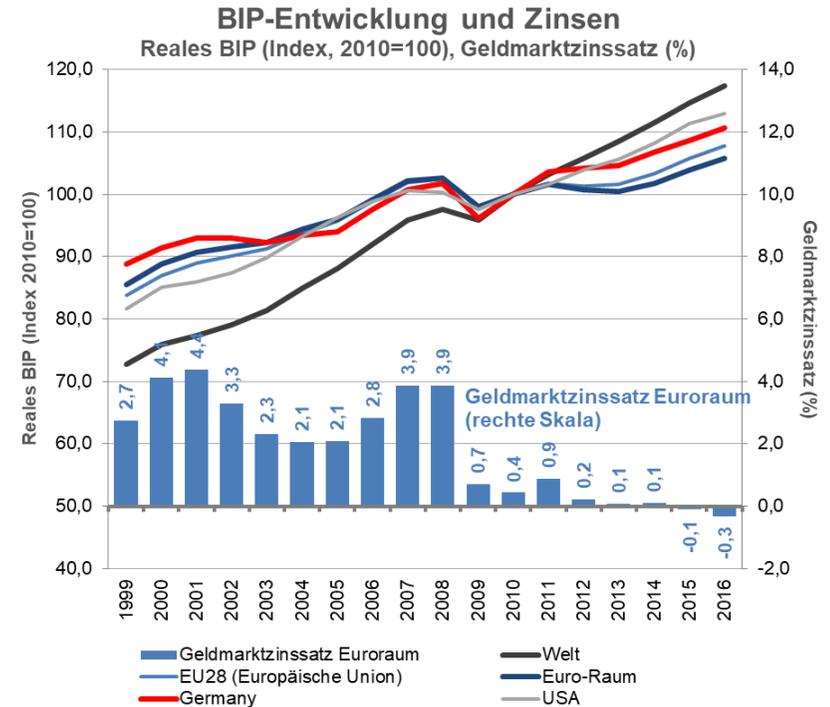
Quelle: BIS, Stark am Strom, KomSiS

- 
- An aerial photograph of a port area, showing a large body of water, several large industrial buildings, and a road leading to the waterfront. The image is positioned on the left side of the slide.
- Das Wachstum des deutschen Außenhandels und des Exportüberschusses ist damit weniger der Entwicklung des Welthandels und der Globalisierung geschuldet, sondern vielmehr der wechselkursbedingten Wettbewerbsfähigkeit der deutschen Wirtschaft und der guten Konjunktur im Inland
  - Der Welthandel und die Globalisierung sowie die deutsche und die weltweite Konjunktur sehen sich gegenwärtig mehreren Herausforderungen gegenüber, da sich derzeit viele internationale Beziehungen auf dem Prüfstand befinden und sich Verschiebungen von Märkten abzeichnen:
    - ❖ Die Außenhandelspolitik der USA mit den seit kurzem wieder erhobenen Importzöllen und die Reaktionen der Handelspartner reduzieren das Handelsvolumen deutlich. Die zukünftige Entwicklung des „Handelskrieges“ und des Welthandels ist zur Zeit unabsehbar
    - ❖ Auch die erneute Sanktionierung des Irans nach der Aufkündigung des Atomabkommens durch die USA reduzieren den internationalen Handel und führen zudem zu steigenden Rohölpreisen. Gerade letzteres ist eine Bedrohung der weltweiten Konjunkturentwicklung
    - ❖ Die Automobilbranche durchläuft derzeit einen grundlegenden Wandel der Antriebskonzepte vom Verbrennungsmotor hin zum Elektromotor. Die durch den „Dieselskandal“ ohnehin krisengeschüttelte Automobilindustrie ist für diesen technologischen Wandel derzeit schlecht gerüstet, während gerade chinesische Unternehmen zu den Marktführern bei den Elektro- und Wasserstoffantrieben gehören. Die Auswirkungen dieser Entwicklung auf die internationalen Handelsströme sind derzeit nicht absehbar, der exportstarken deutschen Automobilindustrie drohen Einbußen, wenn nicht aktiv gegen gesteuert wird.

- ❖ Eine wirtschaftliche Stabilisierung der Euro-Zone und ein Ende der Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank dürften mittelfristig zu einer Aufwertung des Euro und zu einer Verteuerung von Exporten aus dem Euroraum führen. Hiervon wäre insbesondere die exportintensive deutsche Wirtschaft betroffen. Ob preisbedingt steigende Importe einen Rückgang der Exporte im Hafenumschlag ausgleichen können, bleibt abzuwarten
- Die Konsequenzen der genannten Aspekte auf die Entwicklung der Globalisierung, des Welthandels und den Umschlag in den deutschen Seehäfen sind gegenwärtig nicht belastbar abzuschätzen.
- Eine Prognose des ISL aus dem Jahr 2015 zu den Umschlagspotenzialen der bremischen Häfen geht von einer volumenmäßigen Verdoppelung des Hafenumschlags in den Bremischen Häfen (+55 %) zwischen 2013 und 2030 aus. Ob diese Prognose angesichts der aktuellen Entwicklungen haltbar ist, scheint derzeit zumindest fraglich
- Gleichwohl sieht allein schon der Automobilumschlag einen zusätzlichen Flächenbedarf im zweistelligen Hektarbereich in Bremerhaven im Umfeld der Stadtbremischen Überseehäfen Bremerhaven, um konkurrenzfähig zu bleiben sowie das erwartete Wachstum abwickeln und optimieren zu können



- Die deutsche und die internationale Konjunktur befinden sich seit 2013 in einer fortgesetzten Aufschwungphase
- Der Aufschwung in Deutschland ist dabei maßgeblich dem historisch niedrigen Zinsniveau im Euro-Raum und dem niedrigen Euro-Wechselkurs geschuldet
- In Deutschland mehren sich aktuell die Anzeichen für eine Überhitzung der Konjunktur
- Das Wachstum in der Eurozone und eine allmählich steigende Inflation lassen ein Ende der extremen Niedrigzinspolitik im Euroraum erwarten



Quelle: BIS, Stark am Strom, KomSiS

- Die überhitzende Konjunktur, die Unsicherheiten im internationalen Handel und möglicherweise steigende Zinsen könnten eine Abkühlung der Konjunktur in Deutschland einleiten
- Auf dieser Basis ist zu vermuten, dass die Gewerbeflächennachfrage als nachlaufender Konjunkturindikator in diesem Jahr einen Höhepunkt mit mehr als 30 ha Flächenumsatz deutlich über dem langjährigen Durchschnitt erreicht und in den nächsten Jahren wieder unter den Durchschnitt sinkt
- Für diese Vermutung spricht auch, dass die aktuell niedrigen Zinssätze zu Vorzieheffekten führen könnten, mit denen Unternehmen Zinersparnisse erzielen wollen
- Die Struktur des Gewerbeflächenumsatzes in Bremerhaven bleibt damit aus konjunktureller Sicht in den nächsten Jahren unverändert. Eine Erhöhung oder Absenkung des langjährigen Durchschnittswertes von ca. 11,5 ha vermarkteter Gewerbefläche pro Jahr sind damit bei einer Trendprolongation in die Zukunft nicht erforderlich

- Bremerhaven ist mit verschiedenen namhaften Herstellern, Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen sowie eigens geschaffenen Infrastrukturen ein bedeutender Standort der Offshore-Windenergie in Deutschland und Europa
- Nachdem der Kapazitätsaufbau in der Offshore-Windenergie in Deutschland in den letzten Jahren hinter den ursprünglichen Planungen zurückgeblieben ist, ist bis 2020 eine Verdoppelung der installierten Leistung auf 6.500 MW vorgesehen. Bis 2030 sind weitere ca. 800 MW Zubau pro Jahr geplant
- Auch in den anderen europäischen Ländern und weltweit sind für die nächsten Jahre umfangreiche Projekte geplant. Die Offshore-Windenergiebranche Europas agiert herstellerseitig auf dem gesamten europäischen Markt, der wiederum durch die Regierungen über Ausschreibungen mengenmäßig gesteuert wird
- Durch die Offshore-Windenergiebranche hat es in den letzten Jahren mehrere flächenintensive Großansiedlungen in den Gewerbegebieten Südlicher Fischereihafen und Luneort gegeben
- Trotz der aktuell schwierigen Situation der Branche in Deutschland bestehen angesichts des anstehenden Kapazitätsausbau in der europäischen Offshore-Windenergie auch in Bremerhaven Chancen für eine zukünftig wieder positive Entwicklung in diesem Segment

- 
- An aerial photograph of the Bremerhaven harbor, showing the city's buildings, the waterfront, and the harbor area. The water is dark, and the sky is clear.
- Mit dem in der genehmigungsrechtlichen Überprüfung befindlichen Offshore-Terminal Bremerhaven und dem in der Entwicklung befindlichen Gewerbegebiet Westlicher Fischereihafen (ehem. Flugplatz Bremerhaven) sind weitere Flächenangebote und Infrastrukturen für die Offshore-Windenergiebranche in Planung
  - Da Großansiedlungen aus der Offshore-Windenergiebranche in Bremerhaven bereits im durchschnittlichen Flächenumsatz der letzten Jahre enthalten sind, erscheint eine Berücksichtigung zusätzlicher Flächenbedarf für die Branche in der Studie nicht erforderlich. Eine Korrektur des langjährigen durchschnittlichen Gewerbeflächenumsatzes von ca. 11,5 ha pro Jahr erscheint für die Abschätzung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs in Bremerhaven gegenwärtig nicht angebracht
  - Es lassen sich jedoch folgende Standortanforderungen für zukünftig benötigte Gewerbeflächen aus dieser Branche ableiten:
    - ❖ Sehr große Parzellen > 5 ha
    - ❖ Lage nahe des Seeschiff tiefen Wassers mit Schwerlastverlademöglichkeit
    - ❖ Lager- und Vorstauf Flächen im Umfeld der Umschlagsanlagen
  - Während der ersten Ansiedlungsphase der Offshore-Windenergie Anfang der 2000er Jahre hat sich gezeigt, dass nur tatsächlich existente Infrastrukturen Ansiedlungsinteressenten eine ausreichende Planungssicherheit bieten und Bremerhaven Vorteile im Standortwettbewerb verschaffen. Die geplanten Flächen im Gewerbegebiet Westlicher Fischereihafen inklusive der Infrastrukturen des OTB sind deshalb zeitnah zu realisieren

- Die Automobilbranche durchläuft derzeit einen grundlegenden Wandel der Antriebskonzepte vom Verbrennungs- hin zum Elektromotor
- Hinsichtlich der Energiespeichertechnologie konkurrieren derzeit wiederaufladbare Batterien mit Brennstoffzellen, die Wasserstoff zur Energiegewinnung benötigen
- Trotz der gegenwärtigen Tendenzen in Richtung der Batterietechnik ist es aufgrund von Praktikabilitätsvorteilen der Brennstoffzellentechnik nicht ausgeschlossen, dass sich diese letztlich durchsetzt
- Für die Herstellung von Wasserstoff werden in diesem Fall erhebliche Produktionskapazitäten benötigt, die effizient auch in Bremerhaven entstehen könnten, wo die Offshore-Stromtrassen anlanden (Power-To-Gas)
- Diese Entwicklung kann zukünftig Ansiedlungspotenziale für Bremerhaven bieten, die aktuell flächenmäßig für die Seestadt aber nicht abschätzbar sind, da es sich gegebenenfalls um wenige Großansiedlungen im Bundesgebiet handeln wird
- Um bei der eventuellen Implementierung dieser Technologie wettbewerbsfähig um Ansiedlungen konkurrieren zu können, ist eine Flächenvorhaltung im mittleren zweistelligen Hektarbereich für industrielle Ansiedlungen - in diesem Fall aus dem Bereich der chemischen Industrie - erforderlich, bestenfalls in Ufernähe
- Wegen nur geringer Vorlaufzeiten bei der Einführung neuer Technologien ist auch eine vollständige technisch Erschließung im Standortwettbewerb sinnvoll

1. Veranlassung
2. Wirtschaftliche und demografische Struktur- und Flächenanalyse

## 3. Zukünftige Flächenbedarfe durch ökonomische und demografische Entwicklungstrends

- ❖ Entwicklungstrends
- ❖ Exogene Entwicklungen mit Einfluss auf Bremerhaven

### ❖ Endogene Entwicklungspotenziale der Seestadt

- ❖ Fazit zu den Entwicklungstrends
4. Quantitative und qualitative Bilanz:  
(Theoretische) Reichweite des Gewerbeflächenangebots
  5. Fortentwicklung des Gewerbeflächenangebots der Stadt Bremerhaven
  6. Fazit und Empfehlungen

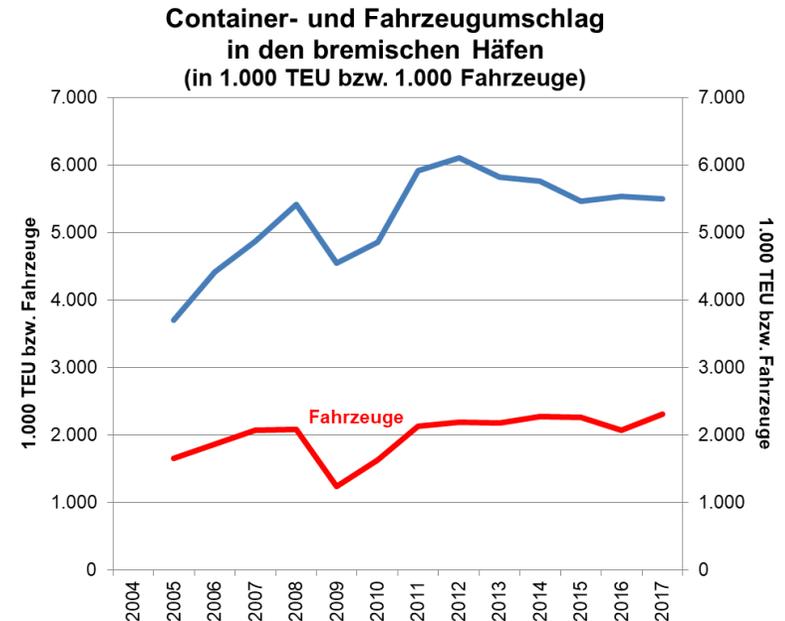
- 
- An aerial photograph of the Bremerhaven harbor, showing the city's buildings, the harbor with several ships, and the surrounding green spaces and infrastructure.
- Die Wirtschaft in Bremerhaven entwickelt sich in vielen Bereichen entlang der Nachhaltigkeitsmaxime einer „Green Economy“:
    - ❖ Die greenports-Strategie soll eine nachhaltige Ausrichtung von Hafenumschlag und Logistik gewährleisten
    - ❖ Die Schwerpunktbranche Lebensmittelwirtschaft produziert möglichst ressourcenschonend, und nachhaltig qualitätsbewusst
    - ❖ Die Offshore-Windenergie steht als Kernelement der Energiewende per se für nachhaltiges Wirtschaften
    - ❖ Weitere Marktsegmente im Bereich der Offshore-Windenergie befinden sich in der Erschließung, z. B. der Rückbau und die Entsorgung von Altanlagen
    - ❖ Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen sowie Netzwerkknoten aus den Bereichen Klima- und Meeresforschung, Fischerei sowie Windenergie runden das Nachhaltigkeitsthema ab
  - Dem Leitbild einer energie- und ressourcenschonenden Green Economy folgend, möchte die Stadt Bremerhaven die Bereiche Ökonomie, Ökologie, Wissenschaft und Soziales unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten verzahnen und in möglichst allen Bereichen der Stadtentwicklung zur Anwendung bringen

- 
- An aerial photograph of a port area, showing a river or canal, several large industrial buildings, and a road. The water is dark, and the buildings are mostly grey and white. There are some green spaces and trees scattered throughout the area.
- Im Sinne dieses Leitbildes entwickelt die BIS ein nachhaltiges Gewerbegebiet im Bereich Luneplate („Lune Delta - Gewerbegebiet für Green Economy“), das ressourcensparend sein soll und auf Unternehmen abzielt, die besonders nachhaltig wirtschaften wollen
  - Verschiedene „grüne“ Komponenten eines nachhaltigen Gewerbegebietes sollen bereits im Bebauungsplan festgelegt werden, z. B.:
    - ❖ Dezentrale, lokale, bis zu 100 % regenerative Energieversorgung für Wärme und Strom durch Nutzung von Abwärme, Geothermie, Solarwärme etc.
    - ❖ Extensive Begrünung der Gebäudedächer
    - ❖ Regenwasserrückhaltung und Brauchwassernutzung
    - ❖ ÖPNV-Anbindung und moderne Mobilitätskonzepte (Carpooling, Radwege)
    - ❖ Gleisanschluss für Gewerbebetriebe
    - ❖ Hohe Aufenthaltsqualität im Freiraum im direkten Umfeld der Betriebe
    - ❖ Abfallvermeidung und ganzheitliche Reststoffverwertung
    - ❖ Rückbaubarkeit, Kreislauffähigkeit von Baustoffen und Produkten
    - ❖ Quartiersentwicklung an DGBN-Kriterien und für öffentliche Gebäude auch C2C-Anforderungen
  - Ausweisung von Flächen für eine soziale Infrastruktur:
    - ❖ Arbeitsplatznahe Krippe und Kita, ab Ausbaustufe 2/3
    - ❖ Arbeitsplatznahe Flächen für Regeneration, Sport und Erholung

- Für das nachhaltige Gewerbegebiet sind im geplanten Gewerbeareal auf der Luneplate („Lune Delta“) insgesamt 150 ha Fläche (brutto) vorgesehen. Aufgrund des konzeptbedingten hohen Anteils an Grünflächen z. B. für dezentrale Regenwasserversickerung ist mit einer Grundstücksfläche von ca. 85 ha zu rechnen
- Das geplante Gewerbegebiet „Lune Delta“ ist tendenziell auf die Ansiedlung von kleinen und mittleren Unternehmen wie auch einzelnen Großbetrieben zugeschnitten bzw. kann in der Entwicklung dem jeweiligen Bedarf angepasst werden
- Aufgrund der thematischen Platzierung des Projektes in einem Wachstumsmarkt der Stadt einerseits sowie der geplanten, hochwertigen Gestaltung des öffentlichen Raums und der umfassenden Ansiedlungsvorgaben andererseits wird für das Gewerbegebiet Lune Delta von einer zu erwartenden durchschnittlichen Flächenvermarktung in Höhe von 2 ha pro Jahr ausgegangen. Etwa die Hälfte davon kann als zusätzlicher, durch das Projekt begründeter Grundstücksumsatz betrachtet werden

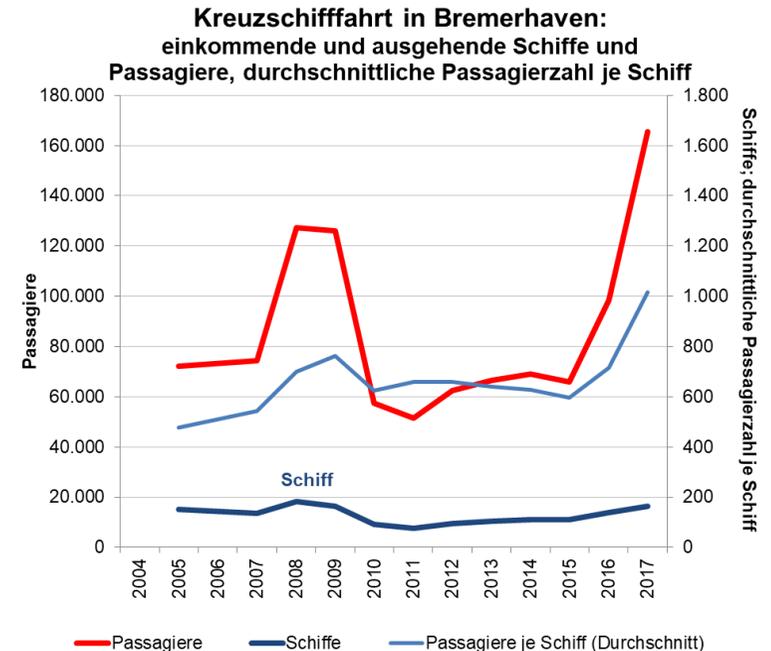
- 
- An aerial photograph of a port area, showing various buildings, roads, and waterways. The image is positioned on the left side of the slide, partially overlapping the text area.
- Die Maritime Wirtschaft umfasst als Querschnittsbranche verschiedene Wirtschaftszweige, darunter
    - ❖ Hafenumschlag
    - ❖ Hafenlogistik
    - ❖ Schiffbau
    - ❖ Maritime Zulieferindustrie
    - ❖ Reedereien und andere Dienstleister mit Bezug zur Schifffahrt und zum Schiffbau
    - ❖ Forschung und Entwicklung mit maritimem Bezug
  - Der Nukleus der Maritimen Wirtschaft sind die Häfen im Land Bremen, die zusammen den zweitgrößten Universalhafen in Deutschland und den viertgrößten in Europa bilden. Die Bremischen Häfen gehören damit zu den bedeutendsten maritimen Standorten Europas
  - Insgesamt sind im Land Bremen etwa 33.000 Beschäftigte direkt von der Seeverkehrswirtschaft (Hafenwirtschaft, Logistik, Dienstleistungen) abhängig, weitere 26.300 sind der hafenbezogenen Wirtschaft (hafenabhängige Industrie, Groß- und Außenhandel) zuzurechnen. Hinzu kommen ca. 18.000 indirekt vom Hafen abhängige Beschäftigte, insbesondere bei Zulieferern (ISL 2017)
  - Dem Bereich Maritime Wirtschaft und Logistik sind mehr als 1.300 Unternehmen zuzurechnen

- Aufgrund der engen räumlichen und wirtschaftlichen Verflechtung der stadtbremischen Überseehäfen Bremerhaven und des Fischereihafens Bremerhaven mit dem Bremerhavener Stadtgebiet ist eine Zuordnung der Effekte zum Standort Bremerhaven schwierig. Präzise Aussagen sind jedoch für den Hafenumschlag in Bremerhaven möglich
- Der Containerumschlag in Bremerhaven stagniert nach einem starken Wachstum in den 2000er Jahren und der Erholung nach Wirtschafts- und Finanzkrise der Jahre 2008/2009 seit 2014 bei ca. 5.5 Mio TEU pro Jahr
- Der Automobilumschlag in Bremerhaven ist von 2016 auf 2017 um ca. 250.000 Fahrzeuge gestiegen (+11,5 %), nachdem er lange bei ca. 2,2 Mio. Fahrzeugen stagnierte
- Für den Automobilumschlag besteht zur Zeit ein zusätzlicher Flächenbedarf im zweistelligen Hektarbereich im Umfeld der Stadtbremischen Überseehäfen Bremerhaven, um den zu erwartenden Autoumschlag abwickeln und optimieren zu können (siehe auch vorheriges Kapitel)



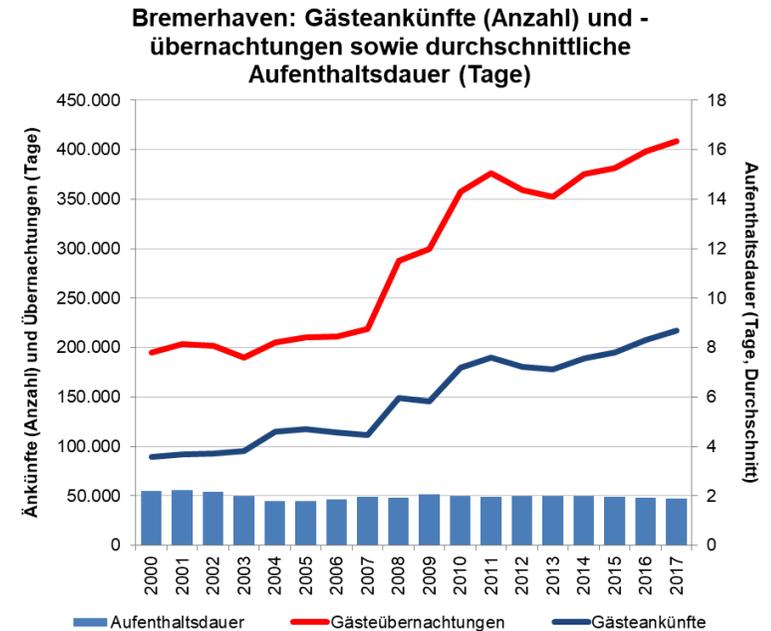
Quelle: Der Senator für Wirtschaft und Häfen

- Das Kreuzfahrtgeschäft in Bremerhaven hat sich seit 2015 deutlich belebt. So hat sich die Zahl der einkommenden und ausgehenden Kreuzfahrtpassagiere von 2015 bis 2017 um das Zweieinhalbfache auf ca. 165.000 Passagiere erhöht
- Da die Zahl der Schiffe nur um ca. 50 % angestiegen ist, hat sich auch die Zahl der Passagiere je Schiff von ca. 610 im Jahr 2015 auf 1.185 im Jahr 2017 fast verdoppelt
- Der Boom in der Kreuzfahrtbranche lässt ein weiteres Wachstum dieses Segments in Bremerhaven erwarten
- Daraus könnte zukünftig eine zusätzliche Flächennachfrage im Umfeld der Columbus-Cruise-Kaje entstehen, sowohl für eine entsprechende Erweiterung des Kreuzfahrtterminals als auch für Parkplätze für eincheckende Kreuzfahrtpassagiere. Es wird davon ausgegangen, dass diese Effekte in den Flächenansprüchen der Hafenvirtschaft berücksichtigt sind



Quelle: Der Senator für Wirtschaft und Häfen

- In Bremerhaven wurden in den 2000er Jahren mehrere touristische Großprojekte realisiert (Klimahaus, Auswandererhaus etc.). Unter anderem durch diese Projekte hat sich nicht nur die Zahl der Tages-touristen auf aktuell etwa 1,8 Mio. pro Jahr erhöht, sondern auch die Übernachtungszahlen von Touristen haben sich seit 2007 fast verdoppelt
- Auch wenn derzeit keine neuen touristischen Großprojekte in Planung sind, schlägt sich die Belebung der Innenstadt derzeit in einer Aufwertung der Stadtquartiere im Umfeld des Alten und Neuen Hafens nieder
- Da einerseits die flächenintensiven Projekte der 2000er Jahre im durchschnittlichen Flächenumsatz seit 1994 enthalten sind und keine zusätzliche Flächennachfrage durch neue Großprojekte zu erwarten ist, andererseits aber die innerstädtische Belebung durch den Tourismus eine zusätzliche Grundstücksnachfrage generiert, wird insgesamt von einem ausgeglichenen Nettoeffekt des Tourismus auf die zukünftige Flächennachfrage ausgegangen



Quelle: Statistisches Landesamt Bremen

- Die Lebensmittelwirtschaft mit einer jährlichen Wertschöpfung von über 160 Milliarden € ist der drittgrößte Wirtschaftszweig in Deutschland
- Bremerhaven ist ein wichtiger Standort der Lebensmittelwirtschaft in Deutschland. Vor allem die Fischwirtschaft mit mehr als 4.000 Beschäftigten ist von herausragender Bedeutung: So ist Bremerhaven der größte Fischverarbeitungsstandort Deutschlands mit einem Marktanteil von mehr als 50%
- In Bremerhaven finden sich große Player der Branche (z. B. Frozen Fish, Frosta, Nordsee; Deutsche See, Transgourmet) genauso wie zahlreiche kleinere, aber hoch innovative Fischverarbeitungsunternehmen, Handels- und Distributionsunternehmen, Verpackungsindustrie, Kühleishersteller sowie ein Netz von Einrichtungen in der Forschung und Entwicklung (Hochschule Bremerhaven, Zentrum für Aquakulturforschung, IMARE, BioNord)
- In der Branche Lebensmittel- und Fischwirtschaft in Bremerhaven besteht - wie in jeder anderen Branche auch - fortlaufend ein Anpassungsbedarf an die Marktentwicklung, der sich auch in einer Grundstücksnachfrage niederschlagen kann
- Im nördlichen Fischereihafen, wo sich die Branchenakteure räumlich konzentrieren, bestehen nur sehr begrenzte räumliche Erweiterungs- und Verlagerungsmöglichkeiten
- Auch wenn aktuell kein zusätzlicher Flächenbedarf für die Lebensmittel- und Fischwirtschaft erkennbar ist, sind aufgrund der strukturellen Bedeutung der Branche Flächenpotenziale für zukünftige Erweiterung bzw. Verlagerung vorzuhalten

- Bremerhaven hat in den letzten Jahren mehrere Forschungsinstitute und andere Einrichtungen aus dem Bereich Forschung und Entwicklung erfolgreich in der Stadt ansiedeln (z. B. IWES Fraunhofer Institut für Windenergie und Energiesystemtechnik, DLR, Johann Heinrich von Thünen-Institut ) und bestehende wissenschaftliche Einrichtungen vergrößern (z. B. Alfred-Wegener-Institut für Polar- und Meeresforschung, AWI und Hochschule Bremerhaven) können
- Seit 2005 hat sich dem entsprechend nicht nur die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Bereich Wissenschaft und Forschung in Bremerhaven auf aktuell ca. 5.300 nahezu verdoppelt, sondern auch der Anteil an allen soz.-pfl. Beschäftigten hat sich um 3,8 Prozentpunkte auf 10,1 % erhöht
- Auch aus dem Bereich Forschung und Entwicklung heraus ist kontinuierlich mit einer Gewerbeflächennachfrage zu rechnen, da neben der Neuansiedlung bzw. Erweiterung von F&E-Einrichtungen auch mit Ausgründungen und komplementären Ansiedlungen zu rechnen ist
- Aus diesem Grund scheint eine Korrektur des durchschnittlichen Flächenumsatzes in Bremerhaven nicht erforderlich, da zwar nicht mit weiteren F&E-Einrichtungen zu rechnen ist, dies aber durch die Spin-Offs und ähnliche Ansiedlungen mit F&E-Bezug kompensiert wird

1. Veranlassung
2. Wirtschaftliche und demografische Struktur- und Flächenanalyse

## 3. Zukünftige Flächenbedarfe durch ökonomische und demografische Entwicklungstrends

- ❖ Entwicklungstrends
- ❖ Exogene Entwicklungen mit Einfluss auf Bremerhaven
- ❖ Endogene Entwicklungspotenziale der Seestadt

### ❖ Fazit zu den Entwicklungstrends

4. Quantitative und qualitative Bilanz:  
(Theoretische) Reichweite des Gewerbeflächenangebots
5. Fortentwicklung des Gewerbeflächenangebots der Stadt Bremerhaven
6. Fazit und Empfehlungen

- 
- An aerial photograph of the Bremerhaven harbor, showing the city's buildings, the harbor area with ships, and the surrounding landscape.
- Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die zukünftige Flächenvermarktung in Bremerhaven in den nächsten Jahren weiterhin um den langjährigen Durchschnitt von ca. 11,5 ha pro Jahr schwanken wird
  - Dabei sind Vermarktungs-Peaks bis zum vierfachen des Durchschnittsumsatzes u.a. durch Großansiedlungen aus den Bereichen Offshore-Windenergie, Logistik und Autoumschlag sowie Lebensmittelwirtschaft einzuplanen und entsprechende Flächenreserven vorzuhalten
  - Aus den betrachteten endogenen und exogenen Entwicklungstrends heraus können folgende Änderungen am zu erwartenden Flächenumsatz der nächsten Jahre abgeleitet werden:
    - ❖ Zusätzlicher Flächenbedarf im zweistelligen Hektarbereich im Norden der Stadt im Umfeld der Stadtbremischen Überseehäfen Bremerhaven zur Erweiterung und Optimierung des Umschlagsbetriebs in den Häfen
    - ❖ Steigerung des durchschnittlichen Flächenumsatzes ab 2021 um 1 ha pro Jahr auf Grund des geplanten Green-Economy-Gewerbegebiets auf der Luneplate („Lune Delta - Gewerbegebiet für Green Economy“)

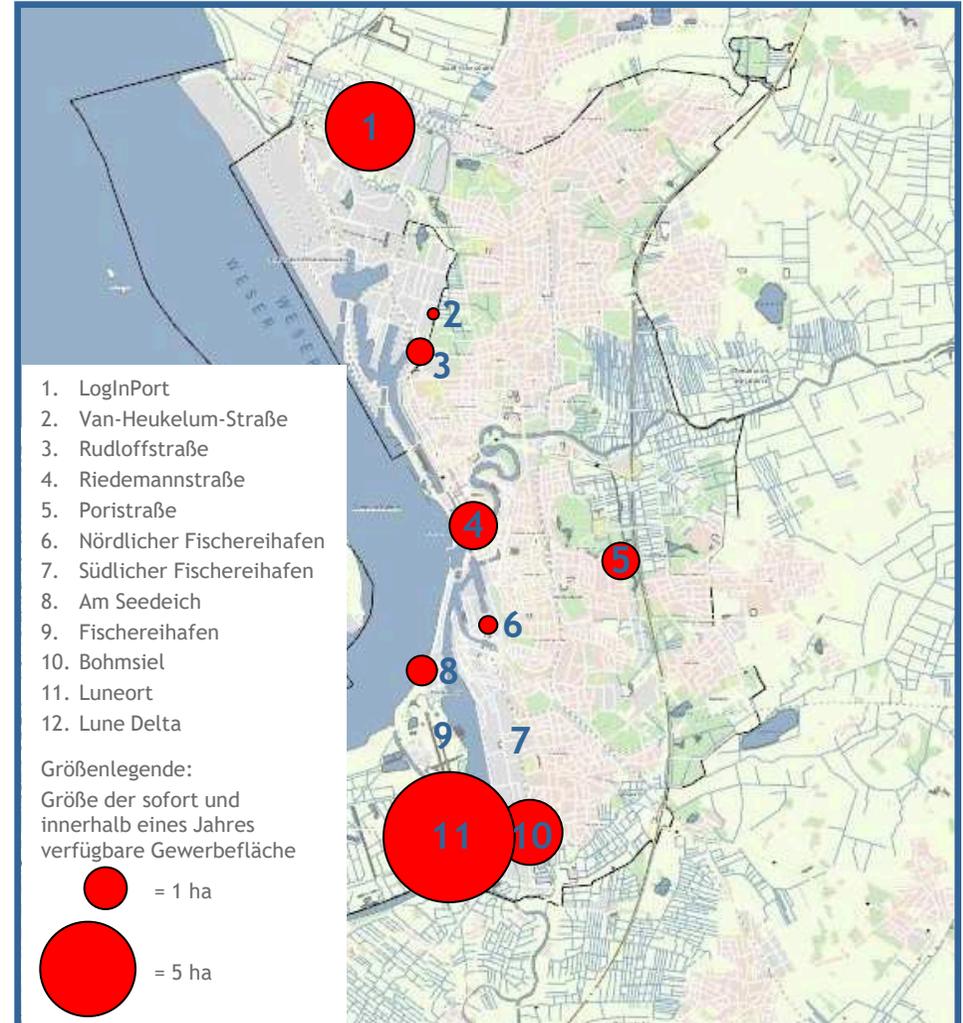
1. Veranlassung
2. Wirtschaftliche und demografische Struktur- und Flächenanalyse
3. Ökonomische und demografische Entwicklungstrends
- 4. Quantitative und qualitative Bilanz:  
(Theoretische) Reichweite des  
Gewerbeflächenangebots**
5. Fortentwicklung des Gewerbeflächenangebots der Stadt Bremerhaven
6. Fazit und Empfehlungen



- Die Bilanzierung von Gewerbeflächenangebot und -nachfrage in diesem Abschnitt findet zunächst auf Basis des tatsächlich verfügbaren Grundstücksangebots und der realisierten Umsätze der vergangenen Jahre statt
- Tatsächlich verfügbare Grundstücke sind in der vorliegenden Abgrenzung solche, die, mit Baurecht versehen, vollerschlossen sofort erworben werden können. Hinzu kommen die Grundstücke, für die ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt und die innerhalb von maximal einem Jahr vollständig mit Infrastruktur erschlossen sein könnten (später verfügbare Flächen)
- Um das Marktgeschehen angemessen zu berücksichtigen, wird in der Tabelle auf der folgenden Seite deutlich gemacht, dass lediglich etwa die Hälfte der augenblicklich optionierten Flächen tatsächlich verkauft wird. Dem später verfügbaren Gewerbeflächenangebot wird deshalb neben den unerschlossenen Flächen auch die Hälfte der optionierten Grundstücke zugerechnet
- Da Ansiedlungen nicht beliebig kombiniert werden können, erfolgt eine Differenzierung nach kleinen und mittleren Unternehmen bis unter 2 ha Flächenbedarf und Großansiedlungen mit mehr als 2 ha benötigter Grundstücksfläche

	voraussichtl. insgesamt verfügbar	Gewerbeflächenangebot (ha)					
		Großansiedlungen (ab 2 ha)			Kleine / mittlere Ansiedlungen (bis 2 ha)		
		sofort verfügbar	später verfügbar		sofort verfügbar	später verfügbar	
		wg. fehlender technischer Erschließung	aus nicht realisierten Optionen		wg. fehlender technischer Erschließung	aus nicht realisierten Optionen	
<b>Bremerhaven, Stadt</b>	<b>77,7</b>	<b>7,6</b>	<b>26,8</b>	<b>17,3</b>	<b>6,4</b>	<b>13,2</b>	<b>6,5</b>
<b>Bremerhaven-Nord</b>	<b>17,9</b>	<b>4,4</b>		<b>13,2</b>			<b>0,3</b>
Gewerbegebiet LogInPort	17,6	4,4		13,2			
Gewerbegebiet Van-Heukelum-Straße	0,3				0,0		0,3
<b>Bremerhaven-Mitte</b>	<b>9,7</b>		<b>3,0</b>		<b>1,5</b>	<b>3,0</b>	<b>2,2</b>
Gewerbegebiet Rudloffstraße	1,7		0,5			0,5	0,7
Gewerbegebiet Riedemannstraße	5,0		2,5		0,0	2,5	
Gewerbegebiet Poristraße	3,0				1,5		1,5
<b>Bremerhaven-Süd</b>	<b>50,2</b>	<b>3,2</b>	<b>23,8</b>	<b>4,1</b>	<b>4,9</b>	<b>10,2</b>	<b>4,1</b>
Gewerbegebiet Nördlicher Fischereihafen	0,7				0,7		
Gewerbegebiet Südlicher Fischereihafen		0,0			0,0		
Gewerbegebiet Am Seedeich	2,0				2,0		
Gewerbegebiet Westlicher Fischereihafen (ohne Vorstau OTB)							
Gewerbegebiet Bohmsiel	9,5	0,7		4,1	0,7		4,1
Gewerbegebiet Luneort	38,0	2,5	23,8		1,5	10,2	
Gewerbeareal Luneplate							

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis BIS, Stark am Strom





- In der nebenstehenden Tabelle ist der jährliche Gewerbeflächenbedarf in Bremerhaven als Grundlage für die Berechnung der theoretischen Reichweite des Gewerbeflächenangebots dargestellt
- Um die Marktsegmente angemessen würdigen zu können, ist der Bedarf nach Ansiedlungsgrößen untergliedert
- Der voraussichtliche jährliche Flächenbedarf beläuft sich auf insgesamt 11,3 ha und resultiert vollständig aus dem Grundumsatz
- Der zukünftig ggf. anfallende Zusatzbedarf ist für die aktuelle Reichweitenermittlung irrelevant und bleibt deshalb unberücksichtigt
- Der zusätzlich aufgeführte Maximalbedarf verdeutlicht den theoretischen Charakter der Reichweitenberechnung. Nachfragespitzen können die kalkulierte Reichweite deutlich verkürzen. Daraus lässt sich das Erfordernis einer Flächenvorratshaltung ableiten

	Voraussichtl. Gewerbeflächenbedarf			
	pro Jahr (Durchschnittswert)			jährl. Maximalbedarf (Umsatz 2008) ha
	insgesamt ha	Grundumsatz <sup>1)</sup> ha	Zusätzl. Bedarf <sup>2)</sup> ha	
<b>insgesamt</b>	<b>11,3</b>	<b>11,3</b>	<b>0,0</b>	<b>29,6</b>
nach Grundstücksgrößenklassen				
kleine bis mittlere Ansiedlungen bis unter 2 ha	<b>4,3</b>	4,3	(1)	7,1
Großansiedlungen mit 2 ha und mehr	<b>7,0</b>	7,0	(30-50)	22,4

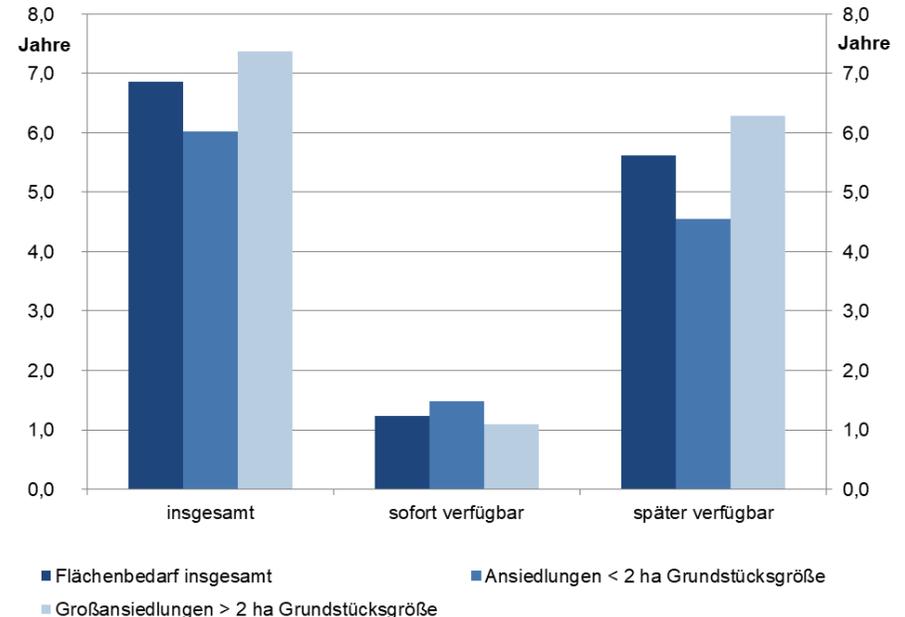
1) Durchschnittliche Flächenvermarktung von 2008 bis 2017

2) Gemäß Kapitel Entwicklungstrends. Da die Zusatznachfrage im Green Economy Park erst nach dessen Fertigstellung eintreten wird, wird sie bei der Reichweitenberechnung nicht berücksichtigt. Gleiches gilt für den einmaligen Bedarf von bremenports

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis BIS, Stark am Strom, KomSiS, FBG, Gutachterausschuss für Grundstückswerte

- Unter Berücksichtigung des durchschnittlichen Flächenbedarfs
  - ❖ reicht das sofort verfügbare Gewerbeflächenangebot nur noch für ca. 1 Jahr
  - ❖ ist das sofort bzw. kurzfristig verfügbare Gewerbeflächenangebot in einem Zeitraum von fünf bis sechs Jahren erschöpft
- Legt man die sehr hohen Vermarktungswerte des Jahres 2008 zu Grunde, ist das sofort verfügbare Flächenangebot bei den kleinen und mittleren Ansiedlungen in etwa eineinhalb Jahren, bei Großansiedlungen in etwa einem Jahr erschöpft
- Die Expansionswünsche der bremischen Hafen- und Logistikwirtschaft (zwischen Juni und August 2018 wurden 17 ha vergeben) führen bereits jetzt rechnerisch zu einem vollständigen Ausverkauf aller für Großansiedlungen geeigneter, sofort und kurzfristig verfügbarer Gewerbegrundstücke in der Stadt, unabhängig von deren Lage in Bremerhaven

**Bremerhaven: Theoretische Reichweite des aktuellen Gewerbeflächenangebots in Jahren**



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis BIS, Stark am Strom, FBG, Gutachterausschuss für Grundstückswerte

- Praktikabel ist für die Hafenwirtschaft ausschließlich eine Expansion in unmittelbarer Nähe des Überseehafengebiets
- Dort sind jedoch, auch bei Berücksichtigung von vermutlich nicht zum Zuge kommender Optionierung, lediglich etwa 18 ha Fläche kurzfristig verfügbar. Aufgrund fehlender geeigneter, planungsreifer Flächen für weitere Gewerbegebiete im Bremerhavener Norden sind dort auch kurz- und mittelfristig keine zusätzlichen Flächenangebote zu erwarten
- Im Süden der Seestadt sind zwar große unerschlossene und geplante Gewerbeflächen vorhanden, das sofort verfügbare Flächenangebot ist jedoch begrenzt. Hier sollte zeitnah mit der Vervollständigung der technischen Erschließung der Flächen begonnen werden



1. Veranlassung
2. Wirtschaftliche und demografische Struktur- und Flächenanalyse
3. Ökonomische und demografische Entwicklungstrends
4. Quantitative und qualitative Bilanz:  
(Theoretische) Reichweite des Gewerbeflächenangebots

## 5. Fortentwicklung des Gewerbeflächenangebots der Stadt Bremerhaven

### ❖ Schwerpunkte der Gewerbeflächenkonzeption

- ❖ Baureife für unerschlossene Gewerbegebiete
  - ❖ Beschleunigte Planung weiterer Gewerbegebiete
  - ❖ Neue Flächenangebote für kleine und mittlere Unternehmen (Prüfstandorte)
  - ❖ Neue Flächenangebote für Großansiedlungen (Prüfstandorte)
  - ❖ Intensivierung der Stadt-Umland-Kooperation
  - ❖ Revitalisierung und Aufwertung
  - ❖ Profilierung der Gewerbeflächenangebote
6. Fazit und Empfehlungen

- 
- An aerial photograph of the Bremerhaven harbor, showing the city's buildings, the waterfront, and the harbor area with various structures and green spaces.
- Die vorangegangenen Arbeitsschritte zeigen ein nur noch sehr geringes Angebot an sofort verfügbaren Gewerbeflächen in Bremerhaven, dem eine anhaltend hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen gegenübersteht
  - Daraus ergeben sich folgende Ansätze für eine Weiterentwicklung des Bremerhavener Gewerbeflächenangebots:
    - ❖ Kurzfristige Herstellung der Baureife in unerschlossenen Gewerbegebieten, insbesondere im Gewerbegebiet Luneort
    - ❖ Beschleunigte Entwicklung der in Planung befindlichen Gewerbegebiete im westlichen Fischereihafen (ehem. Flughafen) und im „Lune Delta - Gewerbegebiet für Green Economy“ auf der Luneplate
    - ❖ Zeitnahe Schaffung zusätzlicher Flächenangebote
      - im Norden und in der Mitte der Stadt für kleinteiliges Gewerbe
      - im Umfeld der Überseehäfen für Großansiedlungen aus dem Bereich Logistik und Industrie, insbesondere für die Entwicklungsplanungen der Hafenwirtschaft
    - ❖ Intensivierung der Zusammenarbeit mit den Umlandgemeinden im Projekt „Stark am Strom“ und Erwägung eines interkommunalen Gewerbegebiets
    - ❖ Aktivierung von brachgefallenen Privatflächen für kleinteilige Gewerbeflächenangebote an sonstigen bestehenden, teilweise solitären, älteren gewerblichen Standorten
    - ❖ Profilierung der verfügbaren Flächenangebote, um bei Ansiedlungen Synergieeffekte zu erzielen und gegenseitig Beeinträchtigungen zu vermeiden
  - Die Maßnahmen werden im weiteren Verlauf des Kapitels 5 detailliert beschrieben

1. Veranlassung
2. Wirtschaftliche und demografische Struktur- und Flächenanalyse
3. Ökonomische und demografische Entwicklungstrends
4. Quantitative und qualitative Bilanz:  
(Theoretische) Reichweite des Gewerbeflächenangebots

## 5. Fortentwicklung des Gewerbeflächenangebots der Stadt Bremerhaven

❖ Schwerpunkte der Gewerbeflächenkonzeption

### ❖ Baureife für unerschlossene Gewerbegebiete

- ❖ Beschleunigte Planung weiterer Gewerbegebiete
- ❖ Neue Flächenangebote für kleine und mittlere Unternehmen (Prüfstandorte)
- ❖ Neue Flächenangebote für Großansiedlungen (Prüfstandorte)
- ❖ Intensivierung der Stadt-Umland-Kooperation
- ❖ Revitalisierung und Aufwertung
- ❖ Profilierung der Gewerbeflächenangebote

6. Fazit und Empfehlungen

- 
- An aerial photograph of the Bremerhaven harbor, showing various industrial buildings, docks, and waterways. The image is positioned on the left side of the slide, partially overlapping the text area.
- Im Süden der Stadt Bremerhaven existieren umfangreiche Planungen für weitere Gewerbeflächenangebote, die unterschiedliche Umsetzungsstände aufweisen
  - Im Gewerbegebiet Luneort sind etwa 4 ha Fläche, die sich auch für kleinteilige Gewerbeansiedlungen eignen, trotz eines gültigen Bebauungsplans nicht vollständig erschlossen. Die fehlenden Ver- und Entsorgungsleitungen sollten zeitnah geschaffen werden, um zusätzliche Grundstücksangebote für kleine und mittlere Ansiedlungen anbieten zu können
  - Auch im Gewerbegebiet Bohmsiel sind im Bereich Reithufer (Bebauungsplan 429) etwa 4,1 ha Fläche für kleinteilige Gewerbeansiedlungen vorgesehen. Dafür bedarf der Bebauungsplan 429 einer Änderung, die kurzfristig möglich, aber noch nicht in Umsetzung ist. Die B-Plan-Aufstellung sollte zeitnah beauftragt, die Infrastruktur nach Rechtskraft des B-Plans umgehend geschaffen werden
  - Für das Gewerbegebiet „Westlicher Fischereihafen“ liegt ein gültiger Bebauungsplan vor. Da das Gebiet in erster Linie für Ansiedlungen aus dem Bereich der Offshore-Windenergie vorgesehen ist, stockt die Erschließung des Gebietes wegen der Auswirkungen des anhängigen Gerichtsverfahren zum Offshore-Terminal-Bremerhaven. Die im Süden und Westen des Areals begonnenen Vorlaufarbeiten und Infrastrukturmaßnahmen für die künftige Vermarktung müssen auch für die restlichen Flächen fortgesetzt werden

1. Veranlassung
2. Wirtschaftliche und demografische Struktur- und Flächenanalyse
3. Ökonomische und demografische Entwicklungstrends
4. Quantitative und qualitative Bilanz:  
(Theoretische) Reichweite des Gewerbeflächenangebots

## 5. Fortentwicklung des Gewerbeflächenangebots der Stadt Bremerhaven

- ❖ Schwerpunkte der Gewerbeflächenkonzeption
- ❖ Baureife für unerschlossene Gewerbegebiete
- ❖ **Beschleunigte Planung weiterer Gewerbegebiete**
- ❖ Neue Flächenangebote für kleine und mittlere Unternehmen (Prüfstandorte)
- ❖ Neue Flächenangebote für Großansiedlungen (Prüfstandorte)
- ❖ Intensivierung der Stadt-Umland-Kooperation
- ❖ Revitalisierung und Aufwertung
- ❖ Profilierung der Gewerbeflächenangebote

6. Fazit und Empfehlungen

- Auf der Luneplate im Süden Bremerhavens stehen ca. 80-90 ha netto für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung. Auf der Gesamtfläche ist derzeit die Entwicklung des „Lune Deltas - Gewerbegebiet für Green Economy“ für die nächsten 25- 30 Jahre geplant.
- Insbesondere für das Gebiet des Lune Deltas sollten die Planungen zügig vorangetrieben werden. Die geplante Nutzung ist in der Region einzigartig und rundet das bisherige Engagement der Seestadt Bremerhaven im Bereich nachhaltiger Wirtschaft und Wissenschaft in gelungener Weise ab. Das Konzept ist geeignet, auch auswärtige Unternehmen für den Standort Bremerhaven zu gewinnen. In Verbindung mit dem ohnehin vorhandenen Gewerbeflächenbedarf in der Stadt für kleine und mittlere Unternehmen leitet sich daraus eine ausreichende Nachfrage für die geplanten Grundstücke ab
- Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanung für das Areal sollte somit umgehend begonnen werden (Dauer des B-Plan Verfahrens mind. 1,5 Jahre)



1. Veranlassung
2. Wirtschaftliche und demografische Struktur- und Flächenanalyse
3. Ökonomische und demografische Entwicklungstrends
4. Quantitative und qualitative Bilanz:  
(Theoretische) Reichweite des Gewerbeflächenangebots

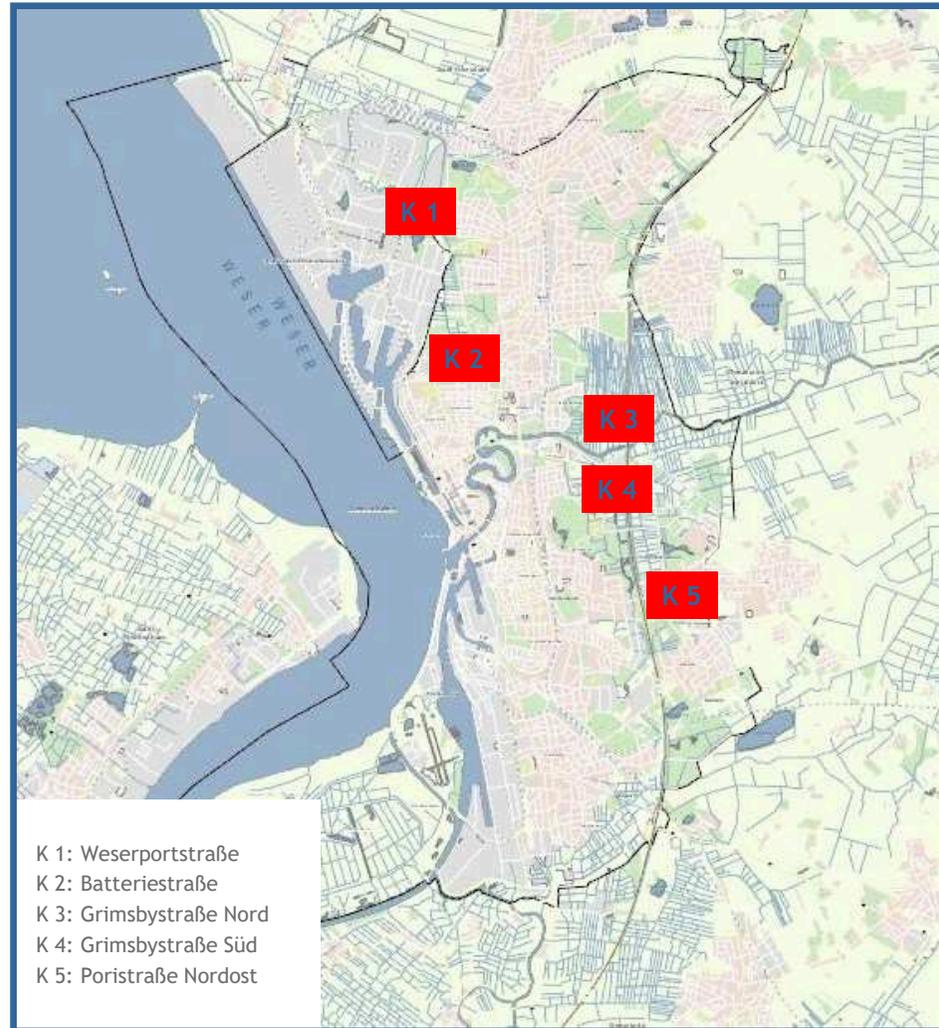
## 5. Fortentwicklung des Gewerbeflächenangebots

- ❖ Schwerpunkte der Gewerbeflächenkonzeption
- ❖ Baureife für unerschlossene Gewerbegebiete
- ❖ Beschleunigte Planung weiterer Gewerbegebiete
- ❖ **Neue Flächenangebote für kleine und mittlere Unternehmen (Prüfstandorte)**
- ❖ Neue Flächenangebote für Großansiedlungen (Prüfstandorte)
- ❖ Intensivierung der Stadt-Umland-Kooperation
- ❖ Revitalisierung und Aufwertung
- ❖ Profilierung der Gewerbeflächenangebote

6. Fazit und Empfehlungen

- Das begrenzte Flächenangebot für kleine und mittlere Unternehmen macht die zeitnahe Schaffung zusätzlicher Flächenangebote im Norden und in der Mitte Bremerhavens erforderlich
- Angesichts einer durchschnittlichen Flächenvermarktung von ca. 4,5 ha pro Jahr im Segment der Ansiedlungen bis 20.000 m<sup>2</sup> ist dabei an zwei bis drei Gewerbegebiete mit einer Grundstücksfläche von 30 bis 40 ha zu denken, um den mittelfristigen Bedarf zu decken. Unter Berücksichtigung von Verkehrs- und Grünflächen entspricht dies einem Brutto-Flächenbedarf von 40 bis 60 ha
- Um geeignete Flächen für die Entwicklung neuer Gewerbegebiete in Bremerhaven ausfindig zu machen, wurde das Stadtgebiet systematisch nach potenziellen Standorten sondiert. Ein Großteil der ermittelten Areale wurde im Rahmen einer Erstprüfung aus planungsrechtlichen, kompensatorischen und verkehrlichen Gesichtspunkten verworfen
- Nachfolgend werden 5 vorläufige Prüfstandorte im nördlichen und mittleren Stadtgebiet Bremerhavens aufgeführt, die sich gemäß ihrer grundlegenden Standorteigenschaften ganz oder in Teilen für die Entwicklung eines Gewerbegebietes für kleinere und mittlere Unternehmen eignen können. Die tatsächliche Umsetzbarkeit bedarf einer weitergehenden Prüfung

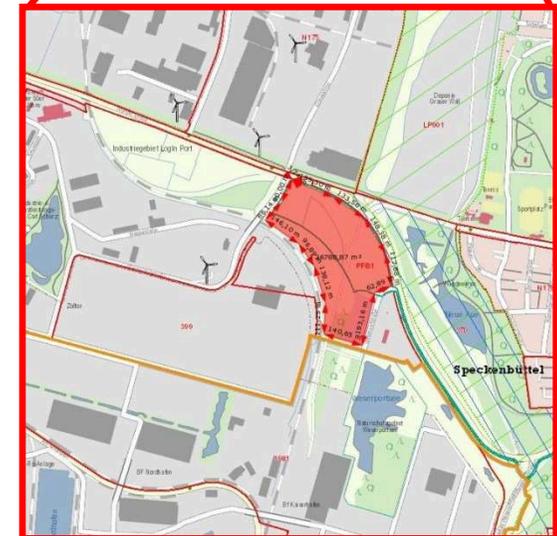
# Lage der Prüfstandorte für KMU-Flächen



## Bremerhaven-Nord / Überseehäfen: Cherbourger Straße / Weserportstraße

- Gesamtgröße: 12,7 ha brutto
- Grundstücksfläche (geschätzt 75 %): bis zu 9,5 ha
- Baurechtliche Festsetzung:
  - ❖ Gewerbliche Bauflächen (F-Plan)
  - ❖ Kompensationsmaßnahmen (F-Plan)
  - ❖ Tw. gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile (F-Plan)
  - ❖ Planfeststellungsbeschluss Hafentunnel Cherbourger Straße
- Grundsätzliche Eignungsgründe
  - ❖ Nähe zum Freihafen und den Überseehäfen
- Zielbranche: KMU in der gegenwärtigen Planung, Öffnung für Logistik-Großansiedlungen wg. der Flächensituation im nahen Hafen und LogInPort empfehlenswert

**Fazit: Sehr gute Umsetzungsmöglichkeiten.**  
Positionierung der Fläche kritisch prüfen:  
Die Fläche sollte sowohl für kleine und mittlere als auch für Großansiedlungen geöffnet werden



## Bremerhaven-Mitte:

### Ehemaliges SWB-Gelände (Batteriestraße)

- Gesamtgröße: 8,4 ha brutto
- Grundstücksfläche (geschätzt 75 %): bis zu 6,3 ha
- Baurechtliche Festsetzung:
  - ❖ Gewerbefläche (F-Plan)
- Grundsätzliche Eignungsgründe
  - ❖ Stadtseitige Erschließung vorhanden
- Mögliche Hindernisse
  - ❖ Altlasten wahrscheinlich
- Zielbranche: Kleine und mittlere Ansiedlungen

Fazit: Sehr gute Umsetzungschancen



## Bremerhaven-Mitte:

### AS BHV-Zentrum / Grimsbystraße Nord

- Gesamtgröße: 18,3 ha brutto
- Grundstücksfläche (geschätzt 75 %): bis zu 13,7 ha
- Baurechtliche Festsetzung:
  - ❖ Fläche für Landwirtschaft (F-Plan)
  - ❖ Tw. gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile (F-Plan)
- Grundsätzliche Eignungsgründe:
  - ❖ Nähe zur Autobahn
- Mögliche Hindernisse
  - ❖ Bodentausch und Entwässerungskonzept wg. nasser Böden
  - ❖ Aufwendige Verkehrserschließung, nur mit Brückenbauwerk über die Geeste von Süden möglich
  - ❖ Teilweise Festsetzung als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme mit großem Kompensationsbedarf
- Zielbranche: Kleine und mittlere Ansiedlungen

**Fazit: Umsetzung grundsätzlich möglich, wegen einer aufwendigen Verkehrsanbindung sind Machbarkeit und Wirtschaftlichkeit zu prüfen**



## Bremerhaven-Mitte:

### AS BHV-Zentrum / Grimsbystraße Süd

- Gesamtgröße: 14,3 ha brutto
- Grundstücksfläche (geschätzt 75 %): bis zu 10,7 ha
- Baurechtliche Festsetzung:
  - ❖ Grünflächen (F-Plan)
  - ❖ Flächen für Landwirtschaft (F-Plan)
  - ❖ Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Park&Ride-Parkplatz; B-Plan E400 nicht Inkraft gesetzt)
- Grundsätzliche Eignungsgründe
  - ❖ Sehr verkehrsgünstige Lage
- Mögliche Hindernisse
  - ❖ Verkehrliche Anschlusssituation am Zubringer
  - ❖ Nähe zur Wohnbebauung und zur MVA
- Zielbranche: Kleine und mittlere Ansiedlungen

**Fazit: Umsetzung grundsätzlich möglich und im Detail zu prüfen, Puffer zur Wohnbebauung erforderlich**

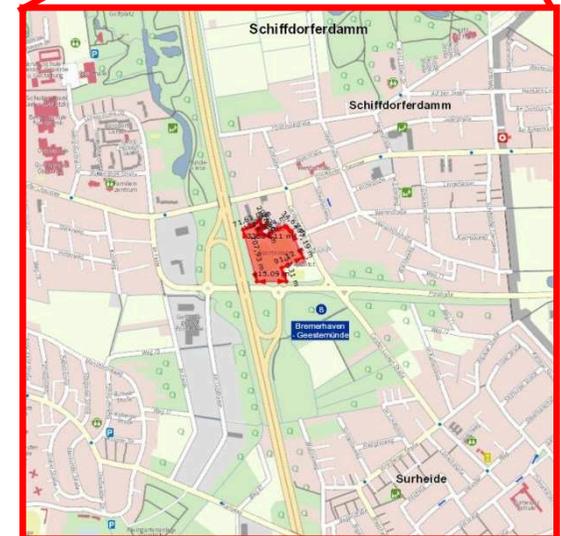


## Bremerhaven-Mitte / Geestemünde:

### AS BHV-Geestemünde / Poristraße Nordost

- Gesamtgröße: 3,4 ha brutto
- Grundstücksfläche (geschätzt 75 %): bis zu 2,6 ha
- Baurechtliche Festsetzung:
  - ❖ Grünflächen (F-Plan)
  - ❖ Sportanlagen und Anlagen für soziale Zwecke (F-Plan)
- Grundsätzliche Eignungsgründe
  - ❖ Sehr gute Verkehrsanbindung
  - ❖ Stadtseitige Erschließung leicht realisierbar
- Mögliche Hindernisse
  - ❖ Nähe zur Wohnbebauung
- Zielbranche: Emissionsarme kleine und mittlere Ansiedlungen

**Fazit: Sehr gute Umsetzungschancen**



- Die 5 potenziellen Standorte umfassen eine Gesamtfläche von ca. 57 ha. Darauf könnten Gewerbegrundstücke mit einer Baufläche von ca. 38 ha oder mehr für kleine und mittlere Ansiedlungen entstehen
- Vor dem Hintergrund der mittelfristig benötigten 30 bis 40 ha Grundstücksfläche ist eine zeitlich gestaffelte Entwicklung aller aufgeführten Gebiete anzuraten, die sich in einer baurechtlichen und bautechnischen Betrachtung als besonders geeignet erweisen
- Dabei sollte auf eine ausgewogene räumliche Verteilung der umzusetzenden Standorte im Stadtgebiet geachtet werden
- Um während der Prüfungs-, Planungs- und Realisierungsphase der Prüfstandorte geeignete Flächenangebote für kleine und mittlere Unternehmen vorzuhalten, ist die Planung und die Herstellung von Baureife in den geplanten Gewerbegebieten erforderlich, die sich bereits in einem fortgeschrittenen Planungsstadium befinden. Dabei ist insbesondere die Änderung des Bebauungsplanes 429 im Bereich Reithufer hervorzuheben

1. Veranlassung
2. Wirtschaftliche und demografische Struktur- und Flächenanalyse
3. Ökonomische und demografische Entwicklungstrends
4. Quantitative und qualitative Bilanz:  
(Theoretische) Reichweite des Gewerbeflächenangebots

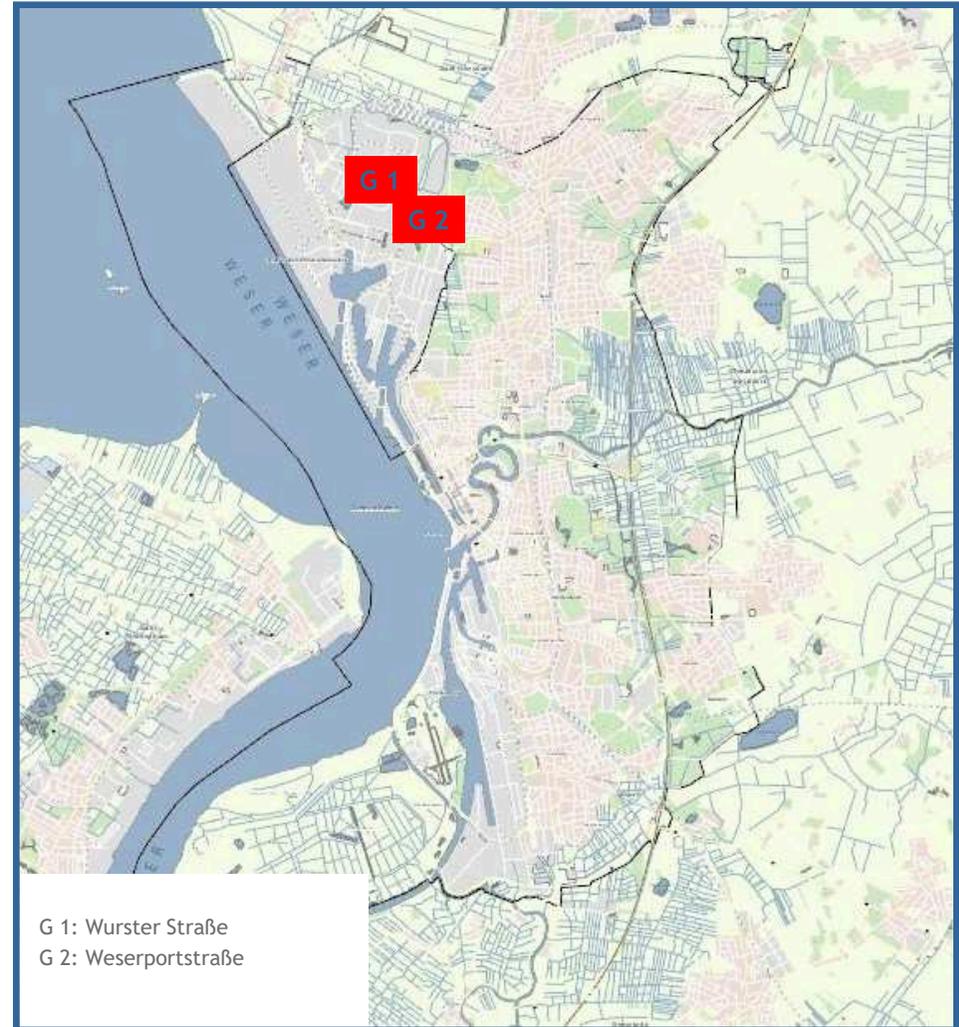
## 5. Fortentwicklung des Gewerbeflächenangebots

- ❖ Schwerpunkte der Gewerbeflächenkonzeption
- ❖ Baureife für unerschlossene Gewerbegebiete
- ❖ Beschleunigte Planung weiterer Gewerbegebiete
- ❖ Neue Flächenangebote für kleine und mittlere Unternehmen (Prüfstandorte)
- ❖ **Neue Flächenangebote für Großansiedlungen (Prüfstandorte)**
- ❖ Intensivierung der Stadt-Umland-Kooperation
- ❖ Revitalisierung und Aufwertung
- ❖ Profilierung der Gewerbeflächenangebote

6. Fazit und Empfehlungen

- Für Großansiedlungen mit einem Grundstücksbedarf von mehr als 2 ha Fläche gibt es zur Zeit in Bremerhaven nicht zuletzt vor dem Hintergrund des Flächenbedarfs von der Hafenvirtschaft sowohl einen teilräumlichen als auch einen zeitlichen Flächenbedarf
- Generell stehen für Großansiedlungen im Süden Bremerhavens ausreichende Flächenreserven zur Verfügung. Problematisch ist dort jedoch die zeitliche Verfügbarkeit, da für die vorhandenen Flächen konkurrierende Ansiedlungsinteressen vorliegen wie im Gewerbegebiet Luneort. Im Gewerbegebiet „Westlicher Fischereihafen“ blockieren anhängige Gerichtsverfahren die Entwicklung, und auf der Luneplate befinden sich die Planungen für das Green-Economy Gewerbegebiet erst in einem sehr frühen Stadium
- Im Norden der Stadt Bremerhaven stehen im Umfeld der Überseehäfen nur noch sehr begrenzte Flächenreserven im LogInPort zur Verfügung, die zwischenzeitlich bereits zum Teil vergeben wurden
- Angesichts des Flächenbedarfs der Hafenvirtschaft und einer durchschnittlichen Flächenvermarktung von ca. 7 ha pro Jahr für großflächige Ansiedlungen werden im Norden der Stadt in der Nähe der Überseehäfen in den nächsten 10 bis 15 Jahren möglichst zusammenhängende Flächen mit einer Grundstücksfläche von mindestens 80 bis 100 ha benötigt. Unter Berücksichtigung von Verkehrs- und Grünflächen entspricht dies einem Brutto-Flächenbedarf von 100 bis 125 ha

- Um geeignete Flächen für die Entwicklung neuer Gewerbegebiete in Bremerhaven ausfindig zu machen, wurde das Stadtgebiet systematisch nach potenziellen Standorten sondiert. Ein Großteil der ermittelten Areale wurde im Rahmen einer Erstprüfung aus planungsrechtlichen, kompensatorischen und verkehrlichen Gesichtspunkten verworfen
- Nachfolgend werden 2 potenzielle Standorte im nördlichen Stadtgebiet Bremerhavens aufgeführt, die sich gemäß ihrer Standorteigenschaften ganz oder in Teilen für die Entwicklung eines Gewerbegebietes für großflächige Ansiedlungen eignen. Die tatsächliche Umsetzbarkeit bedarf einer weitergehenden Prüfung



## Bremerhaven-Nord / Überseehäfen:

### Wurster Straße

- Gesamtgröße: 10 ha brutto
- Grundstücksfläche (geschätzt 75 %): bis zu 7,5 ha
- Baurechtliche Festsetzung:
  - ❖ Kompensationsmaßnahmen (F-Plan)
  - ❖ Tw. gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile (F-Plan)
- Grundsätzliche Eignungsgründe
  - ❖ Nähe zum Freihafen und den Überseehäfen
- Mögliche Hindernisse
  - ❖ Inanspruchnahme von Kompensationsflächen des B-Plans 1981
- Zielbranche:  
Hafenwirtschaft und Logistik (Großansiedlungen)

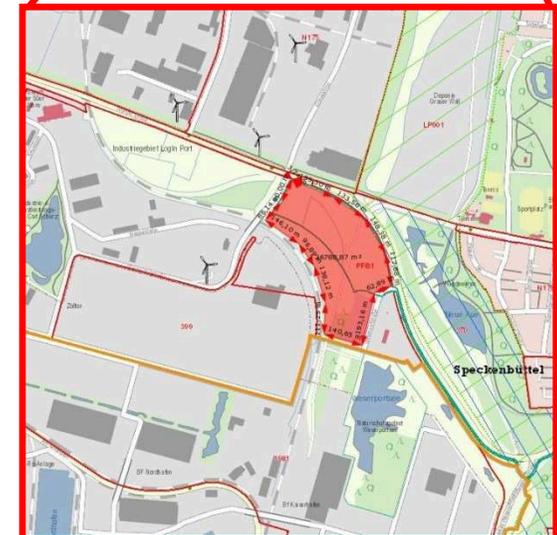
**Fazit: Bedingte Umsetzungschancen. Wegen der Inanspruchnahme von Kompensationsflächen ist eine intensive Kompensationsplanung erforderlich**



## Bremerhaven-Nord / Überseehäfen Cherbourger Straße / Weserportstraße

- Gesamtgröße: 12,7 ha brutto
- Grundstücksfläche (geschätzt 75 %): bis zu 9,5 ha
- Baurechtliche Festsetzung:
  - ❖ Gewerbliche Bauflächen (F-Plan)
  - ❖ Kompensationsmaßnahmen (F-Plan)
  - ❖ Tw. gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile (F-Plan)
  - ❖ Planfeststellungsbeschluss Hafentunnel Cherbourger Straße
- Grundsätzliche Eignungsgründe
  - ❖ Nähe zum Freihafen und den Überseehäfen
- Zielbranche: KMU in der gegenwärtigen Planung, Öffnung für Logistik-Großansiedlungen wg. der Flächensituation im nahen Hafen und LogInPort empfehlenswert

**Fazit: Sehr gute Umsetzungsmöglichkeiten.**  
Positionierung der Fläche kritisch prüfen:  
Die Fläche sollte sowohl für kleine und mittlere als auch für Großansiedlungen geöffnet werden



- 
- An aerial photograph of a harbor area, showing buildings, a road, and a body of water. The image is partially obscured by the text on the right.
- Die vorstehend aufgeführten 2 potenziellen Standorte umfassen eine Gesamtfläche von ca. 23 ha. Darauf könnten 2 bis 3 Gewerbegrundstücke mit einer Baufläche von voraussichtlich insgesamt bis zu ca. 17 ha entstehen
  - Der insbesondere vor dem Hintergrund der Anfrage der Hafenwirtschaft wesentlich höhere Flächenbedarf im Umfeld der Überseehäfen macht einerseits zeitnahe Anstrengungen erforderlich, die aufgezeigten Flächenpotenziale trotz der teilweise vorhandenen baurechtlichen sowie immissions- und naturschutzfachlichen Hemmnisse rechtssicher und vollständig zu realisieren
  - Andererseits sind weitere Maßnahmen notwendig, da auch die wenig wahrscheinliche Realisierung aller Standorte den voraussichtlichen Flächenbedarf nicht decken kann. Dazu zählen insbesondere:
    - ❖ Verdichtung der Flächennutzung in den Stadtbremischen Überseehäfen durch den elastischen, flächenintensiven Automobilumschlag über hochbauliche Lagerkonzepte für Teilflächen mit geeigneten, für die Hafen- und Logistikwirtschaft wettbewerbsneutralen Finanzierungskonzepten
    - ❖ Optimierung der vorhandenen PKW-Aufstellflächen durch Einbeziehung bisher nicht eingebundener Flächen im Stadtbremischen Überseehafengebiet
    - ❖ Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebiets mit der Stadt Geestland nördlich des Rangierbahnhofs Speckenbüttel
    - ❖ Optimierung des bisherigen Flächenbestands

1. Veranlassung
2. Wirtschaftliche und demografische Struktur- und Flächenanalyse
3. Ökonomische und demografische Entwicklungstrends
4. Quantitative und qualitative Bilanz:  
(Theoretische) Reichweite des Gewerbeflächenangebots

## 5. Fortentwicklung des Gewerbeflächenangebots der Stadt Bremerhaven

- ❖ Schwerpunkte der Gewerbeflächenkonzeption
- ❖ Baureife für unerschlossene Gewerbegebiete
- ❖ Beschleunigte Planung weiterer Gewerbegebiete
- ❖ Neue Flächenangebote für kleine und mittlere Unternehmen (Prüfstandorte)
- ❖ Neue Flächenangebote für Großansiedlungen (Prüfstandorte)

### ❖ Intensivierung der Stadt-Umland-Kooperation

- ❖ Revitalisierung und Aufwertung
- ❖ Profilierung der Gewerbeflächenangebote

6. Fazit und Empfehlungen

- 
- An aerial photograph of the Bremerhaven harbor, showing the city's buildings, the waterfront, and the surrounding greenery.
- Seit 2007 arbeitet die Seestadt Bremerhaven mit den Nachbarkommunen Beverstedt, Hagen im Bremischen, Loxstedt, Schiffdorf, Wurster Nordseeküste, Cuxhaven, Geestland und Nordenham sowie den Kreisen Cuxhaven und Wesermarsch als Projektpartner im Rahmen der interkommunalen Gewerbeflächenvermarktungsinitiative „Stark am Strom“ zusammen
  - Bereits in der Anfangsphase des Kooperationsprozesses gab es angesichts der damals hohen Flächennachfrage aus den Bereichen Windenergie und Logistik Überlegungen, durch interkommunale Gewerbegebiete möglichen Flächenengpässen zu begegnen
  - Die zwischenzeitliche Entwicklung größerer Gewerbeflächen in den Kommunen des Projektraums und eine geringere Flächennachfrage in den Folgejahren haben das Vorhaben wieder in den Hintergrund treten lassen
  - Angesichts des aktuellen Flächenbedarfs der Hafenwirtschaft, der nur noch geringen Flächenreserven im Norden Bremerhavens und den wenigen Flächen, die sich zukünftig für eine Gewerbeflächenentwicklung im nördlichen Stadtgebiet anbieten, ist die erneute Prüfung der Möglichkeiten für ein interkommunales Gewerbegebiet im Norden der Stadt auf dem Gebiet der Stadt Geestland dringend anzuraten
  - Generell sollte die Zusammenarbeit mit den Umlandgemeinden im Projekt „Stark am Strom“ weiterhin intensiviert werden

1. Veranlassung
2. Wirtschaftliche und demografische Struktur- und Flächenanalyse
3. Ökonomische und demografische Entwicklungstrends
4. Quantitative und qualitative Bilanz:  
(Theoretische) Reichweite des Gewerbeflächenangebots

## 5. Fortentwicklung des Gewerbeflächenangebots der Stadt Bremerhaven

- ❖ Schwerpunkte der Gewerbeflächenkonzeption
- ❖ Baureife für unerschlossene Gewerbegebiete
- ❖ Beschleunigte Planung weiterer Gewerbegebiete
- ❖ Neue Flächenangebote für kleine und mittlere Unternehmen (Prüfstandorte)
- ❖ Neue Flächenangebote für Großansiedlungen (Prüfstandorte)
- ❖ Intensivierung der Stadt-Umland-Kooperation

### ❖ Revitalisierung und Aufwertung

- ❖ Profilierung der Gewerbeflächenangebote

6. Fazit und Empfehlungen

- Die Auswertung des Gewerbeflächenkatasters der Stadt Bremerhaven hat 15 kleinteilige, als Gewerbegebiete ausgewiesene Flächen mit insgesamt ca. 17 ha Grundstücksfläche ergeben, die derzeit ungenutzt sind. Zumeist handelt es sich dabei um bebaute, ehemalige Gewerbegrundstücke, die sich in Privateigentum befinden. Etwa 8 ha entfallen auf das ehemalige SWB-Gelände an der Batteriestraße, das auch im Rahmen der Suchräume für KMU-Ansiedlungen betrachtet wurde
- Für diese Flächen sollte geprüft werden, ob bei den Eigentümern die Bereitschaft für einen Verkauf oder eine Revitalisierung vorhanden ist. Für eventuelle Hinderungsgründe sind gemeinsam mit den Fachämtern Lösungsansätze zu eruiieren
- Sofern mit den Eigentümern eine Übereinkunft erzielt werden kann, sollte geprüft werden, ob die Einzelgrundstücke im Bedarfsfall durch die Stadt oder die BIS erworben und individuelle Nutzungskonzepte für eine Reaktivierung erarbeitet und umgesetzt werden können. Hierbei wären in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt auch alternative Nutzungen für öffentliche Aufgaben, urbanes Wohnen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen oder Naherholung vorab zu prüfen

1. Veranlassung
2. Wirtschaftliche und demografische Struktur- und Flächenanalyse
3. Ökonomische und demografische Entwicklungstrends
4. Quantitative und qualitative Bilanz:  
(Theoretische) Reichweite des Gewerbeflächenangebots

## 5. Fortentwicklung des Gewerbeflächenangebots der Stadt Bremerhaven

- ❖ Schwerpunkte der Gewerbeflächenkonzeption
- ❖ Baureife für unerschlossene Gewerbegebiete
- ❖ Beschleunigte Planung weiterer Gewerbegebiete
- ❖ Neue Flächenangebote für kleine und mittlere Unternehmen (Prüfstandorte)
- ❖ Neue Flächenangebote für Großansiedlungen (Prüfstandorte)
- ❖ Intensivierung der Stadt-Umland-Kooperation
- ❖ Revitalisierung und Aufwertung

### ❖ Profilierung der Gewerbeflächenangebote

6. Fazit und Empfehlungen

- 
- An aerial photograph of a port area, showing a large body of water, several industrial buildings, and a road. The image is positioned on the left side of the slide, partially overlapping the main content area.
- Für die bestehenden und insbesondere für die neu entwickelten Gewerbegebiete sind Nutzungskonzepte im Sinne einer Profilierung der Flächen zu erarbeiten
  - Die Profilierung ist dabei an den Standorteigenschaften der Gewerbegebiete und den Standortanforderungen der Unternehmen zu orientieren
  - Für die in den Gewerbegebieten anzusiedelnden Unternehmen sind dabei insbesondere folgende Aspekte festzulegen:
    - ❖ Branchen / Cluster/ Lage im Stadtgebiet
    - ❖ Art der Nutzung
    - ❖ Unternehmensgröße/ Flächengröße und Zuschnitte
    - ❖ Emissionen
    - ❖ Mobilität und Verkehr (Erreichbarkeit)
    - ❖ Notwendige Infrastruktur

1. Veranlassung
2. Wirtschaftliche und demografische Struktur- und Flächenanalyse
3. Ökonomische und demografische Entwicklungstrends
4. Quantitative und qualitative Bilanz:  
(Theoretische) Reichweite des Gewerbeflächenangebots
5. Fortentwicklung des Gewerbeflächenangebots der Stadt Bremerhaven

## 6. Fazit und Empfehlungen



- Die Seestadt Bremerhaven ist nach langen Jahren des Strukturwandels seit 2011 sowohl im wirtschaftlichen als auch im demografischen Bereich wieder auf einen Wachstumskurs zurückgekehrt
- Neben der guten Konjunktur ist dafür insbesondere das Wachstum der Branchen Verarbeitendes Gewerbe sowie Handel, Gastgewerbe und Verkehr verantwortlich
- Dies stärkt die Position Bremerhavens als Oberzentrum im Unterweserraum, wo die Seestadt der mit Abstand größte Wirtschafts- und Arbeitsort ist
- Bremerhaven verfügt mit ca. 14 ha sofort verfügbarer Gewerbeflächen angesichts eines durchschnittlichen Flächenumsatzes von ca. 11,5 ha pro Jahr (in Spitzenjahren bis zu 50 ha) über ein sehr begrenztes Gewerbeflächenangebot
- Durch in der Erschließung befindliche sowie optionierte Flächen, die erfahrungsgemäß nur in etwa der Hälfte der Fälle tatsächlich verkauft werden, steigt das kurzfristig verfügbare Angebot auf etwa 78 ha
- Wie knapp diese Flächenreserve ausfällt, zeigt der Vergleich mit den Flächenumsätzen in den Jahren 2007 und 2008, als ca. 50 ha (2007) und etwa 30 ha (2008) vermarktet wurden

- Weitere ca. 165 ha Gewerbeflächen befinden sich im Süden der Stadt in Planung. Der Realisierungszeitraum für erste Bauabschnitte dieser Flächen beträgt voraussichtlich min. 3 Jahre
- Zudem befinden sich in den bestehenden, älteren gewerblich genutzten Gebieten der Stadt insgesamt ca. 15 Einzelflächen mit ca. 17 ha Gewerbefläche, die sich zumeist in privater Hand befinden und ungenutzt oder brach gefallen sind. Sie sind wegen teilweise vorhandener Altlasten, fehlendem Planungsrecht oder Nutzungskonflikten aber nur eingeschränkt und in Abhängigkeit von der Lage und der individuellen Anforderungen eingeschränkt vermarktbar. Sie stehen somit nicht für eine kurzfristige Vermarktung zur Verfügung
- Bei Zugrundelegung des durchschnittlichen Flächenbedarfs
  - ❖ reicht das sofort verfügbare Gewerbeflächenangebot nur noch für ca. 1,0 - 1,5 Jahre
  - ❖ ist das sofort bzw. kurzfristig verfügbare Gewerbeflächenangebot in einem Zeitraum von fünf bis sechs Jahren erschöpft
- Berücksichtigt man die sehr hohen Vermarktungswerte des Jahres 2008 oder die Expansionswünsche der Hafenwirtschaft im Norden Bremerhavens, wäre das sofort und kurzfristig verfügbare Flächenangebot in der gesamten Stadt - rechnerisch - bereits jetzt nahezu vollständig erschöpft

- Während im Süden der Stadt große Gewerbegebiete in Planung sind, sind in der Mitte und im Norden der Stadt nur noch sehr geringe Flächenreserven vorhanden. Dort bestehen derzeit auch keine abgeschlossenen Planungen zur Entwicklung neuer Gewerbestandorte
- Diese wären zeitnah einzuleiten und durch die Finanzierung von Infrastruktur und die Entwicklung von verbindlichen, rechtskräftigen Bauleitplänen zu sichern
- Bedarfe können aufgrund der Flächenkonstellation innerhalb Bremerhavens nicht gedeckt werden - Optimierungen im Flächenverbrauch (Hafennahes Gewerbe) und politische Entscheidungen zur Vermarktungsstrategie müssen eingeleitet werden
- Die derzeit von der Hafenwirtschaft belegten Flächen sind in der Nutzung zu optimieren. Gerade für den elastischen, flächenintensiven Automobilumschlag sind hochbauliche Lagerkonzepte für Teilflächen vorausschauend zu planen und über geeignete Finanzierungskonzepte wettbewerbsneutral für die Hafen- und Logistikwirtschaft umzusetzen. Zudem ist frühzeitig nach geeigneten weiteren Standorten zu suchen

- Aus den Untersuchungsergebnissen lassen sich folgende Empfehlungen für die zukünftige Gewerbeflächenpolitik der Stadt Bremerhaven ableiten

(Details siehe Kapitel 5 „Fortentwicklung des Gewerbeflächenangebots“):

1. Kurzfristige Herstellung der Baureife in den technisch nicht vollständig erschlossenen Gewerbegebieten, insbesondere im Gewerbegebiet Luneort
2. Beschleunigte Entwicklung der in Planung befindlichen Gewerbegebiete im westlichen Fischereihafen (ehem. Flughafen) und auf der Luneplate („Lune Delta - Gewerbegebiet für Green Economy“)
3. Zeitnahe Schaffung zusätzlicher Flächenangebote im Norden und in der Mitte der Stadt sowohl für kleinteiliges Gewerbe als auch für Großansiedlungen aus dem Bereich Logistik und Industrie auf Basis der hier vorgeschlagenen Prüfflächen
4. Erwägung eines interkommunalen Gewerbegebiets im Norden der Stadt auf dem Gebiet der Stadt Geestland und Intensivierung der Zusammenarbeit mit den Umlandgemeinden im Projekt „Stark am Strom“
5. Nutzungskonzepte für bzw. Reaktivierung von ungenutzten und brachgefallenen Gewerbeflächen in den bestehenden Gewerbegebieten
6. Profilierung der verfügbaren Flächenangebote, um bei Ansiedlungen Synergieeffekte zu erzielen und gegenseitige Beeinträchtigungen zu vermeiden

## Weitere Informationen

- **regecon** Gesellschaft für regionalwirtschaftliche  
Forschung und Beratung mbH
- Bahnhofstraße 12  
21255 Tostedt
- im Internet: [www.regecon.de](http://www.regecon.de)
- Rufen Sie uns an! Tel.: 04182 / 288 333
- Schreiben Sie uns eine eMail: [info@regecon.de](mailto:info@regecon.de) bzw. [Thilo.Ramms@regecon.de](mailto:Thilo.Ramms@regecon.de)