

Mitteilung Nr. StVV - AT 69/2007		
zum Antrag Nr. StVV – AT 69/2007 der Stadtverordnetenversammlung von SPD/CDU-Fraktion vom 05.12.2007		
Thema: Integriertes Flächenprogramm		
Beratung in öffentlicher Sitzung:	JA	Anzahl Anlagen: 2

I. Der Antrag lautet:

Der Magistrat wird aufgefordert, bis zum 31.03.2008 ein integriertes Flächenprogramm (Übersicht über die Flächen und deren Status) für die Stadt Bremerhaven unter Einbeziehung der stadtbremischen und der landeseigenen Flächen und Flächenpotenziale in Kooperation mit den zuständigen Senatsressorts zu erstellen.

Hierbei sind insbesondere Potentiale, die im Zusammenhang mit der Entwicklung Bremerhavens als Logistikstandort und als bedeutender Standort für die Offshore- Windenergie stehen herauszuarbeiten.

II. Der Magistrat hat in seiner Sitzung am 24.06.2009 beschlossen, den Antrag Nr. StVV – AT 69/2007 wie folgt zu beantworten:

Das Integrierte Flächenprogramm, ein in der Stadt Bremen durchaus übliches Programm zur jährlichen Berichterstattung über die getätigten Ansiedlungen und künftige Ansiedlungsvorhaben und Ansiedlungsschwerpunkte Bremens ist in Bremerhaven nicht vorhanden. Allerdings existiert ein **Gewerbekataster**. Das Gewerbekataster der Stadt Bremerhaven wurde für die Bestandsaufnahme der Gewerbeflächensituation im Rahmen der Erstellung des wirksamen Flächennutzungsplans der Seestadt Bremerhaven vom 28.06.2006 erforderlich und auf einer neuen Geodatenbasis erstellt. Das Steinröx-Gutachten von 1999 bildete die fachliche Grundlage. Das Gewerbekataster ist datentechnisch fortschreibbar ausgestaltet. Neben weiteren städtischen Grundlagenuntersuchungen wurden diese Datenbanken im Rahmen von Katastern erarbeitet und sind als GIS – System mit dem Flächennutzungsplan verknüpft.

Zwischenzeitlich wird eine aktuelle noch laufende Gewerbeuntersuchung „Gewerbeflächenvermarktung an der Wesermündung“; Thilo und Cornelia Ramms (2008/2009) durchgeführt.

Integriertes Gewerbeflächenkataster der Stadt Bremerhaven

Nach der strukturellen Umstellung des alten Gewerbekatasters auf die aktuell laufende Gewerbeuntersuchung „Gewerbeflächenvermarktung an der Wesermündung“; Thilo und Cornelia Ramms (2008/2009) und entsprechenden Querkoordinierungen sind die Aussagen im Grundsatz abgestimmt. Das Gewerbekataster umgreift alle Gewerbegebiete der Stadt Bremerhaven, unabhängig davon, ob diese für die Vermarktung relevant sind oder nicht. Hier wird die tatsächlich vorhandene Fläche, also Bruttofläche aufgenommen. Die laufende regionale Gewerbeuntersuchung konzentriert sich hingegen auf Vermarktungsschwerpunkte mit einer ausgewiese-

nen regionalen Blickrichtung. Unter Abzug der Erschließungsflächen wird die Nettogewerbefläche zugrunde gelegt.

Das neue Gewerbekataster soll im Rahmen einer jährlichen Fortschreibung mit den Unterlagen des Vermessungsamtes, des Wirtschaftsreferates, Bremenports, der BIS und FBG aktualisiert werden. Datentechnisch werden so die Bestandsdaten des Flächennutzungsplanes fortschreibbar gehalten. Gleichzeitig kann durch die Rückkopplung mit den Fachdienststellen und Gesellschaften ein aktueller jährlicher Überblick über die Gewerbeflächensituation erbracht werden. In diesem Sinne kann auch durchaus von einem integrierten Gewerbekataster der Stadt Bremerhaven gesprochen werden.

Gewerbeflächensituation in Bremerhaven

Für die gesamtstädtische Situation wurde eine Abstimmung mit den Gesellschaften durchgeführt. Im Ergebnis wird deutlich, dass in Bremerhaven gegenwärtig 157 ha freie Gewerbeflächen sofort verfügbar sind. Der größte Teil davon (18 ha+ 20 ha optionierte Flächen) befindet sich im LogInPort im Norden der Stadt. Größere freie Gewerbeflächen gibt es mit jeweils 5 ha (+ 13ha optioniert) im Gewerbegebiet Bohmsiel und mit 13 ha im Gewerbegebiet Poristrasse sowie mit 67 ha (+ 17 ha optioniert) im Gewerbegebiet Industriegebiet Luneort und mit 5 ha (+1 ha optioniert) im Gewerbegebiet Am Seedeich. In den übrigen Gewerbegebieten der Stadt Bremerhaven sind ebenfalls nur noch geringe freie Gewerbeflächen vorhanden. Die Gesamtsituation wurde flächenmäßig in der beiliegenden Tabelle zusammengefasst (s. Anlage). Die Gesamtsituation in den verschiedenen Gewerbeclustern wurde ebenfalls im beiliegenden Planblatt dargestellt (s. Anlage).

Der Bereich des stadtbremischen Überseehafengebietes (Bereich Werften, Bereich Kreuzfahrtterminal sowie Bereich Umschlag und umschlagsbezogene Dienstleistungen) ist vollständig belegt. Lediglich eine am Osthafen angrenzende Fläche ist mit 1,5 ha noch verfügbar. Hauptsächliche Handlungsstrategie ist deshalb schon heute, die internen Betriebsabläufe in den Hafengebieten weiter zu optimieren, um letzte Flächenreserven aus den Hafengebieten zu mobilisieren. Insgesamt kann in diesen Hafengebieten von einer äußerst angespannten Gewerbeflächensituation gesprochen werden. Nachfragende Unternehmen müssen überwiegend abgewiesen bzw. soweit möglich auf Bremerhavener Gewerbegebiete verwiesen werden.

Für einen erfolgreichen Strukturwandel ist die Entwicklung des Wissenschaftssektors wichtig. Mit der **Forschungs- und Entwicklungsmeile** sollen die im Stadtgebiet vorhandenen Entwicklungsschwerpunkte zu einem räumlich konzentrierten Technologiebereich gebündelt werden. Die Nähe zur Hochschule, zum AWI und zu den t.i.m.e.Ports I bis III soll dazu beitragen, dass sich weitere Existenzgründer/innen und technologieorientierte Unternehmen hier ansiedeln. Im Bereich Alter/Neuer Hafen sind ca. 1ha (+2 ha optionierte) Flächen verfügbar.

Durch die Konzentration der Aktivitäten von BremenPorts in der Innenstadt bzw. im Überseehafen werden in direkter Nähe zum AWI Flächen und Gebäude frei, die zu einem maritimen Technologiepark mit Forschungspier, Werkstätten für maritime F-& E- Dienstleistungsunternehmen, Büro- und Laborflächen für Existenzgründer und Kooperationsunternehmen des AWI ausgebaut werden sollen. Neben Flächensanierungen, Gebäudeabriss bzw. –renovierungen kommt der Einbindung des Gebietes in die umliegenden städtischen Quartiere, dem Marketing und der einheitlichen Darstellung aller zu der „Pier der Wissenschaft“ gehörenden Einrichtungen auch im Stadtbild eine besondere Bedeutung zu.

Der Regionalflughafen Bremerhaven ist als Standortfaktor nicht mit einem Internationalen Flughafen vergleichbar, bietet aber dennoch die Möglichkeit von Geschäftsreisen und zur Abwicklung von Luftfracht. Einige Wartungs- und Serviceunternehmen aus dem Bereich der Offshore-Windenergie, die ihre Arbeiten über Helikopter abwickeln, sind außerdem auf einen Verkehrslandeplatz oder einen Flughafen angewiesen. Für die flughafennahe Gewerbeentwicklung stehen noch ca. 17 ha zur Verfügung.

Vermarktung der Gewerbeflächen

Seit dem Jahr 2000 wurden in Bremerhaven durchschnittlich 13,3 ha Gewerbeflächen pro Jahr vermarktet (Verkauf und Erbpacht). Herausragend sind dabei die Vermarktungszahlen des Jahres 2007, als fast 32 ha Gewerbefläche verkauft und weitere 16 ha verpachtet wurden. Allerdings wurden auch 2008 bis Ende Oktober bereits 14,5 ha Gewerbebauland verkauft. Die meisten der verkauften Grundstücke befinden sich in den Gewerbegebieten LogInPort und Luneort, deren Flächenreserven damit in absehbarer Zeit erschöpft sind. Ein weiterer Engpass besteht zudem bei Grundstücken mit direktem Kajenzugang im Überseehafengebiet sowie im Fischereihafen.

Im Gewerbegebiet Luneort ist deshalb kurzfristig eine Erweiterung des bestehenden Gebiets um 46 ha in Planung. Daneben sollen auf der Luneplate nach der Übereignung an das Land Bremen ca. 160 ha Industrie- und Gewerbefläche entwickelt werden.

Wirtschaftsentwicklung in der Region Wesermündung

In der wirtschaftlichen Entwicklung – gemessen an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten- der Region spiegelt sich im Zeitraum von 2000 bis 2007 die gesamtwirtschaftliche Entwicklung: Beschäftigungsrückgang um ca. 4.000 Arbeitsplätze von 2000 bis 2005 und seit 2005 wieder steigende Beschäftigtenzahlen (ca. 2.850; 5,0%).

Der Beschäftigungsabbau von 2000 bis 2005 traf in erster Linie die Städte Bremerhaven (-3.000 Arbeitsplätze; 7,2%) und Nordenham (-900 Arbeitsplätze; 9,6%), während die Zahlen in Loxstedt annähernd konstant blieben, Langen ca. 100 Arbeitsplätze verlor (-3,0%) und in Schiffdorf 100 Arbeitsplätze neu geschaffen wurden (+5,8%).

Vom Aufschwung in der Region seit Mitte 2005 (ca. 2.850 neue Arbeitsplätze; 5,0%) profitiert dagegen fast ausschließlich die Stadt Bremerhaven, in der die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um ca. 2.700 auf 44.500 angestiegen ist (+6,5%).

In diesem Zeitraum sind in der Region Wesermündung nur in drei Branchen die Beschäftigtenzahlen deutlich angestiegen:

1. Im Wirtschaftszweig Verkehr und Nachrichtenübermittlung, zu dem der Hafenumschlag und das Transportgewerbe zählen, sind 1.700 neue sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze entstanden (+29%), so dass hier aktuell etwa 7.600 Personen beschäftigt sind.
2. Die Unternehmensdienstleistungen sowie das Grundstücks- und Wohnungswesen ist um ca. 1.350 Beschäftigte auf nunmehr 6.900 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze angewachsen (+24%).
3. Im Gesundheits-, Veterinär- und Sozialwesen (aktuell 8.500 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze) sind 164 neue Arbeitsplätze (+2,0%) entstanden.

Da diese Wirtschaftszweige primär in Bremerhaven vertreten sind, erklärt sich so die ungleichmäßige Verteilung des Beschäftigungswachstums in der Region.

Ziele der zukünftigen Wirtschaftsentwicklung

Die Region Wesermündung, die gegenwärtig am Anfang eines intensiveren Kooperationsprozesses steht, verfügt naturgemäß noch nicht über ein kohärentes wirtschaftsstrukturelles Entwicklungskonzept. Die Ziele und Zielbranchen der zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung der Region ergeben sich deshalb in erster Linie aus den Zielsetzungen der beteiligten Kommunen. Deren Konzepte sind allerdings sehr unterschiedlich konkretisiert und ausdifferenziert.

Insgesamt stehen die Städte und Gemeinden in der Region Wesermündung einer weiteren wirtschaftlichen Entwicklung jedoch aufgeschlossen gegenüber.

In der noch nicht abgeschlossenen Gewerbeflächenuntersuchung für die Gewerbeflächenvermarktung in der Region Wesermündung wurde im Zuge der Profilierung für 14 Zielbranchen entsprechende Vorrangflächen bestimmt.

Besonders hohe Flächennachfrage ist dabei aus den Branchen Hafenumschlag, Logistik, Handel und Transportgewerbe sowie aus dem Bereich Offshore-Windenergieanlagen zu erwarten, die sehr flächenintensiv arbeiten und in der Region stark wachsen.

Gewerbeflächenangebot und -nachfrage

Von den Städten und Gemeinden in der Region Wesermündung wurden im Zuge der laufenden „regionalen Gewerbeuntersuchung“ im Rahmen der Bestandsaufnahme insgesamt 38 existierende und geplante Gewerbeflächen aufgenommen. Als Ergebnis wurden insgesamt 176 ha sofort verfügbare Gewerbefläche, 57,5 ha kurzfristig realisierbarer Erweiterungsfläche 73 ha geplanter Gewerbefläche und 721,5 ha in Vorschauflächen benannt. Die sofort verfügbaren Flächen befinden sich etwa zur Hälfte in Bremerhaven (89 ha). Etwa 31 ha sind in Nordenham sofort frei, 28 ha in Loxstedt, ca. 23 ha in Langen und 5 ha in Schiffdorf.

Diesem sofort verfügbaren Angebot steht in den Städten Bremerhaven und Nordenham eine durchschnittliche jährliche Gewerbeflächenvermarktung von 17 ha im Zeitraum von 2000 bis 2008 gegenüber. Da für Langen, Loxstedt und Schiffdorf keine konkreten Angaben vorliegen, wird für die drei Kommunen eine durchschnittliche Vermarktung von 5 ha pro Jahr unterstellt. Es ergibt sich daraus für die gesamte Region Wesermündung eine durchschnittliche Gewerbeflächenvermarktung von 22 ha, die jedoch starken, insbesondere konjunkturell bedingten Schwankungen unterliegt. Beispielsweise wurden in Bremerhaven 2007 fast 32 ha Gewerbeflächen verkauft und weitere 16 ha verpachtet, bis Ende Oktober 2008 war bereits 14,5 ha Gewerbeland verkauft. Auch in Nordenham ergab sich 2002 eine Vermarktungsspitze mit fast 14 ha Gewerbefläche (Durchschnitt der Jahre 2000 bis 2008: 3,5 ha).

Vor diesem Hintergrund der Vermarktungszahlen und der positiven Entwicklungen in den sehr flächenintensiven Branchen Hafenumschlag und Logistik sowie Herstellung von Offshore – Windenergieanlagen fällt die sofort verfügbare Gewerbeflächenreserve in der Region Wesermündung gering aus, zumal Gewerbeflächen differenzierte Güter und nicht für alle Nutzungen gleichermaßen geeignet sind.

Später verfügbare Gewerbeflächen

Die 176 ha sofort verfügbare Gewerbefläche können kurzfristig (maximal 1 Jahr) um 57,5 ha Gewerbefläche ergänzt werden. Davon entfallen jedoch 46 ha auf die zweite Baustufe des Industriegebiets Luneort im Süden Bremerhavens, das –wie bereits die erste Baustufe- für die Herstellung von Offshore-Windenergieanlagen vorgesehen ist. Alle anderen Planungen in sieben Gewerbegebieten umfassen zusammen lediglich 11,5 ha, die größte Planung im Gewerbegebiet Debstedt beläuft sich auf 3,6 ha Fläche.

Das kurzfristig realisierbare Erweiterungspotential des bestehenden Gewerbeflächenangebots in der Region Wesermündung gestaltet sich mit Ausnahme des Industriegebiets Luneort, das jedoch ausschließlich für die Herstellung von Offshore-Windenergieanlagen vorgesehen ist, viel zu knapp. Der Planungsstatus und die baurechtlichen Voraussetzungen für weitere Flächen vor allem für den Logistiksektor, aber auch für andere Nutzungen, sind deshalb dringend soweit voranzutreiben, das kurzfristig auf Ansiedlungswünsche reagiert werden kann.

Geplante Gewerbegebiete und Vorschauflächen

Insgesamt beläuft sich der Umfang der Vorschauflächen für eine zukünftige gewerbliche oder

industrielle Nutzung in der Region Wesermündung auf über 720 ha in acht Vorschaugebieten. Die umfangreichsten Vorschauflächen finden sich mit jeweils ca. 160 ha in der Nähe der Ortschaft Imsum in der Nachbarschaft des Bremerhavener Containerterminals und des Gewerbegebiets LogInPort sowie auf der Luneplate zwischen Weser und dem bestehenden Industriegebiet Luneort, wo sich gegenwärtig mehrere führende Hersteller von Komponenten für Offshore-Windenergieanlagen ansiedeln.

Weitere große Vorschauflächen grenzen an die bestehenden Gewerbegebiete Siedewurt (110 ha) und Hohewurth (ca. 60 ha) in der Gemeinde Loxstedt sowie an das Gewerbegebiet Am Wertunnel in Nordenham (ca. 55 ha).

Eine vollständige Realisierung aller Vorschauflächen würde jedoch zu einem deutlichen Überangebot an Gewerbeflächen führen. Die Gutachter empfehlen deshalb, im Zuge der Profilierung der Gewerbeflächen für bestimmte Nutzungen zu überprüfen, welche der geplanten Gebiete und der Vorschauflächen sich am besten für eine Erschließung und Erweiterung der Gewerbeflächenreserve eignen. Dabei steht zu vermuten, dass bei einer regionalen Betrachtung einigen Vorschauflächen Priorität vor bereits geplanten Gebieten einzuräumen ist.

Fazit

Die genannten Engpässe beeinträchtigen in erster Linie den boomenden Logistik-Sektor in der Region. In vielen Fällen stehen nur im LogInPort Bremerhaven Gewerbeflächen mit den genannten Standorteigenschaften zur Verfügung. Nach einer absehbar vollständigen Vermarktung der Grundstücke im LogInPort gibt es keine weiteren entsprechenden Angebote in der Region Wesermündung mehr. An dieser Stelle ist dringend Abhilfe zu schaffen, beispielsweise durch die Realisierung der dem LogInPort benachbarten Vorschaufläche Imsum in Langen.

Für weitere Ansiedlungen aus der Offshore-Windenergie-Branche (Hersteller von Anlagen und Komponenten) werden dringend weitere Flächen mit direktem Kajenzugang benötigt, da im ersten Bauabschnitt des Industriegebiets Luneort nur noch 8 ha frei verfügbar sind. Hier ist die Realisierung des zweiten Bauabschnitts dringend erforderlich. Dieser befindet sich derzeit hoheitsrechtlich nicht mehr auf Bremerhavener Stadtgebiet. Gleiches gilt für das anschließende Gewerbegebiet auf der Luneplate, wo eine abschließende hoheitsrechtliche Regelung noch aussteht.

Schulz
Oberbürgermeister