

### 3. Fachdialog „Weiterentwicklung von Bestandsgebieten“

# NACHVERDICHTUNGSPOTENZIALE IN GEWERBEGEBIETEN

Vertiefungsstudie im Rahmen der Neuaufstellung des stadtbremischen Gewerbeentwicklungsprogramms GEP 2030,  
im Auftrag der Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa

Henrik Freudenau | Sebastian Siebert  
STADTRAUMKONZEPT GmbH

# EINFÜHRUNG

## Hintergrund

- zunehmende Flächenknappheit in städtischen Räumen
- sich zuspitzende Flächenkonkurrenz unterschiedlicher Nutzungen
- kaum mehr neue Flächenausweisung für GE/GI
- laufende Aufstellung des GEP 2030

## Herausforderung

- Steigerung der Flächeneffizienz zur optimalen Auslastung bestehender Gewerbegebiete

# AUFGABE

- Aufbereitung des Standes von Forschung und Praxis
- Ermittlung von Nachverdichtungspotenzialen am Beispiel des Technologieparks und der Airport-Stadt
- Identifizierung von Entwicklungshemmnissen
- Erarbeitung von Maßnahmen zur Aktivierung der Potenziale
- Ableitung kleinteiliger, gebietsbezogener sowie allgemeiner Handlungsempfehlungen

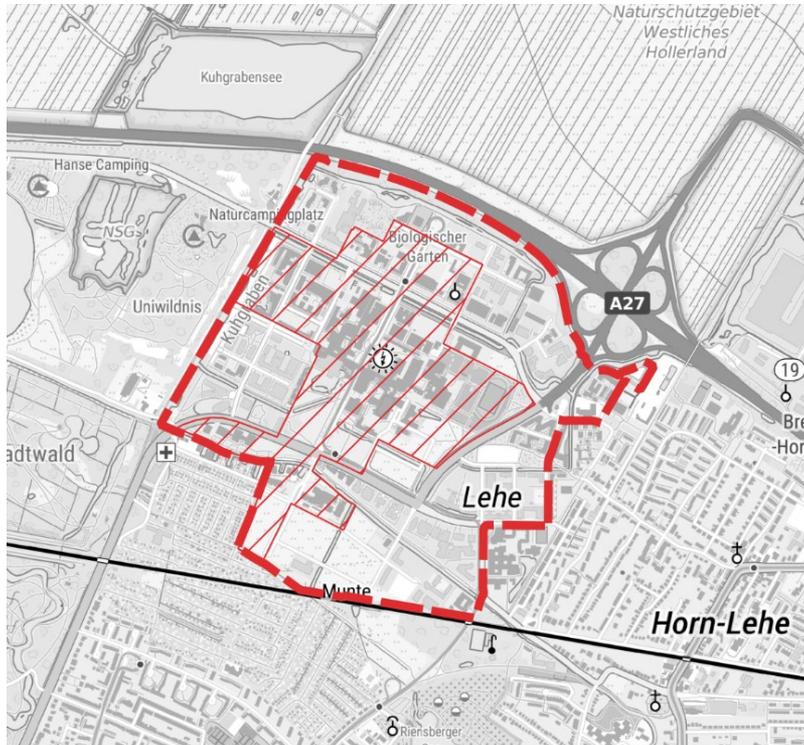


Grundlage zur Umsetzung der Potenziale  
gemeinsam mit den Eigentümern

# VORÜBERLEGUNGEN

- Reduktion auf bauliche Nachverdichtungspotenziale greift zu kurz -  
> Nutzung der Flächen muss mit berücksichtigt werden
- Nachverdichtung von Gewerbegebieten sollte daher nicht rein als  
Maßnahme zur Erhöhung der baulichen Dichte, sondern als Weg  
zu einer optimaleren Flächennutzung (im Hinblick auf  
Wertschöpfung, Gebiets-Profilierung ...) begriffen werden
- deutliche Unterschiede zur Nachverdichtung im Wohnungsbestand
  - keine / kaum institutionelle Eigentümer
  - Vorhaltung von Reserve- / Erweiterungsfläche ist aus  
unternehmerischer Sicht strategisch klug und mit geringen Kosten  
verbunden
  - weniger Konflikte um Nachverdichtungsprojekte zu erwarten
  - ...

# UNTERSUCHUNGSRAUM TECHNOLOGIEPARK BREMEN

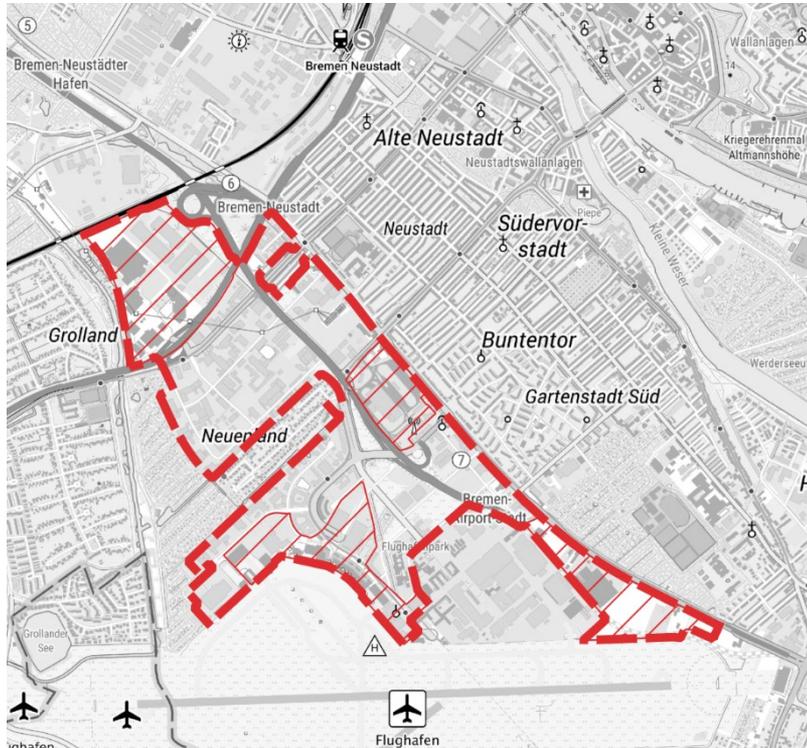


Kartengrundlage:  
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2020

0 500 1.000 m

- 176 ha
- ausgeklammert: Universität (72 ha) mit eigenem Entwicklungsprogramm
- technologieorientierte Unternehmen
- kaum / keine Möglichkeiten für weitere Ausdehnung

# UNTERSUCHUNGSRAUM AIRPORT-STADT BREMEN



Kartengrundlage:  
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2020

0 500 1.000 m



- 219 ha
- ausgeklammert: 88 ha (Nord, BSAG-Depot, Flughafen, Ausbaubereich BAB)
- strukturell sehr unterschiedliche Teilbereiche
- AS-West als ältestes Gewerbegebiet Bremens
  - Produktion, Handel
  - vielerorts vorhandene Altlasten
  - „altes“ Planungsrecht
  - städtebauliche Missstände
  - fehlende Freiraumqualitäten
- AS-Mitte als junges Gewerbegebiet
  - moderne Büro- und Gewerbegebäude
  - Dienstleistung, Forschung

# VORGEHEN



Auftaktgespräch und Gebietsbegehung  
November 2019



Potenzialerhebung  
Januar 2020



Erörterung Zwischenergebnisse WFB, SWAE, SKUMS  
Februar 2020



Erarbeitung Steckbriefe inkl. 3D-Visualisierung; Abstimmung  
März bis Mai 2020



Präsentation Zwischenergebnisse Begleit-AG GEP 2030  
Juni 2020

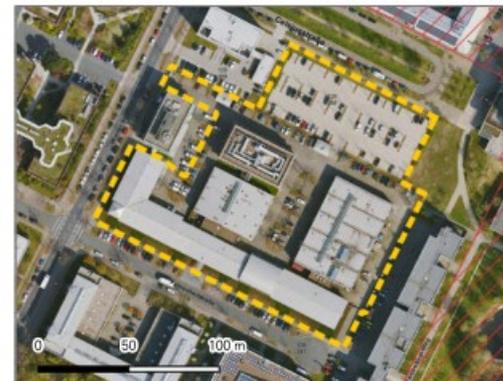


Klassifizierung der Potenziale; Handlungsempfehlungen  
Juni - September 2020

# POTENZIALSTECKBRIEFE – BEISPIEL



POTENZIAL-TYP	MABNAHMEN-TYP	AKTIVIERBARK.	PLANUNGS-RECHT	HANDLUNGS-ANSATZ	STRATEGIE-TYP
F	A/C	D	A/B	B	A



	Gebietsumgriff		nicht einbezogene Bereiche		Potenzialbereich		Teilflächen		Bebauungspotenzial
--	----------------	--	----------------------------	--	------------------	--	-------------	--	--------------------



# POTENZIALSTECKBRIEFE – BEISPIEL



GEBIET  
Technologiepark

ADRESSE  
Fahrenheitstraße 1

FLÄCHE  
17.083 qm

BGF-POTENZIAL  
18.036 qm

## BEBAUUNGSPLAN, EIGENTÜMER UND TYP DER TEILFLÄCHEN

Nr.	BPlan	GRZ	GFZ	Höhe (OK m)	Eigentum	Typ
2.1	1964	0.8	2	11,0-15,0	städtisch	mindergenutztes Grundstück (Stellplätze)
2.2	1964	0.8	2	7,5-12,0	städtisch	mindergenutztes Grundstück

## BEBAUUNGSPOTENZIAL

ID	Typ	Grundfläche (qm)	Vollgeschosse neu	BGF neu (qm)	Höhe (m)	Quelle
a	Neubau	1.732	4	6.928	14	eigener Entwurf
b	Aufstockung	5.554	2	11.108	7	eigener Entwurf

### BESCHREIBUNG

Teilfläche 2.1 ist als reiner Stellplatz mindergenutzt und stellt eine Baulücke dar, die auch in städtebaulicher Sicht eine Bebauung erfordert; die Bebauung auf Teilfläche 2.2 verbleibt unter der Höhe der umgebenden Baustrukturen und den Möglichkeiten des Bebauungsplans und stellt damit ein Potenzial zur Aufstockung dar; insbesondere Nachfrage von Startups nach Flächen bis 200 qm ist gegeben

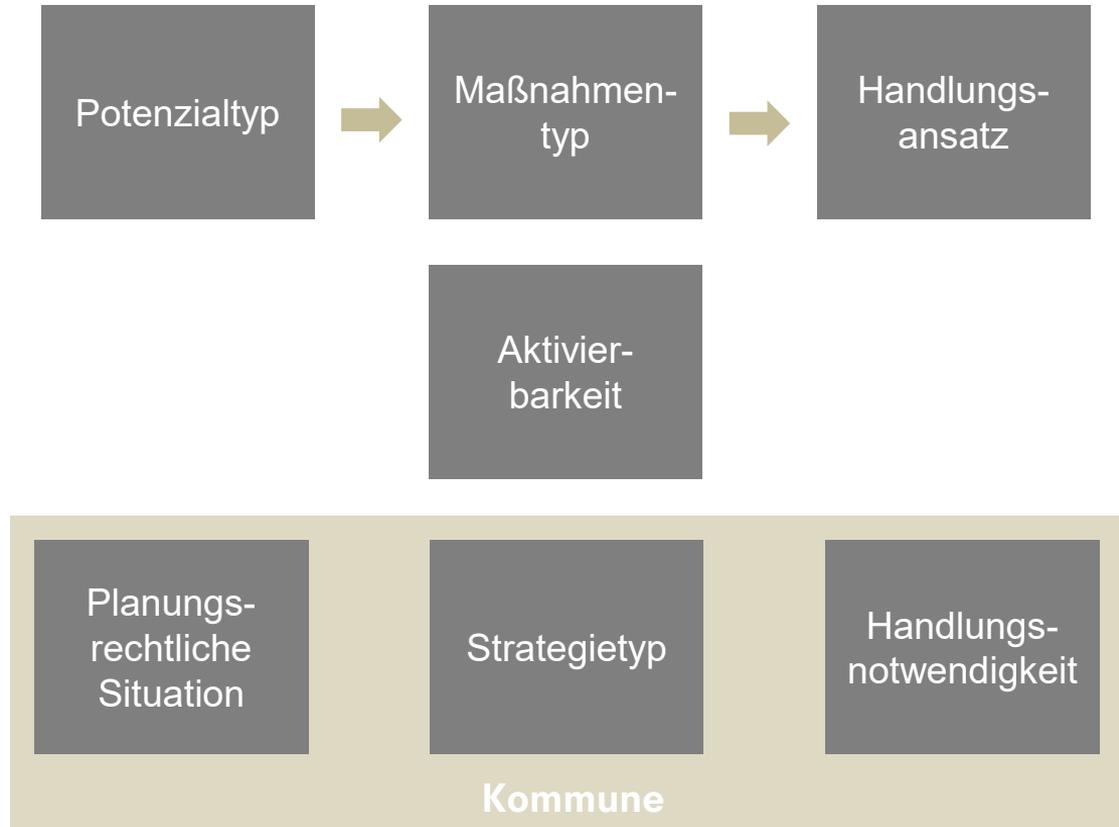
### RESTRIKTIONEN

Stellplätze müssten verlagert werden (Birkenallee? -> diese ist jedoch Bestandteil des Konzeptes der Universität und stellt die (noch nicht hergestellte) Verbindung ins Grün dar); bei Aufstockung um zwei Vollgeschosse evtl. Anpassung/Ausnahme BPlan erforderlich (OK 12 m);

### HANDLUNGSANSATZ

Klärung der Zukunftspläne bezüglich des BITZ; Prüfung einer Umgestaltung der nördlich angrenzenden Birkenallee zur Unterbringung von Stellplätzen

# TYPISIERUNG DER NACHVERDICHTUNGSPOTENZIALE



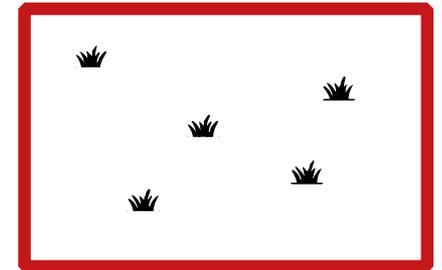
# POTENZIALTYP



Digitales Orthophoto © Bayerische Vermessungsverwaltung 2020, lizenziert unter Creative Commons Namensnennung 3.0 Deutschland

# A

Ungenutzte,  
baureife  
Grundstücke





Digitales Orthophoto © Bayerische Vermessungsverwaltung 2020, lizenziert unter Creative Commons Namensnennung 3.0 Deutschland

## B

Brachliegende  
Immobilie





Digitales Orthophoto © Bayerische Vermessungsverwaltung 2020, lizenziert unter Creative Commons Namensnennung 3.0 Deutschland

# C

Ungenutzte  
Teilflächen auf  
Betriebs-  
grundstücken



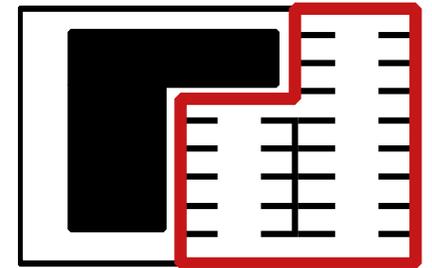
# POTENZIALTYP



Digitales Orthophoto © Bayerische Vermessungsverwaltung 2020, lizenziert unter Creative Commons Namensnennung 3.0 Deutschland

## D

Mindergenutzte  
Grundstücke oder  
Grundstücksteile





Digitales Orthophoto © Bayerische Vermessungsverwaltung 2020, lizenziert unter Creative Commons Namensnennung 3.0 Deutschland

# E

Fehlgenutzte  
Grundstücke oder  
Grundstücksteile



# MAßNAHMENTYP

Typ	Beschreibung
<b>a</b>	Neubau
<b>b</b>	Ersatzneubau
<b>c</b>	Aufstockung / Überbauung
<b>d</b>	Anbau / Erweiterungsbau
<b>e</b>	gewerbliche Nachnutzung (ohne bauliche Maßnahmen A-D)
<b>f</b>	ökologische / freiraumgestalterische Aufwertung



# AKTIVIERBARKEIT

Typ	Beschreibung
I	Reservierung oder Bauvoranfrage liegt für baureife Potenzialfläche vor
II	baureife Potenzialfläche in der Vermarktung bzw. am Verkauf interessierter Eigentümer
III	Entwicklung grundsätzlich möglich und Eigentümer an Verwertung interessiert, jedoch nicht unmittelbar umsetzbar
IV	Entwicklungsabsicht des Eigentümers nicht bekannt
V	Potenzial als Reservefläche nur durch ansässigen Betrieb bei Erweiterungsbedarf zu nutzen
VI	keine Entwicklungsabsicht (inkl. Selbstnutzung) seitens des Eigentümers vorhanden
VII	keine Perspektive für eine bauliche Nachverdichtung (aber z. B. ökologische Aufwertung vorstellbar)

# BILANZIERUNG - POTENZIALTYP UND AKTIVIERBARKEIT

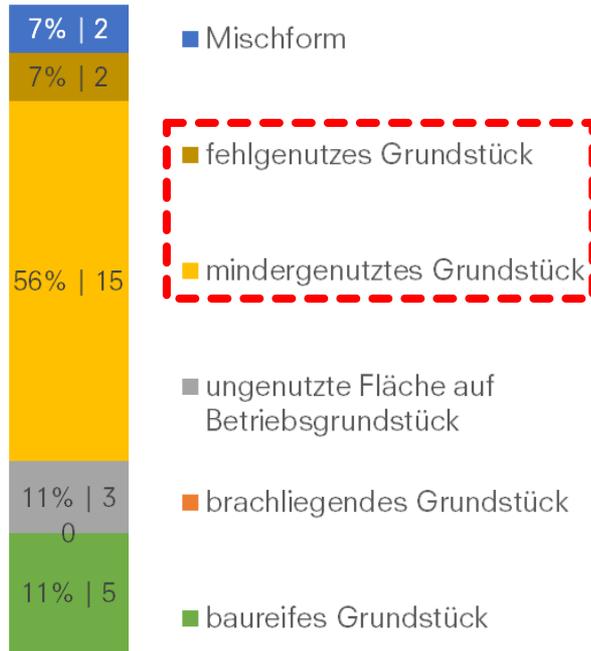
Grad der Komplexität

		Potenzialtyp						
		A	B	C	D	E		
Aktivierbarkeit	I	Optionierung, Bauvoranfrage						
	II	Entwicklungs-/ Verkaufsinteresse, Baureife, Vermarktung						
	III	Entwicklungs-/ Verkaufsinteresse						
	IV	Entwicklungsabsicht des Eigentümers unbekannt						
	V	Betriebliche Reservefläche						
	VI	keine Entwicklungsabsicht des Eigentümers						
	VII	keine bauliche Perspektive						

**zunehmende Komplexität**

# BILANZIERUNG: POTENZIALTYP

Technologiepark  
27 Nachverdichtungspotenziale



n=27; relative | absolute Häufigkeit

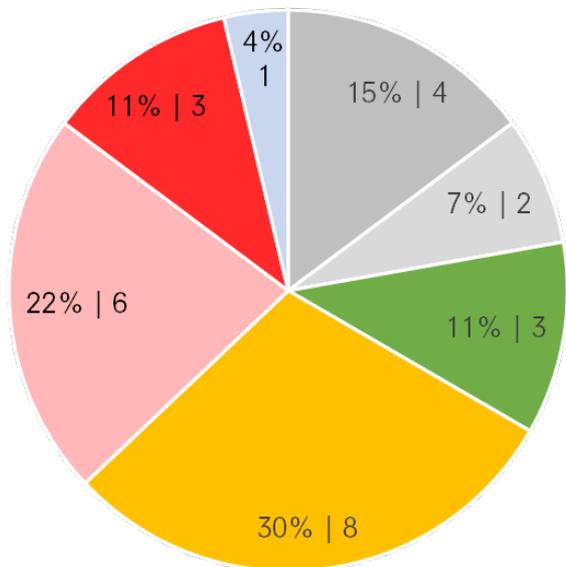
Airport-Stadt  
46 Nachverdichtungspotenziale



n=46; relative | absolute Häufigkeit

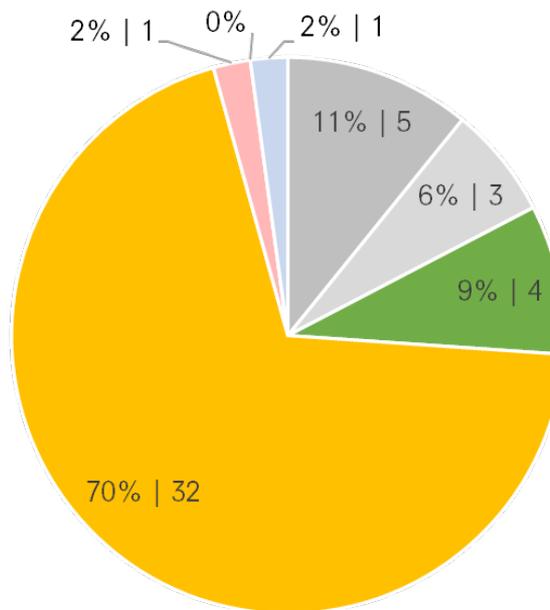
# BILANZIERUNG: AKTIVIERBARKEIT

Technologiepark  
27 Nachverdichtungspotenziale



n=27; relative | absolute Häufigkeit

Airport-Stadt  
46 Nachverdichtungspotenziale



n=46; relative | absolute Häufigkeit

- Reservierung, Bauvoranfrage liegt vor
- steht zum Verkauf, ist in der Vermarktung
- Eigentümer an Entwicklung interessiert
- Entwicklungsabsicht des Eigentümers unbekannt
- Reservefläche für betriebliche Erweiterung
- keine Entwicklungsabsicht vorhanden
- keine bauliche Perspektive

# ALLGEMEINE HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

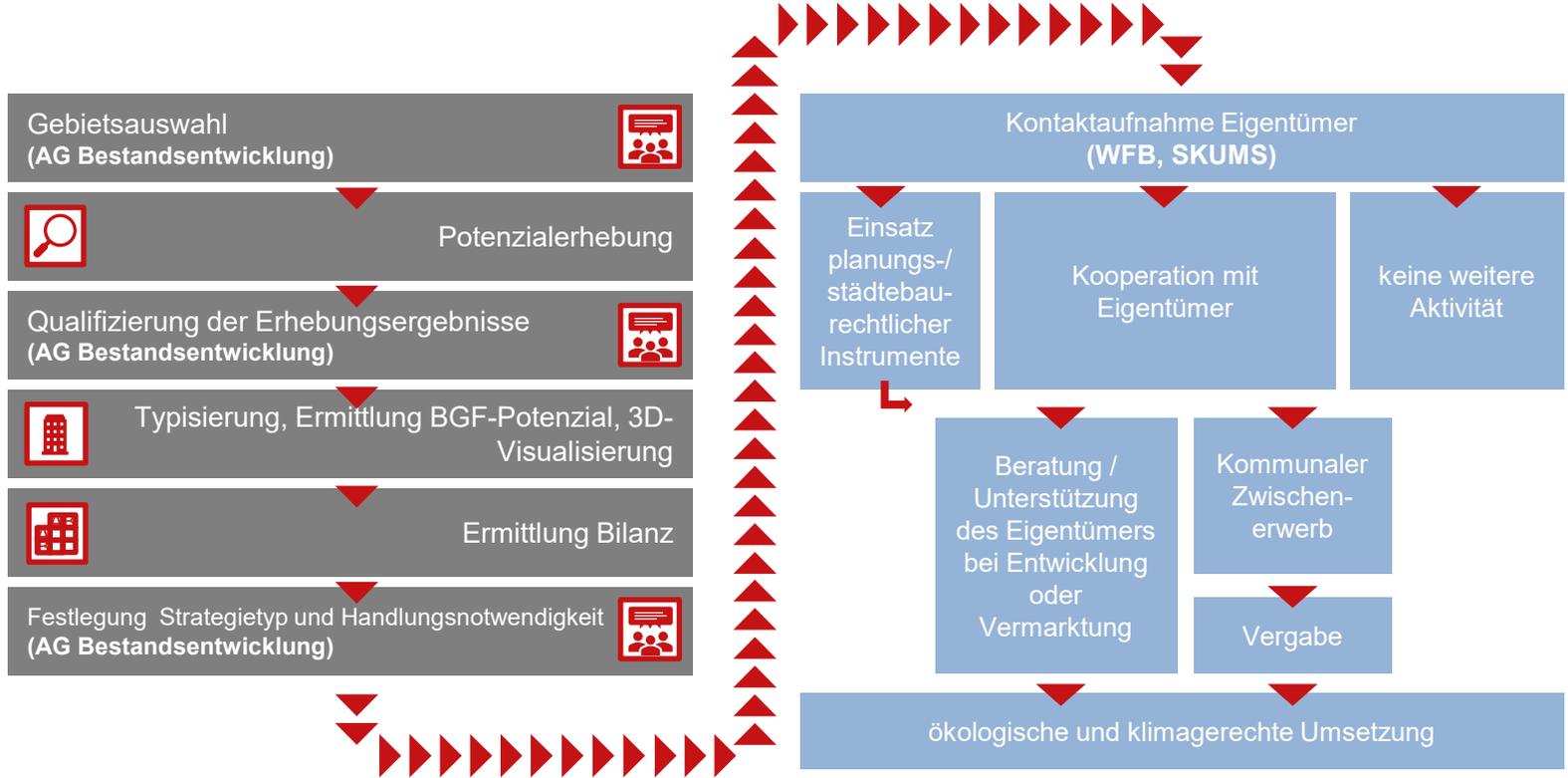
- (1) Weiterführung der ressortübergreifenden Arbeitsgruppe „Bestandsentwicklung“
- (2) Durchführung kleinräumiger Flächenanalysen in ausgewählten Bestandsgebieten
- (3) Kommunikation mit den Immobilieneigentümern als zentraler Baustein einer kooperativen Aktivierungsstrategie
- (4) Erstellung städtebaulicher Strukturkonzepte, Testentwürfe etc. bei erheblichen Potenzialen
- (5) Anwendung und Ausschöpfung planungsrechtlicher Möglichkeiten

## ALLGEMEINE HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

- (6) Nutzung der Nachverdichtungspotenziale städtischer Gewerbeflächen
- (7) Verlagerung von Betrieben mit nicht standortgerechter Nutzung
- (8) Erwerb von Schlüsselgrundstücken zur Nachverdichtung
- (9) Ausgestaltung der Vergabe städtischer Flächen als Fundament einer intelligenten Flächennutzung
- (10) Ökologische und klimagerechte Umsetzung der Nachverdichtung

# ENTWURF PROZESSSCHEMA NACHVERDICHTUNG

Studie Nachverdichtung | GEP 2030



**VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!**

STADTRAUMKONZEPT GmbH

Huckarder Straße 12 | 44147 Dortmund

0231 5323-446

[info@stadtraumkonzept.de](mailto:info@stadtraumkonzept.de)

[www.stadtraumkonzept.de](http://www.stadtraumkonzept.de)



[siebert@stadtraumkonzept.de](mailto:siebert@stadtraumkonzept.de)



[freudenau@stadtraumkonzept.de](mailto:freudenau@stadtraumkonzept.de)