

Modellprojekt Sachsenhausener Straße, Oranienburg

STANDORTSTUDIE

Analyse & Handlungsschwerpunkte

Projekt Standortmanagement und –profilierung im Regionalen Wachstumskern O-H-V

Kurzfassung

IMPRESSUM

Auftraggeber

Regionaler Wachstumskern Oranienburg Hennigsdorf Velten

c/o BBG Beteiligungs- und Beratungsgesellschaft mbH
Eduard-Maurer-Straße 13
16761 Hennigsdorf

Martin Bünning
Tel.: 03302.200330
info@rwk-ohv.de

Auftragnehmer

LOKATION:S

Partnerschaft für Standortentwicklung
Liepe+Wiemken Dipl. -Ingenieure
Sanderstraße 29/30
12047 Berlin
Tel.: 030.49905180
mail@lokation-s.de

Triple Helix DIALOG

Lena Herlitzius & Carlo Diedrichs GbR
Moritzburger Weg 67
01109 Dresden
Tel.: 0351.27499294
mail@triplehelix-dialog.de

messegold

Marketingberatung Olaf Franke
Haydnstraße 22
01309 Dresden
Tel.: 0351.65286830
info@messe-gold.de

Bearbeiter:
Susann Liepe
Torsten Wiemken
Irina Wöhl

2015

Gefördert mit Mitteln des Bundes und des Landes Brandenburg im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe
„Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ – GRW Infrastruktur

INHALT

1. Anlass und Ziel der Standortstudie	4
2. Vorgehensweise.....	6
3. Zusammenfassende Analyse und Bewertung	8
4. Strategische Chancen – Handlungsfelder.....	10
4.1. Handlungsfeld: Städtebauliche Aufwertung.....	11
4.1.1 Erhöhung der Wahrnehmbarkeit durch Entwicklung eines Gewerbeleitsystems ...	11
4.1.2 Vorbereitung der Aufwertung des öffentlichen Raums.....	12
4.2 Handlungsfeld: Wirtschaftliche Entwicklung	13
4.2.1 Erfassung der Flächen- und Nutzernachfrage.....	13
4.2.2 Profilbildung.....	14
4.3 Handlungsfeld: Flächenentwicklung/-nutzungen	14
4.3.1 Beispielhafte Vorschläge zur Neuordnung und Entwicklung	14
4.3.2 Verbesserung der technischen Infrastruktur	15
4.4 Handlungsfeld: Aktivierung der Eigentümer und Nutzer	15
4.5 Handlungsfeld: Empfehlungen zur Gewerbegebietsentwicklung	16

1. Anlass und Ziel der Standortstudie

In der Stadt Oranienburg hat der Druck auf gewerbliche Flächen aufgrund der wirtschaftlich guten Entwicklungen in den vergangenen Jahren zugenommen. Expansionsbestrebungen ansässiger größerer Unternehmen stehen zunehmend in Konkurrenz zu den benachbarten Flächen kleinerer Gewerbetreibender. Dieser Verdrängungsprozess gefährdet nicht nur die kleineren Unternehmen, sondern auch die Heterogenität und damit die Resilienz des Gewerbestandortes. Da die Lebensqualität und Zukunftsfähigkeit einer Stadt und Region, neben attraktiven Wohnungsangeboten wesentlich vom Arbeitsplatzangebot abhängt, ist die Sicherung ansässiger und die Neuansiedlung weiterer Unternehmen sowie die Verfügbarkeit von Gewerbeflächen von zentraler Bedeutung für die Stadtentwicklung. Im Hinblick auf Bodenknappheit und die nationale Nachhaltigkeitsstrategie sind ressourcenschonende Entwicklungen durch die Aktivierung unter- und mindergenutzter Flächen anzustreben.

Das übergeordnete Ziel dieser Standortstudie ist die Sicherung und Bestandsentwicklung der im Gewerbegebiet Sachsenhausener Straße vorhandenen, zentral gelegenen Gewerbeflächen sowie die Identifikation von Flächenpotenzialen für die Ansiedlung neuer und die Erweiterung ansässiger Unternehmen. Die Standortstudie ist Bestandteil und Grundlage des Modellprojekts Sachsenhausener Straße, das im Rahmen des Projekts „Standortmanagement und -profilierung“ des Regionalen Wachstumskerns Oranienburg-Hennigsdorf-Velten (RWK O-H-V) durchgeführt wird. Die identifizierten Maßnahmen zur Sicherstellung der Wettbewerbsfähigkeit von Unternehmen sowie zur nachhaltigen Entwicklung des Gewerbegebiets bilden die Grundlage für die weitere Arbeit im Modellgebiet, gehen aber auch darüber hinaus.

Für die Durchführung des Modellprojekts wurde das Gewerbegebiet Sachsenhausener Straße ausgewählt, die Ergebnisse sollen jedoch auch auf andere, ähnlich strukturierte Gewerbegebiete in RWK O-H-V übertragen werden. Der Standort Sachsenhausener Straße ist charakterisiert durch die innenstadtnahe Lage, gekoppelt mit vielfältigen Problemlagen und spezifischen Defiziten, aber auch wirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven und Flächenpotenzialen auf minder-, unter- oder ungenutzten Grundstücken. Im traditionsreichen Industriegebiet liegen viele Flächen brach oder sind von ungeordneten Mischnutzungen geprägt. Die flächenintensiven Nutzungen (Autohäuser, Einzelhandelsgroßmärkte, Tankstellen, Parkplätze) sowie Leerstände in unmittelbarer Nähe zur Havel und an einer der bedeutendsten Ausfallstraßen der Stadt vermitteln ein landschaftsplanerisch und

städtebaulich sehr unbefriedigendes Bild. Der jahrzehntelange Sitz von chemischer Industrie und Rüstungsbetrieben hat, wie im gesamten Oranienburger Stadtgebiet, zu einer hohen Belastung mit verschiedenen Altlasten und zahlreichen Bombenblindgängern aus dem Zweiten Weltkrieg geführt. Diese Umweltbelastungen erschweren bis heute die Stadtentwicklung.

Funktionsschwächen und gestalterische Defizite zeigen sich insbesondere im westlichen Abschnitt des Gewerbegebietes. Dort fehlt teilweise die technische Infrastruktur, zudem ist die Orientierung durch fehlende Ausschilderung mangelhaft. Es bestehen ungeklärte Wegerechte und der Anteil sanierungsbedürftiger Gebäudesubstanz ist auffallend hoch. Diese Mängel führen zu hohen Leerstandsquoten sowie brachgefallenen und von illegalen Müllablagerungen geprägten Grundstücken.

Das Modellgebiet Sachsenhausener Straße befindet sich im Regionalen Wachstumskern Oranienburg - Hennigsdorf - Velten (RWK O-H-V). Seit 2006 findet im Wachstumskern der drei Städte ein fortlaufender gemeinsamer Standortentwicklungsprozess statt. Anhaltend positive Bevölkerungs- wie auch Beschäftigungs- und Arbeitsplatzentwicklung flankieren diesen Prozess. Der RWK O-H-V beschäftigt sich seit Sommer 2014 zudem mit dem Projekt „Standortmanagement und –profilierung im RWK O-H-V“ verstärkt mit der Profilierung und Vermarktung seiner Gewerbeflächen.

Zur Sicherung und Entwicklung des Gewerbebestandes Sachsenhausener Straße werden im Rahmen des Modellprojektes konzeptionelle, projektbezogene und partizipative Ansätze am Beispiel der Sachsenhausener Straße erarbeitet. Den Auftakt des Modellprojekts bildet die Ermittlung der konkreten Rahmenbedingungen. Ausgehend von der Analyse werden Aufgaben und Handlungsansätze für die Standortentwicklung des Gewerbegebietes Sachsenhausener Straße Ost & West definiert. Diese Ansätze sollen zudem zukünftig als Grundlage und Orientierungsrahmen für die Entwicklung weiterer Bestandsgewerbegebiete im Regionalen Wachstumskern fungieren.

2. Vorgehensweise

Zentraler Bestandteil der Bestandsanalyse und –bewertung war die Ermittlung und Zusammenstellung der Entwicklungsziele und –vorstellungen der verschiedenen Flächeneigentümer und weiterer Akteure.

Nach der Erstellung einer vorläufigen Bestandsübersicht mit Verortung der einzelnen Gewerbeflächen im Modellgebiet und Prüfung der planungsrechtlichen Gegebenheiten, erfolgte eine Überprüfung der mutmaßlichen Brachen und mindergenutzten Flächen in Form der Inaugenscheinnahme bei Vor-Ort-Begehungen. Brachflächen die zuvor nicht als solche identifiziert worden waren sowie untergenutzte Flächen wurden in die weitere Untersuchung aufgenommen. Um einen einheitlichen Kenntnisstand über laufende Entwicklungen am Standort sowie den Projektfortschritt sicherzustellen, fanden regelmäßige Zwischenabstimmungen mit Vertretern des Stadtplanungsamts und der Wirtschaftsförderung der Stadt Oranienburg sowie der Steuerungsgruppe des Regionalen Wachstumskerns statt.

Die Bestandsaufnahme umfasste zudem die Aufnahme der Einzelflächen, der Erschließungssituation und die Analyse der Wahrnehmbarkeit des Standortes sowie der einzelnen Nutzungen. Des Weiteren waren auch die Ermittlung der Eigentumsverhältnisse und der vorhandenen Infrastrukturen Teil der Bestandsanalyse. Um Kooperationsmöglichkeiten und bestehende Entwicklungsvorstellungen auszuloten, wurde Kontakt zu den unterschiedlichen Eigentümern des Gewerbegebiets aufgenommen. In Gesprächen wurden u.a. Themen wie die Leistungsfähigkeit oder Standortbindung diskutiert sowie Gründe vorhandener Leerstände bzw. Unternutzung besprochen und Möglichkeiten ausgelotet, diese Flächen wieder dem Markt zuzuführen. Ein gemeinsames Schreiben der Stadt Oranienburg und des RWK O-H-V machte die Grundstücksinhaber und Gewerbetreibende bereits vorab auf das Anliegen der Untersuchung aufmerksam.

Eine ergänzende telefonische Befragung der kleineren ansässigen Unternehmen diente der Identifikation von weiteren Handlungsbedarfen und der Ermittlung der Standortzufriedenheit. Zudem wurden Hinweise auf die allgemeine Standorttreue, Unternehmensentwicklung oder Standortanforderungen eruiert.

Die Bestandserfassung schließt mit einer SWOT-Analyse ab, die Stärken und Schwächen des Standorts sowie Chancen und Risiken, der Entwicklung des Gewerbegebiets Sachsenhausener Straße in übersichtlicher Form darstellt.

Aus der SWOT-Analyse werden nachfolgend mögliche Handlungsschwerpunkte und strategische Entwicklungsmöglichkeiten abgeleitet. Das Abstecken des Entwicklungsrahmens erfolgte gemeinsam mit den kommunalen Akteuren, den Eigentümern und anderen Beteiligten Akteuren.

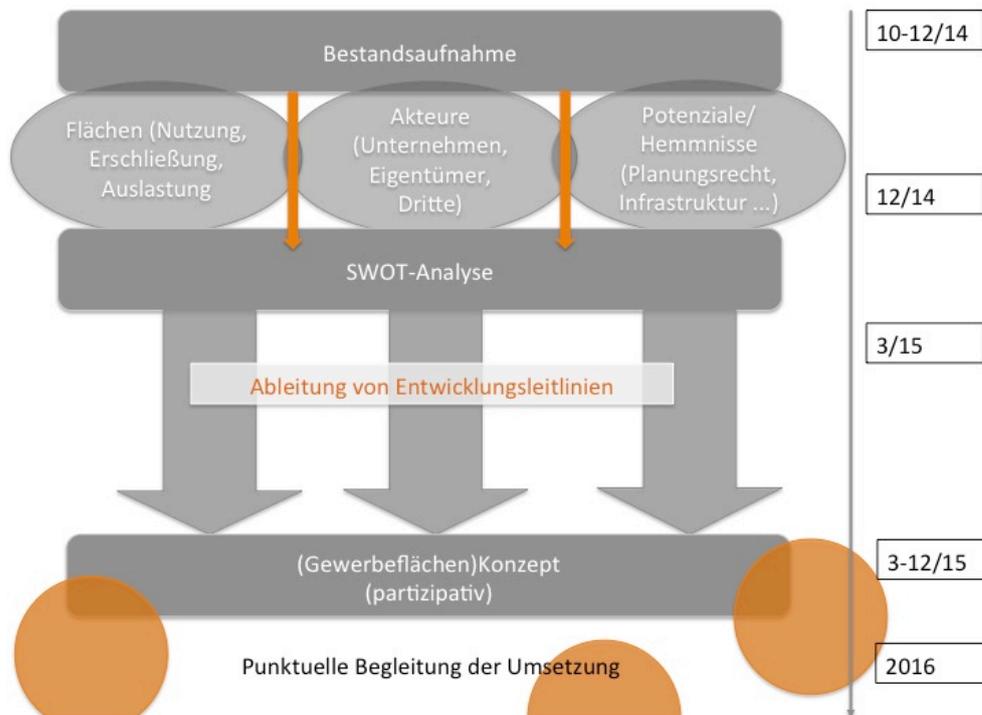


Abb. 1: Schematischer Abriss Teilschritte der Modellstudie

Unter Beteiligung der Eigentümer und Unternehmen wird anschließend die Erarbeitung eines partizipativen Gewerbeflächenkonzeptes anvisiert. Dabei sollen schwerpunktmäßig Maßnahmen zu Flächenaktivierung, -entwicklung und -ordnung, der Wahrnehmbarkeit des Gesamtstandortes und Imagebildung sowie der Verbesserung der Zufahrtssituationen und ein Leitsystem zu dem einzelnen Unternehmen erarbeitet werden. Darauf aufbauend werden Strategien und Maßnahmen zur Umsetzung des Konzeptes inklusive eines groben Zeit- und Kostenrahmens abgeleitet. Neben dem Aufzeigen von Erfordernissen und Zuarbeiten Dritter, sollen Meilensteine aufgestellt werden, die vor allem auch im Rahmen des Standortmanagements erbracht bzw. angestoßen werden können.

Im Jahr 2016 wird gemeinsam mit der Kommune und der Steuerungsgruppe des RWK die punktuelle Begleitung der Umsetzung angestrebt. Maßnahmenprioritäten sollen festgelegt und abhängig vom Konzeptstand Einzelmaßnahmen im Rahmen des Standortmanagements punktuell angeschoben und begleitet werden.

3. Zusammenfassende Analyse und Bewertung

Die Grundlage zur Bündelung und Ableitung von Handlungsfeldern und Maßnahmen im Gewerbegebiet Sachsenhausener Straße ist die folgende SWOT-Analyse. Sie fasst die Ergebnisse der Bestandsaufnahme, der Auswertung der verschiedenen Interviews und Befragungen sowie ergänzender Recherchen und Vor-Ort Begehungen tabellarisch zusammen.

Wirtschaft & Image	
Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hohe Standortbindung der befragten Unternehmen ▪ Weiche Standortfaktoren in der Stadt Oranienburg (Wohn- und Freizeitwert, Soziale Infrastruktur) ▪ Potenzialflächen unterschiedlicher Größe für neue Ansiedlungen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kein Profil des Gewerbebestands Nach außen erkennbar/ erlebbar ▪ Entwicklungskepsis kleiner Unternehmen (geringes Mitwirkungsinteresse bei Gestaltungsprozessen) ▪ Altlastenproblematik Handlungserfordernisse / Konsequenzen für Bestandsnutzung bzw. Neubau von Gebäuden, hoher finanzieller Aufwand
Entwicklungspotenziale	Entwicklungshemmnisse
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nachfrage und fehlende Flächenalternativen ermöglichen Entwicklung des Gewerbegebietes Sachsenhausener Straße ▪ Stärkung des Standortes Imageaufwertung ▪ Nutzungspotenzial auf nordöstlicher Fläche ▪ Kooperations- und Mitwirkungsinteresse ansässiger Unternehmer und Eigentümer 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Leistungsfähigkeit der Bestandsunternehmen und Mietniveaus schränken Entwicklungsmöglichkeiten ein ▪ Fachkräftemangel

Städtebauliche Struktur

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Innenstadtnahe Lage Standortvorteil für zahlreiche Nutzungen ▪ Gute stadtnahe Einbindung in vorhandene v.a. verkehrliche Infrastruktur ▪ Flächenpotenziale durch ungenutzte und untergenutzte Flächen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wenig städtebaulich markante Ränder und Zugänge (fehlende Raumkanten, fehlender Gehweg im östlichen Bereich etc.) ▪ Bauliche Defizite von Bestandsgebäuden (marode Wirkung, aber punktuelle Erneuerungsmaßnahmen, die nicht das Gesamtbild verbessern und dem Standort mit seiner zentralen Lage nicht gerecht werden) ▪ Mangelnde Wahrnehmbarkeit als (zusammenhängendes) Gewerbegebiet, z.T. ungeordnete Wirkung, Zufahrten zu Einzelunternehmen schwer erkennbar ▪ Ungünstige Grundstückszuschnitte (z.T. fehlende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) ▪ Infrastrukturelle Defizite (ungünstige, rückwärtig gelegene Grundstücke mit unzureichenden verkehrlichen mikroräumlichen Anbindungen, Erreichbarkeit nur über Seitenstraßen oder Grundstücke Dritter, unzureichende technische Infrastruktur) ▪ Fehlendes Leitsystem Unklare Nutzungen/ unübersichtliche Räume ▪ Hohes Verkehrsaufkommen (Emissionen und Immissionen)
Entwicklungspotenziale	Entwicklungshemmnisse
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Untergenutzte und ungenutzte Flächen bieten Potenzial zur städtebaulichen Profilierung ▪ Stärkung Freiraumsystem und Ausbau grünes Wegenetz an der Havel 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aktivitäten und punktuelle Investitionen von Eigentümern hemmen mögliche Entwicklungen

Nutzungsstruktur	
Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Niedriges Mietniveau bei zur Verfügung stehenden Lager-, Produktions- und Büroflächen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Diffuse, kleinteilige und heterogene Eigentümerstruktur (unterschiedlich in Professionalität, finanzieller Leistungsfähigkeit, Standortbindung etc.) ▪ Hoher Sanierungsbedarf auf rückwärtig gelegenen Grundstücken ▪ Fehlende Entwicklungsvorstellungen für Flächenpotenziale seitens der Eigentümer
Entwicklungspotenziale	Entwicklungshemmnisse
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Diversifizierte Nutzungsstruktur trägt zu einer gewissen Standortstabilität bei ▪ Großes zusammenhängendes Flächenpotenzial „Entwicklung“ im nordöstlichen Bereich, im Besitz von einem Eigentümer, können Entwicklungsimpulse für das gesamte Gebiet setzen ▪ EFRE-Förderkulissen kann ggf. Ansiedlung von Unternehmen befördern 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eigentümerstruktur schränkt den Handlungsspielraum und die Steuerungsmöglichkeiten der Kommune ein ▪ Verdrängungsprozesse von Kleinunternehmen durch Neubau/ Sanierung von Gebäuden

4. Strategische Chancen – Handlungsfelder

Aus dem Analyseteil und dem Stärken-Schwächen-Profil wurden entsprechende Handlungsfelder abgeleitet. Neben der städtebaulichen Erneuerung werden auch Maßnahmen für die Handlungsfelder Wirtschaftliche Entwicklung und Profilierung sowie Flächenaktivierung und -ordnung formuliert. Instrumentell sollen diese Handlungsfelder auf der einen Seite durch die Methodik einer dialogorientierten Entwicklung mit den Eigentümern, Nutzern, kommunalen und anderen Akteuren flankiert werden. Auf der anderen Seite sollen Handlungsempfehlungen für eine mittelfristige Gebietsentwicklung die Maßnahmen als Richtschnur für Investoren festschreiben.



Abb. 2: Grafik - Handlungsschwerpunkte und Maßnahmen

4.1. Handlungsfeld: Städtebauliche Aufwertung

Das Handlungsfeld verfolgt die Zielstellung das Erscheinungsbild und die Wahrnehmbarkeit des Gebietes nach außen zu verbessern. Einerseits durch die Erhöhung der Wahrnehmbarkeit als Gewerbegebiet und seine werbliche Profilierung sowie die Verbesserung der Orientierung durch Entwicklung eines Gewerbeleitsystems für das Gesamtgebiet. Andererseits durch die Vorbereitung der Aufwertung des Öffentlichen Raums (Gehweg, Bushaltestellen, Grünstreifen etc.) durch Thematisierung der Schwachstellen in der Verwaltung und zuständigen Institutionen. Damit soll das Gewerbegebiet auch besser in die Gesamtstadt integriert werden.

4.1.1 Erhöhung der Wahrnehmbarkeit durch Entwicklung eines Gewerbeleitsystems

Kernaussagen:

- Bisher ist das Gebiet nicht als „geschlossener“ Gewerbebestandort und gemeinsame Adresse erkennbar.
- Eine Orientierung für Kunden und Anlieferung der ansässigen Unternehmen ist aufgrund fehlender Beschilderungen schwierig, insbesondere in den rückwärtigen Bereichen.

- Die Unternehmen sind schwer an ihren Adressen auffindbar, v.a. Unternehmen in der 2. Reihe sowie auf den rückwärtig gelegenen Grundstücken. Die bestehende Beschilderung ist uneinheitlich und trägt nicht zu einer positiven Wahrnehmung des Standorts bei.

Maßnahmenvorschläge:

- Entwicklung eines einheitlichen Gewerbeleitsystems zur Kennzeichnung des Gewerbegebiets in den Eingangsbereichen, zur Erhöhung der Wahrnehmung des Gesamtstandortes und zur Kennzeichnung der einzelnen Unternehmen und ihrer Standorte. Entwicklung eines Corporate Designs für die Ausschilderung.
- Ableitung eines Beschilderungssystems für den Standort Sachsenhausener Straße. Identifikation und Prüfung möglicher Werbeträger im öffentlichen, halböffentlichen und privaten Raum.
- Einwerben von Mitteln zur (beispielhaften) Umsetzung (ggf. auch temporär).

Nutzen:

- Steigerung der Bekanntheit und Wahrnehmbarkeit des Gewerbegebietes nach außen. Stärkung des Zusammenhalts nach innen.
- Verbesserung der Rahmenbedingungen für die Ansiedlung von Unternehmen sowie die ansässigen Unternehmen durch bessere Orientierung und Wahrnehmbarkeit am Standort.

4.1.2 Vorbereitung der Aufwertung des öffentlichen Raums

Kernaussagen:

- Die Qualität des öffentlichen Raums entspricht nicht der zentralen Lage des Gewerbegebiets am Rand der Innenstadt.
- Defizite im öffentlichen Raum tragen zur negativen Wahrnehmung des Standorts bei und können ein Ansiedlungshemmnis darstellen.

Maßnahmenvorschläge:

- Thematisierung der Schwachstellen des öffentlichen Raums, insbesondere der Gehwege, Bushaltestellen und Grünstreifen, mit Verantwortlichen in der Verwaltung.
- Entwicklung konkreter Maßnahmen und Zuordnung von Verantwortungsbereichen und Zuständigkeiten.
- Durchführung von Abstimmungsrunden zur Behebung der Defizite, die finanziell und personell etc. im Rahmen des Projektes bearbeitbar sind.

Nutzen:

- Verbesserung des Erscheinungsbildes und damit der Rahmenbedingungen für die Ansiedlung von Unternehmen.

4.2 Handlungsfeld: Wirtschaftliche Entwicklung

Das Handlungsfeld zielt auf die (inhaltliche) Profilierung des Gewerbegebietes und die sich daraus ergebenden Ansiedlungspotentiale ab. Damit sollen Grundlagen zu einer zukunftsweisenden Entwicklung durch Stabilisierung des Nutzungsspektrums gelegt werden.

4.2.1 Erfassung der Flächen- und Nutzernachfrage*Kernaussagen:*

- Bisher gibt es eine unspezifische Nachfrage nach kleineren Flächen im Gebiet durch unterschiedliche Nutzungen.
- Die Nachfragen werden nicht systematisch aufbereitet bzw. zwischen Eigentümern ausgetauscht, wenn diese nicht erfüllt werden können.

Maßnahmenvorschläge:

- Zusammenstellung und systematische Aufbereitung der Nachfragesituation im Gewerbegebiet und in Oranienburg (ggf. auch Nachbarkommunen) durch Recherche bei der lokalen und regionalen Wirtschaftsförderung, Eigentümern, Vermarktern sowie anderen Projektentwicklern (z.B. Oranienwerk).
- Ableitung von Ansiedlungspotenzialen zur Entwicklung des Gewerbegebietes, Ansätzen für eine Ansiedlungsstrategie sowie von möglichen Angeboten zur Deckung der Nachfrage.
- Vermittlung der Ergebnisse an die Eigentümer, Wirtschaftsförderungen u.a. Flächenvermarkter zur gezielten Akquise.

Nutzen:

- Aufzeigen von Nachfragepotenzialen zur gezielten Entwicklung und Vermarktung von Flächen im Gebiet.
- Schaffung der Grundlage für eine Profilbildung und gezielte Vermarktung des Gewerbegebiets an bestimmte Nutzergruppen sowie ggf. Anstoß und Grundlage für Investitionen der Eigentümer in den Standort.

4.2.2 Profilbildung

Kernaussagen:

- Bisher ist kein klares Profil für das Gewerbegebiet Sachsenhausener Straße erkennbar. Aufgrund der Trennung des Gebietes durch die Sachsenhausener Straße sowie durch die unterschiedlichen ansässigen Nutzungen ist eine Profilierung schwierig.
- Es gibt bisher keine Materialien zur Vermarktung des Standorts. Der Name des Gebietes ist unspezifisch und z.T. belastet (Thema Sachsenhausen).

Maßnahmenvorschläge:

- Erarbeitung möglicher Profilierungsansätze für das Gewerbegebiet – ggf. auch für unterschiedliche Teilbereiche. Diskussion und Weiterentwicklung mit Eigentümern und Nutzern des (jeweiligen) Gebietes.
- Entwicklung von Materialien zur Vermarktung des Gebietes (z.B. Standortexposé). Ggf. Festlegung einer neuen Gewerbegebietsbezeichnung.

Nutzen:

- Qualifizierung der Vermarktungsmöglichkeiten für die unter- und ungenutzten Flächen.

4.3 Handlungsfeld: Flächenentwicklung/-nutzungen

Dieses Handlungsfeld widmet sich dem Ziel der Neuordnung von Flächen und Nutzungen. Untergenutzte Flächen oder Brachen sollen (re)aktiviert und Flächenpotenziale für eine Verdichtung identifiziert werden. Damit soll die Gesamtfunktionalität des Gewerbebestands verbessert und optimiert werden.

4.3.1 Beispielhafte Vorschläge zur Neuordnung und Entwicklung

Kernaussagen:

- Die Flächen im Gebiet weisen ungünstige Lagen und Zuschnitte auf, die z.T. einen wirtschaftlichen Betrieb erschweren und ein Ansiedlungshemmnis darstellen.
- Fehlende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschweren die Entwicklung einzelner Flächen.
- Für die unter- und ungenutzten oder leerstehenden Flächen fehlen teilweise Entwicklungsvorstellungen. Die Leistungsfähigkeit und Professionalität der Eigentümer ist sehr unterschiedlich.

Maßnahmenvorschläge:

- Dialogorientierte Entwicklung von Vorschlägen zur Neuordnung und Entwicklung für beispielhafte Flächen (z.B. Bereich der Eigentümer Nistor/ Mosoi, ARUSA GmbH und Peter Worpitz) mit Eigentümern, Nutzern und der Kommune.
- Aufzeigen eines Zeit- und Maßnahmenplans zur gemeinsamen Umsetzung erster Maßnahmen.

Nutzen:

- Nachhaltige Sicherstellung der Flächennutzbarkeit und –erschließung.
- Mobilisierung von Flächenpotenzialen.

4.3.2 Verbesserung der technischen Infrastruktur

Kernaussagen:

- Das Gebiet weist massive infrastrukturelle Mängel im Bereich Wasser, Abwasser, Strom, Telefon und Internet auf.
- Eigentümer planen teure Einzelmaßnahmen zur Erschließung, die hohen Kosten übersteigen jedoch z.T. die Möglichkeiten der Eigentümer bzw. sind wirtschaftlich bei den möglichen zu erzielenden Mieteinnahmen nicht sinnvoll.

Maßnahmenvorschläge:

- Erfassung der Defizite im o.g. Gebiet. Zusammenstellung der Verantwortlichen und Partner.
- Initiierung von Gesprächen mit Versorgern, Dienstleistern etc. zur Behebung der Defizite und mit den Eigentümern untereinander zur Entwicklung gemeinsamer Lösungsmöglichkeiten.

Nutzen:

- Verbesserung der infrastrukturellen Voraussetzungen für die ansässigen Unternehmen sowie Abbau von Ansiedlungs- und Entwicklungshemmnissen.

4.4 Handlungsfeld: Aktivierung der Eigentümer und Nutzer

Der gesamte Entwicklungsprozess kann nur gemeinsam mit den Eigentümern und z.T. Bestandsnutzern erfolgreich voran gebracht werden. Deshalb ist die Einbeziehung dieser Zielgruppen an unterschiedlichen Stellen im Prozess mit unterschiedlichen Intentionen erforderlich. Zur Aktivierung sind z.T. individuelle Mehrwerte bzgl. der Beteiligung herauszuarbeiten. Die Einbeziehung kommunaler sowie weiterer Akteure (IHK, ZAB etc.) in bestimmte Prozessschritte zur Verankerung des Prozesses ist ebenso notwendig.

Kernaussagen:

- Die Eigentümer und Nutzer sind bisher nicht in eine (geordnete) Gebietsentwicklung eingebunden.
- In persönlichen Gesprächen wurde Bedarf an einer koordinierten Entwicklung geäußert.
- Einzelne, eher leistungsfähige Unternehmen haben Interesse an einer stärkeren Vernetzung im Gebiet bzw. im Regionalen Wachstumskern.

Maßnahmenvorschläge:

- Fortsetzung der Einzelgespräche mit Eigentümern und Nutzern, v.a. zur Identifizierung von Mehrwerten zur Kooperation und Mitwirkung.
- Durchführung und Etablierung von festen Runden interessierter Eigentümer und Nutzer im Sinne einer Standortgemeinschaft zur Festlegung von Projektprioritäten und Begleitung der Umsetzung
- Entwicklung von Sonder-Dialogformaten für spezielle Problemlagen (Eigentümerrunden in Teilgebieten, Runden bzgl. spezieller Problemlagen, z.B. Munitionssuche und –beseitigung etc.)

Nutzen:

- Aktivierung der Eigentümer und Nutzer sowie Begleitung und Unterstützung bei der nachhaltigen Entwicklung des Gewerbegebiets
- Sensibilisierung für eine gemeinsame, vorteilhafte Standortentwicklung

4.5 Handlungsfeld: Empfehlungen zur Gewerbegebietsentwicklung

In diesem Handlungsfeld geht es um die Schaffung von Investitionssicherheit durch die Erarbeitung von Empfehlungen zur Gewerbegebietsentwicklung, die möglichst von der Stadtpolitik beschlossen werden.

Kernaussagen:

- Derzeit werden Genehmigungen im Gebiet nach Flächennutzungsplan bzw. §34 BauGB beschieden. Detaillierte Bebauungspläne oder andere Entwicklungsleitlinien für das Gewerbegebiet liegen nicht vor.
- Die mangelnde planungsrechtliche Sicherheit erschwert Investitionen und führt zu Unsicherheit bei Ansiedlungsinteressierten und Investoren, auch hinsichtlich der zulässigen Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie kommunaler Entwicklungsvorstellungen.

Maßnahmenvorschläge:

- Erarbeitung von Entwicklungsempfehlungen, Leitlinien und Prioritäten zur Entwicklung des Gebietes.
- Erarbeitung einer Beschlussvorlage für die SVV und die entsprechenden Ausschüsse. Präsentation des Konzeptes vor Politik und Verwaltung.
- Aufstellung eines Bebauungsplans.
- Generierung zusätzlicher Mittel zur Unterstützung bei der Munitionssuche im Gewerbegebiet (ExWoSt – Forschungsprojekt).

Nutzen:

- Erhöhung von Planungs- und Investitionssicherheit für Eigentümer und Nutzer
-