

Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die Hansestadt Rostock



Bildquellen: Hansestadt Rostock, Fotoagentur nordlicht; CIMA Beratung + Management GmbH

Zentrale Ergebnisse

Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus
Hansestadt Rostock, 20.03.2019

Uwe Mantik

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

Inhalt

- 1 Auftrag und Aufgabenstellung
- 2 Strukturanalyse
- 3 Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs
- 4 Potenzialflächen im Bestand
- 5 Erste Flächenbilanz (Potenziale im Bestand)
- 6 Gewerbliche Entwicklungsflächen und Suchräume
- 7 Fazit

1 Auftrag und Aufgabenstellung

Hintergrund

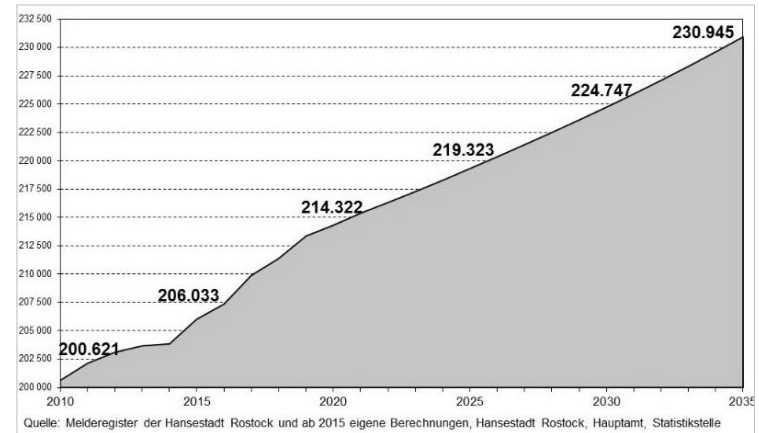
Konkurrierender Flächenbedarf

- Wachsende Attraktivität Rostocks aufgrund günstiger Standortausstattung und eines starken, modernen Arbeitsmarktes.
- Hierdurch Verschärfung der Nutzungskonkurrenzen zwischen Wohn-, Handels- und reinen Büronutzungen einerseits sowie gewerblich geprägten Wirtschaftsflächen andererseits.

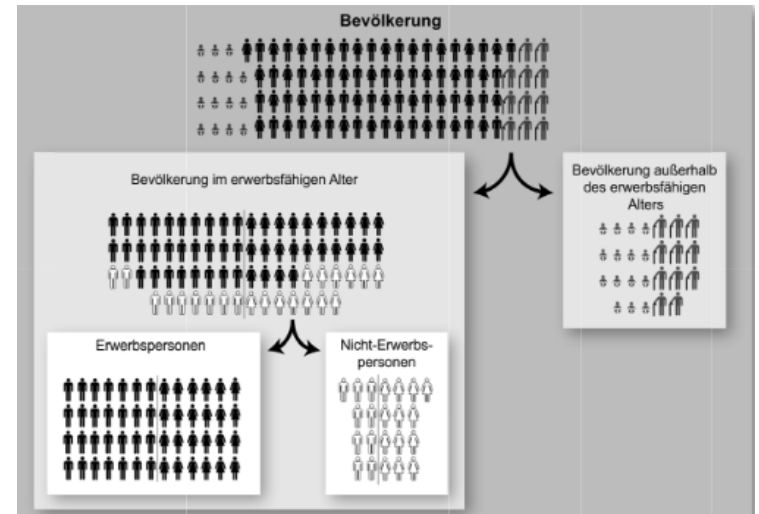
Zusammenhang von Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung

- Enger Zusammenhang zwischen der demografischen Entwicklung und dem Wirtschaftswachstum von Stadt und Region.
- Mit zunehmender Bevölkerungszahl (bzw. dem Erwerbspersonenanteil*) geht auch ein wachsender Bedarf nach adäquaten Arbeitsstätten und weiteren Wirtschaftsflächen einher.

Bevölkerungsprognose Rostock 2011 und 2015



Erwerbspersonen als Teilmenge der Bevölkerung



* Erwerbspersonenpotenzial ist definiert durch die Anzahl der Erwerbstätigen (ET) + Anzahl an Arbeitslosen (= Arbeitskräftepotenzial)

Bildquellen: wimes Stadt- und Regionalentwicklung (2016); Deschermeier, P. (2012)

1 Auftrag und Aufgabenstellung

Aufgabenstellung

Ziele der Untersuchung

- Ermittlung des mittel- bis langfristigen Gewerbeflächenbedarfs nach Umfang und Qualität (in Form unterschiedlicher gewerbl. Standorttypen) bis zum Zieljahr 2035*
- Erhebung, Klassifizierung und Bewertung der aktuell im Stadtgebiet vorhandenen Potenzialflächen sowie der perspektivisch möglichen Neuentwicklungsflächen
- Gegenüberstellung von Potenzialflächen und Gewerbeflächenbedarf (Bilanzierung) zur Bestimmung des Entwicklungs- und FNP-Neuausweisungsbedarfs bis zum Jahr 2035
- Benennung von Entwicklungsstrategien der Flächenvorsorge und Ableitung von standortbezogenen Handlungsempfehlungen zwecks bedarfsgerechter Deckung der zukünftigen Gewerbeflächenbedarfe bei Vermeidung von Überangeboten



Inhalt

1 Auftrag und Aufgabenstellung

2 Strukturanalyse

3 Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs

4 Potenzialflächen im Bestand

5 Erste Flächenbilanz (Potenziale im Bestand)

6 Gewerbliche Entwicklungsflächen und Suchräume

7 Fazit

2 Strukturanalyse

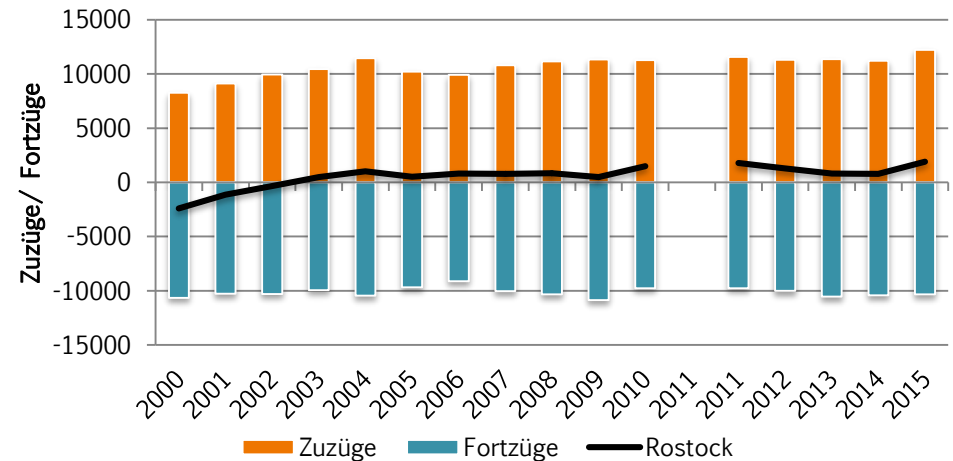
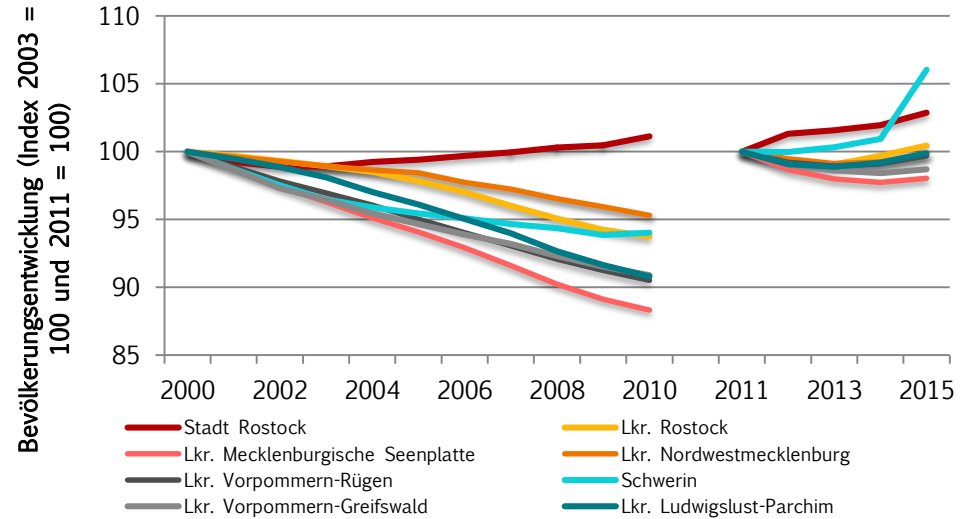
Bevölkerungsentwicklung

Bevölkerungsentwicklung Hansestadt Rostock

- 2000: 200.506 Einwohner
- 2015: 206.011 Einwohner
- 2017: 208.516 Einwohner*
- Zwischen 2002 und 2017 deutliches Bevölkerungswachstum
- Zunahme insbesondere durch ansteigende Zuzugsgewinne (hohe Attraktivität als Lebens- u. Arbeitsort)

Entwicklung im regionalen Vergleich

- In den Vergleichsregionen hingegen bis 2010 Bevölkerungsrückgang
- Ab 2011 (Zensusjahr) auch in Schwerin sowie im Lkr. Rostock ebenfalls positive Entwicklung



* Wert 2017: Einwohnermelderegister Hansestadt Rostock

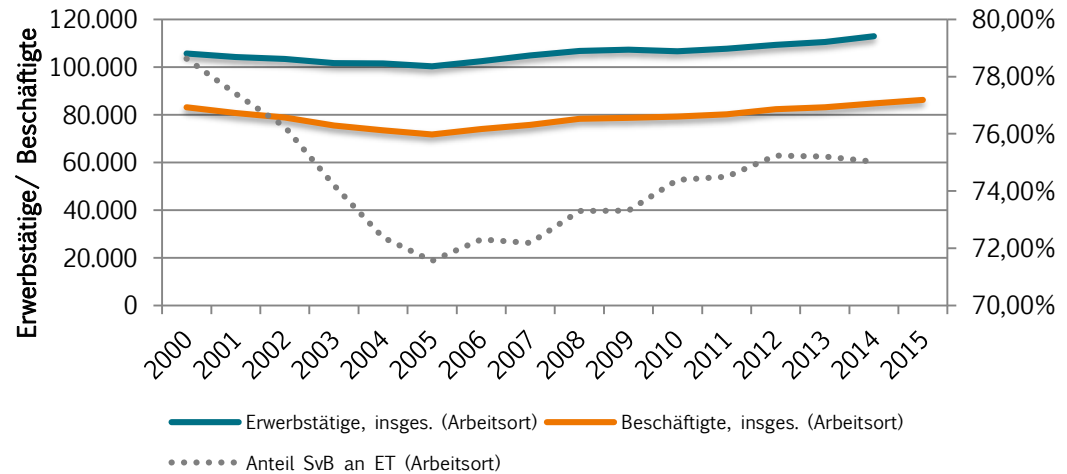
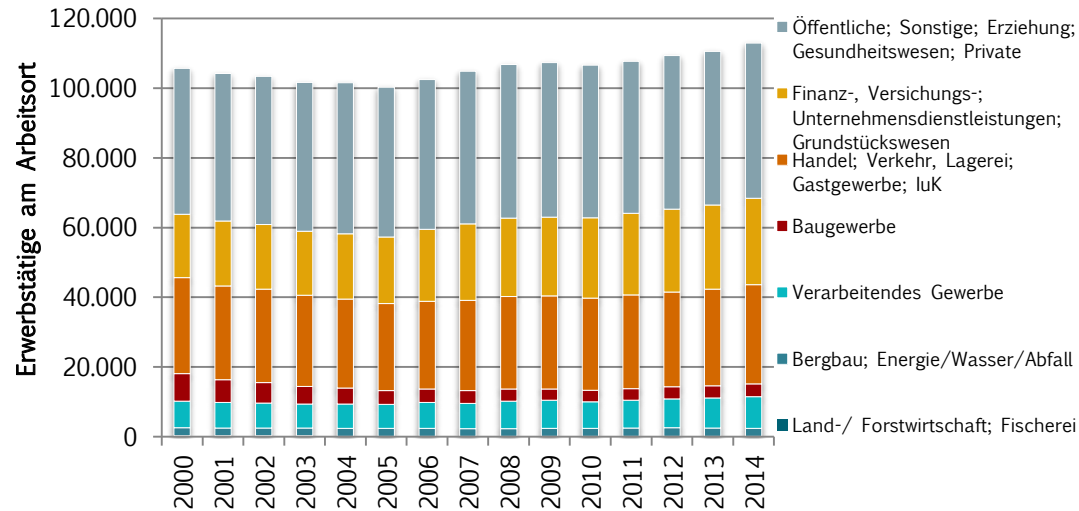
2 Strukturanalyse

Erwerbstätige (ET) und svpfl. Beschäftigte (SvB) am Arbeitsort



Erwerbstätigkeit und svpfl. Beschäftigung am Arbeitsort

- Zwischen 2000 und 2005 rückgänge Erwerbstätigenzahl von 105.710 ET auf ca. 100.259 ET.
- Danach nahezu kontinuierlicher Anstieg auf rd. 114.800 ET im Jahr 2015 (weiterhin Wachstum)
- Im selben Betrachtungszeitraum sank die Beschäftigtenzahl analog von 83.116 SvB (2000) auf 71.747 SvB (2005), um dann – ohne Unterbrechung (trotz Wirtschafts- und Finanzkrise!) – deutlich auf 84.700 (2014) bzw. 86.257 SvB im Jahr 2015 zu steigen (im Jahr 2017 rd. 88.500 SvB).



Quellen: AK ETR (Erwerbstätigenrechnung des Bundes und der Länder); Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit, 2016

Berechnungen: CIMA Beratung + Management GmbH, 2017

2 Strukturanalyse

Beschäftigtenanteile und -entwicklung (Produz. Gewerbe)

	Entwicklung der SvB				Anteil der SvB	
	WZ-Nr.	SvB 2008	SvB 2015	Veränderung	2015	
Hrst. von Nahrungs- u. Futtermitteln	10	799	760	-4,9%	0,9%	●
Hrst. Von Textilien	13	14	19	35,7%	0,0%	●
Hrst. von von Druckerzeugn.; Vervielf. v. Ton-, Bild- u. Datenträgern	18	94	79	-16,0%	0,1%	●
Hrst. V. Glaswaren, Keramik, Verarb. von Steinen und Erden	23	111	113	1,8%	0,1%	●
Hrst. von Metallerzeugnissen	25	1.418	1.044	-26,4%	1,2%	●
Hrst. v. Datenverarbeitungsgeräten, elektron. u. optischen Erzeugn.	26	208	236	13,5%	0,3%	●
Maschinenbau	28	1.318	3.172	140,7%	3,7%	●
Sonstiger Fahrzeugbau	30	1.433	1.027	-28,3%	1,2%	●
Hrst. von sonstigen Waren	32	439	616	40,3%	0,7%	●
Reparatur u. Installation v. Maschinen	33	238	468	96,6%	0,5%	●
Übriges Verarb. Gewerbe (incl. nicht ausgewiesener Werte)	-	494	798	61,5%	0,9%	●
Verarbeitendes Gewerbe insgesamt	C	6.566	8.332	26,9%	9,7%	●
Ver- und Entsorgung	D/E	2.861	2.252	-21,3%	2,6%	●
Baugewerbe	F	2.638	3.082	16,8%	3,6%	●
Produzierendes Gewerbe insgesamt	B-F	12.072	13.707	13,5%	15,9%	●

- Innerhalb des Produzierenden Gewerbes verfügt Rostock über besondere Stärken im Maschinenbau, der Herstellung von Metallerzeugnissen und dem Sonstigen Fahrzeugbau sowie im Baugewerbe.
- Schrumpfung innerhalb einiger beschäftigungsstarker Branchen (Nr. 30, 25, 10) wird durch starkes Wachstum in anderen ausgeglichen.

2 Strukturanalyse

Beschäftigtenanteile und -entwicklung (Dienstleistungen)

	Entwicklung der SvB				Anteil der SvB	
	WZ-Nr.	SvB 2008	SvB 2015	Veränderung		2015
Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen	G	8.580	9.546	11,3%	+	11,1%
Kfz-Handel u. Reparatur	45	1.350	1.506	11,6%	+	1,7%
Großhandel und Handelsvermittlung (ohne Kfz)	46	1.996	1.905	-4,6%	-	2,2%
Einzelhandel (ohne Kfz)	47	5.234	6.135	17,2%	+	7,1%
Verkehr und Lagerei	H	6.058	6.296	3,9%	+	7,3%
Landverkehr	49	1.792	2.012	12,3%	+	2,3%
Schifffahrt	50	1.898	1.746	-8,0%	-	2,0%
Luftfahrt, Post-/Kurier-/Expressdienste	51;53	341	435	27,6%	+	0,5%
Lagerei; Erbringung von sonstigen Verkehrsdienstleistungen	52	2.027	2.103	3,7%	+	2,4%
Gastgewerbe	I	3.235	4.459	37,8%	+	5,2%
Information und Kommunikation	J	1.563	1.703	9,0%	+	2,0%
Verlagswesen	58	457	444	-2,8%	-	0,5%
Film, Fernsehen; Rundfunk; Telekomm.; Informationsdienstleist.	59-61;63	519	324	-37,6%	-	0,4%
Erbringung von Dienstleistungen der Informationstechnologie	62	587	935	59,3%	+	1,1%
Finanz- u. Versicherungsdienstleistungen	K	1.958	1.985	1,4%	+	2,3%
Grundstücks- u. Wohnungswesen	L	1.516	1.561	3,0%	+	1,8%
Freiberufl., wissenschaftl. U. technische Dienstleistungen	M	4.247	4.915	15,7%	+	5,7%
Rechts- und Steuerberatung; Wirtschaftsprüfung	69	1.115	1.164	4,4%	+	1,3%
Verwaltung u. Führung von Unternehmen; Unternehmensberatung	70	153	240	56,9%	+	0,3%
Architektur- und Ingenieurwesen	71	1.668	1.876	12,5%	+	2,2%
Forschung und Entwicklung	72	1.059	1.360	28,4%	+	1,6%
Werbung; sonstige freiberufl., wissenschaftl.; Veterinärwesen	73-75	252	275	9,1%	+	0,3%
Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen	N	8.794	11.205	27,4%	+	13,0%
Vermittlung und Überlassung von Arbeitskräften	78	2.976	3.111	4,5%	+	3,6%
Öffentliche Verwaltung, Verteidigung; Sozialversicherung	O	7.389	5.687	-23,0%	-	6,6%
Erziehung und Unterricht	P	5.900	5.824	-1,3%	-	6,8%
Gesundheits- und Sozialwesen	Q	12.215	15.634	28,0%	+	18,1%
Kunst, Unterhaltung und Erholung	R	1.519	1.389	-8,6%	-	1,6%
Erbringung von sonstigen Dienstleistungen	S	3.139	2.263	-27,9%	-	2,6%
Dienstleistungen insgesamt	G-U	66.125	72.500	9,6%	+	84,1%

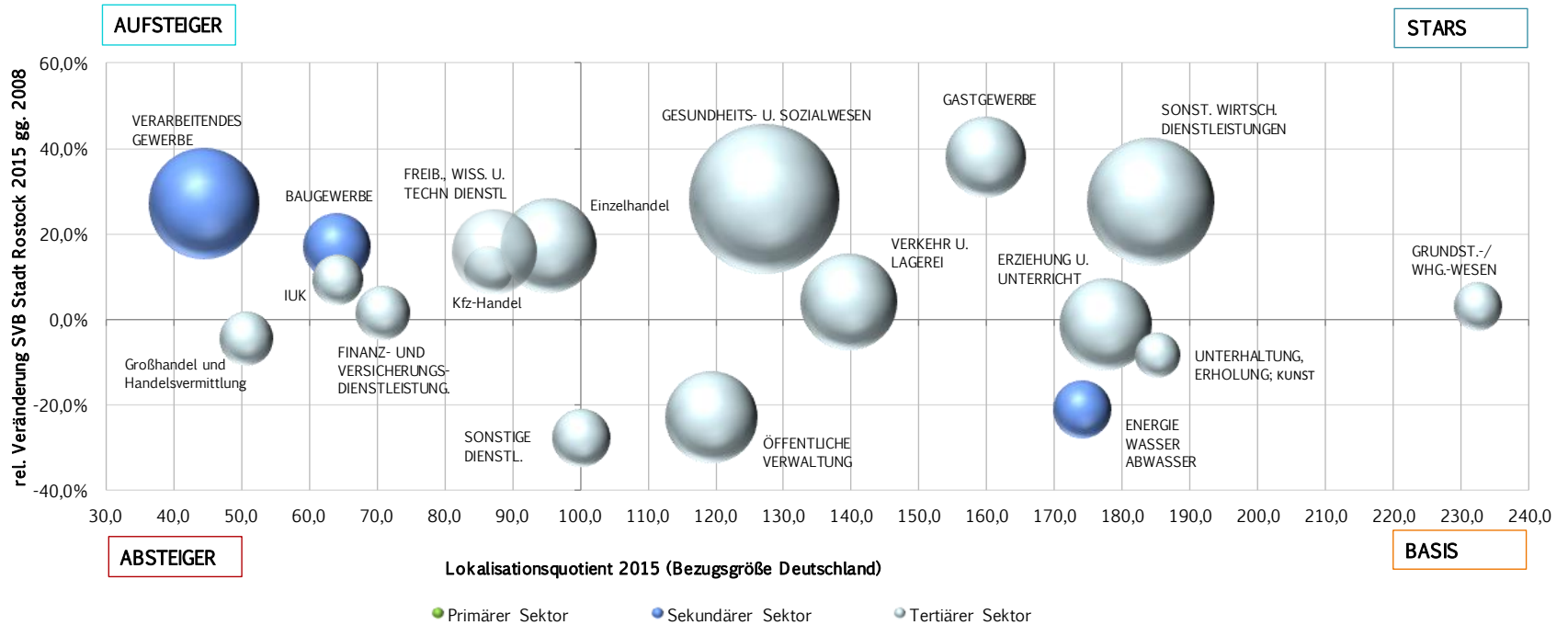
■ Innerhalb der Dienstleistungen ausgeprägte Stärken in:

- Gesundheits- und Sozialwesen,
- Erbringung von Sonstigen wirtschaftl. Dienstleistungen,
- Handel (v.a. Einzel- und Kfz-Handel),
- Verkehr und Lagerei,
- Freiberufliche, wissenschaftliche u. techn. Dienstleistungen

→ hoher Anteil an unternehmensnahen Dienstleistungen!

2 Strukturanalyse

Branchenportfolio-Analyse (gesamt)



- Relative Stärken liegen in erster Linie bei den Dienstleistungen vor; von besonderer Relevanz für den Gewerbeflächenbedarf sind dabei das Verkehrs-/Lagerewesen sowie die wirtschaftsnahen Dienstleistungen.
- Nahezu alle weiteren Branchen, die Gewerbeflächen-relevant sind (Verarb. Gewerbe, Baugewerbe, unternehmensnahe Dienstleistungen), verzeichnen – trotz geringer Lokalisationsquoten – deutliche Wachstumsraten (mit Ausnahme des Großhandels).

Inhalt

1 Auftrag und Aufgabenstellung

2 Strukturanalyse

3 Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs

4 Potenzialflächen im Bestand

5 Erste Flächenbilanz (Potenziale im Bestand)

6 Gewerbliche Entwicklungsflächen und Suchräume

7 Fazit

3 Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs

Standorttypisierung: Standortanforderungen der Unternehmen



Emissionsintensives Gewerbe



Verkehrsintensives Gewerbe



„Klassisches“ Gewerbe



Kleingewerbe und Handwerk



Hochwertiges Gewerbe



		Standorttypen				
		Emissionsintensives Gewerbe	Verkehrsintensives Gewerbe	Klassisches Gewerbegebiet	Handwerk und Kleingewerbe	Hochwertiges Gewerbegebiet
Stadt- räum- liche Lage	Mesostandort (kommunale Ebene)					
	Innenstadt, 1A-Lage, bedeutendes Stadtteilzentrum (imagerrelevant)	O	O bis +	O bis +	O bis +	+ bis ++
	Integrierte Lage im Siedlungskörper	--	-- bis +	- bis +	O bis ++	+ bis ++
	Randlage am Siedlungskörper (teilintegriert), ohne Ortsdurchfahrt	- bis +	O bis +	O bis ++	O bis ++	- bis ++
	Periphere bzw. exponierte Lage („Grüne Wiese“)	O bis ++	O bis ++	- bis +	-- bis O	-- bis -
Verkehrs- anbindung	IV					
	Unmittelbare Autobahn-Anschlussstelle (max. 500m)	O bis ++	+ bis ++	O bis ++	O bis ++	-- bis O
	Autobahn-Anschlussstelle in max. 6-8 km	+ bis ++	+ bis ++	+ bis ++	+ bis ++	+ bis ++
	Wichtige Ausfallstraße (oft Stadtrandlage), falls nicht direkte BAB-AS	+ bis ++	++	+ bis ++	O bis ++	O bis ++
	Nähe zu einem überregionalen Personenbahnhof	O bis ++	O bis ++	O bis ++	O bis +	+ bis ++
	Nähe zu einem Güterbahnhof	O bis ++	O bis ++	O bis ++	O	O
	Nähe zu einem gut bedienten Bus-/Straßenbahn-Haltepunkt (< 500m)	+ bis ++	O bis ++	+ bis ++	+ bis ++	+ bis ++
ÖV	Nähe zu einem internationalen Flughafen	O bis +	O bis +	O bis ++	O bis +	+ bis ++
	Nähe zu einem internat. Seehafen/ gr. Binnenhafen	O bis ++	O bis ++	O bis ++	O bis +	O bis +
	Mikrostandort (unmittelbares Umfeld)					
Stadt- bauliche Situation	Gebietsgröße (wenn einheitliches Gebiet)	20 ha bis 100 ha, tw. deutlich größer	20 ha bis 100 ha, deutlich größer	5 ha bis 20 ha, tw. über 100 ha	5 ha bis 10 ha, selten größer	3 ha bis 40 ha
	Monofunktionaler Gewerbestandort	O bis ++	O bis ++	O bis +	-- bis O	--
	Mehrere Unternehmen ähnlicher oder vor-/nachgelagerter Branchen	O bis +	O bis ++	O bis +	O bis ++	+ bis ++
	Gewachsender, durchmischter Bestand	- bis +	- bis O	+ bis ++	O bis ++	-- bis -
	Hochwertige Architektur in klarer städtebaulicher Struktur	-- bis O	-- bis O	- bis +	- bis +	+ bis ++
Umfeld	Anspruchsvolle (Grün-)Gestaltung und Aufenthaltsqualität	O bis +	O bis +	O bis +	O bis +	+ bis ++
	Emissionsverträglichkeit des Umfeldes	++	+ bis ++	+	O bis +	-- bis O
	Gastronomie, Einzelhandel, öffentl. Einrichtungen	O bis +	O bis +	O bis ++	O bis ++	+ bis ++
Flächen- ausweisung	GI, GE	+ bis ++	+ bis ++	O bis +	- bis ++	-- bis -
	GE, GEe (Einschränkung hins. Lärm)	-- bis -	-- bis -	- bis O	O bis ++	O bis ++
	SO bestimmter Zweckbestimmung (z.B. GVZ, Wissensch./ Forschung)	O bis ++	O bis ++	--	--	- bis ++
Flächen- zuschnitt	MI	--	--	-- bis -	- bis O	-
	Flächengrößen (Parzellen)	> 5.000 qm	> 10.000	> 2.500 qm	> 500 qm*	> 500 qm (50 qm*)
	Grundstück ermöglichen flexible Nutzung	- bis +	-- bis +	+ bis ++	+ bis ++	- bis +
	Vorhandensein von Mietflächen (Gebäude)	-- bis O	O bis ++	+	+ bis ++*	+ bis ++*
Erschließung	Äußere Anbindung; inneres Erschließungsnetz	eigene Abbiegespur; weite Kurven; mind. 2-seitige äußere, periphere Anbindung	eigene Abbiegespur; weite Kurven; Lichtsignalanlagen, mind. 2-seitige äußere, periphere Anbindung	oft zentrale, besser periphere Erschließung; vermaschte Verkehrsnetze	oft zentrale Erschließung; auch Vermaschte Verkehrsnetze	Rasternetz oder Ringnetz
	Besondere Anforderungen an innere Erschließung (B = Fahrbahnbreite)	B: 6,5 m; Schwelast	B: mind. 7,50 m; tw. 2-seitige Anbindungen	B: mind. 6,5 m	B: mind. 6,0 m	B: mind. 5,5 m
	Abstellflächen	+ bis ++	O bis +	+ bis ++	++	++
	Ver- und Entsorgung (Wasser/ Abwasser; Energie)	O bis ++	O bis ++	O bis +	O	O
	schneller Internetanschluss (auch Netzsicherheit)	+ bis ++	+ bis ++	+ bis ++	+ bis ++	++

3 Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs

Methodik der Flächenbedarfsprognose

Kombiniertes Modell (1+2) der Flächenbedarfsprognose 2035



3 Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs

Kommunale Verkäufe (GE/SO) und Kaufpreissammlung GAG

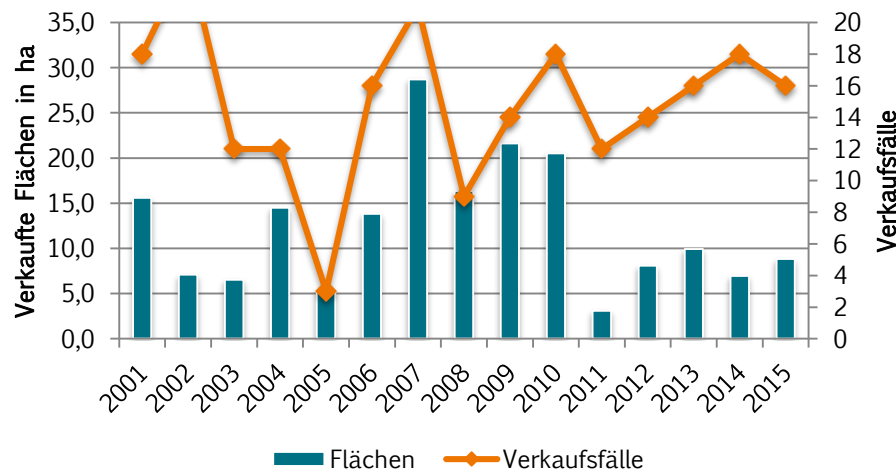
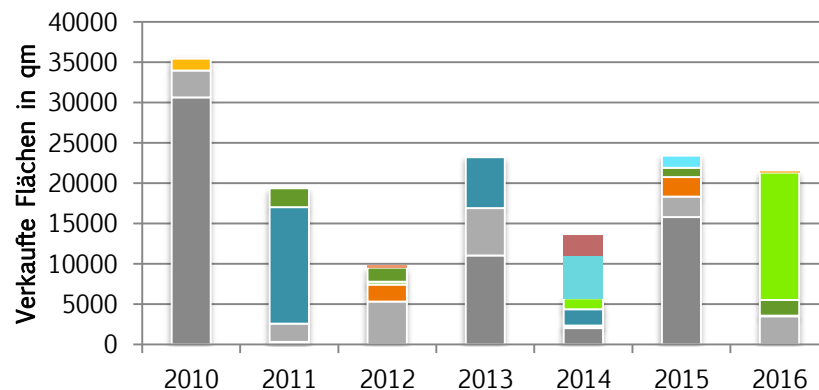


Kommunale Verkaufsstatistik

- Aus kommun. Verkäufen entfielen zwischen 2010 und 2016 Flächen im Umfang von rd. 14,6 ha auf gewerbliche Standorte.
- Nachfragende Branchen waren v.a.:
 - C - Verarbeitendes Gewerbe: 50,0%
 - F - Baugewerbe: 15,8%
 - H - Verkehr und Lagerei: 15,6%
 - Unternehmensnahe Dl. (J, M, N): 8,4%

Grundstücksmarktbericht

- Gem. Kaufpreissammlung des GAG wurden zwischen 2011 und 2015 im jährlichen Durchschnitt 7,4 ha unbebaute Gewerbegrundstücke veräußert (öffentlich + privat).
- Extrapoliert bis 2035 wären es 147,7 ha

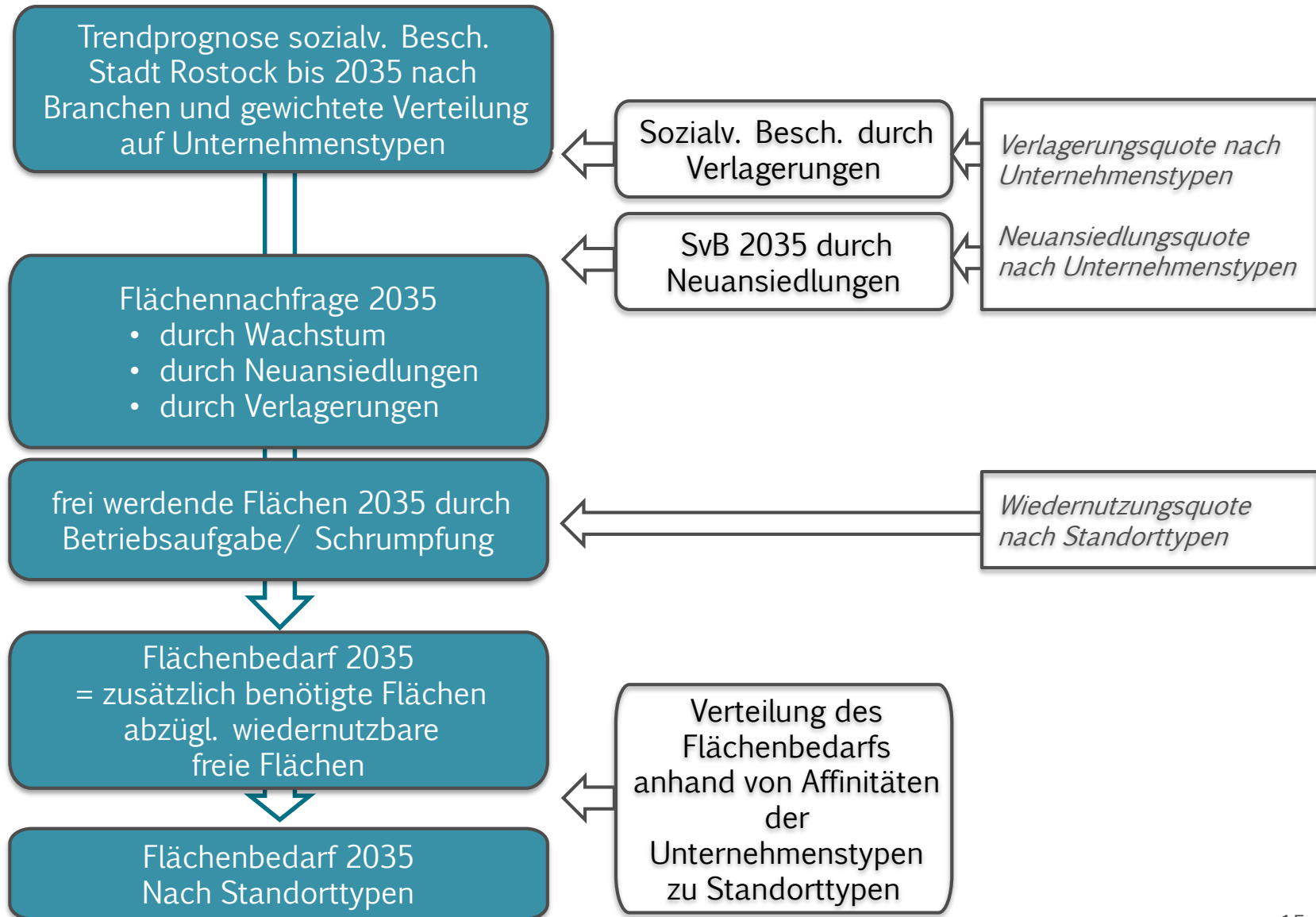


Flächen Verkaufsfälle

* Weitere kommunale Flächenverkäufe beziehen sich auf den Stadthafen und Streulagen (16,2 ha veräußert (ohne Verkäufe durch kommunale Beteiligungen oder Eigenbetriebe!))

3 Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs

Trendbasierte Gewerbeflächenbedarfsprognose



3 Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs

Trendbasierte Gewerbeflächenbedarfsprognose



CIMA-Prognosemodell zum Flächenbedarf Hansestadt Rostock

- Prognose der Beschäftigten, u.a. auf Basis der Datenreihe 2000 bis 2015
 - Kopplung an die Bevölkerungsprognose der Stadt bis 2035
 - Berücksichtigung der Hafenschäftigten
- Annahme, dass sich die weitere wirtschaftliche Entwicklung bis 2035 tendenziell so verhält wie in der Vergangenheit

	Emissionsintensives Gewerbe	Verkehrsintensives Gewerbe	Klassisches Gewerbegebiet	Handwerk und Kleingewerbe	Hochwertiges Gewerbegebiet, Gewerbepark	SUMME in ha
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe u.ä.	4,9	2,4	1,9	0,5	0,0	9,7
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe u.ä.	1,6	3,2	15,8	7,9	1,6	30,1
Baugewerbe	0,7	0,0	4,4	7,3	0,0	12,4
Verkehr, Logistik und Lagerhaltung	2,8	16,6	5,5	0,0	0,0	24,9
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	0,0	0,0	5,6	1,9	14,3	21,8
Sonstige Dienstleistungen	0,0	0,0	2,5	2,5	2,2	7,1
SUMME in ha	9,9	22,2	35,8	20,0	18,0	106,0
Anteile an gewerblich geprägten Standorten in %	9,4%	21,0%	33,8%	18,9%	17,0%	

Anmerkungen: Rundungsfehler sind möglich.

- Hierüber lässt sich für den Zeitraum zwischen 2015 und 2035 ein absoluter Gewerbeflächenbedarf über 106,0 ha (netto) ermitteln, was einem durchschnittlichen Jahresbedarf über 5,3 ha (netto) entspricht (im Vergleich: Extrapolation GAG: 7,4 ha).

3 Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs

Zusammenfassung der Ergebnisse



Absoluter Flächenbedarf der Hansestadt Rostock bis 2035

- Zur weiteren Reduzierung verbleibender Prognoseunsicherheiten, wird ein Mittelwert aus der Flächenverkaufsstatistik und den Ergebnissen der CIMA-Flächenbedarfsprognose gewählt.

	Emissionsintensives Gewerbe	Verkehrsintensives Gewerbe	Klassisches Gewerbegebiet	Handwerk und Kleingewerbe	Hochwertiges Gewerbegebiet, Gewerbepark	SUMME (ha)
Grundstücksmarktbericht	*	*	*	*	*	147,7
Trendbasierte Prognose	9,9	22,2	35,8	20,0	18,0	106,0
Mittelwert**	11,9	26,6	42,8	24,0	21,6	126,8
Anteile an gewerblich geprägten Standorten in %	9,4%	21,0%	33,8%	18,9%	17,0%	

- Hiernach ist im Zeitraum zwischen 2015 und 2035 von einem **absoluten Gewerbeflächenbedarf** in Höhe von insgesamt ca. 126,8 ha (netto) auszugehen, also jährlich ca. 6,3 ha (netto).

Anmerkungen: Rundungsfehler sind möglich
 *: Aufschlüsselung der Verkaufsstatistik auf dieser Grundlage ist nicht möglich
 **: Zur Herleitung des Mittelwertes wird die prozentuale Verteilung der Flächenbedarfe an der Trendprognose orientiert.

- Übertragen auf die im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellte Gewerbliche Baufläche,¹ muss – je nach städtebaulicher Konzeption – ein Aufschlag für Verkehrs-, Grün u.a. nicht veräußerbare Flächen aufgeschlagen werden.
- Der Bedarf verteilt sich zu unterschiedlichen Anteilen auf die fünf Standorttypen.

1: Der Bedarf ist grundsätzlich als Nettofläche ermittelt. Zur Umrechnung wählt man einen Bruttoanteil von 30% für Erschließung, Grünflächen und Gemeinbedarfsflächen etc.

Inhalt

1 Auftrag und Aufgabenstellung

2 Strukturanalyse

3 Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs

4 Potenzialflächen im Bestand

5 Erste Flächenbilanz (Potenziale im Bestand)

6 Gewerbliche Entwicklungsflächen und Suchräume

7 Fazit

4 Potenzialflächen im Bestand

Vollerhebung der Flächenpotenziale und Arbeitsstätten

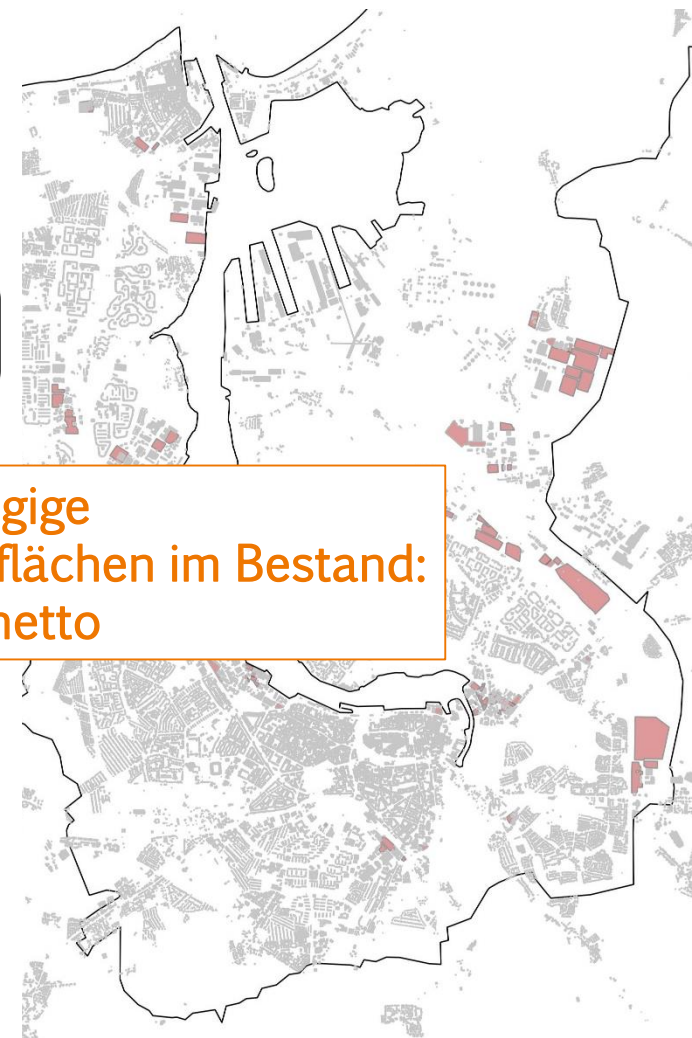
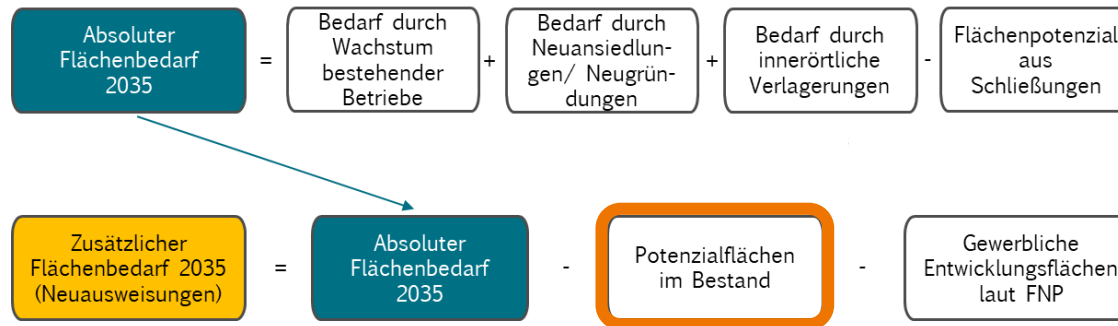
CIMA.



4 Potenzialflächen im Bestand

Methodische Herangehensweise

Ermittlung des Neuausweisungsbedarfs



Bewertung der Potenzialflächen im Bestand

	Potenzialflächen im Bestand (Innenentwicklungspotentiale)			
Darstellung im FNP als G	X	X	X	X
Baurecht nach §§ 30, 34 BauGB	X	X	X	X
Erschließung gesichert	X	X	X	-
Verkaufsabsicht* / (od. Verpachtung)	X	X	-	X
unbebaut/bebaut	u/	/b	u/b	u/
Eigene Nutzung vorgesehen	-	-	X	-
öffentlich	100%	60%-100%	**	≤ 80%
privat	60%-100%	40%-80%	≤ 20%	≤ 10%
Einschätzung d. Marktgängigkeit	individuell innerhalb der Spannweite	individuell innerhalb der Spannweite	individuell innerhalb der Spannweite	individuell innerhalb der Spannweite
Marktgängiges Potenzial	Nettofläche x Marktgängig.	Nettofläche x Marktgängig.	Nettofläche x Marktgängig.	Nettofläche x Marktgängig.

4 Potenzialflächen im Bestand

Gewerbeflächensteckbriefe (Beispiel; insges. 26 Steckbriefe)

GEFEK Hansestadt Rostock

GVZ & nördl. Goorstorfer Str. (G.16.2/ SO.16.1 & G.16.1)
Gewerbeflächensteckbrief

Stadt: Hansestadt Rostock
Adresse im Gebiet: Henschelager Straße, Große Rampe, Goorstorfer Str.
Gesamtfläche: ca. 92,43 (Gorstorfer G.16.2/ SO.16.1; 99,25 ha)
Freie Potenzial- und Entwicklungsflächen/ Hoch zu erschließen: ca. 36,76 ha bis zu 26,51 ha

1. Quelle: ohne Bewertung der Marktqualität; 2. Info: gemessen, gemäß § 79a V.a.

Quelle: CIMA, 2017

Standorttyp: Verkehrszentrum Gewerbe (G.16.2/ SO.16.1) Emissionsintensives und Massives Gewerbe (G.16.1)

Standortbeschreibung: Gewachsenes Entwicklungsgebiet nach 1990

GVZ & nördl. Goorstorfer Str. (G.16.2/ SO.16.1 & G.16.1)
Gewerbeflächensteckbrief

Flächenpotenziale

Strategische Empfehlungen

Aktuell relevante Entwicklungspotenziale werden insbesondere im Bereich des GVZ gesehen. Bislang ist dieser Standort nur in Teilen entwickelt. Insbesondere der östliche Randbereich, der noch nicht erschlossen wurde, weist noch umfassende Potenziale auf. In bereits erschlossenen Teil des Baugabietes findet sich bspw. eine große Potenzialfläche (1.41), deren Ausrichtung in verkehrszentrierten Betrieben deutlich wird. Die kleinere bereits erschlossene Fläche 1.43 ist im Eigentum einer städtischen Gesellschaft, 1.42 ist eine private Erweiterungsfäche und dem freien Markt faktisch entzogen.

Im Bereich östlich der vertikal verlaufenden Straße Zum Frachtzentrum wurde das Baufeld mit der 1. B-Plan-Forderung gegenüber den ursprünglichen Plänen erweitert und der ursprüngliche Erschließungsplan aufgehoben. Dies ermöglicht derzeit eine Parzellierbarkeit der Grundstücke nach Bedarf, wodurch man sich eine schnellere Vermarktung verspricht. Sämtliche Potenzialflächen, die bislang noch nicht erschlossen wurden, sind im Eigentum der städtischen Gesellschaft, die über die zweckkonforme Verwertung entscheidet. Hierdurch wird auch eine relativ hohe Marktliquidität begründet. Vor allem die Tatsache, dass die innere Erschließung dieser Flächen noch aussteht, muss jedoch als wichtiger Engpassfaktor bei der Vermarktung gesehen werden. Eine weitere Schwierigkeit v.a. bei der Entwicklung des nördlichen Areals wird in der noch aufrecht erhaltenen planerischen Festsetzung als KLV-Terminal gesehen. Der geltende B-Plan sieht noch immer entsprechende Bahnanlagen vor, die das Gebiet durchziehen und teilweise auch ursprüngliche Flächenumschritte erzeugen.

Die in den vergangenen Jahren relativ oft wechselnden bauleitplanerischen Festsetzungen werden aus gutachterlicher Sicht als erschwerend für den Verfahrensprozess gesehen und dürfen zu Verzerrungen bei der Vermarktung führen. Eine zügige Klärung der rechtlichen Situation wird – auch angesichts des nachweislich hohen Flächenbedarfs an Standorten für verkehrszentriertes Gewerbe – als notwendig erachtet. Um die Entwicklung gemäß der zu erwartenden Nachfrage voranzutreiben, kann aus gutachterlicher Sicht die in allen B-Plan von 1994 (16.50.40) vorgesehene Innenerschließung weiterhin empfohlen werden. Die Ausrichtung auf Betriebe mit entsprechendem Verkehrsaufwand sollte dabei weiterhin beibehalten werden.

GVZ & nördl. Goorstorfer Str. (G.16.2/ SO.16.1 & G.16.1)
Gewerbeflächensteckbrief

Makrostandort & Infrastruktur

Lage im Gemeindegebiet
Die nahe benachbarte liegenden Bestandsgebiete sind im Ostteil Henschelager gelegen. Insbesondere beim Standort G.16.1 besteht eine räumliche Nähe zum Sondergebiet „Hafenvergrößerung-Ost“ im Westen, während der Standort G.16.2/ SO.16.1 näher am Großräumigen und den Ausläufern des Sondergebietes „Hafen“ liegt.

Verkehr

Überregionale/ Äußere Anbindung
Autobahn A 19 ca. 1,5 km Entfernung
Autobahn A 20 ca. 1,55 km Entfernung
Bundesstraße 103 ca. 5,5 km Entfernung
Bundesstraße 103 ca. 9,0 km Entfernung

Flughafen Rostock-Lage ca. 35 km Entfernung
Überseehafen ca. 3,5 km Entfernung

ÖPNV
Hauptbahnhof ca. 0,5 km Entfernung
Straßenbahn ca. 3 km Entfernung
Bus Haltepunkt Güterverkehrszentrum

Innere Erschließung
Die 4-spurige Henschelager Straße ist die zentrale Anbindung beider Standorte. Die Erschließung in das Gebiet G.16.2/ SO.16.1 erfolgt über die Straße „Große Rampe“. Durch das ringförmig angelegte Straßensystem sind geschweifte Wiedermöglichkeiten für den LKW-Verkehr (auch für Schwerlasttransporter) gewährleistet. Der südlich des GVZ angrenzende Gewerbestandort G.16.1 ist ebenso über die Henschelager Straße und der südliche Bereich – relativ umständlich – über die Goorstorfer Straße erreichbar.

Sonstige Infrastruktur (Auswahl)

Versorgungsangebot (Erneuerbare) in max. 2,5 km erreichbar

Kinderbetreuung in max. 3,0 km erreichbar

Breitbandversorgung grundsätzlich vorhanden

1. Quelle: Betriebsdaten des BfW Gewerbezweck, private oder gewerbliche Produkte an Gewerbestandorten; Verknüpfung mit „31.06.1“

GVZ & nördl. Goorstorfer Str. (G.16.2/ SO.16.1 & G.16.1)
Gewerbeflächensteckbrief

Standortcharakteristika & Planungsvorgaben

Erscheinungsbild
Es sind klare städtebauliche Strukturen in den Bestandsgebieten erkennbar. Überwiegend bestehen großflächige Nutzungen. Es bestehen breite Straßenräume für Schwerlasttransporter und sonstigen LKW-Verkehr. Die Gestaltung der öffentlichen Räume ist mäßig ausgeprägt.

Aktuelle Nutzungen

Anzahl Arbeitsstätten¹ 52 Betriebe

Wichtigste Branchen
Hauptbranchen nach WZ 2008 (Aus: 3 Arbeitsstätten):
- Großhandel und Handelsvermittlung: 9
- Kfz-Händler und -Reparatur: 8
- Verkehr- und Lagerdienste: 13

Bewertung
Vor dem Hintergrund eines breiten Branchenmix, sind die Industrie- und Logistikbetriebe mit ihren großräumigen Lagerhallen an den Standorten gebührend. Während sich nördlich der Goorstorfer Straße neben den großen Industrie- und Recyclingbetrieben auch einzelne Handwerks- und Freizeitanlagen niedergelassen haben, ist im Bereich um das GVZ der große Industriestandort von Norden stark präsent.

Bauleitplanung

Flächennutzungsplan Darstellung des gesamten Bereichs als SO, G

Bebauungspläne 16.0131 (nördlich Goorstorfer Str.)
16.50.40 sowie 1. u. 2. Ad. (GVZ)

Art der baulichen Nutzung SO, GE und GI

Maß der baulichen Nutzung GRZ 0,8 | GFZ 1,0 | L 1,2 | (16.50.40)
GRZ 0,8 | GFZ 1,6 | (16.0131)

Einschränkungen schalltechnische Orientierungswerte

Besonderheiten -

1. Quelle: Arbeitsstätten-Erhebung der CIMA Beratung + Management GmbH im Frühjahr 2017

GVZ & nördl. Goorstorfer Str. (G.16.2/ SO.16.1 & G.16.1)
Gewerbeflächensteckbrief

Flächenpotenziale

Potenzialflächen & Bewertung

Nr./ Standort	Planungsgrundlage	Standorttyp	Art baul. Nutzung	Maß baulicher Nutzung	Fläche Brutto (qm)	Fläche Netto (qm)	Eigentümer	Verfügbar
1.36/ 30	B-Plan 16.50.40	Verkehrszentriertes Gewerbe	SO	GRZ 0,8	77.795	46.677	Städtische Gesellschaft	kurzfristig
1.37/ 29	B-Plan 16.50.40	Verkehrszentriertes Gewerbe	G	GRZ 0,8	85.920	51.952	Städtische Gesellschaft	kurzfristig
1.38/ 29	B-Plan 16.50.40	Verkehrszentriertes Gewerbe	G	GRZ 0,8	30.920	18.510	Städtische Gesellschaft	kurzfristig
1.39/ 29	B-Plan 16.50.40	Verkehrszentriertes Gewerbe	G	GRZ 0,8	50.222	30.133	Städtische Gesellschaft	kurzfristig
1.40/ 29	B-Plan 16.50.40	Verkehrszentriertes Gewerbe	G	GRZ 0,8	56.611	33.967	Städtische Gesellschaft	kurzfristig
1.41/ 31	B-Plan 16.50.40	Verkehrszentriertes Gewerbe	SO	GRZ 0,8	51.356	40.649	Städtische Gesellschaft	kurzfristig
1.42	B-Plan 16.50.40	Verkehrszentriertes Gewerbe	SO	GRZ 0,8	9.603	3.362	Städtische Gesellschaft	mittelfristig
1.43	B-Plan 16.50.40	Verkehrszentriertes Gewerbe	SO	GRZ 0,8	8.429	3.764	Privat	mittelfristig



Inhalt

1 Auftrag und Aufgabenstellung

2 Strukturanalyse

3 Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs

4 Potenzialflächen im Bestand

5 Erste Flächenbilanz (Potenziale im Bestand)

6 Gewerbliche Entwicklungsflächen und Suchräume

7 Fazit

5 Erste Flächenbilanz (Potenziale im Bestand)

Zusammenfassung der Ergebnisse



Absoluter Flächenbedarf der Hansestadt Rostock bis 2035

- In der Ersten Bilanz steht einem Flächenbedarf von rd. 126,8 ha (netto) ein aktuelles und als marktgängig bewertetes Flächenpotenzial im Bestand über ca. 90,5 ha (netto) gegenüber.
- Da sich Potenzialflächen der einzelnen Standorttypen untereinander nicht tauschen lassen, **summiert sich das Flächendefizit auf insges. -46,3 ha (netto) bzw. -60 ha Bruttofläche.**
- Um die wirtschaftliche Dynamik der städtischen Wirtschaft nicht empfindlich zu bremsen, muss dieser Bedarf jährlich durch adäquate Flächenangebote gedeckt werden.

	Emissionsintensives Gewerbe	Verkehrintensives Gewerbe	Klassisches Gewerbegebiet	Handwerk und Kleingewerbe	Hochwertiges Gewerbegebiet, Gewerbepark	SUMME (ha)
	Nachfrage					
Gewerbeflächenbedarf bis 2035 (netto)	11,9	26,6	42,8	24,0	21,6	126,8
	Angebot					
Flächenangebot (marktgängig), netto	4,3	36,5	35,4	3,7	10,6	90,5
	Erste Flächenbilanz (bis 2035)					
Flächenbilanz Bedarf real	-7,6	*	-7,4	-20,3	-11,0	-46,3

Anmerkung: Rundungsfehler sind möglich.

* Der rechnerische Flächenüberschuss von +9,9 ha beim Standorttyp „Verkehrintensives Gewerbe“ kann, wie auch im Falle der anderen Standorttypen, nicht mit einem Defizit bei anderen Standorttypen verrechnet werden, sodass im Rahmen der Flächennutzungsplanung faktisch mit einem Flächenbedarf in Höhe von 46,3 ha (netto) gerechnet werden sollte. Dies gilt allerdings nur unter der Annahme, dass die erfassten und bewerteten Flächenpotenziale im Typ „Verkehrintensives Gewerbe“ nur in Höhe des rechnerischen Flächenbedarfs dieses Standorttyps über 26,6 ha (netto) und nicht in vollem Umfang entwickelt werden. Ansonsten wäre von einem Defizit über -36,4 ha (netto) auszugehen.

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2018

Inhalt

1 Auftrag und Aufgabenstellung

2 Strukturanalyse

3 Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs

4 Potenzialflächen im Bestand

5 Erste Flächenbilanz (Potenziale im Bestand)

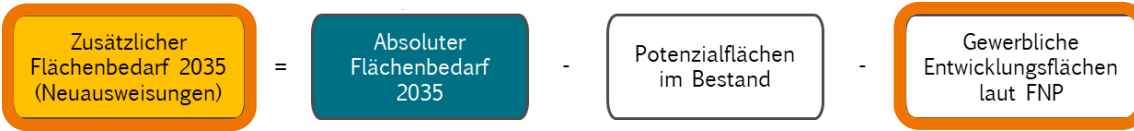
6 Gewerbliche Entwicklungsflächen und Suchräume

7 Fazit

6 Gewerbl. Entwicklungsflächen u. Suchräume

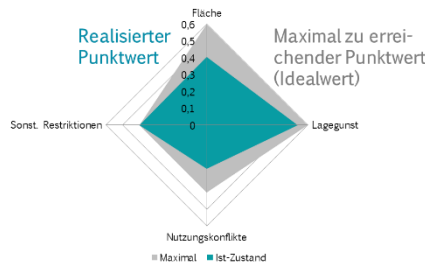
Methodische Herangehensweise

Ermittlung des Neuausweisungsbedarfs

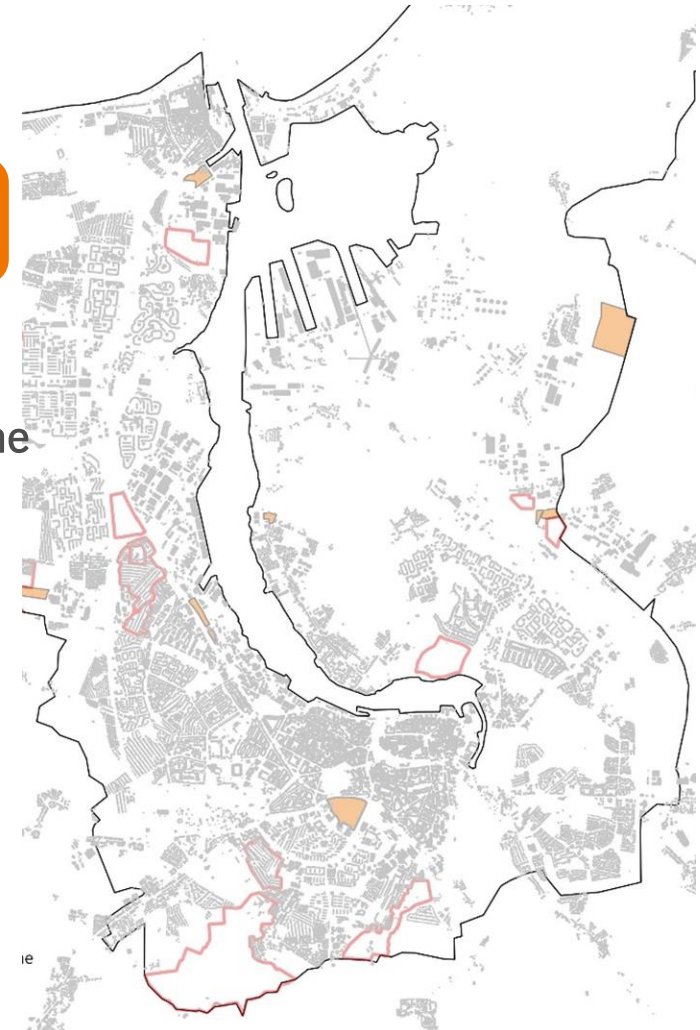


Bewertung der Gewerbl. Entwicklungsflächen u. Suchräume

	Gewerbliche Entwicklungsflächen	Suchräume/ Vorschauflächen
Darstellung im FNP als G	X	-
Baurecht nach §§ 30, 34 BauGB	-	-
Erschließung gesichert	-/(X)	-/(X)
Verkaufsabsicht*/(od. Verpachtung)	X	X
unbebaut/bebaut	u/	u/
Eigene Nutzung vorgesehen	-/X	-
öffentlich	Nutzwertanalyse (NWA)	Nutzwertanalyse (NWA)
privat		
Einschätzung d. Marktgängigkeit	%-Wert der Nutzwertanalyse sowie qualitative Bewertung	%-Wert der Nutzwertanalyse sowie qualitative Bewertung
Marktgängiges Potenzial	Nettofläche*** x Nutzwert	i.d.R. nicht als ha-Wert quantifizierbar



Kriterien (Kategorie)	Gewicht	Ist-Punktwert
Fläche	0,3	0,4 (von 0,6)
Lagegunst	0,3	0,5 (von 0,6)
Nutzungskonflikte	0,2	0,3 (von 0,4)
Sonst. Restriktionen	0,2	0,4 (von 0,4)



6 Gewerbl. Entwicklungsflächen u. Suchräume

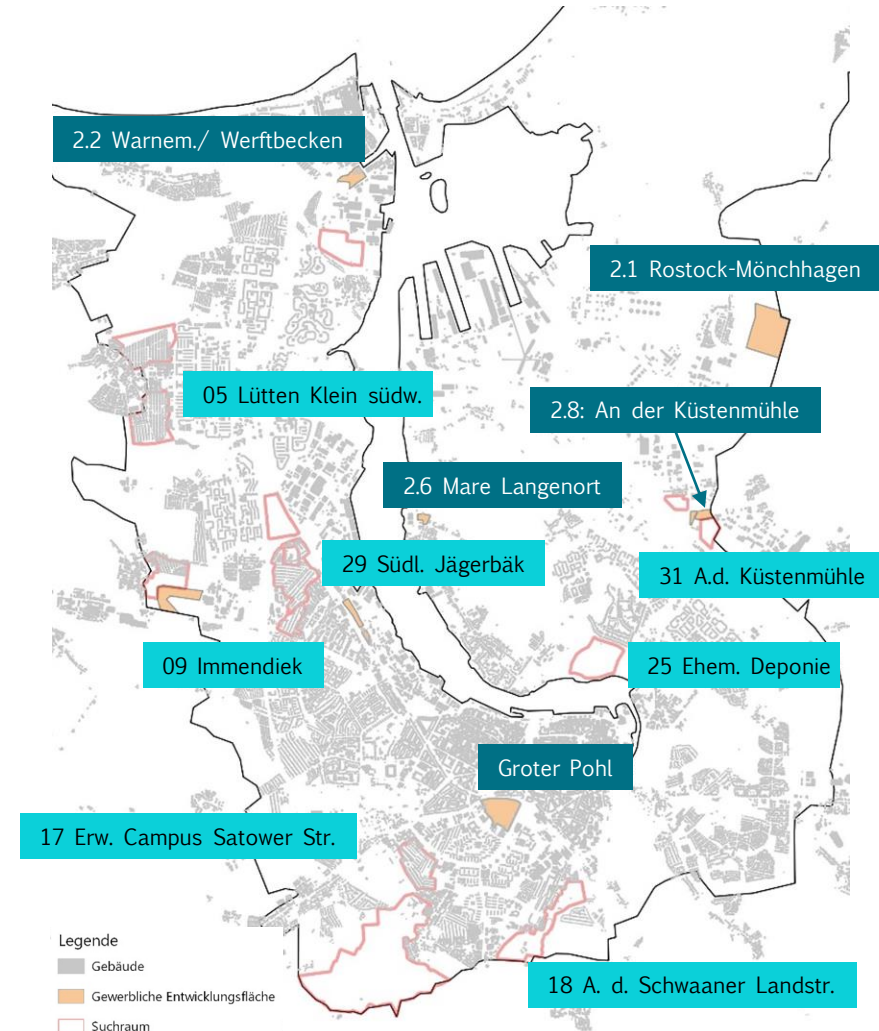
Gutachterliche Empfehlung



Gewerbliche Entwicklungsflächen **Empfehlung**

Suchräume **Empfehlung**

	Emissionsintensives Gewerbe	Verkehrsintensives Gewerbe	Klassisches Gewerbegebiet	Handwerk und Kleingewerbe	Hochwertiges Gewerbegebiet, Gewerbepark	SUMME (ha)
Flächenbilanz Bedarf real	-7,6	*	-7,4	-20,3	-11,0	-46,3
Geeignete Gewerbliche Entwicklungsflächen						
Flächenpotenzial in Gewerbl. Entwicklungsflächen netto	Nettofl. (30% v. brutto), inkl. Marktgängigkeit					
An der Küstenmühle (Fläche 2.8)			1,6			1,6
Groter Pohl (Fläche A.5)					2,2	2,2
Groß Klein/ Werftbecken (2.2)	3,3					3,3
Mare Langenort (Fläche 2.6)				0,7		0,7
Rostock-Mönchhagen (Fläche 2.1)**		**				*
SUMME, netto	3,3	**	1,6	0,7	2,2	7,8
Zweite Flächenbilanz (bis 2035)						
Flächenbilanz Innenentw. + Entwicklungsfl., netto real	-4,3	**	-5,8	-19,6	-8,8	-38,5
Flächenbilanz Innenentw. + Entwicklungsfl., brutto real	-5,6	**	-7,5	-25,5	-11,4	-50,1
Geeignete Suchräume						
Flächenpotenzial in Suchräumen (als <u>Bruttofläche</u>)	Zuordnung entspr. der vermuteten Eignung					
Erweiterung Campus Satower Straße (Suchraum 17)					X	14,7
An der Schwaaner Landstraße (Suchraum 18)			X		(X)	44,9
Südl. Jägerbäk (Suchraum 29)	X		X	(X)		40,2
Ehemalige Deponie Dierkow (Suchraum 25)			X		(X)	34,2
Lütten Klein südwestlich (Suchraum 05)			(X)	X		40,9
Küstenmühle (Suchraum 31) – wenn interkommunal			X	X		9,5
Immendiek (Suchraum 09) – bedingt geeignet				X		11,1



Legende
 ■ Gebäude
 ■ Gewerbliche Entwicklungsfläche
 □ Suchraum

Gewerbliche Entwicklungsflächen (FNP-Potenziale)

- Über die gutachterlich empfohlenen Flächen stünde ein zusätzliches Flächenpotenzial in Höhe von insgesamt 7,8 ha (netto) zur Verfügung,
- Das prognostizierte Defizit über -46,3 ha (netto) ließe sich allein hierüber nicht decken; es verbleibt bis 2035 ein Defizit in Höhe von -38,5 ha (netto) bzw. -50,1 ha Bruttobauland.
- Seit 2015 häuft sich also ein durchschn. Flächendefizit über jährlich ca. 2 ha (netto) an.
- Anstatt der Inanspruchnahme weniger gut geeigneter Gewerblicher Entwicklungsflächen, empfiehlt die cima die Planung zusätzlicher Standorte/Suchräume (z.B. im Flächentausch).

Suchräume

- Im Bereich der Flächenumgriffe können diverse Suchräume empfohlen werden, innerhalb derer nach real verfügbaren Einzelflächen gesucht werden sollte.
- Die Deckung des Flächendefizits wird hierüber als realistisch betrachtet, wobei ein ausreichend großes Potenzial zur raumplanerischen Abwägung vorhanden wäre.
- Die Flächenentwicklung sollte innerhalb des empfohlenen „Fensters“ im Sinne einer zügigen Bereitstellung erfolgen. Hierbei wird bisweilen auch ein „Idealstandort“ für einen – objektiv – weniger gut geeigneten geopfert werden müssen.

Inhalt

- 1 Auftrag und Aufgabenstellung
- 2 Strukturanalyse
- 3 Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs
- 4 Potenzialflächen im Bestand
- 5 Erste Flächenbilanz (Potenziale im Bestand)
- 6 Gewerbliche Entwicklungsflächen und Suchräume
- 7 Fazit**

- Eine zügige Bereitstellung geeigneter Wirtschaftsflächen durch die Neuaufnahme weiterer Flächen in den FNP in Höhe von rd. 50 ha (bzw. 38,5 ha, netto) ist unbedingt notwendig.
- Auch Standorte im Rostocker Umland können sich anbieten, allerdings ist einerseits die Nähe zur Regiopole Rostock (Marktnähe) entscheidend für den Ansiedlungserfolg.
- Andererseits entsteht ein hoher Flächenbedarf aus dem Bestand heraus (Expansion oder Umsiedlung am Standort), sodass sich hierzu nur verflochtene Umlandstandorte anbieten.
- In Rostock sollte die Konzentration auf spezialisierte und hochwertige Gewerbestandorte weiter verstärkt werden, wozu eine Profilierungsstrategie gewählt werden sollte.
- In jedem Fall muss auch Flächenvorsorge für weniger umsatzstarke Betriebe getroffen werden, um aus „Möglichkeitenräumen“ nachhaltige Wachstumschancen zu generieren.
- Insgesamt ist zur Zielerreichung und Steuerung ein möglichst hoher Anteil von Flächen in kommunalem Eigentum (i.d.R. mind. 50%) erforderlich, bzw. sollte die Verfügbarkeit durch entsprechende Optionsvereinbarungen mit den privaten Eigentümern gesichert werden.
- Die Vorhaltung eines großen Anteils vollständig erschlossener und unmittelbar bebaubarer Flächen ist im Wettbewerb um Neuansiedlungen besonders Erfolg versprechend.

Vielen Dank

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

Ihr Ansprechpartner:

Uwe Mantik

T 0451 389 680, mantik@cima.de



Weitere Informationen zur cima und unseren
Projekten finden Sie auf unserer Homepage

www.cima.de

Diese Folien fallen unter § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte (D) und sind auch durch europäisches Recht geschützt.

Es wurden möglicherweise Fotos, Grafiken u.a. Abbildungen zu Layoutzwecken oder als Platzhalter verwendet, für die keine Nutzungsrechte für einen öffentlichen Gebrauch vorliegen. Jede Weitergabe, Vervielfältigung oder gar Veröffentlichung kann Ansprüche der Rechteinhaber auslösen.

Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen der cima können gutachterliche Ausführungen und Bewertungen enthalten, die bei unsachgemäßer Verwendung (z.B. Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung) einen Vermögensschaden verursachen können. Wer diese Unterlage – ganz oder teilweise – in welcher Form auch immer weitergibt, vervielfältigt oder veröffentlicht übernimmt das volle Haftungsrisiko gegenüber den Inhabern der Rechte, stellt die CIMA Beratung + Management GmbH von allen Ansprüchen Dritter frei und trägt die Kosten der ggf. notwendigen Abwehr von solchen Ansprüchen durch die CIMA Beratung + Management GmbH.

Diese Folien dürfen ohne gesonderte schriftliche Genehmigung weder ganz noch ausschnittsweise in Dokumentationen oder Protokollen wiedergegeben werden. Veranstalter von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der cima und ihrer Mitarbeiter.

Auftraggeber

Stadt Rostock
Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und
Wirtschaft
18055 Rostock

T 0 381/ 381 6146
F 0 381/ 381 6901

Ansprechpartnerin:
Swetlana Forkel

Auftragnehmer

CIMA Beratung + Management GmbH
Glashüttenweg 34
23568 Lübeck
T 0451-38968-0
F 0451-38968-28

mantik@cima.de
www.cima.de

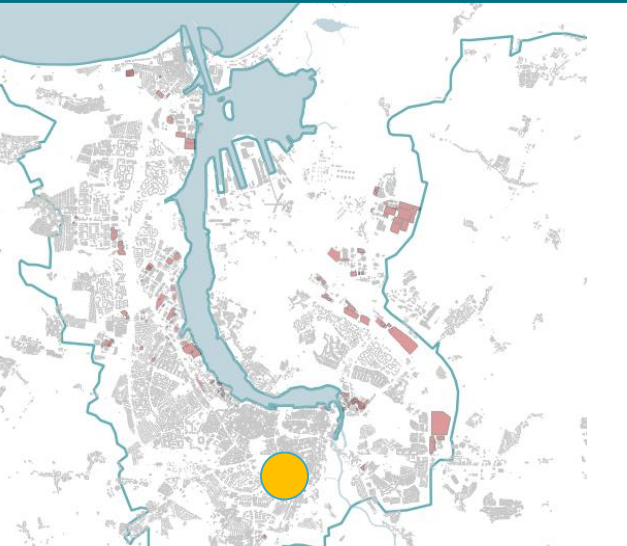
Bearbeiter:

Uwe Mantik, Michael Mammes, Lena Steinke

Bearbeitungszeitraum: Okt. 2016 bis Jun. 2018

DMR Südstadt (eG.9.1)

Gewerbeflächensteckbrief



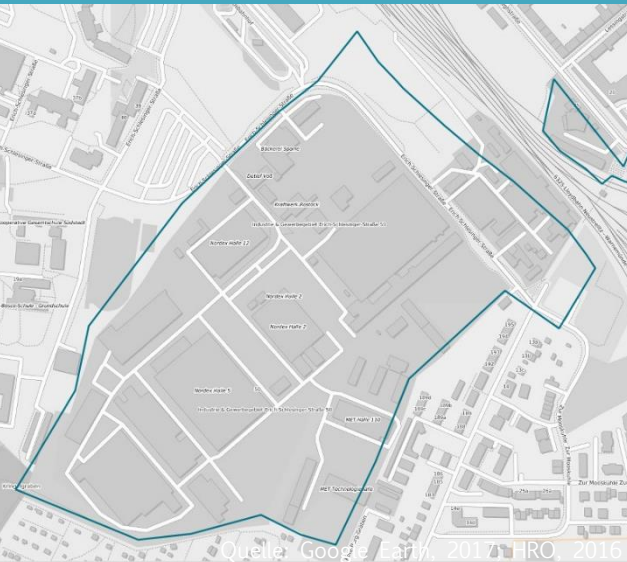
Quelle: HRO, 2016; OpenStreetMap-Mitwirkende, 2017

Stadt	Hansestadt Rostock
Adresse im Gebiet	Erich-Schlesinger-Straße, Schwaaner Landstraße
Gesamtfläche	ca. 25,46 ha
Freie Potenzial- und Entwicklungsflächen ¹	ca. 3,2 ha
Noch zu erschließen ²	

1: brutto, ohne Bewertung der Marktgängigkeit; 2: brutto, gemessen, gemäß B-Plan o.a.



Quelle: CIMA, 2017



Quelle: Google Earth, 2017; HRO, 2016

Standorttyp	Klassisches Gewerbegebiet; Handwerk und Kleingewerbe
Standortbeschreibung	Historisch gewachsenes Gewerbegebiet mit Bahn- hofs-nähe (industrielle Nach- nutzung), nördlich typische Transformationsimmobilien

Makrostandort & Infrastruktur

Lage im Gemeindegebiet Das Gewerbegebiet liegt in der Rostocker Südstadt, südlich des Hauptbahnhofs, und umfasst im Wesentlichen den Standort des ehem. Dieselmotorenwerks Rostock (DMR), der von der Fa. Nordex nachgenutzt wird. Nördlich wird der Standort durch die parallel verlaufende Bahntrasse begrenzt.

Verkehr

Überregionale/ Äußere Anbindung

Autobahn A19	ca. 6,5 km Entfernung
Autobahn A20	ca. 7,5 km Entfernung
Bundesstraße 103	ca. 3,5 km Entfernung
Bundesstraße 105	ca. 6,0 km Entfernung

Flughafen	
Rostock-Laage	ca. 32 km Entfernung
Überseehafen	ca. 14 km Entfernung

ÖPNV

Hauptbahnhof	ca. 850 m Entfernung
Straßenbahn	ca. 550 m Entfernung
Bus	Haltepunkt Dieselmotorenwerk

Innere Erschließung

Die Erschließung des Bestandsgebietes erfolgt über die Erich-Schlesinger-Straße, welche zugleich eine direkte Anbindung an den Südring darstellt. Der Hauptbahnhof Rostock sowie der Busbahnhof sind vom Standort fußläufig zu erreichen.

Sonstige Infrastruktur (Auswahl)

Versorgungsangebot (Einzelhandel) in max. 750 m erreichbar

Kinderbetreuung in max. 550 m erreichbar

Breitbandversorgung³ grundsätzlich vorhanden

³ Quelle: Breitbandatlas des BMVI (Gewerbesicht, private oder gewerbliche Produkte an Gewerbestandorten, Versorgung mit ≥ 50 Mbit/s)

Standortcharakteristika & Planungsvorgaben

Erscheinungsbild	Überwiegend liegt eine mittlere bis grobe Körnigkeit der städtebaulichen Struktur vor. Der historisch gewachsene Standort um das DMR Gelände ist vor allem durch die alten Industriehallenbestände geprägt, die von Nordex genutzt werden. Der östliche Gebietscharakter ist durch Waldbestand und einige auffällige Gebäude gekennzeichnet.
-------------------------	--

Aktuelle Nutzungen

Anzahl Arbeitsstätten⁴	52 Betriebe
Wichtigste Branchen	Hauptbranchen nach WZ 2008 (Anz. d. Arbeitsstätten): <ul style="list-style-type: none">- Verarbeitendes Gewerbe: 9- Baugewerbe: 8- Freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen: 11- Kunst, Unterhaltung und Erholung: 7

Bewertung	Das Verarbeitende Gewerbe und das Baugewerbe überwiegen an diesem Standort (Industriegewerbe: Nordex Energy) und unterstreichen den Gebietscharakter. Darüber hinaus stellt der nördliche Bereich um das E-Werk eine „urban“ anmutende Konzentration von Betrieben aus Kunst, Unterhaltung und Erholung dar.
------------------	--

Bauleitplanung

Flächennutzungsplan	Darstellung des gesamten Bereichs als eG
Bebauungspläne	Zulässigkeit der baulichen Nutzung gem. § 34 BauGB nordöstlicher Abschnitt: 09.WA.39_1
Art der baulichen Nutzung	nordöstlicher Abschnitt: GE
Maß der baulichen Nutzung	nordöstlicher Abschnitt: GEe
Einschränkungen	Zonierung zur Einhaltung der Immissionsschutz-Belange
Besonderheiten	-

Flächenpotenziale

Potenzialflächen & Bewertung



Nr./Standort	Planungsgrundlage	Standorttyp	Art baul. Nutzung	Maß baulicher Nutzung	Fläche brutto (qm)	Fläche netto markt. (qm)	Eigentümer	Verfügbar
1.1/ 13	§ 34 BauGB	Klassisches Gewerbegebiet	G	-	8.300	1.660	Privat	kurzfristig
1.2/ 13	§ 34 BauGB	Klassisches Gewerbegebiet	G	-	21.483	0	HRO	mittelfristig
1.3/ 13	B-Plan 09.WA.39	Handwerk und Kleingewerbe	GEE	GRZ 0,6 GFZ 2,7	2.503	1.001	HRO	kurzfristig

Strategische Empfehlungen

Die Potenzialflächen am Standort sind recht unterschiedlich zu bewerten. Die Fläche 1.2 liegt zwischen dem „Kreativstandort“ E-Werk und dem kürzlich errichteten DHL-Zustellstützpunkt am Rostocker Busbahnhof. Gemäß der Wissenschaftskonzeption soll dieser Standort hinsichtlich der Erweiterungsmöglichkeiten des westlich verorteten „Schwerpunktraums für Wissenschaft“ geprüft werden. Das Potenzial des Grundstücks wird jedoch stark vom Verwertungsinteresse des Eigentümers abhängig sein. Dem freien Markt ist diese Fläche somit vorerst entzogen. Die vorgesehene Nutzung der Fläche 1.3 zwischen Schwaaner Landstraße und Zur Mooskuhle orientiert sich in erster Linie an der Nähe zu den Bahngleisen und dem angrenzenden Recyclinghof. Im gegenwärtigen Stadium ist eher von einer „Restfläche“ die Rede als von einer gezielten Ost-Erweiterung des Gewerbebestandes. Denn die Lage an der Bahn-Fußgängerunterführung bringt einige Schwierigkeiten hinsichtlich der Erschließung mit sich. Wegen des erschwerten Erschließungszustandes liegt aus gutachterlicher Sicht nur eine eingeschränkte Aktivierbarkeit vor (Ansiedlung von Betrieben des Kleingewerbes und Handwerks – mit zugleich geringem Verkehrsaufkommen und niedrigen Lärmauswirkungen ist denkbar). So wäre etwa eine Erweiterung des angrenzenden Kreativstandortes dann vorstellbar, wenn auf westlicher Seite eine entsprechende Verbindung des fußläufigen Verkehrs bestünde.

Flächenpotenziale

Die Potenzialfläche 1.1 wiederum unterscheidet sich aufgrund der Umfeldnutzung und Ausgangslage merklich von den vorgenannten Flächen. So grenzen etwa mehrere Altimmobilien an, die z.B. durch Handwerk und Kleingewerbe in Anspruch genommen werden. Die Potenzialfläche wird aktuell als Abstellfläche zwischengenutzt, sodass eine Verwertung am freien Markt stark eingeschränkt erscheint. Sollten die Anstrengungen zur Aktivierung erfolgreich sein, wird, in Anlehnung an den Nordex-Standort, eine Nutzung gemäß dem Typus „klassisches Gewerbe“ als wahrscheinlich erachtet.

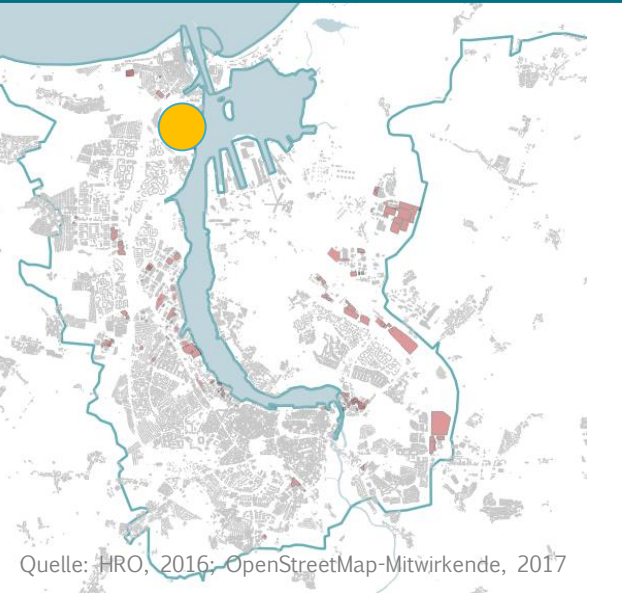
Neben den dargestellten Potenzialflächen wird sich das Interesse der weiteren Gebietsentwicklung ggf. auch auf die bewaldeten und teilweise durch Altgebäudebestand (Teile des ehem. Dieselmotorenwerkes) geprägten Flächen beziehen, die zwischen Erich-Schlesinger-Straße und Schwaaner Landstraße liegen. Aus gutachterlicher Sicht wäre von einer unspezifischen gewerblichen Entwicklung abzuraten, weil – trotz guter Anbindung – kein günstiger Zusammenhang mit dem Bestandsgebiet besteht (rückseitige Lage zum Gebäuderiegel der alten DMR-Produktionshalle) und die verbleibende Fläche eine Tiefe von insgesamt lediglich rd. 80m aufweist. Abzüglich einer möglicherweise zentralen Erschließung des rd. 200m langen Standortes, würden daher lediglich sehr kleine Parzellen verbleiben.

Im Hinblick auf die Wahrung erforderlicher Abstände zu Wohnnutzungen entlang der Schwaaner Landstraße und die aktuellen Entwicklungsrichtungen, sollte eine gewerbliche Nutzung lediglich dem Erhalt von Planungssicherheit des Nutzungsclusters am Standort dienen (Nutzungsrecht und Lärmkontingentierung) und in einem solchen Fall in enger Absprache mit dem Eigentümer (z.B. per städtebaulichem Vertrag) erfolgen. Die Aufstellung eines Bebauungsplans wäre zugleich Voraussetzung einer im Vorfeld von Erweiterungen notwendigen Waldumwandlung. Von kleinteiligen Ansiedlungen wird in dieser Lage – auch im Hinblick auf den langfristigen Werterhalt des gesamten Gewerbestandortes (der gesamte Nutzungszyklus sollte bedacht werden) – jedoch abgeraten.

Maritimes Gewerbegebiet und Werft Warnemünde (G.1.1 und GE.1.4)

Gewerbeflächensteckbrief

GEFEK Hansestadt Rostock



Stadt Hansestadt Rostock

Adresse im Gebiet Werftallee

Gesamtfläche ca. 125,54 ha

Freie Potenzial- und
Entwicklungsflächen¹ ca. 14,90 ha

Noch zu erschließen²

1: brutto, ohne Bewertung der Marktgängigkeit; 2: brutto, gemessen, gemäß B-Plan o.a.



Standorttyp

Emissionsintensives Gewerbe

Standortbeschreibung

Historisch gewachsener
Werftstandort

Maritimes Gewerbegebiet und Werft Warnemünde (G.1.1 und GE.1.4)

Makrostandort & Infrastruktur

Lage im Gemeindegebiet Das Gewerbegebiet ist im Stadtteil Warnemünde, zwischen Unterwarnow und Stadtautobahn, gelegen. Östlich grenzt der Standort unmittelbar an die Wasserfläche an (Kaikante). Nordwestlich verläuft die Stadtautobahn B 103 in Richtung Süden, die über die Karl-F.-Kerner-Straße zu erreichen ist. In das Gebiet verlaufen mehrere Gleise, die von der S-Bahn-Hauptstrecke abzweigen.

Verkehr

Überregionale/ Äußere Anbindung

Autobahn A19	ca. 7,0 km Entfernung
Autobahn A20	ca. 23,0 km Entfernung
Stadtautobahn 103	ca. 2,5 km Entfernung
Bundesstraße 105	ca. 4,8 km Entfernung

Flughafen	
Rostock-Laage	ca. 44 km Entfernung
Überseehafen	ca. 10,3 km Entfernung

ÖPNV

Hauptbahnhof	bedingt erreichbar
S-Bahn/Bus	Haltepunkt: Warnemünde Werft

Innere Erschließung

Die Erschließung des Bestandsgebietes erfolgt von der Stadtautobahn B 103 über die Karl-F.-Kerner-Straße auf die Werftallee. Im weiteren Gebietsverlauf gliedert sich die Werftallee auf.

Sonstige Infrastruktur (Auswahl)

Versorgungsangebot (Einzelhandel)

-

Kinderbetreuung

-

Breitbandversorgung³

grundsätzlich vorhanden

3: Quelle: Breitbandatlas des BMVI (Gewerbesicht, private oder gewerbliche Produkte an Gewerbestandorten, Versorgung mit ≥ 50 Mbit/s)

Maritimes Gewerbegebiet und Werft Warnemünde (G.1.1 und GE.1.4)

Standortcharakteristika & Planungsvorgaben

Erscheinungsbild	Gebietsprägend ist das Werftgelände samt Schwerlast-Kaianlage. Das Bestandsgebiet lässt dabei klare, grobkörnig gemischte städtebauliche Strukturen erkennen. Der allgegenwärtige maritime Charakter wird durch den seeschifftiefen Wasserzugang unterstrichen.
-------------------------	---

Aktuelle Nutzungen

Anzahl Arbeitsstätten⁴	20 Betriebe
Wichtigste Branchen	Hauptbranchen nach WZ 2008 (Anz. d. Arbeitsstätten): <ul style="list-style-type: none">- Verkehrs- und Lagereidienste: 6- Verarbeitendes Gewerbe: 4- Baugewerbe: 3
Bewertung	Die Verkehrs- und Lagereidienste überwiegen an diesem Standort. Der Schiffbau ist hierbei als wesentliche Dominante zu bezeichnen.

Bauleitplanung

Flächennutzungsplan	Darstellung des überwiegenden Bereichs als G, kleiner Teilabschnitt als GE
Bebauungspläne	01.GE.83_1
Art der baulichen Nutzung	GE & GI
Maß der baulichen Nutzung	01.GE.83_1: GRZ 0,8 BMZ 10,0 (OK Oberkante über HN: 23,0 m)
Einschränkungen	Lärmkontingente
Besonderheiten	-

4: Quelle: Arbeitsstätten-Erhebung der CIMA Beratung + Management GmbH im Frühjahr 2017

Maritimes Gewerbegebiet und Werft Warnemünde (G.1.1 und GE.1.4)

Flächenpotenziale

Potenzialflächen & Bewertung



Nr./Standort	Planungsgrundlage	Standorttyp	Art baul. Nutzung	Maß baulicher Nutzung	Fläche brutto (qm)	Fläche netto marktq. (qm)	Eigentümer	Verfügbar
2.2/1	FNP	Sonderstandort/ emissionsintensiv	G	-	74.865	52.406*	HRO	langfristig
1.43/1	B-Plan 01.GE.83_1	Emissionsintensives Gewerbe	GI	GRZ 0,8	30.275	0	Land	langfristig
1.45/1	B-Plan 01.GE.83_1	Emissionsintensives Gewerbe	GI	GRZ 0,8 BMZ 10,0	43.930	17.572	HRO	kurzfristig

Strategische Empfehlungen

Die an der Kaimauer gelegene Potenzialfläche 1.45 ist im Eigentum der Stadt. Aufgrund der Lage, der planungsrechtlichen Ausgangsbedingungen und v.a. der spezifischen infrastrukturellen Ausstattungsmerkmale (der Standort gilt faktisch als nicht substituierbar), wird dieses Grundstück in erster Linie für die großflächige Werftentwicklung vorgehalten. Das Potenzial richtet sich demnach an emissionsintensive Betriebe, die eine GI-Ausweisung erfordern, aus aktueller Sicht jedoch keine besonderen Anforderungen bezüglich einer leichten Erreichbarkeit haben.

Demgegenüber ist die Fläche 1.43 im Eigentum des Landes. Eine Vermarktbarkeit wird nur in langfristiger Perspektive zu erwarten sein und ist sowohl abhängig vom weiteren Flächenbedarf für Werftanlagen als auch insbesondere von der Aufbereitung des Bodens (ehemalige Deponiefläche).

Ziel der Stadt ist es, am Gewerbestandort u.a. die Logistikfunktion weiter auszubauen („Logistikstreifen“), wozu auch die Reaktivierung der bestehenden Gleisanlagen gehört. Dabei wird allerdings auch eine Verbesserung der nördlichen Straßenanbindung zur Diskussion stehen müssen.

*: Die Marktgängigkeit bei gewerblichen Bauflächen wird im Steckbrief lediglich in Form der Nettofläche wiedergegeben. Im Bericht hingegen wird eine Marktgängigkeit dieser Flächen nur im Falle der Erfüllung weiterer Bedingungen angenommen. Hiesiger Wert weicht also von der Berichtsbilanz ab.

Maritimes Gewerbegebiet und Werft Warnemünde (G.1.1 und GE.1.4)

Flächenpotenziale

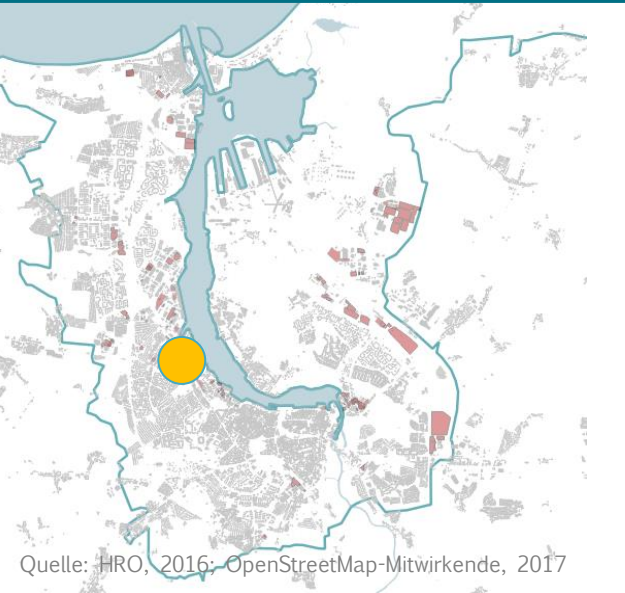
Dahingehend werden auch von der Entwicklung im Bereich des nördlich gelegenen Werftbeckens (u.a. Ausbau als Mehrzweckhafen) weiterhin wichtige Impulse auf den Gesamtstandort zu erwarten sein. In diesem Zusammenhang steht u.a. die als Entwicklungsfläche zu bilanzierende Fläche 2.2 im Fokus, zumal diese und das umgebende Areal um das Werftbecken herum vor kurzer Zeit durch die Stadt erworben wurde.

Aktuell wird ein Masterplan für das Werftbecken Groß Klein erarbeitet, wovon auch diese Fläche tendiert sein wird. Die genaue Entwicklung und das sich für eine gewerbliche Nutzung ergebende Potenzial ist bislang jedoch noch weitgehend unbekannt. Es kann davon ausgegangen werden, dass auch die Nähe zum Entwicklungsgebiet zwischen Lortzingstraße und Zum Zollamt (Hafenquartier Warnemünde) einen wichtigen Impulsgeber, insbes. zur höherwertigen Entwicklung, darstellen wird.

Die sinnvolle Aktivierung von Flächenpotenzialen an diesem Standort ist weiterhin mit einigen Herausforderungen verbunden. So sind, in Verbindung mit einer hohen Beeinträchtigung durch Altlastenbestände, u.a. erhebliche Sanierungsmaßnahmen notwendig, um diesen Standort nutzbar zu machen. Dabei spielen auch privaten Eigentumsverhältnisse im näheren Umfeld eine maßgebliche Rolle.

Neben den von der Werft ausgehenden Lärmemissionen, woraus zunehmend Konflikte resultieren, müssen am Standort auch Fragen der Erschließung geklärt werden, da eine Zuwegung nach Realisierung der Werfterweiterungen wohl ausschließlich von nördlicher Seite her erfolgen wird. Die Gewährleistung emissionsintensiver Nutzungen sollte an diesem überaus wichtigen Standort in jedem Fall sichergestellt werden.

Carl-Hopp-Str. Süd und Werftstraße (G.10.1 und G.10.2) Gewerbeflächensteckbrief



Stadt	Hansestadt Rostock
Adresse im Gebiet	Carl-Hopp-Straße, Schonenfahrerstraße, Werftstraße
Gesamtfläche	ca. 33,44 ha
Freie Potenzial- und Entwicklungsflächen ¹	ca. 2,96 ha
Noch zu erschließen ²	-

1: brutto, ohne Bewertung der Marktgängigkeit; 2: brutto, gemessen, gemäß B-Plan o.a.



Standorttyp	Klassisches Gewerbegebiet
Standortbeschreibung	Historisch gewachsener Standort

Makrostandort & Infrastruktur

Lage im Gemeindegebiet Das Gewerbegebiet ist entlang der westlichen Unterwarnow im Ortsteil Kröpeliner-Tor-Vorstadt gelegen. Westlich wird der Standort durch den Verlauf der S-Bahntrasse begrenzt.

Verkehr

Überregionale/ Äußere Anbindung	Autobahn A 19	ca. 7,0 km Entfernung
	Autobahn A 20	ca. 13,0 km Entfernung
	Bundesstraße 103	ca. 2,6 km Entfernung
	Bundesstraße 105	ca. 2,4 km Entfernung
ÖPNV	Flughafen Rostock-Laage	ca. 43 km Entfernung
	Überseehafen	ca. 10 km Entfernung
	Hauptbahnhof S-Bahnhaltepunkt Straßenbahn Bus	ca. 5 km Entfernung Bramow, Holbeinplatz ca. 500 m Entfernung Haltepunkt Carl-Hopp-Straße
Innere Erschließung	Die Erschließung erfolgt über die Carl-Hopp-Straße, die in nördlicher Richtung in die Schlachthofstraße übergeht. In südlicher Richtung verläuft sie als Werftstraße weiter. Der östliche Gebietsabschnitt ist durch ein weit verästeltes Straßennetz (zentrale Bedeutung hat dabei die Schonfahrerstraße) erreichbar.	

Sonstige Infrastruktur (Auswahl)

Versorgungsangebot (Einzelhandel)	in max. 1,3 km erreichbar
Kinderbetreuung	in max. 1,0 km erreichbar
Breitbandversorgung³	grundsätzlich vorhanden

3: Quelle: Breitbandatlas des BMVI (Gewerbesicht, private oder gewerbliche Produkte an Gewerbestandorten, Versorgung mit ≥ 50 Mbit/s)

Standortcharakteristika & Planungsvorgaben

Erscheinungsbild	An dem historisch gewachsenen Standort sind v.a. in Wassernähe klare städtebauliche Strukturen erkennbar, wohingegen entlang der Carl-Hopp-Straße die Nutzung stark vermischt und das Bild maßgeblich durch die mehrgeschossigen Gebäudekomplexe geprägt wird.
-------------------------	--

Aktuelle Nutzungen

Anzahl Arbeitsstätten⁴	167 Betriebe
Wichtigste Branchen	Hauptbranchen nach WZ 2008 (Anz. d. Arbeitsstätten): <ul style="list-style-type: none">- Freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen: 39- Sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen: 15- Baugewerbe: 12- Großhandel und Handelsvermittlung: 6
Bewertung	Breiter Branchenmix, wobei der Dienstleistungssektor, insbesondere in Form von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen, überwiegt.

Bauleitplanung

Flächennutzungsplan	Darstellung des gesamten Bereichs als G
Bebauungspläne	-
Art der baulichen Nutzung	-
Maß der baulichen Nutzung	-
Einschränkungen	-
Besonderheiten	-

4: Quelle: Arbeitsstätten-Erhebung der CIMA Beratung + Management GmbH im Frühjahr 2017

Flächenpotenziale

Potenzialflächen & Bewertung



Nr./ Standort	Planungsgrundlage	Standorttyp	Art baul. Nutzung	Maß baulicher Nutzung	Fläche brutto (qm)	Fläche netto markt. (qm).	Eigentümer	Verfügbar
a.33	§ 34 BauGB	Klassisches Gewerbegebiet	G	-	1.710	171	Privat	kurzfristig
a.34	§ 34 BauGB	Klassisches Gewerbegebiet	G	-	19.780	2.967	Privat	langfristig
1.62	§ 34 BauGB	Hochwertiges Gewerbegebiet	G	-	6.500	2.600	Städtische Gesellschaft	mittelfristig
1.63	§ 34 BauGB	Klassisches Gewerbegebiet	G	-	1.645	0	Privat	kurzfristig

Strategische Empfehlungen

Der große Gewerbebestandort wird wesentlich durch die Carl-Hopp-Straße separiert, so dass von einem östlichen und einem westlichen Abschnitt gesprochen werden kann. Dabei weist insbesondere die direkte Wasserlage, u.a. auch bedingt durch die weiter südwestlich angrenzenden Nutzungen (Unternehmensdienstleister und Verwaltungseinrichtungen in hochwertigem gebäudebestand), besondere städtebauliche Qualitäten auf.

Die höchste Marktgängigkeit wird entsprechend dem im östlichen Abschnitt, unmittelbar am Wasser gelegenen Grundstück 1.62 bescheinigt, das sich im Eigentum der städtischen Gesellschaft befindet. Der Standort sollte entsprechend der angrenzenden Nutzungen und nachweislichen Nachfrage nach solchen Mikrolagen hochwertig entwickelt bzw. vermarktet werden. Insbesondere bietet sich hierzu eine Dienstleistungsnutzung an (v.a. unternehmensbezogene Dienstleister und wissensintensives, gering emittierendes Gewerbe).

Flächenpotenziale

Demgegenüber wird die Fläche a.33 aufgrund der Ausgangslage (hoher Versiegelungsgrad und Altlastenproblematik) und des Grundstückszuschnitts als nur bedingt marktgängig eingeschätzt. Die unmittelbar angrenzende Fläche 1.63 entfällt als Potenzial, da sie für die Entwicklungsabsichten des privaten Eigentümers vorgesehen ist (Stand: 2016/2017).

Die westlich der Carl-Hopp-Straße gelegene Potenzialfläche a.34 befindet sich im Eigentum des Schienennetzbetreibers und wird aus gutachterlicher Sicht (auch entspr. der Darstellungen des FNP) als entbehrliche Bahnfläche eingeschätzt, sodass dieses Potenzial grundsätzlich auch in städtebauliche Konzepte zur Neuordnung des Standortes aufgenommen werden könnte. Allerdings sind die privaten Verwertungsabsichten nicht hinreichend bekannt. Zudem muss davon ausgegangen werden, dass einerseits eine Nutzbarmachung mit entsprechendem Aufwand verbunden wäre, nicht zuletzt, weil sich Reste von Gleisanlagen auf dem Grundstück befinden und sicherheits- sowie immissionsschutzrechtliche Vorkehrungen zu treffen sind. Andererseits ist die verkehrsseitige Anbindung an die Carl-Hopp-Straße nur über eine Grunddienstbarkeit bzgl. bestehender privater Grundstücke (oder aber entsprechende eigentumsrechtliche Änderungen) zu gewährleisten.

Die aktuellen Planungen der Stadt sehen vor, diese Fläche als Reservefläche für den ab 2022 geplanten Radschnellweg zu sichern. Dennoch wird ein Teil des Standortes auch im Falle einer Realisierung des Radschnellweges als Gewerbefläche in Frage kommen. Dabei sollte aber bedacht werden, dass eine solche abseitige Lage vor allem von Unternehmen nachgefragt wird, die keinen starken Kundenverkehr erfordern und auch keine besonderen Gestaltungsansprüche aufweisen.

Eine weiterhin relevante Entwicklung am westlichen Standort ergibt sich dadurch, dass für den Bereich des heutigen Businessparks an der Carl-Hopp-Straße (südlich der Fläche a.34) Überlegungen für eine Umstrukturierung vorliegen. Der B-Plan befindet sich aktuell im Aufstellungsbeschluss. Da in Rostock insbesondere kleinflächige Angebote für Handwerksbetriebe und Kleingewerbetreibende benötigt werden, wird aus gutachterlicher Sicht empfohlen, eine Nutzung für die bisherige Zielgruppe beizubehalten.

Bramow Süd und Schlachthof (G.10.3 und G.10.4)

Gewerbeflächensteckbrief



Quelle: HRO, 2016; OpenStreetMap-Mitwirkende, 2017

Stadt Hansestadt Rostock

Adresse im Gebiet Schlachthofstraße

Gesamtfläche ca. 33,13 ha

Freie Potenzial- und
Entwicklungsflächen¹ ca. 15,55 ha

Noch zu erschließen² ca. 10,13 ha

1: brutto, ohne Bewertung der Marktgängigkeit; 2: brutto, gemessen, gemäß B-Plan o.a.



Quelle: CIMA, 2017



Quelle: Google Earth (2017); HRO, 2016

Standorttyp

Klassisches Gewerbegebiet
Hochwertiges Gewerbegebiet

Standortbeschreibung

Historisch gewachsenes
Gewerbegebiet (großfl. Brache)

Makrostandort & Infrastruktur

Lage im Gemeindegebiet Das Gewerbegebiet G.10.4 (Schlachthof) ist in der Kröpeliner Tor-Vorstadt gelegen und weist einen Kaikantenbezug an der Unterwarnow und eine direkte Nähe zum Alten Hafen auf. Der westlich angrenzende Standort G.10.3 liegt eingerahmt zwischen dem Verlauf der Bahntrasse und der Carl-Hopp-Str./ Schlachthofstr./ Am Fischereihafen.

Verkehr

Überregionale/ Äußere Anbindung

Autobahn A 19	ca. 6,5 km Entfernung
Autobahn A 20	ca. 14, km Entfernung
Bundesstraße 105	ca. 4,6 km Entfernung
Bundesstraße 103	ca. 3,8 km Entfernung

Flughafen	
Rostock-Laage	ca. 38 km Entfernung
Überseehafen	ca. 11 km Entfernung

ÖPNV

Hauptbahnhof	ca. 3,5 km Entfernung
S-Bahnhaltepunkt	ca. 500 m Entfernung
Haltestelle S Bramow	
Bus	ca. 250m Entfernung
Haltestelle, Alter Hafen Süd	

Innere Erschließung

Die Erschließung des Gebietes G.10.4 erfolgt über die Schlachthofstraße, welche in die Straße am Fischereihafen übergeht. Das Bestandsgebiet am Bahnhof Bramow (G.10.3) ist demgegenüber nur erschwert zu erreichen. Südlich besteht ein Anschluss über den Schwarzer Weg, nördlich ist lediglich eine Anbindung über die Marieneher Straße gegeben. Eine direkte Verbindung über die Bahnlinie ist ausschließlich für Fußgänger vorhanden.

Sonstige Infrastruktur (Auswahl)

Versorgungsangebot (Einzelhandel)

in max. 500 m erreichbar

Kinderbetreuung

in max. 2 km erreichbar

Breitbandversorgung³

grundsätzlich vorhanden

3: Quelle: Breitbandatlas des BMVI (Gewerbeseite, private oder gewerbliche Produkte an Gewerbestandorten, Versorgung mit ≥ 50 Mbit/s)

Standortcharakteristika & Planungsvorgaben

Erscheinungsbild	Das Standortumfeld des ehem. Schlachthofgeländes wird v.a. nördlich (Alter Hafen) durch hochwertige Nutzungen und tlw. sehr ansprechenden Gebäudebestand geprägt. Die großräumige Potenzialfläche weist einigen Entwicklungsspielraum auf. Das westliche Bestandsgebiet entlang des Bahnhofs (G.10.3) ist hingegen durch einen hohen Grünanteil (z.T. Kleintierhaltung), aber auch einige Kleingewerbetreibende gekennzeichnet
-------------------------	--

Aktuelle Nutzungen

Anzahl Arbeitsstätten⁴	51 Betriebe
Wichtigste Branchen	Hauptbranchen nach WZ 2008 (Anz. d. Arbeitsstätten): <ul style="list-style-type: none">- Verarbeitendes Gewerbe: 9- Erbringung freiberuflichen, wissenschaftlichen Dienstleistungen: 11- Sonstige Dienstleistungen: 5- Bildungswesen: 5
Bewertung	Breiter Branchenmix, wobei im Hafenumfeld der wissensintensive Dienstleistungssektor (mit klarer maritimer Ausrichtung) überwiegt. Entlang der Bahngleise sind einige Handwerks- und Kfz-Betriebe sowie weitere Betriebe des Verarbeitenden Gewerbes ansässig.

Bauleitplanung

Flächennutzungsplan	Darstellung des gesamten Bereichs als G
Bebauungspläne	B-Plan 10.GE.139 für das ehem. Schlachthofgelände befindet sich in Aufstellung
Art der baulichen Nutzung	GE (geplant)
Maß der baulichen Nutzung	GRZ 0,8
Einschränkungen	Vergnügungsstätten sind im GE unzulässig
Besonderheiten	-

4: Quelle: Arbeitsstätten-Erhebung der CIMA Beratung + Management GmbH im Frühjahr 2017

Flächenpotenziale

Potenzialflächen & Bewertung



Nr./Standort	Planungsgrundlage	Standorttyp	Art baul. Nutzung	Maß baulicher Nutzung	Fläche brutto ca. (qm)	Fläche netto markt. ca. (qm).	Eigentümer	Verfügbar
2.4/0	FNP	Handwerk und Kleingewerbe	G	-	36.635	25.645*	HRO Privat	langfristig
1.61/16	B-Plan 10.GE.139	Hochwertiges Gewerbegebiet	GE	GRZ 0,8 BMZ 10,0	101.310	45.590	HRO Privat Stadtwerke	mittelfristig
a.25	B-Plan 10.GE.139	Hochwertiges Gewerbegebiet	GE	GRZ 0,8 BMZ 10,0	17.548	1.316	Privat	kurzfristig

Strategische Empfehlungen

Innerhalb des rd. 33 ha umfassenden Standortes (G.10.3 + G.10.4), der bislang größtenteils unerschlossen blieb, lassen sich freie Flächen über rd. 11,9 ha (brutto) (zzgl. einer FNP-Fläche über rd. 3,7 ha, brutto) erfassen, von denen die Hansestadt Rostock allerdings nur einen kleineren Teil hält (Teilstück von 1.61). Bei der Entwicklung dieses Standortes sind nicht nur die hohen Erschließungskosten und bestehende Altlasten zu berücksichtigen. Ebenfalls wird der Erfolg der Projektentwicklung des ehem. Schlachthofgeländes stark vom Verwertungsinteresse des zentralen privaten Eigentümers abhängig sein. Gleichzeitig sind die Erweiterungsbedarfe des RFH nicht außer Acht zu lassen. Von einer Entwicklung als hochwertigem Gewerbebestandort sollte dabei keinesfalls abgerückt werden und vielmehr noch eine dahingehende Anpassung des FNP erfolgen, um diese Planungsabsicht weiter zu verdeutlichen (z.B. SO Wissenschaft).

Dass es eine Erweiterung aus dem Bestand geben wird, aber auch weitere Unternehmen der maritimen und wissensintensiven Wirtschaft ein Interesse an diesem Standort bekunden werden, scheint absehbar. Gleiches trifft für die – ergänzend zum Flächenkataster

*: Die Marktgängigkeit bei Gewerblichen Bauflächen wird im Steckbrief lediglich in Form der Nettofläche wiedergegeben. Im Bericht hingegen wird eine Marktgängigkeit dieser Flächen nur im Falle der Erfüllung weiterer Bedingungen angenommen. Hiesiger Wert weicht also von der Berichtsbilanz ab.

Flächenpotenziale

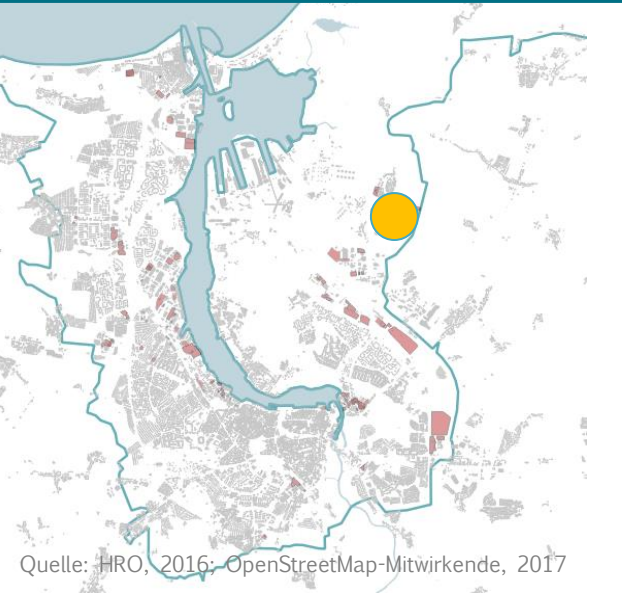
der HRO – erfasste Potenzialfläche a.25 zu, die als private Erweiterungsfläche eines ansässigen Unternehmens mit entsprechenden Abschlägen der Marktgängigkeit in die Flächenbilanz einfließt.

Die abseitige Lage der Entwicklungsfläche 2.4 schränkt die denkbare Nutzung stark ein. Aktuell werden die einzelnen Grundstücke durch Privatpersonen u.a. für die Haltung von Kleintieren oder als Garten für Obstanbau genutzt. Im Falle einer gewerblichen Nutzung wären Parzellentiefen von maximal 50m möglich. Als weitere Einschränkung kommt eine starke Hanglage zur östlichen Straßenseite hinzu. Gegenüber einer gewerblichen Nutzung wäre vielmehr zu empfehlen, diese Fläche in das Radverkehrs- und Grünflächennetz⁵ der Stadt zu integrieren. Hierdurch könnten auch Unternutzungen vermieden werden.

5: Im Landschaftsplan der Hansestadt Rostock ist die Fläche als SB (Schutz- und Begleitgrün) dargestellt, jedoch nicht in das offizielle Radwegenetz eingebunden.

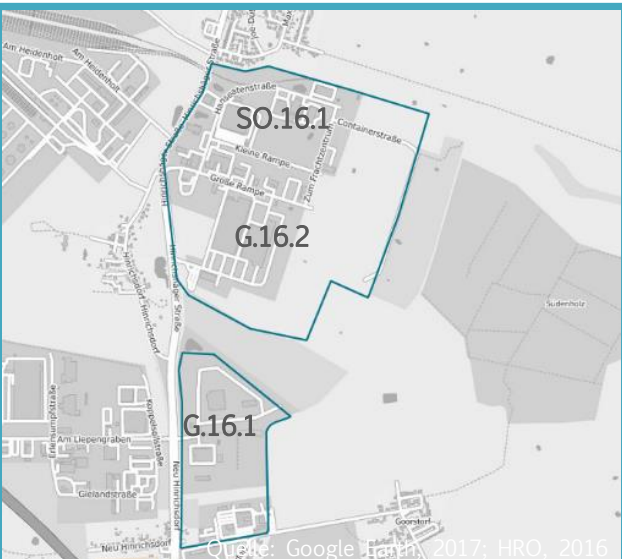
GVZ & nördl. Goorstorfer Str. (G.16.2/ SO.16.1 & G.16.1)

Gewerbeflächensteckbrief



Stadt	Hansestadt Rostock
Adresse im Gebiet	Hinrichshäger Straße, Große Rampe, Goorstorfer Str.
Gesamtfläche	ca. 92,43 (darunter G.16.2/ SO.16.1: 59,25 ha)
Freie Potenzial- und Entwicklungsflächen¹	ca. 36,76 ha
Noch zu erschließen²	bis zu 26,51 ha

1: brutto, ohne Bewertung der Marktgängigkeit; 2: brutto, gemessen, gemäß B-Plan o.a.



Standorttyp	Verkehrsintensives Gewerbe (G.16.2/ SO.16.1) Emissionsintensives und klassisches Gewerbe (G.16.1)
Standortbeschreibung	Gewachsenes Entwicklungs- gebiet nach 1990

Makrostandort & Infrastruktur

Lage im Gemeindegebiet Die nahe beieinander liegenden Bestandsgebiete sind im Ortsteil Hinrichsdorf gelegen. Insbesondere beim Standort G.16.1 besteht eine räumliche Nähe zu dem Sondergebiet „Hafenvorgelände-Ost“ im Westen, während der Standort G.16.2/ SO.16.1 näher am Großtanklager und den Ausläufern des Sondergebietes „Hafen“ liegt.

Verkehr

Überregionale/ Äußere Anbindung

Autobahn A 19	ca. 1,5 km Entfernung
Autobahn A 20	ca. 13,5 km Entfernung
Bundesstraße 105	ca. 5,5 km Entfernung
Bundesstraße 103	ca. 9,0 km Entfernung

Flughafen	
Rostock-Laage	ca. 35 km Entfernung
Überseehafen	ca. 3,5 km Entfernung

ÖPNV

Hauptbahnhof	ca. 8,5 km Entfernung
Straßenbahn	ca. 3 km Entfernung
Bus	Haltepunkt Güterverkehrszentrum

Innere Erschließung

Die 4-spurige Hinrichshäger Straße ist die zentrale Anbindung beider Standorte. Die Erschließung in das Gebiet GE.16.2/ SO.16.1 erfolgt über die Straße „Große Rampe“. Durch das ringförmig angelegte Straßensystem sind ganzheitliche Wendemöglichkeiten für den LKW-Verkehr (auch für Schwerlasttransporter) gewährleistet. Der südlich des GVZs angrenzende Gewerbestandort G.16.1 ist ebenso über die Hinrichshäger Straße und der südliche Bereich – relativ umständlich – über die Goorstorfer Straße erreichbar.

Sonstige Infrastruktur (Auswahl)

Versorgungsangebot (Einzelhandel)

in max. 2,5 km erreichbar

Kinderbetreuung

in max. 3,0 km erreichbar

Breitbandversorgung³

grundsätzlich vorhanden

3: Quelle: Breitbandatlas des BMVI (Gewerbesicht, private oder gewerbliche Produkte an Gewerbestandorten, Versorgung mit ≥ 50 Mbit/s)

Standortcharakteristika & Planungsvorgaben

Erscheinungsbild Es sind klare städtebauliche Strukturen in den Bestandsgebieten erkennbar. Überwiegend bestehen großflächige Nutzungen. Es bestehen breite Straßenräume für Schwerlasttransporter und sonstigen LKW-Verkehr. Die Gestaltung der öffentlichen Räume ist mäßig ausgeprägt.

Aktuelle Nutzungen

Anzahl Arbeitsstätten⁴ 52 Betriebe

Wichtigste Branchen Hauptbranchen nach WZ 2008 (Anz. d. Arbeitsstätten):
- Großhandel und Handelsvermittlung: 9
Kfz-Handel und -Reparatur: 6
- Verkehrs- und Lagereidienste: 13

Bewertung Vor dem Hintergrund eines breiten Branchenmixes, sind die Industrie- und Logistikbetriebe mit ihren großräumigen Lagerhallen an den Standorten gebietsprägend. Während sich nördlich der Goorstorfer Straße neben den großen Industrie- und Recyclingbetrieben auch einzelne Handwerks- und Freizeitnutzungen niedergelassen haben, ist im Bereich um das GVZ der große Industriestandort von Nordex stark präsent.

Bauleitplanung

Flächennutzungsplan Darstellung des gesamten Bereichs als SO, G

Bebauungspläne 16.Gl.13.1 (nördlich Goorstorfer Str.)
16.SO.40 sowie 1. u. 2. Änd. (GVZ)

Art der baulichen Nutzung SO, GE und GI

Maß der baulichen Nutzung GRZ 0,8 | GFZ 1,0 | 1,2 | (16.SO.40)
GRZ 0,8 | GFZ 1,6 | (16.Gl.13.1)

Einschränkungen schalltechnische Orientierungswerte

Besonderheiten -

4: Quelle: Arbeitsstätten-Erhebung der CIMA Beratung + Management GmbH im Frühjahr 2017

Flächenpotenziale

Potenzialflächen & Bewertung



Nr./ Standort	Planungsgrundlage	Standorttyp	Art baul. Nutzung	Maß baulicher Nutzung	Fläche brutto (qm)	Fläche netto markt. (qm)	Eigentümer	Verfügbar
1.36/ 30	B-Plan 16.SO.40	Verkehrsintensives Gewerbe	SO	GRZ 0,8 GFZ 1,0	77.795	46.677	Städtische Gesellschaft	kurzfristig
1.37/ 29	B-Plan 16.SO.40	Verkehrsintensives Gewerbe	GI	GRZ 0,8 GFZ 1,2	85.920	51.552	Städtische Gesellschaft	kurzfristig
1.38/ 29	B-Plan 16.SO.40	Verkehrsintensives Gewerbe	GI	GRZ 0,8 GFZ 1,2	30.850	18.510	Städtische Gesellschaft	kurzfristig
1.39/ 29	B-Plan 16.SO.40	Verkehrsintensives Gewerbe	GI	GRZ 0,8 GFZ 1,0	50.222	30.133	Städtische Gesellschaft	kurzfristig
1.40/ 29	B-Plan 16.SO.40	Verkehrsintensives Gewerbe	GI	GRZ 0,8 GFZ 1,0	56.611	33.967	Städtische Gesellschaft	kurzfristig
1.41/ 30	B-Plan 16.SO.40	Verkehrsintensives Gewerbe	SO	GRZ 0,8 GFZ 1,0	51.186	40.949	Städtische Gesellschaft	kurzfristig
a.8	B-Plan 16.SO.40	Verkehrsintensives Gewerbe	SO	GRZ 0,8 GFZ 1,2	5.603	3.362	Städtische Gesellschaft	mittelfristig
a.9	B-Plan 16.SO.40	Verkehrsintensives Gewerbe	SO	GRZ 0,8 GFZ 1,2	9.409	3.764	Privat	mittelfristig

Flächenpotenziale

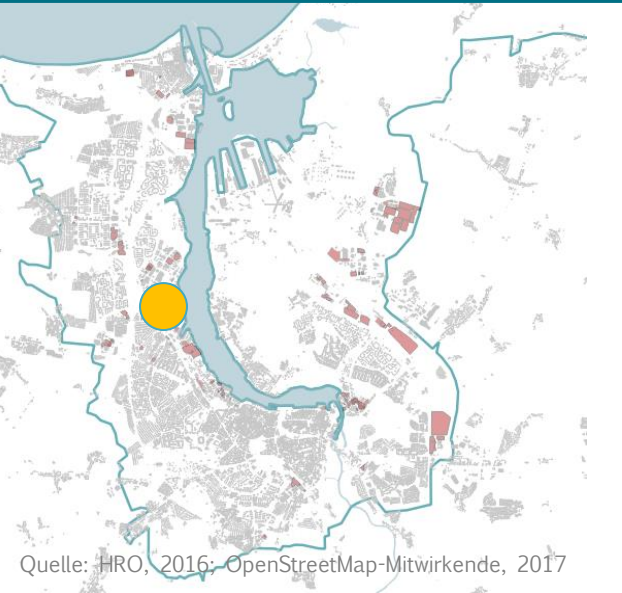
Strategische Empfehlungen

Aktuell relevante Entwicklungspotenziale werden insbesondere im Bereich des GVZ gesehen. Bislang ist dieser Standort nur in Teilen entwickelt. Insbesondere der östliche Randbereich, der noch nicht erschlossen wurde, weist noch umfassende Potenziale auf. Im bereits erschlossenen Teil des Baugebietes findet sich bspw. eine große Potenzialfläche (1.41), deren Ausrichtung an verkehrsintensiven Betrieben deutlich wird. Die kleinere bereits erschlossene Fläche a.8 ist im Eigentum einer städtischen Gesellschaft, a.9 ist eine private Erweiterungsfläche und dem freien Markt faktisch entzogen.

Im Bereich östlich der vertikal verlaufenden Straße Zum Frachtzentrum wurde das Bau- und Feld mit der 1. B-Plan-Änderung gegenüber den ursprünglichen Plänen erweitert und der ursprüngliche Erschließungsplan aufgehoben. Dies ermöglicht derzeit eine Parzellierbarkeit der Grundstücke nach Bedarf, wodurch man sich eine schnellere Vermarktung verspricht. Sämtliche Potenzialflächen, die bislang noch nicht erschlossen wurden, sind im Eigentum der städtischen Gesellschaft, die über die zweckkonforme Verwertung entscheidet. Hierdurch wird auch eine relativ hohe Marktgängigkeit begründet. Vor allem die Tatsache, dass die innere Erschließung dieser Flächen noch aussteht, muss jedoch als wichtiger Engpassfaktor bei der Vermarktung gesehen werden. Eine weitere Schwierigkeit v.a. bei der Entwicklung des nördlichen Areals wird in der noch aufrecht erhaltenen planerischen Festsetzung als KLV-Terminal gesehen. Der geltende B-Plan sieht noch immer entsprechende Bahnanlagen vor, die das Gebiet durchziehen und teilweise auch ungünstige Flächenzuschnitte erzeugen.

Die in den vergangenen Jahren relativ oft wechselnden bauleitplanerischen Festsetzungen werden aus gutachterlicher Sicht als erschwerend für den Verfahrensprozess gesehen und dürften zu Verzögerungen bei der Vermarktung führen. Eine zügige Klärung der teilräumlichen Situation wird – auch angesichts des nachweislich hohen Flächenbedarfs an Standorten für verkehrsintensives Gewerbe – als notwendig erachtet. Um die Entwicklung gemäß der zu erwartenden Nachfrage voranzutreiben, kann aus gutachterlicher Sicht die im alten B-Plan von 1994 (16.SO.40) vorgesehene Innenschließung weiterhin empfohlen werden. Die Ausrichtung auf Betriebe mit entsprechendem Verkehrsaufwand sollte dabei weiterhin beibehalten werden.

RFH und Industriegebiet Marienehe (G.6.1 und GE.6.2) Gewerbeflächensteckbrief



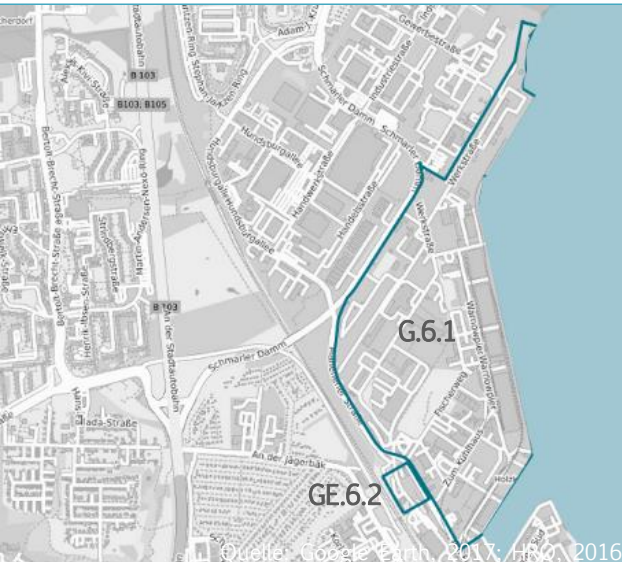
Quelle: HRO, 2016; OpenStreetMap-Mitwirkende, 2017

Stadt	Hansestadt Rostock
Adresse im Gebiet	Am Fischereihafen, Zum Kühlhaus, Alter Hafen Nord, Fischerweg
Gesamtfläche	ca. 84,71 ha
Freie Potenzial- und Entwicklungsflächen ¹	ca. 13,60 ha
Noch zu erschließen ²	

1: brutto, ohne Bewertung der Marktgängigkeit; 2: brutto, gemessen, gemäß B-Plan o.a.



Quelle: CIMA, 2017



Quelle: Google Earth, 2017; HRO, 2016

Standorttypen	Emissionsintensives Gewerbe Klassisches Gewerbegebiet Handwerk und Kleingewerbe
Standortbeschreibung	Historisch gewachsener, maritim geprägter Gewerbebestandort

Makrostandort & Infrastruktur

Lage im Gemeindegebiet Die unmittelbar benachbarten Gewerbestandorte G.6.1 und GE.6.2 sind im Stadtteil Schmarl gelegen. Östlich wird der Standort G.6.1 durch die Unterwarnow begrenzt und ist maßgeblich durch den Rostocker Fracht- und Fischereihafen (RFH) geprägt. Charakteristisch ist zudem die überwiegende Ausrichtung als Umschlagshafen. Als westliche Begrenzung ist die parallel verlaufende Straße Am Fischereihafen zu benennen. Zwischen Marieneher Straße und Am Fischereihafen ist der kleinräumige Standort GE.6.2 gelegen. Dieser weist eine günstige Lage zu dem S-Bahnhaltepunkt Rostock-Marienehe auf.

Verkehr

Überregionale/ Äußere Anbindung

Autobahn A 19	ca. 6,5 km Entfernung
Autobahn A 20	ca. 14,2 km Entfernung
Bundesstraße 105	ca. 2,8 km Entfernung
Bundesstraße 103	ca. 1,9 km Entfernung

Flughafen	
Rostock-Laage	ca. 44 km Entfernung
Überseehafen	ca. 9 km Entfernung

ÖPNV

Hauptbahnhof	ca. 6 km Entfernung
S-Bahnhaltepunkt	ca. 750 m Entfernung
Bus	Haltepunkt: Rostock-Marienehe Haltepunkte: (Stadtwerke, Fischereihafen, Hundsburgallee)

Innere Erschließung

Die beiden Gebiete werden über die Marieneher Str. erschlossen und miteinander verbunden. Über die Straße Warnowpier besteht ein direkter Anschluss an die Kaikante im Fischereihafen. Die Marieneher Straße fungiert zudem als Haupteerschließungsstraße des Standorts GE.6.2 und führt zum S-Bahnhaltepunkt Rostock-Marienehe.

Sonstige Infrastruktur (Auswahl)

Versorgungsangebot (Einzelhandel)	in max. 1,6 km erreichbar
Kinderbetreuung	in max. 1,7 km erreichbar
Breitbandversorgung ³	grundsätzlich vorhanden

3: Quelle: Breitbandatlas des BMVI (Gewerbesicht, private oder gewerbliche Produkte an Gewerbestandorten, Versorgung mit ≥ 50 Mbit/s)

Standortcharakteristika & Planungsvorgaben

Erscheinungsbild	Klare städtebauliche Strukturen gibt es lediglich entlang der Kaikante, während sich entlang der Marieneher Straße mehrere Restflächen herausgebildet haben. Die großräumigen Lagerhallen im Bereich des Umschlagshafens prägen das Erscheinungsbild maßgeblich. Eine Gestaltung des öffentlichen Raums ist nur geringfügig vorhanden.
-------------------------	--

Aktuelle Nutzungen

Anzahl Arbeitsstätten⁴	119 Betriebe
Wichtigste Branchen	Hauptbranchen nach WZ 2008 (Anz. d. Arbeitsstätten): <ul style="list-style-type: none">- Verarbeitendes Gewerbe: 20- Großhandel und Handelsvermittlung: 18- Baugewerbe: 12- Freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen: 12- Einzelhandel: 10- Gastgewerbe: 10- Verkehrs- und Lagerei: 10
Bewertung	Breiter Branchenmix, wobei das Verarbeitende Gewerbe (maritimes Gewerbe) und der Großhandel überwiegen. Die industrielle Ausrichtung prägt den Standort maßgeblich. Zudem sind zahlreiche Betriebe aus dem Baugewerbe, ebenso wie aus den wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen vertreten.

Bauleitplanung

Flächennutzungsplan	Darstellung des Bereichs als GE oder G
Bebauungspläne	-
Art der baulichen Nutzung	-
Maß der baulichen Nutzung	-
Einschränkungen	-
Besonderheiten	-

4: Quelle: Arbeitsstätten-Erhebung der CIMA Beratung + Management GmbH im Frühjahr 2017

Flächenpotenziale

Potenzialflächen & Bewertung



Nr./Standort	Planungsgrundlage	Standorttyp	Art baul. Nutzung	Maß baulicher Nutzung	Fläche brutto (qm)	Fläche netto marktg. (qm)	Eigentümer	Verfügbar
a.16	§ 34 BauGB	Klassisches Gewerbegebiet	G	-	3.960	396	Privat	langfristig
a.17	§ 34 BauGB	emissionsintensives Gewerbe	G	-	51.057	22.976	Privat	mittelfristig
a.18	§ 34 BauGB	emissionsintensives Gewerbe	G	-	13.158	2.632	Privat	mittelfristig
a.19	§ 34 BauGB	emissionsintensives Gewerbe	G	-	12.173	0	RFH	kurzfristig

Flächenpotenziale

Nr./Standort	Planungsgrundlage	Standorttyp	Art baul. Nutzung	Maß baulicher Nutzung	Fläche brutto (qm)	Fläche netto markt. (qm)	Eigentümer	Verfügbar
a.20	§ 34 BauGB	emissionsintensives Gewerbe	G	-	1.764	176	Privat	kurzfristig
a.21	§ 34 BauGB	Handwerk und Kleingewerbe	G	-	682	0	RFH	kurzfristig
a.22	§ 34 BauGB	Handwerk und Kleingewerbe	G	-	1.848	0	Privat	kurzfristig
a.23	§ 34 BauGB	Handwerk und Kleingewerbe	G	-	2.916	292	Privat	kurzfristig
a.24	§ 34 BauGB	Klassisches Gewerbegebiet	G	-	11.792	0	RFH	kurzfristig
1.59	§ 34 BauGB	Klassisches Gewerbegebiet	G	-	32.857	3.286	RFH	langfristig
1.60	§ 34 BauGB	Handwerk und Kleingewerbe	G	-	3.835	1.534	RFH	kurzfristig

Strategische Empfehlungen

Am Standort werden mehrere Flächenpotenziale erfasst, die bezüglich ihrer Ausgangslage sehr unterschiedlich zu bewerten sind. Die ausgedehnte Grünfläche entlang des Fischerwegs bspw. (1.59) würde im Falle einer Aktivierung in jedem Fall aufwendige Erd- und Erschließungsarbeiten notwendig machen, wobei auch Altlasten zu vermuten sind. Eine Aktivierung erscheint aufgrund der Lageparameter jedoch sinnvoll. Schließlich sind im direkten Hafenumfeld kaum weitere Potenzialflächen verfügbar, die sich auch für emissionsintensivere bzw. störende Betriebe eignen würden. Dieser Fläche gegenüberliegend, östlich des Fischerwegs, befindet sich ein weiteres Flächenpotenzial (1.60), das sich aufgrund der kleinräumigen Lage insbes. als Standort für Handwerk und Kleingewerbe anbietet. Auch dort sind einige kostspielige Erschließungsmaßnahmen als zentrales Entwicklungshemmnis zu sehen, was die potenzielle Marktgängigkeit beeinflusst. Von den erfassten Grundstücken a.16 bis a.24 kann nur den Flächen a.16 bis a.18 sowie a.20 und a.23 eine geringfügige Marktgängigkeit bescheinigt werden. Alle diese Flächen befinden sich in privatem Eigentum und dürften zumeist als Vorhalteflächen blockiert sein. Ein relevantes Potenzial weist dabei v.a. die rd. 5 ha große Fläche a.17 auf, wobei die genauen Verwertungsabsichten des Eigentümers bislang noch nicht abschließend geklärt sind. Es wird eine Nutzung durch emissionsintensives Gewerbe anzunehmen und wünschenswert sein. Weitere, detaillierte Empfehlungen sind dem Endbericht zu entnehmen. Für die anderen Flächen (a.19, a.21, a.22 und a.24) steht zum Zeitpunkt der Erfassung entweder eine kurzfristige Bebauung an (es existiert also faktisch bereits eine Nutzung), oder aber Zuschnitt und Lage bzw. die Verwertungsabsichten des jeweiligen Eigentümers lassen auf keine Aktivierung innerhalb des Prognosezeitraums schließen.

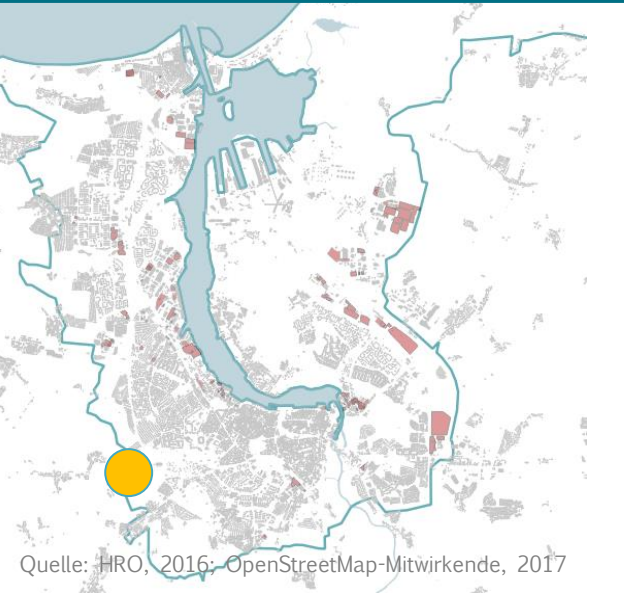
Flächenpotenziale

Insgesamt zeichnet sich diese Gewerbelage durch eine Kombination aus emissionsintensivem Gewerbegebiet und hoch spezialisierten Einzellagen entlang der Kaimauer aus. Während sich der Bereich in der Nähe des Alten Hafens (Nord) immer mehr den Nutzungen am Alten Hafen-Süd angleicht, verschiebt sich die faktische primäre Nutzungszone des Hafens tendenziell in nördliche Richtung.

Im Masterplan für den RFH wird eine Beräumung/ Sanierung der Kapazitäten in verschiedenen Bestandsgebäuden angeraten. Aus gutachterlicher Sicht wird sich in unmittelbarer Lage am Alten Hafen jedoch vorrangig eine gezielte gewerbliche Aufwertung anbieten, die zugleich mit den aktuellen Nutzungen und den Planungen für den ehemaligen Schlachthof vereinbar ist, ohne auf die konsequente Ausrichtung am Bedarf der maritimen Wirtschaft zu verzichten.

Tannenweg (G.8.1)

Gewerbeflächensteckbrief



Quelle: HRO, 2016; OpenStreetMap-Mitwirkende, 2017

Stadt	Hansestadt Rostock Kritzow (Teilbereich)
Adresse im Gebiet	Tannenweg
Gesamtfläche	ca. 11,08 ha
Freie Potenzial- und Entwicklungsflächen ¹	-
Noch zu erschließen ²	-

1: brutto, ohne Bewertung der Marktgängigkeit; 2: brutto, gemessen, gemäß B-Plan o.a.



Quelle: CIMA, 2017



Quelle: Google Earth, 2017; HRO, 2016

Standorttyp	Klassisches bis emissionsintensives Gewerbe; Handwerk und Kleingewerbe; Hochwertiges Gewerbegebiet
Standortbeschreibung	Historisch gewachsener, im Westen (v.a. Kritzow) relativ neuer Gewerbebestandort

Tannenweg (G.8.1)

Gewerbeflächensteckbrief

Makrostandort & Infrastruktur

Lage im Gemeindegebiet Der Standort erstreckt sich über zwei Kommunen (Rostock und Kritzmow) und gehört auf dem Rostocker Stadtgebiet dem Ortsteil Gartenstadt an. Eingerahmt wird das Ensemble im Norden durch den Verlauf der Bahntrasse, im Osten durch einen Siedlungsschwerpunkt und im Süden durch großräumige Waldflächen.

Verkehr

**Überregionale/
Äußere Anbindung**

Autobahn A 19	ca. 12,5 km Entfernung
Autobahn A 20	ca. 10,5 km Entfernung
Bundesstraße 103	ca. 3,0 km Entfernung
Bundesstraße 105	ca. 5,7 km Entfernung

Flughafen	
Rostock-Laage	ca. 41,5 km Entfernung
Überseehafen	ca. 15,5 km Entfernung

ÖPNV

Hauptbahnhof	ca. 5 km Entfernung
Straßenbahn	ca. 1 km Entfernung
Bus	Haltepunkt Tannenweg

Innere Erschließung Die Erschließung des Bestandsgebietes erfolgt über den Tannenweg aus östlicher Richtung und geht westlich in den Klein Schwaßer Weg über. Innerhalb wird das Gewerbegebiet über ein ringförmiges Straßensystem erschlossen. Aufgrund der Lage stellt sich die Erreichbarkeit für den Liefer- und Kundenverkehr als teilweise problematisch dar. Insbesondere ist dabei auf die Reale Distanz zur nahe gelegenen B 103 hinzuweisen, die nur über Umwege erreichbar wird.

Sonstige Infrastruktur (Auswahl)

Versorgungsangebot	im Gebiet
Kinderbetreuung	in max. 1 km erreichbar
Breitbandversorgung³	grundsätzlich vorhanden

3: Quelle: Breitbandatlas des BMVI (Gewerbesicht, private oder gewerbliche Produkte an Gewerbestandorten, Versorgung mit ≥ 50 Mbit/s)

Standortcharakteristika & Planungsvorgaben

Erscheinungsbild

Klare städtebauliche Strukturen sind am Gewerbestandort lediglich im Bereich des zentralen Gebäudeensembles zu erkennen, wohingegen im östliche Teil, ebenso wie im westlichen Bereich auf dem Gebiet der Nachbargemeinde diese Strukturen weder baulich noch funktional aufgegriffen werden. Der öffentliche Raum bietet aufgrund der Gebäudestrukturen und alleerartiger Ansätze einige Potenziale, die ebenfalls ungenutzt bleiben.

Aktuelle Nutzungen

Anzahl Arbeitsstätten⁴

45 Betriebe

Wichtigste Branchen

Hauptbranchen nach WZ 2008 (Anz. d. Arbeitsstätten):

- Freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen: 9
- Großhandel und Handelsvermittlung: 7
- Verarbeitendes Gewerbe: 7
- Baugewerbe: 7

Bewertung

Breiter Branchenmix, wobei der Dienstleistungssektor am Standort eindeutig überwiegt. Das Gewerbegebiet stellt einen ausgeprägten Schwerpunkt im Bereich des verarbeitenden Gewerbes und des Baugewerbes dar. Dabei ist jedoch auch auf die vorhandenen Forschungseinrichtungen der Universität hinzuweisen.

Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

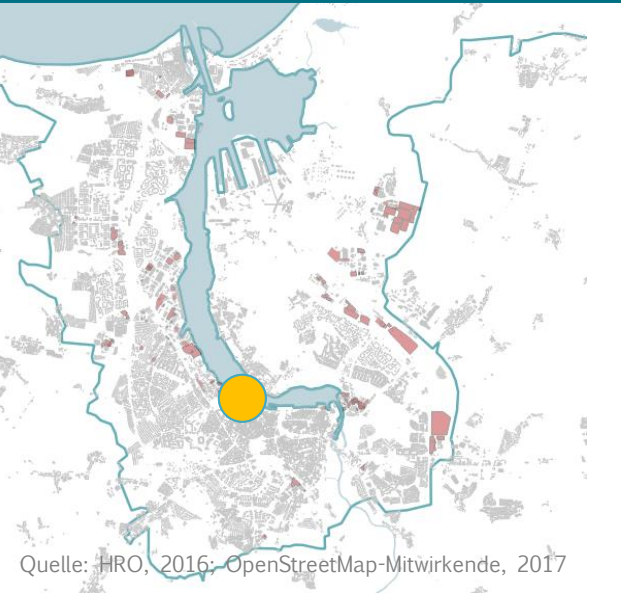
Darstellung des gesamten Bereichs als G

Strategische Empfehlungen

Aus gutachterlicher Sicht sind in dem Bestandsgebiet alle Flächenressourcen ausgeschöpft. Dass es sich um einen durchaus nachgefragten Standort handelt, zeigen die bisherigen Ansiedlungen und die realisierte Standortqualität.

Dennoch könnten einige, perspektivisch ausgerichtete Optimierungsansätze formuliert werden. So ist zum Beispiel eine verkehrsgünstigere Anbindung an die B 103 zu prüfen. Dass man die städtebauliche Entwicklung der Randbereiche nicht an den Gebietskern anlehnte, wird mit Bedauern festgestellt und sollte im Rahmen möglicherweise künftiger Fortentwicklungen (langfristige Bestandsentwicklung) nochmals geprüft werden. Auch eine interkommunale Zusammenarbeit sollte in Betracht gezogen werden.

4: Quelle: Arbeitsstätten-Erhebung der CIMA Beratung + Management GmbH im Frühjahr 2017



Stadt

Hansestadt Rostock

Adresse im Gebiet

Werfstraße, Hellingstraße,
An der Kesselschmiede

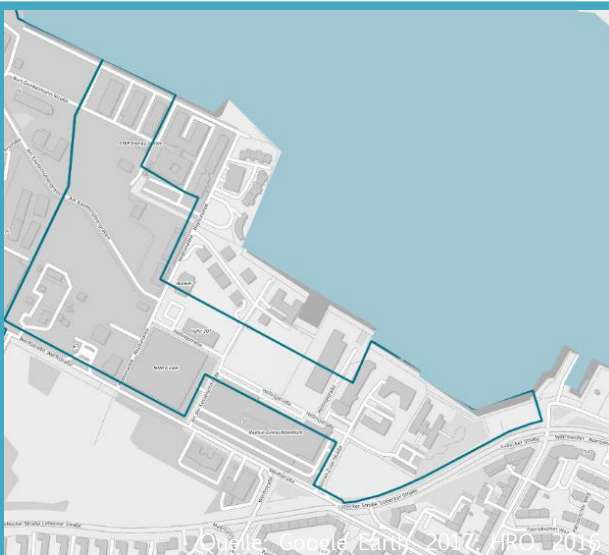
Gesamtfläche

ca. 15,48 ha

Freie Potenzial- und
Entwicklungsflächen¹
Noch zu erschließen²

ca. 1,64 ha

1: brutto, ohne Bewertung der Marktgängigkeit; 2: brutto, gemessen, gemäß B-Plan o.a.



Standorttyp

Hochwertiges Gewerbegebiet

Standortbeschreibung

Historisch gewachsener, ehem.
Werftstandort

Ehemalige Neptunwerft (GE.10.2)

Gewerbeflächensteckbrief

Makrostandort & Infrastruktur

Lage im Gemeindegebiet Der hochwertige Gewerbestandort ist am Westufer der Unterwarnow, in der Körpelineer Tor-Vorstadt, gelegen. Südlich verläuft die Werttstraße, während das Gebiet nördlich von der Unterwarnow und einem eingeschobenen Mischgebietsriegel begrenzt wird.

Verkehr

Überregionale/ Äußere Anbindung

Autobahn A 19	ca. 6,6 km Entfernung
Autobahn A 20	ca. 10,5 km Entfernung
Bundesstraße 103	ca. 4,2 km Entfernung
Bundesstraße 105	ca. 3,7 km Entfernung

Flughafen	
Rostock-Laage	ca. 37 km Entfernung
Überseehafen	ca. 12 km Entfernung

ÖPNV

Hauptbahnhof	ca. 7 km Entfernung
Straßenbahn	ca. 750 m Entfernung
Bus	Haltestelle Maßmannstraße

Innere Erschließung

Die äußere Anbindung des Bestandsgebietes erfolgt über die Werttstraße. Die innere Erschließung ist als Raster mit mehreren Stichstraßen und angelegten Wendemöglichkeiten angelegt. Der S-Bahnhaltepunkt ist über die Max-Eyth-Straße zu erreichen.

Sonstige Infrastruktur (Auswahl)

Versorgungsangebot (Einzelhandel) in max. 550 m erreichbar

Kinderbetreuung in max. 600 m erreichbar

Breitbandversorgung³ grundsätzlich vorhanden

3: Quelle: Breitbandatlas des BMVI (Gewerbesicht, private oder gewerbliche Produkte an Gewerbestandorten, Versorgung mit ≥ 50 Mbit/s)

Standortcharakteristika & Planungsvorgaben

Erscheinungsbild	Es besteht eine klare städtebauliche Struktur. Zudem zeichnet sich der Standort v.a. im Randbereich des Mischgebietes, an der Wasserkante und am Ostrand durch mehrere neue, hochwertige Gebäudebestände aus. Eine Gestaltung des öffentlichen Raums besteht teilweise, im Mischgebiet ist die Kaikante erlebbar.
-------------------------	---

Aktuelle Nutzungen

Anzahl Arbeitsstätten⁴	28 Betriebe
Wichtigste Branchen	Hauptbranchen nach WZ 2008 (Anz. d. Arbeitsstätten): <ul style="list-style-type: none">- Verarbeitendes Gewerbe: 3- Grundstücks- und Wohnungswesen: 3- Öffentliche Dienstleistungen: 6
Bewertung	Der Dienstleistungssektor überwiegt eindeutig an diesem Standort. Der Schwerpunkt liegt hierbei auf den öffentlichen Dienstleistungen. Unter Betrachtung der Gewerbebranche überwiegt das verarbeitende Gewerbe.

Bauleitplanung

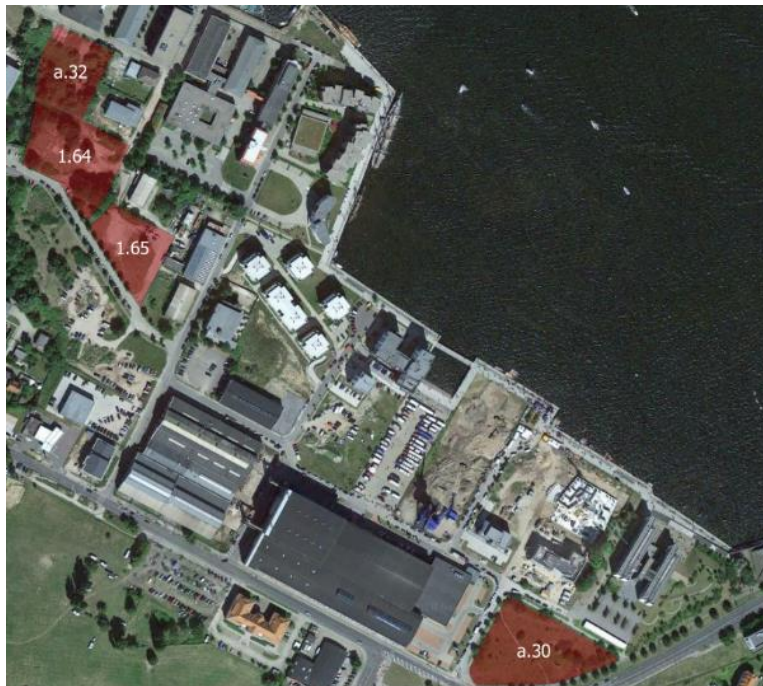
Flächennutzungsplan	Darstellung des Bereichs als G oder GE
Bebauungspläne	10.MI.138
Art der baulichen Nutzung	überwiegend GE; vereinzelt MI oder SO
Maß der baulichen Nutzung	überwiegend GRZ 0,8, teilweise GRZ 0,6 GFZ variiert (1,2; 1,8; 2,4) BMZ teilweise 10,0 Zahl der Vollgeschosse überwiegend 4-6
Einschränkungen	Kleinteilige, differenzierte Einschränkungen sind dem B-Plan zu entnehmen (s.a. im Endbericht)
Besonderheiten	-

Ehemalige Neptunwerft (GE.10.2)

Gewerbeflächensteckbrief

Flächenpotenziale

Potenzialflächen & Bewertung



Nr./Standort	Planungsgrundlage	Standorttyp	Art baul. Nutzung	Maß baulicher Nutzung	Fläche brutto (qm)	Fläche netto markt. (qm)	Eigentümer	Verfügbar
1.64/18	B-Plan B10.MI.138	Hochwertiges Gewerbegebiet	GE	GRZ 0,8 BMZ 10,0	4.779	0	Städtische Gesellschaft / Privat	kurzfristig
1.65/18	B-Plan B10.MI.138	Hochwertiges Gewerbegebiet	GE	GRZ 0,8 BMZ 10,0	2.985	597	Städtische Gesellschaft/ Privat	kurzfristig
a.30	B-Plan 10.MI.138	Hochwertiges Gewerbegebiet	GE	GRZ 0,8 GFZ 2,4	5.448	3.269	Privat	kurzfristig
a.32	B-Plan B10.MI.138	Hochwertiges Gewerbegebiet	GE	-	3.231	0	Städtische Gesellschaft	kurzfristig

Strategische Empfehlungen

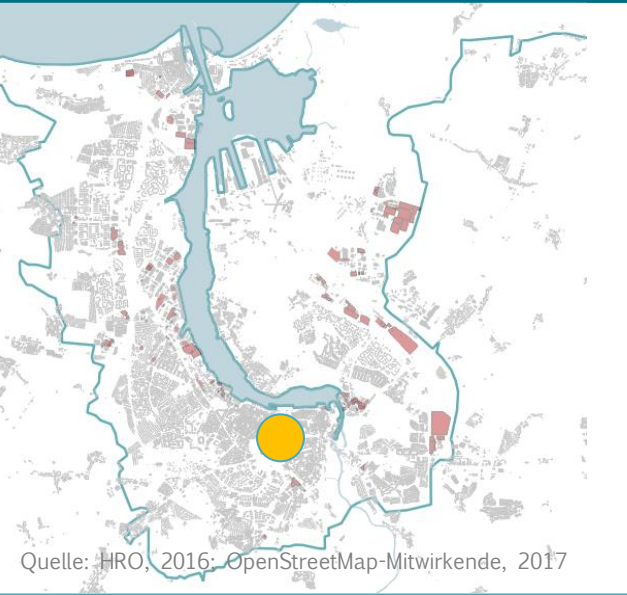
Der Standort ist städtebaulich höchst interessant und weist ein hohes Potenzial auf. Denn mit dem Wegfall der Nutzung als Schiffswerft, wurde ein Teil der baulichen Anlagen im Gebiet abgerissen, wohingegen ein anderer Teil weiterhin bestehen blieb und als baulicher Bestandteil in die Gesamtkonzeption integriert wurde (ehemalige Schiffbauhallen an der Werftstraße und Ausrüstungshallen an der Kaikante). Der in Gang gesetzte Nutzungswandel des Gebietes wurde auch planungsrechtlich gesichert und die Neubebauung von Teilflächen städtebaulich geordnet. Zugleich legte man Wert darauf, auch die Neubebauung an den historischen Ursprung und die ehemalige Nutzung des Gebietes anzulehnen, sodass heute ein attraktiver Standort vorzufinden ist, der neben Gewerbebetrieben auch über Nahversorgungs- und diverse Freizeitmöglichkeiten verfügt. Die kontinuierliche Aufwertung des Gebietes lässt sich sowohl an der Kaikante (dort allerdings mit hohem Wohnflächen-

Flächenpotenziale

anteil) als auch am südlichen Randbereich (z.B. Max-Planck-Institut für demografische Forschung) deutlich erkennen.

Der Standort weist aktuell noch wenige Flächenpotenziale auf. Darunter wird v.a. das Grundstück a.30 als begünstigt eingeschätzt, sodass anzunehmen ist, dass der private Eigentümer diese auch mit hoher Wahrscheinlichkeit veräußern kann. Die Fläche 1.65 wird aufgrund der Ausgangslage (hoher Versiegelungsgrad und Altlastenfrage) wiederum als nur bedingt marktgängig bewerte. Im Falle der Fläche 1.64 ist die Realisierung einer Parkpalette geplant. Die Fläche entfällt somit gänzlich als Potenzial. Auch im Falle der Fläche a.32 ist der Bau eines Parkhauses vorgesehen.

Für den Gesamtstandort gilt es, das baugeschichtliche und besondere Lage-Potenzial auch weiterhin aktiv zu nutzen und über Reaktivierungsmaßnahmen im Bestand in Wert zu setzen. Die größte Herausforderung wird in Zukunft sicherlich die Vermeidung eines zu hohen Anteils an Wohnflächen gegenüber gewerblichen Ansprüchen darstellen.



Stadt	Hansestadt Rostock
Adresse im Gebiet	Dalwitzhofer Weg, Schwaaner Landstraße
Gesamtfläche	ca. 6,37 ha
Freie Potenzial- und Entwicklungsflächen ¹	ca. 0,59 ha
Noch zu erschließen ²	

1: brutto, ohne Bewertung der Marktgängigkeit; 2: brutto, gemessen, gemäß B-Plan o.a.



Standorttyp	Kleingewerbe und Handwerk Hochwertiger Gewerbestandort
Standortbeschreibung	Historisch gewachsenes Bestandsgebiet

Dalwitzhoferweg (GE.11.1)

Gewerbeflächensteckbrief

Makrostandort & Infrastruktur

Lage im Gemeindegebiet Das Gewerbegebiet ist im Ortsteil Stadtmitte gelegen. Im Süden wird es durch die Bahntrasse begrenzt, welche direkt zum Hauptbahnhof führt. Die Gleisanlage fungiert zugleich als räumliche Barriere zu dem östlich angrenzenden Grünraum. Im Norden sowie im Westen besteht ein direkter Bezug zu Wohngebieten entlang der Schwaaner Landstraße.

Verkehr

Überregionale/ Äußere Anbindung

Autobahn A 19	ca. 5,5 km Entfernung
Autobahn A 20	ca. 9,0 km Entfernung
Südring	ca. 1,5 km Entfernung
Bundesstraße 103	ca. 15,3 km Entfernung
Bundesstraße 105	ca. 5,5 km Entfernung

Flughafen	
Rostock-Laage	ca. 31 km Entfernung
Überseehafen	ca. 16,5 km Entfernung

ÖPNV

Hauptbahnhof	ca. 2,4 km Entfernung
Straßenbahn	ca. 950 m Entfernung
Bus	Haltepunkte: Lessingstraß, Puschkinplatz.

Innere Erschließung

Die Hauptanbindung des Gebietes erfolgt von der Schwaaner Landstraße/ Blücherstraße und dem Dalwitzhofer Weg, welcher den Standort mittig erschließt und die Bahnlinien quert. Darüber hinaus bestehen mehrere Stichstraßen, die einen Austausch innerhalb des Gebietes erschweren. Die südlich verlaufende Bahntrasse kann durch eine Fußgängerunterführung gequert werden. Eine fußläufige Erreichbarkeit des ÖPNV ist gewährleistet.

Sonstige Infrastruktur (Auswahl)

Versorgungsangebot (Einzelhandel)	in max. 150 m erreichbar
---	--------------------------

Kinderbetreuung	in max. 1 km erreichbar
------------------------	-------------------------

Breitbandversorgung³	grundsätzlich vorhanden
--	-------------------------

3: Quelle: Breitbandatlas des BMVI (Gewerbesicht, private oder gewerbliche Produkte an Gewerbestandorten, Versorgung mit ≥ 50 Mbit/s)

Standortcharakteristika & Planungsvorgaben

Erscheinungsbild	Der Standort wird im westlichen Abschnitt v.a. durch das städtebauliche Ensemble des Handwerksbildungszentrums entlang der Schwaaner Landstraße geprägt. Entlang des Dalwitzhofer Weges ist eine deutlich kleinteiligere Gebäudestruktur vorhanden, wobei die (emissionsintensivere) Nutzung im deutlichen Widerspruch zum Westabschnitt steht. Alterserscheinungen sind deutlich erkennbar.
-------------------------	--

Aktuelle Nutzungen

Anzahl Arbeitsstätten⁴	17 Betriebe
Wichtigste Branchen	Hauptbranchen nach WZ 2008 (Anz. d. Arbeitsstätten) ⁴ : <ul style="list-style-type: none">- Sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen: 4- Sonstige Dienstleistungen: 3- Grundstücks- und Wohnungswesen: 2- Finanz- und Versicherungsdienstleistungen: 2
Bewertung	Der Dienstleistungssektor ist aufgrund der Neuentwicklungen im Westbereich vorherrschend. Ein Großteil der Betriebe lässt sich den wirtschaftlichen Dienstleistungen sowie den sonstigen Dienstleistungen zuordnen.

Bauleitplanung

Flächennutzungsplan	Darstellung des gesamten Bereichs als GE
Bebauungspläne	-
Art der baulichen Nutzung	-
Maß der baulichen Nutzung	-
Einschränkungen	-
Besonderheiten	-

4: Quelle: Arbeitsstätten-Erhebung der CIMA Beratung + Management GmbH im Frühjahr 2017

Dalwitzhoferweg (GE.11.1)

Gewerbeflächensteckbrief

Flächenpotenziale

Potenzialflächen & Bewertung



Nr./Standort	Planungsgrundlage	Standorttyp	Art baul. Nutzung	Maß baulicher Nutzung	Fläche brutto (qm)	Fläche netto markt. (qm)	Eigentümer	Verfügbar
a.42	§34 BauGB	Handwerk und Kleingewerbe	GE	-	5.850	585	Privat	Langfristig

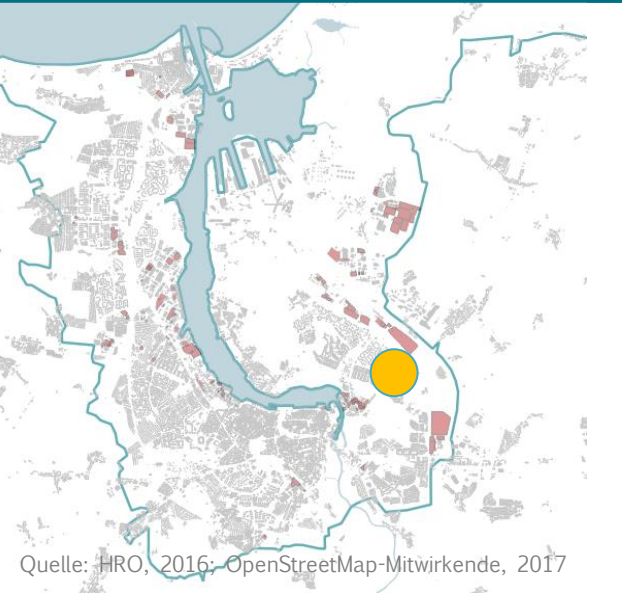
Strategische Empfehlungen

Die einzelne erfasste Potenzialfläche a.42 ist Teil eines privaten Betriebsgeländes am nördlichen Dalwitzhofer Weg und grenzt unmittelbar an die Bahngleise an. Der Grundstücksteil wird aktuell als Stellfläche für Pkw und als Reservefläche (Brache) genutzt, wobei der Flächenzuschnitt allerdings relativ ungünstig ist (auch bedingt durch die erforderlichen Abstandsflächen zur Bahnlinie). Eine Erschließung müsste über das Betriebsgelände des Eigentümers erfolgen, welcher gegenüber der Stadt Rostock auch Pläne für die Nutzung und Entwicklung dieser Fläche bekundete. Eine andere Verwertung als zum Zwecke der betrieblichen Erweiterung wird aus gutachterlicher Sicht nicht gesehen.

Die Sicherung des Gewerbestandortes sollte langfristiges Ziel der Stadtentwicklung sein. Immerhin sind mögliche Konflikte zu anderen Nutzungen als relativ gering einzuschätzen. Sinnvoll erscheint eine planungsrechtlich durchgesetzte Begrenzung der Wohnnutzung im nördlichen Bereich, weil dadurch ein schleichender Prozess der Umwidmung in Gang gesetzt werden könnte.

Alt Bartelsdorf (GE.12.2)

Gewerbeflächensteckbrief



Stadt	Hansestadt Rostock
Adresse im Gebiet	Rövershäger Chaussee Alt Bartelsdorfer Straße Alte Dorfstraße
Gesamtfläche	ca. 15,09 ha
Freie Potenzial- und Entwicklungsflächen ¹	ca. 0,48
Noch zu erschließen ²	

1: brutto, ohne Bewertung der Marktgängigkeit; 2: brutto, gemessen, gemäß B-Plan o.a.



Standorttyp	Handwerk und Kleingewerbe
Standortbeschreibung	Altstandort mit späterer Umnutzung

Alt Bartelsdorf (GE.12.2)

Gewerbeflächensteckbrief

Makrostandort & Infrastruktur

Lage im Gemeindegebiet Das Gewerbegebiet ist im Ortsteil Brinckmansdorf gelegen und grenzt direkt an die Rövershäger Chaussee an. Nordöstlich verläuft die A 19.

Verkehr

Überregionale/ Äußere Anbindung

Autobahn A 19	ca. 1,3 km Entfernung
Autobahn A 20	ca. 10,3 km Entfernung
Bundesstraße 103	ca. 9,0 km Entfernung
Bundesstraße 105	ca. 1,3 km Entfernung

Flughafen	
Rostock-Laage	ca. 31,3 km Entfernung
Überseehafen	ca. 16,8 km Entfernung

ÖPNV

Hauptbahnhof	ca. 4,7 km Entfernung
Straßenbahn	ca. 550 m Entfernung
Bus	Haltepunkt Katerweg

Innere Erschließung

Die Erschließung des Bestandsgebietes erfolgt per Rövershäger Chaussee. Diese stellt eine direkte Verbindung sowohl zu der B 105, als auch zu der A 19 (Autobahnauffahrt Rostock Ost) dar. Zudem ist der Standort gut mit dem ÖPNV zu erreichen.

Sonstige Infrastruktur (Auswahl)

Versorgungsangebot

im Gebiet

Kinderbetreuung

in max. 1,5 km erreichbar

Breitbandversorgung³

grundsätzlich vorhanden

3: Quelle: Breitbandatlas des BMVI (Gewerbesicht, private oder gewerbliche Produkte an Gewerbestandorten, Versorgung mit ≥ 50 Mbit/s)

Standortcharakteristika & Planungsvorgaben

Erscheinungsbild	Der Gewerbestandort weist klare städtebauliche Strukturen auf, die der zentralen Funktion eines (Kfz-)Handelsstandortes entsprechen. Das Erscheinungsbild ist aufgrund mehrerer neuer und großer, wenngleich oftmals an funktionalen Kriterien orientierten Gebäuden relativ geordnet.
-------------------------	--

Aktuelle Nutzungen

Anzahl Arbeitsstätten⁴	44 Betriebe
Wichtigste Branchen	Hauptbranchen nach WZ 2008 (Anz. d. Arbeitsstätten): <ul style="list-style-type: none">- Einzelhandel: 9- Kfz-Handel und -Reparatur: 7- Freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen: 6- Sonstige Dienstleistungen: 5
Bewertung	Das Gewerbegebiet stellt einen ausgeprägten Handlungsschwerpunkt dar (großflächiger Einzelhandel, Kfz-Handel und -Reparatur). Daneben sind insbesondere freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen wie auch sonstige Dienstleistungen vertreten.

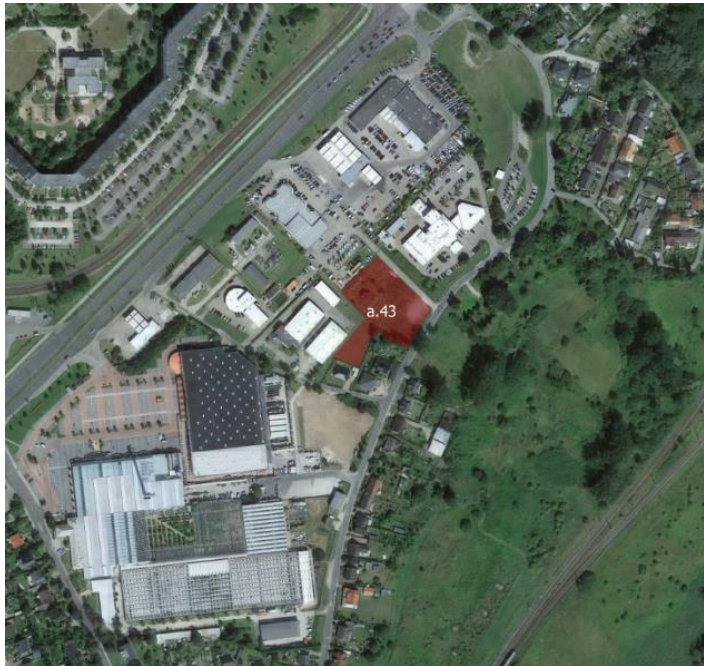
Bauleitplanung

Flächennutzungsplan	Darstellung des gesamten Bereichs als GE
Bebauungspläne	-
Art der baulichen Nutzung	-
Maß der baulichen Nutzung	-
Einschränkungen	-
Besonderheiten	-

4: Quelle: Arbeitsstätten-Erhebung der CIMA Beratung + Management GmbH im Frühjahr 2017

Flächenpotenziale

Potenzialflächen & Bewertung



Nr./Standort	Planungsgrundlage	Standorttyp	Art baul. Nutzung	Maß baulicher Nutzung	Fläche brutto (qm)	Fläche netto marktg. (qm)	Eigentümer	Verfügbar
a.43	§34 BauGB	Handwerk und Kleingewerbe	GE	-	4.789	479	Privat	langfristig

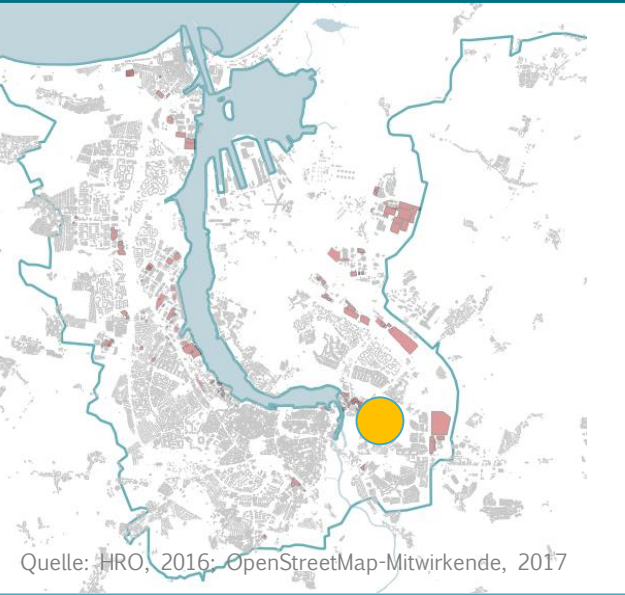
Strategische Empfehlungen

Die einzelne Potenzialfläche stellt ein mögliches Erweiterungspotenzial für einen angrenzenden Betrieb dar. Die Lage ist grundsätzlich als günstig einzuschätzen, was sowohl auf die hohe Verkehrskapazität der Rövershäger Chaussee und die in unmittelbarer Nähe liegende Autobahnauffahrt Rostock Ost (A 19) als auch auf den angrenzenden Nahversorgungsstandort, eine entsprechende Infrastruktur sowie eine gute ÖPNV-Anbindung zurückzuführen ist. Einige wesentliche Faktoren beeinträchtigen die Nutzbarkeit dieser Fläche jedoch. Neben der rückwärtigen Lage, verläuft insbesondere eine Hochspannungsleitung über die Parzelle. Eine mögliche Bebauung wird dadurch stark eingeschränkt. Eine kurzfristige Aktivierung wird als unwahrscheinlich eingeschätzt; in längerfristiger Perspektive sollte eine Inwertsetzung jedoch angestrebt werden.

Eine besondere Eignung des Standortes wird zur Ansiedelung v.a. kleinerer Handwerks- bzw. Gewerbebetriebe gesehen, beispielsweise aus dem Bereich des KFZ-Handels bzw. der Kfz-Reparatur. Unter diesem Blickwinkel müsste jedoch die naheliegende Wohnbebauung (Einfamilienhäuser entlang der Alten Dorfstraße) in besonderem Maße Berücksichtigung finden, ebenso wie der durch den südlich angrenzenden Einzelhandelsschwerpunkt (Bau- markt, Gartenmarkt, Elektrofachmarkt u.a.) bereits induzierte Kunden- und Lieferverkehr.

Brinckmansdorf (GE.12.5)

Gewerbeflächensteckbrief



Stadt	Hansestadt Rostock
Adresse im Gebiet	Tessiner Straße, Timmermannsstrat
Gesamtfläche	ca. 43,76 ha
Freie Potenzial- und Entwicklungsflächen ¹	ca. 39,62 ha
Noch zu erschließen ²	ca. 32,24 ha

1: brutto, ohne Bewertung der Marktgängigkeit; 2: brutto, gemessen, gemäß B-Plan o.a.



Standorttyp	Klassisches Gewerbegebiet (ggf. verkehrsintensiv)
Standortbeschreibung	Relativ neuer Standort nach 1990

Makrostandort & Infrastruktur

Lage im Gemeindegebiet Das Gewerbegebiet ist im Ortsteil Brinckmansdorf gelegen. Östlich wird der Standort durch die A 19 begrenzt. Südlich verläuft die B 110 in Richtung Stadtmitte. Über die Timmermannsstrat besteht ein direkter räumlicher Zusammenhang mit dem westlich liegenden Siedlungsschwerpunkt.

Verkehr

Überregionale/ Äußere Anbindung

Autobahn A 19	ca. 750 m Entfernung
Autobahn A 20	ca. 6,3 km Entfernung
Bundesstraße B 103	ca. 1,0 km Entfernung
Bundesstraße B 110	ca. 500 m Entfernung

Flughafen	
Rostock-Laage	ca. 27,5 km Entfernung
Überseehafen	ca. 19,3 km Entfernung

ÖPNV

Hauptbahnhof	ca. 7,4 km Entfernung
Bus	Haltepunkte: Gewerbepark Brinckmansdorf, R.-Tarnow-Straße

Innere Erschließung

Die Erschließung des Bestandsgebietes erfolgt über die Timmermannsstrat, deren Zufahrt sich zwischen der B 110 (östlich) und der Tessiner Straße (westlich Richtung Stadtmitte) befindet. Der Gewerbestandort teilt sich somit faktisch die zentrale Haupteerschließung mit der angrenzenden Wohnlage. Zentrales Lagemerkmale stellt die in unmittelbarer Nähe verlaufende Autobahn mit Anschlussstelle „Rostock-Süd“ dar.

Sonstige Infrastruktur (Auswahl)

Versorgungsangebot (Einzelhandel)

im Gebiet

Kinderbetreuung

in max. 2 km erreichbar

Breitbandversorgung³

grundsätzlich vorhanden

3: Quelle: Breitbandatlas des BMVI (Gewerbesicht, private oder gewerbliche Produkte an Gewerbestandorten, Versorgung mit ≥ 50 Mbit/s)

Standortcharakteristika & Planungsvorgaben

Erscheinungsbild Der Gewerbestandort ist erst vor wenigen Jahren entstanden und durch einen hohen Anteil an unbebauten, aber baureifen Fläche gekennzeichnet. Ein weitaus größerer Flächenanteil am Standort ist jedoch noch unerschlossen.

Aktuelle Nutzungen

Anzahl Arbeitsstätten⁴ 19 Betriebe

Wichtigste Branchen Hauptbranchen nach WZ 2008 (Anz. d. Arbeitsstätten):
- Einzelhandel: 9
- Finanz- und Versicherungsdienstleistungen: 2
- Gesundheits- und Sozialwesen: 2

Bewertung Am Standort ist ein Branchenmix zu verzeichnen, wobei der Einzelhandelssektor bislang eindeutig überwiegt. Neben kleineren Finanz- und Versicherungsdienstleistern und Betrieben des Gesundheits- und Sozialwesens ist praktisch kein verarbeitender Betrieb ansässig.

Bauleitplanung

Flächennutzungsplan Darstellung des überwiegenden Bereichs als GE, südöstlicher Bereich als SO

Bebauungspläne 12.GE.52

Art der baulichen Nutzung GE

Maß der baulichen Nutzung überwiegend GRZ 0,8 (vereinzelt GRZ 0,7, SO 0,6 GRZ)
l Zahl der Vollgeschosse max. 3

Einschränkungen Einzelhandelsnutzungen nur mit Ausnahmen zulässig
Lärmkontingente im westl. Bereich (Nähe zur Wohnbebauung)

Besonderheiten -

4: Quelle: Arbeitsstätten-Erhebung der CIMA Beratung + Management GmbH im Frühjahr 2017

Flächenpotenziale

Potenzialflächen & Bewertung



Nr./Standort	Planungsgrundlage	Standorttyp	Art baul. Nutzung	Maß baulicher Nutzung	Fläche brutto (qm)	Fläche netto markt. (qm)	Eigentümer	Verfügbar
1.5/20	B-Plan 12.GE.52	Klassisches Gewerbegebiet	GE	GRZ 0,8	55.316	24.892	Städtische Gesellschaft	Kurzfristig
1.6/20	B-Plan 12.GE.52	Klassisches Gewerbegebiet	GE	GRZ 0,7	18.445	5.534	Privat	Kurzfristig
1.7/20	B-Plan 12.GE.52	Klassisches Gewerbegebiet	GE	GRZ 0,8	322.470	145.112	Städtische Gesellschaft	Mittelfristig

Strategische Empfehlungen

Der Gewerbebestandort weist erhebliche Entwicklungspotenziale auf, die jedoch bestimmter Voraussetzungen bedürfen. Insbesondere der nördliche Bauabschnitt (1.7) ist bislang vollständig unerschlossen und wird von einer städtischen Gesellschaft großflächig vermarktet (zugleich relativ hochpreisig). Dabei wird auf die freie Parzellierbarkeit der Flächen hingewiesen, was aus gutachterlicher Sicht wegen weiträumig fehlender Erschließung jedoch ein zentrales Vermarktungshindernis darstellt.

Andererseits wäre die großflächige nördliche Entwicklung in jedem Fall mit einem weiter ansteigenden Verkehrsaufkommen verbunden, zumal die Timmermannsstrat bereits heute durch die stark verkehrsorientierten Betriebe und v.a. den bestehenden Wohnverkehr erheblich belastet ist. In Folge dessen wird die Verkehrssituation am südlichen Knotenpunkt im Zuge des Nordausbaus bereits intensiv diskutiert, da sich über die Kreuzung an der Tessiner Straße (B 110) das hohe Verkehrsaufkommen ansonsten nicht mehr verträglich abwickeln ließe. Von dieser Verkehrslösung wird ganz wesentlich die Vermarktbarkeit der Potenzialfläche 1.7 abhängig sein. Allerdings bestehen mit den immis-

sionsschutzrechtlichen Anforderungen (Nähe zur Wohnsiedlung) weitere Hemmnisse, die

Flächenpotenziale

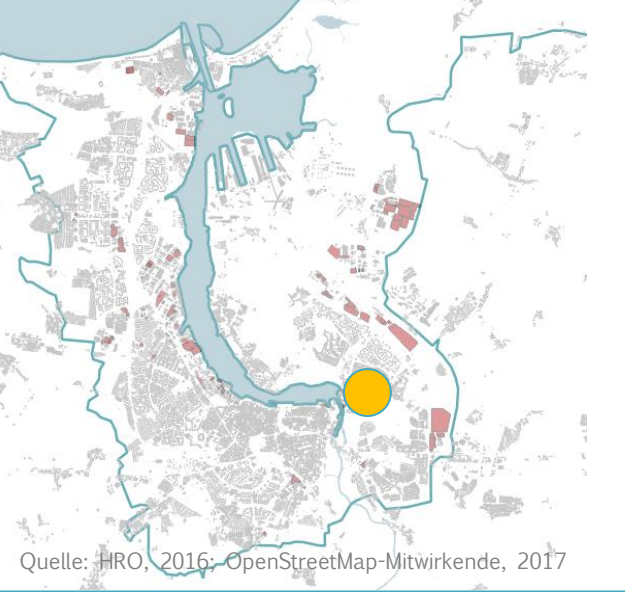
So können auch strikte Vermarktungs-Vorgaben ein sinnvoller Weg der Standortoptimierung sein. Der aktuelle und zukünftig erwünschte Gebietscharakter des Standortes wäre auf jeden Fall zu thematisieren.

Angesichts der Autobahnnähe und der sich ergebenden Entwicklungspotenziale wäre eine konsequente Anwerbung von verkehrsintensiven Betrieben im nördlichen Abschnitt nur über eine wesentlich bessere Verkehrsabwicklung empfehlenswert (wozu sogar eine weitere, einseitige BAB-AS, diskutiert wird). Andererseits sollte sich die Vermarktung auf die Ansiedlung klassischer gewerblicher Betriebs-/ Nutzungsformen mit nur geringem Verkehrsaufkommen konzentrieren.

Des Weiteren ist die gewerbliche Nutzung zahlreicher Grundstücke von der Umsetzung der vorgesehenen Lärmschutzwand im Westen des Gebietes abhängig, die im Zweifel von der städt. Gesellschaft realisiert werden sollte. Sinnvollerweise sollten hierzu auch gestaffelte Grundstückspreise (in Abhängigkeit von Lage und Nutzbarkeit) und die Übernahme von Erschließungskosten diskutiert werden.

Osthafen (GE.13.2)

Gewerbeflächensteckbrief



Stadt Hansestadt Rostock

Adresse im Gebiet Dierkower Damm,
Altkarlshof
Am Kreuzgraben
Beim Kalkofen

Gesamtfläche ca. 15,54 ha
**Freie Potenzial- und
Entwicklungsflächen¹** ca. 2,60 ha
Noch zu erschließen² -

1: brutto, ohne Bewertung der Marktgängigkeit; 2: brutto, gemessen, gemäß B-Plan o.a.



Standorttyp Klassisches Gewerbegebiet
Hochwertiges Gewerbegebiet

Standortbeschreibung Historisch gewachsener
Standort

Makrostandort & Infrastruktur

Lage im Gemeindegebiet Das Gewerbegebiet ist innenstadtnah, im Eintrittsbereich der Warnow in die Unterwarnow gelegen und schließt an die Lage am Petridamm an. Südöstlich wird der Standort durch den parallel verlaufenden Dierkower Damm begrenzt. Es besteht eine räumliche Nähe zu den Siedlungsschwerpunkten im Stadtgebiet Dierkow-Ost.

Verkehr

Überregionale/ Äußere Anbindung

Autobahn A 19	ca. 3,5 km Entfernung
Autobahn A 20	ca. 9,8 km Entfernung
Bundesstraße 103	ca. 7,6 km Entfernung
Bundesstraße 105	ca. 3,6 km Entfernung

Flughafen	
Rostock-Laage	ca. 33 km Entfernung
Überseehafen	ca. 7,5 km Entfernung

ÖPNV

Hauptbahnhof	ca. 4 km Entfernung
Straßenbahn	ca. 300 m Entfernung
Bus	Haltepunkt Petridamm

Innere Erschließung

Die Erschließung des Bestandsgebietes erfolgt südlich über die Straße Altkarlshof, welche nördlich vom Dierkower Damm in das Gebiet abgeht. Die innere Erschließung erfolgt grätenförmig über eine übersichtliche Rasterstruktur. Es besteht für Radfahrer, Fußgänger und Nutzer des ÖPNVS die direkte Anbindung an die Innenstadt.

Sonstige Infrastruktur (Auswahl)

Versorgungsangebot in max. 850 m erreichbar (Holzhalbinsel)

Kinderbetreuung in max.: 150 m erreichbar

Breitbandversorgung³ grundsätzlich vorhanden

3: Quelle: Breitbandatlas des BMVI (Gewerbeseite, private oder gewerbliche Produkte an Gewerbestandorten, Versorgung mit ≥ 50 Mbit/s)

Standortcharakteristika & Planungsvorgaben

Erscheinungsbild Aufgrund der erneuerten Erschließungsstruktur liegt heute eine klare städtebauliche Struktur des Gebietes vor. Diese wird durch einen zunehmenden Anteil hochwertiger Ansiedlungen (auch architektonisch) unterstrichen. Die Gestaltung des öffentlichen Raums ist überwiegend gut.

Aktuelle Nutzungen

Anzahl Arbeitsstätten⁴ 93 Betriebe

Wichtigste Branchen Hauptbranchen nach WZ 2008 (Anz. d. Arbeitsstätten):

- Kfz-Handel und -Reparatur: 16
- Freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen: 11
- Baugewerbe: 10
- Großhandel: 9
- Verarbeitendes Gewerbe: 7

Bewertung Es besteht ein breiter Branchenmix, wobei der Dienstleistungssektor samt Handel (v.a. Kfz und Großhandel) leicht überwiegt. Auch das Baugewerbe ist in nennenswertem Anteil vertreten. Mit der städtebaulichen Entwicklung dieses Standortes stieg auch der Anteil an Betrieben der freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen.

Bauleitplanung

Flächennutzungsplan Darstellung des gesamten Bereichs als GE

Bebauungspläne 13.GE.93

Art der baulichen Nutzung GE (einzelner Abschnitt SO)

Maß der baulichen Nutzung GRZ 0.6-0,7 | Zahl der Vollgeschosse max. 5

Einschränkungen Ausschluss von Vergnügungsstätten und (vereinzelt) Tankstellen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Besonderheiten -

4: Quelle: Arbeitsstätten-Erhebung der CIMA Beratung + Management GmbH im Frühjahr 2017

Flächenpotenziale

Potenzialflächen & Bewertung



Nr./Standort	Planungsgrundlage	Standorttyp	Art baul. Nutzung	Maß baulicher Nutzung	Fläche brutto (qm)	Fläche netto marktg. (qm)	Eigentümer	Verfügbar
1.11/22	B-Plan 13.GE.93	Hochwertiges Gewerbegebiet	GE	GRZ 0,6/0,7	5.444	0	Privat	kurzfristig
1.12/22	B-Plan 13.GE.93	Hochwertiges Gewerbegebiet	GE	GRZ 0,6/0,7	901	901	HRO	kurzfristig
1.15/22	B-Plan 13.GE.93	Hochwertiges Gewerbegebiet	GE	GRZ 0,6/0,7	4.143	2.486	Privat	kurzfristig
1.16/22	B-Plan 13.GE.93	Hochwertiges Gewerbegebiet	GE	GRZ 0,6/0,7	1.370	274	Privat	kurzfristig
1.17/22	B-Plan 13.GE.93	Hochwertiges Gewerbegebiet	GE	GRZ 0,6/0,7	3.760	0	HRO	kurzfristig
1.18/22	B-Plan 13.GE.93	Hochwertiges Gewerbegebiet	GE/SO	GRZ 0,6/0,7	9.187	5.512	Privat	kurzfristig
1.19/22	B-Plan 13.GE.93	Klassisches Gewerbegebiet	SO	GRZ 0,6/0,7	1.200	480	HRO	kurzfristig

Flächenpotenziale

Strategische Empfehlungen

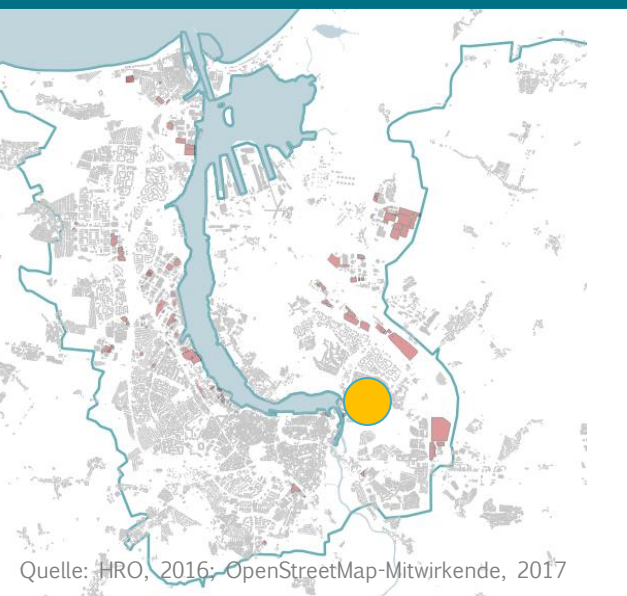
Für die Flächen im Gewerbegebiet GE.13.2 wird entsprechend der aktuellen und absehbaren Entwicklungen eine besondere Eignung als Standort für „Hochwertiges Gewerbe“ angenommen. Ein Großteil der Grundstücke wurde bereits verkauft, oder es liegen Kaufanträge vor, sodass die Flächenverfügbarkeit stark eingeschränkt ist. Lediglich bei den Flächen 1.15 und 1.18 wird die Marktgängigkeit als relativ hoch eingeschätzt, bei den Flächen 1.19 und 1.16 werden Einschränkungen gesehen. Dabei ist hervorzuheben, dass das Grundstück 1.19 als SO Freizeit festgesetzt ist. Hinsichtlich der Fläche 1.17 wiederum besteht keine gewerbliche, sondern eine anders gerichtete Vermarktungsabsicht seitens der Stadt.

Den aktuellen Planungen zur weiteren Aufwertung der wassernahen Gewerbelage kann im Grunde genommen gefolgt werden. So wird es von gutachterlicher Seite aus sinnvoll sein, am Warnowufer eine Nutzung durch Recyclingwerk oder Bauhof zu hinterfragen. Die Ansiedlung von wissensintensiven Industrie- und Dienstleistungsunternehmen ist in dieser Lage sehr wünschenswert und unterstreicht die Standortgenese hin zu einem hochwertigen Gewerbegebiet.

Eine klare gewerbliche Positionierung dieser Lage, auch im Zusammenhang mit dem Bestandsschutz angrenzender Gewerbegebiete, ist für einen zukunftsfähigen Gewerbestandort mit Wasserbezug notwendig. Dies gilt insbesondere auch hinsichtlich der im näheren Umfeld zu beobachtenden Entwicklung hochwertiger Wohnlagen in Wassernähe (z.B. auf der gegenüberliegenden Holzhalbinsel), oder aktueller Diskussionen über die weitere Entwicklung der nördlich angrenzenden Lagen.

Petridamm (GE.13.1)

Gewerbeflächensteckbrief



Quelle: HRO, 2016; OpenStreetMap-Mitwirkende, 2017

Stadt	Hansestadt Rostock
Adresse im Gebiet	Petridamm, Dierkower Damm, Beim Pingelshof
Gesamtfläche	ca. 22,68 ha
Freie Potenzial- und Entwicklungsflächen ¹	ca. 6,65 ha
Noch zu erschließen ²	ca. 5,2 ha

1: brutto, ohne Bewertung der Marktgängigkeit; 2: brutto, gemessen, gemäß B-Plan o.a.



Quelle: CIMA, 2017



Quelle: Google Earth, 2017; HRO, 2016

Standorttyp	Handwerk und Kleingewerbe Klassisches Gewerbegebiet
Standortbeschreibung	Historisch gewachsener Ge- werbestandort

Makrostandort & Infrastruktur

Lage im Gemeindegebiet Das Gewerbegebiet liegt nahe dem östlichen Innenstadtbereich, zwischen Petridamm und Dierkower Damm, unweit der Warnow. Es schließt unmittelbar östlich an den Standort GE.13.2 (Osthafen) an.

Verkehr

Überregionale/ Äußere Anbindung

Autobahn A 19	ca. 3,8 km Entfernung
Autobahn A 20	ca. 9,8 km Entfernung
Bundesstraße 103	ca. 7,5 km Entfernung
Bundesstraße 105	ca. 3,1 km Entfernung

Flughafen	
Rostock-Laage	ca. 33 km Entfernung
Überseehafen	ca. 7,4 km Entfernung

ÖPNV

Hauptbahnhof	ca. 4 km Entfernung
Straßenbahn	ca. 260 m Entfernung
Bus	Haltepunkt Am Petridamm

Innere Erschließung

Die Erschließung des Bestandsgebietes erfolgt südlich über den Petridamm sowie westlich über den Dierkower Damm. Innerhalb des Gebiets liegt eine weitmaschige Ringerschließung vor, die im Rahmen der aktuellen Bebauungsplanung optimiert werden soll. Für Radfahrer, Fußgänger und Nutzer des ÖPNV besteht eine direkte Anbindung an die Innenstadt.

Sonstige Infrastruktur (Auswahl)

Versorgungsangebot (Einzelhandel)	in max. 850 m erreichbar (Holzhalbinsel)
Kinderbetreuung	in max.: 150 m erreichbar
Breitbandversorgung³	grundsätzlich vorhanden

3: Quelle: Breitbandatlas des BMVI (Gewerbesicht, private oder gewerbliche Produkte an Gewerbestandorten, Versorgung mit ≥ 50 Mbit/s)

Standortcharakteristika & Planungsvorgaben

Erscheinungsbild

In den vergangenen Jahrzehnten hat sich durch kaum geordnete Nutzung und „Verschleiß“ (zahlreiche Folgenutzungen, An- und Umbauten etc.) ein Quartier mit nur geringer städtebaulicher Ordnung herausgebildet, dass durch Gebäude mit schlechter Bausubstanz, hochgradig versiegelte Betriebsflächen und auch zahlreiche, mit Altlasten beladene Grundstücke geprägt ist. Auch die vorhandenen Erschließungs- und Versorgungsanlagen sind stark erneuerungsbedürftig.

Aktuelle Nutzungen

Anzahl Arbeitsstätten⁴

13 Betriebe

Wichtigste Branchen

Hauptbranchen nach WZ 2008 (Anz. d. Arbeitsstätten):
- Freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen: 4
- Kfz-Handel und -Reparatur: 3

Bewertung

Aufgrund fehlender städtebaulicher Ordnung und der geplanten Neustrukturierung dieses Standortes, lassen sich zum Erhebungszeitpunkt insbesondere einige Dienstleister sowie Betriebe des Kfz-Gewerbes erfassen, die um weitere Dienstleister ergänzt werden. Hinsichtlich einer möglichen Profilierung lassen sich dahingehend aus heutiger Sicht kaum Aussagen treffen.

Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

Darstellung des gesamten Bereichs als GE

Bebauungspläne

13.GE.77

Art der baulichen Nutzung

GE (vereinzelt MI)

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0.6 | GFZ 1,0 - 1,8

Einschränkungen

Vergnügungsstätten sind unzulässig

Besonderheiten

-

Flächenpotenziale

Potenzialflächen & Bewertung



Nr./Standort	Planungs-grundlage	Standorttyp	Art baul. Nutzung	Maß baulicher Nutzung	Fläche brutto (qm)	Fläche netto markt. (qm)	Eigentümer	Verfügbar
1.8/21	B-Plan 13.GE.77	Handwerk und Kleingewerbe	GE	GRZ 0,6	2.397	240	Privat	mittelfristig
1.9/21	B-Plan 13.GE.77	Handwerk und Kleingewerbe	GE	GRZ 0,6	29.333	2.200	Privat	langfristig
1.10/21	B-Plan 13.GE.77	Handwerk und Kleingewerbe	GE	GRZ 0,6	23.072	6.922	Städtische Gesellschaft	langfristig
a.1	B-Plan 13.GE.77	Handwerk und Kleingewerbe	GE	GRZ 0,6	1.648	165	Privat	langfristig
a.2	B-Plan 13.GE.77	Klassisches Gewerbegebiet	MI	GRZ 0,4	10.000	0	Privat	langfristig

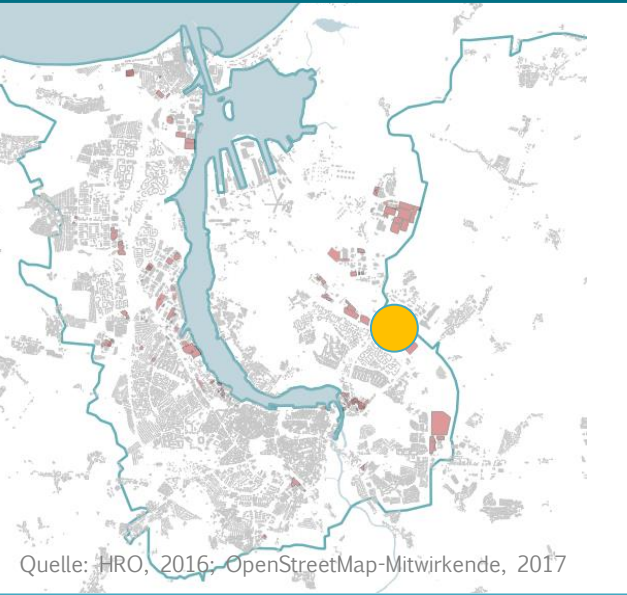
Strategische Empfehlungen

Für die Flächen im Gewerbegebiet GE.13.1 wird – auch perspektivisch – eine besondere Eignung als Standort für „Handwerk und Kleingewerbe“ angenommen. Die Flächen zwischen Karlshöfer Weg, Beim Pingelshof und nördlichem Kadammweg sollen großflächig neuentwickelt werden. Dies betrifft die Potenzialflächen 1.8, 1.9 und 1.10 die perspektivisch zur Verfügung stehen können. Allerdings stellen die bestehenden Eigentumsverhältnisse, ebenso wie die Altlastenproblematik, die größten Herausforderungen dar. So sind die Flächen 1.9 und 1.8 im privaten Besitz, die Fläche 1.9 ist zugleich stark belastet, wodurch sich die Baureifmachung entsprechend verzögern dürfte. Des Weiteren bedarf es umfassender Erschließungs- und Sanierungsarbeiten, um diese Bereiche neu zu gliedern. Das hat zur Folge, dass bei der Bewertung der Marktgängigkeit relativ hohe Abschläge vorgenommen werden, um das sich ergebende Flächenpotenzial nicht zu überschätzen.

Flächenpotenziale

Für den Bereich um die Fläche 1.10 wurde bereits der Abriss des Gebäudebestands beauftragt. Als neuer Flächeneigentümer ist ein Eigenbetrieb der Hansestadt Rostock zu nennen, wodurch eine zügige Realisierung zu erwarten sein wird.

Darüber hinaus werden zwei weitere Potenzialflächen innerhalb dieses Gebietes erfasst (a.2 und a.1). Sowohl gemäß dem geltenden B-Plan als auch entsprechend der aktuellen Neuplanungen des Standortes, handelt es sich bei der Fläche a.2 um eine Mischgebietsfläche in Kombination mit einem Parkplatz. Der Zuschnitt ist, auch bedingt durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche, ungünstig und die Flurstücke sind im privaten Eigentum, wodurch eine gewerbliche Nutzbarmachung unmöglich erscheint. Die Fläche a.1 grenzt an 1.9 an und umfasst teilweise einen untergenutzten Gebäudebestand. Eine Aufwertung des gesamten Quartiers wird aus gutachterlicher Sicht unbedingt empfohlen. Ob sich hierzu auch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen anbieten könnten, wäre zu prüfen. Die Nähe zu dem neugestalteten Osthafen kann und sollte hier als wesentlicher Impulsgeber betrachtet und genutzt werden.



Stadt Hansestadt Rostock

Adresse im Gebiet Brückenweg

Gesamtfläche ca. 36,42 ha

Freie Potenzial- und Entwicklungsflächen¹ 26,76 ha

Noch zu erschließen² 23,80 ha

1: brutto, ohne Bewertung der Marktgängigkeit; 2: brutto, gemessen, gemäß B-Plan o.a.



Standorttyp Klassisches Gewerbegebiet

Standortbeschreibung Standort nach 1990 entstanden

Makrostandort & Infrastruktur

Lage im Gemeindegebiet Das Gewerbegebiet ist im Ortsteil Dierkow-Neu gelegen. Nördlich wird der Standort durch die A 19 begrenzt, welche als direkte Anbindung an den Überseehafen fungiert. Zudem verläuft südlich angrenzend die Bahntrasse zum Überseehafen Rostock. Es besteht kein direkter räumlicher Zusammenhang mit dem bestehenden Siedlungsschwerpunkt.

Verkehr

Überregionale/ Äußere Anbindung

Autobahn A 19	ca. 400 m Entfernung
Autobahn A 20	ca. 13,5 km Entfernung
Bundesstraße 103	ca. 9,0 km Entfernung
Bundesstraße 105	ca. 3,5 km Entfernung

Flughafen	
Rostock-Laage	ca. 34 km Entfernung
Überseehafen	ca. 6.5 km Entfernung

ÖPNV

Hauptbahnhof	ca. 7 km Entfernung
Straßenbahn	ca. 1 km Entfernung
Bus	Haltepunkt Brückenweg

Innere Erschließung

Die Erschließung des Bestandsgebietes erfolgt per Stichstraße (Brückenweg) über die Hinrichsdorfer Straße. Die Straße ist durch einen Wendehammer begrenzt. Der südöstliche Abschnitt des Gebietes ist bislang nicht erschlossen.

Sonstige Infrastruktur (Auswahl)

Versorgungsangebot (Einzelhandel)

in max. 1,5 km erreichbar

Kinderbetreuung

in max. 2 km erreichbar

Breitbandversorgung³

grundsätzlich vorhanden

3: Quelle: Breitbandatlas des BMVI (Gewerbesicht, private oder gewerbliche Produkte an Gewerbestandorten, Versorgung mit ≥ 50 Mbit/s)

Standortcharakteristika & Planungsvorgaben

Erscheinungsbild Im Bestandsgebiet sind klare städtebauliche Strukturen erkennbar und eine Gestaltung des öffentlichen Raums zu erkennen.

Aktuelle Nutzungen

Anzahl Arbeitsstätten⁴ 42 Betriebe

Wichtigste Branchen Hauptbranchen nach WZ 2008 (Anz. d. Arbeitsstätten):

- Freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen: 10
- Erbringung sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen: 6
- Einzelhandel: 5
- Großhandel und Handelsvermittlung: 4
- Kfz-Handel und -Reparatur: 4
- Verkehrs- und Lagereidienste: 4

Bewertung Breiter Branchenmix, wobei der Dienstleistungssektor am Standort eindeutig überwiegt. Zudem stellt das Gewerbegebiet einen ausgeprägten Handelsschwerpunkt dar.

Bauleitplanung

Flächennutzungsplan Darstellung des gesamten Bereichs als GE

Bebauungspläne 16.GE.07 (Bestandsgebiet)
16.GE.130 (in Aufstellung)

Art der baulichen Nutzung GE

Maß der baulichen Nutzung GRZ 0,8 | GFZ 2,0 | Zahl der Vollgeschosse: 4

Einschränkungen Ausschluss von Vergnügungsstätten und Anlagen der Kleintierhaltung

Besonderheiten -

Flächenpotenziale

Potenzialflächen & Bewertung



Nr./Standort	Planungsgrundlage	Standorttyp	Art baul. Nutzung	Maß baulicher Nutzung	Fläche brutto (qm)	Fläche netto markt. (qm)	Eigentümer	Verfügbar
1.20/ 23	§ 34 BauGB	Klassisches Gewerbegebiet	G	-	15.603	15.603	HRO/Gesellsch.	kurzfristig
1.21/ 23	B-Plan 16.GE.07	Klassisches Gewerbegebiet	GE	GRZ: 0,8; GFZ: 2,0	7.224	0	privat	kurzfristig
1.22/ 23	16.GE.130 (i.A.)	Klassisches Gewerbegebiet	GE (i.A.)	-	238.022	107.110	HRO/privat	langfristig
a.5	§ 34 BauGB	Klassisches Gewerbegebiet	G	-	6.782	0	privat	kurzfristig

Strategische Empfehlungen

Die Flächennachfrage am Brückenweg verlief in den vergangenen Jahren recht positiv, sodass mit dem im Jahr 2016 gefassten Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 16.GE.130 Gewerbegebiet „Verlängerung Brückenweg“ eine Erweiterung des Bestands um 23 ha erfolgen soll (Fläche 1.22). Da mit der Erweiterung bislang jedoch keine zweite Verkehrsanbindung geplant ist, wird sich die als Stich verlaufende Haupteerschließung aus nordwestlicher Richtung auf mehr als 1,5 km verlängern. Eine zügige Vermarktbarkeit könnte hierdurch möglicherweise eingeschränkt werden. Auch eine fußläufige Zuwegung im Bereich der ehemaligen S-Bahn Haltestelle Rostock-Dierkow mit dem Ziel, die Straßenbahnhaltestelle Haltepunkt Dierkow besser anzubinden, wird derzeit noch kritisch diskutiert. Hieraus begründen sich aus heutiger Sicht entsprechende Abschlüsse hinsichtlich der Marktgängigkeit dieser Fläche.

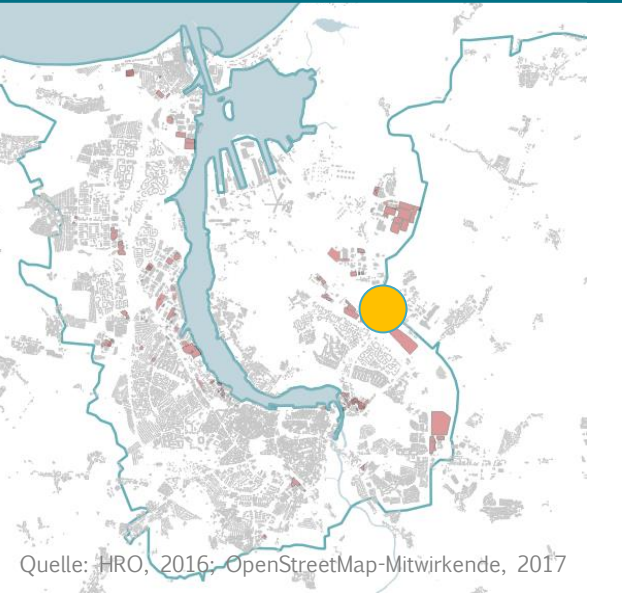
Im Bestandsgebiet werden drei Flächen ermittelt (1.20, 1.21 und a.5), von denen aufgrund der Eigentumsverhältnisse allerdings nur die Fläche 1.20 zu 100 Prozent in die Bilanz einfließt (es laufen bereits Verkaufsgespräche). Die Fläche 1.21 wurde bereits veräußert und eine Bebauung steht in absehbarer Zeit an.

Flächenpotenziale

Da die Fläche a.5 bereits 2016 verkauft wurde und eine kurzfristige Bautätigkeit zu erwarten ist, wird deren Marktgängigkeit als nicht mehr gegeben betrachtet. Trotz der erschließungsbedingten Einschränkungen, wird die Erweiterung dieses Standortes in Form der Fläche 1.22 aus gutachterlicher Sicht begrüßt. Schließlich siedelten sich in den vergangenen Jahren im älteren Gebietsabschnitt zahlreiche Unternehmen an, die in vielen Fällen auch eine relativ hohe Standortqualität vermitteln. Einige davon legen ausdrücklich hohen Wert auf eine attraktive Architektur, sodass sich am Brückenweg der Wandel des klassischen Gewerbegebietes in neuerer Zeit verdeutlicht.

Idealerweise würde im südlichen Teilabschnitt, dort, wo heute die Dierkower Allee an den ehem. S-Bahn-Punkt angebunden ist, eine zweite Verkehrsanbindung umgesetzt. Hierüber ließe sich dann auch der Gewerbestandort an der Stadtbahn-Haltestelle Dierkow anbinden, was zur weiteren Aufwertung dieser Lage beitrüge. Eine – ebenfalls diskutierte – Anbindung an den östlichen Autobahnknoten wird aus gutachterlicher Sicht kritisch gesehen, weil der Verkehr damit nur in südliche Richtung abfließen könnte.

Ein schrittweiser weiterer Ausbau des Gewerbegebietes im Umfeld der Autobahnanschlussstelle Rostock-Ost wäre aus gutachterlicher Sicht unter solchen Bedingungen diskutabel.



Stadt	Hansestadt Rostock
Adresse im Gebiet	Petersdorfer Str., Hainbuchenring, Sanddornweg, Ligusterweg, Toitenwinkler Allee
Gesamtfläche	ca. 42,85 ha
Freie Potenzial- und Entwicklungsflächen ¹	ca. 17,01 ha
Noch zu erschließen ²	-

1: brutto, ohne Bewertung der Marktgängigkeit; 2: brutto, gemessen, gemäß B-Plan o.a.



Standorttyp	Klassisches Gewerbegebiet Verkehrsintensives Gewerbe
Standortbeschreibung	Gewachsener Standort nach 1990

Makrostandort & Infrastruktur

Lage im Gemeindegebiet Das Gewerbegebiet ist im Osten des Stadtgebietes (Orts-
teil Toitenwinkel) gelegen. Nördlich wird der Standort durch die Bahnlinie zum Überseehafen Rostock begrenzt. Zudem besteht die Nähe zur Autobahnanschlussstelle Rostock-Nord. Südlich angrenzend ist ein Wohnstandort in Randlage zu verorten.

Verkehr

Überregionale/ Äußere Anbindung

Autobahn A 19	ca. 2,0 km Entfernung
Autobahn A 20	ca. 13,5 km Entfernung
Bundesstraße 103	ca. 8,0 km Entfernung
Bundesstraße 105	ca. 3,8 km Entfernung

Flughafen	
Rostock-Laage	ca. 33,8 km Entfernung
Überseehafen	ca. 12,5 km Entfernung

ÖPNV

Hauptbahnhof	ca. 7,5 km Entfernung
Straßenbahn	ca. 2,5 km Entfernung
Bus	Haltepunkt Hafengebühnenweg

Innere Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Toitenwinkler Allee, die Petersdorfer Straße sowie durch die Nebenstraßen Ligusterweg, Hainbuchenring und Sanddornweg. Durch die ringförmig angelegten Straßenverbindungen bestehen im gesamten Gebiet Wendemöglichkeiten, auch für Schwerlasttransporter und Lkw.

Sonstige Infrastruktur (Auswahl)

Versorgungsangebot (Einzelhandel) in max. 1,2 km erreichbar

Kinderbetreuung in max. 450 m erreichbar

Breitbandversorgung³ grundsätzlich vorhanden

3: Quelle: Breitbandatlas des BMVI (Gewerbesicht, private oder gewerbliche Produkte an Gewerbestandorten, Versorgung mit ≥ 50 Mbit/s)

Standortcharakteristika & Planungsvorgaben

Erscheinungsbild

Eine klare städtebauliche Struktur ist zu erkennen und eine Gestaltung des öffentlichen Raums ist zu vernehmen. Zudem besteht eine Teichanlage am Ligusterweg.

Aktuelle Nutzungen

Anzahl Arbeitsstätten⁴

50 Betriebe

Wichtigste Branchen

Hauptbranchen nach WZ 2008 (Anz. d. Arbeitsstätten):
- Kfz-Handel und -Reparatur: 10
- Baugewerbe: 8
- Finanz- und Versicherungsdienstleistungen: 5

Bewertung

Das Gewerbegebiet stellt einen ausgeprägten Schwerpunkt für das Baugewerbe dar (Betriebe mit teilweise hoher LKW-Frequenz). Des Weiteren sind vorwiegend Betriebe aus dem Bereich Kfz-Handel und -Reparatur vertreten.

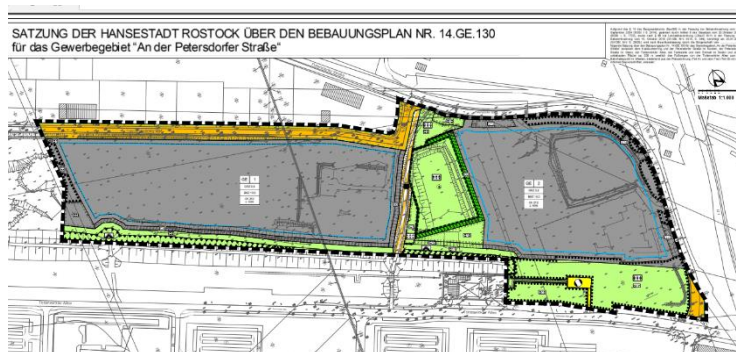
Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

Darstellung des überwiegenden Bereichs als GE (vereinzelt GFL)

Bebauungspläne

14.GE.130 (Aufstellungsbeschluss)⁵



Art der baulichen Nutzung

-

Maß der baulichen Nutzung

-

Einschränkungen

-

Besonderheiten

-

4: Quelle: Arbeitsstätten-Erhebung der CIMA Beratung + Management GmbH im Frühjahr 2017

5: Quelle: Hansestadt Rostock, Bebauungsplan Nr.14.GE.130 „An der Petersdorfer Straße“, Vorentwurf 2016

Petersdorfer Str. (GE.14.2)

Gewerbeflächensteckbrief

Flächenpotenziale

Potenzialflächen & Bewertung



Nr./Standort	Planungsgrundlage	Standorttyp	Art baul. Nutzung	Maß baulicher Nutzung	Fläche brutto (qm)	Fläche netto marktg. (qm)	Eigentümer	Verfügbar
1.23/24	§ 34 BauGB	Klassisches Gewerbegebiet	G	-	7.816	782	HRO	kurzfristig
1.24/24	§ 34 BauGB	Klassisches Gewerbegebiet	G	-	24.811	9.924	HRO	kurzfristig
1.25/24	B-Plan 14.GE.130	Verkehrsintensives Gewerbe	GE	GRZ 0,8 BMZ 10,0	53.975	26.988	HRO	mittelfristig
1.26/24	B-Plan 14.GE.130	Verkehrsintensives Gewerbe	GE	GRZ 0,8 BMZ 10,0	41.900	20.950	HRO	mittelfristig
1.27/24	§ 34 BauGB	Verkehrsintensives Gewerbe	G	-	10.222	8.178	HRO/ Privat	kurzfristig
1.28/24	§ 34 BauGB	Verkehrsintensives Gewerbe	G	-	7.066	7.066	HRO	kurzfristig
1.29/24	§ 34 BauGB	Klassisches Gewerbegebiet	G	-	3.574	3.574	HRO	kurzfristig
1.30/24	§ 34 BauGB	Klassisches Gewerbegebiet	G	-	9.192	919	Privat	mittelfristig
1.31/24	§ 34 BauGB	Klassisches Gewerbegebiet	G	-	11.562	4.625	Privat	mittelfristig

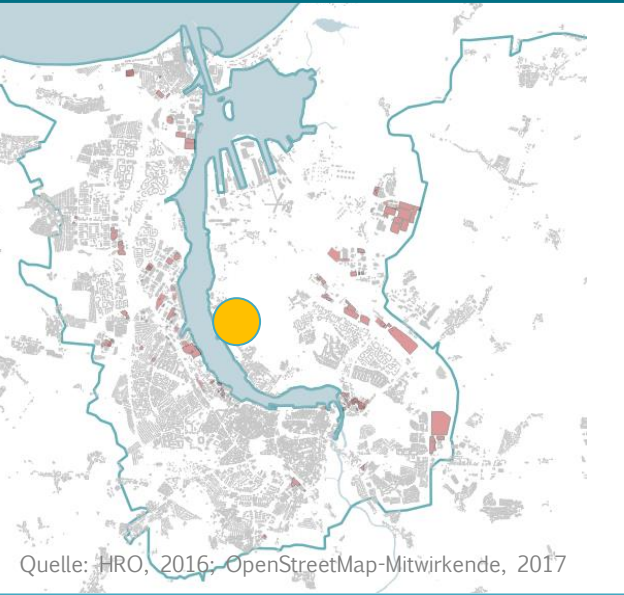
Flächenpotenziale

Strategische Empfehlungen

Aus gutachterlicher Sicht ist die sehr gute verkehrliche Anbindung des Standortes hervorzuheben. Durch den Bebauungsplan (Aufstellungsbeschluss) für die Flächen 1.25 und 1.26 soll das Ziel verfolgt werden, das „Gelände einer städtebaulichen Entwicklung im Sinne einer geordneten gewerblichen Ansiedlung als Abschluss des vorhandenen Gewerbegebietes und der sinnvollen Abrundung des Standortes in unmittelbarer Nähe des Wohngebietes“ zuzuführen. Derzeit befinden sich die beiden Potenzialflächen im Außenbereich, sodass bauliche Vorhaben noch nicht genehmigungsfähig sind. Positiv zu bewerten ist des Weiteren, dass – bis auf die Fläche 1.30 und 1.31 (sowie 1.27 teilweise) – die Stadt Rostock Eigentümerin der noch freien Grundstücke ist, sodass die Marktgängigkeit dieser Potenzialflächen grundsätzlich als relativ hoch anzunehmen ist.

Einige räumliche Rahmenbedingungen begründen jedoch gewisse Abzüge, wie beispielsweise die über die Fläche 1.23 verlaufende Hochspannungsleitung, wodurch bauliche Maßnahmen auf eine maximale Höhe von 4 m begrenzt werden. In Frage kommt demnach lediglich eine Nutzung durch Lager- und Abstellflächen. Die noch freien Standorte lassen sich voraussichtlich v.a. an solche Betriebe veräußern, die keine explizit hohen Gestaltungsansprüche (bzgl. Firmenareale und des Umfeldes) haben.

Die Flächen 1.30 und 1.31 (hier in zwei Bereiche unterteilt) unterscheiden sich in ihrer Lagequalität wiederum vom südlich der Lindenallee gelegenen Abschnitt. Aufgrund der unklaren Positionierung dieses Standortes wird im ISEK (2015) als kurz- bis mittelfristige Maßnahme die Erstellung eines städtebaulichen Konzeptes für den Standort Hafentbahnweg formuliert. Die erfassten gewerblichen Potenzialflächen schließen südlich an die alten Hallenflächen zwischen Hafentbahnweg und Petersdorfer Straße (1.30) sowie nördlich an diese (1.31) an und würden zur gewerblichen Aufwertung im Zentrum dieses Standortes beitragen. Aufgrund der schwierigen Ausgangslage und der zwingenderweise einzuhaltenden immissionsschutzrechtlichen Vorgaben, wird ein Abschlag auf die gewerbliche Marktgängigkeit angenommen. Eine Erweiterung des Gewerbebestandes in diesem Bereich – ggf. als Bestandteil eines Mischgebietes – wird dennoch für sinnvoll erachtet, da hierdurch die Petersdorfer Straße langfristig gestärkt werden kann.



Stadt	Hansestadt Rostock
Adresse im Gebiet	Fedor-Schuchardt-Straße, Am Hechtgraben
Gesamtfläche	ca. 9,87 ha
Freie Potenzial- und Entwicklungsflächen ¹	-
Noch zu erschließen ²	-



Standorttyp	Hochwertiges Gewerbegebiet
Standortbeschreibung	Gewachsener Standort nach 1990

Am Hechtgraben (GE.15.1)

Gewerbeflächensteckbrief

Standortcharakteristika & Planungsvorgaben

Lage im Gemeindegebiet Der Standort ist im Ortsteil Gehlsdorf, östlich der Unterwarnow gelegen. Angrenzend befinden sich zahlreiche Siedlungsschwerpunkte, insbesondere in Form von Einfamilien- und Zweifamilienhaussiedlungen.

Verkehr

Überregionale/ Äußere Anbindung

Autobahn A 19	ca. 4,5 km Entfernung
Autobahn A 20	ca. 17,0 km Entfernung
Bundesstraße 103	ca. 7,5 km Entfernung
Bundesstraße 105	ca. 4,0 km Entfernung

Flughafen	
Rostock-Laage	ca. 37 km Entfernung
Überseehafen	ca. 4 km Entfernung

ÖPNV

Hauptbahnhof	ca. 9,5 km Entfernung
Bus	Haltepunkt Pressentinstraße

Innere Erschließung

Die Erschließung des Bestandsgebietes erfolgt über die Fedor-Schuchardt-Straße. Von dieser wird das Gebietsinnere durch eine innere Ringstraße (Am Hechtgraben) erschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist fußläufig zu erreichen.

Sonstige Infrastruktur (Auswahl)

Versorgungsangebot (Einzelhandel) in max. 1,5 km erreichbar

Kinderbetreuung in max. 1,2 km erreichbar

Breitbandversorgung³ grundsätzlich verfügbar

3: Quelle: Breitbandatlas des BMVI (Gewerbesicht, private oder gewerbliche Produkte an Gewerbestandorten, Versorgung mit ≥ 50 Mbit/s)

Am Hechtgraben (GE.15.1)

Gewerbeflächensteckbrief

Erscheinungsbild	Das Gewerbegebiet weist eine sehr klare städtebauliche Struktur auf, was insbesondere durch die einheitliche Konzeption (Erschließung und Parzellierung) und eine offensichtlich stark gesteuerte Betriebsansiedlung untermauert wird. Die Gestaltung des öffentlichen Raumes ist deutlich erkennbar.
-------------------------	---

Aktuelle Nutzungen

Anzahl Arbeitsstätten⁴	39 Betriebe
Wichtigste Branchen	Hauptbranchen nach WZ 2008 (Anz. d. Arbeitsstätten): <ul style="list-style-type: none">- Sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen: 4- Großhandel und Handelsvermittlung: 4- Verarbeitendes Gewerbe: 7- Baugewerbe: 8
Bewertung	Breiter Branchenmix, wobei das Baugewerbe und das Verarbeitende Gewerbe am Standort überwiegen. Zudem stellt das Gewerbegebiet einen Schwerpunkt im Handel und in den sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen dar.

Bauleitplanung

Flächennutzungsplan	Darstellung des Bereichs als GE
Bebauungspläne	15.GE.08
Art der baulichen Nutzung	GE
Maß der baulichen Nutzung	GRZ 0,8 GFZ 2,0 Zahl der Vollgeschosse 2-4
Einschränkungen	Vergnügungsstätten sind unzulässig

Strategische Empfehlungen

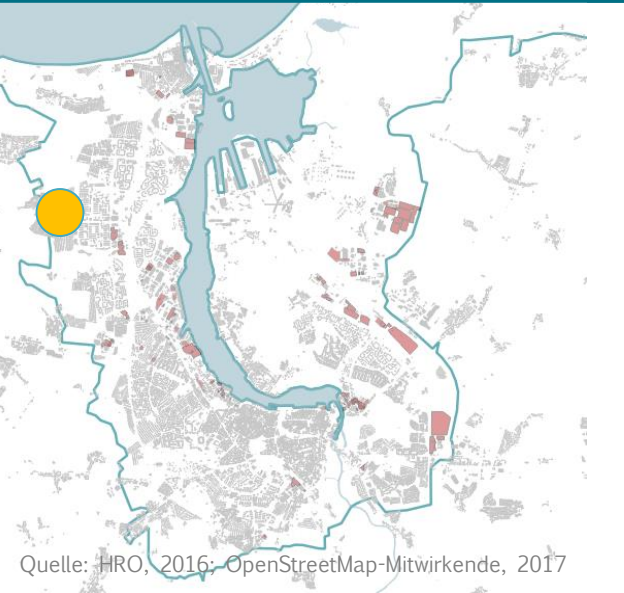
Aus gutachterlicher Sicht sind in dem Bestandsgebiet alle Flächenressourcen ausgeschöpft. Dass es sich um einen gut nachgefragten Standort handelt, zeigen auch die bisherigen Ansiedlungen und die realisierte Standortqualität. Da im Rahmen der Entwicklung weniger restriktiv Einfluss auf die Gebäudegestaltung geachtet wurde und anstatt von Baulinien v.a. mit Baufenstern gearbeitet wurde, sollten mit zunehmendem Alter des Gebiets mögliche Verschleißerscheinungen frühzeitig vermieden werden.

Die Qualität des öffentlichen Raums ist dauerhaft zu sichern.

4: Quelle: Arbeitsstätten-Erhebung der CIMA Beratung + Management GmbH im Frühjahr 2017

Lütten Klein West (GE.4.1)

Gewerbeflächensteckbrief



Stadt	Hansestadt Rostock
Adresse im Gebiet	Lichtenhäger Chaussee, Koppelweg, Ackerweg
Gesamtfläche	ca. 17,89 ha
Freie Potenzial- und Entwicklungsflächen ¹	ca. 1,94 ha
Noch zu erschließen ²	-

1: brutto, ohne Bewertung der Marktgängigkeit; 2: brutto, gemessen, gemäß B-Plan o.a.



Standorttyp	Handwerk und Kleingewerbe
Standortbeschreibung	Gewachsener Standort nach 1990

Makrostandort & Infrastruktur

Lage im Gemeindegebiet Der an der westlichen Stadtgrenze gelegene Gewerbe-standort schließt unmittelbar an die Großwohnsiedlung Lütten Klein an. Auf nördlicher und südlicher Seite ist der Standort von weiträumigen Kleingartenanlagen umgeben. Die Anbindung des Gebietes erfolgt mittig über die Lichtenhäger Chaussee bzw. Rigaer Straße und südwestlich über die Warnowallee, die beide auf die Bundesstraße B 103 (Stadtautobahn) führen.

Verkehr

Überregionale/ Äußere Anbindung

Autobahn A 19	ca. 5,5 km Entfernung
Autobahn A 20	ca. 16,3 km Entfernung
Bundesstraße 103	ca. 1,8 km Entfernung
Bundesstraße 105	ca. 2,6 km Entfernung

Flughafen	
Rostock-Laage	ca. 42 km Entfernung
Überseehafen	ca. 7.8 km Entfernung

ÖPNV

Hauptbahnhof	ca. 10,26 km Entfernung
--------------	-------------------------

Straßenbahn	ca. 1 km Entfernung
Bus	Haltepunkt Osloer Straße

Innere Erschließung

Die Erschließung des Bestandsgebietes erfolgt durch die zentral verlaufende Lichtenhäger Chaussee.

Sonstige Infrastruktur (Auswahl)

Versorgungsangebot (Einzelhandel)	in max. 550 m erreichbar
--------------------------------------	--------------------------

Kinderbetreuung	in max. 800 m erreichbar
-----------------	--------------------------

Breitbandversorgung ³	grundsätzlich vorhanden
----------------------------------	-------------------------

3: Quelle: Breitbandatlas des BMVI (Gewerbesicht, private oder gewerbliche Produkte an Gewerbestandorten, Versorgung mit ≥ 50 Mbit/s)

Standortcharakteristika & Planungsvorgaben

Erscheinungsbild	Die städtebauliche Struktur im Gebiet ist durch ein Nebeneinander von wenigen groß- und zahlreichen kleinflächigen Nutzungen geprägt. Durch die umliegende Wohnbebauung und Kleingartensiedlungen ist das Gebiet v.a. östlich räumlich begrenzt. Großflächige Garagenanlagen prägen weiterhin das Erscheinungsbild.
-------------------------	---

Aktuelle Nutzungen

Anzahl Arbeitsstätten⁴	43 Betriebe
Wichtigste Branchen	Hauptbranchen nach WZ 2008 (Anz. d. Arbeitsstätten): - Baugewerbe: 11
Bewertung	Das Gewerbegebiet stellt einen ausgeprägten Schwerpunkt für die Branche Baugewerbe dar, welche mit rd. 25% den größten Anteil in diesem Gebiet ausmacht. Daneben sind Betriebe des verarbeitenden Gewerbes und des Großhandels vorhanden. Im Bereich Dienstleistung existieren überwiegend Betriebe aus dem Bereich Kfz- Handel und Reparatur.

Bauleitplanung

Flächennutzungsplan	Darstellung des überwiegenden Bereichs als GE
Bebauungspläne	-
Art der baulichen Nutzung	-
Maß der baulichen Nutzung	-
Einschränkungen	-
Besonderheiten	-

Flächenpotenziale

Potenzialflächen & Bewertung



Nr./ Standort	Planungsgrundlage	Standorttyp	Art baul. Nutzung	Maß baulicher Nutzung	Fläche brutto (qm)	Fläche netto markt. (qm)	Eigentümer	Verfügbar
1.50/0	§ 34 BauGB	Handwerk und Kleingewerbe	GE	-	4.590	0	HRO	kurzfristig
a.45	§ 34 BauGB	Handwerk und Kleingewerbe	GE	-	14.802	5.921	Privat	mittelfristig

Strategische Empfehlungen

Der Standort weist eine unterschiedliche Typisierung auf: Im nördlichen Bereich haben die zumeist kleinteiligen räumlichen Strukturen Charakterzüge eines Standortes für Handwerk und Kleingewerbe, wohingegen der südliche Abschnitt der Chaussee durch einen Getränkehersteller /-großhandel dominiert wird, also als „klassisches Gewerbegebiet“ gelten kann.

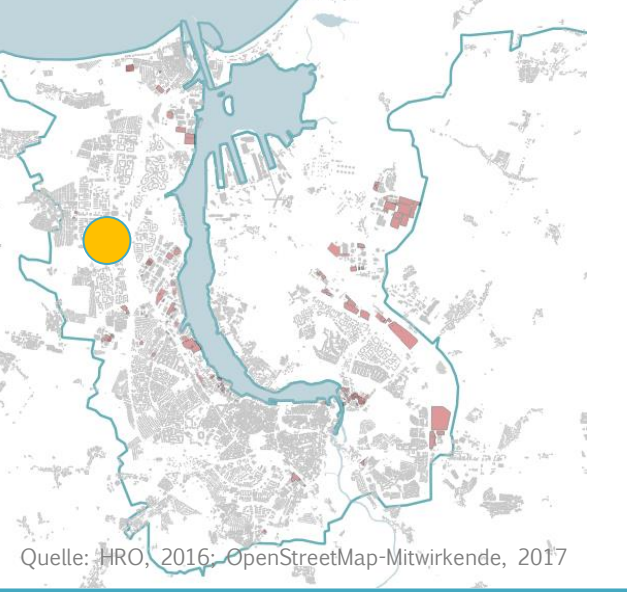
Für die rd. 0,5 ha große Fläche 1.50 liegt aktuell ein Kaufantrag vor, sodass von einer kurzfristigen Nutzung auszugehen ist und die Fläche dem Markt somit faktisch entzogen wurde.

Auf dem Gelände der rd. 1,5 ha großen Fläche a.45 befand sich bis vor wenigen Jahren eine Gärtnerei, was an einzelnen Gebäudebeständen erkennbar ist, die für eine Folgenutzung rückgebaut werden müssten. Die innere Erschließung würde lediglich eine kleinparzellerte Nutzung ermöglichen. Trotz der günstigen Lage und Anbindung, wird eine kurzfristige Aktivierbarkeit nicht gesehen, v.a. weil seitens des privaten Grundstücks-

Flächenpotenziale

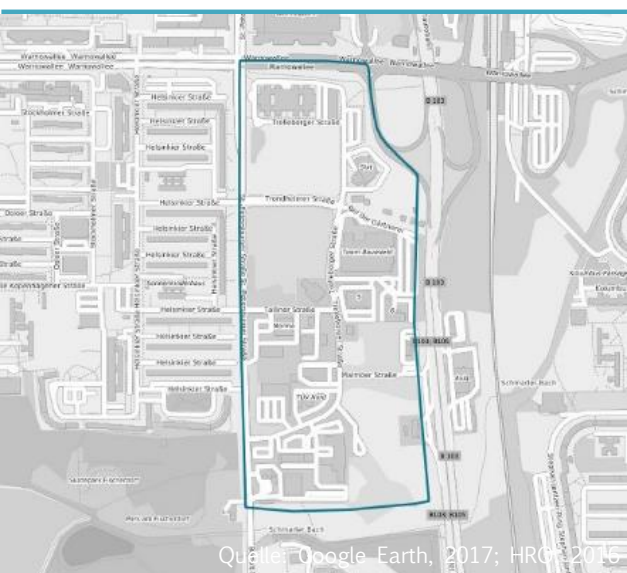
eigentümers keine Entwicklungs- oder Erweiterungsabsicht bekannt ist und eine gewerbliche Nutzbarkeit die vorherige Räumung des Grundstücks erfordert.

Ein dringendes Handlungserfordernis wird nicht gesehen, jedoch kann die Aufstellung eines B-Plans die Planungssicherheit des östlichen Standortes erhöhen. Denn der Wohnungsdruck aus westlicher Richtung verdeutlicht das bestehende Nutzungsinteresse. Insofern wird eine Bestandssicherung empfohlen, von einem weiteren Ausbau dieses Standortes wird hingegen abgeraten.



Stadt	Hansestadt Rostock
Adresse im Gebiet	St. Petersburger Straße, Trondheimer Straße, Trelle- borger Straße
Gesamtfläche	ca. 30,25 ha
Freie Potenzial- und Entwicklungsflächen ¹	ca. 9,0 ha
Noch zu erschließen ²	-

1: brutto, ohne Bewertung der Marktgängigkeit; 2: brutto, gemessen, gemäß B-Plan o.a.



Standorttyp	Hochwertiges Gewerbegebiet Klassisches Gewerbegebiet
Standortbeschreibung	Neuer Standort, entstanden nach 1990

Makrostandort & Infrastruktur

Lage im Gemeindegebiet Das im Ortsteil Lütten Klein gelegenen Gewerbegebiet wird im Osten durch die parallel verlaufende B 103 begrenzt. Westlich verläuft entlang der St. Petersburger Str. das städtische ÖPNV-Netz. Auch der nördliche S-Bahnhaltepunkt Rostock-Lütten Klein ist fußläufig in 700m zu erreichen. Das Gebiet weist eine direkte Nähe zu den Wohngebieten westlich der St. Petersburger Str. auf.

Verkehr

Überregionale/ Äußere Anbindung

Autobahn A 19	ca. 4,5 km Entfernung
Autobahn A 20	ca. 15,5 km Entfernung
Bundesstraße 103	ca. 950 m Entfernung
Bundesstraße 105	ca. 2,6 km Entfernung

Flughafen	
Rostock-Laage	ca. 42 km Entfernung
Überseehafen	ca. 8,0 km Entfernung

ÖPNV

Hauptbahnhof	ca. 10,6 km Entfernung
Straßenbahn	unmittelbar am Standort

Innere Erschließung

Die Haupteerschließung des Bestandsgebietes erfolgt über die St. Petersburger Str. Von dieser zweigen die Trelleborger und die Trondheim Str. als zentrale innere Erschließungsstraßen in das Gewerbegebiet ab. Über die nördlich angrenzende Warnowallee besteht ein direkter Anschluss an die B 103.

Sonstige Infrastruktur (Auswahl)

Versorgungsangebot (Einzelhandel)	in max. 550 m erreichbar
Kinderbetreuung	in max. 800 m erreichbar
Breitbandversorgung ³	grundsätzlich vorhanden

3: Quelle: Breitbandatlas des BMVI (Gewerbesicht, private oder gewerbliche Produkte an Gewerbestandorten, Versorgung mit ≥ 50 Mbit/s)

Standortcharakteristika & Planungsvorgaben

Erscheinungsbild	Das Gewerbegebiet verfügt über eine klare städtebauliche Struktur und weist einen relativ hohen Gestaltungsanspruch des öffentlichen Raums auf. Der hochwertige Gewerbebestandort besticht durch moderne und neuwertige Gebäudeensembles (hoher Büroflächenanteil, v.a. im Norden). Im zentralen Bereich prägen bislang größere unbebauten Flächen das Erscheinungsbild.
-------------------------	--

Aktuelle Nutzungen

Anzahl Arbeitsstätten⁴	69 Betriebe
Wichtigste Branchen	Hauptbranchen nach WZ 2008 (Anz. d. Arbeitsstätten): <ul style="list-style-type: none">- KFZ-Handel und Reparatur: 15- Einzelhandel: 12- Gesundheits- und Sozialwesen: 9- Freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen: 9
Bewertung	Das Gewerbegebiet weist einen hohen Branchenmix auf, wobei ein Großteil der Unternehmen im Bereich KFZ- Handel und Reparatur sowie Einzelhandel tätig ist. Durch das GDZ Gesundheits- und Dienstleistungszentrum ist das Gesundheits- und Sozialwesen ebenfalls stark vertreten.

Bauleitplanung

Flächennutzungsplan	Darstellung des überwiegenden Bereichs als GE
Bebauungspläne	04.GE.02
Art der baulichen Nutzung	GE.E
Maß der baulichen Nutzung	GRZ 0,4 – 0,6 GFZ 1,0 -1,8 BMZ 3.0
Einschränkungen	Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sind unzulässig sowie Handelseinrichtungen im Sinne von Geschäftshäusern
Besonderheiten	-

4: Quelle: Arbeitsstätten-Erhebung der CIMA Beratung + Management GmbH im Frühjahr 2017

Flächenpotenziale

Potenzialflächen & Bewertung

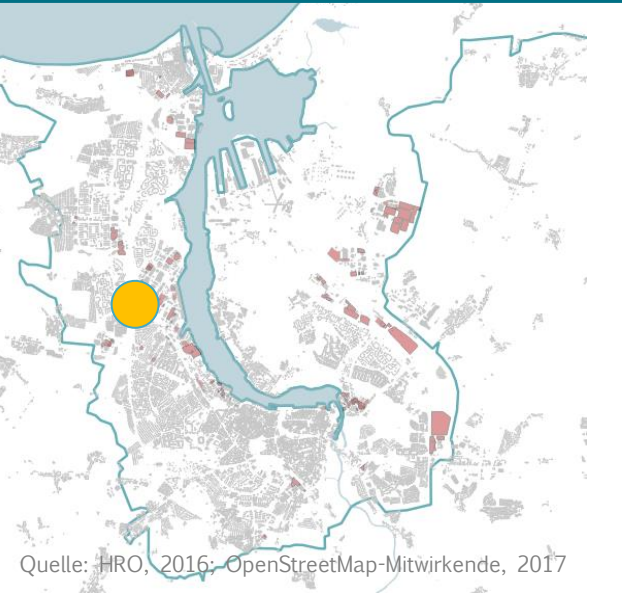


Nr./Standort	Planungsgrundlage	Standorttyp	Art baul. Nutzung	Maß baulicher Nutzung	Fläche brutto (qm)	Fläche netto markt. (qm)	Eigentümer	Verfügbar
1.52/5	B-Plan 04.GE.02	Hochwertiges Gewerbegebiet	GE	GRZ 0,4 GFZ 1,2/1,6	15.360	0	Privat	kurzfristig
1.53/5	B-Plan 04.GE.02	Hochwertiges Gewerbegebiet	GE	GRZ 0,4 GFZ 1,6/2,0	28.357	17.014	Privat	kurzfristig
1.54/5	B-Plan 04.GE.02	Klassisches Gewerbegebiet	GE	GRZ 0,6	10.600	4.240	Privat	mittelfristig
1.55/5	B-Plan 04.GE.02	Klassisches Gewerbegebiet	GE	GRZ 0,4/0,6 GFZ 1,6	35.670	7.134	Privat	mittelfristig

Strategische Empfehlungen

Das gesamte Gebiet befindet sich im privaten Eigentum, hält aber noch einige Entwicklungspotenziale bereit. Für die Fläche 1.52 bestehen aktuell Planungskonzeptionen, die sich gegenwärtig in ersten Bautätigkeiten verdeutlichen, sodass diese Fläche dem freien Markt entzogen ist. Die Flächen 1.53 und 1.54 verfügen noch über relativ hohe Markt-gängigkeiten, wobei die private Eigentumssituation berücksichtigt werden muss (bei 1.53 sind die Vorüberlegungen des Eigentümers bspw. nicht mit dem B-Plan konform). Die südliche Fläche 1.55 ist teilweise ungünstig geschnitten und zu großen Teilen bereits stark bewaldet, was als wesentliche Nutzungseinschränkung gesehen werden kann.

Die Baudichte im Gebiet ist relativ gering, da große Pkw-Abstellflächen den Standort prägen. Im Zuge der weiteren Entwicklungen sollte aber unbedingt darauf geachtet werden, keine weiteren Einzelhandelsnutzungen zu ermöglichen. Falls die Möglichkeit dazu besteht, kann eine höhere innere Ordnung planungsrechtlich v.a. über Baulinien und Festsetzungen von Gebäudehöhen etc. durchgesetzt werden, ebenso wie über eine einheitliche Grundstücksparzellierung.



Stadt	Hansestadt Rostock
Adresse im Gebiet	Hans-Fallada-Straße, Lise-Tetzner-Weg
Gesamtfläche	ca. 6,03 ha
Freie Potenzial- und Entwicklungsflächen ¹	ca. 2,47 ha
Noch zu erschließen ²	ca. 1,95 ha

1: brutto, ohne Bewertung der Marktgängigkeit; 2: brutto, gemessen, gemäß B-Plan o.a.



Standorttyp	Handwerk und Kleingewerbe
Standortbeschreibung	Gewachsener Standort nach 1990

Evershagen Süd (GE.5.1)

Gewerbeflächensteckbrief

Makrostandort & Infrastruktur

Lage im Gemeindegebiet Der Gewerbestandort ist im Ortsteil Evershagen gelegen, im Kreuzungsbereich der Bundesstraße 103 und der Bertolt-Brecht-Straße. Zudem besteht eine direkte Nähe zu dem anschließenden Wohnschwerpunkt. Auf dem nördlich angrenzenden Bereich befindet sich die Kleingartenanlage „An der Kurve“, welche jedoch nur noch bis Ende 2018 Bestand hat.

Verkehr

Überregionale/ Äußere Anbindung

Autobahn A 19	ca. 6,8 km Entfernung
Autobahn A 20	ca. 13,5 km Entfernung
Bundesstraße 103	ca. 900 m Entfernung
Bundesstraße 105	ca. 3,5 km Entfernung

Flughafen	
Rostock-Laage	ca. 43 km Entfernung
Überseehafen	ca. 8,5 km Entfernung

ÖPNV

Hauptbahnhof	ca. 7 km Entfernung
Straßenbahn	ca. 400 m Entfernung
Bus	Haltepunkt Evershagen Süd

Innere Erschließung

Die Erschließung des Bestandsgebietes erfolgt über die Hans-Fallada-Straße. Über den Sievershagener Weg ist eine ringförmige Erschließung auf die Straße Bettina-von-Armin-Platz gegeben. Des Weiteren erfolgt die Erschließung der Flächen 1.73 und 1.74 über die im B-Plan festgesetzte Weiterführung des Lise-Tetzner-Weges.

Sonstige Infrastruktur (Auswahl)

Versorgungsangebot (Einzelhandel) in max. 750 m erreichbar

Kinderbetreuung in max. 1,5 km erreichbar

Breitbandversorgung³ grundsätzlich vorhanden

3: Quelle: Breitbandatlas des BMVI (Gewerbesicht, private oder gewerbliche Produkte an Gewerbestandorten, Versorgung mit ≥ 50 Mbit/s)

Standortcharakteristika & Planungsvorgaben

Erscheinungsbild	Klare städtebauliche Strukturen sind erkennbar mit neuwertigen eingeschossigen Betriebs- und Lagergebäuden. Eine Gestaltung des öffentlichen Raums ist zu vernehmen.
-------------------------	--

Aktuelle Nutzungen

Anzahl Arbeitsstätten⁴	7 Betriebe
Wichtigste Branchen	Hauptbranchen nach WZ 2008 (Anz. d. Arbeitsstätten): <ul style="list-style-type: none">- Baugewerbe: 3- Verarbeitendes Gewerbe: 1- Großhandel und Handelsvermittlung: 1- Öffentliche Dienstleistungen: 1- Freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen: 1
Bewertung	Das einzelnen Betriebe reihen sich entlang der Hans-Fallada-Straße auf. Hauptsächlich ist hierbei das Baugewerbe vertreten.

Bauleitplanung

Flächennutzungsplan	Darstellung des gesamten Bereichs als GE
Bebauungsplan	05.MI.82
Art der baulichen Nutzung	GE & GEe
Maß der baulichen Nutzung	GRZ 0,8 BMZ in GE: 10,0 OK: 12-15,00 m
Einschränkungen	Tankstellen sind unzulässig
Besonderheiten	-

4: Quelle: Arbeitsstätten-Erhebung der CIMA Beratung + Management GmbH im Frühjahr 2017

Flächenpotenziale

Potenzialflächen & Bewertung



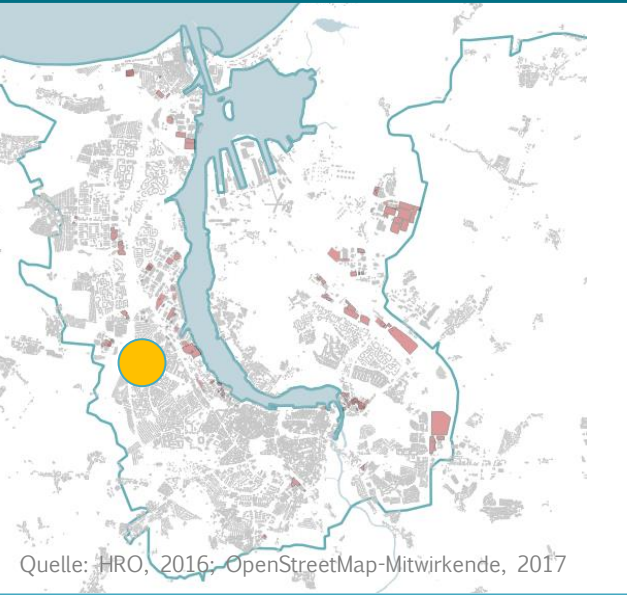
Nr./Standort	Planungsgrundlage	Standorttyp	Art baul. Nutzung	Maß baulicher Nutzung	Fläche brutto (qm)	Fläche netto marktg. (qm)	Eigentümer	Verfügbar
1.73/6	B-Plan 05.MI.82	Handwerk und Kleingewerbe	GE	GRZ 0,8	15.922	1.194	HRO	mittelfristig
1.74/6	B-Plan 05.MI.82	Handwerk und Kleingewerbe	GE	GRZ 0,8	3.653	2.192	HRO Privat	mittelfristig
1.75/6	B-Plan 05.MI.82	Handwerk und Kleingewerbe	GE	GRZ 0,8	5.142	5.142	HRO	kurzfristig

Strategische Empfehlungen

Als Entwicklungshindernis ist v.a. die fehlende innere Erschließung der Flächen Nr. 1.73 und 1.74 zu nennen, ebenso der aktuelle Baumbestand, der die Baureifmachung ggf. erschweren wird. Der Erschließungsaufwand dürfte relativ hoch sein, wobei die Ausschöpfung der Flächenpotenziale z.B. durch die Parzellierbarkeit reduziert wird. Da entlang der Hans-Fallada-Straße eine neuere gewerbliche Entwicklung in Gang gesetzt wurde, wäre eine Erweiterung des Standortes die logische städtebauliche Folge und sollte durch eine zügige Erschließung der Flächen 1.73 und 1.74 umgesetzt werden. Hierzu allerdings sollte einerseits auf der Fläche 1.74 versucht werden, durch Eigentümergespräche mittel- bis langfristig das verbleibende Wohnhaus in kommunales Eigentum zu überführen, um dieses dann zur Schaffung städtebaulicher Ordnung zurück zu bauen. Andererseits wird eine Erschließung allein aus südlicher Richtung ein Vermarktungshindernis darstellen, weil die Grundstücke in zweiter Reihe lägen und nur schwer einsehbar sind. Zugleich verfolgt der B-Plan die Ansiedlung von Betrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (v.a. Handwerk und Kleingewerbe). Eine auf den ersten Blick sinnvoll erscheinende direkte nördliche Anbindung an die Bertolt-Brecht-Straße wurde bereits untersucht und als nicht umsetzbar bewertet (aufgrund des erforderlichen Umbaus des Kreuzungsbereichs Evershagen). Für die östlich gelegene Fläche 1.75 wird aufgrund der günstigeren Ausgangsbedingungen hingegen eine entsprechend hohe Marktgängigkeit angenommen (auch werden gegenwärtig bereits Vertragsverhandlungen geführt).

An der Stadtautobahn Schutow (GE.5.2)

Gewerbeflächensteckbrief



Stadt	Hansestadt Rostock
Adresse im Gebiet	Schutower Straße, Schutower Ringstraße
Gesamtfläche	ca. 13,15 ha
Freie Potenzial- und Entwicklungsflächen ¹	ca. 0,65 ha
Noch zu erschließen ²	-

1: brutto, ohne Bewertung der Marktgängigkeit; 2: brutto, gemessen, gemäß B-Plan o.a.



Standorttyp	Klassisches Gewerbegebiet
Standortbeschreibung	Gewachsener Standort nach 1990

Makrostandort & Infrastruktur

Lage im Gemeindegebiet Das Gewerbegebiet ist im Ortsteil Evershagen an der nördlichen Grenze zum Ortsteil Reutershagen gelegen. Westlich wird der Standort durch die B 103 begrenzt. Südlich verläuft die Hamburger Straße.

Verkehr

Überregionale/ Äußere Anbindung	Autobahn A 19	ca. 6,5 km Entfernung
	Autobahn A 20	ca. 13,5 km Entfernung
	Bundesstraße 103	ca. 450 m Entfernung
	Bundesstraße 105	ca. 2,0 km Entfernung
ÖPNV	Flughafen	
	Rostock-Laage	ca. 43,0 km Entfernung
	Überseehafen	ca. 8,7 km Entfernung
	Hauptbahnhof	ca. 6,8 km Entfernung
Innere Erschließung	Straßenbahn	ca. 1,6 km Entfernung
	Bus	Haltepunkt Evershagen Süd
	Die Erschließung des Bestandsgebietes erfolgt über die Schutower Straße. Über die Schutower Ringstraße ist zudem eine ringförmige Erschließung mit Wendemöglichkeit gewährleistet. Die südlich angrenzende Hamburger Straße fungiert als direkte Zufahrt auf die B 103.	

Sonstige Infrastruktur (Auswahl)

Versorgungsangebot (Einzelhandel)	in max. 1,4 km erreichbar
Kinderbetreuung	-
Breitbandversorgung³	grundsätzlich vorhanden

3: Quelle: Breitbandatlas des BMVI (Gewerbesicht, private oder gewerbliche Produkte an Gewerbestandorten, Versorgung mit ≥ 50 Mbit/s)

Standortcharakteristika & Planungsvorgaben

Erscheinungsbild Aufgrund mehrerer großflächiger Nutzer und einer übersichtlichen, als äußerer Ring angelegten inneren Erschließung, liegen im Bestandsgebiet überwiegend klare städtebauliche Strukturen vor.

Aktuelle Nutzungen

Anzahl Arbeitsstätten⁴ 44 Betriebe

Wichtigste Branchen Hauptbranchen nach WZ 2008 (Anz. d. Arbeitsstätten):
- Kfz-Handel und -Reparatur: 9
- Verarbeitendes Gewerbe: 8
- Sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen: 9

Bewertung Es ist ein Branchenmix vorhanden, wobei die sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen sowie der Kfz-Handel am Standort eindeutig überwiegen. Zudem sind zahlreiche Betriebe des Verarbeitenden Gewerbes vorzufinden.

Bauleitplanung

Flächennutzungsplan Darstellung des gesamten Bereichs als GE

Bebauungspläne 05.GE.162 & 05.GE.152, nur für Bereiche westlich der Schutower Str. (Potenzialfläche ohne B-Plan)

Art der baulichen Nutzung G

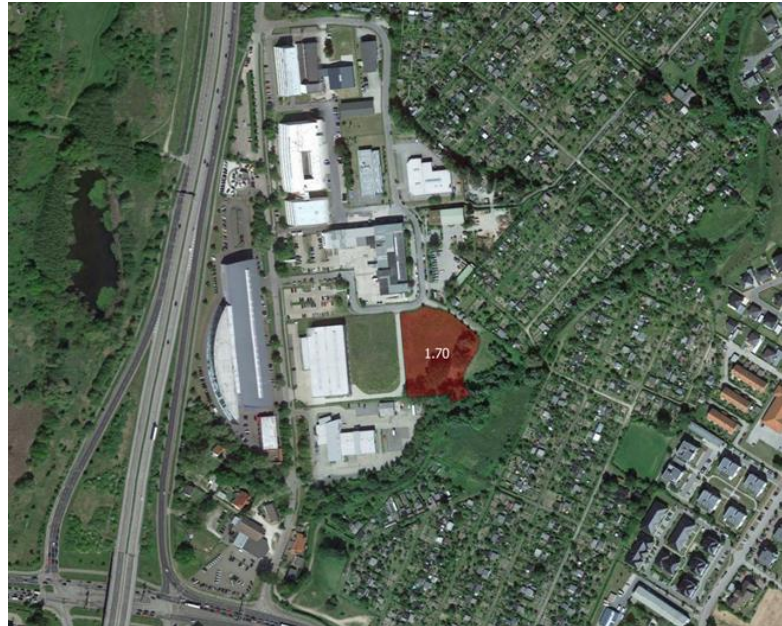
Maß der baulichen Nutzung GRZ 0,8 | GFZ 2,4 | BMZ 10,0 | Zahl der Vollgeschosse | (B-Plan 05.GE.152)

Einschränkungen -

Besonderheiten -

Flächenpotenziale

Potenzialflächen & Bewertung

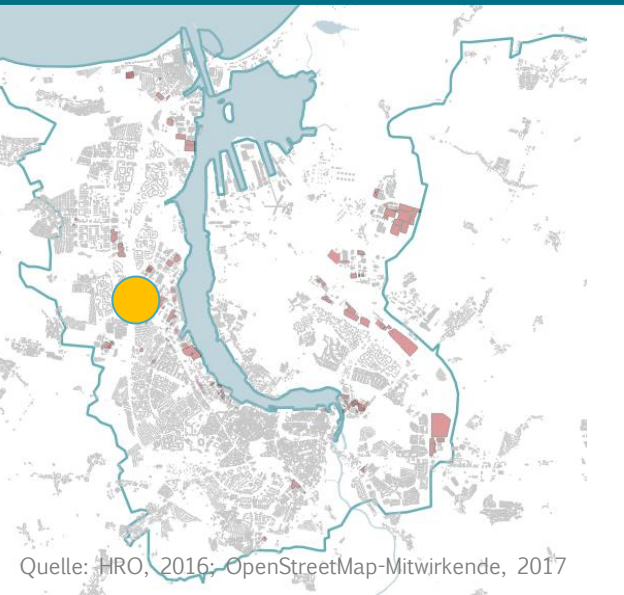


Nr./Standort	Planungsgrundlage	Standorttyp	Art baul. Nutzung	Maß baulicher Nutzung	Fläche brutto (qm)	Fläche netto marktg. (qm).	Eigentümer	Verfügbar
1.70	§ 34 BauGB	Klassisches Gewerbegebiet	G	-	6.459	0	Privat	kurzfristig

Strategische Empfehlungen

Aktuell ist die Potenzialfläche 1.70 die einzige noch freie Fläche innerhalb des Gebietes. Diese wurde jedoch frühzeitig im Zuge einer Ansiedlung als betriebseigene Erweiterungsfläche erworben. Da kürzlich der Bauantrag gestellt wurde, ist diese Fläche dem Markt nun faktisch entzogen und kann somit nicht mehr bilanziert werden.

Insbesondere im Zuge einer möglichen planerischen Umsetzung der nördlich und östlich gelegenen Flächen (aktuell Kleingartenbestand), kann sicherlich auch die Attraktivität dieses Standortes weiter erhöht werden. Aktuell ist der Standort noch stark auf den Kfz-Verkehr ausgelegt. Im Zuge eines weiteren Ausbaus würde sich dann evtl. auch eine bessere Einbindung in das ÖPNV-Netz anbieten.



Stadt Hansestadt Rostock

Adresse im Gebiet An der Jägerbäk

Gesamtfläche ca. 5,51 ha

Freie Potenzial- und
Entwicklungsflächen¹ ca. 0,57 ha

Noch zu erschließen² -

1: brutto, ohne Bewertung der Marktgängigkeit; 2: brutto, gemessen, gemäß B-Plan o.a.



Standorttyp Handwerk und Kleingewerbe
(tlw. emissionsintensive Nutzung im Bestand)

Standortbeschreibung Historisch gewachsener Standort

Jägerbäk (GE.5.5)

Gewerbeflächensteckbrief

Makrostandort & Infrastruktur

Lage im Gemeindegebiet Das Gewerbegebiet liegt im Ortsteil Evershagen und wird von mehreren Kleingartenanlagen umgeben. Westlich verläuft die Stadtautobahn in nordsüdlicher Richtung. Auf östlicher Seite trennen die Bahnlinien in Richtung Warnemünde und Innenstadt den Standort von weiteren Gewerbegebieten.

Verkehr

Überregionale/ Äußere Anbindung

Autobahn A 19	ca. 6,8 km Entfernung
Autobahn A 20	ca. 12,5 km Entfernung
Bundesstraße 103	ca. 550 m Entfernung
Bundesstraße 105	ca. 1,5 km Entfernung

Flughafen	
Rostock-Laage	ca. 43 km Entfernung
Überseehafen	ca. 8,7 km Entfernung

ÖPNV

Hauptbahnhof	ca. 6 km Entfernung
Straßenbahn	ca. 1,7 km Entfernung
Bus	Haltepunkt Evershagen Süd

Innere Erschließung

Von der Stadtautobahn B 105 ist das Gewerbegebiet gut erreichbar (von nördlicher Seite per Linksabbiegerspur). Aus Richtung des Fischereihafens, der lediglich 700m Luftlinie entfernt liegt, sowie der Gewerbegebiete GE.6.3 und GE.6.1 erfolgt die Anbindung über den Schmarler Damm. Eine Anfahrt aus Richtung der Innenstadt erfolgt über den Fritz-Triddelfitz-Weg bzw. An der Jägerbäk. Im inneren des Gebietes verläuft eine Stichstraße, welche zugleich in die Zufahrt der KGA „Uns Lütt Eck“ mündet.

Sonstige Infrastruktur (Auswahl)

Versorgungsangebot (Einzelhandel)

in max. 1,5 km erreichbar

Kinderbetreuung

in max. 2 km erreichbar

Breitbandversorgung³

grundsätzlich vorhanden

3: Quelle: Breitbandatlas des BMVI (Gewerbegebiet, private oder gewerbliche Produkte an Gewerbestandorten, Versorgung mit ≥ 50 Mbit/s)

Standortcharakteristika & Planungsvorgaben

Erscheinungsbild	Der städtebauliche Zustand des Gebietes ist als ordentlich zu bezeichnen. Der auf allen Seiten von Kleingartenanlagen umgebene Standort nimmt eine gewisse Sonderposition ein, da keine direkte siedlungsräumliche Anbindung besteht.
-------------------------	---

Aktuelle Nutzungen

Anzahl Arbeitsstätten⁴	12 Betriebe
Wichtigste Branchen	Hauptbranchen nach WZ 2008 (Anz. d. Arbeitsstätten): <ul style="list-style-type: none">- Baugewerbe: 4- Kfz-Handel und -Reparatur: 2- Sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen: 2
Bewertung	Am Standort ist ein gewisser Branchenmix erkennbar, wobei das Baugewerbe deutlich überwiegt. Dennoch ist auch das Dienstleistungsgewerbe mit einigen Unternehmen vertreten.

Bauleitplanung

Flächennutzungsplan	Darstellung des gesamten Bereichs als GE
Bebauungspläne	-
Art der baulichen Nutzung	-
Maß der baulichen Nutzung	-
Einschränkungen	-
Besonderheiten	-

4: Quelle: Arbeitsstätten-Erhebung der CIMA Beratung + Management GmbH im Frühjahr 2017

Flächenpotenziale

Potenzialflächen & Bewertung



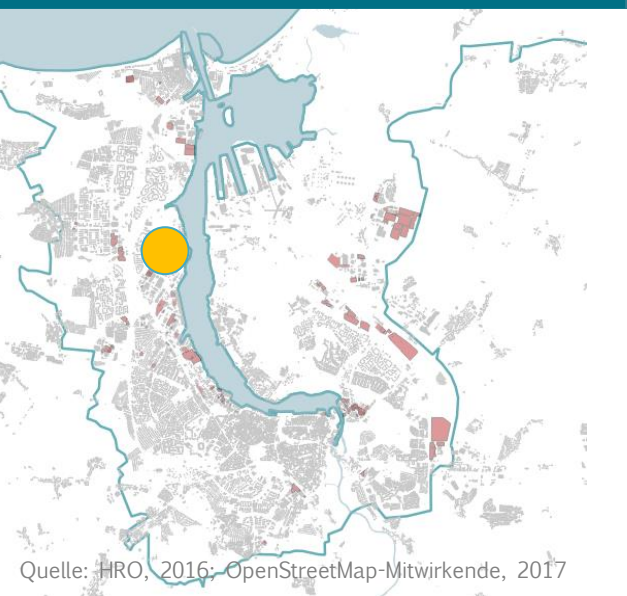
Nr./Standort	Planungsgrundlage	Standorttyp	Art baul. Nutzung	Maß baulicher Nutzung	Fläche brutto (qm)	Fläche netto markt. (qm)	Eigentümer	Verfügbar
a.36	§ 34 BauGB	Handwerk und Kleingewerbe	GE	-	2.970	297	Privat	kurzfristig
a.37	§ 34 BauGB	Handwerk und Kleingewerbe	GE	-	972	97	Privat	mittelfristig
a. 38	§ 34 BauGB	Handwerk und Kleingewerbe	GE	-	1.773	177	Privat	kurzfristig

Strategische Empfehlungen

Der Gewerbestandort bietet v.a. in perspektivischer Hinsicht einige Entwicklungspotenziale. Denn durch die aktuellen Planungen am Verkehrsknoten Evershagen (Planfeststellungsverfahren) ist eine direkte Anbindung an die Stadtautobahn vorgesehen, sodass eine hervorragende verkehrliche Erschließung entsteht. Während aktuell lediglich die Potenzialfläche a.38 eine gewisse Relevanz haben dürfte (die Lagequalität aber eingeschränkt ist), dürfte die nördlich gelegene Fläche a.36 im Falle der Realisierung des Verkehrsknoten-Ausbaus deutlich an Wert gewinnen, wenn man im Zusammenhang hiermit eine Erweiterung des Standortes in nördlicher Richtung vollzöge. Selbiges trifft auf die bislang nur untergeordnete Fläche a.37 zu. Da im Rahmen des Verkehrsknoten-Ausbaus eine Zuwegung an dieser Stelle vorgesehen ist, würde sich eine geringe Vergrößerung der Fläche anbieten. Einen wesentlichen Entwicklungsschub kann dieser Standort aus gutachterlicher Sicht durch eine Realisierung des südlich anschließenden Suchraums erfahren.

Schmarl Industriestr. und Schmarl (GE.6.3 und GE.6.1)

Gewerbeflächensteckbrief



Stadt	Hansestadt Rostock
Adresse im Gebiet	Schmarler Damm, Industrie- straße, Handwerksstraße, Han- delsstraße, Gewerbestraße
Gesamtfläche	ca. 76,93 ha
Freie Potenzial- und Entwicklungsflächen ¹	ca. 8,50 ha
Noch zu erschließen ²	ca. 3,64 ha (ggf.)

1: brutto, ohne Bewertung der Marktgängigkeit; 2: brutto, gemessen, gemäß B-Plan o.a.



Quelle: CIMA, 2017



Quelle: Google Earth, 2017; HRO, 2016

Standorttyp	Klassisches Gewerbegebiet
Standortbeschreibung	Historisch gewachsener Gewerbestandort

Makrostandort & Infrastruktur

Lage im Gemeindegebiet Die Gewerbestandorte GE.6.1 und GE.6.3 liegen im Nordwesten der Stadt, unweit der Unterwarnow. Durch den Schmarler Damm werden beide Standorte getrennt, ohne dass diese Separierung sich jedoch auf die Struktur bzw. den wahrgenommenen räumlichen Zusammenhang beider Teilbereiche auswirkt.

Verkehr

Überregionale/ Äußere Anbindung

Autobahn A 19	ca. 4,2 km Entfernung
Autobahn A 20	ca. 19,3 km Entfernung
Bundesstraße 103	ca. 2,6 km Entfernung
Bundesstraße 105	ca. 2,2 km Entfernung

Flughafen	
Rostock-Laage	ca. 43 km Entfernung
Überseehafen	ca. 8,9 km Entfernung

ÖPNV

Hauptbahnhof	ca. 7,61 km Entfernung
S-Bahnhaltepunkt	Rostock-Evershagen (in Randlage)
Bus	im Gebiet

Innere Erschließung

Die Anbindung erfolgt für beide Bestandsgebiete über den Schmarler Damm. Innerhalb des Gebietes GE.6.1 (westlich) ist die Erschließung über eine Stichstraße (Industriestraße) gesichert. Der Standort GE.6.3 ist mit Hilfe eines ring- und grätenförmigen Straßensystems erschlossen.

Sonstige Infrastruktur (Auswahl)

Versorgungsangebot (Einzelhandel) in max. 450 m erreichbar

Kinderbetreuung in max. 550 m erreichbar

Breitbandversorgung³ grundsätzlich vorhanden

3: Quelle: Breitbandatlas des BMVI (Gewerbesicht, private oder gewerbliche Produkte an Gewerbestandorten, Versorgung mit ≥ 50 Mbit/s)

Standortcharakteristika & Planungsvorgaben

Erscheinungsbild	In den Gebieten sind klare städtebauliche Strukturen erkennbar. Die oftmals großflächigen Lager- und Parkplatzflächen wirken zumeist aufgeräumt. Der öffentliche Raum weist abschnittsweise deutliche Gestaltungsmerkmale auf.
-------------------------	--

Aktuelle Nutzungen

Anzahl Arbeitsstätten⁴	200 Betriebe
Wichtigste Branchen	Hauptbranchen nach WZ 2008 (Anz. d. Arbeitsstätten): <ul style="list-style-type: none">- Großhandel und Handelsvermittlung: 30- Baugewerbe: 27- Freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen: 27- Sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen: 19
Bewertung	Breiter Branchenmix, wobei der Dienstleistungssektor sowie das Baugewerbe an den Standorten eindeutig überwiegen. Die Gewerbegebiete stellen zudem einen ausgeprägten Handelsschwerpunkt dar (Groß- und Handelsvermittlung).

Bauleitplanung

Flächennutzungsplan	Darstellung des gesamten Bereichs als GE
Bebauungspläne	-
Art der baulichen Nutzung	-
Maß der baulichen Nutzung	-
Einschränkungen	-
Besonderheiten	-

4: Quelle: Arbeitsstätten-Erhebung der CIMA Beratung + Management GmbH im Frühjahr 2017

Flächenpotenziale

Potenzialflächen & Bewertung



Nr./Standort	Planungsgrundlage	Standorttyp	Art baul. Nutzung	Maß baulicher Nutzung	Fläche brutto (qm)	Fläche netto markt. (qm)	Eigentümer	Verfügbar
1.56/ 10	§ 34 BauGB	Klassisches Gewerbegebiet	GE	-	23.790	3.569	HRO/ Privat	mittelfristig
1.57/ 10	§ 34 BauGB	Klassisches Gewerbegebiet	GE	-	21.726	6.518	Privat	kurzfristig
1.58/ 11	§ 34 BauGB	Klassisches Gewerbegebiet	GE	-	36.440	2.733	Privat	langfristig
a.14	§ 34 BauGB	Klassisches Gewerbegebiet	GE	-	3.000	1.200	Privat	kurzfristig

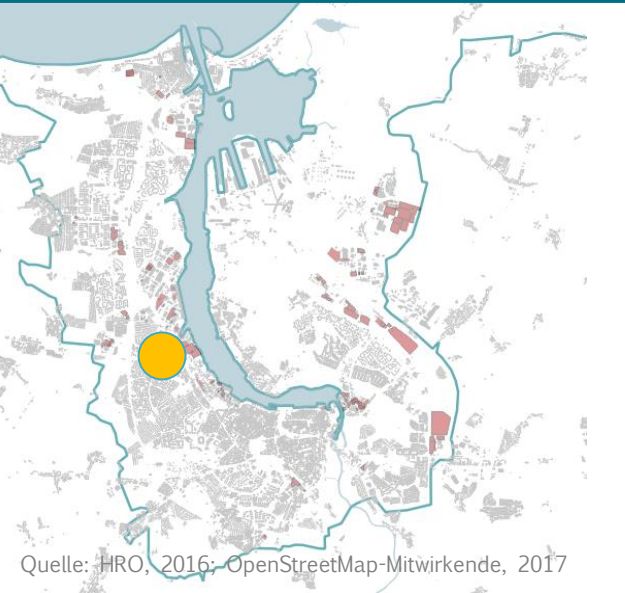
Strategische Empfehlungen

Ein Teil der Potenzialfläche 1.56 wird verpachtet, auf dem anderen Teilstück ist die Nutzbarkeit aufgrund eines Gasausbläses des anliegenden Betriebs als gering einzuschätzen und lässt sich mit vertretbarem Aufwand kaum verbessern. Bei der Potenzialfläche 1.57, für die bereits Verkaufsverhandlungen angesetzt sind, könnte sich die bestehende Teilversiegelung als problematisch erweisen, ebenso wie der Leitungsverlauf vom benachbarten GuD-Kraftwerk entlang der Grundstücksgrenze.

Bei der südlich des Schmarler Damms gelegenen Fläche 1.58 bedarf es ggf. ergänzender innerer Erschließungsmaßnahmen, um diese marktgängig zu gestalten. Eine Zuwegung besteht aktuell lediglich von Seiten der Hundsburgallee, also in Form einer Querung eines angrenzenden – und stark bewaldeten – Grundstücks. Dieses müsste gleichzeitig entwickelt werden, um den Standort marktgängig zu machen. Die Potenzialfläche a.14 wird privat vermietet, was die Marktgängigkeit einschränken dürfte.

Es empfiehlt sich, die erfassten Flächenpotenziale weiterhin aktiv zu vermarkten, um den nachweisbar hohen Flächenbedarf zu decken. Der Wert dieses Standortes v.a. für produzierende Betriebe wird als hoch eingeschätzt. Die Entwicklung des Gesamtstandortes sollte dabei nicht unabhängig vom benachbarten Industriegebiet Marienehe erfolgen.

Nördl. Alt Reutershagen und Krischanweg (GE.7.1 und GE.7.3) Gewerbeflächensteckbrief



Quelle: HRO, 2016; OpenStreetMap-Mitwirkende, 2017

Stadt	Hansestadt Rostock
Adresse im Gebiet	Fritz-Triddelfitz-Weg, Krischanweg, Rahnstädter Weg
Gesamtfläche	ca. 30,98 ha
Freie Potenzial- und Entwicklungsflächen ¹	ca. 0,27 ha
Noch zu erschließen ²	-

1: brutto, ohne Bewertung der Marktgängigkeit; 2: brutto, gemessen, gemäß B-Plan o.a.



Quelle: CIMA, 2017



Quelle: Google Earth, 2017; HRO, 2016

Standorttyp	Handwerk und Kleingewerbe
Standortbeschreibung	Historisch gewachsener Standort

Makrostandort & Infrastruktur

Lage im Gemeindegebiet Der kombinierte Gewerbestandort erstreckt sich westlich der Bahntrasse, auf Höhe des Fischereihafens, entlang des Fritz-Triddelfitz-Wegs (GE.7.1) bzw. An der Jägerbäk (GE.7.3). Der Standort schließt nördlich an das Betriebsgelände der Rostocker Straßenbahn AG (RSAG) an, nahe des S-Bahn-Haltespunktes Bramow, von wo aus auch ein Bahnübergang für Fußgänger besteht.

Verkehr

Überregionale/ Äußere Anbindung	Autobahn A 19	ca. 8,5 km Entfernung
	Autobahn A 20	ca. 11,5 km Entfernung
	Bundesstraße 103	ca. 1,4 km Entfernung
	Bundesstraße 105	ca. 1,3 km Entfernung
ÖPNV	Flughafen	
	Rostock-Laage	ca. 42,8 km Entfernung
	Überseehafen	ca. 9,4 km Entfernung
	Hauptbahnhof S-Bahnhaltepunkt	ca. 4,3 km Entfernung Marienehe (GE.7.3, nördlich); Bramow (GE.7.1, südlich)
Innere Erschließung	Straßenbahn	ca. 150 m Entfernung
	Bus	Haltepunkt S Marienehe

Innere Erschließung Die Erschließung des Gebietes erfolgt von Osten über mehrere Stichstraßen mit Wendemöglichkeiten über den parallel zur Bahnlinie verlaufenden Fritz-Triddelfitz-Weg bzw. An der Jägerbäk. Zudem befinden sich in unmittelbarer Nähe zwei S-Bahnhaltestellen (Marienehe und Bramow)

Sonstige Infrastruktur (Auswahl)

Versorgungsangebot (Einzelhandel)	in max. 950 m erreichbar
Kinderbetreuung	in max. 1,1 km erreichbar
Breitbandversorgung³	grundsätzlich vorhanden

3: Quelle: Breitbandatlas des BMVI (Gewerbesicht, private oder gewerbliche Produkte an Gewerbestandorten, Versorgung mit ≥ 50 Mbit/s)

Standortcharakteristika & Planungsvorgaben

Erscheinungsbild	Guter städtebaulicher Zustand der Bestandsgebiete, mit jedoch teilweise sanierungsbedürftigen Gebäudefassaden. Eingestreut findet sich auch ein nennenswerter Bestand an neuwertigen Immobilien.
-------------------------	--

Aktuelle Nutzungen

Anzahl Arbeitsstätten⁴	68 Betriebe
Wichtigste Branchen	Hauptbranchen nach WZ 2008 (Anz. d. Arbeitsstätten): <ul style="list-style-type: none">- Bildungswesen: 12- Sonstige Dienstleistungen: 8- Sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen: 7- Kfz- Handel und Reparatur: 6- Baugewerbe: 8
Bewertung	Das Gewerbegebiet stellt einen ausgeprägten Schwerpunkt für die Branchen Bildungswesen und sonstige Dienstleistungen dar. Zudem sind auch einige Betriebe des Baugewerbes ansässig.

Bauleitplanung

Flächennutzungsplan	GE
Bebauungspläne	07.W.154 (nördlicher Abschnitt: GE.7.3) 07.GE.51 (Potenzialfläche)
Art der baulichen Nutzung	GEE
Maß der baulichen Nutzung	GRZ 0,6 0,7, 0,4 GFZ 2,4 Zahl der Vollgeschosse max. VI (07.GE.51_1) GRZ 0,8 Zahl der Vollgeschosse max. IV (07.W.154)
Einschränkungen	Begrenzter Schalleistungspegel; EZH nur in Verbindung mit produz. Gewerbe; Schalldämmmaße sind einzuhalten
Besonderheiten	-

Flächenpotenziale

Potenzialflächen & Bewertung



Nr./Standort	Planungsgrundlage	Standorttyp	Art baul. Nutzung	Maß baulicher Nutzung	Fläche brutto (qm)	Fläche netto marktg. (qm)	Eigentümer	Verfügbar
a.26	B-Plan 07.GE.51	Handwerk und Kleingewerbe	GE		2.682	2.682	HRO	kurzfristig

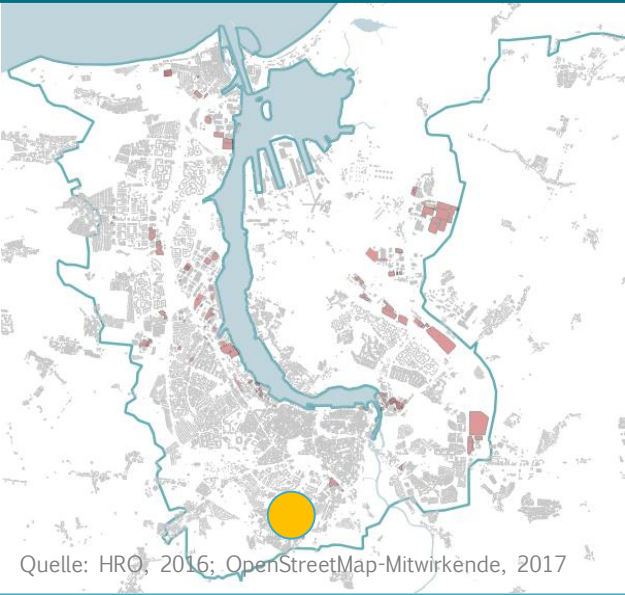
Strategische Empfehlungen

Das einzige im Gebiet noch verbleibende Grundstück am Rahnstädter Weg befindet sich zwischen den Betriebsstandorten des Textilreinigungsunternehmens Sitex und LUPCOM media und ist im kommunalen Eigentum. Aufgrund der günstigen Standortbedingungen wird eine vollständige Marktgängigkeit angenommen. Die Fläche sollte also entsprechend zügig zu vermarkten sein.

Eine weitere gewerbliche Entwicklung des kombinierten Gewerbestandortes sollte auch zukünftig sichergestellt werden, wengleich die Zunahme von Nutzungskonflikten zwischen Gewerbe und Wohnen v.a. in den Randbereichen bereits sehr deutlich wird. In Anbetracht der Heterogenität des Standortes (hoher Bildungs-/ Kulturanteil) wird der Gewerbestandort als Übergangsbereich mit wohnverträglichen Nutzungen auszugestalten sein, um zugleich Planungssicherheit für bestehende Betriebe zu schaffen und empfindliche Nutzungen vor übermäßigen Lärmeinwirkungen zu schützen.

Nobelstraße (GE.9.1)

Gewerbeflächensteckbrief



Stadt	Hansestadt Rostock
Adresse im Gebiet	Nobelstraße, Charles-Darwin-Ring, Lise-Meitner-Ring
Gesamtfläche	ca. 12,56 ha
Freie Potenzial- und Entwicklungsflächen ¹	-
Noch zu erschließen ²	-

1: brutto, ohne Bewertung der Marktgängigkeit; 2: brutto, gemessen, gemäß B-Plan o.a.



Standorttyp	Hochwertiges Gewerbegebiet
Standortbeschreibung	Neu entwickelter Standort nach 1990

Makrostandort & Infrastruktur

Lage im Gemeindegebiet Das Gewerbegebiet ist im Ortsteil Südstadt, an der südlichen Stadtgrenze gelegen. Westlich verläuft die L 132, welche eine direkt Verbindung zur BAB 20 darstellt. Die südlich und östlich angrenzenden Flächen werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Verkehr

Überregionale/ Äußere Anbindung

Autobahn A 19	ca. 7,5 km Entfernung
Autobahn A 20	ca. 4,9 km Entfernung
Bundesstraße B 103	ca. 6,2 km Entfernung
Bundesstraße B 105	ca. 7,6 km Entfernung

Flughafen	
Rostock-Laage	ca. 34 km Entfernung
Überseehafen	ca. 17 km Entfernung

ÖPNV

Hauptbahnhof	ca. 2,7 km Entfernung
Straßenbahn	ca. 350 m Entfernung
Bus	Haltepunkt Charles-Darwin-Ring

Innere Erschließung

Die Erschließung des Bestandsgebietes erfolgt über den Lise-Meitner-Ring und den Charles-Darwin-Ring, welche in Form von Stichstraßen das Gebiet zugänglich machen. Nördlich schließt die Nobelstraße an den Südring an.

Sonstige Infrastruktur (Auswahl)

Versorgungsangebot (Einzelhandel)

in max. 1,4 km erreichbar

Kinderbetreuung

in max. 1 km erreichbar

Breitbandversorgung³

grundsätzlich vorhanden

3: Quelle: Breitbandatlas des BMVI (Gewerbesicht, private oder gewerbliche Produkte an Gewerbestandorten, Versorgung mit ≥ 50 Mbit/s)

Nobelstraße (GE.9.1)

Gewerbeflächensteckbrief

Standortcharakteristika & Planungsvorgaben

Erscheinungsbild Klare städtebauliche Strukturen sind in diesem Gewerbestandort erkennbar. Zudem ist eine Gestaltung des öffentlichen Raums zu vernehmen.

Aktuelle Nutzungen

Anzahl Arbeitsstätten⁴ 45 Betriebe

Wichtigste Branchen Hauptbranchen nach WZ 2008 (Anz. d. Arbeitsstätten):
- KFZ-Handel und -Reparatur: 7
- Freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen: 6
- Verarbeitendes Gewerbe: 8

Bewertung Breiter Branchenmix, wobei das Verarbeitende Gewerbe und Kfz-bezogene Dienstleistungen am Standort überwiegen. Das Gewerbegebiet stellt zudem einen ausgeprägten Schwerpunkt für freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen dar.

Bauleitplanung

Flächennutzungsplan Darstellung des gesamten Bereichs als GE

Bebauungspläne 09.GE.61 gilt nur für Teilbereich
09.GB.49.1 gilt nur für Teilbereich

Art der baulichen Nutzung GE, GEe

Maß der baulichen Nutzung GRZ 0,8 | GFZ 1,4, 1,6, 2,1 | Zahl der Vollgeschosse 1-2

Einschränkungen Im GEe sind Anlagen für sportliche Zwecke und Vergnügungstätten nicht zulässig.

Besonderheiten -

Standortcharakteristika & Planungsvorgaben

Strategische Empfehlungen

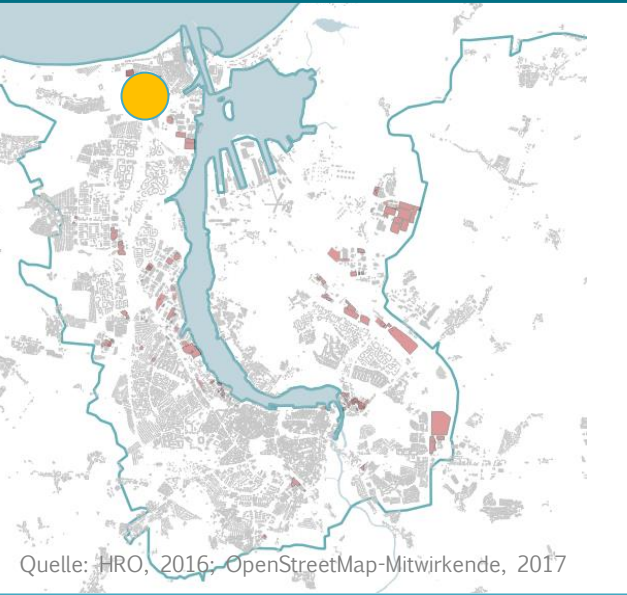
Die weitere Entwicklung des Standortes betrifft Überlegungen zur möglichen Realisierung von Gewerbeflächen im östlich angrenzenden Bereich (Suchraum), westlich der Schwaaner Landstraße. Das größte Entwicklungshindernis einer solchen Osterweiterung besteht aus gutachterlicher Sicht darin, dass man mittels B-Plan 09.GE.E.61 den nördlichen Lise-Meitner-Ring als Stichstraße ausformte, sodass eine verkehrliche Anbindung an das Bestandsgebiet schwierig werden könnte.

Da der Standortvorteil des Gewerbegebietes unverkennbar in der leichten Erreichbarkeit im Ortseingangsbereich Rostocks liegt, dürfte der Entwicklungsdruck im straßenabgewandten Bereich jedoch geringer sein, sodass sich die bestehenden Standortvorteile nicht unmittelbar auf eine solche Erweiterungsfläche übertragen ließen. Folglich sollte die Bestandssicherung gegenüber einer östlichen Erweiterung Priorität haben.

Dahingehend sinnvolle Maßnahmen beziehen sich auf die Sicherung einer städtebaulichen Ordnung sowie die weitere Verbesserung des Erscheinungsbildes, das insbesondere durch zahlreiche Werbeschilder der Kfz-Branche im öffentlichen Raum merklich leidet. In den letzten Jahren wurden einige attraktive Gewerbeimmobilien am Standort realisiert, sodass sich öffentliche Maßnahmen zum Werterhalt und zur Wertsteigerung dieser Investitionen auch positiv auf den Wert des Gesamtgebietes auswirken. Schließlich handelt es sich zugleich um einen der wirtschaftsstärksten Gewerbebestände im Rostocker Stadtgebiet.

Technologiestandort Warnemünde (SO.1.12)

Gewerbeflächensteckbrief



Stadt	Hansestadt Rostock
Adresse im Gebiet	Friedrich-Barnewitz-Straße
Gesamtfläche	ca. 12,41 ha
Freie Potenzial- und Entwicklungsflächen ¹	ca. 2,26 ha
	-

1: brutto, ohne Bewertung der Marktgängigkeit; 2: brutto, gemessen, gemäß B-Plan o.a.



Standorttyp	Hochwertiges Gewerbegebiet
Standortbeschreibung	Gewachsener Standort nach 1990

Makrostandort & Infrastruktur

Lage im Gemeindegebiet Das Sondergebiet für Wissenschaft und Bildung befindet sich am südlichen Rand von Warnemünde und wird durch die Stadtautobahn vom Wertstandort getrennt.

Verkehr

Überregionale/ Äußere Anbindung

Autobahn A 19	ca. 8,5 km Entfernung
Autobahn A 20	ca. 18,5 km Entfernung
Bundesstraße 103	ca. 400 m Entfernung
Bundesstraße 105	ca. 7,5 km Entfernung

Flughafen	
Rostock-Laage	ca. 44 km Entfernung
Überseehafen	ca. 9 km Entfernung

ÖPNV

Hauptbahnhof	ca. 14 km Entfernung
Straßenbahn	ca. 800 m Entfernung
Bus	Haltepunkt Rostocker Straße

Innere Erschließung

Die Erschließung des Bestandsgebietes erfolgt über die Friedrich-Barnewitz-Straße, von welcher zahlreiche Nebenstraßen in das hochwertige Gewerbegebiet abzweigen.

Sonstige Infrastruktur (Auswahl)

Versorgungsangebot (Einzelhandel) in max. 450 m erreichbar

Kinderbetreuung in max. 650 m erreichbar

Breitbandversorgung³ grundsätzlich vorhanden

3: Quelle: Breitbandatlas des BMVI (Gewerbeseite, private oder gewerbliche Produkte an Gewerbestandorten, Versorgung mit ≥ 50 Mbit/s)

Standortcharakteristika & Planungsvorgaben

Erscheinungsbild	Der Technologiestandort ist durch klare städtebauliche Strukturen mit hochwertigem und modernem Gebäudebestand geprägt. Einzelne Unternehmen, oder auch das TZW verfügen über attraktiv gestaltete Außenanlagen. Auch der öffentliche Raum wird durch Straßenbegleitgrün und Baumreihen geprägt.
-------------------------	--

Aktuelle Nutzungen

Anzahl Arbeitsstätten⁴	113 Betriebe
Wichtigste Branchen	Hauptbranchen nach WZ 2008 (Anz. d. Arbeitsstätten): <ul style="list-style-type: none">- Freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen: 49- Information und Kommunikation: 18- Sonstige Dienstleistungen: 10
Bewertung	Deutliche Positionierung des Standortes als wissenschafts- und bildungsorientierter Standort, mit besonderem Schwerpunkt auf Informations- und Kommunikationstechnologien.

Bauleitplanung

Flächennutzungsplan	Darstellung des gesamten Bereichs als SO Wissenschaft
Bebauungspläne	01.SO.161
Art der baulichen Nutzung	SO Wissenschaft und Bildung
Maß der baulichen Nutzung	GRZ 0,8 Zahl der Vollgeschosse 3-5
Einschränkungen	Beherbergungsbetriebe, Ferienwohnungen und Dauerwohnungen sind nicht zulässig
Besonderheiten	-

4: Quelle: Arbeitsstätten-Erhebung der CIMA Beratung + Management GmbH im Frühjahr 2017

Flächenpotenziale

Potenzialflächen & Bewertung

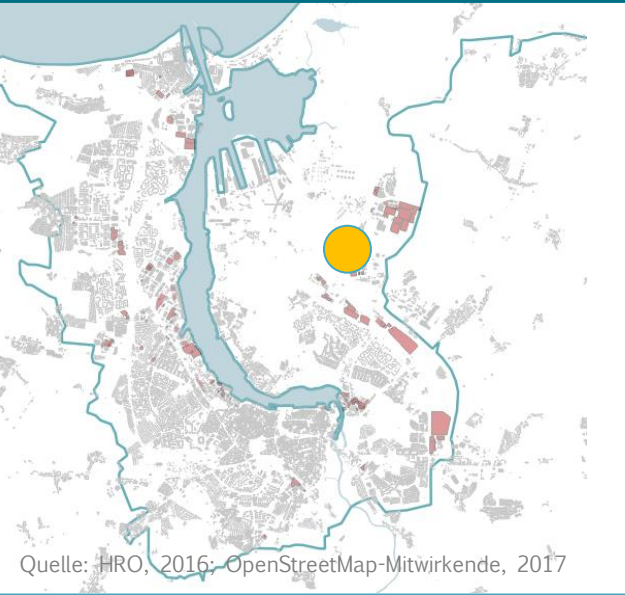


Nr./Standort	Planungsgrundlage	Standorttyp	Art baul. Nutzung	Maß baulicher Nutzung	Fläche brutto (qm)	Fläche netto markt. (qm)	Eigentümer	Verfügbar
1.47	B-Plan 01.SO.161	Hochwertiges Gewerbegebiet	SO	GRZ 0,8	22.616	18.093	Städtische Gesellschaft	kurzfristig

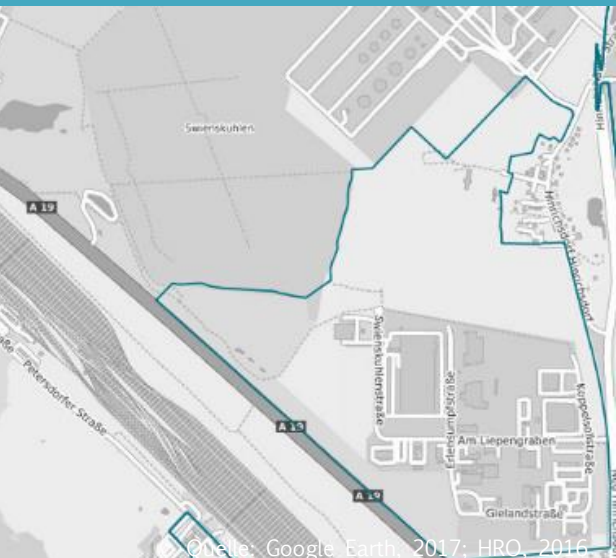
Strategische Empfehlungen

Das Areal um die Fläche 1.47 (gegenwärtig als Parkplatz genutzt) profitiert in besonderem Maße von der unmittelbaren Nähe zum Technologiepark Warnemünde, den dortigen Hochschulstandorten und forschungsintensiven Betrieben. An das sich daraus ergebende Potenzial als Standort für Wissenschaft und wissensintensives Gewerbe soll auch gemäß der aktuellen B-Planänderung angeknüpft werden. Durch die räumliche Verflechtung mit dem TZW und den umliegenden Unternehmen können innovative Clusterstrukturen entstehen. Darüber hinaus zieht die Eigentümerin für die als Sondergebiet Hochtechnologie festgesetzte Fläche auch eine Nutzung als Kita-Standort in Betracht.

Die bestehenden Planungen lassen sich auch aus gutachterlicher Sicht bestätigen, zumal dieser Standort die zentralen Voraussetzungen zur Entstehung eines gewerblichen Technologiestandortes von zugleich überregionaler Bedeutung aufweist. Aufgrund der räumlichen Nähe sollten in diesem Zuge auch die südlich angrenzenden Entwicklungen zwischen Werftallee und Stadtautobahn hiermit in Einklang stehen, also im günstigsten Fall ein anregendes Umfeld für Beschäftigte und Besucher schaffen.



Stadt	Hansestadt Rostock
Adresse im Gebiet	Hinrichsdorfer Str., Am Liepengraben, Gielandstraße
Gesamtfläche	ca. 63 ha
Freie Potenzial- und Entwicklungsflächen ¹	ca. 10,87 ha
Noch zu erschließen ²	ca. 5,0 ha (ggf.)



Standorttyp	Verkehrsintensives Gewerbe
Standortbeschreibung	Vergleichsweise neuer Standort, entstanden nach 1990

Hafenvorgelände Ost (SO.16.2)

Gewerbeflächensteckbrief

Makrostandort & Infrastruktur

Lage im Gemeindegebiet Der Standort ist zwischen Neu Hinrichsdorf und Hinrichsdorf gelegen. Südlich wird der Standort durch die A 19 sowie durch die parallel zur Autobahn verlaufende Bahntrasse begrenzt. Es besteht die Nähe zum Überseehafen.

Verkehr

Überregionale/ Äußere Anbindung

Autobahn A 19	ca. 1,0 km Entfernung
Autobahn A 20	ca. 13,2 km Entfernung
Bundesstraße 103	ca. 8,7 km Entfernung
Bundesstraße 105	ca. 4,5 km Entfernung

Flughafen	
Rostock-Laage	ca. 30,0 km Entfernung
Überseehafen	ca. 5,5 km Entfernung

ÖPNV

Hauptbahnhof	ca. 8 km Entfernung
Straßenbahn	ca. 2,5 km Entfernung
Bus	Haltepunkt Am Liepengraben

Innere Erschließung

Über eine ringförmig angelegte Erschließungsstraße (Am Liepengraben) besteht Anschluss an den Standort. Über die 4-spurige Hinrichsdorfer Straße erfolgt die äußere Anbindung an das Gebiet.

Sonstige Infrastruktur (Auswahl)

Versorgungsangebot (Einzelhandel) in max. 2,5 km erreichbar

Kinderbetreuung in max. 2,6 km erreichbar

Breitbandversorgung³ grundsätzlich vorhanden

3: Quelle: Breitbandatlas des BMVI (Gewerbesicht, private oder gewerbliche Produkte an Gewerbestandorten, Versorgung mit ≥ 50 Mbit/s)

Standortcharakteristika & Planungsvorgaben

Erscheinungsbild Klare städtebauliche Strukturen sind erkennbar mit Gestaltung des öffentlichen Raums. Eine ausreichende Straßenbreite für die Nutzung durch Schwerlasttransporter und LKW-Verkehr ist gegeben.

Aktuelle Nutzungen

Anzahl Arbeitsstätten⁴ 42 Betriebe

Wichtigste Branchen Hauptbranchen nach WZ 2008 (Anz. d. Arbeitsstätten):
- Großhandel und Handelsvermittlung: 8
- Verkehrs- und Lagereidienst: 9
- Verarbeitendes Gewerbe: 10

Bewertung Am Standort ist ein Branchenmix zu verzeichnen, wobei das Verarbeitende Gewerbe sowie Unternehmen der Bereiche Lagerei/ Logistik und Großhandel überwiegen.

Bauleitplanung

Flächennutzungsplan Darstellung des gesamten Bereichs als SO

Bebauungspläne 16.SO.12

Art der baulichen Nutzung SO

Maß der baulichen Nutzung GRZ 0,8 | GFZ 2,4 |

Einschränkungen -

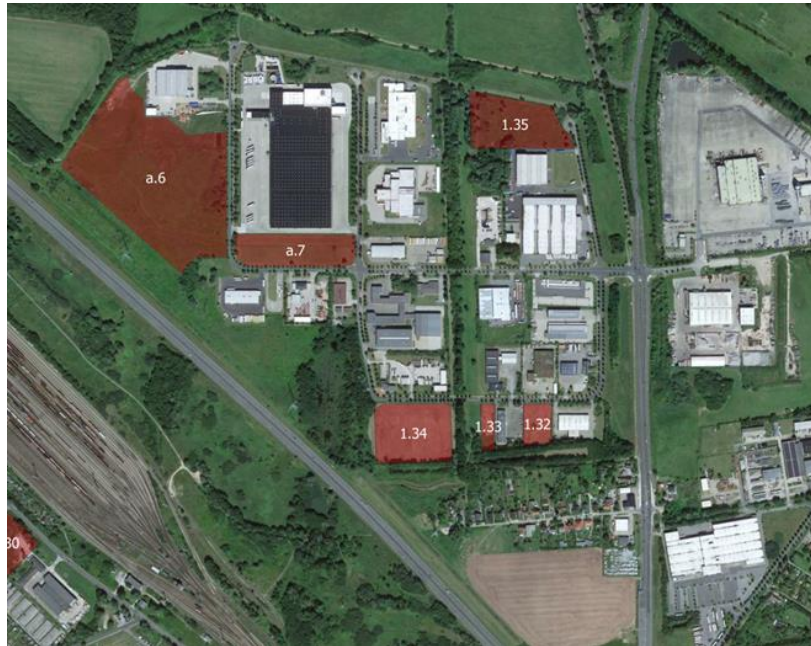
Besonderheiten -

Hafenvorgelände Ost (SO.16.2)

Gewerbeflächensteckbrief

Flächenpotenziale

Potenzialflächen & Bewertung



Nr./Standort	Planungsgrundlage	Standorttyp	Art baul. Nutzung	Maß baulicher Nutzung	Fläche brutto (qm)	Fläche netto marktg. (qm)	Eigentümer	Verfügbar
1.32/31	B-Plan 16.SO.12	Verkehrintensives Gewerbe	SO	GRZ 0,8 GFZ 2,4	4.581	4.581	HRO	kurzfristig
1.33/31	B-Plan 16.SO.12	Verkehrintensives Gewerbe	SO	GRZ 0,8 GFZ 2,4	2.601	520	HRO	kurzfristig
1.34/31	B-Plan 16.SO.12	Verkehrintensives Gewerbe	SO	GRZ 0,8 GFZ 2,4	18.000	7.200	Privat	kurzfristig
1.35/31	B-Plan 16.SO.12	Verkehrintensives Gewerbe	SO	GRZ 0,8 GFZ 2,4	18.243	9.122	Privat	kurzfristig
a.6	B-Plan 16.SO.12	Verkehrintensives Gewerbe	SO	GRZ 0,8 GFZ 2,4	50.000	50.000	HRO	kurzfristig
a.7	B-Plan 16.So.12	Verkehrintensives Gewerbe	SO	GRZ 0,8 GFZ 1,6	15.275	1.528	Privat	kurzfristig

Strategische Empfehlungen

Das Hafenvorgelände gilt als sehr attraktiv für hafenauffine Gewerbebetriebe, Logistikunternehmen (auch Großhandel) und auch weitere Unternehmen, die keinen direkten Bezug zur Kaikante erfordern. Neben den günstigen Lagebeziehungen zum Überseehafen, können auch die Anbindung an die A 19, die gut ausgebaute innere Erschließung sowie die ausgebaute 4-spurige Hinrichsdorfer Str. bis zur Autobahnanschlussstelle als zentrale Standortvoraussetzungen genannt werden.

Die Marktgängigkeit wird insbesondere bei zwei Flächen (a.6 und 1.32) als hoch eingeschätzt, da die meisten Grundstücke den Betrieben für eigene, spätere Erweiterungszwecke dienen. Dabei wird die Fläche a.6 aufgrund ihrer Größe und Lage eventuell noch zu erschließen sein.