

## 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

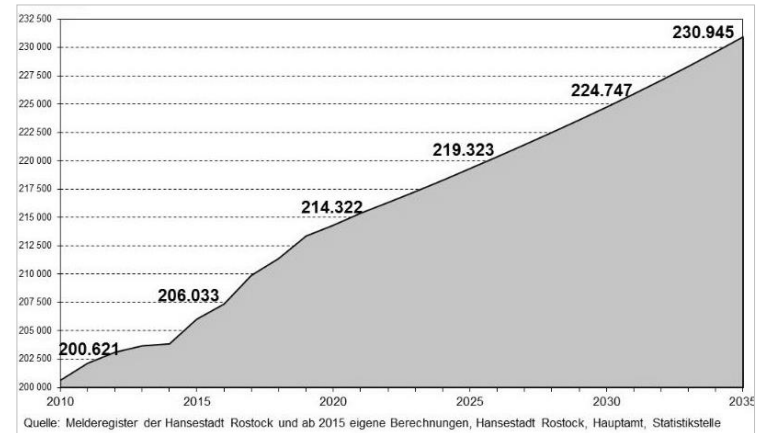
### Konkurrierender Flächenbedarf

- 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.

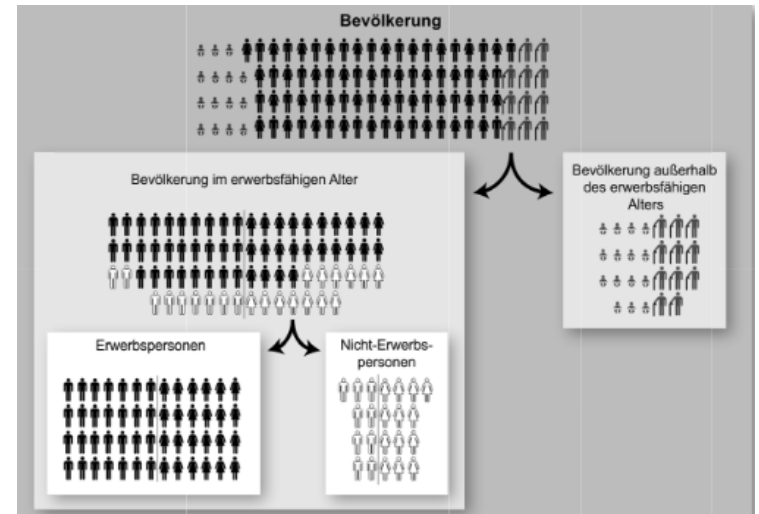
### Zusammenhang von Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung

- 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

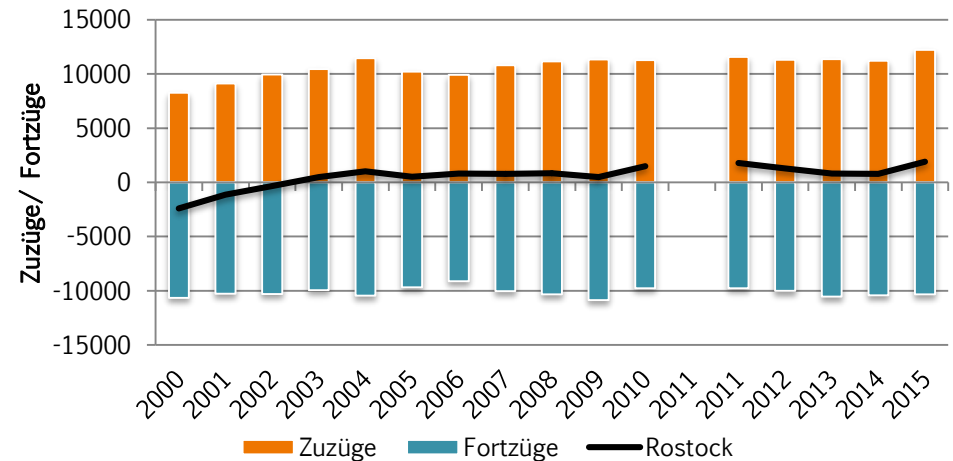
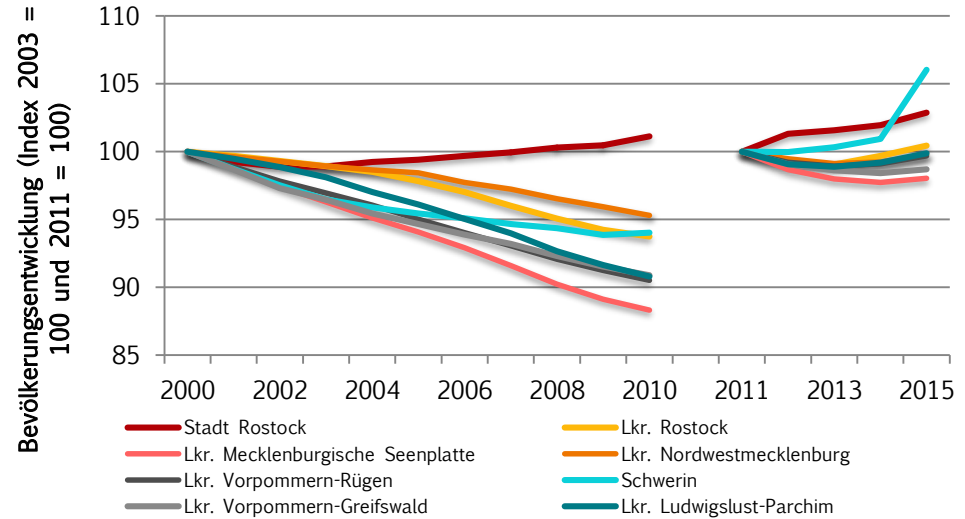
## Bevölkerungsentwicklung

### 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

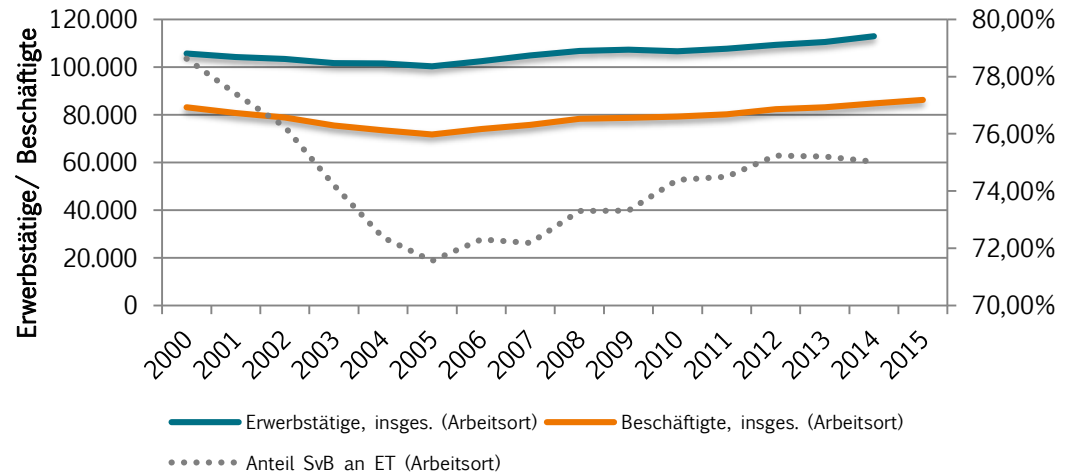
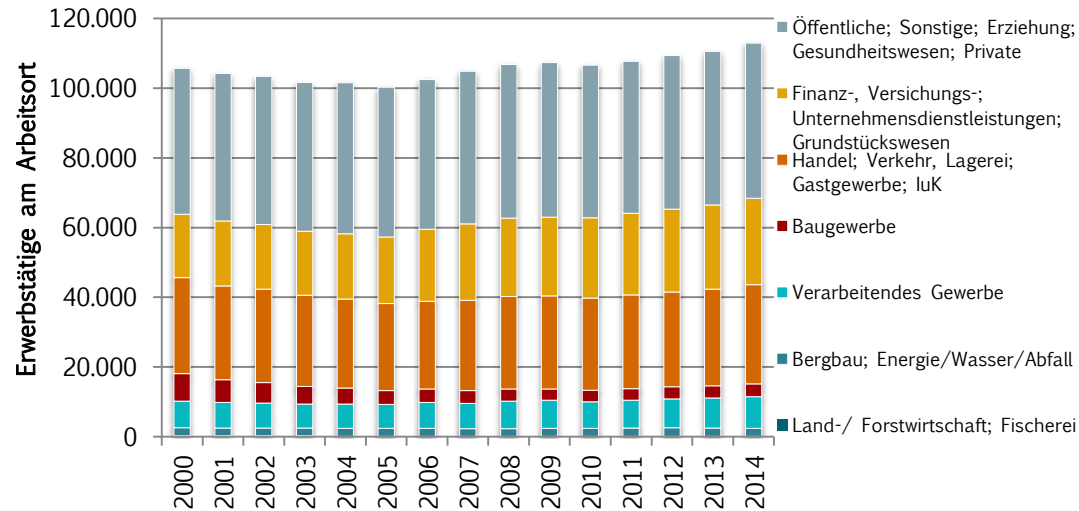
# 2 Strukturanalyse

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%	
<b>Verarbeitendes Gewerbe insgesamt</b>	<b>C</b>	<b>6.566</b>	<b>8.332</b>	<b>26,9%</b>	<b>9,7%</b>	
<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>D/E</b>	<b>2.861</b>	<b>2.252</b>	<b>-21,3%</b>	<b>2,6%</b>	
<b>Baugewerbe</b>	<b>F</b>	<b>2.638</b>	<b>3.082</b>	<b>16,8%</b>	<b>3,6%</b>	
<b>Produzierendes Gewerbe insgesamt</b>	<b>B-F</b>	<b>12.072</b>	<b>13.707</b>	<b>13,5%</b>	<b>15,9%</b>	

- 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
<b>Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen</b>	<b>G</b>	<b>8.580</b>	<b>9.546</b>	<b>11,3%</b>	<b>+</b>	<b>11,1%</b>
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%
<b>Verkehr und Lagerei</b>	<b>H</b>	<b>6.058</b>	<b>6.296</b>	<b>3,9%</b>	<b>+</b>	<b>7,3%</b>
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%
<b>Gastgewerbe</b>	<b>I</b>	<b>3.235</b>	<b>4.459</b>	<b>37,8%</b>	<b>+</b>	<b>5,2%</b>
<b>Information und Kommunikation</b>	<b>J</b>	<b>1.563</b>	<b>1.703</b>	<b>9,0%</b>	<b>+</b>	<b>2,0%</b>
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%
<b>Finanz- u. Versicherungsdienstleistungen</b>	<b>K</b>	<b>1.958</b>	<b>1.985</b>	<b>1,4%</b>	<b>+</b>	<b>2,3%</b>
<b>Grundstücks- u. Wohnungswesen</b>	<b>L</b>	<b>1.516</b>	<b>1.561</b>	<b>3,0%</b>	<b>+</b>	<b>1,8%</b>
<b>Freiberufl., wissenschaftl. u. technische Dienstleistungen</b>	<b>M</b>	<b>4.247</b>	<b>4.915</b>	<b>15,7%</b>	<b>+</b>	<b>5,7%</b>
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%
<b>Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen</b>	<b>N</b>	<b>8.794</b>	<b>11.205</b>	<b>27,4%</b>	<b>+</b>	<b>13,0%</b>
Vermittlung und Überlassung von Arbeitskräften	78	2.976	3.111	4,5%	+	3,6%
<b>Öffentliche Verwaltung, Verteidigung; Sozialversicherung</b>	<b>O</b>	<b>7.389</b>	<b>5.687</b>	<b>-23,0%</b>	<b>-</b>	<b>6,6%</b>
<b>Erziehung und Unterricht</b>	<b>P</b>	<b>5.900</b>	<b>5.824</b>	<b>-1,3%</b>	<b>-</b>	<b>6,8%</b>
<b>Gesundheits- und Sozialwesen</b>	<b>Q</b>	<b>12.215</b>	<b>15.634</b>	<b>28,0%</b>	<b>+</b>	<b>18,1%</b>
<b>Kunst, Unterhaltung und Erholung</b>	<b>R</b>	<b>1.519</b>	<b>1.389</b>	<b>-8,6%</b>	<b>-</b>	<b>1,6%</b>
<b>Erbringung von sonstigen Dienstleistungen</b>	<b>S</b>	<b>3.139</b>	<b>2.263</b>	<b>-27,9%</b>	<b>-</b>	<b>2,6%</b>
<b>Dienstleistungen insgesamt</b>	<b>G-U</b>	<b>66.125</b>	<b>72.500</b>	<b>9,6%</b>	<b>+</b>	<b>84,1%</b>

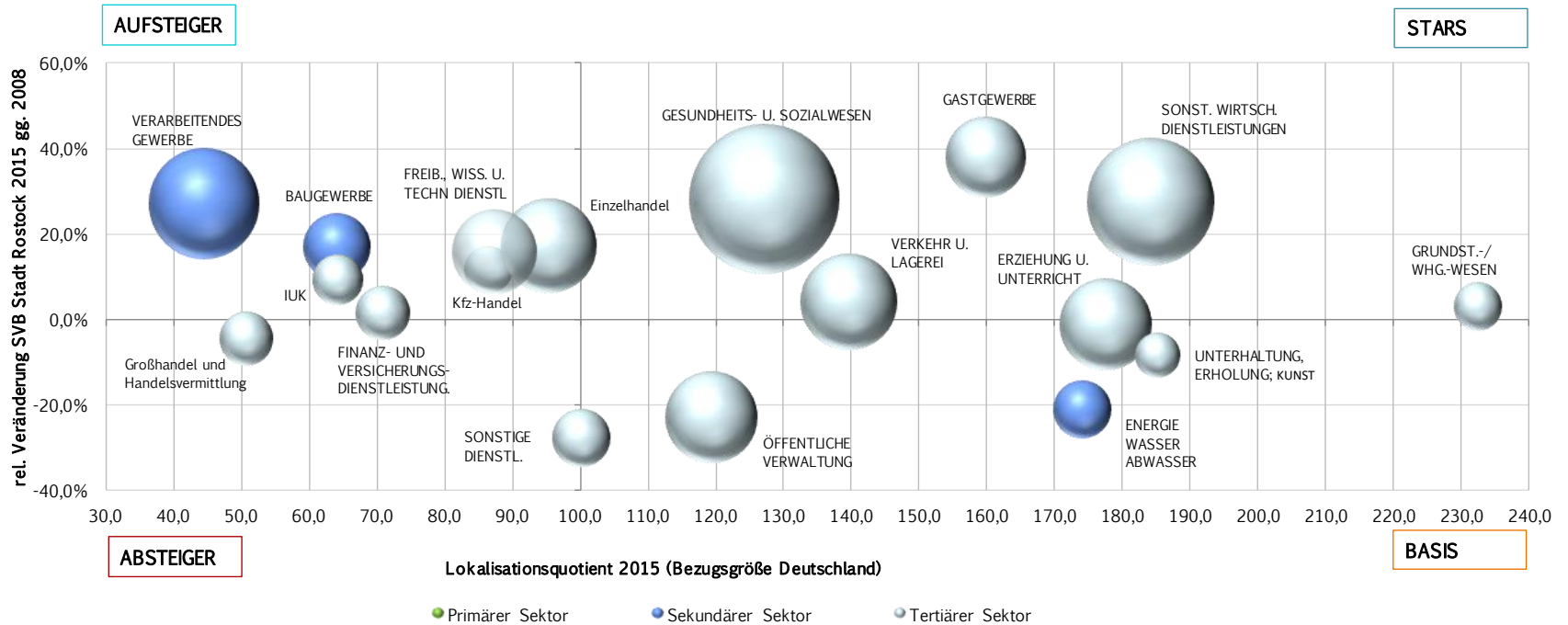
■ Innerhalb der Dienstleistungen ausgeprägte Stärken in:

- 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-/Lagereiwesen 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

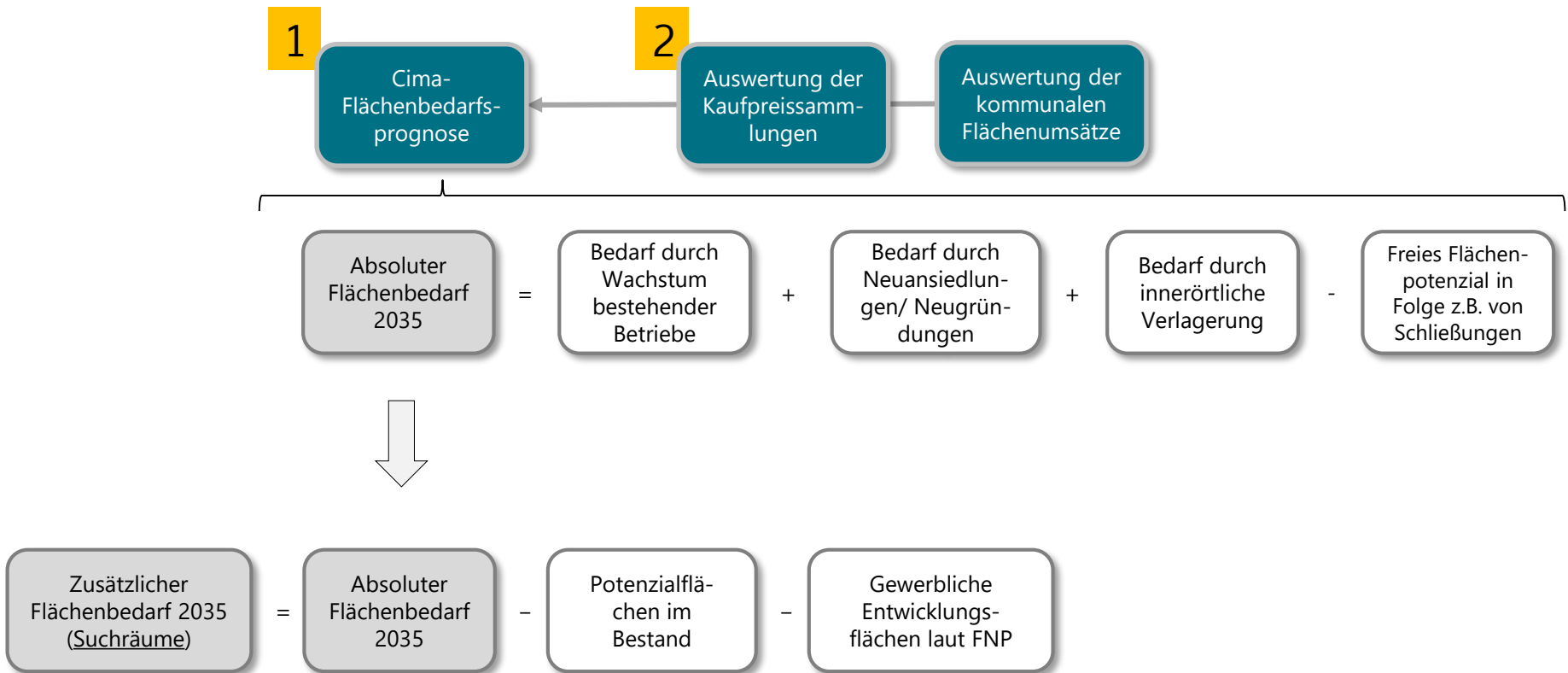


		Standorttypen						
		Emissionsintensives Gewerbe	Verkehrsintensives Gewerbe	Klassisches Gewerbegebiet	Handwerk und Kleingewerbe	Hochwertiges Gewerbegebiet		
Stadt- räum- liche Lage	<b>Mesostandort (kommunale Ebene)</b>							
	Innenstadt, 1A-Lage, bedeutendes Stadtteilzentrum (imagerelevant)	O	O bis +	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)						
	ÖV	Autobahn-Anschlussstelle in max. 6-8 km						
		Wichtige Ausfallstraße (oft Stadtrandlage), falls nicht direkte BAB-AS						
		Nähe zu einem überregionalen Personenbahnhof						
		Nähe zu einem Güterbahnhof						
		Nähe zu einem gut bedienten Bus-/Straßenbahn-Haltepunkt (< 500m)						
		Nähe zu einem internationalen Flughafen						
Nähe zu einem internat. Seehafen/ gr. Binnenhafen								
Stadt- bauliche Situation	<b>Mikrostandort (unmittelbares Umfeld)</b>							
	Gebietsgröße (wenn einheitliches Gebiet)							
	Monofunktionaler Gewerbestandort							
	Mehrere Unternehmen ähnlicher oder vor-/nachgelagerter Branchen							
	Gewachsender, durchmischter Bestand							
Umfeld	Hochwertige Architektur in klarer städtebaulicher Struktur							
	Anspruchsvolle (Grün-)Gestaltung und Aufenthaltsqualität							
	Emissionsverträglichkeit des Umfeldes							
Flächen- ausweisung	Gastronomie, Einzelhandel, öffentl. Einrichtungen							
	GI, GE							
	GE, GEe (Einschränkung hins. Lärm)							
Flächen- zuschnitt	SO bestimmter Zweckbestimmung (z.B. GVZ, Wissensch./ Forschung)							
	MI							
	Flächengrößen (Parzellen)							
Erschließung	Grundstück ermöglichen flexible Nutzung							
	Vorhandensein von Mietflächen (Gebäude)							
	Äußere Anbindung; inneres Erschließungsnetz							
	Besondere Anforderungen an innere Erschließung (B = Fahrbahnbreite)							
	Abstellflächen							
Ver- und Entsorgung (Wasser/ Abwasser; Energie)								
schneller Internetanschluss (auch Netzsicherheit)								

# 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

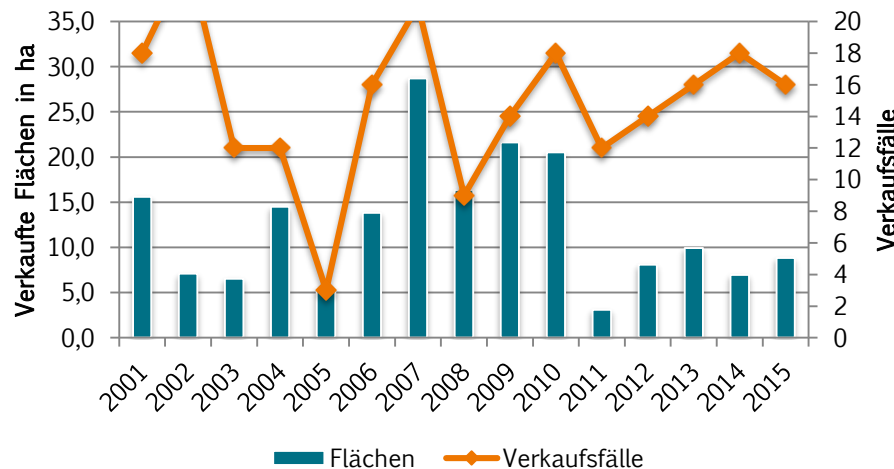
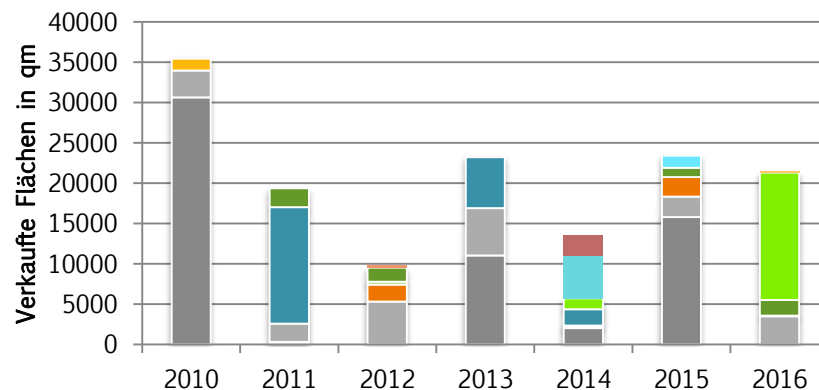


## Kommunale Verkaufsstatistik

- 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

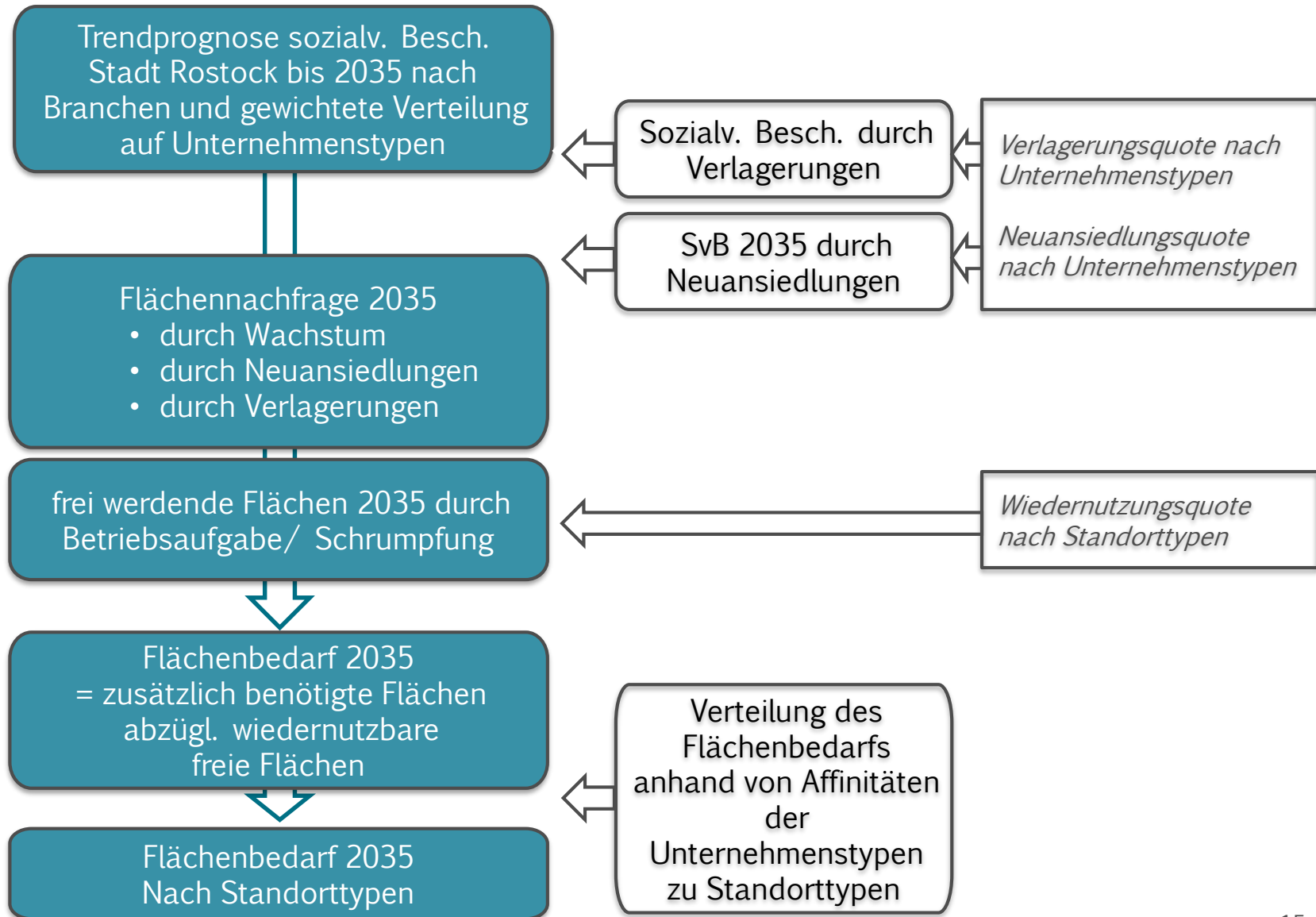


■ Flächen — Verkaufsfälle

\* Weitere kommunale Flächenverkäufe beziehen sich auf den Stadthafen und Streulagen (16,2 ha veräußert (ohne Verkäufe durch kommunale Beteiligungen oder Eigenbetriebe!))  
 Quellen: Hansestadt Rostock, November 2016; Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Hansestadt Rostock: Grundstücksmarktbericht der Hansestadt Rostock 2016  
 Berechnungen: CIMA Beratung + Management GmbH, 2017

# 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
<b>SUMME in ha</b>	<b>9,9</b>	<b>22,2</b>	<b>35,8</b>	<b>20,0</b>	<b>18,0</b>	<b>106,0</b>
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
<b>Mittelwert**</b>	<b>11,9</b>	<b>26,6</b>	<b>42,8</b>	<b>24,0</b>	<b>21,6</b>	<b>126,8</b>
Anteile an gewerblich geprägten Standorten in %	9,4%	21,0%	33,8%	18,9%	17,0%	

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.

- 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).

- Übertragen auf die im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellte Gewerbliche Baufläche,<sup>1</sup> 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.

## 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

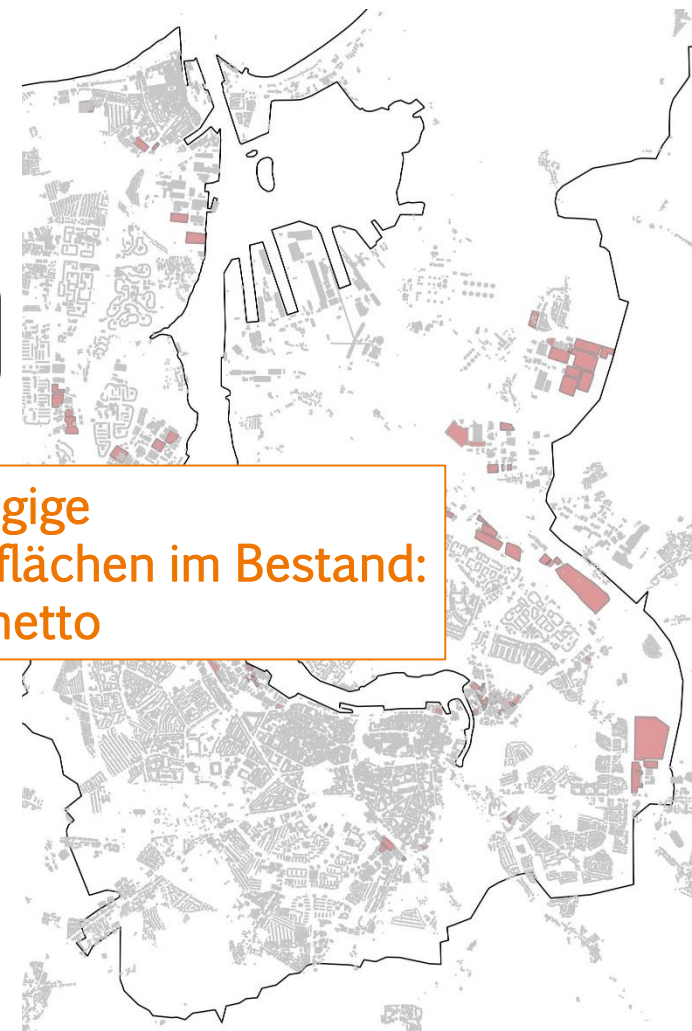
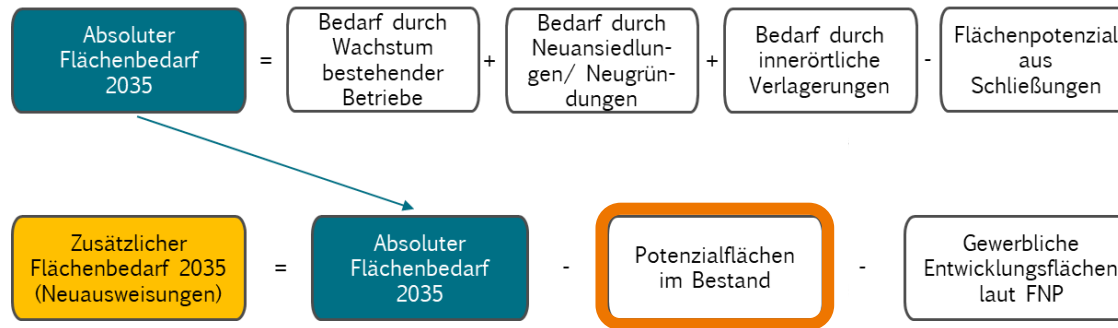
**CIMA.**



# 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 (Grunder 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

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

**Standortbeschreibung:** Gewachsenes Entwicklungsgebiet nach 1990

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

**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 an verkehrszentralen Betrieben deutlich wird. Die kleinere bereits erschlossene Fläche 1.8 ist im Eigentum einer städtischen Gesellschaft, 1.8 ist eine private Erweiterungfläche und dem freien Markt faktisch entzogen.

Im Bereich östlich der vertikal verlaufenden Straße zum Frachtzentrum wurde das Baufeld mit der 1.8-Planänderung 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 Marktqualität 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 Flächenerschneidungen 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 verkehrszentrale Gewerbe – als notwendig erachtet. Um die Entwicklung gemäß der zu erwartenden Nachfrage voranzutreiben, kann aus gutachterlicher Sicht die im alten B-Plan von 1994 (16.50.40) 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 „Hafenverwaltungs-City“ 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 105 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 gute bis gute bis hinreichende Möglichkeiten 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

**Quelle:** 1. Quelle: Bestandsbild des BfM Gewerbesteckbriefs, jeweils ohne gezielte Prognose an Gewerbestandorten; 2. Veranschaul. mit § 10 Abs. 1 V.a.

**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 Arbeitsstätten:** 52 Betriebe

**Wichtigste Branchen:** Hauptbranchen nach WZ 2008 (Aus: 3 Arbeitsstätten):  
- Großhandel und Handelsvermittlung: 9  
- Kfz-Werkstatt und -Reparatur: 8  
- Verkehr- und Lagerdienstleistungen: 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 1,5 | (16.0131)

**Einschränkungen:** schalltechnische Orientierungswerte

**Besonderheiten:** -

**Quelle:** 1. Quelle: Anlaufstellen-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 (m²)	Fläche Netto (m²)	Eigentümer	Verfügbar
1.36/ 30	B-Plan 16.50.40	Verkehrszentrales Gewerbe	SO	GRZ 0,8	77.795	46.677	Städtische Gesellschaft	kurzfristig
1.37/ 29	B-Plan 16.50.40	Verkehrszentrales Gewerbe	G	GRZ 0,8	85.920	51.952	Städtische Gesellschaft	kurzfristig
1.38/ 29	B-Plan 16.50.40	Verkehrszentrales Gewerbe	G	GRZ 0,8	30.920	18.510	Städtische Gesellschaft	kurzfristig
1.39/ 29	B-Plan 16.50.40	Verkehrszentrales Gewerbe	G	GRZ 0,8	50.222	30.133	Städtische Gesellschaft	kurzfristig
1.40/ 29	B-Plan 16.50.40	Verkehrszentrales Gewerbe	G	GRZ 0,8	56.611	33.967	Städtische Gesellschaft	kurzfristig
1.41/ 31	B-Plan 16.50.40	Verkehrszentrales Gewerbe	SO	GRZ 0,8	51.156	40.649	Städtische Gesellschaft	kurzfristig
1.8	B-Plan 16.50.40	Verkehrszentrales Gewerbe	SO	GRZ 0,8	9.603	3.362	Städtische Gesellschaft	mittelfristig
1.9	B-Plan 16.50.40	Verkehrszentrales Gewerbe	SO	GRZ 1,2	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)					
<b>Flächenbilanz Bedarf real</b>	-7,6	*	-7,4	-20,3	-11,0	<b>-46,3</b>

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

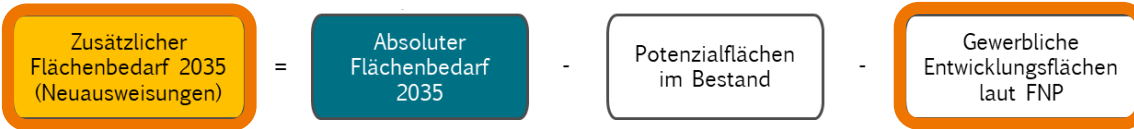
- 1 Auftrag und Aufgabenstellung
- 2 Strukturanalyse
- 3 Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs
- 4 Potenzialflächen im Bestand
- 5 Erste Flächenbilanz (Potenziale im Bestand)
- 6 Gewerbliche Entwicklungsflächen und Suchräume**
- 7 Fazit



# 6 Gewerbl. Entwicklungsflächen u. Suchräume

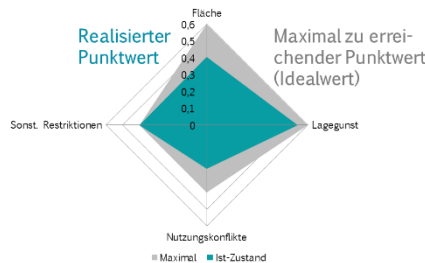
Methodische Herangehensweise

## Ermittlung des Neuausweisungsbedarfs

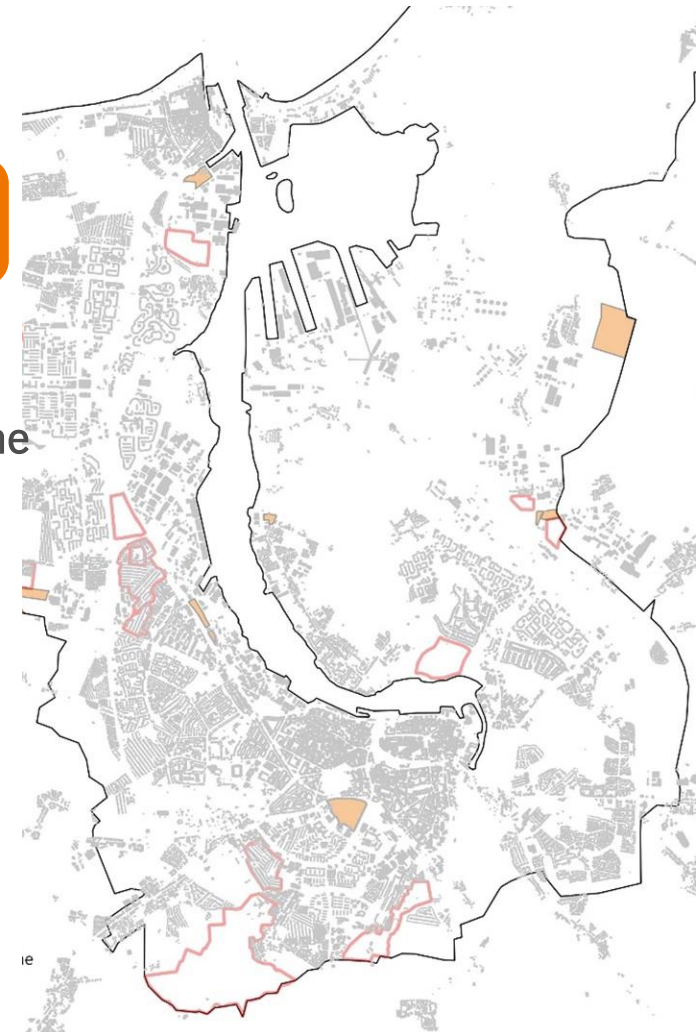


## Bewertung der Gewerbl. Entwicklungsflächen u. Suchräume

	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)



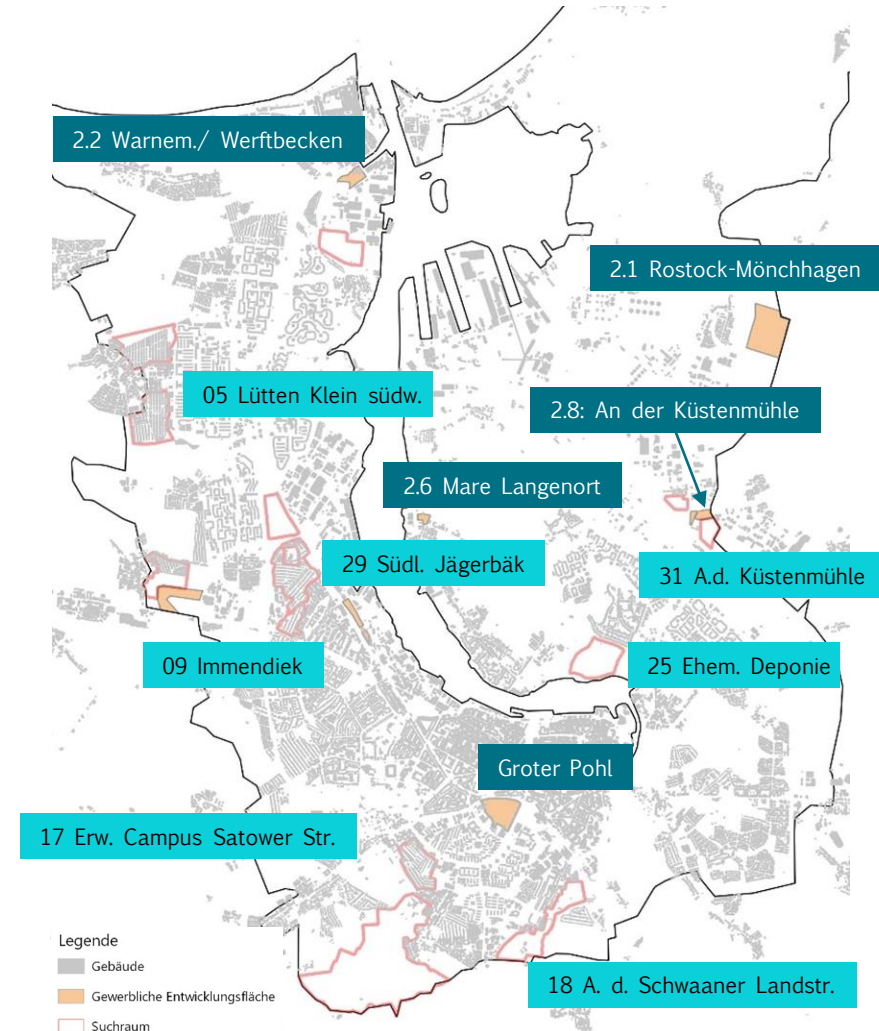
# 6 Gewerbl. Entwicklungsflächen u. Suchräume

Gutachterliche Empfehlung

Gewerbliche Entwicklungsflächen **Empfehlung**

Suchräume **Empfehlung**

	Emissionsintensives Gewerbe	Verkehrsintensives Gewerbe	Klassisches Gewerbegebiet	Handwerk und Kleingewerbe	Hochwertiges Gewerbegebiet, Gewerbepark	SUMME (ha)
<b>Flächenbilanz Bedarf real</b>	-7,6	*	-7,4	-20,3	-11,0	<b>-46,3</b>
<b>Geeignete Gewerbliche Entwicklungsflächen</b>						
Flächenpotenzial in Gewerbl. Entwicklungsflächen netto	Nettofl. (30% v. brutto), inkl. Marktgängigkeit					
An der Küstenmühle (Fläche 2.8)			1,6		2,2	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)**		**				*
<b>SUMME, netto</b>	3,3	**	1,6	0,7	2,2	<b>7,8</b>
<b>Zweite Flächenbilanz (bis 2035)</b>						
<b>Flächenbilanz Innenentw. + Entwicklungsfl., netto real</b>	-4,3	**	-5,8	-19,6	-8,8	<b>-38,5</b>
<b>Flächenbilanz Innenentw. + Entwicklungsfl., brutto real</b>	-5,6	**	-7,5	-25,5	-11,4	<b>-50,1</b>
<b>Geeignete Suchräume</b>						
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](mailto:mantik@cima.de)



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

[www.cima.de](http://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](mailto:mantik@cima.de)  
[www.cima.de](http://www.cima.de)

Bearbeiter:  
Uwe Mantik, Michael Mammes, Lena Steinke

Bearbeitungszeitraum: Okt. 2016 bis Jun. 2018