



**BREMEN  
MOIN ZUKUNFT!**



© WFB / Jonas Ginter



© WFB / Jens Lehmkuhler



© WFB / Jonas Ginter

Gewerbeentwicklungsprogramm der Stadt Bremen (GEP)

**Beirätebefassung  
GEP 2030-Entwurf**

**Beiratssitzung Hemelingen  
am 07. November 2022**

**Dr. -Ing. Dirk Kühling  
Abteilungsleiter Wirtschaft**



Die Senatorin für Wirtschaft,  
Arbeit und Europa

**WFB** Wirtschaftsförderung  
Bremen GmbH  
Wir schaffen Perspektiven ✓

## Wirtschaftsstandort Bremen

Kristina Vogt, Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa:

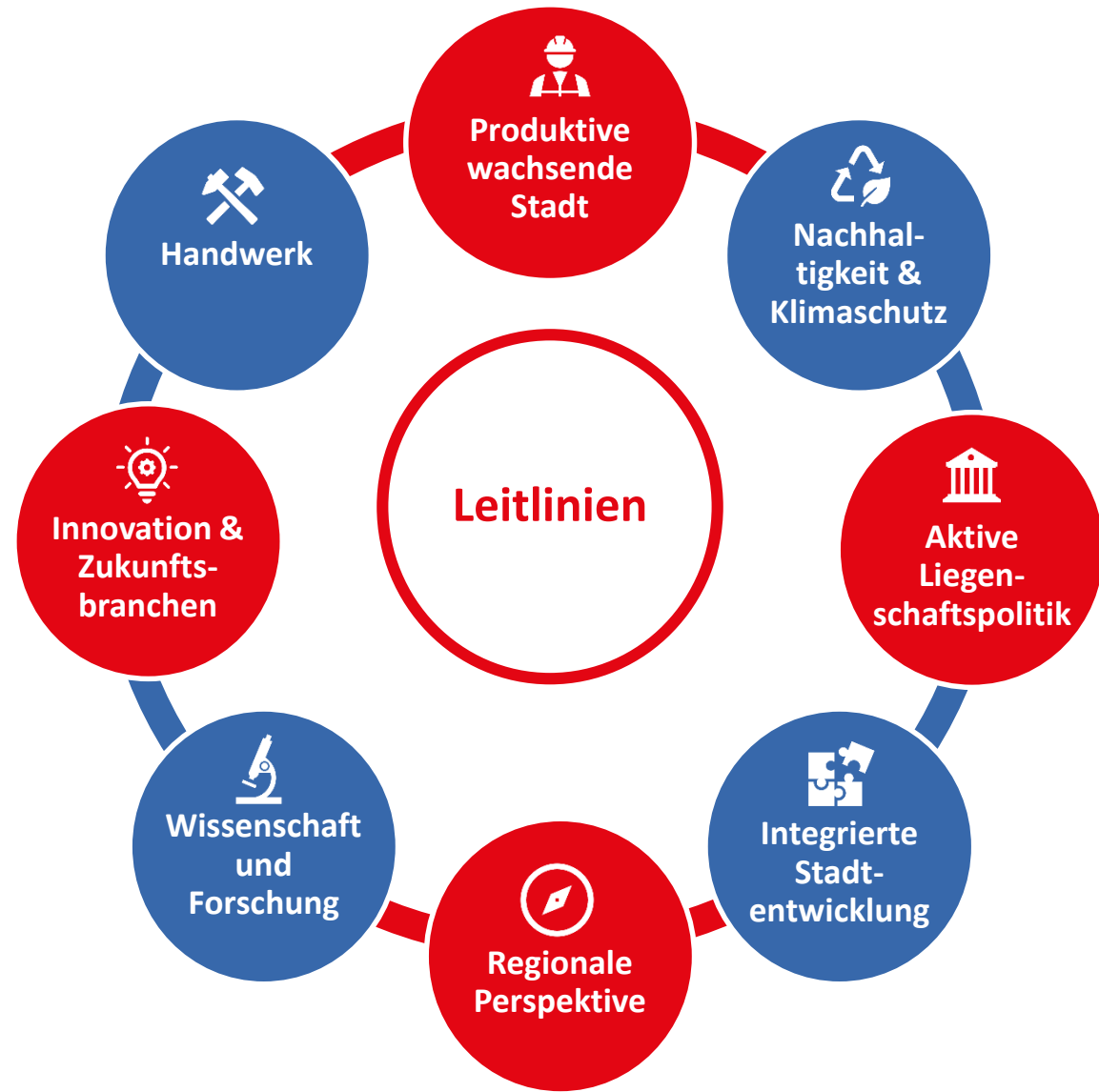
„Mit dem GEP2030 werden die Voraussetzungen geschaffen, die Schlüsselbranchen Automobilbau, Maritime Wirtschaft, Luft- und Raumfahrt, Nahrungs- und Genussmittel, Regenerative Energien, Gesundheitswirtschaft und Logistik sowie das Handwerk und die wissensorientierten Dienstleistungen unter Berücksichtigung aktueller und künftiger Megatrends zu stärken und zukunftsorientiert weiterzuentwickeln.“

„Die Sicherung bestehender Gewerbe- und Industriestandorte und deren zukunftsorientierte Weiterentwicklung, die bedarfsgerechte Bereitstellung neuer Gewerbeflächen im Rahmen einer integrierten Stadt- und Standortentwicklung nach nachhaltigen Kriterien, eine bessere Anbindung der Wirtschaftsstandorte an den Umweltverbund, gute Standortbedingungen für zukunftsorientierte Gründungen und Schlüsseltechnologien, eine aktivere Liegenschaftspolitik mit einer intelligenten Flächenvorsorge sowie die Einbindung in eine regionale Gewerbeflächenstrategie sind dabei wichtige Leitsätze, die die Gewerbeentwicklung der kommenden Jahre prägen.“

# EINFÜHRUNG IN DEN ENTWURF DES GEP2030 ZIELSYSTEMS

## Zielsystem des GEP 2030







**1. Die Wirtschaft als zentralen Beitrag einer nachhaltigen, integrierten Stadtentwicklung in Bremen stärken**



**2. Arbeitslosigkeit und Armut bekämpfen: Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen für Menschen mit allen beruflichen Qualifikationen sowie für gering Qualifizierte**



**3. Nachhaltigkeit, Klimaschutz und Klimaanpassung, sowie Bodenschutz als Prinzipien der Wirtschaftsflächenentwicklung verfolgen**



**4. Technische Infrastrukturausstattung, verkehrliche Erschließung und Mobilitätsangebote der Gewerbestandorte zukunftsorientiert verbessern**



**5. Bodenmarktpolitische Instrumente sichern und stärken die Rolle und Bedeutung der Arbeitsorte und Wirtschaftsflächenentwicklung der Stadt**



**6. Robuste Gewerbe- und Industriestandorte sichern**



**7. Bestandsgebiete zukunftsorientiert in Kooperation mit den Unternehmen weiterentwickeln**



**8. Neue Wirtschaftsflächen bedarfsgerecht und nachhaltig entwickeln**



**9. Quartiere der urbanen Produktion und Nutzungsmischung ermöglichen und nachhaltig entwickeln**



**10. Erfolgsprojekte nachhaltig fortschreiben: Etablierte Standorte, wie Bremer Industrie-Park, Güterverkehrszentrum, Gewerbepark Hansalinie, Technologiepark, Überseestadt und Airport-Stadt weiterentwickeln und profilgerecht ergänzen**

**11. Zukunftsband A281: Bremer Industrie-Park, Industriedöfen, Neustädter Hafen und GVZ funktional vernetzen, entwickeln und als gemeinsamen Wirtschaftsstandort vermarkten**

**12. Standortbedingungen für ein innovatives bremisches Startup- und Gründungsökosystem erkennen und erfüllen**



**13. Regionale Kooperationen stärken**



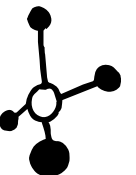
**14. Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort Bremen durch gezielte und nachhaltige Vermarktung und Kommunikation stärken**



**15. Wissen über gewerbliche Entwicklungen und Anforderungen in Bremen kontinuierlich erweitern**



**16. Wirtschaftsflächenentwicklung durch leistungsfähige Umsetzungsstrukturen absichern und verbessern**



### Zukunftsplan GEP2030

**Wirtschaftsrelevante Infrastruktur**

- Schienenanschluss für Güter
- S-Bahn Haltepunkt
- S-Bahn Haltepunkt (Planung / Prüfung)
- Autobahnanschluss
- Autobahnanschluss (Planung / Prüfung)
- Flughafen
- Autobahn
- Autobahn (Planung)
- Bundesstraße
- Bundesstraße (Planung)
- Straßenbahnlinie
- Straßenbahnlinie (Planung)
- Fähre
- Hochschulstandort
- Interessengemeinschaft

**Gewerbliche Flächennutzung\***

- Gewerbebestandsflächen (GE/GI)
- Hafenflächen
- Gewerbliche Sonderbauflächen
- Gemischte Bauflächen mit hohem gewerblichen Anteil
- Gemischte Bauflächen

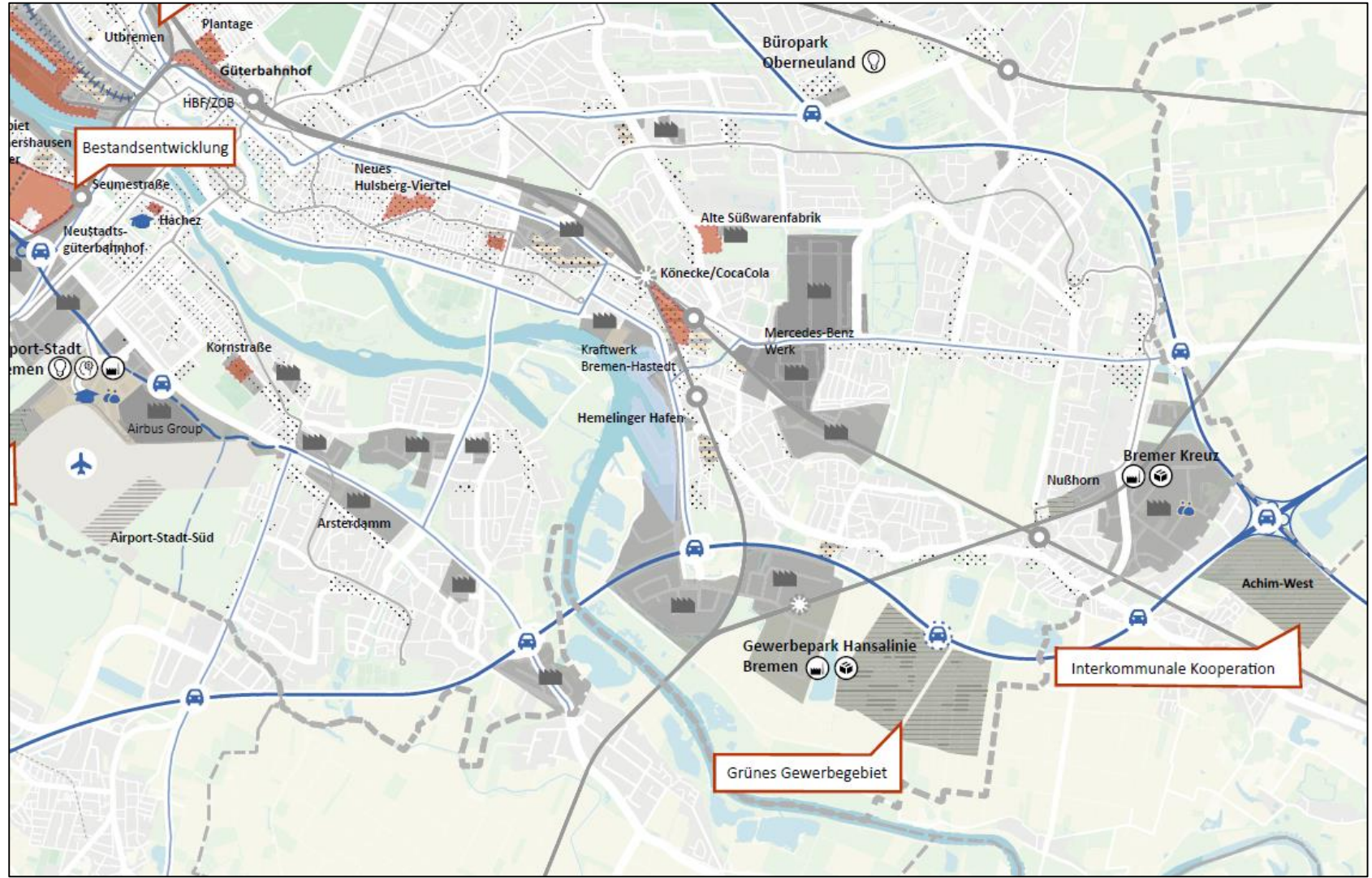
**Nutzungsschwerpunkte größerer Gebiete**

- Industrie / emittierendes Gewerbe
- Logistik
- Wissenschaft / Forschung
- Dienstleistung

**Entwicklungspotenziale / -strategien**

- Aktivierung gesicherter Entwicklungspotenziale (FNP)
- Bestandsgebiete der Produktion / Gewerbeschutzgebiete
- Gebiete der Urbanen Produktion / Neue Orte der Produktiven Stadt (Diskussionsstand 12.2021)
- Gewerbliche Potenzialgebiete
- Pilotvorhaben (Bestandsentwicklung, Grünes Gewerbegebiet, Interkommunale Kooperation, Kraftband BAB 281 / GVZ-BIP-Häfen)

Kartengrundlage: OpenStreetMap  
BPW Stadtplanung, Stand 14.12.2021  
\*basierend auf der FNP-Fortschreibung, Stand 09.03.2020

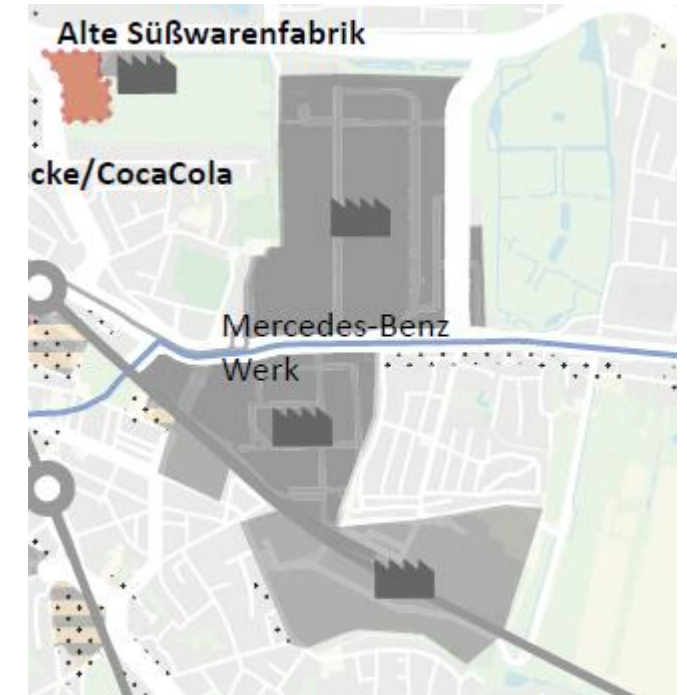




# EZ 6 und 7: Robuste Gewerbe- und Industriestandorte sichern und weiterentwickeln

## Mercedes Benz Werk und direktes Umfeld

- Eckdaten Funkschneise:** Gesamtgröße (brutto) 27 ha; ca. 10 Unternehmen
- Vorteile:** Nähe zum Mercedes-Benz Werk Bremen
- Nutzungsstruktur:** Mercedes-Benz Werk Bremen (Außenstelle),  
Papierverarbeitende Industrie, Handwerksbetriebe,  
Dienstleistungsunternehmen
- Eisenbahnausbesserungswerk:** 400 Arbeitsplätze (erhalten) und 40 Ausbildungsplätze  
(innerhalb Bremens verlagert), Weiterentwicklung des  
regionalen Instandhaltungszentrums mit DB Cargo  
Automotive
- Nordwerk Mercedes Benz:** Gesamtgröße etwa 91 ha, Aufstellung BPlan 2544 zur  
teilweisen Änderung der Nutzungsdichte (Nachverdichtung),  
insbesondere zum Ausbau der Kapazitäten zur Produktion  
von Elektrofahrzeugen





# EZ 6 und 7: Robuste Gewerbe- und Industriestandorte sichern und weiterentwickeln

## Eisenbahnausbesserungswerk:

### Logistikkonzept zur zukünftigen Nutzung des DB FZI-Geländes



# EZ 6 und 7: Robuste Gewerbe- und Industriestandorte sichern und weiterentwickeln

## Erläuterungen zur Nachnutzung auf dem Gelände der DB Fahrzeuginstandhaltungsflächen:

### ATB (Autoterminal Bremen):

DBSRA (DB Schenker Rail Automotive GmbH) realisiert auf dem ehemaligen Gelände des Werks Bremen der DB Fahrzeuginstandhaltung ein PKW-Umschlagterminal (Compound) für das Mercedes-Benz Werk Bremen

- Nachhaltiges schienenbasiertes Logistikkonzept zur Verlagerung von Fertigfahrzeugtransporten von der Straße auf die Schiene für das Werk Bremen der Daimler AG
- Gewährleistung eines optimalen Compound-Betriebes: Zuführung (Werk/Compound), Schienenanbindung (Abwicklung von Ganzzügen), Straßenanbindung

### Batterielogistik:

DB Cargo hat ca. 2020 einen Vertrag mit Mercedes-Benz abgeschlossen zur Bahnentladung, Lagerung und Transport der Batterien in die Montagehalle 90 von Mercedes. Realisiert auf der Fläche Kontraktlogistik.

### Traileryard:

Wird ebenfalls für Mercedes-Dienstleistung genutzt.

Bestehendes Bestandsgebäude wird in Teilen genutzt von den in Bremen verbliebenden Instandhaltungsarbeiten für Dieselloks. Die Ausbildungswerkstadt ist am 10.09.2022 umgezogen in neue Räumlichkeiten im Industriehafen bei Vollers. Geplant ist noch ein Rückbau von ca. 15.000 m<sup>2</sup> zur Umnutzung in eine multifunktionale Logistikhalle.



# EZ 8 und 10: Neue Wirtschaftsflächen entwickeln und Erfolgsprojekte fortschreiben

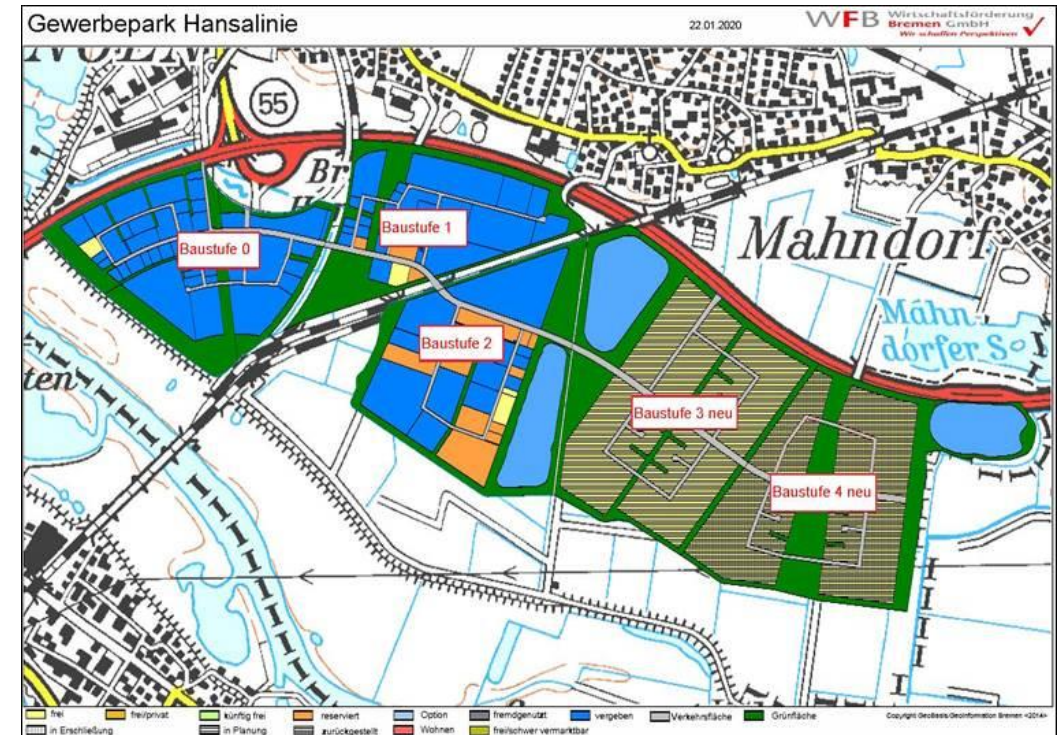
## Gewerbepark Hansalinie Bremen

**Eckdaten:** Gesamtgröße ca. 280 ha (brutto), erschlossene Gewerbeflächen (Baustufe 0 – 2) ca. 138 ha (netto) reservierte Fläche 12,7 ha, verfügbare Fläche 0,8 ha, Bauleitplanung für die 3. Baustufe B-Plan 2516 - Depu-Beschluss 04.10.2022, ca. 120 Unternehmen mit ca. 5.000 Beschäftigten, Schwerpunktbranche Automotive

**Vorteile:** Nähe zum Mercedes-Benz Werk Bremen, Funktionierende Infrastruktur mit Hotellerie und Gastronomie, Autohof

**Nutzungsstruktur:** Automobilzulieferer & -logistiker, Dienstleistungsunternehmen, Handwerksbetriebe, Fachgroßhandel

**Verkehrswege:** Direkte Anbindung an die A1 über Autobahnvollknoten, Nähe zum Bremer Kreuz (A27), Nähe zum Dreieck Stuhr (A28)





# EZ 3 und 4: Nachhaltige und leistungsfähige Wirtschaftsstandorte mit zukunftsfähigen Mobilitätsangeboten

## 3. Baustufe Gewerbepark Hansalinie Bremen

Nachhaltigkeitsaspekte als Querschnittsthemen der Entwicklung von Wirtschaftsstandorten  
6 Maßnahmenpakete mit insgesamt 37 Einzelmaßnahmen sind für den GHB geplant:

1. Leistungsfähige und nachhaltige Mobilitätslösungen (Ausschreibung wird vorbereitet)
2. Energieeffizienz und regenerative Energieversorgung (Ausschreibung wird vorbereitet)
3. Naturflächen für Biodiversität und Klimaresilienz (in Planung)
4. Abwasser, Abfall- und Kreislaufwirtschaft (in Planung)
5. Städtebauliche Strukturen (Einzelhandel mit begrenztem Angebot für den täglichen Bedarf, Logistikkonzept, Carsharing etc.) (Ist in den B-Plan eingeflossen und wird durch das Gebietsmanagement weiter bearbeitet)
6. Agile Umsetzungsstrukturen (werden derzeit implementiert)



## EZ 3: Nachhaltige Wirtschaftsstandorte

### Entwicklung der Solar- und Windenergienutzung

- Festsetzung für eine Solarenergienutzung die in den Grundstückskaufverträgen festgelegt wird. (70% der Dachflächen sollen für Solarenergie genutzt werden, 50 % werden im B-Plan 2516 festgelegt, weitere 20% in den Grundstückskaufverträgen zwischen WFB und den Käufer:innen)
- Grundsätzlich gilt: Fortbestand der bestehenden Windenergieanlagen solange keine unauflösbare Konflikte mit geplanten gewerblichen Ansiedlungen entstehen.
- Durch eine Konzeptskizze und ein standortbezogenes Nutzungskonzept sollen neben der gewerblichen Nutzung so viel Windenergieleistung wie möglich realisiert werden (Ausschreibung wird vorbereitet).
- Die Vermarktung der Flächen erfolgt vorrangig an Bieter/Interessenten, bei denen die Nutzung von Windenergie ein integrativer Bestandteil des Nutzungs- und Baukonzepts ist.



## EZ 3: Nachhaltige Wirtschaftsstandorte

### Gestalterische Themenkreise des B-Planes 2516

- Förderung des Kleinklimas durch Dach- und Fassadenbegrünung sowie Entsiegelung
- Starkregenvorsorge und lokales Regenwassermanagement:
  - Einleitung des unverschmutzten Niederschlagswassers in die Gewässersysteme
  - Minderung des Gebietsabflusses durch staugeregelte Gewässer
  - Aufweitung und Mäandrierung des Arberger Kanals, inkl. Beschattung
- Separate, durchgehende Grünstreifen an den Haupteerschließungsstraßen
- Fuß- und radläufige Erschließung in Nord-Süd und Ost-West-Richtung mit Wegeverbindungen

### Aktuell eingeleitete Aufgaben:

Rodung und Kampfmitteluntersuchung erfolgt in dieser vegetationsfreien Zeit.

Begleitmaßnahmen für Freizeit und Erholung sind mit dem Beirat abgestimmt.





## EZ 9: Nutzungsmischung ermöglichen, Neue Orte der Produktiven Stadt

**Nachhaltige Stadtentwicklungsstrategie zur Verzahnung von Wohnen und Arbeiten, wo dies sozialräumlich, städtebaulich und unter den Gesichtspunkten der Nachhaltigkeit sinnvoll erscheint.**

### **Könecke / Coca-Cola:**

Das 4,5 ha große ehemalige Areal der Fleischwarenfabrik sowie das 3,5 ha große Coca-Cola-Areal sollen zu einem urbanen Quartier mit einer breiten Nutzungsmischung aus Wohnen, Einzelhandel, Gewerbe und einem Berufsschulstandort entwickelt werden.

Das vorliegende städtebauliche Konzept für das Coca-Cola-Areal sieht etwa 260 Wohnungen, 30 Service-Appartements, eine Kita, ein Seniorenwohnheim, einen Vollsortimenter und weitere Läden, Gastronomie und Mobilitäts-Hub, Carsharing und E-Mobility vor.

Ein innovatives und lebendiges städtebaulich-freiraumplanerisches Konzept für das Könecke-Areal soll eine geeignete Nutzungsmischung für das zwischen zwei Bahntrassen gelegene Gebiet entwerfen. Der Prozess wird mit einer öffentlichen Zwischenpräsentation kooperativ gestaltet.



## EZ 9: Nutzungsmischung ermöglichen, Neue Orte der Produktiven Stadt

**Alte Süßwarenfabrik:** Für die etwa 7,5 ha umfassende, von großflächigen Einzelhandelsnutzungen geprägte Areal der alten Süßwarenfabrik Fläche soll eine städtebauliche Rahmenplanung die gleichwertige und gleichgewichtige Wohn- und Nicht-Wohnnutzung entwickeln. Eine funktionale Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe soll zur Attraktivierung des Areals und des Umfelds beitragen.



**Wilkins Silberwaren:** Das etwa 1,4 ha große Gelände soll auf neue Art genutzt werden, ansässige Unternehmen sollen vor Ort bleiben.





## EZ 13: regionale Kooperationen stärken

Kooperation mit der Stadt Achim und dem Landkreis Verden zur Entwicklung des 90ha umfassenden Gewerbegebietes Achim-West unter Berücksichtigung der Entwicklung des Gewerbepark Hansalinie Bremen

