

**Vorlage Nr. 20/108-S
für die Sitzung der städtischen Deputation für Wirtschaft und Arbeit
am 27. Mai 2020**

Sachstandsbericht Gewerbegebiet (GE) Steindamm

A. Problem

Frau Hornhues (MdBB, CDU) hatte in der Sitzung der Deputation am 12.02.2020 anlässlich des Ankaufs von Flächen im Gewerbegebiet (GE) Steindamm um einen Sachstandsbericht zur Entwicklung des GE Steindamm gebeten.

B. Lösung

Nachstehend wird der gewünschte Bericht abgegeben.

- **Einleitung**

Das Gewerbegebiet Steindamm ist ein wichtiger Standort in attraktiver Lage in Bremen-Nord für kleine und mittlere Unternehmen aus den Bereichen verarbeitendes und produzierendes Gewerbe sowie Handwerk und Dienstleistungen.

Aufgrund der geringen Flächenreserve in diesem Gebiet und der anhaltenden Nachfragesituation vor Ort besteht der Bedarf an Ergänzungsflächen. Der Ankauf von Flächen ist folglich der erste Schritt der Weiterentwicklung des GE Steindamm.

- **Vermarktungsstand**

Das Gewerbegebiet Steindamm hat eine Netto-Gewerbefläche von insgesamt 19,4 ha (inkl. 3. Bauabschnitt). Hiervon sind 17,5 ha (1. und 2. Bauabschnitt) erschlossen (s. auch Abb. 2): Davon sind wiederum 16,7 ha vergeben/verkauft und 0,8 ha für drei Unternehmen reserviert. Bei den Unternehmen handelt sich um Firmen aus dem Ingenieurbereich und um klassische Handwerksbetriebe.

Aktuell stehen somit keine Flächen zur Verfügung.

Nach erfolgtem Grunderwerb und -übergang der Erweiterungsflächen sowie der nachfolgenden Erschließung stehen dann zukünftig ca. 1,9 ha Gewerbefläche, insbesondere für die Ansiedlung kleinerer Unternehmen (Handwerk, Dienstleistung etc.), zur Verfügung.

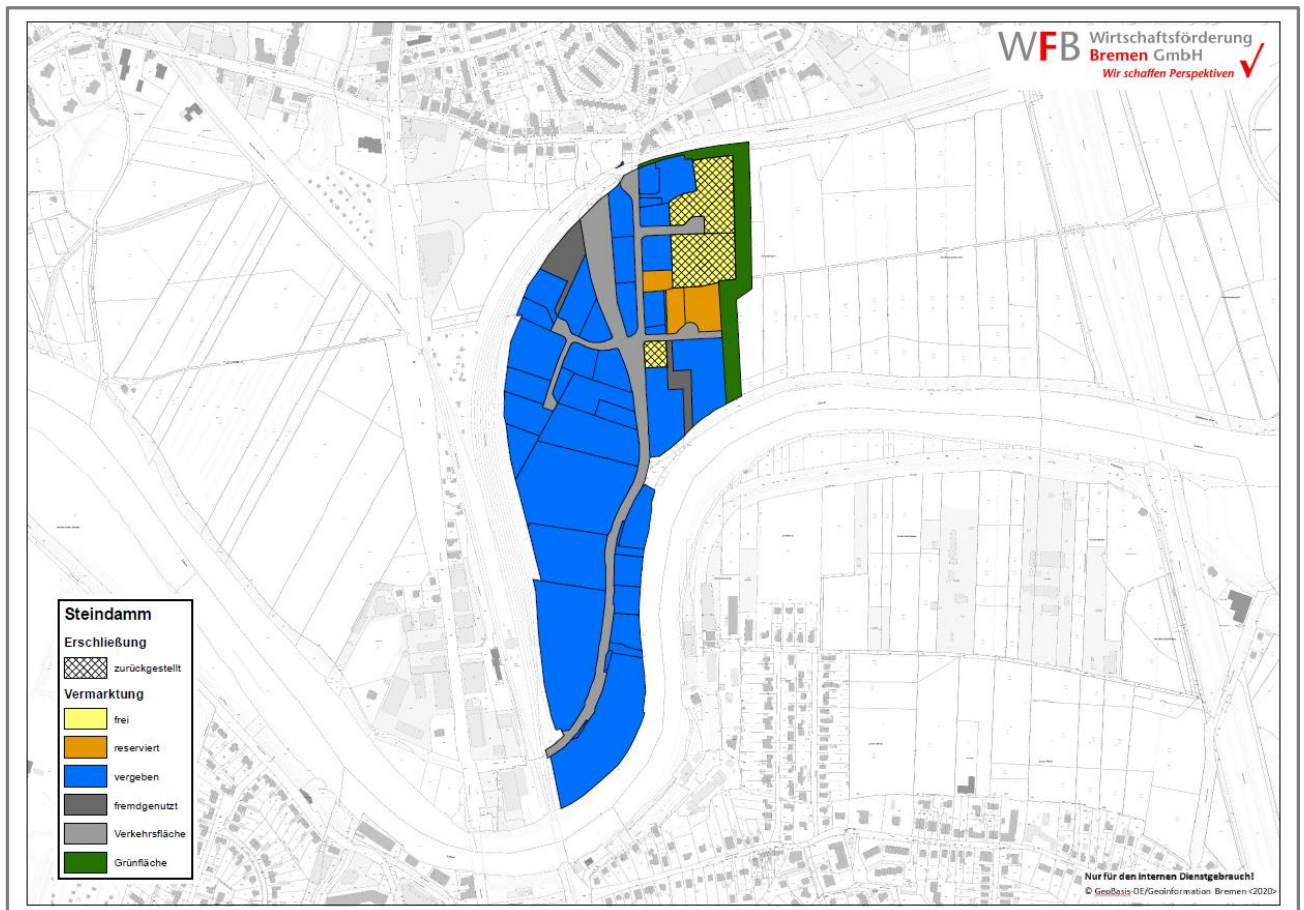


Abb. 1: Aktueller Vermarktungsstand

- **Erschließungsstand**

Bebauungsplan (B-Plan)

1998 wurde der Bebauungsplan 1202 rechtswirksam verabschiedet. Städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes ist zum einen die Neuordnung und Bereinigung des Gewerbegebietes Steindamm. Nach dem Bau der Eisenbahnbrücke im Neuen Steindamm musste das vorhandene Erschließungsstraßensystem ergänzt und umgebaut werden. Zum anderen wurden ergänzende Flächen für eine Erweiterung des Gewerbegebietes festgesetzt.

Der Bebauungsplan 1202 sieht dementsprechend die Erschließungsflächen östlich des Steindamms bis auf das Geländeniveau der Straße Steindamm vor (s. Abb. 2). Als innere verkehrliche Erschließung sind zwei von der Straße Steindamm senkrecht in das Gebiet führende Stichstraßen mit Wendeanlagen geplant. Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst rund 9 ha. Er grenzt im Osten an das Landschaftsschutzgebiet mit den offenen Weideflächen der Lesumaue an.

Im Rahmen des 1. und 2. Bauabschnittes der Erschließung des Gewerbegebietes Steindamm sind die B-Planfestsetzungen in der Südhälfte des Plangebietes und beidseits der Straße Alter Steindamm umgesetzt worden. Erst nach dem Ankauf der privaten Grundstücke in der Nordhälfte kann der abschließende 3. Bauabschnitt durchgeführt werden.

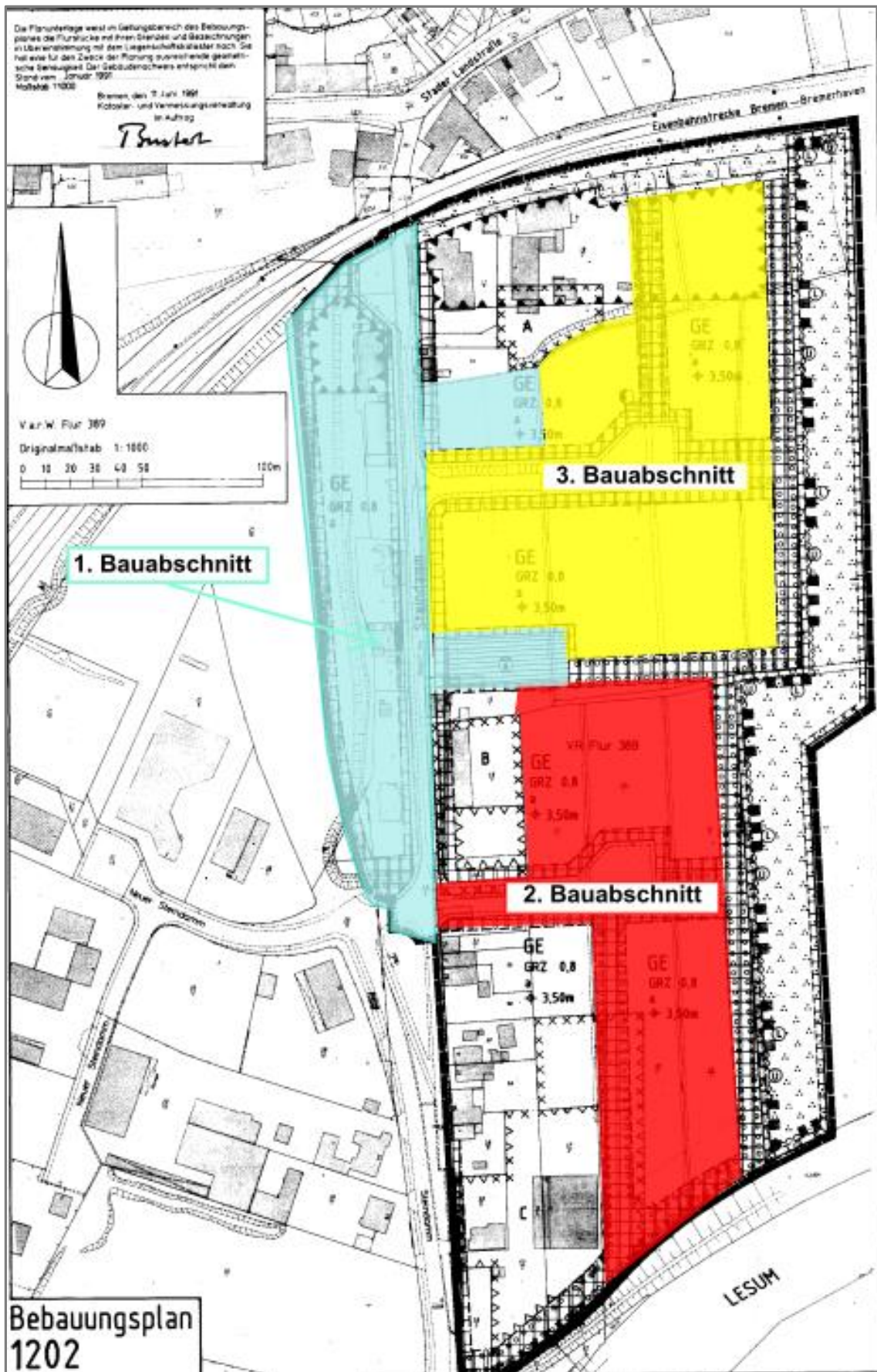


Abb. 2: B-Plan 1202 mit Darstellung der einzelnen Bauabschnitte

Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP)

Im B-Plan selbst sind Pflanzkorridore für standortheimische Baum- und Strauchanpflanzungen vorgesehen. Das neue Gewerbegebiet wird am Ostrand mit einem Sichtschutz, bestehend aus einer 30 m breiten Grünanlage und einer Erlenauwaldanpflanzung, gegen das freie Weideland abgegrenzt. Die Ausgleichsmaßnahmen für den B-Plan 1202 sowie das wasserrechtliche Genehmigungsverfahren sind umgesetzt.

Mit der Festsetzung der Aufhöhung der Weideflächen östlich der Straße Steindamm ist eine Verfüllung vorhandener Graben- und Entwässerungsstrukturen bisher landwirtschaftlich genutzter Weideflächen verbunden.

Öffentlich-rechtliche Genehmigungsverfahren

Am 19.03.2008 ist der Beschluss im wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren (PFV) erteilt worden. In diesem Beschluss sind nach öffentlicher Auslegung und Beteiligung abschließend die Durchführungsdetails der Verfüllung vorhandener Gräben und die der Neuanlage eines Vorflutgrabens geregelt. Entsprechende Maßnahmen sind bereits umgesetzt (siehe Punkt zuvor).

Erschließung

In 2004 wurde mit der Erschließung des 1. und 2. Bauabschnitts begonnen (s. Abb. 2).

Bauvorlaufmaßnahmen

Die Bauabschnitte 1 und 2 wurden flächendeckend ab Ende 2005 unter Aufsicht des Kampfmittelräumdienstes der Polizei Bremen auf Kampfmittelvorkommen untersucht. Die Arbeiten wurden im März 2006 abgeschlossen und in einem Ergebnisbericht zeichnerisch dokumentiert.

Vor den großflächigen Geländeaufhöhungen sind im Februar 2006 Baufeldfreimachungsarbeiten (Baum- und Strauchrodungen) sowie Biotopsicherungsmaßnahmen ausgeführt worden.

Die Trasse der südlichen Stichstraße musste durch den Abriss eines Wohngebäudes freigemacht werden. Anschließend erfolgte dort ein Austausch von Weichschichten. Mit einer hohen Sandvorbelastung über ein halbes Jahr sind Setzungen in den Verkehrsflächen der Stichstraße vorweggenommen worden.

Baudurchführung 2006 - 2008

Die Erschließungsbauarbeiten sind in zwei großen Gewerken vergeben worden. Der Bauauftrag: Erdarbeiten mit der Verbesserung des Baugrundes beidseits des Steindamms, der Auffüllung der Weideflächen mit insgesamt rund 60.000 m³ Sand und mit der Herstellung des neuen Vorflutgrabens wurde Mitte 2006 begonnen und im März 2007 abgeschlossen.

Nach Durchführung des TÖB-Verfahrens zur Genehmigung der Straßen- und Kanalbauvorhaben sowie des zugehörigen Bauausschreibungsverfahrens wurde im Sommer 2006 der Bauauftrag für den Straßen- und Kanalbau einschließlich der landschaftspflegerischen Arbeiten vergeben.

Der vorhandene Schmutzwasserkanal in der Straße Steindamm ist um neue Kanalabschnitte in der südlichen Stichstraße und um eine Anschlusshaltung in der nördlichen, den 3. Bauabschnitt erschließenden Stichstraße sowie um das flächendeckend neue Niederschlagswasserkanalnetz erweitert worden. Die Niederschlagswässer können ohne Vorbehandlung in den rund 300 m langen Vorflutgraben eingeleitet werden. Die Regenabflüsse werden gedrosselt in den vorhandenen Siedlungsrandgraben abgegeben.

Zwischen Oktober und Dezember 2007 sind auf einer der im städtischen Besitz befindlichen Teilfläche des 2. Bauabschnittes insgesamt rund 2.000 m² Rückstandsablagerungen aus einem Sandstrahlbetrieb mit einer Kunststoffolie abgedeckt und gesichert worden.

Die fertiggestellten Straßen sind am 08.02.2008 abgenommen und an das Amt für Straßen und Verkehr übergeben worden.

- **Ausblick**

Planungen

Nach erfolgtem Grunderwerb und -übergang können die Planungen für die Erschließung des 3. Bauabschnitts aufgenommen werden. Zunächst muss die

vorliegende Planung für die nördliche Stichstraße auf Konformität mit aktuellen Richtlinien und Normen überprüft werden. Nachfolgende Abbildung 3 zeigt die vorliegende Planung für die Stichstraße zur Erschließung des 3. Bauabschnittes.

Des Weiteren müssen Überlegungen zur Baugrundverbesserung der zukünftigen Gewerbeflächen angestellt werden. Voraussichtlich wird auch hier, wie in den anderen Bauabschnitten, eine flächenhafte Aufhöhung erforderlich werden.

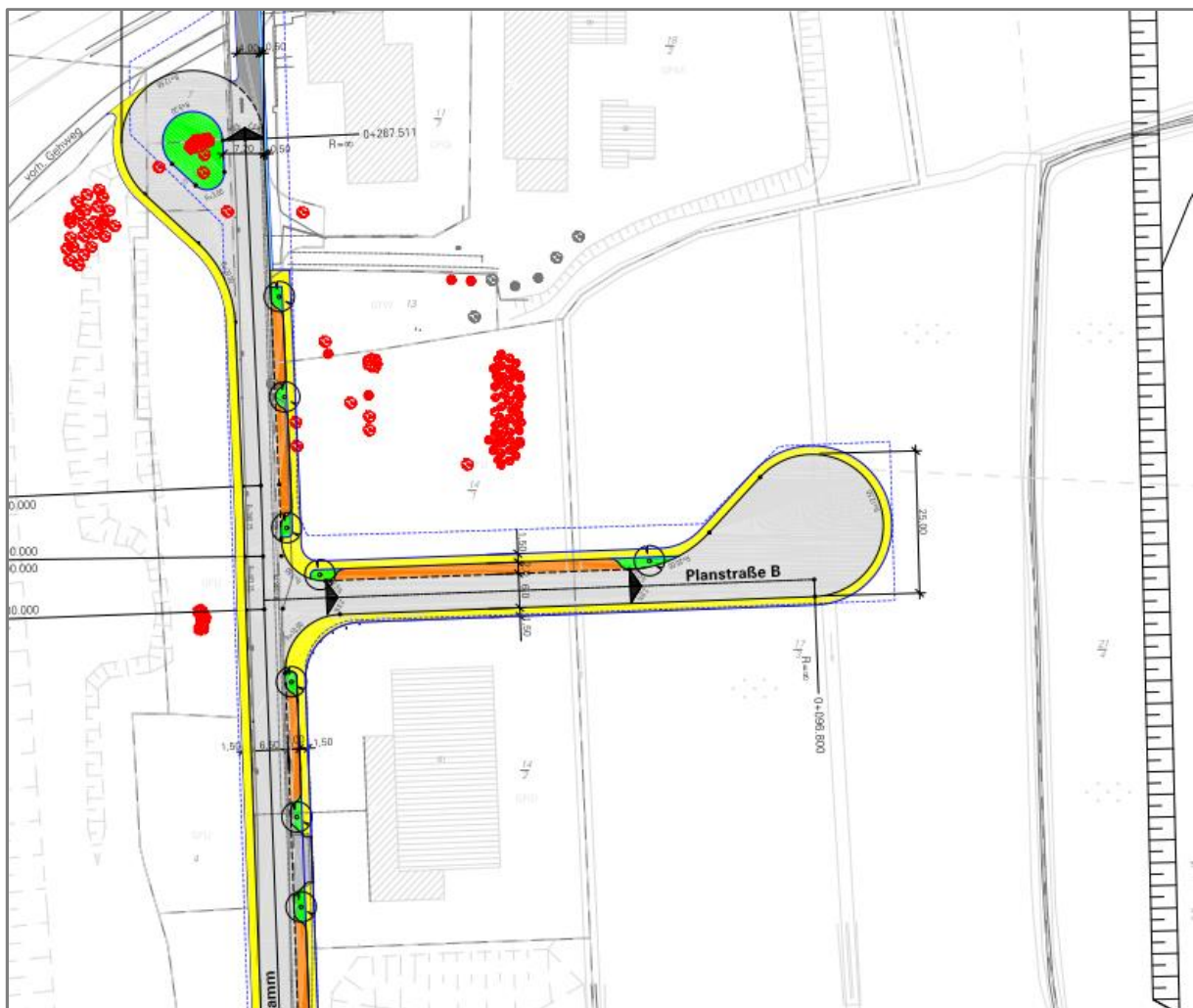


Abb. 3: Erschließungsstraße – Stichstraße (Planstraße B) für den 3. Bauabschnitt [mit Baummarkierungen (rote Punkte)]

Die Planung und Umsetzung (Erschließung) des 3. Bauabschnittes wird voraussichtlich im Zeitraum 2021/22 stattfinden und max. 24 Monate in Anspruch nehmen, so dass vermarktungsreife Flächen in etwa ab 2023 zur Verfügung stehen.

Nach dem Haushaltsbeschluss 2020 und erforderlichem Deputationsbeschluss können für die geplante Maßnahme (3. Bauabschnitt) für die Jahre 2020-22 insgesamt 2.000 T€ im Rahmen des Wirtschafts- und Finanzplans des Sondervermögens Gewerbeflächen (Stadt) zur Verfügung gestellt werden.

C. Alternativen

Alternativen werden nicht vorgeschlagen.

D. Finanzielle und personalwirtschaftliche Auswirkungen, Gender-Prüfung

Aus der Berichterstattung resultieren weder finanzielle noch personalwirtschaftliche Auswirkungen.

Die Gewerbeentwicklung verbessert die Voraussetzungen für eine gleichberechtigte Teilhabe aller Personengruppen am Erwerbsleben. Bei den vorgesehenen (Bau-) Maßnahmen werden Genderaspekte berücksichtigt.

E. Negative Mittelstandsbetroffenheit

Die Prüfung nach dem Mittelstandsförderungsgesetz hat keine qualifizierte (negative) Betroffenheit für kleinste, kleine und mittlere Unternehmen ergeben.

F. Beschluss

Die städtische Deputation für Wirtschaft und Arbeit nimmt den Sachstandsbericht zum Gewerbegebiet Steindamm zur Kenntnis.