
(Weiter-) Entwicklung von Gewerbegebieten im Bestand – am Beispiel der Stadt Lübeck

Ausgangslage

Die ausreichende, zeit- und nachfragegerechte Versorgung mit Gewerbeflächen ist Voraussetzung einer erfolgreichen und nachhaltigen kommunalen Wirtschafts- und Stadtentwicklung. Eine entsprechende Gewerbeflächenpolitik sieht sich jedoch zahlreichen Herausforderungen gegenüber. So verändern sich mit dem ökonomischen und technologischen Strukturwandel die Standortanforderungen und Flächenbedarfe von Unternehmen. Neue Produktions- und Logistikkonzepte führen vielerorts zu betrieblichen Neuinvestitionen aber auch zu unter- und ungenutzten Flächen und damit einem beträchtlichen Entwicklungs- und Erneuerungsbedarf in bestehenden Gewerbegebieten.

Problemstellung

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung kommt der Reaktivierung, Qualifizierung und Steigerung der Attraktivität und intensiven Nach- bzw. Wiedernutzung bestehender Gewerbeflächen eine hohe Bedeutung zu. Allerdings weisen gerade bestehende Gewerbegebiete oftmals städtebauliche Probleme auf. Zu den relevanten Problemen bestehender Gewerbegebiete gehören Nutzungskonflikte, Mängel in der Freiraumgestaltung und Grünausstattung, Probleme der Sicherheit und Sauberkeit, in der Verkehrserschließung und Wegweisung. Häufig sind solche Areale isoliert und nicht in das Stadtgefüge integriert. In manchen Gewerbegebieten kumulieren Funktions- und Gestaltsschwächen in einem Maß, dass sich Gebäudeleerstände oder gar Brachflächen manifestieren. Zugleich liegen in bestehenden Gewerbegebieten Potenziale für eine nachhaltige Stadtentwicklung brach. So sind etwa Möglichkeiten für kompakte Stadtstrukturen, energetische Optimierung, Klimaanpassung, für Ressourceneffizienz und Flächeneffizienz sowie für Mobilitätsverbesserungen, städtebauliche Integration nicht ausgeschöpft.

Inhalt und Ziel des Studienprojektes

Im Rahmen des Studienprojektes sollen u.a. folgende Fragen geklärt werden:

- Wie stellt sich die aktuelle Lage in bestehenden Gewerbegebieten dar? Worin liegen die wesentlichen Ausgangsprobleme und worin die relevanten Potenziale und Optionen für eine nachhaltige Entwicklung?
- Wie ist die Bedeutung dieser Gebiete für eine nachhaltige Stadtentwicklung einzuschätzen? Inwieweit kann der Bedarf nach gewerblich nutzbaren Flächen durch Potenziale in Bestandsgebieten gedeckt werden?

- Welche städtebaulichen und prozessualen Ansätze einer nachhaltigen Gewerbegebietsentwicklung sind für die untersuchten Gewerbegebiete sinnvoll?
- Welche Akteure sind die treibenden Kräfte für eine nachhaltige Entwicklung in Gewerbebestandsgebieten, und welche Kooperationsperspektiven sind auszumachen?

Arbeitsschritte und Methoden

Das Vorgehen im Projekt lässt sich in folgende Schritte untergliedern:

- Literaturrecherche zu den Themen Gewerbeflächenentwicklung/-politik, Strukturwandel, Standortfaktoren, Gewerbe im Bestand, Nachhaltige Stadtentwicklung
- Vertiefende Ausarbeitung der Fragestellung;
- Experteninterviews und Begehungen;
- Auswertung der Interviews und des gewonnenen Datenmaterials;
- Entwicklung von Handlungsempfehlungen;
- Vorstellung der Ergebnisse;
- Erstellung eines Abschlussberichts.