

W. A. R. – Bibliothek

Inv.-Nr. D 15413

Andreas Pfadt

Gewerbeentwicklung,
Siedlungsstruktur und
Landschaftsverbrauch

05.4 PFA

Plädoyer für eine ökologische Gewerbeplanung

INSTITUT WAR – Bibliothek –
Wasserversorgung, Abwassertechnik,
Abfalltechnik und Raumplanung
Technische Hochschule Darmstadt
Petersenstraße 13, 64287 Darmstadt
TEL. 0 61 51 / 16 36 59 + 16 27 48
FAX 0 61 51 / 16 37 58

Verlag Dr. R. Krämer

Inhalt

Vorwort

ABSCHNITT I - GRUNDLAGEN DER ARBEIT

1. EINLEITUNG	1
1.1 Die stadträumlichen Auswirkungen wirtschaftsstrukturellen Wandels	1
1.2 Neue Gewerbeflächen zur 'Schaffung von Arbeitsplätzen'	3
1.3 Reduzierung des Landschaftsverbrauchs?	4
1.4 Zur Situation in Hamburg	5
1.5 Gewerbebrachen und städtische Grauzonen	7
1.6 Fragen für die Untersuchung	8
1.7 Hinweise zur Durchführung der Untersuchung	10
2. DIE THEORETISCHEN GRUNDLAGEN	
Stadtentwicklung und industrieller Wandel	13
<i>Literaturauswertung zum Stand der Forschung</i>	
2.1 Die Diskussion um die Entstehung von Gewerbebrachen	13
2.2 Die Folgen des wirtschaftlichen Strukturwandels - Niedergang der Städte oder Wiedergeburt durch Tertiärisierung?	22
2.3 Suburbanisierung und die Veränderung der regionalen Arbeitsteilung	30
2.4 Verändertes Standortverhalten als Ausdruck von Entwicklungen in Produktion, Distribution und im Dienstleistungsbereich	38
2.5 Flächenprognosen und die Veränderungen des realen Flächenbedarfs als Folge von Strukturwandel, Suburbanisierung und neuen Technologien von Betrieben und die räumliche Entwicklung	46
2.6 Forschungsdefizite und Hypothesen	57
3. GEWERBEANSIEDLUNG, GEWERBEFLÄCHEN UND FLÄCHENBEDARF IN HAMBURG	63
3.1 Die Siedlungsstruktur Hamburgs - räumliche Rahmenbedingung für Gewerbebrachen und Landschaftsverbrauch durch neue Gewerbeflächen	63
3.2 Grundstock und Kommission für Bodenordnung - Instrumente und Verfahren der Hamburger Grundstückspolitik	67
3.3 Gewerbeansiedlung und Gewerbeflächenvergabe in Hamburg	68
3.4 Industrie- und Gewerbebrachen in der Senatskommission für Stadtentwicklung	69
3.5 Das Flächensuchprogramm der Baubehörde	71
3.6 Die Auseinandersetzung um den Bedarf von Industrie- und Gewerbeflächen in Hamburg	72
3.7 Die Bestandsaufnahme von Industrie- und Gewerbebrachen durch die Baubehörde	76

ABSCHNITT II - DIE ERGEBNISSE DER EMPIRISCHEN UNTERSUCHUNG

4.1 Gewerbebrachen in Hamburg - eine Bestandsaufnahme	
4.1.0 Methodische Vorbemerkung	82
4.1.1 Erhebungsmethode	82
4.1.2 Definitionen	83
4.1.3 Ergebnisse der Bestandserhebung	85
4.1.4 Lage und regionale Verteilung der Brachflächen	86
4.1.5 Größenstruktur der erhobenen Gewerbebrachen	90
4.1.6 Zusammenfassung	91
4.2. Städtebauliche Bestandsaufnahme - vier Untersuchungsgebiete im Vergleich	93
4.2.0 Methodische Vorbemerkung	93
4.2.1 Die vier Untersuchungsgebiete Bahrenfeld, Billbrook, Jenfeld-Tonndorf und Wilhelmsburg	93
4.2.2 Thesen zur Auswertung der Bestandserhebungen	96
4.2.3 Flächenbilanz der Untersuchungsgebiete	96
4.2.4 Der Anteil der Brachflächen	97
4.2.5 Leerstände in Gebäuden	102
4.2.6 Nutzungsintensität und Größenstruktur der genutzten Industrie- und Gewerbegrundstücke und der Brachen	102
4.2.7 Zusammenfassung	105
4.3. Ergebnisse der Betriebsbefragungen	107
4.3.0 Vorbemerkung	107
4.3.1 Größen- und Branchenstruktur der befragten Betriebe	107
4.3.2 Betriebsalter, Standortdauer, Verlagerung und das Verhältnis von Mieter- zu Eigentümerbe- trieben	110
4.3.3 Gründe für Standortwechsel und Standortwahl	112
4.3.4 Das Grundstück	114
4.3.5 Pläne für die Zukunft	118
4.3.6 Was soll sich in der Standortumgebung ändern?	121
4.3.7 Zusammenfassung	122

ABSCHNITT III - URSACHEN UND HINTERGRUND DER ENTSTEHUNG VON GEWERBEBRACHEN

5. ZWISCHENERGEBNIS - Ursachen von Gewerbebrachen in Hamburg	123
5.0 Methodische Vorbemerkung	123
5.1 Auswertung der Bestandserhebung	123
5.2 Fluktuation und der Prozeß kontinuierlicher Umnutzung	125
5.3 Ursachen 1 - Die Anlässe des Leerstandes	131
5.3.1 Die "klassischen Industriebrachen"	131
5.3.2 Die Baureserveflächen	131
5.3.3 Die "Abwanderungsbrachen"	132
5.3.4 Die "Umnutzungs- oder Fluktuationsbrachen"	132
5.4 Ursachen 2 - Gründe, die eine Wiedernutzung erschweren oder verhindern	133
5.4.1 Die "Erschließungsbrachen"	133
5.4.2 Die "Planungs- und Spekulationsbrachen"	134
5.4.3 Die "Altlastenbrachen"	134
5.4.4 Die "Gebäudebrachen"	136
5.4.5 Gewerbehöfe - eine Form veränderter oder ehemaliger Gewerbebrachen	136
5.4.6 Gewerbebrachen als Ausdruck abnehmender Fähigkeit des Bodenmarktes zur Optimierung des Flächenrecycling?	138
5.5 Zusammenfassung des Zwischenergebnisses	139
6. DER HINTERGRUND - STADT- UND WIRTSCHAFTS- ENTWICKLUNG, SUBURBANISIERUNG UND DIE STÄDTISCHE GEWERBEFLÄCHENPOLITIK	134
6.1 Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die Entwicklung von Industrie und Gewerbe in Hamburg	140
6.1.1 Besondere Merkmale der Hamburger Wirt- schaftsstruktur - Ausgangsbedingungen für den zukünftigen Gewerbeflächenverbrauch	140
6.1.2 Veränderungen der Hamburger Wirtschafts- struktur	142
6.1.3 Bedingungen für die zukünftige Entwicklung	147
6.1.4 Ausblick auf zukünftige Entwicklungen und Zusammenfassung	154

6.2 Die Folgen wirtschaftsstruktureller Veränderungen - Ursachen für die Entstehung von Gewerbebrachen	158
6.2.1 Der Rückgang der Zahl der Betriebe, vor allem im industriellen Sektor	158
6.2.2 Die Abwanderung von Betrieben aus Hamburg	161
6.2.3 Die Motive der Abwanderung	166
6.2.4 Zusammenfassung	169
6.3 Gewerbeansiedlung und die Politik der Vergabe von städtischen Gewerbeflächen in Hamburg - ein Beitrag zur Suburbanisierung von Betrieben und zur Entstehung von Gewerbebrachen?	170
6.3.1 Ausgangsthese - der Zusammenhang zwischen städtischer Gewerbeflächenpolitik und der Entstehung von Gewerbebrachen	170
6.3.2 Die Praxis der städtischen Gewerbeplanung und Gewerbeansiedlung	171
6.3.3 Art und Umfang der Vergabe von Gewerbeflächen 1966 - 1986	172
6.3.4 Analyse der Vergabe städtischer Gewerbeflächen zwischen 1981 und 1985	173
6.3.5 Die durch städtische Grundstücksverkäufe induzierten Umzüge von Betrieben - räumliche Auswirkungen der städtischen Gewerbeflächenpolitik	175
6.3.6 Der geteilte Grundstücksmarkt	182
6.3.7 Zusammenfassung	183
6.4 Ergebnisse der Untersuchung - Ursachen und Hintergrund der Entstehung von Gewerbebrachen in Hamburg	186

ABSCHNITT IV - ZIELE UND MASSNAHMEN

7. REAKTIVIERUNG VON GEWERBEBRACHEN - ANSATZ FÜR EINE ÖKOLOGISCHE GEWERBEFLÄCHENPLANUNG	191
7.0 Vorbemerkung	191
7.1 Ziele der Wiedernutzung von Gewerbebrachen	191
7.2 Ansatz einer ökologischen Gewerbeplanung	194
7.3 Der Grundstock, ein Instrument zu Ankauf und Wiederaufbereitung durch die Stadt - nach Vorbild des "Grundstücksfonds Ruhr"?	197
7.4 Verfahren zur Bestandsaufnahme und Typisie- rung von Flächen, die wieder gewerblich genutzt werden sollen.	200
7.5 Strategien und Maßnahmen	203
7.5.1 Veränderung organisatorischer Rahmenbedingungen	203
7.5.2 Einsatz eines Gebietsbetreuers	204
7.5.3 Verbesserung der Information und Vermittlung	206
7.5.4 Möglichkeiten der Förderung von Flächenrecycling	207
7.5.5 Baugebot nach BauGB	208
7.5.6 Bodenordnung	209
7.5.7 Herstellung von Planungssicherheit	209
7.5.8 Anwendung von Sanierung nach BauGB oder SIKS	210
7.5.9 Gewerbeumfeldverbesserung - Planungsmaßnahmen im öffentlichen Raum	210
8.0 Anhang - Literaturangaben	214