

# Anpassung und Fortschreibung des Gewerbeflächenkonzeptes der Hanse- und Universitätsstadt Rostock



## Abschlussbericht

CIMA Beratung + Management GmbH  
Moislinger Allee 2  
23558 Lübeck  
T 0451-38968-0  
F 0451-38968-28  
cima.luebeck@cima.de

Geschäftsführer Roland Wölfel  
Registergericht München  
HRB 85796  
Gerichtsstand München  
UID DE129314570  
Steuernummer 14312470390

Lübeck, 24. März 2021

**Fokussiert auf die Zukunft  
von Städten und Regionen.  
Seit 1988.**

**[www.cima.de](http://www.cima.de)**

Die Rechte der Ausarbeitung liegen bei der CIMA Beratung + Management GmbH. Die Inhalte und Überlegungen seitens der Auftragsgeber sind für die Auftrag gebende Stelle bestimmt. Eine Weitergabe an unbeteiligte Dritte ist nicht erlaubt.

Die fachlichen Ausarbeitungen fallen unter § 2, Abs. 1 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte.

Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH. Der Auftraggeber kann die vorliegende Ausarbeitung zur Verbreitung innerhalb seiner Organisation mit diesem Hinweis verwenden, sowie an projektrelevante Dritte weitergeben. Jegliche gewerbliche Nutzung ist nicht gestattet.

Zu Layoutzwecken wurden möglicherweise Fotos, Grafiken u.a. Abbildungen verwendet, für die der CIMA Beratung + Management GmbH keine Nutzungsrechte vorliegen. Jede Weitergabe, Vervielfältigung oder gar Veröffentlichung kann Ansprüche der Rechteinhaber auslösen.

Wer diese Ausarbeitung -ganz oder teilweise- in welcher Form auch immer weitergibt, vervielfältigt oder veröffentlicht, übernimmt das Haftungsrisiko gegenüber den Inhabern dieser Rechte, stellt die CIMA Beratung + Management GmbH von allen Ansprüchen Dritter frei und trägt die Kosten ggf. notwendiger Abwehr solcher Ansprüche durch die CIMA Beratung + Management GmbH.

**Auftraggeber:**

Koordination

Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft  
Neuer Markt 3  
18055 Rostock

Ansprechpartner

Swetlana Forkel

**Bearbeitung:**

Uwe Mantik (Projektleitung)

**Bearbeitungszeitraum:**

Juli 2020 bis März 2021

# Inhalt

<b>1 Ausgangslage und Zielsetzung</b> .....	<b>4</b>
<b>2 Fortschreibung des Gewerbeflächenbedarfs der Stadt Rostock bis 2035</b> .....	<b>5</b>
2.1 Methodik.....	5
2.1 Trendbasierte Gewerbeflächenbedarfsprognose .....	6
2.1.1 Annahmen und Aussagekraft.....	6
2.1.2 Gewerbeflächenbedarf nach Trendprognose .....	7
2.1.3 Einfluss der Bevölkerungsentwicklung auf den Gewerbeflächenbedarf .....	12
2.1.4 Gegenüberstellung der Ergebnisse mit dem Konzept 2018 .....	12
2.2 Ermittlung der Bedarfe über die Auswertung der Gewerbegrund- stücksverkäufe .....	15
2.2.1 Annahmen und Aussagekraft.....	15
2.2.2 Ergebnisse der Gewerbegrundstücksverkäufe .....	15
2.3 Absoluter Gewerbeflächenbedarf der Hanse- und Universitätsstadt Rostock bis 2035.....	16
<b>3 Aktualisierung der Gewerbeflächenpotenziale</b> .....	<b>18</b>
3.1 Methodik.....	18
3.2 Innenentwicklungspotenziale .....	19
3.3 Gewerbliche Entwicklungsflächen .....	23
3.4 Suchräume .....	24
<b>4 Bilanzierung</b> .....	<b>29</b>
4.1 Bilanzierung von Gewerbeflächenbedarf mit Potenzialflächen im Bestand ....	29
4.2 Finale Bilanz mittels geeigneter Suchräume .....	31
<b>5 Grundsätzliche Empfehlungen</b> .....	<b>33</b>
5.1 Handlungsempfehlungen .....	33
<b>6 Anhang</b> .....	<b>35</b>
6.1 Trendbasierte Gewerbeflächenbedarfsprognose .....	35
6.2 Typisierung der Gewerbebestände und -gebiete mit Potenzialflächen im Bestand (brutto, unbewertet) .....	37
6.3 Darstellung der Innenentwicklungspotenziale und gewerblichen Entwicklungsflächen .....	38

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Methodik der Gewerbeflächenbedarfsprognose.....	5
Abb. 2: Aufbau des Trendmodells.....	7
Abb. 3: Im Trendmodell verwendete Flächenkennziffern* (FKZ).....	8
Abb. 4 Beschäftigtenprognose für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock (2019 – 2035); normales Szenario.....	9
Abb. 5: Flächenbedarf nach Standorttypen entsprechend der Trendprognose (2020-2035); normales Szenario, Angaben in Hektar .....	10
Abb. 6 Beschäftigtenprognose für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock (2019 – 2035); positives Szenario.....	11
Abb. 7: Flächenbedarf nach Standorttypen entsprechend der Trendprognose (2020-2035); positives Szenario.....	11
Abb. 8: Gegenüberstellung normales und positives Szenario .....	12
Abb. 9: Vorausberechnung der Einwohner und SvB bis 2035 im Vergleich der Trendprognose 2018 und 2020 (Gesamtbeschäftigte inkl. Beschäftigte Überseehafen) .....	13
Abb. 10: Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Rostock von 2001 bis 2015 (oben) sowie Prognose 2015 bis 2030 (unten).....	14
Abb. 11: Auswertung der Gewerbegrundstücksverkäufe (realisierte Gewerbeflächennachfrage) 15	
Abb. 12: Gegenüberstellung von Trendprognose und realen Flächenumsätzen sowie Gesamtbedarf an Gewerbeflächen bis 2035 .....	16
Abb.13: Darstellung aller Innenentwicklungspotenziale der Hanse- und Universitätsstadt Rostock .....	19
Abb.14: Vorhandene Innenentwicklungspotenziale inkl. Erschließungsabzug 25% (Flächen > 1,5 ha).....	20
Abb. 15: Gegenüberstellung der vorhandenen Innenentwicklungspotenziale unter Berücksichtigung der Verfügbarkeit, Angaben in ha .....	20
Abb. 16: Gegenüberstellung der vorhandenen Innenentwicklungspotenziale unter Berücksichtigung der Marktgängigkeit .....	21
Abb.17: Typisierung der Gewerbestandorte und -gebiete mit Potenzialflächen im Bestand (netto, inkl. Erschließungsabzug 25% (Flächen > 1,5 ha) und Berücksichtigung der Marktgängigkeit) .....	22
Abb.18: Innenentwicklungspotenziale nach Verfügbarkeit (linke Seite: Anzahl Flächen; rechte Seite: Flächen in Hektar unter Berücksichtigung der Marktgängigkeit) .....	23
Abb.19: FNP-Flächenpotenziale nach Standorttypen.....	24
Abb.20: Betrachtete Suchräume der Hanse- und Universitätsstadt Rostock.....	25
Abb.21: Bewertung der Suchräume.....	27
Abb.22: Geeignete Suchräume; Zuordnung entsprechend der vermuteten Eignung .....	28
Abb.23: Gegenüberstellung Absoluter Flächenbedarf und Innenentwicklungspotenziale (1.Bilanz) .....	29
Abb.24: Gegenüberstellung der 1. Bilanz und der Entwicklungsflächen gemäß FNP .....	30
Abb.25: Gegenüberstellung der 2. Bilanz mit den Suchräumen .....	31

# 1 Ausgangslage und Zielsetzung

Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock liegt im Norden des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Das Stadtgebiet erstreckt sich beiderseits des Unterlaufs der Warnow bis an in die Ostsee.

Die Lage am Meer und der Unterwarnow prägen nicht nur das Stadt- und Landschaftsbild der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Zugleich hat sich um den Überseehafen Rostock (ÜSH), den Rostocker Fracht- und Fischereihafen (RFH), die verschiedenen Werftanlagen, den Passagier-Kai in Warnemünde und den Rostocker Stadthafen, eine überregional bedeutsame maritime Verbundwirtschaft entwickelt. Wasser- und landseitig ist Rostock der zentrale Verkehrsknotenpunkt Mecklenburg-Vorpommerns, wodurch sich für viele Branchen wichtige Absatz -und Beschaffungsmärkte ergeben.

Als einzige Großstadt des Landes Mecklenburg-Vorpommern, gilt Rostock nicht nur als wichtigstes Wirtschafts- und Dienstleistungszentrum der Region, sondern auch als bedeutender Universitätsstandort. Vor allem im Bereich der Medizintechnik, Biotechnologie und weiteren Spitzentechnologien verfügt Rostock über ein wachstumsstarkes Potenzial im Wissens-, Kreativitäts- und Innovationstransfer.

Deutschlandweit gewinnen die wissensintensiven Branchen immer mehr an Bedeutung, wohingegen in den klassischen kapital- und personalintensiven Branchen des Produktionssektors deutschlandweit zumeist rückläufige Beschäftigungszahlen beobachtet werden. Aktuell ist in Rostock der Schiffbau in besonderem Maße von dieser Entwicklung betroffen; die Begleiterscheinungen und Folgen der Corona Pandemie beschleunigen hier den Strukturwandel und die gewerblichen Transformationsprozesse.

Für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock liegt bereits ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept aus dem Jahr 2018 vor (cima). Die Gewerbeflächenbedarfsprognose beinhaltet jedoch eine methodische Besonderheit: Das trendbasierte Flächenbedarfsprognosemodell (basierend auf einer Prognose der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SvB) und Modellkennziffern) wurde mit der Bevölkerungsprognose der Hanse- und Universitätsstadt Rostock gekoppelt. Die Bevölkerungsprognose ging seinerzeit von einer Zunahme der Einwohnerzahlen von ca. 206.000 im Jahr 2015 auf rd. 231.000 Personen bis zum Jahr 2035 aus. Hierzu wurde die mit der Einwohnerprognose einhergehende Erwerbspersonen- und Erwerbstätigenentwicklung geschätzt und auf die zu erwartende Beschäftigtenzahl bezogen, um diese in das Modell zu überführen.

Mittlerweile liegt eine neue, aktualisierte Bevölkerungsprognose für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock vor (Stand: März 2020); diese ist Ausgangspunkt für die hier vorgelegte Anpassung und Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes 2020. Die aktuelle Bevölkerungsprognose lässt im Zieljahr 2035 in der optimistischen Variante eine Einwohnerzahl von 221.849 und in der mittleren Variante 215.802 erwarten.

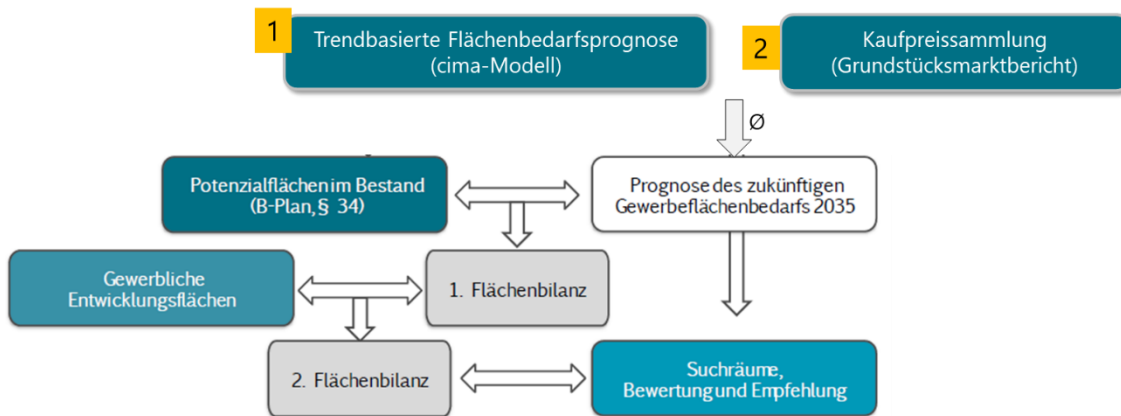
Des Weiteren wurde bereits 2018 der Sonderfall der Hafenumflächungsbedarfe im Überseehafen (ÜSH) berücksichtigt, indem die Arbeitsstätten im Hafengebiet erfasst wurden und mit den Angaben zur dortigen Beschäftigung (jeweils mit Branchenbezug) verknüpft wurden. Die dort zu erwartenden Beschäftigungseffekte wurden sodann aus dem Gewerbeflächenbedarf heraus gerechnet, sodass eine Trennung zwischen der Gewerbeflächenbedarfsprognose und den Aussagen des Hafenumflächungsplans (HEP 2030) und des Regionalen Flächenkonzeptes für die hafenauffine Wirtschaft (RFK) möglich wurde. Auch diese Fortschreibung führt die 2018 angewandte Methodik fort.

## 2 Fortschreibung des Gewerbeflächenbedarfs der Stadt Rostock bis 2035

### 2.1 Methodik

Die Fortschreibung des Gewerbeflächenbedarfs bis zum Jahr 2035 basiert auf der Analyse der realisierten Ansiedlungsfälle in der Vergangenheit sowie eines trendbasierten Flächenbedarfsprognosemodells mit branchenspezifischer Beschäftigtenprojektion unter Berücksichtigung der aktuellen Bevölkerungsprognose für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock (Stand: März 2020).

Abb. 1: Methodik der Gewerbeflächenbedarfsprognose



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2020

#### Trendprognose-Modell (voraussichtlicher Flächenbedarf bis 2035)

Die Prognose des voraussichtlichen Gewerbeflächenbedarfs setzt einerseits auf der Annahme einer Projektion bisheriger realisierter Flächennachfragen auf. Andererseits wird auf ein **Gewerbeflächenprognose-Modell** zurückgegriffen, das von der bisherigen Nachfrage methodisch entkoppelt ist (nachfrageorientiertes Modell).

Kern dieser Flächenbedarfsprognose ist ein Trendprognose-Modell der cima, das die zukünftigen Flächenbedarfe unter Zugrundelegung des „Hilfs-Prädikators“ der Beschäftigtenzahl abschätzt. Hierfür dient eine Prognose der Beschäftigtenentwicklung unter Berücksichtigung der aktuellen Bevölkerungsvorausschätzung für die Hansestadt Rostock bis 2035.

#### Auswertung der Gewerbegrundstücksverkäufe (realisierte Gewerbeflächennachfrage)

Die Evaluierung des bisherigen Prozesses der Gewerbeflächennachfrage (**realisierte Nachfrage**) basiert auf einer Auswertung der Gewerbegrundstücksverkäufe seit 2008. Neben dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses (GAG) ist der Immobilienbericht von Rostock Business in die Betrachtung einbezogen.

Die bisherigen realen Flächenveräußerungen werden mittels der (aufbereiteten) Statistik der Gewerbegrundstücksverkäufe analysiert und im Hinblick auf die künftig zu erwartenden Gewerbeflächenbedarfe extrapoliert. Die hier vorgelegte, aktualisierte Gewerbeflächenbedarfsprognose wurde um die Jahre 2016 bis 2019 ergänzt.

## Weitere Schätzansätze und Planungsziele

Zur Prognose des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs mit dem Zielhorizont 2035 wird eine Kombination aus den Ergebnissen der Sammlung der Gewerbestandstücksverkäufe und des Trendprognose Modells gewählt, wobei sich aus dem Mittelwert (arithmetisches Mittel aus beiden Ergebnissen) ein erwarteter Bedarfswert (Gesamt und Jahresdurchschnitt) ergibt.

Um die Prognose gegen extreme Ausreißer abzusichern, werden weitere Faktoren wie städtebauliche und verkehrsplanerische Entwicklungen/ Planungen sowie das Wissen und die Expertise vor Ort herangezogen. Die einzelnen Ergebnisse werden anschließend untereinander abgeglichen, um aktualisierte Einschätzungen des Gewerbeflächenbedarfs bis 2035 vorzunehmen.

Zusätzliche Flächenbedarfe für die hafenauffine Wirtschaft werden auch in dieser Fortschreibung der Gewerbeflächenbedarfe nicht betrachtet, diese finden sich im Hafententwicklungsplan (HEP 2030) und im Regionalen Flächenkonzept für die hafenauffine Wirtschaft (RFK) wieder.

## 2.1 Trendbasierte Gewerbeflächenbedarfsprognose

### 2.1.1 Annahmen und Aussagekraft

Im Kern basiert das verwendete Modell auf dem Ansatz des sogenannten TBS-GIFPRO<sup>1</sup>, der von der cima weiter angepasst und auf die jeweiligen regionalen Ausgangsbedingungen bezogen wird. Das Modell stellt eine Kombination aus Bedarfsschätzung anhand der Beschäftigtenzahlen und ansiedlungsbezogener Berechnung dar, wobei zugleich die Statuswechsel von Unternehmen (Neugründung, Erweiterung, Verlagerung, Schließung) mit einfließen. Durch die Schätzung des Flächenverbrauchs auf Basis der Beschäftigtenzahlen und -entwicklung, wird zugleich eine tiefe Branchendifferenzierung (Wirtschaftsabschnitte) möglich, wodurch sich wiederum auch Aussagen bezüglich der nachgefragten Standortfaktoren bzw. Standorttypen treffen lassen.

Dabei wird eine Differenzierung der Beschäftigten nach WZ-Klassifizierung in 18 Branchengruppen vorgenommen, für die wiederum Beschäftigtenprognosen für das Zieljahr 2035 erstellt werden. Dieses „Grundmodell“ der Beschäftigtenprognose wird um Erkenntnisse der Neuen Bevölkerungsprognose der Kommunalen Statistikstelle erweitert. Dazu werden zwei Szenarien entwickelt, die auf der mittleren Variante (215.802 Einwohner bis 2035) und auf der optimistischen Variante (221.849 Einwohner bis 2035) der Bevölkerungsvorausschätzung für Rostock basieren.

Anzumerken ist, dass die Beschäftigtenzahl lediglich eine „Hilfsgröße“ zur Flächenbedarfsschätzung darstellt; denn letztlich sind es nicht die Beschäftigten, die Gewerbeflächen nachfragen, sondern der einzelne Betrieb. Jedoch korreliert die Beschäftigtenzahl in den meisten Wirtschaftsabschnitten nachweislich hoch mit der realen Flächennachfrage und bietet sich deshalb besonders zur Einschätzung der zukünftigen Flächenbedarfe an.<sup>2</sup>

Im Ergebnis stellt das trendbasierte Prognosemodell eine zentrale Grundlage zur Einschätzung des künftigen Gewerbeflächenbedarfs dar und wird im Anschluss dem extrapolierten Wert der bisherigen Realverkäufe gegenübergestellt und zu einem Gesamtwert abgeleitet.

---

<sup>1</sup> Vgl. dazu auch DIfU - Deutsches Institut für Urbanistik, 2010

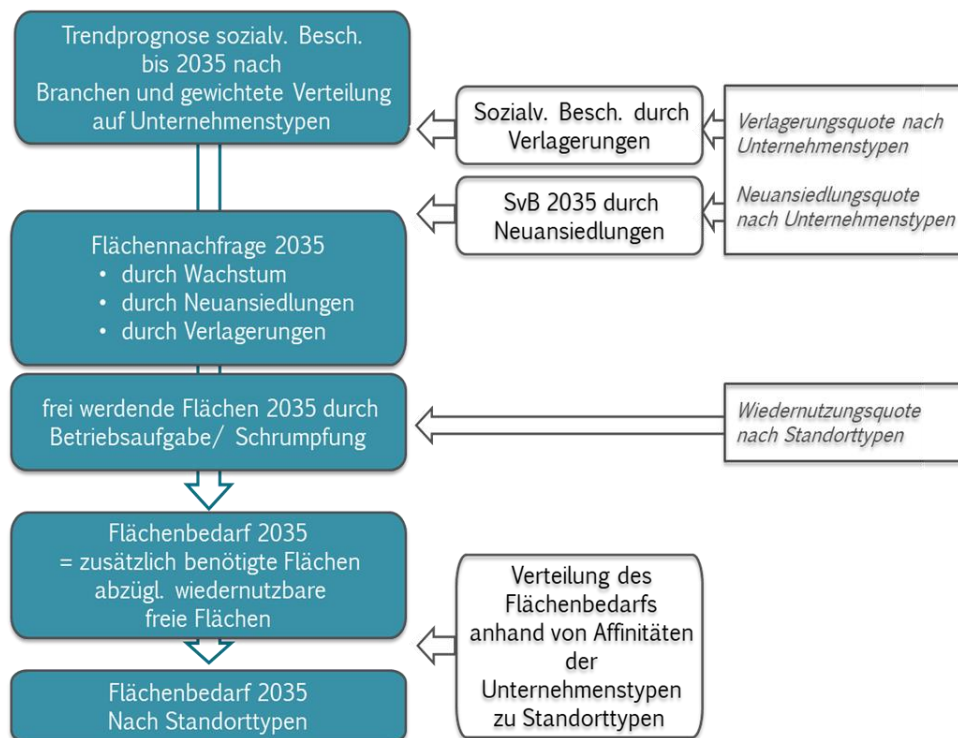
<sup>2</sup> Das Modell unterstellt auf indirektem Weg einen positiven Zusammenhang zwischen Beschäftigtenzahl und Flächenverbrauch. Ein möglicherweise starkes Beschäftigtenwachstum in den ersten Jahren der Prognose, welches höher als der ermittelte Zielwert im Jahr 2035 liegt, würde hierbei keine direkten Rückschlüsse auf die Genauigkeit der Prognose ermöglichen, weil sich die Schätzung auf eine Berechnung zum Zieljahr der Prognose bezieht. Es muss ebenso beachtet werden, dass allein aufgrund des stetigen Freifallens von Flächen/ Immobilien im Zuge von Nutzerwechseln sogar eine über die Jahre konstante Beschäftigtenzahl einen wachsenden Flächenverbrauch nach sich ziehen wird. Dies zeigen auch die offiziellen bundesweiten Flächennutzungsstatistiken. Zur laufenden Kontrolle bietet sich ein Monitoring an, das in einem Zeitabstand von nicht weniger als 5 Jahren durchgeführt werden sollte.

Obwohl in den Prognosen der SvB kein Effekt durch die **Corona-Pandemie** berücksichtigt wird, muss bedacht werden, dass in bestimmten Branchen Einflüsse vorhanden und diese Branchen auch in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vertreten sind. Besonders stark betroffen sind vor allem die Bereiche Tourismus und Schiffbau. Die MV Werften mussten durch die Corona-Krise aktuell deutliche Einbußen bei den Beschäftigten hinnehmen.

### 2.1.2 Gewerbeflächenbedarf nach Trendprognose

Kern des aktualisierten, trendbasierten Prognosemodells<sup>3</sup> ist die Schätzung der Beschäftigtenentwicklung zwischen 2019 und 2035. Hierzu wird auf Grundlage der Beschäftigtenstatistik der Jahre 2000 bis 2019 eine Trendprognose erstellt, wobei angenommen wird, dass sich die weitere wirtschaftliche Entwicklung bis 2035 tendenziell so verhält, wie in der Vergangenheit. Der lange Stützzeitraum umfasst dabei mehrere Konjunkturzyklen, sodass auch Schwankungen (v.a. während der Zeiträume 2003 – 2005 sowie 2008 – 2010) enthalten sind. Solche konjunkturellen Bewegungen sollten schließlich auch für die Zukunft angenommen werden. Des Weiteren wird eine starke Über- oder Unterschätzung dadurch vermieden, dass, je nach sich abzeichnender Beschäftigtenentwicklung, auf unterschiedliche Trendfunktionen zurückgegriffen wird.

Abb. 2: Aufbau des Trendmodells



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2020

In Abstimmung mit der Stadt Rostock wurde zur Schätzung der Beschäftigtenzahl ein Modell gewählt, das einerseits eine Orientierung an der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung der Stadt (Bevölkerungsprognose bis 2035) vornimmt. Grundlage der hier vorgelegten Fortschreibung ist die neue, aktualisierte Bevölkerungsvorausberechnung für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock (Stand: März 2020). Die aktuelle Bevölkerungsprognose lässt im Zieljahr 2035 in der optimistischen Variante eine Einwohnerzahl von 221.849 sowie in der mittleren Variante 215.802

<sup>3</sup> Tieferegreifende Erklärung der Methodik des trendbasierten Prognosemodells in Kap. 6.1



erwarten. Gegenüber der vorherigen Prognose, in der von einer Bevölkerungszunahme bis 2035 von rd. 231.000 Personen ausgegangen wurde, fallen diese Varianten somit weniger positiv aus.

Andererseits liegen durch das Regionale Flächenkonzept (RFK) der Hansestadt Rostock und v.a. durch den Hafenentwicklungsplan 2030 eigene Flächenbedarfsschätzungen für die Hafengebäude vor, die auch methodisch entsprechend zu berücksichtigen sind. Denn eine eindeutige Differenzierung der in der Gewerbeflächenbedarfsprognose betrachteten Flächennachfrage von den Nachfragern nach Hafengebäuden bzw. hafennahen Flächen ist auf Branchenebene nicht möglich (dies zeigt auch die Realität). Wie bereits im Konzept 2018 vorgenommen, werden auch in dessen Fortschreibung die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SvB) des Überseehafens von dem ermittelten Prognosewert der Gesamtbeschäftigten über die Trendprognose unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung abgezogen. Hierfür wird auf eine Untersuchung der Universität Rostock zurückgegriffen, worin die Beschäftigtenzahl der Unternehmen auf dem Gelände des Rostocker Überseehafens (ÜSH) geschätzt wird. Da seit 2015 keine aktualisierte Statistik vorliegt<sup>4</sup>, erfolgt eine Fortschreibung der SvB des Überseehafens von 2015 bis 2019 auf Basis der tatsächlichen Entwicklung der Gesamtbeschäftigten der Hanse- und Universitätsstadt Rostock in diesem Zeitraum (+7,3%). Unter der Annahme dieses Anstiegs könnte analog auf die SvB des Überseehafens übertragen werden, würde sich ein Wachstum von ursprünglich 4.619 SvB (vgl. Konzept 2018) auf 4.954 SvB im Jahr 2019 ergeben. Diese gesamten SvB des Überseehafens wurden auf die Anteile der Wirtschaftsbereiche von 2015 übertragen, anschließend bis ins Jahr 2035 prognostiziert und abschließend in den Berechnungen von den Gesamtbeschäftigten der Hanse- und Universitätsstadt Rostock in der trendbasierten Gewerbeflächenbedarfsprognose abgezogen.

In den folgenden Abschnitten werden die beiden Szenarien dargestellt, die auf der **mittleren Variante (215.802 Einwohner bis 2035)** und auf der **optimistischen Variante (221.849 Einwohner bis 2035)** der Bevölkerungsvorausschätzung für Rostock, abzüglich der Fortschreibung der Beschäftigten des Überseehafens, basieren.

Die Ergebnisse zeigen auch Anteile nach **Unternehmenstypen**, die sich durch überwiegend ähnliche Standortanforderungen auszeichnen (Gewichtung). Die nach Unternehmenstypen differenzierten Beschäftigtenzahlen werden schließlich unter Rückgriff auf Flächenkennziffern (FKZ), Verlagerungs-, Neuansiedlungs- und Wiedernutzungsquoten auf Flächenbedarfe umgerechnet und den relevanten **Standorttypen** zugeordnet.

**Abb. 3: Im Trendmodell verwendete Flächenkennziffern\* (FKZ)**

Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe	200 m <sup>2</sup> je Beschäftigten
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe	150 m <sup>2</sup> je Beschäftigten
Baugewerbe	150 m <sup>2</sup> je Beschäftigten
Verkehrsintensives Gewerbe	250 m <sup>2</sup> je Beschäftigten
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen*	75 m <sup>2</sup> je Beschäftigten
Sonstige Dienstleistungen*	75 m <sup>2</sup> je Beschäftigten

Anmerkung: \* Die Flächenkennziffern beziehen sich nicht nur auf die am Arbeitsplatz benötigte Fläche, sondern beinhalten anteilig auch Flächen für sanitäre Anlagen, Aufenthaltsräume, Umkleieräume etc.

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2020

<sup>4</sup> Stand: Anfang Dezember 2020

### Gewerbeflächenbedarf nach Trendprognose im normalen Szenario (Beschäftigtenprognose unter Berücksichtigung der mittleren Variante der Bevölkerungsentwicklung bis 2035 abzgl. SvB Überseehafen)

Aus der Fortschreibung der SvB, basierend auf der mittleren Variante der Beschäftigtenprognose mit 215.802 Einwohnern im Jahr 2035, wird ein Anstieg der gewerbeflächenrelevanten Gesamtbeschäftigtenzahl um zusätzlich 7.187 SvB bis zum Zieljahr 2035 abgeleitet. Die positive Entwicklung der SvB wird sich vor allem auf die wirtschaftsnahen und sonstigen Dienstleistungen und eingeschränkt auf das verarbeitende Gewerbe (hier: emissionsärmere Wirtschaftsabteilungen) sowie den Einzelhandel und das Baugewerbe beziehen.

**Abb. 4 Beschäftigtenprognose für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock (2019 – 2035); normales Szenario**

Beschäftigtenprognose Hansestadt Rostock			
	Prognose: Beschäftigte 2035	Ausgangswert Beschäftigte 2019	Zu-/Abnahme der SvB 2019 bis 2035
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe u.ä.	1.987	1.833	154
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe u.ä.	12.928	12.189	739
Baugewerbe	3.938	3.450	488
Verkehr, Logistik und Lagerhaltung	5.962	5.645	318
Forschung und Entwicklung	1.876	1.454	422
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	17.694	15.488	2.206
Sonstige Dienstleistungen	42.090	39.851	2.239
Einzelhandel	6.831	6.210	621
<b>Beschäftigte Insgesamt (relevante SvB)</b>	<b>93.307</b>	<b>86.120</b>	<b>7.187</b>
<b>SvB im ÜSH + nicht berücksichtigte/ nicht relevante SvB*</b>	<b>6.712</b>	<b>6.392</b>	
<b>Gesamtbeschäftigte</b>	<b>100.019</b>	<b>92.514</b>	

Anmerkung: \* Nicht berücksichtigte SvB ergeben sich aus der unberücksichtigten Wirtschaftsabteilung 96 (Erbringung v. sonst. Überwiegend. persönl. Diensten). Nicht relevante SvB umfassen neben den Hafen-Beschäftigten den Bereich Land- und Forstwirtschaft sowie private Haushalte.

Quelle: Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit 2020 (Daten, Stand 2019); ohne SvB im Überseehafen (Daten, Stand 2015 + Fortschreibung auf Basis der Entwicklung der Gesamtbeschäftigten 2015 - 2019)

Berechnungen: CIMA Beratung + Management GmbH 2020

Im nächsten Schritt wird der an die Beschäftigtenzahl- und -entwicklung gekoppelte Flächenbedarf ermittelt (vgl. Abb. 5). Neben Annahmen zu Flächeneffekten aus Verlagerungen, Neuansiedlungen sowie auch Wiedernutzungen von Flächen, die auf den Markt gelangen, sind vor allem die gewählten Flächenkennziffern (FKZ) relevant, also die durchschnittlichen Grundflächenbedarfe je Beschäftigten (vgl. Abb. 3).

Zur Verteilung der geschätzten Beschäftigtenzahlen auf die 5 relevanten gewerblichen Standorttypen

- Emissionsintensives Gewerbe,
- Verkehrsintensives Gewerbe,
- Klassisches Gewerbegebiet,
- Handwerk und Kleingewerbe sowie
- Hochwertiges Gewerbegebiet

werden weitere Annahmen zur jeweiligen Affinität (wie viel % entfällt auf Gewerbeflächen) getroffen, die im Anhang (vgl. Kap. 6.1) dargestellt sind. In Verbindung mit weiteren Kennziffern (Flächenkennziffer, Verlagerungs-, Neuansiedlungs- und Wiedernutzungsquote; vgl. Abb. 2) lässt sich daraus auf den absoluten Flächenbedarf bis 2035 schließen.

Im Ergebnis lässt die Trendprognose einen **durchschnittlichen jährlichen Gewerbeflächenbedarf von rd. 4,94 ha (netto) erwarten. Bis zum Zieljahr 2035 wäre hiernach mit einem Flächenbedarf (netto) in Höhe von 79,0 ha zu rechnen.**

**Abb. 5: Flächenbedarf nach Standorttypen entsprechend der Trendprognose (2020-2035); normales Szenario, Angaben in Hektar**

	Emissionsintensives Gewerbe	Verkehrintensives Gewerbe	Klassisches Gewerbegebiet	Handwerk und Kleingewerbe	Hochwertiges Gewerbegebiet, Gewerbepark	SUMME, in ha
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe u.ä.	3,1	1,5	1,2	0,3	0,0	6,2
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe u.ä.	1,3	2,6	13,2	6,6	1,3	25,1
Baugewerbe	0,6	0,0	3,5	5,8	0,0	9,9
Logistik und Lagerhaltung	2,0	11,9	4,0	0,0	0,0	17,8
Forschung und Entwicklung	0,0	0,0	0,5	0,2	1,8	2,5
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	0,0	0,0	2,7	0,9	6,4	10,0
Sonstige Dienstleistungen	0,0	0,0	2,3	2,3	2,3	6,9
Einzelhandel	0,0	0,0	0,3	0,3	0,0	0,6
<b>SUMME, in ha</b>	<b>7,0</b>	<b>16,1</b>	<b>27,7</b>	<b>16,4</b>	<b>11,8</b>	<b>79,0</b>
<b>Anteile insgesamt in %</b>	<b>8,8%</b>	<b>20,3%</b>	<b>35,1%</b>	<b>20,8%</b>	<b>15,0%</b>	<b>100%</b>

Quelle: Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit 2020 (Daten, Stand 2019); ohne SVB im Überseehafen (Daten, Stand 2015 + Fortschreibung auf Basis der Entwicklung der Gesamtbeschäftigten 2015 - 2019)

Berechnungen: CIMA Beratung + Management GmbH 2020

Bezogen auf die Klassifikation nach Standorttypen konzentriert sich die prognostizierte Nachfrage vorrangig auf klassische Gewerbegebiete (35 %). Mit einigem Abstand folgen die übrigen Standorttypen. Hierbei liegen die Bedarfe für Standorte des verkehrsintensiven Gewerbes bzw. Logistikstandorte (20 %) auf einem ähnlichen Niveau wie die Nachfrage nach Standorten für Kleingewerbe und Handwerk (21 %). Die Flächenbedarfe für hochwertige Gewerbebestände entsprechen einem Anteil von 15 % (12 ha netto) an der gesamten Gewerbeflächennachfrage.

### **Gewerbeflächenbedarf nach Trendprognose im positiven Szenario (Beschäftigtenprognose unter Berücksichtigung der optimistischen Variante der Bevölkerungsentwicklung bis 2035 abzgl. SvB Überseehafen)**

Nachfolgend wird dargestellt, wie sich die Trendprognose verändert, wenn für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock die optimistische Variante der Bevölkerungsentwicklung bis 2035 angenommen wird. Die optimistische Variante der Bevölkerungsvorausschätzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock geht von einem Anstieg der Einwohnerzahlen auf 221.849 Einwohner bis zum Jahr 2035 aus.

Unter Berücksichtigung der optimistischen Bevölkerungsvorausschätzung wird ein Anstieg der Gesamtbeschäftigtenzahl um rd. 9.800 SvB (ohne Beschäftigte im Überseehafen) bis zum Zieljahr 2035 erwartet. Entsprechend dem normalen Szenario wird das Wachstum vor allem in den wirtschaftsnahen und sonstigen Dienstleistungen sichtbar.

**Abb. 6 Beschäftigtenprognose für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock (2019 – 2035); positives Szenario**

Beschäftigtenprognose Hansestadt Rostock			
	Prognose: Beschäftigte 2035	Ausgangswert: Beschäftigte 2019	Zu-/Abnahme der SvB 2019 bis 2035
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe u.ä.	2.043	1.833	210
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe u.ä.	13.290	12.189	1.101
Baugewerbe	4.049	3.450	599
Verkehr, Logistik und Lagerhaltung	6.130	5.645	485
Forschung und Entwicklung	1.929	1.454	475
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	18.189	15.488	2.702
Sonstige Dienstleistungen	43.269	39.851	3.418
Einzelhandel	7.023	6.210	813
<b>Beschäftigte Insgesamt (relevante SvB)</b>	<b>95.921</b>	<b>86.120</b>	<b>9.801</b>
<b>SvB im ÜSH + nicht berücksichtigte/ nicht relevante SvB*</b>	<b>6.900</b>	<b>6.394</b>	
<b>Gesamtbeschäftigte</b>	<b>102.821</b>	<b>92.514</b>	

Anmerkung: \* Nicht berücksichtigte SvB ergeben sich aus der unberücksichtigten Wirtschaftsabteilung 96 (Erbringung v. sonst. Überwiegend. persönl. Diensten). Nicht relevante SvB umfassen neben den Hafen-Beschäftigten den Bereich Land- und Forstwirtschaft sowie private Haushalte.

Quelle: Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit 2020 (Daten, Stand 2019); ohne SvB im Überseehafen (Daten, Stand 2015 + Fortschreibung auf Basis der Entwicklung der Gesamtbeschäftigten 2015 - 2019)

Berechnungen: CIMA Beratung + Management GmbH 2020

Übertragen auf den Gewerbeflächenbedarf ergibt sich im Ergebnis daraus ein durchschnittlich jährlicher Bedarf von rd. 5,8 ha (netto). **Bis zum Zieljahr 2035 wäre hiernach mit einem Flächenbedarf (netto) in Höhe von rd. 92,8 ha zu rechnen.** Das optimistische Szenario nimmt damit einen um rd. 14 ha höheren Bedarf als das normale Szenario ein.

**Abb. 7: Flächenbedarf nach Standorttypen entsprechend der Trendprognose (2020-2035); positives Szenario**

	Emissionsintensives Gewerbe	Verkehrsintensives Gewerbe	Klassisches Gewerbegebiet	Handwerk und Kleingewerbe	Hochwertiges Gewerbegebiet, Gewerbepark	SUMME, in ha
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe u.ä.	3,6	1,8	1,5	0,4	0,0	7,3
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe u.ä.	1,6	3,2	15,9	8,0	1,6	30,3
Baugewerbe	0,7	0,0	4,0	6,7	0,0	11,3
Logistik und Lagerhaltung	2,4	14,4	4,8	0,0	0,0	21,6
Forschung und Entwicklung	0,0	0,0	0,6	0,2	2,0	2,8
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	0,0	0,0	3,3	1,1	7,7	12,0
Sonstige Dienstleistungen	0,0	0,0	2,3	2,3	2,3	6,9
Einzelhandel	0,0	0,0	0,3	0,3	0,0	0,6
<b>SUMME in ha</b>	<b>8,3</b>	<b>19,4</b>	<b>32,6</b>	<b>18,9</b>	<b>13,6</b>	<b>92,8</b>
<b>Anteile insgesamt in %</b>	<b>8,9%</b>	<b>20,9%</b>	<b>35,2%</b>	<b>20,3%</b>	<b>14,7%</b>	<b>100%</b>

Quelle: Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit 2020 (Daten, Stand 2019); ohne SvB im Überseehafen (Daten, Stand 2015 + Fortschreibung auf Basis der Entwicklung der Gesamtbeschäftigten 2015 - 2019)

Berechnungen: CIMA Beratung + Management GmbH 2020

Bezogen auf die Klassifikation nach Standorttypen konzentriert sich die prognostizierte Nachfrage analog dem normalen Szenario auf klassische Gewerbegebiete (35 % ha) sowie Standorte des verkehrsintensiven Gewerbes (21 % ha) und Standorte für Kleingewerbe und Handwerk (20 % ha).

### 2.1.3 Einfluss der Bevölkerungsentwicklung auf den Gewerbeflächenbedarf

Die Trendprognose der zukünftigen Gewerbeflächenbedarfe in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock beinhaltet eine methodische Besonderheit: Das trendbasierte Flächenbedarfsprognosemodell basiert im Wesentlichen auf einer Prognose der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SvB) unter **Einbeziehung der Bevölkerungsprognose** der Hanse- und Universitätsstadt Rostock (vgl. S. 7-8). Da der zukünftige Gewerbeflächenbedarf auf Grundlage der prognostizierten SvB nach Standorttypen sowie den jeweiligen Flächenkennziffern ermittelt wird, hat die Bevölkerungsentwicklung somit einen mittelbaren Einfluss auf die Gewerbeflächenbedarfe. Wie stark dieser Einfluss ist, lässt sich über einen Vergleich der Ergebnisse des normalen und positiven Szenarios (vgl. Kap. 2.1.2) aufzeigen.

**Abb. 8: Gegenüberstellung normales und positives Szenario**

	Bevölkerungsprognose 2035	Prognostizierte relevante SvB 2035	Gewerbeflächenbedarf bis 2035
<b>Normales Szenario</b>	<b>215.802</b>	<b>93.307</b>	<b>79,0 ha, netto</b>
<b>Positives Szenario</b>	<b>221.849</b>	<b>95.921</b>	<b>92,8 ha, netto</b>
Differenz	6.047	2.614	13,8 ha, netto

Berechnungen: CIMA Beratung + Management GmbH 2018 und 2020

Die Differenz der Bevölkerungsprognosen von normalem (mittlere Variante) und positivem (optimistische Variante) Szenario beträgt rd. +6.000 Einwohner. In der mittels Trendfortschreibung der Beschäftigten, unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung errechneten Zahl der SvB im Jahr 2035, ergibt sich im positiven Szenario eine stärkere Zunahme der SvB (+2.614) als im normalen Szenario. Aufgrund dieser Differenz nehmen die Gewerbeflächenbedarfe im positiven Szenario einen um 13,8 ha höheren Wert als im normalen Szenario ein.

### 2.1.4 Gegenüberstellung der Ergebnisse mit dem Konzept 2018

Grundlage der hier vorgelegten Fortschreibung ist die neue, aktualisierte Bevölkerungsprognose für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock (Stand: März 2020). Die aktuelle Bevölkerungsprognose lässt im Zieljahr 2035 in der optimistischen Variante eine Einwohnerzahl von 221.849 und in der mittleren Variante 215.802 erwarten. Die Bevölkerungsprognose, die dem Gewerbeflächenkonzept 2018 zu Grunde lag, ging seinerzeit von einer deutlich stärkeren Zunahme der Einwohnerzahlen bis zum Jahr 2035 aus (rd. 231.000 Einwohner).

Im direkten Vergleich der Ergebnisse aus der Trendprognose des Konzeptes 2018 und dessen Fortschreibung im Jahr 2020 liegt der aktuell berechnete, jährliche Flächenbedarf bis 2035 im angewandten **mittleren Szenario bei rd. 5 ha**, während der Gewerbeflächenbedarf gemäß Trendprognose 2018 auf 5,3 ha pro Jahr bis zum Jahr 2035 geschätzt wurde. Die rechnerische Differenz zwischen den Prognoserechnungen 2018 und 2020 beträgt somit 0,3 ha pro Jahr. Sollte das **optimistische Szenario** der Bevölkerungsentwicklung eintreten, dann erhöht sich der rechnerische Bedarf pro Jahr auf **5,9 ha** (+ 0,6 ha pro Jahr im Vergleich zur Prognose 2018).

**Obwohl die neue Bevölkerungsprognose mit rd. 15.000 Einwohnern (mittlere Variante) bzw. rd. 8.000 Einwohnern (optimistische Variante) bis 2035 weniger rechnet als die alte**

### Bevölkerungsprognose, ist der Einfluss auf den Gewerbeflächenbedarf weniger spürbar als zunächst angenommen.

Gründe hierfür finden sich zum einen im deutlich stärkeren tatsächlichen Anstieg (um rd. 6.250 Beschäftigte; Zuwachs im Durchschnitt 1,8 % pro Jahr) zwischen 2015 und 2019 als im Konzept 2018 für diesen Zeitraum prognostizierten Anstieg der SvB. Das Gewerbeflächenkonzept 2018 erwartete einen durchschnittlichen jährlichen Anstieg der SvB zwischen 2015 und 2035 von rd. 0,7 %.

**Abb. 9: Vorausberechnung der Einwohner und SvB bis 2035 im Vergleich der Trendprognose 2018 und 2020 (Gesamtbeschäftigte inkl. Beschäftigte Überseehafen)**

	2007	Trendprognose Konzept 2018		Trendprognose „normales Szenario“ Neuberechnung 2020	
		2015	2035	2019	2035
SvB insgesamt	75.690	86.257	97.810	92.514	99.787
Einwohner	198.994	206.033	230.945	209.447	215.802
SvB je Einwohner	38%	42%	42%	44%	46%

Berechnungen: CIMA Beratung + Management GmbH 2018 und 2020

Des Weiteren nimmt der Quotient SvB am Arbeitsort zu Einwohnern am Wohnort stärker zu als erwartet. Allein innerhalb des 4-Jahres-Zeitraumes von 2015 bis 2019 wuchs dieser von 42 % auf 44 %. Die Trendprognose im Gewerbeflächenkonzept 2018 unterstellt hingegen eine gleichbleibende Entwicklung, bei der der Quotient SvB je Einwohner im Rechenmodell bei 42 % verbleibt. Dem tatsächlichen positiven Trend folgend, wird bei der Fortschreibung des Gewerbeflächenkonzeptes von einem weiteren Anstieg des Quotienten SvB je Einwohner von aktuell 44 % auf zukünftig 46 % im Jahr 2035 ausgegangen. Abbildung 9 verdeutlicht, dass die Relation von Beschäftigten in Rostock zu der Zahl der Einwohner der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zunimmt (2007 = 38 %, 2015 = 42 %, 2019 = 44 %) und dabei seit 2007 alle 4 Jahre um 2 % steigt.

Das sich diese Entwicklung auch in Zukunft fortsetzen wird, kann mit einer wachsenden Zahl der Einpendler aus dem Umland nach Rostock begründet werden. Diese These wird durch die Bevölkerungsprognose des Landkreises Rostock bis 2030 unterstützt (vgl. Abb. 10). Dabei zeigt sich, dass die Gemeinden des Landkreises Rostock mit zunehmender Nähe zur Hanse- und Universitätsstadt ein stärkeres Wachstum in ihren Einwohnerzahlen erleben. Obwohl also die Bevölkerung in Rostock bis 2035 nicht in dem Maße wächst wie zuvor prognostiziert, wird andererseits das Umland deutliche Zuwächse erleben und damit einen positiven Einfluss auf die Entwicklung der SvB haben.

Bei einem Vergleich aller Großstädte mit über 200.000 bis unter 400.000 Einwohnern in Deutschland schneidet die Hanse- und Universitätsstadt leicht überdurchschnittlich ab. Demnach wuchs die Zahl der Erwerbstätigen am Arbeitsort je Einwohner am Wohnort zwischen 2000 bis 2015 in Rostock um rd. 3%, während der Quotient für alle Städte dieser Größenordnung zusammen bei rd. 2 % (von rd. 60 % auf rd. 62 %) lag.<sup>5</sup> Dabei muss bedacht werden, dass der Anteil der SvB an den Erwerbstätigen seit Jahren zunimmt und damit der Quotient SvB je Einwohner einen deutlich höheren Anstieg in diesem Zeitraum erlebt haben wird.

<sup>5</sup> Vgl. Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg 3/2018, Attraktivität großer Städte als Wohn- und Arbeitsort, S.22



## 2.2 Ermittlung der Bedarfe über die Auswertung der Gewerbegrundstücksverkäufe

### 2.2.1 Annahmen und Aussagekraft

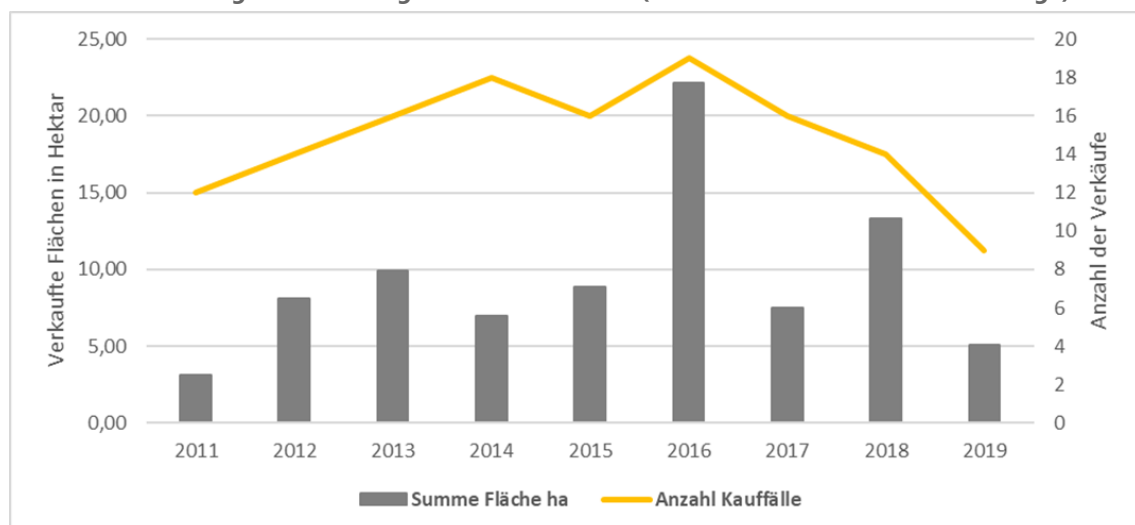
Die reale Nachfrage nach gewerblichen Flächen dient als ein weiterer zentraler Anhaltspunkt zur Einschätzung des zukünftigen Flächenbedarfs. Grundlage ist der Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses (GAG) sowie der Immobilienbericht der Rostocker Wirtschaftsförderung. Aus den Verkäufen der Jahre 2011 bis 2019 wurden die jährliche, durchschnittliche veräußerte Fläche ermittelt und bis 2035 extrapoliert.

Die Aussagekraft der Auswertung der Gewerbegrundstücksverkäufe wird jedoch z.T. eingeschränkt, da im Zuge der Verlagerung oder Neuansiedlung eines Betriebs oftmals auch Flächen für (eventuelle) spätere Erweiterungen erworben und bisweilen viele Jahre lang vorgehalten werden (auch über den Prognose-Zeithorizont hinaus); eine reale gewerbliche Nutzung erfolgt jedoch nicht. Dies trifft vor allem bei neu entwickelten Gewerbegebieten zu, die eine ungleich höhere Flexibilität hinsichtlich der Standortentwicklung ermöglichen als etablierte Gewerbeareale, in denen lediglich noch Restflächen verfügbar sind. Wenngleich ein frühzeitiger Erwerb von Reserveflächen i.d.R. eine innerbetriebliche strategische Entscheidung darstellt, die dazu beitragen kann, den jeweiligen Standort auch langfristig zu sichern, so muss dieser Faktor dennoch als verzerrende Einflussgröße bedacht werden. Ebenso kann auch die Absicht einer Spekulation damit verbunden sein.

### 2.2.2 Ergebnisse der Gewerbegrundstücksverkäufe

Im Betrachtungszeitraum 2011 bis 2019 wurden in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock insgesamt 85 ha (netto) unbebaute Gewerbeflächen veräußert. Dies entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Flächenumsatz von 9,44 ha (netto). Die 134 veräußerten Flächen nahmen dabei im Durchschnitt eine Größe von rd. 0,63 ha ein. Mittels Extrapolation des vorliegenden Datenbestandes bis zum Prognose-Zieljahr 2035 lassen sich somit **Gewerbeflächenbedarfe in Höhe von 151,1 ha (netto)** abschätzen. Dieser Wert liegt deutlich über dem prognostizierten Bedarf, der sich aus Trendprognose ableitet (79,0 ha netto im normalen Szenario und 92,8 ha netto im positiven Szenario).

Abb. 11: Auswertung der Gewerbegrundstücksverkäufe (realisierte Gewerbeflächennachfrage)



Quelle: Grundstücksmarktbericht 2020 Hanse- und Universitätsstadt Rostock  
 Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2020



Gründe hierfür finden sich in den Jahren mit den größten Abweichungen, vor allem im Jahr 2016, in dem der Verkauf unbebauter Gewerbeflächen den deutlich höchsten Wert von 22 ha gegenüber „normalen“ Jahren von um die 5 bis 10 ha einnimmt. Begründet liegen diese Unterschiede in Sondereffekten durch die Veräußerung von Großflächen (auch über 10 ha) an Logistiker, mit denen auch in Zukunft in regelmäßigen Abständen gerechnet werden muss. Bei der Betrachtung der Veräußerung von kleineren Flächen, der Standorttypen klassisches Gewerbe, Kleingewerbe und Handwerk sowie wissensintensives Gewerbe liegt hingegen eine normale Entwicklung der Flächenverkäufe vor (i.d.R. 5 bis 7 ha pro Jahr).<sup>6</sup>

Nicht zuletzt aufgrund der Ausreißer (2016 und 2018) liegt der durchschnittliche Flächenbedarf im Beobachtungszeitraum 2011 – 2019 mit rd. 9,4 ha deutlich über Ergebnissen der Gewerbeflächenkonzeptes 2018. Der durchschnittliche Flächenbedarf wurde im Jahr 2018 rechnerisch auf 7,4 ha pro Jahr beziffert und bezog sich auf einen kürzeren Zeitraum 2011 - 2015.

### 2.3 Absoluter Gewerbeflächenbedarf der Hanse- und Universitätsstadt Rostock bis 2035

Die Spannweite zwischen den Ergebnissen aus den Gewerbegrundstücksverkäufe und denen der trendbasierten Flächenbedarfsprognose ist vergleichsweise groß. Die Differenz zwischen den beiden Prognosemethoden ergibt sich aufgrund des deutlichen Anstiegs der Bedarfe aus den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse.

**Abb. 12: Gegenüberstellung von Trendprognose und realen Flächenumsätzen sowie Gesamtbedarf an Gewerbeflächen bis 2035**

	1) Ø jährl. Bedarf laut Trendprognose (netto)	2) Ø jährl. Flächenumsatz aus Grundstücksmarkt-bericht (netto)	3) Mittelwert aus 1) und 2) Ø jährl. Bedarf	Hochrechnung von 3) bis 2035 Absoluter Flächenbedarf (netto)
Normales Szenario	4,94 ha	9,44 ha	<b>7,19 ha</b>	<b>115,04 ha</b>
Optimistisches Szenario	5,80 ha	9,44 ha	<b>7,62 ha</b>	<b>121,90 ha</b>

Berechnungen: CIMA Beratung + Management GmbH 2020

Insgesamt liegt es nahe, den prognostizierten Gewerbeflächenbedarf gemäß Trendprognose im normalen Szenario von 4,94 ha (netto) pro Jahr als einen Minimalwert zu interpretieren. Dass ein höherer Flächenbedarfswert wahrscheinlich ist, zeigt einerseits die Trendprognose im positiven Szenario (5,8 ha netto) und nicht zuletzt die Extrapolation der realen Flächenverkäufe. Denn hieraus würde sich ein absoluter, jährlicher Flächenbedarf in Höhe von 9,44 ha (netto) ableiten (Ma-

<sup>6</sup> Aussagen der Wirtschaftsförderung

ximalwert). Der Mittelwert beider Methoden (Bedarfe laut Trendprognose und Grundstücksmarktbericht) wird als der Realität am ehesten entsprechendes Ergebnis gesehen. Als absoluter Flächenbedarf ergibt sich aus der Gegenüberstellung der Trendprognose, **normales Szenario**, und den **Verkäufen laut Grundstücksmarktbericht** bis 2035 Bedarfe von rd. 115 ha (netto) bzw. ein durchschnittlicher jährlicher Bedarf von rd. 7,2 ha (netto) und damit rd. 0,8 ha pro Jahr mehr als in der Prognose des Konzeptes von 2018.

Bei Verwendung des **optimistischen Szenarios** liegt der durchschnittliche **jährliche Bedarf bei 7,62 ha (netto)**. Bis 2035 ergibt sich daraus ein **absoluter Flächenbedarf von rd. 121,9 ha (netto)**.

Nach Standorttypen ergeben sich für das normale Szenario folgende Anteile:

- Klassisches Gewerbe = 35,1 %
- Kleingewerbe und Handwerk = 20,7 %
- Verkehrsintensives Gewerbe/ Logistik = 20,4 %
- Hochwertiges Gewerbegebiet/ Gewerbeparks = 14,9 %
- Emissionsintensives Gewerbe = 8,9 %

Nachfolgend wird der aktuelle Bestand an Potenzialflächen in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock ermittelt, der dem prognostizierten Flächenbedarf gegenüberzustellen ist.

## 3 Aktualisierung der Gewerbeflächenpotenziale

### 3.1 Methodik

Eine Veränderung der Bevölkerungsprognose hat grundsätzlich zunächst nur einen Einfluss auf die Berechnung der Gewerbeflächenbedarfe. Da jedoch auch ein anderer Beobachtungszeitraum vorliegt, müssen ebenso die im Konzept 2018 ermittelten Gewerbeflächenpotenziale aktualisiert werden. Ziel dieser Untersuchung ist es daher, das aktuelle, tatsächlich verfügbare sowie auch das perspektivisch zur Verfügung stehende Angebot an Gewerbeflächen zu erheben und entsprechend der erwarteten Flächenbedarfe zu bewerten.

Neben den planerisch gem. § 30 BauGB als GE und GI festgesetzten Gewerbestandorten (und ggf. Fällen nach § 34 BauGB), die gemeinhin als **Innenentwicklungspotenziale** zu betrachten sind, werden nachfolgend auch die lediglich im Flächennutzungsplan (FNP) als gewerbliche Baufläche dargestellten Flächen (**gewerbliche Entwicklungsflächen**) erhoben. Ein darüberhinausgehender Gewerbeflächenbedarf muss durch zukünftige Entwicklung von geeigneten noch nicht im FNP festgehaltenen Flächen (**Suchräume**) erfolgen.

Sowohl die Innenentwicklungspotenziale als auch die FNP-Potenziale und ergänzenden Suchräume wurden bereits im Rahmen der Erarbeitung des Gewerbeflächenkonzeptes 2018 erfasst. Seitdem wurde eine große Anzahl der Innenentwicklungspotenziale veräußert und einige der gewerblichen Entwicklungsflächen unterliegen mittlerweile einem B-Plan bzw. sind in B-Plan-Aufstellung. Des Weiteren haben sich die Umrisse der Suchräume des Konzeptes 2018 zum Teil verändert und neue Suchräume sind hinzugekommen. Auch die Aktualisierung der Einschätzung der Marktgängigkeit der gewerblichen Potenzialflächen sowie deren Verfügbarkeiten sollen in dieser Aktualisierung Berücksichtigung finden.

## 3.2 Innenentwicklungspotenziale

Wie in Abbildung 13 ersichtlich, bestehen aktuell in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock **Innenentwicklungspotenziale in einer Größenordnung von rd. 172 ha (brutto, unbewertet)**. Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass die hier dargestellten Potentiale zunächst keiner Einschätzung hinsichtlich der Marktgängigkeit unterliegen und bei Flächen mit einer Größe von über 1,5 ha noch kein Erschließungsabzug von 25 % berücksichtigt worden ist. Dieses Vorgehen erfolgt im weiteren Verlauf.

**Abb.13: Darstellung aller Innenentwicklungspotenziale der Hanse- und Universitätsstadt Rostock**



Quellen: Mitteilungen des Auftraggebers (Stand November 2020)

Darstellung: CIMA Beratung + Management GmbH 2020

Insgesamt sind aktuell 78 Potenzialflächen im Rostocker Stadtgebiet vorhanden. Im Vergleich zum Gewerbeflächenkonzept 2018 wurden 40 der damaligen Flächen verkauft oder in Nutzung gebracht und stehen somit nicht mehr zur Verfügung. Im Gegenzug wurden drei neue Innenentwicklungspotenziale erfasst und zwei ehemalige gewerbliche Entwicklungsflächen werden mittlerweile als Innenentwicklungspotenziale kategorisiert (Warnowwerft Warnemünde, Groter Pohl).

Die Fläche Warnowwerft Warnemünde, bei der aktuell ein Planfeststellungsverfahren läuft, geht mit einer Fläche von rd. 2,7 ha in die Innenentwicklungspotenziale über. Für Groter Pohl befindet sich ein B-Plan in Aufstellung (4 Potenzialflächen mit einer Größe in Summe von rd. 5,3 ha). Die Darstellung samt Informationen zu u.a. Größe, Eigentumsverhältnissen, Verfügbarkeiten der vorhandenen Flächen können Kapitel 6 entnommen werden.

Ohne den Abzug von Erschließungsaufwand sowie eine Bewertung der Potenziale nach Marktgängigkeit finden sich die in Summe größten unbebauten Gewerbeflächen demnach am verkehrsintensiven Gewerbestandort „Güterverkehrszentrum“, den klassischen Gewerbestandorten „Brückenweg“, „Petersdorfer Straße“ und „Brinckmansdorf“ sowie dem hochwertigen Gewerbegebiet „Bramow Süd und Schlachthof“. Diese Standorte allein weisen 110 ha (brutto, unbewertet) auf.

Durch die Berücksichtigung des Erschließungsabzugs von 25% bei großen Innentwicklungspotenzialen mit über 1,5 ha Fläche sinkt das vorhandene bebaubare Potenzial auf 136,2 ha, netto (vgl. Abb.14).

**Abb.14: Vorhandene Innenentwicklungspotenziale inkl. Erschließungsabzug 25% (Flächen > 1,5 ha)**

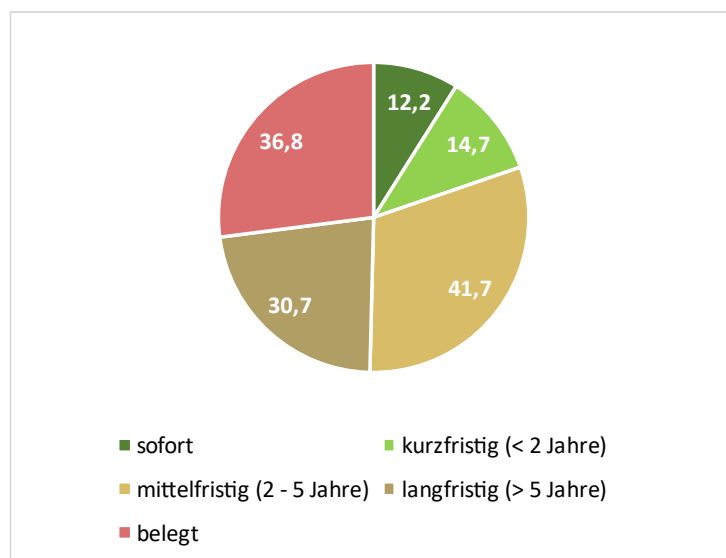
Aktuelle Innenentwicklungspotenziale in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock in ha (netto)		
Standorttyp	Anzahl Flächen	Größe Flächen
Emissionsintensives Gewerbe	2	5,6
Verkehrsintensives Gewerbe	9	28,3
Klassisches Gewerbegebiet	45	76,1
Handwerk und Kleingewerbe	2	2,0
Hochwertiges Gewerbegebiet, Gewerbepark	20	24,1
<b>SUMME</b>	<b>78</b>	<b>136,2</b>

Quellen: Mitteilungen des Auftraggebers (Stand November 2020)  
 Berechnung: CIMA Beratung + Management GmbH 2020

Bei einer Differenzierung der Innenentwicklungspotenziale nach Standorttypen können dem klassischen Gewerbegebiet mit 76,1 ha deutlich über die Hälfte der Flächen zugeordnet werden. Die verbleibenden Potenziale verteilen sich fast ausnahmslos auf das verkehrsintensive oder hochwertige Gewerbegebiet.

Unter Berücksichtigung des Kriteriums der Verfügbarkeit (Baurecht und Erschließung vorhanden) wird erkennbar, dass rd. 27 ha sofort oder kurzfristig zur Verfügung stehen (vgl. Abb. 15). Der Unterschied zwischen sofortiger und kurzfristiger Verfügbarkeit besteht einzig in den Eigentumsverhältnissen, wobei sofort für die städtischen

**Abb. 15: Gegenüberstellung der vorhandenen Innenentwicklungspotenziale unter Berücksichtigung der Verfügbarkeit, Angaben in ha**



Darstellung und Berechnung: CIMA Beratung + Management GmbH 2020

Flächen und kurzfristig für die privaten Flächen steht. In beiden Fällen liegt Baurecht vor und die Flächen sind erschlossen. Knapp ein Drittel der Innenentwicklungspotenziale steht mit 41,7 ha mittelfristig zur Verfügung. Als langfristig werden rd. 31 ha eingeschätzt. Ein beachtlicher Teil (36,8 ha) dient zur Eigenentwicklung der Unternehmen oder ist durch zukünftige Verwertungsabsichten des Eigentümers gebunden.

Insgesamt ist zu beachten, dass zunächst alle Innenentwicklungspotenziale angerechnet wurden, unabhängig von der tatsächlichen Marktgängigkeit. Dabei gibt die tatsächliche Marktgängigkeit eine Wahrscheinlichkeit wieder, mit der eine Fläche dem Markt zugeführt werden kann. Eine eingeschränkte Marktgängigkeit der Flächen muss unterstellt werden, wenn u.a. der Grundstückseigentümer keine Verkaufsbereitschaft zeigt, überzogene Preisvorstellungen und/ oder langfristige Nutzungsvorstellungen hat, nur auf Verkauf oder nur auf Vermietung gerichtetes Interesse zeigt, Erbstreitigkeiten bestehen oder kleinräumige Entwicklungshemmnisse (z. B. Altlasten) die Verfügbarkeit einschränken. Die Fläche geht somit, sollte sie eine oder mehrere dieser Einschränkungen aufweisen, nur anteilig in die folgenden Berechnungen ein.

**Unter Berücksichtigung der Frage, inwieweit die Flächen realisierbar bzw. marktgängig sind, reduzieren sich die Innenentwicklungspotenziale von 136,2 ha (netto) auf 56,1 ha (netto).** Seit 2018 hat sich das Angebot an marktgängigen Innenentwicklungspotenzialen von 90,5 ha um 34,4 ha verringert (vgl. Abb. 16). **Die Flächen des verkehrsintensiven Gewerbes haben dabei die deutlichste Abnahme erfahren. Allein im Jahr 2020 wurden Flächen mit einer Größe von 12 ha vermarktet.** In Brinkmansdorf fand eine Großansiedlung mit einer Fläche von 10 ha statt und im Güterverkehrszentrum wurden fast 2ha veräußert.

**Die ohnehin geringen Potenziale des Handwerks und Kleingewerbes sind nahezu aufgebraucht.**

Unternehmen des klassischen Gewerbes haben mit rd. 28 ha bzw. 45 Innenentwicklungsflächen die größte Angebotsauswahl. Neun Flächen mit insgesamt 13,2 ha sind vor allem für Logistiker und verkehrsintensives Gewerbe geeignet. Unternehmen und Betriebe, die überwiegend Flächen vom Typus „Hochwertiges Gewerbe/ Gewerbepark“ nachfragen, verfügen

über 20 Flächen (10,5 ha netto) für Erweiterungen oder Neuansiedlungen. Betriebe des emissionsintensiven Gewerbes können nur auf knapp 4,2 ha an Flächenreserven zurückgreifen. Für die Nachfrage nach Standorten für Handwerk und Kleingewerbe stehen aktuell die geringsten Ressourcen zur Verfügung (0,03 ha netto bzw. zwei Flächen).

Bei einer Differenzierung nach Gewerbegebieten wird deutlich, dass Potenzialflächen im Bestand, unter der Berücksichtigung von Erschließungsabzug sowie der Marktgängigkeit, vor allem an den

**Abb. 16: Gegenüberstellung der vorhandenen Innenentwicklungspotenziale unter Berücksichtigung der Marktgängigkeit**

	Emissionsintensives Gewerbe	Verkehrsintensives Gewerbe	Klassisches Gewerbegebiet	Handwerk und Kleingewerbe	Hochwertiges Gewerbegebiet, Gewerbepark	Summe, ha
<b>2020</b>	<b>4,2</b>	<b>13,2</b>	<b>28,2</b>	<b>0,03</b>	<b>10,5</b>	<b>56,1</b>
2015	4,3	36,5	35,4	3,7	10,6	90,5
Differenz	-0,1	-23,3	-7,2	-3,7	-0,1	-34,4

Darstellung und Berechnung: CIMA Beratung + Management GmbH 2020

Standorten „Güterverkehrszentrum“ (rd. 13,2 ha, netto), „Brückenweg“ (7,9 ha, netto), „Brinckmansdorf“ (6,6 ha, netto) und „Petersdorfer Straße“ (6,3 ha, netto) vorliegen (vgl. Abb.17).

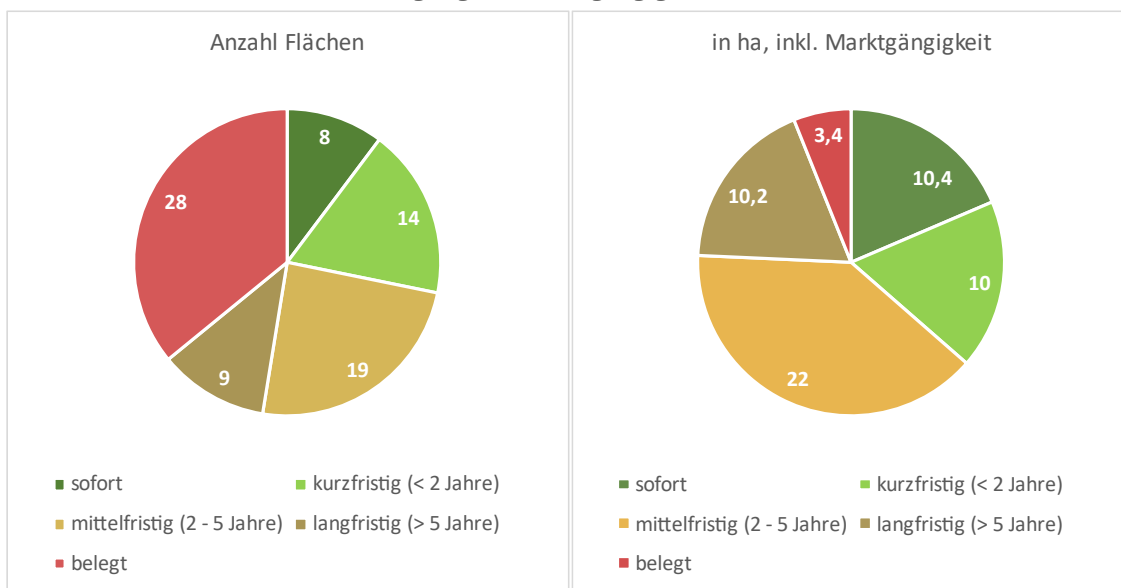
**Abb.17: Typisierung der Gewerbestandorte und -gebiete mit Potenzialflächen im Bestand (netto, inkl. Erschließungsabzug 25% (Flächen > 1,5 ha) und Berücksichtigung der Marktgängigkeit)**

	Emissionsintensives Gewerbe	Verkehrsintensives Gewerbe	Klassisches Gewerbegebiet	Kleingewerbe und Handwerk	Hochwertiges Gewerbegebiet
Gewerbegebiete/-standorte mit Potenzialflächen im Bestand (ha, Nettofläche)					
DMR Südstadt eG.9.1			0,42		
Marit. Gewerbegeb./ Warnoww. Warnem. G.6.1/ GE.6.2	4,22				1,28
Industriegebiet Marienehe G.6.1/ GE.6.2			1,77		
Carl-Hopp-/ Werftstraße G.10.2			0,11		
Bramow Süd u. Schlachthof G.10.4					4,94
Warnem. Diedr. Moor/ Weidenweg GE.1.3			0,00		
St. Petersburger Straße GE.4.2			2,53		
Evershagen Süd GE.5.1			0,11		
Schutow EH GE.5.4			0,30		
Jägerbäk GE.5.5			0,09		
Schmarl Industriestraße GE.6.3			0,53		
Rahnstädter Weg GE.7.2			0,03		
Ehemalige Neptunwerft GE.10.2			0,15		0,03
Brinckmansdorf GE.12.5			6,63		
Petridamm GE.13.1				0,03	1,17
Osthafen GE.13.2					0,57
Brückenweg GE.13.3			7,86		
Petersdorfer Straße GE.14.2			6,32		
Nienhagen GE.16.1				0,00	
Güterverkehrszentrum (GVZ) GE.16.2/ SO.16.1		13,18			
Kirschanweg Süd MI.7.1					0,00
Osthafen westlich Dierkower Damm MK.13.2					0,03
Technologiestandort Warnemünde SO.1.12/ SO.1.17					1,09
Hafenvorgelände Ost SO.16.2			0,92		
Groter Pohl SO.9.4			0,45		1,32
<b>SUMME (ha, netto, bewertet)</b>	<b>4,22</b>	<b>13,18</b>	<b>28,22</b>	<b>0,03</b>	<b>10,45</b>

Anmerkung: Rundungsfehler sind möglich  
Berechnung: CIMA Beratung + Management GmbH 2020

Bezogen auf die Verfügbarkeit sind 28 der 78 Flächen aktuell nicht vermarktbar (vgl. Abb. 18). Diesen Flächen wird eine sehr geringe Marktgängigkeit zwischen 0% und 10% zugewiesen, wodurch unter Berücksichtigung der tatsächlichen Marktgängigkeit in der Summe lediglich ein Innenentwicklungspotenzial von 3,4 ha (netto) vorliegt. Ohne Berücksichtigung der Marktgängigkeit lag der Wert noch bei 36,8 ha (netto). Die 8 bzw. 14 Flächen, welche sofort bzw. kurzfristig verfügbar sind, nehmen unter Berücksichtigung der Marktgängigkeit in Summe 20,4 ha (netto, Ausgangswert 26,9 ha) ein. Ein ähnlich hohes Potenzial weisen die 19 mittelfristigen Innenentwicklungspotenziale mit 22 ha (netto) auf. Langfristig zur Verfügung stehen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock 9 Flächen mit rd. 10 ha (netto).

**Abb.18: Innenentwicklungspotenziale nach Verfügbarkeit (linke Seite: Anzahl Flächen; rechte Seite: Flächen in Hektar unter Berücksichtigung der Marktgängigkeit)**



Darstellung und Berechnung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2020

Ohne eine Differenzierung nach Standorttypen verteilen sich die Innenentwicklungspotenziale nach Verfügbarkeit und Marktgängigkeit über die kommenden 5 Jahre relativ gleichmäßig und würden in diesem Zeitraum die sich ergebenden Bedarfe decken können. Allerdings werden darüber hinaus kaum noch Innenentwicklungspotenziale vorhanden sein.

### 3.3 Gewerbliche Entwicklungsflächen

Aus raumordnerischer Sicht und hinsichtlich einer Aussage zum zukünftigen Erweiterungsbedarf, sind neben den Innenentwicklungspotenzialen auch die Potenziale heranzuziehen, die sich aus dem bestehenden Flächennutzungsplan ergeben (und als realistisch bewertet werden). Denn grundsätzlich sollte die Aktivierung zusätzlicher Flächen im Außenbereich vorrangig auf den bereits als Gewerbliche Entwicklungsfläche dargestellten Potenzialen gemäß FNP erfolgen, bevor zusätzliche weitere Flächenentwicklungen (Suchräume) vorbereitet werden.

Von den im Konzept 2018 erfassten gewerblichen Entwicklungsflächen werden, wie bereits beschrieben, die Flächen „Warnowwerft Warnemünde“ sowie „Groter Pohl“ mittlerweile als Innenentwicklungspotenziale definiert. Aktuell sind in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock somit



mit den Flächen „SO Mare Langenort“ und „An der Küstenmühle“ nur noch kleinere FNP-Potenziale vorhanden, welche **insgesamt rd. 2,9 ha (brutto)** umfassen. Dies sind 8,2 ha (brutto) weniger als noch im Jahr 2018.

**Abb.19: FNP-Flächenpotenziale nach Standorttypen**

Potenzial der gewerblichen Entwicklungsflächen (netto)	Bruttofläche, inkl. Marktgängigkeit					Summe, ha, brutto
	Emissionsintensives Gewerbe	Verkehrintensives Gewerbe	Klassisches Gewerbegebiet	Handwerk und Kleingewerbe	Hochwertiges Gewerbegebiet, Gewerbepark	
SO Mare Langenort (SO.15.03.01)			1,06			1,06
An der Küstenmühle (GE.16.02.01a)			1,82			1,82
<b>Summe, ha, brutto</b>			<b>2,88</b>			<b>2,88</b>

Quellen: Mitteilungen des Auftraggebers (Stand November 2020)

Berechnung: CIMA Beratung + Management GmbH 2020

Abbildung 19 enthält eine Zuordnung der Potenzialflächen zu den geeigneten Standorttypen. Demnach sind die Flächen ausschließlich für nachfragende Unternehmen des klassischen Gewerbegebietstypen geeignet.

### 3.4 Suchräume

Im Rahmen der Erarbeitung des Gewerbeflächenkonzeptes für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock 2018 wurden bereits Suchräume erfasst und dokumentiert. Im Ergebnis eigneten sich 5 dieser Suchräume für die weitere Entwicklung. Jeweils eine weitere Fläche wurde als geeignet für die interkommunale Entwicklung sowie als bedingt geeignet eingeordnet.

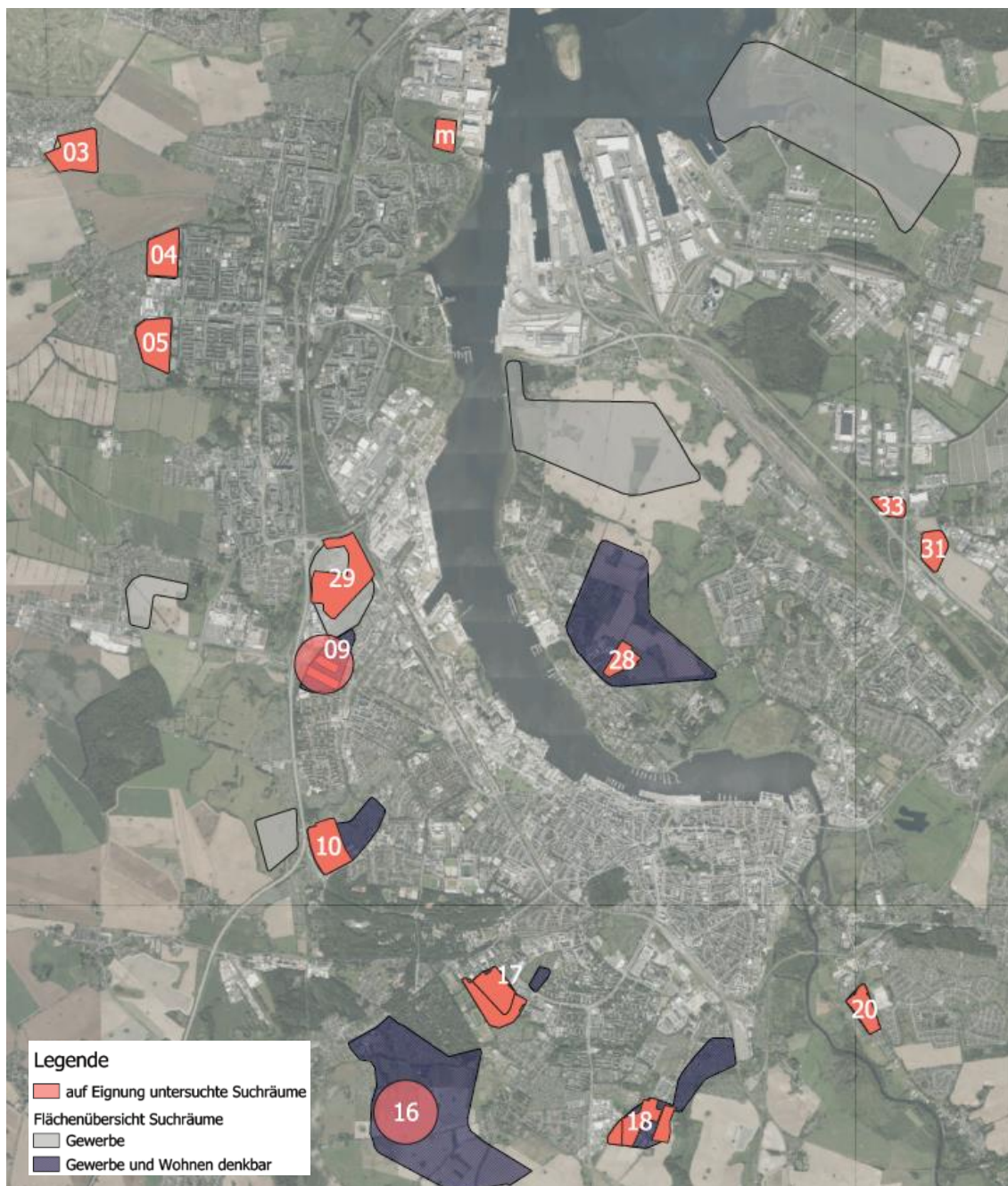
Ziel dieses Kapitels ist, vor allem aufgrund des sich abzeichnenden hohen zusätzlichen Flächenbedarfs, eine Aktualisierung der vorhandenen Suchräume. Innerhalb des kurzen Zeitraumes hat sich bei einigen bereits bewerteten Suchräumen die Größe verändert. Des Weiteren haben sich neue Suchräume aufgetan. Mit Ausnahme der ehemaligen Deponie Dierkow (Suchraum 25), für den eine gewerbliche Nutzung nicht mehr geplant wird, gehen alle weiteren relevanten Suchräume in die Betrachtung ein.

Abbildung 20 zeigt die im folgenden betrachteten Suchräume auf. Bei den beiden grauen Flächen im nordöstlichen Bereich handelt es sich um Gewerbeflächenpotenziale des Überseehafens. Der ursprüngliche Gewerbesuchraum 29 (grau) wurde auf den aktuell bewerteten Suchraum 29 (rot) eingegrenzt. Die weiteren grauen Flächen sind aktuell nicht von Relevanz. Die Flächen in der Farbe Lila werden sowohl auf Wohn- als auch auf Gewerbenutzung geprüft. Aktuell haben sich dabei die nummerierten roten Standorte als mögliche Gewerbesuchräume herausgebildet. Einige Standorte sollen dabei nur entwickelt werden, insofern der dazugehörige Bereich (lila) entwickelt wird (bspw. Suchraum 16 und 10) und kommen dabei für eine gewerbliche Entwicklung nur in Frage, wenn der gesamte Bereich als Ganzes entwickelt wird und nicht nur der gewerbliche Bereich aus dem gesamten Suchraum.

Keine Änderungen gegenüber dem Konzept von 2018 liegen bei den Suchräumen „**Lütten Klein Südwestlich**“ (05), „**Südlich an der Wendeschleife**“ (17) und „**An der Schwaaner Landstraße**“ (18) vor. Grundsätzlich werden diese Flächen weiterhin als geeignet angesehen, wobei für den Suchraum 18 Lösungen zur verkehrlichen Erschließung gefunden werden müssen. Auch die Bewertung der Suchräume „**An der Küstenmühle Ost**“ (31) und „**Westlich der Hinrichsdorfer**“

**Straße“** (33) bleibt gleich. Suchraum 31 wird nur im Falle einer interkommunalen Flächenentwicklung als geeignet erachtet. Sollten die sonstigen Suchraumpotenziale nicht ausreichen die sich ergebenden Bedarfe zu decken könnte auf Suchraum 33 zurückgegriffen werden.

**Abb.20: Betrachtete Suchräume der Hanse- und Universitätsstadt Rostock**



Quellen: Mitteilungen des Auftraggebers (Stand November 2020)

Darstellung: CIMA Beratung + Management GmbH 2020

Änderungen in den Zuschnitten oder der Lage der Fläche zeigen sich bei den Suchräumen „**Maritimes Gewerbegebiet**“ (m), „**Lütten Klein Östlicher Möhlenkamp**“ (04), „**KGA Immendiek**“ (09), „**Biestow**“ (16) und „**KGA südlich Jägerbäk**“ (29).

Der Suchraum „**Maritimes Gewerbegebiet**“ ist kleiner als im Konzept 2018 und umfasst nur noch den östlichen Bereich. Auf Grund dessen eignet sich diese Fläche nun grundsätzlich besser. Die

Kleingärten und der Wohnbereich liegen nicht mehr in direkter Nähe, dazu ist ein Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet vor allem im Osten möglich. Das maritime Gewerbe und die Nutzung der Kaikante sind Voraussetzung für die Ansiedlung.

**Lütten Klein östlicher Möhlenkamp (04)** hat sich in seiner Größe im Vergleich zum alten Gutachten verkleinert. Die Nähe zum Wohngebiet ist nicht mehr gegeben. Sollte die Herausforderung der Erschließung gelöst werden können, bietet dieser Standort, auch aufgrund des bereits vorhandenen gewerblichen Bestandes, ähnliche Voraussetzungen wie der südlich gelegene Suchraum 05 und eignet sich für Kleingewerbe und Handwerk.

Der **Suchraum 09** wurde in seiner Größe nördlich der Hamburger Straße deutlich verkleinert (grenzt nicht mehr an den Suchraum 29) und südlich um einen Streifen entlang der Straße ergänzt. Grundsätzlich ist der kreisförmig eingegrenzte Bereich für Wohn- und Gewerbenutzung interessant. Gutachterlich ist der nördliche Bereich aufgrund des bereits vorhandenen gewerblichen Bestandes sowie der guten Erschließungsmöglichkeiten für die weitere Planung geeignet. Der südliche Bereich hingegen sollte wie die bestehende Siedlungsstruktur (Wohnen) genutzt werden. Ein Gewerbeansatz liegt hier nicht vor.

Für den **Suchraum 16** kann im Falle einer wohnbaulichen Entwicklung auch kleinteiliges ortsnahes Gewerbe realisiert werden. Eine ausschließliche gewerbliche Entwicklung ist nicht vorgesehen. Die Entwicklung dieses Bereiches inklusive Straßenausbau und Straßenbahn vorausgesetzt, wird der noch zu verortende Suchraum für die nachrangige Entwicklung als geeignet bewertet.

Seit dem Konzept 2018 wurde der **Suchraum 29** neu abgegrenzt (östlich des Grabens nun Wohnen). Dieser Standort könnte sich im südlichen Bereich aufgrund der Lagegunst und geringen Nutzungskonflikte als einziger Suchraum anbieten, um den sich ergebenden Überbedarf an Logistikflächen zu bedienen. Jedoch wird dringlich von der innerstädtischen Entwicklung emissionsintensiven Gewerbes oder Logistik abgeraten. Die Nachfrage dieser Standorttypen sollte über die Flächenpotenziale des Überseehafens abgedeckt werden. Da der östliche Bereich für Wohnbebauung geplant wird, bietet sich daran angrenzend wissensintensives Gewerbe sowie Kleingewerbe und Handwerk als Standorttyp an. Der westliche Bereich kann wie bereits im vorhandenen Besatz durch klassisches Gewerbe genutzt werden.

Neben den bereits 2018 vorhandenen Suchräumen haben sich **neue potenzielle Flächen** herausgebildet.

Der **Suchraum 03 (Lichtenhagen-Elmenhorst)** grenzt an das bestehende Gewerbegebiet in Elmenhorst-Lichtenhagen des Landkreises Rostock, weist dabei allerdings keinerlei Bindung zur Siedlungsstruktur der Hanse- und Universitätsstadt Rostock auf. Ein Anschluss an die B103 (autobahnähnliche Bundesstraße) befindet sich in rd. 4,5 km Entfernung und kann nur mit einer Ortsdurchfahrt gewährleistet werden. Darüber hinaus ist keine ÖPNV-Anbindung (Schiene) vorhanden. Ein ausreichender Abstand zu emissionsempfindlichen Nutzungen besteht nicht, da sich der Suchraum in direkter Umgebung von einer Wohnbebauung befindet, wodurch sich die Fläche auch für eine Wohnbebauung eignen könnte. Aufgrund der aufgeführten unzureichenden Lagegunst sowie bestehenden Nutzungskonflikten (Wohnbebauung) wird der Suchraum als nicht geeignet bewertet.

Anders verhält es sich mit der „**KGA nördlich Groß Schwaßer Weg**“ (10). Obwohl in diesem Bereich kein Gewerbeansatz vorhanden ist, zeigt dieser Suchraum aufgrund seiner guten Anbindung hervorragende Voraussetzungen. Ein Anschluss an die B103 befindet sich in direkter Nähe ohne Ortsdurchfahrt und eine ÖPNV-Anbindung (Bus) ist gegeben. Die Fläche bietet das Potenzial als Wohnstandort mit einer perspektivischen Straßenbahnbindung. Vorausgesetzt die Entwicklung des gesamten Bereiches (inklusive Wohnen) erfolgt, wird dieser Suchraum als geeignet bewertet.

Ein weiterer neu zu bewertender Suchraum findet sich in der „**KGA Warnowblick**“ (20). Neben dem nicht vorhandenen Gewerbeansatz (nur ein Unternehmen auf der anderen Straßenseite) fallen vor allem das angrenzende Wohnen- sowie, im westlichen Bereich, das Überschwemmungsgebiet negativ ins Gewicht. Eine Anschlussstelle zur Autobahn (A19) liegt in rd. 3 km Entfernung und ist nur durch eine Ortsdurchfahrt möglich. Zur ÖPNV-Anbindung (Schiene) muss eine Strecke von rd. 800 m zurückgelegt werden. Die Fläche bietet nur eine eingeschränkte gewerbliche Entwicklungsmöglichkeit.

Der Suchraum „**Ortsrand Gehlsdorf**“ (28) weist die Besonderheit auf Anschluss an die Fähre (Kabutzenhof) in rd. 800 m Entfernung und damit an das Stadtzentrum Rostocks zu haben. Des Weiteren liegt dieser Standort nicht in direkter Nähe zur Wohnbebauung und grenzt an die Generalzolldirektion. Nahversorger, Gastronomie und eine ÖPNV-Anbindung (Bus) befinden sich in direkter Umgebung. Einziger Nachteil liegt in der Distanz zur Autobahnanschlussstelle, die nur mit Ortsdurchfahrt in 5 km Entfernung zu erreichen ist. Insgesamt bietet der Suchraum dennoch gute Voraussetzungen für emissions- und verkehrsarmes Gewerbe vor allem mit guten ÖPNV-Anschlüssen (Fähre und Bus).

**Abb.21: Bewertung der Suchräume**

Nr.	Bezeichnung	Gewerbefläche	Geeigneter Standorttyp	Aktuelle Nutzung	Eignung
03 (neu)	Lichtenhagen-Elmenhorst	20,0 ha	Klassisches Gewerbe	Landwirtschaft	nein
04	Östlicher Möhlenkamp	15,7 ha	Kleingewerbe und Handwerk	Kleingartenanlage	ja
05	Lütten Klein südwestlich	18,1 ha	Klassisches Gewerbe	Kleingartenanlage	ja
09	KGA Immendiek	6,6 ha (nördlicher Bereich davon rd. 2,7 ha)	Klassisches Gewerbe, Kleingewerbe und Handwerk, Hochwertiges Gewerbegebiet	Kleingartenanlage	zum Teil (Bereich nördlich der Hamburger Straße)
10 (neu)	KGA nördlich Groß Schwaßer Weg	18,4 ha	Kleingewerbe und Handwerk, Klassisches Gewerbe	Kleingartenanlage	ja
16	Biestow	5,0 ha	Hochwertiges Gewerbegebiet, Kleingewerbe und Handwerk	Landwirtschaft, anteilig Kleingartenanlage	für die nachrangige Entwicklung empfohlen
17	Südring an der Wendeschleife	25,3 ha	Hochwertiges Gewerbegebiet	Kleingartenanlage, Resthof	ja
18	An der Schwaaner Landstraße	19,5 ha	Klassisches Gewerbegebiet + Hochwertiges Gewerbegebiet	Kleingartenanlage, Landwirtschaft, Reiterhof	ja
20 (neu)	KGA Warnowblick	9,5 ha	Kleingewerbe und Handwerk, Klassisches Gewerbe, Büro und Dienstleistungen	Kleingartenanlage, Grünfläche	nein
28 (neu)	Ortsrand Gehlsdorf	8,3 ha	Wissensintensives Gewerbe, Kleingewerbe und Handwerk	Landwirtschaft, Kleingartenanlage, Park, Grünfläche	ja
29	KGA südl. Jägerbäk	31,9 ha	Grundsätzliche Eignung für alle Standorttypen	Kleingartenanlage	ja, wobei von Standorttypen emissions- und verkehrsint. Gew. abgeraten wird
31	An der Küstenmühle Ost	9,9 ha	Klassisches Gewerbe, Kleingewerbe und Handwerk	Landwirtschaft	wenn interkommunal
33	Westlich der Hinrichsdorfer Straße	6,2 ha	Kleingewerbe und Handwerk	Landwirtschaft	nur geeignet, wenn sonst. Suchraumpotenziale nicht ausreichen
m	Maritimes Gewerbegebiet	7,5 ha	Emissionsintensives Gewerbe (Zweckgebunden: maritime Ansiedlungen)	Forstwirtschaftliche Fläche	ja

Darstellung: CIMA Beratung + Management GmbH 2020

Die vorangegangene Abbildung fasst die Bewertung der Suchräume zusammen und gibt einen Aufschluss über Vermutete Eignung nach Standorttypen, Flächengröße sowie aktuelle Nutzung.

In der Gesamtbetrachtung zeigt sich, dass 9 der betrachteten Suchräume als geeignet bewertet wurden, wobei das „Maritime Gewerbegebiet“ für maritime Ansiedlungen zweckgebunden ist. 2 weitere Flächen sollten nachrangig und der Standort „An der Küstenmühle Ost“, insofern eine Entwicklung angestrebt wird, interkommunal entwickelt werden.

Der Großteil dieser Suchräume wird aktuell durch Kleingartenanlagen genutzt. Dieser Aspekt sollte vor allem im Hinblick auf die Gegenüberstellung mit den zusätzlichen Bedarfen berücksichtigt werden. In Summe werden die empfohlenen Suchräume zunächst zu einer positiven Bilanz führen. Dennoch sollte bedacht werden, dass diese Bilanz die Entwicklung aller geeigneten Suchräume mit vollem Flächenumfang voraussetzt. Dies kann vor allem durch die aktuelle Nutzung durch Kleingartenanlagen bei den meisten Suchräumen nicht als realistisch angesehen werden. **Ein gewisser Puffer, der zu einem Angebotsüberhang führt, sollte deswegen zwingend beibehalten werden.** In der finalen Bilanz wird aufgrund dessen pro relevantem Standorttypen ein deutlicher Angebotsüberhang ausgewiesen.

**Abb.22: Geeignete Suchräume; Zuordnung entsprechend der vermuteten Eignung**

Bezeichnung	Emissionsintensives Gewerbe	Verkehrsintensives Gewerbe	Klassisches Gewerbegebiet	Handwerk und Kleingewerbe	Hochwertiges Gewerbegebiet, Gewerbepark	Fläche, ha
<b>04 Lütten Klein östlicher Möhlenkamp</b>				x		<b>15,7</b>
<b>05 Lütten Klein südwestlich</b>			x			<b>18,1</b>
<b>09 KGA Immediak*</b>			x	x	x	<b>2,7*</b>
<b>17 Südring an der Wendeschleife</b>					x	<b>25,3</b>
<b>18 An der Schwaaner Landstraße</b>			x		x	<b>19,5</b>
<b>28 Ortsrand Gehlsdorf</b>				x	x	<b>8,3</b>
<b>29 KGA südl. Jägerbäk</b>	(x)	(x)	x	x	x	<b>31,9</b>
<b>10 KGA nördlich Groß Schwaßer Weg</b>			x	x		<b>18,4</b>
m Maritimes Gewerbegebiet (Zweckgebunden: maritime Ansiedlungen)	(X)					7,5
33 Westlich der Hinrichsdorfer Straße (nachrangige Entwicklung)				x		6,2
16 Biestow (nachrangige Entwicklung)				x	x	5,0
31 An der Küstenmühle Ost (interkommunale Entwicklung denkbar)			x	x		9,9

Anmerkung: \* nur Bereich nördlich der Hamburger Straße  
Darstellung: CIMA Beratung + Management GmbH 2020

In die Bilanz gehen somit Suchräume (ohne die mit Empfehlung zur nachrangigen Entwicklung, das „Maritime Gewerbegebiet“ und Suchraum 31) mit einer Gesamtfläche von rd. 140 ha (brutto) ein. Von der innerstädtischen Entwicklung (u.a. aufgrund von Wohnbebauung, Entfernung zur Autobahn/ autobahnähnliche Bundesstraße, vorhandenes Gewerbe) emissionsintensiven Gewerbes oder Logistik wird dringend abgeraten. Die Nachfrage dieser Standorttypen sollte über die deutlich geeigneteren Flächenpotenziale des Überseehafens (vgl. Abb. 19) abgedeckt werden. Die Suchräume sollten im Kern für die Standorttypen Klassisches Gewerbegebiet, Handwerk und Kleingewerbe sowie Hochwertiges Gewerbegebiet genutzt werden, da sie hierfür eine besondere Eignung aufweisen.

## 4 Bilanzierung

### 4.1 Bilanzierung von Gewerbeflächenbedarf mit Potenzialflächen im Bestand

Die Darstellung der vorhandenen Innenentwicklungsflächen zeigt auf, dass die absoluten Bedarfe, die sich auf Basis der Mittelung der Ergebnisse des normalen Szenarios der Bevölkerungsprognose, der Trendprognose und der Fortschreibung der Flächenverkäufe laut Grundstücksmarktbericht ergeben, bis 2035 nicht abdecken werden können. Stellt man die Potenziale (56,1 ha netto) dem erwarteten Flächenbedarf bis 2035 (115,0 ha netto) gegenüber, so verbleibt ein rechnerisches Defizit in Höhe von knapp 59 ha (netto). Das Defizit wird in erster Linie durch die Aktivierung von gewerblichen Entwicklungsflächen (Neuausweisung im FNP) zu decken sein.

Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass das tatsächliche Defizit vermutlich noch höher ausfallen wird, da nur 22 der insgesamt 78 Innenentwicklungsflächen sofort oder kurzfristig verfügbar sind; in der Summe 20,4 ha (netto) unter Berücksichtigung der Marktgängigkeit. 28 Flächen (3,4 ha unter Anrechnung der tatsächlichen Marktgängigkeit) sind aktuell nicht verfügbar (vgl. Kap 3.2, S.23).

**Abb.23: Gegenüberstellung Absoluter Flächenbedarf und Innenentwicklungspotenziale (1.Bilanz)**

Auf Basis des normales Szenarios der Trendprognose	Emissionsintensives Gewerbe	Verkehrsintensives Gewerbe	Klassisches Gewerbegebiet	Handwerk und Kleingewerbe	Hochwertiges Gewerbegebiet, Gewerbepark	Summe, ha
<b>Nachfrage</b>						
Gewerbeflächenbedarf bis 2035 (netto), normales Szenario	10,2	23,5	40,4	23,8	17,0	<b>115,0</b>
<b>Angebot</b>						
Flächenangebot (marktgängig), netto	4,2	13,2	28,2	0,03	10,5	<b>56,1</b>
<b>Erste Flächenbilanz (bis 2035)</b>						
Flächenbilanz der Innenentwicklung, netto	-6,0	-10,3	-12,2	-23,77	-6,5	<b>-58,9</b>
Flächenbilanz der Innenentwicklung, brutto*	-7,5	-12,9	-15,3	-29,7	-8,1	<b>-73,5</b>

Anmerkung: \* zzgl. 25 % für Erschließung etc., für Gegenüberstellung mit Gewerblichen Entwicklungsflächen (brutto) sowie Suchräumen (brutto)

Berechnung: CIMA Beratung + Management GmbH 2020

Sollten die erfassten Potenziale innerhalb des Prognosezeitraums bis 2035 nicht an den Markt gebracht werden können, so erhöht sich das rechnerische Defizit in selbem Maße. **Um das weitere Wirtschaftswachstum in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock nicht zu gefährden, sollten bereits mittelfristig, also innerhalb der nächsten 3 bis 5 Jahre, weitere Flächenausweisungen erfolgen und Bauland im erforderlichen Umfang erschlossen werden.**

Die Flächen des verkehrsintensiven Gewerbes nehmen nach der Gegenüberstellung von Bedarfen und Innenentwicklungspotenzialen, anders als im Konzept von 2018 (rd. +10 ha, netto), mit --10,3 ha (netto) einen negativen Wert ein. Dieses Ergebnis liegt in der starken Vermarktung von Logistikflächen innerhalb der letzten Jahre begründet (vgl. Abb. 17). So wurden allein im Jahr 2020 Flächen mit einer Größe von rd. 12 ha veräußert.

Da bereits heute nahezu keine Innenentwicklungspotenziale für Unternehmen des „Handwerks und Kleingewerbes“ vorliegen, nimmt die Flächenbilanz hier mit fast 24 ha (netto) den negativsten Wert ein. Daneben zeigen das „Klassische Gewerbegebiet“ und das „Verkehrsintensive Gewerbe“ weiterhin Bedarfe über 10 ha (netto), wobei über 50 % der ursprünglich prognostizierten Bedarfe bis 2035, wie auch beim „Hochwertigen Gewerbegebiet“, bereits durch die Innenentwicklungspotenziale gedeckt werden können.

Um die Flächenbilanz der Innenentwicklung (netto) mit den gewerblichen Entwicklungsflächen (brutto), welche weder erschlossen sind noch Grün- und Gemeinbedarfsflächen sowie Ausgleichflächen berücksichtigen, gegenüber zu stellen, wird auf die Flächenbilanz der Innenentwicklung ein Anteil von 25% aufgeschlagen. Im weiteren Verlauf wird daher, auch bei der Bilanzierung mit den Suchräumen, ausschließlich auf die Bruttofläche Bezug genommen. Dies erhöht die tatsächlichen Bedarfe nach der Gegenüberstellung mit den Innenentwicklungspotenzialen auf 73,5 ha (brutto).

**Abb.24: Gegenüberstellung der 1. Bilanz und der Entwicklungsflächen gemäß FNP**

Auf Basis des normales Szenarios der Trendprognose	Emissionsintensives Gewerbe	Verkehrsintensives Gewerbe	Klassisches Gewerbegebiet	Handwerk und Kleingewerbe	Hochwertiges Gewerbe-gebiet, Gewerbepark	Summe, ha
<b>Erste Flächenbilanz (bis 2035)</b>						
Flächenbilanz der Innenentwicklung, brutto	-7,5	-12,9	-15,3	-29,7	-8,1	<b>-73,5</b>
<b>Geeignete Gewerbliche Entwicklungsflächen</b>						
Flächenpotential in Gewerblichen Entwicklungsflächen, brutto						
SO Mare Langenort (SO.15.03.01)			1,06			1,06
An der Küstenmühle (GE.16.02.01a)			1,82			1,82
<b>SUMME, brutto</b>			2,88			<b>2,88</b>
<b>Zweite Flächenbilanz (bis 2035)</b>						
Flächenbilanz Innenentwicklung + Entwicklungsflächen, brutto	-7,5	-12,9	-12,4	-29,7	-8,1	<b>-70,6</b>

Berechnung: CIMA Beratung + Management GmbH 2020

Über die 2.Bilanzierung dieser Bruttobedarfe mit den gewerblichen Entwicklungsflächen bleibt das Angebotsdefizit 70,6 ha (brutto) fast ausnahmslos bestehen. Die Flächen „SO Mare Langenort“ mit rd. 1 ha (brutto) und „An der Küstenmühle“ mit rd. 1,8 ha (brutto) können nur einen kleinen

Beitrag leisten, um die vorhandenen Bedarfe des „Klassischen Gewerbes“ zu reduzieren. Der ursprüngliche Wert von -15,3 ha (brutto) nimmt nun einen Wert von -12,4 ha (brutto) ein.

Das vorhandene Angebotsdefizit unbebauter Gewerbeflächen nach der Bilanzierung mit den Innenentwicklungspotenzialen wird durch die ergänzende Gegenüberstellung mit den gewerblichen Entwicklungsflächen zwar reduziert; dennoch können die vorhandenen Gewerbeflächenpotenziale die ermittelten Bedarfe bei weitem nicht decken.

Angesichts des verbleibenden Flächendefizits müssen weitere potenzielle Standorte in die Bewertung mit einbezogen werden. Geeignete Suchräume wurden, differenziert nach Standorttypen, in Kapitel 3.4 erfasst und sollen abschließend in die finale Bilanz eingehen.

## 4.2 Finale Bilanz mittels geeigneter Suchräume

Über die zweite Flächenbilanz konnte deutlich gemacht werden, dass auch nach Anrechnung des als marktgängig eingeschätzten Potenzials innerhalb der Gewerblichen Entwicklungsflächen ein Defizit in Höhe von -70,6 ha (brutto) verbleiben wird.

Um dieses Flächendefizit abzuwenden, wurden in Kapitel 3.4 die relevanten Suchräume im Stadtgebiet Rostocks einer näheren Bewertung unterzogen.

Im Ergebnis kommen aus gutachterlicher Sicht insbesondere folgende Standorte zur Deckung des verbleibenden Gewerbeflächenbedarfs bis zum Zieljahr 2035 in Frage.

Abb.25: Gegenüberstellung der 2. Bilanz mit den Suchräumen

Auf Basis des normales Szenarios der Trendprognose	Emissionsintensives Gewerbe	Verkehrintensives Gewerbe	Klassisches Gewerbegebiet	Handwerk und Kleingewerbe	Hochwertiges Gewerbegebiet, Gewerbepark	Flächenumgriff brutto, ha
<b>Zweite Flächenbilanz (bis 2035)</b>						
Flächenbilanz Innenentwicklung + Entwicklungsflächen, brutto	-7,5	-12,9	-12,4	-29,7	-8,1	<b>-70,6</b>
<b>Geeignete Suchräume</b>						
Flächenpotential in Suchräumen, als Bruttofläche	Zuordnung entsprechend der vermuteten Eignung in Bezug auf vorhandene Flächenbedarfe nach zweiter Flächenbilanz					
04 Lütten Klein östlicher Möhlenkamp				15,7		<b>15,7</b>
05 Lütten Klein südwestlich			18,1			<b>18,1</b>
09 KGA Immendiek			(x)	2,7		<b>2,7</b>
17 Südring an der Wendeschleife					25,3	<b>25,3</b>
18 An der Schwaaner Landstraße			19,5		(x)	<b>19,5</b>
28 Ortsrand Gehlsdorf				8,3	(x)	<b>8,3</b>
29 KGA südl. Jägerbäk			10**	10**	11,9**	<b>31,9</b>
10 KGA nördlich Groß Schwaßer Weg			(x)	18,4		<b>18,4</b>
	-7,5*	-12,9*	+35,2	+25,4	+29,1	+69,3
<b>Finale Bilanz</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>+35,2</b>	<b>+25,4</b>	<b>+29,1</b>	<b>+89,7</b>

Anmerkung: (x) = nicht für die vorrangige Entwicklung empfohlener Standorttyp

\* Nachfrage dieser Standorttypen sollte in den Überseehafen verlagert werden und geht aufgrund dessen nicht in die finale Bilanz ein

\*\* mögliche Zusammensetzung der Standorttypen

Berechnung: CIMA Beratung + Management GmbH 2020



Wenngleich die exakte Lage und der Umfang der denkbaren gewerblichen Bauflächen innerhalb dieser Suchräume noch nicht endgültig bestimmbar sein mögen, so wäre das nach der zweiten Bilanzierung verbleibende Flächendefizit unter der Annahme der gutachterlich empfohlenen Entwicklungsrichtung hierüber jedoch gut auszugleichen.

Sowohl „05 Lütten Klein südwestlich“ als auch „18 An der Schwaaner Landstraße“ und anteilig „29 KGA südlich Jägerbäk“ könnten mit der Suchraumgröße die Bedarfe des Klassischen Gewerbes decken.

Nach der kompletten Inanspruchnahme der Suchräume „04 Lütten Klein östlicher Möhlenkamp“, „09 KGA Immendiek“, „28 Ortsrand Gehlsdorf“ sowie anteilig „29 KGA südlich Jägerbäk“ nimmt die Bilanz des Handwerks und Kleingewerbes ein leichtes Überangebot (rd. 7,0 ha, brutto) ein. Um eine ausreichende Verfügbarkeit an Flächenpotenzialen im Handwerk und Kleingewerbe herzustellen eignet sich der Suchraum „10 KGA nördlich Groß Schwaßer Weg“ auch im Hinblick auf die damit einhergehende Wohnbauentwicklung. Denn wie bereits in Kap. 3.4 beschrieben, sollte ein gewisser Puffer, der zu einem Angebotsüberhang führt, zwingend beibehalten werden, da nicht davon auszugehen ist, dass alle grundsätzlich geeigneten Suchräume innerhalb des Zeitraumes bis 2035 bereitgestellt werden können.

Durch die Zusammenstellung der geeigneten Suchräume nach Standorttypen verbleiben der Suchraum „17 Südring an der Wendeschleife“ und anteilig „29 KGA südlich Jägerbäk“ um die Nachfrage nach Wissensintensivem Gewerbe und Dienstleistungen zu befriedigen.

Die geeigneten Suchräume ergeben in Summe einen Flächenumgriff von rd. 140,0 ha (brutto). Das, nach der Bilanzierung mit den Innenentwicklungspotenzialen sowie gewerblichen Entwicklungsflächen vorhandene Angebotsdefizit unbebauter Gewerbeflächen wird durch die Gegenüberstellung mit den präferierten Suchräumen bis 2035 mit +69,3 ha positiv. Da die Nachfrage nach Logistik- und Industrieflächen zukünftig nicht mehr innerstädtisch, sondern über die deutlich geeigneteren Flächenpotenziale des Überseehafens abgedeckt werden soll (wie bereits in Kapitel 4.3 erwähnt), wird das sich ergebende Defizit des emissions- sowie verkehrsintensiven Gewerbes von rund 20,4 ha nicht weiter berücksichtigt. Durch die Verlagerung der Flächendefizite dieser beiden Standorttypen in den Überseehafen steigt somit der Angebotsüberhang von 69,3 ha (brutto) auf 89,7 ha (brutto).

Dennoch sollte bedacht werden, dass diese Bilanz die Entwicklung aller geeigneten Suchräume mit vollem Flächenumgriff voraussetzt. Dies kann vor allem durch die aktuelle Nutzung durch Kleingartenanlagen bei den meisten Suchräumen nicht als realistisch angesehen werden. Theoretisch stehen innerhalb der kommenden 4 bis 5 Jahre genügend vorhandene Potenziale (Innenentwicklung und gewerbliche Entwicklungsflächen) zur Verfügung. Diese müssen jedoch qualifiziert (also die Hemmnisse beseitigt) werden. Über den besagten Zeitraum hinaus wird eine deutliche Knappheit entstehen. Für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock besteht daher die dringende Empfehlung, frühzeitig durch die Realisierung geeigneter Suchräume auf diese sich abzeichnende Entwicklung zu reagieren.

## 5 Grundsätzliche Empfehlungen

Der Erwerb, die baurechtliche Ausweisung, Erschließung und Vermarktung von Gewerbeflächen zählt zu den Kernaufgaben der kommunalen Wirtschaftsförderung. Dieses Vorgehen dient dazu, ein an den Bedürfnissen des regionalen Marktes orientiertes Angebot für die Weiterentwicklung vorhandener und die Ansiedlung neuer Unternehmen und Gründer vorzuhalten und aktiv anbieten zu können. Eine Angebotspolitik erschlossener Gewerbegrundstücke unterschiedlicher Qualitäten ist die Voraussetzung, um in einem Markt erfolgreich zu sein, der in immer kürzeren Zyklen agiert und kurzfristig Unternehmensentscheidungen umsetzen muss.

Da die Wirtschaftsförderung in Rostock keine eigenen Grundstücke besitzt und vorhält, ist es eine zentrale Aufgabe der Kommune insgesamt, im Zusammenspiel der Bereiche Liegenschaften, Stadtplanung und Wirtschaftsförderung für eine ausreichende Versorgung des Marktes mit Gewerbegrundstücken zu sorgen. Eine kommunale "Immobilienrunde" könnte dafür sorgen, dass die unterschiedlichen Akteure und Eigentümer regelmäßig ihre Vorhaben und Projekte abstimmen, um zielgerichtet Ansiedlungen, Erweiterungen und Verlagerungen von Unternehmen und ihren Standorten zu beschleunigen und aktiv zu unterstützen.

In Ergänzung dazu sollten bestehende Netzwerke zwischen kommunaler und regionaler Wirtschaftsförderung sowie insbesondere privaten Immobilienakteuren für eine systematische und kontinuierliche Zusammenarbeit in der Flächenentwicklung und -vermarktung in Rostock erhalten und weiter ausgebaut werden.

### 5.1 Handlungsempfehlungen

Aus gutachterlicher Sicht ergeben sich für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock nachfolgende Empfehlungen für die konkrete Arbeit im Bereich der Gewerbeflächenentwicklung- und Vermarktung.

A) Die hier vorgestellte Analyse mit dem Ergebnis deutlicher Flächenknappheiten insbesondere in den nächsten Jahren zwingt zunächst zur **Fokussierung auf die Nutzbarmachung vorhandener Flächen im Bestand**. Das bedeutet im Kern die Schaffung von Baurecht und eine angemessene Erschließung für diese Standorte.

B) Zwischen den Akteuren ist dazu eine **Prioritätenliste (PL)** zu entwickeln, die darauf abzielt, sich auf diejenigen Flächen und Objekte zu konzentrieren, die in einer zeitlich bestimmbaren Abfolge "an den Markt" gebracht werden können.

C) Zum jeweiligen Jahreswechsel sollte eine Evaluation der Ergebnisse anhand der Prioritätenliste erfolgen, um Kurskorrekturen vornehmen zu können und die (PL) vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklungen sinnvoll fortzuschreiben.

D) Rostock besitzt im Vergleich mit Wettbewerbsstandorten gleicher Größe und Wirtschaftskraft nur eine geringe Anzahl an voll erschlossenen Gewerbegrundstücken in öffentlichem Besitz. Um eine zielgerichtete Ansiedlungspolitik betreiben zu können und Steuerungen im Sinne einer gewollten Stadtentwicklung vornehmen zu können, ist eine **aktivere Rolle der Stadt** anzustreben. So können z.B. vom Bereich Liegenschaften vorausschauend Flächen gesichert und erworben werden, Vorkaufsrechte genutzt und ggf. Vorkaufsrechtssatzungen erlassen werden, um strategische Ziele der Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung zu unterstützen.

E) Auf der Grundlage der hier vorliegenden Bedarfsprognose und ihrer Differenzierung nach unterschiedlichen Ansprüchen der Branchen und Wirtschaftszweige ist eine **Schwerpunktsetzung**

dahingehend möglich, die benötigten Flächenqualitäten bedarfsgerecht an den nachgefragten Mikrostandorten zur Verfügung zu stellen.

F) Als Alternative zur Veräußerung der Gewerbeflächen durch die Kommune oder kommunale Gesellschaften an den Nutzer, wird im gesamten Bundesgebiet zunehmend über die **Vergabe von Erbbaurechten** diskutiert. So sind auch in Rostock bereits entsprechende Entscheidungen getroffen worden. Grundsätzlich kann die Grundstücksvergabe auf diesem Wege ein geeignetes Mittel sein, um Fehlentwicklungen der Vergangenheit nicht zu wiederholen. Insbesondere die heute seit zum Teil mehr als 50 Jahre alten Gewerbestandorte sind regelmäßig dem Zugriff der öffentlichen Hand entzogen, so dass untergenutzte Flächen, Fehlallokationen oder brach gefallenen Standorte nicht im gewünschten Umfang aktiviert bzw. korrigiert werden können. Darüber hinaus ist anzuerkennen, dass hafenbezogene Gewerbestandorte insbesondere unter dem Aspekt des limitierten Zugangs zu den Kaikanten traditionell und an allen deutschen Hafen- Standorten regelmäßig als Erbbaurechte an Unternehmen vergeben werden.

Auf der anderen Seite ist kritisch darauf hinzuweisen, dass ein solches System nur dann erfolgreich sein kann, wenn eine ausreichende Marktpräsenz der öffentlichen Hand gegeben ist und die Absicht der Kommune nicht durch konkurrenzierende Verkaufs- Angebote von privaten Entwicklern oder angrenzenden Nachbarkommunen unterlaufen werden kann. Von daher wird ein behutsames Ausprobieren des Instrumentes an neu ausgewiesenen Standorten mit besonderen Qualitäten empfohlen, die nicht beliebig reproduzierbar sind.

In jedem Fall ist eine **Evaluierung** nach 1-2 Wirtschaftsjahren vorzusehen, die ggf. durch "neutrale" Dritte vorzunehmen ist, um die wirtschaftlichen Auswirkungen und Einflüsse umfassend auswerten zu können.

## 6 Anhang

### 6.1 Trendbasierte Gewerbeflächenbedarfsprognose

Bei dem in Kap. 2.1 verwendeten trendbasierten Modell zur Gewerbeflächenbedarfsprognose handelt es sich um einen nachfrageorientierten Ansatz. Anders als bei der reinen Fortschreibung einer bisherigen Flächennachfrage (vgl. Kap.2.2), die ebenso durch einen Mangel an verfügbaren Gewerbeflächen in der Vergangenheit, wie auch durch ein Überangebot dessen erheblich tendiert sein kann, wird hier aus einer differenzierten Trendfortschreibung der Beschäftigtenzahlen und der Anwendung verschiedener Parameter (Flächenkennziffern, Verlagerungs- und Neuansiedlungsquoten, Wiedernutzungsquoten etc.) auf den zukünftigen Flächenbedarf geschlossen.

Das Modell basiert grundsätzlich auf der Annahme, dass ein zusätzliches Gewerbeflächenangebot keine Zunahme der Beschäftigung nach sich ziehen wird, sondern ein umgekehrter Effekt dominiert (wenngleich die aktuelle Beschäftigtenzahl und -entwicklung niemals unabhängig vom Vorhandensein entsprechender, nachfragegerechter Standorte gesehen werden kann).

Die Beschäftigtenprognose beruht auf einer Extrapolation der Beschäftigtenzahlen (sozialversicherungspflichtig Beschäftigte) aller Branchen entsprechend der Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008 (WZ 2008) zwischen den Jahren 2000 und 2015 (der Stützzeitraum wird teilweise verkürzt). Die Datengrundlage bezieht sich auf den Stand nach der Revision der Beschäftigungsstatistik. Die Trendprognose erfolgt dabei differenziert für 18 **Wirtschaftsgruppen**.<sup>7</sup> Dabei wird angestrebt, für die Werte zwischen 2000 und 2015 jeweils eine möglichst homogene Zeitreihe zu erstellen, aus der Rückschlüsse auf die zukünftige Beschäftigtenentwicklung bis zum Jahr 2035 möglich sind. Auf diese Weise wird den sehr unterschiedlichen Entwicklungstrends der einzelnen Branchen Genüge getan. Zur Fortschreibung wird – je nach Verlauf der Beschäftigtenzahlen und Plausibilität der Annahmen – eine Kombination aus linearer und logarithmischer Trendschätzung verwendet.

Die Wirtschaftsgruppen werden in einem anschließenden Schritt entsprechend der Gemeinsamkeiten hinsichtlich ihrer Standortanforderungen auf die 8 **Unternehmensgruppen** verteilt (mitsamt einer Gewichtung):

- Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe u. ä.
- Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe u. ä. (auch Großhandel)
- Baugewerbe
- Logistik und Lagerhaltung
- Forschung und Entwicklung
- Wirtschaftsnaher Dienstleistungen
- Sonstige Dienstleistungen
- Einzelhandel

Diese Unternehmensgruppen können auch als Typen der Gewerbenachfrage bezeichnet werden. Allerdings sind auch diese jeweils in unterschiedlichem Maße (oft auch nur zu geringen Anteilen) innerhalb von Gewerbegebieten vorzufinden.

---

<sup>7</sup> Die Wirtschaftsgruppen setzen sich aus den einzelnen Wirtschaftsabschnitten (C bis S) der Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008) zusammen, die teilweise nach Wirtschaftsabteilungen (2-steller) weiter ausdifferenziert werden, wenn dies notwendig und möglich ist. Dabei bleiben die Land- und Forstwirtschaft, Fischerei (beide Wirtschaftsabschnitt A) sowie der Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden (B) unberücksichtigt, da Betriebe dieser Wirtschaftszweige als Nutzer gewerblicher Standorte im vorliegenden Fall nicht relevant sind.

Aufgrund der weitgehenden Entkopplung des Flächenverbrauchs von der Beschäftigtenentwicklung im Bereich des Einzelhandels (v. a. aufgrund der zunehmenden Zahl Teilzeitbeschäftigter bei zugleich wachsenden Verkaufsflächen je Einwohner), wird der Einzelhandel bei der Flächenbedarfsprognose weitestgehend ausgeblendet (ebenso vertritt die CIMA den Ansatz, dass Einzelhandelsflächen, mit Ausnahme einzelner, kleiner Nahversorger, nicht in Gewerbestandorten angesiedelt werden sollten).

Die 8 Unternehmensgruppen werden schließlich entsprechend ihrer Affinitäten auf die für die Hansestadt Rostock relevanten Standorttypen verteilt. Die Wahl dieser **Standorttypen** orientiert sich in erster Linie an den aktuell vorzufindenden Standorttypen im Stadtgebiet, welche im Rahmen der Bestandserhebung offenkundig sind (vgl. Kap. 3). Da sich die konkrete Flächennachfrage nach bestimmten Standorttypen wesentlich aus der Verfügbarkeit ebensolcher Standorte ableitet (Standorte lassen sich in gewissem Maße untereinander substituieren, v.a. dann, wenn der regionale Flächenbedarf hoch genug ist und der Standort dem Anspruchsniveau gerecht wird), hat die differenzierte Darstellung des Flächenbedarfs einzelner Typen v.a. einen Empfehlungscharakter. Man sollte sich also hieran orientieren, ohne eine zu starre Vorgehensweise zu wählen. In erster Linie ist der aufsummierte Wert (Zeilensumme) der Flächenbedarfe dieser Standorttypen relevant. Standorte, die nicht als „Gewerbestandort“ i. e. S. zu bezeichnen sind (z. B. Einzelhandelsstandorte<sup>8</sup>, Geschäftslagen im Innenstadtbereich, reine Bürostandorte etc.) stehen damit in der Untersuchung nicht im Mittelpunkt. Hierfür müssten bei Bedarf eigene Untersuchungen vorgenommen werden.

#### Verlagerungs-, Neuansiedlungs- und Wiedernutzungsquoten

	Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe u. ä.	Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe u. ä.	Baugewerbe	Logistik und Lagerhaltung	FuE	Wirtschaftsnah Dienstleistungen	Sonstige Dienstleistungen
<b>Verlagerungsquote</b>	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7
<b>Neuansiedlungsquote</b>	0,15	0,15	0,15	0,15	0,7	0,7	0,7
<b>Wiedernutzungs- quote</b>	40 %	40 %	40 %	40 %	90 %	90 %	90 %

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2020

Das Prognosemodell ermittelt den absoluten Flächenbedarf aus dem Wachstum bestehender Betriebe, Neuansiedlungen und Neugründungen, dem Flächenverbrauch durch innerörtliche Verlagerungen sowie auch aus dem freiwerdenden Flächen in Folge von Schrumpfungen. Neben den in Kap 2.1.2 dargestellten Flächenkennziffern (FKZ), werden im Modell oben dargestellte Quoten genutzt.

Aus dem Abgleich des so ermittelten Bedarfs mit dem vorhandenen Angebot an Flächen im Bestand (falls diese den ermittelten Standortanforderungen der Unternehmen entsprechen) sowie den geplanten Gewerbeflächen mit Darstellung im FNP (falls geeignet), ergibt sich schließlich der Bedarf an zusätzlichen Neuausweisungen (Suchräume).

<sup>8</sup> Auch, wenn davon ausgegangen wird, dass die Entwicklungen im Einzelhandel sich nicht auf Gewerbegebiete niederschlagen sollen, so wird dennoch angenommen, dass einzelne Einzelhändler (v. a. unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit ab 800 qm Verkaufsfläche) in Gewerbegebieten nach hiesigem Verständnis ansässig sein werden.

## 6.2 Typisierung der Gewerbestandorte und -gebiete mit Potenzialflächen im Bestand (brutto, unbewertet)

	Emissionsintensives Gewerbe	Verkehrsintensives Gewerbe	Klassisches Gewerbegebiet	Kleingewerbe und Handwerk	Hochwertiges Gewerbegebiet
Gewerbegebiete/ -standorte mit Potenzialflächen im Bestand (ha, Bruttofläche)					
<b>DMR Südstadt eG.9.1</b>			0,84		
<b>Marit. Gewerbegeb./ Warnoww. Warnem. G.6.1/ GE.6.2</b>	7,43				2,73
<b>Industriegebiet Marienehe G.6.1/ GE.6.2</b>			7,73		
<b>Carl-Hopp-/ Werftstraße G.10.2</b>			0,18		
<b>Bramow Süd u. Schlachthof G.10.4</b>					12,53
<b>Warnem. Diedr. Moor/ Weidenweg GE.1.3</b>			3,34		
<b>St. Petersburger Straße GE.4.2</b>			5,82		
<b>Evershagen Süd GE.5.1</b>			1,10		
<b>Schutow EH GE.5.4</b>			0,51		
<b>Jägerbäk GE.5.5</b>			0,18		
<b>Schmarl Industriestraße GE.6.3</b>			4,18		
<b>Rahnstädter Weg GE.7.2</b>			0,27		
<b>Ehemalige Neptunwerft GE.10.2</b>			0,29		0,26
<b>Brinckmansdorf GE.12.5</b>			15,68		
<b>Petridamm GE.13.1</b>				0,28	5,49
<b>Osthafen GE.13.2</b>					1,58
<b>Brückenweg GE.13.3</b>			28,46		
<b>Petersdorfer Straße GE.14.2</b>			16,37		
<b>Nienhagen GE.16.1</b>				2,29	
<b>Güterverkehrszentrum (GVZ) GE.16.2/ SO.16.1</b>		37,15			
<b>Kirschanweg Süd MI.7.1</b>					0,84
<b>Osthafen westlich Dierkower Damm MK.13.2</b>					0,31
<b>Technologiestandort Warnemünde SO.1.12/ SO.1.17</b>					2,77
<b>Hafenvorgelände Ost SO.16.2</b>			8,13		
<b>Groter Pohl SO.9.4</b>			1,51		3,75
<b>SUMME (ha, brutto, unbewertet)</b>	<b>7,43</b>	<b>37,15</b>	<b>94,58</b>	<b>2,57</b>	<b>30,25</b>

Anmerkung: Rundungsfehler sind möglich  
 Berechnung: CIMA Beratung + Management GmbH 2020

## 6.3 Darstellung der Innenentwicklungspotenziale und gewerblichen Entwicklungsflächen

### Innenentwicklungspotenziale

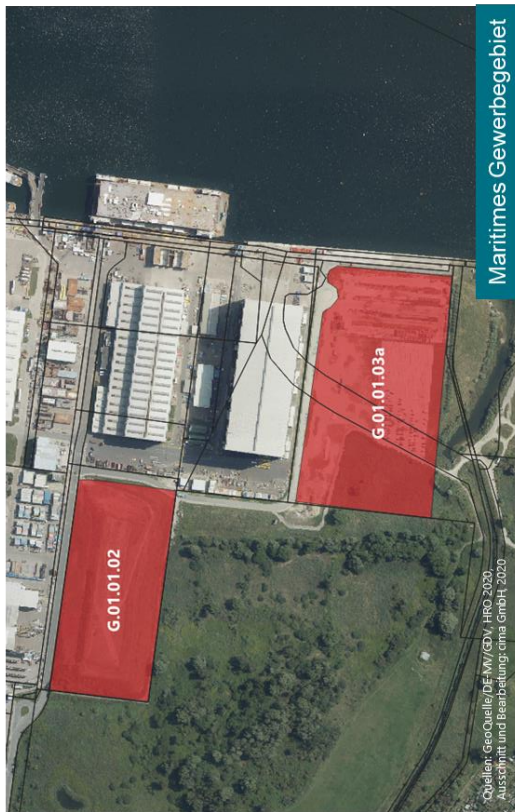
Warnowwerft Warnemünde / Maritimes Gewerbegebiet.....	39
Warnemünde Weidenweg/ Technologiestandort Warnemünde.....	40
Gewerbegebiet Lütten Klein.....	41
Schmarl Hundsbürgerallee/ Evershagen Süd/ Schutow EH/ Jägerbäk.....	42
Industriegebiet Marienehe/ Rostocker Fracht- und Fischereihafen.....	43
Rahnstädter Weg/ Bramow Süd und Schlachthof/ Carl-Hopp-Straße/ Werftstraße/ ehem. Neptunwerft.....	44
Groter Pohl/ DMR Südstadt.....	45
Brinckmansdorf.....	46
Petridamm.....	47
Osthafen/ Osthafen westlich Dierkower Damm.....	48
Brückenweg.....	49
Petersdorfer Straße.....	50
Güterverkehrszentrum (GVZ).....	52
Hafengelände Ost/ Nienhagen.....	54

### Gewerbliche Entwicklungsflächen

SO Mare Langenort/ An der Küstenmühle.....	55
--	----

## Innenentwicklungspotenziale

Warnowwerft Warnemünde / Maritimes Gewerbegebiet



### Potentialflächen im Bestand

GFK-Code	Flächenbezeichnung	Planungsgrundlage	Fläche in qm	Einschätzung Marktgängigkeit	Verfügbarkeit	Eigentümer	Standorttyp	Bemerkungen
G.01.01.01	Warnowwerft Warnemünde	B-Plan §35 BauGB	27.274	62,5%	langfristig	HRO	Hochwertiges Gewerbe	Altlasten, Immissionsschutz, Eigentumsneuordnung berücksichtigen
G.01.01.02	Maritimes Gewerbegebiet Werft	B-Plan B.01.GE.83	30.197	40%	langfristig	Privat	Emissionsintensives Gewerbe	Deponie
G.01.01.03a	Maritimes Gewerbegebiet Spülfield	B-Plan B.01.GE.83	44.143	100%	sofort	HRO	Emissionsintensives Gewerbe	Lärmschutz



## Innenentwicklungspotenziale

Warnemünde Weidenweg/ Technologiestandort Warnemünde



### Potentialflächen im Bestand

GFK-Code	Flächenbezeichnung	Planungsgrundlage	Fläche in qm	Einschätzung Marktgängigkeit	Verfügbarkeit	Eigentümer	Standorttyp	Bemerkungen
GE.01.03.01	Garagenstandort Deponie Weidenweg	B-Plan 01.SO.151	33.434	0%	langfristig	HRO	Klassisches Gewerbe	Garagen Bestandsschutz bis 2023 01.SO.151; Verkehrerschließung; Parken
SO.01.12.01	Sportplatz TPW	B-Plan 01.SO.161	16.201	80%	mittelfristig	KOE	Hochwertiges Gewerbe	evtl. Kitastandort Flächenbedarf ca. 3.000 qm Rest bleibt, SO Wissenschaft, Abhängigkeit von Projekt Ortseingang
SO.01.12.02	Warnemünde Stadtautobahn	B-Plan §35 BauGB	5.951	10%	langfristig	KOE	Hochwertiges Gewerbe	B-Plan Erweiterung notwendig 01.SO.161, SO Wissenschaft, Zufahrt über TLG notwendig, Abstimmung zur Vermarktung, Prüfung Wald
SO.01.17.01	Warnemünde Eingang Parkplatz	B-Plan 01.SO.17	5.528	10%	langfristig	HRO	Hochwertiges Gewerbe	angemietet als Parkplatz

# Innenentwicklungspotenziale

## Gewerbegebiet Lütten Klein



GE-Lütten Klein (Nord)



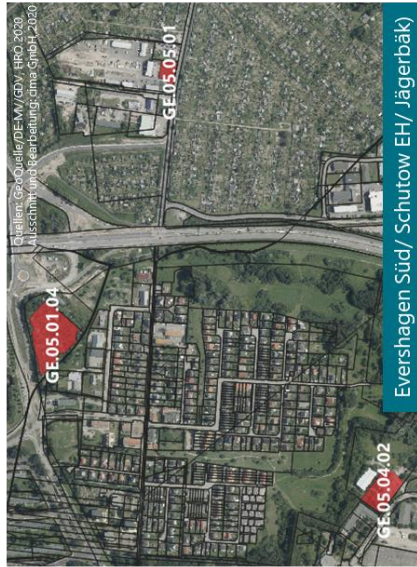
GE-Lütten Klein (Süd)

### Potentialflächen im Bestand

GFK-Code	Flächenbezeichnung	Planungsgrundlage	Fläche in qm	Einschätzung Marktängigkeit	Verfügbarkeit	Eigentümer	Standorttyp	Bemerkungen
GE.04.02.01a	GE-Lütten Klein Nord St. Petersburger Str.	B-Plan 04.GE.02	5.232	20%	mittelfristig	privat	Klassisches Gewerbe	keine öffentliche Erschließung möglich, B-Planänderung?
GE.04.02.01	GE-Lütten Klein Nord St. Petersburger Str.	B-Plan 04.GE.02	3.199	60%	kurzfristig	privat	Klassisches Gewerbe	B-Planänderung?
GE.04.02.02a	GE-Lütten Klein Mitte	B-Plan 04.GE.02	15.020	60%	kurzfristig	privat	Klassisches Gewerbe	festgesetzte 4-7 Geschossigkeit erschwert Nutzung, Flächen in Veräußerung für betreutes Wohnen
GE.04.02.03a	GE-Lütten Klein Süd 1	B-Plan 04.GE.02	1.000	40%	kurzfristig	privat	Klassisches Gewerbe	B-Planänderung?; Leitungstrassen prüfen
GE.04.02.03b	GE-Lütten Klein Süd 2	B-Plan 04.GE.02	33.720	60%	kurzfristig	privat	Klassisches Gewerbe	B-Planänderung?; Prüfung Waldrecht aufgrund von Waldbestand

## Innenentwicklungspotenziale

Schmarl Hundsbürgerallee/ Evershagen Süd/ Schutow EH/ Jägerbäk

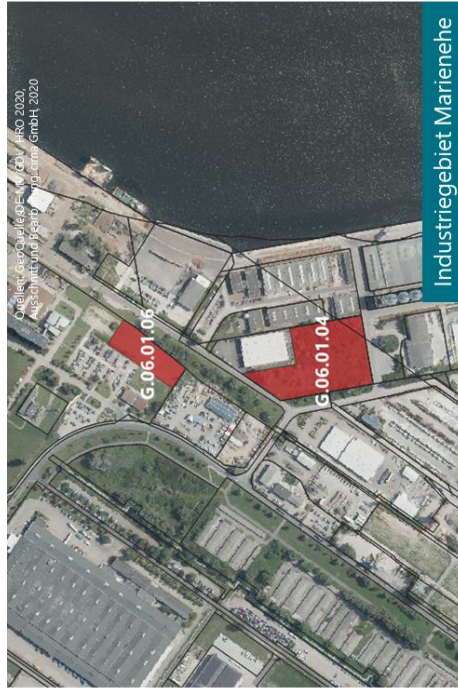
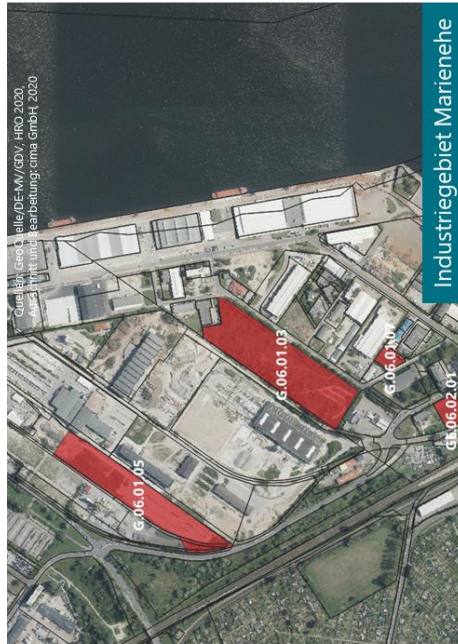


### Potentialflächen im Bestand

GFK-Code	Flächenbezeichnung	Planungsgrundlage	Fläche in qm	Einschätzung Marktgängigkeit	Verfügbarkeit	Eigentümer	Standorttyp	Bemerkungen
GE.06.03.01a	IHB Schmarl westlich Thyssen	B-Plan §34 BauGB	16.313	10%	langfristig	privat	Klassisches Gewerbe	Waldstatus klären; B-Plan-Vorgespräche für Wohnen GE/WE, neuer Eigentümer, Standort mit Teilfläche 1b entwickeln
GE.06.03.01b	IHB Schmarl westlich Thyssen	B-Plan §34 BauGB	22.390	10%	mittelfristig	privat	Klassisches Gewerbe	innere Erschließung notwendig; gute Arrondierung der gewerblich genutzten Flächen
GE.06.03.02	Schmarl Hundsbürgerallee	B-Plan §34 BauGB	3.071	50%	kurzfristig	privat	Klassisches Gewerbe	Errichtung Lager-self-Storage; Baugenehmigung erteilt
GE.05.01.04	Evershagen Süd Kleingartenanlage Westteil	B-Plan 05.MI.82	11.010	10%	belegt	HRO	Klassisches Gewerbe	Erschließung, Dienstbarkeit 18/257, Abstandsflächen nicht überbaubar 6m, Verhandlungen
GE.05.04.02	An den Griebensollen Nord	B-Plan 05.GE.35.1	5.067	60%	mittelfristig	Privat	Klassisches Gewerbe	B-Plan in Änderung, innerhalb Gesamtgebietentwicklung betrachten
GE.05.05.01	An der Jägerbäk	B-Plan §34 BauGB	1.780	50%	kurzfristig	Privat	Klassisches Gewerbe	Erweiterung

## Innenentwicklungspotenziale

Industriegebiet Marienehe/ Rostocker Fracht- und Fischereihafen



### Potentialflächen im Bestand

GFK-Code	Flächenbezeichnung	Planungsgrundlage	Fläche in qm	Einschätzung Marktängigkeit	Verfügbarkeit	Eigentümer	Standorttyp	Bemerkungen
G.06.01.03	Erdeponie Fischereihafen	B-Plan §34 BauGB	32.441	10%	belegt	RFH	Klassisches Gewerbe	Eigenentwicklung RFH Stellplätze, Abstell- und Lagerfläche
G.06.01.04	RFH Werkstr.	B-Plan §34 BauGB	11.858	20%	mittelfristig	Privat	Klassisches Gewerbe	Eigentümer hat kein Interesse an Vermarktung; Prüfung Wald
G.06.01.05	Marieneherstr./Schmarler Damm	B-Plan §34 BauGB	24.086	60%	mittelfristig	Privat	Klassisches Gewerbe	Teil der großen Fläche vermietet, Erschließung
G.06.01.06	RFH Werkstr	B-Plan §34 BauGB	4.003	10%	belegt	Privat	Klassisches Gewerbe	
G.06.01.07	RFH Fischerweg	B-Plan §34 BauGB	1.899	10%	belegt	Privat	Klassisches Gewerbe	
GE.06.02.01	Marieneher Str.	B-Plan §34 BauGB	2.971	50%	kurzfristig	Privat	Klassisches Gewerbe	

## Innenentwicklungspotenziale

Rahnstädter Weg/ Bramow Süd und Schlachthof/ Carl-Hopp-Straße/ Werftstraße/ ehem. Neptunwerft



Krischanweg Süd



Rahnstädter Weg/ Bramow Süd u. Schlachthof

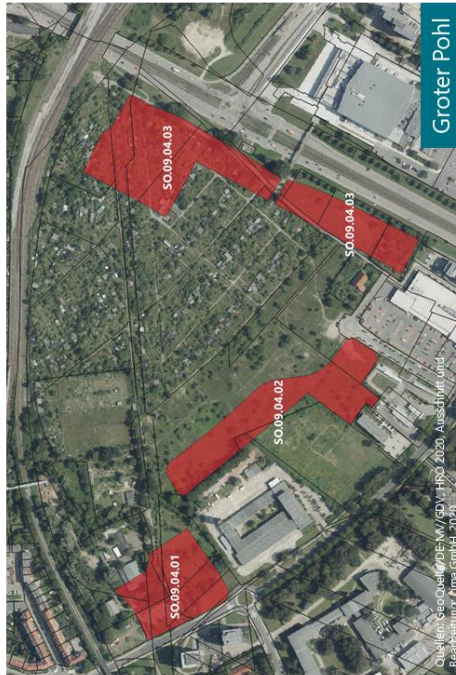


Carl-Hopp-/ Werftstraße/ ehem. Neptunwerft

### Potentialflächen im Bestand

GFK-Code	Flächenbezeichnung	Planungsgrundlage	Fläche in qm	Einschätzung Marktängigkeit	Verfügbarkeit	Eigentümer	Standorttyp	Bemerkungen
MI.07.01.07	Krischanweg Süd	B-Plan 07.MI.50	8.397	0%	belegt	Privat	MU	Mischgebiet nicht wesentlich störend, nicht störendes Gewerbe - Nutzungsänderung durch B-Plan; Stand prüfen
GE.07.02.02	Rahnstädter Weg 33a	B-Plan 07.GE.51	2.719	10%	belegt	Privat	Klassisches Gewerbe	Verkauft mit Baubindung für bestehendes Unternehmen
G.10.04.01	Grenzschlachthof Bramow	B-Plan §35 BauGB	107.343	60%	mittelfristig	HRO/Stadtwerke	Hochwertiges Gewerbe	Sonderverkehrsfläche Kaikante, Standort für OTC-Campus festgelegt, Erschließung umsetzen
G.10.04.02	Grenzschlachthof Bramow	B-Plan §35 BauGB	17.935	10%	belegt	Privat	Hochwertiges Gewerbe	Erweiterungsfläche für angrenzendes Unternehmen
G.10.02.01	Schonenfahrerstraße	B-Plan §34 BauGB	1.807	60%	kurzfristig	Privat	Klassisches Gewerbe	Brache
GE.10.02.02	Am Kaymühlengraben	B-Plan B10.MI.138	2.911	50%	kurzfristig	Privat	Klassisches Gewerbe	Parkplatz
GE.10.02.03	An der Kesselschmiede	B-Plan B10.MI.138	2.594	10%	belegt	Privat	Hochwertiges Gewerbe	Brache

## Innenentwicklungspotenziale Groter Pohl/ DMR Südstadt



Groter Pohl



DMR Südstadt

### Potentialflächen im Bestand

GFK-Code	Flächenbezeichnung	Planungsgrundlage	Fläche in qm	Einschätzung Marktgängigkeit	Verfügbarkeit	Eigentümer	Standorttyp	Bemerkungen
SO.09.04.01 (F+E)	Erich-Schlesinger- Str.	B-Planaufstellung 09.W.192	11.114	40%	mittelfristig	HRO	Hochwertiges Gewerbe	zwischen 3-8 Geschosse, genaue Abgrenzung noch nicht möglich
SO.09.04.02 (GE)	Erich-Schlesinger- Str.	B-Planaufstellung 09.W.192	15.140	40%	mittelfristig	HRO/Privat	Klassisches Gewerbe	großflächig Mobility Hub (Quartiersgaragen) vorgesehen
SO.09.04.03 (F+E)	Am Südring	B-Planaufstellung 09.W.192	8.294	40%	mittelfristig	HRO/Privat	Hochwertiges Gewerbe	4-5 Geschosse, genaue Abgrenzung noch nicht möglich
SO.09.04.03 (F+E)	Am Südring	B-Planaufstellung 09.W.192	18.064	40%	mittelfristig	HRO	Hochwertiges Gewerbe	4-5 Geschosse, genaue Abgrenzung noch nicht möglich
eG.09.01.02	Nördliche DMR-Fläche	B-Plan §34 BaUGB	8.428	50%	kurzfristig	Privat	Klassisches Gewerbe	eingeschränktes GE, Immissionen eingeschränkt; Vermarktung nicht absehbar

## Innenentwicklungspotenziale Brinckmansdorf



### Potentialflächen im Bestand

GFK-Code	Flächenbezeichnung	Planungsgrundlage	Fläche in qm	Einschätzung Marktängigkeit	Verfügbarkeit	Eigentümer	Standorttyp	Bemerkungen
GE.12.05.01a	Nordenweiterung GE Brinckmansdorf	B-Plan B.12.GE.52	103.806	80%	mittelfristig	WIRO	Klassisches Gewerbe	GE-Nutzung eingeschränkt, innere Erschließung notwendig, in Vermarktung
GE.12.05.02a	Westlich Timmermannsstrat	B-Plan B.12.GE.52	30.645	10%	belegt	WIRO	Klassisches Gewerbe	hohe Preise
GE.12.05.02b	Westlich Timmermannsstrat	B-Plan B.12.GE.52	2.557	10%	belegt	WIRO	Klassisches Gewerbe	Verkaufsgespräche
GE.12.05.03	Östlich Timmermannsstrat 1	B-Plan B.12.GE.52	19.747	10%	belegt	Privat	Klassisches Gewerbe	Eigenbedarf Unternehmen

## Innenentwicklungspotenziale

Petridamm



### Potentialflächen im Bestand

GFK-Code	Flächenbezeichnung	Planungsgrundlage	Fläche in qm	Einschätzung Marktgängigkeit	Verfügbarkeit	Eigentümer	Standorttyp	Bemerkungen
GE.13.01.01	GE Petridamm Karlshöfer Weg	B-Plan B13.GE.77	33.020	10%	langfristig	Privat	Hochwertiges Gewerbe	Altlasten, Bauruinen B-Planänderung neuer Straßenverlauf Neuordnung Baufelder
GE.13.01.02	Beim Pingelshof	B-Plan B13.GE.77	2.793	10%	langfristig	Privat	Kleingewerbe	Erschließung B-Planänderung
GE.13.01.03	Kadammweg ehemals BSH	B-Plan B13.GE.77	20.216	60%	mittelfristig	KOE	Hochwertiges Gewerbe	Neuordnung des Grundstückes
GE.13.01.04	Petridamm	B-Plan B13.GE.77	1.671	10%	mittelfristig	Privat	Hochwertiges Gewerbe	Neuordnung



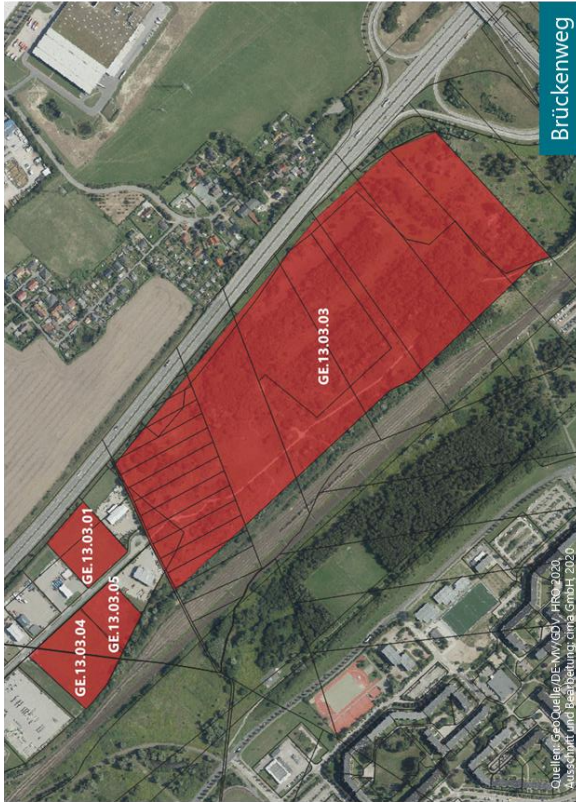
## Innenentwicklungspotenziale Osthafen/ Osthafen westlich Dierkower Damm



### Potentialflächen im Bestand

GFK-Code	Flächenbezeichnung	Planungsgrundlage	Fläche in qm	Einschätzung Marktängigkeit	Verfügbarkeit	Eigentümer	Standorttyp	Bemerkungen
GE.13.02.01	Osthafen bei der Knochenmühle	B-Plan 13.GE.93	9.159	60%	mittelfristig	Privat	Urbanes Gewerbe	Teilfläche SO Freizeit, Änderung zum Urbanen Gebiet geplant
GE.13.02.04	Osthafen bei der Knochenmühle	B-Plan 13.GE.93	983	10%	belegt	Privat	Hochwertiges Gewerbe	im Jahr 2016 verkauft, aber nicht bebaut
GE.13.02.05	Osthafen beim Kalkofen	B-Plan 13.GE.93	4.228	0%	sofort	HRO	Hochwertiges Gewerbe	städtebauliche Änderung, Festlegung
GE.13.02.06	Osthafen beim TÜV	B-Plan 13.GE.93	1.440	10%	belegt	Privat	Hochwertiges Gewerbe	Erbpacht mit Kaufoption
MK.13.02.01	Osthafen westlich Dierkower Damm Stangen	B-Plan 13.GE.93	1.540	10%	belegt	Privat	Hochwertiges Gewerbe	teilweise Parkplatz
MK.13.02.02	Osthafen westlich Dierkower Damm Kreuzgr.	B-Plan 13.GE.93	1.547	10%	belegt	Privat	Hochwertiges Gewerbe	

## Innenentwicklungspotenziale Brückenweg



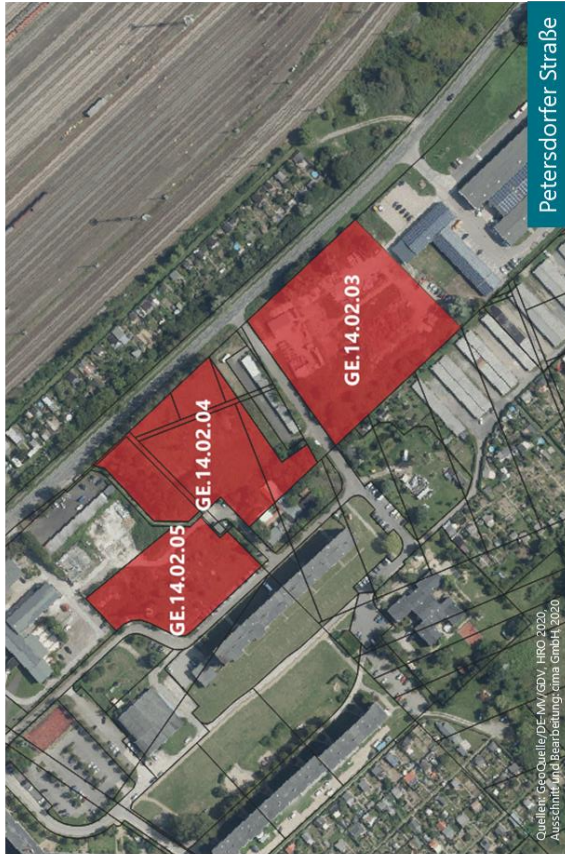
### Potentialflächen im Bestand

GFK-Code	Flächenbezeichnung	Planungsgrundlage	Fläche in qm	Einschätzung Marktängigkeit	Verfügbarkeit	Eigentümer	Standorttyp	Bemerkungen
GE.13.03.01	GE Brückenweg Nordost	B-Plan B.16.GE.07	11.242	10%	belegt	Privat	Klassisches Gewerbe	Planungen laufen, verkauft
GE.13.03.03	GE Brückenweg Ost	B-Planaufstellung 09.W.192	250.596	40%	langfristig	HRO/P	Klassisches Gewerbe	Waldfläche 9 ha, hohe Kompensationsmaßnahmen da geschützte Biotope, Artenschutz, großflächige Baufelder
GE.13.03.04	GE Brückenweg Süd	B-Planaufstellung 09.W.192	15.756	10%	belegt	Privat	Klassisches Gewerbe	Schiffsversorgung geplant
GE.13.03.05	GE Brückenweg Ost	B-Plan §35 BauGB	7.006	10%	belegt	Privat	Klassisches Gewerbe	

# Innenentwicklungspotenziale

Petersdorfer Straße

1/2



Quelle: GeoQuelle/DE-IMV/GOV-HRO 2020, Ausschnitt und Bearbeitung: cma GmbH, 2020

## Potentialflächen im Bestand

GFK-Code	Flächenbezeichnung	Planungsgrundlage	Fläche in qm	Einschätzung Marktängigkeit	Verfügbarkeit	Eigentümer	Standorttyp	Bemerkungen
GE.14.02.03	GE Petersdorfer Str. Hafenbahnweg	B-Plan §34 BauGB	9.291	10%	mittelfristig	Privat	Klassisches Gewerbe	
GE.14.02.04	GE Petersdorfer Str. Hafenbahnweg	B-Plan §34 BauGB	7.234	10%	mittelfristig	Privat	Klassisches Gewerbe	
GE.14.02.05	GE Petersdorfer Str. Garagenstandort, Brachfläche	B-Plan §34 BauGB	4.381	10%	mittelfristig	Privat	Klassisches Gewerbe	Waldstatus

## Innenentwicklungspotenziale

Petersdorfer Straße



2/2



### Potentialflächen im Bestand

GFK-Code	Flächenbezeichnung	Planungsgrundlage	Fläche in qm	Einschätzung Marktgängigkeit	Verfügbarkeit	Eigentümer	Standorttyp	Bemerkungen
GE.14.02.02a	GE Petersdorfer Straße Ligusterweg	B-Plan §34 BauGB	3.515	100%	sofort	HRO	Klassisches Gewerbe	Ausschreibung läuft
GE.14.02.02b	GE Petersdorfer Straße Ligusterweg	B-Plan §34 BauGB	7.282	100%	sofort	HRO	Klassisches Gewerbe	laufende Verhandlungen
GE.14.02.02c	GE Petersdorfer Straße Ligusterweg	B-Plan §34 BauGB	4.452	100%	sofort	HRO	Klassisches Gewerbe	Ausschreibung läuft
GE.14.02.02d	GE Petersdorfer Straße Ligusterweg	B-Plan §34 BauGB	6.109	10%	belegt	Privat	Klassisches Gewerbe	Baugenehmigung für Unternehmen erteilt
GE.14.02.01b	GE Petersdorfer Straße 1	B-Plan §34 BauGB	1.103	10%	kurzfristig	Privat	Klassisches Gewerbe	Restfläche
GE.14.02.06	An der Petersdorfer Straße	B-Planaufstellung	12.0284	50%	mittelfristig	HRO	Klassisches Gewerbe	Emissionskontingente festgesetzt, kein Beherbergungsgewerbe, Sammelwerbeanlage für Unternehmen

## Innenentwicklungspotenziale Güterverkehrszentrum (GVZ)

1/2



### Potentialflächen im Bestand

GFK-Code	Flächenbezeichnung	Planungsgrundlage	Fläche in qm	Einschätzung Marktgängigkeit	Verfügbarkeit	Eigentümer	Standorttyp	Bemerkungen
G.16.02.01	GVZ Nordex-Erweiterungsfläche	B-Plan 16.SO.40	48.858	80%	kurzfristig	KOE	GI	Gespräche mit Unternehmen über andere Teilfläche als Tausch zum Osthafen
G.16.02.02	GVZ Nordex-Erweiterungsfläche	B-Plan 16.SO.40	31.636	80%	sofort	KOE	GI	
G.16.02.03	GVZ Nordex-Erweiterungsfläche	B-Plan 16.SO.40	56.917	80%	sofort	KOE	GI	
G.16.02.04	GVZ Nordex-Erweiterungsfläche	B-Plan 16.SO.40	50.278	80%	kurzfristig	KOE	GI	
SO.16.01.01	GVZ Fläche südlich KLV-Terminal	B-Plan 16.SO.40	78.694	10%	belegt	KOE	Verkehrsinintensives Gewerbe	Planfestgestelltes KLV-Terminal (Fläche Bahnwärter), Verhandlungen Verteilzentrum
SO.16.01.06	GVZ Fläche südlich KLV-Terminal	B-Plan 16.SO.40	38.787	10%	belegt	KOE	Verkehrsinintensives Gewerbe	Verhandlungen PET-Aufbereitung

## Innenentwicklungspotenziale Güterverkehrszentrum (GVZ)

2/2



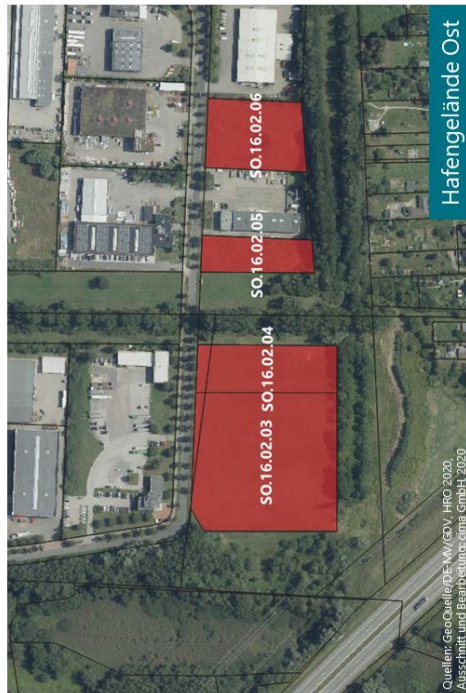
Potentialflächen im Bestand										
GFK-Code	Flächenbezeichnung	Planungsgrundlage	Fläche in qm	Einschätzung Marktängigkeit	Verfügbarkeit	Eigentümer	Standorttyp	Bemerkungen		
SO.16.01.02	GVZ Spediteurstflächen Nord	B-Plan 16.SO.40 2.Ä.	50.653	10%	belegt	KOE	Verkehrsentensives Gewerbe	befristeter Pachtvertrag bis 05/2023		
SO.16.01.03	GVZ Spediteurstflächen Nord	B-Plan 16.SO.40 2.Ä.	9.925	60%	kurzfristig	Privat	Verkehrsentensives Gewerbe	Eigentümer verkaufsbereit		
SO.16.01.05	GVZ Spediteurstflächen Nord	B-Plan 16.SO.12	5.743	10%	belegt	Privat	Verkehrsentensives Gewerbe	Entwicklungsfläche Eigentümer		

## Innenentwicklungspotenziale Hafengelände Ost/Nienhagen



Quelle(n): GeoQuelle/DE/W/GeoV, HRO 2020, Ausschnitt und Bearbeitung: cma GmbH, 2020

Hafengelände Ost



Quelle(n): GeoQuelle/DE/W/GeoV, HRO 2020, Ausschnitt und Bearbeitung: cma GmbH, 2020

Hafengelände Ost



Quelle(n): GeoQuelle/DE/W/GeoV, HRO 2020, Ausschnitt und Bearbeitung: cma GmbH, 2020

### Potentialflächen im Bestand

GFK-Code	Flächenbezeichnung	Planungsgrundlage	Fläche in qm	Einschätzung Marktängigkeit	Verfügbarkeit	Eigentümer	Standorttyp	Bemerkungen
SO.16.02.01	Hafenvorgelände Ost Swienschuhlenstraße	B-Plan 16.SO.12	55.804	10%	belegt	HRO	Klassisches Gewerbe	Ausschreibung erfolgt, Verkauf in Vorbereitung
SO.16.02.03	Hafenvorgelände Ost Gielandstraße	B-Plan 16.SO.12	13.569	10%	belegt	Privat	Klassisches Gewerbe	Eigenbedarf für ansässiges Unternehmen
SO.16.02.04	Hafenvorgelände Ost Gielandstraße West	B-Plan 16.SO.40 2.Ä.	4.533	10%	belegt	HRO	Klassisches Gewerbe	Verkauf in Vorbereitung
SO.16.02.05	Hafenvorgelände Ost Gielandstraße Mitte	B-Plan 16.SO.40 2.Ä.	2.687	100%	sofort	HRO	Klassisches Gewerbe	Beschluss wird aufgehoben
SO.16.02.06	Hafenvorgelände Ost Gielandstraße Ost	B-Plan 16.SO.12	4.658	10%	belegt	Privat	Klassisches Gewerbe	Verkauf in Vorbereitung
GE.16.01.01	Nienhagen Ehem. LPG-Fläche	B-Plan 16.W.43 2.Ä.	22.936	0%	belegt	Privat	Kleingewerbe	Untersuchungen im Rahmen Hafententwicklung beachten, Baufreimachung, teilweise mit Hallen bebaut, verschiedene Eigentümer, Arbeitnehmerhotel

## Gewerbliche Entwicklungsflächen

SO Mare Langenort/ An der Küstenmühle



SO Mare Langenort



An der Küstenmühle

### Potentialflächen im Bestand

GFK-Code	Flächenbezeichnung	Planungsgrundlage	Fläche in qm	Einschätzung Marktängigkeit	Verfügbarkeit	Eigentümer	Standorttyp	Bemerkungen
SO.15.03.01	SO Mare Langenort	FNP SO	18.148	59%	langfristig	Privat	Klassisches Gewerbe	ggf. innere Erschließung, Entwicklung zusammen mit angrenzenden Nutzungen, Fläche mit Wasserzugang, Waldumwandlung
GE.16.02.01a	An der Küstenmühle	FNP G	23.191	63%	langfristig	HRO	Klassisches Gewerbe	verkehrsünstige Lage, kaum Einschränkungen der Emissionen, Restfläche gemäß FNP prüfen