



**GEORG  
CONSULTING**

ANALYSEN | KONZEPTE | STRATEGIEN

# GEWERBEFLÄCHENENTWICKLUNGSKONZEPT HANSESTADT STADE



QUELLE: OPENGEODATEN.NIEDERSACHSEN.DE (O.J.); GEORG CONSULTING (2024).

NOVEMBER 2024

**AUFTRAGGEBER:**

Hansestadt Stade  
Hökerstraße 2  
21682 Stade

**ANSPRECHPARTNER:**

Matthias Bunzel  
Jenne Wendt

**AUFTRAGNEHMER:**

Georg Consulting  
Lerchenstraße 28a  
22767 Hamburg  
T 040 300 68 37 0  
F 040 35 67 48 48  
[www.georg-ic.de](http://www.georg-ic.de)

**VERFASSEN & ANSPRECHPARTNER:**

Achim Georg  
Timur Omurzakov

## ZUSAMMENFASSUNG

### **Ausgangslage**

In einer wachsenden Stadt wie der Hansestadt Stade, die durch begrenzte verfügbare Flächen und steigenden wirtschaftlichen Druck gekennzeichnet ist, ist ein vorausschauendes und strukturiertes Flächenmanagement von entscheidender Bedeutung. Die Stadt steht vor der Herausforderung, den Bedarf an Gewerbeflächen sowohl für lokale Unternehmen als auch für Neuansiedlungen zu decken. Das bestehende Angebot an Freiflächen ist stark limitiert. Insbesondere flächenintensive oder emissionsreiche Projekte stoßen auf Schwierigkeiten bei der Flächennutzung.

### **Vorgehensweise**

Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept (GEFEK) dient als entscheidender Fachbeitrag für eine zielgerichtete Stadtentwicklung in der Hansestadt Stade. Das Konzept basiert auf einer umfassenden Analyse des Wirtschaftsstandorts, einschließlich einer detaillierten sozioökonomischen Untersuchung und einem SWOT-Profil. Es berücksichtigt sowohl endogene als auch exogene Trends und prognostiziert den Bedarf an Gewerbeflächen bis zum Jahr 2040/45.

Die Untersuchung umfasste 206 ha potenzielle Gewerbeflächen, die mittels GIS-basierter Methoden erfasst und nach Restriktionsklassen kategorisiert wurden. Dabei wurden verwaltungsbezogene Akteur\*innen eingebunden. Das Konzept analysiert das vorhandene Flächenangebot, prognostiziert den zukünftigen Flächenbedarf, identifiziert potenzielle Nutzungskonflikte und formuliert darauf basierend strategische Empfehlungen für die zukünftige Flächenentwicklung.

### **Endogene und Exogene Herausforderungen in der Hansestadt Stade**

Ein zentraler Fokus der GEFEK-Untersuchung liegt auf der Analyse der endogenen und exogenen Entwicklungstendenzen innerhalb der Hansestadt Stade. Die endogenen Herausforderungen werden durch eine umfassende Auswertung des statistischen Standortprofils ermittelt, das die Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken des Wirtschaftsstandorts beleuchtet. Die exogenen Herausforderungen werden durch die Identifizierung bedeutender übergeordneter Trends abgeleitet, zu denen beispielsweise die Digitalisierung und die Wissensökonomie zählen.

Das Ziel besteht darin, auf Basis der ermittelten Entwicklungstendenzen strategische Richtlinien für das GEFEK abzuleiten und zu formulieren.

ABBILDUNG I: SCHEMA – ENDOGENE UND EXOGENE HERAUSFORDERUNGEN



QUELLE: GEORG CONSULTING (2023).

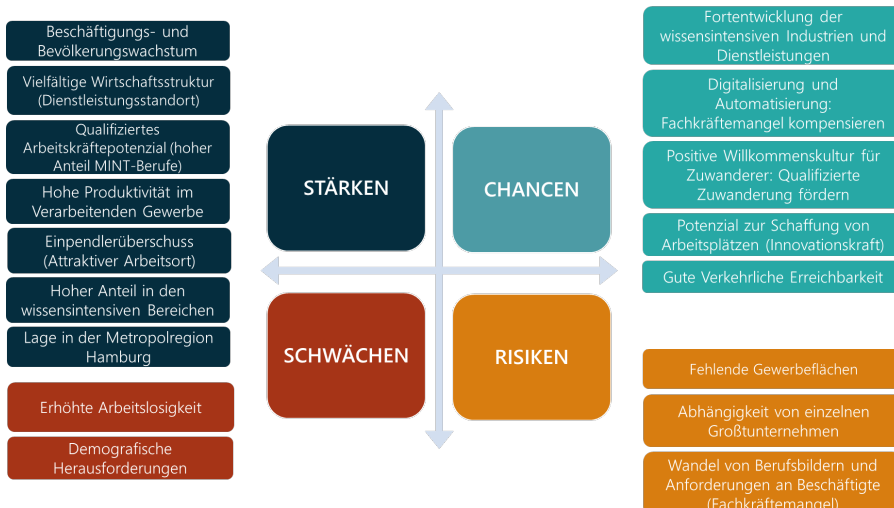
### Statistisches Standortprofil Hansestadt Stade

Die Analyse des statistischen Standortprofils der Hansestadt Stade umfasst mehrere Schlüsselaspekte, darunter die Entwicklung der Arbeitsplatzdynamik, die Qualifikationsstruktur der beschäftigten Personen, Veränderungen in der Mobilität von Pendelnden, den Anteil an wissensintensiven Wirtschaftsbereichen sowie die Beschäftigtenanteile in gewerbeflächenabhängigen Sektoren. Basierend auf diesen Erkenntnissen wurde ein SWOT-Profil erstellt.

### SWOT-Profil Hansestadt Stade

Die Abbildung II bietet eine übersichtliche und prägnante Darstellung der Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken des Wirtschaftsstandorts Hansestadt Stade. Das SWOT-Profil ist das Ergebnis einer sozioökonomischen Analyse, die die endogenen Herausforderungen der Stadt herausarbeitet.

ABBILDUNG II: SWOT-PROFIL FÜR DIE HANSESTADT STADE



QUELLE: GEORG CONSULTING (2023).

Die Hansestadt Stade steht als Wirtschaftsstandort vor einer Phase, die durch eine Vielzahl von Herausforderungen und Chancen geprägt ist. Positiv zu vermerken sind das zunehmende Wachstum sozialversicherungspflichtiger Beschäftigungsverhältnisse, ein dynamischer Dienstleistungssektor und eine robuste, wissensintensive Industrie. Gleichzeitig sind demografische Veränderungen und die Notwendigkeit der Anpassung von Berufsbildern als Faktoren zu nennen, die den Fachkräftemangel verstärken. Die starke Abhängigkeit von Großunternehmen birgt insbesondere für kleinere Unternehmen ein zusätzliches Risiko. Dies kann nicht nur den Fachkräftemangel verschärfen, sondern auch in anderen Bereichen zu Problemen führen. Vor diesem Hintergrund ist eine sorgfältige Analyse und strategische Planung für eine nachhaltige Stadtentwicklung unabdingbar.

Die Hansestadt Stade hat die Möglichkeit, durch gezielte Förderung wissensintensiver Sektoren seine Stärken weiterzuentwickeln. Hierbei spielt die effiziente Nutzung vorhandener Flächenpotenziale zur Schaffung qualitativ hochwertiger Arbeitsplätze eine entscheidende Rolle. Insbesondere das CFK-Valley bildet eine bedeutende Grundlage, die durch die Bereitstellung ausreichender gewerblicher Flächen für Unternehmen weiter ausgebaut werden kann. Eine positive Willkommenskultur für Zuwandernde könnte den Zugang zu internationalem Fachwissen erleichtern und die lokale Wirtschaft bereichern.

### Übergeordnete Trends

Es gibt zahlreiche übergeordnete Trends, die z. T. auf die Gewerbeflächennachfrage und die Gestaltung von Industrie- und Gewerbegebieten einwirken. Die wichtigsten übergeordneten Trends sind in der folgenden Abbildung (s. Abb. III) dargestellt.

ABBILDUNG III: ÜBERGEORDNETE TRENDS IN DER HANSESTADT STADE



QUELLE: GEORG CONSULTING (2023).

Die voranschreitende Digitalisierung eröffnet neue wirtschaftliche Möglichkeiten, insbesondere durch Automatisierungstechnologien, welche Produktionsprozesse effizienter gestalten und teilweise den Fachkräftemangel mildern können. Während der Übergang zur Wissensökonomie und die zunehmende Digitalisierung viele Chancen bieten, bleiben der anhaltende Fachkräftemangel aufgrund demografischer Veränderungen und die fortschreitende Evolution von Berufsbildern zentrale Herausforderungen. Eine leistungsfähige Informations- und Kommunikationsinfrastruktur sowie kontinuierliche Kompetenzentwicklung sind unerlässlich, um diesen Herausforderungen zu begegnen und das volle Potenzial der Digitalisierung auszuschöpfen.

Themen wie Individualisierung, New Work, die Energiewende, Klimaschutz, innovative Mobilitätskonzepte und die Regionalisierung von Lieferketten haben langfristige Auswirkungen auf den Wirtschaftsstandort der Hansestadt Stade. Die Stadt hat die Möglichkeit, durch gezielte Initiativen – z. B. verstärkte Nutzung erneuerbarer Energien – ihre Wirtschaft zukunftsfähig zu gestalten. Solche Maßnahmen könnten die Hansestadt Stade als attraktiven Standort für Unternehmen und qualifizierte Fachkräfte positionieren, indem sie den Anforderungen einer sich wandelnden globalen und ökologisch bewussten Wirtschaft gerecht werden.

### **Zwischenfazit: Schlussfolgerungen für den Wirtschaftsstandort Hansestadt Stade**

Die Hansestadt Stade benötigt zur Förderung der stadtökonomischen Entwicklung verschiedene Maßnahmen. Dazu zählt eine vorausschauende Gewerbeflächenentwicklung, die darauf abzielt, Industriearbeitsplätze zu erhalten und zu schaffen, um die Produktivität und Wertschöpfung zu steigern. Die Sicherung des bestehenden gewerblichen Bestands bringt jedoch Nutzungskonflikte mit sich und erfordert Unterstützung, wobei mögliche Einschränkungen beim Emissionsschutz beachtet werden müssen.

Als Schlussfolgerungen wurden spezifische Maßnahmen erarbeitet:

- **Dienstleistungsstandort:**

Die Stadt entwickelt sich als Dienstleistungsstandort in zukunftsorientierten Branchen mit dem Ziel, wirtschaftlichen und sozialen Nutzen langfristig zu maximieren.

- **Infrastruktureller Ausbau:**

Die Erweiterung der Autobahnen A26 und A20 verbessert die verkehrstechnische Anbindung und steigert die Attraktivität des Standorts für Unternehmen, was der lokalen Wirtschaft zugutekommt.

- **Industriestandort:**

Die Hansestadt Stade etabliert sich als Industriestandort in wissensintensiven Bereichen wie Ingenieurwesen, Hochtechnologie und chemische Industrie, mit starkem Wachstumspotenzial.

- Bedarfsgerechte Flächenangebote:

Die Stadt fokussiert sich auf die Schaffung von Flächenangeboten, die den unterschiedlichen Bedürfnissen der Nutzergruppen gerecht werden.

- Bestandsoptimierung und Zukunftsfähigkeit:

Die Stadt verfolgt eine nachhaltige Gewerbeflächenpolitik, die auf die Optimierung und Revitalisierung bestehender Flächen abzielt.

- Interkommunale Kooperation:

Die Hansestadt Stade plant, auch zukünftig bei Entwicklungsprojekten an den Stadtgrenzen interkommunale Kooperationsmöglichkeiten zu prüfen.

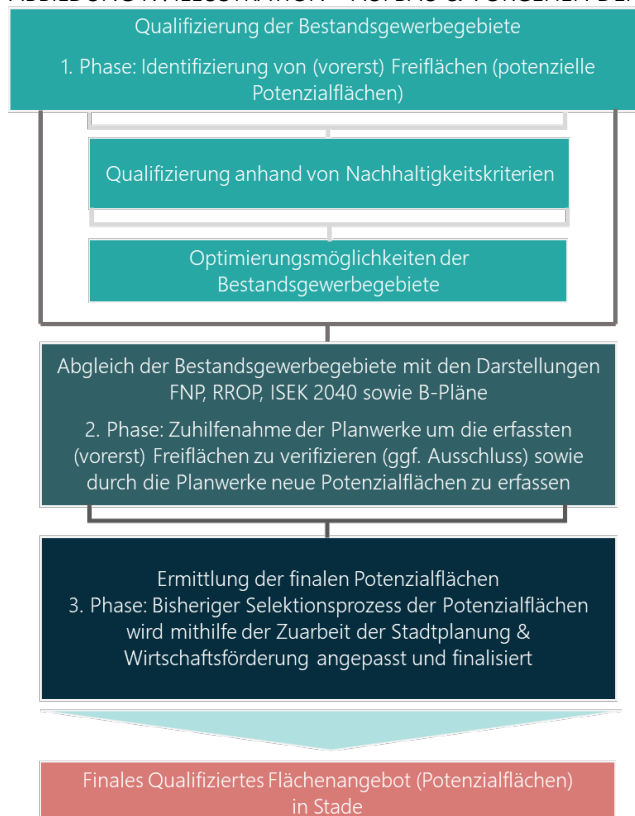
- Transparenz, Monitoring und Evaluation:

Eine fundierte Gewerbeflächenentwicklung in der Hansestadt Stade basiert auf konsequenter Datensammlung, um Flächenangebote bedarfsgerecht und zukunftsfähig zu gestalten.

### Gewerbeflächensituation in der Hansestadt Stade

Zusammenfassend wurden 206 ha Potentialflächen unter Verwendung von GIS-basierten Methoden erfasst und mit entsprechenden Attributen in eine Datenbank integriert. Diese Datenbank befähigt die Stadt, flexibel auf Veränderungen zu reagieren, indem sie eigenständig die relevanten Informationen anpassen kann.

ABBILDUNG IV: ILLUSTRATION – AUFBAU & VORGEHEN DER POTENZIALFLÄCHENERMITTLUNG



QUELLEN: GEORG CONSULTING (2023).

In der Hansestadt Stade stellen die rechtlichen Einschränkungen hinsichtlich des Verfügungsrechts (Eigentumsverhältnisse) die größte Herausforderung für die gezielte gewerbliche Kommunalentwicklung dar. Von den qualifizierten Potenzialflächen mit einer Gesamtfläche von etwa 206 Hektar befinden sich rund 155 Hektar vollständig in Privatbesitz 35,3 Hektar sind vollständig im Besitz der Stadt. 15,6 Hektar befinden sich teils im privaten und teils im städtischen Besitz. Diese Situation unterstreicht deutlich, dass die Kommune derzeit nur begrenzten Zugriff auf die benötigten Flächen hat, was die Notwendigkeit und Berechtigung einer kommunalen Gewerbeflächenentwicklung betont.

Die Ergebnisse zeigen, dass nur etwa 4,7 Prozent der Flächen (5 Flächen) kurzfristig für eine Entwicklung bereitstehen, während die verbleibenden 95,3 Prozent (37 Flächen) mittel- bis langfristig entwickelt werden könnten. Bei genauer Betrachtung der gesamten Flächenkapazität wird deutlich, dass nur 9,6 Hektar (brutto) sofort oder kurzfristig nutzbar sind, was die begrenzte Verfügbarkeit sofort nutzbarer Flächen in naher Zukunft verdeutlicht.

Die Mehrheit der Flächen, insbesondere 193,6 Hektar (brutto), eignet sich vorrangig für Industrie und Produktion, gefolgt von Handwerk und Kleingewerbe mit etwa 171 Hektar (brutto)<sup>1</sup>. Bei der Realisierung sollte ein besonderes Augenmerk auf wohnverträgliche Produktionsstandorte gelegt werden, die möglichst emissionsfrei arbeiten. Zusätzlich bieten sich 141,6 Hektar (brutto) für wissensorientiertes Gewerbe an, während 123 Hektar (brutto) für Dienstleistungsunternehmen und etwa 6 Hektar (brutto) für spezielle Anforderungen geeignet sind.

Das vorliegende Gewerbeflächenentwicklungskonzept fungiert als planerische und politische Grundlage für die zukünftige Gewerbeflächenentwicklung.

Es ist zu beachten, dass Potenzialflächen in der Regel mit Konflikten verbunden sind. Daher erfordert die zukünftige Flächenentwicklung umfassende Konfliktanalysen, die Entwicklung von Kompromisslösungen, die Einbindung der Stakeholder\*innen und gegebenenfalls Kompensationsmaßnahmen, um eine breite Akzeptanz und nachhaltige Entwicklung sicherzustellen.

- Konfliktanalyse: Es bedarf einer umfassenden Begutachtung der bestehenden Konflikte, um ihre Art, Intensität und Einflüsse detailliert zu untersuchen. Dies kann durch die Durchführung von Umweltverträglichkeitsprüfungen, ökonomische Analysen und soziale Bewertungen erfolgen.
- Kompromisslösungen: Eine zentrale Maßnahme besteht darin, nach Lösungen zu suchen, die einen Ausgleich zwischen den vielfältigen Interessen herstellen. Dies kann beispielsweise durch räumliche Anpassungen oder die Integration von Umwelt- und Sozialaspekten in die Planung erfolgen.
- Stakeholder\*innen-Einbindung: Die Einbeziehung maßgeblicher Interessensgruppen wie Anwohner\*innen, Unternehmen, Umweltverbände und Behörden ist

---

<sup>1</sup> Die Möglichkeit der Mehrfachnutzung von Flächen, da sie häufig für mehrere Nutzergruppen geeignet sind.

von entscheidender Bedeutung. Durch den Dialog und die kooperative Zusammenarbeit mit den Beteiligten können Konflikte präziser erkannt werden, was die Entwicklung von Lösungen fördert, die auf breiter Zustimmung basieren.

- Kompensatorische Maßnahmen: Falls es nicht möglich ist, Konflikte gänzlich zu vermeiden, sollten Kompensationsmaßnahmen ergriffen werden, um negative Auswirkungen auszugleichen. Dies kann beispielsweise die Schaffung von Ersatzlebensräumen, den Schutz von Naturressourcen oder die finanzielle Förderung von Umweltprojekten einschließen.

## Orientierungsrahmen der Flächennachfrage 2035 bzw. 2040

### Quantitativer Orientierungsrahmen

Die Hansestadt Stade wird bis zum Jahr 2040 voraussichtlich etwa 57 bis 63 Hektar an Gewerbebaugrundstücken (Nettoflächen) benötigen, was einem geschätzten Bruttoflächenbedarf von etwa 75 bis 82 Hektar entspricht (s. Tab. I).

TABELLE I ORIENTIERUNGSRAHMEN DER FLÄCHENNACHFRAGE IN DER HANSESTADT STADE

	Orientierungsrahmen in ha 2023 bis 2035 (netto)	Orientierungsrahmen in ha 2023 bis 2040 (netto)
Referenzwert 1: Trendfortschreibung 2013 bis 2022 = 3,5 ha jährlich	45,5	63,0
Referenzwert 2: Trendfortschreibung 2013 bis 2022 =3,5 ha + Zzgl. Aufschlag Ø jährlichen 1,6 ha nicht bedienbare Nachfrage = 5,1 ha jährlich	66,3	91,8
Referenzwert 3: Konjunkturelles Szenario bei Ø 1,1 % BIP-Wachstum/Jahr*	41,4	57,4
Referenzwert 4: Konjunkturelles Szenario bei Ø 1,4 % BIP-Wachstum/Jahr*	52,7	73,0

QUELLE: GEORG CONSULTING (2024) \*IM ZEITRAUM VON 2013 BIS 2022 LAG DAS Ø JÄHRLICHE BIP-WACHSTUM BEI 1,2 PROZENT.

### Qualitativer Orientierungsrahmen

Die Nachfrage nach Nutzergruppen kann nur näherungsweise anhand der Erfahrungswerte von Georg Consulting eingeschätzt werden. Schätzungsweise werden etwa 11,5 bis 12,6 Hektar (netto) für Industrie und Produktion sowie Dienstleistungen benötigt (s. Tab. II). Für Wissensorientiertes Gewerbe werden bis zum Jahr 2040 etwa 17,2 bis 18,9 Hektar (netto) nachgefragt. Die prognostizierte Flächengröße für Produktionslogistik, Handwerk und Kleingewerbe sowie den Sonderbedarf liegt bei jeweils 4,1 bis 4,5 Hektar (netto).

TABELLE II: ORIENTIERUNGSRAHMEN DER FLÄCHENNACHFRAGE NACH NUTZERGRUPPEN BZW. UNTERNEHMENSTYPEN IN DER HANSESTADT STADE

	Aufteilung der zukünftigen Flächen-nachfrage in Prozent	Orientierungs-rahmen in ha (netto) 2035	Orientierungs-rahmen in ha (netto) 2040
Produktionslogistik, Großhandel, Spedition, Lager	10	4,1 bis 4,5	5,7 bis 6,3
Industrie & Produktion	20	8,3 bis 9,1	11,5 bis 12,6
<i>...darunter wissens- &amp; technologieorientiertes Gewerbe</i>	30	12,4 bis 13,6	17,2 bis 18,9
Handwerk & Kleingewerbe	10	4,1 bis 4,5	5,7 bis 6,3
Dienstleistungen	20	8,3 bis 9,1	11,5 bis 12,6
Sonderbedarf & Sonstiges	10	4,1 bis 4,5	5,7 bis 6,3
<b>Gesamt</b>	<b>100</b>	<b>41,4 bis 45,5</b>	<b>57,4 bis 63,0</b>

QUELLE: GEORG CONSULTING (2024).

Ein Flächenmonitoring wird dazu beitragen, die Nachfrage im Zeitverlauf zu verifizieren und die zukünftige Entwicklung der Gewerbebaugrundstücke besser zu prognostizieren. Angesichts des Strukturwandels und der zu erwartenden Veränderungen in den Betriebsstrukturen ist eine entsprechende Planung und Bereitstellung von Gewerbeflächen von großer Bedeutung, um den Bedarf angemessen decken zu können.

### **Abgleich Flächenangebot und Orientierungsrahmen**

Die Gegenüberstellung des Flächenangebots mit dem Orientierungsrahmen für das Jahr 2040 zeigt rein rechnerisch zunächst ein ausreichendes Angebot in der Hansestadt Stade. Einem Gesamtangebot von 147,7 Hektar (netto) steht ein Bedarf, wie im Orientierungsrahmen definiert, von etwa 57,4 bis 63 Hektar (netto) gegenüber.

Die Berücksichtigung der Restriktionskategorie „Eigentumsverhältnisse“ führt jedoch zu einer Neubewertung der Situation. Durch diese Restriktion reduziert sich das effektiv verfügbare Flächenangebot auf 37,9 Hektar (netto).

In der Konsequenz weist dieser Vergleich mit dem Orientierungsrahmen auf ein nicht ausreichendes Flächenangebot in der Hansestadt Stade von mindestens 16,3 Hektar (netto) bis zum Jahr 2040 hin.

Angesichts der Tatsache, dass ein Großteil der potenziellen Flächen nicht frei von Restriktionen ist und weitere Einschränkungen die Entwicklung möglicherweise weiter hemmen könnten, besteht das Risiko zunehmender Flächenknappheit im Laufe der Zeit. Diese könnte insbesondere auch deshalb akut werden, weil spezifische Standortanfragen von Unternehmen nicht befriedigt werden könnten. Die Analyse der Gewerbeflächensituation zeigt, dass der Mangel an verfügbaren Flächen bereits ein aktuelles Problem darstellt.

### **Gewerbeflächenentwicklungskonzept**

Die Qualifizierung der Potenzialflächen im Gewerbeflächenentwicklungskonzept erfolgt anhand von drei Restriktionsklassen (gering, mittel, schwerwiegend). Flächen mit geringen Restriktionen bieten optimale Bedingungen für eine Entwicklung, da sie weniger Aufwand und Einschränkungen erfordern. Flächen mit mittleren Restriktionen

erfordern erheblich mehr Anstrengungen aufgrund umfangreicherer Herausforderungen. Flächen mit schwerwiegenden Restriktionen schließen eine Entwicklung nicht aus, erfordern jedoch möglicherweise spezifische Vorgaben oder verzögern die Umsetzung.

Die Untersuchung der Potentialflächen ergab, dass 5% der Flächen unter "geringe Restriktionen", 71% unter "mittlere Restriktionen" und 23% unter "schwerwiegende Restriktionen" fallen. Von den 147,7 Hektar (netto) verteilen sich 14,2 Hektar auf Flächen mit geringen Restriktionen, 35,3 Hektar auf solche mit mittleren Restriktionen und 98,2 Hektar auf Flächen mit schwerwiegenden Restriktionen.

Die Entwicklung von Flächen mit schwerwiegenden Restriktionen sollte nicht vernachlässigt werden, da der Vergleich zwischen dem verfügbaren Flächenangebot (geringe bis mittlere Restriktionen) und dem prognostizierten Bedarf ein Defizit aufzeigt. Selbst bei erfolgreicher Entwicklung aller Potenzialflächen bleibt ein Mangel von etwa 7 bis 13 Hektar (netto). Daher ist es unerlässlich, zusätzliche Potenzialflächen zu identifizieren und zu erschließen, um die langfristige Bedarfsdeckung sicherzustellen.

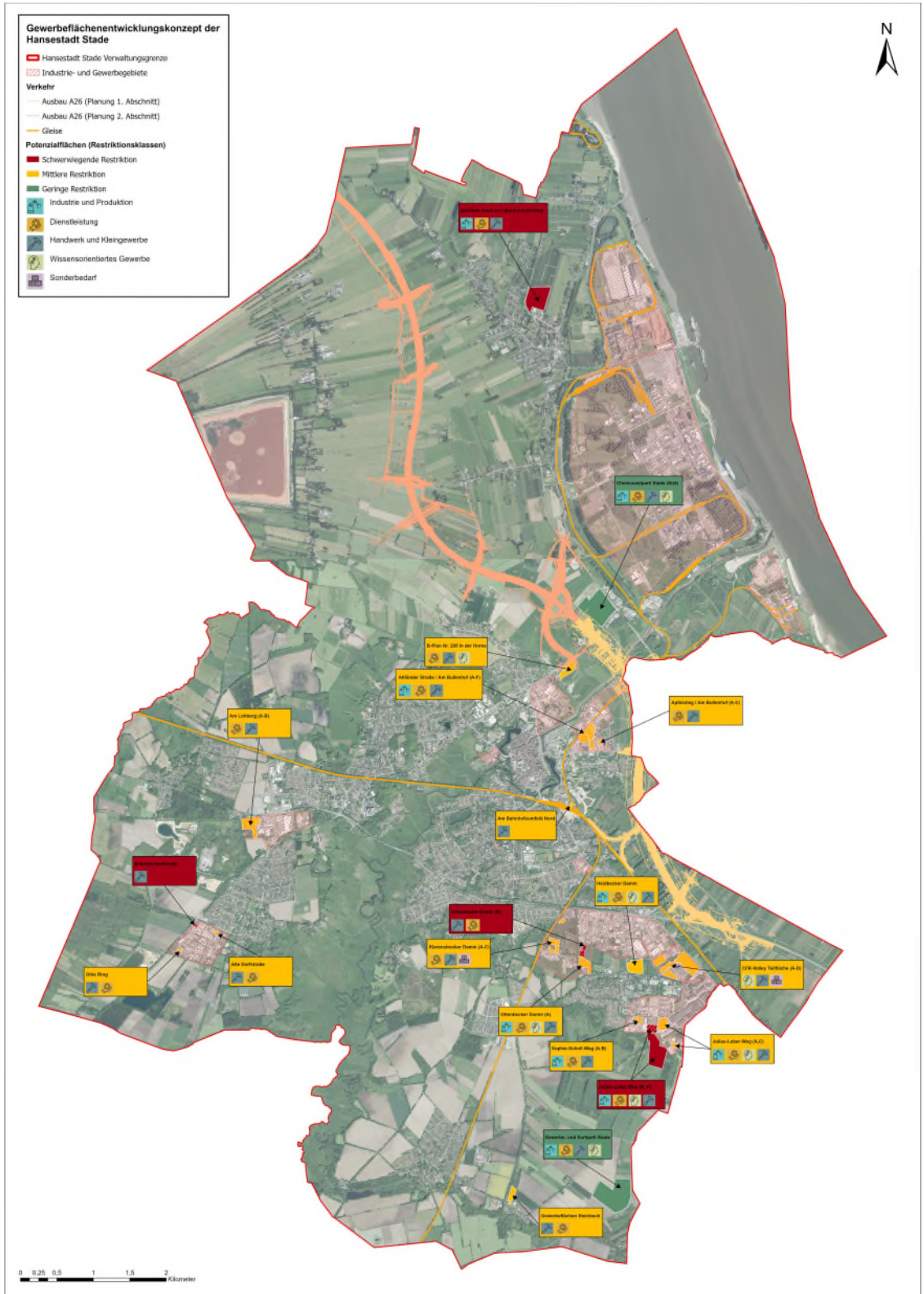
TABELLE III: FINALER ABGLEICH ORIENTIERUNGSRAHMEN UND GEWERBEFLÄCHENPOTENZIAL 2040

<b>FLÄCHENBEDARF UND FLÄCHENANGEBOT 2040 HANSESTADT STADE</b>		
<b>Orientierungsrahmen 2040 (netto)</b>	<b>Flächenpotenzial insgesamt (netto)</b>	<b>Flächenpotenzial mit geringen bis mittleren Restriktionen (netto)</b>
Nachfrageorientiert 57,4 bis 63 ha		Flächenangebot mit geringen restriktionen 14,2 ha (netto)  Flächenangebot mit mittleren restriktionen 36,4 ha (netto)
<b>Σ 57,4 bis 63 ha</b>	<b>Σ 147,7 ha</b>	<b>Σ 50,6 ha</b>

QUELLE: GEORG CONSULTING (2024).

Es empfiehlt sich, zunächst die Entwicklung der rund 50 Hektar (netto) umfassenden Flächen mit geringen bis mittleren Restriktionen zu priorisieren. Auf der beigefügten Karte sind alle Flächen entsprechend ihren Restriktionsklassen und Nutzergruppeneignungen dargestellt, was eine visuelle Orientierungshilfe für Entscheidungsträger\*innen und Entwickler\*innen bietet. Diese räumliche Darstellung erleichtert die gezielte Auswahl und Priorisierung von Entwicklungsprojekten und unterstützt so die nachhaltige wirtschaftliche und städtebauliche Entwicklung der Hansestadt Stade.

ABBILDUNG V: ÜBERSICHT POTENZIALFLÄCHEN



QUELLE: GEORG CONSULTING (2024).

Aus Nachhaltigkeitsgründen, zur Minimierung von Restriktionen und zur Gewährleistung einer zügigen Umsetzung ist es ratsam, Flächen im städtischen Besitz zu priorisieren. Bei der Entwicklung der Potenzialflächen sollte zwischen Flächen innerhalb

und außerhalb bestehender Industrie- und Gewerbegebiete differenziert werden, wobei der Fokus auf den Flächen innerhalb dieser Gebiete liegen sollte. In diesem Prozess kann die Projektentwicklung Stade GmbH & Co. KG als Dienstleistende eine unterstützende Rolle übernehmen.

Die Kategorie der Flächen mit schwerwiegenden Restriktionen birgt gleichwohl Entwicklungschancen und sollte kontinuierlich beobachtet werden. Der frühzeitige Erwerb solcher Flächen kann entscheidend sein, um die zukünftige Entwicklung weiterer Areale zu erleichtern.

### **Handlungsempfehlungen**

Der Wirtschaftsstandort Hansestadt Stade hat sich in den vergangenen Jahren insgesamt positiv entwickelt. Dennoch besteht in der Hansestadt Stade ein eklatanter Mangel an Gewerbeflächen, was die Möglichkeiten der Stadt für eine gezielte Gewerbeflächenentwicklung erheblich eingeschränkt hat. Auf Basis der vorliegenden Studienergebnisse ergeben sich für das Gewerbeflächenkonzept folgende Handlungsempfehlungen:

1. Ansiedlungsstrategien und Flächenangebot für unterschiedliche Unternehmertypen/Nutzergruppen entwickeln

Die Entwicklung von Ansiedlungsstrategien und Flächenangeboten für verschiedene Unternehmenstypen ist für Kommunen entscheidend. Dies umfasst die Umwandlung und Multicodierung von Flächen, die Sicherung bestehender Betriebe, und die Erweiterung des Flächenangebots. Besonders wichtig ist die Bereitstellung von qualifizierten Flächen für wissensintensive Gewerbe wie Maschinenbau, Medizintechnik und Cybersecurity. Potenzialflächen in der Hansestadt Stade, insbesondere in der Nähe des CFK-Clusters, bieten ideale Bedingungen für diese Branchen. Eine gezielte Ansiedlungsstrategie sollte entwickelt werden, um diese Unternehmen anzusprechen und die Wirtschaftsförderung zu unterstützen.

Es ist notwendig, Handlungsspielräume durch rechtliche Instrumente und Planungen frühzeitig zu sichern und eine strategische Herangehensweise an die Gewerbeflächenentwicklung sicherzustellen. Die Projektentwicklung Stade GmbH & Co. KG sollte in die Strategie und Umsetzung eingebunden werden, um flexibel auf Anfragen zu reagieren.

Eine diversifizierte Standortentwicklung nach Nutzergruppen kann Nutzungskonflikte vermeiden und eine harmonische Flächennutzung gewährleisten. Die Ansiedlung von Logistikunternehmen sollte kritisch betrachtet werden, da sie große Flächen beanspruchen, jedoch in bestimmten Clustern nützlich sein können. Durch die gezielte Planung von Baufeldern für spezifische Nutzergruppen werden Flächenpotenziale optimal genutzt und Standortgemeinschaften gefördert.

2. Clusterbildung und Netzwerke

Kooperationen und Netzwerke zwischen Unternehmen, Forschungseinrichtungen und anderen Akteur\*innen sind entscheidend für die Innovationskraft eines Wirt-

schaftsstandorts. Wissensaustausch und Ressourcennutzung fördern die Wirtschaftsentwicklung. Gezieltes Marketing und die Teilnahme an Veranstaltungen stärken die Außenwahrnehmung des Standorts.

Die Wirtschaftsförderung der Hansestadt Stade hat bereits branchenbezogene Netzwerkveranstaltungen etabliert und sollte diese weiter ausbauen. Neben den bestehenden Angeboten gibt es clusterspezifische Netzwerke wie das CFK-Valley und internationale Verbindungen im CFK-Bereich. Auch erfolgreiche Unternehmenszusammenschlüsse im Industriesektor benötigen weitere Unterstützung und Ausbau durch die Wirtschaftsförderung.

### 3. Vorausschauende Flächenmobilisierung und strategischer Flächenerwerb

Die Flächenmobilisierung und -sicherung ist eine wesentliche Herausforderung. Eine vorausschauende Planung ist notwendig, um ausreichend gewerbliche Grundstücke bereitzustellen. Dazu gehören die frühzeitige Klärung von Restriktionen und die Entwicklung entsprechender Lösungen, etwa durch bodenordnerische Maßnahmen wie Umlegungen und Verhandlungen mit Eigentümer\*innen.

Strategischer Flächenerwerb ist entscheidend, um Flächen verfügbar zu halten und Spekulationen entgegenzuwirken. Städte können potenzielle Gewerbeflächen aufkaufen und im Erbbaurecht vermarkten, um langfristig Kontrolle über die Grundstücke zu behalten und Brachfallen zu verhindern. Schlüsselgrundstücke für die Erschließung sollten ebenfalls frühzeitig gesichert werden.

### 4. Bestandsgebiete fit für die Zukunft machen

Zur optimalen Nutzung der Flächenpotenziale in der Hansestadt Stade bestehenden Gewerbegebieten sollten diese an die aktuellen Rahmenbedingungen wie Energieumbau und Klimaschutz angepasst werden. Die Einführung eines Gewerbegebietsmanagers oder die Übernahme des Managements durch die Wirtschaftsförderung könnte die Attraktivität des Standorts steigern. Eine gesamtstädtische Betrachtung und Koordinierung aller relevanten Akteur\*innen sind dabei sinnvoll.

Gründliche Analysen der Bestandsgebiete sind notwendig, um individuelle Maßnahmen zu entwickeln, die den neuen Anforderungen an Energie, Klima, Mobilität, Naturschutz und Städtebau entsprechen. Dabei können bestehende Leitfäden<sup>2</sup> zur nachhaltigen Entwicklung sowohl von Bestandsgebieten als auch von neu ausgewiesenen Gebieten herangezogen werden.

### 5. Flächenmonitoring etablieren

Für eine zukunftssichere Flächenentwicklung sollte ein gesamtstädtisches Flächenmonitoring eingerichtet werden, da unvorhersehbare Ereignisse und neue Entwicklungen die Flächennachfrage beeinflussen können. Da die Entwicklung neuer Gewerbeflächen oft drei bis fünf Jahre dauert, ist ein kontinuierliches Monitoring notwendig, um flexibel auf Änderungen reagieren zu können.

---

<sup>2</sup> Ihk.de (2023): Studie Industrie- und Gewerbegebiete der Zukunft. <https://www.ihk.de/blueprint/servelet/resource/blob/5779900/951a61705bd7cb7784e1544223c5587b/gewerbegebiete-zukunft-data.pdf>

Das Flächenmonitoring sollte die Erfassung und Bewertung von Flächennachfrage, -angebot und Leerstand umfassen. Es ist wichtig, klare Rollen und Aufgaben für die Koordination, insbesondere zwischen Stadtentwicklung, -planung und Wirtschaftsförderung, zu definieren.

Aspekte des Monitorings umfassen:

- *Nachfrage*: Flächenumsatz, Grundstücksgröße, Verkehrsanbindung, Kaufpreis, Herkunft der Käufer
- *Angebot*: Eigentümerstruktur, Erschließungszustand, Flächenart, Nähe zu Autobahnen und Gleisen, Erreichbarkeit durch ÖPNV, Verfügbarkeit (sofort, mittel- bis langfristig), Planungsstatus
- *Leerstand*: Minder- und fehlgenutzte Grundstücke, Brachflächen

Das Monitoring sollte jährlich in einem Bericht zusammengefasst und dokumentiert werden. Bei unzureichenden Kapazitäten der Wirtschaftsförderung könnten zusätzliche Stellen notwendig sein, um das Monitoring effizient umzusetzen und zu betreuen. Das durch Georg Consulting bereitgestellte GIS-Projekt, bietet eine geeignete Grundlage für den Aufbau eines Flächenmonitorings.

## 6. Nachhaltige und flächenschonende Standortentwicklung

Bei der Entwicklung künftiger Gewerbestandorte ist es entscheidend, nachhaltige Aspekte in die umfassende städtische Planung für Fläche, Verkehr und Infrastruktur zu integrieren. Städte müssen Flächenanforderungen verschiedener Nutzungssektoren harmonisieren und ökologische Kriterien wie Energieeffizienz, Ressourcenschonung, Abfallverwertung und Emissionsminimierung berücksichtigen. Wichtige Maßnahmen umfassen den Einsatz von Photovoltaik-Anlagen, schonenden Umgang mit Wasserressourcen und die Schaffung ausreichender Grünflächen zur Verhinderung von Überflutungen.

Die Revitalisierung von Brachflächen und die Erschließung bestehender Gebiete helfen, den Bedarf zu decken, ersetzen jedoch oft nicht alle Flächenanforderungen. Temporärer Flächenerwerb durch die Stadt und Förderprogramme können hier unterstützend wirken.

Neben ökologischen Aspekten sind auch die Optimierung von Verkehrs- und Produktionsprozessen sowie die Förderung sozialer Infrastruktur und Synergien zwischen Unternehmen wichtig. Ein Beispiel für ein zukunftsweisendes und nachhaltiges Gewerbegebiet ist der B-Plan 500/3 „Gewerbe- und Surfpark Stade“, der durch eine hohe Grünflächenquote, einen Verzicht auf Erdgas und den Einsatz eines „all-electric“ Energiekonzepts hervorsticht, einschließlich Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen.

7. Standortpriorisierung

Für den kurz- bis mittelfristigen Zeitraum bis 2029 wird ein Flächenbedarf von 22,3 bis 24,5 Hektar netto erwartet. Dieser Bedarf soll durch kommunale Maßnahmen gedeckt werden. Die Flächenentwicklung erfolgt in zwei Phasen:

- Erste Phase:
 

Kurzfristiger Bedarf: Entwicklung der städtischen Flächen „chemcoastpark stade (süd)“ und „Gewerbe- und Surfpark Stade“, die aktuell geringe Restriktionen aufweisen. Die Fläche des „chemcoastpark stade (süd)“ ist im Bebauungsplanaufstellungsverfahren, während der Bebauungsplan für Flächen des „Gewerbe- und Surfpark Stade“ rechtlich angefochten wird. Eine Entscheidung über die weitere Entwicklung ist für Oktober geplant.
- Zweite Phase:
 

Mittelfristiger Bedarf: Priorität liegt auf den städtischen Flächen im CFK-Valley (CFK-Valley Teilfläche A-D)), die sich besonders für wissensorientiertes Gewerbe eignen. Anschließend werden die Flächen Ottenbecker Damm (A) (Bebauungsplan erforderlich) und Klarenstrecker Damm (A-C) (Änderung des bestehenden B-Plans nötig) entwickelt.

TABELLE IV: UMSETZUNGSHORIZONT DER HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Handlungsempfehlung/ -Maßnahmen	Zeitlicher Umsetzungshorizont		
	kurzfristig (bis 2 Jahre)	mittelfristig (über 2 bis 5 Jahre)	längerfristig (über 5 Jahre)
1. Ansiedlungsstrategien und Flächenangebot für unterschiedliche Unternehmenstypen/Nutzergruppen entwickeln	X	X	X
2. Clusterbildung und Netzwerke		X	X
3. Vorausschauende Flächenmobilisierung und strategischer Flächen-erwerb	X	X	X
4. Bestandsgebiete fit für die Zukunft machen	X		
5. Flächenmonitoring etablieren	X		
6. Nachhaltige und flächenscho-nende Standortentwicklung		X	X
7. Standortpriorisierung	X	X	

QUELLE: GEORG CONSULTING (2023).

## **Ergänzende Hinweise aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

### Infrastruktureller Ausbau in der Hansestadt Stade

Der weitere Ausbau des Seehafens Stade und die Verlagerung des Industriegleises stellen infrastrukturelle Maßnahmen dar, von denen erhebliche positive Wirkungen auf die Standortqualität Stades ausgehen werden.

Der Seehafen Stade ist eng in die regionale Industriestruktur integriert und bietet u.a. hervorragende Standortbedingungen als Tor für die deutsche Energieversorgung. Um dies auch für die Zukunft zu gewährleisten, stellt die geplante Nordhafenerweiterung des Seehafens Stade eine überaus wichtige Maßnahme dar.

Die geplante Verlegung des Industriegleises vor die Tore der Stadt wirkt sich positiv auf die Standortqualität der Hansestadt Stade aus und bietet Potentiale für innerstädtische Nachverdichtung.

Die geplante Reaktivierung der Bahnstrecke Stade-Bremervörde wirkt sich ebenfalls positiv auf die Standortqualität der Hansestadt Stade aus und unterstützt die Entwicklung von nachhaltigen Mobilitätsangeboten.

### Clusterbildung und Netzwerke

Kooperationen und Netzwerke sind entscheidend für die Innovationskraft eines Wirtschaftsstandorts. Zu diesen Netzwerkpartnern zählen neben Unternehmen und Forschungseinrichtungen auch und insbesondere die regionalen Hochschulen sowie Einrichtungen des Wissens- und Technologietransfers. Wissensaustausch und Ressourcennutzung fördern die Wirtschaftsentwicklung. Gezieltes Marketing und die Teilnahme an Veranstaltungen stärken die Außenwahrnehmung des Standorts.

### Abgrenzung zwischen Gewerbeflächenentwicklungskonzept und Einzelhandelskonzept; Maßnahmen zur Innenstadtentwicklung

Sowohl das Gewerbeflächen- als auch das Einzelhandelskonzept liefern voneinander abgrenzbare Fachbeiträge, die in die umsetzende Bauleitplanung einfließen.

Das Einzelhandelskonzept beinhaltet spezifische Informationen bezogen auf die bestehenden und potentiellen Standorte des Einzelhandels. Insbesondere wird im Einzelhandelskonzept der Innenstadtbereich betrachtet. Maßnahmen, die zur Vitalisierung der Innenstadt und des Einzelhandels beitragen, finden sich im Einzelhandelskonzept insbesondere im Kapitel 9.2 („Gewerbeflächenmanagement“), S. 94 ff.

Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept gibt einen allgemeinen Überblick über bestehende und potentielle Gewerbestandorte sowie deren strategische Entwicklung. Im Gegensatz zum Einzelhandelskonzept besteht nicht für jeden im Gewerbeflächenentwicklungskonzept ausgewiesenen Standort eine konkrete Bauleitplanung.

Inanspruchnahme land- und forstwirtschaftlicher sowie obstbaulicher Nutzflächen bzw. zu erwartende Auswirkungen auf landwirtschaftliche Betriebsstandorte

Bei der Entwicklung künftiger Gewerbestandorte ist es entscheidend, nachhaltige Aspekte in die umfassende städtische Planung für Fläche, Verkehr und Infrastruktur zu integrieren. Städte müssen Flächenanforderungen verschiedener Nutzungssektoren harmonisieren. Hierzu zählt neben ökologischen Kriterien wie Energieeffizienz, Ressourcenschonung, Abfallverwertung und Emissionsminimierung auch die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen.