



NORDERSTEDT

Zusammen. Zukunft. Leben.

GEFEK A7 REGIONALES GEWERBEFLÄCHENKONZEPT DER REGION A7-SÜD 2020

HIER: ABSCHLUSSBERICHT

AUSSCHUSS FÜR STADTENTWICKLUNG UND VERKEHR

Donnerstag, 06. Mai 2021

Regionales Gewerbeflächenkonzept der Region A7-Süd 2020



Bildquellen: ZGNO Entwicklungsgesellschaft Norderstedt GmbH (NORDERSTEDT, Norderstedt), GEFK & MBH, Topf Norderstedt

Abschlussbericht



- Gutachten baut auf das 2015 erstellte Gewerbeflächenkonzept auf

Beteiligte Gebietseinheiten:

- Amt: Bad Bramstedt-Land, Boostedt-Rickling, Kaltenkirchen-Land, Kisdorf
- Gemeinde: Bilsen, Bönningstedt, Ehndorf, Ellerau, Hasloh, Henstedt-Ulzburg, Krogaspe, Padenstedt, Wasbek
- Stadt: Bad Bramstedt, Kaltenkirchen, Neumünster, Norderstedt, Quickborn

Inhalt:

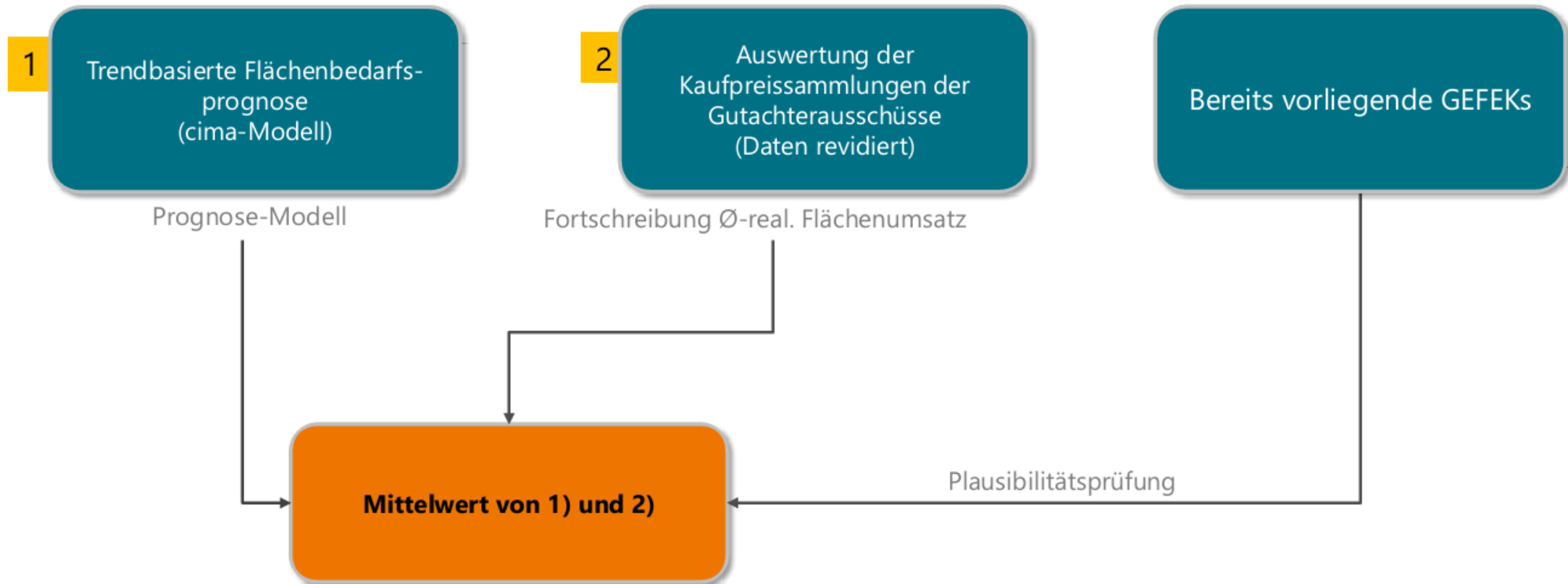
- a) Bedarfsprognose GE-Flächen
- b) Ermittlung Baulandpotenziale (3-Stufig)
- c) Gewerbeflächensteckbriefe

Quelle: CIMA, November 2020

SYTEMATIK BEDARFSPROGNOSE



- Ermittlung des absoluten Gewerbeflächenbedarfes, schematisches Vorgehen:



Quelle: CIMA, November 2020

BEDARFSPROGNOSE ERGEBNIS



- Gewerbeflächenbedarf:

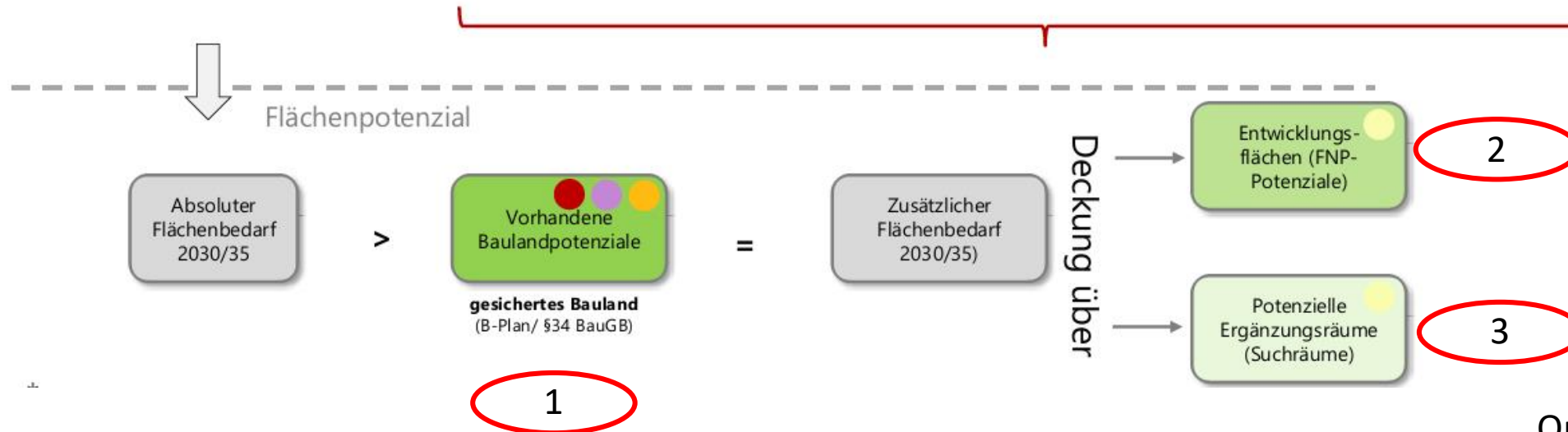
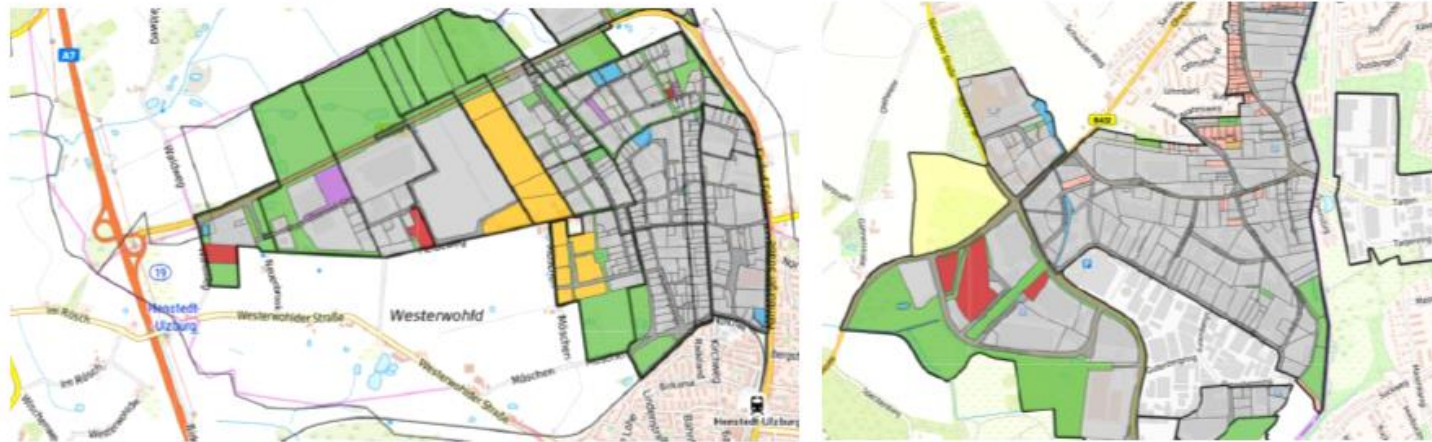
	Ø jährlicher Bedarf	Fortschreibung bis 2035
Landkreis/ Gebietstyp	MW GAG + Trendprognose (netto)	netto
Kreis Segeberg	13,46 ha	215,31 ha
Kreis Pinneberg	1,33 ha	21,28 ha
Kreis Rendsburg-Eckernförde	0,10 ha	1,58 ha
krfr. Stadt Neumünster	5,73 ha	91,66 ha
Gesamt Region A7 Süd	20,61 ha	329,82 ha

Quelle: CIMA, November 2020

3-STUFIGE SYSTEMATIK ZUR BAULANDERFASSUNG



Vorgehensweise und Teilung in drei Potenzialtypen*



Quelle: CIMA, November 2020

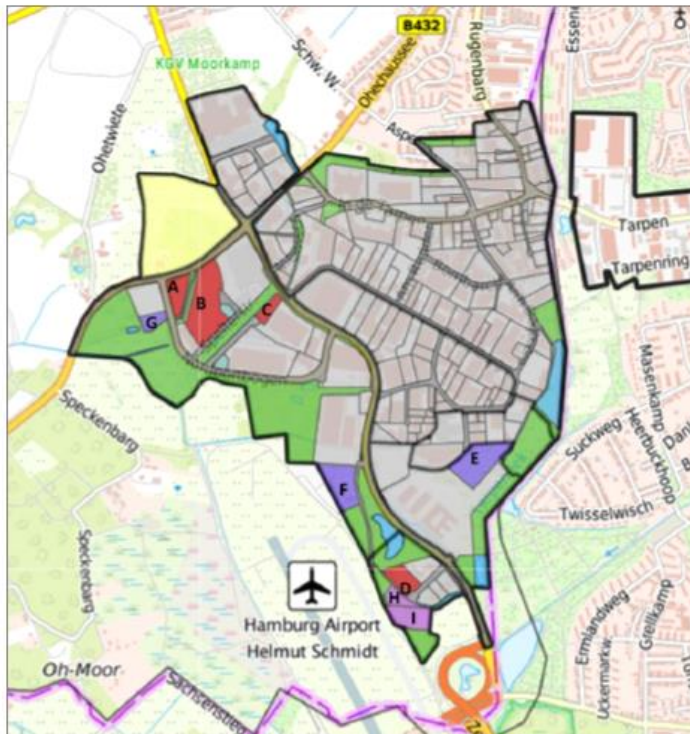


1. STUFE: BAULANDPOTENZIALE

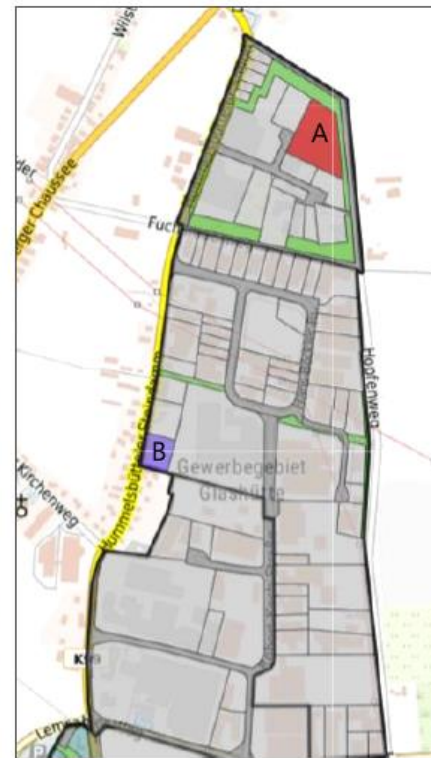
- Vorhandene Baulandpotenziale (z.B. in Bebauungsplänen gesichert)

Kreis Segeberg Norderstedt

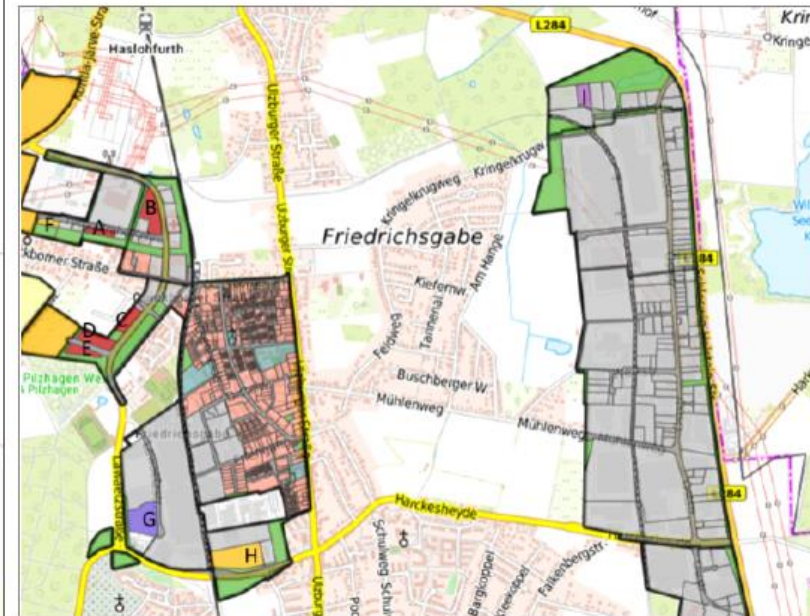
Gewerbegebiet Nordport
11,32 ha



„Glashütte“
1,35 ha



Frederikspark/Friedrichsgabe/Harkshörn
8,43 ha



- Vorhandene Baulandpotentiale
(gesamt) 21,09 ha

Quelle: CIMA, November 2020



1. STUFE: BAULANDPOTENZIALE

- Vorhandene Baulandpotenziale (z.B. in Bebauungsplänen gesichert)

Landkreis/ Gebietstyp	Anzahl Flächen	Summe Flächengröße mit Berücksichtigung
	(davon in priv. Eigentum)	netto
Kreis Segeberg	63 (25)	57,97 ha
Bad Bramstedt, Stadt	10 (4)	9,80 ha
Kaltenkirchen, Stadt	11	6,29 ha
Norderstedt	20 (6)	16,75 ha
Henstedt-Ulzburg	20 (14)	21,38 ha
Boostedt-Rickling	1 (1)	0,39 ha
Bad Bramstedt-Land	1	3,36 ha
Kaltenkirchen-Land; Ellerau; Kisdorf	0	0 ha
Kreis Pinneberg	1	15,82 ha
Kreis Rendsburg-Eckernförde	1	1,30 ha
kfr. Stadt Neumünster	42	31,27 ha
Gesamt Region A7 Süd	107 (24)	106,36 ha

Inkl. priv Flächen:
21,09 ha
(hier Anrechnung 50%)

Quelle: CIMA, November 2020

1. STUFE: BILANZ



- Abgleich Gewerbeflächenbedarf mit Baulandpotentialen in Bebauungsplänen:

Landkreis/ Gebietstyp	Gemittelter Gewerbeflächenbedarf bis 2030/2035	Vorhandene Baulandpotentiale	Bilanz 2030/2035
Kreis Segeberg	148,02 ha / 215,31 ha	57,97 ha	-90,05 ha / -157,33 ha
Kreis Pinneberg	14,63 ha / 21,28 ha	15,82 ha	+1,19 ha / -5,46 ha
Kreis Rendsburg-Eckernförde	1,09 ha / 1,58 ha	1,30 ha	+0,21 ha / -0,28 ha
krfr. Stadt Neumünster	63,02 ha / 91,66 ha	31,27 ha	-31,75 ha / -60,39 ha
Region A7 Süd	226,76 ha / 329,83 ha	106,36 ha	-120,40 ha / -223,47 ha

Quelle: CIMA, November 2020

2. STUFE: FNP BAULANDPOTENZIALE



Quelle: CIMA, November 2020

2. STUFE: FNP BAULANDPOTENZIALE



Kreis	Gemeinde/ Stadt	Größe in ha brutto	Aktivierbarkeit	Eigentums- verhältnisse
Segeberg	Norderstedt	10,1	langfristig verfügbar (> 5 Jahre) FNP-Fläche	privat
Segeberg	Norderstedt	3,9	mittelfristig verfügbar (2-5 Jahre)	öffentlich
Segeberg	Norderstedt	20,7	langfristig verfügbar (> 5 Jahre) FNP-Fläche	öffentlich
Segeberg	Norderstedt	8,4	mittelfristig verfügbar (2-5 Jahre)	öffentlich
Segeberg	Norderstedt	8,3	mittelfristig verfügbar (2-5 Jahre)	öffentlich
Segeberg	Norderstedt	3,0	langfristig verfügbar (> 5 Jahre) FNP-Fläche	privat
Segeberg	Bad Bramstedt	3,1	langfristig verfügbar (> 5 Jahre) FNP-Fläche	privat
Segeberg	Bad Bramstedt	8,7	langfristig verfügbar (> 5 Jahre) FNP-Fläche	privat
Segeberg	Boostedt-Rickling	2,0	kurzfristig verfügbar (bis 2 Jahre)	privat
Segeberg	Boostedt-Rickling	6,1	kurzfristig verfügbar (bis 2 Jahre)	privat
Segeberg	Boostedt-Rickling	2,8	kurzfristig verfügbar (bis 2 Jahre)	privat
Segeberg	Alveslohe	5,1	langfristig verfügbar (> 5 Jahre)	privat
Pinneberg	Quickborn	2,5	mittelfristig verfügbar (2-5 Jahre)	privat
Rendsburg-Eckernförde	Padenstedt	5,7		
Neumünster	Gewerbepark Eichhof (Erweiterung)	22,7	langfristig verfügbar (> 5 Jahre) FNP-Fläche	privat
		113,1		

Quelle: CIMA, November 2020

2. STUFE: BILANZ



- Angebotsdefizit Gewerbeflächen bis 2035 in der Region A7 Süd

- Von der 113,1 ha (brutto) Entwicklungsflächen für Gewerbe wird ein Abschlag von rd. 30 Prozent für Erschließungsanlagen, Grün- und Gemeinbedarfsflächen, Ausgleich etc. angenommen, woraus sich rd. 87 ha (netto) ergeben.

	Bilanz 2030/2035 (nach Abzug der Baulandpotentiale)	Vorhandene Entwicklungsflächen (netto)	Bilanz 2030/2035 (inkl. Entwicklungsflächen, netto)
Region A7 Süd	-120,40 ha / -223,47 ha	87,0 ha	-33,4 ha / -136,47 ha

- Das, nach der Bilanzierung mit den Baulandpotentialen, vorhandene Angebotsdefizit unbebauter Gewerbeflächen wird durch die Gegenüberstellung aller FNP-Potentiale von -120,40 ha / -223,47 ha (2030/35) auf -33,4 ha / -136,47 ha, netto reduziert

Quelle: CIMA, November 2020

3. STUFE: FNP BAULANDPOTENZIALE ERGÄNZUNGSRÄUME



- Prüfung möglicher Standorte, die aus gutachterlicher Sicht als potenzielle Ergänzungsräume in Frage kommen.
- Übereinstimmung mit landesplanerischen Zielrichtungen

Bereich der Gemeinde/Stadt	Suchraum	Größe in ha brutto
Stadt Bramstedt	Gewerbegebiet Süd	8,9
Stadt Bramstedt	Gewerbegebiet Süd	3,5
Boostedt-Rickling	Rantzau Kaserne	28,8
Boostedt-Rickling	Rantzau Kaserne	6,0
Segeberg	Henstedt-Ulzburg	74,4
Segeberg	Kaltenkirchen	7,6
Segeberg	Norderstedt	9,0
Pinneberg	Quickborn	20,3
Pinneberg	Quickborn	6,4
Pinneberg	Quickborn	11,1
		176,0

Quelle: CIMA, November 2020

FINALE FLÄCHENBILANZ



	BILANZ 2030	BILANZ 2035
	Nachfrage	
Gewerbeflächenbedarf, netto	226,76 ha	329,83 ha
	Angebot	
Flächenangebot Baulandpotentiale, netto	106,36	
	Erste Flächenbilanz	
Flächenbilanz mit Baulandpotentialen, netto	-120,40 ha	-223,47 ha
	Gewerbliche Entwicklungsflächen	
Flächenpotential Entwicklungsflächen, brutto	113,1 ha	
Flächenpotential Entwicklungsflächen, netto	87,0 ha	
	Zweite Flächenbilanz	
Flächenbilanz Baulandpotentialen + Entwicklungsflächen, netto	-33,4 ha	-136,47 ha
	Präferierte Suchräume	
Potentielle Ergänzungsräume (Suchräume), brutto	176,0 ha	
Potentielle Ergänzungsräume (Suchräume), netto	135,4 ha	
	Finale Flächenbilanz	
Flächenbilanz mit allen Potentialflächen, netto	+102,0 ha	-1,07 ha

Von den 176 ha (brutto) potentieller Ergänzungsräume für Gewerbe wird ein Abschlag von rd. 30 Prozent für Erschließungsanlagen, Grün- und Gemeinbedarfsflächen, Ausgleich etc. angenommen, woraus sich rd. 135,4 ha (netto) ergeben.

Quelle: CIMA, November 2020

100
Seite 1 von 5

Quelle: CIMA, November 2020



VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!

Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr
Fachbereich Planung
Mario Helterhoff