

MITTEILUNGSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: M 15/0643
15 - Nachhaltiges Norderstedt			Datum: 17.12.2015
Bearb.:	Deventer, Karlheinz	Tel.: -365	öffentlich
Az.:	15/Herr Karlheinz Deventer -lo		

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	21.01.2016	Anhörung

Regionales Gewerbeflächenkonzept Region A7-Süd (GEFEK)

Mit dem regionalen Gewerbeflächenentwicklungskonzept (GEFEK) für die Region A7-Süd liegt für die überörtliche Gewerbeflächenentwicklung der Kommunen entlang der Landesentwicklungsachse A7 von Norderstedt im Süden bis Neumünster im Norden nun ein gemeinsamer Handlungsrahmen vor. Damit wird eins von sieben definierten Leitprojekten aus dem „Regionalen Entwicklungskonzept (REK) A7-Süd“, das 2013 erarbeitet¹ wurde, umgesetzt. Bei dem Konzept handelt es sich um einen dynamischen Prozessbaustein, der stetig weiter entwickelt werden soll.

Mit diesem Gewerbeflächenkonzept schafft die Region A7-Süd die Voraussetzungen, um auch künftig eine abgestimmte und bedarfsgerechte überörtliche Gewerbeflächenentwicklung betreiben zu können.

Neben der Frage nach der Menge des zur Verfügung gestellten Angebotes, stehen auch Qualitäten und Profile sowie ein geeigneter organisatorischer Handlungsrahmen im Mittelpunkt der Betrachtung. Zur Vorbereitung einer Entscheidungsfindung wurde das von einer interkommunalen Arbeitsgruppe aus Verwaltungen, Wirtschaftsförderungen, WKS, IHK zu Lübeck, Kreis Segeberg und Landesplanung begleitete Konzept am 24. November 2015 in Quickborn einem breiten Publikum von politischen Entscheidungsträgern der beteiligten Kommunen vorgestellt und diskutiert.

Das Ergebnis der vorliegenden Untersuchung ist ein abgestimmtes Konzept der Region zur wirtschaftlichen Weiterentwicklung des Untersuchungsraums und soll perspektivisch als Vorschlag in die Neuaufstellung des Regionalplans des Landes Schleswig-Holstein einfließen.

Das GEFEK hat folgende Aspekte zum Ziel:

- die Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen Nachfrage nach Gewerbeflächen in der Region
- die Identifizierung nachfragegerechter Gewerbeflächen für den örtlichen und überörtlichen Bedarf
- die Erfassung und Bewertung (Typisierung) von Bestands- und Potentialflächen
- die Profilierung von Standorten für die überregionale Vermarktung

¹ vgl. Institut Georg Consulting 2013, REK A 7 – Süd, S. 34ff

Sachbearbeiter/in	Fachbereichsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 11)	Stadtrat/Stadträtin	Oberbürgermeister
-------------------	-----------------------	---------------	--	---------------------	-------------------

- eine Flächenentwicklung, die u. a. das Flächenrecycling unter Berücksichtigung der Wiedereingliederung von Brachflächen in den gewerblichen Flächenkreislauf betont sowie ein geeignetes Monitoringkonzept (kontinuierliche Beobachtung der realen Marktentwicklung) empfiehlt.
- die Stärkung der Region im überregionalen Standortwettbewerb und Nutzung der Chancen durch den Ausbau der A7 und Realisierung der A20 durch ein bedarfsgerechtes Angebot.

Um diese Ziele zu erreichen, hatten die Akteure der Region die CIMA Beratung + Management GmbH im Dezember 2014 beauftragt, sie bei der Erarbeitung eines regionalen Gewerbeflächenkonzeptes zu begleiten. Die Ergebnisse aus diesem Prozess wurden in dem vorliegenden Konzept zusammengefasst.

Das Hauptinteresse der Untersuchung gilt den überörtlich bedeutsamen Gewerbeflächenstandorten entlang der Landesentwicklungsachse zwischen Neumünster und Norderstedt. Die grundlegenden Standortkriterien für Gewerbegebiete mit überörtlicher Bedeutsamkeit sind eine verkehrsgünstige Lage, die Vermeidung von Nutzungskonkurrenzen und attraktive, auch großflächig parzellierbare Flächenangebote.

Die Nachfrage nach Gewerbeflächen in der Region A7-Süd ist konstant hoch. Durch die infrastrukturellen Großprojekte in Schleswig-Holstein wird sich die Lagequalität der Region zwischen Norderstedt und Neumünster nochmals verbessern. Mittelfristig wird die A20 als neue Ost-West-Achse zwischen den anderen Landesentwicklungsachsen A1 mit der Fehmarn-Belt-Querung und A23/B5 mit der Elb-Querung zum zentralen Drehkreuz innerhalb Schleswig-Holsteins werden.

Demnach kann die Region sich durch ihre attraktiven Gewerbeflächenangebote auch künftig als eine der stärksten Wirtschaftsregionen in Norddeutschland mit einem Neuntel der Beschäftigten in ganz Schleswig-Holstein positionieren. Der Entwicklungsmotor sind hierbei die Angebote und Strukturen der Nordgate-Kommunen, die durch ein leistungsfähiges Umland, das von den Kreiswirtschaftsförderungen unterstützt wird, sinnvoll ergänzt werden.

Die Profile der einzelnen Standorte und Kommunen sind hierbei durchaus vielfältig. Zu den Leitbranchen der gesamten Region gehören insbesondere das verarbeitende Gewerbe (z. B. Maschinenbau), die Logistik, die Gesundheitswirtschaft, der Groß- und Einzelhandel sowie die unternehmensbezogenen Dienstleistungen.

Die Analysen der CIMA zeigen, dass überörtlich bedeutende Gewerbeflächen in der Region stark nachgefragt waren und werden. Nach Berechnungen der CIMA wurden in den letzten Jahren in der Region rund 14 bis 17 ha unbebaute Fläche jährlich gewerblich entwickelt. Dieser Trend wird nach den Prognosen des Gutachtens anhalten. Ein Bedarf von bis zu 280 ha Gewerbefläche bis zum Jahr 2030 wurde errechnet. Hinzukommt eine hohe Dynamik in den Bestandsimmobilien.

Diese Zahlen relativieren sich, wenn man ihnen das vorhandene Gewerbeflächenangebot in der Region gegenüberstellt. Die Region verfügt bereits heute über einige Standorte, die auch die überörtlich bedeutsame Gewerbeflächenachfrage bedienen können und noch Entwicklungsmöglichkeiten bereitstellen.

Allein an den mittleren und großen Wirtschaftsstandorten innerhalb der Region stehen rund 280 ha gesichertes Bauland zur Verfügung. Besonders hervorzuheben im Sinne des Gutachtens sind hierbei der Gewerbepark Eichhof und das Gewerbe- und Industriegebiet Süd in Neumünster, das Gewerbegebiet Süd in Kaltenkirchen, das Gewerbegebiet Nord in Henstedt-Ulzburg sowie der Nordport in Norderstedt. Ergänzend wirken die bereits gesicherten Standorte Gewerbegebiet Süd in Bad Bramstedt und die Gewerbeflächen an der A7 in Nützen.

Rein quantitativ lässt sich somit kein unmittelbarer Handlungsdruck für die Region konstatieren. Qualitativ besteht insbesondere im südlichen Teil der Region trotzdem Anpassungsbedarf. Hier treffen eine verknäppte Angebotssituation und ein erhöhter Nachfragedruck aufeinander. Der Standort Nordport ist durch seine herausragende Lagequalität und Infrastrukturausstattung in der Lage, nicht nur einen überörtlichen, sondern auch den internationalen Markt anzusprechen. Die hier vorhandenen Flächen sind allerdings stark begrenzt. Vorbehaltlich politischer Gremienbeschlüsse zur möglichen Inanspruchnahme von Natur und Landschaft empfiehlt das Gutachten eine Ausweitung des Flächenangebotes nordwestlich der Ohechaussee über die Flächendarstellungen des FNP 2020 hinaus - sowie eine verstärkte Qualifizierung und Revitalisierung des östlich angrenzenden Gewerbebestandes Nettelkrögen. Teilräumlicher Ergänzungsbedarf wird ebenfalls am Standort Gewerbegebiet Nord in Quickborn gesehen. Der Standort weist eine hohe Eignung auf, bietet aber kaum noch verfügbare Entwicklungsflächen für den überörtlichen Bedarf.

Weitere Standorte können sehr spezialisiert Sonderfunktionen für den überörtlichen Markt übernehmen. Hierzu zählen insbesondere Flächen des Standortes Frederikspark in Norderstedt, Flächen am Kurpark in Bad Bramstedt sowie die Standorte Messe-/Kombi-Terminal und LOG-IN in Neumünster.

Ergänzend zum Konzept soll durch ein kontinuierliches Beobachtungssystem, ein so genanntes Monitoring, die Entwicklung von Überangeboten ebenso wie die Unterversorgung von Teilmärkten vermieden und die Entwicklung passgenauer Angebote in der Region begünstigt werden.

Als organisatorische Grundlage soll mit dem Nordgate-Verbund und den Kreiswirtschaftsförderungen vor allem auf bestehende Strukturen aufgebaut werden. Die Wirtschaftsförderung des Kreises Segeberg (WKS) soll zudem einmal jährlich das Monitoring und eine gemeinsame Arbeitsgruppe koordinieren.

Herr Uwe Mantik, Geschäftsführer der CIMA-Gruppe Lübeck, wird am 21.01.2016 dem Ausschuss die Ergebnisse des Gutachtens vorstellen.

BEARBEITUNG (12/2014 - 12/2015):

CIMA - Beratung + Management GmbH, Lübeck

AUFTRAGGEBER/KOORDINATION:

WKS - Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft des Kreises Segeberg mbH

Beteiligte Gebietseinheiten:

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

Anlage:

Regionales Gewerbeflächenkonzept Region A7-Süd (Endbericht mit Stand: 24.11.2015)