



Regionales Gewerbeflächenkonzept

Region A7-Süd

Endbericht
Stand 24.11.2015



BEARBEITUNG



CIMA Beratung + Management GmbH
Glashüttenweg 34 23568 Lübeck
T 0451-389 680
F 0451-389 6828
www.cima.de

bearbeitet von

Uwe Mantik, Projektleiter
Martin Hellriegel, Berater
Michael Mammes, Berater
Sybille Ellermann, Projektassistentin

Bearbeitungszeitraum

Dezember 2014 bis November 2015

Stand

24. November 2015

Hinweis

Im Text verwendete generische Maskulina beziehen sich grundsätzlich auf weibliche und männliche Personen.

AUFTRAGGEBER

Koordination

Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft des
Kreises Segeberg mbH (WKS)
Gieschenhagen 2b
23795 Bad Segeberg

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

Finanziert durch

Amt Bad Bramstedt-Land, Amt Kaltenkirchen-Land, Gemeinde Boostedt, Gemeinde Ellerau, Gemeinde Henstedt-Ulzburg, IHK zu Lübeck, Land Schleswig-Holstein, Stadt Bad Bramstedt, Stadt Kaltenkirchen, Stadt Neumünster, Stadt Norderstedt, Stadt Quickborn, Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft des Kreises Segeberg mbH, Wirtschaftsförderungsgesellschaft des Kreises Rendsburg-Eckernförde mbH

Kurzfassung

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

Mit dem Entwurf des regionalen Gewerbeflächenkonzeptes (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.

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 wird das von einer interkommunalen Arbeitsgruppe aus Verwaltungen, Wirtschaftsförderungen, WKS, IHK zu Lübeck, Kreis Segeberg und Landesplanung begleitete Konzept am 24. November 2015 einem breiten Publikum von politischen Entscheidungsträger der beteiligten Kommunen vorgestellt und diskutiert.

Das Ergebnis der vorliegenden Untersuchung ist ein abgestimmtes Konzept der Region zur wirtschaftlichen Weiterentwicklung des Untersuchungsraums und soll als Vorschlag in die Regionalplanung 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
- die nachhaltige Flächenentwicklung u.a. unter Berücksichtigung der Wiedereingliederung von Brachflächen in den gewerblichen Flächenkreislauf und ein geeignetes Monitoringkonzept (kontinuierliche Beobachtung der realen Marktentwicklung)
- 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. Auch der sechsstreifige Ausbau der A7 wird zusätzliche Wachstumsperspektive in der Region erzeugen.

¹ vgl. Institut Georg Consulting 2013, S. 34ff

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, 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 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, der 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 verknappte Angebotssituation und ein erhöhter Nachfrage- druck 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. Das Gutachten empfiehlt daher eine Ausweitung des Flächenangebotes und eine verstärkte Qualifizierung des angrenzenden Gewerbestandes Nettelnkrögen. 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 in Form von Nordgate 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.

Inhaltsverzeichnis

Kurzfassung	3
Abbildungsverzeichnis.....	7
Tabellenverzeichnis.....	8
1 Ziele und Methodik des Konzeptes.....	9
1.1 Zielsetzung.....	9
1.2 Prozessdesign und Beteiligungsstruktur.....	9
1.3 Definitionen	10
1.3.1 Typisierung unbebauter Gewerbegrundstücke	10
1.3.2 Bedeutsamkeit von Gewerbegebieten.....	11
1.3.3 Klassifizierung der Wirtschaftszweige.....	12
1.3.4 Fremdartige Nutzung	12
1.4 Methodik.....	13
1.4.1 Ermittlung des Flächenbedarfs.....	13
1.4.2 Ermittlung der Flächenpotenziale	16
2 Standortqualitäten und Rahmenbedingungen.....	18
2.1 Räumliche Einordnung.....	18
2.2 Wirtschaftsstrukturelle Rahmendaten.....	18
2.2.1 Demographie	19
2.2.2 Verkehr & Mobilität.....	19
2.2.3 Arbeitsmarkt.....	21
2.2.4 Wirtschaftsstruktur.....	22
2.2.5 Zwischenfazit: Standorttypen.....	22
2.3 Benachbarte Planungsräume und relevante Institutionen.....	23
3 Aktuelle Trends der Gewerbeflächennachfrage.....	27
3.1 Befragung der Kommunen.....	27
3.2 Auswertung von Nachfragedaten	30
3.3 Trends der zukünftigen Gewerbeflächennachfrage.....	35
4 Aktuelle Gewerbeflächenangebote.....	37
4.1 Gewerbeflächenbestand.....	37
4.2 Verfügbares Gewerbeflächenangebot	37
4.2.1 Angebotsstruktur unbebaute Flächen.....	38
4.2.2 Bestandsentwicklung.....	38
4.3 Entwicklungspotenziale	45
5 Prognose des Gewerbeflächenbedarfs bis 2030.....	47
5.1 Trendbasierte Gewerbeflächenprognose	47
5.2 Zwischenfazit: Flächenbedarf bis 2030	49
6 Flächenbilanz	50
7 Entwicklungskonzept.....	51
7.1 Standortkonzept für überörtlich bedeutsame Flächenangebote	51

7.2	Sonderthema Logistik.....	55
7.3	Sonderthema Autohöfe.....	60
8	Operationalisierung.....	63
8.1	Existierende Kooperationsstrukturen nutzen.....	63
8.2	Fokusräume für vertiefende Kooperationen prüfen.....	64
8.3	Monitoringkonzept entwickeln.....	64
	Abkürzungsverzeichnis.....	69
	Quellenverzeichnis.....	70
	Anhang.....	72
	Anhang 1 – Fragebogen zu den qualitativen Trends der Nachfrage.....	73
	Anhang 2 – Basisdaten-Steckbriefe.....	74
	Anhang 3 – Übersicht Prüfräume.....	93
	Anhang 4 – Beteiligungsprozess.....	98
	Anhang 5 – Gewerbeflächensteckbriefe.....	119

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Prozessdesign nach dem Gegenstromprinzip	9
Abbildung 2 Prozessmodell	10
Abbildung 3 Kategorien für die Bedeutsamkeit von Bestandsgebieten (Standorttypen)	11
Abbildung 4 Bausteine der methodischen Herangehensweise	13
Abbildung 5 Verteilung von Wirtschaftsgruppen auf Unternehmensgruppen	15
Abbildung 6 Trendmodell zur Bestimmung des Flächenbedarfs bis 2030	16
Abbildung 8 Zentralörtliche Funktion der Region	18
Abbildung 7 Lage der Region in Deutschland	18
Abbildung 9 Entwicklungsdynamik der Gesamtregion im Vergleich zum Landesdurchschnitt	19
Abbildung 10 Veränderung des Schienengüteraufkommens 2010-2030 in %	20
Abbildung 11 Beschäftigtenentwicklung seit 2006	21
Abbildung 12 Arbeitsplatzzentralität 2014	21
Abbildung 13 Branchenportfolio 2014 (Blasengröße proportional zu Beschäftigten am Arbeitsort)	22
Abbildung 14 Standorttypen in der Region A7 Süd	23
Abbildung 15 Regionale Entwicklungskonzepte an Landesentwicklungachsen	24
Abbildung 16 Gewerbeflächennachfrage, N=17	27
Abbildung 17 Gewerbeflächennachfrage, Karte	27
Abbildung 18 Bedienung Gewerbeflächennachfrage, N=17	28
Abbildung 19 Bedienung Gewerbeflächennachfrage, Karte	28
Abbildung 20 Branchenverteilung, N=17	28
Abbildung 21 Flächengrößen, N=17	29
Abbildung 22 Herkunft der Nachfrage, N=17	29
Abbildung 23 Flächenverkäufe unbebaute Gewerbegrundstücke in der Region	30
Abbildung 24 Entwicklung der tatsächlichen Flächennutzung	31
Abbildung 25 Entwicklung tatsächliche Flächennutzung Gewerbe/ Industrie 2008 bis 2014 in ha	32
Abbildung 26 Baufertigstellungsstatistik in der Region	33
Abbildung 27 Baufertigstellungsstatistik nach Verwaltungseinheiten	34
Abbildung 28 Preisspiegel Gewerbeflächen (vollerschlossen)	34
Abbildung 29 Megatrends	35
Abbildung 30 Räumliche Verteilung Gewerbeflächen im Bestand in ha	38
Abbildung 31 Bestandsgebiete und Sonderstandorte kategorisiert nach ihrer Bedeutsamkeit	39
Abbildung 32 Standortkonzept für überörtlich bedeutsame Gewerbeflächen	51
Abbildung 33 Logistikbeschäftigte in Deutschland	55
Abbildung 34 Logistikinfrastruktur in der Region und im Umkreis	56
Abbildung 35 Autohöfe in der Region	60
Abbildung 36 Parksituation für LKW auf BAB in den Nachstunden (Ausschnitt)	61
Abbildung 37 Entwicklungsflächen Gewerbegebiet Eichhof	62
Abbildung 38 Fokusräume für vertiefende Kooperationen	64
Abbildung 39 road map	67
Abbildung 40 Räumliche Verteilung der Prüfräume (in ha)	97
Abbildung 41 Beteiligungsprozess	98

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 Typen unbebauter Gewerbegrundstücke plus Leerstand (Grundstückstypen)	11
Tabelle 2 Kriterien für die Abgrenzung von Standorten mit überörtlicher Bedeutsamkeit	11
Tabelle 3 Klassifizierung der Wirtschaftszweige	12
Tabelle 4 Klassische und fremdartige Nutzung im Gewerbegebiet (exemplarische Zuordnung)	12
Tabelle 5 Gewerbeflächenangebot im Bestand (gesichertes Bauland)	38
Tabelle 6 Übersicht der Bestandsgebiete und Sonderstandorte	40
Tabelle 7 Entwicklungsflächen	45
Tabelle 8 Potenzielle Ergänzungsräume	45
Tabelle 9 Affinitäten der Unternehmenstypen zu Gebietstypen	47
Tabelle 10 Trendbasierte Flächenbedarfsprognose (in ha, netto)	48
Tabelle 11 Verteilung des Flächenbedarfs auf die Kommunen in Prozent	48
Tabelle 12 Modellrechnung Flächenbedarf der Kommunen, in ha (Rundungsdifferenzen möglich)	49
Tabelle 13 Gegenüberstellung aktuelle Flächenpotenziale und Flächenbedarfe bis 2030	50
Tabelle 14 Eignungsprofile für überörtlich bedeutsame Gewerbeflächen	54
Tabelle 15 Logistik- und Standortanforderungen ausgewählter Zukunftsbranchen für die Region A7 Süd	59
Tabelle 16 Erhebungsergebnisse Parksituation LKW in den Nachtstunden in Schleswig-Holstein	61
Tabelle 17 Kriterien für Unternehmen mit überörtlicher Bedeutung	66
Tabelle 18 Qualitätsmerkmale für die Ansiedlung in überörtlich bedeutsamen Gebieten	66
Tabelle 19 Tabellarische Übersicht über die perspektivischen Prüfräume	93
Tabelle 20 Ergänzungs- und Suchräume	97
Tabelle 21 Bewertungskriterien für die Standortbewertung im Steckbrief	119

1 Ziele und Methodik des Konzeptes

1.1 Zielsetzung

Das Ansiedlungsinteresse gewerbeflächenbeanspruchender Unternehmen in der Region A7-Süd ist konstant hoch. Durch die infrastrukturellen Großprojekte zum Ausbau der A7 und zum Neubau der A20 wird sich die Lagequalität der Region zwischen Norderstedt und Neumünster nochmals verbessern. Zumindest mittelfristig könnte 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. Um diese Potenziale zu nutzen, wurde im „Regionalen Entwicklungskonzept A7-Süd“ (REK) 2013 ein „Regionales Gewerbeflächenkonzept A7-Süd“ (GEFEK) als wichtiges Leitprojekt identifiziert².

Im Mittelpunkt der Untersuchung stehen überörtlich bedeutsame Gewerbeflächenstandorte entlang der A7 im Untersuchungsraum zwischen Neumünster und Norderstedt.

Das Ergebnis der vorliegenden Untersuchung ist ein abgestimmtes Konzept der Region zur wirtschaftlichen Weiterentwicklung des Untersuchungsraums und soll als Vorschlag in die Regionalplanung des Landes Schleswig-Holstein einfließen. Es handelt sich um ein dynamisches Konzept, das im Rahmen eines Monitorings³ stetig weiter entwickelt werden soll. Die Ziele der Untersuchung sind wie folgt definiert:

- 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
- Profilierung von Standorten für die überregionale Vermarktung

- die nachhaltige Flächenentwicklung u.a. unter Berücksichtigung der Wiedereingliederung von Brachflächen in den gewerblichen Flächenkreislauf
- die Stärkung der Region im überregionalen Standortwettbewerb und Nutzung der Chancen durch den Ausbau der A7 und Realisierung der A20 durch ein bedarfsgerechtes Angebot.

1.2 Prozessdesign und Beteiligungsstruktur

Durch den überörtlichen Fokus der Untersuchung ist die interkommunale Abstimmung ein immanenter Prozessbaustein der Untersuchung. Einer engen Zusammenarbeit zwischen den Auftraggebern, beteiligten Akteuren aus der Region und dem Beraterteam der CIMA wurde während des gesamten Arbeitsprozesses ein besonderer Stellenwert beigemessen.



Abbildung 1 Prozessdesign nach dem Gegenstromprinzip

Quelle: eigene Darstellung CIMA 2015

Der Untersuchungsraum erstreckt sich über drei Kreise mit insgesamt 18 Verwaltungseinheiten. Darunter drei Ämter, zehn Gemeinden und fünf Städte. Um sowohl den übergeordneten regionalen Themen als auch den Belangen der einzelnen Verwaltungseinheiten

² vgl. Institut Georg Consulting 2013, S. 34ff

³ vgl. Kap. 8.3

gerecht zu werden, wurde ein Top-Down-Bottom-Up-Ansatz für das Untersuchungsdesign gewählt.

Die Gebietskörperschaften wurden durch eine schriftliche Abfrage zu Beginn des Projektes, Einzelgespräche in jeder Gebietskörperschaft nach Abschluss der Bestandsaufnahme sowie individuelle Rückkopplungen nach Bedarf im Rahmen der Konzepterstellung intensiv in den Prozess eingebunden.

Für den Top-Down-Ansatz wurde eine Arbeitsgruppe aus Vertretern der kleinen und großen Gebietskörperschaften, der IHK zu Lübeck, der Kreise, der Landesregierung und dem beauftragten Beratungsunternehmen ge-

bildet. Die Kernaufgaben des Gremiums waren die vorbereitende Diskussion von (Zwischen-)Ergebnissen sowie die Festlegung von organisatorischen Rahmenbedingungen.

In der Projektgruppe waren zusätzlich zur Arbeitsgruppe Vertreter aus jeder der beteiligten Gebietskörperschaften geladen. Kernaufgabe der Projektgruppe war die Diskussion und Legitimation von Ergebnissen.

Das Projekt wurde im Zeitraum Dezember 2014 bis November 2015 erarbeitet.

Die folgende Graphik gibt Aufschluss über den Projektablauf. Detaillierte Informationen (Protokolle, Teilnehmerlisten) über den Beteiligungsprozess befinden sich im Anhang 4.

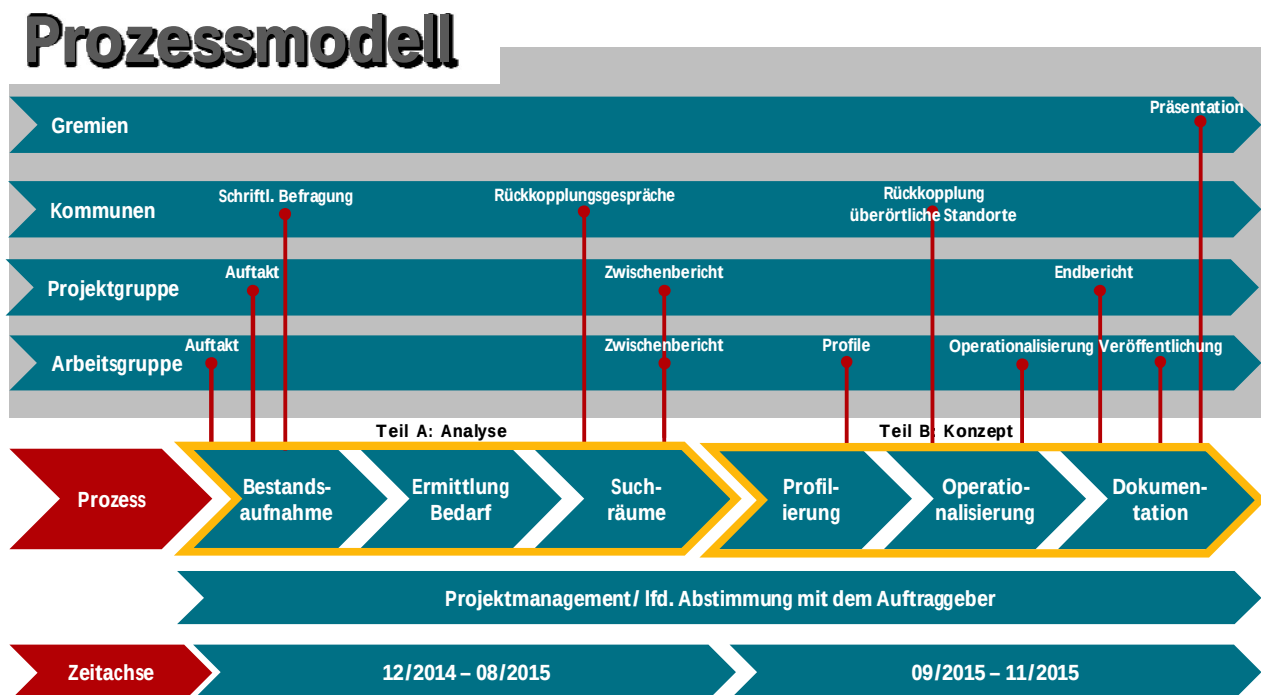


Abbildung 2 Prozessmodell

Quelle: eigene Darstellung cima 2015

1.3 Definitionen

Dem vorliegenden Bericht liegen einige spezifische Begrifflichkeiten zu Grunde, deren eindeutige Definition notwendig ist, um Fehlinterpretationen zu vermeiden. Diese werden im Folgenden erläutert. Außerdem befindet sich am Ende des Berichtes ein Abkürzungsverzeichnis, das weiteren Aufschluss über die verwendeten Abkürzungen liefert. Zusätzlich

dazu werden unklare Begriffe im Fließtext tlw. über Fußnoten und Lesehinweise ergänzt.

1.3.1 Typisierung unbebauter Gewerbegrundstücke

Unbebaute Gewerbegrundstücke können sich aus räumlicher Hinsicht gesehen entweder innerhalb von gewerblichen Bestandsgebiete-

ten⁴, angrenzend an oder räumlich getrennt von ihnen befinden. Desweiteren unterscheiden sich Gewerbegrundstücke durch ihr Planungsrecht.

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wird differenziert zwischen **Potenzialflächen im Bestand** und **Prüfräumen**. Diese beiden Kategorien unterteilen sich jeweils noch einmal in vier verschiedene Typen von unbebauten Gewerbeflächengrundstücken: das gesicherte Bauland⁵, die Entwicklungsfläche⁶, der Ergänzungsraum⁷ und der Suchraum⁸. Ergänzt werden die unbebauten Gewerbegrundstücke durch Leerstände in Bestandsimmobilien innerhalb eines Gewerbegebiets.

Tabelle 1 Typen unbebauter Gewerbegrundstücke plus Leerstand (Grundstückstypen)

Quelle: eigene Herleitung cima 2015

	Typ	Lage	FNP	B-Plan
Potenzialflächen im Bestand	gesichertes Bauland	im Bestandsgebiet	+	+
	Entwicklungsfläche	im oder angrenzend an ein Bestandsgebiet	+	-
Prüfräume	Ergänzungsraum	angrenzend an ein Bestandsgebiet	-	-
	Suchraum	ohne Anschluss an ein Bestandsgebiet	-	-
	Leerstand	in Bestandsimmobilien innerhalb eines Bestandsgebietes		

1.3.2 Bedeutsamkeit von Gewerbegebieten

Die Bestandsgebiete im Untersuchungsraum werden im Rahmen der Analyse in zwei bzw. drei verschiedene Kategorien eingeteilt. Dabei wird zunächst unterschieden zwischen Gebieten mit überwiegend **örtlicher Bedeutsamkeit** sowie solchen mit **überörtlicher Bedeutsamkeit**. Gebiete mit überwiegend örtlicher Bedeutsamkeit sind bspw.:

- Standorte mit vorrangiger Bedeutung für lokale Betriebe, meist KMU

⁴ Bestandsgebieten meint hierbei bebaute Gewerbeflächen laut Bauleitplanung

⁵ im FNP und B-Plan als Gewerbefläche gekennzeichnet

⁶ nur im FNP als Gewerbefläche gekennzeichnet, ein B-Plan liegt noch nicht vor oder der Fläche wird im B-Plan einer anderen Nutzung zugeordnet

⁷ weder im FNP noch im B-Plan als Gewerbefläche gekennzeichnet

⁸ weder im FNP noch im B-Plan als Gewerbefläche gekennzeichnet

- stark monostrukturierte Standorte
- moderne Mischgebiete, die aufgrund von Nutzungseinschränkungen nicht in der Lage sind, die Standortanforderungen emittierender oder verkehrsaffiner Unternehmen zu bedienen

Zur Abgrenzung zwischen örtlicher und überörtlicher Bedeutsamkeit wurden – wie die folgende Tabelle darstellt – die Kriterien Größe, Parzellierbarkeit, Erschließungsqualität, Art der baulichen Nutzung, vorhandener Besatz, siedlungsstrukturelle Integration, Infrastruktur und Spezialisierung herangezogen.

Tabelle 2 Kriterien für die Abgrenzung von Standorten mit überörtlicher Bedeutsamkeit

Quelle: eigene Herleitung cima 2015

Kriterium	
Größe	ab 10 ha, Top-Standorte ab 50 ha aufwärts
Parzellierbarkeit	min. 1 bis 5 ha möglich
Erschließungsqualität	Nähe zur Autobahn (möglichst innerhalb 3 km Radius), keine Ortsdurchfahrten, möglichst anbau- und kreuzungsfrei
Art der baulichen Nutzung	min. GE-, besser GI-Qualitäten
Vorhandener Besatz	erhöhter Anteil von Unternehmen die in der Region od. überregional agieren
Siedlungsstrukturelle Integration	Anschluss an Siedlungsstrukturen wünschenswert, Zerschneidung von Naturraum und Entstehung von Gemengelagen zu vermeiden
Infrastruktur	Gleisanschluss wünschenswert, Sonderbedeutung von Drehkreuzen (Hafen, Flughafen, Kombiterminal, Güterverkehrszentrum), Wissenschaftsparks/ Technologiezentren
Spezialisierung	starke sektorale Spezialisierung kann zu Aufwertung/ Sonderrolle führen

Im Bereich der Gebiete mit überörtlicher Bedeutsamkeit gibt es zusätzlich die Kategorie der Gebiete mit überörtlicher Bedeutung und Sonderfunktion. Bei der Sonderfunktion handelt es sich bspw. um eine besondere Lagegunst, Qualifizierung oder Spezialisierung auf eine bestimmte Adressatengruppe des entsprechenden Gebietes.



Abbildung 3 Kategorien für die Bedeutsamkeit von Bestandsgebieten (Standorttypen)

Quelle: eigene Herleitung cima 2015

1.3.3 Klassifizierung der Wirtschaftszweige

Ein substanzieller Bestandteil der Datenerfassung für das vorliegende GEFEK ist die umfassende Bestandserhebung der Gewerbetreibenden in den bestehenden Gewerbegebieten vor Ort. Um die dabei erhobenen Daten in Form von Unternehmenslisten weiter verarbeiten zu können, werden sie klassifiziert. Bei der Klassifikation handelt es sich um die Einnordung von Daten in bestimmte statistische Einheiten. Diese bilden dann die Grundlage zur Weiterverarbeitung der Daten und für die Erstellung von Statistiken. In der vorliegenden Untersuchung geschieht die Klassifizierung auf Grundlage der „Klassifizierung der Wirtschaftszweige“ des Statistischen Bundesamtes (WZ 2008)⁹.

Tabelle 3 Klassifizierung der Wirtschaftszweige

Quelle: Statistisches Bundesamt 2008, bearbeitet

Abschnitt	Abteilung	Wirtschaftsabschnitt
A	01. – 03.	Land- und Forstwirtschaft, Fischerei
B	05. – 09.	Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden
C	10. – 33.	Verarbeitendes Gewerbe
D	35.	Energieversorgung
E	36. – 39.	Wasserversorgung; Abwasser- und Abfallentsorgung und Beseitigung von Umweltverschmutzungen
F	41. – 43.	Baugewerbe
G	45. – 47.	Handel; Instandhaltung und Reparatur von Fahrzeugen
H	49. – 53.	Verkehr und Lagerei
I	55. – 56.	Gastgewerbe
J	58. – 63.	Information und Kommunikation
K	64. – 66.	Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen
L	68.	Grundstücks- und Wohnungswesen
M	69. – 75.	Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen
N	77. – 82.	Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen
O	84.	Öffentliche Verwaltung, Verteidigung; Sozialversicherung
P	85.	Erziehung und Unterricht
Q	86. – 88.	Gesundheits- und Sozialwesen
R	90. – 93.	Kunst, Unterhaltung und Erholung
S	94. – 96.	Erbringung von sonstigen Dienstleistungen
T	97. – 98.	Private Haushalte mit Hauspersonal; Herstellung von Waren und Erbringung von Dienstleistungen durch private Haushalte für den Eigenbedarf ohne ausgeprägten Schwerpunkt
U	99.	Exterritoriale Organisationen und Körperschaften

⁹ vgl. Statistisches Bundesamt 2008

Das Statistische Bundesamt unterscheidet bei der Klassifizierung zwischen den Abschnitten (Buchstaben), den Abteilungen (Ziffern) und Wirtschaftsabschnitten (Text)¹⁰. Die oberste von insgesamt fünf Ebenen der WZ 2008 wird in der folgenden Tabelle wiedergegeben.

1.3.4 Fremdartige Nutzung

Da es sich bei der vorliegenden Untersuchung um ein regionales Konzept mit Fokus auf überörtlich bedeutsame Gewerbebestandorte handelt, ist auch die Prüfung der ansässigen Betriebe von Interesse. Dabei wird hauptsächlich zwischen zwei verschiedenen Nutzungsarten unterschieden: der klassischen und der fremdartigen Nutzung. Da sich jedoch eine genaue Trennung derselben als schwierig erweist, wird zudem eine Grauzone definiert.

Tabelle 4 Klassische und fremdartige Nutzung im Gewerbegebiet (exemplarische Zuordnung)

Quelle: eigene Herleitung cima 2015

klassische Nutzung	
Definition	Originär gewerbliche Nutzung und damit im GE/ GI-Gebieten erwünscht
Branchen	Verarbeitendes Gewerbe, Logistik, Großhandel, KFZ-Handel, Ver- und Entsorgung, Baugewerbe
Abschnitte	C-H; (G – Handel: ohne Einzelhandel)
Grauzone	
Definition	Nutzungen, die überwiegend ebenso gut od. besser in integrierter Lage in MI-/SO-Gebieten aufgehoben wären
Branchen	Nicht-störendes Gewerbe, Büro, Dienstleistungen
Abschnitte	A, B, G (Abteilung 47), I-U
Beispiele	Werbe- und Marketingagenturen, Banken, Steuerberater, Rechtsanwälte, Textilreinigung, Ingenieurbüro, Gebäudereinigung
fremdartige Nutzung	
Definition	Nutzungen, die zu Nutzungskonflikten bzw. Nutzungseinschränkungen im Gewerbegebiet führen können
Branchen	Wohnen, Landwirtschaft, Einzelhandel, Kultur, Freizeit, Tourismus, Sportanlagen, Vergnügungsstätten
Abschnitte	A, B, G (Abteilung 47), I-U
Beispiele	Casino, Bordell, Verein, Verband, Tennishalle, Kartbahn, Paintball, Kletterhalle, Fitnessstudio, Seniorenheim, Kindergarten, Krankengymnastik, Ärzte

Branchen aus der Grauzone sind nicht grundsätzlich als störend in einem Gewerbegebiet zu erachten, sondern müssen im Ein-

¹⁰ vgl. f. Tabelle

zelfall auf ihre Eignung für das Gewerbegebiet geprüft werden. Generell sind in Einzelfällen auch solche Betriebe, die an dieser Stelle als fremdartig definiert werden, nicht zwangsläufig immer abzulehnen. So kann ein Businesshotel an einem Flughafenstandort ein sinnvoller Standortfaktor sein. Jede Gebietskörperschaft muss definieren, wie restriktiv sie bei der Ansiedlungspolitik vorgeht.

1.4 Methodik

Neben den partizipativen Prozessbausteinen und Arbeitsschritten, die im vorangegangenen Kapitel dargestellt wurden, umfasst das Projekt einen Mix aus umfangreichen analytischen Elementen, die das Fundament für den vorliegenden Bericht bilden. Die Einschätzung des Gewerbeflächenbedarfs innerhalb der Region A7-Süd bis zum Jahr 2030 basiert auf Angaben der beteiligten Gebietskörperschaften über die bisherige Nachfrage nach Gewerbeflächen sowie einer Prognose des Flächenbedarfs¹¹.

Auf Basis einer umfassenden Bestandserhebung, die in der gesamten Region A7-Süd durchgeführt wurde, werden die Flächenbedarfe den bestehenden Flächenpotenzialen gegenübergestellt. Während der Begehung der Gebiete wurde zusätzlich zu den Daten über die ansässigen Betriebe auch die Qualitäten der spezifischen Standorten bewertet.



Abbildung 4 Bausteine der methodischen Herangehensweise

Quelle: eigene Darstellung cima 2015

Im Folgenden werden die beiden Bausteine der methodischen Herangehensweise genauer erläutert. Sie werden durch eine den Prozess stetig begleitende Sekundärdatenanalyse sowie die aktuelle Marktkennntnisse der cima ergänzt und erweitert.

1.4.1 Ermittlung des Flächenbedarfs

Ein zentraler Bestandteil der Gewerbeflächenpotenzialanalyse ist die rechnerische Ermittlung des zukünftigen Flächenbedarfs. Hierzu werden üblicherweise zunächst die Flächenverkaufsstatistiken der Kommunen geprüft, ausgewertet und ggf. fortgeschrieben. Zusätzlich wird eine hiervon unabhängige Flächenbedarfsprognose erstellt. Die Ergebnisse der Prognose werden daraufhin den realen Verkäufen gegenübergestellt und mittels Kenntnisse der lokalen und regionalen Besonderheiten auf ihre Plausibilität geprüft.

Auswertung der bisherigen Flächennachfrage

Der Blick auf die Flächennachfrage der vergangenen Jahre erlaubt – sofern die Daten überhaupt flächendeckend für die entsprechenden Kommunen verfügbar sind – wichtige Eindrücke und Rückschlüsse auf die Dynamik des Gewerbeflächenmarktes und zu den nachgefragten Lagen und Qualitäten von Gewerbeflächen in der Region. Jedoch ist zu berücksichtigen, dass die Aussagekraft der Verkaufszahlen limitiert ist. Zwar lässt sich daraus ablesen, welcher Bedarf durch vorhandene Flächen tatsächlich befriedigt werden konnte, jedoch kann keine Aussage über die Qualität von Bedarf und Angebot getroffen werden. So hätte sich ein Betrieb bspw. bei gegebenem Angebot vielleicht deutlich stärker erweitert oder hätte andersherum ebenfalls die Möglichkeit zu einer deutlich kompakteren und flächensparenderen Bauweise gehabt, wäre ein anderes Flächenangebot vorhanden gewesen. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die Kommunen zwar die zentralen, aber nicht die einzigen Akteure am Gewerbeflächenmarkt darstellen und demnach weitere Gewerbeflächen am privaten Markt gehandelt werden, über keine hinreichenden Daten vorhanden sind.

Im Falle des vorliegenden Untersuchungsraums existierten wenige und zudem kaum

¹¹ das trendbasierte Gewerbeflächenbedarfsprognose-Modell wird im folgenden Abschnitt näher erläutert

vergleichbare reale Flächenverkaufsstatistiken der Gebietskörperschaften. Auf Grund dessen wurde ein Fragebogen zur Ermittlung der qualitativen Trends der Gewerbeflächennachfrage erstellt, der annäherungsweise erste Rückschlüsse auf die Quantität und Qualität der bisherigen Flächennachfrage erlaubt.

Der standardisierte Fragebogen umfasst insgesamt sechs geschlossene Fragen zur Intensität der Gewerbeflächennachfrage, den Branchen der Interessenten, der räumlichen Herkunft der Betriebe sowie den nachgefragten Ausstattungsmerkmalen und Flächengrößen. Da das Amt Kisdorf keine Gewerbeflächen vermarktet und somit auch nicht an der Befragung teilgenommen hat, beläuft sich die Grundgesamtheit N auf 17. Die Auswertung des Fragebogens erfolgt in Kapitel 3.1.

Ermittlung des zukünftigen Flächenbedarfs

Die Analyse der Flächennachfrage in der Vergangenheit erlaubt – wie zuvor dargestellt – erste Rückschlüsse, jedoch ist die Aussagekraft einer rein auf die Vergangenheit gerichteten Betrachtung nur eingeschränkt bedeutsam und würde allein kaum eine Fortschreibung der Flächenverkaufszahlen in die Zukunft rechtfertigen. Aus diesem Grund wird ergänzend eine trendbasierte Gewerbeflächenbedarfsprognose (TBS-GIFPRO)¹² durchgeführt. Die Methodik dieses Prognosemodells wird im Folgenden erläutert.

Bei dem verwendeten Modell handelt es sich um einen nachfrageorientierten Ansatz. Anders als bei der Fortschreibung einer bisherigen Flächennachfrage, die ebenso durch einen Mangel an verfügbaren Gewerbeflächen (auch in Teilmärkten) 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. Durch die Betrachtung der branchenspezifischen Trends, können auch Rationalisierungsprozesse innerhalb einer Branche modelliert werden, denn nicht mit jedem Beschäftigtenwachstum ist auch ein proportionales Gewerbeflächenwachstum verbunden.

Die der GIFPRO zu Grunde liegende Beschäftigtenprognose beruht auf einer Extrapolation der Beschäftigtenzahlen¹³ aller Branchen entsprechend der Klassifikation der Wirtschaftszweige¹⁴ zwischen den Jahren 2000 und 2013. Die Datengrundlage bezieht sich auf den Stand nach der Revision der Beschäftigungsstatistik¹⁵. Die Trendprognose erfolgt dabei differenziert für 18 **Wirtschaftsgruppen**¹⁶.

Dabei wird angestrebt, für die Werte zwischen 2000 und 2013 jeweils eine möglichst homogene Zeitreihe zu erstellen, aus der Rückschlüsse auf die zukünftige Beschäftigtenentwicklung bis zum Jahr 2030 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, exponentieller und logarithmischer Trendschätzung verwendet.

Die Wirtschaftsgruppen werden in einem anschließenden Schritt entsprechend der Gemeinsamkeiten hinsichtlich ihrer Standortan-

¹² die cima verwendet im vorliegenden Fall ein im Grundsatz auf dem Difu-Modell aufbauendes, trendbasiertes Modell der Gewerbeflächenbedarfsprognose, das den zukünftigen Bedarf nach Standorttypen („klassisches“ Gewerbegebiet, Verkehrsintensives Gewerbe etc.) differenziert ermittelt und weitere qualitative Parameter zur Anpassung heranzieht (vgl. Deutsches Institut für Urbanistik 2010)

¹³ sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

¹⁴ vgl. Kap. 1.3.3 sowie Statistisches Bundesamt 2008

¹⁵ zum 28. August 2014 führte die Bundesagentur für Arbeit eine Revision der Beschäftigungsstatistik durch 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

¹⁶ Die Wirtschaftsgruppen werden in einem anschließenden Schritt entsprechend der Gemeinsamkeiten hinsichtlich ihrer Standortan-

forderungen auf folgende acht **Unternehmensgruppen** verteilt¹⁷:

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

Diese Unternehmensgruppen können auch als Typen der Gewerbenachfrage bezeichnet werden, da sie jeweils in unterschiedlichem Maße, oft auch nur zu geringen Anteilen, innerhalb von Gewerbegebieten vorzufinden sind. Aufgrund der weitgehenden Entkopplung des Flächenverbrauchs von der Beschäftigtenentwicklung im Bereich des Einzelhandels, wird diese Branche bei der Flächenbedarfsprognose weitestgehend ausgeblendet¹⁸.

Die nebenstehende Abbildung verdeutlicht schematisch den Schritt der Zuordnung von Wirtschaftsgruppen auf die genannten Unternehmensgruppen.

Die acht ausgeführten Unternehmensgruppen werden entsprechend fest definierter Affinitäten auf die für die Region relevanten Standorttypen verteilt. Die Wahl dieser **Standorttypen** orientiert sich in erster Linie an den aktuell vorzufindenden Standorttypen, welche im Rahmen der Bestandserhebung im Untersuchungsraum offenkundig sind.

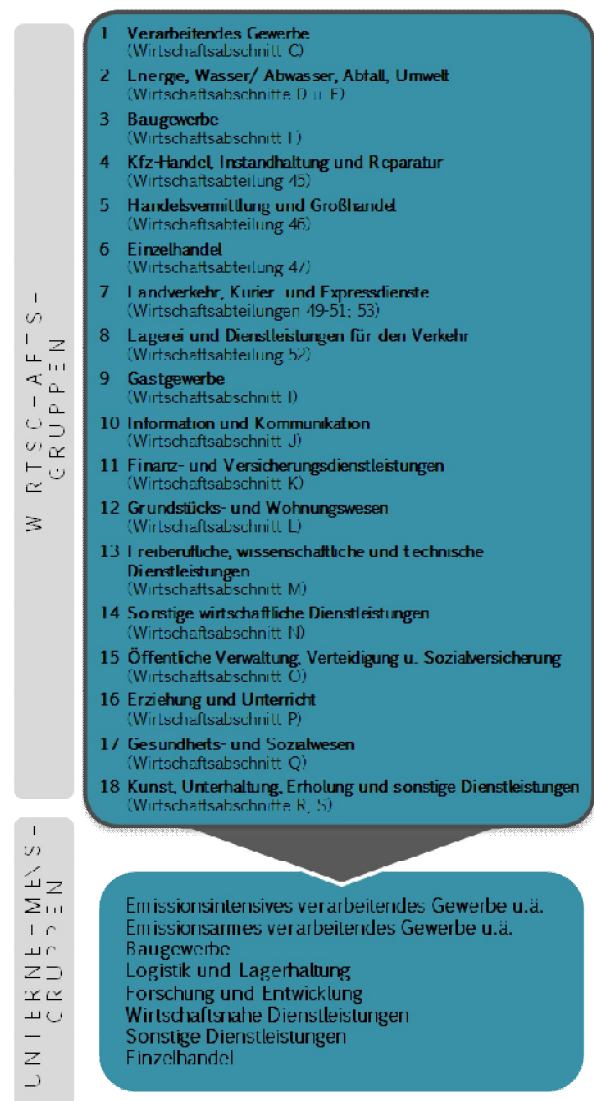


Abbildung 5 Verteilung von Wirtschaftsgruppen auf Unternehmensgruppen

Quelle: eigene Darstellung cima 2015

Das nachstehend dargestellte Trendmodell verdeutlicht den Ablauf der Prognose.

¹⁷ mitsamt einer Gewichtung, die sich an der aktuellen Verteilung von Betrieben und Unternehmen orientiert

¹⁸ ebenso vertritt die cima den Ansatz, dass Gewerbeflächen mit Ausnahme einzelner, kleiner Nahversorger nicht in Gewerbestandorten angesiedelt werden sollten

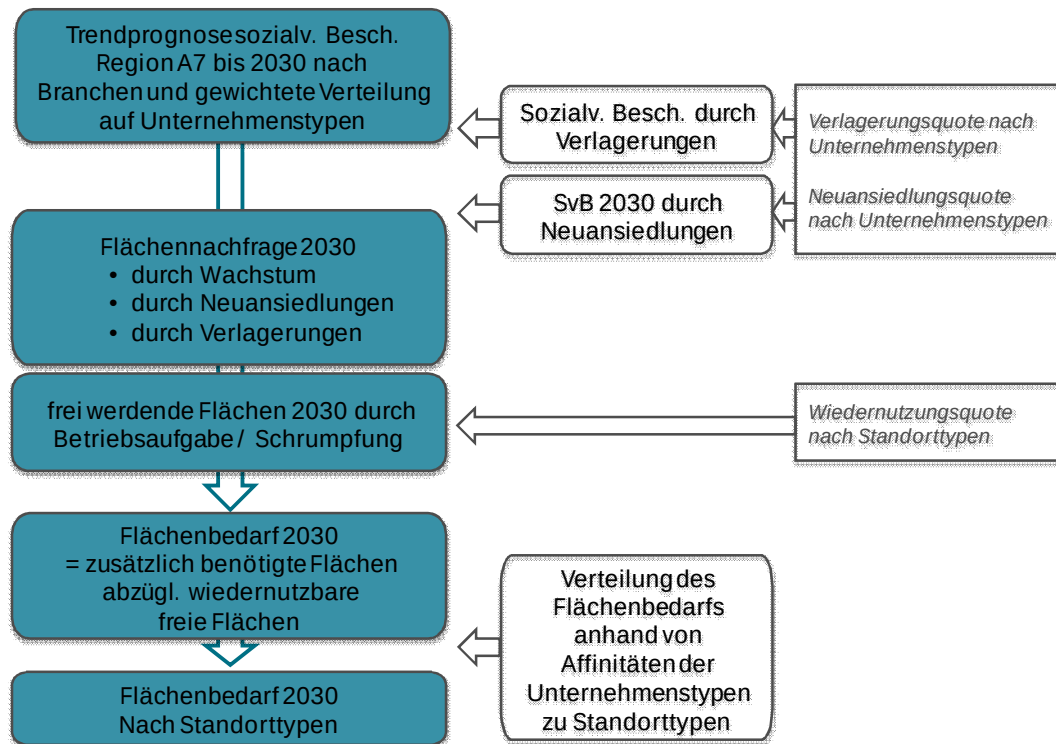


Abbildung 6 Trendmodell zur Bestimmung des Flächenbedarfs bis 2030

Quelle: eigene Darstellung cima 2015

Entsprechend sieht der Rechenweg zur Bedarfsermittlung folgendermaßen aus:

$$\text{Zusätzlicher Flächenbedarf 2030 (Neuweisungen)} = \text{Absoluter Flächenbedarf 2030} - \text{Freiflächen} - \text{Potenzialflächen}$$

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 der Bedarf an zusätzlichen Neuweisungen oder ggf. eines bestehenden Flächenüberhangs:

$$\text{Absoluter Flächenbedarf 2030} = \text{Bedarf durch Wachstum bestehender Betriebe} + \text{Bedarf durch Neuansiedlungen Neugründungen} + \text{Bedarf durch innerörtliche Verlagerung} - \text{Flächenpotenzial in Folge von Schließungen}$$

Das beschriebene Modell wurde zunächst in zwei verschiedenen Szenarien gerechnet. Da die Abweichung zwischen den beiden Szenarien sehr gering ausfällt, fokussiert sich die Auswertung auf das Szenario 2 („Gewerbeflächenentwicklung wie bislang“). Die Ergebnisse

der Trendprognose werden im Kapitel 4 ausgeführt.

1.4.2 Ermittlung der Flächenpotenziale

Neben der Ermittlung von zukünftigen Flächenbedarfen ist der zweite Baustein zur Bestimmung ggf. erforderlicher zusätzlicher Flächenausweisungen (Neuweisungen) die Analyse der bestehenden Flächenpotenziale¹⁹.

Dazu werden sämtliche Potenzialflächen in der Region, einschließlich gewerblich relevanter Leerstände, erhoben. Diese werden im Rahmen der Untersuchung als **Potenzialflächen im Bestand**²⁰ bezeichnet und untergliedern sich in **gesichertes Bauland**²¹ und **Entwicklungsflächen**. Für diese geplanten Gewerbeflächen gem. FNP liegt bislang noch kein

¹⁹ vgl. Abbildung 4 Bausteine der methodischen Herangehensweise, S. 11

²⁰ vgl. Tabelle 1 Typen unbebauter Gewerbegrundstücke plus Leerstand, S. 10

²¹ somit kann auch von „baureifem Land“ (erschlossen und sofort bebaubar) oder „Rohbauland“ (Flächen innerhalb eines B-Plans oder im Innenbereich, jedoch noch ohne Erschließung oder Vermessung) gesprochen werden

B-Plan vor und das Baurecht lässt sich ebenso wenig aus dem § 34 BauGB²² ableiten.

Darüber hinaus existieren in der Region so genannte **Prüfräume**. Dabei handelt es sich um durch die Kommunen benannte Flächen oder solche Flächen, die sich aufgrund ihrer Lage oder sonstiger Vorzüge generell für eine gewerbliche Nutzung anbieten und damit ein Potenzial für eine zukünftige gewerbliche Entwicklung aufweisen. Auf besagten Flächen besteht jedoch noch keinerlei planerisches Recht für eine gewerbliche Nutzung. Sie werden erst dann für die Untersuchung relevant, wenn sich der ermittelte absolute Flächenbedarf in der Region nicht durch die Potenzialflächen im Bestand decken ließe oder die Flächen spezifische Qualitäten aufweisen, die sich an den bestehenden Standorten durch Nachqualifizierungen nicht entwickeln ließen.

Die Prüfräume untergliedern sich in **Ergänzungsräume**, die über einen Anschluss an ein Bestandsgebiet verfügen, sowie **Suchräume** ohne Anschluss an bestehende gewerbliche Nutzung. Eine Auflistung aller durch die Gebietskörperschaften benannten Prüfräume befindet sich im Anhang 4.

Das vorrangige Interesse dieser Untersuchung widmet sich jedoch – wie bereits erläutert – den Potenzialflächen im Bestand. Diese werden in die zuvor definierten Standorttypen²³ eingeteilt sowie in ihrer Qualität und Eignung für Unternehmen im Rahmen der vorliegenden Untersuchung einzeln dargestellt und bewertet. In diesem Zusammenhang müssen folgende Aspekte Beachtung finden: meist entspricht nur ein Teil der bauleitplanerisch vorhandenen Flächenpotenziale den nachgefragten Standortqualitäten der Unternehmen und ist überdies auch verfügbar. Denn i.d.R. ist ein großer Teil der Potenzialflächen im Bestand in privater Hand und fehlende Entwicklungs- oder Verkaufsbereitschaft bzw. überzogener Preisvorstellungen oder (bewusste) Unternutzungen durch die jeweiligen Flächeneigentümer führen dazu, dass trotz Vor-

handenseins von Potenzialflächen vor allem im Innenbereich ein Mangel an geeigneten Flächen vorliegt²⁴. Eine Neuausweisung auf Entwicklungsflächen oder in Prüfräumen, die zumeist landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutzt werden, ist daher i.d.R. deutlich einfacher, kostengünstiger und ermöglicht größere Entwicklungsspielräume. Die Wirtschaftsflächenentwicklung kann insofern auch als Sinnbild der Abwägung unterschiedlicher Belange an den Raum verstanden werden, denn insbesondere im gewerblichen Bereich prallen oftmals die Vorstellungen eines wünschenswerten Lebensraumes mit denen der Sicherung von zukunftsfähigen Arbeitsplätzen und des Wohlstandes der Gesellschaft deutlich aufeinander. Da aber auch in der Gewerbeflächenpolitik die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung hat, ist eine detaillierte Bestandsaufnahme unter Berücksichtigung der oben genannten Punkte unerlässlich. Aus diesem Grund werden die erhobenen Potenzialflächen im Bestand über die Typisierung hinaus auch anhand ergänzender Standortqualitäten klassifiziert. Dies erfolgt in Kapitel 5.

Nachdem das Flächenangebot auf diese Weise ermittelt und bewertet ist, werden der prognostizierte Flächenbedarf und das aktuelle Flächenangebot in der Flächenbilanz zusammengeführt. Einem Defizit ist vorrangig durch weitere Anstrengungen der Innenentwicklung zu begegnen und erst dann durch die Baurechtschaffung und Entwicklung der Prüfräume. Sollten die im FNP dargestellten gewerblichen Entwicklungsflächen hingegen nicht den unternehmerischen Anforderungen entsprechen oder anderweitig nicht verfügbar sein, so wäre bspw. über eine Zurücknahme in Kombination mit einem Flächentausch (Löschung und gleichzeitige Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen) zu entscheiden. Erst in einem letzten Schritt bzw. in Zusammenhang mit einem etwaigen Flächentausch gilt das Interesse anderen als geeignet erscheinenden Flächen.

²² vgl. Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung vom 23.9.2015

²³ vgl. Abbildung 3 Kategorien für die Bedeutsamkeit von Bestandsgebieten (Standorttypen), S. 10

²⁴ diese Tatsache wird treffend auch als „Baulandparadoxon“ bezeichnet (vgl. Davy 1996)

2 Standortqualitäten und Rahmenbedingungen

Zur Einschätzung des quantitativen und qualitativen Flächenbedarfs ist die Analyse der Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung sowie spezifischer Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum von hoher Bedeutung, um die lokalen und regionalen Gegebenheiten in der Planung berücksichtigen zu können. Dies wird im Folgenden für die Region A7-Süd vorgenommen.

2.1 Räumliche Einordnung

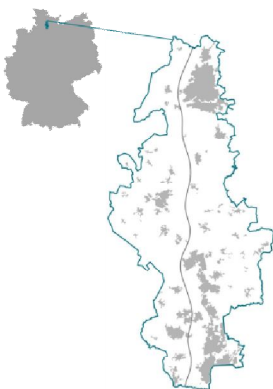


Abbildung 7 Lage der Region in Deutschland

Quelle: eigene Darstellung
cima 2015

Die Region A7-Süd befindet sich im Bundesland Schleswig-Holstein im Norden Deutschlands und umfasst eine Fläche von 778 km² und damit rd. 5 % der Fläche des Bundeslands. Das Gebiet grenzt direkt an Hamburg und erstreckt sich entlang der Bundesautobahn A7. Die Wirtschaftsregion umfasst 18 Verwaltungseinheiten aus

den drei Kreisen Segeberg, Pinneberg und Rendsburg-Eckernförde, darunter drei Ämter²⁵, zehn Gemeinden²⁶ und vier kreisangehörige Städte²⁷ sowie die kreisfreie Stadt Neumünster. Im Süden ist die Region stark urbanisiert. Neumünster wird als urbane Landschaft definiert, während der mittlere Teil der Region dem BBR und BBSR zufolge als rurale Landschaft bzw. als „ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen“²⁸ einzuordnen ist.

Die zentralörtliche Funktion für die Region A7-Süd wird in den Regionalplänen Schleswig-Holstein Süd und Mitte definiert und in der folgenden Graphik dargestellt.

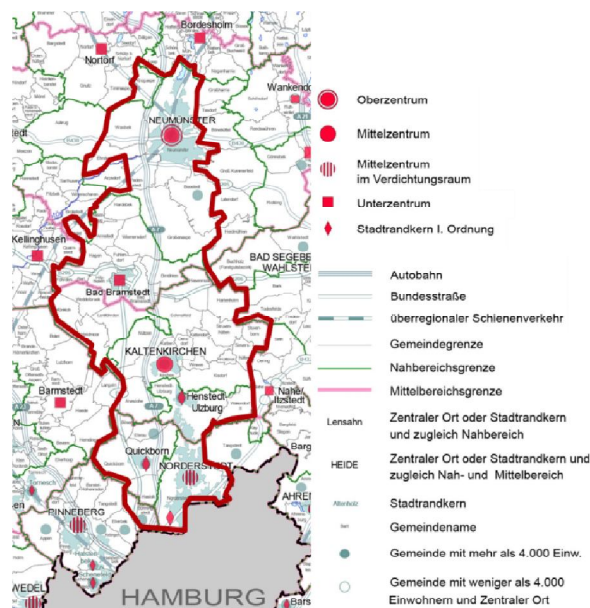


Abbildung 8 Zentralörtliche Funktion der Region

Quelle: Staatskanzlei des Landes Schleswig-Holstein
2014, bearbeitet

Neumünster stellt aus raumplanerischer Sicht das einzige Oberzentrum in der Region dar. Desweiteren ist die Stadt Kaltenkirchen als Mittelzentrum, Norderstedt mit seiner Lage zu Hamburg als Mittelzentrum im Verdichtungsraum und die Stadt Bad Bramstedt als Unterzentrum ausgewiesen. Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg, die Stadt Quickborn und der südlichste Stadtteil Garstedt in Norderstedts fungieren als Stadtrandkerne I. Ordnung. Damit weist die Region insgesamt ein sehr gutes zentralörtliches Netz mit starken Polen am nördlichen und südlichen Ende auf.

2.2 Wirtschaftsstrukturelle Rahmendaten

Im Folgenden werden ausgewählte wirtschaftsstrukturelle Kennzahlen für die Region A7-Süd dargestellt, die eine besondere Relevanz für die regionale Gewerbeflächenent-

²⁵ Bad Bramstedt-Land, Kaltenkirchen-Land, Kisdorf

²⁶ Krogaspe, Wasbek, Ehndorf, Padenstedt, Boostedte, Henstedt-Ulzburg, Bilsen, Ellerau, Hasloh, Bönningstedt

²⁷ Bad Bramstedt, Kaltenkirchen, Quickborn, Norderstedt

28 vgl. die siedlungsstrukturellen Kreistypen nach BBSR 2012 sowie das Leitbild „Ressourcen bewahren, Kulturlandschaften stärken“ nach BBR 2006

wicklung aufweisen. Zusätzlich zur Basisdaten-Analyse der Region, befinden sich im Anhang 2 Basisdaten-Steckbriefe für jede Gebietseinheit der Region.

2.2.1 Demographie

Die aktuelle Einwohnerzahl der Region A7-Süd beträgt insgesamt 290.271 (30.06.2014). Die Bevölkerungszahl ist damit gegenüber

dem Jahr 2006 im Gegensatz zum Landesdurchschnitt stetig gestiegen, wie die nachfolgende Abbildung zeigt. Für die Zukunft wird für die Region ein weiteres Bevölkerungswachstum prognostiziert. Hierdurch entstehen günstige Voraussetzungen für die weitere wirtschaftliche Entwicklung der Region A7 Süd.

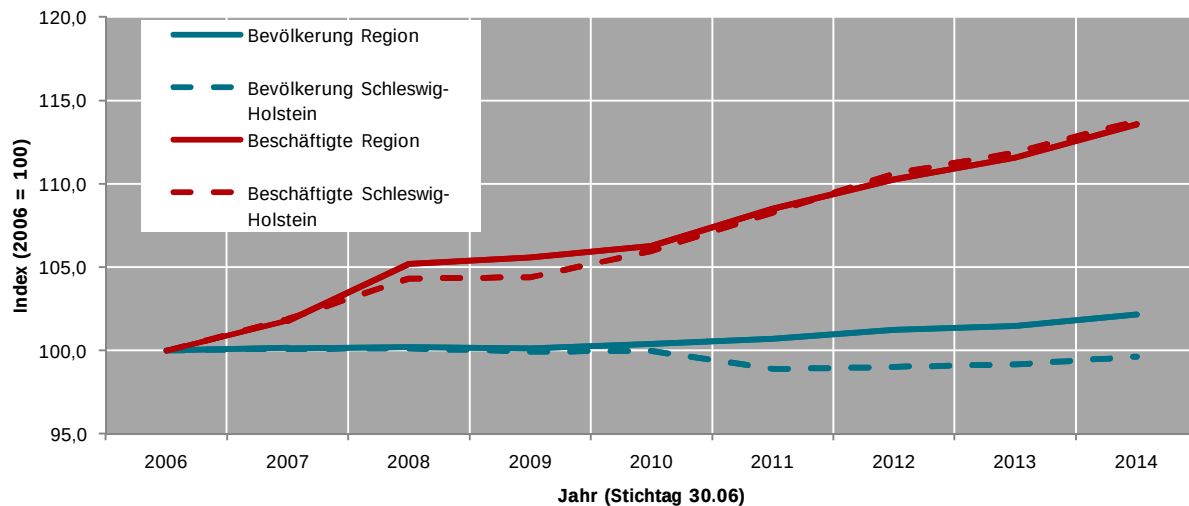


Abbildung 9 Entwicklungsdynamik der Gesamtregion im Vergleich zum Landesdurchschnitt

Quelle: Statistikamt Nord 2014, bearbeitet

2.2.2 Verkehr & Mobilität

Durch den direkten Zugang zum internationalen Flughafen Hamburg sowie die Nähe und gute Erreichbarkeit des zweitgrößten europäischen Hafens in Hamburg, verfügt die Region A7-Süd insgesamt über eine besondere Lagegunst. Der Standort fungiert damit als zentrales Drehkreuz für den Warenumschlag von Norddeutschland nach Skandinavien und ins Baltikum. Zahlreiche Unternehmen aus den Bereichen Logistik und Verkehr sind hier ansässig²⁹. Kleinräumig ist die verkehrliche Situation in der Region jedoch sehr unterschiedlich³⁰.

Schienenverkehr

Der Süden der Region verfügt mit den drei AKN-Linien sowie der U-Bahn-Station der U1

in Norderstedt-Mitte über eine gute Schienenanbindung für den Personenverkehr an die Hansestadt Hamburg³¹. Insgesamt weist die Schienenanbindung jedoch durchaus Ausbaupotenzial auf. Insbesondere im Norden der Region ist eine effizientere Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr anzustreben. Lediglich der Bahnhof Neumünster verfügt über einen ICE-Anschluss sowie eine gute Anbindung an den Regionalverkehr Schleswig-Holsteins³².

Der Schienengüterverkehr in der Region wurde kürzlich durch das Kombi-Terminal in Neumünster ergänzt und soll auch in Zukunft noch leistungsfähiger ausgebaut werden. In der Verkehrsverflechtungsprognose des BMVI wird dem Untersuchungsraum für die regionale Entwicklung des Transportaufkommens im Schienengüterverkehr zwischen 2010 und 2030 sogar ein Anstieg um rd. 40 % prog-

²⁹ vgl. dazu weiterführend Kap. 7.2

³⁰ auf die verkehrliche Situation der einzelnen Teilräume in der Region A7-Süd geben die Basisdaten-Steckbriefe im Anhang weiterführende Auskunft

³¹ vgl. HVV 2015

³² vgl. Nah.SH 2015

nostiziert, wie die folgende Abbildung darstellt.

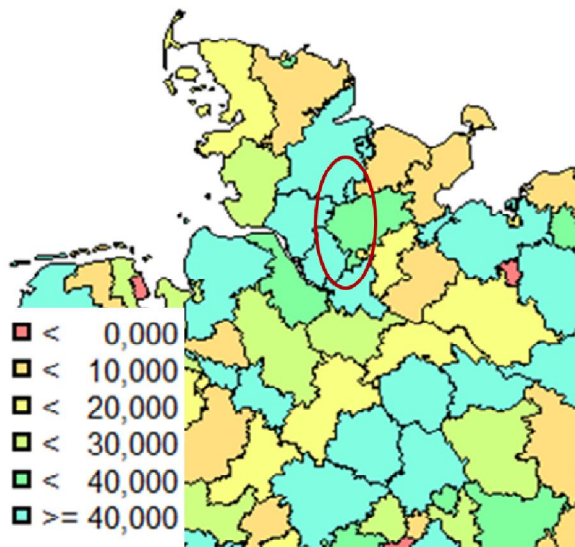


Abbildung 10 Veränderung des Schienengüteraufkommens 2010-2030 in %

Quelle: BMVI 2014, bearbeitet

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein definiert dazu im Absatz 3.4.2 Grundsatz 1: „Der Schienenverkehr soll hinsichtlich der Struktur und der Bedienung darauf ausgerichtet werden, dass er einen erheblichen Teil des zu erwartenden Verkehrszuwachses im Personen- und Güterverkehr bewältigen und einen möglichst hohen Anteil der starken Pendlerverkehre zur Verkehrsentlastung insbesondere dicht besiedelter Gebiete übernehmen kann“³³. Der Regionalplan des Planungsraums 1 legt im Absatz 6.2.3 Grundsatz 5 insbesondere folgendes Ziel für den gewerblichen Schienenverkehr fest: „Gleisanschlussmöglichkeiten sollen für die Erhaltung und Strukturverbesserung von regional bedeutsamen Industrie- und Gewerbegebieten genutzt werden. Dies gilt insbesondere für die Schwerpunkte auf den Achsen sowie für die Mittel- und Unterzentren“³⁴.

Straßeninfrastruktur

Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich insgesamt acht Autobahnausfahrten der Bundesautobahn A7:

- Ausfahrt 13 „Neumünster-Nord“

- Ausfahrt 14 „Neumünster-Mitte“
- Ausfahrt 15 „Neumünster-Süd“
- Ausfahrt 16 „Großenaspe“
- Ausfahrt 17 „Bad Bramstedt“
- Ausfahrt 18 „Kaltenkirchen“
- Ausfahrt 19 „Henstedt-Ulzburg“
- Ausfahrt 21 „Quickborn“
- sowie südlich angrenzend aber außerhalb der Gebietsgrenzen: Ausfahrt 23 „Hamburg-Schnelsen-Nord“

Ergänzt wird die Straßeninfrastruktur durch die vier Bundesstraßen B430, B206, B4 und B205.

Der sechsstreifige Ausbau der A7 innerhalb des Untersuchungsraumes wird voraussichtlich die aktuelle Stauanfälligkeit der Autobahn verringern und den Verkehrsfluss sicherstellen und damit aus verkehrlicher Sicht durchaus positive Effekte für die Unternehmen in der Region hervorrufen.

Fraglich sind die Auswirkungen des Aus- bzw. Neubaus der A20 als neue Ost-West-Verbindung in Schleswig-Holstein sowie der Bau der festen Fehmarnbelt-Querung.

Der Planungshorizont für den Ausbau der A20 weist noch immer Unklarheiten auf und auch der Zeitpunkt der Inbetriebnahme der Fehmarnbelt-Querung wird aktuell diskutiert. Das die Effekte vor 2027 spürbar werden ist nicht anzunehmen. Investitionen von Unternehmen in der Region in der reinen „Plan- bzw. Bauerwartungshaltung“ mit einem derartigen Zeithorizont sind eher unwahrscheinlich und die Bevorratung entsprechender Flächenpotenziale problematisch. Die direkten Auswirkungen des Ausbaus werden zudem vorwiegend im Bereich der A1 erwartet und werden den Planungsraum A7-Süd zunächst nur in abgeschwächter Form erreichen.

Zu berücksichtigen ist auch, dass es im Zuge der Fehmarnbelt-Querung-Realisierung zu unterschiedlichen Effekten für die Region kommen wird. Es entstehen nicht nur Verkehre auf der Ost-West-Achse, sondern auch Verlagerungseffekte von der bisherigen Hauptroute der A7 auf die A1.

Weiterhin sollten Mentalitätsbarrieren bei der Verlagerung skandinavischer Unternehmen

³³ vgl. Innenministerium Schleswig-Holstein 2010, S. 68

³⁴ vgl. textliche Fassung des Regionalplan Planungsraum 1 (Fortbeschreibung 1998), S. 46ff

nicht unterschätzt werden. Eine hohe Verlagerungsbereitschaft besteht häufig nur im näheren Grenzbereich und nur bei ausgewählten Branchen. Vorstellbar ist eher ein Bedeutungszuwachs Hamburgs für die Region, da durch die infrastrukturellen Ausbaumaßnahmen auch der Zugriff auf das Arbeitskräftepotenzial Hamburgs sowie die Quell- und Absatzmärkte steigen wird.

Eine Vorratshaltung von Gewerbeflächen entlang der zukünftigen A20 ist jedoch sehr kostspielig und kein Garant für Investitionen. Die CIMA empfiehlt aufgrund dessen nicht zu frühzeitig mit einem hohen finanziellen Aufwand Potenziale auszuweisen, obwohl noch kein Markt besteht, sondern über ein konstantes Monitoring regelmäßig die Situation zu prüfen und zu gegebenem Zeitpunkt über Neuausweisungen nachzudenken³⁵.

2.2.3 Arbeitsmarkt

Die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten von 2006 bis 2014 verlief in der Region bei einer Zunahme von gut 13 % insgesamt sehr positiv und damit fast parallel zu der Beschäftigungsentwicklung im Landesdurchschnitt³⁶. Absolut gesehen liegt die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort in der Region bei 101.249³⁷. Das ist mehr als ein Neuntel der Beschäftigten in Schleswig-Holstein insgesamt. Entsprechend hoch lag die Arbeitsplatzzentralität³⁸ bei 348,8.

Die Beschäftigtenentwicklung und Arbeitsplatzzentralität je Gebietskörperschaften der Region A7-Süd lässt sich in den nebenstehenden Abbildungen ablesen.

Der Anteil der Arbeitslosen liegt mit 3,5 % minimal unter dem Landesdurchschnitt von 3,6 %. Die Arbeitslosenquote unterteilt sich in eine Jugendarbeitslosigkeit von 10,3 %, eine Altersarbeitslosigkeit von 18,6 % sowie eine Ausländerarbeitslosigkeit von 14,3 %.

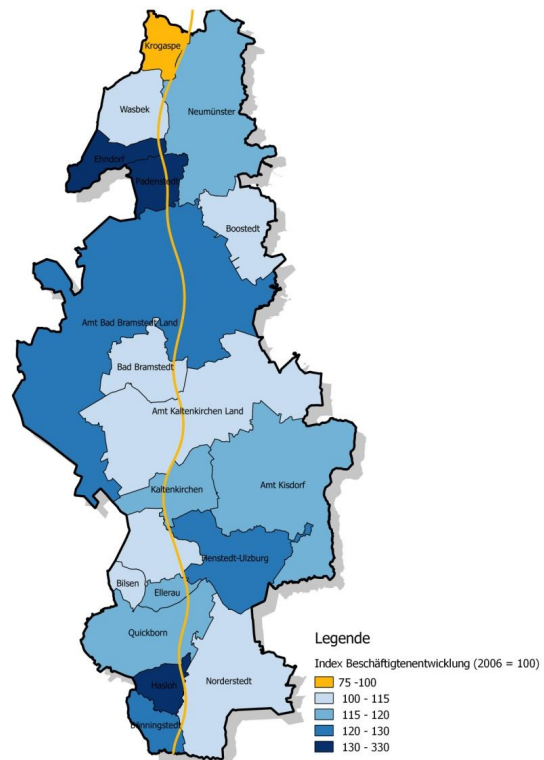


Abbildung 11 Beschäftigtenentwicklung seit 2006

Quelle: CIMA, Daten: Bundesagentur für Arbeit 2015³⁹

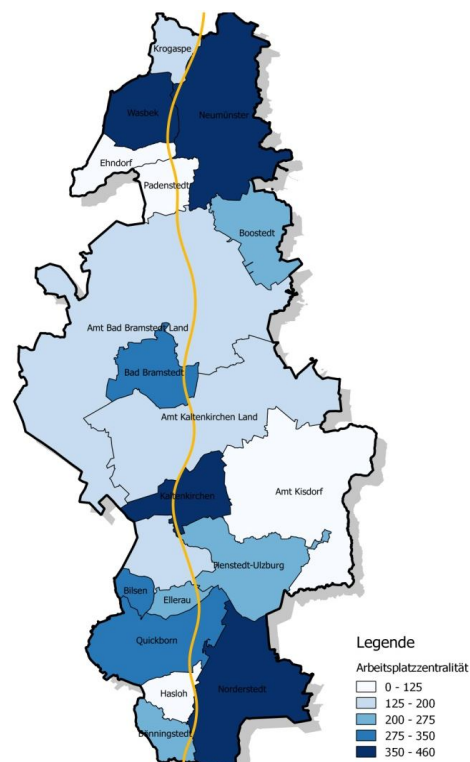


Abbildung 12 Arbeitsplatzzentralität 2014

Quelle: CIMA, Daten: Bundesagentur für Arbeit 2015

³⁵ Das begleitende Monitoringkonzept ist in Kapitel 8 zu finden

³⁶ vgl. Abb. 9 im vorangegangenen Kapitel

³⁷ zum Stichtag 30.06.2014

³⁸ Arbeitsplatzzentralität = Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten je 1.000 Einwohner

³⁹ die Kartengrundlagen für das Projekt wurden bereitgestellt vom Informations- und Kommunikationsmanagement des Kreises Segeberg

2.2.4 Wirtschaftsstruktur

Um die Wirtschaftsstruktur und Leitbranchen der Region zu identifizieren, wurden verschiedene Statistiken und Datenbanken herangezogen. Hierdurch soll sowohl den originären Talenten der Region – also denjenigen Branchen, die sich in der Region als besonders positiv hervortun – als auch aktuellen allgemeingültigen Trends der Gewerbeentwicklung Rechnung getragen werden.

Eine wirksame Analysemethode um die Wirtschaftsstruktur einer Region darzustellen ist das Branchenportfolio. Darin wird die heutige Bedeutung von Branchen mit Entwicklungs-

tendenzen zusammengeführt und graphisch dargestellt.

Im Branchenportfolio werden der Lokalisationsquotient (x-Achse, in diesem Fall bezogen auf den Bundesdurchschnitt), die Veränderung der Beschäftigtenzahl zwischen 2008 und 2014 in den Wirtschaftsabschnitten der Region (y-Achse) sowie die Zahl der versicherungspflichtig Beschäftigten je Wirtschaftsabschnitt (Blasengröße) zusammengeführt. In den einzelnen Segmenten der Matrix lassen sich dann Auf- und Absteiger sowie Stars und die Basis unter den Wirtschaftsabschnitten ausmachen.

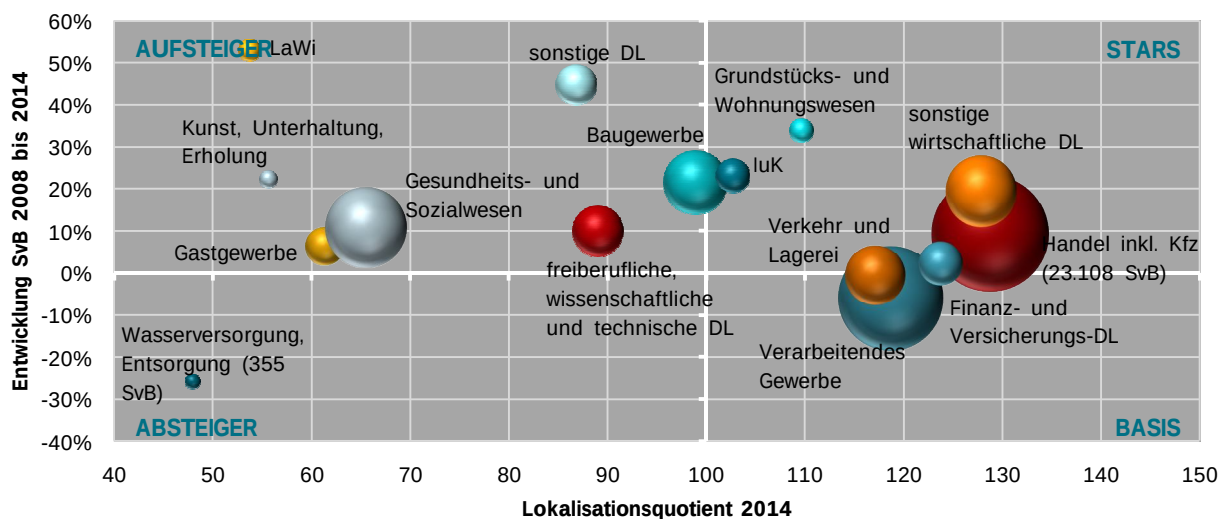


Abbildung 13 Branchenportfolio 2014 (Blasengröße proportional zu Beschäftigten am Arbeitsort)

Quelle: Bundesagentur für Arbeit 2015, bearbeitet

Es wird deutlich, dass der Handel inkl. Kfz mit über 23.000 SvB nicht nur die größte Branche in der Region ausmacht, sondern auch eine positive Dynamik aufweist. Die Branchenanalyse zeigt zudem, dass das verarbeitende Gewerbe eine starke wirtschaftliche Basis in der Region darstellt, die durch einen dynamischen Dienstleistungssektor begleitet wird. Mit dem verarbeitenden Gewerbe, der Branche Verkehr und Lagerei und dem Handel⁴⁰, der auch den Großhandel einschließt sind die Kernnachfragegruppen für eine überörtliche Gewerbeflächennachfrage stark in der Region A7 Süd repräsentiert.

Dies lässt auf Standortvorteile für die betreffenden Branchen schließen, die durch bedarfsgerechte Angebote unterstützt werden können.

Der Tertiärisierungsgrad liegt mit 71,5 % in der Region unterhalb des Landesdurchschnitts von 74,4 %. Die Steuereinnahmekraft mit 967,2 € je Einwohner (2012) jedoch deutlich über der des Landes, die bei 803,33 €/EW liegt.

2.2.5 Zwischenfazit: Standorttypen

Aus der vorangegangenen Analyse der wirtschaftsstrukturellen Rahmenbedingungen für die Region (Bevölkerungsentwicklung, Mobilität, Verkehrsnetz, Zentralität, Arbeitsmarktentwicklung, Branchenstruktur) und den er-

⁴⁰ Der stationäre Einzelhandel ist planerisch an überörtlich bedeutsamen Standorten auszuschließen.

gänzenden detaillierten Betrachtung auf Ebene der einzelnen Verwaltungseinheiten sind vier verschiedene wirtschaftliche Standorttypen⁴¹ abgeleitet worden, die sich in der Region ausprägen:

- Kleinststandorte mit Gewerbeflächenentwicklung für den Eigenbedarf,
- kleine Wirtschaftsstandorte mit überwiegend örtlichen Funktionen,
- mittlere Wirtschaftsstandorte sowie
- große Wirtschaftsstandorte.

Es ergeben sich mit den beiden großen Wirtschaftsstandorten Norderstedt und Neumünster zwei gewichtige Pole der gewerblichen Entwicklung an den Enden der Region, wie die nebenstehende Abbildung zeigt.

Im Norden der Region gibt es neben den Kleinststandorten und dem großen Wirtschaftsstandort Neumünster zwei kleine Wirtschaftsstandorte: die Gemeinde Wasbek, die eine planerische Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion im zentralörtlichen System der Region übernimmt sowie die Gemeinde Boostedt, die als Konversionsstandort und als Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum definiert ist.

Im Zentrum der Region fungiert lediglich die Stadt Bad Bramstedt als mittlerer Wirtschaftsstandort: sie weist als Unterzentrum sowie Entwicklungs- und Entlastungsort eine gewisse Versorgungsfunktion im zentralörtlichen System auf. Insgesamt ist der mittlere Teil der Region mit einer Reihe von Kleinststandorten jedoch vergleichsweise gering gewerblich entwickelt.

Im südlichen Teil der Region gibt es neben dem großen Wirtschaftsstandort Norderstedt mit Kaltenkirchen, Henstedt-Ulzburg und Quickborn gleich drei weitere Standorte mit mittlerer Bedeutung. Und selbst in kleineren Kommunen wie Ellerau und Bönningstedt haben sich ohne zentralörtlichen Versorgungsauftrag kleine Wirtschaftsstandorte ausgebildet. Hier wird die Ausstrahlkraft deutlich, die bis weit in die Region reicht.

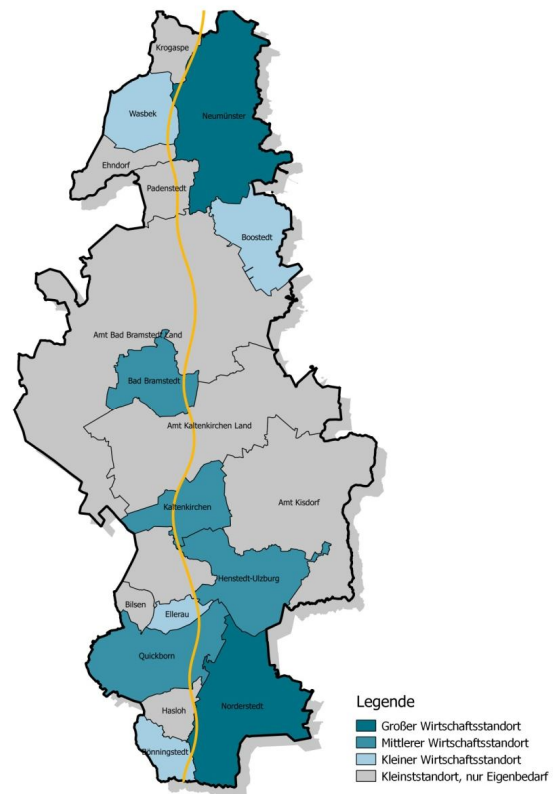


Abbildung 14 Standorttypen in der Region A7 Süd

Quelle: eigene Darstellung cima 2015 auf Grundlage unterschiedlicher Indikatoren

2.3 Benachbarte Planungs- räume und relevante Institutionen

Im direkten Umfeld der Region A7-Süd befinden sich diverse Planungsräume und Institutionen, die eine gemeinsame Regionalentwicklung betreiben und im Zuge dessen tlw. auch Gewerbeflächen vermarkten. In Schleswig-Holstein bestehen neben der Region A7-Süd drei weitere REK-Regionen entlang der im Landesentwicklungsplan definierten Landesentwicklungsachsen⁴²: die KielRegion, die Region A1-Fehmarnbelt-Querung sowie die Region A23/ B5. Die vier schleswig-holsteinischen REK-Regionen decken mit Ausnahme des Kreises Schleswig-Flensburg das gesamte Landesgebiet ab⁴³. Für einen Teilraum (Gemeinden Handewitt, Harrislee und Amt Oeversee) des Kreises Schleswig-

⁴¹ Hinweis: Der Standorttyp entspricht nicht der zentralörtlichen Funktion und lässt auch keinen künftigen Versorgungsauftrag ableiten, sondern ist eine Projektion, des heute vorhandenen Besatzes

⁴² vgl. Landesportal Schleswig-Holstein 2015 und f. Abbildung

⁴³ vgl. folgende Abb.

Flensburg einschließlich der kreisfreien Stadt Flensburg wurde ein regionales Gewerbeflächenentwicklungskonzept (Entwicklungsraum A7 Raum Flensburg) entwickelt. Mit Hilfe der REK wollen sich die Regionen auf die zu erwartenden wirtschaftlichen Effekte durch den Ausbau der verkehrlichen Infrastruktur in Schleswig-Holstein einstellen, um sie bestmöglich zu nutzen. Es geht dabei insbeson-

dere um die Realisierung der Fehmarnbelt-Querung, den Bau der Autobahn A20 und den Ausbau der A7 und der A23.

Im Folgenden werden die vier REK-Regionen, die Logistik Initiative Schleswig-Holstein e.V. sowie die Metropolregion Hamburg als relevanteste Institutionen mit räumlicher Nähe zum Untersuchungsraum vorgestellt.

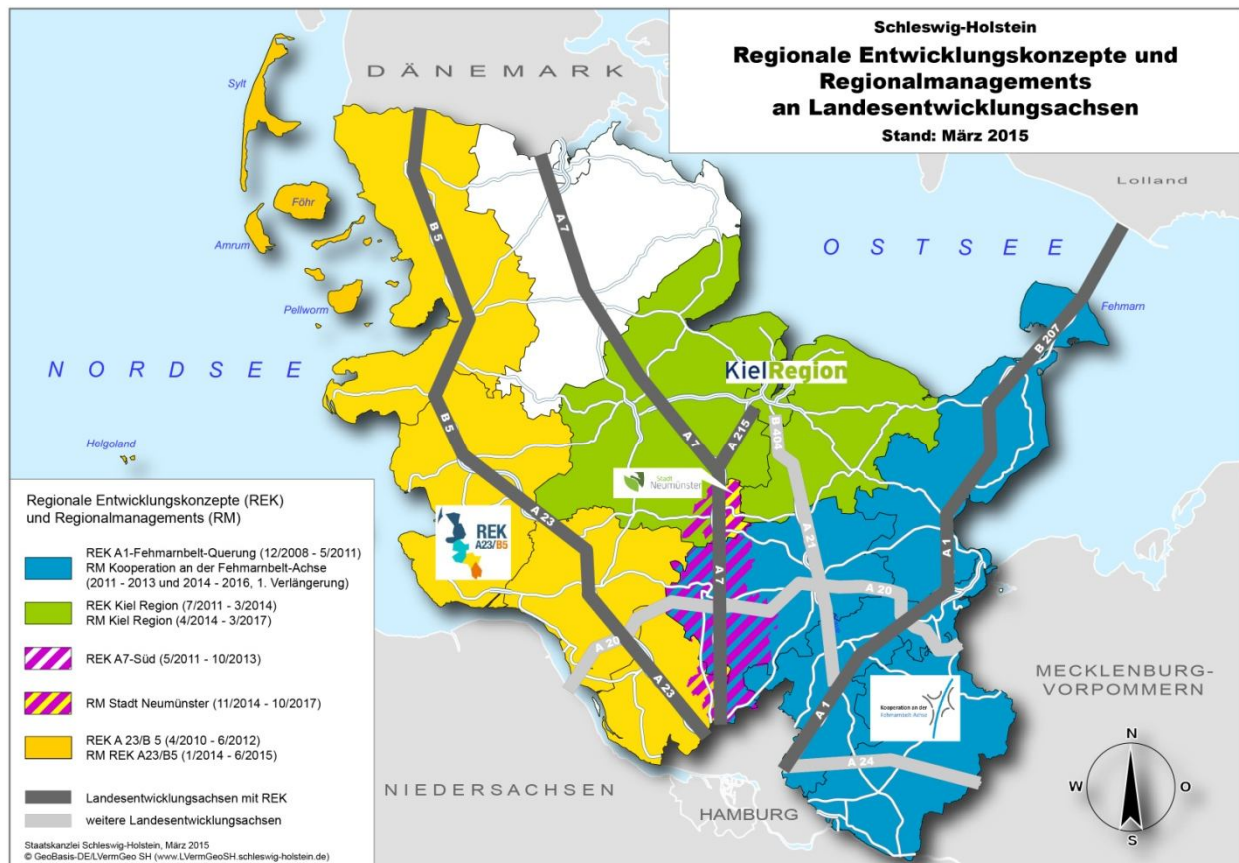


Abbildung 15 Regionale Entwicklungskonzepte an Landesentwicklungsachsen

Quelle: Landesportal Schleswig-Holstein 2015

KielRegion

Die KielRegion umfasst die schleswig-holsteinische Landeshauptstadt Kiel und ihre Nachbarkreise Plön und Rendsburg-Eckernförde. Angesichts der wirtschaftlichen und infrastrukturellen Zukunftsthemen in Schleswig-Holstein wie zum Beispiel der Bau der Festen Fehmarn-Belt-Querung oder die Fertigstellung der A 20 inklusive der Elbquerung als wichtige Ost-West-Tangente, wurde mit der Gründung der KielRegion 2008 ein gemeinsamer Prozess gestartet. Ziel dieses Prozesses ist es, die Region gemeinsam zu

vermarkten. Das REK KielRegion wurde 2013 erstellt, zudem wird aktuell ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept⁴⁴ angefertigt. Die Kiel Region GmbH ist zuständig für die Durchführung von Förderprogrammen, für das Standortmarketing und für Wirtschaftsförderung in der Region. Die Stadt Neumünster ist neben dem GEFEK der Region A7-Süd auch Bestandteil des GEFEK der KielRegion, da Neumünster raumplanerisch dem Planungsraum II zugeordnet wird. In diesem Zusam-

⁴⁴ vgl. Ernst Basler + Partner GmbH + Regionomica GmbH 2015

menhang erfolgte ein Austausch zwischen den beauftragten Gutachterbüros.

Die Analyse zum Gewerbeflächenentwicklungskonzept für den Planungsraum II kommt zu dem Ergebnis, dass das Gewerbeflächenangebot der Region mit insgesamt 117 Standorten und 1.878,5 ha für die gesamte Planungsregion künftig nicht mehr ausreicht, da die Nachfrage von rd. 27 ha jährlich das verfügbare Angebot von rd. 154,4 ha schon 2020 übersteigen wird. Die Region wird neue Standorte entwickeln müssen, u.a. auch für den überörtlichen Bedarf.

Kooperation an der Fehmarnbelt-Achse

Die regionale Zusammenarbeit an der Entwicklungsachse A1 zwischen Hamburg und dem Fehmarnbelt, die sich im Rahmen der Entwicklung des „regionalen Entwicklungskonzeptes in Folge einer festen Fehmarnbelt-Querung“ im Jahr 2011 entwickelt hat, soll die Partner der Fehmarnbelt-Achse in die Lage versetzen, die bereits vorhandenen Potenziale sowie die weiteren Chancen einer festen Fehmarnbelt-Querung regionalökonomisch zu nutzen. Das Ziel der Kooperation ist es, die Attraktivität und die Wirtschaftskraft der Region zwischen den beiden Metropolregionen Hamburg im Süden und Kopenhagen-Malmö⁴⁵ im Norden zu stärken. Aus dem REK ergeben sich für die Fehmarnbelt-Achse diverse Oberziele und Arbeitsfelder mit zahlreichen Projektideen in den Bereichen Tourismus, Wirtschaft, Kultur/ Politik und Verkehr. Diese Bereiche werden als besonders wichtig für die weitere Entwicklung der Region identifiziert⁴⁶.

Regionale Kooperation Westküste

Das Regionale Entwicklungskonzept A23/ B5 soll die Wirtschaftsstruktur in der Region „Regionale Kooperation Westküste“ entlang der beiden Landesentwicklungsachse A23 und B5 zwischen der Metropole Hamburg und der

Region Süddänemark⁴⁷ stärken. Dafür haben sich die Kreise Dithmarschen, Nordfriesland, Pinneberg und Steinburg, die regionalen Wirtschaftsförderungsgesellschaften dieser Kreise sowie die IHK zu Flensburg und zu Kiel zusammengeschlossen und mit externer Unterstützung ein REK erarbeitet. Strategisches Ziel der Region entlang der A23 und B5 ist es, die Wirtschaftsstruktur zu stärken und eine überregionale Positionierung der Region unter Einbeziehung aller Stakeholder zu erreichen. Das REK soll zudem Aufschluss geben über die Chancen, die aus der Verbesserung der verkehrlichen Erreichbarkeit resultieren. Bis Ende 2016 wird sich für diese Ziele ein Regionalmanager einsetzen⁴⁸.

Metropolregion Hamburg

Die Europäische Metropolregion Hamburg ist eine von elf Metropolregionen in Deutschland. Sie erstreckt sich heute neben der Hansestadt Hamburg – die ihr Zentrum bildet – über Teile der Länder Schleswig-Holstein, Niedersachsen und Mecklenburg-Vorpommern. 2012 wurde die Metropolregion um Teile von Schleswig-Holstein sowie zwei Kreisen aus Mecklenburg-Vorpommern erweitert. Seit dem ist auch die gesamte Region A7-Süd Teil der Metropolregion Hamburg.

Bereits 1991 beschlossen die Akteure der Region ihre Zusammenarbeit zu intensivieren. Angesichts des hohen Wachstumsdrucks zu Beginn der neunziger Jahre sollte eine neue, langfristige Grundlage für die Kooperation geschaffen werden. Der erste Schritt war die Erarbeitung eines Ländergrenzen übergreifenden regionalen Entwicklungskonzeptes.

Insgesamt leben und arbeiten heute rd. 5 Mio. Einwohner in der MRH und es siedeln sich jährlich etwa 13.000 Unternehmen dort neu an⁴⁹. Die Gewerbeflächen der Region werden über ein gemeinsames Gewerbeflächenportal der MRH vermarktet, indem auch die Gewerbeflächen aus der Region A7-Süd zu finden sind.

⁴⁵ transnationale europäische Metropolregion am Öresund zwischen Dänemark und Schweden, die die beiden Stadtregionen Kopenhagen und Malmö umfasst, auch „Öresundregion“ genannt

⁴⁶ vgl. Online-Portal der Fehmarnbeltachse

⁴⁷ umfasst den gesamten Süden Dänemarks auf einer Fläche von insgesamt rd. 12.000 km², weist ein relativ hohes Gewerbeflächenpotenzial auf

⁴⁸ vgl. Online-Portal der Regionalen Kooperation Westküste

⁴⁹ vgl. Online-Portal der Metropolregion Hamburg

Gewerbeflächenentwicklungskonzept Entwicklungsraum A7 Region Flensburg⁵⁰

Die Teilregion A7 Region Flensburg rund um den nördlichsten Teil der A7 in Deutschland zeichnet sich durch ihre besonders intensiven Beziehungen zum dänischen Nachbarn aus. Der jährliche Gewerbeflächenbedarf in der relativ kleinen Region liegt bei rd. 8,2 ha. Dem steht ein vorhandenes Gewerbeflächenangebot von rd. 118 ha gegenüber. Allerdings wird es aufgrund auf dem überörtlichen bedeutsamen Markt in absehbarer Zeit zu Engpässen kommen. Die Entwicklung neuer Standorte soll daher in interkommunaler Kooperation erfolgen. Darüber hinaus werden Wege gesucht, die bereits vorhandene Kooperation mit dem dänischen Nachbar weiter zu intensivieren.

Logistik Initiative Schleswig-Holstein e.V.

Die Logistik Initiative Schleswig-Holstein e.V. ist ein vom Land Schleswig-Holstein und der EU gefördertes Kooperationsnetzwerk mit dem Ziel, die Logistik-Standorte in Schleswig-Holstein zu fördern und die Vernetzung der Unternehmen zu stärken. Insgesamt verbindet die Initiative 31 Standorte mit freien Flächenpotenzialen, zwei davon im Gebiet der Region A7-Süd: das Gewerbegebiet Nord in Quickborn und das Industrie- und Gewerbegebiet Süd in Neumünster. Die Aktionsfelder der Initiative sind insbesondere das Standortmarketing, die Außendarstellung, der Know-How-Transfer und die Aus- und Fortbildung⁵¹.

In ganz Schleswig-Holstein stellen sich die Regionen neu auf. Fast überall geht dies mit der Ausweisung neuer Gewerbeflächen einher, die auch den überörtlich bedeutsamen Teilmarkt bedienen. Für die Region A7 Süd ergibt sich hieraus eine schwierige Ausgangssituation. Zum einen nimmt der Wettbewerbsdruck in attraktiven Verlagerungsdistanzen zu, welches die Schaffung bzw. Qualifizierung nachfragegerechter Angebote erfordert zum anderen läuft man schnell Gefahr, mögliche Potenziale durch Infrastrukturprojekte zu

überschätzen, da sie sich über ein ganzes Bundesland abgeschöpft werden. Die nachfolgenden Analysen, Konzepte und Monitoring-instrumente sollen dazu beitragen, dass die Region genau diesen Spagat meistert.

⁵⁰ vgl. cima 2015

⁵¹ vgl. Onlineportal der Logistik Initiative Schleswig-Holstein

3 Aktuelle Trends der Gewerbeflächen- nachfrage

Nachdem im vorangegangenen Kapitel die relevanten Rahmenbedingungen für die gewerbliche Entwicklung dargelegt wurden, wird in diesem Kapitel die Gewerbeflächennachfrage spezifisch für die Region A7-Süd dargestellt. Darüber hinaus erfolgt eine Abschätzung der Auswirkungen aktueller Trends der Gewerbeflächenentwicklung auf die Region.

3.1 Befragung der Kommunen

Da für die einzelnen Verwaltungseinheiten innerhalb der Region sehr unterschiedliche Mengen und Qualitäten von flächendeckenden Gewerbeflächenstatistiken zur Verfügung stehen, wurde ergänzend zur Auswertung regionaler Nachfragedaten eine Befragung der Kommunen mittels Fragebogen durchgeführt, um aktuelle Entwicklungen der Nachfrage qualitativ zu erfassen⁵².

Die erste Frage nach der Gewerbeflächennachfrage der vergangenen fünf Jahre beantworteten 53 % der befragten Gebietskörperschaften mit „steigend“. Gleichbleibend war die Nachfrage in insgesamt 35 % der Kommunen. In den Gemeinden Ehndorf und Krogaspe wurden in den vergangenen Jahren keine Gewerbeflächen nachgefragt. In Norderstedt stagniert die Nachfrage auf dem hohen Niveau der vergangenen Jahre. Hier bestätigt sich die hohe Bedeutung der Region als Wirtschaftsstandort innerhalb Schleswig-Holsteins.

Frage 1: Wie beurteilen Sie die Gewerbeflächennachfrage der letzten 5 Jahre in Ihrer Kommune/ Verwaltungseinheit?

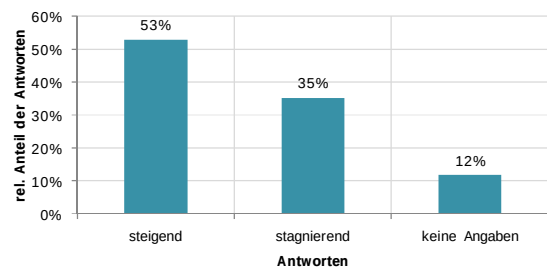


Abbildung 16 Gewerbeflächennachfrage, N=17

Quelle: eigene Erhebung cima 2015

In der folgenden Abbildung wird die räumliche Verteilung der Gewerbeflächennachfrage dargestellt⁵³.

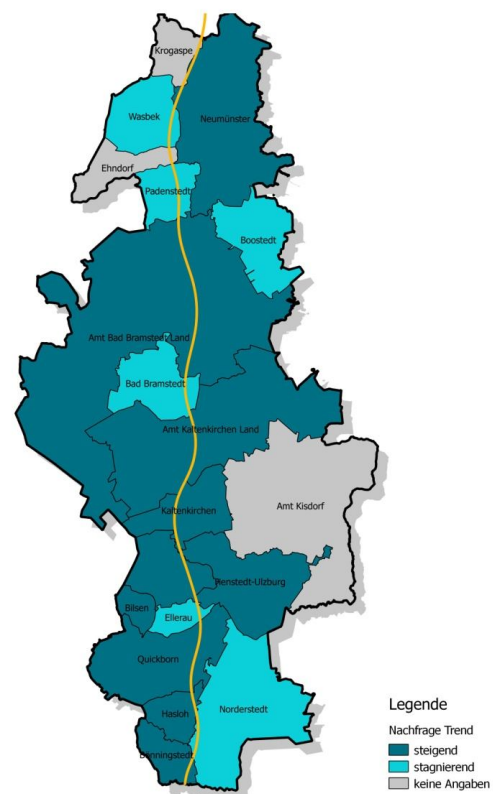


Abbildung 17 Gewerbeflächennachfrage, Karte

Quelle: eigene Erhebung cima 2015

⁵² Aufbau und Inhalt des Fragebogens wurden bereits in Kap. 1.4.1 dargestellt, der Fragebogen befindet sich im Anhang 1. Das Amt Kisdorf hat nicht an der Befragung teilgenommen.

⁵³ Das Amt Kisdorf nahm nicht an der Befragung teil, vgl. dazu Kap. 1.4.1

Die zweite Frage, ob alle Nachfragen auch bedient werden konnten, wurde von einer großen Mehrheit – über 80 % der befragten Verwaltungseinheiten – verneint. Lediglich Neumünster, Boostedt und Kaltenkirchen konnten in den letzten Jahren alle konkreten (und auch erwünschten) Nachfragen bedienen.

Frage 2: Konnten Sie in den letzten Jahren alle konkreten und gewollten Gewerbeflächennachfragen mit Ihrem Gewerbeflächenangebot bedienen?

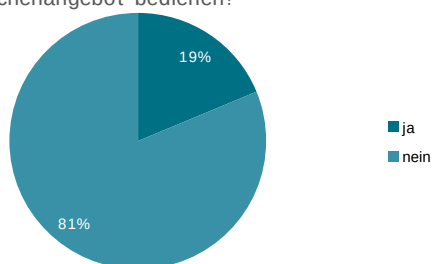


Abbildung 18 Bedienung Gewerbeflächennachfrage, N=17

Quelle: eigene Erhebung cima 2015

Die nachfolgende Karte gibt Aufschluss über die räumliche Verteilung der Bedienung von Gewerbeflächennachfragen der letzten Jahre in den beteiligten Gebietskörperschaften:

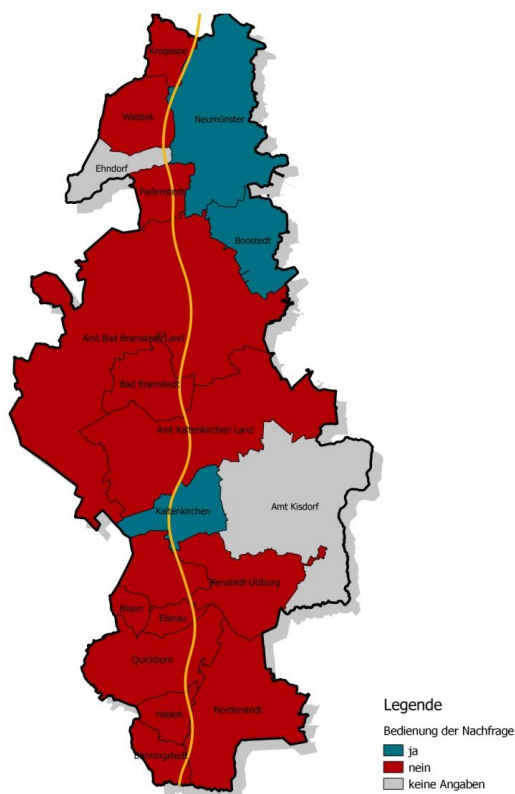


Abbildung 19 Bedienung Gewerbeflächennachfrage, Karte

Quelle: eigene Erhebung cima 2015

Neumünster, Boostedt und Kaltenkirchen ausgenommen, gab es in allen Verwaltungseinheiten, Schwierigkeiten mit der Bedienung konkreter Anfragen.

Die Frage nach den Branchen, die in den letzten Jahren Gewerbeflächen in den jeweiligen Kommunen nachgefragt haben, ergab folgendes Bild: am häufigsten wurden Flächen von Handwerkern und dem Baugewerbe mit etwa 18 % nachgefragt, gefolgt von den Branchen Einzelhandel und Logistik mit jeweils 15 % der Nachfragen sowie an vierter Stelle die sonstige Dienstleistungen und das verarbeitende Gewerbe mit jeweils 12 %.

Die für überörtlich bedeutsame Standorte besonders relevanten Branchen „verarbeitendes Gewerbe“, „Logistik“ und „Großhandel“ werden zu 38 % und nahezu in jeder Verwaltungseinheit benannt.

Frage 3: Welche Branchen haben in den letzten Jahren nachgefragt? (Mehrfachnennungen möglich)

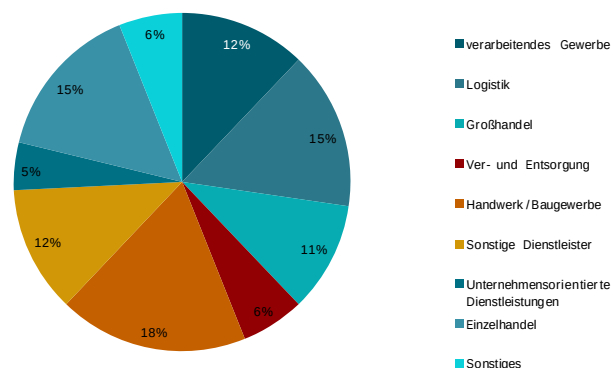


Abbildung 20 Branchenverteilung, N=17

Quelle: eigene Erhebung cima 2015

Bei den Flächengrößen wurden den kommunalen Vertretern zufolge mit 75 % besonders kleine Flächen bis zu einem Hektar häufig nachgefragt. Flächen zwischen einem und fünf Hektar wurden bei rd. 44 % der Kommunen vereinzelt und bei 25 % häufig nachgefragt, während die größeren Flächen zwischen fünf und zehn Hektar bei 75 % der Gebietskörperschaften überhaupt nicht nachgefragt wurden.

Immerhin 13 % der Kommunen geben an, dass auch Flächen über 10 ha häufig und bei 25 % vereinzelt nachgefragt wurden. Eine Nachfrage, die mit hoher Wahrscheinlichkeit nur an überörtlich bedeutsamen Standorten befriedigt werden kann. Einschränkend sollte

beachtet werden, dass gerade bei Anfragen größerer Unternehmen, in der Regel mehrere Standorte im Rahmen der Standortsuche angefragt werden. Dies wirkt sich nachfrageerhöhend aus.

Frage 6: Einschätzung, wie häufig die folgenden Flächengrößen nachgefragt wurden.

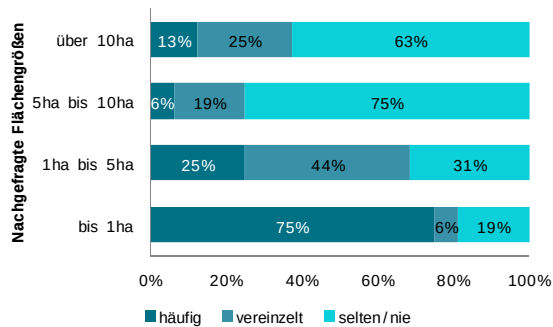


Abbildung 21 Flächengrößen, N=17

Quelle: eigene Erhebung cima 2015

Die nachfolgende Abbildung zeigt auf, woher die Flächennachfragen in der Region in den vergangenen Jahren räumlich stammten: bei den meisten Anfragen handelte es sich um Verlagerungen innerhalb der Region oder innerhalb der Kommune.

Verlagerungen von außerhalb der Region machen bei 63 % der Kommunen unter 10 % der Nachfragen sowie bei weiteren 19 % unter 30 % der Nachfrage aus. Ein ähnliches Bild zeigt sich auch bei den Neugründungen. 56 % der Kommunen gaben an, dass Neugründungen unter 10 % der Nachfragen darstellten und zusätzlich weitere 32 % unter 30 % der Nachfragen. Hier spiegelt sich ein durchaus übliches Verlagerungsmuster von Unternehmen wieder, dass sich vor allem im regionalen Umfeld bewegt. Der Zuschnitt der Untersuchungsregion, kombiniert mit der Nähe zur Metropole Hamburg begünstigt allerdings auch in einem besonderen Maße so genannte Spill-Over-Effekte.

Frage 4: Wie würden Sie prozentual die Herkunft der Gewerbeflächenumsätze Ihrer Kommune einschätzen?

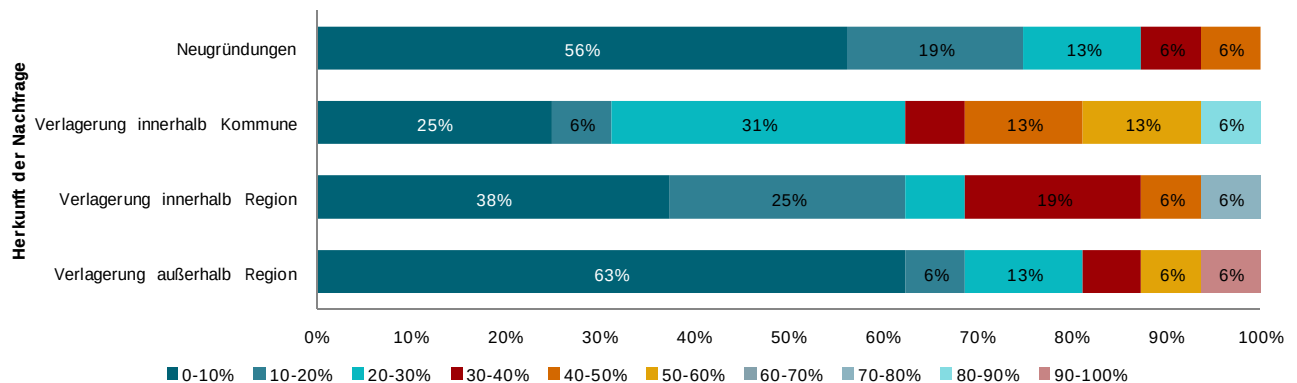


Abbildung 22 Herkunft der Nachfrage, N=17

Quelle: eigene Darstellung cima 2015

3.2 Auswertung von Nachfragegedaten

Die Grenzen der Region A7 Süd beinhalten neben der kreisfreien Stadt Neumünster, Teilbereiche der Kreise Pinneberg, Rendsburg-Eckernförde und Segeberg. Für die Ämter und Kommunen in Deutschland gibt es keine einheitlichen Vorgaben oder Standards zur Erfassung von Daten der Wirtschaftsförderung. Der Datenbestand der beteiligten Kommunen ist daher sehr unterschiedlich und bietet wenige Vergleichsmöglichkeiten. Um das Nachfragegeschehen anhand einer einheitlichen Datenbasis abzubilden, wurden im Kern folgende drei Quellen ausgewertet und mit den lokalen Nachfragegedaten, soweit vorhanden, gespiegelt.

- Flächenverkaufsstatisik in der Region (Daten: Gutachterausschüsse für Grundstückswertermittlung der Stadt Neumünster sowie der Kreise Pinneberg, Rendsburg-Eckernförde und Segeberg)
- Flächenangaben des Liegenschaftskatasters zur Entwicklung der tatsächlichen Flä-

chennutzung in der Region (Daten: Statistikamt Nord)

- Baufertigstellungsstatistik für Fabrik- und Werkstattgebäude sowie Handels- und Lagergebäude in der Region (Daten: Statistikamt Nord)

Rückschlüsse auf das Nachfragegeschehen sollten nur in Kenntnis der Schwächen der jeweiligen Statistik und nur im Abgleich untereinander sowie mit den Ergebnissen der Nachfrageprognose gezogen werden.

Flächenverkäufe

Die Flächenverkäufe unbebauter Gewerbegrundstücke zwischen 2008 und 2013 schwanken zwischen ca. 20 ha in den krisenbeeinflussten Jahren 2009 und 2010 und bis zu 46 ha im Jahr 2012.

Zuletzt waren die Zahlen leicht rückläufig. Unbereinigt liegt der durchschnittliche Gewerbeflächenverkauf in der Region bei 31,6 ha/a. Insgesamt wurden 190 ha unbebaute Gewerbegrundstücke zwischen 2008 und 2013 in der Region verkauft. Die durchschnittliche Größe der verkauften Gewerbegrundstücke lag bei ca. 0,7 ha.

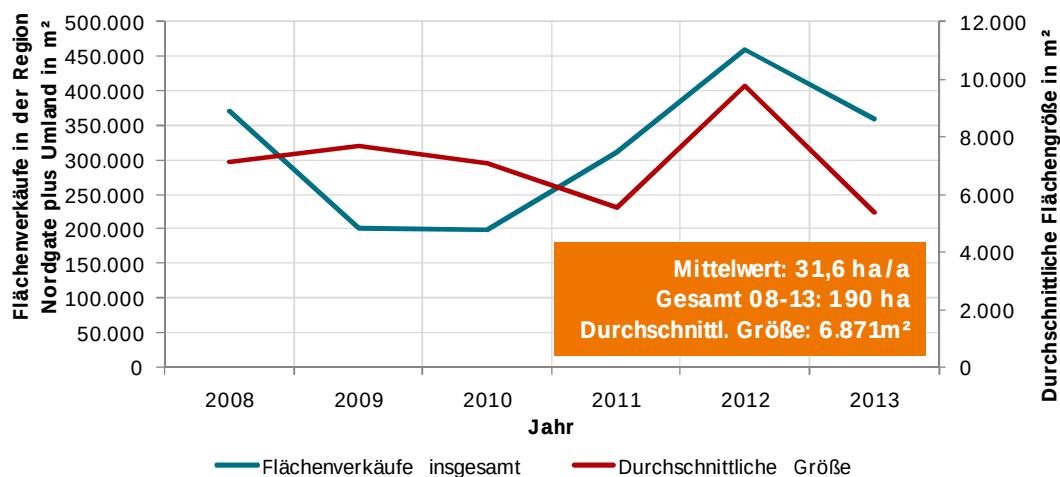


Abbildung 23 Flächenverkäufe unbebaute Gewerbegrundstücke in der Region⁵⁴

Quelle: Gutachterausschüsse für Grundstückswertermittlung der Stadt Neumünster, der Kreise Pinneberg, Rendsburg-Eckernförde und Segeberg, bearbeitet

⁵⁴ Die Flächenverkaufsstatisik der Gutachterausschüsse bildet sowohl öffentliche als auch private Flächenverkäufe ab. Zwischenerwerb, der als solcher durch die zeitliche Nähe der Kaufvorgänge abgebildet werden kann, wird in der Regel in der Statistik bereinigt. Die Statistik erfasst allerdings auch Einzelhandelsflächen, die gerade an überörtlich bedeutsamen Standorten, zumindest stationär, planerisch nicht gewollt sind. Durch Projekte wie das Designer Outlet Neumünster wird die Statistik entsprechend verzerrt. Weiterhin beinhalten die Verkaufsstatistik Elemente der Bevorratungspolitik und der Grundstückspekulation, wodurch ebenfalls Abweichungen vom realen Bedarf entstehen.

Auf einem vergleichbaren Niveau bewegten sich die Flächenverkäufe bereits bebauter Gewerbegrundstücke in der Region. Im Durchschnitt wurden hier 29,4 ha pro Jahr veräußert (Daten Gutachterausschüsse für Grundstückswertermittlung). Die durchschnittliche Größe der Grundstücke war minimal kleiner als bei den unbebauten Grundstücken und lag bei ca. 0,65 ha. Die bereits heute als sehr rege einzustufende Nachfrage im Bestand ist vor dem Hintergrund von Nachhaltigkeitszielen (Flächenkreislauf) positiv einzustufen. Die Endlichkeit dieser Potenziale sollte aber auch Berücksichtigung finden, wenn es um die Frage geht, wie viel der Nachfrage künftig durch weitere Verlagerungen auf die Bestandsrevitalisierungen noch zusätzlich abgebildet werden kann.

Sowohl die durchschnittliche Größe der Flächenverkäufe für unbebaute als auch bebaute Gewerbeflächen deuten auch für die Regi-

on A7 Süd auf ein Nachfrageverhalten hin, bei dem verstärkt auch großflächig parzellierte Grundstücke gesucht werden. Überörtlich bedeutsame Standorte sind besonders geeignet, um diesen Teilmarkt zu bedienen.

Tatsächliche Flächennutzung

Die tatsächliche Flächennutzung für Gewerbe und Industrie (Gebäude und Freiflächen) hat in den beteiligten Kommunen zwischen 2008 und 2013 um ca. 190 ha zugenommen (Daten Statistikamt Nord). Dies entspricht einem Zuwachs von rd. 18 %. Am 31.12.2013 waren rd. 1.268 ha Gebäude und Freiflächen im Liegenschaftskataster Gewerbe und Industrie zugeordnet. Im gleichen Zeitraum stieg die Flächennutzung durch Handel und Dienstleistung um 34 ha, das entspricht ca. 7 % der bisherigen Flächennutzung (ca. 542 ha am 31.12.2013).

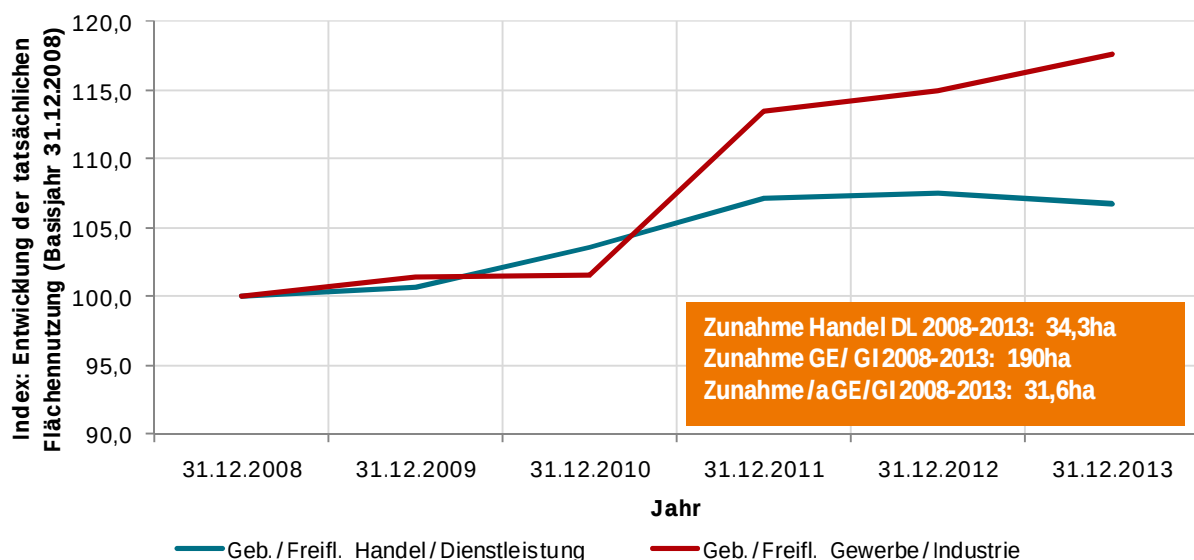


Abbildung 24 Entwicklung der tatsächlichen Flächennutzung⁵⁵

Quelle: Statistikamt Nord 2015 (Flächenangaben des Liegenschaftskatasters), bearbeitet

⁵⁵ Die tatsächliche Flächennutzung wird aus den Flächenangaben des Liegenschaftskatasters generiert. Die Werte werden von den Kommunen an das statistische Landesamt gemeldet. Einzelhandel und Dienstleister werden in dieser Statistik gesondert geführt. Allerdings werden ggf. auch atypische Neu- und Umnutzungen nur dann erfasst, wenn auch das Liegenschaftskataster fortgeschrieben wird. Fehl- und Unternutzungen sind in der Statistik daher untererfasst. Eine Bevorratungspolitik wird durch die Statistik mit abgebildet und führt zu einem erhöhten Flächenverbrauch.

Die wesentliche Triebfeder der Gewerbeflächenentwicklung sind die klassischen Gewerbe- und Industriegebiete, das gilt auch für die Region A7 Süd. Unbereinigt um Fehl- und Unternutzungen ergibt sich eine jährliche Zunahme von Gewerbe- und Industrieflächen von rd. 32 ha. Während die tatsächliche Flächennutzung für Handel und Dienstleistungen in den letzten Jahren stagnierte und zuletzt sogar leicht rückläufig war, stieg insbesondere nach den Krisenjahren 2009 und 2010 die tatsächliche Flächennutzung durch Gewerbe und Industrie deutlich an. Aufgrund der besonderen Lagegunst (Lärmunempfindlichkeit, verkehrliche Erreichbarkeit...) sind überörtliche Flächen besonders geeignet, um diese Art der Flächennutzung zu bedienen und Nutzungskonflikte zu vermeiden.

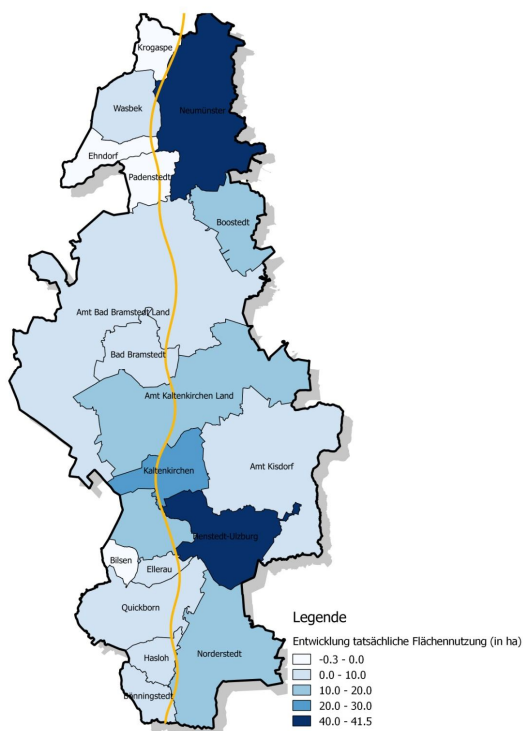


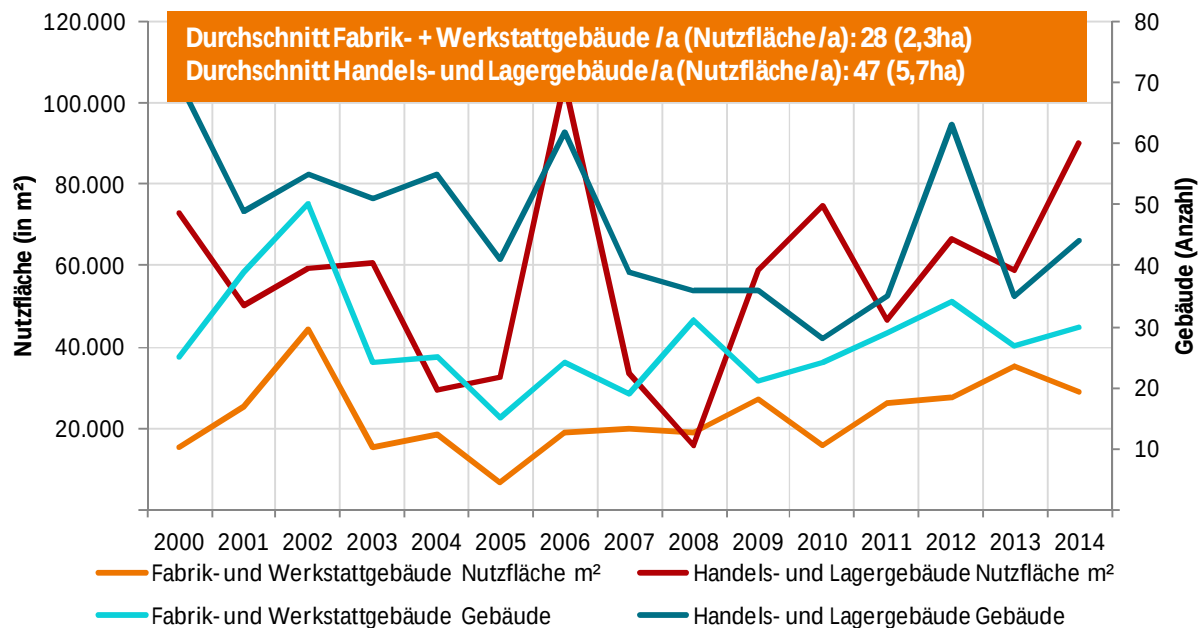
Abbildung 25 Entwicklung tatsächliche Flächennutzung Gewerbe/ Industrie 2008 bis 2014 in ha
Quelle: Statistikamt Nord 2015, bearbeitet

Teilräumlich kamen zwischen 2008 und 2014 vor allem in Henstedt-Ulzburg und Neumünster neue Flächen für Gewerbe und Industrie im Liegenschaftskataster hinzu, während in den stark nachgefragten südlichen Kommunen der Region eine relativ moderate Entwicklung erfolgte.

Baufertigstellungsstatistik⁵⁶

In der Baufertigstellungsstatistik lässt sich sowohl für Fabrik- und Werkstattgebäude als auch für Handels- und Lagergebäude, trotz jährlicher Schwankungen, eine konvexe Kurve erkennen, die ihren Tiefpunkt zwischen den 2004 und 2008 erreichte. Der Ausreißer im Jahr 2006 bei den Handels- und Lagerflächen lässt sich vor allen durch die Fertigstellung der Erweiterung des Dodenhofes in Kaltenkirchen erklären. Hierbei bewegt sich die Zahl der Gebäude für Handels- und Lagernutzungen auf fast doppelt so hohem Niveau wie die der Fabrik- und Handelsnutzungen. Pro Jahr wurden zwischen dem Jahr 2000 und 2014 im Mittel 28 Fabrik- und Werkstattgebäude und 47 Handels- und Lagergebäude in der Region errichtet.

⁵⁶ Rückschlüsse von der Baufertigstellungsstatistik auf die reale Nachfrage erfordern zahlreiche Annahmen. So wird Nutzfläche auch bei Gewerbe- und Industrieflächen (meist Büroflächenanteile) tlw. gestapelt. Es handelt sich um Nettoflächen. Erschließungsflächenanteile sind hinzuzurechnen. Handelsflächen, die planerisch sofern es den stationären Einzelhandel betrifft nicht gewollt sind, sind in der Statistik enthalten.

**Abbildung 26** Baufertigstellungsstatistik in der Region

Quelle: Statistikamt Nord 2015, bearbeitet

Nach Nutzfläche differenziert erreichen Handels- und Werkstattgebäude nahezu den dreifachen Wert gegenüber Fabrik- und Werkstattgebäuden. Hier wird auch innerhalb der Region A7 Süd der am Markt generell spürbare Trend zu größeren, flexiblen Hallenstrukturen deutlich. Im Mittel wurden zwischen dem Jahr 2000 und 2014 für Fabrik- und Werkstattgebäude 2,3 ha/a neue Nutzfläche geschaffen. Für Handels- und Lagergebäude lag der Wert bei 5,7 ha.

Insbesondere in günstigeren Lagen besteht hierbei allerdings auch die Gefahr, Nachhaltigkeitsziele zu gefährden. In den niederschwelligen Bereichen von Handel und Logistik sind solche großformatigen Strukturen häufig mit geringer Beschäftigung und geringen Gewinnmargen verbunden und sollten Anlass für die Region sein, genau hinzuschauen, wem sie ihre Flächenpotenziale mit hoher Lagegunst offeriert.

Im teilträumlichen Vergleich der Baufertigstellungen nach Nutzfläche wird deutlich, dass die Fertigstellungen von Werkstatt- und Fabrikgebäuden in den letzten Jahren vor allem auf Flächen der größeren Nordgate-Partner

Norderstedt, Henstedt-Ulzburg, Kaltenkirchen und Neumünster stattfanden, während Hallen- und Lagergebäude weiter in die Region streuten. Hierbei zeigt der Abgleich mit dem Bestand, dass sich eine Hallenstruktur in Norderstedt oder Quickborn i.d.R. grundlegend von niederschwelligeren Angeboten in eher ländlich geprägten Kommunen der Region unterscheidet.

Weitere Auffälligkeiten ergeben sich durch eine Überlagerung der teilträumlichen Auswertung von Baufertigstellungen und tatsächlicher Flächennutzung. Während sich im südlichen Teil der Region die Veränderungen der tatsächlichen Flächennutzung nach Liegenschaftskataster für Gewerbe und Industrie eher auf einem moderaten Niveau bewegten, waren die Baufertigstellungen gewerblicher Strukturen durchaus auffällig. Ein Abgleich mit dem Bestand vor Ort zeigt, dass es in Folge dieser Entwicklungen insbesondere in Norderstedt und Quickborn und etwas moderater auch in Kaltenkirchen zu einer Verknappung der Angebotssituation kam.

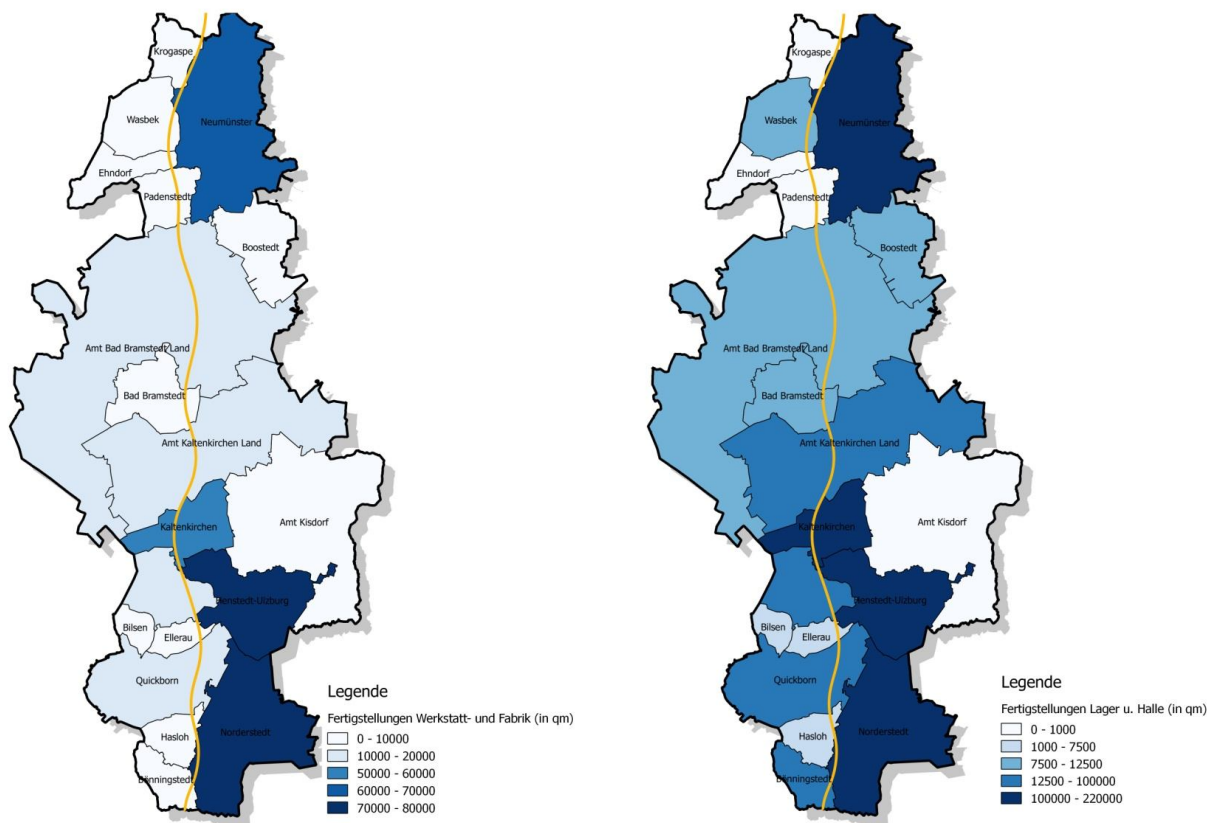


Abbildung 27 Baufertigstellungsstatistik nach Verwaltungseinheiten

(links Nutzfläche Werkstatt- u. Fabrikgebäude 2000 bis 2014 in m², rechts Nutzfläche Hallen- u. Lagergebäude 2000 bis 2014 in m²)

Quelle: Statistikamt Nord 2015, bearbeitet

Preisspiegel

Ein weiterer, marktbeeinflusster Indikator ist der Preis. Hohe Preise sind ein Hinweis für einen gewissen Nachfragedruck. Der Preisspiegel aus dem regionalen Entwicklungskonzept A7 Süd verdeutlicht hierbei ein starkes Preisgefälle von Süd nach Nord, das im Umfeld des Oberzentrums Neumünster dann wieder zunimmt und hier auch vereinzelt bis zu 80 €/m² erreicht. Absatzmärkte, Arbeitskräfte und infrastrukturelle Ausstattung der Metropole Hamburg wirken bis weit in die Region hinein.

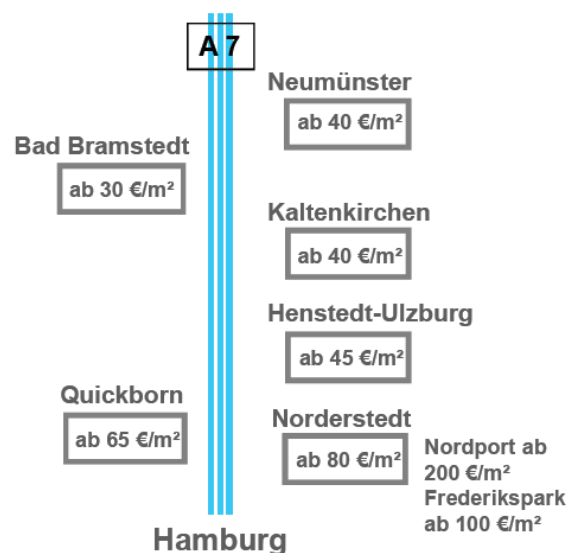


Abbildung 28 Preisspiegel Gewerbeflächen (vollerschlossen)

Quelle: Georg Consulting 2012 (Fachbeitrag Gewerbe)

3.3 Trends der zukünftigen Gewerbeflächennachfrage

Zahlreiche Megatrends wirken sich auch auf die künftige Gewerbeflächennachfrage aus. Die Entwicklungsmuster sind hierbei untereinander und auch innerhalb der Trends tlw. gegenläufig.



Abbildung 29 Megatrends

Quelle: eigene Darstellung cima 2015

Die wichtigsten Trends und ihre potenziellen Auswirkungen auf die Gewerbeflächenentwicklung in der Region A7-Süd werden nachfolgend kurz beschrieben.

Wachsendes Umweltbewusstsein/ Umdenken beim Ressourcenverbrauch: Neben zeitgemäßen Gebäudestandards nicht nur bei Büroimmobilien, sondern auch in der Hallenarchitektur und der zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien spielt vor allem das Thema Flächenverbrauch im Rahmen der Gewerbeflächenentwicklung eine zentrale Rolle. Deutschland ist zwar noch weit davon entfernt, das 30-ha-Ziel der Bundesregierung (vgl. nationale Nachhaltigkeitsstrategie 2002) zu erreichen, die Funktion als Leitlinie bleibt jedoch bestehen. Hierdurch rücken die Auseinandersetzung mit Bestandsflächen, veralteten Gebäudestrukturen aber auch die Entwicklung alternativer Energiekonzepte in den

Fokus der Betrachtung. Die Stadterneuerung wird sich im Zuge dessen auch stärker als bisher mit den gewerblichen Flächen unserer Kommunen auseinandersetzen müssen.

Entwicklung von Business-Ökosystemen: In einem globalisierten Markt steigt der Wettbewerbsdruck auf Unternehmen. Innovation wird mehr denn je zum Überlebensschlüssel von Unternehmen. Kooperationen und die Virtualisierung von Geschäftsprozessen sind hierfür zentrale Instrumente. Nicht mehr das einzelne Unternehmen steht im Mittelpunkt, sondern sein Netzwerk, „das Ökosystem“ intensiv vernetzter wirtschaftlicher Akteure innerhalb komplexer Wertschöpfungsnetze. Kooperationen über Branchengrenzen hinweg nehmen zu und selbst innerhalb eines Unternehmens existieren nicht selten 2 bis 3 sehr unterschiedliche Branchentypen. Hierdurch wird es selbst an wirtschaftlich prosperierenden Standorten immer schwieriger eine eindeutige Profilierung auf Standortebeine auszubilden, vielmehr rücken die Region und Infrastrukturausstattungen in den Fokus der Vermarktung.

Wandel der Arbeitswelt: Seit Jahrzehnten bestimmt die Tertiärisierung den Wandel der Arbeitswelt. Der wachsende Innovationsdruck durch die Globalisierung, neue Technologien und Kommunikationsmöglichkeiten aber auch der Fachkräftemangel in Folge des demografischen Wandels sowie steigende Anforderungen seitens der Arbeitnehmer an eine ausgeglichene Work-Life-Balance erfordern Anpassungen der Arbeitswelt. In der Folge werden Arbeits- und Organisationsstrukturen flexibler, Arbeitszeiten und -orte werden immer individueller. Im Kampf um Arbeitskräfte und Kunden gewinnen die Gestaltung und der Branchenmix innerhalb von Gewerbegebieten an Bedeutung. Die grüne Mitte für die Mittagspause, ein attraktives gastronomisches Angebot oder das Business-Hotel für Geschäftskunden werden zu Standortfaktoren auch abseits der Zentren. In der Folge gewinnt die Nähe zu zentralörtlichen Funktionen auch wieder an Bedeutung. Es gibt aber auch gegenläufige Entwicklungen. Dank neuer Technologien, kehren kleinere, früher störende gewerbliche Nutzungen teilweise in die Ne-

benlagen der Innenstädte zurück und bereichern hier die Zentrenfunktionen.

Wachsende Ansprüche an das Gewerbeflächenangebot: Neben den bereits angesprochenen weichen Komponenten sind gerade bei den überörtlich bedeutsamen Flächen wachsende Anforderungen an Flexibilität, verkehrliche Erreichbarkeit und Größe zu beobachten. Nicht nur für Logistiker sind der Zugang zu Quell- und Absatzmärkten sowie die Verfügbarkeit von Arbeitskräften zentrale unternehmerische Rahmenbedingungen. In einem vom Individualverkehr geprägten Verkehrssystem, spielt die Lage zu den Hauptverkehrsachsen daher eine entscheidende Rolle. Diese wird zukünftig eher weiter zunehmen als abnehmen. Die Flächeninanspruchnahme insbesondere im produzierenden Gewerbe und im Bereich der Logistik nimmt zu. Automatisierungsprozesse aber auch die vorwiegend eingeschossige Bauweise und die überproportionale Zunahme von Park- und Rangierflächen sind hier Triebfedern. Gerade wenn größere Unternehmen selbst investieren, handelt es sich um eher längerfristige Investitionsentscheidungen. Da-

mit verbunden ist aber auch ein möglichst hoher Anteil von Reserveflächen für künftige Entwicklungen. In der Folge geht die Schere zwischen verkaufter und tatsächlich genutzter Gewerbefläche weiter auseinander. Das muss bei der Angebotsplanung einkalkuliert werden. Zeitgleich werden hohe Anforderungen an die Grundstückqualitäten (GI-Qualitäten, rechtwinkliger Zuschnitt, Vermeidung von Ortsdurchfahrten, möglichst eben, hohe Bau-massenzahlen, keine Beschränkung der Gebäudehöhen...) gestellt. Immer häufiger versuchen Unternehmen aber auch das Investitionsrisiko auf den Projektentwickler zu verlagern. Immobilien werden also mit nach Möglichkeit, geringen Vertragslaufzeiten, angemietet. Der Projektentwickler muss wiederum den Spagat zwischen möglichst individuell auf den Kunden zugeschnittenem Gebäudeangebot und attraktiver Zweit- und Drittverwertungsmöglichkeit für sein Portfolio schaffen. Im Resultat entstehen eher sehr großzügig dimensionierte Gewerbeimmobilien und ein zunehmendes Handlungsfeld für die Wirtschaftsförderungen.

4 Aktuelle Gewerbeflächenangebote

Nachdem im vorangegangenen Kapitel die gegenwärtigen und vergangene Entwicklungen der Gewerbeflächennachfrage in der Region anhand unterschiedlicher Kennzahlen erläutert wurden, folgt nun eine detaillierte Betrachtung des aktuellen, bestehenden Gewerbeflächenangebotes in der Region und der Potenzialflächen innerhalb dieser Standorte.

4.1 Gewerbeflächenbestand

Im Planungsraum der Region A7-Süd wurden insgesamt 37 Gewerbestandorte⁵⁷ mit einer Gesamtfläche von rd. 2.140 ha auf ihre potenzielle überörtliche Bedeutsamkeit⁵⁸ und ihre gewerblich nutzbaren Entwicklungsflächen hin überprüft. Die Gewerbestandorte verteilen sich über das gesamte Gebiet der Region, jedoch nicht gleichmäßig. Es ist eine räumliche Häufung von Gewerbeflächenstandorten an den beiden Polen Neumünster und Nordstedt zu erkennen. Wobei der Süden durch die Überschwappeneffekte aus Hamburg noch über deutlich mehr Gewerbeflächen verfügt als der Norden.

Die Aufteilung der Bestandsgebiete auf die beteiligten Kommunen, die Gesamtgröße der jeweiligen Standorte und Anzahl der Betriebsstätten im Gebiet sowie die darin zur Verfügung stehenden Potenzialflächen können in der graphischen und tabellarischen Übersicht im Anschluss an das folgende Kapitel im Detail nachgelesen werden.

Zusätzlich zu den Bestandsgebieten sind zwei weitere Standorte mit Sonderfunktion Teil der vorliegenden Untersuchung: die Rantzau-Kaserne in Boostedt sowie der Kurpark in Bad Bramstedt.

Kurpark Bad Bramstedt

Der Kurpark befindet sich im südöstlichen Teil der Stadt Bad Bramstedt in landschaftlich reizvoller Umgebung. Das Bestandsgebiet

umfasst eine Größe von rd. 33 ha und soll durch eine weitere Fläche von 18 ha im Nordosten erweitert werden. Der bestehende Kurpark bietet mit dem Klinikum Bad Bramstedt und der Privatklinik bereits ein attraktives Angebot in den Bereichen Gesundheit, Kur und Erholung. Entwicklungsziel des ergänzenden Sondergebietes ist die Erweiterung von vorhandenen Strukturen durch zusätzliche Klinik-, Kur- und Tourismus-Angebote. Obwohl es sich bei dem Standort nicht um eine klassische gewerbliche Nutzung handelt, ist er durchaus für die gewerbliche Entwicklung der Region von Bedeutung und besitzt eine gewisse überörtliche Ausstrahlkraft. Weiterführende Angaben und Empfehlungen zum Standort Kurpark befinden sich im Steckbrief im Anhang 5.

Rantzau-Kaserne Boostedt

Die Rantzau-Kaserne in der Gemeinde Boostedt umfasst eine Fläche von rd. 120 ha. Die Planungshoheit über das Gelände wird im 3. Quartal 2016 an die Gemeindeverwaltung übergeben. Die Konversionsflächen sind ein wichtiges Thema nicht nur für die Gemeinde, sondern auch für die gesamte Region.

Der Standort bietet ein breites Spektrum an Nutzungsmöglichkeiten, unter denen sich auch die gewerbliche Nutzung befindet. Für eine derartige gewerbliche Nutzung sind insbesondere die Hallenstrukturen attraktiv. Eine vertiefende Prüfung erfolgt im Rahmen der Erarbeitung eines Rahmenplans (4. Quartal 2015). Tiefergehende Angaben zum Standort befinden sich im Steckbrief im Anhang 5.

4.2 Verfügbares Gewerbeflächenangebot

Die Flächenpotenziale innerhalb der Bestandsgebiete wurden auf Grundlage eigener Erhebungen und mit Hilfe der Informationen der kommunalen Vertretungen, insbesondere zur Flächenverfügbarkeit, im Rahmen der Expertengespräche ermittelt.

⁵⁷ Bestandsgebiete laut Planungsrecht ab einer Mindestgröße von 5 ha

⁵⁸ Lesehinweis: die Definition der Kriterien für überörtliche Bedeutsamkeit befindet sich im Kapitel 1.3.2

4.2.1 Angebotsstruktur unbebaute Flächen

Aus rein quantitativer Sicht ergibt sich folgende Angebotsstruktur in der Region A7-Süd: insgesamt stehen innerhalb der Bestandsgebiete der Region mit FNP- und B-Plan-Recht ca. 314 ha gesichertes Bauland zur Vermarktung bereit. Aufgeteilt nach den beteiligten Gebietskörperschaften ergibt sich folgendes Bild:

Tabelle 5 Gewerbeflächenangebot im Bestand (gesichertes Bauland)

Quelle: eigene Erhebungen cima 2015

		gesichertes Bauland (in ha)
	Gebietskörperschaften	
	Neumünster	129,5
	Norderstedt	34,5
	Kaltenkirchen	29,3
	Bad Bramstedt	3,8
	Henstedt-Ulzburg	76,8
	Boostedt	3,2
	Ellerau	12,7
	Amt Bad Bramstedt-Land	0,8
	Amt Kaltenkirchen-Land	17,9
	Bilsen	0,1
	Hasloh	0
	Bönningstedt	0
	Quickborn	3,9
	Krogaspe	0
	Wasbek	1,3
	Ehndorf	0
	Padenstedt	0
	Amt Kisdorf	0
		313,8

Ein wichtiger Faktor für die Qualität von Gewerbeflächen ist ihre Lage. Die folgende Abbildung zeigt die räumliche Verteilung von gesichertem Bauland in der Region. Ein klarer Entwicklungsbezug zur Landesentwicklungsachse A7 wird hierbei ebenso wie der eher ländlich geprägte mittlere Teil der Region deutlich.

Hervorzuheben ist hier bei, dass sich ein Großteil der verfügbaren Gewerbeflächen in den zentralen Orten konzentriert. Dies trifft in besonderer Weise auf Neumünster und Henstedt-Ulzburg zu. Allein an den beiden Standorten stehen 206,3 ha gesichertes Gewerbeflächenbauland (entspricht 65 %) zur Verfügung. Ausgenommen hiervon ist die Stadt Quickborn, hier steht kaum gesichertes Gewerbebauland zur Verfügung.

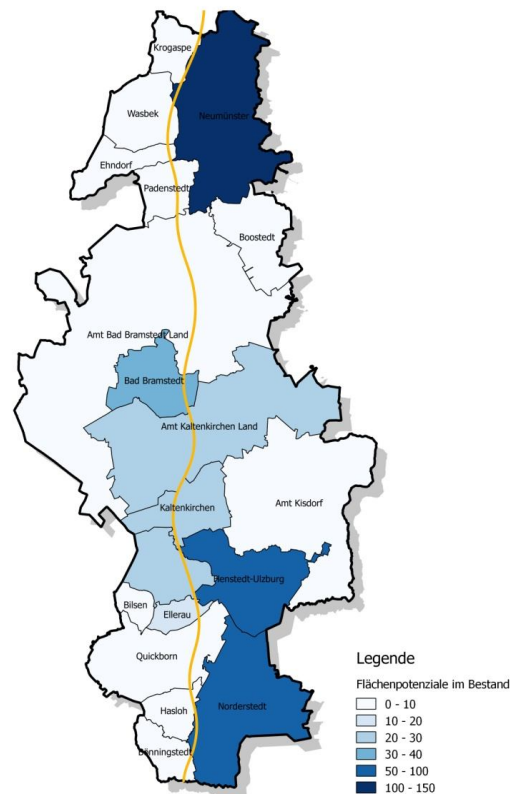


Abbildung 30 Räumliche Verteilung Gewerbeflächen im Bestand in ha

Quelle: eigene Erhebungen cima 2015

4.2.2 Bestandsentwicklung

Während der umfassenden Erhebungen, die im Rahmen der Untersuchung stattgefunden haben, wurden neben den unbebauten Gewerbeflächen auch Brachflächen und Leerstände in den Bestandsgebieten oberhalb einer Größe von 1.000 m² kartiert⁵⁹.

Zusätzlich wurden die Gebiete während der Begehung bewertet und anschließend nach ihrer Bedeutsamkeit kategorisiert⁶⁰. Standorte mit überörtlicher Bedeutsamkeit und Entwicklungspotenzial werden im Standortkonzept im Kapitel 7 sowie in den Gewerbeflächensteckbriefen im Anhang detaillierter dargestellt. Darüber hinaus werden für die Standorte mit örtlicher Bedeutsamkeit in der folgenden Tabelle Handlungsempfehlungen ausgesprochen und Entwicklungsmöglichkeiten dargestellt.

⁵⁹ Lesehinweis: die Brachflächen/ Leerstände werden in der folgenden Tabelle in der letzten Spalte „Bestandsentwicklung“ aufgeführt

⁶⁰ Lesehinweis: die Definition der Typen von Gewerbegebieten wurde in Kap. 1.3.2 vorgenommen

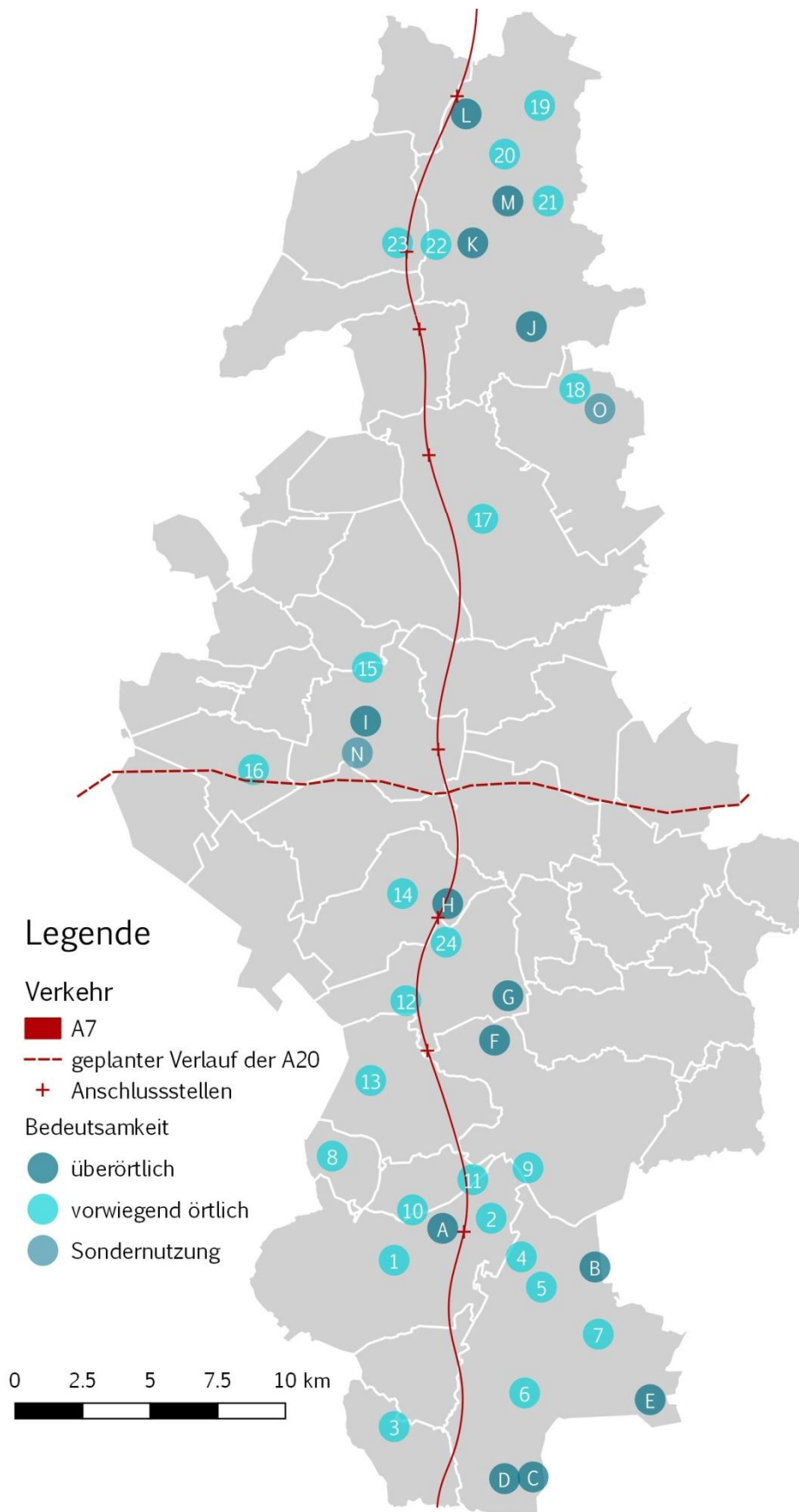


Abbildung 31 Bestandsgebiete und Sonderstandorte kategorisiert nach ihrer Bedeutsamkeit
 Quelle: Erhebung cima 2015 sowie FNP und B-Pläne der Kommunen

Tabelle 6 Übersicht der Bestandsgebiete und Sonderstandorte

Quelle: eigene Herleitung cima 2015

ID		Bedeutsamkeit	Größe	Betriebsstätten	gesichertes Bauland	Entwicklungsflächen	Bemerkung Potenziale im Bestand Ergänzungsfähigkeit
Quickborn							
A⁶¹	GE Nord	ü	69,4	165	0,0	2,5	Marktorientierung: Ballungsraum Hamburg; Eignung für alle Unternehmenstypen; bunter Branchenmix erwünscht; im Bestandsgebiet: Aufwertung öffentlicher Raum, aktive Bestandspflege, Nachverdichtungspotenziale (NVP) prüfen; kaum noch gesichertes Bauland vorhanden, südwestlich angrenzend umfangreicher Ergänzungsraum ⁶² ; Aufgabenteilung insbesondere mit dem GE Frederikspark/ Norderstedt definieren <i>siehe auch Gewerbeflächensteckbrief</i>
2	GE Ost	ö	11,7	32	0,0	0,9	Schwierige Zufahrtssituation, tlw. Wendeproblematik; leer stehende Immobilie & NVP Theodor-Storm-Str. 31-33 (Eignung für Hallen- und produktionsaffines Gewerbe)
1	GE Mitte	ö	9,3	28	3,9	1,2	Abriss ehem. Schokoladenfabrik; aufgrund städtisch-integrierter Lage besondere Eignung als Büro-DL-Standort; überwiegender Flächenanteil Söring GmbH; tlw. Parkraumengpässe
Bönningstedt							
3	GE Nord	ö	9,8	29	0,0	0,0	Leerstand und NVP Nordring 15 (Eignung für Hallen- und produktionsaffines Gewerbe) sowie NVP Nordring 10; innere und äußere Erschließungssituation schwierig; tlw. Parkraumdruck; Ergänzungspotenzial für den örtlichen Bedarf vorhanden; der örtliche Bedarf wurde bereits ermittelt und mit Landesplanung, Kreisverwaltung, Gemeinde und Wirtschaftsförderung erörtert
Norderstedt							
4	GE Frederikspark	ö	51,7	12	9,6	35,2	Entwicklung als modernes Mischgebiet; in Teilmärkten auch überörtliche Bedeutsamkeit
5	GE Friedrichsgabe	ö	38,1	15	2,1	0,0	Monostruktur Jungheinrich; Leitbranchen: Maschinenbau, kleinere Handwerker und Dienstleister; leer stehendes Gebäude im Südosten des Gebietes (Eignung für eine Büronutzung), Entflechtung der Gemengelage-situation östlich der Bahn planerisches Zukunftsthema
B	GE Harkshörn	ü	134,8	282	5,6	0,0	sehr gemischte Zielgruppen: Handel, Großhandel, Handwerk, Dienstleister, Produktion, Logistik; leer stehende Immobilie Oststr. 142 (Eignung für Hallen- und produktionsaffines Gewerbe) sowie hohe Anzahl an Einzelleerständen im Bestand (insbesondere kleine bis mittlere Büroflächen)

⁶¹ Lesehinweis: die farblich hinterlegten Standorte mit Buchstaben als ID wurden als überörtlich bedeutsam eingestuft, alle anderen sind vorwiegend örtlich bedeutsam

⁶² Lesehinweis: auf die Ergänzungspotenziale wird noch spezifischer im folgenden Kapitel eingegangen

ID		Bedeutung	Größe	Betriebsstätten	gesichertes Bauland	Entwicklungsflächen	Bemerkung Potenziale im Bestand Ergänzungsfähigkeit
7	GE Stonsdorf	ö	34,4	72	0,0	0,0	Leitbranchen: Einzelhandel, Druckereien, Logistik, Handwerk; Prägung eher über stbl. Parkansatz; mehrere Einzelleerstände (kleine bis mittlere Büros)
6	GE Kohfurth	ö	11,6	76	0,3	0,0	überwiegend Einzelhandelsstandort und KMU; eher Versorgungszentrum als klassisches GE; leer stehende Immobilie Kösliner Weg 16 (Halle mit Büroanteil)
E	GE Glashütte	ü	75,4	160	3,9	2,7	Gemischt mit besonderem Fokus auf Medizintechnik ergänzt durch einen breiten Mix an KMU; vereinzelte Büros zur Vermietung
D	GE Nordport	ü	45,6	16	10,4	0,0	Top-Standort in der gesamten Region aufgrund besonderer überörtlicher und international-bedeutsamer Qualitäten; wenig Entwicklungsmöglichkeiten durch gesichertes Bauland, Ergänzungsraum vorhanden; sehr restriktive Vermarktung anzustreben; internationale Marktorientierung, besondere Eignung für mittlere und große Unternehmen; vorrangige Nutzung: Luftfahrtaffines Gewerbe, internationale Logistik, High-Tech, Konzernzentralen, spezialisierte Dienstleistungen <i>siehe auch Gewerbeflächensteckbrief</i>
C	GE Nettelkrögen	ü	113,8	375	2,4	0,0	Sehr heterogene Strukturen und sehr unterschiedliche Qualitäten; Leitbranchen: Logistik, Großhandel, Einzelhandel, Kfz-Handel, diverse Verwaltungen, zahlreiche KMU (Handwerker, Dienstleister); Leerstand vorderes Gebäude Rugenbarg 45 (Büronutzung) sowie mehrere Einzelleerstände (Büronutzung). Standort profitiert von der Nähe zum Nordport. Hohes Potenzial für Aufwertungsmaßnahmen im Rahmen von Stadterneuerungsprozessen.
Ellerau							
10	GE Mitte	ö	7	40	0,0	0,0	Schwerpunkt: Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie, Wohnen; Standort hat sich zum Gemeindezentrum entwickelt
11	GE Ost	ö	48,9	70	12,7	0,0	große Brachfläche im südwestlichen Teil (tlw. bereits durch Kfz-Import-Betriebe nachgenutzt, weitere Nachnutzungspotenziale von Kfz-affinen Unternehmen, Logistikern und produktionsaffinem Gewerbe prüfenswert); B-Plan Nr. 24 befindet sich aktuell in der Erschließung; Möglichkeit der Erweiterung Richtung Norden (sehr langfristig); Zielsetzung: breiter Branchen- / Nutzungs-Mix
Bilsen							
8	GE Klosterkoppel	ö	6,3	4	0,1	0,0	überwiegend Flächen für lokale Handwerker und KMU; im Osten grenzt eine großflächige Sondernutzung an (Mohr Versicherungen / Einzelhandel)
Henstedt-Ulzburg							
F	Gewerbegebiet Nord	ü	256,7	250	73,4	0,0	Marktorientierung: Ballungsraum Hamburg; alle Unternehmenstypen; besondere Eignung für großflächige Produktionsbetriebe und Logistiker, insgesamt ein breiter Branchenmix erwünscht; wichtigen Entlastungsstandort für

ID		Bedeutung	Größe	Betriebs- stätten	gesichertes Bauland	Entwicklungs- flächen	Bemerkung Potenziale im Bestand Ergänzungsfähigkeit
							die Region, insbesondere für Kaltenkirchen; Aufwertung des Erscheinungsbildes, attraktive Aufenthaltsräume schaffen, aktive Bestandspflege <i>siehe auch Gewerbeflächensteckbrief</i>
9	GE Rhen	ö	28,3	61	3,4	0,0	Problematische Durchmischung Wohnen/ Industrie; gute Erschließungssituation; großflächiger Einzelhandel im Gebiet
Kaltenkirchen							
G	GE Süd	ü	223	278	23,4	0,0	Marktorientierung: Ballungsraum Hamburg; für alle Unternehmenstypen geeignet; breiter Branchenmix: verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe, unternehmensbezogene und flächenintensive Dienstleistung, Großhandel ohne Privatkunden, Logistik, Lebensmittelhersteller; Aufgabenverteilung im Netzwerk mit Nützen und Henstedt-Ulzburg regeln; Nachverdichtung, Aufwertung, Bestandspflege, aktives Leerstandsmanagement; Leerstand Kisdorfer Weg (ehem. Bauhaus), Eignung für Hallen- und produktionsaffines Gewerbe, hochwertig nur durch Abriss und Neubau <i>siehe auch Gewerbeflächensteckbrief</i>
12	GE Moorkaten	ö	12,9	2	0,0	0,0	Erweiterung der unbewirtschafteten Rastanlage Moorkaten-Ost im Zuge des Ausbaus der A7 geplant; Monostruktur Betonwerk Moorkaten und Menck GmbH
24	GE südl. Dodenhof	ö	30,8	2	5,9	0,0	großflächiger Einzelhandelsstandort mit ergänzendem Gewerbegebiet
Amt Kaltenkirchen-Land							
13	Gewerbefläche Fischwehrstraße, Alveslohe	ö	4,9	7	0,0	0,0	lokale Handwerker und KMU; Wohnbebauung im Gebiet
14	Brockmann Recycling GmbH, Nützen	ö	22,9	1	0,0	0,0	starke Monostruktur, keine weitere Entwicklung geplant
H	GE südlich der A7, Nützen	ü	30,3	1	17,9	11,6	regionale Marktorientierung, besondere Eignung für KMU; sukzessive Entwicklung der Bauabschnitte; untergeordnete Rolle, Entlastungsfunktion gegenüber dem GE Süd (Kaltenkirchen); breiter Branchenmix: aufgrund der verkehrsgünstigen Lage besondere Eignung für Unternehmen aus den Bereichen Verkehr, Logistik, Lagerhaltung, auch Großhandel ohne Privatkunden, unternehmensbezogene und flächenintensive DL, Baugewerbe, emissionsstarkes verarbeitendes Gewerbe <i>siehe Gewerbeflächensteckbrief</i>
Bad Bramstedt							
I	GE Süd	ü	26,8	0	0,0	19,9	behutsame, sukzessive Entwicklung in mehreren Bauabschnitten; regionale Marktorientierung, Eignung besonders für KMU; Aufgabenteilung mit Kurpark; bei konkreten Anfragen ggf. auch für touristische Projekte mit Beschäftigungseffekten von Relevanz <i>siehe Gewerbeflächensteckbrief</i>
15	GE Nord	ö	52,7	66	3,8	15,6	großes Flächenpotenzial im Norden; NVP Tegelbarg 35 (ungepflegte Grünfläche); Branchen-Mix/ KMU angestrebt; perspekti-

ID		Bedeutung	Größe	Betriebs- stätten	gesichertes Bauland	Entwicklungs- flächen	Bemerkung Potenziale im Bestand Ergänzungsfähigkeit
							visch: interkommunales Gewerbegebiet mit Fuhlendorf westlich angrenzend
N	Kurpark Bad Bramstedt	ü	32,9	3	0,0	18,0	nationale Marktorientierung, Eignung für alle Unternehmenstypen; städtebauliche Ordnung und hochwertige Grüngestaltung bei der Erschließung berücksichtigen; Profil eindeutig definieren, klare Nutzungseinschränkungen herausarbeiten; aktive Vermarktung: besondere Eignung für Kliniken sowie Unternehmen aus den Bereichen Gesundheit, Ernährung, Tourismus und Freizeitwirtschaft, gezielte Ansprache der Branchen; Leerstand Birkenweg 14 (ehem. Hotel), Eignung z.B. für touristische Nutzung, Gesundheit, Wellness, Ärzte <i>siehe Gewerbeflächensteckbrief</i>
Amt Bad Bramstedt-Land							
16	GE Weddelbrook	ö	8	10	0,0	0,0	im Westen Erweiterung für den lokalen Bedarf in Planung; breiter Branchen-Mix
17	GE Hinter der Bahn, Großenaspe	ö	12,2	20	0,8	0,0	diverse Ergänzungspotenziale im Norden und Osten für örtlichen Bedarf; Zufahrtssituation tlw. unübersichtlich
Boostedt							
18	GE Springender Hirsch & Neuenschwandergelände	ö	14,5	25	3,2	0,0	problematische Brachfläche in privatem Besitz (hohe Preisvorstellungen) mit Altlasten; tlw. unklare Erschließungssituation und NVP; Nutzungsmischung Wohnen/ Gewerbe
O	Rantzau-Kaserne	ü	121,0	0	0,0	0,0	mit der BImA den Standort am Markt platzieren; lokal und regionale Marktorientierung; Standort bietet ein breites Spektrum an Nutzungsmöglichkeiten, für gewerbliche Nutzung sind insbesondere die Hallenstrukturen attraktiv; eine vertiefende Prüfung im Rahmen eines Rahmenplans (4. Q. 2015) <i>siehe auch Gewerbeflächensteckbrief</i>
Neumünster							
19	GE Einfeld/ Hüttenkamp	ö	27,7	46	0,3	0,0	Leitbranchen: gemischt, eher lokale Betriebe; Schwerpunkte: verarbeitendes Gewerbe in Kombination mit Baugewerbe und Handwerk; Leerstand Bestandsimmobilien: Industriestr. 22 und Rudolf-Diesel-Str. 7-9 sowie von einzelnen Büros: Hüttenkamp 13 und Rudolf-Diesel-Str. 8. Nachnutzung durch örtliches Gewerbe, insbesondere aus Baugewerbe, Handwerk und Produktion
L	Gewerbepark Eichhof	ü	74,5	2	34,6	24,6	besondere Eignung für Logistik und Großhandel, insgesamt jedoch breiter Branchenmix angestrebt; Marktorientierung: regional, tlw. auch skandinavischer Markt; Eignung für Ansiedlung eines Autohofes sowie die Anbindung als Kombi-Terminal prüfen/ optimieren; Aufgabenteilung zu den anderen GE-Standorten klar definieren <i>siehe auch Gewerbeflächensteckbrief</i>
20	GE Friedrich-Wöhler-Straße	ö	83,2	163	1,9	0,0	eher lokaler Anspruch und gemischte Leitbranchen: Handel, Kfz-Handel und -Service, Handwerk, Baugewerbe, Dienstleister, Logistik; Leerstand Bestandsimmobilien: Haberstr.

ID		Bedeutsam- keit	Größe	Betriebs- stätten	gesichertes Bauland	Entwicklungs- flächen	Bemerkung Potenziale im Bestand Ergänzungsfähigkeit
							19 und Bunsenstr. 8. Eignung für örtliches Gewerbe (breite Mischung)
21	GE Gewerbe-Service-Park Nord	ö	26,6	14	0,0	0,0	breiterer Branchen-Mix: Prägende Betriebe aus dem Bereich IT, Logistik
M	GE Messe und Kombi-Terminal	ü	86,2	32		0,0	überörtliche Bedeutsamkeit aufgrund der Sonderfunktion für die Region als Messe und Kombi-Terminal; diverse leer stehende Hallen und Brachflächen im Gebiet, Entwicklungspotenziale werden im „Städtebaulichen Entwicklungs- und Nutzungskonzept für die Messeachse“ definiert
22	GE Freesenburg	ö	44,1	33	1,6	0,0	Leitbranchen: Handel, verarbeitendes Gewerbe, Handwerk; eher lokale Versorgungsfunktion
K	LOG-IN Gründerzentrum und Technologiepark	ü	7,2	3	1,5	0,0	überörtliche Bedeutsamkeit aufgrund der Sonderfunktion für die Region als Gründerzentrum und Technologiepark; Leitbranchen: IuK in Kombination mit Existenzgründungszentrum sowie Bio-, Medizin- und Umwelttechnik
J	Industrie- und Gewerbegebiet Süd	ü	396,9	244	89,6	0,0	hohes Flächenpotenzial; insbesondere verarbeitende Industrie, Lebensmittel und Logistik; regionale Marktorientierung, für alle Unternehmenstypen geeignet; Aufgabenteilung zu den anderen GE-Standorten klar definieren; Bestandspflege, Aufwertung öffentlicher Raum; Leerstände: Oderstraße 5, Oderstraße 48a, Krokamp 52 (Gewerbehallen mit Büroanteil) sowie einzelne Büroleerstände <i>siehe auch Gewerbeflächensteckbrief</i>
Wasbek							
23	GE Wasbek	ö	35,3	20	1,3	0,0	Breiter Mix aus verarbeitendem Gewerbe, Handel, Logistik Baugewerbe und anderen. Leerstand Schmalenbrook 7 sowie einzelne Büroflächen in Bestandsimmobilien; schwierige Erschließungssituation; Wohnbebauung im Gebiet
S U M M E			2.206	2.622	313,6	136,2	<i>alle Angaben in ha</i>

4.3 Entwicklungspotenziale

Über das gesicherte Bauland hinaus verfügt die Region über ein vielfältiges Entwicklungspotenzial, das im Rahmen der Untersuchung in Entwicklungsflächen, Ergänzungsräume und Prüfräume untergliedert wurde⁶³.

Entwicklungsflächen

In der Region sind rd. 136 ha Entwicklungsflächen vorhanden. Dabei handelt es sich um Flächen, die mit einem Flächennutzungsplan für eine gewerbliche Nutzung belegt, aber noch nicht durch einen B-Plan beplant sind. In der folgenden Tabelle werden die Entwicklungsflächen verteilt auf die beteiligten Gebietskörperschaften dargestellt. Ein Großteil der Entwicklungsflächen entfällt auf die drei Städte Bad Bramstedt, Norderstedt und Neumünster. Die Flächen in Bad Bramstedt verteilen sich auf alle drei Bestandsgebiete, während in Norderstedt fast die gesamten Entwicklungsflächen auf das GE Frederikspark entfallen. Dieser soll als modernes Mischgebiet entwickelt werden. In Neumünster sind Entwicklungsflächen ausschließlich im Gewerbegebiet Eichhof zu finden.

Tabelle 7 Entwicklungsflächen

Quelle: eigene Erhebungen cima 2015

		Entwicklungsflächen (in ha)
Gebietskörperschaften	Neumünster	24,6
	Norderstedt	37,9
	Kaltenkirchen	0
	Bad Bramstedt	53,5
	Henstedt-Ulzburg	0
	Boostedt	0
	Ellerau	0
	Amt Bad Bramstedt-Land	0
	Amt Kaltenkirchen-Land	11,6
	Bilsen	0
	Hasloh	0
	Bönningstedt	0
	Quickborn	4,6
	Krogaspe	0
	Wasbek	0
	Ehndorf	0
	Padenstedt	4
	Amt Kisdorf	0
		136,2

⁶³ Lesehinweis: eine Definition der verschiedenen Typen von unbebauten Gewerbegrundstücken befindet sich im Kap. 1.3.1

Ergänzungsräume

Einige Bestandsgebiete im Untersuchungsraum weisen gewerbliche Entwicklungspotenziale auf, die bisher in der Planung noch nicht verankert wurden.

Bei den Klein- und Kleinststandorten ist teilweise – nach einer Detailprüfung⁶⁴ – eine maßvolle Ergänzung der Bestandsgebiete mit örtlicher Bedeutsamkeit denkbar, damit diese ihre lokalen Bedarfe dort abdecken können.

An den Standorten GE Nord (Bönningstedt), GE Fischwehrstraße (Alveslohe) und GE Hinter der Bahn (Großenaspe) konnte eine Eignung für solche örtlich bedeutsamen Ergänzungspotenziale festgestellt werden.

Darüber hinaus wurden in den Gewerbegebieten GE Nord (Quickborn) und GE Nordport (Norderstedt) Ergänzungsmöglichkeiten über die bestehenden Flächenpotenziale hinaus festgestellt. Die Ergänzungsmöglichkeiten sind auf Grund der besonderen Lagegunst in ihrem jeweiligen Teilmarkt in Betracht zu ziehen. Da es sich um Standorte mit einer überörtlichen Bedeutsamkeit und Flächenpotenzialen handelt, werden sie im Kapitel 7 im Rahmen des Standortkonzeptes sowie in den Gewerbeflächensteckbriefen im Anhang noch detailliert betrachtet.

Tabelle 8 Potenzielle Ergänzungsräume

Quelle: eigene Erhebungen cima 2015

	Gebiet	Standort	Fläche ⁶⁵ (in ha)
A	GE Nord	Quickborn	45,0
D	GE Nordport	Norderstedt	28,0
3	GE Nord	Bönningstedt	9,7
13	GE Fischwehrstraße	Alveslohe	13,2
17	GE Hinter der Bahn	Großenaspe	7,9

Die Prüfräume B4-L75 und L75 – Ortsausgang (Alveslohe) sowie am Ortsausgang in Hasloh könnten im Rahmen der örtlichen Versorgung ebenfalls eine Entwicklungsoption darstellen. Allerdings wären auch hier ein Nachweis des Bedarfes und fehlende Entwick-

⁶⁴ Nachweis des Bedarfes und fehlender Entwicklungsmöglichkeiten an bestehenden Gewerbebeständen

⁶⁵ Bei dem angeführten Wert handelt es sich um die theoretisch verfügbare Fläche an dem entsprechenden Standort, dabei handelt es sich nicht um eine Empfehlung, diese Flächen in dem Umfang zu entwickeln

lungsmöglichkeiten in bestehenden Gebieten die Voraussetzung. Darüber hinaus befindet sich im Anhang 3 eine tabellarische und räumliche Übersicht über alle Prüfräume, die im Rahmen der Untersuchung behandelt wurden. Hier erfolgt auch eine Empfehlung wie mit den einzelnen Standorten im Rahmen der regionalen Gewerbeflächenentwicklung umgegangen werden sollte.

Aufgrund des umfangreichen Angebots an gesichertem Bauland in der Region ist die Entwicklung weiterer Suchräume eher ein Perspektivthema für die Region A7 Süd (nach 2030). Stark veränderte Rahmenbedingungen können durch ein ergänzendes Monitoring abgesichert werden.

5 Prognose des Gewerbeflächenbedarfs bis 2030

Nachdem im vorangegangenen Kapitel die aktuelle Nachfrage und das aktuelle Gewerbeflächenangebot in der Region A7-Süd dargestellt wurde, behandelt das folgende Kapitel die Prognosen für den künftigen Gewerbeflächenbedarf bis 2030 in der Region A7 Süd.

5.1 Trendbasierte Gewerbeflächenprognose

Die Auswertung der Nachfragedaten lässt wichtige erste Rückschlüsse auf nachgefragte Lagen und Qualitäten zu. Jedoch ist die Aussagekraft einer rein auf die Vergangenheit gerichteten Betrachtung nur eingeschränkt bedeutsam und würde allein kaum eine Fortschreibung der Flächenverkaufszahlen in die Zukunft rechtfertigen. Aufgrund dessen wurde für den Untersuchungsraum eine trendbasierte Gewerbeflächenprognose in zwei Szenarien berechnet⁶⁶. Da die Ergebnisse der beiden Szenarien nur geringe Unterschiede im Bereich von unter 10 ha für die gesamte Region aufweisen, wird im Folgenden nur das Szenario 2 - „Gewerbeflächenentwicklung wie bislang“ - vorgestellt. Trotzdem sollte jede Ansiedlung insbesondere in den überörtlich bedeutsamen Gewerbestandorten nach bestimmten, zu definierenden Vergabekriterien geprüft werden⁶⁷.

Die folgende Tabelle stellt die Gewichtung kategorisiert nach Unternehmens- und Gebietstypen dar, die der Gewerbeflächenprognose zugrunde liegt. Insbesondere für das verarbeitende Gewerbe und logistisch anspruchsvolle Tätigkeiten spielen überörtlich bedeutsame Standorte eine große Rolle. Zahlreiche Dienstleistungen entwickeln sich im Kontext dieser Nutzungen.

Tabelle 9 Affinitäten der Unternehmenstypen zu Gebietstypen

Quelle: cima 2015

	über- örtlich	vorwiegend örtlich	SO MI Sonstiges	SUMME
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe u.ä.	95%	5%	0%	100%
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe u.ä.	70%	25%	5%	100%
Baugewerbe	45%	40%	15%	100%
Logistik und La- gerhaltung	75%	10%	15%	100%
Forschung und Entwicklung	50%	0%	50%	100%
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	55%	10%	35%	100%
Sonstige Dienst- leistungen	30%	20%	50%	100%
Einzelhandel	4%	2%	94%	100%

Aus dieser Gewichtung ergibt sich folgende Flächenbedarfsprognose für die Region A7-Süd:

- Der Nettoflächenbedarf bis zum Jahr 2030 beträgt rd. 166 ha netto, das entspricht rd. 10,4 ha/a
- Der Bruttoflächenbedarf bis zum Jahr 2030 beträgt rd. 215 ha brutto, das entspricht rd. 13,5 ha/a⁶⁸

Unter Berücksichtigung eines Flexibilitätszuschlages⁶⁹ ergeben sich rd. 280 ha brutto Gewerbeflächenbedarf. Das entspricht einem jährlichen Bedarf von rd. 17,5 ha.

⁶⁶ Lesehinweis: die Bedarfseinschätzung basiert auf dem in Kapitel 1.4.1 erläuterten trendbasierten Gewerbeflächenprognose-Modell

⁶⁷ vgl. dazu auch Kap. 1.3.4 „Fremdartige Nutzung“

⁶⁸ incl. 30% Aufschlag für Verkehrs-, Gemeinbedarfs u.a. nicht originär gewerblich genutzte Flächen

⁶⁹ der Flexibilitätszuschlag von rd. 30 % ergibt sich als Puffer für unvorhersehbare Entwicklungen sowie als Entwicklungsreserve von 3 bis 4 Jahren über den Prognosezeitraum hinaus, da anderenfalls im Prognosejahr das Flächenangebot vollständig aufgebraucht wäre.

Tabelle 10 Trendbasierte Flächenbedarfsprognose (in ha, netto)

Quelle: cima 2015

	über- örtlich	vorwiegend örtlich	SO MI Sonstiges	SUMME
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe u.ä.	22,3	1,2	0,0	23,5
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe u.ä.	49	17,5	3,5	66,4
Baugewerbe	10,5	9,4	3,5	19,9
Logistik und La- gerhaltung	19	2,5	3,8	21,5
Forschung und Entwicklung	0	0,0	0,1	0,1
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	10,7	2,0	6,8	12,7
Sonstige Dienst- leistungen	12,3	8,2	20,5	20,5
Einzelhandel	0,8	0,4	16,7	1,1
	124,6	41,1	54,9	165,6

Dieser Wert bestätigt sich, wenn man ihn mit modellierten Daten aus den in Kapitel 3 benannten Nachfragedaten in Beziehung setzt.

- So führt eine modellierte Baufertigstellungsstatistik für die Region zu einem Wert von rd. 13,6 ha im Jahr.
- Eine um Einzelhandelsflächen und Bevorratungspolitik bereinigte Flächenverkaufsstatistik zu einem Wert von rd. 14,4 ha im Jahr.
- Eine um Bevorratung und Fehl- und Unternutzungen bereinigte Statistik der tatsächlichen Flächennutzung zu einem Wert von rd. 16,6 ha im Jahr.

Die im Rahmen des REK A7-Süd⁷⁰ erstellte Prognose kommt zu einem jährlichen Entwicklungskorridor von 9,7 bis 15,3 ha.

Teilräumliche Betrachtung der Prognose

Um aus der Prognose auch teilräumliche Aussagen ableiten zu können, wurde das Modell mittels Gewichten auf die Gebietskörperschaften der Region verteilt⁷¹. Dazu fließen

die folgenden Faktoren gleichwertig in die Gewichtung mit ein:

- Anteil der Beschäftigten je Kommune
- Beschäftigtenentwicklung
- Anteil des produzierenden Gewerbes
- Veränderung der realen Flächennutzung⁷²

Nachstehende Gesamtgewichte ergeben sich auf Basis dieser Modulation.

Tabelle 11 Verteilung des Flächenbedarfs auf die Kommunen in Prozent

Quelle: eigene Berechnungen cima 2015

Kommune	Gesamt- gewicht	Standort- typen
Neumünster, Stadt	32,4	Große & mittlere Wirtschafts- standorte
Norderstedt, Stadt	23,4	
Henstedt-Ulzburg	10,8	
Kaltenkirchen, Stadt	10,0	
Quickborn, Stadt	6,0	
Bad Bramstedt, Stadt	3,4	
Boostedt	6,7	Kleine Wirt- schafts- standorte
Ellerau		
Bönningstedt		
Wasbek		
Kaltenkirchen-Land, Amt	7,3	Kleinstandorte
Bad Bramstedt-Land, Amt		
Kisdorf, Amt		
Hasloh		
Bilsen		
Ehndorf		
Padenstedt		
Krogaspe		
SUMME	100,0	

Im Ergebnis zeigt die Gewichtung, dass der überwiegende Teil des künftigen Gewerbeflächenbedarfs an den beiden großen Wirtschaftsstandorten Neumünster und Norderstedt zu erwarten ist. Es folgen die übrigen Nordgate-Partner.

Auf die Klein- und Kleinststandorte in der Region entfallen immerhin noch ca. 19 ha bzw. 20,4 ha, hier wird das Sockelangebot an örtlich bedeutsamen Standorten in den Kommunen abgebildet.

⁷⁰ vgl. Institut Georg Consulting 2013

⁷¹ Hinweis: die Verteilung eines regionalen Gewerbeflächenbedarfs mittels Gewichten liefert einen Näherungswert für die lokalen Gewerbeflächenbedarfe, ersetzt aber keine kommunalen Gewerbeflächenprognosen. Der Gewichtung liegt die Annahme zu Grunde, dass sich die Gewichtungsfaktoren künftig vergleichbar entwickeln.

⁷² reale Flächennutzung nach Art der tatsächlichen Nutzung (Gebäude- und Freifläche für Gewerbe und Industrie), Daten Statistikamt Nord

Tabelle 12 Modellrechnung Flächenbedarf der Kommunen, in ha (Rundungsdifferenzen möglich)

Quelle: eigene Berechnung cima 2015

Kommune	netto	brutto	mit Flexi-Zuschlag
Neumünster, Stadt	53,7	69,8	90,7
Norderstedt, Stadt	38,7	50,3	65,4
Henstedt-Ulzburg	17,8	23,2	30,1
Kaltenkirchen, Stadt	16,6	21,5	28,0
Quickborn, Stadt	9,9	12,9	16,8
Bad Bramstedt, Stadt	5,7	7,4	9,6
Boostedt	11,1	14,5	19,0
Ellerau			
Bönningstedt			
Wasbek			
Ehndorf	12,1	15,7	20,4
Krogaspe			
Padenstedt			
Bilsen			
Hasloh			
Bad Bramstedt-Land			
Kaltenkirchen-Land			
Kisdorf			
SUMME	165,6	215,3	280,0

Die modellierten Zahlen sind hierbei nicht akkumuliert zu interpretieren, sondern in Anteilen als maßvolle Ergänzung der Bestandsgebiete verteilt auf die Klein- und Kleinststandorte⁷³ in der Region.

5.2 Zwischenfazit: Flächenbedarf bis 2030

Die Analysen zeigen, dass überörtlich bedeutende Gewerbeflächen in der Region stark nachgefragt waren und werden.

Die Nachfragedaten aus Kapitel 3 zeigen, dass in den letzten Jahren in der Region rund 14 bis 17 ha unbebaute Flächen jährlich gewerblich entwickelt wurden. Dieser Trend wird nach den Prognosen aus dem vorangegangenen Kapitel auch weiterhin anhalten. Ein Bedarf von bis zu 280 ha Gewerbefläche (einschließlich 30 % Flexibilitätszuschlag) wurde bis zum Jahr 2030 prognostiziert. Daraus ergibt sich ein Durchschnitt von 17,5 ha jährlich.

Der Schwerpunkt der Nachfrage wird auch künftig bei den Nordgate-Partnern liegen. Ein Sockelangebot an gewerblichen Entwicklungsflächen wird aber auch an den kleinen Standorten in der Region vorgehalten werden müssen.

⁷³ vgl. Kap. 4.3 zum Thema Ergänzungsräume in Klein- und Kleinststandorten

6 Flächenbilanz

Die im Kapitel 5 ermittelten quantitativen Bedarfswerte relativieren sich, wenn man das vorhandene Gewerbeangebot in der Region gegenüberstellt.

Allein an den mittleren und großen Wirtschaftsstandorten innerhalb der Region stehen rd. 280 ha gesichertes Bauland einem Bedarf von etwa 230 ha Gewerbefläche gegenüber.

Die Region verfügt dementsprechend bereits heute über einige Standorte, die auch die überörtlich bedeutsame Gewerbeflächenfrage bedienen können und noch Entwicklungsmöglichkeiten bereitstellen.

Rein quantitativ lässt sich somit kein unmittelbarer Handlungsdruck für die Region konstatieren.

Tabelle 13 Gegenüberstellung aktuelle Flächenpotenziale und Flächenbedarfe bis 2030

Quelle: eigene Herleitung cima 2015

		Flächenpotenziale		Flächenbedarfe	
		gesichertes Bauland	Entwicklungsflächen	brutto mit Flexi-Zuschlag	
Gebietskörperschaften	Neumünster	277,6	120,6	240,6	große und mittlere Wirtschaftsstandorte
	Norderstedt				
	Henstedt-Ulzburg				
	Kaltenkirchen				
	Quickborn				
	Bad Bramstedt	17,2	0,0	19,0	kleine Wirtschaftsstandorte
	Boostedt				
	Ellerau				
	Bönnigstedt				
	Wasbek				
	Amt Kaltenkirchen-Land	18,8	15,6	20,4	kleinste Wirtschaftsstandorte
	Amt Bad Bramstedt-Land				
	Amt Kisdorf				
	Hasloh				
	Bilsen				
	Ehndorf				
	Padenstedt				
	Krogspe				
		313,6 ha	136,2 ha	280,0 ha	

Qualitativ bestehen aus räumlicher Sicht allerdings insbesondere im südlichen Teil der Region Anpassungsbedarfe. Hier treffen eine verknappte Angebotssituation und – besonders durch die Nähe zu Hamburg – ein erhöhter Nachfragedruck aufeinander. Dies betrifft insbesondere den Standort Quickborn.

Der Standort Nordport in Norderstedt 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, so dass eine Anpassung zu Gunsten des Teilmarktes erforderlich wird.

Im Resultat führt diese Betrachtung von Teilräumen und Teilmärkten zu einer Empfehlung von neuen überörtlichen Angeboten, bei zeitgleich rein quantitativ ausreichend vorhandenem Entwicklungsflächen.

7 Entwicklungskonzept

7.1 Standortkonzept für überörtlich bedeutsame Flächenangebote

Das Standortkonzept für die Entwicklung regional bedeutsamer Gewerbeflächen fußt auf dem zentralen Ergebnis, das quantitativ ausreichend Entwicklungsflächen vorhanden sind, allerdings in Teilmärkten Marktanpassungen erforderlich werden.

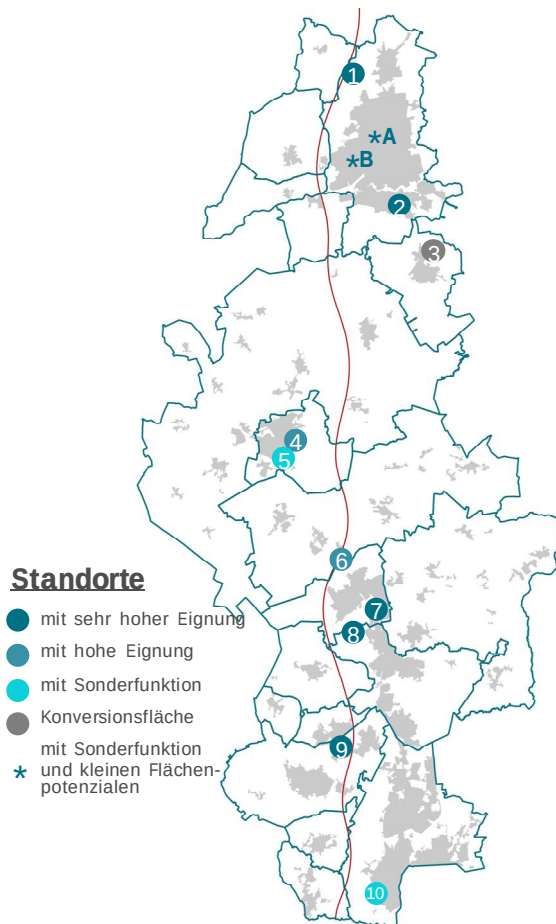


Abbildung 32 Standortkonzept für überörtlich bedeutsame Gewerbeflächen

Quelle: cima 2015

Bestandsflächen im Standortkonzept

Zu den bestehenden bzw. gerade entwickelten Standorten, die eine sehr hohe Eignung als überörtlich bedeutsamer Gewerbestandort aufweisen und eine gewichtige Rolle für die künftige gewerbliche Entwicklung an der Landesentwicklungsachse spielen, gehören:

- Gewerbepark Eichhof (1) in Neumünster: mit gesicherten Baulandpotenzialen in einer Größenordnung von rd. 34,6 ha.
- Gewerbe- und Industriegebiet Süd (2) in Neumünster: mit gesicherten Baulandpotenzialen in einer Größenordnung von ca. 89,6 ha.
- Gewerbegebiet Süd (7) in Kaltenkirchen: mit rund 23,4 ha gesichertem Bauland.
- Gewerbegebiet Nord (8) in Henstedt-Ulzburg: mit rd. 73,4 ha gesichertem Bauland.
- Gewerbegebiet Nordport (10) in Nordersiedt: mit ca. 10,4 ha gesichertem Bauland.

Allein durch die Nutzung dieser bereits vorhandenen Potenziale ergibt sich ein Flächenangebot von rd. 230 ha überörtlich bedeutsamer Gewerbefläche.

Gerade im Bereich Neumünster wird es eine verantwortungsvolle Zukunftsaufgabe, die zahlreichen bereits erschlossenen Flächen, im Sinne der überörtlichen Entwicklung standortgerecht zu entwickeln.

Ergänzend stehen zwei weitere Standorte mit einer hohen Eignung für überörtliches Gewerbe zur Verfügung, die insbesondere dem etwas ländlich geprägtem mittleren Teil der Region auch überörtlich bedeutsame Entwicklungsmöglichkeiten offerieren.

- Der Standort Gewerbegebiet Süd (4) in Bad Bramstedt. Der Standort ist etwas kleiner als die übrigen überörtlichen Standorte und liegt etwas abseits der starken Entwicklungspole im Norden und Süden. Er verfügt jedoch über eine gute Verkehrsanbindung und ist gut an den stadträumlichen Kontext angebunden. Hier bestehen noch Potenziale für ca. 19,9 ha Entwicklungsflächen.
- Der Standort an der A7 in Nützen (6) liegt unmittelbar an der Autobahn. Es handelt sich um einen vergleichsweise kleinen Standort, der zudem in Abstimmung mit dem benachbarten Mittelzentrum Kaltenkirchen entwickelt werden muss. Hier existieren 17,9 ha gesichertes

Bauland und weitere 11,6 ha Entwicklungsflächen.

Die Gewerbestandorte Messe/ Kombi-Terminal (*A) und LOG-IN (*B, Standort für Existenzgründungszentrum) in Neumünster bieten für die überörtliche Nachfrage keine größeren Flächenangebote, sind aufgrund ihrer Spezialisierung aber von Bedeutung im Rahmen der regionalen Gewerbeflächenentwicklung.

Der Standort Kurpark in Bad Bramstedt ist nur bei einer entsprechenden Spezialisierung im Bereich Gesundheits- und Freizeitwirtschaft weiterzuentwickeln und kann hierbei perspektivisch aufgrund dieser Spezialisierung eine überörtliche Bedeutung erhalten. Für die Entwicklung stünden ca. 18 ha Entwicklungsflächen zur Verfügung. Gewerbegebietsnutzungen abseits dieses Schwerpunktes sollten am Standort Süd in Bad Bramstedt gebündelt werden, um ungewollte Gemengelagen zu vermeiden.

Neue Ergänzungsräume

Aufgrund des beschriebenen qualitativen Abgleichs werden trotz der vorhandenen Potenziale zwei Ergänzungsräume im direkten Anschluss an bestehende Gewerbestandorte für die künftige überörtlich bedeutsame Gewerbeflächenentwicklung empfohlen.

- Der Standort Gewerbegebiet Nord (9) in Quickborn. Das vorhandene Gewerbegebiet besitzt kaum noch Entwicklungsmöglichkeiten. Der Standort liegt aber unmittelbar an der Autobahnanschlussstelle und in attraktiver Nähe zu den internationalen Gateways. Innerhalb der Stadt Quickborn ist der Standort der attraktivste Suchraum für eine überörtlich bedeutsame Gewerbeflächenentwicklung. Ca. 45 ha Ergänzungsraum könnten am Standort realisiert werden. Auf der anderen Seite der Autobahn entwickelt die Stadt Norderstedt den Gewerbestandort Frederikspark mit dem Leitbild eines modernen Mischgebietes. Hier können im Sinne einer überörtlichen Gewerbeflächenentwicklung nicht alle Nutzergruppen bedient werden, allerdings sollte durch Abstimmungen gesichert werden, dass die

Potenziale der beiden Standorte möglichst optimal koordiniert werden.

- Der Standort Nordport ist aufgrund seiner Lage am Flughafen als einziger Standort in der Region in der Lage auch einen internationalen Markt anzusprechen. Die Flächenpotenziale am Standort reichen aber nicht aus, um diesen Markt bis ins Jahr 2030 zu bedienen. Sollte sich die Nachfrage der vergangenen Jahre am Standort bestätigen, werden unter Berücksichtigung eines Flexibilitätszuschlages für die kommenden Jahre rund 28 ha⁷⁴ Bruttobauland benötigt. Durch ein ergänzendes Monitoring sollten hier Über- und Unterangebote vermieden werden.

Der Konversionsstandort Boostedt besitzt allein aufgrund seiner Größe (ca. 121 ha) eine besondere überörtliche Bedeutung. Es handelt sich zwar um keinen Standort im engeren Sinne des Untersuchungsauftrages, jedoch besitzen gerade die Hallenstrukturen auf dem Gelände eine interessante Nachnutzungsperspektive für eine gewerbliche Entwicklung. Die Gemeinde Boostedt wird zudem ihren örtlichen Gewerbeflächenbedarf bis 2030 aller Voraussicht nach nicht nur in bereits gesicherten Gewerbeflächen decken können. Auch hier kann der Konversionsstandort wichtige Funktionen übernehmen. Eine Entwicklung muss mangels zentralörtlichen Versorgungsauftrags immer in Abstimmung mit dem benachbarten Oberzentrum Neumünster erfolgen.

Überörtliche Standorte ohne größere Entwicklungspotenziale

Wie in Kapitel 4 dargestellt, gibt es weitere Standorte von überörtlicher Bedeutung, die allerdings über wenige bis keine Entwicklungsflächen und nur wenige Brachflächenpotenziale verfügen.

Dies betrifft das Gewerbegebiet Nettelkrögen im Besonderen, da es besondere Aufwertungspotenziale besitzt, aber auch die Norderstedter Standorte Glashütte und Harkshörn. Für diese Gebiete und alle anderen überörtlich bereits entwickelten Flächen, auch wenn sie noch Entwicklungspotenziale

⁷⁴ Berechnungen cima, Datengrundlage EGNO

besitzen, spielt das Thema Entwicklung im Bestand in den kommenden Jahren eine steigende Bedeutung. Bei der zeitlichen Umsetzung muss aufgrund der erforderlichen Einbindung der Eigentümer von deutlich längeren Aktivierungszeiträumen ausgegangen werden, als in der Neuausweisung.

Örtliche Gewerbeflächen

Neben den überörtlich bedeutsamen Standorten gibt es in nahezu jeder Kommune im Untersuchungsgebiet Flächen zur Deckung des örtlichen Eigenentwicklungsbedarfes. Diese Flächen sollten in erster Linie dafür genutzt werden:

- vorhandenen örtlichen Unternehmen eine ansprechende Entwicklungsperspektive zu geben und
- den Einwohnern der Belegenheitskommune ein Gründungspotenzial zur Verfügung zu stellen.

Diese örtlichen Potenziale sind im Sinne einer gewollten Nutzungsmischung ebenfalls mit Sorgfalt zu entwickeln. Die Belastung von Entwicklungspotenzialen durch störende Gemengelagen sollte ebenso wie die überproportionale Inanspruchnahme von Gewerbefläche bei gleichzeitig hohen Belastungen und wenig Arbeitsplätzen vermieden werden. Die Kreiswirtschaftsförderungen dienen den Kommunen als Ansprechpartner im Falle kritischer Erweiterungs- und Ansiedlungswünsche.

Durch das begleitende Monitoring ist ein ausreichend qualifiziertes Angebot für den örtlichen Bedarf zu prüfen. Verlagerungsprozesse in die überörtlichen Standorte sollen durch das Konzept nicht forciert werden.

Standortprofilierung

Die sich abzeichnenden Entwicklungstrends in der Gewerbeflächenentwicklung machen es durch zunehmend individualisiertere Wertschöpfungsketten immer schwerer und auch weniger sinnvoll, Standorte durch ein zu enges Profil einzugrenzen. Standorte die sich mit Labels wie „Technologiepark“, „Biotech“ am Markt platzieren haben heute vielfach Vermarktungsprobleme oder können durch „Fremdbesatz“ das hinter dem Label stehende Versprechen immer weniger einlösen. Vielmehr sollten Standortqualitäten im Vordergrund stehen, die es zu entwickeln und

zu befördern gilt. In der Konsequenz ergibt sich ein Unternehmensbesatz, der sich aus überwiegend verkehrsintensiven, emittierenden und/ oder große Flächen beanspruchenden Betrieben rekrutiert.

Überörtlich bedeutsame Standorte sind in besonderer Weise in der Lage, die Standorteigenschaften für diese Branchen zu erfüllen. Gemäß Landesplanung sollen diese Standorte an wenigen besonders geeigneten Standorten entlang der Landesentwicklungsachsen entwickelt werden. Weniger aus Gründen der Profilierung und vielmehr aus Gründen der Begrenztheit der Flächenpotenziale und aus Nachhaltigkeitsgesichtspunkten ist sorgsam mit dem noch zur Verfügung stehenden Potenzial umzugehen. Hierzu sollten insbesondere:

- störende Gemengelagen im Umfeld der Standorte vermieden bzw. bereits vorhandene beseitigt oder gemindert werden
- gebietsfremde Nutzungen (z.B. Vereine, Kfz-Handel) aus den Gebieten herausgehalten werden
- gewerbliche Nutzungen, die nutzungsverträglich in modernen Mischgebieten oder Zentren unterbracht werden können (bspw. gemeinsame Anwaltsbüros), in diesen Lagen angesiedelt werden.

Nachstehende Tabelle beschreibt anhand der Merkmale „branchenspezifische Eignung“⁷⁵, „Marktorientierung“ und „Unternehmenstypen“⁷⁶, mögliche Entwicklungsperspektiven der überörtlich bedeutsamen Standorte. Diese Umschreibung soll als Orientierungsrahmen für künftige Ansiedlungswünsche in der Region dienen, erhebt aber nicht den Anspruch Ausschlusskriterium zu sein.

Das breite Spektrum an überörtlich bedeutsamen Standorten, in unterschiedlichen Preissegmenten, in einer ausgewogenen Verteilung innerhalb der Region und mit starkem Bezug zu den zentralen Orten ist eine Stärke der Region A7-Süd, die durch das angestrebte Standortkonzept gesichert werden soll. Für jeden der überörtlich bedeutsamen Standorte aus dem Standortkonzept wurde zudem ein

⁷⁵ abgeleitet aus dem vorhandenen Besatz und den besonderen Standorteigenschaften

⁷⁶ kleine, mittlere und große Unternehmen

detaillierter Steckbrief erstellt. Neben allgemeinen Informationen und Basisdaten zum Standort enthalten diese auch Empfehlungen

zur Nutzungsstruktur sowie zur weiteren planerischen Entwicklung.

Tabelle 14 Eignungsprofile für überörtlich bedeutsame Gewerbeflächen

Quelle: eigene Herleitung cima 2015

Standort	Besondere branchenspezifische Eignung	Markt-orientierung	Unternehmenstypen
Gewerbepark Eichhof (Neumünster)	Gute Eignung für Logistik, Großhandel angestrebt wird ein breiter Branchenmix	Regional & skand.	(K), M, G
Messe/ Kombi-Terminal (Neumünster)	Messe, Logistik, Einzelhandel, Verwaltung	Regional & national, skand.	K, M, (G) (wenig Potenzialfläche)
LOG-IN (Neumünster)	IuK in Kombination mit Existenzgründungszentrum sowie Bio-, Medizin- und Umwelttechnik	Regional	K
Industrie- und Gewerbegebiet Süd (Neumünster)	Verarbeitende Industrie, Lebensmittel, Logistik -> breiter Branchenmix	Regional	K, M, G
Rantzau-Kaserne (Boostedt)	Breites Nutzungsspektrum, Hallenstrukturen besonders relevant. Kein Standort im engeren Sinne des Prüfauftrages (überregionales Gewerbegebiet an der Landesentwicklungsachse), jedoch von besonderer überörtlicher Bedeutung, schon allein wegen seiner Größe	Lokal, Regional (nur in Abstimmung mit Neumünster)	K, M
Gewerbegebiet Süd (Bad Bramstedt)	Technologienutzung, Logistik, Produktion	Regional	K, M
Kurpark (Bad Bramstedt)	Kliniken; Unternehmen aus den Branchen Gesundheit/ Ernährung/ Tourismus/ Freizeitwirtschaft	National (aber nur Teilmarkt)	K, M, G
Gewerbegebiet südlich der A7 (Nützen)	Verkehr, Logistik, Lagerhaltung, Großhandel ohne Privatkunden, unternehmensbezogene und flächenintensive Dienstleistungen, Baugewerbe, emissionsstarkes verarbeitendes Gewerbe -> breiter Branchenmix	Regional (nur in Abstimmung mit Kaltenkirchen)	K, M
Gewerbegebiet Süd (Kaltenkirchen)	Verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe, unternehmensbezogene und flächenintensive Dienstleistung, Großhandel ohne Privatkunden, Logistik -> breiter Branchenmix	Regional, Ballungsraum Hamburg	K, M, G
Gewerbepark Nord (Henstedt-Ulzburg)	Großflächige Produktionsbetriebe, Logistik, Großhandel, unternehmensbezogene und flächenintensive Dienstleistungen, Baugewerbe, verarbeitendes Gewerbe -> breiter Branchenmix	Regional, Ballungsraum Hamburg	K, M, G
Gewerbegebiet Nord (Quickborn)	Großflächige Produktionsbetriebe, Logistik, Großhandel, unternehmensbezogene und flächenintensive Dienstleistungen, Baugewerbe, verarbeitendes Gewerbe -> breiter Branchenmix	Regional, Ballungsraum Hamburg	(K), M, G
Gewerbegebiet Nordport (Norderstedt)	Luftfahrtaffines Gewerbe, internationale Logistik, High-Tech, Konzernzentralen, spezialisierte Dienstleistungen	International	M, G

7.2 Sonderthema Logistik

Bedeutung des Logistikmarktes

Der Logistikmarkt wird in Deutschland häufig mit viel Verkehr, geringen Margen und wenig Beschäftigten gleichgesetzt. Eine derartige Definition mag auf einige Unternehmenstypen ausschnittsweise zutreffen, blendet aber andere Teile des Marktes aus. Nach Untersuchungen des Fraunhofer Institutes⁷⁷ erwirtschaftet der Logistikmarkt in Deutschland ein Marktvolumen von rd. 230 Mrd. € und bietet ca. 2,9 Mio. Arbeitsplätze. Davon ist ca. die Hälfte mit Lager & Umschlag Tätigkeiten beschäftigt, ein weiteres Viertel mit Transport und Verkehr. Das übrige Viertel beschäftigt sich mit administrativen oder sonstigen indirekten Aktivitäten.

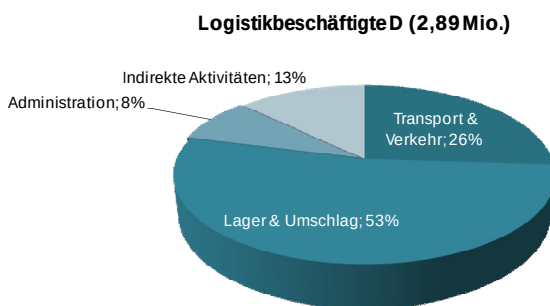


Abbildung 33 Logistikbeschäftigte in Deutschland

Quelle: Fraunhofer Institut 2014, bearbeitet

Weiterhin löst die Logistikbranche Wertschöpfungsketten aus. Allein in der direkten Zulieferwirtschaft werden nach Berechnungen des Fraunhofer Instituts weitere 90 Mrd. Umsatz und ca. 600.000 Arbeitsplätze generiert⁷⁸. Hierunter befinden sich eher niederschwellige Dienstleister z.B. Sicherheitsdienstleister oder Reinigungskräfte aber auch hoch spezialisierte Softwareunternehmen, die Lösungen zu Fragen im Zusammenhang mit Just-In-Time, Industrialisierung 4.0⁷⁹ oder Business-Ökosystemen anbieten.

⁷⁷ vgl. Fraunhofer Institut 2014

⁷⁸ vgl. Fraunhofer Institut 2014

⁷⁹ Industrialisierung 4.0 ist ein Resultat der zunehmenden omnipräsenten Digitalisierung, der Vernetzung von softwaretechnischen und mechanischen Komponenten und der Individualisierung von Unternehmensnetzwerken. In der sogenannten „intelligente Fabrik“ besteht maximale Flexibilität, Ressourcen

Weitere induzierte Effekte verteilen sich auf ca. 1,8 Mio. Arbeitsplätze unterschiedlicher Branchen⁸⁰.

Logistik in der Region

Infrastruktur und Lage sind die wesentlichen Standortfaktoren für die logistische Eignung eines Standortes. Rund 77 % des beförderten Güteraufkommens wird in Deutschland über die Straße befördert⁸¹. Die A7 als Verbindungsroute zwischen Skandinavien und der Metropolregion Hamburg übernimmt hierbei wichtige Funktionen. Ergänzt werden diese durch Verteilerfunktionen an die Nord- und Ostseehäfen. Diese werden aktuell vor allem durch das Bundesstraßennetz ermöglicht. Die Ausbauplanungen der A20 könnten für künftige Ost-West-Güterverkehre eine wichtige Rolle spielen, von denen auch die Region A7 Süd profitieren wird. Der derzeitige Planungs- und Umsetzungsstand lässt allerdings keine zeitnahen Impulse erwarten.

Das Straßenverkehrsnetz wird durch ein Schienengüterverkehrsnetz parallel zur A7 mit weiteren Verzweigungen im Norden und Süden der Region ergänzt. Der neue Kombiterminal in Neumünster ist ein Standortfaktor, der die Lagegunst des Oberzentrums für logistische Nutzungen weiter erhöht. Die Ausnutzung und Kopplung dieser Potenziale mit den logistisch relevanten Gewerbeflächen im Stadtgebiet wird künftig von steigender Bedeutung sein.

Darüber hinaus partizipiert die Region maßgeblich von ihrer günstigen Lage zu internationalen Gateways. Für den Norden ist das der Seehafen Kiel und insbesondere für den südlichen Teil der Hafen und der Flughafen Hamburg.

Wissenschafts- und Forschungsschwerpunkte im Bereich Logistik an der FH und Uni Kiel sowie an der Nordakademie in Hamburg und der TU Hamburg runden das infrastrukturelle Angebot der Region ab.

werden bestmöglich allokiert und ergonomisch gestaltet sowie integrative Netzwerke mit Kunden- und Geschäftspartnern gebildet.

⁸⁰ vgl. ebd.

⁸¹ vgl. Statistisches Bundesamt 2015

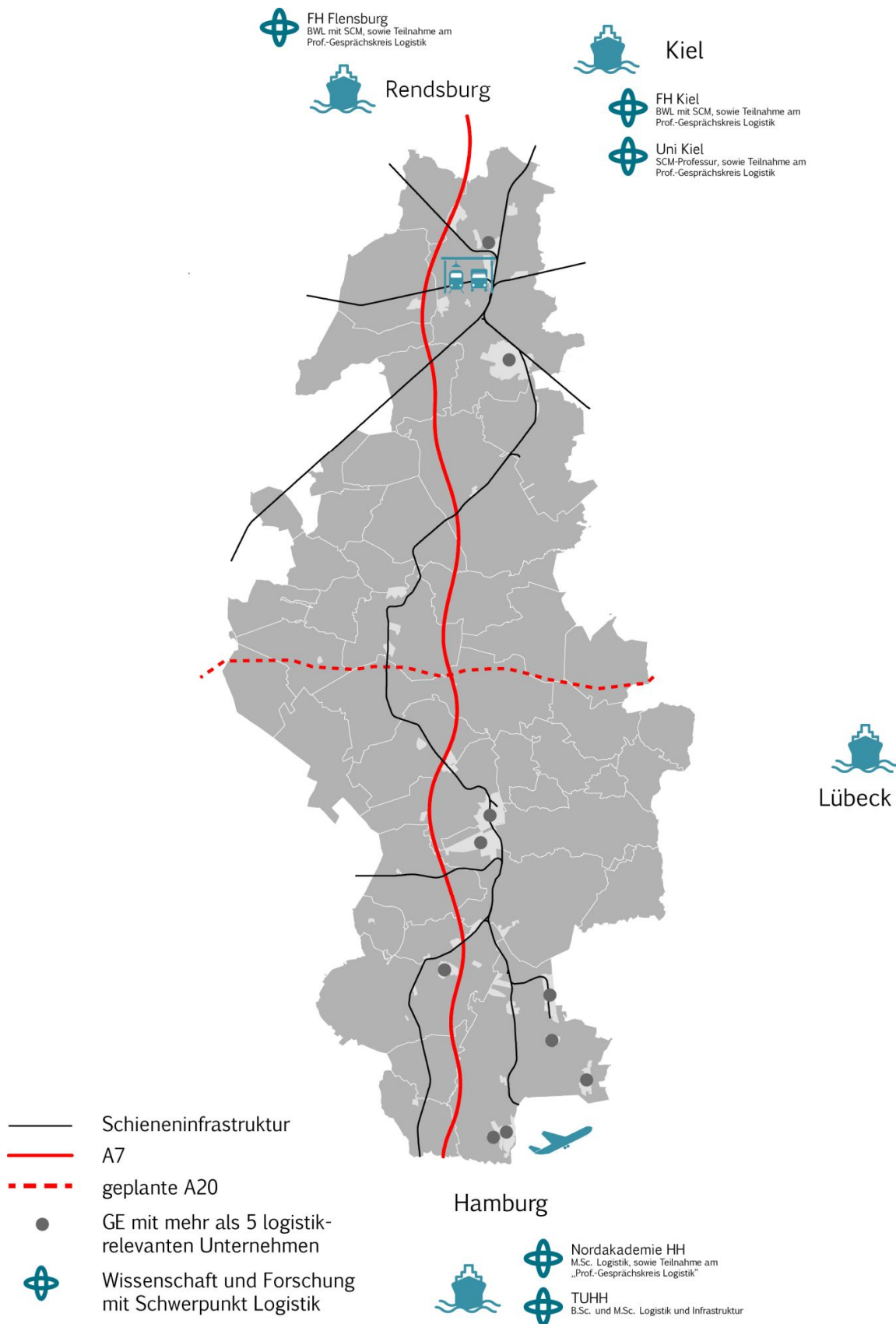


Abbildung 34 Logistikinfrastruktur in der Region und im Umkreis

Quelle: eigene Darstellung cima 2015

Mit der Logistikinitiative Schleswig-Holstein und vor allem der Städtekooperation Nordgate stehen innerhalb der Region Netzwerke zur Verfügung, die in einem hohen Maß geeignet sind, die steigenden Anforderungen an die Netzwerkarbeit für die Region zu koordinieren.

Als folgerichtige Konsequenz haben sich entlang der Verkehrsachsen und in Beziehung zu den starken Polen, Gewerbestandorte ausgebildet, die auch einen starken logistischen Besatz beherbergen. Besonders zu benennen sind hier die Standorte:

- Industrie- und Gewerbegebiet Süd sowie Kombiterminal in Neumünster⁸²
- Gewerbegebiet Süd in Kaltenkirchen
- Gewerbegebiet Nord in Henstedt-Ulzburg
- Gewerbegebiet Nord in Quickborn
- Gewerbegebiete Harkshörn, Glashütte, Nettelkrögen und Nordport in Norderstedt

Ein vergleichbares Eignungspotenzial besitzen die neuen erschlossenen Standorte Gewerbegebiet Eichhof in Neumünster sowie an der A7 in Nützen.

An keinem der Standorte wird der Anspruch verfolgt, sich zu einem Logistikpark in Reinform zu entwickeln. Jedoch besitzen diese Gebiete, je nachdem wie eng man die Grenze zwischen Logistik und Zuliefererwirtschaft sowie einzelnen Unternehmensschwerpunkten zieht, einen hohen Anteil logistisch relevanter Unternehmen. Die Spannweite der Angebote reicht von der europäischen Unternehmenszentrale über die Spedition bis zum Großhandel. Aber auch Dienstleister mit direktem Logistikbezug sind in der Region vielfältig vertreten. Hier reicht die Spanne vom Palettenhandel über den Truck-Service bis hin zum auf Logistiksoftware spezialisierten Entwickler.

Diese für andere Branchen offene Entwicklung der Gewerbestandorte ist im Sinne von individuellen Business-Ökosystemen als zukunftsfähige Strategie zu erachten. Die Aus-

bildung von Gemengelagen, in denen die logistisch aufwendigeren Nutzungen als störend wahrgenommen werden, sollte planerisch allerdings vermieden werden.

Eignungsstandorte für Logistiktypen in der Region

Die Vielzahl der Gewerbestandorte mit logistischer Eignung in unterschiedlichen Lagen und zu unterschiedlichen Preisen ist eine Stärke der Region A7 Süd. Hierdurch können sich niederschwellige Angebote ebenso wie Premiumnutzungen zeitgleich entwickeln und als Netzwerk fungieren.

Aufgrund der spezifischen Lage und Ausstattungsmerkmale lassen sich innerhalb der Region Teilmärkte für Logistiktypen ausmachen, die insbesondere innerhalb der Nordgate-Strukturen zur Bewerbung der Standorte zielgerichtet eingesetzt werden können.

Typ A Netzwerklogistiker: Unternehmen, die an mehreren Standorten in Deutschland Distributionszentren unterhalten und im Netzwerk eine Marktabdeckung gewährleisten.

In der Region besitzt der Standort Neumünster aufgrund seiner Lage innerhalb Schleswig-Holsteins eine hohe Eignung für Netzwerklogistiker. Nicht zufällig ist hier u.a. ein Frachtzentrum von DHL angesiedelt. Norderstedt und die übrigen Nordgate-Partner besitzen als „Tor“ nach Schleswig-Holstein und Skandinavien bzw. Hamburg allerdings ebenfalls netzwerkstrategische Lagefunktionen.

Typ B importorientierte Logistiker: Unternehmen, die ihre Ware z.B. aufgrund günstigerer Produktionskosten importieren und anschließend weiterverteilen.

Für diesen Typus ist die Nähe zu internationalen Gateways von zentraler Bedeutung. Der Standort Norderstedt und hier der Nordport im Speziellen besitzt hier eine hohe Lagegunst, welches sich auch in der erfolgreichen Ansiedlung von Unternehmenszentralen bzw. Europazentralen ausdrückt. Abgeschwächt gilt dies auch für Neumünster. Nischen in der (Zwischen-)Disposition aus Kiel (Zielmarkt Osteuropa) und als Gateway nach Skandinavien können hier besetzt werden.

Typ C produktionsorientierte Logistiker: Unternehmen, die Waren unterschiedlicher Pro-

⁸² Im Umfeld des Kombiterminals befinden sich nur wenig Entwicklungsflächen, die eine störende gewerbliche Nutzungen im größeren Umfang erlauben würden. Die Bedeutung des Kombiterminals ist daher eher in Synergie mit den anderen Standorten in Neumünster zu verstehen.

duktionsstätten kommissionieren und distribuieren.

Für diesen Typus sind die überörtlichen Standorte der gesamten Region von Bedeutung. Aufgrund der Häufung von Produktionsstätten an den zentralen Orten besitzen die größeren Kommunen allerdings besondere Lagevorteile.

Typ D marktorientierte Logistiker: Unternehmen, die von einem Standort aus, den Markt Deutschland bespielen (Zentraldistribution). Bietet sich vor allem für Unternehmen an, die nur wenige Groß-/ Einzelkunden beliefern.

Für Unternehmen, die den deutschen Markt im Fokus haben, sind vergleichbare Eignungsstandorte aufgrund ihrer zentralen Lage vor allem zwischen Hannover und Kassel zu finden. Aufgrund der Nähe zu den internationalen Gateways kann dieses Segment am ehesten noch vom Standort Norderstedt aus bespielt werden. Ggf. kann die Region insgesamt eine Rolle spielen, wenn das Marktgebiet sehr eng auf Schleswig-Holstein und den skandinavischen Markt zugeschnitten ist.

Typ E ballungsraumorientierte Logistiker/ regionale Distribution: Unternehmen, die sich an der Nähe zu Ballungsräumen (Senken) orientieren.

Die Wirkung der Metropole Hamburg strahlt hier weit in die Region, mindestens bis zum Mittelzentrum Kaltenkirchen. Überörtliche Standorte in der Region sind gut geeignet, um diesen Markt zu bespielen. Die zentralen Orte der Region übernehmen hierbei in deutlich abgeschwächter Form ihrerseits Funktionen als Senken.

Zukunftsmärkte

Neben der Marktorientierung spielt die Branchenausrichtung für die Standortkriterien von

Logistikunternehmen eine entscheidende Rolle.

Auf Basis des vorhandenen Unternehmensbesatzes und der Frage, wo bestehen realistische Chancen Netzwerke aufzubauen bzw. zu intensivieren, zu erwartender Entwicklungstrends und der Standorteigenschaften der logistisch besonders geeigneten Standorte in der Region wurden drei besonders aussichtsreiche Logistikteilmärkte für die Region identifiziert. Hierbei handelt es sich um:

- **Produktionsorientierte Logistik:** Hier sind steigende Anforderungen an Serviceleistungen und eine zunehmende Individualisierung von Produkten wesentliche Triebfedern.
- **Handelsorientierte Logistik** (insbesondere für onlineaffine Handelsformate, wie Textilien, Elektroartikel...): Hier fallen vor allem die zunehmende Digitalisierung des Einkaufsverhaltens aber auch Lösungsmöglichkeiten für kostenaufwendige Lagerhaltungen in den Zentren ins Gewicht.
- **Pharma-/Medizintechnik orientierte Logistik:** Hier sind Alterungsprozesse, eine wachsende Nachfrage nach Gesundheitsprodukten und die anhaltende Globalisierung (z.B. good enough technology made in germany) Zukunftsfaktoren.

Nachstehende Tabelle gibt eine Übersicht über die besonderen logistischen Anforderungen der jeweiligen Branche und in einem zweiten Schritt über die sich daraus ergebenden Anforderungen an die Logistikstandorte. Die logistisch bedeutsamen Standorte in der Region sollten in der Gestaltung der Erschließungssysteme, der Festsetzungen in der Bauleitplanung, der Unterstützung von Netzwerken und des Zugangs zu Infrastrukturen hinsichtlich dieser Kriterien soweit wie möglich optimiert werden.

Tabelle 15 Logistik- und Standortanforderungen ausgewählter Zukunftsbranchen für die Region A7 Süd

Quelle: cima 2015

Branche	Produktionsorientierte Logistik	Handelsorientierte Logistik	Pharma- / Medizintechnik-Logistik
Logistik Anforderungen der Branche	- Services: Fulfillment, Supply Chain, Reinigungsservice, Installation und Aufbau, Produktoptimierung - Materialentsorgung - Montagekommissionierung, Lagerhaltung - Spezielle Ladungsverkehre - Tlw. Stückgut mit hohen Anforderungen an die Verladung und einen sicheren Transport	- Übersee als Quellmarkt - Zollamtliche Abfertigung - Kommissionierung - Saisonale Spitzen - Services: Fulfillment, Textilaufbereitung - Retail Logistik/ Software-dienstleistungen (Anlieferung in der Nacht) - Kurze bis mittlere Versandlaufzeiten (24-72 Std.)	- Hohe Exportquote (64%) - Hoher Anteil kleinerer und mittlerer Unternehmen - Hohe Anforderungen an die Logistik (u.a. Lagerung, Kühlung und Sicherheit, Verfolgung von Chargen) - Services: Ersatzteilmanagement/ Supply Chain, Reinigungsservice, Installation und Aufbau - In Deutschland: 24h-Lieferung
Anforderungen an den Logistikstandort	- Möglichst kreuzungsfreie Zufahrten zu Autobahnen - Relative Nähe zu Häfen - Flexible Hallengrößen - Netzwerke für Services	- Internationaler Flughafen / Hafen - Großflächige Lagerkapazitäten - Automatisierte Regalsysteme → Hallenhöhen - IT-Kompetenz → In-House oder Netzwerke - Tag- und Nachtverkehr → GI-Qualitäten - Netzwerk von Hubs/ Depots	- Automatisierte Regalsysteme → Hallenhöhen, Fließbänder - Modernste Gebäudetechnik (u.a. Klimatisierung, Sicherung und Hygiene) - Netzwerk von Hubs/ Depots - Netzwerke für Services - Linienverkehr - Tag- und Nachtverkehr → GI-Qualitäten - Internationale Hubs für den Export

Chancen und Risiken

Die zentralen Chancen der Region A7 Süd im Bereich der Logistik liegen in folgenden Faktoren begründet:

- die Rolle Norderstedts/ Hamburgs als 1 von 3 Gateways für den globalen Markt in Deutschland
- die Zentralität der Region innerhalb Schleswig-Holsteins, welches die Funktion als regionales Gateway befördert
- hohe Preise und begrenzte Gewerbeflächenangebote innerhalb Hamburgs, bei gleichzeitig guter Anbindung bis weit in die Region hinein
- Neumünsters Rolle als Gateway zwischen Skandinavien, Hamburg und dem Seehafen Kiel/ osteuropäischen Märkten

Als Risiken stehen dem vor allem gegenüber:

- der Wettbewerbsdruck durch andere Regionen Schleswig-Holsteins insbesondere als regionales Gateway und in den Austauschprozessen zum skandinavischen Markt
- das konkurrierende logistische Angebot beidseitig der deutsch-dänischen Grenze

- der wachsende Wettbewerb um den skandinavischen Markt durch die Realisierung der festen Fehmarn-Belt-Querung.

Maßnahmenempfehlungen

Basierend auf diesen Ergebnissen, werden folgende Maßnahmenempfehlungen zur Weiterentwicklung der logistischen Bedeutung der Region abgeleitet:

- Der Nordport in Norderstedt besitzt Alleinstellungsfunktionen. Er ist als einziger Standort in der Region in der Lage den internationalen Markt zu bedienen. Die Entwicklungsflächen am Standort sind allerdings stark begrenzt und werden bis 2030 nicht ausreichen. Erweiterungsflächen sollten daher im direkten Anschluss an die bestehenden Gebiete gesichert und entwickelt werden. Hierbei sollte der bestehende Anspruch an die Selektion der anzusiedelnden Unternehmen konsequent weiterverfolgt werden.
- In Ergänzung zum Nordport bietet das Gewerbegebiet Nettelkrögen Umbaupotenziale im Bestand. Bereits in den vergangenen Jahren konnten am Standort Teilbereiche signifikant aufgewertet werden (z.B. Gewerbepark In de Tarpen). Er bietet je-

doch weitere Inwertsetzungspotenziale, die allerdings einen aufwendigen Umbauprozess erfordern und ggf. durch Instrumente der Stadterneuerung begleitet werden sollten.

- Das Gewerbegebiet-Eichhof in Neumünster bietet als nördliches Eingangstor in die Region eine hohe Eignung für logistisch aufwendige Nutzungen. Durch infrastrukturelle Ergänzungen, wie bspw. einen Autohof und eine optimierte Anbindung an den Kombi-Terminal könnten die Standortqualitäten konsequent weiterentwickelt werden.
- Für alle überregional bedeutsamen Standorte gilt, dass die Standortqualitäten bestmöglich auf die Erfordernisse logistikintensiver Branchen angepasst werden sollten. Noch verfügt die Region hierfür über attraktive Flächenangebote. Fehlallokationen durch fremdartige Nutzungen sollten so gut es geht vermieden werden.
- Die Region verfügt bereits heute über zahlreiche Logistiker und Zulieferer für logistische Dienstleistungen, die mit zu den Marktführern in Deutschland gehören. Es wird Aufgabe der Wirtschaftsförderungen sein, innerhalb der vorhandenen Kooperationsstrukturen Netzbildungen zu unterstützen. Die Bereiche produktionsorientierte, handelsorientierte sowie pharma-/medizintechnikorientierte Logistik scheinen hierbei für die Region besonders aussichtsreich.

Die einseitige Profilierung von überörtlichen Standorten zu Gunsten eines Logistikparks wird hingegen als nicht sinnvoll erachtet. Vielmehr sollte die Bandbreite der zur Verfügung stehenden Standorte und die hervorragenden Möglichkeiten zur Netzbildung als besondere Stärken der Region im Mittelpunkt der Vermarktung stehen.

7.3 Sonderthema Autohöfe

Ein weiteres aus dem regionalen Entwicklungskonzept abgeleitetes Sonderthema ist die Konkretisierung eines Bedarfs an Autohöfen als integrativer Bestandteil der Gewerbegebietentwicklung.

Bestandssituation

Entlang des Achsenabschnittes der A7, der sich im Untersuchungsraum befindet, existieren insgesamt 4 Raststätten und 1 Autohof⁸³, die beide Fahrtrichtungen bedienen. Hinzu kommt der Autohof Bordesholm bei Dätgen nördlich der Region (Abfahrt Bordesholm).

Der größte vorhandene Abstand zwischen den Rast- und Autohöfen direkt an der A7 beträgt in Fahrtrichtung Neumünster-Norderstedt zwischen der Raststätte Aalbek und dem Autohof in Henstedt-Ulzburg 32,7 km. Jedoch befindet sich dazwischen zusätzlich der Autohof Neumünster-Süd, der lediglich rd. 5 km von der Autobahn entfernt liegt. Die Regelabstände nach ERS 2011⁸⁴ sind demzufolge in der Region mehr als erfüllt. **Ein Versorgungsengpass mit Tankstelleneinrichtungen kann nicht festgestellt werden.**

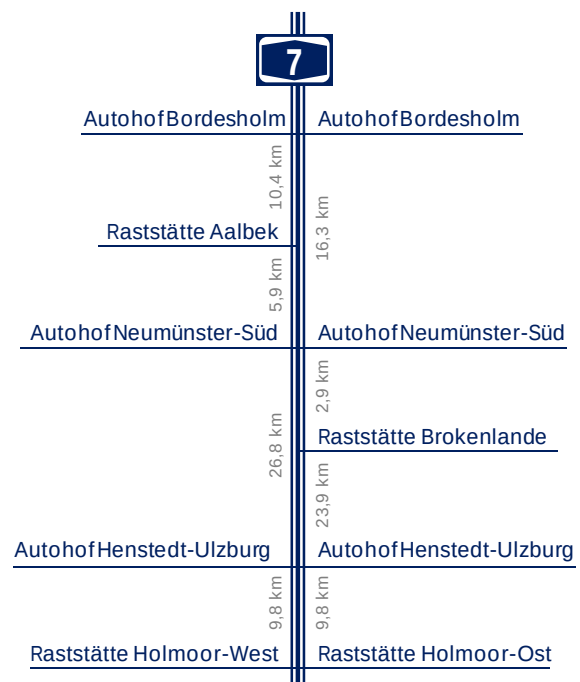


Abbildung 35 Autohöfe in der Region

Quelle: cima 2015

Etwas komplizierter sieht die Situation hinsichtlich der reinen Parkraumsituation für Lkw speziell in der Nachtzeit aus. Eine im Jahr 2014 veröffentlichte Untersuchung im Auftrag

⁸³ Zusätzlich gibt es in der Region weitere Autohöfe, die sich jedoch in einiger Entfernung zur A7 befinden und aufgrund dessen für die Untersuchung keine Relevanz darstellen.

⁸⁴ vgl. ERS 2011

des BMVBS zur Parkstandnachfrage an Bundesautobahnen⁸⁵ kommt zu einem Fehlbestand auch für den Streckenabschnitt innerhalb der Region.



Abbildung 36 Parksituation für LKW auf BAB in den Nachtstunden (Ausschnitt)

Quelle: BAST 2008

Unter Einbeziehung von unbewirtschafteten Rastanlagen kommt die Analyse zu einem Fehlbestand von rd. 147 Stellplätzen, die sich aber auch auf Teilabschnitte der A23 und A1 verteilen.

Tabelle 16 Erhebungsergebnisse Parksituation LKW in den Nachtstunden in Schleswig-Holstein

Quelle: BMVBS 2014

Schleswig-Holstein				
Anlagentyp	Anzahl Erhebungsstandorte	Kapazität	durchschnittlich abgestellte Lkw in den Nachtstunden	Fehlbestand
bewirtschaftete RA	16	555	756	201
unbewirtschaftete RA	50	584	660	76
Autohöfe	5	503	375	-128
Grenzzollanlagen	0	0	0	0
Nothalbuchten bzw. Standstreifen ohne Bezug zu einer RA	0	0	0	0
sonstige Abstellorte abseits der BAB	1	7	5	-2
Summe	72	1.649	1.796	147

Eine Auswertung der Erhebungsergebnisse für die Raststätten in der Region (Daten: BMVI) ergab 2008 ein Defizit von 140 Stellplätzen. Seitdem wurden allerdings sowohl die Rast-

stätten Aalbek West (+61 LKW-SP) als auch Brokenlande Ost (+14 LKW-SP) ausgebaut. Der Autohof Dätgen im Norden der Region wurde mit 50 LKW-SP neu errichtet. Im Zuge des Ausbaus der A7 sind die Erweiterung der unbewirtschafteten Rastanlage Moorkaten Ost (+41 LKW-SP) und der bewirtschafteten Rastanlage Holmmoor Ost (+36 LKW-SP) geplant, **so dass nach Realisierung der Planvorhaben kein akuter Handlungsbedarf für die Region abgeleitet werden kann.** Dies wird bestätigt durch eine Befragung der Betreiber existierender Autohöfe. Durch Maßnahmen der Telematik (u.a. Park-App für LKW), der konsequenten Ausschöpfung von Parkraum durch so genanntes Kolonnenparken⁸⁶ sowie der Ausschöpfung der Ausbaupotenziale an existierenden Parkplätzen könnte die Situation sogar noch weiter entspannt werden.

Künftige Entwicklung

Die aktuelle Verkehrsverflechtungsprognose des BMVI (2014) im Zuge der Bundesverkehrswegeplanung 2030 geht von einer Zunahme des Straßengüterverkehrsaufkommens in Schleswig-Holstein bis 2030 von rd. 17 % aus. Die Verkehrsbelastungsprognose⁸⁷ im Zuge des Ausbaus der A7 (maximaler Ausbauzustand) errechnet im Mittel zu den Verkehrszählungen aus 2010⁸⁸ eine Zunahme des Schwerlastverkehrs von rd. 18 %. Durch die hierdurch entstehende Mehrbelastung wird sich auch der Druck auf die bestehenden Parkanlagen wieder erhöhen. Der Mehrbedarf dürfte sich im Bereich von ca. 80 Stellplätzen bewegen. Diese können zu großen Teilen durch die geplanten Ausbauvorhaben aufgefangen werden. Mit der Ausschöpfung von Verkehrslenkung und den Ausbaupotenzialen an bestehenden Anlagen, bestehen hier aber auch Reaktionsmöglichkeiten.

Zu einem erhöhten Anpassungsbedarf könnte die Zulassung von Gigalinen führen, da die Maße dieser „Riesen-LKW“ von den empfoh-

⁸⁶ Mit Kolonnenparken bezeichnet man die Belegung von zwei hintereinanderliegenden Parkständen einschließlich Zuwegung durch 3 Lkw.

⁸⁷ vgl. DEGES 2008

⁸⁸ vgl. MWWV 2010

⁸⁵ vgl. BMVBS 2014 (Erhebungszahlen von 2008)

lenen Parkstandlängen nach ERS 2011 abweichen.

Maßnahmenempfehlungen

Ein akuter Handlungsbedarf für den Bau neuer Autohöfe in der Region lässt sich nicht ableiten, daher sollten Planungen im Sinne der Wirtschaftlichkeit bestehender Anlagen zurückhaltend behandelt werden.

Wenn neue Autohof-Anlagen ins Auge gefasst werden, sollten diese integrativ an überörtlich bedeutsamen Standorten mitgedacht werden. Die Möglichkeiten eines Autohofes (Versorgung, Tanken, Beherbergung, LKW-Services uvm.) sollten im Sinne eines Full-Services Angebotes an logistisch attraktiven Standorten als Ausstattungsmerkmal verstanden werden.

Unter Berücksichtigung des erarbeiteten Standortkonzeptes bietet sich eine etwaige Nutzungsoption vor allem für den Standort Gewerbegebiet Eichhof in Neumünster an.

Die Standorte Messe/ Kombi-Terminal und Gewerbegebiet Süd in Neumünster, die Rantzau-Kaserne in Boostedt, die Standorte Gewerbegebiet Süd und Kurpark in Bad Bramstedt und der Standort Nordport in Nordersstedt liegen in keiner attraktiven Entfernung zur Autobahn. Alle übrigen Standorte (Kaltenkirchen Süd und Henstedt-Ulzburg durch Autohof Henstedt-Ulzburg, Quickborn Nord durch Tankstelle Pascalkehre, Nützen indirekt an der Kieler Str. in Kaltenkirchen) verfügen über Tankstelle im Gebiet bzw. in Zuwegung zum Gebiet.

Sollte die Realisierung der A20 eine planerisch handhabbare Umsetzungsperspektive erhalten, sollte für die Kommunen entlang der geplanten Trasse eine Entwicklungsper-

spektive geprüft werden. Allerdings sollte auch hierbei der Fokus auf der integrativen Betrachtung innerhalb von überörtlichen Gewerbestandorten bestehen.



Abbildung 37 Entwicklungsflächen Gewerbegebiet Eichhof

Quelle: Wirtschaftsagentur Neumünster GmbH 2015

Am Standort Neumünster Eichhof wurde im Entwicklungskonzept ohnehin eine Tankstelle vorgesehen. Wenn man die Full-Service-Komponenten vollständig ausschöpfen will, müsste über einen alternativen Standort innerhalb des Gebietes (zu bevorzugende Variante) oder eine Kombination mit einer zweiten Fläche am Standort nachgedacht werden.

Als ergänzende Maßnahme wird empfohlen, im Rahmen des Monitorings auch die Belastungssituation bei den Autohof- und Raststättenbetreibern einmal jährlich abzufragen. Diese Abfrage kann durch Informationen der Ordnungsämtern in den betroffenen Kommunen ergänzt werden (gab es ungewollte Auffälligkeiten im Zuge wild parkender LKW-Verkehre in Autobahnnähe).

8 Operationalisierung

Das vorliegende Konzept dient als Handlungsrahmen für die gemeinsame überörtliche Gewerbeflächenentwicklung der Region A7-Süd und soll möglichst zeitnah in die Umsetzung gebracht werden. Nachfolgend werden die drei wichtigen Bausteine Kooperationsstrukturen, vertiefende Kooperationsstandorte und das begleitende Monitoringkonzept für die ersten Schritte der Operationalisierung dargestellt.

8.1 Existierende Kooperationsstrukturen nutzen

Die Region A7-Süd hat den Vorteil, für die Umsetzung der definierten Ziele mit der Wirtschaftsregion Nordgate und den Kreiswirtschaftsförderungsgesellschaften auf bereits bestehende Kooperationsstrukturen aufbauen zu können. **Diese Nutzung bestehender Strukturen kann auch durch die Rückkopplungen im Rahmen der Beteiligung empfohlen werden.**

Städtenetzwerk NORDGATE

Die Dachmarke Nordgate wurde 2008 von den sechs Partnern Neumünster, Bad Bramstedt, Kaltenkirchen, Henstedt-Ulzburg, Quickborn und Norderstedt mit dem Ziel der Vermarktung von Gewerbeflächen und der Ansiedlung von Unternehmen gegründet. Mit gemeinsamen Messeauftritten, Veröffentlichungen (Flyern, Newslettern, Website) sowie der Organisation von Foren, Netzwerkabenden und weiteren Veranstaltungen bietet diese Kooperation bewehrte und bekannte Strukturen die zukünftig weiter ausgebaut werden sollte. Jedoch umfasst das Nordgate lediglich die sechs beteiligten Kommunen. Eine Erweiterung auf Basis des vorgeschlagenen Standortkonzeptes bietet sich aktuell nicht an, da sich der überwiegende Teil (Ausnahme Gewerbegebiet an der A7 in Nützen) der überörtlich bedeutsamen Flächen innerhalb dieser sechs Kommunen befindet.

Kreiswirtschaftsförderungen

Die Region A7-Süd umfasst Gebietskörperschaften aus drei Kreisen und damit Teile der Wirtschaftsförderungen der Kreise Pinneberg, Rendsburg-Eckernförde und Segeberg.

Wie im Standortkonzept dargelegt, übernehmen die kleineren Kommunen wichtige Funktionen zur Versorgung der Kommunen in der Region mit Gewerbeflächen für den örtlichen Bedarf. Die Kreiswirtschaftsförderungen sind der geeignete Partner, um die kleineren Kommunen bei Ansiedlungsinteressen zu beraten, ungewollte Gemengelagen zu vermeiden und auch für eine Wahrung der Interessen der kleineren Kommunen gegenüber den Nordgate-Partnern einzustehen.

Ergänzender Austausch Region A7-Süd

Die Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft des Kreises Segeberg mbH (WKS) umfasst mit den Städten Norderstedt, Kaltenkirchen und Bad Bramstedt, den Ämtern Kaltenkirchen-Land, Bad Bramstedt-Land und Kisdorf sowie den Gemeinden Henstedt-Ulzburg, Ellerau und Boostedt den größten Teil der Region. Die WKS wurde 2012 vom Kreis Segeberg gegründet, um die Wirtschaftskraft in der Region zu stärken. Sie fungiert unter anderem als Ansprechpartner, betreibt Standortmarketing, entwickelt Projekte und berät die Gründer vor Ort. Da die WKS bereits das vorliegende regionale GEFEK betreut hat, bietet sie sich auch in Zukunft für Koordinierungsaufgaben innerhalb der gesamten Region an.

Im Rahmen der regionalen Gewerbeflächenentwicklung wird hierzu vorgeschlagen, die im Projekt gegründete Arbeitsgruppe mit Vertretern aus größeren und kleineren Kommunen, der WKS, des Kreises Segeberg und der Landesplanung einmal jährlich tagen zu lassen. Im Mittelpunkt des Austausches stehen Rahmenbedingungen, Projekte und ein gemeinsames Monitoring.

8.2 Fokusräume für vertiefende Kooperationen prüfen

Über die Gesamtkooperation hinaus, sollten bilaterale Kooperationen für bestimmte Teilräume geprüft werden. Aus Sicht der CIMA bieten sich dafür vor allem drei vertiefende Kooperationsräume an:

Die Städte Norderstedt und Quickborn sollten insbesondere im Bereich der Gebietsvermarktung der Gewerbegebiete Nord und Frederikspark über eine Intensivierung des Austausches nachdenken. Ziel sollte die weitgehende Vermeidung mischgebietsverträglicher Strukturen⁸⁹ in den neu zu schaffenden Ergänzungsräumen in Quickborn sein. Diese sollten möglichst dem klassischen überörtlichen Bedarf vorbehalten bleiben.

Den Kommunen Kaltenkirchen, Henstedt-Ulzburg und Nützen wird ebenfalls eine intensivierte Absprache zur Vermarktung empfohlen. Entwicklungen GE südlich der A7 (Nützen) sind nur in Absprache mit dem Mittelzentrum Kaltenkirchen möglich. In Abwägung von Ansiedlungsinteressen zwischen dem Mittelzentrum Kaltenkirchen und dem Stadtrandkern I. Ordnung Henstedt-Ulzburg sollten insbesondere Unternehmen, die einen Standortvorteil aus den mittelzentralen Angeboten ziehen, am Standort Kaltenkirchen angesiedelt werden. Hierbei sollte mit dem geringeren Entwicklungsvolumen in Kaltenkirchen sorgsam umgegangen werden.

Auf langfristige Sicht wäre auch eine vertiefende Kooperation zwischen Neumünster und Krogaspe mit Hinblick auf die Erweiterung des GE Eichhof denkbar, aktuell besteht hierzu allerdings kein Handlungserfordernis aufgrund der vorhandenen Flächenpotenziale.



Abbildung 38 Fokusräume für vertiefende Kooperationen

Quelle: eigene Darstellung CIMA 2015

8.3 Monitoringkonzept entwickeln

Die Analyse hat gezeigt, dass unter den aktuellen Rahmenbedingungen nur in ausgewählten Teilmärkten und Teilregionen ein Handlungserfordernis besteht. Dies bedeutet aber nicht, dass mit der Umsetzung des Standortkonzeptes die überörtliche Gewerbeflächenplanung abgeschlossen ist. Vielmehr muss das GEFEK als dynamischer Prozess verstanden werden, der bei veränderten Bedarfslagen weiterentwickelt werden muss.

Aufbauend auf dem vorliegenden Konzept soll durch ein kontinuierliches Beobachtungssystem der realen Marktentwicklung – ein so genanntes Monitoring – die Entstehung von Überangeboten ebenso wie die Unterversorgung von Teilmärkten vermieden und die Entwicklung passgenauer Angebote in der Region begünstigt werden. Durch das regelmäßig durchgeführte Monitoring der gewerblichen Entwicklung in der Region, werden eine stetige Weiterentwicklung des vorliegenden Gutachtens und ein dynamischer Prozess ermöglicht. Besonderes Augenmerk gilt dabei

⁸⁹ Sollte in den Randbereichen zur Vermeidung von Nutzungskonflikten trotzdem möglich sein

auch der Feinjustierung im Hinblick auf die aktuellen infrastrukturellen Entwicklungen in Schleswig-Holstein.

Sollten zukünftige Entwicklungen zu einem weiteren Bedarf an gewerblichem Bauland in der Region führen, befinden sich im Anhang eine Auflistung der Prüfräumen, die von den jeweiligen Kommunen als für eine gewerbliche Entwicklung geeignet angesehen werden⁹⁰. Eine Detailprüfung muss dann im Einzelfall durchgeführt werden.

Die Basis für ein gutes Monitoringsystem zeichnet sich durch ein einfaches, personal-extensives Grundgerüst aus, das schnell abrufbar ist und von den beteiligten Akteuren gleichermaßen akzeptiert wird. Darüber hinaus bedarf es neben der inhaltlichen auch einer organisatorischen Komponente. Beide Aspekte werden im Folgenden näher erläutert und durch Empfehlungen ergänzt.

Organisation

Die Fortführung der im Rahmen des GEFEK formierten Arbeitsgruppentreffen sollte mindestens einmal jährlich stattfinden. Für einen reibungslosen Ablauf wird empfohlen, frühzeitig die Verantwortlichkeiten festzulegen. Die CIMA empfiehlt, sich dabei auf bewährte Strukturen zu verlassen, so ist bspw. eine Organisation durch die WKS denkbar. Die Inhalte der Sitzungen sollten stets protokollarisch festgehalten werden.

Inhalt

Die Agenda der Arbeitsgruppensitzungen sollte mindestens in jedem zweiten Jahr eine umfangreiche Datenauswertung auf Grundlage der bestehenden Daten umfassen und im Rahmen dessen die folgenden Aspekte enthalten:

- Die Analyse der wesentlichen wirtschaftlichen Kennzahlen zur Gewerbeflächenentwicklung für die Region fortführen⁹¹:
 - Baufertigstellungsstatistik für Fabrik- und Werkstattgebäude sowie Handels-

und Lagergebäude (Quelle: Statistikamt Nord)

- Flächenverkäufe unbebaute Gewerbegrundstücke in der Region (Quelle: Gutachterausschüsse für Grundstückswertermittlung)
- Entwicklung der tatsächlichen Flächennutzung für Gewerbe/ Industrie und Handel/ Dienstleistungen, Flächenangaben des Liegenschaftskatasters (Quelle: Statistikamt Nord)
- Auf Basis der Daten aus den Kommunen und Ämtern für die Gewerbeflächensteckbriefe für überörtlich bedeutsame Standorte Bilanzen erstellen (was ist verkauft, wie viel ist noch aktivierbar, was ist brach gefallen oder steht leer):
 - Die erforderlichen Daten zum Monitoring der Gewerbeflächenentwicklung können zum besseren Ablauf der Sitzung durch eine zuvor zu definierende Koordinierungsstelle (Vorschlag WKS) gesammelt, gebündelt und aufbereitet werden.
 - Die Abfrage von qualitativen Entwicklungen in den Gebieten (Typen, Branchen, Größen).
 - Ergänzend sollten die Informationen, die im Dialog der Bestandpflege zwischen Unternehmen und Kommune bzw. Wirtschaftsförderungsgesellschaften entstehen und Aufschlüsse zu Entwicklungserfordernissen im Bestand geben, systematisch gesammelt und in der Arbeitsgruppe diskutiert werden.
 - Zusätzliche Abfrage der Entwicklungstrends bei den kleineren Kommunen.
- Flächenbilanzen (auch im Bestand) aus den einzelnen Kommunen fortführen (was ist verkauft, wie viel ist noch aktivierbar).
- Bericht über Meilensteine, besondere Erfolge/ Rückschritte bei der Entwicklung der überörtlich bedeutsamen Gewerbestandorte aus dem Standortkonzept.
- Sachstände über die Aktivierbarkeit von Entwicklungsflächen und Ergänzungsräumen.
- Austausch über aktuelle Entwicklungen der Rahmenbedingungen (insb. Fehmarnbelt-

⁹⁰ vgl. Tab. 20, Anhang 3

⁹¹ Aufgrund der Teilausschnitte von unterschiedlichen Kreisen sind die Daten frühzeitig von den genannten Quellen als Sonderauswertung anzufordern.

Querung/ A20/ Ausbau A7/ benachbarte Planungsräume) und entsprechende Überprüfung und ggf. Anpassung/ Neuvereinbarung der Planungen und Prioritäten in der Umsetzung des GEFEK A7-Süd.

Insbesondere die Zuordnung von Unternehmen mit den entsprechenden Standortanforderungen zu überörtlichen Standorten und die daraus resultierenden Beschäftigungseffekte sind qualitative Gradmesser für die Region, wie behutsam und erfolgreich mit den zur Verfügung gestellten Ressourcen umgegangen wurde.

Ziel muss es sein, fremdartige Nutzungen und gewerbliche Nutzungen, die nicht auf die besonderen Lagequalitäten an überörtlich bedeutsamen Standorten angewiesen sind, weitestgehend aus den überörtlich bedeutsamen Standorten herauszuhalten und ein Mindestmaß an Beschäftigung auf den angebotenen Flächen zu generieren.

Die nachstehenden Werte dienen hierbei als Orientierungswerte. Sie sollen an den überörtlich bedeutsamen Standorten als Qualitätsmaßstab für die künftige Entwicklung dienen. Hierbei geht es nicht um die 1:1 Umsetzung in Planungsrecht, sondern um Orientierungswerte, damit die begrenzte Zahl der Standorte/ Flächen möglichst zielgerichtet genutzt wird. Hierbei besteht auch nicht der Anspruch, dass jedes Unternehmen jedes Kriterium erfüllt, sondern um die Unterstützung einer ausgewogenen Abwägung bei Ansiedlungsentscheidungen. Ein sklavisches Festhalten an den Kriterien wäre praxisfremd und würde sich als Standortnachteil auswirken.

Als groben Orientierungsrahmen für die künftige Ansiedlung in überörtlich bedeutsamen Gebieten empfiehlt die CIMA, nachstehende Kriterienkataloge⁹².

⁹² Hierbei handelt es sich um Orientierungswerte. Ein kleinerer Betrieb mit bspw. hohen logistischen Anforderungen oder vermeintlichen Störungspotenzial sollte ebenfalls angesiedelt werden können. Anders herum sollten auch Betriebe über 1 ha in lokal bedeutsamen Gebieten angesiedelt werden können, wenn es hierfür eine hinreichende Begründung gibt. Die Bandbreite reicht von Agglomerationsvorteilen durch die Ansiedlung in der Nachbarschaft zu einem anderen Unternehmen bis hin zu persönlichen Bindungen an einen Standort. In letzteren Fällen sollte der Kümme-

Tabelle 17 Kriterien für Unternehmen mit überörtlicher Bedeutung

Quelle: eigene Herleitung CIMA 2015

Orientierungswerte für Unternehmen mit überörtlicher Bedeutung
▪ Richtwert Flächenbedarf: ab 1 ha ▪ Unternehmen mit hohen Anforderungen an den 24h-Betrieb ▪ Unternehmen mit Schallleistungspegeln jenseits von 60 dB im Zeitraum 6 Uhr bis 22 Uhr ▪ Unternehmen mit hohen logistischen Anforderungen ▪ qualitativ: z.B. regelmäßiger Transport (wöchentlich) von Stückgütern mit Übergröße ▪ quantitativ: Ab einem Verkehrsaufkommen von 100 Kfz/24h und 10 Lkw/24ha ▪ vorzugsweise Güterverkehr und Logistik, Produzierende Unternehmen sowie technologieorientierte Unternehmen ▪ kein stationärer Einzelhandel in Verkaufsräumen ▪ i.d.R. keine arbeitsplatzintensiven Betriebe, die siedlungsnah und in guter Verbindung zum ÖPNV untergebracht werden können (meist Dienstleister)

Tabelle 18 Qualitätsmerkmale für die Ansiedlung in überörtlich bedeutsamen Gebieten

Quelle: eigene Herleitung CIMA 2015

Kernkriterien	Bonuskriterien
▪ mindestens 20 – 30 Arbeitsplätze pro ha ▪ Ausbildungsplatzanteil von 10 %	▪ Innovationspotenzial ▪ Anknüpfung an vorhandene Wertschöpfungsketten der Region ▪ Umweltbelastungen ▪ Familienfreundlichkeit ▪ Chancengleichheit

Im Rahmen der Arbeitsgruppensitzungen sollte diskutiert werden, wie häufig und warum von diesen Kriterien abgewichen wurde und ob sich hieraus Handlungserfordernisse für die Kommunen ergeben.

Im Rahmen der Monitoring-Arbeitsgruppe können außerdem die weiteren Kooperationsmöglichkeiten diskutiert werden, die thematisch über die Gewerbeflächenvermarktung hinaus gehen, jedoch ebenso Einfluss auf die gewerbliche Entwicklung der Region ausüben. Dazu sollte ein Austausch über aktuelle Projekte in den Kommunen, in den Kreisen und im Land stattfinden⁹³ sowie die mögliche

rer zwar hinsichtlich des optimalen Standortes beraten, diesen jedoch nicht mit aller Macht durchsetzen.

⁹³ Wichtig: Vermeidung von Doppelstrukturen und möglichst ressourcenschonende, effiziente Umsetzung

Mitwirkung der Region geprüft werden. Potenzielle Projekte und Maßnahmen sollten dann konkret identifiziert und Koordinator für die Umsetzung festgelegt werden.

Nach ca. fünf Jahre sollte im Rahmen der Arbeitsgruppe geprüft werden, ob eine Fort-

schreibung des GEFEK zu dem Zeitpunkt als sinnvoll erachtet wird. Die road map für die nächsten Jahre wird in der nächsten Abbildung dargestellt.

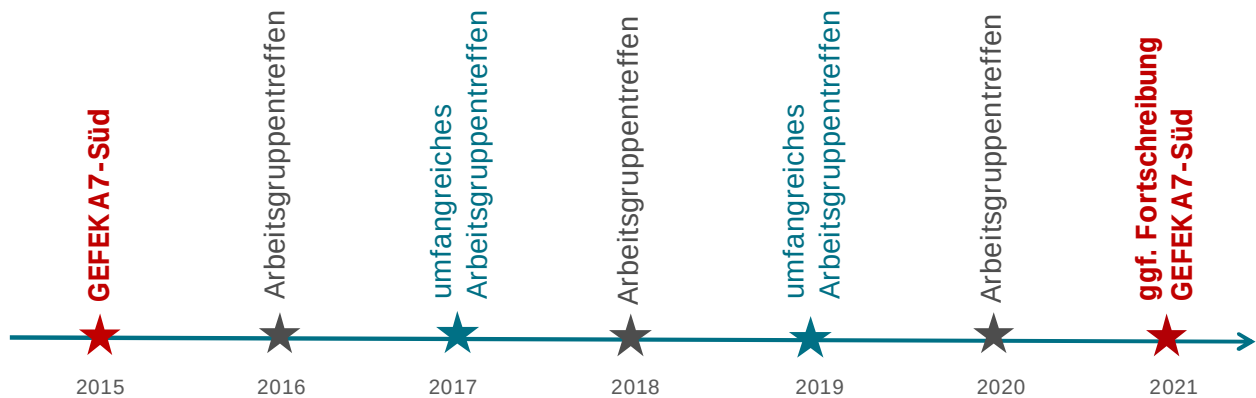


Abbildung 39 road map

Quelle: cima 2015

© CIMA Beratung + Management GmbH

Es wurden Fotos, Grafiken u.a. Abbildungen zu Layoutzwecken und als Platzhalter verwendet, für die keine Nutzungsrechte vorliegen. Jede Weitergabe, Vervielfältigung oder gar Veröffentlichung kann Ansprüche der Rechteinhaber auslösen.

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

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut.

Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH.

Abkürzungsverzeichnis

A7	Bundesautobahn A7	K	kleine Unternehmen
Abb.	Abbildung	k.A.	keine Angaben
Abs.	Abschnitt	Kap.	Kapitel
AKN	Altona-Kaltenkirchen-Neumünster Eisenbahn AG	Kfz	Kraftfahrzeug
B206	Bundesstraße 206	km	Kilometer
BA	Bundesagentur für Arbeit	km ²	Quadratkilometer
BAB	Bundesautobahn	KMU	kleine und mittlere Unternehmen
BBR	Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung	LEP	Landesraumentwicklungsplan
BBSR	Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung	Lkw	Lastkraftwagen
BIP	Bruttoinlandsprodukt	LKW-SP	Lastkraftwagen-Stellplatz
BMVBS	Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung	m	Meter
BMVI	Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur, ehem. BMVBS	m ²	Quadratmeter
B-Plan	Bebauungsplan	m ³	Kubikmeter
bspw.	beispielsweise	M	mittlere Unternehmen
ca.	circa	MI	Mischgebiet
CI	Cluster-Index-Wert	Mio.	Millionen
cima	CIMA Beratung + Management GmbH	MRH	Metropolregion Hamburg
D	Deutschland	N	Grundgesamtheit
DEGES	Deutsche Einheit Fernstraßenplanungs- und -bau GmbH	NVP	Nachverdichtungspotenzial
Difu	Deutsches Institut für Urbanistik	ö	örtlich
DK	Dänemark	od.	oder
DL	Dienstleistungen	ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
e.V.	eingetragener Verein	p.a.	per anno / pro Jahr
ebd.	Ebender	RA	Raststätte
EGNO	Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH	rd.	Rund
etc.	et cetera	REK	Regionales Entwicklungskonzept
f	folgende	S.	Seite
FBQ	Fehmarnbelt-Querung	SH	Schleswig-Holstein
ff	folgenden	SO	Sondergebiet
fN	fremdartige Nutzung	SP	Stellplatz
FNP	Flächennutzungsplan	stbl.	Städtebaulich
G	große Unternehmen	SvB	Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte
gB	gesichertes Bauland	t	Tonne
GE	Gewerbegebiet	tlw.	teilweise
GEFEK	Gewerbeflächenentwicklungskonzept	ü	überörtlich
GFZ	Geschossflächenzahl	u.	und
ggf.	gegebenenfalls	u.a.	unter anderen / m
GI	Industriegebiet	u.ä.	und ähnliche
(TBS-) GIFPRO	Modell zur trendbasierten Gewerbeflächenbedarfsprognose	usw.	und so weiter
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung	v.	von
GRF	Grundflächenzahl	v.a.	vor allem
h	Stunde	vgl.	vergleiche
ha	Hektar	WKS	Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft des Kreises Segeberg mbH
ha/a	Hektar pro Jahr	WZ	Wirtschaftszweig
Hbf.	Hauptbahnhof	z.B.	zum Beispiel
Hf.	Heft	zzgl.	zuzüglich
HH	Hansestadt Hamburg	%	Prozent
i.d.R.	in der Regel	<	kleiner als
ICE	Intercityexpress	>	größer als
IHK	Industrie- und Handelskammer	§	Paragraph
		€	Euro

Quellenverzeichnis

- BAST** (2008): Karte - Parksituation für Lkw auf BAB in Deutschland in den Nachtstunden. Bundesanstalt für Straßenwesen
- Baugesetzbuch** (2014): Aktuelle Fassung von 23.9.2014. Online unter: <http://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/> (zuletzt abgerufen am 15.10.2015)
- Bundesagentur für Arbeit** (2015): Statistische Sonderauswertung zur Region A7-Süd im Auftrag der CIMA
- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung** (2006): Neue Leitbilder der Raumentwicklung. Online unter: http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raumentwicklung/RaumentwicklungDeutschland/Projekte/Leitbilder2006/03_DatenKartenGraphiken.html?nn=422250>p=412224_list%253D2 (zuletzt abgerufen am 19.10.2015)
- Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung** (2012): Laufende Raumbbeobachtung – Raumabgrenzungen. Online unter: http://www.bbsr.bund.de/cln_032/nn_1067638/BBSR/DE/Raumbbeobachtung/Raumabgrenzungen/Kreistypen4/kreistypen.html (zuletzt abgerufen am 19.10.2015)
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung** (2014): Lkw-Parken auf BAB Auswertung der bundesweiten Erhebung der Parkstandnachfrage an BAB 2013
- Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur** (2014): Verkehrsverflechtungsprognose 2030. Zusammenfassung der Ergebnisse. Online unter: https://www.bmvi.de/SharedDocs/DE/Anlage/VerkehrUndMobilitaet/verkehrsverflechtungsprognose-2030-zusammenfassung-los-3.pdf?__blob=publicationFile (zuletzt abgerufen am 19.10.2015)
- CIMA** (2015): Gewerbeflächenentwicklungskonzept Entwicklungsraum A7 Region Flensburg
- DAVY, B.** (1996): Baulandsicherung: Ursache oder Lösung eines raumordnungspolitischen Paradoxons? In: ZfV, 21. Jg. April 1996, Hf. 2, S. 193 - 208
- DEGES** (2008): DEGES, SSP Consult. 2008. A 7, Verkehrsuntersuchung zum 6-streifigen Ausbau zwischen dem AD Bordes-holm und der AS Schnelsen-Nord - Prognosehorizont 2020/2025
- Deutsches Institut für Urbanistik** (2010): Stadtentwicklungskonzepte für Gewerbeflächen. Das Beispiel der Landeshauptstadt Potsdam – Ein Werkstattbericht. Difu-Impulse, Bd. 4/ 2010
- ERS** (2011): Empfehlungen für Rastanlagen an Straßen. Herausgeber FGSV (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen)
- Fraunhofer Institut** (2014): Top 100 der Logistik
- Fehmarnbeltachse**. Online unter: <http://www.fehmarnbeltachse.de/> (zuletzt abgerufen am 15.10.2015)
- Gutachterausschüsse für Grundstückswertermittlung der Kreise Pinneberg, Rendsburg-Eckernförde, Segeberg sowie der kreis-freien Stadt Neumünster** (2015): Statistische Sonderauswertung zur Region A7 Süd im Auftrag der CIMA
- HVV** (2015): Linienplan. Online unter: http://www.hvv.de/pdf/plaene/hvv_linienplan_schnellbahnplan_usar.pdf (zuletzt abgerufen am 19.10.2015)
- Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein** (2010): Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010. Online unter: https://www.schleswig-hols-tein.de/DE/Fachinhalte/L/landesplanung_raumordnung/Downloads/landesentwicklungsplan/landesentwicklungsplan_sh_2010.pdf?__blob=publicationFile&v=5 (zuletzt abgerufen am 19.10.2015)
- Institut Georg Consulting** (2013): Regionales Entwicklungskonzept (REK) A7-Süd. Endbericht. Online unter: https://www.segeberg.de/media/custom/2211_450_1.PDF?1411462013 (zuletzt abgerufen am 14.10.2015)
- Landesportal Schleswig-Holstein** (2015): Landesplanung – Regionale Entwicklungskonzepte. Online unter: https://www.schleswig-hols-tein.de/DE/Fachinhalte/L/landesplanung_raumordnung/zusammenarbeit_norden/landesplanung_kooperation_regionale_entwicklungskonzepte_allgemein.html (zuletzt abgerufen am 15.10.2015)
- Logistik Initiative Schleswig-Holstein**. Online unter: <http://www.logistik-sh.de/> (zuletzt abgerufen am 15.10.2015)
- Metropolregion Hamburg**. Online unter: <http://metropolregion.hamburg.de> (zuletzt abgerufen am 15.10.2015)
- Nah.SH** (2015): Bahnlinien Schleswig-Holstein. Online unter: <http://www.nah.sh/assets/downloads/karten/1411BahnlinienSH-ab20141214-inklLiniennummern.jpg> (zuletzt abgerufen am 19.10.2015)
- Regionale Kooperation Westküste**. Online unter: <http://rk-westküste.de/> (zuletzt abgerufen am 15.10.2015)
- Staatskanzlei des Landes Schleswig-Holstein** (2014): Schleswig-Holstein. Zentralörtliches System. Stand: 30.9.2014. Online unter: https://www.schleswig-holstein.de/DE/Fachinhalte/L/landesplanung_raumordnung/Bilder/karte_zentraloertliches_system.jpg?__blob=poster&v=3 (zuletzt abgerufen am 15.10.2015)

Statistisches Bundesamt (2008): Klassifikation der Wirtschaftszweige. Mit Erläuterungen. Online unter:

https://www.destatis.de/DE/Methoden/Klassifikationen/GueterWirtschaftsklassifikationen/klassifikationwz2008_eri.pdf?__blob=publicationFile (zuletzt abgerufen am 15.10.2015)

Statistikamt Nord (2015): Statistische Sonderauswertung zur Region A7-Süd im Auftrag der cima

Wirtschaftsagentur Neumünster GmbH (2015): Grafik Eichhof. Online unter:

http://media.seitenbox.de/p/1384/files/WANMS_Expose_EFN_1a.pdf (zuletzt abgerufen am 20.10.2015)