Gewerbeflächenkonzept für die Landesentwicklungsachsen A 23/B 5 und A 20

Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur

PLANQUADRAT
DORTMUND

02.11.2015

Ziel der Untersuchung

Entlang der Entwicklungsachsen A 23/B 5 und der künftigen A 20 sollen genügend Gewerbeflächen im Sinne der §§ 8 und 9 BauNVO bis zum Jahr 2030 zur Verfügung stehen.

Die lokalen Gewerbeflächen des örtlichen Bedarf sind **nicht** Gegenstand unserer Untersuchung.

Diese Zielsetzung wirft Fragen auf:

- Was heißt "…entlang der Entwicklungsachse"?
- Wie viel Hektar sind "…genügend Gewerbeflächen"?
- Welche Flächen/wie viele Flächen sind schon vorhanden?

Was beschreibt den Wirkungskorridor der Landesentwicklungsachsen?

Der Wirkungskorridor einer Landesentwicklungsachse ist ca. 5 km um eine Anschlussstelle.

Es sind die zentralen Orte in der Nähe der Anschlussstellen der A 23/ B 5 und A 20.

Für die Betriebe sind es Standorte…

- die einen einfachen Zugang zu sehr vielen verschiedenen betrieblich relevanten Dienstleistungen gewährleisten;
- die deutlich größere Rekrutierungschancen für die erforderlichen, zum Teil spezialisierten Arbeitskräfte bieten;
- die durch die typische Redundanz von Einrichtungen und Diensten mehr Möglichkeiten bzw. Alternativen aufweisen. Zentrale Orte erhöhen die betriebliche Flexibilität und erleichtern die Improvisation bei unvorhergesehenen Ereignissen.

Wie viel Gewerbeflächen sind notwendig?

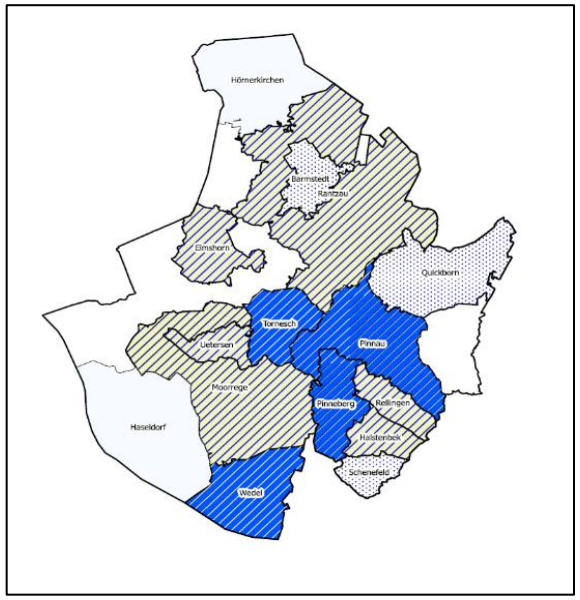
Einen ersten Anhaltspunkt gibt ein Rückblick:
Wie viel Fläche wurde unter den gegebenen wirtschaftlichen Bedingungen durch die Betriebe (im Durchschnitt der letzten zehn Jahre) neu genutzt (betriebliche Investitionen in Grundstücke)?

Hierzu wurden die Baufertigstellungsstatistik und die Kaufpreisstatistik ausgewertet.

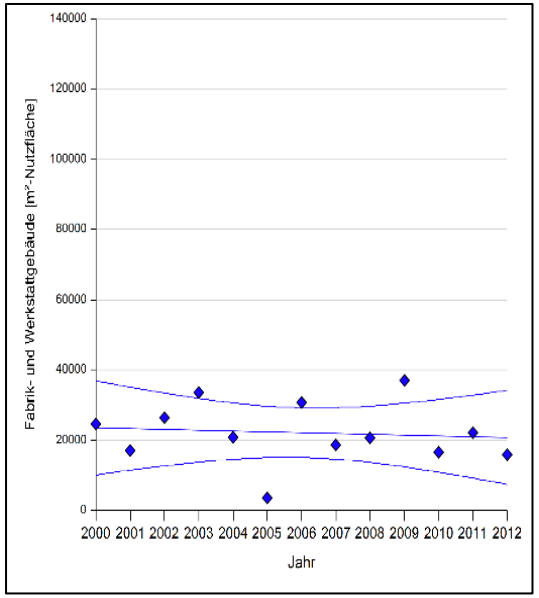
Beide Statistiken wurden für andere Zwecke konzipiert, so dass sie für die Untersuchungsfrage jeweils kleinere Ungenauigkeiten aufweisen. Durch eine gemeinsame vergleichende Auswertung können diese aber wesentlich verringert werden.

Indikatoren
für die bisherige betriebliche Nachfrage (Median)

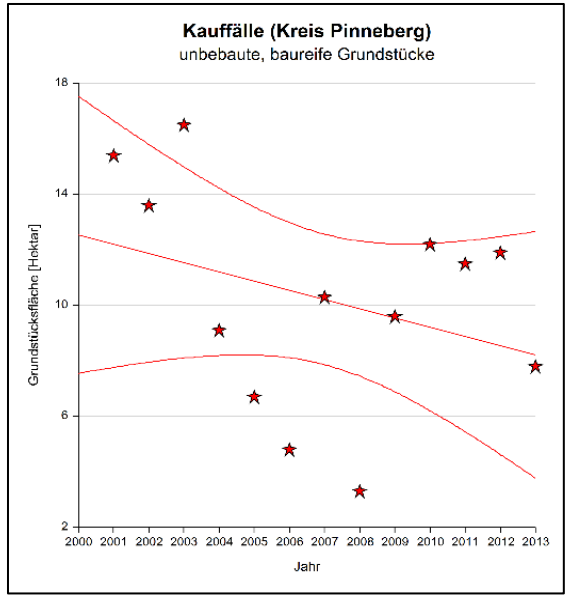
	Nordfriesland	Dithmarschen	Steinburg	Pinneberg
	Genutzte Fläche je Jahr (2000 bis 2012 bzw. 2015)			
Baufertigstellung	8,2 ha	3,7 ha	4,6 ha	10,8 ha
Kaufpreissammlung	keine Daten	2,7 ha	5,9 ha	10,3 ha



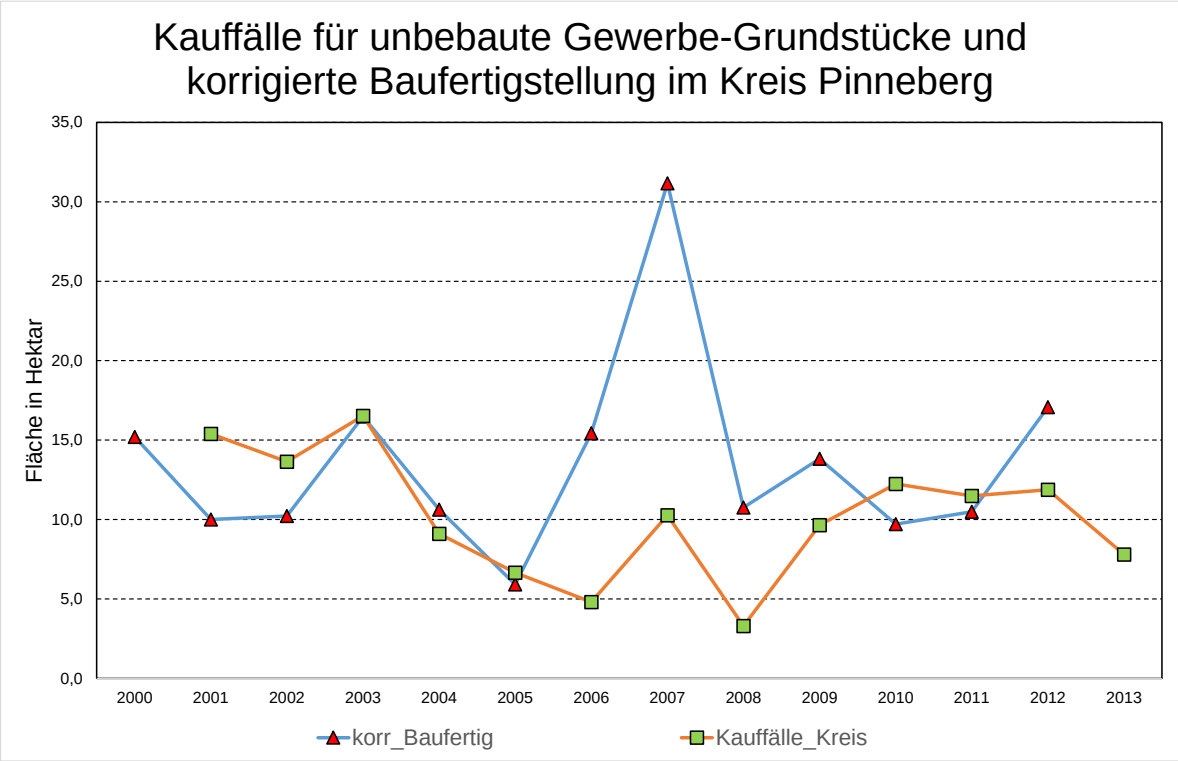
Baufertigstellung

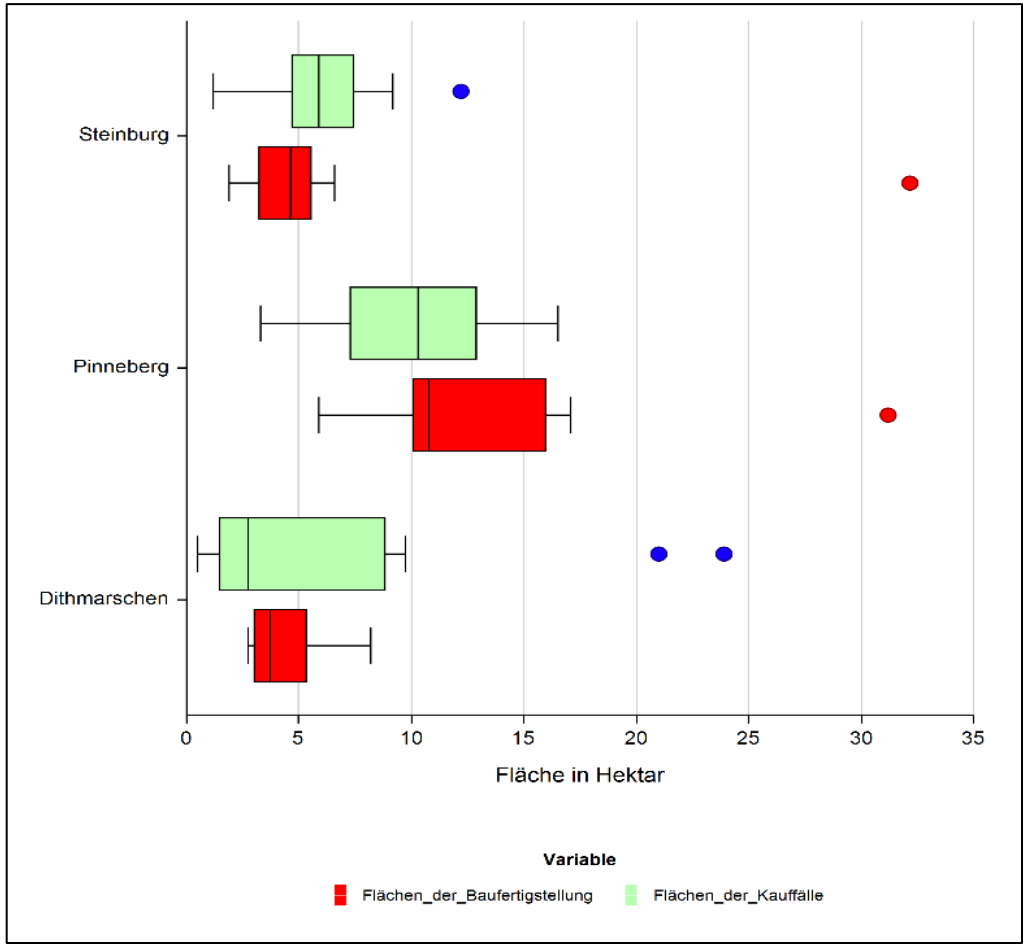


Baufertigstellung



Kauffälle





Der Vergleich zwischen Kauffälle und Baufertigstellung zeigt eine große Übereinstimmung (natürlich mit Ausreißer).

Die Box-Plot-Diagramme zeigen für die drei Kreise nur eine geringe Differenz zwischen den Medianen.

Prognose auf der Basis der Kauffälle

	Kreis	Median der Kauffälle (ha)	Prognose auf Basis der Kauffälle (ha) 2015 bis 2030
1	Nordfriesland	8,2 ha*	147,6 ha
2	Dithmarschen	2,7 ha	48,6 ha
3	Steinburg	5,9 ha	106,2 ha
4	Pinneberg	10,3 ha	185,4 ha
			487,8 ha

* Wert der Baufertigstellung

Prognose
der betrieblichen Nachfrage mit GIFPRO

	Verarb. Gewerbe		Sonstige Nutzung			
	Neuansiedlung/ Gründung	Intrakommunale Verlagerung	Neuansiedlung/ Gründung	Intrakommunale Verlagerung	Wiedernutzung	nachgefragte Flächen (insgesamt)
Nordfriesland	4,7	14,9	17,9	28,8	**8,1**	66,4 ha
Dithmarschen	5,9	18,6	12,1	19,5	**7,1**	58,1 ha
Steinburg	5,5	17,2	12,1	19,5	**6,9**	54,2 ha
Pinneberg	28,7	81,4	51,7	75,1	**33,7**	236,9 ha
						415,6 ha

Betriebliche Nachfrage im Korridor der Landesentwicklungsachsen

	Anteil der Entwicklungsachse	Prognoseintervall	Mittelwert Prognose
Nordfriesland	60 %	39 – 88 ha	64 ha
Dithmarschen	50 %	24 – 29 ha	26 ha
Steinburg	65 %	35 – 70 ha	52 ha
Pinneberg	90 %	170 bis 219 ha	194 ha
			336 ha

Welche Flächen stehen gegenwärtig zur Verfügung?

- In den Gewerbegebieten
  bestehen **Leerstände** durch Betriebsaufgaben (Insolvenzen, Schließungen, Fusionen usw.)
- Noch **ungenutzte Flächen mit Baurecht**
  Flächen, die bislang noch nicht nachgefragt wurden (Vorratsflächen). Flächen, deren Eigentümer die Flächen nicht verkaufen wollen. Sei es weil sie das Kaufpreisangebot als unzureichend empfinden, eigene Nutzungspläne haben…
- **ungenutzte Flächen ohne Baurecht**,
  die aber im Flächennutzungsplan schon dargestellt sind.

Gewerbeflächenkonzept für die Entwicklungsachsen A 23/B 5 und A 20

in den Kreisen Nordfriesland, Dithmarschen, Steinburg und Pinneberg

Hauptnutzung

- Produktion
- Baugewerbe
- Logistik/Großhandel/Lager
- Kfz-Gewerbe
- Dienstleistung
- Einzelhandel
- Freizeit/Gastronomie
- Wohnen
- sonstige Nutzung
- unbekannt
- Leerstand
- ungenutzt (B-Plan)
- Entwicklungsfläche (FNP)

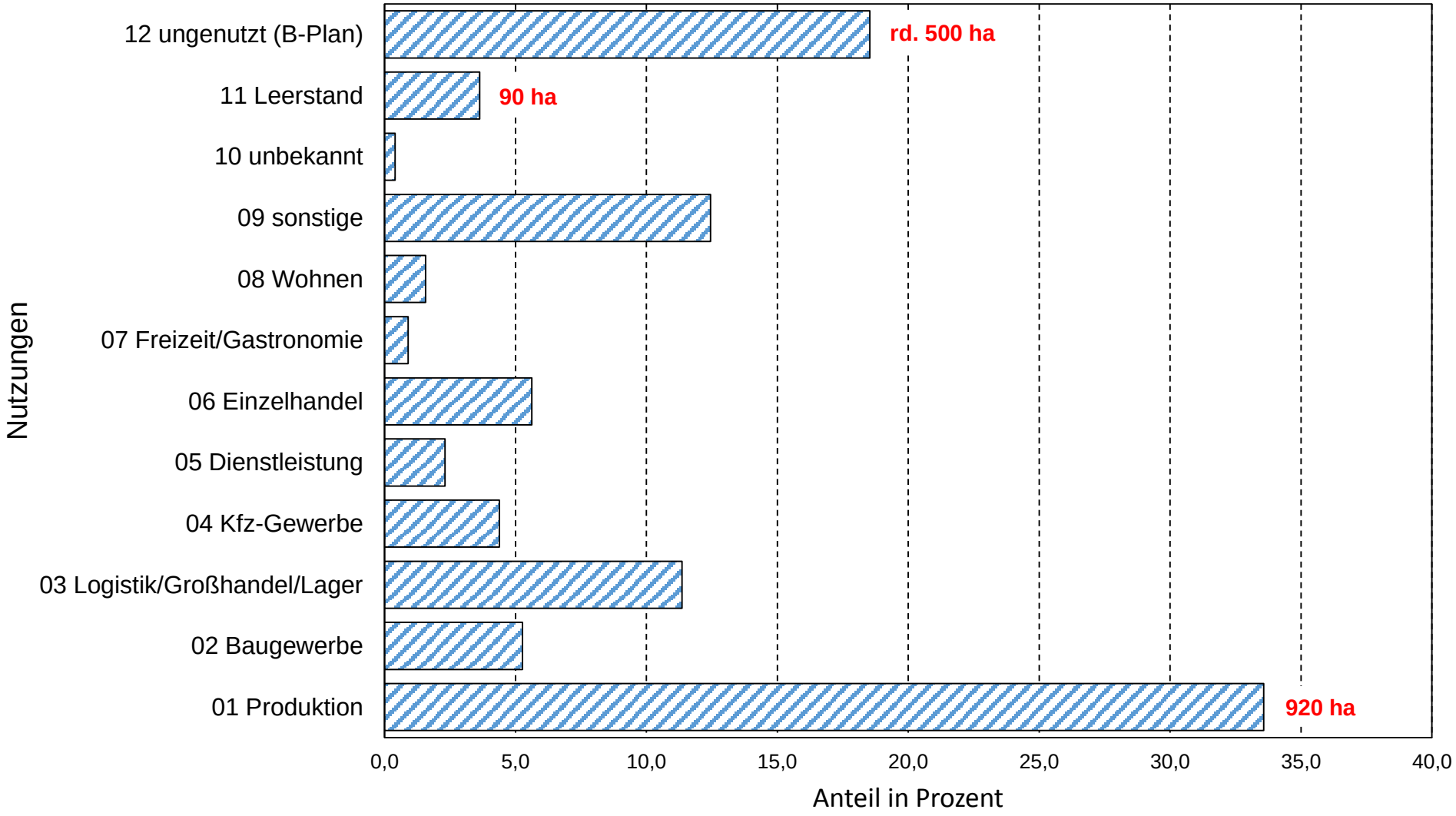
Kreis Nordfriesland, Stadt Niebüll

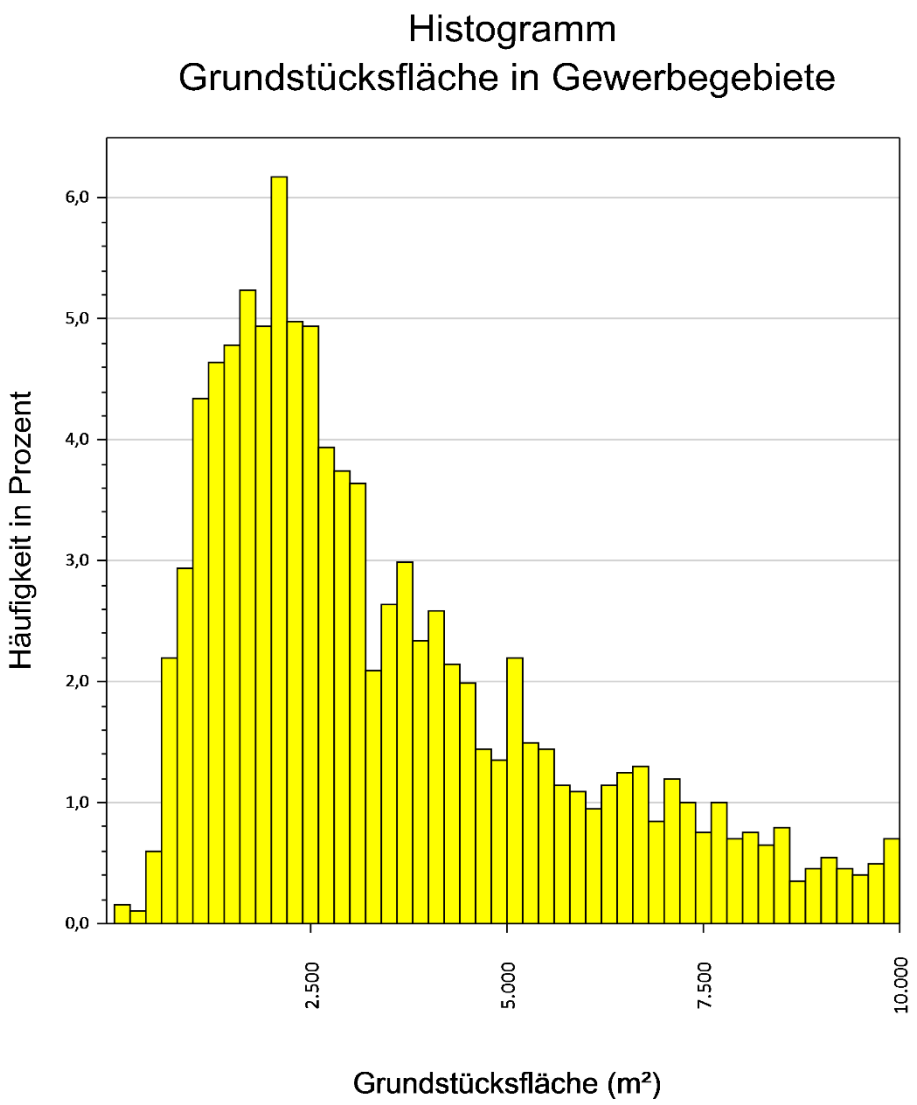
03 Gewerbegebiet Niebüll-Ost

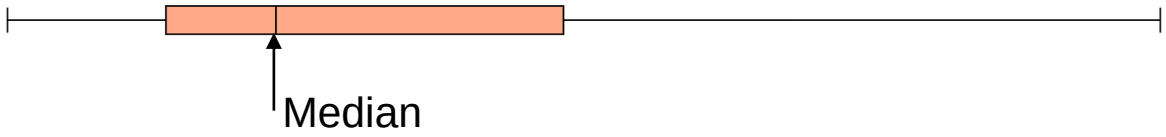
ohne Maßstab

Stand: Mai 2015

Flächennutzung in den Gewerbegebieten der vier Kreise an den Entwicklungsachsen A 23/B 5 und A 20







Die Gewerbegrundstücke
(die Betriebsfläche) haben einen Median von 3.524 m²
bei einem Vertrauensintervall von 95 Prozent
mit den Grenzen 3.310 m² und 3.695 m².

In den Gewerbegebieten im Wirkungskorridor der Landesentwicklungsachsen sind nutzbar

	Nord-friesland	Dith-marschen	Steinburg	Pinneberg	insgesamt
Leerstand	7,0 ha	7,0 ha	-	20,7 ha	34,7 ha
ungenutzte Flächen mit B-Plan	keine Daten	34,1 ha	24,7 ha	34,4 ha	93,2 ha
ungenutzte Flächen im FN-Plan	17,0 ha	18,4 ha	-	24,3 ha	59,7 ha

… wie wurden die ungenutzten Flächen angerechnet

- **Leerstände wurden in der Bilanz nicht berücksichtigt.**
  Sie sind bei einem brauchbaren Zustand der Liegenschaft innerhalb weniger Monate belegt. Bei größeren Mängel entwickeln sie sich zu Brachen.
- Ungenutzte Flächen mit B-Plan
  Ein Teil dieser Flächen ist noch nicht erschlossen, ein Teil entspricht nicht der aktuellen Nachfrage und ein Teil wird von den Grundstückseigentümern nicht verkauft (zu geringer Preis, eigene Nutzungspläne und bei landwirtschaftlichen Flächen oft betrieblich notwendig). Es werden nach unseren Erfahrungen **nur 30 Prozent der Flächen zwischen 2015 und 2030 zur Verfügung stehen**.
- Ungenutzte Flächen im Flächennutzungsplan
  Diese müssen noch das Bebauungsplanverfahren durchlaufen und stehen auch als B-Plan-Flächen nicht unmittelbar zur Verfügung (siehe oben). Es werden **daher nur 20 Prozent der Flächen zwischen 2015 und 2030 zur Verfügung stehen**.

Flächenbilanz
zwischen Nachfrage und Angebot

	Flächennachfrage Mittelwert	gegenwärtiges Angebot	erforderliche Fläche Mittelwert
Nordfriesland	64 ha	6,1 ha	58 ha
Dithmarschen	26 ha	29,4 ha	keine zusätzlichen Flächen
Steinburg	52 ha	8,9 ha	44 ha
Pinneberg	194 ha	26,5 ha	167 ha
			269 ha

Standortbewertung

Faktoren	Gewichtung
Fläche	20 %
Lagegunst	30 %
Nutzungskonflikte	30 %
Weitere Schutzansprüche	20 %
	100 %

Kreis	gewählte Standorte
Nordfriesland	2 Standorte
Dithmarschen	keine zusätzliche Fläche
Steinburg	3 Standorte
Pinneberg	5 Standorte

Abschlussbilanz

	Nachfrage im Korridor	verfügbare GE-Flächen	zusätzlich erforderliche Flächen	geeignete Flächen	empfohlene Flächen
Nordfriesland	39 bis 88 ha	6,1 ha	32 bis 82 ha	96 ha	Niebüll Ost Husum-Ost
Dithmarschen	24 bis 29 ha	29,4 ha	keine zusätzliche Flächen	82 ha	keine zusätzliche Flächen
Steinburg	35 bis 70 ha	8,9 ha	26 bis 61 ha	70 ha	Innovationsraum Süd Innovationsraum West Marie-Curie-Allee
Pinneberg	170 bis 217 ha	26,5 ha	143 bis 190 ha	183 ha	Pinneberg Nord AS Tornesch AS Elmshorn AS Horst AS Horst

Resümee

- Die vier Kreise der Westküste verfügen über eine kurzfristig ausreichende Flächenversorgung im Wirkungskorridor der Landesentwicklungsachsen.
- Die Prognose zeigt, dass für den Zeitraum bis 2030 zusätzliche Gewerbeflächen entwickelt werden müssen.
- Hierbei verfügt der Kreis Dithmarschen gegenwärtig schon über die notwendigen Flächen mit den Standorten Heide-West und der nördlich Erweiterung Gewerbe-park Westküste sowie Brunsbüttel (als Sonderstandort außerhalb der Landesentwicklungsachsen).
- In den übrigen drei Kreisen sind die empfohlenen Standorte/Gebiete (auch angesichts der unberechenbaren Entwicklungszeit) sukzessive zu entwickeln.
- Neben diesen Gebieten im Wirkungskorridor der Landesentwicklungsachsen sind in den Ämter/Kommunen lokale Standorte und Gebiete für den örtlichen Bedarf zu entwickeln.

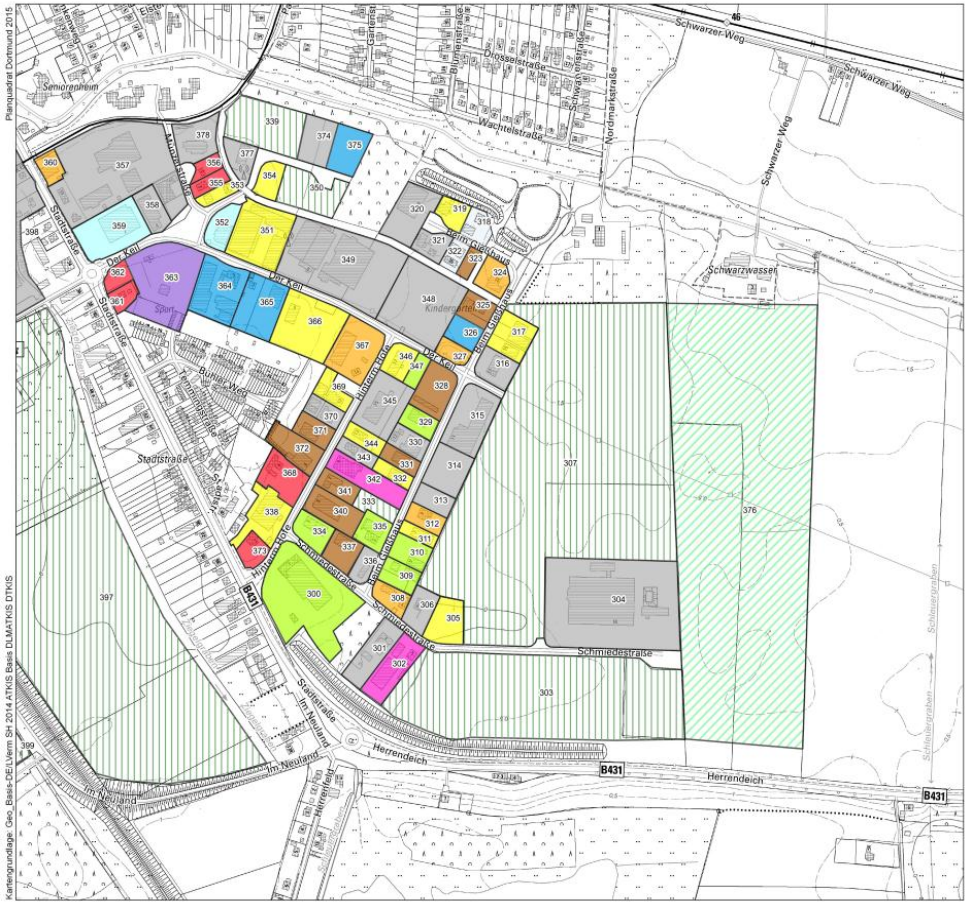
Wie kann es weiter gehen?

- Die Spannweite der Prognose ist größer als man es sich wünschen würde.

- Detailprüfungen der getroffenen Entscheidungen (Abgrenzungen der erfassten Gebiete und die Veränderungen zur Verfügbarkeit müssen aktuell gehalten werden, Veränderungen in den Eigentumsverhältnissen sind zu beachten).

- Koordination zwischen den Kreisen und den Kommunen sowohl in der Bauleitplanung (für Gewerbeflächen) als auch in der Realisierung (Wo zuerst? …mit welcher Zielgruppe?)

Die konkrete Lösung: Monitoring



Für alle erfassten Gewerbegebiete liegen in digitaler Form die Informationen über Lage, Nutzung und zum Teil der Betriebsname eines jedes Grundstücks vor. Diese Daten können genutzt, ergänzt und fortgeschrieben werden.
Mit regelmäßigen Fortschreibungen (z. B. jährlich) kann der Nutzungsvorgang der Flächen konkret verfolgt werden. Mit diesen Ergebnissen kann die Prognose verbessert und differenziert werden.

Es wird deutlich werden, welche Art von Gewerbeflächen nachgefragt werden und welche Standortqualitäten von den Betrieben bevorzugt werden.

Auf dieser Basis sind auch Abstimmungen der Kommunen untereinander und mit der Landesplanung konkreter und einfacher möglich.

vielen Dank

PLANQUADRAT
DORTMUND

Hanns Werner Bonny, Dietmar Mücke