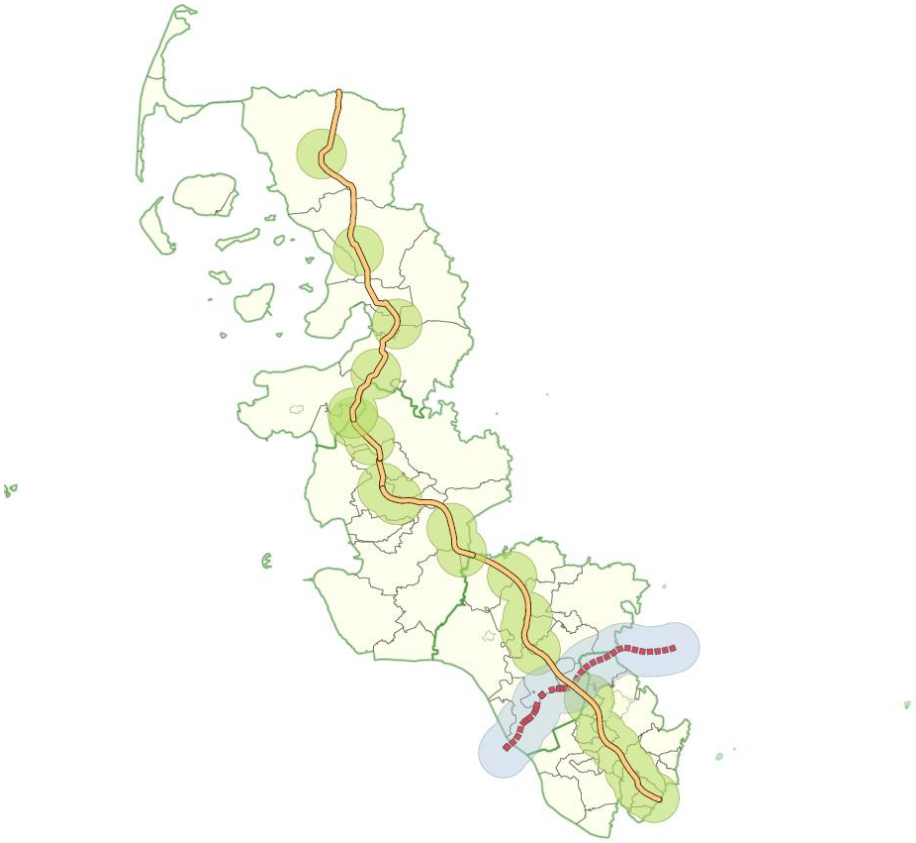
# Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die Landesentwicklungsachsen A 23/B 5 und A 20

**Dokumentation**

der Veranstaltung zum
Gewerbeflächenentwicklungskonzept an den Entwicklungsachsen
A 23/B 5 und A 20 in den Kreisen Nordfriesland, Dithmarschen, Steinburg
und Pinneberg

02.11.015



PLANQUADRAT DORTMUND

Dortmund 2015

## Projektträger / Auftraggeber:

WEP Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft
des Kreises Pinneberg mbH
Lise-Meitner-Allee 18, 25436 Tornesch
info@wep.de
www.wep.de

Im Auftrag der
Regionalen Kooperation A23/B5
www.rek-a23-b5.de

Kreis Dithmarschen
Kreis Nordfriesland
Kreis Pinneberg
Kreis Steinburg
Industrie- und Handelskammer zu Flensburg
Industrie- und Handelskammer zu Kiel
egeb: Wirtschaftsförderung
WEP Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft
des Kreises Pinneberg mbH
Wirtschaftsförderungsgesellschaft Nordfriesland mbH

## Betreuung

Projektgesellschaft Norderelbe mbH
Regionalmanagement Regionale Kooperation Westküste/Unterelbe
Viktoriastr. 17
25524 Itzehoe
info@pg-norderelbe.de
www.pg-norderelbe.de

## Auftragnehmer:

Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstraße 34
44139 Dortmund
☎ 0231/5571140
Mail: info@planquadrat-dortmund.de

Bearbeiter:
Hanns Werner Bonny
hw.bonny@planquadrat-dortmund.de
Dietmar Mücke
d.muecke@planquadrat-dortmund.de

# **Dokumentation** der Veranstaltung zum Gewerbeflächenentwicklungskonzept an den Entwicklungsachsen A 23/B 5 und A 20 in den Kreisen Nordfriesland, Dithmarschen, Steinburg und Pinneberg

## Inhalt


1. Anlass und Ziel der Veranstaltung ..... 1
2. Auswahl und Standortbewertung der landesplanerisch bedeutsamen Standorte ..... 2
3. Gegenwärtiger Gewerbeflächenbestand ..... 3
4. Entwicklung der Gewerbeflächen außerhalb der Landesentwicklungsachsen (lokale Gewerbegebiete) ..... 4
5. Dokumentation der Diskussion/Erörterung ..... 6
6. Anhang: Standortbewertung/Bestandsaufnahme .....17
7. Nachgemeldete Potenzialflächen zur Untersuchung .....25
8. Präsentation vom 02.11.2015.....26


## 1. Anlass und Ziel der Veranstaltung

Die Untersuchung der Gewerbeflächen in den vier Kreisen Nordfriesland, Dithmarschen, Steinburg und Pinneberg hatte das Ziel, die gegenwärtige Gewerbeflächensituation zu erfassen und zu bewerten. In einem zweiten Schritt erfolgte die Prognose der betrieblichen Flächennachfrage bis zum Jahr 2030. Für diese Nachfrage sind entsprechende Standorte nachgewiesen und die Entwicklung neuer Standorte empfohlen worden. Die Standorte und ihre Ausgestaltung sollten den Anforderungen des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2010 entsprechen.
In der Veranstaltung am 02.11.2015 wurden diese Ergebnisse vorgestellt und mit den Vertretern der Kreise, der IHK und den Ämter bzw. Gemeinden erörtert.

Die Situation und der Bedarf an lokalen Gewerbeflächen in den Gebietskörperschaften waren nicht Gegenstand der Untersuchung.

## 2. Auswahl und Standortbewertung der landesplanerisch bedeutsamen Standorte

Für die Untersuchung wurde ein Wirkungskorridor der Landesentwicklungsachse definiert. Die A 23/B 5 sowie die geplante A 20 bilden mit einem Radius von 5 km um ihre Anschlussstellen mit den vorhandenen Zentralen Orten die Grundlage der Untersuchung. Relevante Standorte bzw. Gebiete in diesem Korridor sind solche, die größer als 10 ha (besser 20 ha) sind, über einen ÖPNV-Anschluss verfügen und durch ihre Lage die Wirkungen und Effekte der Zentrale Orte wahrnehmen können.

In diesem Wirkungskorridor der Entwicklungsachsen bestehen gegenwärtig 16 Standorte mit der erforderlichen Qualifikation. Die Bilanz zwischen den aktuell verfügbaren Flächen und der erwarteten Nachfrage zeigt, dass mit den vorhandenen Gebieten der Bedarf nicht abgedeckt werden kann. Vor diesem Hintergrund wurden weitere 18 Standorte untersucht. Hierbei weisen einige Standorte mehrere Teilflächen auf, so dass 30 Flächen untersucht wurden[1].
Die Tab. 1 zeigt für die Kreise die Flächennachfrage im Korridor der Landesentwicklungsachsen, die aktuell verfügbaren Flächen, die erforderlichen Flächen und schließlich die geeigneten Flächen. Zu erkennen ist, dass mit den gegenwärtig verfügbaren Flächen nur der kurzfristige Bedarf für den Zeitraum von zwei bis drei Jahren gedeckt werden kann (ausgenommen der Kreis Dithmarschen). In der Bearbeitung fiel auf, dass viele Flächen mit einem Bebauungsplan offenbar nicht genutzt werden. Die Gründe sind beispielsweise eine noch nicht gegebene Erschließung, aber auch die geringe Bereitschaft der Eigentümer, die Flächen auch tatsächlich für die Betriebe als Gewerbeflächen zur Verfügung zu stellen. Insgesamt stehen in allen vier Kreisen zusammen rd. 500 ha ungenutzte B-Planflächen zur Verfügung. Etwas mehr als die Hälfte dieser Flächen befindet sich in den Gewerbegebieten der Entwicklungsachse.

Tab. 1: Bilanz zwischen Prognose, Bestand und Potenzialflächen

| Kreis | Flächennachfrage im Entwicklungskorridor A 23/B 5 [Tab. 13, S. 53] | gegenwärtig verfügbare Fläche im Entwicklungskorridor A 23/B 5 [Tab. 19, S. 90] | erforderliche zusätzliche Flächen bis 2030 [Tab. 20, S. 91] | geeignete Flächenpotenziale (Kap. 6, S. 93ff] | empfohlene Fläche |
|---|---|---|---|---|---|
| Nordfriesland | 39 ha bis 88 ha | 6,1 ha | zw. 32 und 82 ha | ~ 96 ha | Niebüll-Ost (38 ha)<br>Husum-Ost (58 ha) |
| Dithmarschen | 24 ha bis 29 ha | 29,4 ha | keine neuen Flächen | ~ 82 ha | keine Flächen |
| Steinburg | 35 ha bis 70 ha | 8,9 ha | zw. 26 und 61 ha | ~ 70 ha | Innovationsraum S (28 ha)<br>Innovationsraum W (27 ha)<br>Marie-Curie-Alle (15 ha) |
| Pinneberg | 170 bis 217 ha | 26,5 ha | zw. 143 ha und 190 ha | ~ 186 ha | Pinneberg-Nord (37 ha)<br>AS Tornesch (47 ha)<br>AS Elmshorn (16 ha)<br>AS Horst (B 2) (38 ha)<br>AS Horst (B 1) (48 ha) |

Quelle: Planquadrat Dortmund 2015 alle Angaben Bruttoflächen

[1] Eine Ausnahme im Sinne des Konzeptes stellen die Flächen des Industriekomplexes Brunsbüttel mit einer Fläche von mehr 1.350 ha dar (65 ha ungenutzte Fläche mit einem B-Plan; 685 ha ungenutzte Fläche mit einer FNP-Darstellung). Die große Bedeutung dieser Fläche für die wirtschaftliche Entwicklung Schleswig-Holsteins und der Region machen diese Fläche im Sinne der Landesentwicklung bedeutsam, auch wenn das eine oder andere Attribut nicht gegeben ist.

Hiervon kann nach den Erfahrungen unter den gegenwärtigen Bedingungen etwa 30 Prozent im Prognosezeitraum bis 2030 genutzt werden.
Angesichts dieses Defizits wurden die genannten 30 Flächen mit einer Nutzwertanalyse untersucht. Auf der Basis von insgesamt 21 Merkmalen in den vier Hauptgruppen Fläche, Lagegunst, Nutzungskonflikte und weitere Schutzansprüche wurden alle Flächen bewertet (weitere Einzelheiten zeigen die Plakate im Anhang).
Angesichts der prognostizierten betrieblichen Nachfrage wurden zehn Flächen empfohlen (siehe Tab. 1, letzte Spalte). Alle diese Flächen befinden sich im Wirkungskorridor der Entwicklungsachse (5 km Distanz zur Anschlussstelle), in einem zentralen Ort oder in seiner unmittelbaren Nachbarschaft. Sie stellen soweit möglich eine Erweiterung der vorhandenen Gebiete dar und wurden so aufgeteilt, dass der Raum möglichst abgedeckt wurde (siehe beispielsweise Nordfriesland: zwei Standorte anstelle eines Standortes).
Der Rahmen wurde so gefasst, dass kleinere Verschiebungen bei einer mangelnden Verfügbarkeit möglich sind oder ggf. ein Wechsel auf eine alternative Fläche.

Das Plakat im Anhang stellt die Bewertungskriterien und -ergebnisse für jeden Standort dar.

## 3. Gegenwärtiger Gewerbeflächenbestand

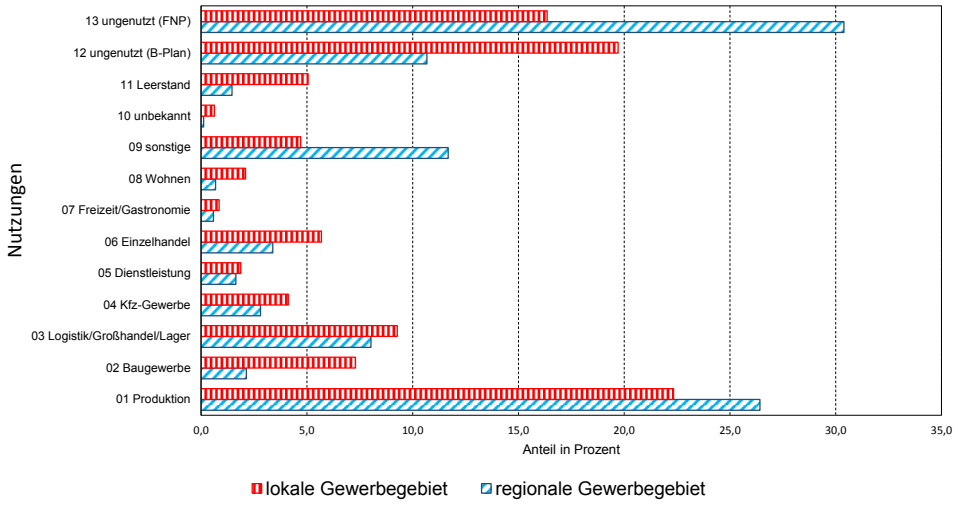
In der Veranstaltung wurde für jeden Kreis in einem Plakat die zusammengefasste Bestandsaufnahme aufgezeigt (siehe Anhang). Hierzu wurden die 13 Nutzungen der Bestandsaufnahme in sechs Gruppen zusammengefasst, um auch für kleinere Gebiete das Nutzungsprofil noch sichtbar zumachen. Die erste Gruppe umfasst die emittierenden Nutzungen bestehend aus Produktion, Baugewerbe, Logistik etc. und Kfz-Gewerbe. Die zweite Gruppe fasst die Nutzungen mit geringen Emissionen zusammen (Einzelhandel, Freizeit). Es folgen die Dienstleistungen (Büroflächen für Kanzleien, Praxen, Beratungsunternehmen u. ä.) und die sonstigen Nutzungen wie Wohnen. Separat ausgewiesen sind die Leerstände, ungenutzte Flächen mit Bebauungsplan und Flächen die im Flächennutzungsplan dargestellt sind.

**Nutzungen:**
01 Produktion
02 Baugewerbe
03 Logistik/Großhandel/Lager
04 Kfz-Gewerbe
05 Dienstleistungen
06 Einzelhandel
07 Freizeit/Gastronomie
08 Wohnen
09 sonstige Nutzungen
10 unbekannte Nutzungen
11 Leerstand
12 ungenutzte Flächen mit B-Plan
13 ungenutzte Flächen mit einer FNP-Darstellung

Die Diagramme geben durch die Größe des "Kuchens" die Flächengröße wieder und die Segmente zeigen den Anteil der Nutzungsgruppen. Es ist zu erkennen, dass in der Mehrzahl der Gebiete die emittierenden Nutzungen mehr als die Hälfte der Fläche belegen. Einen größeren Anteil weisen noch die Nutzungen mit geringen Emissionen auf. Die grünlich eingefärbten Flächen sind die ungenutzten Flächen mit Bebauungsplan oder einer Flächennutzungsplandarstellung.
Mit dem Urbanisierungsgrad geht der Anteil der emittierenden Nutzungen in der Tendenz zurück. Die weiteren Nutzungen nehmen dagegen zu.

Abb. 1

**Nutzungsstruktur
der lokalen und regionalen Gewerbegebiete
im Vergleich**




Quelle: Planquadrat Dortmund 2015

Das obige Diagramm zeigt den Unterschied zwischen den lokalen oder regionalen Gebieten. Die unterschiedlichen Funktionen der beiden Gebietsformen werden in verschiedener Hinsicht deutlich.

## 4. Entwicklung der Gewerbeflächen außerhalb der Landesentwicklungsachsen (lokale Gewerbegebiete)

Die Untersuchung nahm eine größere Anzahl von Gewerbegebieten auf, die man angesichts ihrer Größe, Lage etc. als lokal bezeichnen muss (vgl. Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010, Kap. 2.6, Flächenvorsorge für Gewerbe und Industrie, S. 48). Die untersuchten einzelnen Flächen außerhalb des Entwicklungskorridors erwiesen sich auch in der detaillierten Betrachtung als unzureichend (eine Ausnahme ist der Standort Brunsbüttel, vgl. Fn 1).

Ausdrücklich ist festzuhalten, dass die Gewerbeflächen der Landesentwicklungsachsen nicht den lokalen gemeindlichen Bedarf außerhalb des Wirkungskorridors abdecken (vgl. auch Tab. 1, Spalte 2). Die 10 Standorte beziehen sich **nicht** auf die lokale betriebliche Nachfrage. Für die Entwicklung der lokalen Flächen gelten wie bisher die allgemeinen Bedingungen und Regeln der Landesplanung.

## 5. Dokumentation der Diskussion/Erörterung

anlässlich der Veranstaltung zum Gewerbeflächenentwicklungskonzept an den Landesentwicklungsachsen A 23/B 5 und A20 in den Kreisen Nordfriesland, Dithmarschen, Steinburg und Pinneberg am 02.11.2015 in Itzehoe sowie Antworten und Empfehlungen des Gutachterbüros Planquadrat Dortmund

| Nr. | Anregung/Frage | Antwort | Empfehlung |
|---|---|---|---|
| 1 | Sind bei der Ermittlung der Gewerbeflächen aktuelle Nachfragetrends beachtet worden? | Insgesamt bestehen – aus der Sicht der Planung – widersprüchliche Entwicklungen. Die Investitionen der Unternehmen im Verarbeitenden Gewerbe für ungenutzte Flächen (= Gewerbeflächen) sinken seit mehr als 30 Jahren.<br>Innerhalb dieses allgemeinen Trends bestehen aber auch gegenläufige Entwicklungen. Betriebe der Hochtechnologie beispielweise wachsen über Neu- und Ausgründungen sowie innerbetrieblichen Wandel und fragen stetig neue Standorte und Flächen nach. Die Nachfrage hat sich aber qualitativ verändert und ähnelt in mancher Beziehung einer Büro-Immobilie. Die betriebliche Fläche ist kleiner, häufiger stapelbar und wird vielfach gemietet. Der allgemeine Rückgang der betrieblichen Flächennachfrage wird durch diese Entwicklung nicht vollständig kompensiert.<br><br>Eine zweite Bewegung gegen den Trend ist der innerbetriebliche Wandel. Gegenwärtig fällt dies besonders in der Logistik (bei einer allgemeinen Stagnation) auf. Die großen Logistiker verändern ihre interne Struktur und konzentrieren sich auf wenige Standorte. Sie hinterlassen in der Region oft | Die aktuellen Trends sind so weit wie möglich beachtet worden. Es bedarf allerdings eines regelmäßigen Berichtskonzeptes (Monitoring), um diese Entwicklung in der Region konkret (nach ihrem Umfang) zu verifizieren. |

| Nr. | Anregung/Frage | Antwort | Empfehlung |
|---|---|---|---|
| | | Brachen. Gleichzeitig fragen sie neue Standorte und auch sehr große Flächen nach. Parallel entstehen spezialisierte kleine Logistik-Unternehmen für die "letzte Meile" mit kleinen Flächen etc. In der regionalen Bilanz sinkt das Nachfrageniveau ab, aber in Kommunen mit entsprechender Lage im "Netz" kommt es immer wieder zu einer Flächennachfrage der 'großen' und 'kleinen' Logistik.<br><br>Gleichzeitig "entdecken" andere Branchen Gewerbegebiete als Standorte. Insbesondere Dienstleistungen mit einem überörtlichen Einzugsbereich schätzen Standorte in Gewerbegebieten (geringe Grundstückskosten, genügend Stellplätze, für den regionalen Markt günstige Verkehrsverhältnisse/Autobahnanschluss). Ähnliche Entwicklungen sind für die Gastronomie und Freizeit-Industrie zu beobachten.<br>Die verfügbaren und eingesetzten Prognosemethoden werden stark von der Entwicklung der letzten zwei Jahrzehnte mit bestimmt, so dass die Prognoseergebnisse immer vor diesem Hintergrund gewertet werden müssen<br><br>Seit einigen Jahren erweist sich der Bedarf, den Unternehmen in Umfragen nennen, geringer als der mit den Modellen berechnete Bedarf. Eine Beobachtung, die als Indiz für die latente Überbemessung gewertet werden kann. | |

| Nr. | Anregung/Frage | Antwort | Empfehlung |
|---|---|---|---|
| 2 | Werden die Unterzentren von der Entwicklung durch das vorliegende Konzept abgekoppelt? | Die Zentrenhierarchie bildet sich mit vielen Faktoren. Es ist (etwas vereinfacht) vor allem das Marktgebiet für Haushalte (Einkaufen, ärztliche Dienste, Beratung u. ä.) und damit verbunden die Nachfragehäufigkeit nach verschiedenen Leistungen. In einem einfachen Beispiel: Ein Buchladen benötigt betriebswirtschaftlich x-hundert Kunden, da aber nicht jeder jeden Monat ein, zwei Bücher kauft ist die notwendige Bevölkerung, um die x-hundert Kunden zu erhalten, das Vielfache. In Abhängigkeit von der Bevölkerungsdichte/Einwohner einer Stadt und ihres Umlandes ist ein Buchhandel möglich oder nicht. Die Zahl der verfügbaren Kunden wird dabei von der Siedlungsstruktur bestimmt. Größere Städte im Umfeld nehmen ggf. die kleineren Städte in ihr Marktportfolio auf.<br>Im Verlauf des 19. Jahrhunderts hat sich die gegenwärtige Grundstruktur der Zentren herausgebildet. Durch neue Verkehrsmittel (Auto), Infrastruktur (Autobahnen etc.) und weitere Einflüsse (z. B. Internethandel, aber auch Einkommensentwicklung) wird die Zentrenhierarchie ständig umgeformt. Gewerbeflächen haben in diesem Kontext nur einen geringen Anteil an der Zentrenbildung.<br><br>Die Flächennachfrage einer Kommune entsteht durch zwei Gruppen: Endogen durch das Wachstum der vorhandenen Betriebe sowie Neugründungen und exogen durch Zuwanderung. Letztere, meist größere Betriebe, fragen aber nicht nur Flächen nach, sondern auch vielfältige Dienstleistungen | Eine "Abkopplung" eines Unterzentrums ist angesichts der komplexen, aber auch robusten Entwicklungsverhältnisse nicht wahrscheinlich.<br>Ebenso ist aber auch ein "Aufstieg" sehr unwahrscheinlich, da die Ressourcen und Möglichkeiten der Region begrenzt sind. |

| Nr. | Anregung/Frage | Antwort | Empfehlung |
|---|---|---|---|
| | | und eine hohe Attraktivität um eine Belegschaft zu akquirieren und zu binden (weiche Standortfaktoren). Genau dies setzt wiederum einen zentralen Ort voraus.<br><br>Jeder Ort kann die Flächen zur Eigenentwicklung auch vor dem Hintergrund des vorliegenden Gewerbeflächenkonzeptes entwickeln. Der lokale Unternehmensbesatz wird damit über die für ihre wirtschaftliche und technische Entwicklung notwendigen Gewerbeflächen verfügen. Als limitierender Faktor der Wirtschaftsentwicklung haben sich bisher immer das (qualitative und quantitative) Arbeitskräftepotenzial und die Innovationsrate erwiesen.<br>Dort, wo aus topografischen Gründen etc. Flächen knapp sind, sind technische Lösungen im Produktionsprozess die Regel. Nicht zufällig benötigt die Produktion in der Stadt München nur ein Drittel der Fläche je Arbeitskraft im Verarb. Gewerbe als im Münchener Umland (mit einem größeren Flächenangebot).<br><br>In dem hier vorliegenden Gewerbeflächenkonzeptes für die Landesentwicklungsachsen sind lokale Bedarfe der Gebietskörperschaften nicht enthalten. Es gelten für diese die üblichen landesplanerischen Ziele bzw. Vorgaben. | |

| Nr. | Anregung/Frage | Antwort | Empfehlung |
|---|---|---|---|
| 3 | Welche überraschenden Ergebnisse/Ereignisse wurden in der Untersuchungsregion beobachtet …? | In unserer Untersuchung war der große Flächenanteil nicht verfügbarer Gewerbeflächen mit einem Baurecht auffällig. Besonders deutlich war der Effekt in den Kreisen Steinburg und Dithmarschen. Die untersuchten Kommunen des Kreises Steinburg verfügen über 166 ha mit einen Bebauungsplan und im Kreis Dithmarschen beträgt die Fläche 260 ha. In den Flächennutzungsplänen sind 38 ha (Steinburg) bzw. 771 ha (Dithmarschen) dargestellt.<br><br>Es ist darauf hinzuweisen, dass in der Untersuchung nicht alle Planungen bzw. Gewerbeflächen erfasst wurden, so dass mit weit mehr Flächen letztlich zu rechnen ist.<br>Vergleicht man dies mit München, aber auch mit anderen ländlichen Regionen (ausgenommen die westliche Oder-Seite) sind dies außergewöhnliche große Anteile. | … der große Umfang des planungsrechtlich gesicherten, aber nicht verfügbaren Flächenanteils. |
| 4 | Welche Maßstäbe bzw. Vergleichsregionen wurden der Beurteilung der Situation zu Grunde gelegt | Unsere Maßstäbe resultieren aus den Untersuchungen seit mehr als 30 Jahren. In den letzten zehn Jahren haben wir sowohl Großstädte wie München, Düsseldorf, Köln und Hamburg als auch Regionen (Bodensee-Region, Landkreis Stade), Bundesländer (Rheinland-Pfalz, alle ostdeutschen Bundesländer) und kleinere Städte (Velbert (Bergisches Land), Holzwickede (Kleinstadt)) untersucht. | Als Maßstab wurden die verschiedene Regionen und Großstädte und kleine Orte herangezogen. |

| Nr. | Anregung/Frage | Antwort | Empfehlung |
|---|---|---|---|
| 5 | Welcher Zusammenhang besteht zwischen der Nachfrageprognose und einem Gewerbeflächenmonitoring? | Für Prognosen aller Art besteht das Problem aus der Vergangenheit auf die Zukunft zu schließen. Diese wird aber sicher nicht wie die Vergangenheit sein. Allgemein versucht man die Obergrenze und/oder den Mindestwert je nach Fragestellung zu bestimmen. Damit folgt man dem Risikogedanken.<br>Für Gewerbeflächen heißt dies: man will kein Unternehmen durch Abwanderung verlieren und keinem Bewerber aus Flächenmangel absagen müssen. Die Gewerbeflächenprognose wird daher so gestaltet, dass man möglichst die Obergrenze der Nachfrage bestimmt. Eine solche Flächenpolitik kann große finanzielle Aufwendungen und auch politische Risiken zur Folge haben.<br><br>Vor diesem Hintergrund ist ein Gewerbeflächen-Monitoring ein Instrument, das es ermöglicht, beide Risiken (Flächenmangel, hohe Kosten) geringer zu halten. Eine jährliche Beobachtung im Sinne einer Buchhaltung lässt eine Reihe von Schlussfolgerungen zu (welche Flächen stehen zur Verfügung? welche Quantitäten und Qualitäten werden jährlich durch die Unternehmen genutzt? usw.). Wie, wo und mit welchen Kosten können Flächen entwickelt bzw. verfügbar gemacht werden.<br>Im Ergebnis wird deutlich, wie hoch die Nachfrage der Betriebe ist und wie groß der Anteil der tatsächlich genutzten Fläche (Was passiert nach einer Betriebsstilllegung – wie wird die Fläche genutzt?). Diese Beobachtungen können | Der stetige Wandel der betrieblichen Anforderungen und der städtischen Entwicklungsperspektiven machen ein genaue (dokumentierte) Beobachtung der Flächen als Ressourcen langfristig notwendig. In den Regionen mit einem hohen Siedlungsdruck (z. B. NRW, Ruhrgebiet) besteht inzwischen ein Monitoring durch die Bezirksregierung bzw. den RVR. Ähnliche Aktivitäten bestehen auch in Bayern<br><br>Es ist davon auszugehen, dass mit dem politischen Problemdruck die Forderung nach einem Monitoring unabweisbar wird. |

| Nr. | Anregung/Frage | Antwort | Empfehlung |
|---|---|---|---|
| | | weiter differenziert werden: Die Nutzungsfälle können nach Herkunft (aus dem Ort, der Region usw.), nach der Branche und Größe und schließlich auch nach verschiedenen Qualitäten (weiche Standortfaktoren) unterschieden werden.<br><br>Auf dieser Informationsbasis ist es nach einer Beobachtungszeit von einigen Jahren möglich, die Flächen, die auch nachgefragt werden, quantitativ und qualitativ zu entwickeln. In diesem Zusammenhang werden die beiden Risiken zunehmend geringer. | |
| 6 | Warum sind die Standorte der Stadt Barmstedt nicht als Standorte der Landesentwicklungsachse gewertet worden? | Die Bewertung der Barmstedter Standorte erfolgte ebenso wie alle anderen Standorte an Hand von 21 Kriterien, die sich auf vier Schwerpunkte Fläche, Lagegunst, Konflikte und sonstigen Restriktionen beziehen.<br>Für Barmstedt ergibt sich für die vier Standorte jeweils hinsichtlich der Lagegunst eine sehr geringe Wertigkeit. Nur für den Bereich "sonstige Restriktionen" (geschützte Kleingewässer, Eingriff in wichtige Freiräume, Abstand zu FFH-Gebieten, Hochschutzflächen, Wasserschutzgebiete, Freileitungen) erfüllen alle Barmstedter Standorte die Anforderungen.<br><br>Die Unternehmen mit Ansiedlungsplänen werden diese Standorte aber aus Erfahrung vermeiden (auch angesichts besserer Standorte in der Region). Es bestehen für diese Standorte auch keine Kompensationen im Gesamtergebnis | Barmstedt wird durch das Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Landesentwicklungsachse nicht eingeschränkt. Für die lokale Wirtschaft können die notwendigen Gewerbeflächen ohne Einschränkung entwickelt werden. |

| Nr. | Anregung/Frage | Antwort | Empfehlung |
|---|---|---|---|
| | | in dem Sinne, dass man den einen Nachteil gegen einen anderen Vorteil eintauscht. Eine Betrachtung die durch unser Bewertungsverfahren berücksichtigt wird.<br><br>Eine ideale Gewerbefläche liegt im Kontext des Ortes und seiner Betriebe mit einer günstigen Anbindung für die Arbeitskräfte und die betrieblichen Verkehrsbeziehungen.<br>Für lokale Flächen (innerkommunale Betriebsverlagerungen, Neugründungen) ist besonders die Verfügbarkeit zentral. Eine Gewerbeflächenausweisung per Bebauungsplan ist nur eine Bedingung, die zweite ebenso wichtige ist die Bereitschaft des Eigentümers diese Nutzung auch tatsächlich zu zulassen. In Punkt 3 wurde schon dargestellt, dass gerade offenbar dies in der Region eine größere Hürde darstellt (Zwänge der Landwirtschaft; geringe Preise usw.).<br><br>In Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (Kap. 2.6, S. 48) werden Gewerbegebiete mit Relevanz für die Landesentwicklung definiert als Flächen<br>• mit besonders guter Anbindung an das Verkehrssystem,<br>• möglichst großer Nähe zu Zentralen Orte und<br>• einer bedarfsgerechten ÖPNV-Anbindung.<br>Kommunen die diese Kriterien nicht erfüllen können sind aber dennoch nicht gehindert für die lokalen Betriebe und ihre Entwicklung Flächen bereitzustellen. | |

| Nr. | Anregung/Frage | Antwort | Empfehlung |
|---|---|---|---|
| 7 | Wie entstand die Auswahl der Standorte im Sinne der Landesentwicklungsachse? | Eine Landesentwicklungsachse ist ein Konglomerat verschiedener Eigenschaften. Eine Autobahntrasse oder eine Gewerbefläche haben jeweils für sich nur eine geringe Kraft. Die wirtschaftliche Entwicklung wird von den Arbeitskräften, dem mobilisierbaren Knowhow und den verschieden Möglichkeiten der Kooperation und Arbeitsteilung bestimmt. Erst die Kombination dieser und anderer Faktoren (Zentraler Ort, ÖPNV-Anbindung usw.) bilden die Landesentwicklungsachse.<br>Eine Landesentwicklungsachse kann die materiellen Möglichkeiten im Sinne von Straßen und Flächen für Produktion und Austausch zur Verfügung stellen. Im Weiteren ist sie nicht immer ein kontinuierliches "Band" sondern entfaltet ihre Wirkung durch die bestehenden "zentralen Orte", die als eine Metapher für die vielfältigen Verknüpfungsmöglichkeiten und Ressourcen gelten können.<br><br>Damit wird deutlich, dass nicht ein beliebiger Ort als Standort für eine bedeutsame Gewerbefläche im Sinne der Landesentwicklungsachse ausgewählt werden kann. Eine weitere Stufe dieser Auswahl ist die erwartete Nachfrage nach Flächen. Hierzu wurde aus der wirtschaftlichen Kulisse und den bisherigen Aktivitäten die Nachfrage bestimmt.<br>Die Untersuchung ist entsprechend konzipiert und geht von der Regionalanalyse, der Betrachtung des bisherigen Aktivitätsniveaus im Kreis und dem Anteil der Entwicklungsachse auf die Standortanalyse/-bewertung über. | … die Auswahl erfolgte nach Lage, erwarteter Nachfrage im Wirkungskorridor und bevorzugt den zentralen Ort bzw. seine unmittelbare Nachbarschaft. |

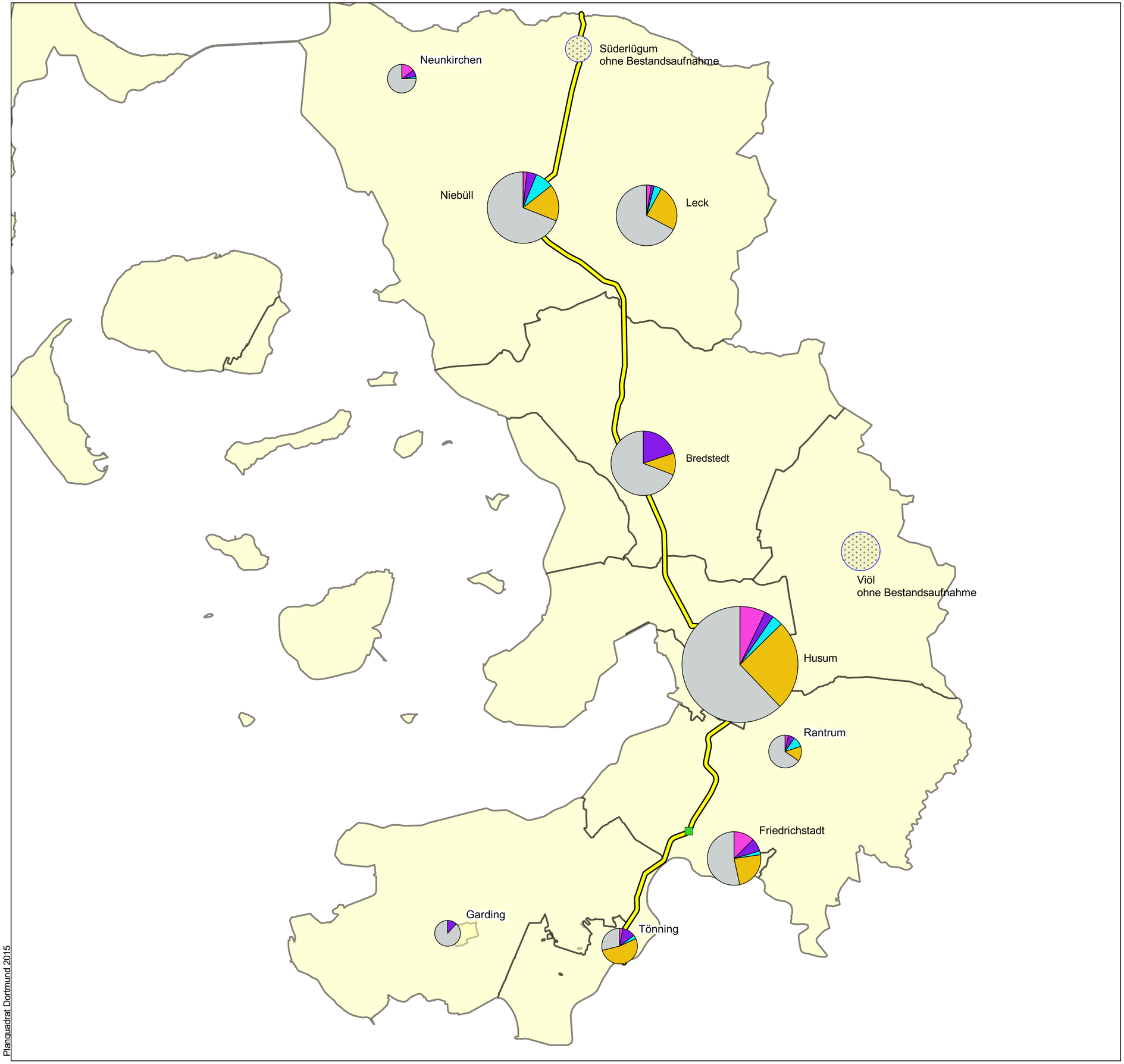
| Nr. | Anregung/Frage | Antwort | Empfehlung |
|---|---|---|---|
| | | Hierbei werden neben der Eignung der Standorte auch Gesichtspunkte der räumlichen Verteilung berücksichtigt. Vor diesem Hintergrund sind 30 Gebiete detaillierter untersucht worden. Die potenzielle Gesamtfläche ist im Ergebnis etwas größer als die voraussichtliche Nachfrage. | |
| 8 | Sind die Flächen an der Kellerstraße (Rellingen) nicht ebenfalls geeignet? | Bewertet man die Standorte nach den Kriterien der Untersuchung, dann verfügen beide Flächen über eine hohe Lagegunst und befinden sich im Wirkungskorridor der A 23.<br><br>Es sind aber auch Einschränkungen gegeben:<br>• ein sehr geringer Abstand zu empfindlichen Nutzungen (Wohnen),<br>• eine geringe Flächengröße und eine<br>• ungeklärte Verfügbarkeit der Fläche<br><br>Der Standort ist von seinem Profil her für lokale, kleine und mittlere Betriebe geeignet. Die Festsetzungen im Bebauungsplan werden ein "MI-Niveau" nicht überschreiten. Ein Standort im Sinne der Landesentwicklungsachse sind deshalb beiden Flächen nicht. | Die Flächen sind verhältnismäßig klein, grenzen an immissionsempfindliche Nutzungen, so dass sie nicht als Entwicklungsflächen im Sinne der Landesentwicklungsachse gelten können. |

| Nr. | Anregung/Frage | Antwort | Empfehlung |
|---|---|---|---|
| 9 | Warum wurde die zukünftige A 20 im Gewerbeflächenkonzept für das Umfeld Glückstadt nicht berücksichtigt? | Die A 20 wurde in der Untersuchung berücksichtigt. Die beiden relevanten Standorte sind in der Nähe von Glückstadt und Kellinghusen.<br>Die Untersuchung geht von der gegenwärtigen Situation aus, da künftige Eigenschaften der Standorte nicht sicher zu beschreiben sind. Im Ergebnis gilt, dass beide Standorte dann nutzbar sind, wenn die A 20 auch tatsächlich gebaut ist. Gegenwärtig ist der Zeitpunkt der Fertigstellung noch nicht abzusehen.<br>Für die Stadt Glückstadt ist die Fläche der künftigen Baustelleneinrichtung (Elbquerung) im Sinne der Landesentwicklungsachse geeignet. Vor der konkreten Entwicklung ist noch einmal die erwartete Nachfrage unter Berücksichtigung der bis dahin gegebenen Nutzung der weiteren Flächen an der A 23 zu prüfen. In den noch folgenden Planungsstufen ist die Nutzung der "Baustellenfläche" als Gewerbeflächen anzumelden und in möglichst großer Nähe eine entsprechende Anschlussstelle und Vorbereitungen für die weiteren Infrastruktureinrichtungen wie Abwasser, Energieversorgung etc. (z. B. planungsrechtlicher Art) einzufordern.<br>Es ist an dieser Stelle noch darauf hinzuweisen, dass beide Standorte (Kellinghusen, Glückstadt) hinsichtlich ihrer Anbindung an die Siedlungsstruktur nicht ideal sind. | Standorte im Bereich der zukünftigen A 20 wurden untersucht, eine Eignung (mit gewissen Einschränkungen) ist unter der Voraussetzung der Realisierung der A 20 gegeben |

# 6. Anhang: Standortbewertung/Bestandsaufnahme

# Gewerbeflächenkonzept für die Entwicklungsachsen A23/B5 und A20

in den Kreisen Nordfriesland,
Dithmarschen, Steinburg und Pinneberg




- emittierende Nutzung
- Nutzungen mit geringen Emissionen
- Dienstleistungen
- sonstige Nutzungen
- Leerstand
- ungenutzte Flächen (B-Plan)
- B 5 Entwicklungsachse
- Grenze der Ämter

emittierende Nutzung
Produktion, Baugewerbe, Logistik etc. und Kfz-Gewerbe

Nutzungen mit geringen Emissionen
Einzelhandel, Freizeit/Gastronomie,

Dienstleistungen
Büroflächen, Praxen, Kanzleien, Ingenieurbüros etc.

sonstige Nutzungen
Wohnen, sonstige Nutzungen, unbekannte Nutzung

Leerstand
vermietungs- oder verkaufsfähige Hallen, Gebäude

ungenutzte Flächen mit Bebauungsplan
bzw. Flächennutzungsplan

## Kreis Nordfriesland
## Entwicklungsachse B 5

**Bestandsaufnahme ausgewählter GE-Gebiete**

ohne Maßstab

Stand: 2015

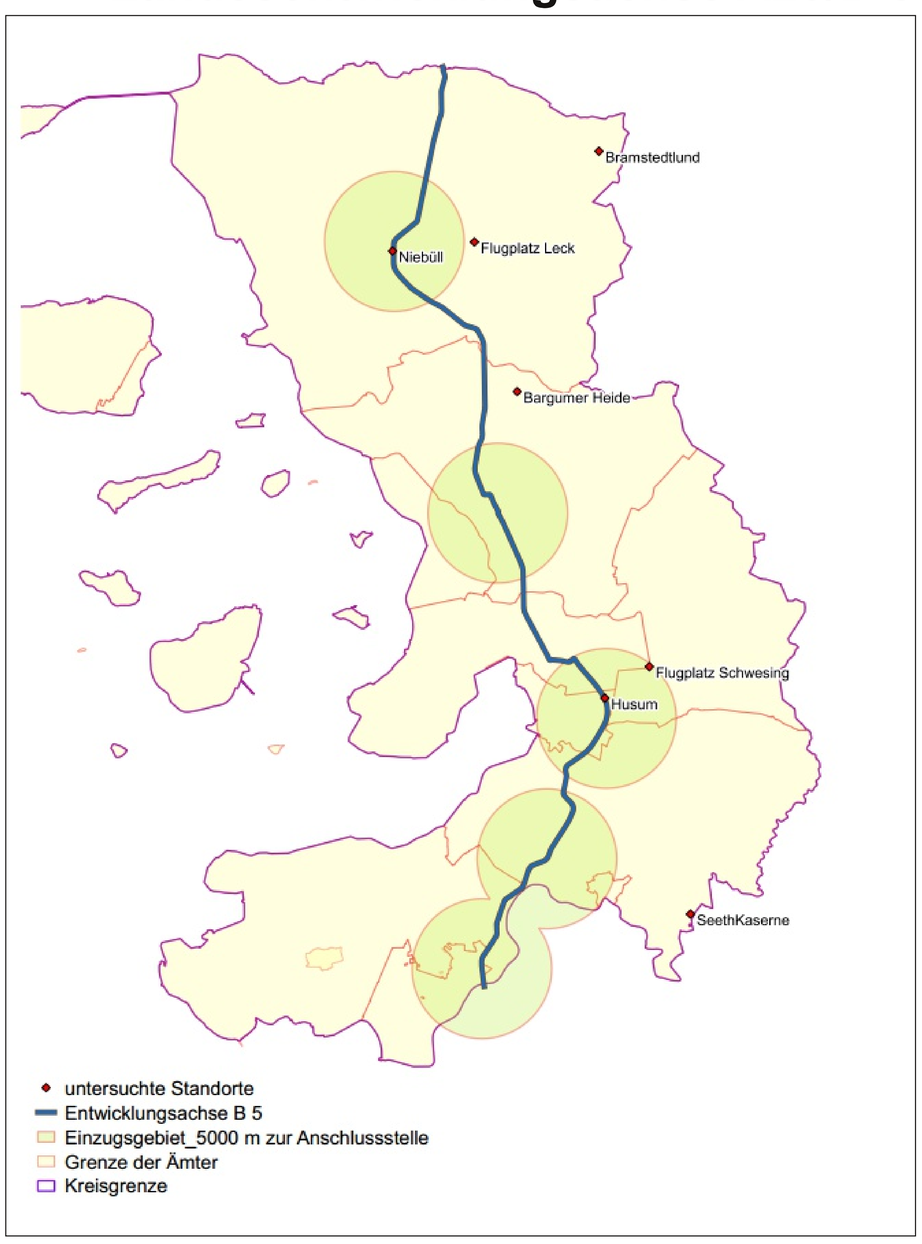
Planquadrat Dortmund 2015

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

in den Kreisen Nordfriesland, Dithmarschen, Steinburg und Pinneberg

# Bewertung der Potenzialflächen

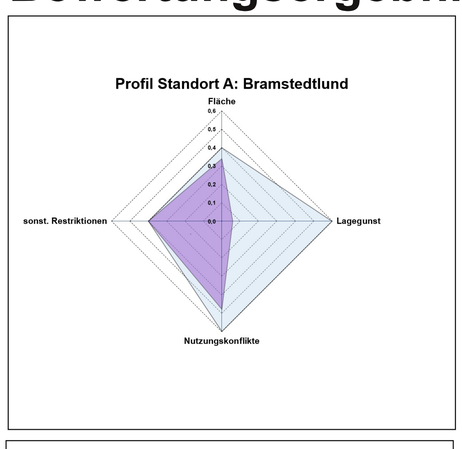
## Landesentwicklungsachse A23/B 5

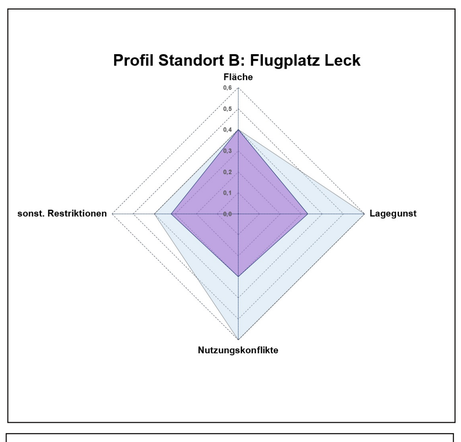


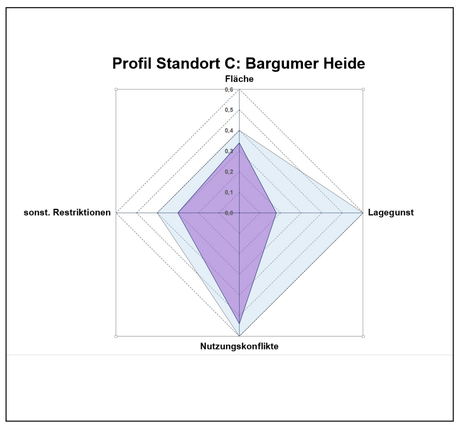

## Bewertungskriterien zu Eignungsprüfung der Potenzialflächen

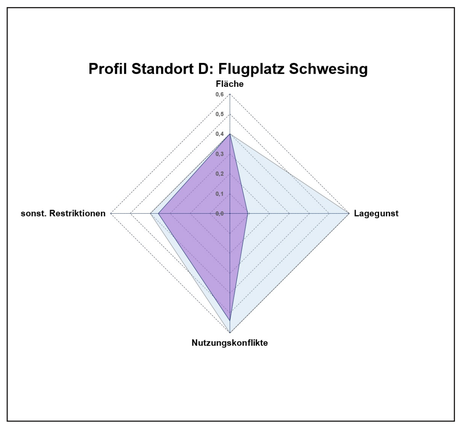
| | 0 | 1 | 2 | Gewichtung |
|---|---|---|---|---|
| **Fläche** | | | | **0,20** |
| Flächengröße | < 10 ha | 10 bis 30 ha | > 30 ha | 0,30 |
| Verfügbarkeit | unklar/nicht gegeben | größere Teilflächen im öffent. Eigentum | nahezu vollständig öffentl./ verkaufs-bereite Eigentümer | 0,20 |
| Bodeneigenschaften | nicht Tragfähig | auf Teilflächen ausreichend Tragfähig | ausreichende Tragfähigkeit auf der gesamten Fläche | 0,30 |
| äußere Erschließung | nicht vorhanden, aber herstellbar | vorhanden mit Ausbaubedarf | vorhanden | 0,20 |
| **Lagegunst** | | | | **0,30** |
| Distanz zur Autobahn | > 5.000 m | 2.000 bis 5.000 m | < 2.000 m | 0,30 |
| Distant zur Bundes-/Landstraße | > 1.000 m | 250 bis 1.000 m | < 250 m | 0,20 |
| ÖPNV-Anbindung | Schiene > 3.000 m | Schiene 1.000 bis 3.000 m | Schiene < 1.000 m | 0,10 |
| Distanz zur Versorgungsinfrastruktur | > 3.000 m | 1.000 bis 3.000 m | < 1.000 m | 0,10 |
| Lage im zentralörtlichen System | ohne Einstufung | sonstiges Einstufung | Mittelzentrum | 0,10 |
| Lage im Siedlungszusammenhang | ohne Anschluss | Anschluss an vorh. Siedlungsbereich | Anschluss am vorh. Gewerbegebiet | 0.20 |
| **Nutzungskonflikte** | | | | **0,30** |
| Distanz zu immissionsempfindlichen Nutzungen | < 200 m | 200 bis 500 m | > 500 m | 0,20 |
| Verlagerungsaufwand für inkompatibler Nutzungen | hoch | gering | keine Verlagerungen | 0,20 |
| Eignung für Siedlungserweiterung | hoch | gering | keine Eignung | 0,20 |
| Eignung f. Windenergie | betroffen | am Rand betroffen | nicht betroffen | 0,20 |
| Bedeutung für Tourismus/Erholung | im Schwerpunkt-bereich Erholung | mit besonderer Bedeu-tung f. d. Tourismus | nicht vorhanden | 0,20 |
| **sonstige Restriktionen** | | | | **0,20** |
| Kleingewässer | vorhanden | am Rand vorhanden | nicht vorhanden | 0,20 |
| Eingriff in Grünzüge/Ventilationen | hoch | gering | keine | 0,20 |
| 300 m Puffer zur FFH-Gebiete | betroffen | am Rand betroffen | nicht betroffen | 0,10 |
| Vorranggebiet für Hochwasserschutz | betroffen | am Rand betroffen | nicht betroffen | 0,20 |
| Wasserschutzgebiete | WSZ IIIa betroffen | WSZ IIIb betroffen | nicht betroffen | 0,20 |
| Freileitungen | Hochspannung > 110 kV | Freileitung < 110 kV | nicht vorhanden | 0,10 |

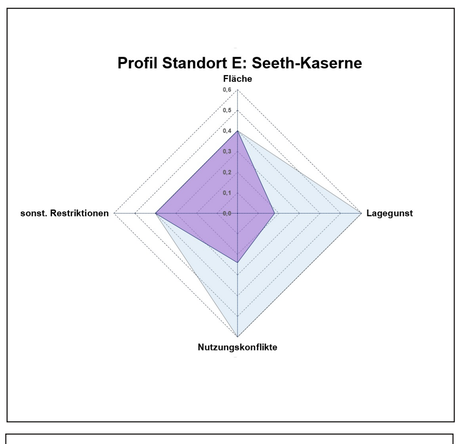
## Bewertungsergebnis der Standorte

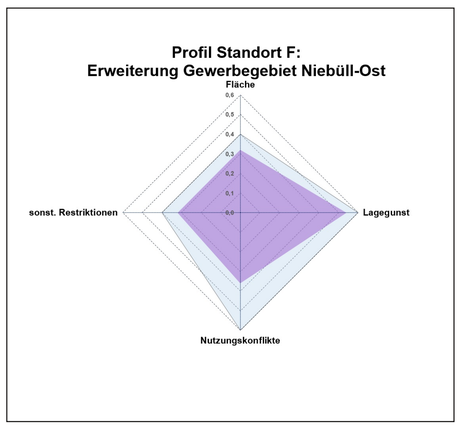


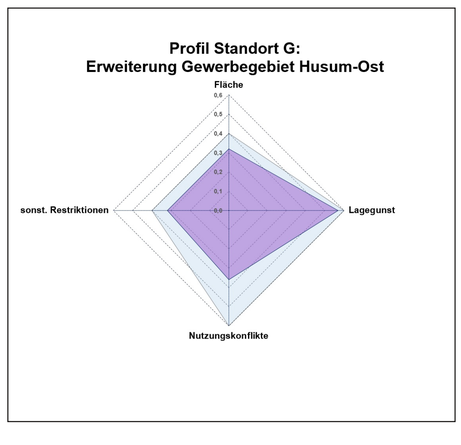




| | Nordfriedland | Dithmarschen | Steinburg | Pinneberg |
|---|---|---|---|---|
| Flächennachfrage im Entwicklungskorridor | 39 ha bis 88 ha | 24 ha bis 29 ha | 35 ha bis 70 ha | 170 bis 217 ha |
| gegenwärtig verfügbare Fläche | 6, 1 ha | 29,4 ha | 8,9 ha | 26,5 ha |
| erforderliche zusätzliche Fläche | 32 ha bis 82 ha | k. zusätzliche Fläche | 26 ha bis 61 ha | 143 ha bis 190 ha |
| geeignetes Flächenpotenzial | ~ 96 ha | ~ 82 ha | ~ 70 ha | ~ 183 ha |

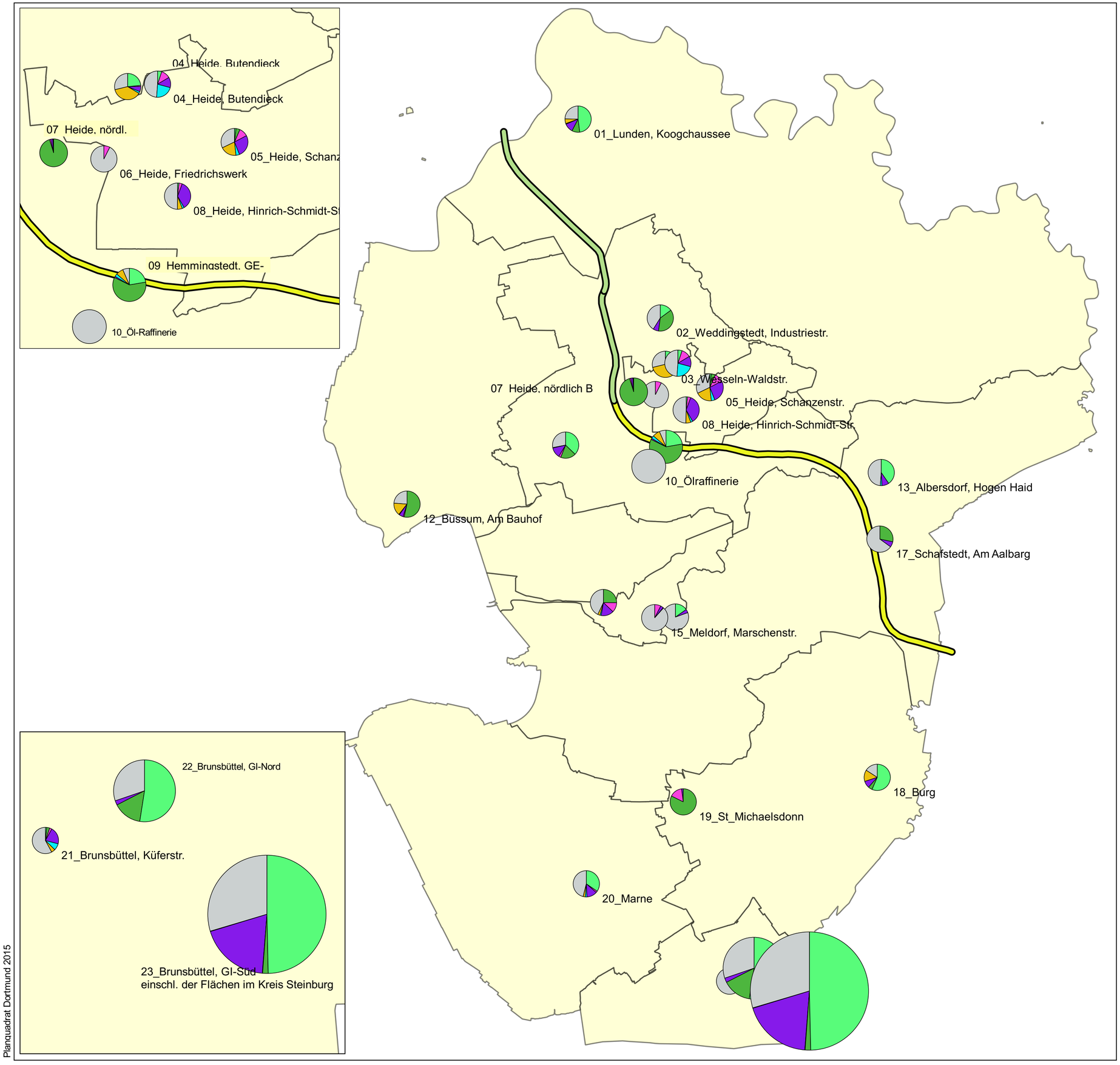
## Resümee

Für den Kreis Nordfriesland wird im Wirkungskorridor der Landesentwicklungsachse eine Flächennachfrage bis zu 88 ha erwartet (2015 bis 2030). Gegenwärtig können die vorhandenen Gewerbegebiete 6,1 ha zur Verfügung stellen, so dass bis zu 82 ha neue gewerbliche Bauflächen entwickelt werden müssen.

Die Potenzialanalyse ergab, dass in Niebüll und Husum jeweils eine größere Gewerbefläche mit allen erforderlichen Eigenschaften entwickelt werden kann. Insgesamt kann aus dem Potenzial von 96 ha ein ausreichendes Angebot bis 2030 entstehen.

# Gewerbeflächenkonzept für die Entwicklungsachsen A23/B5 und A20

in den Kreisen Nordfriesland,
Dithmarschen, Steinburg und Pinneberg




- emittierende Nutzung
- Nutzungen mit geringen Emissionen
- Dienstleistungen
- sonstige Nutzungen
- Leerstand
- ungenutzte Flächen (B-Plan)
- ungenutzte Flächen (FNP)
- B 5 Entwicklungsachse
- A 23 Entwicklungsachse
- Grenze der Ämter

emittierende Nutzung
Produktion, Baugewerbe, Logistik etc. und Kfz-Gewerbe

Nutzungen mit geringen Emissionen
Einzelhandel, Freizeit/Gastronomie,

Dienstleistungen
Büroflächen, Praxen, Kanzleien, Ingenieurbüros etc.

sonstige Nutzungen
Wohnen, sonstige Nutzungen, unbekannte Nutzung

Leerstand
vermietungs- oder verkaufsfähige Hallen, Gebäude

ungenutzte Flächen mit Bebauungsplan
bzw. mit Flächennutzungsplan

## Kreis Ditmarschen
## Entwicklungsachse A 23/B 5
**Bestandsaufnahme ausgewählter GE-Gebiete**

ohne Maßstab

Stand: 2015

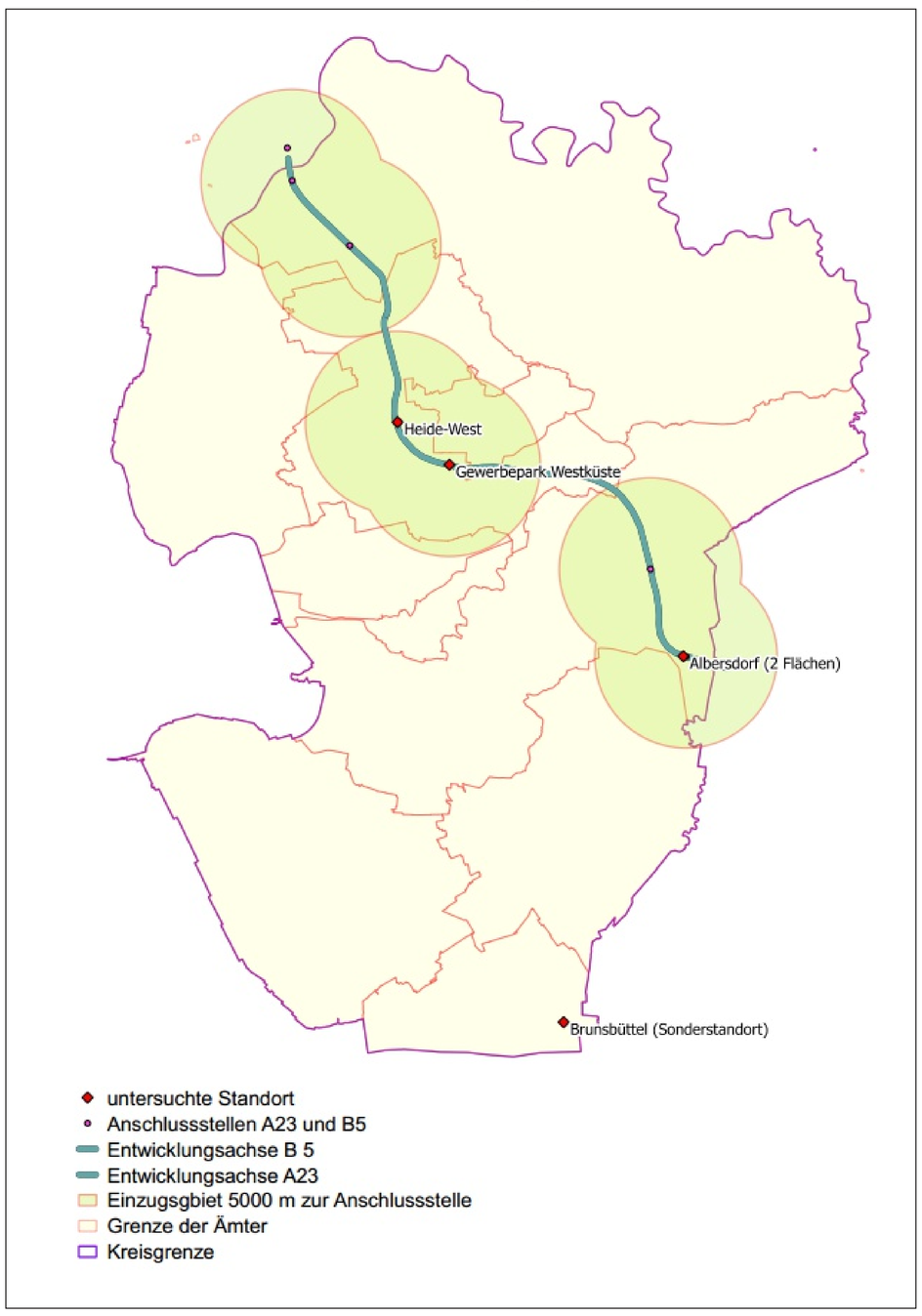
Planquadrat Dortmund 2015

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

in den Kreisen Nordfriesland, Dithmarschen, Steinburg und Pinneberg

# Bewertung der Potenzialflächen

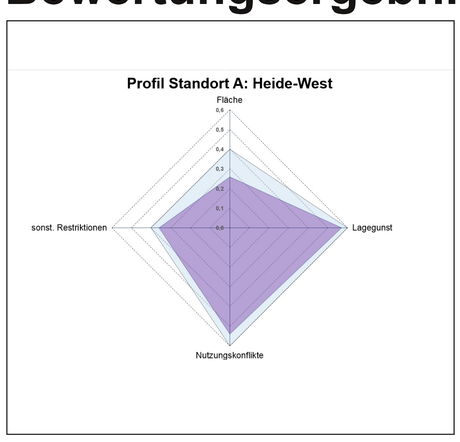
## Landesentwicklungsachse A23/B 5

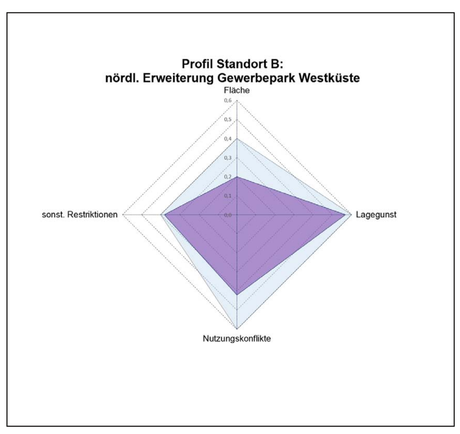


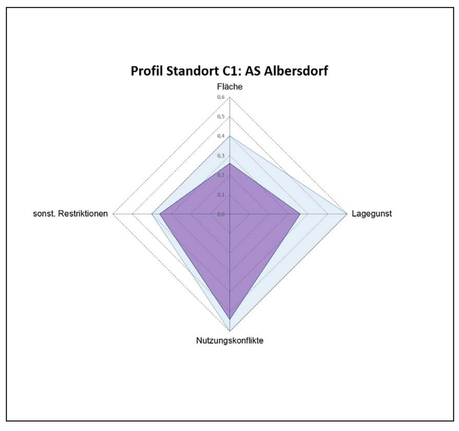

## Bewertungskriterien zu Eignungsprüfung der Potenzialflächen

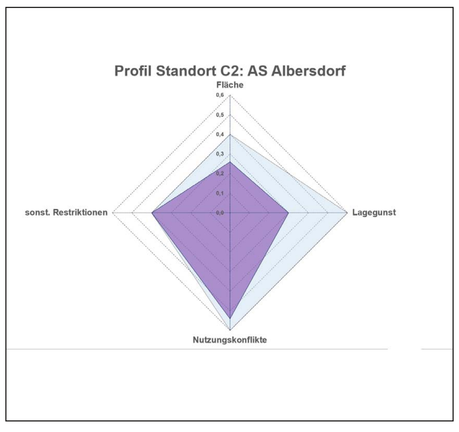
| | 0 | 1 | 2 | Gewichtung |
|---|---|---|---|---|
| **Fläche** | | | | **0,20** |
| Flächengröße | < 10 ha | 10 bis 30 ha | > 30 ha | 0,30 |
| Verfügbarkeit | unklar/nicht gegeben | größere Teilflächen im öffent. Eigentum | nahezu vollständig öffentl./ verkaufs-bereite Eigentümer | 0,20 |
| Bodeneigenschaften | nicht Tragfähig | auf Teilflächen ausreichend Tragfähig | ausreichende Tragfähigkeit auf der gesamten Fläche | 0,30 |
| äußere Erschließung | nicht vorhanden, aber herstellbar | vorhanden mit Ausbaubedarf | vorhanden | 0,20 |
| **Lagegunst** | | | | **0,30** |
| Distanz zur Autobahn | > 5.000 m | 2.000 bis 5.000 m | < 2.000 m | 0,30 |
| Distant zur Bundes-/Landstraße | > 1.000 m | 250 bis 1.000 m | < 250 m | 0,20 |
| ÖPNV-Anbindung | Schiene > 3.000 m | Schiene 1.000 bis 3.000 m | Schiene < 1.000 m | 0,10 |
| Distanz zur Versorgungsinfrastruktur | > 3.000 m | 1.000 bis 3.000 m | < 1.000 m | 0,10 |
| Lage im zentralörtlichen System | ohne Einstufung | sonstiges Einstufung | Mittelzentrum | 0,10 |
| Lage im Siedlungszusammenhang | ohne Anschluss | Anschluss an vorh. Siedlungsbereich | Anschluss am vorh. Gewerbegebiet | 0.20 |
| **Nutzungskonflikte** | | | | **0,30** |
| Distanz zu immissionsempfindlichen Nutzungen | < 200 m | 200 bis 500 m | > 500 m | 0,20 |
| Verlagerungsaufwand für inkompatibler Nutzungen | hoch | gering | keine Verlagerungen | 0,20 |
| Eignung für Siedlungserweiterung | hoch | gering | keine Eignung | 0,20 |
| Eignung f. Windenergie | betroffen | am Rand betroffen | nicht betroffen | 0,20 |
| Bedeutung für Tourismus/Erholung | im Schwerpunkt-bereich Erholung | mit besonderer Bedeu-tung f. d. Tourismus | nicht vorhanden | 0,20 |
| **sonstige Restriktionen** | | | | **0,20** |
| Kleingewässer | vorhanden | am Rand vorhanden | nicht vorhanden | 0,20 |
| Eingriff in Grünzüge/Ventilationen | hoch | gering | keine | 0,20 |
| 300 m Puffer zur FFH-Gebiete | betroffen | am Rand betroffen | nicht betroffen | 0,10 |
| Vorranggebiet für Hochwasserschutz | betroffen | am Rand betroffen | nicht betroffen | 0,20 |
| Wasserschutzgebiete | WSZ IIIa betroffen | WSZ IIIb betroffen | nicht betroffen | 0,20 |
| Freileitungen | Hochspannung > 110 kV | Freileitung < 110 kV | nicht vorhanden | 0,10 |

## Bewertungsergebnis der Standorte




## Bilanz zwischen Prognose, Bestand und Potenzialflächen

| | Nordfriedland | Dithmarschen | Steinburg | Pinneberg |
|---|---|---|---|---|
| Flächennachfrage im Entwicklungskorridor | 39 ha bis 88 ha | 24 ha bis 29 ha | 35 ha bis 70 ha | 170 bis 217 ha |
| gegenwärtig verfügbare Fläche | 6, 1 ha | 29,4 ha | 8,9 ha | 26,5 ha |
| erforderliche zusätzliche Fläche | 32 ha bis 82 ha | k. zusätzliche Fläche | 26 ha bis 61 ha | 143 ha bis 190 ha |
| geeignetes Flächenpotenzial | ~ 96 ha | ~ 82 ha | ~ 70 ha | ~ 183 ha |

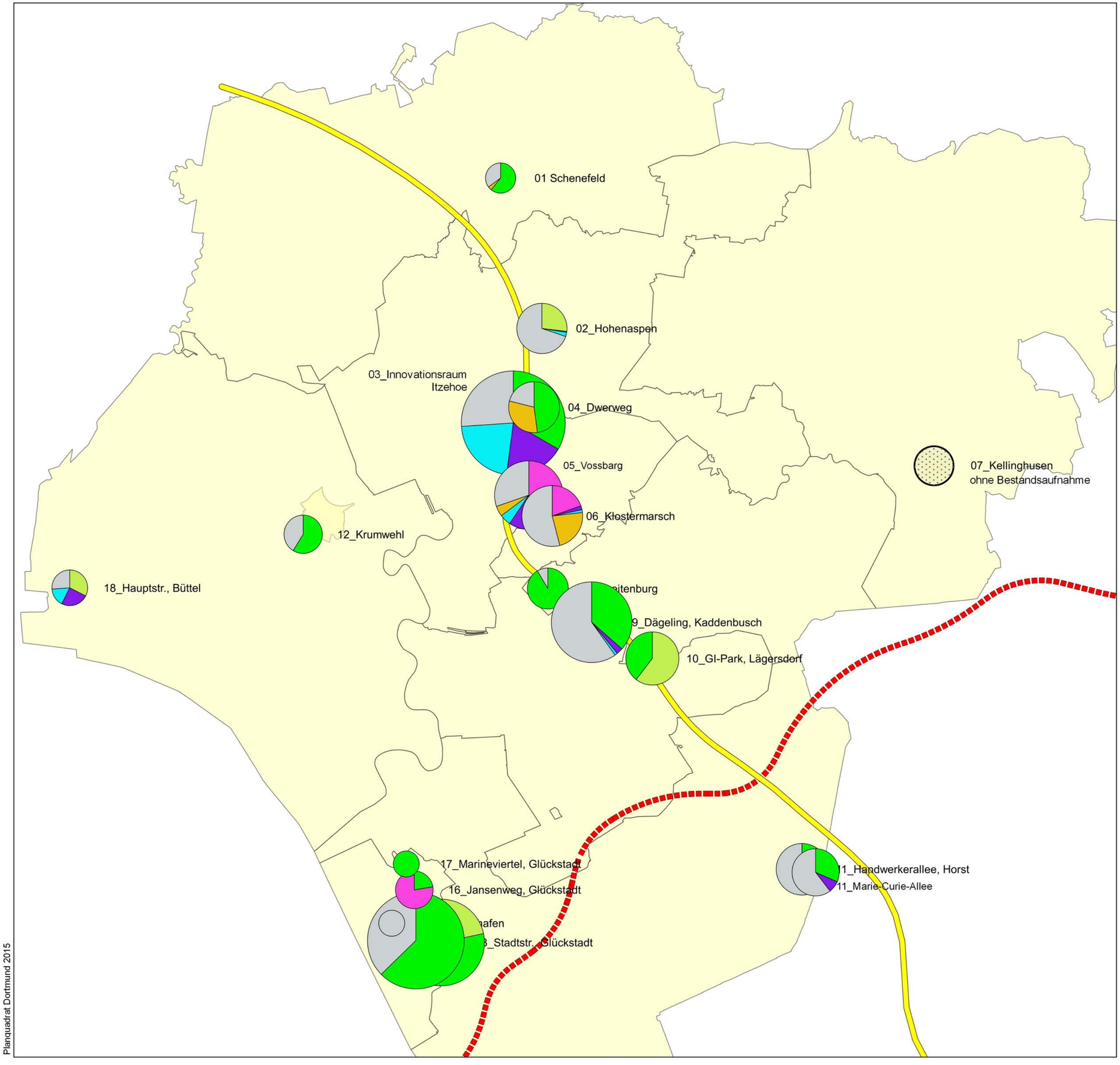
## Resümee

Für den Kreis Dithmarschen wird im Wirkungskorridor der Landesentwicklungsachse eine Flächennachfrage bis zu 29 ha erwartet (2015 bis 2030). Gegenwärtig können die vorhandenen Gewerbegebiete 29,4 ha zur Verfügung stellen, so dass - nach der aktuellen Situation - keine zusätzlichen gewerblichen Bauflächen entwickelt werden müssen.

Die Potenzialanalyse ergab, dass in den Standorten Heide-West und dem Gewerbepark Westküste jeweils Gewerbefläche mit allen erforderlichen Eigenschaften zur Verfügung stehen. Hinzu kommt das Potenzial des Sonderstandortes Brunsbüttel. Eine weitere Potenzialfläche mit vergleichsweise guten Eigenschaften kann ggf. an der Anschlussstelle Albersdorf entwickelt werden.

# Gewerbeflächenkonzept für die Entwicklungsachsen A23/B5 und A20

in den Kreisen Nordfriesland,
Dithmarschen, Steinburg und Pinneberg




- emittierende Nutzung
- Nutzungen mit geringen Emissionen
- Dienstleistungen
- sonstige Nutzungen
- Leerstand
- ungenutzte Flächen (B-Plan)
- ungenutzte Flächen (FNP)
- Autobahn_A23
- A20_Trasse_Linie
- Grenze der Ämter

emittierende Nutzung
Produktion, Baugewerbe, Logistik etc. und Kfz-Gewerbe

Nutzungen mit geringen Emissionen
Einzelhandel, Freizeit/Gastronomie,

Dienstleistungen
Büroflächen, Praxen, Kanzleien, Ingenieurbüros etc.

sonstige Nutzungen
Wohnen, sonstige Nutzungen, unbekannte Nutzung

Leerstand
vermietungs- oder verkaufsfähige Hallen, Gebäude

ungenutzte Flächen mit Bebauungsplan
bzw.. mit Flächennutzungsplan

## Kreis Steinburg
## Entwicklungsachse A 23/A 20

**Bestandsaufnahme ausgewählter GE-Gebiete**

ohne Maßstab

Stand: 2015

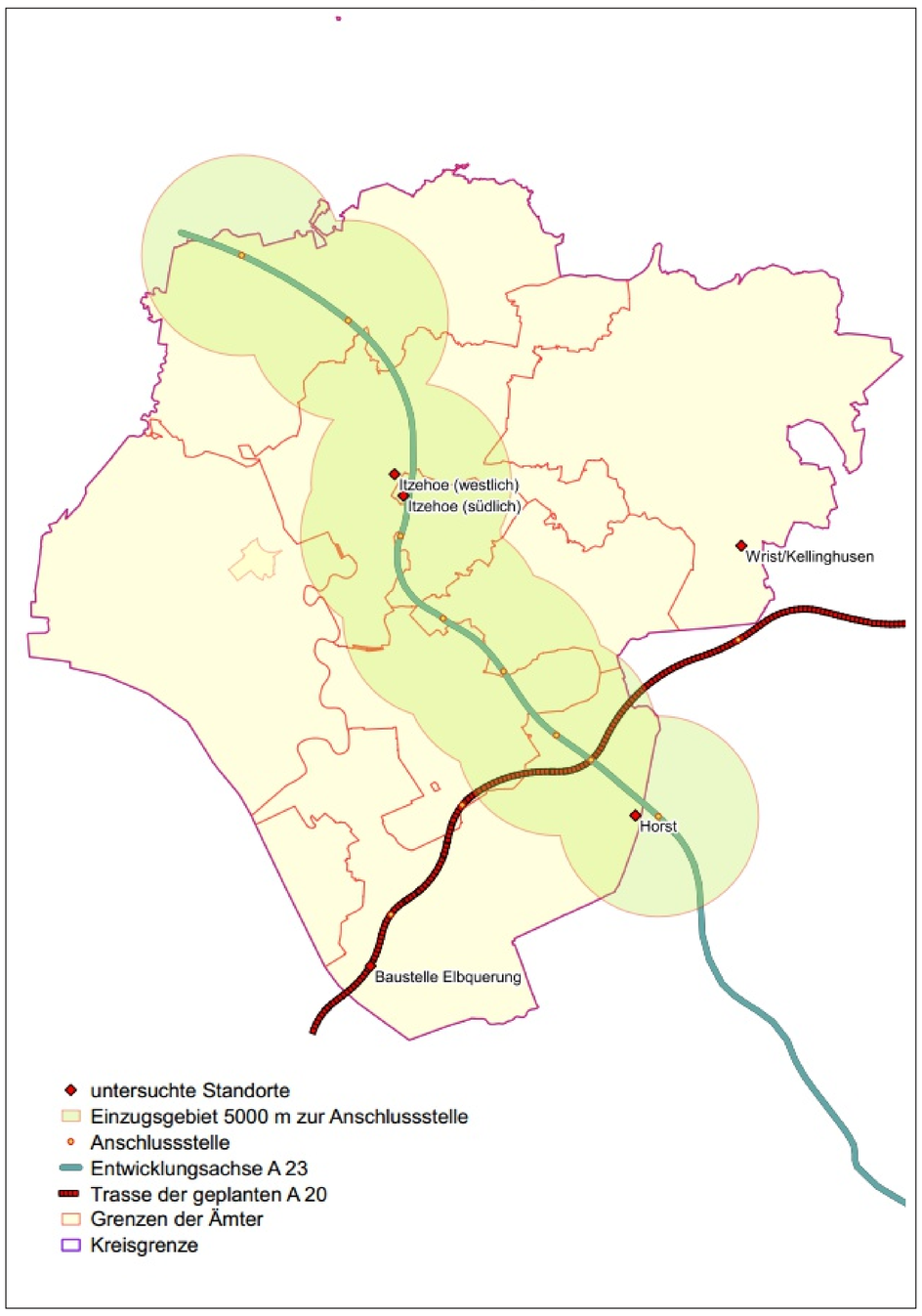
Planquadrat Dortmund 2015

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

in den Kreisen Nordfriesland, Dithmarschen, Steinburg und Pinneberg

# Bewertung der Potenzialflächen

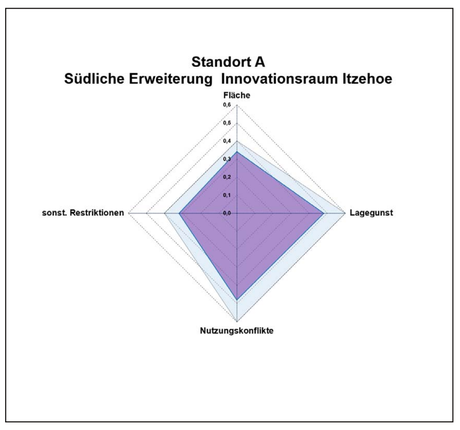
## Landesentwicklungsachse A23/B 5

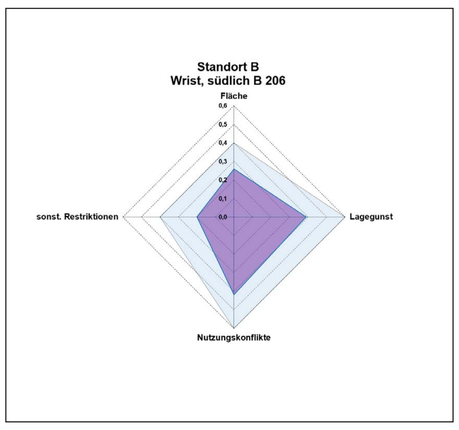


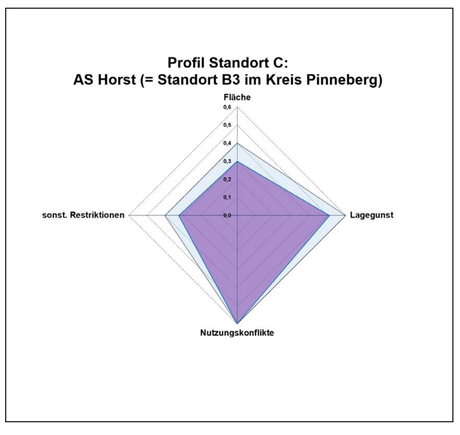

## Bewertungskriterien zu Eignungsprüfung der Potenzialflächen

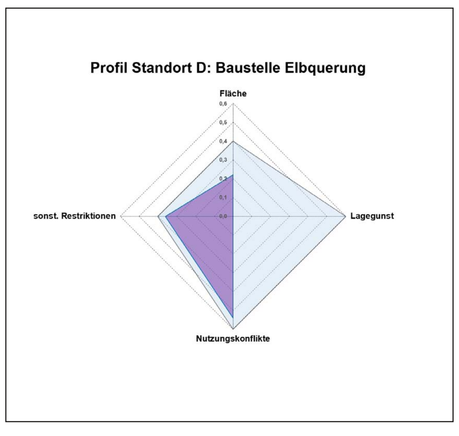
| | 0 | 1 | 2 | Gewichtung |
|---|---|---|---|---|
| **Fläche** | | | | **0,20** |
| Flächengröße | < 10 ha | 10 bis 30 ha | > 30 ha | 0,30 |
| Verfügbarkeit | unklar/nicht gegeben | größere Teilflächen im öffent. Eigentum | nahezu vollständig öffentl./ verkaufs-bereite Eigentümer | 0,20 |
| Bodeneigenschaften | nicht Tragfähig | auf Teilflächen ausreichend Tragfähig | ausreichende Tragfähigkeit auf der gesamten Fläche | 0,30 |
| äußere Erschließung | nicht vorhanden, aber herstellbar | vorhanden mit Ausbaubedarf | vorhanden | 0,20 |
| **Lagegunst** | | | | **0,30** |
| Distanz zur Autobahn | > 5.000 m | 2.000 bis 5.000 m | < 2.000 m | 0,30 |
| Distant zur Bundes-/Landstraße | > 1.000 m | 250 bis 1.000 m | < 250 m | 0,20 |
| ÖPNV-Anbindung | Schiene > 3.000 m | Schiene 1.000 bis 3.000 m | Schiene < 1.000 m | 0,10 |
| Distanz zur Versorgungsinfrastruktur | > 3.000 m | 1.000 bis 3.000 m | < 1.000 m | 0,10 |
| Lage im zentralörtlichen System | ohne Einstufung | sonstiges Einstufung | Mittelzentrum | 0,10 |
| Lage im Siedlungszusammenhang | ohne Anschluss | Anschluss an vorh. Siedlungsbereich | Anschluss am vorh. Gewerbegebiet | 0.20 |
| **Nutzungskonflikte** | | | | **0,30** |
| Distanz zu immissionsempfindlichen Nutzungen | < 200 m | 200 bis 500 m | > 500 m | 0,20 |
| Verlagerungsaufwand für inkompatibler Nutzungen | hoch | gering | keine Verlagerungen | 0,20 |
| Eignung für Siedlungserweiterung | hoch | gering | keine Eignung | 0,20 |
| Eignung f. Windenergie | betroffen | am Rand betroffen | nicht betroffen | 0,20 |
| Bedeutung für Tourismus/Erholung | im Schwerpunkt-bereich Erholung | mit besonderer Bedeu-tung f. d. Tourismus | nicht vorhanden | 0,20 |
| **sonstige Restriktionen** | | | | **0,20** |
| Kleingewässer | vorhanden | am Rand vorhanden | nicht vorhanden | 0,20 |
| Eingriff in Grünzüge/Ventilationen | hoch | gering | keine | 0,20 |
| 300 m Puffer zur FFH-Gebiete | betroffen | am Rand betroffen | nicht betroffen | 0,10 |
| Vorranggebiet für Hochwasserschutz | betroffen | am Rand betroffen | nicht betroffen | 0,20 |
| Wasserschutzgebiete | WSZ IIIa betroffen | WSZ IIIb betroffen | nicht betroffen | 0,20 |
| Freileitungen | Hochspannung > 110 kV | Freileitung < 110 kV | nicht vorhanden | 0,10 |

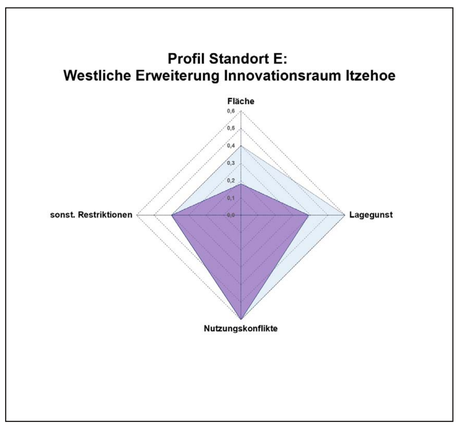
## Bewertungsergebnis der Standorte




## Bilanz zwischen Prognose, Bestand und Potenzialflächen

| | Nordfriedland | Dithmarschen | Steinburg | Pinneberg |
|---|---|---|---|---|
| Flächennachfrage im Entwicklungskorridor | 39 ha bis 88 ha | 24 ha bis 29 ha | 35 ha bis 70 ha | 170 bis 217 ha |
| gegenwärtig verfügbare Fläche | 6, 1 ha | 29,4 ha | 8,9 ha | 26,5 ha |
| erforderliche zusätzliche Fläche | 32 ha bis 82 ha | k. zusätzliche Fläche | 26 ha bis 61 ha | 143 ha bis 190 ha |
| geeignetes Flächenpotenzial | ~ 96 ha | ~ 82 ha | ~ 70 ha | ~ 183 ha |

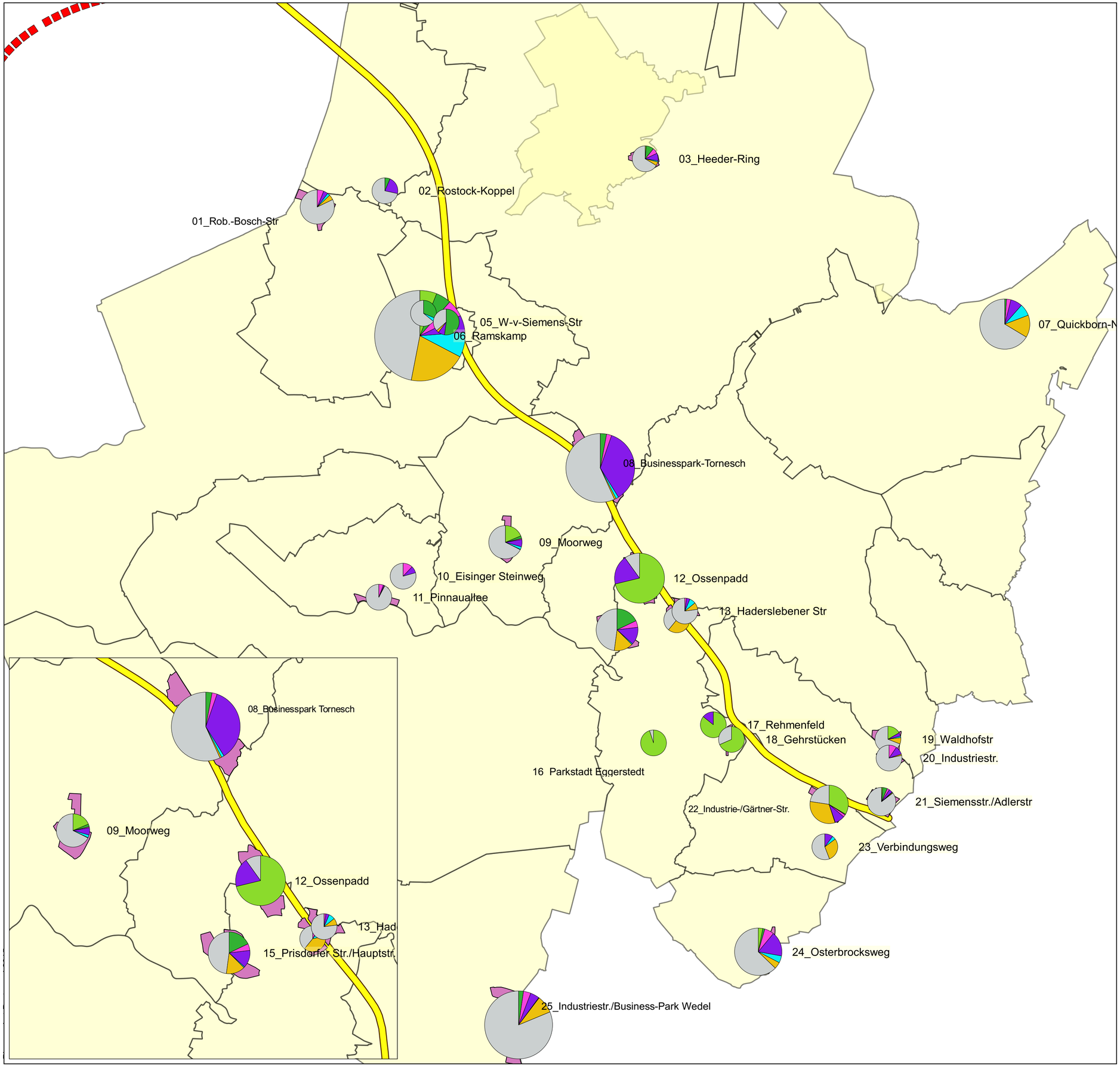
## Resümee

Für den Kreis Steinburg wird im Wirkungskorridor der Landesentwicklungsachse eine Flächennachfrage bis zu 70 ha erwartet (2015 bis 2030). Gegenwärtig können die vorhandenen Gewerbegebiete 8,9 ha zur Verfügung stellen, so dass bis zu 61 ha neue gewerbliche Bauflächen entwickelt werden müssen.

Die Potenzialanalyse ergab, dass in Itzehoe (2 Standorte) und Horst jeweils größere Gewerbeflächen mit allen erforderlichen Eigenschaften entwickelt werden können. Insgesamt kann aus dem Potenzial von 70 ha ein ausreichendes Angebot bis 2030 entstehen.

# Gewerbeflächenkonzept für die Entwicklungsachsen A23/B5 und A20

in den Kreisen Nordfriesland,
Dithmarschen, Steinburg und Pinneberg




- emitttierende Nutzung
- Nutzungen mit geringen Emissionen
- Dienstleistungen
- sonstige Nutzungen
- Leerstand
- ungenutzte Fläche (B-Plan)
- ungenutzte Fläche (FNP)
- A20 geplante Trasse
- A 23 Entwicklungsachse
- Grenze der Ämter

emittierende Nutzung
Produktion, Baugewerbe, Logistik etc. und Kfz-Gewerbe

Nutzungen mit geringen Emissionen
Einzelhandel, Freizeit/Gastronomie,

Dienstleistungen
Büroflächen, Praxen, Kanzleien, Ingenieurbüros etc.

sonstige Nutzungen
Wohnen, sonstige Nutzungen, unbekannte Nutzung

Leerstand
vermietungs- oder verkaufsfähige Hallen, Gebäude

ungenutzte Flächen mit Bebauungsplan
bzw. mit Flächennutzungsplan

## Kreis Pinneberg
## Entwicklungsachse A23 und A20

**Bestandsaufnahme ausgewählter GE-Gebiete**

ohne Maßstab

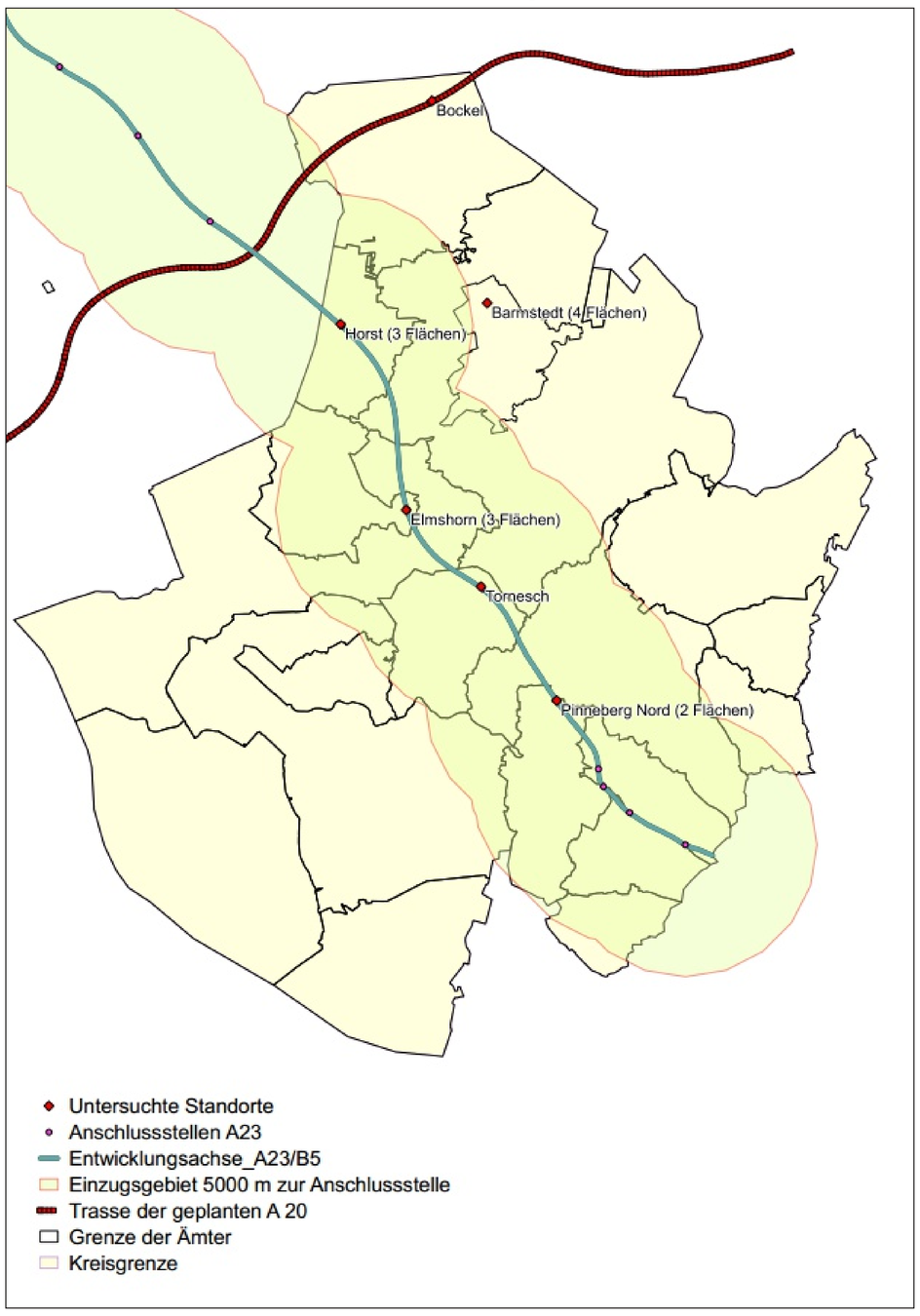
Stand: 2015

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

in den Kreisen Nordfriesland, Dithmarschen, Steinburg und Pinneberg

# Bewertung der Potenzialflächen

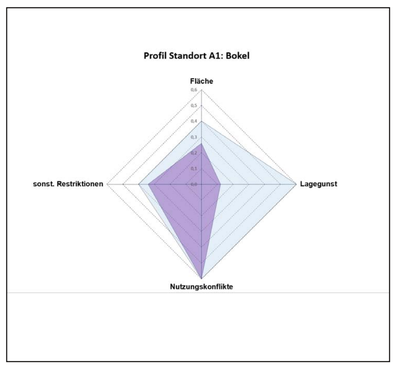
## Landesentwicklungsachse A23/B 5

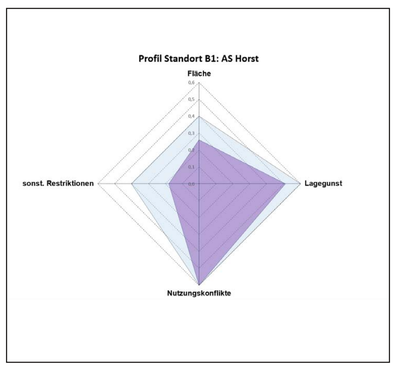


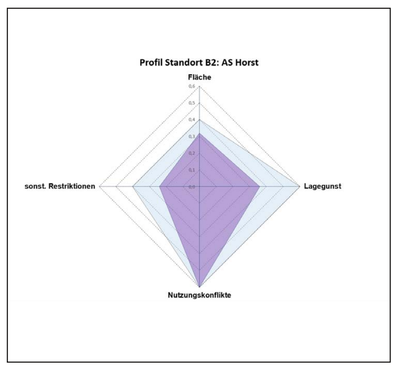

## Bewertungskriterien zu Eignungsprüfung der Potenzialflächen

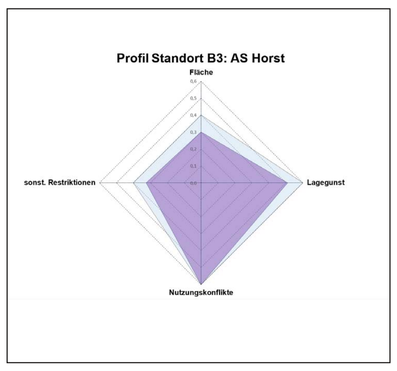
| | 0 | 1 | 2 | Gewichtung |
|---|---|---|---|---|
| **Fläche** | | | | **0,20** |
| Flächengröße | < 10 ha | 10 bis 30 ha | > 30 ha | 0,30 |
| Verfügbarkeit | unklar/nicht gegeben | größere Teilflächen im öffent. Eigentum | nahezu vollständig öffentl./ verkaufs-bereite Eigentümer | 0,20 |
| Bodeneigenschaften | nicht Tragfähig | auf Teilflächen ausreichend Tragfähig | ausreichende Tragfähigkeit auf der gesamten Fläche | 0,30 |
| äußere Erschließung | nicht vorhanden, aber herstellbar | vorhanden mit Ausbaubedarf | vorhanden | 0,20 |
| **Lagegunst** | | | | **0,30** |
| Distanz zur Autobahn | > 5.000 m | 2.000 bis 5.000 m | < 2.000 m | 0,30 |
| Distant zur Bundes-/Landstraße | > 1.000 m | 250 bis 1.000 m | < 250 m | 0,20 |
| ÖPNV-Anbindung | Schiene > 3.000 m | Schiene 1.000 bis 3.000 m | Schiene < 1.000 m | 0,10 |
| Distanz zur Versorgungsinfrastruktur | > 3.000 m | 1.000 bis 3.000 m | < 1.000 m | 0,10 |
| Lage im zentralörtlichen System | ohne Einstufung | sonstiges Einstufung | Mittelzentrum | 0,10 |
| Lage im Siedlungszusammenhang | ohne Anschluss | Anschluss an vorh. Siedlungsbereich | Anschluss am vorh. Gewerbegebiet | 0.20 |
| **Nutzungskonflikte** | | | | **0,30** |
| Distanz zu immissionsempfindlichen Nutzungen | < 200 m | 200 bis 500 m | > 500 m | 0,20 |
| Verlagerungsaufwand für inkompatibler Nutzungen | hoch | gering | keine Verlagerungen | 0,20 |
| Eignung für Siedlungserweiterung | hoch | gering | keine Eignung | 0,20 |
| Eignung f. Windenergie | betroffen | am Rand betroffen | nicht betroffen | 0,20 |
| Bedeutung für Tourismus/Erholung | im Schwerpunkt-bereich Erholung | mit besonderer Bedeu-tung f. d. Tourismus | nicht vorhanden | 0,20 |
| **sonstige Restriktionen** | | | | **0,20** |
| Kleingewässer | vorhanden | am Rand vorhanden | nicht vorhanden | 0,20 |
| Eingriff in Grünzüge/Ventilationen | hoch | gering | keine | 0,20 |
| 300 m Puffer zur FFH-Gebiete | betroffen | am Rand betroffen | nicht betroffen | 0,10 |
| Vorranggebiet für Hochwasserschutz | betroffen | am Rand betroffen | nicht betroffen | 0,20 |
| Wasserschutzgebiete | WSZ IIIa betroffen | WSZ IIIb betroffen | nicht betroffen | 0,20 |
| Freileitungen | Hochspannung > 110 kV | Freileitung < 110 kV | nicht vorhanden | 0,10 |

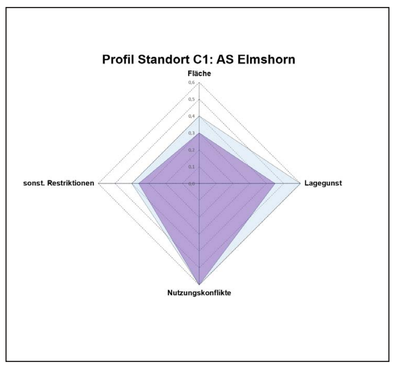
## Bewertungsergebnis der Standorte

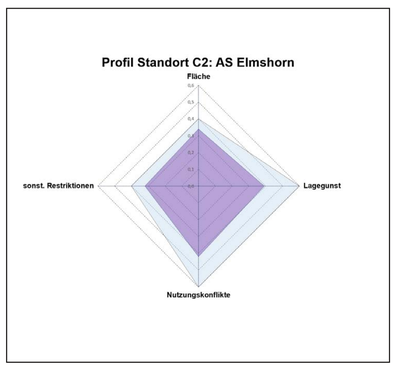


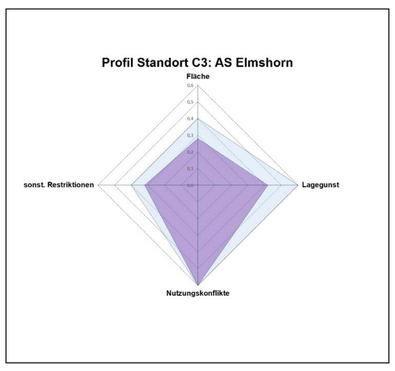



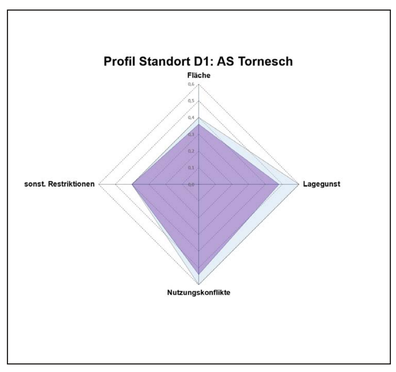



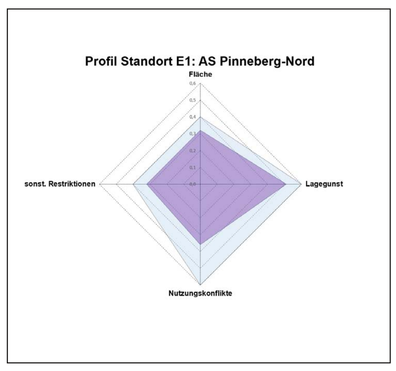



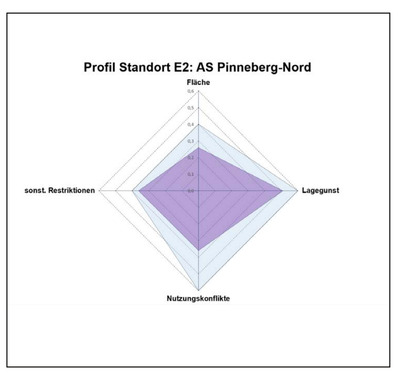



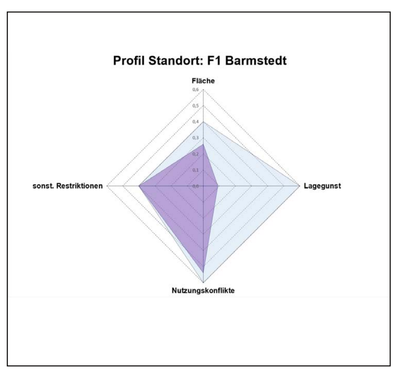



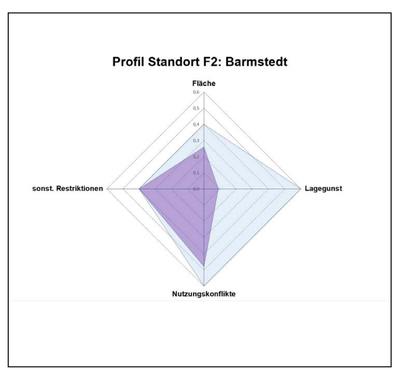



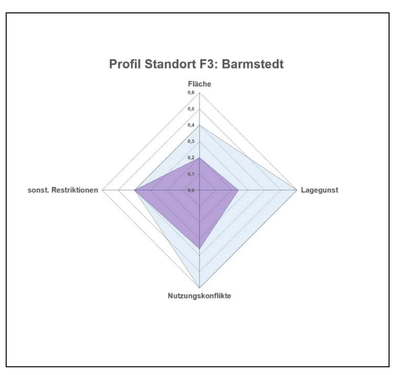



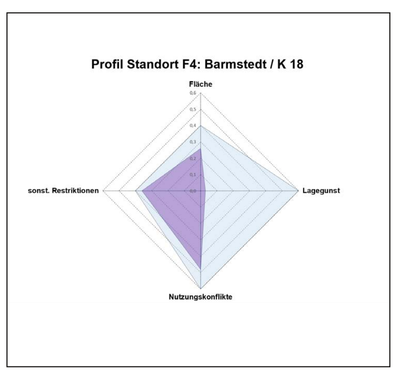




## Bilanz zwischen Prognose, Bestand und Potenzialflächen

| | Nordfriedland | Dithmarschen | Steinburg | Pinneberg |
|---|---|---|---|---|
| Flächennachfrage im Entwicklungskorridor | 39 ha bis 88 ha | 24 ha bis 29 ha | 35 ha bis 70 ha | 170 bis 217 ha |
| gegenwärtig verfügbare Fläche | 6, 1 ha | 29,4 ha | 8,9 ha | 26,5 ha |
| erforderliche zusätzliche Fläche | 32 ha bis 82 ha | k. zusätzliche Fläche | 26 ha bis 61 ha | 143 ha bis 190 ha |
| geeignetes Flächenpotenzial | ~ 96 ha | ~ 82 ha | ~ 70 ha | ~ 183 ha |

## Resümee

Für den Kreis Pinneberg wird im Wirkungskorridor der Landes-entwicklungsachse eine Flächennachfrage bis zu 217 ha erwartet (2015 bis 2030).
Gegenwärtig können die vorhandenen Gewerbegebiete 26,5 ha zur Verfügung stellen, so dass bis zu 190 ha neue gewerbliche Bauflächen entwickelt werden müssen.

Die Potenzialanalyse ergab, dass größere Gewerbeflächen mit allen erforderlichen Eigenschaften entwickelt werden können. Insgesamt kann aus dem Potenzial von 183 ha ein ausrei-chendes Angebot bis 2030 entstehen.

## 7. Nachgemeldete Potenzialflächen zur Untersuchung/Bewertung ihrer Eignung für die Entwicklung überregionaler Gewerbestandorte an den Landesentwicklungsachsen A23/B5 und A20

Nach Durchsicht der von der Gemeinde Rellingen für die beiden zu untersuchenden Flächen zur Verfügung gestellten Steckbriefe(s. o.) **eignen sich beide Flächen trotz ihrer hohen Lagegunst / räumlichen Nähe zur A 23 nicht für die Entwicklung eines überregionalen Gewerbestandortes** an den Landesentwicklungsachsen A 23 / B 5 und A 20. Die wesentlichen Gründe dafür sind:

- das aufgrund der geringen Flächengröße **begrenzte Entwicklungspotenzial**
- die **unklare Flächenverfügbarkeit**
- der geringe Abstand zu immissionsempfindlichen Nutzungen / benachbarten Wohngebieten, so dass auf diesen Flächen **nur nicht störendes – mischgebietsverträgliches Gewerbe** angesiedelt werden kann.

8. Präsentation vom 02.11.2015

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

Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur

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)?

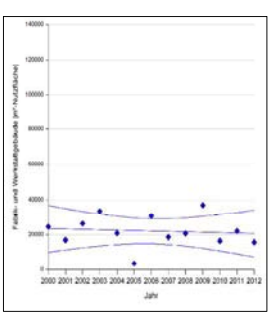
Hierzu wurden die Baufertigstellungsstatistik und die Kaufpreisstatistik ausgewertet.

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.

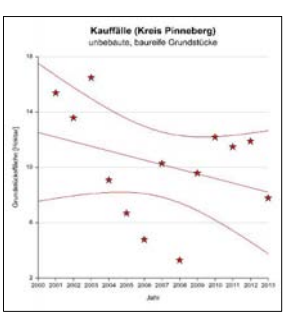
# Indikatoren
# für die bisherige betriebliche Nachfrage (Median)

| | 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 |

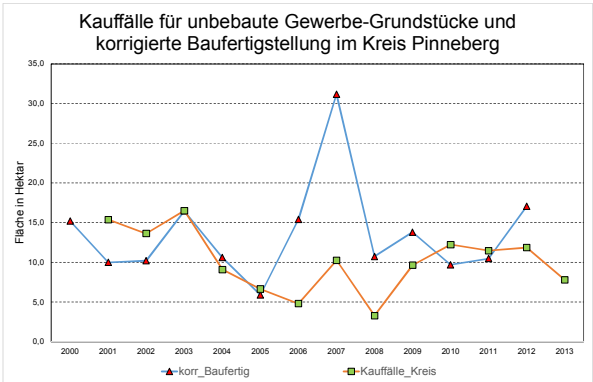
Baufertigstellung

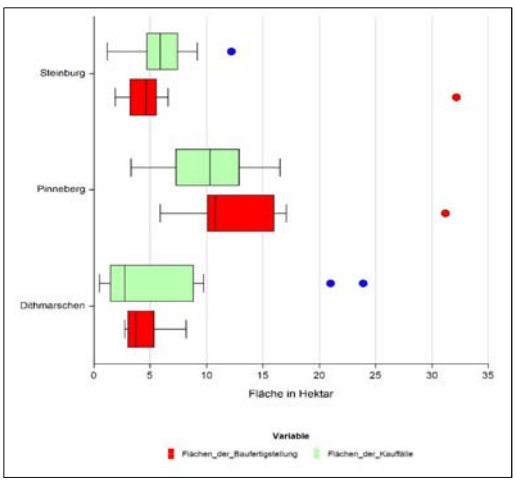



Baufertigstellung




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

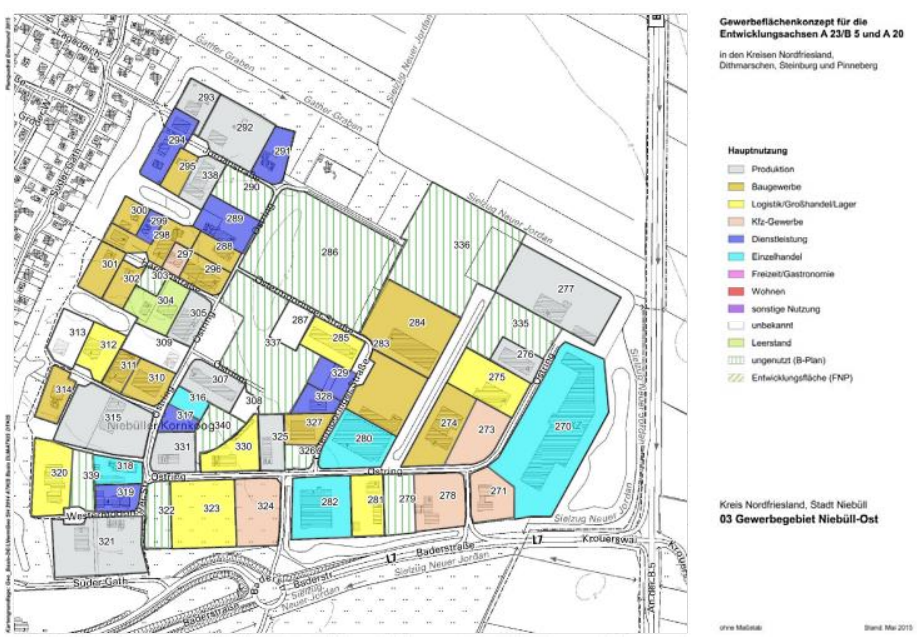
| | Verarb. Gewerbe | | Sonstige Nutzung | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Neuansiedlung/ Gründung | Intrakommunale Verlagerung | Neuansiedlung/ Gründung | Intrakommunale Verlagerung | Wiedernutzung | nachgefragte Flächen (insgesamt) |
| Nordfriesland | 4,7 | 14,9 | 17,9 | 28,8 | 8,1 | 66,4 ha |
| 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

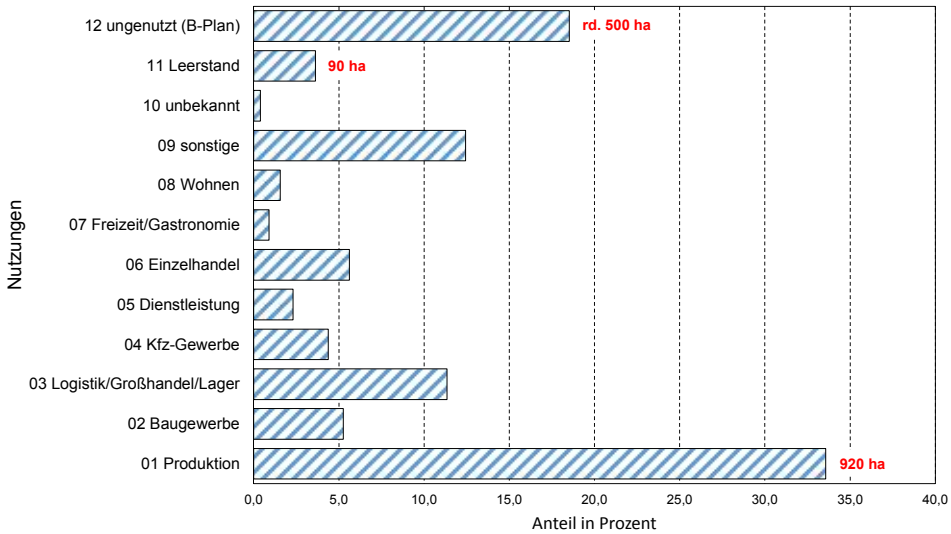
| | Anteil der Entwicklungsachse | Prognoseintervall | Mittelwert Prognose |
|---|---|---|---|
| Nordfriesland | 60 % | 39 – 88 ha | 64 ha |
| Dithmarschen | 50 % | 24 – 29 ha | 26 ha |
| Steinburg | 65 % | 35 – 70 ha | 52 ha |
| Pinneberg | 90 % | 170 bis 219 ha | 194 ha |
| | | | 336 ha |

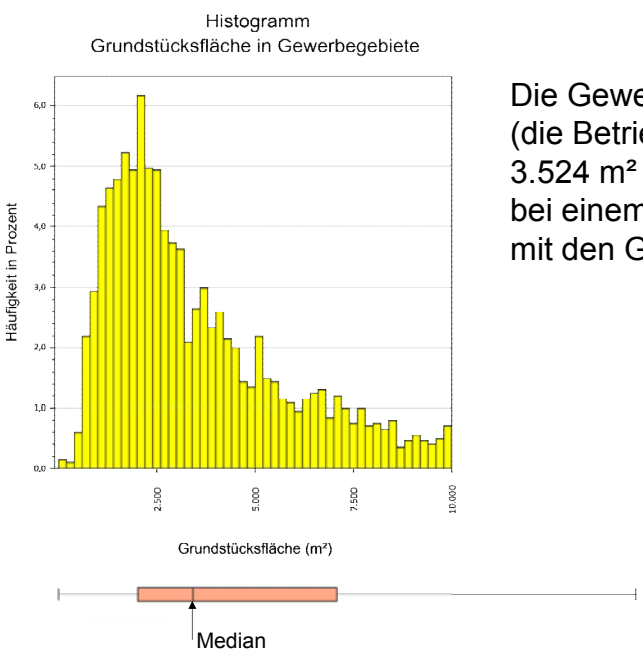
# Welche Flächen stehen gegenwärtig zur Verfügung?

- 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.



**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<br>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<br>Innovationsraum West<br>Marie-Curie-Allee |
| Pinneberg | 170 bis 217 ha | 26,5 ha | 143 bis 190 ha | 183 ha | Pinneberg Nord<br>AS Tornesch<br>AS Elmshorn<br>AS Horst<br>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