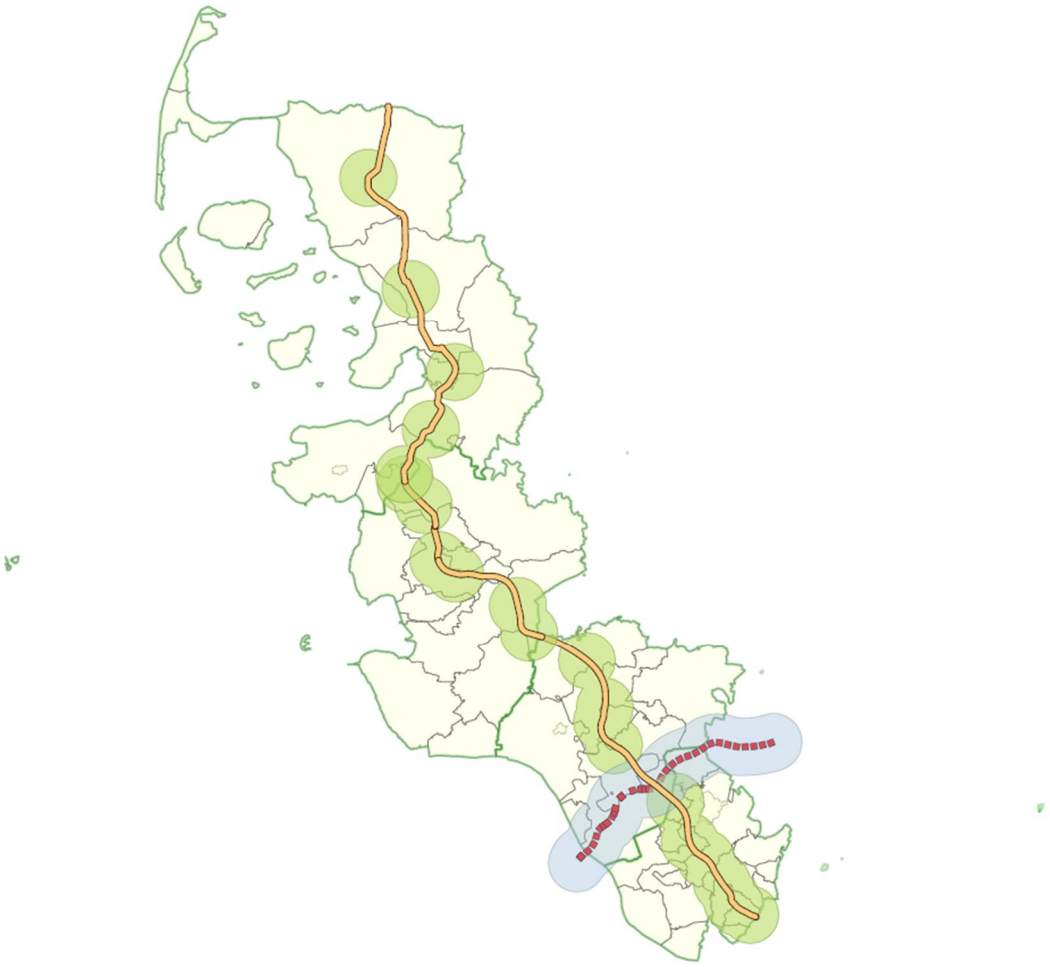
Gewerbeflächenentwicklungskonzept
für die Landesentwicklungsachsen A 23/B 5 und A 20

Abschlussbericht



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

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

1. ZIEL DER UNTERSUCHUNG 7
1.1 Arbeitskonzept 8

2. DIE WIRTSCHAFTSSTRUKTURELLE SITUATION DER WESTKÜSTE 11
2.1 Entwicklungs- und Portfolioanalyse 11
2.2 Die Entwicklung des Verarb. Gewerbes in Region Westküste 17
2.3 Die Entwicklung der Dienstleistungen in Region Westküste 19
2.4 Exkurs: Re-Industrialisierung – Folgerung für Nachfrage 24
2.5 Zwischenresümee (1): Die Nachfragedisposition der Wirtschaft 27

3. DIE FLÄCHENNACHFRAGE IN DEN KREISEN DER WESTKÜSTE 29
3.1 Die Flächeninvestitionen in den Kreisen der Westküste 29
3.1.1 Investitionen des Verarb. Gewerbes in den Kreisen der Westküsten 29
3.1.2 Die Flächennutzung im Spiegel der Baufertigstellung und der Kauffälle 32
3.2 Zwischenresümee (2): Investitionen in Flächen 37
3.3 Prognose der betrieblichen Flächennachfrage 37
3.3.1 Die analytisch-ökonometrische Prognose nach GIFPRO 40
3.3.2 Bedarfsprognosen mittels Baufertigstellungsstatistik bzw. Kauffälle 47
3.4 Flächennachfrage im Einzugsgebiet der Landesentwicklungsachsen. 53
3.5 Zwischenresümee (3): Gewerbeflächenbedarf 54

4. BESTANDSAUFNAHME IN DEN KREISEN DER WESTKÜSTE 57
4.1 Kreis Nordfriesland 61
4.2 Kreis Dithmarschen 66
4.3 Kreis Steinburg 72
4.4 Kreis Pinneberg 76
4.5 Zwischenresümee (4): Nutzungs- und Flächenstruktur 80

5. DIE STELLUNG DER UNTERSUCHTEN GEWERBESTANDORTE IM KONTEXT DER LANDESENTWICKLUNGSACHSEN A 23/B 5 UND A 20 85

6. POTENZIALFLÄCHEN FÜR DIE GEWERBEFLÄCHENENTWICKLUNG 93
6.1 Anforderungen an Gewerbestandorte 96
6.2 Standortsuche und Eignungsbewertung der Potenzialflächen 101
6.2.1 Eignungsbewertung der Potenzialflächen 103
6.2.2 Kreis Nordfriesland 111
6.2.3 Kreis Dithmarschen 115
6.2.4 Kreis Steinburg 118
6.2.5 Kreis Pinneberg 121
6.3 Ergebnisdiskussion und Empfehlungen zur Standortwahl 127

7. ZUSAMMENFASSUNG DER UNTERSUCHUNGSERGEBNISSE 131
7.1 Exkurs: Technische Empfehlungen - Monitoring 134

Abbildungsverzeichnis:

Abb. 1: Entwicklung der Beschäftigung in Schleswig-Holstein zwischen 2007 bis 2012 12
Abb. 2: Entwicklung der Beschäftigung im Vergleich 14
Abb. 3: Portfoliodiagramm Schleswig-Holstein 15
Abb. 4: Zeitreihe zur Entwicklung des Verarbeitenden Gewerbes 18
Abb. 5: Portfolio des Verarbeitenden Gewerbes 19
Abb. 6: Entwicklung der Dienstleistungen im Vergleich 20
Abb. 7: Shift- and Shareanalyse für die vier Kreise der Westküste 21
Abb. 8: Investitionen des Verarb. Gewerbes in den Kreisen der Westküste 30
Abb. 9: Investitionen in Maschinen und Anlagen im Verarb. Gewerbe in den vier Kreisen der Westküste 31
Abb. 10: Investitionen in unbebaute, ungebraucht Grundstücke im verarb. Gewerbe in den vier Kreisen der Westküste 32
Abb. 11: Fertiggestellte Fabrik-/Werkstattflächen und Handels-/Lagerflächen in Schleswig-Holstein (Jahresmittelwerte in m² des Zeitraumes 2000 bis 2012) 33
Abb. 12: Jahresmittel der fertiggestellten Nutzfläche (in m²) in Fabrik- und Werkstattgebäuden sowie Handels- und Lagergebäuden in den Ämtern der vier Kreise 35
Abb. 13: Histogramm der Flächenkennziffer (Verarb. Gewerbe) 43
Abb. 14: Ergebnisse der Baufertigung für Fabrik- und Werkstattgebäude sowie Handels- und Lagergebäude (2000 bis 2012) 48
Abb. 15: Kauffälle unbebauter, baureifer Grundstücke in Gewerbegebieten (2000 – 2012) . 49
Abb. 16: Box-Plot-Diagramm: Kauffälle und Baufertigstellung 51
Abb. 17: Vergleich der Kauffälle und den Ergebnissen der Baufertigstellung 50
Abb. 18: Ergebnisvergleich zwischen Berechnung und Befragung 54
Abb. 19: Kartierschlüssel zur Bestandsaufnahme 59
Abb. 20: Bestandsaufnahme des Gewerbegebietes "Marie-Curie-Allee", Kreis Steinburg ... 60
Abb. 21: Gewerbeflächenanteil in den vier Kreisen der Westküste 61
Abb. 22: Die untersuchten Gewerbegebiete im Kreis Nordfriesland 62
Abb. 23: Hauptnutzungen der untersuchten Gewerbegebiete (Nordfriesland) 64
Abb. 24: Die untersuchten Gewerbegebiete im Kreis Dithmarschen 67
Abb. 25: Hauptnutzungen der untersuchten Gewerbegebiete (Dithmarschen) 69
Abb. 26: Übersicht der erfassten Gewerbegebiete und -standorte im Kreis Steinburg 73
Abb. 27: Hauptnutzungen der untersuchten Gewerbegebiete (Steinburg) 74
Abb. 28: Übersicht der erfassten Gewerbegebiete und -standorte im Kreis Pinneberg 77
Abb. 29: Hauptnutzungen der untersuchten Gewerbegebiete (Pinneberg) 79
Abb. 30: Altes Prestige und neue Architektur – Ziel ist das semiotische Zeichen 95
Abb. 31: Übersicht der untersuchten Standorte/Potenzialflächen in den vier Kreisen 103
Abb. 32: Beispiel eines Standortprofils 109
Abb. 33: Standortprofile für die Konversionsstandorte in Nordfriesland 113
Abb. 34: Standortprofile für die Gebietserweiterungen in Nordfriesland 114
Abb. 35: Standortprofile der untersuchten Potenzialflächen im Kreis Dithmarschen 116
Abb. 36: Standortprofile der untersuchten Potenzialflächen im Kreis Steinburg 119
Abb. 37: Standortprofile der untersuchten Potenzialflächen im Kreis Pinneberg 121

Tabellenverzeichnis:

Tab. 1: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Untersuchungsgebiet Dithmarschen, Nordfriesland, Pinneberg und Steinburg ... 13
Tab. 2: Investitionsneigung in Abhängigkeit zur Position im Portfolio-Diagramm ... 16
Tab. 3: Wirtschaftsbereiche mit dem stärksten und schwächsten Wachstum (2007-2013) 17
Tab. 4: Faktorintensität der Produktion im Vergleich im Verarbeitenden Gewerbe ... 23
Tab. 5: Faktorintensitäten für die vier Kreise der Westküste (2007) ... 23
Tab. 6: Anteil der Gewerbeflächen nachfragenden Beschäftigten ... 42
Tab. 7: Flächenprognose (Bruttofläche) für den Zeitraum 2015 bis 2030 Kreis Nordfriesland ... 45
Tab. 8: Flächenprognose (Bruttofläche) für den Zeitraum 2015 bis 2030 Kreis Dithmarschen ... 45
Tab. 9: Flächenprognose (Bruttofläche) für den Zeitraum 2015 bis 2030 Kreis Steinburg . 45
Tab. 10: Flächenprognose (Bruttofläche) für den Zeitraum 2015 bis 2030 Kreis Pinneberg 46
Tab. 11: Flächenprognose (Bruttofläche) für den Zeitraum 2015 bis 2030 Kreis Pinneberg 46
Tab. 12: Prognose auf der Basis der Kauffälle für baureifes, unbebautes Gewerbeland und des GIFPRO-Modells im Vergleich ... 52
Tab. 13: Flächennachfrage bis 2030 für den Entwicklungskorridor A 23/B 5 ... 53
Tab. 14: Flächenkennwerte ausgewählter Nutzungen im Kreis Nordfriesland (Angaben in m²) ... 65
Tab. 15: Flächenkennwerte ausgewählter Nutzungen im Kreis Dithmarschen – einschl. Brunsbüttel/Büttel und Ölraffinerie Heide (Angaben in m²) ... 70
Tab. 16: Flächenkennwerte ausgewählter Nutzungen im Kreis Steinburg (Angaben in m²) 75
Tab. 17: Flächenkennwerte ausgewählter Nutzungen im Kreis Pinneberg (Angaben in m²) 80
Tab. 18: Standorte der Entwicklungsachse A 23/B 5 und A 20 ... 87
Tab. 19: Flächenangebot der Region ... 90
Tab. 20: Bilanz zwischen planerischem Flächenangebot und betrieblicher Nachfrage ... 91
Tab. 21: Betriebsarten und ihre zentralen Standortfaktoren ... 97
Tab. 22: Tableau zur Bewertung potenzieller Gewerbestandorte ... 108
Tab. 23: Ergebnisse der standortbezogenen Eignungsbewertung im Kreis Nordfriesland. 112
Tab. 24: Ergebnisse der ergänzten Eignungsbewertung im Kreis Nordfriesland ... 114
Tab. 25: Ergebnisse der standortbezogenen Eignungsbewertung im Kreis Dithmarschen 116
Tab. 26: Ergebnisse der standortbezogenen Eignungsbewertung im Kreis Steinburg ... 118
Tab. 27: Ergebnisse der standortbezogenen Eignungsbewertung im Kreis Pinneberg ... 124
Tab. 28: Bilanz zwischen Prognose, Bestand und Potenzialflächen ... 128

Anhang

Quellen der genutzten Standortfaktoren der Nutzwertanalyse 141 - 142
Kurzbeschreibung der erfassten Gewerbegebiete (nach Kreisen) 143 - 152
Flächennutzungsmuster der aufgenommen Gewerbegebiete (nach Kreisen) 153 - 182

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

1. Ziel der Untersuchung

Das Ziel der Bearbeitung ist eine Prognose der betrieblichen Flächennachfrage in den Kreisen der Westküste und der schleswig-holsteinischen Unterelberegion – Nordfriesland, Dithmarschen, Steinburg und Pinneberg – bis zum Jahr 2030. Im Schwerpunkt soll die Nachfrage im Einzugsbereich der Landesentwicklungsachsen A 23/B 5 und A 20 bestimmt werden. Mit der Bedarfsbestimmung erfolgt auch die Bewertung und Darstellung möglicher Gewerbegebiete im Einzugsbereich der Landesentwicklungsachsen A 23/B 5 und A 20 als künftige Entwicklungspotenziale. Gewerbestandorte für den Bedarf vor Ort (lokaler Bedarf) bleiben außerhalb der Diskussion.

Allgemein gilt für Gewerbeflächen – wie für andere Investitionsgüter auch –, dass sie in der richtigen Menge, zum richtigen Zeitpunkt, am richtigen Ort und in der richtigen Qualität zur Verfügung stehen müssen. Im Wettbewerb zwischen den verschiedenen Standorten kommt es dann zur Nutzung einer Fläche, wenn der Standort eine möglichst geringe Abweichung von den (für die Stadtplanung zum Teil unbekannten) idealen Anforderungen der betrieblichen Nachfrageseite aufweist.

Eine Nachfrageprognose ermittelt die richtige Menge und implizit durch den Prognosezeitraum auch den Zeitpunkt der Nachfrage. Die richtige Lage und die richtige Qualität sind Fragen des konkreten Ortes und der städtebaulichen Gestaltung. Diese Faktoren verändern allerdings im Verlauf der Unternehmensentwicklung ihren Stellenwert. In der Neugründungsphase (etwa im ersten Jahrzehnt) ist die Lage nach allen Beobachtungen sehr wichtig. Die Lage stellt offenbar mit ihren Arbeitskräften und den sozialen Kontakten den Zugang zu den Märkten und den institutionellen Rahmen dar. Die Lage ist eine zentrale Ressource der Betriebe.
Die richtige Qualität des Standortes meint die städtebauliche Gestaltung des Standortes selbst, die Nachbarschaft, das Umfeld des Grundstücks (das eigentliche Gewerbegebiet), aber auch die Stadt/Region des Standortes (Flair, Kultur, Zentralität usw.). Zwar sinkt die Wirkungsdichte jeder "Sphäre" auf den Standort und den Betrieb mit der Distanz ab, aber die Lage in Pinneberg oder Nordfriesland stellt den Betrieben andere Möglichkeiten zur Verfügung als ein Standort im Rheinland oder in Hamburg. Dies weist auf eine Grenze hin, die durch Maßnahmen nicht "gestaltet" oder "überschritten" werden kann.
Die Bedeutung von Lage und Standortqualität für das Unternehmen wird deutlich, wenn man sich vor Augen hält, dass gerade diese beiden Faktoren die "Wirtschaft" ausmachen. Der Betrieb ist Produktion, Kontrolle, Rechnung und Planung. Er ist in sich abgeschlossen, aber nicht autonom. Die Wirtschaft ist Marktentwicklung, Motivation der Arbeitskräfte, ihre Disziplin und ihr Lernen, die Kultur und die Ideologie, die

Qualität der Bezugsquellen und des Marktes. Gerade diese Eigenschaften werden als "Wirtschaft" durch die Lage und die Standortqualität vermittelt[1].

Diese vier Faktoren (Menge, Zeitpunkt, Ort und Qualität) können in der Stadt- und Entwicklungsplanung nur näherungsweise bestimmt werden. Eine Vielzahl der notwendigen Fakten sind als empirische Daten nicht bekannt und immer wieder durch die allgemeine wirtschaftliche und gesellschaftliche Dynamik einer Veränderung unterworfen. Vor diesem Hintergrund sind die dargestellten Standorte Empfehlungen auf der Grundlage des aktuellen Informationsstandes und können nicht als maßgeschneidert für alle Umstände und Entwicklungen gelten.

1.1 Arbeitskonzept

Die regionale Gewerbeflächennachfrage der Betriebe resultiert konkret aus der Entwicklung der Unternehmen der Region. Im Wesentlichen wird die Nachfrage durch das Wachstum der Produktionskapazität induziert, sei es, weil die Unternehmen mit ihren Produkten auf dem Markt eine wachsende Nachfrage finden oder aber neue Produkte auf den Markt bringen wollen. Im ersten Abschnitt dieser Untersuchung (Kapitel 2) wird daher auf der Basis der Beschäftigungsentwicklung die generelle Nachfragedisposition der Betriebe im Untersuchungsgebiet dargestellt.

Zur konkreten Ermittlung dieser Nachfrage bestehen verschiedene methodische Ansätze. Ausgangspunkt der Diskussion sind die bisher erfolgten Investitionen der Betriebe in Grundstücke und ihr allgemeiner Entwicklungstrend. Parallel wird die Baufertigstellungsstatistik und die Statistik der Kauffälle für Gewerbeflächen ausgewertet. Diese Auswertungen verfeinern und konkretisieren die Aussagen der Regionalanalyse in Bezug zur Gewerbefläche (Kapitel 3.1). Vor diesem Hintergrund findet die eigentliche Prognose der betrieblichen Flächennachfrage statt (Kapitel 3.3). Bewährt hat sich ein seit vielen Jahren genutzter Ansatz, der Neugründungen, interregionale Verlagerungen und intraregionale Verlagerungen bzw. die damit verbundenen Beschäftigten ermittelt und mittels Flächenkennziffer in eine Flächennachfrage transformiert (GIFPRO)[2].
Zwei zusätzliche, von der ersten Prognose unabhängige Schätzungen werden durch die Extrapolation der Baufertigstellung für Fabrik- und Werkstattgebäude plus Lager- und Handelsflächen sowie Kauffällen vorgenommen. Diese Schätzungen zur betrieblichen

[1] Dies wird auch deutlich, wenn man die Verlagerung von Betrieben nach Osteuropa und Asien beobachtet. Bestimmte Produktionsvorgänge erfordern nicht nur eine betriebliche Qualifikation, sondern sind stark vom Umfeld bestimmt. Dies erklärt auch zu einem Teil die Rückkehrquote der Betriebe von rd. 20 Prozent. Vgl. hierzu auch Baecker, D.: Welchen Unterschied macht das Management? In: Baecker, D.: Organisation und Störung. Berlin 2011; Kinkel, St. (Hg.): Erfolgsfaktor Standortplanung. Berlin/Heidelberg 2009

[2] Vgl. Stark, K.-D. u. a.: Flächenbedarfsberechnung für Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche – GIFPRO. Dortmund 1981; Wuschansky, B.: Regionale Entwicklungsspielräume von Gewerbe- und Industrieflächen. Dortmund 1985, Bauer, M./Bonny, H. W.: Flächenbedarf von Industrie- und Gewerbe – Bedarfsberechnung nach GIFPRO. Dortmund 1987

Nachfrage werden nicht identisch sein, aber eine vergleichbare Größenordnung aufweisen, so dass ein Intervall zwischen den Prognosewerten entsteht. Insgesamt stellen diese Untersuchungsschritte einen sicheren Ansatz zur Bedarfsbestimmung zur Verfügung (Kapitel 3, S. 29-55).

In einer Bestandsaufnahme ausgewählter Gewerbegebiete der Untersuchungsregion (> 5 ha), dem dritten Arbeitsschritt, werden die aktuellen Nutzungsmuster erfasst und die noch verfügbaren Flächen bestimmt (Kapitel 4, S. 57-83). Von Bedeutung ist der Anteil der klassischen, meist emittierenden Nutzungen wie Produktion/Handwerk, Baugewerbe, Kfz-Gewerbe und die Gruppe Logistik/Großhandel/Lager. Diese Nutzungen erfordern vor allem größere Abstände zu empfindlichen Nutzungen und einen qualifizierten Zugang zum Fernstraßennetz.
Als weitere Nutzungen haben Dienstleistungen, Einzelhandel und Freizeit/Gastronomie in verschiedenen Varianten in den Gewerbegebieten ihren Standort. Teilweise werden diese Nutzungen durch die günstigen Standortverhältnisse angezogen, zum Teil durch die Kooperationsmöglichkeiten mit den Kernnutzungen und auch durch den Mangel an alternativen Standorten im Ortskern. Ihr Anteil an der Nutzung kann sehr unterschiedlich sein und wird von den stadtentwicklungspolitischen Leitlinien und Zielen der jeweiligen Kommunen mitbestimmt.
Die grundstücksbezogene Bestandsaufnahme der Gewerbegebiete nach den §§ 8 und 9 BauNVO (Gewerbe- und Industriegebiete) dient schließlich der Ermittlung von Leerständen und bisher ungenutzten Grundstücken. Beides sind planungsrechtlich verfügbare Flächen, die die Nachfrage der Betriebe nach Standorten decken können und den darzustellen Bedarf an neuen zusätzlichen Flächen korrigieren bzw. mindern.

Ein weiteres Ziel dieser Untersuchung ist es, die Gewerbeflächen auf den Entwicklungskorridor der Landesentwicklungsachse (vgl. Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010, Kap. 2.6, Flächenvorsorge für Gewerbe und Industrie) zu konzentrieren.
Eine Infrastrukturinvestition – wie eine Autobahn – ist nicht in einem beliebigen Sinne wirksam (Viel, wirkt nicht immer viel). Zusätzliche Fahrspuren oder eine weitere parallel oder als Netzergänzung geführte Autobahn können ihren positiven Impuls mit der zunehmenden Ausstattung des Raumes nicht mehr voll zur Geltung bringen. Die so genannten Grenzerträge werden mit einem bestimmten Ausstattungsniveau immer geringer. Eine Technik diese "Sättigungswirkung" abzumildern ist die hierarchische Strukturierung der Infrastruktureinrichtungen. Werden Autobahnen, zentrale Orte, Bildungseinrichtungen und weitere Einrichtungen wie Gewerbegebiete überlagert, dann löst die positive Interaktion zwischen diesen Einrichtungen eine relevante Wirkung aus. Aus dieser Sicht ist eine Entwicklungsachse eine Bündelung von Einrichtungen um diese Synergien zu erzielen und die Effizienz der Infrastruktureinrichtungen zu erhöhen.
Es bestehen nur wenige Evaluationen bzw. Wirkungsuntersuchungen zum Zusammenhang zwischen einem Verkehrssystem und der wirtschaftlichen Entwicklung, so dass

eine Definition der Entwicklungsachse nur enumerativ möglich ist[3]. Die erforderliche Konzentration, dass heißt die räumliche Verbindung bzw. Nähe der verschiedenen Elemente ist nicht exakt auszumessen. Die Größe eines Ortes, die Netzstruktur der Straßen und anderer Verkehrsträger (Erreichbarkeit) und die Größe der Gewerbegebiete sowie die Nutzer dieser Gewerbegebiete haben Einfluss auf die Situation. Gleichzeitig lassen sich bestimmte Eigenschaften durch die Besonderheiten der Lage oder Qualität (in Grenzen) auch substituieren und variieren (beispielsweise Nord-Ostsee-Kanal versus A 23).
Mit der Auswertung der Bestandsaufnahme wird der Entwicklungskorridor im Kontext der Landesentwicklungsachse A 23/B 5 und A 20 konkretisiert (vgl. Kapitel 5, S. 85f). Mit dieser Bestimmung ist das Ziel verbunden, die gegebene Konzentration der Arbeitsplätze, die vorhandene Verkehrsinfrastruktur und Zentrenstruktur durch die Darstellung neuer Gewerbegebiete zu profilieren und zu stärken. Dies betrifft sowohl die bestehende Entwicklungsachse A 23/B 5 als auch die künftige Achse A 20.

In diesem zweifachen Kontext: Nachfrage der Betriebe und Konzentration auf die Entwicklungsachse werden im fünften Untersuchungsabschnitt potenzielle Standorte hinsichtlich ihrer Eignung überprüft (Kapitel 6, S. 93-130). Mit einer Nutzwertanalyse, werden neben den unmittelbaren Standorteigenschaften wie Flächengröße, Lage auch entgegenstehende Belange und Restriktionen wie Naturschutz, Wasserwirtschaft geprüft. Es ist das Ziel den jeweils besten Standort zu identifizieren bzw. ein Ranking der Standorte zu bilden.
Das Untersuchungsziel impliziert auch Einschränkungen: Gewerbestandorte für das örtliche Gewerbe sowie Sondergebiete und Mischgebiete sind nicht Gegenstand dieser Untersuchung.
Die Bearbeitung wurde begleitet von der Facharbeitsgruppe "Gewerbeflächen" der Regionalen Kooperation A 23/B 5 mit Vertretern der vier Kreise Nordfriesland, Dithmarschen, Steinburg und Pinneberg, der Wirtschaftsförderung der Kreise, der Industrie- und Handelskammer Flensburg und der Industrie- und Handelskammer zu Kiel. Die Landesplanung, die die Erarbeitung des Konzeptes auch finanziell unterstützt hat, nahm beratend an den Sitzungen der FAG teil.

[3] Gut bestimmt sind die Eckpunkte des Wirkungsspektrums. Ohne Fernstraßen ist die wirtschaftliche Entwicklung, unter den gegenwärtigen Bedingungen, kaum möglich. Anderseits gibt es einen Sättigungspunkt an dem eine weitere Ausstattung oder Verbesserung keine Vorteile mehr bietet und keine positiven wirtschaftlichen Effekte zur Folge hat. Vgl. Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hg.): Handwörterbuch der Raumordnung. Hannover 1995
Allrogge, F.: Fördert ein leistungsfähiges Verkehrssystem die wirtschaftliche Entwicklung? Ein Überblick. In: Zeitschrift für Verkehrswissenschaft 2013, S. 196 – 236; Spiekermann, K./Schürmann, C.: Räumliche Wirkungen von Verkehrsprojekten. Ex post Analysen im stadtregionalen Kontext. Bonn 2011 (= Forschungsbericht der BBSR): Lutter, H.: Raumwirksamkeit von Fernstraßen. Eine Einschätzung des Fernstraßenbaues als Instrument zur Raumentwicklung unter heutigen Bedingungen. Bonn 1980 (= Forschungen zur Raumentwicklung , Bd. 8)

2. Die Wirtschaftsstrukturelle Situation der Westküste

Die Nachfrage nach Gewerbeflächen ist im Wesentlichen das Ergebnis betrieblicher Aktivitäten. Eine positive wirtschaftliche Entwicklung hat – unter sonst gleichen Bedingungen – eine höhere Investitionstätigkeit der Unternehmen bzw. der Betriebe zur Folge. Diese Investitionen schließen Grundstücksflächen für Fabrik- und Werkstattgebäude sowie Lager-/Logistikflächen ein.

Im Vordergrund dieser Untersuchung stehen die Wirtschaftszweige, deren Aktivitäten empfindliche Nutzungen beeinträchtigen können und damit gewerbliche Bauflächen/Gewerbe- und Industrieflächen im Sinne der §§ 8 und 9 der Baunutzungsverordnung (nahezu zwingend) benötigen. Hierzu gehören die Betriebe des Verarbeitenden Gewerbes, des Baugewerbes und Teile des Verkehr (Logistik) sowie der Großhandel. Zugleich ist in diesem Zusammenhang die Ansiedlung von nicht emittierenden Nutzungen, die in Gewerbegebieten häufiger ihren Standort wählen, zu erörtern[4]. Sie sind zum Teil Ergänzung (Zulieferer) und notwendige Nachbarn der Produktion, aber zum Teil weichen sie den Restriktionen und Zwängen der Innenstädte aus.
In einer einfachen Entwicklungsanalyse der Wirtschaftszweige soll aus diesem Zusammenhang heraus die Nachfrage nach Gewerbeflächen bzw. die Investitionsneigung der Betriebe allgemein charakterisiert werden.

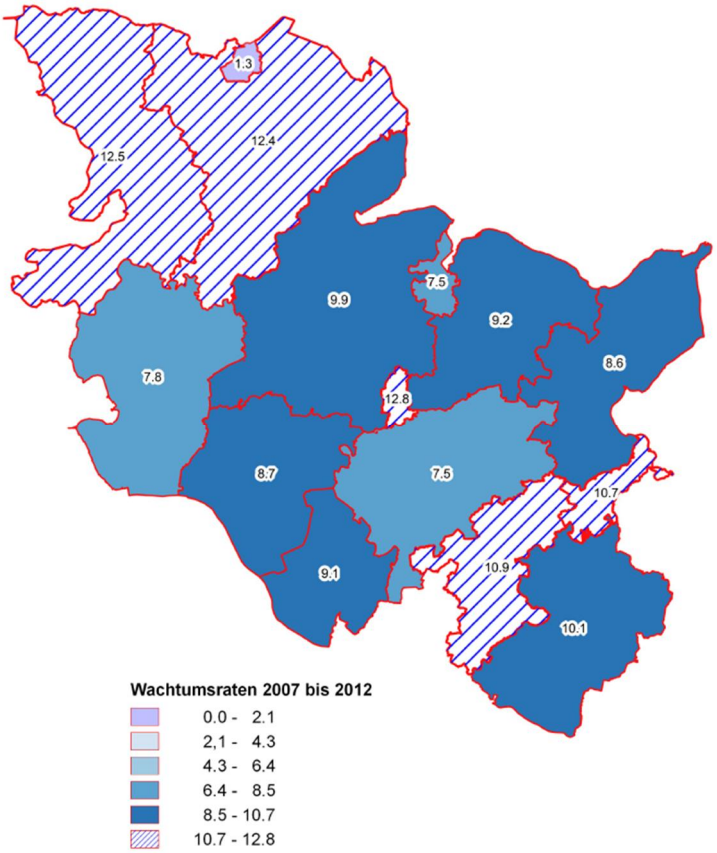
2.1 Entwicklungs- und Portfolioanalyse

Die wirtschaftliche Entwicklung einer Region lässt sich in ihrer Grundtendenz aus der Beschäftigungsentwicklung ableiten. Eine Zunahme der Beschäftigung kann als das Ergebnis einer günstigen Stellung der Betriebe am Markt interpretiert werden, da sie im Allgemeinen nur dann ihr Personal aufstocken, wenn eine entsprechende Ausweitung des Absatzes erfolgt ist bzw. erwartet wird. Schwieriger ist die Beurteilung eines Beschäftigungsrückganges. Rückläufige Einstellungen oder auch Entlassungen können auf eine Schwäche der Betriebe hinweisen. Alternativ gilt aber auch, dass Unternehmen in einem stagnierenden Markt Beschäftigte durch technischen Fortschritt oder einer höheren Qualifikation der Arbeitskräfte ersetzen können (= steigende Produktivität). In diesem Fall ist die regionalwirtschaftliche Situation sicher positiv zu beurteilen und mit Investitionen verbunden, obwohl die Beschäftigungsentwicklung rückläufig ist.

[4] Tatsächlich finden in einem Gewerbe- und Industriegebiet (entsprechend den §§ 8 und 9 BauNVO) – wenn keine besonderen Regelungen im Bebauungsplan getroffen werden – auch weitere Nutzungen von der Dienstleistung über Freizeiteinrichtungen/Kirchen bis zum Einzelhandelsbetrieb ihren Standort (Betriebe aller Art).

Insgesamt gab es für den Zeitraum zwischen 2007 und 2012 für Schleswig-Holstein eine Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnisse um rd. 9 Prozent[5].

Abb. 1: Entwicklung der Beschäftigung in Schleswig-Holstein zwischen 2007 bis 2012



Quelle: Planquadrat Dortmund 2014, eigene Berechnung – Daten: Arbeitsagentur Nord 2014

Die urbanen Zentren zeigen (mit Ausnahme von Flensburg) eine etwas günstigere Entwicklung als der Landesdurchschnitt. Einige Kreise erreichen aber ebenfalls diese Position. Für die vier Kreise der Westküste lassen sich Wachstumsraten zwischen 7,8 Prozent (Kreis Dithmarschen) und 12,5 Prozent feststellen (Kreis Nordfriesland).

Die Tabelle (Tab. 1) differenziert diesen ersten Überblick. Sie zeigt 21 Wirtschaftszweige in der Wirtschaftszweigsystematik 2008. In der Region, das heißt in den vier Kreisen stieg die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zwischen den Jahren 2007 und 2013 von 189.068 auf 207.097 Beschäftigte (= 9,5 Prozent). Im Mittel war dies in diesem Zeitraum ein Wachstum von mehr als einem Prozent

[5] Die Analyse wird durch die Veränderungen in der Erhebungssystematik erschwert. Innerhalb der letzten 15 Jahre wurden drei verschiedene Systematiken genutzt. Vor diesem Hintergrund ist eine differenzierte Analyse nur für den kurzen Zeitraum zwischen 2007 bis 2013 möglich. Für einige ausgewählte Wirtschaftsbereiche kann die Entwicklung über den Zeitraum 1999 bis 2013 dargestellt werden.

je Jahr. Das Land Schleswig-Holstein weist für den gleichen Zeitraum ein etwas geringeres Wachstum auf.

Tab. 1: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Untersuchungsgebiet Dithmarschen, Nordfriesland, Pinneberg und Steinburg

	Wirtschaftszweige in der Systematik der WZ 2008	2007	2013	Wachstumsrate in der Untersuchungsregion 2007 bis 2013	Wachstumsrate Schleswig-Holstein 2007 bis 2013
A	Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	4.254	5.456	28,2	24,4
B	Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden	-	-	-	-4,6
C	Verarbeitendes Gewerbe	34.201	35.043	2,4	1,0
D	Energieversorgung	-	4.628	-	1,3
E	Wasserversorgung, Abwasser, Abfall	1.255	1.580	25,9	10,9
F	Baugewerbe	14.333	17.107	19,3	13,7
G	Handel, Instandhaltung, Rep. von Kfz usw.	35.343	37.933	7,3	7,6
H	Verkehr und Lagerei	8.542	9.499	11,2	6,1
I	Gastgewerbe	9.947	11.412	14,7	13,0
J	Information und Kommunikation	3.233	1.957	-39,4	-5,0
K	Finanz- und Versicherungsdienstleistungen	6.109	6.130	0,3	-0,7
L	Grundstücks- und Wohnwesen	1.458	1.726	18,3	7,3
M	Freiberufl., wissenschaftliche und technischer DL	7.664	9.667	26,1	22,6
N	Sonstige wirtschaftliche Dienstleistung	7.108	8.799	23,7	26,4
O	Öffentlich Verwaltung, Verteidigung, Sozialvers.	15.426	16.376	6,1	-0,2
P	Erziehung und Unterricht	4.927	5.961	20,9	25,4
Q	Gesundheits-, Veterinär-, Sozialwesen	22.046	25.292	14,7	14,2
R	Kunst, Unterhaltung und Erholung	1.323	1.583	19,6	13,5
S	Erbringung sonstiger Dienstleistungen	6.793	6.351	-6,5	6,5
T	Private Haushalte	242	313	29,3	19,5
U	Exterritoriale Organisationen und Körperschaften	-	5.456		-
	ohne Angabe	-	-	-	-
	insgesamt	189.068	207.097	9,5	9,2

Quelle: Planquadrat Dortmund 2015 – Daten: Bundesagentur für Arbeit

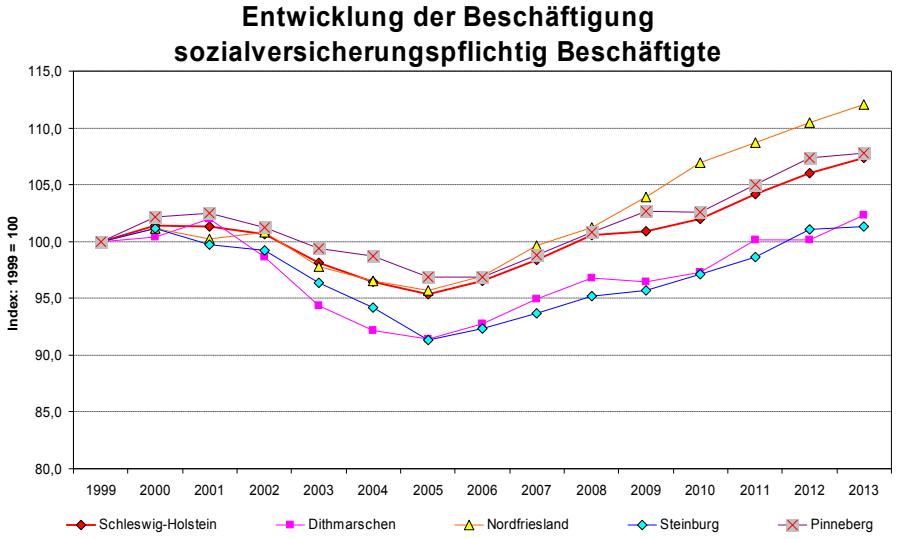
Die folgende Grafik (Abb. 2) differenziert durch den längeren Analysezeitraum (1999 bis 2013) das Bild. Zu erkennen ist, dass sich sowohl im Land Schleswig-Holstein als auch in den Kreisen der Untersuchungsregion die letzte Wirtschaftskrise deutlich niederschlug. Der Beschäftigtenverlust betrug (im schlechtesten Fall) fast zehn Prozent (2005, Steinburg und Dithmarschen). Nach 2005 setzte eine Erholung ein. Die Entwicklung war dabei in den vier Kreisen unterschiedlich. Die Kreise Dithmarschen und Steinburg blieben im Wachstum bis 2009/2010 in ihrer Entwicklung etwas zurück.

Für den Zeitraum zwischen 1999 und 2013 muss der Kreis Pinneberg zu den dynamischen Wirtschaftsräumen des Landes Schleswig-Holstein gezählt werden. Der Kreis kann mit den Räumen Kiel, Stormarn und Lübeck verglichen werden. Der Kreis Nordfriesland, der kleinste Kreis gemessen am wirtschaftlichen Potenzial, weist für diesen Zeitraum mit 12,1 Prozent die höchste Wachstumsrate auf. Die Position der beiden Kreise Dithmarschen und Steinburg ist im Maßstab des Landes durch Stagnation gekennzeichnet. Insgesamt ist die wirtschaftliche Entwicklung der Kreise aber positiv zu

werten. Die Entwicklung entspricht dem Auf und Ab der Wirtschaft und ist nicht als krisenhaft zu bewerten.
Unmittelbar wird in der Tab. 1 deutlich, dass der Bereich Dienstleistung im weitesten Sinne für den Zeitraum zwischen 2007 und 2013 die bessere Entwicklung aufweist. Bezieht man sich auf den Zeitraum 1999 und 2013 wird die wachsende Bedeutung der Dienstleistungen noch offensichtlicher (siehe weiter unten).

Die Abb. 2 zeigt den Entwicklungsverlauf der vier Kreise und des Landes Schleswig-Holstein in einer Index-Darstellung. Die beiden Kreise Nordfriesland und Pinneberg haben einen besseren und die beiden Kreise Steinburg und Dithmarschen einen ungünstigeren Verlauf als das Land (rote Rauten). Gut zu erkennen ist die unterschiedliche Reagibilität bezogen auf die konjunkturelle Bewegung. Zwischen 2002 und 2003 verlieren alle Gebietseinheiten ihre positive Dynamik. Nordfriesland, Pinneberg und das Land konnten sie zwischen 2007 und 2008 aber wieder einen positive Entwicklung verzeichnen. Die beiden Kreise Dithmarschen und Steinburg erreichen erst zwischen 2011 und 2012 den Ausgangspunkt vor der krisenhaften Entwicklung.

Abb. 2



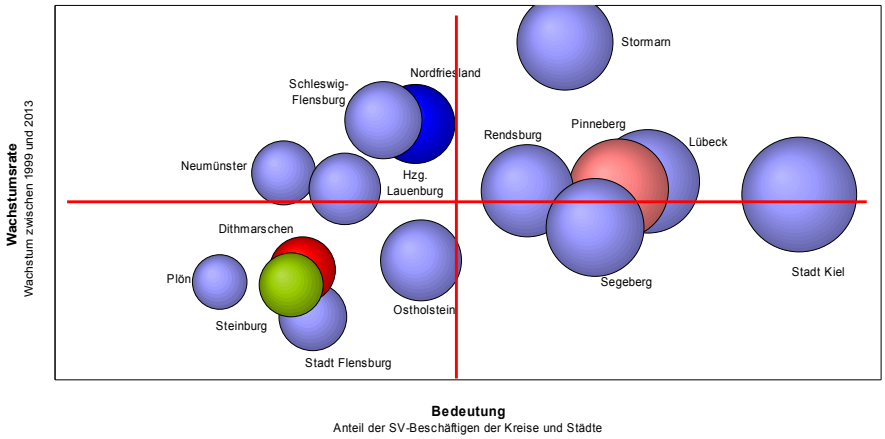
Quelle: Planquadrat Dortmund 2015 – Daten: Arbeitsagentur Nord 2014

Das Portfolio-Diagramm für Schleswig-Holstein gibt noch einmal einen Überblick in einer anderen Perspektive. Die X-Achse beschreibt die Bedeutung der Kreise durch die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und die Y-Achse stellt die Wachstumsrate zwischen 1999 und 2013 dar. Das Achsenkreuz stellt das durchschnittliche Wachstum und die durchschnittliche Zahl der Beschäftigten in den Gebietseinheiten dar (siehe Abb. 3).
Im oberen linken Quadranten befinden sich die kleineren Kreise mit einer überdurchschnittlichen Wachstumsrate. Sie können als die Aufsteiger bezeichnet werden. Die

Kreise im oberen, rechten Quadranten haben angesichts ihrer überdurchschnittlichen Größe und ihres überdurchschnittlichen Wachstums den größten Einfluss auf das wirtschaftliche Geschehen des Landes. Es sind quasi die Stars der regionalen Entwicklung. Der untere rechte Quadrant enthält die großen, aber wachstumsschwächeren Kreise (meist mit einer sehr traditionell strukturierte Wirtschaft) und der untere, linke Quadrant enthält die kleinen und wachstumsschwachen Kreise des Landes.

Abb. 3

Portfoliodiagramm Schleswig-Holstein
Basis: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte



Quelle: Planquadrat Dortmund 2015 – Daten: Arbeitsagentur Nord 2014

Unmittelbar wird deutlich, dass die vier Kreise der Untersuchungsregion verschiedenen Quadranten angehören und damit auch unterschiedliche Rahmenbedingungen aufweisen. Nordfriesland und Pinneberg gehören angesichts ihrer Wachstumsraten zu den eindeutig dynamischen Kreisen der Untersuchungsregion. Dithmarschen und Steinburg haben, wie schon die Zeitreihe zeigte, eine unterdurchschnittliche Entwicklung.

Die Position der Kreise im Portfolio gibt einen Hinweis auf die Investitionsneigung und die Form der Investition (vgl. Tab. 2). Befindet sich der Kreis im Quadranten des Aufsteigers, dann ist mit einer weiteren Expansion zu rechnen. Die Nachfrage auf dem Arbeitsmarkt, für Maschinen/Anlagen und Gewerbeflächen bleibt in der Summe aber noch gering. Ist der Kreis dem zweiten Quadranten, den Stars, zuzuordnen, dann ist eine sehr hohe Nachfrage nach Investitionsmitteln und Arbeitskräften zu erwarten. Im Falle einer Position in den beiden weiteren Quadranten ist die unterdurchschnittliche Nachfrage zu erwarten. Zum Teil kommt es mit der Stagnation und dem Schrumpfungsvorgang auch zur Flächenaufgabe sowie sinkenden Investitionen bei Maschinen/Anlagen.

Tab. 2: Investitionsneigung in Abhängigkeit zur Position im Portfolio-Diagramm

	Aufsteiger unwichtige, aber expandierende Region	**Stars** wichtige dynamische Region	**Basis** wichtige, stagnierende Region	**Absteiger** unwichtige, schrumpfende Region
Arbeitsmarkt	geringe, aber positive Wirkung	hohe Nachfrage nach Arbeitskräften	Geringe Nachfrage nach Arbeitskräften	Entlassungen, ohne relevante Nachfrage
Investitionen in Maschinen und Anlagen	hohe Kapazitätsinvestitionen	hoher Anteil an Kapazitäts- und Rationalisierungsinvestitionen	Nur noch Rationalisierungs- und Ersatzinvestitionen	De-Investition, allenfalls Reparatur und Ersatz
Gewerbeflächen- bzw. Standortnachfrage	geringe quantitative Nachfrage, vor allem durch kleine, neu gegründete Unternehmen	hohe quantitative Nachfrage durch expandierende Unternehmen	Geringe Gesamtnachfrage, vorherrschend Arrondierungen	Flächenfreisetzungen Untervermietung, Grundstücksteilung, Brache

Quelle: Planquadrat Dortmund 2010

Differenziert man die Entwicklung nach den Wirtschaftsbereichen, haben Dienstleistungen, darauf weist schon die Tab. 1 hin (S. 13), insgesamt den günstigeren Entwicklungsverlauf. Der Produktionsbereich dagegen stagniert in der Beschäftigungsentwicklung. Das Verarbeitende Gewerbe (als die größte Gruppe) hat 2013 deutlich weniger sozialversicherungspflichtig Beschäftigte als 1999. Im Jahr 1999 waren 39.654 Beschäftigte im Verarbeitenden Gewerbe tätig und im Jahr 2013 waren es 35.043 Beschäftige. Dieser Wirtschaftszweig hat 11,6 Prozent seiner Beschäftigten in diesem Zeitraum verloren. Der leichte Beschäftigungsanstieg in den letzten Jahren (nach 2010) konnte den Verlust nicht kompensieren. Die Dienstleistungen hatten 1999 insgesamt 325.293 Beschäftigte. Zum Ende des Untersuchungszeitraumes, im Jahr 2013, sind 454.003 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Dienstleistungsbetrieben tätig. Dies ist ein Wachstum von rd. 40 Prozent bzw. 4 Prozent/Jahr.

Die Statistik der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist nicht vollständig. Nicht enthalten sind mithelfende Familienangehörige, Beamte und Selbständige. Im Verarbeitenden Gewerbe ist der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten an allen Beschäftigten etwa 90 Prozent.
Im Dienstleistungsbereich wird allgemein mit einem Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten von ca. 60 Prozent gerechnet, da in diesen Wirtschaftsgruppen die Zahl der Einzelunternehmer (bzw. Freelancer) und die Zahl der mithelfenden Familienangehörigen erheblich höher ist. Insgesamt stieg in der Region Westküste die Zahl der Dienstleistungsbeschäftigten wahrscheinlich auf rd. 750.000 Beschäftigte.

Untersucht man die Wirtschaftsbereiche mit dem größten und dem geringsten Wachstum der Untersuchungsregion, dann zeigt sich eine Spannweite zwischen rd. -20 und +80 Prozent.

Die Unterschiede sind erheblich und auch die expandierende oder schrumpfende Gruppe setzt sich in den Kreisen jeweils anders zusammen. Die Kreise Dithmarschen, Nordfriesland und Steinburg haben in ihrer Spitzen-Gruppe unter anderem den Bereich Landwirtschaft zwischen 34 und 48 Prozent. Insgesamt ist die Zahl der neuen Arbeitsplätze in dieser Gruppe aber nicht besonders hoch. In dieser Spitzengruppe befindet sich mit der Gruppe Wasser/Abwasser nur eine Nutzung mit potenziellen Emissionen. Zu den Wirtschaftsbereichen mit einer negativen Entwicklung gehören sowohl das Verarbeitende Gewerbe (Pinneberg, Steinburg) als auch die Logistik (Nordfriesland).

Tab. 3: Wirtschaftsbereiche mit dem stärksten und schwächsten Wachstum (2007-2013)

Dithmarschen		Nordfriesland		Pinneberg		Steinburg	
Land- und Forstwirt.	48,7	Sonstige Dienstl.	80,4	öffentl. Verwaltung	42,8	Wasser/Abwasser	73,6
Grundstückswesen	41,1	Wasser/Abwasser	44,7	Erziehung/Unterricht	41,4	private Haushalte	71,8
Freiberufl. wiss. Tätigkeit	39,6	Land- und Forstwirt.	34,4	sonstige Dienstl	28,3	Kunst/Unterhaltung	68,8
Gesundheitswesen	30,3	sonstige Dienstl.	32,8	private Haushalte	25,3	Grundstückswesen	44,9
Wasser/Abwasser	27,8	freiberufl. wiss. Tätigkeit	32,2	Kunst/Unterhaltung	24,3	Land- und Forstwirt.	38,5
öffentl. Verwaltung	-11,7	Inf./Kommunikation	-31,2	Inf./Kommunikation	- 44,8	öffentl. Verw.	- 9,4
Finanzdienste	-15,1	Verkehr/Lager	-5,6	Sonstige Dienstl	- 12,3	sonstige Dienstl	- 4,5
Sonstige wirt. Dienstl	-29,6	Kunst/Unterhaltung	2,2	Energieversorgung	- 11,3	Sonstige wirt. Dienstl.	- 3,1
Inf./Kommunikation	-48,3	Erzieh./Unterricht	0,0	Finanzdienste	+ 1,8	Verarb. Gewerbe	- 0,3
Energiewirtschaft	-58,3	Finanzdienste	+2,9	Verarb. Gewerbe	+ 2,5	Handel	+ 2,8

Quelle: Planquadrat Dortmund 2015 – Daten: Arbeitsagentur Nord 2014

Bezogen auf das Untersuchungsziel lässt sich feststellen, dass aus den expandierenden Wirtschaftsbereichen keine primäre Flächennachfrage im Sinne der §§ 8 und 9 BauNVO resultiert.
Die vier emittierenden Bereiche Verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe, Logistik/Großhandel/Lager und Kfz-Gewerbe werden – auf dieser Beobachtungsebene – daher nur in geringem Umfang als Gewerbeflächennachfrager auftreten. Die Gewerbeflächennachfrage aus dieser Gruppe entsteht vor allem durch den wirtschaftlichen Umstrukturierungsprozess. Die veränderten Organisationsmodelle und das aktuelle technische Equipment erlauben es ehemals selbständige Filialen zusammen zu legen, um die Effekte der "economies of scale" besser zu nutzen. In diesem Prozess werden kleinere Flächen an anderer Stelle freigegeben und neue größere Flächen benötigt. Die Zahl der Beschäftigten wird in diesem Zusammenhang meist geringer (Rationalisierungsgewinn).

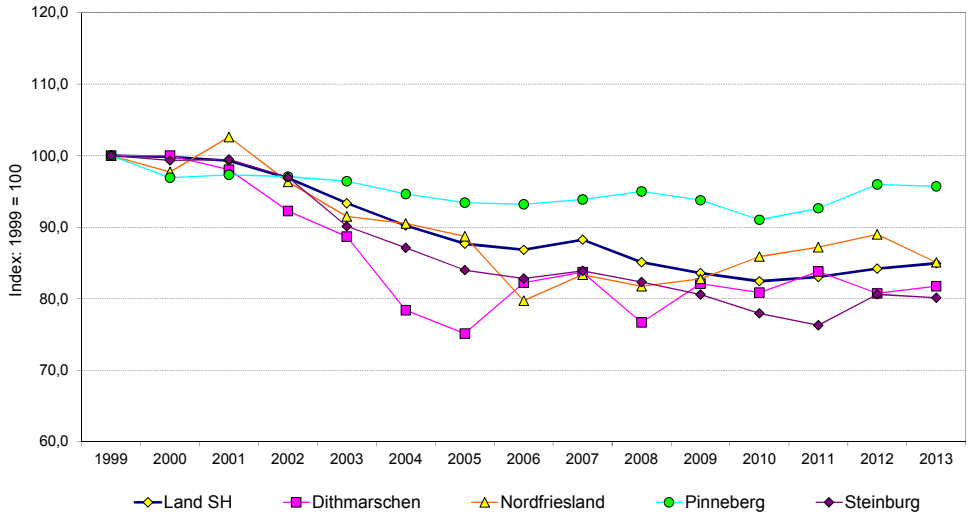
2.2 Die Entwicklung des Verarb. Gewerbes in Region Westküste

In allen Regionen des Bundesgebietes ist die Zahl der Beschäftigten im Verarbeitenden Gewerbe stark zurückgegangen. Im Zeitraum zwischen 1999 und 2013 betrug dieser Rückgang in Region Westküste 11,6 Prozent.

Die Grafik (Abb. 4) verdeutlicht die Entwicklung der letzten fünfzehn Jahre. Im Untersuchungszeitraum sank die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Verarbeitenden Gewerbe kontinuierlich ab. Dies gilt durchgehend für alle vier Kreise und für das Land Schleswig-Holstein. Die im Vergleich beste Entwicklung weist der Kreis Pinneberg auf. Die drei weiteren Kreise zeigen neben dem allgemeinen Trend eine wesentlich stärkere Schwankung.

Abb. 4

Entwicklung der Beschäftigung im Verarbeitenden Gewerbe



Quelle: Planquadrat Dortmund 2015 – Daten. Arbeitsagentur Nord 2014

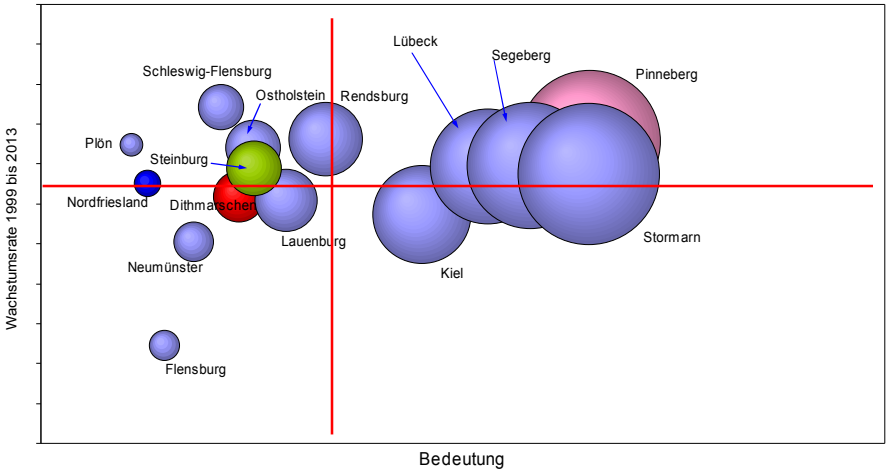
Die Portfolioanalyse für das Verarbeitende Gewerbe ergänzt die Zeitreihe. Gemessen am allgemeinen Wirtschaftswachstum sind nur wenige aufsteigende und überdurchschnittlich wachsende Regionen im Verarbeitenden Gewerbe zu beobachten. Als Maßstab wurde daher das durchschnittliche (negative) "Wachstum" des Verarbeitenden Gewerbes in Schleswig-Holstein herangezogen, um die relative Entwicklung des Verarbeitenden Gewerbes darzustellen.

Die Abb. 5 zeigt die Einzelheiten. Der Kreis Pinneberg ist – im Maßstab des Landes – eine sehr dynamische Region. Er gehört mit dem Verarbeitenden Gewerbe zu den Stars mit einem starken Wachstum. Die Kreise Nordfriesland und Steinburg gehören zu den Aufsteigern. Sie zeigen im Verarbeitenden Gewerbe gemessen an der Landesentwicklung eine günstige Entwicklung (für den Zeitraum 1999 bis 2013).
Allerdings sind beide Kreise sehr "grenznah". Der Kreis Dithmarschen liegt ebenfalls an der "Grenze", so dass man ihn (noch) den positiven Regionen zuordnen kann. Hier sei auf die Zeitreihe verwiesen, die zeigt, dass konjunkturelle Schwankungen ein wesentlicher Teil der Entwicklungsschwäche sind.
Bezieht man diese Entwicklungskulisse des Verarbeitenden Gewerbes auf die potenzielle Flächennachfrage, dann wird deutlich, dass die Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen insgesamt verhalten bleiben wird. Es werden aber unabhängig von

dieser allgemeinen Lage einzelne Betriebe auf der Basis ihrer Technologie oder anderer Faktoren expandieren und damit Flächen nachfragen.

Abb. 5

Portfolio des Verarbeitenden Gewerbes



Quelle: Planquadrat Dortmund 2015 – Daten: Arbeitsagentur Nord 2014

Gleichzeitig ist auch damit zu rechnen, dass sich das Verarbeitende Gewerbe insgesamt mit seinem allmählichen "Wandel" wie die Investoren des vierten Quadranten verhalten und in diesem Kontext Flächen aufgeben bzw. zur Verfügung stellen wird.

2.3 Die Entwicklung der Dienstleistungen in Region Westküste

Die Dienstleistungen nutzen im Schwerpunkt vor allem zentrale Standorte (klassisch Innenstadt). Allerdings hat sich die Standortbindung in den letzten Jahrzehnten gelockert. Eine Ursache dieser Veränderung sind die gewandelten betrieblichen Verhältnisse innerhalb der Dienstleistungen. Die Betriebe wie Rechtsanwaltskanzleien werden größer (Zahl der Beschäftigten) und spezialisierter. In der Folge (unterstützt durch die neue technische Infrastruktur) bedarf es größerer Marktgebiete. Wurde die Dienstleistungsdichte lange Zeit von der Zahl der Einwohner im engeren Umfeld bestimmt, so bestimmt heute die Erreichbarkeit (Autobahn, ICE-Anschluss, Flughafennähe) die Größe des Marktgebietes wesentlich mit.

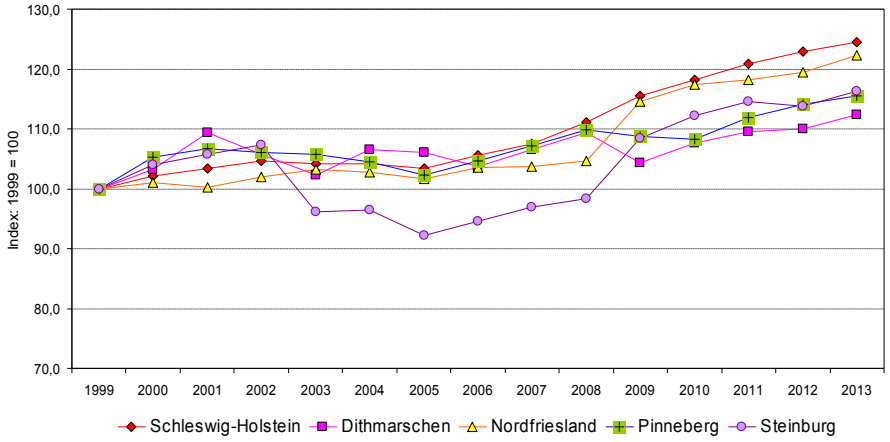
In der Konsequenz verlieren die Innenstädte an Bindungskraft. Hinzu kommt, dass die neuen größeren Betriebsformen erhebliche Schwierigkeiten haben in der Innenstadt die notwendigen Betriebsflächen zu realisieren. Vor diesem Hintergrund nehmen die Dienstleistungsbetriebe zunehmend die klassischen Gewerbegebiete als Standort wahr. Hinzu kommt, dass auch die Gewerbestandorte ein zunehmend besseres Ambiente aufweisen und gelegentlich in ihrer Ausstattung (Gastronomie, Kontakte etc.) die Innenstadt übertreffen.

Zu Beginn des Beobachtungszeitraumes 1999 waren rd. 325.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in den Dienstleistungen tätig und im Jahr 2013 wurden rd. 454.000 Beschäftigte erfasst. Die Abb. 6 weist die Entwicklung der letzten fünfzehn Jahre nach.
Die Grafik zeigt, dass das Land insgesamt im Beobachtungszeitraum – geprägt durch die zentralen Städte - die beste Entwicklung hatte. Es folgen der Kreis Nordfriesland, Steinburg, Pinneberg und Dithmarschen. Man erkennt den unterschiedlichen Einfluss der Wirtschaftskrise. Steinburg musste bei den Dienstleistungen einen Rückgang hinnehmen und für die übrigen Kreise gab es eine Entwicklungsverzögerung.

Es zeigt sich, dass die freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen ein wesentlicher Träger der Entwicklung waren. Hinzu kommen die sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen. Aber auch die anderen Dienstleistungen, ausgenommen die Finanz- und Versicherungsdienstleistungen sowie Information und Kommunikation, haben hohe Wachstumsraten.

Abb. 6

Entwicklung der Dienstleistungen in den Kreisen der Westküste



Quelle: Planquadrat Dortmund 2015 – Daten: Arbeitsagentur Nord 2014

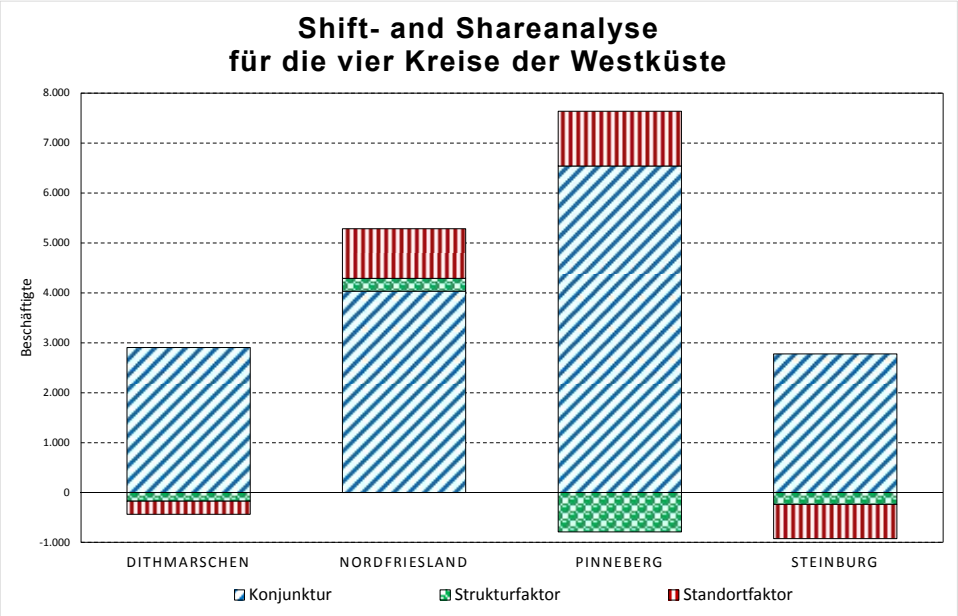
Für alle Kreise gilt, dass die Dienstleistungen die positive wirtschaftliche Entwicklung des letzten Jahrzehnts getragen haben. Greift man die Bemerkung über die Gründe, warum Dienstleistungen klassische Gewerbestandorte in § 8-und-§ 9-Gebieten nachfragen, wieder auf, wird deutlich, dass die Wachstumssituation dieses Wirtschaftsbereiches nicht erwarten lässt, dass dieser Teil der Nachfrage zum Erliegen kommt.

Der Einfluss der Branchen und der lokalen Verhältnisse

Das allgemeine regionale Wachstum ist im idealen Fall gleich dem Wachstum der Wirtschaftszweige bzw. der Branchen im Bundesgebiet oder des Bundeslandes. Wachstumsunterschiede in den Regionen ergeben sich in dieser Sicht aus dem – wie immer entstanden – regional unterschiedlichen Branchenbesatz. Aber auch unter Beachtung dieses Gesichtspunktes verbleiben noch Wachstumsunterschiede. Diese positiven oder negativen Differenzen werden der lokalen Situation zugeschrieben. Hinzu kommt als weiterer Einflussfaktor die konjunkturelle Konstellation. Mittels der Shift- and Shareanalyse können diese Komponenten gemessen werden[6].

Für die vier Kreise der Westküste ergibt sich auf der Basis des Landes Schleswig-Holstein ein interessantes und plausibles Bild. Den größten Einfluss auf das wirtschaftliche Geschehen hat die Konjunktur. Im Untersuchungszeitraum zwischen 2007 und 2013 entstand ein konjunkturelles Wachstum zwischen 2.700 und 6.300 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Die Einflüsse der Branchenstruktur und der lokalen, standortgebundenen Eigenschaften mit weniger als 1.000 Beschäftigten bleiben hieran gemessen gering.

Abb. 7



Quelle: Planquadrat Dortmund 2015, eigene Berechnung – Daten: Arbeitsagentur Nord 2014

Von besonderem Interesse ist, dass nur der Kreis Nordfriesland – bezogen auf das Branchenspektrum des Landes – einen positiven Struktureinfluss aufweist. Der Struktureinfluss ist in den drei übrigen Kreisen negativ. Dies ist pauschal auch

[6] Diese Messung beruht auf dem skizzierten Konzept über das Zusammenspiel von Branche, lokalen Einflussfaktoren und Konjunktur. Die Ergebnisse sind – wie noch gezeigt wird - als Hinweise zu interpretieren, aber nicht als kausale vollständige Erklärung. Vgl. Schönebeck, C.: Wirtschaftsstruktur und Regionalentwicklung. Dortmund 1996

nachvollziehbar, da zumindest der Kreis Pinneberg als suburbaner Raum zu Hamburg neben der autochthonen Entwicklung zwei Industrien aufgenommen hat. "Flüchtlinge", die die etwas geringeren Grundstückspreise und Lohnkosten im Vergleich zu Hamburg suchten und innovative Neugründungen, die in Hamburg als "Neue" mangels "Prestige" nicht fußfassen konnten. Die Wirtschaftsstruktur ist durch "alte" und "neue" Branchen geprägt. Trotz der sehr guten Entwicklung kann der Kreis Pinneberg – unter sonst gleichen Bedingungen – angesichts der "alten" Industrien dem idealen Entwicklungspfad nicht folgen.

Eine Ursache für die günstige Entwicklungsposition Nordfriesland kann die vergleichsweise späte "Industrialisierung" des Kreises sein. Die Region verfügt durch die größere Distanz zu Hamburg über einen größeren endogenen Entwicklungsanteil aus jüngeren, modernen und expandierenden Branchen. Die Unterschiede sind allerdings mit 250 Beschäftigten sehr gering und relevant ist nur das positive Vorzeichen dieser Komponente. Im Detail ist zu erkennen, dass das die Größe des Verarbeitenden Gewerbes und der öffentlichen Verwaltung das Vorzeichen der Branchenstruktur mitbestimmt. In Nordfriesland sind diese beiden Bereiche nicht besonders groß, so dass ihre negative Entwicklung von der modernen sich positiv entwickelnden Dienstleistung kompensiert wird. In den übrigen Kreisen kommt dieser Überschuss angesichts der absoluten Größe der "negativen" Wirtschaftsgruppen nicht mehr zustande.

Die lokalen Einflussfaktoren werden in dem Verfahren technisch gebildet und ihre inhaltliche Interpretation ist nur mit Einschränkungen möglich. Relevant ist, dass dieser Faktor in der Region insgesamt nur von geringem Einfluss ist. Positiv ist er für die Kreise Pinneberg und Nordfriesland und negativ für die beiden Kreise Steinburg und Dithmarschen. Zu den lokalen Einflussfaktoren werden sowohl die technische Ausrüstung (Infrastruktur etc.) als auch die institutionellen Bedingungen gezählt. Die Analyse zeigt, dass die lokale Situation den Handel und die wissenschaftlichen sowie sonstigen Dienstleistungen negativ beeinflusst[7]. Nur im Kreis Nordfriesland erfahren die wissenschaftlichen und sonstigen Dienstleistungen einen positiven Impuls, so dass hier die Bilanz insgesamt positiv ist. In ähnlicher Weise kommt es auch zu einem positiven lokalen Einfluss in Pinneberg.
Insgesamt wird aus dieser Analyse deutlich, dass die unmittelbaren Einflüsse (Branchenstruktur und lokale Verhältnisse) gering sind. Die größte Entwicklungskomponente entsteht aus der konjunkturellen Bewegung. Dies wird auch plausibel, wenn man sich die Wettbewerbsverhältnisse vergegenwärtigt. Die vier Kreise der Westküste stehen, angesichts ihrer Exportquote, mit der "halben Welt" im Wettbewerb. Vor diesem Hintergrund sind die lokalen Verhältnisse von geringerer Bedeutung als die allgemeine wirtschaftliche Lage auf den Weltmärkten.

[7] Eine mögliche Erklärung liegt in der geringen Kaufkraft je Ladeneinheit angesichts der geringen Bevölkerungsdichte und den Schwierigkeiten qualifiziertes Personal angesichts der peripheren Lage zu rekrutieren.

Die Stellung der vier Kreise der Westküste im Wettbewerb

Eine weitere Ergänzung zur wirtschaftlichen Entwicklungskonfiguration ist die Diskussion der Faktorintensität der Produktion. In der wirtschaftswissenschaftlichen Diskussion wird häufig unterschieden zwischen rohstoff-, arbeits- und kapitalintensiven Gütern bzw. Industrien sowie zwischen mobilen und immobilen Schumpeter-Industrien (Produktionsfaktor Wissenschaft/Technik)[8].

Tab. 4: Faktorintensität der Produktion im Vergleich im Verarbeitenden Gewerbe

	Schleswig-Holstein		Hamburg		Bundesgebiet	
	2004	2006	2004	2006	2004	2006
rohstoffintensive Industrien	3,1	3,0	1,0	1,1	2,0	2,0
arbeitsintensive Industrie	35,0	34,4	19,7	18,3	28,7	28,4
kapitalintensive Industrien	9,7	9,8	17,3	15,5	12,3	12,3
mobile Schumpeter-Industrie	16,5	16,4	17,3	16,5	19,6	19,6
immobile Schumpeter-Industrien	35,7	36,4	44,8	48,3	37,7	37,7

Quelle: Schrader, K. F./Laaser, C.-F./Soltwedel, R. u.a.: Neue Wege der Kooperation. Kiel 2008, S. 24 ff (= Kieler Beiträge zur Wirtschaftspolitik, Nr. 1)

Evident ist, dass die drei ersten Industrien in Schleswig-Holstein durch die außenwirtschaftlichen Verhältnisse einem starken Wettbewerb ausgesetzt sind. Rohstoffe, Arbeitskräfte und auch Kapital sind an vielen Standorten in größerem Maße und zu geringen Kosten verfügbar. Im Vergleich zum Bundesgebiet insgesamt ist zwar die Arbeitsintensität in der Region höher und die Kapitalintensität geringer. Dies sind aber wahrscheinlich Zeichen alter Industriestrukturen und kein Wettbewerbsvorteil.

Von Bedeutung für die nachhaltige Entwicklung der Industrie sind die Anteile der Schumpeter-Industrien. Schumpeter-Industrien produzieren und entwickeln wissens- und forschungsintensive Güter. Die Unterscheidung zwischen mobilen und immobilen Gütern erfolgt durch die mögliche räumliche Trennung zwischen Forschung/Entwicklung und Produktion.

Tab. 5: Faktorintensitäten für die vier Kreise der Westküste (2007)

	Verarb. Gewerbe	darunter …				
		arbeits-intensiv	rohstoff-intensiv	kapital-intensiv	mobile Schumpeter	immobile Schumpeter
Dithmarschen	3,3	3,7	5,0	2,5	4,6	1,9
Nordfriesland	4,0	5,3	2,5	1,9	4,6	2,1
Pinneberg	14,8	13,8	6,3	13,8	17,6	18,6
Steinburg	5,0	4,7	7,5	3,0	4,7	6,2
SH	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Quelle: Schrader, K. F./Laaser, C.-F./Soltwedel, R. u.a.: Neue Wege der Kooperation. Kiel 2008, S. 24 ff (= Kieler Beiträge zur Wirtschaftspolitik Nr. 1)

Bei den Produkten, die eine räumliche Trennung zwischen Forschung und Produktion zulassen (z. B. Chemie: Forschung in Deutschland, Produktion in China) ist im Zeitablauf ein Transfer auch der Forschung an den Produktionsort zu beobachten

[8] Klodt, H.: Wettlauf um die Zukunft. Technologiepolitik im internationalen Vergleich. Tübingen 1987 (Kieler Studien 206); Heitger, B. u.a.: Die mittel- und osteuropäischen Länder als Unternehmensstandort. Tübingen 1992 (= Kieler Studien 250)

bzw. Imitationen/Variationen durch die Produktionsregion leicht möglich. Die Güter, die eine Trennung zwischen Forschung und Produktion nicht zulassen, sind die immobilen Güter und weniger leicht zu imitieren und damit ein zentraler und nachhaltiger Entwicklungsfaktor[9].Der Vergleich zwischen dem Anteil am Verarbeitenden Gewerbe (Spalte 2 in Tab. 5) und den übrigen Spalten (3 bis 7) erlaubt eine Bewertung. Im Fall Dithmarschen ist der Anteil des Verarbeitenden Gewerbes 3,3 Prozent, aber die Anteile an der arbeitsintensiven Industrie, der rohstoffintensiven Industrie und der mobilen Schumpeter-Industrie ist deutlich höher als der Anteil am Verarbeitenden Gewerbe. Unterhalb des allgemeinen Anteils des Verarbeitenden Gewerbes bleibt die kapitalintensive und immobile Schumpeter-Industrie.
Die höheren Anteile der kapitalintensiven Güter und immobile Schumpeter-Güter im Kreis Pinneberg geben sich Hinweise für die Ursachen der unterschiedlichen Wachstumsraten. Der Kreis Pinneberg weist gerade in den Schumpeter-Industrien und insbesondere bei den immobilen Schumpeter-Gütern eine starke Stellung auf.

An dieser Stelle kann den verschiedenen weiteren Differenzierungen nicht nachgegangen werden, aber es wird deutlich, dass sich insgesamt das Verarbeitende Gewerbe und die Dienstleistungen stark verändern und in den Kreisen verschiedene Entwicklungskonfigurationen vorliegen.

2.4 Exkurs: Re-Industrialisierung – Folgerung für Nachfrage

Seit einigen Jahren wird unter dem Schlagwort "Re-Industrialisierung" eine intensivere Diskussion geführt. Hierbei wird – vereinfacht – die These formuliert, dass eine moderne Gesellschaft ohne Produktion nicht bestehen kann und die positive Dienstleistungsentwicklung auch von der Produktion abhängt. Ein Rückgang der Produktion muss auch das Wachstum der Dienstleistungen einschränken[10].

In dieser Untersuchung zum Gewerbeflächenbedarf soll die Argumentation auf einige Linien begrenzt bleiben. Seit langem wird die Diskussion durch die Ausführungen von Fourastié bestimmt[11]. Er erwartete nach dem Zweiten Weltkrieg (unter Bezug auf weitere Autoren), dass die Produktion (sekundärer Sektor) stark in ihrer Bedeutung zurückgehen würde. Die Dienstleistungen würden dagegen in Zukunft das wirtschaftliche Geschehen dominieren.
Als Ursache für diesen Entwicklungsverlauf sah er neben der Marktsättigung die steigende Produktivität bei der Warenproduktion. Die Zeitreihen der Beschäftigung folgen tatsächlich seit Ende der 1950er Jahren dieser Entwicklung. Mit Verzöge-

[9] Zu den immobilen Gütern gehören (gegenwärtig) medizinische Erzeugnisse, Kraft- und Arbeitsmaschinen, Maschinen zur Metallverarbeitung, Straßenfahrzeugbau, Lokomotiven, Luftfahrzeuge und Mess-/Prüf- und Kontrollgeräte. Die Veränderung der sozialen, technischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen können/werden diesen Katalog immer wieder verändern.

[10] Eine solche Sicht verkennt die freie Entscheidung des Unternehmens und die Notwendigkeit ein Unternehmen mit Gewinn zu führen. Lässt sich mit einem Produkt im Wettbewerb keinen Ertrag erzielen, wird diese Produktion aufgegeben. Die Wechselwirkung zu gesamtwirtschaftlichen Prozessen kann das einzelne Unternehmen nicht wahrnehmen und der Unternehmer ggf. nur ex post.

[11] Fourastié, J.: Die große Hoffnung des 20. Jahrhundert. Köln 1954;

rung folgt auch die Wertschöpfung diesem Trend. Die Marktsättigung ist eingetreten und der Produktivitätszuwachs in der Warenproduktion ist größer als der Nachfragezuwachs, so dass tatsächlich in den letzten Jahrzehnten in Deutschland (und in den anderen Industrieländern) die Beschäftigung in der Produktion eindeutig zurückging[12].
Die Marktsättigung ist allein schon durch das verfügbare Zeitbudget von 24 Stunden nicht aufzuheben. Dies wird am Konsumverhalten vieler Haushalte deutlich: Sie sind mit allem ausgerüstet, aber es fehlt ihnen vielfach die Zeit, die erworbenen Objekte überhaupt zu nutzen. Produkte "kosten" (oft) Zeit, während Dienstleistungen Zeit sparen (können).

Die Diskussion um die Rolle der Industrie und die Unsicherheit über den Verlauf des Strukturwandels schlägt sich in Schlagzeilen und Untersuchungskonzepten nieder. Das Institut der deutschen Wirtschaft meldet 2006 "deutliche Anzeichen für eine Trendwende"[13]. Die Frankfurter Allgemeine formulierte im April 2008 eine ähnliche Meldung unter der Überschrift "Die Re-Industrialisierung Deutschlands" und auch der SPIEGEL sah 2008 die Anzeichen einer Renaissance[14].

Die Analyse des Wandels auf der Basis von Zeitreihen muss in der Interpretation unsicher bleiben. Die Schwankungen in der Wirtschaftsstruktur sind an der Tagesordnung, wenn man beachtet, dass man Probleme vielfach durch Dienstleistungen oder alternativ durch eine Warenproduktion lösen kann.
Verschiedene Schätzungen auf der Basis der Input-Output-Beziehungen gehen davon aus, dass etwa 75 Prozent der Leistungen des Verarbeitenden Gewerbes letztlich Dienstleistungen sind. Die Externalisierung dieser Dienste durch das Produktionsunternehmen ist damit vergleichsweise leicht. Hinzu kommt, dass Dienstleistungen durch die Internationalisierung und die veränderten technischen Möglichkeiten exportfähig geworden sind. Ein Bank- oder Beratungsgeschäft ist inzwischen nicht mehr durch nationale Grenzen begrenzt (vgl. Immobilienkrise oder die Unternehmensberatung McKinsey).

Für die hier diskutierte Fragestellung ist relevant, dass die industrielle Produktion nicht aus sich heraus entsteht. Sie ist vielmehr auf "Zulieferungen" verschiedener Art angewiesen. In anderer Formulierung: Der sekundäre Bereich bzw. die Betriebe dieses Bereiches nutzen diese "Zulieferungen", wenn diese hinsichtlich der Kosten und Erträge günstiger als die evtl. eigene "Herstellung" sind. Ein Moment, der die

[12] Zusätzlich wirken die internationale Arbeitsteilung im Sinne von Ricardo und weitere Effekte der weltwirtschaftlichen Arbeitsteilung auf den Bestand der Industrie ein.

[13] Pressemitteilung 43 des Instituts der deutschen Wirtschaft, 2006 unter Bezug auf eine Untersuchung des Instituts: Grömling, M./Lichtblau, K.: Deutschland vor einem neuen Industriezeitalter? Köln 2005

[14] ami: Wachstumsmotor Industrie stellt Forderungen. In: Frankfurter Allgemeine Zeitung vom 16.01.2008; Nienhaus, L./Siedenbiedel, Ch.: Old Economy. Die Reindustrialisierung Deutschlands. In: Frankfurter Allgemeine Zeitung (FAZ.net) vom 22.04.2008; Reiermann, Ch.: Überraschende Renaissance. In: DER SPIEGEL 7, 2008, S. 66-67; Priddat, B. P.: "Vierte Industrie". Löst sich die Industriegesellschaft in der Dienstleistungsgesellschaft und in der Wissensgesellschaft auf? Ein Klärungsversuch über die anhaltende Bedeutung der Industrie. In: Priddat, B. P./West, K. (Hg.): Die Modernität der Industrie. Marburg 2012, S. 45-90;

"Zulieferung" der Dienstleistungen in diesem Kontext verringert, sind auch gesunkene Lohnkosten im Produzierende Gewerbe bzw. relativ stärker steigende Löhne bei den "Zulieferern". Auch vor diesem Hintergrund sind Schwankungen zu erwarten und normal. Die Auseinandersetzung zur De- oder Re-Industrialisierung ist letztlich die Frage von Kosten und Nutzen bzw. der Arbeitsteilung zwischen den Bereichen. Zusätzlich hat die internationale Entwicklung diese Entwicklung der "Re-Industrialisierung" unterstützt. In vielen Ländern ist die industrielle Produktion in den letzten vierzig Jahren stärker zurückgegangen als in Deutschland. Teilweise wurde schon befürchtet (siehe OECD-Berichte), dass die Bundesrepublik in ihrer Entwicklung zurückbleiben würde.
Gegenwärtig verfestigt sich der Eindruck, dass die ehemals dispers verteilten Produktionsleistungen in Europa und den USA sich – in Bezug auf hochwertige Produkte – auf die Bundesrepublik und einige weitere Länder konzentriert.

Die Bundesrepublik dominiert mit der Schweiz, Norditalien und Japan den Weltmaschinenbau. Länder wie Frankreich, England, die USA oder Russland und China spielen eine geringe Rolle. Vor diesem Hintergrund ist die gegenwärtige Diskussion zum erneuten Aufbruch der Industrie zu verstehen[15]. Nimmt man die Diskussion zu den Schumpeter-Gütern oder konkret die Entwicklung der Solarzellen-Industrie zur Kenntnis, dann wird deutlich, dass die Re-Industrialisierung-Perspektive zu kurz ist[16].
Der Beitrag der Dienstleistung schwankt von Branche zu Branche erheblich. Der konkrete Entwicklungsverlauf der Produktion und der Dienstleistungen wird durch eine Vielzahl von Interdependenzen bestimmt. Insgesamt kann man festhalten, dass der gegenwärtige Verbund zwischen Dienstleistungen und dem Verarbeitenden Gewerbe die (aktuelle) günstige Entwicklung im Verarbeitenden Gewerbe mit hervor gebracht hat. Die Unternehmen haben in den letzten Jahrzehnten viele Arbeitsschritte der Produktherstellung in Dienstleistungen umgewandelt und beziehen diese als externen Input in die Produktion ein. Mit diesen Maßnahmen war es ihnen möglich, dem Wettbewerb auf dem Weltmarkt Stand zu halten und zwar sowohl in preislicher Hinsicht als auch in Bezug zur Qualität der Produkte.

Die Unternehmen haben auf ihrem Entwicklungspfad zudem verstärkt Produkte entwickelt und angeboten, die technologisch hochwertig sind (immobile Schumpe-

[15] Steinfeld, Th.: Die Heimholung des Knechts. In: Süddeutsche Zeitung 12.11.2012; Niehaus, L.: Ein Lob auf die deutsche Industrie. Was heißt hier Dienstleistungsgesellschaft? In: FAZ S vom 21.10.2012; Vgl. auch den Kommentar in der SZ vom 08.04.2014

[16] Kaum war beispielweise die fordistische Schallmauer der Massenproduktion von Solarzellen durchbrochen und der Erwerb des zugehörigen Maschinenparks auf der Hannover-Messe möglich, verlagert sich die Produktion in die Region mit den geringsten Lohnkosten (zurzeit China).
Eine andere Beobachtung in diesem Kontext sind die mit den Innovationszyklen verbundenen Standortwechsel zwischen den Schwellenländern und z. B. Deutschland. Die Konstruktion neuartiger Webstühle führte dazu, dass diese nur in Reichweite der Wartungsteams wirtschaftlich eingesetzt werden konnten. Entsprechend wanderte die Produktion in die alten Textilzentren, wo die Maschinenbau-Unternehmen noch ihren Sitz haben, zurück. Mit der weiteren Entwicklung sank aber die Wartungsintensität ab, so dass die Webstühle und die Produktion wieder in die Schwellenländer verlagert wurden. Was blieb waren die innovativen Maschinenbaubetriebe, die gegenwärtig die nächste Innovationswelle in Angriff nehmen.

ter-Güter). Vielfach sind die Märkte dieser Produkte sehr klein, so dass es potentiellen Wettbewerbern á la Siemens, Bosch oder General Electric schwer fällt in diese Märkte einzudringen[17]. Das meist stark erfahrungsbasierte Knowhow dieser Produktion "schützt" die Unternehmen zusätzlich. Angesicht der großen Turbulenzen und widersprüchlichen Erscheinungen wird deutlich, dass die Dienstleistungsgesellschaft nicht die unmittelbare Aufgabe der Produktion bedeutet und Gewerbestandorte überflüssig macht.
Eine Renaissance des Gewerbes und der Gewerbeflächenentwicklung im Sinne der 1970er Jahre ist dennoch nicht zu erwarten[18].

2.5 Zwischenresümee (1): Die Nachfragedisposition der Wirtschaft

Die wirtschaftliche Entwicklung der Westküste war im letzten Jahrzehnt positiv. Die Analyse zeigt, dass der wesentliche Wachstumsträger die Dienstleistungen waren. Entsprechend dem wirtschaftsstrukturellen Wandel und den damit verbundenen Rahmenbedingungen ging das warenproduzierende Gewerbe in den Kreisen der Westküste – wie insgesamt in Deutschland und Europa – in der Summe zurück. Die Konsequenz dieser Entwicklung ist eine rückläufige Beschäftigung und ein Verlust an Betrieben im Verarbeitenden Gewerbe, so dass insgesamt die Nachfrage – unter sonst gleichen Bedingungen – nach immissionstoleranten, massenproduktionstauglichen gewerblichen Bauflächen im Sinne der §§ 8 und 9 Baunutzungsverordnung zurückgeht. Hierbei muss auch festgestellt werden, dass die rückläufige Entwicklung vor allem des Verarbeitenden Gewerbes nicht auf eine Krise hindeutet.
Die wesentlichen Einflüsse auf den wirtschaftlichen Entwicklungsprozess resultieren aus der gesamtwirtschaftlichen und weltwirtschaftlichen Lage, auf die mit lokalen Mitteln kaum Einfluss genommen werden kann. Es ist eine Abhängigkeit, auf die weniger mit Investitionen im Sinne materieller Strukturen (Gewerbeflächen, Infrastruktur usw.) als mit Qualifikation und Flexibilität reagiert werden kann. Neue Interessen, neuartige Produkte und damit neue Märkte lassen sich, wie an vielen Details gezeigt werden kann, durch Innovationen (in jeder Form) als Chancen und Entwicklungspotentiale nutzen. Gewerbeflächen und Infrastruktur gehören in dieser Situation eher zu den nachrangigen Mitteln, um sich auf dem Markt zu behaupten.

Dies macht Gewerbeflächen aber nicht überflüssig. Sie müssen weiterhin für die Veränderungen und Entwicklungen der Betriebe vorhanden sein. In quantitativer Hinsicht wird der Bedarf sicher nicht über das Niveau des letzten Jahrzehnts hinausgehen.

[17] Vergleiche hierzu SPIEGEL Spezial 5 – 2008: Made in Germany. Wie die deutsche Wirtschaft durch die Globalisierung gewinnt. Hamburg 2008; Oder ähnlich die Sonderhefte "Neuland" der Zeitschrift *brand eins*. Hamburg 2010

[18] Vgl. Hier entsteht ein neuer Ruhrpott. SPIEGEL-Report über die Industrialisierung der Unterelbe. In: DER SPIEGEL 1974, Heft 44, S. 49-67

Zugleich werden aber die qualitativen Anforderungen an die neuen Standorte höher und differenzierter werden. Ursache sind einmal der größere Anteil an dienstleistungsähnlichen Betrieben in Gewerbegebieten nach den §§ 8 und 9 Baunutzungsverordnung[19], aber auch die innere Struktur der Betriebe. Betriebe, die zu der Gruppe der Schumpeter-Industrie gezählt werden, verfügen über hochqualifiziertes Personal, das zudem stark umworben wird (Vollbeschäftigung). Es ist zu erkennen, dass die Unternehmen sowohl innerbetrieblich als auch gegenüber den Kunden und ihrer Kapitalseite hier neue Interessen in Bezug zu ihrem Standort entwickeln.

Vor diesem Hintergrund erhalten neben den notwendigen quantitativen Aspekten die qualitativen Aspekte der Standortwahl und Gewerbegebietsgestaltung eine größere Bedeutung. Eine städtebauliche Lösung, zur Stärkung der Mitarbeitermotivation sowie -bindung und zur Unterstützung der Kundenansprache, ist für den Betrieb sehr wirtschaftlich und für die Standortkommune eine relevante Wettbewerbskomponente.

[19] In welchem Umfang die bürogeprägten Dienstleistungen die Innenstadt verlassen bzw. Gewerbegebiete als Standort wählen ist auch eine Frage der stadtentwicklungspolitischen Steuerung.

3. Die Flächennachfrage in den Kreisen der Westküste

In diesem Abschnitt werden zuerst die Statistiken, die die bisherige betriebliche Flächennachfrage darstellen, ausgewertet und diskutiert. Hiermit ist ein Überblick über die bisherigen Aktivitäten der Betriebe und zugleich ein genereller Anhaltspunkt über das Nachfrageniveau der Region gegeben.
Der zweite Schwerpunkt dieses Abschnitts ist die Nachfrageprognose. Es werden zwei von einander unabhängige Prognosetechniken eingesetzt, die sich gegenseitig "kontrollieren". Im Ergebnis wird ein Intervall erwartet, das die Größenordnung der betrieblichen Nachfrage darstellt.

Eine eindeutige Statistik über die jährlich durch Betriebe genutzten Flächen in Gewerbe- und Industriegebieten besteht nicht. Die Auswertung der Investitionsstatistik des Verarbeitenden Gewerbes und der Baufertigstellung bzw. Kauffälle stellt nach unseren Erfahrungen aber eine Korrelation zum tatsächlichen Nutzungsprozess dar. Die Investitionsstatistik kann aber nur monetäre Daten zur Verfügung stellen (betrieblicher Aufwand für Grundstücke ohne Bebauung). Damit kann die Bedeutung der Fläche im betrieblichen Investitionsprozess bestimmt und ein längerer Entwicklungsverlauf nachvollzogen werden. Eine konkrete Flächendimensionierung ist auf dieser Basis nicht möglich.
Die Baufertigstellungstatistik und die Statistik der Kauffälle als zwei weitere Datensammlungen sind konkreter. Die Baufertigstellungsstatistik erfasst die Nutzflächen in Fabrik- und Werkstatt-, sowie Handels- und Lagergebäuden. Die Statistik der Kauffälle des Gutachterausschusses registriert den Kauf von unbebauten, baureifen Grundstücken in Gewerbegebieten. Die Daten stehen auf der Kreisebene und teilweise auf der Amtsebene zur Verfügung. Sie geben Hinweise auf die reale Größe (Fläche in Quadratmeter) der in Anspruch genommenen Gewerbeflächen.

3.1 Die Flächeninvestitionen in den Kreisen der Westküste

3.1.1 Investitionen des Verarb. Gewerbes in den Kreisen der Westküsten

Die amtliche Statistik erfasst die Aufwendungen der Betriebe und Unternehmen für Maschinen/Anlagen, für Gebäude/gebrauchte Grundstücke und für ungebrauchte/unbebaute Grundstücke. Diese ungebrauchten/unbebauten Grundstücke kommen der Gewerbefläche im Sinne der §§ 8 und 9 BauNVO am nächsten. Die Daten stehen nur für Betriebe mit mehr als 20 Beschäftigten zur Verfügung[20].

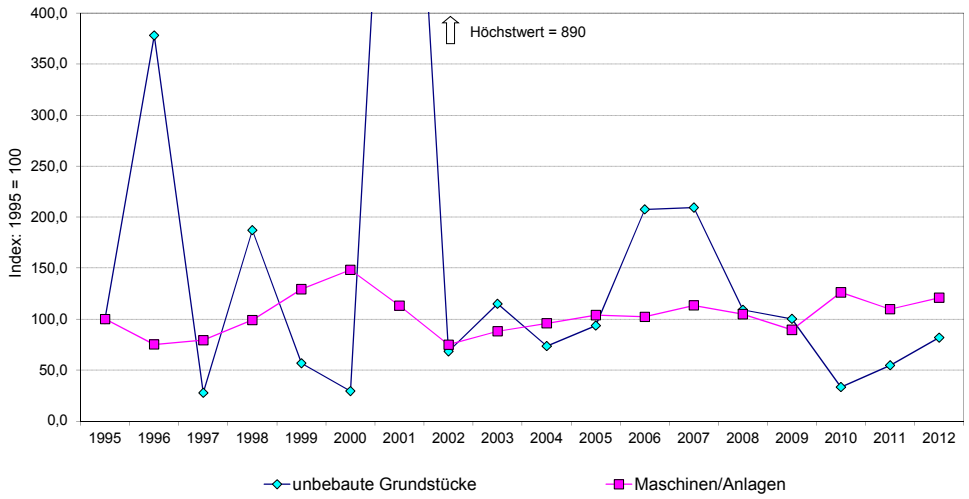
Die Abb. 8 zeigt für die vier Kreise die Investitionen in Maschinen/Anlagen und unbebaute/ungebrauchte Grundstücke zusammengefasst in einer Indexdarstellung. Die Investitionen in Maschinen und Anlagen betragen im Jahresmittel (über den

[20] Es kann davon ausgegangen werden, dass die erfassten Betriebe den größten Anteil der Investitionen tätigen. Die Beschäftigten-Grenze ist auch eine Relevanzgrenze, so dass der mögliche Fehler gering bleibt.

Zeitraum 1995 bis 2012) 270,2 Mill. €. Im gleichen Zeitraum wurden im Jahresmittel für Grundstücke 2,3 Mill. € aufgewandt. Die Investitionen in Grundstücke haben einen Anteil von weniger als einem Prozent an den Maschinen und Anlagen[21].

Abb. 8

Investitionen in den Kreisen Nordfriesland, Dithmarschen, Steinburg und Pinneberg



Quelle: Planquadrat Dortmund 2015 – Daten: Statistik Nord 2014

Die Aufwendungen der Betriebe folgen den klassischen Konjunkturwellen. Die Datenreihe für Grundstücke/Gebäude ist allerdings von starken Schwankungen durch "Einzelfälle" geprägt. Dies ist zum Teil durch das Investitionsgut "Boden" selbst verursacht. Vereinfacht formuliert ist der Maschinenpark sehr viel feinkörniger und wird sukzessive und auch durch die Reorganisation des Produktionslayout ausgebaut. Der Standortausbau ist dagegen sehr viel grobkörniger und für die Betriebe ein besonderes Ereignis. Entsprechend kommt es in einer kleinräumigen Bilanz zu größeren Ausschlägen. Gelegentlich ist für einzelne Jahre eine Vervielfachung der Aufwendungen für Grundstücke zu erkennen.

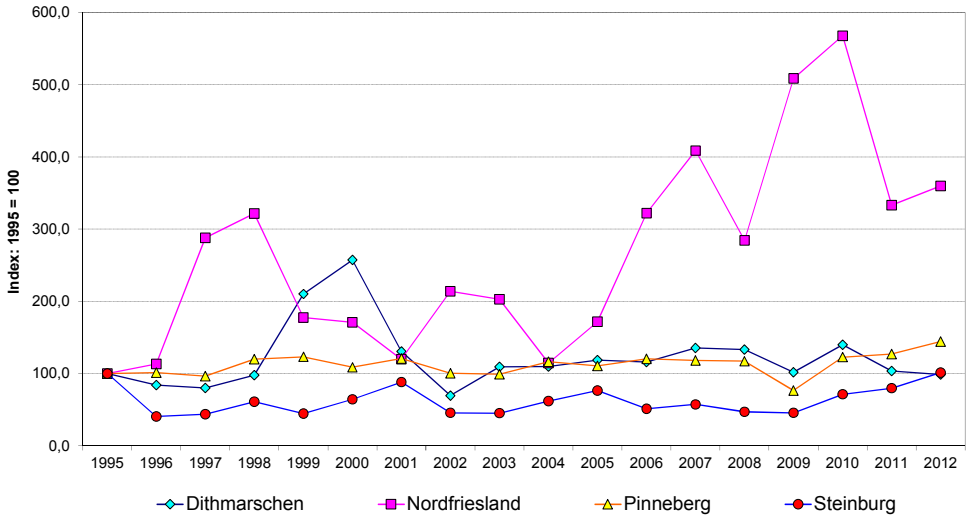
Die folgende Abb. 9 zeigt die Entwicklung für Investitionen in Maschinen und Anlagen in den vier Kreisen.
Die individuellen Verläufe sind sowohl den verschiedenen Branchenkonjunkturen als auch der Zahl der Betriebe zuzuordnen. Der stabilere Verlauf in Pinneberg verweist auf den fast dreifach höheren Betriebsbesatz im Vergleich zu Steinburg und Dithmarschen. Die Betriebe des Kreises Steinburg bleiben etwas unter dem Niveau von 1995 und die Betriebe des Kreises Dithmarschen zeigen in den meisten Jahren

[21] Es besteht – wie der Vergleich zur Statistik der Kauffälle und Baufertigstellung zeigt – zwischen den Flächenumsätzen und den Beträgen der Investitionsstatistik eine größere Lücke. Eine befriedende Erklärung hierzu besteht zurzeit nicht.

eine positive Wachstumsrate. Der Kreis Nordfriesland weicht mit seinen Steigerungen nach 2005 positiv von der durchschnittlichen Entwicklung ab.

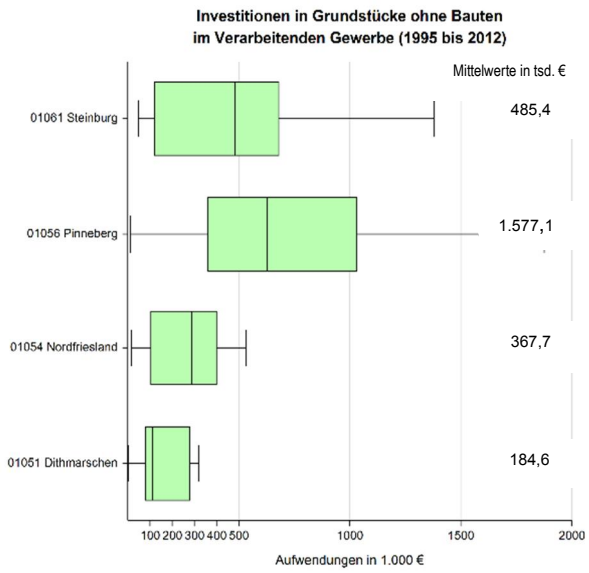
Abb. 9

Investitionen in Maschinen- und Anlagen im Verarb. Gewerbe in den Kreisen der Westküste



Quelle: Planquadrat Dortmund 2015 - Daten: Statistik Nord 2014

Untersucht man den Verlauf der Grundstücksinvestitionen in den vier Kreisen, dann zeigt sich, dass der Kreis Pinneberg insgesamt ein hohes Investitionsniveau hat. Auch beim konjunkturellen Einbruch ist er nicht unter das Ausgangsniveau von 1995 gefallen.

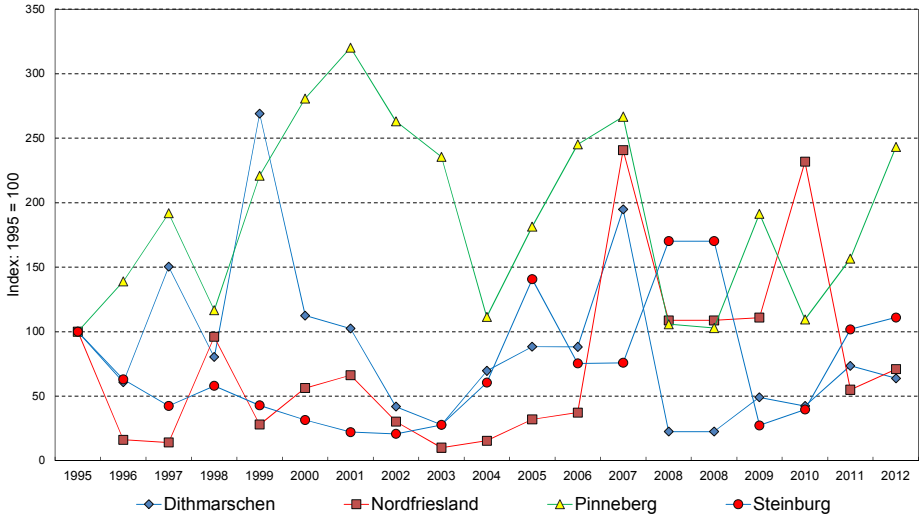


In Nordfriesland stiegen im Beobachtungszeitraum die Investitionen nach dem Einbruch in der Mitte des letzten Jahrzehnts deutlich an. Ebenfalls noch ansteigend ist die Investitionstätigkeit in Steinburg. Der Kreis Dithmarschen zeigt dagegen einen leicht sinkenden Trend nach einem starken Einbruch im letzten Jahrzehnt.

Das Box-Plot-Diagramm zeigt die Situation für die vier Kreise bei den Investitionen in unbebaute Grundstücke. Durch den Vergleich zwischen dem Median und den eingetragenen Mittelwert wird deutlich, dass das Investitionsniveau allgemein nicht sehr hoch ist und stark schwankt.

Abb. 10

Invesitionen in unbebaute, ungebrauchte Grundstücke im Verarb. Gewerbe in den Kreisen der Westküste



Quelle: Planquadrat Dortmund 2015 – Daten: Statistik Nord 2014

Zu berücksichtigen ist, dass im Verlauf der Zeit die reale Flächeninvestition (in m²) geringer war als hier dargestellt ist. Die verfügbaren Angaben sind monetärer Art, so dass für diesen Zeitraum eine Inflation und die Bodenpreissteigerungen zu berücksichtigen sind. Unterstellt man vereinfacht eine Inflation von einem Prozent und ebenso eine Preissteigerung in dieser Größenordnung – beide Veränderungen waren tatsächlich zum Teil höher –, dann ist die reale Fläche, die die Betriebe (bei konstanten Geldbeträgen) tatsächlich erwarben, immer geringer geworden.

Mit diesem Untersuchungsergebnis wird noch deutlicher als im Falle der Beschäftigtenanalyse, dass in den letzten zwei Jahrzehnten eine stagnierende bis sinkende Flächennachfrage häufig war. Das Verarbeitende Gewerbe als der Hauptträger der Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen nach den §§ 8 und 9 Baunutzungsverordnung wird angesichts dieser Konstellation seine Nachfrage im nächsten Jahrzehnt sicher nicht über das bisherige Aktivitätsniveau steigern.

3.1.2 Die Flächennutzung im Spiegel der Baufertigstellung und der Kauffälle

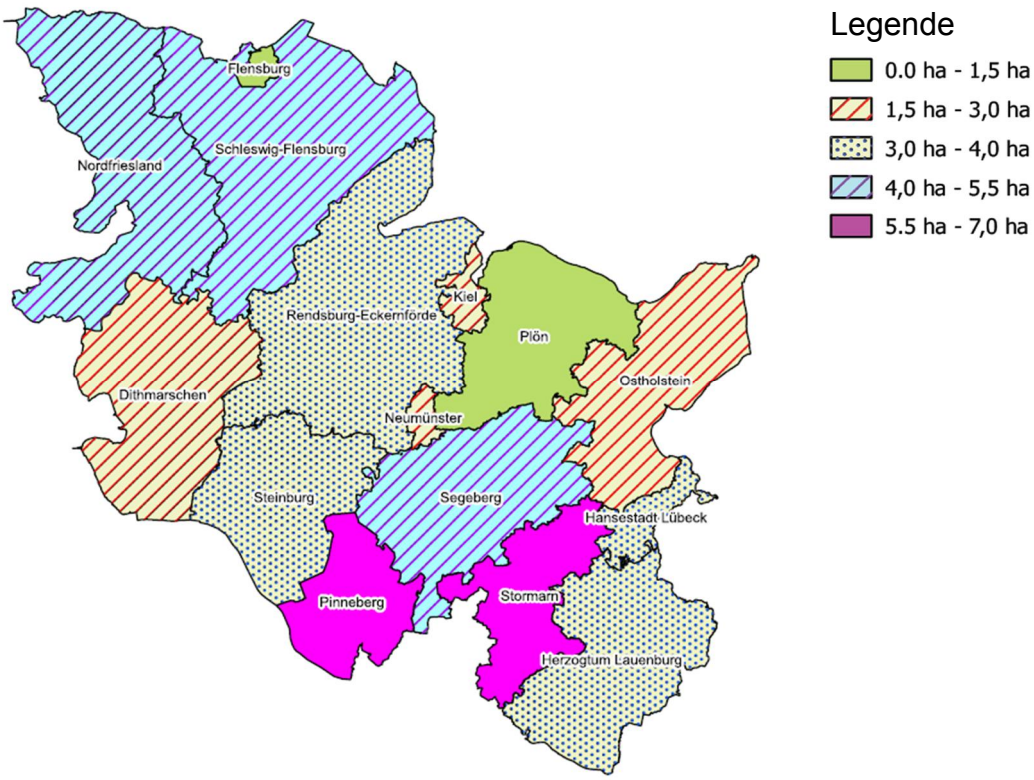
Die Flächennutzung nach der Baufertigstellungsstatistik

Eine relevante Datenquelle, um die Investitionsaktivität und die Flächennutzung durch Betriebe zu beobachten, ist die Baufertigstellungsstatistik. Erfasst werden die Nutzflächen und die Zahl der Vorhaben für Fabrik- und Werkstattgebäude sowie Handels- und Lagerflächen[22]. Ausgewertet wurden nur die neu errichteten Gebäude

[22] Der Vorteil dieser Statistik ist, dass keine Abgrenzung nach der Betriebsgröße vorgenommen wird. Hier sind tatsächlich alle Fabrik- und Werkstattgebäude nach ihrer Fertigstellung erfasst.

bzw. ihre Nutzfläche. Umbauten und Erweiterungen sind in der Auswertung nicht enthalten.
Die Abb. 11 zeigt die Situation für das Land Schleswig-Holstein. Die Fabrik- und Werkstattflächen sowie die Handels- und Lagerflächen sind zusammen als Jahresmittelwert für den Zeitraum 2000 bis 2013 nach Größenklassen eingetragen.
Diese fünf Klassen lassen das unterschiedliche regionale Aktivitätsniveau erkennen. Die geringsten Investitionen sind im Kreis Plön und der Stadt Flensburg zu beobachten. Hier wurden in den dreizehn Beobachtungsjahren im Jahresmittel bis zu 15.000 m² Nutzfläche erstellt. Die beiden Kreise mit den höchsten Investitionen sind Stormarn und Pinneberg mit einer Investition zwischen 55.000 m² und 70.000 m² Nutzfläche im Jahresdurchschnitt.

Abb. 11: Fertiggestellte Fabrik-/Werkstattflächen und Handels-/Lagerflächen in Schleswig-Holstein (Jahresmittelwerte in m² des Zeitraumes 2000 bis 2012)



Quelle: Planquadrat Dortmund 2015 – Daten: Statistik Nord 2014

Im Untersuchungsraum Westküste fällt der Kreis Nordfriesland mit der zweithöchsten Investitionen auf. Im Jahresdurchschnitt wurden dort in den dreizehn Jahren

Die Einschränkung besteht darin, dass auch Fabrik- und Werkstattgebäude etc. außerhalb der GE/GI-Gebiete in den Daten enthalten sind und die Zuordnung nach dem Schwerpunktprinzip erfolgte. Damit werden auch Werkstattflächen in MI- und MK-Gebieten ggf. als GE-Fläche behandelt.
Eine Werkstattfläche in einem größeren städtischen Gebäude wird allerdings nicht erfasst, da die weiteren Nutzungen im Gebäude (beispielsweise Handel, Wohnungen oder Büro) dominieren. Diese "Verzerrungen" haben aber keinen relevanten Einfluss auf die Gesamtaussage.

zwischen 40.000 m² und 55.000 m² Nutzfläche in Fabrik-/Werkstattflächen und Handels-/Lagerflächen erstellt.

Von Bedeutung ist auch die erstellte Bürofläche. In Nordfriesland wurden im Beobachtungszeitraum rd. 60.000 m² insgesamt bzw. im Jahresmittel etwa 4.500 m² Nutzfläche erstellt. Im Kreis Dithmarschen sind es insgesamt weniger als 30.000 m² bzw. rd. 2.200 m²/Jahr Bürofläche und in Steinburg 30.000 m² bzw. etwa 2.500 m²/Jahr. Im Kreis Pinneberg wurden insgesamt 140.000 m² und etwas mehr als 10.000 m² Bürofläche jährlich erstellt. Hiermit wird deutlich, auch wenn diese Flächen i. d. R. gestapelt werden, dass auch eine relevante Flächeninanspruchnahme durch die Büronutzung erfolgen kann, auch wenn sich die Fläche auf verschiedene Baugebiete (MK, MI und GE/GI) verteilt. Die Bestandsaufnahme – das sei hier vorweg genommen – kann einen Flächenanteil mit einer Dienstleistungsnutzung von 5 bis 10 Prozent in den Gewerbegebieten nachweisen.

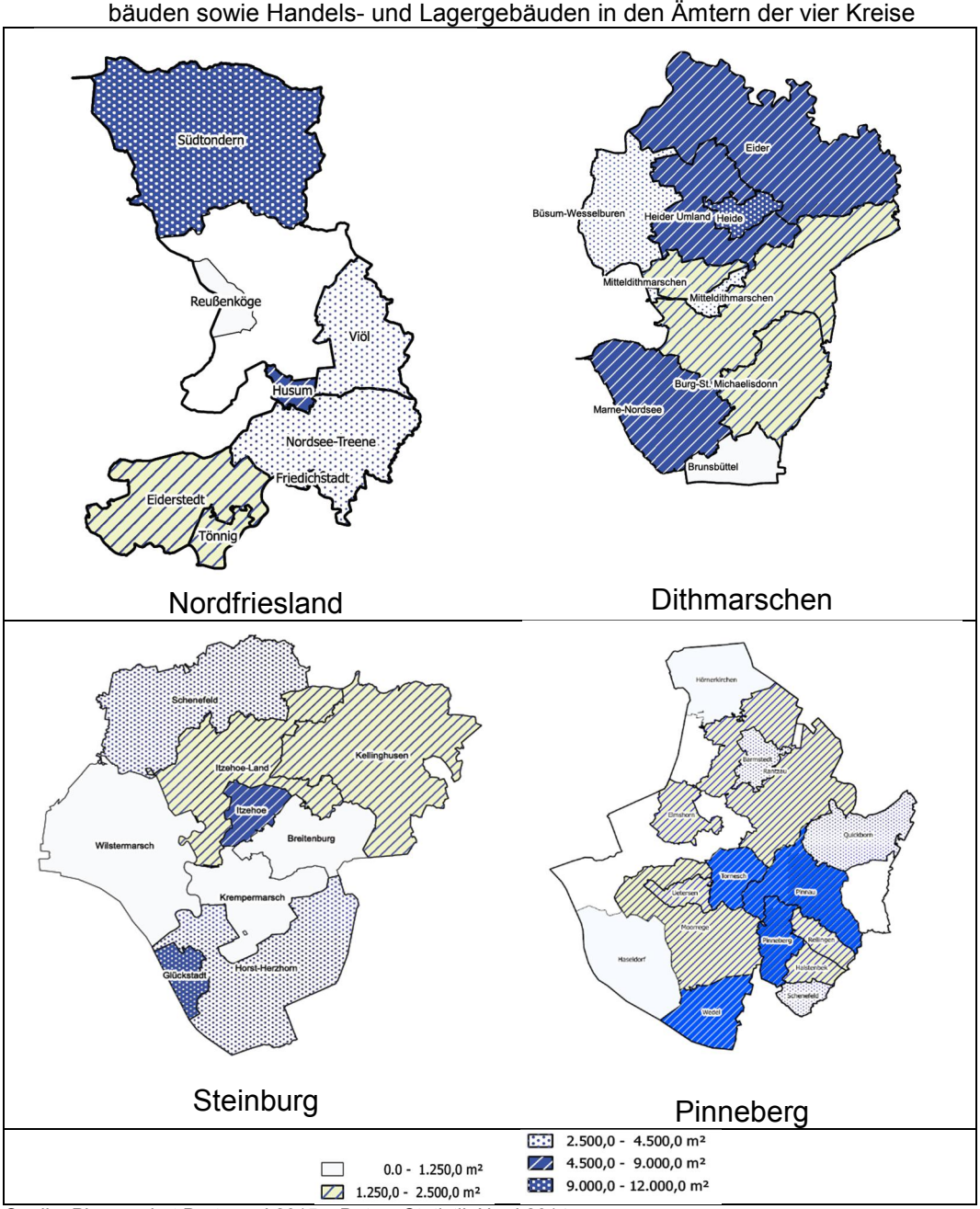
Die räumliche Verteilung der Investitionsintensität lässt erkennen, dass verschiedene Einflüsse den Umfang der erstellten Nutzfläche bestimmen. Die Siedlungsdichte spielt neben der Nachbarschaft zu Hamburg die größte Rolle. Mit wachsender Distanz von Hamburg und sinkender Beschäftigungsdichte nimmt die erstellte Nutzfläche ab.
Die Auswertung lässt sich räumlich nach den Ämtern differenzieren. Die Übersicht (Abb. 12) zeigt die Ergebnisse für die vier Kreise der Westküste. Es sind die Flächen beider Nutzungen wiederum zusammengefasst, um das Volumen insgesamt deutlich zu machen. Ein großer Anteil dieser Investitionen auf die zentraleren Orte der Kreise konzentriert ist. In Nordfriesland ist es die Stadt Husum und im Kreis Dithmarschen die Stadt Heide. Der Kreis Steinburg verfügt in diesem Sinne mit den Städten Glückstadt und Itzehoe über zwei Standorte mit einem hohen Flächenumsatz. Im Kreis Pinneberg sind die Investitionsschwerpunkte die Städte entlang der Hamburger Stadtgrenze. Es ist gleichzeitig zu beobachten, dass die jeweils angrenzenden Ämter – auf einem niedrigen Niveau – ein höheres Investitionsniveau aufweisen und eine Art "Speckgürtel" bilden.

Ein Investitionsschwerpunkt und eine Ausnahme in diesem Muster ist im Kreis Nordfriesland das Amt Südtondern[23]. Hier wurden im Mittel pro Jahr im Untersuchungszeitraum 2000 und 2013 zwischen 9.000 m² und 12.000 m² Nutzfläche erstellt. In Husum selbst waren es im Jahresmittel zwischen 4.000 m² bis 9.000 m² Nutzfläche.
Im Kreis Dithmarschen sind neben dem Standort Heide (Stadt) (9.000 bis 12.000 m²), die Ämter Heide-Land, Eider und Marne-Nordsee relevante Investitionsschwerpunkte (4.500 bis 9.000 m²). Der Kreis Steinburg zeigt eine Konzentration der fertiggestellten Nutzfläche auf die beiden schon genannten Standorte Itzehoe (4.500 bis 9.000 m²) und Glückstadt (9.000 bis 12.000 m²). Die übrigen Ämter weisen einen größeren Abstand, mit nur 1.250 bis 2.500 m² und weniger Nutzfläche, zu den zentraleren Orten auf. Die Verteilung zwischen dem nördlichen

[23] Wahrscheinlich verbirgt sich hierhinter die Stadt Niebüll mit hohen Werten als Zentraler Ort.

Kreisgebiet und dem südlichen Schwerpunkt wird auch von der Erreichbarkeit (A 23) und dem Industriestandort Brunsbüttel sowie der Lage zur Unterelbe mitbestimmt. Der Kreis Pinneberg hat insgesamt die absolut größte Flächeninvestition in der Untersuchungsregion. Diese Fläche wird aber auf mehrere Standorte verteilt, so dass auf die einzelnen Standorte eine geringere Fläche als beispielsweise auf Heide oder Glückstadt entfällt. In den südlichen Städten an der Hamburger Stadtgrenze beträgt die jährliche Investition zwischen 4.500 und 9.000 m² Nutzfläche.

Abb. 12: Jahresmittel der fertiggestellten Nutzfläche (in m²) in Fabrik- und Werkstattgebäuden sowie Handels- und Lagergebäuden in den Ämtern der vier Kreise



Quelle: Planquadrat Dortmund 2015 – Daten: Statistik Nord 2014

Insgesamt zeigt die Auswertung der Baufertigstellungsstatistik differenzierter und unmittelbarer als die Investitionsstatistik die räumliche Verteilung der Flächeninvestitionen und zusätzlich die Größenordnung der bisher jährlich erstellen Flächen[24].

Die Flächenumsätze nach der Bodenpreissammlung des Gutachterausschusses

Eine dritte Quelle zur Beobachtung der Nutzung von Gewerbeflächen stellt die Bodenpreissammlung des Gutachterausschusses dar. In den Kreisen und kreisfreien Städten werden jeweils die Bodenpreise auf der Basis der erfolgten Grundstücksverkäufe ermittelt. Hierzu werden alle Kaufverträge durch ihre Adresse den Baugebieten nach der Baunutzungsverordnung zugeordnet. Kaufverträge über Grundstücke in einem Gewerbegebiet werden jeweils als Gewerbeflächenumsatz für den Zeitraum eines Jahres zusammengefasst[25].

Die Auswertung zur Ermittlung des Bodenpreises unterscheidet zwischen Bauland, Rohbauland und Bauerwartungsland. Betriebe werden als Nutzer in der Regel Bauland erwerben. Nur dieses ermöglicht eine Baumaßnahme (Erschließung, Baurecht per Bebauungsplan oder § 34 BauGB sind vorhanden).
Für den Kreis Nordfriesland stehen die Daten noch nicht zur Verfügung. Aus den drei anderen Kreisen Dithmarschen, Steinburg und Pinneberg liegen die Jahreswerte für baureife, unbebaute Grundstücke vor. In Dithmarschen wurden zwischen 2000 und 2013 im Jahresmittel 6,3 ha Fläche umgesetzt. In Steinburg waren es ebenfalls 6,3 ha und in Pinneberg 10,2 ha.
Die unterschiedliche Größenordnung dieser Daten wird deutlich, wenn man sie auf die Gebietsgröße bezieht. Pinneberg hat angesichts dieser Bezugsgröße den dreifachen Umsatz des Kreises Dithmarschen und den mehr als zweifachen Umsatz des Kreises Steinburg.

Beide Statistiken haben ihre "Blindstellen". Die Flächen der Baufertigstellungsstatistik müssen – worauf schon hingewiesen wurde – um die unbebaute Fläche und die Konstruktionsfläche ergänzt werden. Dies ist nur mit einer Schätzung möglich. Allerdings wird hier die tatsächlich realisierte Nutzung erfasst. Die Bodenpreisstatistik erfasst das tatsächliche Grundstück mittels Kaufverträgen, aber kann die Nutzung dieser Flächen nur mit einer gewissen Unsicherheit erfassen: Das Planungsrecht nach den §§ 8 und 9 Baunutzungsverordnung lässt ein großes Nutzungsspektrum zu. Es ist daher nicht ganz sicher, ob ein Grundstück für ein Café, ein Ingenieurbüro oder für eine Produktion, einen Logistikbetrieb etc. genutzt wurde.

[24] Die genannten Flächen sind die Nutzflächen der fertigstellten Gewerbegebäude. Die Flächeninanspruchnahme ist noch um die Konstruktionsfläche und die weiteren Flächen wie Zufahrt, Stellplätze und Lagerflächen zu ergänzen.

[25] Siehe beispielsweise für den Kreis Steinburg - Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinburg (Hg.): Grundstücksmarktbericht 2013. Itzehoe 2014

3.2 Zwischenresümee (2): Investitionen in Flächen

In diesem Abschnitt wurde die Struktur der betrieblichen Flächennachfrage des letzten Jahrzehnts erörtert. Mit den Auswertungen der Investitionsstatistik und der beiden Statistiken über Grundstücksverkäufe und Baumaßnahmen wurden die Investitionen der Betriebe im letzten Jahrzehnt und ihre die räumliche Verteilung aufgezeigt.

Die Investitionsstatistik erlaubt vor allem die Beobachtung des Entwicklungstrends in den vier Kreisen der Westküste. Insgesamt folgt die Investitionstätigkeit dem konjunkturellen Verlauf und hat gegenwärtig einen leicht positiven Trend. Für die Kreise Nordfriesland und Pinneberg ist ein signifikantes Wachstum zu beobachten. Unterscheidet man zwischen Maschinen/Anlagen und Grundstücken, wird deutlich, dass die Aufwendungen für Grundstücke unterhalb der ein-Prozent-Grenze der Gesamtinvestitionen liegen.

Die Auswertung der Baufertigstellungsstatistik ergibt ein differenzierteres Bild. Die räumliche Aufbereitung der Daten zeigt, dass zentrale Orte mit einer engen Anbindung an das Logistiksystem Straße bevorzugte Investitionsstandorte sind. Eine Art Ausnahme stellt der Kreis Pinneberg dar. Seine Beziehungen zu Hamburg und seine Funktion als suburbaner Raum verteilt die Flächeninvestition entlang der Hamburger Stadtgrenze. Die Standortkriterien bleiben aber die zentrale Orte und das Logistiksystem Straße. Die Statistik der Kauffälle stellt ebenfalls eine relevante Quelle dar. Sie signalisiert – auch unter Berücksichtigung einiger Einschränkungen – eine vergleichbare Nachfragestruktur.
Insgesamt wird die klassische Gewerbeflächennachfrage, wie die Daten erkennen lassen, für Produktion und Logistik aber verhalten bleiben.

3.3 Prognose der betrieblichen Flächennachfrage

Das Nachfragesubjekt für Gewerbeflächen ist der Betrieb. Der Anlass der Gewerbeflächennachfrage sind verschiedene betriebliche Entwicklungssituationen, weil eine neue Fläche für den Betrieb eine günstige Lösung seiner betrieblichen Probleme sein kann.
Mittels Gewerbeflächen lassen sich einfach und konventionell Produktionskapazitäten schaffen. Für eine Neugründung besteht hierzu keine Alternative. Unternehmerische Tätigkeit und Produktion setzen ein Grundstück voraus[26]. Für ein schon bestehendes Unternehmen sind allerdings verschiedene Alternativen gegeben. Es kann beispielsweise seine Fertigungstiefe verändern (höherer Zulieferanteil, gerin-

[26] Dieser Zusammenhang besteht allerdings nicht in der hier formulierten Rigorosität. Es sind Unternehmen bekannt, die mit einem Produkt auf dem Markt auftreten, ohne über eigene Fertigungskapazitäten zu verfügen.
Auch das serviceorientierte Handwerk kommt häufig ohne Werkstatt aus: Möbelmontage, Elektro-, Klima- oder Sanitärbetriebe oder die Wartung und Reparatur der EDV-Peripherie wie Drucker etc. werden häufig ohne Werkstatt erledigt.

gere Eigenproduktion), neue hochproduktive Maschinen einsetzen, um einen höheren Output/Flächeneinheit zu erzielen oder klassisch ein neues, größeres Grundstück kaufen oder mieten.

Mit der Produktion werden die Produktionsmittel wie Drehbänke etc. verschlissen und bedürfen eines Ersatzes. Gewerbeflächen bzw. Standorte von Unternehmen verschleißen in ungleich geringerem Maße als Maschinen, es bestehen aber analoge Prozesse. Zum Beispiel, wenn das Unternehmen in einer längeren Produktionsgeschichte an seinem Standort verschiedene Gebäude und Anlagen errichtete. Dieser Veränderungs- und Anpassungsprozess findet ein Ende, wenn ein alternativer (neuer) Standort die Veränderungen etc. mit geringerem Aufwand als ein weiterer Umbau ermöglicht[27]. Hierbei spielen die möglichen Erlöse der alten Flächen (z. B. durch Umnutzung) und die geringen Kosten für die neuen (geförderten) Flächen eine Rolle.
Der "Verschleiß" eines Standortes kann auch im übertragenen Sinne verstanden werden. Standorte bzw. Betriebsareale werden von Unternehmen nach der Ausstattung mit Standortfaktoren erworben. Alle diese Faktoren bleiben nicht zwingend stabil. Sie werden durch die Stadtentwicklung (heranrückenden Wohnbebauung, Veränderungen von Verkehrsbeziehungen und ähnliches) bzw. die Veränderungen der Infrastruktur in Frage gestellt und "verschlissen".
Ein dritter relevanter Prozess entsteht durch Produktinnovationen. Eine neue Maschine oder Technik ist dann auf dem Markt durchzusetzen, wenn es gelingt nachzuweisen, dass die neue Bearbeitungsmaschine - durch eine höhere Produktivität, geringeren Materialeinsatz oder was auch immer - wirtschaftlicher arbeitet als die vorhandenen Einrichtungen. Auch zu diesem Investitionsanlass der Unternehmen besteht eine Entsprechung auf dem Gewerbeflächenmarkt. Im letzten Jahrzehnt haben sich so der Technologiepark und andere städtebaulicher Innovationen entwickelt.

Die verschiedenen Untersuchungen zeigen, dass sowohl die Produkt-Innovation als auch der Standortverschleiß im unmittelbaren und mittelbaren Sinne von geringer Häufigkeit sind. Am häufigsten erfolgt eine Flächennachfrage bei einer Kapazitätsausweitung. Es bestehen aber viele Lösungen, die einem Standortwechsel und einer Flächennachfrage ebenbürtig sind und die ggf. erforderliche Mehrfläche kompensieren können[28].

Unternehmensinterviews zeigen, dass die hier skizzierten primären Anlässe der Nachfrage eine notwendige, aber noch keine hinreichende Bedingung zur Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen sind. Ebenso wichtige Einflüsse resultieren

[27] In der Fabrikplanung wird damit gerechnet, dass ein Produkt nahezu unverändert zwei bis sechs Jahre produziert wird. Die Ausrüstung hat eine Lebenserwartung von ca. zehn Jahren und das Gebäude ist zwischen 20 und 40 Jahre brauchbar. Vgl. Pawellek, G.: Ganzheitliche Fabrikplanung. Grundlagen, Vorgehensweise und EDV-Unterstützung. Berlin/Heidelberg u. a. 2008

[28] Weiermann, C.: Flächenengpässe oder Gewerbeflächennot in München? Wie wachsen kleine und mittelständische Unternehmen heute auf begrenzten Flächen? München 2001 (= Diplomarbeit, Geographisches Institut)

aus der Stellung der Betriebe im Lebenszyklus. Zwischen dem Gründungsjahr und einer ersten Verlagerung liegen oft nur wenige Jahre. Nach dem zehnten Jahr strebt die Mobilität der Betriebe asymptotisch gegen Null.
Als weitere Bedingung für eine Mobilität gelten die Betriebsgröße (in Beschäftigte) und das Wachstum des Betriebes. Größere Betriebe verlagern nur noch selten. Schon mit mehr als 50 Beschäftigten ist der Aufwand enorm. Im einfachsten Fall kann man davon ausgehen, dass mindestens im Umzugsmonat die Produktion auf nur wenige Prozent absinkt und dass es einige Zeit dauert, bis das ursprüngliche Qualitätsniveau wieder erreicht ist. Der Betrieb begibt sich mit einer Verlagerung in eine "lebensgefährliche" Situation. Sein Ruf und – noch wichtiger – seine Liquidität sind äußerst angespannt. Ein Risiko, dem sich der Betrieb nur begrenzt aussetzt. Die Wachstumssignale müssen für die Unternehmen eindeutig positiv sein, um eine Verlagerung zu initiieren.

Gewerbeflächen werden von den Betrieben bzw. Unternehmen zum Zwecke der Produktion genutzt. Am Anfang jeder Investition steht für den Betrieb das Gewinnziel und damit verbunden die Notwendigkeit, ein bestimmtes Produkt neu oder in erhöhter Stückzahl zu produzieren. Aus diesen Vorgaben entwickelt sich die konkrete Planung der Fabrik oder der Werkstatt. Das Konzept entsteht dabei nicht als top-down-Entwurf vom abstrakten Umsatz/-Renditeziel bis zum notwendigen Gebäude sowie Grundstück, sondern in einem durch Rückkopplungen geprägten Prozess. Die notwendige Betriebsfläche ist in diesem Planungsvorgang eine Variable unter anderen.
Der Bodenpreis spielt ebenso eine Rolle, wie die unterschiedlichen Kosten für die alternativen technischen Ausrüstungen sowie die induzierten Kapital- und Arbeitskosten. Entsprechend gilt unter sonst gleichen Bedingungen, dass hohe Bodenkosten zu einer geringen Grundstücksfläche – ggf. bei einer spezifischen platzsparenden Produktionsanlage – führen oder bestimmte technische Zwänge bzw. Arbeitskosten lösen einen zusätzlichen Flächenbedarf aus (Substitution der Produktionsfaktoren)[29].
Eine kommunale oder regionale Gewerbeflächenprognose sieht von den Einzelheiten dieses Prozesses ab. Sie vereinfacht die Nachfrage auf wenige Tatsachen.
Zur Prognose der Flächennachfrage der Betriebe in den vier Kreisen der Westküste werden zwei verschiedene Verfahren eingesetzt. Diese parallelen Prognosen ermöglichen mit ihrem gegenseitigen Vergleich eine sichere Bedarfsbestimmung.

Der einfachere Ansatz ist die Bedarfsschätzung auf der Basis der Baufertigstellungsstatistik bzw. Statistik der Kauffälle. Dieser Ansatz greift die bisherigen Investitions-

[29] In der Region München führt der Preisunterschied zwischen der Kernstadt und den angrenzenden Kreisen zu einer Minderung der Münchener Flächen je Arbeitsplatz um etwa 40 bis 60 Prozent.

aktivitäten der Betriebe auf und nimmt – nach einer Korrektur der strukturellen Fehlstellen – eine Extrapolation der bisherigen Flächeninvestitionen vor. Der Nachteil dieses Prognoseverfahren ist der statische Charakter.
Der zweite Ansatz basiert auf umfangreiche Untersuchungen und den Erfahrungen der letzten 30 Jahre. Dieses ***G***ewerbe- und ***I***ndustrie***fl***ächen-***pro***gnose-Modell (GIFPRO) wurde 1980 entwickelt bzw. veröffentlicht und wird seit dieser Zeit genutzt[30]. Die Grundlage für dieses analytisch-ökonometrische Prognosemodell sind umfangreiche Zeitreihen über Standortentscheidungen der Betriebe. Das Modell geht davon aus, dass die Flächennachfrage der Betriebe mit der Standortwahl verbunden ist. Diese Mobilität kann als Adressenwechsel beobachtet werden.
Die Flächennachfrage wird so durch die Zahl der mobilen Betriebe oder alternativ der mobilen Beschäftigten bestimmt.

Brutto- und Nettoflächen

Nettoflächen sind die Flächen die ein Unternehmen/Betrieb als Grundstück erwirbt/pachtet und für betriebliche Zwecke nutzt.

Bruttoflächen umfassen die Nettoflächen plus der notwendigen Erschließung mit Straßen, Regenwasserrückhaltung etc. Ihr Anteil kann vorab nur geschätzt werden. In topografisch normalen Lagen beträgt der Anteil dieser weiteren städtebaulich notwendigen Fläche rd. 20 Prozent der Grundstücksfläche. Es sind bei nicht versickerungsfähigen Böden oder größeren örtlichen Ausgleichsflächen und ähnlichen Besonderheiten auch größere "Erschließungsanteile" möglich.

3.3.1 Die analytisch-ökonometrische Prognose nach GIFPRO

Ein Betrieb muss in der Regel seinen Standort wechseln, um die erforderliche größere bzw. zusätzliche Betriebsfläche zu realisieren. Nur im Falle eines gemeinsamen Grenzzaunes zwischen dem nachfragenden Betrieb und der ungenutzten Fläche in einem Gewerbegebiet wird es nicht zur Mobilität kommen. Ein nach allen Beobachtungen sehr seltenes Ereignis. Für die Bedarfsermittlung ist dies unbedeutend.
Die Standortforschung konnte zeigen, dass die Anlässe und die Mobilitätsmotive in allen Regionen sehr ähnlich sind. Die regionalen Unterschiede (z. B. nach Kreistypen) resultieren aus der Altersstruktur der Betriebe, ihrer Position im Lebenszyklus, der Branche und insbesondere aus der unterschiedlichen wirtschaftlichen Dynamik. Ebenso haben praktische Umstände – wie oben schon skizziert – Einfluss auf das Mobilitätsgeschehen: große Betriebe oder Produktionen, deren Maschinenpark zum Schwermaschinenbau zählt, sind in geringerem Umfang mobil als Betriebe, deren Equipment auf "einige" Lkws verladen werden kann. Gleichzeitig kann beobachtet werden, dass die Wanderungsdistanz für mehr als die Hälfte der mobilen Betriebe mit deutlich weniger als 20 km im Wesentlichen intraregional ist[31].
Vor diesem Hintergrund kommt, mit einem Anteil von bis zu 90 Prozent, die größte Nachfrage aus dem lokalen Bestand, da die Mehrzahl der Betriebe bei den üblichen

[30] Stark, K.-D. u. a.: Flächenbedarfsberechnung für Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche – GIFPRO. Dortmund 1981; Wuschansky, B.: Regionale Entwicklungsspielräume von Gewerbe- und Industrieflächen. Dortmund 1985, Bauer, M./Bonny, H. W.: Flächenbedarf von Industrie- und Gewerbe – Bedarfsberechnung nach GIFPRO. Dortmund 1987

[31] Die interregionale Mobilität resultiert vielfach aus strategischen Entwicklungskonzepten der Unternehmen und dient sowohl der Markterschließung als auch der Verbesserung des Services durch regionale Präsens.

Distanzen die Standortregion nicht verlässt. Auch ist zu erkennen, dass die mobilen Beschäftigten oder die mobilen Betriebe einer Periode mit geringer Varianz auf den Bestand bezogen werden können[32]. Die weiteren Komponenten der Nachfrage, die Neuansiedlungen (interregionale Mobilität) und die Neugründungen[33] haben nur einen geringen Anteil an der Nachfrage.

Der Flächenbedarf in einer Stadt oder Region ist vor diesem Hintergrund gleich der Anzahl der mobilen Betriebe plus Neugründungen multipliziert mit der durchschnittlichen Fläche eines Betriebsgrundstücks oder alternativ der Größenklassenverteilung der Grundstücke. Nimmt man die mobilen Beschäftigten als Basis, dann ist der Gewerbeflächenbedarf die Zahl der mobilen Beschäftigten plus den Beschäftigten in Neugründungen multipliziert mit der Fläche, die ein Beschäftigter benötigt. Bezieht man sich auf die mobilen Beschäftigten gilt die folgende Grundgleichung.

F = Beschäftigte * FKZ

Beschäftigte	=	mobile Beschäftigte + Beschäftigte in Neugründungen in einer Gemeinde im Prognosezeitraum
FKZ	=	Flächenkennziffer qm/Beschäftigte
F	=	nachgefragte Fläche im Prognosezeitraum

Der Bezug auf die mobilen Beschäftigten hat historische Gründe, da ursprünglich nur beschäftigungsbezogene Daten zur Verfügung standen. Die Datenverfügbarkeit ist auch gegenwärtig für Beschäftigte günstiger als für Betriebe[34]. Die Nutzung der Flächenkennziffer ist die logische Folge des Beschäftigtenansatzes.

Gewerbeflächen nachfragende Beschäftigte

Nicht alle Wirtschaftszweige benötigen Gewerbeflächen. Gewerbegebiete sollen vor allem störende Betriebe aufnehmen. Dies sind Betriebe des Verarbeitenden Gewerbes, des Baugewerbes, des Großhandels und der Logistik. Für die Prognose ist daher die Zahl der Nachfragenden aus diesen Wirtschaftsbereichen zu bestimmen. Hierbei sind Handel und Verkehr nur mit einem Anteil als Gewerbeflächen nachfragende Betriebe oder Beschäftigte zu berücksichtigen[35].

---

32 Seit einigen Jahrzehnten wird eine rückläufige betriebliche Mobilität beobachtet. 1982 wurde die bundesweite Statistik zur interregionalen Mobilität mangels Ereignisse eingestellt – Vgl. hierzu Raumforschung und Raumordnung 1983, S. 66-67; Erinnert sei auch an die geringen Investitionen in Flächen/Gebäude (vgl. Kap. 3.1).

33 Neugründungen fragen nur in wenigen Fällen unmittelbar eine Fläche in den Gebieten nach §§ 8 und 9 BauNVO nach. Ihr erster Standort ist meist ein Untermietverhältnis oder eine Anmietung. Erst wenn der Betrieb erkennt, dass ihm der Markteintritt gelungen ist, wird er einen etablierten Standort in einem Gewerbegebiete nach den §§ 8 und 9 BauNVO in Anspruch nehmen. Dieses Verhalten wird als intrakommunale Mobilität registriert.

34 Mit dem Bezug auf die Beschäftigten ist eine kleine Ungenauigkeit verbunden. Beschäftigte fragen keine Flächen nach, sondern nur Betriebe als Investoren.

35 Unberücksichtigt bleiben damit der Einzelhandel und die Handelsvermittlung und im Bereich Verkehr die Bahn, Post, Schifffahrt und der Luftverkehr.

Die Beschäftigten im GIFPRO-Modell haben unabhängig von der Betriebsgröße und anderen Faktoren die gleiche Mobilitätswahrscheinlichkeit. Statistisch kann argumentiert werden, dass beispielsweise 40 Beschäftigte von 10.000 Beschäftigten eine neue Fläche nachfragen bzw. verlagern. Tatsächlich wandern aber die Beschäftigten größerer Betriebe nur sehr selten. Konkret, in Brunsbüttel oder Heide wird den Beschäftigten der Fa. Bayer oder der Raffinerie das gleiche Mobilitätsverhalten unterstellt wie einem Einzelbetrieb des Maschinenbaus mit 50 oder 100 Beschäftigten[36]. Die evtl. damit verbundene Überbemessung wird hingenommen. Das GIFPRO-Modell geht von den in Tabelle 6 dargestellten Gewerbe- und Industrieflächen beanspruchenden Beschäftigten aus. Es unterstellt gleichzeitig, dass die weiteren möglichen Nutzer (Betriebe aller Art) in den Gewerbegebieten eine Ausnahme bleiben[37].

Tab. 6: Anteil der Gewerbeflächen nachfragenden Beschäftigten

	Branche	Anteil
1	Verarbeitendes Gewerbe	100 Prozent
2	Energie, Wasser	100 Prozent
3	Baugewerbe	100 Prozent
4	Handel	40 Prozent
5	Verkehr/Nachrichten	40 Prozent

Quelle: Planquadrat Dortmund 2015

Die Flächenkennziffern

In der Gewerbeplanung hat die Flächenkennziffer, die Fläche, die ein Beschäftigter benötigt, eine große Tradition und bestimmt die Bemessung wesentlich. Problematisch ist, dass keine Konvergenz zu einer "richtigen" Kennziffer besteht[38].
Die verschiedenen Ursachen dieser Streuung sind der Planung nicht zugänglich. Analysiert man das vorhandene Material hinsichtlich der Einflussgrößen, so ergeben sich einige Auffälligkeiten. Zwischen der Betriebsgröße und dem spezifischen Flächenbedarf (m²/Beschäftigten) besteht ein erkennbarer Zusammenhang: Je größer der Betrieb [gemessen in Beschäftigten] ist, umso kleiner ist die Arbeitsfläche eines Beschäftigten. Dieses Ergebnis deutet auf die Tatsache hin, dass die Produktion z. B. in einem kleinen metallverarbeitenden Betrieb alle notwendigen Maschinen (Bohrer, Fräse, Stanzen) erfordert, diese aber nicht ständig mit Arbeitskräften besetzt sind.

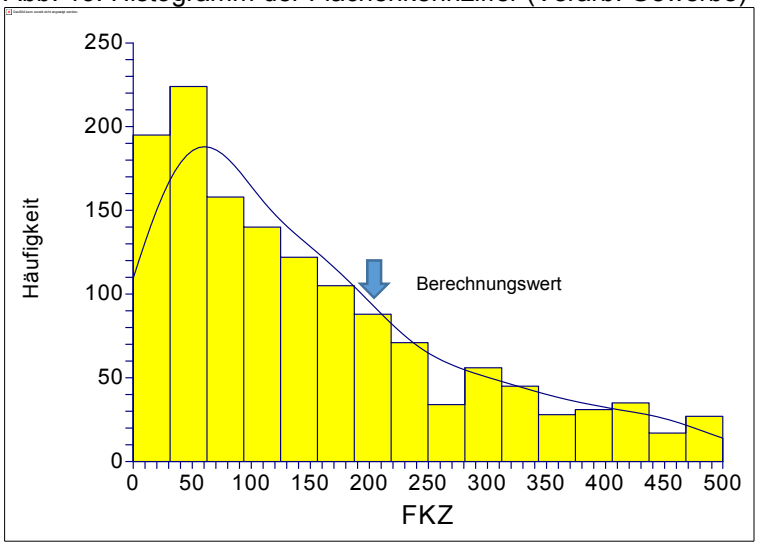
[36] Die statistische Basis für GIFPRO sind (zum Teil größere) Mittelstädte und das Datenmaterial der BfLR für den Kreistyp VI (ländlicher Raum), so dass diese Besonderheit zum Teil in den Quoten berücksichtigt wird.

[37] Sollen weitere Nutzung wie Einzelhandel, Freizeitbetriebe oder Büros angesiedelt werden sind der erforderlichen Flächen explizit der ermittelten Nachfrage hinzuzufügen.

[38] Vgl. Im Einzelnen: Elssasser, H./Bajaka, A./Schwarzenbach, B.: Industrieflächenbedarf = Studienunterlagen zur Orts-, Stadt- und Regionalplanung. Zürich 1970; Elssasser, H.: Der Flächenbedarf der schweizerischen Industrie. In: Zentralblatt für Industriebau 1971, S. 24-25; Dahlhaus, K./Marx, D.: Flächenbedarf und Kosten von Wohnbauland, Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsanlagen und Arbeitsstätten. Hannover 1968; Lutzky, N.: Die Eignung von Industrien für Standorte in Verdichtungsräumen. In: Raumforschung und Raumordnung 1978, S. 165-179; WIBERA AG (Hg.): Untersuchung zum spezifischen Flächenbedarf, München 1979 (unveröffentlichtes Manuskript).
Vgl. Bonny, H. W.: Flächenkennziffern. Zur Genese und Nutzung der Flächenkennziffer in der Gewerbeplanung. In: RaumPlanung 73, 1996; Bonny, H. W. Flächenkennziffer. Hamburg 2013 (= Arbeitshilfe 04 zur Gewerbeplanung, HafenCity-Universität Hamburg)

Hinzu kommt die Beobachtung, dass neuere (kleinere) Betriebsstätten großzügiger konzipiert sind und über einen internen Reserveflächenanteil verfügen. Größere Betriebe verfügen auch über eine Art "Überhangbelegschaft" (Krankheit, Urlaub und Ähnliches), die in die Berechnung der Kennziffer ebenso eingehen wie die Arbeitskräfte in Unternehmen mit einem Mehrschichtbetrieb. Beides lässt in größeren Betrieben die Flächenkennziffer geringer werden[39].
Auch Befragungen der Unternehmen zeigen eine erhebliche Streuung, da nicht ermittelt werden kann, ob das befragte Unternehmen gerade Beschäftigte aus konjunkturellen Gründen abbaut, bei der Grundstückswahl noch eine andere Technologie favorisiert hatte usw.

Abb. 13: Histogramm der Flächenkennziffer (Verarb. Gewerbe)



Quelle: Planquadrat Dortmund 2010

Diese "Einschränkungen" der Flächenkennziffern lassen sich auch durch messtechnische Sorgfalt oder Definitionen nicht aus der Welt schaffen. Untersucht man reale Betriebe, dann lässt sich eben nicht feststellen, welchen Status die genutzten Flächen und die Beschäftigten haben bzw. hatten. Die organisatorische und technische Situation der einzelnen Unternehmen hat – wie schon betont – einen erheblichen Einfluss auf die Größe dieser Ziffer.
Die genutzte Kennziffer resultiert aus unseren Untersuchungen bzw. Betriebsbefragungen zwischen 1990 und 2010. In diese Auswertung gelangten rd. 2.400 Datensätze bzw. Betriebe. Die betrieblichen Angaben zur Anzahl der Beschäftigten (einschließlich Teilzeitbeschäftigte) und der Grundstücksfläche wurden zur Berechnung der Flächenkennziffer Fläche/Beschäftigten herangezogen. Nicht erfasst wurde in welcher Konjunkturphase sich der Betrieb befand oder andere besondere Ereignisse die Grundstücksgröße (mit-) bestimmten.

[39] Der Einfluss des technischen Fortschritts, aber auch die steigenden Bodenpreise verringern die Flächenkennziffer und den Flächenbedarf der Betriebe.

Die Häufigkeit der Messwerte jenseits von 500 m²/Beschäftigten fällt stark ab. Das arithmetische Mittel der Flächenkennziffer beträgt in diesem Kontext 153,2 m²/Beschäftigten bei einem Median von 120,0 m²/Beschäftigten[40].
Nimmt man die obere Intervallgrenze des 95-Vertrauensintervalls mit 158,6 m² des Mittelwertes als Bemessungswert ist das Risiko einer unzureichenden Flächenbereitstellung gering. Dieser Wert, der ein grundstücksbezogener Wert ist, muss um den städtebaulichen Bedarf (Erschließung etc.) erhöht werden. Im Standardfall ist dies ein Zuschlag von rd. 20 Prozent. Die gewählte Flächenkennziffer für die Prognoserechnung ist damit rd. 200 m²/Beschäftigten. Das Prognoseergebnis ist die Bruttofläche.
Wird die Flächenkennziffer als unabhängig veränderliche Variable zur Erklärung der Mobilität herangezogen, zeigt sich ein wichtiger Zusammenhang. Die Mobilitätsneigung der Unternehmen wird auch von der verfügbaren Fläche je Beschäftigten bestimmt[41]. Bei einer Flächenkennziffer zwischen 50 und 150 m²/Beschäftigten ist ein hohes Mobilitätsniveau zu beobachten. Bei einer Flächenkennziffer > 150 m²/Beschäftigten fällt die Mobilitätsneigung der Betriebe deutlich ab. Ein Flächenbedarf von ca. 200 m²/Beschäftigten wäre hiernach eine angemessene Größenordnung für die Bemessung in der Gewerbe- und Stadtplanung[42]. Nach dieser Grenze hat die Mobilität in der Hauptsache andere Gründe. Das Histogramm macht deutlich, dass diese Bemessungsgröße genügend Entwicklungsspielraum für die Betriebe aufweist (Abb. 13).

Bedarfsprognose für die Kreise der Westküste

Die Grundlage für die Berechnung der gewerbe- und industrieflächenbeanspruchenden Beschäftigtenzahl bilden die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den Kreisen im Jahr 2012. In diesem Zeitraum waren in den vier Kreisen 207.097 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt, davon werden nach dem GIFPRO-Modell 76.461 Beschäftigte Gewerbe- und Industrieflächen im Sinne der §§ 8 und 9 BauNVO beanspruchen (rd. 37 Prozent). Entsprechend der oben geführten Diskussion wird eine Flächenkennziffer von 200 m²/Beschäftigten für das Verarbeitende Gewerbe und 160 m²/Beschäftigten für die Sonstigen Nutzungen festgelegt. Der Gewerbeflächenbedarf für ein Jahr wird nach folgender Formel berechnet.

$$F = \sum_{i,j,k} FKZ_{(i,j,k)} \times (Q_{(i,j,k)} \times B_{(i,j,k)})$$

40 Im Falle der Flächenkennziffer ist der größte bisher ermittelte Wert mehr als 40.000 m²/Beschäftigten. Dies ist die Flächenkennziffer für einen Betrieb – wenn es kein Schreibfehler ist – der einen Tag vor seiner Schließung oder einen Tag nach seiner Eröffnung befragt wurde (einen humorvollen Geschäftsführer vorausgesetzt).

41 In den Unternehmensbefragungen, die Basis der FKZ-Berechnung, wurde auch danach gefragt, ob eine Verlagerung geplant ist. Die Auswertung dieser Frage erlaubt die Bildung des dargestellten Zusammenhangs.

42 Andererseits ist festzuhalten, dass eine Fläche von 50 m²/Beschäftigten noch für rund 70 Prozent der Unternehmen kein Mobilitätsanlass ist. Dies zeigt die mögliche Varianz eines Prognoseergebnisses.

B = Gewerbeflächen beanspruchende Beschäftigte
F = Flächennachfrage [m²]
FKZ = Flächenkennziffer [m²/Beschäftigen]
Q = Nachfragehäufigkeit [-]
i = Betriebstyp (Verarbeitendes Gewerbe, sonstige Nutzungen)
j = Regionstyp (siedlungsstrukturelle Kreistypen 1 bis 6)
k = Mobilitätstyp (Neugründungen, inter- und intrakommunale Verlagerung)

Hierbei wird eine Differenzierung sowohl nach dem Regionstypen den BBSR als auch nach dem Betriebstyp der BauNVO vorgenommen[43]. Für die vier Kreise wurde einheitlich der "ländliche Kreis, Raumtyp VI" unterstellt.

Tab. 7: Flächenprognose (Bruttofläche) für den Zeitraum 2015 bis 2030 Kreis Nordfriesland

			SV-Besch.	Quote	FKZ	Korrek-tur	Jahre	Fläche [ha]
Verarb. Gewerbe	Neuansiedlung/Gründung		5.648	0,280	200	1	15	4,74
	intrakommunale Verl.		5.648	0,880	200	1	15	14,91
sonstige Nutzung	Neuansiedlung/Gründung		9.689	0,770	160	1	15	17,91
	intrakommunale Verl.		9.689	1,240	160	1	15	28,83
								66,39
Wiedernutzung (aus Verlagerungen)			15.337	0,700	200	0,25	15	**8,05**

Quelle: Planquadrat Dortmund 2015

Tab. 8: Flächenprognose (Bruttofläche) für den Zeitraum 2015 bis 2030 Kreis Dithmarschen

			SV-Besch.	Quote	FKZ	Korrek-tur	Jahre	Fläche [ha]
Verarb. Gewerbe	Neuansiedlung/Gründung		7.054	0,280	200	1	15	5,93
	intrakommunale Verl.		7.054	0,880	200	1	15	18,62
sonstige Nutzung	Neuansiedlung/Gründung		6.540	0,770	160	1	15	12,09
	intrakommunale Verl.		6.540	1,240	160	1	15	19,46
								56,09
Wiedernutzung (aus Verlagerung)			13.594	0,700	200	0,25	15	**7,14**

Quelle: Planquadrat Dortmund 2015

Tab. 9: Flächenprognose (Bruttofläche) für den Zeitraum 2015 bis 2030 Kreis Steinburg

			SV-Besch.	Quote	FKZ	Korrek-tur	Jahre	Fläche [ha]
Verarb. Gewerbe	Neuansiedlung/Gründung		6.511	0,280	200	1	15	5,46
	intrakommunale Verl.		6.511	0,880	200	1	15	17,19
sonstige Nutzung	Neuansiedlung/Gründung		6.540	0,770	160	1	15	12,09
	intrakommunale Verl.		6.540	1,240	160	1	15	19,46
								54,21
Wiedernutzung (aus Verlagerung)			13.051	0,700	200	0,25	15	**6,85**

Quelle: Planquadrat Dortmund 2015

[43] Bauer, M./Bonny, H. W.: Flächenbedarf von Industrie und Gewerbe. Bedarfsberechnung nach GIFPRO. Dortmund 1987; Bonny, H. W./Kahnert, R.: Zur Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs. Ein Vergleich zwischen einer Monitoring gestützten Prognose und einer analytischen Bestimmung. In: Raumforschung und Raumordnung 2005, S. 232-240

Tab. 10: Flächenprognose (Bruttofläche) für den Zeitraum 2015 bis 2030 Kreis Pinneberg

			SV-Besch.	Quote	FKZ	Korrek-tur	Jahre	Fläche [ha]
Verarb. Gewerbe	Neuansiedlung/Gründung		20.128	0,280	200	1	15	16,91
	intrakommunale Verl.		20.128	0,880	200	1	15	53,14
sonstige Nutzung	Neuansiedlung/Gründung		14.416	0,770	160	1	15	26,64
	intrakommunale Verl.		14.416	1,240	160	1	15	42,90
								139,58
Wiedernutzung (aus Verlagerung)			34.544	0,700	200	0,25	15	**18,14**

Quelle: Planquadrat Dortmund 2015

Die Tab. 7 bis Tab. 10 zeigen die ermittelten Prognosewerte für die Kreise. In der Summe ist mit einer Nachfrage von 316,3 ha Gewerbefläche für den Zeitraum von 15 Jahren zu rechnen. Es ist davon auszugehen, dass durch Betriebsverlagerungen im gleichen Zeitraum Fläche in der Größenordnung von 40 ha zur Wiedernutzung erneut zur Verfügung steht.

In der Prognose (Tab. 7 und Tab. 10) wurden alle vier Kreise gleich behandelt. Dem Kreis Pinneberg kann aber der Status "Umland einer Kernstadt" zugeschrieben werden. Dies zeigt sich auch in der räumliche Verteilung der Flächeninvestitionen (vgl. Abb. 12, S. 35) und in der absoluten Höhe des Flächenumsatzes.
Für den Ballungsrand sind höhere Quoten sowohl für die interregionale als auch intraregionale Mobilität durch den wirtschaftlichen Kontext (siehe Spalte 5 in Tab. 11) anzusetzen. Der Gewerbeflächenbedarf beträgt für Kreis Pinneberg unter diesen Bedingungen 236,9 ha.

Tab. 11: Flächenprognose (Bruttofläche) für den Zeitraum 2015 bis 2030 Kreis Pinneberg

			SV-Besch.	Quote	FKZ	Korrek-tur	Jahre	Fläche [ha]
Verarb. Gewerbe	Neuansiedlung/Gründung		20.128	0,475	200	1	15	28,68
	intrakommunale Verl.		20.128	1,348	200	1	15	81,40
sonstige Nutzung	Neuansiedlung/Gründung		14.416	1,494	160	1	15	51,69
	intrakommunale Verl.		14.416	2,171	160	1	15	75,11
								236,88
Wiedernutzung (aus Verlagerung)			34.544	1,300	200	0,25	15	**33,71**

Quelle: Planquadrat Dortmund 2015

Die Quote für das "Umland" ist allerdings von einer größeren Unsicherheit geprägt (wenige Daten, große Streuung, auch durch die abstrakte Zuordnung zum Kreistyp "Umland"). Nach unseren Erfahrungen ist der Wert sehr hoch[44].

[44] Diese Schwierigkeit war auch der Anlass in der GEFEK-Prognose für die Kreise außerhalb von Hamburg keine Differenzierung vorzunehmen.
Vgl. CIMA-Projekt/NIW/Nord-LB/Planquadrat Dortmund: Gewerbeflächenkonzeption für die Metropolregion Hamburg (GEFEK). Hamburg 2011

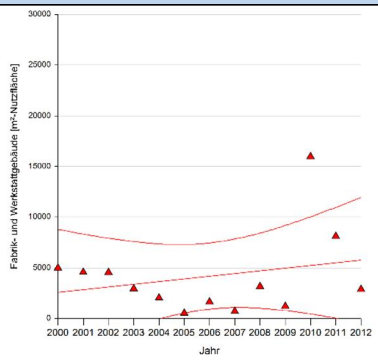
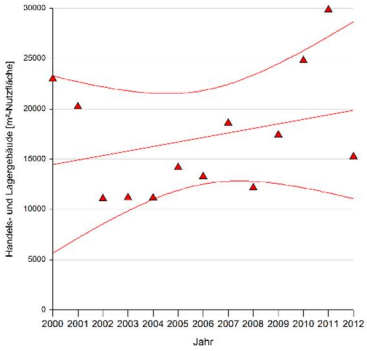
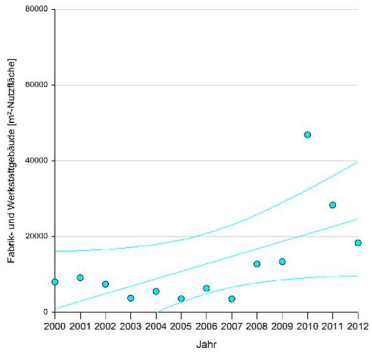
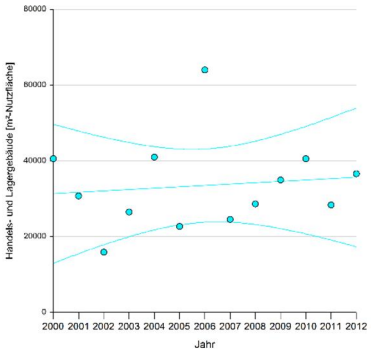
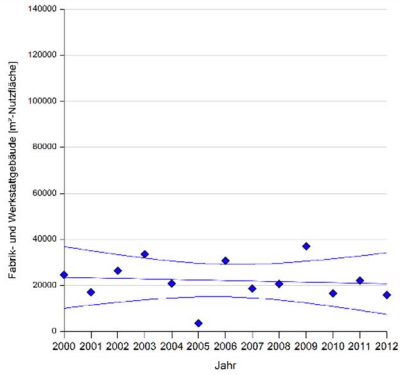
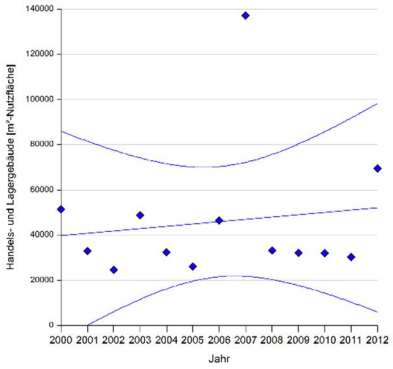
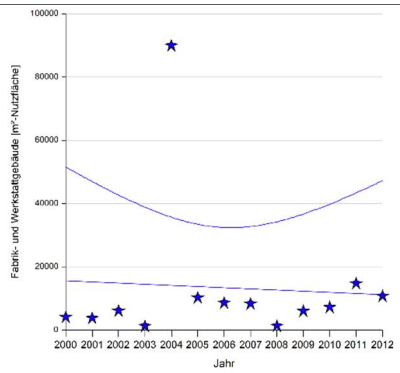
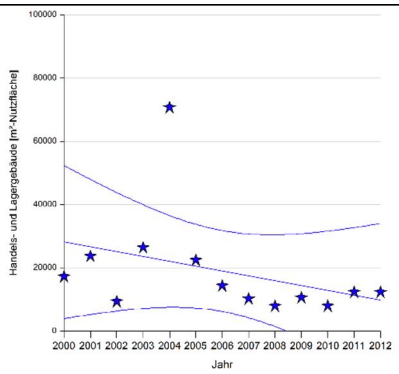
3.3.2 Bedarfsprognosen mittels Baufertigstellungsstatistik bzw. Kauffälle

Die Zweite und technisch einfachere Prognose beruht auf der Beobachtung der bisher abgelaufenen Investitionsprozesse und ggf. der Prüfung, welche Ereignisse den Fortgang dieses Vorgangs in Zukunft stören können.

Die Baufertigstellungsstatistik meldet die tatsächlichen Nutzungsereignisse (fertiggestellte Fabrik-/Werkstattgebäude etc.), aber die Flächeninformation (nur Nutzfläche) bleibt rudimentär. Die Statistik der Kauffälle (zur Bodenpreisermittlung) kann dagegen die tatsächliche Grundstücksgröße mitteilen, aber es ist nicht sicher, ob die Fläche auch genutzt wurde und wie sie genutzt wurde. Die Kaufverträge werden immer dann als Gewerbenutzung gewertet, wenn das Grundstück in einem Gewerbegebiet liegt. In der Baufertigstellungsstatistik führt die engere Nutzungsauslegung (Fabrik- und Lagerflächen) wiederum zu einer gewissen Unterschätzung der Nutzung. Eine weitere Unsicherheit besteht in dem inhaltlichen Zusammenhang beider Reihen. Die Reihe der Kauffälle läuft der Baufertigstellung zeitlich voraus. Die baureifen Grundstücke werden erworben und im Anschluss wird die Planung durch die Unternehmen abgeschlossen, die Baugenehmigung eingeholt und das Bauwerk errichtet. Zwischen den beiden Ereignissen (Kauf und Fertigstellung) kann ein größerer Zeitraum liegen. Wird der Ablauf allein durch die Reihenfolge Planung und Bau bestimmt, folgen den Spitzen und Tälern der Kauffälle zeitlich versetzt die Spitzen und Täler der Baufertigstellung. Die Konjunktur und auch betriebsindividuelle Gründe können die Nutzung des Grundstücks verzögern oder aber zur Aufgabe des Vorhabens führen. Dies wird ggf. zu einem neuen Kaufvertrag führen, der registriert wird. In der Baufertigstellung "fehlt" dann ein Vorhaben.

Der unmittelbare empirische Charakter der Daten (im Vergleich zur deduktiven GIFPRO-Prognose) macht aber eine Aussage auf dieser Basis besonders wertvoll. Beide Statistiken sollen im Folgenden diskutiert werden, um die verschiedenen Besonderheiten einzuschätzen. Die Grafiken in Abb. 14 zeigen für die Fabrik- und Werkstattflächen sowie für die Handels- und Lagergebäude die erstellte Nutzfläche (in m²) für die vier Kreise zwischen 2000 und 2012. Deutlich werden die Streuung der Flächeninvestitionen und die unterschiedlichen Niveaus in beiden Bereichen. Handels- und Lagergebäude werden häufiger bzw. mit einer größeren Nutzfläche als Fabrik- und Werkstattgebäude errichtet.

Abb. 14: Ergebnisse der Baufertigung für Fabrik- und Werkstattgebäude sowie Handels- und Lagergebäude (2000 bis 2012)

	Fabrik- und Werkstattflächen	Handels- und Lagerflächen
Dithmarschen		
Nordfriesland		
Pinneberg		
Steinburg		

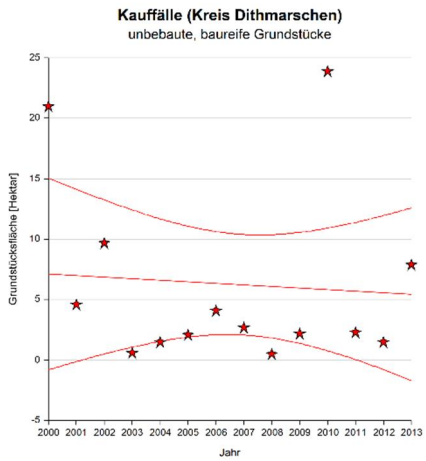
Quelle: Planquadrat Dortmund 2015 – Daten: Statistik NORD 2014

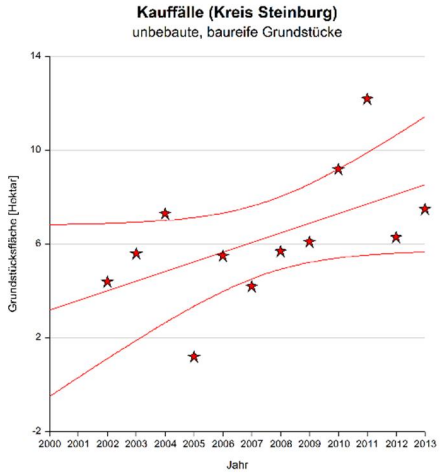
Das große Konfidenzintervall der Regressionsgerade beschreibt die erhebliche Streuung der jährlichen Fertigstellung. Die großen Werte entstehen vor allem durch eine Kumulation der Vorhaben und nicht durch einzelne Großvorhaben. Auffällig ist, dass die hohen Werte vor allem nach 2010 gegeben sind. Es ist der Zeitraum nach der letzten Baisse. Die Regression ist damit fast unvermeidlich aufsteigend, ohne dass der Anstieg von mehr als zwei, drei Ereignissen gestützt wird.

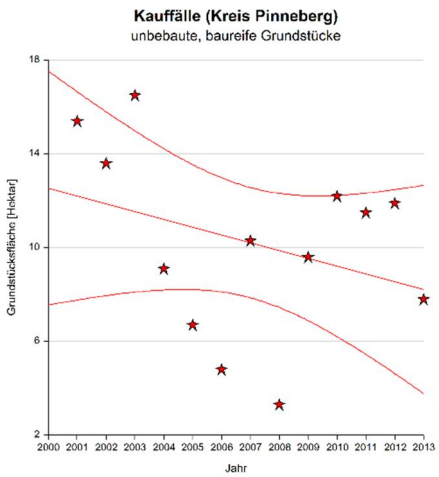
Für die drei Kreise Dithmarschen, Steinburg und Pinneberg liegen die Daten der Kauffälle bzw. die Flächen aus den Kaufverträgen vor. Erfasst sind die unbebauten, baureifen Grundstücke, die innerhalb eines Gewerbegebietes nach den §§ 8 und 9 BauNVO (Gewerbe- und Industriegebiet) liegen. Die Abb. 15 zeigt das Flächenaufkommen in Hektar zwischen den Jahren 2000 und 2013. Auffällig ist auch hier die erhebliche Streuung der Daten.

Abb. 15: Kauffälle unbebauter, baureifer Grundstücke in Gewerbegebieten (2000 – 2013)

Nordfriesland:
es lagen keine vergleichbare Daten vor





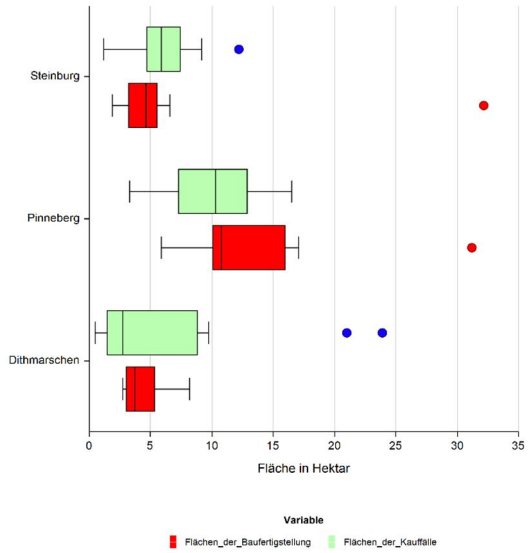


Quelle: Planquadrat Dortmund 2015 – Daten: Gutachterausschüsse der Kreise

Wenige Werte bestimmten die Steigung der Regressionsgerade, bei einer insgesamt kurzen Zeitreihe. Es lässt sich ebenso beobachten, dass eine große Fläche in einem Jahr nicht auf einem besonders großen Vorhaben beruht, sondern aus der Kumulation von Kauffällen resultiert. In diesem Sinne ist die Struktur den Daten der Baufertigstellung ähnlich (vgl. Abb. 14).
In beiden Datenreihen kann die Regressionsgerade mit ihrem Konfidenzintervall nur als "Sehhilfe" in der Punktwolke genutzt werden. Die auf- oder absteigenden Entwicklungen beruhen nur auf ein oder zwei Ereignissen und sind in vielerlei Hinsicht zufällig.

Korrigiert man die Baufertigstellungstatistik (Grundstücksfläche = Nutzfläche + geschätzte Konstruktionsfläche + geschätzte Freifläche des Grundstücks[45]) lassen sich beide Reihen miteinander verglichen. Sie können aber angesichts ihrer Herkunft und des jeweiligen Messkonzepts nicht identisch sein.
Stellt man die beiden Datenreihen für die Kreise als Box-Plot-Diagramme dar, dann wird die gemeinsame Struktur unmittelbar sichtbar. Der Datenkörper ist insgesamt – wie die jeweils kleine Box zeigt – relativ kompakt (Abb. 16). Für beide Datenreihen bestehen zudem Ereignisse außerhalb des 95-Prozent-Perzentils (Ausreißer). Keine dieser Reihen verdient den Vorzug. Beide sind verhältnismäßig kurz und durch einige Ausreißer gekennzeichnet. Die jährlichen Summendaten können aus Datenschutzgründen nicht weiter differenziert werden, so dass eine Klärung des Prozesses nicht möglich ist. Die Abb. 17 zeigt, dass Datenreihen der Baufertigstellung und der Kauffälle ein ähnliches Niveau aufweisen.

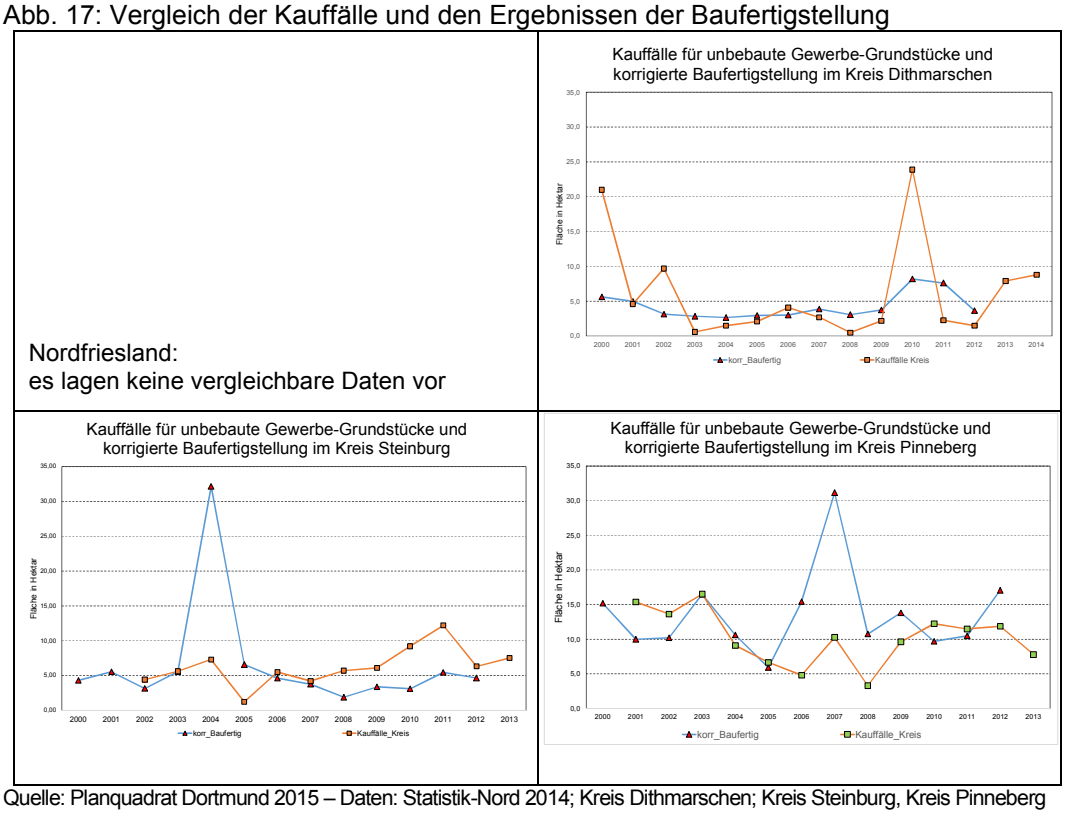
Abb. 16: Box-Plot-Diagramm: Vergleich der Kauffälle und Baufertigstellung



Quelle: Planquadrat Dortmund 2015 – Daten: Statistik Nord und die Gutachterausschüsse der Kreise

45 Korrektur durch: Grundstücksfläche = Nutzfläche * 1,2 (Konstruktionsfläche)/0,6 (GRZ)

Abb. 17: Vergleich der Kauffälle und den Ergebnissen der Baufertigstellung



Quelle: Planquadrat Dortmund 2015 – Daten: Statistik-Nord 2014; Kreis Dithmarschen; Kreis Steinburg, Kreis Pinneberg

Von Bedeutung ist, dass beide Reihen in jedem Kreis einen ähnlichen Median aufweisen. Die Differenz zwischen den Reihen beträgt zwischen 0,5 ha (Kreis Pinneberg) und 1,3 ha (Kreis Steinburg). Auch die Mittelwerte zeigen einen annähernd gleichen Betrag. Die größere Differenz zwischen Median und Mittelwert ist jeweils mit den Ausreißern bzw. den Extremwerten verbunden. Die Zeitreihen und die Box-Plot-Diagramme machen deutlich, dass beide Reihen nicht grundsätzlich über eine andere Größenordnung verfügen.

Die Statistik der Kauffälle verfügt über die eindeutigsten Flächenangaben und wird als Basis für die Hochrechnung genutzt. Dies sind Nettoflächen (= Grundstücke), das heißt verkaufte Grundstücke, so dass ihnen noch die Erschließung zugeschlagen werden muss (= 20 Prozent)[46].
Die Hochrechnung auf der Basis der Mediane zeigt, dass die GIFPRO-Berechnung, wenn alle Kreise der Westküste gleich behandelt werden, einen kleineren Prognosewert ergibt (Tab. 12). Zwischen den Ergebnissen der Standard-GIFPRO-Prognose und den Extrapolationen der Datenreihen des letzten Jahrzehnts besteht eine Differenz von rd. 100 ha. Zieht man die modifizierte Prognose auf der Basis der "Umlandwerten" für den Kreis Pinneberg heran (vgl. Tab. 11, S. 46), lässt sich diese Differenz schließen.

[46] Prognosewerte = Median * 15 Prognosejahre * 20 % Erschließungsschlag als Standardwert (z. B. Dithmarschen 2,7 * 15 *1,2 = 48,6 ha)

Tab. 12: Prognose auf der Basis der Kauffälle für baureifes, unbebautes Gewerbeland und des GIFPRO-Modells im Vergleich

Nr	Kreis	Median der Kauffälle [ha]	Prognose auf der Basis der Kauffälle Bruttobauland [ha]	GIFPRO Berechnung[47] Bruttobauland [ha]	gewählter Mittelwert [ha]
1	Nordfriesland	(8,2 ha)[48]	*(147,6 ha)*	*66,4 ha*	*107 ha*
2	Dithmarschen	2,7 ha	48,6 ha	56,1 ha	52 ha
3	Steinburg	5,9 ha	106,2 ha	54,2 ha	80 ha
4	Pinneberg	10,3 ha	185,4 ha	236,8 ha	211 ha
	Insgesamt	X	487,8 ha	413,5 ha	450 ha

Quelle: Planquadrat Dortmund 2015

Nimmt man den Mittelwert als Anhaltspunkt der Nachfrage dann ist der Bedarf in den vier Kreisen zwischen 52 ha und 211 ha. Die Abweichungen zwischen den Prognosen kann bis zu 50 Prozent bzw. 100 Prozent (je nach Basis) betragen. Dies ist insgesamt eine enorme Abweichung.
Die Problematik der Prognose auf der Basis der Extrapolation liegt in den Extremwerten. Für die Kreise Nordfriesland und Steinburg entsteht eine große Spannweite des Flächenverbrauchs. Im Kreis Dithmarschen und Pinneberg bestehen zwar ähnliche Größenordnungen, aber die Abweichung beträgt immer noch mehr als 3 Prognosejahre. Angesichts der Datenlage bzw. der kurzen Zeitreihe sind weitere Differenzierungen allerdings nicht mehr möglich bzw. sinnvoll.

Im Kontext der allgemeinen Entwicklung (Kap. 2, S. 11ff) ist die Prognose nach dem GIFPRO-Ansatz, der sich auf umfangreiche Erfahrungen beziehen kann und dessen Prognosen in der Regel mittels Betriebsbefragungen verifiziert werden, vorzuziehen.
Die GIFPRO-Prognose "glättet" durch ihre lange interne Zeitreihe die betriebliche Nachfrage. In Situation der konjunkturellen Hochphase "schneidet" das Konzept die Entwicklungen ab. In Falle eines konjunkturellen Tiefs führt diese "Glättung" zu einer scheinbaren Aufstockung der Prognose.

Die Extrapolationen auf der Basis der Kauffälle sind nicht sicherer als GIFPRO. Greift man noch einmal auf die Grundlagen der Statistik der Kauffälle zurück, dann grenzt diese die Nachfrager etwas großzügiger als GIFPRO ab und entsprechend muss die Fläche auch größer sein. Nimmt man die Streuung der Kauffälle auf, dann weist der Median von 10,3 ha für den Kreis Pinneberg bei einem Vertrauensintervall von 95-Prozent eine Spannweite von 6,7 ha bis 12,2 ha auf. Wird die untere Intervallgrenze als Prognosebasis genutzt, dann zeigt die Extrapolation mit 120 ha für den Kreis Pinneberg die gleiche Größenordnung für Pinneberg wie die GIFPRO-Prognose "Ländlicher Raum" auf. Zieht man die obere Intervallgrenze des

[47] Zum Vergleich wurde die Wiedernutzung, die GIFPRO standardmäßig berücksichtigt, hier nicht eingerechnet, da die Wiedernutzung in der Reihe der Kauffälle nicht enthalten ist bzw. enthalten sein kann.
[48] Dieser Wert wurde aus der Baufertigstellungsstatistik entnommen, da keine vergleichbaren Daten der kauffälle für den kreis Nordfriesland vorlagen.

Median von 12,2 ha heran, dann ist der Prognosewert 220 ha. Eine Größenordnung, die mit der "Umland-Prognose" (236,9 ha) korrespondiert[49].

Diese Unsicherheit stellt schließlich das Risiko für die konkrete Planung dar. Es bedarf einer differenzierten Beobachtung des wirtschaftlichen Geschehens und des damit verbundenen Flächenverbrauchs um Fehlinvestitionen zu vermeiden.

3.4 Flächennachfrage im Einzugsgebiet der Landesentwicklungsachsen.

Das Ziel der Untersuchung ist es die betriebliche Nachfrage im Einzugsbereich der Landesentwicklungsachse A 23/B 5 zu ermitteln[50]. Es wird davon ausgegangen, dass die Verkehrsinfrastruktur in einem Radius von 5 km von der Anschlussstelle für die Betriebe spürbare Vorteile auslösen kann[51]. Aus diesem Korridor wird auch die betriebliche Nachfrage kommen und dieser Bereich wird für standortsuchende Betriebe attraktiv sein. Es wurde oben schon dargelegt, dass die Betriebe im Mobilitätsfall nur geringe Distanzen überwinden. Angesichts dieses Zusammenhangs kann man davon ausgehen, dass die räumliche Verteilung der Betriebe auch annähernd den Ort der Nachfrage darstellt. Eine geografische Datei der Betriebe besteht u.W. nicht, so dass ersatzweise die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten als Indikator von Betriebsstandorten herangezogen werden.

Tab. 13: Flächennachfrage bis 2030 für den Entwicklungskorridor A 23/B 5

Kreise	Prognose für den Kreis		Prognose Kauffälle [ha]	Anteil der Entwicklungsachsen	Bedarf für den Entwicklungskorridor[52] Intervall: 1. Wert Kauffälle – 2 Wert GIFPRO Letzter Wert: Mittelwertes	
	GIFPRO I Ländlicher Raum	GIFPRO II Umland				
Nordfriesland	66,4 ha	-	147,6 ha	60 %	88 bis 39 ha	~ 64 ha
Dithmarschen	56,1 ha	-	48,6 ha	50 %	24 bis 29 ha	~ 26 ha
Steinburg	54,2 ha	-	106,2 ha	65 %	70 bis 35 ha	~ 52 ha
Pinneberg	-	236,8 ha	185,4 ha	92 %	170 bis 217 ha	~ 194 ha
						336 ha

Quelle: Planquadrat Dortmund 2015

Für die Gemeinden im 5-km-Korridor wurden die sozialversicherungspflichtig Beschäftigen erfasst (wenn die Gemeinde zu mehr als einem Drittel im Korridor lag) und ins Verhältnis zu den Beschäftigten des Kreises gesetzt[53]. Die Tab. 13 (Spalte

[49] Die Bestandsaufnahme (Kapitel 4.4., S. 76 ff) zeigt, dass auch im Kreis Pinneberg ländliche Gebietsanteile gegeben sind (nördlich von Tornesch, mit Ausnahme von Elmshorn) und die Prognose entsprechend changiert zwischen dem "Umland" großer Städte und ländlicher Raum.

[50] Die Landesentwicklungsachse A 20 besteht zurzeit noch nicht. Vor diesem Hintergrund wird darauf verzichtet sie in diese Überlegungen einzubeziehen.

[51] Zur Begründung siehe insbesondere Kap. 5, S. 85- 91

[52] Zur Berechnung: Nordfriesland: Prognose auf Basis Kauffälle 147,6 ha * 60 % = 88 ha

[53] Für den Kreis Pinneberg wurden auch die Orte Wedel und Quickborn einbezogen, da sie durch ihre Größe und alternative Anbindungen an die Infrastruktur den Standorten an der A 23/B 5 gleichzusetzen sind.

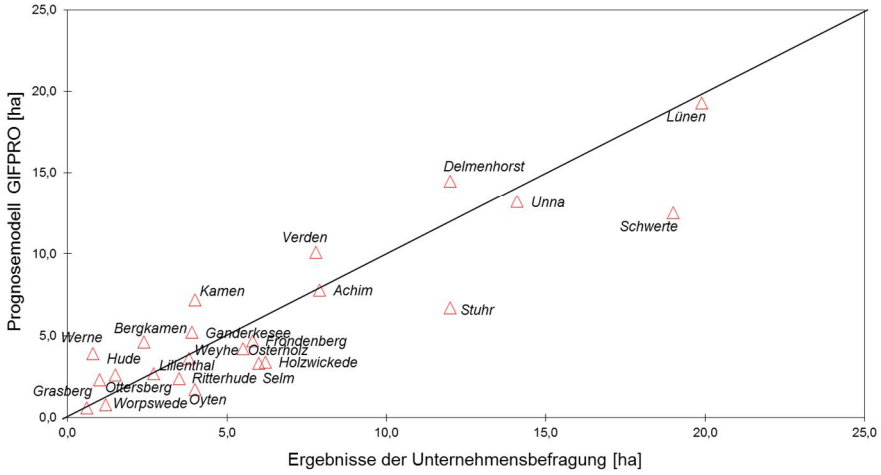
5) zeigt das Ergebnis für die vier Kreise. Deutlich wird hier, dass die Entwicklungsachse (in Form der A 23/B 5) tatsächlich eine erhebliche Konzentrationswirkung aufweist.
Für den Bereich der Landesentwicklungsachsen ist in den vier Kreisen mit einer Nachfrage in der Größenordnung von 26 bis 194 ha zu rechnen (vgl. Tab.13, S. 53). Dieser Nachfrage ist der gegenwärtige Flächenvorrat in den Planungen gegenüber zu stellen. Im Falle einer negativen Differenz werden neue Standorte/Gebiete erforderlich.

3.5 Zwischenresümee (3): Gewerbeflächenbedarf

Die Analyse des regionalökonomischen Status der Kreise der Westküste zeigt, dass eine unmittelbar expansive Entwicklung der Flächennachfrage angesichts des Beschäftigungsrückgang und des Investitionsmuster durch die Betriebe nicht zu erwarten ist. Gleichzeitig gilt, dass auch weiterhin eine Flächennachfrage durch die Betriebe gegeben ist. Für den Korridor der Entwicklungsachse beträgt die erwartete Nachfrage zwischen 320 ha (GIFPRO-Ergebnis) und 352 ha (Kauffälle).
Diskutiert man die Ergebnisse im Einzelnen, ist zu erkennen, dass der Prognosewert der GIFPRO-Prognose mit den Ergebnissen der Bautätigkeit bzw. der Kauffälle im Grunde übereinstimmt. Die Einschränkung der Prognosen resultiert aus der Qualität bzw. dem Kontext der verfügbaren Daten, wie in der Darstellung des Prognoseansatzes erläutert wurde.

Abb. 18

Methodenvergleich
Berechnung (GIFPRO) und Unternehmensbefragung



Quelle: Planquadrat Dortmund 2010

Viele Einzelanalysen deuten darauf hin, dass die Verlagerungshäufigkeit der klassischen emittierenden Nutzungen seit mehr als einem Jahrzehnt leicht absinkt und so die Nachfrage tendenziell überschätzt wird. Das veränderte Verhalten der Betriebe hinsichtlich der Wachstums- und Entwicklungsziele und die steigende Tendenz zu

Mietverhältnissen lassen erwarten, dass die ermittelte Nachfrage einen sehr hohen Wert darstellt, der auf eine ansteigende Konjunktur basiert. Das Risiko einer Unterbemessung würde allerdings stark erhöht, wenn man die Unsicherheiten der Prognose einseitig auslegt. Im Prozess der Flächenentwicklung (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Flächenerwerb, Erschließung usw.) kommt es in der Regel mit der Detaillierung zu einer Verringerung des Flächenangebotes. Sei es, weil schutzwürdige Biotope in der Flächennutzungsplanung noch nicht erkannt wurden oder noch nicht vorhanden waren oder im Bebauungsplanverfahren aus Immissionsschutzgründen größere Abstandsflächen als erwartet entstehen. Vor diesem Hintergrund ist eine pauschale Reduktion des Prognosewertes risikoreich.

Die Abb. 18 zeigt den Vergleich zwischen den Berechnungen nach GIFPRO und Betriebsbefragungen in verschiedenen Städten. Im Falle der Ergebnis-Identität müssten alle Werte auf der Diagonale liegen. Dies ist nur in Einzelfällen zu erwarten (und gegeben). Das Streuungsbild zeigt aber, dass die Abweichungen zwischen Befragung und Berechnung nicht sehr groß sind. Vor diesem Hintergrund kann man davon ausgehen, dass die Berechnungen die Größenordnung der betrieblichen Nachfrage wiedergeben. Die Prognose ist ein Anhaltspunkt für das planerische Handeln. Unabhängig von der bestimmten Flächengröße stellt die Prognose immer auch eine Risikobetrachtung oder eine Erwartung dar. Es ist eine Frage der Abwägung, welcher Wert handlungsleitend herangezogen wird. Wird wesentlich weniger Fläche planerisch vorbereitet als ermittelt wurde, besteht die Gefahr, dass man Betriebe aus der eigenen Kommune/Region verliert, da im Zweifel nicht genügend Standorte und Flächen zur Verfügung stehen. Werden aber Flächen in einem Umfang für jede denkbare Nachfrage oder Forderung bereitgestellt, dann bindet man in erheblichem Maße Kapital. Kapital, das der Kommune für die Bereitstellung der weichen Standortfaktoren, vom Kindergarten bis zum Bühnenhaus, fehlt. Dies sind Standorteigenschaften, die ein immer höheres Gewicht bei der Standortentscheidung durch die Betriebe erhalten.

Über den Zeitraum von 15 Jahren wird sich zeigen, ob die theoretische Menge von ca. einem Fünfzehntel der Fläche tatsächlich im jährlichen Mittel nachgefragt wird. Sollte der Verbrauch höher sein, weil sich regionalökonomische Konstellationen verändert haben oder sich konjunkturell neue Entwicklungen ergeben haben, lässt sich dies erkennen und bewerten. Im ersten Fall wird ggf. eine Nachsteuerung erforderlich sein und im zweiten Fall wird man je nach den Umständen auf den nächsten Ab- oder Aufschwung warten können, ohne dass es zu einem "Lieferengpass" kommt. Die Prognose ist (in diesem Sinne nur) ein Schritt oder ein Element in einem Flächenbeobachtungs- und -managementkonzept.
Gleichzeitig ist noch einmal darauf zu verweisen, dass die Prognose Einzelereignisse, wie die Ansiedlung "eines großen Betriebes" oder ähnliche außergewöhnliche Ereignisse nicht antizipieren kann.

4. Bestandsaufnahme in den Kreisen der Westküste

Das Ziel der Bestandsaufnahme ist es die ungenutzten Flächen und ggf. die Leerstände in den Gewerbegebieten zu identifizieren, um die aktuellen Flächenreserven festzustellen. Parallel wird das Flächennutzungsmuster aufgenommen. Das Interesse die verschiedenen Anteile der Nutzung zu ermitteln resultiert aus der Tatsache, dass in den Gewerbegebieten zwar Betriebe aller Art zulässig sind, aber nur die Betriebe mit Emissionen auf einen Standort nach den §§ 8 und 9 BauNVO (Gewerbe- und Industriegebiete) zwingend angewiesen sind. Ein unzureichendes Flächen- oder Standortangebot für diese Betriebe kann sich als ein "Flaschenhals" der wirtschaftlichen Entwicklung erweisen.
Die Siedlungsentwicklung der letzten Jahrzehnte zeigt, dass die Flächenentwicklung für emittierende Nutzungen immer häufiger faktischen Restriktionen unterworfen ist. Die Bestandsaufnahme kann Hinweise darauf geben, ob ein derartiger Engpass im Untersuchungsraum gegeben ist oder sich entwickelt.
Das Flächennutzungsmuster ist auch ein Indikator der auf die regionalökonomische Funktion der Gewerbegebiete hinweist. Es ist zu erwarten, dass die lokalen und regionalen Gewerbegebiete sich in ihrem Nutzungsmuster unterscheiden. In den regionalen Standorten werden sich Betriebe mit landesweiten, nationalen und internationalen Bezugs- und Absatzverflechtungen stärker konzentrieren. In den lokalen Gebieten werden vorwiegend Betriebe entsprechend der örtlichen Bedürfnisse und mit einem lokalen Marktgebiet ihren Standort haben[54].

Im Sommer 2014 wurden die – durch die Kreise und Wirtschaftsförderungsgesellschaften – ausgewählten Gewerbegebiete in den vier Kreisen der Westküste aufgesucht. Ausgewählt wurden Gebiete, deren Verbindung mit der Landesentwicklungsachsen A 23/B 5 und A 20 erwartet wurde. Die Gebiete sind ≥ 5ha und befinden sich in der Nähe der A 23/B 5 oder in der Nachbarschaft der künftigen A 20. Als Nachbarschaft wurde ein Radius von 5 km um die Anschlussstelle bzw. eine Bundesstraßen-Einmündung in die B 5 definiert.
Damit die Auswahl zu Anfang nicht zu restriktiv erfolgte wurden auch Standorte in größerer Distanz aufgenommen, deren Bedeutung bzw. positive Wechselwirkung für die Achse A 23/B 5 und A 20 nicht vorab ausgeschlossen werden konnte. Dies gilt vor allem für die Standorte entlang der Grenze des Kreises Pinneberg zur Stadt Hamburg mit den Gebieten in Quickborn, Schenefeld, Rellingen oder Wedel. Einen Sonderstandort stellt Brunsbüttel/Büttel[55] dar, der unabhängig von der Landesentwicklungsachsen A 23/ B 5 durch seine Größe und die vorhandene Infrastruktur (Nord-Ostsee-Kanal, Unterelbe) von zentraler Bedeutung für die regionale Entwicklung ist.

[54] Die Unterscheidung zwischen diesen Gebietsfunktionen wird – auf der Basis der Bestandsaufnahme – nicht immer eindeutig möglich sein. Zieht man die verschiedenen Kriterien wie Zentralität, Gebietsgröße und Lage zur Entwicklungsachse heran, ist aber eine plausible und nachvollziehbare Zuordnung der untersuchten Gewerbegebiete möglich. Eine differenzierte Diskussion wird in Kapitel5, S. 87 ff aufgenommen.

[55] Dieser Standort verfügt durch seine Lage am Nord-Ostsee-Kanal und der Unterelbe über eine der Landesentwicklungsachse adäquate Ausstattung.

In den vier Kreisen wurden insgesamt 74 Gewerbegebiete aufgesucht und kartiert. Davon befinden sich 9 im Kreis Nordfriesland, 23 im Kreis Dithmarschen, 17 im Kreis Steinburg und 25 Gebiete im Kreis Pinneberg. Insgesamt wurden in den Gewerbegebieten 2.523 Flächen erfasst. Zusammen belegen sie eine Gesamtfläche von 3.524,6 ha[56].
Für jedes Grundstück wurde nach Augenschein die Nutzung bestimmt. Es wurden 10 Nutzungen unterschieden. Aus der Form der Bestandsaufnahme (Inaugenscheinnahme) resultieren unvermeidlich kleinere Ungenauigkeiten und ggf. Fehleinstufungen. Die Grundstücke konnten in der Regel nicht betreten werden und ebenso war eine Prüfung, ob die Flächen vollständig belegt waren, nicht immer möglich. Mit Unsicherheiten ist auch die Feststellung eines Leerstandes verbunden. Bei größeren Grundstücken mit mehreren Gebäuden ist der Umfang der Belegung schwer zu prüfen. Die Erfahrung zeigt aber, dass die Fehler insgesamt gering bleiben und die Aussage nicht grundsätzlich verfälscht wird. Durch Rückkopplung der Kartierungsergebnisse mit den beteiligten Kreisen und zum Teil mit den Gemeinden erfolgte zudem eine Korrektur, so dass die Fehlerquote insgesamt gering ist.

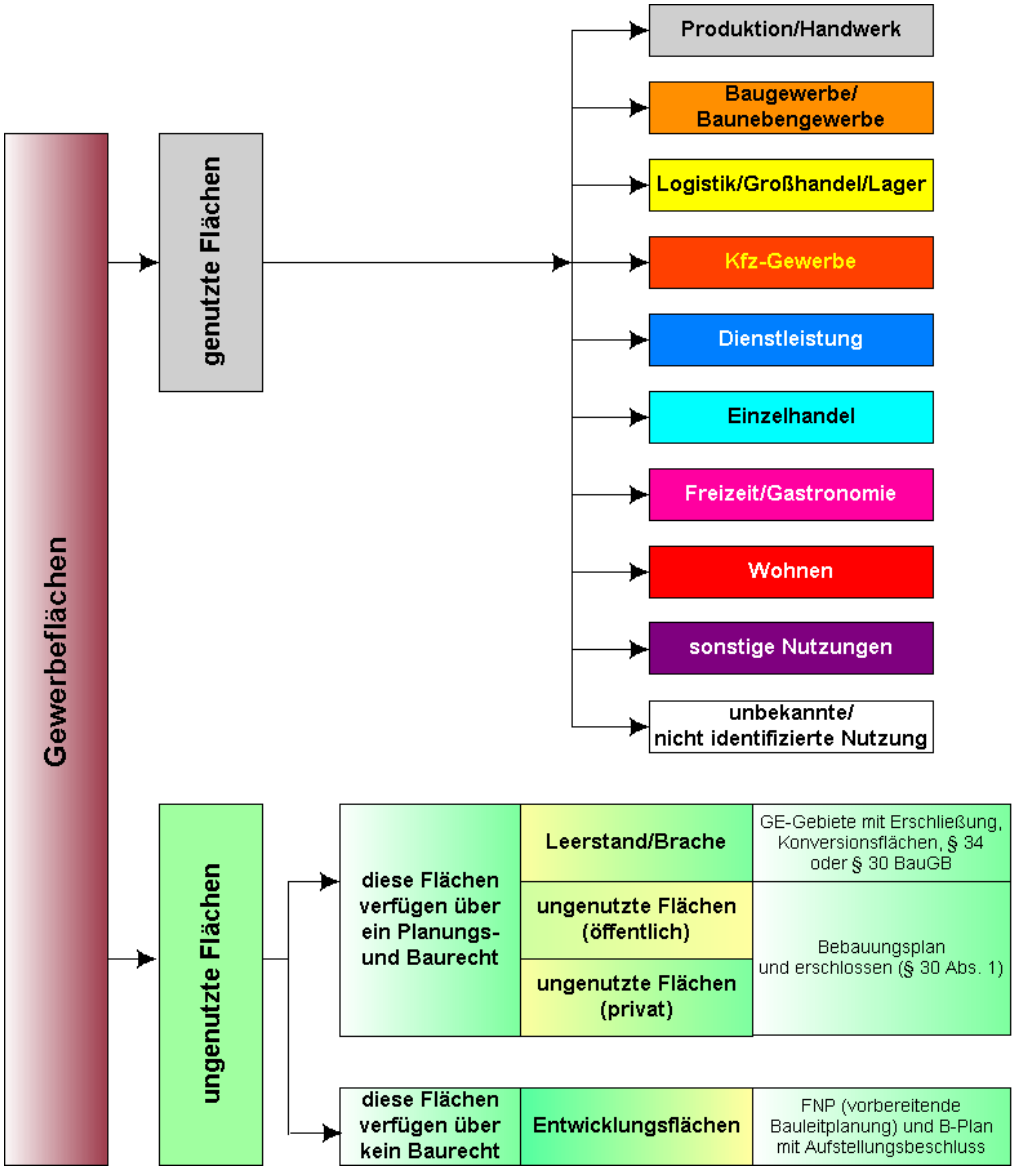
Die Grafik (siehe Abb. 19) zeigt die Bestandsaufnahmen systematisch. Die ersten vier Nutzungen, die als "primäre" Belegung gelten können, bilden den Kern der Aufnahme. Dieser Anteil der klassischen, emittierenden Nutzungen wie Produktion/ Handwerk, Baugewerbe, Kfz-Gewerbe und die Gruppe Logistik/Großhandel/Lager ist - darauf wurde schon einleitend hingewiesen - von großer Bedeutung.
Als weitere Nutzungen sind in der Regel Dienstleistungen, Einzelhandel und Freizeit/Gastronomie in verschiedenen Varianten in den Gewerbegebieten anzutreffen. Teilweise werden diese Nutzungen durch die Kooperationsmöglichkeiten mit den Hauptnutzungen, zum Teil durch die günstigen Infrastrukturverhältnisse angezogen und schließlich auch durch den Mangel an geeigneten Standorten im Ortskern in Gewerbegebieten angesiedelt. Ihr Anteil an der Nutzung ist unterschiedlich und wird stark von den Zielen der Kommunen in der Stadtentwicklung bestimmt.
Die Wohnnutzungen und auch die sonstige Nutzungen (beispielsweise Schulen, Kirchen aber auch Feuerwehr, Umspannwerke, kommunale Bauhöfe etc.) wurden einschließlich der "unbekannten Nutzung" ebenfalls aufgenommen, so dass die gesamte Nutzungspalette der Gewerbe- und Industriegebiete erfasst sind.

Die Leerstände und ungenutzten Grundstücke wurden für die erforderliche Flächenbilanz (Bestand – Prognose) differenziert. Die Leerstände sind als aktuelles Angebot zu werten und werden – wie unsere Untersuchungen an anderer Stelle zeigen – vielfach innerhalb weniger Monate wieder belegt. Sie werden in eine Gewerbeflächenbilanz nicht als verfügbare Gewerbeflächen einbezogen[57].

[56] Diese Flächenangaben resultierten aus dem GIS-System und stimmen nicht mit der amtlichen Katasterfläche der Betriebe überein. Sie stellen die Größenordnung der genutzten Grundstücke dar (= Nettoflächen; ohne öffentliche Erschließung oder evtl. Nebenanlagen wie Rückhaltbecken oder ähnliches).

[57] Leerstände entstehen in zwei Situationen. Einmal sind sie Flächen, die der Friktion der Marktprozesse geschuldet sind und sind damit potenziell belegt/verkauft (ein Aus- und Einzug kann nicht am gleichen Tag

Abb. 19: Kartierschlüssel zur Bestandsaufnahme



Quelle: Planquadrat Dortmund 2015

Die ungenutzten Grundstücke werden weiter unterschieden in Flächen mit und Flächen ohne Baurecht.

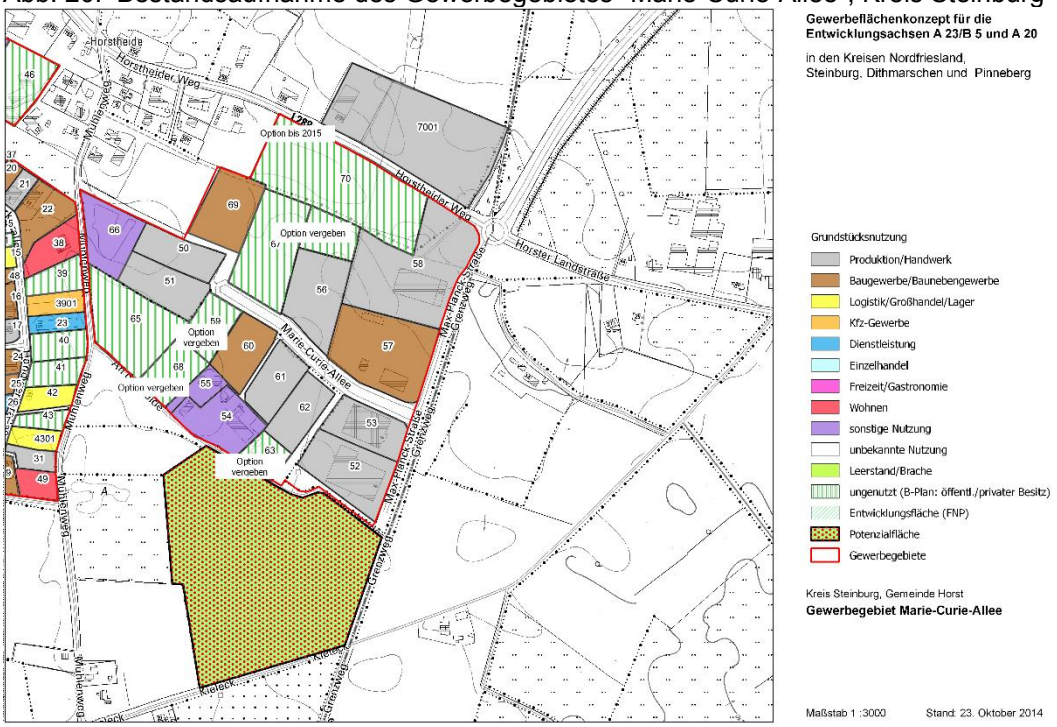
Die Flächen mit einem Bebauungsplan (Baurecht) sind als mittelfristiger Vorrat zu werten. Die Unterscheidung zwischen öffentlichen und privaten Flächen gibt Hinweise auf die tatsächliche Verfügbarkeit. Flächen im Öffentlichen Besitz stehen den Betrieben in der Regel unmittelbar zum Kauf zur Verfügung. Flächen privater Besitzer stehen

stattfinden). Zum anderen können es auch Flächen ohne aktuelle Nachfrage sein. Diese wären als verfügbare Fläche einzustufen. Allerdings ist diese Unterscheidung nur auf der Basis von Recherchen beim Eigentümer etc. möglich.

nur mit Einschränkung zur Verfügung, weil evtl. ein höherer Kaufpreis erwartet wird oder eigene langfristige Nutzungsvorstellungen bestehen.
In der Bestandsaufnahme werden auch die Flächen aufgenommen, die im Flächennutzungsplan als künftige gewerbliche Bauflächen dargestellt sind. Diese Flächen geben das Nutzungsziel der Kommune wider und werden als längerfristiges Angebot gewertet.

Die Abb. 20 zeigt ein typisches Ergebnis einer Aufnahme[58]. Die Darstellung enthält die Gewerbegebietsgrenze und – wie beschrieben – die Nutzungen der einzelnen Grundstücke. In den ungenutzten Flächen wurde zum Teil eingetragen, ob Optionen vergeben sind oder aber der Eigentümer nicht verkaufswillig ist.

Abb. 20: Bestandsaufnahme des Gewerbegebietes "Marie-Curie-Allee", Kreis Steinburg



Quelle: Planquadrat Dortmund 2015 – Kartengrundlage: Geo_Basis-DE/LVermGeo SH 2014 ATKIS Basis DLMATKIS DTKIS

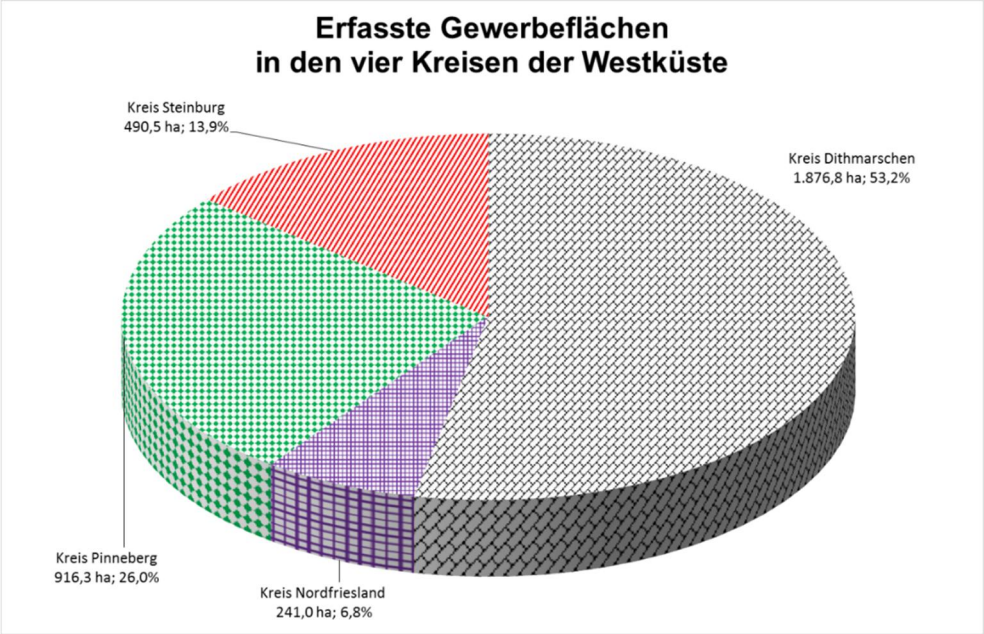
Die Verteilung der erfassten Gewerbeflächen auf die vier Kreise zeigt die Abb. 21. Im Kreis Nordfriesland haben die erfassten Gewerbeflächen einen Gesamtfläche von 241,0 ha und einen Anteil von 6,8 Prozent an allen erfassten Flächen. Es wurden 482 Grundstücke (= 19,1 Prozent) erfasst.
Die Hälfte der erfassten Gesamtfläche befindet sich im Kreis Dithmarschen (= 53,2 Prozent). Es sind rd. 1.876,8 ha Gewerbeflächen[59]. Es wurden 464 Grundstücke aufge-

58 Im Anhang ist die kartografische Aufnahme aller Flächen enthalten. Die zugehörigen Shapes stehen auf der Projekt-CD zur Verfügung

59 In dieser Fläche sind die 396 ha des Standortes Büttel (Kreis Steinburg) enthalten. Sie wurden hier zusammengefasst, da die Flächen in Brunsbüttel und Büttel als „Industriegebiet Süd" eine funktionale Einheit bilden.

nommen. Sie stellen einen Anteil von 18,4 Prozent an allen aufgenommenen Grundstücken der vier Kreise. Die aufgenommenen Flächen im Kreis Steinburg sind 490,5 ha groß (= 13,9 Prozent). Hiermit sind 389 Grundstücke verbunden (= 15,4 Prozent). Im Kreis Pinneberg wurden 916,3 ha (= 26,0 Prozent) aufgenommen. Erfasst wurden hier 1.188 Grundstücke (= 47,1 Prozent der Grundstücke).

Abb. 21



Quelle: Planquadrat Dortmund 2015 – Daten: Bestandsaufnahme 2014

Aus diesen pauschalen Angaben lässt sich bereits ablesen, dass die Größenstruktur der erfassten Gewerbegebiete und -flächen im Untersuchungsraum sich deutlich unterscheiden. Im Kreis Dithmarschen sind die aufgenommenen Gewerbeflächen und Gewerbegrundstücke im Durchschnitt wesentlich größer als in den übrigen drei Kreisen.

Die Flächengröße ist vom Nutzungsmix und der Wirtschaftsstruktur, aber auch von der Nähe zu Hamburg und der A 23 sowie dem verfügbaren Flächenvorrat abhängig. Eine weitere Einflusskomponente ist der Grundstückspreis. Höhere Bodenkosten führen – unter sonst gleichen Bedingungen – zu einer geringeren Grundstücksgröße. In der Folge steigt die Nutzungsdichte bzw. sinkt der Flächenverbrauch je Betrieb oder Arbeitsplatz.

Im Weiteren konzentriert sich die Erörterung der Nutzungssituation auf die Aspekte, die der Zielsetzung der Untersuchung dienen.

4.1 Kreis Nordfriesland

Im Kreis Nordfriesland wurden neun Gewerbestandorte untersucht. Die beiden Gebiete Süderlügum und Viöl wurden nur nachrichtlich aufgenommen und bleiben ohne innere Differenzierung. Die Karte zeigt die räumliche Verteilung dieser Gebiete.

Die B 5 bildet die zentrale Achse und verbindet die wirtschaftlichen Aktivitäten der Region. Unmittelbar wird deutlich, dass im Kreis Nordfriesland die Entwicklungsachse bedingt durch die geringe Siedlungs- und Infrastrukturdichte solitäre Schwerpunkte bildet.

Mit den Diagrammen zu den einzelnen Gebieten im Kartenbild ist eine erste Übersicht gegeben. Der Durchmesser der Diagramme zeigt die Flächengröße der Gebiete und die verschiedenen Segmente bilden das Flächennutzungsmuster ab. Die Nutzungen wurden hierzu – angesichts des Maßstabes – zusammengefasst. Die emittierenden Nutzungen enthalten die Produktion, Baugewerbe, Logistik/Großhandel/Lager und Kfz-Gewerbe, die Nutzungen mit geringen bis mittleren Emissionen bestehen aus Einzelhandel und Freizeit/Gastronomie. Die beiden weiteren Nutzungen sind die Dienstleistungen sowie die sonstigen Nutzungen (Wohnen, sonstige Nutzungen, unbekannte Nutzungen). Hinzu kommen die ungenutzten Flächen (unterschieden in Leerstand, ungenutzte Fläche und diese wiederum in B-Plan-Flächen und in FNP-Flächen).

Ort	Fläche
01 Neunkirchen – Hessbüller Straße	6,5 ha
02 Süderlügum – S. Feld (o. Bestandsaufnahme)	28,3 ha
03 Niebüll – Niebüll-Ost	36,3 ha
04 Leck – Rudolf-Diesel-Straße	26,3 ha
05 Bredstedt – Gressstraße	30,9 ha
06 Viöl – Mühlengrund (ohne Bestandsaufnahme)	10,9 ha
07 Husum – Husum-Ost	99,0 ha
08 Rantrum - Mühlenberg	7,5 ha
09 Friedrichsstadt – Tönninger Straße	19,6 ha
10 Tönning – Am Kreuz	10,5 ha
11 Garding – Norderweg	4,3 ha

Die zwei größten Gebiete (Husum-Ost und Niebüll-Ost) stellen mehr als die Hälfte der erfassten Gesamtfläche (= 56,1 Prozent) und sie sind gleichzeitig zentrale Punkte der Entwicklungsachse. Das Gewerbegebiet Husum-Ost ist mit 99 ha das mit Abstand größte Gewerbegebiet im Kreis. Das Gebiet Niebüll-Ost verfügt mit 36 ha über die zweitgrößte Fläche. Es zeigt sich, dass die geografisch und wirtschaftlich peripheren Standorte über kleinere Gebiete verfügen und diese im Wesentlichen einen "lokalen" Besatz aufweisen[60]. Bredstedt, Leck, Friedrichstadt und Tönning stellen Gewerbegebiete mit einer mittleren Größe dar. Hinzu kommen noch als mittlere Gewerbegebiete Süderlügum und Viöl (sie wurden nicht weiter untersucht). Die Gebiete sind alle zwischen 10 ha und 30 ha groß. Ihre Lage ist aber im Vergleich zu den beiden Gebieten in Husum und Niebüll an der Entwicklungsachse schon als eine Randlage zu werten (ausgenommen Süderlügum, Bredstedt, Tönning). Drei weitere Gebiete (Neukirchen, Rantrum, Garding,) sind mit rd. 5 ha Größe auch im Maßstab des Kreises Nordfriesland klein.

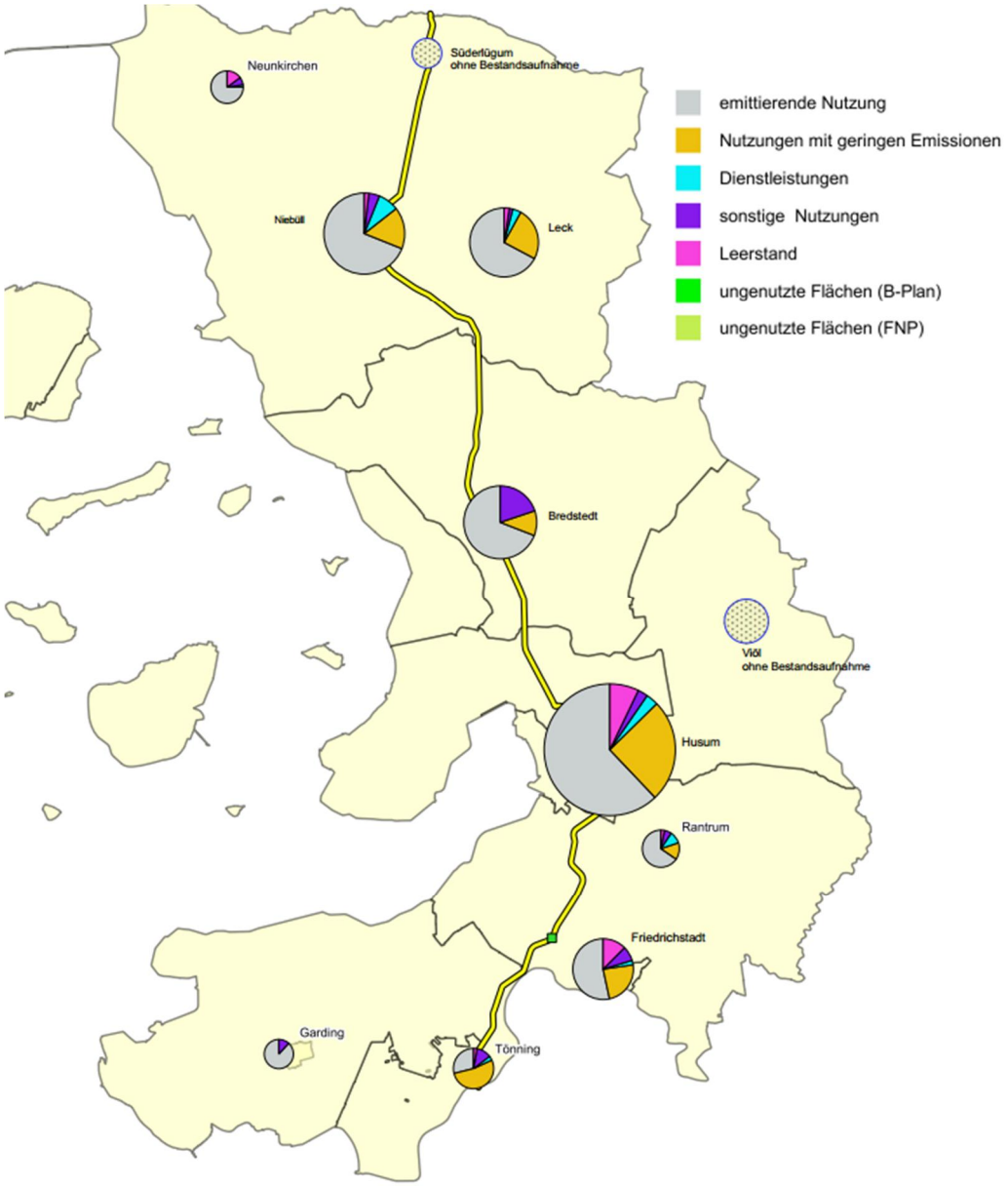
Die neun aufgenommen Gewerbegebiete im Kreis Nordfriesland verfügen über eine Gesamtfläche von ca. 241 ha (ohne Süderlügum und Viöl). Die Produktion (einschließlich Handwerk[61]) hat insgesamt eine Fläche von 50,5 ha und einen Anteil von 21,1 Prozent an der Gesamtfläche. Das Baugewerbe (einschließlich Baunebengewerbe) hat

[60] Die Gebiete sind insgesamt jünger und verfügen über relevante Anteile ungenutzter Flächen und stehen mit ihrer Entwicklung offenbar am "Anfang". Typisch sind zudem der allgemein höhere Anteil im Baugewerbe und die geringeren Anteile in der Produktion/Handwerk.

[61] Eine differenzierte Darstellung nach Handwerk oder Industrie ist einer Bestandsaufnahme nach Inaugenscheinnahme nicht möglich. Einem Betrieb, beispielsweise einer Zimmerei, kann man nicht ansehen, ob er in der Handwerksrolle eingetragen ist oder Mitglied der Industrie- und Handelskammer ist.

mit 37,4 ha einen Flächenanteil von 15,5 Prozent. Die Gruppe Logistik/Großhandel/Lager belegt 17,5 ha Fläche und das Kfz-Gewerbe verfügt über eine Fläche von 21,3 ha. Insgesamt belegen diese "primären Nutzungen" einen Anteil von etwas mehr als 50 Prozent an den aufgenommenen Gewerbeflächen im Kreis Nordfriesland (vgl. Abb. 23).

Abb. 22: Die untersuchten Gewerbegebiete im Kreis Nordfriesland



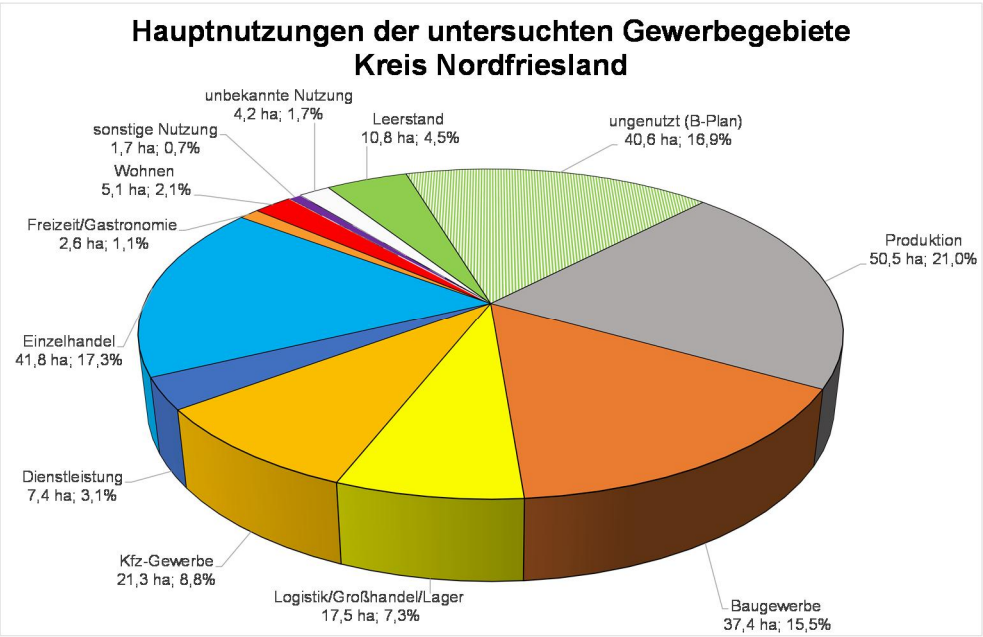
Quelle: Planquadrat Dortmund 2015 – Daten: Bestandsaufnahme 2014

Von den weiteren aufgenommenen Nutzungen in den Gewerbegebieten, die über die enge Auslegung der §§ 8 und 9 BauNVO hinausgehen, nimmt der Einzelhandel

mit 41,8 ha den größten Anteil ein (17,3 Prozent). Die übrigen Nutzungen der Gewerbegebiete haben mit Flächengrößen von weniger als 10 ha nur sehr kleine Flächenanteile. Dienstleistungen/Büronutzungen summieren sich auf 7,4 ha (Anteil von 3,1 Prozent); noch geringer sind die Werte für Freizeit/Gastronomie (2,6 ha = 1,1 Prozent), Wohnnutzung (5,1 ha = 2,1 Prozent) und sonstige Nutzungen (1,7 ha = 0,7 Prozent).

In den untersuchten Gewerbegebieten des Kreises konnten Leerstände und Brachen von 10,8 ha (= 4,5 Prozent) identifiziert werden. Die ungenutzten Flächen mit einem Bebauungsplan umfassen insgesamt 40,6 ha (= 16,9 Prozent). Insbesondere die Gebiete in Bredstedt, Tönning und Friedrichstadt weisen noch große ungenutzte Flächen auf. In Bredstedt besteht mit 40 Prozent der Gesamtfläche im dortigen Gewerbegebiet ein weit überdurchschnittlicher Anteil.

Abb. 23



Quelle: Planquadrat Dortmund 2015 – Daten: Bestandsaufnahme 2014

In den beiden Gebieten Husum-Ost und Niebüll-Ost, wird der Effekt der Lage/Zentralität deutlich. Der Einzelhandels- und Dienstleistungsanteil ist hier erkennbar höher als im Durchschnitt, aber auch der Flächenanteil für die Produktion. Das Baugewerbe und die ungenutzten Flächen haben einen geringeren Anteil. Die Unterschiede erklären sich zum Teil aus der hohen Zentralität der beiden Orte als Einkaufs- und Versorgungsorte.
Tab. 14 zeigt die Flächenkennwerte der aufgenommenen Nutzungen in den neun untersuchten Gewerbegebieten im Kreis Nordfriesland. Vergleicht man für die verschiedenen Nutzungen den Mittelwert mit dem Median, sind sehr unterschiedliche Flächengrößen für die verschiedenen Nutzungen typisch. Das arithmetische Mittel

ist für die meisten Nutzungen deutlich höher als der Median. Letzterer stellt den mittleren Wert der Grundstücksflächen dar, das heißt die Hälfte der erfassten Grundstücke ist kleiner und die andere Hälfte größer als der Median[62].

Die Tabelle zeigt zusammenfassend, dass der Einzelhandel (einschließlich Stellplatzflächen) über die größten Grundstücke in den Gewerbegebieten im Kreis Nordfriesland verfügt. Weitere Nutzer mit großen Grundstücken sind die Produktion und das Baugewerbe. Die Logistik/Großhandel/Lager stehen deutlich dahinter zurück. Auch die weiteren Nutzungen haben sich auf kleineren Flächen eingerichtet.
Von Bedeutung ist, dass die Flächen mit leerstehenden Gebäuden für eine Reihe von Nutzern sowohl bezüglich der mittleren Größe als auch des Median ein Potenzial bilden. Einer erneuten Nutzung dieser Flächen steht aus der Sicht der Flächengröße nichts entgegen.

Tab. 14: Flächenkennwerte ausgewählter Nutzungen im Kreis Nordfriesland (Angaben in m²)

	Anzahl der Grundstücke	Mittelwert	Median	25-%-Perzentil	75-%-Perzentil	90-%-Perzentil
Produktion/Handwerk	91	5.553	3.269	2.404	6.705	12.299
Baugewerbe	90	4.159	2.723	1.955	4.473	8.897
Logistik/Großhandel/Lager	38	4.603	3.608	2.391	6.013	9.665
Kfz-Gewerbe	58	3.370	2.612	1.962	4.745	7.277
Dienstleistung/Büro	29	2.561	2.000	1.497	2.781	4.569
Einzelhandel	48	8.699	5.926	3.221	9.481	22.419
Freizeit/Gastronomie	10	2.632	2.112	1.699	3.430	5.396
Wohnen	27	1.905	1.608	1.075	2.529	3.278
Sonstige Nutzungen	5	3.319	3.510	1.324	5.220	5.659
Leerstand/Brachen	24	4.484	2.477	2.034	4.609	6.298
Ungenutzte B-Plan- und Entwicklungsflächen (FNP) – keine Werte, da vielfach noch keine Grundstücksbildung erfolgte						

Quelle: Planquadrat Dortmund 2015 – Daten: Bestandsaufnahme 2014

In den untersuchten Gewerbegebieten in Nordfriesland bestehen keine großflächigen Lager- oder Verteilzentren von "global playern" des Logistikbereiches. Im Kreisgebiet haben weder große Versender noch Empfänger ihren Standort. Das regionale Transportaufkommen ist begrenzt und die Logistik-Unternehmen der Region gelten häufiger als "Spezialisten". Die geringere Flächennutzung der Logistik etc. begründet sich aus dieser Position.
Die Grundstücksnutzung wird bestimmt durch die Nutzungen Produktion/Handwerk sowie Bau- und Baunebengewerbe. Der Einzelhandel hat im Hinblick auf den genutzten Flächenanteil aber in der Hälfte der untersuchten Gewerbegebiete relevante Flächenanteile. Auch Betriebe aus dem Kfz-Gewerbe und dem Bereich Logistik/Großhandel/Lager haben sich in fast allen der untersuchten Gewerbegebiete angesiedelt, auch wenn sie in den meisten Gebieten einen geringeren Flächenanteil als Produktion und Baugewerbe haben. Dieses vorgefundene Nutzungsmuster in

[62] Der Median ist stabiler gegenüber Ausreißern als der Mittelwert. Während der Medianwert die Flächengröße des mittleren Grundstücks der jeweiligen Nutzung wiedergibt, kann der Mittelwert durch einzelne sehr große/kleine Grundstücke nach oben bzw. nach unten gezogen werden, auch wenn die überwiegende Zahl der Grundstücke viel kleiner/größer ist.

den Gewerbegebieten kann für einen ländlichen Raum mit geringer Bevölkerungsdichte und kleinen Siedlungsbereichen als typisch angesehen werden.

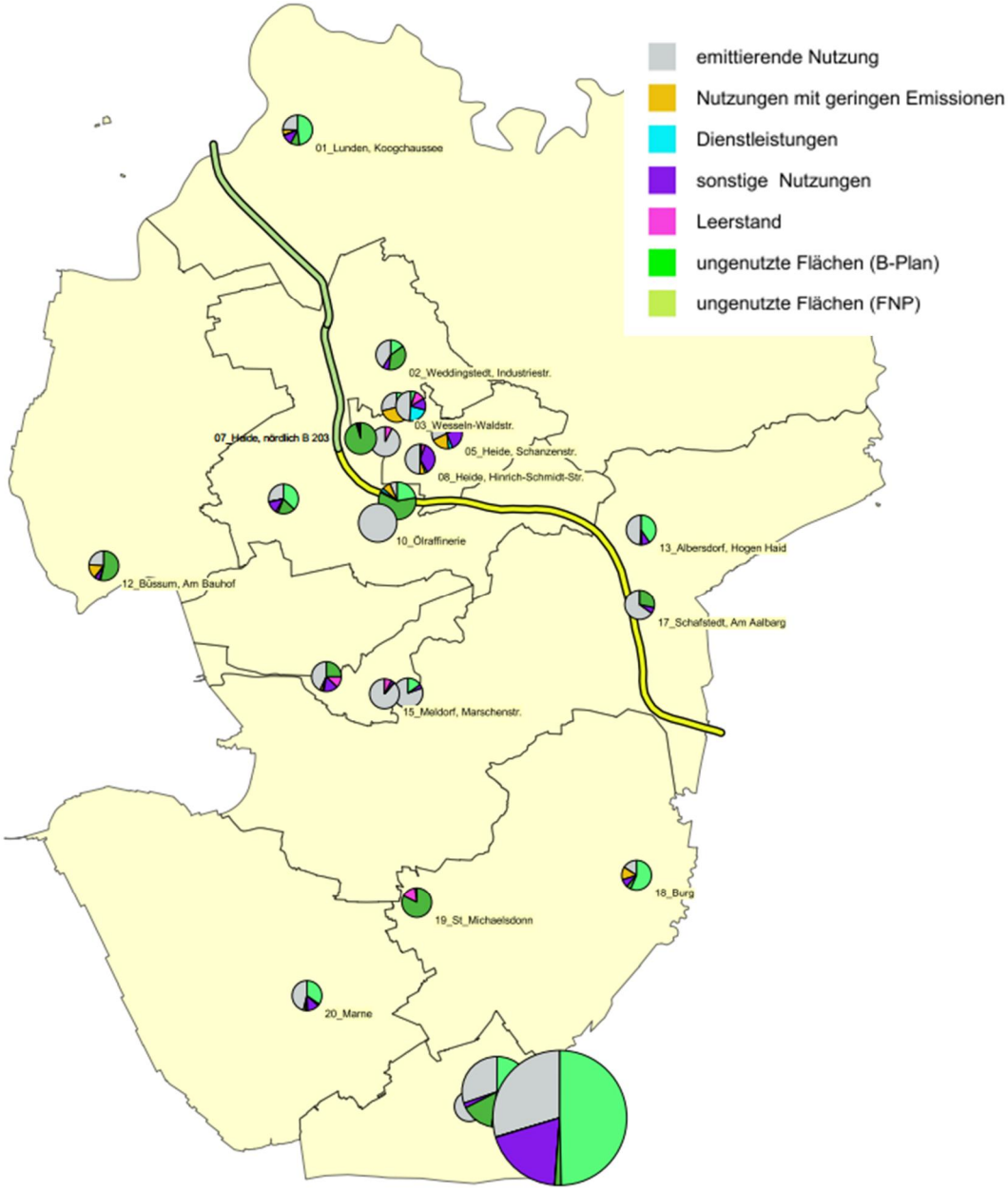
Die Standorte Husum und Niebüll haben eine etwas andere Mischung der Nutzungen und eine "eigene" Grundstücksstruktur. Hinzu kommt die offenbar größere Nachfrage in diesen Standorten, worauf der geringere Anteil an ungenutzter Fläche (B-Plan) und der etwas größere Leerstand hinweist[63].

4.2 Kreis Dithmarschen

Im Kreis Dithmarschen wurden insgesamt 23 Standorte aufgenommen. Die größten Gewerbe- und Industriestandorte im Kreis sind das bzw. die Industriegebiete in Brunsbüttel am südöstlichen Rand des Kreisgebietes und der Standort der Ölraffinerie Heide, südlich von Heide auf dem Gebiet der beiden Gemeinden Hemmingstedt und Lieth.
Diese Industriegebiete sind spezialisierte Standorte mit den Schwerpunkten Chemische Industrie, Energiewirtschaft sowie Erdölverarbeitung und einer entsprechend spezialisierten infrastrukturellen Ausstattung. Diese Standorte sind von landesweiter Bedeutung. Dies gilt sowohl aus der Sicht der Flächennutzung, der gegebenen Flächenreserve, der verfügbaren Infrastruktur als auch der Betriebsgrößen. Die Fläche in Brunsbüttel, durch die Trennung mittels Nord-Ostsee-Kanal formal in zwei Standorten unterschieden, umfasst mehr als 1.000 ha. Damit stellt der Standort über 50 Prozent der im Kreis Dithmarschen erfassten Gewerbeflächen und fast ein Drittel der erfassten Gewerbeflächen in den vier Kreisen der Westküste. Hinzu kommen ca. 400 ha ausgewiesenen Industrieflächen auf dem Gebiet der benachbarten Gemeinde Büttel im Kreis Steinburg, die mit den Flächen in Brunsbüttel eine funktionale Einheit bilden.

[63] In Niebüll wird das Gewerbegebiet gerade erweitert (zurzeit wird die Erschließung erstellt), so dass hier der Anteil ungenutzter Flächen größer als im Mittel ist.
Der größere Leerstand beider Gebiete resultiert zum Teil aus dem Alter der Gewerbegebiete. In Husum beispielsweise ist die Chance auf einen Leerstand zu treffen angesichts des Betriebs- und Gebietsalters größer. Die Betriebe der ersten Nutzungsgeneration werden allmählich – angesichts des Alters des Inhabers – geschlossen. Als Leerstand stehen sie der folgenden Nutzergeneration zur Verfügung.

Abb. 24: Die untersuchten Gewerbegebiete im Kreis Dithmarschen



Quelle: Planquadrat Dortmund 2015 – Daten: Bestandsaufnahme 2014

Der dritte Großstandort, die Ölraffinerie Heide (Hemmingstedt), ist ca. 100 ha groß. Die Fläche des Raffineriestandortes ist vollständig genutzt. Die beiden Industriegebiete Nord und Süd in Brunsbüttel verfügen noch über erhebliche ungenutzte Flächen im dreistelligen Hektarbereich. Dies sind vor allem betriebsgebundene Flächenreserven der ansässigen Industrieunternehmen. Darüber hinaus stehen an diesem Standort Flächen für Industrieansiedlungen, die die besondere infrastrukturelle

Ausstattung dieses Standortes benötigen zur Verfügung (Chemie, Energiewirtschaft und hafenaffine Industrien).
Diese industriellen Großstandorte (Brunsbüttel/Ölraffinerie) sind in der weiteren Diskussion der Gewerbeflächenstruktur im Kreis Dithmarschen gesondert zu berücksichtigen, da ihre flächenmäßige Dominanz die übrige Nutzungsstruktur in den aufgenommenen Gewerbegebieten im Kreis Dithmarschen ansonsten überdeckt.

Die obige Karte gibt einen Überblick über die Verhältnisse im Kreis Dithmarschen. Neben den Standorten Brunsbüttel/Büttel an der Unterelbe bzw. am Nord-Ostsee-Kanal und dem Standort Ölraffinerie Heide sind alle übrigen Gebiete vergleichsweise klein. Heide mit dem Standort Schanzenstraße (57,3 ha), Hemmingstedt mit dem Gewerbepark Westküste (45,0 ha) und Marne mit dem Standort Industriestraße (42,0 ha) verfügen über die größten Standorte im Kreis. Die übrigen untersuchten Standorte haben eine Größe zwischen 4,5 ha und 36 ha. In der Übersicht sind die Einzelheiten der Nutzung der kleinen Standorte kaum zu erkennen.
Deutlich wird durch die Übersicht, dass neben dem Schwerpunkt Brunsbüttel/Büttel die Stadt Heide der zentrale Ort des Kreises ist. Zu dem schon genannten Schwerpunkt Schanzenstraße bestehen noch drei weitere Gewerbegebiete innerhalb der Stadtgrenze. Alle Gebiete in Heide haben zusammen eine Fläche von ca. 116,2 ha. Dies sind ca. 22,7 Prozent der Gewerbeflächen im Kreis, wenn man die Großstandorte unberücksichtigt lässt. Zu diesen auf dem Gebiet der Stadt Heide bestehenden Gewerbeflächen sind auch noch die unmittelbar im Umland angrenzenden Standorte mit fast 200 ha relevant. Ein größerer Anteil dieser Flächen ist gegenwärtig noch nicht genutzt.
Die Stadt Heide ist damit ohne Einschränkung mit den unmittelbar angrenzenden Gemeinden der wichtigste Gewerbestandort in der Region. Die Karte zeigt, dass die weiteren untersuchten Gewerbegebiete vorwiegend auf die lokalen Belange ausgerichtet sind. Ihre durchschnittliche Größe beträgt weniger als 10 ha und sie weisen zur Entwicklungsachse A 23/B 5 schon eine deutliche Distanz auf[64].

Standort	Fläche
01 Lunden – Koogchaussee	10,1 ha
02 Weddingstedt – Industriestraße	23,2 ha
03 Wesseln – Waldstraße	25,6 ha
04 Heide – Butendieck	15,2 ha
05 Heide – Schanzenstr.	57,3 ha
06 Heide – Friedrichswerk	5,9 ha
07 Heide/Lohe-Rickelshof – nördl. B 203	15,8 ha
08 Heide – Hinrich-Schmidt-Str.	22,0 ha
09 Hemmingstedt – GP Westküste (südl. Teil)	80,5 ha
10 Hemmingstedt – Ölraffinerie	100,8 ha
11 Wöhrden – Chausseestraße	36,1 ha
12 Büsum – GE-Gebiet Ost/Am Bauhof	20,7 ha
13 Albersdorf – Hogen Haid	11,0 ha
14 Meldorf – Östlich Marschstraße	8,7 ha
15 Meldorf – Marschstraße	17,5 ha
16 Meldorf – Alter Hafen	12,3 ha
17 Schafstedt – Am Aalbarg	4,4 ha
18 Burg – Norderende/Erwin-Behn-Str.	12,3 ha
19 St. Michaelisdonn – GE-Gebiet II (nördl. L144)	13,5 ha
20 Marne – Industriestraße	42,0 ha
21 Brunsbüttel – Küferstraße	17,4 ha
22 Brunsbüttel Industriegebiet Nord	331,3 ha
23 Brunsbüttel Industriegebiet Süd	1.026,0 ha
(incl. angrenzende Flächen in Büttel (Kreis Steinburg)	

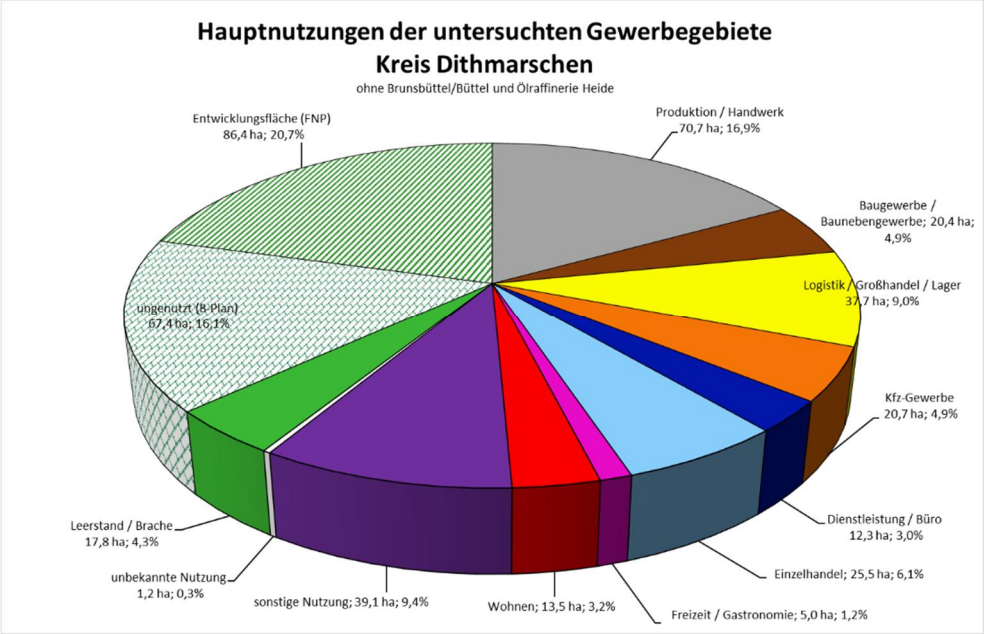
Für die größeren Gebiete ermöglicht die Karte einen Überblick über die verschiedenen Nutzungen. Dargestellt sind die emittierenden Nutzungen, die Nutzungen mit geringeren Emissionen, die Dienstleistungen und die sonstigen Nutzungen

[64] Dies gilt auch für den Standort Marne. Dort hat sich ein Schwerpunkt der Nahrungsmittelproduktion und des Nahrungsmittelvertriebs gebildet, mit wenigen mittelständischen Unternehmen im Bereich Fischverarbeitung und Feinkost sowie Gemüseverarbeitung.

(Wohnen etc.) sowie schließlich die ungenutzten Flächen in der Differenzierung Leerstand, B-Plan-Fläche und FNP-Fläche.

Die Ölraffinerie fällt im Kartenbild durch die vollständige Graufärbung auf, die gesamte Fläche ist mit der emittierenden Nutzung Raffinerie belegt. In Heide selbst verfügt die emittierende Nutzung meist nicht über die Hälfte der genutzten Fläche. Große Anteile weisen dagegen die sonstigen Nutzungen (Wohnen etc.) auf. Ein größeres Potenzial zeigt sich auch in den ungenutzten Flächen.

Abb. 25



Quelle: Planquadrat Dortmund 2015 – Daten: Bestandsaufnahme 2014

In Heide besteht ein größerer Leerstand von rd. 9 ha und ungenutzte Flächen mit einem Bebauungsplan von 2,7 ha. Die Fläche im Flächennutzungsplan beträgt 2,1 ha (Entwicklungsfläche). Insgesamt ist dies ein Anteil von 13,8 Prozent der Gewerbefläche. Hinzu kommen auch größere ungenutzte Flächen in der Nachbarschaft von Heide sowohl nördlich in Weddingstedt als auch westlich in Lohe-Rickelshof sowie südlich in Hemmingstedt. Neben der Flächennutzung sind die "Einzugsbereiche" der Anschlussstellen der Entwicklungsachse A 23/B 5 eingetragen (= 5 km-Radius). Im Kreis Dithmarschen ist die Entwicklungsachse fast vollständig abgedeckt. Ebenso befinden sich alle größeren Gewerbegebiete in diesem Korridor.

Das Kreisdiagramm (Abb. 25, S. 69) zeigt für die untersuchten Gewerbegebiete im Kreis Dithmarschen (ohne die großflächigen Industriestandorte in Brunsbüttel und der Ölraffinerie Heide) die erfassten 13 Nutzungsformen mit der jeweiligen Flächengröße sowie ihrem prozentualen Anteil an allen erfassten Flächen.

Die Produktion/Handwerk, das Baugewerbe/Baunebengewerbe, die Logistik/Großhandel/Lager und das Kfz-Gewerbe haben zusammen einen Anteil von 35,8 Prozent mit 149,5 ha. Die Produktion hat hier mit 70,7 ha und 16,9 Prozent den größten Anteil. Die Dienstleistungen, die Gastronomie/Freizeit und Einzelhandel verfügen mit 42,8 ha insgesamt über einen Anteil von 10,3 Prozent. Unter diesen Nutzungen hat der Einzelhandel den größten Anteil mit 25,5 ha und 6,1 Prozent. Die Nutzungen „sonstige Nutzungen“ und Wohnen haben zusammen einen Anteil von 12,6 Prozent.
Der Leerstand in den Gebieten macht mit 17,8 ha 4,3 Prozent der erfassten Flächen aus und bleibt damit im Bereich der üblichen Größenordnung. Die ungenutzte Fläche (mit Bebauungsplan) ist mit 67,4 ha und 16,1 Prozent und die Entwicklungsfläche (FNP-Darstellung) mit 86,4 ha und 20,7 Prozent vertreten.

Zusammengefasst haben die "primären Nutzungen" im Sinne der §§ 8 und 9 BauNVO in den untersuchten Gebieten einen Anteil von rund einem Drittel an den aufgenommenen Gewerbeflächen im Kreis Dithmarschen. Dieses Ergebnis (< 50 Prozent) relativiert sich, wenn man die großen Anteile ungenutzter Flächen und FNP-Flächen in Rechnung stellt. Die relativ große Fläche für die Nutzungskategorie "sonstige Nutzungen" ist durch die Flächen der Fachhochschule Westküste begründet. Hinzu kommen eine Reihe von landwirtschaftlichen Hofstellen, Flächen für Versorgungsanlagen (wie Umspannwerke etc.) und andere Sondernutzungen in den untersuchten Gebieten.

Die tabellarische Übersicht zeigt die Flächenkennwerte für die aufgenommenen Nutzungen im Kreis Dithmarschen unter Einbeziehung der drei großindustriellen Standorte (Brunsbüttel/Büttel und Ölraffinerie Heide) (Tab. 15). Die durchschnittlichen Grundstücksgrößen für die meisten der erfassten Nutzungen/Branchen sind in Dithmarschen deutlich größer als in den übrigen Kreisen. Auch die Medianwerte sowie die Werte für die drei dargestellten Perzentile sind größer.

Tab. 15: Flächenkennwerte ausgewählter Nutzungen im Kreis Dithmarschen – einschl. Brunsbüttel/Büttel und Ölraffinerie Heide (Hemmingstedt) (Angaben in m²)

	Anzahl der Grundstücke	Mittelwert	Median	25-%-Perzentil	75-%-Perzentil	90-%-Perzentil
Produktion/Handwerk	58	81.983	9.202	5.125	38.490	410.909
Baugewerbe	43	5.540	4.278	2.679	6.969	12.278
Logistik/Großhandel/Lager	55	25.262	7.263	3.688	7.263	14.317
Kfz-Gewerbe	44	4.723	3.459	1.999	6.218	10.125
Dienstleistung/Büro	32	4.492	2.421	1.330	5.258	15.681
Einzelhandel	37	8.470	6.141	2.951	8.534	24.174
Freizeit/Gastronomie	12	4.160	3.260	2.132	4.149	13.410
Wohnen	45	3.299	2.316	1.505	3.882	6.639
sonstige Nutzungen	42	58.470	9.973	3.820	24.756	104.994
Leerstand/Brachen	26	6.991	3.387	1.844	10.295	18.381
Ungenutzte B-Plan- und Entwicklungsflächen (FNP) – keine Werte, da vielfach noch keine Grundstücksbildung erfolgte						

Quelle: Planquadrat Dortmund 2015 – Daten: Bestandsaufnahme 2014

Der Produktionsbereich (einschließlich Handwerk) verfügt über die meisten und größten Grundstücke. Dies ergibt sich zum einen aufgrund der Industriestandorte in Brunsbüttel und der Ölraffinerie Heide. Der Mittelwert aller erfassten Produktionsflächen beträgt mehr als 80.000 m². Produktionsflächen außerhalb dieser Standorte sind erheblich kleiner, was daran deutlich wird, dass der Median mit ca. 9.200 m² nur rund ein Siebtel des Mittelwertes beträgt.

Dennoch ist dieser mittlere Wert aller erfassten Produktionsgrundstücke relativ hoch und zeigt, dass der Produktionsbereich im Kreis Dithmarschen insgesamt durch relativ großflächige Industriebetriebe bestimmt wird. Auch wenn außerhalb der beiden oben genannten Industriestandorte (Brunsbüttel und Ölraffinerie Heide), die Grundstücksgrößen der produzierenden Unternehmen ausnahmslos unter 10 ha liegen, gibt es dort noch sechs Betriebsflächen (Produktion), die größer als 2 ha sind.

Auf dem zweiten Rang folgt der Bereich Logistik/Großhandel/Lager sowohl bezüglich der Anzahl als auch der Größen der erfassten Grundstücksflächen[65]. Die durchschnittliche Grundstücksgröße für diese Nutzungsart beträgt in Dithmarschen ca. 2,5 ha und der mittlere Wert aller erfassten Logistik- und Großhandelsflächen beträgt 7.263 m². Wie bereits oben dargelegt, ist es untypisch, dass die Grundstücksflächen der Logistikunternehmen kleiner ausfallen als die von den Produktionsunternehmen. Dies ergibt sich im Kreis Dithmarschen aus den überdurchschnittlich großen industriellen Produktionsflächen einerseits und dem relativ geringen Besatz an großflächigen Lager- und Distributionsflächen in den erfassten Gewerbegebieten andererseits.

Hinsichtlich der Flächengrößen folgt die Einzelhandelsnutzung. Die Kennwerte weisen nur geringe Abweichungen gegenüber der aufgenommenen Einzelhandelsnutzungen im Kreis Nordfriesland auf. Dies deutet auf eine ähnliche Struktur der in den Gewerbegebieten vorgefundenen Einzelhandelsnutzungen hin. Dabei spielen die Einzelhandelsnutzungen in den erfassten Gewerbegebieten im Kreis Dithmarschen eine geringere Rolle als im Kreis Nordfriesland, was sich sowohl an den absoluten Flächen (Kreis Dithmarschen: 25,5 ha; Kreis Nordfriesland: 41,8 ha) als auch an den Anteilen (Kreis Dithmarschen: 6,1 Prozent; Kreis Nordfriesland: 17,3 Prozent) ablesen lässt. (vgl. die Kreisdiagramme der erfassten Hauptnutzungen).
Im Bau- und Baunebengewerbe, das im Kreis Dithmarschen nur einen geringen Flächenanteil (4,9 Prozent) hat, wurden insgesamt 43 genutzte Grundstücke in den untersuchten Gewerbegebieten erfasst. Dies ist nur wenig mehr als ein Drittel gegenüber der erfassten Zahl der Grundstücke für das Baugewerbe in Nordfriesland. Dabei sind die einzelnen Betriebsflächen der branchenangehörigen Unternehmen

[65] Die sonstigen Nutzungen, deren Mittelwert und Median höher ist als für den Bereich Logistik/Großhandel, werden hier nicht näher betrachtet, da es sich hier i. d. R. nicht um Gewerbebetriebe handelt, sondern um Sondernutzungen (Hochschule, Versorgungsflächen), die sich innerhalb der aufgenommenen Gewerbestandorte befinden.

im Mittel größer als im Kreis Nordfriesland. Der Mittelwert beträgt im Kreis Dithmarschen ca. 5.500 m² gegenüber 4.159 m² in Nordfriesland und der Median liegt in Dithmarschen bei 4.278 m² gegenüber 2.724 m² in Nordfriesland.
Ähnliches ist bezüglich des Kfz-Gewerbes festzustellen. Auch in dieser Branche ist die erfasste Anzahl der genutzten Grundstücke im Kreis Dithmarschen (44) kleiner als in Nordfriesland (58) und die Grundstücksgröße der einzelnen Betriebsflächen in Dithmarschen im Mittel wieder etwas größer als in Nordfriesland.
Auch in den übrigen erfassten Nutzungen/Branchen, deren Flächenanteile in den untersuchen Gewerbegebieten im Kreis Dithmarschen jeweils sehr gering sind, sind die Grundstücke allgemein etwas größer als in Nordfriesland.

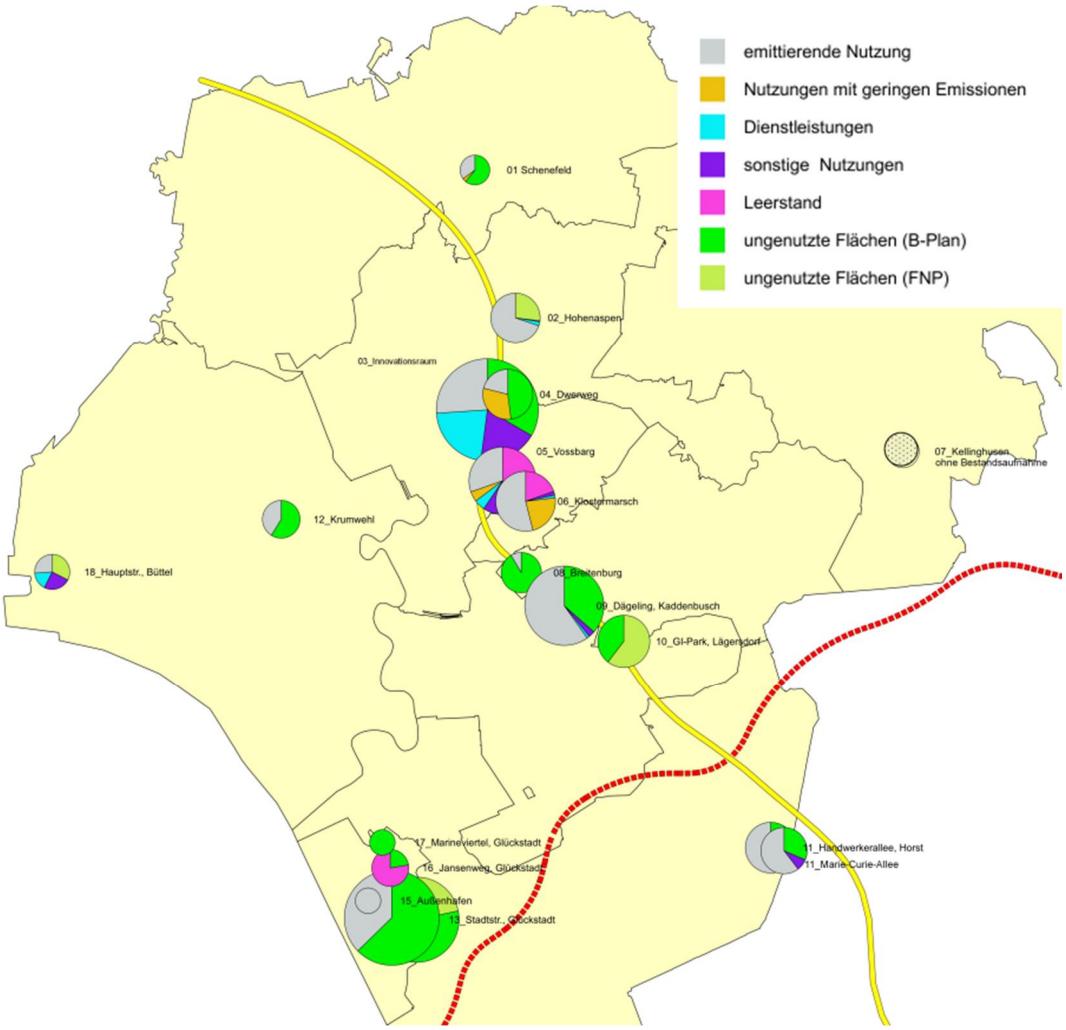
4.3 Kreis Steinburg

Im Kreis Steinburg wurden 18 Gewerbegebiete aufgenommen, die in der nachfolgenden Übersichtskarte dargestellt sind (Abb. 26). Die Darstellung zeigt zwei räumliche Schwerpunkte. Vier der erfassten Gewerbegebiete liegen in der Kreisstadt Itzehoe und vier Gebiete in Glückstadt. Die weiteren untersuchten Standorte reihen sich entlang der Entwicklungsachse A 23/B 5 bzw. die Entwicklungsachse verbindet die Gewerbestandorte des Kreises Steinburg.
Einzige Ausnahme ist der Standort in Büttel am westlichen Rand des Kreises Steinburg. Dieser Standort stellt einen Teilbereich des großflächigen Industriestandortes Brunsbüttel dar, der sich in den Kreis Dithmarschen fortsetzt (hier nur als Umriss). Der Standort Büttel ist mit ca. 400 ha das größte Gewerbegebiet im Kreis Steinburg. Er ist Teil des regionalwirtschaftlich bedeutsamen Sonderstandortes am Nord-Ostsee-Kanal bzw. der Unterelbe.

Die Größe und Nutzungen der Gewerbegebiete geben die Diagramme in der Karte wider. Ihr Durchmesser zeigt die Flächengröße und die Segmente die Anteile der zusammengefassten Nutzungen. Die vollständig grün eingefärbten Diagramme in Glückstadt (Marineviertel und Neuland/Hafen) verfügen über einen Bebauungsplan, aber sie sind noch nicht genutzt. Für den Standort Kellinghusen im Osten (nur als Umriss) liegt keine Differenzierung der Nutzung vor. Die Karte enthält beide Entwicklungsachsen (A 23/B 5 und A 20) und für die Anschlussstellen den 5-km-Einzugsbereich. Die Dichte der Anschlussstellen ist im Kreis Steinburg schon so hoch, dass sich ein geschlossener Korridor ausbildet.

Insgesamt wird in der Darstellung deutlich, dass die Gebiete über größere Anteile an ungenutzten Flächen (grün gefärbte Segmente) verfügen. Dies ist zum Teil dem "geringen" Alter der Gebiete zuzuschreiben, da der Bebauungsplan die Flächennachfrage für einen größeren Zeitraum darstellt. Gleichzeitig zeigt sich in den älteren Gebieten, wie beispielsweise in Itzehoe Vossbarg oder Klostermarsch und im geringeren Umfang im Gebiet Stadtstraße (Glückstadt) ein relevanter Leerstandsanteil.

Abb. 26: Übersicht der erfassten Gewerbegebiete und -standorte im Kreis Steinburg



Quelle: Planquadrat Dortmund 2015 – Daten: Bestandsaufnahme 2014

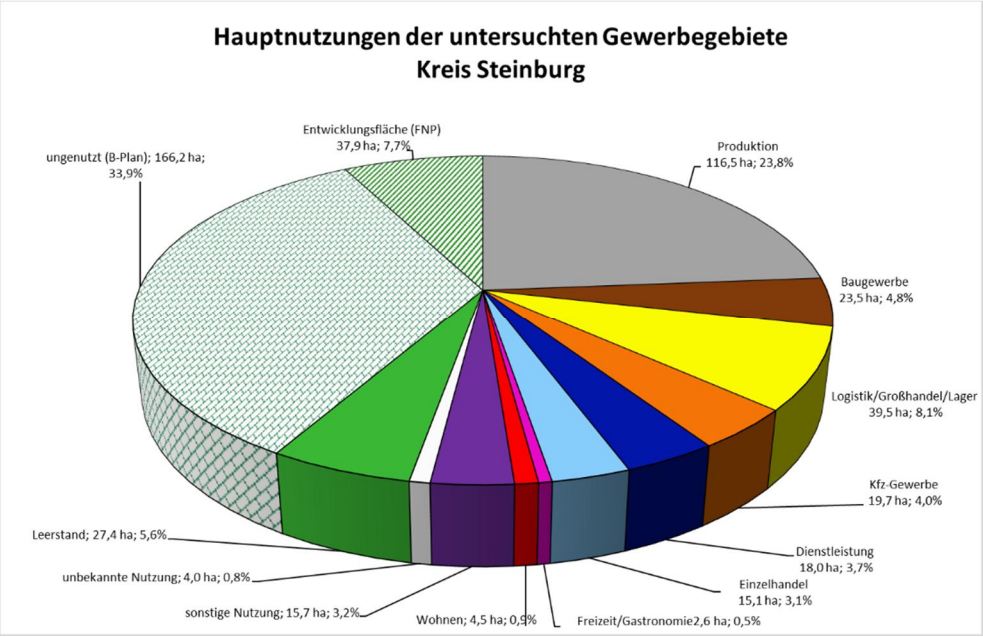
Das Kreisdiagramm in Abb. 27 zeigt die Größen für die erfassten Nutzungen im Kreis Steinburg im Einzelnen. Die aufgenommen Gewerbeflächen im Kreis Steinburg sind insgesamt 490,5 ha groß. Die Produktion (einschließlich Handwerk) nimmt insgesamt 116,5 ha Fläche ein und hat einen Anteil von 23,8 Prozent an der Gesamtfläche. Das Baugewerbe/Baunebengewerbe hat mit 23,5 ha einen Flächenanteil von 4,8 Prozent. Der Bereich Logistik/Großhandel/Lager umfasst 39,5 ha Fläche, was einem Flächenanteil von 8,1 Prozent entspricht. Das Kfz-Gewerbe nimmt mit 19,7 ha einen Flächenanteil von 4,0 Prozent ein. Insgesamt haben diese "primären Nutzungen" im Sinne der §§ 8 und 9

Standort	Fläche
01 Schenefeld – Gewerbegebiet Süd	7,6 ha
02 Hohenaspe – Burgviert	22,4 ha
03 Itzehoe – Innovationsraum	47,3 ha
04 Itzehoe – Dwerweg	21,4 ha
05 Itzehoe – Vossbarg	39,9 ha
06 Itzehoe – Klostermarsch	29,6 ha
07 Kellinghusen (ohne Bestandsaufnahme)	
08 Breitenburg – Nordoer Heide	15,3 ha
09 Dägeling – Kaddenbusch	56,3 ha
10 Lägerdorf – Industriepark	24,5 ha
11 Horst – Marie-Curie-Allee/Handwerkerallee	41,5 ha
12 Wilster – Krumwehl	13,3 ha
13 Glückstadt – Stadtstraße	63,2 ha
14 Glückstadt – Im Neuland	77,5 ha
15 Glückstadt – Außenhafen	4,1 ha
16 Glückstadt, Janssenweg	13,0 ha
17 Glückstadt, Marine-Viertel	3,2 ha
18 Bütttel, Hauptstraße	10,4 ha

BauNVO einen Anteil von 40 Prozent an den aufgenommenen Gewerbeflächen im Kreis Steinburg.

Von den weiteren aufgenommenen Nutzungen in den Gewerbegebieten, die über die enge Auslegung der §§ 8 und 9 BauNVO hinausgehen, nehmen die Dienstleistungen mit 18,0 ha den größten Anteil (3,7 Prozent) ein. Die Einzelhandelsnutzungen summieren sich auf 15,1 ha (Anteil von 3,1 Prozent). Die übrigen Nutzungen der Gewerbegebiete haben mit Flächengrößen von deutlich unter 10 ha nur sehr kleine Anteile innerhalb der untersuchten Gewerbegebiete; so sind die Werte für Freizeit/Gastronomie 2,6 ha (= 0,5 Prozent) und für Wohnnutzung 4,5 ha (= 0,9 Prozent). Die sonstige Nutzungen ergeben zusammen 15,7 ha, was einem Flächenanteil von 3,7 Prozent entspricht. Nicht bestimmt werden konnte die Nutzung von insgesamt 4,0 ha Fläche in den Gewerbegebieten (= 0,8 Prozent).

Abb. 27



Quelle: Planquadrat Dortmund 2015 – Daten: Bestandsaufnahme 2014

In den untersuchten Gewerbegebieten wurden Leerstände und Brachen erfasst, die sich insgesamt auf 27,4 ha summieren und damit einen Anteil von 5,6 Prozent haben. Im Kreis Steinburg liegt zudem ein erhebliches Flächenkontingent von 166,2 ha innerhalb von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen vor. Damit verfügt der Kreis Steinburg über ein Flächenvolumen von ca. 193 ha, das aus planungsrechtlicher Sicht kurzfristig nutzbar wäre[66]. Die Entwicklungsflächen, die in Flächennutzungsplänen als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind, betragen 37,9 ha.

[66] Im Kapitel 5 sowie in der tabellarischen Auflistung der aufgenommenen Gewerbestandorte im Anhang wird die Verfügbarkeit dieser Flächen differenzierter dargestellt. An dieser Stelle kann schon darauf hingewiesen

Diese Flächen sind noch ohne Baurecht und können nur zu einem geringeren Anteil in die Flächenbilanz eingestellt werden.

Die Tab. 16 zeigt wiederum die Flächenkennwerte der aufgenommenen Nutzungen in den untersuchten Gewerbegebieten im Kreis Steinburg. Bei 314 erfassten Grundstücken in den Gewerbegebieten sind 89 Grundstücke mit Produktionsnutzungen belegt, gefolgt vom Bau- u. Baunebengewerbe mit 44 genutzten Grundstücken. Auf dem dritten Rang liegt das Kfz-Gewerbe mit 35 Grundstücken, dicht gefolgt von Logistik/Großhandel mit 34 Grundstücken.

Tab. 16: Flächenkennwerte ausgewählter Nutzungen im Kreis Steinburg (Angaben in m²)

	Anzahl der Grundstücke	Mittelwert	Median	25-%-Perzentil	75-%-Perzentil	90-%-Perzentil
Produktion/Handwerk	89	13.092	5.412	3.379	11.880	21.595
Baugewerbe	44	5.345	2.582	1.882	3.967	9.623
Logistik/Großhandel/Lager	34	11.629	3.547	1.811	9.712	37.280
Kfz-Gewerbe	35	5.620	2.961	1.964	8.535	14.825
Dienstleistung/Büro	23	7.822	3.785	1.738	6.382	26.402
Einzelhandel	17	8.884	5.419	2.810	9.693	25.188
Freizeit/Gastronomie	8	3.188	2.727	1.705	4.350	6.238
Wohnen	29	1.545	1.275	849	1.913	3.471
sonstige Nutzungen	12	13.066	6.452	2.294	16.819	53.532
Leerstand/Brachen	23	11.929	2.504	1.577	11.395	195.577
Ungenutzte B-Plan- Entwicklungsflächen (FNP) – keine Werte, da vielfach noch keine Grundstücksbildung erfolgte						

Quelle: Planquadrat Dortmund 2015 – Daten: Bestandsaufnahme 2014

Die Tabelle zeigt, dass in den aufgenommenen Gewerbestandorten im Kreis Steinburg die Unternehmen aus dem Bereich Produktion/Handwerk über die meisten und im Durchschnitt größten Gewerbegrundstücke verfügen[67]. Betrachtet man den Mittelwert folgen dahinter die Bereiche Logistik/Großhandel/Lager, Einzelhandel und Dienstleistung/Büronutzung.
Es fällt auf, dass bei den genannten Nutzergruppen mit den höchsten Durchschnittsgrößen (Mittelwerte) die Medianwerte deutlich kleiner ausfallen. So beträgt der Median der Grundstücksgrößen bei Produktion/Handwerk mit ca. 5.400 m² ca. 40 Prozent des Mittelwerts und im Bereich Logistik/Großhandel/ Lager mit ca. 3.550 m² nur etwa 30 Prozent des Mittelwertes. Diese Situation ist auf einzelne sehr große Grundstücke zurück zu führen. Dies wird auch durch sehr hohe Werte für das 90-%-Perzentil in diesen beiden Gruppen bestätigt.
Eine relativ kleine Anzahl an erfassten Grundstücken verstärkt den Effekt eines einzelnen sehr großen Grundstücks auf den Mittelwert, auch wenn alle anderen Grundstücke viel kleiner sind. Dies trifft bspw. besonders für die Nutzergruppe Dienstleistung/Büronutzung in Tab. 16 zu. Deshalb repräsentiert der Median besser

werden, dass ein sehr großer Flächenanteil gegenwärtig mit Optionen belegt ist und zum Teil die Eigentümer dieser Flächen einer gewerblichen Nutzung nicht zustimmen bzw. nicht verkaufsbereit sind.

67 Die sonstigen Nutzungen, deren Mittelwert und Median höher ist als bei Produktion/Handwerk, werden hier nicht näher betrachtet, da es sich dabei i. d. R. nicht um Gewerbebetriebe handelt, sondern um Sondernutzungen (bspw. Forschungseinrichtungen, Versorgungsflächen, Sportanlagen etc.), die sich innerhalb der aufgenommenen Gewerbestandorte befinden.

als der Mittelwert die Flächengröße eines mittleren und damit typischen Grundstücks.

Der Median ist – abgesehen von den sonstigen Nutzungen – bei den Betriebsflächen von Produktion/Handwerk sowie von Einzelhandelsbetrieben mit ca. 5.400 m² im Kreis Steinburg am größten. Danach folgen die Bereiche Dienstleistung/Büro mit einem Median von 3.785 m² Logistik/Großhandel mit 3.547 m². Im Kfz-Gewerbe sowie im Baugewerbe sind die Grundstücke noch kleiner. Die erfassten Leerstands- und Brachflächen haben einen Median von ca. 2.500 m². Demgegenüber ist der Mittelwert mit ca. 12.000 m² fast 5-mal so groß. Der sehr hohe Mittelwert resultiert dabei aus der großflächigen Industriebrache am Standort Vossbarg.

4.4 Kreis Pinneberg

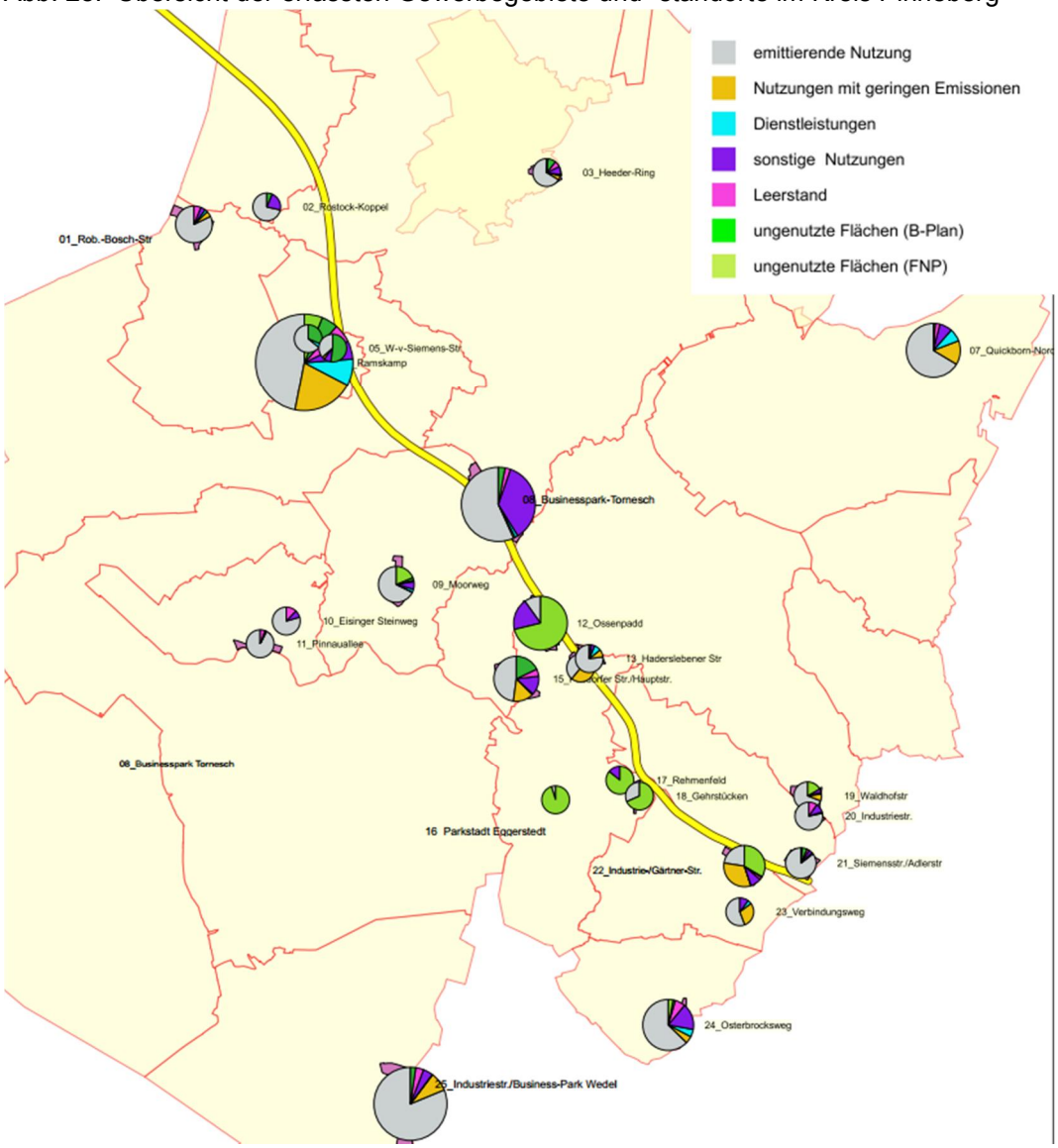
Im Kreis Pinneberg wurden insgesamt 25 Gewerbestandorte aufgenommen (vgl. Abb. 28). Die Übersichtskarte stellt die erfassten Gewerbegebiete dar.
Die räumliche Verteilung der Standorte zeigt zum einen eine räumliche Konzentration an der südlichen und südöstlichen Kreisgrenze unmittelbar an das Stadtgebiet von Hamburg angrenzend. Zum anderen konzentrieren sich die Standorte im zentral gelegenen Bereich Pinneberg/Tornesch an der A 23 als Entwicklungsachse.
Die Diagramme geben einen Überblick über die Nutzungsstruktur der Gebiete. Die Gruppe mit höheren Emissionen (Produktion/Logistik) charakterisiert die meisten Gebiete. Die zweite Nutzungsgruppe mit geringeren Emissionen (Handwerk/Kfz-Gewerbe/Baugewerbe) hat ebenfalls eine relevante Stellung unter den Nutzungen. Die sonstigen Nutzungen verfügen in Abhängigkeit von der Lage und den Entwicklungssituationen der Innenstädte über größere Anteile.

In einigen Standorten ist der Anteil der nicht genutzten Flächen relativ hoch, was zu einem Teil durch das geringe Alter der Standorte begründet ist, aber auch durch die eingeschränkte Verfügbarkeit. Die Grundstückseigentümer stellen ihre Flächen den Betrieben oder der Wirtschaftsförderung häufig nicht zur Verfügung.

Deutlich wird zudem, dass tatsächlich nur die größeren Standorte in Verbindung mit den größeren Städten und der A 23 bzw. der Stadt Hamburg eine regionale Bedeutung aufweisen. Der größte aufgenommene Gewerbestandort im Kreis Pinneberg ist in Wedel mit einer erfassten Flächengröße von insgesamt ca. 128 ha (Tinsdorfer Str, Kraftwerk Wedel und Businesspark-Elbufer), gefolgt von dem Gewerbegebiet Ramskamp/Daimlerstraße in Elmshorn mit einer Flächengröße von 103 ha.

Mit Größen zwischen 60 und 50 ha folgen die Standorte Business-Park in Tornesch (nur die gewerblich nutzbare Fläche), Kummerfeld/Pinneberg-Ossenpadd, Schenefeld-Osterbrooksweg Quickborn-Nord und Pinneberg/Prisdorf-Prisdorfer Str./Hauptstr./Müßentwiete auf den nächsten Plätzen.

Abb. 28: Übersicht der erfassten Gewerbegebiete und -standorte im Kreis Pinneberg



Quelle: Planquadrat Dortmund 2015 – Daten: Bestandsaufnahme 2014

Die übrigen aufgenommenen Standorte sind kleiner als 50 ha. Von diesen 18 Standorten sind 8 größer als 20 ha und die übrigen 11 Standorte haben Flächengrößen von unter 20 ha. Das Gesamtergebnis der erfassten Nutzungen in den untersuchten Gewerbestandorten im Kreis Pinneberg gibt die nachfolgende Abb. 29 wieder.

Die erfassten Gewerbeflächen im Kreis Pinneberg haben einen Gesamtumfang von 916,3 ha. Die Produktion (einschließlich Handwerk) hat mit 284,3 ha Fläche einen Anteil von 31 Prozent an der Gesamtfläche. Das Baugewerbe (einschließlich Baunebengewerbe) hat mit 60,4 ha einen Flächenanteil von 6,6 Prozent. Der Bereich Logistik / Großhandel/Lager umfasst 114,7 ha Fläche, was einem Flächenanteil von 12,5 Prozent entspricht. Das Kfz-Gewerbe nimmt mit 57,8 ha einen Flächenanteil

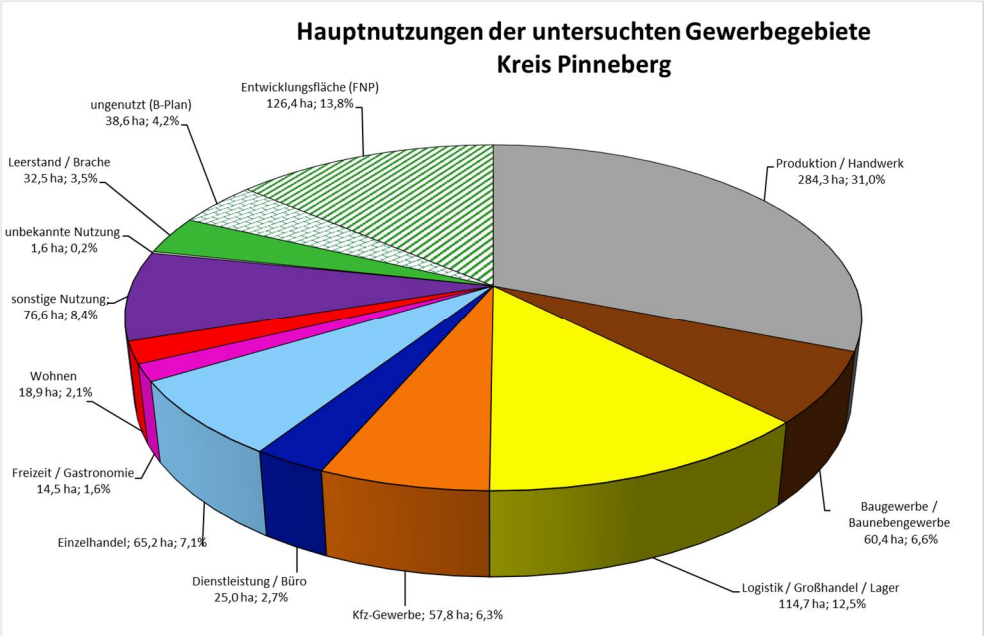
von 6,3 Prozent ein. Insgesamt haben diese „primären Nutzungen“ im Sinne der §§ 8 und 9 BauNVO einen Anteil von etwa 56 Prozent an den aufgenommenen Gewerbeflächen im Kreis Pinneberg.
Von den weiteren aufgenommenen Nutzungen in den Gewerbegebieten, die über die enge Auslegung der §§ 8 und 9 BauNVO hinausgehen, nimmt der Einzelhandel mit 65,2 ha den größten Anteil (7,1 %) ein. Dienstleistungen/Büronutzungen summieren sich auf 25,0 ha (Anteil von 2,7 %); noch geringer sind die Werte für Wohnnutzung (18,9 ha = 2,1 %) und für Freizeit / Gastronomie (14,5 ha = 1,6 %). Die unter die Rubrik „sonstige Nutzungen“ einsortierten Flächen summieren sich im Kreis Pinneberg auf 76,6 ha, was einem Anteil von 8,4 Prozent an allen erfassten Flächen entspricht. Hierunter fallen bspw. Ausbildungsstandorte, Waldflächen, Flächen für Versorgungseinrichtungen, kirchliche Einrichtungen und ähnliche Sondernutzungen innerhalb der untersuchten Gewerbestandorten, bei denen es sich i.d.R. nicht um Gewerbebetriebe handelt. Nicht bestimmt werden konnte die Nutzung von insgesamt 1,6 ha Fläche in den Gewerbegebieten (= 0,2 Prozent).

Standort	Fläche
01 Elmshorn – Robert-Bosch-Str./Max-Planck-Str.	40,0 ha
02 Klein-Offenseth-Sparrieshoop – Rostock-Koppel	14,5 ha
03 Barmstedt/Heede – Schusterring/Heeder Ring	25,6 ha
04 Kölln-Reisiek – Neuenkampsweg	8,2 ha
05 Elmshorn – Werner v Siemens- Str.	16,3 ha
06 Elmshorn – Ramskamp/Daimlerstr.	103,0 ha
07 Quickborn – Quickborn-Nord	57,7 ha
08 Tornesch – Business-Park	83,0 ha
09 Tornesch – Moorweg	38,5 ha
10 Uetrersen – Eisinger Steinweg	7,6 ha
11 Uetersen – Pinnauallee/An der Klosterkoppel	23,3 ha
12 Kummerfeld/Pinneberg – Ossenpadd	63,5 ha
13 Pinneberg – Haderslebener Str.	17,4 ha
14 Pinneberg – Flensburger Str.	13,6 ha
15 Pinneberg/Prisdorf – Prisdorfer Str./Hauptstr.	50,7 ha
16 Pinneberg – Parkstadt Eggerstedt	12,2 ha
17 Pinneberg – Rehmerfeld	9,0 ha
18 Pinneberg – Gehrstücken	13,2 ha
19 Ellerbek – Waldhofstr.	27,6 ha
20 Rellingen – Industriestr	19,8 ha
21 Rellingen – Siemensstr./Adlerstr.	34,0 ha
22 Halstenbek – Industriestr./Gärtnerstr.	47,1 ha
23 Halstenbek – Verbindungsweg	4,1 ha
24 Schenefeld – Osterbrooksweg	58,4 ha
25 Wedel – Industriestr./Businesspark	128,2 ha

In den untersuchten Gewerbegebieten konnten zudem Leerstände und Brachen identifiziert werden, die sich insgesamt auf 32,5 ha summieren und damit einen Anteil von 3,6 Prozent der erfassten Flächen haben. Hinzu kommen 38,6 ha ungenutzte Flächen (= 4,2 Prozent), die innerhalb von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen liegen. Damit ergibt sich ein Flächenvolumen von ca. 71 ha, das aus bauplanungsrechtlicher Sicht kurzfristig nutzbar wäre.

Darüber hinaus gibt es in den untersuchten Gewerbegebieten weitere gewerbliche Entwicklungsflächen. Die Darstellungen in den Flächennutzungsplänen enthalten 126 ha gewerbliche Bauflächen. Diese Flächen verfügen noch nicht über ein Baurecht (rechtsverbindlichen Bebauungsplan).

Abb. 29



Quelle: Planquadrat Dortmund 2015

Die Tab. 17 zeigt die Flächenkennwerte der aufgenommenen Nutzungen in den untersuchten Gewerbegebieten im Kreis Pinneberg. Bei über 1.086 erfassten Grundstücken sind 325 mit Produktionsnutzung belegt. Mit großem Abstand folgen Logistik/ Großhandel mit 157 aufgenommenen Grundstücksnutzungen, das Baugewerbe mit 147 sowie das Kfz-Gewerbe mit 142 Grundstücken. Damit sind ca. 65 Prozent der erfassten Grundstücke von den primären, in der Regel mit Emissionen verbundenen Nutzungen belegt.
Der Median ist – abgesehen von den sonstigen Nutzungen – bei den Einzelhandelsflächen mit ca. 5.000 m² im Kreis Pinneberg am größten. Dahinter folgen die Betriebsflächen aus dem Bereich Logistik/Großhandel mit einem Median von 4.359 m². Bei den Flächen der Produktions- und Handwerksbetriebe liegt der Median bei 3.740 m² und damit etwas niedriger als bei den Logistikflächen.
Die Grundstücksgrößen im Kfz-Gewerbe, im Baugewerbe sowie bei den Dienstleistungsnutzungen sind im Schnitt kleiner. In diesen drei Nutzungsgruppen liegt der Median unter 3.000 m². Auch das 75 % Perzentil liegt bei oder unter 5.000 m², so dass maximal ein Viertel der erfassten Grundstücke dieser Branchen größer als 5.000 m² ist.

Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme zeigen, dass auch im Kreis Pinneberg die gewerblichen Nutzungen in nahezu allen Branchen überwiegend kleine Grundstücke unter 5.000 m² in Anspruch nehmen. Es wird auch deutlich, dass größere Flächen über 10.000 m² nur selten in Anspruch genommen werden. Nachfragen nach

größeren Flächen sind dabei am ehesten von Unternehmen aus den Bereichen Produktion/Handwerk, Logistik/Großhandel sowie von großflächigem Einzelhandel zu erwarten.

Tab. 17: Flächenkennwerte ausgewählter Nutzungen im Kreis Pinneberg (Angaben in m²)

	Anzahl der Grundstücke	Mittelwert	Median	25-%-Perzentil	75-%-Perzentil	90-%-Perzentil
Produktion/Handwerk	325	8.748	3.740	2.080	7.447	16.732
Baugewerbe	147	4.106	2.535	1.580	4.514	9.131
Logistik/Großhandel/Lager	157	7.307	4.359	2.276	9.848	16.948
Kfz-Gewerbe	142	4.067	2.947	2.000	4.497	7.003
Dienstleistung/Büro	61	4.090	2.393	1.477	5.004	10.963
Einzelhandel	27	10.682	5.000	2.395	10.288	30.314
Freizeit/Gastronomie	36	4.028	3.122	1.676	4.234	9.284
Wohnen	71	2.665	1.641	1.001	2.916	5.048
sonstige Nutzungen	61	12.552	6.509	2.937	11.002	29.998
Leerstand/Brachen	59	5.505	3.548	2.056	6.942	13.047
Ungenutzte B-Plan- und Entwicklungsflächen (FNP) – keine Werte, da vielfach noch keine Grundstücksbildung erfolgte						

Quelle: Planquadrat Dortmund 2015 – Daten: Bestandsaufnahme 2014

Im Vergleich mit den drei nördlichen Kreisen der Westküste ist die im Durchschnitt geringere Größe der genutzten Flächen auffällig. Deutlich wird dies, wenn der Median-Wert herangezogen wird, der Wert mit geringeren Verzerrungen durch Ausnahmen und Besonderheiten. Die Ursache kann in dieser Untersuchung nur pauschal vermutet werden. Die Siedlungsdichte ist im Kreis Pinneberg eindeutig höher und die Flächennachfrage der Betriebe größer. Beides ist bedingt durch die Nachbarschaft zu Hamburg. Haushalte als auch Betriebe wandern seit Jahrzehnten aus den nördlichen Bezirken Hamburgs in den Kreis Pinneberg hinein. Dies ist an der ausgeprägten Reihe größerer Städte und Gewerbestandorte entlang der Kreisgrenze zu erkennen.

4.5 Zwischenresümee (4): Nutzungs- und Flächenstruktur

Aus der Bestandsaufnahme wird deutlich, dass die räumliche Dichte der Gewerbegebiete und -standorte sowie ihre Größe innerhalb des Untersuchungsraumes von Süden nach Norden abnehmen. Die Standortdichte ist im Kreis Pinneberg besonders hoch. Dieser Kreis verfügt über zwei "Konzentrationszonen". An der südöstlichen Kreisgrenze zum Stadtgebiet Hamburgs und in Nord-Süd-Richtung entlang der A 23 bis nach Tornesch. Die Stadt Elmshorn bildet noch einen weiteren wichtigen Schwerpunkt im Einzugsbereich der A 23 im nördlichen Kreisgebiet.

Im anschließenden Kreis Steinburg nehmen Dichte und Größe der untersuchten Gewerbeflächen weiter ab. Eine Konzentration von Gewerbestandorten ergibt sich entlang der A 23 im Umfeld des Mittelzentrums Itzehoe zwischen Lägerdorf (südlich von Itzehoe) und Hohenaspe (nördlich von Itzehoe). Darüber hinaus liegt ein weiterer relevanter Gewerbeflächenschwerpunkt in Glückstadt an der Elbe.

Im Kreis Dithmarschen konzentrieren sich die untersuchten Gewerbestandorte im Mittelzentrum Heide und seiner engeren Nachbarschaft (innerhalb des fünf-Km-Radius). Ein zweiter Schwerpunkt ist die Stadt Brunsbüttel. Dort befindet sich der mit Abstand größte Gewerbestandort im gesamten Untersuchungsraum[68]. Er verfügt mit seinen Hafenanschluss und dem unmittelbaren Zugang zur Elbe sowie zum Nord-Ostsee-Kanal über eine besondere Standortausstattung, die so kein weiteres Mal zwischen Hamburg und der dänischen Grenze besteht. Es sind großflächige Industriestandorte, mit Großbetrieben der chemischen Industrie und der Energiewirtschaft. Durch die besondere Lage und Ausstattung stellt Brunsbüttel einen "Sonderstandort" im Untersuchungsraum dar. Das Flächenpotenzial dieses Standortes ist in erster Linie auf die besonderen Standortanforderungen der chemischen Industrie, der Energiewirtschaft sowie weiterer hafenaffiner Industrien ausgerichtet. Insofern stellt die Wirtschafts- und Standortstruktur im Kreis Dithmarschen eine Besonderheit dar, die die Ausnahme zu dem ansonsten sich abzeichnenden Muster – einer von Süden nach Norden abnehmenden Dichte und Größe der Gewerbestandorte im Untersuchungsraum – darstellt.
Im Kreis Nordfriesland, der innerhalb des gesamten Untersuchungsgebietes eine ländlich geprägte Region mit geringer Bevölkerungs- und Siedlungsdichte ist, verteilen sich die untersuchten Gewerbestandorte im Raum, ohne dass sich eine größere räumliche Konzentration ergibt. Den größten Gewerbestandort weist Husum, das einzige Mittelzentrum des Kreises, auf. Die weiteren Gewerbegebiete im Kreis Nordfriesland sind relativ klein und der Gesamtumfang der erfassten Flächen ist im Vergleich zu den drei übrigen Kreisen klein. Im Kreis Nordfriesland sind auch die erfassten Betriebsflächen im Durchschnitt kleiner. Die Gewerbegebiete werden häufig von kleinen Betrieben aus dem Handwerk und dem Baugewerbe dominiert. Eine Besonderheit ist der hohe Flächenanteil des Einzelhandels in den untersuchten Gewerbegebieten in Nordfriesland. Es kann nicht entschieden werden, ob dies aus der städtebaulichen Struktur der Städte (zu kleine Grundstücke im Ortskern) resultiert oder eine kommunalpolitische Zielsetzung war/ist.

Hinsichtlich der Nutzungsstrukturen wird deutlich, dass im gesamten Untersuchungsraum der Hauptanteil der genutzten Flächen in den untersuchten Gewerbegebieten von den vier "primären Nutzungen" im Sinne der §§ 8 und 9 BauNVO (Gewerbe- und Industrieflächen) belegt werden. Dies sind Produktion (einschließlich Handwerk), Baugewerbe (einschließlich Baunebengewerbe), Logistik/Großhandel/Lager und Kfz-Gewerbe, die i.d.R. mit einem beachtenswerten Emissionsniveau verbunden sind. Dabei haben die Betriebe aus dem Bereich Produktion/Handwerk in allen vier untersuchten Kreisen jeweils den höchsten Flächenanteil. In den Kreisen Pinneberg und Dithmarschen beträgt der Anteil ca. 30 Prozent und in den beiden Kreisen Steinburg und Nordfriesland ca. 20 Prozent. In den drei

[68] Der großflächige Industriestandort Brunsbüttel-Süd erstreckt sich mit seinen östlichen Flächen bis auf das Gebiet der angrenzenden Gemeinde Büttel im Kreis Steinburg.

südlichen Kreisen (Pinneberg, Steinburg und Dithmarschen) folgen bei den Flächenanteilen die gewerblichen Nutzungen aus dem Bereich Logistik/Großhandel/Lager. Dabei ist zu erkennen, dass der Flächenanteil und Bedeutung dieses Wirtschaftszweiges von Süden nach Norden abnimmt. (Flächenanteil im Kreis Pinneberg 12,5 Prozent, im Kreis Steinburg 8,1 Prozent, im Kreis Dithmarschen 7,3 Prozent). Damit scheinen die Attraktivität und der Bedarf von Gewerbestandorten für Logistikansiedlungen mit zunehmender Entfernung zur Metropolregion Hamburg abzunehmen.

Für Unternehmen aus dem Produktionsbereich sind die "hamburgnahen" Standorte im Kreis Pinneberg offenbar besonders attraktiv, wie der hohe Flächenanteil der Produktion anzeigt. Die Standortentwicklung im Kreis Pinneberg wird auch von der Flächenknappheit im Stadtgebiet von Hamburg mitgetragen ("Spill-over"-Effekt). Im Kreis Dithmarschen erklärt sich der hohe Anteil an Produktionsflächen aus der Sondersituation mit Ansiedlungen großer Industrieunternehmen am Standort Brunsbüttel aufgrund seiner besonderen Standortausstattung dort sowie am Standort Heide[69]. Die Gewerbegebiete zeigen unterschiedlichen Strukturen. Es bestehen außerhalb des Einflussbereichs der Entwicklungsachse vorwiegend Gebiete mit weniger als 20 ha bis 40 ha. Die Gewerbegebiete mit Flächen von 50 ha und mehr sind nur innerhalb des 5-km-Radius der Abschlussstellen gegeben.
Ein möglicher Flaschenhals/Engpass für die emittierenden Nutzungen zeichnet sich insgesamt nicht unmittelbar ab. Dennoch ist dieser Nutzergruppe Aufmerksamkeit zu widmen, da auch hier die Flächenressourcen mit entsprechenden Eigenschaften – vor allem in den südlichen Kreisen – durch die starke Dynamik der Dienstleistungen und der Wohnungsbauentwicklung geringer werden.

Insgesamt ergibt sich aus der Bestandsaufnahme der Gewerbestandorte entlang der Entwicklungsachse A 23/B 5 das erwartete Bild. Die Verteilung, Größe und Nutzungsstruktur der untersuchten Gewerbestandorte korrespondiert im Wesentlichen mit der Siedlungs- und Bevölkerungsdichte im Untersuchungsraum. In den größeren und an der Entwicklungsachse gelegenen Standorten ist der Anteil der Produktion/Handwerk oft zehn Prozent größer als in den kleinen peripheren Standorten. Im Baugewerbe (meist mit lokalen Marktgebieten) sind die Verhältnisse nahezu umgekehrt. Ihr Anteil ist in den kleinen peripheren Gebieten um 10 bis 15 Prozent höher als in den zentralen Standorten. In den Dienstleistungen sind die Größenordnungen in beiden Standortgruppen mit einem Anteil von weniger als 5 Prozent vergleichbar.
Bedeutend ist der Unterschied hinsichtlich der ungenutzten Flächen mit einem Bebauungsplan. In den kleinen peripheren Gebieten haben sie einen Flächenanteil von

[69] Ohne die großflächigen Industriestandorte in Brunsbüttel sowie der Ölraffinerie in Heide fällt der Anteil der durch Produktionsunternehmen genutzten Flächen im Kreis Dithmarschen mit ca. 17 Prozent deutlich ab. Das heißt, dass ohne diese „Besonderheit“ sich im gesamten Untersuchungsraum auch für den Bereich Produktion/Handwerk ein ähnliches „Süd-Nord-Gefälle“ ergibt, wie für den Bereich Logistik/Großhandel/Lager.

fast 25 Prozent. In den zentralen, auf die Entwicklungsachse bezogenen größeren Gebieten beträgt ihr Anteil etwas mehr als 10 Prozent.

Die Bestandsaufnahme zeigt letztlich zwei "Welten". Die erste Welt stellt eine lokale, auf die unmittelbaren, örtlichen Bedürfnisse ausgerichtete Flächenentwicklung dar. Die zweite Welt mit einer stärkeren Orientierung auf die Produktion/Handwerk und die Logistik/Großhandel/Lager ausgerichteten Nutzung und zentrale Dienste (vor allem sonstige Nutzungen und Dienstleistungen) im Einzugsgebiet der Entwicklungsachse A 23/B 5. Die erste Welt verfügt über umfangreichere, planungsrechtlich gesicherte Gewerbeflächen, während die zweite Welt nur noch über wenige Reserven verfügt und angesichts der gegebenen Siedlungsdichte neue qualitätsvolle Ressourcen nur mit großem Aufwand erschließen kann.

5. Die Stellung der untersuchten Gewerbestandorte im Kontext der Landesentwicklungsachsen A 23/B 5 und A 20

Eingangs wurde mit der Darstellung des Arbeitskonzeptes dieser Untersuchung auf das Konzept der Entwicklungsachse Bezug genommen. Die Entwicklungsachse bündelt siedlungsstrukturelle Faktoren (zentrale Orte, Beschäftigungsdichte etc.), die Infrastruktur und die Standorte für Gewerbe, um aus der gegebenen räumlichen Nachbarschaft Synergien zu generieren. Eine "einsame" Anschlussstelle einer Autobahn ohne Siedlungsbezug ist im regionalökonomischen Sinne nicht wirksam und ein einzelner (isolierter) größerer Ort ohne leistungsfähige Verkehrsverbindungen bleibt in seinem regionalwirtschaftlichen Gewicht und Wirkung unbedeutend. Erst die Kombination aus vielen Elementen löst einen Entwicklungsprozess aus und – konzentriert man sich auf die Unternehmensseite der regionalen Entwicklung – zieht Unternehmensansiedlungen an, macht einen Standort für Neugründungen attraktiv und gibt den vorhandenen Betrieben durch den Zugang zu weiteren Märkten zusätzliche Wachstumschancen.
Nur eine derartige Kombination lässt den wichtigen regionalwirtschaftlichen Prozess der Selbstverstärkung zu. Eine Entwicklungsachse ermöglicht den Betrieben von der Siedlungs- und Infrastruktur durch die Hierarchisierung zu partizipieren und kann die Wirkungstiefe der einzelnen Elemente insgesamt verstärken.

Eine klassische unzweideutige Definition einer Entwicklungsachse besteht nicht. Aber das Ziel des Instrumentes "Entwicklungsachse" ist gegeben und die Wirkungsmechanismen dieser Achse als notwendige Bedingungen im Sinne dieser Ziele können beschrieben werden.
Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP 2010) konkretisiert die Definition enumerativ.
Gewerbeflächen (mit überregionaler Bedeutung, insbesondere für verkehrsintensive Betriebe, die nicht ortsnah mit untergebracht werden können) sollen im Kontext der Landesplanung

- eine besonders gute Anbindung an das Verkehrssystem bzw. die Landesentwicklungsachsen erhalten sowie
- eine verkehrlich gute Anbindung bzw. möglichst große Nähe zu benachbarte Siedlungsschwerpunkten und Zentralen Orten aufweisen,
- unter Einbeziehung Zentraler Orte und der Gewährleistung ihrer Funktionsfähigkeit bei der Festlegung ihres Flächenumfangs bestimmt werden
- und eine bedarfsgerechte ÖPNV-Anbindung aufweisen[70].

Ein Standort benötigt damit eine Mindestgröße sowie einen möglichst unmittelbaren Anschluss an die A 23/B 5 und eine enge Anbindung an das zentralörtliche

[70] Vgl. dazu: Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein: Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010, Kap. 2.6: Flächenvorsorge für Gewerbe und Industrie, Pkt. 5G.
Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hg.): Handwörterbuch der Raumordnung. Hannover 1995 (Stichwort: Entwicklungsachse)

System des Landesentwicklungsplans. Ein solcher Standort erlaubt eine wirtschaftliche Entwicklung der Gewerbeflächen. Er bindet das Unternehmen in die Entwicklungsprozesse ein, versorgt es mit Arbeitskräften und ermöglicht diesen wiederum ihre Bedürfnisse (Wohnen, Schulen, Freizeit etc.) zu erfüllen. Der Firmen- und Branchenbesatz eines Gewerbegebiets ist ein weiterer wichtiger Faktor. Unternehmen, die durch ihre überregionalen, nationalen oder internationalen Absatzmärkte dem Basic-Bereich zugeordnet werden können, sind ein unerlässliches Kennzeichnen. Sie verfügen meist – im regionalen Niveau gemessen – über eine überdurchschnittliche Betriebsgröße. Auch eine spezielle Standortausrichtung bzw. -ausstattung auf bestimmte wirtschaftsstrukturell wichtige Branchen kann überregional bedeutsame Standorte auszeichnen.
Vor diesem Hintergrund ergibt die Bestandsaufnahme für jeden Kreis nur einige Gewerbegebiete, die als Teil einer Entwicklungsachse bzw. der Landesentwicklungsachsen A 23/B 5 und A 20 einzustufen sind.

Im Kreis Nordfriesland verfügen die Gewerbegebiete in Niebüll und Husum aufgrund ihrer Lage zur Entwicklungsachse sowie zu einem zentralen Ort, ihrer Gebietsgröße und ihrer Nutzungsstruktur über die weichen und harten Standortfaktoren, die sie zu attraktiven Standorten machen. Beide Standorte bestimmen die wirtschaftliche Entwicklung sowohl im Bereich der emittierenden Nutzungen als auch für die weiteren Wirtschaftszweige im Kreis. Damit sind dies die motorischen Standorte von regionaler Bedeutung im Kreisgebiet.
Für den Kreis Dithmarschen lassen sich verschiedene Gebiete bzw. Standorte als regional bedeutsam identifizieren. Hierbei bestehen zwei unterschiedliche Wirkungszusammenhänge. Außerhalb der Entwicklungsachse sind die Standorte Brunsbüttel (und Büttel im Kreis Steinburg) ohne Einschränkung durch ihren Besatz, Größe und den unmittelbaren Zugang zur Unterelbe und dem Nord-Ostsee-Kanal als regionale Gebiete zu identifizieren.
In Verbindung mit der Entwicklungsachse A 23/B 5 entsprechen weitere Standorte eindeutig den Anforderungen. Dies ist der Standort Heide – Schanzenstraße, der Standort Heide/Lohe-Rickelshof/Friedrichswerk (Heide-West), der über die Stadtgrenze hinausgeht und der Standort Hemmingstedt (Gewerbepark Westküste). In diese Gruppe der regionalen Standorte gehört auch die Raffinerie Heide in Hemmingstedt.
Im Kreis Steinburg lassen sich zwei Standorte nennen, die im Kontext der Landesentwicklungsachse A 23/B 5 eine regionale Bedeutung haben. Dies ist der Standort "Innovationsraum" in Itzehoe mit und für technologiegeprägtes Gewerbe. Der Hauptnutzer ist das Institut der Fraunhofer Gesellschaft für Mikroelektronik. Hinzu kommen weitere technologiegeprägte Unternehmen. Das zweite Gebiet "Marie-Curie-Allee/Handwerkerallee" in Horst weist ebenfalls einige besonders interessante Betriebe unterschiedlicher Größe auf. Das angrenzende Gebiet Handwerkerallee

weist sowohl einen Schwerpunkt in Logistik/Großhandel/Lager als auch eine Vielzahl kleinerer Betriebe auf. In der Summe bestimmen die beiden Gebietsteile, ihre Lage und ihre Erweiterungsmöglichkeiten den besonderen Status.
Im Kreis Pinneberg erhalten die Gewerbestandorte ihren Status "regional bedeutsam" sowohl durch die Landesentwicklungsachse A 23/B 5 als auch durch die, das Kreisgebiet im Osten tangierende A 7 (Quickborn). Im Westen wirkt die Nachbarschaft der Stadt Hamburg (mittels spill-over-Effekte) auf die südlichen Standorte positiv. Insgesamt bestehen sechs regionale Gewerbestandorte in Pinneberg – die Tab. 18 ausweist.

Insgesamt lassen sich 16 Standorte mit einer mittleren Größe von rd. 70 ha (ohne Brunsbüttel/Büttel mit der Gesamtgröße von 1.358,3 ha) als regional bedeutsam identifizieren (vgl. Tab. 18). Die Einstufung zeigt, dass nicht ausschließlich die Lage an der Straße (5-km-Radius) als der physischen Vergegenständlichung der Entwicklungsachse den Ausschlag für die Zuordnung geben kann. Der Standort Brunsbüttel/Büttel (Kreis Dithmarschen/Kreis Steinburg) oder die Standorte Quickborn und Schenefeld verfügen über alternative Zugänge zum Verkehrssystem Straße (z. B. A 7) oder verfügen durch die Elbe und den Nord-Ostsee-Kanal über mindestens gleichwertige, wenn auch spezialisierte Zugänge zum nationalen und internationalen Verkehr.

Tab. 18: Standorte der Entwicklungsachse A 23/B 5 und A 20

	Kreis	Gebiet	Eigenschaften
1	Nordfriesland	Niebüll - Ost	Distanz zur Entwicklungsachse 350 m; Distanz zur Bahnstation 500 m; Teilfunktion eines Mittelzentrums; Fläche 36,3 ha, ungenutzt 10,1 ha;
2		Husum GE-Ost	Distanz zur Entwicklungsachse 600 m; Distanz Bahnstation 3.000 m; Mittelzentrum: Fläche 99,0 ha; ungenutzt 13,9 ha;
3	Dithmarschen	Heide - Schanzenstraße	Distanz zur Entwicklungsachse 5.000 m; Distanz zur Bahnstation 1.500 m; Mittelzentrum; Fläche 57,3 ha; ungenutzt 9,8 ha;
4		Heide-West Lohe-Rickelshof	Distanz zur Entwicklungsachse 1.300 m; Distanz zur Bahnstation 2.300 m; 1.000 m bis zum Mittelzentrum; Fläche 15,8 ha; ungenutzt 13,7 ha;
5		Heide – Gewerbepark Westküste	Distanz zu Entwicklungsachse 300 m; Distanz zur Bahnstation 2.500 m; Mittelzentrum; Fläche 45,0 ha; ungenutzt 36,6 ha
6		Heide – Ölraffinerie	Distanz zur Entwicklungsachse 400 m; Distanz zur Bahnstation 3.500 m; Distanz zum Mittelzentrum 2.000 m; Fläche 100,8 ha; ungenutzt 0 – nur interne Fläche
7		Brunsbüttel[71]	Distanz zur Entwicklungsachse 20.000 m; Distanz zur Bahnstation 9.000 m; Mittelzentrum; Fläche 1.358,3 ha; ungenutzt 750 ha
8	Steinburg	Itzehoe - Innovationsraum,	Distanz zur Entwicklungsachse 250 m; Distanz zur Bahnstation 4.000 m; Mittelzentrum; Fläche 47,3 ha; ungenutzt 15,8 ha

[71] Der Standort Brunsbüttel – bestehend aus dem Industriegebiet Nord und dem Industriegebiet Süd (incl. der auf das Gebiet von Büttel reichende Flächen) ist mit seinen sehr großen Flächen, den großen für weitere Ansiedlungen verfügbaren Flächenreserven, den dort produzierenden Chemiebetrieben und dem Anschluss an die Elbe und den Nord-Ostsee-Kanal ein Standort, der ein eigenes regionalwirtschaftliches Wirkungsfeld erzeugt. Der Standort ist zwar kein Teil der Entwicklungsachse A 23/B 5, aber in seiner Wirkung dieser gleichzusetzen.

	Kreis	Gebiet	Eigenschaften
9		Horst - Handwerker-/M.-Curie-Allee	Distanz zur Entwicklungsachse 2.000 m; Distanz zur Bahnstation 300 m; ländlicher Zentralort; Fläche 41,5 ha; ungenutzt 8,9 ha
10		Büttel	Siehe Nr. 7
11	Pinneberg	Kölln-Reisiek/Elmshorn: Neuenkamp/W. v. Siemens-Str./Ramskamp	Distanz zur Entwicklungsachse 1.000m; Distanz zur Bahnstation 2.500 m; Mittelzentrum; Fläche 127,5 ha; ungenutzt 29,4 ha
12		Quickborn[72]	Distanz zur Entwicklungsachse 12.000 m bzw. 700 m zur A 7;Distanz zur Bahnstation 1.000 m; Mittelzentrum; Fläche 57,7 ha; ungenutzt 2,2 ha
13		Tornesch: Business-Park	Distanz zur Entwicklungsachse 500 m; Distanz zur Bahnstation 4.000 m; Mittelzentrum; Fläche 83,0 ha; ungenutzt 6,9 ha
14		Pinneberg/Prisdorf	Distanz zur Entwicklungsachse 1.500 m; Distanz zur Bahnstation 1.000 m; Mittelzentrum; Fläche 50,7 ha; ungenutzt 11,6 ha
15		Schenefeld	Distanz zur Entwicklungsachse 5.000m; Distanz zur Bahnstation 2.000m; Mittelzentrum; Fläche 58,4 ha; ungenutzt 6,5 ha
16		Wedel: Industrie-Str./Tinsdahler Weg (incl. Kraftwerk Wedel u. Business-Park Elbufer)	Distanz zur Entwicklungsachse 10.000 m; Distanz zur Bahnstation 1.500 m; Mittelzentrum; Fläche 128,2 ha; ungenutzt 22,8 ha

Quelle: Planquadrat Dortmund 2015 – Daten: Bestandsaufnahme 2014

Die weiteren 61 aufgenommenen Standorte sind angesichts ihrer Lage, Größe und Siedlungssituation (Zentralität, Infrastrukturausstattung in den verschiedenen Dimensionen) als lokale Standorte zu werten.
Diese Standorte sind aber, wie die Bestandsaufnahme im Einzelnen vielfach zeigen kann, für ihren kommunalen Wirkungsraum von großer Bedeutung. Manche Gewerbegebiete, wie beispielweise einige Hafenstandorte, waren historisch regionalwirtschaftlich prägend. Mit der Entwicklung des Verkehrssystems Straße (Autobahn) zum zentralen Logistikelement der Wirtschaft verloren diese Gebiete aber ihren regionalwirtschaftlichen Stellenwert.

Die 16 regionalwirtschaftlich strategisch bedeutsamen Standorte verfügen über große besiedelte Flächen und auch über bisher noch nicht genutzte Flächen (vgl. Tab. 18 und Tab. 19). An verschiedenen Stellen wurde schon dargelegt, dass drei verschiedene Formen ungenutzter Flächen in den Gewerbegebieten gegeben sind. Dies ist zum Ersten der Leerstand. Diese Flächen mit leergezogenen Hallen/Werkstätten sind – wie differenzierte Untersuchungen in anderen Zusammenhängen zeigen – häufig schnell umgeschlagen. Sie sollen in der Flächenbilanz nicht berücksichtigt werden.
Die ungenutzten Gewerbeflächen in einem Bebauungsplan verfügen über Baurecht und (von Ausnahmen abgesehen) über eine Erschließung. Vor ihrer Nutzung müssen diese Flächen verpachtet oder verkauft werden. Dies scheitert zum Teil an den Preisvorstellungen des Eigentümers. Ein zweites Hindernis können eigene langfristige Nutzungspläne der Eigentümer sein.

[72] Der Standort Quickborn gehört wie Schenefeld und Wedel zum Hamburger Einflussbereich. Quickborn ist zudem an alternative Trassen zur A 23/B 5 angebunden, so dass diese Standorte die Funktion als motorisches Zentrum in Verbindung mit ihrer Lage zur Stadt Hamburg wahrgenehmen können.

Die Bedingungen machen deutlich, dass die erfassten Flächen nicht immer unmittelbar genutzt werden können. Für die meisten Flächen/Grundstücke besteht eine Meldung, ob der Besitzer verkaufsbereit ist oder die Kommune Betrieben schon eine Zusage (Option) gegeben hat. In den Fällen, für die keine Nachricht vorliegt, wurde auf der Basis unserer Erfahrungen (die sich auch für den Kreis Pinneberg bestätigte) der Nutzungsanteil im Prognosezeitraum von 30 Prozent angenommen.

Die Bestandsaufnahme identifizierte auch Flächen, die mit dem Ziel einer gewerblichen Nutzung im Flächennutzungsplan dargestellt sind. Diese Flächen können gegenwärtig aus planungsrechtlichen Gründen nicht genutzt werden. Ihre Darstellung stellt aber eine politisch und rechtlich abgesicherte Absichtserklärung dar.
Im Flächennutzungsplanverfahren werden und können noch nicht alle Eignungsgesichtspunkte überprüft werden. Angesichts der stetigen Veränderungen der Stadtkörper wird ein gewisser Teil der Flächendarstellung nach einigen Jahren erfahrungsgemäß in Frage gestellt. Es ist damit zu rechnen, dass nur ein Teil dieser Flächen tatsächlich als Gewerbefläche im weiteren Planungsprozess entwickelt wird[73].
Hinzu kommt der zeitliche Horizont. Die Ausweisung neuer Gewerbeflächen in einem rechtsgültigen Bebauungsplan benötigt einen Zeitraum zwischen 18 und manchmal 60 Monaten. Zudem werden im Bebauungsplan erfahrungsgemäß ca. 20 bis 25 Prozent der im FNP dargestellten gewerblichen Bauflächen als Erschließungsflächen oder anderer Erfordernisse (Abstandsgrün, Flächen für Immissionsschutzmaßnahmen etc.) benötigt, die nicht als Gewerbegrundstück zur Verfügung stehen.
Vor diesem Hintergrund lässt sich die in der Bestandsaufnahme erfasste Flächennutzungsplanfläche nicht vollständig als Gewerbefläche anrechnen. Der potenzielle "Schwund" kann nur geschätzt werden. Es ist damit zu rechnen, dass rd. 70 Prozent der Flächen tatsächlich realisiert werden, aber im Zeitraum bis 2030 wahrscheinlich weniger als die Hälfte der gegenwärtigen Fläche auch tatsächlich in einem Bebauungsplan und mit entsprechenden Eigentumsrechten zur Verfügung steht. Unter Berücksichtigung der erforderlichen Erschließungsflächen werden von den erfassten, ausschließlich in Flächennutzungsplänen dargestellten Gewerbeflächen die für Gewerbeansiedlungen verfügbaren Flächen daher mit einem Anteil von 20 Prozent angerechnet.

Die Tabelle führt im Einzelnen aus, welche Flächen in den zentralen Gewerbegebieten an der Entwicklungsachse zur Verfügung stehen und in welchem Umfang diese unseres Erachtens angerechnet werden können. In den Kreisen Dithmarschen,

[73] Dieser Nutzungsprozess wird auch vom Wettbewerb zwischen den Wohnbauflächen und der Gewerbeflächen bestimmt und von der Bodenpreisdifferenz zwischen beiden Nutzungen. Ein großer Preisunterschied steigert die Chancen der "Umnutzung" von einer Gewerbefläche zur Wohnbaufläche und reduziert das Gewerbeflächenangebot.
Unsere Erfahrung in der Flächennutzungsplanung zeigt, dass auch nach 20 oder 30 Jahren große Flächen gegeben sind, die aus verschiedenen Gründen nicht zur Planreife gebracht wurden.

Steinburg und Pinneberg liegen zum Teil Angaben über den Umfang des kommunalen Eigentums an den ungenutzten Gewerbeflächen vor[74].

Tab. 19: Flächenangebot der Region

		Leerstand		Flächennutzungsplan		Bebauungsplan		Karten-Nr.
		vor-handen	an-rechenbar	vor-handen	an-rechenbar	vor-handen	an-rechenbar	
Nordfriesland								
Niebüll	Ost	0,5 ha	-	-	-	9,6 ha	2,9 ha*	03
Husum	GE-Ost	6,5 ha	-	-	-	7,4 ha	2,2 ha*	07
Nordfriesland gesamt		7,0 ha	-			17,0 ha	**5,1 ha**	
Dithmarschen								
Heide	Schanzenstr.	6,1 ha		0,4 ha	0,1 ha	2,7 ha	0,8 ha*	05
Lohe/Rickelshof	nördl. B 203	0,9 ha		-		12,8 ha	3,8 ha*	07
Hemmingstedt	Park West	-		18,0 ha	3,6ha	18,6 ha	16,8 ha	09
Dithmarschen insg.		7,0 ha		18,4 ha	**3,7 ha**	34,1 ha	**21,4 ha**	
Steinburg								
Itzehoe	Innovationsr.	-	-	-	-	15,8 ha	4,7 ha***	03
Horst	M.-Curie	-	-	-	-	8,9 ha	2,7 ha*	11
Steinburg gesamt						24,7 ha	**7,4 ha**	
Pinneberg								
Kölln-Reisik/Elmsh.	Neuenkamp					2,5 ha	0,0 ha	04
	W.v.Siemens					8,5 ha	3,9 ha	05
	Ramskamp	6,4 ha		6,2 ha	1,2 ha	5,7 ha	0,0 ha	06
Quickborn	Quickborn N	1,6 ha	-	-		0,6 ha	0,2 ha	07
Prisdorf/Pinneberg	Prisdorfer Str.	2,6 ha				9,1 ha	8,8 ha**	15
Tornesch	Business-P.	2,4 ha	-	-	-	4,6 ha	1,7 ha	08
Schenefeld	Osterbroock	3,8 ha		1,8 ha	0,4 ha	0,8 ha	0,8 ha	24
Wedel	Ind./Tinsdahler	3,9 ha		-	-	2,6 ha	2,6 ha	25
	Business-Park			16,3 ha	3,3 ha			25
Pinneberg gesamt		20,7 ha		24,3 ha	**4,9 ha**	34,4 ha	**18,0 ha**	
Gesamtsumme				42,7 ha	**8,6 ha**	110,2 ha	**51,9 ha**	

Quelle: Planquadrat Dortmund 2015 – Daten: Bestandsaufnahme 2014

* Für diese Flächen liegen keine Angaben vor. Der verfügbare Anteil der Flächen wurde auf der Basis unserer Erfahrungen geschätzt (30 Prozent der Fläche).

** Für diesen Standort fehlt die Erschließung – so dass auf absehbarer Zeit eine Nutzung nicht möglich ist.

*** fehlende innere Erschließung

So ergeben sich im Kreis Nordfriesland 5,1 ha verfügbare, ungenutzte Gewerbeflächen in den beiden zentralen Gewerbegebieten. Im Kreis Dithmarschen sind von 34,1 ha ungenutzter Gewerbeflächen mit verbindlichem Planungsrecht (B-Plan) in den zentralen Gewerbegebieten 21,4 ha in kommunaler Verfügbarkeit. Im Kreis Steinburg ergeben sich 7,4 ha verfügbare Gewerbeflächen mit verbindlichem Planungsrecht (B-Plan) in den beiden zentralen Standorten von regionaler Bedeutung. Im Kreis Pinneberg befinden sich von den 34,4 ha in Gewerbegebieten mit rechtsgültigem B-Plan 18,0 ha in kommunalem Eigentum.

[74] In den Fällen, in denen keine Angaben vorliegen, wurde auf der Basis unserer Erfahrungen ein Anteil von 30 Prozent der Bebauungsplanflächen in kommunalem Eigentum angenommen.

Die Verfügbarkeit der Gewerbeflächen bleibt damit erheblich unter der planerischen Ausweisung im Bebauungsplan. Insgesamt ergeben sich in den zentralen Standorten der Entwicklungsachse mit regionaler Bedeutung derzeit ca. 52 ha verfügbare Flächenreserven mit verbindlichem Planungsrecht. Zusammen mit dem anrechenbaren FNP-Flächen an diesen Standorten ergibt sich ein verfügbarer Flächenvorrat von ca. 60 ha für die Standorte der Entwicklungsachse A 23/B 5.

Verbindet man dieses Ergebnis mit der Nachfrageprognose für den Entwicklungskorridor, dann bestehen sowohl eine Abdeckung dieses Bedarfs als auch ein Angebotsdefizit.

Tab. 20: Bilanz zwischen planerischem Flächenangebot und betrieblicher Nachfrage

Kreis	Bedarf für den Entwicklungskorridor A 23/B 5 und A 20	Angebot in der gegenwärtigen Planung[75] [Brutto]	Spannweite der erforderlichen neuen Flächen	Erforderliche Fläche Mittelwert [ha]
Nordfriesland	88 ha bis 39 ha	6,1 ha	zw. 82 und 32 ha	~ 58 ha
Dithmarschen	24 ha bis 29 ha	29,4 ha	keine neuen Flächen	-
Steinburg	70 ha bis 35 ha	8,9 ha	zw. 61,1 ha und 26,1 ha	~ 44 ha
Pinneberg	170 ha bis 217 ha	26,5 ha	zw. 143,5 und 190,5 ha	~ 167 ha

Quelle Planquadrat Dortmund 2015

Die Tab. 20 zeigt, dass in Dithmarschen unter den gegenwärtigen Bedingungen die betriebliche Nachfrage vollständig gedeckt werden kann. In drei übrigen Kreisen beträgt das Defizit im Bereich des Korridors der Landesentwicklungsachsen zwischen 44 ha und 167 ha.
Im Kreis Pinneberg besteht ein verfügbares Flächenangebot für rd. 2 Jahre. In diesem Zeitraum können sowohl Flächen aus der gegenwärtig blockierenden Eigentümerbindung gelöst werden als auch Maßnahmen für die Entwicklung zusätzliche Flächen getroffen werden. In Steinburg reichen die verfügbaren Flächen für einen Zeitraum von ca. 3½ und im Kreis Nordfriesland für 2 Jahre.

Diese Betrachtung schließt nicht die lokalen Verhältnisse ein. Auf die Kommunen außerhalb der Entwicklungsachse entfällt, wenn man von der Situation des Kreises Pinneberg absieht, etwa die Hälfte der Flächennachfrage.

[75] Bruttofläche = B-Planfläche + 1,2 + FNP-Fläche – Im Falle Nordfriesland: 5,1 * 1,2 + 0 = 6,12 ha

6. Potenzialflächen für die Gewerbeflächenentwicklung

Unter den gegenwärtigen Wettbewerbsbedingungen der internationalen Arbeitsteilung in Deutschland und Europa wird sich eine klassische "Massenproduktion" nur selten bilden. Produktionen, die durch den Erwerb eines international verfügbaren Maschinenparks möglich sind und ein internationales Absatzgebiet aufweisen, suchen den Standort mit den jeweils geringsten Lohnkosten. Unter diesen Bedingungen gehören europäische Länder nur in Ausnahmefällen zu den wirtschaftlichen Standorten.[76] Die Industrie, die den Prinzipien der economies of scale folgt, wird durch eine Industrie der economies of scope und vor allem durch eine spezialisierte, individuelle Produktion abgelöst. Es ist eine "Industrie", die sich durch die Integration der Dienstleistungen in die Produktion und den produktbezogenen Service (Ausbildung, Wartung, Update etc.) auszeichnet.[77]
Zudem gewinnt nach den Beobachtungen die "Urbane Produktion" an Bedeutung. Es sind kleinere und mittlere Betriebe, deren Produkte und/oder Fertigungsverfahren ein hohes technologisches Niveau aufweisen. Die vielfach inhabergeführten Betriebe sind auf "kleinen", aber internationalen Märkten tätig. Sie sind vor dem Wettbewerb durch die erforderliche fachliche und soziale Qualifikation der Beschäftigten und das im absoluten Sinne geringe Ertragsvolumen geschützt. Sie liefern quasi die "Kleinteile und innovativen Lösungen" für den internationalen Maschinenpark oder Spezialgeräte. Für einen internationalen Konzern á la Siemens, Bosch oder General Electric sind diese Märkte für ein Engagement zu klein.

In dieser Konstellation ist mit neuen großen Betrieben bzw. der Entwicklung großbetrieblicher Formen kaum zu rechnen. Gewerbegebiete, die ausdrücklich für große Unternehmen vorgesehen sind, können unter diesen Bedingungen als Fehleinschätzung gelten. Die Logistikbranche stellt dabei eine Ausnahme dar. Von großen Logistikunternehmen betriebene Warenlager und Verteilzentren benötigen großflächige Standorte, die zugleich über eine hervorragende Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz verfügen. Dies bedeutet, dass solche großflächigen Logistikstandorte eine direkte Fernstraßenanbindung möglichst ohne Ortsdurchfahrt benötigen.[78]
Ein weiterer Trend der Produktion ist die immer geringere sinnliche Wahrnehmbarkeit der Produkte. Anders als vor einigen Jahrzehnten, als man die Produktqualität

[76] Ein Vorteil der europäischen/deutschen Standorte ist gegenwärtig die hohe Maschinenverfügbarkeit (bessere Wartung, schneller Service) und die große Improvisationsfähigkeit der erfahrenen Belegschaft in Störungsfällen.

[77] Vgl.: Jung Erceg, Petra: Dienstleistungspotenziale und Dienstleistungserfolg im produzierenden Mittelstand – Eine empirische Situationsanalyse nach produktspezifischen Unternehmenstypen in der Investitionsgüterindustrie; Stuttgart 2012

[78] Es ist aber nicht sinnvoll an jeder Autobahnanschlussstelle großflächige Logistikstandorte vorzusehen. Dies ergibt sich zum einen aus raumordnerisch/planerischen Erwägungen und Vorgaben und entspricht auch nicht der Nachfrage. Einen großen Teil der Logistikbranche machen kleine Betriebe mit begrenztem Flächenbedarf aus, die in „normalen“ Gewerbegebieten unterkommen. Sie übernehmen die Feinverteilung der Güter an die Endkunden oder spezialisieren sich auf bestimmte Aufgaben (bspw. Kommissionierung) oder auf Lieferketten hochspezialisierter Produkte mit besonderen Anforderungen und zumeist relativ kleinen „Stückzahlen“, die für die großen Logistikunternehmen uninteressant sind.

oder Leistungsfähigkeit einer Maschine durch die Sauberkeit der Schweißnähte, den geringen Geräuschpegel usw. erkennen konnte, ist heute das Zusammenspiel der Komponenten zentral. Die Eigenschaften eines Produktes werden zunehmend durch seine Software/Elektronik geprägt.

Vor dem Hintergrund dieser Entwicklung sind die Betriebe zunehmend darauf angewiesen, im semiotischen Sinne Zeichen durch ihr Gebäude, die Lage und das städtebauliche Umfeld für Kunden und Mitarbeiter zu setzen. Der Stellenwert der städtebaulichen Qualität nimmt allgemein und besonders in der urbanen Produktion zu.

Ein weiterer Gesichtspunkt resultiert aus der Veränderung der Arbeit. Nicht mehr die Stückzahl ist als Arbeitsergebnis relevant, sondern das ganzheitliche Engagement der Beschäftigten. Das Unternehmen muss zudem die Balance zwischen Kunden- und Unternehmensinteresse finden und wahren. Dieser komplexe Prozess kann nicht ausschließlich über Anweisung der Unternehmensleitung erzeugt oder gesteuert werden. Er bedarf einer größeren Selbstkoordination der Beschäftigten.

Das Zitat (im Kasten) zeigt eine Möglichkeit wie das Unternehmen seine Zielsetzung vermittelt. Das Produktionsgebäude und auch die städtebauliche Situation soll "… eine Umgebung [darstellen], die Kreativität und Motivation fördert". Es sind neben dieser städtebaulichen Lösung selbstverständlich auch viele andere "Möglichkeiten" zwischen Zuckerbrot und Peitsche gegeben. Gleichzeitig ist dies auch eine potenzielle Konfliktfront zur Nachbarschaft. Ein Recyclingbetrieb oder auch nur eine besonders einfache Architektur oder der Verfall eines Gebäudes schränken die intendierte Wirkung stark ein.

> Zitat:
>
> Kammüller, Geschäftsführer, ist überzeugt, dass sich jede Mark auszahlen wird: etwa durch eine produktive Arbeitsatmosphäre und einen Imagegewinn bei den Kunden. Kammüller: "Wer erstklassige Produkte erdenken und herstellen will, braucht eine Umgebung, die Kreativität und Motivation fördert".
>
> ... die ... Fabriken [sind] nicht mehr … bloße funktionale Hüllen für die Produktion. Die Arbeitsstätten sollen auch Kompetenz und Selbstverständnis des Unternehmens ausdrücken. "Wenn Kunden hier sehen, wie sauber und klar strukturiert bei uns gearbeitet wird, schafft das Vertrauen in die Zuverlässigkeit des Produktes", ist Kammüller überzeugt.
>
> **Wirtschaftswoche 25.05.2000, S. 211**

Die Darstellung des Unternehmens nach außen zeigt sich in der Formulierung "Wenn Kunden hier sehen, wie … bei uns gearbeitet wird, schafft das Vertrauen…". Auch hier bestehen alternative Lösungen, wenn man nicht über ein solches Umfeld verfügen kann.

Das Zitat lässt das Ziel und die Mittel dieser Bemühungen erkennen: Es wird eine Umgebung gefordert, die die Kreativität stimuliert. Die Arbeitsstätten sind in dieser Sicht keine bloßen funktionalen Hüllen für die Produktion, sondern sie drücken die Kompetenz des Betriebes aus und schaffen Vertrauen in die Zuverlässigkeit der Produkte.[79] Ähnliche Ergebnisse lassen sich auch in Betriebsbefragungen reproduzieren. Stellt man unterschiedlich ausgestaltete Standorte zur Wahl (Lage, Preis,

[79] Gestaltung und Corporate Identity hat durchaus Aspekte, die mit der Mode vergleichbar sind. Ein Kleidungsstück wie ein Wintermantel erfüllt auch im dritten oder vierten Jahr seinen Zweck und das Aufwand-Nutzen-Verhältnis wird zudem immer besser. Gleichzeitig signalisiert der Schnitt, die Farbe oder das Material, dass

Architektur, Nachbarschaft, Arbeitsmarkt usw.), dann ist zu erkennen, dass die Präferenzen der Betriebe stark von der ästhetischen Qualität des Standortes beeinflusst werden. Die Lage beeinflusst die Entscheidung mit etwas mehr als einem Viertel und die Architektur hat einen Anteil von mehr als 20 Prozent. Während der vieldiskutierte Bodenpreis in den meisten Analysen nur ein geringes Gewicht erreicht.[80]

Zum Teil tragen diese Anforderungen zu der starken räumlichen Zersplitterung der Standorte bei. Eine neue Form eines Technologieparks ist nicht zu erwarten, es ist aber eine Aufforderung eine hohe städtebauliche Qualität zu entwickeln und diese durch eine ständige Pflege und weitere Entwicklung der Gewerbestandorte zu gewährleisten.

Abb. 30: Altes Prestige und neue Architektur – Ziel ist das semiotische Zeichen

Quelle: Planquadrat Dortmund 2012 und 2013

Die Dienstleistungen werden, mit der weiter zunehmenden Exportfähigkeit dieses Wirtschaftsbereiches, ihre Bedeutung ausbauen, auch wenn sich in Deutschland voraussichtlich eine besondere Variante, die produkt- und produktionsbezogenen Dienstleistung, durchsetzen wird (Ingenieurleistungen, Wartung, Service, Beratung und Entwicklung).

Diese verschiedenen Entwicklungen können aus der vorgenommenen Stichtagserhebung nicht unmittelbar abgeleitet werden (vgl. Kapitel 4). Im Bereich Logistik lässt sich die Arbeitsteilung zwischen großen und kleinen Logistikunternehmen und ihre jeweilige Funktion vor Ort noch erkennen. Die Erwartungen bezüglich einer

der Träger nicht mehr auf dem letzten Stand ist. Im Kontext des Wettbewerbs wird gerade dieses nicht "up to date"-sein kritisch gewertet.

80 Vgl. Bonny, H. W.: Die Conjointanalyse. Eine Technik zur Gewerbeplanung. In. Raumforschung und Raumordnung 1999, S. 46-52

"Urbanen Produktion" und des steigenden Stellenwertes der Gestaltung von Produktionsgebäuden resultieren aus vielen Einzelbeobachtungen und Gesprächen mit Unternehmen. Diese Veränderungen geben in Verbindung mit der Diskussion zu den so genannten immobilen Schumpeter-Güter (Kapitel 2) ein konsistentes Gesamtbild.
Die Unternehmen werden sich unter den gegenwärtigen Wettbewerbsbedingungen bevorzugt zu technologiegeprägten Unternehmen wandeln. Dies stellt sie vor die Aufgabe für Kunden und Arbeitskräfte die Anforderungen an "Sorgfalt und Qualität" auch in ihrem Auftritt zu dokumentieren.

Noch bleiben Einzelheiten offen, aber es wird im nächsten Jahrzehnt deutlich werden, dass regionale Stabilität und Entwicklung auch davon abhängt, in welchem Umfang die Unternehmen dieser Entwicklung nachkommen bzw. hierfür auf geeignete Standorte/Gewerbegebiete zurückgreifen können.

6.1 Anforderungen an Gewerbestandorte

Eine Standortwahl bzw. der Standort wird von vielen Umständen, Zwängen und Erwartungen begleitet, so dass eine einfache und unmittelbare Zuordnung zwischen Betriebsart und Standort kaum möglich ist.
Die Planung der Gewerbegebiete durch die Stadtplanung führt zu einer Unterscheidung zwischen der Standortbereitstellung durch die Kommune und der Standortwahl durch die Unternehmen. Nimmt man das Baugesetzbuch als Anhaltspunkt, dann werden die Flächen durch die Stadtplanung/Wirtschaftsförderung nach den voraussehbaren Bedürfnissen und unter Beachtung der verschiedenen Belange der Stadtentwicklung dargestellt. Der Betrieb hat im Allgemeinen ein engeres auf seinen Betriebsablauf bezogenes Ziel. Vor diesem Hintergrund sind Differenzen zwischen dem Standortangebot und der Standortwahl nicht sicher auszuschließen.
In der Praxis werden die Flächen der Gewerbegebiete als potenzielle Produktionsfläche durch die Stadt bzw. Wirtschaftsförderung erworben und an die Betriebe veräußert. Diese Dienstleistung und der in der Regel günstige Grundstückspreis (Förderung) führen zu einem relevanten Angebot, das die Unternehmen in aller Regel akzeptieren. Dies setzt voraus, dass die gemeindliche Entscheidung über den Standort des Gewerbegebietes soweit wie möglich die allgemeinen betrieblichen Belange antizipiert.
Für verschiedene Betriebsarten bestehen unterschiedliche Anforderungen an ihre Standorte. Die Tab. 21 weist acht stadtplanerisch relevante Nutzer, die in Gewerbegebieten ihren Standort wählen, auf. In der letzten Spalte sind die zentralen Standortanforderungen in einigen Stichworten beschrieben.
Die erste Position beschreibt Betriebe, die Standorte in Gewerbegebieten nach den §§ 8 und 9 BauNVO geradezu zwingend benötigen. Ihre Aktivität ist i. d. R. mit Emissionen verbunden. Sie benötigen leistungsfähige Straßenanbindungen möglichst ohne Ortsdurchfahrten oder vergleichbaren Störungen. Gleichzeitig sind für

diese Betriebe größere Abstände zur Wohnbebauung und anderen empfindlichen Nutzungen von Vorteil.
Die klassische Produktion ist seit längerem rückläufig oder ihre Stagnation (im Fall der Logistik) zeichnet sich in den schon weniger begünstigten Regionen ab. Die durch die Logistik weiterhin nachgefragten Flächen mit den relevanten Eigenschaften dienen vor allem dem internen Strukturwandel. Es werden flächenbedienende Filialen zugunsten zentraler Standorte aufgegeben. Die Fläche wird durch „neue" kleine Subunternehmen versorgt. Dies sind Betriebe, die in ihren Flächenansprüchen, Lageanforderungen etc. dem üblichen Gewerbe entsprechen.

Tab. 21: Betriebsarten und ihre zentralen Standortfaktoren

Nr.	Betriebsarten	zentrale Standortanforderungen
1	Massenproduktion, Logistik, Großhandel, Lagerei	immissionstolerantes Umfeld, leistungsfähige Straßenanbindung (Zulieferer, Vertrieb), leistungsfähige ÖPNV-Anbindung für die Beschäftigten
2	Baugewerbe, Handwerk/handwerksähnliche Betriebe, Kfz-Gewerbe	im Siedlungszusammenhang, gut sichtbar, Standorte mit Kopplungsmöglichkeiten bzw. Zentralität
3	Urbane Produktion	positives Image des Umfeldes, gute Wohnlage in der Nachbarschaft, möglichst hohe Qualität der Gewerbegebäude
4	Hightech-Produktion	Nachbarschaft zu Imageträgern (Hochschulen, Instituten, andere Hightech-Produktionen); sehr hohe Qualität der Gewerbegebäude
5	GE-gebundene Dienstleistung	zentrale Lage bis erweiterte Innenstadt; im Kontext größerer Gewerbegebiete (Kunden); positives Image;
6	großflächiger nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel	im Siedlungszusammenhang, gut sichtbar, große Flächen, gute Erreichbarkeit, Standorte mit Kopplungsgelegenheiten werden positiv gewertet
7	Freizeitwirtschaft	im Siedlungszusammenhang, sichtbar, große Flächen, gute regionale/städtische Erreichbarkeit, Standort mit ergänzenden Kopplungsmöglichkeiten
8	Dienstleistungen/Büro	im Siedlungszusammenhang, sichtbar bzw. mit einer "Adresse", Standort mit Kopplungsmöglichkeiten

Quelle: Planquadrat Dortmund 2015

Das Baugewerbe, die Handwerksbetriebe und handwerksähnlichen Betriebe sowie das Kfz-Gewerbe (Pos. 2) können in Abhängigkeit von ihren tatsächlichen Emissionen und ihrer Größe sowie den induzierten Verkehren auch Standorte in Mischgebieten belegen. Sie suchen mit ihrem Standort meist die Nähe ihrer potenziellen Kunden oder Standorte mit Kopplungsmöglichkeiten.
Das Baugewerbe ist seit längerem rückläufig. Beim Handwerk/handwerks-ähnlichen Betrieben sowie im Kfz-Gewerbe ist insgesamt zu erwarten, dass das Nachfrageniveau der letzten Jahre nicht weiter zunehmen wird. In diesem Bereich sind ebenfalls strukturelle Veränderungen zu beobachten. Bspw. sind die Autohersteller bestrebt, das Wartungs- und Reparaturgeschäft stärker an ihre Vertragshändler und -werkstätten zu binden. Damit werden die freien Kfz-Werkstätten in Zukunft Marktanteile verlieren. Gleichzeitig werden die Vertragsautohäuser größer und weiten ihre Service- und Reparaturbereiche aus. Insgesamt wird sich dadurch zwar

die Nachfragestruktur verändern, aber es ist nicht zu erwarten, dass die Kfz-Branche insgesamt mehr Fläche nachfragt. Auch in anderen Handwerksbereichen kann es zu Verschiebungen kommen, aber eine deutliche Zunahme der Gewerbeflächennachfrage von Handwerksbetrieben ist nicht zu erwarten.[81]

Betriebe in Pos. 3 "Urbane Produktion" sind in der Regel emissionsarm und sehen in einem siedlungsnahen Standort einen für ihre Belange günstigen Standort. Ihr Interesse ist nicht die Nähe zum Kunden, sondern das Image und die Kontaktdichte zu Dienstleistungs- und weiteren spezialisierten Produktionsbetrieben. Die Hightech-Produktion (Pos. 4) benötigt Gewerbeflächen (§§ 8 und 9 BauNVO) ebenfalls nicht immer zwingend. Die möglichen Emissionen eines "Laborbetriebes" sind häufig sehr gering. Diese Betriebe bevorzugen wie die Urbane Produktion siedlungsbezogene und vor allem zentrale Standorte.[82]
Die Urbane Produktion sowie die Hightech-Produktion sind gegenwärtig zu einem erheblichen Teil die Treiber der bundesdeutschen Wirtschaft. Die Gruppe löst allmählich die standardisierte Massenproduktion ab und ist internationaler "Zulieferer".[83]

Die GE-gebundene Dienstleistung (Pos. 5) fragt die Standorte in Gewerbegebieten angesichts ihrer Verflechtung mit der Produktion nach. Diese Kundennähe erspart Akquisitions- und Kontaktkosten, wenn auch kein Dienstleister von der Nachfrage aus "seinem" Gewerbegebiet "leben" könnte und sie mindestens über einen regionalen Markt verfügen müssen. Der Gewerbegebietsstandort bietet diesen Unternehmen das richtige Image und er ist vergleichsweise preiswert.

Der nicht-zentrenrelevante, großflächige Einzelhandel (Pos. 6) ist zwar häufig Nutzer eines Gewerbegebietes, aber die Standortwahl "Gewerbegebiet" ist funktional nicht zwingend. Eines der Hauptmotive des Einzelhandelsbetriebes ist die Flächengröße und Erschließungszuschnitt sowie der Flächenpreis. Für den großflächigen, nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel wird in den nächsten zehn Jahren eine Marktsättigung erwartet, so dass die Standort- oder Flächennachfrage geringer wird. Die Investitionen werden sich stärker auf Prozesse der Revitalisierung oder eines Relaunch konzentrieren.

---

81 Es ist auch zu beobachten, dass Handwerksbetriebe zunehmend Mietflächen in Gewerbe- oder Handwerkerhöfen gegenüber dem Erwerb einer Gewerbegrundstücks vorziehen. Diese Entwicklung wirkt dämpfend auf den Flächenbedarf, da sich in solchen Formen mehrere Handwerksbetriebe ein Mietobjekt teilen.

82 Dies wird ein Grund sein, warum die Standortform "Technologiepark" nicht die erwartete Verbreitung gefunden hat. Der Technologiepark bzw. das Technologiezentrum schafft durch seine städtebauliche Anlage und Architektur vor allem das gewünschte Image und das eindeutige semiotische Signal. Offenbar erwies sich diese Anforderung für den unternehmerischen Erfolg als nicht so dringlich, so dass diese Standortform auch bei den hightech-geprägten Unternehmen eine "Ausnahme" darstellt und nicht als zwingend gelten kann.

83 Die Bestandsaufnahme kann diese Unternehmensgruppe nicht erfassen, so dass ihr Anteil auf Grund der Erfahrungen und der Literatur geschätzt wird.

Die Nutzungen Dienstleistungen und Freizeit (Pos. 7 und 8) haben in der Regel die Wahl zwischen verschiedenen Baugebietskategorien. Der im Vergleich zur Innenstadt günstige Bodenpreis erleichtert den Dienstleistern und Freizeitunternehmen die Standortwahl im Gewerbegebiet. Gegenwärtig lässt sich auch häufig beobachten, dass beide Nutzungen aufgelassene Verwaltungsgebäude/Hallen der Industrie übernehmen oder sich auf brachgefallenen Gewerbeflächen als „Zwischennutzer" niederlassen. Beide Nutzungen sind ebenfalls stark an einem Zusammenhang mit dem Zentrum interessiert. Dieser Zusammenhang kann sowohl aus einer geringen geographischen Distanz als auch aus einer guten Erreichbarkeit/Auffindbarkeit bestehen.
Im Bereich Freizeit entstehen zudem gegenwärtig größere Spielhallen oder Fitness-Studios (Spa-Ressort u. ä.), aber auch eine Vielzahl von Sportaktivitäten wandeln sich zu einer Indoor-Nutzung (Beachball, Klettern usw.). Mit diesen wetterunabhängigen Formen kann das Geschäftsfeld umfangreich kommerzialisiert werden. Die betriebswirtschaftlichen Ertragschancen wachsen mit der Größe dieser Sporteinrichtungen und der Möglichkeit mittels angegliederter Restaurant- oder Barbetriebe usw. eine Betriebszeit von 16 bis 20 Stunden zu erreichen.

Auch die Dienstleistungen entwickeln zunehmend Großformen. Dienstleistungen, die früher im Wesentlichen ein lokales Marktgebiet aufwiesen, sind inzwischen fernabsatzfähig. Das heißt Rechtsanwaltskanzleien, Software-Häuser, Finanzdienste aller Art werden größer und spezialisierter und bieten ihre Leistungen national und zunehmend auch international an. Betriebe wie Rechtsanwaltskanzleien, die vor zwanzig Jahren aus drei bis fünf Personen bestanden, haben heute häufiger 30, 50 oder auch schon 100 Mitarbeiter. Die neuen größeren Betriebsformen haben erhebliche Schwierigkeiten in der Innenstadt ihre notwendigen Betriebsflächen zu realisieren. Hinzu kommt, dass die Größe des Marktgebietes nicht mehr nur von der Zahl der Einwohner im engeren Umfeld abhängt, sondern heute die Erreichbarkeit (Autobahn, ICE-Anschluss, Flughafennähe) die Größe des Marktgebietes wesentlich mitbestimmt. Hierbei ist der Autobahnanschluss (über den Gewerbegebiete vielfach verfügen) wichtiger als ein Bahnanschluss (Bahnhof/innenstadtbezogen). Die Autobahn stellt die bessere Verbindung in der Fläche dar und wird entsprechend häufiger genutzt als der Zug oder das Flugzeug.

Vor diesem Hintergrund nehmen sowohl Betriebe der Freizeitwirtschaft als auch die Dienstleistungen zunehmend die klassischen Gewerbegebiete als Standort wahr. Hinzu kommt, dass auch die Gewerbestandorte ein zunehmend besseres Ambiente aufweisen (Gastronomie, Kino etc.) und die wachsende Preisdifferenz zu innerstädtischen Lagen einen weiteren relevanten Pull-Faktor darstellt. In der Konsequenz verlieren die Innenstädte an Bindungskraft.

Man muss akzeptieren, dass Gewerbegebiete und -standorte mit ihren Standorteigenschaften zu den Betrieben und deren Anforderungen aus verschiedenen Gründen nicht

wie ein Schlüssel zum Schloss passen. Die Standorteigenschaften und die betrieblichen Anforderungen können nicht ideal und fugenlos zusammengeführt werden. Die Bestandsaufnahmen in den bestehenden, bereits besiedelten Gewerbegebieten (vgl. Kap. 4) zeigen hinsichtlich ihrer Branchen- und Nutzerstruktur eine geringere Profilschärfe als man theoretisch erwarten könnte. Das Spektrum der Nutzungen reicht von der klassischen Produktion und Logistik über Kfz-Gewerbe, Freizeit- und Gastronomiebetriebe bis zu Dienstleistungen und Wohnen.

Damit soll deutlich werden, dass die Entwicklung von Gewerbestandorten immer auch widersprüchlich ist. Einerseits streben die Unternehmen nach einem möglichst restriktionsfreien Standort, was eine geradezu monofunktionale Ausrichtung der Gewerbegebiete impliziert und andererseits suchen sie Standorte mit einer Mischung verschiedener Branchen und Funktionen.
Betriebsbefragungen zeigen, dass gemischt genutzte gewerbliche Standorte von den Betrieben überwiegend als Vorteil angesehen werden. Die Mischung ist für den Betrieb offenbar eine Art „Servicepool“. Betriebsbefragungen machen aber auch deutlich, dass die Expansion der Dienstleistungen in den Gewerbegebieten zum Teil Befürchtungen auslösen, weil dies die Möglichkeiten und Entwicklungen eines Produktionsbetriebes an seinem Standort einschränken könnte.

6.2 Standortsuche und Eignungsbewertung der Potenzialflächen

Die Zielsetzung der Standortsuche besteht darin, geeignete Flächenpotenziale für die Entwicklung regional bedeutsamer Gewerbestandorte im Kontext der Landesentwicklungsachsen A 23/B5 und A 20 zu identifizieren. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass die derzeit verfügbaren Gewerbeflächenreserven in den bestehenden zentralen Standorten in den vier Kreisen des Untersuchungsraums nicht überall ausreichen, um den auf die Entwicklungsachse bezogenen Flächenbedarf decken zu können (vgl. dazu auch die Ausführungen in Kap. 5).

Angesichts der Ausdehnung des Untersuchungsraumes, der von der Hamburger Stadtgrenze bis zur dänischen Grenze reicht, fand eine Vorauswahl statt, welche räumlichen Bereiche oder Standorte in den vier Kreisen hinsichtlich ihrer Eignung näher untersucht werden sollten. Diese Vorauswahl wurde von bzw. in enger Abstimmung mit den in das Projekt eingebundenen Stellen (Kreise, Wirtschaftsförderungsgesellschaften der Kreise, kreisangehörige Gemeinden) vorgenommen. Diese vorausgewählten Bereiche/Standorte werden nachfolgend als Potenzialflächen bezeichnet.

Im Kreis Nordfriesland sind eine Reihe von Konversionsflächen als Potenzialflächen in die Untersuchung aufgenommen worden. Dies sind zwei ehemalige Militärflugplätze in Leck und Schwesing, die jeweils in der Nachbarschaft von Niebüll bzw. Husum ein erhebliches Areal aufweisen. Die weiteren Konversionsflächen sind Kasernen und Depotflächen, die zum Teil auch in größerer Distanz zur Entwicklungsachse liegen (siehe dazu Abb. 31). Es wurden folgende fünf Konversionsstandorte in Nordfriesland als Potenzialflächen in die Untersuchung aufgenommen:

- Standort A: Bramstedtlund
- Standort B: Flugplatz Leck
- Standort C: Bargumer Heide
- Standort D: Flugplatz Schwesing
- Standort E: Seeth-Kaserne.

Im Kreis Dithmarschen liegen die in die Untersuchung aufgenommenen Potenzialflächen alle in räumlicher Nähe zu Anschlussstellen der Landesentwicklungsachse A 23/B 5. Zwei Standorte befinden sich im Nahbereich der Stadt Heide (Heide-West sowie nördlich Erweiterung Gewerbepark Westküste). Der dritte Standort liegt an der Anschlussstelle Albersdorf; für diesen Standort werden zwei Alternativflächen betrachtet, so dass im Kreis Dithmarschen folgende vier Einzelflächen untersucht werden:

- Standort A: Heide-West
- Standort B: nördliche Erweiterung Gewerbepark Westküste
- Standort C1: Anschlussstelle Albersdorf (östliche Seite)
- Standort C2: Anschlussstelle Albersdorf (westliche Seite)

Weitere Potenzialflächen werden im Kreis Dithmarschen aufgrund des verfügbaren Reserveflächenpotenzials in den vorhandenen regionalen Gewerbestandorten nicht untersucht[84].

Im Kreis Steinburg werden fünf Potenzialflächen an vier Standorten in die Untersuchung aufgenommen. Zum Einen wurde das Umfeld des Gewerbestandortes "Innovationsraum Itzehoe" an der Anschlussstelle Itzehoe-Nord ausgewählt. Zwei weitere Potenzialflächen liegen im Einzugsbereich der Trasse der geplanten A 20. Die an der Anschlussstelle Horst aufgenommene Potenzialfläche stellt einen kreisübergreifenden Standort mit dem Kreis Pinneberg dar. Damit folgende Potenzialflächen im Kreis Steinburg untersucht:

- A: südliche Erweiterung Innovationsraum Itzehoe
- B: Wrist, südlich B 206
- C: Anschlussstelle Horst (Erweiterung Gewerbegebiet Marie-Curie-Allee)
- D: Baustellenfläche Elbquerung (A20)
- E: westliche Erweiterung Innovationsraum Itzehoe

Im Kreis Pinneberg werden sechs Standorte untersucht. Davon liegen vier Standorte in unmittelbarer räumlicher Nähe zu Anschlussstellen der A 23, ein Standort liegt in räumlicher Nähe zur geplanten A 20 am nörd-östlichen Rand des Kreises und ein Standort befindet sich im Nahbereich des Unterzentrums Barmstedt. An vier dieser sechs Standorte wurden jeweils zwei oder drei Alternativflächen in die Untersuchung einbezogen. Insgesamt ergeben sich so 13 untersuchte Potenzialflächen an sechs Standorten im Kreis Pinneberg.

- Standort A: Bokel
- Standort B: Anschlussstelle (AS) Horst mit drei Alternativflächen
- Standort C: Anschlussstelle (AS) Elmshorn mit drei Alternativflächen
- Standort D: Anschlussstelle (AS) Tornesch (nördl. Erweiterung BusinessPark Tornesch)
- Standort E: Anschlussstelle (AS) Pinneberg Nord mit zwei Alternativflächen
- Standort F: Barmstedt mit drei Alternativflächen.

[84] Eine weitere seitens des Auftraggebers genannte Fläche in der Gemeinde Schafstedt, südlich des Gewerbegebietes ‚Am Aalbarg' wurde nicht in die Eignungsuntersuchung aufgenommen, da es sich um einen Gewerbestandort von lokaler Bedeutung handelt. Im Rahmen des örtlichen Gewerbeflächenbedarfs kann dennoch eine Teilfläche zukünftig für eine Erweiterung des Gewerbegebietes ‚Am Aalbarg' entwickelt werden.

Abb. 31: Übersicht der untersuchten Standorte/Potenzialflächen in den vier Kreisen

Quelle: Planquadrat Dortmund 2015

6.2.1 Eignungsbewertung der Potenzialflächen

Das Ziel dieses Arbeitsschrittes ist es, für jede untersuchte Potenzialfläche in den vier Landkreisen, die den Untersuchungsraum bilden, eine vergleichbare Bewertung der Standortfaktoren zu erhalten. Auf dieser Basis soll sich eine nachvollziehbare Rangfolge der untersuchten Flächen nach ihrer Eignung als Gewerbestandort ergeben. Dazu wird für die Eignungsbewertung der Potenzialflächen auf die Methodik der Nutzwertanalyse zurückgegriffen.

Anhand der an einen Gewerbestandort zu stellenden Anforderungen werden Standortfaktoren festgelegt, die sich mit Hilfe verschiedener Standortkriterien bestimmen lassen. Sie begründen sich aus verschiedenen wirtschaftlichen, technischen und rechtlichen Vorgaben und Überlegungen. Da sind zum Einen die vielfältigen Anforderungen, die die Unternehmen an einen Gewerbestandort stellen. Hinzu kommen rechtliche Vorgaben (bspw. zum Immissionsschutz oder naturschutzrechtliche Aspekte) sowie die Anforderungen des BauGB im Hinblick auf die bei der Aufstellung von Bauleitplänen einzustellenden und untereinander abzuwägenden öffentlichen und privaten Belange. Ferner ist der effiziente Einsatz der begrenzten finanziellen Mittel der öffentlichen Hand bei der Entwicklung neuer Gewerbeflächen zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Eignungsbewertung werden mit der Fläche, der Lagegunst, den Nutzungskonflikten und den sonstigen Restriktionen vier zentrale Standortfaktoren berücksichtigt. Im Folgenden werden diese Faktoren beschrieben und im Weiteren ausdifferenziert.

- **Fläche**
  Die Flächengröße beeinflusst das Flächenangebot und die Wirtschaftlichkeit eines neuen Gewerbestandortes. Mit der Flächengröße steigt das entwicklungs- und vermarktungsfähige Flächenangebot und gleichzeitig verringert sich der Erschließungsaufwand je Quadratmeter Nettobauland.
  Die Flächenverfügbarkeit ist ein weiterer wichtiger Gesichtspunkt für die Bewertung der Flächeneigenschaft. Sie wird wesentlich von den Eigentumsverhältnissen und der Interessenlage der Eigentümer bestimmt. Flächen in Fremdeigentum stehen häufig nicht zur Verfügung oder stellen einen zusätzlichen Kostenfaktor für die Standortentwicklung dar.

  Da im Untersuchungsraum vielfach Moorböden oder andere Böden mit geringer Tragfähigkeit anzutreffen sind, ist die Eigenschaft bzw. Tragfähigkeit des Bodens als weiteres Kriterium zur Beurteilung der Flächeneigenschaft aufgenommen worden. Eine nicht ausreichende Tragfähigkeit des Bodens auf der gesamten Fläche oder auf Teilflächen erfordert teure Gründungsmaßnahmen, die die Entwicklungs- und Baukosten in die Höhe treiben. Dadurch kann die Entwicklungsfähigkeit der Fläche in Frage gestellt sein.

  Die äußere Erschließung bildet ein weiteres Flächenkriterium mit Auswirkungen auf die Entwicklungsfähigkeit und die Kosten einer Flächenentwicklung. Sie ist abhängig von der Art und Qualität der vorhandenen Vorfelderschließung und der Entfernung zu vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen und deren Kapazitäten. Aus stadtplanerischer Sicht müssen Aufwand und Kosten für die Erschließung eines neuen Gewerbestandortes in einem angemessenen Verhält-

nis zu seinem Entwicklungspotenzial stehen. Im Rahmen dieser Eignungsbewertung können allerdings noch keine Erschließungskosten quantifiziert werden, so dass zunächst nur qualitative Einschätzungen zum Erschließungsaufwand möglich sind. Konkretere Kostenschätzungen sind im weiteren Planungsverlauf vorzunehmen.

- **Lagegunst**
  Die Lagegunst eines Gewerbestandortes wird von mehreren Faktoren bestimmt. Eine wesentliche Rolle spielen dabei:
  - die Distanz zum großräumigen Verkehrsnetz bzw. die Erreichbarkeit von Autobahnen sowie von Bundes- und Landesstraßen;
  - die Qualität der ÖPNV-Anbindung;
  - die Entfernung zu vorhandener Versorgungsinfrastruktur (Kopplungsmöglichkeit von Arbeiten und Einkaufen – Möglichkeit zur Versorgung der Beschäftigten in der Mittagspause);
  - die Lage im zentralörtlichen System der Regional- und Landesplanung;
  - der Zusammenhang und die Lage zur gewachsenen Siedlungsstruktur insbesondere zu vorhandenen Gewerbegebieten sowie zu den Schwerpunkten der Siedlungsentwicklung;

- **Nutzungskonflikte / Flächenkonkurrenzen**
  Erkennbare Nutzungskonflikte können die Eignung eines Gewerbestandortes einschränken. Hier kommen zunächst Immissionskonflikte aufgrund geringer Abstände zu empfindlichen Nutzungen (z. B. Wohnen oder Kliniken) zum Tragen. Nutzungskonflikte können aber auch aufgrund vorhandener Nutzungen bestehen, die nicht mit einem Gewerbestandort kompatibel sind und deshalb eine Verlagerung der vorhandenen Nutzung erfordern (bspw. Verlagerung eines landwirtschaftlichen Betriebes).
  Die Ressource "Fläche" ist inzwischen generell ein knappes und wertvolles Gut. Damit konkurrieren unterschiedliche siedlungsbezogene Nutzungen und Nutzungsansprüche um das begrenzte Flächenpotenzial. So kann ein potenzieller Gewerbestandort – je nach Lage und Ausstattung – in Konkurrenz mit einer Entwicklungsoption als Wohnbaufläche an diesem Standort stehen.
  Die schleswig-holsteinische Westküste eignet sich aufgrund der günstigen Windverhältnisse besonders als Standort für Windenergieanlagen. Damit kann auch diese Nutzungsoption in Konkurrenz zu einer möglichen Gewerbeflächenentwicklung stehen.
  Darüber hinaus hat die Region der schleswig-holsteinischen Westküste einen hohen Stellenwert für Fremdenverkehr und Tourismus. In diesem Zusammenhang können Potenzialflächen für Gewerbestandorte Nutzungskonflikte mit Raumfunktionen für Tourismus und Erholung auslösen, insbesondere dann, wenn sie in Bereichen oder im Umfeld von Gebieten mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung liegen.

- **Weitere Schutzansprüche/Restriktionen**
  Darüber hinaus werden weitere Schutzansprüchen in der Eignungsbewertung berücksichtigt, die zwar eine gewerbliche Nutzung nicht generell ausschließen, aber eine Einschränkung der gewerblichen Nutzbarkeit der Fläche darstellen oder die Umsetzbarkeit einer solchen Planung erschweren. Es werden folgende Restriktionen bei der Bewertung berücksichtigt:
  - vorhandene Kleingewässer oder geschützte Biotope
  - Eingriffe in regionale Grünzüge oder klimatisch wichtige Freiräume (Ventilationszonen)
  - 300 m-Pufferzone zu FFH-Gebieten
  - Vorranggebiete für den Hochwasserschutz
  - Wasserschutzgebiete (Schutzzonen IIIa u. IIIb)
  - Hochspannungsfreileitungen ab 110 kV (wegen der einzuhaltenden Schutzabstände).[85]

Gewichtungsfaktoren

Die verschiedenen Kriterien (vor allem in ihrer Differenzierung) haben für die Standortentscheidung eine unterschiedliche Relevanz. Im Allgemeinen kann davon ausgegangen werden, dass größere Flächen oder eine geringere Distanz zu wichtigen Einrichtungen von besonderem Vorteil sind.
Auf dieser Grundlage wurde für die Standortfaktoren und -kriterien ein Bewertungstableau entwickelt, das eine systematische und nachvollziehbare Bewertung der untersuchten potenziellen Gewerbestandorte erlaubt. Dabei werden den Standortkriterien „messbare“ bzw. erfassbare Indikatoren zugeordnet. Die möglichen Ausprägungen der Indikatoren werden in eine 3-stufige Bewertungsskala eingeteilt, die vom Punktwert 0 (geringe Eignung), über den Punktwert 1 (mittlere Eignung) bis zum Punktwert 2 (hohe Eignung) reicht. Für jeden erfassten Indikator kann die Definition der Bewertungsstufen dem Bewertungstableau entnommen werden (vgl. Tab. 22 sowie Bewertungstableau im Anhang).

Jedes Standortkriterium erhält eine Gewichtung, die seine Bedeutung für die Bewertung des jeweiligen Standortfaktors ausdrückt. Dabei ergeben die aufsummierten Gewichte der Standortkriterien für jeden Standortfaktor den Wert 1 (bzw. 100 Prozent). Die Festlegung der Gewichtung für die Indikatoren erfolgte vor dem Hintergrund einer fachlichen Einschätzung ihrer jeweiligen Bedeutung. Die Bedeutung der Standortfaktoren für die Gesamtbeurteilung wird ebenfalls durch einen Gewichtungsfaktor festgelegt. Auch hier ergeben die aufsummierten Gewichte der Stand-

[85] Neben Freileitungen können auch unterirdische Leitungen Restriktionen darstellen, da sie die Realisierung erschweren und zu Kostensteigerungen führen können. Sie werden hier aber wegen des Aufwandes, ihre Lage bei den jeweiligen Ver- und Entsorgungsträgern für alle untersuchten Standorte abzufragen, nicht berücksichtigt. Mögliche unterirdische Leitungen werden aber die Eignung und -qualität eines Standortes nicht wesentlich ändern.

ortfaktoren den Wert 1 (100 Prozent) für die Gesamtbewertung. Durch dieses Vorgehen wird der gesamte Bewertungsvorgang transparent und nachvollziehbar. So ist es möglich die Gewichtungen einzelner Kriterien oder Standortfaktoren zu verändern und auf die Gegebenheiten anzupassen.

Der Standortfaktor Fläche (Flächeneigenschaft) erhält ein Gewicht von 20 Prozent (Gewichtungsfaktor 0,2) zur Gesamtbewertung. Ihre Bedeutung für die Qualität eines Gewerbestandortes wird geringer eingestuft als die Lagegunst oder mögliche Nutzungskonflikte. Der Einfluss der Gebietsgröße oder der Aufwand für die Erschließung ist für die Betriebe nur mittelbar von Bedeutung, so dass eine geringere Bewertung aus dieser Perspektive gerechtfertigt ist. Die Lagegunst hat nach unseren Erfahrungen ein relativ hohes Gewicht von 30 Prozent (0,3). Dies begründet sich daraus, dass sie oft entscheidend für die Marktfähigkeit und Qualität eines Gewerbestandortes ist. Auch die Nutzungskonflikte und mögliche Flächenkonkurrenzen stellen einen wichtigen Aspekt im Hinblick auf die Entwicklungsfähigkeit und Realisierbarkeit eines Gewerbestandortes dar. Dieser Standortfaktor fließt deshalb ebenfalls mit einem Gewicht von 30 Prozent (0,3) in die Gesamtbewertung ein. Die sonstigen Restriktionen erhalten ein Gewicht von 20 Prozent (0,2).

Beim Standortfaktor Fläche gehen die Kriterien Flächengröße/Entwicklungsperspektive und Bodeneigenschaft/Bodenverhältnisse mit jeweils 30 Prozent (Gewichtungsfaktor 0,3) in die Bewertung ein. Diese Flächeneigenschaften sind kaum veränderbar und bestimmen die Entwicklungsmöglichkeiten des Standortes entscheidend mit. Die Flächenverfügbarkeit sowie die vorhandene äußere Erschließung gehen mit jeweils 20 Prozent (Gewichtungsfaktor 0,2) in die Bewertung des Standortfaktors Fläche ein. Es sind Flächeneigenschaften, die ebenfalls die Entwicklungsmöglichkeiten des Standortes beeinflussen, die aber durch den Einsatz finanzieller Ressourcen veränderbar sind.

Beim Standortfaktor Lagegunst wird dem Kriterium Entfernung zur nächsten Autobahnanschlussstelle mit 30 Prozent (Gewichtungsfaktor 0,3) das höchste Gewicht beigemessen. Die Nähe zur Autobahn ist für Unternehmen mit vornehmlichen Geschäftsverbindungen außerhalb der Region interessant und stellt für solche Unternehmen sowie für bestimmte Branchen (Massenproduktion, Logistik, Großhandel) eine besondere Standortgunst dar. Die Entfernung zur nächsten Bundes- oder Landesstraße erhält demgegenüber ein geringeres Gewicht von 0,2. Die Qualität der ÖPNV-Anbindung spielt für die Lagegunst von Gewerbestandorten im Vergleich zur Qualität der Anbindung an das überörtliche Straßennetz eine geringere Rolle, die deshalb geringer gewichtet wird (Gewichtungsfaktor 0,1). Die Entfernung zum nächsten (Nah-) versorgungsstandort sowie die Lage im zentralörtlichen System haben für die Lagegunst ebenfalls eine geringere Bedeutung und erhalten entsprechend ein Gewicht von 0,1. Demgegenüber ist der Zusammenhang zur vorhandenen

Siedlungsstruktur für die Lagegunst eines Gewerbestandortes wieder höher zu gewichten, so dass dieses Kriterium mit 20 Prozent (Gewichtungsfaktor 0,2) in die Bewertung der Lagegunst eingeht.

Tab. 22: Tableau zur Bewertung potenzieller Gewerbestandorte

	0	1	2	Gewichtung
FLÄCHE				**0,2**
Flächengröße/Entwicklungsperspektive	<10 ha	10 - 30 ha	>=30 ha	0,3
Verfügbarkeit	für überwiegenden Teil der Flächen (> 70 %) Verfügbarkeit unklar / nicht gegeben	für größere Teilflächen (mind. 30 %) Verfügbarkeit gegeben (öff. Eigentum od. Privateigentümer verkaufsbereit)	für Gesamtfläche Verfügbarkeit gegeben (öff. Eigentum od. Privateigentümer verkaufsbereit)	0,2
Bodeneigenschaft / Tragfähigkeit des Untergrundes	auf Gesamtfläche keine ausreichende Tragfähigkeit	auf Teilflächen keine ausreichende Tragfähigkeit	ausreichende Tragfähigkeit auf der gesamten Fläche	0,3
Äußere Erschließung	nicht vorhanden, aber herstellbar	vorhanden, mit Ausbaubedarf	vorhanden	0,2
LAGEGUNST				**0,3**
Entfernung zur Autobahn	> 5.000m	2.000-5.000m	< 2.000m	0,3
Entfernung zu Bundes-/Landesstraße	> 1.000m	250 - 1.000m	< 250m	0,2
ÖPNV-Anbindung	Schienenanbindung > 3.000 m	Schienenanbindung 1.000m - 3.000m	Schienenanbindung < 1.000 m	0,1
Entfernung zu Versorgungsinfrastruktur	> 3.000m	1.000 - 3.000m	< 1.000m	0,1
Lage im zentralörtlichen System	in Gemeinde ohne zentralörtliche Einstufung	in sonst. Gemeinde mit zentralörtlicher Einstufung (Unterzentrum etc.)	in Mittelzentrum oder Gemeinde mit Teilfunktion eines Mittelzentrums	0,1
Lage im Siedlungszusammenhang	ohne Anschluss an Siedlungsbereich	Anschluss an vorhandenen Siedlungsbereich	Anschluss an vorhandenes Gewerbegebiet	0,2
NUTZUNGSKONFLIKTE / FLÄCHENKONKURRENZEN				**0,3**
Abstand zu immissionsempfindlichen Nutzungen	< 200m	200-500m	> 500 m	0,2
Verlagerungsaufwand für vorhandene od. geplante inkompatible Nutzungen(*)	hoch	gering	keiner	0,2
Eignung für Siedlungserweiterung / Wohnbauentwicklung	hoch	gering	keine	0,2
Eignungsgebiet für Windenegienutzung	betroffen	am Rand betroffen	nicht betroffen	0,2
Bedeutung für Tourismus / Erholung	Schwerpunktbereich für Erholung betroffen	Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus u. Erholung betroffen	nicht vorhanden	0,2
SONSTIGE RESTRIKTIONEN				**0,2**
Kleingewässer od. geschütztes Biotop	vorhanden	am Rand vorhanden	nicht vorhanden	0,2
Eingriff in vorhandene Grünzüge oder klimatisch wichtige Freiräume (Regionale Grünzüge / Ventilationszonen)	hoch	gering	keine	0,2
300m-Puffer zu FFH-Gebiet	betroffen	am Rand betroffen	nicht betroffen	0,1
Vorranggebiet für Hochwasserschutz	betroffen	am Rand betroffen	nicht betroffen	0,2
Wasserschutzgebiet	WSZ IIIa betroffen	WSZ IIIb betroffen	nicht betroffen	0,2
Freileitungen	Hochspannungsleitung (>= 110 kV) vorhanden	Freileitung < 110 kV vorhanden	nicht vorhanden	0,1
(*)vorhandene lw. Betriebe, Wohngebäude oder sonst. Gebäude oder Nutzungen;				

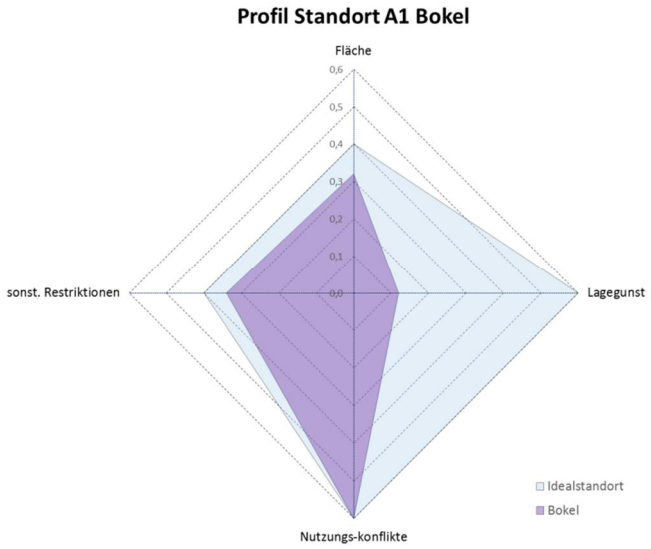
Quelle: Planquadrat Dortmund 2015

Beim Standortfaktor Nutzungskonflikte/Flächenkonkurrenzen gehen die einbezogenen fünf Standortkriterien mit jeweils 20 Prozent (Gewichtungsfaktor 0,2) mit jeweils gleichem Gewicht in die Bewertung des Standortfaktors ein.

Von den berücksichtigten weiteren Schutzansprüchen und Restriktionen gehen 'vorhandene Kleingewässer und Biotope', 'Eingriffe in Grünzüge und klimatisch wichtige Freiräume', 'Vorranggebiete für Hochwasserschutz' sowie 'Wasserschutzzonen' mit 20 Prozent (Gewichtungsfaktor 0,2) in die Bewertung ein. Die übrigen betrachteten Restriktionen (300 m-Puffer zu FFH-Gebieten und vorhandene Freileitungen) stellen gegenüber einer gewerblichen Nutzung eine weniger gravierende Restriktion dar und erhalten eine entsprechend geringere Gewichtung von 0,1. Mit Hilfe des entwickelten Bewertungstableaus wurden die ausgewählten Potenzialflächen in den vier Kreisen hinsichtlich ihrer verschiedenen Eigenschaften bewertet[86].

Die ermittelten Werte der vier Standortfaktoren lassen sich in einem Diagramm abbilden. Die Grafik (siehe Abb. 32) zeigt die Ausprägung des idealen Standortes (hell) und die tatsächlichen Eigenschaften des untersuchten Standortes (dunkel). Für den ausgewählten Standort (Bokel) ist beispielweise zu erkennen, dass der Faktor Fläche hinter dem Idealwert deutlich zurückbleibt. Bei dem Faktor Lagegunst ist der Abstand zwischen realer Ausprägung und idealem Gewerbestandort noch größer. Beim Faktor sonstige Restriktionen erreicht der reale Standort schon mehr als die Hälfte der Idealausprägung. Hinsichtlich des Faktors Nutzungskonflikte/Flächenkonkurrenzen erreicht der reale Standort sogar den Maximalwert. Die Stärken und Schwächen der einzelnen Standorte werden mit diesen Grafiken zum Standortprofil deutlich. Je größer die aufgespannte dunkle Fläche, umso besser ist der Standort.

Abb. 32:
Beispiel eines Standortprofils



Quelle: Planquadrat Dortmund 2015

[86] Die Quellen zu den einzelnen Tatbeständen sind im Anhang aufgeführt.

Die nutzwertanalytische Bewertung ist somit ein methodisches Hilfsmittel, um die spezifischen Qualitäten der untersuchten Potenzialflächen für eine gewerbliche Entwicklung nachvollziehbar darzustellen und vergleichbar zu machen. Sie macht deutlich, welche Flächen die besseren und welche die schlechteren Standortqualitäten besitzen. Zwei Flächen mit nur geringer Differenz in der Gesamtbewertung können als „gleichwertig“ angesehen werden, wobei durchaus Unterschiede in der Qualität einzelner Standortfaktoren zwischen beiden Flächen bestehen können.

Die in den vier Kreisen zu untersuchenden Potenzialflächen wurden in Abstimmung mit den in das Projekt eingebundenen Stellen (Kreise, Wirtschaftsförderungsgesellschaften der Kreise, kreisangehörige Gemeinden) festgelegt.

Das Ziel der Standortuntersuchung und Standortbewertung ist nicht nur gut erschlossene Standorte bzw. Gewerbegebiete zur Verfügung zu stellen, sondern auch den absehbaren wirtschaftsstrukturellen Entwicklungen Raum zu geben. Hierbei geht es vor allem um die ersten fünf Positionen der Betriebsarten in der Tab. 21 (vgl. Kap. 6.1). Es sind die Betriebsarten, die zwingend oder aufgrund der skizzierten wirtschaftsstrukturellen Veränderungen der letzten Jahrzehnte zunehmend auf Standorte in Gewerbegebieten angewiesen sind. Da die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel, von Betrieben der Freizeitwirtschaft sowie von Dienstleistungen in Gewerbegebieten für die Stadtentwicklung kritisch zu sehen ist und eine stadtentwicklungspolitische Entscheidung der jeweiligen Gemeinde darstellt, bleiben Standorte, die sich besonders für die letztgenannten Betriebsarten eignen (Positionen 6 – 8 in Tab. 21), in der weiteren Betrachtung außen vor.

Vor diesem Hintergrund werden die untersuchten Standorte und Potenzialflächen aufgrund ihrer lagebedingten Eigenschaften sowie der Ausstattung ihres Umfeldes drei verschiedenen Standorttypen zugeordnet. Unter den Standorttyp 1 fallen Standorte, die aufgrund ihrer Lage und ihres Umfeldes insbesondere die Standortanforderungen von Betrieben der Massenproduktion, der Logistik sowie des Großhandels erfüllen; deren zentrale Standortanforderungen können durch die Stichworte: immissionstolerantes Umfeld, leistungsfähige Straßenanbindung, leistungsfähige ÖPNV-Anbindung beschrieben werden (vgl. Kap. 6.1 Tab. 20 Nr. 1). Den Standorttyp 2 bilden Standorte, die vor allem den Standortanforderungen der Betriebsarten Baugewerbe, Handwerk und Kfz-Gewerbe gerecht werden. Sie zeichnen sich durch eine Lage im Siedlungszusammenhang aus, die Kundennähe, Kopplungsmöglichkeiten für Mitarbeiter und Kunden (Einkauf, Arztbesuch etc.) bzw. eine gewisse „Zentralität“ ermöglichen (vgl. Kap. 6.1 Tab. 20 Nr. 2). Den Standorttyp 3 bilden Standorte, deren Lage und Umfeld besonders den Standortanforderungen der „Urbanen Produktion“, der High-Tech-Produktion und der GE-gebundenen Dienstleistungen entgegen kommt (vgl. Kap. 6.1 Tab. 20 Nr. 3 - 5). Diese Betriebe legen häufig Wert auf ein „gutes Umfeld“ bzw. ein positives Image ihres Standortes.

Imageträger können gute Wohnlagen oder Gewerbegebieten mit hoher Gestaltqualität im Umfeld, aber auch bestimmte "Imageträger" wie eine Hochschule, ein ansässiges Forschungsinstitut oder andere bereits ansässige High-Tech-Produktionen, ein Messezentrum oder ähnliches sein.

Diese Zuordnung bzw. Typenbildung der untersuchten Standorte ist eine Orientierungshilfe, die nicht als absolut bzw. ausschließend anzusehen ist. Es kommt vor, dass einzelne Flächen zwei Standorttypen zugeordnet werden können. Die Flächen sind bislang „unbesiedelt“ und damit noch nicht durch bereits angesiedelte Unternehmen vorgeprägt. Bei Flächen, die Erweiterungen bereits vorhandener Gewerbegebiete darstellen, kann der Betriebsarten- und Branchenbesatz dort ein Anzeiger oder eine Vorprägung für die spezifische Eignung dieses Standortes sein.

6.2.2 Kreis Nordfriesland

Im Kreis Nordfriesland ist - angesichts des geringen industriellen Besatzes - der Flächenbedarf im absoluten Sinne nicht sehr hoch. In den lokalen Gewerbegebieten ergab die Bestandsaufnahme zudem ungenutzte Flächen[87]. In den beiden wichtigsten Regionen an der Entwicklungsachse (Husum und Niebüll) sind aber Restriktionen spürbar[88]. Vor diesem Hintergrund wurden im Kreis Nordfriesland verschiedene Konversionsflächen angesichts ihrer möglichen Verfügbarkeit auf ihre Eignung als (regionaler) Gewerbestandort überprüft.

Die Bewertungsergebnisse sind in Tab. 23 zusammengefasst wiedergegeben. Die Tabelle stellt die Ergebnisse numerisch dar. Werden die Ergebnisse zeilenweise addiert, stellt der höchste Betrag den besten Standort dar (siehe vorletzte Spalte - Gesamtbewertung). In der Gesamtbewertung liegt die Bandbreite der untersuchten Potenzialflächen zwischen 1,39 Punkten für die beste Fläche und 1,22 Punkten für die schlechteste. Vergleicht man die Tabelle spaltenweise, sind die Unterschiede zwischen den untersuchten Standorten zu erkennen. Unter Bezugnahme auf die erste Zeile, die den idealen Wert je Faktor enthält, kann der Erfüllungsgrad für jeden Faktor und Standort beurteilt werden. Dabei wird deutlich, dass die in Nordfriesland untersuchten Potenzialflächen in der Gesamtwertung nur zwischen 60 und 70 Prozent des möglichen Maximalwertes erreichen.

[87] Die Erhebung war nicht flächendeckend oder repräsentativ. Durch die Bereisung wurde aber der Eindruck gewonnen, dass die Verhältnisse insgesamt nicht angespannt sind.

[88] Die Bestandsaufnahme (Kap. 4), zeigt, dass die Verfügbarkeit ein zentraler Enpass der Flächenentwicklung bzw. des Flächenangebotes darstellt.

Tab. 23: Ergebnisse der standortbezogenen Eignungsbewertung im Kreis Nordfriesland

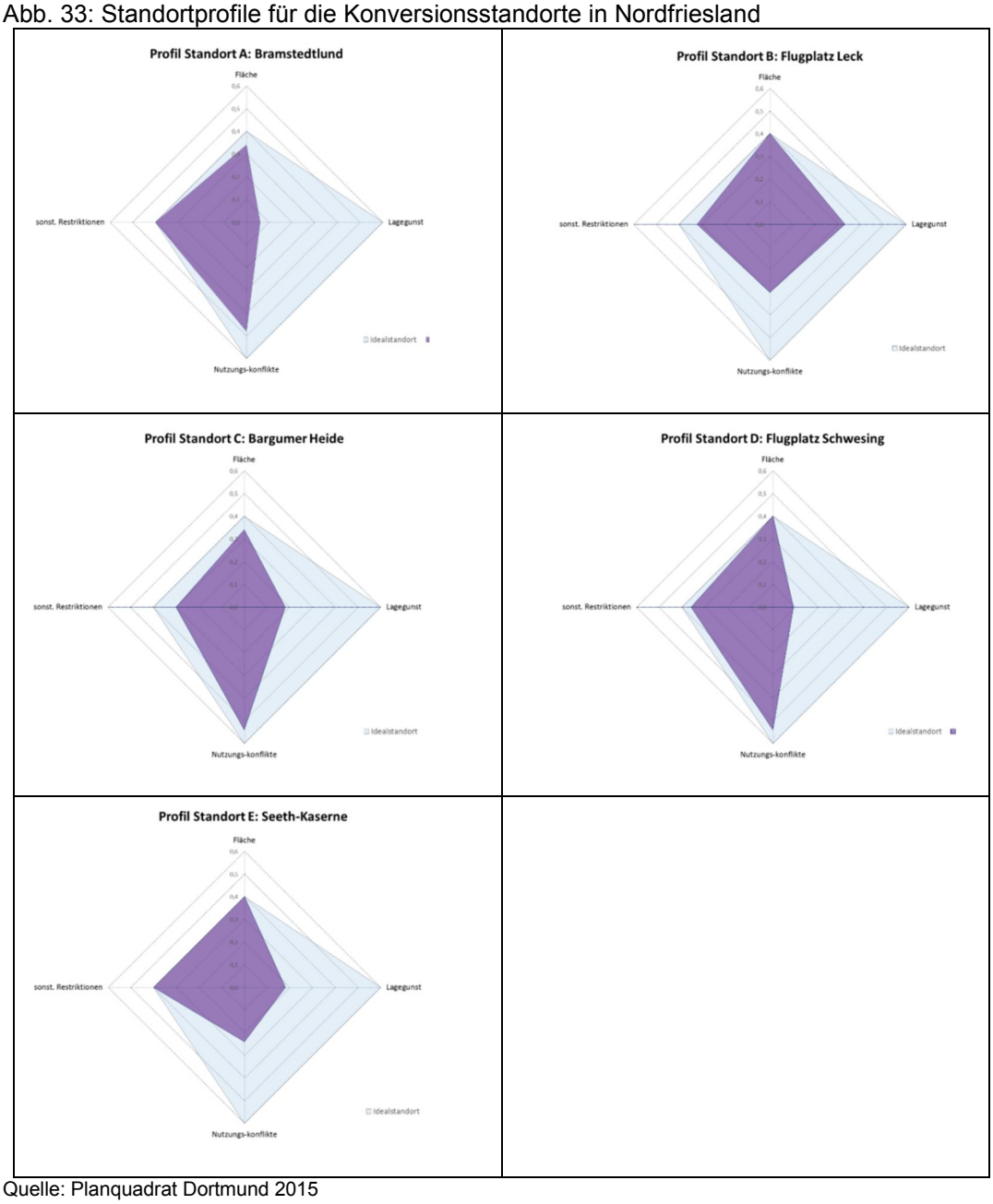
Nr.	Standort	Bewertung				Gesamtbewertung	Rang	empfohlener Standorttyp
		Fläche	Lagegunst	Nutzungskonflikt	sonst. Restriktionen			
	Idealer Standort	0,40	0,60	0,60	0,40	**2,00**		
A	Bramstadtlund	0,34	0,06	0,48	0,40	**1,28**	**4**	ungeeignet
B	Flugplatz Leck	0,40	0,33	0,30	0,32	**1,35**	**3**	ungeeignet
C	Bargumer Heide	0,34	0,18	0,54	0,30	**1,36**	**2**	ungeeignet
D	Flugplatz Schwesing	0,40	0,09	0,54	0,36	**1,39**	**1**	ungeeignet
E	Seeth-Kaserne	0,40	0,18	0,24	0,40	**1,22**	**5**	ungeeignet

Quelle: Planquadrat Dortmund 2015

Der Standort D "Flugplatz Schwesing" erreicht in der Gesamtbewertung knapp 70 Prozent des Maximalwertes. Die Standortfaktoren 'Nutzungskonflikte' sowie 'sonstige Restriktionen' erreichen hier 90 Prozent des Maximalwertes. Der Standortfaktor 'Fläche' erreicht sogar den Maximalwert, da hier von einer Flächenverfügbarkeit und günstigen Bodenverhältnissen auszugehen ist, mit einem hohen Flächenpotenzial und einer vorhandenen äußeren Erschließung. Dagegen beträgt die Lagegunst nur 15 Prozent des Maximalwertes. Dies resultiert aus den charakteristischen Abständen eines Militärflugplatzes zu den gewachsenen Siedlungsbereichen. Auch der in der Rangliste folgende Standort Bargumer Heide weist hinsichtlich der Bewertung der einzelnen Standortfaktoren eine ähnliche Struktur auf. Bei relativ hohen Bewertungen für die Standortfaktoren 'Nutzungskonflikte' (90 Prozent), 'Fläche' (85 Prozent) und 'sonstige Restriktionen' (75 Prozent) muss die Lagegunst mit 30 Prozent niedrig bewertet werden.
Der Standort "Flugplatz Leck" wird zwar in Bezug auf seine Lagegunst besser bewertet, was aus seiner relativen Nähe zu vorhandener Verkehrsinfrastruktur und sonstigen Infrastruktureinrichtungen resultiert. Dennoch liegt auch hier die Bewertung des Standortfaktors Lagegunst nur geringfügig über 50 Prozent des Maximalwertes. Auf der anderen Seite werden hier die 'Nutzungskonflikte' mit 50 Prozent des Maximalwertes geringer bewertet, was der relativ siedlungsnahen Lage dieses Standortes geschuldet ist. Bei den beiden weiteren untersuchten Standorten "Bramstedtlund" und "Seeth-Kaserne" ergibt sich ihre geringe Bewertung ebenfalls in erster Linie aus ihrer jeweiligen peripheren Lage. Hinzu kommt, dass andere Standortfaktoren wie 'Nutzungskonflikte' geringer bewertet werden. In der Gesamtbewertung erreichen diese beiden Standorte nur 64 bzw. 61 Prozent der Maximalbewertung.

Insgesamt ist festzustellen, dass die untersuchten Konversionsstandorte im Kreis Nordfriesland nur wenig für eine Gewerbeentwicklung im Sinne der Aufgabenstellung geeignet sind, was auch deutlich durch die asymmetrische Darstellung der Standortprofile dokumentiert wird (Abb. 33). Im Vergleich mit untersuchten Standorten und Potenzialflächen in den anderen drei Landkreisen (vgl. Kap. 6.2.2 – 6.2.4) erreichen sie in der Gesamtbewertung nur sehr niedrige Werte.

Abb. 33: Standortprofile für die Konversionsstandorte in Nordfriesland



Quelle: Planquadrat Dortmund 2015

Entsprechend ihrer damaligen Funktion verfügen die Konversionsliegenschaften über eine periphere Lage zum Siedlungskörper und weisen für die zivile Nutzung auch Restriktionen auf, die ggf. auch besondere Standorteigenschaften sein können.
Die Bewertungsmatrix und die entsprechenden Indikatoren sind auf eine Eignungsprüfung von Flächen für eine überregional bedeutende Gewerbeentwicklung ausgerichtet. Die ehemaligen Bundeswehrareale müssen jedoch als Sonderstandorte verstanden werden. Ihre Größe, Lage und weiteren Standorteigenschaften werden dem Wirtschaftsspektrum der Region mit kleinen und mittleren Unternehmen nicht gerecht. Diese Fest-

stellung schließt eine Nutzung bzw. Revitalisierung der Konversionsflächen als solitäres Ereignis nicht aus. Eine solche Konstellation ist aber nicht vorhersehbar. Es bleibt daher den Planungsträgern vorbehalten, solche Chancen zu erkennen. Es bedarf dann einer Einzelfallbetrachtung.

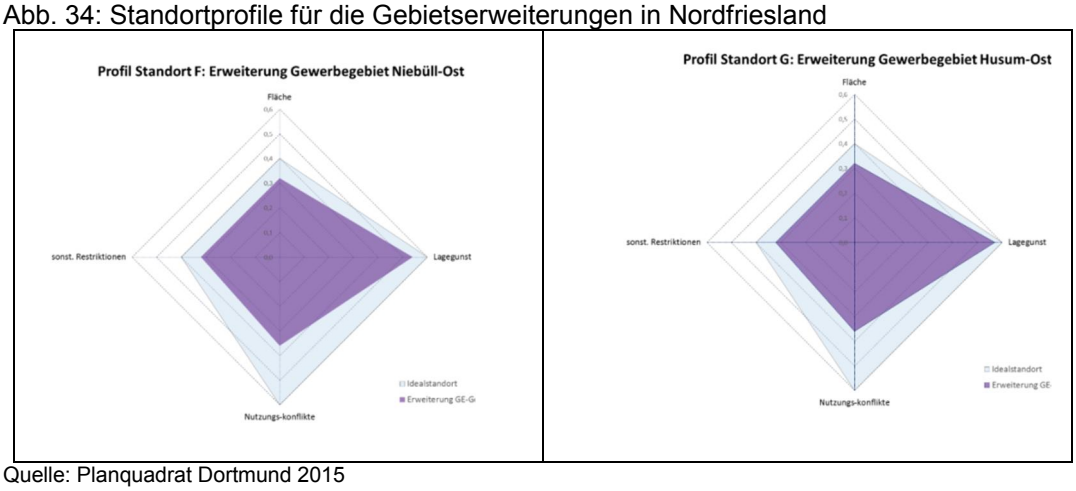
Vor diesem Hintergrund werden zwei weitere Flächen in die Untersuchung aufgenommen. Es handelt sich dabei um Standorte im Umfeld der bestehenden Gewerbegebiete Niebüll-Ost und Husum-Ost. Diese Flächen weisen aufgrund ihrer Lage in den beiden zentralen Orten Niebüll und Husum und in unmittelbarer Nähe zur Entwicklungsachse A 23/B 5 sowie als "Erweiterung" bestehender Gewerbegebiete eine erheblich bessere Lagegunst und höhere Attraktivität auf. Sie sind damit – anders als die fünf peripher gelegenen aufgelassenen Militärstandorte – in der Lage eine Standortqualität und -attraktivität zu erreichen, die an die "guten" Standorte in den anderen Kreisen des Untersuchungsraums (vgl. Kap. 6.23f) heranreicht. Die nachfolgende Tab. 24 stellt die Ergebnisse der Bewertung der beiden zusätzlichen Standorte dar.

Tab. 24: Ergebnisse der ergänzten Eignungsbewertung im Kreis Nordfriesland

Nr.	Standort	Bewertung				**Gesamtbewertung**	**Rang**	empfohlener Standorttyp
		Fläche	Lagegunst	Nutzungskonflikt	Sonst. Restriktionen			
	Idealer Standort	0,40	0,60	0,60	0,40	**2,00**		
F	Erweiterung Niebüll-Ost	0,32	0,54	0,36	0,32	**1,54**	**2**	2
G	Erweiterung Husum-Ost	0,32	0,57	0,36	0,32	**1,57**	**1**	2 oder 3

Quelle: Planquadrat Dortmund 2015

Abb. 34: Standortprofile für die Gebietserweiterungen in Nordfriesland



Quelle: Planquadrat Dortmund 2015

Die Flächen F (Erweiterung Niebüll) und G (Erweiterung Husum) bestechen durch ihre Lagegunst. Bei den übrigen Standortfaktoren erreichen die Bewertungen dieser beiden Flächen eine vergleichbare Größenordnung der fünf Konversionsstandorte. Aufgrund ihrer siedlungsnahen Lage mit geringen Abständen zu den nächsten

Wohngebieten erreichen beide Flächen bezüglich möglicher Nutzungskonflikte nur 60 Prozent des möglichen Maximalwertes. In der Gesamtbewertung erreichen aber beiden Flächen deutlich über 75 Prozent des Maximalwertes.

In der vorgenommenen Standorttypisierung wird die Erweiterungsfläche Niebüll-Ost dem Standorttyp 2 zugeordnet, der sich besonders für die Ansiedlung von kleineren und handwerksähnlichen Betrieben mit geringem bis mittlerem Emissionsniveau eignet. Diese Zuordnung ergibt sich aus der siedlungsnahen, gut angebundenen Lage dieser Fläche und der Vorprägung durch das bestehende Gewerbegebiet in der Nachbarschaft.
Ähnlich stellt sich die Situation für die Erweiterungsfläche Husum-Ost dar. Diese Fläche wird zusätzlich zum Standorttyp 2 auch dem Standorttyp 3, der die Standortanforderungen der „urbane Produktion“ und von technologiegeprägten Betrieben erfüllt, zugeordnet. Ausschlaggebend dafür ist die unmittelbare Nähe zum Messezentrum sowie der sich anschließenden Wohnlagen von Husum, so dass hier ein auch für die Ansiedlung von Betrieben der urbanen Produktion, High-Tech-Produktion und GE-gebundene Dienstleistungen passendes Umfeld gegeben ist. Hier ist zu prüfen, ob die Kaserne, die bis 2019 geräumt sein wird, ggf. als Standort für ein entsprechend ausgerichtetes Gewerbegebiet geeignet ist.

Das an den beiden Standorten mit den untersuchten potenziellen Erweiterungsflächen vorhandene Flächenpotenzial ist erheblich größer als der sich für den Korridor der Entwicklungsachse ergebende Gewerbeflächenbedarf im Kreis Nordfriesland. Die Auswahl und Abgrenzung der im Zeitraum bis 2030 zu entwickelnden (Teil)flächen bleibt den weiteren Planungsstufen überlassen. Dabei sollte die Flächenverfügbarkeit bzw. die eigentumsrechtliche Sicherung der Flächen ein wesentliches Auswahl- und Entscheidungskriterium sein.

6.2.3 Kreis Dithmarschen

Der Kreis Dithmarschen verfügt – wie die Bestandsaufnahme zeigen konnte – über ein enormes Reserveflächenpotenzial in den bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten. Die ungenutzte Fläche (mit Bebauungsplan und FNP-Darstellung) übersteigt den Gewerbeflächenbedarf für den Prognosezeitraum (bis 2030) pauschal um ein mehrfaches (vgl. dazu Kap. 4).
Dieser große "Überschuss" liegt einmal an den wirtschafts- und standortstrukturellen Besonderheiten wie beispielsweise den großflächigen Flächenpotenzialen am Standort Chemcoast-Park in Brunsbüttel. Die Flächenreserven an diesem Standort sind im Wesentlichen der einschlägigen Industrie (Chemie, Energieerzeugung, hafenaffine Industrie u. Gewerbe) vorbehalten und stehen anderen gewerblichen Nutzungen nicht zur Verfügung.
Zum Anderen wurde auch in den übrigen Gewerbegebieten in Dithmarschen ein erhebliches Reserveflächenpotenzial an nicht genutzten Gewerbeflächen festgestellt. Es wurde

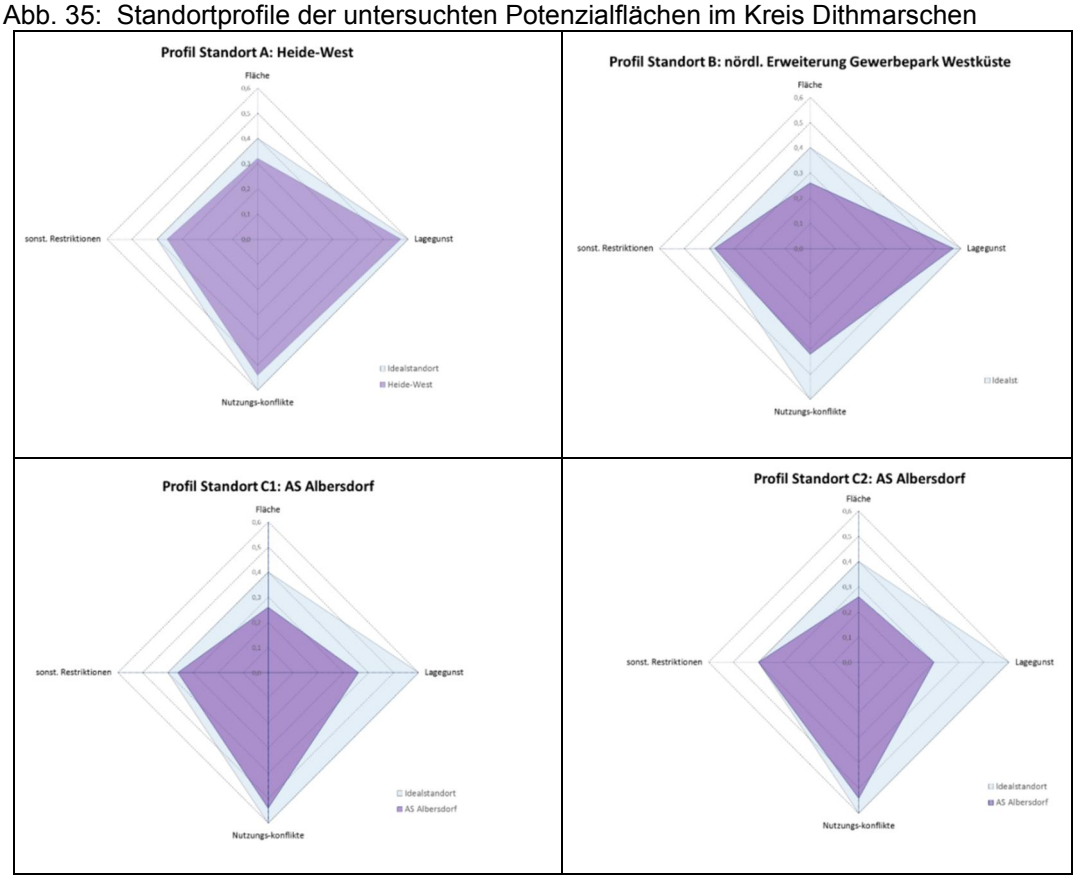
deutlich, dass das derzeit verfügbare Flächenpotenzial in den zentralen Gewerbegebieten an der Entwicklungsachse im Kreis Dithmarschen ausreichend ist, um den auf die Entwicklungsachse ausgerichteten Flächenbedarf decken zu können (vgl. Kap. 5).
Unabhängig von der Bedarfsfrage wurden im Kreis Dithmarschen dennoch vier Potenzialflächen an drei Standorten in die Untersuchung aufgenommen, um ihre Eignung für eine zukünftige Entwicklung als regional bedeutsame Gewerbestandorte im Kontext der Landesentwicklungsachsen A 23/B 5 und A 20 beurteilen zu können. Die untersuchten Standorte liegen in räumlicher Nähe zu Anschlussstellen der Entwicklungsachse A 23/B 5. Die numerischen Ergebnisse der Eignungsbewertung der untersuchten Flächen gibt die Tab. 25 wider.

Tab. 25: Ergebnisse der standortbezogenen Eignungsbewertung im Kreis Dithmarschen

Nr.	Standort	Bewertung				**Gesamtbewertung**	**Rang**	empfohlener Standorttyp
		Fläche	Lagegunst	Nutzungskonflikt	Sonst. Restriktionen			
	Idealer Standort	0,40	0,60	0,60	0,40	**2,00**		
A	Heide-West	0,32	0,57	0,54	0,36	**1,79**	**1**	1 oder 2
B	GE-Park Westküste	0,26	0,57	0,42	0,38	**1,63**	**2**	3 oder 2
C1	AS Albersdorf	0,26	0,36	0,54	0,36	**1,52**	**3**	1
C2	AS Albersdorf	0,26	0,30	0,54	0,40	**1,50**	**4**	1

Quelle: Planquadrat Dortmund 2015

Abb. 35: Standortprofile der untersuchten Potenzialflächen im Kreis Dithmarschen



Quelle: Planquadrat Dortmund 2015

Der Standort Heide-West weist – wie auch die Grafik erkennen lässt – die besten Eigenschaften auf. Er erreicht in der Gesamtbewertung fast 90 Prozent des Maximalwertes. Bei der 'Lagegunst' liegt er nur knapp unter dem Maximalwert (95 Prozent) und auch bei den Standortfaktoren 'Nutzungskonflikte' und 'sonstige Restriktionen' erreicht er mit 90 Prozent des Maximalwertes sehr günstige Bewertungen.
An zweiter Stelle liegt die südlich von Heide liegende Erweiterungsfläche des Gewerbeparks Westküste, die in der Gesamtbewertung ca. 81 Prozent des Maximalwertes erreicht. Hinsichtlich der Lagegunst wird dieser Standort gleich hoch bewertet wie der Standort Heide-West. Aufgrund der Nähe zu den nächstgelegenen Wohngebieten von Heide fällt die Bewertung des Standortfaktors 'Nutzungskonflikte' mit 70 Prozent des Maximalwertes etwas geringer aus als am Standort Heide-West. Dies begründet im Wesentlichen auch die gegenüber dem Standort Heide-West geringere Gesamtbewertung, da die Bewertung der beiden weiteren Standortfaktoren sich nur wenig voneinander unterscheidet.

Die beiden an der Anschlussstelle Albersdorf untersuchten Alternativflächen folgen nahezu gleichauf auf den Rängen drei und vier. Trotz ihrer unmittelbaren Nähe zur Autobahn wird die Lagegunst dieser beiden Flächen geringer bewertet als die der beiden ebenfalls über eine direkte Autobahnanbindung verfügenden Standorte bei Heide. Dies resultiert aus ihrer – bis auf die Autobahnnähe – periphereren Lage, weitab von Siedlungsbereichen und Versorgungsinfrastruktur. Dies führt dazu, dass der Standortfaktor 'Lagegunst' bei diesen beiden Flächen nur 50 Prozent bzw. 60 Prozent des Maximalwertes erreicht, was auch die niedrigere Gesamtbewertung erklärt. Bei allen übrigen Standortfaktoren werden die beiden an den AS Albersdorf gelegenen Flächen ähnlich hoch bewertet wie die beiden ersten Standorte. Mit ca. 75 Prozent des Maximalwertes in der Gesamtbewertung weisen aber auch diese beiden Flächen noch eine hohe Eignung für eine Gewerbeflächenentwicklung auf.

Der Standort an der Anschlussstelle Albersdorf hat eine Kombination von Standorteigenschaften (immissionstolerantes Umfeld, leistungsfähige Straßenanbindung), die in erster Linie für Logistikansiedlungen (24 h-Betrieb und ähnliche Nutzungen) günstig sind, so dass beide an diesem Standort untersuchte Flächen dem Standorttyp 1 (Nutzungen mit einem hohen Emissionsniveau) zugeordnet werden.
Die Fläche Heide-West wird den Standorttypen 1 (hohes Emissionsniveau) und 2 (kleinere und handwerksähnliche Betriebe mit geringem bis mittlerem Emissionsniveau) zugeordnet. Aufgrund ihrer Lage, Größe und Zuschnitt bietet sich für diese Fläche eine "geteilte" Entwicklung an. Der westliche, direkt an der Autobahnanschlussstelle liegende Teil weist günstige Standorteigenschaften für Betriebsarten der Massenproduktion, Logistik/Großhandel auf (immissionstolerantes Umfeld, leistungsfähige Straßenanbindung). Der östliche Teil hat durch seine Nähe zu den Siedlungsbereichen von Heide und Lohe-Rickelshof eine günstige Kombination von Standorteigenschaften für die Ansiedlung von kleinen Handwerks- und Produktionsbetrieben, von Kfz-Gewerbe sowie von Baugewerbe.

Die Fläche "nördliche Erweiterung Gewerbepark Westküste" wird den Standorttypen 2 und 3 zugeordnet. Lage und Zuschnitt der Fläche beiderseits der südlichen Stadteinfahrt zwischen dem südlichen Siedlungsrand von Heide und dem Autobahnanschluss Heide-Süd bietet eine günstige Kombination für die Ansiedlung von kleinen und mittleren Betrieben sowie von Kfz-Gewerbe (Standorttyp 2). Die günstige Anbindung über die Ostumgehung zur Fachhochschule Westküste in Heide macht den Standort auch für die Ansiedlung von Unternehmen aus den Feldern "Urbane Produktion" und "High-Tech-Produktion" attraktiv (Standorttyp 3).

Aufgrund der ausreichende Menge der derzeit verfügbaren Reserveflächen in den zentralen Gewerbegebieten an der Entwicklungsachse im Kreis Dithmarschen ist eine Entwicklung der untersuchten Potenzialflächen im Zeitraum bis 2030 nicht erforderlich.

6.2.4 Kreis Steinburg

Die Ergebnisse der Bewertung der im Kreis Steinburg untersuchten Potenzialflächen zeigt die nachfolgende Tabelle in komprimierter Form.

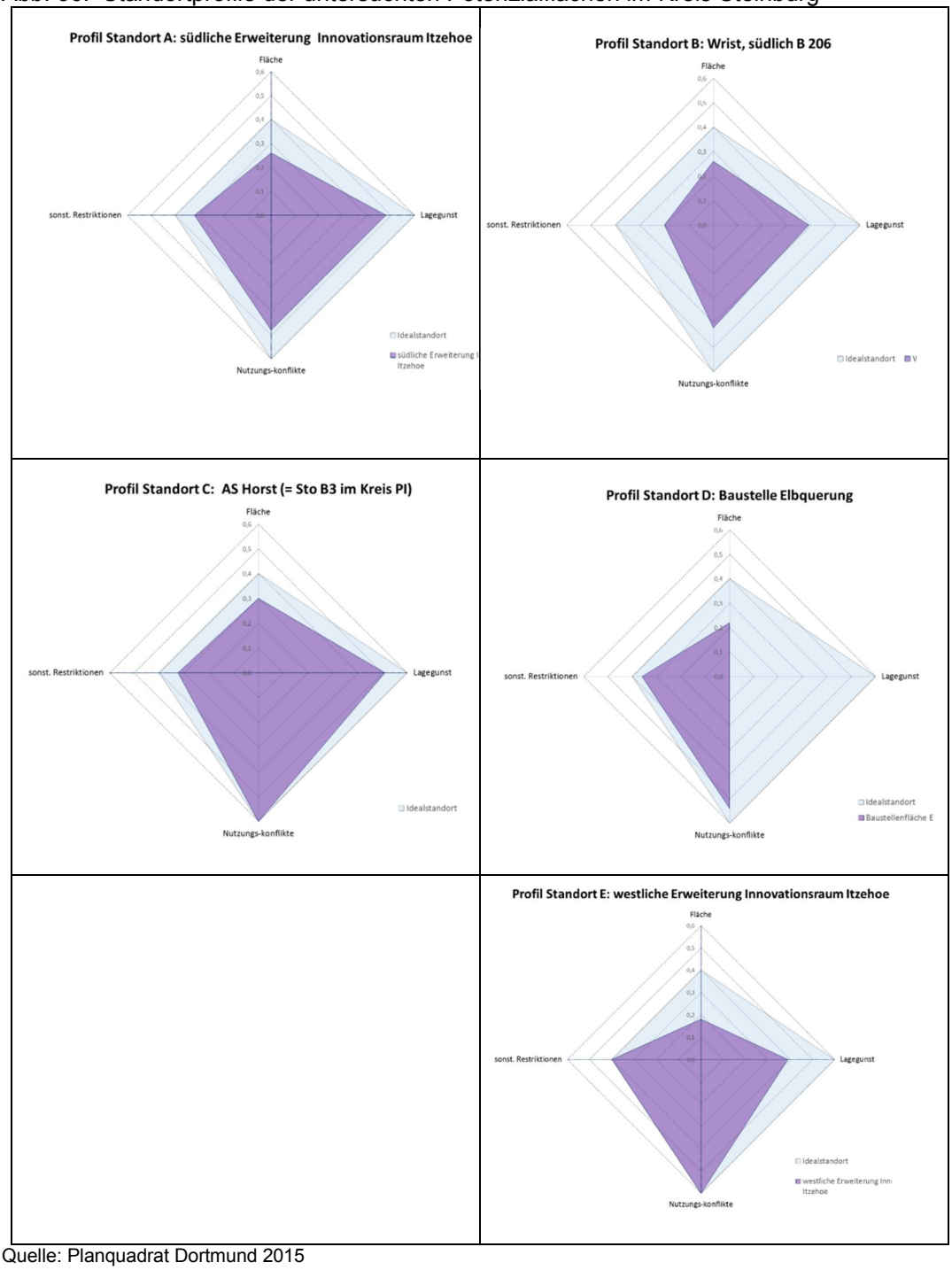
Tab. 26: Ergebnisse der standortbezogenen Eignungsbewertung im Kreis Steinburg

Nr.	Standort	Bewertung				**Gesamtbewertung**	**Rang**	empfohlener Standorttyp
		Fläche	Lagegunst	Nutzungskonflikt	Sonst. Restriktionen			
	Idealer Standort	*0,40*	*0,60*	*0,60*	*0,40*	***2,00***		
A	Südl. Innovationsraum	0,26	0,48	0,48	0,32	**1,54**	**3**	3
B	Wrist, südl. B 206	0,26	0,39	0,42	0,20	**1,27**	**4**	2
C	AS Horst	0,30	0,51	0,60	0,32	**1,73**	**1**	2
D	Baustelle Elbquerung	0,22	0,00	0,54	0,36	**1,12**	**5**	ungeeignet[89]
E	Westl. Innovationsraum	0,18	0,39	0,60	0,40	**1,57**	**2**	3

Quelle: Planquadrat Dortmund 2015

[89] Der Standort Elbquerung (Baustellenfläche) ist zurzeit nicht geeignet. Erst mit dem Bau der A 20 verfügt der Standort über weitere positive Eigenschaften. Ein Handicap bleibt die siedlungsferne Lage dieses Standortes.

Abb. 36: Standortprofile der untersuchten Potenzialflächen im Kreis Steinburg



Quelle: Planquadrat Dortmund 2015

Hier erreicht die Fläche C an der Anschlussstelle Horst, die der im Kreis Pinneberg betrachteten Fläche B3 entspricht, mit über 85 Prozent des Maximalwertes die beste Bewertung; sie schneidet bezüglich Lagegunst und Nutzungskonflikte besonders gut ab. Auf Rang 2 und 3 folgen die beiden betrachteten Erweiterungsflächen für

den Innovationsraum Itzehoe. Sie liegen in der Gesamtbewertung sehr dicht beieinander und erreichen zwischen 75 und 80 Prozent des Maximalwertes. Es wird deutlich, dass die auf den vorderen drei Rängen platzierten Standorte an der Entwicklungsachse A 23, in räumlicher Nähe zu einer Anschlussstelle liegen. Sie zeichnen sich nicht nur durch eine hohe Lagegunst, sondern auch durch hohe Bewertungen bezüglich der Standortfaktoren „Nutzungskonflikte“ und der untersuchten sonstigen Restriktionen aus.
Der auf dem vierten Rang liegende Standort B in Wrist/Kellinghusen hat in der Gesamtbewertung mit ca. 63 Prozent des Maximalwertes schon einen deutlichen Abstand zu den vorderen Rängen. Dabei fällt auf, dass dieser Standort trotz seiner Entfernung zur Autobahn bezüglich der Lagegunst dennoch 65 Prozent des Maximalwertes erreicht. Dies zeigt, dass er bei den anderen für die Lagegunst berücksichtigten Kriterien (Nähe zu Bundes-/Landesstraße, Nähe zu ÖPNV-Haltepunkt, Lage im Siedlungszusammenhang etc.) sehr gut abschneidet. Im Vergleich relativ gering fällt die Bewertung des Standortfaktors „sonstige Restriktionen“ aus, da die Flächen innerhalb eines Regionalen Grünzuges sowie in unmittelbarer Nachbarschaft eines FFH-Gebietes liegen und zudem Kleingewässer enthalten. Bezüglich 'Nutzungskonflikte' fällt die Bewertung vor allem wegen der Nähe des Standortes zu immissionsempfindlichen Nutzungen etwas geringer aus als bei den anderen untersuchten Standorten.

Von den untersuchten Potenzialflächen im Kreis Steinburg erhält der Standort D (Baustellenfläche Elbquerung) die geringste Bewertung; in der Gesamtbewertung erreicht er ca. 56 Prozent des Maximalwertes. Dies resultiert aus der bezüglich der Lagegunst äußerst geringen Bewertung aufgrund seiner peripheren Lage fernab von Verkehrstrassen und gewachsenen Siedlungsbereichen. Geht man davon aus, dass dieser Standort erst nach Fertigstellung der geplanten A 20 entwickelt werden kann, dann würde sich seine Anbindung an das Fernstraßennetz erheblich verbessern. Doch auch dann würde er beim Standortfaktor Lagegunst nur 30 Prozent des Maximalwertes erreichen, denn die übrigen für den Standortfaktor „Lagegunst“ berücksichtigten Kriterien werden sich durch die Fertigstellung der A 20 nicht verbessern. Dank der lagebedingt hohen Bewertung der Standortfaktoren 'Nutzungskonflikte' und 'sonstige Restriktionen' käme dieser Standort dann in der Gesamtbewertung auf 65 Prozent des Maximalwertes und damit in die Größenordnung des auf dem vierten Rang liegenden Standortes B in Wrist/Kellinghusen.

Die Zuordnung der untersuchten Potenzialflächen im Kreis Steinburg zu den drei Standorttypen ist der letzten Spalte zu entnehmen. Die beiden untersuchten Erweiterungsflächen für den "Innovationsraum Itzehoe" werden dem Standorttyp 3 zugeordnet. Aufgrund der Nachbarschaft zum Innovationsraum Itzehoe mit dem dort angesiedelten Fraunhofer-Institut und ersten Ansiedlungen von Betrieben aus den Bereichen High-Tech-Produktion, GE-gebundene Dienstleistungen und Urbane Produktion ist hier das "richtige" Umfeld für diese Betriebsarten gegeben.

Die untersuchte Fläche C an der Anschlussstelle Horst, die eine Erweiterung des dort bereits bestehenden Gewerbegebietes Marie-Curie-Allee darstellt, wird dem Standorttyp 2 zugeordnet. Dies resultiert aus dem dort bereits vorhandenen Firmenbesatz, der von Handwerksbetrieben, kleineren Produktionsbetrieben und Baugewerbe geprägt ist sowie aus der Nähe zu den Siedlungsbereichen von Horst.

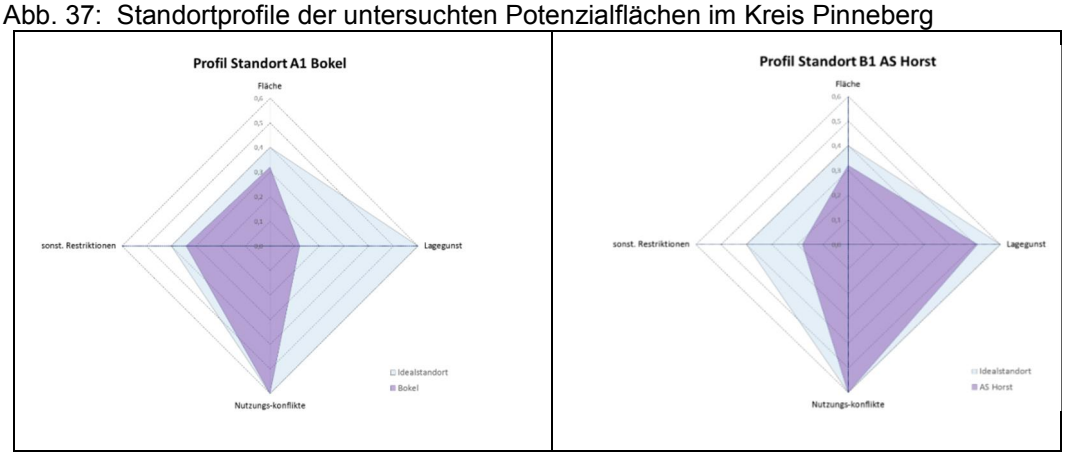
Die untersuchte Fläche B, die an den Siedlungsbereich des Ortes Wrist angrenzt, weist durch ihre Siedlungsnähe und die gute ÖPNV-Anbindung in Wrist eine besonders günstige Kombination von Standorteigenschaften für die Ansiedlung von kleineren/handwerksähnlichen Betrieben auf und wird entsprechend dem Standorttyp 2 zugeordnet. Diese Fläche ist – auch wenn sie nicht für die Entwicklung als regional bedeutsamer Gewerbestandort empfohlen wird – aufgrund ihrer Flächeneigenschaften zur Deckung des örtlichen Gewerbeflächenbedarfs geeignet.

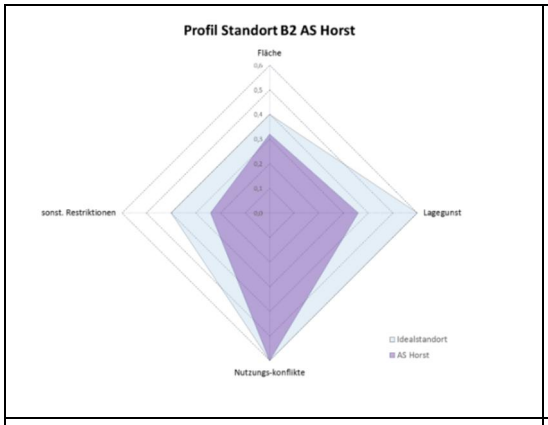
Damit ist der Standort C Erweiterungsfläche für das Gewerbegebiet Marie-Curie-Allee an der Anschlussstelle Horst sowie die Erweiterung des Gewerbegebietes „Innovationsraum Itzehoe“ (Fläche A oder Fläche E) zur Entwicklung als kreisübergreifendes regionales Gewerbegebiet geeignet. Das an den beiden Standorten mit den untersuchten potenziellen Erweiterungsflächen vorhandene Flächenpotenzial ist erheblich größer als der sich für den Korridor der Entwicklungsachse ergebende Gewerbeflächenbedarf im Kreis Steinburg. Die Auswahl und Abgrenzung der im Zeitraum bis 2030 zu entwickelnden (Teil)flächen bleibt den weiteren Planungsstufen überlassen. Dabei sollte die Flächenverfügbarkeit bzw. die eigentumsrechtliche Sicherung der Flächen ein wesentliches Auswahl- und Entscheidungskriterium sein.

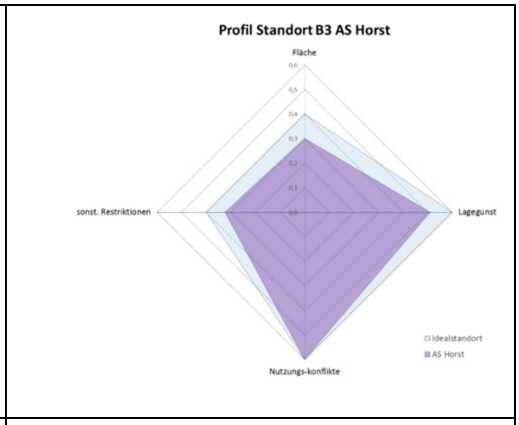
6.2.5 Kreis Pinneberg

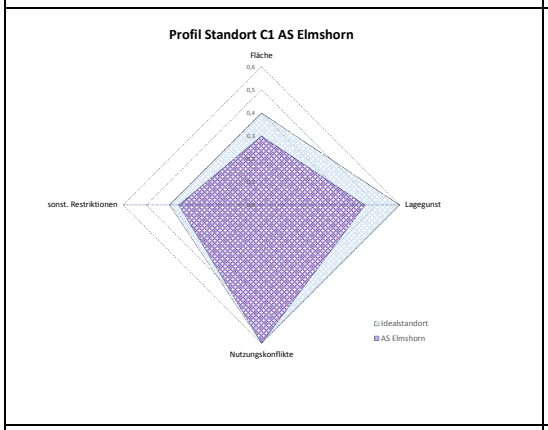
Im Kreis Pinneberg wurden an sechs Standorten insgesamt 14 Einzelflächen hinsichtlich ihrer Eignung/Qualitäten für die Entwicklung eines Gewerbegebietes untersucht.

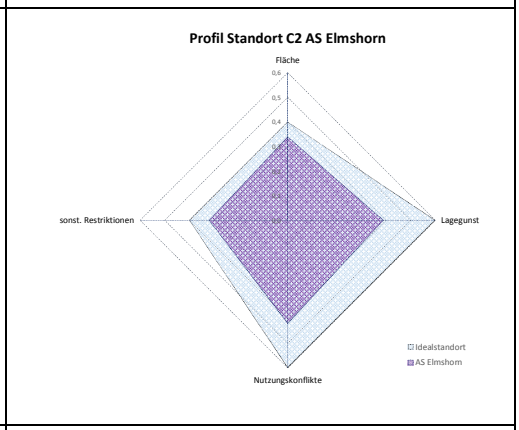
Abb. 37: Standortprofile der untersuchten Potenzialflächen im Kreis Pinneberg

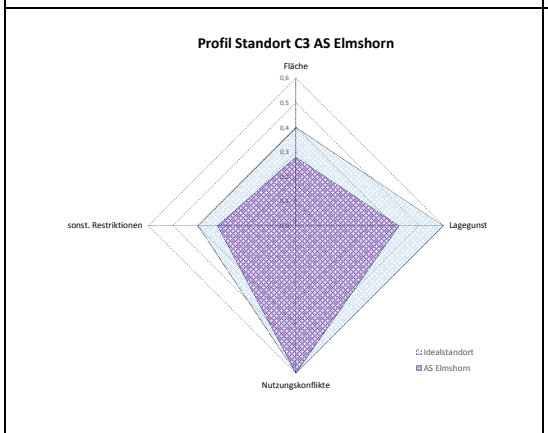


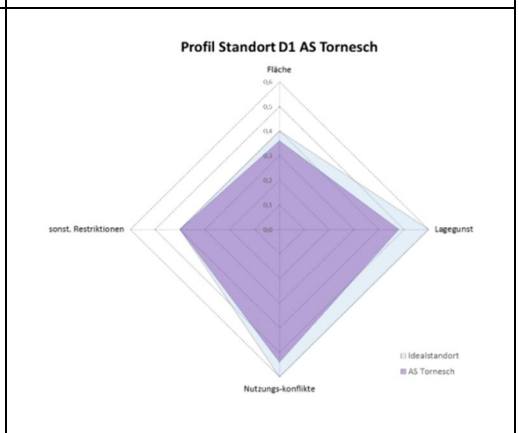

Profil Standort B2 AS Horst
Fläche
Lagegunst
Nutzungs-konflikte
sonst. Restriktionen
Idealstandort
AS Horst

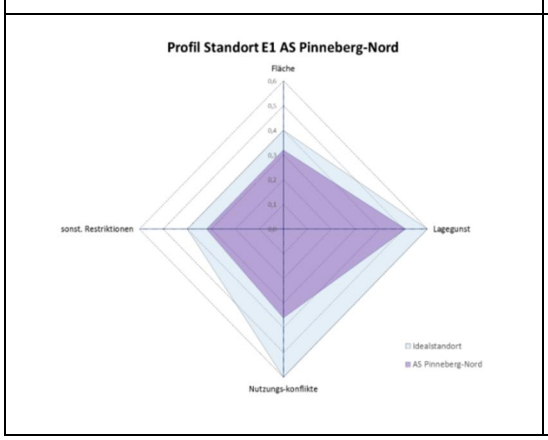

Profil Standort B3 AS Horst
Fläche
Lagegunst
Nutzungs-konflikte
sonst. Restriktionen
Idealstandort
AS Horst

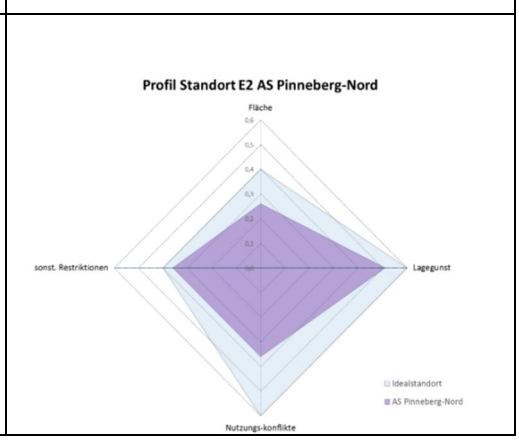

Profil Standort C1 AS Elmshorn
Fläche
Lagegunst
Nutzungskonflikte
sonst. Restriktionen
Idealstandort
AS Elmshorn

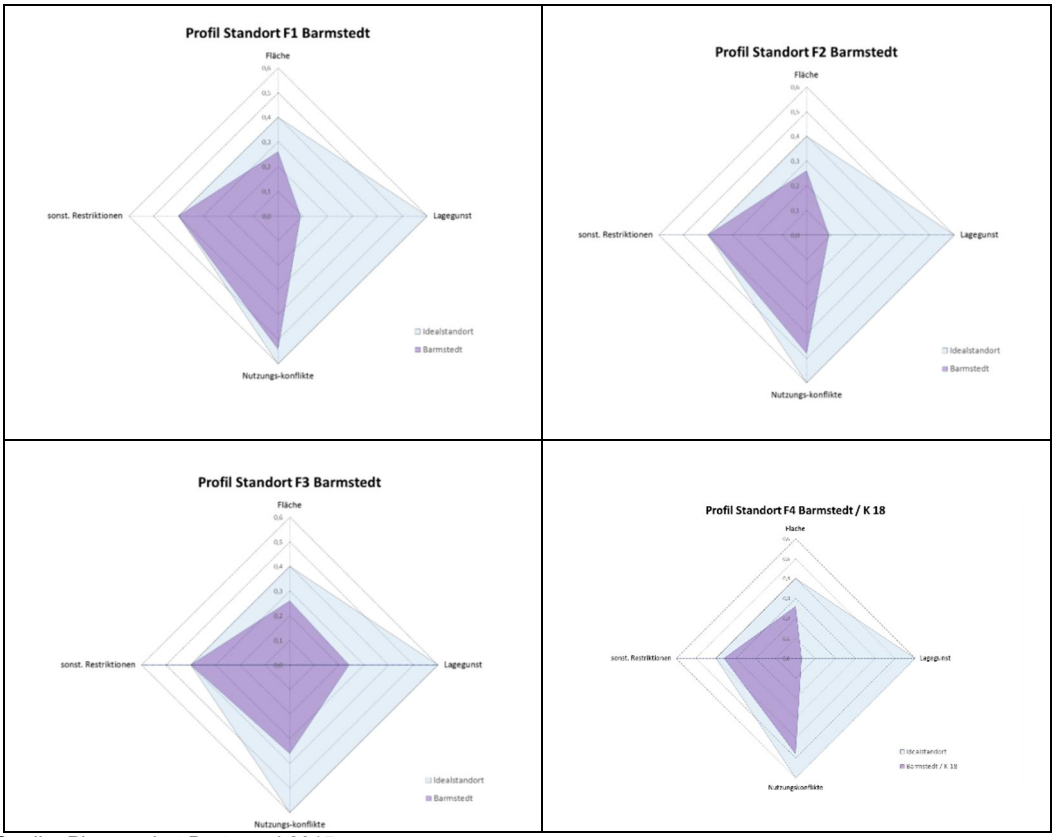

Profil Standort C2 AS Elmshorn
Fläche
Lagegunst
Nutzungskonflikte
sonst. Restriktionen
Idealstandort
AS Elmshorn


Profil Standort C3 AS Elmshorn
Fläche
Lagegunst
Nutzungskonflikte
sonst. Restriktionen
Idealstandort
AS Elmshorn


Profil Standort D1 AS Tornesch
Fläche
Lagegunst
Nutzungs-konflikte
sonst. Restriktionen
Idealstandort
AS Tornesch


Profil Standort E1 AS Pinneberg-Nord
Fläche
Lagegunst
Nutzungs-konflikte
sonst. Restriktionen
Idealstandort
AS Pinneberg-Nord


Profil Standort E2 AS Pinneberg-Nord
Fläche
Lagegunst
Nutzungs-konflikte
sonst. Restriktionen
Idealstandort
AS Pinneberg-Nord



Quelle: Planquadrat Dortmund 2015

Die in der Abbildung dargestellten Ergebnisse der Eignungsbewertung zeigen auch, dass an den Standorten, an denen zwei oder drei Alternativflächen untersucht wurden, die Gesamtbewertung der Alternativflächen für einen Standort meist nicht allzu weit auseinander liegen. Dies ist insofern nicht überraschend, da sie im gleichen Umfeld liegen, so dass sich die Lagegunst, zu erwartende Nutzungskonflikte sowie die vorhandenen Restriktionen sich zwischen den standortbezogenen Alternativflächen nicht oder nur geringfügig unterscheiden.

In der Gesamtbewertung liegt die Bandbreite der untersuchten Potenzialflächen zwischen 1,78 Punkten für die beste Fläche und 1,13 Punkten für die schlechteste. Deutlich wird, dass die Flächen in der Gesamtbewertung am schlechtesten abschneiden, die nicht in räumlicher Nähe zu einer Autobahnanschlussstelle der A 23 liegen. Dies betrifft die Fläche A1 am Standort Bokel[90] sowie die Flächen F1 – F4 am Standort Barmstedt. Ihre Lagegunst wird dadurch erheblich niedriger bewertet als bei den Flächen in Autobahnnähe. Dies führt in der Gesamtbewertung zu einem

[90] Nach Fertigstellung der A 20 liegt der Standort Bokel ebenfalls in räumlicher Nähe zu einer Autobahnanschlussstelle, so dass sich dann auch seine Lagegunst entsprechend verbessert. Seine Punktzahl würde sich damit um 0,18 erhöhen, so dass er dann in der Gesamtbewertung mit 1,56 in die Größenordnung der anderen autobahnnahen Flächen kommt.

entsprechend niedrigeren Ergebnis für diese Flächen, da dieser erhebliche Lagenachteil nicht mehr durch Vorteile in Bezug auf andere Standortfaktoren ausgeglichen werden kann.

Tab. 27: Ergebnisse der standortbezogenen Eignungsbewertung im Kreis Pinneberg

Nr.	Standort	Bewertung				Gesamtbewertung	Rang	empfohlener Standorttyp
		Fläche	Lagegunst	Nutzungskonflikt	sonst. Restriktionen			
	Idealer Standort	0,40	0,60	0,60	0,40	**2,00**		
A	Bokel	0,32	0,12	0,60	0,34	**1,32**	**10**	1
B1	AS Horst	0,26	0,51	0,60	0,18	**1,55**	**5**	1 oder 2
B2		0,26	0,36	0,60	0,24	**1,52**	**6**	1 oder 2
B3		0,30	0,51	0,60	0,32	**1,73**	**2**	2
C1	AS Elmshorn	0,30	0,45	0,60	0,36	**1,71**	**3**	1
C2		0,34	0,39	0,42	0,32	**1,47**	**9**	1
C3		0,28	0,42	0,60	0,32	**1,62**	**4**	1
D1	AS Tornesch	0,36	0,48	0,54	0,40	**1,78**	**1**	1
E1	AS Pinneberg-Nord	0,32	0,51	0,36	0,32	**1,51**	**7**	2 oder 3
E2		0,26	0,51	0,36	0,36	**1,49**	**8**	2 oder 3
F1	Barmstedt	0,26	0,09	0,54	0,40	**1,29**	**11**	2
F2		0,26	0,09	0,48	0,40	**1,23**	**12**	2
F3		0,20	0,24	0,36	0,40	**1,20**	**13**	2
F4		0,26	0,03	0,48	0,36	**1,13**	**14**	–

Quelle: Planquadrat Dortmund 2015

Am besten wird die untersuchte Fläche D1 an der Anschlussstelle Tornesch bewertet, die in der Gesamtbewertung fast 90 Prozent des Maximalwertes erreicht. Sie erreicht im Hinblick auf den Standortfaktor Lagegunst 80 Prozent des Maximalwertes, hinsichtlich der untersuchten möglichen Nutzungskonflikte 90 Prozent des Maximalwertes und bezüglich der betrachteten weiteren Restriktionen den Maximalwert sogar zu 100 Prozent. Ihre Lagegunst zeichnet sich nicht nur durch die Autobahnnähe aus, sondern auch dadurch, dass sie nördlich an den bestehenden Gewerbestandort Business-Park Tornesch anschließt. Bezüglich möglicher Nutzungskonflikte wird der Maximalwert nur deshalb knapp verfehlt, weil die nächste immissionsempfindliche Nutzung weniger als 500 m entfernt liegt.

Mit ca. 86 Prozent des Maximalwertes erhält die Fläche B3 an der Anschlussstelle Horst eine nur geringfügig niedrigere Gesamtbewertung. Bezüglich Lagegunst erreicht sie 85 Prozent des Maximalwertes und hinsichtlich möglicher Nutzungskonflikte 100 Prozent. Bei den weiteren Restriktionen führt die Lage innerhalb der Wasserschutzzone IIIa dazu, dass der Maximalwert "nur" zu 80 Prozent erreicht wird. Zudem führt die begrenzte Flächengröße von ca. 15 ha bezüglich des Standortfaktors Fläche nicht zur Maximalbewertung. Die Alternativfläche B1 wird insgesamt geringfügig niedriger bewertet, weil sie gegenüber B3 weitere Restriktionen

aufweist, wie vorhandene Kleingewässer und eine Hochspannungsfreileitung; dafür hat sie mit einer Größe von über 50 ha ein höheres quantitatives Flächenpotenzial als Fläche B3.
Die an diesem Standort betrachtete weitere Alternativfläche B2 wird hinsichtlich ihrer Lagegunst niedriger bewertet als die beiden anderen Flächenalternativen. Dies begründet sich daraus, dass diese Fläche im Gegensatz zu den anderen beiden Flächen keine Erweiterung des bestehenden Gewerbestandortes Marie-Curie-Allee in Horst, sondern einen neuen Gewerbeflächenansatz darstellt. Hinzu kommt die größere Entfernung zum ÖPNV-Haltepunkt und zur Versorgungsinfrastruktur innerhalb der Ortslage von Horst. Die geringere Lagegunstbewertung der Fläche B2 führt auch zu einer gegenüber den anderen beiden Alternativflächen B1 und B3 niedrigeren Gesamtbewertung.
Die Gesamtbewertung der an der Anschlussstelle Elmshorn untersuchten Potenzialflächen liegt in ähnlicher Größenordnung wie die Potenzialflächen an der Anschlussstelle Horst. Auch an diesem Standort fällt eine der drei untersuchten Alternativflächen (Fläche C2) gegenüber den anderen beiden zurück. Verantwortlich ist dafür, dass diese Fläche bezüglich der Nutzungskonflikte nicht wie die anderen beiden den Maximalwert erreicht, sondern aufgrund von geringeren Abständen zu empfindlichen Nutzungen und dem Vorhandensein eines landwirtschaftlichen Betriebes, mit Freizeit- und Ferienangeboten in unmittelbarer Nähe nur 73 Prozent des Maximalwertes erreicht.

Bei den beiden an der Anschlussstelle Pinneberg-Nord untersuchten Potenzialflächen E1 und E2 führt die relativ niedrige Bewertung beim Standortfaktor Nutzungskonflikte dazu, dass sie in der Gesamtbewertung am unteren Ende der untersuchten Flächen in Autobahnnähe liegen. Im Hinblick auf Nutzungskonflikte erreichen die beiden Flächen ca. 75 Prozent des Maximalwertes. Verantwortlich dafür ist letztendlich die deutlich höhere Siedlungsdichte im südlichen Teil des Kreises Pinneberg. Dadurch sind die Abstände zu den nächsten Wohngebieten gering. Zudem ist der Nutzungsdruck auf die Flächen erkennbar höher. Durch die nahen Wohnsiedlungsbereiche und die Knappheit von geeigneten Siedlungsentwicklungsflächen in diesem dicht besiedelten Raum sind die Flächen auch für andere siedlungsbezogene Entwicklungen (bspw. Wohnen oder Einzelhandel) interessant. Hinzu kommt, dass bei einer Gewerbeflächenentwicklung mit Verlagerungskosten für die hier zurzeit von Gartenbaubetrieben belegten Flächen zu rechnen ist. Trotz dieser Einschränkungen erreichen auch diese beiden Flächen eine hohe Eignungsbewertung für eine Gewerbeflächenentwicklung.

Die fünf weiteren Flächen, die nicht in räumlicher Nähe zu einer Autobahnanschlussstelle liegen, haben eine geringere Gesamtbewertung und erreichen nur zwischen 60 und 69 Prozent des Maximalwertes. Ausschlaggebend dafür ist ihre gering bewertete Lagegunst. Sie liegt bei der Fläche A1 in Bokel bei 20 Prozent des Maximalwertes. Nach Fertigstellung der A 20 liegt der Standort Bokel ebenfalls in

räumlicher Nähe zu einer Autobahnanschlussstelle, so dass sich dann auch seine Lagegunst erheblich verbessert. Sie erreicht aber auch dann nur 50 Prozent des Maximalwertes, da sie auch nach Realisierung der A 20 ihre periphere Lage im Hinblick auf die anderen lagerelevanten Kriterien – weitab von zentralen Orten, Siedlungsbereichen und Versorgungsinfrastruktur und ohne relevante ÖPNV-Anbindung – weiterhin behält. In ihrer Gesamtbewertung erreicht sie dann 78 Prozent des Maximalwertes aufgrund der sehr hohen Bewertungen bei den anderen Standortfaktoren.

Bei den nördlich der Gemeinde Barmstedt liegenden untersuchten Alternativflächen erreichen die drei weiter von der Ortslage entfernten Flächen F1, F2 und F 4 hinsichtlich ihrer Lagegunst nur 15 Prozent bzw. 5 Prozent des Maximalwertes, da sie nicht nur bezüglich der Autobahnanbindung, sondern auch hinsichtlich der übrigen lagerelevanten Kriterien eine niedrige Bewertung erhalten.
Die sich an die vorhandenen Siedlungsbereiche von Barmstedt anschließende Fläche F3 weist demgegenüber eine weniger periphere Lage auf, so dass diese Fläche bei der Lagegunst noch 40 Prozent des Maximalwertes erreicht. Durch ihre Nähe zu den vorhandenen Siedlungsbereichen schneidet die Fläche F3 aber in puncto Nutzungskonflikte schlechter ab als die entfernter liegenden Flächen F1, F2 und F 4. Gleichzeitig wird deutlich, dass die Fläche F 4 (an der K 18) zwar geringe bis keine Nutzungskonflikte erwarten lässt, aber die geringste Lagegunst aller untersuchten Flächen aufweist. Dies führt im Ergebnis zu fast gleichwertigen Gesamtbewertungen der am Standort Barmstedt untersuchten Alternativflächen. Damit kommen im Kreis Pinneberg die abseits der A 23 gelegenen Standorte nicht für die Entwicklung als regional bedeutsame Gewerbestandorte in Frage.

Die Standorte mit direkter Autobahnanbindung, die eine relativ hohe Gesamtbewertung von deutlich über 70 Prozent des Maximalwertes erreichen, weisen damit alle eine ausreichende Standortqualität für einen regionalen Gewerbestandort auf. Die letztendliche Auswahl der zu entwickelnden Flächen sollte sich dabei nicht allein an dem durch die Punktzahl der Gesamtbewertung erreichten Rang ausrichten, sondern unterschiedliche Qualitäten der untersuchten Standorte und Flächen insbesondere im Hinblick auf die in Kap. 6.1 dargelegten Standortanforderungen verschiedener Betriebsarten mit berücksichtigen (siehe Tab. 21, S. 97).

Die in der Untersuchung hoch bewerteten Flächen im Kreis Pinneberg liegen in unmittelbarer Nähe zu Anschlussstellen der A 23. Sie haben fast alle eine für Betriebsarten der Massenproduktion, Logistik und Großhandel besonders günstige Kombination von Standorteigenschaften (immissionstolerantes Umfeld, leistungsfähige Straßenanbindung und relativ gute ÖPNV-Anbindung für die Beschäftigten), so dass sie überwiegend dem Standorttyp 1 zugeordnet werden. Die Flächen B1 und B2 an der Anschlussstelle Horst werden aufgrund der Vorprägung durch

die vorhandenen benachbarten Gewerbegebiete (Marie-Curie-Allee u. Handwerkerallee) im angrenzenden Kreis Steinburg und der Nähe zu den Siedlungsbereichen von Horst auch dem Standorttyp 2 zugeordnet, der sich besonders zur Ansiedlung von Handwerks- und handwerksähnlichen Betrieben eignet. Die Fläche B3, die das bestehende Gewerbegebiet Marie-Curie-Allee um ca. 15 ha erweitert, wird aufgrund der begrenzten Flächengröße und dem im bestehenden Gewerbegebiet bereits angesiedelten Firmen- und Branchenbesatzes ausschließlich dem Standorttyp 2 zugeordnet.

Die beiden an der Anschlussstelle Pinneberg-Nord gelegenen Flächen werden den Standorttypen 2 und 3 zugeordnet. Sie grenzen beide unmittelbar an Wohnsiedlungsbereiche an und liegen günstig zur Innenstadt der Kreisstadt Pinneberg. Dies prädestiniert diese Flächen weniger für immissionsträchtige Betriebe der Massenproduktion und der Logistik (Standorttyp 1), sondern mehr für die Ansiedlung der Betriebsarten Handwerk, Kfz-Gewerbe und Baugewerbe, die meist die Siedlungsnähe suchen, so dass sie dem Standorttyp 2 zugeordnet werden. Zudem sind an diesem Standort auch Bedingungen gegeben, die für die Ansiedlung von „urbaner Produktion“ und GE-gebundenen Dienstleistungen günstig sind, so dass er zusätzlich dem Standorttyp 3 zugeordnet wird.

Insgesamt können aus diesen Standorten die erforderlichen Gewerbeflächen von 200 bis 320 ha (Brutto) entwickelt werden. Nimmt man mechanisch die Standorte der ersten fünf Ränge, dann steht ein Potenzial von 350 ha zur Verfügung[91]. Das Planungs- bzw. Entwicklungsverfahren wird ergeben, ob gegebenenfalls Flächen getauscht werden und in welchem Umfang auch einige der (eigentumsrechtlich) blockierten Flächen doch noch in die Nutzung einbezogen werden können.

6.3 Ergebnisdiskussion und Empfehlungen zur Standortwahl

Zuerst ist noch einmal darauf hinzuweisen, dass die Werte der Nutzwertanalyse keine "Messwerte" sind, sondern Werte, die sich aus den erfassten Standortkriterien, ihren jeweiligen Ausprägungen und den gewichteten Beurteilungen ergeben. Damit hat die Nutzwertanalyse zum Einen nur das "gemessen", was als Kriterium vorgegeben wurde. Zum Anderen unterliegen die Gewichtungen einer fachlichen Interpretation und Wertung, die oben erläutert und begründet wurde. Wenn in dem zugrunde gelegten Bewertungsmodell die Gewichte einzelner Standortkriterien oder Standortfaktoren geringfügig verändert werden, kann dies zu Veränderungen der Gesamtpunktzahl bei den betrachteten Potenzialflächen führen. Es kommt durch eine solche veränderte Feinjustierung des Bewertungsmodells in aller Regel nicht

[91] Im Kreis Pinneberg weisen viele Standorte mehrere Teilflächen auf die jeweils für sich auf die Eignung untersucht wurden. Wir gehen davon aus, dass jeweils nur eine dieser – an sich geeigneten – Flächen entwickelt werden.

zu einer völlig veränderten Rangfolge der untersuchten Flächen. Das Ergebnis ist in dieser Hinsicht sehr stabil.

Die Ergebnisdiskussion konzentriert sich auf den Umgang mit den bewerteten Potenzialflächen. Pauschal wird deutlich, dass für den Flächenbedarf von 44 ha bis 167 ha der Kreise (Mittelwerte) im Korridor der Entwicklungsachse genügend Flächenpotenzial zur Verfügung steht. Dies gilt sowohl qualitativ als auch quantitativ. Mit der Bilanzbildung zwischen der Prognose und der verfügbaren Flächen wurde deutlich, dass der Status "Verfügbarkeit" nur schwer zu fassen ist und gleichzeitig einen erheblichen Einfluss auf die Bilanz hat. Rein arithmetisch verfügt die Region im Bereich der Landesentwicklungsachsen A 23/B 5 und A 20 über rd. 153 ha Gewerbeflächen mit einem Bebauungsplan oder einer Darstellung im Flächennutzungsplan, aber nur knapp 40 Prozent können gegenwärtig als verfügbar bezeichnet werden. Allein eine höhere Mobilisierungsrate kann den Bedarf neuer Flächen erheblich verringern. Es wäre einer Kostenanalyse wert (höhere Mobilisierung versus Neuentwicklung), um die optimale Strategie zu entwickeln.

Das Ergebnis dieses Untersuchungsabschnittes ist die Feststellung, dass die erwartete Nachfrage durch gute Standortangebote gedeckt werden kann. Für jeden Standortbereich bestehen verschiedene Optionen, ohne dass es zu relevanten Abstrichen an die Qualitätsanforderungen kommen muss. Die Tabelle verbindet als Übersicht die Ergebnisse der Prognose, der Bestandsaufnahme und der Standort- bzw. Potenzialanalyse.

Tab. 28: 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[92]
Nordfriesland	39 ha bis 88 ha	6,1 ha	zw. 32 und 82 ha	~ 96 ha	Niebüll-Ost (38 ha) 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) Innovationsraum W (27 ha) 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) AS Tornesch (47 ha) AS Elmshorn (16 ha) AS Horst (B 2) (38 ha) AS Horst (B 1) (48 ha)

Quelle: Planquadrat Dortmund 2015 alle Angaben Bruttoflächen

[92] Die Empfehlungen folgen der Rangfolge der Nutzwertanalyse. Die jeweils besten Ränge sollten entwickelt werden. In welchem Umfang und wie man ggf. die wertvolle "Restfläche" sichert, bedarf größerer lokale Kenntnisse über die immobilienwirtschaftlichen Sachverhalte der Standortregion und den möglichen alternativen Lösung nach 2030 (z. B. Bau der A 20).

Vor diesem Hintergrund wurden die geeigneten Flächen nicht abschließend ausgewählt. Im Kreis Pinneberg stehen für die erforderlichen 167 ha (Mittelwert) in verschiedenen Standorten geeignete Flächen mit insgesamt mehr als 186 ha zur Verfügung. In Abhängigkeit von der Verfügbarkeit und der räumliche Verteilung im Kreisgebiet (innerhalb des Korridors) wird sich ein Puzzle aus verschieden Flächen ergeben.

Jeder der empfohlenen Standorte kann es sein, aber nicht alle. In diesem Kontext sind die raumstrukturellen Gesichtspunkte der Landesplanung und ein verbindlicher städtebaulicher Vertrag, der die Verfügbarkeit sichert, gemeinsam zur Lösung zu bringen. Nur das Eine oder das Andere ermöglicht keine erfolgreiche Entwicklung.

7. Zusammenfassung der Untersuchungsergebnisse

Das Ziel dieser Untersuchung ist die Prognose der betrieblichen Flächennachfrage in den Kreisen der Westküste und der schleswig-holsteinischen Unterelberegion – Nordfriesland, Dithmarschen, Steinburg und Pinneberg – bis zum Jahr 2030. Im Schwerpunkt soll die Nachfrage im Einzugsbereich der Entwicklungsachsen A23/B5 und A 20 bestimmt werden.

Die kurze Analyse der regionalwirtschaftlichen Situation lässt erkennen, dass die Region einem zweifachen Strukturwandel ausgesetzt ist. Das Verarbeitende Gewerbe (ein wesentlicher Träger der Gewerbeflächennachfrage) ist seit langem rückläufig. Gleichzeitig verändern sich die Anforderungen an die Qualität und Lage der Gewerbeflächen. Dies verbindet sich gleichzeitig mit einem steigenden Anteil von technisch hochwertigen und differenzierten Produkten. Die Analyse zeigt, dass die Kreise und Regionen mit einem hohen Anteil an diesen besonderen Gütern (allgemein als Schumpeter-Güter bezeichnet) einen günstigen Entwicklungsverlauf mit betrieblichem Wachstum und steigender Beschäftigung – auch bei einem Rückgang der Gesamtbeschäftigung – aufweisen.
Vor diesem Hintergrund werden auch aus dem wirtschaftlichen Strukturwandel heraus in absehbarer Zeit neue zusätzliche Gewerbeflächen benötigt. Allerdings wird die betriebliche Flächennachfrage bis zum Jahr 2030 das gegenwärtige Niveau nicht grundsätzlich überschreiten.
Dies zeigt auch die Analyse der Investitionstätigkeit des Verarbeitenden Gewerbes und die Auswertung der Baufertigstellungen bzw. Kauffälle. Die Investitionen der Betriebe konzentrieren sich auf Maschinen und Anlagen. Mit diesen Investitionen sind der technische und wissenschaftliche Fortschritt, Rationalisierungseffekte und Qualitätssteigerungen verbunden. Faktoren, die im Wesentlichen die Wettbewerbsfähigkeit der Betriebe bestimmen.
Investitionen in Grundstücke dienen vor allem dem Kapazitätsausbau. Angesichts der Entwicklungen im Anlagenbau wird der Flächenbedarf je Outputeinheit immer geringer. Die stagnierenden Märkte sowie der internationale Wettbewerb dämpfen den Kapazitätsausbau (mittels Flächen), da mit der "klassischen" Rationalisierung vielfach gleiche Effekte erzielt werden können. Die Wettbewerbsfähigkeit wird für Betriebe in Deutschland und der Region weniger durch die verfügbare Fläche als durch ihre Innovationen (technischer, organisatorischer Art usw.) bestimmt. Die Statistik der Baufertigstellung und der Kauffälle signalisieren eine ähnliche Entwicklung und machen vor allem deutlich, dass sich die Investitionsschwerpunkte der Region auf die zentralen Orte der vier Kreise der Westküste und den Einflusskorridor der A 23/B 5 konzentrieren.

In diesem Kontext ist mit einer betrieblichen Investition bzw. Grundstücksnachfrage im Korridor der Landesentwicklungsachsen in der Größenordnung von 320 ha (GIFPRO) bis 352 ha (Kauffälle, Tab. 13 - S. 53) bis zum Jahr 2030 zu rechnen. Hieran hat der Kreis Pinneberg mit 170 bis 217 ha den größten Anteil. Die beiden Kreise

Dithmarschen und Steinburg werden zwischen 26 und 52 ha (Mittelwerte) nachfragen; der Kreis Nordfriesland – der im letzten Jahrzehnt eine hohe Investitionstätigkeit aufwies – zwischen 39 ha und rd. 88 ha (Mittelwert = 64 ha) Diese Größenordnung wurde auf zwei unabhängigen Wegen bzw. mit zwei unterschiedlichen Prognoseansätzen ermittelt.

Für die ermittelte Nachfrage werden im Weiteren die Standorte/Flächen konkret nachgewiesen. Hierzu sind in einer umfangreichen Bestandaufnahme die Gewerbegebiete der vier Kreise, alle Nutzungen und vor allem die ungenutzten Flächen erfasst worden. Auf der Basis dieser detaillierten Aufnahme wurden in den vier Kreisen im Kontext zur Landesentwicklungsachsen die Gewerbegebiete mit einer regionalen Bedeutung bestimmt. Hierbei ist ein eindeutiges Süd-Nord-Gefälle festzustellen. Pinneberg verfügt über die größten wirtschaftlichen Aktivitäten und die höchste Standortdichte (sechs relevante Gebiete), während Nordfriesland nur zwei Gebiete mit einer regionalen Relevanz aufweist. In Dithmarschen konzentrieren sich die Standorte auf die Stadt Heide (mit Umland) und Brunsbüttel[93]. Im Kreis Steinburg auf Itzehoe und den Standort Horst.

Konzentriert man sich auf die regional bedeutsamen Gebiete, dann ist zu erkennen, dass noch ungenutzte Flächen bestehen. Die ungenutzten Flächen mit Baurecht (rechtswirksamer Bebauungsplan) betragen rd. 110 ha (Tab. 19, S. 90). Hiervon steht nur etwa die Hälfte dieser Fläche (51 ha) auch tatsächlich zur Verfügung. Ausschlaggebend für die Verfügbarkeit sind die Eigentumsverhältnisse bzw. die Verkaufsbereitschaft der privaten Grundbesitzer. Die Ämter mit einer ungenutzten Fläche wurden schriftlich um Angaben zur Verfügbarkeit gebeten. Nicht alle Ämter konnten in dem verfügbaren Zeitrahmen antworten, so dass noch kleinere Korrekturen möglich sind. Hinzu kommt ein Flächenpotenzial aus den Darstellungen in den Flächennutzungsplänen mit 42,7 ha (s. S. 90). Nach den Erfahrungen stehen hier Flächen von weniger als 10 ha zur Verfügung (siehe Tab. 19, S. 90).

Die Bilanz zwischen der Flächennachfrage und den verfügbaren Flächen zeigt, dass im Kreis Dithmarschen voraussichtlich keine neuen Flächen bis zum Jahr 2030 benötigt werden (vgl. Tab. 20, S. 91). Für den Kreis Nordfriesland werden bis 2030 32 bis 82 ha und für Steinburg 26,1 ha bis 61,1 ha notwendig. Für den Kreis Pinneberg beträgt die Nachfrage bis zum Jahr 2030 zwischen 143,5 ha und 190,5 ha. Die große Spannweite der Prognose ergibt sich aus den unterschiedlichen Perspektiven der eingesetzten Prognosemodelle.

[93] Der Standort Brunsbüttel (einschließlich Büttel im Kreis Steinburg) ist angesichts seines Besatzes (Chemie-Industrie und Energie-Industrie) sowie der Infrastrukturausstattung (Nord-Ostsee-Kanal, Unterelbe) für das Land Schleswig-Holstein insgesamt ein bedeutender Standort. Auch der Standort der Ölraffinerie Heide in Hemmingstedt zählt zu den bedeuteten Standorten auf Landesebene.

Angesichts dieser Differenz zwischen Nachfrage und Angebot wurden 30 Standorte bzw. Standorterweiterungen und Varianten untersucht und in ihrer Eignung bewertet. Zur Bewertung dieser Flächen wurden die Quantität/Qualität der Fläche, die Lagegunst, die Nutzungskonflikte und evtl. weitere Restriktionen ermittelt und bewertet.
Es werden die Flächen bzw. Gebiete zur Entwicklung empfohlen die mindestens 75 Prozent der Bewertungspunkte erreichen. Für Pinneberg sind dies fünf Standorte, für Steinburg drei Standorte, für Dithmarschen zwei Standorte[94] und für Nordfriesland ebenfalls zwei Standorte. Die geeigneten Flächen sind in der Summe größer als der Bedarf. In Abhängigkeit von der Verfügbarkeit und der räumliche Verteilung im Kreisgebiet innerhalb des Korridors wird sich ein Puzzle aus den geeigneten Flächen ergeben.

Standorte

Kreis Nordfriesland	
– Erweiterung Husum Ost	38 ha
– Erweiterung Niebüll Ost	58 ha
Kreis Dithmarschen	
– Standort Heide West	66 ha
– Erweiterung GP Westküste	15 ha
Kreis Steinburg	
– Erweiterung Marie-Curie-Allee	15 ha
– Erweiterung Innovationsraum Itzehoe S	28 ha
– Erweiterung Innovationsraum Itzehoe W	27 ha
Kreis Pinneberg	
– Pinneberg Nord	37 ha
– AS Tornesch	47 ha
– AS Elmshorn	16 ha
– AS Horst (s. Kreis Steinburg)	38 ha
– AS Horst	45 ha

Mit der Bilanzbildung zwischen der Prognose und den verfügbaren Flächen wird deutlich, dass der Status "Verfügbarkeit" nur schwer zu fassen ist und gleichzeitig einen erheblichen Einfluss auf eine realitätsgerechte Bilanz hat. Rein arithmetisch verfügt die Region im Bereich der Landesentwicklungsachse über rd. 153 ha Gewerbeflächen mit einem Bebauungsplan oder einer Darstellung im Flächennutzungsplan, aber nur knapp 40 Prozent dieser Flächen können gegenwärtig als verfügbar bezeichnet werden (vgl. Tab. 19/Tab. 20 – S. 90-91). Allein eine höhere Mobilisierungsrate kann den Bedarf an neuer Flächen erheblich verringern. Es wäre einer Kostenanalyse wert, die optimale Strategie zu entwickeln (höhere Mobilisierung versus Neuentwicklung).

Jeder der empfohlenen Standorte kann angesichts seiner Eigenschaften genutzt werden, aber nicht alle. In diesem Kontext sind die raumstrukturellen Gesichtspunkte der Landesplanung und ein verbindlicher städtebaulicher Vertrag[95], der die Verfüg-

[94] Der Kreis Dithmarschen benötigt unmittelbar keine zusätzlichen Gewerbeflächen, da die Bilanz zwischen Nachfrage und Angebot ausgeglichen ist. Die beiden hier genannten Flächen haben in der Bewertung sehr gut abgeschlossen, so dass eine weitere Entwicklung, entsprechend dem tatsächlichen Nachfrageverlauf, sinnvoll ist.

[95] Das Baugesetzbuch regelt die städtebauliche Ordnung durch Darstellung der voraussichtlich erforderlichen Nutzung (§ 5 BauGB, Flächennutzungsplan) und bestimmt im Bebauungsplan durch Festsetzungen verbindlich Art und Maß der baulichen Nutzung. Nicht geregelt ist die Frage der Verfügbarkeit der festgesetzten Flächen. Das BauGB unterstellt, dass der Eigentümer im Sinne des homo oeconomicus zu seinem Vorteil handelt und – so die Fiktion – die Flächen dem höchsten Ertrag bzw. der zulässigen Nutzung zur Verfügung stellen. Damit dieses "zur-Verfügung-stellen" auch tatsächlich realisiert wird, macht es Sinn mittels städtebaulichen Vertrages vor der Planung die Verfügbarkeit zu sichern

barkeit sichert, gemeinsam zur Lösung zu bringen. Nur das Eine oder nur das Andere ermöglicht keine erfolgreiche Entwicklung bzw. kommunale Bauleitplanung.

Für die künftige Entwicklung wird – wie die Untersuchung skizziert – die städtebauliche Qualität für die Betriebe einen größeren Stellenwert erhalten. Es ist gegenwärtig nicht abzusehen, welchen Anteil Betriebe mit diesen neuen, hochwertigen städtebaulichen Anforderungen in den nächsten zehn bis zwanzig Jahren haben werden.
An der Situation Heide-West kann man den Prozess deutlich machen. Dieses Areal nördlich der B 203 zwischen dem Ortsrand bis zur A 23 eignet sich für eine Entwicklung, die beiden Aspekten (emittierende Industrie/Urbanes Gewerbe) Rechnung trägt. Entwickelt man die westliche Fläche an der A 23 für das emittierende Gewerbe (i. S. der §§ 8 und 9 BauNVO) und die östlichen Fläche für das urbane Gewerbe können beiden entsprechend der Nachfrage aufeinander zu wachsen. Man wird für jede Nutzungsform ggf. für fünf Jahre eine Fläche im Bebauungsplan ausweisen und dann besser entscheiden können mit welcher Nutzungsgeschwindigkeit man rechnen muss/kann.

Zusätzlich ist den vorhandenen Gewerbegebieten mehr Aufmerksamkeit zu schenken. Die Bearbeitung hat gezeigt, dass trotz des gegensätzlichen Eindrucks aus dem Siedlungsbild gute, leistungsfähige Gewerbe-Standorte kaum zur Verfügung stehen. Immer häufiger entsteht die Verlegenheit, Standorte zweiter oder dritter Wahl zu entwickeln. Es bedarf daher mittelfristig einer Strategie des Erhalts, der Pflege und Modernisierung von Gewerbegebieten, um die Flächennutzung zu verringern und bedürfnisgerecht zu steuern, wenn Entwicklungschancen gewahrt bleiben sollen.

Insgesamt hat die Untersuchung wie eingangs skizziert einen Beitrag geleistet die richtige Menge, zum richtigen Zeitpunkt, am richtigen Ort zur Verfügung zu stellen. Durch die Bewertung der potenziellen Standorte sind auch wesentliche Aspekte der richtigen Qualität beachtet worden. Die Qualität eines Standortes wird aber erst durch die konkrete Entwicklung und den Nutzungsprozess bestimmt. Die städtebauliche Gestaltung eines Standortes, die Nachbarschaft, das Umfeld des Standortes (Flair, Kultur, Zentralität usw.) bestimmen die Chancen und Erfolge der betrieblichen Ansiedlung und der betrieblichen Entwicklung mit. Hieraus entsteht dann in der Summe der regionale Entwicklungsimpuls.

7.1 Exkurs: Technische Empfehlungen - Monitoring

Die Untersuchung verweist implizit auf drei miteinander verbundene Probleme. Einmal zeigt die Prognose der betrieblichen Nachfrage eine größere Spannweite. Dies signalisiert eine Unsicherheit über die tatsächlich benötigte Fläche. Weiter wurde in der Bearbeitung deutlich, dass aktuell genügend gewerbliche Bauflächen

entwickelt werden können, aber auf der Ebene dieser Untersuchung konnten Aussagen über die tatsächliche Verfügbarkeit nicht mit letzter Sicherheit gemacht werden. Es wurde auch deutlich, dass gewerbliche Bauflächen zukünftig nicht ohne Einschränkungen entwickelt werden können. Der Engpass besteht nicht in erster Linie in der Quantität, sondern in der Qualität der Standorte bzw. Gebiete. Vor allem der "Verlust" der Siedlungsnähe bzw. der Standortfaktoren, die Urbanität repräsentieren, wirken sich nachteilig auf die Entwicklung aus (z. B. Bindung der Unternehmen und ihr qualifiziertes Personal).
Schließlich war in den Bestandsaufnahmen zu erkennen, dass neben Brachflächen und ungenutzten Flächen (mit Baurecht) auch interne Unverträglichkeiten im Flächennutzungsmuster bestehen. Diese Situation verringert faktisch das Flächenangebot oder führt zu einer Flächennutzung, die planungsrechtlich möglich ist, aber praktisch mit einer Verdrängung und Blockade vor allem für emittierende Nutzungen - für die Gewerbegebiete im Wesentlichen notwendig sind - verbunden ist.
Im Folgenden soll beschrieben werden, wie diese Unsicherheit verringert oder ggf. die Lücke geschlossen werden kann.

Der Umgang mit der Prognose

Die Prognose ist nicht nur die Vorhersage der Nachfrage, sondern auch ein Anhaltspunkt für das planerische Handeln. Unabhängig von der bestimmten Flächengröße stellt sie eine Risikobetrachtung oder eine Erwartung dar. Es ist eine Frage der Abwägung, wie das Ergebnis handlungsleitend herangezogen wird. Eine geringere Fläche kann zu einem Verlust an wachsenden, dynamischen Betrieben führen. Alternativ binden Flächen in einem erheblichen Umfang Kapital. Kapital, das der Kommune für die Bereitstellung der weichen Standortfaktoren, vom Kindergarten bis zum Bühnenhaus, fehlt. Standorteigenschaften, die ein wachsendes Gewicht bei der Standortentscheidung durch die Betriebe erhalten[96].

Die Spanne zwischen dem unteren und dem oberen Prognosewert beträgt für alle Kreise zwischen 413 ha und 487 ha für den Zeitraum von 15 Jahren. Auf den Korridor der Landesentwicklungsachsen entfällt eine Nachfrage von 320 ha bis 352 ha. Diese Spannweite vergrößert sich, wenn man statt der verschiedenen Methoden die Grenzen des Vertrauensintervalls als Prognosebasis heranzieht.

Dieser Unsicherheit kann mit einem Flächenmanagement begegnet werden. Das zentrale Mittel ist die systematische und protokollierende Beobachtung der tatsäch-

[96] Um ein Extrem zu schildern. Das größte Flächenangebot der Bundesrepublik Deutschland ist in einem 200-km-Korridor an der Oder und Neiße gegeben. Das Flächenangebot reicht für mehr als einhundert Jahre. Die geringe Urbanität dieses Bereichs schließt Betriebsentwicklungen und Betriebsansiedlungen mehr oder weniger aus. Vgl. Bonny, H. W. u.a.: Gewerbeflächenmonitoring. Ein Ansatz zur Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit des Gewerbeflächenpotenzials in Ostdeutschland. Bonn 2006 (Heft 19 - Forschungen des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung)

lich erfolgten Flächennutzung. In diesem Monitoring sind alle Verkäufe und Nutzungen von Grundstücken in den Gebieten nach den §§ 8 und 9 BauNVO zu erfassen. Bezieht man diesen Verbrauch jährlich auf die prognostizierte Nachfrage (= Prognosewert/15 Prognosejahre), dann lässt sich nach einigen Jahren erkennen, ob die reale Nutzung tatsächlich mit dem Prognoseergebnis korrespondiert.
Nimmt man den wirtschaftlichen Kontext, wie das Wirtschaftswachstum, die konjunkturelle Situation oder die technischen und organisatorischen Umbrüche in den Branchen zur Kenntnis, lassen sich Erklärungen für einen geringeren oder einen höheren Verbrauch finden[97].

Dieses Monitoring muss zwischen den allgemeinen Gewerbegebieten in den Kreisen und den Gewerbegebieten im Einflussbereich der beiden Landesentwicklungsachsen unterscheiden. Die Erfassung, welche Umstände dazu führen, dass die Prognoseerwartung über- oder unterschritten bzw. erfüllt wurden, erfolgt effektiv und technisch sehr einfach mit einer kartografischen Darstellung in einem geografischen Informationssystem. Eine solche kartografische Darstellung erfasst auch viele Standortfaktoren und Entwicklungshindernisse implizit und verbessert die Erklärungen der Mehr- oder Mindernachfrage der Betriebe. Die Aufnahme ist auch mit den verfügbaren Statistiken (Kauffälle, Baufertigstellung und Investitionen in Grundstücke) zu verbinden. Die amtlichen Daten zur "Nutzung" ergänzen die Erfassung und unterstützen die Erklärungen für Abweichungen der Prognose von der tatsächlichen Entwicklung[98].

Das Monitoring muss mit dem Informationssystem der Metropolregion kompatibel sein, so dass in regelmäßigen Abständen entsprechende Datensätze über Angebote und Nutzungen ohne besonderen Aufwand zur Verfügung gestellt werden können.

Auswahl und Entwicklungspriorität neuer Gewerbeflächen

Das zweite zentrale Ergebnis der Untersuchung ist der Nachweis, dass innerhalb des Korridors der Landesentwicklungsachse, genügend Flächen zur Verfügung stehen, um die prognostizierte Flächennachfrage der Betriebe abzudecken.
Definiert man als geeignete Flächen die Flächen, die in der Nutzwertanalyse mehr als 75 Prozent der Wertepunkte erreichten, dann steht einem Bedarf von 336 ha (Mittelwert für den Korridor der Landesentwicklungsachse) geeigneten Fläche von 493 ha gegenüber. Hiervon wurde eine Fläche von 431 ha als mögliche Standorte empfohlen. Für diesen Untersuchungsschritt konnten die notwendigen Details wie

[97] Ein "Nebeneffekt" des Monitoring ist – auf mittlere Sicht – die Verbesserung der Gewerbeflächenprognose. Vgl. hierzu Bonny, H. W./Kahnert, R.: Zur Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs. Ein Vergleich zwischen einer Monitoring gestützten Prognose und einer analytischen Bestimmung. In: Raumforschung und Raumordnung 2005, S. 232-240; Bonny, H. W./ Glaser, J.: Standort- und Gewerbeflächenmonitoring. Ein Instrument zur Beobachtung und zum Management der regionalen Gewerbeflächenentwicklung. In: DISP 161, 2005, S. 28-39

[98] Die amtlichen Statistiken haben vielfach eine andere Zielsetzung und erfassen das Nutzungsgeschehen nicht vollständig. Ihre Datenreihen bilden aber eine enge Korrelation mit dem tatsächlichen Geschehen.

Eigentumsverhältnisse bzw. die Chancen des Erwerbs, aber auch evtl. schon begonnene Planungen am anderen Ort, nicht vollständig und sicher erfasst werden. Um die notwendige Flexibilität bei evtl. Hindernissen zu wahren, wurde mit Absicht ein "Flächenüberschuss" dargestellt. Es ist daher für jeden vorgeschlagenen Standort auf der Basis der lokalen Kenntnisse zu prüfen, ob die weiteren zusätzlichen Gesichtspunkte die Prioritäten der Gutachter verändern. Diese Prüfung (und ggf. Korrektur) ist eine verbindliche Erklärung über die Prioritäten bei der Flächenentwicklung[99]

Beobachtung des Flächennutzungsmusters in Gewerbegebieten

Es bestehen in der Gewerbeflächenpolitik zwei widersprechende Ziele. Auf der operativen Ebene der kommunalen bzw. regionalen Wirtschaftsförderung ist die Nutzung eines Grundstücks ein Erfolg. Die Nutzung kann vereinfacht als Indikator für die wirtschaftliche Entwicklung und als Erfolg der Stadtentwicklungspolitik bzw. der Wirtschaftsförderung gelten. Zudem kommt es mit der Veräußerung eines Grundstücks an ein Unternehmen zu dem wichtigen Mittelrückfluss für den getätigten Grunderwerb und die erstellte Erschließung.

Aus der ökologischen und klimapolitischen Perspektive stellt die Flächennutzung in neuen Gewerbegebieten – wie jede Flächennutzung – die andere Medaillen-Seite zur Erfolgsseite dar. Eine Ausweitung der Siedlungsfläche hat generell eine Reihe von Nachteilen bzw. (versteckten) Kosten zur Folge[100]. Idealerweise wäre für jeden Nutzungsfall zu prüfen, ob nicht ein geeigneter Standort im Bestand bzw. vorhandenen Gewerbegebieten besteht, der über die notwendige Infrastruktur und die weitere relevanten Eigenschaften verfügt.
Voraussetzung für die realistische Bildung einer solcher Alternative – in dem einen oder anderen Fall – ist die Beobachtung des Flächennutzungsmusters, die Erfassung von Brachen und Leerständen. Dienstleistungen, Betriebe der Freizeitwirtschaft und Handelsnutzungen sind soweit wie möglich auf andere Baugebiete (MK oder MI) zu verweisen. Mit ihrer typisch höheren Zahlungsbereitschaft verdrängen sie allgemein, wie Untersuchungen zeigen, emittierende Nutzungen[101].
Technisch heißt dies, durch regelmäßige Begehungen und eine kartografische Aufnahme in einem geografischen Informationssystem können kritische Flächennutzungsmuster erkannt werden. Von Bedeutung ist die Protokollierung von Erfolg und Misserfolg, damit deutlich wird, wie es zu dieser Nutzungsmischung kommt[102].

---

[99] Die Hinweise, Änderungsvorschläge und Anregungen sollten dann im Sinne einer Abwägung diskutiert werden und in einem Anhang dem Gutachten beigefügt werden.

[100] Zum Beispiel wächst mit einer Betriebsverlagerung die Verkehrsleistung der Arbeitskräfte. Eine Verlagerung von knapp 15 km Luftlinie hatte einen täglichen Mehrweg von 30.000 km (bei 1.200 Beschäftigten) zur Folge. Vgl. Ebert, R.: Innerstädtische Standortverlagerung von Arbeitsplätzen. Auswirkungen auf die Arbeitnehmerhaushalte und die Stadtentwicklung. In: Mitteilungen des Informationskreises für Raumplanung 21, 1983, S. 29-33

[101] Über diesen Zusammenhang entsteht ein Flächenbedarf für die Produktion etc., der bei einer entsprechenden Stadtentwicklungsstrategie nicht entstehen würde bzw. nicht entstehen müsste.

[102] Dieser Prozess der Mischung gewerblicher Nutzung verläuft gegenwärtig nahezu unbeobachtet. Es wirken eine Reihe von Rahmenbedingungen auf diesen Prozess ein. Auch die Preispolitik für Gewerbeflächen bzw.

In der Folge dieser Aufzeichnungen kann begründet entschieden werden, was zu tun ist. Im Ergebnis wird dies auch dazu führen, dass weniger neue (zusätzliche) gewerbliche Bauflächen für emittierende Nutzungen benötigt werden.

Gebietsinterne Umnutzungs- oder Erosionsprozesse oder die Entwicklung eines "Gewerbe-Slums" werden unter normalen Bedingungen spät erkannt. Die Gebiete werden oft auffällig, wenn mit einer Selbstbefreiung nicht mehr gerechnet werden kann. Der "Verfall" eines Gebietes kostet Fläche, da flächensuchende Unternehmen sich dort nicht mehr ansiedeln bzw. Nutzungsfolger werden und Unternehmen aus diesen Gebieten "flüchten" und Brachen hinterlassen[103]. Eine Entwicklung, die in einen circulus vitiosus einmündet. Eine spätere Revitalisierung oder Sanierung nach den §§ 136 ff BauGB ist finanziell und politisch sehr aufwendig, wie die ExWoSt-Modelle der BBSR in den 1990er Jahre zeigten[104]. Eine "Pflege" oder Erneuerung erhält die vorhandenen, meist siedlungsnah gelegenen und gut erschlossenen Gewerbestandorte. Viele Unternehmen mit einem städtebaulich ambitionierten Gebäude/Gewerbeareal erkennen, dass eine solche Situation ihre wichtigste Ressource, die Arbeitskräfte, bindet.

Kooperation und Abstimmung

Eine Landesentwicklungsachse ist ein regional wirksames Planungselement. Entsprechend umfasst der Wirkungshorizont der Landesentwicklungsachse (A 23/B 5 und A 20) die vier Kreise der Westküste insgesamt. Eine "Lücke" in diesem Kontext durch eine unterbliebene Kooperation oder einander entgegenstehende Maßnahmen würde die Wirkung der Entwicklungsachsen und des Gewerbeflächenkonzeptes insgesamt mindern.
Diese Konstellation erfordert eine Abstimmung über die Entwicklung und eine Kooperation über die zu treffenden Maßnahmen über die Kommunal- und Kreisgrenzen hinaus. Eine regelmäßige Abstimmung der Ergebnisse (z. B. jährlich) zum Monitoring und der Entwicklungsprioritäten bei den Potenzialflächen ist damit notwendig.

Im Ergebnis liegen damit Berichte zur quantitativen Bilanz mit den Verkäufen und erfolgten Flächennutzungen vor. Voraussetzung für eine Bewirtschaftung eines knappen Gutes, wie Gewerbeflächen, ist eine möglichst exakte Buchführung über

---

die Spreizung der Grundstückspreise zwischen Innenstadtlagen und geförderten Gewerbeflächen formt das Nutzungsmuster mit.

[103] Es bestehen nur wenige Kosten-Nutzen-Analysen für besiedelte Gewerbegebiete. Es deutet sich aber an, dass für die Kommunen unter Beachtung der vielen Faktoren (vom Grundstückspreis bis zum Finanzausgleich) erst in der zweiten Nutzungsgeneration der Aufwand einer Gewerbegebietsentwicklung ausgeglichen wird bzw. Erträge möglich sind. Vgl. Lück, G.: Finanzielle Auswirkungen eines Gewerbegebietes auf den Kommunalhaushalt. In: Wuschansky, B./König, K.: Interkommunale Gewerbegebiete in Deutschland. Dortmund 2006, S. 57-62, (= ILS-Schriften Bd. 200)

[104] Sander, R./Bartsch, R.: Stadterneuerung in Gewerbegebieten. Berlin 1992 (Forschungsbericht RS II 3-67 27 04-6/4); Bonny, H. W.: Gewerbeumfeldverbesserung. In: RaumPlanung 56, 1992, Seite 45-50; Kahnert, R./Rudowsky, K.: Wiedernutzung von Brachflächen. Stuttgart 1999

Produktion (Planung), Verkäufe (Nutzung) und Vorräte (verfügbare Flächen) und die Vermeidung von Lagerverlusten (Gewerbe-Slums)[105].

Insgesamt fordern die Ergebnisse der Untersuchung eine technische Umsetzung in der Form eines Monitoring und einer Kooperationsabsprache heraus. Die Analysen zeigen, dass der bisherige Informationsstand zum Nutzungsstand der Gewerbegebiete zu unsystematisch und lückenhaft ist. Die wichtigen und vielfältigen Detailkenntnisse der Planung bzw. der Wirtschaftsförderung werden gegenwärtig in der Kommunikationsstruktur wenig beachtet.
Ein Monitoring der Gewerbegebiete gibt die Gelegenheit diese Defizite zu verringern und kann eine nachhaltige Kooperation im Sinne der Landesentwicklungsachsen auf eine materielle Grundlage zu stellen, um eine weitgehend widerspruchfreie Entwicklung und entsprechende Maßnahmen zu initiieren und dauerhaft sicherzustellen.

Dortmund, den 15.11.2015

[105] Es besteht eine Analogie zwischen dem Flächenvorrat und einer beliebigen Vorratshaltung zum Beispiel eines Einzelhändlers. Ideal wäre es, wenn der Händler immer nur die Menge vorrätig hätte die er zwischen möglichen zwei Lieferterminen verkaufen kann. Dies ist in der Realität aber - trotz aller Fortschritte in der Logistik - nicht immer gegeben. Die Beobachtung zeigt, dass diese Unsicherheit zu einer erhöhten Bestelltätigkeit (Anforderungen der Wirtschaftsförderung) und einem erheblichen Lagerbestand (ungenutzte Gewerbeflächen) führt. Umstände, die auch einen erhöhten Lagerverlust (Brachen, Leerstände etc.) zur Folge haben. Einige große Einzelhändler, aber auch Industriebetriebe haben in den letzten Jahrzehnten ein System entwickelt, dass bei Erhalt der Lieferfähigkeit den Lagerbestand und Lagerverluste minimiert (just-in-time).

Anhang

1. Quellen der genutzten Standortfaktoren der Nutzwertanalyse
2. Kurzbeschreibung der erfassten Gewerbegebiete (nach Kreisen)
3. Flächennutzungsmuster der aufgenommen Gewerbegebiete (nach Kreisen)

Anhang 1: Quelle der genutzten Standortfaktoren der Nutzwertanalyse

Kriterium	Quelle
Flächengröße	aus der Kartendarstellung (DGK 5000) herausgemessen
Verfügbarkeit	Informationen der Wirtschaftsförderung/Ämter und Gemeinden
Bodeneigenschaften/Tragfähigkeit	Auswertung der digital zur Verfügung gestellten Karte der Moorböden und Anmoorböden nach Dauergrünlanderhaltungsgesetz (DGLG), Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein 2014
äußere Erschließung	Auswertung der DGK 5
Distanz zur Autobahnanschlussstelle	aus der Kartendarstellung herausgemessen
Distanz zur Bundes-/Landstraße	aus der Kartendarstellung herausgemessen
Distanz zur ÖPNV-Haltestelle	aus der Kartendarstellung herausgemessen
Entfernung zur Versorgungsinfrastruktur	aus der Kartendarstellung herausgemessen
Lage im zentralörtlichen System	Landesentwicklungsplan 2010 sowie Regionalpläne für die jeweilige Region (Planungsraum I für Kreis PI, Planungsraum IV für Kreise Steinburg u. Dithmarschen, Planungsraum V für Kreis Nordfriesland)
Lage im Siedlungszusammenhang	Auswertung der DGK 5 sowie des Luftbildes (google maps)
Abstand zu immissionsempfindlichen Nutzungen	aus der Kartendarstellung herausgemessen
Verlagerungsaufwand	Einschätzung auf Grundlage der DGK 5 sowie des Luftbildes (google maps)
Eignung für Siedlungserweiterung	Einschätzung auf Grundlage der vorhandenen Siedlungsstruktur (Auswertung von DGK 5, Luftbild und zu Verfügung stehender FNP's)
Eignungsgebiet für Windenergienutzung	Darstellung der Eignungsflächen in den Regionalplänen sowie zur Verfügung gestellte digitale Daten (für den Kreis Pinneberg)
Bedeutung für Tourismus	In Regionalplänen dargestellte Gebiete mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung sowie in Regionalplänen dargestellte Schwerpunktbereiche für Erholung
Kleingewässer/Biotop	Auswertung der DGK 5 sowie des Luftbildes (google maps) sowie zur Verfügung gestellte digitale Daten (für den Kreis Steinburg)
Eingriff in vorhandene Grünzüge/Freiräume	In Regionalplänen dargestellte regionale Grünzüge (für den Kreis Pinneberg auch digital zur Verfügung gestellt)

300 m-Puffer zu FFH-Gebiet	Zu Verfügung gestellte digitale Daten (shape-Dateien) der FFH-Gebiete im Untersuchungsraum
Wasserschutzgebiet	Zu Verfügung gestellte digitale Daten der Wasserschutzgebiete im Untersuchungsraum
Hochspannungsleitungen	Auswertung der DGK 5 sowie des Luftbildes (google maps)

Quelle: Planquadrat Dortmund 2015