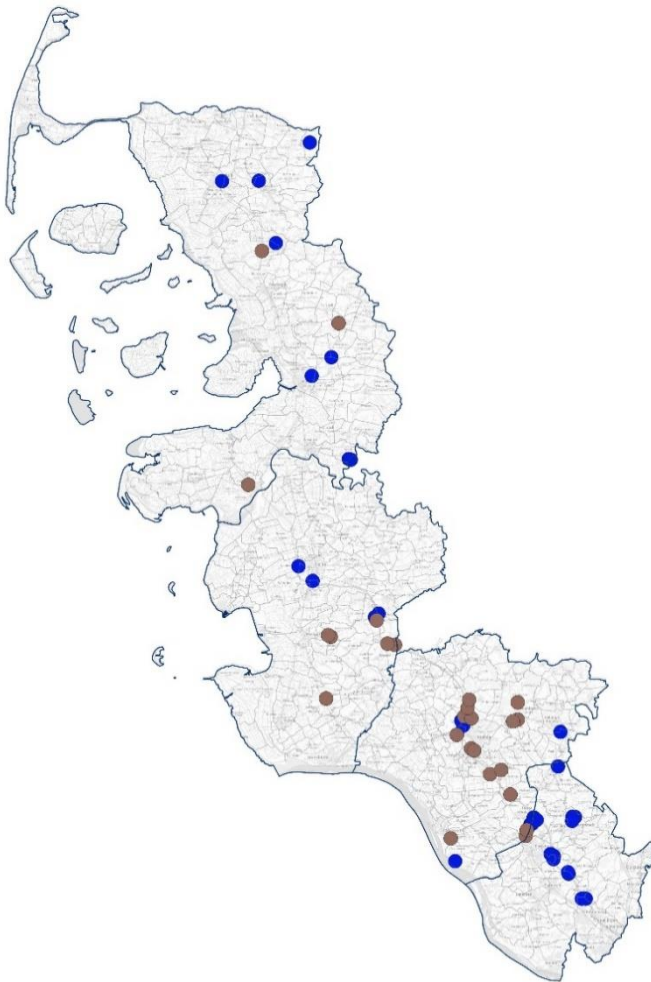


Regionale Kooperation Westküste Gewerbeflächenmonitoring Westküste 2:0: Markt- und zukunftsgerichte Gewerbegebietsentwicklung

Kurzfassung



April 2023

Auftraggeberin:
Projektgesellschaft Norderelbe mbH
Regionalmanagement Regionale Kooperation Westküste

Wir fördern Wirtschaft



Landesprogramm Wirtschaft: Gefördert durch
die Europäische Union - Europäischer Fonds
für regionale Entwicklung (EFRE), den Bund
und das Land Schleswig-Holstein

Schleswig-Holstein. Der echte Norden.

Zusammenfassung der bisherigen Ergebnisse

Das Projekt „GEMO Westküste 2.0“ der der „Regionalen Kooperation Westküste“ wird in **vier** aufeinander aufbauenden **Modulen** realisiert.

Die Module **1** „Erfassung und Analyse aller durch Unternehmen genutzten Areale und planerisch gesicherten Flächenpotenziale mit Aufbau eines permanenten Flächenmonitorings und Bericht“ sowie **2** „Prognose zur Bedarfsentwicklung auf gewerblich-industriellen Bauflächen“ sind abgeschlossen. Modul **3** „Identifizierung und Bewertung von Entwicklungsflächen“ liegt vor. Die Bearbeitung von Modul **4** „Aktualisierung des Monitorings und Erstellung eines Abschlussberichts“ soll bis Ende 2023 erfolgen.

Zu den Ergebnissen der Module 1 bis 3:

Nutzung von Gewerbe- und Industrieflächen: Zum Stand Dezember 2021 wurden insgesamt 3.265 ha unmittelbar von Unternehmen genutzt. Mit 1.016 ha entfällt der größte Anteil auf den Kreis Steinburg; es folgen die Kreise Pinneberg (945 ha), Dithmarschen (889 ha) und Nordfriesland (415 ha). Bei den wirtschaftlichen Nutzungen dominiert regional das „Verarbeitende Gewerbe“ mit nahezu 35% aller Flächen. Dieser Wert liegt deutlich höher als in anderen Regionen des Landes Schleswig-Holstein. Mit großem Abstand und Anteilen von jeweils unter 10% folgen die Bereiche „Energieversorgung“, „Verkehr und Lagerei“ sowie „Dienstleistungen“ aller Art.

Flächenpotenziale und Inanspruchnahmen: Für künftige Ansiedlungen auf Ebene der Flächennutzungspläne war zum Oktober 2022 ein **Nettopotenzial** – also tatsächlich durch Unternehmen nutzbare Flächen ohne Infrastrukturanteile etc. – von **827 ha** planerisch gesichert. Davon entfielen 316 ha (38%) auf den Kreis Dithmarschen, 245 ha (30%) auf den Kreis Steinburg, 176 ha (21%) auf den Kreis Pinneberg und 90 ha (11%) auf den Kreis Nordfriesland. Die durchschnittliche **Flächeninanspruchnahme durch Neuansiedlungen** lag in der Region von 2010 bis 2021 **bei rund 61 ha pro Jahr**. Daraus lässt sich zunächst eine **rechnerische „Reichweite“ der Nettopotenziale von rund 13 Jahren** ableiten.

Nutzungsrestriktionen auf Flächenpotenzialen: Die planerische Sicherung von Potenzialflächen auf FNP-Ebene ist aber nicht gleichbedeutend mit einer Verfügbarkeit der Flächen am Markt. Auf rund 28% (219 ha) der Potenziale bestehen **schwerwiegende Nutzungsrestriktionen**. Der mit 173 ha weitaus größte Anteil in diesem Bereich entfällt auf den Kreis Dithmarschen. Schwerwiegende Restriktionen liegen insbesondere dann vor, wenn die äußere Erschließung besonders aufwändig ist, Altlasten- oder Entwässerungsprobleme vorhanden und/oder die Eigentümer über einen langen Zeitraum hinweg nicht verkaufsbereit sind. Bei derartigen Flächen ist es demgemäß unklar, ob und ggfs. wann diese an den Markt gebracht werden können. Unter Berücksichtigung dieses Umstands **verringern sich die Nettopotenziale auf rund 608 ha und die rechnerische Reichweite auf knapp 10 Jahre**.

Bedarfsprognose auf Basis der bisherigen Flächenverwertung: Vorausschauende Planungen für Gewerbe- und Industrieflächen gehen im Regelfall von einem **Planungshorizont für 15 Jahre** aus – so auch der künftige Regionalplan. Bei Fortschreibung der bisherigen Vermarktungsraten von 61 ha netto ergibt sich unter Berücksichtigung von Flächen, die seit Jahresbeginn 2022 zusätzlich mobilisiert werden konnten, für 15 Jahre ein **Mehrbedarf** an gewerblichen Bauflächen von insgesamt 389 ha. Davon entfallen knapp 162 ha auf den Kreis Steinburg, gut 96 ha auf den Kreis Dithmarschen, gut 73 ha auf den Kreis Nordfriesland und gut 57 ha auf den Kreis Pinneberg.

Identifizierung und Bewertung von Entwicklungsflächen zur Abdeckung des prognostizierten Mehrbedarfs: Die durch Fortschreibung der bisherigen Entwicklung ermittelten Mehrbedarfe über 15 Jahre können durch eine planerische Sicherung zusätzlicher Potenzialflächen aufgefangen werden. Dazu wurden 56 Flächen untersucht, die entweder von den Kommunen neu gemeldet wurden oder bereits im Gewerbeflächen-Entwicklungskonzept (GEFEK) aus dem Jahr 2015 enthalten waren.

Ergebnis: Über eine schrittweise einzuleitende, planerische Sicherung von insgesamt 17 Flächen (Dithmarschen 2, Nordfriesland 3, Pinneberg 1, Steinburg 11) mit zusammen 374 ha netto **kann der auf Grund bisheriger Inanspruchnahmen prognostizierte Mehrbedarf von 389 ha langfristig auf 15 ha abgebaut werden.** Wenn das insgesamt gelingt, dann erweitern sich die Netto-Flächenpotenziale wie folgt:

Erweiterte Netto-Potenziale (ha netto)	DI	NF	PI	ST	WK
Potenziale planerisch gesichert aktuell	316	90	176	245	827
Mögliche Potenziale über planerische Sicherung von Entwicklungsflächen	174	69	16	115	374
Summe	490	159	192	360	1.201

Modellierung Zusatzbedarf Energieküste: Aktuelle wirtschaftliche Entwicklungen und damit einhergehende Erzeugungs-, Distributions-, Produktions- und Dienstleistungsanforderungen führen jedoch aktuell zu einer **massiven Ausweitung der Flächennachfrage an der Westküste**, deren flächenbezogene Wirkungen in der Prognose noch nicht berücksichtigt wurden. Für eine erste Einschätzung zu möglichen flächenbezogenen Wirkungen dieser Entwicklungen wurde eine entsprechende „Modellierung“ entwickelt, die von folgenden Rahmenbedingungen ausgeht:

- Der „**Zusatzbedarf Energieküste**“ kann über fünf Jahre zu einer Verdoppelung der durchschnittlichen jährlichen Vermarktungsrate führen; das entspricht in Summe rund **300 ha netto**.
- Es wird darüber hinaus unterstellt, dass Erzeugungs- und Produktionsanlagen sowie deren unmittelbare Zulieferer vorwiegend im Kreis Dithmarschen, aber auch im Kreis Steinburg entstehen werden, die weniger flächenintensiven Dienstleistungen (Baugewerbe, Handwerk, Ingenieurleistungen, Service etc.) jedoch in erheblichem Maße ebenso aus den Kreisen Nordfriesland und Pinneberg erbracht werden können.
- Daraus wird abgeleitet, dass der Zusatzbedarf an Flächen zu 50% im Kreis Dithmarschen, zu 30% im Kreis Steinburg sowie zu je 10% in den Kreisen Nordfriesland und Pinneberg abzubilden ist.

Aus diesen Grundannahmen ergibt sich in der Zusammenführung des verbleibenden Mehrbedarfs aus der Prognose (15 ha) und des Zusatzbedarfs Energieküste (300 ha) über 15 Jahre ein **bislang nicht verortbarer Gesamtbedarf von 315 ha netto**, der sich zu rund 137 ha auf den Kreis Steinburg, 72,5 ha auf den Kreis Dithmarschen, 71,3 ha auf den Kreis Pinneberg und 34,3 ha auf den Kreis Nordfriesland verteilt:

Derzeit nicht verortbarer Gesamtbedarf über 15 Jahre (ha netto)	DI	NF	PI	ST	WK
Zeitlich begrenzter Zusatzbedarf Energieküste	150	30	30	90	300
Verbleibender Mehr-/Minderbedarf gegenüber Prognose	-77,5	4,3	41,3	46,9	15
Gesamtbedarf aus Prognose und Zusatzbedarf Energieküste	72,5	34,3	71,3	136,9	315

Möglichkeiten zur Abdeckung des Gesamtbedarfs:

- Im Kreis Dithmarschen gibt es insbesondere in der Region Heide weitere Suchräume in erheblicher Größenordnung, die in dieser Untersuchung noch nicht berücksichtigt wurden, deren Konkretisierung deutlich zur Abdeckung des erweiterten Bedarfs beitragen würde.
- Darüber hinaus wurden in dieser Untersuchung 13 ohnehin für eine gewerbliche Nutzung angedachte Areale mit insgesamt 465 ha brutto als derzeit „nicht entscheidungsreif“ identifiziert. Davon entfallen 5 Flächen mit zusammen 248 ha auf den Kreis Steinburg, 4 mit insgesamt 150 ha auf den Kreis Pinneberg, 2 mit 32 ha auf den Kreis Nordfriesland und 2 mit 35 ha auf den Kreis Dithmarschen. Die Entscheidungsprozesse können beschleunigt und ggfs. entsprechende Maßnahmen eingeleitet werden.
- Gemäß den Ergebnissen des GEMO 2021 sind rund 220 ha netto an planerisch gesicherten Flächenpotenzialen mit schwerwiegenden Nutzungsrestriktionen belastet. Wegen des Nachfragedrucks steigt die Chance, auch solche Flächen zu vermarkten, wenn die entsprechenden Aktivitäten intensiviert werden. Damit würde sich der Druck auf die Neuausweisung von Flächen vermindern.

Impressum

Auftraggeberin:

Projektgesellschaft Norderelbe mbH
Regionalmanagement Regionale Kooperation Westküste
Viktoriastr. 17
25524 Itzehoe
Tel. 04821 17888-0

www.pg-norderelbe.de

Für die Regionale Kooperation Westküste

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

www.rk-westküste.de

Auftragnehmer:

BFR – Büro für Regionalanalyse
Jochen Weiland
Hörder Rathausstraße 15
44263 Dortmund
info@b-f-r.eu

GseProjekte – Büro für Regionalentwicklung
Gerhard Seltmann
Hochstraße 3e
45529 Hattingen
info@gseprojekte.de

Stand:

April 2023

Das Projekt wird finanziert mit Mitteln des Regionalbudgets Westküste 2021-2023 und durch die Partner der Regionalen Kooperation Westküste. Das Regionalbudget mit Mitteln der Bund-Länder-Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ gefördert aus dem Landesprogramm Wirtschaft.



Wir fördern Wirtschaft



Landesprogramm Wirtschaft: Gefördert durch die Europäische Union - Europäischer Fonds für regionale Entwicklung (EFRE), den Bund und das Land Schleswig-Holstein

Schleswig-Holstein. Der echte Norden.