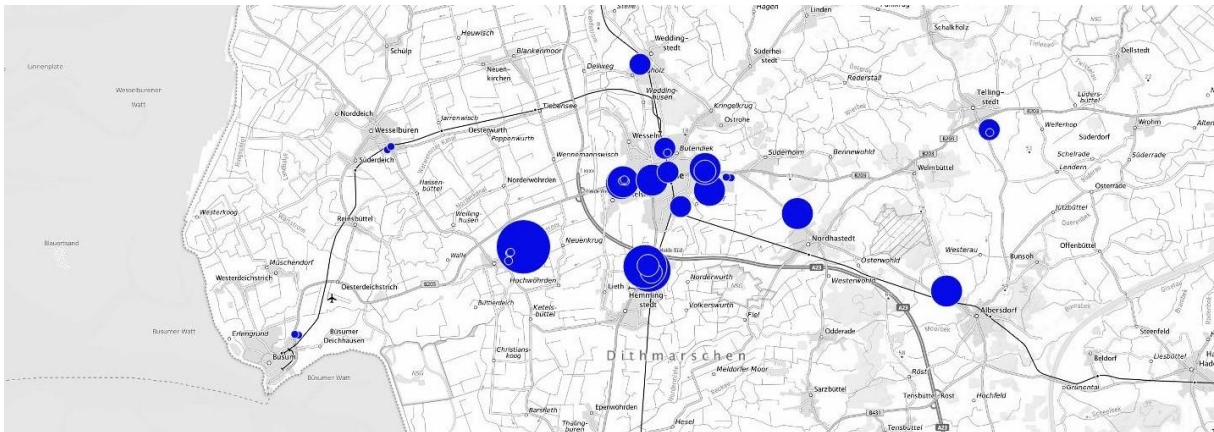


Regionale Kooperation Westküste
Gewerbeflächenmonitoring
GEMO Westküste 2.0:
Markt- und zukunftsgerichte Gewerbe-
gebietsentwicklung



4. Monitoringbericht Dezember 2023

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.

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 zu 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:

Dezember 2023

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

Inhalt

1. Einführung	4
2. Zusammenfassung	7
3. Regionale Ergebnisse	12
3.1 Gesamtbestand gewerblich-industrieller Bauflächen	13
3.2 Flächenpotenziale	14
3.3 Zeitliche Verfügbarkeit und Baurecht.....	19
3.4 Nutzungsrestriktionen auf den Potenzialflächen.....	20
3.5 Flächenverwertung und Veränderungen der Flächennutzung 2022-2023	24
4. Ergebnisse pro Kreis	26
4.1 Kreis Dithmarschen	26
4.2 Kreis Nordfriesland	34
4.3 Kreis Pinneberg	42
4.4 Kreis Steinburg	50
5. Perspektiven der gewerblich-industriellen Flächenentwicklung in der Region.....	58
6. Verzeichnisse	66
6.1 Tabellen.....	66
6.2 Karten	67

1. Einführung

Im Mai 2021 hat die Arbeitsgemeinschaft BFR (Büro für Regionalanalyse; Dortmund) und GseProjekte (Büro für Regionalentwicklung; Hattingen) von der Projektgesellschaft Nordderelbe mbH den Auftrag für das „Gewerbliche Flächenmonitoring (GEMO) Westküste 2.0: Markt- und zukunftsgerechte Gewerbegebietsentwicklung“ erhalten. Zur Region Westküste gehören die vier Kreise Dithmarschen, Nordfriesland, Pinneberg und Steinburg mit zusammen 408 Kommunen.

Das Projekt hat eine Gesamtlaufzeit bis Dezember 2023, setzt auf dem Bericht „Gewerbeflächenmonitoring Westküste“ vom Mai 2020 auf und wird bis Ende 2023 in **vier** aufeinander aufbauenden **Modulen** realisiert:

- Modul 1: Erfassung und Analyse aller gewerblich-industriellen Bauflächen (durch Unternehmen genutzte Areale und planerisch gesicherte Flächenpotenziale), Aufbau eines permanenten Flächenmonitorings und Erstellung eines Berichts (3. Monitoringbericht; Dezember 2021);
- Modul 2: Erarbeitung einer Prognose zur Bedarfsentwicklung (Mai 2022);
- Modul 3: Identifizierung und Bewertung möglicher Standorte für zusätzliche Gewerbe- und Industrieflächen (April 2023);
- Modul 4: Aktualisierung des Monitorings, Darstellung von Perspektiven für die Flächenentwicklung und Erarbeitung eines Abschlussberichts (4. Monitoringbericht; Dezember 2023).

Der vorliegende „**4. Monitoringbericht**“ für die Region Westküste **basiert auf dem Informationsstand zum 31.10.2023**. Er bietet neben einer Analyse des Gewerbeflächenbestands fundierte und aggregierte Informationen zu den Größenordnungen und Qualitäten der planerisch gesicherten Gewerbeflächenpotenziale sowie der möglichen Entwicklungsflächen.

Im Dialog mit den Kommunen und Kreisen haben BFR und GseProjekte die vorhandene Datenbank noch einmal erheblich erweitert. **Erfasst** und analysiert wurden nunmehr **4.573 Flächen** (gegenüber 4.315 im Jahr 2021) **mit insgesamt 5.701 ha** (5.313 ha in 2021).

Mit Hilfe der Datenbank im „Digitalen Flächenatlas GEMO Westküste“ (www.gemo-westkueste.de) können durch die Kommunen und die Wirtschaftsförderungsgesellschaften umfassende **Informationen zu allen** genutzten oder für künftige Nutzungen vorgesehenen **Gewerbe- und Industrieflächen** individuell oder in aggregierter Form aufgerufen und mit Karten oder Luftbildern ergänzt werden.

Inhaltlich sind alle Gewerbe- und Industrieflächen über insgesamt 24 Attribute individuell charakterisiert. Dazu gehören neben den grundlegenden Informationen zu Lage, Flächengröße und Nutzung die Kategorien Planungsrecht, Verfügbarkeit, Nutzungsrestriktionen und Eigentümerschaft (öffentlich/privat) mit jeweils diversen Untermenüs.

Kartografische Grundlage für die Darstellungen ist das Automatisierte Liegenschaftskataster (ALK). Grundlage der Darstellung des Unternehmensbestands ist die aktuell gültige „Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 08).

Die Bewertung der Bestands- und der Potenzialflächen erfolgte durch Einbeziehung sämtlicher verfügbarer Daten (Luftbilder, Flächennutzungspläne (FNP), Bebauungspläne, Internetauftritte von Kommunen und Wirtschaftsförderungsgesellschaften sowie von Unternehmen. Firmeninformationen über das Handelsregister, North-Data etc.). Darüber hinaus wurden alle Flächen vor Ort in Augenschein genommen und die entsprechenden Informationen in den Datenbestand eingebracht.

Einschätzungen zu Nutzungsmöglichkeiten, Verfügbarkeiten und Nutzungsrestriktionen wurden mit den jeweils Verantwortlichen für Planung und Wirtschaftsförderung in allen Kommunen abgestimmt.

Auf der Basis der Datenbank wurden kontinuierlich Informationen in das Gewerbeflächenmonitoring der „Metropolregion Hamburg (GEFIS II)“ eingepflegt.

Hinweise zur Methodik:

Als „**Flächenpotenziale**“ gelten alle derzeit auf FNP-Ebene planerisch gesicherten Areale, auf denen nach Schaffung der baurechtlichen Grundlagen eine gewerblich-industrielle Nutzung möglich sein könnte. Dazu zählen Freiflächen ebenso wie Brachen.

„**Netto-Flächenpotenziale**“ umfassen diejenigen Potenzialanteile, die tatsächlich für die Ansiedlung von Unternehmen zur Verfügung stehen. Zur Ermittlung dieser Größenordnung werden bereits vermarktete, aber noch nicht bebaute Flächen und solche Flächenanteile, die nicht unmittelbar von Unternehmen genutzt werden können (Erschließung, Abstandsbereiche, Regenrückhaltung etc.) von den Flächenpotenzialen abgezogen.

„**Entwicklungsflächen**“ sind Areale, die nach gutachterlicher Einschätzung für eine gewerblich-industrielle Nutzung geeignet, aber noch nicht planerisch gesichert sind. Davon zu unterscheiden sind „**Optionsflächen**“. Diese sind ebenfalls prinzipiell für eine gewerbliche Entwicklung geeignet, vor der planerischer Sicherung sind aber noch grundlegende Entscheidungen insbesondere hinsichtlich interkommunaler Abstimmungen oder der Realisierungsperspektive von überregional bedeutsamen Verkehrsverbindungen zu treffen.

Mit dem Kriterium „**Nutzungsrestriktionen**“ sind alle Einschränkungen kategorisiert, die eine Platzierung der jeweiligen Fläche am Markt einschränken („geringfügige Restriktionen“), deutlich erschweren („schwerwiegende Restriktionen“) oder womöglich auch verhindern können („keine Entwicklungsperspektive“). Die inhaltliche Spannweite der Nutzungsrestriktionen reicht von unzureichenden Erschließungen über topografische, naturräumliche, denkmalbezogene oder hydraulische Behinderungen bis hin zu Altlasten oder mangelnder Verkaufsbereitschaft von Eigentümern.

Das Kriterium der „**Verfügbarkeit**“ von Flächen ist darauf ausgerichtet, den Zeitraum zu verdeutlichen, in dem konkrete Flächen auf den Markt gebracht werden können. Bei sofort oder kurzfristig (innerhalb von zwei Jahren) verfügbaren Flächen sind dazu bereits alle oder wesentliche Voraussetzungen im Hinblick auf Planung, Erschließung und Verkaufsbereitschaft erfüllt. Bei mittelfristig (in mehr als zwei und bis zu fünf Jahren) oder langfristig (in mehr als fünf Jahren) verfügbaren Flächen sind dazu noch weitere Maßnahmen erforderlich.

Unter dem Begriff „**Verwertung**“ werden alle Flächenverkäufe zusammengefasst, die zur Ansiedlung von Unternehmen und damit zur Verringerung der Flächenpotenziale führen. Zu unterscheiden sind dabei zwei Kategorien: Bei „**Inanspruchnahmen**“ wurde die jeweilige Fläche bereits vom Erwerber bebaut. Als „**vermarktet**“ gelten Flächen, die bereits vom endnutzenden Unternehmen erworben wurden, aber noch nicht bebaut sind.

Der Begriff „**Freiflächen**“ umfasst alle Areale, die bis zu ihrer Inanspruchnahme nicht für gewerbliche Zwecke genutzt wurden. Als „**Brachen**“ bezeichnet werden alle Flächen, auf denen es vor der Neu-Inanspruchnahme bereits eine gewerbliche Nutzung oder sonstige Bebauung (z.B. militärische Anlagen) gegeben hat.

Die pauschale Kurzbezeichnung „**Zeitraum 2022/2023**“ bezieht sich auf die erfassten Veränderungen bei den Flächenpotenzialen von September 2021 bis Oktober 2023.

Im gesamten Fließtext sind **Zahlenwerte** der besseren Lesbarkeit wegen grundsätzlich gerundet angegeben. Die exakten Werte mit Kommastellen finden sich in den entsprechenden Tabellen.

Zum Aufbau des 4. Monitoringberichts:

Kapitel 2 enthält eine Zusammenfassung der wesentlichen Erkenntnisse. **Kapitel 3** umfasst detailliert aufbereitete Daten zum Wirtschaftsflächenbestand, den Flächenpotenzialen sowie zu den Nutzungsrestriktionen und Verfügbarkeiten auf der regionalen Ebene. Eine Aufarbeitung der Bestandsveränderungen durch Verwertungen in den Jahren 2022/2023 rundet das Kapitel ab. In **Kapitel 4** werden die entsprechenden Ergebnisse jeweils getrennt für die vier Kreise dargestellt. **Kapitel 5** bietet eine Bilanzierung der Ergebnisse und Einschätzungen zu den Perspektiven der gewerblich-industriellen Flächenentwicklung an der Westküste.

2. Zusammenfassung

Regionale Ergebnisse

Die Region Westküste mit den Kreisen Dithmarschen, Nordfriesland, Pinneberg und Steinburg verfügt derzeit über einen planerisch gesicherten **Gesamtbestand von 5.701 Hektar an Gewerbe- und Industrieflächen**, das entspricht rund 57 Quadratkilometern. Die Gesamtgröße der vier Kreise liegt bei rund 5.172 Quadratkilometern.

Dominierender Wirtschaftszweig in der Region ist das „Verarbeitende Gewerbe“ mit einem Anteil von rund 34% an den genutzten Flächen. Mit großem Abstand und Anteilen von jeweils unter 10% folgen die Bereiche „Energieversorgung“, „Verkehr und Lagerei“ sowie „Dienstleistungen“ aller Art.

Für künftige Ansiedlungen steht derzeit ein **Netto-Flächenpotenzial** (also tatsächlich durch Unternehmen nutzbare Flächen ohne Infrastrukturanteile) **von 612 ha** zur Verfügung. Davon entfallen 201 ha (316 ha in 2021) auf den Kreis Dithmarschen, rund 124 ha (77 ha) auf den Kreis Nordfriesland, 139 ha (146) auf den Kreis Pinneberg und 148 ha (245) auf den Kreis Steinburg.

Eine **sofortige Verfügbarkeit** besteht auf **rund 70 ha**, **kurzfristige** (innerhalb von 2 Jahren) **Verfügbarkeit** ist für **86 ha** gegeben. **Die Gesamtgröße der sofort und kurzfristig verfügbaren Flächen liegt derzeit bei 156 ha und hat sich gegenüber 2021 halbiert** (314 ha). Als mittelfristig verfügbar – in mehr als zwei und bis zu fünf Jahren – werden weitere 177 ha (213) eingeschätzt. Für 108 ha (85) gilt, dass diese Flächen erst langfristig, also in mehr als fünf Jahren verfügbar sein werden. Bei 171 ha ist die Realisierungsperspektive nach wie vor offen.

Auf **147 ha** (254 ha in 2021) besteht **Baurecht** nach den §§ 30/34 BauGB. Für 207 ha (158) ist ein Bebauungsplan in Aufstellung. Bei 258 ha (355) steht die Herstellung von Baurecht aus.

Gut **260 ha** oder 43% des Netto-Flächenpotenzials (360 ha und 40% in 2021) haben **keine Nutzungsrestriktionen**. Auf 238 ha (219 ha in 2021) gibt es schwerwiegende Restriktionen.

Im Zeitraum von **2022/2023** wurden in der Region **325 ha an Gewerbe- und Industrieflächen verwertet** (Zum Vergleich: 669 ha im Zeitraum 2012 bis 2021). Davon entfallen rund **64 ha auf „Inanspruchnahmen“**, sind also bereits bebaut. Insgesamt wurden auf diesen Flächen 86 (664) Ansiedlungen getätigt. Weitere **262 ha (174) wurden „vermarktet“**. Die Flächen sind an gewerbliche Endnutzer verkauft, aber noch nicht bebaut. Hier werden voraussichtlich weitere 39 (152) Ansiedlungen realisiert.

Von den Inanspruchnahmen entfielen 21 ha auf den Kreis Dithmarschen, gut 9 ha auf den Kreis Nordfriesland, 20 ha auf den Kreis Pinneberg und gut 13 ha auf den Kreis Steinburg. Zusätzlich vermarktet wurden 159 ha im Kreis Dithmarschen, rund 13 ha im Kreis Nordfriesland, gut 7 ha im Kreis Pinneberg und gut 92 ha im Kreis Steinburg. Die **höchsten Zuwachsraten beim Unternehmensbesatz** verzeichneten das „Verarbeitende Gewerbe“ und die „Energieerzeugung“.

Der größte Teil der **Flächenverwertungen** fand **entlang der Hauptverkehrswege** (Autobahnen und darauf zulaufende oder parallel geführte Bundesstraßen) statt. **Auch die** derzeit in den Flächennutzungsplänen **gesicherten Potenzialflächen** sind an den Hauptverkehrsweegen und Verdichtungsräumen orientiert und liegen zudem oftmals nahe bei den im vergangenen Jahrzehnt realisierten Gewerbe- und Industrieflächen, grenzen an derartige Flächen an oder stellen eine Erweiterung bestehender Gebiete dar.

Die **durchschnittliche Verwertungsrate** lag im Zeitraum 2022/2023 bei rund 162 ha pro Jahr und ohne den Sonderfall Northvolt bei rund **92 ha p.a.** (61 ha im Zeitraum 2012-2021). Die Struktur der Flächenverwertungen zeigt, dass die Region Westküste wirtschaftlich von der Umsetzung der Energiewende profitiert und damit erhebliche Anforderungen an die Flächenbereitstellung verbunden sind.

Wenn sich die Ansiedlungsintensität der beiden letzten Jahre auch nur annähernd fortsetzt, liegt die rechnerische **Reichweite** der aktuellen Netto-Potenzialflächen bei **6,6 Jahren** – aber auch nur dann, wenn ausstehende B-Pläne auf den Weg gebracht werden und der Abbau von Nutzungsrestriktionen weitestgehend gelingt.

Die Zahlen verdeutlichen, dass die Region Westküste von erheblichen Herausforderungen bei der Bereitstellung eines quantitativ wie qualitativ ausreichenden Flächenangebots steht. Dies gilt bereits kurzfristig, weil die Gesamtgröße der sofort oder innerhalb von 2 Jahren verfügbaren Flächen seit 2022 um 50% abgenommen hat – und erst recht mittel- und langfristig, weil das aktuelle Gesamtpotenzial insgesamt die absehbaren Anforderungen nicht annähernd abdecken kann.

Vor diesem Hintergrund hat die „Regionale Kooperation Westküste“ im Jahr 2022 in Abstimmung mit der Landesplanung das GEMO 2.0-Modul „**Identifizierung und Bewertung möglicher Standorte für zusätzliche Gewerbe- und Industrieflächen**“ durchgeführt. In Zusammenarbeit mit den Kommunen wurden insgesamt **16 „Entwicklungsstandorte“ mit zusammen 365 ha netto identifiziert**, deren Realisierung bereits kurz- und mittelfristig zu einer **erheblichen Ausweitung des Flächenangebotes** führt. Auf 3 Standorten mit zusammen 220 ha ist die planerische Sicherung bereits eingeleitet; davon ist 1 Standort mit rund 140 ha bereits vollständig vermarktet (Northvolt). Von den übrigen 13 Standorten mit zusammen 145 ha entfallen 1 mit 14 ha auf den Kreis Dithmarschen, 1 mit 16 ha auf den Kreis Pinneberg und 11 mit zusammen 115 ha auf den Kreis Steinburg. Hinzukommen werden weitere Flächen in erheblicher Größenordnung im Raum Heide, deren Lage und Größe derzeit ermittelt wird.

Darüber hinaus wurden **weitere 13 „Optionsstandorte“ mit zusammen 465 ha brutto** identifiziert. Diese Standorte können **nach erfolgten interkommunalen Abstimmungen bzw. Entscheidungen zum Bau überörtlicher Straßenverbindungen langfristig** zu einer **weiteren** und wiederum erheblichen **Ausweitung des Flächenpotenzials** führen. In diese Kategorie fallen 2 Areale mit zusammen 35 ha brutto im Kreis Dithmarschen, ebenfalls 2 mit 32 ha im Kreis Nordfriesland, 4 mit insgesamt 150 ha im Kreis Pinneberg und 5 mit zusammen 248 ha im Kreis Steinburg. Nach Abzug der Infrastrukturanteile können hier langfristig bis zu **370 ha netto** für Unternehmensansiedlungen mobilisiert werden.

Über diese Maßnahmen können zusätzlich

- 225 ha netto auf 15 identifizierten Entwicklungsstandorten (ohne den bereits vollständig vermarkteten Standort Northvolt)
- bis zu 370 ha netto auf 13 identifizierten Optionsstandorten
- sowie zusätzliche Standorte im Raum Heide

mobilisiert werden.

Damit kann sich das Flächenpotenzial gegenüber dem aktuellen Wert von 612 ha kurz- und mittelfristig mehr als verdoppeln. **Voraussetzung dafür ist die zügige Schaffung von Planrecht auf allen Ebenen bis hin zur Aufstellung von Bebauungsplänen.**

Für eine Priorisierung der anstehenden Flächenentwicklungen ist zu prüfen, welche Potenziale auf Grund ihrer Nähe zu bestehenden oder geplanten Energieerzeugungsanlagen (Windkraft, Photovoltaik), Umspannwerken oder Pipelines besondere Ansiedlungsqualitäten für energieintensive Unternehmen aufweisen.

Darüber hinaus wird Rahmen des kontinuierlichen Flächenmonitorings kontinuierlich erkennbar sein, in welcher Geschwindigkeit die Investitionsintensität zu einem deutlichen Absinken des oben dargestellten Gesamt-Potenzials führt. In diesem Fall können frühzeitig die Weichen zur Identifizierung zusätzlicher Flächenpotenziale gestellt werden. Dies gilt insbesondere für den Kreis Dithmarschen mit seinem hohen Anteil an schwerwiegenden Nutzungsrestriktionen, dem geringen Anteil bei den sofort verfügbaren Flächen und dem aktuellen Ansiedlungsvorhaben Northvolt. Hier ist bereits kurzfristig zu prüfen, ob es auch außerhalb des „Suchraums Heide“ weitere Möglichkeiten zur Identifizierung zusätzlicher Flächenpotenziale gibt.

Kreisbezogene Ergebnisse

Im Kreis Dithmarschen sind zurzeit 739 Flächen mit zusammen 1.825 ha (1.715 ha in 2021) planerisch für gewerbliche Nutzungen gesichert. Davon werden aktuell 900 ha für gewerblich-industrielle Zwecke genutzt. Flächennutzungsseitig dominierender Wirtschaftszweig ist das „Verarbeitende Gewerbe“ mit einem Anteil von 44%; dieser Anteil liegt um 10 Prozentpunkte höher als der Durchschnittswert für die Region. Mit einem Anteil von 13% folgt der Wirtschaftszweig „Verkehr und Lagerei“.

Im Zeitraum 2022/2023 wurden 13 ha an Wirtschaftsflächen in Anspruch genommen und darauf 21 Ansiedlungen getätigt. Weitere 149 ha wurden an insgesamt 11 Endnutzer vermarktet. Die Gesamtverwertung für zwei Jahre liegt demnach bei 172 ha (zum Vergleich: 103 ha im Zeitraum 2012 bis 2021).

Das Netto-Flächenpotenzial umfasst aktuell 201 ha (316 ha in 2021). Auf rund 175 ha bestehen schwerwiegende Nutzungsrestriktionen, das entspricht 87% der Potenzialflächen im Kreisgebiet. Das mit rund 144 ha weitaus größte planerisch gesicherte Flächenpotenzial der Region liegt in Brunsbüttel und ist größtenteils mit schwerwiegenden Restriktionen belastet. Sofort und restriktionsfrei stehen 5,7 ha zur Verfügung. Die Gesamtgröße aller restriktionsfreien Areale liegt derzeit bei rund 16 ha. Das ist der weitaus niedrigste Wert aller 4 Kreise an der Westküste.

Von den 174 ha auf „Entwicklungsstandorten“ sind bereits rund 140 ha vermarktet. In der Region Heide laufen derzeit Untersuchungen zur Identifizierung weiterer Entwicklungsstandorte. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, für 2 „Optionsstandorte“ mit zusammen 35 ha brutto die Entscheidungsprozesse voranzutreiben.

Im Kreis Nordfriesland sind zurzeit 1.225 Flächen mit insgesamt 868 ha (650 ha in 2021) planerisch für gewerbliche Nutzungen gesichert. Davon werden aktuell 513 ha für gewerblich-industrielle Zwecke genutzt. Flächennutzungsseitig dominierende Wirtschaftszweige sind das „Baugewerbe“ mit einem Anteil von über 16%, der „Einzelhandel“ mit ebenfalls 16% und die Dienstleistungen mit einem Anteil von 13% an den Flächennutzungen. Alle drei Wirtschaftszweige liegen deutlich über dem jeweiligen Durchschnittswert für die Region.

Im Zeitraum 2022/2023 wurden gut 9 ha an Wirtschaftsflächen in Anspruch genommen und darauf 28 Ansiedlungen getätigt. Weitere knapp 13 ha wurden an insgesamt 11 Endnutzer vermarktet. Die Gesamtverwertung für zwei Jahre liegt demnach bei 22 ha (zum Vergleich: 115 ha im Zeitraum 2012 bis 2021).

Das Netto-Flächenpotenzial umfasst aktuell 123 ha (77 ha in 2021). Davon stehen 38 ha innerhalb von 2 Jahren (sofort/kurzfristig) zur Verfügung. Weitere gut 84 ha können mittel- und langfristig mobilisiert werden. Bei 1 ha ist die Realisierungsperspektive unklar. Das mit 42 ha größte planerisch gesicherte Flächenpotenzial liegt in Leck und ist mit geringfügigen Restriktionen belastet.

Für die 2 „Entwicklungsstandorte“ mit zusammen 60 ha ist die planerische Sicherung eingeleitet. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, für 2 Optionsstandorte mit zusammen 32 ha brutto die Entscheidungsprozesse voranzutreiben.

Im Kreis Pinneberg sind zurzeit 1.472 ha planerisch für gewerbliche Nutzungen gesichert. Davon werden aktuell 940 ha für gewerblich-industrielle Zwecke genutzt. Flächennutzungsseitig dominierender Wirtschaftszweig ist das „Verarbeitende Gewerbe“ mit einem Anteil von 31%. Mit einem Anteil von 12 bis 13% folgen die Wirtschaftszweige „Einzelhandel“ und „Großhandel“. Dienstleistungen aller Art finden auf rund 11% der genutzten Gewerbeflächen statt.

Im Zeitraum 2022/2023 wurden 20 ha an Wirtschaftsflächen in Anspruch genommen und darauf 23 Ansiedlungen getätigt. Weitere gut 7 ha wurden an insgesamt 12 Endnutzer vermarktet. Die Gesamtverwertung für zwei Jahre liegt demnach bei gut 27 ha (rund 13,5 ha pro Jahr). Zum Vergleich: Im Zeitraum 2012 bis 2021 waren es rund 157 ha, also rund 15,7 ha pro Jahr.

Das Netto-Flächenpotenzial umfasst aktuell 139 ha (146 ha in 2021). Davon stehen 43 ha innerhalb von 2 Jahren (sofort/kurzfristig) zur Verfügung. Weitere 76 ha können mittel- und langfristig mobilisiert werden. Bei rund 20 ha ist die Realisierungsperspektive unklar. Die mit 22 bis 28 ha größten planerisch gesicherten Flächenpotenziale liegen in Halstenbek, Pinneberg und Quickborn und sind mit geringfügigen bis schwerwiegenden Restriktionen belastet.

Im Kreisgebiet gibt es 1 „Entwicklungsstandort“ mit 16 ha. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, für 4 „Optionsstandorte“ mit zusammen 150 ha brutto die Entscheidungsprozesse voranzutreiben.

Im Kreis Steinburg sind zurzeit 1.537 ha (1.512 ha in 2021) planerisch für gewerbliche Nutzungen gesichert. Davon werden aktuell 1.015 ha für gewerblich-industrielle Zwecke genutzt. Flächennutzungsseitig dominierender Wirtschaftszweig ist das „Verarbeitende Gewerbe“ mit einem Anteil von 37%. Mit einem Anteil von 28% folgt der Wirtschaftszweig „Energieversorgung“.

Im Zeitraum 2022/2023 wurden 13 ha an Wirtschaftsflächen in Anspruch genommen und darauf 14 Ansiedlungen getätigt. Weitere 92 ha wurden an insgesamt 11 Endnutzer vermarktet. Die Gesamtverwertung für zwei Jahre liegt demnach bei 105 ha (zum Vergleich: 294 ha im Zeitraum 2012 bis 2021; davon 122 ha für PV-Anlagen).

Das Netto-Flächenpotenzial umfasst aktuell 148 ha (244 ha in 2021). Davon stehen 38 ha innerhalb von 2 Jahren (sofort/kurzfristig) zur Verfügung. Weitere 109 ha können mittel- und langfristig mobilisiert werden. Bei gut 1 ha ist die Realisierungsperspektive unklar. Die größten planerisch gesicherten Flächenpotenziale liegen in Büttel (44 ha; weitgehend restriktionsfrei) und Itzehoe (42 ha; vorwiegend geringfügige, teilweise schwerwiegende Restriktionen).

Im Kreisgebiet gibt es 11 „Entwicklungsstandorte“ mit zusammen 115 ha. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, für 5 „Optionsstandorte“ mit zusammen 248 ha brutto die Entscheidungsprozesse voranzutreiben.

3. Regionale Ergebnisse

Im vorliegenden Abschlussbericht **erfasst und bewertet** wurden insgesamt **4.573 Flächen** (2021: 4.315) mit zusammen **5.701 ha** (2021: 5.313 ha). Gegenüber der Bestandsaufnahme 2021 sind rund 260 Flächen mit zusammen rund 388 ha hinzugekommen. Dabei handelt es sich um vier große Areale (Erweiterung Tornesch, Konversionsstandorte Leck und Seeth, Northvolt im Raum Heide) sowie eine große Anzahl kleinerer Flächen, die zwar schon gewerblich gewidmet waren, aber von den Kommunen im Nachgang zum Bericht 2021 gemeldet wurden. Der Großteil dieser Flächen liegt im Kreis Nordfriesland. **Tabelle 1** gibt einen Überblick zur Verteilung dieser Flächen auf die vier Kreise:

Tabelle 1: Untersuchte Gewerbeflächen nach Kreisen 2023

Kreis	Anzahl Flächen	ha
Dithmarschen	739	1.825
Nordfriesland	1.225	868
Pinneberg	1.730	1.472
Steinburg	879	1.537
Summe	4.573	5.701

Quelle: Eigene Erhebung BFR und GseProjekte

In den Abschnitten 3.1 bis 3.5 wird der Gesamtbestand für die Region und die vier Kreise detailliert dargestellt.

Abschnitt 3.1 zeigt die Verteilung der vorhandenen wirtschaftlichen Nutzungen auf die verschiedenen Wirtschaftszweige. In Abschnitt 3.2 folgt eine Übersicht zu den Flächenpotenzialen, die für künftige Nutzungen zur Verfügung stehen. Abschnitt 3.3 bietet Übersichten zu den baurechtlichen Gegebenheiten und den Verfügbarkeiten auf der Zeitachse. Abschnitt 3.4 zeigt die Entwicklungshemmnisse durch Nutzungsrestriktionen auf den Potenzialflächen. Abschnitt 3.5 bildet die Veränderungen bei der Flächennutzung und der Flächeninanspruchnahme im Zeitraum 2022/2023 ab.

Alle Werte basieren auf dem Stand zum 31.10.2023.

3.1 Gesamtbestand gewerblich-industrieller Bauflächen

Derzeit werden insgesamt **3.369 ha unmittelbar von Unternehmen genutzt (Tabelle 2), das sind 103 ha mehr als 2021**. Mit 1.015 ha entfällt der größte Anteil auf den Kreis Steinburg; es folgen die Kreise Pinneberg (940 ha), Dithmarschen (901 ha) und Nordfriesland (513 ha). **Bei den wirtschaftlichen Nutzungen dominiert regional das „Verarbeitende Gewerbe“** mit gut 34% aller genutzten Flächen in der Region. Einen Anteil unter 30% weist hier lediglich der Kreis Nordfriesland auf (rund 17%), der aber mit einem Flächenanteil von rund 16% im Bereich des „Baugewerbes (F)“ über einen deutlich überdurchschnittlichen Anteil verfügt. Im Kreis Steinburg entfallen rund 28% der wirtschaftlichen Nutzungen auf den Sektor „Energieversorgung (D)“, wobei es sich hier im Wesentlichen um großflächige PV-Anlagen handelt, die auf planerisch gesicherten Gewerbe- und Industrieflächen installiert wurden.

Tabelle 2: Verteilung der wirtschaftlichen Nutzungen auf den Gewerbe- und Industrieflächen nach Wz 08 (2023)

Wirtschaftszweige	Region		Dithmarschen		Nordfriesland		Pinneberg		Steinburg	
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
A – Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	72,9	2,16	50,5	5,61	0,7	0,14	11,8	1,25	9,9	0,97
C – Verarbeitendes Gewerbe	1.152,0	34,20	393,6	43,71	88,7	17,28	290,2	30,87	379,6	37,39
D – Energieversorgung (inkl. großflächige PV)	313,3	9,30	22,3	2,48	4,7	0,91	2,4	0,26	283,8	27,95
E – Wasserversorgung; Abwasser- und Abfallentsorgung und Beseitigung von Umweltverschmutzungen	104,6	3,10	27,1	3,01	23,7	4,62	32,9	3,50	20,8	2,05
F – Baugewerbe	225,8	6,70	46,1	5,12	81,1	15,81	65,7	6,98	33,0	3,25
G – 45 – Handel mit Kraftfahrzeugen; Instandhaltung und Reparatur von Kraftwagen	208,3	6,18	32,3	3,59	39,7	7,74	93,0	9,89	43,3	4,27
G – 46 – Großhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen)	279,0	8,28	46,5	5,16	56,5	11,02	121,4	12,91	54,6	5,38

Wirtschaftszweige	Region		Dithmarschen		Nordfriesland		Pinneberg		Steinburg	
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
G – 47 Einzelhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen)	284,6	8,45	43,2	4,79	82,7	16,12	116,0	12,34	42,8	4,21
H – Verkehr und Lagerei	300,0	8,90	125,8	13,97	30,9	6,02	63,8	6,79	79,4	7,82
I – Gastgewerbe	23,9	0,71	9,3	1,03	5,3	1,03	8,3	0,88	1,1	0,11
J – Q; T – U – andere Wirtschaftszweige	273,7	8,12	51,4	5,70	67,1	13,07	102,3	10,88	53,0	5,22
R – Kunst, Unterhaltung und Erholung	29,3	0,87	9,3	1,03	10,7	2,08	4,7	0,50	4,7	0,46
X – verschiedene Gewerbe ohne überwiegende Nutzung	60,6	1,80	40,1	4,45	2,4	0,48	16,3	1,73	1,8	0,18
Y – WZ-Zuordnung noch unklar (z.B. bei Neuerichtung)	40,9	1,22	3,2	0,35	18,8	3,67	11,4	1,22	7,5	0,74
Summe	3.368,9	100,00	900,6	100,00	513,0	100,00	940,0	100,00	1.015,3	100,00

Quelle: Eigene Erhebung BFR und GseProjekte

3.2 Flächenpotenziale

Tabelle 3 zeigt noch einmal die genutzten Areale und geht dann vertieft auf die ungenutzten Flächen ein. Die Gesamtgröße aller planerisch gesicherten Flächen beträgt 5.701 ha.

Auf „(Z0) sonstige nicht gewerbliche Nutzungen“ entfallen 805 ha. Dieser Wert liegt um rund 40 ha über demjenigen aus dem Bericht 2021. Hier handelt es sich um neu hinzugekommene, infrastrukturbezogene Flächenanteile in bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten, die parallel zu den zwischenzeitlich verwerteten Flächen entstanden sind. Dazu gehören beispielsweise Abstandsflächen, Straßen, allgemeine Parkplätze oder Regenrückhalteanlagen. Weitere 105 ha sind Brachflächen (56 ha in 2021) – hinzugekommen ist beispielsweise der Konversionsstandort in Leck. Auf rund 40 ha bestehen Leerstände (16 ha in 2021) – unter anderem auf dem Konversionsstandort in Seeth; die leerstehenden Gebäude sollen weitergenutzt

werden. **Rund 1.382 ha sind bislang nicht gewerblich genutzte Freiflächen;** im Jahr 2021 waren es 1.214 ha. Das entspricht einem Zuwachs von 168 ha in dieser Kategorie.

Tabelle 3: Alle Nutzungsarten auf planerisch gesicherten Flächen in ha (2023)

Alle Nutzungsarten Region und Kreise	Region	Dithmarschen	Nordfriesland	Pinneberg	Steinburg
A bis Y – alle wirtschaftlichen Nutzungen (durch Unternehmen)	3.368,9	900,6	513,0	940,0	1.015,3
Z0 – Infrastrukturanteile	805,5	241,4	146,0	294,8	123,4
Z1 – Brachen	105,0	6,6	45,3	30,8	22,2
Z2 – Leerstand	39,6	5,2	19,3	9,8	5,3
Z3 – Freiflächen, bislang gewerblich nicht genutzt	1.382,2	670,8	144,1	196,4	370,9
Gesamtergebnis	5.701,3	1.824,6	867,8	1.471,8	1.537,1

Quelle: Eigene Erhebung BFR und GseProjekte

Tabelle 4 zeigt die Ergebnisse einer detaillierten Analyse der „bislang nicht genutzten Freiflächen“ (vgl. Tabelle 3). Rund 249 ha entfallen auf betriebsgebundene Erweiterungsflächen. Weitere rund 262 ha sind zwar noch nicht bebaut, aber bereits vermarktet. Diese Flächen stehen also – ebenso wie betriebliche Erweiterungsflächen – mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht für künftige Nutzungen zur Verfügung.

Rund 120 ha entfallen auf notwendige Infrastrukturanteile („sonstige nicht gewerbliche Nutzungen“) für die Ansiedlung von Unternehmen. Auf 99 ha wurden vorgesehene gewerbliche Nutzungen entwidmet (z.B. Krankenhausfläche in Pinneberg).

Es verbleiben demnach netto rund 612 ha an planerisch gesicherten Flächen, die für Unternehmensansiedlungen zur Verfügung stehen. Dieser Wert liegt um 172 ha niedriger als im Bericht aus dem Jahr 2021 (784 ha).

Tabelle 4: Nutzungsperspektiven der Freiflächen in ha

Freiflächen in ha, davon	1.382,2
Betriebsreserven	249,3
Bereits vermarktet	261,6
Infrastrukturanteile für erstmalige Nutzung	120,5
Entwidmete/ entfallene Flächen	99
Zuordnung unklar	40,1
Verbleibende Netto-Flächenanteile für erstmalige Nutzung durch Unternehmen	611,7

Quelle: Eigene Erhebung BFR und GseProjekte

Tabelle 5 bietet einen Vergleich zur Verteilung der Netto-Flächenpotenziale in den Jahren 2021 und 2023. Die Veränderungen sind insbesondere auf Verwertungen, aber auch auf Neu- ausweisungen, Nachmeldungen von Bestandsflächen und Rückwidmungen zurückzuführen. Erhebliche Verminderungen der Potenziale verzeichnen der Kreis Dithmarschen (-115 ha) und den Kreis Steinburg (-100 ha). Im Kreis Nordfriesland hat sich die Gesamtgröße der Potenzialflächen um 46 ha erhöht. Die Anzahl der Potenzialflächen hat sich über alle Kreise hinweg um insgesamt 22 Areale verringert.

Tabelle 5: Verfügbare Nettoflächen nach Kreisen 2023 und 2021 im Vergleich

Kreis	Nettopotenziale 2021 in ha	Nettopotenziale 2023 in ha	Veränderung 2023 zu 2021 in ha	Anzahl Flächen 2021	Anzahl Flächen 2023
Dithmarschen	316,0	201,3	-114,7	46	41
Nordfriesland	77,4	123,6	46,2	45	37
Pinneberg	145,8	139,1	-6,7	43	39
Steinburg	244,6	147,7	-99,9	34	29
Region	783,8	611,7	-172,7	168	146

Quelle: Eigene Erhebung BFR und GseProjekte

In **Tabelle 6** wird die Verteilung der aktuellen Nettopotenziale nach Größenklassen dargestellt:

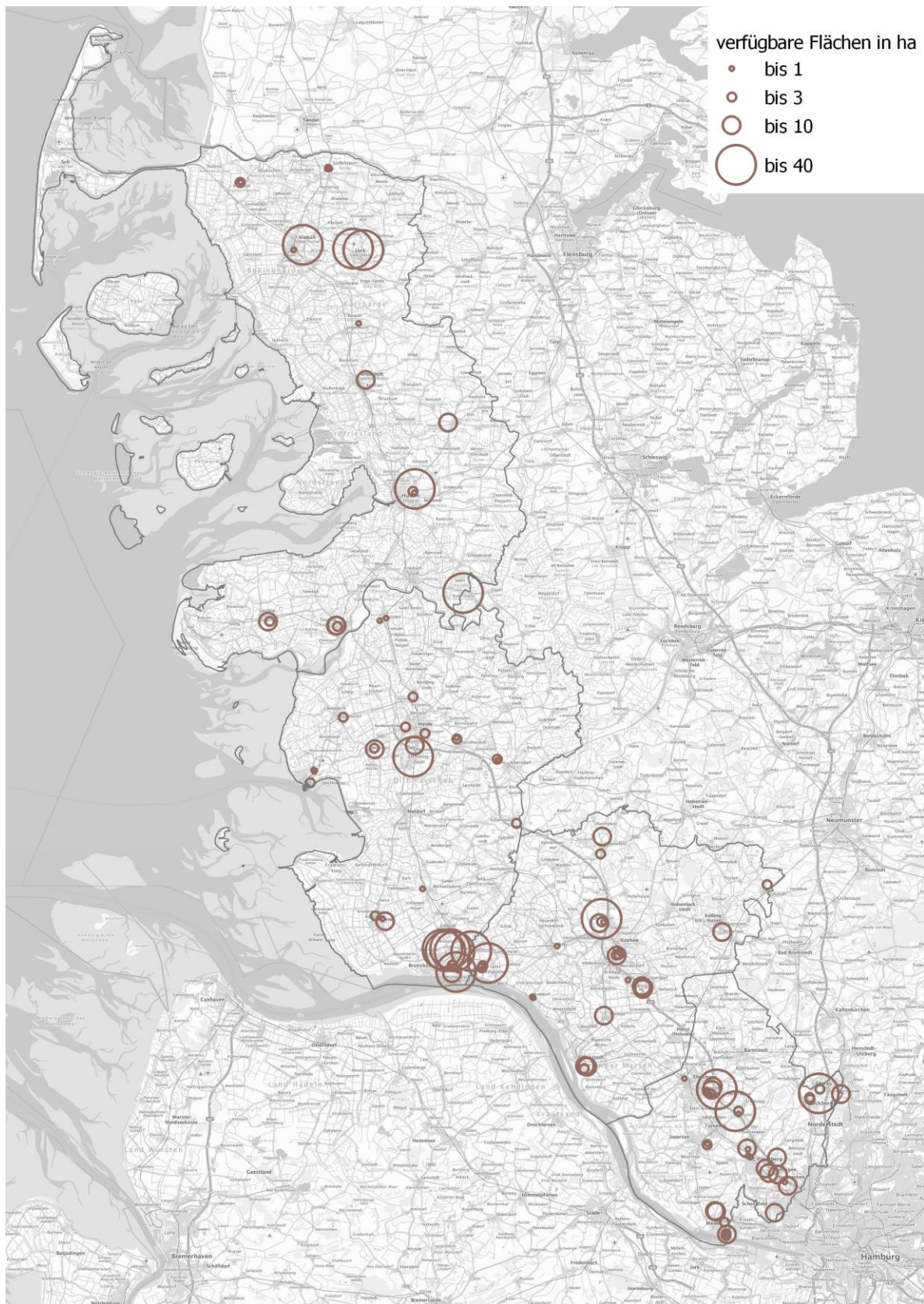
Tabelle 6: Verfügbare Nettoflächen 2023 nach Größenklassen

Nettopotenziale nach Flächen- größen in ha	Anzahl Flächen	ha gesamt
Bis 1	62	24,5
Mehr als 1 und bis zu 3	33	55,0
Mehr als 3 und bis zu 10	32	162,5
Mehr als 10	19	369,7
Region	146	611,7

Quelle: Eigene Erhebung BFR und GseProjekte

Karte 1 zeigt die Lage der Netto-Flächenpotenziale und deren Größenverteilung in der Region.

Karte 1: Verteilung der Flächenpotenziale im Raum mit Größenordnungen (2023)



Eigene Darstellung BFR und GseProjekte

3.3 Zeitliche Verfügbarkeit und Baurecht

In den **Tabellen 7 und 8** wird die Verfügbarkeit des Netto-Flächenpotenzials (611,7 ha) auf der Zeitachse deutlich. Rund 70 ha auf 51 Flächen sind derzeit sofort und restriktionsfrei verfügbar (Tabelle 7). Im Jahr 2021 waren es 117 ha; das entspricht einem Rückgang von 40%.

Tabelle 7: Aktuell vermarktungsfähige Nettoflächenpotenziale nach Kreisen in ha (2023)

Aktuell verfügbare Nettoflächenpotenziale nach Kreisen	Nettopotenzial gesamt	Davon sofort und restriktionsfrei	Anzahl der sofort verfügbaren Flächen
Dithmarschen	201,3	5,2	9
Nordfriesland	123,6	32,0	24
Pinneberg	139,1	24,7	9
Steinburg	147,7	7,7	9
Region	611,7	69,5	51

Quelle: Eigene Erhebung BFR und GseProjekte

Innerhalb von zwei Jahren (kurzfristig) verfügbar sind rund 86 ha gegenüber 197 ha in 2021. Mittelfristig – also in drei bis fünf Jahren – sollen 177 ha zur Verfügung stehen; 2021 waren es 213 ha. In mehr als fünf Jahren (langfristig) sollen weitere 108 ha mobilisierbar sein (85 ha in 2021). Bei rund 171 ha ist die Realisierungsperspektive nach wie vor unklar.

Tabelle 8: Zeitliche Verfügbarkeit aller weiteren Nettopotenziale nach Kreisen in ha (2023)

Zeitliche Verfügbarkeit aller weiteren Flächen nach Kreisen	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	unbekannt
Dithmarschen	32,1	8,3	8,0	147,8
Nordfriesland	6,0	70,0	14,4	1,2
Pinneberg	18,5	46,6	29,2	20,2
Steinburg	29,9	52,0	56,8	1,4
Region	86,5	176,9	108,4	170,5

Quelle: Eigene Erhebung BFR und GseProjekte

Für insgesamt 147 ha innerhalb des Netto-Flächenpotenzials besteht Baurecht; das sind 107 ha weniger als 2021. **Tabelle 9** zeigt außerdem, dass derzeit für rund 207 ha entsprechende Bebauungspläne in Aufstellung sind; rund 49 ha mehr als im Jahr 2021. Für insgesamt 258 ha steht die Schaffung von Baurecht derzeit noch aus. Dieser Wert hat sich gegenüber 2021 um 114 ha verringert.

Tabelle 9: Verfügbarkeit des Netto-Flächenpotenzials nach baurechtlichem Status und Kreisen in ha (2023)

Baurechtlicher Status nach Kreisen	§ 30 BauGB	B-Plan in Aufstellung	B-Plan erforderlich	Nettopotenzial
Dithmarschen	29,5	0,4	171,4	201,3
Nordfriesland	47,6	76,0	0	123,6
Pinneberg	43,4	72,2	23,5	139,1
Steinburg	26,7	58,0	63,0	147,7
Region	147,2	206,6	257,9	611,7

Quelle: Eigene Erhebung BFR und GseProjekte

3.4 Nutzungsrestriktionen auf den Potenzialflächen

Die Bereitstellung gewerblich-industrieller Bauflächen am Markt wird oftmals durch Nutzungsrestriktionen erschwert, deren Auswirkungen in drei Restriktionskategorien zusammengefasst werden können.

„Geringe Restriktionen“ können beispielsweise durch die Notwendigkeit zur Bereitstellung von Ausgleichsflächen oder zur Schaffung eines Straßenanschlusses entstehen. „Schwerwiegende Restriktionen“ liegen insbesondere dann vor, wenn die äußere Erschließung besonders aufwendig ist, Altlasten- oder Entwässerungsprobleme vorhanden und/oder die Eigentümer über einen langen Zeitraum hinweg nicht verkaufsbereit sind.

Tabelle 10 zeigt zunächst, dass rund **57% des Netto-Flächenpotenzials restriktionsbelastet** (gegenüber 54% in 2021) sind. Der weitaus höchste Anteil entfällt mit über 90% auf den Kreis Dithmarschen. Auch im Kreis Steinburg liegt der Anteil restriktionsbelasteter Flächen mit 67% sehr hoch.

Tabelle 10: Anteile restriktionsbelasteter Flächen nach Kreisen (2023)

Anteile restriktionsbelasteter Flächen nach Kreisen	Nettopotenzial gesamt in ha	Anzahl Flächen	Anteil Restriktionen in ha	Anteil Restriktionen in %	Anzahl Flächen
Dithmarschen	201,3	41	185,3	92,02	20
Nordfriesland	123,6	37	15,6	12,64	6
Pinneberg	139,1	39	50,8	36,53	19
Steinburg	147,7	29	99,6	67,39	13
Region	611,7	146	351,2	57,42	58

Quelle: Eigene Erhebung BFR und GseProjekte

In **Tabelle 11** werden die Nutzungseinschränkungen ausdifferenziert. **Restriktionsfrei** sind rund 260 ha bzw. 43% der Potenzialflächen gegenüber 46% im Bericht 2021. **Geringfügige Nutzungsrestriktionen** gibt es auf rund 114 ha, das entspricht rund 19% der Flächen. Im Jahr 2021 entfielen gut 204 ha oder 26% auf diese Kategorie. Der Anteil **schwerwiegender Restriktionen** hat sich gegenüber 2021 sowohl absolut – von 219 ha auf rund 238 ha – als auch prozentual von 28% auf rund 39% der Nettopotenziale erhöht. **Besonders betroffen** ist hier der **Kreis Dithmarschen**: Rund 87% der bislang planerisch gesicherten Flächenpotenziale im Kreisgebiet unterliegen schwerwiegenden Nutzungsrestriktionen – das sind rund $\frac{3}{4}$ der entsprechenden Nutzungseinschränkungen an der Westküste.

Tabelle 11: Restriktionskategorien nach Kreisen in ha (2023)

Restriktionskategorien nach Kreisen	Nettopotenzial gesamt	restriktionsfrei	geringe Restriktionen	schwerwiegende Restriktionen	schwere Restriktionen in % des Potenzials
Dithmarschen	201,3	16,1	10,3	174,9	86,8
Nordfriesland	123,6	108,0	0	15,6	12,6
Pinneberg	139,1	88,3	26,8	24,0	17,3
Steinburg	147,7	48,2	76,5	23,1	15,6
Region	611,7	260,5	113,7	237,6	38,8

Quelle: Eigene Erhebung BFR und GseProjekte

Tabelle 12 zeigt die Verteilung der **restriktionsfreien Flächenpotenziale** auf der Zeitachse. Die Gesamtgröße der sofort verfügbaren und restriktionsfreien Flächen hat sich seit 2021 um rund 47 ha verringert; diejenige der kurzfristig verfügbaren Areale um gut 55 ha. Mittelfristig sind nun rund 147 ha verfügbar, das sind gut 40 ha mehr als 2021. Dagegen hat sich die Gesamtgröße der langfristig verfügbaren Flächen um 37 ha auf nunmehr 27 ha verringert.

Sofort verfügbar sind derzeit 69,5 ha; dieser Wert liegt deutlich unterhalb der Jahres-Verwertungsraten 2022/2023 (92 ha). Den absolut niedrigsten Anteil an restriktionsfreien Flächen verzeichnet der Kreis Dithmarschen mit 16,1 ha, davon sind nur rund 5 ha sofort verfügbar. Wesentliche Ursache dafür ist der hohe Anteil an schwerwiegenden Nutzungsrestriktionen (vgl. Ausführungen zu Tabelle 11).

Tabelle 12: Restriktionsfrei verfügbare Netto-Flächenpotenziale nach Verfügbarkeit und Kreisen in ha (2023)

Zeitliche Verfügbarkeit nach Kreisen	sofort	kurzfristig (bis 2 Jahre)	mittelfristig (2 bis 5 Jahre)	langfristig (mehr als 5 Jahre)	unbekannt	Summe
Dithmarschen	5,2	1,3	2,6	7,0	0	16,1
Nordfriesland	32,0	6,0	70,0	0	0	108,0
Pinneberg	24,7	6,9	42,4	13,2	1,2	88,3
Steinburg	7,7	1,2	32,5	6,8	0	48,2
Region	69,5	15,4	147,5	27,0	1,2	260,5

Quelle: Eigene Erhebung BFR und GseProjekte

Karte 2 visualisiert die Verteilung des restriktionsfreien Netto-Flächenpotenzials und dessen Größenklassen an der Westküste.

Karte 2: Verteilung des restriktionsfreien Netto-Flächenpotenzials im Raum (2023)



Eigene Darstellung BFR und GseProjekte

3.5 Flächenverwertung und Veränderungen der Flächennutzung 2022-2023

Im Zeitraum 2022/2023 wurden rund **64 ha** an gewerblich-industriellen Bauflächen durch Unternehmen **in Anspruch genommen** und insgesamt **86 Betriebe angesiedelt**. Die größten Flächenanteile entfallen auf Unternehmen des „Baugewerbes“ (10,7 ha) und des „verarbeitenden Gewerbes“ (9,6 ha). **Weitere 262 ha** wurden **an 39 Endnutzer vermarktet**. Darin enthalten ist die Northvolt-Fläche im Raum Heide, die dem „verarbeitenden Gewerbe“ zuzuordnen ist. Die vermarkteten Flächen sind zwar noch nicht bebaut, stehen aber mit hoher Wahrscheinlichkeit dauerhaft nicht mehr am Markt zur Verfügung.

Gemäß **Tabelle 13** wurden demnach insgesamt rund **325 ha einer Verwertung zugeführt**. Das entspricht einer Verwertungsrate von rund 162,5 ha pro Jahr. Ohne den Sonderfall Northvolt lag die **Verwertung bei 92,5 ha pro Jahr** gegenüber rund 61 ha p.a. im Zeitraum 2012 bis 2021.

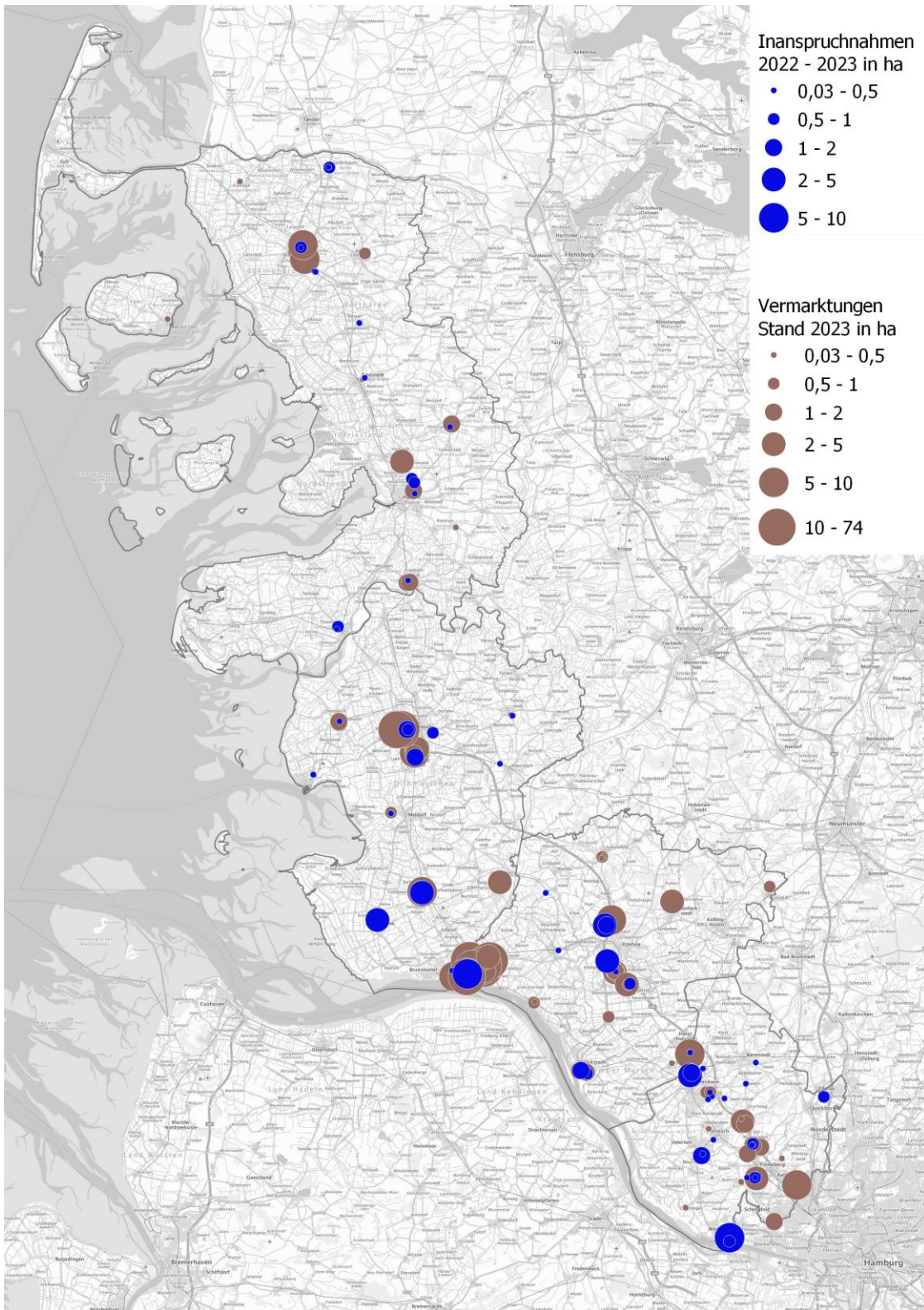
Tabelle 13: Flächenverwertung – 2022/2023

Verwertung/Kreise	Inanspruchnahme in ha	Vermarktung in ha	Summe Vermarktung/Inanspruchnahme (Verwertung) in ha
Dithmarschen	21,0	149,3	170,2
Nordfriesland	9,2	12,6	21,8
Pinneberg	20,1	7,4	27,4
Steinburg	13,3	92,4	105,7
Region	63,6	261,6	325,2

Quelle: Eigene Erhebung BFR und GseProjekte

Karte 3 illustriert die **Verteilung der Flächenverwertungen** in den Jahren **2022/2023** im Raum und nach Größenklassen. Bei den in Anspruch genommenen Flächen entfallen auf die Größenklasse bis 1 ha 72 Areale mit zusammen 26,6 ha. 10 Areale mit zusammen 18 ha haben eine Größe von mehr als 1 und bis zu 3 ha, 4 Flächen mit zusammen 18,9 ha sind mehr als 3 und bis zu 10 ha groß. Zu den vermarkteten Arealen zählen neben der Northvolt-Fläche insbesondere 3 große Flächen in Büttel (Kreis Steinburg).

Karte 3: Flächenverwertung 2022/2023 im Raum



Eigene Darstellung BFR und GseProjekte

4. Ergebnisse pro Kreis

In den folgenden Abschnitten werden die wesentlichen Ergebnisse der Flächenanalysen für die vier Kreise gesondert wiedergegeben. Die Darstellung folgt dem Ablauf im Kapitel 3 und beginnt jeweils mit dem Flächenbestand, geht dann über in die Beschreibung der Flächenpotenziale und schließt mit einer Beschreibung der Flächenverwertung im Zeitraum von 2011 bis 2021.

4.1 Kreis Dithmarschen

Im Kreis Dithmarschen sind derzeit 739 Flächen mit insgesamt **1.825 ha planerisch** für gewerblich-industrielle Nutzungen **gesichert**; das entspricht rund 32% aller Flächen in der Region. Nach Abzug von Betriebserweiterungsflächen, bereits vermarkteten Arealen und Infrastrukturanteilen für künftige Nutzungen verbleibt aktuell ein **Netto-Flächenpotenzial** für künftige Ansiedlungen in einer Größe von **201 ha** oder rund 33% der regionalen Potenziale.

Derzeit werden **900 ha von Unternehmen genutzt**. Ausweislich **Tabelle 14** entfallen davon aktuell 394 ha oder rund 44% auf das „Verarbeitende Gewerbe (C)“. Es folgt mit 125 ha und rund 14% der Wirtschaftszweig „Verkehr und Lagerei (H)“. In beiden Bereichen liegt der Kreis über dem regionalen Durchschnitt. Geringere Flächenanteile gegenüber dem regionalen Durchschnitt sind insbesondere in den Bereichen „Baugewerbe (F)“, „Handel mit Kraftfahrzeugen (G45)“, „Großhandel (G46)“ sowie „Einzelhandel (G 47)“ zu verzeichnen.

Tabelle 14: Nutzung planerisch gesicherter Gewerbe- und Industrieflächen im Kreis Dithmarschen (2023)

Wirtschaftszweige	Region		Nur Kreis Dithmarschen	
	ha	%	ha	%
A - Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	72,9	2,16	50,5	5,61
C - Verarbeitendes Gewerbe	1.152,0	34,20	393,6	43,71
D - Energieversorgung	313,3	9,30	22,3	2,48
E - Wasserversorgung; Abwasser- und Abfallentsorgung und Beseitigung von Umweltverschmutzungen	104,6	3,10	27,1	3,01
F - Baugewerbe	225,8	6,70	46,1	5,12
G - 45 - Handel mit Kraftfahrzeugen; Instandhaltung und Reparatur von Kraftwagen	208,3	6,18	32,3	3,59

Wirtschaftszweige	Region		Nur Kreis Dithmarschen	
	ha	%	ha	%
G - 46 - Großhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen)	279,0	8,28	46,5	5,16
G - 47 Einzelhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen)	284,6	8,45	43,2	4,79
H - Verkehr und Lagerei	300,0	8,90	125,8	13,97
I - Gastgewerbe	23,9	0,71	9,3	1,03
J - Q; T - U - andere Wirtschaftszweige	273,7	8,12	51,4	5,70
R - Kunst, Unterhaltung und Erholung	29,3	0,87	9,3	1,03
X - verschiedene Gewerbe ohne überwiegende Nutzung	60,6	1,80	40,1	4,45
Y - WZ-Zuordnung noch unklar (z.B. bei Neuerrichtung)	40,9	1,22	3,2	0,35
Summe	3.368,9	100,00	900,6	100,00

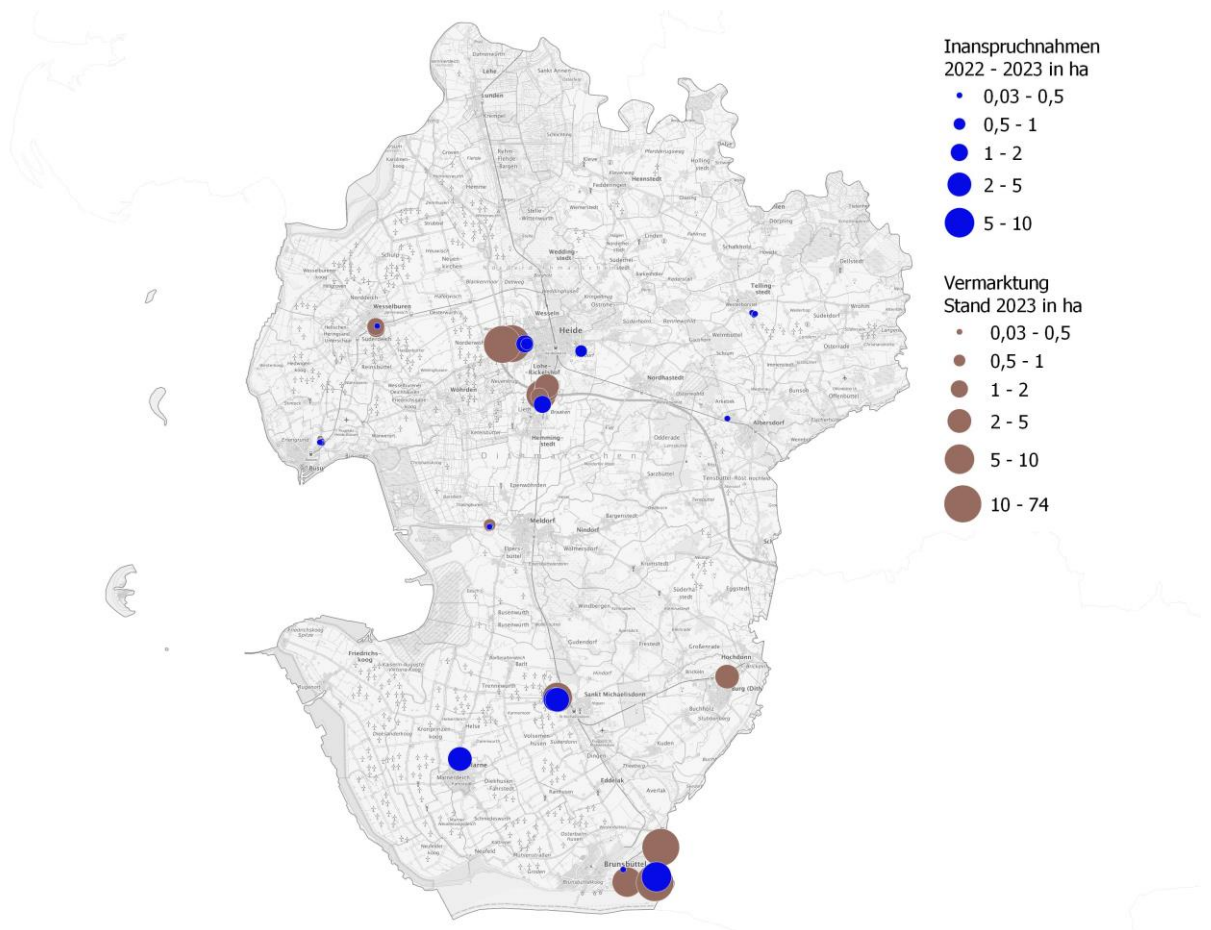
Quelle: Eigene Erhebung BFR und GseProjekte

Im Zeitraum 2022/2023 wurden im Kreis Dithmarschen insgesamt 170 ha an gewerblich-industriellen Bauflächen einer Verwertung zugeführt. Davon entfallen 21 ha auf bereits vollzogene Inanspruchnahmen und 149 ha auf Vermarktungen an Endnutzer, bei denen die Umsetzung noch aussteht. Die Verwertungsrate für den genannten Zeitraum liegt bei 85 ha pro Jahr.

Auf den in Anspruch genommenen Flächen wurden 21 Betriebe angesiedelt; die vermarkteten Flächen stehen 11 Unternehmen zur Verfügung.

Karte 4 bietet einen Überblick zur räumlichen Verteilung der Flächenverwertungen im Zeitraum 2022/2023.

Karte 4: Flächenverwertungen 2022/2023 im Kreis Dithmarschen



Eigene Darstellung BFR und GseProjekte

Das **Netto-Flächenpotenzial** im Kreis Dithmarschen liegt aktuell bei rund 201 ha und verteilt sich auf 41 Flächen. Gegenüber dem Jahr 2021 hat sich das Flächenpotenzial um 114,7 ha verringert.

Insgesamt 17 Flächen mit zusammen 5,7 ha eignen sich für Betriebsansiedlungen bis zu einer maximalen Betriebsgröße von 1 ha und 12 Flächen mit zusammen 19,5 ha für Ansiedlungen bis zu Betriebsgrößen von 3 ha. Auf 5 Flächen mit zusammen 24,1 ha können Betriebsansiedlungen bis zu einer Größe von 10 ha erfolgen. 7 Flächen mit einer Gesamtgröße von 152 ha können Ansiedlungen größer 10 ha aufnehmen.

Die folgenden Tabellen vermitteln einen Überblick zu den Rahmenbedingungen der Mobilisierung dieser Potenziale für eine künftige Verwertung.

Gemäß **Tabelle 15** stehen insgesamt 37 ha für eine Vermarktung innerhalb von 2 Jahren (sofort/kurzfristig) zur Verfügung. Weitere gut 16 ha können mittel- und langfristig mobilisiert werden. Bei rund 148 ha ist die Verwertungsperspektive derzeit unklar.

Tabelle 15: Verfügbarkeit von Netto-Flächenpotenzialen im Kreis Dithmarschen auf der Zeitachse (2023)

Verfügbarkeit Netto-Flächenpotenziale Kreis Dithmarschen	Potenziale in ha	Anzahl Flächen
Sofort	5,2	9
Kurzfristig (bis 2 Jahre)	32,1	6
Mittelfristig (2 bis 5 Jahre)	8,3	9
Langfristig (mehr als 5 Jahre)	8,0	5
Unbekannt	147,8	12
Gesamt	201,3	41

Quelle: Eigene Erhebung BFR und GseProjekte

Tabelle 16 gibt einen Überblick zu Nutzungseinschränkungen auf den Potenzialflächen im Kreis Dithmarschen. Restriktionsfrei sind 16 ha; auf 10 ha gibt es geringfügige Restriktionen. Auf 175 ha bestehen schwerwiegende Nutzungseinschränkungen.

Tabelle 16: Nutzungseinschränkungen auf Netto-Flächenpotenzialen im Kreis Dithmarschen (2023)

Nutzungsrestriktionen Netto-Flächenpotenzi- ale Kreis Dithmarschen	Potenziale in ha	Anzahl Flächen
Keine	16,1	21
Geringe	10,3	4
Schwerwiegende	174,9	16
Gesamt	201,3	41

Quelle: Eigene Erhebung BFR und GseProjekte

Tabelle 17 stellt die baurechtlichen Gegebenheiten auf den Potenzialflächen dar. Auf 54 ha besteht bereits Baurecht; für 0,4 ha befindet sich der entsprechende B-Plan in Aufstellung. Für gut 171,4 ha ist ein B-Plan erforderlich.

Tabelle 17: Baurecht auf den Netto-Flächenpotenzialen im Kreis Dithmarschen (2023)

Baurecht Netto-Flächen- potenziale Kreis Dith- marschen	Potenziale in ha	Anzahl Flächen
§§30/34 BauGB	29,5	27
B-Plan in Aufstellung	0,4	1
B-Plan erforderlich	171,4	13
Gesamt	201,3	41

Quelle: Eigene Erhebung BFR und GseProjekte

Tabelle 18 zeigt die Verteilung der Potenzialflächen und der Nutzungsrestriktionen in allen Kommunen des Kreises Dithmarschen.

Tabelle 18: Flächenpotenziale und Nutzungsrestriktionen; alle Kommunen Kreis Dithmarschen in ha (2023)

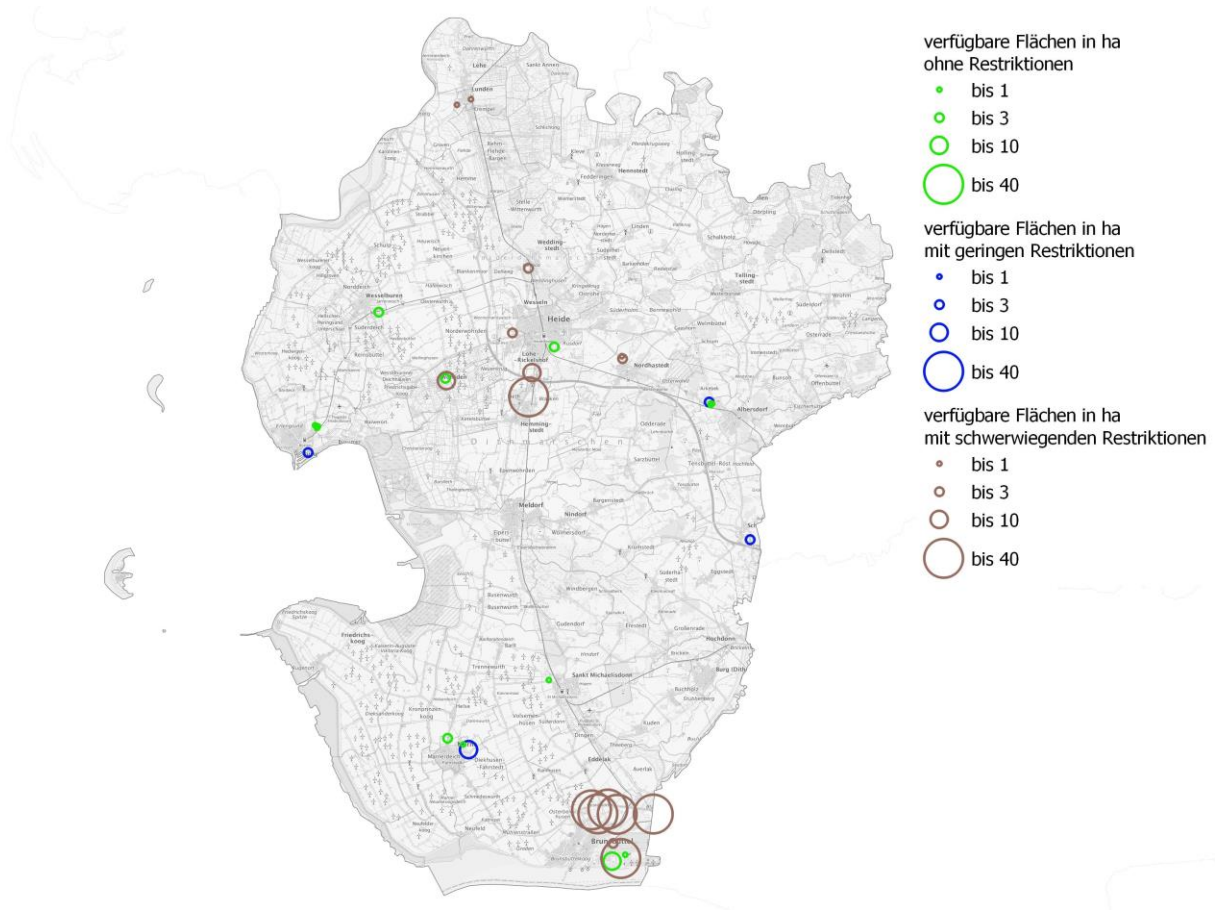
Kommunen	keine Restriktionen	geringe Restriktionen	schwerwiegende Restriktionen	Gesamt
Albersdorf	3,0	1,2		4,2
Brunsbüttel		4,6	139,6	144,2
Burg				
Büsum	2,7	2,5		5,2
Heide		2,4		2,4
Hemmingstedt			24,0	24,0
Lohe-Rickelshof			1,8	1,8
Lunden			1,1	1,1
Marne	3,5	1,7		5,2
Meldorf				
Neuenkirchen				
Norderwörden				
Nordhastedt			2,0	2,0
Ostrohe				
Schafstedt	1,2			1,2

Kommunen	keine Restriktionen	geringe Restriktionen	schwerwiegende Restriktionen	Gesamt
St. Michaelisdonn		1,0		1,0
Süderdeich				
Tellingstedt				
Weddingstedt			1,9	1,9
Wesselburen		1,1		1,1
Wesseln				
Wörden		1,5	4,5	6,0
Kreis Dithmarschen	10,3	16,1	174,9	201,3

Quelle: Eigene Erhebung BFR und GseProjekte

Karte 5 bildet die räumliche Verteilung der Flächenpotenziale im Kreisgebiet ab und visualisiert zusätzlich deren Nutzungsrestriktionen.

Karte 5: Flächenpotenziale und deren Nutzungsrestriktionen im Kreis Dithmarschen (2023).



Eigene Darstellung BFR und GseProjekte

4.2 Kreis Nordfriesland

Im Kreis Nordfriesland sind derzeit 1.225 Flächen mit insgesamt **868 ha planerisch** für gewerblich-industrielle Nutzungen **gesichert**; das entspricht rund 15% aller Flächen in der Region. Nach Abzug von Betriebserweiterungsflächen, bereits vermarkteten Arealen und Infrastrukturanteilen für künftige Nutzungen verbleibt aktuell ein **Netto-Flächenpotenzial** für künftige Ansiedlungen in einer Größe von **123 ha** oder rund 20% der regionalen Potenziale.

Derzeit werden **513 ha von Unternehmen genutzt**. Ausweislich **Tabelle 19** entfallen davon aktuell 81 ha oder rund 16% auf das „Baugewerbe (F)“ und 83 ha und ebenfalls rund 16% auf den Wirtschaftszweig „Einzelhandel (G47)“ – beides überdurchschnittliche Werte im Vergleich zur Region. Ebenfalls überdurchschnittlich in Gewerbegebieten vertreten sind Dienstleistungen aller Art (J-Q; T-U) mit 67 ha bzw. 13%.

Tabelle 19: Nutzung planerisch gesicherter Gewerbe- und Industrieflächen im Kreis Nordfriesland (2023)

Wirtschaftszweige	Region		Nur Kreis Nordfriesland	
	ha	%	ha	%
A - Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	72,9	2,16	0,7	0,14
C - Verarbeitendes Gewerbe	1152,0	34,20	88,7	17,28
D - Energieversorgung	313,3	9,30	4,7	0,91
E - Wasserversorgung; Abwasser- und Abfallentsorgung und Beseitigung von Umweltverschmutzungen	104,6	3,10	23,7	4,62
F - Baugewerbe	225,8	6,70	81,1	15,81
G - 45 - Handel mit Kraftfahrzeugen; Instandhaltung und Reparatur von Kraftwagen	208,3	6,18	39,7	7,74
G - 46 - Großhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen)	279,0	8,28	56,5	11,02
G - 47 Einzelhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen)	284,6	8,45	82,7	16,12
H - Verkehr und Lagerei	300,0	8,90	30,9	6,02

Wirtschaftszweige	Region		Nur Kreis Nordfriesland	
	ha	%	ha	%
I - Gastgewerbe	23,9	0,71	5,3	1,03
J - Q; T - U - andere Wirtschaftszweige	273,7	8,12	67,1	13,07
R - Kunst, Unterhaltung und Erholung	29,3	0,87	10,7	2,08
X - verschiedene Gewerbe ohne überwiegende Nutzung	60,6	1,80	2,4	0,48
Y - WZ-Zuordnung noch unklar (z.B. bei Neuerrichtung)	40,9	1,22	18,8	3,67
Summe	3368,9	100,00	513,0	100,00

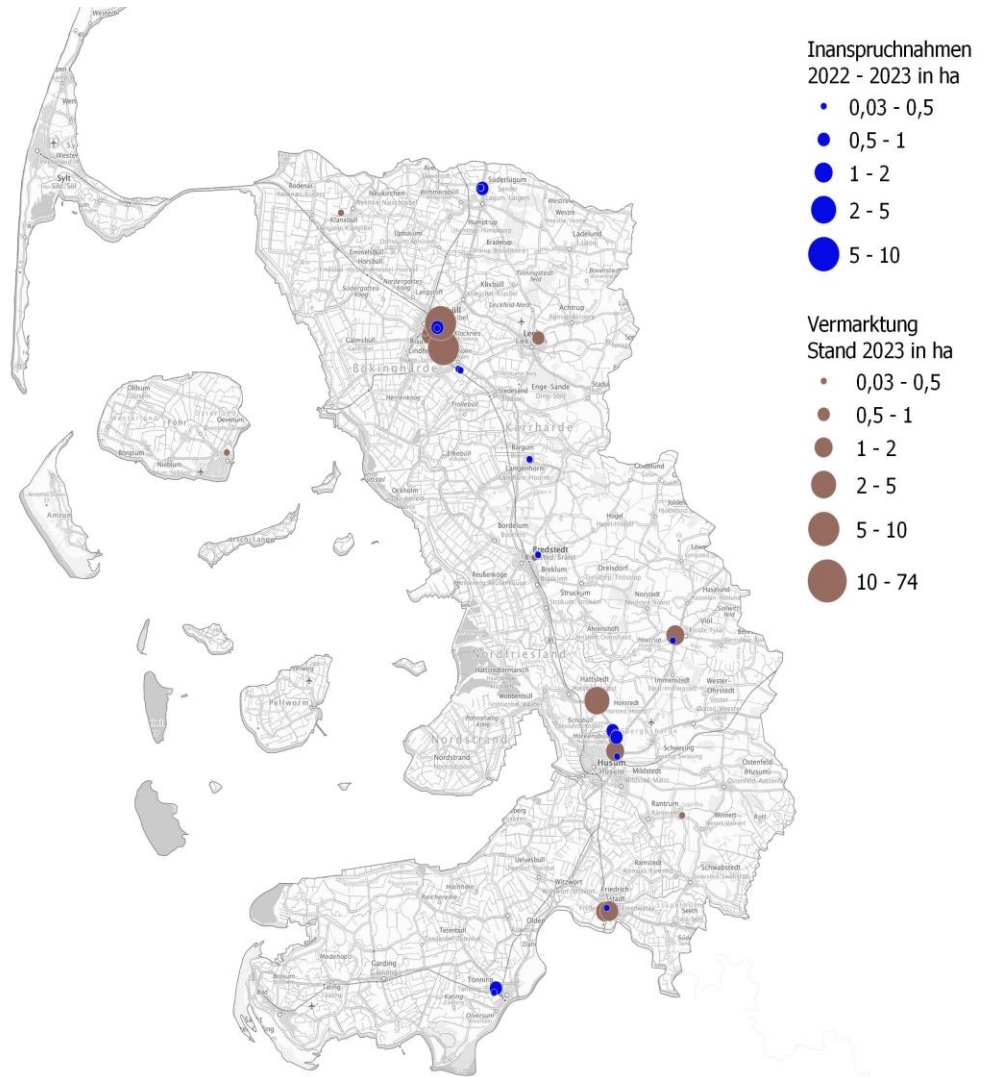
Quelle: Eigene Erhebung BFR und GseProjekte

Im Zeitraum 2022/2023 wurden im Kreis Nordfriesland insgesamt **21,8 ha an gewerblich-industriellen Bauflächen einer Verwertung zugeführt**. Davon entfallen gut **9 ha auf bereits vollzogene Inanspruchnahmen** und **12,6 ha auf Vermarktungen an Endnutzer**, bei denen die Umsetzung noch aussteht. Das entspricht einer **Verwertungsrate** von durchschnittlich **rund 10,9 ha pro Jahr**.

Auf den bereits in Anspruch genommenen Flächen wurden **28 Ansiedlungen getätigt**, die **vermarkteten Flächen** stehen **11 Unternehmen** zur Verfügung.

Karte 6 bietet einen Überblick zur räumlichen Verteilung der insgesamt 39 Flächenverwertungen im Zeitraum 2022/2023.

Karte 6: Flächenverwertungen 2022/2023 im Kreis Nordfriesland



Eigene Darstellung BFR und GseProjekte

Das **Netto-Flächenpotenzial** im Kreis Nordfriesland liegt aktuell bei rund **123 ha** und verteilt sich auf 37 Flächen.

Insgesamt 23 Flächen mit zusammen 7,1 ha eignen sich für Betriebsansiedlungen bis zu einer maximalen Betriebsgröße von 1 ha und 3 Flächen mit zusammen 5,4 ha für Ansiedlungen bis zu Betriebsgrößen von 3 ha. Auf 6 Flächen mit zusammen 29,3 ha können Betriebsansiedlungen bis zu einer Größe von 10 ha erfolgen. 5 Flächen mit einer Gesamtgröße von 81,7 ha können Ansiedlungen größer 10 ha aufnehmen.

Die folgenden Tabellen vermitteln einen Überblick zu den Rahmenbedingungen der Mobilisierung dieser Potenziale für die Verwertung.

Gemäß **Tabelle 20** stehen insgesamt 38 ha für eine Vermarktung innerhalb von 2 Jahren (sofort/kurzfristig) zur Verfügung. Weitere gut 84 ha können mittel- und langfristig mobilisiert werden. Bei rund 1 ha ist die Verwertungsperspektive derzeit unklar.

Tabelle 20: Verfügbarkeit von Netto-Flächenpotenzialen im Kreis Nordfriesland auf der Zeitachse (2023)

Verfügbarkeit Netto-Flächenpotenziale Kreis Nordfriesland	Potenziale in ha	Anzahl Flächen
Sofort	32,0	24
Kurzfristig (bis 2 Jahre)	6,0	1
Mittelfristig (2 bis 5 Jahre)	70,0	6
Langfristig (mehr als 5 Jahre)	14,4	1
Unbekannt	1,2	5
Gesamt	123,6	37

Quelle: Eigene Erhebung BFR und GseProjekte

Tabelle 21 gibt einen Überblick zu Nutzungseinschränkungen auf den Potenzialflächen im Kreis Nordfriesland. Restriktionsfrei sind 108 ha; auf rund 16 ha bestehen schwerwiegende Nutzungsrestriktionen.

Tabelle 21: Nutzungseinschränkungen auf Netto-Flächenpotenzialen im Kreis Nordfriesland (2023)

Nutzungsrestriktionen Netto-Flächenpotenzi- ale Kreis Nordfriesland	Potenziale in ha	Anzahl Flächen
Keine	108,0	31
Geringe		
Schwerwiegende	15,6	6
Gesamt	123,6	37

Quelle: Eigene Erhebung BFR und GseProjekte

Tabelle 22 stellt die baurechtlichen Gegebenheiten auf den Potenzialflächen dar. Auf fast 48 ha besteht bereits Baurecht; für 76 ha befinden sich die entsprechenden B-Pläne in Aufstellung.

Tabelle 22: Baurecht auf den Netto-Flächenpotenzialen im Kreis Nordfriesland (2023)

Baurecht Netto-Flächen- potenziale Kreis Nord- friesland	Potenziale in ha	Anzahl Flächen
§§30/34 BauGb	47,6	30
B-Plan in Aufstellung	76,0	7
B-Plan erforderlich		
Gesamt	123,6	37

Quelle: Eigene Erhebung BFR und GseProjekte

Tabelle 23 zeigt die Verteilung der Potenzialflächen und der Nutzungsrestriktionen in allen Kommunen des Kreises Nordfriesland.

Tabelle 233: Flächenpotenziale und Nutzungsrestriktionen; alle Kommunen Kreis Nordfriesland in ha (2023)

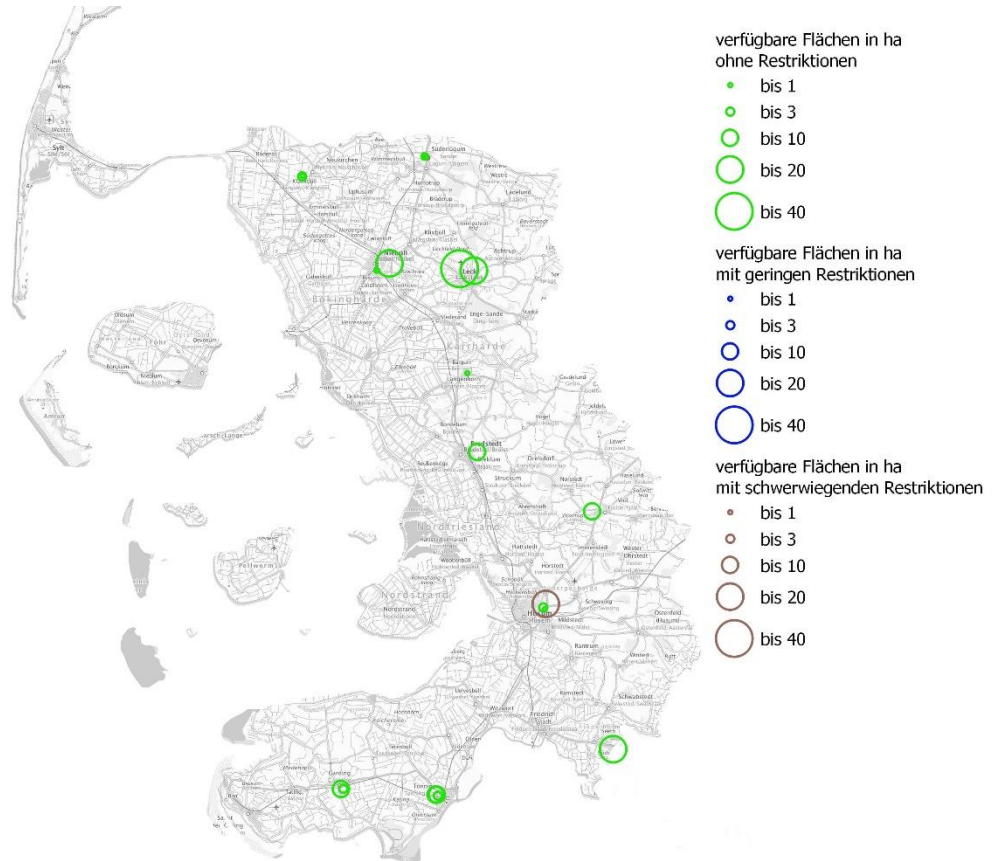
Kommunen	keine Restriktionen	geringe Restriktionen	schwerwiegende Restriktionen	Gesamt
Bramstedtlund				
Bredstedt		6,0		6,0
Friedrichstadt				
Garding		6,0		6,0
Haselund				
Hattstedt				
Horstedt				
Husum		3,6	14,4	18,0
Ladelund				
Langenhorn		0,5		0,5
Leck		42,0		42,0
Mildstedt				
Neukirchen		2,1		2,1
Niebüll		12,8		12,8
Oldersbek				

Kommunen	keine Restriktionen	geringe Restriktionen	schwerwiegende Restriktionen	Gesamt
Risum-Lindholm				
Schwabstedt				
Seeth		13,0		13,0
St. Peter-Ording				
Stadum				
Süderlügum		3,6	1,2	4,9
Sylt				
Tönning		9,34		9,34
Viöl		9		9
Wyk auf Föhr				
Gesamtergebnis		108	15,6	123,6

Quelle: Eigene Erhebung BFR und GseProjekte

Karte 7 bildet die räumliche Verteilung der Flächenpotenziale im Kreisgebiet und visualisiert zusätzlich deren Nutzungsrestriktionen.

Karte 7: Flächenpotenziale und deren Nutzungsrestriktionen im Kreis Nordfriesland (2023)



Eigene Darstellung BFR und GseProjekte

4.3 Kreis Pinneberg

Im Kreis Pinneberg sind derzeit insgesamt **1.472 ha planerisch** für gewerblich-industrielle Nutzungen **gesichert**; das entspricht rund 26% aller Flächen in der Region. Nach Abzug von Betriebserweiterungsflächen, bereits vermarkteten Arealen und Infrastrukturanteilen für künftige Nutzungen verbleibt aktuell ein **Netto-Flächenpotenzial** für künftige Ansiedlungen in einer Größe von **139 ha** oder rund 23% der regionalen Potenziale.

Derzeit werden **940 ha von Unternehmen genutzt**. Ausweislich **Tabelle 24** entfallen davon aktuell 290 ha oder rund 31% auf das „Verarbeitende Gewerbe (C)“. Es folgen mit 121 und 116 ha die Wirtschaftszweige „Großhandel (G46)“ und „Einzelhandel (G47)“. Die Anteile des Groß- und Einzelhandels, aber auch des Handels mit Kraftfahrzeugen etc. (G45) liegen ebenso wie die verschiedenen Dienstleistungsbereiche (J-Q; T, U) durchgehend über dem regionalen Durchschnitt. Unterdurchschnittlich ist hingegen der Anteil des Kreises im Bereich „Verkehr und Lagerei (H)“.

Tabelle 24: Nutzung planerisch gesicherter Gewerbe- und Industrieflächen im Kreis Pinneberg (2023)

Wirtschaftszweige	Region		Nur Kreis Pinneberg	
	ha	%	ha	%
A - Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	72,9	2,16	11,8	1,25
C - Verarbeitendes Gewerbe	1152,0	34,20	290,2	30,87
D - Energieversorgung	313,3	9,30	2,4	0,26
E - Wasserversorgung; Abwasser- und Abfallentsorgung und Beseitigung von Umweltverschmutzungen	104,6	3,10	32,9	3,50
F - Baugewerbe	225,8	6,70	65,7	6,98
G - 45 - Handel mit Kraftfahrzeugen; Instandhaltung und Reparatur von Kraftwagen	208,3	6,18	93,0	9,89
G - 46 - Großhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen)	279,0	8,28	121,4	12,91
G - 47 Einzelhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen)	284,6	8,45	116,0	12,34

Wirtschaftszweige	Region		Nur Kreis Pinneberg	
	ha	%	ha	%
H - Verkehr und Lagerei	300,0	8,90	63,8	6,79
I - Gastgewerbe	23,9	0,71	8,3	0,88
J - Q; T - U - andere Wirtschaftszweige	273,7	8,12	102,3	10,88
R - Kunst, Unterhaltung und Erholung	29,3	0,87	4,7	0,50
X - verschiedene Gewerbe ohne überwiegende Nutzung	60,6	1,80	16,3	1,73
Y - WZ-Zuordnung noch unklar (z.B. bei Neuerrichtung)	40,9	1,22	11,4	1,22
Summe	3368,9	100,00	940,0	100,00

Quelle: Eigene Erhebung BFR und GseProjekte

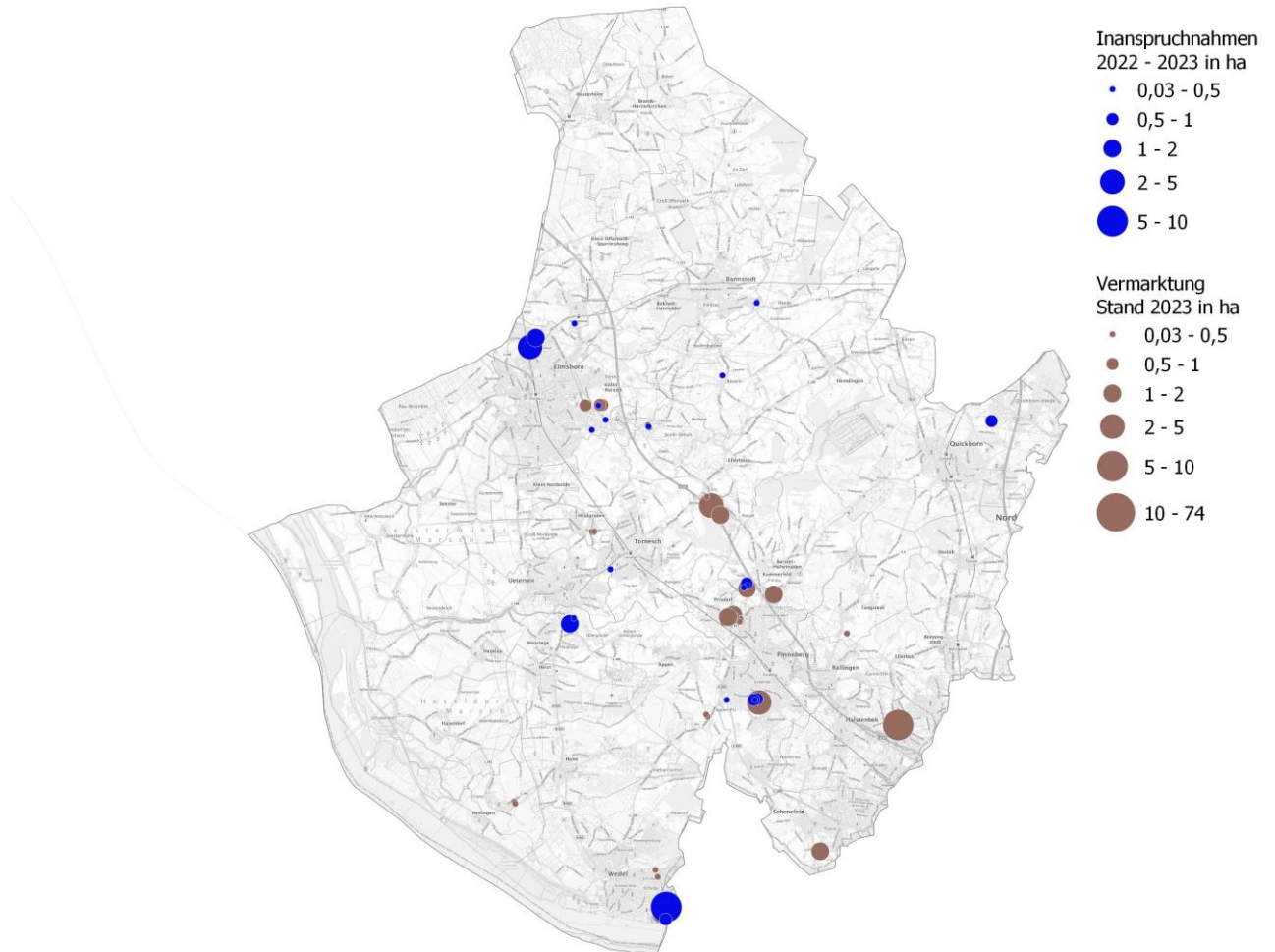
Im Zeitraum 2022/2023 wurden im Kreis Pinneberg insgesamt **27,4 ha an gewerblich-industriellen Bauflächen einer Verwertung zugeführt**. Davon entfallen **20 ha auf bereits vollzogene Inanspruchnahmen** und gut **7 ha auf Vermarktungen an Endnutzer**, bei denen die Umsetzung noch aussteht.

Das entspricht einer **Verwertungsrate** von durchschnittlich **rund 13,7 ha pro Jahr**. Im Zeitraum 2012 bis 2021 lag die Verwertungsrate bei rund 15,7 ha pro Jahr.

Auf den bereits in Anspruch genommenen Flächen wurden **23 Ansiedlungen getätigt** (Baumaßnahmen laufen oder sind bereits abgeschlossen); die vermarkteten Flächen stehen **12 Unternehmen** zur Verfügung.

Karte 8 bietet einen Überblick zur räumlichen Verteilung der insgesamt 35 Flächenverwertungen im Zeitraum 2022/2023.

Karte 8: Flächenverwertungen 2022/2023 im Kreis Pinneberg



Eigene Darstellung BFR und GseProjekte

Das **Netto-Flächenpotenzial** im Kreis Pinneberg liegt aktuell bei rund **139 ha** und verteilt sich auf 39 Flächen.

Insgesamt 14 Flächen mit zusammen 8,2 ha eignen sich für Betriebsansiedlungen bis zu einer maximalen Betriebsgröße von 1 ha und 9 Flächen mit zusammen 14,6 ha für Ansiedlungen bis zu Betriebsgrößen von 3 ha. Auf 13 Flächen mit zusammen 65,3 ha können Betriebsansiedlungen bis zu einer Größe von 10 ha erfolgen. 3 Flächen mit einer Gesamtgröße von 51 ha können Ansiedlungen größer 10 ha aufnehmen.

Die folgenden Tabellen vermitteln einen Überblick zu den Rahmenbedingungen der Mobilisierung dieser Potenziale für eine Verwertung.

Gemäß **Tabelle 25** stehen gut 43 ha für eine Vermarktung innerhalb von 2 Jahren (sofort/kurzfristig) zur Verfügung. Weitere 76 ha können mittel- und langfristig mobilisiert werden. Bei rund 20 ha ist die Verwertungsperspektive derzeit unklar.

Tabelle 25: Verfügbarkeit von Netto-Flächenpotenzialen im Kreis Pinneberg auf der Zeitachse (2023)

Verfügbarkeit Netto-Flächenpotenziale Kreis Pinneberg	Potenziale in ha	Anzahl Flächen
Sofort	24,7	9
Kurzfristig (bis 2 Jahre)	18,5	10
Mittelfristig (2 bis 5 Jahre)	46,6	6
Langfristig (mehr als 5 Jahre)	29,2	5
Unbekannt	20,2	9
Gesamt	139,1	39

Quelle: Eigene Erhebung BFR und GseProjekte

Tabelle 26 gibt einen Überblick zu Nutzungseinschränkungen auf den Potenzialflächen im Kreis Pinneberg. Restriktionsfrei sind 88 ha; auf knapp 27 ha bestehen nur geringfügige Einschränkungen. Auf 24 ha gibt es schwerwiegende Nutzungsrestriktionen.

Tabelle 26: Nutzungseinschränkungen auf Netto-Flächenpotenzialen im Kreis Pinneberg (2023)

Nutzungsrestriktionen Netto-Flächenpotenzi- ale Kreis Pinneberg	Potenziale in ha	Anzahl Flächen
Keine	88,3	20
Geringe	26,8	9
Schwerwiegende	24,0	10
Gesamt	139,1	39

Quelle: Eigene Erhebung BFR und GseProjekte

Tabelle 27 stellt die baurechtlichen Gegebenheiten auf den Potenzialflächen dar. Auf gut 43 ha besteht bereits Baurecht; bei 72 ha befinden sich die entsprechenden B-Pläne in Aufstellung. Für gut 25 ha sind B-Pläne erforderlich.

Tabelle 27: Baurecht auf den Netto-Flächenpotenzialen im Kreis Pinneberg (2023)

Baurecht Netto-Flächen- potenziale Kreis Nord- friesland	Potenziale in ha	Anzahl Flächen
§§30/34 BauGB	43,4	24
B-Plan in Aufstellung	72,2	8
B-Plan erforderlich	23,5	7
Gesamt	139,1	39

Quelle: Eigene Erhebung BFR und GseProjekte

Tabelle 28 gibt einen Überblick zur Verteilung der Potenzialflächen und der Nutzungsrestriktionen in allen Kommunen des Kreises Pinneberg.

Tabelle 28: Flächenpotenziale und Nutzungsrestriktionen; alle Kommunen Kreis Pinneberg in ha (2023)

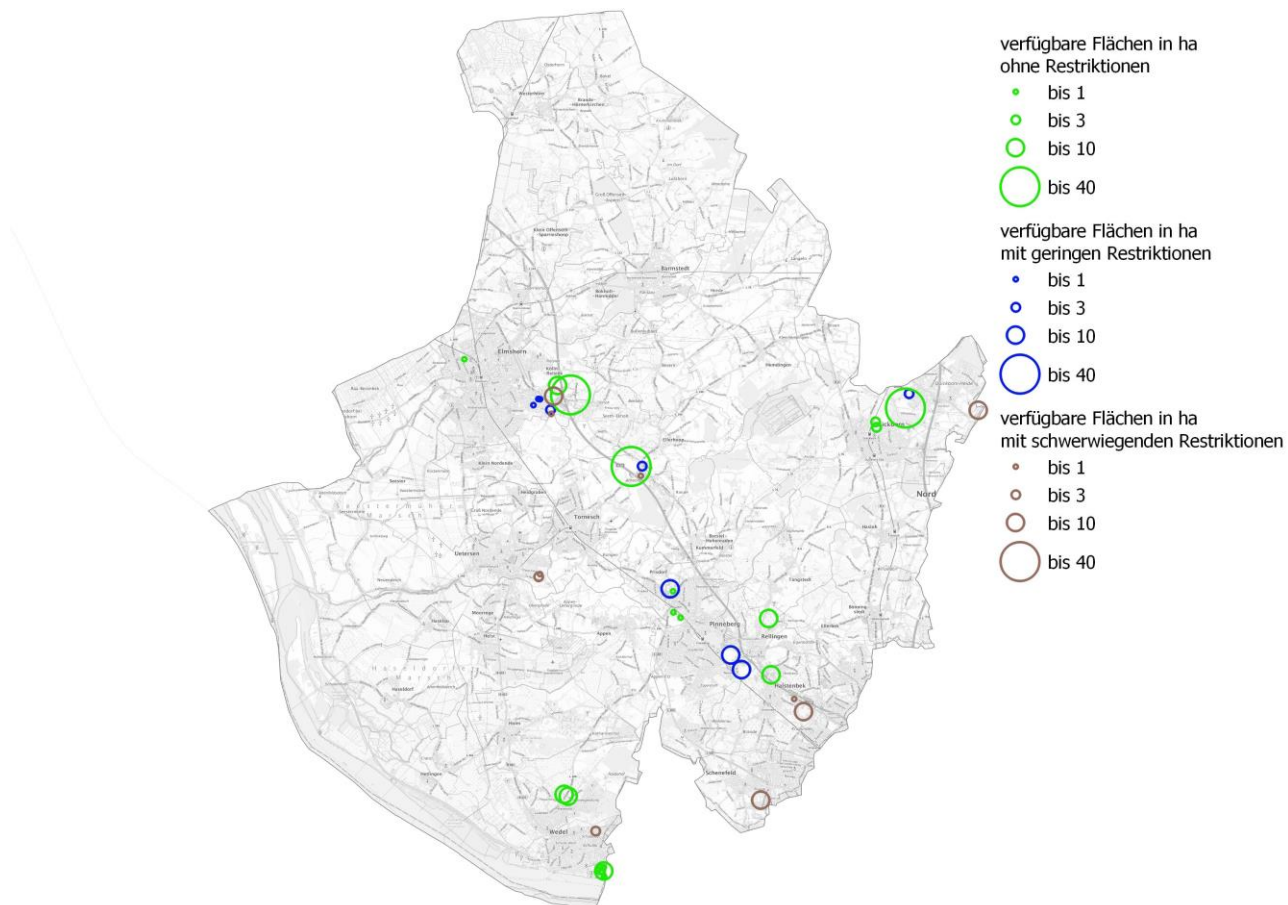
Kommunen	keine Restriktionen	geringe Restriktionen	schwerwiegende Restriktionen	Gesamt
Appen				
Barmstedt				
Bilsen				
Bokholt-Hanredder				
Bönningstedt				
Borstel-Hohenraden				
Ellerbek				
Elmshorn				
Groß-Nordende				
Halstenbek	3,3	20,6	4,5	28,3
Heidgraben				
Hemdingen			6,1	6,1
Hetlingen				
Holm				
Klein Offenseth				

Kommunen	keine Restriktionen	geringe Restriktionen	schwerwiegende Restriktionen	Gesamt
Kölln-Reisiek		4,0		4,0
Kummerfeld				
Moorrege				
Pinneberg	19,9	2,0		21,9
Prisdorf				
Quickborn	2,4	17,5	5,0	24,9
Rellingen		11,0		11,0
Schenefeld			3,2	3,2
Seeth-Ekholt				
Tangstedt				
Tornesch	1,3	16,0	0,7	18,0
Uetersen			1,9	1,9
Wedel		17,2	2,5	19,7
Kreis Pinneberg	26,8	88,3	24,0	139,1

Quelle: Eigene Erhebung BFR und GseProjekte

Karte 9 bildet die räumliche Verteilung der Flächenpotenziale im Kreisgebiet ab und visualisiert zusätzlich die Nutzungsrestriktionen.

Karte 9: Flächenpotenziale und deren Nutzungsrestriktionen im Kreis Pinneberg (2023)



Eigene Darstellung BFR und GseProjekte

4.4 Kreis Steinburg

Im Kreis Steinburg sind derzeit insgesamt **1.537 ha planerisch** für gewerblich-industrielle Nutzungen **gesichert**; das entspricht rund 27% aller Flächen in der Region. Nach Abzug von Betriebsenerweiterungsflächen, bereits vermarkteten Arealen und Infrastrukturanteilen für künftige Nutzungen verbleibt aktuell ein **Netto-Flächenpotenzial** für künftige Ansiedlungen in einer Größe von **148 ha** oder rund 24% der regionalen Potenziale.

Derzeit werden **1.015 ha von Unternehmen genutzt**. Ausweislich **Tabelle 29** entfallen davon aktuell 380 ha oder rund 37% auf das „Verarbeitende Gewerbe (C)“. Es folgt mit 284 ha oder rund 28% der Bereich „Energieversorgung (D)“. Hier handelt es im Wesentlichen um Kraftwerksflächen und großflächige PV-Anlagen, die auf planerisch gesicherten Industrieflächen installiert wurden. An dritter Stelle liegt mit 84 ha oder rund 8% der Bestandsflächen der Wirtschaftszweig „Verkehr und Lagerei (H)“.

Tabelle 29: Nutzung planerisch gesicherter Gewerbe- und Industrieflächen im Kreis Steinburg (2023)

Wirtschaftszweige	Region		Nur Kreis Steinburg	
	ha	%	ha	%
A - Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	72,9	2,16	9,9	0,97
C - Verarbeitendes Gewerbe	1152,0	34,20	379,6	37,39
D - Energieversorgung	313,3	9,30	283,8	27,95
E - Wasserversorgung; Abwasser- und Abfallentsorgung und Beseitigung von Umweltverschmutzungen	104,6	3,10	20,8	2,05
F - Baugewerbe	225,8	6,70	33,0	3,25
G - 45 - Handel mit Kraftfahrzeugen; Instandhaltung und Reparatur von Kraftwagen	208,3	6,18	43,3	4,27
G - 46 - Großhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen)	279,0	8,28	54,6	5,38
G - 47 Einzelhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen)	284,6	8,45	42,8	4,21
H - Verkehr und Lagerei	300,0	8,90	79,4	7,82

Wirtschaftszweige	Region		Nur Kreis Steinburg	
	ha	%	ha	%
I - Gastgewerbe	23,9	0,71	1,1	0,11
J - Q; T - U - andere Wirtschaftszweige	273,7	8,12	53,0	5,22
R - Kunst, Unterhaltung und Erholung	29,3	0,87	4,7	0,46
X - verschiedene Gewerbe ohne überwiegende Nutzung	60,6	1,80	1,8	0,18
Y - WZ-Zuordnung noch unklar (z.B. bei Neuerrichtung)	40,9	1,22	7,5	0,74
Summe	3368,9	100,00	1015,3	100,00

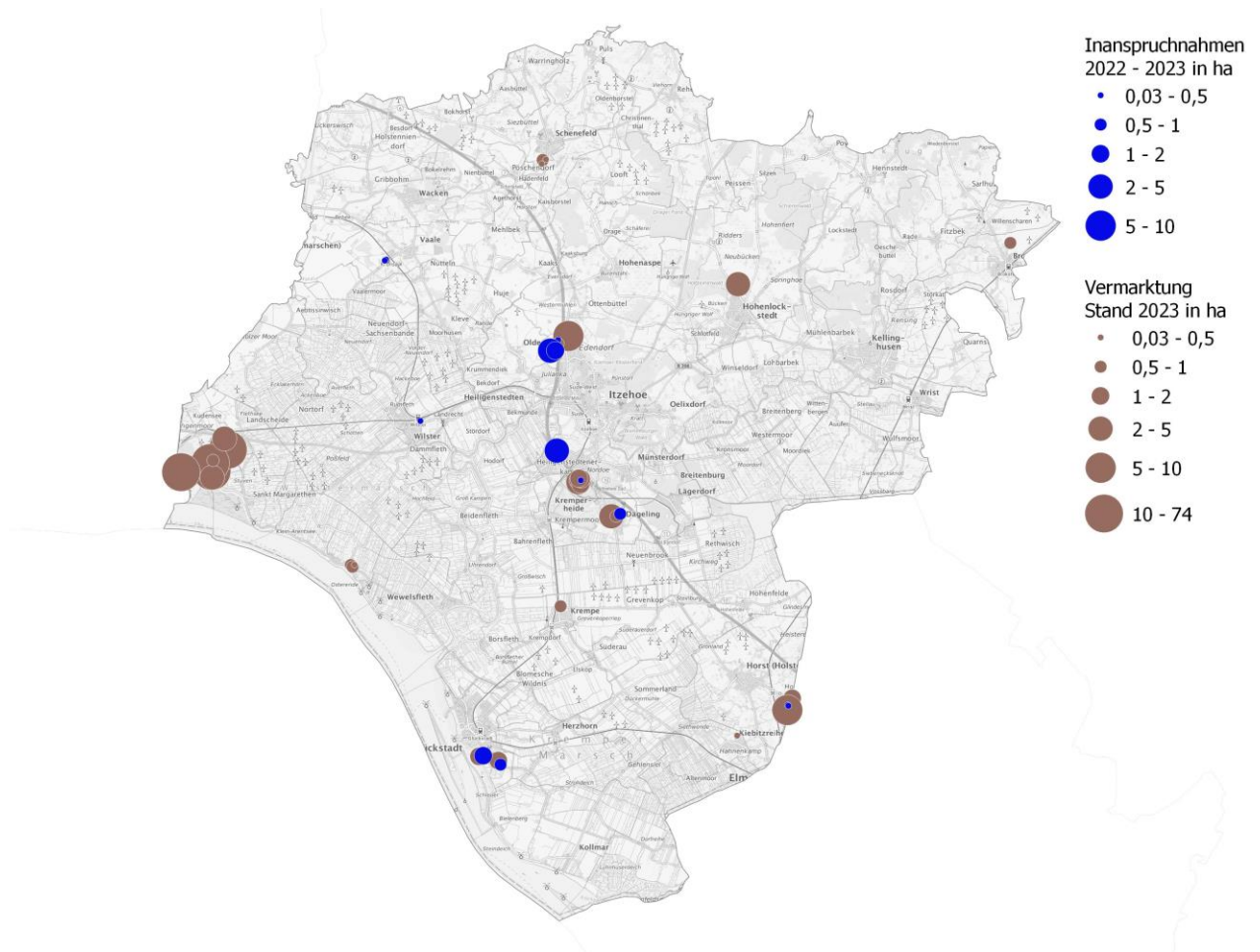
Quelle: Eigene Erhebung BFR und GseProjekte

2022/2023 wurden im Kreis Steinburg insgesamt **106 ha** an gewerblich-industriellen Bauflächen einer Verwertung zugeführt. Davon entfielen gut **13 ha** auf bereits vollzogene Inanspruchnahmen und gut **92 ha** auf Vermarktungen an Endnutzer, bei denen die Umsetzung noch aussteht. Das entspricht einer **Verwertungsrate** von durchschnittlich **rund 53 ha pro Jahr**.

Auf den bereits **in Anspruch genommenen Flächen** wurden **14 Ansiedlungen getätigt**, die **vermarkteten Flächen** stehen **10 Unternehmen** zur Verfügung.

Karte 10 bietet einen Überblick zur räumlichen Verteilung der insgesamt 24 Flächenverwertungen im Zeitraum 2022/2023.

Karte 10: Flächenverwertungen 2022/2023 im Kreis Steinburg



Eigene Darstellung BFR und GseProjekte

Das **Netto-Flächenpotenzial** im Kreis Steinburg liegt aktuell bei rund **148 ha** und verteilt sich auf 29 Flächen.

Insgesamt 8 Flächen mit zusammen 3,5 ha eignen sich für Betriebsansiedlungen bis zu einer maximalen Betriebsgröße von 1 ha und 9 Flächen mit zusammen 15,5 ha für Ansiedlungen bis zu Betriebsgrößen von 3 ha. Auf 8 Flächen mit zusammen 43,7 ha können Betriebsansiedlungen bis zu einer Größe von 10 ha erfolgen. 4 Flächen mit einer Gesamtgröße von 85 ha können Ansiedlungen größer 10 ha aufnehmen.

Die folgenden Tabellen vermitteln einen Überblick zu den Rahmenbedingungen der Mobilisierung dieser Potenziale für eine Verwertung.

Gemäß **Tabelle 30** stehen derzeit insgesamt rund 38 ha für eine Vermarktung innerhalb von 2 Jahren (sofort/kurzfristig) zur Verfügung. Weitere 109 ha können mittel- und langfristig mobilisiert werden. Bei 1,4 ha ist die Verwertungsperspektive derzeit unklar.

Tabelle 30: Verfügbarkeit von Netto-Flächenpotenzialen im Kreis Steinburg auf der Zeitachse (2023)

Verfügbarkeit Netto-Flächenpotenziale Kreis Steinburg	Potenziale in ha	Anzahl Flächen
Sofort	7,7	9
Kurzfristig (bis 2 Jahre)	29,9	8
Mittelfristig (2 bis 5 Jahre)	52,0	7
Langfristig (mehr als 5 Jahre)	56,8	4
Unbekannt	1,4	1
Gesamt	147,7	29

Quelle: Eigene Erhebung BFR und GseProjekte

Tabelle 31 gibt einen Überblick zu Nutzungseinschränkungen auf den Potenzialflächen im Kreis Steinburg. Restriktionsfrei sind gut 48 ha; auf 76,5 ha bestehen nur geringfügige Restriktionen. Auf 23 ha gibt es schwerwiegende Nutzungsrestriktionen.

Tabelle 31: Nutzungseinschränkungen auf Netto-Flächenpotenzialen im Kreis Steinburg (2023)

Nutzungsrestriktionen Netto-Flächenpotenzi- ale Kreis Steinburg	Potenziale in ha	Anzahl Flächen
Keine	48,2	16
Geringe	76,5	6
Schwerwiegende	23,1	7
Gesamt	147,7	29

Quelle: Eigene Erhebung BFR und GseProjekte

Tabelle 32 stellt die baurechtlichen Gegebenheiten auf den Potenzialflächen dar. Auf rund 27 ha besteht bereits Baurecht; bei 58 ha befinden sich die entsprechenden B-Pläne in Aufstellung. Für weitere 63 ha sind B-Pläne erforderlich.

Tabelle 32: Baurecht auf den Netto-Flächenpotenzialen im Kreis Steinburg (2023)

Baurecht Netto-Flächen- potenziale Kreis Stein- burg	Potenziale in ha	Anzahl Flächen
§§30/34 BauGB	26,7	16
B-Plan in Aufstellung	58,0	8
B-Plan erforderlich	63,0	5
Gesamt	147,7	29

Quelle: Eigene Erhebung BFR und GseProjekte

Tabelle 33 gibt einen Überblick zur Verteilung der Potenzialflächen und der Nutzungsrestriktionen in allen Kommunen des Kreises Steinburg.

Tabelle 33: Flächenpotenziale und Nutzungsrestriktionen; alle Kommunen Kreis Steinburg in ha (2023)

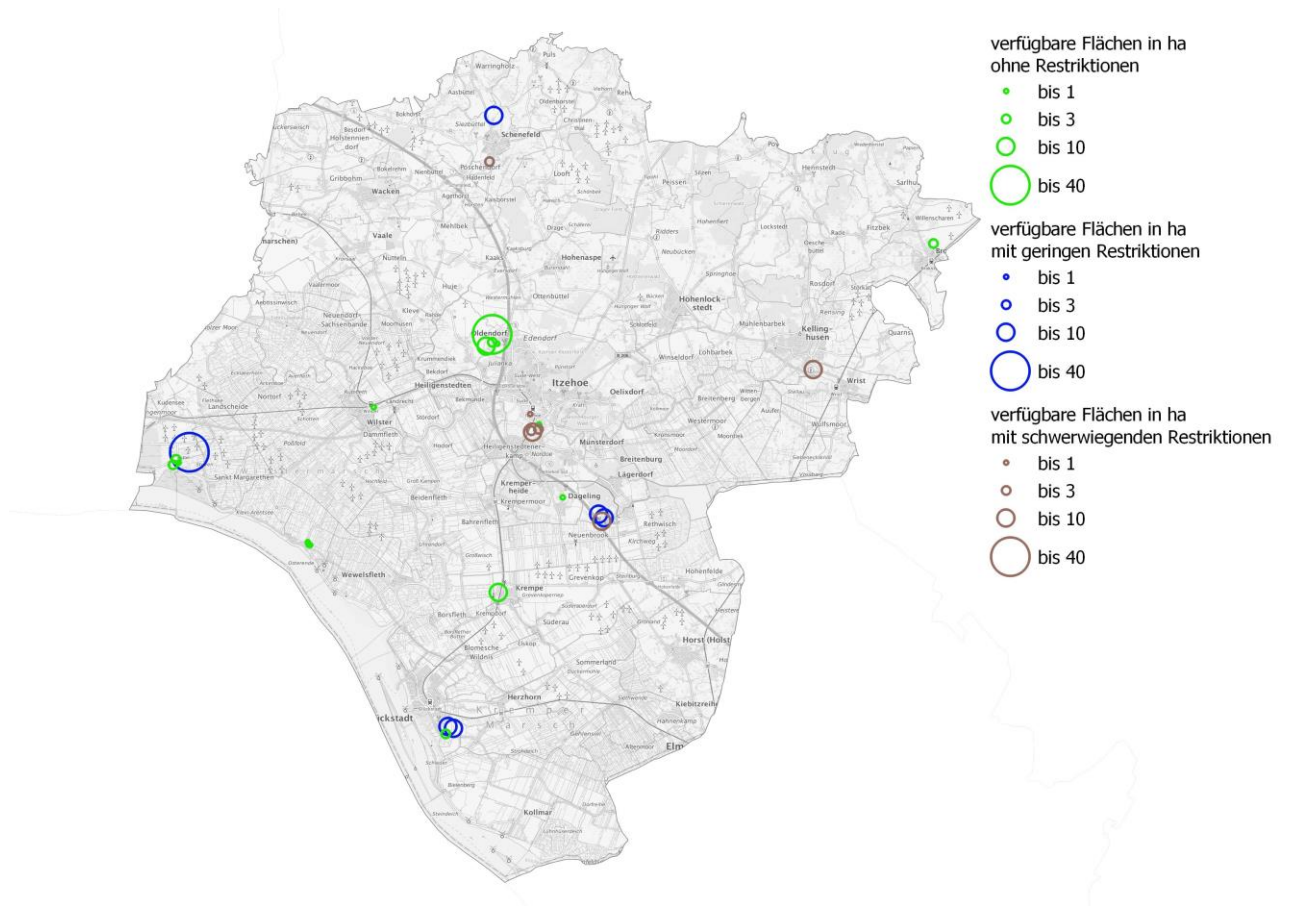
Kommunen	geringe Restriktionen	keine Restriktionen	schwerwiegende Restriktionen	Gesamtergebnis
Blomesche Wildnis				
Breitenburg				
Brokdorf		1,1		1,1
Brokstedt		2,6		2,6
Büttel	40,0	3,9		43,9
Dägeling		0,7		0,7
Glückstadt	16,0	2,0		18,0
Hohenaspe				
Hohenlockstedt				
Horst				
Itzehoe		33,8	8,2	42,0
Kellinghusen			10,0	10,0
Kiebitzreihe				
Krempe		4,0		4,0
Kremperheide				
Lägerdorf	17,0		3,5	20,5

Kommune				
Schenefeld	3,5		1,4	4,9
Süderau				
Vaale				
Wacken				
Wewelsfleth				
Wilster		0,1		0,1
Gesamtergebnis	76,5	48,2	23,1	147,7

Quelle: Eigene Erhebung BFR und GseProjekte

Karte 11 bildet die räumliche Verteilung der Flächenpotenziale im Kreisgebiet ab und visualisiert zusätzlich die Nutzungsrestriktionen.

Karte 11: Flächenpotenziale und deren Nutzungsrestriktionen im Kreis Steinburg (2023)



Eigene Darstellung BFR und GseProjekte

5. Perspektiven der gewerblich-industriellen Flächenentwicklung in der Region

In der Region Westküste wurden von 2012 bis 2023 insgesamt 559 ha an Gewerbe- und Industrieflächen in Anspruch genommen und darauf 750 Ansiedlungen getätigt. Davon entfallen 64 ha an Inanspruchnahmen und 86 Ansiedlungen auf den Zeitraum 2022/2023. Darüber hinaus sind derzeit weitere 262 ha an 39 gewerbliche Endnutzer vermarktet und werden mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht mehr am Markt zur Verfügung stehen.

Im Zeitraum **2012 bis 2021** lag die **Gesamtverwertung** (Inanspruchnahmen und Vermarktungen) bei durchschnittlich **61 ha netto pro Jahr**. Dieser **Wert hat sich im Zeitraum 2022/2023 deutlich erhöht**. Insgesamt wurden rund 325 ha einer Verwertung zugeführt. Das entspricht einer Verwertungsrate von rund 162,5 ha pro Jahr. Ohne den Sonderfall Northvolt lag die **Verwertung bei 92,5 ha pro Jahr**.

Gegenwärtig sind in den Flächennutzungsplänen insgesamt rund **612 ha netto planerisch gesichert**. Schon bei den Vermarktungswerten der Jahre 2012 bis 2021 wäre diese **Größenordnung langfristig nicht ausreichend** gewesen, zumal rund 238 ha mit schwerwiegenden Nutzungsrestriktionen belastet sind, deren Abbau mit hoher Wahrscheinlichkeit nur teilweise gelingen kann. Die **Beschleunigung der Flächenverwertung in den Jahren 2022/2023 hat diese Problemlage noch einmal verschärft**.

Vor diesem Hintergrund hat die „**Regionale Kooperation Westküste**“ in **Abstimmung mit der Landesplanung** im Rahmen des „Gewerbeflächenmonitorings Westküste 2.0“ über

- die „Prognose zur Bedarfsentwicklung“
- die Studie zur „Identifizierung und Bewertung von Entwicklungsflächen“
- und den vorliegenden „4. Monitoringbericht“

das Fundament für eine langfristig angelegte, bedarfsgerechte Ausweisung von Gewerbe- und Industrieflächen gelegt, dass auch als Grundlage für die entsprechenden Darstellungen in den neuen Regionalplänen dient. Diese gemeinschaftlich entwickelten **Perspektiven zur Sicherung des Bedarfs** an Gewerbe- und Industrieflächen basieren auf 3 **Säulen**:

- dem gegenwärtig in den Flächennutzungsplänen **gesicherten Potenzial von 612 ha netto**;
- dem **Zusatzpotential von 365 ha netto** auf 16 „Entwicklungsstandorten“
- und möglichen **weiteren Potenzialen von 465 ha brutto** auf 13 „Optionsstandorten“.

Darüber hinaus laufen derzeit in der Region Heide Untersuchungen zur Ausweisung zusätzlicher Flächen in erheblicher Größenordnung im räumlichen Umfeld des Northvolt-Areals.

Zu den 3 Säulen im Einzelnen:

Säule 1: Aktuell planerisch gesicherte Flächenpotenziale

Im Zuge der erfolgreichen Flächenverwertungen hat sich die **Gesamtgröße der sofort und restriktionsfrei verfügbaren Flächen** von 117 ha im Jahr 2021 auf derzeit 70 ha verringert – das entspricht einem **Rückgang um 40%**. Besonders deutlich wird diese Entwicklung in den Kreisen Dithmarschen und Steinburg, die nur noch über 5,2 bzw. 7,7 ha an derartigen Flächen verfügen.

Die **grundsätzlich schnellste Möglichkeit zur Ansiedlung von Unternehmen bietet die Schaffung von Baurecht auf bereits planerisch (FNP-Ebene) gesicherten Potenzialflächen**. Rechtskräftiges Baurecht oder laufende Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen gibt es derzeit auf rund 354 von insgesamt 612 ha. Für rund 258 ha steht die Einleitung von B-Planverfahren aus. Je zügiger dies gelingt, desto eher können die entsprechenden Potenzialflächen am Markt platziert werden.

Gegenwärtig stehen in der Region Westküste rund 612 ha auf 146 Arealen zur Verfügung. 62 Flächen sind für Ansiedlungen bis 1 ha, 33 für Ansiedlungen bis 3 ha, 32 für Ansiedlungen bis 10 ha und 19 mit einem Gesamtvolumen von rund 370 ha für Großansiedlungen über 10 ha geeignet.

Sofort oder innerhalb von 2 Jahren bebaubar sind rund 156 ha. Davon entfallen 37 ha auf den Kreis Dithmarschen, 36 ha auf den Kreis Nordfriesland, gut 42 ha auf den Kreis Pinneberg und rund 38 ha auf den Kreis Steinburg.

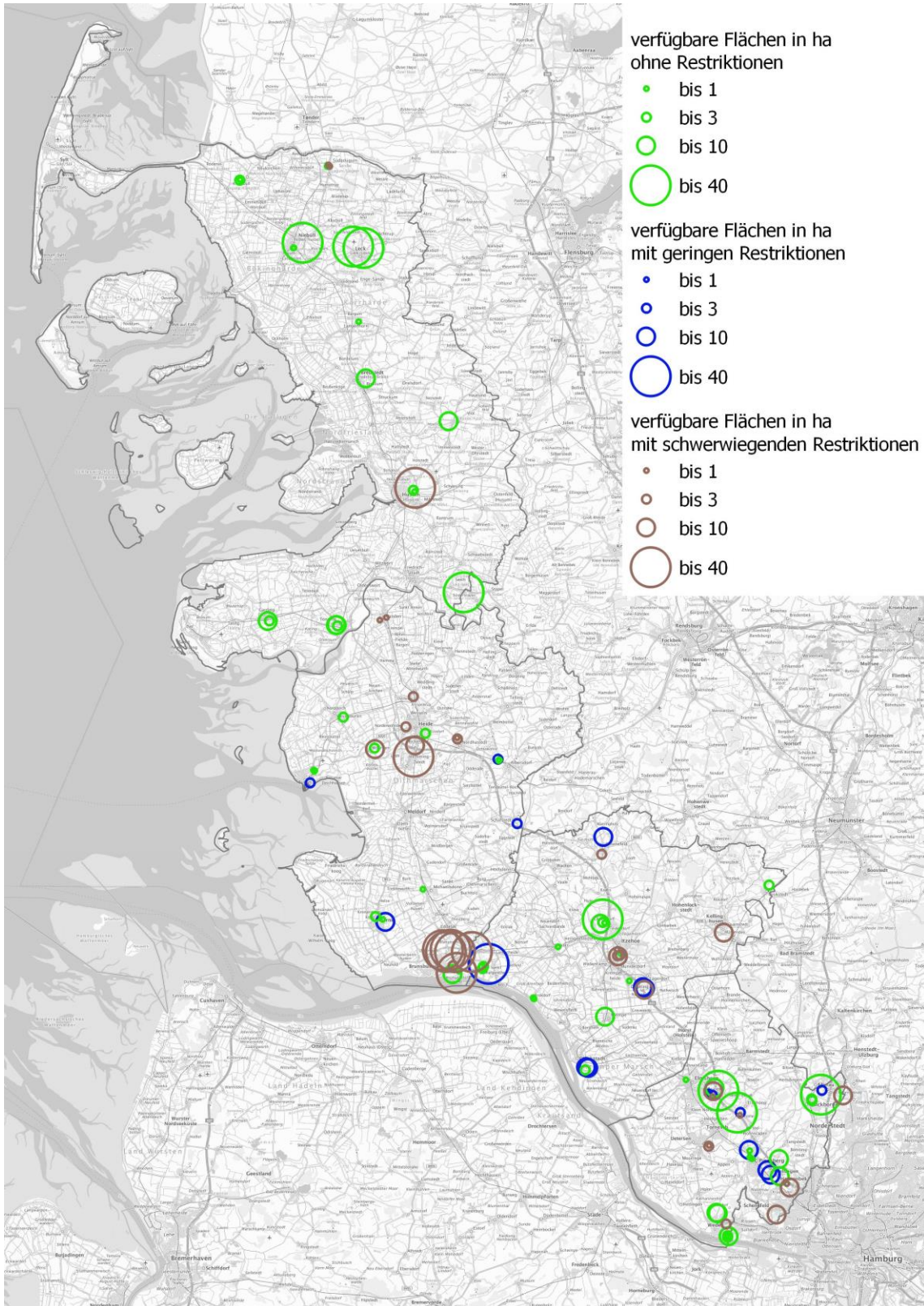
Ein gravierendes Mobilisierungshindernis stellen **schwerwiegende Nutzungsrestriktionen** auf den Potenzialflächen dar, die insgesamt gut **237 ha** betreffen und deren Schwerpunkt im Kreis Dithmarschen liegt. Hauptursachen sind mangelnde Verkaufsbereitschaft der Eigentümer, Altlasten, aufwändige Abrissmaßnahmen und erhebliche Aufwendungen für die äußere Erschließung oder entsprechende Kombinationen von Entwicklungseinschränkungen. **Eine signifikante Verminderung** des Anteils an schwerwiegenden Restriktionen ist **dringend erforderlich** und kann insbesondere durch politische und fördertechnische Unterstützung des Landes gelingen.

Restriktionsfrei sind rund 260 von 612 ha. Geringfügige Nutzungseinschränkungen wie baugrundbezogene oder erschließungstechnische Behinderungen bestehen auf rund 114 ha; betroffen sind insbesondere Flächen in den Kreisen Steinburg und Pinneberg.

Eine Sondersituation besteht im Kreis Dithmarschen, auf dessen Potenzialflächen rund 75% der schwerwiegenden Nutzungsrestriktionen, aber nur gut 6% der restriktionsfreien Flächen entfallen,

Karte 12 zeigt die Verteilung der planerisch gesicherten Flächenpotenziale in der Region sowie deren Größenordnung und Nutzungsrestriktionen.

Karte 12: Flächenpotenziale 2023 in der Region Westküste



Eigene Darstellung BFR und GseProjekte

Säule 2: Entwicklungsstandorte

Im Rahmen der Studie zur „Identifizierung und Bewertung von Entwicklungsflächen“ wurden in Abstimmung mit der Landesplanung und den Kommunen anhand von 8 Kriterien (Lage an den Landesentwicklungsachsen, Lage im zentralörtlichen System, Siedlungszusammenhang, Verkehrsanbindung, ökologische Rahmenbedingungen, Nutzungsrestriktionen etc.) insgesamt **16 Standorte** mit zusammen **365 ha netto** identifiziert, die für eine gewerblich-industrielle Entwicklung geeignet sind.

Es besteht grundsätzliches Einvernehmen zwischen der Region und der Landesplanung, dass diese Flächen in den neuen Regionalplänen berücksichtigt werden sollen. Damit ist prinzipiell die Grundlage für eine Ausweisung in den Flächennutzungsplänen geschaffen. Damit bilden diese Areale als „Entwicklungsstandorte“ ein erhebliches, **bereits kurz- und mittelfristig wirksames Potenzial zur gezielten Ausweitung des gewerblich-industriellen Flächenangebotes** in der Region Westküste.

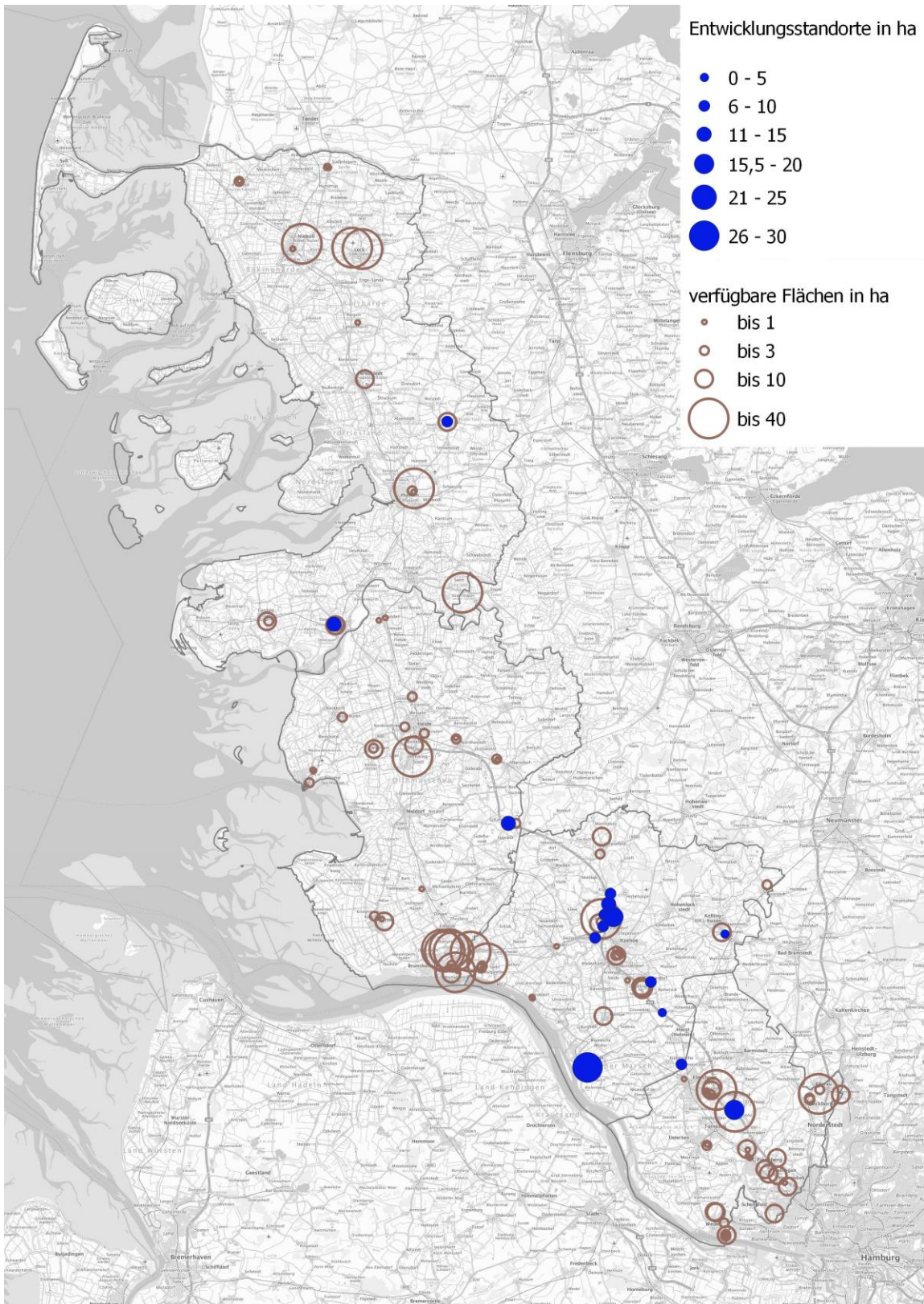
Der Entwicklungsstandort Northvolt im Kreis Dithmarschen mit rund 140 ha ist bereits vermarktet; die planerische Sicherung läuft. Im Kreis Nordfriesland ist die planerische Sicherung der beiden Entwicklungsstandorte in Leck und Seeth mit zusammen 60 ha bereits eingeleitet.

Weitere Entwicklungsstandorte liegen im Kreis Dithmarschen (1 mit rund 16 ha) im Kreis Dithmarschen, im Kreis Pinneberg (1 mit 16 ha) und im Kreis Steinburg (11 mit zusammen 115 ha). Hinzu kommen kurzfristig weitere Flächen in erheblicher Größenordnung im Raum Heide, deren Lage und Zuschnitt derzeit zwischen dem Kreis, den Kommunen und der Landesplanung abgestimmt wird.

Wenn alle 16 identifizierten Entwicklungsstandorte und die noch zu definierenden Flächen im Raum Heide zügig in die Flächennutzungsplanung überführt und mit Bebauungsplänen untersetzt werden, erweitert sich das für Unternehmen verfügbare Gesamtpotenzial in der Region um mindestens 365 und voraussichtlich bis zu 500 ha.

Karte 13 visualisiert in blauer Einfärbung die Lage und Größenordnungen der 16 Entwicklungsstandorte und die derzeit verfügbaren Flächenpotenziale.

Karte 13: Flächenpotenziale 2023 und Entwicklungsstandorte



Eigene Darstellung BFR und GseProjekte

Säule 3: Optionsstandorte

Im Rahmen der genannten Studie zur „Identifizierung und Bewertung von Entwicklungsflächen“ wurden zusätzlich insgesamt **13 Standorte mit zusammen 465 ha brutto** identifiziert, die nach den mit der Landesplanung abgestimmten Kriterien **ebenfalls für eine gewerblich-industrielle Entwicklung geeignet** sind, bei denen aber **aktuell noch Hinderungsgründe** im Wege stehen. Dazu gehören insbesondere ausstehende interkommunale Abstimmungsprozesse, unklare Realisierungsperspektiven von überörtlichen Straßenbauprojekten oder absehbar aufwändige Maßnahmen für die sonstige Infrastruktur.

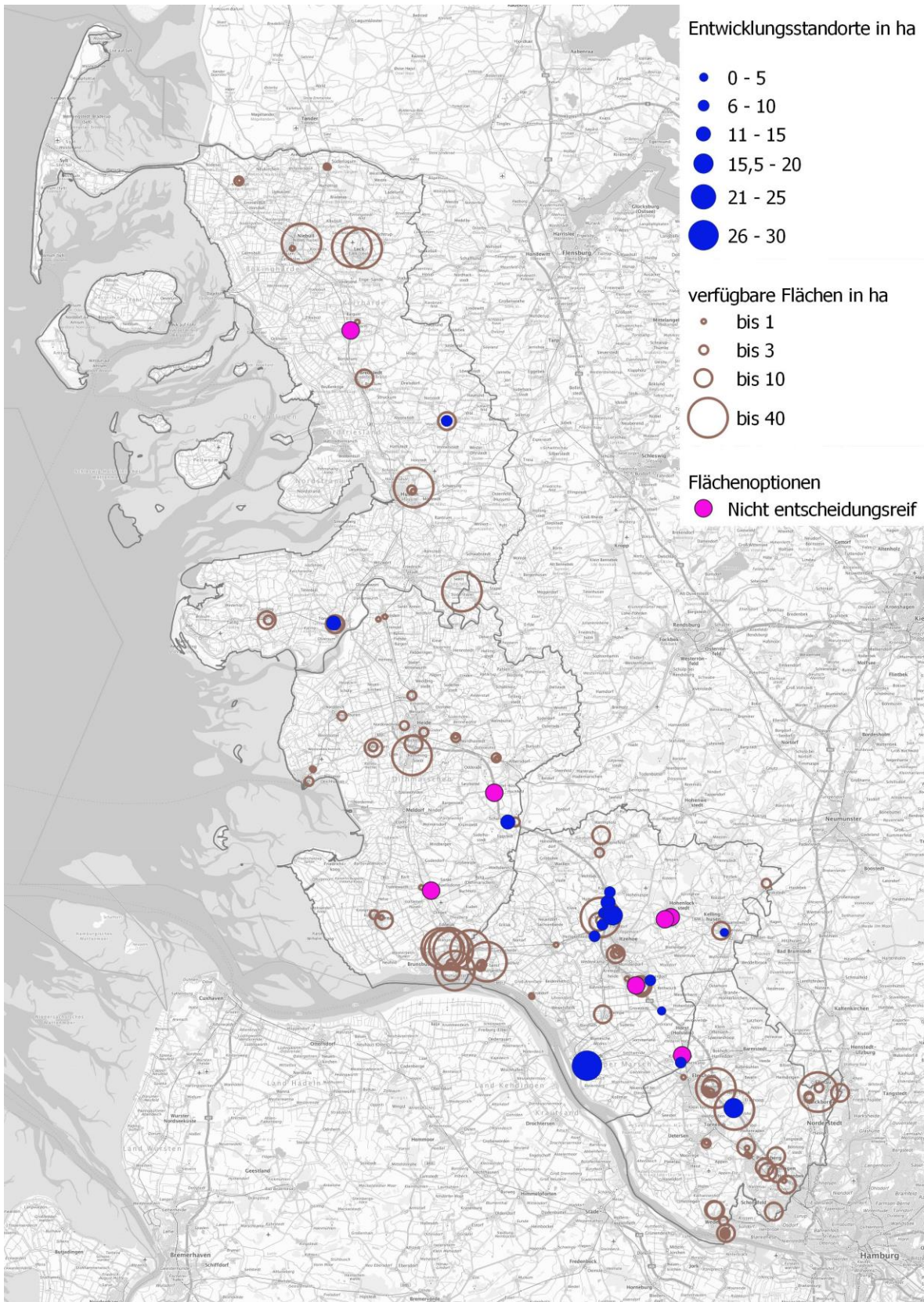
2 Flächen mit zusammen 35 ha brutto liegen im Kreis Dithmarschen, weitere 2 mit 32 ha im Kreis Nordfriesland, 4 mit insgesamt 150 ha im Kreis Pinneberg und 5 mit zusammen 248 ha im Kreis Steinburg.

Bei diesen Potenzialen sind die tatsächlich von Unternehmen nutzbaren Flächenanteile noch nicht klar abgrenzbar. Im Allgemeinen liegen die infrastrukturbezogenen Anteile der Wirtschaftsflächen an der Westküste bei rund 20%. Aus einer Bruttofläche von insgesamt 465 ha lässt sich also ein Nettopotenzial für Unternehmensansiedlungen von rund 370 ha ableiten.

Grundsätzlich stellen auch diese „Optionsstandorte“ ein sinnvolles gewerbliches Entwicklungspotenzial dar, weil sie prinzipiell den notwendigen Grundvoraussetzungen (Lage an den Entwicklungsachsen, ökologische Rahmenbedingungen, Verkehrsanbindung etc.) gerecht werden. Sobald es gelingt, wichtige Rahmenbedingungen wie interkommunale Abstimmungen oder die Realisierungsperspektiven für Straßenbaumaßnahmen zu klären, können sie **schrittweise und langfristig eine Erweiterung des regionalen Flächenpotenzials um bis zu 370 ha netto bewirken**.

Karte 14 visualisiert in magentafarbener Einfärbung die 13 Optionsstandorte sowie die Entwicklungsstandorte und die aktuellen Flächenpotenziale.

Karte 14: Flächenpotenziale 2023, Entwicklungsflächen und nicht entscheidungsreife Flächenoptionen



Eigene Darstellung BFR und GseProjekte

Einschätzung der Entwicklungsperspektiven

Die Region Westküste ist mit einer erheblichen Dynamik bei der Flächennachfrage konfrontiert, die insbesondere in den Kreisen Dithmarschen und Steinburg auch bereits zu erheblich gestiegenen Flächenverwertungsraten führt.

In der Kombination von

- 612 ha Ansiedlungsfläche auf 146 bereits planerisch gesicherten Flächen
- mindestens 365 ha Ansiedlungsfläche auf 16 Entwicklungsstandorten (davon 1 bereits vollständig vermarktet und weitere 2 in Umsetzung) sowie zusätzlichen Flächen im Raum Heide und
- rund 370 ha Ansiedlungsfläche auf 13 Optionsstandorten

verdoppelt sich das Flächenpotenzial und kann die Region unter Beibehaltung einer geordneten Siedlungsentwicklung den aktuellen Anforderungen an wirtschaftliche Bauflächen in den nächsten Jahren weitgehend gerecht werden, wenn

- das aktuelle Potenzial von 146 planerisch gesicherten Flächen durch die umfassende Herstellung von Baurecht und den gezielten Abbau von schwerwiegenden Nutzungsrestriktionen gezielt ausgeschöpft wird;
- alle 16 Entwicklungsstandorte zügig in den Regionalplänen und Flächennutzungsplänen verankert und mit Baurecht ausgestattet werden;
- ergänzend dazu die Ausweisung weiterer Entwicklungsflächen im Raum Heide erfolgt
- und zusätzlich auch die 13 Optionsstandorte auf die Schiene gesetzt werden können.

Die konkreten Ansiedlungsvorhaben bzw. Erweiterungen in Heide und Itzehoe sowie die jüngsten Flächenvermarktungen in Brunsbüttel und Büttel dokumentieren, dass die Westküste derzeit besonders attraktiv für technologieorientierte Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes und der Energiewirtschaft ist. Deshalb empfiehlt es sich, bereits im Vorfeld der anstehenden Flächenentwicklungen zeitnah zu prüfen, welche Potenziale auf Grund ihrer Nähe zu bestehenden oder geplanten Energieerzeugungsanlagen (Windkraft, Photovoltaik), Umspannwerken oder Pipelines besondere Ansiedlungsqualitäten für energieintensive Unternehmen aufweisen.

Darüber hinaus wird Rahmen des kontinuierlichen Flächenmonitorings kontinuierlich erkennbar sein, ob die hohe Flächennachfrage zu realen Investitionen führt und in welcher Geschwindigkeit daraus eine signifikante Abnahme des Gesamtpotenzials entsteht. In diesem Fall können frühzeitig die Weichen zur Identifizierung zusätzlicher Flächenpotenziale gestellt werden, deren Beschaffenheit sich an den im vorstehenden Abschnitt benannten Kriterien orientiert. Dies gilt insbesondere für den Kreis Dithmarschen mit seinem hohen Anteil an schwerwiegenden Nutzungsrestriktionen, dem geringen Anteil bei den sofort verfügbaren Flächen und der Ansiedlung von Northvolt. Hier ist bereits kurzfristig zu prüfen, ob es auch außerhalb des „Suchraums Heide“ weitere Möglichkeiten zur Identifizierung zusätzlicher Flächenpotenziale gibt.

6. Verzeichnisse

6.1 Tabellen

Tabelle 1: Untersuchte Gewerbeflächen nach Kreisen 2023	12
Tabelle 2: Verteilung der wirtschaftlichen Nutzungen auf den Gewerbe- und Industrieflächen nach Wz 08 (2023)	13
Tabelle 3: Alle Nutzungsarten auf planerisch gesicherten Flächen in ha (2023).....	15
Tabelle 4: Nutzungsperspektiven der Freiflächen in ha	16
Tabelle 5: Verfügbare Nettoflächen nach Kreisen 2023 und 2021 im Vergleich	16
Tabelle 6: Verfügbare Nettoflächen 2023 nach Größenklassen	17
Tabelle 7: Aktuell vermarktungsfähige Nettoflächenpotenziale nach Kreisen in ha (2023)	19
Tabelle 8: Zeitliche Verfügbarkeit aller weiteren Nettopotenziale nach Kreisen in ha (2023).....	19
Tabelle 9: Verfügbarkeit des Netto-Flächenpotenzials nach baurechtlichem Status und Kreisen in ha (2023).....	20
Tabelle 10: Anteile restriktionsbelasteter Flächen nach Kreisen (2023)	21
Tabelle 11: Restriktionskategorien nach Kreisen in ha (2023)	21
Tabelle 12: Restriktionsfrei verfügbare Netto-Flächenpotenziale nach Verfügbarkeit und Kreisen in ha (2023).....	22
Tabelle 13: Flächenverwertung – 2022/2023	24
Tabelle 14: Nutzung planerisch gesicherter Gewerbe- und Industrieflächen im Kreis Dithmarschen (2023).....	26
Tabelle 15: Verfügbarkeit von Netto-Flächenpotenzialen im Kreis Dithmarschen auf der Zeitachse (2023).....	29
Tabelle 16: Nutzungseinschränkungen auf Netto-Flächenpotenzialen im Kreis Dithmarschen (2023) 30	
Tabelle 17: Baurecht auf den Netto-Flächenpotenzialen im Kreis Dithmarschen (2023).....	30
Tabelle 18: Flächenpotenziale und Nutzungsrestriktionen; alle Kommunen Kreis Dithmarschen in ha (2023).....	31
Tabelle 19: Nutzung planerisch gesicherter Gewerbe- und Industrieflächen im Kreis Nordfriesland (2023).....	34
Tabelle 20: Verfügbarkeit von Netto-Flächenpotenzialen im Kreis Nordfriesland auf der Zeitachse (2023).....	37
Tabelle 21: Nutzungseinschränkungen auf Netto-Flächenpotenzialen im Kreis Nordfriesland (2023) 38	
Tabelle 22: Baurecht auf den Netto-Flächenpotenzialen im Kreis Nordfriesland (2023).....	38
Tabelle 23: Flächenpotenziale und Nutzungsrestriktionen; alle Kommunen Kreis Nordfriesland in ha (2023)	39
Tabelle 24: Nutzung planerisch gesicherter Gewerbe- und Industrieflächen im Kreis Pinneberg (2023)	42
Tabelle 25: Verfügbarkeit von Netto-Flächenpotenzialen im Kreis Pinneberg auf der Zeitachse (2023)	45
Tabelle 26: Nutzungseinschränkungen auf Netto-Flächenpotenzialen im Kreis Pinneberg (2023).....	46
Tabelle 27: Baurecht auf den Netto-Flächenpotenzialen im Kreis Pinneberg (2023)	46
Tabelle 28: Flächenpotenziale und Nutzungsrestriktionen; alle Kommunen Kreis Pinneberg in ha (2023).....	47
Tabelle 29: Nutzung planerisch gesicherter Gewerbe- und Industrieflächen im Kreis Steinburg (2023)	50
Tabelle 30: Verfügbarkeit von Netto-Flächenpotenzialen im Kreis Steinburg auf der Zeitachse (2023)	53
Tabelle 31: Nutzungseinschränkungen auf Netto-Flächenpotenzialen im Kreis Steinburg (2023).....	54
Tabelle 32: Baurecht auf den Netto-Flächenpotenzialen im Kreis Steinburg (2023)	54
Tabelle 33: Flächenpotenziale und Nutzungsrestriktionen; alle Kommunen Kreis Steinburg in ha (2023).....	55

6.2 Karten

Karte 1: Verteilung der Flächenpotenziale im Raum mit Größenordnungen (2023)	18
Karte 2: Verteilung des restriktionsfreien Netto-Flächenpotenzials im Raum (2023)	23
Karte 3: Flächenverwertung 2022/2023 im Raum	25
Karte 4: Flächenverwertungen 2022/2023 im Kreis Dithmarschen	28
Karte 5: Flächenpotenziale und deren Nutzungsrestriktionen im Kreis Dithmarschen (2023)	33
Karte 6: Flächenverwertungen 2022/2023 im Kreis Nordfriesland	36
Karte 7: Flächenpotenziale und deren Nutzungsrestriktionen im Kreis Nordfriesland (2023)	41
Karte 8: Flächenverwertungen 2022/2023 im Kreis Pinneberg	44
Karte 9: Flächenpotenziale und deren Nutzungsrestriktionen im Kreis Pinneberg (2023)	49
Karte 10: Flächenverwertungen 2022/2023 im Kreis Steinburg	52
Karte 11: Flächenpotenziale und deren Nutzungsrestriktionen im Kreis Steinburg (2023)	57
Karte 12: Flächenpotenziale 2023 in der Region Westküste	60
Karte 13: Flächenpotenziale 2023 und Entwicklungsstandorte	62
Karte 14: Flächenpotenziale 2023, Entwicklungsflächen und nicht entscheidungsreife Flächenoptionen	64