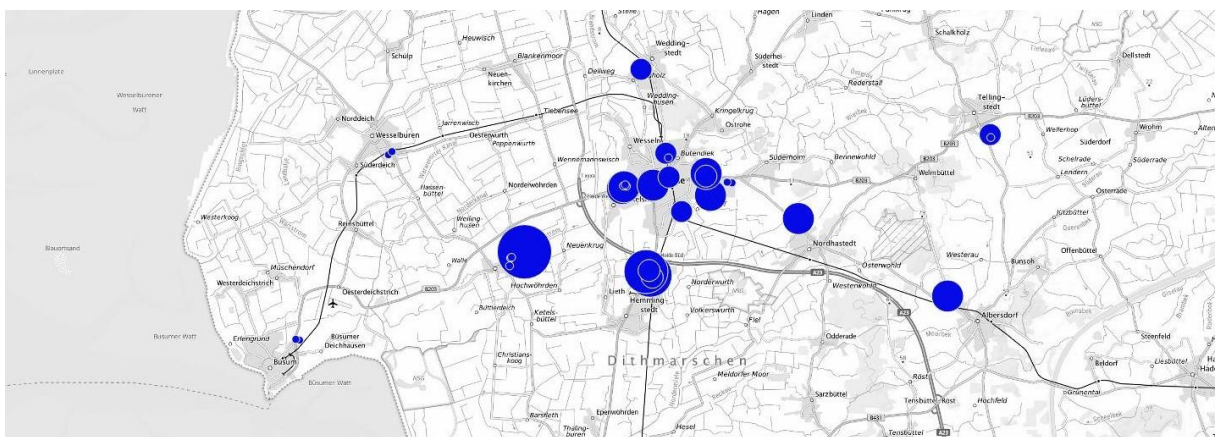


Regionale Kooperation Westküste Prognose zur Bedarfsentwicklung auf gewerblich-industriellen Bauflächen



Mai 2022

Auftraggeberin:

Projektgesellschaft Norderelbe mbH
Regionalmanagement Regionale Kooperation Westküste

Wir fördern Wirtschaft



Landesprogramm Wirtschaft: Gefördert durch die Europäische Union - Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE), den Bund

Schleswig-Holstein. Der echte Norden.

Hintergrund

Die nachfolgend dargestellte Prognose ist Teil des Projekts „GEMO Westküste 2.0; markt- und zukunftsgerichte Gewerbegebietsentwicklung. Das Projekt wird bis Ende 2023 in **vier** aufeinander aufbauenden **Schritten** realisiert:

- Vollständige **Erfassung und Analyse** aller gewerblich-industriellen Bauflächen (durch Unternehmen genutzte Areale und planerisch gesicherte Flächenpotenziale), Aufbau eines permanenten **Flächenmonitorings** und Erstellung eines **Berichts**;
- Erarbeitung einer **Prognose zur Bedarfsentwicklung**;
- **Unterstützung** bei der **Identifizierung** und planerischen Sicherung **zusätzlicher** Gewerbe- und Industrieflächen durch die Kommunen;
- **Aktualisierung** des **Monitorings** und Erstellung eines **Abschlussberichts**.

Dem entsprechend basiert die hier vorliegende Prognose zur Bedarfsentwicklung für gewerblich-industrielle Bauflächen in der Region Westküste auf den Ergebnissen des „Gewerbeflächenmonitorings GEMO Westküste 2.0“ vom Dezember 2021.¹

Im Rahmen der Erarbeitung des GEMO 2.0 wurden alle gewerblich-industriellen **Flächenverwertungen** für den Zeitraum von 2011 bis 2021 (11 Jahre) erfasst und ausgewertet. Über den gesamten Zeitraum hinweg wurden in der Region Westküste insgesamt 549 ha an Gewerbe- und Industrieflächen für Unternehmensansiedlungen (ohne Nutzung von GE/GI-Flächen für großflächige PV-Anlagen) in Anspruch genommen. Davon entfielen 102,9 ha auf den Kreis Dithmarschen, 115 ha auf den Kreis Nordfriesland, 157 ha auf den Kreis Pinneberg und 174 ha auf den Kreis Steinburg. Insgesamt haben sich mehr als 800 Unternehmen auf diesen Flächen angesiedelt. Die durchschnittliche **Verwertungsrate pro Jahr** lag in der Region Westküste insgesamt bei **49,8 ha netto**.

Als **Netto-Flächenpotenzial** sind derzeit regional 784 ha planerisch gesichert. Allerdings bestehen auf rund 28% der Potenziale (219 ha) schwerwiegende Nutzungsrestriktionen. Diese Flächen werden mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht dem Markt zugeführt werden können. Damit verringern sich die verfügbaren Potenziale auf rund **565 ha**. Kurzfristig und restriktionsfrei stehen davon rund 117 ha zur Verfügung.

Wenn sich die Ansiedlungsintensität der letzten Dekade weiter fortsetzt, dann liegt die **rechnerische Reichweite** der Potenzialflächen in der Region Westküste bei **rund 11 Jahren**. Auf Grund des aktuellen Drucks bei den Flächeninanspruchnahmen – insbesondere im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Unternehmen aus den Bereichen der Energieproduktion, der Herstellung energierelevanter Produkte und der Distribution entsprechender Erzeugnisse – wird sich die Reichweite der vorhandenen Potenziale kurzfristig deutlich verringern.

¹ Regionale Kooperation Westküste; GEMO Westküste 2.0: Markt- und zukunftsgerichte Gewerbegebietsentwicklung, 3. Monitoringbericht Dezember 2021 (https://www.rk-westküste.de/fileadmin/Redakteur/Downloads/Gewerbeflaechenmonitoring/RK_Westkueste_Gewerbeflaechenmonitoring_3.Monitoringbericht__end.pdf)

Bedarfsprognose

Prognosen zur Bedarfsermittlung sind darauf ausgerichtet, auf der Grundlage vorhandener Daten Aussagen über die langfristigen Flächenbedarfe zu treffen. Sie können grundsätzlich über unterschiedliche methodische Ansätze erarbeitet werden.

Eine gängige Methode ist die „GIFPRO“ (Gewerbe- und Industrie-flächenPROgnose)“, die bei den Beschäftigtenzahlen ansetzt und diese mit Kennziffern für den Flächenverbrauch verknüpft. Ein Schwachpunkt dieses Verfahrens ist allerdings, dass sich die gewerblichen Flächeninanspruchnahmen schon seit den 1990er Jahren zunehmend von der Beschäftigtenentwicklung abkoppeln. Dies wird besonders deutlich in der Region Westküste mit ihren wirtschaftlich sehr unterschiedlich strukturierten Kreisen.

Für die Bedarfsprognose Westküste wurde deshalb die **Methode** der „**Trendfortschreibung**“ gewählt. Bei dieser Methode werden die Flächeninanspruchnahmen aus einem definierten Vorlaufzeitraum evaluiert und für einen ebenfalls definierten Zeitraum hochgerechnet. Zusätzlich können bei dieser Vorgehensweise spezifische Gegebenheiten und Trends berücksichtigt werden.

Dabei wurden folgende **Rahmensetzungen** festgelegt:

- Vorschauzeitraum: 15 Jahre;
- Berechnungsgrundlage für die Trendabschätzung: Vollständige Erfassung der Verwertungen 2011-2021 im GEMO 2.0;
- Berechnungsgrundlage für die aktuellen Flächenpotenziale: Vollständige Erfassung und qualitative Bewertung aller in den FNP gesicherten GE- und GI-Flächen im GEMO 2.0;
- Nicht-Berücksichtigung der planerisch gesicherten Flächenanteile mit schwerwiegenden Nutzungsrestriktionen, weil diese Flächen in der Vergangenheit nicht verfügbar waren und eine Nutzungsperspektive auch für die folgenden Jahre nicht erkennbar ist.

Ergebnisse

Auf Seite 5 sind die Ergebnisse der Trendabschätzung im Detail dargestellt. Dazu vorab einige Erläuterungen:

Abschnitt A:

Bei Hochrechnung der durchschnittlichen Verwertungsraten von aus dem Zeitraum von 2011 bis 2021 (11 Jahre) ergibt sich für 15 Jahre ein rechnerischer Mehrbedarf für die Region von rund 255 ha.

Abschnitt B:

Im Zuge der aktuellen wirtschaftlichen Entwicklungen werden solche Industrieflächen besonders stark nachgefragt, die bereits planerisch gesichert sowie weitgehend restriktionsfrei sind und sich auf Grund ihrer Lage und Größe für die Energieproduktion oder -distribution und energieintensive Herstellungsprozesse eignen. Diese Flächen umfassen rund 176 ha, konzentrieren sich in den Kreisen Dithmarschen und Steinburg und stehen für anderweitige Nutzungen absehbar nicht mehr zu Verfügung. Damit erhöht sich der regionale Mehrbedarf über 15 Jahre auf rund 431 ha.

Abschnitt C:

Über den Zeitraum von 15 Jahren können sich erhebliche Veränderungen in der wirtschaftlichen Gesamtlage mit entsprechenden Auswirkungen auf den regionalen Flächenbedarf ergeben, die zu Minder- oder Mehrbedarfen führen. Ein „Bedarfskorridor“ weist deshalb einen Minder- und Mehrbedarf von jeweils 15% aus und bewegt sich im Ergebnis zwischen rund 376 und rund 497 ha. Wenn sich die aktuelle Nachfrage aus den energieaffinen Wirtschaftszweigen fortsetzt und daraus kontinuierlich reale Ansiedlungen in erheblicher Größenordnung entstehen, ist davon auszugehen, dass der obere Wert des Bedarfskorridors erreicht wird.

Abschnitt D:

In den Flächennutzungsplänen der vier Kreise sind derzeit zusammen rund 5.392 ha an Gewerbe- und Industrieflächen planerisch gesichert. Mit der zusätzlichen Ausweisung von rund 431 ha in 15 Jahren (vgl. Abschnitt B) würde sich die Gesamtgröße der planerisch gesicherten Flächen auf insgesamt rund 5.824 ha erhöhen. Das entspricht einer Zunahme von rund 8%.

A) Trendfortschreibung auf Basis GEMO 2.0					
Status Quo	DI	NF	PI	ST	WK
1) Flächenverwertung 2011- 2021 pro Jahr (in ha)	9,3	10,5	14,2	*15,8	49,8
2) Flächenverwertung hochgerechnet für 15 Jahre in ha (Zeile 1 mal 15)	139,5	157,5	213,0	237,0	747,0
3) Derzeitige Flächenpotenziale nach FNP ohne schwerwiegende Restriktionen (in ha)	70,4	71,2	125,2	225,1	491,9
3a) Nachrichtlich: Davon sofort und restriktionsfrei verfügbare Flächen (in ha)	25,7	22,8	26,3	41,8	116,6
4) Rechnerische Reichweite der Flächenpotenziale ohne schwerwiegende Restriktionen in Jahren (Zeile 3 geteilt durch Zeile 1)	7,6	6,8	8,8	14,2	9,9
5) Rechnerischer Mehrbedarf über 15 Jahre in ha (Zeile 2 minus Zeile 3)	69,1	86,3	87,8	11,9	255,1
B) Qualifizierung der Trendfortschreibung – Schritt 1					
6) Sondersituation Kreise DI und ST im Kontext der Energiewende: Abzug restriktionsfreier Anteile von Industrieflächen, die für Ansiedlungen in den Bereichen Energieerzeugung und energieintensive Produktion vorzuhalten sind („landesbedeutsame Flächen“) – und aktuell stark nachgefragt werden in ha	-27,4			-149,0	-176,4
7) Verbleibende Flächenpotenziale nach FNP ohne schwerwiegende Restriktionen in ha (Zeile 3 minus Zeile 6)	43,0	71,2	125,2	76,1	315,5
8) Rechnerische Reichweite der verbleibenden Flächenpotenziale ohne schwerwiegende Restriktionen in Jahren (Zeile 7 geteilt durch Zeile 1)	4,6	6,8	8,8	4,8	6,3
9) Rechnerischer Mehrbedarf über 15 Jahre in ha (Zeile 2 minus Zeile 7)	96,5	86,3	87,8	161,9	431,5
C) Qualifizierung der Trendfortschreibung – Schritt 2					
10) Bedarfskorridor bei veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen a) Abzüglich 15% für Berücksichtigung von Konjunkturrisiken und teilweisem Abbau schwerwiegender Restriktionen in ha	82,0	73,3	74,6	137,6	376,6
b) Zuzüglich 15% für bislang nicht realisierbaren Nachfrageüberhang und die Übernahme weiterer bedeutsamer Funktionen im Zuge der Energiewende „Energieküste“ in ha (jeweils Zeile 9 +/- 15%)	111,0	99,2	100,9	186,2	497,5
D) Gegenüberstellung GE/GI-Flächen in den FNP aktuell und gemäß qualifizierter Trendfortschreibung in Abschnitt (B)					
11) GE/GI Flächen in FNP insgesamt					
a) aktuell in ha*	1.740,0	730,0	1.435,9	1.512,3	5.392,2
b) nach Umsetzung Bedarfszahlen (Zeile 9)	1.836,5	816,3	1.523,7	1.674,2	5.823,7

* Verwertung Kreis Steinburg ohne Ansiedlung 120 ha Photovoltaikflächen auf GE/GI

Zusätzliche Hinweise:

- Um ein qualitativ wie quantitativ ausreichendes Flächenangebot sicherzustellen, ist es auch erforderlich, innerhalb der bereits planerisch gesicherten Potenzialflächen den Anteil der real verfügbaren – also tatsächlich am Markt zu platzierenden – Flächen zu erhöhen und entsprechende Maßnahmen zu beschleunigen (vgl. Zeile 3a auf Seite 5).
- Ein wesentliches Ergebnis des Berichts zum GEMO 2.0 ist, dass sich in den letzten Jahren die Gesamtgröße und die Anzahl der permanent nachgefragten kleinen und mittelgroßen Flächen für den lokalen und regionalen Bedarf deutlich verringert hat. Bei neu auszuweisenden Flächen sollte dieser Bedarf besonders berücksichtigt und nach Möglichkeit über die Schaffung von größeren Flächeneinheiten, die flexible Grundstücksgrößen ermöglichen, aufgefangen werden.
- Der Ergebnisbericht zu GEMO 2.0 zeigt auch, dass immer mehr Dienstleistungsunternehmen in die Gewerbegebiete einwandern, weil die Flächen dort leichter verfügbar und im Prinzip auch preisgünstiger sind als in innerörtlichen Lagen. Eine gezielte Strategie zur „dienstleistungsbezogenen Innenentwicklung“ könnte den Druck auf die Gewerbegebiete mindern und zugleich die Attraktivität von Innenstädten erhöhen.

Nächste Schritte:

Auf der Grundlage der Bedarfsprognose stehen Entscheidungen darüber an, ob, wo und in welchen Größenordnungen weitere Flächenausweisungen in der Region erfolgen sollen. Dafür gelten folgende Rahmenbedingungen:

- Verfahren zur planerischen Sicherung zusätzlicher Gewerbe- und Industrieflächen sind langwierig und problembehaftet. Der errechnete Flächenbedarf von rund 431 ha über 15 Jahre kann verfahrenstechnisch schrittweise erfolgen.
- Im Zuge der Vorbereitungen für die planerische Sicherung zusätzlicher Flächen (im Regionalplan und in den Flächennutzungsplänen) sind zunächst die Potenziale neu zu bewerten, die im Rahmen des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts (GEFEK) aus dem Jahr 2015 dargestellt wurden. Im Anschluss daran ist zu prüfen, ob es weitere Potenzialflächen an anderer Stelle gibt.
- Eine fachliche Grundlage für die schrittweise Neuausweisung von gewerblich-industriellen Bauflächen bietet das permanente Flächenmonitoring, das bei entsprechender Pflege regelmäßig eine Bilanzierung der Inanspruchnahmen und in Verbindung damit eine fundierte Vorausschau zu den kurz-, mittel- und langfristig real verfügbaren Potenzialen ermöglicht.

GEMO Westküste 2.0: Prognose zur Bedarfsentwicklung auf gewerblich-industriellen Bauflächen



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:

Mai 2022

Das Projekt wird finanziert mit Mitteln des Regionalbudgets Westküste 2021-2023 und durch die Partner der Regionalen Kooperation Westküste. Das Regionalbudget wird 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.