

Kurzfassung

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

1. Ziel der Untersuchung

Das Ziel der Bearbeitung ist eine Prognose der betrieblichen Flächennachfrage in den Kreisen der Westküste und der schleswig-holsteinischen Untereiberegion – Nordfriesland, Dithmarschen, Steinburg und Pinneberg – bis zum Jahr 2030. Im Schwerpunkt soll die Nachfrage im Einzugsbereich der Landesentwicklungsachsen A 23/B 5 und A 20 bestimmt werden. Im Falle eines Flächendefizits sollen mögliche Standorte bewertet und ggf. empfohlen werden. Gewerbestandorte für den Bedarf vor Ort bleiben außerhalb der Diskussion.

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

Eine Nachfrageprognose ermittelt die richtige Menge und implizit durch den Prognosezeitraum auch den Zeitpunkt der Nachfrage. Die richtige Lage und die richtige Qualität sind Fragen des konkreten Ortes und der städtebaulichen Gestaltung. Die Lage stellt mit ihren Arbeitskräften und den sozialen Kontakten offenbar den Zugang zu den Märkten und den institutionellen Rahmen dar. Sie ist eine zentrale Ressource für die Betriebe. Die richtige Qualität des Standortes meint die städtebauliche Gestaltung des Standortes selbst, die Nachbarschaft, das Umfeld des Grundstücks (das eigentliche Gewerbegebiet), aber auch die Stadt/Region des Standortes (Flair, Kultur, Zentralität usw.). Diese vier Faktoren (Menge, Zeitpunkt, Ort und Qualität) können in der Stadt- und Entwicklungsplanung nur näherungsweise bestimmt werden. Eine Vielzahl der notwendigen Fakten sind als empirische Daten nicht bekannt und – entsprechend den Anforderungen der Betriebe – immer wieder durch die allgemeine wirtschaftliche und gesellschaftliche Dynamik einer Veränderung unterworfen.

Die Begleitung dieser Untersuchung erfolgte in der Facharbeitsgruppe "Gewerbeflächen der Regionalen Kooperation A23/B5" mit Vertretern der vier Kreise, den Industrie- und Handelskammern und der Landesplanung.

2. Die wirtschaftsstrukturelle Situation

Die Nachfrage nach Gewerbeflächen ist im Wesentlichen das Ergebnis betrieblicher Aktivitäten. Eine positive wirtschaftliche Entwicklung hat – unter sonst gleichen Bedingungen – eine höhere Investitionstätigkeit der Unternehmen bzw. der Betriebe zur Folge. Diese Investitionen schließen Flächen ein. Die wirtschaftliche Entwicklung einer Region lässt sich in ihrer Grundtendenz aus der Beschäftigungsentwicklung ableiten. Eine Zunahme der Beschäftigung kann

als das Ergebnis einer günstigen Stellung der Betriebe am Markt interpretiert werden, da sie im Allgemeinen nur dann ihr Personal aufstocken, wenn eine entsprechende Ausweitung des Absatzes erfolgt ist bzw. erwartet wird. Insgesamt gab es für den Zeitraum zwischen 2007 und 2012 für Schleswig-Holstein eine Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnisse um rund 9 Prozent. Die urbanen Zentren zeigen (mit Ausnahme von Flensburg) eine etwas günstigere Entwicklung als der Landesdurchschnitt.

Einige Kreise erreichen aber ebenfalls diese Position. Für die vier Kreise der Westküste lassen sich Wachstumsraten für den Zeitraum zwischen 2007 und 2012 von 7,8 Prozent (Kreis Dithmarschen) bis 12,5 Prozent beobachten (Kreis Nordfriesland). In der Region bzw. den vier Kreisen stieg die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zwischen den Jahren 2007 und 2013 von 189.068 auf 207.097 Beschäftigte, das heißt um 9,5 Prozent. Im Mittel war dies in diesem Zeitraum ein Wachstum von mehr als einem Prozent je Jahr. Die Abb. 1 (S. 2) differenziert durch den längeren Analysezeitraum (1999 bis 2013) das Bild. Zu erkennen ist, dass sich sowohl im Land Schleswig-Holstein als auch in den Kreisen der Untersuchungsregion die letzte Wirtschaftskrise deutlich niederschlug. Der Beschäftigtenverlust betrug (im schlechtesten Fall) fast zehn Prozent (2005, Steinburg und Dithmarschen). Nach 2005 setzte eine Erholung ein.

Unterscheidet man nach den Wirtschaftsbereichen, haben Dienstleistungen einen insgesamt günstigeren Entwicklungsverlauf. Im Produktionsbereich stagniert dagegen die Beschäftigungsentwicklung. Das Verarbeitende Gewerbe (als die größte Gruppe) hat 2013 deutlich weniger sozialversicherungspflichtig Beschäftigte als 1999. Im Jahr 1999 waren 39.654 Beschäftigte im Verarbeitenden Gewerbe tätig und im Jahr 2013 nur 35.043 Beschäftigte. Dieser Wirtschafts-

zweig hat 11,6 Prozent seiner Beschäftigten in diesem Zeitraum verloren. Der leichte Beschäftigungsanstieg in den letzten Jahren (nach 2010) konnte den Verlust nicht kompensieren (Abb. 2, S. 2). Die Dienstleistungen hatten 1999 insgesamt 325.293 Beschäftigte. Zum Ende des Untersuchungszeitraumes, im Jahr 2013, sind 454.003 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Dienstleistungsbetrieben tätig.

Bezogen auf das Untersuchungsziel lässt sich feststellen, dass zu den expandierenden Wirtschaftsbereichen keine primären Flächennachfrager im Sinne der §§ 8 und 9 BauNVO zählen.

Inhaltsverzeichnis

1. Ziel der Untersuchung	1
2. Die wirtschaftsstrukturelle Situation	1
3. Die Flächennachfrage der Betriebe	3
3.1 Prognose der Flächennachfrage	4
4. Bestandsaufnahme der Gewerbegebiete	7
5. Gewerbestandorte der Landesentwicklungsachse	13
6. Potenzialfächen für die Gewerbeflächenentwicklung	16
7. Zusammenfassung	26

Die vier Gruppen Verarbeiten des Gewerbe, Baugewerbe, Logistik/Großhandel/Lager und Kfz-Gewerbe mit relevanten Emissionen werden – auf dieser Beobachtungsebene – daher nur in einem geringeren Umfang als bisher als Gewerbeflächennachfrager auftreten. Die Gewerbeflächennachfrage aus dieser Gruppe wird gegenwärtig meist durch Reorganisationsprozesse der Betriebe ausgelöst. Neue Organisationsmodelle und das aktuelle technische Equipment erlaubt es beispielsweise, ehemals selbständige Filialen zusammen zu legen, um die Effekte der "economies of scale" besser zu nutzen. In diesem Prozess werden beispielsweise kleinere Flächen an anderer Stelle freigegeben und neue größere Flächen benötigt. Die Zahl der Beschäftigten wird in diesem Zusammenhang meist geringer (Rationalisierungsgewinn).

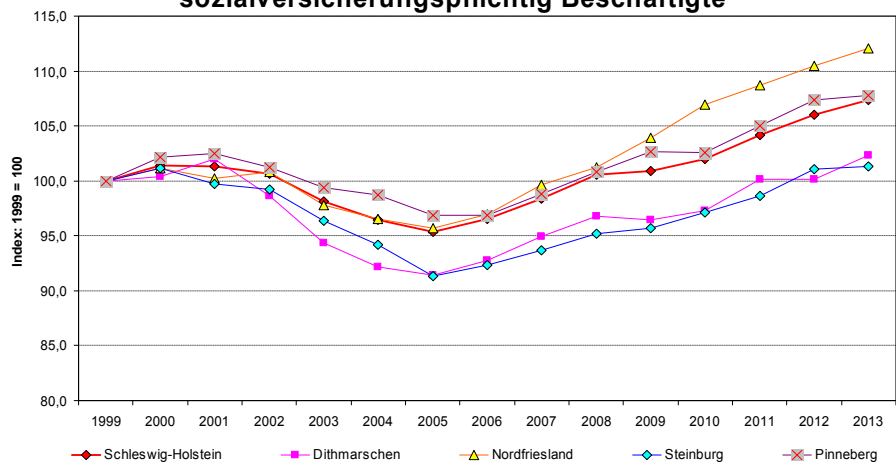
Bezieht man diese Entwicklungskulisse des Verarbeitenden Gewerbes auf die potenzielle Flächennachfrage, dann wird deutlich, dass die Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen insgesamt verhalten bleiben wird. Es werden aber unabhängig von dieser allgemeinen Tendenz einzelne Betriebe auf der Basis ihrer Technologie und anderer Faktoren expandieren und in der Folge Flächen benötigen.

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

Hinzu kommt, dass die neuen größeren Betriebsformen erhebliche Schwierigkeiten haben ihre notwendigen Betriebsflächen in der Innenstadt zu realisieren. Vor diesem Hintergrund nehmen die Dienstleistungsbetriebe häufiger die klassischen Gewerbegebiete als Standort wahr. Gewerbestandorte zeigen zu

Abb. 1

Entwicklung der Beschäftigung sozialversicherungspflichtig Beschäftigte



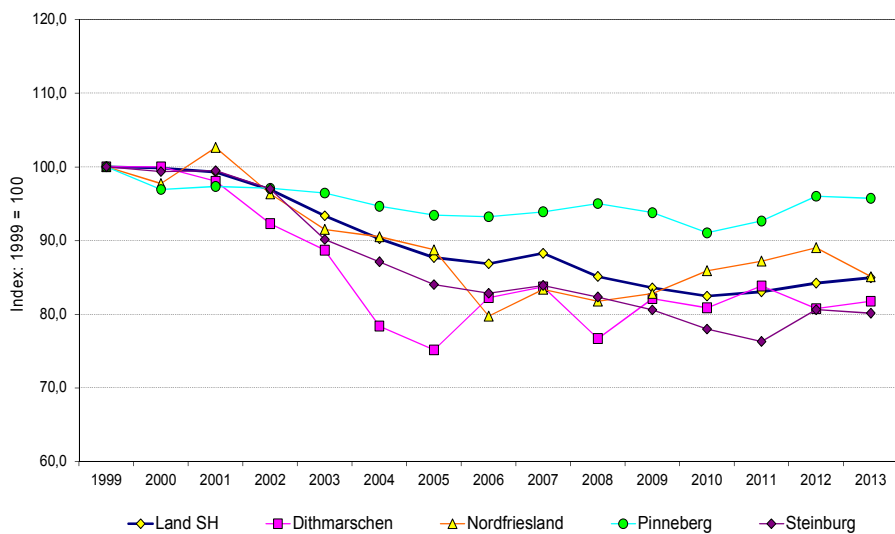
Quelle: Planquadrat Dortmund 2015 – Daten: Arbeitsagentur Nord 2014

dem ein zunehmend besseres Ambiente und gelegentlich kann ihrer Ausstattung (Gastronomie, Kontakte etc.) die Innenstadt übertreffen. Für alle Kreise der Untersuchungsregion gilt, dass die Dienstleistungen die positive wirtschaftliche Entwicklung des letzten Jahrzehnts getragen haben. Die Wachstumssituation dieses Wirtschaftsbereiches wird diesen Teil der Nachfrage nicht zum Erliegen bringen.

Insgesamt muss festgehalten werden, dass die wesentlichen Einflüsse auf den wirtschaftlichen Entwicklungsprozess aus der gesamtwirtschaftlichen und weltwirtschaftlichen Lage resultieren. Mit lokalen Mittel kann darauf kaum Einfluss genommen werden. Es ist eine Abhängigkeit, auf die weniger mit Investitionen im Sinne materieller Strukturen (Gewerbeflächen, Infrastruktur usw.) als mit Qualifikation und Flexibilität reagiert werden kann. Neue Interessen, neuartige Pro-

Abb. 2

Entwicklung der Beschäftigung im Verarbeitenden Gewerbe



Quelle: Planquadrat Dortmund 2015 – Daten: Arbeitsagentur Nord 2014

dukte und damit neue Märkte lassen sich, wie an vielen Details gezeigt werden kann, durch Innovationen (in jeder Form) als Chancen und Entwicklungspotentiale nutzen. Gewerbeflächen und Infrastruktur gehören in dieser Situation eher zu den nachrangigen Mitteln, um sich auf dem Markt zu behaupten. In quantitativer Hinsicht wird der Bedarf angesichts dieser Entwicklungstendenzen aber nicht über das Niveau des letzten Jahrzehnts hinausgehen.

3. Die Flächennachfrage der Betriebe

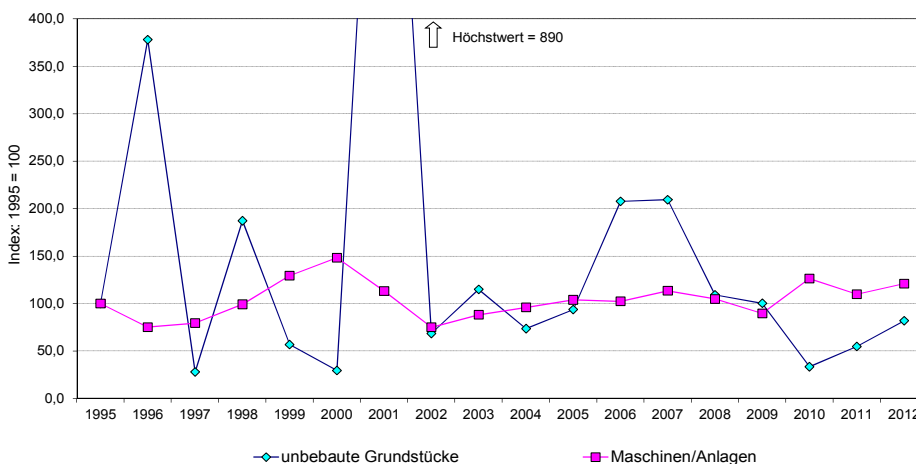
Die amtliche Statistik erfasst die Aufwendungen der Betriebe für Maschinen/Anlagen, für Gebäude/gebrauchte Grundstücke und für ungebrauchte/unbebaute Grundstücke. Die ungebrauchten/unbebauten Grundstücke kommen der Gewerbefläche im Sinne der §§ 8 und 9 BauNVO am nächsten. Nur Betriebe mit mehr als 20 Beschäftigten finden Eingang in diese Statistik, was eine gewisse Einschränkung bedeutet.

Die Abb. 3 zeigt für die vier Kreise (zusammengefasst) die Investitionen in Maschinen/Anlagen und unbebaute Grundstücke in einer Indexdarstellung. Die Investitionen in Maschinen und Anlagen betragen im Jahresmittel (über den Zeitraum 1995 bis 2012) 270,2 Mill. €. Im gleichen Zeitraum wurden im Jahresmittel für unbebaute Grundstücke 2,3 Mill. € aufgewandt. Die jährlichen Aufwendungen der Betriebe entsprechen den klassischen Konjunkturwellen. Die Datenreihe für Grundstücke/Gebäude ist dagegen von starken Schwankungen durch "Einzelfälle" geprägt. Dies ist zum Teil durch das Investitionsgut "Boden" selbst verursacht. Vereinfacht formuliert ist der Maschinenpark sehr viel feinkörniger und wird sukzessive ausgebaut. Der Standortausbau ist dagegen sehr viel grobkörniger und für die Betriebe ein besonderes Ereignis. Entsprechend kommt es in einer kleinräumigen regionalen Bilanz zu größeren Ausschlägen. Gelegentlich ist für einzelne Jahre eine Vervielfachung der Aufwendungen für Grundstücke zu erkennen.

Untersucht man den Verlauf der Grundstücksinvestitionen in den vier Kreisen, dann zeigt sich, dass der Kreis Pinneberg

Abb. 3

Investitionen in den Kreisen Nordfriesland, Dithmarschen, Steinburg und Pinneberg



Quelle: Planquadrat Dortmund 2015 – Daten: Arbeitsagentur Nord 2014

insgesamt ein hohes Investitionsniveau hat. Auch beim konjunkturellen Einbruch (2004 – 2006) ist er nicht unter das Ausgangsniveau von 1995 gefallen.

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

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

Die Gewerbeflächen im Spiegel der Baufertigstellung und der Statistik der Kauffälle

Relevante Datenquellen, um die Investitionsaktivität und Flächennutzung durch Betriebe zu beobachten, sind die Baufertigstellungsstatistik und die Statistik der Kauffälle. Erfasst werden hier auch die Flächen der Betriebe unter 20 Beschäftigten und es besteht eine größere räumliche Differenzierung.

Die räumliche Verteilung der Investitionsintensität lässt erkennen, dass verschiedene Einflüsse den Umfang der erstellten Nutzfläche bestimmen. Die Siedlungsdichte spielt neben der Nachbarschaft zu Hamburg die größte Rolle. Mit wachsender Distanz von Hamburg und sinkender Beschäftigungsdichte wird die erstellte Nutzfläche allgemein geringer. In Nordfriesland ist die Stadt Husum und im Kreis Dithmarschen die Stadt Heide der Investitionsschwerpunkt. Der Kreis Steinburg verfügt in diesem Sinne mit den Städten Glückstadt und Itzehoe über zwei Standorte mit einer hohen Flächeninvestition. Im Kreis Pinneberg stellen die Städte entlang der Grenze zu Hamburg

die Schwerpunkte. Ein weiterer Investitionsschwerpunkt und eine gewisse Ausnahme in diesem Muster ist im Kreis Nordfriesland das Amt Südtondern (enthält die Stadt Niebüll). Der Kreis Pinneberg hat insgesamt die größte Flächeninvestition in der Untersuchungsregion. Diese Fläche wird aber auf mehrere Standorte verteilt, so dass auf die einzelnen Standorte eine etwas geringere Fläche als beispielsweise auf Heide oder Glückstadt entfällt.

In den Kreisen werden jeweils die Bodenpreise auf der Basis der erfolgten Grundstücksverkäufe ermittelt (= Gutachterausschüsse). Hierzu werden alle Kaufverträge durch ihre Adresse den Baugebie-

ten nach der Baunutzungsverordnung zugeordnet. Wertet man die unbebauten, baureifen Grundstücke in Gewerbegebiete aus, ist der Gewerbeflächenumsatz für den Zeitraum eines Jahres erfasst. Der Flächenumsatz in den zehn Jahren zwischen 2002 und 2012 betrug in den Kreisen 4,6 ha/Jahr (Dithmarschen), 6,2 ha/Jahr (Steinburg) und 10,0 ha/Jahr (Pinneberg). Für Nordfriesland lagen noch keine Daten vor.

3.1. Prognose der Flächennachfrage

Zur Prognose der Flächennachfrage der Betriebe in den Kreisen der Westküste werden zwei Verfahren eingesetzt. Diese parallelen Prognosen ermöglichen mit dem gegenseitigen Vergleich eine sichere Bedarfsbestimmung. Der erste Ansatz basiert auf umfangreichen Untersuchungen und den Erfahrungen der letzten 30 Jahre. Dieses **Gewerbe- und Industrieflächenprognose-Modell (GIFPRO)** wurde 1980er Jahre entwickelt bzw. veröffentlicht und wird seit dieser Zeit genutzt¹. Die Grundlage für dieses analytisch-ökonomische Prognosemodell sind umfangreiche Zeitreihen über Standortentscheidungen der Betriebe. Das Modell geht davon aus, dass die Flächennachfrage der Betriebe mit der Standortwahl verbunden ist. Diese Mobilität kann als Adressenwechsel beobachtet werden. Die Flächennachfrage wird so durch die Zahl der mobilen Betriebe oder alternativ der mobilen Beschäftigten bestimmt.

Der zweite Ansatz ist die Bedarfsschätzung auf der Basis der Baufertigstellungsstatistik bzw. der Kauffälle. Diese Ansätze greifen die bisherigen Investitionsaktivitäten der Betriebe auf und nehmen – nach den ggf. erforderlichen Korrekturen – eine Extrapolation der bisherigen Flächeninvestitionen vor.

Die Prognose nach GIFPRO

Ein Betrieb muss in der Regel seinen Standort wechseln, um die erforderliche größere bzw. zusätzliche Betriebsfläche zu realisieren. Nur im Falle eines gemeinsamen Grenzzaunes zwischen dem nachfragenden Betrieb und der ungenutzten Fläche in einem Gewerbegebiet wird es nicht zur Mobilität kommen. Ein nach allen Beobachtungen sehr seltenes Ereignis. Die Standortforschung konnte zeigen, dass die Anlässe und die Mobilitätsmotive in allen Regionen sehr ähnlich sind. Die regionalen Unterschiede (z. B. nach Kreistypen) resultieren aus der Altersstruktur der Betriebe, ihrer Position im Lebenszyklus, der Branche und schließlich aus der unterschiedlichen wirtschaftlichen Dynamik. Ebenso haben praktische Umstände Einfluss auf das Mobilitätsgeschehen: Große Betriebe, deren Maschinenpark zum Schwermaschinenbau zählt, sind in geringerem Umfang mobil als Betriebe, deren Equipment auf "einige" Lkws verladen werden kann. Vor diesem Hintergrund kommt, mit einem Anteil von bis zu 90 Prozent, die größte Nachfrage aus dem lokalen Bestand. Auch ist zu erkennen, dass die mobilen Beschäftigten oder die mobilen Betriebe einer Periode mit geringer Varianz auf den Bestand bezogen werden können. Die weiteren Komponenten der Nachfrage, die Neuansiedlungen (interregionale Mobilität) und die Neugründungen haben nur einen geringen Anteil an der Nachfrage.

Der Flächenbedarf in einer Stadt oder Region ist vor diesem Hintergrund gleich der Anzahl der mobilen Betriebe plus

Neugründungen multipliziert mit der durchschnittlichen Fläche eines Betriebsgrundstücks oder alternativ der Größenklassenverteilung der Grundstücke. Nimmt man die mobilen Beschäftigten als Basis, dann ist der Gewerbeflächenbedarf die Zahl der mobilen Beschäftigten plus den Beschäftigten in Neugründungen multipliziert mit der Fläche, die ein Beschäftigter benötigt. Bezieht man sich auf die mobilen Beschäftigten gilt die folgende Grundgleichung.

$$F = \text{Beschäftigte} * \text{FKZ}$$

Beschäftigte = mobile Beschäftigte + Beschäftigte in Neugründungen in einer Gemeinde im Prognosezeitraum
FKZ = Flächenkennziffer $qm/\text{Beschäftigte}$
F = nachgefragte Fläche im Prognosezeitraum

Setzt man diese Grundgleichung um, dann wird deutlich, dass nicht alle Wirtschaftszweige Gewerbeflächen benötigen. Gewerbegebiete sollen vor allem störende Betriebe aufnehmen. Dies sind Betriebe des Verarbeitenden Gewerbes, des Baugewerbes, des Großhandels und der Logistik. Für die Prognose wird daher die Zahl der Nachfragenden aus diesen Wirtschaftsbereichen zu bestimmen.

Die Beschäftigten im GIFPRO-Modell haben unabhängig von der Betriebsgröße und anderen Faktoren die gleiche Mobilitätswahrscheinlichkeit. Tatsächlich wandern aber die Beschäftigten größerer Betriebe nur sehr selten. Konkret, in Brunsbüttel oder Heide wird den Beschäftigten der Fa. Bayer oder der Raffinerie das gleiche Mobilitätsverhalten unterstellt wie einem Einzelbetrieb des Maschinenbaus mit 50 oder 100 Beschäftigten. Die damit verbundene Überbemessung wird hingenommen. Es unterstellt gleichzeitig, dass die weiteren möglichen Nutzer (Betriebe aller Art) in den Gewerbegebieten eine Ausnahme bleiben.

In der Gewerbeplanung bestimmt die Flächenkennziffer, die Fläche, die ein Beschäftigter benötigt, die Bemessung wesentlich. Es besteht eine Vielzahl von Veröffentlichungen und Katalogen für einzelne Branchen. Problematisch ist, dass keine Konvergenz zu einer "richtigen" Kennziffer besteht. Diese "Einschränkungen" der Flächenkennziffer lassen sich auch durch messtechnische Sorgfalt oder Definitionen nicht aus der Welt schaffen. Die organisatorische und technische Situation der einzelnen Unternehmen hat aber einen relevanten Einfluss auf die Größe dieser Ziffer. Die hier genutzte Kennziffer resultiert aus unseren Untersuchungen bzw. Betriebsbefragungen zwischen 1990 und 2010. Nimmt man die obere Intervallgrenze des Vertrauensintervalls (95-Prozent) des Mittelwertes mit 158,6 m² als Bemessungswert ist das Risiko einer unzureichenden Flächenbereitstellung gering. Dieser Wert, der ein grundstücksbezogener Wert ist, muss um den städtebaulichen Bedarf (Erschließung etc.) erhöht werden. Im Standardfall ist dies ein Zuschlag von rd. 20 Prozent. Die gewählte Flächenkennziffer für die Prognoserechnung ist gerundet 200 m²/Beschäftigten. Die Grundlage für die Berechnung der gewerbe- und industrieflächenbeanspruchenden Beschäftigtenzahl bilden die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den Kreisen im Jahr 2012. In diesem Zeitraum waren in den vier Kreisen 207.097 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt, davon werden nach dem GIFPRO-Modell 76.461 Beschäftigte Gewerbe-

¹ Stark, K.-D. u. a.: Flächenbedarfsberechnung für Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche – GIFPRO. Dortmund 1981; Wuschansky, B.: Regionale Entwicklungsspielräume von Gewerbe- und Industrieflächen. Dortmund 1985, Bauer, M./Bonny,

H. W.: Flächenbedarf von Industrie- und Gewerbe – Bedarfsberechnung nach GIFPRO. Dortmund 1987

und Industrieflächen im Sinne der §§ 8 und 9 BauNVO beanspruchen (rd. 37 Prozent). Entsprechend der oben geführten Diskussion wird eine Flächenkennziffer von 200 m²/Beschäftigten für das Verarbeitende Gewerbe und 160 m²/Beschäftigten für die Sonstigen Nutzungen festgelegt.

Tab. 1: Prognose der Flächennachfrage nach GIFPRO – ländlicher Raum bzw. Umland (Bruttoflächen)

Kreis	Anlass der Nachfrage	Prognose
Nordfriesland	betriebliche Nachfrage ²	66,4 ha
	Wiedernutzung	8,1 ha
Dithmarschen	betriebliche Nachfrage	56,1 ha
	Wiedernutzung	7,1 ha
Steinburg	betriebliche Nachfrage	54,2 ha
	Wiedernutzung	6,9 ha
Pinneberg ³	betriebliche Nachfrage	236,9 ha
	Wiedernutzung	33,7 ha
Betriebliche Nachfrage (insgesamt)		413,6 ha
Wiedernutzung (insgesamt)		55,8 ha

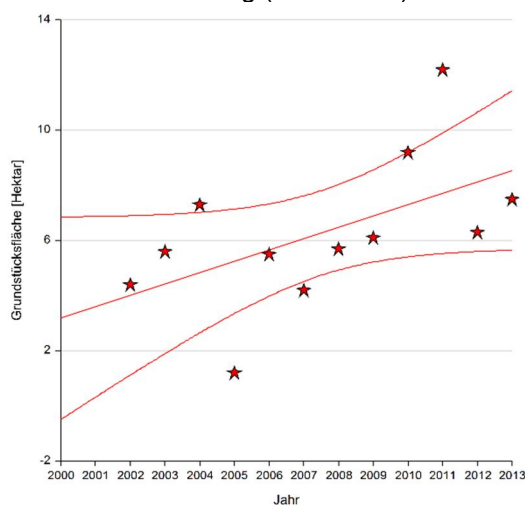
Quelle: Planquadrat Dortmund 2015

Die Tab. 1 zeigt zusammengefasst die ermittelten Prognosewerte für die Kreise durch das GIFPRO-Modell. In der Summe ist mit einer Nachfrage von 413,6 ha Gewerbefläche für den Zeitraum von 15 Jahren zu rechnen. Es ist davon auszugehen, dass durch Betriebsverlagerungen im gleichen Zeitraum Fläche in der Größenordnung von 55,8 ha zur Wiedernutzung zur Verfügung stehen.

Bedarfsprognosen mittels Baufertigstellungsstatistik und der Kauffälle

Die Baufertigstellungsstatistik meldet die tatsächlichen Nutzungereignisse (fertiggestellte Fabrik-/Werkstattgebäude etc.), aber die Flächeninformationen sind rudimentär (nur Nutzfläche).

Abb. 4: Kauffälle für unbebaute, baureife Grundstücke im Kreis Steinburg (2000-2013)



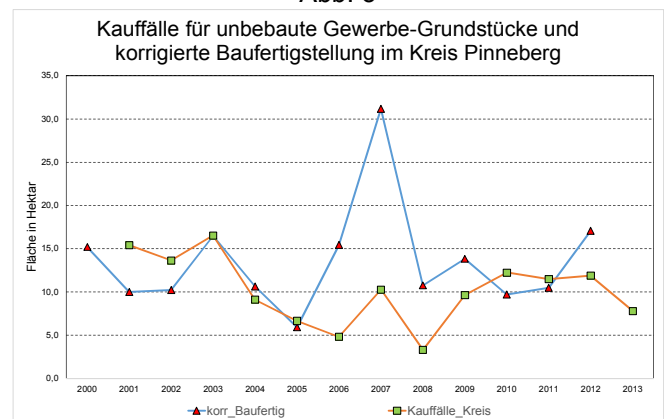
Quelle: Planquadrat Dortmund – Daten: Kauffälle

² Zusammengefasst: Neugründungen, Ansiedlungen und intrakommunale Verlagerungen

Die Statistik der Kauffälle (zur Bodenpreisermittlung) kann dagegen die tatsächliche Grundstücksgröße mitteilen, aber es ist nicht sicher, ob und wie die Fläche genutzt wurde. Es lässt sich nicht mit Sicherheit feststellen, ob sie für Fabrik- und Werkstattgebäude etc. genutzt wurden/werden. Die Bebauungspläne lassen in der Regel – durch den umfassenden Betriebsbegriff – auch Nutzungen zu (z. B. Cafés oder Rechtsanwaltskanzleien), die nicht zwingend eines Gewerbegebietsstandortes bedürfen, zu (vgl. Ergebnisse der Bestandsaufnahme).

Eine Unsicherheit besteht in dem inhaltlichen Zusammenhang beider Reihen. Die Reihe der Kauffälle läuft der Baufertigstellung zeitlich voraus. Die baureifen Grundstücke werden erworben und im Anschluss wird die Planung abgeschlossen, die Baugenehmigung eingeholt und das Bauwerk errichtet. Zwischen den beiden Ereignissen (Kauf und Fertigstellung) kann ein größerer Zeitraum liegen. Wird der Ablauf allein durch die Reihenfolge Planung und Bau bestimmt, folgen den Spitzen und Tälern der Kauffälle zeitlich versetzt die Spitzen und Täler der Baufertigstellung. Die Konjunktur und auch betriebsindividuelle Gründe können die Nutzung des Grundstücks verzögern oder aber zur Aufgabe des Vorhabens führen. Dies wird ggf. zu einem neuen Kaufvertrag führen, der registriert wird. In der Baufertigstellung "fehlt" dann aber ein Vorhaben.

Abb. 5



Quelle: Planquadrat Dortmund 2015

Der unmittelbare empirische Charakter der Daten (im Vergleich zur GIFPRO-Prognose) macht aber eine Aussage auf dieser Basis besonders wertvoll. Beide Datenreihen sind stark von Ausreißern geprägt. Korrigiert man die Baufertigungsdaten (Grundstücksfläche = Nutzfläche + Konstruktionsfläche + Freifläche des Grundstücks) können beide Reihen miteinander verglichen werden. Sie können angesichts ihrer Herkunft und des jeweiligen Messkonzepts nicht identisch sein. Die Abb. 5 zeigt aber, dass die Datenreihen der Baufertigstellung und der Kauffälle ein ähnliches Niveau aufweisen.

Von Bedeutung ist, dass beide Reihen in jedem Kreis einen ähnlichen Median aufweisen. Die Differenz zwischen den Reihen beträgt zwischen 0,5 ha (Kreis Pinneberg) und 1,3 ha (Kreis Steinburg). Auch die Mittelwerte zeigen einen annähernd gleichen Betrag. Die größere Differenz zwischen Median und Mittelwert ist jeweils mit den Ausreißern bzw. den Extremwerten verbunden.

³ Die Prognose für den Kreis Pinneberg bezieht sich auf den Kontext "Umland". Hiermit wird die Ballungsrandwanderung etc. berücksichtigt.

Diese Daten können ebenfalls als Prognosebasis genutzt werden. Angesichts der großen Streuung und der kurzen Zeitreihe wird der Median aus der Statistik für die Kauffälle als Basis für die Hochrechnung genutzt. Dies sind Nettoflächen (= Grundstücke), das heißt verkaufte Grundstücke, so dass ihnen noch die Erschließung zugeschlagen werden muss (= 20 Prozent).

Tab. 2: Prognose auf der Basis der Kauffälle für baureifes, unbebautes Gewerbebauland

	Kreis	Median der Kauffälle	Flächenprognose auf der Basis der Kauffälle
1	Nordfriesland	keine Daten	(147,6) ⁴ ha
2	Dithmarschen	2,7 ha	48,6 ha
3	Steinburg	5,9 ha	106,2 ha
4	Pinneberg	10,3 ha	185,4 ha
			487,8 ha

Quelle: Planquadrat Dortmund 2015

Die Tabelle zeigt, dass die Prognosewerte für die verschiedenen Kreise unterschiedlich nach Größe und Richtung abweichen (Tab. 1). Aber die Größenordnungen sind vergleichbar. Damit ist die Gesamtfläche der Region in beiden Prognoseansätze nahezu gleich.

Diskussion der Prognoseergebnisse

Die GIFPRO-Prognose hat häufiger den geringeren Wert ergeben. Sie "glättet" durch ihre lange Zeitreihe im Hintergrund die betriebliche Nachfrage. In Situation der konjunkturellen Hochphase "schneidet" das Konzept Entwicklungen ab. In Falles eines konjunkturellen Tiefs führt diese "Glättung" zu einer scheinbaren Aufstockung der Prognose. Vor diesem Hintergrund kann man die Prognose als einen "Standardwert" einschätzen.

Allerdings sind die Extrapolationen auf der Basis der Baufertigstellung oder der Kauffälle – die meist einen höheren Prognosewert ergeben – nicht sicherer. Greift man noch einmal auf die Statistik der Kauffälle zurück, dann grenzt diese die Nachfrager etwas großzügiger als GIFPRO ab und entsprechend muss die Fläche auch etwas größer sein. Ein weiterer Hinweis ist die erhebliche Streuung der Kauffälle. Beispielsweise weist der Median von 10,3 ha für den Kreis Pinneberg ein 95-Prozent-Vertrauensintervall mit einer Spannweite von 6,7 ha bis 12,2 ha auf. Wird die untere Intervallgrenze als Prognosebasis genutzt, dann zeigt die Extrapolation mit 120 ha die Größenordnung eines ländlichen Kreises. Zieht man die obere Intervallgrenze heran, erreicht die Prognose mit 220 ha fast den Wert der GIFPRO-Prognose.

Aus den Daten und angesichts der Datenqualität bzw. der kurzen Zeitreihe lassen sich keine weiteren Hinweise über die Gründe dieser Abweichung gewinnen. Auf der Basis unserer Erfahrung wird die GIFPRO-Prognose (413,6 ha – 55,8 ha für die Region) favorisiert (Tab. 1, S. 5). Es wird aber deutlich, dass insgesamt ein gewisses Risiko der Unterschätzung bzw. Überschätzung besteht.

Die Prognose ist ein Anhaltspunkt für das planerische Handeln. Unabhängig von der bestimmten Flächengröße stellt die Prognose immer auch eine Risikobetrachtung oder eine Erwartung dar. Wird wesentlich weniger Fläche planerisch

vorbereitet als ermittelt wurde, besteht die Gefahr, dass man Betriebe aus der eigenen Kommune/Region verliert, da im Zweifel nicht genügend Standorte und Flächen zur Verfügung stehen. Werden aber Flächen in einem Umfang für jede denkbare Nachfrage oder Forderung bereitgestellt, bindet man in erheblichem Maße Kapital. Kapital, das der Kommune für die Bereitstellung der weichen Standortfaktoren, vom Kindergarten bis zum Bühnenhaus, fehlt. Dies sind aber Standorteigenschaften, die eine steigende Gewichtung bei der Standortentscheidung durch die Betriebe erhalten.

Über den Zeitraum von 15 Jahren wird sich zeigen, ob die theoretische Menge von einem Fünftel der Fläche tatsächlich im jährlichen Mittel nachgefragt wird. Sollte der Verbrauch höher sein, weil sich regionalökonomische Konstellationen wesentlich verändern oder sich konjunkturell neue Entwicklungen ergeben haben, kann/muss die Prognose angepasst werden. Im ersten Fall wird ggf. eine Nachsteuerung (Erhöhung oder Verringerung des Angebotes) erforderlich sein und im zweiten Fall wird man je nach den Umständen auf den nächsten Ab- oder Aufschwung warten können, ohne dass es zu einem "Lieferengpass" kommt. Die Prognose ist ein Element eines Flächenbeobachtungs- und managementkonzept.

Gleichzeitig ist noch einmal darauf hinzuweisen, dass die Prognose Einzelereignisse, wie die Ansiedlung "eines großen Betriebes" oder ähnliche außergewöhnliche Ereignisse nicht antizipieren kann.

Flächennachfrage im Einzugsgebiet der Landesentwicklungsachse.

Ein Ziel der Untersuchung ist die Ermittlung der betrieblichen Nachfrage im Einzugsbereich der Landesentwicklungsachsen A 23/B 5 und A 20. Es wird davon ausgegangen, dass die Verkehrsinfrastruktur in einem Radius von 5 km von der Anschlussstelle für die Betriebe spürbare Vorteile auslösen kann. Aus diesem Korridor wird auch die betriebliche Nachfrage kommen und vor allem in diesem Bereich werden Standorte für ansiedelnde Betriebe attraktiv sein.

Es wurde oben schon dargelegt, dass die Betriebe im Mobilitätsfall nur geringe Distanzen überwinden. Angesichts dieses Zusammenhangs kann man davon ausgehen, dass die räumliche Verteilung der Betriebe auch annähernd den Ort der Nachfrage darstellt. Eine geografische Datei der Betriebe besteht u.W. nicht, so dass ersatzweise die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten als Indikator von Betriebsstandorten herangezogen werden.

Für die Gemeinden im 5-km-Korridor wurden die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten erfasst (wenn die Gemeinde zu einem Drittel und mehr im Korridor liegt) und ins Verhältnis zu den Beschäftigten des Kreises gesetzt. Die Tab. 3 zeigt das Ergebnis für die vier Kreise. Deutlich wird, dass die Entwicklungsachse tatsächlich eine erhebliche Konzentrationswirkung aufweist. Der Anteil der Beschäftigten beträgt zwischen 50 und 92 Prozent. Im Bereich der Landesentwicklungsachse ist mit einer Gesamtnachfrage in der Größenordnung von 336 ha zu rechnen (Summe der mittleren Werte). In den vier Kreisen beträgt die Nachfrage zwischen 26 ha und 194 ha (Mittelwert in Tab. 3, S. 7).

⁴ Die Prognosebasis ist hier der Median der Baufertigstellungsstatistik.

Tab. 3: Flächennachfrage bis 2030 für den Entwicklungskorridor A 23/B 5 (Bruttoflächen)

Kreise	GIFPRO Prognose für den Kreis	Prognose auf der Basis der Kauffälle	Anteil der Entwicklungssachse	Nachfrage für den Entwicklungskorridor Mittelwert ⁵
Nordfriesland	66,4 ha	147,6 ha	60 Prozent	~ 64 ha
Dithmarschen	56,1 ha	48,6 ha	50 Prozent	~ 26 ha
Steinburg	54,2 ha	106,2 ha	65 Prozent	~ 52 ha
Pinneberg	236,8 ha	185,4 ha	92 Prozent	~ 194 ha ~ 336 ha

Quelle: Planquadrat Dortmund 2015

Dieser Nachfrage sind die vorhandenen, noch nicht genutzten Flächen aus der Bestandsaufnahme gegenüber zu stellen. Hierbei sind zwei Flächenarten von besonderer Bedeutung. Einmal die ungenutzten Flächen mit einem Bebauungsplan und zum Zweiten die Flächen, die gegenwärtig im Flächennutzungsplan dargestellt sind. Im Falle einer negativen Differenz werden neue Standorte/Gebiete erforderlich.

4. Bestandsaufnahme der Gewerbegebiete

Das Ziel der Bestandsaufnahme ist es, die ungenutzten Flächen und die Leerstände in den Gewerbegebieten zu identifizieren, um die aktuellen Flächenreserven festzustellen. Parallel wird das Flächennutzungsmuster aufgenommen. Das Interesse die verschiedenen Anteile der Nutzung zu ermitteln resultiert aus der Tatsache, dass in den Gewerbegebieten zwar Betriebe aller Art zulässig sind, aber nur die Betriebe mit Emissionen auf einen Standort nach den §§ 8 und 9 BauNVO (Gewerbe- und Industriegebiete) zwingend angewiesen sind. Ein unzureichendes Flächen- oder Standortangebot für diese Betriebe kann sich als ein "Flaschenhals" der wirtschaftlichen Entwicklung erweisen, da sie keine alternativen Standorte nutzen können.

Die Siedlungsentwicklung der letzten Jahrzehnte zeigt, dass die Flächenentwicklung für emittierende Nutzungen immer häufiger faktischen Restriktionen unterworfen ist. Die Bestandsaufnahme kann Hinweise darauf geben, ob ein derartiger Engpass im Untersuchungsraum gegeben ist oder sich entwickelt. Das Flächennutzungsmuster ist auch ein Indikator der auf die regionalökonomische Funktion der Gewerbegebiete hinweist. Die lokalen und regionalen Gewerbegebiete unterscheiden sich in ihrem Nutzungsmuster. In den regionalen Standorten werden sich Betriebe mit landesweiten, nationalen und internationalen Bezugs- und Absatzverflechtungen stärker konzentrieren.

Die lokalen Gebiete weisen vorwiegend Flächen für Betriebe mit lokalen Marktgebiet auf.

Im Sommer 2014 wurden die – durch den Auftraggeber – ausgewählten Gewerbegebiete in den vier Kreisen der Westküste aufgesucht. Ausgewählt wurden Gebiete, deren Verbindung mit der Landesentwicklungsachse A 23/B 5 und A 20 erwartet wurde. Die Gebiete sind ≥ 5 ha groß. Als eine "Verbindung" zur

Entwicklungsachse wurde ein Radius von 5 km um die Anschlussstelle bzw. einer Bundesstraßen-Einmündung in die B 5 definiert.

Damit die Auswahl zu Anfang nicht zu restriktiv erfolgte, wurden auch Standorte in größerer Distanz aufgenommen, deren Bedeutung bzw. positive Wechselwirkung für die Achse A 23/B 5 und A 20 nicht vorab ausgeschlossen werden konnte. Dies gilt vor allem für die Standorte entlang der Grenze des Kreises Pinneberg zur Stadt Hamburg.

Einen Sonderstandort stellt Brunsbüttel/Büttel dar, der unabhängig von der Landesentwicklungsachse A 23/ B 5 durch seine Größe und die vorhandene Infrastruktur (Nord-Ostsee-Kanal, Unterelbe) von zentraler Bedeutung für die regionale Entwicklung ist.

In den vier Kreisen wurden insgesamt 74 Gewerbegebiete aufgesucht und kartiert. Davon befinden sich 11 im Kreis Nordfriesland, 23 im Kreis Dithmarschen, 18 im Kreis Steinburg und 25 Gebiete im Kreis Pinneberg. Insgesamt wurden in den Gewerbegebieten 2.523 Flächen erfasst. Zusammen belegen sie eine Fläche von 3.524,6 ha⁶.

Für jedes Grundstück wurde nach Augenschein die Nutzung bestimmt. Es wurden 10 Nutzungen unterschieden. Aus der Form der Bestandsaufnahme (Inaugenscheinnahme) resultieren unvermeidlich kleinere Ungenauigkeiten und ggf. Fehleinstufungen. Die Erfahrung zeigt aber, dass die Fehler insgesamt gering bleiben und die Aussage nicht grundsätzlich verfälscht wird. Durch die Rückkopplung der Kartierungsergebnisse mit den beteiligten Kreisen und zum Teil mit den Gemeinden erfolgte zudem eine Korrektur, so dass die Fehlerquote insgesamt gering ist.

Die folgende Grafik zeigt die Bestandsaufnahmen systematisch. Die ersten vier Nutzungen, die als "primäre" Belegung gelten können, bilden den Kern der Aufnahme. Dieser Anteil der klassischen, emittierenden Nutzungen wie Produktion/Handwerk, Baugewerbe, Kfz-Gewerbe und die Gruppe Logistik/Großhandel/Lager ist - darauf wurde schon einleitend hingewiesen - von großer Bedeutung. Als weitere Nutzungen sind in der Regel Dienstleistungen, Einzelhandel und Freizeit/Gastronomie in verschiedenen Varianten in den Gewerbegebieten anzutreffen.

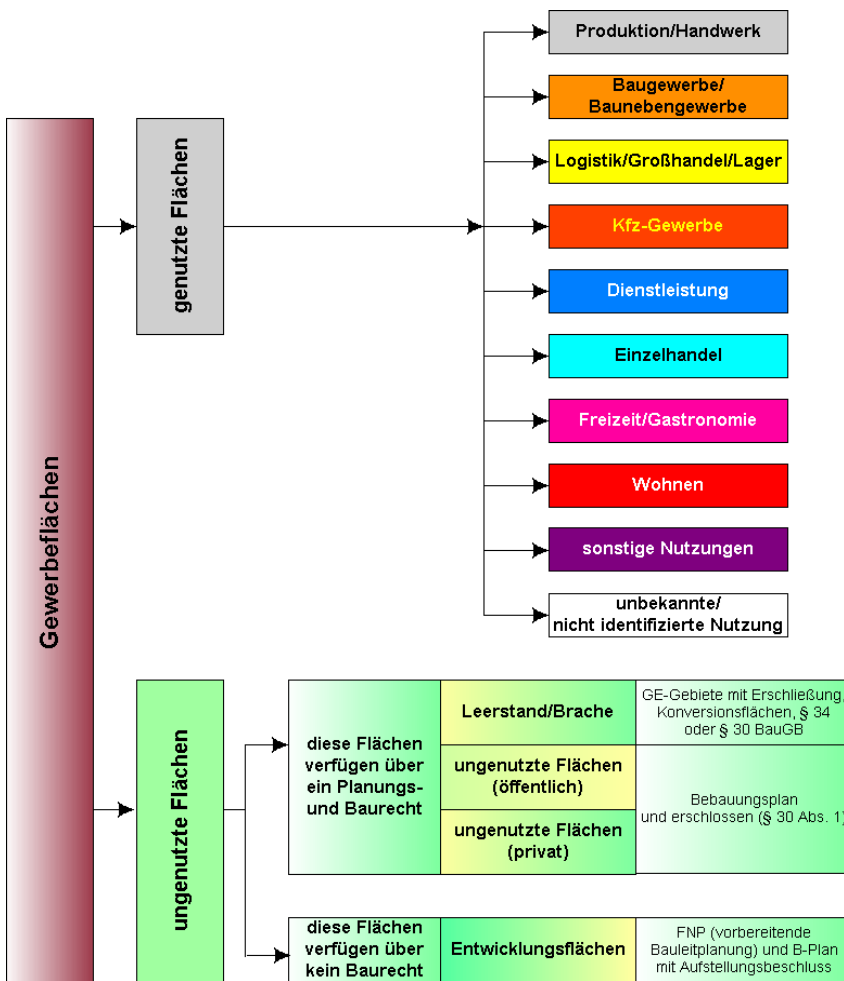
Die Wohnnutzungen und auch die sonstigen Nutzungen (beispielsweise Schulen, Kirchen aber auch Feuerwehr, Umspannwerke, kommunale Bauhöfe etc.) wurden einschließlich der "unbekannten Nutzung" ebenfalls aufgenommen, so dass die gesamte Nutzungspalette der Gewerbe- und Industriegebiete erfasst ist. Die Leerstände und ungenutzten Grundstücke wurden für die erforderliche Flächenbilanz (Bestand – Prognose) differenziert. Die Leerstände sind als aktuelles Angebot zu werten und werden meist – wie unsere Untersuchungen an anderer Stelle zeigen – innerhalb weniger Monate wieder belegt.

Die ungenutzten Grundstücke können weiter unterschieden werden in Flächen mit und Flächen ohne Baurecht. Die Flächen mit einem Bebauungsplan (Baurecht) sind als mittelfristiger Vorrat zu werten. Die Unterscheidung zwischen öffentlichen und privaten Flächen gibt Hinweise auf die tatsächliche Verfügbarkeit. Flächen im Öffentlichen Besitz stehen den Betrieben

⁵ Zur Berechnung $(66,4 + 147,6) \cdot 0,5 = 107 \text{ ha} \cdot 0,6 = 64,2 \text{ ha}$

⁶ Diese Flächenangaben resultierten aus dem GIS-System und stimmen nicht mit der amtlichen Katasterfläche der Betriebe überein. Sie stellen die Größenordnung der Gewerbeflächen dar.

Abb. 6: Kartierschlüssel der Bestandsaufnahme



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

Die Abb. 7 zeigt ein typisches Ergebnis einer Aufnahme. Die Darstellung enthält die Gewerbebezugsbereichsgrenze und – wie beschrieben – die Nutzungen der einzelnen Grundstücke. In den ungenutzten Flächen wurde, wo es bekannt war, eingetragen, ob Optionen vergeben sind oder der Besitzer verkaufswillig ist. Die Bestandsaufnahme ergab für den Kreis Nordfriesland eine Gesamtfläche von 241,0 ha und stellt einen Anteil von 6,8 Prozent der erfassten Flächen dar. Es wurden damit 482 Grundstücke (= 19,1 Prozent aller Grundstücke) erfasst. Die Hälfte der aufgenommenen Fläche befindet sich im Kreis Dithmarschen (= 53,2 Prozent) mit rd. 1.876,8 ha Gewerbeflächen (einschl. 396 ha des Standortes Büttel). Es wurden hier 464 Grundstücke aufgenommen. Sie stellen einen Anteil von 18,4 Prozent an den Grundstücken der vier Kreise. Die aufgenommenen Flächen im Kreis Steinburg sind 490,5 ha groß (= 13,9 Prozent). Hiermit sind 389 Grundstücke verbunden (= 15,4 Prozent). Im Kreis Pinneberg wurden 916,3 ha (= 26,0 Prozent) mit 1.188 Grundstücken (= 47,1 Prozent der Grundstücke) erfasst.

Aus diesen pauschalen Angaben lässt sich bereits ablesen, dass die Größenstruktur der erfassten Gewerbegebiete und -flächen im Untersuchungsraum sich deutlich unterscheiden. Die Flächengröße ist vom Nutzungsmix und der Wirtschaftsstruktur, aber auch von der Nähe zu Hamburg und der A 23 sowie dem verfügbaren Flächenvorrat abhängig. Eine weitere Einflusskomponente ist der Grundstückspreis. Höhere Bodenkosten führen – unter sonst gleichen Bedingungen – zu einer geringeren Grundstücksgröße. In der Folge steigt die Nutzungsdichte bzw. sinkt der Flächenverbrauch je Betrieb oder Arbeitsplatz.

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

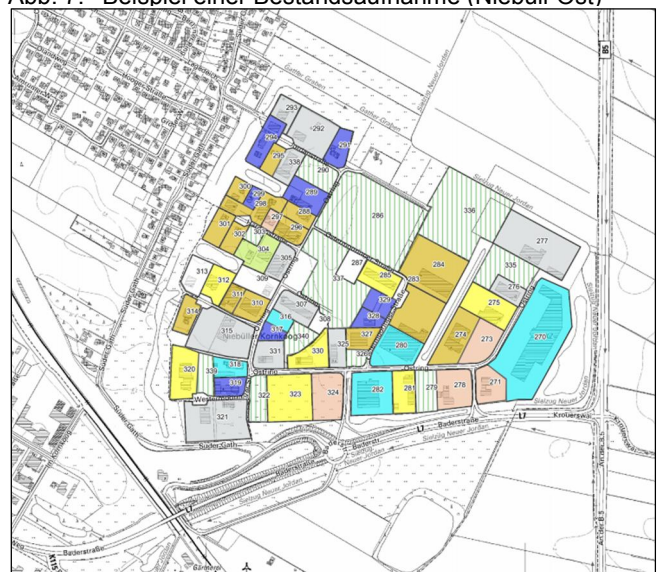
Kreis Nordfriesland

Im Kreis Nordfriesland wurden elf Gewerbebestandorte aufgenommen. Für die Gebiete Süderlügum und Viöl konnte keine detaillierte Bestandsaufnahme mehr vorgenommen werden.

Die B 5 bildet die zentrale Achse und verbindet die wirtschaftlichen Aktivitäten der Region. Der 5-km-Radius um die Einmündung einer Bundesstraße in

die Entwicklungsachse B 5 macht deutlich, dass im Kreis Nordfriesland mit der Entwicklungsachse solitäre Schwerpunkte verbunden werden.

Abb. 7: Beispiel einer Bestandsaufnahme (Niebüll-Ost)



Die beiden größten Gebiete (Husum-Ost und Niebüll-Ost) stellen mehr als die Hälfte der erfassten Gesamtfläche (= 56,1 Prozent) und sie sind gleichzeitig die zentralen Punkte der Entwicklungsachse. Das Gewerbegebiet Husum-Ost ist

mit 99 ha das mit Abstand größte Gewerbegebiet im Kreis. Das Gebiet Niebüll-Ost verfügt mit 36 ha über die zweitgrößte Fläche.

Es zeigt sich, dass die geografisch und wirtschaftlich peripheren Gebiete über eine geringere Fläche verfügen und diese Gebiete einen "lokalen" Besatz aufweisen. Bredstedt, Leck, Friedrichstadt und Tönning stellen Gewerbegebiete mit einer mittleren Größe dar. Diese Gebiete sind zwischen 10 ha und 30 ha groß. Ihre Lage ist aber im Vergleich zu den beiden Gebieten in Husum und Niebüll an der Entwicklungsachse schon als eine Randlage zu werten (ausgenommen Bredstedt und Tönning). Als mittlere Gewerbegebiete gelten noch Süderlügum und Viöl, die aber nicht mehr detailliert untersucht wurden. Drei weitere Gebiete (Neukirchen, Rantrum, Garding,) sind mit rd. 5 ha Größe auch im Maßstab des Kreises Nordfriesland klein. Sie weisen aus der Sicht der Entwicklungsachse eine periphere Lage auf. Die tabellarische Übersicht gibt alle untersuchten Gebiete mit ihrer Flächengröße wider.

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

Die Produktion (einschließlich Handwerk) hat insgesamt eine Fläche von 50,5 ha und einen Anteil von 21,1 Prozent an der Gesamtfläche (vgl. Tab. 5, S. 12). Das Baugewerbe (einschließlich Baunebengewerbe) verfügt mit 37,4 ha über einen Flächenanteil von 15,5 Prozent. Die Gruppe Logistik/Großhandel/Lager belegt 17,5 ha Fläche und das Kfz-Gewerbe verfügt über eine Fläche von 21,3 ha. Insgesamt belegen diese "primären Nutzungen" einen Anteil von etwas mehr als 50 Prozent an den aufgenommenen Gewerbeflächen.

Von den weiteren aufgenommenen Nutzungen in den Gewerbegebieten, die über die engere Auslegung der §§ 8 und 9 BauNVO hinausgehen, nimmt der Einzelhandel mit 41,8 ha den größten Anteil ein (17,3 Prozent). Die übrigen Nutzungen der Gewerbegebiete haben mit Flächengrößen von weniger als 10 ha nur sehr geringe Flächenanteile. Dienstleistungen/Büronutzungen summieren sich auf 7,4 ha (Anteil von 3,1 Prozent); noch geringer sind die Werte für Freizeit/Gastronomie (2,6 ha = 1,1 Prozent), Wohnnutzung (5,1 ha = 2,1 Prozent) und sonstige Nutzungen (1,7 ha = 0,7 Prozent).

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

In den beiden Gebieten Husum-Ost und Niebüll-Ost wird der Effekt der Lage/Zentralität deutlich. Der Einzelhandels- und Dienstleistungsanteil ist hier erkennbar höher als im Durchschnitt, aber auch der Flächenanteil für die Produktion. Das Baugewerbe und die ungenutzten Flächen weisen in diesen Gebieten einen geringeren Anteil auf. Von Bedeutung ist, dass die Flächen mit leerstehenden Gebäuden angesichts ihrer Größe und Lage ein Nutzungspotenzial bilden. Einer erneuten Nutzung dieser Flächen steht aus der Sicht der Flächengröße nichts entgegen.

Kreis Dithmarschen

Im Kreis Dithmarschen wurden insgesamt 23 Standorte aufgenommen. Die größten Gewerbe- und Industriestandorte im Kreis sind das bzw. die Industriegebiete in Brunsbüttel am südöstlichen Rand des Kreisgebietes und der Standort der Ölraffinerie Heide, südlich von Heide auf dem Gebiet der Gemeinden Hemmingstedt und Lieth.

Diese Industriegebiete sind spezialisierte Standorte mit den Schwerpunkten Chemische Industrie, Energiewirtschaft sowie Erdölverarbeitung und einer entsprechend spezialisierten infrastrukturellen Ausstattung. Die Standorte sind von landesweiter Bedeutung. Dies gilt sowohl aus der Sicht der Flächennutzung, den gegebenen Flächenreserven, der verfügbaren Infrastruktur als auch der Betriebsgrößen. Die Fläche in Brunsbüttel, durch den Nord-Ostsee-Kanal formal in zwei Standorte unterschieden, umfasst mehr als 1.000 ha. Damit stellt der Standort über 50 Prozent der im Kreis Dithmarschen erfassten Gewerbeflächen und fast ein Drittel der erfassten Gewerbeflächen in den vier Kreisen der Westküste. In der 1.000 ha-Fläche sind ca. 400 ha Industrieflächen auf dem Gebiet der benachbarten Gemeinde Büttel im Kreis Steinburg, die mit den Flächen in Brunsbüttel eine funktionale Einheit bilden, enthalten.

Der dritte Großstandort, die Ölraffinerie Heide, hat eine Größe von ca. 100 ha. Die Fläche des Raffineriestandortes ist vollständig genutzt. Die beiden Industriegebiete Nord und Süd in Brunsbüttel verfügen noch über erhebliche ungenutzte Flächen im dreistelligen Hektarbereich. Dies sind vor allem betriebsgebundene Flächenreserven der ansässigen Industrieunternehmen. Darüber hinaus stehen an diesem Standort Flächen für Industrieansiedlungen, die die besondere infrastrukturelle Ausstattung dieses Standortes benötigen, zur Verfügung (Chemie, Energiewirtschaft und hafenauffine Industrien).

Diese industriellen Großstandorte (Brunsbüttel/Ölraffinerie) werden in der weiteren Diskussion der Gewerbeflächenstruktur im Kreis Dithmarschen gesondert berücksichtigen, da ihre flächenmäßige Dominanz die übrige Nutzungsstruktur in den aufgenommenen Gewerbegebieten im Kreis Dithmarschen überdecken würde.

Neben den Standorten Brunsbüttel/Büttel an der Unterelbe bzw. am Nord-Ostsee-Kanal und dem Standort Ölraffinerie Heide sind alle übrigen Gebiete vergleichsweise klein. Heide mit dem Standort Schanzenstraße (57,3 ha), Hemmingstedt mit dem Gewerbepark Westküste (45,0 ha) und Marne mit dem Standort Industriestraße (42,0 ha) verfügen über die größten Standorte im Kreis. Die übrigen untersuchten Standorte haben eine Größe zwischen 4,5 ha und 36 ha.

Ebenso wird deutlich, dass neben dem Schwerpunkt Brunsbüttel/Büttel die Stadt Heide der zentrale Ort des Kreises ist. Zu dem schon genannten Gebiet Schanzenstraße bestehen noch drei weitere Gewerbegebiete innerhalb der Stadtgrenze. Alle Gebiete in Heide haben zusammen eine Fläche von ca. 116,2 ha. Dies sind ca. 22,7 Prozent der Gewerbeflächen im Kreis, wenn man die Großstandorte unberücksichtigt lässt. Zu diesen auf dem Gebiet der Stadt Heide bestehenden Gewerbeflächen sind auch noch die unmittelbar im Umland angrenzenden Standorte mit fast 200 ha relevant. Ein größerer Anteil dieser Flächen ist gegenwärtig noch nicht genutzt.

Standort	Fläche
01 Lunden – Koogchaussee	10,1 ha
02 Weddingstedt – Industriestraße	23,2 ha
03 Wesseln – Waldstraße	25,6 ha
04 Heide – Butendieck	15,2 ha
05 Heide – Schanzenstr.	57,3 ha
06 Heide – Friedrichswerk	5,9 ha
07 Heide/Lohe-Rickelshof – nördl. B 203	15,8 ha
08 Heide – Hinrich-Schmidt-Str.	22,0 ha
09 Hemmingstedt – GP Westküste (südl. Teil)	45,0 ha
10 Hemmingstedt – Ölraffinerie	100,8 ha
11 Wöhrden – Chausseestraße	36,1 ha
12 Büsum – GE-Gebiet Ost/Am Bauhof	20,7 ha
13 Albersdorf – Hogen Haid	11,0 ha
14 Meldorf – Östlich Marschstraße	8,7 ha
15 Meldorf – Marschstraße	17,5 ha
16 Meldorf – Alter Hafen	12,3 ha
17 Schafstedt – Am Aalburg	4,4 ha
18 Burg – Norderende/Erwin-Behn-Str.	12,3 ha
19 St. Michaelisdonn – GE-Gebiet II (nördl. L144)	13,5 ha
20 Marne – Industriestraße	42,0 ha
21 Brunsbüttel – Küferstraße	17,4 ha
22 Brunsbüttel Industriegebiet Nord	324,3 ha
23 Brunsbüttel Industriegebiet Süd	1.034,0 ha
(incl. angrenzende Flächen in Büttel (Kreis Steinburg))	

Die Stadt Heide ist mit den unmittelbar angrenzenden Gemeinden damit ohne Einschränkung der wichtigste Gewerbeort in der Region. Die weiteren untersuchten Gewerbegebiete sind vorwiegend auf die lokalen Belange ausgerichtet. Ihre durchschnittliche Größe beträgt weniger als 10 ha und sie weisen zur Entwicklungsachse A 23/B 5 schon eine deutliche geografische und funktionale Distanz auf.

In Heide besteht ein Leerstand von rd. 9 ha und ungenutzte Flächen mit einem Bebauungsplan von 2,7 ha. Die ungenutzte Fläche mit einer Darstellung im Flächennutzungsplan beträgt 2,1 ha. Insgesamt ist dies ein Anteil von 13,8 Prozent der Gewerbefläche. Hinzu kommen auch größere ungenutzte Flächen in der Nachbarschaft von Heide sowohl nördlich in Weddingstedt als auch westlich in Lohe-Rickelshof sowie südlich in Hemmingstedt.

Im Kreis Dithmarschen ist die Dichte der Anschlüsse an die A 23/B 5 schon so hoch, dass die Entwicklungsachse fast vollständig abgedeckt ist. Ebenso befinden sich alle großen Gewerbegebiete in diesem Korridor (ausgenommen Brunsbüttel).

Zusammengefasst haben die "primären Nutzungen" im Sinne der §§ 8 und 9 BauNVO in den untersuchten Gebieten einen Anteil von rund einem Drittel an den aufgenommenen Gewerbeflächen im Kreis Dithmarschen. Dieses Ergebnis (< 50 Prozent) relativiert sich, wenn man die großen Anteile ungenutzter Flächen und FNP-Flächen in Rechnung stellt.

Die relativ große Fläche für die Nutzungskategorie "sonstige Nutzungen" ist durch die Flächen der Fachhochschule Westküste begründet. Hinzu kommen eine Reihe von landwirtschaftlichen Hofstellen, Flächen für Versorgungsanlagen (wie Umspannwerke etc.) und andere Sondernutzungen in den untersuchten Gebieten.

Kreis Steinburg

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

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

Die aufgenommenen Gewerbeflächen sind insgesamt 490,5 ha groß. Die Produktion (einschließlich Handwerk) nimmt insgesamt 116,5 ha Fläche ein und hat einen Anteil von 23,8 Prozent an der Gesamtfläche. Das Baugewerbe/Baunebengewerbe hat mit 23,5 ha einen Flächenanteil von 4,8 Prozent. Der Bereich Logistik/Großhandel/Lager umfasst 39,5 ha Fläche, was einem Flächenanteil von 8,1 Prozent entspricht. Das Kfz-Gewerbe nimmt mit 19,7 ha einen Flächenanteil von 4,0 Prozent ein. Insgesamt haben diese "primären Nutzungen" im Sinne der §§ 8 und 9 BauNVO einen Anteil von 40 Prozent an den aufgenommenen Gewerbeflächen im Kreis Steinburg (vgl. Tab. 4, S. 12). Von den weiteren aufgenommenen Nutzungen in den Gewerbegebieten nehmen die Dienstleistungen mit 18,0 ha den größten Anteil (3,7 Prozent) ein. Die Einzelhandelsnutzungen summieren sich auf 15,1 ha (Anteil von 3,1 Prozent). Die übrigen Nutzungen der Gewerbegebiete haben mit Flächenanteilen von deutlich unter 10 ha nur sehr kleine Anteile innerhalb der untersuchten Gewerbegebiete; so sind die Werte für Freizeit/Gastronomie 2,6 ha (= 0,5 Prozent) und für Wohnnutzung 4,5 ha (= 0,9 Prozent). Die sonstige Nutzungen ergeben zusammen 15,7 ha, was einem Flächenanteil von 3,7 Prozent entspricht. Nicht bestimmt werden konnte die Nutzung von insgesamt 4,0 ha Fläche in den Gewerbegebieten (= 0,8 Prozent).

In den untersuchten Gewerbegebieten wurden Leerstände und Brachen erfasst, die sich insgesamt auf 27,4 ha summieren und damit einen Anteil von 5,6 Prozent an der Gesamtfläche haben. Im Kreis Steinburg liegt zudem ein erhebliches Flächenkontingent von 166,2 ha innerhalb von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen vor.

Damit verfügt der Kreis Steinburg über ein Flächenvolumen von ca. 193 ha, das allein aus planungsrechtlicher Sicht nutzbar wäre. Die Entwicklungsflächen, die in Flächennutzungsplänen als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind, betragen 37,9 ha. Diese Flächen sind noch ohne Baurecht.

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

Kreis Pinneberg

Im Kreis Pinneberg wurden insgesamt 25 Gewerbebestände aufgenommen. Die räumliche Verteilung der Standorte zeigt zwei Schwerpunkte. Zum einen an der südlichen und südöstlichen Kreisgrenze zum Stadtgebiet von Hamburg. Zum anderen konzentrieren sich die Standorte an der A 23 im Bereich Pinneberg/Tornesch und an der nördlichen Kreisgrenze Elmshorn. Der größte aufgenommene Gewerbebestandort im Kreis Pinneberg ist in Wedel mit einer erfassten Flächengröße von insgesamt ca. 128 ha, gefolgt von dem Gewerbegebiet Ramskamp/Daimlerstraße in Elmshorn mit einer Flächengröße von 103 ha. Mit Größen zwischen 50 und 60 ha folgen die Standorte Business-Park in Tornesch, Kummerfeld/Pinneberg-Ossenpadd, Schenefeld-Osterbrooksweg Quickborn-Nord und Pinneberg/Prisdorf-Prisdorfer Str./Hauptstr./Müßentwiete auf den nächsten Plätzen. Die übrigen aufgenommenen Standorte sind kleiner als 50 ha. Von diesen 18 Standorten sind 7 größer als 20 ha und die übrigen 11 Standorte bleiben unter 20 ha.

Die erfassten Gewerbeflächen im Kreis Pinneberg haben einen Gesamtumfang von 916,3 ha. Die Produktion (einschließlich Handwerk) hat mit 284,3 ha Fläche einen Anteil von 31 Prozent an der Gesamtfläche. Das Baugewerbe (einschließlich Baunebengewerbe) hat mit 60,4 ha einen Flächenanteil von 6,6 Prozent. Der Bereich Logistik/Großhandel/Lager umfasst 114,7 ha Fläche, was einem Flächenanteil von 12,5 Prozent entspricht. Das Kfz-Gewerbe nimmt mit 57,8 ha einen Flächenanteil von 6,3 Prozent ein. Insgesamt haben diese „primären Nutzungen“ im Sinne der §§ 8 und 9 BauNVO einen Anteil von etwa 56 Prozent an den aufgenommenen Gewerbeflächen im Kreis Pinneberg.

Von den weiteren aufgenommenen Nutzungen in den Gewerbegebieten nimmt der Einzelhandel mit 65,2 ha den größten Anteil (7,1 %) ein. Dienstleistungen/Büronutzungen

summieren sich auf 25,0 ha (Anteil von 2,7 %); noch geringer sind die Werte für Wohnnutzung (18,9 ha = 2,1 %) und für Freizeit/Gastronomie (14,5 ha = 1,6 %).

Die "sonstige Nutzungen" summieren sich auf 76,6 ha, was einem Anteil von 8,4 Prozent an allen erfassten Flächen entspricht. Hierunter fallen beispielsweise Ausbildungsstandorte, festgesetzte Waldflächen, Flächen für Versorgungseinrichtungen, kirchliche Einrichtungen und ähnliche Sondernutzungen innerhalb der untersuchten Gewerbebestände, bei denen es sich nicht um Gewerbebetriebe handelt. Nicht bestimmt werden konnte die Nutzung von insgesamt 1,6 ha Fläche in den Gewerbegebieten (= 0,2 Prozent).

In den untersuchten Gewerbegebieten konnten zudem Leerstände und Brachen identifiziert werden, die sich insgesamt auf 32,5 ha summieren und damit einen Anteil von 3,6 Prozent der erfassten Flächen haben. Hinzu kommen 38,6 ha ungenutzte Flächen (= 4,2 Prozent), die innerhalb von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen liegen. Insgesamt bestehen ca. 71 ha mit einem Planungsrecht. Die Darstellungen in den Flächennutzungsplänen enthalten weitere 126 ha gewerbliche Bauflächen. Diese Flächen verfügen aber noch nicht über ein Baurecht (rechtsverbindlichen Bebauungsplan).

Im Vergleich mit den drei nördlichen Kreisen der Westküste ist die im Durchschnitt geringere Größe der genutzten Grundstücke auffällig. Die Ursache kann in dieser Untersuchung nur pauschal vermutet werden. Die Siedlungsdichte ist im Kreis Pinneberg eindeutig höher und die Flächennach-

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

frage angesichts der Vielzahl vorhandener Betriebe größer. Beides ist auch durch die unmittelbare Nachbarschaft zu Hamburg bedingt. Haushalte als auch Betriebe wandern seit Jahrzehnten aus den nördlichen Bezirken Hamburgs in den Kreis Pinneberg hinein. Dieser Wettbewerb um Flächen führt sowohl zu höheren Bodenpreisen als zu geringen Grundstücksgrößen.

Resümee: Nutzungs- und Flächenstruktur

Aus der Bestandsaufnahme wird deutlich, dass die räumliche Dichte der Gewerbegebiete und -standorte sowie ihre Größe innerhalb des Untersuchungsraumes von Süden nach Norden abnehmen.

Die Standortdichte ist im Kreis Pinneberg besonders hoch. Dieser Kreis verfügt über zwei "Konzentrationszonen". An der südöstlichen Kreisgrenze zum Stadtgebiet Hamburgs und in Nord-Süd-Richtung entlang der A 23 bis nach Tornesch bzw. Elmshorn. Im anschließenden Kreis Steinburg nehmen Dichte und Größe der untersuchten Gewerbeflächen weiter ab. Eine Konzentration von Gewerbestandorten ergibt sich entlang der A 23 im Umfeld des Mittelzentrums Itzehoe zwischen Lägerdorf (südlich von Itzehoe) und Hohenasper (nördlich von Itzehoe). Darüber hinaus liegt ein weiterer relevanter Gewerbeflächenschwerpunkt in Glückstadt an der Elbe. Hinsichtlich der Nutzungsstrukturen wird deutlich, dass im gesamten Untersuchungsraum der Hauptanteil der genutzten Flächen in den untersuchten Gewerbegebieten von den vier "primären Nutzungen" im Sinne der §§ 8 und 9 BauNVO (Gewerbe- und Industrieflächen) belegt werden. Die Betriebe aus dem Bereich Produktion/Handwerk in allen vier untersuchten Kreisen jeweils den höchsten Flächenanteil. In den Kreisen Pinneberg und Dithmarschen beträgt der Anteil ca. 30 Prozent und in den beiden Kreisen Steinburg und Nordfriesland ca. 20 Prozent.

Tab. 4: Anteil der Nutzungen in den Kreisen (Prozent)

	Nordfriesland	Dithmarschen ⁷	Steinburg	Pinneberg
Produktion	21,0	16,9	23,8	31,0
Baugewerbe	15,5	4,9	4,8	6,6
Logistik usw.	7,3	9,0	8,1	12,5
Kfz-Gewerbe	8,8	4,9	4,0	6,3
Dienstleistung	3,1	3,0	3,7	2,7
Einzelhandel	17,3	6,1	3,1	7,1
Freizeit/Gastro.	1,1	1,7	0,5	1,6
Wohnen	2,1	3,2	0,5	2,1
Sonstige Nutzung	0,7	9,4	3,2	8,4
Unbekannt	1,7	0,3	0,8	0,2
Leerstand	4,5	4,3	5,6	3,5
	100,0	100,0	100,0	100,0

Quelle: Planquadrat Dortmund 2015

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

Für Unternehmen aus dem Produktionsbereich sind die "hamburgnahen" Standorte im Kreis Pinneberg offenbar besonders attraktiv, wie der hohe Flächenanteil der Produktion anzeigt. Die Standortentwicklung im Kreis Pinneberg wird auch von der Flächenknappheit im Stadtgebiet von Hamburg

mitgetragen, da für dortigen Unternehmen der Schritt über die Stadtgrenze einfach ist.

Die Gewerbegebiete zeigen unterschiedlichen Strukturen. Es bestehen außerhalb des Einflussbereichs der Entwicklungsachse vorwiegend Gebiete mit weniger als 20 ha und in wenigen Fällen bis 40 ha. Die Gewerbegebiete mit Flächen von 50 ha und mehr sind nur innerhalb des 5-km-Radius der Abschlussstellen gegeben. Ein möglicher Engpass für die emittierenden Nutzungen zeichnet sich nicht unmittelbar ab. Dennoch ist dieser Nutzergruppe Aufmerksamkeit zu widmen, da auch hier die Flächenressourcen mit entsprechenden Eigenschaften – vor allem in den südlichen Kreisen – durch die starke Dynamik der Dienstleistungen und der Wohnungsbauentwicklung geringer werden.

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

In den kleinen peripheren Gebieten haben sie einen Flächenanteil von fast 25 Prozent. In den zentralen, auf die Entwicklungsachse bezogenen größeren Gebieten beträgt ihr Anteil etwas mehr als 10 Prozent.

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

5. Gewerbestandorte der Landesentwicklungsachse

Die Entwicklungsachse bündelt siedlungsstrukturelle Faktoren (zentrale Orte, Beschäftigungsdichte etc.), die Infrastruktur und die Standorte für Gewerbe, um aus der gegebenen räumlichen Nachbarschaft Synergien zu generieren. Eine "einsame" Anschlussstelle einer Autobahn ohne Siedlungsbezug ist im regionalökonomischen Sinne nicht wirksam und ein einzelner (isolierter) größerer Ort ohne leistungsfähige Verkehrsverbindungen bleibt in seinem regionalwirtschaftlich

⁷ Ohne die Anteile des Standortes Brunsbüttel/Büttel sowie der Raffinerie Heide

chen Gewicht und Wirkung unbedeutend. Erst die Kombination aus vielen Elementen löst einen Entwicklungsprozess aus und – konzentriert man sich auf die Unternehmensseite der regionalen Entwicklung – zieht Unternehmensansiedlungen an, macht einen Standort für Neugründungen attraktiv und gibt den vorhandenen Betrieben durch den Zugang zu weiteren Märkten zusätzliche Wachstumschancen.

Nur eine derartige Kombination lässt den wichtigen regionalwirtschaftlichen Prozess der Selbstverstärkung zu. Eine Entwicklungsachse ermöglicht den Betrieben von der Siedlungs- und Infrastruktur durch die Hierarchisierung zu partizipieren und kann die Wirkungstiefe der einzelnen Elemente insgesamt verstärken.

Eine unzweideutige regionalökonomische Definition einer Entwicklungsachse besteht nicht. Aber das Ziel des Instrumentes "Entwicklungsachse" ist gegeben und die Wirkungsmechanismen dieser Achse als notwendige Bedingungen im Sinne dieser Ziele können beschrieben werden. Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP 2010) konkretisiert die Definition enumerativ.

Gewerbeflächen (mit überregionaler Bedeutung, insbesondere für verkehrsintensive Betriebe, die nicht ortsnah mit untergebracht werden können) sollen im Kontext der Landesplanung

- eine besonders gute Anbindung an das Verkehrssystem bzw. die Landesentwicklungsachse erhalten sowie
- eine verkehrlich gute Anbindung bzw. möglichst große Nähe zu benachbarte Siedlungsschwerpunkten und Zentralen Orten aufweisen,
- unter Einbeziehung Zentraler Orte und der Gewährleistung ihrer Funktionsfähigkeit bei der Festlegung ihres Flächenumfangs bestimmt werden
- und eine bedarfsgerechte ÖPNV-Anbindung aufweisen⁸.

Ein Standort benötigt damit eine Mindestgröße sowie einen möglichst unmittelbaren Anschluss an die A 23/B 5 und eine enge Anbindung an das zentralörtliche System des Landesentwicklungsplans. Ein solcher Standort bindet die Unternehmen in die Entwicklungsprozesse ein, versorgt sie mit Arbeitskräften und ermöglicht diesen wiederum ihre Bedürfnisse (Wohnen, Schulen, Freizeit etc.) zu erfüllen. Der Firmen- und Branchenbesatz eines Gewerbegebiets ist ein weiterer wichtiger Faktor. Unternehmen, die durch ihre überregionalen, nationalen oder internationalen Absatzmärkte dem Basic-Bereich zugeordnet werden können, sind ein unerlässliches Kennzeichen. Sie verfügen meist – im regionalen Niveau gemessen – über eine überdurchschnittliche Betriebsgröße. Auch eine spezielle Standortausrüstung bzw. -ausstattung auf bestimmte wirtschaftsstrukturell wichtige Branchen kann überregional bedeutsame Standorte auszeichnen. Vor diesem Hintergrund ergibt die Bestandsaufnahme für jeden Kreis einige Gewerbegebiete, die sich in diesem Sinne als Teil einer Entwicklungsachse bzw. der Landesentwicklungsachse A 23/B 5 einstufen lassen.

Es lassen sich 16 Standorte mit einer mittleren Größe von 90 ha (= 40 Prozent der erfassten Flächen) als regional bedeutsam identifizieren (vgl. Tab. 5).

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

	Kreis	Gebiet	Eigenschaften
1	Nordfriesland	Niebüll - Ost	Distanz zur Entwicklungsachse 350 m; Distanz zur Bahnstation 500 m; Teilfunktion eines Mittelzentrums; Fläche 36,3 ha; ungenutzt 10,1 ha;
2		Husum GE-Ost	Distanz zur Entwicklungsachse 600 m; Distanz Bahnstation 3.000 m; Mittelzentrum: Fläche 99,0 ha; ungenutzt 13,9 ha;
3	Dithmarschen	Heide - Schanzestraße	Distanz zur Entwicklungsachse 5.000 m; Distanz zur Bahnstation 1.500 m; Mittelzentrum; Fläche 57,3 ha; ungenutzt 9,8 ha;
4		Heide-West Lohe-Rickelshof	Distanz zur Entwicklungsachse 1.300 m; Distanz zur Bahnstation 2.300 m; 1.000 m bis zum Mittelzentrum; Fläche 15,8 ha; ungenutzt 13,7 ha;
5		Heide – Gewerbpark Westküste	Distanz zu Entwicklungsachse 300 m; Distanz zur Bahnstation 2.500 m; Mittelzentrum; Fläche 45,0 ha; ungenutzt 36,6 ha
6		Heide – Ölraffinerie	Distanz zur Entwicklungsachse 400 m; Distanz zur Bahnstation 3.500 m; Distanz zum Mittelzentrum 2.000 m; Fläche 100,8 ha; ungenutzt 0 – nur interne Fläche
7		Brunsbüttel	Distanz zur Entwicklungsachse 20.000 m; Distanz zur Bahnstation 9.000 m; Mittelzentrum; Fläche 1.358,3 ha; ungenutzt 750 ha
8	Steinburg	Itzehoe - Innovationsraum,	Distanz zur Entwicklungsachse 250 m; Distanz zur Bahnstation 4.000 m; Mittelzentrum; Fläche 47,3 ha; ungenutzt 15,8 ha
9	Steinburg	Horst - Handwerker-/M.-Curie-Allee	Distanz zur Entwicklungsachse 2.000 m; Distanz zur Bahnstation 300 m; ländlicher Zentralort; Fläche 41,5 ha; ungenutzt 8,9 ha
10		Büttel	Siehe Nr. 7
11	Pinneberg	Kölln-Reisiek/Elms-horn: Neuenkamp/W. v. Siemens-Str./Ramskamp	Distanz zur Entwicklungsachse 1.000m; Distanz zur Bahnstation 2.500 m; Mittelzentrum; Fläche 127,5 ha; ungenutzt 29,4 ha
12		Quickborn ⁹	Distanz zur Entwicklungsachse 12.000 m bzw. 700 m zur A 7; Distanz zur Bahnstation 1.000 m; Mittelzentrum; Fläche 57,7 ha; ungenutzt 2,2 ha
13		Tornesch: Business-Park	Distanz zur Entwicklungsachse 500 m; Distanz zur

⁸ Vgl. dazu: Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein: Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010, Kap. 2.6: Flächenvorsorge für Gewerbe und Industrie, Pkt. 5G. Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hg.): Handwörterbuch der Raumordnung. Hannover 1995 (Stichwort: Entwicklungsachse)

⁹ Der Standort Quickborn gehört wie Schenefeld und Wedel zum Hamburger Einflussbereich. Quickborn ist zudem an alternative Trassen zur A 23/B 5 angebunden. Die Standorte können als motorisches Zentrum in Verbindung mit der Lage zur Stadt Hamburg wahrgenommen werden.

	Kreis	Gebiet	Eigenschaften
			Bahnstation 4.000 m; Mittelzentrum; Fläche 83,0 ha; ungenutzt 6,9 ha
14		Pinneberg/Prisdorf	Distanz zur Entwicklungsachse 1.500 m; Distanz zur Bahnstation 1.000 m; Mittelzentrum; Fläche 50,7 ha; ungenutzt 11,6 ha
15		Schenefeld	Distanz zur Entwicklungsachse 5.000m; Distanz zur Bahnstation 2.000m; Mittelzentrum; Fläche 58,4 ha; ungenutzt 6,5 ha
16		Wedel: Industrie-Str./Tinsdähler Weg (mit Kraftwerk Wedel u. Business-Park Elbufer)	Distanz zur Entwicklungsachse 10.000 m; Distanz zur Bahnstation 1.500 m; Mittelzentrum; Fläche 128,2 ha; ungenutzt 22,8 ha

Der Standort Brunsbüttel/Büttel (Kreis Dithmarschen/Kreis Steinburg) oder die Standorte Quickborn, Schenefeld und Wedel verfügen über alternative Zugänge zum Verkehrssystem Straße (z. B. A 7) oder verfügen durch die Elbe und den Nord-Ostsee-Kanal über mindestens gleichwertige, wenn auch spezialisierte Zugänge zum nationalen und internationalen Verkehr.

Die weiteren aufgenommenen Standorte sind angesichts ihrer Lage, Größe und Siedlungssituation (Zentralität, Infrastrukturausstattung in den verschiedenen Dimensionen) als lokale Standorte zu werten. Diese Standorte sind, wie die Bestandsaufnahme im Einzelnen vielfach zeigen kann, für ihren kommunalen Wirkungsraum von großer Bedeutung.

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

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

Die Bestandsaufnahme identifizierte auch Flächen, die mit dem Ziel einer gewerblichen Nutzung im Flächennutzungsplan dargestellt sind. Diese Flächen können gegenwärtig aus planungsrechtlichen Gründen nicht genutzt werden. Ihre Darstellung stellt aber eine politisch und rechtlich abgesi-

cherte Absichtserklärung dar. Im Flächennutzungsplanverfahren werden und können aber noch nicht alle Eignungspunkte überprüft werden. Angesichts der stetigen Veränderungen der Stadtkörper wird ein gewisser Teil der Flächendarstellung nach einigen Jahren erfahrungsgemäß in Frage gestellt. Es ist damit zu rechnen, dass nur ein Teil dieser Flächen tatsächlich als Gewerbefläche im weiteren Planungsprozess entwickelt wird.

Hinzu kommt der zeitliche Horizont. Die Ausweisung neuer Gewerbeflächen in einem rechtsgültigen Bebauungsplan benötigt einen Zeitraum zwischen 18 und manchmal 60 Monaten. Zudem werden im Bebauungsplan erfahrungsgemäß ca. 20 Prozent der im FNP dargestellten gewerblichen Bauflächen als Erschließungsflächen oder für andere Erfordernisse (Abstandsgrün, Flächen für Immissionsschutzmaßnahmen etc.) benötigt, die nicht als Gewerbegrundstück zur Verfügung stehen.

Vor diesem Hintergrund lässt sich die in der Bestandsaufnahme erfasste Flächennutzungsplanfläche nicht vollständig als Gewerbefläche anrechnen. Der potenzielle "Schwund" kann nur geschätzt werden. Es ist damit zu rechnen, dass rd. 70 Prozent der Flächen tatsächlich realisiert werden, aber im Zeitraum bis 2030 wahrscheinlich weniger als die Hälfte der gegenwärtigen Fläche auch tatsächlich in einem Bebauungsplan und mit entsprechenden Eigentumsrechten zur Verfügung steht. Unter Berücksichtigung der erforderlichen Erschließungsflächen werden von den erfassten, ausschließlich in Flächennutzungsplänen dargestellten Gewerbeflächen die für Gewerbeansiedlungen verfügbaren Flächen daher mit einem Anteil von 20 Prozent angerechnet.

Die Tabelle führt im Einzelnen aus, welche Flächen in den zentralen Gewerbegebieten an der Entwicklungsachse zur Verfügung stehen und in welchem Umfang diese unseres Erachtens angerechnet werden können. In den Kreisen Dithmarschen, Steinburg und Pinneberg liegen zum Teil Angaben über den Umfang des kommunalen Eigentums an den ungenutzten Gewerbeflächen vor.

Für die Flächen im Kreis Nordfriesland liegen keine Informationen vor. Hier werden aus der Bestandsaufnahme als verfügbare, ungenutzte Gewerbeflächen in den beiden zentralen Gewerbegebieten auf der Basis unserer Erfahrung 5,1 ha angerechnet. Im Kreis Dithmarschen stehen von den erfassten 34,1 ha ungenutzter Gewerbeflächen mit einem verbindlichem Planungsrecht (B-Plan) 21,4 ha zur Verfügung. Im Kreis Steinburg ergeben sich 7,4 ha verfügbare Gewerbeflächen mit verbindlichem Planungsrecht (B-Plan) in den beiden zentralen Standorten. Im Kreis Pinneberg befinden sich von den 34,4 ha mit einem rechtsgültigen B-Plan 18,0 ha in kommunalem Eigentum und sind verfügbar.

Die Verfügbarkeit der Gewerbeflächen bleibt damit erheblich unter der planerischen Ausweisung im Bebauungsplan. Insgesamt ergeben sich in den zentralen Standorten der Entwicklungsachse mit regionaler Bedeutung derzeit ca. 52 ha verfügbare Flächenreserven mit verbindlichem Planungsrecht.

Tab. 6: Flächenangebot der Region

		Leerstand		Flächennutzungsplan Bruttoflächen		Bebauungsplan Nettoflächen	
		vor- handen	an- rechenbar	vor- handen	an- rechenbar	vor- handen	an- rechenbar
Nordfriesland							
Niebüll	Ost	0,5 ha	-	-	-	9,6 ha	2,9 ha*
Husum	GE-Ost	6,5 ha	-	-	-	7,4 ha	2,2 ha*
Nordfriesland gesamt		7,0 ha	-			17,0 ha	5,1 ha
Dithmarschen							
Heide	Schanzenstr.	6,1 ha		0,4 ha	0,1 ha	2,7 ha	0,8 ha*
Lohe/Rickelshof	nördl. B 203	0,9 ha		-		12,8 ha	3,8 ha*
Hemmingstedt	GE-Park West	-		18,0 ha	3,6ha	18,6 ha	16,8 ha
Dithmarschen gesamt		7,0 ha		18,4 ha	3,7 ha	34,1 ha	21,4 ha
Steinburg							
Itzehoe	Innovations-R.	-	-	-	-	15,8 ha	4,7 ha***
Horst	M.-Curie/Hand	-	-	-	-	8,9 ha	2,7 ha*
Steinburg gesamt						24,7 ha	7,4 ha
Pinneberg							
Kölln-Reisik/Elmshorn	Neuenkamp					2,5 ha	0,0 ha
	W.v.Siemens					8,5 ha	3,9 ha
	Ramskamp	6,4 ha		6,2 ha	1,2 ha	5,7 ha	0,0 ha
Quickborn	Quickborn N	1,6 ha	-	-		0,6 ha	0,2 ha
Prisdorf/Pinneberg	Prisdorfer Str.	2,6 ha				9,1 ha	8,8 ha**
Tornesch	Business-Park	2,4 ha	-	-	-	4,6 ha	1,7 ha
Schenefeld	Osterbroocks- weg	3,8 ha		1,8 ha	0,4 ha	0,8 ha	0,8 ha
Wedel	Industriestr./ Tinsdahler Weg	3,9 ha		-	-	2,6 ha	2,6 ha
	Business-Park			16,3 ha	3,3 ha		
Pinneberg gesamt		20,7 ha		24,3 ha	4,9 ha	34,4 ha	18,0 ha
Gesamtsumme				42,7 ha	8,6 ha	110,2 ha	51,9 ha

Quelle: Planquadrat Dortmund 2015 – Daten: Bestandsaufnahme 2014

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

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

*** fehlende innere Erschließung

Zusammen mit dem anrechenbaren FNP-Flächen an diesen Standorten ergibt sich ein verfügbarer Flächenvorrat von ca. 60,5 ha für die Standorte der Entwicklungsachse A 23/B 5. Verbindet man dieses Ergebnis mit der Nachfrageprognose für den Entwicklungskorridor, dann bestehen sowohl eine Abdeckung dieses Bedarfs als auch ein Angebotsdefizit. Die Tab. 7 zeigt, dass in Dithmarschen unter den gegenwärtigen Bedingungen die betriebliche Nachfrage gedeckt werden kann.

In drei übrigen Kreisen beträgt das Defizit im Bereich des Korridors der Landesentwicklung Achse zwischen 44 ha und 167 ha (Mittelwert, Brutto)¹⁰. Im Kreis Pinneberg besteht in diesem Kontext ein verfügbares Flächenangebot für den Zeitraum von etwa 3 Jahre. In Steinburg reichen die verfügbaren Flächen für einen Zeitraum von ca. 3½ und im Kreis Nordfriesland für 2 Jahre. In diesem Zeitraum können sowohl Flächen

aus der gegenwärtig noch bestehenden blockierenden Eigentümerbindung gelöst werden als auch Maßnahmen für die Entwicklung für zusätzliche Flächen getroffen werden.

Tab. 7: Bilanz zwischen planerischem Flächenangebot und betrieblicher Nachfrage (Bruttoflächen)

Kreis	Nachfrage für den Entwicklungskorridor A 23/ B 5 und A 20 (Brutto)	Angebot in der gegenwärtigen Planung ¹¹ (Brutto)	Erforderliche neuen Flächen Mittelwert (Brutto)
Nordfriesland	88 ha bis 39 ha	6,1 ha	~ 58 ha
Dithmarschen	24 ha bis 28 ha	29,4 ha	keine zusätzlichen Flächen
Steinburg	70 ha bis 35 ha	8,9 ha	~ 44 ha
Pinneberg	170 ha bis 217 ha	26,5 ha	~ 167 ha

Quelle Planquadrat Dortmund 2015

¹⁰ Die Prognose wurde auf Bruttoflächenflächen abgestellt (Grundstücke plus Erschließung). Die erfassten Bebauungsplanflächen sind schon separierte Grundstücke, so dass für sie ein Aufschlag für die Erschließung berücksichtigt wird.

¹¹ Die Bruttofläche des Angebotes wurde durch einen Aufschlag auf die B-Planfläche ermittelt (z. B. Pinneberg: 4,9 ha FNP + 18,0 ha B-Plan *1,2 Erschließung = 26,5 ha)

Diese Betrachtung schließt nicht die lokalen Verhältnisse ein. Es ist nur im Einzelfall – wie die erhobenen lokalen Gebiete erkennen lassen – mit einem Engpass zu rechnen. Auf dieser Ebene ist nach unserem Eindruck die Frage der Verfügbarkeit zentral. Nur dann wenn der Eigentümer den Betrieben seine Flächen überlässt oder die Kommune selbst Eigentumsrechte besitzt ist die planerische Fläche auch wirksam.

6. Potenzialflächen für die Gewerbeflächenentwicklung

Unter den gegenwärtigen Wettbewerbsbedingungen der internationalen Arbeitsteilung in Deutschland und Europa wird sich eine klassische "Massenproduktion" nur selten neu bilden. Produktionen, die durch den Erwerb eines international verfügbaren Maschinenparks möglich sind und ein internationales Absatzgebiet aufweisen, suchen den Standort mit den jeweils geringsten Lohnkosten. Unter diesen Bedingungen gehören europäische Länder nur in Ausnahmefällen zu den wirtschaftlichen Standorten. Die Industrie, die den Prinzipien der economies of scale folgt, wird durch eine Industrie der economies of scope und vor allem durch eine spezialisierte, individuelle Produktion abgelöst. Es ist eine "Industrie", die sich durch die Integration der Dienstleistungen in die Produktion und den produktbezogenen Service (Ausbildung, Wartung, Update etc.) auszeichnet.

Nach den Beobachtungen gewinnt die "Urbane Produktion" an Bedeutung. Es sind kleinere und mittlere Betriebe, deren Produkte und/oder Fertigungsverfahren ein hohes technologisches Niveau aufweisen. Die vielfach inhabergeführten Betriebe sind auf "kleinen", aber internationalen Märkten tätig. Sie sind vor dem Wettbewerb durch die erforderliche fachliche und soziale Qualifikation der Beschäftigten und das im absoluten Sinne geringe Ertragsvolumen geschützt. Sie liefern quasi die "Kleinteile und innovativen Lösungen" für den internationalen Maschinenpark oder Spezialgeräte. Für einen internationalen Konzern à la Siemens, Bosch oder General Electric sind diese Märkte für ein Engagement zu klein.

In dieser Konstellation ist der Entwicklung großbetrieblicher Formen kaum zu rechnen. Gewerbegebiete, die ausdrücklich für große Unternehmen vorgesehen sind, können unter diesen Bedingungen als Fehleinschätzung gelten. Die Logistikbranche stellt dabei eine Ausnahme dar. Von großen Logistikunternehmen betriebene Warenlager und Verteilzentren benötigen großflächige Standorte, die zugleich über eine hervorragende Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz verfügen.

Ein weiterer Trend der Produktion ist die immer geringere sinnliche Wahrnehmbarkeit der Produkte. Anders als vor einigen Jahrzehnten, als man die Produktqualität oder Leistungsfähigkeit einer Maschine durch die Sauberkeit der Schweißnähte, den geringen Geräuschpegel usw. erkennen konnte, ist heute das Zusammenspiel der Komponenten zentral. Die Eigenschaften eines Produktes werden zunehmend durch seine Software/Elektronik geprägt.

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

Ein weiterer Gesichtspunkt resultiert aus der Veränderung der Arbeit. Nicht mehr die Stückzahl ist als Arbeitsergebnis relevant, sondern das ganzheitliche Engagement der Beschäftigten. Das Unternehmen muss zudem die Balance zwischen Kunden- und Unternehmensinteresse finden und wahren. Dieser komplexe Prozess kann nicht ausschließlich über Anweisung der Unternehmensleitung erzeugt oder gesteuert werden. Er bedarf einer größeren Selbstkoordination der Beschäftigten. Das Zitat (im Kasten) zeigt eine Möglichkeit wie das Unternehmen seine Zielsetzung vermittelt. Das Produktionsgebäude und auch die städtebauliche Situation soll "... eine Umgebung [darstellen], die Kreativität und Motivation fördert". Es sind neben dieser städtebaulichen Lösung selbstverständlich auch viele andere "Möglichkeiten" zwischen Zuckerbrot und Peitsche gegeben. Gleichzeitig ist dies auch eine potenzielle Konfliktfront zur Nachbarschaft. Ein Recyclingbetrieb oder auch nur eine besonders einfache Architektur oder der Verfall eines Gebäudes schränken die intendierte Wirkung stark ein. Die Darstellung des Unternehmens nach außen zeigt sich in der Formulierung "Wenn Kunden hier sehen, wie ... bei uns gearbeitet wird, schafft das Vertrauen...". Auch hier bestehen alternative Lösungen, wenn man nicht über ein solches Umfeld verfügen kann.

Das folgende Zitat lässt das Ziel und die Mittel dieser Bemühungen erkennen: Es wird eine Umgebung gefordert, die die Kreativität stimuliert. Die Arbeitsstätten sind in dieser Sicht

Abb. 8: Altes Prestiges und neue Architektur – Ziel ist das semiotische Zeichen



keine bloßen funktionalen Hüllen für die Produktion, sondern sie drücken die Kompetenz des Betriebes aus und schaffen Vertrauen in die Zuverlässigkeit der Produkte. Ähnliche Ergebnisse lassen sich auch in Betriebsbefragungen reproduzieren. Stellt man unterschiedlich ausgestaltete Standorte zur Wahl (Lage, Preis, Architektur, Nachbarschaft, Arbeitsmarkt usw.), dann ist zu erkennen, dass die Präferenzen der Betriebe stark von der ästhetischen Qualität des Standortes beeinflusst werden¹². Die Lage beeinflusst die Entscheidung mit etwas mehr als einem Viertel und die Architektur hat einen Anteil von mehr als 20 Prozent. Während der vieldiskutierte Bodenpreis in den meisten Analysen nur ein geringes Gewicht erreicht.

Diese verschiedenen Entwicklungen können aus der vorgenommenen Stichtagserhebung nicht unmittelbar abgeleitet werden. Im Bereich Logistik lässt sich die Arbeitsteilung zwischen großen und kleinen Logistikunternehmen und ihre jeweilige Funktion vor Ort noch erkennen. Die Erwartungen bezüglich einer "Urbanen Produktion" und des steigenden Stellenwertes der Gestaltung von Produktionsgebäuden resultieren aus vielen Einzelbeobachtungen und Gesprächen

Zitat:

Kammüller, Geschäftsführer, ist überzeugt, dass sich jede Mark auszahlen wird: etwa durch eine produktive Arbeitsatmosphäre und einen Imagegewinn bei den Kunden. Kammüller: "Wer erstklassige Produkte erdenken und herstellen will, braucht eine Umgebung, die Kreativität und Motivation fördert".

... die ... Fabriken [sind] nicht mehr ... bloße funktionale Hüllen für die Produktion. Die Arbeitsstätten sollen auch Kompetenz und Selbstverständnis des Unternehmens ausdrücken. "Wenn Kunden hier sehen, wie sauber und klar strukturiert bei uns gearbeitet wird, schafft das Vertrauen in die Zuverlässigkeit des Produktes", ist Kammüller überzeugt.

Wirtschaftswoche 25.05.2000, S. 211

mit Unternehmen. Diese Veränderungen geben ein konsistentes Gesamtbild. Die Unternehmen werden sich unter den gegenwärtigen Wettbewerbsbedingungen bevorzugt zu technologiegeprägten Unternehmen wandeln. Dies stellt sie vor die Aufgabe für Kunden und Arbeitskräfte die Anforderungen an "Sorgfalt und Qualität" auch in ihrem Auftritt zu dokumentieren.

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

Anforderungen an Gewerbestandorte

Eine Standortwahl bzw. der Standort wird von vielen Umständen, Zwängen und Erwartungen begleitet, so dass eine einfache und unmittelbare Zuordnung zwischen Betriebsart

und Standort kaum möglich ist. Die Planung der Gewerbegebiete durch die Stadtplanung führt zu einer Unterscheidung zwischen der Standortbereitstellung durch die Kommune und der Standortwahl durch die Unternehmen. Nimmt man das Baugesetzbuch als Anhaltspunkt, dann werden die Flächen durch die Stadtplanung/Wirtschaftsförderung nach den voraussehbaren Bedürfnissen und unter Beachtung der verschiedenen Belange der Stadtentwicklung dargestellt. Der Betrieb hat im Allgemeinen ein engeres auf seinen Betriebsablauf bezogenes Ziel. Vor diesem Hintergrund sind Differenzen zwischen dem Standortangebot und der Standortwahl nicht sicher auszuschließen.

In der Praxis werden die Flächen der Gewerbegebiete als potenzielle Produktionsfläche durch die Stadt bzw. Wirtschaftsförderung erworben und an die Betriebe veräußert. Diese Dienstleistung und der in der Regel günstige Grundstückspreis (Förderung) führen zu einem relevanten Angebot, das die Unternehmen in aller Regel akzeptieren. Dies setzt voraus, dass die gemeindliche Entscheidung über den Standort des Gewerbegebietes soweit wie möglich die allgemeinen betrieblichen Belange antizipiert. Für verschiedene Betriebsarten bestehen unterschiedliche Anforderungen an ihre Standorte. Die Tab. 8 weist acht stadtplanerisch relevante Nutzer, die in Gewerbegebieten ihren Standort wählen, auf. In der letzten Spalte sind die zentralen Standortanforderungen in einigen Stichworten beschrieben.

Die erste Position beschreibt Betriebe, die Standorte in Gewerbegebieten nach den §§ 8 und 9 BauNVO geradezu zwingend benötigen. Ihre Aktivität ist i. d. R. mit Emissionen verbunden. Sie benötigen leistungsfähige Straßenanbindungen möglichst ohne Ortsdurchfahrten oder vergleichbare Störungen. Gleichzeitig sind für diese Betriebe größere Abstände zur Wohnbebauung und anderen empfindlichen Nutzungen von Vorteil.

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

Das Baugewerbe, die Handwerksbetriebe und handwerksähnlichen Betriebe sowie das Kfz-Gewerbe (Pos. 2) können in Abhängigkeit von ihren tatsächlichen Emissionen und ihrer Größe sowie den induzierten Verkehren auch Standorte in Mischgebieten belegen. Sie suchen mit ihrem Standort meist die Nähe ihrer potenziellen Kunden oder Standorte mit Kopplungsmöglichkeiten.

Beim Baugewerbe, Handwerk/handwerksähnlichen Betrieben sowie im Kfz-Gewerbe ist insgesamt zu erwarten, dass das Nachfrageniveau der letzten Jahre nicht weiter zunehmen wird. In diesem Bereich sind ebenfalls strukturelle Ver-

¹² Gestaltung und Corporate Identity hat durchaus Aspekte, die mit der Mode vergleichbar sind. Ein Kleidungsstück wie ein Wintermantel erfüllt auch im dritten oder vierten Jahr seinen Zweck und das Aufwand-Nutzen-Verhältnis wird zudem immer besser. Gleichzeitig signalisiert der Schnitt, die Farbe oder das Material,

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

änderungen zu beobachten. Beispielsweise sind die Autohersteller bestrebt, das Wartungs- und Reparaturgeschäft zu übernehmen. Damit werden die freien Kfz-Werkstätten in Zukunft Marktanteile verlieren und die Vertragsautohäuser größer. Insgesamt wird sich dadurch zwar die Struktur der Flächenachfrage verändern, aber es ist nicht zu erwarten, dass die Kfz-Branche insgesamt

mehr Fläche nachfragt. Auch in anderen Handwerksbereichen kann es zu Verschiebungen kommen, aber eine deutliche Zunahme der Gewerbeflächenachfrage von Handwerksbetrieben ist nicht zu erwarten¹³.

Betriebe in Pos. 3 "Urbane Produktion" sind in der Regel emissionsarm und sehen in einem siedlungsnahen Standort einen für ihre Belange günstigen Standort. Ihr Interesse ist nicht die Nähe zum Kunden, sondern das Image und die Kontaktdichte zu Dienstleistungs- und weiteren spezialisierten Produktionsbetrieben. Die Hightech-Produktion (Pos. 4) benötigt Gewerbeflächen (§§ 8 und 9 BauNVO) ebenfalls nicht immer zwingend. Die möglichen Emissionen eines "Laborbetriebes" sind häufig sehr gering. Diese Betriebe bevorzugen wie die Urbane Produktion siedlungsbezogene und vor allem zentrale Standorte.

Die Urbane Produktion sowie die Hightech-Produktion sind gegenwärtig zu einem erheblichen Teil die Treiber der bundesdeutschen Wirtschaft. Die Gruppe löst allmählich die standardisierte Massenproduktion ab und ist internationaler "Zulieferer".

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

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

Tab. 8: Betriebsarten und ihre zentralen Standortfaktoren

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

Quelle: Planquadrat Dortmund 2015

auf Prozesse der Revitalisierung oder eines Relaunch konzentrieren.

Die Nutzungen Dienstleistungen und Freizeit (Pos. 7 und 8) haben in der Regel die Wahl zwischen verschiedenen Baugebietskategorien. Der im Vergleich zur Innenstadt günstige Bodenpreis erleichtert den Dienstleistern und Freizeitunternehmen die Standortwahl im Gewerbegebiet. Gegenwärtig lässt sich auch häufig beobachten, dass beide Nutzungen aufgelassene Verwaltungsgebäude/Hallen der Industrie übernehmen oder sich auf brachgefallenen Gewerbeflächen als "Zwischennutzer" niederlassen. Beide Nutzungen sind ebenfalls stark an einem Zusammenhang mit dem Zentrum interessiert. Dieser Zusammenhang kann sowohl aus einer geringen geographischen Distanz als auch aus einer guten Erreichbarkeit/Auffindbarkeit bestehen.

Im Bereich Freizeit entstehen zudem gegenwärtig größere Spielhallen oder Fitness-Studios (Spa-Ressort u. ä.), aber auch eine Vielzahl von Sportaktivitäten wandeln sich zu einer Indoor-Nutzung (Beachball, Klettern usw.). Mit diesen wetterunabhängigen Formen kann das Geschäftsfeld umfangreich kommerzialisiert werden. Die betriebswirtschaftlichen Ertragschancen wachsen mit der Größe dieser Sporteinrichtungen und der Möglichkeit mittels angegliederter Restaurant- oder Barbetriebe usw. eine Betriebszeit von 16 bis 20 Stunden zu erreichen.

Auch die Dienstleistungen entwickeln zunehmend Großformen. Dienstleistungen, die früher im Wesentlichen ein lokales Marktgebiet aufwiesen, sind inzwischen fernabsatzfähig. Das heißt Rechtsanwaltskanzleien, Software-Häuser, Finanzdienste aller Art werden größer und spezialisierter und bieten ihre Leistungen national und zunehmend auch international an. Betriebe wie Rechtsanwaltskanzleien, die vor zwanzig Jahren aus drei bis fünf Personen bestanden, haben heute häufiger 30, 50 oder auch schon 100 Mitarbeiter. Die neuen größeren Betriebsformen haben erhebliche Schwierigkeiten in der Innenstadt ihre notwendigen Betriebsflächen zu realisieren. Hinzu kommt, dass die Größe des Marktgebietes nicht mehr nur von der Zahl der Einwohner im engeren Umfeld abhängt, sondern heute die Erreichbarkeit (Autobahn,

¹³ Es ist auch zu beobachten, dass Handwerksbetriebe zunehmend Mietflächen in Gewerbe- oder Handwerkerhöfen gegenüber dem

Erwerb eines Gewerbegrundstücks vorziehen. Diese Entwicklung wirkt dämpfend auch den Flächenbedarf, da sich in solchen Formen mehrere Handwerksbetriebe ein Mietobjekt teilen.

ICE-Anschluss, Flughafennähe) die Größe des Marktgebietes wesentlich mitbestimmt. Hierbei ist der Autobahnanschluss (über den Gewerbegebiete vielfach verfügen) wichtiger als ein Bahnanschluss (Bahnhof/innenstadtbezogen). Die Autobahn stellt die bessere Verbindung in der Fläche dar und wird entsprechend häufiger genutzt als der Zug oder das Flugzeug.

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

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

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

Eignungsbewertung der Potenzialflächen

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

Angesichts der Ausdehnung des Untersuchungsraumes, der von der Hamburger Stadtgrenze bis zur dänischen Grenze reicht, fand eine Vorauswahl statt, welche räumlichen Bereiche oder Standorte in den vier Kreisen hinsichtlich ihrer Eignung näher untersucht werden sollten. Diese Vorauswahl wurde von bzw. in enger Abstimmung mit den in das Projekt

eingebundenen Stellen (Kreise, Wirtschaftsförderungsgesellschaften der Kreise, kreisangehörige Gemeinden) vorgenommen. Diese vorausgewählten Bereiche/Standorte werden nachfolgend als Potenzialflächen bezeichnet.

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

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

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

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

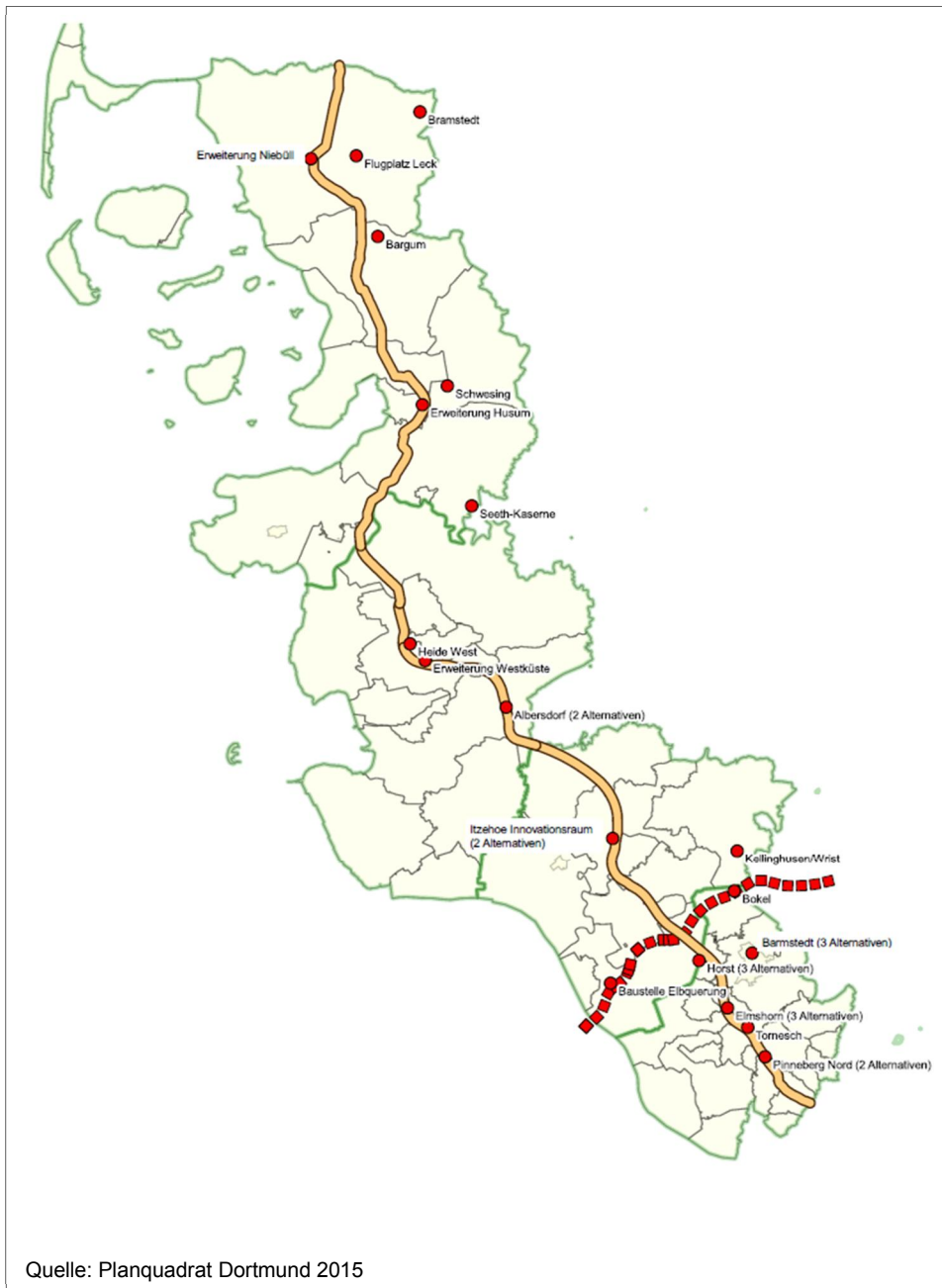
Im Kreis Dithmarschen liegen die in die Untersuchung aufgenommenen Potenzialflächen alle in räumlicher Nähe zu Anschlussstellen der Landesentwicklungsachse A 23/B 5. Zwei Standorte befinden sich im Nahbereich der Stadt Heide (Heide-West sowie die nördliche Erweiterung Gewerbepark Westküste). Der dritte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

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

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

Im Kreis Pinneberg werden sechs Standorte untersucht. Davon liegen vier Standorte in unmittelbarer räumlicher Nähe zu Anschlussstellen der A 23, ein Standort liegt in räumlicher Nähe zur geplanten A 20 am nord-östlichen Rand des Kreises und ein Standort befindet sich im Nahbereich des Unterzentrums Barmstedt. An vier dieser sechs Standorte wurden jeweils zwei oder drei Alternativflächen in die Untersuchung einbezogen. Insgesamt ergeben sich so 14 unter-

Abb. 9: Untersuchte Potenzialstandorte



suchte Potenzialflächen an sechs Standorten im Kreis Pinneberg.

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

Für jede untersuchte Potenzialfläche in den vier Landkreisen, die den Untersuchungsraum bilden, wurde eine Bewertung der Standortfaktoren vorgenommen. Die Eignungsbewertung der Potenzialflächen erfolgte durch eine Nutzenanalyse.

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

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

Fläche

Die Flächengröße beeinflusst das Flächenangebot und die Wirtschaftlichkeit eines neuen Gewerbebestandes. Mit der Flächengröße steigt das entwicklungs- und vermarktungsfähige Flächenangebot und

gleichzeitig verringert sich der Erschließungsaufwand je Quadratmeter Nettobauland.

Die Flächenverfügbarkeit ist ein weiterer wichtiger Gesichtspunkt für die Bewertung der Flächeneigenschaft. Sie wird wesentlich von den Eigentumsverhältnissen und der Interessenlage der Eigentümer bestimmt. Flächen in Fremdeigentum stehen häufig nicht zur Verfügung oder stellen einen zusätzlichen Kostenfaktor für die Standortentwicklung dar. Es wurde geprüft, ob die Böden eine ausreichende Tragfähigkeit aufweisen und die äußere Erschließung gegeben bzw. leicht/kostengünstig heranzuführen ist.

Lagegunst

Die Lagegunst eines Gewerbebestandes wird von mehreren Faktoren bestimmt. Eine wesentliche Rolle spielen dabei: die Distanz zum großräumigen Verkehrsnetz bzw. die Er-

reichbarkeit von Autobahnen sowie von Bundes- und Landesstraßen;

- die Qualität der ÖPNV-Anbindung;
- die Entfernung zu vorhandener Versorgungsinfrastruktur (Kopplungsmöglichkeit von Arbeiten und Einkaufen – Möglichkeit zur Versorgung der Beschäftigten in der Mittagspause);
- die Lage im zentralörtlichen System der Regional- und Landesplanung;
- der Zusammenhang und die Lage zur gewachsenen Siedlungsstruktur insbesondere zu vorhandenen Gewerbegebieten sowie zu den Schwerpunkten der Siedlungsentwicklung;

Nutzungskonflikte/Flächenkonkurrenzen

Erkennbare Nutzungskonflikte können die Eignung eines Gewerbebestandes einschränken. Hier kommen zunächst Immissionskonflikte aufgrund geringer Abstände zu empfindlichen Nutzungen (z. B. Wohnen oder Kliniken) zum Tragen. Nutzungskonflikte können aber auch aufgrund vorhandener Nutzungen bestehen, die nicht mit einem Gewerbebestandort kompatibel sind und deshalb eine Verlagerung der vorhandenen Nutzung erfordern (bspw. Verlagerung eines landwirtschaftlichen Betriebes). Beachtet wurden zusätzlich die Flächenkonkurrenz mit evtl. Wohnbauvorhaben, mit Flächen für Windenergiegewinnung oder Flächen für den Tourismus und Erholung.

Weitere Schutzansprüche

Darüber hinaus werden weitere Schutzansprüche in der Eignungsbewertung berücksichtigt, die zwar eine gewerbliche Nutzung nicht generell ausschließen, aber eine Einschränkung der gewerblichen Nutzbarkeit der Fläche darstellen oder die Umsetzbarkeit einer solchen Planung erschweren. Es werden folgende Restriktionen bei der Bewertung berücksichtigt:

- vorhandene Kleingewässer oder geschützte Biotope
- Eingriffe in regionale Grünzüge oder klimatisch wichtige Freiräume (Ventilationszonen)
- 300 m-Pufferzone zu FFH-Gebieten
- Vorranggebiete für den Hochwasserschutz
- Wasserschutzgebiete (Schutzzonen IIIa u. IIIb)
- Hochspannungsfreileitungen ab 110 kV (wegen der einzuhaltenden Schutzabstände).

Gewichtungsfaktoren

Die verschiedenen Kriterien (vor allem in ihrer Differenzierung) haben für die Standortentscheidung eine unterschiedliche Relevanz. Im Allgemeinen kann davon ausgegangen

werden, dass größere Flächen oder eine geringere Distanz zu wichtigen Einrichtungen von besonderem Vorteil sind.

Auf dieser Grundlage wurde für die Standortfaktoren und -

Abb. 10: Tableau zur Bewertung potenzieller Gewerbebestände

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

kriterien ein Bewertungstableau entwickelt, das eine systematische und nachvollziehbare Bewertung der untersuchten potenziellen Gewerbebestände erlaubt. Dabei werden den Standortkriterien „messbare“ bzw. erfassbare Indikatoren zugeordnet. Die möglichen Ausprägungen der Indikatoren werden in eine 3-stufige Bewertungsskala eingeteilt, die vom Punktwert 0 (geringe Eignung), über den Punktwert 1 (mittlere Eignung) bis zum Punktwert 2 (hohe Eignung) reicht. Für jeden erfassten Indikator kann die Definition der Bewertungsstufen dem Bewertungstableau entnommen werden.

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

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

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

Diese vier Hauptfaktoren werden – wie schon beschrieben – weiter untergliedert (siehe Abb. 10) und mit einer Gewichtung versehen. Insgesamt werden die Standorte nach 21 unterschiedlichen Gesichtspunkten bzw. Eigenschaften bewertet. Im Ergebnis wird deutlich, welche Flächen die besseren und welche die geringeren Standortqualitäten besitzen.

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

Vor diesem Hintergrund werden die untersuchten Standorte und Potenzialflächen aufgrund ihrer lagebedingten Eigenschaften sowie der Ausstattung ihres Umfeldes drei verschiedenen Standorttypen zugeordnet.

- Standorttyp 1: Der Nutzungsschwerpunkt sind Betriebe mit erheblichen Emissionen wie Produktion, Logistik, 24-h-Betriebe
- Standorttyp 2: Betriebe mit einem geringen bis mittleren Emissionsniveau bilden den Schwerpunkt der Nutzungen. Dies sind Handwerk, Baubetriebe, Kfz-Werkstätten und vergleichbares.
- Standorttyp 3: In diesen Standorten sind nicht Emissionen das Leitkriterium, sondern die Qualität des Umfeldes. Die hochtechnologische "Urbane Produktion" sucht die Nähe

von positiven Imagerträgern (Hochschulen, Forschungsinstitut oder andere ihnen förderlichen Situation einschließlich hochwertiger Wohnbebauung und ein wertvolles Stadtbild. Diese Zuordnung der untersuchten Standorte ist eine Orientierungshilfe. Einzelne Flächen können auch zwei Standorttypen zugeordnet werden.

Kreis Nordfriesland

Im Kreis Nordfriesland ist - angesichts des geringen industriellen Besatzes - der Flächenbedarf im absoluten Sinne nicht sehr hoch. In den beiden wichtigsten Regionen an der Entwicklungsachse (Husum und Niebüll) sind aber Restriktionen spürbar. Vor diesem Hintergrund wurden im Kreis Nordfriesland verschiedene Konversionsflächen angesichts ihrer möglichen Verfügbarkeit auf ihre Eignung als (regionaler) Gewerbestandort überprüft. Sie erreichen in der Gesamtwertung aber nur zwischen 60 und 70 Prozent des möglichen Maximalwertes. Nur der Standort "Flugplatz Leck" kommt den Anforderungen nahe.

Die Konversionsflächen sind im Sinne der Aufgabenstellung für eine Gewerbeentwicklung nur wenig geeignet. Entsprechend ihrer ehemals militärischen Aufgaben weisen sie eine periphere Lage und weitere Restriktionen für eine zivile Nutzung auf. Ihre Größe, Lage etc. werden dem Wirtschaftsspektrum der Region mit kleinen und mittleren Unternehmen nicht gerecht. In besonderen Einzelfällen kann dies aber eine wichtige Standorteigenschaft sein. Eine solche Konstellation ist nicht vorhersehbar. Es bleibt daher den Planungsträgern vorbehalten, solche Chancen zu erkennen.

Alternativ zu den ehemaligen Militärflächen werden die Flächen Niebüll-Ost und Husum-Ost in die Untersuchung aufgenommen. Diese Flächen weisen aufgrund ihrer Lage in den beiden zentralen Orten Niebüll und Husum und dem nahezu unmittelbaren Anschluss zur Entwicklungsachse sowie als "Erweiterung" bestehender Gewerbegebiete eine erheblich bessere Lagegunst und höhere Attraktivität auf. Sie sind damit – anders als die fünf peripher gelegenen aufgelassenen Militärstandorte – in der Lage eine Standortqualität und -attraktivität zu erreichen, die an die "guten" Standorte in den anderen Kreisen des Untersuchungsraums heranreicht.

Beide Flächen "Erweiterung Niebüll" und "Erweiterung Husum" bestechen durch ihre Lagegunst. Bei den übrigen Standortfaktoren erreichen die Bewertungen dieser Flächen eine ähnliche Größenordnung wie die Konversionsstandorte. Aufgrund ihrer siedlungsnahen Lage sind Nutzungskonflikte nicht völlig auszuschließen, so dass hier eine Abwertung erfolgen muss. In der Gesamtbewertung erreichen aber beide Flächen deutlich über 75 Prozent des Maximalwertes.

Die Erweiterungsfläche Niebüll-Ost wird dem Standorttyp 2 zugeordnet. Diese Zuordnung ergibt sich aus der siedlungsnahen, gut angebundenen Lage dieser Fläche und der Vorprägung durch das bestehende Gewerbegebiet in der Nachbarschaft. Für die Erweiterungsfläche Husum-Ost gilt vergleichbares. Diese Fläche gleichzeitig für die Betriebe des Standorttyp 3 geeignet.

Das Flächenangebot ist zusammen größer als der Gewerbeflächenbedarf im Kontext der Entwicklungsachse. Die Auswahl und Abgrenzung der im Zeitraum bis 2030 zu entwickelnden (Teil-)flächen bleibt den weiteren Planungsstufen überlassen. Dabei sollte die Flächenverfügbarkeit bzw. die

eigentumsrechtliche Sicherung der Flächen ein wesentliches Entscheidungskriterium sein.

Kreis Dithmarschen

Der Kreis Dithmarschen verfügt – wie die Bestandsaufnahme zeigen konnte – über ein großes Reserveflächenpotenzial in den bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten. Dieser große "Überschuss" liegt einmal an den wirtschafts- und standortstrukturellen Besonderheiten wie beispielsweise den großflächigen Flächenpotenzialen am Standort Chemcoast-Park in Brunsbüttel. Die Flächenreserven an diesem Standort sind im Wesentlichen der einschlägigen Industrie (Chemie, Energieerzeugung, hafenauffine Industrie u. Gewerbe) vorbehalten und stehen anderen gewerblichen Nutzungen nicht zur Verfügung. Zum anderen wurde auch in den übrigen Gewerbegebieten in Dithmarschen ein großes Flächenpotenzial an nicht genutzten Gewerbeflächen festgestellt. Es wurde deutlich, dass die derzeit verfügbaren Flächen in den zentralen Gewerbegebieten der Entwicklungsachse ausreichen, um die Flächennachfrage zu decken.

Unabhängig von der Bedarfsfrage wurden im Kreis Dithmarschen vier Potenzialflächen an drei Standorten in die Untersuchung aufgenommen, um ihre Eignung für eine zukünftige Entwicklung als regional bedeutsame Gewerbebestände im Kontext der Landesentwicklungsachse beurteilen zu können. Die untersuchten Standorte liegen in räumlicher Nähe zu Anschlussstellen der Entwicklungsachse A 23/B 5.

Der Standort Heide-West weist die besten Eigenschaften auf. Er erreicht in der Gesamtbewertung fast 90 Prozent des Maximalwertes. Bei der "Lagegunst" liegt er nur knapp unter dem Maximalwert (95 Prozent) und auch bei den Standortfaktoren "Nutzungskonflikte" und "sonstige Restriktionen" erreicht er mit 90 Prozent des Maximalwertes eine günstige Bewertung. An zweiter Stelle folgt die südlich von Heide liegende Erweiterungsfläche des Gewerbeparks Westküste, die in der Gesamtbewertung ca. 81 Prozent des Maximalwertes erreicht. Hinsichtlich der Lagegunst wird dieser Standort gleich hoch wie der Standort Heide-West bewertet. Aufgrund der Nähe zu den nächstgelegenen Wohngebieten von Heide fällt die Bewertung des Standortfaktors "Nutzungskonflikte" mit 70 Prozent des Maximalwertes etwas geringer aus als am Standort Heide-West.

Dies begründet im Wesentlichen auch die gegenüber dem Standort Heide-West geringere Gesamtbewertung, da die Bewertung der beiden weiteren Standortfaktoren sich insgesamt nur wenig voneinander unterscheidet.

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

Kreis Steinburg

Im Kreis Steinburg wurden fünf Flächen an vier Standorten untersucht. Die Fläche an der Anschlussstelle Horst, die der im Kreis Pinneberg betrachteten Fläche B3 entspricht, hat mit über 85 Prozent des Maximalwertes die beste Bewertung. Von besonderem Vorteil sind die Lagegunst und die geringen Nutzungskonflikte. Auf Rang 2 und 3 folgen die beiden Flächen im Anschluss an den Innovationsraum

Itzehoe. Sie liegen in der Gesamtbewertung sehr dicht beieinander und erreichen zwischen 75 und 80 Prozent des Maximalwertes. Diese drei Standorte an der Entwicklungsachse A 23 liegen in unmittelbarer Nähe zu einer Anschlussstelle. Sie zeichnen sich zudem durch hohe Bewertungen bezüglich der Standortfaktoren „Nutzungskonflikte“ und der untersuchten sonstigen Restriktionen aus.

Auf dem vierten Rang folgt Wrist/Kellinghusen mit einer Gesamtbewertung die 63 Prozent des Maximalwertes erreicht. Trotz seiner im Vergleich größeren Entfernung zur Autobahn verfügt er insgesamt über eine günstige Lagegunst (65 Prozent des Maximalwertes). Dies zeigt, dass er bei den anderen für die Lagegunst berücksichtigten Kriterien (Nähe zu Bundes-/Landesstraße, Nähe zu ÖPNV-Haltepunkt, Lage im Siedlungszusammenhang etc.) sehr gut abschneidet. Gering fällt die Bewertung des Standortes angesichts "sonstiger Restriktionen" aus. Die Fläche liegt innerhalb eines Regionalen Grünzuges sowie in unmittelbarer Nachbarschaft eines FFH-Gebietes liegen und zudem Kleingewässer enthalten. Bezüglich "Nutzungskonflikten" fällt die Bewertung vor allem wegen der Nähe des Standortes zu immissionsempfindlichen Nutzungen etwas geringer aus als bei den anderen untersuchten Standorten.

Von den untersuchten Potenzialflächen im Kreis Steinburg erhält der Standort "Baustellenfläche Elbquerung" die geringste Bewertung; in der Gesamtbewertung erreicht er ca. 56 Prozent des Maximalwertes. Dies resultiert aus der äußerst geringen Bewertung der Lagegunst angesichts seiner peripheren Lage fernab von Verkehrsstrassen und gewachsenen Siedlungsbereichen. Geht man davon aus, dass dieser Standort erst nach Fertigstellung der geplanten A 20 entwickelt werden kann, dann würde sich seine Anbindung an das Fernstraßennetz erheblich verbessern. Die Lagegunst mit nur 30 Prozent des Maximalwertes bleibt prekär, da sich die übrigen Merkmale (Nähe zur Siedlung etc.) durch die Fertigstellung der A 20 nicht verbessern. Bei den Standortfaktoren "Nutzungskonflikte" und "sonstige Restriktionen" kommt dieser Standort dann in der Bewertung auf 65 Prozent des Maximalwertes

Die untersuchten Flächen in der Nachbarschaft des "Innovationsraum Itzehoe" eignen sich für den Standorttyp 3. Das Fraunhofer-Institut und ersten Ansiedlungen von Betrieben aus den Bereichen High-Tech-Produktion, GE-gebundene Dienstleistungen und Urbane Produktion bieten das "richtige" Umfeld für diese Betriebsarten. Die Fläche an der Anschlussstelle Horst, die eine Erweiterung des dort bereits bestehenden Gewerbegebietes Marie-Curie-Allee darstellt, wird dem Standorttyp 2 zugeordnet. Dies folgt aus dem bereits vorhandenen Firmenbesatz, der von Handwerksbetrieben, kleineren Produktionsbetrieben und Baugewerbe geprägt ist sowie aus der Nähe zu den Siedlungsbereichen von Horst.

Die Standorte "Erweiterung Marie-Curie-Allee" an der Anschlussstelle Horst sowie die Erweiterung des Gewerbegebietes "Innovationsraum Itzehoe" sind ohne Einschränkung zur Entwicklung als regionales Gewerbegebiet im Kontext der Entwicklungsachsen geeignet.

Das an den beiden Standorten gegebene Flächenpotenzial ist erheblich größer als sich der ergebende Gewerbeflächenbedarf. Die Auswahl und Abgrenzung der im Zeitraum bis 2030 zu entwickelnden (Teil-)Flächen bleibt den weiteren

Planungsstufen überlassen. Dabei sollte die Flächenverfügbarkeit bzw. die eigentumsrechtliche Sicherung der Flächen ein wesentliches Auswahl- und Entscheidungskriterium sein.

Kreis Pinneberg

Im Kreis Pinneberg wurden sechs Standorte mit 14 Einzelflächen hinsichtlich ihrer Eignung/Qualitäten für die Entwicklung eines Gewerbegebietes untersucht. In der Gesamtbewertung wird deutlich, dass die Flächen eine geringe Bewertung erfahren, die nicht in räumlicher Nähe zur Autobahnanschlussstelle liegen. Dies betrifft die Fläche am Standort Bokel sowie die vier Flächen am Standort Barmstedt. Dieser erhebliche Lagenachteil kann nicht durch Vorteile in Bezug auf andere Standortfaktoren ausgeglichen werden¹⁴.

Die beste Bewertung erhält die Fläche an der Anschlussstelle Tornesch. In der Gesamtbewertung erreicht sie fast 90 Prozent des Maximalwertes. In der Lagegunst sind es 80 Prozent, hinsichtlich der Nutzungskonflikte 90 Prozent und bezüglich der betrachteten weiteren Restriktionen 100 Prozent des möglichen den Maximalwert. Ihre Lagegunst zeichnet sich nicht nur durch die Autobahnnahe aus, sondern auch dadurch, dass sie nördlich an den bestehenden Gewerbebestandort Business-Park Tornesch anschließt. Bezüglich möglicher Nutzungskonflikte wird der Maximalwert nur deshalb knapp verfehlt, weil eine einzelne immissionsempfindliche Nutzung eine geringe Distanz als 500 m aufweist.

Mit 86 Prozent des Maximalwertes erhält die Fläche an der Anschlussstelle Horst eine nur geringfügig niedrigere Gesamtbewertung. Bezüglich Lagegunst erreicht sie 85 Prozent und hinsichtlich möglicher Nutzungskonflikte 100 Prozent des Maximalwertes. Bei den weiteren Restriktionen führt die Lage innerhalb der Wasserschutzzone IIIa dazu, dass hier nur das 80-Prozent-Niveau erreicht wird. Zudem schränkt die begrenzte Flächengröße von ca. 15 ha die Bewertung bezüglich des Standortfaktors Fläche ein. Die Alternativfläche B1 wird insgesamt geringfügig niedriger bewertet, weil sie gegenüber B3 einige weitere Restriktionen aufweist, wie vorhandene Kleingewässer und eine Hochspannungsfreileitung; dafür hat sie mit einer Größe von über 50 ha ein höheres quantitatives Flächenpotenzial als Fläche B3. Die geringere Bewertung der Lagegunst ergibt sich daraus die Flächen keine Erweiterung des Standortes Marie-Curie-Allee darstellen. Hinzu kommt die größere Entfernung zum ÖPNV-Haltpunkt und zur Versorgungsinfrastruktur innerhalb der Ortslage von Horst. Insgesamt führt dies zu einer niedrigeren Gesamtbewertung.

Die Gesamtbewertung der an der Anschlussstelle Elmshorn untersuchten Potenzialflächen liegt in ähnlicher Größenordnung wie die Potenzialflächen an der Anschlussstelle Horst. Auch an diesem Standort fällt eine der drei untersuchten Alternativflächen gegenüber den anderen beiden zurück. Verantwortlich ist dafür sind die geringeren Abständen zu emp-

findlichen Nutzungen und einem landwirtschaftlicher Betrieb, mit Freizeit- und Ferienangeboten. Es werden nur 73 Prozent des Maximalwertes erreicht.

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

Die vier weiteren Flächen, die nicht in räumlicher Nähe zu einer Autobahnanschlussstelle liegen, haben eine geringere Gesamtbewertung und erreichen nur zwischen 60 und 69 Prozent des Maximalwertes. Ausschlaggebend dafür ist ihre gering bewertete Lagegunst. Damit kommen im Kreis Pinneberg die abseits der A 23 gelegenen Standorte für die Entwicklung als regional bedeutsame Gewerbebestände gegenwärtig nicht in Frage.

Diese Standorte haben aufgrund ihrer Lage in unmittelbarer Nähe zu Anschlussstellen der A 23 fast alle eine für Betriebsarten der Produktion, 24-h-Betriebe, Logistik und Großhandel besonders günstige Kombination von Standorteigenschaften (immissionstolerantes Umfeld, leistungsfähige Straßenanbindung und relativ gute ÖPNV-Anbindung für die Beschäftigten), so dass sie überwiegend dem Standorttyp 1 zugeordnet werden. Die Flächen an der Anschlussstelle Horst werden aufgrund der Vorprägung durch die vorhandenen benachbarten Gewerbegebiete (Marie-Curie-Allee u. Handwerkerallee) im angrenzenden Kreis Steinburg und der Nähe zu den Siedlungsbereichen von Horst auch dem Standorttyp 2 zugeordnet. Die Fläche, die das bestehende Gewerbegebiet Marie-Curie-Allee um ca. 15 ha erweitert, wird aufgrund der begrenzten Flächengröße und dem im bestehenden Gewerbegebiet bereits angesiedelten Firmen- und Branchenbesatzes ausschließlich dem Standorttyp 2 zugeordnet. Die beiden an der Anschlussstelle Pinneberg-Nord gelegenen Flächen werden den Standorttypen 2 und 3 zugeordnet.

Insgesamt kann aus diesen Standorten die erforderliche Gewerbefläche für den Kreis Pinneberg von 167 ha (Mittelwert, Brutto) entwickelt werden. Nimmt man mechanisch die Standorte der ersten fünf Ränge, dann steht ein Potenzial von 183 ha zur Verfügung¹⁵.

¹⁴ Nach Fertigstellung der A 20 liegt der Standort Bokel ebenfalls in räumlicher Nähe zu einer Autobahnanschlussstelle, so dass sich dann auch seine Lagegunst entsprechend verbessert. Seine

Punktzahl würde sich damit erhöhen, so dass er dann in der Gesamtbewertung in die Größenordnung der anderen autobahnnahe Flächen kommt.

¹⁵ Im Kreis Pinneberg wurden mehr Standorte bzw. Teilflächen als benötigt auf ihre Eignung untersucht. Wir gehen davon aus, dass

Empfehlungen zur Standortwahl

Die Ergebnisdiskussion konzentriert sich auf den Umgang mit den bewerteten Potenzialflächen. Pauschal wird deutlich, dass für die Nachfrage zwischen 44 ha und 167 ha (Mittelwert, Tab. 9, Spalte 2) im Korridor der Entwicklungsachse genügend Flächenpotenzial zur Verfügung steht (Tab. 9, Spalte 4). Dies gilt sowohl qualitativ als auch quantitativ.

Mit der Bilanzbildung zwischen der Prognose und der verfügbaren Flächen wurde deutlich, dass der Status "Verfügbarkeit" nur schwer zu fassen ist und gleichzeitig von einem erheblichen Einfluss auf die Bilanz hat. Rein arithmetisch verfügt die Region im Bereich der Landesentwicklungsachse über mindestens 153 ha ungenutzte Gewerbeflächen, aber nur knapp 40 Prozent können gegenwärtig als verfügbar bezeichnet werden. Allein eine höhere Mobilisierungsrate der Flächen kann den Bedarf neuer Flächen erheblich verringern. Es wäre einer Kostenanalyse wert (höhere Mobilisierung versus Neuentwicklung), um hierzu die optimale Strategie zu entwickeln. Die Tab. 9 verbindet als Übersicht die Ergebnisse der Prognose, der Bestandsaufnahme und der Standort- bzw. Potenzialanalyse.

Tab. 9: Bilanz zwischen Prognose, Bestand und Potenzialflächen

Kreis	Flächen-nachfrage im Entwicklungs-korridor A 23/B 5	gegenwärtig verfügbare Fläche im Entwicklungs-korridor A 23/B 5 Bruttofläche	erforderliche zusätzliche Flächen bis 2030 (Brutto)	geeignete Flächen-potenziale (Brutto)
	Mittelwert			
Nordfriesland	39 bis 88 ha	6,1 ha	33 - 82 ha	96 ha
Dithmarschen	24 bis 29 ha	29,1 ha	keine zusätzlichen Fläche	82 ha
Steinburg	35 bis 70 ha	8,9 ha	26 - 61 ha	70 ha
Pinneberg	170 bis 217 ha	26,5 ha	144 - 190 ha	183 ha
				431 ha

Quelle: Planquadrat Dortmund 2015 alle Angaben Bruttoflächen

In den nördlichen Kreisen wird es auch darum gehen, das Angebot nicht auf einzigen Punkt bzw. ein Gewerbegebiet zu konzentrieren. In einem Kreis wie Nordfriesland wird beispielsweise ein ausschließliches Flächenangebot in Husum nicht die Nachfrage in Niebüll decken können. In einer derartigen Situation – die hier am deutlichsten ist – wird man nicht umhin kommen, kleinere Flächen bzw. Teilflächen zu entwickeln.

Die Tab. 10 zeigt die Standorte/Gebiete die auf jeden Fall geeignet sind und in der Summe den Bedarf abdecken können. Im Kreis Pinneberg stehen für die erforderlichen 167 ha (Mittelwert, Brutto) in verschiedenen Standorten geeignete Flächen mit insgesamt als 183 ha zur Verfügung. In Abhängigkeit von der Verfügbarkeit und der räumlichen Verteilung im Kreisgebiet (innerhalb des Korridors) wird sich ein Puzzle aus verschiedenen (Teil-)Flächen oder Teilgebiete ergeben. Jeder der empfohlenen Standorte kann es sein, aber nicht alle.

Tab. 10: Empfohlene Gewerbeflächen

Kreis	Gebiete
Nordfriesland	Niebüll-Ost; Husum-Ost
Dithmarschen	ohne Flächenbedarf – Entwicklungspotenzial Gewerbepark Westküste, Heide West
Steinburg	Innovationsraum Itzehoe, AS Horst/Fortsetzung Marie-Curie-Allee
Pinneberg	Pinneberg Nord, AS Tornesch, AS Horst/Fortsetzung Marie-Curie-Allee (gem. Steinburg), AS Elmshorn, AS Horst

Quelle: Planquadrat Dortmund 2015

In diesem Kontext sind die raumstrukturellen Gesichtspunkte der Landesplanung und ein verbindlicher städtebaulicher Vertrag, der die Verfügbarkeit für die Gewerbebetriebe sichert, gemeinsam zur Lösung zu bringen. Nur das Eine oder das Andere ermöglicht keine erfolgreiche Entwicklung.

7. Zusammenfassung

Das Ziel dieser Untersuchung ist die Prognose der betrieblichen Flächennachfrage in den Kreisen der Westküste und der schleswig-holsteinischen Untereiberegion – Nordfriesland, Dithmarschen, Steinburg und Pinneberg – bis zum Jahr 2030. Im Schwerpunkt soll die Nachfrage im Einzugsbereich der Entwicklungsachse A 23/B 5 und A 20 bestimmt werden.

Die kurze Analyse der regionalwirtschaftlichen Situation lässt erkennen, dass das Verarbeitende Gewerbe (ein wesentlicher Träger der Gewerbeflächennachfrage) ist seit langem rückläufig. Die betriebliche Flächennachfrage wird aus diesem Grund und anderen Entwicklungen bis zum Jahr 2030 das gegenwärtige Niveau nicht grundsätzlich überschreiten.

Investitionen in Grundstücke dienen vor allem dem Kapazitätsausbau. Angesichts der allgemeinen Entwicklungen im Anlagenbau wird der Flächenbedarf je Outputeinheit immer geringer. Die stagnierenden Märkte sowie der internationale Wettbewerb dämpfen den Kapazitätsausbau (mittels Flächen), da mit der "klassischen" Rationalisierung oder Variation der Fertigungstiefe vielfach gleiche Effekte erzielt werden können. Die Statistiken der Baufertigstellung und Kauffälle signalisiert eine ähnliche Entwicklung. Es wird gleichzeitig deutlich, dass sich die Investitionsschwerpunkte der Region auf die zentralen Orte der vier Kreise der Westküste und den Einflusskorridor der A 23/B 5 konzentrieren.

In diesem Kontext ist mit einer betrieblichen Investition bzw. Grundstücksnachfrage in den vier Kreisen in der Größenordnung von 336 ha bis zum Jahr 2030 zu rechnen (vgl. Tab. 3, S. 7 - Mittelwert). Hieran hat der Kreis Pinneberg mit rd. 194 ha den größten Anteil. In den beiden Kreisen Nordfriesland und Steinburg werden zwischen 64 ha und 52 ha nachgefragt werden. In Dithmarschen beträgt die Nachfrage rd. 26 ha. Diese Größenordnungen wurden mit von einander unabhängigen Prognosemodellen ermittelt.

jeweils nur eine dieser – an sich geeigneten Flächen – entwickelt wird.

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

Für die ermittelte Nachfrage werden die Standorte/Flächen konkret nachgewiesen. Hierzu sind in einer umfangreichen Bestandaufnahme die Gewerbegebiete der vier Kreise, alle Nutzungen und vor allem die ungenutzten Flächen erfasst worden. Auf der Basis dieser detaillierten Aufnahme wurden in den vier Kreisen im Kontext zur Landesentwicklungsachse die Gewerbegebiete mit einer regionalen Bedeutung bestimmt.

Konzentriert man sich auf die regional bedeutsamen Gebiete, dann ist zu erkennen, dass noch ungenutzte Flächen bestehen. Die ungenutzten Flächen mit Baurecht (rechtswirksamer Bebauungsplan) betragen rd. 110 ha. Hiervon steht nur etwa die Hälfte dieser Fläche (51 ha) auch tatsächlich zur Verfügung. Hinzu kommt ein Potenzial aus den Darstellungen in Flächennutzungsplänen mit 42,7 ha. Nach den Erfahrungen steht hier nur ein Flächenanteil von weniger als 10 ha zur Verfügung.

Die Bilanz zeigt, dass im Kreis Dithmarschen keine neuen Flächen bis zum Jahr 2030 benötigt werden (Tab. 9). Die Korridore der Kreise Nordfriesland und Steinburg benötigen im Mittel 58 ha und 44 ha zur Deckung der Nachfrage bis 2030. Für den Kreis Pinneberg sind bis zum Jahr 2030 im Mittel rd. 167 ha erforderlich¹⁶. Angesichts dieser Differenz wurden 30 Standorte bzw. Standorterweiterungen und Varianten untersucht und in ihrer Eignung bewertet. Zur Bewertung dieser Flächen wurden die Quantität/Qualität der Fläche, die Lagegunst, die Nutzungskonflikte und evtl. weitere Restriktionen ermittelt und bewertet.

Es wurden die Flächen bzw. Gebiete zur Entwicklung empfohlen die mindestens 75 Prozent der Bewertungspunkte erreichten. Für Pinneberg sind dies fünf Standorte, für Steinburg zwei Standorte, für Dithmarschen zwei Standorte¹⁷ und für Nordfriesland ebenfalls zwei Standorte. Die geeigneten Flächen sind in der Summe größer als der Bedarf. In Abhängigkeit von der Verfügbarkeit und der räumlichen Verteilung im Kreisgebiet innerhalb des Korridors wird sich ein Puzzle aus den geeigneten (Teil-)Flächen ergeben.

Jeder der empfohlenen Standorte kann angesichts seiner Eigenschaften genutzt werden, aber nicht alle werden unmittelbar in den nächsten 15 Jahren benötigt.

Für die künftige Entwicklung wird die städtebauliche Qualität für die Betriebe einen größeren Stellenwert erhalten. Es ist gegenwärtig nicht abzusehen, in welchem quantitativen Umfang sich die Anforderungen in den nächsten zehn bis zwanzig Jahren entwickeln werden.

Zusätzlich ist den vorhandenen Gewerbegebieten mehr Aufmerksamkeit zu schenken. Die Bearbeitung hat gezeigt, dass gute, leistungsfähige Gewerbe-Standorte kaum zur Verfügung stehen. Immer häufiger wird die Verlegenheit entstehen, Standorte zweiter oder dritter Wahl zu entwickeln. Es bedarf daher mittelfristig einer Strategie des Erhalts, der Pflege und Modernisierung von Gewerbegebieten, um die Flächennutzung zu verringern und bedürfnisgerecht zu steuern, wenn Entwicklungschancen gewahrt bleiben sollen. Allein eine höhere Mobilisierungsrate kann den Bedarfen neuer Flächen erheblich verringern, es wäre einer Kostenanalyse wert, die optimale Strategie zu entwickeln (höhere Mobilisierung versus Neuentwicklung).

Insgesamt hat die Untersuchung wie eingangs skizziert einen Beitrag geleistet die richtige Menge, zum richtigen Zeitpunkt, am richtigen Ort zur Verfügung zu stellen.

Durch die Bewertung der potenziellen Standorte sind auch wesentliche Aspekte der "richtigen Qualität" beachtet worden. Die Qualität eines Standortes wird aber erst durch die konkrete Entwicklung und den Nutzungsprozess bestimmt. Die städtebauliche Gestaltung eines Standortes, die Nachbarschaft, das Umfeld des Standortes (Flair, Kultur, Zentralität usw.) bestimmen die Chancen und Erfolge der betrieblichen Ansiedlung und der betrieblichen Entwicklung mit. Hieraus entsteht dann in der Summe der regionale Entwicklungsimpuls.

H. W. Bonny/D. Mücke

Abbildung der gegenüberliegenden Seite (Impressionen der Bestandsaufnahme)



- Klassisches Büro-/Verwaltungsgebäude
- Restauration/zzt. Leerstand
- Leerstand – kleines Produktionsgebäude
- Solarfeld (oder Potemkin'sches Gewerbegebäude)

- Produktionsgebäude
- Spielhalle
- Verwaltungsgebäude
- Planungsziel

¹⁶ Nordfriesland: erforderliche neue Fläche zwischen 32,9 ha und 81,9 ha; Steinburg zwischen 26,1 ha und 61,1 ha; Pinneberg zwischen 143,5 ha und 190,5 ha

¹⁷ Dithmarschen benötigt in dieser Bilanz zwischen Nachfrage und Angebot und unter Bezug auf die gegenwärtig verfügbaren Flächen keine neuen Standorte. Die hier genannten Flächen werden angesichts ihrer Qualität relevant, wenn sich die wirtschaftlichen und sonstigen Verhältnisse verändern.



Projektträger / Auftraggeber:

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

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



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

Betreuung

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

Auftragnehmer:

Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstraße 34
44139 Dortmund
☎ 0231/557114-0
Mail: info@planquadrat-dortmund.de

Bearbeiter:

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

30.09.2015