

Regionale Kooperation Westküste

GEWERBEFLÄCHENMONITORING GEMO WESTKÜSTE



QUELLE: BFR BÜRO FÜR REGIONALANALYSE (2018).

2. Monitoringbericht Mai 2020

Wir fördern Wirtschaft



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

Schleswig-Holstein. Der echte Norden.

Auftraggeberin:

Projektgesellschaft Norderelbe mbH
Regionalmanagement Regionale Kooperation Westküste

Viktoriastr. 17
25524 Itzehoe
Tel. 04821 17888-0
Fax. 04821 17888-11

www.pg-norderelbe.de

Für die Regionale Kooperation Westküste

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

www.rk-westküste.de

Auftragnehmer:

Georg Consulting Immobilienwirtschaft | Regionalökonomie
Bei den Mühren 70
20457 Hamburg
Tel. 040 300 68 37 0
Fax.040 300 68 37 20

www.georg-ic.de

Ansprechpartner: Achim Georg

BFR Büro für Regionalanalyse
Hörder Rathausstr. 15
44263 Dortmund
Tel. 0231 8 63 25 95
<http://www.büro-für-regionalanalyse.de>
Ansprechpartner: Jochen Weiland

Mai 2020

Förderung:

Das Projekt wird finanziert mit Mitteln des Regionalbudgets Westküste 2017-2020 und durch die Partner der Regionalen Kooperation Westküste. Das Regionalbudget Westküste wird gefördert aus dem Landesprogramm Wirtschaft.



Wir fördern Wirtschaft



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

Schleswig-Holstein. Der echte Norden.

INHALTSVERZEICHNIS

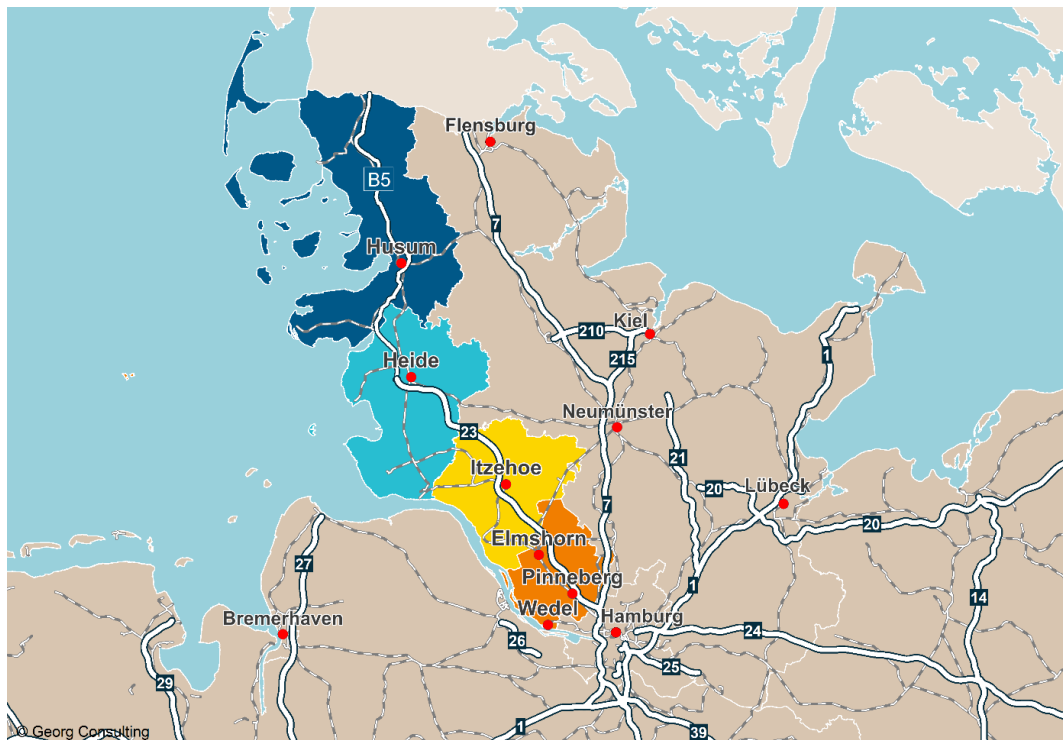
1	EINLEITUNG	4
2	QUICK-FACTS	5
3	VORGEHEN UND METHODISCHE HINWEISE	6
4	GEWERBLICHE FLÄCHENNUTZUNG	8
4.1	KREIS DITHMARSCHEN	9
4.2	KREIS NORDFRIESLAND	11
4.3	KREIS PINNEBERG	13
4.4	KREIS STEINBURG.....	14
5	FLÄCHENPOTENZIALE.....	16
5.1	FLÄCHENPOTENZIALE UND TATSÄCHLICHE VERFÜGBARKEIT	16
5.1.1	Flächenpotenziale und Restriktionen nach Art der baulichen Nutzung	17
5.1.2	Flächenpotenziale und Restriktionen nach zeitlicher Verfügbarkeit.....	17
6	KATEGORIEN DER VERWERTUNGSRESTRIKTIONEN	22
6.1	QUALITATIVE BEWERTUNG DER RESTRIKTIONEN.....	22
7	FLÄCHENVERMARKTUNG UND INANSPRUCHNAHME.....	24
7.1	FLÄCHENVERWERTUNG 2014 BIS 2017	24
7.2	FLÄCHENVERWERTUNG NACH WIRTSCHAFTSZWEIGEN	26
7.3	FLÄCHENVERWERTUNG UND POTENZIALFLÄCHEN	27
8	MOBILISIERUNG ZUSÄTZLICHER FLÄCHENPOTENZIALE.....	31
9	GLOSSAR.....	32

1 EINLEITUNG

Mit dem vorliegenden zweiten Monitoringbericht verfügt die Region Westküste nunmehr über umfassende Informationen hinsichtlich der Nutzung fast aller Gewerbegebiete sowie der vorhandenen Flächenpotenziale. Die erste Monitoringphase (2017) bezog sich ausschließlich auf die im Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die Landesentwicklungsachsen A23/B5 und A20 (GEFEK 2015) identifizierten 16 regional bedeutsamen Standorte.

In der zweiten Monitoring-Phase (2019) wurden insgesamt 112 Standorte in 63 Kommunen berücksichtigt bzw. aufgenommen. Auch das aktuelle Monitoring wurde unter Einbeziehung der relevanten Akteure erarbeitet. Der vorliegende zweite Monitoringbericht stellt ebenso wie der erste Bericht aus dem Jahr 2017 kein Gutachten dar, sondern fasst die Ergebnisse des Flächenmonitorings zusammen.

ABBILDUNG 1: DIE REGION WESTKÜSTE



QUELLEN: GFK GEOMARKETING GMBH (2018); GEORG CONSULTING (2018).

Zunächst werden die gewonnenen Ergebnisse im Rahmen von Quick-Facts zusammengefasst. Danach wird die gewerbliche Flächennutzung in der Region Westküste und ihrer Kreise dargestellt. Weitergehend werden die Ergebnisse der Bewertung der Flächenpotenziale aufgezeigt und erläutert. Im Anschluss daran erfolgt eine Betrachtung des erfassten Flächenpotenzials hinsichtlich seiner Restriktionen und Verfügbarkeit. Aus den Ergebnissen des Monitorings lassen sich ferner wichtige Kennzahlen zur Flächenvermarktung und sogenannten Flächeninanspruchnahme ableiten. Zum Schluss des vorliegenden Monitoringberichts finden sich Handlungsempfehlungen zur Flächenmobilisierung.

2 QUICK-FACTS

- | Auf den 2.656 ha wirtschaftlich genutzten Flächen in den untersuchten 112 Gewerbestandorten dominiert mit nahezu 34 Prozent Flächenanteil das Verarbeitende Gewerbe den Branchenmix.
- | Die Leerstände liegen deutlich unterhalb von einem Prozent. Die Bestandsflächen der Gewerbegebiete sind somit voll ausgelastet.
- | In den Jahren 2014 bis 2019 wurden pro Jahr 46 ha unbebaute Gewerbefläche in Anspruch genommen oder vermarktet.
- | Dabei steht bei den Flächenansprüchen einem leichten Rückgang des Verarbeitenden Gewerbes ein Anstieg im Bereich Baugewerbe sowie vor allem den wissensbasierten oder industrienahen Dienstleistungen gegenüber.
- | Insgesamt stehen 761 ha planerisch gesicherte gewerbliche Potenzialflächen zur Verfügung. Diese sind allerdings teilräumlich höchst unterschiedlich verteilt.
- | Nennenswerte Potenziale für Unternehmen auf GI-Flächen weisen lediglich zwei Standortkommunen auf.
- | Auf diesen theoretisch verfügbaren 761 ha Potenzialflächen sind für 56 Prozent bzw. 429 ha Fläche Verwertungsrestriktionen und Mobilisierungshemmnisse von unterschiedlicher Art festzustellen.
- | Nur 37 von 63 Kommunen haben verfügbare Flächen im Angebot und nur 28 Kommunen können innerhalb der nächsten fünf Jahre Flächen ohne Restriktionen anbieten.
- | Daher haben 47 von 63 betroffenen Kommunen Schwierigkeiten allein die angesichts der festgestellten Vermarktungsraten realisierte Nachfrage in Zukunft bedienen zu können.

3 VORGEHEN UND METHODISCHE HINWEISE

In der jetzt vorliegenden Form als digitaler Flächenatlas bietet das Flächenmonitoring umfassende, detaillierte und aktualisierbare Informationen zu jetzt nahezu allen Gewerbe (GE)-, Industrie (GI)- und Sondernutzungsflächen (SO) an der Westküste. Erfasst wurden insgesamt 4.351 ha mit rund 3.332 Einzelflächen; zugeordnet zu den Wirtschaftszweigen nach der Klassifikation (WZ 08) des Statistischen Bundesamtes.

Rechnerisch nach den bei der Landesplanung nachgehaltenen und digitalisierten FNP-Inhalten beträgt die Gesamtzahl der Gewerbegebiete 5.095 ha. Rund 85% der Gewerbeflächen wurden somit in den vier Kreisen im Rahmen dieses Monitorings erhoben. Neben einigen sehr kleinen Einzelstandorten sind als größere Flächen beispielsweise ein Standort für ein Zementwerk, eine flughafenaffine GE-Fläche und eine durch Eindeichung mittlerweile nicht mehr entwickelbare Fläche an der Elbe unberücksichtigt.

Für die einzelnen Kreise entspricht das Verhältnis erhobener Fläche zu ausgewiesener GE-Fläche nach FNP im Kreis Dithmarschen 92%, im Kreis Nordfriesland 55%, im Kreis Pinneberg 95% und im Kreis Steinburg 85%.

Zu jeder Einzelfläche ließen sich Adresse, Größe, meist Firmenbezeichnung und Unternehmens-Homepage und der Wirtschaftszweig der betrieblichen Tätigkeit ermitteln. Durch die Zusammenführung dieser Informationen mit anderen digitalen Rauminformationen (z. B. Luftbilder, Stadtpläne, Flächennutzungs- und Gebietsentwicklungspläne sowie kommunale Planungsdaten) sind qualifizierte Aussagen zu Struktur, Dichte, Lage oder Verteilung von Branchen, vorhandenen Betrieben und Entwicklungsangeboten in den vier Kreisen der Region Westküste möglich.

Der digitale Atlas garantiert somit eine einheitliche Datenbasis, ermöglicht permanente Datenaktualität und stellt damit ein wirtschaftsnahes Informationsangebot für die Region dar. Im Zuge einer Diskussion zur Ausweisung gewerblicher Bauflächen durch das Land Schleswig-Holstein wurden mit dem vorliegenden Bericht die Nutzungspotenziale für gewerblich-industrielle Ansiedlungen ermittelt und hinsichtlich möglicher Nutzungsrestriktionen (zum Beispiel Altlasten oder fehlende Erschließung) bewertet.

Zur Überprüfung der Datenlage wurden in diesem Zusammenhang intensive Gespräche mit den Wirtschaftsförderern und Stadtplanern aller beteiligten Kommunen geführt. Zentrale Erkenntnisse dieser Gespräche und der parallel geführten Auswertung der Daten waren:

- | dass Größe und Anzahl von planerisch gesicherten gewerblichen Bauflächen nicht den tatsächlichen Verfügbarkeiten entsprechen
- | weil vielfältige Restriktionen die tatsächliche Nutzung von Flächenpotenzialen einschränken
- | und damit die kurz-, mittel- und langfristig verfügbaren Flächenpotenziale erheblich unter den bis dahin geschätzten Volumina lagen.

Das Projekt zum Flächenmonitoring in der Region Westküste wurde in einem engem Dialog mit den Städten und Gemeinden, den Kreisen Dithmarschen, Nordfriesland,

Pinneberg und Steinburg, der Industrie- und Handelskammer zu Flensburg, der Industrie- und Handelskammer zu Kiel, der WEP Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft des Kreises Pinneberg mbH, der Entwicklungsgesellschaft Brunsbüttel mbH – der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Nordfriesland mbH und der Projektgesellschaft Norderelbe mbH durchgeführt.

Zur Überprüfung der aktuellen Datenlage wurde in der Zeit von Oktober bis November 2019 eine vor Ort Begehung und Befragung durchgeführt. Dabei wurde jede einzelne Fläche durch Inaugenscheinnahme auf ihre tatsächliche Nutzung überprüft, die im Vorfeld durch Recherche von Sekundärquellen (Unternehmenshomepages, regionale Berichterstattungen aus den Wirtschaftsteilen der Presse, etc.) erhobene Informationen korrigiert und ergänzt, sowie bei weiterem Klärungsbedarf durch Befragung verifiziert. Hinsichtlich der planungsrechtlichen Situation von Flächen und zur Einbeziehung aktueller Flächenverkäufe wurden alle Daten mit den kommunalen Verantwortlichen (Planer und Wirtschaftsförderer) in Ortsterminen und weiteren Gesprächen diskutiert. Notwendige Ergänzungen des Datenbestands wurden in digitalen Protokollen festgehalten und seitens der Kommunen erneut überprüft.

Dieser Aufwand war erforderlich, um insbesondere bei der Verfügbarkeit von Potenzialflächen auf der Zeitachse (sofort, kurz-, mittel- oder langfristig verfügbar) und bei den Verwertungsrestriktionen zu tragfähigen Einschätzungen zu kommen.

Die Auswertung zum Thema Vermarktung und Inanspruchnahme in den 67 Gewerbegebieten wurde auf der Grundlage eines Abgleichs zwischen der erstmaligen Erhebung 2014 und der im Jahr 2019 durchgeführt. Bei den neu hinzugekommenen 46 Gewerbegebieten wurde dazu ergänzend recherchiert. Die hier durch das Monitoring vertiefte Datenlage hinsichtlich der gewerblichen Bauflächen wird auch aus Sicht der Regionalplanung zusätzliche Informationen beinhalten.

Im nachfolgenden Text

- | werden industriell vorgenutzte und zwischenzeitlich für längere Zeiträume brachgefallene Flächen als „Industriebrachen“ oder „Brachflächen“
- | und gewerblich nicht vorgenutzte, aber planungsrechtlich entsprechend gewidmete Flächen als „Freiflächen“ bezeichnet
- | gilt der Begriff „Leerstand“, wenn gewerblich vorgenutzte Gebäude und Flächen für kurze Zeiträume nicht genutzt werden.

Grundsätzlich werden die Daten des Flächenmonitorings in Quadratmetern erfasst. Aus Gründen der Übersichtlichkeit sind alle Werte in den folgenden Tabellen und Texten in ha dargestellt und entsprechend gerundet.

4 GEWERBLICHE FLÄCHENNUTZUNG

In diesem Kapitel erfolgt zunächst eine Gesamtübersicht zur gegenwärtigen Nutzung gewerblicher Bauflächen auf den erfassten 112 Standorten, gegliedert nach den Nutzungsschwerpunkten bzw. Wirtschaftszweigen. Die auf dem Gebiet der vier Kreise erfassten gewerblich-industriellen Flächen (GE; GI) und gewerblich relevanten Sondergebietsflächen (SO) betragen 4.351 ha. Alle Flächen sind als solche in den rechtswirksamen Flächennutzungsplänen dargestellt. Nicht berücksichtigt wurden Sondergebiete mit Ausweisungen wie z. B. für Campingplätze, Museen oder ähnliches.

Ausweislich Tabelle 1 werden zurzeit von den 4.351 ha Fläche 2.656 ha wirtschaftlich von Unternehmen genutzt. Rund 414 ha gehören zwar in diese Flächenkategorie, sind jedoch einer gewerblichen Nutzung dauerhaft entzogen. Dabei handelt es sich zum Beispiel um planungsrechtlich vorgeschriebene Grünflächen, Sicherungsbauwerke, Regenrückhaltebecken, öffentliche Erschließungsstraßen oder Wohnhäuser und Gärten in Gewerbegebieten.

1.281 ha sind ungenutzt; hier handelt es sich um teils bereits vermarktete Brachflächen, gewerblich ausgewiesene Freiflächen oder vorübergehenden Leerstand. Diese Anzahl stellt nicht die dem Markt zur Verfügung stehenden Potenzialflächen dar. Auf diese Flächen wird später im Bericht eingegangen.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick zur derzeitigen Nutzung der gewerblich-industriellen Bauflächen.

TABELLE 1: GEWERBEFLÄCHEN IM GESAMTGEBIET IN HA.

Wirtschaftszweig	Gesamt		Dithmarschen		Nordfriesland		Pinneberg		Steinburg	
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
A - Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	7,9	0,2	2,0	0,1	.	.	5,9	0,5	.	.
C - Verarbeitendes Gewerbe	898,3	20,6	390,1	25,5	30,1	8,3	235,7	21,0	242,5	18,1
D - Energieversorgung	240,8	5,5	25,4	1,7	1,0	0,3	2,4	0,2	212,0	15,9
E - Wasserversorgung; Abwasser- und Abfallentsorgung und Beseitigung von Umweltverschmutzungen	83,5	1,9	20,2	1,3	9,4	2,6	31,9	2,8	21,9	1,6
F - Baugewerbe	186,4	4,3	31,5	2,1	48,4	13,3	63,0	5,6	43,4	3,2
G - 45 - Handel mit Kraftfahrzeugen; Instandhaltung und Reparatur von Kraftwagen	157,7	3,6	27,5	1,8	24,4	6,7	71,6	6,4	34,2	2,6
G - 46 - Großhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen)	209,0	4,8	41,8	2,7	25,8	7,1	93,4	8,3	48,1	3,6
G - 47 Einzelhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen)	225,6	5,2	45,2	3,0	49,3	13,5	91,9	8,2	39,1	2,9
H - Verkehr und Lagerei	258,9	5,9	121,5	7,9	13,5	3,7	52,5	4,7	71,5	5,3
I - Gastgewerbe	19,7	0,5	9,0	0,6	2,0	0,6	6,8	0,6	1,9	0,1
J - Q; T - U - andere Wirtschaftszweige	281,2	6,5	98,3	6,4	43,8	12,0	91,4	8,2	47,8	3,6
R - Kunst, Unterhaltung und Erholung	25,0	0,6	3,1	0,2	2,8	0,8	15,2	1,4	3,9	0,3
X - verschiedene Gewerbe ohne überwiegende Nutzung	48,0	1,1	38,6	2,5	.	.	9,0	0,8	0,4	0,0
Y - WZ-Zuordnung noch unklar (z.B. bei Neuerrichtung)	14,2	0,3	0,1	0,0	1,2	0,3	1,7	0,1	11,3	0,8
Z0 - sonstige nicht gewerbliche Nutzungen	413,7	9,5	119,5	7,8	56,8	15,6	139,0	12,4	98,4	7,4
Z1 - Brachen	59,9	1,4	7,5	0,5	.	.	33,1	2,9	19,4	1,4
Z2 - Leerstand	15,9	0,4	3,3	0,2	2,9	0,8	5,7	0,5	4,1	0,3
Z3 - Freiflächen, vormals gewerblich nicht genutzt	1.205,5	27,7	544,9	35,6	53,1	14,6	170,2	15,2	437,3	32,7
Gesamtergebnis	4.351,1	100,0	1.529,4	100,0	364,4	100,0	1.120,4	100,0	1.337,0	100,0

QUELLEN: BFR (2020); GEORG CONSULTING (2020).

Die Leerstandquote ist mit rund 0,4 Prozent bemerkenswert niedrig und es kann in diesem Zusammenhang von Vollvermietung gesprochen werden. Sie ist gegenüber dem Jahr 2014 sogar gesunken und ein Beleg dafür, dass der Großteil der Gebäude, die durch Schließung oder Verlagerung von Unternehmen in Leerstand geraten, in kurzer Zeit wieder eine neue Nutzung findet.

Die Tabelle 2 zeigt die anteiligen Verhältnisse der tatsächlich genutzten gewerblichen Bauflächen. Auf diese um die ungenutzten Flächen bereinigte Flächenbilanz wird im Folgenden eingegangen.

Die Auswertung der Flächennutzung nach Wirtschaftszweigen zeigt, dass der größte Flächenanteil nach den Freiflächen auf das Verarbeitende Gewerbe (33,8 %) entfällt. Auf die Wirtschaftszweige in den Bereichen Logistik (Großhandel und Verkehr) entfallen insgesamt 17,6 %. Der Bereich Energieversorgung ist mit 9,1 % vergleichsweise hoch – hier spielen großflächige Photovoltaik- und Windkraftanlagen eine entscheidende Rolle. Bezogen auf die 2.656 ha wirtschaftlich genutzten Flächen nehmen diese vier Wirtschaftszweige mit 60 % knapp zwei Drittel der gesamten Flächennutzung in Anspruch.

Die anderen Flächennutzungen werden von den verschiedenen Dienstleistungen (andere Wirtschaftszweige, 10,6 %) angeführt. Hierbei handelt es sich z. B. um Ingenieurbüros und Forschungseinrichtungen, Werbeagenturen, Baumaschinenvermietungen etc. Weiterhin von Bedeutung sind der Einzelhandel (8,5 %), das Kfz- (5,9 %) und das Baugewerbe (7,0 %).

TABELLE 2: WIRTSCHAFTLICHE NUTZUNG IM GESAMTGEBIET IN HA.

Wirtschaftszweig	Gesamt		Dithmarschen		Nordfriesland		Pinneberg		Steinburg	
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
A - Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	7,9	0,3	2,0	0,2	.	.	5,9	0,8	.	.
C - Verarbeitendes Gewerbe	898,3	33,8	390,1	45,7	30,1	12,0	235,7	30,5	242,5	31,2
D - Energieversorgung	240,8	9,1	25,4	3,0	1,0	0,4	2,4	0,3	212,0	27,3
E - Wasserversorgung; Abwasser- und Abfallentsorgung und Beseitigung von Umweltverschmutzungen	83,5	3,1	20,2	2,4	9,4	3,7	31,9	4,1	21,9	2,8
F - Baugewerbe	186,4	7,0	31,5	3,7	48,4	19,3	63,0	8,2	43,4	5,6
G - 45 - Handel mit Kraftfahrzeugen; Instandhaltung und Reparatur von Kraftwagen	157,7	5,9	27,5	3,2	24,4	9,7	71,6	9,3	34,2	4,4
G - 46 - Großhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen)	209,0	7,9	41,8	4,9	25,8	10,2	93,4	12,1	48,1	6,2
G - 47 Einzelhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen)	225,6	8,5	45,2	5,3	49,3	19,6	91,9	11,9	39,1	5,0
H - Verkehr und Lagerei	258,9	9,7	121,5	14,2	13,5	5,3	52,5	6,8	71,5	9,2
I - Gastgewerbe	19,7	0,7	9,0	1,0	2,0	0,8	6,8	0,9	1,9	0,2
J - Q, T - U - andere Wirtschaftszweige	281,2	10,6	98,3	11,5	43,8	17,4	91,4	11,8	47,8	6,1
R - Kunst, Unterhaltung und Erholung	25,0	0,9	3,1	0,4	2,8	1,1	15,2	2,0	3,9	0,5
X - verschiedene Gewerbe ohne überwiegende Nutzung	48,0	1,8	38,6	4,5	.	.	9,0	1,2	0,4	0,1
Y - WZ-Zuordnung noch unklar (z.B. bei Neuerrichtung)	14,2	0,5	0,1	0,0	1,2	0,5	1,7	0,2	11,3	1,4
Gesamtergebnis	2.656,1	100,0	854,2	100,0	251,6	100,0	772,4	100,0	777,9	100,0

QUELLEN: BFR (2020); GEORG CONSULTING (2020).

Die gewerbliche Flächennutzung weist in den einzelnen Städten und Gemeinden signifikante Unterschiede auf und wird im Folgenden je Kreis ausführlich dargestellt. Auf die ungenutzten und unbebauten Gewerbeflächen und ihre Verfügbarkeiten, die Mobilisierungsrestriktionen sowie die aktuellen Vermarktungsvorgänge wird in den darauffolgenden Kapiteln näher eingegangen.

4.1 KREIS DITHMARSCHEN

Die nachfolgende Tabelle 3 zeigt die gewerblichen Flächen pro Kommune im Kreis Dithmarschen. Die Anteile an den 1.529 ha gewerblichen Flächen sind höchst unterschiedlich auf die Kommunen des verteilt. Brunsbüttel hat einen Anteil von 55 Prozent. Büsum, Heide und Hemmingstedt kommen zusammen auf 28 Prozent, die übrigen 15 Kommunen vereinigen 17 Prozent auf sich.

TABELLE 3: GERWERBLICHE FLÄCHEN IM KREIS DITHMARSCHEN IN HA

Kreis Dithmarschen		
Kommune	ha	%
Albersdorf	50,7	3,3
Brunsbüttel	841,0	55,0
Burg	8,8	0,6
Büsum	84,8	5,5
Heide	137,0	9,0
Hemmingstedt	204,4	13,4
Lohe-Rickelshof	19,5	1,3
Lunden	5,4	0,4
Marne	36,2	2,4
Meldorf	35,1	2,3
Neuenkirchen	2,2	0,1
Norderwöhrden	0,5	0,0
Nordhastedt	12,3	0,8
Ostrohe	5,5	0,4
Schafstedt	4,0	0,3
St. Michaelisdonn	10,4	0,7
Weddingstedt	22,0	1,4
Wesseln	25,8	1,7
Wöhrden	23,7	1,5
Gesamtergebnis	1529,4	100,0

QUELLEN: BFR (2020); GEORG CONSULTING (2020).

Die 854 ha wirtschaftlich genutzter Flächen im Kreis werden mit 60 Prozent klar dominiert vom Verarbeitenden Gewerbe und von der Logistik (Großhandel und Verkehr). Die Dienstleistungen machen noch knapp 12 Prozent der gewerblichen Flächennutzung aus; andere Wirtschaftszweige sind untergeordnet.

TABELLE 4: WIRTSCHAFTLICHE NUTZUNG IM KREIS DITHMARSCHEN IN HA

Kreis Dithmarschen		
Wirtschaftszweig	ha	%
A - Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	2,0	0,2
C - Verarbeitendes Gewerbe	390,1	45,7
D - Energieversorgung	25,4	3,0
E - Wasserversorgung; Abwasser- und Abfallentsorgung und Beseitigung von Umweltverschmutzungen	20,2	2,4
F - Baugewerbe	31,5	3,7
G - 45 - Handel mit Kraftfahrzeugen; Instandhaltung und Reparatur von Kraftwagen	27,5	3,2
G - 46 - Großhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen)	41,8	4,9
G - 47 Einzelhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen)	45,2	5,3
H - Verkehr und Lagerei	121,5	14,2
I - Gastgewerbe	9,0	1,0
J - Q; T - U - andere Wirtschaftszweige	98,3	11,5
R - Kunst, Unterhaltung und Erholung	3,1	0,4
X - verschiedene Gewerbe ohne überwiegende Nutzung	38,6	4,5
Y - WZ-Zuordnung noch unklar (z.B. bei Neuerrichtung)	0,1	0,0
Gesamtergebnis	854,2	100,0

QUELLEN: BFR (2020); GEORG CONSULTING (2020).

4.2 KREIS NORDFRIESLAND

Die nachfolgende Tabelle 5 zeigt die gewerblichen Flächen pro Kommune im Kreis Nordfriesland auf. Die Flächenanteile an den 364 ha gewerblichen Flächen sind entsprechend der Größe der Kommunen verteilt. Husum hat einen Anteil von 36 Prozent, Niebüll von 19 Prozent, die anderen acht Kommunen belegen die restlichen 45 Prozent.

TABELLE 5: GEWERBLICHE FLÄCHEN IM KREIS NORDFRIESLAND IN HA

Kreis Nordfriesland		
Kommune	ha	%
Bredstedt	32,9	9,0
Friedrichstadt	25,2	6,9
Garding	4,4	1,2
Husum	131,4	36,0
Leck	32,3	8,9
Neukirchen	6,7	1,8
Niebüll	68,6	18,8
Süderlügum	27,5	7,5
Tönning	10,9	3,0
Viöl	24,6	6,8
Gesamtergebnis	364,4	100,0

QUELLEN: BFR (2020); GEORG CONSULTING (2020).

Tabelle 6 stellt die Flächennutzung nach Wirtschaftszweigen pro Kommune im Kreis Nordfriesland dar. Die Flächenanteile an den 252 ha genutzten Gewerbeflächen im Kreis verteilen sich auf die verschiedenen Handelsfunktionen (40 %), das Baugewerbe (19 %) und die Dienstleistungen (17 %) auf. Die gewerbliche Flächennutzung im Kreis Nordfriesland unterscheidet sich damit gänzlich von der in den drei anderen Kreisen in der Region Westküste. Das Verarbeitende Gewerbe und die klassische Logistik sind in Nordfriesland von vergleichsweise geringerer Bedeutung. Außerdem sind die Gebiete direkt in der Siedlungsstruktur der Kommunen verankert, die Betriebsflächen-größen sind kleinteilig und werden vorzugsweise von KMUs genutzt.

TABELLE 6: WIRTSCHAFTLICHE NUTZUNG IM KREIS NORDFRIESLAND IN HA

Kreis Nordfriesland		
Wirtschaftszweig	ha	%
A - Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	.	.
C - Verarbeitendes Gewerbe	30,1	12,0
D - Energieversorgung	1,0	0,4
E - Wasserversorgung; Abwasser- und Abfallentsorgung und Beseitigung von Umweltverschmutzungen	9,4	3,7
F - Baugewerbe	48,4	19,3
G - 45 - Handel mit Kraftfahrzeugen; Instandhaltung und Reparatur von Kraftwagen	24,4	9,7
G - 46 - Großhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen)	25,8	10,2
G - 47 Einzelhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen)	49,3	19,6
H - Verkehr und Lagerei	13,5	5,4
I - Gastgewerbe	2,0	0,8
J - Q; T - U - andere Wirtschaftszweige	43,8	17,4
R - Kunst, Unterhaltung und Erholung	2,8	1,1
X - verschiedene Gewerbe ohne überwiegende Nutzung	.	.
Y - WZ-Zuordnung noch unklar (z.B. bei Neuerrichtung)	1,2	0,5
Gesamtergebnis	251,6	100,0

QUELLEN: BFR (2020); GEORG CONSULTING (2020).

4.3 KREIS PINNEBERG

Tabelle 7 stellt die gewerblichen Flächen pro Kommune im Kreis Pinneberg dar. Die größten Flächenanteile an den 1.120 ha gewerblichen Flächen befinden sich mit 18 Prozent in Elmshorn und mit jeweils rund 10 Prozent in Pinneberg, Quickborn, Tornesch und Wedel. Die übrigen 40 Prozent verteilen sich auf die 15 anderen Standortkommunen.

TABELLE 7: GEWERBLICHE FLÄCHEN IM KREIS PINNEBERG IN HA

Kreis Pinneberg		
Kommune	ha	%
Appen	11,6	1,0
Barmstedt	28,3	2,5
Bönningstedt	9,8	0,9
Ellerbek	31,5	2,8
Elmshorn	202,3	18,1
Halstenbek	56,9	5,1
Holm	11,5	1,0
Klein Offenseth	15,5	1,4
Kölln-Reisiek	8,2	0,7
Kummerfeld	29,1	2,6
Moorrege	16,9	1,5
Pinneberg	133,6	11,9
Prisdorf	17,5	1,6
Quickborn	89,6	8,0
Rellingen	67,8	6,0
Schenefeld	73,3	6,5
Tangstedt	8,8	0,8
Tornesch	124,4	11,1
Uetersen	68,8	6,1
Wedel	114,9	10,3
Gesamtergebnis	1.120,4	100,0

QUELLEN: BFR (2020); GEORG CONSULTING (2020).

Tabelle 8 verdeutlicht die Flächennutzung nach Wirtschaftszweigen pro Kommune im Kreis Pinneberg. Die Flächenanteile an den 772 ha genutzten Gewerbeflächen werden zwar vom Verarbeitenden Gewerbe (31 %) und der Logistik (Großhandel und Verkehr, 19 %) geprägt, mit 50 Prozent ist der Branchenmix jedoch durch die anderen Wirtschaftszweige stärker differenziert, als an anderen Standorten. Zu nennen sind Dienstleistungen (12 %), der Einzelhandel (12 %), Kfz-Gewerbe (9 %) und Baugewerbe (8 %).

TABELLE 8: WIRTSCHAFTLICHE NUTZUNGEN IM KREIS PINNEBERG IN HA

Kreis Pinneberg		
Wirtschaftszweig	ha	%
A - Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	5,9	0,8
C - Verarbeitendes Gewerbe	235,7	30,5
D - Energieversorgung	2,4	0,3
E - Wasserversorgung; Abwasser- und Abfallentsorgung und Beseitigung von Umweltverschmutzungen	31,9	4,1
F - Baugewerbe	63,0	8,2
G - 45 - Handel mit Kraftfahrzeugen; Instandhaltung und Reparatur von Kraftwagen	71,6	9,3
G - 46 - Großhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen)	93,4	12,1
G - 47 Einzelhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen)	91,9	11,9
H - Verkehr und Lagerei	52,5	6,8
I - Gastgewerbe	6,8	0,9
J - Q; T - U - andere Wirtschaftszweige	91,4	11,8
R - Kunst, Unterhaltung und Erholung	15,2	2,0
X - verschiedene Gewerbe ohne überwiegende Nutzung	9,0	1,2
Y - WZ-Zuordnung noch unklar (z.B. bei Neuerrichtung)	1,7	0,2
Gesamtergebnis	772,4	100,0

QUELLEN: BFR (2020); GEORG CONSULTING (2020).

4.4 KREIS STEINBURG

Tabelle 9 zeigt die gewerblichen Flächen pro Kommune im Kreis Steinburg auf. Die Flächenanteile an den 1.337 ha gewerblichen Flächen befinden sich mit 44 Prozent zu einem großen Teil in Büttel. Zusammen mit Itzehoe (18 %) und Glückstadt (14 %) vereinen sich 76 Prozent der gewerblichen Bauflächen des Kreises auf diese drei Standortkommunen. Die anderen 12 Kommunen besitzen einen Anteil von insgesamt 24 Prozent.

TABELLE 9: GEWERBLICHE FLÄCHEN IM KREIS STEINBURG IN HA

Kreis Steinburg		
Kommune	ha	%
Breitenburg	14,5	1,1
Brokdorf	7,2	0,5
Büttel	584,8	43,7
Dägeling	62,3	4,7
Glückstadt	187,5	14,0
Hohenaspe	23,2	1,7
Hohenlockstedt	35,0	2,6
Horst	56,7	4,2
Itzehoe	244,9	18,3
Kellinghusen	34,0	2,5
Kiebitzreihe	7,6	0,6
Lägerdorf	26,4	2,0
Schenefeld	34,3	2,6
Wacken	4,3	0,3
Wilster	14,5	1,1
Gesamtergebnis	1.337,0	100,0

QUELLEN: BFR (2020); GEORG CONSULTING (2020).

Tabelle 10 stellt die Flächennutzung nach Wirtschaftszweigen pro Kommune im Kreis Steinburg dar. Die Flächenanteile an den 778 ha genutzten Gewerbeflächen werden zwar vom Verarbeitenden Gewerbe (31 %) geprägt, der Anteil von 27 % für die Energieversorgung sticht aber deutlich heraus. Ursächlich dafür ist das Industriegebiet in Büttel, das die anderen Standorte aufgrund seiner Größe überlagert und wo die Flächen fast ausschließlich vom Verarbeitenden Gewerbe und für die Energieerzeugung genutzt werden. Gemeinsam mit den logistischen Wirtschaftszweigen (Großhandel und Verkehr, 15 %) werden so insgesamt 83 Prozent der Flächen im Kreis in Anspruch genommen. Die Anteile der anderen Wirtschaftszweige fallen entsprechend gering aus.

TABELLE 10: WIRTSCHAFTLICHE NUTZUNGEN IM KREIS STEINBURG IN HA

Kreis Steinburg		
Wirtschaftszweig	ha	%
A - Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	.	.
C - Verarbeitendes Gewerbe	242,5	31,2
D - Energieversorgung	212,0	27,3
E - Wasserversorgung; Abwasser- und Abfallentsorgung und Beseitigung von Umweltverschmutzungen	21,9	2,8
F - Baugewerbe	43,4	5,6
G - 45 - Handel mit Kraftfahrzeugen; Instandhaltung und Reparatur von Kraftwagen	34,2	4,4
G - 46 - Großhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen)	48,1	6,2
G - 47 Einzelhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen)	39,1	5,0
H - Verkehr und Lagerei	71,5	9,2
I - Gastgewerbe	1,9	0,2
J - Q; T - U - andere Wirtschaftszweige	47,8	6,1
R - Kunst, Unterhaltung und Erholung	3,9	0,5
X - verschiedene Gewerbe ohne überwiegende Nutzung	0,4	0,1
Y - WZ-Zuordnung noch unklar (z.B. bei Neuerrichtung)	11,3	1,5
Gesamtergebnis	777,9	100,0

QUELLEN: BFR (2020); GEORG CONSULTING (2020).

5 FLÄCHENPOTENZIALE

Wesentliches Ziel des gewerblichen Flächenmonitorings ist es, über die planungsrechtliche Verfügbarkeit hinaus Kriterien für die Beurteilung der tatsächlichen Verfügbarkeit für eine Verwertung am Markt zu entwickeln.

Als „potenziell verfügbar“ gelten dabei zunächst grundsätzlich alle GE-, GI- und SO-Flächen, deren Verwertung auf Grund der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen und der fachlichen Einschätzung der Beteiligten innerhalb der nächsten 15 Jahre grundsätzlich möglich ist.

Die derzeit nicht genutzten, gewerblich-industriell gewidmeten Flächen mit einer Gesamtgröße von 1.281 ha stellen allerdings nur bedingt auch ein reales Flächenpotenzial für die künftige Nutzung dar. Rund 16 ha entfallen auf aktuelle Leerstände im Bestand; sie werden über die stetige Neunutzung von Beständen umgeschlagen. Außerdem waren 314 ha zum Stichtag 31.12.2019 zwar noch ungenutzt, aber in letzter Zeit bereits der Vermarktung (107 ha) zugeführt oder aber als betriebliche Flächenreserve oder Abstandsfläche (207 ha) industrieller Großbetriebe vergeben. Es verbleiben somit zunächst 951 ha an potenziell verfügbaren Flächen auf Industriebrachen und im gewerblich gewidmeten Freiraum.

Bei der Ermittlung der real nutzbaren Flächengrößen muss allerdings die tatsächliche verwertbare „Nettofläche“ zu Grunde gelegt werden; Infrastrukturanteile für Straßen, öffentliche Parkplätze, Abstands- und Grünflächen, Entwässerung, Lärmschutz etc. können nicht am Markt verwertet werden. Der Anteil dieser Flächen am Gesamtvolumen beträgt schätzungsweise 190 ha. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen ergibt sich für die Gebiete an der Westküste ein rechnerisch verfügbares Potenzial von 761 ha (152 Einzelflächen) für die nächsten 15 Jahre.

5.1 FLÄCHENPOTENZIALE UND TATSÄCHLICHE VERFÜGBARKEIT

Die „potenzielle Verfügbarkeit“ kann jedoch nicht mit einer „tatsächlichen Verfügbarkeit“ dieser Flächen am Markt gleichgesetzt werden. Vielmehr ist festzustellen, dass ein erheblicher Anteil der potenziell verfügbaren Flächen mit Restriktionen belastet ist, die einer Verwertung am Markt entgegenstehen. Ein realistisches Bild der tatsächlich sofort, kurz-, mittel-, und langfristig verfügbaren Flächen entsteht jedoch nur, wenn die vorhandenen Verwertungsbeschränkungen in der Gesamtdarstellung berücksichtigt werden.

Von den in den Gebieten rechnerisch verfügbaren 761 ha an gewerblichen Potenzialflächen sind 429 ha mit – teilweise kumulativ wirkenden – Restriktionen belegt. Tatsächlich am Markt verfügbar sind demnach nur rund 332 ha. Dies entspricht 44 Prozent der als grundsätzlich verfügbar eingestuften Flächenpotenziale. Die Ursache von Restriktionen können unzureichende Infrastrukturen, Bodengrundhemmnisse, überhöhte Preisvorstellungen der privaten Eigentümer oder eine eingeschränkte Marktgängigkeit auf Grund der Lage sein.

Die Einschätzung der Restriktionen ergibt sich jeweils aus der unmittelbaren Ortskenntnis, dem Wissen um die Entwicklungsgeschichte und die Entwicklungshemmnisse der Flächen sowie den Gesprächen mit den kommunalen Fachleuten. Im Folgenden wird dargestellt, welche pauschalen Auswirkungen die Berücksichtigung von Restriktionen für die tatsächliche Verfügbarkeit von Flächen hat.

In den daran anschließenden Abschnitten werden die Restriktionen charakterisiert und in ihren konkreten Wirkungen beschrieben. Die nachfolgende Tabelle 11 zeigt, dass der Anteil restriktionsbelasteter Flächen im Kreis Dithmarschen bei über 70 Prozent liegt, im Kreis Steinburg bei 53 Prozent und im Kreis Pinneberg bei 44 Prozent. Lediglich in Nordfriesland fällt der Anteil an Flächen mit Mobilisierungshemmnissen mit 13 Prozent vergleichsweise moderat aus. Hier ist jedoch mit fünf Prozent auch der Umfang der verfügbaren Flächen gering.

TABELLE 11: VERFÜGBARE GEWERBEFLÄCHEN GESAMT UND MIT RESTRIKTIONEN IN HA

Kreis	Gesamtfläche		Anzahl Absolut	Restriktionsfläche		Anzahl Absolut
	ha	Anteil an Gesamt %		ha	Anteil am Kreis %	
Dithmarschen	296,6	39,0	41,0	209,7	70,7	13,0
Nordfriesland	38,5	5,1	35,0	5,2	13,5	9,0
Pinneberg	127,9	16,8	33,0	56,4	44,1	14,0
Steinburg	297,8	39,1	43,0	157,9	53,0	13,0
Gesamtergebnis	760,7	100,0	152,0	429,2	56,4	49,0

QUELLEN: BFR (2020); GEORG CONSULTING (2020).

Gemäß dem Raumordnungsgesetz (ROG) sind die Kommunen im Rahmen der allgemeinen Daseinsvorsorge gehalten, jederzeit angemessene Flächenangebote zur gewerblichen Nutzung vorzuhalten. Wegen der damit verbundenen Planungs- und Entwicklungsvorläufe wird dafür im Regelfall ein Zeitraum von 15 Jahren zu Grunde gelegt. Die Reichweite der tatsächlich verwertbaren gewerblichen Bauflächen liegt in manchen Kommunen derzeit allerdings weit darunter.

5.1.1 Flächenpotenziale und Restriktionen nach Art der baulichen Nutzung

Betrachtet man die Verteilung der Restriktionen nach den vorgesehenen baulichen Nutzungen, dann ergibt sich nach gerundeten Werten folgendes Bild:

| GE-Flächen	434 ha, davon 237 ha restriktionsfrei	55 %
| GI-Flächen	327 ha, davon 95 ha restriktionsfrei,	29 %

Bis auf kleine Bereiche befinden sich die GI-Gebiete ausschließlich in Brunsbüttel und Büttel.

5.1.2 Flächenpotenziale und Restriktionen nach zeitlicher Verfügbarkeit

Bei der Bewertung der zeitlichen Verfügbarkeit von gewerblichen Flächenpotenzialen werden neben dem Wert unbekannt, der sich häufig auf Eigentümer ohne Verkaufsbereitschaft bezieht, die vier folgenden Kategorien unterschieden:

| sofort:	verfügbar sofort
| kurzfristig:	verfügbar innerhalb der nächsten 2 Jahre
| mittelfristig:	verfügbar innerhalb der nächsten 3 bis 4 Jahre
| langfristig:	verfügbar frühestens in 5 Jahren

Von den insgesamt als potenziell verfügbar geltenden 152 Flächen mit einer Gesamtgröße von 761 ha sind ausweislich der Tabelle 12:

- | 93 Flächen mit 200 ha sofort
- | 9 Flächen mit 21 ha kurzfristig
- | 16 Flächen mit 279 ha mittelfristig
- | 11 Flächen mit 81 ha langfristig

am Markt verfügbar. Für 23 Flächen mit insgesamt 180 ha können die Kommunen derzeit keine Angaben hinsichtlich der zeitlichen Verfügbarkeit machen.

TABELLE 12: VERFÜGBARE GEWERBEFLÄCHEN NACH IHRER ZEITLICHEN VERFÜGBARKEIT IN HA

Kreis	Gesamt	sofort		kurzfristig		mittelfristig		langfristig		unbekannt	
	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	
Dithmarschen	296,6	50,1	.	101,4	13,9	.	131,3	.	.	.	.
Nordfriesland	38,5	14,2	1,1	20,0	.	.	3,2	.	.	.	.
Pinneberg	127,9	34,2	13,1	55,8	17,0	.	7,8	.	.	.	.
Steinburg	297,8	101,1	6,6	102,0	50,4	.	37,7	.	.	.	.
Gesamtergebnis	760,7	199,6	20,7	279,1	81,3	180,0					

QUELLEN: BFR (2020); GEORG CONSULTING (2020).

Um eine genauere Einschätzung der zeitlichen Mobilisierung treffen zu können, zeigt die nachfolgende Tabelle 13 die zeitliche Verfügbarkeit nur für die restriktionsfreien Flächenpotenziale. Rund 197 ha sind sofort oder kurzfristig verfügbar, bei 71 ha wird mittelfristig ein Potenzial entstehen können, während bei 63 ha nur von einer langfristigen Perspektive ausgegangen werden muss.

TABELLE 13: RESTRIKTIONSFREIE VERFÜGBARE GEWERBEFLÄCHEN NACH IHRER ZEITLICHEN VERFÜGBARKEIT IN HA

Kreis	Gesamt	sofort		kurzfristig		mittelfristig		langfristig		unbekannt	
	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	
Dithmarschen	86,9	46,7	.	26,4	13,9	.	.	.	.	.	.
Nordfriesland	33,3	12,3	1,1	20,0	.	.	.	.	.	.	.
Pinneberg	71,5	30,6	7,2	24,6	9,2	.	.	.	.	.	.
Steinburg	139,9	92,9	6,6	.	40,4	.	.	.	.	.	.
Gesamtergebnis	331,5	182,3	14,8	70,9	63,5						

QUELLEN: BFR (2020); GEORG CONSULTING (2020).

Zur Einschätzung der realistischen Flächenmöglichkeiten in den einzelnen Gebietskörperschaften zeigen die nachfolgenden Tabellen die sofort und die sofort bis mittelfristig verfügbaren restriktionsfreien Flächenpotenziale je Kommune auf.

TABELLE 14: SOFORT BIS MITTELFRISTIG VERFÜGBARE RESTRIKTIONSFREIE GEWERBEFLÄCHEN IM KREIS DITHMARSCHEN IN HA.

Kreis Dithmarschen	sofort		innerhalb von fünf Jahren		Summe	
	ha	Anzahl	ha	Anzahl	ha	Anzahl
Albersdorf						
Brunsbüttel	18	4	26	3	44	7
Burg						
Büsum	7	8			7	8
Heide						
Hemmingstedt	9	1			9	1
Lohe-Rickelshof	3	2			3	2
Lunden	0	1			0	1
Marne						
Meldorf	0	1			0	1
Neuenkirchen						
Norderwöhrden						
Nordhastedt	2	2			2	2
Ostrohe						
Schafstedt						
St. Michaelisdonn						
Weddingstedt	2	1			2	1
Wesseln						
Wöhrden	6	1			6	1
Gesamtergebnis	47	21	26	3	73	24

QUELLEN: BFR (2020); GEORG CONSULTING (2020).

Deutlich zu erkennen ist die Sonderstellung von Brunsbüttel sowie in abgeschwächter Form auch des Standortes Hemmingstedt an der A 23.

TABELLE 15: SOFORT BIS MITTELFRISTIG VERFÜGBARE RESTRIKTIONSFREIE GEWERBEFLÄCHEN IM KREIS NORDFRIESLAND IN HA

Kreis Nordfriesland	sofort		innerhalb von fünf Jahren		Summe	
	ha	Anzahl	ha	Anzahl	ha	Anzahl
Bredstedt	0	1	1	1	1	2
Friedrichstadt						
Garding						
Husum	5	4			5	4
Leck	1	1			1	1
Neukirchen						
Niebüll	2	1	20	1	22	2
Süderlügum	4	16			4	16
Tönning						
Viöl	0	1			0	1
Gesamtergebnis	12	24	21	2	33	26

QUELLEN: BFR (2020); GEORG CONSULTING (2020).

Im Kreis Nordfriesland zeigt sich im Hinblick auf die restriktionsfreien Flächenpotenziale eine herausragende Stellung von Niebüll.

TABELLE 16: SOFORT BIS MITTELFRISTIG VERFÜGBARE RESTRIKTIONS-FREIE GEWERBEFLÄCHEN IM KREIS PINNEBERG IN HA

Kreis Pinneberg	sofort		innerhalb von fünf Jahren		Summe	
Kommune	ha	Anzahl	ha	Anzahl	ha	Anzahl
Appen						
Barmstedt	1	2			1	2
Bönningstedt						
Ellerbek						
Elmshorn	1	2	23	2	24	4
Halstenbek	0	1			0	1
Holm						
Klein Offenseth						
Kölln-Reisiek						
Kummerfeld			3	3	3	3
Moorrege						
Pinneberg			1	1	1	1
Prisdorf						
Quickborn	16	2	2	1	18	3
Rellingen						
Schenefeld						
Tangstedt						
Tornesch	1	1			1	1
Uetersen						
Wedel	12	1	3	1	15	2
Gesamtergebnis	31	9	31	8	62	17

QUELLEN: BFR (2020); GEORG CONSULTING (2020).

Deutlich zu erkennen ist, dass die Standorte Elmshorn (Lage an der A 23), Quickborn (Lage an der A 7) und Wedel (unmittelbare Nachbarschaft zu Hamburg) über das größte restriktionsfreie Flächenpotenzial verfügen.

TABELLE 17: SOFORT BIS MITTELFRISTIG VERFÜGBARE RESTRIKTIONSFREIE
GEWERBEFLÄCHEN IM KREIS STEINBURG IN HA

Kreis Steinburg	sofort		innerhalb von fünf Jahren		Summe	
	ha	Anzahl	ha	Anzahl	ha	Anzahl
Breitenburg						
Brokdorf	3	4			3	4
Büttel	71	7			71	7
Dägeling	6	12			6	12
Glückstadt	12	2			12	2
Hohenasper						
Hohenlockstedt						
Horst						
Itzehoe	1	2	7	1	8	3
Kellinghusen						
Kiebitzreihe						
Lägerdorf						
Schenefeld						
Wacken						
Wilster						
Gesamtergebnis	93	27	7	1	99	28

QUELLEN: BFR (2020); GEORG CONSULTING (2020).

Deutlich zu erkennen ist zum einen die Sonderstellung der Kommunen Büttel (Kreis Steinburg) und Brunsbüttel (Kreis Dithmarschen) und zum anderen, dass es darüber hinaus zum Teil erhebliche Engpässe bei der Bereitstellung marktgängiger Gewerbeflächen für ansiedlungswillige Unternehmen in den einzelnen Kommunen gibt.

6 KATEGORIEN DER VERWERTUNGSRESTRIKTIONEN

In den vorhergehenden Abschnitten wurden die Restriktionen der Flächenverwertung summarisch dargestellt und bewertet. Die folgenden Abschnitte stellen die Restriktionsarten im Einzelnen dar. Dabei sind folgende Kategorien zu unterscheiden:

- | Aufbereitung von Grundstücken (Altlasten, Rückbau, Baugrund, Höhengsprünge)
- | Erschließung (Hanglagen, schlechte bzw. keine Verkehrsanbindung, Entwässerung)
- | Naturräumliche Restriktionen (starker Bewuchs, auch Sukzessionsbewuchs, schützenswerte Tierarten etc.)
- | Eigentumsverhältnisse (unklare Eigentumsverhältnisse, keine Verkaufsbereitschaft, überhöhte Preisvorstellungen, Basisinvestition für Erschließung/Entwässerung nicht finanzierbar)
- | Sonstige Restriktionen (Freileitungen, geologische Störungszonen, Hinterliegergrundstücke, Grundstückzuschnitte, unzureichende Anbindung an den übergeordneten Verkehr, förderbedingte Nutzungseinschränkungen).

6.1 QUALITATIVE BEWERTUNG DER RESTRIKTIONEN

Die rein quantitative Analyse der Ursachen von Nutzungsbeschränkungen wird im Folgenden durch eine differenzierte qualitative Betrachtung der Restriktionen unteretzt.

Eine qualitative Betrachtung bietet gegenüber der rein quantitativen Analyse erweiterte Grundlagen zur Diskussion von möglichen Instrumenten für ein übergreifendes gewerbliches Flächenmanagement. Hier lassen sich – siehe Tabelle 18 - die restriktionsbelasteten Flächen mit einer Gesamtgröße von 429 ha in drei Kategorien aufteilen.

Geringe Restriktionen

Geringfügige Verwertungsbeschränkungen sind dann zu verzeichnen, wenn öffentliche oder private Eigentümer nicht in der Lage sind, eine überschaubare Startinvestition – z. B. durch den Bau einer Verkehrsanbindung, die Herstellung der inneren Erschließung oder den Bau eines Lärmschutzwalls – zu tätigen. Oder wenn Eigentümer die Flächen zwar als verfügbar deklarieren, oft aber nur Pachtverhältnisse mit komplizierten Vertragsverhältnissen zulassen. Überdies sind die Finanzierungsmöglichkeiten von Bauvorhaben auf Pachtgrundstücken häufig eingeschränkt. Betroffen sind 229 ha.

Schwerwiegende Restriktionen

Bei den schwerwiegenden Restriktionen handelt es sich im Regelfall um gewerbliche Bauflächen, deren Verwertung nur durch umfassende Aufbereitungs- und/oder Erschließungsmaßnahmen möglich ist, oder um Flächen für die eine aufwendige äußere

Erschließung erstellt werden muss. Auch Flächen mit langfristig nicht verkaufsbereiten Eigentümern gehören hierzu. Betroffen sind 172 ha

Keine Entwicklungsperspektive

Diese Flächen sind seit Langem planerisch gewidmet, jedoch zu keinem Zeitpunkt tatsächlich verwertbar gewesen. Durch geänderte Rahmenbedingungen – zum Beispiel Siedlungsveränderungen im unmittelbaren Umfeld oder eine weiterhin absehbare Unverkäuflichkeit der Grundstücke - wird auch auf Dauer keine gewerbliche Nutzung mehr möglich sein. Betroffen sind 28 ha.

TABELLE 18: VERFÜGBARE GEWERBEFLÄCHEN NACH IHREN RESTRIKTIONSKATEGORIEN IN HA.

	Gesamt	restriktionsfrei	geringe Restriktionen	schwerwiegende Restriktionen	keine Entwicklungsperspektive
Kreis	ha	ha	ha	ha	ha
Dithmarschen	296,6	86,9	81,9	127,8	.
Nordfriesland	38,5	33,3	2,0	3,2	.
Pinneberg	127,9	71,5	46,0	10,4	.
Steinburg	297,8	139,9	98,9	31,0	28,0
Gesamtergebnis	760,7	331,5	228,7	172,4	28,0

QUELLEN: BFR (2020); GEORG CONSULTING (2020).

7 FLÄCHENVERMARKTUNG UND INANSPRUCHNAHME

Wesentliche Voraussetzung für die bedarfsgerechte Entwicklung gewerblicher Bauflächen ist eine möglichst genaue Kenntnis des tatsächlichen Marktgeschehens. Dazu gehören kontinuierliche und vergleichbare Informationen über die Flächenverwertung, die Art der Nutzung und die Auswirkungen auf das vorhandene Angebot.

Die Region Westküste verfügt mit der im Internet erreichbaren WebGIS-Anwendung gemo-westküste.de über ein kartografisches Informationssystem, in dem für jede Fläche ihre aktuelle Nutzung (inkl. Nutzer, Flächen- und Tätigkeitsbeschreibung und Einordnung in die Klassifikation der Wirtschaftszweige) oder ihre aktuelle Verfügbarkeit (inkl. der zeitlichen Verfügbarkeit, der Qualität für ansiedlungswillige Unternehmen und ihrer evtl. vorhandenen Verwertungsrestriktionen) ablesbar ist. In der Anwendung kann der aktuelle Status Quo der Gewerbegebiete und der gewerblichen Bauflächen bequem eingesehen, analysiert und kommuniziert werden, es können Veränderungen sehr einfach festgehalten und dokumentiert werden, die Anwendung ist rollen- und rechtegesteuert und ermöglicht auf diese Weise einen aktuellen und zielgerichteten Informationsfluss für jede interessierte Nutzergruppe.

Über die aktualisierten, umfassenden Datensätze aus dem gewerblichen Flächenmonitoring der Region Westküste ist daher grundsätzlich eine permanente, zielgerichtete Analyse des Flächenwandels möglich. Im Rahmen des hier vorliegenden Berichts wurde dies zum ersten Mal für die untersuchten Gewerbegebiete durchgeführt. Auf eine umfassende Analyse des Flächenwandels im Bestand, der ca. zwei Drittel aller Flächenbewegungen ausmacht, konnte noch nicht eingegangen werden, da hierfür belastbare Vergleichsdaten aus weiteren Jahrgängen erforderlich sind.

Basierend auf einer vergleichbaren Ersterhebung aus dem Jahre 2014 und den Informationen aus den Kommunalgesprächen wurde jedoch die Inanspruchnahme (also die tatsächliche Neunutzung un bebauter Flächen) und die Vermarktung (also die mit einem konkreten gewerblichen Nutzungsziel veräußerten Grundstücke) für den Zeitraum Ende 2014 bis Ende 2019 analysiert. Auf diese Weise lassen sich erste Tendenzen von Flächenverwertung, Angebotsentwicklung und Nutzerstrukturen verfolgen. Der Zeitraum wurde gewählt, weil erste flächendeckende Informationen vorlagen.

Im nachfolgenden Kapitel werden die aggregierten Ergebnisse zur Flächenverwertung dargestellt. Der darauffolgende Text setzt die Flächenverwertung ins Verhältnis zu den Potenzialflächen auf kommunaler Ebene. Daran anschließend werden signifikante Veränderungen bei der Flächennutzung durch ausgewählte Wirtschaftszweige aufgezeigt.

7.1 FLÄCHENVERWERTUNG 2014 BIS 2019

Im Zeitraum 2014 bis 2019 wurden insgesamt 227 Flächen bzw. insgesamt 121 ha neu in Anspruch genommen und 92 Flächen mit 107 ha an un bebauten gewerblichen Bauflächen vermarktet. Für den Jahresdurchschnitt ergeben sich daraus insgesamt vermarktete un bebauten Flächen von rund 46 ha.

Wie oben erwähnt, fehlt hier die Vermarktung der Bestandsflächen (inkl. der Leerstände) und die Inanspruchnahme der Betriebserweiterungsflächen auf dem eigenen Gelände. Diese Werte lassen sich bei einem kontinuierlich durchgeführten Monitoring über die nächsten Jahre feststellen. Die durchschnittliche Flächengröße bei den Neuan siedlungen betrug 5.330 qm.

Die Tabelle 19 zeigt einerseits die tatsächliche Inanspruchnahme (Neubau oder Neunutzung – z. B. durch Freilagerstätten) sowie andererseits die Vermarktung unbebauter Flächen im Zeitraum von 2014 bis 2019.

Bei den Ergebnissen ist zu berücksichtigen, dass einige Kommunen aufgrund des Mangels an verfügbaren Flächenpotenzialen (s.o.) keine nennenswerten Quantitäten erreichen konnten, obschon es eine signifikante Nachfrage gab. Gleichwohl zeigen die Zahlen der realisierten Projekte, dass es erhebliche Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen gegeben hat und dass die kommunalen Akteure die gewerbliche Entwicklung erfolgreich unterstützt haben. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die Gutachterausschüsse der Kreise bei den verkauften unbebauten Gewerbegrundstücken regelmäßig zu abweichenden Ergebnissen der Inanspruchnahmen / Vermarktungsmengen kommen. Gründe dafür liegen z. B. an der zeitlichen Diskrepanz zwischen Verkauf und Erfassung, der Miterfassung von Sonder- oder Einzelhandelsflächen oder der Nichterfassung reservierter Flächen, die aus der Sicht vor Ort schon als vermarktet anzusehen sind. Diese Unterschiede lösen sich in der Regel in den Folgejahren auf, wenn z. B. die betreffenden Flächen tatsächlich veräußert werden.

Daraus ergeben sich im Rahmen dieses Berichtes z. T. signifikante Differenzen zu den Angaben der Grundstücksmarktberichte. Für Folgerungen basierend auf den Flächenverwertungen müssen die Abweichungen ggf. individuell bewertet werden.

TABELLE 19: INANSPRUCHNAHME UND VERMARKTUNG VON GEWERBEFLÄCHEN ÜBER FÜNF JAHRE (2014-2019) IN HA MIT VERGLEICH ZU DEN VERKAUFSFÄLLEN DER GUTACHTERAUSSCHÜSSE.

Kommune	Inanspruchnahme ha	Vermarktung ha	Summe ha	Verkäufe lt. Gutachterausschüsse ha
Dithmarschen	24,5	50,3	74,8	32,5
Nordfriesland	34,5	11,2	45,7	20,1*
Pinneberg	26,8	21,5	48,4	68,0
Steinburg	35,4	23,6	59,0	54,5
Gesamtergebnis	121,2	106,6	227,8	175,1

QUELLEN: BFR (2020); GEORG CONSULTING (2020)

*OHNE 2019

In Dithmarschen und Steinburg liegen die von den Gutachterausschüssen ermittelten veräußerten Flächen im Zeitraum von 2014 bis 2019 42,3 ha bzw. 4,5 ha unter den im GEMO Westküste erfassten in Anspruch genommenen und vermarkteten Flächen, in Pinneberg 19,6 ha darüber. Für den Kreis Nordfriesland liegen die Daten des Gutachterausschusses für den Zeitraum 2014-2018 25,6 ha unter dem GEMO Westküste erfassten Werten. Die Auswertung für das Jahr 2019 liegt noch nicht vor. Die Bewertung der Differenzen ist erfolgt und nachvollziehbar. Tendenziell ist die Nachfrage nach Gewerbeflächen im Zeitraum 2014 bis 2019 also höher als die realisierten Verkäufe es andeuten.

7.2 FLÄCHENVERWERTUNG NACH WIRTSCHAFTSZWEIGEN

Die Beobachtung der neuesten Entwicklung von Unternehmensansiedlungen ist in der Tabelle 20 abzulesen. Zum Vergleich ist die Verteilung des Gesamtbestandes gegenübergestellt.

Das wesentliche Ergebnis ist: Das Verarbeitende Gewerbe nimmt auf der Fläche ab. Dennoch ist dieser wichtige, weil wertschöpfungs- und technologieintensive Sektor derjenige mit dem höchsten Anteil aktueller Inanspruchnahmen. Hierbei ist eine Besonderheit bezüglich des Verarbeitenden Gewerbes zu berücksichtigen. Von allen Wirtschaftszweigen ist dieser Wirtschaftszweig derjenige mit der größten Persistenz. Das liegt auch nahe, da die Kosten für eine Verlagerung, verglichen mit anderen Tätigkeiten wie Lagerei oder Dienstleistungen, hoch sind. Die betrieblichen Erweiterungen werden daher häufig durch Zukäufe von Bestandsflächen in der Nachbarschaft realisiert. Das Monitoring und die Gespräche mit den kommunalen Akteuren geben Hinweise darauf, dass dieser Umstand auch in den Gewerbegebieten in der Region Westküste zu verzeichnen ist. Einen statistisch belegbaren Wert wird erst hinsichtlich das Langzeit-Monitoring ergeben.

Vor allem die Dienstleistungen gewinnen für die Flächenentwicklung überdurchschnittlich stark an Bedeutung. Auch das Baugewerbe liegt über den Bestandswerten. Gut erkennbar ist ferner, dass sich kleinteilige Strukturen mit unter 4.000 qm Grundstücksgröße etablieren. In den Dienstleistungen enthalten sind „wissensbasierte“ unternehmerischen Dienstleistungen (wie Forschung, EDV, Analytik, Finanzdienstleistungen, Unternehmens-Verwaltungen, Ingenieurbüros). Dieser Anstieg ist besonders bedeutsam, weil die Raumansprüche vieler Dienstleister grundsätzlich auch außerhalb von gewerblichen Bauflächen (Innenstadtlagen, Büroimmobilienstandorte) befriedigt werden können. Die gute Entwicklung des Baugewerbes spiegelt die gute konjunkturelle Lage und die hohe wirtschaftliche Dynamik der letzten Jahre in diesem Bereich.

Ebenso ist festzustellen, dass die Inanspruchnahmen von Flächen für den Einzelhandel nach Jahren der Expansion an Bedeutung verlieren und dass die Region an der Westküste noch kein ausgeprägter Logistikscherpunkt ist. Die Beobachtung der nächsten Jahre wird zeigen, ob sich die Bewegungen verstetigen.

TABELLE 20: WIRTSCHAFTLICHE NUTZUNGEN AUF INANSPRUCHNAHMEN ÜBER FÜNF JAHRE (2014 - 2019) IN HA.

Wirtschaftszweige	ha	Anzahl	%	% Bestandsverteilung
A - Land- und Forstwirtschaft, Fischerei				0,3
C - Verarbeitendes Gewerbe	30,2	32	24,9	33,8
D - Energieversorgung	0,2	1	0,1	9,1
E - Wasserversorgung; Abwasser- und Abfallentsorgung und Beseitigung von Umweltverschmutzungen	1,2	2	0,9	3,1
F - Baugewerbe	16,9	49	13,9	7,0
G - 45 - Handel mit Kraftfahrzeugen; Instandhaltung und Reparatur von Kraftwagen	10,5	22	8,7	5,9
G - 46 - Großhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen)	10,9	26	9,0	7,9
G - 47 Einzelhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen)	9,7	10	8,0	8,5
H - Verkehr und Lagerei	9,4	16	7,8	9,7
I - Gastgewerbe	0,3	1	0,2	0,7
J - Q; T - U - andere Wirtschaftszweige	22,8	52	18,8	10,6
R - Kunst, Unterhaltung und Erholung	0,4	1	0,4	0,9
X - verschiedene Gewerbe ohne überwiegende Nutzung	0,5	1	0,4	1,8
Y - WZ-Zuordnung noch unklar (z.B. bei Neuerrichtung)	4,6	7	3,8	0,5
Z0 - sonstige nicht gewerbliche Nutzungen	2,8	6	2,3	0,0
Z2 - Leerstand	0,9	1	0,7	0,0
Summe	121,2	228	100,0	100,0

QUELLEN: BFR (2020); GEORG CONSULTING (2020).

7.3 FLÄCHENVERWERTUNG UND POTENZIALFLÄCHEN

Die Tabelle 21 stellt die Flächenverwertungen den innerhalb der nächsten fünf Jahre restriktionsfrei verfügbaren Potenzialflächen gegenüber.

TABELLE 21: GEGENÜBERSTELLUNG RESTRIKTIONSFREI VERFÜGBARER FLÄCHEN INNERHALB DER NÄCHSTEN FÜNF JAHRE UND DIE INANSPRUCHNAHME/VERMARKTUNG DER LETZTEN FÜNF JAHRE (2014 - 2019) IN HA.

Kreis	kurz- und mittelfristig restriktionsfrei verfügbar	Inanspruchnahme und Vermarktung 2014 - 2019
	ha	ha
Dithmarschen	73,0	74,8
Nordfriesland	33,3	45,7
Pinneberg	62,3	48,4
Steinburg	99,5	59,0
Summe	268,1	227,8

QUELLEN: BFR (2020); GEORG CONSULTING (2020).

Es wird deutlich, dass das Flächenangebot in Relation zur tatsächlichen Vermarktung insgesamt als ausreichend erscheint. Die genauere Betrachtung der räumlichen Disparitäten zeigt aber, dass in den meisten Kommunen zwischen 2014 und 2019 mehr Flächen umgesetzt wurden, als für die nächsten 5 Jahre an restriktionsfreien Potenzialen auf Brachen und gewerblich gewidmeten Freiflächen für eine Neunutzung zur Verfügung stehen.

Die nachfolgenden Tabellen zeigen in der Gegenüberstellung die in den kommenden fünf Jahren restriktionsfrei verfügbaren Flächenpotenziale zum Vermarktungsgeschehen der letzten fünf Jahre auf. Wird die realisierte Nachfrage, unberücksichtigt aller bisherigen Flächenengpässe oder aber sonstiger Interessenbekundungen ansiedlungswilliger Unternehmen, linear fortgeschrieben, lässt sich an der Differenzspalte ablesen, wie sich die Angebotssituation der Kommunen darstellt.

Bei den Kreisen Dithmarschen und Steinburg ist die räumliche Disparität die durch das Industriegebiet in Büttel und Brunsbüttel hervorgerufen wird gut sichtbar. Der ansonsten feststellbare Mangel an vermarktungsfähigen Angeboten wird in diesen Übersichten ebenso deutlich wie die Bemühungen von Kommunen wie Elmshorn, Quickborn, Niebüll dem Engpass u. a. durch neue Flächenausweisungen zu entgehen.

TABELLE 22: GEGENÜBERSTELLUNG SOFORT BIS MITTELFRISTIG RESTRIKTIONSFREI VERFÜGBARER FLÄCHEN UND DIE INANSPRUCHNAHME/VERMARKTUNG DER LETZTEN FÜNF JAHRE (2014 - 2019) IM KREIS DITHMARSCHEN IN HA.

Kommune	kurz- und mittelfristig restriktionsfrei verfügbar	Inanspruchnahme und Vermarktung 2014 - 2019	Differenz
	ha	ha	ha
Albersdorf		3,1	-3,1
Brunsbüttel	44,3	36,8	7,5
Burg		2,3	-2,3
Büsum	6,7	1,6	5,1
Heide		8,3	-8,3
Hemmingstedt	8,7	15,6	-6,9
Lohe-Rickelshof	3,0	5,7	-2,8
Lunden	0,2	0,6	-0,4
Marne		0,0	0,0
Meldorf	0,2	0,2	0,0
Neuenkirchen		0,0	0,0
Norderwöhrden		0,0	0,0
Nordhastedt	2,0	0,0	2,0
Ostrohe		0,0	0,0
Schafstedt		0,0	0,0
St. Michaelisdonn		0,5	-0,5
Weddingstedt	1,9	0,0	1,9
Wesseln		0,0	0,0
Wöhrden	6,0	0,1	5,9
Gesamtergebnis	73,0	74,8	-1,8

QUELLEN: BFR (2020); GEORG CONSULTING (2020).

TABELLE 23: GEGENÜBERSTELLUNG SOFORT BIS MITTELFRISTIG RESTRIKTIONSFREI VERFÜGBARER FLÄCHEN UND DIE INANSPRUCHNAHME/VERMARKTUNG DER LETZTEN FÜNF JAHRE (2014 - 2019) IM KREIS NORDFRIESLAND IN HA.

	kurz- und mittelfristig restriktionsfrei verfügbar	Inanspruchnahme und Vermarktung 2014 - 2019	Differenz
Kommune	ha	ha	ha
Bredstedt	1,4	4,2	-2,8
Friedrichstadt		4,0	-4,0
Garding		1,0	-1,0
Husum	4,8	11,9	-7,1
Leck	0,8	0,5	0,3
Neukirchen		0,4	-0,4
Niebüll	21,5	5,3	16,2
Süderlügum	4,3	4,6	-0,3
Tönning		2,2	-2,2
Viöl	0,5	11,6	-11,1
Gesamtergebnis	33,3	45,7	-12,4

QUELLEN: BFR (2020); GEORG CONSULTING (2020).

TABELLE 24: GEGENÜBERSTELLUNG SOFORT BIS MITTELFRISTIG RESTRIKTIONSFREI VERFÜGBARER FLÄCHEN UND DIE INANSPRUCHNAHME/VERMARKTUNG DER LETZTEN FÜNF JAHRE (2014 - 2019) IM KREIS PINNEBERG IN HA.

	kurz- und mittelfristig restriktionsfrei verfügbar	Inanspruchnahme und Vermarktung 2014 - 2019	Differenz
Kommune	ha	ha	ha
Appen		2,6	-2,6
Barmstedt	0,7	2,7	-2,0
Bönningstedt		0,0	0,0
Ellerbek		0,0	0,0
Elmshorn	24,1	7,3	16,9
Halstenbek	0,1	1,1	-1,0
Holm		1,1	-1,1
Klein Offenseth		2,3	-2,3
Kölln-Reisiek		0,3	-0,3
Kummerfeld	3,2	1,2	2,0
Moorrege		0,0	0,0
Pinneberg	1,3	8,6	-7,3
Prisdorf		0,0	0,0
Quickborn	17,5	4,2	13,3
Rellingen		2,2	-2,2
Schenefeld		3,6	-3,6
Tangstedt		0,0	0,0
Tornesch	0,7	5,6	-5,0
Uetersen		0,9	-0,9
Wedel	14,7	4,7	10,0
Gesamtergebnis	62,3	48,4	13,9

QUELLEN: BFR (2020); GEORG CONSULTING (2020).

TABELLE 25: GEGENÜBERSTELLUNG SOFORT BIS MITTELFRISTIG RESTRIKTIONSFREI VERFÜGBARER FLÄCHEN UND DIE INANSPRUCHNAHME/VERMARKTUNG DER LETZTEN FÜNF JAHRE (2014 - 2019) IM KREIS STEINBURG IN HA.

Kommune	kurz- und mittelfristig restriktionsfrei verfügbar	Inanspruchnahme und Vermarktung 2014 - 2019	Differenz
	ha	ha	ha
Breitenburg		12,2	-12,2
Brokdorf	2,7	0,0	2,7
Büttel	70,8	1,7	69,1
Dägeling	6,5	6,8	-0,4
Glückstadt	12,0	7,3	4,7
Hohenaspe		2,6	-2,6
Hohenlockstedt		4,7	-4,7
Horst		11,8	-11,8
Itzehoe	7,5	7,3	0,2
Kellinghusen		0,2	-0,2
Kiebitzreihe		2,0	-2,0
Lägerdorf		0,4	-0,4
Schenefeld		2,0	-2,0
Wacken		0,0	0,0
Wilster		0,0	0,0
Gesamtergebnis	99,5	59,0	40,5

QUELLEN: BFR (2020); GEORG CONSULTING (2020).

Ein Abgleich mit der Flächenprognose aus dem GEFEK 2015 kann nicht „sauber“ erfolgen, da bei den in Anspruch genommenen Flächen der Zeitpunkt des Kaufs nicht bekannt ist. Ungeachtet dessen verfügt das GEMO mit zurzeit fünf Jahren Beobachtungszeitraum und einem Drittel des fünfzehnjährigen Prognosezeitraums schon über eine interpretierbare Aussagekraft.

Für den Abgleich mit der Prognose des GEFEK aus dem Jahr 2015 müssen Anpassungen vorgenommen werden, da das GEFEK seinerzeit die Standorte Brunsbüttel und Büttel nicht dem Korridor zugewiesen hat. Außerdem zielen die Prognosewerte des GEFEK auf Bruttoangaben ab. Das vorliegende Monitoring erfasst jedoch Nettoflächen. Deshalb muss für einen Vergleich der Prognose mit dem Monitoring ein Abschlag von den prognostizierten Bruttoflächen vorgenommen werden (- 20%).

Ferner ist darauf hinzuweisen, dass das Monitoring die Flächenveränderung für den Zeitraum Mitte 2014 bis Mitte 2019 insgesamt erfasst. Für den Abgleich mit der Prognose müssen daher Jahresdurchschnittswerte gebildet werden. Tabelle 26 zeigt, dass im Betrachtungsraum die untere Grenze des Prognosekorridors erreicht wurde. Werden jedoch nicht nur die vermarkteten Flächen betrachtet, sondern auch die in Anspruch genommenen Flächen berücksichtigt, liegen die Werte in der Summe deutlich oberhalb des prognostizierten Korridors.

TABELLE 26: ABGLEICH GEWERBEFLÄCHENMONITORING ENTWICKLUNGSKORRIDOR MIT DER GEWERBEFLÄCHENPROGNOSE DES GEFEK FÜR DEN ENTWICKLUNGSKORRIDOR

Kreis	Monitoring der letzten fünf Jahre 2014 - 2019 nur Vermarktung (ohne Brunsbüttel und Büttel)	Inanspruchnahme und Vermarktung der letzten fünf Jahre 2014 - 2019 (ohne Brunsbüttel und Büttel)	Prognose GEFEK für fünf Jahre (kumulierte Jahresdurchschnittswerte netto)	
	ha	ha	von ha	bis ha
Dithmarschen (ohne Brunsbüttel)	17,5	38,0	6,4	7,5
Nordfriesland	11,2	45,7	10,4	23,5
Pinneberg	21,5	48,4	45,3	57,9
Steinburg (ohne Büttel)	21,9	57,2	9,3	18,7
Summe Region (ohne Brunsbüttel und Büttel)	72,1	189,3	71,5	107,5

QUELLEN: BFR (2020); GEORG CONSULTING (2020).

8 MOBILISIERUNG ZUSÄTZLICHER FLÄCHENPOTENZIALE

Die absehbaren teilregionalen Engpässe bei der Bereitstellung gewerblicher Bauflächen an der Westküste sind weitgehend vermeidbar, wenn frühzeitig Neuausweisungen stattfinden und wenn aus dem Bestand heraus zusätzliche Flächenpotenziale mobilisiert und vorhandene Restriktionen konsequent abgebaut werden.

Die Möglichkeiten zur Mobilisierung zusätzlicher Flächen und zum Abbau von Verwertungsbeschränkungen sollten in einem kooperativen und koordinierten Prozess der Beteiligten Kommunen, der Kreise, den Verbänden und dem Land Schleswig-Holstein erarbeitet werden und mit vorstellbaren Handlungsoptionen umgesetzt werden.

9 GLOSSAR

Im Monitoringbericht

| werden industriell vorgenutzte und zwischenzeitlich für längere Zeiträume brachgefallene Flächen als „Industriebrachen“ oder „Brachflächen“

| und gewerblich nicht vorgenutzte, aber planungsrechtlich entsprechend gewidmete Flächen als „Freiflächen“ bezeichnet

| gilt der Begriff „Leerstand“, wenn gewerblich vorgenutzte Gebäude und Flächen für kurze Zeiträume nicht genutzt werden.

| gelten als „potenziell verfügbar“ oder „Potenzialflächen“ zunächst grundsätzlich alle GE-, GI- und SO-Flächen, deren Verwertung auf Grund der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen und der fachlichen Einschätzung der Beteiligten innerhalb der nächsten 15 Jahre grundsätzlich möglich ist.

Flächenpotenziale und Restriktionen nach zeitlicher Verfügbarkeit (Erläuterung s.u.)

Bei der Bewertung der zeitlichen Verfügbarkeit von gewerblichen Flächenpotenzialen werden neben dem Wert unbekannt, der sich häufig auf Eigentümer ohne Verkaufsbereitschaft bezieht, die vier folgenden Kategorien unterschieden:

| sofort: verfügbar sofort

| kurzfristig: verfügbar innerhalb der nächsten 2 Jahre

| mittelfristig: verfügbar innerhalb der nächsten 3 bis 4 Jahre

| langfristig: verfügbar frühestens in 5 Jahren

Verwertungsrestriktionen werden in folgende Kategorien unterteilt:

| Aufbereitung von Grundstücken (Altlasten, Rückbau, Baugrund, Höhengsprünge)

| Erschließung (Hanglagen, schlechte bzw. keine Verkehrsanbindung, Entwässerung)

| Naturräumliche Restriktionen (starker Bewuchs, auch Sukzessionsbewuchs, schützenswerte Tierarten etc.)

| Eigentumsverhältnisse (unklare Eigentumsverhältnisse, keine Verkaufsbereitschaft, überhöhte Preisvorstellungen, Basisinvestition für Erschließung/Entwässerung nicht finanzierbar)

- | Sonstige Restriktionen (Freileitungen, geologische Störungszonen, Hinterliegergrundstücke, Grundstückzuschnitte, unzureichende Anbindung an den übergeordneten Verkehr, förderbedingte Nutzungseinschränkungen).

Die festgestellten Restriktionen werden folgenden Restriktionskategorien zugeordnet:

Geringe Restriktionen

Geringfügige Verwertungsbeschränkungen sind dann zu verzeichnen, wenn öffentliche oder private Eigentümer nicht in der Lage sind, eine überschaubare Startinvestition – z. B. durch den Bau einer Verkehrsanbindung, die Herstellung der inneren Erschließung oder den Bau eines Lärmschutzwalls – zu tätigen. Oder wenn Eigentümer die Flächen zwar als verfügbar deklarieren, oft aber nur Pachtverhältnisse mit komplizierten Vertragsverhältnissen zulassen. Überdies sind die Finanzierungsmöglichkeiten von Bauvorhaben auf Pachtgrundstücken häufig eingeschränkt.

Schwerwiegende Restriktionen

Bei den schwerwiegenden Restriktionen handelt es sich im Regelfall um gewerbliche Bauflächen, deren Verwertung nur durch umfassende Aufbereitungs- und/oder Erschließungsmaßnahmen möglich ist, oder um Flächen für die eine aufwendige äußere Erschließung erstellt werden muss. Auch Flächen mit langfristig nicht verkaufsbereiten Eigentümern gehören hierzu.

Keine Entwicklungsperspektive

Diese Flächen sind seit Langem planerisch gewidmet, jedoch zu keinem Zeitpunkt tatsächlich verwertbar gewesen. Durch geänderte Rahmenbedingungen – zum Beispiel Siedlungsveränderungen im unmittelbaren Umfeld oder eine weiterhin absehbare Unverkäuflichkeit der Grundstücke - wird auch auf Dauer keine gewerbliche Nutzung mehr möglich sein.

Das Marktgeschehen oder die „Flächenverwertung“ auf den unbebauten verfügbaren gewerblichen Potenzialen wird nach den folgenden Begriffen unterschieden

Inanspruchnahme von Flächen:

Damit ist die tatsächliche Neunutzung (entweder durch Neubau oder durch Neunutzung – z. B. durch Freilagerstätten) unbebauter Flächen/Grundstücke gemeint. Nicht berücksichtigt werden Betriebserweiterungsflächen auf eigenen Grundstücken. Diese Flächen bzw. Grundstücke wurden zuvor in einem Zeithorizont X gekauft. Der Kaufzeitpunkt ist in aller Regel unbekannt.

Vermarktung von Flächen:

Damit ist die Veräußerung von Gewerbebaugrundstücken gemeint – mit dem Ziel, diese einer gewerblichen Nutzung im Zeithorizont X zuzuführen.