



KÖLN-LEIPZIG-LÜBECK-MÜNCHEN-RIED(A)-STUTTGART

FORTSCHREIBUNG DER EXPERTISE ZUR GEWERBEFLÄCHENENTWICKLUNG IM KREIS STORMARN

Kurzfassung mit Flächensteckbriefen



Lübeck, März 2014

CIMA Beratung + Management GmbH
Glashüttenweg 34
23568 Lübeck

Tel.: 0451-38968-0
Fax: 0451-38968-28
E-Mail: cima.luebeck@cima.de
Internet: www.cima.de

Bearbeitung:
Uwe Mantik
Michael Mammes

Projektleitung:
Uwe Mantik
mantik@cima.de



Stadt- und Regionalmarketing
City-Management
Stadtentwicklung
Einzelhandel
Wirtschaftsförderung
Immobilienentwicklung
Personalberatung
Tourismus



© CIMA Beratung + Management GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH.

Auftraggeber

WAS Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn mbH
Mommsenstraße 14
23843 Bad Oldesloe

Ansprechpartner:
Herr Leinius
Herr Frank

Auftragnehmer

CIMA Beratung + Management GmbH
Glashüttenweg 34
23568 Lübeck
Tel.: 0451 / 389 68 – 0
Fax: 0451 / 389 68 – 28
Internet: www.cima.de

Bearbeitung:
Uwe Mantik (Projektleitung)
Michael Mammes

INHALT

<u>1</u>	<u>AUFTRAG UND AUFGABENSTELLUNG</u>	<u>5</u>			
1.1	Ausgangslage	5			
1.2	Auftrag	6			
1.3	Methodische Grundlagen	7			
<u>2</u>	<u>WIRTSCHAFTSSTRUKTURELLE RAHMENBEDINGUNGEN</u>	<u>8</u>			
2.1	Standortbedingungen und zentralörtliche Funktionen	8			
2.2	Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsverflechtungen	9			
2.3	Arbeitsmarkt und Wirtschaftsstruktur	9			
<u>3</u>	<u>LANDES- UND REGIONALPLANERISCHE VORGABEN</u>	<u>11</u>			
<u>4</u>	<u>FLÄCHENBEDARFSPROGNOSEN BISHERIGER GUTACHTEN</u>	<u>13</u>			
<u>5</u>	<u>FLÄCHENNACHFRAGE IN DER VERGANGENHEIT</u>	<u>14</u>			
5.1	Auswertung der Verkaufsfälle für „unbebautes Gewerbebauland“	14			
5.2	Auswertung der Flächenverkaufsstatisik der WAS	14			
<u>6</u>	<u>PROGNOSE DES GEWERBEFLÄCHENBEDARFS BIS 2025</u>	<u>17</u>			
<u>7</u>	<u>BEWERTUNG DES GEWERBEFLÄCHENANGEBOTES</u>	<u>19</u>			
7.1	Potenzialflächen im Bestand	20			
7.1.1	Siek-Jacobsrade	21	7.1.3	Bad Oldesloe -Sandkamp	25
7.1.2	Reinfeld/ Stubbendorf	23	7.1.4	Bad Oldesloe -Rethwischhof	27
			7.1.5	Braak (neu)	29
			7.1.6	Reinbek-Haidland	31
			7.1.7	Bargtheide-Langenhorst	32
			7.1.8	Trittau	34
			7.2	Zwischenfazit Potenzialflächen im Bestand	36
			7.3	Potenzialflächen	37
			7.3.1	Barsbüttel	37
			7.3.2	Hammoor – Autobahndreieck	39
			7.3.3	Stapelfeld	41
			7.3.4	Mönkhagen	43
			7.3.5	Ahrensburg-Erweiterung Beimoor Süd	45
			7.4	Zwischenfazit Potenzialflächen	47
<u>8</u>	<u>FLÄCHENBILANZ UND EMPFEHLUNGEN</u>	<u>49</u>			

ABBILDUNGEN

Abb. 1: Landesentwicklungsachsen und Hauptverbindungsachsen	5	Abb. 25: Lage Braak B-Pläne 10A+10B	29
Abb. 2: Lage des Kreises	8	Abb. 26: B-Plan 10B und Flächenumgriff 10A Braak	29
Abb. 3: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich (1999 - 2011)	9	Abb. 27: Eindrücke vom Standort Braak (Neu- und Altstandort)	30
Abb. 4: Entwicklung der SvB im Vergleich (1999 bis 2012)	10	Abb. 28: Lage Gewerbegebiet Reinbek-Glinde und Haidland	31
Abb. 5: Entwicklung des Pendlersaldos im Kreis Stormarn (1999 und 2012)	10	Abb. 29: Lage Bargteheide-Langenhorst	32
Abb. 6: Flächenumsätze für „unbebautes Gewerbebauland“ im Kreis Stormarn gem. Grundstücksmarktbericht (2004-2012)	14	Abb. 30: B-Pläne Bargteheide-Langenhorst	33
Abb. 7: Flächenumsätze der WAS (2008-2012)	15	Abb. 31: Eindrücke vom Standort Bargteheide-Langenhorst	33
Abb. 8: Klassifizierung der Flächenumsätze der WAS (2008-2012) anhand von Unternehmenstypen in Autobahnnähe i.e.S. (bis 2 km)	15	Abb. 32: Lage Trittau-Altstandort samt westlicher Erweiterung und Planstandort	34
Abb. 9: Differenzierung der Flächenumsätze der WAS (2008-2012) anhand der Distanz zur BAB-AS	16	Abb. 33: Gegenüberstellung von Potenzialflächen im Bestand und Bedarfsprognose bis 2025	36
Abb. 10: Ergebnis der Beschäftigtenprognose im Kreis Stormarn 2012 bis 2025	17	Abb. 34: Lage Barsbüttel	37
Abb. 11: Ergebnis der Flächenbedarfsprognose im Kreis Stormarn 2012 bis 2025	18	Abb. 35: Flächenumgriff Barsbüttel	38
Abb. 12: Gewerbebestandorte im Überblick	19	Abb. 36: Eindrücke vom Standort Barsbüttel-Nord und der Potenzialfläche	38
Abb. 13: Lage Siek-Jacobsrade	21	Abb. 37: Lage Hammoor Autobahndreieck	39
Abb. 14: Flächenumgriff Siek-Jacobsrade	21	Abb. 38: Flächenumgriff Hammoor	40
Abb. 15: Eindrücke vom Standort Siek-Jacobsrade	22	Abb. 39: Eindrücke vom Standort Hammoor-Autobahnkreuz	40
Abb. 16: Lage Reinfeld/ Stubbendorf	23	Abb. 40: Lage Stapelfeld (Suchräume)	41
Abb. 17: Flächenumgriff Reinfeld/Stubbendorf	23	Abb. 41: Suchräume Stapelfeld/BAB A1 und Erweiterung Merkurpark	42
Abb. 18: Eindrücke vom Standort Reinfeld-Stubbendorf	24	Abb. 42: Lage Mönkhagen	43
Abb. 19: Lage Bad Oldesloe-Sandkamp und nördlicher Standort	25	Abb. 43: Flächenumgriff Mönkhagen	44
Abb. 20: Flächenumgriff Bad Oldesloe-Sandkamp und nördlicher Standort	25	Abb. 44: Eindrücke vom Standort Mönkhagen	44
Abb. 21: Eindrücke vom Standort Bad Oldesloe	26	Abb. 45: Lage Ahrensburg Beimoor-Süd	45
Abb. 22: Lage Bad Oldesloe-Rethwischhof	27	Abb. 46: Flächenumgriff Ahrensburg Beimoor-Süd und B-Pläne 88A+B	46
Abb. 23: B-Plan Bad Oldesloe-Rethwischhof	27	Abb. 47: Eindrücke vom Standort Beimoor-Süd	46
Abb. 24: Eindrücke vom Standort Bad Oldesloe-Rethwischhof und B-Plan 80	28	Abb. 48: Übersicht der Potenzialflächen (nicht im Bestand)	47
		Abb. 49: Flächenbilanz in der Übersicht	49

1 AUFTRAG UND AUFGABENSTELLUNG

1.1 Ausgangslage

Im Kreis Stormarn ist seit Jahren eine hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen an der BAB A1, insbesondere in der Nähe Hamburgs, aber auch entlang der Autobahnen A20, A21 und A24 festzustellen. Verschärft wird die entstehende Baulandknappheit dadurch, dass nur ein Teil der bauleitplanerisch vorhandenen Flächenpotenziale den nachgefragten Standortqualitäten entspricht und verfügbar ist.¹

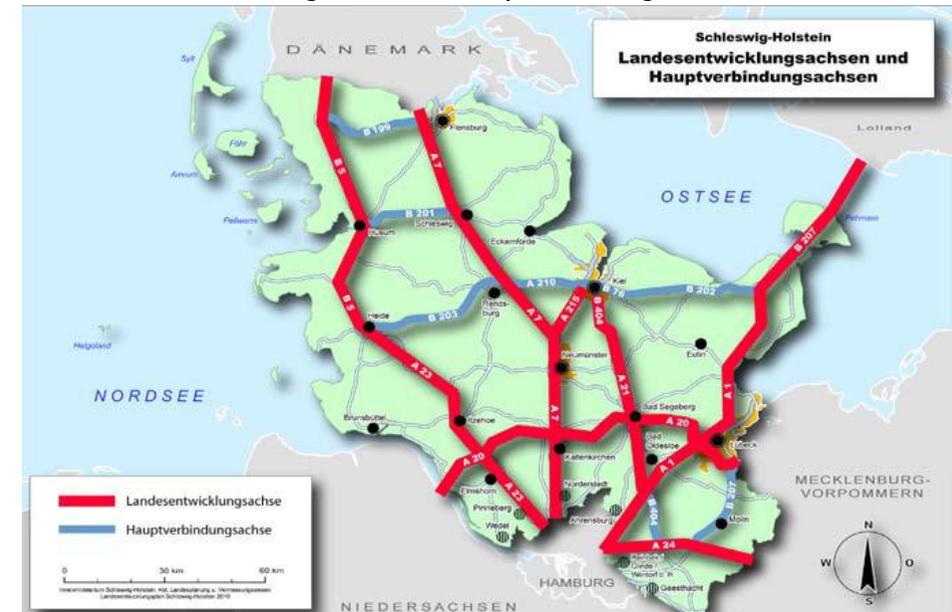
Zur Aufrechterhaltung der Wirtschaftskraft und zur Verbesserung der Rahmenbedingungen für wirtschaftliches Wachstum gilt es, die Flächenbedarfe durch entsprechende Angebote zeitnah zu bedienen. Über die Nutzung der freien, baureifen Flächen hinaus, ist dabei v.a. die bedarfsgerechte Erweiterung bestehender Standorte, ebenso wie in gewissem Rahmen die Ausweisung und Entwicklung neuer Standorte von Interesse.

Um die Flächennachfrage zu bündeln und die räumlichen Standortbedingungen zu verbessern, ermöglicht der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP 2010) unter anderem die Festlegung überregional bedeutender Gewerbegebiete an den Landesentwicklungsachsen, welche durch die Autobahnen dargestellt werden. Der Landesentwicklungsplan führt dazu aus, dass es sich hierbei um Standorte insbesondere für verkehrsintensive gewerbliche Branchen handelt, die auf eine überregionale Verkehrsanbindung angewiesen sind und nicht siedlungsnah untergebracht werden können oder sollen.

¹ So liegt z.B. nicht selten aufgrund fehlender Entwicklungs- oder Verkaufsbereitschaft bzw. überzogener Preisvorstellungen oder Unternutzungen durch die jeweiligen Flächeneigentümer vor allem im Innenbereich ein Mangel an geeigneten Unternehmensstandorten vor. Diese Tatsache wird in der Literatur treffend auch als „Baulandparadoxon“ bezeichnet (vgl. Davy, B., 1996).

Die Festlegung von solchen Standorten für überregional bedeutende Gewerbegebiete erfordert den Nachweis eines entsprechenden Flächenbedarfs in quantitativer (vorsorgender, überregionaler Flächenbedarf) wie auch qualitativer (Standortanforderungen der weiteren gewerblichen Entwicklung) Hinsicht; ferner die Beachtung der Belange benachbarter Planungsräume und die Abstimmung der Planungen auf der jeweiligen Entwicklungsachse.

Abb. 1: Landesentwicklungsachsen und Hauptverbindungsachsen



Quelle: LEP Schleswig-Holstein

Diese raumordnerischen Ziele werden um Grundsätze erweitert, die eine Berücksichtigung verschiedener raumordnerischer Kriterien (materielle Voraussetzungen) durch die Regionalplanung fordern. Neben der bedarfsgerechten

Flächenvorsorge für die Erweiterung ortsansässiger, oder die Ansiedlung ortsangemessener Betriebe, die generell in allen Gemeinden möglich ist (Gewerbegebiete mit örtlicher Bedeutung), die Ausweisung von Flächen für überörtlich bedeutende Betriebe und Unternehmen, die vorrangig in den Schwerpunkten² auszuweisen sind (Gewerbegebiete mit regionaler Bedeutung) und auch interkommunalen Gewerbegebieten, hat die Festlegung von Standorten mit überregionaler Bedeutung für den Kreis Stormarn eine besondere Relevanz.

Die Ausweisung solcher Standorte kann jedoch in einigen Fällen mit der priorisierten Flächenausweisung an den Entwicklungsachsen dort im Konflikt stehen, wo die aktuellen, jedoch alten Regionalpläne (1998) der neueren landesplanerischen Absicht nicht entsprechen. Dies betrifft in erster Linie solche Standorte, die lagebedingt zwar besondere Standortvorteile aufweisen, jedoch laut aktuellem Regionalplan keine zentralörtliche Funktion oder Gewerbefunktion haben. So geraten die tatsächlichen Flächenbedarfe der Unternehmen häufiger mit den raumordnerischen Leitlinien in Konflikt, weil die Kapazitäten der Entwicklung im Innenbereich der zentralen Orte bzw. Orte mit Gewerbefunktion zunehmend erschöpft sind und den Druck auf Standorte erhöhen, in denen 1998 noch keine solchen gewerblichen Entwicklungen vorgesehen waren.

Aktuell besteht die Absicht, die Regionalpläne entspr. dem neuen Landesplanungsgesetz (LPIG) bis 2018 neu aufzustellen. Bis die Neuaufstellung der Regionalpläne jedoch erfolgt, können ggf. abweichende Festlegungen erforderlich werden, um erforderliche Flächenentwicklungen im Sinne der neueren Landesplanung (LEP) auch in Orten ohne zentralörtliche oder Gewerbefunktion zu ermöglichen.

² Schwerpunkte sind Zentrale Orte und Stadtrandkerne sowie Ortslagen auf den Siedlungsachsen.

1.2 Auftrag

Bereits 2008 wurde die CIMA von der Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn mbH (WAS) damit beauftragt, eine Expertise zur autobahnnahen Gewerbeflächenentwicklung im Kreis Stormarn an der BAB 1 anzufertigen. Ergebnis waren Aussagen zum Flächenbedarf und zur künftigen Flächenentwicklung. Nunmehr rd. 5 Jahre nach Fertigstellung dieser Expertise und in diesem Zeitraum erfolgten Flächenentwicklungen zeichnet sich im Kreisgebiet eine erneute Knappheit geeigneter Gewerbeflächen ab. Um entsprechende flächenpolitische Weichenstellungen für die künftige Wirtschaftsentwicklung vornehmen zu können, hat die WAS eine Fortschreibung der damaligen Expertise mit folgenden Bestandteilen beauftragt:

- Beurteilung der bisherigen Flächennachfrage
- Prüfung der Aussagen bisheriger Gutachten
- Gegenüberstellung von Flächenbedarf und -potenzialen
- Fachplanerische Gutachten zur ökologischen und verkehrlichen Verträglichkeit möglicher Entwicklungen³
- Ableitung von Empfehlungen

Mit der Fortschreibung der Expertise samt Analyse des Gewerbeflächenbedarfs wird den Vorgaben der Landesplanung dadurch entsprochen, dass zentrale Entscheidungsgrundlagen für die Regionalplanung erarbeitet werden, um den Flächenbedarf im Kreis Stormarn durch bedarfsgerechte Angebote zu befriedigen.

³ Die ausführlichen Inhalte der beiden fachplanerischen Gutachten können den jeweiligen Langfassungen im Anhang des Endberichtes zur Gewerbeflächenexpertise entnommen werden. Zentrale Ergebnisse sind Bestandteil dieser Kurzfassung. Der geplante Standort in Trittau wird nicht hinsichtlich seiner ökologischen Verträglichkeit geprüft. Diesbezüglich wird auf die Ergebnisse der Fachplanungen im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (FNP) verwiesen.

1.3 Methodische Grundlagen

Der Expertise liegen Daten über die Nachfrage nach Gewerbeflächen, eine Ermittlung des Flächenbedarfs bis zum Jahr 2025 (TBS-GIFPRO⁴) sowie Angaben der WAS zum aktuellen und perspektivischen Flächenpotenzial zugrunde.

Grundlagen zur Auswertung der bisherigen Nachfrage

- Verkaufsstatistiken der WAS zwischen 2008 und 2012
- Auswertung der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Stormarn zwischen 2004 und 2012

Ermittlung des Flächenbedarfs

Die gewählte Methodik wird ausführlich in der Langfassung zur Gewerbeflächenexpertise beschrieben. Zentrale Bestandteile sind:

- Statistik der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SvB) zwischen 2008 und 2012
- Trendprognose der Beschäftigtenzahlen bis 2025

Flächenpotenziale

Es wird eine Differenzierung der Flächenangebote vorgenommen nach

- Potenzialflächen im Bestand (Flächen, die innerhalb eines gültigen Bebauungsplans (B-Plan) liegen bzw. Gebiete der „im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ gemäß § 34 BauGB; immer als Nettofläche) sowie

- Potenzialflächen (geplante Erweiterungen bestehender Gewerbestandorte sowie beabsichtigte Neuentwicklungen mit oder ohne Flächen-nutzungsplan). Diese sind als Bruttofläche ausgewiesen.

Die Bewertung der Standorte erfolgt auf regionaler Ebene. Dies betrifft auch die landschaftsplanerische Einschätzung anhand von Kriterien aus den Vorgaben des Planungsrechts, des Flächen- und Nutzungsschutzes sowie der Faktoren des Naturhaushalts und der Landschaftsstruktur. Ziel ist es, eventuelle Vorbehalte gegen oder Aussagen für die in Aussicht genommene Entwicklung des jeweiligen Standortes auf übergeordneter Ebene zu identifizieren und Hinweise auf im Rahmen der nachgeordneten Planebenen zu berücksichtigende Belange zu geben. In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass eine vertiefende Prüfung auf Ebene der Bauleitplanung an den Standorten Barsbüttel (Grenze Hamburg) und Hammoor bereits angestoßen wurde.

Auf regionaler Ebene führt die Kriterien-Prüfung zu keinem Ausschluss.

Kriterium der „Autobahnnähe“

Für die Expertise wird folgende Differenzierung der Autobahnnähe (Distanz zur nächstgelegenen Autobahn-Anschlussstelle (BAB-AS)) verwendet, die einerseits zur Analyse der bisherigen Flächennachfrage und Einschätzung des künftigen Bedarfs herangezogen wird, als auch andererseits zur Bewertung von Potenzialflächen im Bestand und anderen Potenzialflächen.

- Bis 0,5 km: unmittelbare Autobahnlage
- Bis 1,0 km: höchste Qualitätsstufe
- 1,0 bis 2,0 km zweithöchste Qualitätsstufe
- Über 2,0 km: nicht autobahnnah i.e.S.

Ein weiteres Kriterium der „Autobahnnähe“ ist das Vermeiden einer Ortsdurchfahrt. Da einzelne Ortschaften jedoch wiederum unmittelbar an Autobahnen liegen, ist die Grenze fließend und das Vorhandensein einer Ortsdurchfahrt steht dem Verständnis als „autobahnnah“ nicht grundsätzlich entgegen.

⁴ Die CIMA wendet ein auf dem Difu-Modell aufbauendes, trendbasiertes Modell der Gewerbeflächenbedarfsprognose an, das den zukünftigen Bedarf nach Standorttypen („klassisches“ Gewerbegebiet, Verkehrsintensives Gewerbe etc.) differenziert ermittelt und weitere qualitative Parameter zur Anpassung heranzieht (siehe hierzu auch: Deutsches Institut für Urbanistik: Stadtentwicklungskonzepte für Gewerbeflächen. Das Beispiel der Landeshauptstadt Potsdam – Ein Werkstattbericht. Difu-Impulse, Bd. 4/ 2010).

2 WIRTSCHAFTSSTRUKTURELLE RAHMENBEDINGUNGEN

Zur Einschätzung des Flächenbedarfs ist die Betrachtung der Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung stets von hoher Bedeutung, da eindeutige Zusammenhänge bestehen.

2.1 Standortbedingungen und zentralörtliche Funktionen

Der Kreis Stormarn erstreckt sich über eine Fläche von rd. 766 Quadratkilometer (qkm) zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg im Südwesten und der Hansestadt Lübeck im Nordosten. Im Norden grenzt Stormarn an den Kreis Segeberg, im Nordosten an den Kreis Ostholstein sowie im Osten und Süden an den Kreis Herzogtum Lauenburg (vgl. Abb. 2). Der Kreis Stormarn zählt damit zum Kern der Metropolregion Hamburg, der mit rd. 5,1 Mio. Einwohnern siebtgrößten Metropolregion in Deutschland (von insgesamt 11).

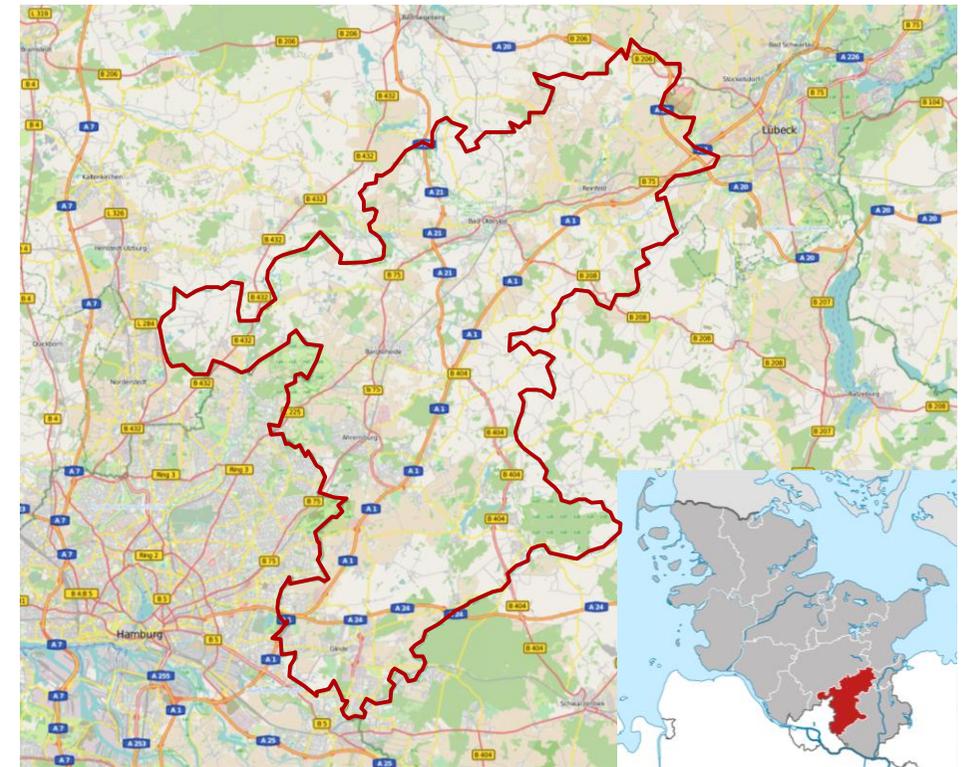
Die eigentliche Agglomeration Hamburg allein zählt rd. 2,6 Mio. Einwohner. Im Kreis Stormarn leben davon 232.911 Ew. (Stand: 12.2012), d.h. rd. 9 % der Agglomeration. Entsprechend hoch ist die Einwohnerdichte im Kreis mit 304 Ew./qkm⁵ (in der gesamten Metropolregion Hamburg liegt diese bei durchschnittlich 195 Ew./qkm), was dazu führt, dass er in der Klassifizierung der siedlungsstrukturellen Kreistypen des BBSR⁶ dem Kreistyp 2, also den „Hochverdichteten Kreisen innerhalb der Agglomerationsräume“, zugeordnet wird.

Der Kreis umfasst insgesamt 55 Kommunen, davon 6 Städte, 4 amtsfreie und 45 amtsangehörige Gemeinden in 6 Ämtern. Gemäß dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP 2010) hat keine dieser Kommunen

⁵ Bei 766,39 km² Bodenfläche und 232.911 Einwohnern (Stand: 12.2012)

⁶ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung

Abb. 2: Lage des Kreises



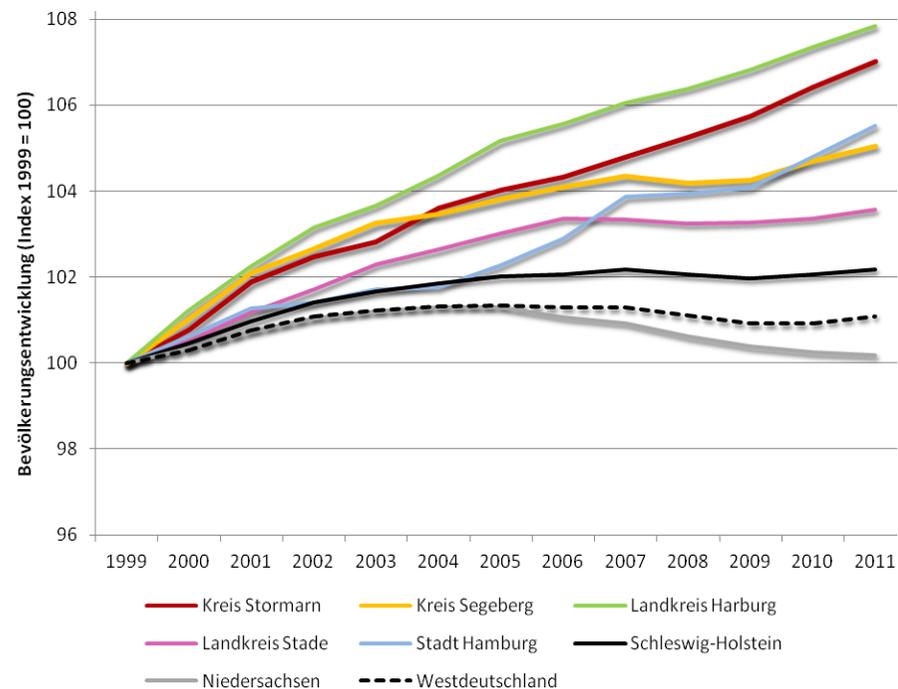
Quelle: OpenStreetMap; Wikipedia
 Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2013

die Funktion eines Oberzentrums. Es finden sich hingegen 3 Mittelzentren (Bad Oldesloe; Ahrensburg; Gemeinsames Mittelzentrum Reinbek/ Glinde und Wentorf), 3 Unterzentren (Bargteheide; Trittau; Reinfeld (Holstein)) und 2 Stadtrandkerne (Barsbüttel (II. Ordnung); Großhansdorf (II. Ordnung)).

2.2 Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsverflechtungen

Die Bevölkerungsentwicklung im Kreis Stormarn insgesamt verlief in der Vergangenheit sehr günstig und wurde innerhalb der Vergleichsregionen lediglich

Abb. 3: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich (1999 - 2011)



Quelle: Eigene Berechnungen nach Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen

vom Landkreis Harburg übertroffen. So ist die Bevölkerungszahl in Stormarn von 215.903 Einwohnern (Ew.) im Jahr 1999 auf 231.092 Ew. im Jahr 2011 angestiegen. Nach Fortschreibung in Folge des Zensus` 2011 liegt die Einwohnerzahl zum 31.12.2012 bei insgesamt 232.911 Ew.

Auch die Prognose geht von einem weiterhin stetigen Bevölkerungswachstum aus, was zugleich eine günstige Voraussetzung auch der wirtschaftlichen Entwicklung darstellt. Dabei basiert die Bevölkerungszunahme in erster Linie auf positiven Wanderungsbilanzen, insbesondere durch das Quellgebiet Hamburg. So lag die durchschnittliche Nettomigrationsquote für Stormarn in den letzten Jahren bei 19,9 %, was vor allem auf die günstige Verkehrsverbindung nach Hamburg zurückgeführt werden kann. Es ist davon auszugehen, dass sich die positive Wanderungsbilanz hauptsächlich durch Stadt-Land-Umzüge aus Hamburg erklären lässt.⁷

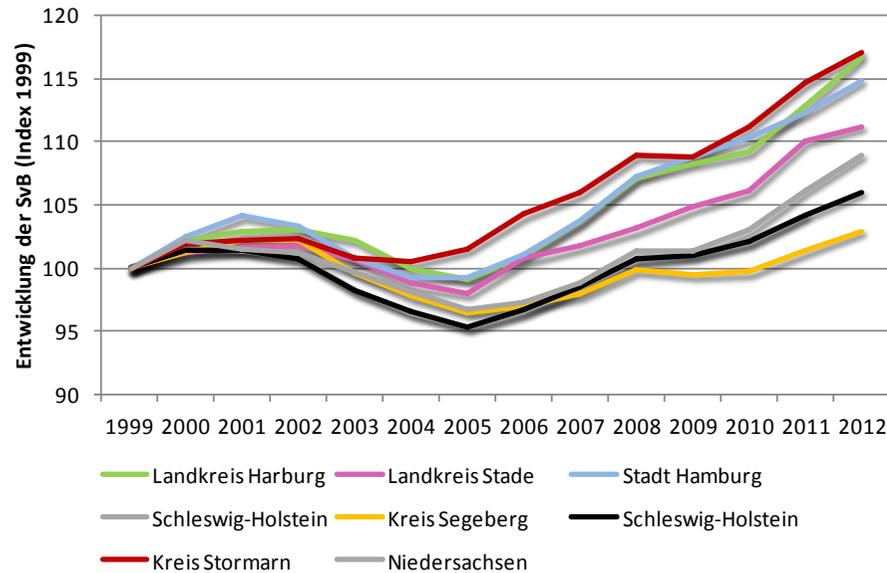
2.3 Arbeitsmarkt und Wirtschaftsstruktur

Die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SvB) im Kreis Stormarn verlief im Betrachtungszeitraum günstiger als bei allen Vergleichsregionen. So nahm die Beschäftigtenzahl von 63.816 SvB im Jahr 1999 auf 74.745 SvB im Jahr 2012 um 17,1 % zu.

Insgesamt ist an dieser Entwicklung abzulesen, dass die Wirtschafts- und Beschäftigtenstruktur im Kreis Stormarn weniger konjunkturabhängig ist als in den Vergleichsregionen.

⁷ Siehe Buch, T./ Hamann, S./ Niebuhr, A.: Qualifikationsspezifische Wanderungsbilanzen deutscher Metropolen Hamburg im Städtevergleich, in: IAB-Regional Nord 02/2010

Abb. 4: Entwicklung der SvB im Vergleich (1999 bis 2012)

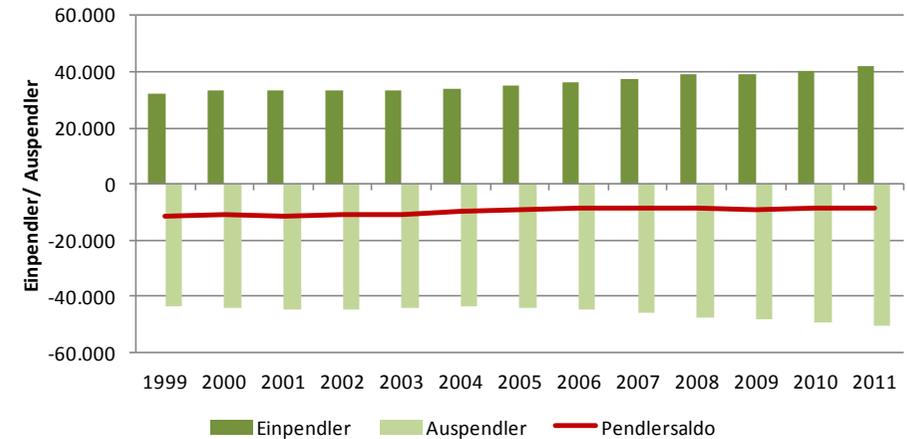


Quelle CIMA 2013; Daten: Bundesagentur für Arbeit

Hinsichtlich des Pendlersaldos⁸ ist ein starker Anstieg der Einpendler zu erkennen, dem jedoch eine nach wie vor höhere Zahl an Auspendlern gegenübersteht.

⁸ Dieser wird definiert durch die Zahl der Einpendler abzüglich der Zahl der Auspendler.

Abb. 5: Entwicklung des Pendlersaldos im Kreis Stormarn (1999 und 2012)



Quelle CIMA 2013; Daten: Bundesagentur für Arbeit

Bei der Betrachtung der Wirtschaftssektoren fällt ein relativ hoher Anteil des Produzierenden Gewerbes (31% der Beschäftigten) und darunter v.a. des Verarbeitenden Gewerbes (24% der Beschäftigten gegenüber rd. 16% in Schleswig-Holstein insgesamt) auf. Dieser Anteil ist auch im deutschlandweiten Vergleich als hoch einzuschätzen und verdeutlicht die hohe Industrialisierung des Kreises. Dennoch wird eine signifikante Zunahme des Dienstleistungssektors deutlich, die v.a. auch durch unternehmensnahe Dienstleistungen angetrieben wird. Auf die hieraus entstehenden quantitativen wie auch qualitativen Auswirkungen auf den Flächenbedarf wird im späteren Kap. 6 noch näher eingegangen.

3 LANDES- UND REGIONALPLANERISCHE VORGABEN

Um die grundsätzlichen Möglichkeiten einer Befriedigung wirtschaftlicher Bedürfnisse einschätzen zu können und dabei das Wirtschaftswachstum – v.a. im Hinblick auf die raumordnerische Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung⁹ – in geordnete Bahnen zu lenken, sind auf Seiten der Raumordnung die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung von zentralem Interesse. So sind die Inhalte des Landesentwicklungsplans (LEP) (2010) und – im Falle des Kreises Stormarn – des Regionalplans für den Planungsraum I (1998) von Bedeutung, da gem. § 4 Abs. 1 ROG „[b]ei

1. raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen,
2. Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen anderer öffentlicher Stellen,
3. Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen von Personen des Privatrechts, die der Planfeststellung oder der Genehmigung mit der Rechtswirkung der Planfeststellung bedürfen,

[..] Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen [sind].“

⁹ Gem. § 1 Abs. 2 ROG gilt als „Leitvorstellung bei der Erfüllung der Aufgabe [...] eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung mit gleichwertigen Lebensverhältnissen in den Teilräumen führt.“

Nach Auswertung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein (2010) als Raumordnungsplan des Landes sowie des Regionalplans für den Planungsraum I als regionalem Raumordnungsplan für den Kreis Stormarn u.a., kann festgehalten werden, dass zur Sicherstellung geeigneter Standorte für die wirtschaftliche Entwicklung des Kreises in Form von Gewerbegebieten grundsätzlich folgende drei Standortkategorien möglich sind:

Flächen für den Eigenbedarf

- Die Entwicklung von Flächen zur bedarfsgerechten Flächenvorsorge zum Zwecke von Erweiterungen ortsansässiger Betriebe sowie zur Neuansiedlung ortsangemessener Betriebe ist in allen Gemeinden möglich.
- Die „Ortsangemessenheit“ ist dabei u.a. aus der vorhandenen Branchenstruktur, der Betriebsgröße und Funktion des Standortes heraus zu bewerten.

Gewerbegebiete mit regionaler Bedeutung

- In zentralen Orten und Stadtrandkernen sind regionale Gewerbegebiete zur Befriedigung des regionalen Ansiedlungsbedarfs möglich; dies gilt ebenfalls in Gemeinden mit planerischer Gewerbefunktion.
- Die Flächenausweisung ist in Abhängigkeit von dem Nachweis einer entsprechenden Flächennachfrage möglich.

Gewerbegebiete mit überregionaler Bedeutung

- Gewerbegebiete von überregionaler Bedeutung können gem. LEP in den Regionalplänen dann dargestellt werden, wenn ein besonderer Bedarf nachgewiesen wird und die materiellen Voraussetzungen gegeben sind.
- Es sollen möglichst Standorte unter Einbeziehung eines Zentralen Ortes realisiert werden.

- Dies setzt das Vorhandensein eines relativ großen Flächen- und Entwicklungspotenzials sowie eine außerordentlich hohe Lagegunst (auch Nähe zur Agglomeration) voraus.
- Entsprechende Gebiete eignen sich v.a. für Güterverkehr und Logistik, Produzierende Unternehmen sowie technologieorientierte Unternehmen. Andere, i.d.R. arbeitsplatzintensive Betriebe, die siedlungsnah und in guter Verbindung zum ÖPNV untergebracht werden können, sind hingegen ebenso wenig mit diesen Anforderungen zu vereinbaren, wie eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben.

Darüber hinaus können gem. Ziffer 2.6 Abs. 3 LEP **auf der Basis interkommunaler Vereinbarungen** zwischen benachbarten Gemeinden bei Bedarf und unter bestimmten Voraussetzungen weitere Gemeinden bestimmt werden, die sich für eine größere Gewerbeflächenentwicklung eignen.

Für den Kreis Stormarn ergeben sich aus den aktuellen Raumordnungsplänen und in Anbetracht der örtlichen Situation – über die Deckung des Eigenbedarfs hinaus – folgende gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten:

Mögliche Standorte für Gewerbegebiete mit regionaler Bedeutung

- Ahrensburg (zentraler Ort)
- Bad Oldesloe (zentraler Ort)
- Reinbek/ Glinde/ Wentorf (zentraler Ort)
- Bargteheide (zentraler Ort)
- Reinfeld (zentraler Ort)
- Trittau (zentraler Ort)
- Barsbüttel (zentraler Ort)
- Großhansdorf (zentraler Ort)
- Elmenhorst (planerische Gewerbefunktion)
- Stapelfeld (planerische Gewerbefunktion)
- Hamberge (planerische Gewerbefunktion)

Mögliche Standorte für Gewerbegebiete mit überregionaler Bedeutung

- Barsbüttel (zentraler Ort)
- Stapelfeld (planerische Gewerbefunktion)
- Hammoor (kein zentraler Ort; ohne planerische Gewerbefunktion)
- Mönkhagen (kein zentraler Ort; ohne planerische Gewerbefunktion)

Auch die Standorte Hammoor und Mönkhagen können entspr. obiger Ausführungen zum aktuellen Planungsstand grundsätzlich dann als Standort für ein „Gewerbegebiet mit überregionaler Bedeutung“ festgelegt werden, wenn das folgende raumordnerische Ziel beachtet wird: „Für die Festlegung sind zunächst der vorsorgende, überregionale Flächenbedarf und die Standortanforderungen der weiteren gewerblichen Entwicklung festzustellen. Außerdem sind die Belange benachbarter Planungsräume zu beachten und die Planungen auf der jeweiligen Entwicklungsachse abzustimmen.“ (Ziffer 2.6 Abs. 4 LEP) Weiterhin sind von der Regionalplanung verschiedene materielle Voraussetzungen mit dem Charakter raumordnerischer Grundsätze zu berücksichtigen, auf die in der Langfassung näher eingegangen wird.

Das Ziel und die Grundsätze sind nicht nur im Hinblick auf die geplante Neuaufstellung der Regionalpläne bis zum Jahr 2018 relevant, sondern auf kommunaler Ebene bereits dadurch, dass der Gesetzgeber auch vor Ablauf des Planungshorizontes eine gewisse Flexibilität angesichts ungewisser künftiger Entwicklungen ausdrücklich vorsieht – dies in Form einer Abweichung von den Zielen der Raumordnung.

Ziel dieser Expertise ist es, sowohl den landesplanerisch geforderten vorsorgenden, überregionalen Flächenbedarf und die Standortanforderungen der weiteren gewerblichen Entwicklung festzustellen, als auch die verschiedenen Flächenpotenziale auf regionaler Ebene hinsichtlich der Berücksichtigung der raumordnerischen Grundsätze zu bewerten.

4 FLÄCHENBEDARFSPROGNOSEN BISHERIGER GUTACHTEN

In den vergangenen Jahren wurden verschiedene Gutachten und Leitfäden erstellt, die sich mitunter oder ausschließlich auf den künftigen Bedarf an Gewerbeflächen im Kreis Stormarn beziehen. Dies sind (jeweils mit Datum der Veröffentlichung):

- Expertise zur Gewerbeflächenentwicklung im Kreis Stormarn entlang der A1 (2008)
- Gewerbeflächenkonzeption für die Metropolregion Hamburg (2011)
- Regionales Entwicklungskonzept in Folge einer festen Fehmarnbelt-Querung (2010)
- Leitfaden Gewerbeflächenentwicklung Kreis Stormarn 2025 (2011)

Die Inhalte der ersten drei Studien werden im Folgenden kompakt zusammengefasst (der 2011 erstellte Leitfaden bezieht sich auf die dortigen Ergebnisse).

Expertise zur Gewerbeflächenentwicklung im Kreis Stormarn entlang der A1 (2008)

- Die 2008 erstellte Expertise zur Gewerbeflächenentwicklung im Kreis belegt eine hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen entlang der BAB A1 (andere Standorte im Kreisgebiet sind nicht Gegenstand der Betrachtung)
- Im Ergebnis wird auf die Notwendigkeit einer Erweiterung der bestehenden, unternehmerisch nachgefragten Gewerbestandorte hingewiesen, ohne den Bedarf näher zu quantifizieren, da die Auswahl geeigneter (bedarfskonformer) Standorte im Vordergrund steht.

Gewerbeflächenkonzeption für die Metropolregion Hamburg (2011)

- Die Untersuchung weist zwischen 2010 und 2025 einen zusätzlichen Gewerbeflächenbedarf von 131,4 ha allein aus dem Eigenbedarf des Kreises Stormarn heraus nach.
- Dieser Bedarf wird um einen weiteren Bedarf erhöht, der sich aus der nicht abgedeckten Hamburger Nachfrage ergibt.
- Hieraus resultiert im Ergebnis ein Durchschnittsbedarf von 9,7 ha pro Jahr im Kreis Stormarn.
- Dabei werden weitere qualitative Differenzierungen in Form von Standorttypen vorgenommen, insbesondere in Abhängigkeit von Größe und (Autobahn)Lage.

Regionales Entwicklungskonzept in Folge einer festen FBQ (2010)

- Das Regionale Entwicklungskonzept hat zum Ziel, die Auswirkungen einer festen Fehmarnbeltquerung (FBQ) in Schleswig-Holstein zu erfassen, wozu u.a. auch die gewerbliche Nachfrage zählt.
- Ein zusätzlicher Flächenbedarf wird darin v.a. bei Logistik/ Großhandel, Dienstleistung sowie Technologieunternehmen gesehen, ebenfalls an Autohöfen aufgrund zunehmenden Transitverkehrs.
- So wird der künftige Flächenbedarf im Kreis auf einen Wert zwischen 13,1ha/a und 11,8ha/a eingeschätzt.
- Auf die Notwendigkeit herausragender Gewerbeflächenstandorte an der BAB A1 (v.a. an Autobahnkreuzen, Nähe zu Hamburg oder Lübeck) wird hingewiesen.

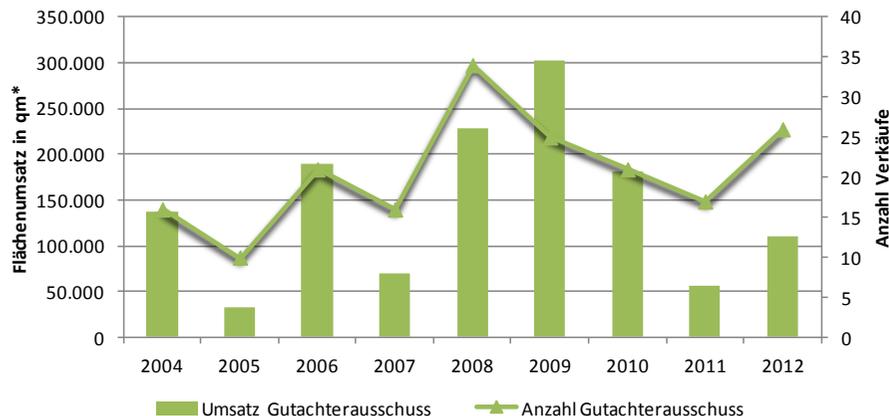
Erste Hinweise zur Einschätzung des künftigen Flächenpotenzials liefert die Analyse der bislang tatsächlich erfolgten Nachfrage, die mit diesen Prognosen verglichen werden kann (Ex-post-Analyse).

5 FLÄCHENNACHFRAGE IN DER VERGANGENHEIT

Nachfolgend werden die Verkaufsfälle für unbebautes Gewerbebauland (Gutachterausschuss des Kreises Stormarn) sowie v.a. die Flächenverkäufe der WAS - Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn mbH dargestellt. Zur Methodik wird auf die entspr. Ausführungen in der Langfassung verwiesen.

5.1 Auswertung der Verkaufsfälle für „unbebautes Gewerbebauland“

Abb. 6: Flächenumsätze für „unbebautes Gewerbebauland“ im Kreis Stormarn gem. Grundstücksmarktbericht (2004-2012)



Quelle: Gutachterausschuss für den Kreis Stormarn: verschiedene Grundstücksmarktberichte; Auswertung: CIMA, 2013

Sowohl die Anzahl der Flächenverkäufe, als auch der Umfang der verkauften Flächen (Quadratmeter) für unbebautes Gewerbebauland im Kreis Stormarn entwickelten sich in der Vergangenheit auf hohem Niveau unterschiedlich. Höchste Werte wurden in den Jahren 2006 sowie den Folgejahren 2008, 2009 und 2010 erzielt.

5.2 Auswertung der Flächenverkaufsstatisik der WAS

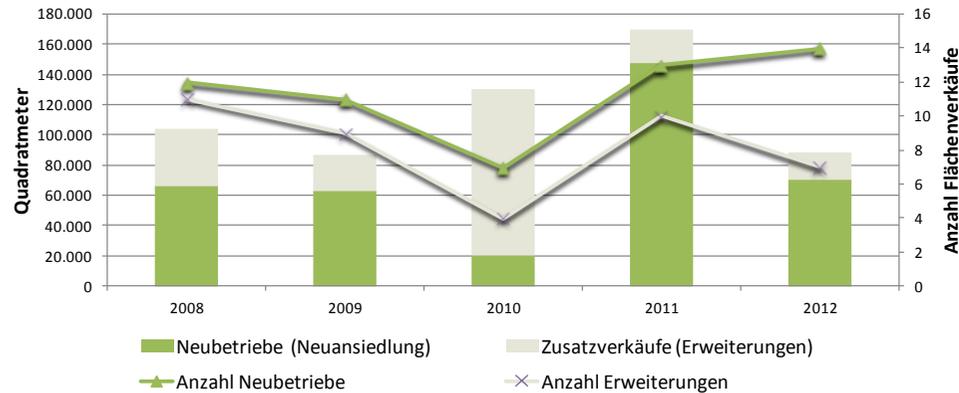
Da die WAS der zentrale Akteur am Markt für Gewerbebauland im Kreis Stormarn ist, ist die Auswertung der Verkaufsfälle durch die WAS weitaus aufschlussreicher, denn sie lässt ergänzende Analysen zur Art der Nachfrage zu.

Zwischen 2008 und 2012 wurden insgesamt rd. 57,9 ha Gewerbeflächen verkauft (98 Fälle), was einem **Durchschnitt von ca. 11,6 ha pro Jahr** entspricht. Der Wert liegt damit – bislang – oberhalb des durch die Gewerbeflächenkonzeption für die Metropolregion Hamburg (2011) zwischen 2010 und 2025 prognostizierten durchschnittlichen Jahresbedarfs von rd. 9,7 ha.

Der deutlich größte Anteil der verkauften Flächen bezieht sich auf einen Radius von bis zu 4 km zur BAB-AS; in vielen Fällen sind es sogar Flächen innerhalb des definierten 2 km-Radius`. Die Flächenverkäufe der Vergangenheit belegen bereits die hohe Bedeutung autobahnnaher Standorte im Kreis Stormarn.

Eine weitere Differenzierung der Nachfrage nach autobahnnahen Standorten im Kreis insgesamt ermöglicht eine Klassifizierung der Unternehmen und Betriebe nach einer Systematik der Unternehmenstypen (zur näheren Ausführung wird auf die Langfassung verwiesen). In Abb. 8 sind allein die Verkäufe der WAS an autobahnnahen Standorte im engeren Sinne (bis 2 km) dargestellt.

Abb. 7: Flächenumsätze der WAS (2008-2012)



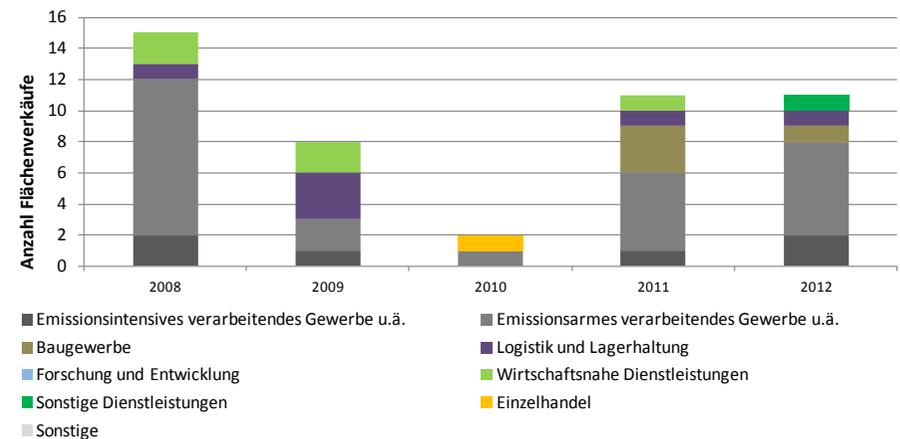
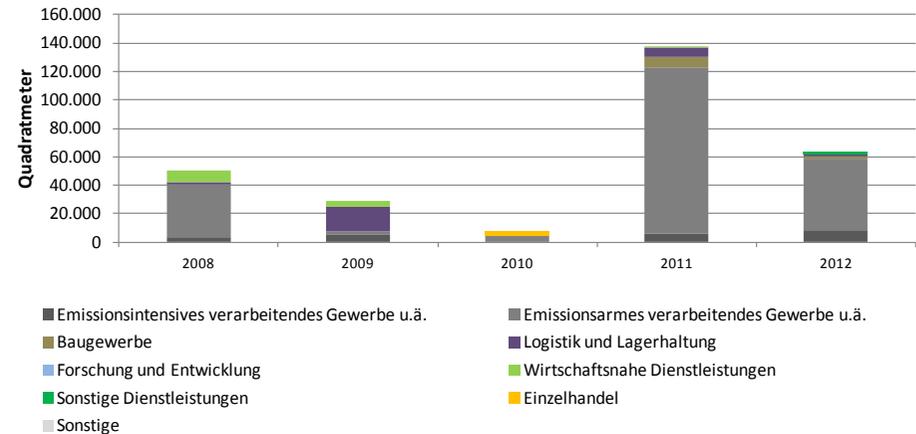
Quelle: WAS - Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn mbH; Auswertung: CIMA, 2013

In einer differenzierten Darstellung nach dem Kriterium der Autobahnnähe (BAB-Anschlussstelle) dieser Verkäufe, ergibt sich folgendes Bild (vgl. auch Abb. 9).

Anteile Flächenumsätze (nach Quadratmeter)

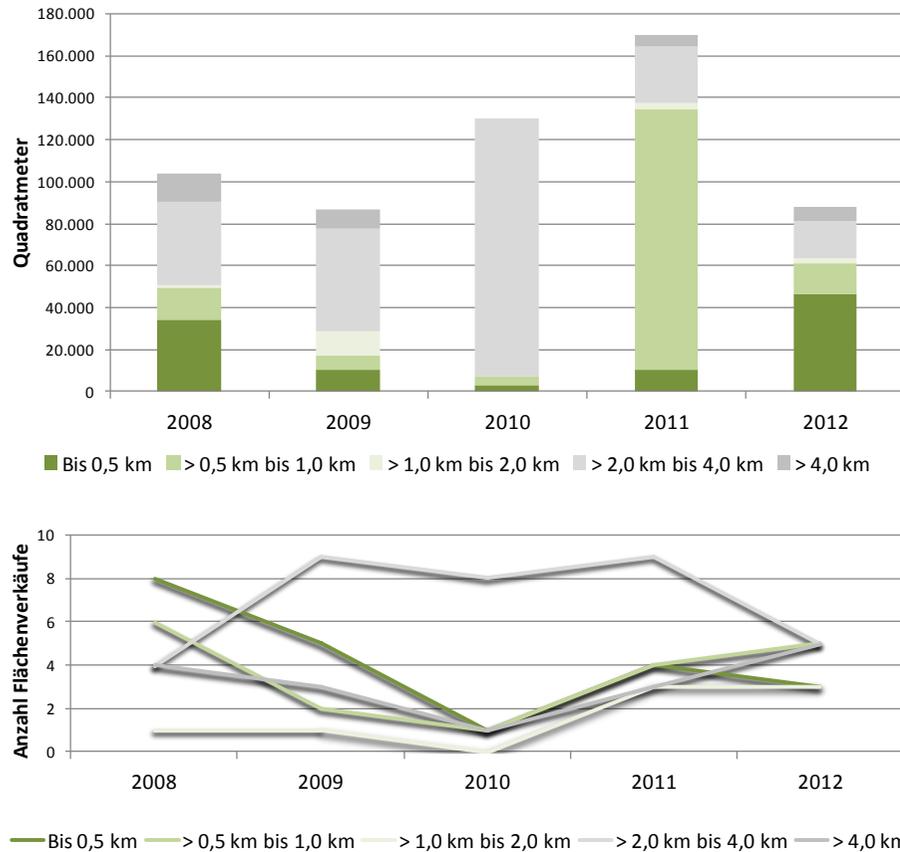
Autobahnnähe (BAB-AS)	2008	2009	2010	2011	2012
Bis 0,5 km	33 %	12 %	2 %	6 %	53 %
> 0,5 km bis 1,0 km	14 %	7 %	4 %	73 %	16 %
> 1,0 km bis 2,0 km	1 %	14 %	0 %	2 %	3 %
> 2,0 km bis 4,0 km	38 %	56 %	94 %	16 %	20 %
> 4,0 km	13 %	10 %	0 %	3 %	8 %
GESAMT	100 %				

Abb. 8: Klassifizierung der Flächenumsätze der WAS (2008-2012) anhand von Unternehmenstypen in Autobahnnähe i.e.S. (bis 2 km)



Quelle: WAS - Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn mbH; Auswertung: CIMA, 2013

Abb. 9: Differenzierung der Flächenumsätze der WAS (2008-2012) anhand der Distanz zur BAB-AS



Quelle: WAS - Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn mbH; Auswertung: CIMA, 2013

Ein geringerer Anteil betrifft wirtschaftsnahe Dienstleistungen, die oftmals auf die räumliche Nähe zu produzierenden Unternehmen angewiesen sind und sich idealerweise zu einem gewissen Anteil auch in Gewerbegebieten wiederfinden sollten. Der einzelne Fall von Einzelhandel bezieht sich auf einen Internet-Versandhändler, für den innerstädtische Lagen einen Standortnachteil darstellen würden und der auch für ein innerstädtisches Umfeld keine wünschenswerten Auswirkungen hätte.

Die Branchenstruktur der Flächenverkäufe an autobahnnahen Standorten unterscheidet sich merklich von derjenigen der Flächenverkäufe im Kreisgebiet insgesamt. Die Analyse zeigt ebenfalls, dass in Einzelfällen Unternehmen des Wirtschaftszweigs Logistik und Lagerhaltung sowie andere verkehrsintensive Betriebe in der Vergangenheit auf Standorte ausweichen mussten, die keinen unmittelbaren Bezug zur Autobahn mehr erkennen lassen (dabei aber oft noch innerhalb des Radius` von 4 km zur nächstgelegenen BAB-AS liegen). Diese Tatsache kann auch als Handlungsbedarf zur Bereitstellung entsprechender Standorte in höherer Nähe zu Autobahnauffahrten gewertet werden, bspw. um zu vermeiden, dass Ortsdurchfahrten unnötig durch den entstehenden Verkehr belastet werden.

6 PROGNOSE DES GEWERBEFLÄCHENBEDARFS BIS 2025

Die Prognose des Flächenbedarfs bis zum Jahr 2025 erfolgt mittels trendbasiertem GIFPRO-Modell (zur Methodik sei auf die Langfassung verwiesen).

In der Trendfortschreibung bis 2025 ist mit einem weiteren Anstieg der Gesamtbeschäftigtenzahl von 73.029 SvB im Jahr 2012 auf über 81.100 Beschäftigte im Jahr 2025 auszugehen. Dabei wird zwar mit einer rückgängigen Beschäftigtenzahl im Produzierenden Gewerbe insgesamt zu rechnen sein (dies betrifft keinesfalls alle Branchen des Verarbeitenden Gewerbes und im Baugewerbe ist sogar mit einem Beschäftigtenzuwachs zu rechnen). Jedoch lässt die bisherige Entwicklung im Bereich Logistik und Lagerhaltung sowie in den anderen verkehrintensiven Wirtschaftszweigen eine positive Trendfortsetzung annehmen.

Abb. 10: Ergebnis der Beschäftigtenprognose im Kreis Stormarn 2012 bis 2025

Beschäftigtenprognose			
	Beschäftigte 2025	Beschäftigte 2011	Zu-/Abnahme der SvB 2011 bis 2025
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe u.ä.	9.509	10.035	-526
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe u.ä.	18.153	18.984	-831
Baugewerbe	5.090	4.764	326
Logistik und Lagerhaltung	5.851	3.989	1.862
Forschung und Entwicklung	305	326	-21
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	13.879	11.201	2.678
Sonstige Dienstleistungen	21.715	17.705	4.010
Einzelhandel	6.618	6.025	593
Beschäftigte Insgesamt	81.120	73.029	8.091
nicht berücksichtigt		1.716	
Gesamtbeschäftigte		74.745	

Quelle: CIMA, 2013; auf Basis der Daten der Bundesagentur für Arbeit

Insbesondere ist aber mit einem starken Anstieg der wirtschaftsnahen Dienstleistungen sowie im Bereich der sonstigen Dienstleistungen zu rechnen, die teilweise ebenfalls Nachfrager gewerblicher Bauflächen sind.

Im Modell wird ein sog. „Flexibilitätszuschlag“ auf den ermittelten Flächenbedarf in Höhe von 30 % angesetzt. Ein solcher städtebaulicher Flexibilitätszuschlag wird für notwendig erachtet, um

- auf Prognose-Unsicherheiten zu reagieren (Bsp. einzelner Großansiedlungen im Kreis Stormarn, wie es sie in der Vergangenheit gab),
- auch in den letzten Jahren des Planungszeitraums (2025) noch Flächenpotenziale zur Verfügung zu haben, da ansonsten die Gefahr einer Handlungsunfähigkeit besteht,
- den Unternehmen und Betrieben Auswahlmöglichkeiten offen zu halten (unauflösbare Intransparenz des Marktes) und
- im Sinne der Metropolregionen-Idee auch Verlagerungen aus der Stadt Hamburg auffangen zu können und entsprechende Unternehmen in der Region zu binden.

Auch die aktuelle Studie „Spezifikation und Typologie der Gewerbeflächen-nachfrage bis 2025 in Hamburg“¹⁰ weist auf den Trend von durch Flächenengpässe und Preissteigerungen bedingten Stadt-Umland-Wanderungen der Unternehmen hin. „Überschwappeffekte“ (durch Verlagerungen induzierte Nachfrage im Umland) aus Hamburg sind entlang der A 1 bis Ahrensburg, entlang der A 7 bis Kaltenkirchen und entlang der A 23 bis Tornesch sichtbar. Dabei findet auch eine qualitative Verschiebung (z.B. Information und Kommunikation, Finanzierung/ Versicherung, Forschung und Entwicklung) zugunsten des suburbanen Raumes statt. Die Gewerbeflächenbedarfsprognose bis zum Jahr 2025 liefert das in Abb. 11 dargestellte Ergebnis.

¹⁰ Georg Consulting/ HWWI (2013): Spezifikation und Typologie der Gewerbeflächen-nachfrage bis 2025 in Hamburg

Abb. 11: Ergebnis der Flächenbedarfsprognose im Kreis Stormarn 2012 bis 2025

	„klassische“ Gewerbegebiete	Verkehrsinten- sives Gewerbe; Logistik	SUMME
Flächenbedarf (netto) 2025 (ohne Flexibilitätszuschlag)			
Trendprognose 2025	95,3	18,2	113,5
Planungs-/ Flexibilitätszuschlag (netto) 2025 (30 %)			
Flexibilitätszuschlag (netto)	28,6	5,5	34,1
SUMME gesamt in ha (netto)	123,9	23,7	147,6
Flächenbedarf (netto, ohne Planungs-/ Flexibilitätszuschlag) pro Jahr 2025			
SUMME in ha	7,3	1,4	8,7
Flächenbedarf (netto, incl. Planungs-/ Flexibilitätszuschlag von 30%) pro Jahr 2025			
SUMME in ha	9,5	1,8	11,3

Quelle: CIMA, 2013

Unter Zugrundelegung einer angemessenen Flexibilitätsreserve von 30%, wodurch diese Überschwappeffekte sowie die erforderliche Flexibilität auf Unvorhersehbarkeiten gewahrt werden soll, wären **im jährlichen Durchschnitt rd. 11,3 ha (netto) Gewerbeflächenbedarf** zu decken. Unter der Annahme, dass keine solchen Effekte aus Hamburger Nachfrage zu erwarten wären, ist im Kreis Stormarn bis zum Jahr 2025 mit rd. 8,7 ha p.a. (netto) zu rechnen.

Die CIMA empfiehlt, den oberen Wert von 11,3 ha anzunehmen, auch, da dieser dem bisherigen Wert aus tatsächlichen Flächenverkäufen (ausschließlich

der WAS!) über rd. 11,6 ha (netto) pro Jahr eher entspricht als der untere sowie der gut zu begründenden Erwartung einer weiterhin positiven Wirtschaftsentwicklung im Kreis Stormarn.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass sowohl die Einwohnerprognose, als auch die Beschäftigtenprognose (auch für Hamburg) positiv ausfallen, aktuell zahlreiche Anfragen nach gewerblichen Bauflächen bei der WAS vorliegen und eine perspektivische Realisierung der festen Fehmarnbeltquerung (FBQ) in allen vorliegenden Gutachten eine weitere Erhöhung des gewerblichen Flächenbedarfs mit sich bringen würde.

Entsprechend wird der Wert von 11,3 ha p.a. (netto) der weiteren Flächenbedarfsberechnung zugrunde gelegt.

7 BEWERTUNG DES GEWERBEFLÄCHENANGEBOTES

Das Gewerbeflächenangebot wird differenziert nach

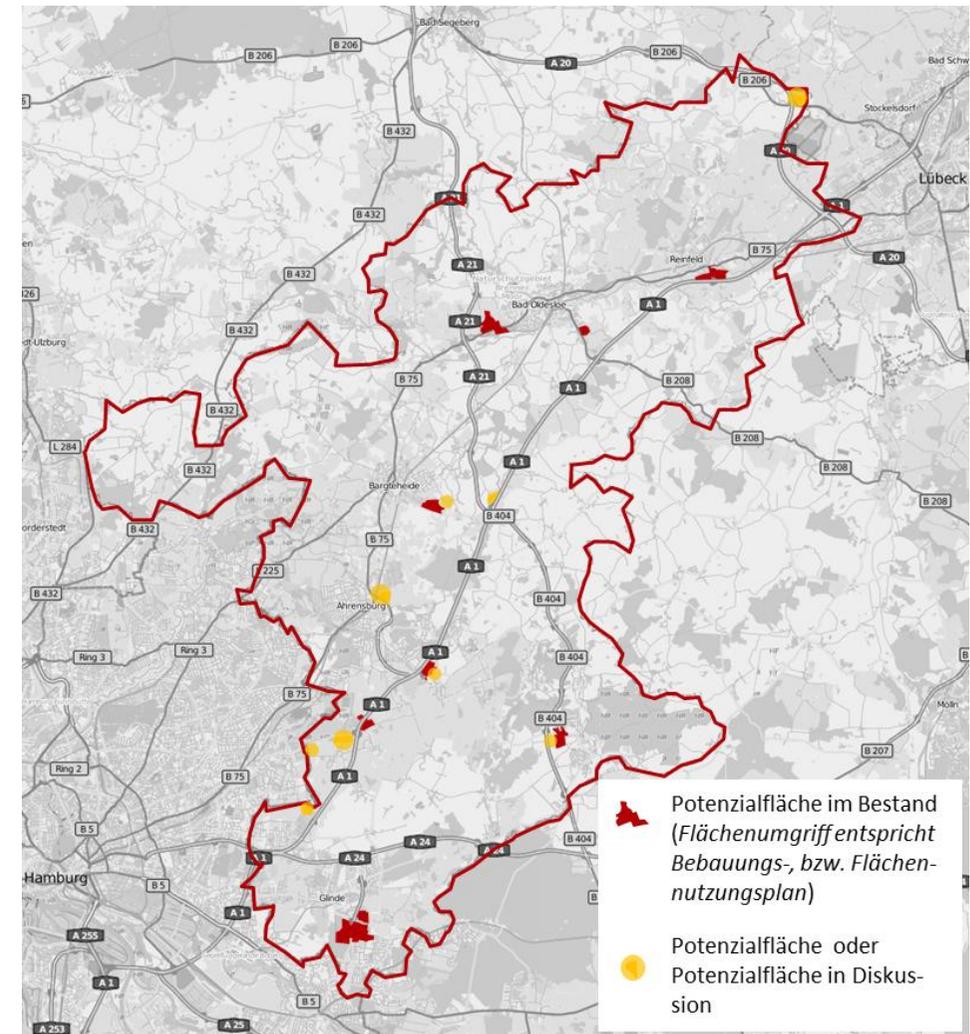
- Potenzialflächen im Bestand und
- Potenzialflächen.

In einem ersten Schritt werden die **Potenzialflächen im Bestand**, für die bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt, betrachtet, bauleitplanerisch vorbereitete Erweiterungen bewertet und diese Flächen schließlich dem ermittelten Flächenbedarf bis 2025 gegenübergestellt. Im Falle eines Nachfrageüberhangs kommt den **Potenzialflächen**, also den „gewerblichen Entwicklungsflächen gem. Flächennutzungsplan (FNP)“ und weiteren Potenzialflächen ohne planerische Darstellung die Bedeutung zu, diesen Nachfrageüberhang zu decken.

Die nebenstehende Abbildung (Abb. 12) verortet diese Standorte. Dabei liegen Potenzialflächen der 1. Kategorie („Potenzialflächen im Bestand“) innerhalb der rot markierten Standorte (sie werden nicht durch die gesamte rote Fläche abgebildet!), Potenzialflächen der 2. Kategorie („Potenzialflächen“) werden durch die gelben Kreise markiert. Die kreisförmige Darstellung lässt ebenfalls keinen Rückschluss auf die Größe des jeweiligen Flächenpotenzials zu.

Bereits diese Darstellung lässt erkennen, dass sich entsprechend der bisherigen Nachfrage relevante Potenzialflächen (gelb) v.a. im näheren Umland von Hamburg befinden (abgesehen von der nördlichen Fläche in Mönkhagen) und dies v.a. im Achsenraum der Landesentwicklungsachsen.

Abb. 12: Gewerbestandorte im Überblick



Quelle:

Kartengrundlage: OpenStreetMap; Bearbeitung: CIMA, 2013

Nach Aussage der WAS bestehen aktuell folgende Flächenpotenziale im Kreisgebiet (diese werden um kleinere Flächen innerhalb der einzelnen Gemeinden ergänzt, die in erster Linie der Deckung des Eigenbedarfs dienen und nicht Gegenstand dieser Expertise sind).

Flächenpotenziale im Bestand

- Bis 2km zur nächsten Autobahn-Anschlussstelle (BAB-AS)
 - Siek-Jacobsrade: 6 ha
 - Reinfeld/ Stubbendorf: 20 ha
 - Bad Oldesloe-Sandkamp: 4 ha
 - Bad Oldesloe-Rethwischhof: 10 ha
 - Braak (neu): 7 ha
- Über 2 km zur nächsten BAB-AS
 - Reinbek: 5 ha
 - Bargteheide-Langenhorst: 10 ha
 - Trittau: 3 ha

Potenzialflächen

- Bis 2km zur nächsten BAB-AS
 - Siek-Jacobsrade: 10 ha
 - Barsbüttel (neu): 30 ha
 - Hammoor: 17 ha
- Über 2km zur nächsten BAB-AS
 - Ahrensburg Beimoor-Süd: 20 ha
 - Bargteheide-Langenhorst: 5 ha

- Trittau: 6 ha

Sonstige Potenzialflächen

- Bis 2km zur nächsten AS
 - Stapelfeld: 16 ha
 - Mönkhagen: 10 ha

7.1 Potenzialflächen im Bestand

Nachfolgend werden die Potenzialflächen im Bestand dargestellt. Insofern Erweiterungen beabsichtigt sind, für die jedoch zum aktuellen Zeitpunkt noch kein Bebauungsplan beschlossen wurde (Siek-Jacobsrade; Bargteheide; Trittau), werden diese als „Potenzialflächen“ zu klassifizierenden Flächen ebenfalls in den Flächensteckbriefen des ersten Kapitels beschrieben,¹¹ gehen jedoch nicht im ersten, sondern erst im zweiten Schritt (Kap. 7.4) in die Flächenbilanz mit ein.

Bei den Potenzialflächen im Bestand handelt es sich um **Nettoflächen**, d.h. es werden keine Abzüge von Flächenanteilen für andere als gewerbliche Nutzungen abgezogen (im Unterschied zu den „Potenzialflächen“, bei denen noch Anteile für Verkehrsflächen, ggf. Gemeinbedarfsflächen etc. abzuziehen sind, um die Nettofläche zu erhalten, die am Markt angeboten wird).

Die Aussagen des landschaftsplanerischen Beitrags und der verkehrplanerischen Stellungnahme werden mit „B+B, [Seitenzahl]“ bzw. „M+O, [Seitenzahl]“ kenntlich gemacht und können im Anhang der Langfassung vertieft werden.

¹¹ Diese Form der Darstellung dient allein dem Zwecke der Übersichtlichkeit, indem Dopplungen von Standortbeschreibungen vermieden werden.

7.1.1 Siek-Jacobsrade

Siek B-Plan 17

- rd. 310.000 m²
- GE

Potenzialflächen im Bestand (insgesamt)

- 6 ha (netto)

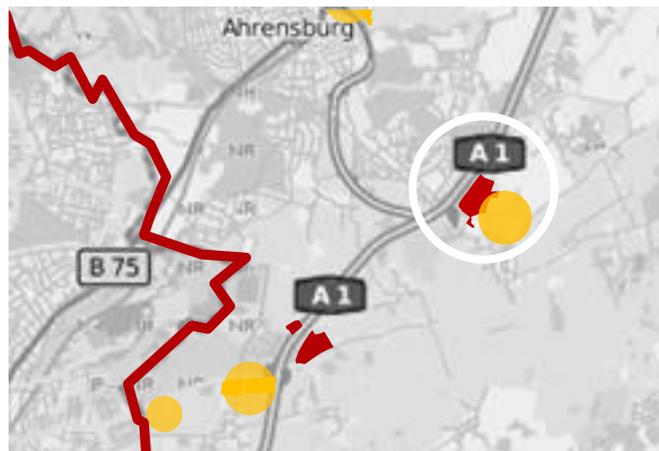
Potenzialflächen

- 10 ha (brutto)

Durchschnittsnachfrage bislang

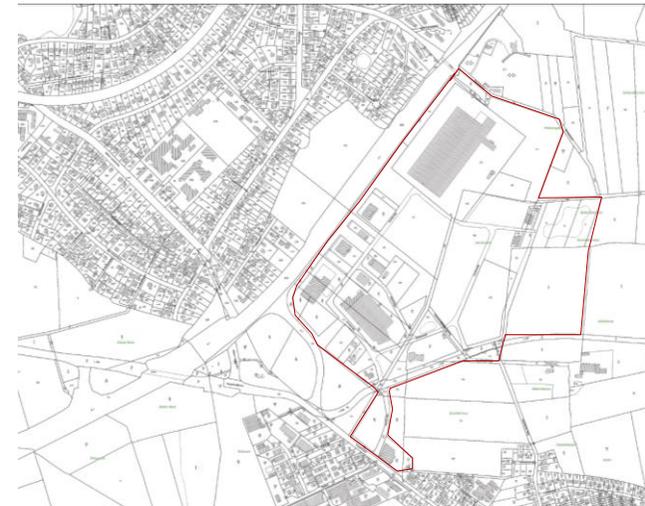
- 19.728 m² pro Jahr

Abb. 13: Lage Siek-Jacobsrade



Quelle: CIMA, 2013; Karte: OpenStreetMap

Abb. 14: Flächenumgriff Siek-Jacobsrade



Quelle: Flächenumgriff auf Basis der aktuellen Katasterkarte

Fläche, Lage, Gestaltung

- Das Gewerbegebiet Siek-Jacobsrade (rd. 31 ha) befindet sich seit 2001 in der Vermarktung.
- Die nächstgelegene BAB-Anschlussstelle (Ahrensburg) ist innerhalb von 500 m erreichbar, womit eine unmittelbare Autobahnlage gegeben ist.
- Die Distanz von der BAB-AS bis Hamburg-Zentrum beträgt rd. 25 km, nach Lübeck sind es ca. 45 km.
- Am Standort findet sich eine durchmischte Branchenstruktur, u.a. auch mit Unternehmen von überörtlicher/ regionaler Bedeutung.
- Die Potenzialfläche schließt östlich an den B-Plan 17 an. Hierbei handelt es sich um eine mögliche Erweiterungsfläche.

Zentralörtliche Funktion

- Siek liegt im Ordnungsraum Hamburg.
- Die Gemeinde hat keine zentralörtliche Funktion. Gemäß Regionalplan für den Planungsraum I (Ziffer 5.6.3) ist jedoch eine gewerbliche Nutzung im Achsenraum nordöstlich der L 224 erwünscht.

Unternehmensbesatz und aktuelle Nachfrage

- Zentrallager; Großhandel Gas, Wasser; Spedition; Yachthandel; Küchenhandel
- Aktuell liegt eine hohe Nachfrage nach Flächen vor.

Klassifizierung der Potenzialflächen

- „klassisches“ Gewerbegebiet

Abb. 15: Eindrücke vom Standort Siek-Jacobsrade



Quelle: CIMA, 2013

Empfehlungen

- Aufgrund der Unternehmensstruktur sowie der planungsrechtlichen Vorgaben handelt es sich faktisch um einen Standort mit überörtlicher/ regionaler Bedeutung, der weiter ausgebaut werden sollte.
- Aktuell sind rd. 10 ha Entwicklungsflächen in unmittelbarer Autobahnnahe und ohne Ortsdurchfahrt mobilisierbar. Eine Entwicklung dieser Flächen ist vor dem Hintergrund einer konstant hohen und aktuell bestehenden Nachfrage aus dem Bestand heraus, sowie der geringen Distanz zu Hamburg grundsätzlich zu befürworten.
- Konflikte sind jedoch u.a. hinsichtlich des regionalen Grünzuges sowie eines Gebietes mit besonderer Erholungseignung zu erkennen. Ggf. ist zudem eine Vorprüfung zur FFH-Verträglichkeitsprüfung notwendig (vgl. B+B, 19). Die vorhandenen Anschlüsse des Gewerbegebietes an die L 224 weisen eine auch für die Erweiterung ausreichende Leistungsfähigkeit der Verkehrsinfrastruktur auf (vgl. M+O, S. 2).
- Da die Flächen zum Teil an Siedlungsbereiche angrenzen (im Südosten), wäre auf eine behutsame Weiterentwicklung des Gewerbebestandes zu achten.

7.1.2 Reinfeld/ Stubbendorf

Reinfeld B-Plan 15c/10

- rd. 370.000 m² (brutto)
- GE

Potenzialflächen im Bestand (insgesamt)

- 20 ha (netto)

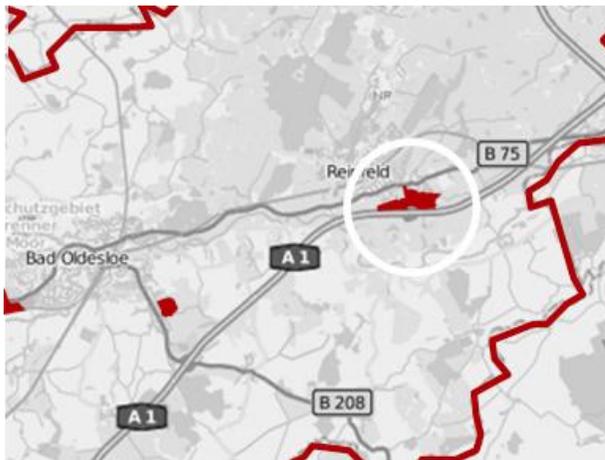
Potenzialflächen

- -

Durchschnittsnachfrage bislang

- 7.799 m² pro Jahr

Abb. 16: Lage Reinfeld/ Stubbendorf



Quelle: CIMA, 2013; Karte: OpenStreetMap

Abb. 17: Flächenumgriff Reinfeld/Stubbendorf



Quelle: Reinfeld B-Plan 15c/10

Fläche, Lage, Gestaltung

- Bei dem Gewerbegebiet handelt es sich um einen interkommunalen Standort der Stadt Reinfeld und Gemeinde Wesenberg (Ortsteil Stubbendorf) mit einer Größe von insgesamt rd. 37 ha (brutto).
- Der Standort befindet sich seit 2000 in der aktiven Vermarktung.
- Die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle (BAB A1) ist in weniger als 1 km erreichbar (AS Reinfeld).
- Von der BAB-AS sind es rd. 51 km bis Hamburg-Zentrum und ca. 17 km bis Lübeck.
- Konflikte mit benachbarten Nutzungen (Wohnen) sind im nördlichen Bereich u.a. durch den Liefer- und Kundenverkehr (aufgrund des Einzelhandels) erkennbar, im gewerblich genutzten Teilbereich hingegen nicht.

Zentralörtliche Funktion

- Reinfeld liegt im Ordnungsraum Hamburg.
- Gem. Ziffer 5.1.2 Regionalplan ist Reinfeld Unterzentrum und nach Ziffer 5.6. 2 Schwerpunkt für gewerbliche Entwicklung.

Unternehmensbesatz und aktuelle Nachfrage

- Abschleppdienst; Nutzfahrzeughandel; Lebensmittelproduktion; sonstige Dienstleister
- Es liegt eine starke Durchmischung mit Einzelhandel, Spielstätten und Gastronomie vor. Die gewerbliche Nachfrage ist aktuell eher verhalten.

Klassifizierung der Potenzialflächen

- „klassisches“ Gewerbegebiet mit Potenzialen zur höherwertigen Entwicklung

Abb. 18: Eindrücke vom Standort Reinfeld-Stubbendorf



Quelle: CIMA, 2013

Empfehlungen

- Aus Sicht des Standortes mit der Qualität einer unmittelbaren Autobahnlage, sollte eine weitere Entwicklung als Handelsstandort unbedingt eingedämmt werden.
- Dies gilt auch in perspektivischer Hinsicht, da trotz relativ großer Distanz zu Hamburg z.B. die Realisierung einer festen Fehmarnbeltquerung (FBQ) die Nachfrage durch Produzierendes Gewerbe – ggf. auch Unternehmensdienstleister – an diesem Standort deutlich erhöhen kann.

7.1.3 Bad Oldesloe -Sandkamp

Bad Oldesloe B-Plan 79

- rd. 68.000 m²
- GE

Potenzialflächen im Bestand (insgesamt)

- 4 ha (netto)

Potenzialflächen

- -

Durchschnittsnachfrage (Bad Oldesloe insgesamt) bislang

- 7.928 m² pro Jahr

Abb. 19: Lage Bad Oldesloe-Sandkamp und nördlicher Standort



Quelle: CIMA, 2013; Karte: OpenStreetMap

Abb. 20: Flächenumgriff Bad Oldesloe-Sandkamp und nördlicher Standort



Quelle: Flächenumgriff auf Basis der aktuellen Katasterkarte

Fläche, Lage, Gestaltung

- Der Standort ist eine Ergänzung des nördlichen Gewerbegebietes in der Größenordnung von 6,8 ha.
- Der nächstgelegene Autobahnanschluss (BAB 21) ist in weniger als 2 km erreichbar (Anschlussstelle Bad Oldesloe Süd).
- Von der Anschlussstelle sind es rd. 49 km bis Hamburg-Zentrum und 34 km bis Lübeck.
- Es handelt sich um einen heterogenen Standort mit noch weitgehend offenem Charakter, der ursprünglich Unternehmen mit erforderlichem Gleisanschluss vorbehalten war. Das nördlich gelegene Gewerbegebiet ist entlang der Haupteerschließungsachse tlw. durchaus repräsentativ.

Zentralörtliche Funktion

- Bad Oldesloe ist Mittelzentrum im Ordnungsraum Hamburg.
- Zudem ist die Stadt gem. Ziffer 5.3.2 Regionalplan I Schwerpunkt für gewerbliche Entwicklung.

Unternehmensbesatz und aktuelle Nachfrage

- Maschinenbau; Baubetriebshof; Hotel; Freizeitcenter
- Am nördlichen Gewerbestandort finden sich Unternehmen der Metallverarbeitung, Großhandel (u.a. mit Baustoffen), Herstellung von Nahrungsmitteln, sowie Autohandel.

Klassifizierung der Potenzialflächen

- „klassisches“ Gewerbegebiet

Abb. 21: Eindrücke vom Standort Bad Oldesloe



Quelle: CIMA, 2013

Empfehlungen

- Durch die Aufhebung des Erfordernisses einer Gleisabhängigkeit als Ansiedlungskriterium im Gewerbegebiet Sandkamp (2010) wurde berücksichtigt, dass sich nur schwer entsprechende Unternehmen finden.
- Anders als auf der gegenüberliegenden Seite der B75, wo der dortige Gleisanschluss von einem Metallverarbeitungsbetrieb genutzt wird, ist im Sandkamp mittelfristig kein solcher Bedarf erkennbar.
- Die vergleichsweise noch junge Entscheidung hat zur Folge, dass sich bislang kein klarer Charakter des Standortes herausbilden konnte.
- Die künftige Entwicklung von Sandkamp sollte entsprechend vorrangig die Herausbildung eines deutlicheren Profils (Branchenschwerpunkte, städtebauliche Gestaltung etc.) zum Ziel haben.
- Dabei bietet sich eine Orientierung an dem nördlich anschließenden Gewerbestandort an (v.a. der westliche Teil der Straße Rögen). Ggf. können auch vom Vorhandensein einer Freizeiteinrichtung positive Effekte ausgehen, die entsprechend zu nutzen wären.

7.1.4 Bad Oldesloe -Rethwischhof

Bad Oldesloe B-Plan 86

- 328.300 m² (brutto)
- GE

Potenzialflächen im Bestand (insgesamt)

- 10 ha (netto), aufgrund von Hochspannungsleitungen ist die Gesamtfläche nur bedingt marktgängig

Potenzialflächen

- -

Durchschnittsnachfrage (Bad Oldesloe insgesamt) bislang

- 7.928 m² pro Jahr

Abb. 22: Lage Bad Oldesloe-Rethwischhof



Quelle: CIMA, 2013; Karte: OpenStreetMap

Abb. 23: B-Plan Bad Oldesloe-Rethwischhof



Quelle: Bad Oldesloe B-Plan 86

Fläche, Lage, Gestaltung

- Bei dem Standort Rethwischhof handelt es sich um eine Erweiterung des traditionellen Gewerbegebietes Bad Oldesloe Südost (dieses umfasst insgesamt 33 ha) entlang der B 208.
- Die nächstgelegene Autobahn-Abschlussstelle (BAB A1) ist in weniger als 2 km erreichbar (AS Bad Oldesloe).
- Von der Anschlussstelle sind es rd. 44 km bis Hamburg-Zentrum und 25 km bis Lübeck.
- Es handelt sich bei den Potenzialflächen um Freiflächen in exponierter Lage am Siedlungsrand. Erhebliche Konflikte mit benachbarten Nutzungen sind auf regionaler Betrachtungsebene nicht zu erwarten.

Zentralörtliche Funktion

- Bad Oldesloe ist Mittelzentrum im Ordnungsraum Hamburg.
- Zudem ist die Stadt gem. Ziffer 5.3.2 Regionalplan I Schwerpunkt für gewerbliche Entwicklung

Unternehmensbesatz und aktuelle Nachfrage

- Rethwischhof (B-Plan 86): Durchmischer gewerblicher Besatz, kleinere Dienstleistungsunternehmen, Baumarktzentrum
- Alter Standort (B-Plan 80): u.a. Herstellung chemischer Erzeugnisse, pharmazeutischer Erzeugnisse, Werbe-, Spielwarenhandel

Klassifizierung der Potenzialflächen

- „klassisches“ Gewerbegebiet

Abb. 24: Eindrücke vom Standort Bad Oldesloe-Rethwischhof und B-Plan 80



Quelle: CIMA, 2013

Empfehlungen

- Der Standort Rethwischhof weist aufgrund der Grünachse (Straße zur Düpenau) eine wahrnehmbare Trennung zum nördlichen Gewerbegebiet (Gewerbegebiet Bad Oldesloe) auf. Ggf. bietet es sich an, diese Trennwirkung durch städtebauliche Maßnahmen optisch zu überbrücken.
- Problematisch ist zu bewerten, dass die Flächen östlich der Teichkoppel aufgrund von elektrischen Freileitungen (Hochspannungsleitungen) nur bedingt marktgängig sind.
- Durch das Vorhandensein von gastronomischen Angeboten ist auch die Nahversorgung der Beschäftigten sichergestellt. Eine Ausweitung von Einzelhandelsnutzungen sollte jedoch vermieden werden.
- Erwähnenswert ist der Charakter einer Allee entlang der Straße Düpenau. Unter Einbindung dieser Qualität ist – unter Berücksichtigung einer begrenzten Bautiefe aufgrund der Hochspannungsleitung – prinzipiell eine attraktive Nutzung denkbar. Hierbei ist jedoch die begrenzte Kapazität der aktuell nicht weiter ausgebauten Straße zu bedenken.

7.1.5 Braak (neu)

Braak B-Plan 10A+10B

- 10A: rd. 35.000 m² (netto); 10B: 236.000 m² (netto)
- beide GE

Potenzialflächen im Bestand (insgesamt)

- 7 ha (netto)

Potenzialflächen

- -

Durchschnittsnachfrage bislang

- 16.936 m² pro Jahr

Abb. 25: Lage Braak B-Pläne 10A+10B



Quelle: CIMA, 2013; Karte: OpenStreetMap

Abb. 26: B-Plan 10B und Flächenumgriff 10A Braak



Quelle: B-Pläne 10 A und 10 B

Fläche, Lage, Gestaltung

- Bei den Standorten handelt es sich um eine Ergänzung des interkommunalen Gewerbegebietes der Gemeinden Stapelfeld und Braak (dieses umfasst rd. 24 ha), auf dem Gebiet der Gemeinde Braak. Es liegt ein überregional bedeutsamer Standort im Sinne des LEP vor.
- Die nächstgelegene Autobahn-Anschlussstelle (BAB A1) ist innerhalb von 1km erreichbar (AS Stapelfeld). Von der Anschlussstelle sind es bis Hamburg-Zentrum rd. 21 km
- Während der Standort 10B eine unmittelbare Auffahrt zur BAB aufweist, ist das Erreichen des Standortes 10A mit einer Durchfahrt/ Umfahrung des Gewerbegebietes 10B verbunden.
- Südlich des Standortes 10A sind einzelne Betriebe mit einer auffallend hochwertigen Architektur zu finden.

Zentralörtliche Funktion

- Braak liegt im Ordnungsraum Hamburg und ist kein zentraler Ort.
- Auf den östlich der BAB A1 gelegenen Gewerbestandort trifft zu, dass dieser – im Rahmen der Erweiterung des gemeinsamen interkomm. Gewerbegebietes – gem. Zielabweichungsverfahren von der planerischen Gewerbefunktion der Gemeinde Stapelfeld mit einbezogen ist.

Unternehmensbesatz und aktuelle Nachfrage

- An den Neustandorten hat sich noch kein Schwerpunkt herausgebildet: bislang u.a. Logistik; es besteht eine starke Bautätigkeit
- Am angrenzenden Standort (Altstandort) finden sich Großunternehmen und Mittelständler aus Produktion, Handwerk und Dienstleistung, (Lebensmittel)Großhandel, Logistik, Maschinen- und Werkzeugbau

Klassifizierung der Potenzialflächen

- Logistikstandort/ verkehrsintensives Gewerbe
- Es handelt sich um einen überregional bedeutsamen Standort.

Abb. 27: Eindrücke vom Standort Braak (Neu- und Altstandort)



Quelle: CIMA, 2013

Empfehlungen

- Die geringe Distanz zur Hansestadt Hamburg stellt einen deutlichen Standortvorteil der Gemeinde Braak dar. Durch die unmittelbare Autobahnnähe sind die Neustandorte – ebenso wie das interkommunale Gewerbegebiet – besonders attraktiv und werden stark nachgefragt.
- Bei der Entwicklung sollte besonderes Gewicht auf eine städtebauliche Attraktivität, ebenso wie eine angemessene Umfeldgestaltung (z.B. öffentliches Grün) gelegt werden.
- Insbesondere im nördlichen Bogen der Brookstraße und v.a. im Braaker Grund finden sich zahlreiche wissensintensive Unternehmen. Ggf. bietet sich eine Orientierung (Branchenzusammensetzung) hieran an – v.a. im Bereich des B-Plans 10A –, wobei auf die Verträglichkeit mit den größeren Logistikunternehmen zu achten ist.

7.1.6 Reinbek-Haidland

Reinbek B-Pläne 92 und 96

- 83.000 m² (netto) + Erweiterung (B-Plan 96)
- GE

Potenzialflächen im Bestand (insgesamt)

- 5 ha (netto)

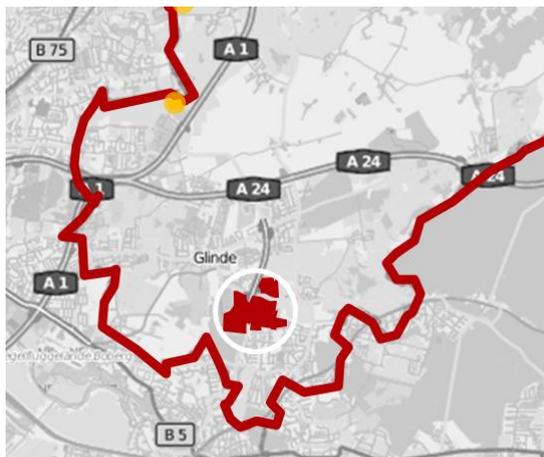
Potenzialflächen

- -

Durchschnittsnachfrage bislang

- -

Abb. 28: Lage Gewerbegebiet Reinbek-Glinde und Haidland



Quelle: CIMA, 2013; Karte: OpenStreetMap

Fläche, Lage, Gestaltung

- Bei dem Standort handelt es sich um eine Erweiterung des Standortes Reinbek-Glinde in nördlicher Richtung.
- Aktuell befindet sich eine Erweiterung des Gewerbegebietes Haidland (B-Plan 92) in Richtung Schönningstedt nach Osten im Aufstellungsverfahren (Entwurf für B-Plan 96),¹² da lediglich noch Kleinflächen verfügbar sind.
- Die nächstgelegene BAB-Anschlussstelle BAB A24 (Reinbek) ist innerhalb von 4 km erreichbar.
- Die Distanz von der BAB-AS bis Hamburg-Zentrum beträgt lediglich 21 km
- Nach dem Beginn der Erschließung im Oktober 2001 haben sich Großunternehmen wie Peek und Cloppenburg, Michaelis, Tetra Pack oder Dello angesiedelt.

Zentralörtliche Funktion

- Lage im Ordnungsraum Hamburg
- Reinbek bildet zusammen mit Glinde und Wentorf b.H. ein gemeinsames Mittelzentrum. Eine weitere wirtschaftliche Entwicklung, auch durch die Ausweisung neuer Gewerbegebiete im Achsenraum, ist gem. Ziffer 5.6.3 Regionalplan I ausdrücklich angestrebt. Dies soll unter Berücksichtigung des Naturschutzes erfolgen.

¹² Siehe auch Bergedorfer Zeitung vom 12.09.2013 (<http://www.bergedorfer-zeitung.de/reinbek/article119947640/35-Meter-hoher-Turm-im-Haidland.html>)

Unternehmensbesatz und aktuelle Nachfrage

- Großhandel, Maschinenbau, Logistik/ Lagerei, Kfz-Handel, Unternehmensdienstleister, Tiefbau
- Aktuell besteht eine hohe Nachfrage nach Flächen

Klassifizierung der Potenzialflächen

- „klassisches“ Gewerbegebiet

Empfehlungen

- Bei dem Standort Haidland handelt es sich um einen auch städtebaulich ansprechenden Standort, der einem klaren Konzept folgt.
- Zwar ist die Nachfrage insbesondere von Großunternehmen ungebrochen, jedoch sollten weiterhin auch entsprechende Flächen für Mittelständler vorhanden sein.
- Ggf. besteht die Möglichkeit, aufgrund des bestehenden Nachfrage-drucks im Zuge der Erweiterung striktere Vorgaben hinsichtlich der Architektur durchzusetzen, was die Standortqualität insgesamt weiter anheben könnte.

7.1.7 Bargteheide-Langenhorst

Bargteheide B-Pläne 5c + 5d

- 138.000m², 173.000m² (brutto)
- GE

Potenzialflächen im Bestand (insgesamt)

- 10 ha (netto)

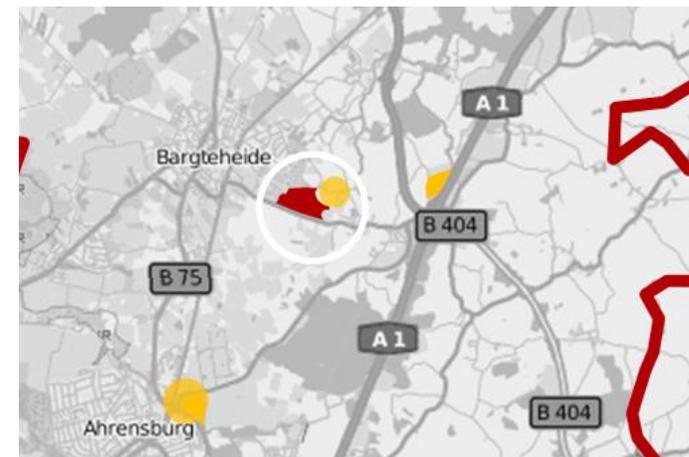
Potenzialflächen

- 5 ha (brutto)

Durchschnittsnachfrage bislang

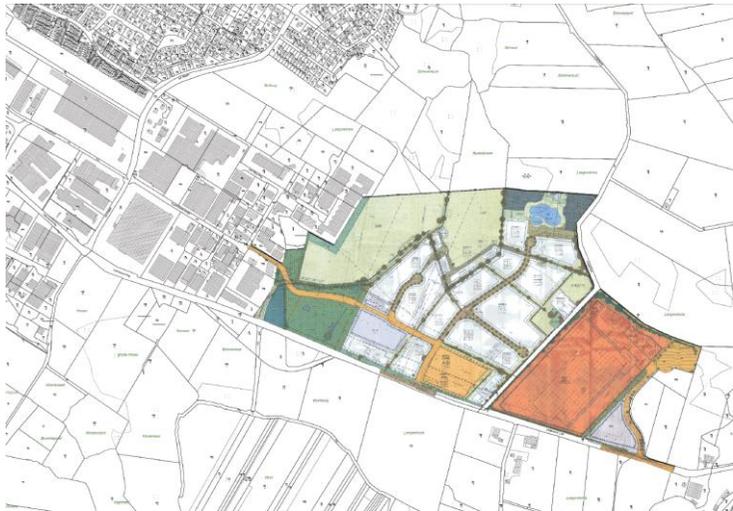
- 10.995m² pro Jahr

Abb. 29: Lage Bargteheide-Langenhorst



Quelle: CIMA, 2013; Karte: OpenStreetMap

Abb. 30: B-Pläne Bargteheide-Langenhorst



Quelle: Bargteheide B-Pläne 5c+5d

Fläche, Lage, Gestaltung

- Das rd. 17 ha (brutto) umfassende Gewerbegebiet Langenhorst befindet sich seit 1999 in der aktiven Vermarktung.
- Die nächstgelegene Autobahn-Anschlussstelle (BAB A1) ist innerhalb von rd. 3 km erreichbar (Bargteheide). Von der Anschlussstelle sind es ca. 35 km bis Hamburg-Zentrum und 34 km bis Lübeck.
- Die erforderliche Ortsdurchfahrt durch Hammoor ist nicht unproblematisch, da hieraus Konflikte mit der Wohnnutzung entstehen.
- Es besteht eine deutliche Trennwirkung des Standortes Langenhorst vom westlichen Gewerbegebiet durch einen Grünzug.
- Bislang ist die Gestaltung des Gewerbegebietes noch inhomogen.

Zentralörtliche Funktion

- Lage im Ordnungsraum Hamburg
- Bargteheide ist Unterzentrum und gemäß Regionalplan für den Planungsraum I (Ziffer 5.3.2) Schwerpunkt für gewerbliche Entwicklung.

Unternehmensbesatz und aktuelle Nachfrage

- Ursprünglich für Unternehmen des Neuen Marktes angelegt, finden sich heute Betriebe aus den Bereichen Großhandel, Produktion, Logistik und Dienstleistung. Ebenfalls sind ein Einzelhandel-Zentrallager; ein Großhandel für Maschinenbauteile, ein Vertrieb von Beleuchtungsanlagen, eine Werbeagentur und Handwerksbetriebe am Standort.

Klassifizierung der Potenzialflächen

- „klassisches“ Gewerbegebiet

Abb. 31: Eindrücke vom Standort Bargteheide-Langenhorst





Quelle: CIMA, 2013

Empfehlungen

- Der 1999 erschlossene Standort wird verhältnismäßig langsam vermarktet. Hierzu trägt mitunter die Stadtrandlage bei sowie die Grünzäsur, wodurch das Gewerbegebiet deutlich vom westlich gelegenen Standort (Gewerbegebiet Bargteheide) abgeschnitten ist.
- Durch verschiedene Maßnahmen (v.a. eine Verbindungsstraße nach Westen), hat die Nachfrage in den letzten Jahren angezogen. Weiterhin ist die Großansiedlung eines Zentrallagers relevant.
- Zwar sind immer noch 10 ha (netto) der ursprünglich knapp 14 ha (netto) frei, jedoch erscheint eine Erweiterung um weitere 5 ha sinnvoll, um einerseits dem raumordnerischen Auftrag gerecht zu werden. Andererseits liegen der WAS aktuell verschiedene Flächenanfragen für diesen Standort vor. Die Kapazität der Erschließung ist kein Hemmnis (vgl. M+O, S. 3).
- Es wird empfohlen, verstärkt auf eine hochwertige Gestaltung und die Belebung des Gewerbegebietes zu achten. Dies kann auch ggf. durch städtebauliche Maßnahmen zum wahrnehmbaren Zusammenhang beider Standorte erfolgen. Angesichts der aktuellen Situation sind die Forderungen einer Ortsumgehung von Hammoor zu unterstützen.

7.1.8 Trittau

Trittau B-Plan 31, 3. Änd. u. Ergänzung; B-Plan 51 geplant

- 45.000m² (brutto)
- GE

Potenzialflächen im Bestand (insgesamt)

- 3 ha (netto) (B-Plan 31, 3. Änd. u. Ergänzung.)

Potenzialflächen

- 6 ha (brutto) (B-Plan 51 geplant)

Durchschnittsnachfrage bislang

- -

Abb. 32: Lage Trittau-Altstandort samt westlicher Erweiterung und Planstandort



Quelle: CIMA, 2013; Karte: OpenStreetMap

Fläche, Lage, Gestaltung

- Die Potenzialflächen im Bestand beziehen sich auf die westliche Erweiterung (Carl-Zeiss-Straße) des Altstandortes an der Bürgermeister-Hergenhahn-Straße (Erschließung 1993 und 2002).
- Die nächstgelegene Autobahn-Anschlussstelle (BAB A24) ist in rd. 9 km erreichbar (Schwarzenbek/Grande).
- Die Distanz bis Hamburg-Zentrum (Abkürzung über die L 94) beträgt rd. 34 km, bis nach Lübeck sind es ca. 49km.
- Da die Gewerbeflächen in Trittau nahezu voll gelaufen sind, ist aktuell eine Erweiterung zwischen Oberer Ziegelbergweg, B 404 und Großenseer Straße geplant (beim Technologiepark). Von den 18 ha Umgriff (brutto) würden in der aktuellen Planung 6 ha (brutto) zur Verfügung stehen.
- Restriktionen bestehen v.a. durch ein Biotop sowie eine Freileitung, aufgrund der Leistungsfähigkeit der L 93 (Großenseer Straße) ist eine Erweiterung verkehrsseitig unproblematisch.

Zentralörtliche Funktion

- Lage im Ordnungsraum Hamburg
- Trittau ist Unterzentrum. Hinsichtlich der weiteren gewerblichen Entwicklung soll gem. Ziffer 5.6.3 Regionalplan I aufgrund des angrenzenden Naturschutzgebietes Hahnheide u.a. wegen schützenswerter Landschaftsteile eine Entwicklung in westlicher Richtung vollzogen werden.

Unternehmensbesatz und aktuelle Nachfrage

- Am aktuellen Standort findet sich eine durchmischte Branchenstruktur u.a. aus Großhandel, Herstellung von elektronischen Geräten, Herstellung von Metallernzeugnissen sowie weiteren Dienstleistungen.

- Aktuell besteht eine starke Nachfrage nach Flächen.

Klassifizierung der Potenzialflächen

- „klassisches“ Gewerbegebiet

Empfehlungen

- In Trittau bestehen aktuell drei Gewerbegebiete: Eines entlang der Otto-Hahn-Straße, welches voll besetzt ist, ein weiteres an der Hamburger Straße (Trittau Süd), wo noch die Gebäude der ehem. Firma Jahncke (Möbelproduktion) zur Verfügung stehen, sowie das Gebiet um die Bürgermeister-Hergenhahn-Straße samt westlicher Erweiterung. Auch in letzterem sind lediglich noch einzelne Restflächen in der Größenordnung von 3 ha frei. Darüber hinaus gibt es noch ca. acht Hektar rund um den Technologiepark und die Abfallwirtschaftsgesellschaft, die in privater Hand sind.¹³
- Die bisherige und aktuelle Nachfrage nach Gewerbeflächen in Trittau lässt eine Erweiterung des Standortes als sinnvoll erscheinen, zumal damit auch den Vorgaben der Regionalplanung entsprochen würde, die gewerbliche Entwicklung in westliche Richtung zu betreiben. Aus verkehrsplanerischer Sicht ist die Erschließung unproblematisch (vgl. M+O, S. 4).
- Bei der Entwicklung ist jedoch zu beachten, dass einerseits sowohl der regionale Grünzug tangiert und Knicks betroffen sind, als auch ein Kleingewässer mit feuchten Umgebungsflächen in der Größenordnung von ca. einem Hektar ökologisch nicht mehr aufrechtzuerhalten wäre. Andererseits liegt ein Teil der Potenzialfläche auf einem hohen Landschaftspunkt (14 m Höhenunterschied) und erfordert Gestaltungslo-

¹³ Siehe dazu auch Stormarner Tageblatt vom 24.04.2013 (<http://www.shz.de/lokales/stormarner-tageblatt/trittaus-neues-gewerbegebiet-id32561.html>)

sungen für den Ortseingang. Das Gebiet wird von einer Freileitung gequert.

- Ein besonders sensibler Umgang ist entsprechend erforderlich.

7.2 Zwischenfazit Potenzialflächen im Bestand

Ergebnis der Betrachtung ist, dass der bis zum Jahr 2025 ermittelte Bedarf allein durch die Potenzialflächen im Bestand nicht gedeckt werden könnte, da diese in der Summe lediglich 65 ha (netto) umfassen, wohingegen der Bedarf bis 2025 auf 147,6 ha (netto) eingeschätzt wird.

Abb. 33: Gegenüberstellung von Potenzialflächen im Bestand und Bedarfsprognose bis 2025

	„klassische“ Gewerbe- gebiete	Logistik- standorte/ verkehrsintensive Gewerbe	SUMME (netto)
SUMME Flächenbedarf 2025 (netto) ohne Flexibilitätzuschlag	95,3	18,2	113,5
SUMME Flächenangebot	58,0	7,0	65,0
Differenz (+: Überhang; -: Defizit)	- 37,3	- 11,2	- 48,5
SUMME Flächenbedarf 2025 (netto) mit 30% Flexibilitätzuschlag	123,9	23,7	147,6
SUMME Flächenangebot	58,0	7,0	65,0
Differenz (+: Überhang; -: Defizit)	- 58,9	- 23,7	- 82,6

Quelle: CIMA, 2013

Auch unter der Annahme einer vollständigen Ausschöpfung dieses Flächenpotenzials, würde insgesamt ein Defizit zwischen **mind. 48,5 ha (netto) und 82,6 ha (netto, incl. Flexibilitätzuschlag)** bis zum Jahr 2025 bestehen. Hierbei sind auch bereits entsprechende Wiedernutzungsquoten bei perspektivisch frei fallenden Flächen berücksichtigt.

Die Potenzialflächen im Bestand können, mit Ausnahme des Standortes Braak, allesamt dem Typus „klassisches“ Gewerbegebiet zugeordnet werden. Bei dem Standort in Braak handelt es sich um einen Standort von überregionaler Bedeutung, der dem Flächentyp „Logistikstandort/ verkehrsintensives Gewerbe“ zugeordnet wird (Sonderfall). Wie aus der Flächenbilanz ersichtlich ist, wird es künftig jedoch umso mehr um eine Profilierung einzelner Standorte bzw. Teilabschnitte innerhalb von Gewerbebeständen gehen müssen. Ebenfalls ist anzumerken, dass ein erheblicher Anteil der „klassischen“ Gewerbegebiete höhere Standortqualitäten aufweisen muss, um auch in Zukunft attraktive Gewerbebestände bereitstellen zu können. Die Erfahrung zeigt, dass bauliche Missstände aufgrund von Unter- oder Fehlnutzungen in der Zukunft kaum oder nur unter erheblichen (finanziellen) Anstrengungen korrigiert werden können, da auch Leerstände nicht zwingend dazu führen, dass entsprechende Grundstücke wieder dem Markt zur Verfügung stehen.

Potenziale sind an Standorten wie Reinbek, Braak (Altstandort), Barsbüttel (siehe dazu Kap. 7.3.1) und anderswo durchaus zu erkennen. Vor allem gilt es dabei auch zu bedenken, dass sich der Suchraum v.a. flächenintensiver Betriebe mit zunehmender Flächenknappheit ausweitet und Standorte in unmittelbarer Nähe zu den Agglomerationskernen (v.a. Hamburg) tendenziell vorrangig für solche Betriebe vorgehalten werden sollten, die auf Führungsvorteile angewiesen sind, deren Mitarbeiter oftmals auch in den Kernstädten wohnen bzw. die Infrastrukturangebote v.a. von Hamburg leicht erreichen wollen.

Im Zusammenhang mit der Betrachtung der Potenzialflächen im Bestand wurden der Übersichtlichkeit halber bereits sonstige Potenzialflächen beschrieben und bewertet, insofern diese eine Erweiterung der Potenzialflächen im Be-

stand darstellen würden. Im Folgenden werden neben diesen Flächen auch solche Potenzialflächen in Kommunen betrachtet, die ansonsten keinerlei relevanten Potenzialflächen im Bestand mehr aufweisen. Sämtliche Potenzialflächen sollen insgesamt dahingehend bewertet werden, ob sie zur Deckung des Rest-Defizits über 82,6 ha (netto) geeignet sind.

7.3 Potenzialflächen

Es werden folgende weitere Potenzialflächen betrachtet und unter den bisherigen Gesichtspunkten bewertet:

- Bis 2km zur nächsten BAB-AS
 - Barsbüttel (neu): 30 ha
 - Hammoor: 17 ha
 - Stapelfeld: 16 ha
 - Mönkhagen: 10 ha
- Über 2km zur nächsten BAB-AS
 - Ahrensburg Beimoor-Süd: 20 ha

Die „Potenzialflächen“ werden, anders als die „Potenzialflächen im Bestand“, als **Bruttofläche** ausgewiesen, da der Anteil der später tatsächlich dem Markt zur Verfügung stehenden Gewerbefläche zu diesem frühen Zeitpunkt noch nicht zu ermitteln ist. Um einen näherungsweisen Wert zu erhalten, der in die Flächenbilanz eingehen kann, wird in der Übersicht Abb. 48 ein Abschlag von 25 % angenommen, der für Verkehrs-, öffentliche Grünflächen etc. verwendet wird.

7.3.1 Barsbüttel

Potenzialflächen im Bestand (insgesamt)

- 0 ha

Potenzialflächen

- 30 ha (brutto)

Durchschnittsnachfrage bislang (Barsbüttel Altstandort)

- 12.944m² pro Jahr

Abb. 34: Lage Barsbüttel



Quelle: CIMA, 2013; Karte: OpenStreetMap

Abb. 35: Flächenumgriff Barsbüttel



Quelle: Flächenumgriff auf Basis der aktuellen Katasterkarte

Fläche, Lage, Gestaltung

- Bei der betrachteten Potenzialfläche handelt es sich um eine geplante Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Barsbüttel-Nord, nördlich von Möbel-Höffner (B-Plan Nr. 1.42 a+b). Die Erweiterung soll in erster Linie zur Deckung des örtlichen Bedarfs dienen, der im Rahmen einer Abfrage der örtlichen Betriebe im Zuge des Flächennutzungsplan-Verfahrens ermittelt wurde.
- Der nächstgelegene Autobahn-Anschluss (BAB A1) ist innerhalb von 500 m erreichbar (Barsbüttel), von der BAB-AS sind es lediglich 16 km bis Hamburg-Zentrum.
- Das Plangebiet liegt im Regionalen Grünzug (Regionalplan) und steht unter Landschaftsschutz. Ein Naturschutzgebiet grenzt an. Dieser Grünraum dient ausdrücklich auch der Naherholung der Bevölkerung.

Zentralörtliche Funktion

- Barsbüttel hat die zentralörtliche Funktion eines Stadtrandkerns II. Ordnung; gemäß Regionalplan für den Planungsraum I (Ziffer 5.1.7) ist eine gewerbliche Nutzung erwünscht.

Unternehmensbesatz und aktuelle Nachfrage

- Im angrenzenden Gewerbegebiet Barsbüttel-Nord finden sich Betriebe aus den Bereichen Großhandel, Baugewerbe, Forschung und Entwicklung, Softwareentwicklung sowie Ingenieurtechnik.
- Aktuell besteht aufgrund der Lagegunst eine starke Nachfrage nach Gewerbeflächen, die sich v.a. auch auf Erweiterungsabsichten bestehender Betriebe am Standort bezieht und gedeckt werden soll.

Klassifizierung der Potenzialflächen

- „klassisches“ Gewerbegebiet

Abb. 36: Eindrücke vom Standort Barsbüttel-Nord und der Potenzialfläche





Quelle: CIMA, 2013

Empfehlungen

- Die autobahnahe Lage innerhalb des stark nachgefragten Ballungs-rands ist aus Sicht der Angebotspolitik positiv zu bewerten. Angesichts des örtlichen Nachfragedrucks und intakter gewerblicher Struktur des Gebietes kann eine weitere Konzentration entlang der Autobahn prinzipiell als sinnvoll angesehen werden. Die 4-spurige Mittelachse zur Erschließung der geplanten Erweiterung ist entsprechend leistungsfähig (vgl. M+O, S. 4).
- Die aktuelle Planung tangiert jedoch den regionalen Freiraumverbund und liegt innerhalb von Landschaftsschutzgebieten. Mögliche Auswirkungen auf den regionalen Grünzug werden im Rahmen eines landschaftsplanerischen Fachbeitrags (BHF 2012) untersucht. Ebenfalls soll eine ergänzende Untersuchung folgen. Die Einhaltung weiterer Schutzziele ist auf bauleitplanerischer Ebene zu prüfen (vgl. B+B, S. 1 u. 5).
- Das Konfliktpotenzial erfordert in jedem Fall eine entsprechend hochwertige städtebauliche Entwicklung (auch branchenseitig) bei besonderer Berücksichtigung der Freiraumstruktur.

7.3.2 Hammoor – Autobahndreieck

Potenzialflächen im Bestand (insgesamt)

- 0 ha

Potenzialflächen

- 17 ha (brutto)

Durchschnittsnachfrage bislang

- -

Abb. 37: Lage Hammoor Autobahndreieck



Quelle: CIMA, 2013; Karte: OpenStreetMap

Abb. 38: Flächenumgriff Hammoor



Quelle: Flächenumgriff auf Basis der aktuellen Katasterkarte

Fläche, Lage, Gestaltung

- Die Potenzialfläche zeichnet sich durch eine Lage zwischen den Autobahnen BAB A1 und BAB A21 /B 404 aus.
- Die Entfernung zur Autobahn-Anschlussstelle (Bargtheide) liegt damit unter 500 m.
- Von der BAB-AS sind es rd. 35 km bis Hamburg-Zentrum und ebenfalls ca. 35 km bis nach Lübeck.

Zentralörtliche Funktion

- Lage im Ordnungsraum Hamburg
- Hammoor hat keine zentralörtliche Funktion oder eine sonstige besondere Funktionszuweisung gem. Regionalplan.

Unternehmensbesatz und aktuelle Nachfrage

- -

Klassifizierung der Potenzialflächen

- Die Fläche eignet sich insbesondere als Standort für Logistik und verkehrsintensives Gewerbe.
- Darüber hinaus besteht eine generelle Eignung zur Errichtung eines Autohofs (7 ha), sowohl lagebedingt, als auch aufgrund der regional angespannten Situation (weitgehendes Fehlen erforderlicher Autohöfe und Lkw-Rastplätze entlang der BAB A1).
- Die ermittelte Potenzialfläche könnte perspektivisch von 17 ha auf 30 ha erweitert werden.

Abb. 39: Eindrücke vom Standort Hammoor-Autobahnkreuz





Quelle: CIMA, 2013

Empfehlungen

- Im Kreis Stormarn ist eine nachweislich hohe Nachfrage nach unmittelbaren Autobahnlagern (v.a. an Kreuzungen) und eine perspektivisch steigende Relevanz, v.a. auch im Falle einer Realisierung der festen Fehmarnbeltquerung, feststellbar.
- Für den Standort Hammoor bietet sich die Einrichtung eines Autohofs (7 ha) und Logistikgebietes an, womit auch der zunehmende Lkw-Transitverkehr auf der BAB A1 abgewickelt werden könnte.
- Die gutachterliche Stellungnahme aus verkehrsplanerischer Sicht belegt eine gute groß- und kleinräumige Anbindung des Standortes. Der Ersatz der abgängigen L 89-Brücke über die BAB A1 fügt sich in die Gesamtkonzeption des Autobahnkreuzes ein. Die Ortslage würde nicht zusätzlich belastet (vgl. M+O, S. 5 u. 6).
- Der landschaftsplanerische Beitrag weist darauf hin, dass auf Ebene der Bauleitplanung weiterer Abstimmungsbedarf besteht. Eine vertiefende landschaftsplanerische Bewertung ist entsprechend zu erarbeiten (vgl. B+B, S. 13).

- Es wird empfohlen, für den Autohof eine Prüfung durchzuführen, ob ohne Zielabweichungsverfahren eine Abweichung von den aktuellen Inhalten des Regionalplans kurzfristig möglich ist.

7.3.3 Stapelfeld

Potenzialflächen im Bestand (insgesamt)

- 0 ha

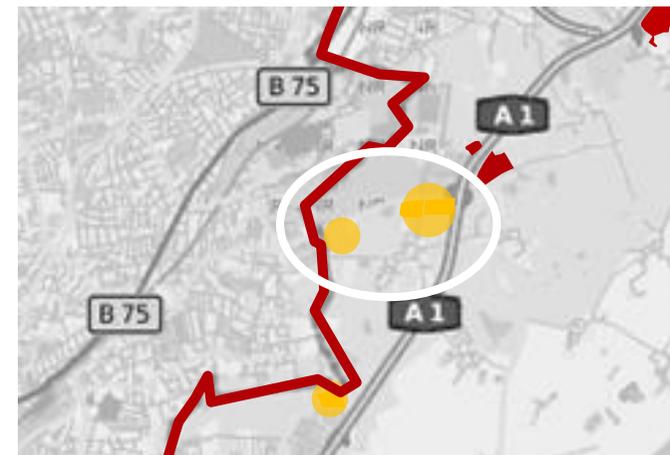
Potenzialflächen

- 16 ha (brutto)

Durchschnittsnachfrage bislang (Stapelfeld insgesamt)

- 16.936 m² pro Jahr

Abb. 40: Lage Stapelfeld (Suchräume)



Quelle: CIMA, 2013; Karte: OpenStreetMap

Abb. 41: Suchräume Stapelfeld/BAB A1 und Erweiterung Merkurpark



Quelle: WAS; Kreis Stormarn

Fläche, Lage, Gestaltung

- Bei dem relevanten Flächenpotenzial handelt es sich um zwei Standortalternativen („Suchräume“). Diese betreffen einerseits ein Areal südlich des bestehenden interkommunalen Gewerbegebietes in Braak, auf dem Gebiet der Gemeinde Stapelfeld. Andererseits ist eine Erweiterung des auf Hamburger Stadtgebiet gelegenen Standortes „Merkurpark“ denkbar. An beiden Standorten könnte ein Potenzial von rd. 16 ha aktiviert werden.
- Sollte eine Fläche südlich des interkommunalen Gewerbegebietes realisiert werden, so wäre die nächstgelegene BAB A1-AS (Stapelfeld) innerhalb von 500 m erreichbar. Im Falle einer Erweiterung nahe des Merkurparks würde die Distanz auf rd. 2 km zunehmen.
- Von der BAB-AS sind es rd. 21 km bis Hamburg-Zentrum und 48 km nach Lübeck.

Zentralörtliche Funktion

- Stapelfeld liegt im Ordnungsraum Hamburg und hat gem. Regionalplan eine planerischer Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion.
- Der aktuelle Regionalplan macht eine Ansiedlung von Gewerbetrieben noch von einem funktionalen Zusammenhang mit der Müllverbrennungsanlage abhängig (Ziffer 5.6.3)

Unternehmensbesatz und aktuelle Nachfrage

- Stapelfeld/Braak: Produktion, Logistik/ Großhandel, Handwerk, Dienstleistung
- Stapelfeld/„Merkurpark“: v.a. (Unternehmens)Dienstleister und Wissensintensive Industriezweige

Klassifizierung der Potenzialflächen

- „klassisches“ Gewerbegebiet oder hochwertigere Entwicklung

Empfehlungen

- Der Standort Stapelfeld/ Braak stellt ein gemeinsames interkommunales Gewerbegebiet dar und ist von überregionaler Bedeutung (Zielabweichung am 16.02.2010 zur Erweiterung des interkommunalen Gewerbegebietes Stapelfeld/ Braak). Die bisherige und aktuelle Nachfrage macht eine Erweiterung auch auf dem Gebiet der Gemeinde Stapelfeld sinnvoll.
- Je nach Standortwahl – entweder Autobahnnähe oder Merkurpark – sind dabei unterschiedliche Schwerpunktsetzungen möglich (Beide Optionen ermöglichen für sich genommen rd. 16 ha):

- Eine Erweiterung des Standortes Stapelfeld/ Braak profitiert von der unmittelbaren Autobahnnähe und der geringen räumlichen Distanz von Hamburg. Der Standort eignet sich grundsätzlich für verkehrsensitives Gewerbe/ Logistik und stellt eine Ergänzung des bestehenden Standortes dar. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass an der BAB-AS Stapelfeld bereits eine hohe Verkehrsbelastung besteht. Die Notwendigkeit eines entsprechenden Ausbaus besteht jedoch ohnehin und ist dem MWVAT bereits bekannt (vgl. M+O, S. 6 u. 7).
- Eine Entwicklung am „Mercurpark“ (HH-Rahlstedt) zeichnet sich durch eine potenzielle Eignung für wissensintensive Branchen aus, die sich am dortigen Standort bereits befinden. Zudem besteht eine hochwertige städtebauliche Konzeption im Umfeld. Hierdurch würde dem Bedarf an höherwertigen Gewerbeflächen entsprochen werden. Auch hierdurch würde die L 222 weiter belastet. Ein weiterer vierspuriger Ausbau der Sieker Landstraße ist jedoch ohnehin zu projektieren.
- Mögliche Restriktionen könnten u.a. durch die Lage am regionalen Freiraumverbund entstehen. Bspw. ist das nördlich der L 222 gelegene Naturschutzgebiet Höltigbaum relevant, ebenso wie ein Gebiet mit bes. Erholungseignung. Auch das angrenzende FFH-Gebiet ist zu beachten. Die konkreten Wirkungen sind jeweils vom Vorhaben abhängig; eine detaillierte Prüfung ist auf Ebene der Bauleitplanung erforderlich. Insbesondere betrifft dies auch eine eventuell erforderliche FFH-Verträglichkeitsprüfung (eine Vorprüfung wird entspr. des regional angelegten fachplanerischen Gutachtens in jedem Fall auf Ebene der Bauleitplanung erforderlich werden) (vgl. B+B, S. 9).
- Wohnnutzungen sind nicht tangiert und beide Erweiterungen würden einer logischen Angebotspolitik entsprechen. Mögliche Restriktionen ergeben sich durch die Darstellung eines regionalen Grünzugs und eines Gebiets mit besonderer Erholungseignung.
- V.a. eine Entwicklung an der BAB-AS erfordert es, eine verstärkte Ortsdurchfahrt durch die Gemeinde Stapelfeld (K 108) zu vermeiden.

7.3.4 Mönkhagen

Potenzialflächen im Bestand (insgesamt)

- 0 ha

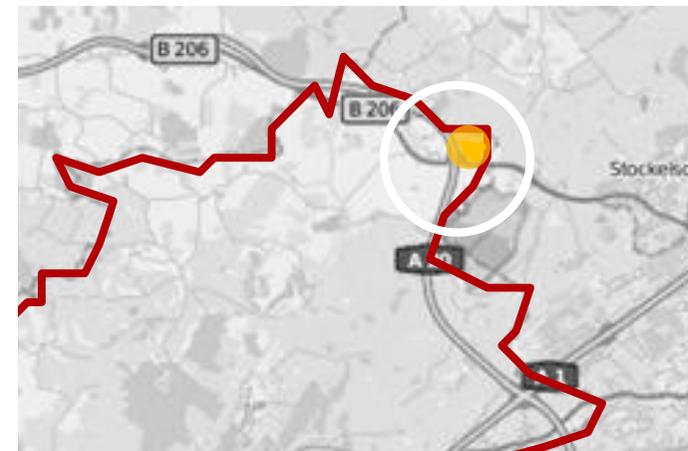
Potenzialflächen

- 10 ha (brutto), nur im Falle einer Fortführung der BAB 20 relevant

Durchschnittsnachfrage bislang

- -

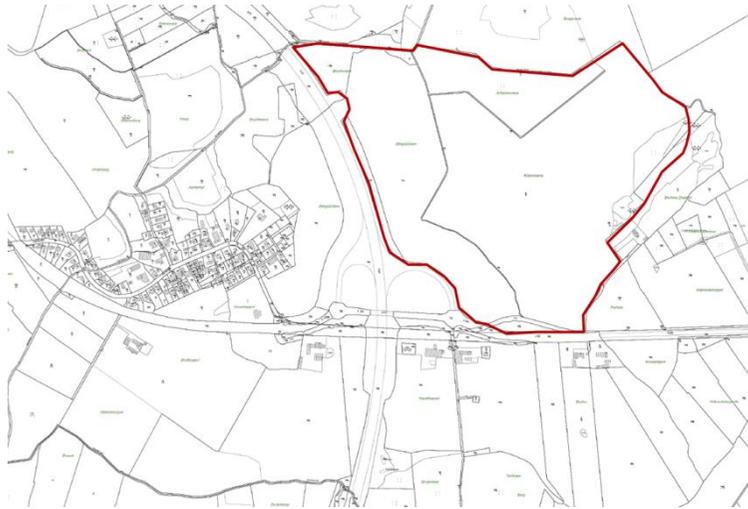
Abb. 42: Lage Mönkhagen



Quelle:

CIMA, 2013; Karte: OpenStreetMap

Abb. 43: Flächenumgriff Mönkhagen



Quelle: Flächenumgriff auf Basis der aktuellen Katasterkarte

Fläche, Lage, Gestaltung

- Die Gemeinde Mönkhagen hat 2011 ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen, wobei der vorgesehene Gewerbestandort als interkommunaler und kreisübergreifender Standort mit Lübeck und der Gemeinde Stockelsdorf entwickelt werden soll. Hierüber soll ein überregional bedeutsames Gewerbegebiet entstehen.
- Der nächstgelegene Autobahnanschluss (BAB A 20) ist innerhalb von 500 m erreichbar; bislang existiert jedoch keine Fortführung über Bad Segeberg hinaus (zur BAB A 21). Das Lübecker Stadtgebiet ist über die B 206 erreichbar, die BAB A1-Anschlussstelle liegt in 8 km südlich, die BAB A21 wird westlich in 22 km erreicht. Bis Lübeck-Zentrum sind es 11 km, bis Hamburg-Zentrum immerhin 65 km.

Zentralörtliche Funktion

- Mönkhagen liegt im Nahbereich von Lübeck, hat aber keine zentralörtliche Funktion.

Unternehmensbesatz und aktuelle Nachfrage

- -

Klassifizierung der Potenzialflächen

- Der Standort bietet sich als „klassisches“ Gewerbegebiet, ebenso wie als Standort für Logistik bzw. verkehrsintensives Gewerbe an.

Abb. 44: Eindrücke vom Standort Mönkhagen



Quelle: CIMA, 2013

Empfehlungen

- Mit dem Weiterbau der BAB A 20 in Richtung Segeberg/A 21 ist mit einem Bedeutungsgewinn der Autobahnkreuzungsbereiche im Kreis Stormarn zu rechnen. Hiervon kann insbesondere auch der Standort Mönkhagen profitieren.
- Eine Entwicklung ist jedoch erst dann sinnvoll, wenn die Fortführung der BAB A 20 sichergestellt ist, da Mönkhagen aufgrund seiner Größe keinen entsprechenden Eigenbedarf generieren könnte und auch im Randbereich der Hansestadt Lübeck kein solcher Bedarf besteht, wie dies in Hamburg der Fall ist.
- Eine regionalplanerische Sicherung des Standortes Mönkhagen wird langfristig als sinnvoll angesehen, da sich die Ausgangsbedingungen ändern können. U.a. ist dabei an die Realisierung der festen Fehmarnbeltquerung (FBQ) zu denken, was die logistische Relevanz erhöhen kann (vgl. M+O, S. 7 u. 8).
- Bezüglich des südlich gelegenen FFH-Gebietes („Wüstenei“) ist auf Ebene der Bauleitplanung zu prüfen, ob das Vorhaben mit (erheblichen) Beeinträchtigungen dessen einhergehen würde (vgl. B+B, S. 16).
- Eine Anrechnung als Potenzialfläche wird im Rahmen der Expertise vorerst nicht vorgenommen, da die Fläche kurz- bis mittelfristig noch nicht den festgestellten unternehmerischen Standortanforderungen entspricht.
- Perspektivische Vorteile sind das große Flächenpotenzial und die unmittelbare Lage an einer Autobahnausfahrt (gute regionale Erreichbarkeit), was v.a. für Logistiker und transportaffines Gewerbe relevant sein kann.

7.3.5 Ahrensburg-Erweiterung Beimoor Süd

Potenzialflächen im Bestand (insgesamt)

- 0 ha

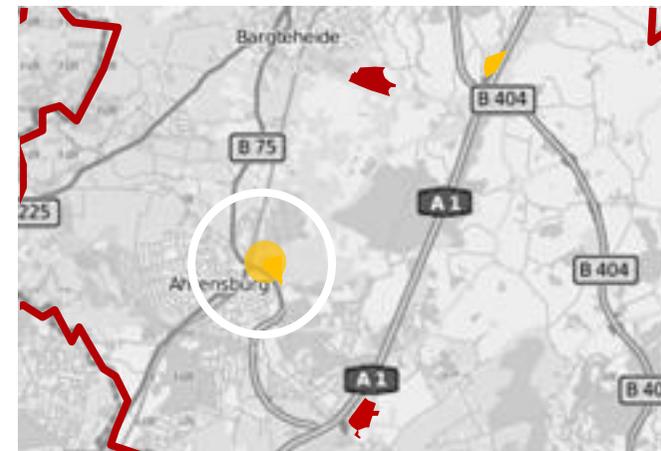
Potenzialflächen

- 20 ha (brutto)

Durchschnittsnachfrage bislang (Ahrensburg gesamt)

- 2.725 m² pro Jahr

Abb. 45: Lage Ahrensburg Beimoor-Süd



Quelle:

CIMA, 2013; Karte: OpenStreetMap

Abb. 46: Flächenumgriff Ahrensburg Beimoor-Süd und B-Pläne 88A+B



Quelle: Katasterkarte, Bereich B-Plan 82 (Beimoor Süd); B-Pläne 88A+B

Fläche, Lage, Gestaltung

- Die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Beimoor Süd (B-Plan 82) um 20 ha soll in östlicher Richtung erfolgen (B-Pläne 88A+B).
- Die nächstgelegene Autobahn-Anschlussstelle (BAB A 1) ist vom Standort aus in über 5 km erreichbar (AS Ahrensburg).
- Von der BAB-AS sind es rd. 25 km bis Hamburg-Zentrum und 43 km bis Lübeck.
- Beim Standort Beimoor-Süd handelt es sich um einen Gewerbebestandort mit bislang noch wenig Profil, da die Flächen zwar vollständig verkauft wurden oder reserviert sind, eine Bebauung jedoch noch nicht durchgehend erfolgte (inhomogener Besatz, Potenziale zur Steigerung der städtebaulichen Qualität).

Zentralörtliche Funktion

- Ahrensburg ist Mittelzentrum im Ordnungsraum Hamburg.
- Gem. Ziffer 5.6.3 Regionalplan I ist südlich des Gewerbegebietes Beimoor ausdrücklich ein Schwerpunkt für gewerbliche Entwicklung vorgesehen. Dieser würde durch die Erweiterung gestärkt.

Unternehmensbesatz und aktuelle Nachfrage

- Großhandel; Baugewerbe; Forschung und Entwicklung; Softwareentwicklung; Ingenieurtechnik

Klassifizierung der Potenzialflächen

- „klassisches“ Gewerbegebiet
- Es bestehen deutliche Potenziale, den Standort höherwertig zu entwickeln.

Abb. 47: Eindrücke vom Standort Beimoor-Süd





Quelle: CIMA, 2013

Empfehlungen

- Durch die Flächen (B-Pläne 88 A+B) würden insgesamt hinreichende Entwicklungspotenzial zur Verfügung stehen, um dem bestehenden Erweiterungs- und Ansiedlungsdruck zu entsprechen.
- Folglich wird angesichts der bisherigen Branchenstruktur eine sukzessive Erweiterung von Beimoor Süd in östliche Richtung entsprechend der B-Pläne 88 A+B um diese 20 ha empfohlen.
- Ein Entwicklungsschwerpunkt sollte, auch angesichts der endogenen Potenziale der Stadt Ahrensburg und der Distanz zur BAB-Anschlussstelle, auf wirtschaftsnahe Dienstleistungen und die wissensintensive Produktion gelegt werden.
- In diesem Zusammenhang ist auf die Potenziale zur Entwicklung des Standortes als Gewerbepark hinzuweisen. Eine Aufwertung z.B. durch Grünachsen wird als sinnvoll erachtet.
- Im selben Zusammenhang sind strikere Vorgaben zur Steigerung der baulichen Qualität, abgestimmt auf ein Mischgebiet im nördlichen Bereich, anzustreben, um Minder- oder Fehlnutzungen zu minimieren.

7.4 Zwischenfazit Potenzialflächen

Insgesamt wurden auf den vorangegangenen Seiten **Potenzialflächen im Umfang von zusammen 104 ha (brutto)** betrachtet.¹⁴ Diese zeichnen sich durch unterschiedliche Qualitäten aus und sind nicht in jedem Fall räumlich konkretisiert (z.B. im Fall von Stapelfeld).

Abb. 48: Übersicht der Potenzialflächen (nicht im Bestand)

Flächenangebot Potenzialflächen	Logistikstandorte/verkehrsintensives Gewerbe		Flächenpotenzial brutto	Flächenpotenzial netto	Potenzial für überregionale Bedeutung
	„klassische“ Gewerbegebiete	SUMME			
Siek-Jacobsrade	X		10,0	7,5	
Ahrensburg	X		20,0	15,0	
Bargtheide-Langenhorst	X		5,0	3,8	
Trittau	X		6,0	4,5	
Hammoor		X	17,0	12,8	X
Mönkhagen	X	X			(X)
Barsbüttel	X	X	30,0	22,5	
Stapelfeld	X	X	16,0	12	X
- Stapelfeld (Autobahnlage)					
- Stapelfeld-Rahlstedt (Mercurpark)					
SUMME Flächenangebot Potenzialflächen			104,0	78,0	

Quelle: CIMA, 2014

¹⁴ Einschließlich der nicht weiter berücksichtigten Fläche in Mönkhagen sind grundsätzlich 90 ha verfügbar.

Dabei ist darauf hinzuweisen, dass das Flächendefizit unter Anrechnung aller aktuellen Potenzialflächen im Bestand zwischen -48,5 ha und -82,6 ha als Nettowert angegeben ist. Für die Potenzialflächen, für die noch kein B-Plan beschlossen wurde, sind solche Netto-Angaben nur schwer möglich, da der Anteil der Verkehrsflächen, Gemeinbedarfsflächen etc. von der Intensität der Flächennutzung abhängt. Folglich handelt es sich vorerst um Brutto-Angaben. Wird ein entsprechender Abschlag von 25 % angenommen, um die tatsächlich am Markt verfügbaren Flächen zu beziffern, so ergeben sich Netto-Potenzialflächen von rd. 78 ha.

In der Regel kann eine Eignung als „klassisches“ Gewerbegebiet angenommen werden; im Falle von Hammoor wäre verkehrsintensives Gewerbe zu bevorzugen. Mönkhagen, Barsbüttel und Stapelfeld – letzteres im Falle einer Erweiterung des Interkommunalen Gewerbegebietes Stapelfeld/Braak – kämen ebenfalls als Logistikstandorte bzw. als Standorte für verkehrsintensives Gewerbe in Betracht. Insgesamt werden aus reiner Bedarfsicht alle Standorte als sinnvoll angesehen. Nutzungskonkurrenzen bestehen teilweise aufgrund von entgegenstehenden Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie aufgrund von ausgewiesenen Erholungsfunktionen. Hier bedarf es einer weiteren Abwägung der Belange untereinander, die auf Ebene der Regional- und vor allem auch der Bauleitplanung zu erfolgen hat.

8 FLÄCHENBILANZ UND EMPFEHLUNGEN

In der Zusammenschau des ermittelten Flächenbedarfs bis zum Jahr 2025, der Anrechnung der **Flächenpotenziale im Bestand** sowie der **Potenzialflächen**, ergibt sich folgendes Bild:

Abb. 49: Flächenbilanz in der Übersicht

	„klassische“ Gewerbe- gebiete	Logistik- standorte/ verkehrsintensive Gewerbe	SUMME
SUMME Flächenbedarf 2025 (netto)	95,3/ 123,9	18,2/ 23,7	113,5/ 147,6
SUMME Flächenangebot Potenzialflächen im Bestand (netto)	58,0	7,0	65,0
Differenz (+: Überhang; -: Defizit) ohne 30%-Zuschlag	- 37,3	- 11,2	- 48,5
Differenz (+: Überhang; -: Defizit) mit 30%-Zuschlag	- 65,9	- 16,7	- 82,6

Flächenangebot Potenzialflächen	Flächenpotenzial netto		Potenzial für überregio- nale Bedeutung
Siek-Jacobsrade	X	7,5	
Ahrensburg	X	15,0	
Bargteheide-Langenhorst	X	3,8	
Trittau	X	4,5	
Hammoor		X	X
Mönkhagen	X	X	(X)
Barsbüttel	X	X	
Stapelfeld	X	X	X
- Stapelfeld (Autobahnlage)			
- Stapelfeld-Rahlstedt (Mercurpark)			
SUMME Flächenangebot Potenzialflächen		78,0	
Saldo bei 30%-Zuschlag		- 4,6 ha	

Quelle: CIMA, 2014

Je nach Ansatz wird ein Gewerbeflächenbedarf zwischen 113,5 ha (netto) und 147,6 ha (netto) ermittelt, was einem jährlichen Flächenbedarf zwischen 8,7 ha (netto) und 11,3 ha (netto) bis zum Jahr 2025 entspricht. Die bisherigen Verkäufe allein der WAS zwischen 2008 und 2012 ergeben im Vergleich dazu eine durchschnittliche jährliche Nachfrage von 11,6 ha. Der Wert von 11,3 ha p.a. (netto) berücksichtigt eine Flexibilitätsreserve, die dazu dient, sowohl im letzten Prognosejahr weiter handlungsfähig zu bleiben, als auch regelmäßige Verlagerungen aus dem Agglomerationskern Hamburg aufnehmen zu können.

Unter Anrechnung allein der Potenzialflächen im Bestand (65 ha, netto) ist bis zum Jahr 2025 von einem rechnerischen Flächendefizit über rd. 82,6 ha (netto) auszugehen. Diesem Defizit steht ein prinzipiell mobilisierbares Flächenpotenzial von rd. 104 ha (brutto) bzw. 78 ha (netto) gegenüber. Insofern sämtliche Potenzialflächen planungsrechtlich abgesichert bzw. entsprechend der Empfehlungen entwickelt werden, kann von einer nahezu ausgeglichenen Flächenbilanz bis zum Jahr 2025 (Restdefizit rd. 4,6 ha) ausgegangen werden. Die Höhe des Fehlbedarfs ist jedoch von der Intensität der Nutzung gewerblicher Bauflächen im Einzelfall abhängig sowie der Konformität der einzelnen Potenzialflächen mit den spezifischen Unternehmensansprüchen.

Insgesamt sind besondere Anstrengungen zur Flächenentwicklung v.a. in den zentralen Orten innerhalb eines Radius` von 30 km um Hamburg erforderlich, worauf auch die Gewerbeflächenkonzeption für die Metropolregion Hamburg (GEFEK MRH) hinweist. Ungeachtet der fehlenden zentralörtlichen Funktionszuweisung ist aber auch u.a. eine Entwicklung des Standortes in Hammoor zu empfehlen. Die Entwicklung qualitativ hochwertiger Flächen mit Profil gewinnt dabei zunehmend an Bedeutung.

Aus den Ergebnissen kann gefolgert werden, dass aus Marktsicht die Entwicklung sämtlicher betrachteter Potenzialflächen erforderlich sein wird, um den ermittelten Flächenbedarf zu erfüllen.

Die Aussagen der Expertise richten sich auf einen Planungshorizont im Jahr 2025. Rechtzeitig vor Erreichen des Zieljahres sind weiterreichende Planungen

und eine erneute Überprüfung des Handlungsbedarfs notwendig. Dies gilt insbesondere auch im Zusammenhang mit der bevorstehenden Neuaufstellung der Regionalpläne (die Rechtswirksamkeit ist für 2018 angekündigt). Da die Regionalpläne einen voraussichtlichen Planungshorizont bis zum Jahr 2030 haben werden, wäre entsprechend auf die bis 2025 ermittelten 147,6 ha (netto) ein weiterer Flächenbedarf für 5 Jahre anzurechnen, der nur durch zusätzliche Flächenangebote zu decken ist.

Abschließend bleibt zu betonen, dass die Planungshoheit zur Flächenentwicklung letztlich im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung bei den Gemeinden liegt und entsprechende Weichenstellungen auf dieser Ebene vorausschauend vorzunehmen sind.