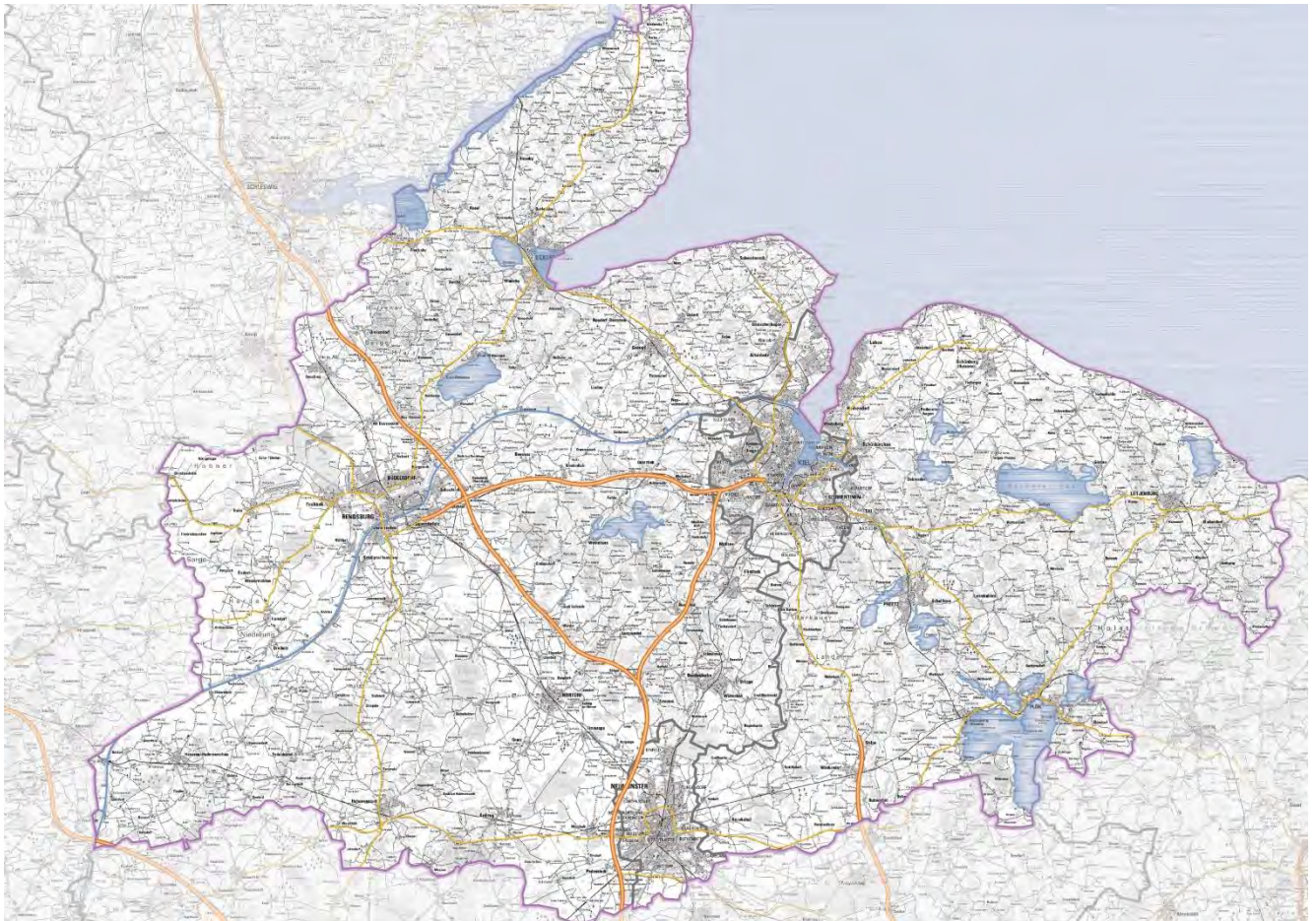


# Gewerbeflächenentwicklungskonzept für den Planungsraum II

---

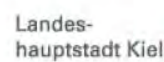
Gesamtbericht - Endredaktionsstand 29.03.2016





**Initiator und  
Träger:**

**Planungsdialog Kiel Region**



**Verantwortlich  
für die  
Organisation und  
Abwicklung:**

**Kieler Wirtschaftsförderungs- und Strukturentwicklungsgesellschaft mbH  
Wissenschaftspark Kiel  
Fraunhoferstraße 2-4  
24118 Kiel**

Daniel Kreutz (Projektleiter)  
Tel.: 0431/2484-135  
Mail: [dkreutz@kiwi-kiel.de](mailto:dkreutz@kiwi-kiel.de)  
[www.kiwi-kiel.de](http://www.kiwi-kiel.de)

**Bearbeitung  
durch:**

Ernst Basler + Partner GmbH  
Stephan Kathke  
Katrin Heinz

Tuchmacherstraße 47  
14482 Potsdam

[www.ebp.de](http://www.ebp.de)  
[info@ebp.de](mailto:info@ebp.de)

Regionomica GmbH  
Dr. Michael Göbel  
Carsten Grashoff

Schiffbauerdamm 40/4400  
10117 Berlin

[www.regionomica.de](http://www.regionomica.de)  
[goebel@regionomica.de](mailto:goebel@regionomica.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>0</b>	<b>Vorbemerkungen .....</b>	<b>4</b>
<b>1</b>	<b>Warum ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept? – Anlass, Ziele und Vorgehen .....</b>	<b>5</b>
1.1	Anlass und Hintergründe .....	5
1.2	Schwerpunkte und Ziele des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes .....	6
1.3	Methodik.....	8
1.4	Kommunikation und Beteiligung .....	9
<b>2</b>	<b>Statusbestimmung: Wo steht der Planungsraum II heute?.....</b>	<b>12</b>
2.1	Rahmenbedingungen, Planungen, Konzepte.....	12
2.1.1	<i>Landesplanung.....</i>	<i>12</i>
2.1.2	<i>Regionalplanung.....</i>	<i>13</i>
2.1.3	<i>Regionale Entwicklungskonzepte – REK .....</i>	<i>16</i>
2.1.4	<i>Regionale Gewerbeflächenentwicklungskonzepte .....</i>	<i>17</i>
2.1.5	<i>Kommunale Planungen und Konzepte zur Gewerbeflächenentwicklung .....</i>	<i>18</i>
2.2	Wirtschaftsraum; Struktur und Entwicklung .....	21
2.3	Gewerbeflächenentwicklung: Bestand, Entwicklung, Planung.....	27
2.3.1	<i>Bestandserhebung; Methode und Vorgehen.....</i>	<i>27</i>
2.3.2	<i>Bestand und Angebot an Gewerbestandorten .....</i>	<i>31</i>
2.3.3	<i>Nachfrage und Verkäufe.....</i>	<i>34</i>
2.3.4	<i>Vertiefungsflächen im Überblick.....</i>	<i>38</i>
2.4	Gewerbeflächenentwicklung konkret: Flächenprofile Vertiefungsstandorte .....	41
<b>3</b>	<b>Prognose der künftigen Gewerbeflächennachfrage .....</b>	<b>43</b>
3.1	Vorbemerkung zur Methodik.....	43
3.2	Trendfortschreibung .....	44
3.3	Modellberechnungen Prognosemodelle .....	45
3.3.1	<i>Ansatz 1: Prognose über beschäftigtenbasiertes Modell ...</i>	<i>47</i>
3.3.2	<i>Ansatz 2: Prognose über anlassbezogenes Modell.....</i>	<i>49</i>
3.4	Ergebnisse Angebot - Nachfrage.....	50
<b>4</b>	<b>Kernbotschaften und Handlungsempfehlungen.....</b>	<b>52</b>
4.1	Wirtschaftliche Entwicklung .....	53
4.2	Gewerbeflächenentwicklung und –bedarfe .....	53
4.3	Regional und überregional bedeutsame Standorte.....	58
4.4	Nachhaltiges Gewerbeflächenmanagement.....	65
4.5	Interkommunale Kooperation .....	65
4.6	Vermarktung .....	66
4.7	Monitoring und Prozess .....	66
4.8	Ausblick .....	68

<b>5</b>	<b>Verzeichnis der Quellen.....</b>	<b>69</b>
<b>A1</b>	<b>Dokumentation Veranstaltungen .....</b>	<b>70</b>
<b>A2</b>	<b>Tabellenanhang .....</b>	<b>75</b>
<b>A3</b>	<b>Profile Vertiefungsstandorte ANHANGBAND.....</b>	<b>76</b>

## 0 Vorbemerkungen

Der vorliegende Gesamtbericht stellt den Endredaktionsstand am 29. März 2016 dar. Der Bericht wurde im Ergebnis des Redaktionsverfahrens des Planungsdialoges zu dem am 30. Juni 2015 übergebenen Zwischenberichts sowie der Endredaktion zum Gesamtbericht bestätigt. Er enthält auch ergänzende Erläuterungen, die seitens der Verwaltungsspitze des Kreises Plön erbeten und im Planungsdialog<sup>1)</sup> abgestimmt wurden.

Anschließend erfolgt durch die vier Gebietskörperschaften eine abgestimmte Veröffentlichung.

**Der Bericht bzw. Auszüge sind daher nur mit Zustimmung des Auftraggebers und mit dem Verweis auf den Status des Entwurfs weiterzuleiten bzw. zu verwenden.**

---

1) Diese Abstimmungen erfolgten im Rahmen der zusätzlichen Sitzungen des Planungsdialogs am 21.12.2015 (mit Gutachter), 26.02.2016 sowie 29.02.2016 (mit Gutachtern); hierzu wird auch auf die entsprechenden Protokolle verwiesen

# 1 Warum ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept? – Anlass, Ziele und Vorgehen

## 1.1 Anlass und Hintergründe

Im Rahmen des Erstellungsprozesses zum **Regionalen Entwicklungskonzept [REK]**<sup>2</sup> Kiel Region von 2011 bis 2013 wurden u. a. folgende Entwicklungsziele für die Region formuliert:

REK Kiel Region formulierte  
Entwicklungsziele

- > Identifizierung von branchen- und flächenbezogenen Zukunftspotenzialen und Organisation einer aktiven Angebotsstrategie
- > Gemeinsame Entwicklung bedarfsgerechter und strategischer Gewerbeflächenangebote
- > Aufbau und Etablierung eines dauerhaften Planungs-, Nachfrage- und Ansiedlungsdialogs.

Bei der Umsetzung dieser Aufgaben und der Entwicklung entsprechender Flächenangebote sind – so das REK – regionale Branchenschwerpunkte und Clustern zu beachten. Suchräume sind anhand regionaler und lokaler Planungen zu definieren [unter Einbeziehung der betroffenen Gemeinden]. Letztendlich soll eine stärker angebotsorientierte Entwicklung von Gewerbeflächen umgesetzt werden.

Im REK-Prozess kristallisierte sich bereits frühzeitig der **Ansatz eines gemeinsamen Planungsdialoges** als ein **zentrales Leitprojekt** heraus und wurde durch die etablierte Facharbeitsgruppe bereits im REK Prozess begonnen. Mittlerweile hat sich der Planungsdialog Kiel Region als gemeinsame Struktur der Raumplaner und Wirtschaftsförderer der Region im Sinne der o. g. Entwicklungsziele herausgebildet. Die Etablierung des Planungsdialoges als regionale Arbeitsgruppe beruht auf gleichlautenden Beschlüssen aller vier Gebietskörperschaften.

gemeinsamer Planungsdialog als  
zentrales Leitprojekt identifiziert

Dieser Ansatz ist insofern innovativ, weil Wirtschaftsförderer *und* Planer gemeinsam die Abstimmung, Entwicklung und Vermarktung von insbesondere regional bedeutsamen Gewerbestandorten angehen. Jetzt bedarf es eines weiteren Schrittes hin zu einer regionsübergreifenden Gewerbeflächenentwicklung und einer aktiven Angebotsplanung. Die Akteure im Planungsdialog sind sich einig, dass für die weitere Arbeit eine konzeptionelle Grundlage in Form eines räumlichen und qualitativen Konzeptes zur Entwicklung des Wirtschaftsraums Kiel Region erforderlich ist. Dies ist eine Voraussetzung für erfolgreiche Wirtschaftsförderung u. a. im Sinne der Bestandspflege und Neuansiedlung in der Region, aber auch im Sinne eines **nachhaltigen Flächenmanagements**. Mit der Erarbeitung eines solchen **Instruments** würden sich das Verständnis und die Entwicklung eines **gemeinsamen Wirtschaftsraumes** weiter vertiefen.

Innovativer Ansatz –  
Wirtschaftsförderer und Planer  
gemeinsam

Im gleichen Zeitraum begannen die Vorbereitungen für die **Neuaufstellung des Regionalplans II**. Der Planungsraum II [gem. § 3 Landesplanungsgesetz] umfasst die Kreise Rendsburg-Eckernförde und Plön sowie die Landeshauptstadt Kiel und die Stadt Neumünster. Der o. g. REK-Raum ist daher bis auf Neumünster identisch mit dem Planungsraum II. Der neue Regionalplan II soll auch **Aussagen zur regionalen Gewerbeflächenentwicklung** treffen. Die Region hat nun die Möglichkeit, einen Vorschlag zur

parallel: Vorbereitung zur  
Neuaufstellung des Regionalplans  
II – Aussagen zur regionalen  
Gewerbeflächenentwicklung  
notwendig

---

<sup>2</sup> Kiel Region GmbH, Konzept Ernst Basler + Partner GmbH, Kiel 2013

zukünftigen Gewerbeflächenentwicklung als Beitrag im Aufstellungsverfahren des Regionalplans II zu entwickeln.

Vorbereitung, Ziel- und  
Aufgabenstellung GEFEK durch  
den Planungsdialog

Vor diesem Hintergrund haben sich die Akteure entschlossen, ein **Gewerbeflächenentwicklungskonzept [GEFEK]** zu erarbeiten. Die Ziel- und Aufgabenstellung dafür ist vom Planungsdialog erarbeitet worden und nachstehend in wesentlichen Auszügen dargestellt:

*Im Sinne eines „gemeinsamen Wirtschaftsraums“ profitieren alle beteiligten Gebietskörperschaften von einer abgestimmten Entwicklung von gewerblich und industriell genutzten Flächen und den hiermit verbundenen Folgewirkungen. Die Gewerbeflächenentwicklung soll daher künftig noch systematischer als bisher regional abgestimmt werden und dem Leitgedanken der aktiven Angebotsstrategie folgen.*

Entwicklungsziele sind:

- *Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit*
- *Überregionale Wahrnehmung*
- *Profilierung von Standorten*
- *Szenarien für sich ergänzende Angebote*

*Bereits vorhandene Gewerbeflächenexpertisen, entsprechende Konzepte und Strategien der kooperierenden Gebietskörperschaften sollen in einem Regionalen Gewerbeflächenentwicklungskonzept zusammengeführt werden, um so eine Grundlage für eine regionale Betrachtung und Weiterentwicklung des Angebots für die nächsten etwa 15 Jahre zu erhalten. Gewerbeflächen für den lokalen, regionalen und überregionalen Bedarf ab einer Größe von 5 Hektar sollen identifiziert und für eine zielgerichtete Vermarktung typisiert werden. Flächen mit besonderen Standortvorteilen sollen ggf. auch bei einer Größe kleiner 5 Hektar berücksichtigt werden. Hierfür ist eine Erfassung der Bestands- und Potentialflächen erforderlich. Eine weitere Erwartung an das zu erarbeitende Gewerbeflächenentwicklungskonzept besteht in der Abschätzung der (auch branchenspezifischen) Nachfrageentwicklung innerhalb des Untersuchungsraums sowie in seinen Teilräumen. Daraus soll der Bedarf an gewerblich und industriell nutzbaren Flächen in Hektar abgeschätzt werden.*

klare Zielvorgaben für den  
Gutachter formuliert

Damit bestand für den gutachterlich unterstützten Prozess eine klare **Zielvorgabe**.

Mit der Erarbeitung und Begleitung des Prozesses wurde im März 2015 die Ernst Basler + Partner GmbH in Kooperation mit Regionomica GmbH beauftragt.

## 1.2 Schwerpunkte und Ziele des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes

dialog- und  
umsetzungsorientiertes Konzept

Die Erarbeitung des GEFEK war als stark **dialog- und umsetzungsorientiertes Konzept** angelegt. Die Ansätze des REK Kiel Region sowie REK A7 Süd und die Vorarbeiten des Planungsdialogs wurden aufgegriffen und zusammengeführt.

Arbeitsschwerpunkte

Folgende Arbeitsschwerpunkte waren vor allem mit der **Zielvorgabe** gesetzt und prägen das methodische Vorgehen während der gesamten Projektbearbeitung:

- > **gestuftes Vorgehen bei der Gewerbeflächenerhebung** und -bewertung; Erstbewertung mit einem erweiterten Kriterienraster, vertiefende Bewertung/Flächenprofile/Empfehlungen für prioritäre regionale Gewerbestandorte
- > **kontinuierliche Rückkopplung** und Abstimmung mit den **Begleitgremien Planungsdialog bzw. der Region**



- > Erarbeitung von **vermittelbaren einfachen Szenarien** auf Basis der zur erstellenden Prognosen, um einen möglichen Entwicklungsrahmen mit konkreten Handlungsansätzen aufzuzeigen
- > **Definition von Schwerpunkträumen** der regionalen Gewerbeentwicklung und **Profilierung von Standorten** für die überregionale, gemeinsame und proaktive Vermarktung
- > Nutzung des Prozesses und Konzeptes auch zur **deutlichen Positionierung der Region im parallelen Prozess der Landesentwicklungsstrategie/-planung**

Im Sinne eines „gemeinsamen Wirtschaftsraums“ profitieren alle beteiligten Gebietskörperschaften von einer abgestimmten Entwicklung von gewerblich und industriell genutzten Flächen und den hiermit verbundenen Folgewirkungen. Die **Gewerbeflächenentwicklung soll daher künftig noch systematischer als bisher regional abgestimmt werden** und dem Leitgedanken der **aktiven Angebotsstrategie** folgen. Die Akteure wollen langfristig mit dem dauerhaften Dialog, gestützt durch strategische Grundlagen wie das REK und das Gewerbeflächenentwicklungskonzept, folgende Ziele erreichen:

- > **Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit** der Region
- > **Verbesserung der überregionale Wahrnehmung** von Region und Standorten
- > **Profilierung von Standorten** – im Zusammenspiel mit der Region

konkrete Ziele anvisiert

Die Ausweisung und die Bereitstellung von ausreichend, qualitativ hochwertigen und den Ansprüchen der Nutzer und Nachfrager entsprechenden Gewerbeflächen gehören mit zu den wichtigsten Wirtschaftsförderinstrumenten der Städte und Regionen. Entscheidungsprozesse von Unternehmen über Ansiedlung, Verlagerung und Ausweitung werden nicht unerheblich über die Verfügbarkeit von Flächen und zumeist unabhängig von Kommunalgrenzen beeinflusst. Gleichzeitig müssen die Kommunen eine zukunftsorientierte und nachhaltige Flächenpolitik betreiben und die tatsächlichen Bedarfe sowie Nutzungskonkurrenzen im Blick behalten.

Allein lokale Betrachtungen engen den Blickwinkel ein, fördern Konkurrenzen und liefern suboptimale Lösungen. Das Ziel des vorliegenden Konzeptes war eine **regionale Betrachtung** der Gewerbeflächensituation und -bedarfe im Planungsraum. **Kleinteilige lokale Gewerbeflächenentwicklungen waren nicht im Fokus** des Konzeptes.

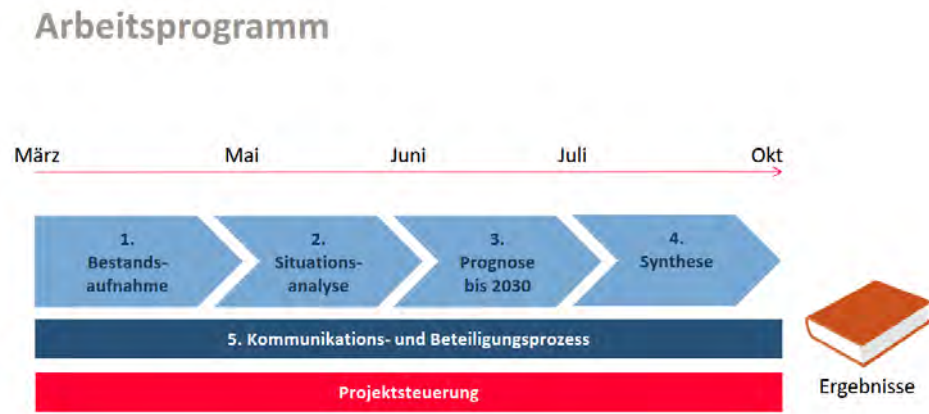
Das GEFEK ist ein wichtiges Instrument und die Basis, den Planungsraum als einen **gemeinsamen Wirtschaftsraum** zu betrachten. Die Umsetzung der aufgezeigten Ansätze erfordert weitere und kontinuierliche Anstrengungen. Der Planungsdialog hat in diesem Zusammenhang wertvolle Vorarbeit geleistet und den Prozess konstruktiv begleitet.

Regionale Betrachtung als  
gemeinsamer Wirtschaftsraum als  
Ziel; kleinteilige lokale  
Gewerbegebietsentwicklungen  
nicht im Fokus

### 1.3 Methodik

Die nachfolgende Abbildung zeigt das Arbeitsprogramm und die Methodik im Überblick. Insgesamt wurden vier inhaltliche Arbeitspakete durchlaufen, die von einem intensiven Kommunikations- und Beteiligungsprozess sowie der Projektsteuerung begleitet wurden.

Abbildung 1:  
Arbeitsprogramm



Die **Bestandsaufnahme** diente zum einen der Zusammenführung der Rahmenbedingungen sowie der bereits vorliegenden Planungsaussagen und Konzepte [hier: Kapitel 2.1]. Weiterhin erfolgte hier eine kompakte und auf die konkreten Gewerbeflächenbezüge konzentrierte Beschreibung des Wirtschaftsraums [hier: Kapitel 2.2].

Kernprodukte fortzuschreibende  
Gewerbeflächenübersicht und  
Gewerbeflächenprofile

Die **Situationsanalyse** der Gewerbeflächenentwicklung war ein zentrales Element des GEFEK. Hier erfolgte eine detaillierte Erhebung der Gewerbeflächen und Zusammenführung in einer durch den Planungsdialog bzw. die Partner fortzuschreibbaren Gewerbeflächentabelle [hier: Kapitel 2.3]. Die in diesem Arbeitspaket erfolgte Analyse der bisherigen Entwicklung auf dem Gewerbeflächenmarkt war eine wichtige Grundlage für die erstellte Prognose. Weiteres wichtiges Kernprodukt war die Erstellung von Gewerbeflächenprofilen [hier: Kapitel 2.4]. Diese werden für Vertiefungsflächen erstellt und sind ebenfalls fortzuschreibbar angelegt.

Die **Prognose** bzw. **Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs** soll eine plausible Vorausschau auf die künftige Gewerbeflächenentwicklung ergeben und den zu erwartenden Entwicklungskorridor aufzeigen [Kapitel 3.]. Dies ist eine zentrale Grundlage für die abschließende **Synthese**, die sowohl für den Gesamttraum, Teilräume sowie auszuwählende, überregional bedeutsame Standorte Ziele und Empfehlungen [hier: 3.,4.] formulierte. Abschließend wurden auch Handlungsempfehlungen für den weiteren Planungsdialog bzw. die beteiligten Partner abgeleitet [hier: Kapitel 4.].

## 1.4 Kommunikation und Beteiligung

Der Gesamtprozess der GEFEK-Erstellung war von einer umfassenden Beteiligung gekennzeichnet, die auf verschiedenen Ebenen stattfand:

umfassende Beteiligungsangebote  
und hohes Interesse

- > Dem **Planungsdialog** kam die steuernde Rolle zu. In meist monatlichen Abstimmungen der Planer und Wirtschaftsförderer von der Landeshauptstadt Kiel, Neumünster sowie der Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde, der Landesplanung, der Kiel Region GmbH sowie zeitweise weiteren Gästen wurde der Erstellungsprozess kontinuierlich begleitet. Im Zeitraum Juli bis Ende September wurden alle 26 Vertiefungsstandorte vor Ort begutachtet. Die Bewertungen und Standortprofile wurden mit den jeweiligen Verantwortlichen im Planungsdialog teilweise mehrfach besprochen.
- > Die **kommunalen Akteure als Hauptakteure** der Planung und z. T. auch Entwicklung von Gewerbeflächen wurden in mehreren Veranstaltungen eingebunden. Dies war insbesondere bei den kreisangehörigen Kommunen der Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde von hoher Bedeutung. Weiterhin fanden ergänzende Gespräche der Gutachter mit Kommunen z. T. gemeinsam mit Vertretern des Planungsdialogs „Vor Ort“ statt.
- > **Kammern, Verbände, Landesministerien/-einrichtungen sowie weitere Akteure der Gewerbeflächenentwicklung** wurden ebenfalls in mehreren Veranstaltungen und z. T. zusätzlich in bilateralen Gesprächen miteinbezogen.
- > Kurz nach Fertigstellung des Zwischenberichtentwurfes erhielt die **Politik** aus den vier Gebietskörperschaften am 06. Juli 2015 in Plön die Möglichkeit; in einer **gemeinsamen Veranstaltung** diesen zu diskutieren.
- > Auf der Abschlussveranstaltung am 13. November 2015 in Kiel wurden dem **gesamten Kreis der Beteiligten** die Ergebnisse und der weitere Umsetzungsweg vorgestellt und von den Spitzen der vier Gebietskörperschaften sowie Teilnehmern reflektiert

Die nachstehende Darstellung zeigt den **Gesamtprozess, Beteiligungsebenen und die Termine.**

Abbildung 2:  
Gesamtprozess, Beteiligung und  
Termine

		1	2	3	4
<b>TERMINE</b>		Bestands- aufnahme	Situations- analyse	Prognose bis 2030	Zukunfts- und Entwicklungs- betrachtung
Februar	27.2. Planungsdialogsitzung Pressegespräch KiWi Kiel	↓	↓	↓	↓
	19.3. Startgespräche				
März	20.3. Landessplanung/KI/NMS/RD/PLÖ	↓	↓	↓	↓
	26.3. Auftaktveranstaltung Neumünster Pressemitteilung				
	27.3. Planungsdialogsitzung				
	NN Round table/bilaterale Gespräche VorOrt-Gespräche				
April	23.4. 1. Workshop Wirtschaftsakteure Rendsburg, Pressemitteilung	↓	↓	↓	↓
	24.4. Planungsdialogsitzung				
	NN Round table/bilaterale Gespräche				
Mai	29.5. 2. Workshop Wirtschaftsakteure Kiel	↓	↓	↓	↓
	29.5. Planungsdialogsitzung				
	7.6. Austausch mit der IHK zu Kiel				
Juni	NN Round table/bilaterale Gespräche	↓	↓	↓	↓
	17.6. Abstimmung Gewerbeflächen ländlicher Raum, Plön				
	30.6. Entwurf Zwischenbericht				
	NN Round table/bilaterale Gespräche				
Juli	6.7. Workshop politische Ausschüsse Plön	↓	↓	↓	↓
	31.7. Planungsdialogsitzung				
	NN Round table/bilaterale Gespräche				
August	28.8. Planungsdialogsitzung	↓	↓	↓	↓
	NN Round table/bilaterale Gespräche				
September	24./25.9. Planungsdialog-Klausur	↓	↓	↓	↓
	NN Round table/bilaterale Gespräche				
Oktober	26.10. Entwurf Gesamtbericht	↓	↓	↓	↓
	NN Round table/bilaterale Gespräche				
November	6.11. Planungsdialogsitzung	↓	↓	↓	↓
	13.11. Abschlussveranstaltung Kiel Pressegespräch				
	27.11. Planungsdialogsitzung				
	Abnahme Gesamtbericht				

Sowohl zum Gesamtprozess wie auch zu den Veranstaltungen erfolgten **regelmäßig Presseinformationen**, zu denen nicht nur lokal und regional, sondern auch überregional Pressereaktionen zu beobachten waren.

begleitende Pressearbeit; lokale, regionale und überregionale Pressereaktionen

Die Dokumentationen der Veranstaltungen durch Presserklärungen der KiWi sind im **Anhang A1** dokumentiert.

## 2 Statusbestimmung: Wo steht der Planungsraum II heute?

### 2.1 Rahmenbedingungen, Planungen, Konzepte

Nachfolgend werden kurz die wesentlichen Aussagen zum Planungsraum II – mit **konkretem Bezug zur Wirtschaftsstruktur und hierbei insbesondere zu relevanten Gewerbeflächen** – zusammengefasst. Damit soll aufgezeigt werden, welche gewerbeflächenrelevanten Aussagen und Ziele bereits vorlagen bzw. vorliegen. Mit dem GEFEK werden diese überprüft, aktualisiert und weiterentwickelt.

wichtige Planungen werden derzeit fortgeschrieben – Aussagen mit begrenzter Gültigkeit

Zur Einordnung: Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein wird fortgeschrieben, während der Regionalplan für den Planungsraum II derzeit neu aufgestellt wird. Die nachfolgenden Zusammenfassungen basieren auf den – derzeit noch gültigen – Aussagen der jeweiligen Pläne, die aller Voraussicht nach in den Grundzügen erhalten bleiben. Das vorliegende Gewerbeflächenentwicklungskonzept wird insbesondere für die Neuaufstellung des Regionalplanes Beiträge leisten.

#### 2.1.1 Landesplanung

##### Landesentwicklungsplanung Schleswig-Holstein

Fortschreibung LEP erfolgt derzeit

Die Landesregierung arbeitet derzeit an der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes [LEP]. Der neue Plan soll den LEP 2010<sup>3</sup> ersetzen und die Perspektiven für Schleswig-Holstein bis zum Jahr 2030 aufzeigen. Parallel hierzu wird die Landesentwicklungsstrategie 2030 konzipiert, die aufzeigt, wie sich Schleswig-Holstein bis zum Jahr 2030 entwickeln soll und die Herausforderungen der nächsten Jahre meistern kann. Die Landesentwicklungsstrategie wird Teil des neuen Landesentwicklungsplanes.

Ordnungsräume, Landesentwicklungs- und Hauptverbindungsachsen

Der LEP differenziert in **Ordnungsräume** [rings um Kiel], Verdichtungsräume [Stadtgebiet Kiel, Bestandteil des Ordnungsraumes], ländliche Räume und Stadt- und Umlandbereiche im ländlichen Raum. In den Ordnungsräumen sollen die **Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung** weiter verbessert werden. Die Stadt- und Umlandbereiche in ländlichen Räumen sollen als regionale Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte gestärkt werden. Der ländliche Raum soll als eigenständiger, gleichwertiger und zukunftsfähiger Lebensraum gestärkt und die Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung verbessert werden.

Darüber hinaus sind **Landesentwicklungsachsen** und Hauptverbindungsachsen definiert. Diese Achsen sollen die räumlichen Standortbedingungen stärken und zu einer positiven Entwicklung beitragen. Zu den Landesentwicklungsachsen [Nord-Süd-Richtung] zählen im Planungsraum II die A7, A215 sowie die A21/B104. Die Hauptverbindungsachsen [Ost-West-Richtung] werden durch die B202/B76 sowie die A210 gebildet. Mit Blick aus europäischer Perspektive sind die **transeuropäischen Verkehrsnetze [TEN-V]** für den Planungsraum II von Bedeutung: Die Verbindung von Hamburg Richtung Kopenhagen [**Fehmarnbelt-Querung**] sowie die Verbindung von Hamburg Richtung Aalborg [**Jütlandroute** via A7].

---

<sup>3</sup> Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010, Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, Kiel 2010

Zudem ist festgelegt, dass die **Zentralen Orte** und **Stadtrandkerne** die Schwerpunkte u. a. für die gewerbliche Entwicklung sind. Sie sind als solche zu sichern und zu stärken. Zu den Oberzentren zählen Kiel und Neumünster, Rendsburg und Eckernförde sind die beiden Mittelzentren im Planungsraum II, Plön ist Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums.

Zentrale Orte: Schwerpunkte u. a. für die gewerbliche Entwicklung

Standorte für **Gewerbegebiete mit überregionaler Bedeutung**<sup>4</sup> können an den **Landesentwicklungsachsen** [weiter]entwickelt werden. Diese sind für **verkehrsintensive gewerbliche Branchen** reserviert, die auf überregionale Verkehrsverbindungen angewiesen sind. Die Zahl der Standorte soll sich auf **wenige, qualitativ hochwertige** und größere gewerbliche Entwicklungsschwerpunkte beschränken. Bei der Festlegung solcher Standorte sind **raumordnerische Kriterien** [u. a. gute verkehrliche Anbindung an die Landesentwicklungsachsen, Einbeziehung eines Zentralen Ortes, bedarfsgerechte ÖPNV-Anbindung] zu berücksichtigen. Weitere Regelungen hierzu treffen die **Regionalpläne**.

Landesplanerische Definition Gewerbegebiete bzw. Standorte mit überregionaler Bedeutung an den Landesentwicklungsachsen

Mit Blick auf die künftige Entwicklung formuliert der LEP 2010, dass sich Schleswig-Holstein zu **dem Logistikstandort** in Nordeuropa entwickeln soll. Die Zentralen Orte sollen hierzu ihre spezifischen Beiträge leisten. Eine besondere Herausforderung wird den ehemaligen **militärischen Liegenschaften in städtebaulich integrierter Lage zugemessen**, deren Entwicklung Vorrang vor Neuausweisungen hat.

Neben räumlichen Aussagen formuliert der LEP 2010 auch die **Kompetenzfelder der Wirtschaft**: Life Sciences, maritime Wirtschaft, erneuerbare Energien, Informations- und Kommunikationstechnologie, Mikro- und Nanotechnologie, Tourismus, Ernährung, Chemie und Mineralölverarbeitung sowie Luftfahrt und Logistik.

Kompetenzfelder der Wirtschaft im Landesmaßstab auch regional vertreten

## 2.1.2 Regionalplanung

### Regionalplan III [2000]

Parallel zum Landesentwicklungsplan werden auch die **Regionalpläne** neu aufgestellt. Dabei erfolgt auch ein „Neuzuschnitt“ der Planungsräume. Der heutige Planungsraum III wird künftig Planungsraum II heißen und bleibt in seinem Zuschnitt erhalten.

auch die Regionalpläne werden aktuell neu aufgestellt



Zuschnitt Planungsräume bis 2013



Neuzuschnitt ab 2014

Abbildung 3:  
alter und neuer Zuschnitt der Planungsräume  
[Quelle: Staatskanzlei des Landes Schleswig-Holstein]

<sup>4</sup> Die GEFEK-Definition „überregional bedeutsamer Standorte“ (hier Kapitel 2.3.1) weicht von dieser ab

Fortschreibung soll deutlich  
strategischer und  
umsetzungsorientierter  
ausgerichtet werden

Wesentliche Vorgaben für die Neuaufstellung des Regionalplanes aus dem Jahr 2000 finden sich im Landesentwicklungsplan. Im Vergleich zur Fassung aus dem Jahr 2000 soll der neue Regionalplan II **deutlich strategischer und umsetzungsorientierter** ausgerichtet werden. Dieser und die beiden weiteren Regionalpläne sollen gemeinsam mit kommunalen und regionalen Akteuren erarbeitet werden. Vor diesem Hintergrund sind die nachfolgenden Aussagen einzuordnen.

Regionalplan III mit detaillierten  
NN

Der bisher gültige Regionalplan III<sup>5</sup> formuliert zu relevanten Gewerbestandorten im Kontext des vorliegenden Konzeptes folgendes:

- > Wichtigste Standorte des **produzierenden Gewerbes** im Planungsraum sind die Oberzentren **Kiel** und **Neumünster**.
- > Im Jahr 2000 ging die Planung von einem zu erwartenden starken Rückgang der Beschäftigung in den Wirtschaftszweigen Schiffs- und Maschinenbau aus. Da die Standorte **Kiel**, **Neumünster** und **Rendsburg** in besonderem Maß von diesem Rückgang betroffen sind, sollen hier **zukunftssträchtige Erwerbsalternativen** im produzierenden Gewerbe aufgebaut werden.
- > Die **Kommunen** betreiben eine entsprechende ortsangemessene **Flächenvorsorge** zur Bereitstellung geeigneter Gewerbeflächen für das produzierende Gewerbe, insbesondere in den **Siedlungsschwerpunkten** des Planungsraumes.
- > Bereits im Jahr 2000 formulierte der Regionalplan III die Notwendigkeit, ein **Gewerbeflächenentwicklungskonzept** zu erarbeiten (vgl. Kap. 2.1.4).
- > Die **Ausweisung von Gewerbeflächen** soll laut Regionalplan vorrangig an den Schwerpunkten der Siedlungsentwicklung erfolgen. Primär sollen integrierte Altstandorte wieder einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Besonders verkehrserzeugende Unternehmen [z. B. **Logistik**], für die in den Siedlungsschwerpunkten keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, sind vorrangig an **Autobahnabfahrten** anzusiedeln und als **interkommunale** Gewerbegebiete zu entwickeln (weitere Kriterien sind u. a.: Lage außerhalb der Naturparks, gute Zuordnung zu den Siedlungsschwerpunkten, Ausschluss von großflächigem Einzelhandel, ggf. Anbindung an das regionale Schienennetz).
  - \_ A7: Abfahrten Büdelsdorf, Bordesholm, Neumünster-Mitte
  - \_ A210: Abfahrten Bredenkamp, Melsdorf, Schacht-Audorf (Osterrönfeld)
  - \_ A21: Abfahrt Wankendorf

Siedlungsachsen Ordnungsraum  
Kiel

- > **Siedlungsachsen im Ordnungsraum Kiel:**
  - \_ Kiel-Strande: wirtschaftliche Entwicklung insbesondere in Kiel-**Friedrichsort**
  - \_ Kiel-Dänischenhagen: interkommunales Gewerbegebiet **Altenholz**, Dänischenhagen, Kiel,
  - \_ Kiel-Gettorf: wirtschaftliche Entwicklung konzentriert sich auf Achsenswerpunkte
  - \_ Kiel-Felde: gewerbliche Entwicklung im Nahbereich **Felde**, möglicher Standort für ein interkommunales Gewerbegebiet in **Melsdorf** [besondere Bedeutung]
  - \_ Kiel-Bordesholm: gewerbliche Entwicklung in **Flintbek** L318 sowie **Eiderhöhe/Reesdorfer Weg**, **Mühbrook**, gemeinsam mit **Hoffeld**, Prüfgebiet **östlich der L318** in den Gemeinden Bordesholm und Mühbrook
  - \_ Kiel-Preetz: Prüfung von zusätzlichen Gewerbeflächen in **Preetz**

---

<sup>5</sup> Regionalplan für den Planungsraum III Technologie-Region K.E.R.N, Fortschreibung 2000, Ministerium für ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein, Kiel 2001



\_ Kiel-Schönberg: Schönberg als u. a. Gewerbestandort, gewerbliche Entwicklung in Probsteierhagen gemeinsam mit Prasdorf (siehe auch Fußnote 19 / Seite 29)

\_ Kiel-Laboe: hauptsächlich Wohn- und touristische Schwerpunkte

Der **Orientierungsrahmen** für Städte und Gemeinden enthält textliche Festlegungen für die jeweiligen Gebietskörperschaften:

Orientierungsrahmen mit  
Festlegungen für Städte und  
Gemeinden

- > **Nahbereich der Landeshauptstadt Kiel:** Stadtrandkerne bilden gute Ansatzpunkte für weitere Entwicklungen, Errichtung **Wissenschaftspark** im Bereich der Universität, Errichtung **Kompetenzzentrum** „Maritime Technologie“ auf dem Ostufer, Ausbau und Fortentwicklung von **Hafen** und Flughafen, Entwicklung des **HÖRN-Geländes**, maritimes Gewerbe auf den Flächen des Marinestützpunktes **Wik**, Betreiben einer offensiveren Gewerbeflächenpolitik, Reserveflächen für den gewerblichen Bereich im Gewerbe- und Industrieareal **Wellsee** und **westlich der B404** im Süden, Gewerbeflächenengpass absehbar, Gewerbeflächenausweisungen mit den Nachbarkommunen gemeinsam, Umstrukturierung der ehemaligen Gewerbeflächen auf dem **Ostufer** mit dem Ziel einer Mischnutzung [Wohnen, Dienstleistungen/Gewerbe], Ausbau **Ostufershafen**
- > **Nahbereich der Stadt Neumünster:** planungsrechtlich abgesicherte und verkehrsgünstig gelegene Industrie- und Gewerbeflächen zur Ansiedlung von gewerblichen Dienstleistungen, Logistik, Distribution, Abfallwirtschaft, ausreichendes Flächenangebot vorhanden, frei werdende militärische Liegenschaften sollen bevorzugt mit Wohnnutzungen, zentralörtlichen Infrastrukturen und ggf. gewerblichen Nutzungen versehen werden, Gemeinde Wasbek erhält planerische Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion zugewiesen,
- > **Nahbereiche im Kreis Plön:**
  - \_ Nahbereich **Plön:** Umnutzung Fünf-Seen-Kaserne [rd. 30 Hektar] u. a für Gewerbeansiedlungen, Gemeinde Ascheberg mit planerischer Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion
  - \_ Nahbereich **Preetz:** Preetz verstärkt als gewerblichen Standort ausbauen, Klein Barkau [Abfahrt B404] Ausweitung interkommunales Gewerbegebiet „Barkauer Land“ prüfen
  - \_ Nahbereich **Lütjenburg:** Reaktivierung von Gewerbebrachen, mittelfristig Neuerschließung von Gewerbeflächen
  - \_ Nahbereich **Schönberg:** Ansiedlung weiter Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe vorrangig in Schönberg sowie Probsteierhagen/Prasdorf, Höhndorf und Fiefbergen nur Erweiterung und Verlagerung ortsansässiger Betriebe
  - \_ Nahbereich **Wankendorf:** Gewerbegebietserschließung mit Nachbargemeinde Stolpe
  - \_ Nahbereich **Selent:** Ausweisung Gewerbe nur in Selent
  - \_ Nahbereich Schwentinental-**Raisdorf:** Ostseepark [großflächige Einkaufseinrichtung] nur im Bestand entwickeln
- > **Nahbereiche im Kreis Rendsburg-Eckernförde:**
  - \_ Nahbereich **Rendsburg: Borgstedt, Fockbek, Osterrönfeld, Westerrönfeld** mit planerischer Wohn- und/oder Gewerbe-funktion, Sicherung der bestehenden Industrie- und Gewerbeflächen zwischen Obereider und B203, großflächige interkommunale Gewerbeflächen in Borgstedt [Anschlussstelle A7], Südgelände Kreishafen in Osterrönfeld industriell-gewerbliche Nutzung
  - \_ Nahbereich **Eckernförde:** Gewerbegebiete im Norden und Süden der Stadt mit Erweiterungspotenzialen, Hafen ohne wirtschaftliche Bedeutung
  - \_ Nahbereich **Bordesholm:** interkommunales Gewerbegebiet mit regionaler Bedeutung an Autobahnanschlussstelle Bordesholm – Gemeinde Dätgen gemeinsam mit den Unterzentren Nortorf und Bordesholm – entwickeln

- \_ Nahbereich **Nortorf**: Gewerbeflächenangebot [großflächiges und verkehrsintensives Gewerbe] im Süden an der B205
- \_ Nahbereich **Gettorf**: Ortsumgehung Osdorf
- \_ Nahbereich **Hohenwestedt**: Entwicklungspotenziale Gewerbe südlich der B430
- \_ Nahbereich **Hanerau-Hademarschen**: interkommunale Zusammenarbeit mit Heide und Itzehoe zur Entwicklung gewerblicher Ansiedlungen
- \_ Nahbereich **Owschlag**: gemeinsamer Gewerbestandort mit der Gemeinde Kropp an der B77
- \_ Nahbereich **Hohn**: militärischer Flugplatz Hohn
- \_ Nahbereich **Felde**: Ortsteil Klein-Nordsee für Gewerbeentwicklung mit ökologischer Ausrichtung, Zusammenarbeit mit Achterwehr und Westensee

### 2.1.3 Regionale Entwicklungskonzepte – REK

Für den GEFEK-Raum liegen mit dem REK Kiel Region sowie dem REK A7-Süd wichtige gewerbebezogene regionale Grundlagen der Jahre 2011 bzw. 2013 vor.

#### Regionales Entwicklungskonzept für die Kiel Region [2011]

gemeinsame strategische  
Grundlage

Die Landeshauptstadt Kiel hat gemeinsam mit den Kreisen Plön und Rendsburg-Eckernförde im Rahmen 2011 das Regionale Entwicklungskonzept für die KielRegion [REK] erarbeitet. Das **strategisch ausgerichtete Konzept** umfasst die SWOT-Analyse, Leitbild und Entwicklungsziele sowie einen konkreten Maßnahmenkatalog, den verschiedene **Facharbeitsgruppen** erarbeitet haben.

REK-Überblick Gewerbe- und  
Industrieflächen als Grundlage  
fürs GEFEK

Mit Blick auf die **Gewerbe- und Industrieflächen** hat das REK einen **ersten Überblick** erarbeitet, auf den im vorliegenden Konzept aufgebaut werden konnte. Neben einer Grobübersicht der vorhandenen wichtigsten Gewerbeflächen wurden Daten und Informationen zur Nachfragsituation und möglichen Flächenpotenzialen in der Gesamtregion und bei den drei regionalen Partnern zusammengetragen. Deutlich wurde bereits zu diesem Zeitpunkt, dass insbesondere in der Landeshauptstadt Kiel das Gewerbeflächenangebot stark begrenzt war. Die wenigen noch verfügbaren Flächen waren aufgrund umfassender Ausgleichsmaßnahmen, Sanierungskosten bzw. ungünstigen Baugrundverhältnissen nur schwer vermarktbar.

Die Stadt Neumünster war nicht am REK für die Kiel-Region beteiligt und wurde daher auch nicht betrachtet.

In **Summe** umfassten die drei Gebietskörperschaften – ohne Neumünster – im Jahr 2011 **rd. 1.350 Hektar GE- und GI-Flächen** Nettobauland.

[Hier und im Weiteren werden immer **Nettobauflächen** genannt, sofern nicht anders vermerkt.]

als strategisch wichtig identifiziert:  
Borgstedtfelde, Osterrönfeld,  
B404/A21  
dauerhafter Planungs-, Nachfrage-  
und Ansiedlungsdialog ins Leben  
gerufen

Als künftig **strategisch wichtige Standorte** wurden Borgstedtfelde, Osterrönfeld sowie Areale entlang der B404/A21 identifiziert.

Im Rahmen der Erarbeitung des REK für die KielRegion wurde die Facharbeitsgruppe Flächenentwicklung als eine von sechs Facharbeitsgruppen [FAG] gebildet, die den Prozess inhaltlich und fachlich begleitet haben. Die **FAG Flächenentwicklung** hat den **dauerhaften Planungs-, Nachfrage- und Ansiedlungsdialog** ins Leben gerufen und verfolgt neben der planerischen Grundlagenerarbeitung und Abstimmung eine aktive Entwicklung und Vermarktung der Gewerbeflächen in der Region. In der FAG Flächenentwicklung wurden auch die aus dem REK hervorgegangenen Analysen vertieft und fortgeführt. So entstand beispielsweise ein Konzeptpapier, das im Wesentlichen die

Aufgabenstellung für das GEFEK bildete und beispielhaft **Suchräume für regional bedeutsame Flächen** festlegt.

### Regionales Entwicklungskonzept [REK] A7-Süd [2013]

Das REK A7-Süd<sup>6</sup> umfasste einen Teil der Landesentwicklungssachse A7 im Abschnitt zwischen Norderstedt und Neumünster und stammt aus dem Jahr 2013.

Mit Blick auf die Gewerbeflächen zeigte das Konzept auf, dass die **Flächennachfrage** heute vermehrt vom **technologieorientierten Mittelstand** ausgeht. In den vorausgegangenen Jahren waren hier jedoch vorrangig Großunternehmen die größte Nachfragegruppe. Von 2003 bis 2010 wurden **jährlich im Mittel rd. 17,8 Hektar** an Gewerbeflächen vermarktet. Die Nachfrage kommt größtenteils aus der Region. Zudem wurden eher kleine Flächengrößen [zwischen 2.000 bis 6.000 Quadratmeter] nachgefragt. In den Jahren 2011 und 2012 sind die Flächenumsätze auf bis zu knapp 35 Hektar pro Jahr angestiegen. Schwerpunkte sind dabei der Süden [an Hamburg angrenzend] sowie der Norden [Neumünster].

Bis zum Jahr **2025** wurde ein weiterer **Bedarf** an Gewerbeflächen zwischen **116 und 145 Hektar** Nettobauland prognostiziert. Dem stehen Flächenpotenziale in einer Größenordnung von rd. 230 Hektar Nettobauland gegenüber, so dass das **Potenzial** grundsätzlich als **ausreichend** eingeschätzt wird. Die beteiligten Kommunen haben sich zu einer gemeinsam abgestimmten Gewerbeflächenentwicklung und zur strategischen Standortprofilierung entschlossen, die gemeinsame Vermarktung der Region erfolgt über das Portal des Städtetzwerkes NORDGATE [nordgate.de].

Die Akteure der Region haben darüber hinaus verschiedene Leitprojekte definiert. Im Handlungsfeld Wirtschaft und Gewerbeflächen wurde das **prioritäre Leitprojekt „Regionales Gewerbeflächenkonzept“** identifiziert (vgl. S. 178 des REK).

Im Rahmen der REK-Erarbeitung wurden verschiedene **Fachbeiträge** erarbeitet, u. a. auch ein Fachbeitrag zu **Gewerbeflächen**<sup>7</sup>. Im Wesentlichen werden hier die Flächenbestände, Kauffallentwicklungen und Flächenpotenziale zu einem prognostizierten Flächenumsatz [abhängig von der Entwicklung des Bruttoinlandsproduktes] ins Verhältnis gesetzt und die o. g. Daten untersetzt. Zudem werden die Effekte, die der [Weiter-] Bau der A20 Richtung Westen sowie der Ausbau der A7 generieren könnten, eingeschätzt.

#### 2.1.4 Regionale Gewerbeflächenentwicklungskonzepte

Neben den REK und deren Fachaussagen zu Gewerbeflächen liegen Gewerbeflächenkonzepte vor, die eine regionale Betrachtung beinhalten. Dabei handelt es sich zum einen um ein älteres Konzept der Technologie-Region K.E.R.N. und ein aktuell in der Bearbeitung befindliches Konzept für die Region des REK A7 Süd.

#### Technologie-Region K.E.R.N. [2002]

Die Technologie-Region K.E.R.N., die mit dem räumlichen Zuschnitt des Planungsraumes II identisch ist, heute jedoch in ihrer institutionalisierten Form nicht mehr existiert, hat 2002 das **„Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Technologie-Region**

REK A7 Süd REK A7 Süd  
Metropolregion Hamburg – und  
wirtschaftliche Effekte Richtung  
Norden

ausreichende Flächenpotenziale  
bis 2025 vorhanden – gemeinsame  
Entwicklung und Vermarktung

prioritäres Leitprojekt „Regionales  
Gewerbeflächenkonzept“

Fachbeitrag Gewerbeflächen

„Vorläufer“ aus dem Jahr 2002 mit  
gleicher Intention

---

<sup>6</sup> REK A 7 Süd Ergebnisbericht, Georg Consulting/Ramboll Management Consulting, Hamburg 2013

<sup>7</sup> REK A 7 Süd Gewerbeflächen Fachbeitrag, Georg Consulting, Hamburg 2012

**K.E.R.N.**<sup>8</sup> erarbeitet. Ziel war, durch eine einheitliche, laufend fortgeschriebene dezentrale Informationsbasis **Transparenz über Angebot und Nachfrage** in der Region herzustellen. Zudem sollten Kriterien für eine stärkere **Qualifizierung von Gewerbeflächen** sowie **Standortprofile** mit Zielbranchen erarbeitet werden. Die Akteure wollten mit diesem Konzept zu einer gemeinsamen Entwicklung der Region beitragen und es als Basis für ein nach innen und außen ausgerichtetes **Regionalmarketing** nutzen.

regional bedeutsame Standorte  
und Zielbranchen im Blick

Die „**regional bedeutsamen**“ **Standorte** standen im Fokus der Untersuchung. Darüber hinaus wurden „**Zielbranchen**“ für diese regional bedeutsamen Standorte in den Blick genommen. In **Gebietsprofilen** wurden die jeweils detaillierten Informationen zu den Einzelstandorten zusammengefasst.

Ergebnis; bis ca. 2012 stehen  
ausreichend Flächen zur  
Verfügung

Insgesamt wurden 28 vorhandene Flächen, 21 geplante Flächen sowie 11 weitere perspektivische Flächen in die Untersuchung einbezogen. Das Konzept kommt zum Ergebnis, dass ca. bis zum Jahr 2012 **ausreichend verfügbare und geplante Gewerbe- und Industrieflächen zur Verfügung** stehen. Durch methodische Unterschiede und vor allem eine unterschiedliche und selektive Erhebungsmethode konnten die Ergebnisse für das vorliegende Konzept überwiegend nicht vergleichend genutzt werden.

### **Gewerbeflächenkonzept REK A7 Süd [2015]**

Zeitlich fast parallel zum Gewerbeflächenentwicklungskonzept für den Planungsraum II erfolgte für den Bereich REK A7 Süd im ebenfalls die Erstellung eines Gewerbeflächenkonzeptes. Neumünster ist in beiden GEFEK enthalten. Daher fanden im Prozess Gutachterabstimmungen mit der Stadt Neumünster zur Bestandserhebung und Bewertungen statt. Ziel war eine abgestimmte Bestandsdarstellung und zumindest vergleichbare Bewertung.

Gegenüber den Aussagen zum REK A7 Süd (Gesamtkonzept und Fachbeitrag Gewerbeflächen) ergaben sich in diesem – **aktuelleren und vertiefenden – Gewerbeflächenkonzept** z. T. deutlich abweichende Ergebnisse.

Im Zwischenbericht zum Gewerbeflächenkonzept A7 Süd<sup>9</sup> wird von einem **künftigen Bedarf von ca. 17,5 ha pro Jahr im Maximalszenario** ausgegangen; bis **2030 von ca. 280 ha**. Demgegenüber wurden gesicherte Baulandflächen von ca. 318 ha ermittelt; darüber hinaus ca. 111 ha an Entwicklungs-/FNP-Flächen. Zwischenresümierend wird daher festgestellt, dass die **künftigen Bedarfe in diesem regionalen Betrachtungsmaßstab rechnerisch abgedeckt** werden können.

#### **2.1.5 Kommunale Planungen und Konzepte zur Gewerbeflächenentwicklung**

Neben den aufgeführten regionalen Konzepten liegt eine Vielzahl von kommunalen und kreislichen Konzepten mit einem mehr oder wenigen engen **Bezug zur Gewerbeflächenentwicklung** vor. Relevante Konzepte wurden ausgewertet und entsprechende Bezüge zu den eigenen Analysen gezogen. Ältere Daten ermöglichten eine Analyse über einen längeren Zeitraum bzw. sie wurden zur Überprüfung der Plausibilität eigener Berechnungen und Annahmen herangezogen.

---

<sup>8</sup> Gewerbeflächenentwicklungskonzept der TechnologieRegion K.E.R.N., Technologie-Region Kiel, Eckernförde, Rendsburg, Neumünster, Plön; Konzept Convent Planung und Beratung GmbH, Hamburg 2002

<sup>9</sup> Gewerbeflächenentwicklungskonzept REK A7 Süd, Zwischenbericht/-präsentation CIMA Beratung + Management GmbH, Lübeck 2015

Folgende Konzepte lagen vor und wurden analysiert.

**Landeshauptstadt Kiel: Strategien zur künftigen Gewerbeflächenentwicklung in der Landeshauptstadt Kiel [2012]<sup>10</sup>**

Die Landeshauptstadt Kiel hat im Jahr 2012 begonnen, die Strategien zur künftigen Gewerbeflächenentwicklung zu erarbeiten. Anlass war insbesondere die deutliche Verknappung von Gewerbeflächen innerhalb des Stadtgebietes. Vor allem **kurzfristig verfügbare Flächen**, die sich an den **gewandelten Anforderungen des Marktes** orientieren, stehen danach nicht in ausreichendem Maß zur Verfügung. So wurden zunächst im Rahmen der Strategie **Potenzialflächen** im Stadtgebiet beleuchtet und eine **differenzierte Analyse des Gewerbeflächenmarktes** erarbeitet. Im Ergebnis lagen erste **strategische Aussagen zur zukunftsgerichteten Gewerbeflächenpolitik** der Landeshauptstadt vor.<sup>11</sup>

differenzierte Analyse des Gewerbeflächenmarktes erarbeitet – Basis für eine zukunftsorientierte Gewerbeflächenpolitik

Das Gutachten empfiehlt zur Vermeidung eines absehbaren Angebotsdefizites bis 2025, im Flächennutzungsplan [FNP] eine **zusätzliche Flächenausweisung** von rd. 8,9 Hektar vorzunehmen. Dieser Bedarf ergibt sich aus den z. T. langen Planungsvorläufen für die Bauleitplanung und nachfolgende Planungsverfahren. Angesichts der prognostizierten Flächenengpässe, die auch auf Nutzungsrestriktionen vorhandener Flächenpotenziale zurückzuführen sind, sollen laut Gutachten durch die Entwicklung von FNP-Potenzialflächen und perspektivischen Flächenpotenzialen entsprechende Angebote geschaffen werden. Diese sollten sich nicht nur wie bisher im Süden, sondern auch in den übrigen Stadtteilen, insbesondere im Norden und Westen, befinden.

verarbeitendes Gewerbe fragt am stärksten nach

zuzüglich Planungsreserve benannt

Um insbesondere die regionale Konkurrenz zu vermindern und auch große, zusammenhängende Flächen zu entwickeln, empfiehlt die Strategie, in **regionalen Abstimmungsprozessen interkommunale Gewerbegebiete** zu entwickeln.

regionale Abstimmung forcieren – interkommunale Gewerbegebiete entwickeln

**Landeshauptstadt Kiel: Integriertes Stadtentwicklungskonzept Kiel [INSEKK, 2011]<sup>12</sup>**

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Kiel [INSEKK] wurde 2011 durch die Landeshauptstadt erarbeitet. Das INSEKK formuliert **fünf strategische Ziele** und untersetzt diese mit einer Reihe von räumlichen sowie inhaltlichen **Entwicklungsschwerpunkten**. Mit Blick auf das Gewerbeflächenentwicklungskonzept ist das strategische Ziel „**Innovative Stadt**“ maßgeblich.

strategische Basis der Landeshauptstadt Ziel „innovative Stadt“ mit Gewerbeflächenbezug

Das Konzept schätzt die **Gewerbeflächenentwicklung** als eines der **zentralen wirtschafts- und arbeitsmarktpolitischen Instrumente** zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in der Landeshauptstadt ein. **Entscheidender Standortfaktor** ist die nachfragegerechte Verfügbarkeit von Flächen sowie eine kurzfristige Aktivierbarkeit. Als Handlungsschwerpunkte wurden u. a. die Nutzung des Entwicklungspotenzials der wissensbasierten Bereiche sowie die Förderung interkommunaler Gewerbegebiete benannt.

Gewerbeflächenentwicklung als zentrales wirtschafts- und arbeitsmarktpolitisches Instrument

Das INSEKK formuliert eine Reihe von **Entwicklungsschwerpunkten**. Hierzu zählt das **südwestlich der B404/A21** liegende Areal – gem. FNP überwiegend als Sonderbaufläche für Forschung/Technologie ausgewiesen. Hier stehen rd. 40 Hektar Fläche für die

drei Entwicklungsschwerpunkte: Radewisch/Moorsee, MFG 5, Kai-City Ostufer

---

<sup>10</sup> Strategien zur zukünftigen Gewerbeflächenentwicklung in der Landeshauptstadt Kiel, CIMA Beratung + Management, Lübeck 2012“

<sup>11</sup> Beschluss des Wirtschaftsausschusses Kiel „Gewerbeflächenentwicklung der Landeshauptstadt Kiel“ Drucksache 0633/2014

<sup>12</sup> INSEKK, Landeshauptstadt Kiel, Stadtplanungsamt, Kiel 2011

Ansiedlung von hochspezialisierten Betrieben bereit. Das Areal des **Marinefliegergeschwaders (MFG) 5 in Holtenau** steht gleichermaßen für Wohnnutzungen, gewerbliche Nutzungen und touristische Nutzungen zur Verfügung. In der **Kai-City** – dem bedeutendsten Stadtentwicklungsprojekt – sollen auf einer Fläche von rd. 25 Hektar Wohn- und Gewerbeflächen entstehen.

#### **Kreis Rendsburg-Eckernförde: Gewerbeflächenanalyse im Kreis Rendsburg-Eckernförde – Ergebnisse [2014]<sup>13</sup>**

Die Analyse zeigt einen sehr guten **Überblick über den Gewerbeflächenbestand**, den noch freien, verfügbaren Bestand, den Auslastungsgrad, Quadratmeterpreise, Eigentumsverhältnisse und weitere Merkmale. Demnach verfügt der Kreis über 26 Gewerbegebiete mit insgesamt rd. 385 Hektar Gewerbeflächen. Knapp 50 Prozent dieser Flächen sind frei [**rd. 185 Hektar**] und rd. 83 Prozent hiervon sind **sofort verfügbar**. Eigentümer ist größtenteils die öffentliche Hand. Im Hinblick auf die straßen-, gleis- und **wasserstraßenseitige Anbindung** sowie die **Erreichbarkeit** vom internationalen Flughafen Hamburg weisen alle Flächen **Standortnachteile** auf.

Flächenpotenziale werden bis 2025 rechnerisch komplett aufgebraucht

In zwei Varianten werden die künftigen Flächenbedarfe bis 2025 prognostiziert. Mit dem GIFPro-Modell wird ein Bedarf von rd. 43 Hektar bis 2025 ermittelt, die Verfasser kommen nach eigenen Berechnungen auf einen Bedarf von rd. 181 Hektar. Demnach wären **im Jahr 2025 bereits alle Flächenpotenziale aufgebraucht**.

#### **Kreis Plön: Strategische Handlungsfelder [2012]<sup>14</sup>**

strategische Zielrichtung Wirtschaft formuliert

Im Dezember 2012 wurden für den Kreis Plön **strategische Ziele und Handlungsfelder** definiert, die Grundlage und Instrument der Kreisentwicklung sind. Eines der fünf strategischen Handlungsfelder ist der Wirtschaft gewidmet: **„Wirtschaft und Tourismus stärken und den Kreis Plön als attraktiven Wohnstandort weiterentwickeln“**. Das entsprechende Handlungsfeld formuliert, dass der Kreis eine moderne und ergebnisorientierte **Wirtschaftsförderung aufbauen** will, ein **bedarfsgerechtes Angebot** für die Ansiedlung und den Erhalt mittelständischer Wirtschaftsbetriebe [KMU] unterstützen sowie ein **Standortmarketing** aufbauen und eine **Angebotsstrategie bei der Flächenbereitstellung** entwickeln will.

#### **Stadt Neumünster: Integriertes Stadtentwicklungskonzept „ISEK Neumünster“ [2006]<sup>15</sup>**

Thema Gewerbeflächen im Bereich Leitziele und räumliches Leitbild

Das „ISEK Neumünster“ legt eine umfassende Bestandsanalyse dar und leitet daraus Leitziele ab. Unter dem **Leitziel „Wirtschaftliche Kompetenzen ausbauen“** finden sich zwei relevante Unterziele: **Stärkung der gewerblichen Bestandsstrukturen** sowie Ausbau vorhandener Kompetenzfelder [Maschinenbau, Umwelttechnik, Medizintechnik, Logistik etc.]. Das räumliche Leitbild sieht für Gewerbebetriebe einen **Standort südlich der B205** bzw. an der **Autobahnanschlussstelle Neumünster-Nord** vor. Südlich der B205 ist ein **Logistikpark** denkbar. Der Messestandort **„Holstenhallen“** im Norden der Stadt wird weiterentwickelt. Im Maßnahmenkatalog findet sich in der zweiten Priorität [Umsetzung bis 2010] der Aufbau eines Gewerbeinformationssystems. Weitere Maßnahmen, die für das Gewerbeflächenentwicklungskonzept relevant sind, trifft das ISEK nicht.

---

<sup>13</sup> Gewerbeflächenanalyse im Kreis Rendsburg-Eckernförde, ExperConsult, Dortmund 2014

<sup>14</sup> Strategische Handlungsfelder des Kreises Plön, Kreisverwaltung Plön, 2012

<sup>15</sup> Integriertes Stadtentwicklungskonzept ISEK Neumünster, Planungsgruppe 4/BPW, 2006

Das ISEK befindet sich derzeit in **Überarbeitung**. Der Überarbeitung ist eine umfassende Evaluierung vorangegangen, die für das **Handlungsfeld Wirtschaft** gewerbeflächenrelevante **Bedarfe** wie beispielsweise die Förderung von Wachstumsbranchen wie der Logistik oder die Bereitstellung ausreichend quantitativer und qualitativer **Gewerbeflächen** unter Berücksichtigung interkommunaler Ansätze erkennt.

Evaluierung ISEK ist erfolgt –  
Fortschreibung erfolgt derzeit

## 2.2 Wirtschaftsraum; Struktur und Entwicklung

Nachfolgend wird ein kurzer Blick auf die **wesentlichen Daten und Statistiken** für den Planungsraum II geworfen, die **Bezug zur Gewerbeflächenentwicklung** haben.

Die Wirtschaftsstruktur und -entwicklung in einer Region ist eine der entscheidenden Determinanten der aktuellen und künftigen Gewerbeflächennachfrage, da verschiedene Branchen unterschiedliche Standortpräferenzen aufweisen. Eine sehr hohe bis ausschließliche Affinität zu reinen Gewerbeflächen [verstanden als GE- oder GI-Flächen im Sinne der BauNVO] weisen das Verarbeitende Gewerbe und das Baugewerbe auf. Zu den Wirtschaftszweigen, aus denen einzelne Teilsegmente Gewerbeflächen nachfragen, zählen u. a. Verkehr und Lagerei [hierunter fällt u. a. die Logistik], Handel und Instandhaltung/Reparatur von Kraftfahrzeugen [hierunter fällt u. a. der Großhandel] und die Erbringung sonstiger bzw. sonstiger wirtschaftlicher Dienstleistungen [u. a. Vermietung von Fahrzeugen und Maschinen, Reinigungsgewerbe, Reparaturen als Branchen mit gewisser Gewerbeflächenaffinität]. Bei großen Teilen der Dienstleistungen ist dagegen zu unterstellen, dass diese kaum oder gar nicht in Gewerbegebieten anzutreffen sind, sondern in Misch- oder Kerngebieten.

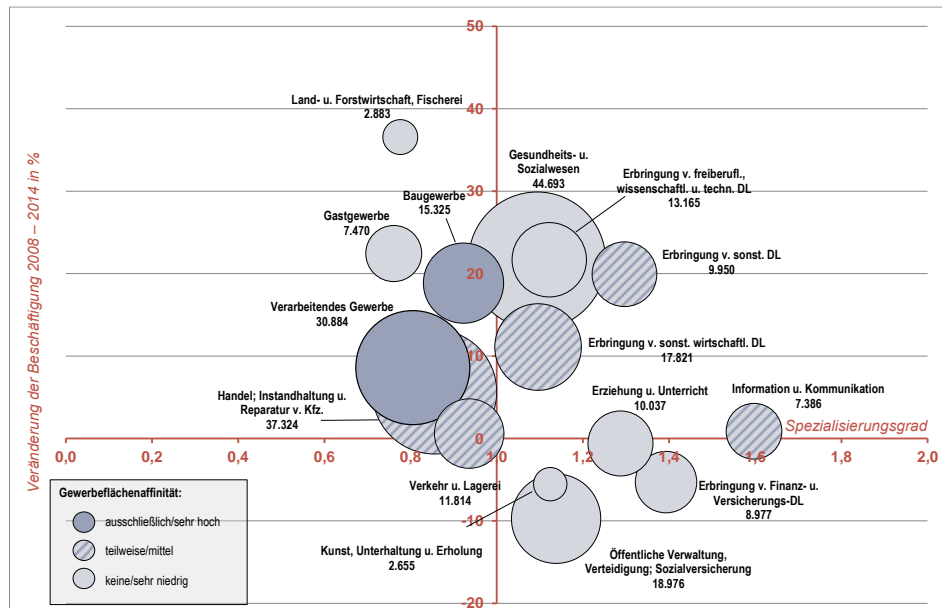
unterschiedliche  
Gewerbeflächenaffinität der  
verschiedenen Branchen

Zur anschaulichen Darstellung der Wirtschaftsstruktur im Planungsraum sowie den vier Teilräumen werden im Folgenden **sog. Spezialisierungsmatrizen** abgebildet. Dabei werden folgende Sachverhalte dargestellt:

- > absolute Bedeutung eines Wirtschaftszweigs, d. h. Zahl der Beschäftigten im Jahr 2014
- > Dynamik eines Wirtschaftszweigs, d. h. Veränderung der Beschäftigung in einem bestimmten Zeitraum [2008 bis 2014]
- > regionale Spezialisierung auf bestimmte Wirtschaftszweige, d. h. Wirtschaftszweige mit einem im Verhältnis zum Landesdurchschnitt überproportional hohen Anteil.

Die Wirtschaftsstruktur auf Ebene der Wirtschaftsabteilungen für den Planungsraum insgesamt ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.<sup>16</sup>

Abbildung 4:  
Wirtschaftsstruktur im  
Planungsraum II auf Ebene der  
Wirtschaftsabschnitte  
[Quelle: Beschäftigtenstatistik der  
Bundesagentur für Arbeit,  
Stichtage 30.06.2008 und  
30.06.2014]



*Lesehilfe: Im Wirtschaftsabschnitt Information und Kommunikation sind im Planungsraum II im Jahr 2014 knapp 7.400 Beschäftigte tätig. Die Zahl der Beschäftigten ist zwischen 2008 und 2014 um rund 1 % gestiegen. Der Anteil dieses Wirtschaftsabschnitts an der Summe aller Beschäftigten liegt etwa um das 1,5-fache höher als im Durchschnitt des Landes Schleswig-Holstein [Anteil von 3 % im Planungsraum ggü. knapp 2 % im Landesdurchschnitt; sog. Spezialisierungsfaktor].*

Im Gesamtbild lässt sich eine **insgesamt steigende Beschäftigung** ausmachen, wobei die Branchenstruktur keine signifikanten Abweichungen vom Landesdurchschnitt aufweist. Besonders prägende Branchen, d. h. Branchen mit hohen Beschäftigungszahlen, Beschäftigungswachstum und überdurchschnittlicher Ausprägung, lassen sich für den Gesamttraum nicht eindeutig ausmachen.

hohe Dienstleistungsorientierung  
ohne einzelne dominierende  
Branchen

Deutlich wird aber eine insgesamt **hohe Dienstleistungsorientierung**. So weist im Planungsraum vor allem das Gesundheits- und Sozialwesen eine hohe Bedeutung auf, das mit über 44.000 über die höchste absolute Beschäftigtenzahl verfügt und darüber hinaus mit rund 22 % ein dynamisches Wachstum aufweist. Allerdings sind aus diesem Bereich typischerweise kaum Nachfragen nach Gewerbestandorten zu verzeichnen.

Wirtschaftsabschnitte, die in der Regel eine sehr hohe Affinität zu Gewerbestandorten aufweisen, wie z. B. das Verarbeitende Gewerbe oder das Baugewerbe, weisen im Planungsraum ebenfalls steigende Beschäftigtenzahlen auf; sie sind aber im Vergleich zum Landesdurchschnitt leicht unterdurchschnittlich vertreten.

<sup>16</sup> Aufgrund von Datenschutzrichtlinien können keine Beschäftigtenzahlen veröffentlicht werden, wenn in einem Teilraum drei oder weniger Betriebe in einem Wirtschaftszweig ansässig sind oder ein dominierendes Unternehmen ansässig ist, so dass aus den Daten Rückschlüsse auf einzelne Unternehmen gezogen werden könnten. Dies betrifft vor allem die Wirtschaftsabteilungen des Verarbeitenden Gewerbes auf 2-Steller-Ebene, wobei davon in den einzelnen Teilräumen unterschiedliche Branchen betroffen sind. Daher kann diese Ebene für den Gesamttraum nicht sinnvoll dargestellt werden, da nur wenige Summen gebildet werden können. Für die einzelnen Teilräume wird diese Ebene im Folgenden aber dargestellt.



Aufgrund der regionalen Differenzen in der Wirtschaftsstruktur werden im Folgenden für die vier Teilräume die Wirtschaftsabschnitte [1-Steller-Ebene der WZ] und die Wirtschaftsabteilungen des Verarbeitenden Gewerbes [2-Steller-Ebene der WZ] dargestellt.

**Landeshauptstadt Kiel**

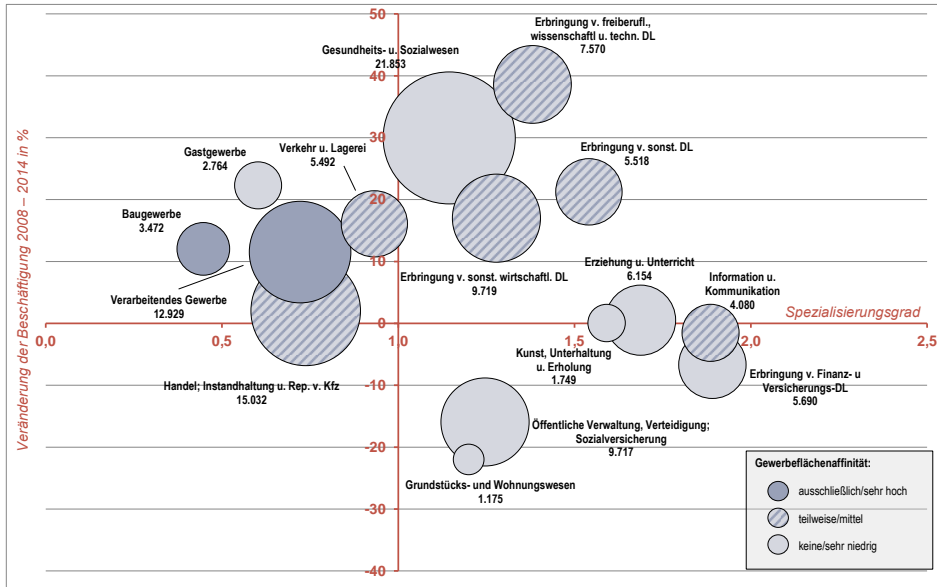


Abbildung 5:  
 Wirtschaftsstruktur der Stadt Kiel auf Ebene der Wirtschaftsabschnitte.  
 [Datenquelle: Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit]

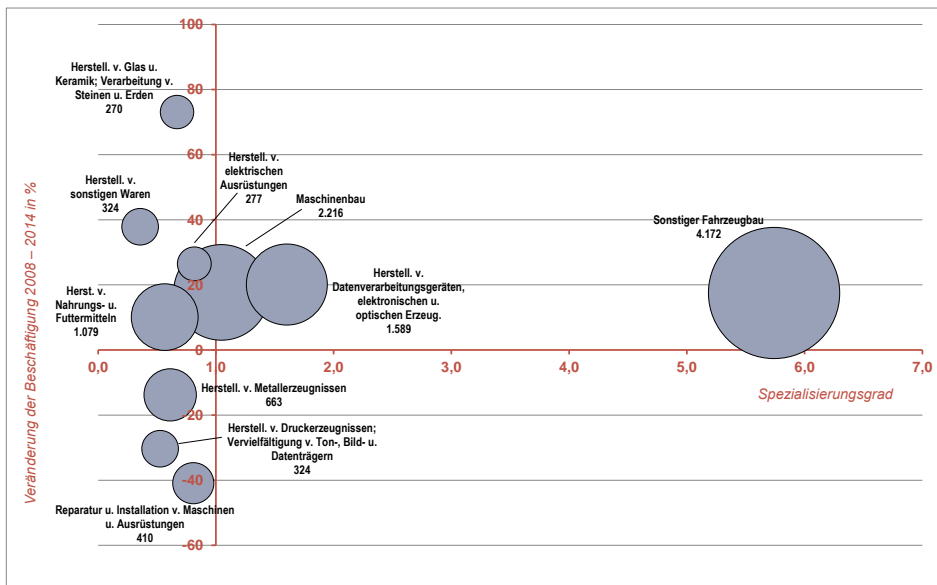


Abbildung 6:  
 Wirtschaftsabteilungen des Verarbeitenden Gewerbes in der Stadt Kiel.  
 [Datenquelle: Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit]

**Stadt Neumünster**

Abbildung 7:  
 Wirtschaftsstruktur der Stadt  
 Neumünster auf Ebene der  
 Wirtschaftsabschnitte.  
 [Datenquelle:  
 Beschäftigtenstatistik der  
 Bundesagentur für Arbeit]

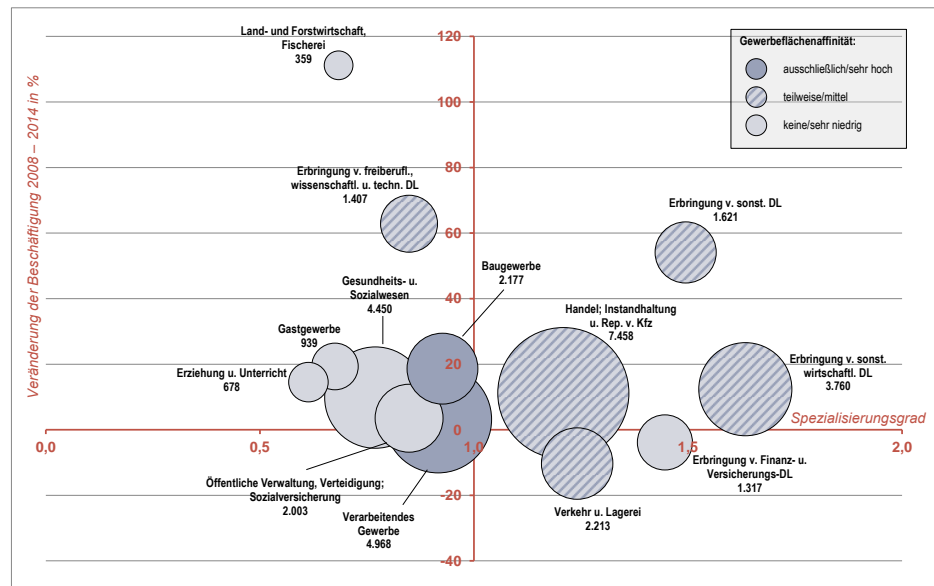
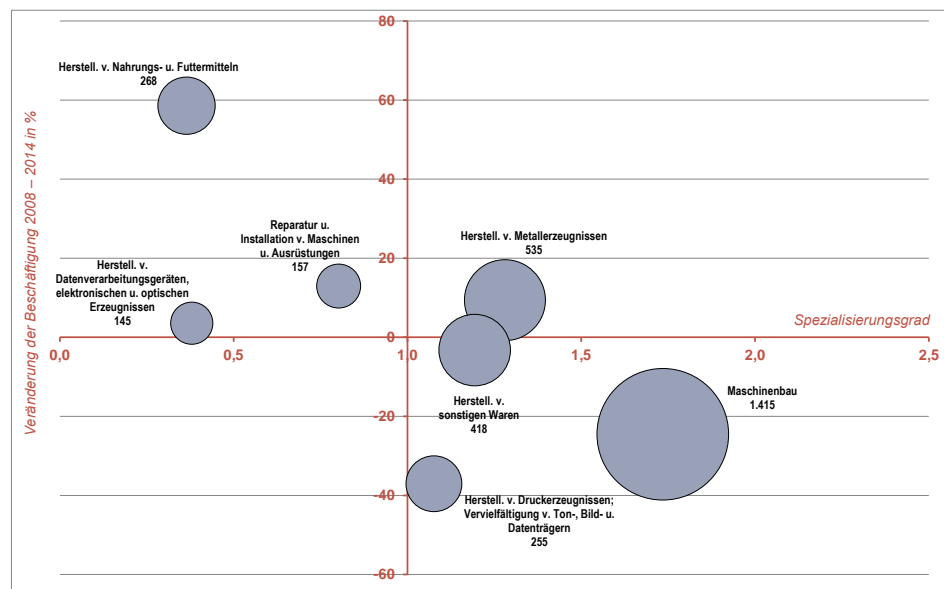


Abbildung 8:  
 Wirtschaftsabteilungen des  
 Verarbeitenden Gewerbes in der  
 Stadt Neumünster.  
 [Datenquelle:  
 Beschäftigtenstatistik der  
 Bundesagentur für Arbeit]



Kreis Plön

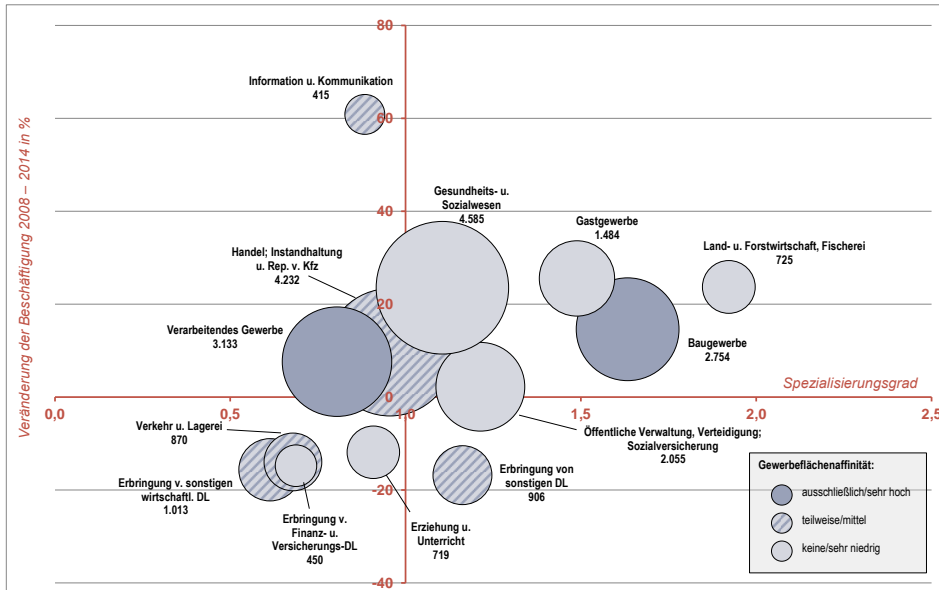


Abbildung 9:  
 Wirtschaftsstruktur des Kreises Plön auf Ebene der Wirtschaftsabschnitte.  
 [Datenquelle:  
 Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit]

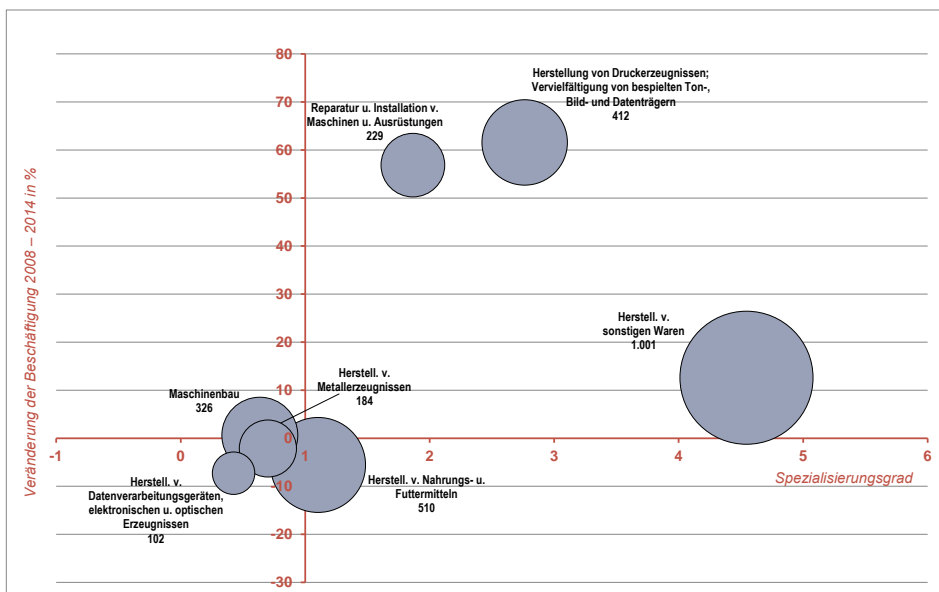


Abbildung 10:  
 Wirtschaftsabteilungen des Verarbeitenden Gewerbes im Kreis Plön.  
 [Datenquelle:  
 Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit]

**Kreis Rendsburg-Eckernförde**

Abbildung 11:  
Wirtschaftsstruktur des Kreises  
Rendsburg-Eckernförde auf Ebene  
der Wirtschaftsabschnitte.  
[Datenquelle:  
Beschäftigtenstatistik der  
Bundesagentur für Arbeit]

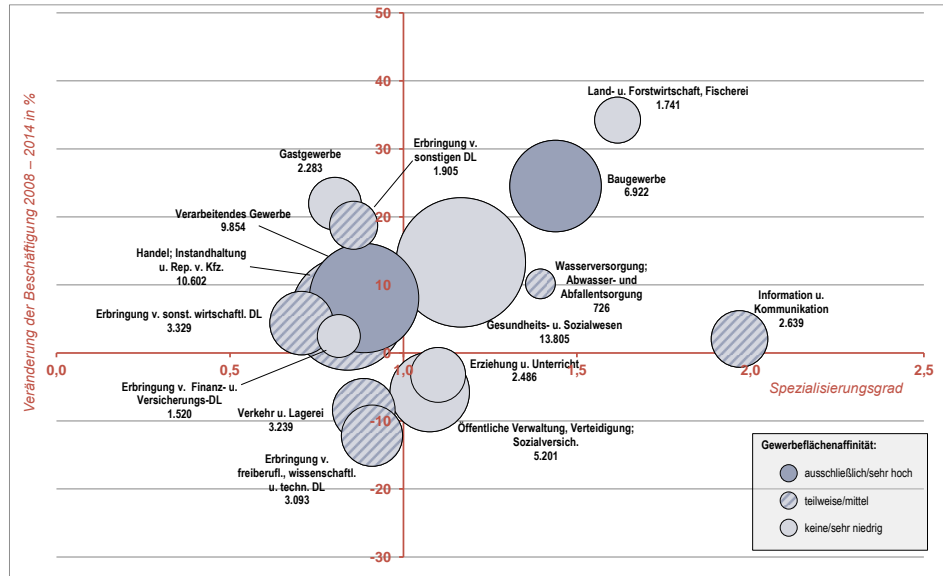
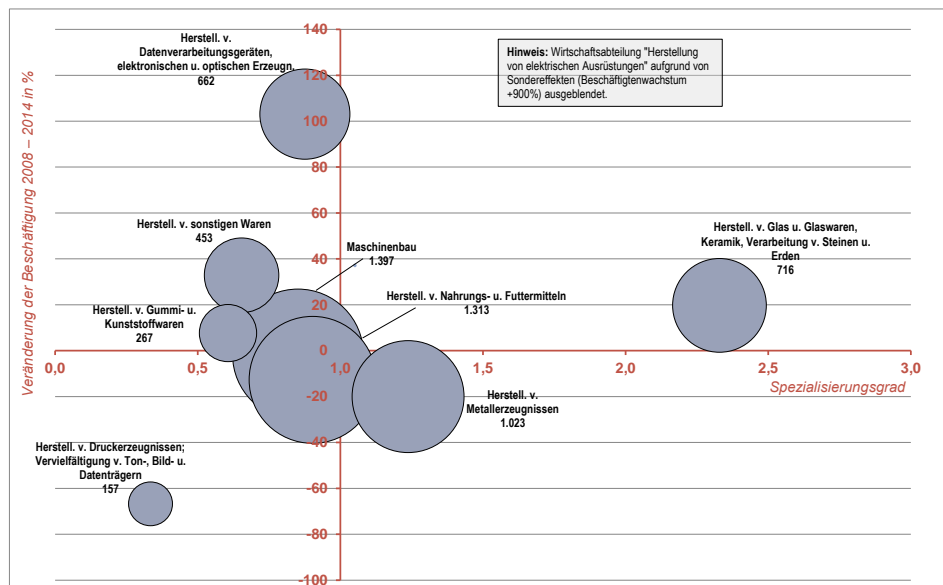


Abbildung 12:  
Wirtschaftsabteilungen des  
Verarbeitenden Gewerbes im  
Kreis Rendsburg-Eckernförde.  
[Datenquelle:  
Beschäftigtenstatistik der  
Bundesagentur für Arbeit]



Als Fazit aus der Betrachtung der Wirtschafts- und Branchenstruktur in den Teilräumen lässt sich festhalten:

- > Das **Verarbeitende Gewerbe als wichtigste Nachfragegruppe nach Gewerbeflächen** weist in allen Teilräumen ein leichtes Wachstum auf, ist aber im Vergleich zum Landesdurchschnitt leicht unterdurchschnittlich ausgeprägt.
- > Innerhalb des Verarbeitenden Gewerbes weisen durchweg der Maschinenbau und die Metallherzeugung eine hohe Bedeutung auf. Hinzu kommen in den einzelnen Teilräumen jeweils spezifische prägende Branchen, wie z. B. sonstiger Fahrzeugbau in Kiel, Herstellung von Nahrungs-/Futtermittel im Kreis Rendsburg-Eckernförde oder Herstellung sonstiger Waren im Kreis Plön.
- > Auch das **Baugewerbe weist durchweg steigende Beschäftigungszahlen** auf. In den eher ländlich geprägten Kreisen Plön und Rendsburg-Eckernförde ist diese Branche deutlich überdurchschnittlich vertreten.

- > Die beiden Städte **Kiel und Neumünster weisen hingegen eine überdurchschnittliche Ausprägung von Dienstleistungen** auf, woraus sich zwar auch eine gewisse Nachfrage nach Gewerbeflächen ergibt, vornehmlich aber andere Standorttypen.

## 2.3 Gewerbeflächenentwicklung: Bestand, Entwicklung, Planung

Zentrales Element des GEFEK ist eine aktuelle Bestands-, Entwicklungs- und Planungsanalyse zu den Gewerbeflächen, sowohl für die nachfolgenden Prognoseschritte als auch als fortschreibbare Basis für das weitere Monitoring [s. a. Kapitel 4.].

### 2.3.1 Bestandserhebung; Methode und Vorgehen

Unmittelbar nach Auftragserteilung wurden die Erhebungsinstrumente durch die Auftragnehmer entwickelt und sukzessive mit den Vertretern der Gebietskörperschaften in den Planungsdialogen am

- > 27. Februar 2015,
- > 27. März 2015,
- > 24. April 2015 und
- > 29. Mai 2015

in den jeweiligen Fassungen diskutiert und abgestimmt. Darüber hinaus erfolgten in den vier Gebietskörperschaften im März 2015 Startergespräche, in denen vor allem die bis dahin vorliegende Gewerbeflächendatei diskutiert und weitere Unterlagen sowie Materialien übergeben wurden. Die Gutachter nahmen darüber hinaus an der Auftaktveranstaltung und den Workshops mit Branchen- und Clustervertretern und Vertretern der Kammern und Verbände teil. Erste bilaterale Gespräche zu ausgewählten Standorten und zur Abstimmung der Daten- und Informationsgrundlagen fanden ebenso statt. In diesem Zusammenhang wurden die kartografischen Grundlagen und Basisdaten abgestimmt. Darüber hinaus erfolgte eine systematische Zusammenstellung aller für die vorliegende Untersuchung relevanter Daten, Gutachten, Planwerke und Informationen [teilweise gemeindescharf].

Die folgende Erhebungsinstrumente und Grundlagen wurden für die nachfolgenden Berechnungen verwendet und sollen besonders hervorgehoben werden:

#### **Erhebungsbögen und -tabellen für die Erfassung der Gewerbeflächen**

Die Flächenerhebung erfolgte vertragsgemäß im 2. Quartal 2016 und wurde mit dem Zwischenbericht vorgelegt. Im Nachgang ergaben sich noch Datenergänzungen. Stichtag für die abschließende Datenerfassung war der 1. November 2015. Letzte Änderungsmeldungen wurden bis Mitte November 2015 verarbeitet.

Die Fläche Heikendorf wurde erst nach dem Stichtag gemeldet und konnte daher nicht berücksichtigt werden. Der Stichtag ist eine organisatorische Regelung, jedoch keine inhaltliche, die Rückschlüsse auf das Potential einer Fläche einräumt. In die Fortführung des GEFEK können bislang nicht berücksichtigte Flächen Eingang finden, soweit der Konkretisierungsgrad der Flächenentwicklung das zulässt. Fortschreibung, Monitoring und Datenpflege sind Teil der Handlungsempfehlungen aus dem GEFEK.

Für insgesamt **113 Standorte** wurden Daten und Informationen zu den Größenverhältnissen und den Planungsständen erfasst [u. a. Bruttobauland, Nettobauland, Belegungsstand, sofortige und perspektivische Verfügbarkeit]. Auf der Grundlage älterer Gewerbeflächenerfassungen [vgl. dazu auch Kap. 2.1] wurden aktuelle Datenbestände aufgebaut und in mehreren Schleifen mit den regionalen Vertretern im Planungsdialog verifiziert und ergänzt. Um ein möglichst vollständiges Bild der Gewerbeflächensituation zu erhalten, wurden nach Möglichkeit alle Gewerbestandorte über 1 ha Größe erfasst, unabhängig davon, ob noch freie Flächen für Ansiedlungen zur Verfügung stehen oder diese Gebiete vollständig belegt sind.<sup>17</sup> Im Ergebnis liegt in dieser Detailliertheit erstmals eine Gewerbestandortübersicht für die Region vor.

### Verkaufsfälle - Daten der Gutachterausschüsse

Nach einem einheitlichen Muster und ergänzend zu den Ansiedlungs- und Verkaufsstatistiken wurden die **Verkaufsfälle ausschließlich für neu zu bebauende Gewerbeflächen** und das Verkaufsvolumen seit 2004 von den Gutachterausschüssen abgefragt und ausgewertet. Die Daten wurden zusätzlich nach Größengruppen untergliedert, um weitere Hinweise für die Profilierung der Standorte und Informationen über die Nachfragestruktur zu erhalten. Sie bildeten aufgrund der Aussagekraft und Vergleichbarkeit auch die zentrale Grundlage für die Auswertung und spätere Prognose.

### Ansiedlungs- und Verkaufsstatistiken, vorliegende Gutachten

Weiterhin wurden die in den letzten zehn Jahren in den Kreisen und kreisfreien Städte verzeichneten Ansiedlungs- und Verkaufsfälle zu den Gewerbeflächen im überwiegend öffentlichen Eigentum berücksichtigt, wozu auf Angaben der Wirtschaftsförderungen zurückgegriffen wurde. Die in einigen Gebietskörperschaften zu diesem Thema vorliegenden Gutachten/Studien wurden ergänzend ausgewertet. Aufgenommen wurden vor allem die Verkaufsfälle und der jährliche Flächenumsatz. Dort, wo weitere Informationen zu den Käufergruppen bzw. -branchen vorlagen, wurden diese ausgewertet.

### Flächenpriorisierung und Standortprofile

Neben der Vorausschätzung der zu erwartenden Nachfrage und einer entsprechenden Flächenbedarfsprognose bildet die Flächenpriorisierung und Ableitung besonders wichtiger Standorte für die Region eine weitere herausgehobene Aufgabe des Gutachtens. Hierzu wurden auf der Basis der Gewerbeflächendatei [117 Standorte] die zu bewertenden Standorte nach abgestimmten Kriterien sukzessive reduziert. Für diese Reduzierung und auch für die anschließende Bewertung und Erstellung von Standortprofilen für ausgewählte Flächen wurde ein einfaches und nachvollziehbares Vorgehen gewählt. Bewusst verzichtet wurde auf komplexe und überwiegend quantitative Bewertungsmodelle und -kriterien, wie sie häufig in anderen kommunalen oder regionalen Gewerbeflächenkonzepten verwendet werden [vgl. dazu u. a. AGIT: Regionales Gewerbeflächenkonzept für die Region Aachen, Fortschreibung 2009, Aachen, 2010].

---

<sup>17</sup> Aufgrund der dezentralen Struktur und den teilweise sehr kleinteilig strukturierten Gemeinden und Ämtern in den Kreisen Plön und Rendsburg-Eckernförde sind hier möglicherweise kleinere (deutlich unter 5 ha) und komplett belegte Gewerbegebiete nicht vollständig enthalten.

Das beschriebene Vorgehen ist in der nachfolgenden Abbildung schematisch dargestellt.

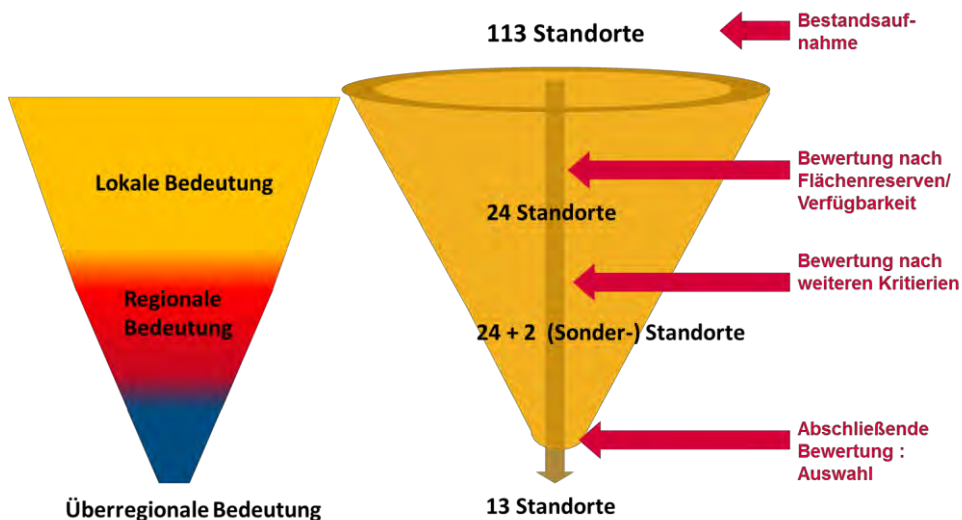


Abbildung 13:  
Vorgehen Flächenpriorisierung

In der ersten Bewertungsrunde wurden die erfassten 113 Standorte nach den Flächenreserven und der Verfügbarkeit dieser Reserven bewertet. Angesetzt wurde dabei eine Grenze von **5 ha Nettoflächen aktueller oder künftiger Verfügbarkeit**. Im dem hier gewählten **regionalen Gutachtenmaßstab** für über 100 zu betrachtende Flächen ist ein objektiver und plausibler Filter notwendig. Die 5 ha-Grenze führte zu einer Flächenauswahl, deren Ergebnis operabel ist i. S. einer Gutachtenbearbeitung. Es handelt sich hier um eine Grenze, die mit Augenmaß unter Wahrnehmung der regionalen Gegebenheiten getroffen wurde und die auch in ähnlichen Fällen angewendet wurde<sup>18</sup>.

89 Standorte erfüllten diese beiden Kriterien nicht bzw. 24 Standorte erfüllten sie. Anschließend wurden die 89 Standorte noch einmal nach einer besonderen Relevanz und einem Alleinstellungsmerkmal in der Region [Angebot, Technologierelevanz, Lage etc.] bewertet. Zwei Standorte erfüllten aus Gutachtersicht diese qualitativen Kriterien und wurden für eine weitere Bewertung [als sog. „Sonderstandorte“] ausgewählt. Die beiden **Sonderstandorte** Wissenschaftspark Kiel und Kiel Hörn wurden nicht wegen ihrer strukturellen Verflechtungen, sondern wegen der besonderen Bedeutung für die Gesamtregion ausgewählt, die andere Standorte nicht besitzen. Deren besonderes Profil mit unmittelbarer Nähe zur Uni und zentralen Wirtschaftsstrukturen sind relevant für Standortsuchende auch außerhalb der Region. Daher wurden diese beiden Standorte trotz geringerer Fläche als 5 ha als Vertiefungsstandorte herausgearbeitet.

Die so ermittelten **26 Standorte** haben aus Gutachtersicht nach der bisherigen Bewertung zumindest eine **regionale Bedeutung**. Im weiteren Bewertungsprozess werden

<sup>18</sup> Vgl. dazu u.a. Innovationsregion Rheinisches Revier: Ermittlung des Gewerbeflächenangebotes für Logistik, 2014; Metropolregion Hamburg: Gewerbeflächenkonzeption für die Metropolregion Hamburg (GEFEK), 2011, S. 76; Förderrichtlinie der Region Hannover zur Unterstützung der Kommunen bei der Entwicklung regional bedeutsamer Gewerbegebiete, 2005; AGIT: Regionales Gewerbeflächenangebot für die Region Aachen, Fortschreibung 2009. Im letztgenannten Konzept wird für eine regional bedeutsame Gewerbefläche als ein Kriterium beispielsweise ein umfangreiches direkt vermarktungsfähiges Flächenangebot von über 10 ha angesetzt.

weitere Kriterien geprüft und bewertet, um die Standorte mit **überregionaler Bedeutung** herauszufiltern [s. 4].

**Ein Abweichung der Einstufung überregional bedeutsamer Standort aus landesplanerischer Sicht und der regionalen Betrachtung des GEFEK Kiel Region kann insofern abweichen [s. 4].**

Anders als in den Festlegungen des Landesentwicklungsplans wird die hier verwendete **GEFEK Kiel Region-spezifische Definition von Standorten mit überregionaler Bedeutung** weiter gefasst.

Im **Landesentwicklungsplan** wird unter **Standorten von überregionaler Bedeutung an den Landesentwicklungsachsen** ein Standort verstanden, der insbesondere **verkehrsintensiven gewerblichen Branchen** vorbehalten ist, die auf eine **überregionale Verkehrsanbindung** angewiesen und **nicht siedlungsnah** untergebracht werden können. Darüber hinaus soll es sich um **qualitativ hochwertige und größere gewerbliche Schwerpunkte** handeln.<sup>19</sup>

Im vorliegenden Kontext wurden vor allem die verfügbaren Flächenpotenziale (Größe, Zuschnitt), herausgehobene Standortqualitäten aus der Sicht der Unternehmen (Anbindung, Lagegunst, Unternehmensbesatz, Funktionalität und Ausrichtung) und damit die **regionalwirtschaftliche Bedeutung in der Gesamtheit** bewertet. Wenn ein Standort im Vergleich zu den anderen Standorten im Planungsraum sich hier besonders abhebt und damit auch für Ansiedlungen in einem überregionalen Kontext (d. h. für Unternehmen, die von außerhalb der Region kommen) von Interesse sein kann, wird er aus Gutachtersicht als **überregional bedeutsam** eingestuft.

**Eine Abweichung der Einstufung als überregional bedeutsamer Standort aus landesplanerischer Sicht und aus der regionalen Betrachtung des GEFEK Kiel Region ist insofern möglich [s. 4.]**

Für die Beschreibung und Bewertung der 26 Standorte wurden so genannte **Standortprofile** erstellt. Das entsprechende Muster wurde in den Planungsdialogen entwickelt und abgestimmt. Es ist im Anhang abgebildet. Bewertet wurden für alle 26 Standorte vor allem

- allgemeine Angaben zur Art des Gebietes, den Flächenreserven, der Verfügbarkeit, dem Flächenzuschnitt, der Einbindung in die Siedlungsstruktur und Restriktionen, der Planungs- und Realisierungstand (**Bewertungsaspekt Flächenpotenziale**),
- > die Verkehrsanbindung und Lagegunst (**Bewertungsaspekt Anbindung und Lagegunst**), sowie
- > die Funktionsfähigkeit und die Bedeutung aus Unternehmenssicht (**Bewertungsaspekt Unternehmensbesatz und Funktionalität**).

Abschließend erfolge eine gutachterliche Bewertung nach drei o. g. Bewertungsaspekten sowie einer **zusammengefassten regionalwirtschaftlichen Gesamtbewertung**, die zur Auswahl **überregional bedeutsamer Standorte** führte (s. 4.3.).

Die Standortprofile für alle 26 Standorte sind in einem gesonderten **Anhangband** zusammengefasst.

---

<sup>19</sup> Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010; Teil B, 2.6, 4 G, Kiel, 2010.



### 2.3.2 Bestand und Angebot an Gewerbestandorten

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden im Planungsraum insgesamt 113 Gewerbestandorte ermittelt und in die Datenbank aufgenommen. Dabei handelt es sich um 102 bereits bestehende oder gegenwärtig in der Realisierung befindliche Standorte.<sup>20</sup> Es konnten darüber hinaus 11 Standorte ermittelt werden, die sich in unterschiedlichen Planungsstadien befinden.

Hier werden bei der Erfassung folgende Stufen verwendet und definiert:

- > **Bestand:** planungsrechtlich und erschließungstechnisch gesichertes Gewerbegebiet, in dem Unternehmen angesiedelt und tätig sind bzw. zu bebauende Grundstücke für eine kurzfristige Ansiedlung von Unternehmen verfügbar sind
- > **Realisierung:** planungsrechtlich gesichertes Gewerbegebiet, in dem die Erschließung noch nicht hergestellt, aber absehbar ist; noch keine Unternehmen angesiedelt, aber Grundstücke bereits in der aktiven Vermarktung
- > **Planung:** Gewerbegebiet, für das konkrete Schritte zur Erlangung von Planungsrecht eingeleitet sind [Aufstellungsbeschluss B-Plan] und zu dem Konsens bzgl. der Realisierung besteht [interkommunale Abstimmung, Abstimmung mit Landesplanung]; Zeitpunkt der Fertigstellung noch nicht verbindlich; Grundstücke noch nicht in Vermarktung
- > **Vorplanung:** erste konzeptionelle Vorplanungen/Vorüberlegungen bzw. vorbereitende Untersuchungen erfolgt, aber noch keine planungsrechtlichen Schritte/Abstimmungen erfolgt; Nutzungskonzept und Gebietsabgrenzung u. U. noch unklar; Realisierung des Gewerbegebietes insgesamt nicht sichergestellt

Die räumliche Verteilung der ermittelten 113 bestehenden oder geplanten Standorte ist in der kartografischen Übersicht auf der folgenden Seite dargestellt. Dabei zeigt sich eine deutliche Konzentration in den drei größten Städten Kiel (42 Standorte), Neumünster (71 Standorte) und Rendsburg sowie deren unmittelbaren Nachbarkommunen (10 Standorte). Dagegen ist in den ländlich strukturierten Bereichen der beiden Kreise das Angebot an Gewerbestandorten deutlich niedriger.<sup>21</sup>

Bei rund einem Drittel (37 Standorte) der erfassten Gewerbegebiete handelt es sich um kleine Standorte unter 5 ha Größe. Nur 7 Standorte (entspricht 6 %) sind größer als 50 ha. Die größten Gewerbegebiete im Planungsraum sind Neumünster Industriegebiet Süd südl. B 205 (225 ha), Kiel Wellsee (108 ha), Neumünster Industrie- und Gewerbegebiet Süd nördl. der B 205 (88,3 ha), Büdelsdorf Fehmarnstraße/Am Dolmen (74,8 ha; jeweils Nettobauland). Die durchschnittliche Größe der Gebiete beträgt 17 ha, wobei insbesondere Neumünster überdurchschnittlich große Gebiete aufzuweisen hat (Mittelwert 36,7 ha).

---

<sup>20</sup> Hierunter werden auch die Bestandsflächen gezählt, bei denen eine Erweiterung geplant ist.

<sup>21</sup> Im Oktober 2015 hat die Gemeinde Heikendorf im Kreis Plön den Wunsch nach Entwicklung eines Gewerbegebietes über 5 ha mitgeteilt. Es erfolgte eine Planungsanzeige gem. § 11 LaPlaG. Aufgrund der fortgeschrittenen Konzeptbearbeitung und des noch bestehenden Abstimmungsbedarfes zu der Fläche ist diese nicht in die Auswertung des GEFEK mit eingeflossen. Bei Konkretisierung der Planung kann die Heikendorfer Fläche in die vorgesehene weitere Fortschreibung der GEFEK-Daten mit einfließen.

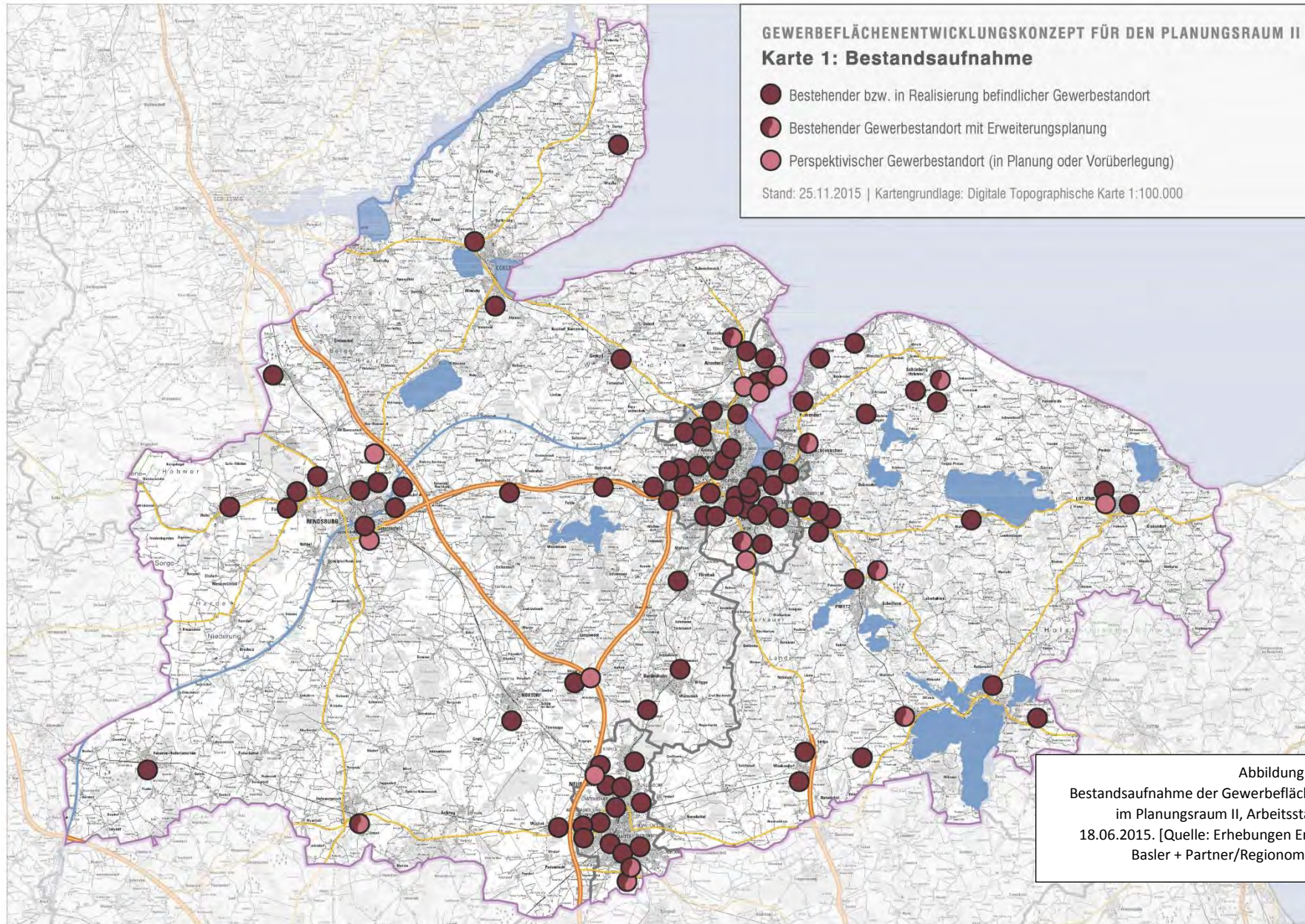


Abbildung 14:  
Bestandsaufnahme der Gewerbeflächen  
im Planungsraum II, Arbeitsstand  
18.06.2015. [Quelle: Erhebungen Ernst  
Basler + Partner/Regionomica]

Für die Bewertung des Gewerbeflächenangebots ist neben Zahl und Verteilung der Standort vor allem das **verfügbare Nettobauland** eine entscheidende Größe. Alle erhobenen Standorte im Planungsraum umfassen **insgesamt 1.922,2 ha Nettobauland**. Davon entfallen allerdings rund 72 % [entspricht 1.383,4 ha] auf Nettobauland, das bereits belegt ist.

1.922 ha Nettobauland;  
davon 72% belegt

Aktuell steht rund **9,5 % des gesamten Baulands [entspricht 182,6 ha] für eine sofortige Nutzung** zur Verfügung. Dabei gibt es **deutliche regionale Unterschiede**: während in Kiel aktuell nur 3 % der Bestandsflächen für sofortige/kurzfristige Ansiedlungen zur Verfügung stehen, sind dies im Kreis Rendsburg-Eckernförde rund 20 %.

weniger als 10 % der zu bebauenden Gewerbeflächen sofort verfügbar; Kiel mit den geringsten „Reserven“

Zur **Kieler Gewerbeflächenausstattung** können im Sinne eines Exkurses vergleichbare Städte herangezogen werden. Ein Vergleich weniger Rahmendaten zeigt trotz jeweils stadtspezifischer Besonderheiten, Definitionsunterschieden und unterschiedlichen Datenquellen im Gewerbeflächenbereich in **der Tendenz**, dass Kiel:

Exkurs Kieler  
Gewerbeflächenausstattung im Städtevergleich: in der Tendenz Bestand und Verfügbarkeit Gewerbeflächen geringer

- > aufgrund der vergleichsweise **geringen Stadtfläche weniger Flächenpotenziale** hat,
- > einen in Relation zur Einwohner- und Beschäftigtenzahl gesamt bzw. im gewerbeflächenaffinen sekundären Sektor **deutlich geringeren Gewerbeflächenbestand** hat
- > und die **verfügbaren Flächenpotenziale und Flächenumsätze deutlich geringer** sind.

	Einwohner -zahl 2014	Soz.-vers. Beschäftigte Sek. Sektor je ha Gewerbe- Flächen- bestand <sup>22</sup>	Anteil Siedl./ Verkehrsfläche an der an der Gesamtfläche <sup>23</sup>	Gewerbe- flächen- bestand total [netto]	davon kurz- und langfris- tig verfügbar [netto]
<b>Kiel</b>	ca. 240.000	ca. 30	54%	ca. 550 ha	ca. 115 ha
<b>Lübeck</b>	ca. 211.000	ca. 22	37%	ca. 800 ha <sup>24</sup>	ca. 220 ha <sup>25</sup>
<b>Rostock</b>	ca. 203.000	ca. 26	40%	ca. 593 <sup>26</sup>	ca. 93 ha <sup>27</sup>
<b>Schwerin</b>	ca. 103.000	ca. 20	31%	ca. 700 ha <sup>28</sup>	ca. 240 ha <sup>29</sup>

<sup>22</sup> Interaktive Regionalprofile sowie INKAR; ausgewählte Strukturindikatoren, Stand 2012, BBSR, Internetabfrage 10/2015

<sup>23</sup> s. 20

<sup>24</sup> Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die Hansestadt Lübeck, Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, Hannover 2012, Seite 77 ff. genanntes Gewerbeflächenangebot mit Gebietsgrößenbezug; 1.234 ha, zur groben Vergleichbarkeit Reduktion wegen ggf. enthaltener So-Flächen und angenommenem Bruttobezug grob 800 ha angenommen

<sup>25</sup> s. 20; Seite 85ff. hier Flächen in der Vermarktung, d. h. angenommen als Nettoflächen

<sup>26</sup> Hansestadt Rostock; Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft, Einschätzung lt. FNP-Daten vom 13.11.2015 ohne Hafen- und SO-Flächen

<sup>27</sup> s. 22;

<sup>28</sup> Integriertes Stadtentwicklungskonzept Schwerin 2025, 3. Fortschreibung, Landeshauptstadt Schwerin, 2015; verfügbare Bruttoangaben S. 17 minus angenommenem Abschlag von 25%

<sup>29</sup> s. 23: Seite 17

### Flächenüberblick

Angebotsausweitung um 17 %  
projektiert; entspräche weiteren  
334 ha

Bei Umsetzung aller geplanten Erweiterungen und Neuerschließungen könnten bis zu **334 ha weitere Flächen** angeboten werden. Dies entspricht einer Angebotsausweitung um rund 17 %. Das **größte Erweiterungsvolumen entfällt dabei sowohl absolut [95,5ha] als auch prozentual [24 %] auf den Kreis Rendsburg-Eckernförde**.

Die folgende Tabelle gibt einen zusammenfassenden Überblick der Bestandsaufnahme der Gewerbeflächen im Planungsraum und in einzelnen Teilflächen. Die vollständigen Erhebungslisten mit Detailangaben zu einzelnen Standorten befinden sich im Anhang.

Abbildung 15:  
Bestandsaufnahme der  
Gewerbeflächen im Planungsraum  
II, Arbeitsstand 24.11.2015.  
Quelle: Erhebungen Ernst Basler +  
Partner/Regionomica

	PR II	KI	NMS	PLÖ	RD
<b>Zahl d. Standorte</b>	<b>113</b>	<b>42</b>	<b>17</b>	<b>24</b>	<b>30</b>
davon Standorte im Bestand/in Realisierung	102	37	15	23	27
davon neue Standorte in Planung/Vorplanung	11	5	2	1	3
davon Standorte unter 5 ha Nettobauland	37	14	2	11	10
davon Standorte über 5 ha Nettobauland	76	28	15	13	20
davon Standorte unter 5 ha aktuelle Verfügbarkeit	96	40	14	22	20
davon Standorte über 5 ha aktuelle oder perspektivische Verfügbarkeit	24	4	4	5	11
<b>Nettobauland gesamt</b>	<b>1.922,2</b>	<b>553,7</b>	<b>623,6</b>	<b>294,7</b>	<b>450,1</b>
davon Bestand belegt	1.383,4	437,9	506,0	215,2	224,3
davon sofort/kurzfristig verfügbar	182,6	17,4	54,2	15,5	95,5
davon langfristig/perspektivisch verfügbar	333,9	98,4	63,4	64,0	108,1

#### Methodische Hinweise:

- > Bestandsflächen, bei denen eine Erweiterung geplant ist, werden unter „Standorte im Bestand“ gezählt. Als „neue Standorte in Planung/Vorplanung“ werden nur vollständig neue Standorte gezählt.
- > Die Summe der Standorte unter 5 ha aktuelle Verfügbarkeit und Standorte über 5 ha aktuelle/perspektivische Verfügbarkeit kann höher sein als die Gesamtzahl der Standorte, da die Standorte, deren aktuelle Verfügbarkeit unter 5 ha liegt, bei denen aber eine Erweiterung geplant ist und die dann über 5 ha Bauland verfügen, doppelt gezählt werden.
- > Die Differenz zwischen dem Gesamtbestand Nettobauland und der Summe aus belegt, sofort verfügbar und perspektivisch verfügbar im Kreis Rendsburg-Eckernförde ergibt sich durch fehlende Angaben zur Verfügbarkeit am Standort Wasbek.

### 2.3.3 Nachfrage und Verkäufe

Erfahrungsgemäß unterliegt das Verkaufsgeschehen von **zu bebauendem Gewerbebauland starken** Schwankungen zwischen einzelnen Jahren, was durch die gesamtwirtschaftliche Entwicklung oder branchenspezifische Konjunkturzyklen bedingt ist. Auch die von den Gutachterausschüssen zur Verfügung gestellten und nachfolgend analysierten Daten über den Verkauf von Gewerbebauland zeigen diese zyklische Entwicklung. So schwankte die Zahl der jährlichen Verkaufsfälle im Planungsraum in den Jahren 2004 bis 2014 zwischen 51 und 88 [Durchschnitt: 68].<sup>30</sup>

<sup>30</sup> Bei den Daten der Gutachterausschüsse ist zu beachten, dass grundsätzlich alle Grundstücksverkäufe erfasst werden, d. h. es können auch Doppel- bzw. Weiterverkäufe enthalten sein. Umgekehrt ist aber

Das Verkaufsvolumen, d. h. die Summe des verkauften Gewerbebauands, bewegt sich im Planungsraum in einer Spanne zwischen 19,3 ha und 44,4 ha.<sup>31</sup> Der jährliche Durchschnitt liegt bei rund 31 ha. Auffallend ist, dass zwischen 2004 und 2010 das Verkaufsvolumen starken Schwankungen unterlaufen war, seit dem Jahr 2010 im Gesamttraum aber mit Ausnahme von Kiel stetig zurückgegangen ist.

Tabellarische Darstellungen zu den Flächenverkäufen sind im Anhang 2 dargestellt.

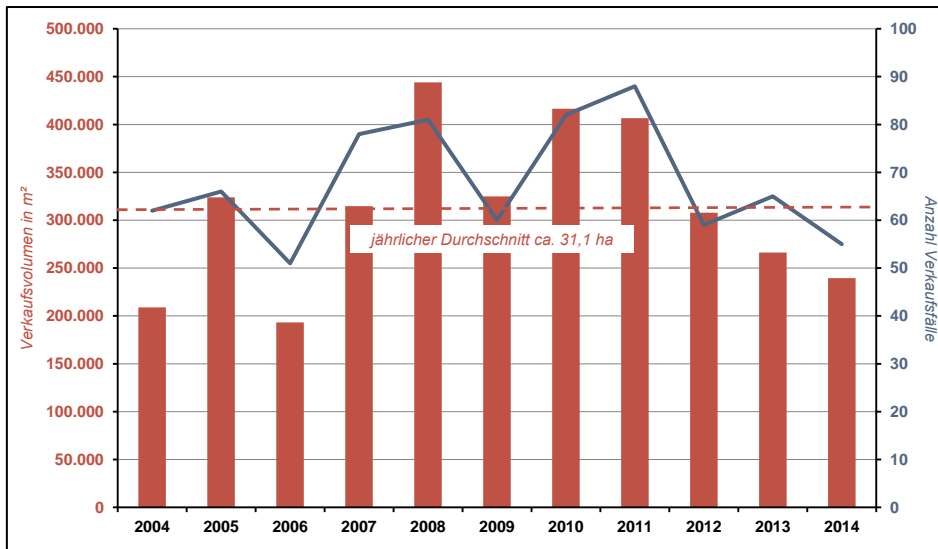


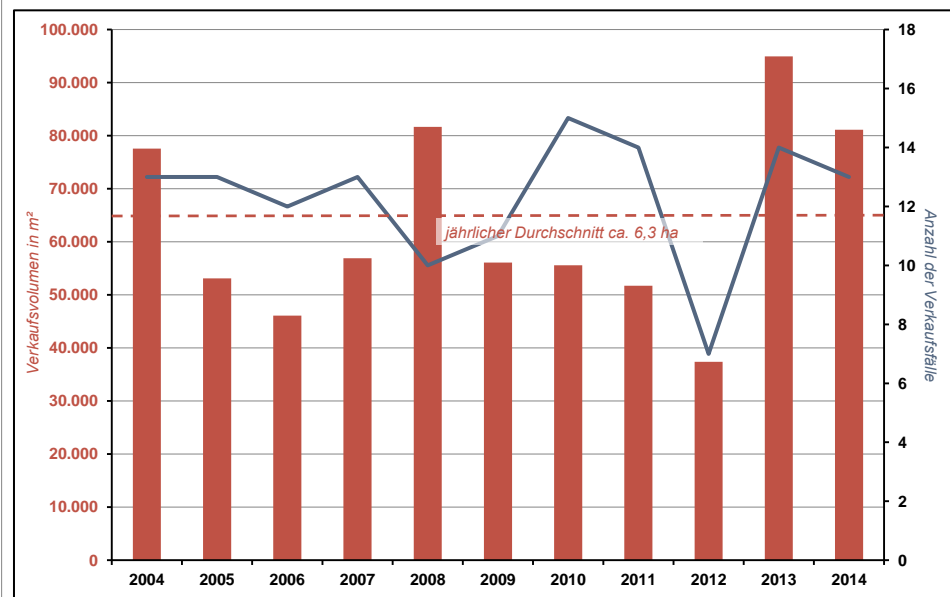
Abbildung 16:  
Verkaufsvolumen und  
Verkaufsfälle im Planungsraum  
2004 – 2014.  
[Datenquelle:  
Gutachterausschüsse der Städte  
und Kreise]

In den folgenden Diagrammen ist die Nachfragesituation in den vier Teilräumen dargestellt.

auch bekannt, dass z. B. in Neumünster der Verkauf einer großen \_Fläche an einen milchverarbeitenden Betrieb nicht enthalten ist.  
<sup>31</sup> Im Jahr 2010 gab es 2 Großverkäufe von deutlich über 10 ha je Transaktion, die als statistische Ausreißer nicht weiter betrachtet werden.

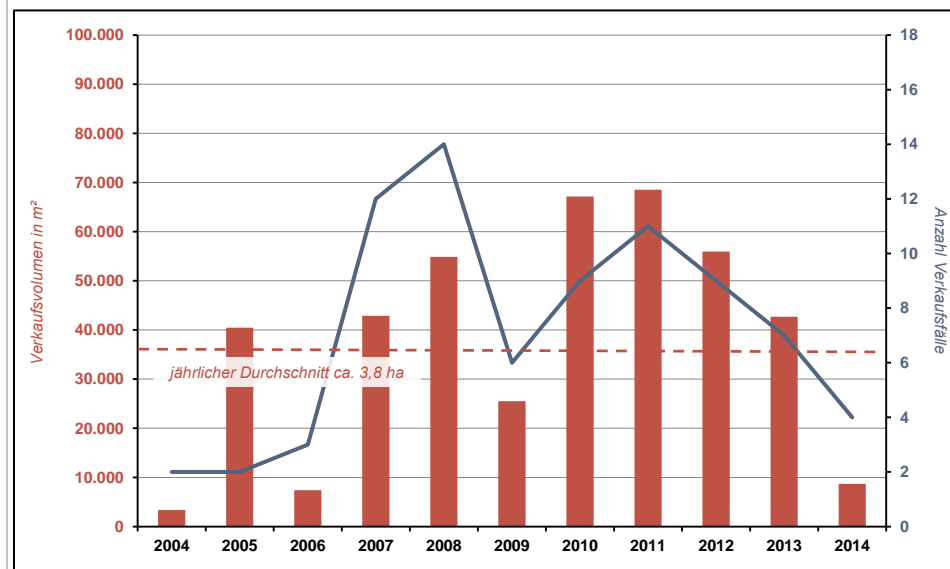
**Stadt Kiel**

Abbildung 17:  
 Verkaufsvolumen und  
 Verkaufsfälle in der Stadt Kiel  
 2004 – 2014  
 [Datenquelle:  
 Gutachterausschuss]



**Stadt Neumünster**

Abbildung 18:  
 Verkaufsvolumen und  
 Verkaufsfälle in der Stadt  
 Neumünster 2004 – 2014.  
 [Datenquelle:  
 Gutachterausschuss]



**Kreis Plön**

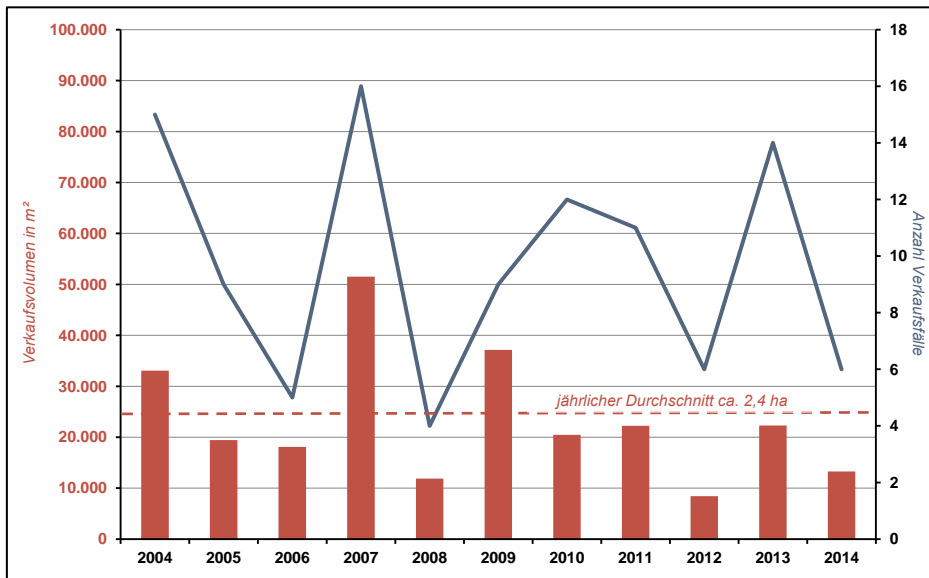


Abbildung 19:  
 Verkaufsvolumen und  
 Verkaufsfälle im Kreis Plön 2004 –  
 2014.  
 [Datenquelle:  
 Gutachterausschuss]

**Kreis Rendsburg-Eckernförde**

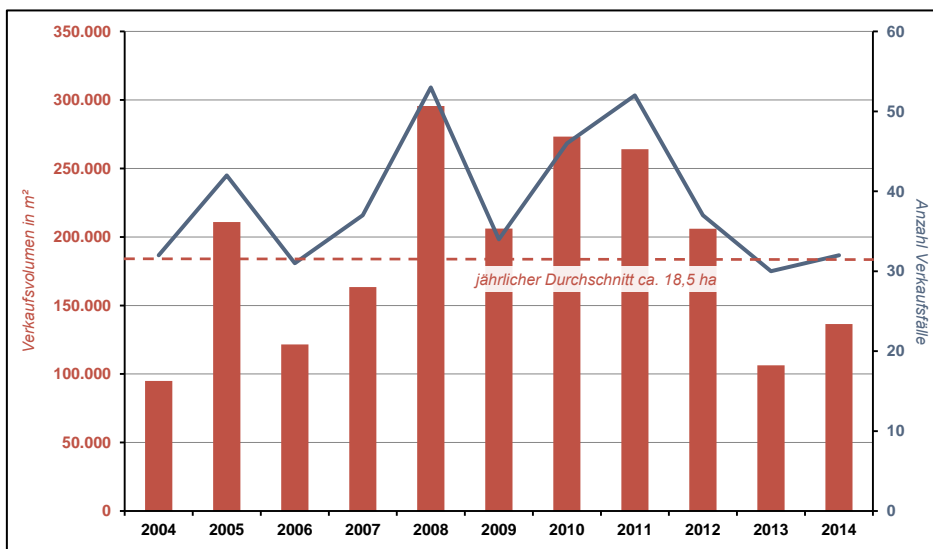


Abbildung 20:  
 Verkaufsvolumen und  
 Verkaufsfälle im Kreis Rendsburg-  
 Eckernförde 2004 – 2014.  
 [Datenquelle:  
 Gutachterausschuss]

Neben der Entwicklung des insgesamt veräußerten Gewerbebauands liefert die Größenstruktur der Verkäufe weitere wichtige Hinweise für die künftige Ausrichtung der Gewerbeflächenpolitik im Planungsraum. Hier zeigen sich zwischen den Teilräumen signifikante Unterschiede. In der folgenden Tabelle sind die Anteile verschiedener Flächenkategorien am Gesamtumsatz [bezogen auf das Verkaufsvolumen] dargestellt.

Tabelle 1:  
Anteile der verschiedenen  
Flächenkategorien am  
Gesamtumsatz [bezogen auf das  
Verkaufsvolumen]

	<i>Kiel</i>	<i>Neumünster</i> <sup>32</sup>	<i>Plön</i>	<i>Rendsburg- Eckernförde</i>
bis 1.000 m <sup>2</sup>	1,9 %	} 57,6 %	5,8 %	2,1 %
1.001–5.000 m <sup>2</sup>	25,4 %		61,7 %	32,3 %
5.001–10.000 m <sup>2</sup>	26,3 %		10,9 %	13,2 %
über 10.000 m <sup>2</sup>	46,4 %	42,4 %	21,6 %	52,4 %
Durchschnittsfläche je Verkauf	4.841 m <sup>2</sup>	5.283 m <sup>2</sup>	2.410 m <sup>2</sup>	4.879 m <sup>2</sup>

### 2.3.4 Vertiefungsflächen im Überblick

24 Standorte mit mehr als 5 ha  
aktueller oder perspektivischer  
Verfügbarkeit

Wie weiter oben zur methodischen Vorgehensweise erläutert, wurden aus der Gesamtheit aller Standorte diejenigen Flächen selektiert, die über eine aktuelle oder perspektivische Verfügbarkeit von mehr als 5 ha Netto-Gewerbebauland verfügen. Dies betrifft **24 Standorte**:

- > 8 bestehende Standorte, an denen gegenwärtig mehr als 5 ha Fläche zur Verfügung stehen
- > 7 bestehende Standorte, bei denen eine Erweiterung geplant ist, und die nach Herstellung der Erweiterung über mehr als 5 ha Fläche verfügen
- > 9 perspektivische Standorte in Planung oder Vorüberlegung, die nach Herstellung über mehr als 5 ha Fläche verfügen werden

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Standorte:

Tabelle 2:  
Vertiefungsflächen im Überblick

<i>Kiel</i>	<i>Neumünster</i>	<i>Kreis Plön</i>	<i>Kreis RD</i>
» Airpark Holtenau	» Eichhof, 1. EA	» Lütjenburg: Kon- versionsgelände	» Dänischenha- gen/Altenholz:
» Moorsee I–III	» Eichhof, 2. EA	» Preetz: Wakendorf	» Borgstedt:
» Friedrichsort	» Ind.- u. Gewerbe- park Süd nördl. B 205	» Schönberg: Eich- kamp	» Borgstedtfelde
» MFG 5	» Ind.- u. Gewerbe- park Süd südl. B 205	» Schönkirchen	» Büdelsdorf:
		» Selent: Haverkamp	Fehmarn- straße/Am Dolmen
			» Dätgen: Autobahn
			» Eckernförde
			Nord: Grasholz
			» Flintbek B 38
			» Hohenwestedt:
			Böternhöfen
			» Melsdorf: Roten- hof
			» Nortorf: Am Hof- kamp
			» Osterrönfeld/ Rendsburg: Rends- burg Port Süd
			» Rendsburg: Büsu- mer Straße

Einzelheiten zu den Standorten sind im Anhangband „Vertiefungsstandorte“ enthalten. Neben den Standorten, die sich aufgrund der Flächenverfügbarkeit [„5 ha-Kriterium“] für die vertiefende Betrachtung qualifizieren, wurden **zwei weitere Standorte** ausge-

<sup>32</sup> Aufgrund der Datenstruktur des Gutachterausschusses können die Daten für die Stadt Neumünster unter 10.000 m<sup>2</sup> nicht weiter differenziert werden.



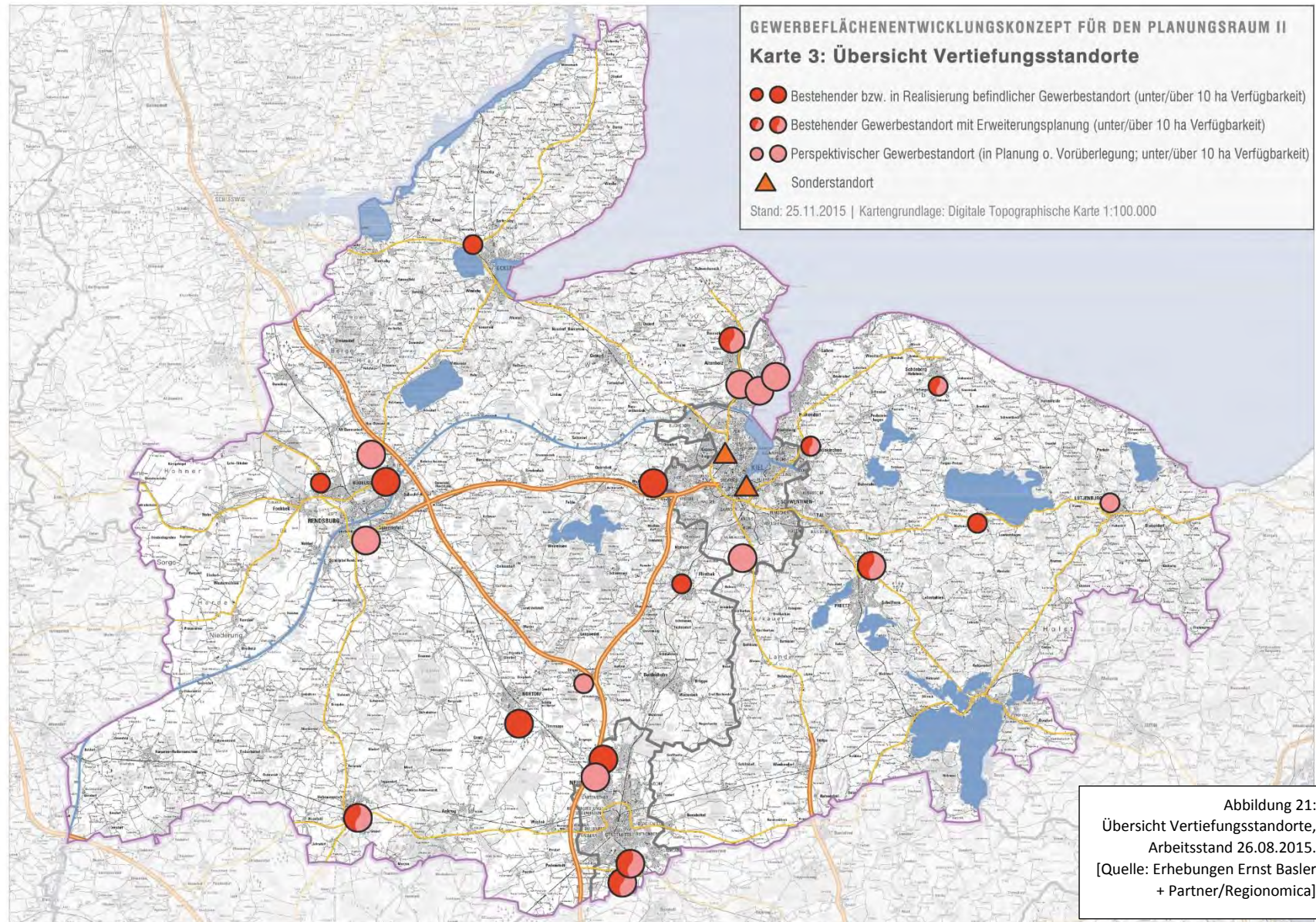
wählt. Diese bieten zwar weniger als 5 ha Ansiedlungsfläche, weisen aber ein sehr **spezifisches Profil**, hochwertige städtebauliche Qualitäten und für die Region bzw. **den Wirtschaftsraum** einzigartige Standortmerkmale auf. Damit verfügen diese Standorte nach Einschätzung der Gutachter über eine Ausstrahlung über die Region hinaus.

Es handelt sich um folgende **zwei Sonderstandorte**:

- > **KaiCity in Kiel** als hochwertiger Büro-/Dienstleistungsstandort mit ergänzenden Nutzungen [Gastronomie, Hotel] und hoher städtebaulicher Qualität
- > **Wissenschaftspark in Kiel** als Standort mit besonderer Ausrichtung auf technologie- und innovationsorientiertes Gewerbe

Die räumliche Verteilung der Vertiefungsstandorte ist auf der Karte auf der folgenden Seite dargestellt.

2 Sonderstandorte aufgrund  
besonderer Profilierung



## 2.4 Gewerbeflächenentwicklung konkret: Flächenprofile Vertiefungsstandorte

Nachfolgend wird das im GEFEK-Prozess entwickelte und mit dem Planungsdialog abgestimmte Muster der Flächenprofile dargestellt.

Für alle **26 Vertiefungsflächen** wurden diese Profile erstellt und abgestimmt. Sie sind im **Anhang Profile Vertiefungsflächen** als gesonderter **ANHANGBAND** dargestellt.

### Muster Flächenprofil Gewerbeflächen

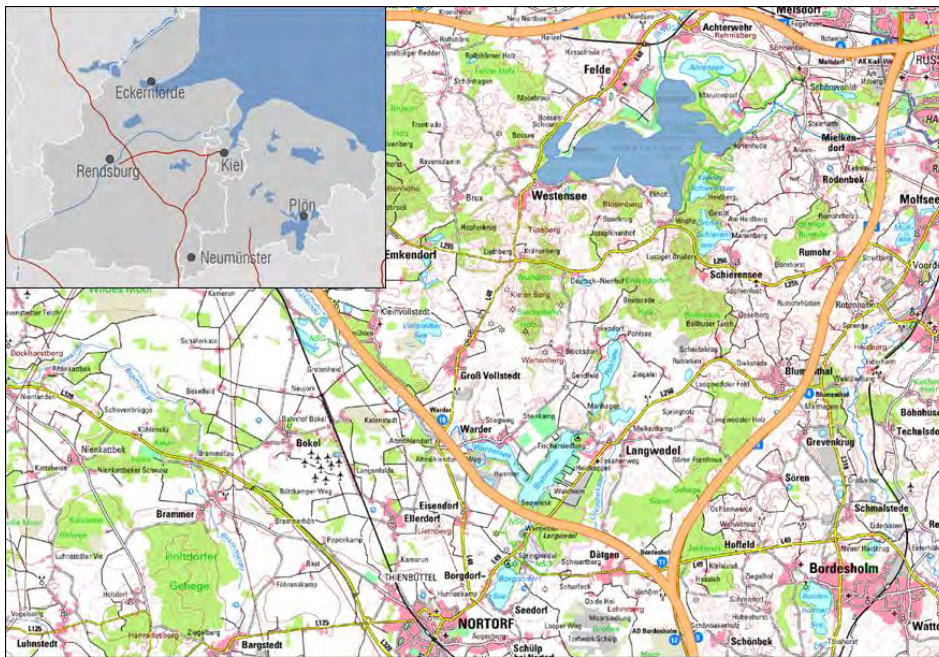


Abbildung 22:  
 Muster Flächenprofil  
 Gewerbeflächen

#### Allgemeine Angaben

Stadt/Amt/Gemeinde (zentralörtliche Funktion)

Kreis

Art des Gebietes (nach BauNVO)

Fläche

Verfügbarkeit

Größe und Flächenzuschnitt/ Eigentumsverhältnisse

Einbindung in Siedlungsstruktur

Topographie/Relief/Bebaubarkeit

Erschließungsprobleme

Restriktionen

#### Planungs- und Realisierungsstand

Flächennutzungsplan

Bebauungsplan

Erschließung

#### Verkehrsanbindung / Lagegunst

Autobahnanschluss

Bundesstraße

See-/Binnenhafen

Gleisanschluss

---

Bewertung Lagequalität

*Qualitative Bewertung / Eignung*

---

Funktionsfähigkeit des Standortes

---

Sonstige Bemerkungen

---

Ausrichtung Unternehmen

---

Standorttypologie

*Bewertung der regionalplanerischen und strukturpolitischen Bedeutung*

---

Priorisierung Gutachter

*Luftbild und ausgewählte Standortfotos*

---

## 3 Prognose der künftigen Gewerbeflächennachfrage

Basierend auf der erfolgten Auswertung zum Bestand, Entwicklung und insbesondere der Struktur der bisherigen Nachfrage erfolgt die Prognose der künftigen Gewerbeflächennachfrage bis 2030.

### 3.1 Vorbemerkung zur Methodik

Im Folgenden werden **drei Methoden** zur Abschätzung der künftigen Gewerbeflächennachfrage zum Ansatz gebracht:

drei Methoden zur Abschätzung

Die Abschätzung der künftigen Gewerbeflächennachfrage erfolgte auf der Basis von drei unterschiedlichen Methoden (Trendfortschreibung, beschäftigtenbasierten Prognosemodell, anlassbezogenen Prognosemodell). Insbesondere die letztgenannte Methode beruht auf standardisierten bundesweiten Kennziffern zur Ansiedlungs- und Verlagerungsdynamik, so dass dadurch zu geringe Flächenangebote sehr gut aufgedeckt werden können.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme, der Datenerhebung über die Planer bzw. Wirtschaftsförderer sowie der diversen Veranstaltungen mit den Gemeinden, den Wirtschaftsförderungen, der IHK und weiteren Akteuren (u. a. 26.3., 23.3., 29.5., 7.6.2015) ergaben sich keine konkreten Flächennachfragen, die aufgrund mangelnden Angebotes innerhalb einer Region nicht befriedigt werden konnten. Allein für die Landeshauptstadt Kiel ergaben sich Anhaltspunkte dafür, dass ein nur begrenztes verfügbares Flächenangebot auch die realen Flächenumsätze begrenzt. Insofern beruht die ermittelte Nachfrageprognose vor allem auf statistischen Werten, die mithilfe von drei Methoden (vgl. Kap. 3) korrekt ermittelt und interpretiert wurden, welche aber keine Zielvorgabe darstellt. Für die zukünftige Entwicklung stellt das GEFEK auf die weitere Flächenbereitstellung im Rahmen der aktiven Angebotsstrategie ab. Sowohl für die Gesamtregion als auch insbesondere in Teilräumen wird im Rahmen der Fortführung des GEFEK beobachtet werden, wie sich die Flächennachfragen entwickeln, um bedarfsweise das Flächenangebot auch im Sinne von Flächenvarianten zu ergänzen.

1. Durch eine **Trendfortschreibung** wird der in der Vergangenheit nachgefragte Gewerbeflächenumfang in die Zukunft fortgeschrieben. Damit wird zwar unterstellt, dass sich der Gewerbeflächenbedarf künftig unverändert weiterentwickelt, die mittelfristigen Durchschnittswerte können aber einen ersten Orientierungsrahmen aufzeigen.
2. In einem **beschäftigtenbasierten Prognosemodell** wird die künftige Flächennachfrage aus der (prognostizierten) Zahl der Beschäftigten und deren jeweiliger tatsächlichen Flächeninanspruchnahme (in qm je Beschäftigtem; sog. Flächenkennziffer) berechnet.
3. In einem **anlassbezogenen Prognosemodell** wird der künftige Gewerbeflächenbedarf anhand der Anlässe, aus denen Flächen nachgefragt werden, hergeleitet. Dazu werden Kennziffern zu Neuansiedlungen (einschl. Neugründungen), Verlagerungen und Wiedernutzung von Gewerbeflächen verwendet. Hierbei handelt

Abschätzung des künftigen  
Gewerbeflächenbedarfes; zu  
erwartenden Entwicklungskorridor  
aufzeigen

es sich um das „klassische“ **GIFPRO-Modell**<sup>33</sup>, das in den 1980er-Jahren in Nordrhein-Westfalen entwickelt wurde und seitdem breite Anwendung in vielen Städten und Regionen findet.<sup>34</sup>

Es muss darauf hingewiesen werden, dass auch bei Anwendung aller drei Ansätze lediglich eine **näherungsweise Schätzung** des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs möglich ist. Es geht vor allem um die Abschätzung eines zu erwartenden Entwicklungskorridors. So erfolgt bei den Prognosemodellen ein Rückgriff auf standardisierte, bundesweite Kennziffern und Variablen, da diese nur mit sehr großem Aufwand für den jeweils betrachteten Planungsraum empirisch ermittelt werden können. Hinzu kommen allgemeine Ungewissheiten über künftige gesamtwirtschaftliche bzw. branchenspezifische Entwicklungen, die sich in der Beschäftigtenentwicklung oder der Ansiedlungsdynamik ausdrücken und damit die Nachfrage beeinflussen. Schließlich sind **außerordentliche Ereignisse** wie der Wegzug bzw. Schließung oder die Ansiedlung eines Großunternehmens nicht in Modellen abbildbar.

Innerhalb des Planungsraums wurden **einheitliche Kennziffern** verwendet und damit keine Unterscheidung zwischen den Kennziffern beispielsweise für die Landeshauptstadt Kiel und den Landkreis Plön getroffen, obwohl dies eine vereinfachende Annahme darstellt und sich insbesondere die Flächennutzungskennziffern unterscheiden.

Alle in den nachfolgenden Berechnungen dargestellten Flächengrößen beziehen sich auf das **Nettobauland**, d. h. es handelt sich um die tatsächlich von den Unternehmen genutzten bzw. an Unternehmen verkauften Bauflächen. Für die durch die Stadtplanung bzw. Bauleitplanung auszuweisenden Gewerbegebiete, die auch Verkehrs- und Grünflächen sowie ggf. Anlagen zur Regenentwässerung oder anderen Flächen für die Ver-/Entsorgung umfassen (Bruttobauland), ist ein entsprechender Zuschlag zu berechnen. Der Anteil des Nettobaulandes am Bruttobauland beträgt in der Regel 70 – 80 %.

## 3.2 Trendfortschreibung

Für die Trendfortschreibung wurden über die Gutachterausschüsse der Städte und Kreise im Planungsraum die Verkaufsdaten für **unbebautes Gewerbebauland** (ohne Sonderbauflächen) der Jahre 2004 – 2014 abgefragt und aufbereitet [vgl. auch Kap. 2.3.3.]. Durch diesen recht **langen Zeitraum** können kurzfristige Konjunktur- und Nachfrageschwankungen nivelliert werden.

Da die Daten der Gutachterausschüsse sämtliche Grundstücksverkäufe ausweisen, können erfahrungsgemäß **Doppelverkäufe** enthalten (Bsp.: Stadt verkauft an einen Projektentwickler oder Immobilienunternehmer, dieser verkauft weiter an ein Unternehmen). Der tatsächliche Umfang von Doppelverkäufen lässt sich allerdings nicht ermitteln, da die Daten anonymisiert vorliegen. Es wird daher in Abstimmungen mit Akteuren in der Region ein Korrekturfaktor in Höhe von 10 % angesetzt (vgl. Tabelle 3).

---

<sup>33</sup> Gewerbe- und Industrieflächen-Bedarfsprognose

<sup>34</sup> Teilweise wird von anderen Gutachtern das beschäftigtenbasierte und das anlassbezogene Prognosemodell unter der Bezeichnung einer trendbasierten, standortspezifischen Flächenprognose (TBS-GIFPRO) zusammengeführt (vgl. u. a. Difu: Stadtentwicklungskonzept Gewerbe für die Landeshauptstadt Potsdam, Berlin, 2010; CIMA Beratung + Management GmbH: Strategien zur künftigen Gewerbeflächenentwicklung in der Landeshauptstadt Kiel, Lübeck, 2012). Dies führt u. E. aber zu einer höheren Komplexität und die Ergebnisse können weniger gut nachvollzogen werden. Deshalb wurden die genannten drei Methoden separat betrachtet.

	<i>durchschnittliche jährliche Flächen-nachfrage 2004 – 2014</i>	<i>durchschnittliche jährliche Flächen-nachfrage unter Berücksichtigung des Korrekturfaktors</i>	<i>hochgerechneter Flächenbedarf bis 2030</i>
Planungsraum II	31,1 ha	28,1 ha	421,5 ha
Kiel	6,5 ha	5,9 ha	88,5 ha
Neumünster	3,8 ha	3,4 ha	51,0 ha
Kreis Plön	2,3 ha	2,1 ha	31,5 ha
Kreis Rendsburg-Eckernförde	18,5 ha	16,7 ha	250,5 ha

Tabelle 3:  
 Trendfortschreibung der  
 Gewerbeflächennachfrage  
 [Quelle: Gutachterausschüsse,  
 eigene Berechnungen]

Unter der Annahme, dass der durchschnittliche jährliche Flächenverbrauch in Zukunft konstant bleibt, ergibt sich nach dieser Methode ein **Flächenbedarf bis zum Jahr 2030 von etwa 420 ha kumuliert bzw. 28,1 ha pro Jahr** (jeweils bezogen auf den gesamten Planungsraum).

### 3.3 Modellberechnungen Prognosemodelle

Sowohl für das beschäftigten- als auch das anlassbasierte Prognosemodell sind vorab **zwei Kennziffern** zu ermitteln: zum einen der Anteil der Beschäftigten in einzelnen Wirtschaftsbranchen, die Gewerbeflächen in Anspruch nehmen; zum anderen die **quantitativen Flächeninanspruchnahme** (Flächenkennziffer). Die Ausgangsdaten für die Beschäftigten werden der Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit entnommen (vgl. Kap. 2.2).

#### *Annahme: Anteil der Beschäftigten in Gewerbegebieten*

Gewerbliche Bauflächen werden nicht nur von Betrieben aus dem Verarbeitenden Gewerbe, sondern z. T. auch von Betrieben aus anderen Wirtschaftszweigen nachgefragt. Der Anteil an Beschäftigten, die ihre Arbeitsstätte in Gewerbegebieten haben, schwankt dabei stark zwischen den einzelnen Branchen. Während das Verarbeitende Gewerbe fast ausschließlich Gewerbeflächen nachfragt, finden sich Betriebe des Baugewerbes, des Großhandels oder aus dem Verkehrs-/Logistikbereich teilweise in Gewerbegebieten, teilweise aber auch in Kern- oder Mischgebieten. In Einzelfällen ist es auch denkbar, dass sonstige Dienstleistungsunternehmen einen Standort in Gewerbegebieten wählen.

Für den Planungsraum II wird angenommen, dass das Verarbeitende Gewerbe ausschließlich Gewerbeflächen nachfragt, d. h. 100 % der Beschäftigten gewerbeflächenrelevant sind. Die Nachfrage aus dem Baugewerbe, dem Großhandel und dem Verkehrsbereich wird mit 70 % in etwa in der Mitte der bekannten Spannen aus anderen Studien bzw. Regionen angesetzt. Die sonstigen Dienstleistungen werden nicht in die Berechnungen einbezogen, da davon ausgegangen wird, dass diese nur ausnahmsweise Gewerbeflächen nachfragen.

Einen Sonderfall stellen die Wirtschaftszweige Bergbau und Energie dar. Aufgrund der sehr spezifischen Standortbedingungen werden für diese Branchen in der Regel Sondergebiete mit der jeweiligen Zweckbindung ausgewiesen. Sie sind daher für die Gewerbeflächenplanung nicht relevant und werden hier ebenfalls nicht weiter betrachtet.

Die angesetzten Anteile für die folgenden Berechnungen sind in der nachfolgenden Tabelle im Überblick dargestellt.

Tab. 1:  
Anteile der Beschäftigten in  
einzelnen Wirtschaftszweigen, die  
Gewerbeflächen in Anspruch  
nehmen

<i>Wirtschaftszweig</i>	<i>Werte in Literatur/ anderen Studien</i>	<i>Annahme für Planungsraum II</i>
Bergbau, Energie	in Einzelfällen 100 %	0 %
Verarbeitendes Gewerbe	95 – 100 %	100 %
Baugewerbe	50 – 100 %	70 %
Großhandel	40 – 100 %	70 %
Verkehr/Lagerei	40 – 80 %	70 %
sonstige Dienstleistungen	0 – 25 %	0 %

#### **Annahme: Flächenkennziffern**

Die Flächenkennziffern geben den durchschnittlichen Flächenbedarf je Beschäftigtem in Quadratmetern an. Die Flächenkennziffern werden durch eine Vielzahl von Faktoren beeinflusst, so dass sie breiten Schwankungen unterliegen:

- > Preisniveau für Gewerbebauland: Höhere Bodenpreise führen in der Regel zu einer effizienteren Nutzung der Grundstücke und damit einer niedrigeren Flächenkennziffer.
- > Branche: Das Baugewerbe und die Dienstleistungen benötigen in der Regel weniger Fläche als das Verarbeitende Gewerbe.
- > Unternehmensgröße: Mit steigender Unternehmensgröße werden vorhandene Flächen oft effektiver genutzt, so dass die Flächenkennziffer tendenziell niedriger ist.
- > Zeitfaktor: Je länger ein Unternehmen an einem Standort ist, desto niedriger ist tendenziell die Flächenkennziffern, da bei wachsender Produktion vor einer Verlagerung an einen neuen Standort zunächst versucht wird, die Abläufe am vorhandenen Standort zu optimieren. Dagegen tendieren verlagernde oder neu ansiedelnde Unternehmen zu Flächenreserven, was zu einer höheren Flächenkennziffer führt.
- > Standort: In der Regel weisen Kernstädte und verdichtete Siedlungsräume niedrigere Flächenkennziffern auf als ländliche Räume, da die Flächenverfügbarkeit oft eingeschränkt ist, die Grundstückspreise höher sind und andere Unternehmensfunktionen angesiedelt sind (in Kernstädten tendenziell eher Management und Forschung/Entwicklung; Produktion und Logistik tendenziell eher im Umland der Kernstädte).

Angesichts der sehr unterschiedlichen Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur im Planungsraum erschweren es die genannten Faktoren, Flächenkennziffern festzulegen, die den spezifischen Gegebenheiten in allen Teilräumen gerecht werden. Nach intensiver Diskussion im Planungsdialog und einzelnen beteiligten Städten wurden die nachfolgend dargestellten Durchschnittswerte für die Berechnungen festgelegt. Es sei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese Werte vor dem Hintergrund der Aufgabe – Konzept für den Gesamttraum – gewählt wurden. Bei einer teilraumspezifischen Betrachtung, welche nicht im Detail im Rahmen des regionalen Konzepts erfolgen kann, wären sicherlich z. T. abweichende Werte zu wählen. Insbesondere für die Landeshauptstadt Kiel wären dabei niedrigere Kennziffern angemessen, die im Ergebnis zu einem etwas geringeren Flächenbedarf führen, als nachfolgend dargestellt.

Tabelle 4:  
Flächeninanspruchnahme in m<sup>2</sup> je  
Beschäftigten

<i>Wirtschaftszweig</i>	<i>Werte in Literatur/ anderen Studien</i>	<i>Annahme für Planungsraum II</i>
Verarbeitendes Gewerbe	200 – 250	225
Baugewerbe	100 – 200	225



Großhandel	150 – 250	225
Verkehr/Lagerei	200 – 300	225
sonstige Dienstleistungen	50 – 150	–

Auf Basis der oben erläuterten Kennziffern ergibt sich für den Planungsraum ein heutiger rechnerischer Bedarf an Gewerbeflächen von rund 1.382 ha. Die gegenwärtig tatsächlich belegte Fläche im Planungsraum beläuft sich auf 1.383 ha (vgl. Bestandsaufnahme, Kap. 2.3). Die Abweichung zwischen dem rechnerischen Bedarf und der tatsächlichen Belegung beträgt weniger als 1 %, was unterstreicht, dass die gewählten Kennziffern für die Region insgesamt plausibel und zutreffend sind.

### 3.3.1 Ansatz 1: Prognose über beschäftigtenbasiertes Modell

Basis für das beschäftigtenbasierte Modell sind die heutigen und künftigen Beschäftigtenzahlen in den gewerbeflächenbeanspruchenden Wirtschaftszweigen. Die aktuellen Beschäftigtendaten (sowie deren Entwicklung von 2008 – 2014) können den Statistiken der Bundesagentur für Arbeit entnommen werden. Zur Prognose der künftigen Entwicklung bis 2030 wurde die Entwicklung der Vergangenheit in die Zukunft fortgeschrieben, wobei allerdings bekannte Studien zur wirtschaftlichen und demografischen Entwicklung<sup>35</sup> in die Prognose eingeflossen sind, was sich insbesondere ab etwa 2025 in etwas niedrigeren Wachstumsraten zeigt.

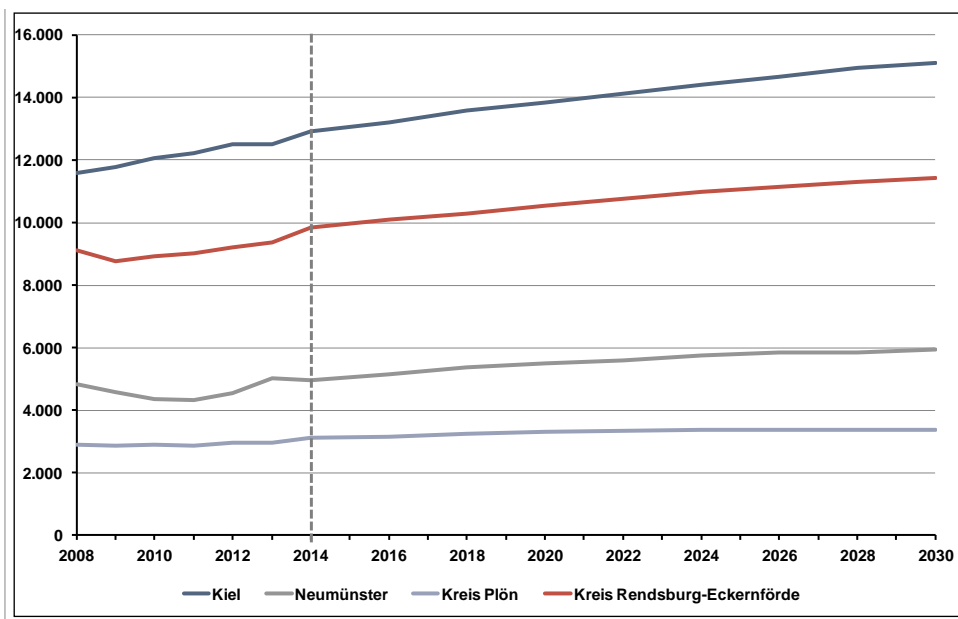


Abbildung 23:  
 Prognose der Beschäftigtenentwicklung in den gewerbeflächenaffinen Wirtschaftszweigen im Planungsraum bis 2030 [Quelle: Daten 2008 – 2014: Bundesagentur für Arbeit; Prognose 2015 – 2030: Regionomica]

Die Prognosewerte für die einzelnen Wirtschaftszweige, die anschließend Eingangsdaten für die Berechnung sind, werden in den folgenden Tabellen im Detail dargestellt.

<sup>35</sup> u. a.: Bundesministerium für Arbeit und Soziales: Arbeitsmarktprognose 2030, Bonn 2013; IHK Schleswig-Holstein: Für eine starke Industrie in Schleswig-Holstein, Kiel, 2015; Prognos AG (2011): Prognos AG (Sonderauswertung im Auftrag der IHK Schleswig-Holstein), in: IHK Schleswig-Holstein: Schleswig-Holstein 2030, Kiel, 2012.

Tabelle 5:  
Abschätzung der Beschäftigten im  
Verarbeitenden Gewerbe  
[Quelle: Beschäftigtenstatistik  
2014 der Bundesagentur für  
Arbeit; Schätzung für 2030 durch  
Regionomica]

Teilraum	SVB 2014	gutachterliche Schätzung 2030
<b>Verarbeitendes Gewerbe</b>		
Planungsraum II	<b>30.884</b>	<b>35.842</b>
Kiel	12.929	15.115
Neumünster	4.968	5.939
Kreis Plön	3.133	3.372
Kreis Rendsburg-Eckernförde	9.854	11.417
<b>Baugewerbe</b>		
Planungsraum II	15.325	19.207
Kiel	3.472	3.931
Neumünster	2.177	2.588
Kreis Plön	2.754	3.187
Kreis Rendsburg-Eckernförde	6.922	9.501
<b>Verkehr und Lagerei</b>		
Planungsraum II	11.814	13.227
Kiel	5.492	6.696
Neumünster	2.213	2.687
Kreis Plön	870	825
Kreis Rendsburg-Eckernförde	3.239	3.020
<b>Großhandel (einschl. Kfz-Handel)</b>		
Planungsraum II	16.513	18.789
Kiel	6.645	7.063
Neumünster	4.221	5.151
Kreis Plön	1.003	1.004
Kreis Rendsburg-Eckernförde	4.644	5.572
<b>Summe gewerbeflächenaffine Wirtschaftszweige</b>		
Planungsraum II	74.536	87.065
Kiel	28.538	32.804
Neumünster	13.579	16.364
Kreis Plön	7.760	8.388
Kreis Rendsburg-Eckernförde	24.659	29.510

Der Flächenbedarf im Jahr 2030 berechnet sich schließlich nach der Formel:

$$\text{Beschäftigtenzahl 2030} * \text{Anteil Flächeninanspruchnahme} * \text{Flächenkennziffer}$$

### Ergebnis beschäftigtenbasiertes Prognosemodell

Im Ergebnis ergibt sich nach dem **beschäftigtenbasierten Prognosemodell** ein rechnerischer Flächenbedarf für den Gesamttraum im Jahr 2030 von gesamt rund 1.613 ha. Dies entspricht einem **zusätzlichen Bedarf** von **231 ha** gegenüber dem heutigen rechnerischen Wert.<sup>36</sup>

Für die einzelnen Teilräume ergeben sich folgende Ergebnisse:

Tabelle 6:  
Ergebnisse der  
beschäftigtenbasierten  
Modellberechnung in den  
Teilräumen

	rechnerischer Gesamtbedarf im Jahr 2030	Zusatzbedarf
Gesamttraum	1.613,2 ha	230,9 ha
Kiel	618,7 ha	82,0 ha
Neumünster	297,8 ha	50,4 ha

<sup>36</sup> Die Berechnungen können im Detail anhand der Berechnungsmatrix in Anhang 2 nachvollzogen werden.

Kreis Plön	154,9 ha	11,5 ha
Kreis Rendsburg-Eckernförde	541,8 ha	87,0 ha

### 3.3.2 Ansatz 2: Prognose über anlassbezogenes Modell

Das „klassische“ GIFPRO-Modell basiert auf den zentralen Anlässen, aus denen eine Nachfrage nach Gewerbeflächen erfolgt: Neuansiedlungen (einschl. Neugründungen) und Verlagerungen. Dem gegenübergestellt wird die Wiedernutzung freigewordener Flächen. Diese Kennziffern lassen sich nur mit hohem Aufwand für die jeweils betrachtete Region empirisch ermitteln, was im Rahmen des vorliegenden Konzepts nicht vorgesehen war. Da auch keine anderen Erfahrungswerte aus der Region vorliegen, werden für die folgenden Berechnungen Durchschnittswerte verwendet, die im Folgenden erläutert werden.

#### **Ansiedlungsquote**

Die Ansiedlungsquote drückt den Anteil der Beschäftigten in neu angesiedelten Unternehmen je 100 Beschäftigten aus, d. h. die zusätzliche Flächeninanspruchnahme der Beschäftigten in neu angesiedelten oder neu gegründeten Betrieben.

Angesetzt wird eine Quote von 0,2 Beschäftigten je 100 Beschäftigte pro Jahr.<sup>37</sup>

Die neu angesiedelten Beschäftigten, für die innerhalb der nächsten 15 Jahre neue Gewerbeflächen bereitgestellt werden müssen, berechnen sich somit nach der Formel:

$$\text{Beschäftigte 2014} / 100 * 0,2 * 15$$

#### **Verlagerungsquote**

Die Verlagerungsquote gibt den Anteil der Beschäftigten in verlagernden Unternehmen bezogen auf 100 Beschäftigte wieder.

Angesetzt wird eine Verlagerungsquote von 0,7 Beschäftigten je 100 Beschäftigte pro Jahr.<sup>38</sup>

Die verlagerten Beschäftigten, für die innerhalb der nächsten 15 Jahre neue Gewerbeflächen bereitgestellt werden müssen, berechnen sich somit nach der Formel:

$$\text{Beschäftigte 2014} / 100 * 0,7 * 15$$

#### **Freisetzungsquote**

Die Freisetzungsquote beschreibt den Umfang an Gewerbeflächen, die durch Verlagerungen oder Schließungen von Betrieben frei werden. Da sich insbesondere Verlagerungen überwiegend in einem relativ kleinen Umkreis bewegen, entspricht die Freisetzungsquote im Wesentlichen der Verlagerungsquote, also 0,7.

Die Formel zur Berechnung über die nächsten 15 Jahre lautet also auch hier:

$$\text{Beschäftigte 2014} / 100 * 0,7 * 15$$

---

<sup>37</sup> Im GIFPRO-Standardmodell wird eine Ansiedlungsquote von 0,15 empfohlen. Angesichts der insgesamt dynamischen Entwicklung im Planungsraum wird ein leichter Aufschlag vorgenommen. Für die Landeshauptstadt Kiel wurde in der genannten CIMA-Untersuchung aus dem Jahre 2012 sogar eine Neuansiedlungsquote von 0,3 angesetzt (CIMA, 2012, a. a. O., S. 6)

<sup>38</sup> Diese Quote entspricht dem GIFPRO-Standardmodell.

### Wiedernutzungsquote

Die Wiedernutzungsquote beschreibt den Anteil der freigewordenen Gewerbeflächen, der durch andere Gewerbebetriebe belegt wird. Auch dieser Wert unterliegt vielfältigen Einflussgrößen. Während es in wirtschaftlich dynamischen Regionen mit knappem Flächenangebot relativ einfach sein wird, Nachnutzer für gut geschnittene Grundstücke in zeitgemäßen Gewerbegebieten zu finden, stellt die Nachnutzung von Gewerbeflächen in älteren Gewerbegebieten in weniger prosperierenden Regionen mit hohem Flächenangebot durchaus eine Herausforderung dar. Ferner lässt sich aktuell gerade an Standorten, die ein hohes Bevölkerungswachstum aufweisen, eine Tendenz beobachten, dass aufgelassene Gewerbebestanden verstärkt anderen Nutzungen zugeführt werden.

Somit handelt es sich auch bei dem hier angesetzten Anteil von 30 % der freigesetzten Flächen um einen regionalen Durchschnittswert, der in Kiel aufgrund der geringeren Stadtfächen bzw. Gewerbeflächenausstattung mutmaßlich etwas höher liegen dürfte.<sup>39</sup> Gleichwohl haben sich die Gutachter für den genannten Wert von 30 % entschieden, da davon auszugehen ist, dass sich vor allem mittel- und langfristig ein erhöhter Nutzungsdruck auch auf frei werdende Gewerbeflächen durch andere Nutzungsarten ergeben wird.

### Ergebnis Gesamttraum

Im Ergebnis ergibt sich aus dem **anlassbezogenen Prognosemodell** ein rechnerischer Flächenbedarf für den Gesamttraum im Jahr 2030 von gesamt rund 1.525 ha. Dies entspricht einem zusätzlichen Bedarf von **143 ha** gegenüber dem heutigen rechnerischen Wert.

Für die einzelnen Teilräume ergeben sich folgende Ergebnisse:

Tabelle 7:  
Ergebnisse der anlassbezogenen  
Modellberechnungen in den  
Teilräumen

	<i>rechnerischer Gesamtbedarf im Jahr 2030</i>	<i>Zusatzbedarf</i>
Gesamttraum	1.525,5 ha	142,9 ha
Kiel	592,3 ha	55,6 ha
Neumünster	273,0 ha	25,6 ha
Kreis Plön	158,2 ha	14,8 ha
Kreis Rendsburg-Eckernförde	501,8 ha	46,9 ha

## 3.4 Ergebnisse Angebot - Nachfrage

Als Ergebnis der Prognoseberechnungen liegen für den Gesamttraum und die vier Teilräume jeweils drei Werte vor. Im Vergleich zeigt sich, dass die Fortschreibung der in der Vergangenheit realisierten Verkäufe (Trendfortschreibung) deutlich höhere Ergebnisse liefert als die Modellberechnungen (vgl. nachfolgende Tabelle). Für den Gesamttraum ergibt sich eine Spanne für den zusätzlichen Bedarf bis zum Jahr 2030 von rund **143 ha bis 422 ha**. Auf einzelne Jahre heruntergebrochen macht dies ein jährliches Nachfragevolumen zwischen 10 ha und 28 ha aus.

Als realistischen Orientierungswert für die künftige Planung und Prognose der Flächenverfügbarkeit wird daher der **Mittelwert aus den drei Ansätzen** gebildet.

---

<sup>39</sup> In vergleichbaren Prognosen in anderen Städten/Regionen wurden Werte zwischen 25% und 40% angesetzt.

Für die Interpretation der Daten ist noch einmal darauf hinzuweisen, dass alle Berechnungen mit den für den Gesamtraum passenden Kennziffern durchgeführt wurden. Bei einer differenzierteren teilräumlichen Betrachtung ist davon auszugehen, dass der Bedarf in Kiel etwas niedriger, der im Kreis Plön dagegen etwas höher ausfallen würde als hier ermittelt.

	<i>Trendfortschreibung</i>	<i>Beschäftigtenbasiertes Modell</i>	<i>anlassbezogenes Modell*</i>	<i>Mittelwert gesamt / p.a.</i>
Gesamtraum	421,5 ha	230,9 ha	142,9 ha	265,1 / 17,7 ha
Kiel	88,5 ha	82,0 ha	55,6 ha	75,4 / 5,0 ha
Neumünster	51,0 ha	50,4 ha	25,6 ha	42,3 / 2,8 ha
Kreis Plön	31,5 ha	11,5 ha	14,8 ha	19,3 / 1,3 ha
Kreis Rendsburg-Eckernförde	250,0 ha	87,0 ha	46,9 ha	128,1 / 8,5 ha

Tabelle 8:  
 Vergleich der Prognosemodelle  
 \* unter Berücksichtigung einer  
 Wiedernutzungsquote von 30 %

Für den Gesamtraum ergibt sich bis zum **Jahr 2030 ein zusätzlicher Bedarf von rund 265 ha**, wovon rund die Hälfte auf den Kreis Rendsburg-Eckernförde entfallen wird. Bezogen auf ein Jahr ist mit einem durchschnittlichen Absatz von etwa 17,7 ha zu rechnen.

Abschließend werden die Ergebnisse der Nachfrageprognose dem vorhandenen Angebot bzw. den Flächenpotenzialen gegenübergestellt. Daraus werden dann absehbare Flächenknappheit oder ausreichende Flächenreserven deutlich.

	<i>prognostizierter Bedarf bis 2030</i>	<i>aktuell verfügbares Angebot</i>	<i>perspektivisch verfügbares Angebot</i>
Gesamtraum	265,1 ha	182,6 ha	333,9 ha
Kiel	75,4 ha	17,4 ha	98,4 ha
Neumünster	42,3 ha	54,2 ha	63,4 ha
Kreis Plön	19,3 ha	15,5 ha	64,0 ha
Kreis Rendsburg-Eckernförde	128,1 ha	95,5 ha	108,1 ha

Tabelle 9:  
 Gegenüberstellung Angebot und  
 Nachfrage

Der **prognostizierten Nachfrage von 265 ha steht gegenwärtig ein sofort verfügbares Flächenangebot von rund 183 ha** gegenüber. Daneben befinden sich gegenwärtig weitere rund 334 ha Gewerbeflächen in der (Vor-)Planung bzw. Entwicklung.

Somit besteht im **Planungsraum auch mittelfristig ein (quantitativ) ausreichendes Gewerbeflächenangebot**. Lediglich für die Stadt Kiel zeichnet sich ein vorübergehender Engpass in den Jahren 2018 – 2019 ab, da dann die heute noch vorrätigen Flächen verkauft, neue Flächen aber noch nicht verfügbar sein werden.

Für eine detaillierte Hochrechnung nach Jahren in den Teilräumen siehe Anhang A2.

## 4 Kernbotschaften und Handlungsempfehlungen

Aus den vorangegangenen Analysen und Zwischenergebnissen lassen sich die nachfolgenden **Kernbotschaften** und **Handlungsempfehlungen** ableiten, die im Anschluss näher erläutert werden.

### Kernbotschaften:

#### 4.1 Wirtschaftliche Entwicklung

„Die positive wirtschaftliche Entwicklung im Planungsraum II erzeugt eine Gewerbeflächennachfrage.“

#### 4.2 Gewerbeflächenentwicklung und –bedarfe

„Die Flächenpotenziale reichen gesamtregional aus. Es bestehen teilregionale Unterschiede, für Kiel kann es am ehesten einen Flächenengpass geben.“

#### 4.3 Regional- und überregional bedeutsame Standorte

„Es sind 13 Standorte mit besonderen Entwicklungsprioritäten im gemeinsamen Wirtschaftsraum identifiziert worden.“

#### 4.4 Nachhaltiges Gewerbeflächenmanagement

„Im Bestandsflächenmanagement, effizienten Bauen und effizienter Flächennutzung bestehen erhebliche Potentiale für das Angebot von Gewerbeflächen“

#### 4.5 Interkommunale Kooperation

„Die Schaffung überörtlich wahrnehmbarer Flächenangebote erfordert die interkommunale und regionale Kooperation bei der Flächenentwicklung.“

#### 4.6 Vermarktung

„Durch gemeinsame Marketing erhöht sich die Sichtbarkeit der Gesamtregion und auch der einzelnen Fläche am Markt.“

#### 4.7 Monitoring und Prozess

„Das GEFEK ist der Schritt. Nun gilt es, ein kontinuierliches Gewerbeflächenmonitoring aufzubauen und die gemeinsame Flächen- und Wirtschaftsraumentwicklung umzusetzen.“

Nachfolgend sind diese erläutert und die abgeleiteten **Handlungsempfehlungen gesondert** → hervorgehoben.

## 4.1 Wirtschaftliche Entwicklung

### „Die positive wirtschaftliche Entwicklung im Planungsraum II erzeugt eine Gewerbeflächennachfrage.“

Die Wirtschaft im Planungsraum nimmt insgesamt eine **gute und stabile Entwicklung**. Die Entwicklung der Flächenverkäufe und insbesondere der zu erwartende weitere **Beschäftigungsaufbau gewerbeflächenaffiner Wirtschaftszweige** von ca. 16% bis 2030 lassen erwarten, dass weiterhin eine anhaltende Gewerbeflächennachfrage zu erwarten ist. Hervorzuheben sind dabei die Entwicklungen im **gewerblichen wie auch im Baubereich**, die sowohl für Neumünster und Kiel, aber auch kleinteiliger für die beiden Kreise von Bedeutung sind.

Wenngleich diese positive Entwicklungsaussicht grundsätzlich für die **Gesamtregion** und auch teilträumlich zutrifft, bleiben die **Strukturunterschiede** zwischen den Teilräumen aber bestehen und verstärken sich vermutlich noch weiter. Die **Funktions- und Rollenverteilung** in der Kiel Region im gesamtwirtschaftlichen und Gewerbeflächenbereich bleibt damit bestehen, aber eben auch die Funktionsergänzungen aller Teilräume im Planungsraum II und die „Vielfalt“<sup>40</sup> der Kiel Region.

→ **Handlungsempfehlung:**

Weiterführung der aktiven Angebotsstrategie für die Entwicklung von Gewerbeflächen.

## 4.2 Gewerbeflächenentwicklung und –bedarfe

### „Die Flächenpotenziale reichen gesamtregional aus. Es bestehen teilregionale Unterschiede, für Kiel kann es am ehesten einen Flächenengpass geben.“

Mit der aktuellen Recherche und Aufbereitung des Gewerbeflächenangebots und der Abschätzung der zu erwartenden Nachfrage liegt erstmalig ein **zusammengeführtes und detailliertes Bild für den Planungsraum II** vor.

Die Aufnahme des **Gewerbeflächenangebots** ergab mit insgesamt 113 Standorten und rund 1.900 ha für die gesamte Planungsregion ein **breites und ausdifferenziertes Angebot**, das allerdings **sehr unterschiedlich verfügbar** ist. **Nur knapp 10 % und damit ca. 183 ha sind sofort** und weitere **334 ha (18 %) erst mittel- und langfristig** verfügbar. Rund 72 % der Flächen sind belegt.

Während im Kreis Rendsburg-Eckernförde sowohl flächenbezogen weiterhin die höchsten Gewerbeflächenumsätze bei überproportionalen Beschäftigungszuwächsen zu erwarten sind, wird sich im Kreis Plön das deutlich niedrigere Niveau der Flächenumsätze bei unterproportionalem Beschäftigungsaufbau fortsetzen.

Sowohl für den Gesamttraum wie für die Teilräume lassen sich aus den unterschiedlichen Prognosemodellen **Bedarfskorridore und Mittelwerte bis 2030** des Gewerbeflächenbedarfes ableiten, die eine durchaus realistische Orientierung bieten.

---

<sup>40</sup> Bezug: „Lage, Vielfalt, Lebensqualität“ – Leitbild des REK Kiel Region

Für die Prognose wurde darüber hinaus simuliert, wann welche Flächenpotenziale ungefähr auf den Markt kommen, um abzuschätzen, ob ausreichende Flächenangebote regional und auch teilsräumlich zur Verfügung stehen. Zusammengefasst ergibt sich **insgesamt eine sehr tragfähige Perspektive.**

### Gesamtregionale Betrachtung

Für die **Gesamtregion** liegt der Nachfrage-Korridor bis 2030 bei ca. **143 ha bis 422 ha, im Mittel bei 265 ha, was einem durchschnittlichen Jahresansatz von ca. 18 ha** entspricht. Angesichts eines verfügbaren Flächenangebots von 183 ha und einem perspektivisch verfügbaren Angebot von weiteren 334 ha ist die **Gesamtregion gut aufgestellt.** Es zeichnet sich ab, dass **kontinuierlich ausreichende Flächenangebote** verfügbar sein werden und stets ein ausreichender Puffer zur Verfügung stehen wird. **Zusätzliche größere Potenziale** über die identifizierten hinaus müssen nicht generiert werden.

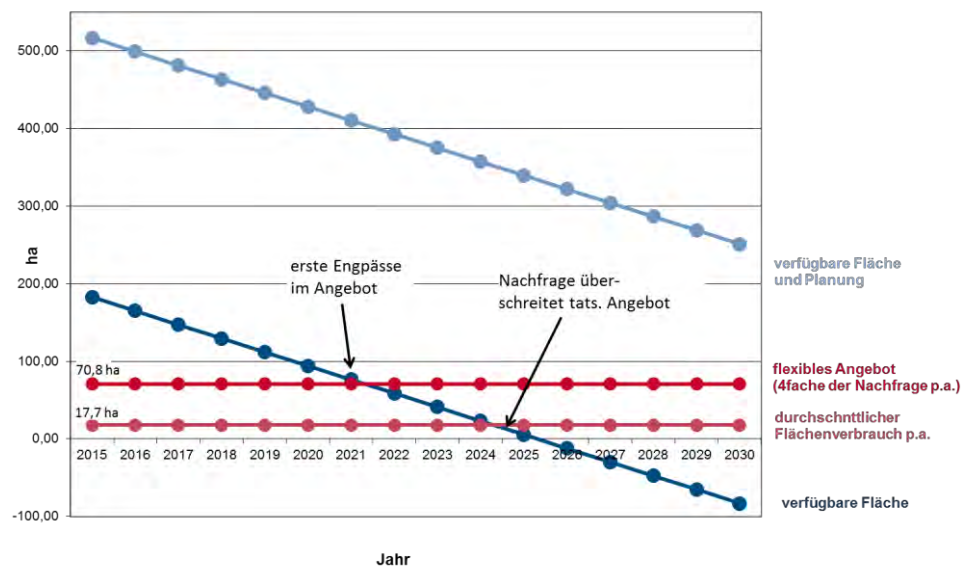
→ **Handlungsempfehlungen:**

Nutzen der guten gesamtregionalen Situation um Angebot und Nachfrage regional in Einklang zu bringen.

Nicht realisierbare Nachfragewünsche in einer bestimmten Teilregion in eine andere Teilregion lenken, wenn alle anderen Standortanforderungen gleichermaßen erfüllt sind.

Die nachfolgende Abbildung stellt diese Zusammenhänge noch einmal in einer vereinfachten Darstellung dar.

Abbildung 24:  
Gegenüberstellung  
Flächenverfügbarkeit,  
Flächenverbrauch,  
Flächenangebot;  
vereinfachte Darstellung,  
[Regionomica]



Wie dargelegt wurde der **durchschnittliche jährliche Flächennachfrage für den Planungsraum mit 17,7 ha** pro Jahr veranschlagt. Nimmt man einen gleichbleibenden Verbrauch an, ist beispielsweise für die kommenden zehn Jahre bis 2024 mit einem Verbrauch von rund 177 ha Gewerbefläche in der Gesamtregion zu rechnen. Diese Nachfrage könnte mit den heute tatsächlich verfügbaren Flächen von 183 ha nicht mehr bedient werden und die Nachfrage würde das tatsächliche Angebot im Jahr 2024 überschreiten. Diese Situation würde eintreten, wenn keine der perspektivisch geplanten Flächen tatsächlich umgesetzt werden.



Gleichzeitig muss bei realistischen Annahmen und in einer **nachfrageorientierten Gewerbeflächenbedarfsplanung** vom **drei- bis vierfachen des durchschnittlichen Flächenbedarfs** pro Jahr ausgegangen werden, um ansiedlungsinteressierten Unternehmen attraktive und vor allem unterschiedliche Angebote unterbreiten zu können. Dies würde für den Planungsraum bedeuten, dass jederzeit Flächen bis maximal 70,8 ha im Angebot verfügbar sein müssten. Diese Grenze würde voraussichtlich mit dem jetzt verfügbaren Bestand im Jahr 2020 und ohne Entwicklung neuer Flächen erreicht sein.

Wenn die perspektivischen Flächen allerdings wie geplant realisiert werden, sind während des gesamten Betrachtungszeitpunktes bis 2030 keine Engpässe oder Einschränkungen in der Flexibilität im Angebot zu erwarten.<sup>41</sup>

Im Rahmen der Bestandsaufnahme, der Datenerhebung über die Planer bzw. Wirtschaftsförderer sowie der diversen Veranstaltungen mit den Gemeinden, den Wirtschaftsförderungen, der IHK und weiteren Akteuren (u. a. 26.3., 23.3., 29.5., 7.6.2015) ergaben sich keine konkreten Flächennachfragen, die aufgrund mangelnden Angebotes innerhalb der Region derzeit nicht befriedigt werden konnten. Allein für die Landeshauptstadt Kiel ergaben sich Anhaltspunkte dafür, dass ein nur begrenztes verfügbares Flächenangebot auch die realen Flächenumsätze begrenzt. Insofern beruht die ermittelte Nachfrageprognose vor allem auf statistischen Werten, die mithilfe von drei Methoden (vgl. Kap. 3) korrekt ermittelt und interpretiert wurden, welche aber keine Zielvorgabe darstellt. Für die zukünftige Entwicklung stellt das GEFEK auf die weitere Flächenbereitstellung im Rahmen der aktiven Angebotsstrategie ab. Sowohl für die Gesamtregion als auch insbesondere in Teilräumen wird im Rahmen der Fortführung des GEFEK beobachtet werden, wie sich die Flächennachfragen entwickeln, um bedarfsweise das Flächenangebot auch im Sinne von Flächenvarianten zu ergänzen.

### **Kiel**

Für **Kiel** liegt der mittlere Gesamtbedarf bis 2030 **bei ca. 75 ha und der durchschnittliche Jahresbedarf bei ca. 5 ha**. Bereits ab **2016 unterschreitet das Flächenangebot einen notwendigen Angebotspuffer** und in den Jahren **2018 und 19 übersteigt die Nachfrage vermutlich deutlich das tatsächliche Angebot**.

Dieser Engpass resultiert zum einen auch aus dem gegenüber ähnlichen Städten **geringeren Gewerbeflächenbestand**. Er ist aber vor allem auf den notwendigen anzunehmenden **zeitlichen Vorlauf für alle großen Entwicklungsflächen** (z. B. Moorsee I – III, MFG 5, Airpark Holtenau, Friedrichsort) zurückzuführen. Im Falle der zeitlich vorgesehenen Realisierung dieser Flächenpotenziale wird sich die Situation nach 2020 deutlich entspannen; danach stehen voraussichtlich bis 2030 immer genügend Flächen zur Verfügung. **Temporär ist diese Situation aber kritisch**, d. h. einerseits muss die Flächenentwicklung möglichst beschleunigt werden, andererseits werden in den nächsten Jahren aber auch **regionale Flächenangebote als Ergänzungs- und Entlastungsstandorte** stärker nachgefragt werden, was für den Wirtschaftsstandort **und das „regionale Zugpferd“ Kiel** wichtig ist. Dabei spielt im Nordwesten der Standort Dänischenhagen, im Südwesten neben der Entwicklungspriorität Moorsee der Standort Melsdorf, im Südosten Preetz-Wakendorf und im Nordosten Schönkirchen eine besondere Rolle. Diese Umlandstandorte werden aus Gutachtersicht für Kiel eine besondere Bedeutung

---

<sup>41</sup> In der obigen Abb. wurde vereinfachend auf unterschiedliche Realisierungszeiträume der perspektivischen Flächen verzichtet. Es wurde unterstellt, dass die neuen Flächen immer im Bedarfsfall und linear zur Verfügung gestellt werden.

haben und eine gewisse Entlastung bringen. Mit diesen Potenzialen ist aber auch das Kieler Umland sehr gut aufgestellt, darüber hinausgehend werden keine weiteren größeren Flächenpotenziale aus Gutachtersicht notwendig sein.

### **Neumünster**

Für **Neumünster** liegt der mittlere Flächenbedarf bis 2030 bei ca. **42 ha** und einem Jahresbedarf von ca. **3 ha**. Neumünster ist in der sehr guten Situation, bereits aktuell ca. 54 ha Flächen verfügbar zu haben und mit den Standorten Industrie-/Gewerbegebiet Süd südl. B205 und perspektivisch mit Eichhof 2. EA auch weiterhin zusätzlich attraktive Flächen anbieten zu können. Auch für die Gesamtregion ist dies von hoher Bedeutung, da der Gesamtstandort aufgrund der Lagegunst an der A7 bzw. Landesentwicklungssachse **hohe Ausstrahleffekte** hat.

### **Plön**

Für den **Kreis Plön** wird weiterhin eine stetige **Nachfrage** mit einem mittleren Gesamtbedarf von ca. **19 ha** bis 2030 und einem Jahresbedarf von **gut 1 ha** unterstellt. Mit aktuell rund 16 ha verfügbaren Flächen ist der Kreis angebotsseitig gut positioniert. Mit der bis 2020 zu erwartenden Entwicklung bzw. Vermarktungsreife der Flächen der Standorte Lütjenburg Konversionsgelände, Schönberg Eichkamp, Schönkirchen Söhren, Preetz Wakendorf und Selent Haferkamp verfügt der Kreis dann über ein überaus großes Flächenpotenzial. Dementsprechend besteht für weitere größere Potenzialflächen<sup>42</sup> aus Gutachtersicht kein Bedarf.

### **Rendsburg-Eckernförde**

Der **Kreis Rendsburg-Eckernförde** bleibt auch künftig unangefochten **nachfragegestärkte Teilregion** mit einem mittleren Gesamtbedarf von **ca. 128 ha** bis 2030 und einem Jahresbedarf von fast **9 ha**. Mit rund 95 ha verfügbaren Flächen ist man **sehr gut aufgestellt**. Mit der vorgesehenen Entwicklung der Standorte Melsdorf – Rotenhof, Dätgen, Altenholz/Dänischenhagen, Borgstedt – Borgstedtfelde, Hohenwestedt – Böternhöfen bis 2020 sowie der sukzessiven Vermarktung des Standortes Rendsburg Port Süd ist **kontinuierlich ein deutlicher Angebotspuffer** vorhanden<sup>43</sup>. Das große Angebot an Standorten oder mit Bezug zur A7 bzw. Landesentwicklungssachse ist für die Gesamtregion von sehr hoher Bedeutung; hier sind die vorhandenen bzw. geplanten größeren **logistikaffinen „Angebotsstandorte“** wichtig.

### **Gewerbeflächenentwicklung**

Alle dargestellten Annahmen setzen voraus, dass die reale Entwicklung der geplanten Flächenpotenziale auch **umgesetzt** werden kann; die mit dem Planungsdialog gemeinsam abgestimmten zeitlichen Annahmen erscheinen realistisch.

→ **Handlungsempfehlung:**

**Zeitnahe Entwicklung der sich in Planung befindlichen Gewerbeflächen (Planung + Erschließung) sichern. Für den sich abzeichnenden temporären Flächenengpass in Kiel ist dies zentral.**

---

<sup>42</sup> Bemühungen zur Identifikation neuer Gewerbeflächen, wie sie z. B. aktuell in Heikendorf erfolgen, sollten sich auf integrierte Lagen und zur Deckung kommunaler bzw. interkommunaler Bedarfe konzentrieren.

<sup>43</sup> Weitere Entwicklungsabsichten bestehen z. B. auch in Schacht-Audorf und sollten im weiteren Prozess geprüft werden.

Im GEFEK-Prozess wurde deutlich signalisiert, dass auch weiterhin ein Bedarf an ausgewiesenen **Industriegebietsflächen** im Sinne der BauNVO besteht; mit dem hinreichenden Anteil an bestehenden GI-Flächen ist die Region aber grundsätzlich gut aufgestellt.<sup>44</sup> Auch bei den betrachteten Flächenpotenzialen ist zu erwarten, dass im Zuge der Bauleitplanungen nachfragegerecht GI-Flächen ausgewiesen werden können.

→ **Handlungsempfehlung:**  
  
**Industriegebietsflächen in ausreichendem Umfang anzubieten bzw. zu entwickeln.**

Zur branchenbezogenen Profilierung der Gewerbeflächen wurde regional die Erfahrung gemacht, dass zu starke Profilierungen nicht nachfragegerecht sind und die Flächenveräußerungen erschweren. Zudem ist der Anteil an kleinen Flächenverkäufen sehr hoch.

→ **Handlungsempfehlung:**  
  
**Hohe Flexibilität der Gewerbeflächen (planungsrechtlich bzw. parzellierungsbezogen) beibehalten.**

Im **ländlich geprägten Bereich führt die flächenmäßig begrenzte, aber konstante Nachfrage** weiterhin zu Flächenentwicklungen von kleineren Unternehmen für Erweiterungen, Verlagerungen und Neugründungen. Dabei sollte die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung von isolierten Kleinstandorten vermieden werden. Neben städtebaulich integrierten Standorten für den örtlichen Bedarf sollten Standorte in oder in Kooperation mit zentralen Orten betrachtet werden.<sup>45</sup>

---

<sup>44</sup> Zum notwendigen Anteil von GI-Flächen lassen sich keine festen regionalen Quoten definieren; die Anteile divergieren auch in anderen Regionen stark (meist ca. 20 – 30%). Dies muss vor allem standort-/nachfragebezogen definiert und planungsrechtlich umgesetzt werden.

<sup>45</sup> Die - regionale - GEFEK-Betrachtungsebene erfasst nicht Kleinstandorte bzw. raumordnungsrechtlich zulässige kleinteilige gewerbliche Entwicklungen für örtliche Bedarfe.

### 4.3 Regional und überregional bedeutsame Standorte

#### „Es sind 13 Standorte mit besonderen Entwicklungsprioritäten im gemeinsamen Wirtschaftsraum identifiziert worden“

Es wurden alle 26 vertieft untersuchten Standorte bzgl. der Bewertungsaspekte Flächenpotenziale, Anbindung und Lagegunst sowie Unternehmensbesatz und Funktionalität bewertet und eine zusammenfassende regionalwirtschaftliche Gesamtbewertung formuliert. Zu den Details der Standorte wird auf die Flächenprofile verwiesen.

Nachstehend ist die Bewertungstabelle dargestellt, die auch die Ableitung der überregional bedeutsamen Standorte enthält.

#### Kiel

Gewerbefläche	Flächenpotenziale	Anbindung und Lagegunst	Unternehmensbesatz und Funktionalität
<b>Kiel Airpark Holtenau</b>	ca. 18,6 ha Nettobauland mittel- bis langfristig verfügbar	9,5 km zur A 215 (zur A 7), sehr gut angebunden an B 503	geeigneter Standort, bereits flughafenaffine Unternehmen angesiedelt, politische Entscheidung zur Entwicklung steht aus
<b>Regionalwirtschaftliche -und planerische Gesamtbewertung Gutachter:</b> Überregional bedeutsamer Standort aufgrund der Flächenpotenziale, der besonderen Ausrichtungs- und Synergiemöglichkeiten und der sehr guten städtischen Erreichbarkeit			
<b>Kiel Moorsee I-III</b>	perspektivisch bis zu 26,7 ha Nettobauland langfristig entwicklungsfähig	8 km zur A 215 (zur A 7), sehr gut am Ortseingang und der B 404 (zukünftig A 21) gelegen	attraktiver Standort mit logistischen Vorteilen und Synergieeffekten mit Gewerbe- und Industriegebiet Wellsee und den dortigen rund 200 Unternehmen
<b>Regionalwirtschaftliche -und planerische Gesamtbewertung Gutachter:</b> Überregional bedeutsamer Standort aufgrund der Flächenpotenziale, städtischen Anbindung und Synergieeffekte mit Wellsee			
<b>Kiel Wissenschaftspark</b>	2,2 ha sofort verfügbar	4 km zur A 215 (zur A 7), 0,5 km zur B 76	bereits funktionierender Standort für wissensintensive/technologieorientierte Unternehmen in zentraler Lage und Nähe zur Universität
<b>Regionalwirtschaftliche -und planerische Gesamtbewertung Gutachter:</b> Überregional bedeutsamer Standort durch seine besondere Wissenschafts- und Technologieausrichtung und dem damit in der Region verbundenen Alleinstellungsmerkmal			
<b>Kiel Friedrichsort</b>	28,5 ha mittel- bis langfristig verfügbar	22 km zur A 215 (zur A 7), 3 km zur B 503	Altindustriestandort mit derzeit eingeschränkter Funktionsfähigkeit (Sanierungstau und verkehrliche Erschließung)
<b>Regionalwirtschaftliche -und planerische Gesamtbewertung Gutachter:</b> Überregional bedeutsamer Standort aufgrund seiner Flächenpotenziale und der herausgehobenen Lage			
<b>Kiel MFG 5</b>	29,6 ha perspektivisch gewerblicher Bereich; davon Nettobauland für klassisches GE voraussichtlich 17,3 ha	11 km zur A 215 (zur A 7), 1,5 km zur B 503	attraktiver Standort in herausgehobener Lage, Nutzung zukünftig eher im Bereich Dienstleistungen/Produzierendes Gewerbe/maritimes Gewerbe, Nutzungskonkurrenz wahrscheinlich
<b>Regionalwirtschaftliche -und planerische Gesamtbewertung Gutachter:</b> Überregional bedeutsamer Standort aufgrund seiner Flächenpotenziale und der herausgehobenen Lage an der Förde/Yachthafen, der besondere Zielgruppen/Nachfrager anziehen kann			
<b>Kiel KayCity</b>	2,5 ha Nettobauland (Gemischte Bauflächen) verfügbar	4 km zur A 215 (zur A 7), 2 km zur B 76 und zur B 404 (zukünftig A 21), sehr gute innerstädtische Lage mit günstiger ÖPNV-Anbindung	attraktiver Büro-/Dienstleistungsstandort in zentraler Lage und hoher städtebaulicher Qualität sowie Nähe zum Hörn-Campus
<b>Regionalwirtschaftliche -und planerische Gesamtbewertung Gutachter:</b> Überregional bedeutsamer Standort durch seine besondere Lage und Anziehungskraft für Dienstleistungsunternehmen und dem damit in der Region verbundenen Alleinstellungsmerkmal			

Gewerbeflächenentwicklungskonzept für den Planungsraum II  
Gesamtbericht – Endredaktionsstand 29.03.201

**Neumünster**

<b>Neumünster Gewerbepark Eichhof, 1. Erschließungsabschnitt</b>	ca. 50 ha Bruttobauland GE/GI, 35 ha kurzfristig verfügbar	0,2 km zur A7, Gleisanschluss im 2. BA möglich, ausgezeichnete überregionale Anbindung (BAB)	sehr guter Standort für regionale und überregionale Logistik und Produktion mit mittel- und langfristigen Erweiterungsmöglichkeiten, erste Ansiedlungen von Logistikern erfolgt
<b>Regionalwirtschaftliche -und planerische Gesamtbewertung Gutachter:</b> Überregional bedeutsamer Standort aufgrund der Flächenpotenziale und der Lage/Erreichbarkeit			
<b>Neumünster Gewerbepark Eichhof, 2. Erschließungsabschnitt</b>	ca. 23 ha Brutto- bzw. ca. 17 ha Nettobauland mittelfristig verfügbar	0,7 km zur A7, Gleisanschluss möglich, sehr gute überregionale Anbindung (BAB)	geeigneter Standort für Logistik und Produktion, für den nach Vermarktung des nördlichen Teils weiterhin Nachfrage zu erwarten ist
<b>Regionalwirtschaftliche -und planerische Gesamtbewertung Gutachter:</b> Überregional bedeutsamer Standort, der aufgrund der Flächenpotenziale und der Lage/Erreichbarkeit eine ideale Erweiterungsmöglichkeit für den 1. Erschließungsabschnitt bildet			
<b>Neumünster Industrie- und Gewerbegebiet Süd/südlich B 205</b>	ca. 4,5 ha Nettobauland (GE/GI) sofort verfügbar; weitere ca. 35 ha verfügbar nach Erweiterung	3,6 km zur A 7, B 205 direkt angrenzend, sehr gute überregionale Anbindung über die B 205 an die BAB	Logistiker und Industrie (u.a. Ernährungsgüterwirtschaft) bereits angesiedelt, geeignet für großflächiges Gewerbe insb. Logistik/Distribution
<b>Regionalwirtschaftliche -und planerische Gesamtbewertung Gutachter:</b> Überregional bedeutsamer Standort aufgrund der Flächenpotenziale und der Lage/Erreichbarkeit			
<b>Neumünster Industrie- und Gewerbegebiet Süd/nördlich B 205</b>	ca. 11,2 ha Nettobauland (GE/GI) sofort verfügbar, weitere 11,25 ha mittel- bis langfristig verfügbar	4,3 km zur A 7, 0,3 km zur B 205, Sehr gute überregionale Anbindung über die B 205 an die BAB	funktionierender und gut angenommener Standort mit diversen Produktions-, Handels- und Dienstleistungsunternehmen
<b>Regionalwirtschaftliche -und planerische Gesamtbewertung Gutachter:</b> Regional bedeutsamer Standort aufgrund der im Vergleich zu anderen Standorten (im Umfeld) geringeren Flächenpotenziale, nur noch Restflächen vorhandenen			

**Rendsburg-Eckernförde**

<b>Rendsburg-Eckernförde Gewerbegebiet Böternhöfen</b>	keine Verfügbarkeit im Bestand, Erweiterung um ca. 2 ha läuft bzw. in Vorbereitung, nach FNP weitere Flächenpotenziale (ca. 9 ha) für langfristige Weiterentwicklung	jeweils 18 km zur A 7 oder A 23, lokale Anbindung gut, überregionale Anbindung (an BAB) nicht optimal	klassisches Gewerbegebiet für lokale und regionale Unternehmen bzw. deren Erweiterung,
<b>Regionalwirtschaftliche -und planerische Gesamtbewertung Gutachter:</b> Regional bedeutsamer Standort aufgrund der im Vergleich zu anderen Standorten geringeren Flächenpotenziale und der schlechteren überregionalen Erreichbarkeit			
<b>Rendsburg-Eckernförde Gewerbegebiet Am Hofkamp</b>	14,7 ha Nettobauland (GE) verfügbar	in 9 km zur A 7, in 11 km zur B 430, relativ ungünstige Anbindung und Gemeinderandlage	klassisches Gewerbegebiet für lokale und regionale Unternehmen bzw. deren Erweiterung, verhaltene Nachfrage, als Logistikstandort eher ungeeignet, deshalb wird Ausweisung als SO Logistik aktuell geändert
<b>Regionalwirtschaftliche -und planerische Gesamtbewertung Gutachter:</b> Regional bedeutsamer Standort aufgrund der im Vergleich zu anderen Standorten geringeren Flächenpotenziale und der schlechteren überregionalen Erreichbarkeit			
<b>Rendsburg-Eckernförde Interkommunales Gewerbegebiet Dätgen</b>	ca. 7,5 ha Nettobauland (GE) in erster Entwicklungsstufe; weitere 3,6 ha bei Erweiterung	0,3 km zur A 7, sehr gute Lage an BAB	im vorhandenen GE Wegkamp vor allem regional ausgerichtete Unternehmen angesiedelt, interkommunale Erweiterung bietet Ansiedlungsmöglichkeiten für Produzierendes Gewerbe sowie Logistik/Distribution (z.B. Landtechnik, Werkstätten etc.)
<b>Regionalwirtschaftliche -und planerische Gesamtbewertung Gutachter:</b> Regional bedeutsamer Standort aufgrund der im Vergleich zu anderen Standorten geringeren Flächenpotenziale und der absehbaren Ausrichtung des Standortes			
<b>Rendsburg-Eckernförde Interkommunales Gewerbegebiet Rendsburg Port Süd</b>	ca. 10 ha Nettobauland (GE) sofort verfügbar, ca. 40 ha mittelfristig	3,5 km zur A 210, B 202 direkt anliegend, sehr gute Lage und Anbindung	interkommunaler Standort für großflächiges Gewerbe mit besonderer Lagegunst für Logistik/Distribution (geeignet für Schwerlastumschlag, schwerlastfähige Straßenanbindung zum Hafen), funktionaler Zusammenhang mit Rendsburg Port, prioritärer Standort im GEP
<b>Regionalwirtschaftliche -und planerische Gesamtbewertung Gutachter:</b> Überregional bedeutsamer Standort aufgrund der Flächenpotenziale und der besonderen Lage/Standortbedingungen am Nord-Ostsee-Kanal			
<b>Rendsburg-Eckernförde Gewerbegebiet Fehmarnstraße/Am Dolmen</b>	ca. 10 ha (teilweise GI) sofort verfügbar; weitere 6,8 ha GE ebenfalls verfügbar	3,2 km zur A 7, B 203 direkt anliegend	klassisches Gewerbegebiet für lokale und regionale Unternehmen bzw. deren Erweiterung, Standort seit 10 Jahren in der Entwicklung/Vermarktung, nach Ankerinvestor (2001, 8 ha) kontinuierliche Nachfrage nach kleineren Grundstücken
<b>Regionalwirtschaftliche -und planerische Gesamtbewertung Gutachter:</b> Regional bedeutsamer Standort aufgrund der im Vergleich zu anderen Standorten geringeren Flächenpotenziale und der schlechteren Anbindung an die Autobahn			

Gewerbeflächenentwicklungskonzept für den Planungsraum II  
Gesamtbericht – Endredaktionsstand 29.03.201

<b>Rendsburg-Eckernförde Interkommunales Gewerbegebiet Borgstedtfelde</b>	ca. 40 ha Bruttobauland (GE)	1,2 km zur A 7, B 203 direkt anliegend	interkommunaler Standort für großflächiges Gewerbe mit besonderer Lagegunst für Logistik/Distribution, Standort soll die gewerbliche Entwicklung von Rendsburg über Büdelsdorf in Richtung BAB bündeln, prioritärer Standort im GEP
<b>Regionalwirtschaftliche -und planerische Gesamtbewertung Gutachter:</b> Überregional bedeutsamer Standort aufgrund der Flächenpotenziale und der besonderen Lage und überregionalen Erreichbarkeit			
<b>Rendsburg-Eckernförde Gewerbegebiet Büsumer Straße</b>	6,1 ha (GE/GI) verfügbar	8,3 km zur A 7, B 77 direkt anliegend, ungünstige Anbindung an BAB (Durchfahrt durch Stadt und Büdelsdorf bzw. nach Süden durch den Kanaltunnel)	klassisches Gewerbegebiet für lokale und regionale Unternehmen mit hohem Anteil Handel und Autohäusern
<b>Regionalwirtschaftliche -und planerische Gesamtbewertung Gutachter:</b> Regional bedeutsamer Standort aufgrund der im Vergleich zu anderen Standorten geringeren Flächenpotenziale und der schlechteren Anbindung/Erreichbarkeit			
<b>Rendsburg-Eckernförde Gewerbegebiet Eckernförde Nord (Grasholz)</b>	7,3 ha Nettobaufläche (GE) verfügbar	19,5 km zur A 7, an der B76 bzw. Zufahrt nördlich davon, etwas abseits der B76 in Randlage von Eckernförde	klassisches Gewerbegebiet für lokale und regionale Unternehmen
<b>Regionalwirtschaftliche -und planerische Gesamtbewertung Gutachter:</b> Regional bedeutsamer Standort aufgrund der im Vergleich zu anderen Standorten geringeren Flächenpotenziale und der schlechteren Anbindung/Erreichbarkeit			
<b>Rendsburg-Eckernförde Interkommunales Gewerbegebiet Rotenhof</b>	ca. 20 ha Brutto- bzw. ca. 15 ha Nettobauland (GE) mittel- bis langfristig verfügbar	0,2 km zur A 210, sehr gute Lage/Anbindung an BAB 210	interkommunaler Standort mit Zielgruppenausrichtung auf Dienstleister und Produzierendes Gewerbe, eher weniger Logistik
<b>Regionalwirtschaftliche -und planerische Gesamtbewertung Gutachter:</b> Überregional bedeutsamer Standort aufgrund der Flächenpotenziale und der sehr guten überregionalen Anbindung im westlichen Umland von Kiel			
<b>Rendsburg-Eckernförde Interkommunales Gewerbegebiet Dänischenhagen</b>	0,6 ha sofort verfügbar; 16 ha mittel- bis langfristig nach Herstellung der Erweiterung	13,5 km zur A 215, 0,2 km zur B 503, gut angebunden an die B503	klassisches Gewerbegebiet für lokale und regionale Unternehmen, fast alle Flächen im bestehenden interkommunalen GE vermarktet, hohe lokale Nachfrage (Handwerker) auch weiterhin zu erwarten
<b>Regionalwirtschaftliche -und planerische Gesamtbewertung Gutachter:</b> Regional bedeutsamer Standort aufgrund der im Vergleich zu anderen Standorten geringeren Flächenpotenziale, der schlechteren Anbindung und der bisherigen Ausrichtung			
<b>Rendsburg-Eckernförde Gewerbegebiet Flintbek B 38 („Nördlich und südlich Batterieweg“)</b>	ca. 14,5 ha Nettobauland (GE), 5,3 ha sofort verfügbar	4,1 km zur A 215, 8,5 km zur B 404, akzeptable Anbindung zur BAB 215, isolierte Lage im Siedlungsgefüge an L 318	klassisches Gewerbegebiet für lokale und regionale Unternehmen, Ankerinvestor konnte offensichtlich keine Nachfrageimpulse vergleichbarer Unternehmen erzeugen
<b>Regionalwirtschaftliche -und planerische Gesamtbewertung Gutachter:</b> Regional bedeutsamer Standort aufgrund der im Vergleich zu anderen Standorten geringeren Flächenpotenziale und der schlechteren Anbindung/Lage			

Plön

<b>Plön Lütjenburg Konversionsgelände</b>	6,6 ha Nettobauland (GE/GEe) kurz- und mittelfristig verfügbar	21 km zur A1, B 202 (über Kieler Straße) gut regional angebunden	Planungen sehen klassisches Gewerbegebiet für lokale und regionale Unternehmen vor, erste Ansiedlungen bestätigen dies
<b>Regionalwirtschaftliche -und planerische Gesamtbewertung Gutachter:</b> Regional bedeutsamer Standort aufgrund der im Vergleich zu anderen Standorten geringeren Flächenpotenziale und der schlechteren Anbindung/Lage			
<b>Plön Gewerbegebiet Wakendorf</b>	aktuell 0,1 ha verfügbar; nach Herstellung der Erweiterung mittelfristig weitere 32,6 ha verfügbar	20 km zur A 21, gute Lagequalität bei unmittelbarem Anschluss an die B 76 (derzeit noch über Wakendorfer Straße; in Planung)	klassisches Gewerbegebiet für lokale und regionale Unternehmen mit einem herausgehobenen Ankerinvestor im nördlichen Bereich, Erweiterung ist die größte zusammenhängende planerisch vorbereitete GE-Entwicklungsfläche im Planungsraum II östlich von Kiel, Flächenzuschnitt für größere Ansiedlungsvorhaben geeignet
<b>Regionalwirtschaftliche -und planerische Gesamtbewertung Gutachter:</b> Überregional bedeutsamer Standort aufgrund der Flächenpotenziale, des Flächenzuschnitts und der Lage im östlichen Umland von Kiel			
<b>Plön Gewerbegebiet Eichkamp</b>	aktuell 0,4 ha GE verfügbar; nach Erweiterung auf Schönberger Gebiet mittelfristig weitere 4,8 ha verfügbar	30 km zur A 215, 3 km zur B 502, gute lokale und regionale Anbindung	klassisches Gewerbegebiet als Standort für lokal bis regional orientiertes Gewerbe, Standort der offensichtlich und kontinuierlich entsprechende Nachfrage auf sich zieht
<b>Regionalwirtschaftliche -und planerische Gesamtbewertung Gutachter:</b> Regional bedeutsamer Standort aufgrund der im Vergleich zu anderen Standorten geringeren Flächenpotenziale und der schlechteren Anbindung und Lage im Raum			
<b>Plön Gewerbegebiet Schönkirchen</b>	aktuell keine Flächen vorhanden, mittelfristig 9,1 ha auf geplanter Erweiterungsfläche verfügbar	10 km zur A 215, B502 direkt angrenzend, günstige regionale Anbindung über die B502 und den Ostring nach Kiel	klassisches Gewerbegebiet als Standort für lokal bis regional orientiertes Gewerbe, vorhandenes Gewerbegebiet mit großem Gewerbebesatz vollgelaufen
<b>Regionalwirtschaftliche -und planerische Gesamtbewertung Gutachter:</b> Regional bedeutsamer Standort aufgrund der im Vergleich zu anderen Standorten geringeren Flächenpotenziale und des ungünstigeren Flächenzuschnitts			
<b>Plön Gewerbegebiet Haverkamp</b>	2,8 ha Nettobauland (GE) sofort verfügbar, 3,2 ha mittelfristig verfügbar (B-Plan erforderlich)	21 km zur A 215, B 202 direkt anliegend, regional gut erschlossen über B202	klassisches Gewerbegebiet für lokal/regional orientiertes Gewerbe, bislang verhaltene Nachfrage
<b>Regionalwirtschaftliche -und planerische Gesamtbewertung Gutachter:</b> Regional bedeutsamer Standort aufgrund der im Vergleich zu anderen Standorten geringeren Flächenpotenziale, der ungünstigeren Erreichbarkeit und Lage im Raum			



### Überregional bedeutsame Standorte

Im mehrfach gestuften Verfahren der Gewerbeflächenbetrachtung wurde unter den 26 vertieft betrachteten Standorten damit eine Auswahl der **Standorte mit überregionaler Bedeutung** getroffen (s. 2.3.1). Unter Berücksichtigung der o. g. erfolgten GEFEK Definition als Standorte mit überregionaler Bedeutung wurden **insgesamt 13** nachfolgend in der Übersicht und kartographisch (Abbildung 25) dargestellten Standorte ausgewählt.

Aufgrund der Zuordnung zu den Landesentwicklungsachsen A 7 und A 21 werden neben Kiel-Moorsee I-III die überregionalen Standorte in Neumünster sowie in Rendsburg-Eckernförde auch als **Gewerbegebiete von überregionaler Bedeutung im Sinne des Landesentwicklungsplans** (besondere Eignung für verkehrsintensive gewerbliche Branchen) eingestuft.

Diese 13 Standorte sollen in der Vermarktung dazu dienen, die Aufmerksamkeit für interessierte Unternehmen auf die gesamte Region zu lenken. Die gemeinsame Vermarktung umfasst aber grundsätzlich alle Flächen.

→ **Handlungsempfehlung:**

**Die 13 überregional bedeutsamen Standorte im Zuge der weiteren Wirtschaftsraumentwicklung gezielt (weiter-)entwickeln, gemeinsam und stärker vermarkten. Regional bedeutsame Nachfragen vorrangig auf diese Standorte lenken.**

Standorte mit überregionaler Bedeutung <b>GEFEK Planungsraum II</b>	<b>landesplanerisch überregional bedeutsame Standorte an Landesentwicklungsachsen<sup>46</sup></b>
Kiel - Moorsee I-III	X
Kiel - KaiCity	
Kiel - Wissenschaftspark	
Kiel - MFG 5	
Kiel - Airpark Holtenau	
Kiel - Friedrichsort	
Neumünster - Gewerbepark Eichhof 1.EA	X
Neumünster - Gewerbepark Eichhof 2.EA	X
Neumünster - Industrie-/Gewerbegebiet Süd, südl. B 205	X
Rendsburg-Eckernförde - Rendsburg Port Süd	X
Rendsburg-Eckernförde – interkommunales Gewerbegebiet Borgstedtfelde	X
Rendsburg-Eckernförde - interkommunales Gewerbegebiet Melsdorf – Rotenhof	X
Plön – Preetz Wakendorf	

Tabelle 10: Standorte mit überregionaler Bedeutung gemäß GEFEK bzw. LEP

<sup>46</sup> nach LEP 2010, Ziffer 2.6 Absatz 4

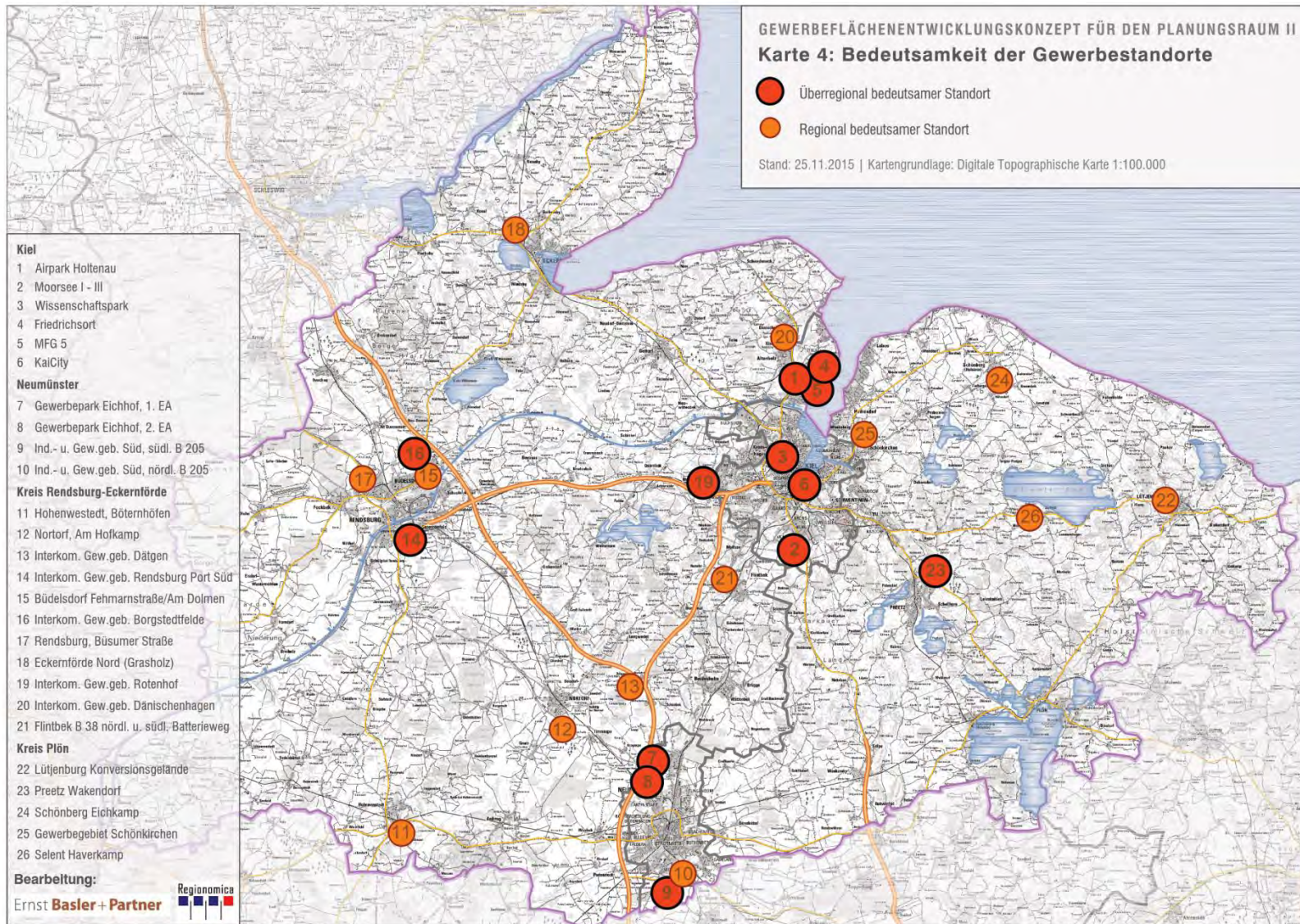


Abbildung 25:  
 Bedeut-  
 samkeit der  
 Gewerbe-  
 standorte

## 4.4 Nachhaltiges Gewerbeflächenmanagement

**„Im Bestandsflächenmanagement, effizienten Bauen und effizienter Flächennutzung bestehen erhebliche Potentiale für das Angebot von Gewerbeflächen“**

Für die Gesamtregion und auch jeweils alle teilregionalen Partner ist die **Intensivierung der Bestandsflächennutzung** bereits wichtiges Thema. Dies gilt allerdings für die Landeshauptstadt Kiel ganz besonders. Angesichts des zunehmenden Flächenengpasses ist die Intensivierung des Bestandsflächenmanagements im Sinne eines nachhaltigen Flächenmanagements unbedingt notwendig. Dabei geht es im Sinne eines Bestand-scontrollings um

- > das frühzeitige Erkennen von künftigen Umzüge/Verlagerungen
- > die Anpassungen/Neuordnungen freiwerdender Flächen

Darüber hinaus sollten bei der Etablierung geeigneter Instrumente auch Synergieansätze unter den Partnern angestrebt werden. So entwickelt Kiel derzeit ein Flächenmanagementinstrument, an dessen Erfahrungen u.a. Neumünster sehr interessiert ist.

→ <b>Handlungsempfehlung:</b>
<b><u>Die Grundlagen für ein Gewerbeflächen-management aufzubauen durch Fortführung der Gewerbeflächenübersicht.</u></b>
<b><u>Bestehende Gewerbeflächen intensiver und effizienter zu nutzen.</u></b>

Damit könnte mit begrenzten Aufwänden nahtlos der Einstieg in ein regionales Bestandsflächenmanagement erfolgen. In einer zweiten Stufe könnte dann der Planungsdialog dieses Thema an konkreten Flächen vertiefen.

Es geht beim Nachhaltigen Gewerbeflächenmanagement aber **auch um flächeneffizientes Bauen und Nutzen** von gewerblichen Flächen. Dies betrifft in besonderem Maße hochwertige Standorte wie z. B. Moorsee I – III.

## 4.5 Interkommunale Kooperation

**„Die Schaffung überörtlich wahrnehmbarer Flächenangebote erfordert die interkommunale und regionale Kooperation bei der Flächenentwicklung .**

Die Region verfügt bereits mit dem interkommunalen Gewerbegebiet Rotenhof (Gemeinde Melsdorf), der interkommunalen Gewerbegebietsentwicklung innerhalb der Gebietsentwicklungsplanung Rendsburg und weiteren Modellen über **Erfahrungen im Bereich der interkommunalen Kooperation**. Gleichzeitig bestehen insbesondere im ländlichen Bereich außerhalb der Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung weiterhin **Entwicklungen zur Verfestigung, Erweiterung sowie Neuerschließung von isolierten und nicht integrierten Standorten**. Diese konkurrieren zum Teil mit lagebegünstigten Standorten und beeinträchtigen z. T. auch das Freiraumgefüge und den Landschaftsraum.

Die **Flächenbedarfe und -konkurrenzen** sollten in den ländlichen Teilregionen der Kreise unter Nutzung der GEFEK-Ergebnisse und ggf. auch unter Federführung des Planungsdialoges offensiver vermittelt werden. Gleichzeitig sollte anhand der „Erfolgsmodelle“ **interkommunale Lösungen von bzw. mit zentralen Orten beworben** und ggf. auch aktiv unterstützt werden.

Dabei kann es z. B. um die **interkommunale Konzentration** von Erweiterung/Verlagerungen/Neugründung von Handwerker- und Baubetrieben gehen. Hier wären Modellprojekte unter Einbezug der Handwerkskammern denkbar.

→ **Handlungsempfehlung:**  
Das regionale und teilregionale Agieren weiter ausbauen. Flächenbedarfe und –konkurrenzen in den Teilregionen offensiv vermitteln. Interkommunale Entwicklungsansätze aktiv unterstützen.

## 4.6 Vermarktung

**„Durch gemeinsames Marketing erhöht sich die Sichtbarkeit der Gesamtregion und auch der einzelnen Fläche am Markt.**

Mit dem GEFEK und der **erfolgten Priorisierung von Standorten** mit überregionaler Bedeutung, die gemeinsam stärker beworben und vermarktet werden sollen, ist eine wichtige Verständigung erfolgt. Sowohl der gemeinsame **Wirtschaftsraum als auch die Standorte** sollten zeitnah unter dem **Label Kiel Region** stärker vermarktet werden. Dies kann im Vorgriff und unter Berücksichtigung des künftigen Corporate Design/Corporate Identity des **Regionalmarketings der Kiel Region** erfolgen, wozu aber die Rolle Neumünster noch gesondert zu überprüfen ist.

Mit den Standortprofilen liegt auch die Basis für Standortmarketinginstrumente vor. Es wird empfohlen, zügig die „**Sichtbarkeit**“ des Wirtschaftsraums, des Gewerbeflächenportfolios, der Standorte mit überregionaler Bedeutung, aber auch des funktionierenden Planungsdialogs als Ansiedlungshilfe zu erhöhen.

→ **Handlungsempfehlung:**  
Der gemeinsame Wirtschaftsraum und die Standorte mit überregionaler Bedeutung unter der Marke „Kiel Region“ zeitnah vermarkten.

Das bisherige hohe Interesse am GEFEK-Prozess muss genutzt werden, um regionsintern als auch in der Außenwirkung die Vorteile des regionalen Ansatzes zu vermitteln.

## 4.7 Monitoring und Prozess

**„Das GEFEK ist der erste Schritt. Nun gilt es, ein kontinuierliches Gewerbeflächenmonitoring aufzubauen und die gemeinsame Flächen- und Wirtschaftsraumentwicklung umzusetzen.“**

Der gutachterliche Prozess wird bisher vom **Planungsdialog sehr intensiv** begleitet. Darüber hinaus ist ein **starkes Interesse von Landeseinrichtungen, Verbänden, Kammern, den Kommunen und der Politik** deutlich geworden, dem mit weiteren Veranstaltungen und regelmäßigen Informationen Rechnung getragen werden sollte.

Zu den **künftigen Aufgaben des Planungsdialoges** sollte vor allem gehören:

- > **Gewerbeflächen- und Nachfragemonitoring;** dazu liegen mit den GEFEK-Grundlagen handhabbare Instrumente vor, die mindestens jährlich aktualisiert und ausgewertet werden sollten. Auch sollten weitere Ergänzungen des Monitorings, z. B. zur differenzierten Flächenerhebung nach BauNVO (GE/GI-Flächen), eingepflegt werden.
- > Fachliche Unterstützung des **Wirtschaftsraum- und Standortmarketings**
- > Ggf. Vorbereitung eines **Gewerbeflächenportals**
- > **Unterstützung interkommunaler Gewerbeflächenansätze, z. B. durch Vermittlung erfolgreicher Erfahrungen und Beratung durch den Planungsdialog**
- > Fortführung des **Dialoges zur Flächensondierung und –entwicklung;** hier sollten weiterhin aktuelle Flächenplanungen vorgestellt, diskutiert und bewertet werden.
- > **Abstimmung und Vorbereitung regelmäßiger Fortschrittsberichte** für die Politik bzw. Einbeziehung durch Veranstaltungen
- > **Koordinierung** der regionalen Gewerbeflächenaktivitäten
- > **Fortschreibung des GEFEK** in geeignetem Zeitfenster; ca. 2018

→ **Handlungsempfehlung:**

**Ein kontinuierliches Gewerbeflächenmonitoring im Planungsraum aufbauen. Aktivitäten für eine gemeinsame Flächen- und Wirtschaftsraumentwicklung intensivieren.**

Die Schlüsselrolle des etablierten Planungsdialoges muss gesichert und gestärkt werden, dabei geht es sowohl um die **personellen Kapazitäten** der Vertreter der Städte Kiel, Neumünster und beider Kreise, der Wirtschaftsförderungen und auch der prozessbegleitenden Landesplanung.

Den **Vertretern der Kreise und kreislichen Wirtschaftsförderungen** kommt dabei eine besondere Rolle zu; sie sind wichtige Schnittstelle zu den kommunalen Akteuren.

Über die notwendigen personellen Ressourcen hinaus sollte der Planungsdialog auch mit **ausreichenden „Bordmitteln“** ausgestattet werden, um notwendige Sach- oder gutachterliche Leistungen zu sichern. Neben Eigenmitteln der kommunalen Partner sollten dafür aber auch Fördermittel, vor allem des aus GRW finanzierten **Regionalbudgets** über das Regionalmanagement der Kiel Region genutzt werden.

## 4.8 **Ausblick**

Mit dem GEFEK für den Planungsraum II liegt nunmehr eine **aktuelle Arbeitsgrundlage und Strategie für die weitere Gewerbeflächenentwicklung** vor. Im GEFEK-Prozess ist das hohe Interesse aller Akteure von der kommunalen Ebene bis zur Landesebene deutlich geworden. Es wird empfohlen, zeitnah eine politische Befassung mit dem Fazit und den Handlungsempfehlungen herbeizuführen und die **Prozessfortsetzung durch den Planungsdialog möglichst „nahtlos“** zu sichern.

Die regionale Gewerbeflächenentwicklung im Planungsraum II bzw. der Kiel Region muss aber auch weiterhin als ein **dynamischer Prozess** verstanden werden; aktuelle Flächen- und/oder Nachfrageentwicklungen werden es notwendig machen, Bewertungen des GEFEK als „Momentaufnahmen“ ggf. zu aktualisieren.

## 5 Verzeichnis der Quellen

Kiel Region GmbH, **REK Kiel Region**, Konzept Ernst Basler + Partner GmbH, Kiel 2013

Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, **Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010**, Kiel 2010

Ministerium für ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein, **Regionalplan für den Planungsraum III Technologie-Region K.E.R.N, Fortschreibung 2000**, Kiel 2001

Georg Consulting/Ramboll Management Consulting, **REK A 7 Süd Ergebnisbericht**, Hamburg 2013

Georg Consulting, **REK A 7 Süd Gewerbeflächen Fachbeitrag**, , Hamburg 2012

Technologie-Region Kiel, Eckernförde, Rendsburg, Neumünster, Plön; Konzept Convent Planung und Beratung GmbH, **Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Technologie-Region K.E.R.N.**, Hamburg 2002

CIMA Beratung + Management GmbH, **Strategien zur zukünftigen Gewerbeflächenentwicklung in der Landeshauptstadt Kiel**, Lübeck 2012

Landeshauptstadt Kiel, Stadtplanungsamt, **INSEKK**, Kiel 2011

ExperConsult, **Gewerbeflächenanalyse im Kreis Rendsburg-Eckernförde**, Dortmund 2014

Kreisverwaltung Plön, **Strategische Handlungsfelder des Kreises Plön**, 2012

Planungsgruppe 4/BPW, **Integriertes Stadtentwicklungskonzept ISEK Neumünster**, Berlin, 2006

BBSR, **Interaktive Regionalprofile**; ausgewählte Strukturindikatoren, Stand 2012, Internetabfragen 10/2015

Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, **Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die Hansestadt Lübeck**, Hannover 2012,

Landeshauptstadt Schwerin, **Integriertes Stadtentwicklungskonzept Schwerin 2025, 3. Fortschreibung**, Schwerin 2015

## A1 Dokumentation Veranstaltungen

Gemeinsame Pressemitteilungen der Landeshauptstadt Kiel, der Kreise Rendsburg-Eckernförde und Plön, Stadt Neumünster sowie der Wirtschaftsförderungsgesellschaft des Kreises Rendsburg-Eckernförde, der Wirtschafts-Förderungs-Agentur des Kreises Plön, der KiWi, Kieler Wirtschaftsförderungs- und Strukturentwicklungs GmbH und der Wirtschaftsagentur Neumünster GmbH.

### Auftaktveranstaltung zur Erstellung eines regionalen Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes (GEFEK) am 26. März 2016

Am 26. März lud der Planungsdialog Kiel Region zu einer Auftaktveranstaltung zum Regionalen Gewerbeflächenentwicklungskonzept für den Planungsraum II nach Neumünster ein. Dem Planungsraum II zugeordnet und somit am GEFEK beteiligt sind die Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde sowie die Landeshauptstadt Kiel und die Kreisfreie Stadt Neumünster. Diese erste Informations- und Fachveranstaltung richtete sich an die kommunale Ebene.

Die Veranstaltung sollte erste Informationen zum aktuellen Stand des GEFEK geben. Als Referenten wurden Sabina Groß, Referentin für den Planungsraum II (Landesregierung Schleswig-Holstein) sowie Stephan Kathke (Ernst Basler+Partner) und Dr. Michael Göbel (Regionomica) als Gutachter für die Erstellung des GEFEK eingeladen. Bevor Werner Kässens (Geschäftsführer der KiWi, Kieler Wirtschaftsförderungs- und Strukturentwicklungs GmbH und Geschäftsstelle Planungsdialog Kiel Region) Hintergrundinformationen zum Planungsdialog aufzeigen konnte betonte Dr. Olaf Tauras (Oberbürgermeister Stadt Neumünster) dass die Zusammenarbeit gemeinsame Ziele der Region zusammenführt und Synergieeffekte sinnvoll genutzt werden können.

Im Planungsdialog sind erstmals die regionalen Akteure aus der Wirtschaftsförderung und den Planungsstellen in der Kiel Region in einem Planungsverbund aktiv, um die Region als gemeinsamen Wirtschaftsraum weiter zu entwickeln. Die Arbeitsgruppe ist ein Ergebnis aus dem abgeschlossenen Regionalen Entwicklungskonzept (REK) der Kiel Region und befasst sich mit der aktiven Förderung und Entwicklung regionalbedeutender Gewerbeflächen.

Der Planungsdialog setzt sich zum Ziel, den Prozess zur nachhaltigen Entwicklung regionalbedeutender Gewerbeflächen aktiv zu initiieren und zu begleiten – bis zur Erschließung und Vermarktung. Für Teilräume der Kiel Region sollen entsprechende Gebietsprofile entwickelt werden und die Gruppe möchte für eine aktive Gewerbeflächenbereitstellung bei den Städten, Ämtern und Gemeinden werben. Des Weiteren ist der Planungsdialog gemeinsamer Ansprechpartner u.a. für die Landesregierung und –verwaltung in Bezug auf regionale Flächenplanungen, -entwicklungen und Ansiedlungsvorhaben. Durch das gemeinsame Auftreten werden zukünftig der Aufbau und die Stärkung eines regionalen Profils noch weiter intensiviert.

Generell steht bei der Flächenentwicklung eine Gesamtflächenstrategie also eine regionale Betrachtung im Vordergrund. Letztlich ist die Entwicklung einer Fläche der Kern der Entwicklung eines gemeinsamen Wirtschaftsraumes und diesen gilt es bezüglich der Gewerbeflächen gemeinsam zu vermarkten. Grundlage dafür wird das GEFEK sein, welches als Projekt vom Planungsdialog und der Landesplanung initiiert wurde. Die Landesplanung ist derzeit mit der Neuaufstellung der Regionalpläne beauftragt.



Das GEFEK bietet die Möglichkeit, dass die Region ihre Belange frühzeitig in den Aufstellungsprozess zum Regionalplan einbringen kann, so die Landesplanung. Diese kommunalen Belange wurden durch die Gutachter in Startergesprächen mit den einzelnen Gebietskörperschaften abgefragt und werden bei der Erstellung als Zielformulierung mit aufgenommen.

Derzeit befindet sich die Erstellung des GEFEK in der Startphase. Die Gutachter nehmen aktuell die Bestände der Gewerbeflächen auf. In den nächsten Schritten werden Bewertungsgrundlagen ermittelt, Gewerbeflächenprognosen erstellt und Handlungsempfehlungen aufgeführt. Die Vorstellung des Abschlussberichtes erfolgt im November 2015. Ziel ist es das GEFEK dahingehend zu erstellen, dass es für die Gebietskörperschaften fortschreibbar ist.

#### 1. Workshop mit wirtschaftsrelevanten Institutionen am 23. April 2015 Gewerbeflächenentwicklung im gemeinsamen Wirtschaftsraum – Planungsdialog im Gespräch mit den wirtschaftsrelevanten Institutionen

Nach dem am 26. März in Neumünster erfolgten Startschuss zum Regionalen Gewerbeflächenentwicklungskonzept (GEFEK) für den Planungsraum II sind die gutachterlichen Arbeiten der beauftragten Unternehmen (Ernst Basler+Partner und (Regionomica) mit der Erhebung der Bestands-, Auslastungs- und Planungssituation im Gewerbeflächenbereich in vollem Gange. Für die Abschätzung der künftigen Gewerbeflächenbedarfe ist die Sicht der wirtschaftsrelevanten Institutionen von sehr hoher Bedeutung. Am 23. April fand auf Einladung des Planungsdialoges Kiel Region in Rendsburg ein Workshop mit Vertretern der Landesregierung, der Investitionsbank, Kammern und Verbänden statt. Nach einer kurzen Einführung zum Ziel und Prozess des GEFEK stand der erste Austausch zum künftigen Bedarf an Gewerbeflächen im gemeinsamen Wirtschaftsraum im Mittelpunkt. Dabei ging es sowohl um die Frage nach dem quantitativen Bedarf an Gewerbeflächen, wie auch um die notwendige Qualität und die Lage dieser.

Deutlich wurde bei diesem ersten Austausch die Notwendigkeit, das Gewerbeflächenangebot sehr differenziert weiterzuentwickeln. Es geht dabei beispielsweise um geeignete regionale Standorte für Handwerker- und Gewerbebetriebe zum Beispiel in Gewerbehöfen, aber natürlich auch um logistikorientierte größere Standortnachfragen an den Verkehrsachsen. Der Dialog mit den wirtschaftsrelevanten Institutionen soll im weiteren GEFEK-Prozess fortgesetzt werden. Vorgesehen ist u. a. ein Austausch mit Vertretern wichtiger Branchen-Cluster in der Region, um auch die branchenspezifischen Nachfragen stärker mit einfließen lassen zu können.

#### 2. Workshop mit wirtschaftsrelevanten Institutionen am 29. Mai 2015 Regionaler Gewerbeflächenbedarf im gemeinsamen Wirtschaftsraum – im Dialog mit Clustern und Branchen

Der Planungsdialog Kiel Region setzt die Gespräche im Rahmen der Erstellung des Regionalen Gewerbeflächenkonzeptes (GEFEK) für den Planungsraum fort. „Wieviel“ – „Welche“ – „Wo“; diese Frage stand im Fokus des Workshops am 29. Mai 2015 in Kiel. Wie ist die Sicht der Branchenvertreter; ob Logistik, Windenergie, Lebensmittel oder maritime Wirtschaft? Nach einer Kurzeinführung durch die beauftragten Unternehmen (Ernst Basler + Partner und Regionomica) zur Bestands-, Auslastungs- und Planungssi-

tuation im Gewerbeflächenbereich in der Region wurden Einschätzungen vorgestellt und mit den Planern, Wirtschaftsförderern und Gutachtern diskutiert.

Dabei wurden einerseits durchaus konkrete branchenspezifische Anforderungen formuliert, wie z. B. für die Lebensmittelindustrie im Hinblick auf den spezifischen Arbeitskräftebedarf, die Energieversorgung bzw. die Kläranlagenkapazitäten. Es dominierten aber branchenübergreifende Einschätzungen zum Bedarf. Dies betrifft z. B. den weiteren Bedarf an Flächen mit Wasserzugang und auch ausgewiesenen Industriegebietsflächen, um möglichst viele Stufen von Wertschöpfungsketten in der Region halten bzw. etablieren zu können. Im Hinblick auf die weiter wachsende Standortkonkurrenz um Ansiedlungen wurde deutlich für eine offensive Angebotsstrategie plädiert, um ein attraktives Flächenangebot in der Region vorbereitet bzw. verfügbar zu haben. Die Ergebnisse werden in die weitere gutachterliche Arbeit eingehen, die im Herbst 2015 abgeschlossen werden wird.

#### Regionales Gewerbeflächenentwicklungskonzept in Plön vorgestellt Planungsdiallog diskutiert erste Ergebnisse mit den politischen Ausschüssen des Planungsraums II am 06. Juli. 2015

Die Landeshauptstadt Kiel, die Stadt Neumünster, der Kreis Rendsburg-Eckernförde und der Kreis Plön haben im Sommer 2014 beschlossen, gemeinsam ein Regionales Gewerbeflächenentwicklungskonzept für den Planungsraum II zu erstellen.

Die Gebietskörperschaften arbeiten in Form des Planungsdialoges Kiel Region zusammen. Dabei handelt es sich um ein Austauschgremium der Raumplaner und Wirtschaftsförderer der Gebietskörperschaften, für dessen weitere Arbeit eine konzeptionelle Grundlage in Form eines räumlichen und qualitativen Konzepts zur Entwicklung der Gewerbestandorte im gemeinsamen Wirtschaftsraum erforderlich ist. Die Erstellung des Konzepts im Zeitraum von März bis November 2015 übernimmt die Ernst Basler + Partner GmbH in Kooperation mit der Regionomica GmbH.

Das Gutachterteam stellte sich im Rahmen eines Workshops persönlich vor und informierte die politischen Ausschüsse aller beteiligten Gebietskörperschaften über Inhalte, Zielsetzungen, Stand und erste gutachterliche Einschätzungen zur gemeinsamen Gewerbeflächenentwicklung – auch im landesplanerischen Zusammenhang – . Im Sinne einer aktiven Angebotsstrategie gilt es, eine regional abgestimmte Flächenentwicklung insbesondere auf die Unternehmen auszurichten, von denen eine Nachfrage zu erwarten ist und die bisher in der Region noch kein adäquates Angebot vorfinden. Der Workshop diente dazu, dieses im Dialog mit den Einschätzungen der Selbstverwaltung abzugleichen.

#### Abschlussveranstaltung des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes für den Planungsraum II SH am 16. November 2015

Kiel, 16. November 2015. Der Planungsdialog der KielRegion sei ein „herausragendes Beispiel interkommunaler Zusammenarbeit“ betonte Dr. Ulf Kämpfer, Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Kiel, in seiner Eröffnungsrede und begrüße die gut 70 Veranstaltungsgäste zu einem „informativen Meilenstein unserer wirtschaftlichen Entwicklung“.

Dieser Meilenstein war die Präsentation des gemeinsamen Gewerbeflächenentwicklungskonzepts der Kreise Rendsburg-Eckernförde und Plön sowie der Landeshauptstadt Kiel und der Stadt Neumünster am Freitagnachmittag im Kieler Rathaus.

In den vergangenen sieben Monaten hatten Raumplaner und Wirtschaftsförderer der Region die vorhandenen und geplanten Gewerbeflächen im Planungsraum II erfasst, untersucht und bewertet. Die zukünftigen Flächenbedarfe wurden eingeschätzt, die Ansprüche der Wirtschaft an Flächen erfasst und in einem Flächenkonzept festgehalten.

„Regional sind wir einfach richtig gut aufgestellt“, zog Stephan Kathke, Stadt- und Regionalentwickler vom Büro Basler + Partner Bilanz. Als Gutachter hatte er die Arbeit des Planungsdialogs der KielRegion begleitet. Insgesamt nähme die Wirtschaft im Planungsraum eine gute Entwicklung. Das zeigten der Beschäftigungsaufbau und die anhaltende Gewerbeflächennachfrage.

Die wichtigsten Ergebnisse des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes in der Übersicht:

117 Standorte wurden in der Bestandsaufnahme erfasst, davon sind 24 Standorte aufgrund der Bewertung nach Flächenreserven und Verfügbarkeit von regionaler Bedeutung, davon wiederum sind 13 Standorte von überregionaler Bedeutung und sollen zukünftig verstärkt gefördert und gemeinsam vermarktet werden.

Im Planungsraum II werden ca. 1.350 Hektar Gewerbeflächen genutzt. Etwa 150 Hektar stehen derzeit zusätzlich zur Verfügung und etwa 350 Hektar könnten erschlossen werden. Der zusätzliche Gewerbeflächenbedarf bis 2030 wird je nach Prognose zwischen 140 und 420 Hektar betragen.

In der Region gibt es ausreichend potentielle Gewerbeflächen. Diese müssen schrittweise aktiviert und genutzt werden, um den erwarteten Bedarf zu decken.

In Kiel zeigt sich ein Flächenengpass, der u.a. durch die Nutzung von Flächen im Umland ausgeglichen werden kann. Die Stadt Neumünster ist mit ihren aktuell verfügbaren und potentiellen Flächen gut aufgestellt. Der Kreis Rendsburg-Eckernförde muss Potentialflächen erschließen und weitere planen. Der Kreis Plön wird dem zu erwartenden Bedarf gerecht, wenn hier die geplanten Flächen erschlossen werden.

Stephanie Ladwig, Landrätin des Kreises Plön hob die Bedeutung der regionalen Kooperation hervor und plädierte dafür, das Konkurrenzverhältnis langfristig aufzulösen: „Wenn um uns herum viel passiert und wir diesen Prozess geschickt nutzen, dann sind wir alle Nutznießer – mal hat der eine mehr Nutzen, mal der andere.“

Der nächste Schritt wird die gemeinsame Vermarktung der Gewerbeflächen sein. Dr. Rolf-Oliver Schwemer, Landrat im Kreis Rendsburg-Eckernförde stellte fest: „Wenn wir deutschlandweit sichtbar sein wollen, dann gelingt das am besten, wenn wir uns als KielRegion aufstellen!“

Hintergrundinformationen:

Der Planungsdialog der KielRegion versteht sich als gemeinsame Struktur der Raumplaner und Wirtschaftsförderer der Region. Diese regionale Kooperation zeichnet sich dadurch aus, dass Wirtschaftsförderer und Planer gemeinsam an der Abstimmung, Entwicklung und Vermarktung von bedeutsamen Gewerbestandorten arbeiten. Mit der Erstellung des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts ist ein wichtiger Schritt zu einer gemeinsamen regionsübergreifenden Gewerbeflächenentwicklung und einer aktiven Angebotsplanung gemacht.

Die Landesregierung arbeitet derzeit an der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans. Der neue Plan soll den Landesentwicklungsplan 2010 ersetzen und die Perspektiven für Schleswig-Holstein bis zum Jahr 2030 aufzeigen. Zeitgleich erfolgt die Neuauflistung des Regionalplans II. Der Planungsraum II umfasst die Kreise Rendsburg-Eckernförde und Plön sowie die Landeshauptstadt Kiel und die Stadt Neumünster. Der neue Regionalplan II soll auch Aussagen zur regionalen Gewerbeflächenentwicklung treffen. Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept wird also ein Beitrag der Region zum Regionalplan sein.

Dies ist eine gemeinsame Pressemitteilung der Landeshauptstadt Kiel, der Kreise Rendsburg-Eckernförde und Plön, der Stadt Neumünster sowie der Wirtschaftsförderungsgesellschaft des Kreises Rendsburg-Eckernförde mbH & Co. KG, der Wirtschaftsförderungsagentur Kreis Plön GmbH und der KiWi, Kieler Wirtschaftsförderungs- und Strukturentwicklungs GmbH sowie der Wirtschafts-agentur Neumünster GmbH.

## A2 Tabellenanhang

s. separate pdf

## **A3 Profile Vertiefungsstandorte**

### **ANHANGBAND**

s. separate pdf