

GEWERBEFLÄCHENENT- WICKLUNGSKONZEPT REGION ITZEHOE



Bildquelle: Reimer Wulf

Abschlussbericht

Bearbeitung:

Dipl.-Sozw. Uwe Mantik (Projektleiter)

Dipl.-Ing. Michael Mammes

M.Sc. Lena Steinke

Lübeck, 14.02.2018

Steinburg 
gemeinsam handeln

Wir fördern den ländlichen Raum



Landesprogramm ländlicher Raum: Gefördert durch
die Europäische Union - Europäischen Landwirtschaftsfonds
für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER)
Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete

CIMA Beratung + Management GmbH
Glashüttenweg 34 23568 Lübeck
T 0451-389 680
F 0451-389 6828
www.cima.de

© CIMA Beratung + Management GmbH

Es wurden Fotos, Grafiken u.a. Abbildungen zu Layoutzwecken und als Platzhalter verwendet, für die keine Nutzungsrechte vorliegen. Jede Weitergabe, Vervielfältigung oder gar Veröffentlichung kann Ansprüche der Rechteinhaber auslösen.

Wer diese Unterlage – ganz oder teilweise – in welcher Form auch immer weitergibt, vervielfältigt oder veröffentlicht übernimmt das volle Haftungsrisiko gegenüber den Inhabern der Rechte, stellt die CIMA Beratung + Management GmbH von allen Ansprüchen Dritter frei und trägt die Kosten der ggf. notwendigen Abwehr von solchen Ansprüchen durch die CIMA Beratung + Management GmbH.

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

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut.

Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH.

Die cima vertritt die Gleichstellung von Frau und Mann in allen Lebensbereichen. Ein Baustein zur Gleichstellung von Frau und Mann ist eine geschlechterfaire Sprache.

Allein aus Gründen der besseren Lesbarkeit wurde in dem vorliegenden Bericht überwiegend auf die Verwendung beider Geschlechtsformen verzichtet. Soweit die männliche Form verwendet wurde, impliziert dies selbstverständlich die weibliche Form und umgekehrt.

Inhalt

1 Auftrag und Aufgabenstellung.....	7
1.1 Ausgangslage	7
1.2 Aufgabenstellung.....	8
1.3 Methodische Vorgehensweisen.....	9
2 Wirtschaftsstrukturelle Rahmenbedingungen.....	11
2.1 Standortbedingungen und zentralörtliche Funktionen.....	11
2.2 Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsverflechtungen	12
2.3 Arbeitsmarkt und Wirtschaftsstruktur.....	14
3 Standortwahlverhalten und Standorttypen	18
3.1 Gewerbliche Standortwahl.....	19
3.2 Relevante Standorttypen	21
3.2.1 Der Begriff des Gewerbestandes.....	21
3.2.2 Untersuchungsrelevante Standorttypen	23
4 Gewerbestandorte und Flächenpotenziale	29
4.1 Methodik.....	29
4.2 Erhebungskulisse Innenentwicklungspotenziale	33
4.3 Typisierung der Gewerbegebiete und Flächenpotenziale im Bestand.....	34
4.4 Innenentwicklungspotenziale.....	36
4.4.1 Burgviert.....	37
4.4.2 Innovationsraum Itzehoe.....	37
4.4.3 Dwerweg.....	38
4.4.4 Gasstraße	39
4.4.5 Klostermarsch.....	40
4.4.6 Am Brookhafen	41
4.4.7 Alsen.....	41
4.4.8 Kaddenbusch	42
4.4.9 Nordoer Heide.....	43
4.4.10 Lise-Meitner-Ring	44
4.4.11 Kaiserstraße	44
4.4.12 Lindenstraße.....	45
4.4.13 Papenkamp.....	45
4.4.14 Wellenkamp/ De-Vos-Straße	46
5 Einschätzung des Gewerbeflächenbedarfs	47
5.1 Unternehmensbefragung Region Itzehoe.....	47
5.1.1 Erklärungsgehalt der Datengrundlage.....	47
5.1.2 Ergebnisse der Unternehmensbefragung.....	47
5.2 Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses	53
5.2.1 Erklärungsgehalt der Datengrundlage.....	53
5.2.2 Ergebnisse der Kaufpreissammlung.....	53
5.3 Trendbasierte Gewerbeflächenbedarfsprognose	59
5.3.1 Erklärungsgehalt der Datengrundlage.....	59
5.3.2 Ergebnisse der Trendprognose	60

5.3.3	Gegenüberstellung mit anderen Gutachten	62
5.3.4	Zusammenfassung der bisherigen Ergebnisse	63
5.4	Berücksichtigung von Sonderentwicklungen	65
5.4.1	Struktureller Wandel und neue regionale Schwerpunktbildungen.....	65
5.4.2	Entwicklungen ausgewählter Branchen und Querschnittsbereiche	66
5.4.3	Zwischenbilanz der Auswirkungen möglicher Sonderentwicklungen.....	74
5.5	Gewerbeflächenbedarf der Region Itzehoe	78
6	Flächenbilanz: Innenentwicklungspotenzial.....	80
7	Neuentwicklungen	82
7.1	FNP-Potenzialflächen.....	83
7.1.1	Burgviert (2.2).....	83
7.1.2	Westermööler Weg (2.3)	84
7.1.3	Industriepark Steinburg (2.4, 2.5, 2.6).....	85
7.1.4	Zwischenfazit: 2. Flächenbilanz	87
7.2	Suchräume.....	89
7.2.1	Burgviert.....	89
7.2.2	Westermööler Weg	90
7.2.3	Heiligenstedten	91
7.2.4	Krempferheide.....	91
7.2.5	Innovationsraum Itzehoe Nord	92
7.2.6	Ottenbüttel & Itzehoe.....	94
7.2.7	Ottenbüttel Süd	95
7.2.8	Alsen West.....	95
7.2.9	Alsen Süd.....	96
7.2.10	Zwischenfazit	97
8	Zusammenfassung.....	99
9	Anhang.....	105
9.1	Flächenbedarfsprognose	105
9.1.1	Trendbasierte Gewerbeflächenbedarfsprognose.....	105
9.2	Branchencluster-Definitionen	109
9.3	Nutzwertanalyse.....	110

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Gesamtübersicht der Region Itzehoe	7
Abb. 2: Methodisches Vorgehen bei der Erstellung des Gutachtens.....	10
Abb. 3: Entwicklung der Einwohnerzahl in der Region Itzehoe und Kommunen im Vergleich	12
Abb. 4: Wanderungssaldo (je 1.000 Ew.) der Gemeinden im Vergleich (2004-2015).....	13
Abb. 5: Entwicklung der SvB in der Region Itzehoe.....	15
Abb. 6: Regionsprofil (Beschäftigtendichte und Pendlerbilanz)	15
Abb. 7: Wirtschaftsstruktur im Produzierenden Gewerbe (Region Itzehoe).....	16
Abb. 8: Wirtschaftsstruktur im Dienstleistungssektor (Region Itzehoe).....	17
Abb. 9: Beispiele für „klassische“ Gewerbegebiete (Klostermarsch & Am Brookhafen/ Dwerweg).....	24
Abb. 10: Luftbild Innovationsraum & Bürogebäude PROKON im Innovationsraum Itzehoe-Nord.....	25
Abb. 11: Allgemeine Typisierung von Logistik-Immobilien	26
Abb. 12: Industriepark Steinburg.....	28
Abb. 13: Prinzip der Bewertung von Marktgängigkeiten der Innenentwicklungspotenziale.....	31
Abb. 14: Verortung der erfassten Innenentwicklungspotenziale.....	33
Abb. 15: Typisierung der Gewerbegebiete und -standorte mit Innenentwicklungspotenzial	35
Abb. 16: Flächenpotenziale im Bestand (Bruttoflächen, ohne Bewertung der Marktgängigkeit).....	35
Abb. 17: Flächenpotenziale im Bestand (Nettoflächen, mit Bewertung der Marktgängigkeit).....	36
Abb. 18: Branchenstruktur der teilgenommenen Betriebe.....	48
Abb. 19: Erwartete Umsatzentwicklung nach Branchen	48
Abb. 20: Aktuelle Beschäftigtenzahl der Teilnehmer-Unternehmen und Entwicklungserwartung.....	49
Abb. 21: Geplante Betriebsveränderungen (nächste 5 Jahre).....	50
Abb. 22: Bewertung harter (links) und weicher (rechts) Standortfaktoren.....	51
Abb. 23: Bestehende regionale Kooperationen mit anderen Unternehmen	52
Abb. 24: Verkäufe unbebauter Gewerbeflächen zwischen 2012 und 2016 (Region Itzehoe).....	54
Abb. 25: Verkäufe unbebauter Gewerbeflächen zwischen 2012 und 2016 (kommunale Ebene)	54
Abb. 26: Verkäufe bebauter Gewerbeflächen zwischen 2012 und 2016 (Region Itzehoe).....	55
Abb. 27: Verkäufe unbebauter (links) und bebauter (rechts) Gewerbeflächen (einzelne Gewerbestandorte).....	56
Abb. 28: Aufbau des Prognosemodells	60
Abb. 29: Ergebnis der Beschäftigtenprognose Region Itzehoe – Unternehmenstypen (2015 bis 2030).....	61
Abb. 30: Ergebnis der Beschäftigtenprognose Region Itzehoe – Standorttypen (Flächenbedarf bis 2030).....	62
Abb. 31: Umrechnung der Ergebnisse des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes A23/ B5, A20 (2015).....	63
Abb. 32: Gewerblicher Flächenbedarf (netto) zwischen 2015 und 2030 im moderaten Szenario.....	64
Abb. 33: Produktions-Portfolio der Automation-Branche (Beispiel).....	67
Abb. 34: Betriebs- und Beschäftigtenentwicklung der Energie- und Umwelttechnik im Vergleich	69
Abb. 35: Entwicklung der Logistikbranche i.e.S. zwischen 2008 und 2015 (Deutschland).....	70
Abb. 36: Geplanter Ausbau der Küstenautobahn A 20, Abschnitt AK A 23/A 20 bis AS L 114.....	71
Abb. 37: Typische Nachfrager emissionsintensiver Standorte.....	73
Abb. 38: Lage und Zuschnitt der Westerweiterung des Innovationsraums (relevant: westlicher Freiraum).....	76
Abb. 39: Anordnung der aktuellen FNP-Potenzialflächen im Industriepark Steinburg	77
Abb. 40: Gesamtdarstellung des zu erwartenden Flächenbedarfs zwischen 2015 und 2030.....	79
Abb. 41: Ergebnis der Flächenbilanz beider Szenarien	80
Abb. 42: Übersicht der erfassten FNP-Potenziale (orange) und Suchräume (gelb umrandet).....	82
Abb. 43: FNP-Potenzialfläche Burgviert (2.2).....	84
Abb. 44: FNP-Potenzialfläche Westermöoler Weg (2.3)	84

Abb. 45: FNP-Potenzialflächen Industriepark Steinburg (2.4, 2.5, 2.6).....	86
Abb. 46: FNP- Potenzialflächen Industriepark Steinburg (2.7, 2.8, 2.9).....	87
Abb. 47: Zur Realisierung empfohlene FNP-Potenzialflächen	88
Abb. 48: Suchraum Burgviert	90
Abb. 49: Suchraum Westermöoler Weg	90
Abb. 50: Suchraum Heiligenstedten	91
Abb. 51: Suchraum Krempferheide.....	92
Abb. 52: Suchraum Innovationsraum Itzehoe-Nord – Abschnitt Oldendorf und Ottenbüttel.....	93
Abb. 53: Suchraum Süd 1 und Süd 2.....	94
Abb. 54: Suchraum Ottenbüttel & Itzehoe	94
Abb. 55: Suchraum Ottenbüttel Süd	95
Abb. 56: Suchraum Alsen West	96
Abb. 57: Suchraum Alsen Süd.....	96
Abb. 58: „Entwicklungsrahmen“ der Region Itzehoe.....	97
Abb. 59: Zur Entwicklung empfohlene Suchräume.....	98
Statistische Definition der Unternehmenstypen (Ebene der Wirtschaftsgruppen und -abteilungen).....	106
Affinitäten der Unternehmensgruppen zu Standorttypen	107
Verlagerungs-, Neuansiedlungs- und Wiedernutzungsquoten.....	108
Bewertungskriterien FNP-Potenzialflächen (Gewerbliche Entwicklungsflächen).....	110
Bewertungskriterien Suchräume.....	111

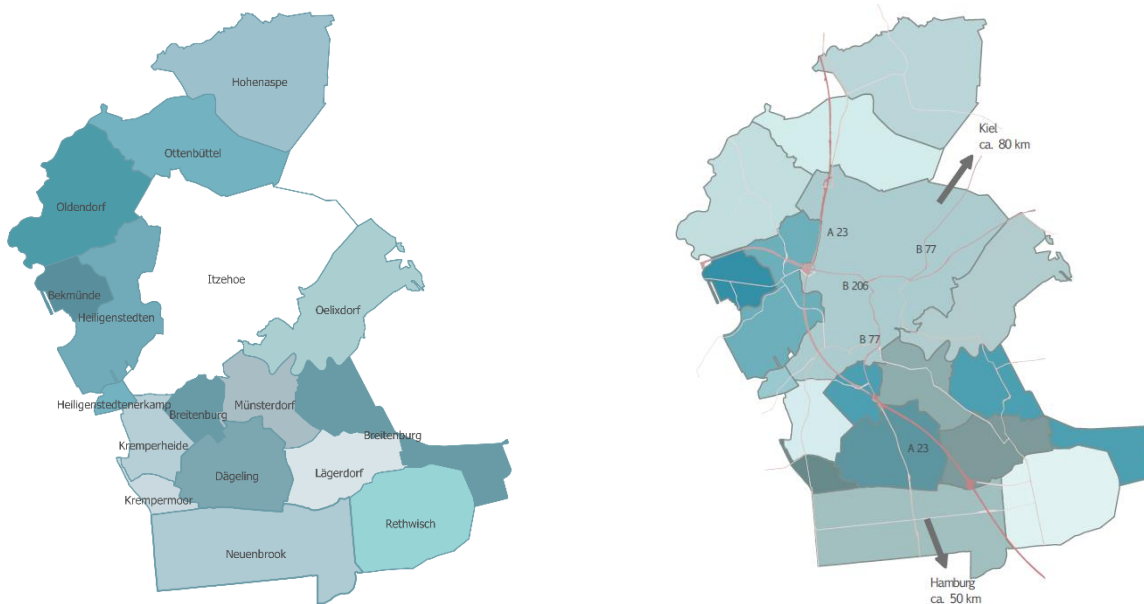
1 Auftrag und Aufgabenstellung

1.1 Ausgangslage

Die Region Itzehoe, als Zusammenschluss der Kreisstadt Itzehoe mit ihren 15¹ Umlandgemeinden, ist zentral in den Kreis Steinburg eingebettet und zählt damit zu den westlichen Teilen der Metropolregion Hamburg auf schleswig-holsteinischem Gebiet. Während die Kreisstadt Itzehoe für sich und das Umland als Mittelzentrum hochrangige zentralörtliche Funktionen wahrnimmt, werden die Umlandgemeinden in zentralen, auch die Raumentwicklung betreffenden Aufgaben, durch die Ämter Itzehoe-Land, Breitenburg und Krempermarsch vertreten.

Mit der 2002 gefassten Zielvereinbarung („Regionale Entwicklungsstrategie für den Wirtschaftsraum Itzehoe und Umland - die Region IZ“), die zugleich einen wesentlichen Beitrag bei der Aufstellung des geltenden Regionalplans für den Planungsraum IV (2005) leistete, wurde schon frühzeitig eine formale Grundlage definiert, die die langjährige und erfolgreiche Zusammenarbeit dieses Zusammenschlusses untermauert. Als dauerhaftes Ziel ist dabei eine gemeinsame Positionierung der Region als attraktiver und wettbewerbsfähiger Wirtschafts- und Lebensraum innerhalb der Metropolregion Hamburg anzustreben. Dieses Ziel wird über unterschiedliche Strategien verfolgt, die sich nicht zuletzt auch auf die gemeinsam abgestimmte Entwicklung zukunftsfähiger Wirtschaftsstandorte beziehen.

Abb. 1: Gesamtübersicht der Region Itzehoe



Quellen: OpenStreetMap-Mitwirkende 2017,

Bearbeitung: Region Itzehoe 2016, Ausschnitt und Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2017

Die Region Itzehoe zählt aktuell rund 50.100 Einwohner², wobei die Kreisstadt Itzehoe mit ca. 31.800 Einwohnern³ zugleich Mittelzentrum, Verwaltungssitz sowie wirtschaftlicher und kultureller Kern der Region ist. Als nächstgelegenes Mittelzentrum des Landes ist die Stadt Brunsbüttel (Kreis Dithmarschen) rd. 30 km entfernt und auch Elmshorn (Kreis Pinneberg) liegt in einer kurzen Distanz

¹ Gemeinden Amt Itzehoe-Land: Bekmünde, Heiligenstedten, Heiligenstedtenerkamp, Hohenaspe, Oldendorf, Ottenbüttel
Gemeinden Amt Breitenburg: Breitenburg, Lägerdorf, Münsterdorf, Oelixdorf

Gemeinden Amt Krempermarsch: Dägeling, Kremperheide, Krempermoor, Neuenbrook, Rethwisch

² Stand: 31.12.2015

³ Stand: 31.12.2015

von lediglich rd. 30 km zur Stadt Itzehoe entfernt. Mit der kreisfreien Stadt Neumünster kann das nächstgelegene Oberzentrum in rd. 40 km erreicht werden, die Metropole Hamburg wiederum liegt lediglich rd. 50 km entfernt. Die Landeshauptstadt Kiel kann in rd. 80 km erreicht werden.

Über die Bundesautobahn 23, als Hauptverkehrsachse der Region (Landesentwicklungsachse gem. LEP Schleswig-Holstein), besteht eine Direktverbindung von Norden (Heide) nach Südosten (Hamburg). Der geplante Ausbau der BAB 20 („Ostseeautobahn“) in Form einer Nord-West-Umgehung von Hamburg, wird darüber hinaus zu einer deutlich verbesserten Erreichbarkeit von Lübeck und Mecklenburg-Vorpommern (v.a. der Städte Rostock und Wismar) führen. Bislang wirkt sich der südliche Verlauf der Elbe als naturräumliche Begrenzung des Marktgebietes in südwestlicher Richtung aus. Durch die Elbquerung in Form eines Tunnels zwischen Glückstadt und Drochtersen setzt sich der durchgängige Verlauf der BAB 20 dann auch nach Niedersachsen hin fort, was eine stark verkürzte Distanz nach Bremen/ Bremerhaven zur Folge haben wird und das Marktgebiet auch aus Sicht der in der Region Itzehoe ansässigen Unternehmen merklich vergrößern dürfte (selbstverständlich auch umgekehrt und mit gewissen Folgen hins. der Wettbewerbssituation).

Auch heute schon hat die Region Itzehoe eine entsprechend hohe Attraktivität als Wirtschaftsstandort, was sich u.a. in der Dynamik am Arbeitsmarkt und auch bei der Nachfrage nach Wirtschaftsflächen verdeutlicht. So zählt die Region rd. 20.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SvB), wovon ca. 16.800 allein auf die Kreisstadt Itzehoe entfallen, was einer Dichte von 400 bzw. 530 Beschäftigten je 1.000 Einwohnern entspricht (im Landesdurchschnitt Schleswig - Holstein liegt die Beschäftigtendichte bei 320⁴). Die Beschäftigten verteilen sich dabei auf eine Fläche von 145 Quadratkilometer.

Angeichts eines Beschäftigtenanteils im Produzierenden Gewerbe von rd. 32 Prozent in der Region Itzehoe und ca. 16 Prozent in der Stadt Itzehoe, wird eine gewisse funktionsräumliche Schwerpunktbildung deutlich, die typisch für eine Stadt-Umland-Beziehung ist. Die Kreisstadt selbst stellt dabei keinen ausgeprägten Gewerbestandort dar. Die Bedeutung der Stadt Itzehoe als Dienstleistungs- und Verwaltungszentrum bemisst sich an einem hohen Dienstleistungsanteil von über 80 Prozent, wobei fast 17 Prozent der Beschäftigten wiederum den unternehmensnahen Dienstleistungen zugeordnet werden können, also oftmals über enge Bezüge auch zum produzierenden Gewerbe aufweisen. Neben zahlreichen namhaften Unternehmen ist die Kreisstadt zugleich Standort des Fraunhofer-Instituts für Siliziumtechnologie (ISIT) und bietet im Innovationsraum Itzehoe-Nord auch mit dem IZET Innovationszentrum Itzehoe zahlreichen technologieorientierten Unternehmen Platz.

Vielen Umlandgemeinden wiederum kommt eine verstärkte Funktion als Wohnstandort zu, wobei sich neben den zahlreichen etablierten Gewerbe- und Industriegebieten in der gesamten Region in vielen Gemeinden auch bedeutende kleinteiligere Gemengelagen und Kleinstandorte herausgebildet haben, welche die lokale Ökonomie stützen.

Die Region besticht zudem durch ihre naturräumliche Gliederung und ein vielfältiges Landschaftsbild zwischen Marsch und Hoher Geest, mit einem hohen Anteil landwirtschaftlicher Fläche, aber auch einigen größeren Waldgebieten. Der Flusslauf der Stör⁵ fungiert dabei als raumbildendes Element der Region. Mit einem eigenen Stadthafen in Itzehoe und einer Kailänge von 450 m wird der Wasserlauf zugleich wirtschaftlich genutzt.

1.2 Aufgabenstellung

Um sich weiterhin erfolgreich als Wirtschaftsstandort aufzustellen, vor allem aber um die Aktivitäten der Kommunen den unterschiedlichen Ausgangsbedingungen entsprechend verstärkt zu koordinieren und eine regionale und interkommunal abgestimmte Gewerbeflächenentwicklung zu fokussieren, wurde von der Region Itzehoe die Erstellung des vorliegenden Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes

⁴ Rd. 2,8 Mio. Einwohner Schleswig-Holstein Stand: 31.12.2015

⁵ Als rechter Nebenfluss der Elbe entspringt die Stör im Groß Kummerfelder Ortsteil Willingrade (Kreis Segeberg).

(GEFEK) ausgeschrieben, womit die CIMA Beratung + Management GmbH (nachfolgend cima) beauftragt wurde. Hiermit verfolgt die Region Itzehoe das Ziel, durch die Quantifizierung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs sowie die Einschätzung aktueller und perspektivischer Gewerbestandorte aus Sicht des Marktes, die weiteren Entwicklungschancen der Wirtschaftsregion zu bewerten und frühzeitig entsprechende Anpassungen vornehmen zu können.

Der Zielstellung liegt die Erkenntnis zugrunde, dass ein in Qualität und Quantität ausreichendes Gewerbeflächenangebot eine Grundvoraussetzung dafür ist, um den Wirtschaftsstandort langfristig zu sichern und die sich durch gesamtwirtschaftliche Entwicklungen ergebenden Chancen angemessen zu nutzen sowie neue Potenziale zu erschließen. Um den Unternehmen und Betrieben auch zukünftig geeignete Gewerbestandorte zur Verfügung stellen zu können, die den jeweils spezifischen Bedarfen aus Erweiterungen am Standort, Verlagerungen von außerhalb oder Neuansiedlungen/-errichtungen entsprechen, ist daher eine strategische Planung der gewerblichen Entwicklung in einem kurz-, mittel- und langfristigen Horizont erforderlich.

Mit dem vorliegenden Gewerbeflächenentwicklungskonzept soll eine zentrale Grundlage geschaffen werden, um die wirtschaftlichen Standortbedingungen in der gesamten Region Itzehoe zu verbessern, indem u.a.

- Entwicklungsziele und Handlungsprioritäten formuliert,
- eine langfristige Entwicklungsstrategie erarbeitet,
- ein konkreter Maßnahmenkatalog aufgestellt,
- Projektprioritäten empfohlen und
- auf Ebene der bauleitplanerischen Möglichkeiten Vorschläge zur Weiterentwicklung von Standorten und zur Aktivierung von neuen Potenzialflächen formuliert werden.

Vor allem wird es in diesem Zuge darum gehen, die Standortbedarfe sektorspezifisch zu beschreiben und messbar zu machen, also einen Ansatz zu wählen, der den Flächenbedarf nach Standorttypen differenziert ausweist und entsprechende Handlungsschwerpunkte benennt.

Aus der Gegenüberstellung der gesammelten Untersuchungsergebnisse wird schließlich eine Einschätzung der räumlichen Situation vorgenommen. Empfehlungen zum zukünftigen Umgang mit Gewerbestandorten sowie zur Anpassung und Neuausweisung weiterer Flächen bilden das Resümee des Gutachtens.

1.3 Methodische Vorgehensweisen

Im Frühjahr 2017 wurde durch die cima eine vollständige regionale Erhebung der mit der Region Itzehoe abgestimmten Gewerbestandorte durchgeführt. Neben der kartographischen Verortung der aktuellen und perspektivischen Potenzial- und Entwicklungsflächen, wurden auch bestimmte Ausstattungsmerkmale und Branchenschwerpunkte erfasst, wodurch sich die Gewerbe- und Industriestandorte bestimmten Standorttypen zuordnen ließen. Die Potenzialflächen im Bestand (Zulässigkeit der baulichen Nutzung gem. §§ 30 und 34 BauGB) wurden anhand ihres Grundstückszuschnittes (Flurstücke) und zentraler Lageparameter sowie im Abgleich mit den geltenden Bauleitplänen (bzw. Kenntnissen über aktuelle Aufstellungsverfahren) beschrieben, nach Standorttypen klassifiziert und anhand ihrer Verfügbarkeit (öffentlich/ privat) sowie Eignung (aus Branchensicht und gesamträumlicher Planung) bewertet und dahingehend ihre Marktgängigkeit (Anteil der real verfügbaren Fläche bis zum Prognosezieljahr 2030) eingeschätzt. Aus der Klassifizierung entsprechend einer Standorttypologie lässt sich die grundsätzliche Eignung einer Potenzialfläche für bestimmte Unternehmensgruppen ableiten.⁶ Diesem Flächenangebot wird das Ergebnis einer Gewerbeflächenbedarfs-Einschätzung (bis 2030) gegenübergestellt, um zu ermitteln, ob im aktuellen Bestand hinreichendes

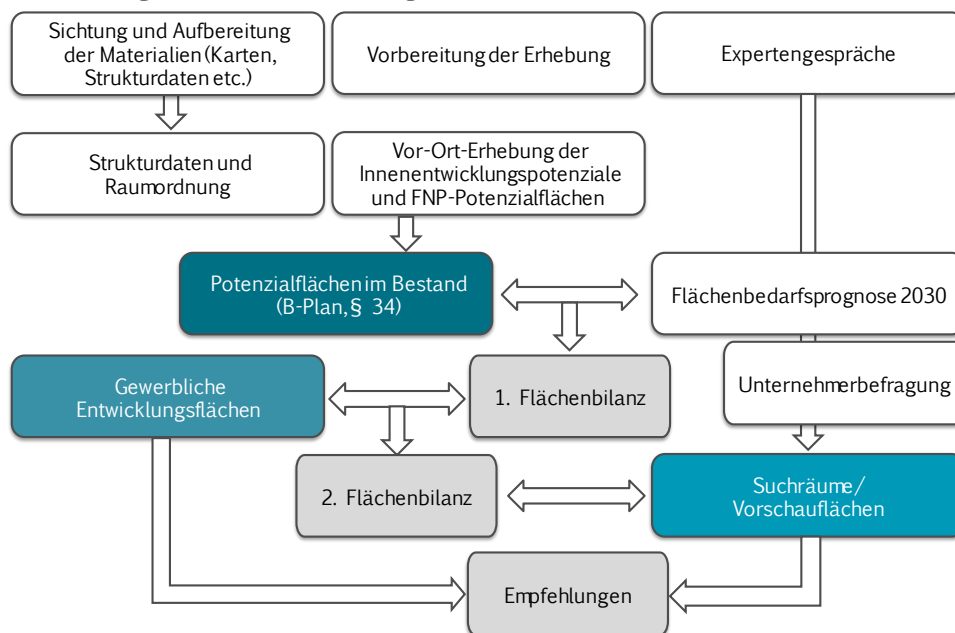
⁶ In Rückkopplung mit dem Planungs- und Bauamt und der Wirtschaftsförderung der Stadt Itzehoe, der Region Nord sowie den Bürgermeistern und Amtsvertretern der 15 Umlandgemeinden sowie der Landesplanung Schleswig-Holstein und weiteren lokalen Akteuren wurden die Flächenbewertungen weiter spezifiziert und v.a. die eigentumsrechtliche Situation der einzelnen Grundstücke und eventuelle Verwertungsabsichten (falls bekannt) in Erfahrung gebracht.

Potenzial verfügbar ist, um den Anforderungen der Betriebe und Unternehmen zu genügen, oder ob zusätzliche Flächenausweisungen und -entwicklungen erforderlich werden.

Um dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden nachzukommen, der nicht zuletzt in § 1 Abs. 2 BauGB auch planungsrechtlich gefordert ist, wird ein dreistufiges Modell gewählt. Hierbei werden zunächst die nach ihrer jeweiligen Marktgängigkeit bewerteten **Innenentwicklungspotenziale** in den Gewerbestandorten der 16 Gemeinden herangezogen, um in Gegenüberstellung mit der Prognose des Flächenbedarfs eine 1. Flächenbilanz abzuleiten. Insofern diese 1. Flächenbilanz ein negatives Ergebnis bis zum Zieljahr 2030 erwarten lässt, sind in einem weiteren Schritt zuerst die – ebenfalls nach Marktgängigkeiten bewerteten – **FNP-Entwicklungsflächen** heranzuziehen, um den Entwicklungsvorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung zu entsprechen. Erst in einem dritten Schritt und nur dann, wenn sich die negative 1. Flächenbilanz auch im Falle der Verfügbarkeit und Eignung der FNP-Potenzialflächen nicht decken lässt, rechtfertigt sich die Inanspruchnahme weiterer Flächen, die im Zuge einer Anpassung/ Neuaufstellung des jeweiligen FNP als gewerbliches Bauland dargestellt und entwickelt werden sollten (sog. **Suchräume**).

Dieses mehrstufige Vorgehen dient dem Ziel, vorrangig die aktuell bereits planungsrechtlich gesicherten Potenzialflächen möglichst genau einzuschätzen, um eine realistische Vorstellung der ab real verfügbaren Flächenpotenziale bis zum Zieljahr der Prognose, dem Jahr 2030, zu erhalten. Die nach Standorttypen differenzierte Bilanz aus Flächenbedarf und bewerteter Angebotsfläche ist das Ziel dieses ersten, zentralen Untersuchungsbausteins (**1. Flächenbilanz**).

Abb. 2: Methodisches Vorgehen bei der Erstellung des Gutachtens



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2017

Insoweit die 1. Flächenbilanz also negativ ausfällt, gewinnen die zusätzlichen Entwicklungsräume zunehmend an Bedeutung und sind verstärkt hinsichtlich ihrer Verfügbarkeit und Eignung zu prüfen. Demnach werden die kartierten gewerblichen Entwicklungsflächen (FNP-Potenziale) und Suchräume mittels eines ausdifferenzierten Bewertungsrasters (Punktwertverfahren) hinsichtlich ihrer zukünftigen Eignung zur Deckung von Flächendefiziten in der Bilanz bewertet. Da lediglich die FNP-Potenzialflächen eine Abmessung der Größe zulassen (Suchräume sind unscharf definiert), ermöglicht dies eine weitere Gegenüberstellung, nun aber der FNP-Potenziale mit dem Ergebnis der ersten Bilanz in Form einer 2. Flächenbilanz. Parallel dazu und in gewisser Weise auch aufbauend auf diesen Ergebnissen, werden schließlich Empfehlungen auch zur Entwicklung möglicher Gewerbeflächen (Suchräume) formuliert, die in den Flächennutzungsplänen bislang keine Darstellung als G (bzw. GE oder GI) oder dergleichen erfuhren. Sodann folgen konkrete Handlungsempfehlungen

2 Wirtschaftsstrukturelle Rahmenbedingungen

Zur ersten Einschätzung der Ausgangslage werden nachfolgend die regionalen Standortvoraussetzungen innerhalb der Region Itzehoe als erklärende Variable sowie wesentliche wirtschaftliche Strukturdaten und die zentralen soziokulturellen Rahmenbedingungen als mittelbare oder unmittelbare Folge dessen dargestellt. Schließlich besteht ein enger Zusammenhang zwischen Wirtschaftskraft, -dynamik und Flächenbedarf.

2.1 Standortbedingungen und zentralörtliche Funktionen

Die Region Itzehoe, die sich aus der gleichnamigen Kreisstadt und den 15 Umlandgemeinden zusammensetzt, liegt im Südwesten Schleswig-Holsteins zentral im Kreisgebiet Steinburgs und ist damit Teil der nördlichen Metropolregion Hamburg. Das Regionsgebiet wird durch den Verlauf der Stör getrennt und ist lediglich über den Verlauf der A 23 und die B 77 miteinander verbunden. Dabei existieren zwei mehr oder weniger stark zusammenhängende Siedlungsräume: Das nördliche Stadtgebiet Itzehoes einerseits und das südliche Stadtgebiet der Kreisstadt, das in den Siedlungsraum der Gemeinden Breitenburg und Heiligenstedtenerkamp übergeht

Die Kreisstadt Itzehoe stellt das wirtschaftliche Zentrum und den Verwaltungssitz im Kreis Steinburg dar und übernimmt zugleich die überörtliche Versorgungsfunktion. In der Fortschreibung des Regionalplans für den Planungsraum IV (2005) wird ausdrücklich auf die erfolgreiche regionale Kooperation der Kreisstadt mit ihren Umlandgemeinden hingewiesen, die bereits im Rahmen der Gebietsentwicklungsplanung bestand⁷. Die begünstigte Lage der Region innerhalb des Landkreises Steinburg und am nordwestlichen Rand der Metropolregion Hamburg wird u.a. in einer vergleichsweise günstigen verkehrlichen Anbindung deutlich. So verfügt die Region Itzehoe über insgesamt fünf Autobahnanschlussstellen an die BAB 23, die am westlichen Siedlungsbereich der Kreisstadt vorbeiführt und das Gebiet der Gemeinden Ottenbüttel, Heiligenstedten, Breitenburg, Dägeling, Lägerdorf und Neuenbrook tangiert. Neben den zahlreichen Autobahnanschlüssen verlaufen zwei Bundesstraßen (B77 und B206) durch das Stadtgebiet und die nördlich und östlich gelegenen Gemeindegebiete. Entlang der Verkehrsachsen haben sich in den vergangenen Jahren auch mehrere, teilweise stark nachgefragte Gewerbelagen herausgebildet.

Neben dem bereits vorhandenen Straßennetz sind zukünftig weitere regionale wie auch überregional bedeutsame Ausbaumaßnahmen zu erwarten. So wurde die Diskussion über eine nördlich tangierende Umgehungsstraße von der B206 bis hin zu der BAB 23 bereits vor einigen Jahren in den politischen Diskurs aufgenommen. Das Infrastrukturprojekt steht mit der Einstufung „vordringlicher Bedarf“ im aktuellen Bundesverkehrswegeplan. Eine weitere, umfassende Baumaßnahme deutet sich mit dem geplanten Ausbau der Bundesautobahn A 20 an, welche auch als „Küstenautobahn“ bezeichnet wird und das Ziel verfolgt, die Nord- und Ostseeanrainerstaaten infrastrukturell näher zusammenzurücken. Der Ausbau ist in insgesamt acht Planungsabschnitte untergliedert. Gegenwärtig endet die BAB 20 noch in Bad Segeberg, wo sie vorerst in die B 206 mündet.⁸ Von dem Bau der Autobahn und insbesondere die Elbquerung zwischen Glückstadt und Drochtersen, werden neue Entwicklungsimpulse für die gesamte nördliche Metropolregion erhofft, wovon auch die Region Itzehoe profitieren kann. Schließlich würde die A 20 in der benachbarten Gemeinde Hohenfelde die BAB 23 schneiden, wodurch die südlichen Regionsgemeinden nahe an einen überregional bedeutsamen Verkehrsknotenpunkt heranrücken (z.B. relevant für die Güterverteilung).

⁷ Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein: Regionalplan für den Planungsraum IV, Fortschreibung 2005

⁸ Vgl. http://www.schleswig-holstein.de/DE/Schwerpunkte/A20/a20_node.html (Zugriff am 14.12.2017) sowie Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Stand: 2017

Neben den vielfältigen Straßenanbindungen kann auch den vorhandenen Bahnverbindungen eine ebenso überregionale Bedeutung zugeschrieben werden. So ist der Bahnhof Itzehoe entlang der Bahnstrecke Hamburg - Westerland gelegen und stärkt auch die Pendlerverflechtung mit Hamburg. Allerdings bestehen aktuell weiterhin kontroverse Diskussionen über einen Beitritt des Kreises Steinburg in den HVV-Tarifbereich. Ein solcher Beitritt würde die regionale und überregionale Mobilität weiterhin fördern und kann auch zu einem verstärkten Austausch (auf Seiten des Absatz- und Beschaffungsmarktes) innerhalb der Metropolregion beitragen. Neben dem Bahnhof in der Kreisstadt Itzehoe besteht ein weiterer Bahnanschluss in der Gemeinde Kremperheide. Darüber hinaus besitzt die Region Itzehoe ein regionales Bus-Netz, welches die Verkehrsinfrastruktur komplettiert.

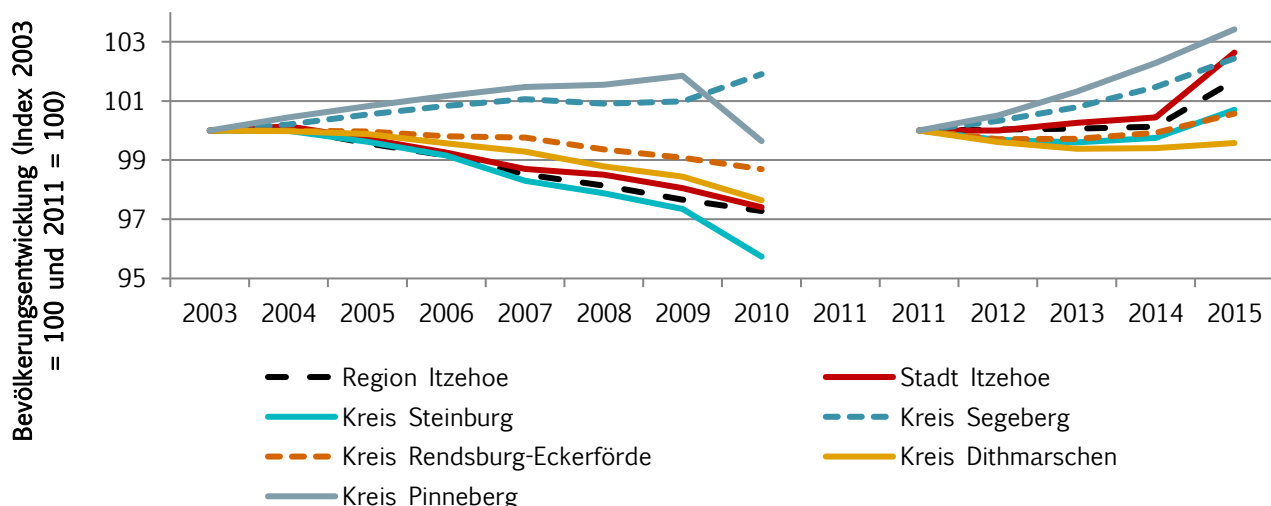
Um die Wirtschaft im Projektraum dauerhaft zu stärken, wurde im Regionalplan (2005) u.a. der Ansatz formuliert: "[...] die Bereitstellung attraktiver Gewerbeflächen an dafür geeigneten Standorten" zu unterstützen sowie „die weitere Profilierung des Planungsraums als Wirtschafts- und Technologiestandort von nationaler und internationaler Bedeutung“⁹ zu gewährleisten.

2.2 Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsverflechtungen

Im Betrachtungszeitraum zwischen den Jahren 2003 und 2015 zeigt sich zunächst ein leichter Bevölkerungsrückgang in der Region Itzehoe, bei dem die Einwohnerzahl von rd. 52.760 im Jahr 2003 auf rd. 50.300 Einwohner im Jahr 2015 sank.¹⁰ Nach dem Zensus-bedingten Schnitt im Jahr 2011, zeichnet sich die Region durch einen zunächst nur geringfügigen Anstieg der Bevölkerungszahl (ca. 49.460 im Jahr 2011) und schließlich durch eine starke Zunahme auf rd. 50.300 Einwohner im Jahr 2015 aus. Diese Entwicklungskurve ist überwiegend auch in den aufgeführten Vergleichsräumen zu erkennen.

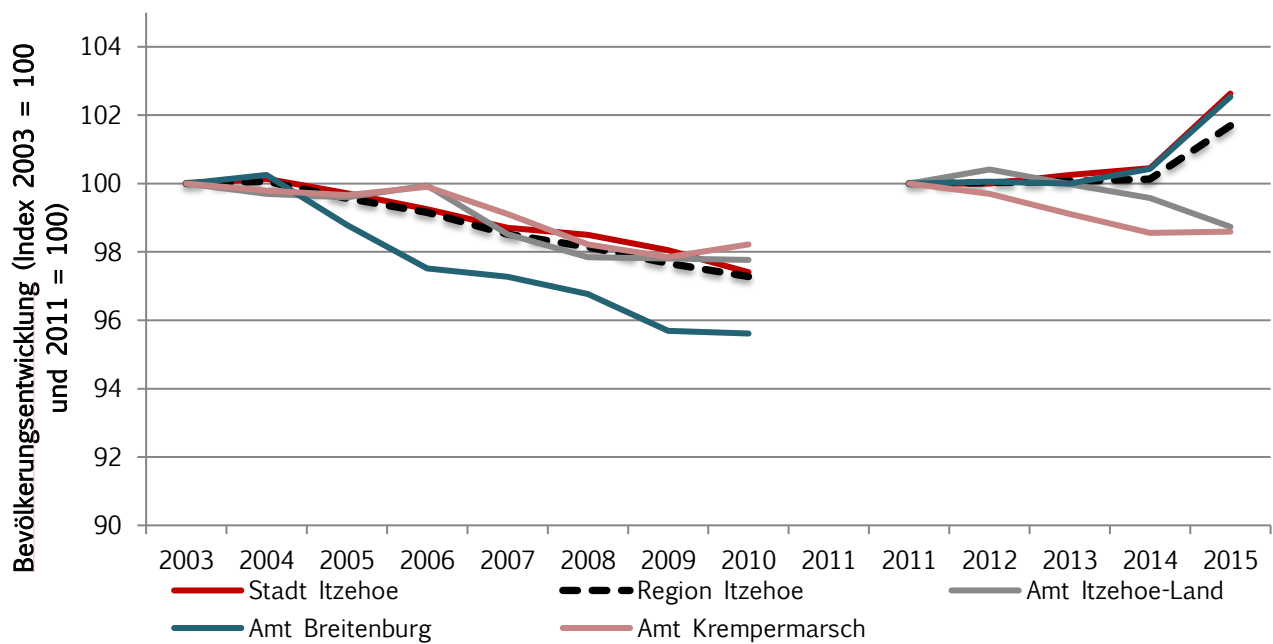
Innerhalb der einzelnen Ämter sind jedoch erhebliche Unterschiede zu verzeichnen, wobei die Ämter Itzehoe-Land und Krempermarsch im Vergleich zu den anderen Ämtern ab 2011 sogar eine leicht rückläufige Bevölkerungsentwicklung verzeichneten. Sicherlich ist die an einigen Standorten besonders starke Bevölkerungszunahme ab dem Jahr 2014 u.a. auch durch den starken Zuzug von Flüchtlingen (Verteilung von Flüchtlingsunterkünften) zu erklären.

Abb. 3: Entwicklung der Einwohnerzahl in der Region Itzehoe und Kommunen im Vergleich



⁹ Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein: Regionalplan für den Planungsraum IV, Fortschreibung 2005

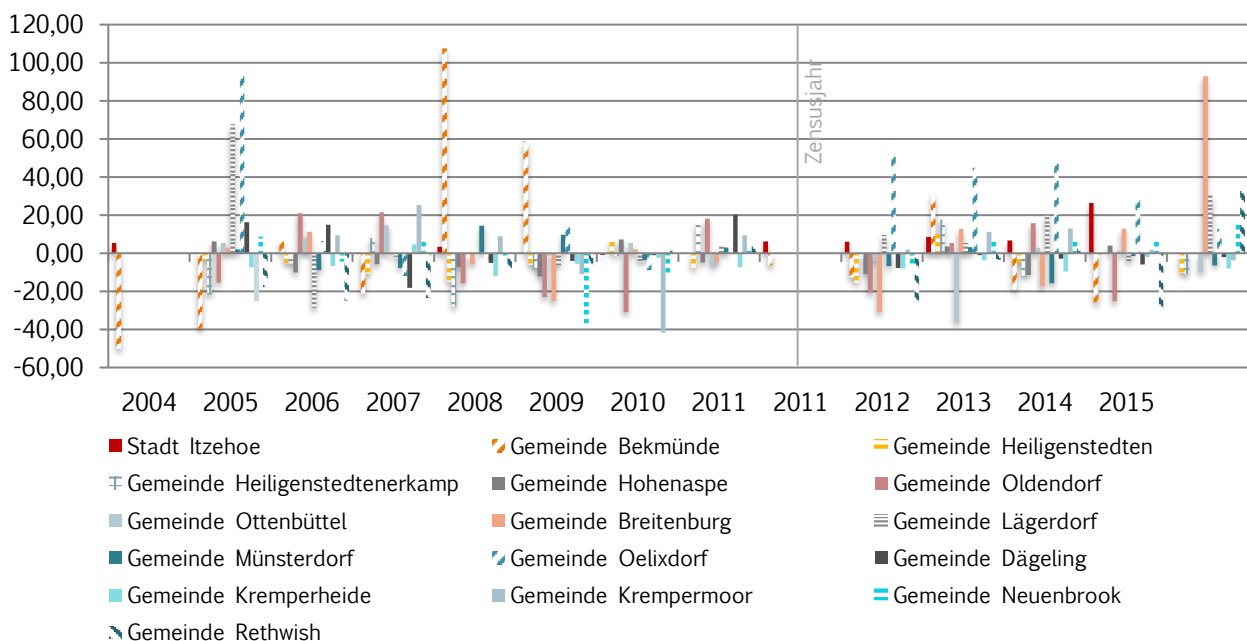
¹⁰ Statistisches Landesamt Schleswig-Holstein



Quelle: Statistisches Bundesamt Deutschland, Statistische Landesämter, 2016
Auswertung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2017

Die Entwicklung der kommunalen Wanderungssalden zeigt, dass die Einwohnerentwicklung vorrangig durch Wanderungen bzw. Wanderungsgewinne bestimmt wird, die jedoch auf vergleichsweise niedrigem Niveau stattfanden. Bei genauerer Betrachtung der Region Itzehoe lässt sich eine relativ konstante Entwicklung zwischen den Jahren 2004 bis 2015 erkennen: So lag die Zahl der erfassten Fortzüge im Jahr 2004 bei 3.616 Personen und im Jahr 2015 bei 3.819 Personen. Diesen Werten standen im Jahr 2004 insgesamt 3.847 und im Jahr 2015 insgesamt 4.816 Zuzüge gegenüber.

Abb. 4: Wanderungssaldo (je 1.000 Ew.) der Gemeinden im Vergleich (2004-2015)



Quelle: Statistisches Bundesamt Deutschland; Statistische Landesämter, 2016
Auswertung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2017

Erst ab 2011 ist ein durchgängig positiver Wanderungssaldo im Untersuchungsraum zu verzeichnen.¹¹ Im Vergleich mit den einzelnen Gemeinden, weisen lediglich die Kreisstadt Itzehoe sowie die Gemeinde Oelixedorf ab dem Jahr 2011 einen durchweg positiven Wanderungssaldo auf. Ab 2014 sind vor allem in der Gemeinde Breitenburg enorme positive Effekte zu verzeichnen.

Das Durchschnittsalter der Bevölkerung in der Kreisstadt Itzehoe liegt bei 45,4 Jahren und damit leicht über dem Durchschnitt des Landkreises Steinburg (45,2 Jahren). Auch der Jugendquotient liegt mit 32,4¹² über dem des Landesdurchschnitts (31,6), was sich grundsätzlich erschwerend auch auf das Arbeitskräftepotenzial auswirken kann. Dabei ist der Altenquotient mit 38,0 über 65-Jähriger je 100 Einwohner nahezu gleich mit dem Landesdurchschnitt (38,5).¹³

Da verschiedene Prognosemodelle davon ausgehen, dass sich die Verteilung der auf Wanderungsgewinnen beruhenden Bevölkerungszuwächse entsprechend der bisherigen Verteilung, also vorrangig auf Grundlage von Arbeitsplatzangeboten, aber auch bestehender sozialer Netzwerke, vollziehen wird – abgesehen von den künftigen politischen Weichenstellungen –, bleibt die konkrete kleinräumige Entwicklung weiterhin abzuwarten. Sollte es gelingen (und davon gehen die hier getroffenen Annahmen aus), den Standort weiterhin wirtschaftlich zu stärken, wird sich dies entsprechend auf die Bevölkerungsstruktur und Wanderungsgewinne auswirken. Die gilt v.a. im Hinblick auf die Schaffung von Arbeitsplätzen in zukunftsfähigen Branchen.

2.3 Arbeitsmarkt und Wirtschaftsstruktur

Im Betrachtungszeitraum zwischen 2000 bis 2015 wuchs die Gesamtbeschäftigtenzahl in der Region Itzehoe von 19.556 auf 20.032 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SvB)¹⁴ am Arbeitsort (AO). Gesamtwirtschaftliche, bundesweite Entwicklungen schlagen dabei auch auf regionaler Ebene durch, wenngleich in unterschiedlichem Maße: Angefangen mit dem Platzen der „Dotcom-Blase“ im Jahr 2000, einer Spekulationsblase, die insbesondere die sogenannten Dotcom-Unternehmen der New Economy betraf, wurde in den darauf folgenden Jahren vor allem die deutsche Wirtschaft durch Schwächen im Export in Mitleidenschaft gezogen, die wiederum bedingt waren durch schwächelnde Auslandsmärkte und einen gestiegenen Wechselkurs des EURO.¹⁵ Auch in der Region Itzehoe ist in diesen Jahren eine eher negative Tendenz am Arbeitsmarkt auszumachen, die vorerst anhielt. Die sich nach 2005 bundesweit wieder leicht erholende Wirtschaft (mitunter eine Wirkung der zwischen 2003 und 2005 umgesetzten Agenda 2010) wurde zwischen 2008 und 2010 aufgrund der Finanz- und Wirtschaftskrise und der Auswirkungen v.a. auf die exportorientierte Güterindustrie erneut gebremst.

Innerhalb des Betrachtungszeitraums seit 2000 vollzog auch die Region Itzehoe eine unterschiedliche Entwicklung, indem bis 2005 ein Beschäftigtenverlust deutlich wird, schließlich eine Zunahme, die 2009 stark gebremst wurde (Verluste) und seitdem fast durchgängig wächst. So übertraf die Gesamtbeschäftigtenzahl im Jahr 2013 bereits den guten Ausgangswert des Jahres 2000 und liegt im Jahr 2015 bei 20.032 SvB, ist also gegenüber dem Ausgangsjahr 2000 (19.556 SvB) geringfügig gestiegen. Somit entwickelte sich die Region unter dem Landesdurchschnitt Schleswig-Holsteins, verlief jedoch günstiger als der im Gesamtkreis Steinburg.

¹¹ Die Zahlen zu den Wanderungssaldos in der Region Itzehoe entstammen aus der Summe der einzelnen Realzahlen der jeweiligen Gemeinden. Somit das Ergebnis kumuliert.

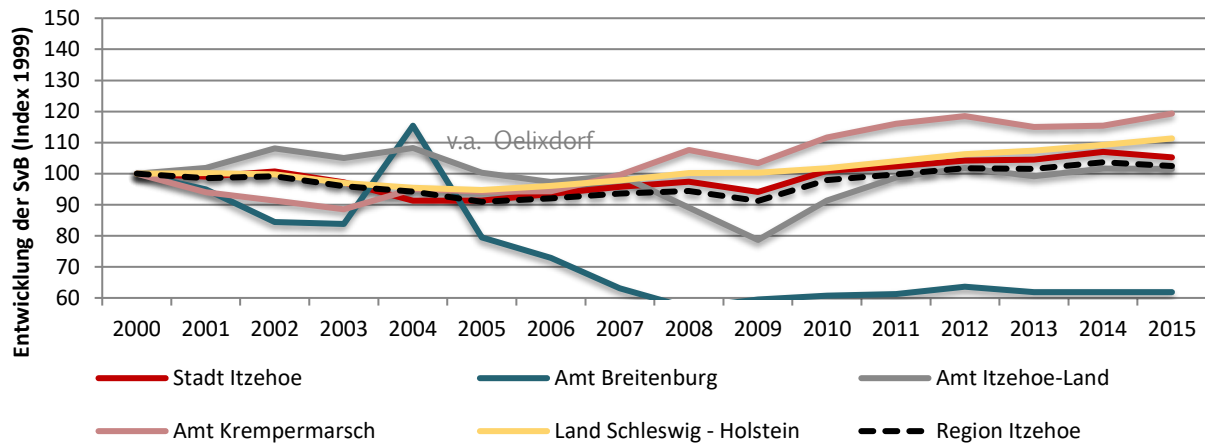
¹² Unter 20-Jährigen je 100 Personen der Altersgruppe 20 bis unter 65 Jahre.

¹³ Quelle: eigene Berechnungen der CIMA auf Basis der Daten des Statistischen Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein.

¹⁴ Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SvB) umfassen alle Arbeitnehmer, die kranken-, renten-, pflegeversicherungspflichtig und/oder beitragspflichtig nach dem Recht der Arbeitsförderung sind oder für die Beitragsanteile zur gesetzlichen Rentenversicherung oder nach dem Recht der Arbeitsförderung zu zahlen sind. Dazu zählen auch Auszubildende, Altersteilzeitbeschäftigte, Praktikanten, Werkstudenten und Personen, die aus einem sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnis zur Ableistung von gesetzlichen Dienstpflichten einberufen werden. Nicht zu den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zählen hingegen Beamte, Selbstständige, mithelfende Familienangehörige, Berufs- und Zeitsoldaten sowie Wehr- und Zivildienstleistende.

¹⁵ U.a. auch eine Folge der Terroranschläge vom 11. September 2001 mit folgender Ölpreisexplosion sowie von Bilanzfälschungen um Enron u.a., die zugleich eine tief- und weitreichende Vertrauenskrise nach sich zogen).

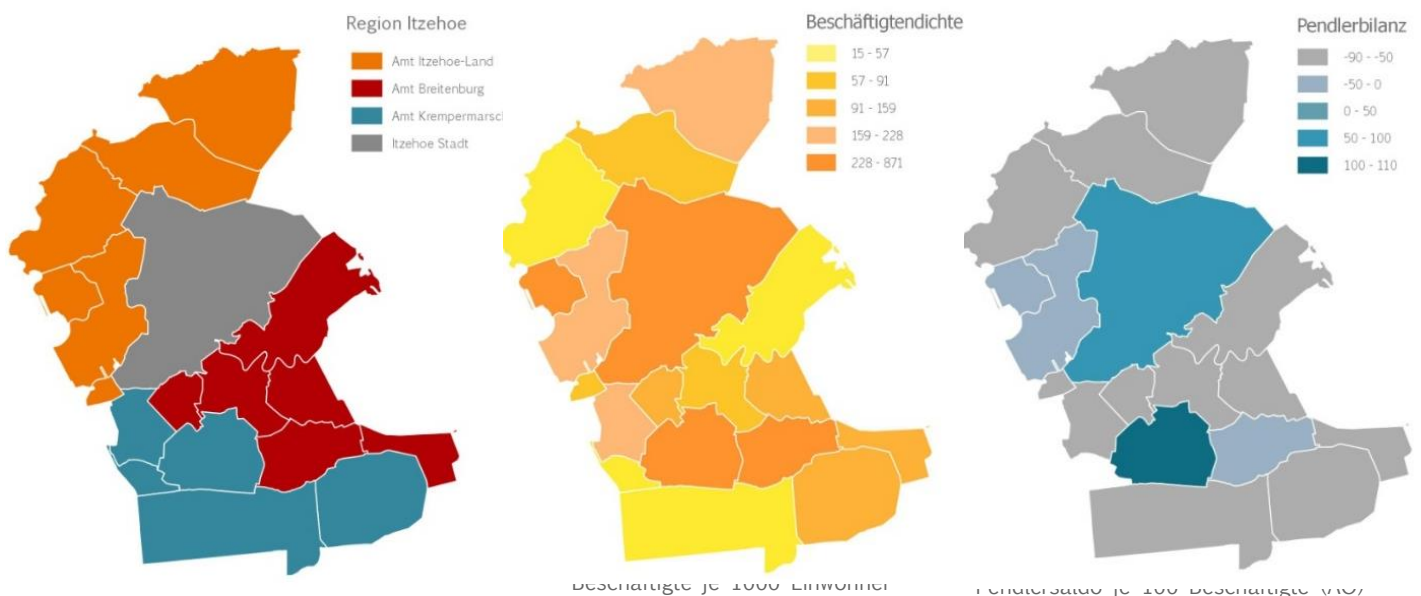
Abb. 5: Entwicklung der SvB in der Region Itzehoe



Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, 2016
Auswertung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2017

In den einzelnen Ämtern lassen sich hingegen maßgebliche Unterschiede im Betrachtungszeitraum darlegen. So zeigt sich im Amt Breitenburg (überwiegend bedingt durch die Gemeinde Oelixdorf), zweitweise eine starke Zunahme der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (von 175 im Jahr 2003 auf 797 SvB im Jahr 2004), wobei im Jahr 2005 die Zahl auf 349 SvB zurückging und seitdem weiter sinkt.¹⁶ Die Stadt Itzehoe und v.a. das Amt Krempermarsch verzeichneten hingegen eine deutlich positive Beschäftigtenentwicklung, was grundsätzlich auf die Attraktivität der Standorte am Arbeitsmarkt schließen lässt. Dies verdeutlichen auch die Pendlerstatistiken, woraus sich eine enge Verflechtung der Umlandgemeinden mit der Kreisstadt Itzehoe ablesen lässt. Der Pendlersaldo ist zwischen den Jahren 2000 und 2015 dabei relativ konstant geblieben. Eine deutlich positive Pendlerbilanz verzeichnet auch die Gemeinde Dägeling.

Abb. 6: Regionsprofil (Beschäftigtendichte und Pendlerbilanz)



Kartengrundlage: OpenStreetMap-Mitwirkende 2017, Region Itzehoe, 2016
Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, 2016
Auswertung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2017

¹⁶ Dieses enorme Wachstum ist auf keine ökonomischen Sondereffekte in diesem Zeitraum zurückführen und lässt somit auf eine Fehlzuordnung der SvB-Kennzahlen schließen (dies wäre ggf. zu prüfen).

In kleinräumiger Betrachtung zählen neben der Kreisstadt Itzehoe somit auch die Gemeinden Dägel (Amt Krempermarsch) sowie Lägerdorf (Amt Breitenburg) zu den zentralen Wirtschaftsstandorten der Region.

Ein weiterer zentraler Anhaltspunkt zur Einschätzung der zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung, der zugleich der Bewertung notwendiger Standortfaktoren dient, ist die Betrachtung der einzelnen Branchen auf Ebene der Wirtschaftsabschnitte und -abteilungen. Sinnvoll ist dabei in einem ersten Schritt die grobe Differenzierung anhand der Sektoren „Produzierendes Gewerbe“ (sekundärer Sektor) und „Dienstleistungsbranche“ (tertiärer Sektor), wobei der Sekundäre Sektor nahezu vollständig als Gewerbegebiets-typisch betrachtet werden kann.

Deutlich wird bei Betrachtung der Vergleichsjahre 2008 und 2015, dass innerhalb des Produzierenden Gewerbes in der Region Itzehoe ein starker Beschäftigtenrückgang im Verarbeitenden Gewerbe, bei gleichzeitigen Zunahmen im Baugewerbe sowie im Ver- und Entsorgungssektor erfolgte. Nach wie vor ist das Verarbeitende Gewerbe jedoch mit 15,8 Prozent der Gesamtbeschäftigten von hoher Bedeutung. Der (auf Basis der Beschäftigtenstatistik erkennbare) Schwerpunkt im Verarbeitenden Gewerbe liegt dabei in der Herstellung von Nahrungs- und Futtermitteln (WZ-Nr. 10) sowie der Herstellung von Metallerzeugnissen (WZ-Nr. 25). Darüber hinaus, allerdings in der offiziellen Statistik wegen einer hohen Branchenkonzentration anonymisiert, sind der Maschinenbau sowie die Herstellung von Datenverarbeitungsgeräten u.a. besonders relevant.¹⁷

Vor allem das Druckereigewerbe verlor (v.a. 2015) stark an Beschäftigung, was in erster Linie auf die Standortaufgabe von Prinovis in Itzehoe – Standort Gasstraße – (siehe dazu auch Kap. 5.2.2) zurückzuführen ist.

In der Summe betrachtet, sank die Beschäftigtenzahl im Verarbeitenden Gewerbe zwischen den Jahren 2008 und 2015 somit um rd. 13,5 Prozent und kann als enorm bezeichnet werden. Obwohl ein solch starker Rückgang der SvB zu verzeichnen war, konnte dieser Effekt jedoch durch ein starkes Wachstum in den anderen Bereichen (v.a. bei Ver- und Entsorgungsdienstleistungen, die stark dienstleistungsgeprägt sind), relativiert werden,¹⁸ sodass im Produzierenden Gewerbe insgesamt nur noch ein Verlust von 3,4 % entstand.

Abb. 7: Wirtschaftsstruktur im Produzierenden Gewerbe (Region Itzehoe)

	WZ-Nr.	Entwicklung der SvB			Anteil der SvB 2015
		SvB 2008	SvB 2015	Veränderung	
Hrzt. von Nahrungs- u. Futtermitteln	10	489	527	7,8%	2,6%
Hrzt. von Druckerzeugnissen; Vervielfältigung von bespielten Datenträgern	18	1.024	236	-77,0%	1,2%
Hrzt. von Metallerzeugnissen	25	427	512	19,9%	2,6%
Hrzt. von elektrischen Ausrüstungen	27	41	*	*	*
Hrzt. von sonstigen Waren	32	80	94	17,5%	0,5%
übriges Verarbeitendes Gewerbe	*	1.606	1.802	12,2%	9,0%
Verarbeitendes Gewerbe insgesamt	C	3.667	3.171	-13,5%	15,8%
Ver- und Entsorgung	D/E	384	682	77,6%	3,4%
Baugewerbe	F	842	883	4,9%	4,4%
Produzierendes Gewerbe insgesamt*	B-F	4.970	4.802	-3,4%	24,0%

Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, 2016

Auswertung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2017

Insbesondere aber wurde der Beschäftigtenabbau durch den Dienstleistungssektor mehr als ausgeglichen, der mit über 75 Prozent der Gesamtbeschäftigung weitaus größer und auch breiter aufgestellt ist als das Produzierende Gewerbe. Die Zunahme des ohnehin bereits sehr starken Dienstleistungssektors lag zwischen den Jahren 2008 und 2015 bei über 12 Prozent.

¹⁷ Dieses Ergebnis lässt sich auf eigenen Recherchen und Berechnungen zurückführen.

¹⁸ Dies stellt allerdings keine qualitative Bewertung dar, die zugleich eine Betrachtung des Gehaltsgefüges und der Beschäftigungsmodelle (z.B. Vollzeitäquivalente) betrachten müsste.

Die zunehmende Gesamtbeschäftigtenzahl im Betrachtungszeitraum wird im Dienstleistungssektor in besonderem Maße vom Gesundheits- u. Sozialwesen, dem Handel (v.a. Einzelhandel), wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen, Finanz- und Versicherungsdienstleistungen und auch sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen¹⁹ und sonstigen Dienstleistungen getragen. Auch das Gastgewerbe verzeichnete im Vergleichszeitraum eine sehr positive Entwicklung.²⁰

Von besonderem Interesse ist, dass die Standortanforderungen der Betriebe, die dem Dienstleistungssektor zuzuordnen sind, überaus vielschichtig sind und vielfach auch Relevanz bei der Einschätzung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs haben. So werden sowohl Standorte in verkehrsoptimierten Gewerbegebieten (z.B. die Wirtschaftsbereiche Verkehr und Lagerei sowie Großhandel) als auch klassische Gewerbe- oder Industriegebiete (z.B. Teile des Verlagswesens), Nahversorgungszentren (Einzelhandel) Gewerbestandorte an vielbefahrenen Hauptzufahrtsstraßen (Kfz-Handel), gering frequentierte Lagen oder sogar typische Büro- (z.B. Unternehmenszentralen) und Forschungsstandorten (z.B. für FuE-Aktivitäten) nachgefragt. Eine Pauschalisierung ist angesichts dessen kaum möglich und begründet eine an den Standortaffinitäten orientierte Einschätzung des Gewerbeflächenbedarfs (siehe dazu Kap. 5).

Abb. 8: Wirtschaftsstruktur im Dienstleistungssektor (Region Itzehoe)

	WZ-Nr.	Entwicklung der SvB				Anteil der SvB	
		SvB 2008	SvB 2015	Veränderung		2015	
Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen	G	2.818	2.931	4,0%	+	14,6%	
<i>Kfz-Handel u. Reparatur</i>	45	444	480	8,1%	+	2,4%	
<i>Großhandel und Handelsvermittlung (ohne Kfz)</i>	46	883	761	-13,8%	-	3,8%	
<i>Einzelhandel (ohne Kfz)</i>	47	1.491	1.690	13,3%	+	8,4%	
Verkehr und Lagerei	H	466	529	13,5%	+	2,6%	
Gastgewerbe	I	298	444	49,0%	+	2,2%	
Information und Kommunikation	J	246	258	4,9%	+	1,3%	
Finanz- u. Versicherungsdienstleistungen	K	1.169	1.297	10,9%	+	6,5%	
Grundstücks- u. Wohnungswesen	L	100	179	79,0%	+	0,9%	
Freiberufl., wissenschaftl. u. technische Dienstleistungen	M	1.079	1.450	34,4%	+	7,2%	
Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen	N	1.332	1.345	1,0%	+	6,7%	
Öffentliche Verwaltung, Verteidigung; Sozialversicherung	O	2.107	1.875	-11,0%	-	9,4%	
Erziehung und Unterricht	P	365	459	25,8%	+	2,3%	
Gesundheits- und Sozialwesen	Q	2.301	2.995	30,2%	+	15,0%	
Kunst, Unterhaltung und Erholung	R	49	101	106,1%	+	0,5%	
Erbringung von sonstigen Dienstleistungen	S	1.045	1.168	11,8%	+	5,8%	
Dienstleistungen insgesamt*	G-U	13.389	15.053	12,4%	+	75,1%	

Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, 2016

Auswertung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2017

Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass allein aufgrund der Branchenentwicklung (wirtschaftlicher Strukturwandel) zunehmend Unternehmensstandorte nachgefragt werden, die aufgrund ihrer Standortanforderungen (auch der Beschäftigtenstruktur) hochwertig ausgeprägt sind. Diese stellen eine besondere Zielgruppe der Gewerbeflächenpolitik dar, worauf im anschließenden Kapitel 3.2 nochmals einzugehen sein wird. Die Flächennachfrage durch Einzelhandelsunternehmen wiederum spielt im Gewerbeflächenentwicklungskonzept nur am Rande eine Rolle, da diese Betriebe überwiegend Flächen in Kerngebieten (MK) und v.a. in Sonstigen Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel (gem. § 11 BauNVO) nachfragen bzw. dort unterzubringen sind.

¹⁹ Dabei ist auf einen relativ hohen Anteil der Personalvermittlung hinzuweisen, worunter sich faktisch auch Tätigkeiten subsummieren, die dem Produzierenden Gewerbe zuzuordnen sind.

²⁰ Teilweise ist das starke Wachstum einiger Wirtschaftsabschnitte und -abteilungen v.a. im Dienstleistungssektor (z.B. Gastgewerbe, Einzelhandel, Lagerei) durch das seit 2015 deutschlandweit rechtskräftige Mindestlohngesetz begründet. Der Effekt wird jedoch als relativ gering eingeschätzt, da keine signifikante Abweichung zwischen 2014 und 2015 gegenüber dem Vorjahrestrend erkennbar ist.

3 Standortwahlverhalten und Standorttypen

Das Standortwahlverhalten ist für das Gewerbeflächenentwicklungskonzept von besonderem Interesse, da sich hieran die Ableitung von Standorttypen orientiert, die wiederum der Klassifizierung von Potenzialflächen sowie der Ableitung von Gewerbeflächenbedarfen der Zukunft dienen.

Gegenüber dem rational handelnden, am Ziel der Gewinnmaximierung orientierten Unternehmen, traten spätestens seit den 1970er Jahren entscheidungs- und verhaltenstheoretische Überlegungen in den Vordergrund, um das unternehmerische Standortwahlverhalten erklärbar zu machen. Bekannt ist, dass vor allem Klein- und Mittelbetriebe, die auch das Wirtschaftsbild der Region Itzehoe überwiegend prägen, selten den optimalen Standort wählen, sondern sich an einem gegebenen Anspruchsniveau orientieren, dem zumeist eine nur einfache und subjektive Standortbewertung (persönliche Einstellungen gegenüber dem Standort) zugrunde liegt. Dementsprechend lassen sich bestimmte Unternehmen und Betriebe auch nicht eindeutig definierten Standorttypen zuordnen, sondern allenfalls Affinitäten zu bestimmten Standorten benennen – woran sich auch hiesiger Untersuchungsansatz orientiert (siehe v.a. Kap. 5.3).

Dennoch sind Untersuchungen zur Relevanz verschiedener Standortfaktoren und die Ableitung entsprechender Empfehlungen zur Profilierung nach wie vor und sogar zunehmend von großem praktischem Interesse. Dies gilt vor allem für Gewerbeflächen nachfragende Betriebe, denn der Gewerbeflächenmarkt lässt sich tendenziell als sog. „Nachfragermarkt“ beschreiben, auf dem das Angebot an Standorten die reale Nachfrage danach – zumindest deutschlandweit – deutlich übersteigt, was die Auswahlmöglichkeiten des einzelnen Betriebs maßgeblich vergrößert. Vor dem Hintergrund eines daraus resultierenden zunehmend durch interkommunalen, regionalen und auch internationalen Wettbewerb geprägten Umfeldes bedeutet dies vor allem, dass insbesondere neu entwickelte Standorte den wachsenden und zunehmend ausdifferenzierten Standortansprüchen immer mehr genügen müssen.

Vor allem konzentriert sich die Betrachtung relevanter Standortfaktoren heute auf die mobilen Betriebe und Unternehmen, die, bezogen auf den Gesamtbestand zwar einen nur geringen Anteil der Flächennachfrager darstellen, um die sich der Standortwettbewerb jedoch gerade aus diesem Grund verschärft. Meist allerdings auch zu Unrecht, denn die größte Flächennachfrage entfällt auf Betriebserweiterungen an bestehenden Standorten, wodurch v.a. auch die „Restflächen-Problematik“ ein besonderes Augenmerk verdient. In jedem Fall muss die kommunale Bauleitplanung die zukünftige Nachfrage nach Gewerbeflächen gut antizipieren können, um einerseits genügend und gut geeignete Flächen für Neuansiedlungen bereitzuhalten. Andererseits ist die Flächenbevorratung auch ein zentrales Thema der Bestandssicherung, kann bei zu geringer Marktkennntnis allerdings auch dazu führen, dass nur allzu leichtfertig Optionen auf Gewerbeflächen vergeben oder Grundstücke ohne entsprechende Bauverpflichtung veräußert werden (die schließlich sogar zu Spekulationsobjekten werden können).

Eine möglichst genaue Beschreibung der Standortanforderungen wird somit erforderlich, wobei einerseits auf Beobachtungen der Realität und andererseits auch Auswertungen einschlägiger Literatur zurückgegriffen wird. Im Rahmen der vorliegenden Gewerbeflächenkonzeption erfolgte zudem eine umfassende Unternehmensbefragung zur Ableitung von individuellen Standortanforderungen aus Unternehmenssicht, woraus weitere, vor allem regionsspezifische Erkenntnisse gewonnen werden konnten. Zudem wurden zusätzliche Gespräche mit Akteuren der Wirtschaftsförderung von Stadt und Region, Gemeindevertretern sowie auch Unternehmern (Selbstnutzer sowie Projektentwickler) geführt.

Im Hinblick auf die Bestimmbarkeit relevanter Standorttypen, wird auch aus den geführten Gesprächen deutlich, dass neben den klassischen Standortmerkmalen, die eine Fläche aufweist, die individuelle Unternehmensentscheidung für oder gegen einen Standort oft durch spezifische Kriterien begründet wird, die im Einzelfall deutlich von der objektiven Eignung des Standortes abweichen mag.

3.1 Gewerbliche Standortwahl

Die Ermittlung von Standortfaktoren konzentriert sich auf diejenigen Anlässe des Flächenbedarfs, die eine Standorterweiterung, Neuansiedlung/ Neuerrichtung oder Betriebsverlagerung zur Folge haben. Dies sind Wachstumsabsichten eines Betriebs, Neugründungen oder bspw. auch Effekte komparativer Standortvorteile/ -nachteile.

Ausgangslage zur Einschätzung des Flächenbedarfs in der Region Itzehoe ist stets die Feststellung, dass jeglicher Produktionsprozess ein Grundstück bzw. entsprechende Büro-, Produktions-, Hallen-, Lager-, Labor- oder andere Flächen voraussetzt. Für bereits bestehende Unternehmen stellt sich mit der Kapazitätsfrage der Produktion oder Leistungserbringung zudem auch die Fragen nach der Fertigungstiefe und damit zugleich die Entscheidung zwischen einer organisatorischen Lösung und einer zusätzlichen Flächen- bzw. Grundstücksbeschaffung. Ebenfalls sind zukünftig innovative Lösungen im Produktionsprozess bzw. der Produktionsanlage möglich, die einen Flächenbedarf nur in Teilen ersetzen können. Bis zu einem gewissen Grad ist also stets eine Faktorsubstitution zwischen Kapital, Arbeit/Wissen und Boden möglich (durch Mehreinsatz der jeweils anderen Faktoren). Letztlich wird der Flächenbedarf (Grund und Boden) jedoch nie durch den Mehreinsatz anderer Faktoren vollständig zu kompensieren sein und stellt somit längerfristig einen Engpassfaktor der betrieblichen Produktion oder Leistungserbringung dar.

Insgesamt ist das **Wachstum eines Betriebs** (hins. der Ausbringungsmenge u./o. zusätzlicher Beschäftigung) der Regelfall eines zusätzlichen Flächenbedarfs, wobei Auswertungen von Verkaufsstatistiken regelmäßig belegen (auch im vorliegenden Fall), dass ein Wachstum zumeist am bestehenden Betriebsstandort erfolgt. Zu diesem Zweck erwerben viele Unternehmen und Betriebe bereits frühzeitig Entwicklungsflächen (Vorhalteflächen), was von den Wirtschaftsförderungen und Stadtplanungen i.d.R. auch durch eine entsprechende Angebotspolitik antizipiert wird (insofern die räumlichen u.a. Gegebenheiten dies ermöglichen).²¹ Erst dann, wenn die Produktionsfunktion eines Betriebs eine Flächenknappheit offenkundig macht, eine Substitution des Produktionsfaktors Boden (Betriebsfläche) am Standort jedoch nicht mehr durch den Mehreinsatz anderer Faktoren möglich ist oder unrentabel wird und vor allem das Anspruchsniveau des Entscheiders es erfordert, wird der Flächenbedarf andernorts befriedigt.

Ein weiterer, oftmals unterschätzter Anlass der Flächennachfrage ist die Entwicklung der Produktionsstätte und des unmittelbaren Umfeldes, weshalb man auch von Flächenbedarfen aus **komparativen Standortvor- und -nachteilen** spricht. So wird mit der Produktion bzw. Leistungserbringung bspw. auch das Produktionsmittel „Grundstück“ oder der Standort bisweilen regelrecht „abgenutzt“. Dies kann z.B. dann der Fall sein, wenn ein Unternehmen in einer längeren Produktionsgeschichte an seinem Standort verschiedene Gebäude und Anlagen errichtete, oder auch zusätzliche Büro- und Lager Räume so im Stadtgebiet verteilen musste, dass sich diese räumlichen Bedingungen nun negativ auf die Produktionsfunktion auswirken (z.B. fehlender persönlicher Austausch der Mitarbeiter, aufwendige Logistik etc.). Der Veränderungs- und Anpassungsprozess, zum Beispiel aus technischen Gründen, findet erst dann ein Ende, wenn ein alternativer, günstigerer oder besser nutzbarer Standort gefunden wird und ein Umbau auf dem bestehenden Areal oder weitere Anmietungen unter diesen Umständen nicht mehr wirtschaftlich erscheint. Infolgedessen wird in den meisten Fällen ein Ersatz des Standortes erforderlich.

Ein weiterer Grund, der – angesichts zunehmender Nutzungskonkurrenzen um den Grund und Boden – besonders offen kundig wird, sind sich verschärfende Nutzungskonflikte am Standort. Beispielsweise können sich mit der Zeit auch Veränderungen der Kapazität der zu- und abführenden Infrastrukturen ergeben (z.B. Lieferverkehr) sowie hinsichtlich der zulässigen oder akzeptierten Emissionen, wie beispielsweise Lärm, Gerüche, oder Luftverunreinigungen. Ebenso kann die Stadtentwicklung selbst auch zu einer Veränderung der benötigten Standortfaktoren beitragen.

²¹ Bei wachsenden Bedarfen eines Unternehmens werden solche Vorhalteflächen, wenn es welche gibt, i.d.R. zu allererst in Anspruch genommen. In der Flächenverkaufsstatistik wird diese Art der Bodennutzung allerdings nicht sichtbar, da die Grundstücke bereits lange Zeit vor ihrer realen Inanspruchnahme verkauft wurden.

Auch Produkt- und Prozessinnovationen können eine Gewerbeflächennachfrage begründen und zwar dann, wenn notwendige Anpassungen nicht am Standort realisierbar sind (z.B. aufgrund einer planungsrechtlich festgesetzten Gebäudenutzhöhe, realisierter Rasterbreite und -länge innerhalb von Bestandsimmobilien).

Oftmals geht die Inanspruchnahme neuer Betriebsstandorte zugleich damit einher, dass die frei fallenden Grundstücke vom eigentlichen Eigentümer über längere Zeit hinweg gehalten und nicht entsprechend wieder dem freien Markt zugeführt werden, was wiederum verschiedene Ursachen haben kann²² und eine wichtige Ursache des sog. „Flächenparadoxons“ ist.²³ In jedem Fall ist dies eine zentrale Ursache dafür, dass auch im Falle einer Stagnation oder negativen Branchenentwicklung oft zusätzliche Wirtschaftsflächen in Anspruch genommen werden (ein weiterer wichtiger Grund ist das Freifallen bebauter Areale, deren Rückbau und Neuentwicklung unverhältnismäßig teuer wäre).

Insofern es sich um kleinere Betriebsareale handelt, stellt die Betriebsverlagerung eine oft gewählte Lösung dar, wie auch im Falle einer expansiven Entwicklung. Generell sind kleine Unternehmen mobiler als große, wobei nicht zu vergessen ist, dass i.d.R. sowohl das angestammte Personal gehalten werden soll, als auch die bestehenden Lieferbeziehungen bzw. Führungsvorteile,²⁴ sodass ein einmal gewählter Standort (bzw. Standortkommune) ungern aufgegeben wird.

Das Vorhandensein hinreichend vieler, qualifizierter Arbeitskräfte ist im Falle von **Existenzgründungen** (einer der möglichen Fälle zur Neugründung) meistens weniger relevant, da im Regelfall diese Beziehungen im Zuge des Wachstums erst aufgebaut werden müssen und eine Standortentscheidung vielmehr aus der Optimierung des Absatzes heraus getroffen wird, im B2B-Bereich etwa der räumlichen Nähe zum Hauptabnehmer bzw. OEM, System-/Modullieferant, Komponentenlieferanten etc. Hingegen werden die Kosten der Elementarfaktoren²⁵ grundsätzlich gering gehalten. Ebenso begründet sich die höhere Mobilität junger, kleiner Unternehmen daraus, dass Betriebsstandorte i.d.R. angemietet werden. So liegen zwischen der Gründung und der ersten Verlagerung oft auch nur wenige Jahre, in denen sich die Standortwahlprozesse professionalisieren. Dass auch etablierte Unternehmen verschiedenster Wirtschaftsbereiche zunehmend Mietflächen nachfragen, ist ein Faktor, den es im weiteren Verlauf dieser Untersuchung ebenfalls zu beachten gilt. Hierin kann bisweilen ein wichtiges Vermarktungshindernis bestehen (falls kein Bauherr/ Projektentwickler diese Aufgabe übernimmt).

Seltener relevant, aber ebenfalls mit einem möglicherweise zunehmenden Flächenbedarf verbunden, ist die **Betriebsschrumpfung**. Dies betrifft solche Fälle, in denen angestammte Standorte aufgegeben werden (müssen), um eine Kapazitätsanpassung zu realisieren und sich am Markt neu aufzustellen. Daraus resultierend gehen nicht selten – längerfristige – Leerstände als Folge hervor.

Während sich die Mehrzahl von Studien und Gutachten zum Thema „Standortfaktoren produzierender Unternehmen“ vorrangig auf Selbstnutzer als Investoren beschränkt und somit der Kauf von Gewerbe- und Industrieflächen durch die nutzenden Unternehmen selbst im Vordergrund steht, wird allzu oft vernachlässigt, dass sich mit zunehmendem Dienstleistungsanteil an der Produktion (Tertiärisierung) – und v.a. auch bei Branchen wie dem Verkehrsgewerbe – die langfristige Bindung an einen Standort zugunsten einer zeitlich begrenzten Verpflichtung verschiebt, welche nicht selten sogar

²² Das Eigentümerinteresse kann auf unterschiedlicher Motivation beruhen. Neben einem möglicherweise nur geringen Interesse an kurzfristiger Nutzung, kann auch ein Fall von Überforderung des Eigentümers vorliegen. Nicht selten liegen auch eine mangelnde Kompromissbereitschaft vor, überhöhte Preisvorstellungen (bzw. nur auf Verkauf oder Vermietung gerichtetes Interesse), oder gar Erbstreitigkeiten. Immobilienunternehmen nehmen vielfach auch langzeitige Leerstände bewusst in Kauf, oder nehmen in Erwartung politischer Unterstützung (z.B. hins. der Finanzierung notwendiger Gutachten) eine Abwartungshaltung ein.

²³ Damit wird im Kern der Effekt umschrieben, dass sogar bei einem regional moderaten Wachstum oder gar Schrumpfungsprozessen stets zusätzliche Wirtschaftsfläche verbraucht wird (im Wesentlichen sind damit verschiedene eigentumsrechtliche Fragen verbunden).

²⁴ Hierunter werden betriebliche Vorteile verstanden, die aus einem engen räumlichen Kontakt der Beteiligten resultieren (z.B. spontaner Wissensaustausch)

²⁵ Neben der menschlichen Arbeit fallen darunter auch die Betriebsmittel und Werkstoffe. Für den Existenzgründer nehmen i.d.R. die dispositiven Faktoren, neben der Leistung (in Form der Gründer selbst) die derivativen Faktoren die entscheidenden Produktionsfaktoren dar.

auf die Laufzeit eines Projektes beschränkt wird. Denn während nach wie vor oft angenommen wird, dass zumindest im Produzierenden Gewerbe der mit Abstand wichtigste Investor der Selbstnutzer ist, lässt sich nachweisen, dass auch im Verarbeiten Gewerbe oftmals bis zu 40 Prozent der genutzten Liegenschaften oder auch mehr angemietet sind.²⁶

Somit wird es erforderlich, auch **Projektentwickler und Immobilienunternehmen** in die Betrachtung mit einzubeziehen, da auch sie nach bestimmten Kriterien Gewerbe- und Industrieflächen nachfragen. Da davon auszugehen ist, dass diese Akteure über deutlich bessere Marktinformationen verfügen als die meisten (v.a. kleinen und mittleren) Betriebe, Suchkosten durch Skalenvorteile reduziert werden und zugleich andere Entscheidungsparameter der Grundstückswahl zugrunde liegen, haben diese Akteure die Qualität einer eigenen Zielgruppe auf dem Gewerbeflächenmarkt. Dabei ist davon auszugehen, dass diese Akteure ihr Investitionsverhalten an den Kenntnissen über den Markt der Nutzer orientieren. Somit ist von höchsten Wahrscheinlichkeiten einer Weiterverwertung auszugehen, wodurch sich die Flächennachfrage tendenziell wiederum zunehmend an objektiveren Maßstäben orientiert.

Im Ergebnis hat die Stadtentwicklung mit Akteuren zu tun, die über unterschiedlichste Marktinformationen verfügen und deren Standortwahlverhalten auf verschiedenste Weise begründet ist. Wenn gleich somit im Ergebnis keine eindeutige Zuordnung von Branchen bzw. Unternehmen zu bestimmten Standorttypen möglich wird und es stets Substitutionsprozesse zwischen Standorten geben wird – nur selten wird der theoretisch am besten geeignete Standort in Anspruch genommen –, so begründet sich das Erfordernis einer hinreichend genauen Beschreibung von Standortfaktoren und der daran orientierten Entwicklung von **gewerblichen Standorttypen** aus folgenden Feststellungen:

- Aus einzelbetrieblicher Sicht liefert ein optimaler Standort den höchsten Beitrag zum Produktionsprozess.
- Aus kommunaler Sicht ist die Standortoptimierung allein aus Wettbewerbsgründen (v.a. aufgrund der kommunalen Finanzhoheit) notwendig.
- Eine an Nachhaltigkeitsgesichtspunkten orientierte Stadtentwicklung sollte stets auch die Folgenutzung von Betriebsstandorten im Auge behalten, um die Flächenneuanspruchnahme mittel- bis langfristig zu reduzieren.

3.2 Relevante Standorttypen

Die Gewerbeflächenuntersuchung geht stets vom Bedarf nach Flächen eines bestimmten Typs aus. Die Bestimmung des Gegenstands, der als „Gewerbefläche“ bezeichnet wird, ist im konkreten Fall jedoch nicht immer leicht.²⁷

3.2.1 Der Begriff des Gewerbestandortes

Der Blick in die näheren Ausführungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu den Baugebietsarten „Gewerbegebiete“ (GE) und „Industriegebiete“ (GI), die als originäre „gewerbliche Bauflächen“ gelten dürften, zeigt, dass aufgrund der unterschiedlichen zulässigen Nutzungen und weiteren Gestaltungseinflüsse, ein Gewerbegebiet durchaus verschiedenste Ausprägungen annehmen kann. Werden die unterschiedlichen Möglichkeiten interpretiert, die sich aus der Zulässigkeit von Nutzungsarten, Betriebs- und Anlagenarten ergeben, wird deutlich, dass es verschieden Betriebe geben wird, für die ein Standort geeignet sein kann, der sowohl planungsrechtlich als Gewerbegebiet (GE),

²⁶ Diese Aussage stützt sich auch auf neuere Befragungsergebnisse der Cima in den Städten/Regionen Ahrensburg, Erding, Itzehoe, Rottweil, Wedel u.a.

²⁷ Dies wird bereits darin deutlich, dass keine nähere Eingrenzung von „Gewerbebetrieben“ erfolgt, die schließlich auch in Kleinsiedlungsgebieten (§ 2 BauNVO), reinen und allgemeinen Wohngebieten (§§ 3 und 4 Bau NVO) und sämtlichen anderen Baugebieten unter den jeweils geltenden Bedingungen zulässig sind

Kerngebiet (MK) oder Mischgebiet (MI) festgesetzt ist. Zudem kommen auch bestimmte Sondergebiete (SO) in Frage. Letztlich entscheiden im Einzelfall die technischen Anlagen und Betriebsabläufe über die Zulässigkeit einer jener Nutzung. Im Umkehrschluss muss sich die Eingrenzung des hiesigen Untersuchungsgegenstands „Gewerbefläche“ jedoch an Eigenschaften orientieren, die überwiegend dem Gewerbe- und Industriegebiet zu eigen sind. Getreu dem Verständnis der BauNVO stehen gewerbliche Bauflächen der besonderen Art gemäß §§ 8 und 9 BauNVO im Mittelpunkt der Gewerbeflächenentwicklungskonzeption, die somit einerseits

- vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben (Gewerbegebiete) und andererseits
- ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen und zwar vorwiegend solchen Betrieben, die in anderen Baugebieten unzulässig sind (Industriegebiete)

Die Begrifflichkeit des Gewerbebetriebs ist weitgefasst, wobei § 8 Abs. 2 Nr. 1 sowie § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO an erster Stelle verdeutlichen, dass es sich um „Gewerbebetriebe aller Art“ handelt sowie die spezifischen Nutzungen „Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe“, die jeweils als allgemein zulässig gelten. Durch die Zulässigkeit von „Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude(n)“ gem. Abs. 2 Nr. 2 wird die gleichzeitige Ausrichtung speziell des Gewerbegebietes nach § 8 auch zur Ansiedlung von Nutzungen vorgesehen, die man typischerweise bspw. in Kerngebieten vorfindet.²⁸ Ein Schwerpunkt der Regelung stellt somit die Funktion einer Nutzung dar, wobei die zugehörigen technischen Regelwerke wiederum durch Abstufungen der zulässigen Emissionen und Immissionen²⁹ eine weitere Eingrenzung vorgeben, die das nachfolgende Verständnis von „Gewerbefläche“ bestimmen – insbesondere in Abgrenzung zu Bauflächen und Baugebieten, die allgemein nicht als typischer Gewerbestandort gesehen werden. So gilt z.B. allgemein, dass von Geschäfts- und Bürogebäuden oder sonstigen Gewerbebetrieben in einem Mischgebiet (MI) weniger Emissionen ausgehen dürfen, als es innerhalb eines Gewerbegebietes zulässig wäre. Wenngleich die Störwirkung eines Betriebs auf sein Umfeld bzw. umgekehrt die Zumutbarkeit von Störwirkungen für einen Betrieb oder eine Nutzung die zentrale Grundlage zur Eignungsbestimmung ist.

Dem § 15 BauNVO ist zu entnehmen, dass die in den entsprechenden Paragraphen aufgeführten „baulichen und sonstigen Anlagen im Einzelfall unzulässig [sind], wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen.“ Ebenso wären sie „unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.“³⁰ Entscheidend sind demnach die Zweckbestimmung und der Gebietscharakter des jeweiligen Gebietes. Demzufolge ist weder ein allgemeiner Ausschluss bestimmter Wirtschaftsbranchen aufgrund vermuteter Störwirkungen von Anlagen zulässig, noch wäre es im Gegenzug gestattet, die als allgemein zulässig erklärten Nutzer in einem Baugebiet unterzubringen, wenn sie den dem Baugebiet typischen bzw. erlaubten Belästigungen oder Störungen nicht ausgesetzt sein sollen. Dabei ist es gem. § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO durchaus möglich, die hier relevanten Baugebiete nach der Art der zulässigen Nutzung sowie auch der Art der Betriebe und Anlagen

²⁸ „(1) Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. (2) Zulässig sind 1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, [...]“ (§ 7 BauNVO).

²⁹ Diese lassen nach Lärm, aber auch auf Gerüche, Verkehr, Erschütterungen und Luftverunreinigungen unterscheiden. Bestimmte (gewerbliche) Anlagen unterliegen dem Immissionsschutzrecht gem. BImSchG. Die Beurteilung bspw. von Gewerbelärm erfolgt nach DIN 18005, die u.a. Orientierungswerte enthält, welche jedoch als Richtwerte gelten, ohne zugleich Rechtssatz-Charakter zu entfalten. Die schalltechnische Erfassung von gewerblichen Anlagen, die dem BImSchG unterliegen, erfolgt nach TA Lärm. Dabei geht es nicht nur um diejenigen Anlagen, die immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftig sind (Anhang 1 der 4 BImSchV). Steht bereits im Vorfeld einer Nutzung fest, dass die (gebietsbezogenen) Immissionsschutzwerte der TA Lärm vom vorgesehenen Betrieb nicht eingehalten würden, wäre der Bauleitplan nicht vollzugsfähig. Nach der TA Lärm ist unter bestimmten Umständen auch der An- und Abfahrtsverkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen der jeweiligen Anlage zuzurechnen.

³⁰ Bei der Einschätzung dessen gelten nicht allein die verfahrensrechtlichen Einordnungen des BImSchG und der zugehörigen Verordnungen.

zu gliedern. Ebenso ist es möglich, allgemein zulässige Nutzungsarten bspw. als unzulässig zu erklären oder aber die als ausnahmsweise zulässig geltenden Nutzungen allgemein zulässig zu machen.

Dies wiederum verdeutlicht, dass durchaus auch einheitlich erscheinende gewerbliche Standorte³¹ möglich sind und gewünscht sein können, vorausgesetzt, der Gebietscharakter wird dadurch nicht beeinträchtigt (daneben gelten die anderen allgemeinen planungsrechtlichen Anforderungen). Diese allgemeinen Ausführungen veranschaulichen, dass grundsätzlich eine sehr große Zahl verschiedenster Ausprägungen eines Gewerbegebietes/ -standortes denkbar sind. Zugleich stellt dieser rechtliche Rahmen – und damit die teilweise voneinander abweichenden Interpretationen in der kommunalen Praxis – eine Untersuchung von Gewerbeflächenpotenzialen allerdings auch vor gewisse Herausforderungen. Sinnvoll ist es daher, dieser Untersuchung ein erweitertes Verständnis des Begriffs „Gewerbefläche“ zugrunde zu legen, wobei auch die mit dem Auftraggeber gemeinsam erfolgte Definition der zu betrachtenden Standorte überaus hilfreich ist. So sind, über die klassischen gewerblichen Bauflächen und Baugebiete mit Ausweisung als G bzw. GE oder GEE (Gewerbegebiete/ eingeschränkte Gewerbegebiete) sowie GI oder GIE (Industriegebiete/ eingeschränkte Industriegebiete) hinausgehend, auch andere gewerbliche Standorttypen (z.B. im Bereich von SO-Gebieten) potenziell relevant. Als Voraussetzung für die Erfassung auch dieser weiteren Baugebiete soll jedoch gelten, dass eine gewerbegebietstypische Nutzung gemäß vorgenannter Kriterien denkbar ist und auch angestrebt wird.

3.2.2 Untersuchungsrelevante Standorttypen

Klassisches Gewerbegebiet

Die Merkmale „klassischer Gewerbegebiete zeichnen sich i.d.R. durch eine gute örtliche und überörtliche Verkehrsanbindung bei gleichzeitiger Einbindung in die Siedlungsstruktur, heterogener Grundstücksparzellierungen und einer gegenüber typischen Industriegebieten deutlichen Einschränkung zulässiger Emissionen, aus. Zudem liegen die klassischen Gewerbegebiete näher an Wohngebieten als es bei Industriegebieten der Fall ist.

Die Zulässigkeit von lediglich nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben in Gebieten nach § 8 BauNVO (GE) bringt mit sich, dass „klassische“ Gewerbegebiete je nach Standort einen unterschiedlichen Mix aus Produzierendem Gewerbe, Handwerk, unternehmensnahen Dienstleistern und auch Einzelhandel umfassen.

Erst durch eine spätere Fassung der BauNVO wurden Einkaufszentren und Verbrauchermärkte im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO explizit ausgeschlossen.³² Allein aufgrund der historischen Stadtentwicklung lassen sich die meisten Gewerbegebiete /-standorte dem Typus des „klassischen“ Gewerbegebietes zuordnen, wenngleich das verfügbare Flächenpotenzial gegenüber anderen, neueren Standorttypen oft geringer ist – wie auch im Rahmen der hiesigen Erhebung deutlich wird (siehe Kap. 4.4).

Als Beispiel eines solchen Gewerbebestandes lassen sich die Gewerbebestände Burgviert (Hohenaspe), Dwerweg, Gasstraße, Klostermarsch, Am Brookhafen (alle in Itzehoe) und ein Teil des Gebietes Kaddenbusch (Dägeling) aufführen. Abschnittsweise bieten diese Standorte auch Qualitäten eines Industriegebietes (GI). Dies trifft v.a. auf den Industriepark Steinburg (Lägerdorf/ Rethwisch) zu. Da angesichts der aktuellen regionalen Branchenstruktur sowie der absehbaren Entwicklungen in der Region kein expliziter zusätzlicher Bedarf an reinen Industriestandorten gesehen wird und weil die noch vorhandenen Flächenpotenziale in Standorten liegen, die überwiegend die Eigenschaften eines „klassischen“ Gewerbegebietes aufweisen, wird die Entwicklung eines (weiteren) Industriestandortes

³¹ Das Überwiegen einer gewerblichen Nutzung ist in diesem Hinblick schwierig zu beurteilen, da hierdurch der Gebietscharakter gefährdet sein kann.

³² Dies bedeutet nicht, dass entsprechende Nutzungen innerhalb von Gewerbebeständen nicht zu finden wären. In der Mehrzahl solcher Fälle wurden und werden einzelne Flächenabschnitte innerhalb von Gewerbebeständen im Zuge der Bauleitplanung für SO-Nutzungen ausgespart, oder nachträglich umgewidmet, beispielsweise um großflächige Einzelhandelsnutzungen innerhalb von GE-Gebieten unterbringen zu können.

als nicht relevant eingeschätzt. In den betreffenden Gewerbegebieten findet sich eine konzentrierte Ansiedlung von Unternehmen unterschiedlicher Branchen, städtebaulicher Mischung und Körnigkeit (Größe der in Anspruch genommenen Grundstücke). In vielen Gebieten lässt sich insbesondere ein hoher Anteil an Handwerksunternehmen feststellen, die traditionell eine hohe Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung der Region und v.a. der ländlich geprägten Umlandgemeinden haben.

Abb. 9: Beispiele für „klassische“ Gewerbegebiete (Klostermarsch & Am Brookhafen/ Dwerweg)



Quellen: Reimer Wulf, 2017



Google earth 2017

Die Abgrenzung des Handwerks zu Industrie und Dienstleistung ist in der Realität schwer möglich, weil die Grenzen vielfach verschwimmen und man sich in erster Linie an der sog. Meisterpflicht bzw. den Voraussetzungen zur Anmeldung bei einer IHK orientiert. Allerdings sind hinsichtlich der Standortnachfrage v.a. die Betriebsgröße sowie das sich aus der Unternehmensstruktur (Einheit von Eigentum und Geschäftsführungsbefugnis) ergebende besondere Standortwahlverhalten relevant, das aus einer tendenziell hohen persönlichen Identifikation des Eigentümers und kurzen innerbetrieblichen Informationswegen resultiert. Hinzu kommt ein hoher Anteil manueller Arbeit in der Produktion und ein niedriger Grad an Arbeitsteilung (Einsatz von Universalmaschinen, Einzel- und Kleinserienfertigung). Der Absatzmarkt ist insbesondere lokal und regional orientiert, wodurch auch enge, oft persönliche Beziehungen zu Lieferanten und Abnehmern existieren. Regelmäßige Unternehmensbefragungen machen deutlich, dass ein hoher Anteil der Produktionsflächen angemietet wird.

Hochwertiges Gewerbegebiet

Die Entwicklung ausgeprägt hochwertiger Gewerbebestandorte setzte überwiegend in den 1970er Jahren ein, als der wirtschaftliche Strukturwandel zur starken Expansion des Dienstleistungssektors führte und neue Anforderungen an Unternehmensstandorte die Folge waren. Das hochwertige Gewerbegebiet erscheint gegenüber dem „klassischen“ Gewerbegebiet, aufgrund eines deutlich höheren Anteils an Büroimmobilien sowie einer erkennbaren inneren Struktur (v.a. durch differenziertere Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Nutzung von Baulinien) oftmals attraktiver. Der hohe Anteil von Verwaltungseinheiten geht i.d.R. auch mit höheren Gestaltungsansprüchen des jeweiligen Investors (dies ist nicht unbedingt der Eigennutzer) einher.

In der hiesigen Untersuchung für die Region Itzehoe wird der Typus des hochwertigen Gewerbegebietes bewusst weiter gefasst, da es bspw. keine Bürostandorte oder echte Gewerbeparks gibt und sich hochwertige Einzellagen stark auf bestimmte Standorte konzentrieren. Dies wird besonders deutlich an einzelnen Teilbereichen im Innovationsraum Itzehoe-Nord. Der Innovationsraum wurde in den späten 1990er Jahren insbesondere als Standort für forschungs- und technologieorientierte Unternehmen entwickelt. Kern des Standortes ist das mit dem Fraunhofer-Institut für Silizium-Technologie (ISIT), um das herum mittlerweile ein Cluster verschiedenster Unternehmen, Einrichtungen und Programme der Mikro- und Nanotechnologie (bzw. Automation und Umwelttechnik) ent-

standen ist. Im Mai 2000 startete bspw. das Projekt „Aufbau technologieorientierter Unternehmen im Innovationsraum Itzehoe-Nord (ANSIT)“ des IZET Innovationszentrum Itzehoe,³³ das frühzeitig Aufgaben eines Clustermanagements des Mikrosystemtechnik-Clusters übernahm. Bereits 2003 waren im Innovationsraum Itzehoe-Nord über 500 Beschäftigte tätig,³⁴ was die Attraktivität dieses Standortes insbesondere für wissens- und forschungsintensive Unternehmen untermauert.

Abb. 10: Luftbild Innovationsraum & Bürogebäude PROKON im Innovationsraum Itzehoe-Nord



Quellen: Bürogebäude entnommen aus www.tittel-martensen.de; Luftbild: Reimer Wulf, 2017

Ansatzweise kann auch der Standort Alsen dieser Kategorie zugeordnet werden. In den letzten Jahren entstand ein stark durch Einzelhandel geprägter Standort, dessen gewerblicher Kernbereich entlang der Portland-Cement-Straße allerdings durch einige moderne Verwaltungs- und Bürogebäude geprägt wird, die eine Entwicklungsrichtung für weitere Ansiedlungen vorgeben (können).

Im Allgemeinen wird es dem Entwickler (Selbstnutzer oder Vermieter/ Investor Developer) im Falle der Investition in einen Repräsentationsbau auch um den dauerhaften Werterhalt seiner Immobilie gehen, was nur durch ein zugleich hochwertiges (hinsichtlich der realisierten Architektur und Gestaltung des öffentlichen Raums) sowie funktionales Umfeld gewährleistet werden kann, dem entsprechende bauplanungsrechtliche Auflagen zugrunde liegen. Die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen müssen ein hohes Maß an Gewährleistung (Investitionssicherheit) bieten.

Verkehrsintensives Gewerbe

Die Wahl dieses Standorttypes als (zukünftig) relevanter Form des Gewerbegebietes, stellt einen gewissen Kompromiss dar. Schließlich bestehen hinsichtlich der Charakterisierung dieses Standorttyps gewisse Überschneidungen mit Standorten, die sich zur Ansiedlung emissionsintensiver Gewerbebetriebe eignen, jedoch nicht zwingenderweise die Standortanforderungen erfüllen, die ein Unternehmen mit verkehrsintensiven Prozessen stellt, wie v.a. weite Teile der „Logistik“.³⁵

Die Region Itzehoe kann aktuell nicht als typischer Logistikstandort bezeichnet werden, jedoch sind bereits heute diverse Betriebe ansässig (auch die Nachnutzung der ehem. Prinovis-Druckerei sei hier aufgeführt), die mit relativ hohem Lieferverkehr verbunden sind und allein dadurch auch ein gewisses Konfliktpotenzial haben. Dass der Standorttyp des verkehrsintensiven Gewerbes zukünftig von weiter zunehmender Relevanz sein wird, lässt sich anhand der Planungen zur „Küstenautobahn“ ableiten, wovon insbesondere auch die südlichen Gemeinden der Region profitieren können.

Aktuell lassen sich in der Region Itzehoe nur wenige Standorte und Potenzialflächen als verkehrsintensiv definieren, und auch diese zeichnen sich durch unterschiedliche Eigenschaften aus. So ist es

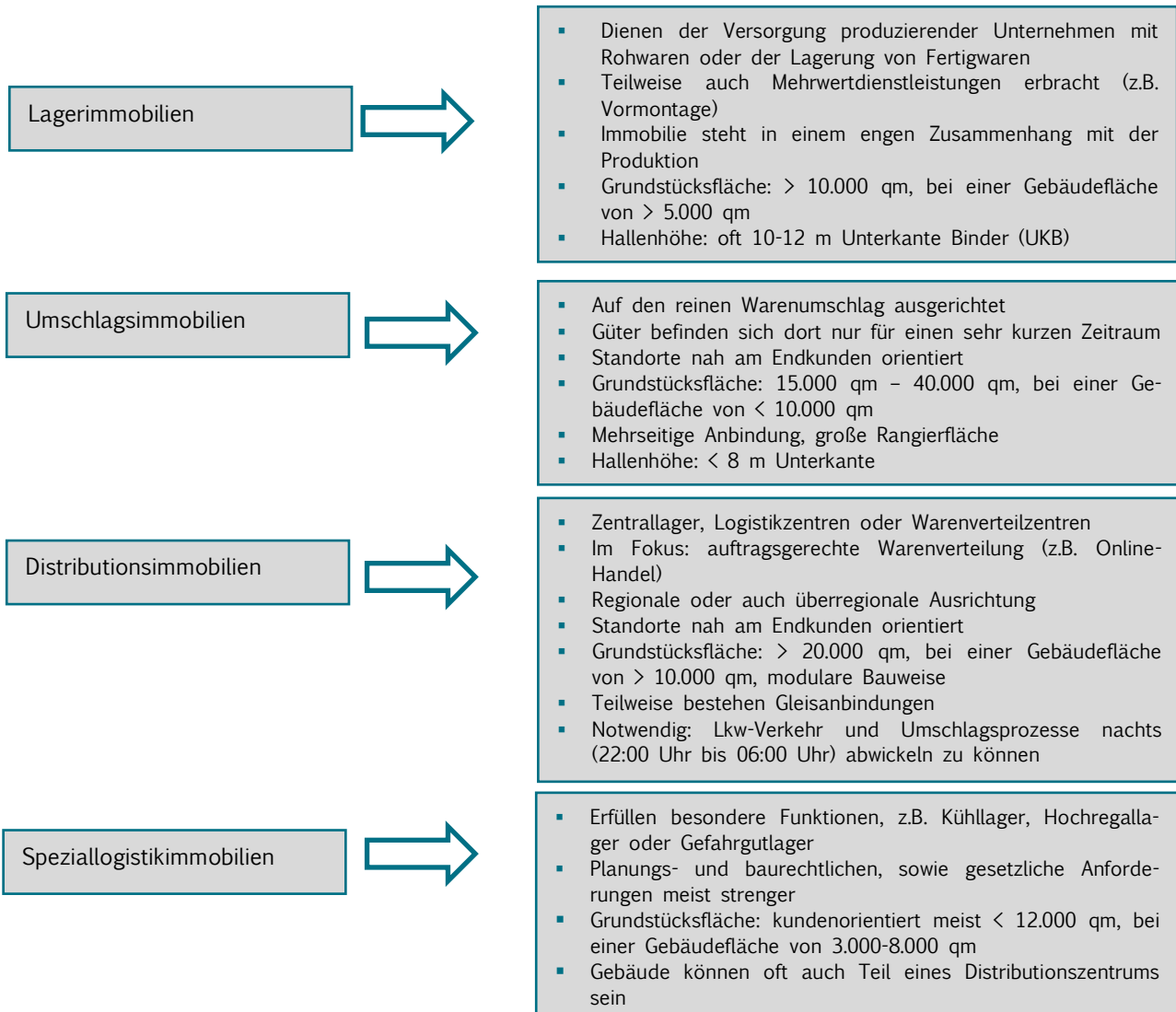
³³ Vgl. Minister für Wirtschaft, Technologie und Verkehr Schleswig-Holstein: Wirtschaftsbericht 2001. Drucksache 15/ 920

³⁴ Vgl. Minister für Wirtschaft, Technologie und Verkehr Schleswig-Holstein: Wirtschaftsbericht 2004. Drucksache 15/ 3451

³⁵ Primäre Aufgabe der Logistik ist die marktorientierte Planung, Steuerung und Abwicklung aller Material- und Warenbewegungen samt der dazugehörigen Informationen. Ziel ist es, die richtige Bestellung zu einem ganz bestimmten Zeitpunkt in der richtigen Menge und Qualität kostengünstig an den richtigen Ort zu liefern.

aufgrund der aktuellen Standortausstattung und auch in perspektivischer Hinsicht sinnvoll, Logistikstandorte bestimmten Nutzerbranchen³⁶ zuzuordnen. Wenngleich nicht alle dieser Untertypen für die Region Itzehoe relevant sein mögen, kann diese Differenzierung ein wichtiges Raster beim Standortmarketing darstellen und der Konzentration auf relevante Nachfrager dienen:

Abb. 11: Allgemeine Typisierung von Logistik-Immobilien



Quelle: Eigene Darstellung nach Fraunhofer IIS (2017): Logistikimmobilien. Dreh- und Angelpunkte der Supply Chain. Bedeutung, Funktion und Ansiedlungseffekte (Hrsg.: Logix Initiative Logistikimmobilien)

Neben diesen vier kategorischen Logistikimmobilien, gibt es auch noch die gemischt genutzten Gewerbeobjekte, die wiederum oftmals innerhalb von „klassischen“ Gewerbegebieten vorzufinden sind. Solche Immobilien, die vielfach angemietet werden, sind vor allem im Zusammenhang mit der zunehmenden Relevanz der Innenstadtlogistik zu sehen.³⁷ Immer häufiger sind auch Gewerbeobjekte von Interesse, die von mehreren, meist mittelständischen Mietern verschiedener Branchen für unterschiedlichste Zwecke genutzt werden (sog. Unternehmensimmobilien). Die meist kleinteiligen, einfa-

³⁶ Allgemein handelt es sich bei den wichtigsten Branchen um Logistikdienstleister, der Einzelhandel, den Automotive-Sektor und den Großhandel, die sind mit entsprechend hohen Flächenbedarfen durch Logistikleistungen verbunden sind (vgl. Verres-Homm/Kübler/Weber/Cäsar 2015: Logistikimmobilien – Markt und Standorte 2015)

³⁷ Siehe dazu auch bspw. PwC (2017): Aufbruch auf der letzten Meile. Neue Wege für die städtische Logistik

chen Logistikflächen in Bestandsimmobilien, sind i.d.R. einfache Lagerflächen und grenzen sich von den in der Abb. 11 dargestellten Typen deutlich ab, so wie es an der Gasstraße (ehem. Prinovis-Druckerei, heute CLC) der Fall ist.³⁸

Andere Immobilien (z.B. Light-Industrial-Immobilien) wiederum werden auch für Produktions- und Verwaltungsaufgaben genutzt, sodass Produktion und Lagerung mit komplexen technischen Ausstattungen verbunden ist. In diesem Bereich verschwimmen die gebräuchlichen Standorttypisierungen besonders. Wenn es sich um Immobilien mit vielfältiger Mieterstruktur handelt, dann liegt die Grundstücksfläche solcher Standorte meistens über 20.000 qm bei weniger als 10.000 Gebäudefläche. Die Hallenhöhe ist meist niedriger als 8 m UKB und der Büroflächenanteil hoch (20-50%).

Die Überschneidung von „klassischem“ und „verkehrsintensivem“ Gewerbe fällt dagegen v.a. im Gewerbegebiet „Kaddenbusch“ (Dägeling) ins Auge; dort treffen verkehrsintensives, klassisches – und auch hochwertiges – Gewerbe aufeinander.

Wie bereits angedeutet, werden **Standorte für emissionsintensives Gewerbe** in dieser Untersuchung aus praktischen Gründen dem Typus des „verkehrsintensiven“ Gewerbes zugeordnet, da einerseits Überschneidungen bezüglich der Standortausstattungen vorliegen. Andererseits wird die zukünftige Bedeutung solcher Standorte für die regionale Wirtschaft zwar ausdrücklich gesehen, allerdings insbesondere im Zusammenhang mit der Entwicklung einzelner Standorte. Die Darstellung erfolgt der Vollständigkeit halber und v.a. aus dem Grund, weil sich im Industriepark Steinburg ein solcher Standort entwickelt hat und weil die im entspr. FNP dargestellte Erweiterung dieses Standortes in südlicher und westlicher Richtung bislang eine solche Schwerpunktsetzung vorsieht (hiervon werden im weiteren Verlauf gewisse Abweichungen empfohlen):

Während Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen, sollen in Industriegebieten nach § 9 BauNVO ausschließlich Gewerbebetriebe untergebracht werden und zwar vorwiegend solche, die in anderen Baugebieten aufgrund ihrer Emissionen unzulässig sind. Dadurch bedingt fielen und fallen die Zuschnitte der einzelnen Grundstücke in Industriegebieten meist deutlich größer aus als in Gewerbegebieten, denn die vertikal hochintegrierten, überwiegend personalintensiven Industriebetriebe fassten und fassen teilweise noch immer oft sämtliche Funktionen unter einem Dach zusammen. Die Funktionalität der gewerblichen Produktion steht eindeutig im Vordergrund gegenüber Ansprüchen an Repräsentativität der Betriebsimmobilie, attraktiver Nutzungsmischung und Umfeldgestaltung. In der Praxis unterscheiden sich die Gebiete nicht zwingenderweise nach der Art der untergebrachten Betriebe, sondern hinsichtlich der von ihnen ausgehenden Emissionen bzw. den Ansprüchen der Betriebe,³⁹ Emissionen erzeugen zu dürfen, weshalb auch eine Differenzierung nach emissionsintensivem Gewerbe und emissionsarmem Gewerbe sinnvoll ist. Doch auch dies sind Eigenschaften, die nicht pauschal bestimmten Branchen zugeschrieben werden können und ebenso entscheidet sich erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, ob einzelne Belange gegenüber anderen zurückgestellt werden können oder sollten, also Ausnahmen möglich werden. So können städtebauliche Gründe und Belange durchaus auch die Unterbringung bestimmter emissionsintensiver Nutzungen in Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO rechtfertigen (etwa in Zusammenhang mit bestimmten Schallschutzmaßnahmen).

In der Region Itzehoe werden die Fläche des in Planung befindlichen Industriepark Steinburg für emissionsintensives Gewerbe vorgehalten. Die bestehenden Standorte sollten ebenso vor heranrückender Wohnbebauung geschützt, wie auch vor einer Überführung in hochwertigere Standorte bewahrt werden.

³⁸ Auch entwickelten sich in den vergangenen Jahren viele Logistikunternehmen immer mehr zu Logistikdienstleistern, etwa durch die Übernahme von Assemblingdienstleistungen (Tätigkeiten, die dem eigentlichen Produktionsprozess zugeordnet, aber durch externe Dienstleister erfüllt werden), womit eine klare Differenzierung zu anderen Formen des Gewerbes zunehmend schwieriger wird.

³⁹ Allerdings waren und sind in Industriegebieten – anders als in Gewerbegebieten – keine Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Hinsichtlich der ausnahmsweisen Zulässigkeit unterscheiden sich GE- und GI-Gebiete bundesweit erst seit der BauNVO-Fassung von 1990 und zwar in der Möglichkeit, dass in GE-Gebieten auch Vergnügungsstätten untergebracht werden können.

Abb. 12: Industriepark Steinburg



Quellen: Foto: CIMA Beratung + Management GmbH, 2017; Luftbild: GoogleEarth

Nachfolgend werden die im Rahmen der Vor-Ort-Begehung einzeln erfassten Gewerbegebiete und -standorte, vor allem aber die darin liegenden Potenzialflächen im Bestand (Innenentwicklungspotenziale), hinsichtlich der beschriebenen Typen klassifiziert und deren Marktgängigkeit eingeschätzt.

Hieraus lässt sich im nachfolgenden Schritt die 1. Flächenbilanz erstellen, woraus sich der Bedarf an weiteren Gewerbestandorten und besonderen Standortanforderungen in der Region ableiten lässt.

4 Gewerbestandorte und Flächenpotenziale

Für den Gewerbeflächenmarkt der Region Itzehoe sind, wie im vorangegangenen Kapitel dargestellt, in erster Linie die folgenden drei (bzw. vier) Standorttypen relevant:

- Klassisches Gewerbegebiet,
- Hochwertiges Gewerbegebiet
- Verkehrsintensiver Gewerbestandort
- (ggf. emissionsintensive Gewerbestandorte)

Dabei lassen sich die erfassten Flächenpotenziale im Bestand (Innenentwicklungspotenziale) lediglich den ersten drei Kategorien zuordnen, sodass die nachfolgend dargestellten Bestandsgebiete dieser Typisierung unterworfen werden (Gebiete ohne Flächenpotenzial werden hier nicht näher untersucht). Folglich wird einerseits das aktuelle Flächenpotenzial gemäß dieser Typisierung dargestellt und bilanziert, um einen aktuellen Überblick über die verfügbaren Gewerbeflächen zu gewinnen. Andererseits folgt auch die Einschätzung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs in Kap. 5 dieser Differenzierung, wodurch schließlich die 1. Flächenbilanz (Bilanzierung von Innenentwicklungspotenzialen und zukünftigem Gewerbeflächenbedarf bis zum Prognose-Zieljahr 2030) möglich wird (siehe Kap. 6).

4.1 Methodik

Die Flächenpotenziale innerhalb des Untersuchungsraums wurden von der cima GmbH im Rahmen einer Vor-Ort-Kartierung erfasst, beschrieben, klassifiziert und schließlich – in Abstimmung mit der begleitenden Facharbeitsgruppe (Auftraggeberseite) – umfassend charakterisiert und bewertet. Sie lassen sich grundsätzlich danach unterteilen, ob es sich

- a) um Potenzialflächen innerhalb von bestehenden Gewerbegebieten handelt (Potenzialflächen im Bestand),
- b) die Flächen bislang lediglich im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind (FNP-Entwicklungsflächen) oder
- c) ob es sich um perspektivisch wichtige Potenziale für die weitere gewerbliche Entwicklung handelt. Diese Flächen werden als „Suchräume“ bezeichnet.

Innenentwicklungspotenziale (Potenzialflächen im Bestand)

Einen wesentlichen Baustein der Untersuchung stellt die Erfassung von Flächen dar, die sich aufgrund ihrer planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. der sich aus dem näheren Umfeld bestimmenden Faktoren zur gewerblichen Nutzung eignen – und vielmehr noch: für diesen Zweck vorgesehen sind. In der Regel sollte bei diesen Flächen auch die Erschließung als gesichert gelten,⁴⁰ womit grundsätzlich von einer sofortigen bzw. kurzfristigen Verfügbarkeit auszugehen sein sollte (dies ist in der Realität allerdings nicht immer der Fall).

Die besondere Bedeutung der Innenentwicklungspotenziale bzw. Potenzialflächen im Bestand für diese Untersuchung beruht im Kern auf der planungsrechtlich geforderten Präferenzierung der Innen- vor der Außenentwicklung, die unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten als wünschenswerte Raumentwicklung zu verstehen ist (und folglich auch nicht leichtfertig einzelwirtschaftlichen Interessen geopfert werden darf). Bei den Innenentwicklungspotenzialen handelt es sich im hiesigen Verständnis um bislang unbebaute Flächen, für die entweder ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan (B-Plan) gem. § 30

⁴⁰ Diesbezüglich liegt eine Einschränkung dahingehend vor, dass hierunter zugleich auch solche Flächen subsummiert werden, für die der Aufstellungsbeschluss des B-Plans gefasst wurde, die also voraussichtlich in nächster Zukunft verfügbar sein werden, jedoch noch nicht erschlossen sind.

BauGB existiert (beplanter Innenbereich), oder auf denen sich die Zulässigkeit der Bebauung aus dem § 34 BauGB (in Einzelfällen sogar § 35 (2) BauGB) ergibt.

Die genaue Einschätzung dieser Flächen hinsichtlich ihrer tatsächlichen Verfügbarkeit sowie ihrer Eignung aus Sicht eines Flächen-nachfragenden Betriebs, hat besondere Relevanz für diese Untersuchung. Denn es entspricht ökonomischen, ökologischen und sozialen Prinzipien, solche Flächen, die zum Zwecke der gewerblichen Nutzung ausgewiesen, entwickelt und vorgehalten werden, dieser Nutzung auch real zuzuführen – insofern keine gewichtigen Gründe dagegensprechen.

Dabei zeigt sich allerdings, dass eine Vielzahl dieser Flächen in privatem Eigentum sind und als Erweiterungsflächen des jeweiligen Betriebs reserviert werden (oftmals als Lager-/ Abstellfläche oder Grünfläche zwischengenutzt). In anderen Fällen sollen solche privaten Gewerbeflächen dem freien Markt zwar zugeführt werden, jedoch entsprechen die damit verknüpften Bedingungen nicht in jedem Fall auch dem zu erwartenden Bedarf der nachfragenden Unternehmen/ Branchen bzw. dem gewöhnlichen Marktgeschehen. So werden beispielsweise vielfach zu hohe Preise gefordert, die sich durch die erzielbaren Bodenrenten des Endnutzers kaum rechtfertigen. In anderen Fällen liegt zwar eine planungsrechtliche Absicherung eines Gewerbegrundstücks vor und auch ein Verkaufsinteresse, jedoch wurde bislang keine Erschließung sichergestellt, wodurch eine Bebauung noch nicht möglich und somit planungsrechtlich nicht zulässig ist.

Des Weiteren entsprechen die vorzufindenden Standortvoraussetzungen nicht immer den Anforderungen der Gewerbeflächen nachfragenden Unternehmen, etwa hinsichtlich der Grundstückszuschnitte und -preise, der siedlungsräumlichen Lage und Erreichbarkeit, der Umfeldnutzungen, Störwirkungen, des Gesamterscheinungsbildes, der Bodenbeschaffenheit und vielen weiteren ausschlaggebenden Rahmenbedingungen. Auch planungsrechtliche Nutzungseinschränkungen (z.B. ein hins. der zulässigen Emissionen eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)) können die Marktgängigkeit eines Grundstücks erheblich beeinflussen – sowohl positiv als auch negativ.

Anhand dieser und weiterer Ausgangsbedingungen wurde auf Grundlage der von den Ämtern zur Verfügung gestellten Daten⁴¹ im Winter/ Frühjahr 2017 durch die CIMA eine Vor-Ort-Begehung sämtlicher Gewerbebestände durchgeführt, um ein aktuelles Bild der Bodennutzung und Eignung möglicher Potenzialflächen zu gewinnen. Die eindeutigen Potenzialflächen und solche, die möglicherweise eine Potenzialfläche darstellen könnten, wurden kartographisch erfasst und bewertet, um diese Ergebnisse schließlich mit Vertretern aller Kommunen intensiv abzustimmen. Ziel dieses Vorgehens war es, die Marktgängigkeit jedes der erfassten Grundstücke einzuschätzen, wobei die Marktgängigkeit als Prozentwert ausgewiesen wird, mit dem das ermittelte Flächenpotenzial später zu multiplizieren sein wird. Ein Marktpotenzial von 10% bedeutet bspw. bei einer erfassten Potenzialfläche mit einem Flächenumfang von 5.000 qm ein bilanzierbares Flächenpotenzial in Höhe von 500 qm. Die Wahrscheinlichkeit, dass eine solche Fläche bis zum Zieljahr 2030 genutzt wird, entspricht also dem statistischen Erwartungswert von 10% (10% der erfassten Flächengröße). Dabei werden Flächen, die von kommunaler Seite dem Markt zur Verfügung gestellt werden, uneingeschränkt nutzbar sind und hinsichtlich ihrer Standortfaktoren keine nennenswerten Nutzungseinschränkungen erwarten lassen, zu 100% als Flächenpotenzial in die spätere 1. Flächenbilanz eingestellt. Hingegen werden (vermutete) Potenzialflächen, die sich nach erfolgter Abstimmung mit dem jeweiligen Kommunalvertreter eindeutig als betriebliche Erweiterungsflächen identifizieren lassen, ohne dass jedoch kurzfristig von einer Inanspruchnahme auszugehen ist, lediglich zu maximal 10% als Potenzial angesetzt.⁴² Bei Nichteignung und nicht zu erwartender Veränderung der Flächenqualität innerhalb des Prognosezeitraums, wird somit im Umkehrschluss eine Fläche nicht als Potenzial bewertet. Veräußerte Flächen, für die bereits ein Bauantrag vorliegt und deren Nutzung unmittelbar

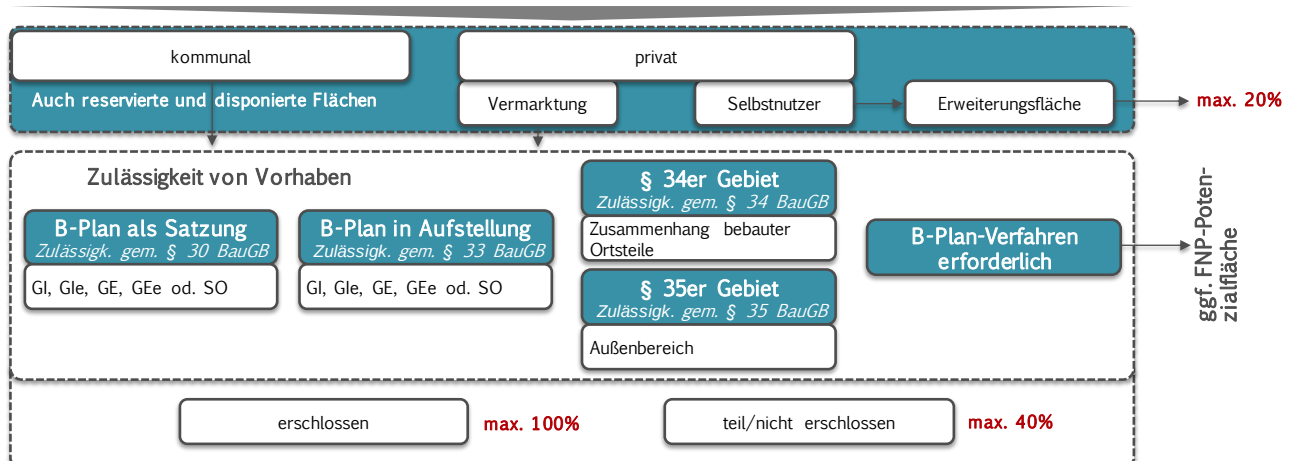
⁴¹ Die Datenrecherche erfolgte auf Basis des FNP, der B-Pläne sowie der zur Verfügung gestellten Materialien und der Vor-Ort-Befahrung.

⁴² Dass ein anliegendes Unternehmen, also der Eigentümer, auf dieser Fläche erweitert, ist in jedem Fall weniger wahrscheinlich als eine Nutzung dieser Fläche durch andere Nutzer, wenn die Fläche allen Marktteilnehmern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zur Verfügung stünde. Steht die Fläche also nicht dem freien Markt zur Verfügung, reduziert sich die Nutzungswahrscheinlichkeit innerhalb des Prognosezeitraums (2015 bis 2030) deutlich.

bevorsteht, fließen nicht in die Gesamtbilanzierung ein. Sie müssen dementsprechend als bereits genutzt betrachtet werden.

Das Bewertungsraster, dem die einzelnen Grundstücke (Innenentwicklungspotenziale) schließlich unterzogen werden sollten, wurde den Kommunen frühzeitig zur Verfügung gestellt, um ein einheitliches Begriffsverständnis zu gewährleisten. Die Bewertungsmatrix kann der folgenden Abbildung (Abb. 13) entnommen werden.

Abb. 13: Prinzip der Bewertung von Marktgängigkeiten der Innenentwicklungspotenziale



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2017

Weiterhin wird davon ausgegangen, dass Flächengrößen über 15.000 qm (> 1,5 ha) in der überwiegenden Fallzahl nicht in vollem Umfang an einen einzelnen Nachfrager vermarktet werden (können) – wenngleich auch Flächen in dieser Größenordnung (oder noch größer) bisweilen von bestimmten Betriebstypen, etwa der Logistik, nachgefragt werden mögen (siehe dazu Kap. 5.2.2). In eben solchen Fällen wird, zusätzlich zur Einschätzung der Marktgängigkeit, ein pauschaler Brutto-Abschlag von 25% angenommen, der für notwendige innere Erschließungsmaßnahmen eines Baugebietes „verbraucht“ wird und somit nicht vermarktet werden kann. Im vorliegenden Fall betrifft dies insgesamt 18 Potenzialflächen im Bestand.

Über den Ansatz der Einschätzung von Nutzungswahrscheinlichkeiten bzw. Marktgängigkeiten einer Fläche (jeweils bis zum gesetzten Zieljahr 2030) erfolgt also eine Einzelfallbeurteilung jeder erfassten Fläche. Im Ergebnis werden demnach sämtliche Flächen dargestellt, die dem Bewertungsraster unterlagen, auch dann, wenn eine Marktgängigkeit aus verschiedenen Gründen als nicht gegeben erscheint, sodass die Bestandsaufnahme zugleich ein aktuelles Nutzungskataster aller relevanten Gewerbeflächen darstellt. Denn im Endeffekt dienen all diese Flächen der zukünftigen Ansiedlung von Unternehmen oder Betrieben und decken einen noch ausstehenden Bedarf, der an anderer Stelle nicht mehr durch weitere Flächenentwicklungen zu befriedigen sein wird.

Dieser Ansatz ermöglicht es, auch solche Flächen langfristig nicht aus dem Blick zu verlieren, die möglicherweise nicht bis zum Zieljahr 2030 verfügbar sein mögen, wohl aber in der Folgezeit und deshalb durchaus Gegenstand der strategisch und in die Zukunft ausgerichteten Bauleitplanung sein müssen.

Gewerbliche Entwicklungsflächen (FNP- Entwicklungsflächen)

Über die Potenzialflächen im Innenbereich hinaus, sind im Falle eines bis 2030 nicht zu deckenden Flächenbedarfs (Flächendefizit in der 1. Bilanz) vor allem die im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellten geplanten Gewerblichen Entwicklungsflächen von besonderer Relevanz, auch, weil eine erste Abwägung der Eignung samt Einschätzung der Umweltbelange etc. bereits erfolgt ist.

Die Zahl dieser Flächen ist definitionsbedingt geringer als im vorgenannten Fall (insgesamt 8 Flächen), da noch keine innere Ausdifferenzierung einzelner Grundstücke vorgenommen wurde. Die Bewertung dieser Flächen – und auch der Suchräume – muss über einen anderen Weg erfolgen, als im Falle der Innenentwicklungspotenziale, da sich die Ausgangslage wesentlich unterscheidet. Beispielsweise stellt die eigentumsrechtliche Situation eines Grundstücks ein zentrales Kriterium zur Einschätzung der Verfügbarkeit dar, das in einem umsetzungsorientierten Gewerbeflächenkonzept nie ausgeblendet werden dürfte. Allerdings ist aufgrund der aktuellen Flächennutzung und angesichts des Grundsatzes der sparsamen und wirtschaftlichen Haushaltsführung regelmäßig davon auszugehen, dass allein die Darstellung einer gewerblichen Entwicklungsfläche im FNP nicht zugleich bedeutet, dass diese sich auch bereits im kommunalen Eigentum befindet. Ist der Eigentümer (z.B. ein landwirtschaftlicher Betrieb oder eine Privatperson) nicht bereit, die Flächen zu veräußern⁴³ und eine verbindliche Bauleitplanung nicht rechtmäßig möglich, so kann eine solche FNP-Potenzialfläche faktisch nicht pauschal als Potenzial definiert und bilanziert werden. So muss das Merkmal des Eigentumsrechts in der Gewichtung herabgesetzt werden und kann nur eines von vielen Bewertungskriterien einer Fläche darstellen. Gleiches trifft auf die Flächengrößen und -zuschnitte sowie die innere Erschließung und verkehrsseitige Anbindung an den Hauptzubringer zu, die zum Zeitpunkt der bloßen Darstellung im FNP kaum zu bewerten sind und sich erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erkennen und einschätzen lassen.

Dementsprechend erfolgt die Bewertung dieser erfassten FNP-Potenziale anhand eines weitgehend objektivierbaren Rasters, dem grundsätzliche Flächenmerkmale (z.B. mögliche Gesamtgröße des Gewerbestandes, Topographie u.a.), die Lagegunst und vermutete Nutzungskonflikte zugrunde gelegt werden. Das Bewertungsraster ist in Form einer **Nutzwertanalyse**⁴⁴ aufgebaut und kann dem Anhang des Gutachtens entnommen werden. Die sich aus einer möglichen Realisierung der FNP-Potenzialflächen konkret ergebenden Flächenpotenziale können aufgrund dieser Hintergründe lediglich grob eingeschätzt werden. Im Vordergrund steht daher vielmehr die Bewertung, Einschätzung und Empfehlung, ob und inwieweit eine solche Fläche zur Deckung eines Flächendefizits geeignet sein kann, oder nicht.

Suchräume

Insofern sich der prognostizierte Gewerbeflächenbedarf weder durch die beschriebenen Potenzialflächen im Bestand (1. Bilanzierung), noch durch die Gewerblichen Entwicklungsflächen (2. Bilanzierung) decken lässt, oder aber die FNP-Potenziale eine aus Branchensicht zu geringe Eignung erwarten lassen, sind auch anderweitige Flächen einer Bewertung zu unterziehen. Bei diesen sog. „Suchräumen“ handelt es sich demnach um Flächen, die im Rahmen der zukünftigen Flächennutzungsplanung mit zu berücksichtigen sein werden und den bekannten bauleitplanerischen Abwägungsprozessen unterzogen werden sollten, um zu einer abschließenden Entscheidung zu gelangen.

Im Rahmen des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes, das die Funktion eines Fachbeitrags übernimmt, kann und soll eine solche abschließende Bewertung aus der Perspektive der unterschiedlichen Anforderungen an den Raum (z.B. spezifische Umweltbelange etc.) nicht vorgenommen werden. Allerdings wird ein erster Schritt dahingehend unternommen, indem auch für diese Flächenkategorie eine umfassende Nutzwertanalyse durchgeführt wird, in der – neben den typischerweise branchenrelevanten Faktoren – einige dieser Belange durchaus herangezogen und in die Bewertung eingestellt werden (siehe dazu das verwendete Bewertungsraster im Anhangs-Kapitel 9). Ergänzend dazu wird auf die jeweils sehr differenzierten Ausgangsbedingungen und auf die zukünftigen Erfordernisse eingegangen. Im Ergebnis sind sowohl die FNP-Potenzialflächen als auch die Suchräume zusätzlichen Einschätzungen zu unterziehen, die sich nicht allein durch eine objektivierbare Bewertung abbilden lassen.

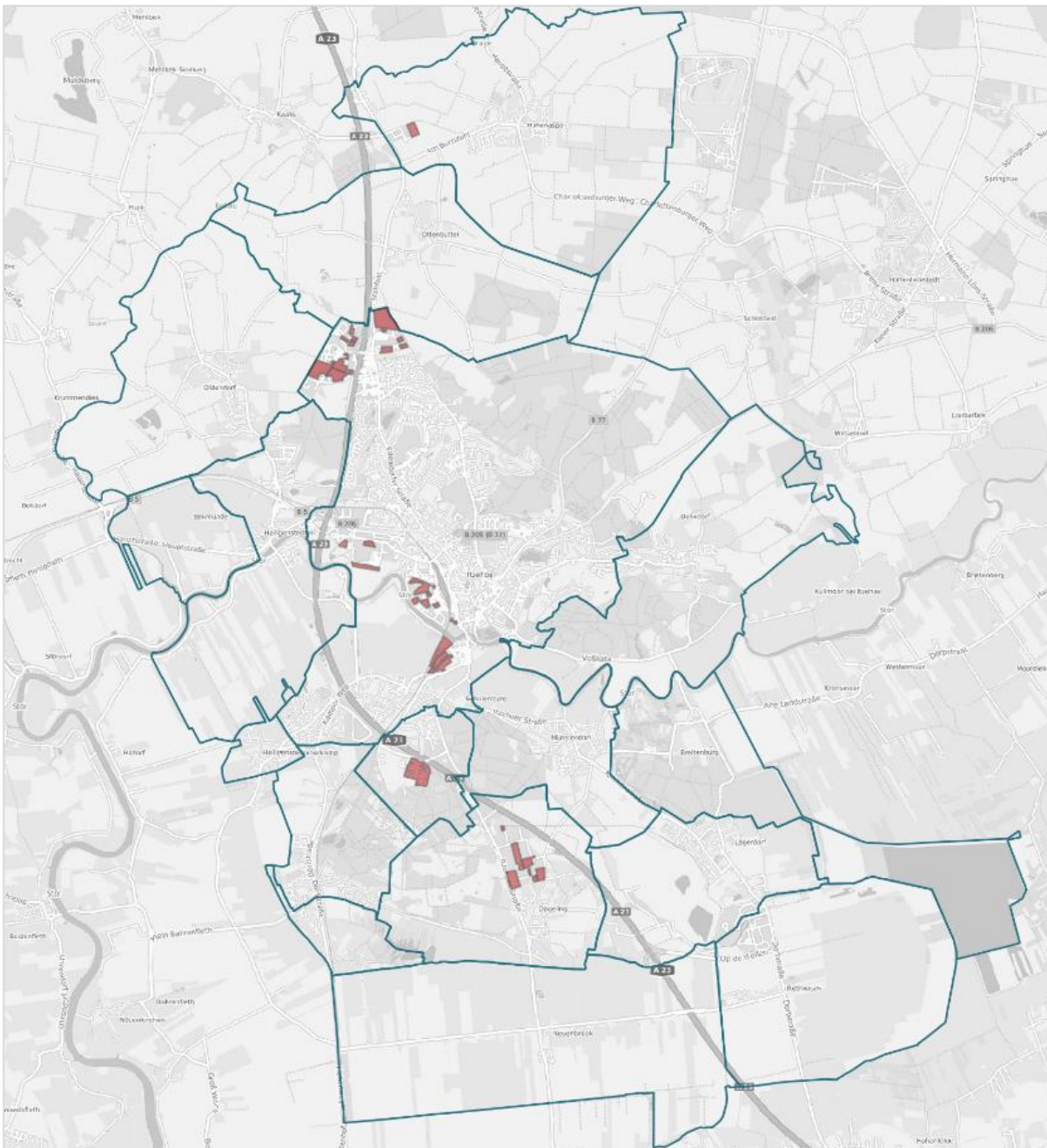
⁴³ Neben dem klassischen Verkauf kämen bspw. auch andere Formen der Veräußerung, wie etwa das Erbbaurecht in Frage.

⁴⁴ Die Nutzwertanalyse (NWA, auch: Punktwertverfahren) ist eine Methodik, die die Entscheidungsfindung bei komplexen Problemen rational unterstützen soll. Hierüber wird eine direkte Vergleichbarkeit einzelner Alternativen ermöglicht. Allerdings muss dabei auch berücksichtigt werden, dass z.B. mehrere Entscheidungsträger unterschiedliche Präferenzen haben können, sodass die Entscheidung für oder gegen einen Standort nicht allein von diesen objektivierten Ergebnissen abhängig gemacht werden kann und sollte.

4.2 Erhebungskulisse Innenentwicklungspotenziale

Im Rahmen der regionalen Bestandserhebung wurden insgesamt 9 Gewerbestandorte mit Potenzialflächen im Bestand (Innenentwicklungspotenzialen) erfasst. Diese Flächen sind schwerpunktartig im nördlichen und südlichen Stadtgebiet von Itzehoe zu verorten. Weitere Gewerbegebiete konzentrieren sich v.a. in den Gemeinden der südlich gelegenen Ämter (v.a. Breitenburg und Dägeling).

Abb. 14: Verortung der erfassten Innenentwicklungspotenziale



Kartengrundlage: OpenStreetMap-Mitwirkende 2017, Region Itzehoe, 2016

Darstellung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2017

Insbesondere fallen dabei die offensichtlich großen Flächenreserven im Bereich des Innovationsraums Itzehoe-Nord (nördlicher Stadtrand, östlich der BAB 23) sowie einige Flächenkapazitäten südlich der Stör auf. Des Weiteren lassen sich großflächige Freiflächen im Gebiet der Nordoer Heide

(Breitenburg) ermitteln. Eine Häufung einzelner kleiner und größerer Flächenpotenziale findet sich weiterhin im Gewerbegebiet Kaddenbusch (Dägeling) sowie im Gewerbegebiet Dwerweg (Ottenbüttel).

Dass sich ein großer Anteil dieser – vermuteten – Flächenpotenziale entlang bzw. in unmittelbarer Nähe zur BAB 23 konzentriert, ist auffällig und kann auf verschiedene Ursachen zurückgeführt werden. Einerseits wird sich die Standortentwicklung der letzten Jahre entsprechend der landes- und regionalplanerischen Vorgaben auf Lagen entlang der Landesentwicklungsachse⁴⁵ BAB 23 konzentriert haben, zumal dies eine zentrale Voraussetzung zur regionalplanerischen Neuausweisung von Gewerbeflächen darstellt(e) und dementsprechend auf Wohlwollen der übergeordneten Planungsinstanzen stieß. Andererseits wird die Autobahnnähe in nahezu allen einschlägigen Untersuchungen als einer der zentralen Standortfaktoren gewerblicher Betriebe benannt, sodass in Folge dessen eine Ausweisung und Entwicklung dieser Standorte eine logische Reaktion auf die Nachfrage darstellt (siehe auch Kap. 5.1.2) und eindrücklich belegt, dass der Gewerbeflächenmarkt grundsätzlich funktioniert. Im Umkehrschluss muss angeführt werden, dass eine nicht an der Nachfrage orientierte Flächenangebotspolitik schließlich auch nicht den Erfolg verzeichnet hätte, der in der Realität erkennbar wird. Dabei ist, den weiteren Ergebnissen vorgreifend, auch zu erkennen, dass sich betrieblichen Entscheidungen zur Vorhaltung von Erweiterungsflächen im Standortmuster niederschlagen, was die Annahme einer grundsätzlich richtigen Flächenangebotsentwicklung in der Vergangenheit untermauert. Allerdings verbietet sich eine Verallgemeinerung der Relevanz einer direkten Autobahnnähe auf dieser Betrachtungsebene allein aus dem Grund, weil die BAB 23 sämtliche Gemeinden der Region verbindet, in denen sich in der Vergangenheit ein relevanter Siedlungsbereich herausgebildet hat, sodass sich durch die Autobahnnähe zugleich auch ein „Restflächen“-Potenzial ergeben hat, Gewerbeansiedlungen mit möglichst geringen Konflikten zur bestehenden Wohnbebauung zu ermöglichen. Die Lage sollte also differenziert bewertet werden und schließt nicht aus, dass in Zukunft auch innerstädtische Standorte von Interesse sein könnten.

Insgesamt werden 49 (augenscheinliche) Potenzialflächen im Bestand erfasst, die nachfolgend einer Bewertung hinsichtlich ihrer Lage, Ausstattung und potenziellen Marktgängigkeit unterzogen werden.

4.3 Typisierung der Gewerbegebiete und Flächenpotenziale im Bestand

Die im Innenbereich erfassten Gewerbegebiete und -standorte lassen sich entsprechend der bereits dargestellten Standorttypen (vgl. Kap. 3.2.2) charakterisieren und klassifizieren, wodurch eine Gegenüberstellung (1. Flächenbilanz) mit dem prognostizierten Flächenbedarf ermöglicht wird (siehe Kap. 6). Nachfolgend werden die Ergebnisse der Erhebung und Bewertung der Innenentwicklungspotenziale zusammengefasst dargestellt, wohingegen im anschließenden Kapitel (vgl. Kap. 4.4) eine ausführliche Beschreibung erfolgt.

Deutlich wird, dass die meisten der in dieser ersten Stufe erfassten Gewerbegebiete⁴⁶ dem Standorttyp „Klassisches Gewerbegebiet“ (6 Standorte) zuzuordnen sind. Teilweise bestehen Überschneidungen mit dem Typus des „hochwertigen Gewerbegebietes“ (4 Standorte), wodurch deutlich wird, dass sich einzelne Gewerbegebiete weiter ausdifferenzieren und durchaus Standortvoraussetzungen zur Ansiedlung recht verschiedener Unternehmenstypen aufweisen können.

Dem Typus des „verkehrsintensiven Gewerbegebietes“ lässt sich im aktuellen Bestand lediglich ein Gewerbegebiet zuordnen.

⁴⁵ Vgl. auch Ziffer 1.6 LEP Schleswig-Holstein

⁴⁶ Nachfolgend werden ausdrücklich nur diejenigen Gewerbegebiete beschrieben, innerhalb derer Potenzialflächen im Bestand (Innenentwicklungspotenziale) erfasst wurden. FNP-Potenzialflächen und Suchräume werden in den späteren Kapiteln (Kap. 7.1 und Kap. 7.2) dargestellt und beschrieben.

Abb. 15: Typisierung der Gewerbegebiete und -standorte mit Innenentwicklungspotenzial

	Verkehrsintensives Gewerbe	Klassisches Gewerbegebiet	Hochwertiges Gewerbegebiet
	Gewerbegebiete /-standorte mit Innenentwicklungspotenzialen		
Burgviert		X	
Innovationsraum			X
Dwerweg		X	
Gasstraße		X	
Klostermarsch		X	
Am Brookhafen		X	
Alsen			X
Kaddenbusch	X	X	X
Nordoer Heide			X

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2017

Da sich einem Gewerbegebiet i.d.R. mehrere und zudem unterschiedlich große Innenentwicklungspotenziale zuordnen lassen, sagt diese Typisierung nur wenig über das verfügbare Flächenpotenzial im Bestand und die Verteilung dieser Freiflächen aus.

Nachfolgende Abbildung (Abb. 16) gibt einen ersten Überblick über die Verteilung der erfassten Flächenpotenziale im Bestand, wobei auf dieser Ebene noch keine Bewertung anhand der Marktgängigkeit erfolgt.

Abb. 16: Flächenpotenziale im Bestand (Bruttoflächen, ohne Bewertung der Marktgängigkeit)

	Verkehrsintensives Gewerbe	Klassisches Gewerbegebiet	Hochwertiges Gewerbegebiet	SUMME (brutto)
Flächenpotenziale, brutto (unbewertet) in ha	20,6	26,8	38,9	86,4 ha

Anmerkung: Rundungsfehler sind möglich
 Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2017

Die insgesamt erfassten 86,4 ha (Bruttofläche) entfallen in erster Linie auf die Standorttypen „Hochwertiges Gewerbegebiet“ und zu deutlich geringeren Anteilen auf klassische Gewerbegebiete oder Standorte mit ausgeprägter Eignung zur Ansiedlung verkehrsintensiven Gewerbes. Diese erste Auswertung, in der noch keine Einschätzung hinsichtlich der Verfügbarkeit, der Eignung einer Fläche aus betrieblicher Sicht etc. enthalten ist, zeigt ein sehr verzerrtes Bild der Realität. Denn ein hoher Teil dieser Flächen ist – mit Perspektive auf das Jahr 2030 – weder für den freien Markt verfügbar, noch ist anzunehmen, dass die Standortbedingungen im Einzelfall dem Bedarf der aktuell und zukünftig nachfragenden Betriebe entsprechen.

Legt man aus diesem Grund das dargestellte Bewertungsraster zur Einschätzung der Marktgängigkeit eines Grundstücks zugrunde (vgl. Kap. 4.1), so resultiert ein realistischeres Bild des Flächenpotenzial, das aus gutachterlicher Sicht bis zum Zieljahr 2030 aktivierbar erscheint.

Abb. 17: Flächenpotenziale im Bestand (Nettoflächen, mit Bewertung der Marktgängigkeit)

	Verkehrsintensives Gewerbe	Klassisches Gewerbegebiet	Hochwertiges Gewerbegebiet	SUMME (brutto)
Flächenpotenziale, netto (bewertet) in ha	4,4	2,6	10,4	17,3 ha

Anmerkung: Rundungsfehler sind möglich
 Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2017

Gegenüber den zuvor erfassten rd. 86,4 ha (Bruttofläche, unbewertet) kann hiernach vielmehr von einem real verfügbaren und damit auch **bilanzierbaren Flächenpotenzial in Höhe von lediglich ca. 17,3 ha** ausgegangen werden. Dabei verteilt sich dieses als marktgängig eingeschätzte Potenzial zu 10,4 ha auf den Typ „Hochwertiges Gewerbegebiet“ und zu 4,4 ha auf den Standorttyp „Verkehrsintensives Gewerbe“, während nur 2,6 ha auf den Standorttyp „Klassisches Gewerbegebiet“ entfallen (vgl. Abb. 17). In erster Linie spiegelt sich in der Differenz von Brutto- und marktgängiger Nettofläche die Eigentumssituation der erfassten Potenzialflächen wider. Schließlich wurden in den vergangenen Jahren diverse Grundstücke zum Zwecke späterer Betriebserweiterungen erworben, ohne dass in jedem Fall absehbar ist, dass eine solche Erweiterung innerhalb des Zeithorizonts bis 2030 auch realistisch erscheint. Bisweilen mögen auch spekulative Absichten mit einer privaten Flächenbevorratung verbunden sein, was die Kommunen vor besondere Aufgaben stellt, in jedem Fall aber dazu führt, dass sich in der Realität eines Gewerbegebietes für den Betrachter eine paradox erscheinende Situation zeigt (z.B. eine Weidefläche inmitten eines neu erschlossenen Gewerbegebietes). In anderen Fällen müssen planungsrechtlich gesicherte und erschlossene Grundstücke als „Restfläche“ in Folge einer ansonsten gut vorbereiteten Entwicklung und Flächenveräußerung betrachtet werden. Manche Flächen werden auf absehbare Zeit keiner Vermarktung zugeführt werden können.

Die Einschätzung eines Flächenpotenzials von rd. 17,3 ha ist als durchaus optimistisch zu betrachten. Schließlich wird in zahlreichen Fällen eine betriebliche Erweiterungsfläche angenommen, so dass diese bis zum Zieljahr 2030 mit einer Wahrscheinlichkeit von lediglich 10% genutzt werden könnte. Ob dies entsprechend eintrifft, lässt sich aus heutiger Sicht im Einzelfall kaum abschätzen.

Ob dieses Angebot an Potenzialflächen ausreicht bzw. in welchem Maße und zu welchen Qualitäten weitere Flächen entwickelt werden sollten, um bis zum Zieljahr handlungsfähig zu sein und den nachfragenden Betrieben Standorte anbieten zu können, ist Gegenstand des nachfolgenden Kapitels.

4.4 Innenentwicklungspotenziale

Die Einschätzung der Verfügbarkeit und Eignung von Gewerbegrundstücken mit Baurecht gem. § 30 und 34 BauGB steht im Mittelpunkt des Interesses. Schließlich rechtfertigt sich die Inanspruchnahme weiterer Flächen, die sich i.d.R. auf den Außenbereich beziehen, grundsätzlich (es gibt Ausnahmen) erst dann, wenn in absehbarer Zeit der erwartete Flächenbedarf nicht durch diese Potenziale zu decken sein wird.

Das Ergebnis der Einschätzung der Innenentwicklungspotenziale wurde im vorigen Kapitel 4.3 bereits dargestellt. Diesem Ergebnis liegt eine umfassende Einschätzung auf Grundstücks-/ Parzellenebene zugrunde, wobei ebenso die eigentumsrechtliche Ausgangslage berücksichtigt wurde, wie das aktuelle Baurecht, bestehende Flächenzuschnitte, die bisherige Flächennachfrage am Gewerbestandort, (bekannte) Verwertungsabsichten des Eigentümers, besondere Nutzungsrestriktionen (die durch die Kommunen mitgeteilt wurden) und auch die bisherigen Branchenstrukturen am Gewerbestandort.

Dementsprechend werden die einzelnen Bestandsgebiete nachfolgend beschrieben.

4.4.1 Burgviert

Der Gewerbestandort ist im Westen des Gemeindegebietes Hohenaspe gelegen und grenzt an die westlich verlaufende L 127 an. Der Standort Burgviert ist überwiegend durch Nutzergruppen des Standorttypes „klassisches Gewerbe“ geprägt. Insbesondere bezieht sich die Flächennachfrage auf den östlich des Verwertungszentrums gelegenen Teilabschnitt (Festsetzung als SO VWZ), an dem sich u.a. ein Verwertungsbetrieb für Eisen- und NE-Metalle erweitert, also ein typischerweise stark emittierender Betrieb. Die unter 2.1 dargestellte Fläche stand zuletzt im Mittelpunkt der aktuellen Flächendiskussion. Grundsätzlich handelt es sich hierbei um einen Standort, der bislang als FNP-Potenzial zu klassifizieren ist, allerdings läuft nun ein Bebauungsplanverfahren, wobei zu erwarten ist, dass der B-Plan in absehbarer Zeit rechtskräftig wird (vorgezogener B-Plan). So wird der B-Plan Nr. 10 im Rahmen der 3. Änderung um eben diese Fläche ergänzt.

Im Laufe des Bearbeitungsprozesses dieses Gutachtens ergaben sich damit einige wesentliche Änderungen dahingehend, dass eine Kategorisierung dieser Fläche nun als Potenzialfläche im Bestand vorgenommen wird (jedoch unter Beibehaltung der alten Klassennummer 2.). Der B-Plan erlangt voraussichtlich im November 2017 mit dieser Änderung Rechtskraft. Die Fläche 2.1 befindet sich bereits im privatem Eigentum und steht somit dem Flächenmarkt nicht zur freien Verfügung. Auf den (gelb markierten) Suchraum Burgviert wird in den Kapiteln 5.2 und 5.3 näher eingegangen.



Nr	Planungsgrundlage	Flächengröße	Eigentümer	Bebauung	Bewertung
2.1	B-Plan Nr. 10	ca. 24.980 qm	Privat	unbebaut	0%

4.4.2 Innovationsraum Itzehoe

Der Innovationsraum Itzehoe-Nord ist im Norden der Kreisstadt Itzehoe gelegen und über die Autobahnzufahrt „Itzehoe-Nord“ direkt an die BAB 23 angebunden. Der Innovationsraum wird im Wesentlichen durch das Fraunhofer ISIT geprägt, dass europaweit als eine der modernsten Forschungseinrichtungen für Mikroelektronik und Mikrosystemtechnik gilt. Neben der anwendungsbezogenen Forschung verfügt die Einrichtung zugleich über Anlagen und Raumkapazitäten für die industrielle Produktion von Bauelementen der Leistungselektronik und Mikrosysteme.

Daneben wird der Standort durch die Ansiedlung von Prokon und viele weitere Unternehmen mit oftmals auch hochwertiger Architektur geprägt. Abschnittsweise besteht ein attraktiver öffentlicher und privater Raum. Viele der kommunal verfügbaren Flächen (u.a. mit weitgehend frei gestaltbaren Grundstückszuschnitten) konnten in den vergangenen Jahren erfolgreich vermarktet werden. Die



Ausrichtung auf das Branchencluster war hierbei offensichtlich hilfreich und verdeutlicht den besonderen Bedarf an Standorten mit eindeutigem Profil in der Region Itzehoe.

Im Rahmen dieses Gutachtens ließen sich insgesamt noch 13 Potenzialflächen im Bestand (die Flächen 1.3, 1.6 und 1.7 untergliedern sich in einzelne Teilflächen) erfassen. Anhand des Abgleichs mit dem Bewertungsraster sowie durch die Abstimmungsgespräche mit der Lenkungsgruppe, wird dabei jedoch sehr deutlich, dass nur wenige dieser Flächen dem freien Gewerbeflächenmarkt noch zur Verfügung stehen. Ausschlaggebend hierfür ist in erster Linie der Erschließungszustand und die eigentumsrechtliche Situation (Verwertungsabsichten und -konditionen) der einzelnen Flächen. Ein Großteil der erfassten Grundstücke befindet sich im privaten Eigentum und ist perspektivisch für firmeninterne Erweiterungszwecke vorgesehen. Flächen, für die bereits ein Bauantrag vorliegt, oder die bereits verkauft wurden und kurzfristig bebaut werden (Teilflächen von 1.3 und 1.5), ist die Marktgängigkeit auf 0 % gesetzt. Diejenigen Flächen, die im privaten Eigentum sind (bspw. 1.2, Teilflächen von 1.6, sowie Teilflächen von 1.7) und höchstwahrscheinlich für spätere Erweiterungszwecke vorgesehen werden, sind mit stark herabgesetzter Marktgängigkeit zu bewerten.

Nur wenige Freiflächen, die bislang im Eigentum der öffentlichen Hand verblieben, können innerhalb des Betrachtungszeitraums bis 2030 als realistisches Flächenpotenzial betrachtet werden. In einzelnen Fällen sind allerdings auch diese Flächen mit einigen Entwicklungshemmnissen verbunden (Optionierungen, mögliche Konflikte mit Nachbarnutzungen, Zuschnitte, bestimmte Vorgaben etc.).

Nr	Planungsgrundlage	Flächengröße	Eigentümer	Bebauung	Bewertung
1.1	B-Plan Nr. 75	ca. 8.015 qm	Öffentlich	unbebaut	60%
1.2	B-Plan Nr. 75	ca. 6.930 qm	Privat	unbebaut	40%
1.3.1	B-Plan Nr. 75	ca. 9.773 qm	Privat	unbebaut	0%
1.3.2	B-Plan Nr. 75	ca. 2.570 qm	Öffentlich	unbebaut	60%
1.5	B-Plan Nr. 75	ca. 5.493 qm	Privat	unbebaut	0%
1.6.2	B-Plan Nr. 75	ca. 3.232 qm	Privat	unbebaut	10%
1.6.3	B-Plan Nr. 75	ca. 28.500 qm	Öffentlich	unbebaut	40%
1.6.4	B-Plan Nr. 75	ca. 28.000 qm	Privat	unbebaut	10%
1.7.1	B-Plan Nr. 7	ca. 9.987 qm	Privat	unbebaut	10%
1.7.2	B-Plan Nr. 7	ca. 39.500 qm	Privat	unbebaut	10%
1.7.3	B-Plan Nr. 7	ca. 18.000 qm	Öffentlich	unbebaut	40%

4.4.3 Dwerweg

Das Gewerbegebiet ist im Norden der Kreisstadt Itzehoe gelegen und schließt südlich an die Nachbargemeinde Ottenbüttel an. Westlich wird der Standort durch die BAB 23 bzw. die parallel dazu verlaufende Schenefelder Chaussee begrenzt. In unmittelbarer Nähe gelegen, befindet sich der zuvor beschriebene Innovationsraum-Nord, von dessen Ausrichtung sicherlich auch dieser Standort profitiert. Am Dwerweg ist ein breiter Branchenmix zu verzeichnen, wobei der Dienstleistungssektor überwiegt. Im Rahmen der Befahrung konnten sechs Potenzialfläche im Bestand erfasst und entsprechend bewertet werden. Die rd. 9 ha umfassende Fläche 1.8 bietet das größte Potenzial, steht aufgrund privater Eigentümerverhältnisse dem freien Markt jedoch nur sehr eingeschränkt zur Verfügung. Gleiches trifft auf die Flächen 1.9.1/1.9.2., 1.10 und eine Teilfläche von 1.12 zu. Ausschließlich der östlich gelegene Bereich um das Grundstück 1.11 sowie die zweite Teilfläche von 1.12 befinden sich im öffentlichen Eigentum.



Angesichts der zugleich günstigen infrastrukturellen Voraussetzungen wird die Marktgängigkeit als hoch eingeschätzt. Als Einschränkung der Lagequalität einzelner Flächen (v.a. 1.11 und 1.12) kann die innere Erschließung gesehen werden; schließlich besteht bislang nur eine Anbindung an die Schenefelder Chaussee, sodass diese Flächen im Hinblick bspw. auf den Kundenverkehr weniger prominent liegen. Eine Verlängerung der Siemensstraße als direkte Verbindung zum Innovationsraum-Nord, wodurch man diese südliche Lage weiter aufgewertet hätte, wurde nicht weiterverfolgt (u.a. aufgrund des Emissionsschutzes). Unter Berücksichtigung einer eventuell zu erwartenden Nordumgehung, dürfte die Attraktivität des Gesamtstandortes allerdings weiterhin deutlich zunehmen.

Nr	Planungsgrundlage	Flächengröße	Eigentümer	Bebauung	Bewertung
1.8	B-Plan Nr. 104	ca. 91.430 qm	Privat	unbebaut	10%
1.9.1	B-Plan Nr. 104	ca. 1.138 qm	Privat	unbebaut	10%
1.9.2	B-Plan Nr. 104	ca. 1.700 qm	Privat	unbebaut	10%
1.10	B-Plan Nr. 104	ca. 6.000 qm	Privat	unbebaut	0%
1.11	B-Plan Nr. 104	ca. 6.100 qm	Öffentlich	unbebaut	60%
1.12.1	B-Plan Nr. 104	ca. 8.800 qm	Öffentlich	unbebaut	60%
1.12.2	B-Plan Nr. 104	ca. 2.186 qm	Öffentlich	unbebaut	0%

4.4.4 Gasstraße

Das Bestandsgebiet, entlang der Gasstraße ist im Westen der Kreisstadt Itzehoe gelegen und über die gleichnamige Straße an die Bundesstraße 206 angebunden. Über die B 206 besteht zugleich eine direkte Anbindung an die BAB 23. Durch die Lage im urbanen Gefüge ist zudem eine räumliche Nähe zu den weiteren Siedlungsschwerpunkten entlang der Bundesstraße gegeben. Der dominante Gebäudekomplex der ehemaligen Prino-vis-Druckerei, der seit wenigen Jahren durch das CLC China Logistic Center genutzt wird (der Standort wird aktuell ausgebaut), prägt das Erscheinungsbild des Gewerbegebietes maßgeblich.

Im Süden wird das Gebiet durch den Flusslauf begrenzt, welcher gleichzeitig als Entwicklungsgrenze mit möglichem Konfliktpotenzial zu betrachten ist. Die erfassten Potenzialflächen im Bestand weisen aus gutachterlicher Sicht ein nur geringes Entwicklungspotenzial auf. Begründet durch die eingeschränkte Lagequalität der Fläche 1.13 (u.a. Lage in zweiter Reihe und unmittelbar am Gelände der Kläranlage), ist somit nur eine sehr geringe Marktgängigkeit anzusetzen. Eine ähnliche Ausgangssituation liegt bei der Fläche 1.15 vor. Diese Fläche käme im aktuellen Zuschnitt und aufgrund der fehlenden verkehrlichen Anbindung an die Störfischerstraße in erster Linie als Erweiterungsfläche für das CLC in Betracht.

Insbesondere befinden sich alle drei Innenentwicklungspotenziale im privaten Eigentum, wobei mögliche zukünftige Nutzungsvorhaben durch die Eigentümer gegenwärtig nicht absehbar sind. Eine fehlende Erschließung sowie die unmittelbare Lage an der Stör beeinträchtigen zusätzlich die Marktgängigkeit maßgeblich.



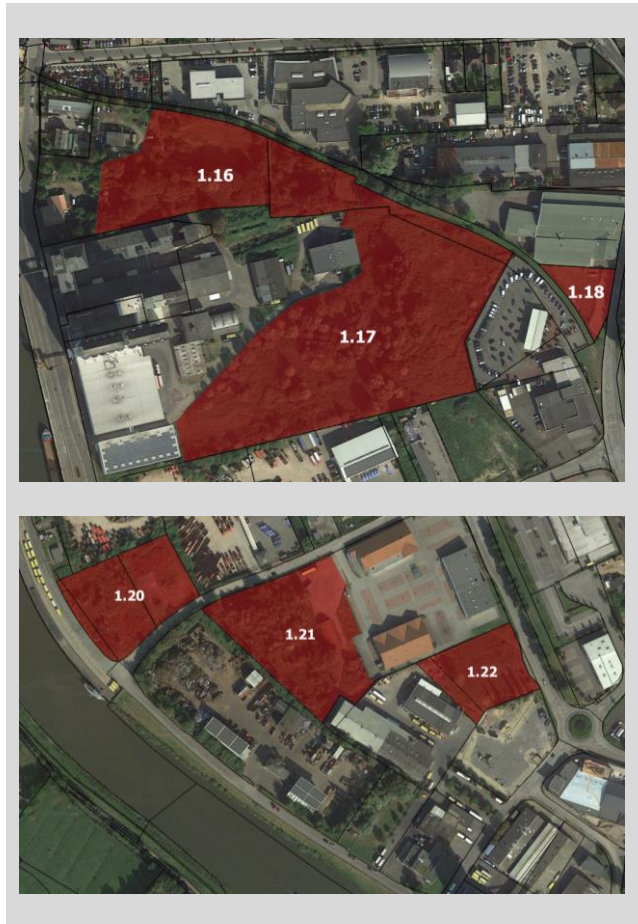
Nr	Planungsgrundlage	Flächengröße	Eigentümer	Bebauung	Bewertung
1.13	B-Plan Nr. 69	ca. 9.628 qm	Privat	unbebaut	10%
1.14	B-Plan Nr. 69	ca. 11.750 qm	Privat	unbebaut	10%
1.15	B-Plan Nr. 69	ca. 23.260 qm	Privat	unbebaut	5%

4.4.5 Klostermarsch

Das Bestandsgebiet ist im Süden der Kreisstadt Itzehoe gelegen. Südwestlich wird auch dieser Standort durch den Flusslauf der Stör begrenzt. Nordöstlich befindet sich der Bahnhof Itzehoe, sodass der Gewerbestandort zugleich eine gute Anbindung an den Schienen- und Straßenverkehr aufweist; gleichzeitig ist aber auch deren Raumtrennende Wirkung zu beachten, die durch die parallel verlaufende Bundesstraße (B 77) verstärkt wird. Ein einheitliches Entwicklungskonzept fehlte bislang, was sich heute in der Siedlungs- und Nutzungsstruktur des Gewerbegebietes verdeutlicht. Im Zuge mehrerer Umstrukturierungen und Nutzungswechsel der vergangenen Jahre, verblieben somit auch einige Alt- und Restflächen, die den Charakter prägen. Durch die maßgebliche Gebäudehöhe des Silos Trede & von Pein lässt sich dieses durchaus als Dominante im Gebiet bezeichnen, welche gleichzeitig einen Orientierungspunkt definiert. Durch die naturräumliche und infrastrukturelle Begrenzung kann das Potenzial der räumlichen Nähe zu den städtischen Siedlungsschwerpunkten kaum hinreichend ausgeschöpft werden. Auch die aktuellen Nutzungen (u.a. mehrere Lebensmittel-Einzelhändler) bieten kaum hinreichende Anknüpfungspunkte.

Das großflächige Bestandsgebiet weist eine Vielzahl an Potenzialflächen auf, wobei jedoch die produktive Marktfähigkeit überwiegend als sehr gering einzuschätzen ist. Die Grundstückszuschnitte entlang der Hafenstraße sind an den Verlauf der Stör angepasst, und die innere Erschließung des Geländes erfolgte dabei recht weitmaschig. Aufgrund der individuellen Lagequalität sollten bei einer Entwicklung die Flächen 1.16 und 1.17 zusammen betrachtet werden, doch durch die privaten Eigentumsverhältnisse im Umfeld der Rusch Mühlenwerke scheint eine kurzfristige Entwicklung bislang kaum möglich.

Auch alle anderen erfassten Flächen am Standort, bis auf Nr. 1.20, sind im privaten Eigentum, was eine gesamtäumliche Neuordnung erschwert. Dabei wären die Flächen entlang der Hafenstraße durchaus für zukünftige Planungen relevant. Einschränkungen ergeben sich bislang vor allem durch den starken Pflanzenbewuchs einerseits und andererseits dadurch, dass nur die Option einer Grundstückspacht möglich wäre. So ist zusammenfassend festzuhalten, dass auch in diesem innerstädtischen Bestandsgebiet nur ein sehr geringes Flächenpotenzial zur Bilanzierung mit dem Ergebnis der Gewerbeflächenbedarfsprognose vorhanden ist. Aus gutachterlicher Sicht wären Verhandlungen mit den Eigentümern anzuraten, um eine mittel- bis langfristige Neuordnung vorzubereiten.



Nr	Planungsgrundlage	Flächengröße	Eigentümer	Bebauung	Bewertung
1.16	§ 34 BauGB	ca. 11.620 qm	Privat	unbebaut	10%
1.17	§ 34 BauGB	ca. 26.060 qm	Privat	unbebaut	10%
1.18	§ 34 BauGB	ca. 1.654 qm	k.A.	unbebaut	0%
1.20.1/1.20.2	B-Plan Nr. 136	ca. 8.675 qm	Öffentlich 2/3 Privat	unbebaut	10%
1.21	B-Plan Nr. 136	ca. 12.770 qm	Privat	z.T. bebaut	10%
1.22.1	B-Plan Nr. 136	ca. 4.572 qm	Privat	unbebaut	20%
1.22.2	B-Plan Nr. 136	ca. 1000 qm	Privat	unbebaut	20%

4.4.6 Am Brookhafen

In einem Keil zwischen Stör (Süden), Bundesstraße B 77 im Osten und Bahntrasse im Westen gelegen, ist auch dieser Standort mit besonderen Herausforderungen konfrontiert. Durch die Lage unmittelbar westlich der Itzehoer Altstadt, ist der Gewerbestandort in den Siedlungsschwerpunkt integriert, verfügt aber – ebenso wie der Standort Klostermarsch – ebenfalls über keine günstige fußläufige Anbindung. Vielmehr wirkt auch hier die Bundesstraße als starke räumliche Zäsur, wodurch die Erreichbarkeit v.a. auf den Pkw-Verkehr beschränkt bleibt. Dementsprechend haben sich auch vorwiegend Groß- und Einzelhändler angesiedelt, die von dieser kleinräumigen Lage profitieren.

Die ermittelten Potenzialflächen bieten dabei jedoch nur sehr geringfügige Entwicklungsqualitäten. So ist vor allem die Fläche 1.23 aufgrund der abseitigen Lage nur schwer zu erschließen und käme auch nur bedingt als Erweiterungsfläche für den Eigentümer in Betracht (z.B. weitere Abstellflächen). Die Fläche 1.24 umfasst das Gelände der ehemaligen Mineralölhandlung, weshalb davon auszugehen ist, dass umfassende Sanierungsarbeiten im Zuge der Altlastenbereinigung erforderlich wären, um diese Fläche langfristig zu aktivieren.

Die privaten Eigentumsverhältnisse erschweren zusätzlich mögliche Entwicklungsmaßnahmen. Langfristig sollte eine Aktivierung dieser stadtnahen Lage jedoch Ziel der Stadtentwicklung sein. Entsprechende Kenntnisse der Entwicklungsabsichten der wenigen Großnutzer an diesem Standort können Aufschluss darüber geben, mit welcher Priorität und über welche Schritte eine mögliche Neustrukturierung dieser Lage verfolgt werden sollte.

Ein Vermarktungshemmnis im Zuge einer möglichen Weiterentwicklung könnte in der nur einseitigen Anbindung an die B 77 gesehen werden. Je nach zu erwartendem (und durchaus planungsrechtlich steuerbarem) Verkehrsaufkommen, könnte sich eine weitere, südliche Anbindung anbieten. Auf längerfristige Sicht wäre durchaus auch eine Aufwertung (mit höherem Anteil unternehmensbezogener Dienstleistungen bzw. gewerblichen Büronutzungen) denkbar.



Nr	Planungsgrundlage	Flächengröße	Eigentümer	Bebauung	Bewertung
1.23	B-Plan Nr. 51	ca. 1.740 qm	Privat	unbebaut/Parkplatz	10%
1.24	B-Plan Nr. 51	ca. 2.457 qm	Privat	bebaut	10%

4.4.7 Alsen

Im Süden des Stadtgebiets Itzehoes, ebenfalls am Ufer der Stör gelegen, befindet sich ein weiterer Standort, der ausgeprägte Potenziale zur Entwicklung als „hochwertiges Gewerbegebiet“ aufweist. Der Gewerbestandort wird nördlich vom Flusslauf der Stör begrenzt und westlich v.a. durch den Verlauf der dortigen Bahnlinie. Es besteht eine direkte Anbindung an die Bundesstraße 77, welche gleichzeitig als Zubringer zur Autobahnzufahrt Itzehoe-Süd dient.

Das Bestandsgebiet hat sich in den letzten Jahren zu einem dienstleistungsorientierten Sonderstandort entwickelt, mit einer hohen Dichte an Einzelhandelsnutzungen, sodass eine eindeutige Profilierung (noch) schwerfällt. Parallel zu dieser Entwicklung hat sich entlang der Stör, in den dortigen brachliegenden Gebäudebeständen, eine kleine Kreativszene niedergelassen, die diesem Bereich Ansätze eines künstlerischen Charmes verleiht, welchen es gilt, zukünftig aufrecht zu erhalten und mit innovativen Konzeptionen weiter zu beleben. Die Festsetzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Event/ Kultur/ Sport greift das vorhandene Potenzial auf. Das ehem. Industriegelände Alsen könnte dadurch durchaus als industriekultureller Standort fortentwickelt werden, von dem auch die Gewerbebetriebe profitieren können. Die erhobenen Potenzialflächen im Bestand (1.27 und 1.28) bieten gute Entwicklungsmöglichkeiten mit dieser Ausrichtung, doch auch hier schränken die Eigentumsverhältnisse die Marktgängigkeit möglicherweise ein. Neben diesen Potenzialflächen konnten zudem zwei großflächige Suchräume lokalisiert werden, für die im Kapitel 5.3.8 und 5.3.9 eine detaillierte Bewertung erfolgt.

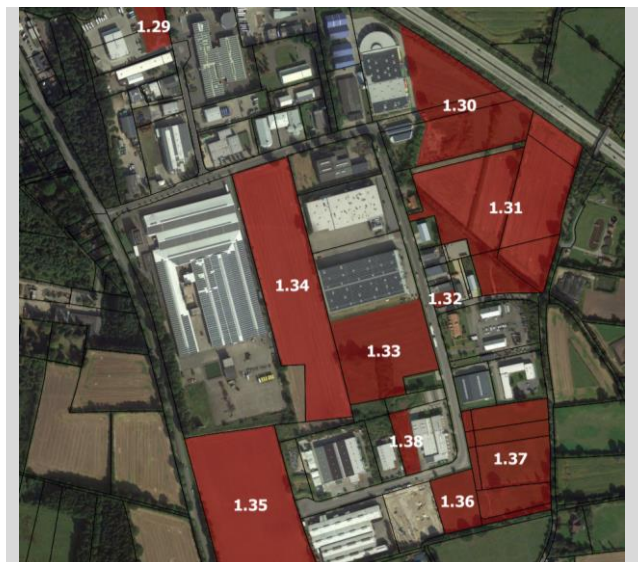


Nr	Planungsgrundlage	Flächengröße	Eigentümer	Bebauung	Bewertung
1.27	B-Plan Nr. 31	ca. 23.198 qm	Privat	unbebaut	60%
1.28	B-Plan Nr. 31	ca. 25.000 qm	Privat	unbebaut	60%

4.4.8 Kaddenbusch

Das Gewerbegebiet Kaddenbusch ist im Norden des Gemeindegebietes Dägeling (Amt Krempermarsch) gelegen und grenzt an die nordöstlich verlaufende BAB 23 an. Im südlichen Teil des Standortes haben sich einige größere Unternehmen niedergelassen (z.B. rekord fenster + türen, KOA, Ardagh, Stender), im älteren nördlichen Teil ist die Nutzungsstruktur deutlich kleinteiliger. Die Branchenstruktur ist dabei sehr heterogen.

Aufgrund der günstigen Standortqualitäten wird eine zügige Aktivierung v.a. der Flächen 1.35, 1.36, 1.37 aus gutachterlicher Sicht empfohlen. Diese sind bereits erschlossen und dienen nicht als Erweiterungsflächen bestehender Betriebe. Trotz privater Eigentümer wird die Marktgängigkeit mit 60% als relativ hoch bewertet, da eine Nutzungs-/ Vermarktungsabsicht bis zum Prognose-Zieljahr als wahrscheinlich erscheint. Die zusätzlich



erfassten Potenzialflächen im Gewerbebestandort sind, nach Rücksprache mit den Gemeindevertretern, grundsätzlich nicht am freien Flächenmarkt verfügbar und dienen als spätere Erweiterungsflächen der Betriebe. Da der Umfang dieser Flächen sehr hoch ist, sollte allerdings eine regelmäßige Abfrage der Verwertungsabsicht durch die Wirtschaftsförderung bzw. Stadtplanung erfolgen. Schließlich

gilt es, die Standortqualität auch langfristig zu sichern, indem etwa eine kompakte Siedlungsstruktur mit vertretbarem Freiflächenanteil angestrebt wird.

Nr	Planungsgrundlage	Flächengröße	Eigentümer	Bebauung	Bewertung
1.29	B-Plan Nr. 3	ca. 3.418 qm	Privat	unbebaut	10%
1.30	B-Plan Nr. 3	ca. 26.800 qm	Privat	unbebaut	10%
1.31	B-Plan Nr. 3	ca. 50.000 qm	Privat	unbebaut	10%
1.32	B-Plan Nr. 3	ca. 913 qm	Privat	unbebaut	10%
1.33	B-Plan Nr. 3	ca. 21.145 qm	Privat	unbebaut	10%
1.34	B-Plan Nr. 3	ca. 38.500 qm	Privat	unbebaut	10%
1.35	B-Plan Nr. 3	ca. 41.420 qm	Privat	unbebaut	60%
1.36	B-Plan Nr. 3	ca. 6.372 qm	Privat	unbebaut	60%
1.37	B-Plan Nr. 3	ca. 24.488 qm	Privat	unbebaut	60%
1.38	B-Plan Nr. 3	ca. 3.112 qm	Privat	unbebaut	10%

4.4.9 Nordoer Heide

Der Gewerbestandort ist im Westen der Gemeinde Breitenburg (Amt Breitenburg) gelegen und wird durch die nördlich verlaufende BAB 23 und das Waldgebiet Nordoer Heide im Osten begrenzt. Das Gewerbegebiet wird hinsichtlich der sich ergebenden Potenziale grundsätzlich als „hochwertiger Gewerbestandort“ klassifiziert. Dies wird durch den direkten räumlichen Bezug zu einem Wohn-Neubaugebiet begründet sowie auch durch einen verbleibenden Gebäudebestand (Hallenflächen der ehem. Freiherr-von-Fritsch-Kaserne), der sich, in



Abhängigkeit von der angestrebten Folgenutzung, günstig in den Standort einfügen ließe. Denkbar wäre z.B. die Nutzung in Form eines Handwerkszentrums (vgl. dazu Kap. 3.2.2), aber auch ebenso für kleinteilige Lagerzwecke. Zugleich kämen dort, v.a. aber auf den noch freien Flächen Büronutzungen in Frage, die sich in die bestehenden und neu zu schaffende Strukturen einfügen (eine Nutzung durch großflächige, selbstständige Verwaltungsgebäude, sind gem. B-Plan ausgeschlossen). Auch wird eine Orientierung an den Nutzungen im weiter nördlich gelegenen Gebiet Wellenkamp/De-vos-Straße (Stadt Itzehoe, s. Kap. 4.4.14) in Einzelfällen zu diskutieren sein.

Über den Birkenweg (mit Anbindung an die B 77) ist die Autobahn-Anschlussstelle Itzehoe-Süd innerhalb von lediglich rd. 1 km erreichbar, was zur Attraktivität dieses Standortes v.a. auch aus Sicht regional und überregional agierender Betriebe im Hamburger Umland werden lässt.

Der private Projektentwickler bietet die gewerblichen Grundstücke für 48 EUR/ qm an. Eine Parzellierung wurde bislang nicht vorgenommen (lediglich zwei Haupteinschließungen führen als Stich in das Gebiet hinein), sodass die Fläche nach individuellen Anforderungen der Betriebe relativ frei zugeschnitten werden kann. Dies bringt allerdings auch mit sich, dass die aktuellen, bereits erschlossenen Minimalzuschnitte relativ große Grundstücke (oftmals jenseits der 5.000 qm) vorgeben, wenn man Restflächen in großem Umfang vermeiden will. Eine Vermarktung an die als relevant erachteten Nutzergruppen könnte aus diesem Grund schleppend verlaufen. Denn dies sind i.d.R. kleinteilige Nutzer. Dem möglichen Konfliktpotenzial durch die unmittelbare Nähe zur angrenzenden Wohnbebauung wurde bereits im Vorfeld durch einige Lärmschutzmaßnahmen entgegengewirkt (Emissionskontingente und Abstandsflächen). Die angestrebten rd. 120 Wohneinheiten im westlichen Abschnitt haben gegenüber der gewerblichen Nutzung offensichtlich Priorität.

Nr	Planungsgrundlage	Flächengröße	Eigentümer	Bebauung	Bewertung
1.39	B-Plan Nr. 9	ca. 112.554 qm	Privat	tlw. bebaut	60%

4.4.10 Lise-Meitner-Ring

Der ca. 19 ha umfassende Gewerbestandort liegt im Norden der Kreisstadt Itzehoe und befindet sich auf der dem Innovationsraum-Nord gegenüberliegenden Seite der BAB 23. Damit teilt sich der Standort mit diesem Gebiet und dem Gewerbegebiet Dwerweg selbige Anschlussstelle.

Innere Haupteinschließung des Gebietes ist die Lise-Meitner-Straße, die an zwei Stellen eine Anbindung an die Schenefelder Chaussee aufweist, wodurch der entstehende Verkehr optimal in zwei Richtungen durch den Standort geleitet werden kann. Lediglich beim links rein, links raus fahren in das bzw. aus dem Gebiet, kommt es zu kurzzeitigen Wartezeiten.

Der Standort ist gekennzeichnet durch eine gewachsene Struktur, die durch hohe Anteile von Einzel- und Kfz-Handel (auch mit Reparaturdienstleistungen) geprägt ist. Die Baudichte ist dabei auffallend gering und das Gebiet durch weiträumige Stellflächen geprägt. Eine deutliche Baulinie wurde allerdings nicht realisiert, wodurch der Gewerbestandort uneinheitlich erscheint. Dies tat der Vermarktbarkeit offenbar aber keinen Abbruch. In dem Gebiet sind alle Flächenressourcen ausgeschöpft. Wesentliche Standortqualität ist dabei die integrierte Siedlungsrandlage mit unmittelbarer Autobahnauffahrt, nicht aber die weichen Qualitäten.



4.4.11 Kaiserstraße

Das Gebiet entlang der Kaiser- und Jahnstraße im Südosten von Itzehoe kann als Einzelstandort im urbanen Gefüge bezeichnet werden. Es besteht eine unmittelbare Nähe zum zentralen Siedlungsschwerpunkt im Westen. Östlich grenzt der neugestaltete Grünzug am „Weesegelände“ entlang der Jahnstraße an.

Im Rahmen des Gutachtens konnten für diesen Standort keine Innentwicklungspotenziale erfasst werden. Aus gutachterlicher Sicht wird empfohlen, den – zum Zeitpunkt der Erhebung – noch brachliegenden Gebäudebestand der ehemaligen Aldi-Filiale zeitnah zu beleben.⁴⁷ Entsprechende Planungen seitens der Stadt liegen bereits vor (seit Jahresbeginn 2018 Nachnutzung durch einen Fitnessstudiobetreiber).

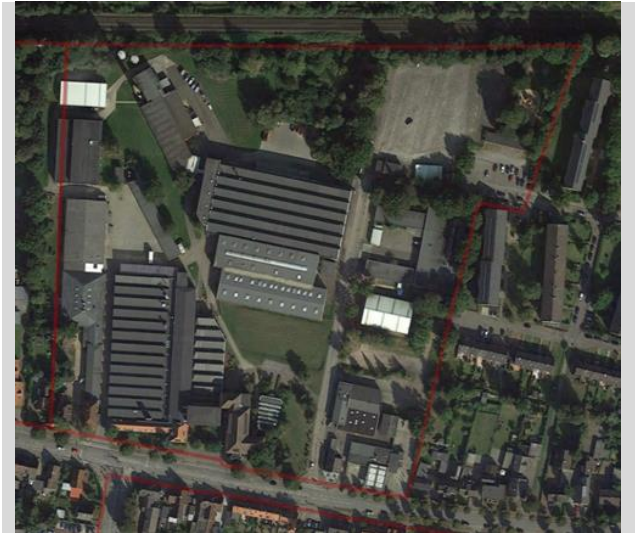
Der neugestaltete Grünzug stellt eine hohe Aufenthaltsqualität dar, die das Gebiet maßgeblich prägt. Die unmittelbare Nähe zu der dichten Siedlungsstruktur könnte allerdings als Konfliktpotenzial bei einer zukünftigen gewerblichen Entwicklung des Standortes gesehen werden. Aus gewerblicher Sicht ist es daher umso wichtiger, eine präzise Ausrichtung und Positionierung des Standortes zu definieren, wobei sicherlich auch Überlegungen zur Entwicklung für eine Kreativ- und Gründerszene attraktiv erscheinen könnte (dies müsste im Rahmen einer Marktuntersuchung geprüft werden). Aktuell steht u.a. eine Entwicklung als Kitastandort am südlichen Gebietsrand zur Diskussion. Marktgängige Flächenpotenziale können aus aktueller Sicht nicht erfasst werden.



⁴⁷ Der Leerstand entstand in Folge der Verlagerung an die Lage am Langen Peter bei der Wirtschaftsakademie.

4.4.12 Lindenstraße

Der Gewerbestandort nördlich der Lindenstraße (B 206) ist im Westen der Stadt Itzehoe gelegen und in unmittelbarer Nähe zur Autobahnanschlussstelle Itzehoe-Mitte verortet. Nördlich wird das Gebiet durch die parallel verlaufende Bahntrasse begrenzt. Im Westen liegt ein direkter räumlicher Zusammenhang mit dem Gewerbestandort am Papenkamp vor (s.u.). Es besteht zugleich ein enger räumlicher Zusammenhang mit dem umliegenden Siedlungsschwerpunkt, woraus besondere Anforderungen an die technischen Einrichtungen und Betriebsabläufe der angesiedelten Unternehmen resultieren. Das Gebiet, das über keine freien Flächenpotenziale mehr verfügt, umfasst größtenteils das Betriebsgelände der Flowserve SIHI Germany GmbH (Servicezentrum Anlagenbau). Eine mögliche weitere Entwicklung im nördlichen Bereich, also südlich der Bahngleise, ist – neben der eigentumsrechtlichen Situation und bestehenden Verwertungsabsichten des Altbaubestandes – im Wesentlichen von der verkehrlichen Erschließung über den Heerskamp abhängig. Für eine etwaige Erweiterung müsste allerdings, neben der Schaffung von Baurecht, auch die Straße erweitert werden, um genügend Ausweich- und Wendemöglichkeiten für den Verkehr zu bieten. In jedem Fall müsste auch die unmittelbare Nähe zum anschließenden Siedlungsschwerpunkt im Rahmen des Lärmschutzes bedacht werden.



4.4.13 Papenkamp

Das westlich angrenzende Gewerbegebiet (ebenfalls im Westen der Stadt Itzehoe) liegt unmittelbar an der Autobahnanschlussstelle Itzehoe-Mitte und weist damit eine hervorragende (über)regionale Anbindung auf. Zudem ist eine direkte Zufahrt auf die B 206 gegeben.

Nördlich wird das Gebiet durch die parallel verlaufende Bahntrasse begrenzt. Im Osten besteht ein räumlicher Anschluss an den vorgenannten Gewerbestandort an der Lindenstraße.

Aus gutachterlicher Sicht wird empfohlen, eine zügige Nutzung des ehemaligen Verkaufsgebäudes an der Lindenstraße zu unterstützen, um die Attraktivität des gesamten Standortes zu sichern bzw. zu verbessern. Schließlich wirkt sich die Nutzung an der Eingangssituation des Gebietes auch auf die benachbarten Lagen aus. Geplant ist aktuell, den Leerstand durch den Bau einer Drive-In-Bäckerei sowie einer E-Schnellladestation neu zu beleben.

Darüber hinaus sind weiterhin keine verfügbaren Innenentwicklungspotenziale zu erfassen, sodass sich auch hier alle erforderlichen Maßnahmen auf die stetige Bestandspflege des Gebietes beziehen sollten.



4.4.14 Wellenkamp/ De-Vos-Straße

Der Gewerbestandort an der De-Vos-Straße umfasst ca. 22 ha und ist im Süden der Stadt Itzehoe gelegen. Nördlich wird das große, gewachsene Gewerbegebiet durch den Verlauf der BAB 23 begrenzt; ein unmittelbarer Autobahnanschluss besteht allerdings nicht und kann erst in rd. 2,4 km südwestlich (AS Itzehoe-Süd) erreicht werden. Gegenüber dem neu entwickelten Standort Nordoer Heide (Kap. 4.4.9) in der südlich angrenzenden Gemeinde Breitenburg, besteht hinsichtlich der Verkehrsanbindung somit ein Nachteil.⁴⁸ Von etwaigen Erweiterungs- bzw. Verlagerungsabsichten ansässiger Betriebe könnte die autobahnahe Lage in Breitenburg profitieren. Ein Problem für diesen Standort wird darin aber nicht gesehen.



Das Gewerbegebiet weist gegenwärtig keine freien und verfügbaren Flächenpotenziale auf. Auch längerfristig realistische Erweiterungsmöglichkeiten werden nicht gesehen. Dabei ist durchaus von einem aktiven Standort die Rede, an dem aufgrund günstiger Lageparameter kaum längerfristige Leerstände entstehen sollten. Maßnahmen zur weiteren Bestandsentwicklung sollten sich etwa auf die Attraktivierung des öffentlichen Raums (Begrünung und ggf. auch Steigerung der Aufenthaltsqualität) konzentrieren. Sollten Erweiterungsabsichten im Bestand bekannt sein, so könnten diese durch eine vorausschauende Standortsicherung in Form von aktiven Eigentümergesprächen (ggf. auch Zwischenerwerb) vorbereitet werden (alternativ und in enger gegenseitiger Absprache könnte auch die Nordoer Heide als Ausweichstandort angeboten werden). Erweiterungsmöglichkeiten in südlicher Richtung werden aufgrund des dortigen dichten Waldbestands und der voranschreitenden Wohnbaulandentwicklung jedenfalls nicht gesehen.

⁴⁸ Das Entwicklungsinteresse in den vergangenen Jahren hat sich allein aufgrund der noch freien Flächenpotenziale eher auf diesen Standort konzentriert als auf den Altstandort Wellenkamp.

5 Einschätzung des Gewerbeflächenbedarfs

Zur Einschätzung des Bedarfs an zusätzlichen Gewerblichen Entwicklungsflächen, muss in erster Linie das Flächenpotenzial im Bestand dem zu erwartenden Gewerbeflächenbedarf bis zum Zieljahr 2030 gegenübergestellt werden.

Zur Einschätzung des Gewerbeflächenbedarfs der Unternehmen und Betriebe in der Region Itzehoe wird hierzu auf folgende Quellen zurückgegriffen:

- Unternehmensbefragung
- Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
- Trendbasierte Gewerbeflächenbedarfsprognose

Zur Plausibilitätsprüfung der hierüber gewonnenen Ergebnisse, wird darüber hinaus ein Abgleich mit bereits vorliegenden Flächenbedarfsprognosen durchgeführt.

Abschließend gilt es einzuschätzen, ob und inwieweit eine von den ersten Schätzungen abweichende Entwicklung des Bedarfs möglich erscheint, auf die gegebenenfalls zu reagieren sein wird.

5.1 Unternehmensbefragung Region Itzehoe

5.1.1 Erklärungsgehalt der Datengrundlage

Als erster Ansatz zur Einschätzung des Flächenbedarfs wurde eine Befragung von Unternehmen in der Region Itzehoe durchgeführt.

Die Befragung erfolgte im März 2017, wobei eine Vorauswahl von insgesamt 550 Unternehmen⁴⁹ getroffen wurde, die postalisch angeschrieben wurden mit der Bitte, einen umfassenden Fragebogen zur Unternehmensentwicklung am Betriebsstandort, zum zukünftigen Flächenbedarf sowie besonderen Standortanforderungen und einer allgemeinen Bewertung der Region Itzehoe zu beantworten.

Dem Anschreiben lag ein Fragebogen in gedruckter Form bei, der entweder ausgefüllt und als Brief oder per Fax zurückgeschickt werden konnte. Neben der postalischen Teilnahme bestand die Möglichkeit, online an der Befragung teilzunehmen, die zugleich über die jeweiligen Webauftritte der Ämter und Gemeinden sowie der Entwicklungsgesellschaft Brunsbüttel mbH (egeb) verlinkt wurde. So hatten generell alle Betriebe Unternehmen der Region die Möglichkeit, sich an der Befragung zu beteiligen. Zur breiteren Streuung wurde dankenswerterweise auch durch Berichterstattung der Norddeutschen Rundschau auf die Befragung hingewiesen.

Der Rücklauf belief sich – trotz der großen Verbreitung – auf insgesamt 52 Teilnehmer, womit eine Rücklaufquote von 9,45 % erreicht werden konnte.⁵⁰ Dabei nahmen 24 Unternehmen online und 28 auf postalischem Weg bzw. per Fax an der Befragung teil.

Die Ergebnisse beanspruchen keine Repräsentativität, jedoch erlaubenden die Antworten aussagekräftige Schlüsse und spiegeln ein wichtiges, subjektives Stimmungsbild der Unternehmer wider.

5.1.2 Ergebnisse der Unternehmensbefragung

Die an der Befragung teilgenommenen Unternehmen und Betriebe lassen sich zu folgenden Anteilen insbesondere den nachfolgend dargestellten Wirtschaftsbranchen zuordnen:

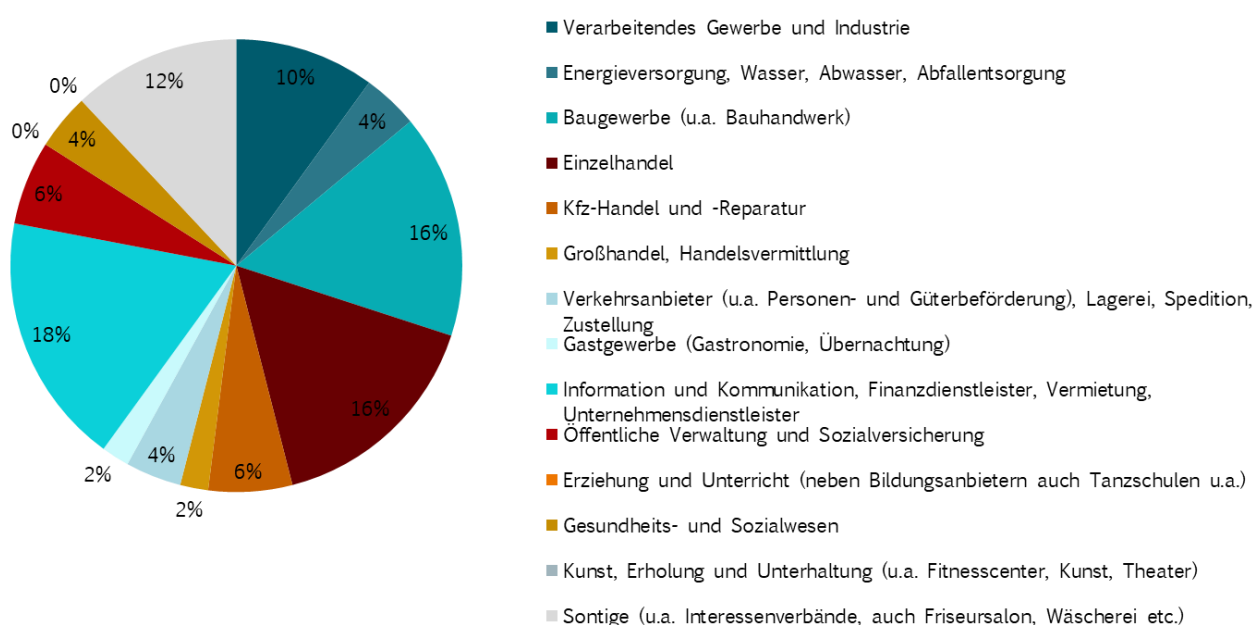
⁴⁹ Die Auswahl orientierte sich grundsätzlich an der Beschäftigtenverteilung nach Wirtschaftsgruppen und -abschnitten, auf deren Grundlage schließlich eine Zufallsauswahl der Adressen getroffen wurde.

⁵⁰ Den teilgenommenen Unternehmen und Betrieben sei an dieser Stelle nochmals ausdrücklich für die Teilnahme an der Befragung gedankt.

- Unternehmensdienstleister (Information und Kommunikation (IuK), Finanzwesen u.a.) (17%)
- Baugewerbe (15%)
- Einzelhandel (15%)
- Sonstige (13%)
- Verarbeitendes Gewerbe und Industrie (10%)

Somit ist das Verhältnis des Produzierenden Gewerbes (hier v.a. Verarbeitendes Gewerbe und Baugewerbe) im Vergleich zur Beschäftigtenstruktur und zum Anteil der Betriebe an der Grundgesamtheit leicht überproportional. In Bezug auf die damit verbundene Beschäftigtenzahl liegt eine starke Konzentration des Gesundheitswesens vor (siehe weiter unten, vgl. dazu auch Kap. 2.3), wohingegen andere Bereiche deutlich geringer repräsentiert werden.

Abb. 18: Branchenstruktur der teilgenommenen Betriebe

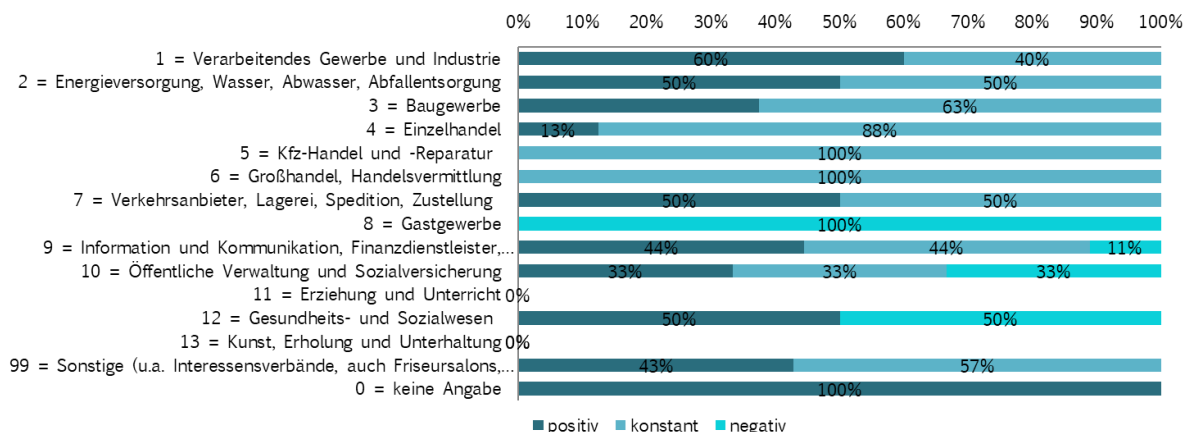


N = 52

Quelle: Unternehmensbefragung Region Itzehoe, 2017

Berechnung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2017

Abb. 19: Erwartete Umsatzentwicklung nach Branchen



N = 52

Quelle: Unternehmensbefragung Region Itzehoe, 2017

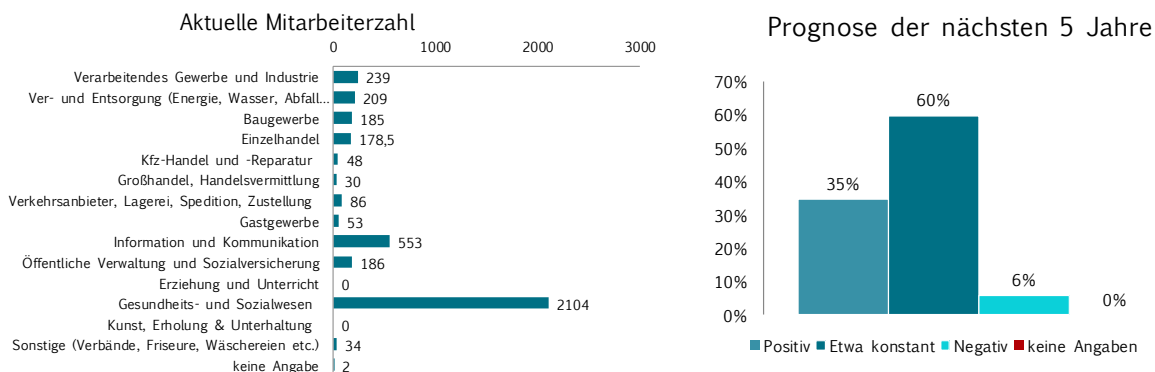
Berechnung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2017

In Bezug auf die Umsatzerwartungen in den anstehenden 5 Jahren zeigt die Hälfte der teilnehmenden Unternehmen eine durchaus positive Erwartung. 40 Prozent der Teilnehmer gehen immerhin von einer konstanten Umsatzentwicklung aus, lediglich 10 Prozent der Unternehmen (überwiegend Gastronomie, gesundheits- und Sozialwesen) erwarten eher negative Entwicklungen. Diese überwiegend positiven Antworten spiegeln in gewisser Weise auch die gesamtwirtschaftliche Lage und die bisherigen Beschäftigtenentwicklungen wider, die zuletzt überwiegend positiv verliefen (siehe dazu auch Kap. 5.3).

Eine anschließende Frage bezog sich auf die aktuelle Mitarbeiterzahl und die zu erwartende Entwicklung der Zahl der Beschäftigten in den nächsten 5 Jahren. Die an der Befragung teilgenommenen Unternehmen beschäftigen aktuell insgesamt rund 3.900 Mitarbeiter, wovon ca. 2.100 Personen im Gesundheits- und Sozialwesen (WZ-Abschnitt Q) tätig sind. Etwa 240 Beschäftigte lassen sich Unternehmen zuordnen, die dem Verarbeitenden Gewerbe (WZ-Abschnitt C) angehören und über 550 Beschäftigte sind in der Branche Information und Kommunikation (WZ-Abschnitt J) beschäftigt.

Insgesamt 35 Prozent der Unternehmen rechnen mit einer positiven Mitarbeiterentwicklung (vor allem in den Branchen Baugewerbe sowie bei Information und Kommunikation), 60 Prozent der Unternehmen gehen immerhin von einer konstanten Beschäftigtenzahl in Zukunft aus. Negative Prognosen finden sich hingegen v.a. – jedoch nicht überwiegend – in der Branche Logistik/Lagerhaltung. Interessant hierbei ist, dass sowohl das Baugewerbe als auch das Verkehrsgewerbe in der Region Itzehoe zu den Branchen mit Beschäftigtenzuwachsen zählen. Aufgrund der geringen Teilnahme können diese Ergebnisse daher keinesfalls allgemein übertragen werden. Allenfalls die Gesamtstruktur (über alle Branchen hinweg) lässt dahingehend einige Schlüsse zu, die auf eine überwiegend positive Entwicklung rückfolgern lassen.

Abb. 20: Aktuelle Beschäftigtenzahl der Teilnehmer-Unternehmen und Entwicklungserwartung



N = 52

Quelle: Unternehmensbefragung Region Itzehoe, 2017

Berechnung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2017

In einer weiteren Frage wurde nach der aktuellen Eigentumsstruktur der Betriebsflächen gefragt. Schließlich lassen sich hieraus wichtige Annahmen dahingehend ableiten, ob die Standortentwicklung bzw. Vermarktung und Ansiedlungsberatung sich vorrangig auf Selbstnutzer oder (auch) Projektentwickler beziehen sollte, welche entsprechende Immobilien realisieren und bzw. auch im eigenen Bestand halten (z.B. als Trade oder Investor Developer⁵¹). Dabei zeigt sich in der Region Itzehoe, dass sich insgesamt 63 Prozent der Liegenschaften und Betriebsflächen im Eigentum der

⁵¹ Der Projektentwickler übernimmt oftmals die gesamte Entwicklungsphase sowie Konzeption, Planung, Bau und Vermarktung. Der Trade Developer übernimmt die Konzeption bis Vermarktung auf eigene Rechnung und verkauft die Immobilie kurz nach Fertigstellung. I.d.R. tritt dieser auch als Bauträger auf (oft in eigenen Abteilungen innerhalb der Immobilienunternehmen). Der Investor Developer übernimmt ein Objekt nach Fertigstellung in den eigenen Bestand, um es zu vermarkten. Oft treten auch Immobilienunternehmen als Projektentwickler auf. Dies sind Unternehmen, die mittel- bis langfristig Eigentum an Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten zwecks Vermietung, Bewirtschaftung, Portfoliomanagement erwerben.

jeweiligen Unternehmen befinden, also der Selbstnutzer nach wie vor eine wichtige Rolle am Flächenmarkt einnimmt. Hingegen mieten 37 Prozent der Befragungsteilnehmer die Flächen an und vermeiden damit eine langfristige Kapitalbindung (v.a. Dienstleistungsunternehmen, aber auch das produzierende Handwerk und zunehmend der Logistikbereich).

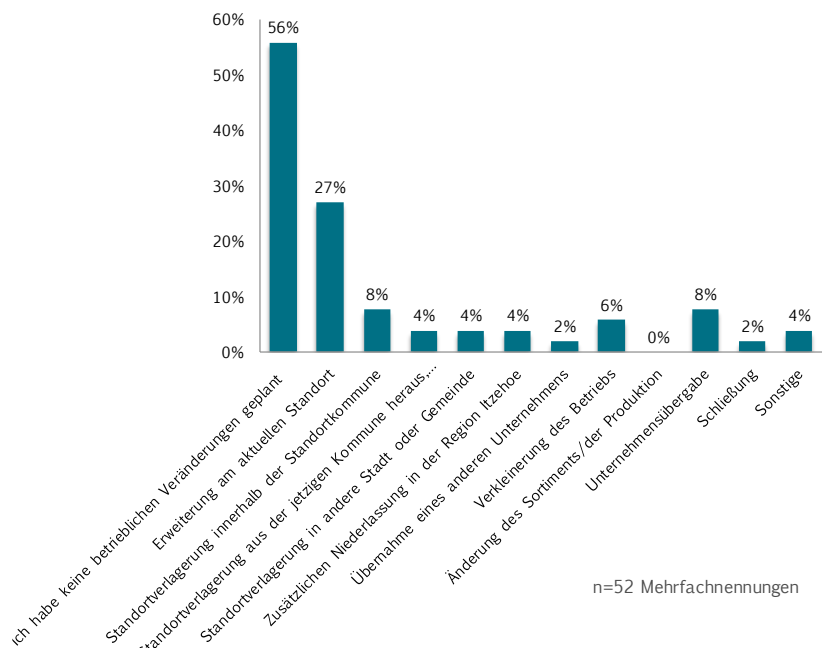
Folgende Fragen bezogen sich auf geplante betriebliche Veränderungen innerhalb der nächsten 5 Jahre sowie standortspezifischen Bewertungen und Anforderungen. Dabei gab über die Hälfte (56 Prozent) der befragten Unternehmen an, in den kommenden 5 Jahren keine besonderen betrieblichen Veränderungen zu beabsichtigen. Immerhin 27 Prozent (14 Unternehmen) planen eine Erweiterung am aktuellen Standort (dies bestätigt auch die Ausführungen in Kap. 4.1). Eine Standortverlagerung innerhalb der aktuellen Standortkommune planen immerhin 8 Prozent der Unternehmen, was in erster Linie darauf schließen lässt, dass geplante Expansionen am aktuellen Betriebssitz perspektivisch nicht immer leicht realisierbar sind. Lediglich 4 Prozent der Teilnehmer gaben an, eine Standortverlagerung innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft, also nicht in der aktuellen Standortkommune selbst, zu planen. Wenige Unternehmen gaben an eine Verlagerung über die Grenzen der Region hinweg zu beabsichtigen, also den Standort zu verlassen.

Aus Sicht der Nachnutzung von Betrieben sind weiterhin die geplanten Unternehmensübergaben relevant. Hiervon ist unmittelbar auch die Standortqualität betroffen, wobei im Falle erfolgloser Übergabebemühungen nicht selten auch Leerstände resultieren. 8 Prozent planen eine Übernahme eines anderen Betriebes oder Unternehmens in den kommenden fünf Jahren.

Im Zusammenhang mit Erweiterungs- und Verlagerungsbestrebungen ist vor allem die Frage nach einer möglichen Flächenknappheit am Standort oder anderweitigen Standortnachteilen relevant. Hiernach befragt, gaben lediglich insgesamt 16 Prozent der Unternehmen an, im Falle einer möglichen Betriebserweiterung (die Fragestellung ist hypothetisch formuliert) am derzeitigen Standort über ausreichend Fläche für eine Erweiterung verfügen zu können. Immerhin 17 Prozent (dies entspricht 9 Unternehmen) würden hingegen am aktuellen Standort auf Engpässe stoßen. Die Bedeutung dieser Antwort geht also über den Fragezeitraum von fünf Jahren hinaus und berücksichtigt auch Eventualitäten, die aktuell vom befragten Unternehmen/Betrieb nicht vorhersehbar sind.

Eine Querauswertung dieser Frage legt offen, dass insgesamt 9 der 52 befragten Unternehmen real eine Erweiterung am aktuellen Standort planen, wobei für wiederum 4 davon – nicht zuletzt aus Gründen der Flächenknappheit am Betriebsstandort – eine Verlagerung wahrscheinlich wird. In der Regel wird diese Verlagerung jedoch aller Voraussicht nach innerhalb der aktuellen Standortkommune erfolgen.

Abb. 21: Geplante Betriebsveränderungen (nächste 5 Jahre)



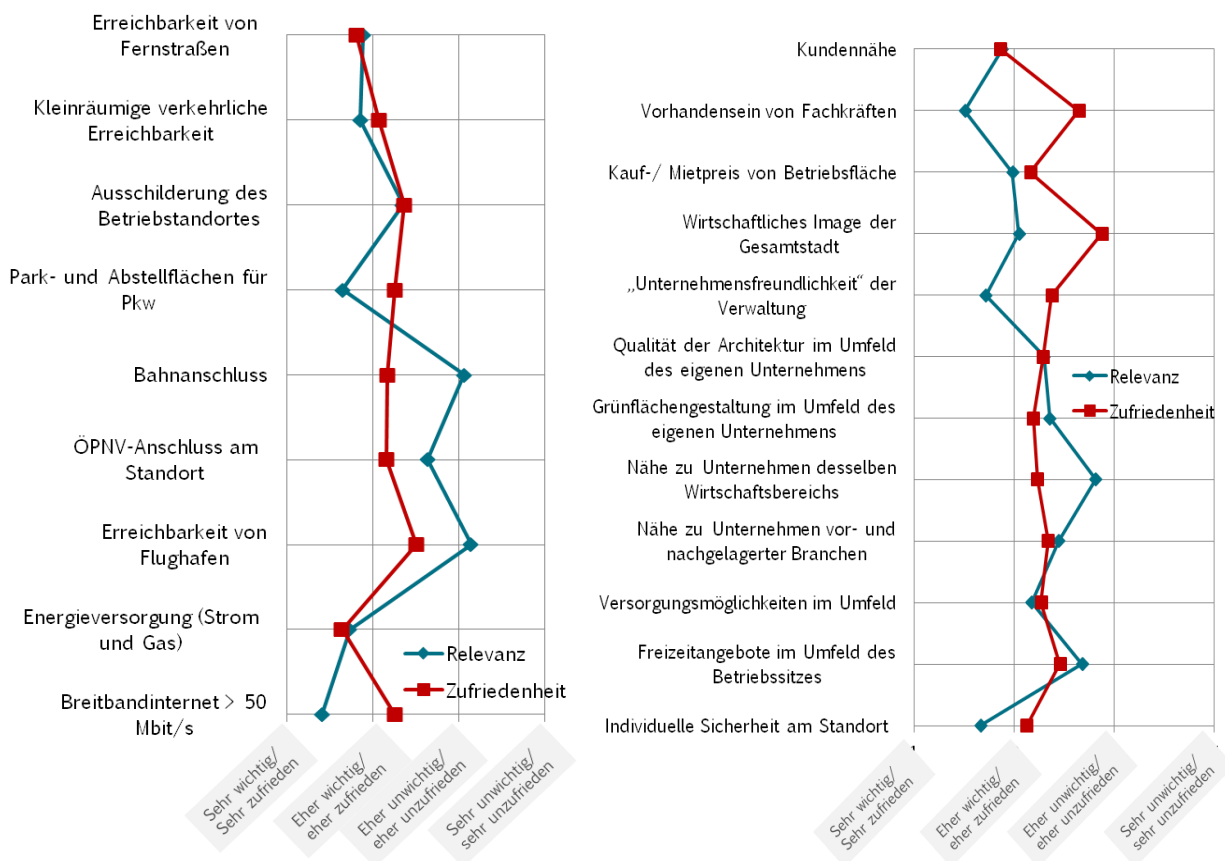
Quelle: Unternehmensbefragung Region Itzehoe, 2017
Berechnung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2017

Weiterhin wurde vertieft auf den Umfang der zusätzlich benötigten Fläche in einem solchen Fall eingegangen. Dabei gaben 13 Prozent der Unternehmen an, zusätzliche Grundfläche⁵² zu benötigen. Die konkret benannte Angabe eines Betriebs liegt bei 15.000 qm⁵³ (andere Betriebe machen keine Größenangaben). Zusätzliche Bürofläche wird von 8 Prozent der Befragten benötigt und variiert dabei zwischen 200 qm und 700 qm. Aufgrund der geringen Anzahl der Angaben ist dieses Ergebnis nicht auf allgemeine Annahmen zum Flächenbedarf in der Region IZ übertragbar.

Neben der verfügbaren Betriebs-/ Erweiterungsfläche sind zahlreiche andere harte und weiche Standortfaktoren relevant und bestimmen im gewissem Maße die individuelle Standortentscheidung jedes einzelnen Unternehmens. Durch die Abfrage definierter harter und weicher Standortfaktoren (standardisierte Frage) wurden die teilnehmenden Unternehmen zu diesen Faktoren befragt.

Im Ergebnis werden die „Erreichbarkeit von Fernstraßen“, die Verfügbarkeit von „Park- und Abstellflächen“, die „kleinräumige verkehrliche Erreichbarkeit“, die „Energieversorgung (Strom und Gas)“ sowie vor allem der „Breitbandanschluss (> 50 Mbit/s)“ als überwiegend sehr wichtig bewertet. Dabei muss diese Einschätzung dahingehend relativiert werden, als lediglich eine Negativabweichung der Zufriedenheit am Standort von der allgemeinen Relevanzbewertung als vordringlicher Handlungsbedarf interpretiert werden muss.

Abb. 22: Bewertung harter (links) und weicher (rechts) Standortfaktoren



Quelle: Unternehmensbefragung Region Itzehoe, 2017
Berechnung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2017

⁵² Es wurde differenziert zwischen dem Bedarf an zusätzlicher Grundfläche (Betriebsgrundstück) und Bürofläche, um eine weitere Unterscheidung vornehmen zu können und Fehlschlüsse hinsichtlich des Flächenbedarfs aufgrund der Gleichstellung von „Grundstück“ und „Produktionsfläche“ (auch Stockwerksnutzung) zu vermeiden.

⁵³ Hierbei handelt es sich um einen Betrieb, der dem Bereich Logistik/ Lagerhaltung zuzuordnen ist (siehe dazu auch die Ausführungen zu Flächenbedarfen in Kap. 5.4.2.3).

Solche Defizite zwischen hoher Relevanz und Unzufriedenheit am Standort gibt es vor allem im Bereich der Breitbandversorgung und hinsichtlich der Versorgung mit ausreichenden Park- und Abstellflächen für Pkw. Die kleinräumige verkehrliche Erreichbarkeit kann im Allgemeinen auf eine als unzureichend ausgestaltete Gestaltung von Verkehrsknotenpunkten, oder aufwendige Zuwegungen hindeuten.

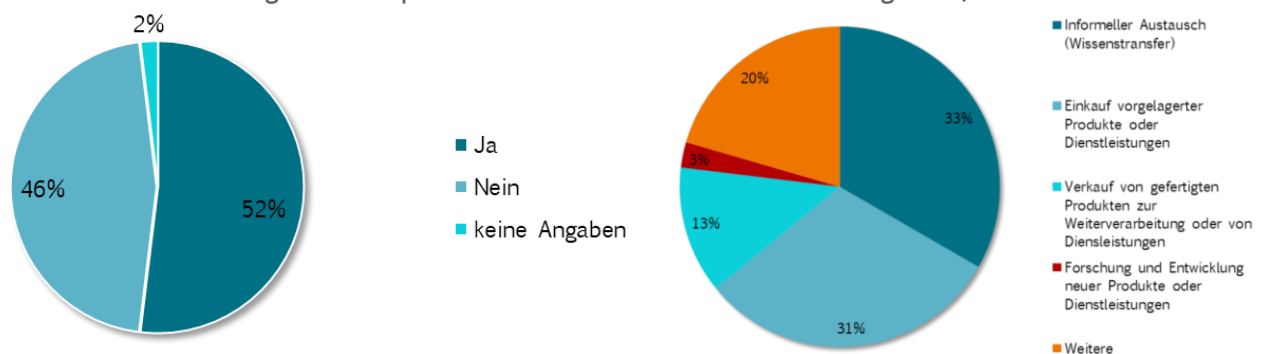
In gleicher Weise wurde die Relevanz und Zufriedenheit hinsichtlich ausgewählter „weicher“ Standortfaktoren abgefragt. Von besonderer Relevanz sind das „Vorhandensein von Fachkräften“, aktuelle „Kauf-/Mietpreis der Betriebsflächen“, die „Unternehmensfreundlichkeit der Verwaltung“, die gefühlte „Sicherheit am Standort“, die „Kundennähe“ sowie auch das wirtschaftliche Image der Gesamtstadt.

Als vergleichsweise hoch kann dabei die Zufriedenheit mit der Kundennähe, der Grünflächengestaltung (im Einzelfall allerdings schwierig zu bewerten), dem Kauf-/ Mietpreis von Betriebsflächen (wenngleich geringe Negativabweichung) sowie auch mit der Nähe zu Unternehmen desselben Wirtschaftsbereiches betrachtet werden. Große Defizite bestehen hinsichtlich des ausreichenden Vorhandenseins von Fachkräften, des wahrgenommenen wirtschaftlichen Images der jeweiligen Kommune (worin man teilweise auch Ursachen eines Fachkräftemangels zu erkennen glaubt, wie aus dem geführten Expertengesprächen hervorgeht), teilweise auch der Unternehmensfreundlichkeit der öffentl. Verwaltung sowie des individuellen Sicherheitsempfindens am Standort.

Zusätzlich zu den standardisierten Fragen wurde die Möglichkeit gegeben, freie Angaben zu Optimierungserfordernissen des jeweiligen Standortes zu formulieren: Dahingehende Antworten betreffen in erster Linie einen unzureichenden Zugang zum Breitbandinternet sowie die allgemeine Verkehrsanbindung (äußere Anbindung, innere Erschließung, Ausbau von Straßen zur besseren Verkehrsabwicklung u.a.). Im Ausbau der A 20 und der dadurch gegebenen besseren Erreichbarkeit von Lübeck sieht man große Chancen für den Wirtschaftsstandort (siehe dazu auch im späteren Kap. 5.4). Die Nennung der Verkehrsanbindung verwundert auf den ersten Blick insofern, als die Abfrage harter Standortfaktoren v.a. bei der Erreichbarkeit von Fernstraßen und der kleinräumigen verkehrlichen Erreichbarkeit tendenziell positivere Antworten erhielt. Die einzelnen Rückmeldungen auf die offene Frage belegen jedoch, dass jeweils sehr spezifische kleinräumige Konfliktsituationen gemeint sind, die etwa auf fehlender Rangiermöglichkeiten für Lkw sowie unzureichender Zu- und Anfahrtsmöglichkeiten über regionale Verkehrsnetze, v.a. für den Gütertransport, zurückzuführen sind. Weitere Einzelfallnennungen bezogen sich auf fehlende Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten im Umfeld sowie auf die Attraktivität der Kreisstadt Itzehoe im Allgemeinen.

Die abschließende Frage galt den bestehenden unternehmerischen Kooperationen innerhalb der Region Itzehoe. Dabei gaben rd. 52 Prozent der befragten Unternehmen an, dass sie mit anderen Unternehmen und Betrieben bereits in Kooperation stehen. Hierbei stehen Austauschbeziehungen überwiegend im Einkauf vorgelagerter Produkte oder Dienstleistungen (31 %), der informelle Austausch (33 %) sowie der Verkauf von Produkten zur Weiterverarbeitung bzw. von Dienstleistungen im Vordergrund.

Abb. 23: Bestehende regionale Kooperationen mit anderen Unternehmen (insgesamt; nach Themenbereichen)



Quelle: Unternehmensbefragung Region Itzehoe, 2017

Berechnung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2017

5.2 Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

5.2.1 Erklärungsgehalt der Datengrundlage

Eine zentrale Datengrundlage zur Quantifizierung der bisherigen, realen Flächennachfrage und somit auch wichtiger Anhaltspunkt zur Einschätzung der zukünftigen Entwicklungen, stellen die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte (GAG) erfassten Kauffälle unbebauter und bebauter gewerblicher Grundstücke dar.⁵⁴

In erster Linie sind in hiesigem Zusammenhang die Verkäufe unbebauter Grundstücke von Interesse, da diese unmittelbar die Flächenneuanspruchnahme betreffen. Verkäufe im Bestand beziehen sich demgegenüber vorrangig auf Eigentümerwechsel bewirtschafteter Immobilien, seltener auf Grundstücke mit langfristig leerstehenden Gebäuden. Die Betrachtung der Verkäufe bereits bebauter Gewerbegrundstücke lässt allerdings einige Rückschlüsse auf die Nachfragedynamik zu, die unter bestimmten Voraussetzungen (v.a. bei Fehlen geeigneter unbebauter Grundstücke) im Hinblick auf die Einschätzung der zukünftigen Nachfrage ähnlich zu bewerten ist wie die Flächenneuanspruchnahme.

Die Kaufpreissammlung des GAG stellt die einzige Möglichkeit der Erfassung realer Flächennachfrage dar und erfordert keine weiteren Umrechnungen. Der Wert der Statistik besteht v.a. darin, dass sowohl die Erfassung von Verkäufen aus kommunalem, wie auch aus privatem Eigentum möglich wird. Eine bisweilen nicht zu unterschätzende Einschränkung der Aussagekraft liegt jedoch einerseits in der Problematik von Doppel- und/oder Weiterverkäufen begründet (was hier, soweit offensichtlich, berücksichtigt wurde). Andererseits, und dies ist die wohl wichtigste Einschränkung der Aussagekraft, muss berücksichtigt werden, dass der Kauf eines Grundstücks nicht zugleich der realen Nutzung im Sinne einer zweckbestimmten Bebauung entspricht. Somit muss deutlich zwischen Nachfrage und Bedarf unterschieden werden, zumal das Gewerbeflächenentwicklungskonzept das Ziel verfolgt, den echten Flächenbedarf von Unternehmen als Endnutzer⁵⁵ einzuschätzen. Hierin liegt ein wesentlicher Unterschied gegenüber dem Bedarf von Projektentwicklern und Immobilienunternehmen, die ein Grundstück oder Gebäude weniger als Produktionsfaktor, sondern vorrangig als Geldkapitalgut begreifen, eventuell auch auf Gewinne aus Bodenpreissteigerungen spekulieren. Zudem kann hierüber nicht erfasst werden, ob es sich um den Erwerb einer Erweiterungsfläche handelt (die möglicherweise noch viele Jahre ungenutzt bleiben wird). Das Gutachten folgt dem Leitsatz der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gem. § 1 Abs. 5 BauGB.⁵⁶

5.2.2 Ergebnisse der Kaufpreissammlung

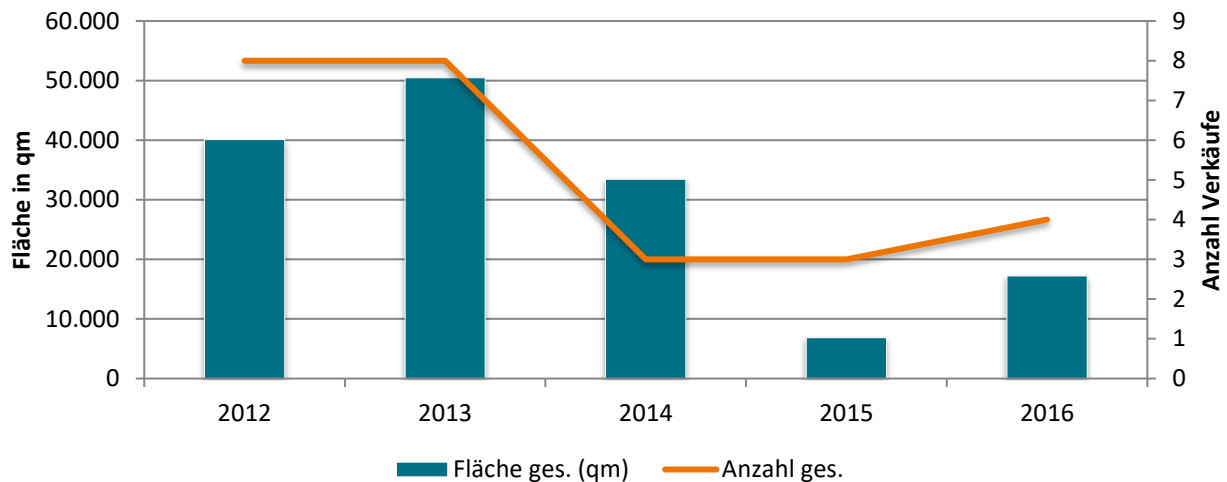
Im Betrachtungszeitraum zwischen 2012 und 2016 wurden in der Region Itzehoe unbebaute Gewerbeflächen in der Größenordnung von insgesamt rd. 14,81 ha veräußert. Der Wert entspricht einem jährlichen Durchschnitt von über 29.619 qm, wobei nach 2013 ein deutlicher Rückgang sowohl der Anzahl der Verkäufe als auch der verkauften Gewerbefläche zu erkennen ist. Insgesamt wurden in diesem Zeitraum 26 Kauffälle erfasst. Die mittlere Flächengröße je verkauftem Grundstück liegt bei durchschnittlich 5.696 qm.

⁵⁴ Es werden lediglich Gewerbebauflächen berücksichtigt, wohingegen Sondergebiete und v.a. solche für Einzelhandelsvorhaben außen vor bleiben. Es handelt sich um Grundstücke, die im Rahmen des „gewöhnlichen Geschäftsverkehrs“ erfasst werden. Darunter wird der Handel eines Grundstücks auf dem freien Markt verstanden, wobei weder Käufer noch Verkäufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not stehen und allein objektive Maßstäbe bestimmend sind. Zu diesem Zweck sind Notare und andere Stellen gemäß § 195 BauGB verpflichtet, Abschriften der von ihnen beurkundeten Kaufverträge und sonstiger den Bodenmarkt betreffende Unterlagen der zuständigen Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu übersenden. Folglich existiert auch außerhalb dieser Bedingungen ein Markt, der hier allerdings nicht erfasst werden soll und kann.

⁵⁵ Hierunter werden Bodennutzer verstanden, die am Standort produzieren oder Dienstleistungen anbieten.

⁵⁶ Diese Zielformulierung ist zugleich handlungsbestimmend bei der Auswahl der Methodik zur Erfassung und Bewertung von Flächen.

Abb. 24: Verkäufe unbebauter Gewerbeflächen zwischen 2012 und 2016 (Region Itzehoe)



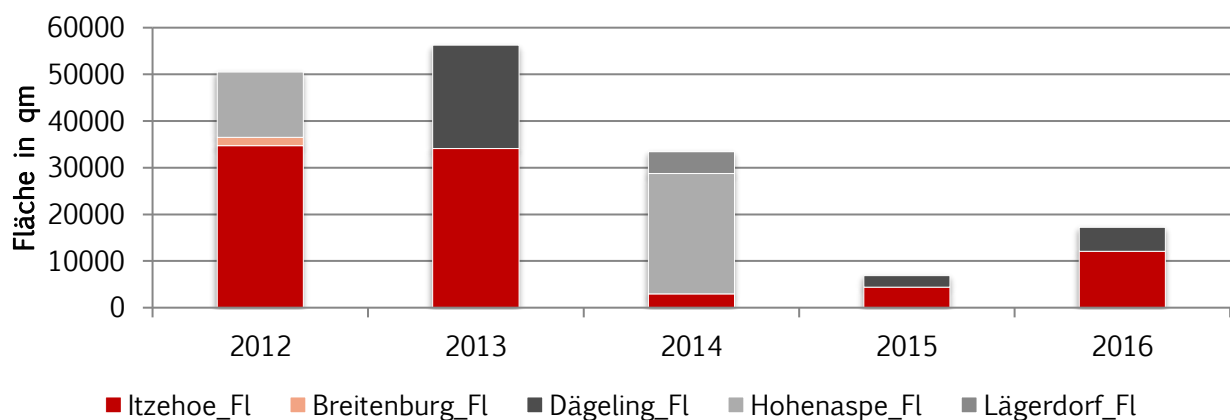
Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Kreis Steinburg, 2017; Angaben der Kommunen, 2017
 Berechnung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2017

Verkürzt man den Betrachtungszeitraum jedoch auf die letzten drei Jahre (2014 bis 2016), so resultiert ein Wert über rd. 5,75 ha bzw. durchschnittlich 19.166 qm pro Jahr. Mit 5.750 qm liegt die mittlere Flächengröße in diesem verkürzten Zeitraum ähnlich hoch. Die Nachfrage der letzten beiden Jahre 2015 und 2016 wiederum läge bei umgerechnet rd. 1,2 ha pro Jahr.

Dennoch ist die Spannweite nachgefragter (unbebauter) Grundstücksgrößen im gesamten Zeitraum beträchtlich und reicht von 0,1 ha bis rd. 2,6 ha. Zwar überwiegt dabei die Zahl der verkauften Grundstücke bis 5.000 qm Größe deutlich (18 von 26, also 69%). Dennoch führt die Auswertung vor Augen, dass immerhin vier Flächen mindestens 1,4 ha umfassten. Eine Konzentration ausschließlich auf kleine und mittelgroße Grundstücke, die sicherlich auch in Zukunft am stärksten nachgefragt werden, würde gleichwohl einige wichtige Zielgruppen vom Bodenmarkt ausschließen und sollte tunlichst vermieden werden.

Die Nachfrage im Zeitraum 2012 bis 2016 verteilte sich wie folgt auf die Ämter bzw. Kommunen der Region Itzehoe:

Abb. 25: Verkäufe unbebauter Gewerbeflächen zwischen 2012 und 2016 (kommunale Ebene)



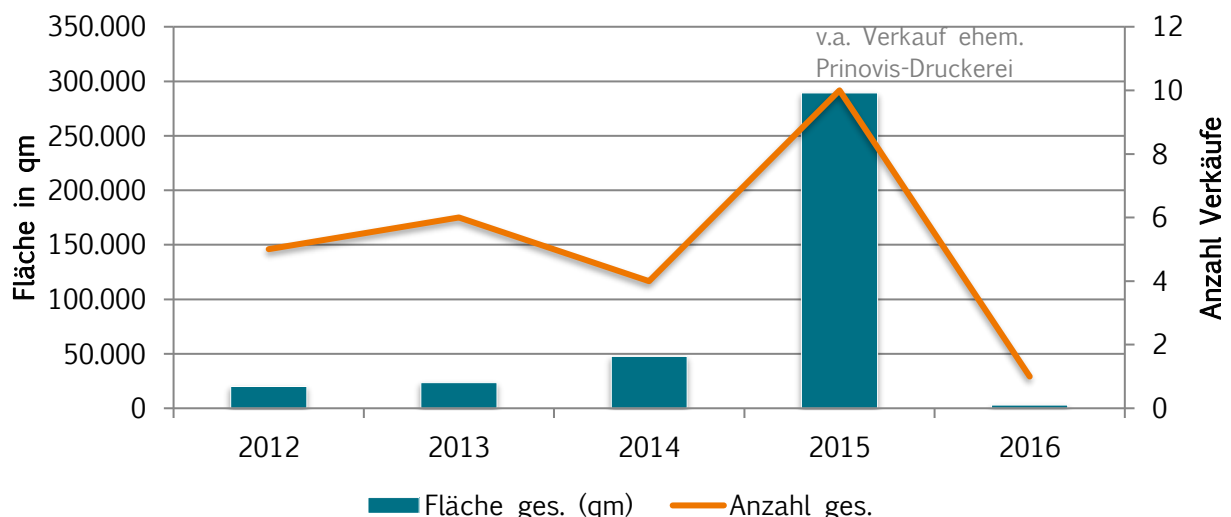
Jahr	Itzehoe		Breitenburg		Dägeling		Hohenaspe		Lägerdorf	
	Fläche	Anzahl	Fläche	Anzahl	Fläche	Anzahl	Fläche	Anzahl	Fläche	Anzahl
2012	24.316	6	1.778	1	0	0	14.000	1	0	0
2013	28.351	6	0	0	22.152	2	0	0	0	0
2014	2.941	1	0	0	0	0	25.780	1	4.724	1
2015	4.406	1	0	0	2.450	2	0	0	0	0
2016	12.048	3	0	0	5.148	1	0	0	0	0
GESAMT	72.062	17	1.778	1	29.750	5	39.780	2	4.724	1

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Kreis Steinburg, 2017; Angaben der Kommunen, 2017
 Berechnung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2017

Damit zeigt sich eine Konzentration der Verkäufe unbebauter Gewerbeflächen in Itzehoe, Hohenaspe und Dägeling, wobei in der Kreisstadt Itzehoe die meisten Verkäufe getätigt wurden.

Neben den unbebauten Gewerbeflächen ist auch die Dynamik am Markt für bebaute Flächen von Interesse. Anhand der nachfolgenden Abbildung wird ersichtlich, dass das Volumen der Verkäufe deutlich geringer ausfällt als bei den Veräußerungen unbebauter Flächen, wobei es im Jahr 2015 durch den Verkauf des ehemals von Prinovis genutzten Druckereistandortes zu einer sehr starken Abweichung von den übrigen Jahren kam, sodass ein Volumen von rd. 38,31 ha bebauter Grundstücke erreicht wurde. Dies entspricht einem jährlichen Durchschnitt von rd. 7,66 ha. ohne diesen „Ausreißer“ wurden letztendlich im Durchschnitt rd. 3,35 ha p.a. vermittelt.

Abb. 26: Verkäufe bebauter Gewerbeflächen zwischen 2012 und 2016 (Region Itzehoe)



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Kreis Steinburg, 2017; Angaben der Kommunen, 2017
 Berechnung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2017

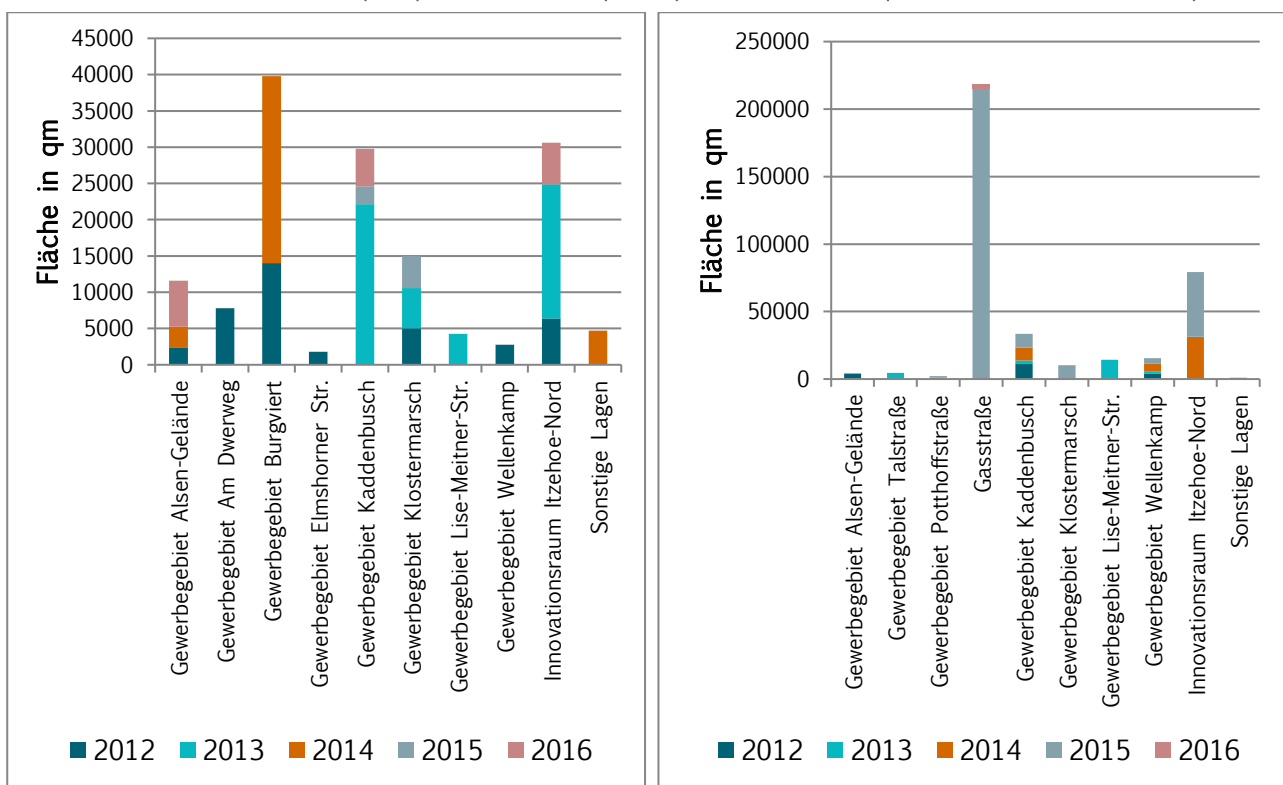
Der Verkauf sowie die Nachnutzung der Prinovis-Druckerei verdeutlicht die Dynamik am Gewerbeflächenmarkt, zugleich aber auch die möglichen Wirkungen des Strukturwandels auf Gewerbestandorte: Im Jahr 2014 wurde die Druckerei aufgrund steigender Überkapazitäten in der Branche (Tiefdruck) und ausbleibender Investitionen geschlossen, wodurch ca. 1.000 Arbeitsplätze (2002 umfasste der

Betrieb noch 1598 Mitarbeiter⁵⁷) wegfielen. Der Verkauf des ca. 21,5 ha umfassenden Prinovis-Geländes⁵⁸ wurde 2015 abgeschlossen, um am Standort das China Logistic Center (CLC, Tietje Group) zu errichten, ein Logistikzentrum insbesondere für den Warenaustausch mit China.⁵⁹ Ziel ist es, in den Bestands- und Neubauten an der Gasstraße (tlw. waren die Gebäude abgängig)⁶⁰ ein Dienstleistungszentrum für Trockengut, frische und tiefgekühlte Ware für den europäischen und chinesischen Markt zu errichten, ohne jedoch auf einen eigenen Fuhrpark zurückzugreifen. Mit Brunsbüttel Ports wurde bereits frühzeitig ein Kooperationsabkommen über die Nutzung eines Umschlagzentrums im Elbehafen geschlossen, sodass der Region Itzehoe mit diesem Projekt ein weiterer wichtiger Schritt zur Aufstellung als Logistik-Standort in der nördlichen Metropolregion Hamburg gelingen konnte.⁶¹

Die kleinräumige Verortung der realen Flächennachfrage veranschaulicht weitere Faktoren, die handlungsleitend waren. So konzentrierten sich die Verkäufe unbebauter Grundstücke in den vergangenen Jahren v.a. auf die Gewerbegebiete Burgviert (Gemeinde Hohenaspe), im Innovationsraum Itzehoe-Nord (Stadt Itzehoe) sowie im Gewerbegebiet Kaddenbusch (Gemeinde Dägeling).

Abgesehen vom Standort Gasstraße, an dem der Verkauf vollständig auf das China Logistic Center entfällt, beziehen sich auch die meisten Verkäufe bebauter Gewerbeflächen auf den Innovationsraum Itzehoe-Nord sowie das Gewerbegebiet Kaddenbusch, womit sich im Ergebnis festhalten lässt, dass diese drei Standorte die nachfragestärksten Gewerbegebiete der vergangenen fünf Jahre sind.

Abb. 27: Verkäufe unbebauter (links) und bebauter (rechts) Gewerbeflächen (einzelne Gewerbestandorte)



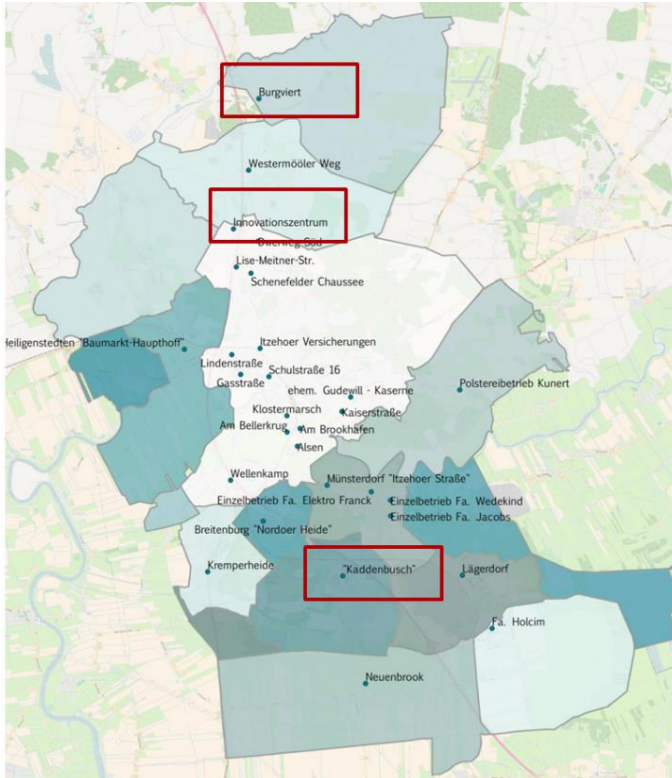
⁵⁷ Quelle: <https://www.shz.de/lokales/norddeutsche-rundschau/eine-aera-und-ihr-ende-id16746466.html> (Zugriff am 20.10.2017)

⁵⁸ Die unbebaute Freifläche des Grundstücks ist dabei nach Angaben des GAG ca. 67.000 qm groß.

⁵⁹ Zwischenzeitlich wurden Teilflächen als Notunterkunft zur Unterbringung von Flüchtlingen genutzt.

⁶⁰ Nach Angaben des Wirtschaftsministeriums plant das deutsch-chinesische Unternehmen eine Gesamtinvestition über rd. 16,4 Mio. EUR am Logistikcenter, wodurch u.a. 60 neue sozialversicherungspflichtige Dauerarbeitsplätze (SvB) geschaffen werden wollen.

⁶¹ Siehe zur Einordnung der Region Itzehoe in die Logistikregion Hamburg u.a. auch Immobilien Zeitung vom 18.06.2015: „Der Logistikregion Hamburg fehlen moderne Flächen“



Kartengrundlage: OpenStreetMap-Mitwirkende, 2017; Bilder: GoogleEarth, 2017; Reimer Wulf, 2017
 Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Kreis Steinburg, 2017; Angaben der Kommunen, 2017
 Berechnung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2017

Die Entwicklung der letzten Jahre lässt sich einerseits sicherlich auf das zur Verfügung stehende Flächenvolumen an den drei Standorten zurückführen bzw. die Verfügbarkeit nennenswerter Potenziale. Andererseits muss davon ausgegangen werden, dass die an diesen Gewerbegebieten gegebenen Standortfaktoren dem Flächenbedarf der Unternehmen und Betriebe mehr gerecht werden, als dies an anderen Standorten in der Region der Fall ist. Da wiederum nicht anzunehmen ist, dass ein Marktversagen vorliegt und die Ausweisung von Flächen an diesen Standorten in der Vergangenheit auch dem Bedarf entsprach, lässt sich schlussfolgern, dass ähnliche Standortqualitäten wie an diesen Gewerbegebieten grundsätzlich auch in Zukunft auf einen entsprechenden Bedarf treffen werden.

In Kap. 3.2 wurden bereits die für die Region Itzehoe als relevant erachteten Standorttypen eingehend beschrieben, sodass sich die weiteren Ausführungen an dieser Stelle auf folgende Qualitätsbeschreibungen beschränken lassen:

Innovationsraum Itzehoe-Nord

Der Innovationsraum Itzehoe-Nord wird im Wesentlichen durch das Fraunhofer ISIT geprägt, das europaweit als eine der modernsten Forschungseinrichtungen für Mikroelektronik und Mikrosystemtechnik gilt und zugleich genügend (Raum)Kapazitäten für die industrielle Produktion von Bauelementen der Leistungselektronik und Mikrosysteme aufweist. Durch die Ansiedlung von Prokon und vielen weiteren Unternehmen, deren Standortumfeld im öffentlichen und privaten Raum teilweise von hoher Attraktivität zeugt, hat sich in den vergangenen Jahren ein stark nachgefragter Unternehmensstandort gebildet, an dem auch entsprechende Flächenpotenziale zur Verfügung standen, um individuelle Grundstücks- und Gebäudezuschnitte realisieren zu können.

Die unmittelbare Lage an der Autobahnauffahrt und die relativ geringe Distanz zum Stadtzentrum (rd. 3,5 km), gepaart mit – durch die Förderung bedingten – engen Vorgaben zur Betriebsansied-

lung⁶² bei zugleich deutlich subventionierten Bodenpreisen, ermöglichte in der Vergangenheit ein hohes Maß an Investitionssicherheit bei gleichzeitiger Flexibilität für die angesiedelten Betriebe.

Durch den Bau des IZET wurden zugleich in einem hochwertigen Gebäudekomplex Flächenangebote für zahlreiche kleinere Betriebe geschaffen, deren Anwesenheit sich wiederum positiv auf weitere Betriebe auswirkt. Dabei profitiert der Standort sowohl von Lokalisationsvorteilen aufgrund der Einbindung zahlreicher ansässiger Unternehmen in gleiche oder ähnliche Wertschöpfungsketten als auch – wenngleich in geringerem Maß – von Urbanisationseffekten, die durch verschiedene Branchen vor Ort sowie u.a. durch eine gemeinsame Kinderbetreuungseinrichtung oder ein offenes Betriebsrestaurant der Firma Prokon sichtbar werden.

Die räumliche Ballung von Unternehmen, die sich dem Bereich „Automation und Produktionstechnik“ i.w.S. zuordnen lassen, ist nachweislich sehr hoch. Zugleich muss davon ausgegangen werden, dass die gleichzeitige Konzentration auf die Energie- und Umwelttechnik nicht nur einige ökonomische Vorteile für die Stadt und Region verspricht. Ebenfalls kann der Innovationsraum als Imageträger bewertet werden, sodass der Standort eine gewisse Eigendynamik entfaltet.

Gewerbegebiet Kaddenbusch

Der Bereich „Automation und Produktionstechnik“, der als einer der zentralen Ansatzpunkte zur globalen Wettbewerbsfähigkeit der verarbeitenden Industrie gesehen wird, spielt auch im Gewerbegebiet Kaddenbusch eine gewisse Rolle, welches sich großräumig südlich der A 23 erstreckt.

Nachgefragt wurden an diesem Standort in den letzten Jahren unterschiedlichste Flächengrößen zwischen 0,1 und 1,4 ha in verschiedenen Einzellagen.

Auch dieser Gewerbestandort lässt zugleich auf die hohe Attraktivität der Autobahnnähe schließen, wodurch v.a. auch das Marktgebiet der nördlichen Metropolregion Hamburg leicht zu erschließen ist. Ebenso verfügte der Standort in der Vergangenheit über ausreichend Flächenpotential, das nicht nur für Ansiedlungen, sondern in den letzten Jahren vielfach auch für (akute oder perspektivische) Betriebserweiterungen erworben wurde. Der Standort ist überwiegend hochwertig besetzt, was sich an einigen Stellen und v.a. dort, wo der Dienstleistungsanteil an der Produktion hoch ist, auch in der Gebäudearchitektur widerspiegelt. Insgesamt lässt sich dieser Standort als „klassisches“ Gewerbegebiet identifizieren, an dem einige großflächige Produktions- und Lagerhallen und zugleich ein breites Branchenspektrum vorzufinden sind.

Eine gewisse Problematik wird beim Gewerbegebiet Kaddenbusch allerdings darin gesehen, dass sich sämtliche Flächen in privatem Eigentum befinden, eine Nutzung in vielen Fällen allerdings kaum absehbar ist, sodass die Standortvermarktung zu weiten Teilen über private Entwickler erfolgt. Ein direkter Zusammenhang zwischen Erwerb und Nutzung ist dementsprechend nicht ersichtlich und erschwert die Bewertung der Nachfrage. Allerdings ist erkennbar, dass es sich oftmals um Grundstücke mit der Qualität eines Industriegebietes (GI bzw. Gle) handelt.

Gewerbegebiet Burgviert

Das Gewerbegebiet Burgviert lässt sich ebenfalls als „klassisches“ Gewerbegebiet charakterisieren, das zugleich einen hohen Anteil an kleineren Handwerksbetrieben umfasst. Der Standort ist einerseits regionstypisch, da es im ländlich strukturierten Umland von Itzehoe einige solcher kleinteiligen, über Jahre gewachsenen Gewerbestandorte gibt. Andererseits nimmt das Gewerbegebiet hinsichtlich der Ableitung von wichtigen Ausstattungsmerkmalen aber auch eine gewisse Sonderrolle ein. Schließlich konzentrierte sich die Nachfrage nach Flächen im Betrachtungszeitraum 2012 bis 2016 auf lediglich zwei Jahre und zwei sehr großflächige Verkäufe, sodass eine Verallgemeinerung

⁶² Hierin kann sicherlich ein wichtiger Grund dafür gesehen werden, dass der Standort vor einem zu schnellen Verkauf an Betriebe geschützt werden konnte, deren Betriebszweck nicht mit der Konzeption dieses hochwertigen Gewerbegebietes konform gewesen wäre.

von Aussagen und Bewertungen bezüglich der Standortausstattung nur mit bestimmten Einschränkungen möglich ist.

Insbesondere bezieht sich die Flächennachfrage auf den östlich des Verwertungszentrums gelegenen Teilabschnitt (SO VWZ), an dem sich u.a. der Verwertungsbetrieb für Eisen- und NE-Metalle erweitert, also ein typischerweise stark emittierender Betrieb. Eine gewisse Heterogenität der Nutzungen ist also durchaus vorhanden und in dieser Lage nicht untypisch.

Schließlich ist das Gewerbegebiet überregional gut erreichbar (3,4 km zur Autobahnauffahrt A 23) und liegt in räumlicher Nähe zur Kreisstadt (rd. 6,5 km zum Ortszentrum), ohne jedoch einen Siedlungszusammenhang aufzuweisen, wodurch wiederum Nutzungskonflikte mit der Wohnbebauung entstehen könnten. Zudem ist der Gewerbebestandort ohne Ortsdurchfahrt erreichbar.

5.3 Trendbasierte Gewerbeflächenbedarfsprognose

5.3.1 Erklärungsgehalt der Datengrundlage

Aufgrund unterschiedlicher Einschränkungen lässt sich allein aus den bisherigen Flächenverkäufen nur bedingt auf den zukünftigen Gewerbeflächenbedarf in der Region Itzehoe schließen. Bei der Verwendung von Daten zur realen Flächennachfrage muss grundsätzlich von gegenläufigen Tendenzen ausgegangen werden: Schließlich würde man bei der Fortschreibung bisheriger Verkaufszahlen in die Zukunft annehmen, dass es keine wesentlichen Veränderungen relevanter Einflussgrößen geben wird. Ebenso vertraut man auf einen überwiegend funktionierenden Markt, auf dem das Flächenangebot sich dem Bedarf anpasst, oder diesen gar antizipiert.⁶³

Auf der anderen Seite muss berücksichtigt werden, dass im Zuge der Verlagerung oder Neuansiedlung eines Betriebs oftmals auch Flächen für (eventuelle) spätere Erweiterungen frühzeitig erworben und bisweilen viele Jahre lang vorgehalten werden. Eine reale gewerbliche Nutzung erfolgt somit nicht, jedoch lässt die bloße Betrachtung der Verkaufstatistik dies annehmen.⁶⁴

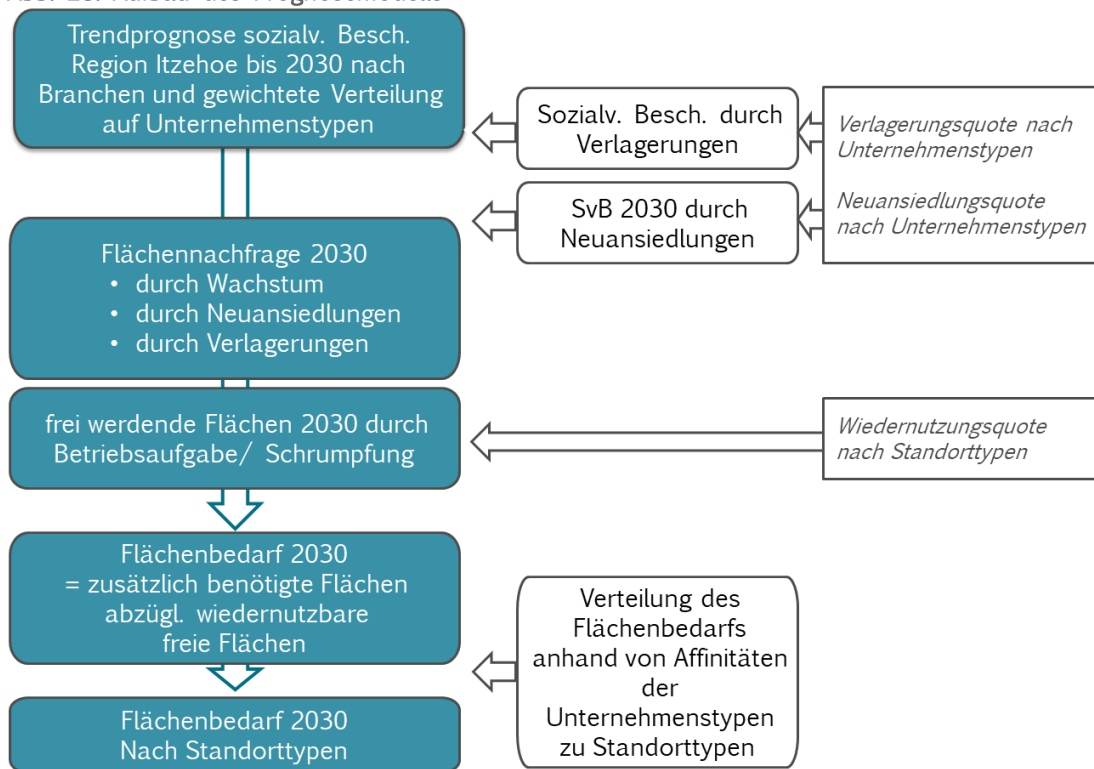
Aus diesem Grund wird ergänzend eine trendbasierte Gewerbeflächenbedarfsprognose durchgeführt, was eine (teilweise) Entkopplung von der bisherigen Flächennachfrage ermöglicht. Denn während sich auf Basis der realen Flächenverkäufe eine Einschätzung der zukünftigen Bedarfe nur durch eine Hochrechnung vornehmen lässt, geht die trendbasierte Bedarfsprognose von einem gewissen Zusammenhang zwischen Beschäftigtenzahl bzw. -entwicklung und Flächenbedarf aus.⁶⁵

⁶³ Der Gewerbeflächenmarkt ist jedoch nicht vollkommen, sondern durch Intransparenz auf allen Seiten der Marktteilnehmer geprägt. Auch wird es in den seltensten Fällen möglich sein, das Flächenangebot zügig an eine sich verändernde Flächennachfrage anzupassen, sodass kaum von einem Marktgleichgewicht die Rede sein kann. In der Folge wird an Standorten, die über kein „passendes“ Angebot verfügen, sich ein bestehender Bedarf nicht in Form einer Nachfrage vor Ort niederschlagen können, sondern – zumindest überwiegend – an Standorte wandern, die ein entsprechendes Angebot an Grundstücken und geeigneten Standortanforderungen vorhalten.

⁶⁴ Dies trifft v.a. bei neu entwickelten Gewerbegebieten zu, die eine ungleich höhere Flexibilität hinsichtlich der Standortentwicklung ermöglichen als etablierte Gewerbeareale, in denen allenfalls noch Restflächen (ggf. auch in „zweiter Reihe“) verfügbar sind.

⁶⁵ Anzumerken ist, dass die Beschäftigtenzahl lediglich eine „Hilfsgröße“ zur Flächenbedarfsschätzung darstellt, jedoch in den meisten Wirtschaftsabschnitten hoch mit der realen Flächennachfrage korreliert (höher noch als bspw. die Bruttowertschöpfung) und sich deshalb besonders anbietet. Das Modell unterstellt vielmehr auf indirektem Weg einen positiven Zusammenhang zwischen Beschäftigtenzahl und Flächenverbrauch. Eine zentrale Modelleigenschaft dabei ist, dass allein aufgrund des stetigen Freifallens von Flächen/ Immobilien im Zuge von Nutzerwechseln bereits eine über die Jahre konstante Beschäftigtenzahl einen wachsenden Flächenverbrauch nach sich zieht, was im Ergebnis abgebildet wird. Dass dies der Realität entspricht, lässt sich leicht auch anhand der offiziellen bundesweiten Flächennutzungsstatistiken ablesen.

Abb. 28: Aufbau des Prognosemodells



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2017

Im Kern basiert das angewendete Modell auf dem Ansatz des sog. TBS-GIFPRO,⁶⁶ der von der cima weiter angepasst und auf die regionalen Ausgangsbedingungen bezogen wird. Das Modell stellt eine Kombination aus Bedarfsschätzung anhand der Beschäftigtenzahlen und anlassbezogener Berechnung dar, wobei zugleich die Statuswechsel von Unternehmen (Neugründung, Erweiterung, Verlagerung, Schließung) mit einfließen.⁶⁷ Durch die Schätzung des Flächenverbrauchs auf Basis der Beschäftigtenzahlen und -entwicklung, wird zugleich eine tiefe Branchendifferenzierung (Wirtschaftsabchnitte) möglich, wodurch sich wiederum auch Aussagen zu typischerweise nachgefragte Standortfaktoren bzw. Standorttypen treffen lassen.

Dazu wird eine Differenzierung der Beschäftigten nach WZ-Klassifizierung⁶⁸ in 18 **Branchen** vorgenommen, die anschließend 7 **Unternehmenstypen** zugeordnet werden (Gewichtung). Die nach Unternehmenstypen differenzierten Beschäftigten bzw. die sich ergebenden Flächenbedarfe werden anschließend den relevanten **Standorttypen** zugeordnet, die in Kap. 3.2.2 bereits detailliert dargestellt wurden.

Zur Ermittlung des mit der Beschäftigungsdynamik einhergehenden Gewerbeflächenbedarfs bis zum Zieljahr 2030 werden Verlagerungs- und Neuansiedlungsquoten, Wiedernutzungsquoten sowie v.a. Flächenkennziffern (FKZ) auf das Ergebnis angerechnet.

5.3.2 Ergebnisse der Trendprognose

Die im ersten Schritt erstellte Trendprognose der Beschäftigten (7 Unternehmenstypen) basiert auf der relativ langen Datenreihe 2000 bis 2015, wobei die jeweiligen Zeiträume so gewählt wurden, dass trotz der in diesem Zeitraum mehrfachen Umstellungen der Wirtschaftszweig-Klassifikation kei-

⁶⁶ Vgl. dazu Deutsches Institut für Urbanistik (2010): Stadtentwicklungskonzepte für Gewerbeflächen. Das Beispiel der Landeshauptstadt Potsdam – Ein Werkstattbericht. Difu-Impulse, Bd. 4/2010

⁶⁷ Die Methodik des Modells wird ausführlich im Anhang unter Kap. 9 beschrieben.

⁶⁸ Zur Klassifizierung der Wirtschaftszweige sowie weiterer methodischer Erläuterungen, siehe auch die Ausführungen im Anhang.

ne nennenswerten Brüche entstehen. Der lange Stützzeitraum ermöglicht zugleich eine angemessene Berücksichtigung der besonderen Entwicklungen während und nach der Wirtschafts- und Finanzkrise. Der Beschäftigtenprognose liegt die Annahme zugrunde, dass sich die weitere wirtschaftliche Entwicklung der Region Itzehoe bis zum Zieljahr 2030 im Grundsatz tendenziell so verhält wie in der Vergangenheit. Eine Über- oder Unterschätzung einzelner Entwicklungstrends wurde durch die Verwendung eines Mixes aus linearer und logarithmischer Trendfunktion sowie der Ausblendung von offensichtlichen Ausreißern versucht zu vermeiden.

Abb. 29: Ergebnis der Beschäftigtenprognose Region Itzehoe – Unternehmenstypen (2015 bis 2030)

Unternehmenstypen	Beschäftigte 2030	Beschäftigte 2015	Zu-/Abnahme der SvB 2015-2030
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe u.ä.	1.193	1.238	-45
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe u.ä.	4.169	4.235	-65
Baugewerbe	973	987	-14
Verkehr, Logistik und Lagerhaltung	707	598	108
Forschung und Entwicklung	217	171	46
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	2.658	2.355	302
Sonstige Dienstleistungen (inkl. Einzelhandel)	11.098	10.079	1.019
Beschäftigte Insgesamt	21.015	19.663	1.352
nicht berücksichtigt		369	
Gesamtbeschäftigte		20.032	

Anmerkung: Ein Großteil dieser Beschäftigten Insgesamt wird im weiteren Verlauf als nicht Gewerbeflächen beanspruchend angenommen und muss anderen Standorten zugeordnet werden (v.a. Streulagen und Ortskerne)

Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, 2016

Berechnung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2017

Hierüber lässt sich eine Zunahme der Gesamtbeschäftigung zwischen 2015 und 2030 in der Größenordnung von rd. 1.350 SvB ableiten, die sich unterschiedlich auf die gebildeten Unternehmenstypen verteilen. Aufgrund der Entwicklungen in der Vergangenheit ist dabei anzunehmen, dass es vor allem im Dienstleistungssektor zu einem weiteren Beschäftigtenanstieg kommen wird, was sowohl den Bereich der Sonstigen Dienstleistungen⁶⁹ betrifft, als auch v.a. die wirtschaftsnahen Dienstleistungen mitsamt der FuE-Beschäftigten, aber ebenso die Logistik- und Lagereibeschäftigten. Allerdings ist davon auszugehen, dass es im sekundären Sektor, also dem produzierenden Gewerbe, im Zieljahr 2030 eine annähernd gleich große Beschäftigtenzahl bzw. leichte Beschäftigtenverluste gegenüber dem Startjahr 2015 geben wird. Welche Tendenzen in der Zwischenzeit zu erwarten sind, kann kaum näher untersucht werden; jedoch ist davon auszugehen, dass es zeitweise zu gegenläufigen Entwicklungen kommt.

Im nächsten Schritt wird die Beschäftigtenprognose der Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs zugrunde gelegt, indem die Werte zu unterschiedlichen Anteilen und mit unterschiedlicher Gewichtung auf die drei relevanten Standorttypen verteilt werden.⁷⁰

⁶⁹ Hierunter fallen v.a. das gesundheits- und Sozialwesen, die öffentliche Verwaltung, der Bildungssektor, die Finanz- und Versicherungsdienstleistungen, sämtliche sonstige Dienstleistungen sowie der Einzelhandel.

⁷⁰ Da sich nicht alle Beschäftigten einem Standort innerhalb eines Gewerbegebietes zuordnen lassen und ein Großteil in den Ortszentren, in Streulagen oder auch an Standorten für großflächigen Einzelhandel arbeiten, muss berücksichtigt werden, dass der hier ausgewiesene Flächenbedarf ausschließlich den Bedarf nach Standorten der drei definierten

Abb. 30: Ergebnis der Beschäftigtenprognose Region Itzehoe – Standorttypen (Flächenbedarf bis 2030)

	"Klassische" Gewerbegebiete	Hochwertige Gewerbegebiete/ Gewerbepark	Verkehrsint. Gewerbe/ Logistik	SUMME
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe u.ä.	1,6	0,0	0,7	2,3
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe u.ä.	3,4	2,6	1,1	7,1
Baugewerbe	0,7	0,2	0,1	0,9
Verkehr, Logistik und Lagerhaltung	0,9	0,5	2,0	3,5
Forschung u. Entwicklung	0,0	0,5	0,0	0,5
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	0,5	1,1	0,2	1,8
Sonstige Dienstleistungen	0,7	1,4	0,0	2,0
SUMME in ha	7,8	6,3	4,0	18,1
Anteile an gewerblich geprägten Standorten in %	43%	35%	22%	

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2017

Im Ergebnis lässt sich für die Jahre zwischen 2015 und 2030 ein Gewerbeflächenbedarf über rd. 18,1 ha (netto) ermitteln, der v.a. auf „klassische“ sowie hochwertige Gewerbestandorte entfällt (Flächen für großflächigen Einzelhandel bleiben außen vor).⁷¹ Dies entspricht einem jährlichen Durchschnittsbedarf von rd. 1,2 ha (netto).

Im Vergleich dazu lag die real verkaufte Gewerbefläche zwischen 2012 und 2016 im Jahresdurchschnitt bei rd. 2,96 ha p.a., also deutlich höher (Dabei ist jedoch wiederum ein vermutlich sehr hoher Anteil an Erweiterungs- bzw. Vorhalteflächen inbegriffen).

5.3.3 Gegenüberstellung mit anderen Gutachten

Aufgrund der deutlichen Abweichung beider Ergebnisse, liegt eine erste Plausibilitätsprüfung nahe, die durch eine Gegenüberstellung mit den Ergebnissen des 2015 erstellten Gutachtens A23/ B5, A 20⁷² ermöglicht wird.

Das Vergleichs-Gutachten für den Untersuchungsraum „A23/ B5, A20“ greift u.a. auf die Statistik der Kauffälle der Jahre 2000 bis 2013 zurück, die entsprechend fortgeschrieben und den Ergebnissen eines GIFPRO-Modells gegenübergestellt werden.

Auf diesem Weg wird der Flächenbedarf für den gesamten Landkreis Steinburg ermittelt und liegt im Ergebnis (gewählter Mittelwert) bei rd. 80 ha (brutto).

Standorttypen widerspiegelt. Der Flächenbedarf zeigt den grundstücksflächenbedarf und nicht etwa die erforderliche Nutzfläche in Büros oder dergleichen.

⁷¹ Der angesichts der zu erwartenden Stagnation des Produzierenden Gewerbes recht hoch erscheinende Bedarf nach klassischen Standorten lässt sich dabei in erster Linie durch die Wirkung der Verlagerungs- und Neuansiedlungsquoten bei zugleich hoher Ausgangsgröße (ein relativ großer Anteil der Beschäftigten ist dem Verarbeitenden Gewerbe zuzuordnen) erklären. Schließlich ist davon auszugehen, dass sich Flächenbedarfe durch Verlagerungen vorrangig auf bereits beschäftigungsstarke Branchen beziehen (vgl. dazu Kap. 3.1).

⁷² Vgl. Planquadrat (2015): Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die Landesentwicklungssachsen A 23/B 5 und A 20. Abschlussbericht

Zum hiesigen Vergleichszweck wird dieser Bruttowert auf den Nettoflächenbedarf umgerechnet (66,8 ha, netto) und anhand der Anteile der sog. „Gewerbeflächen beanspruchenden Beschäftigten“ der Region Itzehoe am gesamten Kreis Steinburg regionalisiert.

Abb. 31: Umrechnung der Ergebnisse des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes A23/ B5, A20 (2015)

Ausgangsbasis: Lkr.	Flächenbedarf (brutto)	Flächenbedarf (netto*)
GIFPRO		
Kreis Steinburg	54,2 ha	45,2 ha
Kauffälle		
Kreis Steinburg	106,6 ha	88,5 ha
Relevanter Mittelwert		
Kreis Steinburg	80 ha	66,8 ha

Umrechnung auf Region Itzehoe (Gewichtung: Gewerbeflächen beanspruchende Beschäftigte)		
Gewerbeflächen beanspruchende Beschäftigte (SvB)**		Anteil an ges. Kreis
Kreis Steinburg	13.512 SvB	100%
Region Itzehoe	6.186 SvB	45,8%
Flächenbedarf	2015-2030	pro Jahr
Region Itzehoe	30,6 ha (netto)	2,0 ha (netto)

Anmerkung: * Im Vergleichs-Gutachten wird von einem Erschließungszuschlag über 20% ausgegangen;

** Zur Berechnung der einzelnen Werte siehe entsprechendes Gutachten

Quelle: Planquadrat (2015): Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die Landesentwicklungsachsen A 23/B 5 und A 20. Abschlussbericht

Berechnungen: CIMA Beratung + Management GmbH, 2017; auf Basis der Beschäftigtenstatistik der BA (Stand: 30.06.2015)

Über diesen Weg lässt sich das Ergebnis näherungsweise auf die Region Itzehoe übertragen,⁷³ wodurch sich ein geschätzter durchschnittlicher Jahresflächenbedarf über rd. 2,0 ha p.a. (netto) ergibt.

Auch dieser Wert liegt oberhalb der per Trendprognose ermittelten durchschnittlichen rd. 1,2 ha (netto) pro Jahr, sodass – ebenso wie man es für die Kreisprognose durchführte – eine Mittelwertbildung der zwei Ergebnisse angebracht erscheint.

5.3.4 Zusammenfassung der bisherigen Ergebnisse

Entsprechend der Auswertung der Kaufpreissammlung für unbebaute Gewerbeflächen (vgl. Kap. 5.2), lag die bisherige Flächennachfrage zwischen 2012 und 2016 bei durchschnittlich rd. 3,0 ha pro Jahr. Das Ergebnis der trendbasierten Flächenbedarfsprognose wiederum lässt einen Gesamtbedarf von über rd. 1,2 ha (netto) erwarten. Im Vergleich dazu liegt der zu erwartende Flächenbedarf gemäß der regionalen Umrechnung der Ergebnisse des 2015 erstellten Gutachtens für den Gesamt- raum des Kreises Steinburg bei rd. 2,0 ha (netto) pro Jahr.

⁷³ Eine direkte Umrechnung ist nicht möglich, da der Mittelwert auf einer gleichzeitigen Hochrechnung der Kauffälle (2000-2013) beruht, die für die Region Itzehoe für diesen Zeitraum jedoch nicht vorliegen.

Entsprechend der relativ großen Spannbreite, sollte im Ergebnis davon ausgegangen werden, dass der gewerbliche Flächenbedarf pro Jahr mindestens zwischen 1,2 und 3,0 ha (netto) liegen wird, was einem **mittleren Wert in der Größenordnung von rd. 2,1 ha (netto)** pro Jahr entspricht. Im Vergleich dazu liegt der umgerechnete Ergebniswert des o.g. Gutachtens bei rd. 2,0 ha p.a.. Zieht man ebenso die reale Nachfrage (Grundlage: Kaufpreissammlung) der beiden Jahre 2015 und 2016 heran, so liegt dieser Wert bei 1,2 ha.

Abb. 32: Gewerblicher Flächenbedarf (netto) zwischen 2015 und 2030 im moderaten Szenario

	ha 2015 bis 2030 (netto)	ha pro Jahr (netto)
1. Fortschreibung unbebaute Gewerbflächen (Gutachterauss.)	44,4	2,96
2. Trendbasierte Flächenbedarfsprognose	18,1	1,21
Mittelwert	31,3	2,1
<i>Im Vergleich: Gutachten A23/ B5, A 20 (2015)</i>	<i>30,6</i>	<i>2,0</i>
<i>Im Vergleich: Reale Nachfrage im Ø 2015/2016</i>		<i>1,2</i>

Quellen: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Kreis Steinburg, 2017; Angaben der Kommunen, 2017; Planquadrat (2015): Gewerbflächenentwicklungskonzept für die Landesentwicklungsachsen A 23/B 5 und A 20. Abschlussbericht, eigene Berechnungen CIMA Beratung + Management GmbH, 2017
Berechnungen: CIMA Beratung + Management GmbH, 2017

Das Ergebnis dieses Szenarios eines zukünftigen Flächenbedarfs sollte – trotz Rückgriff auf den Mittelwert beider Berechnungen – aus folgenden Gründen dennoch als **moderat** bezeichnet werden:

So ist der resultierende Wert über 2,1 ha vor dem Hintergrund zu bewerten, dass es allein zwischen 2012 und 2016 bereits vier Jahre mit einzelnen Flächennachfragen in der Größenordnung von deutlich über 1,4 ha gab (vgl. Kap. 5.2.2). Sollte es auch zukünftig zu solchen Flächennachfragen in dieser Größenordnung kommen, würde dies in langfristiger Sicht bei fehlender Flexibilität des Flächenmarktes in solchen Jahren zu einem rechnerisch verschwindend geringen Flächenpotenzial führen, das man anderen Betrieben noch zur Verfügung stellen könnte.

Hinzu kommt, dass der ermittelte Flächenbedarf über durchschnittlich rd. 2,1 ha (netto) pro Jahr auf mehrere Kommunen aufzuteilen ist, was den Handlungsspielraum der einzelnen Kommunen im Einzelfall erheblich einschränken könnte.

Aus diesem Grund wird in ähnlichen Fällen oftmals ein sog. „Flexibilitätszuschlag“ angenommen, der auf den ermittelten Flächenbedarf angesetzt wird und zumeist 30 Prozent des Ergebnisses umfasst. Ein solcher städtebaulicher Flexibilitätszuschlag wurde bereits in einem frühen GIFPRO-Modell des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen (MURL) für notwendig erachtet, um

- auf Prognose-Unsicherheiten zu reagieren (Bsp. einzelner Großansiedlungen in der Region Itzehoe),
- auch in den letzten Jahren des Planungszeitraums (2030) noch Flächenpotenziale zur Verfügung zu haben, da ansonsten die Gefahr einer Handlungsunfähigkeit besteht,
- den Unternehmen und Betrieben Auswahlmöglichkeiten offen zu halten (unauflösbare Intransparenz des Marktes) und
- im Sinne der Metropolregionen-Idee auch Verlagerungen z.B. aus der Freien und Hansestadt Hamburg auffangen zu können und entsprechende Unternehmen in der Region zu binden.

Im Ergebnis würde hieraus ein Bedarf an kurz- bis mittelfristig verfügbaren Flächen in der Größenordnung von ca. 1,56 ha (netto) pro Jahr resultieren. Aufgrund nachfolgend dargestellter Entwick-

lungstendenzen und Standortvoraussetzungen, wird dieser angepasste Bedarfswert jedoch nicht zugrunde gelegt, sondern muss aus gutachterlicher Sicht weiter angehoben werden.

5.4 Berücksichtigung von Sonderentwicklungen

An verschiedenen Stellen wurde bereits darauf hingewiesen, dass den verwendeten Prognosemodellen stets die Annahme relativ gleichbleibender Ausgangsbedingungen zugrunde liegt und sich die Tendenzen vergangener Jahre (bezogen auf den gewählten Betrachtungszeitraum) nicht wesentlich wandeln.

So bedeutet bspw. die Fortschreibung der in den vergangenen Jahren erzielten durchschnittlichen Jahresverkäufe bis zum Prognosezieljahr 2030, dass es dahingehend keine wesentlichen Veränderungen der Nachfrage und somit auch des Angebotes geben wird. Jedoch muss, wie beschrieben, unbedingt berücksichtigt werden, dass stets nur solche Flächen veräußert werden konnten, die auch verfügbar waren und zugleich den Anforderungen der Nachfrageseite gerecht wurden. Trafen diese Bedingungen in der Vergangenheit nicht zu, etwa weil die öffentliche Hand über keine Flächen verfügte, die wettbewerbsfähig am Gewerbeflächenmarkt hätten angeboten werden können, oder weil die angebotenen Flächen aufgrund ihrer räumlichen Lage, des Zuschnitts oder infrastruktureller Ausstattungsmerkmale nicht dem Bedarf der Unternehmen entsprachen, so konnten diese auch nicht veräußert werden. Die Statistik ist also „blind“ gegenüber diesen beschriebenen Ausgangsbedingungen.

Auch die trendbasierte Flächenbedarfsprognose ist mit einigen Unwägbarkeiten verbunden, die darin bestehen, dass neben der Abbildung und Prognose der Beschäftigtenzahl (auf Grundlage bisheriger Entwicklungen im Stützzeitraum) verschiedene Annahmen u.a. zu Verlagerungs- und Neuansiedlungsquoten sowie zukünftiger Flächenkennziffern getroffen werden.⁷⁴ Letztendlich sind es jedoch nicht die Beschäftigten, sondern die Betriebe und Unternehmen, die Gewerbeflächen nachfragen. So wird insbesondere im Falle geringer Ausgangswerte durch nur wenige betriebliche Veränderungen die Ausgangslage stark verändert.⁷⁵ Die Berücksichtigung und Einschätzung möglicher Sonderentwicklungen sollte also eine besondere Stellung einnehmen.

5.4.1 Struktureller Wandel und neue regionale Schwerpunktbildungen

Während im moderaten ersten Szenario von einem absoluten Flächenbedarf über 31,3 ha (netto) auszugehen ist, lassen sich weitere Annahmen treffen, die einen höheren Bedarf an Gewerbeflächen begründen können:

Einerseits lassen die bislang realisierten Flächenumsätze, ebenso wie die Ergebnisse der geführten Expertengespräche die Annahme zu, dass bestimmte Gewerbeflächenbedarfe aufgrund bislang oftmals fehlender Flächenangebote (bzw. fehlender Flächenverfügbarkeiten) nicht realisierbar waren. Dies schlägt sich in erster Linie in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses nieder. So ist unverkennbar, dass sich die Flächennachfrage in den letzten Jahren an nur wenigen Standorten konzentrierte (vgl. Kap. 5.2 und Abb. 24).

Andererseits ist davon auszugehen, dass sich im Zuge der weiterhin wandelnden Wirtschaftsstruktur und der damit einhergehenden Änderungen der Standortanforderungen auch betriebliche Standortmuster ergeben, die sich als erhöhte Nachfrage nach profilierten Standorten äußern. Zeitgleich wird auch seitens der kommunalen Bauleitplanung mehr und mehr eine Entflechtung von (möglichen) Konfliktlagen, v.a. zwischen Gewerbe- und Wohnbauflächen praktiziert. Im Ergebnis führt v.a. in den

⁷⁴ Diese werden jeweils auf die Zahl der Gewerbeflächen beanspruchenden Beschäftigten bezogen.

⁷⁵ Hierbei muss bedacht werden, dass die Gesamtbeschäftigtenzahl in der Region Itzehoe klein genug ist, sodass sich auch einzelnen größere Ansiedlungen – ebenso wie einzelne Betriebsschließungen – stark auf die Gesamtentwicklung der Region auswirken können. Gleiches trifft auf die im moderaten Szenario ermittelten durchschnittlichen Flächenbedarfe zu, die sich, wie dargestellt, in einzelnen Jahren allein durch einen einzelnen Flächenverkauf ergeben können.

Ballungsrandzonen und im ländlichen Raum diese Tendenz mehr oder weniger eindeutig zur Stärkung oder Entstehung größerer Gewerbeagglomerationen.⁷⁶

Aus diesem Grund lohnt sich eine genauere Betrachtung einzelner Branchenentwicklungen, wodurch eine bessere Einschätzung möglicher Sonderentwicklungen gewährleistet wird, die ggf. auch eine Erhöhung des im moderaten Szenario geschätzten Gewerbeflächenbedarfs in der Region Itzehoe rechtfertigen.

5.4.2 Entwicklungen ausgewählter Branchen und Querschnittsbereiche

Die unterschiedlichen Branchenentwicklungen wirken sich hinsichtlich des damit einhergehenden Flächenbedarfs teilweise gegenläufig aus. So ist bspw. mit der weiteren Zunahme des Flächenbedarfs für Logistik, der sich v.a. in ebenerdigen Produktionskonzepten niederschlägt, eine sehr starke Zunahme des Flächenbedarfs an gewissen Standorten verbunden. Des Weiteren sprechen technische Entwicklungen und Nachhaltigkeitsaspekte in anderen Branchen – v.a. des Dienstleistungssektors – für eine intensivere Flächennutzung. Überlagert werden diese Entwicklungen wiederum von einem Gesamtwachstum einzelner Branchen, sodass die Nachfrage nach entsprechend ausgestatteten Standorten insgesamt zunehmen dürfte. Diejenigen Branchen, die dahingehend eine besondere Rolle für die Region Itzehoe wahrnehmen, werden nachfolgend kurz beschrieben und deren Standortanforderungen dargestellt. Es folgt eine dahingehende Bewertung, ob sich die dadurch generierte zusätzliche Flächennachfrage über das aktuelle Flächenpotenzial in der Region Itzehoe decken ließe.

5.4.2.1 Automation und Produktionstechnik

Branchenentwicklung

Die Automatisierungstechnik⁷⁷ ist einer der zentralen Ansatzpunkte zur globalen Wettbewerbsfähigkeit und wichtige Querschnittsbranche der verarbeitenden Industrie. Zu den Geschäftsfeldern zählen beispielsweise die Bereiche⁷⁸

- elektrische Antriebstechnik,
- Mess-, Steuer- und Regeltechnik,
- Software für Automation, Systemintegration sowie auch
- Komplettlösungen für die Fabrikautomatisierung.

Im hiesigen Zusammenhang bietet sich eine Begriffserweiterung im Sinne der schleswig-holsteinischen Innovationscluster – bzw. der entsprechenden Förderprojekte – auf das Themenfeld „Leistungselektronik, Mechatronik, Automation“ an, um die Wirtschaft der Region Itzehoe entsprechend einzuordnen. Schließlich spielen v.a. die Mikroelektronik/ Mikrosystemtechnik und die Entwicklung von Speichertechnologien (z.B. Herstellung von Batterien und Akkumulatoren) eine besondere Rolle. Entsprechende Branchenkonzentrationen finden sich etwa an den Standorten

- Innovationsraum Itzehoe-Nord sowie auch im
- Gewerbegebiet Kaddenbusch (Gemeinde Dägeling).

Dabei kommt dem Innovationsraum eine herausragende Bedeutung dahingehend zu, als es sich u.a. um den Standort des Fraunhofer ISIT handelt, worüber sich die Stadt Itzehoe in den vergangenen Jahren zu einem international bedeutenden Zentrum für Leistungselektronik entwickelte. Keimzelle ist die langjährige Zusammenarbeit des ISIT mit dem Unternehmen Vishay.⁷⁹ Zahlreiche bilaterale

⁷⁶ Die aktuell diskutierte Tendenz zur verstärkten urbanen Produktion (vgl. z.B. Brandt/ Gärtner/ Meyer – IAT (2017: Urbane Produktion – ein Versuch einer Begriffsdefinition. IAT Forschung aktuell 08/2017) dürfte innerhalb der Region Itzehoe in mittelfristiger Sicht lediglich innerhalb der Kreisstadt Itzehoe und auch dort nur ansatzweise eine Rolle spielen.

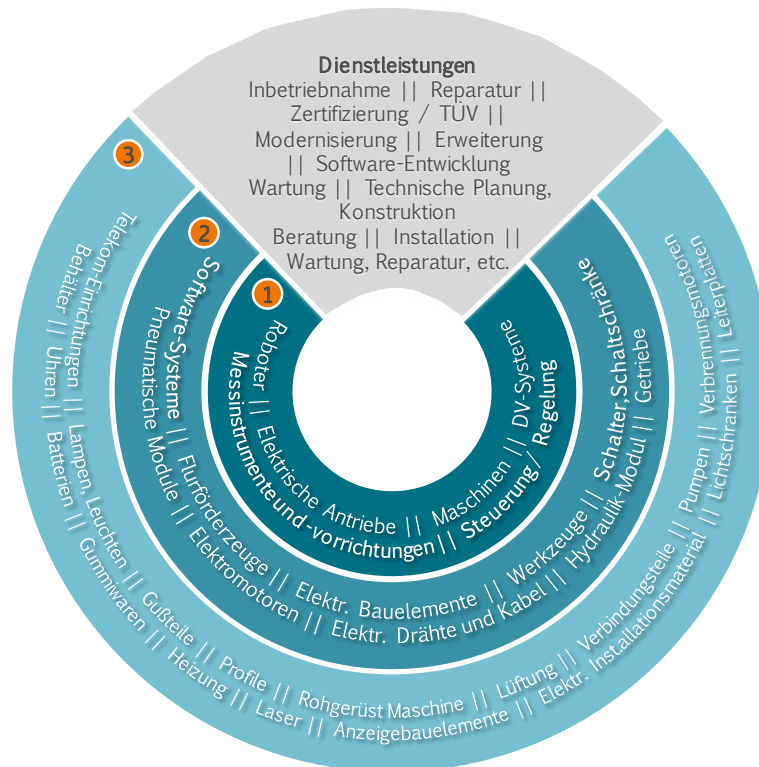
⁷⁷ Zur gängigen Cluster-Definition auf 5-steller-Ebene siehe die Ausführungen im Berichtsanhang (Kap. 9.2).

⁷⁸ Vgl. IHK Nürnberg für Mittelfranken (Hrsg.) (2014): Wertschöpfungsketten der Automation-Branche. Eine Untersuchung am Beispiel des Automation Valley Nordbayern. Ergebnisbericht zur Studie im Auftrag der IHK Nürnberg für Mittelfranken. Fraunhofer-Arbeitsgruppe für Supply Chain Services SCS

⁷⁹ Das Fraunhofer ISIT betreibt zusammen mit Vishay Semiconductor Itzehoe GmbH eine moderne Halbleiterproduktionslinie für 200 mm Si-Wafer. Diese Produktionslinie wird von Vishay wiederum für die Produktion von Leistungsbau-elementen (PowerMOS und IGBT) und vom ISIT für weitere Entwicklungsprojekte genutzt. Auf dem Gebiet diskreter Leistungshalbleiter

Projekte des ISIT mit weiteren regional und überregional ansässigen Unternehmen sowie öffentlich geförderte Projekte, wie etwa das Kompetenzzentrum Leistungselektronik Schleswig-Holstein (KLSH), haben diese Position gefestigt. Im Gewerbegebiet Kaddenbusch können in Bezug auf die Entwicklung der Automation-Branche einige weitere Unternehmen angeführt werden, wie etwa KOA Europe, SAT Sterling, ggf. Torlopp u.a.

Abb. 33: Produktions-Portfolio der Automation-Branche (Beispiel)



Quelle: Darstellung nach Fraunhofer SCS 2014 ⁸⁰

Diesbezüglich nehmen die zukünftigen Entwicklungen der Automation-Branche und die weiter voranschreitende Digitalisierung sämtlicher Wirtschaftsbereiche eine zentrale Rolle ein, die auch unter dem Label „Industrie 4.0“ gefasst wird.⁸¹ Eine zunehmende Bedeutung des Querschnittsbereichs Automation ist also auch in der Region Itzehoe zu erwarten.

Nachgefragte Standortfaktoren

Innerhalb der Querschnittsbranche findet sich ein bunter Mix aus produzierenden Unternehmen, Dienstleistern, Händlern und Forschungseinrichtungen, die für eine erfolgreiche Netzwerkarbeit un-

konzentriert sich das ISIT auf die Entwicklung von IGBTs, PowerMOS-Transistoren und Dioden. Im Bereich der passiven Bauelemente werden v.a. Widerstände, Kondensatoren und Spulen hoher Präzision auf Chip-Ebene entwickelt und produziert (vgl. <https://www.isit.fraunhofer.de/de/Arbeitsgebiete/ICT.html>, Zugriff am 24.10.2017).

⁸⁰ 1. Schicht: Branchen, deren Kernaufgaben eindeutig der Branche „Automatisierung“ zugeordnet werden können; 2. Schicht: Branchen, die neben anderen Wirtschaftszweigen auch die Automatisierungs-Branche bedienen; 3. Schicht: Produkte, die branchenunabhängig zum Wirtschaftszweig „Automation“ sind.

⁸¹ „Die tiefgreifenden wirtschaftlichen Transformationsprozesse der Industrie 4.0 werden vor allem durch den Einsatz Cyber-Physischer Systeme ausgelöst. Dabei handelt es sich um Systeme mit eingebetteter Software und Elektronik, die über Sensoren und Aktoren mit der Außenwelt verbunden sind. Der Austausch über das Internet ermöglicht die Vernetzung einzelner Systemkomponenten, die auf diese Weise intelligent und kommunikativ in einem komplexen System agieren. Darüber hinaus tragen Innovationen im Bereich additiver Fertigungsverfahren (3D-Druck), der Einsatz neuer Materialien sowie die Einbindung externen Know-hows über das Internet (Cloud-Dienste) zu einem Entwicklungsschub im Kontext der Industrie 4.0 bei.“ (Brandt (2017): Industrie 4.0 und Wirtschaftsförderung, in: KommunalPraxis spezial, 2/2017, S. 89-93)

abdingbar sind. Insbesondere werden in diesem Rahmen Dienstleistungen entlang der einzelnen Prozessschritte (v.a. Beratungs- und Konstruktionsdienstleistungen) immer bedeutender.

Aufgrund der starken Exportorientierung müssen regionale Standorte international und national gut erreichbar (die Rentabilität und Entwicklungsperspektiven des Marktes stehen im Vordergrund) und hinreichend positioniert sein. Im Allgemeinen profitieren die Standorte von großen, international wahrnehmbaren Unternehmen.

Übertragen auf die Flächennachfrage bedeutet dies, dass grundsätzlich solche Gewerbegebiete in guter Marktlage⁸² benötigt werden, die über hinreichende Flächenpotenziale (mit Zuschnitten um 5.000-6.000 qm, tlw. auch deutlich kleiner) in erster Reihe, ein leistungsstarkes Breitbandinternet,⁸³ ein hohes Maß an innerer städtebaulicher Ordnung und Aufenthaltsqualität im Umfeld verfügen sowie aufgrund räumlicher Nähe zueinander auch die Vorteile von Querbeziehungen zwischen Wertschöpfungsaktivitäten (z.B. Fühlungsvorteile) erleichtern. Regionale Initiativen und Netzwerke sowie spezifische Leistungsangebote der Wirtschaftsförderungen ergänzen die Standortqualität.

Bewertung des Flächenpotenzials

Wie in Kap. 4 dargestellt, sind die verbleibenden Flächenpotenziale insbesondere an denjenigen Standorten sehr begrenzt, die in der Vergangenheit stark nachgefragt wurden und sich für die Ansiedlung von Unternehmen der Querschnittsbranche besonders eignen. In wieweit sich ein möglicherweise fehlendes Flächenangebot, etwa wegen unzureichender Verfügbarkeit durch die öffentliche Hand, auch in den vergangenen Jahren auf die Nachfrage hat auswirken können, lässt sich auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Flächendaten nicht bewerten. Die Bestandsaufnahme zeigt, dass im Falle des Innovationsraums die bereits erschlossenen Potenzialflächen in privatem Eigentum sind. Einige im öffentlichen Eigentum befindliche Flächenpotenziale, die sich um den Standort des ISIT reihen, lassen sich nur unter der Einschränkung entwickeln, dass die Standortsicherheit vom ISIT und Vishay gewährleistet werden kann.

Sollte also keine Anpassung durch die Aktivierung vorhandener Innenentwicklungspotenziale oder in Form von Neuentwicklungen (v.a. Standorterweiterungen) erfolgen, könnte sich eine Flächenknappheit als entscheidender Engpassfaktor der wirtschaftlichen Entwicklung äußern.

5.4.2.2 Energie- und Umwelttechnik

Branchenentwicklung

Die Energie- und Umwelttechnik steht – nicht zuletzt aufgrund der bestehenden Wertschöpfungsketten am Standort – in Zusammenhang mit der Automation-Branche.

Die allgemein wachsende ökologische, soziale und somit auch wirtschaftliche Relevanz der natürlichen Ressourcen muss als Megatrend unserer Zeit definiert werden. Hintergrund ist die Entstehung neuer Knappheiten aufgrund steigender Ungleichgewichte sowie höherer Preis- und Preissteigerungsniveaus.⁸⁴ In diesem Zuge wird auch die Umweltwirtschaft zu einer immer wichtiger werdenden Wirtschaftsgröße und tritt am Flächenmarkt als Nachfrager und Dienstleister (bspw. bei Flächensanierung und -konversion) auf. Als Zukunftsmärkte gelten dabei v.a. umweltfreundliche Energien,

⁸² Gemeint ist stets der individuelle Absatz- und Beschaffungsmarkt, der hier im verallgemeinerten Sinne zu verstehen ist. Gemeint sind v.a. das Vorhandensein und die Zusammenarbeit starker Partner und eine hohe Zahl potenzieller Kunden in der Region. Auf den Beschaffungsmarkt wirken auch Ausbildungssystem sowie Transferangebote ein.

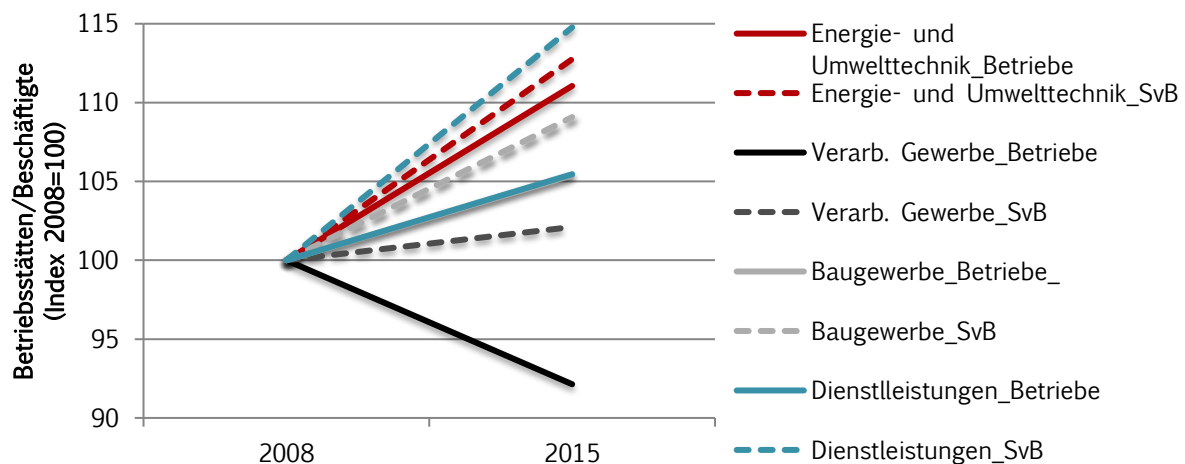
⁸³ Gemeint ist damit nicht allein das Vorhandensein von Breitbandnetzen (vor allem VDSL und Kabel-TV-Netze), sondern zugleich eine hohe Leistungsfähigkeit (mind. 50 Mbit/s-Bereich). Als zukunftssträftig gelten insbesondere glasfasergestützte Anschlüsse (Fiber to the Property, FTTP bzw. FTTB). Im internationalen Vergleich zeigt sich in Deutschland allerdings eine dahingehend gravierende Unterversorgung. Insofern ein Gewerbegebiet über Glasfaseranschluss verfügt (Geschwindigkeiten von 100 Mbit/s bis in den Gigabit/s-Bereich samt sehr hoher Qualitätsanforderungen (Up-/Download-Symmetrie, Echtzeitfähigkeit, Stabilität usw.)), kann es als besonders zukunftssträftig gelten (vgl. dazu auch Beckert (Fraunhofer ISI)/Schulz/ Lose (2017): Ausbaustrategien für Breitbandnetze in Europa Was kann Deutschland vom Ausland lernen? Bertelsmann Stiftung (Hrsg.)

⁸⁴ Vgl. Grömling/ Haß (2009): Globale Megatrends und Perspektiven der deutschen Industrie. Analysen – Forschungsberichte aus dem Institut der deutschen Wirtschaft, Köln

Energieeffizienz, Rohstoff- und Materialeffizienz, Kreislaufwirtschaft, nachhaltige Wasserwirtschaft und die nachhaltige Mobilität (gesamtes Spektrum).

Seit Jahren ist bundesweit eine deutlich positive Betriebs- und Beschäftigtenentwicklung des Branchenclusters erkennbar, was auch die Annahme weiterhin positiver Entwicklungen allgemein und in der Region Itzehoe stützt. Schließlich werden wichtige Beiträge auch durch den Bereich Automation im Entwicklungsfeld Energie- und Umwelttechnologie deutlich.

Abb. 34: Betriebs- und Beschäftigtenentwicklung der Energie- und Umwelttechnik im Vergleich (Deutschland)



Quelle: Beschäftigtenstatistik der BA (31.03.2017)

Auswertung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2017

Der Innovationsraum Itzehoe-Nord steht dahingehend im Mittelpunkt des Interesses. So zielt beispielsweise der Innovationscluster um das ISIT⁸⁵ auf die Entwicklung von leistungselektronischen Systemen für regenerative Energien, insbesondere für Windenergieanlagen.

Im Themenfeld der Elektromobilität kann der Batterie-Hersteller Custom Cells angeführt werden, der u.a. mit dem Fachbereich Integrierte Energiesysteme des Fraunhofer ISIT zusammenarbeitet. Nach eigenen Angaben plant das Unternehmen ab 2018 am Standort an der Fraunhoferstraße hohe Investitionen in neue Produktionsanlagen.⁸⁶ Für den Standort spricht zudem auch, dass in näherer Zukunft ein Kompetenzzentrum für Solid-State-Batterien entstehen soll.⁸⁷

Nachgefragte Standortfaktoren

Umwelttechnologien wirken generell als „Aktivierer“ für klassische Branchen und stehen in engem Zusammenhang mit diesen (z.B. auch Umwelttechnikberatungen). In der Region Itzehoe ist v.a. die Überschneidung mit der Automation-Branche von Interesse, die sich im Innovationsraum Itzehoe-Nord bündelt. Als wichtige Standortvoraussetzungen gelten im Allgemeinen eine gute Verkehrsanbindung und die räumliche Nähe zu branchengleichen Unternehmen (die Branche ist stark durch KMU geprägt). Oftmals sind die Technologieunternehmen international ausgerichtet, wodurch sie sich etwa deutlich von kommunalen Versorgungsunternehmen unterscheiden.

Im Hinblick auf die Entwicklung eines geeigneten Gewerbestandortes für solche Unternehmen und Betriebe, kann sich die Berücksichtigung von Aspekten des Klimaschutzes anbieten, ebenso die Bereitstellung von Demonstrationszentren („Showrooms“), die eine positive Wirkung auf das Stand-

⁸⁵ Beteiligt sind auf Seiten der öffentlichen Forschungseinrichtungen ebenfalls die FH-Westküste, die CAU Kiel und die FH-Kiel. Beteiligte Unternehmen, die sich teilweise am selben Betriebsstandort befinden, sind u.a. Vishay, Siliconix Itzehoe, Danfoss Silicon Power, REpower Systems sowie Reese + Thies Industrieelektronik. Auch das Fraunhofer-Institut für Windenergie und Energiesystemtechnik IWES, Bremerhaven, ist beteiligt.

⁸⁶ Quelle: <https://www.shz.de/lokales/norddeutsche-rundschau/mit-spezialwissen-auf-wachstumskurs-id18088156.html> (Zugriff am 24.10.2017)

⁸⁷ Festkörper-Batterien haben eine vielfach höhere Energiedichte als aktuelle Lithium-Ionen-Akkus. Anstatt flüssiger Elektrolyte wird dabei Glas als festen Elektrolyt eingesetzt, der die Anode und Kathode verbindet.

ort-Image implizieren. Dies wiederum dürfte zudem eine gewisse Wirkung auf die Verfügbarkeit von Fachkräften haben.

Auf institutioneller Seite wirkt sich die Bündelung von Aktivitäten in Form von dauerhaft gut aufgestellten Initiativen und Netzwerken positiv auf den Standort aus, was z.B. über ein Clustermanagement (einschließlich einer hohen Transparenz der Angebote) bewerkstelligt werden kann. Hinzu kommen effektive Unterstützungsmaßnahmen in Bereichen wie Finanzierung, Information und Verwaltung (samt Förderprogramm-Beratung/-Begleitung).

Bewertung des Flächenpotenzials

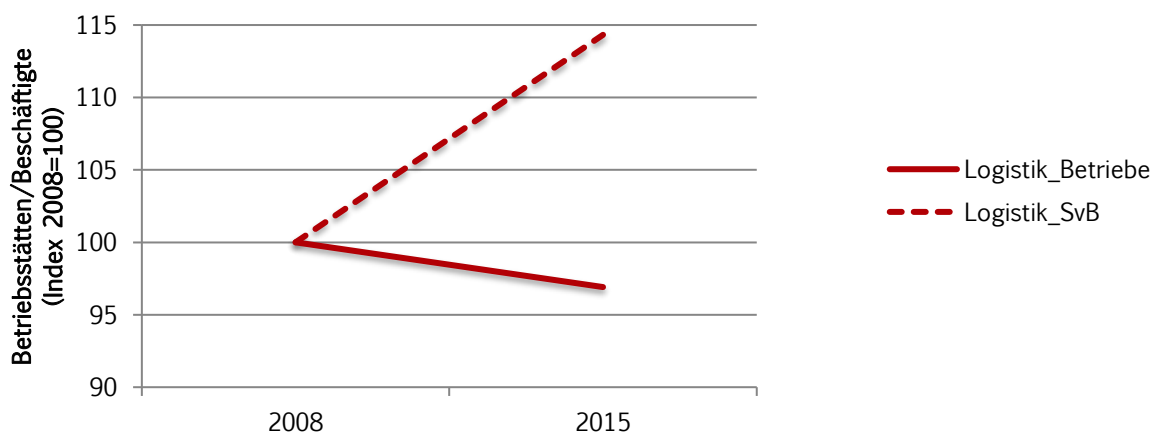
Aufgrund der Überschneidung von Produktbereichen bzw. Wertschöpfungsketten und damit auch vergleichbaren Standortanforderungen, entspricht die Bewertung der Flächenpotenziale der Einschätzung hinsichtlich der Automation-Branche. Ein Flächenmangel ist offenkundig, zumal die Stadt kaum über nennenswerte Entwicklungsmöglichkeiten im Bestand verfügt.

5.4.2.3 Logistik

Branchenentwicklung

Als Querschnittsfunktion ist die Logistikwirtschaft mit fast allen anderen Branchen verknüpft (auf Abnehmerseite, als Auftraggeber und auf der Anbieterseite für Abwicklungszwecke). Die wichtigsten Nutzergruppen von Logistikflächen sind allgemein die verschiedenen Logistikdienstleister (v.a. Lagerung), der Einzelhandel, der Automotive-Sektor sowie der Großhandel. Dabei ergeben sich, in Abhängigkeit von der jeweiligen Immobilie, teilweise recht unterschiedliche Anforderungen an den Standort (vgl. dazu ausführlich Kap. 3.2.2). Bundesweit ist ein Anstieg der Beschäftigtenzahlen und ein stark zunehmender Flächenbedarf erkennbar, wohingegen die Zahl der statistischen Betriebe zwischen 2008 und 2015 leicht sank.

Abb. 35: Entwicklung der Logistikbranche i.e.S. zwischen 2008 und 2015 (Deutschland)



Quelle: Beschäftigtenstatistik der BA (31.03.2017)
Auswertung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2017

Innerhalb der Region Itzehoe bestehen einzelne logistische Ansiedlungen v.a. entlang der A 23, an denen auch die wichtigsten Gewerbestandorte liegen. Insgesamt ist die Logistikintensität⁸⁸ der Regi-

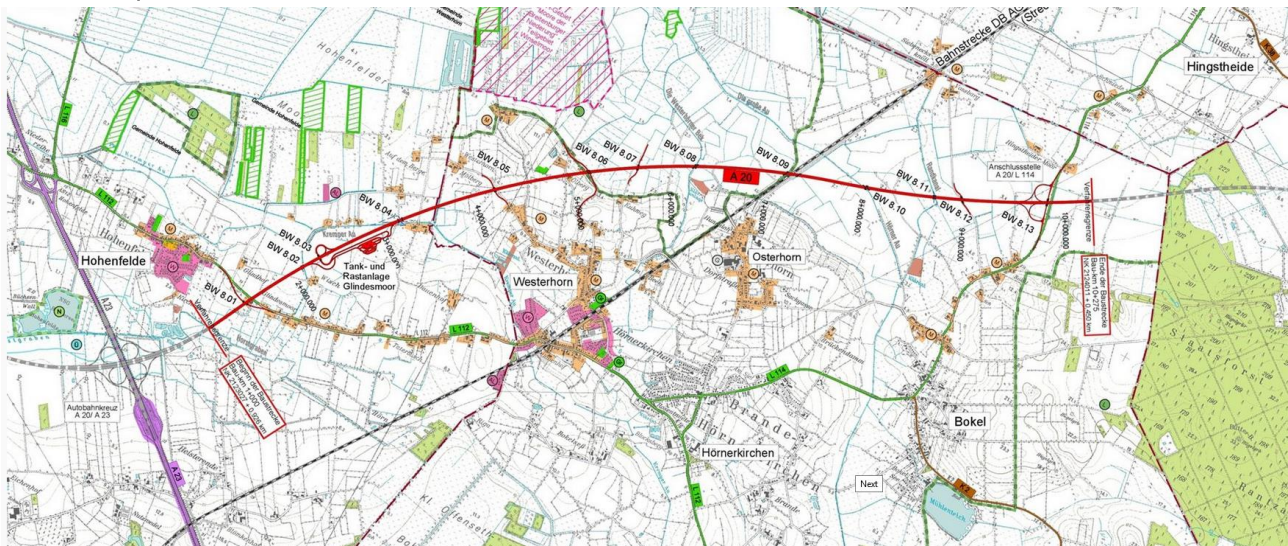
⁸⁸ Logistikintensität: Anzahl an lokalen Logistikimmobilien, deren Gebäudeflächen, Anzahl lokaler Logistikdienstleister und regionale Logistik-Beschäftigungsquote auf Ebene der fünfstelligen Postleitzahlengebiete und in einem Indexwert aggregiert. Schließlich Kombination dieser Ergebnisse mit der Logistik-Attraktivität, d.h. der Bewertung der lokalen Rahmenbedingungen für Logistiksiedlungen

on bislang allerdings noch vergleichsweise gering,⁸⁹ wenngleich sich die nahe gelegene Metropole Hamburg in den letzten Jahren beim Scoring der Logistikregionen in Folge bundesweit (vor München und Berlin) als wichtigster Logistik-Standort positionieren konnte.⁹⁰

Es ist davon auszugehen, dass sich die Ausgangssituation perspektivisch durch den Ausbau der Küstenautobahn A20 deutlich verändern wird. Schließlich wird durch die Kreuzung von A20 und A23 in Hohenfelde lediglich rd. 6 km südlich der BAB-AS 11 (Lägerdorf) realisiert, wodurch insbesondere die südlichen Gemeinden der Region Itzehoe innerhalb eines für bestimmte Logistiker strategisch interessanten Autobahnknotenpunktes liegen werden.

Da der Kreuzungsbereich von A20 und A23 ab dem Zeitpunkt der Elbüberquerung zu einer wichtigen überregionalen Verbindung zwischen Bremen/ Bremerhaven/ Oldenburg, der Metropole Hamburg (bzw. nördliche MRH) und Lübeck/ Wismar/ Rostock wird, lässt dies die Annahme einer signifikant zunehmenden Logistikintensität auch in der Region Itzehoe zu.

Abb. 36: Geplanter Ausbau der Küstenautobahn A 20, Abschnitt AK A 23/A 20 bis AS L 114



Quelle: EIBS - Entwurfs- und Ingenieurbüro Straßenwesen GmbH, 2018⁹¹

Dabei kann mit Blick auf die Standortfaktoren-Bewertung (vgl. Kap. 3.2.2) angenommen werden, dass sich insbesondere zwischen Itzehoe und Elmshorn (z.B. Amt Krempermarsch und Amt Breitenburg) Optionen zur Konzentration von TUL-Aktivitäten (Transport, Umschlag, Lagerung), Administration und Supply Chain Management ergeben, die aus heutiger Sicht als Sonderentwicklungen der Region zu bewerten sind.

Nachgefragte Standortfaktoren

Auf die wesentlichen Standortfaktoren wurde bereits in einem früheren Kapitel eingegangen. So nehmen etwa eine zentrale Lage (bezogen auf den jeweils relevanten Absatz- und Beschaffungsmarkt), eine nahe gelegene Autobahnanbindung, hohe Flächenverfügbarkeit und niedrige Grundstückspreise bei hinreichenden und aufgabenspezifisch qualifizierten Beschäftigten eine wesentliche Rolle ein.

Damit dürfte v.a. die Ansiedlung von

- Umschlagsimmobilien⁹² und

⁸⁹ Vgl. Veres-Homm/ Kübler/ Weber/ Cäsar (2015): Logistikimmobilien – Markt und Standorte 2015, Fraunhofer Verlag

⁹⁰ Siehe dazu auch BerlinHyp u.a. (2016): Logistik und Immobilien 2016. Grosse Nachfrage. Hohe Ansprüche.

⁹¹ Quelle: Abschnitt AK A 23/A 20 bis AS L 114

⁹² Reiner Warenumschlag von bereits kommissionierter Ware sowie Abwicklung von Retouren (Grundstücksflächen zwischen 1,5- 4,0 ha): Konzentration auf die Nähe von Ballungszentren oder Bündelung des Verkehrs mehrerer regionaler Umschlagsdepots als Hubs, ggf. auch Netzwerk-Logistikstandort.

- Distributionsimmobilien⁹³ und ggf. auch
- Zentral-Versorgern⁹⁴

relevant werden, wohingegen die Ballungsraum-Versorgung aufgrund der weiterhin bestehenden Distanzen (zum Stadtzentrum von Hamburg sind es weiterhin rd. 50 km), oder auch Lagerimmobilien⁹⁵ eine untergeordnete Rolle spielen dürften.

Neben einer guten regionalen und überregionalen Erreichbarkeit sollte ein 24-Stunden-Betrieb möglichst ungehindert (d.h. möglichst ohne nennenswerte Einschränkungen) möglich sein, die Straßenbreite muss dabei entsprechende Querschnitte aufweisen (idealerweise über 6,25m⁹⁶), leichte Wendemöglichkeiten im öffentlichen Raum ermöglichen und zudem schwerlasttauglich sein. Die Kapazität der Knotenpunkte (Kreuzungen und Einmündungen) muss entsprechend hoch sein (v.a. Beachtung der besonderen Anforderungen zur Führung von Linksabbiegern).

Bewertung des Flächenpotenzials

Die Flächenbilanz im Bestand weist aktuell einen eklatanten Mangel an frei verfügbaren Grundstücken für großflächige, Autobahn-affine Nutzungen nach. Die Aktivierung entsprechender Gebiete mit großen Grundstücken (mind. 1 ha) wird demnach von hoher Bedeutung sein, wenn in der Region Itzehoe eine verstärkte Ansiedlung von Logistik-Betrieben zukünftig gewünscht ist.

Allerdings ist anzuraten, dass entsprechende Vorbereitungen getroffen werden sollten, z.B. durch frühzeitige Flächensicherung und Profilierung von Standorten (frühzeitige Planvorbereitungen). Jedoch ist anzunehmen, dass eine Erschließung innerhalb des hiesigen Prognosezeitraums des Gutachtens, der aller Voraussicht nach vor der Realisierung der Nord-West-Umfahrung Hamburgs endet, nicht auf einen entsprechenden betrieblichen Bedarf stoßen wird.

5.4.2.4 Emissionsintensives Gewerbe

Branchenentwicklung

In direktem Zusammenhang mit der Entwicklung des Logistiksektors steht die Flächennachfrage durch emissionsintensive Betriebe und Unternehmen, die in der BauNVO allgemein den Industriegebieten gem. § 9 zugeordnet werden, da sie aufgrund ihrer immensen Störwirkung anderswo unzulässig sind.

Dass es trotz zunehmend emissionsarmer sowie ressourceneffizienter Produktions- und Transportweisen nach wie vor einen entsprechenden Flächenbedarf durch solche Unternehmen und Betriebe geben wird, die aufgrund ihrer Eigenart, ausgehenden Belästigungen oder sonstigen Störgraden (bedingt durch technische Einrichtungen und Betriebsabläufe) liegt v.a. auch deshalb auf der Hand, weil gerade solche Betriebe ihre Standorte aus den Ballungskernen heraus verlagern, die die Anforderungen einer urbanen Produktion auf absehbare Zeit nicht erfüllen können.

Trotz erforderlicher Einzelfallbeurteilung, lässt sich in bestimmten Branchen ein auffallend hoher Anteil an solchen Betrieben erkennen, die gemeinhin als „typische Nachfrager“ von Industriegebieten gelten. Gegenüber den Standorten mit besonderer Eignung für verkehrsintensive Betriebe, ist der Störgrad der relevanten Betriebe nicht allein oder vorrangig durch den Verkehr induziert (Verkehrslärm und Verkehrsaufkommen), sondern äußert sich auch in Form von Produktions-Lärm, Gerüchen, Erschütterungen und Luftverunreinigungen.

⁹³ Auftragsgerechte Warenverteilung (Grundstücksfläche > 2 ha): Sind je nach Verteilung des Kunden- u. Versorgungsgebietes eines Unternehmens in der Region relevant (z.B. auch als Regionallager von Einzelhändlern).

⁹⁴ Die Standorte dienen der Abdeckung eines großräumigen Gebietes von einem Punkt aus, weshalb die Standortwahl v.a. von der zentralen Lage innerhalb des zu versorgenden Raumes sowie der Anbindung an die Hauptverkehrsachsen abhängt.

⁹⁵ Diese erfordern einen engen Zusammenhang mit der Produktion (Grundstücksfläche > 1 ha). Da die Ansiedlung von Unternehmen mit entsprechend hohen Produktionskapazitäten bislang nicht erkennbar ist, dürfte die Relevanz gering sein.

⁹⁶ Die Standardfahrstreifenbreite liegt bei mittlerem Schwerlastverkehr gem. EAHV sogar bei 3,25m, wenn keine Einschränkung der Flächenverfügbarkeit in Kauf genommen werden soll.

Abb. 37: Typische Nachfrager emissionsintensiver Standorte

Häufig anzutreffende Branchen Überschneidungen mit anderen Standorttypen	Branchenschlüssel gem. WZ 08		
	C	10	Herstellung von Nahrungs- und Futtermitteln
	C	12	Tabak-Verarbeitung
	C	13	Herstellung von Textilien
	C	14	Herstellung von Bekleidung
	C	15	Herstellung von Leder, Lederwaren und Schuhen
	C	16	Herst. v. Holz-, Flecht-, Korb- und Korkwaren (ohne Möbel)
	C	17	Herstellung von Papier, Pappe und Waren daraus
	C	18	Herst. v. Druckerzeugn.; Vervielf. v. Ton-, Bild-, Datenträgern
	C	19	Kokerei und Mineralölverarbeitung
	C	20	Herstellung von chemischen Erzeugnissen
	C	21	Herstellung von pharmazeutischen Erzeugnissen
	C	22	Herstellung von Gummi- und Kunststoffwaren
	C	23	Herst. v. Glas, Keramik; Verarbeitung v. Steinen und Erden
	C	24	Metallerzeugung und -bearbeitung
	C	25	Herstellung von Metallerzeugnissen
	C	28	Maschinenbau
	C	29	Herstellung von Kraftwagen und Kraftwagenteilen
	D	35	Energieversorgung
	E	36	Wasserversorgung
	E	37	Abwasserentsorgung
	E	38	Sammlung, Behandl. u. Beseitig. v. Abfällen; Rückgewinnung
	E	39	Beseitigung von Umweltverschmutzungen u.a. Entsorgung
	F	42	Tiefbau
	G	46	Großhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen)
	H	49	Landverkehr und Transport in Rohrfernleitungen
	H	52	Lagerung u. Erbringung von sonstigen Verkehrsdienstleist.
Nutzungsbeispiele, teilweise im Grenzbereich GE beachte: eingeschränkt typisierende Betrachtungsweise (= Relevanz von atypisch betriebenen Anlagen; § 15 BauNVO ausschlaggebend)	Emittierendes Verarbeitendes Gewerbe; Zementwerke u.ä.; Raffinerien; Chemische Produktionsanlagen; Logistik und Lagerung; Ver- und Entsorgungsgewerbe; Autoentsorgungsanlagen; Bauschutt- und Bodenrecyclinganlagen; Lagerung und Behandlung von Eisen- und Nichteisenschrotten; Wertstoffhöfe, Schlachthöfe; Baustoffrecyclinganlagen; Baugewerbe etc.		

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2017, eigene Auswertung und Zusammenstellung

Nachgefragte Standortfaktoren

Die nachgefragten Gebiete sind i.d.R. als GI oder GE, manchmal als SO (z.B. Druckerei, Verwertungszentrum etc.) und seltener auch als GE⁹⁷ ausgewiesen. Sinnvollerweise sind am Standort hohe Geräuschemissionen zulässig, oftmals in Zusammenhang mit einem 24-Stunden-Betrieb. Zumeist liegen diese Standorte in exponierter Lage, seltener sind sie teilentegriert.

Oft werden entsprechende Standorte durch wenige (flächenextensive) Unternehmen bei grobkörniger Mischung geprägt. Im Falle von Störfallbetrieben⁹⁸ bspw. ist zudem ein angemessener Abstand zu anderen Nutzungen, die eines besonderen Schutzes bedürfen, zu wahren. Folglich wirken solche Gewerbe-/Industriegebiete oftmals trist und zeitweise verlassen, in jedem Fall wenig attraktiv.

Anzumerken ist, dass emissionsintensive Standorte allerdings nicht ausschließen, dass es sich dabei um wissensintensive Branchen handeln kann (z.B. im Falle der Produktion von Fahrzeugen, elektronischen Bauteilen u.a.). Die Abgrenzung gegenüber ausdrücklich „wissensintensiven Standorten“ in hiesigem Sinne erfolgt wiederum entsprechend der in Kap. 3.2.2 dargestellten Eigenschaften.

Bewertung des Flächenpotenzials

Grundsätzlich lassen sich in der Region Itzehoe auch Standorte für emissionsintensives Gewerbe lokalisieren, wie z.B. im Rethwischer Industriepark Steinburg (u.a. Holcim), oder Teilbereichen der Gewerbegebiete Burgviert (Hohenaspe) und Kaddenbusch (Dägeling). Da die verbleibenden Potenzialflächen im Innenbereich jedoch innerhalb von Gewerbebeständen liegen, die sich in erster Linie als „klassische“ Gewerbegebiete typisieren lassen, lässt sich festhalten, dass Standorte des emissionsintensiven Gewerbes in Reinform nicht mehr verfügbar sind. Außer am Standort Kaddenbusch verfügt

⁹⁷ In der Praxis bei Vergleichen von Standortwahl und Gebietsfestsetzung oft vorzufinden, aber meistens nur dann als sinnvoll zu bewerten, wenn – auch längerfristig – keine Konflikte mit dem Umfeld zu erwarten sind.

⁹⁸ Hierunter fallen Betriebe, die schwere Unfälle verursachen können, das Risiko eines solchen Unfalls vergrößern oder die Auswirkungen eines schweren Unfalls verschlimmern können (vgl. Seveso-III-Richtlinie – Richtlinie 2012/18/EU; zuvor Richtlinie 96/82/EG). Maßgebend ist dabei das Vorhandensein von Mengen bestimmter Stoffe in einem Betrieb oberhalb einer Schwelle, die im Anhang der Richtlinie festgelegt ist. Für diese Betriebe gelten besondere Anforderungen an die Anlagensicherheit.

die Region Itzehoe zudem über keine nennenswerten Innenentwicklungspotenziale mit Ausweisung als GI, was zukünftig eine empfindliche Einschränkung bestimmter Entwicklungen bedeuten kann und ggf. auch in der Vergangenheit ein wichtiger limitierender Faktor der Wirtschaftsentwicklung dargestellt haben könnte.⁹⁹

Da sich aufgrund des nur geringen Volumens eine formal-inhaltliche Überschneidung mit dem Typus „verkehrsintensives Gewerbe“ anbietet, wird dabei eine kombinierte Entwicklung zu empfehlen sein, worüber Standorte realisiert werden können, die sich für logistische bzw. verkehrsintensive Betriebe ebenso eignen wie für die Ansiedlung von Unternehmen, die (ebenfalls) hohe Lärmkontingente erfordern sowie auch andere Störwirkungen auf das Umfeld entfalten. Aktuell wird in der Region Itzehoe allerdings lediglich ein dahingehend entsprechendes Potenzial in Form von gewerblichen Entwicklungsflächen und Suchräumen gesehen.

5.4.3 Zwischenbilanz der Auswirkungen möglicher Sonderentwicklungen

Eine Quantifizierung des sich durch die beschriebenen Sonderentwicklungen ergebenden Flächenbedarfs ist kaum möglich, zumal belastbare Anhaltspunkte oder Vergleichswerte fehlen, aus deren Grundlage sich eine solche Ableitung herstellen ließe.

Da jedoch einige Hinweise vorliegen, dass bereits das Fehlen entsprechender Flächenangebote zur Deckung solcher Bedarfe in der Vergangenheit dazu geführt haben könnte, dass die reale Entwicklung der letzten Jahre geringer als möglich ausfiel, und weil das aktuelle Flächenpotenzial den Anforderungen der Zukunftsbranchen nicht gerecht werden kann, wird folgender Ansatz zur Schätzung eines Sonderbedarfs gewählt:

- Insbesondere der **Innovationsraum Itzehoe-Nord** weist, wie ausführlich dargestellt werden konnte, Standortvoraussetzungen auf, die ein besonderes Alleinstellungsmerkmal darstellen. Das Potenzial, das sich an diesem Standort ergibt, sollte demnach nicht pauschal in eine Flächenbilanz eingestellt werden, sondern ist als seltene, evtl. auch einzige Möglichkeit zu bewerten, in absehbarer Zeit den Flächenbedarf von Betrieben und Unternehmen zu befriedigen, die der Automation-Branche, der Energie- und Umwelttechnik zuzuordnen sind und in der Vergangenheit nicht oder sehr verhalten am Gewerbeflächenmarkt sowie in der Beschäftigtenstatistik in Erscheinung getreten sind. Diese Betriebe müssen also als „Zukunftsbranchen“ bezeichnet werden, deren Relevanz für die Region Itzehoe sich v.a. aus überregionalen Trends (Megatrends) ableiten lässt.
Das Flächenpotenzial, das sich perspektivisch im Innovationsraum ergeben kann, v.a. in Form von Flächenneuausweisungen (d.h. Suchräumen), sollte dementsprechend nicht mit dem prognostizierbaren Flächenbedarf verrechnet bzw. bilanziert, sondern qualitativ bewertet und als Sonderbedarf dem moderaten Szenario hinzugerechnet werden
- Als eine weitere Besonderheit sollte die Logistik-Branche berücksichtigt werden, die sich bislang weder in den Flächenverkäufen, noch in der Trendprognose hinreichend abbilden lässt. Als Begründung hierfür wird weniger das seit einigen Jahren allgemein zunehmende Wachstum des Flächenbedarfs am Logistikmarkt angeführt, sondern vielmehr die perspektivische Realisierung der Nord-West-Umfahrung Hamburg (A 20) mit Kreuzung der A 23 südlich von Rethwisch (in der Gemeinde Hohenfelde). Insbesondere ist anzunehmen, dass hierüber eine Flächennachfrage nach autobahnnahen Standorten (verkehrsintensives Gewerbe) induziert werden kann, die sich weder durch Fortschreibung der Realverkäufe aus der Vergangenheit, noch durch die Parameter des anlassbezogenen Flächenbedarfsprognosemodells ableiten ließe. Eine besondere Eignung kann dabei einigen Teilflächen zugeschrieben werden, die als **Westerweiterung des Industrieparks Steinburg** bereits im geltenden FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt sind.
Allerdings muss einschränkend hinzugefügt werden, dass die Realisierung des Autobahnabschnittes voraussichtlich nicht im Planungshorizont zu erwarten sein wird, sodass ein ent-

⁹⁹ Diese These kann hier jedoch nicht überprüft werden.

sprechender Flächenaufschlag auf das Ergebnis des moderaten Szenarios nur unter Einschränkungen vorgenommen werden kann.

Nachfolgend werden beide Standorte, die aufgrund ihrer (hypothetischen) Alleinstellungsmerkmale eine gesonderte Betrachtung erfordern, dargestellt, bevor schließlich im Kap. 5.5 eine abschließende Empfehlung zum realistischen Flächenbedarf der Region Itzehoe abgeleitet wird.

5.4.3.1 Innovationsraum Itzehoe-Nord (Westerweiterung)

Während das erfasste Innenentwicklungspotenzial (vgl. Kap. 4.4) grundsätzlich mit dem Flächenbedarf im moderaten Szenario bilanziert werden soll, ergibt sich in perspektivischer Sicht die Möglichkeit zur Erweiterung dieses Standortes in westlicher Richtung, also auf dem Gemeindegebiet von Ottenbüttel und Oldendorf (beide Amt Itzehoe-Land).

Die Erweiterungsfläche umfasst ein Potenzial in der Größenordnung von rd. 27 ha (netto), welches sich – aufgrund der bisherigen Standortausstattung und ambitionierter Pläne der Kommunen – in besonderem Maße zur Deckung der erwarteten Bedarfe durch Betriebe Automation-Branche sowie der Energie- und Umwelttechnik eignet. Der als „regioquartier 2020“ konzipierte Standort soll dabei als richtungsweisendes interkommunales Gewerbegebiet konzipiert werden und eine „Blaupause für das Gewerbegebiet der Zukunft in Norddeutschland“ darstellen.¹⁰⁰ Die Konzeptbausteine sehen dabei u.a. die Schaffung eines attraktiven Freiraums vor, eine weiter optimierte verkehrliche Erschließung samt nachhaltiger Mobilitätskonzepte (z.B. flächensparende Parklösungen, Förderung des Radverkehrs und von E-Mobilität¹⁰¹), die Nutzung erneuerbarer Energien,¹⁰² Highspeed-Glasfaserleitung, ein modernes Entsorgungsmanagement, Angebote der Kinderbetreuung, der Gastronomie und Beherbergung.

Ein Sonderaufschlag auf den im moderaten Bedarfsszenario ermittelten Flächenbedarf begründet sich v.a. auch durch eine bereits heute nachweisliche Konzentration der benannten und voraussichtlich weiter anwachsenden (Querschnitts)Branchen, wobei v.a. das Fraunhofer ISIT als Forschungs-, Transfer-, Entwicklungs- und Produktions-Einrichtung für die gesamte Region einen besonderen Stellenwert einnimmt. Ebenso muss auch auf die Bedeutung des IZET hingewiesen werden.

Hierdurch würde sich eine Anhebung des im moderaten Szenario 1 geschätzten Flächenbedarfs (31,3 ha, netto) um rd. 27 ha (Bruttofläche)¹⁰³ begründen, wenn die vorliegenden Pläne zur Standortentwicklung konsequent im Sinne des Cluster-Gedankens umgesetzt würden. Schließlich bietet kein sonstiger Standort der Region ähnliche Standortbedingungen. Diese Nicht-Substituierbarkeit ist dabei zwingende Voraussetzung, um den sehr hohen Sonderaufschlag zu begründen. Eine bloße Standortsicherung von ISIT und Vishay (Störfallbetrieb) bspw. würde keinen solchen Aufschlag rechtfertigen.

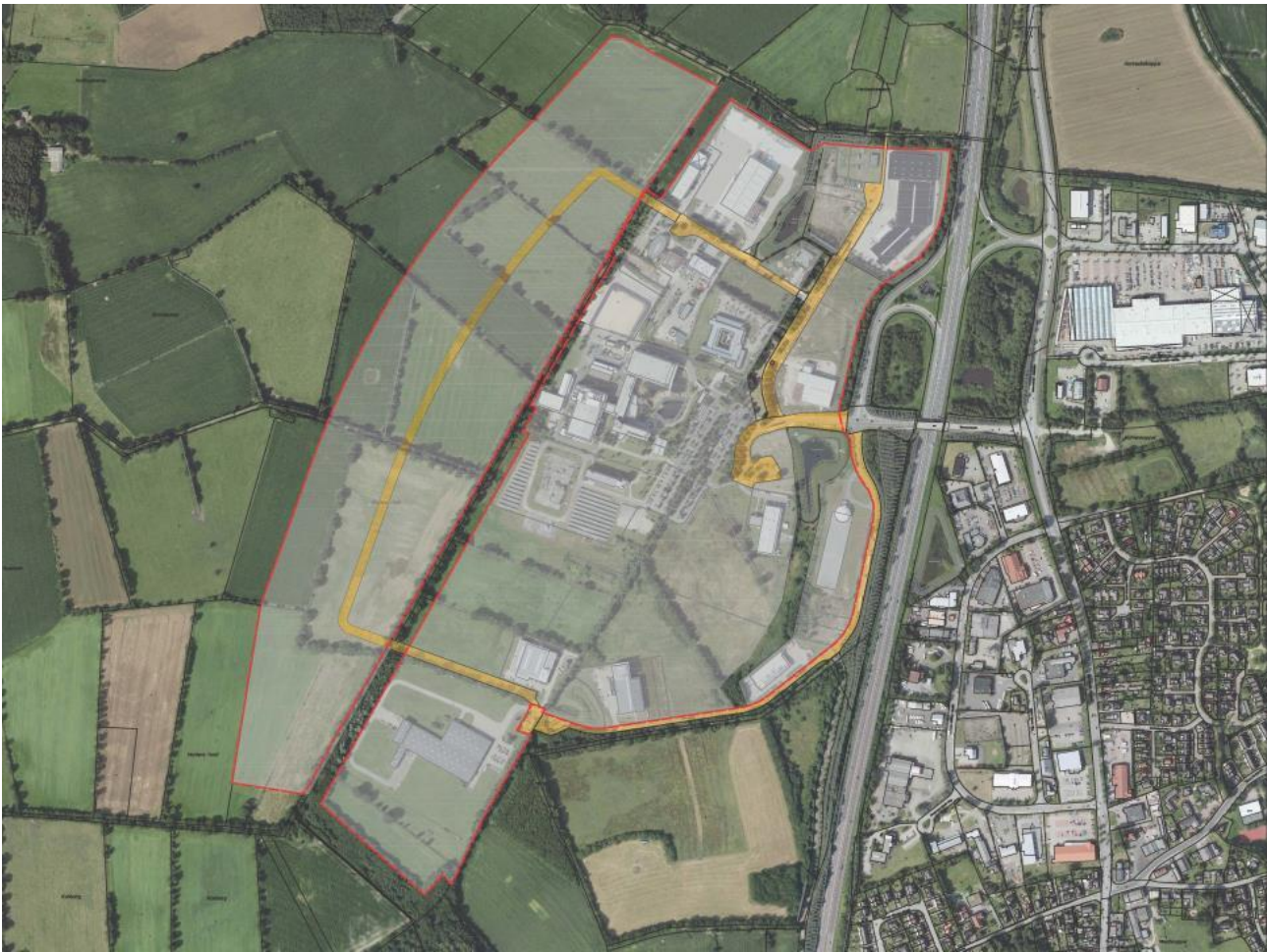
¹⁰⁰ Interne Projektskizze der Stadt Itzehoe in Kooperation mit der Region Itzehoe (Entwurf vom 22.12.2016) zum „regioquartier 2020. Gewerbe-Modellquartier für die Region Itzehoe“

¹⁰¹ Darüber hinaus wird die Anbindung an den Stadtbusverkehr, die Einrichtung eines Anruf-Sammeltaxis oder auch ein Car-Sharing im Free-Float System diskutiert.

¹⁰² Z.B. durch Realisierung eines Quartierskraftwerks, das durch Kraft-Wärmekopplung, Erdwärme oder Eisspeicher Strom- und Nahwärme erzeugt. Die weitere Stromversorgung soll durch Wind und Sonnenenergie lokal installierter und regionaler Anlagen erfolgen.

¹⁰³ Hieraus ergibt sich unter Abzug der notwendigen (bekannten) Erschließungsflächen etc. eine Nettofläche von rd. 21 ha. Werden darüber hinaus weitere Grünflächen und Gemeinbedarfsflächen in Abzug gebracht, kann bei schätzungsweise ca. 30% Bruttoanteil (die Spannweite liegt i.d.R. bei 20-30%, teilweise auch höher) von einer realistischen Nettofläche über ca. 18,9 ha ausgegangen werden, die den Gewerbeflächen nachfragenden Betrieben zur Verfügung gestellt werden kann.

Abb. 38: Lage und Zuschnitt der Westerweiterung des Innovationsraums (relevant: westlicher Freiraum)



Quelle: Stadt Itzehoe/ Amt Itzehoe-Land, 2017

5.4.3.2 Industriepark Steinburg (Westerweiterung)

Die Bestandserhebung weist einen besonderen Mangel an Grundstücken für großflächige, Autobahn-affine (v.a. Logistiker) und anderweitige emissionsintensive Betrieben nach. Dass sich durch die perspektivische Realisierung des Autobahnkreuzes Steinburg (Hohenfelde) die Standortvoraussetzungen der Region aller Voraussicht nach stark ändern werden, wurde bereits umfassend ausgeführt. Es muss also davon ausgegangen werden, dass durch neue Ausgangsbedingungen ein Gewerbeflächenmarkt erschlossen wird, der bislang eine untergeordnete Rolle einnahm und sich durch die getroffenen Modellannahmen nicht abbilden lässt.

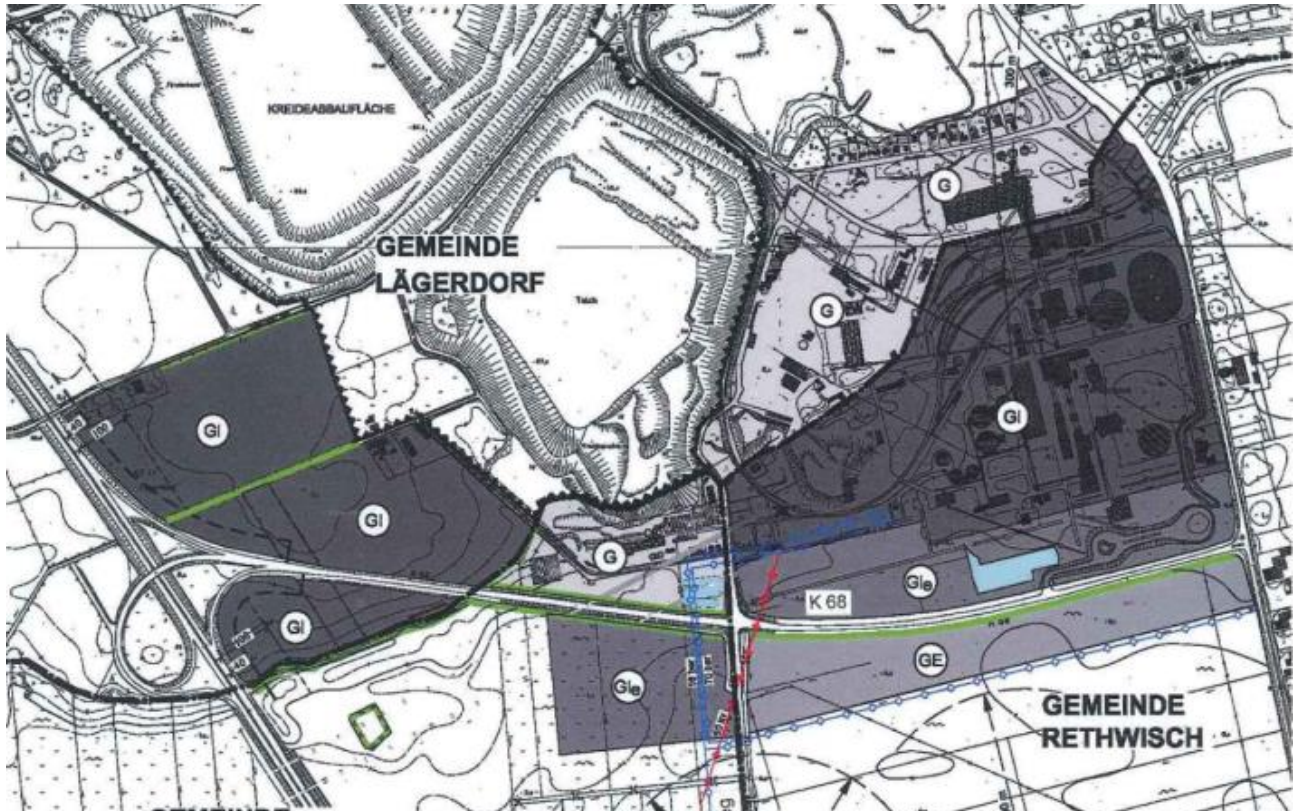
Gegenüber dem Innovationsraum zeichnet sich die Erweiterung des Industrieparks Steinburg jedoch durch eine andere Ausgangslage aus. Die Flächen sind im geltenden Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Bauflächen dargestellt und basieren auf längerfristigen Planungen zur Erweiterung des Industrieparks (bestehende Zielvereinbarung bzw. Stadt-Umland-Konzept 2001), sind also vergleichsweise konkret und können demnach nicht als „Suchraum“ in hiesigem Verständnis definiert werden. Dies wiederum hat auch entsprechende Auswirkungen auf den Umgang mit der Bilanzierung dieser Flächen.

Unter den im FNP dargestellten gewerblichen Bauflächen an diesem Standort, werden vor allem die zwei Gebiete östlich der A 23 und nördlich des Autobahnzubringers als besonders geeignet eingeschätzt (siehe dazu Kap. 7.1). Diese umfassen eine Fläche von rd. 22,1 ha (brutto).¹⁰⁴ Im Zuge der

¹⁰⁴ Eine pauschale Umrechnung auf den Nettoflächen-Umfang ergibt eine mögliche Baufläche über rd. 17 ha.

weiteren Realisierung der A 20 wäre der Standort lediglich rd. 6 km vom Autobahnkreuz Hohenfelde entfernt (das innerhalb von weniger als 5 Minuten erreicht werden kann). Die mögliche Flächengröße ist in Relation zu reinen Logistik-Standorten vergleichsweise gering und auch die möglichen Zuschnitte sind als suboptimal zu bewerten, sodass sich der Standort nur für wenige großflächige Immobilien eignet. Dies jedoch kann angesichts der Lage im nördlichen Randbereich der Metropolregion Hamburg als hinreichend betrachtet werden, um einen einzelnen profilierten Standort mittlerer Größe zu entwickeln, der auch über einen mittelfristigen Zeitraum hinweg bevorratet werden kann.

Abb. 39: Anordnung der aktuellen FNP-Potenzialflächen im Industriepark Steinburg



Quelle: AC Planergruppe (Gewerbestrukturkonzept Lägerdorf – Neuenbrook – Rethwisch), 2010

Die Bedingungen sind v.a. aufgrund der faktischen Neuentwicklung dieses Standortes¹⁰⁵ sowie der teilweise zu erwartenden hohen Entwicklungskosten im überregionalen Vergleich nicht optimal, jedoch scheint aus aktueller Perspektive kein anderer Standort dahingehend ähnlich gute Voraussetzungen zu bieten. Dass der Standort zugleich als Industriegebiet (GI) entwickelt werden soll, ist auch vor dem Hintergrund allgemein zu erwartender Standortbedarfe emittierender Betriebe durchaus positiv zu bewerten. Schließlich trifft auch diesbezüglich die Feststellung fehlender Innenentwicklungspotenziale zu.

Hinsichtlich des Umgangs mit dieser Fläche in der Bilanz lässt sich im Ergebnis festhalten, dass eine aktuelle Entwicklung nicht zwingenderweise zu empfehlen ist. Dennoch sollte dieser Standort im Hinblick auf die zu erwartenden Entwicklungen gesichert bleiben und in diesem Fall auch zwingend für Betriebe der Logistik-Branche und (anderweitige) emittierende Unternehmen vorgehalten werden, die an anderer Stelle in der Region Itzehoe derzeit kaum mehr geeignete Standorte finden werden.

¹⁰⁵ Die Lage der relevanten Flächen an der BAB-AS 11 (Lägerdorf) weist keinen direkten räumlichen Zusammenhang mit dem Bestandsgebiet des Industrieparks auf, sodass sich die allgemein positiven Wirkungen einer bereits bestehenden Ansiedlung einschließlich sonstiger Infrastrukturen, dort nicht positiv auswirken können. Für neuansiedelnde Betriebe stellt eine bereits erfolgte Betriebsansiedlung zumeist ein Positivkriterium bei der Standortwahl dar.

5.5 Gewerbeflächenbedarf der Region Itzehoe

Im moderaten 1. Szenario resultiert durch den Vergleich unterschiedlicher Statistiken und Hochrechnungen ein geschätzter Gesamtbedarf über rd. 31,3 ha (netto) bis zum Prognosezieljahr 2030, der als untere Schwelle interpretiert werden sollte.

Aufgrund der zu erwartenden überregionalen sowie bundesweiten Branchenentwicklungen, die sich im Falle geeigneter Standortanpassungen aller Voraussicht nach auch in der Region Itzehoe und der Wirtschaftsstruktur niederschlagen können, wird eine Anhebung der moderaten Flächenbedarfschätzung empfohlen. Da sich diese Anhebung aufgrund von Sonderentwicklungen kaum in Form von Hektar-Angaben quantifizieren lässt, sollte das Flächenpotenzial, das sich durch die Westerweiterung des Innovationsraums ergibt, als besondere Form des Flächenbedarfs interpretiert und dem 1. Szenario hinzugerechnet werden.

Schließlich muss angesichts des Alleinstellungsmerkmals und der sehr ambitionierten Entwicklungsziele beider beteiligten Kommunen davon ausgegangen werden, dass sich ein Gewerbeflächenangebot schaffen lässt, welches außer Konkurrenz steht und eine Branchenentwicklung in Gang setzen kann, die ohne dieses Flächenangebot an ebendiesem Standort durchaus unwahrscheinlich wäre.

Unter anderem, weil sich die Ergebnisse des moderaten Szenarios allerdings aus der bisherigen Entwicklung und belastbaren Zahlen ableiten lassen, muss zugleich angenommen werden, dass eine kurz- bis mittelfristige Inanspruchnahme dieser Neuentwicklungsflächen voraussichtlich nicht erfolgen wird. In Folge dessen wird zwar empfohlen, den Standort (Suchraum) auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung für gewerbliche Zwecke zu sichern. Eine Entwicklung sollte jedoch in mehreren Bauabschnitten und über einen Zeitraum von mindestens 15 Jahren erfolgen. Dabei sollte nach Fertigstellung und Vermarktung jedes dieser Bauabschnitte eine erneute Marktanalyse dahingehend erfolgen, inwiefern die der internen Projektskizze entstammenden Ziele erreicht wurden (v.a. hins. der Zielbranchen und des Vermarktungsaufwands). Einen ersten, groben Anhaltspunkt kann dabei die Kosten-Nutzen-Analyse liefern.

In der praktischen Umsetzung im Hinblick auf die Flächenbilanzierung bedeutet diese Empfehlung, dass der Gewerbestandort zwar in vollem Flächenumfang auf das Ergebnis des moderaten 1. Szenarios angerechnet wird und in gleicher Weise in die Bilanzierung zur Ermittlung des zusätzlichen Flächenbedarfs einfließen muss. Allerdings stellt das Ergebnis des 1. Szenarios den bis zum Zieljahr 2030 mindestens zu erwartenden realen Flächenbedarf dar, wohingegen der sich durch den Innovationsraum ergebende Sonderaufschlag um 27 ha Bruttofläche (bzw. ca. 21 ha Nettobauland) voraussichtlich nur anteilmäßig als Flächenbedarf äußern wird und faktisch v.a. der langfristigen Standortsicherung dient.

Im Falle des für notwendig erachteten Sonderaufschlags durch schwer einschätzbare, aber wahrscheinlich stark positive Entwicklungen im Logistiksektor sowie durch zukünftige Flächenbedarfe emissionsintensiver Betriebe (die sich an keinem anderen Standort unterbringen lassen), wird eine eingeschränkte Empfehlung ausgesprochen: Die westliche Erweiterung des Industrieparks Steinburg stellt sicherlich eine Möglichkeit dar, in günstiger Entfernung zum neuen Autobahnkreuz in Hohenfelde einen entsprechend spezialisierten Standort zu entwickeln. Zu diesem Zweck sollte der Standort aus gutachterlicher Sicht auch längerfristig gesichert werden. Allerdings ist die Schaffung der für das Einsetzen der Sonderentwicklung erforderlichen Standortvoraussetzungen so weit in die Zukunft zu datieren, dass man diesbezüglich weitsichtig agieren sollte, ohne zu voreilig Flächenkapazitäten zu erzeugen, die man aufgrund von laufenden Kosten nur allzu leicht für die Ansiedlung anderer Betriebe „opfern“ könnte.

Insofern wird angeraten, das mögliche Flächenpotenzial in Höhe von 22,1 ha (brutto) bzw. rd. 17 ha Nettobauland zwar ebenfalls als Sonderbedarf auf das moderate 1. Szenario aufzuschlagen, diesen Bedarf ans Ende des Prognosezeitraums bzw. darüber hinaus zu datieren und die entsprechenden Flächenpotenziale analog dazu als nicht daran gekoppelt, vorerst allerdings nicht verfügbar zu betrachten. Eine Übertragung des begründeten Sonderbedarfs auf anderweitige FNP-Potenzialflächen

oder gar Suchräume in der Region wird dadurch entweder ausgeschlossen, oder der Standort wäre im FNP aufzuheben und gegen einen anderen, besser geeigneten Standort zu tauschen (Flächentausch).

Im Ergebnis und im Hinblick auf die Bilanz resultiert unter diesen Annahmen folgender Flächenbedarf (Nettoflächen), der sich aus dem Ergebnis des 1. Szenarios sowie dem Flächenumfang der beiden aufgeführten Standorte im Idealfall ergeben kann.

Abb. 40: Gesamtdarstellung des zu erwartenden Flächenbedarfs zwischen 2015 und 2030

Flächenbedarf im Ergebnis des moderaten 1. Szenarios				
	"Klassische" Gewerbegebiete	Hochwertige Gewerbegebiete/ Gewerbepark	Verkehrsint. Gewerbe/ Logistik	SUMME
SUMME in ha, netto	13,5	10,8	7,0	31,3
Anteile an gewerblich geprägten Standorten in %	43%	35%	22%	
Flächenbedarf aus möglichen Sonderentwicklungen				
SUMME in ha, brutto		27,0	22,1	
SUMME in ha, netto		20,8	17,0	37,8
Gesamtbedarf				
SUMME in ha, netto	13,5	31,6	24,0	69,1

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2017

Auf den im 1. Szenario geschätzten Flächenbedarf über rd. 31,3 ha (netto) wären demnach maximal 37,8 ha (netto) Bedarf hinzuzurechnen, falls das durch die beiden Standorte erzeugte zusätzliche Flächenpotenzial vollständig durch Entwicklungen adsorbiert würde, die ausschließlich dann denkbar würden, wenn ebendiese beiden Standorte realisiert würden.

Da hiervon im Prognosezeitraum bis 2030 kaum auszugehen sein wird, lässt sich der resultierende Gesamtflächenbedarf über 69,1 ha als oberste Schwelle annehmen. Der als realistisch einzuschätzende Flächenbedarf in Form einer echten Flächeninanspruchnahme wird sich demnach zwischen 31,3 ha und 69,1 ha (netto) bewegen, wobei die Nachfrage in hohem Maße davon abhängig sein wird, in wieweit die beiden Standorte sich als profilierte, qualitativ hochwertige Gewerbe-/ Industriegebiete entwickeln und vermarkten lassen.

6 Flächenbilanz: Innenentwicklungspotenzial

In der Gegenüberstellung des prognostizierten Gewerbeflächenbedarfs mit dem – als marktgängig bewerteten – Flächenangebot im Bestand, resultiert **im 1., moderaten Szenario ein Flächendefizit in Höhe von 14,0 ha (netto)**. Dies entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Neuentwicklungsbedarf von maximal rd. 1 ha (netto). Es wäre also bis zum Zieljahr 2030 eine Entwicklung zusätzlicher Gewerbeflächen in dieser Größenordnung erforderlich, um den nachfragenden Betrieben entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen.

Das zu erwartende Defizit ist dabei insbesondere bei „klassischen“ Gewerbestandorten zu erwarten, die auch in der Vergangenheit in besonderem Maße nachgefragt wurden. Zugleich wird das Angebot an verfügbaren und geeigneten Flächen dieses Standorttyps als sehr gering eingeschätzt (rd. 2,6 ha, netto). Das bis 2030 zu erwartende Defizit an hochwertigen Gewerbestandorten ist v.a. aufgrund des aktuell noch vorhandenen Flächenangebotes im Innovationsraum Itzehoe-Nord vergleichsweise gering. Dabei muss jedoch darauf hingewiesen werden, dass die verbleibenden Grundstücke im Bestand nahezu vollständig in privatem Eigentum sind, oder aber die Nähe zum ISIT und der Fa. Vishay mit besonderen Anforderungen verbunden ist.

Der im moderaten Szenario zu erwartende Bedarf an Standorten, die eine besondere Eignung für die Ansiedlung verkehrsintensiver Branchen aufweisen, wird als relativ gering angenommen, sodass auch ein Großteil dieses Bedarfs durch das vorhandene Angebot gedeckt werden könnte.

Abb. 41: Ergebnis der Flächenbilanz beider Szenarien

Flächenbedarf im Ergebnis des moderaten 1. Szenarios				
	"Klassische" Gewerbegebiete	Hochwertige Gewerbegebiete/ Gewerbepark	Verkehrsintensives Gewerbe/ Logistik	SUMME
Szenario 1				
Gewerbeflächenbedarf 2015 bis 2030 (ha, netto)	13,5	10,8	7,0	31,3
Innenentwicklungspotenziale (ha marktgängig, netto)	2,6	10,4	4,4	17,3
1. Bilanz in ha, netto (- = Flächendefizit; + = Überschuss)	-10,9	-0,4	-2,6	-14,0
Flächenbedarf im Ergebnis des 1. Szenarios zzgl. möglicher Sonderentwicklungen				
Szenario 1 + Sonderentwicklungen				
Gewerbeflächenbedarf 2015 bis 2030 (ha, netto)	13,5	31,6	24,0	69,1
Innenentwicklungspotenziale (ha marktgängig, netto)	2,6	10,4	4,4	17,3
2. Bilanz in ha, netto (- = Flächendefizit; + = Überschuss)	-10,9	-21,2	-19,6	-51,8

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2017

Zieht man zusätzlich die Einschätzungen des **Flächenbedarfs durch Sonderentwicklungen** hinzu, so **erhöht sich der rechnerische Flächenbedarf entsprechend auf insgesamt 51,8 ha (netto)** bis zum

Zieljahr. Dies entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Neuentwicklungsbedarf von maximal 3,5 ha (netto), also weitaus mehr als im moderaten 1. Szenario.

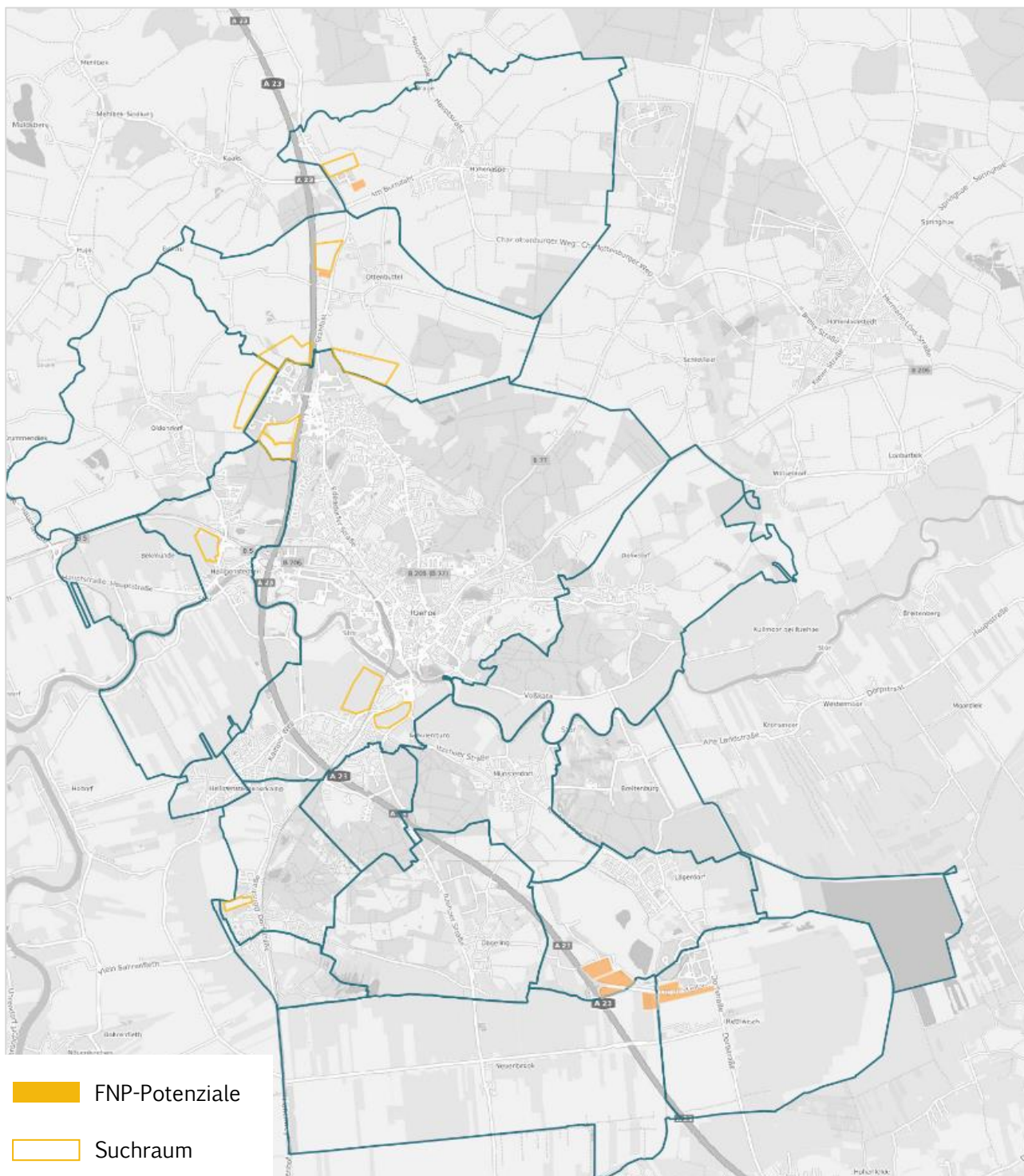
Entsprechend der getroffenen Annahme, dass das mögliche Flächenangebot an den beiden betrachteten Standorten nahezu vollständig adsorbiert werden könnte, muss dieser Sonderaufschlag an ebendiese Bedingungen geknüpft werden und dementsprechend auf die beiden Standorttypen „Hochwertige Gewerbegebiete“ (Innovationsraum) und „Verkehrsintensives Gewerbe“ (Industriepark Steinburg) aufgerechnet werden. Dementsprechend erhöht sich der rechnerische Flächenbedarf ausschließlich bei diesen Standorttypen, womit sich die Bilanz insofern verschiebt, als dass sich das zu erwartende Flächendefizit in erster Linie im Standorttyp „Hochwertige Gewerbegebiete“ (-21,2 ha, netto) sowie „Verkehrsintensives Gewerbe“ (-19,6 ha, netto) erhöht.

Die nachfolgenden Darstellungen und Empfehlungen zur Aktivierung vorhandener gewerblicher Entwicklungsflächen (FNP-Potenziale) sowie zur Standortneuentwicklung (Suchräume) beziehen die getroffenen Annahmen entsprechend mit ein.

7 Neuentwicklungen

Das geschätzte Flächendefizit in der Größenordnung von -14 ha (netto) bis - 58,8 ha (netto) gilt es, durch die Inanspruchnahme der in den Flächennutzungsplänen dargestellten gewerblichen Entwicklungsflächen sowie ggf. auch weitere Neuentwicklungen zu decken, um bis zum Ende des Prognosezeitraums 2030 handlungsfähig zu bleiben.

Abb. 42: Übersicht der erfassten FNP-Potenziale (orange) und Suchräume (gelb umrandet)



Kartengrundlage: OpenStreetMap-Mitwirkende 2017, Region Itzehoe, 2016

Darstellung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2017

Dementsprechend werden die erfassten bzw. definierten **FN-Potenzialflächen** und **Suchräume** dem in Kap. 4.1 und nachfolgend näher beschriebenen Bewertungsmuster unterzogen (siehe auch Kap. 9.3 im Anhang) und das Ergebnis anschließend um weitere, qualitative Einschätzungen untermauert. Hieraus ergeben sich Empfehlungen zur zukünftigen Flächenentwicklung der Region Itzehoe.

Dem zugrunde liegt ein Kriterienkatalog mit umfangreicher Bewertungsmatrix, der in vier Kategorien (Fläche/ Lagegunst/ Nutzungskonflikte/ Sonstige Restriktionen) unterteilt ist. Anhand dieser Kriterien-Bewertung lassen sich die Ergebnisse auf den vier Achsen des Koordinatensystems einer Netzgrafik darstellen. Die Bewertungen erfolgen in Bezug auf die untergeordneten Parameter (bspw. Qualität der äußeren Anbindung; Erreichbarkeit durch ÖPNV; Abstand zu immissionsempfindlichen Nutzungen; Konflikte mit Natura 2000-Gebieten etc.).

Der angesetzten Flächenbewertung wird ein dreistufiges Schema gegenübergestellt: Je höher eine Fläche in den einzelnen Parametern bewertet wird, umso geeigneter erscheint sie im Allgemeinen für eine gewerbliche Nutzung.¹⁰⁶ Dennoch muss die Tatsache bedacht werden, dass auch eine aus objektiver Sicht durchaus gut geeignete Fläche erst dann eine Entwicklung zulässt, wenn sie verfügbar gemacht werden kann und die zur Herstellung notwendigen Aufwendungen (z.B. hinsichtlich bestimmter Erschließungsparameter) im günstigen Verhältnis zu den erwarteten Vorteilen stehen. Diese Erwartungen wiederum können bei den jeweiligen Akteuren sehr unterschiedlich sein.

Da eine Gewerbliche Entwicklungsfläche i.d.R. nicht mit dem Potenzial identisch ist, dass sich nach einer Entwicklung und Erschließung ergibt, wird neben dem erfassten Flächenumgriff jeweils ein pauschaler Abschlag über 25 Prozent von der Bruttofläche vorgenommen, um eine grobe Schätzung der verbleibenden Nettoflächen zu erhalten. Hierüber lässt sich eine ungefähre Bilanzierung des verbleibenden Flächendefizits (Ergebnis der 1. Flächenbilanz) mit dem sich ergebenden Potenzial aus FNP-Potenzialflächen durchführen – die **2. Flächenbilanz**.

Hinsichtlich der **Suchräume** ist dahingehend zu berücksichtigen, dass es sich dabei lediglich um großräumige, nicht flurstücksscharfe Verortungen von Bereichen handelt, innerhalb derer eine gewerbliche Nutzung perspektivisch zu prüfen wäre. Schließlich umfassen diese Darstellungen in Gänze teilweise auch bereits vorhandene Nutzungen, die einem Bestandsschutz unterliegen. Somit kann auch nur beispielhaft dargestellt werden, wie sich eine mögliche Nutzung dieser Fläche für gewerbliche Zwecke auf die Deckung des verbleibenden Flächendefizits auswirken könnte. Eine „echte“ Bilanzierung von Flächengrößen kann hier nicht erfolgen.

7.1 FNP-Potenzialflächen

Dem Prinzip der vorbereitenden Bauleitplanung folgend, sollen zuallererst die im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellten, aber bislang bauleitplanerisch nicht verbindlich gesicherten, Gewerblichen Entwicklungsflächen herangezogen und in ihrer möglichen Eignung bewertet werden.

7.1.1 Burgviert (2.2)

Im Amt Itzehoe-Land, auf dem Gemeindegebiet Hohenaspe gelegen, befindet sich die mit etwa 3,5 ha erfasste gewerbliche Entwicklungsfläche Nr. 2.2. Der Gewerbestandort Burgviert weist günstige räumliche Standortbedingungen auf, was überwiegend durch die direkte Lage an der L 127, welche als Anbindung an die Autobahnanschlussstelle Itzehoe-Nord fungiert, zu begründen ist. Der Gewerbestandort ist überwiegend durch Nutzergruppen des Standorttypes „klassisches Gewerbegebiet“ geprägt. Einer möglichen Entwicklung der Fläche 2.2 stehen die privaten Eigentumsverhältnisse sowie ein erschwerter Erschließungszustand entgegen. Gegenwärtig ist davon auszugehen, dass der Eigentümer keine eigenen Entwicklungs- oder Verkaufsabsichten hat. Aus gutachterlicher Sicht lässt sich die Fläche 2.2 mit knapp 78% bewerten, was schlussendlich nur auf eine bedingte Eignung

¹⁰⁶ Die hierfür verwendete Bewertungsmatrix kann dem Anhang entnommen werden.

schließen lässt, wenn perspektivisch betrachtet Verkaufsabsichten von Seiten des Eigentümers bestünden.

Abb. 43: FNP-Potenzialfläche Burgviert (2.2)



Quelle: Region Itzehoe 2016; OpenStreetMap-Mitwirkende, 2017
CIMA Beratung + Management GmbH, 2017; eigene Bewertung

7.1.2 Westermöoler Weg (2.3)

Etwa 2 km südlich des Gewerbestandortes Burgviert, ebenfalls an der L 127 gelegen, befindet sich mit dem Standort 2.3 eine weitere gewerbliche Entwicklungsfläche im Amt Itzehoe-Land. Die etwa 2,5 ha große Fläche grenzt nördlich an den Gewerbestandort am Westermöoler Weg an.

Dieser Standort ist nicht als Gewerbestandort im klassischen Sinne zu bezeichnen, sondern vielmehr als Einzelstandort, an dem sich bislang nur wenige Betriebe niedergelassen haben.

Abb. 44: FNP-Potenzialfläche Westermöoler Weg (2.3)



Quelle: Region Itzehoe 2016; OpenStreetMap-Mitwirkende, 2017
CIMA Beratung + Management GmbH, 2017; eigene Bewertung

Eine Realisierung der Fläche 2.3, ebenso wie die Ausweisung weiterer Entwicklungsflächen am Standort, erscheint aktuell und in Anbetracht der zu erwartenden Nachfrage nördlich der Stadtgrenze von Itzehoe als nur bedingt sinnvoll. Schließlich existiert auch kein hinreichend profilierter Gewerbestandort, der eine hiesige Erweiterung zweckmäßig erscheinen ließe.

Unter Zugrundelegung der Bewertungskriterien (NWA), käme diese Fläche mit ca. 77 % der möglichen Maximalpunktzahl für eine gewerbliche Entwicklung dennoch in Betracht, was sich v.a. auf die

sehr günstigen Lageparameter (kaum zu erwartende Nutzungskonflikte) zurückführen lässt. Dennoch sollten die genannten qualitativen Aspekte nicht vernachlässigt werden und bei Entscheidungen für oder gegen diesen Standort Berücksichtigung finden. Eine kurz- bis mittelfristige Priorisierung dieser Fläche wird aus gutachterlicher Sicht nicht gesehen.

7.1.3 Industriepark Steinburg (2.4, 2.5, 2.6)

Die Entstehung dieses Standortes geht auf das Planungsvorhaben der Region Itzehoe zurück, auf dem Gebiet von drei unmittelbar benachbarten Gemeinden einen gemeinsamen Gewerbe- und Industriepark entstehen zu lassen. Hierzu sind auch im Regionalplan IV (2005) folgende Aussagen formuliert: „[...] Der Gewerbestandort an der Autobahnanschlussstelle Lägerdorf / Rethwisch wird als ein Schwerpunkt der industriellen Entwicklung im Nahbereich benannt. Der Regionalplan stützt sich hier auf die geschlossene Zielvereinbarung der Region Itzehoe. Der Vereinbarung zufolge ist das Gebiet in interkommunaler Zusammenarbeit zwischen den Gemeinden Lägerdorf, Neuenbrook und Rethwisch zu entwickeln [...]“.¹⁰⁷

Das mögliche Projektgebiet umfasst insgesamt einen Flächenumfang von ca. 49 ha, wobei rd. 26,5 ha auf das Gemeindegebiet Lägerdorf entfallen, rd. 15,4 ha befinden sich auf dem Grund der Gemeinde Rethwisch und ca. 6,5 ha umfasst die Fläche in Neuenbrook. Von dem Bestandgebiet, rund um den Betriebsstandort der Holcim AG, versprach man sich maßgebliche Impulswirkungen und Anziehungskräfte für regionale und überregionale Unternehmen. Folglich waren die in diesem Gutachten erfassten Flächenpotenziale bereits Bestandteil der Gewerbekonzeption „Gemeindeübergreifendes Gewerbestrukturkonzept Lägerdorf-Neuenbrook-Rethwisch“ und sind in den Flächennutzungsplänen der Gemeinde als Gewerbliche Entwicklungsflächen dargestellt.

Die anfänglich starke „Entwicklungseuphorie“ nahm zuletzt geringfügig ab, da die vorhandenen Flächen zwar verkehrsgünstig an der Autobahnanschlussstelle gelegen sind, teilweise aber auch einige Defizite aufweisen, die eine Entwicklung erschweren und sich auf den Vermarktungserfolg negativ auswirken können.

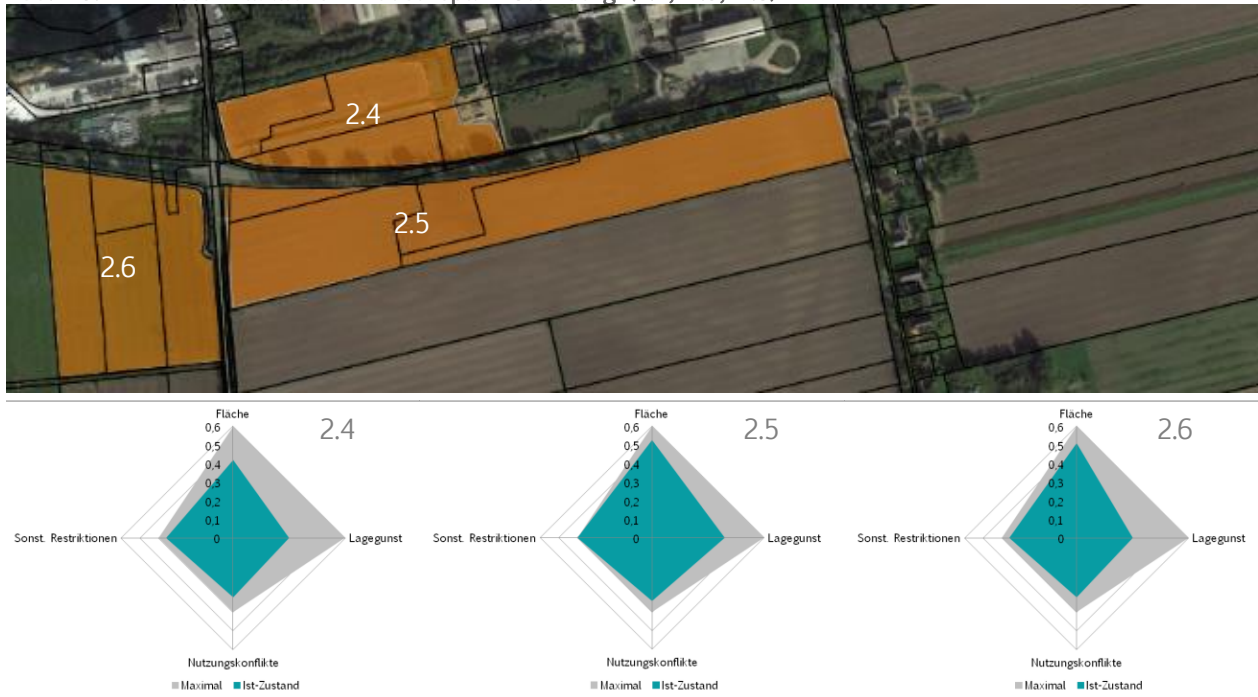
Die Prüfung anhand der definierten Bewertungskriterien bestätigen diese Einschätzung teilweise. So wird bspw. die Eignung der Fläche 2.4 (Gemeindegebiet Neuenbrook) mit ca. 70 % eingestuft. Im Wesentlichen stehen die entwicklungshemmenden Bodeneigenschaften einer Nutzung entgegen. Eine Nutzbarmachung wäre daher mit einem erheblichen zusätzlichen Kostenaufwand verbunden. Die Fläche 2.5 hingegen, die einen Nutzwert von ca. 82 % erreicht, bietet grundsätzlich bessere Voraussetzungen einer gewerblichen Entwicklung. Denn gegenüber anderen, wesentlich konfliktträchtigeren Flächen im Industriepark, sind bei dieser Fläche keine erschwerten Bodenverhältnisse oder anderweitiges Konfliktpotenzial bekannt. Dennoch ist eine langfristige Entwicklung auch hier kritisch zu bewerten, was insbesondere an dem sehr schmalen Flächenzuschnitt liegt. Auf dem Grund der Gemeinde Rethwisch befindet sich eine weitere FNP-Potenzialfläche (2.6), die wiederum westlich an das Grundstück der Vereinigten Kreidewerke Dammann angrenzt. Neben den dortigen erschwerten topographischen Gegebenheiten, wie beispielsweise Wasserflächen und Gräben, bildet der Verlauf einer Hochspannungsleitung eine maßgebliche Entwicklungsbarriere.

Aufgrund der erschwerten Bodengegebenheiten sowie der Nähe zu stark emittierenden Betrieben, die den Standort stark prägen, wird eine bestimmungsgemäße Nutzung dieser Flächen als kritisch bewertet. Zudem befinden sich die drei Standorte im privaten Eigentum (mit unbekannter Verwertungsabsicht), was die Einschätzung der Aktivierbarkeit weiter erschwert. Die Ausgangssituation ist demnach als ungünstig zu bezeichnen. Allerdings wird angenommen, dass eine Realisierung der Fläche 2.5 möglicherweise von weiteren Ansiedlungen profitieren könnte, sodass diese Fläche weiterhin gesichert werden sollte. Die einzelnen Entwicklungschancen- und Hemmnisse lassen sich auch anhand der nachfolgenden Netzdiagramme verdeutlichen.

¹⁰⁷ Vgl. Gemeindeübergreifendes Gewerbestrukturkonzept Lägerdorf-Neuenbrook-Rethwisch Fortschreibung September 2010

Im Sinne einer nachhaltigen und ökologischen Flächenentwicklung wird im Ergebnis empfohlen, einige dieser im FNP dargestellten Flächen dieser Widmung zu entnehmen und im Zuge eines regionalen Flächentauschs andere, besser geeignete Gewerbeflächen in die Flächennutzungspläne zu übernehmen.

Abb. 45: FNP-Potenzialflächen Industriepark Steinburg (2.4, 2.5, 2.6)



Quelle: Region Itzehoe 2016; OpenStreetMap-Mitwirkende, 2017
CIMA Beratung + Management GmbH, 2017; eigene Bewertung

Wie in Kap. 5.4.3 bereits dargelegt, stellt ein Teil des Flächenpotenzials des Industrieparks Steinburg aus derzeitiger Sicht jedoch eine seltene Möglichkeit dar, einen Standort zur Ansiedlung von Logistik-Betrieben und einzelnen (anderen) emissionsintensiven Unternehmen zu entwickeln. Die Darstellungen beziehen sich dabei auf die Flächen im Kreuzungsbereich der Autobahnanschlussstelle auf dem Gemeindegrund Lägerdorfs. Prinzipiell sind dieser Lage drei gewerbliche Entwicklungsflächen zuzuordnen. Die Flächennutzungsplanung sieht dabei vor, die Flächen 2.7, 2.8 und 2.9 als Industrieflächen (GI) zu entwickeln. Die räumliche Distanz zum Bestandsgebiet, das v.a. durch das Kreidewerk der Holcim AG als „emissionsintensives Gewerbe“ zu klassifizieren ist, ist dabei relativ groß, sodass sich zugleich die Möglichkeit ergibt, einen Standort mit eigener Prägung zu schaffen.

Im Zuge der detaillierten Bewertung kann sowohl die Fläche 2.7 als auch die Fläche 2.8 als in besonderem Maße geeignet eingestuft werden. Dies lässt sich unter anderem durch die verkehrsgünstige Anbindung an die BAB 23 begründen, was jedoch gleichermaßen einen erhöhten Erschließungsaufwand erfordert. Vor allem aber ist neben der objektiven Bewertung aus heutiger Sicht, die perspektivische Realisierung der A 20 („Küstenautobahn“) zu berücksichtigen, die in einer Entfernung von lediglich rd. 6 km südlich des Standortes verlaufen soll. Der Flächenzuschnitt wird in Bezug auf die zu empfehlende Ausrichtung für großflächige Logistikunternehmen als hinreichend bewertet, wobei sich die Ergänzung um einzelne, großflächige emittierende Unternehmen ausdrücklich anbietet. Den beiden Flächen gegenüberliegend, befindet sich die gekennzeichnete Fläche 2.9. Diese liegt in der nur schwer zu erschließenden Autobahnabfahrt der BAB 23, sodass sich – bei dem gegebenen Zuschnitt – in besonderem Maße Fragen der Verkehrssicherheit ergeben, aber auch die effiziente Ausnutzung von Grundstücken in Frage zu stellen ist. Darüber hinaus wäre kein Zusammenhang mit den Flächen 2.7 und 2.8 herstellbar, was sich wiederum nachteilig auf die Vermarktung auswirken

würde. Eine objektive Eignung lässt sich kaum begründen, was sich auch an dem Nutzwert von ca. 64 % zeigt.

Insbesondere in Anbetracht des mangelnden Flächenangebots für flächenintensive Logistikunternehmen, sollten die Flächen 2.7 und 2.8 demnach längerfristig gesichert werden. Das sich dadurch ergebende Flächenpotenzial soll im Verhältnis 1:1 dem Sonderaufschlag der Flächenbedarfsprognose für „verkehrsintensives Gewerbe“ (22,1 ha, brutto) gegenübergestellt werden, der sich ausschließlich dadurch begründet, dass dieser Standort mit diesem Entwicklungsziel profiliert wird. Der unmittelbare Autobahnanschluss und die perspektivische zusätzliche Anbindung an die A 20 stellen hierbei den entscheidenden Faktor dar. Jedoch ist anzumerken, dass eine Entwicklungschance von zahlreichen externen Parametern abhängt und keinesfalls eine kurzfristige Entscheidung zulässt. Als Grundlage bedarf es einer klaren Positionierung für oder gegen das Projekt eines (räumlich verkleinerten) interkommunalen Industrieparks, vor allem in Betrachtung des prognostizierten Flächenbedarfs.

Die Fläche 2.9 hingegen sollte angesichts des aktuellen Zuschnitts aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden und ebenfalls zum Zwecke des Flächentauschs dienen.

Abb. 46: FNP- Potenzialflächen Industriepark Steinburg (2.7, 2.8, 2.9)



Quelle: Region Itzehoe 2016; OpenStreetMap-Mitwirkende, 2017
CIMA Beratung + Management GmbH, 2017; eigene Bewertung

7.1.4 Zwischenfazit: 2. Flächenbilanz

Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass von den insgesamt acht betrachteten FNP-Potenzialflächen lediglich 5 Standorte für eine weitere Entwicklung empfohlen werden. Dies sind:

Abb. 47: Zur Realisierung empfohlene FNP-Potenzialflächen

Empfohlene FNP-Potenzialflächen	Größe (brutto)	Eignung nach NWA
2.7 Industriepark Steinburg	112.111 qm	bereits verbucht
2.8 Industriepark Steinburg	108.884 qm	bereits verbucht
2.5 Industriepark Steinburg	105.000 qm	82,8%
2.2 Burgviert	35.175 qm	78,3%
2.3 Westermöller Weg FNP	24.500 qm	77,5%

Unter Abzug des Brutto-Anteils über 25% stünden insgesamt 269.970 qm bzw. rd. 27 ha Nettofläche zur Verfügung, die zur Deckung des bis 2030 zu erwartenden Flächendefizits heranzuziehen sind. Zu berücksichtigen ist dabei, dass die real verfügbare Fläche letztlich vom Erschließungssystem und der Parzellierung, in erster Linie aber von der Bereitschaft der Grundstückseigentümer abhängt, diese Flächen für gewerbliche Zwecke auch zur Verfügung zu stellen. Gelingt es bei bloß einer dieser Flächen nicht, diese auch real verfügbar zu machen, so ändert sich die Bilanz und das Flächendefizit nimmt im Ergebnis zu.

Unter den getroffenen Annahmen, unter denen aber von einer Verfügbarkeit der FNP-Potenziale in genannter Größe ausgegangen wird, reduziert sich in der 2. Flächenbilanz das **anzunehmende Flächendefizit auf maximal rd. -24,8 ha Nettofläche bis 2030**. Vollständig decken ließe sich das Flächendefizit allein hierdurch nicht, sodass über die Inanspruchnahme von weiteren Standorten für gewerbliche Entwicklungen zu entscheiden sein wird, wozu weitere Vorschauflächen bzw. Suchräume heranzuziehen sind (siehe nachfolgendes Kap. 7.2).

Zur Einschätzung des Ausweisungsbedarfs neuer Gewerblicher Bauflächen im FNP ist weiterhin folgendes zu bedenken: Im Rahmen dieser Bewertung erreichen drei Flächen (2.4, 2.6, 2.9) nicht die gesetzten Mindestwerte und können somit zum Zwecke des Flächentauschs empfohlen werden. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass das hypothetische Potenzial, das diese – wenig geeigneten – Standorte geboten hätten, und das sich auf zusammen 110.306 qm (11,0 ha) Nettofläche¹⁰⁸ summiert, grundsätzlich dem ermittelten Flächendefizit in der 2. Flächenbilanz (-24,8 ha, netto) hinzurechnet werden könnten. Hierbei handelt es sich faktisch lediglich um ein Nullsummenspiel – an der aktuellen Stelle würden diese FNP-Potenziale überplant und an anderer Stelle in selbigem Umfang neu ausgewiesen. Ein vollständiges Herausnehmen dieser Flächen bzw. des bereits gesicherten Flächenumfangs aus den geltenden Flächennutzungsplänen wäre hingegen keinesfalls zu empfehlen.

Die aktive Nutzung von Flächentausch-Potenzialen zum Zwecke der Flächenvorbereitung muss auch vor dem Hintergrund bewertet werden, dass stets ein Prognose-Risiko verbleibt, das man aber weiter reduzieren kann. Denn auch eine ausdifferenzierte Prognose zukünftiger Flächenbedarfe bleibt stets mit dem Risiko verbunden, dass die getroffenen Annahmen nicht exakt zutreffen. Die Verfügbarkeit von Gewerblichen Entwicklungsflächen allein in Form einer Darstellung im FNP kann im Zweifelsfall somit die notwendige Flexibilität der kommunalen Ansiedlungspolitik gewährleisten, um auf unvorhersehbare Flächenbedarfe relativ zügig reagieren zu können. Aus selbigem Grund werden in nahezu allen Gewerbeflächenentwicklungskonzepten auch sog. Flexibilitätsschläge auf den prognostizierten Flächenbedarf vorgenommen (i.d.R. 20% bis 30% Aufschlag), wovon in dieser Untersuchung allerdings – und im Hinblick auf die Empfehlung zur Nutzung von Flächentauschpotenzialen –

¹⁰⁸ Zusammen 157.580 qm (15,8 ha) Bruttofläche. Zu berücksichtigen ist dabei, dass eine weitere, aktuell im FNP der Stadt Itzehoe dargestellte Gewerbliche Entwicklungsfläche im Rahmen der vorangegangenen Flächendiskussionen aus der Bilanz herausgenommen wurde und als „Suchraum“ bewertet wurde. Diese, faktisch jedoch als FNP-Potenzial zu bewertende Fläche (Alsen West), wäre weiterhin hinzu zu rechnen.

kein Gebrauch gemacht wurde.¹⁰⁹ Folgt man dieser gutachterlichen Empfehlung, so resultiert unter zusätzlicher Anrechnung auch dieses „Flächentausch-Potenzials“ ein rechnerischer Neuausweisungsbedarf in den Flächennutzungsplänen in Höhe von maximal rd. 35,8 ha (24,8 ha + 11,0 ha).

Wohlgemerkt sind rd. 17 ha (netto) bereits durch die Flächen 2.7 und 2.8 im Industriepark Steinburg gebunden, also „bereits verbucht“. Sollten diese Flächen bis zum Ende des Prognosezeitraums (2030) nicht entsprechend der Empfehlungen entwickelt werden bzw. ist deren Entwicklung aufgrund der Fortschritte des Autobahnausbaus (BAB 20 - BAB 23) nicht absehbar, ist dieser Flächenumfang wiederum vom Flächendefizit abzuziehen. Der über die Potenzialflächen 2.7 und 2.8 begründete Sonderbedarf kann also nicht beliebig an anderer Stelle (und unter anderer Zielsetzung) geltend gemacht werden. Diesbezüglich ist den in Kap. 5.4.3.2 beschriebenen Entwicklungsvorgaben zu folgen.

Im weiteren Verlauf der Untersuchung wird vereinfachend davon ausgegangen, dass man auf die Strategie des „Flächentauschs“ verzichtet, womit also weiterhin von einem Flächendefizit in Höhe von -24,8 ha (netto) auszugehen sein wird. Um aus diesem als Nettobauland ermittelten Flächenbedarf zum Zwecke der Darstellung im künftigen FNP einen Bruttowert abzuleiten, muss auf diesen Wert wiederum ein entsprechender Bruttoaufschlag vorgenommen werden. Dieser kann mit 25% der Gesamtfläche angenommen werden, die für Verkehrs- Gemeinbedarfs- und Grünflächen verbraucht werden und damit nicht zu vermarkten sind.

7.2 Suchräume

Im Ergebnis der 2. Flächenbilanz sollten zur Sicherstellung nachfragegerechter Flächenangebote bis zum Zieljahr 2030 **zusätzliche gewerbliche Entwicklungsflächen im Umfang von rd. 24,8 ha dargestellt werden.**¹¹⁰ Rund 21 ha dieses Flächendefizits begründet sich dabei durch die Annahme von Sonderentwicklungen, die durch eine mögliche Westerweiterung am Innovationsraum Itzehoe-Nord (Standort „Oldendorf“) relevant werden können (vgl. Kap. 5.4).

Die nachfolgende Bewertung von „Suchräumen“ zur Deckung dieses Flächendefizits lässt sich nur ansatzweise (und unter weiter zunehmender Unsicherheit) durch ausgewählte Kriterien objektivieren, wie sie im Falle der vorgenannten Gewerblichen Entwicklungsflächen herangezogen werden. Schließlich unterscheiden sich die jeweiligen Ausgangsbedingungen maßgeblich. Vor allem existieren in den Vorüberlegungen zur Ausweisung neuer Gewerblicher Bauflächen (Suchräume) keine Grundstücksbegrenzungen, die eine Größenermittlung zuließen. Trotz dieser und weiterer Einschränkungen der genauen Kenntnis dieser Flächenpotenziale, werden ähnliche Kriterien wie bei der Bewertung der FNP-Potenziale als Grundlage angesetzt. Diese werden nachfolgend wiederum um qualitative Einschätzungen ergänzt.

7.2.1 Burgviert

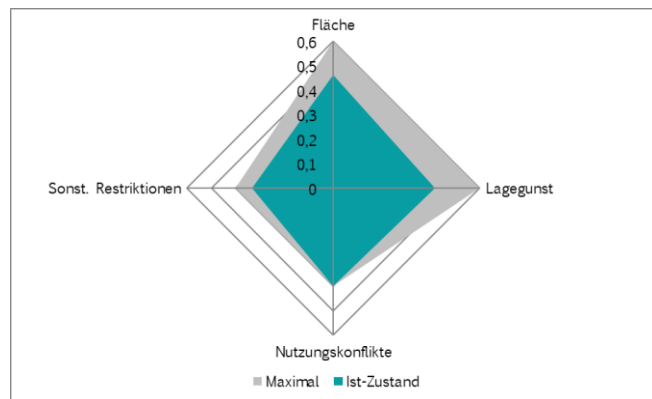
Der in Hohenaspe verortete Suchraum Burgviert lässt sich, wie auch die naheliegende FNP-Potenzialfläche (Nr. 2.2), als „klassisches“ Gewerbegebiet charakterisieren. Dabei ist anzunehmen, dass sich auch dieses Flächenpotenzial vorrangig zur Ansiedlung kleinerer Handwerksbetriebe eignen würde, wie am Bestandsgebiet zu erkennen ist. Die Lage des Standortes kann als regionstypisch bezeichnet werden, da im ländlich strukturierten Umland von Itzehoe einige solcher kleinteiligen, über Jahre gewachsenen Gewerbebestände existieren. Dass eine entsprechende Nachfrage hiernach vorliegt, konnte bereits in Kap. 5.2 gezeigt werden.

¹⁰⁹ Als wesentliche Quellen sind in diesem Zusammenhang zu nennen die Grundlagenstudien zum GIFPRO-Modell (u.a. Bauer, M. und Bonny, H.W. (1987), Stark, K.D. u.a. (1980), Mielke, B. (2001)), Deutsches Institut für Urbanistik (2010): Stadtentwicklungskonzept Gewerbe für die Landeshauptstadt Potsdam

¹¹⁰ Insofern man sich im Rahmen der notwendigen Dialoge zwischen den Kommunen dazu entscheiden sollte, die als ungeeignet eingeschätzten Flächen aus den bestehenden Flächennutzungsplänen umzuwidmen, sind, wie im vorangegangenen Kapitel dargestellt, zukünftig maximal 35,8 ha (netto) zusätzlicher Gewerbebestände in geeigneter Lage darzustellen und zu entwickeln.

Der Standort ist überregional gut erreichbar (3,4 km zur Autobahnauffahrt A 23) und liegt zugleich in räumlicher Nähe zur Kreisstadt (rd. 6,5 km zum Ortszentrum von Itzehoe). Ein Siedlungszusammenhang besteht nicht, wodurch wiederum Nutzungskonflikte mit einer Wohnnutzung nicht anzunehmen sind. Somit lässt sich der Suchraum mit einer ähnlich hohen Marktgängigkeit (hier: NWA-Wert) wie die naheliegende FNP-Potenzialfläche bewerten. Einer möglichen Entwicklungsoption steht jedoch das ungeklärte Eigentümerverhältnis (Verwertungsabsicht) entgegen und das damit verbundene Verkaufsinteresse. Die Konkretisierung einer längerfristigen Entwicklungsabsicht kann sehr hilfreich sein, um vorbereitende Gespräche zu führen. Eine Aufnahme als Gewerbliche Entwicklungsfläche in den FNP jedenfalls wird als sinnvoll erachtet, um in günstiger Lage zur Landesentwicklungsachse eine Gewerbeflächenentwicklung in der nördlichen Region Itzehoe voranzutreiben.

Abb. 48: Suchraum Burgviert

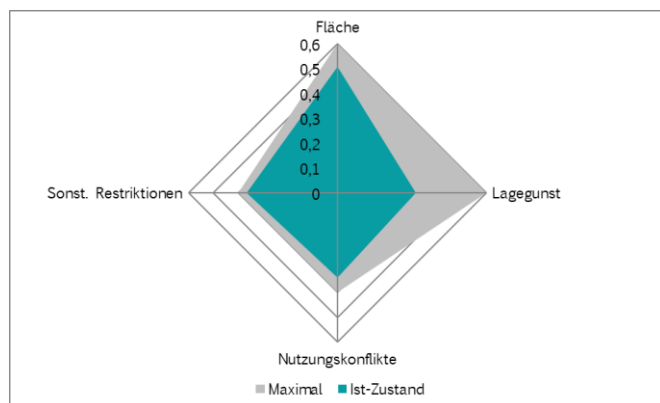


Quelle: Region Itzehoe 2016; GoogleEarth, 2018
CIMA Beratung + Management GmbH, 2017; eigene Bewertung

7.2.2 Westermöoler Weg

Nördlich der im Kapitel 5.2.2 beschriebenen FNP-Potenzialfläche, ist in der Gemeinde Ottenbüttel ein großflächiger Suchraum am Westermöoler Weg zu verorten. Anhand der angesetzten Bewertungskriterien, lässt sich auch eine ähnliche Eignung annehmen. Doch auch hier ist die rein objektivierte Bewertung bei einer differenzierten Sichtweise nicht als ausschlaggebend zu bezeichnen. Insbesondere muss dabei berücksichtigt werden, dass sich am Standort bislang kaum nennenswerte Betriebsansiedlungen ergeben haben, die eine Entwicklungslinie oder gar Positionierung dieser Gewerbelage bestimmen könnten.

Abb. 49: Suchraum Westermöoler Weg



Quelle: Region Itzehoe 2016; GoogleEarth, 2018
CIMA Beratung + Management GmbH, 2017; eigene Bewertung

So kann bei einigen anderen Suchräumen in der Region auch eine deutlich günstigere Perspektive angenommen werden. Einer Darstellung im FNP sollte daher eine nachrangige Priorität eingeräumt werden.

7.2.3 Heiligenstedten

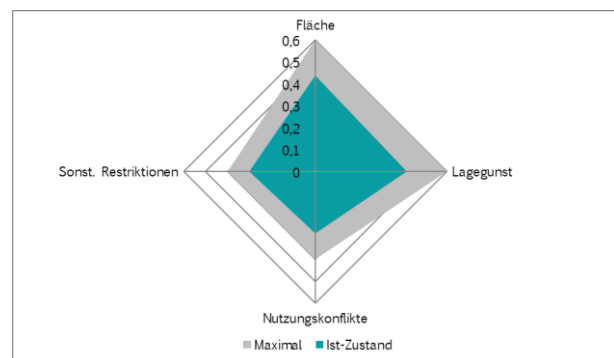
In der Gemeinde Heiligenstedten (ebenfalls Amt Itzehoe-Land) ist ein zentraler Suchraum im westlichen Kreuzungsbereich der Bundesstraße B5 und des Juliankadamm von Interesse. Die regional günstige Lage wird durch die kurze Distanz zur Autobahnanschlussstelle und zur Stadt Itzehoe im Osten begründet. Im Südlichen Teil grenzt die Fläche an den Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde.

Auf der gegenüberliegenden Seite des Juliankadamm befinden sich das Baufachzentrum Haupthoff und der OBI Baumarkt, wodurch bereits ein gewerblicher Schwerpunkt besteht, an den man anknüpfen kann. Der Suchraum weist grundsätzlich gute regionale Lageparameter auf. Zugleich erweist sich die Erreichbarkeit über der B 5 jedoch als schwierig bzw. konflikträftig, insbesondere für Kunden, die den Standort aus westlicher Richtung anfahren. Denn hierzu muss der Verkehr über den weiter östlich gelegenen Kreisverkehr und schließlich durch das dortige Wohngebiet (Blomestraße bis Juliankadamm) geführt werden. Eine Erweiterung in Form des Suchraums würde demnach eine zusätzliche Anbindung an die B 5 erfordern

Abb. 50: Suchraum Heiligenstedten



Quelle: Region Itzehoe 2016; GoogleEarth, 2018
CIMA Beratung + Management GmbH, 2017; eigene Bewertung



Neben diesen Hemmnissen bestimmen auch die überwiegend als ungünstig zu bewertenden Bodenverhältnisse maßgeblich die Marktgängigkeit. Somit stehen aus aktueller Sicht einige Faktoren einer Entwicklungsempfehlung entgegenstehen, sodass die gutachterliche Schwelle von 75% verfehlt wird.

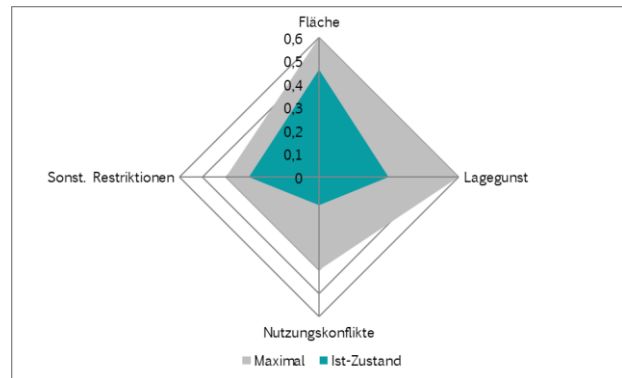
7.2.4 Kremperheide

In der Gemeinde Kremperheide, in zweiter Siedlungsreihe gelegen, ist ein weiterer Suchraum Bestandteil der aktuellen Flächendiskussion. Dieser befindet sich an einem integrierten Standort am Randbereich der Ortsmitte, westlich der Dorfstraße. Der Standort befindet sich sichtlich im Prozess einer Umstrukturierung. Noch prägen einige ältere Hallenflächen das Bild des Straßen-abgewandten Raumes. Hingegen hat sich im vorderen Bereich in jüngerer Zeit ein großflächiger Lebensmitteldiscounter angesiedelt (gegenüber der Grundschule). Die Autobahnanschlussstelle Itzehoe-Süd befindet sich in einer Entfernung von ca. 4,5 km zum Ortskern. Auch aufgrund des gemeindeeigenen Bahnanschlusses (der Bahnhof liegt im Streckennetz der Nordbahn Hamburg Hbf <-> Itzehoe) ist die infrastrukturelle Ausstattung für gewerbliche Nutzungen günstig.

Die verkehrliche Anbindung ist aufgrund der abgewandten Lage jedoch als erschwert zu bezeichnen, sodass es im Falle einer gewerblichen Entwicklung umfassender Erschließungsmaßnahmen bedarf. Gleichzeitig wird die Nutzbarkeit der Grundstücke durch die Anforderungen an den Lärmschutz ins-

besondere des südlichen Wohngebietes begrenzt. Folglich wird von der Gemeinde favorisiert, das Areal langfristig für Wohnbauzwecke zu entwickeln, wobei auch die bestehenden, gewerblichen Restnutzungen aufzugeben sind. Diesen Planungen der Kommune kann auch aus gutachterlicher Sicht gefolgt werden.

Abb. 51: Suchraum Kremperheide



Quelle: Region Itzehoe 2016; GoogleEarth, 2018
CIMA Beratung + Management GmbH, 2017; eigene Bewertung

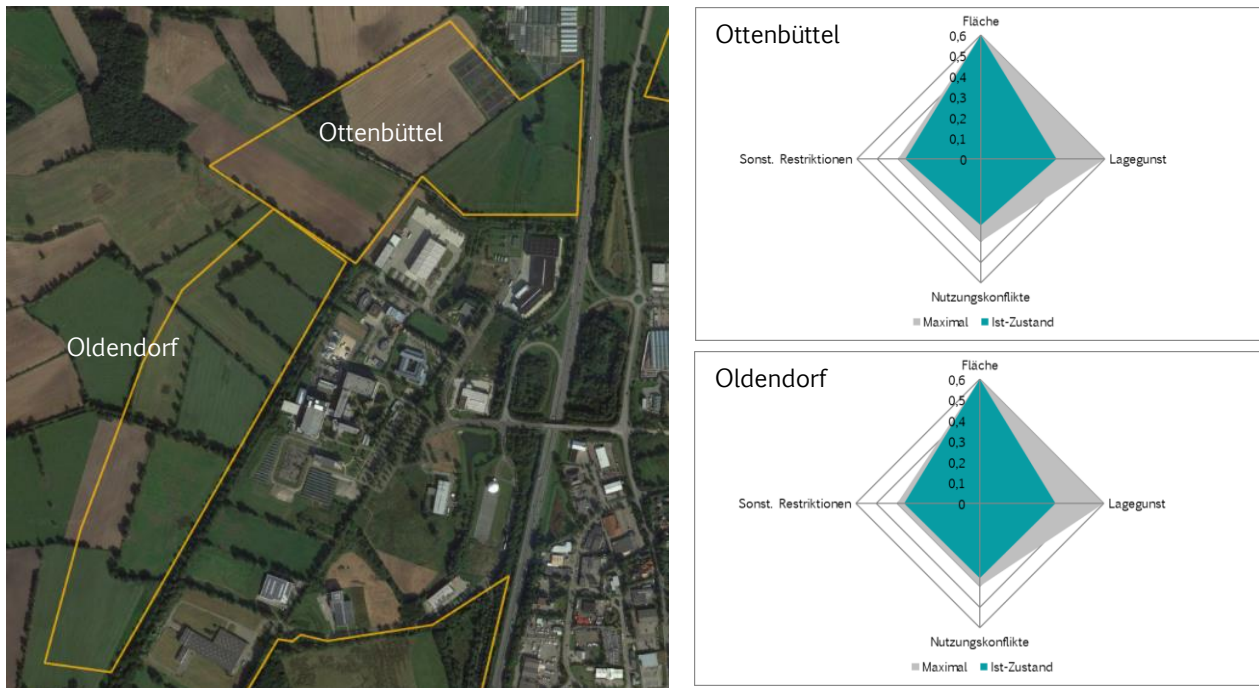
7.2.5 Innovationsraum Itzehoe-Nord

Der Innovationsraum Itzehoe-Nord wird bereits in Kap. 5.4.3.1 ausführlich beschrieben. Schließlich ist ein erheblicher Teil hiervon zur Deckung von Flächenbedarfen aus Sonderentwicklungen gebunden.

Das sich westlich entlang der BAB 23 erstreckende Bestandsgebiet wird wesentlich durch das Fraunhofer ISIT geprägt, das europaweit als eine der modernsten Forschungseinrichtungen für Mikroelektronik und Mikrosystemtechnik gilt und zugleich genügend (Raum)Kapazitäten für die industrielle Produktion von Bauelementen der Leistungselektronik und Mikrosysteme aufweist. Durch die Ansiedlung von Prokon und vielen weiteren Unternehmen, deren Standortumfeld im öffentlichen und privaten Raum teilweise von hoher Attraktivität zeugt, hat sich in den vergangenen Jahren ein stark nachgefragter Unternehmensstandort gebildet. Die unmittelbare Lage an der Autobahnauffahrt und die relativ geringe Distanz zum Stadtzentrum von Itzehoe (rd. 3,5 km), gepaart mit – durch die Förderung bedingten – engen Vorgaben zur Betriebsansiedlung bei zugleich deutlich subventionierten Bodenpreisen, ermöglichte in der Vergangenheit ein hohes Maß an Investitionssicherheit bei gleichzeitiger Flexibilität für die angesiedelten Betriebe. Die räumliche Ballung von Unternehmen, die sich dem Bereich „Automation und Produktionstechnik“ i.w.S. zuordnen lassen, ist nachweislich sehr hoch. Es muss davon ausgegangen werden, dass die gleichzeitige Konzentration auf die Energie- und Umwelttechnik nicht nur einige ökonomische Vorteile für die Stadt und Region verspricht. Ebenfalls kann der Innovationsraum als Imageträger bewertet werden, sodass der Standort auch eine gewisse Eigendynamik entfaltet. Auch aus den Gesprächen mit der Wirtschaftsförderung der Kreisstadt Itzehoe ist abzuleiten, dass weiterhin eine hohe Nachfrage für Unternehmensansiedlungen im Innovationsraum besteht und somit in den kommenden Jahren zusätzliche Flächenangebote geschaffen werden müssen. Diesbezüglich bestehen bereits konkrete Konzeptionen, auf die hier bereits eingegangen wurde. Dies als Grundlage nehmend, konnten weitere Suchräume definiert werden, die überaus günstige Entwicklungschancen bieten. Von besonderem Interesse ist dabei, dass sich diese Räume zu großen Teilen nicht auf dem Itzehoer Stadtgebiet befinden und somit von einer gemeindeübergreifenden Flächenentwicklung die Rede ist. Einer der Suchräume ist auf dem derzeitigen Gebiet der Gemeinde Ottenbüttel, nördlich des Innovationsraums, gelegen. Der westliche Suchraum befindet sich auf dem Gemeindegebiet von Oldendorf. Dieser Standort wird in Kap. 5.4.3.1 zur Deckung von Sonderbedarfen diskutiert. Die Bewertung beider Standorte kann nur ansatzweise über die Nutzwertanalyse erfolgen, denn nur unter Berücksichtigung der zu erwartenden Trendentwicklungen

gen lassen sich diese zwei Suchräume mit einer hohen Marktgängigkeit bewerten. Schließlich sind mit einer Entwicklung besondere Anforderungen an die Erschließung und den Städtebau verbunden, die sich einer objektivierten Bewertung aus heutiger Sicht entziehen.

Abb. 52: Suchraum Innovationsraum Itzehoe-Nord – Abschnitt Oldendorf und Ottenbüttel



Quelle: Region Itzehoe 2016; GoogleEarth, 2018
CIMA Beratung + Management GmbH, 2017; eigene Bewertung

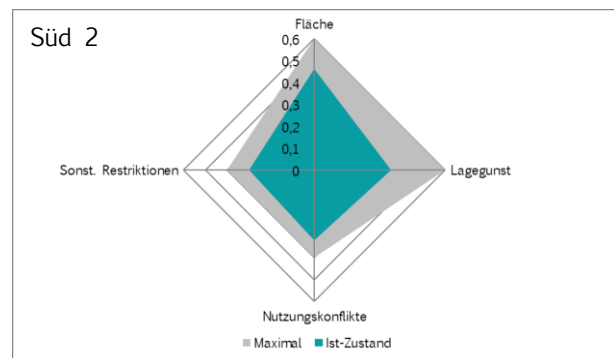
Die Empfehlung zur Realisierung vor allem des auf Oldendorfer Gebiet gelegenen Suchraums kann, unter den genannten Voraussetzungen, uneingeschränkt empfohlen werden. Schließlich stellt der Innovationsraum Itzehoe-Nord auch im aktuellen Gewerbeflächenkonzept (GEFEK II) für die Metropolregion Hamburg den einzogen Premiumstandort für „wissensorientiertes Gewerbe und Dienstleistungen“ in der nordöstlichen Metropolregion.¹¹¹ Die Anforderungen an diesen Standort sind allein dadurch sehr hoch, was auch bedeutet, dass besondere Anstrengungen zur Positionierung und Weiterentwicklung des Innovationsraums Itzehoe-Nord unbedingt erfolgen sollten.

Im Süden des Innovationsraums, südlich der Zusestraße und entlang der Leibnitzstraße, sind im Rahmen der regionalen Erhebung zwei weitere Suchräume erfasst. Die als Süd 1 und Süd 2 bezeichneten Flächen weisen aus planungsrechtlicher Perspektive keine grundlegende Eignung für gewerbliche Zwecke auf. Der Suchraum Süd 1 bspw. ist als Ausgleichsfläche für den B-Plan Nr. 75 vorgesehen und zugleich als Eignungsfläche für Schutzgebiets- und Biotopverbundssysteme ausgewiesen. Zudem bestehen einige topografische Herausforderungen aufgrund teilweise unebener Bodengegebenheiten. Südlich an diesen anschließend, liegt der Suchraum Süd 2. Hierbei handelt es sich um eine Fläche, die bereits in der aktuellen FNP-Fassung der Stadt Itzehoe für Wohnnutzungen ausgewiesen ist. Die bislang nur einfach ausgebaute Leibnitzstraße endet auf Höhe dieser Fläche und geht anschließend in einen Waldweg über. Eine Ausweisung als gewerbliche Entwicklungsfläche wäre für beide südlich der Zusestraße gelegenen Räume nur zu empfehlen, wenn die geplante Westerweiterung nicht umgesetzt werden kann. Maßgeblich für die Realisierung der Westerweiterung wird

¹¹¹ Vgl. CIMA IfR (2018): Gewerbeflächenkonzept (GEFEK II) für die Metropolregion Hamburg. Geschäftsstelle der Metropolregion Hamburg/ Kreis Ostholstein (Hrsg.)

sein, ob der erforderliche Grunderwerb zu akzeptablen Konditionen vollzogen werden kann. Die alternative Süderweiterung könnte im Wesentlichen auf stadteigenen Flächen umgesetzt werden.

Abb. 53: Suchraum Süd 1 und Süd 2

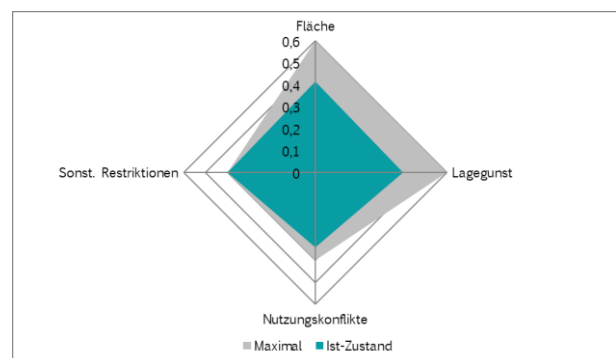


Quelle: Region Itzehoe 2016; GoogleEarth, 2018
CIMA Beratung + Management GmbH, 2017; eigene Bewertung

7.2.6 Ottenbüttel & Itzehoe

Ein weiterer Suchraum, der zur Diskussion gestellt wird, liegt an der nördlichen Stadtgrenze Itzehoes und reicht bis auf das Gebiet der Nachbargemeinde Ottenbüttel. Die sich ergebenden Entwicklungspotenziale sind von einer Realisierung der angestrebten Nordumgehung (s. Kap. 2.1) abhängig, ohne die eine solche Lage keine Priorität haben sollte. Grundsätzlich könne sich durch die räumliche Nähe zum Gewerbestandort Dwerweg Impulswirkungen ergeben, jedoch ist eine kurz- bis mittelfristige Entwicklung nicht zu erwarten. Innerhalb des Prognosezeitraums sollten die Anstrengungen auf andere Suchräume der Region konzentriert werden, die größere Potenziale in sich tragen.

Abb. 54: Suchraum Ottenbüttel & Itzehoe

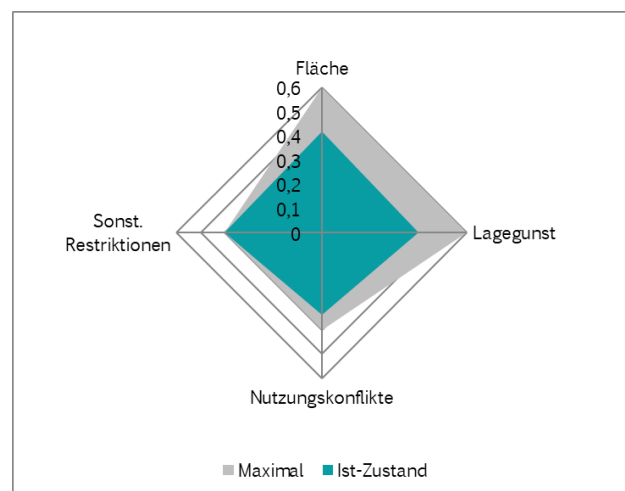


Quelle: Region Itzehoe 2016; GoogleEarth, 2018
CIMA Beratung + Management GmbH, 2017; eigene Bewertung

7.2.7 Ottenbüttel Süd

Zwischen dem Ortskern von Ottenbüttel und dem Gewerbestandort Dwerweg gelegen, befindet sich ein weiterer Suchraum. Die unmittelbare Nähe der Fläche zur L 127 und die in ca. 2 km zu erreichende Autobahnanschlussstelle Itzehoe-Nord gelten als günstige Standortfaktoren. Insofern wäre die Nutzbarkeit auch ohne eine realisierte Nordumgehung möglich. Allerdings würde ohne einen Lückenschluss zum Gewerbegebiet Dwerweg hierdurch ein Satelliten-Standort entstehen, was wiederum einen besonderen Erschließungsaufwand (z.B. hins. der erforderlichen Leitungsnetze) mit sich bringt. Trotz aktuell geringfügig höherer Punktwerte dieses Standortes im Rahmen der NWA, sollte eine Vorbereitung von der Realisierung des in 7.3.6 dargestellten Suchraums abhängig gemacht werden, woraus wiederum Synergieeffekte zu erwarten sind.

Abb. 55: Suchraum Ottenbüttel Süd



Quelle: Region Itzehoe 2016; GoogleEarth, 2018
CIMA Beratung + Management GmbH, 2017; eigene Bewertung

7.2.8 Alsen West

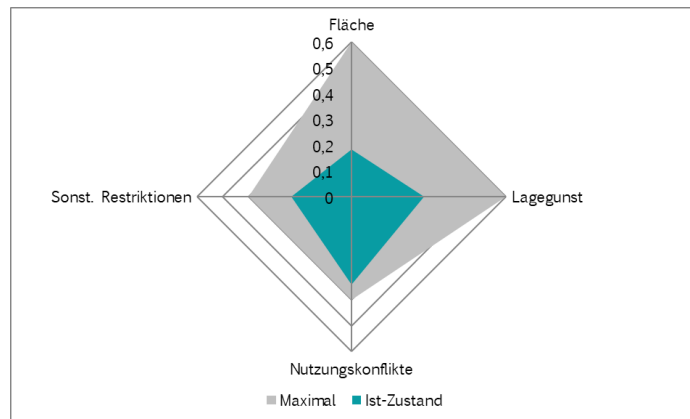
Das benannte Gebiet im Süden der Kreisstadt Itzehoe schließt westlich an die Bahntrasse und das Gewerbegebiet Alsen (vgl. Kap. 4.4.7) an. Der hier als Suchraum aufgeführte Standort ist im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Itzehoe als Gewerbliche Entwicklungsfläche gekennzeichnet und würde nach dem genutzten Klassifizierungssystem nicht als Suchraum charakterisiert werden, sondern als FNP-Potenzialfläche. Die davon abweichende Zuordnung erfolgte in Abstimmung mit dem Auftraggeber und soll in erster Linie verdeutlichen, dass eine gewerbliche Entwicklung seit längerer Zeit nicht mehr angestrebt wird.¹¹²

Nördlich wird der Standort durch den Flusslauf der Stör begrenzt. Eine direkte Anbindung an die Bundesstraße 77, welche gleichzeitig als Zubringer an die Autobahnzufahrt Itzehoe-Süd dient, bestünde grundsätzlich. Allerdings ist die Durchfahrtshöhe und -breite der Untertunnelung kaum hinreichend, um auf dieser Seite der Bahnlinie eine weitere gewerbliche Entwicklung voranzutreiben.

Unabhängig davon fehlt jegliche erforderliche Infrastruktur, und der moorige Flächenuntergrund würde eine sehr aufwendige Bodenaufbereitung erfordern. Somit sollte neben der dort befindlichen Lagerfläche einer Spedition keine weitere Entwicklung erfolgen.

¹¹² Dies begründet auch das Fehlen dieser Fläche in den Berechnungen eines möglichen Flächentausch-Potenzials in Kap. 7.14.

Abb. 56: Suchraum Alsen West



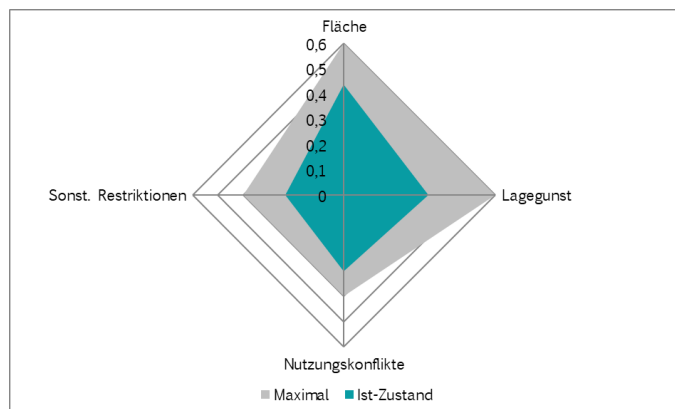
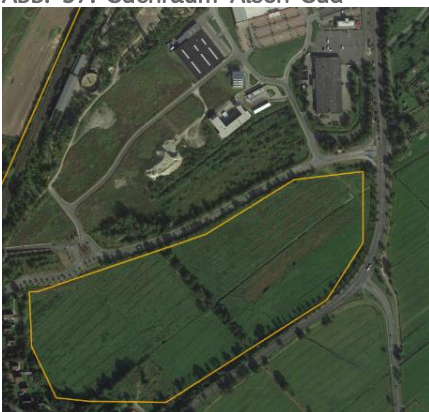
Quelle: Region Itzehoe 2016; GoogleEarth, 2018
CIMA Beratung + Management GmbH, 2017; eigene Bewertung

7.2.9 Alsen Süd

Südlich der Wellenkamper Chaussee, unmittelbar an das Gewerbegebiet Alsen (vgl. Kap. 4.4.7) anschließend, liegt der Suchraum „Alsen Süd“. Die Erschließung wäre über die Wellerkamper Chaussee gegeben, womit die Fläche direkt von der B 77 erreicht werden kann. Ebenfalls bietet sich die Möglichkeit, die positive Entwicklung des benannten Gewerbegebietes weiter zu führen und die dortige Nutzungs- und Siedlungsstruktur aufzugreifen. Jedoch sprechen auch in diesem Fall einige gewichtige Rahmenbedingungen gegen eine Entwicklung. So liegt auch bei dieser Fläche ein sehr mooriger Untergrund vor, sodass allein aus diesem Grund die vorbereitenden Maßnahmen einer Aktivierung den erzielbaren Mehrwert in Frage stellen. Darüber hinaus ist für dieses Areal ein Landschaftsschutzgebiet (LSG) geplant, und es liegt eine Ökopool-Fläche vor.¹¹³

Somit lässt sich festhalten, dass aufgrund der ungünstigen Bodenverhältnisse sowie konkurrierender Nutzungsansprüche des Natur-/ Umweltschutzes von einer Entwicklung abzuraten ist.

Abb. 57: Suchraum Alsen Süd



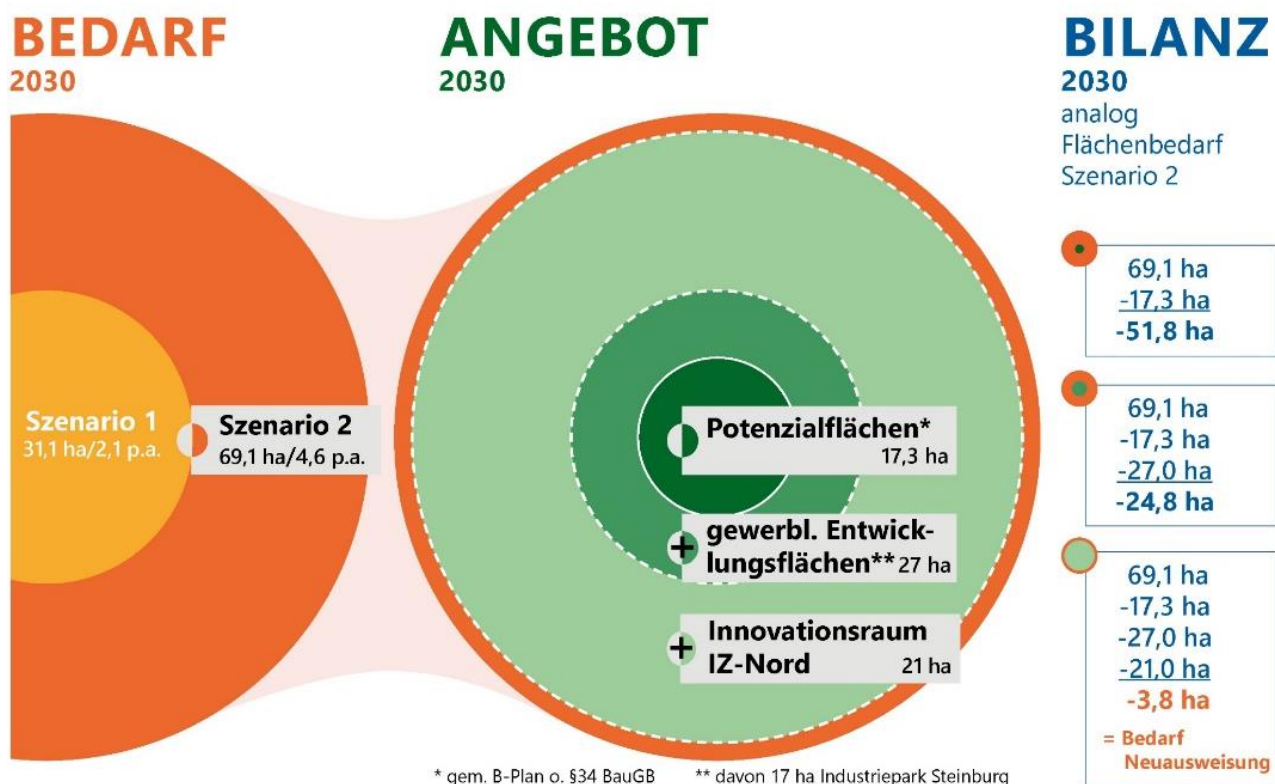
Quelle: Region Itzehoe 2016; GoogleEarth, 2018
CIMA Beratung + Management GmbH, 2017; eigene Bewertung

¹¹³ Die Hintergründe dieses Entwicklungsprozesses können an dieser Stelle nicht geklärt werden.

7.2.10 Zwischenfazit

Im hier relevanten Prognoseszenario der 1. Flächenbilanz ist bis zum Jahr 2030 von einem Flächendefizit über rd. 51,8 ha (netto) auszugehen. Dieses Defizit lässt sich über die Inanspruchnahme einzelner, als besonders geeignet erscheinender FNP-Potenziale auf -24,8 ha (netto) reduzieren. Innerhalb der aktuellen Gewerblichen Entwicklungsflächen (FNP-Potenziale) werden Potenziale in der Größenordnung von rd. 27 ha ausgemacht, wovon allein rd. 17 ha (netto) auf die Flächen 2.7 und 2.8 im Industriepark Steinburg entfallen.

Abb. 58: „Entwicklungsrahmen“ der Region Itzehoe



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2018

Zur Kompensation des verbleibenden Defizits über rd. -24,8 ha (netto)¹¹⁴ bieten sich in der Region Itzehoe mehrere Suchräume an, also Standorte, die bislang in den F-Plänen nicht für gewerbliche Zwecke vorgesehen sind. Weil der ermittelte Gesamtflächenbedarf insbesondere durch die Entwicklung der Westerweiterung des Innovationsraums Itzehoe-Nord (Standort Oldendorf) begründet wird, ist dieser Suchraum in der Flächenbilanzierung bereits als Potenzial verbucht, muss also in dem ermittelten Flächenumfang über 21 ha (netto) angerechnet werden. Hierdurch reduziert sich der Neuausweisungsbedarf in den Fortschreibungen der Flächennutzungspläne auf -3,8 ha (netto).¹¹⁵

Das verbleibende Defizit in Höhe von -3,8 ha (netto) basiert auf der Annahme, dass alle FNP-Potenziale, die als geeignet erscheinen, innerhalb des Prognosezeitraums (also bis 2030) bedarfsentsprechend entwickelt und vermarktet werden.

¹¹⁴ Dies würde auch die Neuausweisungsbedarfe mit einbeziehen, die dann zusätzlich entstünden, wenn man vom Instrument des Flächentauschs Gebrauch macht (dieses Vorgehen müsste ebenso mit der Regionalplanung abgestimmt werden).

¹¹⁵ Macht man von der Möglichkeit des Flächentauschs mit der Ziel der räumlichen Optimierung Gebrauch, würde die weniger geeigneten FNP-Potenzialflächen also überplanen und an anderer Stelle neu ausweisen, so erhöht sich das Defizit rechnerisch entsprechend um rd. 11 ha (netto).

Um dieses Restbedarf auszugleichen, bieten sich nach gutachterlicher Einschätzung v.a. die Suchräume Burgviert, Ottenbüttel Süd, im Falle einer realisierten Nordumgehung der Suchraum zwischen Ottenbüttel & Itzehoe sowie auch der Standort am Westermööler Weg an. Auch eine Süderweiterung am Innovationsraum Itzehoe käme in Frage, sollte jedoch von der Realisierbarkeit der Westerweiterung abhängig gemacht werden. Schließlich begründet die Westerweiterung den ermittelten Sonderbedarf.

Abb. 59: Zur Entwicklung empfohlene Suchräume

Empfohlene Suchräume	Eignung nach NWA
Innovationsraum Itzehoe-Nord – Standort Oldendorf	bereits verbucht
Innovationsraum Itzehoe-Nord – Standort Ottenbüttel	82,7%
Burgviert	80,6%
Ottenbüttel-Süd	78,9%
Ottenbüttel & Itzehoe	77,8%
Westermööler Weg	76,6%

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2018

Die als gut geeignet erscheinenden Suchräume in vollem Umfang zu entwickeln, würde sich angesichts des nur geringen Defizits über rd. -3,8 ha (netto) kaum anbieten. Allerdings wird damit zu rechnen sein, dass im Zuge der nun anstehenden Schritte der Bauleitplanung und Planrealisierung (z.B. Verhandlungen) einige der gut bewerteten Standorte nicht dem Markt zugeführt werden können. Regelmäßige Ursachen liegen z.B. in einer fehlenden Verkaufsbereitschaft der Flächeneigentümer, überzogenen Preisvorstellungen, Komplikationen bei den vorbereitenden Maßnahmen, zu hohen Erschließungskosten (innere wie äußere Erschließung) und vielem mehr.

In manchen Fällen wird es sich daher anbieten, eine bestehende Gewerbliche Entwicklungsfläche gegen einen Suchraum zu tauschen oder umgekehrt.

Die Abwägung auf kommunaler Ebene, welche FNP-Potenziale gegenüber welchen Suchräumen zu bevorzugen sind, sollte nicht allein unter objektiv messbaren Gesichtspunkten getroffen werden, sondern hängt in besonderem Maße von der realen Verfügbarkeit und der politischen Willensbildung ab. Die Ergebnisse der Nutzwertanalyse (NWA) können diesbezüglich nur eine große Orientierung und ein gewisses Maß an Vergleichbarkeit bieten. Letztlich geht es jedoch darum, den bis zum Jahr 2030 ermittelten Gewerbeflächenbedarf zu befriedigen, wobei die Standortforschung längst nachweisen konnte, dass Betriebe nicht immer die objektiv am besten erscheinenden Standorte nachfragen, sondern solche, die ein gegebenes Anspruchsniveau erfüllen. Wo dieses Niveau erfüllt wird, mag im Einzelfall nicht immer nachvollziehbar sein, und darauf sollte sich die Standortplanung einstellen.

8 Zusammenfassung

Die Region Itzehoe stellt den Zusammenschluss der Kreisstadt Itzehoe mit ihren 15 Umlandgemeinden dar und zählt zu den westlichen Teilen der Metropolregion Hamburg auf schleswig-holsteinischem Gebiet. Sie ist zentral in den Kreis Steinburg eingebettet und verfügt angesichts der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten im Umfeld zugleich über ein relativ großes Marktgebiet. Dabei ist die räumliche Lage zur Metropole Hamburg in rd. 60 km Entfernung (gemessen von der Kreisstadt) eine der zentralen Standortstärken.

Mit der 2002 gefassten Zielvereinbarung „Regionale Entwicklungsstrategie für den Wirtschaftsraum Itzehoe und Umland - die Region IZ“, die zugleich einen wesentlichen Beitrag bei der Aufstellung des geltenden Regionalplans für den Planungsraum IV (2005) leistete, wurde schon frühzeitig eine formale Grundlage definiert, die die langjährige und erfolgreiche Zusammenarbeit des regionalen Zusammenschlusses untermauert. Als dauerhaftes Ziel ist dabei vor allem eine gemeinsame Positionierung als attraktiver und wettbewerbsfähiger Wirtschafts- und Lebensraum innerhalb der Metropolregion Hamburg benannt. Dieses Ziel wird über unterschiedliche Strategien verfolgt, wovon die gemeinsam abgestimmte Entwicklung zukunftsfähiger Wirtschaftsstandorte eine ist.

Die begünstigte Lage der Region Itzehoe innerhalb des Kreises Steinburg und am nordwestlichen Rand der Metropolregion Hamburg wird u.a. in einer für das westliche Schleswig-Holstein vergleichsweise günstigen verkehrlichen Anbindung deutlich. So verfügt die Region über insgesamt fünf Autobahnanschlussstellen an die BAB 23, die am westlichen Siedlungsbereich der Kreisstadt vorbeiführt und das Gebiet der Gemeinden Ottenbüttel, Heiligenstedten, Breitenburg, Dägeling, Lägerdorf und Neuenbrook tangiert. Neben den Autobahnanschlüssen verlaufen zwei Bundesstraßen (B 77 und B 206) durch das Stadtgebiet Itzehoes sowie die nördlich und östlich gelegenen Gemeindegebiete. Weitere regionale wie auch überregional bedeutsame Ausbaumaßnahmen sind geplant und werden sich aller Voraussicht nach merklich auf die Attraktivität der Region als Wirtschafts- und Lebensstandort auswirken. So wurde bspw. die Diskussion über eine nördlich verlaufende Umgehungsstraße von der B 206 bis hin zu der BAB 23 bereits vor Jahren in den politischen Diskurs aufgenommen. Das Infrastrukturprojekt steht mit der Einstufung „vordringlicher Bedarf“ im aktuellen Bundesverkehrswegeplan. Eine weitere, umfassende Baumaßnahme ist der weitere Ausbau der Bundesautobahn 20, die auch als „Küstenautobahn“ bezeichnet wird und das Ziel verfolgt, die Nord- und Ostseeanrainerstaaten infrastrukturell näher zusammenzurücken. Gegenwärtig endet die BAB 20 noch in Bad Segeberg, wo sie vorerst in die B 206 mündet. Von dem Bau der Autobahn und insbesondere die Elbquerung zwischen Glückstadt und Drochtersen werden neue Entwicklungsimpulse für die gesamte nördliche Metropolregion erhofft, wovon auch die Region Itzehoe profitieren soll. Schließlich würde die BAB 20 in der benachbarten Gemeinde Hohenfelde die BAB 23 schneiden, wodurch die südlichen Regionsgemeinden nah an einen überregional bedeutsamen Verkehrsknotenpunkt heranrücken.

Von weiterhin besonderem Interesse ist der am nordwestlichen Stadtrand Itzehoes gelegene Innovationsraum Itzehoe-Nord, der auch im aktuellen Gewerbeflächenkonzept der Metropolregion Hamburg (GEFEK II) als einer der wenigen Standorte für wissensorientiertes Gewerbe und Dienstleistungen in Schleswig-Holstein geführt wird. Der Innovationsraum wird im Wesentlichen durch das Fraunhofer ISIT geprägt, dass europaweit als eine der modernsten Forschungseinrichtungen für Mikroelektronik und Mikrosystemtechnik gilt, Techniken mit großem zukünftigen Potenzial. Durch die Ansiedlung zahlreicher, oftmals wissensintensiver Unternehmen mit hohem Clusterpotenzial, gewinnt der Innovationsraum in den vergangenen Jahren immer mehr an Bedeutung, sodass er in seiner aktuellen Ausdehnung an seine Kapazitätsgrenzen stößt.

Die Region Itzehoe weist insbesondere entlang der Autobahn 23 eine hohe Attraktivität als Wirtschaftsstandort auf, was sich in der Dynamik am Arbeitsmarkt und bei der Nachfrage nach Wirtschaftsflächen zeigt, die sich entlang der Landesentwicklungsachse und der angebundenen Verkehrsachsen konzentrieren (darunter auch der Innovationsraum). Neben einigen großen Gewerbestandorten, sind v.a. im ländlich strukturierten Umland aber auch zahlreiche kleinere Standorte der lokalen

Ökonomie von besonderem Interesse, welche teilweise über viele Jahre beständig wuchsen und die Wirtschaftsstruktur der gesamten Region prägen. Auch diese tragen wesentlich zur Standort- und Arbeitsplatzsicherheit bei und bedürfen angepasster Strategien und Bestandssicherung und -entwicklung.

Um sich weiterhin erfolgreich als Wirtschaftsstandort aufzustellen, vor allem aber um die Aktivitäten der einzelnen Kommunen den unterschiedlichen Ausgangsbedingungen entsprechend verstärkt zu koordinieren und eine regionale sowie interkommunal abgestimmte Gewerbeflächenentwicklung zu unterstützen, wurde von der Region Itzehoe das vorliegende Gewerbeflächenentwicklungskonzept (GEFEK) beauftragt. Ziel der Konzeption ist es, durch die Quantifizierung und qualitative Beschreibung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs bis zum Zieljahr 2030 sowie die Einschätzung aktueller und perspektivischer Gewerbeflächenpotenziale, die weiteren Entwicklungschancen der Wirtschaftsregion Itzehoe zu bewerten und entsprechende Anpassungsbedarfe aufzuzeigen.

Die Analyse der Wirtschaftsstruktur und -entwicklung belegt auch in der Region Itzehoe eine starke Tendenz der Tertiärisierung, wobei sich das Verarbeitende Gewerbe gegenüber dem Dienstleistungssektor deutlich rückläufig entwickelt. Rückgänge in der klassischen Industrie (teilweise bedingt durch die Aufgabe einzelner Großstandorte), wurden in den letzten Jahren durch den Dienstleistungssektor mehr als ausgeglichen. Dabei lag die Beschäftigten-Zunahme des ohnehin bereits sehr starken Dienstleistungssektors zwischen den Jahren 2008 und 2015 bei über 12 Prozent. Diese wird in erster Linie vom Gesundheits- u. Sozialwesen, dem Handel (v.a. Einzelhandel), wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen, den Finanz- und Versicherungsdienstleistungen und sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen getragen. Im Produzierenden Gewerbe trugen zuletzt auch ein sich günstig entwickelndes Baugewerbe sowie ein wachsender Ver- und Entsorgungssektor zum Gesamtwachstum der Region bei. Mit rd. 15,8 Prozent der Gesamtbeschäftigten bleibt das Verarbeitende Gewerbe trotz rückläufiger Entwicklung dennoch von hoher Bedeutung für die Region, zumal auch der Dienstleistungssektor teilweise stark von der lokalen Industrie abhängig ist. Schwerpunkte liegen bspw. in der Herstellung von Metallerzeugnissen, im Maschinenbau, der Herstellung von Datenverarbeitungsgeräten sowie der Herstellung von Nahrungs- und Futtermitteln.

Am Gewerbeflächenmarkt, der von diesen Entwicklungen stets betroffen ist, werden vor allem klassische Gewerbe- oder Industriegebiete in verkehrsoptimierten Lagen nachgefragt, zunehmend aber auch Standorte, die durch Büronutzungen geprägt werden sowie einzelne Forschungsstandorte, die eine entsprechende Profilierung aufweisen. Als allgemeine Tendenz lässt sich die an der Branchenentwicklung (wirtschaftlicher Strukturwandel) abzulesende Nachfrage nach zunehmend hochwertig ausgeprägten Standorten benennen. Diese Feststellung gilt übergreifend für alle Standorttypen.

Als relevant für die vorliegende Untersuchung, lassen sich dabei folgende Typen gewerblich strukturierter Standorte definieren

- Klassisches Gewerbegebiet
- Hochwertiges Gewerbegebiet
- Verkehrsintensives Gewerbe (einschließlich emissionsintensives Gewerbe)

Anhand dieser Typisierung werden sowohl die Flächenbedarfe bis zum Prognosezieljahr 2030, als auch die aktuellen und künftigen Flächenpotenziale differenziert betrachtet.

Zentraler Inhalt der Untersuchung ist es, anhand einer Bilanzierung von Flächenbedarf und aktuellem Angebot (1. Flächenbilanz), den Bedarf an neuen Flächenentwicklungen einzuschätzen und die notwendigen Qualitäten zu benennen. Die Erfassung gewerblicher Flächenpotenziale orientiert sich hierbei an den planungsrechtlichen Vorgaben, wonach die Innenentwicklung grundsätzlich Vorrang gegenüber der Außenentwicklung haben sollte. Dementsprechend werden in der Analyse die aktuellen und perspektivischen Flächenpotenziale danach unterteilt, ob es sich

- um Potenzialflächen innerhalb von bestehenden Gewerbegebieten handelt (Potenzialflächen im Bestand),

- die Flächen bislang lediglich im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind (FNP-Entwicklungsflächen) oder
- ob es sich um perspektivisch wichtige Potenziale für die weitere gewerbliche Entwicklung handelt. Diese Flächen werden als „Suchräume“ bezeichnet.

Die Ermittlung von Potenzialflächen im Bestand erfolgte auf Grundlage einer Vor-Ort-Erhebung der CIMA (2017) innerhalb vorab definierter Gewerbestandorte (z.B. Gl, GE, SO, MI), sodass das Ergebnis einer Vollerhebung der Gewerbegebiete in der Region Itzehoe entspricht. Dabei wurden sowohl Grundstücke erfasst, die sich im öffentlichen Eigentum befinden, als auch solche, die privat sind und von den jeweiligen Eigentümern für verschiedene Zwecke vorgehalten werden. Diese Ausgangslage erfordert jedoch eine differenzierte Bewertung der in diesem ersten Schritt lediglich vermuteten Flächenpotenziale. Denn Flächen in privatem Eigentum, die bspw. für Zwecke einer späteren Betriebserweiterung vorgehalten werden, dürfen keinesfalls zu 100% als realistisches Flächenpotenzial bewertet werden. Sie sind nicht für den freien Gewerbeflächenmarkt verfügbar, müssen hingegen aber dennoch als Potenzial betrachtet werden, falls der Eigentümer Expansionsabsichten hat. Während gut gelegene Grundstücke in öffentlichem Eigentum vielfach zu 100% als Potenzial betrachtet werden können (es gibt Ausnahmen), sind private Grundstücke oftmals bis auf unbestimmte Zeit dem Markt entzogen, sodass in der Region auch dann ein eklatanter Flächenmangel existieren kann – und dies trifft auch zu –, wenn der externe Betrachter, in Ermangelung weiterer Hintergrundinformationen, zahlreiche gewerbliche Freiflächen zu erkennen glaubt. Aus diesem Grund wird in der Untersuchung jedes erfasste gewerbliche Grundstück mittels eines Faktors bewertet, der das für realistisch erachtete „Marktpotenzial“ bezeichnet.

Über diesen Weg lassen sich von insgesamt vermuteten 86,4 ha (Bruttofläche) lediglich 17,3 ha (netto) als realistisches gewerbliches Flächenpotenzial annehmen und bilanzieren. Der Rest ist aller Voraussicht nach nicht zugänglich – jedenfalls nicht innerhalb des Betrachtungszeitraums bis 2030. Das als marktgängig eingeschätzte Potenzial verteilt sich zu 10,4 ha auf den Typ „Hochwertiges Gewerbegebiet“ und zu 4,4 ha auf den Standorttyp „Verkehrsintensives Gewerbe“. Nur 2,6 ha entfallen hingegen auf den Standorttyp „Klassisches Gewerbegebiet“, der regelmäßig die höchste Nachfrage auch sich bindet.

Um den realistischen Bedarf an weiteren Flächenentwicklungen bis zum Zieljahr 2030 einzuschätzen und dadurch einen mittelfristigen Mangel an geeigneten Flächenangeboten zu vermeiden, wird diesem erfassten Potenzial im Bestand der Flächenbedarf bis 2030 gegenübergestellt. Zur Einschätzung dieses Gewerbeflächenbedarfs der Unternehmen und Betriebe werden dabei folgende Quellen herangezogen:

- Unternehmensbefragung
- Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
- Trendbasierte Gewerbeflächenbedarfsprognose

Die Befragung von 550 Unternehmen und Betrieben ergab einen durchschnittlichen Rücklauf über 9,45 %, woraus sich in erster Linie die Relevanz einzelner Standortfaktoren ableiten lässt, die bei der Entwicklung weiterer Standorte, aber ebenso der Bestandssicherung und Unternehmenspflege zu beachten sind (auch die Begründung von künftigen Sonderentwicklungen lässt sich durch diese Ergebnisse bekräftigen). Zur Quantifizierung des Flächenbedarfs werden wiederum andere Ansätze gewählt, wozu auf die Analyse der realen Flächenveräußerungen der Vergangenheit und ein trendbasiertes Modell der Bedarfsprognose zurückgegriffen wird.

In einem als sehr moderat zu bezeichnenden 1. Szenario, resultiert dabei ein geschätzter Gesamtbedarf über rd. 31,3 ha (netto) bis zum Jahr 2030. Dieses Ergebnis sollte jedoch als unterste Schwelle interpretiert werden, denn viel wahrscheinlicher erscheint eine zukünftige Entwicklung, die auf Grundlage bisheriger Tendenzen und Hochrechnungen schwer absehbar und kaum angemessen zu berücksichtigen wäre.

Denn aus gutachterlicher Sicht sind einige Sonderentwicklungen zu berücksichtigen, die sich einerseits durch den absehbaren wirtschaftsstrukturellen Wandel samt neuer regionaler Schwerpunktbil-

dungen sowie andererseits auch durch die anstehende Realisierung des Ausbaus der BAB 20 ergeben. Positive wirtschaftliche Entwicklungstrends sind schon heute überregional in den Bereichen Automation und Produktionstechnik, Energie- und Umwelttechnik sowie der Logistik zu erkennen. Leicht nachweisbar ist, dass innerhalb der Region Itzehoe, v.a. am Standort des Innovationsraums, bislang zwar eine Keimzelle wichtiger zukunftssträchtiger Technologien besteht, die Standortentwicklung bislang jedoch nicht zur Hebung dieses Wachstumspotenzials beitragen konnte. Dabei lassen sich die Gründe vorrangig durch das Fehlen geeigneter Wirtschaftsflächen erklären. Der Rückgriff auf Entwicklungen der Vergangenheit und deren Extrapolation in die Zukunft ist für sich genommen daher nicht aussagekräftig genug. Eine Quantifizierung des sich durch die Sonderentwicklungen ergebenden Flächenbedarfs ist allein anhand von realen Zahlen bzw. Trendfortschreibungen also nicht möglich.

Da einige Hinweise vorliegen, dass bereits das Fehlen entsprechender Flächenangebote in der Vergangenheit dazu geführt haben könnte, dass die reale Entwicklung der letzten Jahre geringer als möglich ausfiel, und weil das aktuelle Flächenpotenzial den Anforderungen der Zukunftsbranchen nicht gerecht werden konnte, wird folgender Ansatz zur Schätzung eines Sonderbedarfs gewählt, um einen Aufschlag auf das Ergebnis des moderaten Szenarios zu begründen:

Das sich perspektivisch ergebende Flächenpotenzial insbesondere des **Innovationsraums Itzehoe-Nord** bietet, wie im Gutachten gezeigt wird, entscheidende Möglichkeiten zur Deckung des besonderen Bedarfs aus Zukunftstechnologien. Eine **Westerweiterung des Industrieparks Steinburg** wiederum, die bereits im aktuellen FNP vorgesehen ist, kann den Bedarf nach Flächen bedienen, der im Zuge des Autobahnausbaus erwartet werden sollte. In ihre Summe umfassen diese beiden Flächen ein Potenzial über rd. 37,8 ha Nettobauland, das folglich als Aufschlag für mögliche Sonderentwicklungen in der Region betrachtet werden sollte.

Während im 1. Szenario also von einem Gesamtbedarf über rd. 31,3 ha (netto) bis zum Prognosezieljahr 2030 auszugehen wäre (vergangenheitsbasierter Prognoseansatz), sollte der als Sonderbedarf interpretierte Flächenumfang dieser beiden Standorte dann diesem moderaten Wert hinzuge-rechnet werden, wenn gewährleistet werden kann, dass sich diese Standorte als spezialisierte, profilierte Gewerbegebiete entsprechend der Einschätzungen entwickeln lassen. Der erforderliche Aufwand hierzu ist enorm und erfordert auch einige Geduld in der Vermarktung. Kann die nicht gewährleistet werden, so wäre wiederum mit einem Bedarf zu rechnen, der sich weiter dem moderaten Szenario-Ergebnis annähert.

In dem als durchaus realistisch eingeschätzten 2. Szenario resultiert ein zu erwartender Gesamtflächenbedarf über 69,1 ha (netto). Dieser Wert ist als oberste denkbare Schwelle anzunehmen, so dass sich der zu erwartende Flächenbedarf in Form einer echten Flächeninanspruchnahme zwischen 31,3 ha und 69,1 ha (netto) bewegen wird.

Stellt man dem Flächenbedarf im oberen 2. Szenario die als marktgängig bewerteten Flächenpotenziale im Bestand (17,3 ha, netto) gegenüber, so resultiert **in der Ersten Flächenbilanz ein rechnerisches Flächendefizit über maximal rd. 51,8 ha (netto)**, das bis zum Zieljahr 2030 zu decken sein wird. Dies entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Neuentwicklungsbedarf in der Region Itzehoe von maximal 3,5 ha (netto). Der zusätzliche Flächenbedarf entfällt dabei auf

- „Klassische“ Gewerbegebiete: 10,9 ha (netto)
- Hochwertige Gewerbegebiete: 21,2 ha (netto)
- Verkehrsintensives Gewerbe/ Logistik: 19,6 ha (netto)

Das geschätzte Flächendefizit gilt es, durch die Inanspruchnahme der in den Flächennutzungsplänen (FNP) dargestellten gewerblichen Entwicklungsflächen sowie ggf. auch weiterer Neuentwicklungen zu decken, um bis zum Ende des Prognosezeitraums handlungsfähig zu bleiben.

Dabei zeigt sich im Rahmen einer näheren Betrachtung und Bewertung der realistischen Potenziale aus einer Inanspruchnahme bestehender FNP-Potenzialflächen, dass insgesamt lediglich rd. 27 ha (netto) als gegeben betrachtet werden können. Dies sind folgende Flächen:

- 2.2 – Burgviert
- 2.3 – Westermöoler Weg

- 2.5 – Industriepark Steinburg
- 2.7 – Industriepark Steinburg
- 2.8 – Industriepark Steinburg

Unter den getroffenen Annahmen, unter denen von einer Verfügbarkeit dieser FNP-Potenziale in genannter Größe ausgegangen wird, reduziert sich in einer Zweiten Flächenbilanzierung das anzunehmende Flächendefizit damit auf maximal rd. -24,8 ha Nettofläche bis 2030. Zu berücksichtigen ist dabei, dass die letztendlich real verfügbare Fläche sowohl vom Erschließungssystem und der Parzellierung (Bauleitplanung), wesentlich aber von der Bereitschaft der aktuellen Grundstückseigentümer abhängig sein wird, diese als geeignet erscheinenden Flächen für gewerbliche Zwecke auch zur Verfügung zu stellen, also an die Kommune bzw. einen Entwickler zu veräußern. Gelingt dies bei bloß einer der Flächen nicht, so ändert sich auch die Bilanz und das Flächendefizit nimmt wiederum zu.

Interpretiert man die verbleibenden, objektiv weniger geeigneten FNP-Potenziale als Möglichkeiten zum Flächentausch (Nullsummenspiel durch Herausnahme aus dem FNP und Neuausweisung an anderer Stelle), so würde sich durch dieses „Flächentausch-Potenzial“ der rechnerische Neuausweisungsbedarf weiter auf maximal rd. 35,8 ha erhöhen. Für die Bilanzierung und Deckung des zu erwartenden Flächendefizits bleibt jedoch der Wert über -24,8 ha (netto) vorrangig relevant, der durch weitere Vorschauflächen bzw. Suchräume gedeckt werden sollte.

Zur Deckung des Defizits wird in erster Linie die Westerweiterung des Innovationsraums Itzehoe-Nord (Standort Oldendorf) umzusetzen sein, wodüber ein Potenzial von ca. 21 ha (netto) bereitgestellt werden kann. Dadurch würde sich das Flächendefizit auf lediglich noch -3,8 ha (netto) reduzieren.

Hinreichendes Potenzial, das zu erwartende Restdefizit zu decken, bieten v.a. die Suchräume Burgviert, Ottenbüttel Süd, im Falle einer realisierten Nordumgehung der Suchraum zwischen Ottenbüttel & Itzehoe sowie auch der Standort am Westermöoler Weg an. Auch eine Süderweiterung am Innovationsraum Itzehoe käme in Frage, jedoch sollte dieser aus verschiedenen Gründen von der Realisierbarkeit der Westerweiterung abhängig gemacht werden. Eine vollumfängliche Sicherung dieser Flächen wird nicht erforderlich sein. Vielmehr sollte diese Bewertung den möglichen Spielraum verdeutlichen, innerhalb dessen sich die Bauleitplanung und Planrealisierung bewegen kann. Keinesfalls auszuschließen ist, dass sich auch hierunter einige Flächen befinden, die letztlich nicht verfügbar sein werden.

Die Abwägung auf kommunaler Ebene, welche FNP-Potenziale gegenüber welchen Suchräumen letztlich zu bevorzugen sind, sollte nicht allein unter rein objektivierbaren Gesichtspunkten getroffen werden, sondern hängt in besonderem Maße von der realen Verfügbarkeit und den Kosten-Nutzen-Relationen im Einzelfall ab. Die Ansiedlungsberatung und Begleitung wird auf diese Einzelfälle vorbereitet sein müssen. Die Ergebnisse der Nutzwertanalyse (NWA) können diesbezüglich nur eine große Orientierung und ein gewisses Maß an Vergleichbarkeit bieten.

Darüber hinaus ist zu bedenken, dass jegliche Prognose des Flächenbedarfs mit unüberwindbaren Unsicherheiten verbunden ist, wie nicht zuletzt auch die große Spannweite der hiesigen Schätzung vor Augen führt. Dementsprechend sollte in regelmäßigen Abständen ein ausdifferenziertes Monitoring der Entwicklung von Angebots- und Nachfrageseite am Gewerbeflächenmarkt durchgeführt werden (z.B. in fünfjährigem Turnus), um bei Bedarf rechtzeitig die Weichenstellungen zu verändern, also sowohl Flächendefizite als auch Flächenüberangebote frühzeitig zu vermeiden (und darüber hinaus auch der Spekulation bzw. unerwünschter Vorratsbildung mancher privater Akteure am Flächenmarkt enge Grenzen zu setzen).

Das Vorhalten von Flächenpotenzialen als bloße Darstellung Gewerblicher Entwicklungsflächen im FNP, deren Umfang sinnvollerweise deutlich über den eingeschätzten Bedarf bis 2030 hinausgeht, stellt eine wichtige Strategie zur Vorbereitung einer langfristig geordneten städtebaulichen Entwicklung auch über den Prognosezeitraum dar. Eine klare Unterscheidung zwischen der bloßen Darstellung von Bauflächen und Baugebieten im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung einerseits und der Einschätzung der realer Flächenbedarfe andererseits sollte also stets bedacht werden.

9 Anhang

9.1 Flächenbedarfsprognose

Die Ermittlung des zukünftigen Flächenbedarfs steht im Zentrum der Gewerbeflächenpotenzialanalyse. In der Zusammenschau der mittels unterschiedlicher Ansätze erfassten und geschätzten Flächenbedarfe sowie der ergänzenden Expertengespräche, wird im moderaten 1. Szenario für die Region Itzehoe ein Mittelwert aus den Ergebnissen verschiedener methodischer Ansätze gebildet.

Der Ansatz stützt sich dabei auf folgende Statistiken bzw. Auswertungen:

- Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte, ergänzt um einzelne Angaben zur kommunalen Verkaufsstatistik
- Trendbasierte Gewerbeflächenbedarfsprognose

Somit liegt eine Kombination einer im Kern deskriptiven Herangehensweise (die Entwicklungen in der Vergangenheit werden als Ausgangsbasis zur Einschätzung zukünftiger Wirtschaftsflächenbedarfe betrachtet) und einer qualitativen Einschätzung vor.

Nicht zu verkennen ist dabei, dass sich der zukünftige Bedarf an Gewerbeflächen nur teilweise deskriptiv ermitteln lässt und in besonderem Maße auch normativen Vorgaben unterliegt, die aus dem Anspruch einer städtebaulichen Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB resultieren. Danach sind die verschiedenen Anforderungen an den Raum miteinander in Einklang zu bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

9.1.1 Trendbasierte Gewerbeflächenbedarfsprognose

Bei dem dargestellten trendbasierten Modell zur Gewerbeflächenbedarfsprognose handelt es sich um einen nachfrageorientierten Ansatz, der nachfolgend vertiefend dargestellt wird.

Anders als bei der reinen Fortschreibung einer bisherigen Flächennachfrage, die ebenso durch einen Mangel an verfügbaren Gewerbeflächen in der Vergangenheit, wie auch durch ein Überangebot dessen erheblich tendiert sein kann, wird hier aus einer differenzierten Trendfortschreibung der Beschäftigtenzahlen und der Anwendung verschiedener Parameter (Flächenkennziffern, Verlagerungs- und Neuansiedlungsquoten, Wiedernutzungsquoten etc.) auf den zukünftigen Flächenbedarf geschlossen.

Das Modell basiert grundsätzlich auf der Annahme, dass ein zusätzliches Gewerbeflächenangebot keine Zunahme der Beschäftigung nach sich ziehen wird, sondern ein umgekehrter Effekt dominiert.¹¹⁶

Die Beschäftigtenprognose beruht auf einer Extrapolation der Beschäftigtenzahlen (sozialversicherungspflichtig Beschäftigte) aller Branchen entsprechend der Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008 (WZ 2008) zwischen den Jahren 2000 und 2015 (der Stützzeitraum wird aus methodischen Gründen dabei für einzelne Branchen verkürzt). Die Datengrundlage bezieht sich auf den Stand nach der Revision der Beschäftigungsstatistik im Jahr 2014.

Die Trendprognose der Beschäftigten erfolgt differenziert für 18 **Wirtschaftsgruppen**.¹¹⁷ Dabei wird angestrebt, für die Werte zwischen den Jahren 2000 und 2015 jeweils eine möglichst homogene

¹¹⁶ Hierzu muss richtigerweise angefügt werden, dass die aktuelle Beschäftigtenzahl und -entwicklung sicherlich niemals unabhängig vom Vorhandensein entsprechender, nachfragegerechter, Standorte gesehen werden kann. Insofern bedingen sich beide Seiten gewissermaßen.

¹¹⁷ Die Wirtschaftsgruppen setzen sich aus den einzelnen Wirtschaftsabschnitten (C bis S) der Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008) zusammen, die teilweise nach Wirtschaftsabteilungen (2-steller) weiter ausdifferenziert werden, wenn dies notwendig und möglich ist. Dabei bleiben die Land- und Forstwirtschaft, Fischerei (beide Wirtschaftsabschnitt A) sowie der Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden (B) unberücksichtigt, da Betriebe dieser Wirtschaftszweige als Nutzer gewerblicher Standorte im vorliegenden Fall nicht relevant sind.

Zeitreihe zu erstellen, aus der Rückschlüsse auf die zukünftige Beschäftigtenentwicklung bis zum Jahr 2030 gezogen werden. Auf diese Weise wird den sehr unterschiedlichen Entwicklungstrends der einzelnen Branchen Genüge getan. Zur Fortschreibung wird – je nach Verlauf der Beschäftigtenzahlen und Plausibilität der Annahmen – eine Kombination aus linearer und logarithmischer Trend-schätzung verwendet.

Die 18 Wirtschaftsgruppen werden in einem anschließenden Schritt entsprechend der allgemein bekannten Gemeinsamkeiten hinsichtlich ihrer Standortanforderungen auf folgende 8 **Unternehmensgruppen** verteilt (mitsamt einer Gewichtung):

- Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe u. ä.
- Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe u. ä. (auch Großhandel)
- Baugewerbe
- Logistik und Lagerhaltung
- Forschung und Entwicklung
- Wirtschaftsnahe Dienstleistungen
- Sonstige Dienstleistungen
- Einzelhandel

Statistische Definition der Unternehmenstypen (Ebene der Wirtschaftsgruppen und -abteilungen)

Unternehmenstypen	Buchstabe/ WZ-Nr	Gewichtung
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe u.ä.		
	B	100%
	C	25%
	D/E	50%
	46	5%
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe u.ä.		
	C	75%
	D/E	50%
	45	100%
	46	95%
	78	45%
Baugewerbe		
	F	100%
	78	15%
Logistik und Lagerhaltung		
	H	100%
	78	10%
Forschung und Entwicklung		
	72	100%
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen		
	J	100%
	69-71; 73, 74	100%
	N	98%
Sonstige Dienstleistungen		
	I	100%
	K	100%
	L	100%
	O	100%
	75	100%
	N	2%
	P	100%
	Q	100%

	90-95	100%
Einzelhandel	47	100%
Nicht berücksichtigt		
	A	100%
	96	100%
	97, 98	100%
	99	100%

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2017

Diese 8 Unternehmensgruppen können auch als Typen der Gewerbenachfrage bezeichnet werden. Allerdings sind auch diese jeweils in unterschiedlichem Maße (oft auch nur zu geringen Anteilen) innerhalb von Gewerbegebieten vorzufinden. Viele Beschäftigte arbeiten an Standorten, die keine Gewerbegebiete in hiesigem Verständnis sind (z.B. Lagen in Kerngebieten der Innenstadt).

Aufgrund der weitgehenden Entkopplung des Flächenverbrauchs von der Beschäftigtenentwicklung im Bereich des Einzelhandels (v.a. aufgrund der zunehmenden Zahl Teilzeitbeschäftigter bei zugleich wachsenden Verkaufsflächen je Einwohner), wird der Einzelhandel bei der Flächenbedarfsprognose weitestgehend ausgeblendet. Ebenso vertritt die CIMA den Ansatz, dass Einzelhandelsnutzungen mit Ausnahme einzelner, kleiner Nahversorger nicht in Gewerbebeständen angesiedelt werden sollten.

Die 8 Unternehmensgruppen werden sodann entsprechend ihrer Affinitäten auf die für Region Itzehoe relevanten Standorttypen verteilt. Die Wahl dieser **Standorttypen** orientiert sich in erster Linie an den aktuell vorzufindenden Standorttypen in der Region Itzehoe, welche im Rahmen der Bestandserhebung offenkundig sind:

- Klassisches Gewerbegebiet
- Hochwertiges Gewerbegebiet
- Verkehrsintensives Gewerbe/ emissionsintensives Gewerbe

Da sich die konkrete Flächennachfrage nach bestimmten Standorttypen wesentlich aus der Verfügbarkeit ebensolcher Standorte ableitet (Standorte lassen sich in gewissem Maße untereinander substituieren), hat die differenzierte Darstellung des Flächenbedarfs einzelner Typen in erster Linie einen empfehlenden Charakter. Eine zu starre Praxis der Flächenangebotspolitik wäre also nicht ratsam, um eine dem konkreten Einzelfall entsprechende Flächenentwicklung gewährleisten zu können. In erster Linie ist also der aufsummierte Wert (Zeilensumme) der Flächenbedarfe dieser Standorttypen relevant.

Zur Einschätzung der Verteilung der Unternehmenstypen auf die gewählten 3 Standorttypen, werden folgende Standortaffinitäten angenommen:

Affinitäten der Unternehmensgruppen zu Standorttypen

	Klassisches Gewerbegebiet	Hochwertiges Gewerbegebiet	Verkehrsintensives Gewerbe	Sonstige
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe u.ä.	70%		30%	0%
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe u.ä.	45%	35%	15%	5%
Baugewerbe	70%	15%	5%	10%
Logistik und Lagerhaltung	25%	15%	55%	5%
Forschung und Entwicklung	0%	95%		5%
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	15%	35%	5%	45%
Sonstige Dienstleistungen	5%	10%		85%

Einzelhandel	2%	2%	96%
--------------	----	----	-----

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2017

Standorte, die nicht als „Gewerbestandort“ i.e.S. zu bezeichnen sind (z. B. Einzelhandelsstandorte¹¹⁸, Geschäftslagen im Innenstadtbereich etc.) stehen damit in der Untersuchung nicht im Mittelpunkt. Hierfür müssten bei Bedarf eigene Untersuchungen vorgenommen werden.

Das Trendmodell ermittelt den absoluten Flächenbedarf aus dem Wachstum bestehender Betriebe, Neuansiedlungen und Neugründungen, dem Flächenverbrauch durch innerörtliche Verlagerungen sowie auch dem freiwerdenden Flächenpotenzial in Folge von Schrumpfungen.

$$\text{Absoluter Flächenbedarf 2030} = \text{Bedarf durch Wachstum bestehender Betriebe} + \text{Bedarf durch Neuansiedlungen/Neugründungen} + \text{Bedarf durch innerörtliche Verlagerung} - \text{Flächenpotenzial in Folge von Schließungen}$$

$$\text{Zusätzlicher Flächenbedarf 2030 (Neuausweisungen)} = \text{Absoluter Flächenbedarf 2030} - \text{Potenzialflächen im Innenbereich (falls geeignet)} - \text{Geplante Gewerbeflächen laut FNP (falls geeignet)}$$

Neben den im Bericht bereits beschriebenen Flächenkennziffern (FKZ), werden im Modell dazu folgende weitere Quoten genutzt:

Verlagerungs-, Neuansiedlungs- und Wiedernutzungsquoten

	Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe u.ä.	Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe u.ä.	Baugewerbe	Logistik und Lagerhaltung	FuE	Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	Sonstige Dienstleistungen
Verlagerungsquote	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7
Neuansiedlungsquote	0,15	0,15	0,15	0,15	0,7	0,7	0,7
Wiedernutzungs-quote	40%	40%	40%	40%	90%	90%	90%

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2017

Aus dem Abgleich des schließlich ermittelten Flächenbedarfs mit dem vorhandenen Angebot an Flächen im Bestand, also den **Innenentwicklungspotenzialen** (falls diese den ermittelten Standortanforderungen der Unternehmen entsprechen) sowie den geplanten Gewerbeflächen mit Darstellung im FNP – **Gewerbliche Potenzialflächen** und **Suchräume** (falls geeignet) –, ergibt sich schließlich der Bedarf an zusätzlichen Neuausweisungen oder ggf. eines bestehenden Flächenüberhangs.

¹¹⁸ Auch, wenn davon ausgegangen wird, dass die Entwicklungen im Einzelhandel sich nicht auf Gewerbegebiete niederschlagen sollen, so wird dennoch angenommen, dass einzelne Einzelhändler (v. a. unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit ab 800 qm Verkaufsfläche) in Gewerbegebieten nach hiesigem Verständnis ansässig sein werden.

9.2 Branchencluster-Definitionen

Für die Analysen im Bericht werden folgende Cluster-Definitionen zugrunde gelegt:

Logistik

- 492 Güterbeförderung im Eisenbahnverkehr
- 494 Güterbeförderung im Straßenverkehr, Umzugstransp.
- 495 Transport in Rohrfernleitungen
- 502 Güterbeförderung in der See- und Küstenschifffahrt
- 504 Güterbeförderung in der Binnenschifffahrt
- 512 Güterbeförderung in der Luftfahrt und Raumtransport
- 521 Lagerei
- 52211 Betrieb von Parkhäusern und Parkplätzen
- 52212 Betrieb von Verkehrswegen für Straßenfahrzeuge
- 52213 Betrieb von Verkehrswegen für Schienenfahrzeuge
- 52215 Betrieb von Güterabfertigungseinrichtungen für Schienen- und Straßenfahrzeuge (ohne Frachtumschlag)
- 52219 Erbringung von sonstigen Dienstleistungen für den Landverkehr a. n. g.
- 5222 Erbringung von sonstigen Dienstleistungen für die Schifffahrt
- 5223 Erbringung von sonstigen Dienstleistungen für die Luftfahrt
- 5224 Frachtumschlag
- 52291 Spedition
- 52299 Erbringung von Dienstleistungen für den Verkehr a. n. g.
- 53 Post-, Kurier- und Expressdienste

Energie- und Umwelttechnik

- 19200 Mineralölverarbeitung
- 23430 Herstellung von Isolatoren und Isolierteilen aus Keramik
- 25210 Herstellung von Heizkörpern und -kesseln für Zentralheizungen
- 25300 Herstellung von Dampfkesseln (ohne Zentralheizungskessel)
- 26111 Herstellung von Solarzellen und Solarmodulen
- 27110 Herstellung von Elektromotoren, Generatoren und Transformatoren
- 27120 Herstellung von Elektrizitätsverteilungs- und -schaltanlagen
- 27200 Herstellung von Batterien und Akkumulatoren
- 28110 Herstellung von Verbrennungsmotoren und Turbinen (ohne Motoren für Luft- und Straßenfahrzeuge)
- 28211 Herstellung von Solarwärmekollektoren
- 28219 Herstellung von sonstigen Öfen und Brennern
- 35111 Elektrizitätserzeugung ohne Verteilung
- 35112 Elektrizitätserzeugung mit Fremdbezug zur Verteilung
- 35113 Elektrizitätserzeugung ohne Fremdbezug zur Verteilung
- 35120 Elektrizitätsübertragung
- 35130 Elektrizitätsverteilung
- 35211 Gaserzeugung ohne Verteilung
- 35212 Gaserzeugung mit Fremdbezug zur Verteilung
- 35213 Gaserzeugung ohne Fremdbezug zur Verteilung
- 35220 Gasverteilung durch Rohrleitungen
- 35300 Wärme- und Kälteversorgung
- 43220 Gas-, Wasser-, Heizungs- sowie Lüftungs- und Klimainstallation
- 43291 Dämmung gegen Kälte, Wärme, Schall und Erschütterung
- 71200 Technische, physikalische und chemische Untersuchung

- 72190 Sonstige Forschung und Entwicklung im Bereich Natur-, Ingenieur-, Agrarwissenschaften und Medizin

9.3 Nutzwertanalyse

Während die Bewertung der Potenzialflächen im Bestand (Innenentwicklungspotenziale) einer qualitativen und quantitativen Bewertung unterliegt, bei der man auf die aktuellen Bebauungspläne (bzw. den Bebauungszusammenhang) und Informationen zum Eigentumsrecht bzw. der jeweiligen Verwertungsabsicht zurückgreifen kann, so müssen die Gewerblichen Potenzialflächen und Entwicklungsflächen i.d.R. einem anderen Bewertungsraster unterzogen werden. Hierzu wird in hiesigem Gutachten eine Nutzwertanalyse (NWA) herangezogen.

Bewertungskriterien FNP-Potenzialflächen (Gewerbliche Entwicklungsflächen)

Fläche	0	1	2	Gewichtung 0,3
Flächengröße bzw. Entwicklungsperspektive	<10ha	10-30 ha	>=30ha	0,2
Art der baulichen Nutzung (Baufläche/ Baugebiete)	M (MI)	G und teilweise M (od. auch S)	G, GI, GE	0,15
Verfügbarkeit	für überwiegenden Teil der Flächen (> 70%) Verfügbarkeit unklar (da privat)/ nicht gegeben	für größere Teilflächen (mind. 30%) Verfügbarkeit gegeben (öff. Eigentum od. Privateigentümer verkaufsbereit)	Für Gesamtfläche Verfügbarkeit gegeben (öff. Eigentum od. Privateigentümer verkaufsbereit bzw. Erweiterung geplant)	0,05
Qualität der äußeren Anbindung, v.a. hinsichtlich Kapazität/Ausbau der Haupteinfahrtsstraße	nicht vorhanden, aber herstellbar	vorhanden, mit Ausbaubedarf; lagebedingt sehr eingeschränkt	vorhanden und gut	0,05
Mögliche Anbindung des Gewerbestandortes an äußere Haupteinfahrt (Knoten)	starke Behinderung durch Kreuzung des Gegenverkehrs, od. Anbindung kritisch	lediglich geringe Schwierigkeiten gesehen	keine problematische Kreuzung des Gegenverkehrs o.ä.	0,1
Breitbandanschluss (leitungsgebunden), ggf. anhand der näheren Umgebung bewertet	Breitbandverfügbarkeit >= 50 Mbit/s in weniger als 50% der Haushalte	Breitbandverfügbarkeit >= 50 Mbit/s in > 50% bis < 95% der Haushalte	Breitbandverfügbarkeit >= 50 Mbit/s in mind. 95% der Haushalte	0,05
Bodeneigenschaft/Tragfähigkeit des Untergrundes (gem. Angabe Kommune)	auf Gesamtfläche keine ausreichende Tragfähigkeit	auf Teilflächen keine ausreichende Tragfähigkeit	ausreichende Tragfähigkeit auf der gesamten Fläche	0,1
Topographie	Besondere Anforderungen	geringe Problematik durch Gefälle	Keine Einschränkungen	0,1
Fläche bebaut (z.B. großer Leerstand od. Konversion)	ja		nein	0,1
Altlastenverdacht	ja		nein	0,1
Lagegunst				0,3
Entfernung zur Autobahn (reale km)	> 5.000m	über 2.000 bis 5.000m	<= 2.000m	0,2
Entfernung zu Bundesstraße (reale km)	> 1.000m	über 250 bis 1.000m	<= 250m	0,15
Entfernung ÖPNV-Haltestelle	> 700m	über 300 bis 700 m	<= 300m	0,15
ÖPNV-Anbindung Schiene	> 3.000m	über 1.000m -3.000m	<= 1.000m	0,1
Entfernung zu Versorgungsinfrastruktur (Einkaufen)	> 3.000m	über 1.000 bis 3.000m	<= 1.000m	0,05
Entfernung zu gastronom. Einrichtungen	> 1.500m	über 500 bis 1.500m	<= 500m	0,05
Lage im zentralörtlichen System	In Gemeinde ohne zentralörtliche Einstufung	In sonst. Gemeinde mit zentralörtlicher Einstufung	In Ober-/Mittelzentrum oder Gemeinde mit Teilfunktion eines Mittelzentrums	0,1

Lage im Siedlungszusammenhang	ohne Anschluss an Siedlungsbereich	Anschluss an vorhandenen Siedlungsbereich	Anschluss an vorhandenes Gewerbegebiet	0,2
Nutzungskonflikte				0,2
Abstand zu immissionsempfindlichen Nutzungen (v.a. Wohnbebauung, Kurgebiete, Kliniken etc.)	< 100m	über 100 bis 300m	> 300m	0,3
Konflikt aufgrund der Eignung für Siedlungserweiterung, hins. Wohnbauentwicklung	hoch	gering	keine	0,3
Eignung für anderweitige Nutzung (außer Wohnen)	ja	teilweise	nicht unmittelbar	0,2
Freileitungen	Hochspannungsleitung (>= 110 kV) vorhanden	Freileitung < 110 kV vorhanden	nicht vorhanden	0,2
Sonstige Restriktionen				0,2
Kleingewässer od. geschütztes Biotop	vorhanden	am Rand vorhanden	nicht vorhanden	0,2
Eingriff in vorhandene Grünzüge oder klimatisch wichtige Freiräume (Regionale Grünzüge u.a.), landesweit bedeutende Rohstoffgebiete o.ä.	hoch	gering	keine	0,1
300m-Puffer zu FFH-Gebiet /VSRL	betroffen	am Rand betroffen	nicht betroffen	0,1
Vorranggebiet Naturschutz	betroffen	am Rand betroffen	nicht betroffen	0,3
Vorranggebiet Rohstoffsicherung	betroffen	am Rand betroffen	nicht betroffen	0,1
Überschwemmungsgebiet (Vorranggebiet Hochwasserschutz)	betroffen		nicht betroffen	0,1
Wasserschutzgebiet	WSZ III a betroffen	WSZ III b betroffen	nicht betroffen	0,1

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2017

Bewertungskriterien Suchräume

	0	1	2	Gewichtung
Fläche				0,3
Verfügbarkeit	für überwiegenden Teil der Flächen (> 70%) Verfügbarkeit unklar (da privat) / nicht gegeben	für größere Teilflächen (mind. 30%) Verfügbarkeit gegeben (öff. Eigentum od. Privateigentümer verkaufsbereit)	Für Gesamtfläche Verfügbarkeit gegeben (öff. Eigentum od. Privateigentümer verkaufsbereit bzw. Erweiterung geplant)	0,08
Qualität der äußeren Anbindung, v.a. hinsichtlich Kapazität/ Ausbau der Haupteinfahrtsstraße	nicht vorhanden, aber herstellbar	vorhanden, mit Ausbaubedarf; lagebedingt sehr eingeschränkt	vorhanden und gut	0,08
Mögliche Anbindung des Gewerbestandortes an äußere Haupteinfahrt (Knoten)	starke Behinderung durch Kreuzung des Gegenverkehrs, od. Anbindung kritisch	lediglich geringe Schwierigkeiten gesehen	keine problematische Kreuzung des Gegenverkehrs o.ä.	0,15
Breitbandanschluss (leitungsgebunden), ggf. anhand der näheren Umgebung bewertet	Breitbandverfügbarkeit >= 50 Mbit/s in weniger als 50% der Haushalte	Breitbandverfügbarkeit >= 50 Mbit/s in > 50% bis < 95% der Haushalte	Breitbandverfügbarkeit >= 50 Mbit/s in mind. 95% der Haushalte	0,08
Bodeneigenschaft / Tragfähigkeit des Untergrundes (gem. Angabe Kommune)	auf Gesamtfläche keine ausreichende Tragfähigkeit	auf Teilflächen keine ausreichende Tragfähigkeit	ausreichende Tragfähigkeit auf der gesamten Fläche	0,15
Topographie	Besondere Anforderungen	geringe Problematik durch Gefälle	Keine Einschränkungen	0,15
Fläche bebaut (z.B. großer Leerstand od. Konversion)	ja		nein	0,15
Altlastenverdacht	ja		nein	0,15
Lagegunst				0,3
Entfernung zur Autobahn (reale km)	> 5.000m	über 2.000 bis 5.000m	<= 2.000m	0,22
Entfernung zu Bundesstraße (reale km)	> 1.000m	über 250 bis 1.000m	<= 250m	0,17

Entfernung ÖPNV-Haltestelle	> 700m	über 300 bis 700 m	<= 300m	0,17
ÖPNV-Anbindung Schiene	> 3.000 m	über 1.000m -3.000m	<= 1.000 m	0,11
Entfernung zu Versorgungsinfrastruktur (Einkaufen)	> 3.000m	über 1.000 bis 3.000m	<= 1.000m	0,06
Entfernung zu gastronom. Einrichtungen	> 1.500m	über 500 bis 1.500m	<= 500m	0,06
Lage im Siedlungszusammenhang	ohne Anschluss an Siedlungsbereich	Anschluss an vorhandenen Siedlungsbereich	Anschluss an vorhandenes Gewerbegebiet	0,22
Nutzungskonflikte				0,2
Abstand zu immissionsempfindlichen Nutzungen (v.a. Wohnbebauung, Kurgebiete, Kliniken etc.)	< 100m	über 100 bis 300m	> 300 m	0,3
Konflikt aufgrund der Eignung für Siedlungserweiterung, hins. Wohnbauentwicklung	hoch	gering	keine	0,3
Eignung für anderweitige Nutzung (außer Wohnen und Vorbehaltsgebiete), v.a. Vorranggebiete	betroffen	am Rand betroffen	nicht betroffen	0,2
Freileitungen	Hochspannungsleitung (>= 110 kV) vorhanden	Freileitung < 110 kV vorhanden	nicht vorhanden	0,2
Sonstige Restriktionen				0,2
Kleingewässer od. geschütztes Biotop	vorhanden	am Rand vorhanden	nicht vorhanden	0,33
Eingriff in vorhandene Grünzüge oder klimatisch wichtige Freiräume (Regionale Grünzüge u.a.), landesweit bedeuts. Rohstoffgebiete o.ä.	hoch	gering	keine	0,17
300m-Puffer zu FFH-Gebiet/ VSRL	betroffen	am Rand betroffen	nicht betroffen	0,17
Überschwemmungsgebiet	betroffen		nicht betroffen	0,17
Wasserschutzgebiet	WSZ III a betroffen	WSZ II Ib betroffen	nicht betroffen	0,17

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2017

