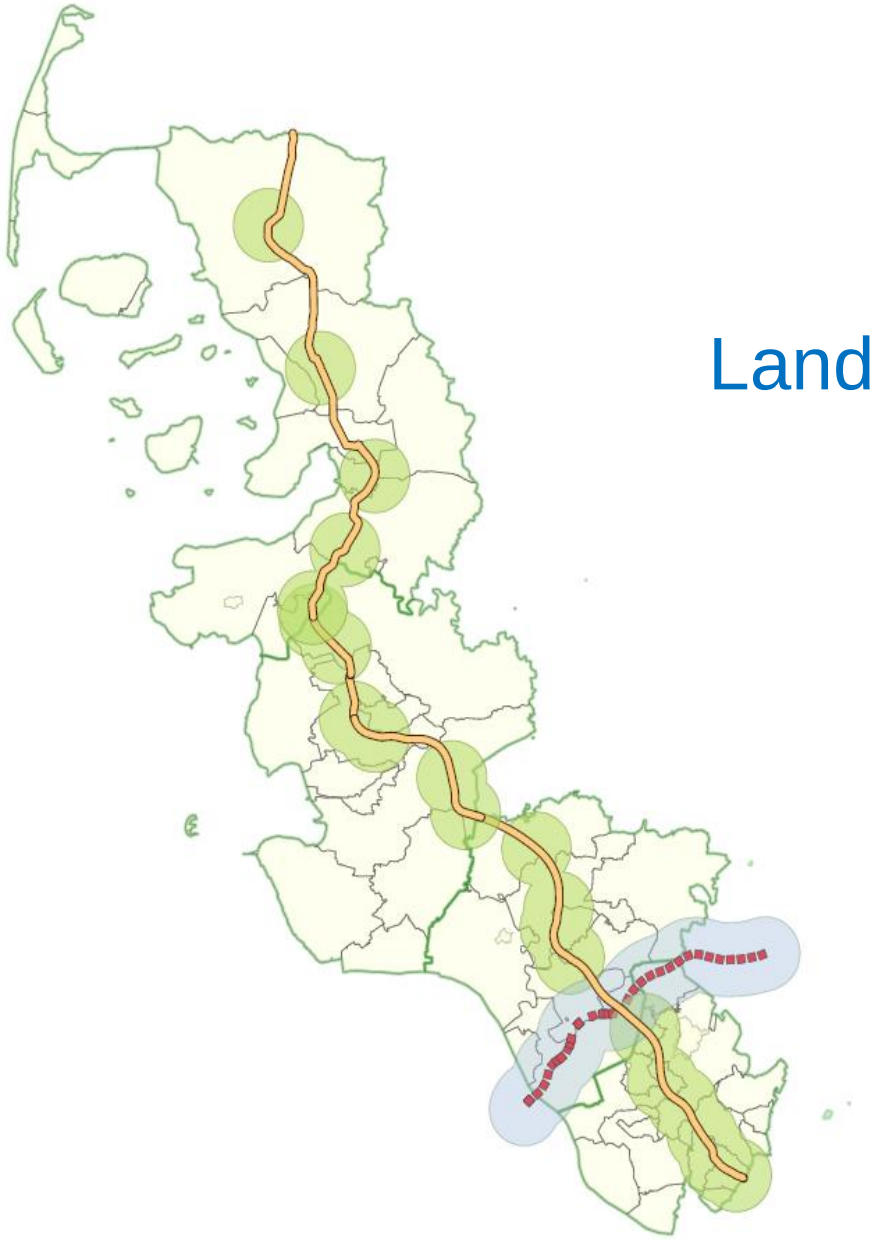


Gewerbeflächenkonzept für die Landesentwicklungsachsen A 23/B 5 und A 20

Planquadrat Dortmund

Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur

Hanns Werner Bonny/Dietmar Mücke

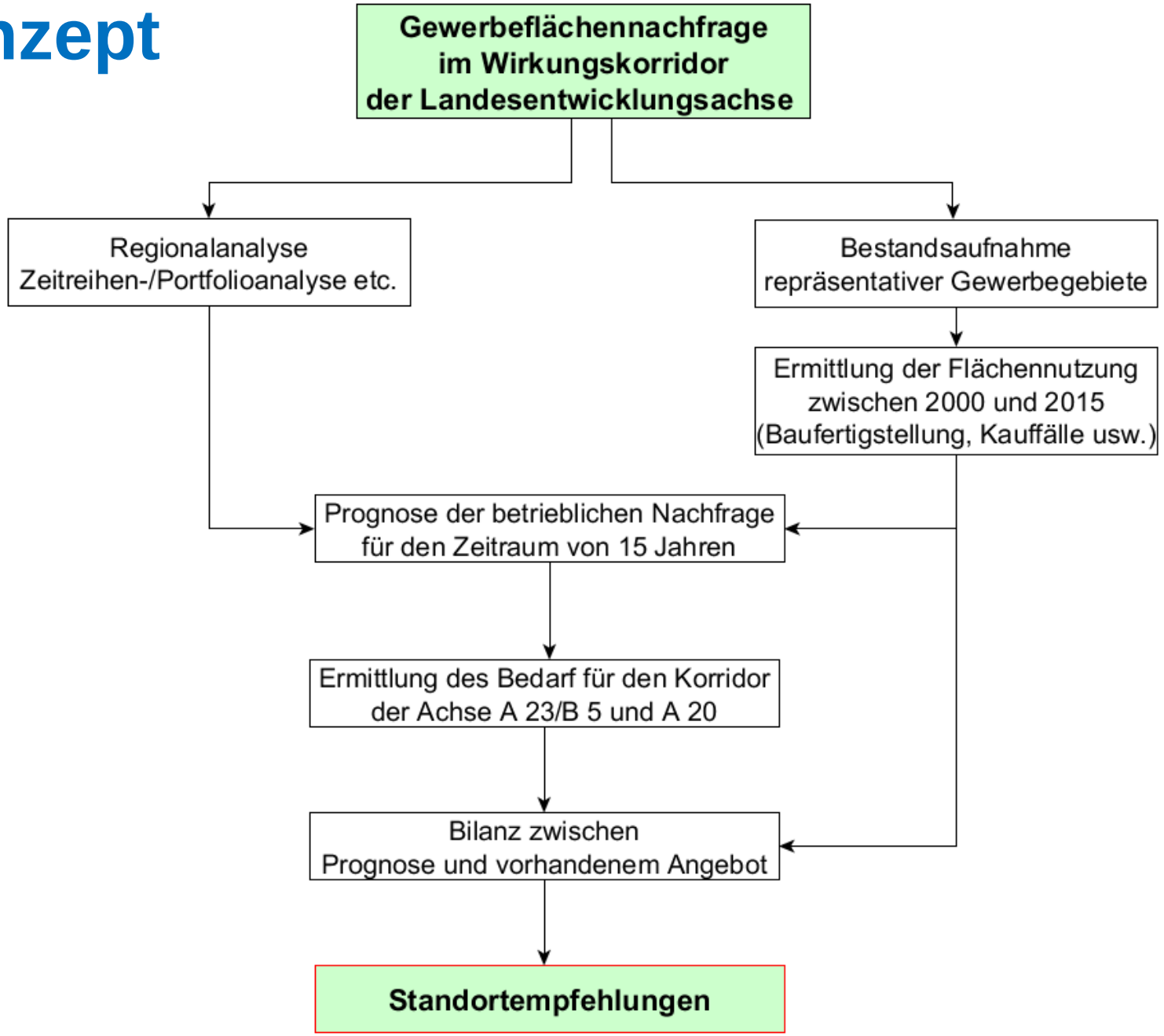
04.11.2016

Ziel der Untersuchung

An den Entwicklungsachsen A 23/B 5 und der künftigen A 20 sollen genügend Gewerbeflächen im Sinne der §§ 8 und 9 BauNVO bis zum Jahr 2030 zur Verfügung stehen.

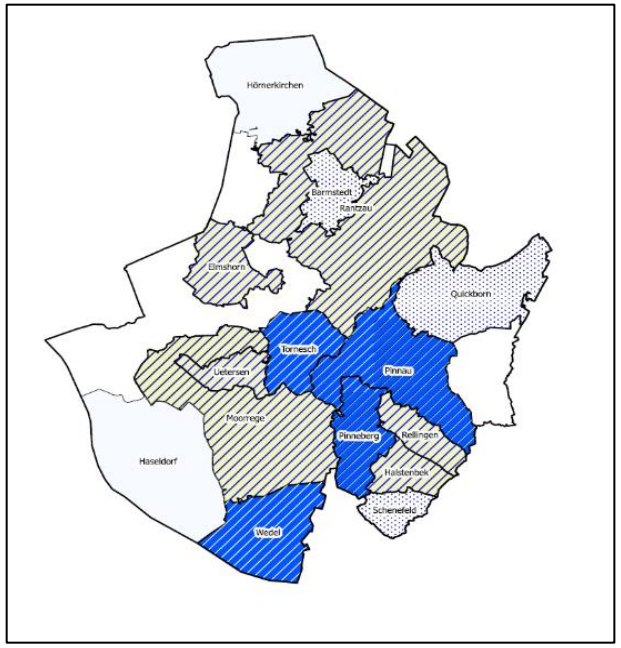
Die lokalen Gewerbeflächen des örtlichen Bedarfs waren **nicht** Gegenstand dieser Untersuchung.

Arbeitskonzept

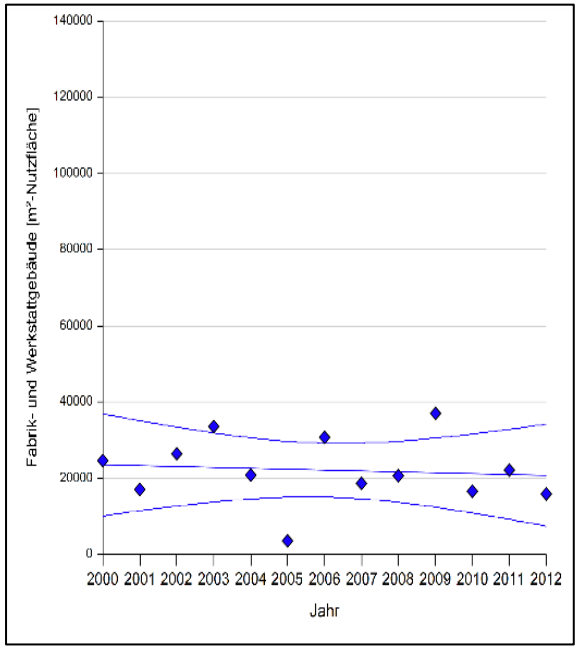


Indikatoren
für die bisherige betriebliche Nachfrage (Median)

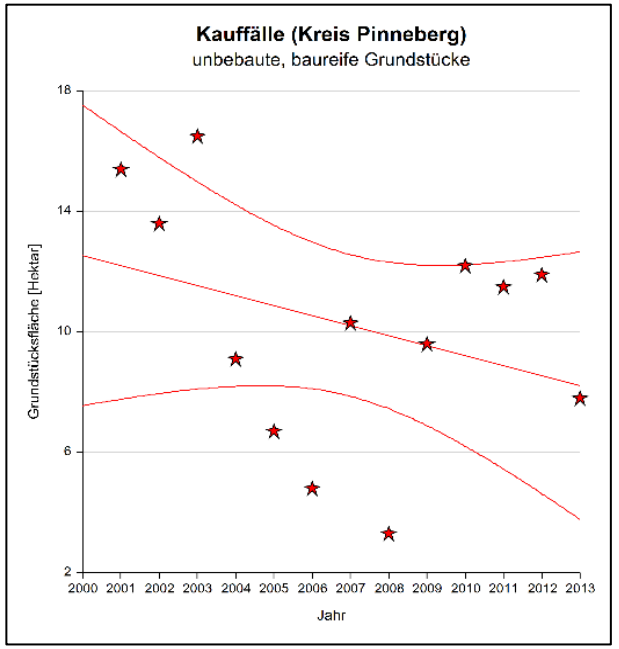
	Nordfriesland	Dithmarschen	Steinburg	Pinneberg
	Genutzte Fläche je Jahr (2000 bis 2012 bzw. 2015)			
Baufertigstellung	8,2 ha	3,7 ha	4,6 ha	10,8 ha



Baufertigstellung

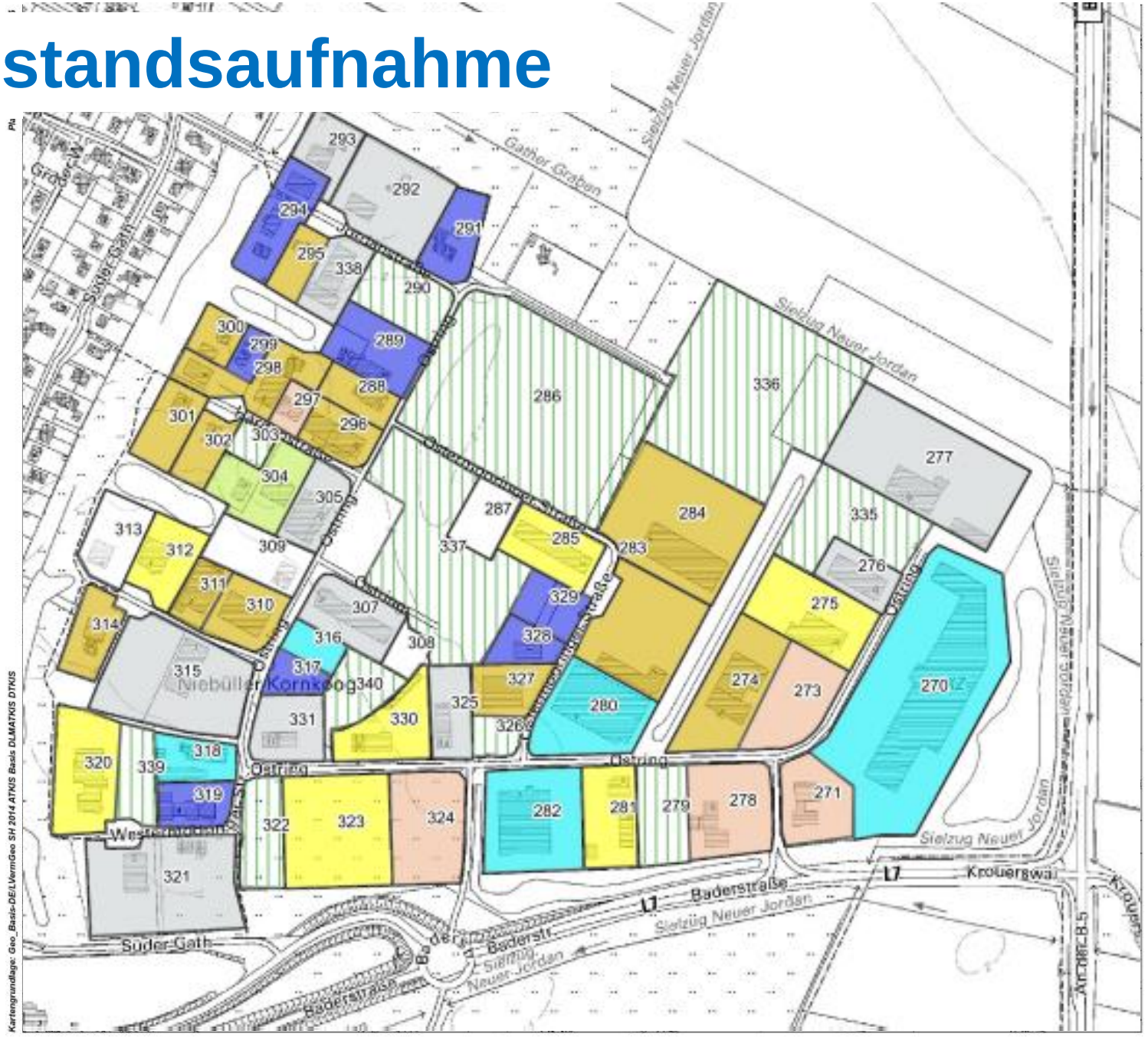


Baufertigstellung



Kauffälle

Bestandsaufnahme



Gewerbeflächenkonzept für die Entwicklungsachsen A 23/B 5 und A 20

in den Kreisen Nordfriesland, Dithmarschen, Steinburg und Pinneberg

Hauptnutzung

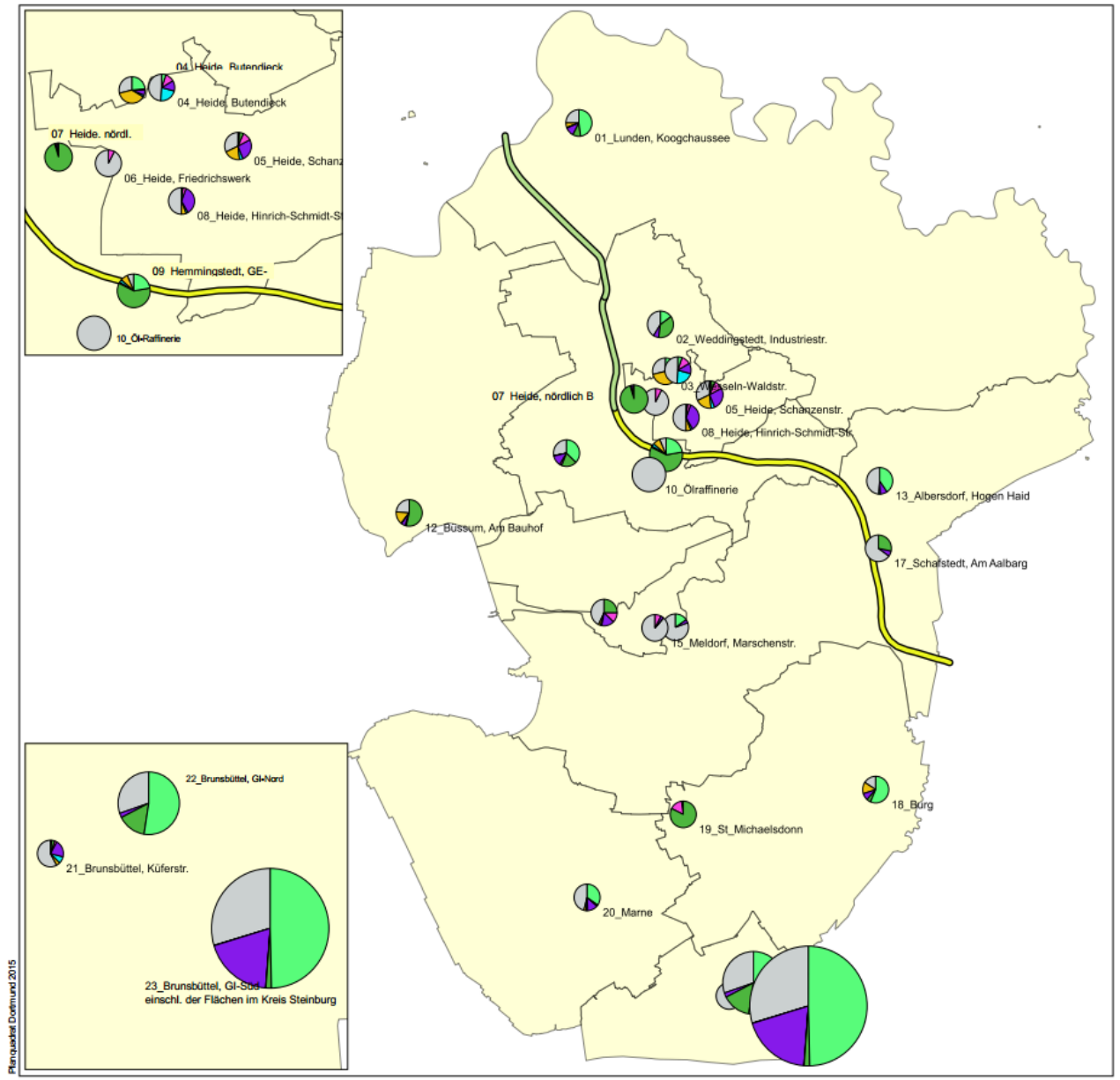
- Produktion
- Baugewerbe
- Logistik/Großhandel/Lager
- Kfz-Gewerbe
- Dienstleistung
- Einzelhandel
- Freizeit/Gastronomie
- Wohnen
- sonstige Nutzung
- unbekannt
- Leerstand
- ungenutzt (B-Plan)
- Entwicklungsfläche (FNP)

Kreis Nordfriesland, Stadt Niebüll

03 Gewerbegebiet Niebüll-Ost

ohne Maßstab

Stand: Mai 2015



Gewerbeflächenkonzept für die Entwicklungsachsen A23/B5 und A20

in den Kreisen Nordfriesland,
Dithmarschen, Steinburg und Pinneberg

- emittierende Nutzung
- Nutzungen mit geringen Emissionen
- Dienstleistungen
- sonstige Nutzungen
- Leerstand
- ungenutzte Flächen (B-Plan)
- ungenutzte Flächen (FNP)
- B 5 Entwicklungsachse
- A 23 Entwicklungsachse
- Grenze der Ämter

emittierende Nutzung
Produktion, Baugewerbe, Logistik etc. und Kfz-Gewerbe

Nutzungen mit geringen Emissionen
Einzelhandel, Freizeit/Gastronomie,

Dienstleistungen
Büroflächen, Praxen, Kanzleien, Ingenieurbüros etc.

sonstige Nutzungen
Wohnen, sonstige Nutzungen, unbekannte Nutzung

Leerstand
vermietungs- oder verkaufsfähige Hallen, Gebäude

ungenutzte Flächen mit Bebauungsplan
bzw. mit Flächennutzungsplan

Kreis Ditmarschen
Entwicklungsachse A 23/B 5
Bestandsaufnahme ausgewählter GE-Gebiete

ohne Maßstab Stand: 2015

Welche Flächen stehen gegenwärtig zur Verfügung?

In den Gewerbegebieten …

- … bestehen **Leerstände** durch Betriebsaufgaben (Insolvenzen, Schließungen, Fusionen usw.)
- … noch **ungenutzte Flächen mit Baurecht.**
  Flächen, die bislang noch nicht nachgefragt wurden (Vorratsflächen). Flächen, deren Eigentümer die Flächen nicht verkaufen wollen. Sei es, weil sie das Kaufpreisangebot als unzureichend empfinden, eigene Nutzungspläne haben…
- … **ungenutzte Flächen ohne Baurecht**,
  die aber im Flächennutzungsplan schon dargestellt sind.

Flächenbilanz
zwischen Nachfrage und Angebot (im Wirkungskorridor)

	Flächennachfrage Mittelwert	gegenwärtiges Angebot	erforderliche Fläche Mittelwert
Nordfriesland	64 ha	6,1 ha	58 ha
Dithmarschen	26 ha	29,4 ha	keine zusätzlichen Flächen
Steinburg	52 ha	8,9 ha	44 ha
Pinneberg	194 ha	26,5 ha	167 ha
			269 ha

Standortbewertung

Faktoren	Gewichtung
Fläche	20 %
Lagegunst	30 %
Nutzungskonflikte	30 %
Weitere Schutzansprüche	20 %
	100 %

Kreis	gewählte Standorte
Nordfriesland	2 Standorte
Dithmarschen	keine zusätzliche Fläche
Steinburg	3 Standorte
Pinneberg	5 Standorte

Abschlussbilanz

	Nachfrage im Korridor	verfügbare GE-Flächen	zusätzlich erforderliche Flächen	geeignete Flächen
Nordfriesland	39 bis 88 ha	6,1 ha	32 bis 82 ha	96 ha
Dithmarschen	24 bis 29 ha	29,4 ha	keine zusätzliche Flächen	82 ha
Steinburg	35 bis 70 ha	8,9 ha	26 bis 61 ha	70 ha
Pinneberg	170 ha bis 217 ha	26,5 ha	143 ha bis 190 ha	183 ha

Resümee

- Die vier Kreise der Westküste verfügen über eine kurzfristig ausreichende Flächenversorgung im Wirkungskorridor der Landesentwicklungsachsen.

- Die Prognose zeigt, dass für den Zeitraum bis 2030 zusätzliche Gewerbeflächen entwickelt werden müssen.

- Neben diesen Gebieten im Wirkungskorridor der Landesentwicklungsachsen sind in den Ämtern/Kommunen lokale Standorte und Gebiete für den örtlichen Bedarf zu entwickeln.

Wie kann es weiter gehen?

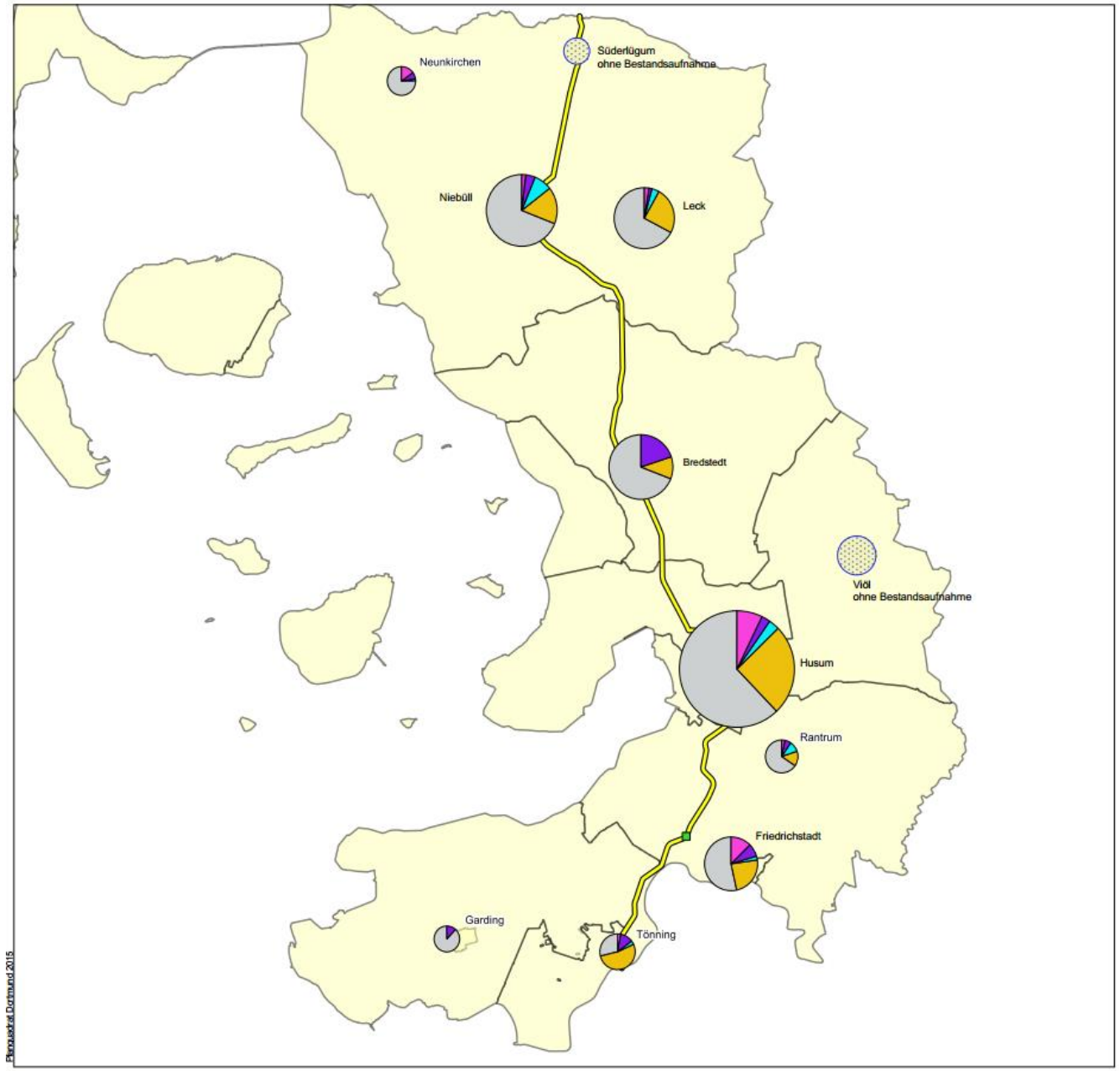
- Die Spannweite der Prognose ist größer als man es sich wünschen würde.

- Die Veränderungen zur Verfügbarkeit der Flächen müssen aktuell gehalten werden (Eigentumsverhältnisse).

- Eine Koordination zwischen den Kreisen und den Kommunen sowohl in der Bauleitplanung (für Gewerbeflächen) als auch in der Realisierung ist notwendig (Wo zuerst? … für welche Zielgruppe?) .

vielen Dank

Hanns Werner Bonny, Dietmar Mücke



Gewerbeflächenkonzept für die Entwicklungsachsen A23/B5 und A20

in den Kreisen Nordfriesland, Dithmarschen, Steinburg und Pinneberg

- emittierende Nutzung
- Nutzungen mit geringen Emissionen
- Dienstleistungen
- sonstige Nutzungen
- Leerstand
- ungenutzte Flächen (B-Plan)
- B 5 Entwicklungsachse
- Grenze der Ämter

emittierende Nutzung
Produktion, Baugewerbe, Logistik etc. und Kfz-Gewerbe

Nutzungen mit geringen Emissionen
Einzelhandel, Freizeit/Gastronomie,

Dienstleistungen
Büroflächen, Praxen, Kanzleien, Ingenieurbüros etc.

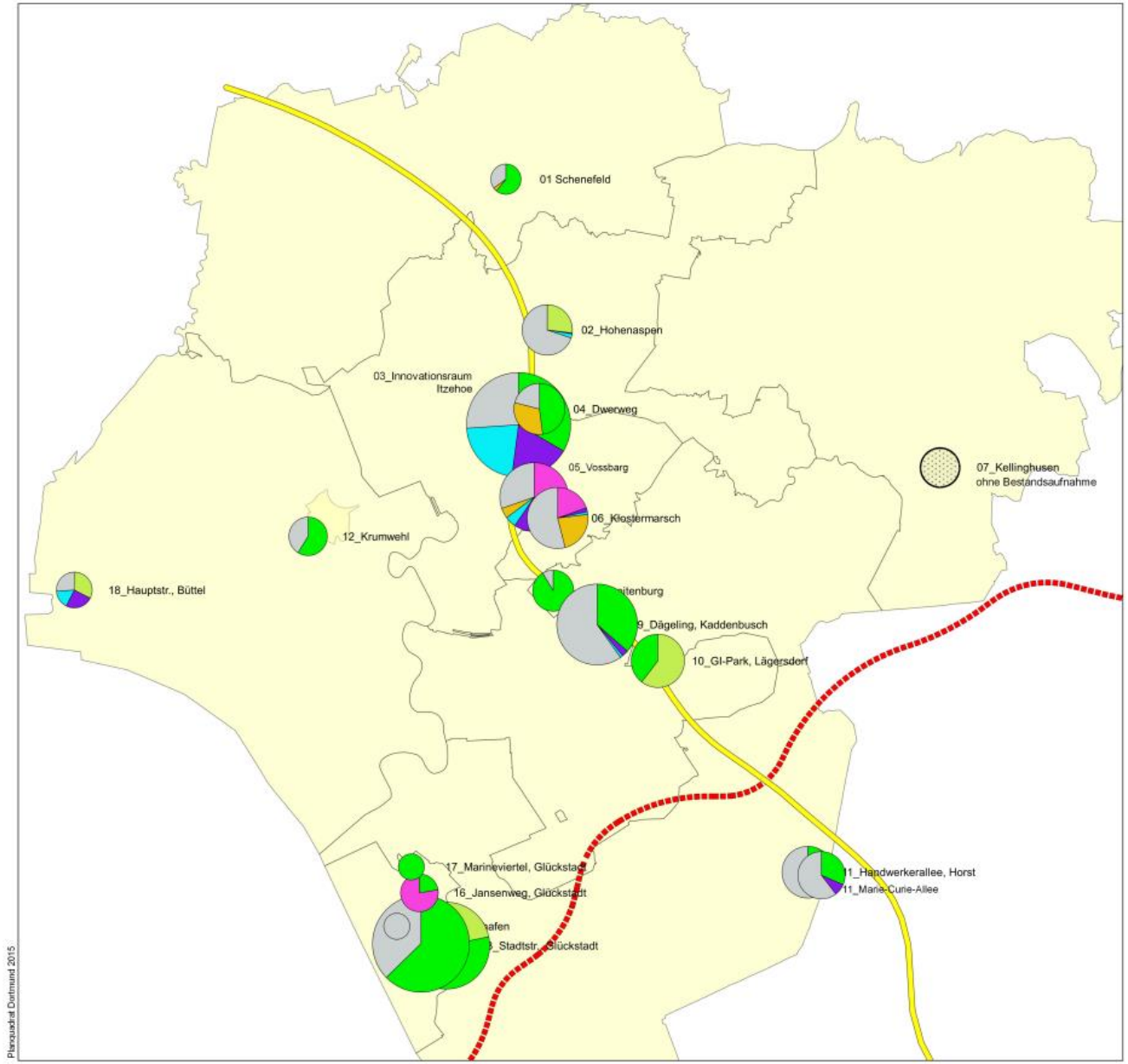
sonstige Nutzungen
Wohnen, sonstige Nutzungen, unbekannte Nutzung

Leerstand
vermietungs- oder verkaufsfähige Hallen, Gebäude

ungenutzte Flächen mit Bebauungsplan
bzw. Flächennutzungsplan

Kreis Nordfriesland
Entwicklungsachse B 5
Bestandsaufnahme ausgewählter GE-Gebiete

ohne Maßstab Stand: 2015



Gewerbeflächenkonzept für die Entwicklungsachsen A23/B5 und A20

in den Kreisen Nordfriesland, Dithmarschen, Steinburg und Pinneberg

- emittierende Nutzung
- Nutzungen mit geringen Emissionen
- Dienstleistungen
- sonstige Nutzungen
- Leerstand
- ungenutzte Flächen (B-Plan)
- ungenutzte Flächen (FNP)
- Autobahn_A23
- A20_Trasse_Linie
- Grenze der Ämter

emittierende Nutzung
Produktion, Baugewerbe, Logistik etc. und Kfz-Gewerbe

Nutzungen mit geringen Emissionen
Einzelhandel, Freizeit/Gastronomie,

Dienstleistungen
Büroflächen, Praxen, Kanzleien, Ingenieurbüros etc.

sonstige Nutzungen
Wohnen, sonstige Nutzungen, unbekannte Nutzung

Leerstand
vermietungs- oder verkaufsfähige Hallen, Gebäude

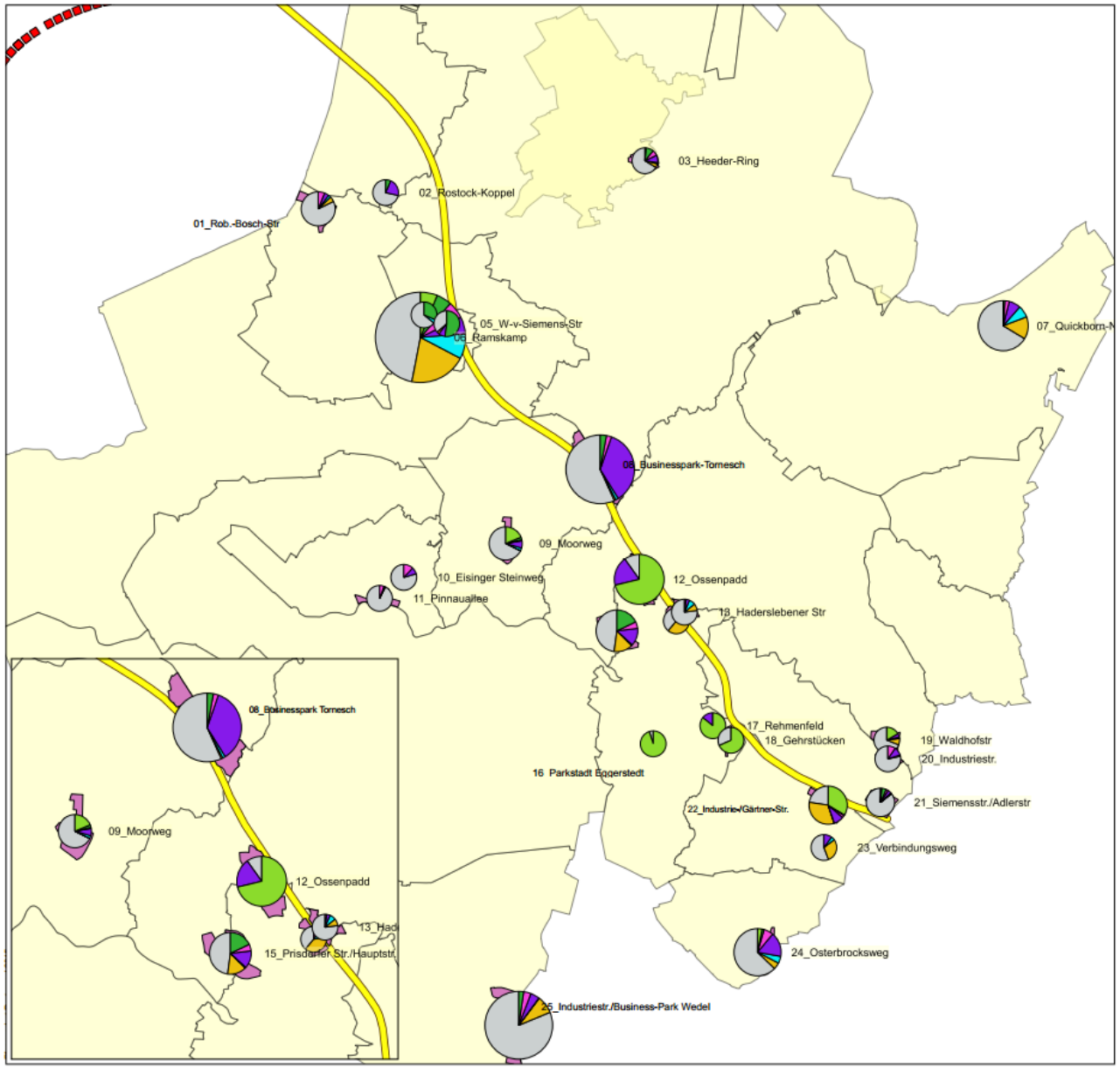
ungenutzte Flächen mit Bebauungsplan
bzw., mit Flächennutzungsplan

Kreis Steinburg
Entwicklungsachse A 23/A 20

Bestandsaufnahme ausgewählter GE-Gebiete

ohne Maßstab

Stand: 2015



Gewerbeflächenkonzept für die Entwicklungsachsen A23/B5 und A20

in den Kreisen Nordfriesland, Dithmarschen, Steinburg und Pinneberg

- emitttierende Nutzung
- Nutzungen mit geringen Emissionen
- Dienstleistungen
- sonstige Nutzungen
- Leerstand
- ungenutzte Fläche (B-Plan)
- ungenutzte Fläche (FNP)
- A20 geplante Trasse
- A 23 Entwicklungsachse
- Grenze der Ämter

emittierende Nutzung
Produktion, Baugewerbe, Logistik etc. und Kfz-Gewerbe

Nutzungen mit geringen Emissionen
Einzelhandel, Freizeit/Gastronomie,

Dienstleistungen
Büroflächen, Praxen, Kanzleien, Ingenieurbüros etc.

sonstige Nutzungen
Wohnen, sonstige Nutzungen, unbekannte Nutzung

Leerstand
vermietungs- oder verkaufsfähige Hallen, Gebäude

ungenutzte Flächen mit Bebauungsplan
bzw. mit Flächennutzungsplan

Kreis Pinneberg
Entwicklungsachse A23 und A20
Bestandsaufnahme ausgewählter GE-Gebiete

ohne Maßstab

Stand: 2015

Betriebliche Nachfrage im Korridor der Landesentwicklungsachsen

	Anteil der Entwicklungsachse	Prognoseintervall	Mittelwert Prognose
Nordfriesland	60 %	39 – 88 ha	64 ha
Dithmarschen	50 %	24 – 29 ha	26 ha
Steinburg	65 %	35 – 70 ha	52 ha
Pinneberg	90 %	170 bis 219 ha	194 ha
			336 ha