GEWERBEFLÄCHEN-MONITORING IN DER KIELREGION & NEUMÜNSTER

PLANUNGSRAUM II SCHLESWIG-HOLSTEIN

Abschlussbericht - September 2022

GEWERBEFLÄCHEN-MONITORING IN DER KIELREGION & NEUMÜNSTER

PLANUNGSRAUM II SCHLESWIG-HOLSTEIN

Auftraggeber:

Planungsdialog KielRegion & Neumünster
www.planungsdialog.sh

bei der

Kieler Wirtschaftsförderungs- und Strukturentwicklungsgesellschaft mbH
Wissenschaftspark Kiel
Fraunhoferstraße 2-4, 24118 Kiel
info@kiwi-kiel.de | www.kiwi-kiel.de

Auftragnehmer:

BFR – Büro für Regionalanalyse
Jochen Weiand
Hörder Rathausstraße 15
44263 Dortmund
info@b-f-r.eu

GseProjekte – Büro für Regionalentwicklung
Gerhard Seltmann
Grabenstraße 59
46537 Dinslaken
info@gseprojekte.de

Inhalt

VORWORT 4

01 EINFÜHRUNG 5

02 ZUSAMMENFASSUNG 8

03 REGIONALE ERGEBNISSE 14
.1 Gesamtbestand gewerblich-industrieller Bauflächen 14
.2 Flächenvermarktung 2021/2022 17
.3 Flächenpotenziale 18
.4 Zeitliche Verfügbarkeit und Baurecht 20
.5 Nutzungsrestriktionen 22
.6 Zusammenfassung der Ergebnisse für die kreisfreien Städte und Kreise 26

04 RÄUMLICH DIFFERENZIERTE BETRACHTUNG DES ORDNUNGSRAUMS KIEL SOWIE DER KREISE PLÖN UND RENDSBURG-ECKERNFÖRDE 30

05 PERSPEKTIVEN DER GEWERBLICH-INDUSTRIELLEN FLÄCHENENTWICKLUNG IN DER REGION 51

06 VERZEICHNISSE 53
.1 Tabellen 53
.2 Grafiken 53
.3 Karten 53

IMPRESSUM 54

Liebe Leserinnen und Leser,

Gewerbeflächen gemeinsam und nachhaltig entwickeln und so den Planungsraum II Schleswig-Holsteins als Wirtschaftsstandort stärken – das ist das Ziel des Planungsdialogs der KielRegion & Neumünster.
Unsere Aufgaben bestehen in der gegenseitigen Abstimmung und Koordination bei der gewerblichen Flächenentwicklung im Planungsraum II sowie der gemeinschaftlichen Entwicklung einer regionalen Gewerbeflächenstrategie.

Was den Planungsdialog besonders macht, ist zum einen die Zusammenarbeit von Planer*innen und Wirtschaftsförderer*innen und zum anderen, dass diese Kooperation über administrative Gebietsgrenzen hinaus erfolgt. Sich abzustimmen und gemeinsam an der nachhaltigen Entwicklung von Gewerbestandorten zu arbeiten, stärkt die Vernetzung und den Austausch in der Region.

Der Planungsdialog setzt sich intensiv mit dem Thema Fläche auseinander: Seit 2013 arbeitet dieser beständig daran, vorhandene und geplante Gewerbeflächen im Planungsraum II zu erfassen, zu untersuchen und zu bewerten sowie die Ansprüche der Wirtschaft an Flächen und zukünftige Flächenbedarfe zu prognostizieren. Und damit liefert er die Basis für eine abgestimmte nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung im Planungsraum II.
Die Grundlage für die gemeinsame Arbeit und die marktgerechte Flächenentwicklung in der KielRegion und in Neumünster bildete zunächst das 2016 entwickelte Gewerbeflächenentwicklungskonzept (GEFEK). Darauf aufbauend widmet sich der Planungsdialog seit 2017 dem Gewerbeflächenmonitoring (GEMO), also der digitalen Erfassung, Speicherung, Verarbeitung und Ausgabe von Gewerbeflächendaten im Planungsraum II. Diese unter Einbindung der Kommunen erarbeitete Datenbank ermöglicht eine stetige Beobachtung und Dokumentation der Entwicklung und Nutzung der Gewerbegebiete im Planungsraum II sowie Prognosen zu qualitativen und quantitativen Erfordernissen der Gewerbeflächenentwicklung und -vermarktung.
Darüber hinaus versteht sich der Planungsdialog als Dialogpartner für Kommunen, Planer*innen, Investor*innen, die die Gewerbeflächenentwicklung im Planungsraum II voranbringen wollen und in diesem Zusammenhang als Think Tank für Themen, die einer zukunftsfähigen Gewebeflächenentwicklung zugrunde liegen.

Der vorliegende Bericht präsentiert die Ergebnisse des regionalen Gewerbeflächenmonitorings 2022. Das Monitoring wird in den kommenden Jahren in regelmäßigen Abständen aktualisiert.
Alle wichtigen Informationen und Downloads finden Sie unter www.planungsdialog.sh.
Für Fragen und Anregungen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Ihr Planungsdialog

Im April 2020 hat die Arbeitsgemeinschaft BFR (Büro für Regionalanalyse; Dortmund) und GseProjekte (Büro für Regionalentwicklung; Hattingen) vom „Planungsdialog KielRegion & Neumünster“ den Auftrag zur „Digitalen Erfassung, Speicherung, Verarbeitung und Ausgabe von Gewerbeflächendaten im Planungsraum II Schleswig-Holstein“ erhalten. Zum Planungsraum II gehören die kreisfreien Städte Kiel und Neumünster sowie die Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde mit zusammen 252 Kommunen.

Ziel des Projekts war der Aufbau eines Monitoringsystems zur Erfassung aller genutzten und auf Grund der planerischen Sicherung zur künftigen Nutzung verfügbaren Gewerbe- und Industrieflächen im Planungsraum II. Dazu haben BFR und GseProjekte die internetgestützte Datenbank „Gewerbeflächenmonitoring KielRegion und Neumünster“ entwickelt, deren Inhalte die realen Entwicklungen im Flächenmarkt abbilden und in beliebiger Form aggregierbar oder visualisierbar sind. Dies gilt insbesondere für die Flächeninanspruchnahmen durch bestimmte Wirtschaftszweige, die tatsächliche Nutzbarkeit und Größe der planerischen gesicherten Flächenpotenziale sowie für die Ermittlung der rechnerischen Reichweite der Flächenpotenziale bei gleichbleibender oder veränderter Nachfrage. Darüber hinaus lassen sich aus der Analyse der Datenbestände Ansatzpunkte zur Vorbereitung von langfristig und integriert gedachten Flächenentwicklungsstrategien ableiten. Zusätzlich bieten die permanent abrufbaren Daten des Gewerbeflächenmonitorings auch ein solides Fundament für flankierende Überlegungen, zum Beispiel im Hinblick auf Ansiedlungsstrategien oder Gewerbeflächenprognosen.

Kartografische Grundlage für die Darstellungen ist das Automatisierte Liegenschaftskataster (ALK). Grundlage der Darstellung des Unternehmensbestands ist die aktuell gültige „Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008)“. Der technische Aufbau und die Anwendungsmöglichkeiten der Datenbank wurden im Zwischenbericht vom August 2021 detailliert erläutert. Mit dem vorliegenden Bericht und der damit verbundenen Abschlussdiskussion wird das Projekt im September 2022 abgeschlossen.

Im Zuge der Vorbereitung des Abschlussberichts wurden zum Stand 15.06.2022 alle planerisch (auf FNP-Ebene) gesicherten, genutzten oder zur Nutzung anstehenden Gewerbe- (GE) und Industrieflächen (GI) nochmals durch Vor-Ort-Begehungen und Abstimmungsgespräche mit den Kommunen überprüft und die Ergebnisse des Prüfprozesses in die Datenbank eingearbeitet. Ermittelt wurde dabei ein Gesamtbestand von 4.071 ha, das sind 119 ha mehr als bei der ersten Bestandsaufnahme vom Juni 2021. Der deutlich höhere Wert ist darauf zurückzuführen, dass zum einen weitere gewerblich-industriellen Bauflächen identifiziert werden konnten und zum anderen in erheblichem Umfang neue Areale in die Flächennutzungspläne aufgenommen wurden.

Der vorliegende „Abschlussbericht Gewerbeflächenmonitoring für die KielRegion & Neumünster“ basiert auf dem in der Datenbank abgebildeten Informationsstand und bietet neben einer Darstellung des Gewerbeflächenbestands fundierte und aggregierte Informationen zu den Größenordnungen und Qualitäten der Gewerbeflächenpotenziale. Neu gegenüber dem Zwischenbericht ist die Analyse von Teilräumen nach vorgegebenen „Raumkategorien“. Nicht erneut in den Bericht aufgenommen wurden die umfangreichen Darstellungen im Zwischenbericht zur flächenbezogenen Wirtschaftsstruktur in den kreisfreien Städten und Kreisen, weil sich diese Daten von 2021 auf 2022 nur geringfügig verändert haben.

Hinweise zur Methodik

Der Begriff „Freiflächen“ umfasst alle Areale, die bis zu ihrer Inanspruchnahme nicht für gewerbliche Zwecke genutzt wurden. Als „Brachen“ bezeichnet werden alle Flächen, auf denen es vor der NeuInanspruchnahme bereits eine gewerbliche Nutzung oder sonstige Bebauung (z.B. militärische Anlagen) gegeben hat.

Als „Flächenpotenziale“ gelten alle Areale, auf denen nach Schaffung der planerischen Grundlagen eine gewerblich-industrielle Nutzung möglich sein könnte. Dazu zählen Freiflächen ebenso wie Brachen. „Netto-Flächenpotenziale“ umfassen diejenigen Potenzialanteile, die tatsächlich für die Ansiedlung von Unternehmen zur Verfügung stehen. Zur Ermittlung dieser Größenordnung werden bereits vermarktete, aber noch nicht bebaute Areale und solche Flächenanteile, die nicht unmittelbar von Unternehmen genutzt werden können (Erschließung, Abstandsbereiche, Regenrückhaltung etc.) von den Flächenpotenzialen abgezogen.

Mit dem Kriterium „Nutzungsrestriktionen“ sind alle Rahmenbedingungen kategorisiert, die eine Platzierung der jeweiligen Fläche am Markt einschränken („geringfügige Restriktionen“), deutlich erschweren („schwerwiegende Restriktionen“) oder womöglich auch verhindern können („keine Entwicklungsperspektive“). Die inhaltliche Spannbreite der Nutzungsrestriktionen reicht von unzureichenden Erschließungen über topografische, naturräumliche, denkmalbezogene oder hydraulische Behinderungen bis hin zu Altlasten oder mangelnder Verkaufsbereitschaft von Eigentümern.

Das Kriterium der „Verfügbarkeit“ von Flächen ist darauf ausgerichtet, den Zeitraum zu verdeutlichen, in dem konkrete Flächen auf den Markt gebracht werden können. Bei sofort oder kurzfristig (innerhalb von zwei Jahren) verfügbaren Flächen sind dazu bereits alle oder wesentliche Voraussetzungen im Hinblick auf Planung, Erschließung und Verkaufsbereitschaft erfüllt. Bei mittelfristig (in mehr als zwei und bis zu fünf Jahren) oder langfristig (in mehr als fünf Jahren) verfügbaren Flächen sind dazu noch weitere Maßnahmen erforderlich.

Zum Aufbau des Abschlussberichts

Kapitel 2 enthält eine Zusammenfassung der wesentlichen Erkenntnisse. Kapitel 3 umfasst detailliert aufbereitete Daten zum Wirtschaftsflächenbestand, den Flächenpotenzialen sowie zu den Nutzungsrestriktionen und Verfügbarkeiten in der Region und auf der Ebene der kreisfreien Städte und Kreise. In Kapitel 4 werden die entsprechenden Ergebnisse in der vom Auftraggeber gewünschten Form den landesplanerischen „Raumkategorien“ zugeordnet. Kapitel 5 bietet eine Einschätzung zu den Perspektiven der langfristigen gewerblich-industriellen Flächenentwicklung im Planungsraum II.

Im gesamten Fließtext sind Zahlenwerte der besseren Lesbarkeit wegen grundsätzlich gerundet (ohne Kommastellen) angegeben. Die exakten Werte mit Kommastellen finden sich durchgehend in den entsprechenden Tabellen.

Gesamtregionale Ergebnisse

Im Raum KielRegion & Neumünster gibt es derzeit einen planerisch gesicherten Gesamtbestand von 4.071 Hektar (ha) an Gewerbe- und Industrieflächen, das entspricht rund 40 Quadratkilometern. Die Gesamtgröße der Städte Kiel und Neumünster sowie der Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde liegt bei rund 3.472 Quadratkilometern.
Der höchste Anteil an wirtschaftlichen Nutzungen in der Region entfällt mit 780 ha auf das „Verarbeitende Gewerbe"; mit großem Abstand folgen der Wirtschaftszweig „Verkehr und Lagerei" (374 ha), Dienstleistungen aller Art (363 ha) sowie die Bereiche „Groß- und Einzelhandel" (298/338 ha). Weitere 670 ha im Bestand sind „sonstige nicht gewerbliche Nutzungen" – also Flächenanteile wie Erschließungen, Abstandsflächen oder Regenrückhaltungsanlagen, die zwar den Unternehmen zugutekommen, aber von diesen nicht unmittelbar genutzt werden können.

Für künftige Ansiedlungen steht zum 15.06.2022 rechnerisch zunächst ein Flächenpotenzial von 527 ha zur Verfügung; davon sind 469 ha nicht vorgenutzte Freiflächen und 58 ha Brachen. Von dem 527 ha umfassenden Gesamtpotenzial sind allerdings 129 ha bereits vermarktet; davon sind nahezu 78 ha Neuvermarktungen seit Mitte 2021 und 51 ha Flächen, die vor Mitte 2021 vermarktet wurden, aber bislang noch nicht bebaut wurden. Weitere 73 ha werden für die die oben beschriebenen „sonstigen nicht gewerblichen Nutzungen" benötigt, können also ebenfalls nicht für weitere Unternehmensansiedlungen verwendet werden. Bei 14 ha konnte nicht geklärt werden, ob sie für eine wirtschaftliche Nutzung verfügbar gemacht werden können.
Somit ergibt sich ohne Berücksichtigung der zeitlichen Verfügbarkeit derzeit ein für Ansiedlungen nutzbares Netto-Flächenpotenzial von 311 ha; das sind gut 56 ha weniger als im Vorjahr. Von diesem Netto-Flächenpotenzial entfallen 76,8 ha auf die Stadt Kiel, 48,8 ha auf die Stadt Neumünster, 46,4 ha auf den Kreis Plön und 138,8 ha auf den Kreis Rendsburg-Eckernförde.

Eine sofortige Verfügbarkeit ist für 61 ha gegeben; das entspricht einer Halbierung des Vorjahreswertes von 122 ha und ist Ausdruck der weiterhin hohen Vermarktungsintensität und Nachfrage. Kurz- oder mittelfristig verfügbar sind insgesamt 74 ha. Das sind 21 ha mehr als im Vorjahr. Für 41 ha ist derzeit keine Realisierungsperspektive erkennbar. Das sind 17 ha weniger als im Vorjahr. Die Kommunen haben also offenbar ihre Mobilisierungsaktivitäten intensiviert. Bei gut 135 ha gilt, dass diese Flächen erst langfristig, also in mehr als fünf Jahren verfügbar sein werden.

Auf 93 ha besteht Baurecht nach §§ 30/34 BauGB. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr (144 ha) ist wie bei der „sofortigen Verfügbarkeit" auf die hohe Vermarktungsintensität zurückzuführen. Für 37 ha (gegenüber 28 ha im Vorjahr) ist ein Bebauungsplan in Aufstellung; bei 181 ha (Vorjahr 194 ha) steht die Herstellung von Baurecht aus.

Auf gut 196 ha oder nach wie vor 63% des – nunmehr allerdings deutlich verminderten – Netto-Flächenpotenzials bestehen keine Nutzungsrestriktionen. Geringfügige Entwicklungseinschränkungen sind auf 14 ha zu verzeichnen; auf 90 ha gibt es schwerwiegende Restriktionen. Für 12 ha besteht auf Grund kumulierter Restriktionen keine erkennbare Entwicklungsperspektive.

Im Zeitraum von Mitte 2021 bis Mitte 2022 wurden in der Region rund 78 ha neu vermarktet. Davon waren 72 ha vormalige Frei- und 6 ha ehemalige Brachflächen. 64% der Inanspruchnahmen entfielen auf den Kreis Rendsburg-Eckernförde (zwischen 2010 und 2020: 53%), gut 11% auf die Stadt Neumünster (zuvor 30%), 6,8% auf die Stadt Kiel (zuvor 10%) und gut 18% (zuvor 7%) auf den Kreis Plön.

Der größte Teil der Neuvermarktungen fand wiederum entlang der zentralen Verkehrsachsen (Autobahnen und darauf zulaufende oder parallel geführte Bundesstraßen) sowie im Siedlungsraum der Städte Kiel, Neumünster und Rendsburg statt. Auch die derzeit in den Flächennutzungsplänen gesicherten Potenzialflächen sind stark an den Verkehrsachsen und Verdichtungsräumen orientiert und liegen zudem nahe bei den im vergangenen Jahrzehnt realisierten Gewerbe- und Industrieflächen, grenzen an derartige Flächen an oder stellen eine Erweiterung bestehender Gebiete dar.

Die Netto-Ansiedlungsfläche von Unternehmen (ohne Erschließungen etc.) lag im Zeitraum von 2010 bis Mitte 2021 bei 491 ha. Das entsprach einer durchschnittlichen Jahresrate für Flächenverwertungen von 44 ha. Seinerzeit standen regional 368 ha an Netto-Flächenpotenzialen zur Verfügung; daraus ergab sich eine rechnerische Reichweite der Netto-Potenzialflächen von 8,4 Jahren.

Seither hat sich die Netto-Ansiedlungsfläche auf 569 ha erhöht. Die durchschnittliche Jahresrate bei den Flächenverwertungen liegt nunmehr bei 47 ha. Dem gegenüber steht ein erheblich verringertes Netto-Flächenpotenzial von 311 ha. Damit verkürzt sich die rechnerische Reichweite bei angenommen gleichbleibender Verwertungsrate der Potenzialflächen in der Region auf 6,6 Jahre. Vorausschauende Planungen für Gewerbe- und Industrieflächen sind gemeinhin auf 15 Jahre angelegt.

Lokale Ergebnisse

Die wirtschaftszweigbezogene Struktur des Flächenbestandes in den kreisfreien Städten und den Kreisen ist im Zwischenbericht vom Juni 2021 ausführlich dargestellt und hat sich durch die seitherige Vermarktung von 78 ha in der Gesamtregion nur geringfügig verändert.
Deshalb konzentrieren sich die aktuellen Analysen auf die signifikanten Veränderungen bei den gewerblich-industriellen Flächenpotenzialen. Diese werden ergänzt durch spezifische Analysen der landesplanerischen Raumkategorien für die Stadt Kiel und die beiden Kreise. Damit wird für den Bereich der Wirtschaftsflächen ein vertiefter Blick auf die Zusammenhänge zwischen den hoch verdichteten Siedlungsräumen Kiel und Rendsburg mit den umgebenden Randzonen ermöglicht.

Stadt Kiel

In der Stadt Kiel kann eine gewerbliche Flächenentwicklung auf Grund der Siedlungsstruktur in großem Maße nur durch die Neunutzung von Brachflächen erfolgen. Das Gesamtportfolio an planerisch gesicherten Potenzialflächen hat sich durch Flächenverwertungen innerhalb eines Jahres um 5,3 ha auf nunmehr knapp 77 ha netto verringert. Innerhalb der nächsten zwei Jahre stehen restriktionsfrei derzeit nur noch gut 0,8 ha netto für Neuansiedlungen zur Verfügung; weitere 3 ha können mittelfristig verfügbar gemacht werden. Rund 22 ha auf brachliegenden Flächen können durch die Inanspruchnahme von Fördermitteln restriktionsfrei entwickelt werden und sind langfristig verfügbar. Die bisherige Verwertungsrate von 4,9 ha pro Jahr ist derzeit nicht realisierbar, kann aber durch die laufenden Aktivierungsmaßnahmen voraussichtlich in fünf Jahren wieder erreicht werden.

Zur Raumkategorie „Ordnungsraum Kiel“ gehören neben der Stadt Kiel auch Teile der Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde mit insgesamt 59 Kommunen. Innerhalb der nächsten 5 Jahre werden die kreisangehörigen Kommunen in den beiden Teilräumen „Kiel- Kreis Rendsburg Eckernförde“ und Kiel – Kreis Plön“ keine Entlastung für den gewerblichen Flächenmarkt der Stadt bieten können. Im Jahr 2021/2022 wurden im Ordnungsraum insgesamt 11 ha vermarktet. Derzeit stehen gut 13 ha für eine sofortige oder kurzfristige Nutzung zur Verfügung. Mittelfristig sind regional 16,5 ha mobilisierbar. Daraus folgt, dass bei vergleichbarer Nachfrage in den nächsten Jahren im gesamten Ordnungsraum eine Unterdeckung im gewerblich-industriellen Flächenangebot geben wird. Eine relative Entspannung zeichnet sich erst langfristig, also in mehr als fünf Jahren ab. Dann können rund 87 ha (darunter 22 ha in Kiel) marktfähig werden, wenn der Abbau von Nutzungsrestriktionen und die Schaffung von Baurecht
gelingen.

Stadt Neumünster

In der Stadt Neumünster hat sich das Gesamtportfolio an planerisch gesicherten Potenzialflächen durch Flächenverwertungen innerhalb eines Jahres um 3,8 ha auf knapp 49 ha netto verringert. Innerhalb der nächsten zwei Jahre stehen restriktionsfrei 30 ha für Neuansiedlungen zur Verfügung. Weitere 17 ha sind langfristig mobilisierbar und weitgehend ebenfalls restriktionsfrei. Die durchschnittliche Flächenverwertung für Neuansiedlungen lag in den vergangenen 12 Jahren bei 14,4 ha pro Jahr. Diese Verwertungsrate ist bei entsprechender Nachfrage in den nächsten drei Jahren zunächst weiter realisierbar, wenn die entsprechenden Maßnahmen (insbesondere Baurecht) eingeleitet werden. Für eine langfristige Gewerbeflächenentwicklung reicht das das aktuelle Gesamtportfolio bei annähernd gleichbleibenden Verwertungsraten nicht aus.

Kreis Plön

Im Kreis Plön hat sich das Gesamtportfolio an planerisch gesicherten Potenzialflächen durch Flächenverwertungen innerhalb eines Jahres um 4,7 ha auf gut 46 ha netto verringert. Innerhalb der nächsten zwei Jahre stehen 15 ha restriktionsfrei für Neuansiedlungen zur Verfügung, davon entfallen 10 ha auf den Standort Preetz. Weitere 24 ha sind mittel- und langfristig mobilisierbar, wenn Erschließungsmaßnahmen ermöglicht und Eigentumsfragen geklärt werden können.

Die durchschnittliche Flächenverwertung für Neuansiedlungen lag in den vergangenen 12 Jahren bei 4,4 ha pro Jahr. Diese Verwertungsrate ist in den 10 nächsten Jahren annähernd realisierbar, wenn die Mobilisierung der restriktionsbelasteten Flächenpotenziale vollständig gelingt. Allerdings zeigt der Blick auf die Teilräume des Kreisgebietes ein differenziertes Bild:

Insgesamt 26 Kommunen im Kreisgebiet gehören zum „Ordnungsraum Kiel – Teil Kreis Plön“. Hier stehen für sofortige und kurzfristige Nutzungen rund 10,4 ha netto zur Verfügung. Im Zeitraum 2021/2022 wurden in diesem Raum rund 4,1 ha netto vermarktet. Damit steht bei gleichbleibender Nachfrage in den nächsten drei Jahren innerhalb dieses Raumes ein Flächenpotenzial zur Verfügung, das lediglich die bisherigen Vermarktungswerte weitgehend abdecken und damit keinen Beitrag zur Entspannung der Engpässe auf dem Flächenmarkt im gesamten Ordnungsraum bieten kann.

Im restlichen Kreisgebiet Plön stehen für sofortige und kurzfristige Nutzungen 3,79 ha netto zur Verfügung. Im Zeitraum 2021/2022 wurde in diesem Raum knapp 10 ha netto vermarktet. Damit steht innerhalb dieses Teilraumes bei anhaltender Nachfrage rechnerisch bereits aktuell kein ausreichendes Flächenpotenzial zur Verfügung. Wenn die Schaffung von Baurecht und der Abbau von Eigentumsrestriktionen vollständig gelingen, kann das absehbare Defizit vorübergehend, aber nicht langfristig ausgeglichen werden.

Kreis Rendsburg-Eckernförde

Im Kreis Rendsburg-Eckernförde hat sich das Gesamtportfolio an planerisch gesicherten Potenzialflächen durch Flächenverwertungen innerhalb eines Jahres um gut 44 ha auf nunmehr knapp 139 ha netto verringert. Insgesamt sind gut 100 ha restriktionsfrei; davon stehen 32 ha sofort zur Verfügung und weitere 46 ha sind kurz- oder mittelfristig mobilisierbar.
Die durchschnittliche Flächenverwertung für Neuansiedlungen lag in den vergangenen 12 Jahren bei 28 ha pro Jahr. Diese Verwertungsrate ist bei entsprechender Nachfrage zunächst weiter realisierbar, allerdings nur für maximal 5 Jahre und nur dann, wenn Nutzungsrestriktionen vollständig abgebaut und durchgehend Baurecht geschaffen werden können. Für eine langfristige Gewerbeflächenentwicklung reicht das das aktuelle Gesamtportfolio bei annähernd gleichbleibenden Verwertungsraten demgemäß nicht aus.

Diese Perspektive spiegelt sich auch beim Blick auf die regionalen Raumkategorien: Insgesamt 32 Kommunen im Kreisgebiet sind dem „Ordnungsraum Kiel- Teil Kreis Rendsburg-Eckernförde“ zuzurechnen. 2021/2022 wurden in diesem Raum rund 1,7 ha netto vermarktet. Damit steht innerhalb dieses Raumes kurzfristig kein rechnerisch ausreichendes Flächenpotenzial zur Verfügung. Mittelfristig können bis zu 13,5 ha mobilisiert werden. Damit könnte in den nächsten 3 Jahren aus diesem Teilraum heraus vorübergehend eine leichte Entlastung des Gewerbeflächenmarktes für den Ordnungsraum Kiel erreicht werden, wenn der Abbau von Nutzungsrestriktionen und die Herstellung von Baurecht gelingen.

Weitere 13 kreisangehörige Kommunen gehören zum „Stadt-Umland-Bereich-Rendsburg“. Hier stehen für sofortige und kurzfristige Nutzungen rund 34 ha netto zur Verfügung. Im Zeitraum 2021/2022 wurde in diesem Raum rund 35 ha netto vermarktet; der höchste Anteil aller untersuchten Teilräume. Damit steht bei gleichbleibender Nachfrage maximal für ein Jahr ein ausreichendes Flächenpotenzial zur Verfügung. Selbst wenn der Abbau von Nutzungsrestriktionen gelingt, besteht bei anhaltender Nachfrage bereits kurzfristig ein Bedarf zur Ausweisung zusätzlicher Wirtschaftsflächen.

Im „restlichen Kreisgebiet Rendsburg-Eckernförde“ mit insgesamt 120 Kommunen stehen für sofortige und kurzfristige Nutzungen rund 11 ha netto zur Verfügung. Im Zeitraum 2021/2022 wurde in diesem Raum rund 13 ha netto vermarktet. Damit besteht bei anhaltender Nachfrage nur kurzfristig ein rechnerisch ausreichendes Flächenpotenzial. Innerhalb von 5 Jahren sind prinzipiell weitere 35 ha mobilisierbar. Selbst wenn das gelingt, besteht bei anhaltender Nachfrage langfristig Bedarf zur Ausweisung weiterer Flächen.

Regionale Perspektiven der gewerblichen Flächenentwicklung

Im Zuge der wirtschaftlichen Entwicklung im Raum Kiel.Region & Neumünster setzt sich die Verwertung von Wirtschaftsflächen bislang trotz veränderter gesamtwirtschaftlicher Rahmenbedingungen unverändert fort; gleiches gilt nach Angaben der Wirtschaftsförderungseinrichtungen für die Flächennachfrage.
Vorausschauende Planungen für Gewerbe- und Industrieflächen beziehen sich im Regelfall auf einen Zeitraum von 15 Jahren. Für einen derartigen Zeitraum ist das aktuell planerisch gesicherte Gesamtpotenzial in der Region von derzeit rund 311 ha (davon 90 ha mit schwerwiegenden Nutzungsrestriktionen) und einer rechnerischen Reichweite von nunmehr 6,6 Jahren in der Summe auch dann nicht ausreichend, wenn es zu einem erheblichen Rückgang bei der Flächennachfrage kommen sollte.

Durch die erfolgreiche Flächenverwertung ist auch das Angebot an sofort oder kurzfristig verfügbaren Wirtschaftsflächen nicht nur wie bislang in der Stadt Kiel, sondern auch in der Stadt Neumünster und den beiden Kreisen erheblich geringer geworden.

Vor diesem Hintergrund wird angeregt, die Überlegungen zur Sicherung eines langfristig ausreichenden Angebots an marktfähigen Wirtschaftsflächen in der gesamten Region zu intensivieren. Dafür bietet sich ein breit gefächertes Instrumentarium an, dass von der Beschleunigung von Planverfahren und den konzentrierten Abbau von Nutzungsrestriktionen über verstärkte Bemühungen zur Nachverdichtung bis hin zur langfristig angelegten Vorbereitung von neuen Flächenausweisungen reicht. Dabei kommt der interkommunalen Zusammenarbeit im Rahmen des „Planungsdialogs“ eine besondere Bedeutung zu.

In den folgenden Abschnitten wird zunächst der Gesamtbestand genutzter und ungenutzter gewerblich-industrieller Bauflächen für die gesamte Region und die vier Gebietskörperschaften dargestellt (3.1). Abschnitt 3.2 zeigt, wie sich die Flächenvermarktung im Zeitraum von Juni 2021 (Datenstand im Zwischenbericht) und Juni 2022 entwickelt hat. Darauf folgt in Abschnitt 3.3 eine Übersicht zu den aktuell in den Flächennutzungsplänen gesicherten Potenzialen, an die sich in Abschnitt 3.4 Analysen zu deren Verfügbarkeiten auf der Zeitachse und den baurechtlichen Gegebenheiten anschließen. In Abschnitt 3.5 werden die Entwicklungshemmnisse durch Nutzungsrestriktionen dargestellt.
Im Regelfall werden in den jeweiligen Abschnitten auch die Vergleichswerte zum 15.06.2021 benannt. Abschnitt 3.6 fasst die Ergebnisse der aktualisierten Flächenanalyse für die kreisfreien Städte und die Kreise zusammen.

3.1 Gesamtbestand gewerblich-industrieller Bauflächen

Tabelle 1 weist aus, dass zum 15.06.2022 in der Region 4.071 ha an gewerblich-industriellen Bauflächen in den Flächennutzungsplänen (FNP) gesichert sind. Das sind 119 ha mehr als zum 15.06.2021. Der erhöhte aktuelle Wert ist darauf zurückzuführen, dass im Zuge des Monitorings weitere, bereits planerisch gesicherte Flächen identifiziert und innerhalb des letzten Jahres auch in erheblichem Umfang neue Flächenpotenziale in den FNP gesichert wurden.
Von den nunmehr 4.071 ha an planerisch gesicherten Gewerbe- und Industrieflächen werden 3.493 ha unmittelbar oder mittelbar durch Unternehmen genutzt – das entspricht rund 86% der Flächen. Darin enthalten sind 670 ha an „sonstigen nicht gewerblichen Nutzungen“ wie zum Beispiel Erschließungsanlagen oder Stellplätze (Z0).
58 ha entfallen auf vorgenutzte, aber aktuell brachliegende Flächen (Z1); auf weiteren 52 ha sind derzeit leerstehende Gebäude zu verzeichnen (Z2). Insgesamt 469 ha entfallen auf planerisch gesicherte, bislang aber nicht genutzte Freiflächen (Z3).

Tabelle 1 : Nutzung planerisch gesicherter Gewerbe- und Industrieflächen in der Region

Alle Nutzungen	Gesamt		Nur Kiel		Nur Neumünster		Nur Kreis Plön		Nur Kreis Rendsburg-Eckernförde	
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
A - Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	21	0,52		0,00	6	0,66	3	0,49	13	0,70
B - Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden	1	0,03		0,00		0,00	1	0,07	1	0,07
C - Verarbeitendes Gewerbe	728	17,88	209	24,36	125	14,27	64	12,22	331	18,18
D - Energieversorgung	37	0,91	15	1,75		0,00	3	0,55	19	1,05
E - Wasserversorgung; Abwasser- und Abfallentsorgung und Beseitigung von Umweltverschmutzungen	104	2,54	19	2,25	15	1,69	5	0,98	64	3,54

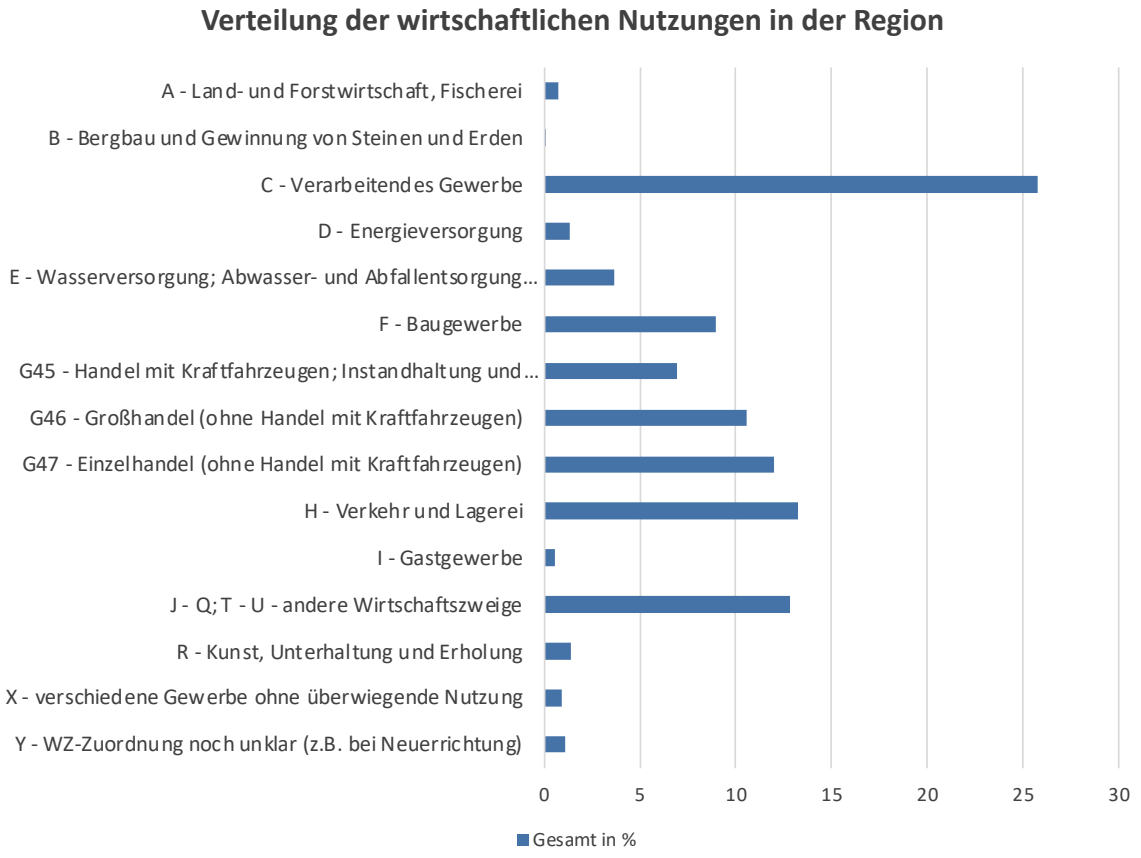
F - Baugewerbe	253	6,21	26	2,99	43	4,91	33	6,24	152	8,35
G45 - Handel mit Kraftfahrzeugen; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen	196	4,81	39	4,52	49	5,65	24	4,55	84	4,61
G46 - Großhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen)	298	7,33	77	8,94	72	8,23	28	5,31	122	6,71
G47- Einzelhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen)	338	8,30	87	10,21	76	8,69	61	11,76	113	6,23
H - Verkehr und Lagerei	374	9,18	54	6,33	149	17,10	29	5,56	141	7,76
I - Gastgewerbe	16	0,39	4	0,47	5	0,63	2	0,40	4	0,23
J - Q; T – U; hauptsächlich Dienstleistungen	363	8,92	83	9,75	76	8,69	46	8,90	157	8,64
R - Kunst, Unterhaltung und Erholung	39	0,96	9	1,00	9	0,99	5	0,90	17	0,93
X - verschiedene Gewerbe ohne überwiegende Nutzung	25	0,62	10	1,12	8	0,97	1	0,20	6	0,34
Y - WZ-Zuordnung noch unklar (z.B. bei Neuerrichtung)	30	0,74	2	0,21	5	0,61	6	1,10	17	0,94
Z0 - sonstige nicht gewerbliche Nutzungen	670	16,46	108	12,63	164	18,74	110	21,03	289	15,85
Z1 - Brachen	58	1,42	38	4,39	3	0,31	11	2,15	6	0,35
Z2 - Leerstände	52	1,27	5	0,53	4	0,49	7	1,35	36	1,97
Z3 - Freiflächen, vormals gewerblich nicht genutzt	469	11,52	73	8,56	64	7,37	85	16,31	246	13,52
Summe	4.071	100	857	100	874	100	521	100	1.820	100

Quelle: Eigene Erhebung BFR und GseProjekte

Die aktuell unmittelbar durch Unternehmen genutzten Flächen umfassen insgesamt 2.823 ha. Auf das „Verarbeitende Gewerbe“ (C) entfällt ein Anteil von 728 ha (25,2%), davon liegen 331 ha im Kreis Rendsburg-Eckernförde und 209 ha in der Stadt Kiel. Mit großem Abstand folgen der Wirtschaftszweig „Verkehr und Lagerei (H)“ (374 ha, davon 149 ha in Neumünster), die „Dienstleistungen aller Art; J-Q und T-U“ (363 ha, davon 157 ha im Kreis Rendsburg-Eckernförde) sowie die Bereiche des „Einzel- und des Großhandels; G 47/47“ (338/298 ha).

Grafik 1 illustriert die Verteilung der wirtschaftlichen Nutzungen in der Gesamtregion. Es wird deutlich, dass die zwei logistikbezogenen Branchen „Verkehr und Lagerei“ sowie „Großhandel“ zwar individuell deutlich unterhalb der Flächennutzung durch das „Verarbeitende Gewerbe“ liegen, zusammengenommen jedoch mit 672 ha (23,8%) ebenfalls einen bedeutenden Anteil an den wirtschaftlichen Flächennutzungen haben.

Grafik 1: Verteilung der wirtschaftlichen Nutzungen in der Region (Stand 06/2022)



Eigene Darstellung BFR und GseProjekte

3.2 Flächenvermarktung 2021/2022

Die Bestandsaufnahme von Daten für den Zwischenbericht zum Gewerbeflächenmonitoring wurde zum 15.06.2021 abgeschlossen. Für den vorliegenden Abschlussbericht wurden alle Veränderungen bis zum 15.06.2022 berücksichtigt. Insgesamt wurden in diesem Zeitraum knapp 78 ha an Potenzialflächen neu vermarktet. Das Vermarktungstempo blieb also trotz der veränderten gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen unvermindert hoch. Dies führt auch zu einer Erhöhung des langjährigen Durchschnittswertes für Flächenverwertungen in der Region.

Tabelle 2 zeigt die Verteilung dieser Flächen auf die kreisfreien Städte und Kreise. Von den insgesamt 78 ha entfallen nahezu 50 ha auf den Kreis Rendsburg-Eckernförde. Es folgen der Kreis Plön mit gut 14 ha sowie die Stadt Neumünster mit knapp 9 ha und die Stadt Kiel mit über 5 ha. Insgesamt 69 ha entfielen auf die Erstnutzung vormaliger Freiflächen und 9 ha auf die Neunutzung von Brachen.

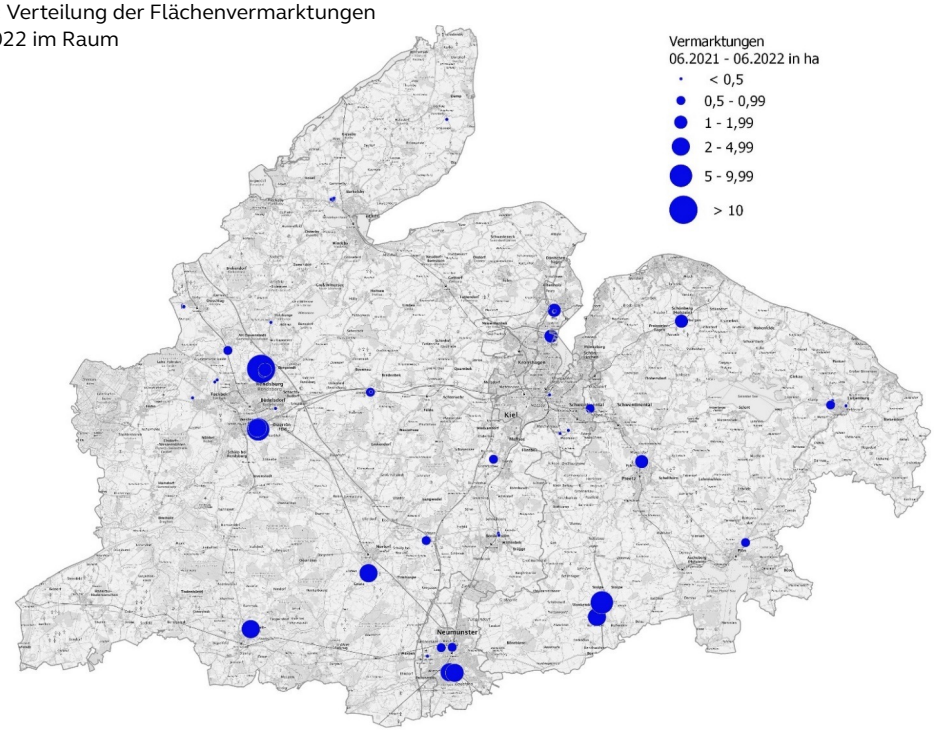
Tabelle 2: Vermarktete Potenzialflächen (06/2021-06/2022)

Seit Juni 2021 vermarktet, aber noch nicht bebaut	ha
Kiel	5,30
Neumünster	8,84
Kreis Plön	14,12
Kreis Rendsburg-Eckernförde	49,69
Summe	77,95

Quelle: Eigene Erhebung BFR und GseProjekte

Karte 1 illustriert die Verteilung der Vermarktungen im Raum und die jeweiligen Größenklassen. Auf die Größenkategorie von mehr als 10 ha entfallen 26,8% der Flächen; auf die Kategorie von 5 bis unter 10 ha 16,1%; auf die Kategorie von 2 bis unter 5 ha 20,2%; auf Flächen von 1 bis unter 2 ha 11,7% und auf Flächen unterhalb von 1 ha 25,2%.

Karte 1: Verteilung der Flächenvermarktungen 2021/2022 im Raum



Eigene Darstellung BFR und GseProjekte

3.3 Flächenpotenziale

Gemäß der Übersicht in Tabelle 1 stehen derzeit in der Region 469 ha (vgl. „Z1“) an nicht vorgenutzten Freiflächen prinzipiell als Potenziale zur Verfügung. Hinzu kommen 58 ha (vgl. „Z2“) an neu nutzbaren Brachflächen, sodass sich zunächst ein Gesamtflächenpotenzial von 527 ha ergibt.

Zur Ermittlung des real verfügbaren Flächenpotentials sind die bereits neu bebauten Flächen (50,6 ha) und auch die in Abschnitt 3.2 dargestellten, zwischenzeitlich vermarkteten Flächen (77,9 ha) abzuziehen, weil diese mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht mehr für weitere Ansiedlungen zur Verfügung stehen werden. Insgesamt ergibt sich eine Verwertungsrate von gut 128 ha.

Darüber hinaus sind die notwendigen Anteile für „sonstige nicht gewerbliche Nutzungen“ wie Erschließung, Parkplätze, Grünanteile oder Regenwasserrückhaltung in Abzug zu bringen. Dieser Wert liegt nach flächenspezifischer Abstimmung mit den Kommunen derzeit bei 73 ha. Für 10 ha konnte nicht geklärt werden, ob und wann eine Verfügbarkeit auf dem Flächenmarkt gegeben sein könnte; weitere 4 ha sind zwar planerisch gesichert, aber nicht nutzbar.

In Tabelle 3 sind die sich aus diesen Sachverhalten ergebenden Abzüge vom Gesamtpotenzial in ihrer Gesamtheit dargestellt. Es ergibt sich für die Region ein derzeit real verfügbares Netto-Flächenpotenzial von 311 ha. Das sind 57 ha weniger als zur Jahresmitte 2021.

Tabelle 3: Verfügbares Flächenpotenzial

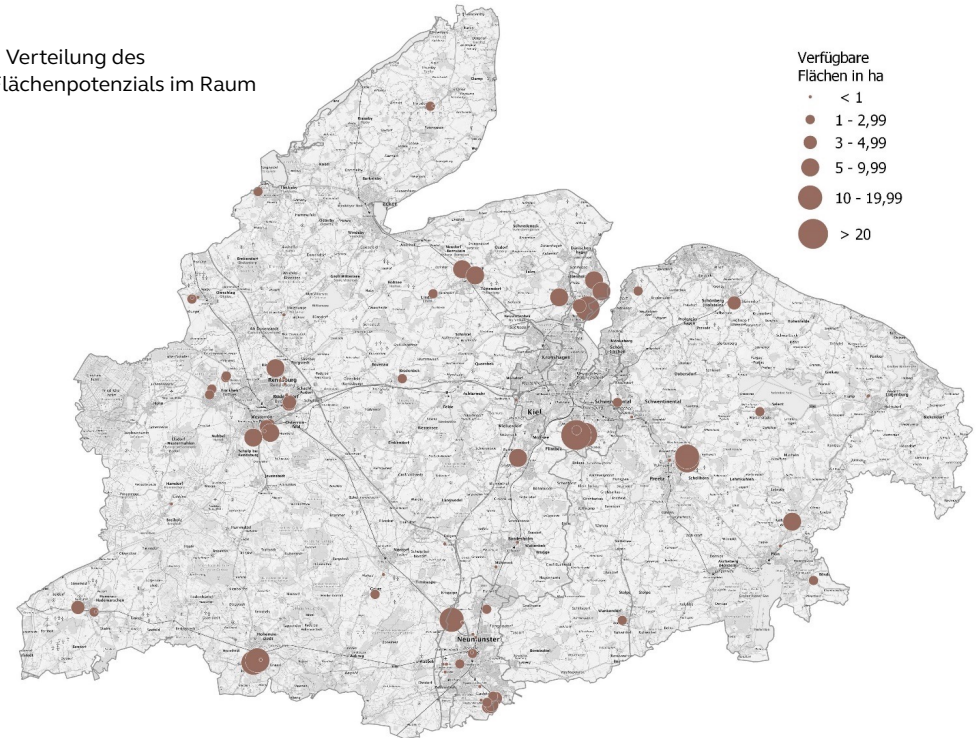
Freiflächen und Brachen in ha davon	**526,61**
Abzüglich 2021/2022 verwertet	128,57
Abzüglich unklar	10,02
Abzüglich nicht nutzbar	3,89
Abzug vom Bruttowert für „sonstige nicht gewerbliche Nutzungen“	73,24
Netto-Flächenpotenzial	310,89

Quelle: Eigene Erhebung BFR und GseProjekte

Von dem Netto-Flächenpotenzial entfallen 76,8 ha auf die Stadt Kiel, 48,8 ha auf die Stadt Neumünster, 46,4 ha auf den Kreis Plön und 138,8 ha auf den Kreis Rendsburg-Eckernförde.

Karte 2 bietet einen Überblick zur Verteilung des Netto-Potenzials von 311 ha im Raum. Auf die in der Legende benannten Größenkategorien entfallen: > 20 ha 9,6% der Flächen; 10 bis unter 20 ha 29,9%; 5 bis unter 10 ha 20,6%; 3 bis unter 5 ha 15,1%; 1 bis unter 3 ha 16,5%; unterhalb von 1 ha 8,2%

Karte 2: Verteilung des Netto- Flächenpotenzials im Raum



Eigene Darstellung BFR und GseProjekte

3.4 Zeitliche Verfügbarkeit und Baurecht

Tabelle 4 stellt die zeitlichen Verfügbarkeiten des Netto-Potenzials von 311 ha in den kreisfreien Städten und den Kreisen dar. In der rechten Spalte ist nachrichtlich der jeweilige Vorjahres-Gesamtwert erkennbar.

Sofort verfügbar in der Region sind aktuell 61 ha gegenüber 122 ha zur Mitte 2021. Kurzfristig – also innerhalb von zwei Jahren – können 32 ha an den Markt gebracht werden (Vorjahr 15 ha). Als mittelfristig verfügbar – in mehr als zwei und bis zu fünf Jahren – werden 41 ha eingeschätzt (Vorjahr 37 ha).

Bei gut 135 ha gilt, dass diese Flächen erst langfristig, also in mehr als fünf Jahren verfügbar sein werden (wie Vorjahr). Für 42 ha ist bislang keine Realisierungsperspektive erkennbar (Vorjahr 58 ha).

Tabelle 4: Verfügbarkeit des Flächenpotenzials auf der Zeitachse

Stadt/Kreis Zeitliche Verfügbarkeit	sofort	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	unbekannt	Summe	Nachrichtlich: Stand 30.06.2021
Kiel	0,82		3,00	64,55	8,48	76,85	81,18
Neumünster	24,42	5,79		16,68	1,95	48,84	52,66
Kreis Plön	3,38	11,70	7,20	17,12	7,00	46,40	51,30
Kreis Rendsburg-Eckernförde	32,06	14,70	30,70	37,25	24,10	138,81	183,09
Gesamt	60,67	32,19	40,90	135,60	41,53	310,89	368,23

Quelle: Eigene Erhebung BFR und GseProjekte

Tabelle 5 bietet eine Gesamtdarstellung zu den baurechtlichen Gegebenheiten innerhalb des Flächenpotenzials. Auf 93 ha besteht aurecht nach §§ 30/34 BauGB (Vorjahr 143 ha).
Bei 37 ha ist ein Bebauungsplan in Aufstellung (Vorjahr 28 ha); für 181 ha steht die Herstellung von Baurecht aus (Vorjahr 194 ha).

Tabelle 5: Verfügbarkeit des Flächenpotenzials nach Baurecht

Stadt/Kreis Status Baurecht	§ 30 BauGB	§ 34 BauGB	B-Plan in Auf-stellung	B-Plan erforderlich	Summe
Kiel	1,80	5,00	3,00	67,05	76,85
Neumünster	29,23	2,13	0.80	16,68	48,84
Kreis Plön	7,66		19,54	19,20	46,40
Kreis Rendsburg-Eckernförde	46,83	0,17	13,70	78,11	138,81
Gesamt	85,51	7,30	37,04	181,04	310,89

Quelle: Eigene Erhebung BFR und GseProjekte

3.5 Nutzungsrestriktionen

Die Bereitstellung gewerblich-industrieller Bauflächen am Markt wird oftmals durch Nutzungsrestriktionen erschwert, deren Auswirkungen in drei Restriktionskategorien zusammengefasst werden können. „Geringe Restriktionen“ können beispielsweise durch die Notwendigkeit zur Bereitstellung von Ausgleichsflächen oder zur Schaffung eines Straßenanschlusses entstehen. „Schwerwiegende Restriktionen“ liegen insbesondere dann vor, wenn die äußere Erschließung besonders aufwendig ist, Altlasten- oder Entwässerungsprobleme vorhanden und/oder die Eigentümer über einen langen Zeitraum hinweg nicht verkaufsbereit sind. Als „ohne Entwicklungsperspektive“ sind Flächen einzuschätzen, bei denen eine zentrale Restriktion oder die Kombination verschiedener Restriktionsarten dazu führt, dass eine rentierliche Entwicklung nicht darstellbar ist.

Tabelle 6 zeigt, dass 196 ha oder 63% des Netto-Flächenpotenzials restriktionsfrei sind; das entspricht dem prozentualen Anteil des Vorjahres (63% von 233 ha). Geringfügige Nutzungsrestriktionen sind auf 14 ha zu verzeichnen (Vorjahr 12 ha); auf 90 ha gibt es schwerwiegende Restriktionen (Vorjahr 92 ha). Für rund 12 ha besteht keine erkennbare Entwicklungsperspektive (Vorjahr 31 ha). Auf die Stadt Kiel entfallen 53% der schwerwiegenden Restriktionen, auf den Kreis Rendsburg-Eckernförde 92% der Flächen ohne Entwicklungsperspektive.

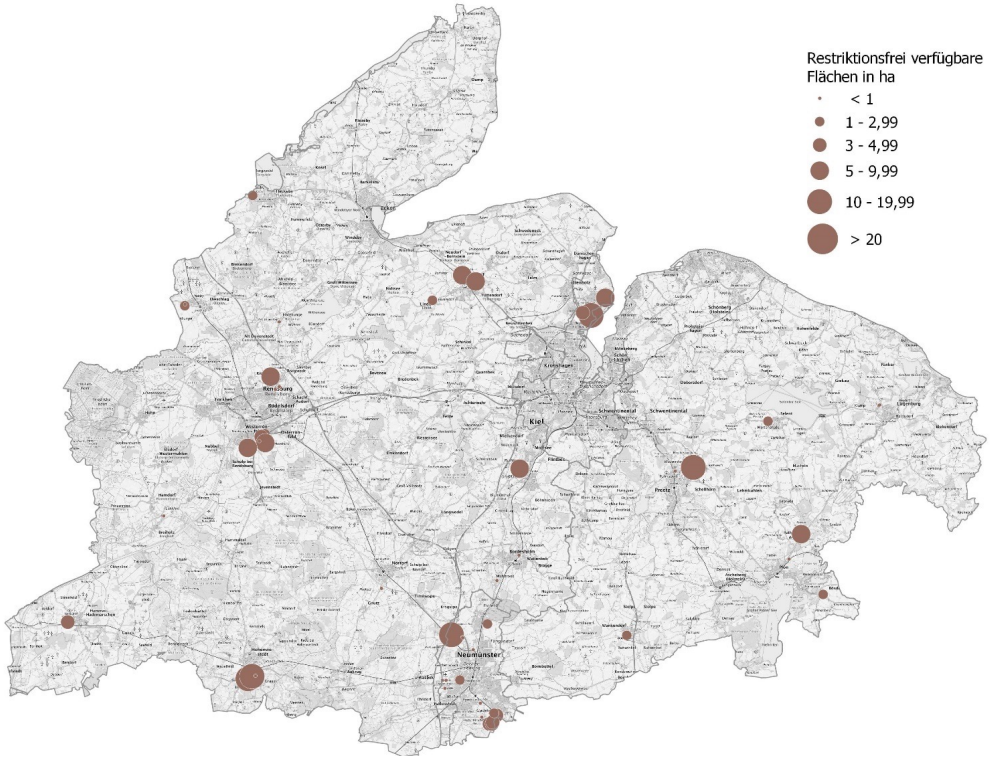
Tabelle 6: Nutzungsmöglichkeiten und -Einschränkungen im Flächenpotenzial nach Restriktionskategorien

Stadt/Kreis Restriktionskategorie	keine Restriktionen	geringe Restriktionen	schwerwiegende Restriktionen	ohne Entwicklungsperspektive	Summe
Kiel	25,82	2,55	47,50	0,98	76,85
Neumünster	43,80	2,40	2,63		48,84
Kreis Plön	24,50	2.00	24,50		46,40
Kreis Rendsburg-Eckernförde	101,50	6,81	19,90	10,60	138,81
Gesamt	195,62	13,76	89,93	11,58	310,89

Quelle: Eigene Erhebung BFR und GseProjekte

Karte 3 bietet einen Überblick zur Verteilung der restriktionsfreien Potenzialflächen mit zusammen rund 196 ha im Raum. Auf die Größenkategorie von > 20 ha entfallen 0,0% der Flächen, in der Kategorie von 10 bis unter 20 ha sind es 36,3%, in der Kategorie von 5 bis unter 10 ha 26,3% und unterhalb von 5 ha 37,4 %.

Karte 3: Verteilung des restriktionsfreien Netto-Flächenpotenzials im Raum



Eigene Darstellung BFR und GseProjekte

Auf 115 ha (Vorjahr 135 ha) oder 37% des Netto-Flächenpotenzials bestehen Nutzungsrestriktionen. Ergänzend zur Darstellung der Restriktionsanteile und -Kategorien in Tabelle 6 verdeutlicht Tabelle 7 die inhaltliche Beschaffenheit der Nutzungshemmnisse. Bei konkreten Flächen können diese Entwicklungshemmnisse auch in kumulierter Form auftreten.

Es wird deutlich, dass für 116 ha des Netto-Flächenpotenzials Nutzungseinschränkungen auf Grund unzureichender Erschließung bestehen (Vorjahr 91 ha). 71 ha können nicht aktiviert werden, weil keine Verkaufsbereitschaft der Eigentümer besteht (Vorjahr 66 ha). Auf 24 ha besteht Aufbereitungsbedarf (Vorjahr 10 ha). Wie im Vorjahr bestehen bei 6 ha naturräumliche Restriktionen. Zu den „sonstigen Restriktionen“ zählen insbesondere Nutzungskonflikte mit der benachbarten Wohnbebauung, archäologische Fundstellen auf Freiflächen oder der Denkmalschutz auf bebauten Brachen. Der Wert in diesem Bereich liegt aktuell bei 22 ha; im Vorjahr lag er beim 35 ha. Der weitaus höchste Anteil an kumulierten Nutzungsrestriktionen entfällt auf die Stadt Kiel, der niedrigste auf die Stadt Neumünster.

Tabelle 7: Nutzungseinschränkungen im Flächenpotenzial nach Restriktionsarten

Stadt/Kreis Restriktions-arten	Auf-bereitungs bedarf	Erschließ-ungsbedarf	naturräum-liche Restrik-tionen	Eigentums-restriktionen	sonstige Restrik-tionen
Kiel	22,00	73,03	2,33	30,00	8,48
Neumünster	0,87	0,68	2,40	4,45	
Kreis Plön		15,9	0,90	11,49	5,00
Kreis Rendsburg-Eckernförde	1,32	26,31		24,73	8,61
Gesamt	24,19	115,92	5,73	70.67	22,09

Quelle: Eigene Erhebung BFR und GseProjekte

Tabelle 8 stellt die Gesamtgrößen der aktuellen Netto-Flächenpotenziale mit den restriktionsfreien Anteilen und den Einschränkungen nach Restriktionskategorien für die kreisfreien Städte, die Kreise und die kreisangehörigen Kommunen dar.
Insgesamt wurden im Zeitraum von Juni 2021 bis Juni 2022 Flächen in einer Größenordnung von 78 ha neu vermarktet. Parallel dazu wurden – wie in der Spalte „Veränderung zu 06/2021“ erkennbar – 21 ha erstmals planerisch gesichert, sodass sich in der Summe eine Verringerung des Gesamtpotenzials um 57 ha ergibt.

Tabelle 8: Nutzungsmöglichkeiten und -Einschränkungen im Netto-Flächenpotenzial für alle Kommunen (06/2022)

Gebiets-körper-schaften	keine Restrik-tionen	geringe Restrik-tionen	Keine Ent-wicklungs-perspektive	schwer-wiegende Restriktio-nen	Gesamt in ha	Verände-rung zu 06/2021
Kiel	25,82	2,55	0,98	47,5	76,85	-4,33
Neumünster	43,803	2,4		2,632	48,835	-3,825
Blekendorf					0,0	-1,75
Bösdorf	1,2				1,2	0
Fiefbergen					0,0	-2,55
Laboe		2,0			2,0	0
Lebrade	6,0				6,0	6,0
Lütjenburg	0,88				0,88	-5,41
Plön	0,8				0,8	0,1
Preetz	10,39			12	22,39	1,5

Schönberg				4	4	0
Schwentinental				3,9	3,9	-0,46
Selent	2,74				2,74	0,07
Wankendorf	2,49				2,49	-2,4
Kreis Plön	24,5	2		19,9	46,4	-4,9
Altenholz				5	5	0
Bordesholm	0,17				0,17	-1,41
Borgstedt	10,3				10,3	-19,9
Bredenbek				1,2	1,2	-1,13
Breiholz	0,39				0,39	0
Büdelsdorf	1,976			0,45	2,426	-0,834
Dätgen		0,6			0,6	-1,7
Eckernförde					0	-3,03
Flintbek	5,775				5,775	4,215
Fockbek			1	1,32	2,32	-0,01
Gettorf	14,2			2,3	16,5	0
Gnutz				2	2	0
Güby	1,1				1,1	1,1
Hanerau-Hademarschen	4,4	0,75		1,5	6,65	-3,97
Hohenwestedt	28,76	5,2			33,96	-4,24
Holzbunge	0,5				0,5	0,5
Holzdorf				2,06	2,06	-0,07
Lindau	1,2				1,2	1,2
Mühbrook	0,655				0,655	-0,005
Nortorf	0,19				0,19	-2,74
Osterrönfeld	9,54				9,54	-13,78
Owschlag	3,44			0,37	3,81	-3,06
Rendsburg	11,4	0,261		3,7	15,361	-2,599
Schacht-Audorf			9,6		9,6	0
Waabs					0	-0,32
Westerrönfeld	7,5				7,5	7,5
Kreis Rendsburg-Eckernförde	22,77	145,01	6,97	8,34	183,09	
Summe	30,77	233,15	12,29	92,02	368,23	

Quelle: Eigene Erhebung BFR und GseProjekte

3.6 Zusammenfassung der Ergebnisse für die kreisfreien Städte und die Kreise

Im Folgenden wird dargestellt, wie sich die fortschreitende Vermarktung und die Aktivitäten der Kommunen zur Flächenmobilisierung auf die Struktur der Potenzialportfolios in den kreisfreien Städten und den Kreisen auswirken.

Stadt Kiel

Tabelle 9: Stadt Kiel – Eckdaten gewerblich-industrielle Potenzialflächen (Stand 06/2022

Eckdaten für die Stadt Kiel	**ha**
Gesamtpotenzial	76,85
Davon	
Sofort verfügbar	0,80
Kurzfristig (innerhalb von 2 Jahren) verfügbar 0,00	
Mittelfristig (in bis zu 5 Jahren) verfügbar	3,00
Langfristig (in mehr als 5 Jahren) verfügbar; anteilig rund 22 ha sind bereits in der Entwicklung	64,55
Verfügbarkeit unbekannt	8,28
Vermarktung 2010-2022; Durchschnitt pro Jahr	4,9

Quelle: Eigene Erhebung BFR und GseProjekte

Erläuterung

In der Stadt Kiel kann eine gewerbliche Flächenentwicklung auf Grund der Siedlungsstruktur weitestgehend nur durch die Neunutzung von Brachflächen erfolgen, was mit erheblichem Aufwand und langen Vorlaufzeiten verbunden ist. Das Gesamtportfolio an planerisch gesicherten Wirtschaftsflächen hat sich durch Flächenverwertungen innerhalb eines Jahres um 5,3 ha auf nunmehr knapp 77 ha netto verringert. Innerhalb der nächsten zwei Jahre stehen restriktionsfrei derzeit nur noch gut 0,8 ha netto für Neuansiedlungen zur Verfügung, weil die sofort nutzbaren Flächen zwischenzeitlich nahezu vollständig vermarktet wurden. Weitere 3 ha können mittelfristig verfügbar gemacht werden. Rund 22 ha an den Standorten Holtenau-Ost (17 ha) und Strandort (5 ha) können insbesondere durch die Inanspruchnahme von Fördermitteln restriktionsfrei entwickelt werden und sind langfristig verfügbar. Weitere 47,5 ha unterliegen schwerwiegenden Nutzungsrestriktionen, bei 8,5 ha ist eine mögliche Realisierungsperspektive unklar.

Die durchschnittliche Flächenverwertung für Neuansiedlungen lag in den vergangenen 12 Jahren bei rund 4,9 ha pro Jahr. Diese Verwertungsrate ist derzeit nicht realisierbar, kann aber durch die laufenden Aktivierungsmaßnahmen nach gut fünf Jahren wieder erreicht werden. Darüber hinaus sind zur grundsätzlichen Sicherung eines ausreichenden Flächenpotenzials weitere Maßnahmen zum Abbau von Nutzungsrestriktionen auf planerisch gesicherten Flächen erforderlich.

Stadt Neumünster

Tabelle 10: Stadt Kiel – Eckdaten gewerblich-industrielle Potenzialflächen (Stand 06/2022)

Eckdaten für die Stadt Neumünster	**ha**
Gesamtpotenzial	48,83
Davon	
Sofort verfügbar	24,42
Kurzfristig (innerhalb von 2 Jahren) verfügbar 0,00	5,79
Mittelfristig (in bis zu 5 Jahren) verfügbar	0,00
Langfristig (in mehr als 5 Jahren) verfügbar	16,68
Verfügbarkeit unbekannt	1,95
Vermarktung 2010-2022; Durchschnitt pro Jahr	14,4

Quelle: Eigene Erhebung BFR und GseProjekte

Erläuterung

In der Stadt Neumünster hat sich das Gesamtportfolio an planerisch gesicherten Wirtschaftsflächen durch Flächenverwertungen innerhalb eines Jahres um 3,8 ha auf knapp 49 ha netto verringert. Innerhalb der nächsten zwei Jahre stehen restriktionsfrei 30 ha für Neuansiedlungen zur Verfügung. Weitere 17 ha sind langfristig mobilisierbar und weitgehend ebenfalls restriktionsfrei. Die durchschnittliche Flächenverwertung für Neuansiedlungen lag in den vergangenen 12 Jahren bei 14,4 ha pro Jahr. Diese Verwertungsrate ist bei entsprechender Nachfrage mittelfristig weiter realisierbar, wenn die entsprechenden Maßnahmen (insbesondere Baurecht) eingeleitet werden. Allerdings ist das aktuelle Gesamtportfolio langfristig bei annähernd gleichbleibenden Verwertungsraten nicht mehr ausreichend.

Kreis Plön

Tabelle 11: Kreis Plön – Eckdaten gewerblich-industrielle Potenzialflächen (Stand 06/2022)

Eckdaten für den Kreis Plön	ha
Gesamtpotenzial	46,40
Davon	
Sofort verfügbar	3,38
Kurzfristig (innerhalb von 2 Jahren) verfügbar 0,00	11,70
Mittelfristig (in bis zu 5 Jahren) verfügbar	7,20
Langfristig (in mehr als 5 Jahren) verfügbar	17,12
Verfügbarkeit unbekannt	7,00
Vermarktung 2010-2022; Durchschnitt pro Jahr	4,4

Quelle: Eigene Erhebung BFR und GseProjekte

Erläuterung

Im Kreis Plön hat sich das Gesamtportfolio an planerisch gesicherten Wirtschaftsflächen durch Flächenverwertungen innerhalb eines Jahres um 4,9 ha auf gut 46 ha netto verringert. Innerhalb der nächsten zwei Jahre stehen 15 ha restriktionsfrei für Neuansiedlungen zur Verfügung, davon entfallen 10 ha auf den Standort Preetz. Weitere 24 ha insbesondere an den Standorten Preetz, Lebrade und Laboe sind mittel- und langfristig mobilisierbar, wenn Erschließungsmaßnahmen ermöglicht und Eigentumsfragen geklärt werden können.

Die durchschnittliche Flächenverwertung für Neuansiedlungen lag in den vergangenen 12 Jahren bei 4,4 ha pro Jahr. Diese Verwertungsrate ist in den nächsten Jahren nur dann weiter realisierbar, wenn die Mobilisierung von restriktionsbelasteten Flächenpotenzialen vollständig gelingt und langfristig knapp bemessen.
erforderlich.

Kreis Rendsburg-Eckernförde

Tabelle 12: Kreis Rendsburg-Eckernförde – Eckdaten gewerblich-industrielle Potenzialflächen (Stand 06/2022)

Eckdaten für den Kreis Rendsburg-Eckernförde	ha
Gesamtpotenzial	138,81
Davon	
Sofort verfügbar	32,06
Kurzfristig (innerhalb von 2 Jahren) verfügbar 0,00	14,70
Mittelfristig (in bis zu 5 Jahren) verfügbar	30,70
Langfristig (in mehr als 5 Jahren) verfügbar	37,25
Verfügbarkeit unbekannt	24,10
Vermarktung 2010-2022; Durchschnitt pro Jahr	28

Quelle: Eigene Erhebung BFR und GseProjekte

Erläuterung

Im Kreis Rendsburg-Eckernförde hat sich das Gesamtportfolio an planerisch gesicherten Wirtschaftsflächen durch Flächenverwertungen innerhalb eines Jahres um gut 44 ha auf nunmehr knapp 139 ha netto verringert. Insgesamt sind gut 100 ha restriktionsfrei; davon stehen 32 ha sofort zur Verfügung; weitere 46 ha insbesondere an den Standorten Hohenwestedt, Gettorf und Flintbek sind kurz- oder mittelfristig mobilisierbar.

Die durchschnittliche Flächenverwertung für Neuansiedlungen lag in den vergangenen 12 Jahren bei 28 ha pro Jahr. Diese Verwertungsrate ist bei entsprechender Nachfrage in den nächsten Jahren dann weiter realisierbar, wenn Erschließungsmaßnahmen ermöglicht und Eigentumsfragen geklärt werden können. Allerdings ist das aktuelle Gesamtportfolio bei langfristig annähernd gleichbleibenden Verwertungsraten nicht ausreichend.

4. Räumlich differenzierte Betrachtung des Ordnungsraums Kiel sowie der Kreise Plön und Rendsburg- Eckernförde

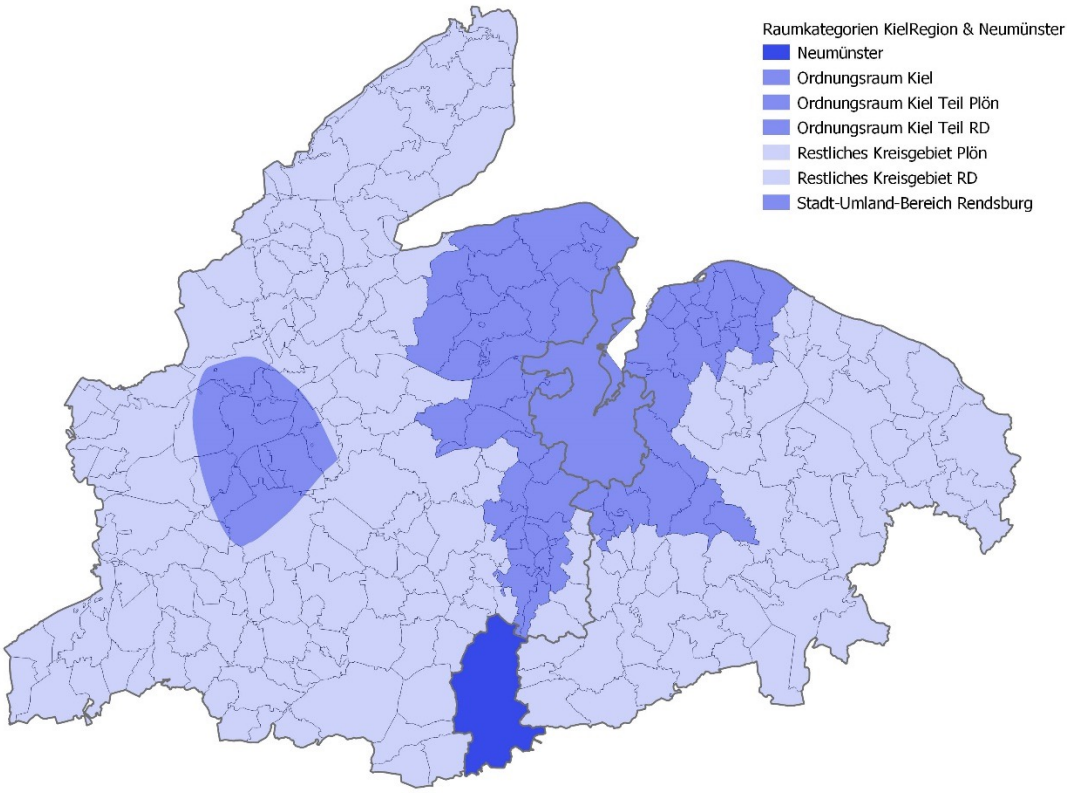
Während sich die Darstellungen im Kapitel 3 an den Grenzen der Kreise und kreisfreien Städte orientieren, soll in diesem Kapitel ein räumlich differenziertes Augenmerk auf Dynamiken der Entwicklung gelegt werden, die innerhalb der Kreise sowie in Kiel und seinem unmittelbaren Umfeld stattfinden. Die Raumordnung Schleswig-Holstein bietet hier mit den Raumkategorien „Ordnungsraum“ und „Stadt- und Umlandbereich“ in ländlichen Räumen eine klare Gliederung des Landes.

Die Ordnungsräume zeichnen sich laut Landesentwicklungsplan unter anderem durch eine hohe Siedlungsdichte, intensive räumliche Verflechtungen und einen erheblichen Siedlungsdruck aus und stellen das Gegenstück zur Raumkategorie „ländlicher Raum“ dar.
Stadt- und Umlandbereiche werden durch die Raumordnung im ländlichen Raum festgelegt. Sie sind neben den Ordnungsräumen weitere Schwerpunkte der Entwicklung und umfassen in der Regel Kernstädte und ihr jeweiliges Umland.

Einziger Ordnungsraum im Planungsraum II ist der Ordnungsraum Kiel, der das Oberzentrum Landeshauptstadt Kiel sowie angrenzende Städte und Gemeinden in den beiden Nachbarkreisen umfasst. Grundlage der Betrachtung des Ordnungsraums im vorliegenden Bericht ist, dass die wirtschaftliche Entwicklung nicht an den Stadtgrenzen Kiels endet, sondern es aufgrund der Nähe umfangreiche Wechselwirkungen zwischen der Stadt und den unmittelbaren Umlandgemeinden gibt: Die Nachfrage nach Gewerbeflächen, die in Kiel nicht zu befriedigen ist, deren Urheber aber auf die Nähe zur Stadt Kiel angewiesen sind, strahlt besonders auf das nahe Umland aus. Im folgenden Kapitel wird deshalb zuerst der Ordnungsraum Kiel beleuchtet, für den die Landeshauptstadt Kiel und die zugehörigen Teile der beiden Nachbarkreise differenziert dargestellt werden.
Im Anschluss werden innerhalb der beiden Kreise Rendsburg-Eckernförde und Plön die Daten für den jeweiligen Anteil am Ordnungsraum Kiel, für den Kreis Rendsburg-Eckernförde zusätzlich der Stadt- und Umlandbereich Rendsburg und für beide Kreise das jeweilige restliche, ländliche Kreisgebiet dargestellt.
Durch diese Form der Darstellung ergibt sich auch für die beiden Kreise jeweils ein vollständiges Raumbild, wobei deren jeweilige Anteile am Ordnungsraum Kiel sowohl dort (Abschnitte 4.1.2 und 4.1.3) wie auch bei den kreisbezogenen Darstellungen (Abschnitte 4.2.2 und 4.3.2) auftauchen.
Der Stadt-Umland-Bereich Neumünster wird nicht berücksichtigt, da dieser in Teilen in einem anderen Planungsraum liegt.

Karte 4 zeigt die geografische Lage der bearbeiteten Raumkategorien in der KielRegion & Neumünster („Planungsraum II“).

Karte 4: Raumkategorien in der KielRegion & Neumünster



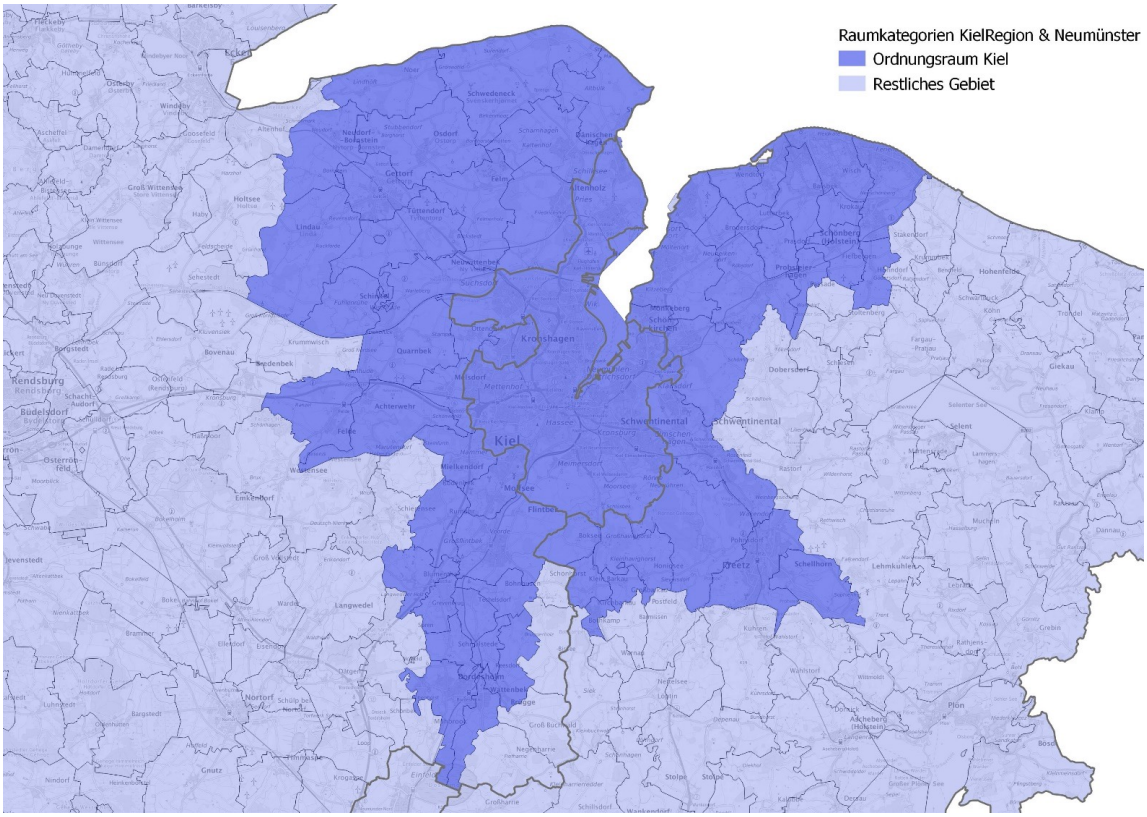
Eigene Darstellung BFR und GseProjekte

Der Ablauf der Darstellung in den einzelnen Abschnitten folgt demjenigen in Kapitel 3; beginnt also mit den Flächenvermarktungen 2021/2022, geht dann über zu Flächenpotenzialen, Verfügbarkeiten sowie baurechtlichen Gegebenheiten und schließt mit einer Beschreibung der Nutzungsrestriktionen. Abgerundet wird die Darstellung jeweils mit einer knapp gefassten Bewertung.

4.1 Ordnungsraum Kiel

Zum „Ordnungsraum Kiel“ gehören neben der Stadt Kiel Teile der Kreise Rendsburg-Eckernförde und Plön mit insgesamt 58 Kommunen (Karte 5).

Karte 5: Ordnungsraum Kiel



Eigene Darstellung BFR und GseProjekte

Flächenvermarktung

Von Mitte 2021 bis Mitte 2022 wurden im Ordnungsraum Kiel insgesamt gut 11 ha netto an gewerblich-industriellen Bauflächen vermarktet. Davon entfielen auf die Stadt Kiel 5,3 ha und auf die Kommunen Brügge, Fiefbergen, Flintbek, Preetz und Schwentinental zusammen 5,8 ha.

Mehr als die Hälfte der vermarkteten Gewerbeflächen im Ordnungsraum Kiel liegen in den beiden kreisangehörigen Teilräumen dieses Ordnungsraums. Während in den Jahren 2010 bis 2022 in der Stadt Kiel durchschnittlich rund 4,9 ha Gewerbeflächen vermarktet wurden, entfielen auf die Teilräume in den beiden Kreisgebieten im gleichen Zeitraum 6,7 ha pro Jahr. Dabei war die Vermarktungsrate im Ordnungsraum Kiel – Teil Kreis Rendsburg-Eckernförde mit 4,6 ha mehr als doppelt so hoch wie im Ordnungsraum Kiel – Teil Kreis Plön mit 2,1 ha.

Flächenpotenziale

Für künftige Nutzungen sind derzeit insgesamt 137,79 ha netto planerisch gesichert. Davon entfallen auf die Stadt Kiel 76,85 ha, auf Preetz 22,39 ha, auf Gettorf 16,5 ha, auf Altenholz 5 ha, auf Flintbeck 5,8 ha und auf Schwentinental 3,9 ha. Rund 112 ha entfallen auf Freiflächen und rund 26 ha auf Brachflächen, die nahezu ausnahmslos in der Stadt Kiel liegen.
Mehr als die Hälfte des Gewerbeflächenpotenzials im Ordnungsraum Kiel liegt in der Stadt Kiel (76 ha). Im Ordnungsraum Kiel – Teil Kreis Plön liegt das Potenzial bei rund 32 ha. Im Ordnungsraum Kiel – Teil Kreis Rendsburg-Eckernförde sind es etwa 29 ha.

Flächenverfügbarkeit

Derzeit stehen gut 13 ha für eine sofortige oder kurzfristige Nutzung zur Verfügung. Der Schwerpunkt der sofortigen und kurzfristigen Nutzbarkeit liegt mit 10 ha von 13 ha deutlich im Ordnungsraum Kiel – Teil Kreis Plön. Die beiden anderen Teilräume können in diesem Zeitraum nur etwa 2 ha anbieten.
Mittelfristig sind 16,5 ha mobilisierbar, langfristig (also in mehr als fünf Jahren) sollen 87 ha marktfähig werden. Bei rund 21 ha ist unklar, ob und wann eine Mobilisierung möglich sein wird.

Baurechtliche Gegebenheiten

Baurecht nach §30 BauGB besteht auf 6,4 ha und nach §34 BauGB auf 5,2 ha. Bei 19,7 ha gibt es laufende B-Plan-Verfahren. Für rund 106 ha steht die Bebauungsplanung aus.

Nutzungsrestriktionen

Prinzipiell restriktionsfrei sind gut 57 ha, wobei davon rund 17 ha auf die Neunutzung eines Kasernengeländes und 5 ha auf die Revitalisierungsfläche Strandort in der Stadt Kiel entfallen, deren aktuell noch vorhandene Restriktionen innerhalb von 5 Jahren durch die Inanspruchnahme von Fördermitteln abgebaut werden können. Auf 4,5 ha bestehen geringfügige Nutzungseinschränkungen. Schwerwiegende Restriktionen gibt es auf 74,7 ha – davon liegen 47,5 ha in der Stadt Kiel, 12 ha in Preetz, 5 ha in Altenholz, 4 ha in Schönberg und 3,9 ha in Schwentinental. Für rund 1 ha in Kiel gibt es derzeit keine Entwicklungsperspektive.
Im Ordnungsraum Kiel ist die Art der Nutzungsrestriktionen komplex; auf einer Reihe von Flächen überlagern sich die Einschränkungen wechselseitig. Wesentliche Ursache dafür ist der hohe Anteil an Brachflächen. Für gut 91 ha besteht besonderer Erschließungsbedarf, auf 22 ha gibt es einen hohen Aufbereitungsbedarf, auf 44,5 ha bestehen Eigentumsrestriktionen, auf 3,2 ha gibt es naturräumliche Einschränkungen und bei 13,5 ha liegen sonstige Nutzungsrestriktionen (Denkmalwerte Bestände, hydraulische Einschränkungen, Nutzungskonflikte mit benachbarter Wohnbebauung) vor.

Bewertung

Im Ordnungsraum Kiel ist es in den nächsten Jahren kaum möglich, im Rahmen des aktuell planerisch gesicherten Potenzials ein Flächenangebot am Markt bereitzustellen, dass annähernd den bisherigen Verwertungsraten entspricht (11,2 ha in 2021/2022). Innerhalb von zwei Jahren stehen 13 ha zur Verfügung, mittelfristig können bis zu 16,5 ha (insbesondere in Flintbeck mit rund 5,8 ha) mobilisiert werden.

In mehr als 5 Jahren werden die Stadt Kiel mit der Bereitstellung von rund 25 ha und die Gemeinde Gettorf mit rund 6,2 ha wieder einen Beitrag zur Erweiterung des Flächenangebotes leisten können. Eine grundsätzliche Herausforderung bleibt aber die Beschleunigung des Abbaus von schwerwiegenden Nutzungsrestriktionen in Kiel (46,5 ha), Preetz (12 ha), Schönberg (4 ha), Altenholz (5 ha) und Schwentinental (3,9 ha).

4.1.1 Stadt Kiel

Flächenvermarktung

Von Mitte 2021 bis Mitte 2022 wurden in der Stadt Kiel 5,3 ha netto an gewerblich-industriellen Bauflächen vermarktet

Flächenpotenziale

Für künftige Nutzungen sind derzeit insgesamt 76,85 ha für künftige gewerbliche Nutzungen planerisch gesichert. Davon entfallen 51,85 ha auf Freiflächen und 25 ha auf Brachflächen.

Flächenverfügbarkeit

Aktuell stehen 0,82 ha für eine sofortige oder kurzfristige Nutzung zur Verfügung. Mittelfristig sind 3 ha mobilisierbar, langfristig (also in mehr als fünf Jahren) sollen 64,55 ha marktfähig werden. Bei 8,48 ha ist unklar, ob und wann eine Mobilisierung möglich sein wird.

Baurechtliche Gegebenheiten

Baurecht nach §30 BauGB besteht auf 1,8 ha und nach §34 BauGB auf 5 ha. Bei 3 ha gibt es laufende B-Plan-Verfahren. Für 67,05 ha steht die Bebauungsplanung aus.

Nutzungsrestriktionen

Prinzipiell restriktionsfrei sind knapp 26 ha, wobei davon rund 17 ha auf die Neunutzung des Geländes Holtenau-Ost und rund 5 ha auf die Revitalisierungsfläche Strandort entfallen, deren aktuell noch vorhandene Restriktionen innerhalb von 5 Jahren durch die Inanspruchnahme von Fördermitteln abgebaut werden können. Auf 2,55 ha bestehen geringfügige Nutzungseinschränkungen. Schwerwiegende Restriktionen gibt es auf 47,5 ha; für rund 1 ha gibt es derzeit keine Entwicklungsperspektive.

Die Art der Nutzungsrestriktionen ist komplex; auf einer Reihe von Flächen überlagern sich die Einschränkungen wechselseitig. Für gut 73 ha besteht besonderer Erschließungsbedarf, auf 22 ha gibt es hohen Aufbereitungsbedarf, auf 30 ha bestehen Eigentumsrestriktionen, auf 2,3 ha gibt es naturräumliche Einschränkungen und bei knapp 8,5 ha liegen sonstige Nutzungsrestriktionen (denkmalwerte Bestände, hydraulische Einschränkungen, Nutzungskonflikte mit benachbarter Wohnbebauung) vor.

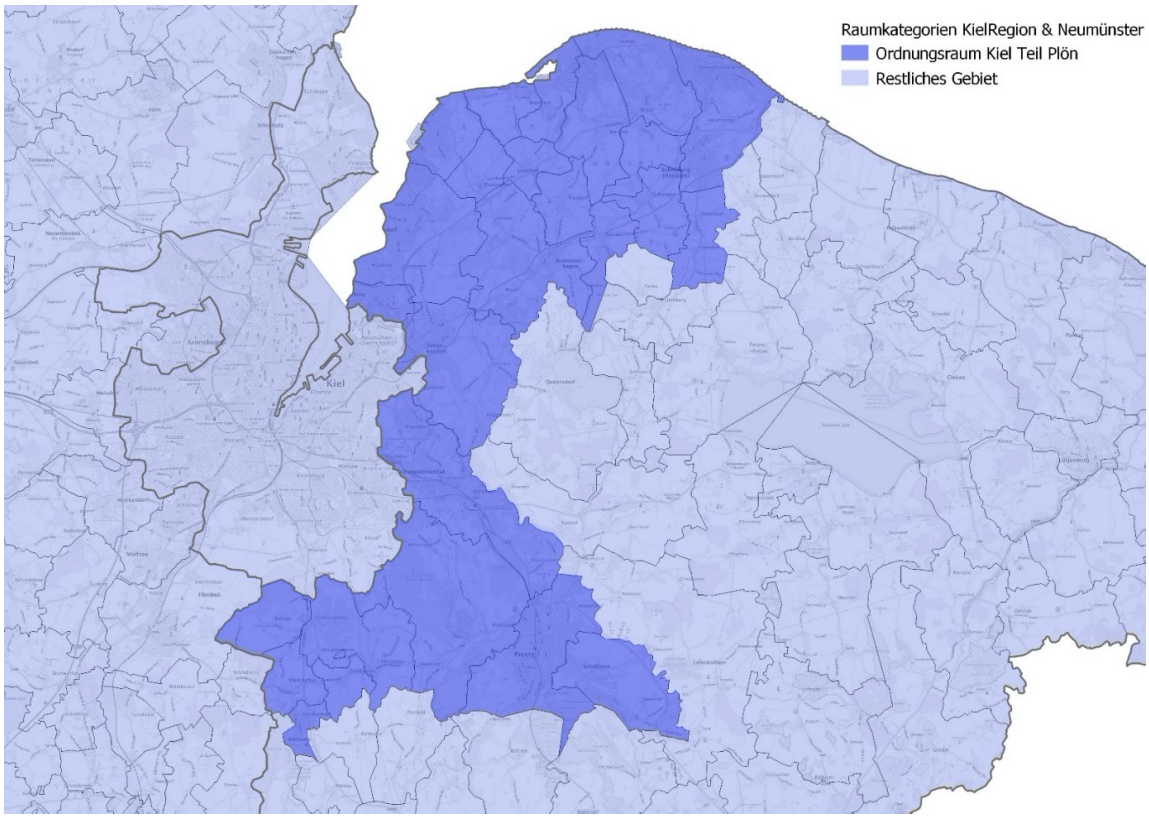
Bewertung

Innerhalb der nächsten zwei Jahre stehen restriktionsfrei derzeit nur noch gut 0,8 ha netto für Neuansiedlungen zur Verfügung, weil die sofort nutzbaren Flächen zwischenzeitlich nahezu vollständig vermarktet wurden. Weitere 3 ha können mittelfristig verfügbar gemacht werden. Rund 22 ha an den Standorten Holtenau-Ost (17 ha) und Strandort (5 ha) können insbesondere durch die Inanspruchnahme von Fördermitteln restriktionsfrei entwickelt werden und sind langfristig verfügbar. Die durchschnittliche Flächenverwertung für Neuansiedlungen lag in den vergangenen 12 Jahren bei rund 4,9 ha pro Jahr. Diese Verwertungsrate ist derzeit nicht realisierbar, kann aber über die laufenden Aktivierungsmaßnahmen nach gut fünf Jahren wieder erreicht werden.

4.1.2 Ordnungsraum Kiel – Teil Kreis Plön

Der „Ordnungsraum Kiel – Teil Kreis Plön“ ist ein Teilraum des Ordnungsraums Kiel“ und umfasst 26 Kommunen (Karte 6).

Karte 6: Ordnungsraum Kiel – Kreis Plön



Eigene Darstellung BFR und GseProjekte

Flächenvermarktung

Von Mitte 2021 bis Mitte 2022 wurden im Ordnungsraum Kiel – Kreis Plön insgesamt gut 4,1 ha netto an gewerblich-industriellen Bauflächen vermarktet. Davon entfielen auf die Kommunen Fiefbergen 2,14 ha, auf Preetz 1,34 ha und Schwentinental 0,68 ha..

Flächenpotenziale

Für künftige Nutzungen sind in 4 der 26 Kommunen derzeit insgesamt 32,3 ha netto planerisch gesichert. Davon entfallen auf Laboe 2 ha, auf Preetz 22,39 ha, auf Schwentinental 3,9 und auf Schönberg 4 ha. Es handelt sich bis auf 1 ha um Freiflächen.

Flächenverfügbarkeit

Derzeit stehen 0,4 ha für sofortige und 10 ha für kurzfristige Nutzungen (in Preetz) zur Verfügung. Langfristig mobilisierbar sind 12 ha in Preetz und 2 ha in Laboe. Bei 7 ha in Schönberg ist unklar, ob und wann eine Mobilisierung möglich sein wird.

Baurechtliche Gegebenheiten

Baurecht nach §30 BauGB besteht auf 4,3 ha. Bei 10 ha gibt es ein laufendes B-Plan-Verfahren. Für rund 18 ha steht die Bebauungsplanung aus.

Nutzungsrestriktionen

Restriktionsfrei sind gut 10 ha in Preetz. Auf 2 ha in Laboe bestehen geringfügige Nutzungseinschränkungen. Schwerwiegende Restriktionen gibt es auf insgesamt 20 ha in Preetz, Schwentinental und Schönberg.
Bei den Nutzungseinschränkungen handelt es sich im Wesentlichen um besonderen Erschließungsbedarf (knapp 16 ha), Eigentumsrestriktionen (9 ha) und Nutzungskonflikten mit der Wohnbebauung (5 ha).

Bewertung

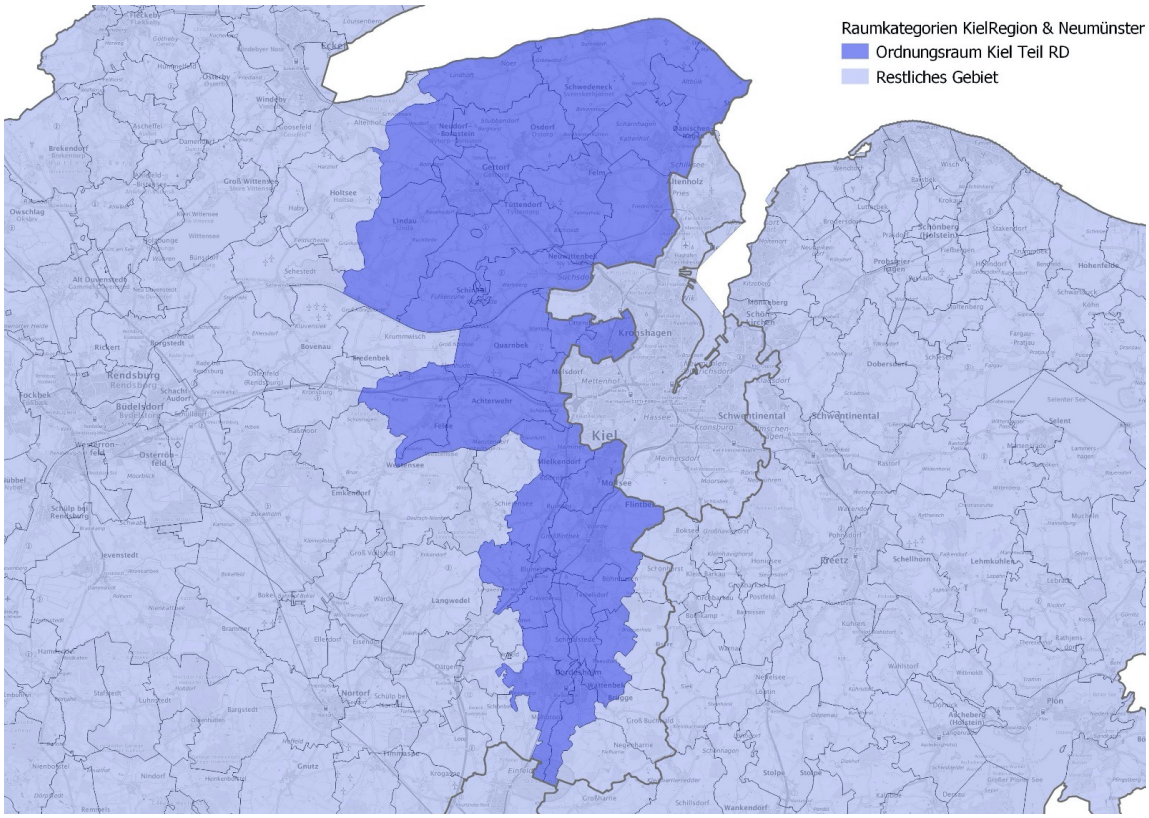
Im Ordnungsraum Kiel – Kreis Plön stehen für sofortige und kurzfristige Nutzungen rund 10,4 ha netto zur Verfügung. Im Zeitraum 2021/2022 wurden in diesem Raum rund 4,1 ha netto vermarktet.

Damit steht bei gleichbleibender Nachfrage in den nächsten drei Jahren innerhalb dieses Raumes ein Flächenpotenzial zur Verfügung, das lediglich die bisherigen Vermarktungswerte weitgehend abdecken und damit keinen Beitrag zur Entspannung der Engpässe auf dem Flächenmarkt im gesamten Ordnungsraum bieten kann. Langfristig – also in mehr als 5 Jahren – können weitere 17 ha hinzukommen, wenn der Abbau von Nutzungsrestriktionen und die Schaffung von Baurecht vollständig gelingen.

4.1.3 Ordnungsraum Kiel – Teil Kreis Rendsburg-Eckernförde

Der „Ordnungsraum Kiel – Teil Kreis Rendsburg-Eckernförde“ ist ein Teilraum des Ordnungsraums Kiel und umfasst 32 Kommunen (Karte 7).

Karte 7: Ordnungsraum Kiel – Kreis Rendsburg-Eckernförde



Eigene Darstellung BFR und GseProjekte

Flächenvermarktung

Von Mitte 2021 bis Mitte 2022 wurden im Ordnungsraum Kiel – Kreis Rendsburg-Eckernförde rund 1,7 ha netto an gewerblich-industriellen Bauflächen in Brügge und Flintbek vermarktet.

Flächenpotenziale

Für künftige Nutzungen sind in 5 der 32 Kommunen derzeit insgesamt 28,6 ha netto planerisch gesichert. Davon entfallen allein auf Gettorf 16,5 ha.
Bis auf 0,17 ha handelt es sich ausnahmslos um Freiflächen.

Flächenverfügbarkeit

Derzeit stehen 1,2 ha in Lindau für kurzfristige Nutzungen zur Verfügung. Mittelfristig mobilisierbar sind 13,5 ha; davon 8 ha in Gettorf. Weitere 8,5 ha sind ebenfalls in Gettorf nach aktueller Einschätzung langfristig entwickelbar. Für gut 5,4 ha ist die Entwicklungsperspektive unklar.

Baurechtliche Gegebenheiten

Baurecht nach den §§ 30/34 BauGB besteht auf 0,45 ha. Auf insgesamt 6,7 ha in Lindau und Flintbek sind die B-Pläne in Aufstellung. Für 21,5 ha steht die Bebauungsplanung aus.

Nutzungsrestriktionen

Prinzipiell restriktionsfrei sind insgesamt sind gut 21 ha in Bordesholm, Gettorf, Flintbek und Lindau. Auf insgesamt 7,3 ha in Altenholz und Gettorf bestehen schwerwiegende Nutzungseinschränkungen, die sich zu gut 5 auf besonderen Erschließungsbedarf und gut 2 ha auf Eigentumsrestriktionen verteilen.

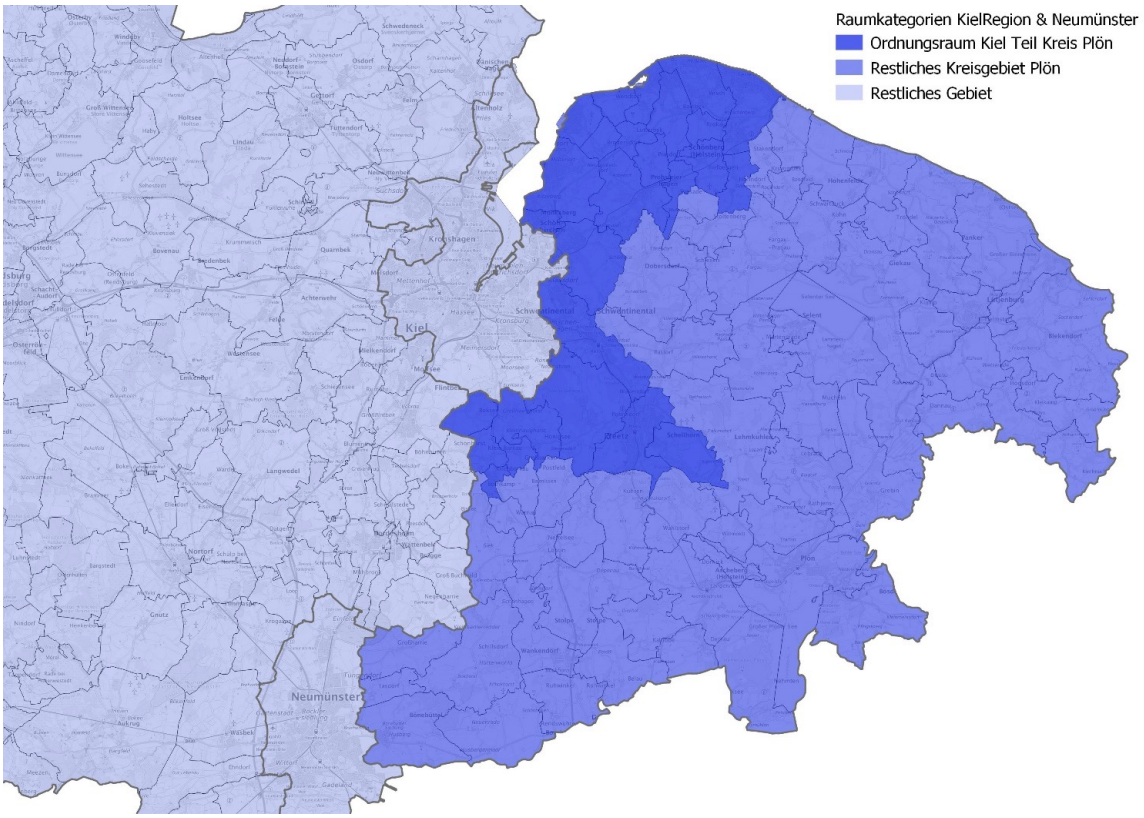
Bewertung

Im Ordnungsraum Kiel – Kreis Rendsburg-Eckernförde stehen für sofortige und kurzfristige Nutzungen 1,2 ha netto zur Verfügung. Im Zeitraum 2021/2022 wurde in diesem Raum rund 1,7 ha netto vermarktet. Damit steht innerhalb dieses Raumes kurzfristig kein rechnerisch ausreichendes Flächenpotenzial zur Verfügung. Mittelfristig können bis zu 13,5 ha mobilisiert werden. Damit könnte mittelfristig aus diesem Teilraum heraus vorübergehend eine leichte Entlastung des Gewerbeflächenmarktes für den Ordnungsraum Kiel erreicht werden, wenn der Abbau von Nutzungsrestriktionen und die Herstellung von Baurecht gelingen.

4.2 Kreis Plön

Der Kreis Plön umfasst insgesamt 85 Kommunen. Davon sind 25 dem Ordnungsraum Kiel – Teil Kreis Plön und 59 dem übrigen Kreisgebiet zuzurechnen. Karte 8 zeigt das Kreisgebiet mit Abgrenzung der beiden Teilräume.

Karte 8: Kreis Plön mit Teilräumen



Eigene Darstellung BFR und GseProjekte

Flächenvermarktung

Von Mitte 2021 bis Mitte 2022 wurden im Kreis Plön 9,97 ha netto an gewerblich-industriellen Bauflächen vermarktet.
In den Jahren 2010 bis 2022 lag die durchschnittliche jährliche Vermarktungsrate in dem zum Ordnungsraum Kiel gehörenden Teil des Kreises Plön bei 2,1 ha und im restlichen Kreisgebiet bei rund 1,9 ha.

Flächenpotenziale

Für künftige Nutzungen sind derzeit insgesamt 46,4 ha für künftige gewerbliche Nutzungen planerisch gesichert. Davon entfallen 39,5 ha auf Freiflächen und 6,9 ha auf Brachflächen.
Das Gesamtpotenzial an Gewerbeflächen im Teil Kreis Plön des Ordnungsraums Kiel ist derzeit mehr als doppelt so groß wie im übrigen Kreisgebiet.

Flächenverfügbarkeit

Aktuell stehen gut 15 ha für eine sofortige oder kurzfristige Nutzung zur Verfügung, darunter 10 ha im Bereich des Ordnungsraums Kiel – Teil Kreis Plön.
Mittelfristig sind 7,2 ha mobilisierbar, die ausschließlich im übrigen Kreisgebiet, also außerhalb des Ordnungsraums liegen. Langfristig (also in mehr als fünf Jahren) sollen 17,12 ha marktfähig werden. Bei 7 ha ist unklar, ob und wann eine Mobilisierung möglich sein wird.

Baurechtliche Gegebenheiten

Baurecht nach §30 BauGB besteht auf 7,66 ha. Bei 19,54 ha gibt es laufende B-Plan-Verfahren. Für 19,2 ha steht die Bebauungsplanung aus.

Nutzungsrestriktionen

Restriktionsfrei sind 24,5 ha, auf 2 ha bestehen geringfügige Nutzungseinschränkungen. Schwerwiegende Restriktionen gibt es auf 19,9 ha.
Zur Art der Nutzungsrestriktionen: Besonderer Erschließungsbedarf besteht für 15,9 ha, bei rund 11,5 ha gibt es Eigentums- und auf 0,9 ha naturräumliche Restriktionen.

Bewertung

Im Kreis Plön hat sich das Gesamtportfolio an planerisch gesicherten Wirtschaftsflächen durch Flächenverwertungen innerhalb eines Jahres um 4,9 ha auf gut 46 ha netto verringert. Innerhalb der nächsten zwei Jahre stehen 15 ha restriktionsfrei für Neuansiedlungen zur Verfügung. Die durchschnittliche Flächenverwertung für Neuansiedlungen lag in den vergangenen 12 Jahren bei 4,4 ha pro Jahr. Diese Verwertungsrate ist in den nächsten Jahren nur dann weiter realisierbar, wenn die Mobilisierung von restriktionsbelasteten Flächenpotenzialen vollständig gelingt. Langfristig ist das Flächenpotenzial im Kreisgebiet insgesamt knapp bemessen.

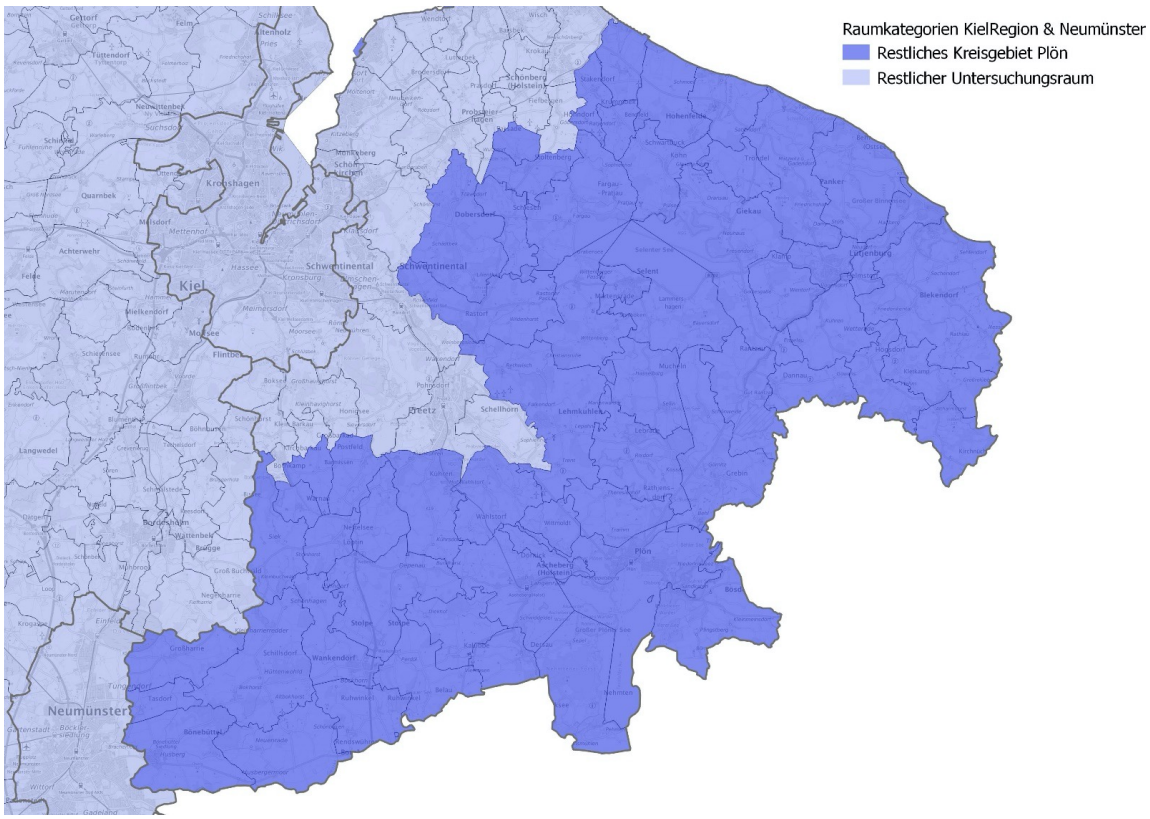
4.2.1 Teil Kreis Plön im Ordnungsraum Kiel

Erläuterungen zum diesem Teilraum finden sich im Abschnitt 4.1.2.

4.2.2 Restliches Kreisgebiet Plön

Zum „restlichen Kreisgebiet Plön“ gehören alle 59 Kommunen, die nicht in den „Ordnungsraum Kiel – Kreis Plön“ fallen (Karte 9).

Karte 9: Restliches Kreisgebiet Plön



Eigene Darstellung BFR und GseProjekte

Flächenvermarktung

Von Mitte 2021 bis Mitte 2022 wurden im restlichen Kreisgebiet Plön knapp 10 ha netto an gewerblich-industriellen Bauflächen in Lütjenburg, Plön, Stolpe und Wankendorf vermarktet.

Flächenpotenziale

Für künftige Nutzungen sind in 6 der 59 Kommunen derzeit 14,11 ha netto planerisch gesichert. Davon entfallen auf Bösdorf 1,2 ha, Lebrade 6 ha, Lütjenburg 0,88 ha Plön 0,8 ha Selent 2,74 ha und Wankendorf 2,49 ha. Auf Freiflächen entfallen 8,11 ha, auf Brachen 6,0 ha.

Flächenverfügbarkeit

Derzeit stehen 3,8 ha in Lütjenburg, Plön und Wankendorf für sofortige und kurzfristige Nutzungen zur Verfügung. Weitere 7,2 ha in Bösdorf und Lebrade sollen mittelfristig verfügbar werden. Langfristig mobilisierbar sind 3,1 ha in Lütjenburg und Selent.

Baurechtliche Gegebenheiten

Baurecht nach §30 BauGB besteht auf 3,37 ha. Für 9,54 ha in Lebrade, Plön und Selent gibt es laufende B-Plan-Verfahren. Bei 1,2 ha in Bösdorf steht die Bebauungsplanung aus.

Nutzungsrestriktionen

Rund 11 ha sind restriktionsfrei; auf 3 ha bestehen Eigentumsrestriktionen.

Bewertung

Im restlichen Kreisgebiet Plön stehen für sofortige und kurzfristige Nutzungen 3,79 ha netto zur Verfügung. Im Zeitraum 2021/2022 wurde in diesem Raum knapp 10 ha netto vermarktet. Es bestehen Entwicklungsansätze für zwei neue Gewerbeflächen im Kreisgebiet Plön außerhalb des Ordnungsraums: In der Gemeinde Lebrade für den Stadt-Umland-Bereich der Kreisstadt Plön mit einer Größe von ca. 5 ha netto und in der Gemeinde Bönebüttel mit einer Fläche von ca. 5 ha . netto. Beide Ansätze sind allerdings noch nicht von einer Qualität, die ihre Berücksichtigung auf zukünftige Flächenangebote zulässen würde.

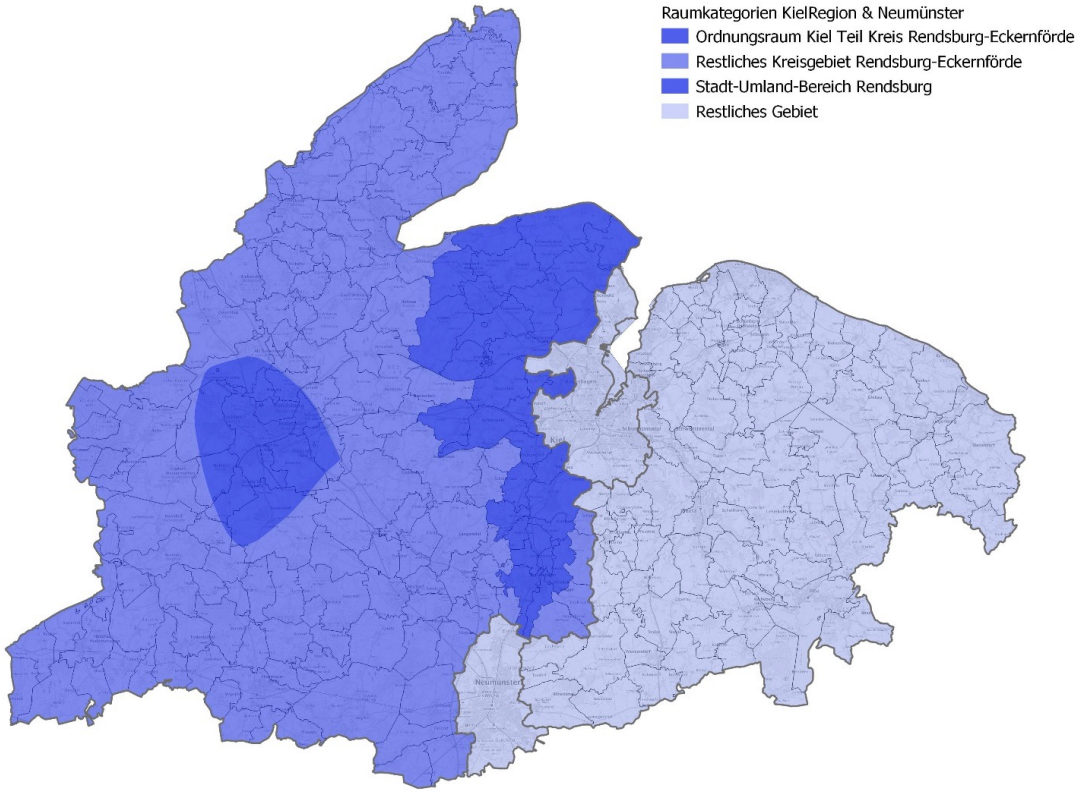
In der Gemeinde Ascheberg wird die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Trentrade um ca. 3 ha im Wege der Bauleitplanung vorbereitet. Allerdings handelt es sich hier um eine vorhabenbezogene Planung, die kein offenes Flächenangebot entwickelt.

Damit steht innerhalb dieses Raumes bei anhaltender Nachfrage rechnerisch bereits aktuell kein ausreichendes Flächenpotenzial zur Verfügung. Wenn die Schaffung von Baurecht und der Abbau von Eigentumsrestriktionen vollständig gelingen, kann das absehbare Defizit vorübergehend, aber nicht langfristig ausgeglichen werden. Selbst in diesem Fall besteht jedoch Handlungsbedarf hinsichtlich der Neuausweisung von Gewerbeflächen.

4.3. Kreis Rendsburg-Eckernförde

Der Kreis Rendsburg-Eckernförde umfasst 165 Kommunen. Davon gehören 13 zum Stadt-Umland-Bereich Rendsburg, 32 zum Ordnungsraum Kiel – Teil Kreis Rendsburg-Eckernförde und 120 zum restlichen Kreisgebiet. Karte 10 zeigt das Kreisgebiet mit Abgrenzung der drei Teilräume.

Karte 10: Kreis Rendsburg-Eckernförde mit Teilräumen



Eigene Darstellung BFR und GseProjekte

Flächenvermarktung

Von Mitte 2021 bis Mitte 2022 wurden im Kreis Rendsburg-Eckernförde 46,69 ha netto an gewerblich-industriellen Bauflächen vermarktet. In den Jahren 2010 bis 2022 erzielte der Stadt-Umland-Bereich der Stadt Rendsburg mit ca. 12 ha die größte durchschnittliche Vermarktungsrate, gefolgt vom restlichen Kreisgebiet mit ca. 9 ha pro Jahr. Die durchschnittliche Vermarktungsrate im Teil Kreis Rendsburg-Eckernförde des Ordnungsraums Kiel lag bei 4,6 ha.

Flächenpotenziale

Für künftige Nutzungen sind derzeit insgesamt 138,81 ha für künftige gewerbliche Nutzungen planerisch gesichert. Davon entfallen 137,13 ha auf Freiflächen und 1,68 ha auf Brachflächen.

Bei der räumlichen Verteilung entfallen gut 57 ha auf den Stadt-Umland-Bereich Rendsburg, 29 ha auf den Ordnungsraum Kiel – Teil Kreis Rendsburg-Eckernförde und 53 ha auf das übrige Kreisgebiet.

Flächenverfügbarkeit

Aktuell stehen gut 46,7 ha für eine sofortige oder kurzfristige Nutzung zur Verfügung. Mittelfristig sind 30,7 ha mobilisierbar, langfristig (also in mehr als fünf Jahren) sollen gut 37,5 ha marktfähig werden. Bei 24 ha ist unklar, ob und wann eine Mobilisierung möglich sein wird.
Die kurzfristige Verfügbarkeit ist im Stadt-Umland-Bereich-Rendsburg am höchsten, wobei hier die Verfügbarkeit im mittelfristigen Zeitraum stark eingeschränkt ist. Im Teil Kreis Rendsburg-Eckernförde des Ordnungsraums Kiel können sofort bzw. kurzfristig nur gut 1 ha an Gewerbeflächen angeboten werden; mittel- und langfristig sind hier neue Gewerbeflächenangebote zu erwarten. Kurz- bis langfristig weitgehend ausgeglichen sind hingegen die Verfügbarkeiten von Gewerbeflächenpotenzialen im übrigen Kreisgebiet.

Baurechtliche Gegebenheiten

Baurecht nach §30 BauGB besteht auf knapp 47 ha und nach §34 auf knapp 0,2 ha. Bei 13,7 ha gibt es laufende B-Plan-Verfahren. Für rund 78 ha steht die Bebauungsplanung aus.

Nutzungsrestriktionen

Restriktionsfrei sind 101,5 ha, auf 6,8 ha bestehen geringfügige Nutzungseinschränkungen. Schwerwiegende Restriktionen gibt es auf 19,9 ha. Bei 10,6 ha ist derzeit keine Entwicklungsperspektive erkennbar. Zur Art der Nutzungsrestriktionen: Besonderer Erschließungsbedarf besteht für 26,3 ha, bei gut 24,7 ha gibt es Eigentums- und auf 8,6 ha sonstige Restriktionen (denkmalwerte Bestände, hydraulische Einschränkungen, Nutzungskonflikte mit benachbarter Wohnbebauung).

Bewertung

Im Kreis Rendsburg-Eckernförde hat sich das Gesamtportfolio an planerisch gesicherten Wirtschaftsflächen durch Flächenverwertungen innerhalb eines Jahres um gut 44 ha auf nunmehr knapp 139 ha netto verringert. Die durchschnittliche Flächenverwertung für Neuansiedlungen lag in den vergangenen 12 Jahren bei 28 ha pro Jahr. Diese Verwertungsrate ist bei entsprechender Nachfrage in den nächsten Jahren dann weiter realisierbar, wenn Erschließungsmaßnahmen ermöglicht und Eigentumsfragen geklärt werden können. Allerdings ist das aktuelle Gesamtportfolio bei langfristig annähernd gleichbleibenden Verwertungsraten nicht ausreichend.

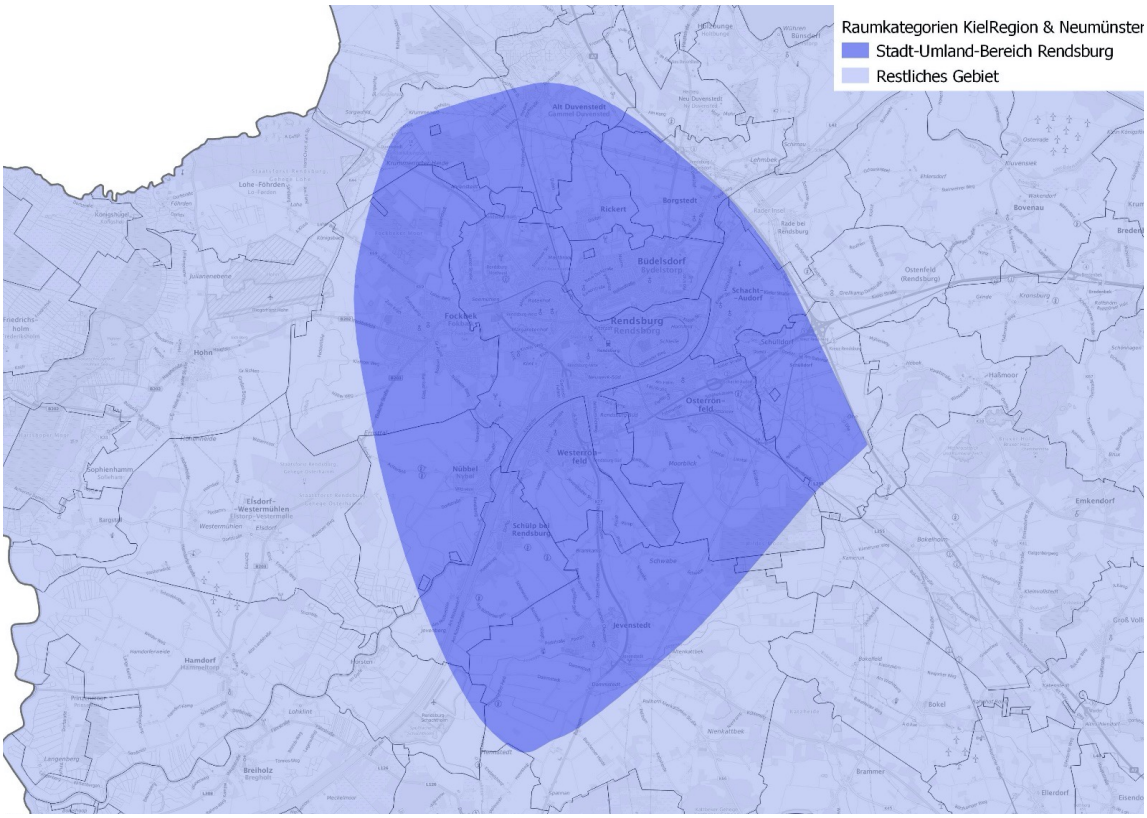
4.3.1 Teil Kreis Rendsburg-Eckernförde im Ordnungsraum Kiel

Erläuterungen zu diesem Teilraum finden sich in Abschnitt 4.1.3.

4.3.2 Stadt-Umland-Bereich Rendsburg

Zum „Stadt-Umland-Bereich Rendsburg“ gehören die 13 Kommunen Alt Duvenstedt, Borgstedt, Büdelsdorf, Fockbek, Jevenstedt, Nübbel, Osterrönfeld, Rendsburg, Rickert, Schacht-Audorf, Schülldorf, Schülp b. Rendsburg und Westerrönfeld. (Karte 11).

Karte 11: Stadt-Umland-Bereich Rendsburg



Eigene Darstellung BFR und GseProjekte

Flächenvermarktung

Von Mitte 2021 bis Mitte 2022 wurden im Stadt-Umland-Bereich Rendsburg insgesamt 35,04 ha netto an gewerblich-industriellen Bauflächen in Alt Duvenstedt, Borgstedt, Fockbek, Osterrönfeld, Rendsburg und Schacht-Audorf vermarktet.

Flächenpotenziale

Für künftige Nutzungen sind in 7 der 13 Kommunen derzeit 57,05 ha netto planerisch gesichert. Davon entfallen auf Borgstedt 10,3 ha, Büdelsdorf 2,4 ha, Fockbek 2,32 ha, Osterrönfeld 9,54 ha, Rendsburg 15,4 ha, Schacht-Audorf 9,6 ha und Westerrönfeld 7,5 ha.
Bis auf 1,5 ha handelt es sich durchgehend um Freiflächen.

Flächenverfügbarkeit

Derzeit stehen gut 34 ha in Borgstedt, Büdelsdorf, Osterrönfeld, Rendsburg und Westerrönfeld für sofortige und kurzfristige Nutzungen zur Verfügung. Langfristig mobilisierbar sind 10,5 ha in Osterrönfeld und Rendsburg. Für gut 12 ha in ist die Entwicklungsperspektive unklar.

Baurechtliche Gegebenheiten

Baurecht nach §30 BauGB besteht auf knapp 37 ha. Für 1 ha gibt es ein laufendes B-Plan-Verfahren. Bei insgesamt 19,1 ha steht die Bebauungsplanung aus.

Nutzungsrestriktionen

Restriktionsfrei sind insgesamt 40,7 ha in Borgstedt, Büdelsdorf, Osterrönfeld, Rendsburg, und Westerrönfeld. Auf 5,5 ha in Büdelsdorf, Fockbek und Rendsburg bestehen schwerwiegende und auf 0,26 ha in Rendsburg geringfügige Nutzungseinschränkungen. Für 10,5 ha in Fockbek und Schacht-Audorf gibt es absehbar keine Entwicklungsperspektive. Auf 1,32 ha gibt es besonderen Aufbereitungs- und auf 2 ha besonderen Erschließungsbedarf. Bei 11,5 ha bestehen Eigentumsrestriktionen.

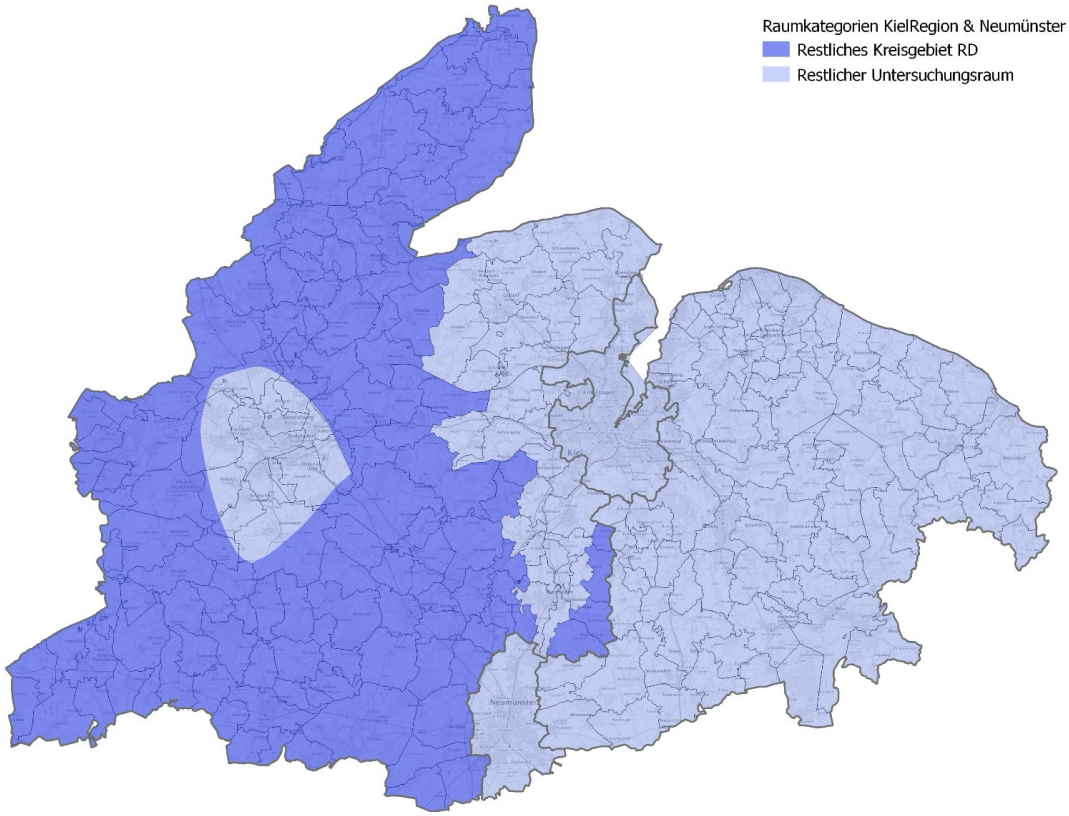
Bewertung

Im Stadt-Umland-Bereich Rendsburg stehen für sofortige und kurzfristige Nutzungen rund 34 ha netto zur Verfügung. Im Zeitraum 2021/2022 wurde in diesem Raum rund 35 ha netto vermarktet; der höchste Anteil aller untersuchten Teilräume. Damit steht innerhalb dieses Raumes nur für ein Jahr ein rechnerisch ausreichendes Flächenpotenzial zur Verfügung. Selbst wenn der Abbau von Nutzungsrestriktionen gelingt, besteht bei anhaltender Nachfrage bereits kurzfristig ein Bedarf zur Ausweisung zusätzlicher Wirtschaftsflächen.

4.3.3 Restliches Kreisgebiet Rendsburg-Eckernförde

Zum „restlichen Kreisgebiet Rendsburg-Eckenförde“ gehören alle 120 Kommunen, die nicht in den „Ordnungsraum Kiel – Kreis Rendsburg-Eckernförde“ und nicht in den „Stadt-Umland-Bereich Rendsburg“ fallen (Karte 12).

Karte 12: Restliches Kreisgebiet Rendsburg-Eckernförde



Eigene Darstellung BFR und GseProjekte

Flächenvermarktung

Von Mitte 2021 bis Mitte 2022 wurden im restlichen Kreisgebiet Rendsburg-Eckernförde insgesamt 12,99 ha netto an gewerblich-industriellen Bauflächen in Bredenbek, Dätgen, Eckernförde, Hohenwestedt, Holzbunge, Nortorf, Owschlag und Waabs vermarktet.

Flächenpotenziale

Für künftige Nutzungen sind in 12 der 120 Kommunen derzeit 53 ha netto planerisch gesichert. Davon entfallen auf Bredenbek 1,2 ha, Breiholz 0,39 ha, Dätgen 0,6 ha, Gnutz 2 ha, Güby 1,1 ha, Hanerau-Hademarschen 6,65 ha. Hohenwestedt 33,96 ha Holzbunge 0,5 ha, Holzdorf 2,06 ha, Mühbrook 0,66 ha, Nortorf 0,19 ha und Owschlag 3,81 ha.
Es handelt sich ausnahmslos um Freiflächen.

Flächenverfügbarkeit

Derzeit stehen 11,4 ha in Breiholz, Dätgen, Güby, Hanerau-Hademarschen, Hohenwestedt, Holzbunge, Nortorf und Owschlag für sofortige und kurzfristige Nutzungen zur Verfügung. Weitere 17,2 ha in Hohenwestedt sollen mittelfristig verfügbar werden. Langfristig mobilisierbar sind gut 18 ha in Hanerau-Hademarschen und Hohenwestedt. Für insgesamt 6,3 ha in Bredenbek, Gnutz, Holzdorf, Mühbrook und Owschlag ist die Entwicklungsperspektive unklar.

Baurechtliche Gegebenheiten

Baurecht nach §30 BauGB besteht auf 9,6 ha. Für 6 ha in Güby, Hanerau-Hademarschen und Holzbunge gibt es ein laufendes B-Plan-Verfahren. Bei insgesamt 37,5 ha steht die Bebauungsplanung aus.

Nutzungsrestriktionen

Restriktionsfrei sind insgesamt 39,5 ha in Breiholz, Güby, Hanerau-Hademarschen, Hohenwestedt, Holzbunge, Mühbrook, Nortorf und Owschlag. Auf 7,1 ha in Bredenbek, Gnutz, Hanerau-Hademarschen, Holzdorf und Owschlag bestehen schwerwiegende und auf 6,5 ha in Dätgen, Hanerau-Hademarschen und Hohenwestedt geringfügige Nutzungseinschränkungen.
Auf 22,1 ha gibt es besonderen Erschließungsbedarf. Bei 7,8 ha bestehen Eigentumsrestriktionen.

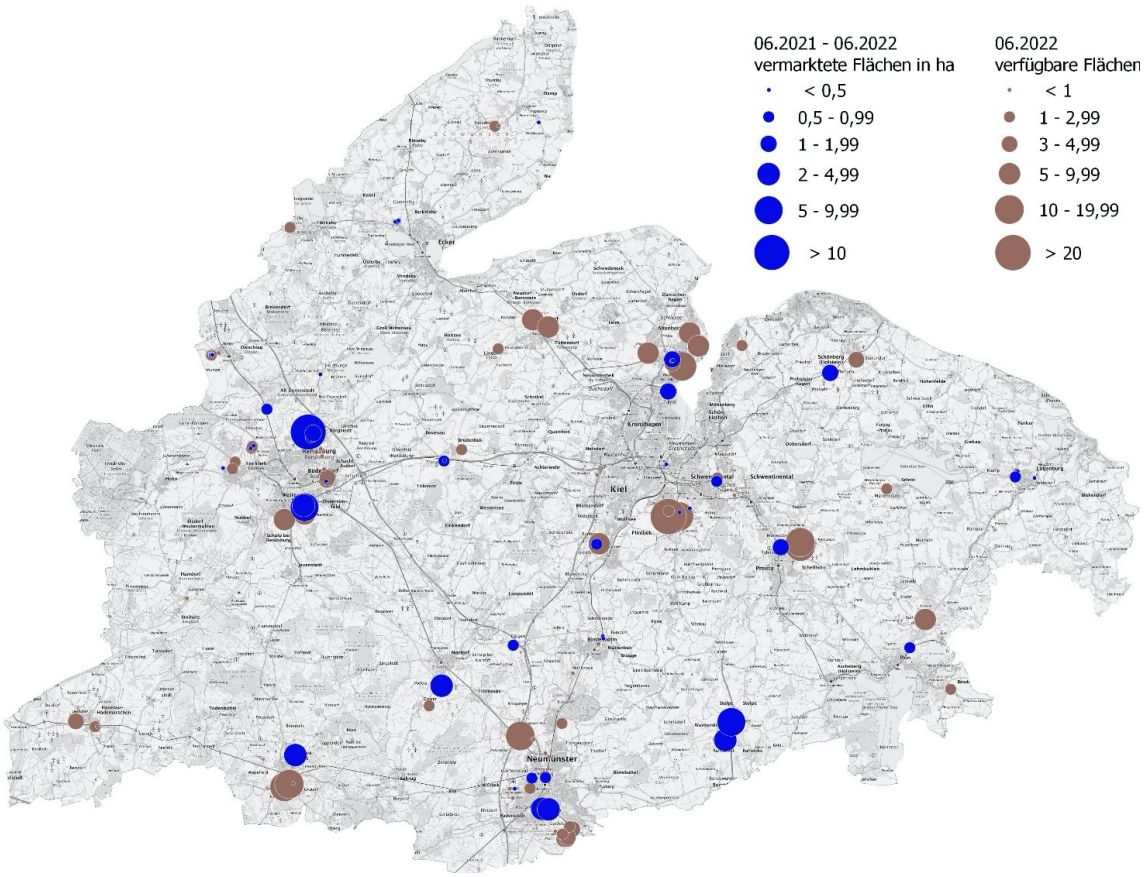
Bewertung

Im restlichen Kreisgebiet Rendsburg stehen für sofortige und kurzfristige Nutzungen rund 11 ha netto zur Verfügung. Im Zeitraum 2021/2022 wurde in diesem Raum rund 13 ha netto vermarktet.
Damit steht innerhalb dieses Raumes nur kurzfristig ein rechnerisch ausreichendes Flächenpotenzial zur Verfügung. Innerhalb von 5 Jahren sind prinzipiell weitere 35 ha mobilisierbar, wenn durchgehend Baurecht geschaffen und Nutzungsrestriktionen abgebaut werden können. Selbst wenn das gelingt, besteht bei anhaltender Nachfrage langfristig Bedarf zur Ausweisung weiterer Flächen. Damit kann der Teilraum keine Entlastungsfunktionen für den Stadt-Umland-Bereich Rendsburg übernehmen.

Perspektiven der gewerblich-industriellen Flächenentwicklung in der Region

Im Zeitraum von Mitte 2021 bis Mitte 2022 wurden insgesamt 78 ha vermarktet. Das aktuelle Netto-Flächenpotenzial liegt bei 311 ha. Karte 13 zeigt die räumliche Verteilung der vermarkteten Flächen und der Potenzialflächen sowie deren Größenklassen.
Deutlich wird dabei auch, dass sowohl die vermarkteten- wie auch die Potentialflächen wiederum stark an den Verkehrsachsen und Verdichtungsräumen orientiert sind und zudem größtenteils nahe bei den im vergangenen Jahrzehnt realisierten Gewerbe- und Industrieflächen liegen, an derartige Flächen angrenzen oder zu deren Erweiterung dienen.

Karte 13: im Zeitraum 06/21 bis 06/22 vermarktete Flächen und aktuelle Potenziale



Eigene Darstellung BFR und GseProjekte

Das Gesamtportfolio an planerisch gesicherten Wirtschaftsflächen durch Flächenverwertungen innerhalb eines Jahres um 57 ha verringert, obwohl im gleichen Zeitraum gut 21 ha neu als gewerblichindustrielle Bauflächen ausgewiesen wurden.
Innerhalb des nunmehr 311 ha umfassenden Gesamtpotenzials sind nur noch 61 ha sofort verfügbar (gegenüber 122 ha im Vorjahr); weitere 73 ha können innerhalb von fünf Jahren mobili-

siert werden (gegenüber 62 ha im Vorjahr).Trotz des gesteigerten Mobilisierungstempos und der Ausweisung zusätzlicher Flächen ist es also absehbar, dass innerhalb von wenigen Jahren auch dann kein ausreichendes Angebot für Gewerbe- und Industrieflächen mehr zur Verfügung steht, wenn die Flächennachfrage erheblich zurückgehen sollte. Hinzu kommt, dass rund 90 ha und damit 20% des aktuellen Flächenpotenzials mit schwerwiegenden Nutzungseinschränkungen belastet und nur mit erheblichem Aufwand mobilisierbar sind.
Dies gilt für die Gesamtheit der kreisfreien Städte und Kreise und ebenso bei der vertieften Betrachtung nach Stadt- und Kreisgrenzen überspannenden Raumkategorien für die Stadt Kiel und die beiden Kreise.

Deshalb sollten Überlegungen für eine langfristig angelegte Flächenentwicklungsstrategie in der Region zeitnah vertieft und intensiviert werden. Dazu bietet sich die Ausrichtung auf 6 Schwerpunkte an, deren Bearbeitung durch interkommunale Zusammenarbeit und die regionale Koordination im Rahmen des „Planungsdialogs“ gestützt und forciert werden kann:

- Die Ausweitung von interkommunalen Kooperationen zur Flächenentwicklung insbesondere zwischen den Ober- und Mittelzentren und deren Umland;

- der Abbau von Vollzugsdefiziten bei der Planung und Entwicklung (Verfahrensbeschleunigung);

- der konzentrierte Abbau von Nutzungsrestriktionen insbesondere auf Brachen und Freiflächen zur optimierten Ausnutzung des gegenwärtigen Flächenpotenzials - wobei der damit auf Brachflächen verbundene Aufwand zum Flächenrecycling durch die ökologischen und städtebaulichen Effekte gerechtfertigt wird;

- die Einleitung von Maßnahmen zur Rückwidmung planerisch gesicherter Flächen, für deren gewerbliche Nutzung keine realistische Entwicklungsperspektive besteht;

- die schrittweise Vorbereitung einer langfristig angelegten Neuausweisung von Flächen, wobei weiterhin besonderer Wert auf räumliche Zusammenhänge mit bestehenden Gewerbegebieten, Potenzialen und/oder Siedlungsräumen gelegt werden und parallel dazu die Rücknahme nicht verwertbarer Flächen eingeleitet werden sollte;

- sowie die Verstärkung von Bemühungen zur Nutzungsintensivierung und Schaffung von multiplen Nutzungen in bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten; zum Beispiel durch gemeinschaftliche Nutzung von Einrichtungen wie Stellplätzen, durch konsequente Höhenentwicklung auf geeigneten Flächen sowie zur Unterstützung von Eigentumsübergängen im Bestand.

6.1 Tabellen

Tabelle 1: Nutzung planerisch gesicherter Gewerbe- und Industrieflächen in der Region 14
Tabelle 2: Vermarktete Potenzialflächen (06/2021-06/2022) 17
Tabelle 3: Verfügbares Flächenpotenzial 19
Tabelle 4: Verfügbarkeit des Flächenpotenzials auf der Zeitachse 21
Tabelle 5: Verfügbarkeit des Flächenpotenzials nach Baurecht 22
Tabelle 6: Nutzungsmöglichkeiten und -Einschränkungen im Flächenpotenzial nach Restriktionskategorien 23
Tabelle 7: Nutzungseinschränkungen im Flächenpotenzial nach Restriktionsarten 25
Tabelle 8: Nutzungsmöglichkeiten und -Einschränkungen im Netto-Flächenpotenzial für alle Kommunen (06/2022) 25
Tabelle 9: Stadt Kiel – Eckdaten gewerblich-industrielle Potenzialflächen (Stand 06/2022) 27
Tabelle 10: Stadt Neumünster – Eckdaten gewerblich-industrielle Potenzialflächen (Stand 06/2022) 28
Tabelle 11: Kreis Plön – Eckdaten gewerblich-industrielle Potenzialflächen (Stand 06/2022) 29
Tabelle 12: Kreis Rendsburg-Eckernförde – Eckdaten gewerblich-industrielle Potenzialflächen (Stand 06/2022) 30

6.2 Grafiken

Grafik 1: Verteilung der wirtschaftlichen Nutzungen in der Region (Stand 06/2022) 16

6.3 Karten

Karte 1: Verteilung der Flächenvermarktungen 2021/2022 im Raum 18
Karte 2: Verteilung des Netto- Flächenpotenzials im Raum 19
Karte 3: Verteilung des restriktionsfreien Netto-Flächenpotenzials im Raum 23
Karte 4: Raumkategorien in der KielRegion & Neumünster 31
Karte 5: Ordnungsraum Kiel 32
Karte 6: Ordnungsraum Kiel – Kreis Plön 37
Karte 7: Ordnungsraum Kiel – Kreis Rendsburg-Eckernförde 39
Karte 8: Teil Kreis Plön im Ordnungsraum Kiel 41
Karte 9: Restliches Kreisgebiet Plön 43
Karte 10: Teil Kreis Rendsburg-Eckernförde im Ordnungsraum Kiel 45
Karte 11: Stadt-Umland-Bereich Rendsburg 47
Karte 12: Restliches Kreisgebiet Rendsburg-Eckernförde 49
Karte 13: im Zeitraum 06/21 bis 06/22 vermarktete Flächen und aktuelle Potenziale 51

GEWERBEFLÄCHEN-MONITORING IN DER KIELREGION & NEUMÜNSTER

PLANUNGSRAUM II SCHLESWIG-HOLSTEIN

Gefördert durch:

KielRegion

Wir fördern Wirtschaft

EU.SH

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

Mitglieder des Planungsdialoges

Kreis Rendsburg-Eckernförde

Wirtschaftsförderung Kreis Rendsburg-Eckernförde

Kiel. Sailing.City.

Kiel. Sailing.City. KiWi Kieler Wirtschaftsförderung

KREIS PLÖN

wfa Kreis Plön

Wirtschaftsagentur Neumünster GmbH

Stadt Neumünster

Klimafreundliche Produktion mit 100% Recyclingpapier

planungs
dialog