

AZ: 61-13-30 / Frau Warthenpfehl

**Drucksache Nr.: 1277/2018/DS**

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Planungs- und Umweltausschuss	22.03.2023	Ö	Vorberatung
Hauptausschuss	28.03.2023	Ö	Vorberatung
Ratsversammlung	04.04.2023	Ö	Endg. entsch. Stelle

**Berichterstatter/in:**

OBM / Stadtbaurätin

**Verhandlungsgegenstand:**

**Planungsdialog KielRegion und Neumünster**

- **Abschlussbericht: Gewerbeflächenmonitoring des Planungsdialogs für das Jahr 2022**
- **Kosten des Planungsdialogs**
- **Beschluss Teilnahme am Folgeprojekt**

**A n t r a g :**

1. Der Abschlussbericht: Gewerbeflächenmonitoring des Planungsdialoges für das Jahr 2022 wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Stadt Neumünster stellt den erforderlichen Betrag für die Kosten des Planungsdialoges bereit, der sich aus der Mitgliedschaft der Stadt und der Wirtschaftsagentur ergibt.
3. Die Stadt Neumünster beteiligt sich im Rahmen ihrer Planungsdialogmitgliedschaft am Projekt „Weiterentwicklung des regionalen Gewerbeflächenentwicklungskonzepts für den Planungsraum II Schleswig-Holstein („GEFEK 2.0“)“

**ISEK:**

Wirtschaftsstandort stärken

**Finanzielle Auswirkungen:**

Kosten von ca. 21.600 € auf die Jahre 2023 - 2025 verteilt. Die Mittel stehen im Haushalt 2023 und 2024 zur Verfügung.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

- Ja - positiv  
 Ja - negativ  
 Nein

## **B e g r ü n d u n g :**

### **Mitteilung Abschlussbericht**

#### **Einführung**

In den Jahren 2020 bis 2022 wurde durch den Planungsdialog KielRegion & Neumünster das Gewerbeflächenmonitoring für den Planungsraum II Schleswig-Holsteins entwickelt. Im September 2022 ist der Abschlussbericht erschienen und die Ergebnisse wurden am 26.09.2022 im Rahmen der Fachtagung „Perspektive Fläche“ des Planungsdialogs in Neumünster vorgestellt. Die aktuellen Ergebnisse werden in dieser Geschäftlichen Mitteilung zusammengefasst.

#### **Regionales Gewerbeflächenangebot**

Das Gewerbeflächenmonitoring für den Planungsraum II Schleswig-Holsteins (KielRegion & Neumünster) ermöglicht Aussagen zu dem Gesamtbestand gewerblich-industrieller Bauflächen in Kiel und der Region. Es wurde erstmalig parzellenscharf erhoben, welche Gewerbeflächen heute und absehbar in Zukunft zur Verfügung stehen, wann sie verfügbar sind (sofort, kurz-, mittel- oder langfristig) und welche Restriktionen bei der Entwicklung zu berücksichtigen sind. Die zu Grunde liegende Gewerbeflächendatenbank ermöglicht zielgerichtete Analysen für die gesamte Region, die Kreise, kreisfreien Städte und Teilräume, die die zunehmende wirtschaftliche Verflechtung und steigende Diversifizierung transparent und handhabbar machen.

Neben der Angebotsseite wurde auch die Nachfrageseite in Form der durchschnittlichen Flächenvermarktung in den Jahren 2010 bis 2022 beleuchtet.

Insgesamt wurden rund 4.230 genutzte oder zur Nutzung anstehende Flächen auf 4.071 ha erfasst und mit 24 Attributen individuell charakterisiert:

- Genutzt (nach Wirtschaftszweigen) oder zur Nutzung anstehend (im FNP gesichert; Freifläche oder Brache),
- Nutzungsrestriktionen (geringfügig, schwerwiegend, keine Entwicklungsperspektive),
- Verfügbarkeit (sofort, kurzfristig, mittelfristig, langfristig, unbekannt).

Die Inhalte der Gewerbeflächendatenbank sind beliebig aggregierbar und visualisierbar. Sie bietet weiterhin Informationen über Flächeninanspruchnahmen durch Wirtschaftszweige oder die Größe, Beschaffenheit und Reichweite von Flächenpotenzialen in der Region. Nicht zuletzt ist sie Grundlage für integrierte Entwicklungsstrategien und Fundament für flankierende Überlegungen wie Prognosen oder Ansiedlungsstrategien.

Im Planungsraum II gibt es derzeit einen Gesamtbestand von 4.071 Hektar Gewerbe- und Industrieflächen.

Für künftige Ansiedlungen steht ein nutzbares Netto-Flächenpotenzial von 311 ha zur Verfügung - ohne Berücksichtigung der zeitlichen Verfügbarkeit. Das sind ca. 56 ha weniger als im Vorjahr 2021. Durchschnittlich wurden in den Jahren 2010 bis 2022 rund 47 ha/Jahr Gewerbeflächen in der Region vermarktet.

**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
<b>Gesamt</b>	<b>60,67</b>	<b>32,19</b>	<b>40,90</b>	<b>135,60</b>	<b>41,53</b>	<b>310,89</b>	<b>368,23</b>

Quelle: Eigene Erhebung BFR und GseProjekte

Der größte Teil der Neuvermarktungen fand entlang der zentralen Verkehrsachsen 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 oder grenzen daran an.

Vorausschauende Planungen für Gewerbe- und Industrie beziehen sich auf einen Zeitraum von 15 Jahren. Die rechnerische Reichweite der Potenzialflächen bei angenommen gleichbleibender Verwertungsrate in der Region liegt bei 6,6 Jahren und ist damit zu gering.

### **Betrachtung des Teilraums Stadt Neumünster**

In der Stadt Neumünster steht aktuell ein Gesamtpotenzial gewerblicher Bauflächen von 48,83 ha zur Verfügung, nachdem es sich innerhalb des letzten Jahres um 3,8 ha verringert hat. Die Verfügbarkeit des Gesamtpotenzials untergliedert sich wie folgt:

- Sofort verfügbar sind 24,42 ha und kurzfristig (innerhalb von 2 Jahren) verfügbar sind 5,79 ha. Diese ca. 30 ha sind restriktionsfrei.
- Voraussichtlich sind langfristig (in mehr als 5 Jahren) verfügbar 16,68 ha, welche weitestgehend keine Restriktionen aufweisen.
- Bei 1,95 ha ist die Verfügbarkeit unbekannt.

Die Flächenverwertung für Neuansiedlungen beläuft sich von 2010 bis 2022 auf durchschnittlich 14,4 ha pro Jahr. Mittelfristig kann diese Verwertungsrate weiter realisiert werden, sofern die Einleitung entsprechender Maßnahmen, insbesondere die Schaffung von Baurecht, erfolgt. Auf lange Sicht ist das Gesamtportfolio nicht ausreichend, um die genannte Verwertungsrate aufrechtzuerhalten.

### **Gutachterliche Handlungsempfehlungen zur Flächenmobilisierung**

Im Zuge der wirtschaftlichen Entwicklung im Raum KielRegion & Neumünster setzt sich die Verwertung von Wirtschaftsflächen bislang trotz veränderter gesamtwirtschaftlicher Rahmenbedingungen unverändert fort.

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:

- Verstärkung von Bemühungen zur Nachverdichtung bestehender Gewerbe- und Industriegebiete,
- Abbau von Vollzugsdefiziten bei der Planung und Entwicklung („Verfahrensbeschleunigung“),
- Ausweitung von interkommunalen Kooperationen zur Flächenentwicklung, insbesondere zwischen Ober- und Mittelzentren,
- konzentrierter Abbau von Nutzungsrestriktionen zur Ausnutzung des gegenwärtigen Flächenpotenzials,
- Rückwidmung planerisch gesicherter Flächen, für deren gewerbliche Nutzung keine realistische Entwicklungsperspektive besteht,
- schrittweise Vorbereitung einer langfristig angelegten Neuausweisung von Flächen in räumlichem Zusammenhang mit bestehenden Gewerbegebieten, Potenzialen und Siedlungsräumen.

### **Ausblick**

Das durch das Regionalbudget der KielRegion geförderte Projekt „Regionale Gewerbeflächendatenbank“ wurde am 30.09.2022 erfolgreich abgeschlossen. Die entwickelte Datenbank wird laufend durch die Mitglieder des Planungsdialogs aktualisiert. Eine Berichterstattung erfolgt zukünftig voraussichtlich alle 3 Jahre.

Der Planungsdialog wird sich weiterhin mit dem Thema Gewerbeflächenentwicklung im Planungsraum II befassen und die Umsetzung der gutachterlichen Handlungsempfehlungen für eine vorausschauende Flächenentwicklung befördern. Alle aktuellen Informationen zu den Tätigkeiten des Planungsdialogs können unter der Internetadresse [www.planungsdialog.sh](http://www.planungsdialog.sh) abgerufen werden.

### **Schlussfolgerungen für die Stadt Neumünster**

Eine strategische Ausrichtung der Gewerbeflächenentwicklung ist wichtig, um umfassend positive Effekte aus gewerblichen Ansiedlungen für die Stadt Neumünster zu generieren und die zur Verfügung stehenden Potentiale auf lange Sicht effektiv zu nutzen. Die Verwaltung wird zusammen mit der Wirtschaftsagentur ermitteln, welche Schlüsse sie aus den Ergebnissen des vorgelegten Monitoringberichtes zieht und welche der Handlungsempfehlungen umzusetzen sind. Dabei wird sie zusätzlich auch die Ergebnisse aus dem aktualisierten Monitoringbericht der Metropolregion Hamburg, die voraussichtlich im Sommer 2023 erwartet werden, berücksichtigen.

### **Fortführung der Teilnahme am Planungsdialog**

#### **Kostenplanung**

Die Ratsversammlung der Stadt Neumünster hatte am 31.03.2015 (0417/2013/DS) die Teilnahme am Planungsdialog beschlossen. Die Kostenplanung für den Planungsdialog erfolgt als 3-Jahresplanung. Für die Jahre 2023 bis 2025 entstehen Kosten, die sich zu gleichen Teilen auf die Mitglieder verteilen. Unter anderem umfassen diese den Betrieb, die Pflege, Ergänzung und Aktualisierung der digitalen Gewerbeflächendatenbank. Aufgrund der natürlichen Dynamik (Verkäufe, Nutzungsänderung etc.) in der Flächenkulisse ist eine regelmäßige Aktualisierung der Datenbank notwendig, damit diese weiterhin eine

qualifizierte Datenbasis für ein Gewerbeflächenmonitoring darstellen kann. Des Weiteren ergeben sich aus der geplanten Umsetzung des Folgeprojektes Kosten (Beschreibung unter GEFEK 2.0). Pro Mitglied ergeben sich Kosten von ca. 3.600 € pro Jahr. Um die Teilnahme der Stadt Neumünster und der Wirtschaftsagentur Neumünster zu ermöglichen, ergeben sich auf die Jahre 2023 bis 2025 verteilt, insgesamt Kosten in Höhe von ca. 21.600 €.

### **GEFEK 2.0**

Der Planungsdialog hat in der Vergangenheit bereits folgende Projekte umgesetzt:

- Gewerbeflächenentwicklungskonzept für den Planungsraum II (0759/2013/DS),
- Erarbeitung der auf dem Gewerbeflächenentwicklungskonzept basierenden Monitoringberichte für 2017 und 2018 (0016/2018/MV, 0125/2018/MV),
- Aufbau einer Gewerbeflächendatenbank (0459/2018/DS) inklusive eines Zwischenberichtes (0419/2018/MV) und des hier vorliegenden Abschlussberichtes (1277/2018/DS).

Nach Abschluss des letzten Projektes wird der Planungsdialog ein Folgeprojekt „Weiterentwicklung des regionalen Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes für den Planungsraum II Schleswig-Holstein („GEFEK 2.0“)" durchführen und hierfür, wie bei den vorherigen Projekten, einen Antrag auf Förderung aus dem Regionalbudget der KielRegion stellen.

### **Gesamtziel**

Die abgeschlossenen Projekte des Planungsdialogs (GEFEK, GEMO, Gewerbeflächendatenbank) zeigen einen strukturellen und systemischen Mangel an gewerblichen Bauflächen im Planungsraum II auf. Das Projekt GEFEK 2.0 geht auf diese Problemlage ein. Es zielt einerseits darauf ab, planerisch gesichertere, aber nicht verfügbare Flächen zu mobilisieren und andererseits zusätzliche Flächenpotenziale zu identifizieren. In diesem Zuge wird das im Jahr 2016 abgeschlossene Gewerbeflächenentwicklungskonzept (GEFEK) für den Planungsraum II Schleswig-Holstein aktualisiert und fortgeschrieben.

Gleichzeitig unterliegen gegenwärtige und zukünftige Gewerbeflächenentwicklungen dem anhaltenden wirtschaftlichen Strukturwandel sowie übergeordneter Megatrends (insb. Globalisierung, Digitalisierung, Neue Arbeitswelten, Mobilität und Neo-Ökologie), durch die sich auch die Gewerbeflächennachfrage verändert. Daraus ergeben sich neue Anforderungen an zukunftsfähige, nachhaltige Unternehmensstandorte. Die Weiterentwicklung des GEFEK 2016 soll Lösungen für den regionalen Gewerbeflächenengpass liefern unter Berücksichtigung neuer Anforderungen hinsichtlich einer verkehrlichen Erreichbarkeit, sozialer Infrastruktur, städtebaulicher Aspekte, einer effizienten Flächennutzung und räumlicher Integration.

Die (Zwischen-)Ergebnisse sollen möglichst in die Neuaufstellung des Regionalplans für den Planungsraum II einfließen.

### **Projektphasen**

#### **Phase 1 der Konzeptentwicklung (Maßnahmen: Bedarfsprognose, Potenzialflächenabfrage und -bewertung):**

Mit Hilfe einer externen Prozessbegleitung (Ausschreibung/Beauftragung nach Projektstart) wird die quantitative und räumlich-verortete Bedarfsprognose für Entwicklungsflächen auf Grundlage der regionalen Gewerbeflächendatenbank fortgeschrieben. Parallel dazu wird die regionale Potenzialflächenabfrage und -bewertung durchgeführt, bei der alle gemeldeten Flächen hinsichtlich ihrer Eignung für den identifizierten Bedarf der Region geprüft, bewertet und eingeordnet werden.

Zum Ende der ersten Phase des GEFEK 2.0 werden die Ergebnisse regional abgestimmt. Sie sollen möglichst in den Prozess zur Neuaufstellung des Regionalplans für den Planungsraum II eingebracht werden.

### **Phase 2 der Konzeptentwicklung (Flächenmobilisierung, Konzept, Zusammenarbeit):**

In Phase 2 des GEFEK 2.0 geht es um die Entwicklung von Vorschlägen zur Umsetzung und Mobilisierung gewerblicher Bauflächen. Im Rahmen der Berichterstellung sollen umsetzungsorientierte Handlungsempfehlungen für eine zukunftsfähige Flächenentwicklung formuliert werden.

Die relevanten regionalen und lokalen Akteurinnen und Akteure auf verschiedenen Verwaltungsebenen werden durch Kommunikationselemente in den Prozess einbezogen und dadurch für das Thema weiter sensibilisiert.

Zum Projektende wird ein Abschlussbericht (GEFEK 2025) veröffentlicht. Geplant ist neben projektbegleitenden Fachdialogen in Arbeitsgruppen und der Prozess-Kommunikation über geeignete Medien eine Abschlussveranstaltung in der Region („Fachtagung“).

Für die Umsetzung der Meilensteine werden unter Berücksichtigung der Beihilfe- und Vergabebestimmungen externe Dienstleistungsunternehmen beauftragt.

### **Kosten**

Für die Projektlaufzeit werden Kosten in Höhe von insgesamt ca. 75.000 € erwartet. Hierfür werden Mittel in Höhe von ca. 45.000 € aus dem Regionalbudget beantragt (Antragsfrist 31. März 2023). Die restlichen 30.000 € sind als Eigenanteil durch die Projektpartnerinnen und Projektpartner zu erbringen und sind in der Kostenplanung des Planungsdialoges berücksichtigt.

### **Empfehlung der Verwaltung**

Der Planungsraum II besteht aus den Kreisen Plön, Rendsburg-Eckernförde, der Stadt Kiel und der Stadt Neumünster. Aus Sicht der Verwaltung ist es notwendig, dass sich die Stadt Neumünster am Projekt GEFEK 2.0 beteiligt. Diese Empfehlung basiert auf folgenden Gründen:

- Gemeinsame Positionierung des Planungsraumes gegenüber der Landesplanung: Nur wenn sich die Stadt Neumünster in gemeinsame Projekte einbringt, hat sie die Möglichkeit ihre Position zu artikulieren und Einfluss zu nehmen.
- Die Gebietskulisse ist nicht nur ein gemeinsamer Planungsraum, sondern auch ein gemeinsamer Wirtschaftsraum. Insbesondere in Zeiten von knapper werdenden Flächen müssen bedarfsgerechte Lösungen auch über die kommunalen Grenzen hinausgedacht werden, um sich wirtschaftliche Synergieeffekte wie Folgeansiedlungen und neue Kunden/Lieferantenbeziehungen nutzbar machen zu können.

Im Auftrag

Tobias Bergmann  
Oberbürgermeister

Sabine Kling  
Stadtbaurätin

### **Anlage:**

- Abschlussbericht Gewerbeflächenmonitoring in der KielRegion und Neumünster Abschlussbericht September 2022