

# Gewerbeentwicklungskonzept Ahrensburg 2014



Präsentation der Ergebnisse  
im Bau- und Planungsausschuss

Stadt Ahrensburg, 03. Juni 2015

Uwe Mantik; Michael Mammes

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

## Inhalt

- 1 Ausgangslage und Aufgabenstellung
- 2 Sozioökonomische Rahmendaten
- 3 Gewerbestandorte und Flächenpotenziale
- 4 Ermittlung des künftigen Wirtschaftsflächenbedarfs
- 5 Flächenbilanz
- 6 FNP-Potenzialflächen und Suchräume
- 7 Handlungsempfehlungen

- 1 Ausgangslage und Aufgabenstellung
- 2 Sozioökonomische Rahmendaten
- 3 Gewerbestandorte und Flächenpotenziale
- 4 Ermittlung des künftigen Wirtschaftsflächenbedarfs
- 5 Flächenbilanz
- 6 FNP-Potenzialflächen und Suchräume
- 7 Handlungsempfehlungen

- Kontinuierlich starker Bedarf an Gewerbeflächen in der Stadt Ahrensburg, der durch das aktuelle Flächenangebot nicht mehr zu decken ist
- Auch im 1. Bauabschnitt des Gewerbestandortes Beimoor-Süd (1. BA, B-Plan 82) verfügt die Stadt über keine freien Potenzialflächen mehr
- Aktuell ist ein 2. Bauabschnitt von Beimoor-Süd (rd. 25 ha, netto) in östliche Richtung geplant (B-Plan 88)
- Darüber hinaus soll im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (FNP) auch die Notwendigkeit weiterer Flächenneuausweisungen diskutiert werden (frühzeitige Sicherung möglicher Entwicklungskorridore)
- Hierzu wurde von WAS und Stadt Ahrensburg die Erstellung eines Gewerbeentwicklungskonzeptes als Grundlage für anstehende Bauleitplanverfahren und zur Positionierung von Bestandsflächen beauftragt

# 2 Sozioökonomische Rahmendaten

## 2.1 Räumliche Einordnung und Erreichbarkeiten

### Infrastruktur (Auszug)

#### Straße

- Anschlussstelle BAB A1
- B 75

#### Schiene:

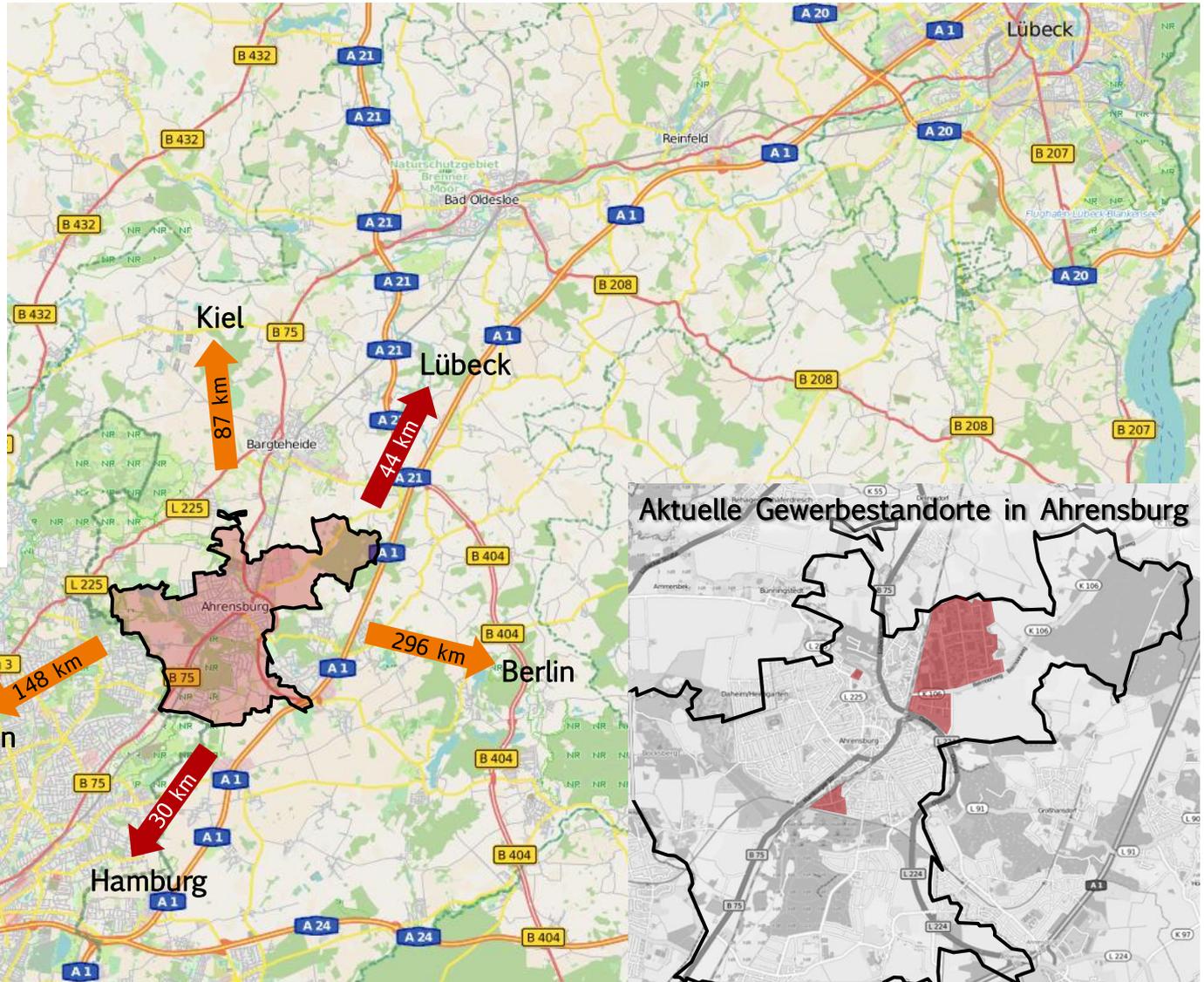
- Bf. Ahrensburg
- Bf. Gartenholz (GE Nord)
- HL – HH (RE; RB)
- U-Bahnlinie 1

#### Luft:

- Flughafen Hamburg
- Lübeck Airport

#### Wasser:

- Hafen Hamburg



# 2 Sozioökonomische Rahmendaten

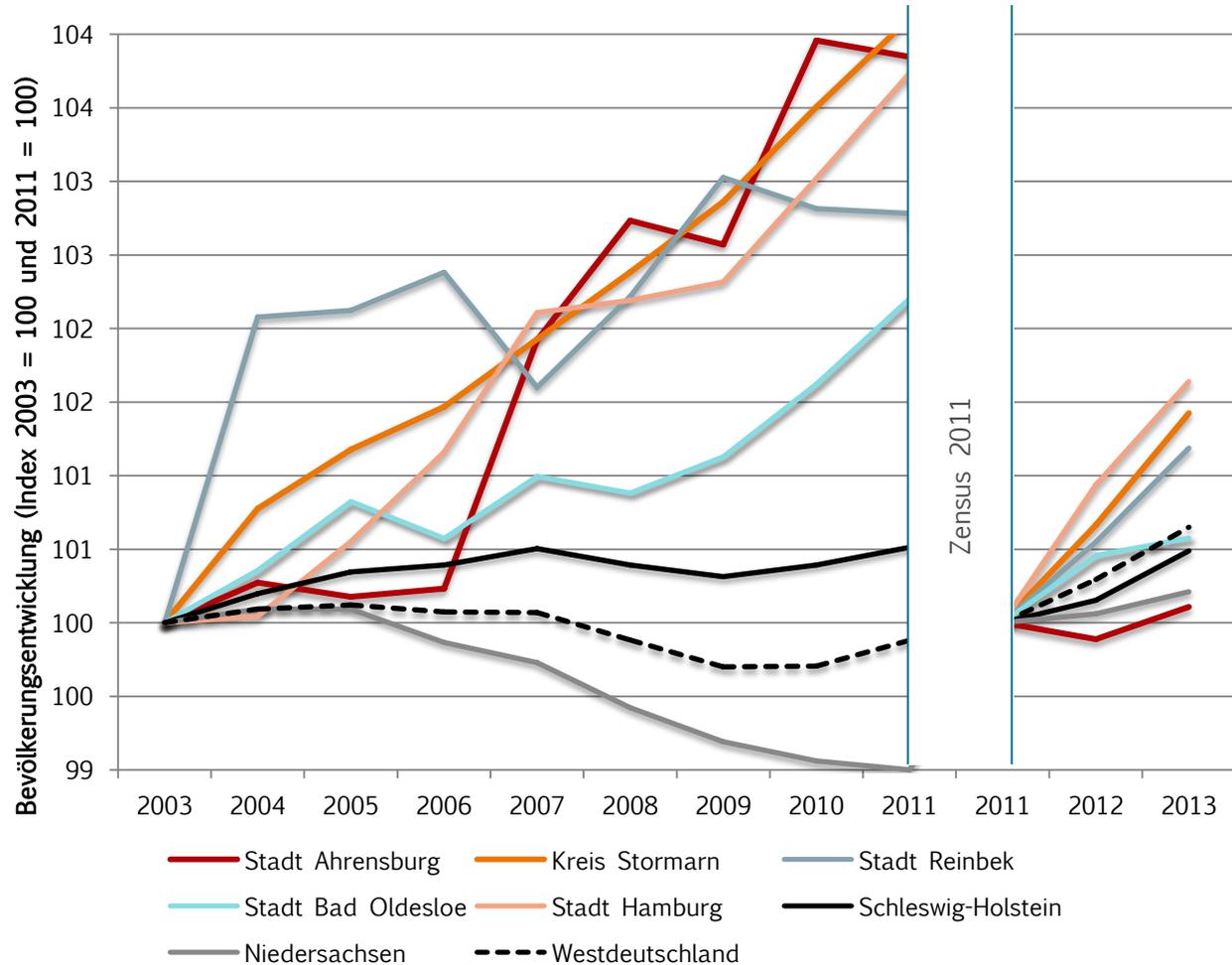
## 2.2 Bevölkerungsentwicklung im regionalen Vergleich

### Bevölkerungszahl

- 2003: 30.085 Ew.
- 2007: 30.663 Ew.
- 2012: 31.292 Ew.
- 2013: 31.361 Ew.

### Entwicklung im Vergleich

- Fast kontinuierliches Bevölkerungswachstum im Betrachtungszeitraum
- Im regionalen Vergleich überdurchschnittliches Wachstum bis 2011
- Im ersten Jahr nach Zensus (2012) leicht negative Tendenz, dann Fortsetzung des Wachstums



# 2 Sozioökonomische Rahmendaten

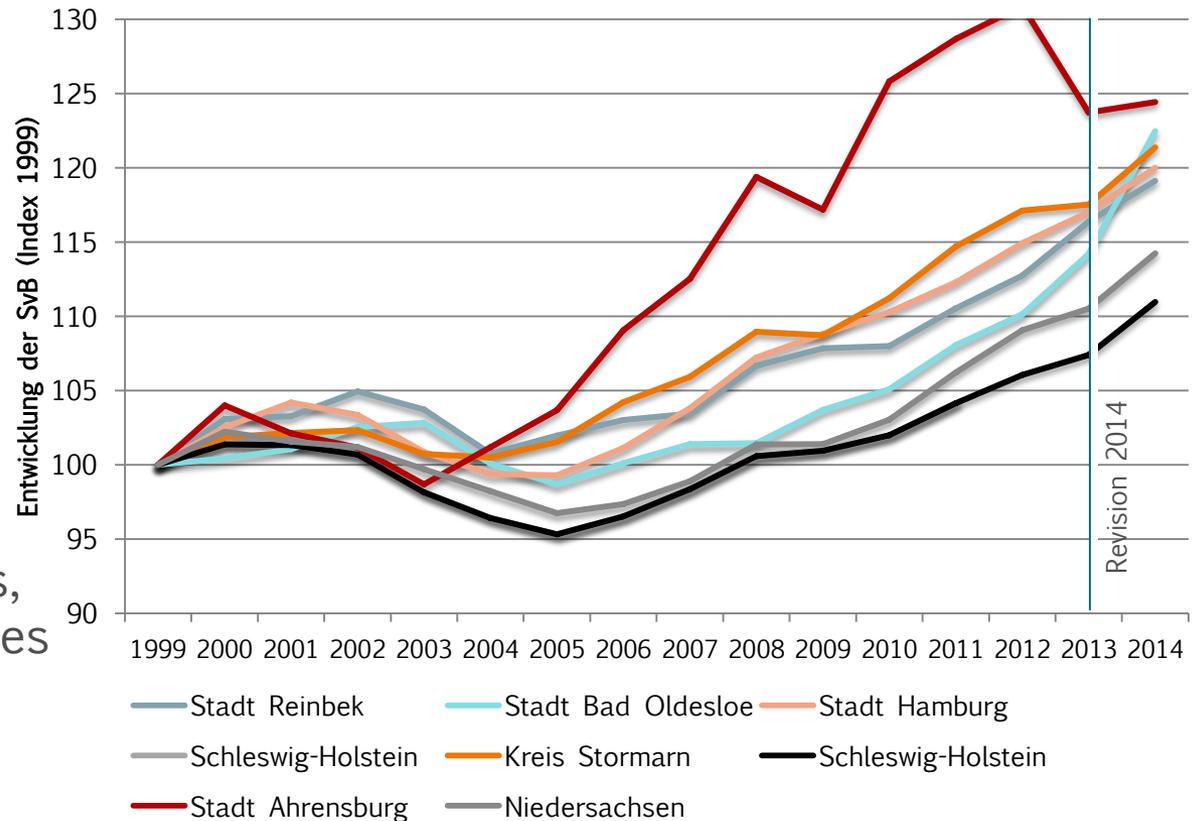
## 2.3 Arbeitsmarkt

### Beschäftigtenzahl

- 1999: 13.321 SvB
- 2007: 14.989 SvB
- 2013: 16.481 SvB
- 2014: 16.576 SvB

### Entwicklung im Vergleich

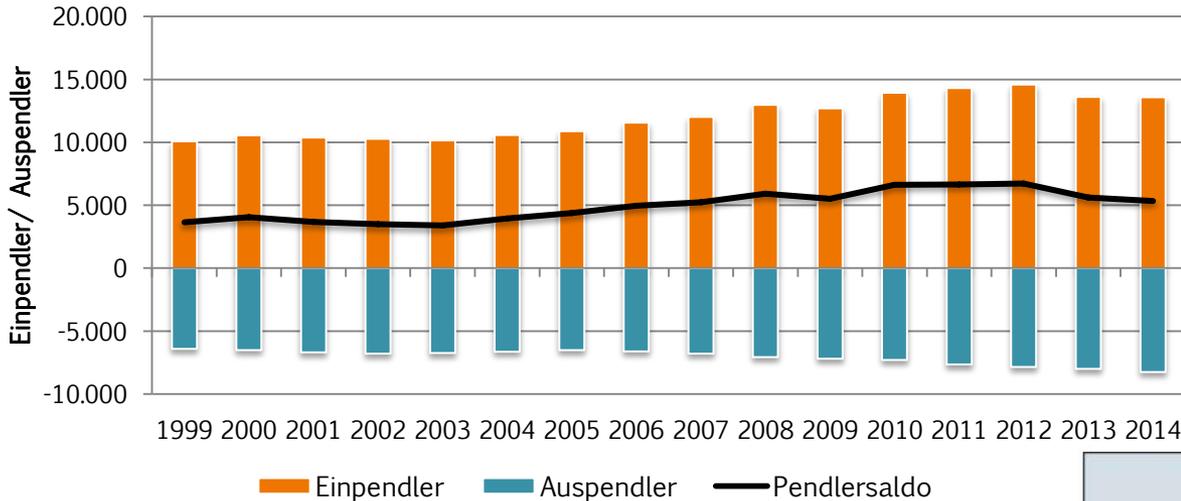
- Nach leichtem Einbruch bis 2003 sowie nach 2008 fast kontinuierliches, stets überdurchschnittliches Beschäftigtenwachstum
- Zwischen 2012 und 2013 signifikanter Beschäftigtenverlust (v.a. bedingt durch Entwicklung bei Zeitarbeitsfirmen)



# 2 Sozioökonomische Rahmendaten

## 2.3 Arbeitsmarkt

### Pendlersaldo Stadt Ahrensburg



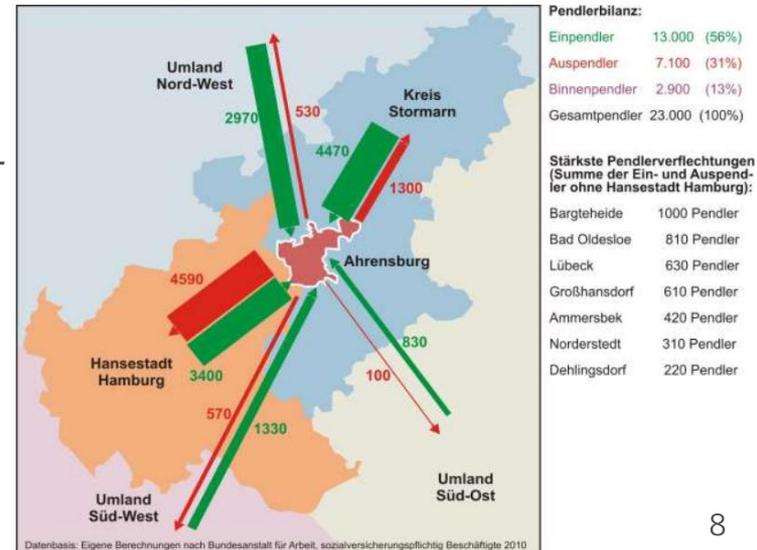
Einpendler nach Hamburg (2012):

5.045 SvB (47,10% der SvB am Wohnort; 30,61% der SvB am Arbeitsort)

(Im Vergleich Bad Oldesloe: 1.795 SvB (20,83%; 17,45%))

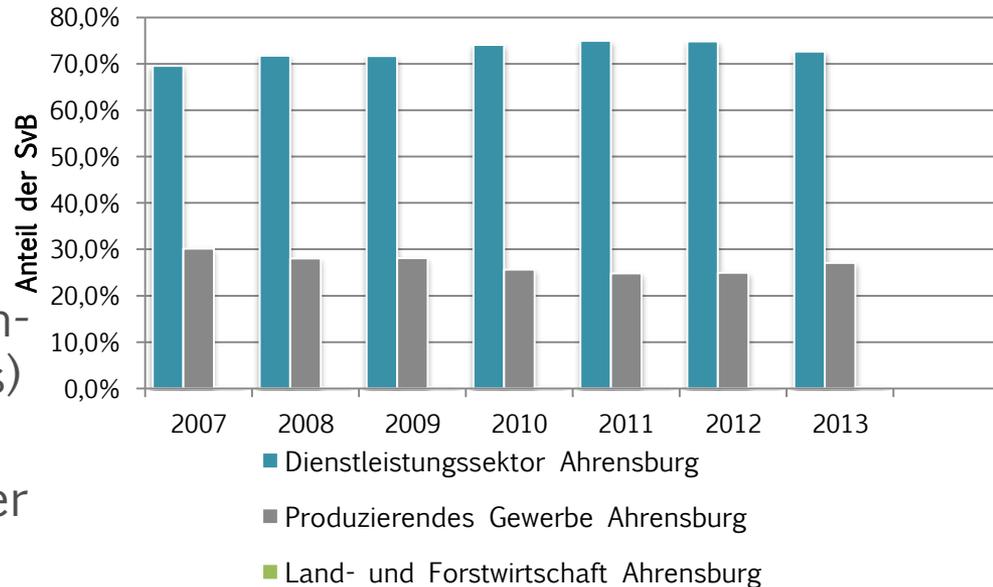
- Lage- und arbeitsmarktbedingt starke Pendlerverflechtungen mit Hamburg (Aus- und Einpendler)
- Mehrzahl der in Ahrensburg Beschäftigten (82%) wohnt nicht in der Stadt

Quellen: Bundesagentur für Arbeit; Masterplan Verkehr Ahrensburg (2012)  
Eigene Berechnungen cima GmbH, 2015



### Sektorale Branchenstruktur in Ahrensburg (Beschäftigung)

- Im Betrachtungszeitraum 2007 bis 2013 zeigt sich ein eher untypisches Bild:
  - Bis 2011 nimmt der Anteil der im Dienstleistungssektor Beschäftigten zu (bei gleichzeitiger Abnahme des Produzierenden Gewerbes)
  - Nach 2011 sinkt der Anteil der Dienstleistungsbeschäftigten wieder von 74,9% auf 72,6% und der Anteil des Produzierenden Gewerbes wächst
- Mit 72,6% der Beschäftigten im Dienstleistungssektor ist Ahrensburg im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (69,2%) relativ stark Dienstleistungsorientiert, woran sich auch die (Gewerbe-)Flächenangebote orientieren sollten



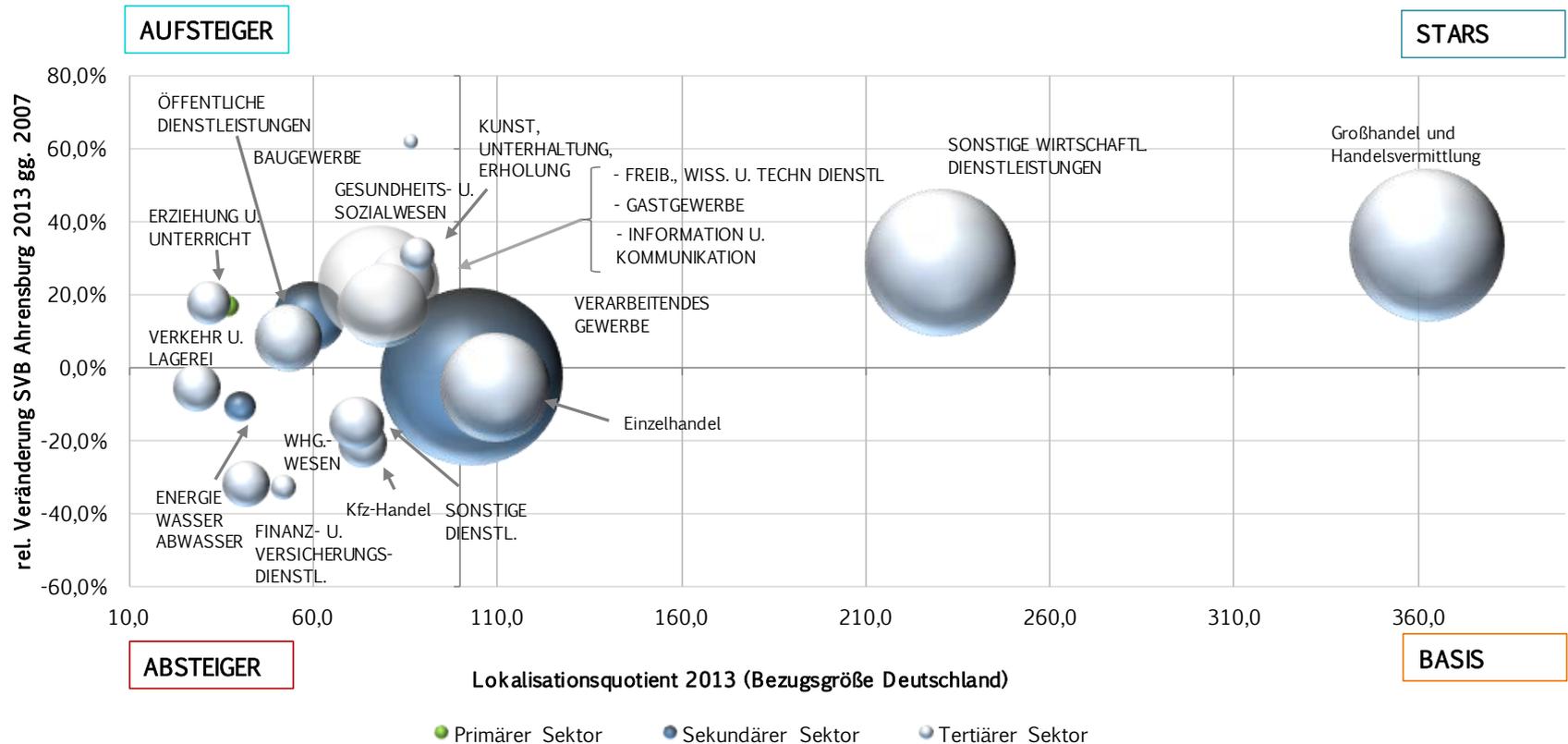
Quelle: Bundesagentur für Arbeit  
Eigene Berechnungen cima GmbH, 2015

# 2 Sozioökonomische Rahmendaten

## 2.3 Arbeitsmarkt

### Branchenkonzentrationen (quantitative Betrachtung)

### Branchenportfolio-Analyse über alle Wirtschaftsgruppen



# 2 Sozioökonomische Rahmendaten

## 2.3 Arbeitsmarkt

### Unternehmenssteckbriefe (Beispiel)

**Unternehmenssteckbrief**

**Basler Aktiengesellschaft**

Kontakt: An der Strubeck 60-62, 22926 Ahrensburg, Gewerbegebiet Nord, Tel.: 04102 4630, Fax: 04102 463079, E-Mail: info@baslerweb.com

Branche (WZ 2008): Verarbeitendes Gewerbe und Industrie  
Gründungs jahr: 1988  
Geschäftsleitung: Dr. Ing. Detmar Ley (Vor.), John P. Jennings, Bala, Hardy Mehl  
Mitarbeiterzahl: ca. 352  
Umsatz 2013: 58,56 Mio €  
Kooperationen: keine Angaben  
Beteiligte Unternehmen: keine Angaben

Tätigkeit: Vision-Lösungen und -Komponenten zur Optimierung von Produktionsprozessen/Qualitätskontrolle, Digitalisierung für Industrie und medizinischen Anwendungen  
Entwicklungsabsichten: keine Angaben  
Standortanforderung: keine Angaben  
Harte Standortfaktoren: keine Angaben  
Weiche Standortfaktoren: keine Angaben

\* geschätzt

**Unternehmenssteckbrief**

**CLARIANT**

**Clariant Masterbatches (Deutschland) GmbH**

Kontakt: Kornkamp 50, 22926 Ahrensburg, Gewerbegebiet Nord, Tel.: 04102 4870, Fax: 04102 487169

Branche (WZ 2008): Großhandel und Handel  
Gründungs jahr: 1996  
Geschäftsleitung: Dr. Ulrich Ott, Udo de Wit  
Mitarbeiterzahl: 4.000\*\*  
Umsatz 2013: 20,957 Mio €\*\*  
Kooperationen: keine Angaben

Gesellschafter: Clariant Verwaltungsgesellschaft SC-Beteiligungsgesellschaft mbH (35,132%)  
Beteiligte Unternehmen: LMV Hansaotech Hamburg, 100%, Melosch Internationale GmbH, 100%, Hülladehasznosito Bt., Budapest (HU), 99%

Tätigkeit: Produktion von hochwertigen Kunststoffzusätzen (Kunststofffärbungen)

\* geschätzt für den gesamten Konzern

**Unternehmenssteckbrief**

**detectomat**

**Detectomat GmbH**

Kontakt: An der Strubeck 5, 22926 Ahrensburg, Gewerbegebiet Nord, Tel.: 04102 211460, Fax: 04102 2114670, E-Mail: info@detectomat.com

Branche (WZ 2008): Verarbeitendes Gewerbe und Industrie  
Gründungs jahr: 1977  
Geschäftsleitung: Bodo Müller, Götz Gieselmann  
Mitarbeiterzahl: 100  
Umsatz 2013: 22,75 Mio €  
Gesellschafter: Christian Daniel Goldenbaum (50 %), Christopher Job (50 %)

Tätigkeit: Herstellung und Vertrieb von elektronischen Brandmeldesystemen und deren Bestandteilen, insbesondere von Brandmeldern und Brandmeldezentralen  
Kooperationen: Informeller Austausch, Einkauf vorgelagerter Produkte oder Dienstleistungen; Verkauf von gefertigten Produkten zur Weiterverarbeitung oder von Dienstleistungen, Forschung und Entwicklung neuer Produkte und Dienstleistungen

Entwicklungsabsichten: In kommenden 5 Jahren wird eine positive Entwicklung der Mitarbeiterzahlen erwartet.  
Jetzige Liegenschaft/Betriebsfläche befindet sich in Eigentum  
Erweiterung am aktuellen Standort ist geplant. Für diese stehen ausreichend Flächen zur Verfügung.  
Standortanforderung: keine Angaben

\* geschätzt

**Unternehmenssteckbrief**

**PRINOVIS**

**Prinovis Ltd. + Co. KG**

Kontakt: Alter Postweg 6, 22926 Ahrensburg, Gewerbegebiet Nord, Tel.: 04102 711270, kontakt@prinovis.com

Branche (WZ 2008): Verarbeitendes Gewerbe und Industrie  
Gründungs jahr: 2011  
Geschäftsleitung: Dr. Bertram Strausberg  
Mitarbeiterzahl: 540  
Umsatz 2013: 60 Mio €\*

Kooperationen: Informeller Austausch, Einkauf vorgelagerter Produkte oder Dienstleistungen; Verkauf von gefertigten Produkten zur Weiterverarbeitung oder von Dienstleistungen  
Gesellschafter: Axel Springer 25,1 %, Bertelsmann 74,9 %  
Beteiligte Unternehmen in Ahrensburg: keine Angaben

Tätigkeit: Dienstleistungen in den Bereichen: Tiefdruck, Digital Solutions und Medienkreation.

Entwicklungsabsichten: In den kommenden 5 Jahren erwartet das Unternehmen eine konstante Umsatz- und Mitarbeiterzahlentwicklung. Die Liegenschaft/Betriebsfläche befindet sich in Eigentum des Unternehmens. Eine Erweiterung am aktuellen Standort ist geplant. Hierzu stehen ausreichend Flächen zur Verfügung.  
Standortanforderung: Vorgeschlagen wird die Taktung der Busverbindungen zu erhöhen, einen Zugang zum Bahnhof Gartenholz/Prinovis zu errichten und die Nordtangente auszubauen.

\* geschätzt

**Harte Standortfaktoren:** ++

- Breitbandinternet >= 50 Mbit/s
- Energieversorgung
- Wasserversorgung
- Parkplätze
- Nähe zu Flughäfen
- ÖPNV-Anschluss
- Bahnananschluss
- Kleinräumige verkehrliche Erreichbarkeit
- Erreichbarkeit von Fernstraßen

**Weiche Standortfaktoren:** ++

- Sicherheit
- Freizeitangebote
- Versorgungsmöglichkeiten
- Nähe zu nachgelagerten Branchen
- Nähe zum gleichen Wirtschaftsbereich
- Städtebauliche Attraktivität
- Wirtschaftliches Image der Stadt
- Kauf-/ Mietpreise
- Vorhandensein von Fachkräften
- Kundennähe

#### Druckindustrie und Verlagswesen

*Verschiedene Druckereien, Dienstleister (auch Reparatur von Maschinen), Personalvermittlung/Zeitarbeit*

#### Automation/ Datenverarbeitungsgeräte/ Industrielle Bildverarbeitung

*Mehrere Headquarters, Produktion und Großhandel*

#### Ernährungsindustrie/ Biotechnologie

*Verschiedene Produktionsunternehmen, Technologiezentrum der SternWywiol-Gruppe, Lebensmittelgroßhandel, Wissensvermittlung (Technikmuseum von Hela)*

- Die hohen Lokalisationsquotienten in diesen Branchen lassen sich in erster Linie auf die Geschäftstätigkeit weniger großer Unternehmen zurückführen
- Die Standortsicherung für beschäftigungsstarke Branchen und Wachstumstreiber ist für Ahrensburg von besonderer Bedeutung

- 1 Ausgangslage und Aufgabenstellung
- 2 Sozioökonomische Rahmendaten
- 3 **Gewerbestandorte und Flächenpotenziale**
- 4 Ermittlung des künftigen Wirtschaftsflächenbedarfs
- 5 Flächenbilanz
- 6 FNP-Potenzialflächen und Suchräume
- 7 Handlungsempfehlungen

# 3 Gewerbestandorte und Flächenpotenziale

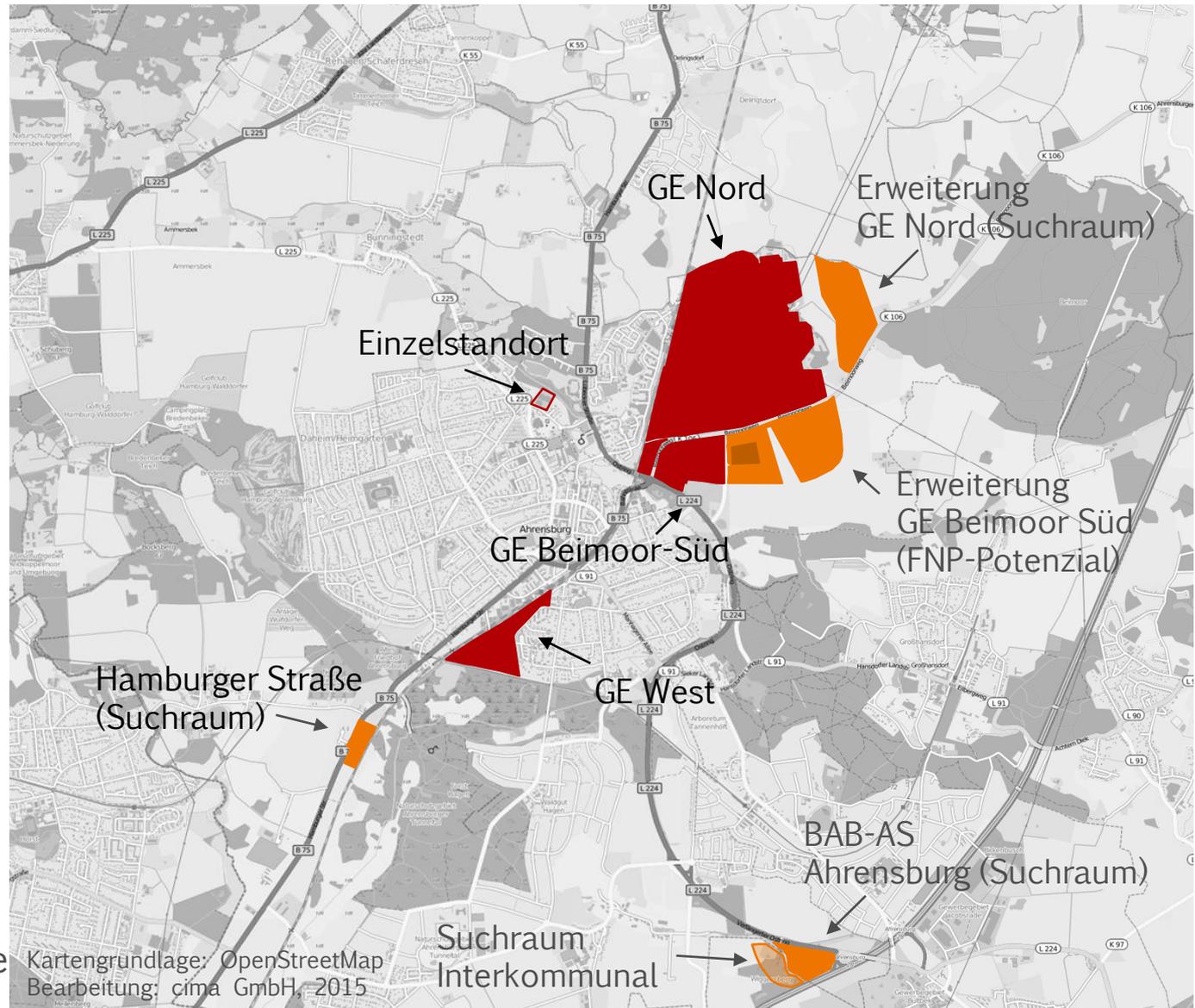
## 3.1 Erhebungskulisse

### Bestandsgebiete

- GE Nord
- GE West
- GE Beimoor Süd

### Potenzialflächen (FNP-Potenziale und Suchräume)

- Erweiterung Nord
- Erweiterung Beimoor-Süd
- BAB-AS Ahrensburg
- Hamburger Straße

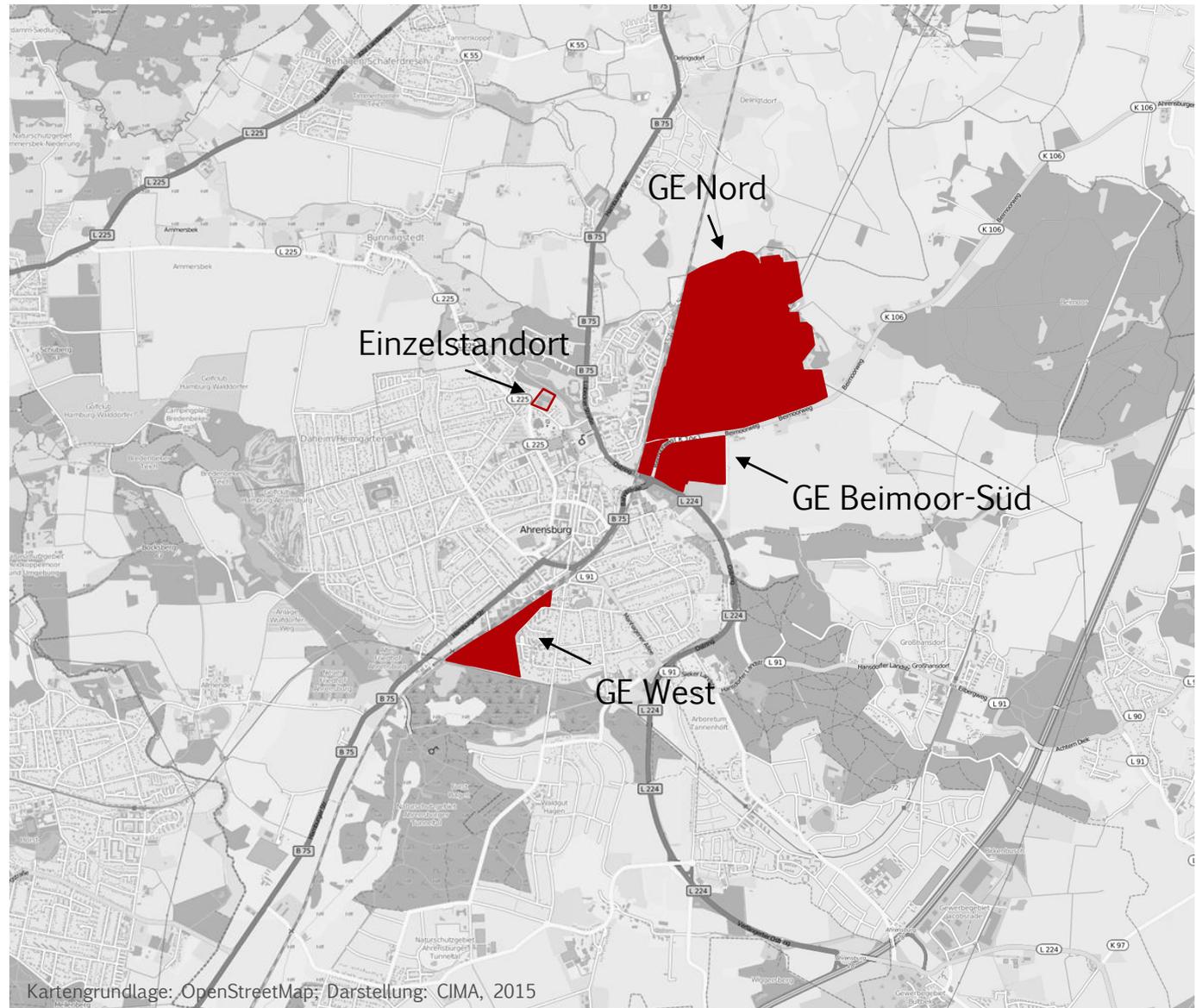


# 3 Gewerbestandorte und Flächenpotenziale

## 3.2 Gewerbestandorte im Bestand

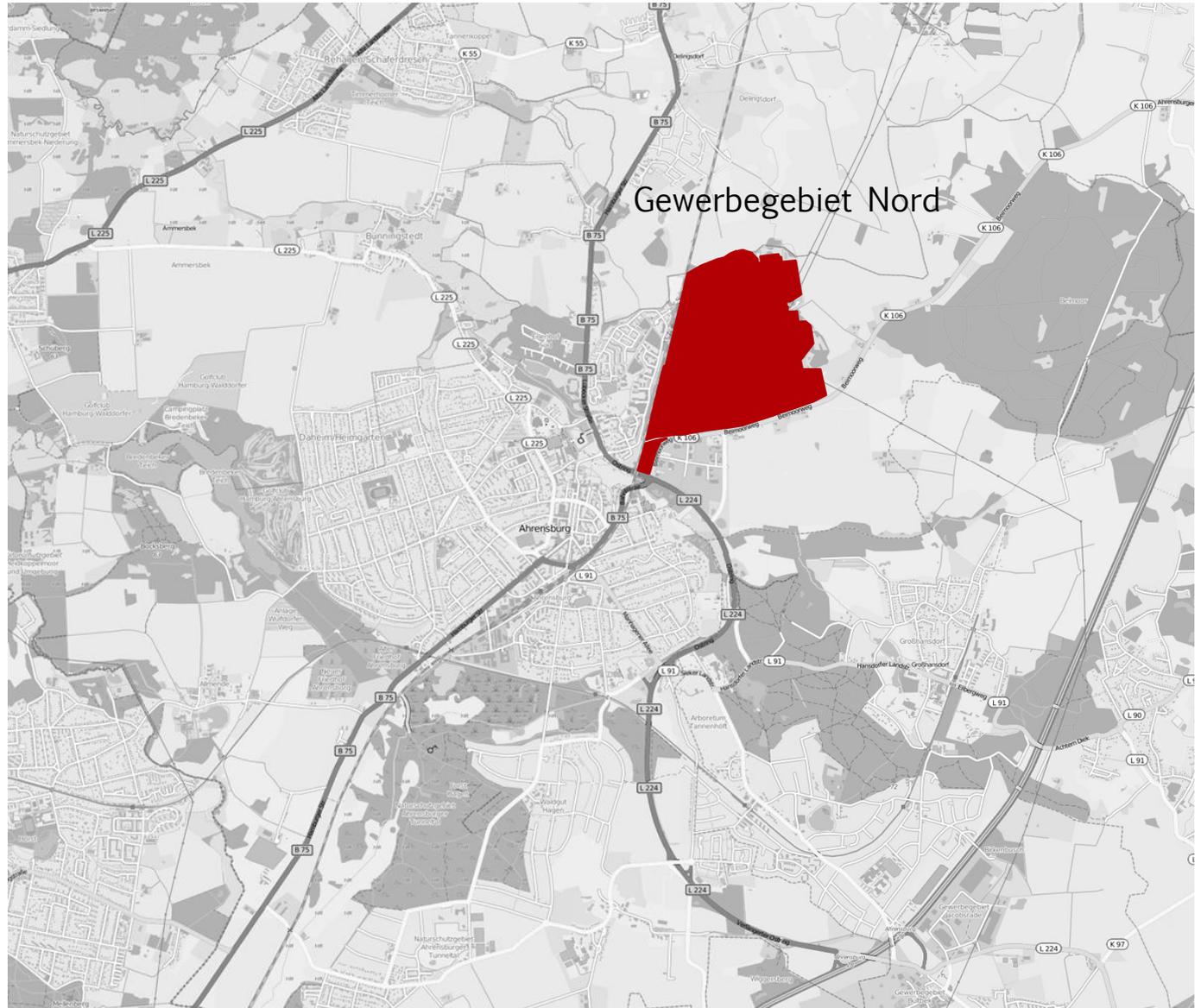
### Bestandsgebiete

- GE Nord
- GE West
- GE Beimoor Süd
- Einzelstandort  
Fa. Schacht  
(nicht weiter betrachtet)



# 3 Gewerbestandorte und Flächenpotenziale

## 3.3 Beispiel: Gewerbegebiet Nord



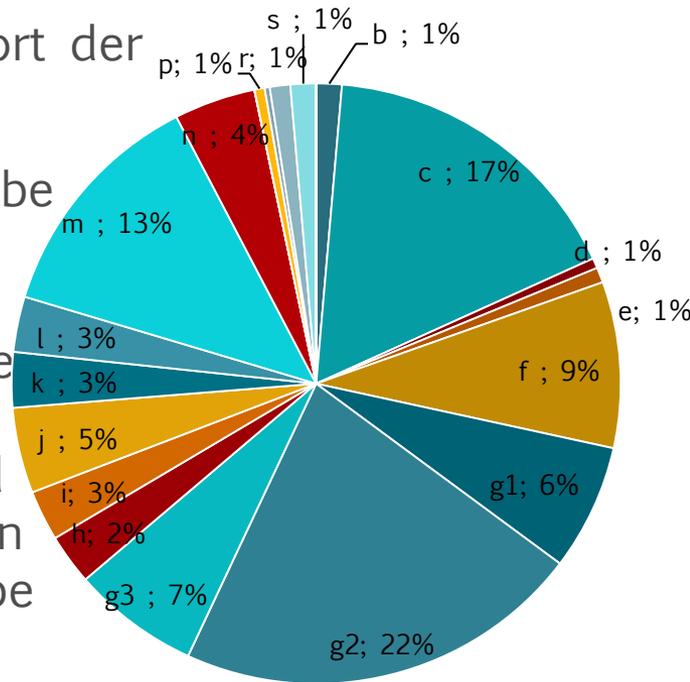
# 3 Gewerbestandorte und Flächenpotenziale

## 3.3 Beispiel: Gewerbegebiet Nord

### Arbeitsstätten-Erhebung (GE Nord)

#### Branchenstruktur (2014)

- Wichtigster Wirtschaftsstandort der Stadt Ahrensburg
- Erfasste Unternehmen/Betriebe lassen sich in erster Linie dem Großhandel (22%), dem Verarbeitenden Gewerbe (17%) und den Freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen (13%) sowie dem Baugewerbe (9%) zuordnen



- b Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden
- c Verarbeitendes Gewerbe
- d Energieversorgung
- e Wasserversorgung
- f Baugewerbe
- g1 Kfz-Handel
- g2 Großhandel- und Handelsvermittlung
- g3 Einzelhandel
- h Verkehr und Lagerei
- i Gastgewerbe
- j Information und Kommunikation
- k Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen
- l Grundstücks- und Wohnungswesen
- m Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen
- n Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen
- o Öffentliche Verwaltung, Verteidigung, Sozialversicherung
- p Erziehung und Unterricht
- r Kunst, Unterhaltung und Erholung
- s Erbringung von sonstigen Dienstleistungen

n = 369

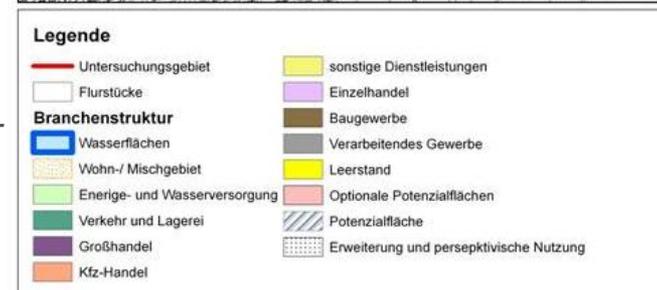
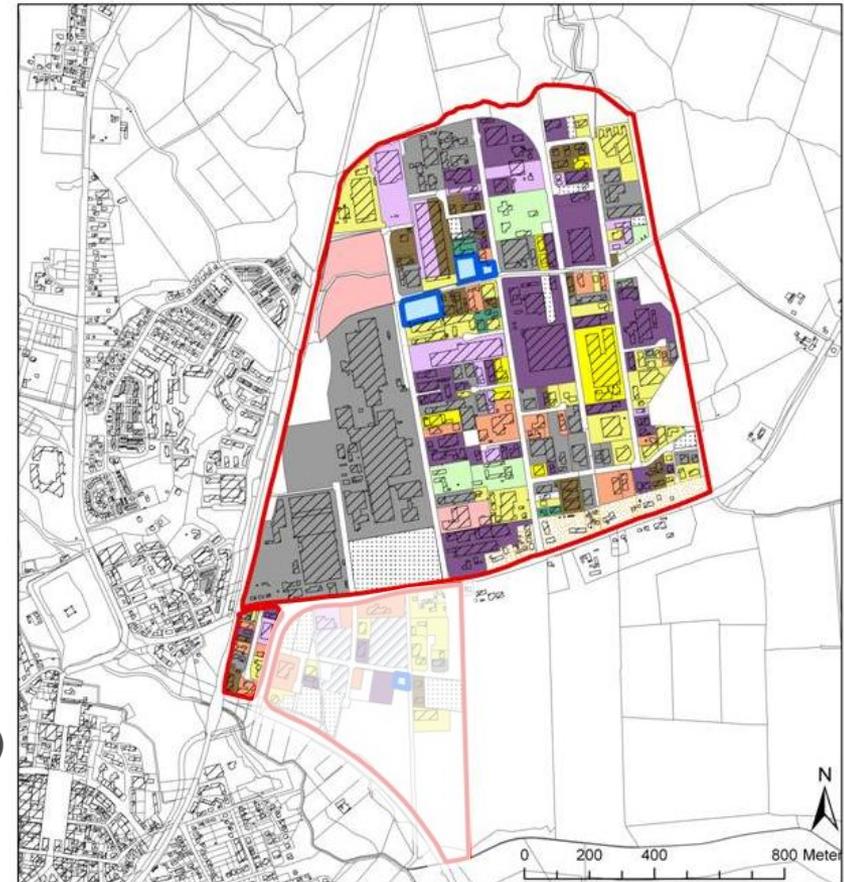
# 3 Gewerbestandorte und Flächenpotenziale

## 3.3 Beispiel: Gewerbegebiet Nord

### Arbeitsstätten-Erhebung (GE Nord)

#### Verteilung der Branchen (Hauptnutzungen)

- Entsprechend der Entwicklungsstufen des Gewerbegebietes Nord lassen sich die großen Betriebe des Verarbeitenden Gewerbes im westlichen Teil des Standortes finden (v.a. Hela sowie 2 große Druckereien)
- Zwischen Kornkamp und Kurt-Fischer-Straße (B-Päne zwischen 1962 und 1975) zumeist kleinteilige Struktur, Groß- und Einzelhandel eingestreut
- Im östlichen Teil zunehmende städtebauliche Ordnung mit zumeist neuerer Architektur, höherer Anteil des Großhandels

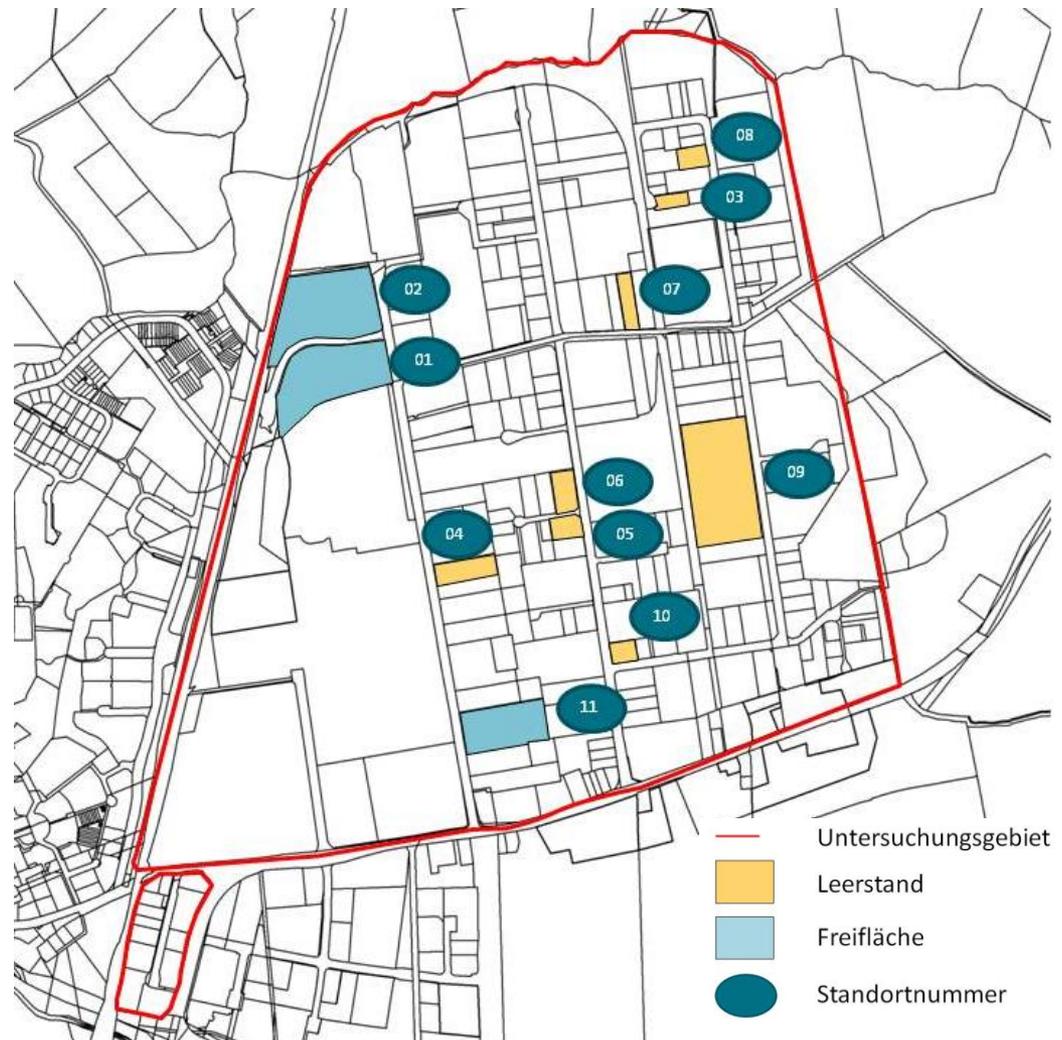


# 3 Gewerbestandorte und Flächenpotenziale

## 3.3 Beispiel: Gewerbegebiet Nord

### Potenzialflächen im Bestand

- Im GE Nord finden sich nur vereinzelte Freiflächen, die als Potenzialfläche im Bestand klassifizierbar sind
- Hiervon wiederum sind die beiden wichtigsten Flächen lediglich dann verfügbar, wenn die projektierte Nordtangente nicht realisiert wird
- Die übrige Freifläche wäre nur perspektivisch zugänglich
- Verstreut im Gebiet finden sich mehrere Leerstände, der größte hiervon (ehem. Boltze) im neueren Abschnitt



### Empfehlungen

- Flächen Nr. 1 und 2 sollten aufgrund der stadtentwicklungsstrategisch weitreichenden Bedeutung gesichert werden
- Entwicklung dieser Flächen nur im Falle einer hochwertigen Ansiedlung
- Entscheidungshilfe z.B. über Festlegung von Vergabekriterien
- Im Falle einer Verlagerung des Baumarktes nach Beimoor-Süd sollte sich die Stadt um den Erwerb der Fläche Nr. 11 bemühen (rd. 1 ha)

# 3 Gewerbestandorte und Flächenpotenziale



## 3.4 Zwischenfazit: Flächenangebot im Bestand

### Potenzialflächen im Bestand

- Ohne Abschlag aufgrund zu erwartender Reaktivierungshemmnisse, ergeben sich Flächenpotenziale in der Größenordnung von **9,42 ha**
- Hinzu kommen Flächenpotenziale im Bestand, die perspektivisch relevant werden (können)
- Aufgrund verschiedenster Hemmnisse sind diese Potenziale jedoch nur teilweise in die Bilanz einzustellen

	"Klassische" Gewerbegebiete	Hochw. Gewerbe; Gewerbegebiete	Logistikstandorte	Einzelhandelsstandorte	SUMME
<b>Gewerbegebiet Nord</b>					
Standort Nr. 3		1.649			1.649
Standort Nr. 4	4.764				4.764
Standort Nr. 5	2.404				2.404
Standort Nr. 6	3.610				3.610
Standort Nr. 7	3.149				3.149
Standort Nr. 8		2.198			2.198
Standort Nr. 9 (90% angesetzt)			30.269*90%		27.242
Standort Nr. 10	1.987				1.987
<b>Gewerbegebiet West</b>					
Standort Nr. 12		5.984			5.984
Standort Nr. 13	12.344				12.344
<b>Gewerbegebiet Beimoor-Süd</b>					
Standort Nr. 14		5.287			5.287
Standort Nr. 15		14.393			14.393
Standort Nr. 16		9.228			9.228
<b>Summe Potenzialflächen im Bestand</b>	<b>28.258</b>	<b>38.739</b>	<b>30.269</b>	<b>0</b>	<b>94.240</b>
<b>Perspektivische Entwicklungen im Bestand</b>					
	"Klassische" Gewerbegebiete	Hochw. Gewerbe; Gewerbegebiete	Logistikstandorte	Einzelhandelsstandorte	SUMME
<b>Gewerbegebiet Nord</b>					
Standort Nr. 1		18.831			18.831
Standort Nr. 2		22.625			22.625
<i>Summe Potenzialflächen im Bestand (incl. Flächen bei perspektivisch ausbleibender Nordtangente)</i>	<b>28.259</b>	<b>80.195</b>	<b>30.269</b>	<b>0</b>	<b>135.696</b>
<b>Gewerbegebiet Nord</b>					
Standort Nr. 11 (Hagebaumarkt)		9.791			9.791
<i>Summe Potenzialflächen im Bestand (nach Freilassung Hagebaumarkt; ohne Flächen "Nordtangente")</i>	<b>38.049</b>	<b>38.739</b>	<b>30.269</b>	<b>0</b>	<b>104.030</b>

# 3 Gewerbestandorte und Flächenpotenziale



## 3.4 Zwischenfazit: Flächenangebot im Bestand

### Potenzialflächen im Bestand

- Unter Berücksichtigung von Reaktivierungshemmnissen ergibt sich ein realistisches Gesamtpotenzial im Bestand von rd. **2,61 ha (netto)**
- Hierdurch wird berücksichtigt, dass einzelne private Eigentümer nicht oder nur sehr eingeschränkt verkaufsbereit sind oder vorhandene Gebäude nicht den Markterfordernissen entsprechen (Größe, Stützenrasterung, Raumaufteilung, Nutzhöhe, vorhandene Technik etc.)

	"Klassische" Gewerbegebiete	Hochw. Gewerbe; Gewerbegebiete	Logistikstandorte	Einzelhandelsstandorte	SUMME
<b>Gewerbegebiet Nord</b>					
Standort Nr. 3		660			660
Standort Nr. 4	953				953
Standort Nr. 5	481				481
Standort Nr. 6	722				722
Standort Nr. 7	630				630
Standort Nr. 8		440			440
Standort Nr. 9 (90% angesetzt)			5.448		5.448
Standort Nr. 10	397				397
<b>Gewerbegebiet West</b>					
Standort Nr. 12		2.394			2.394
Standort Nr. 13	2.469				2.469
<b>Gewerbegebiet Beimoor-Süd</b>					
Standort Nr. 14		2.115			2.115
Standort Nr. 15		5.757			5.757
Standort Nr. 16		3.691			3.691
<b>Summe Potenzialflächen im Bestand</b>	<b>5.652</b>	<b>15.056</b>	<b>5.448</b>	<b>0</b>	<b>26.156</b>
<b>Perspektivische Entwicklungen im Bestand</b>					
	"Klassische" Gewerbegebiete	Hochw. Gewerbe; Gewerbegebiete	Logistikstandorte	Einzelhandelsstandorte	SUMME
<b>Gewerbegebiet Nord</b>					
Standort Nr. 1		18.831			18.831
Standort Nr. 2		22.625			22.625
<i>Summe Potenzialflächen im Bestand (incl. Flächen bei perspektivisch ausbleibender Nordtangente)</i>	<b>47.108</b>	<b>19.636</b>	<b>6.054</b>	<b>0</b>	<b>67.613</b>
<b>Gewerbegebiet Nord</b>					
Standort Nr. 11 (Hagebaumarkt)		1.958			1.958
<i>Summe Potenzialflächen im Bestand (nach Freilassung Hagebaumarkt; ohne Flächen "Nordtangente")</i>	<b>7.610</b>	<b>19.636</b>	<b>6.054</b>	<b>0</b>	<b>28.114</b>

# 3 Gewerbestandorte und Flächenpotenziale

## 3.4 Zwischenfazit: Flächenangebot im Bestand

### Flächensteckbrief GE Nord

#### Gewerbesteckbriefe

Übersicht der Standorte

Standort	Gewerflächen (ha, Brutto)	Personenfläche (qm, netto)
Gewergebiet Nord	110	101.270
Gewergebiet Sörger Str.	14	10.100
Gewergebiet Wwe	27	20.000
<b>Gesamt</b>	<b>151</b>	<b>131.370</b>

**Legende**

**Karte Infrastruktur**

- Untersuchungsgebiet
- Buhlfeldstraße
- Buhlfeldstraße
- B75
- Hauptverkehrsstr. B75 und A1

**Karte Flächenpotenziale**

- Untersuchungsgebiet
- Landstad
- Freifläche
- Standortnummer

#### Gewergebiet Nord

**Allgemein**

Standort: Gewergebiet Nord  
 Gewergrößen: 170 bis 2000 qm  
 Personalflächen: 101.270 qm netto

#### Flächenische Grundlagen & Infrastruktur

**Sitzbauweise/ Standortcharakteristika**

**Schubbaulicher Konzept:**  
 Liegt im Inneren der Stadt, Abweitung in Ost- und in Teile von Süden durch abschirmend genutzte Flächen umgeben.

**Erneuerungsfeld öffentlicher Raum:**  
 2,5 km² an sehr angenehme Services im Umfeld liegen.

**Infrastruktur**

**Verzweigungspunkt:**  
 Ende im Gewergebiet vorhanden, Übergang in Wohngebiet

**Strahlungsart:**  
 Einstrahlung im Nahbereich und Gewerbetriebe vorhanden

**Freizeitanlagen:**  
 Keine Angebote

**Verkehr/ Anbindung**

**Verkehrsanbindung:**  
 Haupter Landesverkehrsstr. B75 in 173 km, D2 (Europa) in 100 km, B75 in 17 km, A1 in 4 km  
 Entfernung zum nächsten öffentlichen Flughafen in 201 km (49 km über B75)

**Strahlungspunkt:**  
 Keine Angebote

**Bebauungsplanung:**  
 Keine Angebote

**Freizeitanlagen:**  
 Ausbaufähig

**Partizipationskultur:**  
 Teilweise ausreichende Partizipationskultur auf der kommunalen Ebene

#### Branchencharakteristika, Flächenpotenziale und Empfehlungen

**Bewertung**

**Karte Standortbewertung:**

Standort	1	2	3	4	5
Standort 1	5	4	3	2	1
Standort 2	4	3	2	1	0
Standort 3	3	2	1	0	0
Standort 4	2	1	0	0	0
Standort 5	1	0	0	0	0

**Karte Flächenpotenziale:**

Standort	1	2	3	4	5
Standort 1	5	4	3	2	1
Standort 2	4	3	2	1	0
Standort 3	3	2	1	0	0
Standort 4	2	1	0	0	0
Standort 5	1	0	0	0	0

#### Typisierung und Nutzung

**Typ:**

- 41.2% Industrie- und Gewerbetriebe
- 21.1% Lager- und Logistik
- 17.1% Dienstleistungen
- 11.1% Wohngebiet
- 8.1% Grünflächen
- 4.1% Freizeitanlagen
- 3.1% Öffentliche Einrichtungen
- 2.1% Verkehrsflächen
- 1.1% Sonstige

**Verwendungs- Nutzung:**  
 Siedler- oder Einzel- oder Mehrfamilien- Wohnbau, Gewerbe- und Dienstleistungsbau, Industrie- und Gewerbebau, Lager- und Logistikbau, Öffentliche Einrichtungen, Freizeitanlagen, Verkehrsflächen, Sonstige

**Anzahl der anliegenden Standorte:** 207  
 Standortgrößen: Standorte <math>10-1000\text{ qm}</math>: 100, Standorte <math>1000-10000\text{ qm}</math>: 80, Standorte > <math>10000\text{ qm}</math>: 27, Standorte > <math>100000\text{ qm}</math>: 10, Standorte > <math>1000000\text{ qm}</math>: 1

#### Karte Flächenpotenziale

#### Flächenpotenziale

Lfd. Nr.	Größen-Fläche (qm)	Eigentum	Bebauungsplan	Stärke	Verfügbarkeit
1	1.540	Kommunal	S-Plan Nr. 05, 1. Std. für B5 und B50 (S-Plan Nr. 05/2013, 05/2013)	1.540	Luftrecht
2	4.758	Kommunal	S-Plan Nr. 2, 1. Std.	235	Luftrecht
3	2.404	Kommunal	S-Plan Nr. 44, 1. Std. (S-Plan Nr. 44/2013, 44/2013)	401	Luftrecht
4	3.810	Kommunal	S-Plan Nr. 44, 1. Std. (S-Plan Nr. 44/2013, 44/2013)	722	Luftrecht
5	1.140	Kommunal	S-Plan Nr. 44, 1. Std. (S-Plan Nr. 44/2013, 44/2013)	235	Luftrecht
6	2.138	Kommunal	S-Plan Nr. 05, 1. Std. für B5 und B50 (S-Plan Nr. 05/2013, 05/2013)	440	Luftrecht
7	22.289	Kommunal	S-Plan Nr. 05A (S-Plan Nr. 05/2013, 05/2013)	6.034	Luftrecht
8	1.927	Kommunal	S-Plan Nr. 44, 1. Std. (S-Plan Nr. 44/2013, 44/2013)	397	Luftrecht

Lfd. Nr.	Größen-Fläche (qm)	Eigentum	Bebauungsplan	Stärke	Verfügbarkeit
9	18.201	Kommunal	S-Plan Nr. 02	18.201	Luftrecht
10	22.820	Kommunal	S-Plan Nr. 02	22.820	Luftrecht
11	2.721	Kommunal	S-Plan Nr. 2, 1. Std.	1.292	Luftrecht

**Strategische & Realisierbare Empfehlungen**

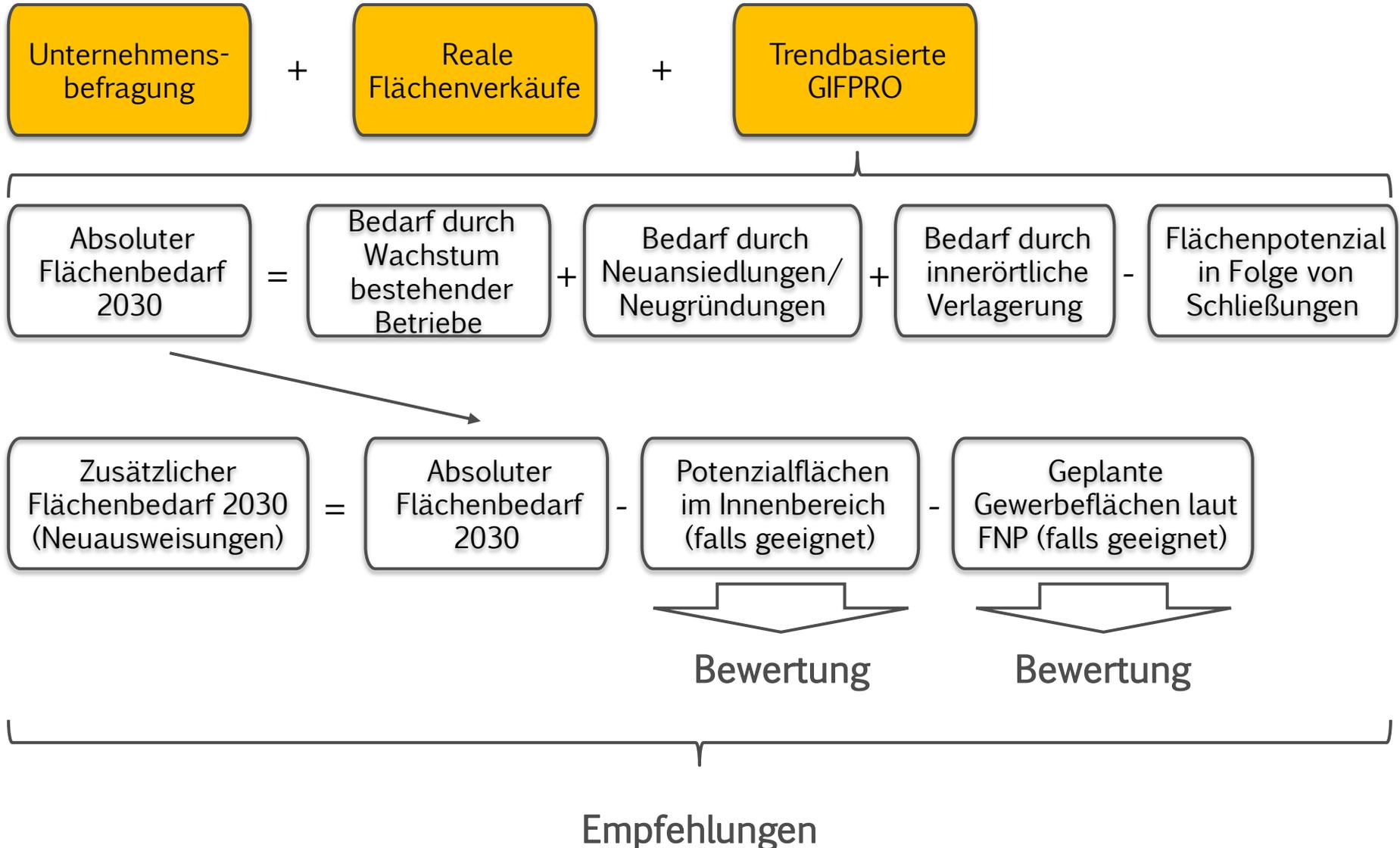
**Ziele:**  
 Erhöhe Anteil unternehmerischer GE-Gebäude für ein breiteres Kundenportfolio

**Empfehlungen:**  
 Erhöhe Anteil unternehmerischer GE-Gebäude über 20 Jahre im Rahmen des GE-Gebäudebestandes  
 Erhöhe Anteil unternehmerischer GE-Gebäude über 20 Jahre im Rahmen des GE-Gebäudebestandes  
 Erhöhe Anteil unternehmerischer GE-Gebäude über 20 Jahre im Rahmen des GE-Gebäudebestandes

- 1 Ausgangslage und Aufgabenstellung
- 2 Sozioökonomische Rahmendaten
- 3 Gewerbestandorte und Flächenpotenziale
- 4 Ermittlung des künftigen Wirtschaftsflächenbedarfs
- 5 Flächenbilanz
- 6 FNP-Potenzialflächen und Suchräume
- 7 Handlungsempfehlungen

# 4 Ermittlung des Wirtschaftsflächenbedarfs

## 4.1 Methodik der Flächenbedarfsermittlung

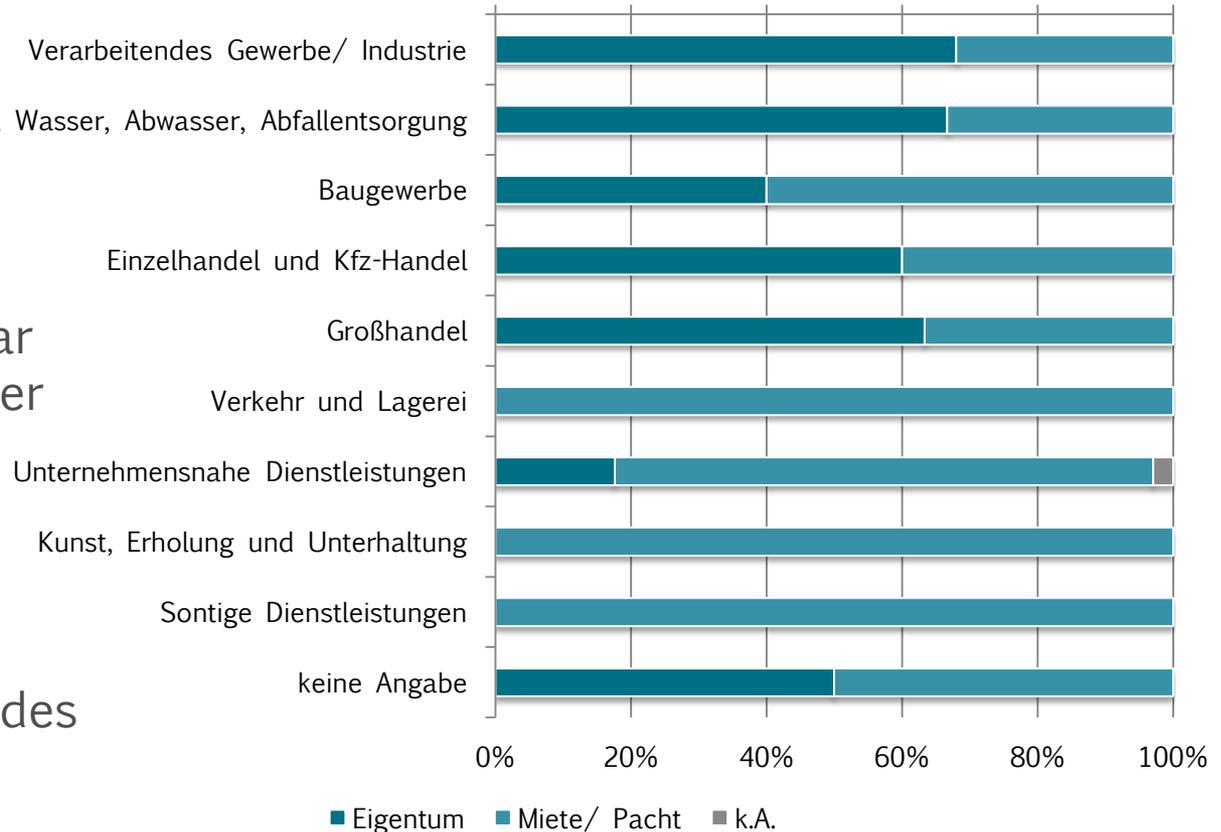


# 4 Ermittlung des Wirtschaftsflächenbedarfs

## 4.2 Unternehmerbefragung (Auszug)

### Eigentumsstruktur

- Heterogene Eigentumsstruktur bei der Flächennutzung
- Im Produz. Gewerbe zwar erwartungsgemäß höherer Anteil an Flächen im privaten Eigentum
- Jedoch vermeiden auch dort viele Unternehmen eine derartige Bindung des Kapitals
- Entsprechend sollten zukünftig v.a. auch Flächenvermieter und Projektentwickler in die Vermarktungsaktivitäten mit einbezogen werden

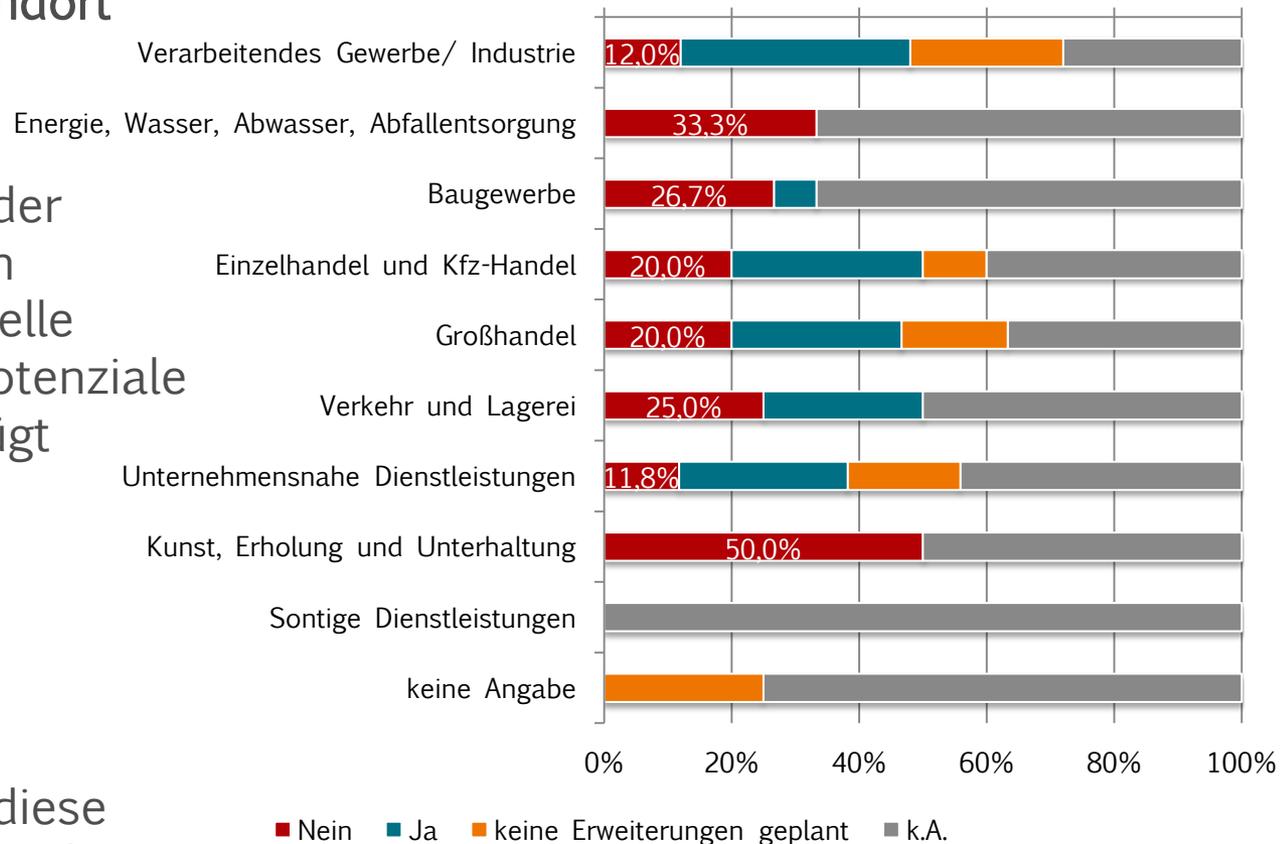


# 4 Ermittlung des Wirtschaftsflächenbedarfs

## 4.2 Unternehmerbefragung (Auszug)

### Verfügt der aktuelle Standort über genügend Fläche für Erweiterungen?

- Ein erheblicher Anteil der befragten Unternehmen gibt an, dass der aktuelle Standort über keine Potenziale für Erweiterungen verfügt
- V.a. betroffen sind:
  - Baugewerbe
  - Verkehr und Lagerei
  - Großhandel
- Anzumerken ist, dass diese Frage tlw. als hypothetische Frage interpretiert wurde



# 4 Ermittlung des Wirtschaftsflächenbedarfs

## 4.2 Unternehmerbefragung (Auszug)

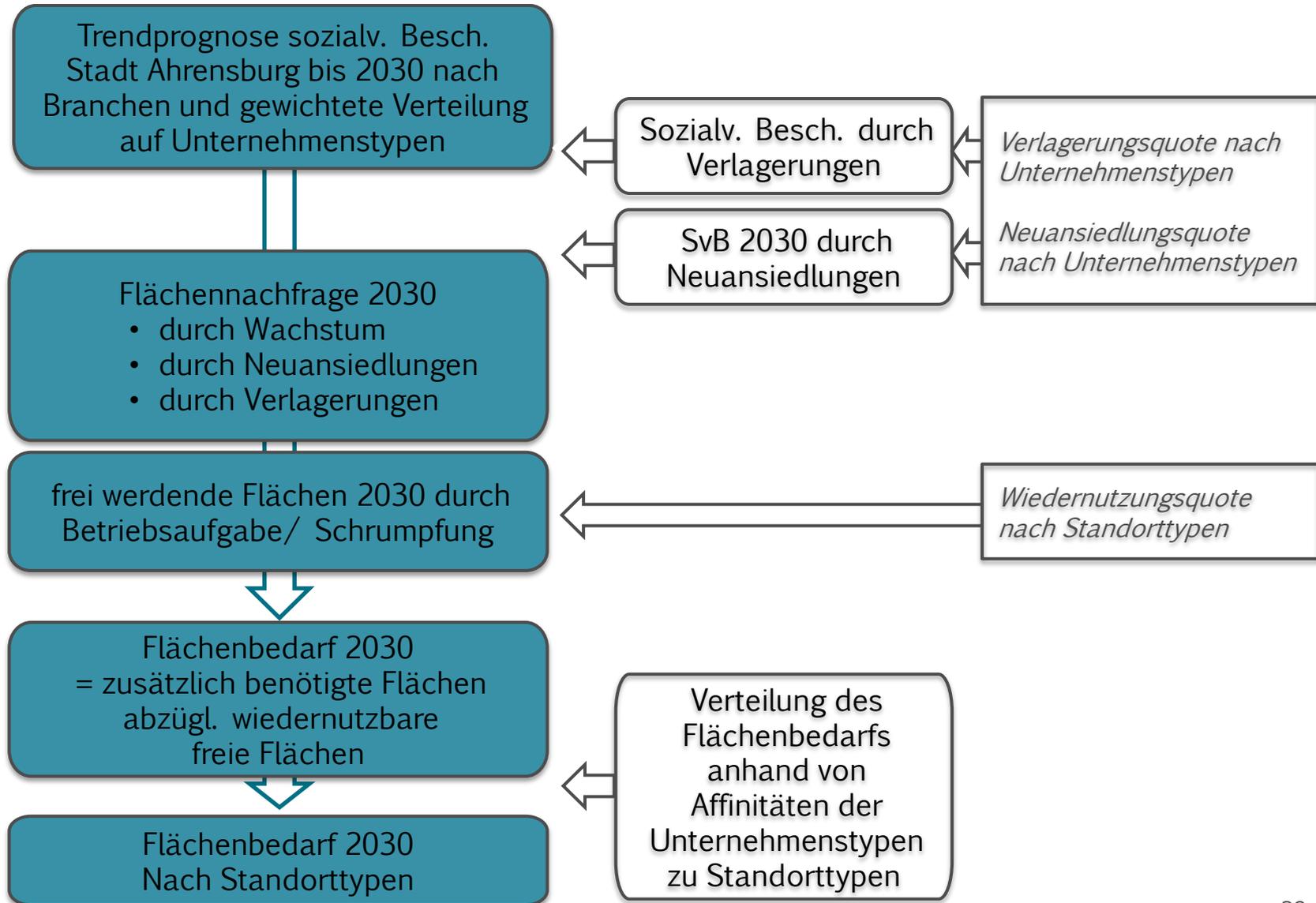
### Erforderliche Flächengrößen

Antwort	Anzahl Nennungen	in %	Min	q1	Median	q3	Max	Arithm. Mittel
Grundfläche	17	13,3%	100	1.000	4.000	5.000	25.000	5.621
Bürofläche	6	4,7%	70	163	300	550	5.000	1.070
Sonstige Angaben	4	3,1%						
keine Angaben	101	78,9%						
<b>GESAMT</b>	<b>128</b>	<b>100,0%</b>	<b>70</b>	<b>375</b>	<b>3.000</b>	<b>5.000</b>	<b>25.000</b>	<b>4.433</b>

- Die meisten Unternehmen erfordern zusätzliche Parzellen von rd. 4.000 qm
- Nur wenige Bestandsunternehmen benötigen zusätzlich mehr als 2,5 ha
- Beim Büroflächenbedarf liegt die meist nachgefragte zusätzl. Nutzfläche bei 300 qm
- Insgesamt wird ein Flächenbedarf von 95.550 qm innerhalb der nächsten 5 Jahre erwartet, davon können **81.100 qm (8,1 ha)** nicht am Standort gedeckt werden

# 4 Ermittlung des Wirtschaftsflächenbedarfs

## 4.3 Trendbasierte GIFPRO



### Rechnung zweier Szenarien

#### Szenario 1

- Annahme, dass sich die weitere wirtschaftliche Entwicklung in Ahrensburg bis zum Jahr 2030 im Wesentlichen so verhält wie in den vergangenen 13 Jahren
- Berücksichtigung von Ausreißern z.B. in Folge größerer Ansiedlungsereignisse oder Verlagerungen nach außen bleiben

#### Szenario 2

- Annahme, dass sich die Wirtschaft der Stadt relativ so entwickeln wird, wie es für den gesamten Kreis Stormarn geschätzt wird (siehe Gutachten 2014)
- Hypothese vollkommen gleicher Standortvoraussetzungen, Innovationskraft der Unternehmen etc.

# 4 Ermittlung des Wirtschaftsflächenbedarfs

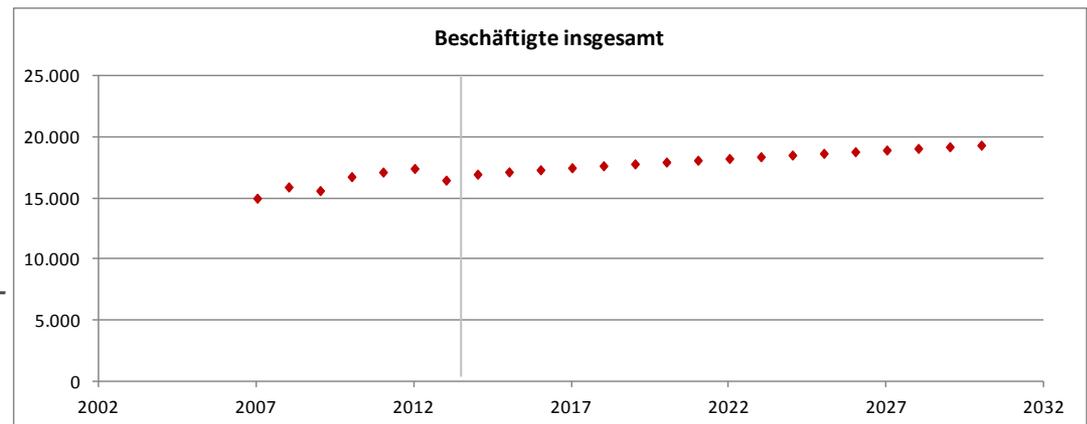
## 4.3 Trendbasierte GIFPRO - Szenario 1

### Ergebnis Szenario 1

#### Beschäftigtenprognose

- Im Ergebnis ist bis zum Zieljahr von einem weiteren Wachstum Gewerbeflächenrelevanter Beschäftigter in der Größenordnung von rd. 2.800 Personen auszugehen
- Insbesondere ist eine Zunahme bei den wirtschaftsnahen Dienstleistungen zu erwarten
- Im Verarbeiten Gewerbe wird der Flächenbedarf voraussichtlich zu großen Teilen aus Verlagerungen und Neustrukturierungen resultieren

Beschäftigtenprognose Szenario 1			
	Beschäftigte 2030	Beschäftigte 2013	Zu-/Abnahme der SvB 2013 bis 2030
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe u.ä.	1.784	2.132	-349
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe u.ä.	4.623	4.760	-136
Baugewerbe	557	558	-1
Verkehr, Logistik und Lagerhaltung	193	244	-51
Forschung und Entwicklung	72	68	4
Wirtschaftsnah Dienstleistungen	6.271	3.784	2.487
Sonstige Dienstleistungen	4.074	3.234	840
Einzelhandel	1.358	1.370	-12
<b>Beschäftigte Insgesamt</b>	<b>18.932</b>	<b>16.150</b>	<b>2.782</b>
nicht berücksichtigt		331	
<b>Gesamtbeschäftigte</b>		<b>16.481</b>	



Zusammengefasste Prognose-Ergebnisse Szenario 1; ohne Land-/ Forstwirtschaft; Bergbau, private Haushalte  
Quelle: Bundesagentur für Arbeit; eigene Berechnungen cima GmbH, 2015

# 4 Ermittlung des Wirtschaftsflächenbedarfs

## 4.3 Trendbasierte GIFPRO - Szenario 1

### Ergebnis Szenario 1

- Unter den getroffenen Annahmen ist bis zum Jahr 2030 mit einem zusätzl. Flächenbedarf von 29,7 ha (netto) zu rechnen.
- Dies entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Bedarf von 1,75 ha (netto)
- Insbesondere werden Wirtschaftsflächen von Unternehmen der wirtschaftsnahen Dienstleistungen sowie des Verarbeitenden Gewerbes benötigt

	"Klassische" Gewerbegebiete	hochw. Gewerbe, Gewerparks	Verkehrsinintensives Gewerbe	Einzelhandelsstandorte	SUMME
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe u.ä.	1,3	0,1	0,0	0,0	1,4
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe u.ä.	7,6	0,9	0,0	0,0	8,5
Baugewerbe	0,6	0,1	0,0	0,0	0,6
Logistik und Lagerhaltung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Forschung und Entwicklung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	7,6	8,9	0,0	0,0	16,5
Sonstige Dienstleistungen	1,1	1,6	0,0	0,0	2,7
Einzelhandel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
<b>SUMME in ha</b>	<b>18,2</b>	<b>11,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>29,7</b>
<b>Anteile insgesamt in %</b>	<b>38%</b>	<b>24%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	
<b>Anteile an gewerblich geprägten Standorten in %</b>	<b>61%</b>	<b>39%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>100%</b>

# 4 Ermittlung des Wirtschaftsflächenbedarfs

## 4.3 Trendbasierte GIFPRO - Szenario 2

### Ergebnis Szenario 2

- Gegenüber dem ersten Szenario würde der künftige Flächenbedarf nun auf rd. 35,9 ha (netto) anwachsen
- Dies entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Bedarf von 2,11 ha (netto)
- Der Bedarf würde sich auch in diesem Szenario insbesondere auf die wirtschaftsnahen Dienstleistungen niederschlagen
- Ebenfalls gibt es hohe Bedarfe bei Logistik/ Lagerhaltung und im Verarbeitenden Gewerbe

	"Klassische" Gewerbegebiete	hochw. Gewerbe, Gewerparks	Logistikstandorte	Einzelhandelsstandorte	SUMME
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe u.ä.	2,8	0,1	0,0	0,0	3,0
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe u.ä.	0,4	0,0	0,0	0,0	0,4
Baugewerbe	1,1	0,1	0,0	0,0	1,2
Logistik und Lagerhaltung	1,6	0,2	1,6	0,0	3,3
Forschung und Entwicklung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	11,4	13,2	0,0	0,0	24,6
Sonstige Dienstleistungen	1,0	1,5	0,0	0,0	2,4
Einzelhandel	0,1	0,1	0,0	0,7	0,9
<b>SUMME in ha</b>	<b>18,3</b>	<b>15,3</b>	<b>1,6</b>	<b>0,7</b>	<b>35,9</b>
<b>Anteile insgesamt in %</b>	<b>30%</b>	<b>25%</b>	<b>3%</b>	<b>1%</b>	
<b>Anteile an gewerblich geprägten Standorten in %</b>	<b>51%</b>	<b>43%</b>	<b>4%</b>	<b>2%</b>	<b>100%</b>

- 1 Ausgangslage und Aufgabenstellung
- 2 Sozioökonomische Rahmendaten
- 3 Gewerbestandorte und Flächenpotenziale
- 4 Ermittlung des künftigen Wirtschaftsflächenbedarfs
- 5 **Flächenbilanz**
- 6 FNP-Potenzialflächen und Suchräume
- 7 Handlungsempfehlungen

# 5 Flächenbilanz

## 5.1 Flächenbilanz mit und ohne perspektiv. Potenzialflächen



### Szenario 1 (in qm; mit Anrechnung von Reaktivierungsquoten)

	"Klassische" Gewerbegebiete	hochw. Gewerbe, Gewerbeparks	Logistikstandorte	Einzelhandelsstandorte	SUMME ohne Sonstige	ohne Anrechnung von Reaktivierungsquoten
Bedarf (bis 2030)	181.641	115.192	66	*	297.360	297.360
Angebot Innenentwicklung (2014)	5.652	15.056	5.448	*	26.156	94.240
Perspektivische Entwicklungen im Bestand	1.958	41.456	0	*	43.414	51.247
<b>Entwicklungsbedarf bei Potenzialflächen im Bestand (- = zusätzlicher Bedarf; + = Bedarf gedeckt)</b>	<b>-175.990</b>	<b>-100.136</b>	<b>5.382</b>	<b>*</b>	<b>-271.204</b>	<b>-122.925</b>
Entwicklungsbedarf bei Anrechnung aller Flächen (- = zusätzlicher Bedarf; + = Bedarf gedeckt)	-174.032	-58.680	5.382	*	-227.789	-71.678

### Szenario 2 (in qm; mit Anrechnung von Reaktivierungsquoten)

	"Klassische" Gewerbegebiete	hochw. Gewerbe, Gewerbeparks	Logistikstandorte	Einzelhandelsstandorte	SUMME ohne Sonstige	ohne Anrechnung von Reaktivierungsquoten
Bedarf (bis 2030)	182.857	153.321	15.524	*	358.527	358.527
Angebot Innenentwicklung (2014)	5.652	15.056	5.448	*	26.156	94.240
Perspektivische Entwicklungen im Bestand	1.958	41.456	0	*	43.414	51.247
<b>Entwicklungsbedarf bei Potenzialflächen im Bestand (- = zusätzlicher Bedarf; + = Bedarf gedeckt)</b>	<b>-177.205</b>	<b>-138.265</b>	<b>-10.076</b>	<b>*</b>	<b>-332.371</b>	<b>-264.287</b>
Entwicklungsbedarf bei Anrechnung aller Flächen (- = zusätzlicher Bedarf; + = Bedarf gedeckt)	-175.247	-96.809	-10.076	*	-288.956	-213.040

### Szenario 1

- Bei Nichtnutzung der perspektiv. Flächenpotenziale: -12,3ha bis -27,1ha  
(Bei Nutzung der perspektivischen Flächenpotenziale: -7,2ha bis -22,8ha)

### Szenario 2

- Bei Nichtnutzung der perspektiv. Flächenpotenziale: -26,4ha bis -33,2ha  
(Bei Nutzung der perspektivischen Flächenpotenziale: -21,3ha bis -28,9ha)

Die cima empfiehlt als Korridor jeweils den Mittelwert beider Szenarien:

- ohne perspekt. Entwicklungsfl.: max. -30,0 ha  $(-27,1\text{ha}/-33,2\text{ha}) = 1,8 \text{ ha/a}$
- mit perspekt. Entwicklungsfl.: max. -25,9 ha  $(-22,8\text{ha}/-28,9\text{ha}) = 1,7 \text{ ha/a}$

Angesichts des in der Befragung geäußerten Bedarfs über rd. 8,1 ha innerhalb der nächsten 5 Jahre, ließe sich dieser prognostizierte Bedarf auch hierdurch stützen

- 1 Ausgangslage und Aufgabenstellung
- 2 Sozioökonomische Rahmendaten
- 3 Gewerbestandorte und Flächenpotenziale
- 4 Ermittlung des künftigen Wirtschaftsflächenbedarfs
- 5 Flächenbilanz
- 6 FNP-Potenzialflächen und Suchräume
- 7 Handlungsempfehlungen

# 6 FNP-Potenzialflächen und Suchräume

## 6.1 FNP-Potenzialflächen und Suchräume in der Übersicht

---

- In der Bilanz verbleibt ein Flächendefizit zwischen rd. -26 ha (netto) und rd. -30,0 ha (netto) bis zum Jahr 2030
- Für die Flächennutzungsplanung ergibt sich somit ein mehr oder weniger großer Neuausweisungsbedarf
- Vorrangig sind zur Deckung die FNP-Potenzialflächen heranzuziehen bzw. im vorliegenden Fall die im Aufstellungsverfahren befindliche Erweiterung des Gewerbegebietes Beimoor-Süd (B-Plan 88)
- Ein darüber hinausgehendes Flächendefizit ist durch die Ausweisung und abschnittsweise Entwicklung zusätzlicher Flächen (Suchräume) zu decken
- Die (potenziellen) gewerblichen Entwicklungsflächen sind dabei grundsätzlich als Bruttofläche zu betrachten, weshalb ein entsprechender Abzug von nicht ausschließlich gewerblich genutzten Flächen (Verkehrs-, Gemeinbedarfs- und andere, nicht rein gewerblich genutzte Flächen) erforderlich ist

# 6 FNP-Potenzialflächen und Suchräume

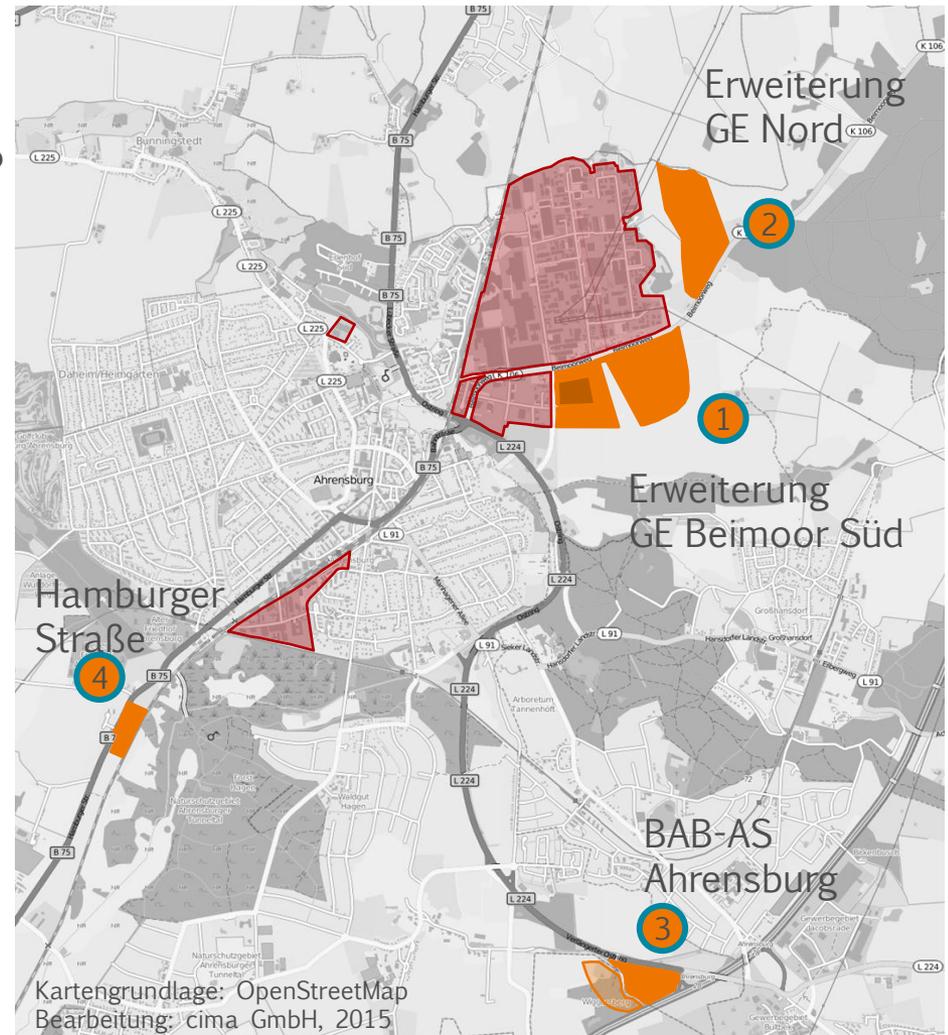
## 6.1 FNP-Potenzialflächen und Suchräume in der Übersicht

### FNP-Potenzialflächen

- 1 Im Zuge der Neuaufstellung des FNP erfolgter Aufstellungsbeschluss zur Erweiterung des GE Beimoor-Süd (B-Plan 88): ca. 25 ha GE, netto

### Suchräume

- 2 Erweiterung GE Nord: ca. 21 ha, brutto (rd. 16 ha, netto)
- 3 BAB-AS Ahrensburg: ca. 8,5 ha, brutto (rd. 6 ha, netto)
- 4 Hamburger Straße: ca. 3 ha, brutto (2 ha, netto)



# 6 FNP-Potenzialflächen und Suchräume

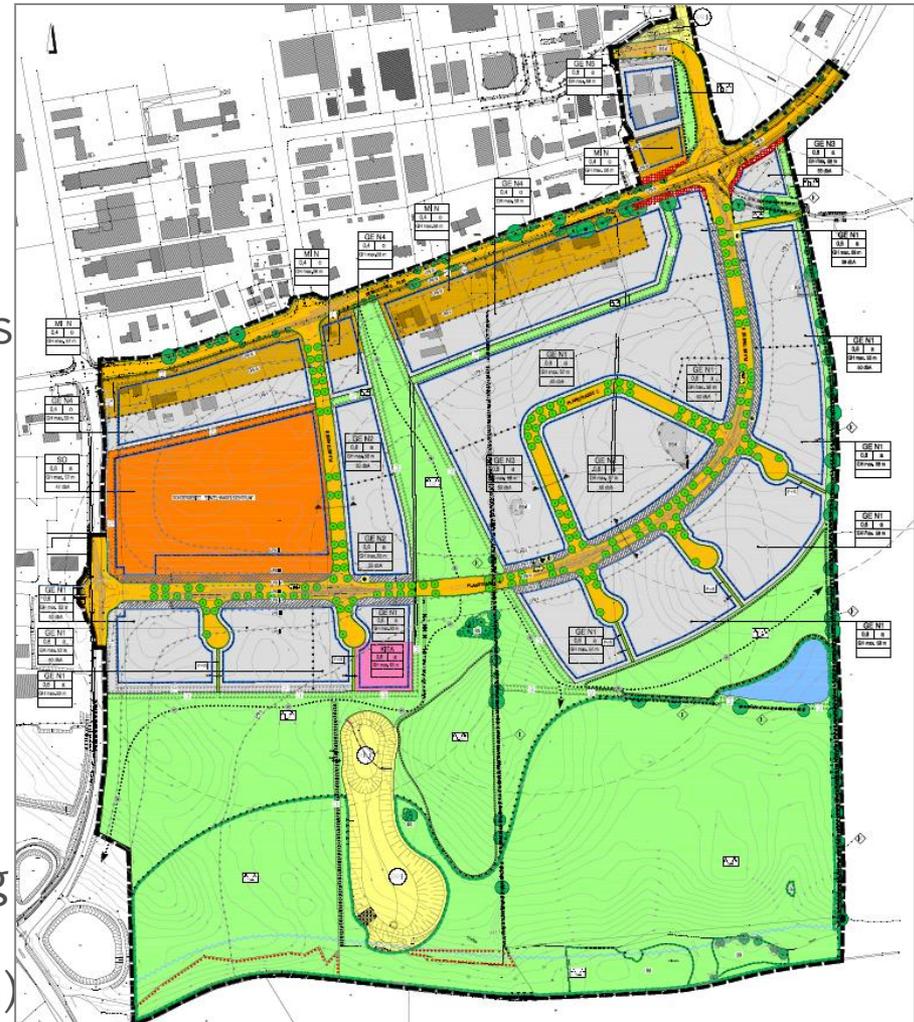
## 6.2 Erweiterung GE Beimoor-Süd

### 1 Erweiterung GE Beimoor-Süd

- Erweiterung des GE Beimoor-Süd (B-Plan 88) um ca. 25 ha netto
- Sondergebiet Einzelhandelszentrum (durch Verlagerung des Famila-Marktes und gesamtem EZH aus GE Nord) ca. 5,9 ha

#### Empfehlungen:

- Aus raumordnerischer Sicht und angesichts eines nachweislich hohen Flächenbedarfs wird die Entwicklung ausdrücklich empfohlen
- Ziel sollte eine hochwertige Gestaltung sein, wozu sich u.a. auch strikte vertragliche Regelungen (in Kaufverträgen) anbieten

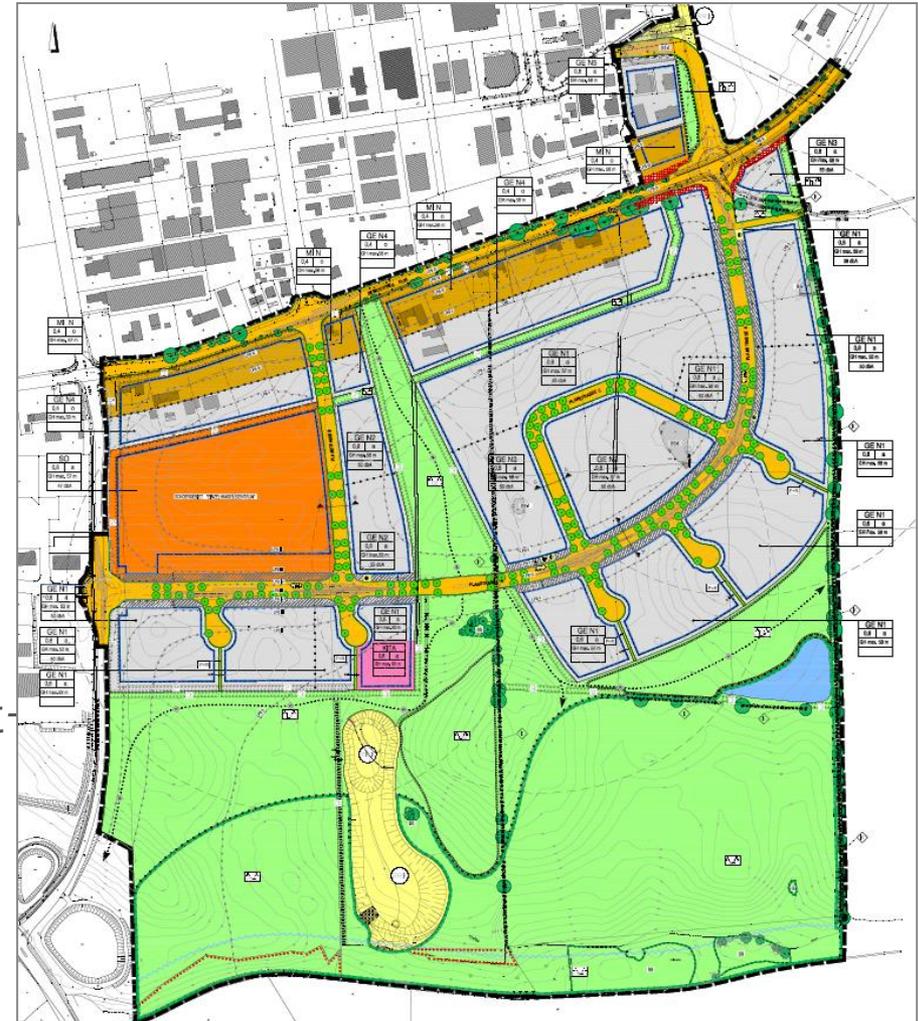


# 6 FNP-Potenzialflächen und Suchräume

## 6.2 Erweiterung GE Beimoor-Süd

### Bilanz:

- Unter Annahme eines Flächendefizits nach Anrechnung der Bestandsflächen zwischen 26 und 30 ha (netto) verbliebe ein Defizit von
  - Annahme A: rd. -1 ha (netto)
  - Annahme B: rd. -5 ha (netto)
- Eine Entwicklung gewährleistet somit zwar mittelfristig genügend Flächen für gewerbliche Zwecke
- Dem Planungszeitraum des Flächennutzungsplans entsprechend, sollten jedoch frühzeitig auch weitere Gewerbestandorte in nachgefragter Lage gesichert werden

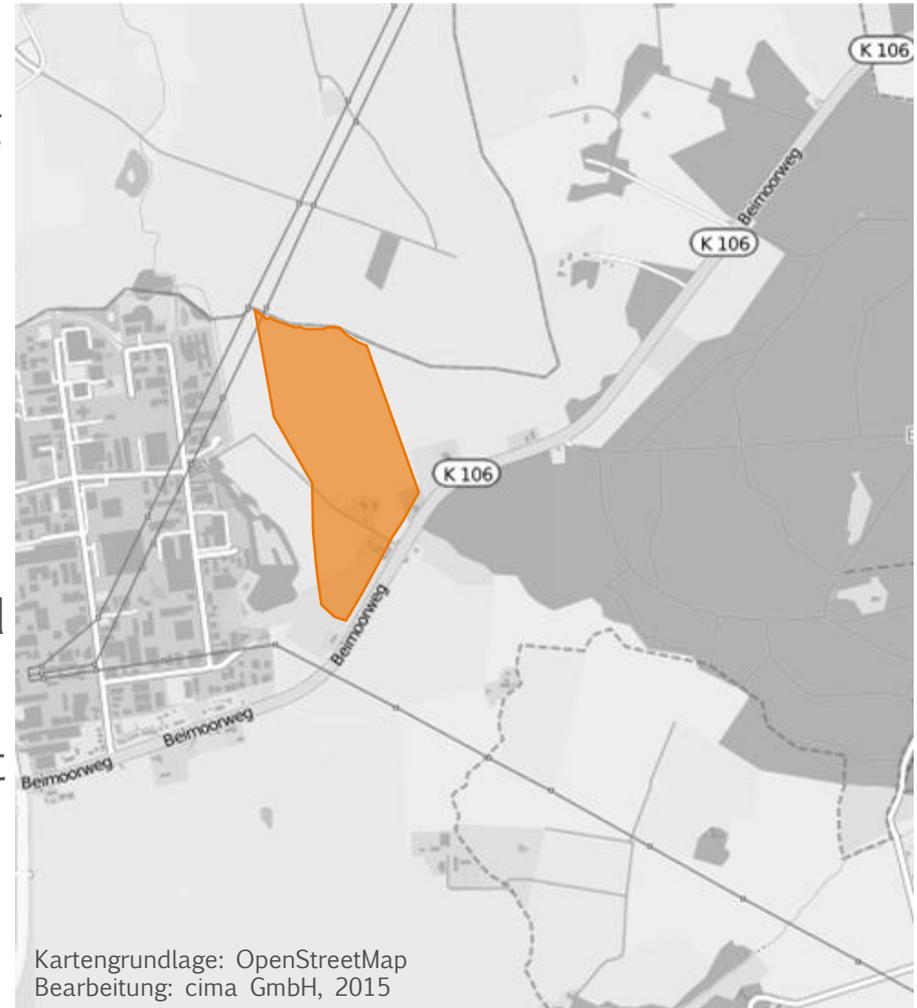


### 2 Erweiterung GE Nord

- Zur weiteren gewerblichen Entwicklung bietet sich in erster Linie eine Ergänzung des Gewerbegebietes Nord im östlichen Teil an
- Die verfügbare Nettofläche wird auf rd. 16 ha geschätzt

#### Empfehlungen:

- Eine Erweiterung des starken GE Nord bietet sich grundsätzlich an
- Die Grünzug-bedingte Trennwirkung ist jedoch nachteilig zu beurteilen und erfordert attraktive Verbindungen
- Entwicklung ist nur bei hinreichender konkreter Nachfrage anzuraten



# 6 FNP-Potenzialflächen und Suchräume

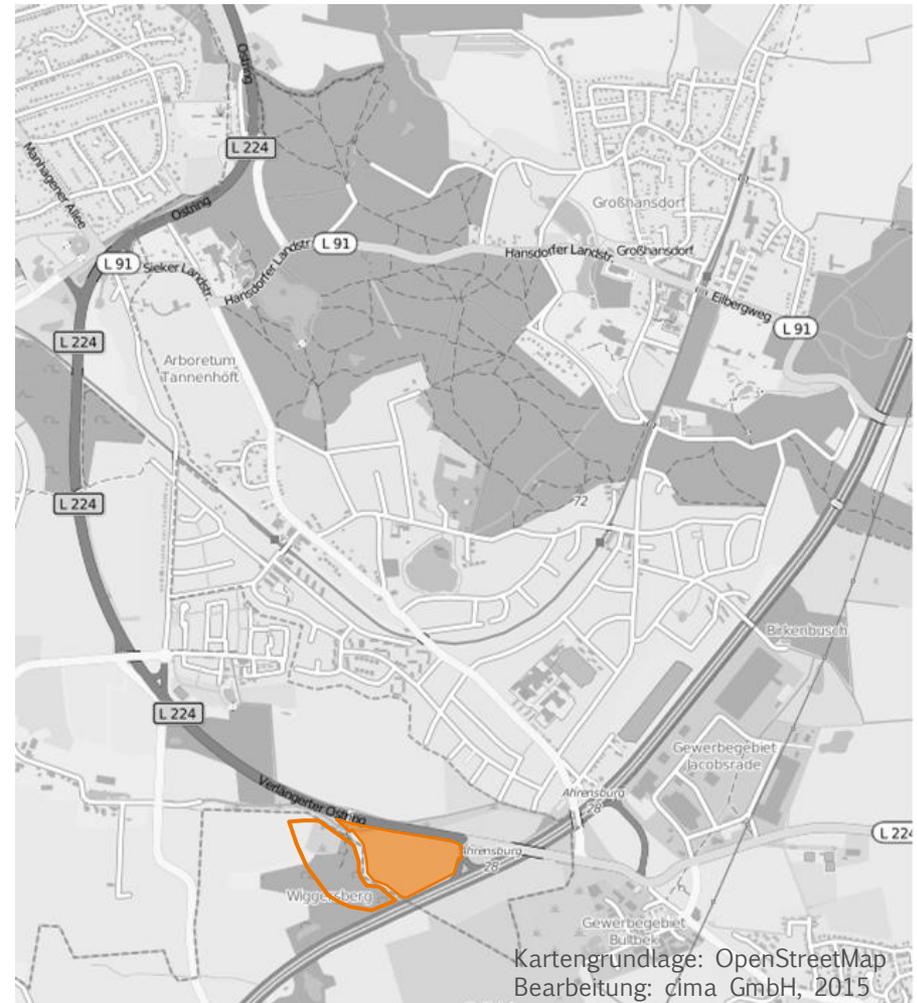
## 6.4 Neuentwicklung BAB-Anschlussstelle

### 3 Neuentwicklung an BAB-AS

- Hierbei handelt es sich um eine mögliche Neuentwicklung zwischen BAB-AS Ahrensburg und Ostring
- Das Nettopotenzial wird auf rd. 6 ha geschätzt

#### Empfehlungen:

- In der Vergangenheit wurden autobahnahe Standorte im Kr. Stormarn stark nachgefragt (v.a. Großhandel/Spedition)
- Allerdings wäre hier lediglich eine einseitige Erschließung möglich
- Ebenso sollten vorrangig flächenintensive Betriebe gefördert werden



# 6 FNP-Potenzialflächen und Suchräume

## 6.5 Neuentwicklung Hamburger Straße

### 4 Neuentwicklung an Hamburger Str.

- Als weiterer möglicher Standort ist eine Fläche an der zentralen Ausfallstraße B 75 in der Diskussion
- Der durch Wohnnutzung, Handwerker und Hotellerie geprägte Bereich würde vermutlich rd. 2 ha Nettofläche ermöglichen

#### Empfehlungen:

- Aus Unternehmenssicht grundsätzliche Eignung einer solchen Lage zur Entwicklung als Handwerkerzentrum
- Jedoch sprechen städtebauliche und landschaftsgestalterische Zielsetzungen der Stadt gegen einen derartigen Gewerbestandort



- Die Deckung des zu erwartenden Flächendefizits sollte in erster Linie durch die eingeleitete Erweiterung des Standortes Beimoor-Süd erfolgen
- Das darüber hinaus mittel- bis langfristig bestehende Defizit wird auf ca. 5 ha (netto) geschätzt
- Da der Flächennutzungsplan zugleich die Weichen zur beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung legt, ist zugleich an eine langfristige Flächensicherung in nachgefragten Lagen zu denken
- Auch bietet sich ein städtebaulicher Flexibilitätszuschlag an, der ebenso in der Expertise zum Kreis Stormarn (2014) angesetzt wird
- Nimmt man einen entsprechenden Aufschlag von rd. 25% an, der auf den ermittelten Bedarf von 29,7 ha (netto) bzw. auf rd. 35,9 ha (netto) angerechnet wird, so resultiert ein Bedarf von ca. 35 bis 45 ha (netto) bis zum Jahr 2030
- Das ermittelte Flächendefizit wäre entsprechend um ca. 7 ha (netto) bis 9 ha (netto) zu erhöhen

- Als maximaler Neuausweisungsbedarf und nach Anrechnung der Erweiterung von Beimoor-Süd ergibt sich somit eine Fläche von 12 ha (netto) bis 14 ha (netto), die als geplante gewerbliche Baufläche im FNP darzustellen wäre
- In erster Linie würde sich zur Deckung eine Erweiterung des bereits starken Gewerbegebietes Nord anbieten, wodurch sich auch Möglichkeiten zur Neuordnung des Bestandsgebietes ergeben können
- Dennoch sollte mit der konkreten Entwicklung dieses Standortes erst dann begonnen werden, wenn eine hinreichende Nachfrage gesichert ist
- Das vorrangige Interesse sollte jedoch der Aktivierung von Potenzialflächen im Bestand gelten
- Hierzu trägt die Realisierung perspektivischer Entwicklungen bei, vor allem aber die Erhöhung der Reaktivierungsquoten (v.a. bei privaten Leerständen)

- 1 Ausgangslage und Aufgabenstellung
- 2 Sozioökonomische Rahmendaten
- 3 Gewerbestandorte und Flächenpotenziale
- 4 Ermittlung des künftigen Wirtschaftsflächenbedarfs
- 5 Flächenbilanz
- 6 FNP-Potenzialflächen und Suchräume
- 7 **Handlungsempfehlungen**

# 7 Handlungsempfehlungen

## 7.1 Generelle Ansätze

### Übergeordnete Strategien zur Mobilisierung von Flächenpotenzialen

- Maßnahmenfeld Innenentwicklung
- Maßnahmenfeld Liegenschaftspolitik
- Maßnahmenfeld Flächen-/ Immobiliendatenbank
- Maßnahmenfeld Qualitative Aufwertung
- Schaffung neuer Standorttypen
- Maßnahmenfeld Vergabekriterien
- Maßnahmenfeld Zwischenbetriebliche Kooperation

### Strategien zur Entwicklung neuer Flächenpotenziale

- Nachhaltige Angebotsplanung
- Zwischenerwerb oder Erwerb von Verfügungsrechten und Entwicklung
- Nachhaltiges und flexibles Bauen
- Baugebote und Arbeitsplatzgarantien

### Übergeordnete Strategien zur Mobilisierung von Flächenpotenzialen

#### Beispiel „Innenentwicklung“

→ Teilbereich „Nachnutzung“

- Insbesondere „angespannte“ Flächenmärkte bewirken eine erschwerte Wiedernutzung, da viele Kompromisse erforderlich
- Oftmals ungeeignete Rastermaße oder veraltete Technik vorhanden
- Vorab Klärung der Eigentümerinteressen und Information
- Unterstützung durch gute Praxisleitfäden und konkrete Förderinstrumente bzw. Infos

#### Beispiel „Liegenschaftspolitik“

- Ziel: Unabhängigkeit der wirtschaftlichen und städtebaulichen Entwicklung vom individuellen Kalkül privater Eigentümer
- Kombination aus Flächenvorhaltung, Bodenordnung, Zwischenerwerb von Grundstücken und verbesserter Erschließung (ggf. auch Abriss)
- Vorab Differenzierung der Eigentümer nach Motivation und jew. Marktkenntnis erforderlich

### Strategien zur Entwicklung neuer Flächenpotenziale

#### Beispiel „Nachhaltiges und flexibles Bauen“

- Leerstandsrisiko durch Reduzierung der Bewirtschaftungskosten und Imagevorteile senken
- Flexibles Bauen:
  - erleichtert spätere Umwandlung,
  - gewährleistet eine Aufteilung für verschiedene Nutzer,
  - belebt den Standort durch Mehrfachnutzung
- Schaffung von Informationsangeboten

#### Beispiel „Baugebote und Arbeitsplatzgarantien“

- Prüfung, ob Flächenverkäufe zukünftig nur in Zusammenhang mit einem Städtebaul. Vertrag, einem Baugebot und/oder Arbeitsplatzgarantien am Betriebsstandort erfolgen sollten
- Frühzeitige Vermeidung freier, aber kaum verfügbarer Grundstücke



Vielen Dank für  
Ihre Aufmerksamkeit

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus