

<b>STADT AHRENSBURG</b> <b>- Beschlussvorlage -</b>		<b>Vorlagen-Nummer</b> <b>2015/088</b>
<b>öffentlich</b>		
Datum 22.06.2015	Aktenzeichen IV.2	Federführend: Herr Schneider

## Betreff

### Beschluss Gewerbeentwicklungskonzept

Beratungsfolge Gremium	Datum	Berichterstatter		
Bau- und Planungsausschuss	15.07.2015			
Finanzielle Auswirkungen:		JA	X	NEIN
Mittel stehen zur Verfügung:		JA	X	NEIN
Produktsachkonto:				
Gesamtaufwand/-auszahlungen:				
Folgekosten:				
<b>Bemerkung:</b>				
<b>Berichte gem. § 45 c Ziff. 2 der Gemeindeordnung zur Ausführung der Beschlüsse der Ausschüsse:</b>				
	Statusbericht			
	Abschlussbericht bis			
X	Berichterstattung nicht erforderlich			

### Beschlussvorschlag:

1. Das Gewerbeentwicklungskonzept (**Anlage**) wird zur Kenntnis genommen.
2. Das vom Gutachter unter Berücksichtigung eines Flexibilitätsszuschlags prognostizierte Flächendefizit von ca. 35 ha bis 45 ha bis zum Jahr 2030 wird im Hinblick auf die Aufstellung von gewerberelevanten Bebauungsplänen und die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans berücksichtigt.
3. Die Handlungsempfehlungen werden - bezogen auf die vom Gutachter vorgestellten Maßnahmenfelder - durch die Verwaltung geprüft und im Rahmen der Möglichkeiten des öffentlich-rechtlichen Verwaltungshandelns berücksichtigt.

### Sachverhalt:

Im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung der Stadt als Standort für Gewerbebetriebe werden derzeit grundlegende Entscheidungen vorbereitet. Zur Vorbereitung informierter Entscheidungen hat sich die Stadt an einer von der Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn mbH (WAS) beauftragten Untersuchung beteiligt. Die vom März 2014 bis Juni 2015 durchgeführte Untersuchung zeigt der Stadt zukünftige Entwicklungsoptionen für Gewerbeflächen auf. Damit erfüllt die Untersuchung für die Stadt Ahrensburg die Funktion eines Gewerbeentwicklungskonzepts.

Die Untersuchung bietet mit einer detaillierten Bestandserhebung Einblicke in die Struktur der drei städtischen Gewerbegebiete. Insgesamt verfügt die Stadt über Standorte mit unterschiedlichen Qualitäten, die mit einer heterogenen Struktur der Gewerbebetriebe einhergeht. Insbesondere mit Blick auf das größte Gewerbegebiet nördlich des Beimoorwegs ist einerseits eine über das Gebiet verteilte erhöhte Dichte von Betrieben des Großhandels bedeutsam, andererseits gibt es in den Branchen „Druckindustrie und Verlagswesen“, „Automation/Datenverarbeitungsgeräte/Industrielle Bildverarbeitung“ sowie „Ernährungsindustrie/Biotechnologie“ einige Betriebe, die den Standort wesentlich prägen.

Im Zuge der Datenerhebung wurden über diese Trends hinaus detaillierte Informationen über die bestehenden gewerblichen Nutzungen der einzelnen Grundstücke erhoben, die der Stadt zukünftig ermöglichen, auch kleinräumliche Entwicklungen abzubilden und ggf. positiven Einfluss zu nehmen.

### **Aktuelle Entwicklungen – Gewerbeflächenentwicklung in der Stadt**

Mit dem für Herbst 2015 angestrebten Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 88 „Beimoor Süd“ sollen ca. 30 ha Bauland für Gewerbebetriebe und Einzelhandel bereitgestellt werden. Die zukünftigen Gewerbe- und Einzelhandelsflächen befinden sich teilweise im Eigentum der Stadt, teilweise in privater Hand. Es ist beabsichtigt, dass die Erschließung und Vermarktung der städtischen Flächen durch die WAS erfolgt. Die im Rahmen des Gewerbeentwicklungskonzepts durchgeführte Befragung unter bestehenden Gewerbebetrieben stützt die Einschätzung der städtischen Wirtschaftsförderung, dass einige der ortsansässigen Betriebe Erweiterungsabsichten haben, die einen erhöhten Flächenbedarf auslösen. Vor diesem Hintergrund ist nach der Erschließung des Bebauungsplans Nr. 88 mit einer erhöhten Dynamik auch im Bereich der bestehenden Gewerbeflächen zu rechnen.

Auch das innenstadtnah gelegene Gewerbegebiet West birgt mit dem derzeit nicht genutzten Grundstück des ehemaligen Rohrbogenwerks ein hohes Entwicklungspotenzial. Auch hier ist im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 96 „Rohrbogenwerk“ mittelfristig mit einer weiteren Entwicklung zu rechnen.

Parallel zum Abschluss der Bauleitplanung für das Gewerbegebiet Beimoor-Süd erarbeitet die Stadt einen neuen Flächennutzungsplan, der die städtebauliche Entwicklung innerhalb der Stadtgrenzen bis ins Jahr 2030 strukturiert und Flächen für ein prognostiziertes Wachstum der Stadt vorhält.

### **Flächenbilanz**

Um die Notwendigkeit der Darstellung weiterer Gewerbeflächen im neuen Flächennutzungsplan zu prüfen, wurde eine Prognose des Flächenbedarfs bis in das Jahr 2030 vorgenommen. Die prognostizierte Entwicklung stützt sich in zwei Szenarien auf:

- Befragung Ahrensburger Unternehmen
- Trendprognose Szenario 1: Gestützt auf Entwicklung der Beschäftigten in der Stadt Ahrensburg 2000 – 2013 (GIFPRO)

- Trendprognose Szenario 2: Gestützt auf Trendprognose für den Kreis Stormarn (GIFPRO)
- Städtebaulicher Flexibilitätszuschlag von 25 %, um sowohl unvorhersehbaren Anstieg der Nachfrage als auch Flächenpotenziale über den Zeitraum 2013 hinaus zu sichern
- Einschätzung bestehender Freiflächen und leerstehenden Gewerbebauten mit unterschiedlich bewerteten Reaktivierungswahrscheinlichkeiten
- Ausschluss von perspektivischen Potenzialflächen, die für eine Trassenvariante der Nordtangente reserviert sind

Unter Berücksichtigung beider Szenarien kommt die Berechnung zum Ergebnis, dass langfristig eine Fläche von 35 ha bis 45 ha Nettobauland für weitere gewerbliche Entwicklung gesichert werden soll. Mit der zeitnah geplanten Erschließung der Gewerbeflächen Beimoor-Süd (Bebauungsplan Nr. 88) wird ein Bedarf von 25 ha Nettobauland für Gewerbe gedeckt. Die prognostizierte Entwicklung soll in ca. fünf Jahren, insbesondere vor der Aufstellung weiterer Bebauungspläne zur Gewerbegebietserweiterung, erneut überprüft werden.

### **Handlungsempfehlungen**

Zwischenergebnisse und Anregungen aus der Untersuchung wurden bereits beim Entwurf des Bebauungsplans Nr. 88 sowie beim Vorentwurf des Flächennutzungsplans berücksichtigt. Die im abschließenden Bericht aufgeführten Handlungsempfehlungen zeigen darüber hinaus Maßnahmenfelder auf, in denen Einflussmöglichkeiten von städtischer und privater Seite auf eine nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung gesehen werden.

Insbesondere die Mobilisierung von Potenzialen zur Vermeidung von Leerstand und untergenutzten Flächen sind ein weites, durch heterogene Akteure und Interessen geprägtes Feld, das aufgrund der zunehmenden Flächenknappheit in Ahrensburg immer stärker in den Fokus rückt. Gleichzeitig machen die Handlungsempfehlungen deutlich, dass die Stadt als Akteur nur sehr eingeschränkte direkte Steuerungsmöglichkeit hat.

Durch eine aktive Liegenschaftspolitik der Stadt, ggf. in Zusammenarbeit mit der WAS, kann der direkte Zugriff sowohl auf untergenutzte bestehende Flächen, als auch neu geplante Gewerbeflächen gesichert werden. Für den Verkauf städtischer Gewerbeflächen wird bekräftigt, dass angesichts der beschränkten Flächenverfügbarkeit und Lagegunst der Stadt eine gezielte Flächenvergabe möglich und erforderlich ist, die sowohl Belange der Bestandssicherung berücksichtigt, als auch bei Neuansiedlung das Ziel einer stabilen Wirtschaftsstruktur berücksichtigt. Die bei vergangenen Flächenverkäufen durch die Stadt bereits eingeführte Praxis, eine zeitnahe Planrealisierung vertraglich sicherzustellen, soll weitergeführt und ggf. durch Aufnahme weiterer städtebaulicher Ziele - wie Verdichtung auf dem Grundstück und Arbeitsplatzgarantien - erweitert werden.

Darüber hinaus verweist das Gewerbeentwicklungskonzept auf die Möglichkeit, die Reaktivierung untergenutzter Flächen in privatem Besitz zu unterstützen. Voraussetzung hierfür ist einerseits ein detailliertes Wissen um Nutzung und Zustand von Gewerbeimmobilien in der Stadt, andererseits die Weiterführung und Optimierung bestehender Vermittlungsangebote von Seiten der Stadt. Durch gezielte Ansprache von Eigentümern und Betrieben können auch zwischenbetriebliche Kooperationen initiiert werden, die neue Qualitäten hervorbringen, wirtschaftliche Strukturen stabilisieren und die Attraktivität untergenutzter Flächen steigern können.

Es wird empfohlen, die städtebaulichen Qualitäten der Gewerbebestandorte im Blick zu behalten und kontinuierlich zu optimieren.

---

Michael Sarach  
Bürgermeister

**Anlage:** Gewerbeentwicklungskonzept Ahrensburg 2014