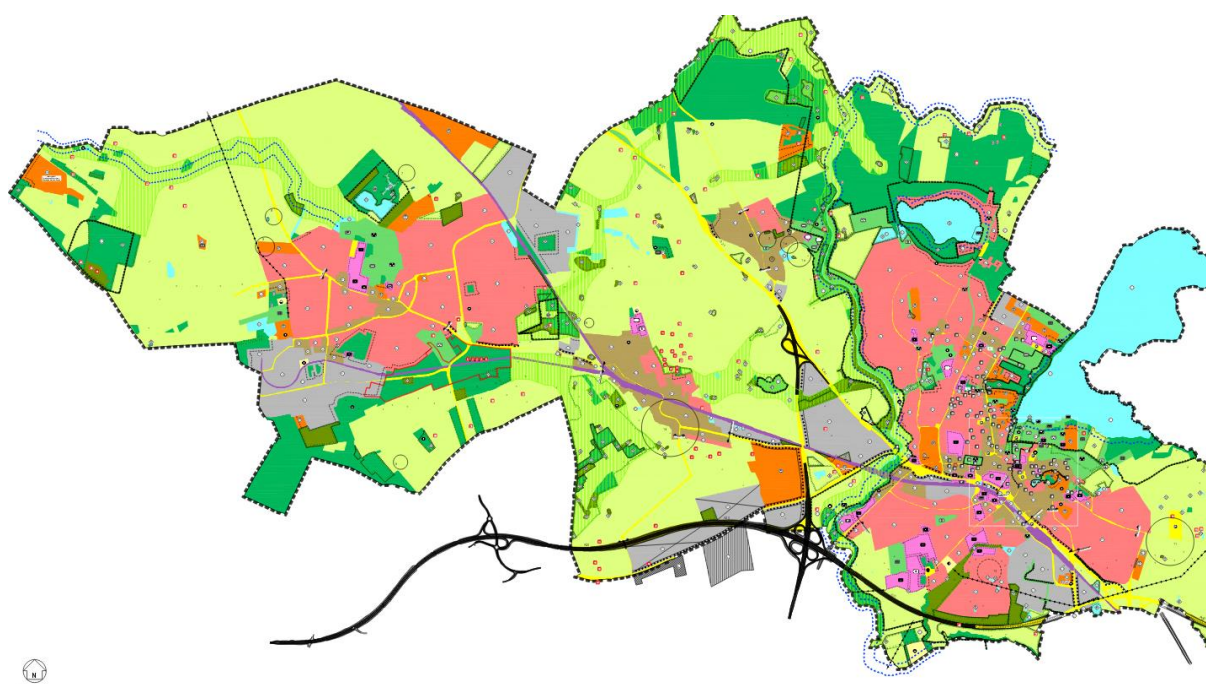


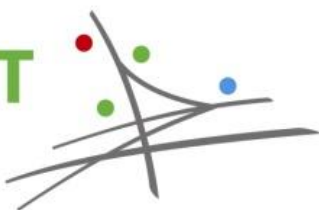
Gewerbeflächen-Konzept für den Zweckverband Mittelzentrum Bad Segeberg-Wahlstedt (ZVM)

Endbericht – Stand April 2017



Bearbeitung:

REGIONET
Wirtschaftsförderung
Raum Bad Segeberg



Markus Trettin
Kurhausstraße 1
23795 Bad Segeberg
Tel. 04551 9086212
Email markus.trettin@badsegeberg.de

Inhalt

1.	Einleitung: Ziele und Methodik	3
2.	Standortqualitäten und Rahmenbedingungen.....	4
2.1	Räumliche Einordnung	4
2.2	Sozioökonomische Daten	6
2.2.1	Bevölkerungsentwicklung.....	6
2.2.2	Bevölkerungsprognose	7
2.2.3	Wohnbauentwicklung	9
2.2.4	Beschäftigtenentwicklung	12
2.2.5	Wirtschaftsstruktur und -entwicklung	13
3	Gewerbeflächen-Bestandsaufnahme	16
3.1	Flächen im Bestand des ZVM	16
3.2	Potenziale/ Aktuelle Entwicklungen im ZVM	18
3.3	Gewerbeflächenentwicklung außerhalb des ZVM	20
4	Flächenbedarfsanalyse	23
4.1	Gewerbeflächenumsätze der letzten 10 Jahre.....	23
4.2	Gewerbeflächenanfragen der letzten fünf Jahre	23
4.3	Aktuelle Entwicklungen in Schleswig-Holstein und Hamburg.....	25
4.3.1	Ergebnisse aus Expertengesprächen und Studien.....	25
4.3.2	Benachbarte Planungsräume	26
4.3.3	Wechselwirkungen mit dem ZVM	28
5	Flächenbilanz und Entwicklungsmöglichkeiten.....	28
6	Ergebnisse aus Workshop und Abstimmungsgesprächen - Entwicklungskonzept	38
6.1	Kurzfristige Entwicklungsmöglichkeiten.....	39
6.2	Kurz- bis mittelfristige Entwicklungsmöglichkeiten	40
6.3	Mittel- und langfristige Entwicklungsmöglichkeiten.....	40
6.4	Weitere potenzielle Entwicklungsflächen für Gewerbe.....	41
7	Fazit	44
Anhang		45

1. Einleitung: Ziele und Methodik

Die Landes- und Kreisplanung haben in Zusammenhang mit der beabsichtigten Gewerbeentwicklung in der Gemeinde Negernbötel (6. Änderung Flächennutzungsplan (F-Plan)) eine abgestimmte Gesamtkonzeption zur Gewerbeflächenentwicklung im Zweckverbandsgebiet gefordert. Dieser Wunsch wurde auch bereits im Zweckverband Mittelzentrum Bad Segeberg-Wahlstedt (ZVM) geäußert, da sich einige Rahmenbedingungen, die dem noch aktuellen F-Plan aus dem Jahre 2005 zugrunde lagen, geändert haben. Einerseits bestehen bestimmte Hemmnisse wie Eigentumsverhältnisse, die eine Entwicklung an einigen vorgesehenen Stellen erschweren bzw. unmöglich machen. Andererseits entstand z.B. in der Stadt Wahlstedt der Wunsch nach Flächenentwicklung an anderer Stelle.

Im vorliegenden Konzept sollen die Grundlagen zur weiteren Planung und Ausweisung von Gewerbe- und Industriegebieten im Bereich des ZVM erarbeitet werden.

Im Kapitel 2 werden zum Einstieg die räumliche Einordnung vorgenommen und die sozioökonomischen Daten analysiert, um die allgemeinen Rahmenbedingungen wie Bevölkerungs- und Wohnbauentwicklung sowie die Wirtschaftsstruktur und -entwicklung zu beleuchten.

Ein wesentlicher Bestandteil dieses Konzepts ist im Kapitel 3 die Bestandsaufnahme noch verfügbarer Flächen in existierenden und entstehenden Gewerbegebieten, die bereits über einen rechtskräftigen B-Plan verfügen. Anschließend werden die weiteren Flächenpotenziale und -entwicklungen innerhalb des Zweckverbandsgebiets und in den benachbarten Kommunen analysiert und dargestellt.

Als nächster Schritt folgt die Flächenbedarfsanalyse im Kapitel 4. Hier werden sowohl der quantitative als auch der qualitative Bedarf an gewerblichen Flächen an Hand von eigenen Berechnungen und mit Hilfe von Expertenmeinungen aufgezeigt.

Auf Basis dieser Ergebnisse wurde im Kapitel 5 eine Flächenbilanz gezogen und verschiedene Entwicklungsszenarien erarbeitet, die am 25.05.2016 in einem Workshop mit TeilnehmerInnen aus Politik (Verbandsversammlung und Gemeinde Negernbötel) und Verwaltung, Wirtschaftsförderung und Technologietransfer Schleswig-Holstein GmbH (WTSH), Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft des Kreises Segeberg mbH (WKS), Kreis Segeberg, IHK zu Lübeck, Kreishandwerkerschaft Segeberg (KreiHa), Wir für Segeberg (WfS), Arbeitsgemeinschaft Industrie und Handel (AIH) sowie dem Gewerbeverein Wahlstedt diskutiert wurden.

Die Workshop-Ergebnisse sind im Kapitel 6 zusammengefasst und dienen als Grundlage für ein finales Abstimmungsgespräch mit der Kreis- und Landesplanung, der IHK zu Lübeck, der WKS sowie Vertretern der Verwaltungen aus den betroffenen Kommunen am 15.09.2016.

Einen Überblick über den gesamten Prozessablauf bietet die Abb. 1.



Abbildung 1: Prozessablauf Gewerbeflächenkonzept

2. Standortqualitäten und Rahmenbedingungen

2.1 Räumliche Einordnung

Das Gebiet des Zweckverbands Mittelzentrum Bad Segeberg-Wahlstedt befindet sich im Bundesland Schleswig-Holstein in der Metropolregion Hamburg und liegt im Nordosten des Kreises Segeberg, dessen Kreisstadt Bad Segeberg ist. Es umfasst die Gemeindegebiete der Städte Bad Segeberg und Wahlstedt sowie der dem Amt Trave-Land zugehörigen Gemeinden Fahrenkrug und Schackendorf mit einer Gesamtfläche von ca. 4.870 ha.

„Der Siedlungsraum Bad Segeberg - Wahlstedt erfüllt für den ihn umgebenden weitgehend ländlich geprägten Raum die Funktion des Mittelzentrums. Dieses Mittelzentrum liegt zwischen den Oberzentren Lübeck, Neumünster und Kiel sowie den Mittelzentren Bad Oldesloe, Kaltenkirchen und Eutin in verkehrsgünstiger Lage und befindet sich damit gleichzeitig in Konkurrenz zu diesen Zentren“ (Erläuterungsbericht F-Plan 2005). Die Gemeinden Fahrenkrug und Schackendorf sind laut Landesentwicklungsplan (2010) als Stadtumlandbereich im ländlichen Raum einzustufen.

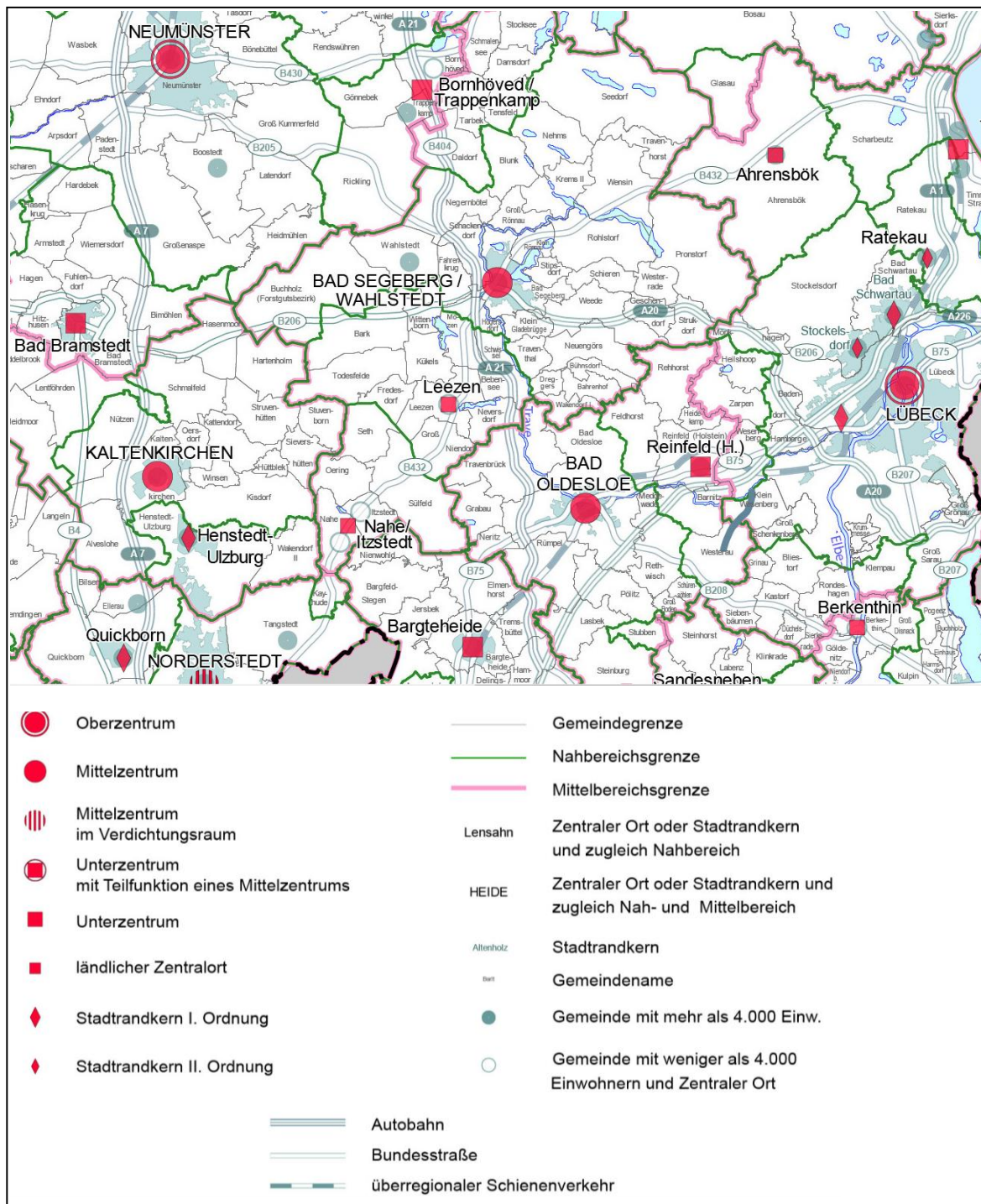


Abbildung 2: Auszug aus dem Plan zum Zentralörtlichen System; Quelle: Landesplanung SH

Ein Auszug aus dem Regionalplan für den Planungsraum I (1998) beschreibt die Funktion und die gewünschte Entwicklung des Mittelzentrums:

„Die Städte Bad Segeberg und Wahlstedt ergänzen einander gegenseitig und haben sich zu einem leistungsfähigen Mittelzentrum entwickelt. Sie sollen künftig gemeinsam auch die Funktion eines Entwicklungs- und Entlastungsortes für den Verdichtungsraum Hamburg übernehmen.

Das günstige Verhältnis von Wohn- und Arbeitsstätten und die gute Lage im Schnittpunkt überregionaler Straßenverbindungen sind die Voraussetzungen dafür, dass sich dieser Siedlungs- und

Arbeitsmarktschwerpunkt weiterentwickeln kann. Bad Segeberg soll vorrangig als Handels- und Dienstleistungszentrum sowie als Luftkurort und Heilbad gestärkt werden.

In Wahlstedt soll das vorhandene Industriegefüge gesichert werden. Neue größere industriell-gewerbliche Ansiedlungen sollen vorrangig im gemeinsamen Gewerbe- und Industriegebiet des Zweckverbandes „Mittelzentrum Bad Segeberg - Wahlstedt“ stattfinden. Parallel dazu sollen Bad Segeberg und Wahlstedt in ihrer Funktion als Wohnstandort ausgebaut werden.“

2.2 Sozioökonomische Daten

2.2.1 Bevölkerungsentwicklung

Insgesamt konnte die Bevölkerungszahl im ZVM in den letzten 10 Jahren um etwa 3 % zunehmen (vgl. Abb. 3). Durch den Zensus im Jahr 2011 gab es einen Bruch in der Statistik, der sehr unterschiedlich ausfiel. Am meisten vom Zensus profitiert hat Bad Segeberg, das einen deutlichen Einwohnerzuwachs verzeichnen konnte (vgl. Abb. 4). Bad Segeberg ist somit im Wesentlichen für die positive Bevölkerungsentwicklung im ZVM verantwortlich. Wahlstedt hat sein Niveau gehalten und stagniert seit den letzten fünf Jahren in der Bevölkerungsentwicklung. In den anderen beiden Gemeinden ist nach einem starken Einbruch in 2011 (Zensus) wieder ein Aufwärtstrend zu erkennen. Zum 31.12.2014 lauteten die Bevölkerungszahlen in den Kommunen laut der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder wie folgt:

- Bad Segeberg: 16.971
- Fahrenkrug: 1.568
- Schackendorf: 836
- Wahlstedt: 9.284
- **MZ insgesamt: 28.659**

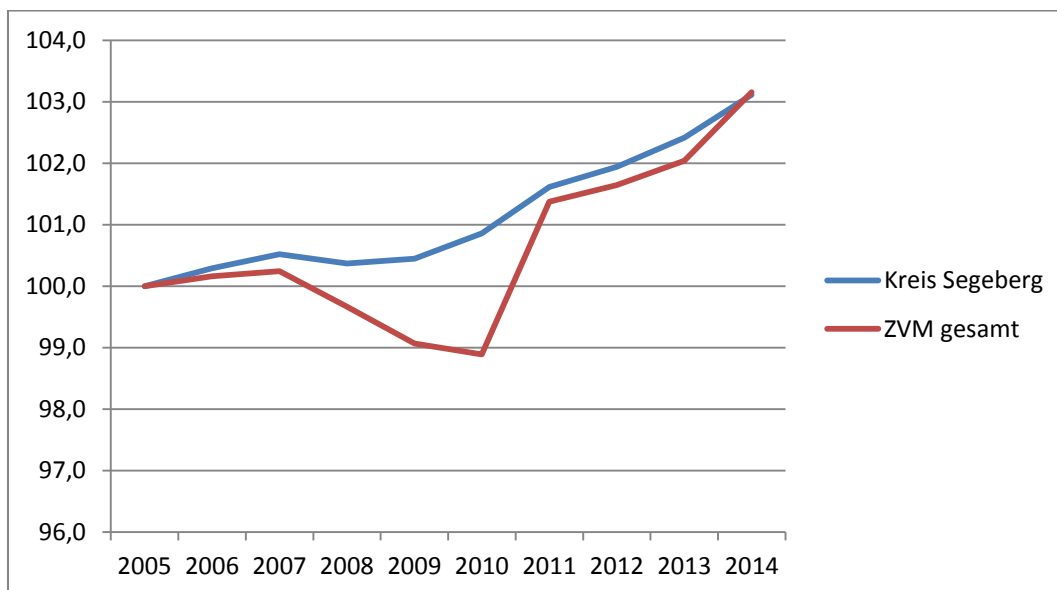


Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung im ZVM insgesamt (Index: 2005 = 100, ab 2011: Fortschreibung auf Zensus-Basis; Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder)

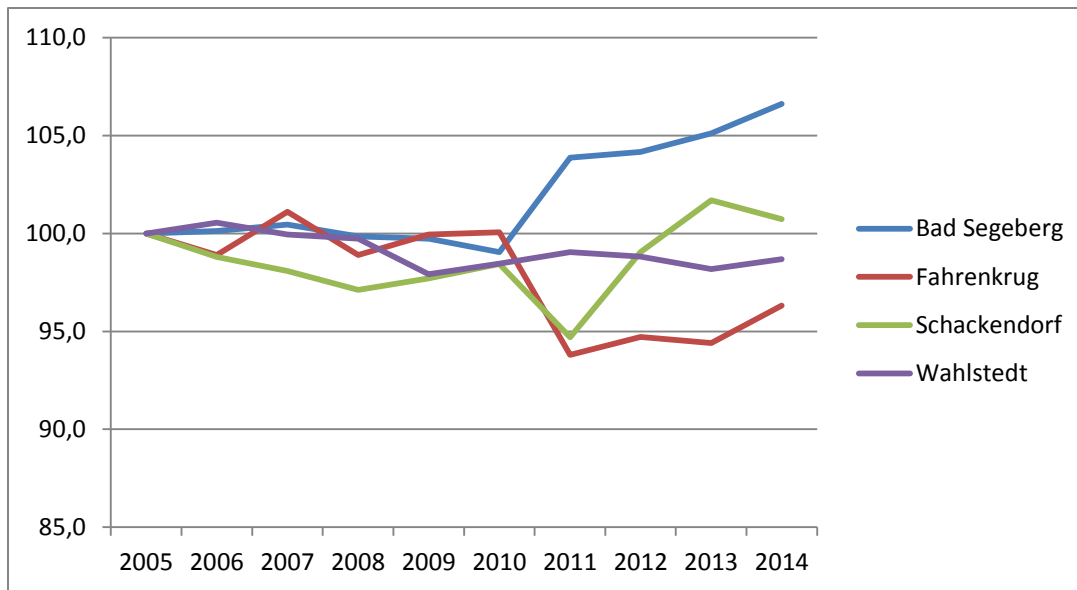


Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung in den Kommunen des ZVM (Index: 2005 =100, ab 2011: Fortschreibung auf Zensus-Basis; Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder)

2.2.2 Bevölkerungsprognose

Für die Bevölkerungsprognose gibt es zwei Quellen, die für eine Betrachtung auf kommunaler Ebene herangezogen werden können: die „Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung für die Gemeinden des Kreises Segeberg“ sowie die Studie und das Datenportal „Wegweiser Kommune“ der Bertelsmann Stiftung (für Kommunen ab 5000 Einwohner).

Beide prognostizieren für die Kommunen des ZVM bis zum Jahr 2030 einen Bevölkerungsrückgang. Erstere Untersuchung spielt verschiedene Szenarien durch, bei denen auch neben der reinen

Trendfortschreibung mit den Wanderungssalden der Landesprognose auch mit um 50 % höheren Wanderungssalden ggü. der Landesprognose sowie mit der Berücksichtigung von Wohnbauprojekten gearbeitet wurde. Für Bad Segeberg wird bei Zugrundelegung der reinen Trendfortschreibung ein Minus von 970 Personen bis 2030 vorhergesagt, für Wahlstedt ein Minus von 900 Personen (vgl. Abb. 5)

Die „positivste“ Entwicklung zeigt sich bei dem Szenario Wanderungsplus, bei dem aber ebenfalls noch eine negative Bevölkerungsentwicklung prognostiziert wird (vgl. Abb. 6).

Bei den Szenarien Neubau, in denen die Wohnbauentwicklung berücksichtigt wird, fallen die Zahlen wieder negativer aus. Das ist mit Sicherheit aber darin begründet, dass zum Zeitpunkt der Erstellung der Studie die Pläne, die im folgenden Kapitel beschrieben werden, noch nicht berücksichtigt wurden.

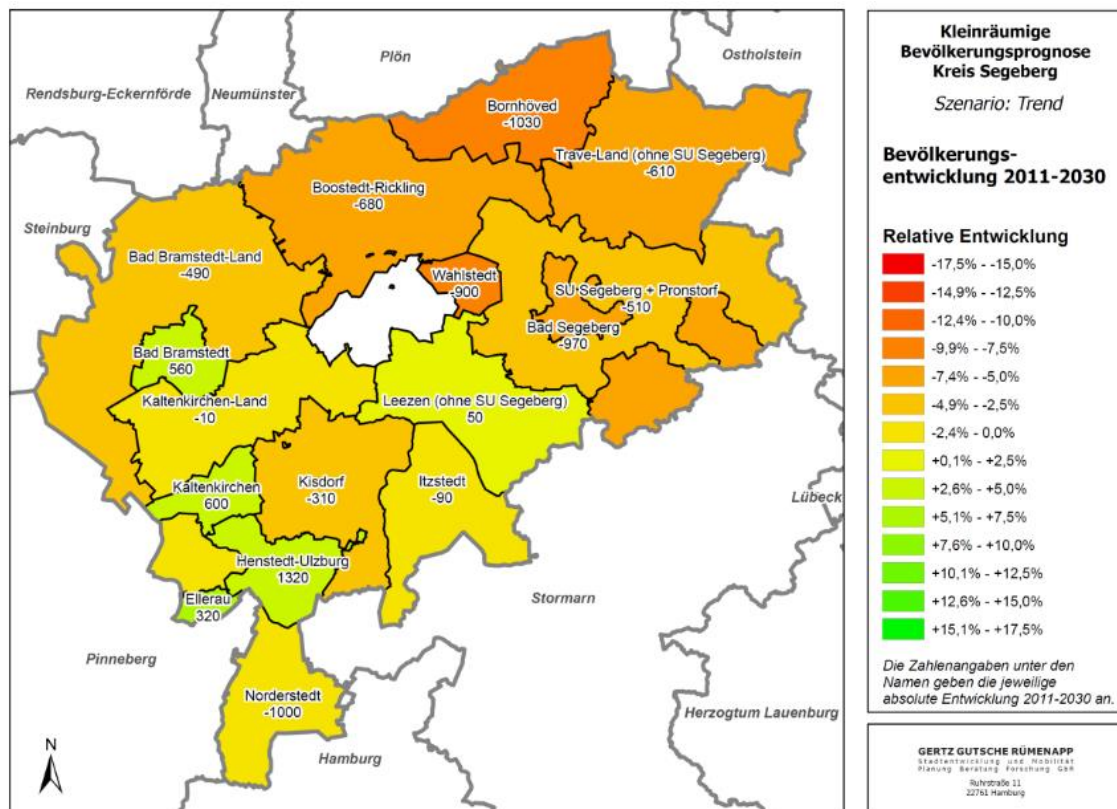


Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung Ämter 2011 – 2030 Szenario Trend (Quelle: „Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung für die Gemeinden des Kreises Segeberg“, S. 23)

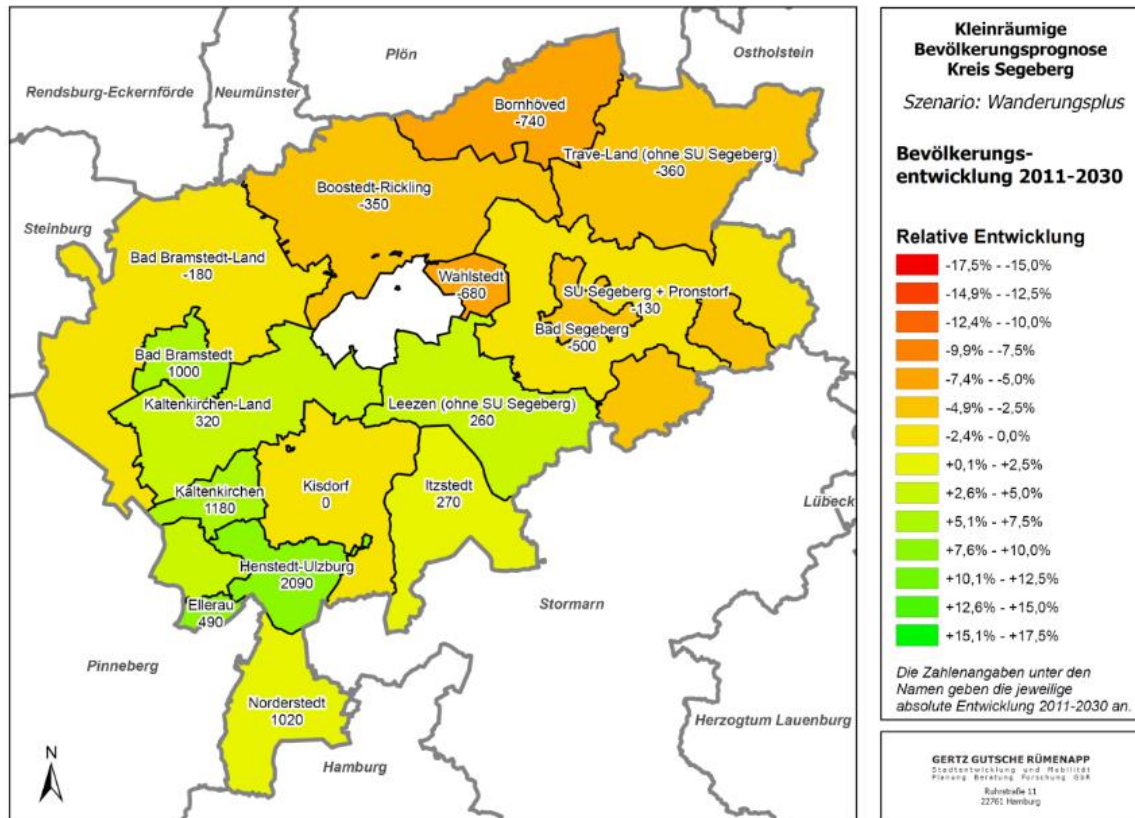


Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung Ämter 2011 – 2030 Szenario Wanderungsplus (Quelle: „Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung für die Gemeinden des Kreises Segeberg“, S. 24)

Auch die Prognose der Bertelsmann Stiftung (wegweiser-kommune.de) kommt für Bad Segeberg und Wahlstedt zu einem moderaten Bevölkerungsrückgang bis zum Jahr 2030 von -2,8 % bzw. -3,7 % (vgl. Abb. 7 und 8).

INDIKATOREN		Bad Segeberg 2012	Bad Segeberg 2020	Bad Segeberg 2025	Bad Segeberg 2030
Bevölkerung (Einwohner)	i	16.600	16.460	16.320	16.130
Relative Bevölkerungsentwicklung (%)	i	0,0	-0,8	-1,7	-2,8

Abbildung 7: Bevölkerungsprognose der Bertelsmann Stiftung für Bad Segeberg (Quelle: www.wegweiser-kommune.de, abgerufen am 27.07.2016)

INDIKATOREN		Wahlstedt 2012	Wahlstedt 2020	Wahlstedt 2025	Wahlstedt 2030
Bevölkerung (Einwohner)	i	9.290	9.200	9.090	8.950
Relative Bevölkerungsentwicklung (%)	i	0,0	-1,0	-2,2	-3,7

Abbildung 8: Bevölkerungsprognose der Bertelsmann Stiftung für Wahlstedt (Quelle: www.wegweiser-kommune.de, abgerufen am 27.07.2016)

2.2.3 Wohnbauentwicklung

In den nachfolgenden Abschnitten zur Wohnbauentwicklung wird deutlich, dass es vor allem in Bad Segeberg und Wahlstedt große Bestrebungen zur weiteren Ausweisung von Neubaugebieten und somit zur Gewinnung weiterer Einwohnerinnen und Einwohner gibt. Der in Kapitel 2.2.1 dargestellte positive Trend soll aktiv weiter verfolgt werden.

2.2.3.1 Bad Segeberg

Im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) wurde 2010 ein Leitbild mit fünf inhaltlichen Handlungsfeldern für die zukünftige Stadtentwicklung Bad Segebergs erstellt. Das Handlungsfeld „Grünes Wohnen in der Stadt“ ist dabei für die Wohnungsmarktentwicklung in Bad Segeberg mit einem Entwicklungshorizont von 15 Jahren maßgeblich.

Hier geht es darum, das vorhandene Wohnungs- und Baulandangebot mit den Schwerpunkten „Preisgünstiger Wohnraum“, „Wohnen für die Generation 60+“ und „Wohnen für Familien“ nachfragegerecht zu entwickeln.

In dem Segment Preisgünstiger Wohnraum führte die Stadt Bad Segeberg mit den vor Ort ansässigen Wohnungsunternehmen Gespräche, um die Möglichkeiten der Entwicklung auszuloten und wird selbst ein Mehrfamilienhaus in der Geschwister-Scholl-Straße errichten.

Zahlreiche Angebote des betreuten Wohnens bzw. Wohnens mit Service (Wohnen für die Generation 60+) haben sich ergänzend zu den vorhandenen Angeboten mit 86 Wohneinheiten am Winklersgang in den letzten Jahren in der Gesamtstadt entwickelt. Bedient werden mit den Projekten Am Eichberg (74 Wohneinheiten), Am Gasberg/ Große Seestraße (59 Wohneinheiten) und im Marienhof (35 Wohneinheiten/ 40 Pflegeplätze) die unterschiedlichen Standards für das altengerechte und barrierefreie Wohnen. Zudem gibt es im Stadtgebiet weitere kleine Projekte, die das barrierefreie Wohnen ermöglichen. Für die Folgejahre ist ein weiterer Anstieg zu erwarten.

Baugrundstücke zum Wohnen für Familien wurden ab 2005 mit der Planung des Neubaugebietes an der Burgfeldstraße zur Verfügung gestellt; 36 Bauplätzen wurden hier erschlossen. Der Empfehlung des ISEK folgend, konzentrierte sich die Stadt Bad Segeberg statt der Erschließung des „Neubaugebietes Burgfelde“ – das sich aufgrund des bevorstehenden Autobahnbaus schlecht vermarkten ließ – auf die Entwicklung kleinteiliger Neubaugebiete. So entstanden in den Jahren 2010 bis 2012 am Holunderweg 18 Bauplätze und 2013 bis 2014 in der benachbarten Graf-Gerhard-Straße 19 Bauplätze. 2015/ 2016 wurde das Neubaugebiet Heinrich-der-Löwe-Ring mit 27 Grundstücken erschlossen.

Die Stadt Bad Segeberg ist mit verschiedenen Grundstückseigentümern in Gesprächen, um auch in den Folgejahren der starken Nachfrage nach Baugrundstücken nachkommen zu können.

2.2.3.2 Fahrenkrug

In Fahrenkrug gibt es laut landesplanerischem Entwicklungsplan bis 2025 noch einen maximalen Entwicklungsrahmen von 62 WE abzgl. Baufertigstellungen 2014 + 2015 und Innenentwicklungspotentiale (14 WE), also noch 48 WE Entwicklungsspielraum bis 2025.

Der kurzfristige örtliche Neubaubedarf soll wie folgt gedeckt werden:

- B-Plan Nr. 8, Raiffeisenplatz (9 Baugrundstücke)

Mittel- bis langfristig soll vorrangig die Fläche südlich der K 102 (Segeberger Straße), östlich angrenzend an die vorhandene Bebauung, westlich des Kasernengeländes als Entwicklungsfläche mit in den F-Plan aufgenommen werden. Die Gemeinde ist bereits Eigentümerin von Teilflächen in diesem Bereich. Darüber hinaus sind im gültigen F-Plan weitere Entwicklungsflächen angrenzend an das Baugebiet Moosberg und angrenzend an den B-Plan Nr. 8 Raiffeisenplatz dargestellt.

2.2.3.3 Schackendorf

Der Entwicklungsspielraum bis 2025 ist erschöpft. Die Ermittlung der Innenentwicklungspotentiale steht noch aus.

Für eine darüber hinausgehende planerische Bauflächenentwicklung wären erforderlich entweder

- ein konkreter örtlicher Mehrbedarf und/oder
- eine Bedarfsdeckung für das Mittelzentrum auf Grundlage einer miteinander abgestimmten Bedarfsermittlung und Umsetzungskonzeption.

Seitens der Gemeinde wird ein örtlicher Mehrbedarf bis 2025 gesehen.

Der letzte B-Plan Am Wanderweg ist 2012 in Kraft getreten und die rund 20 Grundstücke bereits alle verkauft. Es ist kurz- bis mittelfristig geplant die Entwicklungsfläche angrenzend an dieses Baugebiet zu überplanen (ca. 20 Baugrundstücke, ggfs. in 2 Bauabschnitten).

Eine Abstimmung mit dem Mittelzentrum bzgl. der Bedarfsdeckung (s.o.) wäre somit erforderlich.

Im gültigen F-Plan ist noch eine Entwicklungsfläche, südlich der Bergstraße dargestellt, die jedoch eher langfristig überplant werden soll.

2.2.3.4 Wahlstedt

In Wahlstedt findet ebenso wie in Bad Segeberg in den letzten Jahren eine positive Entwicklung bei der Vermarktung von Wohngrundstücken und Wohnungen statt. Zuletzt wurden im Neubaugebiet Großhörn Süd 71 Grundstücke erschlossen und verkauft.

Die Tabelle 1 zeigt auf, welche weiteren Wohnbau-Entwicklungen in Wahlstedt in den kommenden sechs Jahren zu erwarten sind. Dabei wird deutlich, dass eine Vielzahl von Neubaugebieten verschiedener Größen ausgewiesen wird, um mit attraktiven Grundstückspreisen Neubürger zu gewinnen und zeitnah die angepeilte 10.000-Einwohner-Grenze zu erreichen.

IfdNr	Bezeichnung	B-Plan	Fläche	Grund- stücke	Woh- nungen	zur Verfügung seit / ab
1	Wohngebiet "Großhörn Süd	B-Plan 31	7 ha	71	71	2004 / 2012
2	Mecklenburger Weg	B-Plan 12, 10.Änderung	0,6	1	28	2016
3	Neumünsterstraße / Ostlandstraße / Danziger Weg	Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 12	0,6	12	12	2014 - 2016
4	Wohngrundstücke am Mecklenburger Weg / Waldstraße	Ohne (§ 34)	0,4	6	6	2012 - 2016
5	Glödekoppel", B-	B-Plan 11, 7.Änderung	1,6	20	20	2016 - 2017
6	Hasselkamp-West / Dreiecksfläche	B-Plan 1	0,6	7	7	2017
7	Eichestadion	B-Plan 20	2,5		150	2017 / 2018
8	Eichengrund Süd	B-Plan 36	12	111	12	2017 / 2020
9	Im Streem	B-Plan 11, 8.Änderung	5,5	60	60	2018 / 2020
10	Am Wiesenweg	B-Plan 37	7,5	80	80	2022

Tabelle 1: Wohnbauentwicklung in Wahlstedt, Quelle: Bauamt der Stadt Wahlstedt

2.2.4 Beschäftigtenentwicklung

Die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im ZVM ist seit dem Jahr 2007 positiv (vgl. Abb. 9). So steigerte sich die Zahl von 12.362 im Jahr 2007 auf 14.549 Beschäftigte im Jahr 2015. Dies entspricht einem Beschäftigungszuwachs von 17,7 % und liegt damit über den Zahlen des Kreises Segeberg (13%) und des Landes Schleswig-Holstein (14%).

Betrachtet man die Zweckverbandsgemeinden im Einzelnen, zeigt sich, dass lediglich Schackendorf einen Rückgang der Beschäftigten zu verzeichnen hatte (vgl. Abb. 10). Dieser fällt mit rund 30 % auf den ersten Blick sehr dramatisch aus, relativiert sich aber bei Betrachtung der insgesamt sehr geringen Beschäftigtenzahl in dieser Kommune.

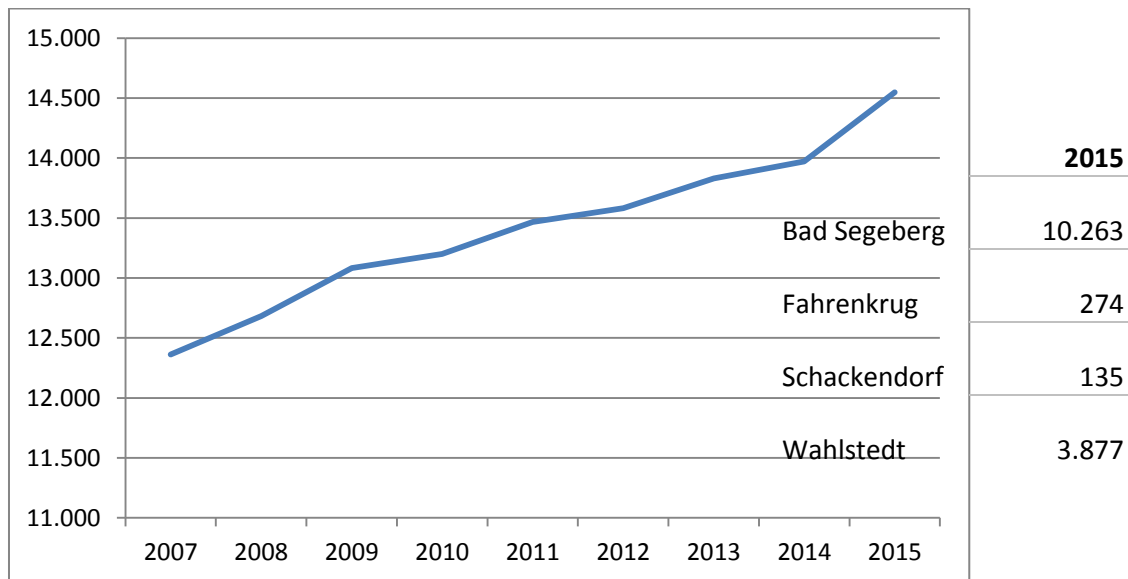


Abbildung 9: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im ZVM insgesamt (Quelle: Statistik Service Nordost; eigene Darstellung)

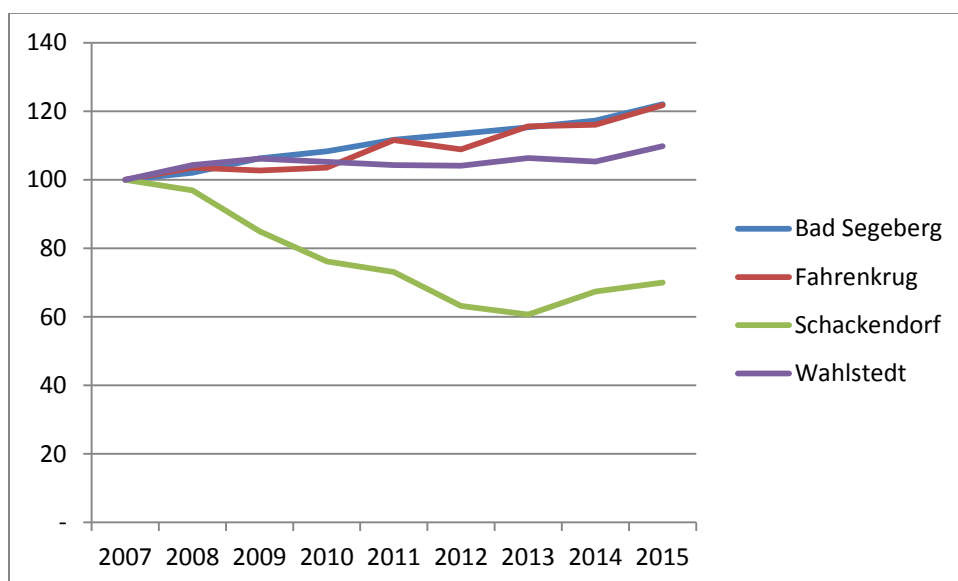


Abbildung 10: Entwicklung der Beschäftigten in den einzelnen Kommunen des ZVM; indexiert: 2007 = 100 (Quelle: Statistik Service Nordost; eigene Darstellung)

2.2.5 Wirtschaftsstruktur und -entwicklung

Zur Darstellung der Wirtschaftsstruktur und -entwicklung werden ebenfalls die Zahlen der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SvB) herangezogen. Die Zeitreihe beginnt mit dem Jahr 2007, da von da an zur Klassifikation der Wirtschaftszweige die sog. WZ 2008 genutzt wurde. Die Vergleichbarkeit zu früheren Jahren wäre deshalb nicht gegeben.

Zudem wird sich im Folgenden auf die Darstellung der Zahlen für Bad Segeberg und Wahlstedt beschränkt, da die Statistik für Fahrenkrug und Schackendorf aufgrund der kleinen Zahlen und der damit einhergehenden Anonymisierungs- und Geheimhaltungspflicht keine tiefergehende Auswertung zulässt.

2.2.5.1 Bad Segeberg

Aus der Tabelle 2 geht hervor, dass der mit Abstand größte Wirtschaftszweig das Gesundheits- und Sozialwesen ist, das rund 27 % der Beschäftigten auf sich vereint (Zum Vergleich: Kreis SE: 14,3 %; SH: 16,8 %). Man erkennt auch, dass sich dieser Anteil über die Jahre stets vergrößert hat. Auf Position zwei findet sich mit 15,6 % der Handel / Instandhaltung und Reparatur von Kfz wieder, dicht gefolgt von der öffentlichen Verwaltung mit 14,9 %, die beide über die Jahre ihren Anteil stabil gehalten haben.

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	abs. Zahl 2015
Insgesamt (abs.)	8.412	8.581	8.940	9.106	9.392	9.538	9.700	9.861	10.263	10.263
C Verarbeitendes Gewerbe	2,7	2,6	2,6	2,7	2,5	2,6	2,5	2,4	2,3	234
F Baugewerbe	4,5	4,4	4,2	4,2	4,4	4,3	4,2	4,1	3,8	385
G Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen	15,9	16,2	16,1	15,9	15,9	15,9	16,0	16,1	15,6	1.600
H Verkehr und Lagerei	2,6	2,4	2,0	2,2	2,4	2,5	2,6	2,8	2,8	287
I Gastgewerbe	4,7	5,2	4,7	4,6	4,4	3,6	3,4	3,2	3,3	334
K Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen	3,9	2,8	2,4	2,3	2,1	2,0	2,2	1,7	1,5	151
L Grundstücks- und Wohnungswesen	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,3	29
M Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen	5,0	4,8	4,6	4,6	4,6	4,7	4,4	4,4	4,2	434
N Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen	5,6	5,8	7,2	7,2	7,7	7,7	7,7	7,7	7,1	725
O Öffentliche Verwaltung, Verteidigung; Sozialversicherung	14,8	14,3	13,7	13,3	13,0	13,5	13,9	13,9	14,9	1.530
P Erziehung und Unterricht	1,9	2,1	2,6	2,6	2,7	2,2	2,2	2,3	2,2	223
Q Gesundheits- und Sozialwesen	19,7	21,1	23,2	23,2	25,4	26,1	25,7	25,8	26,8	2.752
S Erbringung von sonstigen Dienstleistungen	15,2	14,6	13,1	13,4	11,2	10,8	11,0	11,1	11,1	1.138

Tabelle 2: Anteil der Beschäftigten in den Wirtschaftszweigen an der Gesamtbeschäftigung in Bad Segeberg
(Quelle: Statistik Service Nordost; eigene Darstellung)

Beim Blick auf die Entwicklung der einzelnen Wirtschaftszweige (vgl. Tabelle 3) zeigen sich die Gewinner und die Verlierer unter den Branchen. Zu den permanent wachsenden Bereichen gehört das Gesundheits- und Sozialwesen mit einem Beschäftigtenzuwachs von 66 % in den Jahren 2007 bis 2015. Ebenfalls positiv entwickelt haben sich Handel/ Instandhaltung und Reparatur von Kfz (+ 19 %) und die öffentliche Verwaltung (+23 %). Der enorme Zuwachs beim Grundstücks- und Wohnungswesen (+ 93 %) relativiert sich beim Blick auf die geringe Gesamtzahl der Beschäftigten von 29 im Jahr 2015.

Zu den Verlierern gehören die Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen (-54 %) (Kreis SE: - 1%; SH: - 7 %), das Gastgewerbe (- 15%) (Kreis SE: +4 %; SH: + 26 %) und die Erbringung von sonstigen Dienstleistungen (- 11 %) (Kreis SE: + 2 %; SH: +13 %).

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	abs. Zahl 2015
Insgesamt	100	102	106	108	112	113	115	117	122	10.263
C Verarbeitendes Gewerbe	100	96	103	107	105	107	106	104	103	234
F Baugewerbe	100	101	101	102	109	109	108	106	102	385
G Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen	100	104	108	108	112	113	116	119	119	1.600
H Verkehr und Lagerei	100	95	83	93	105	109	114	126	132	287
I Gastgewerbe	100	114	106	107	105	87	84	79	85	334
K Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen	100	73	65	64	60	58	66	52	46	151
L Grundstücks- und Wohnungswesen	100	107	107	100	120	147	153	160	193	29
M Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen	100	99	98	100	102	106	102	103	104	434
N Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen	100	106	137	140	154	157	158	161	154	725
O Öffentliche Verwaltung, Verteidigung; Sozialversicherung	100	98	98	97	98	103	108	110	123	1.530
P Erziehung und Unterricht	100	110	144	147	156	129	128	136	136	223
Q Gesundheits- und Sozialwesen	100	109	125	128	144	150	151	154	166	2.752
S Erbringung von sonstigen Dienstleistungen	100	98	91	95	82	80	83	85	89	1.138

Tabelle 3: Entwicklung der Beschäftigung in den Wirtschaftszweigen in Bad Segeberg; indexiert: 2007 = 100
(Quelle: Statistik Service Nordost; eigene Darstellung)

2.2.5.2 Wahlstedt

Der eindeutig dominierende Wirtschaftszweig in Wahlstedt ist das Verarbeitende Gewerbe mit einem Anteil von über 43 % der Beschäftigten (Zum Vergleich: Kreis SE: 19,4 %; SH: 15,2 %). Erst mit großem Abstand folgt das Gesundheits- und Sozialwesen mit 17,5 % und dann der Handel/ Instandhaltung und Reparatur von Kfz mit 15,3 %.

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	abs. Zahl 2015
Insgesamt	3.532	3.682	3.748	3.715	3.682	3.677	3.754	3.719	3.877	3.877
C Verarbeitendes Gewerbe	44,1	43,4	42,6	41,8	42,0	43,3	44,1	44,9	43,2	1.674
F Baugewerbe	3,4	3,0	3,1	2,9	3,0	3,3	3,3	3,3	2,9	113
G Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen	18,2	19,8	20,0	20,0	20,2	14,5	15,5	14,0	15,3	595
H Verkehr und Lagerei	3,2	3,2	3,5	3,0	3,2	3,2	2,5	2,1	2,4	92
I Gastgewerbe	0,4	0,4	0,5	0,5	0,5	0,6	0,6	0,6	0,7	29
M Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen	3,6	3,4	3,5	3,8	3,7	8,1	8,2	8,4	8,1	313
Q Gesundheits- und Sozialwesen	15,6	16,7	16,9	17,8	17,9	17,9	16,8	16,8	17,5	680

Tabelle 4: Anteil der Beschäftigten in den Wirtschaftszweigen an der Gesamtbeschäftigung in Wahlstedt
(Quelle: Statistik Service Nordost; eigene Darstellung)

Diese Zahlen stützen das Image Wahlstedts als Industriestadt. Auch die Entwicklung der Beschäftigtenzahlen in diesem Bereich zwischen 2007 und 2015 ist positiv und steigt um 7 % (vgl. Tab. 5), während im Kreis Segeberg die Zahl um 5 % zurückgeht und in Schleswig-Holstein insgesamt nur um 2 % zunimmt. Deutliche Zuwächse verzeichnen in Wahlstedt auch das Gesundheits- und Sozialwesen mit 23 % sowie die Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen mit 148 %.

Der Bereich Verkehr und Lagerei verliert 19 % (Kreis SE: +15 %, SH: + 10 %), was jedoch auch durch die niedrige Gesamtzahl der Beschäftigten relativiert wird. Verluste von jeweils 7 % sind in den Bereichen Baugewerbe (Kreis SE: + 16 %; SH: + 19 %) und Handel/ Instandhaltung und Reparatur von Kfz (Kreis SE: +14 %; SH: + 13 %) zu verzeichnen.

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	abs. Zahl 2015
Insgesamt	100	104	106	105	104	104	106	105	110	3.877
C Verarbeitendes Gewerbe	100	102	102	100	99	102	106	107	107	1.674
F Baugewerbe	100	93	95	88	91	99	102	102	93	113
G Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen	100	113	116	116	116	83	91	81	93	595
H Verkehr und Lagerei	100	102	115	99	104	104	82	69	81	92
I Gastgewerbe	100	100	113	127	113	140	153	153	193	29
M Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen	100	101	105	113	107	236	244	248	248	313
Q Gesundheits- und Sozialwesen	100	112	115	120	120	119	114	113	123	680

Tabelle 5: Entwicklung der Beschäftigung in den Wirtschaftszweigen in Wahlstedt; indexiert: 2007 = 100
(Quelle: Statistik Service Nordost; eigene Darstellung)

3 Gewerbeflächen-Bestandsaufnahme

3.1 Flächen im Bestand des ZVM

Die folgende Tabelle 6 gibt eine Übersicht über die bereits vorhandenen Gebiete bzw. solche mit rechtskräftigem B-Plan und ist angelehnt an die Tabelle aus dem Erläuterungsbericht zum F-Plan aus dem März 2005. Nicht berücksichtigt sind hier Brachflächen und Baulücken. Einen Übersichtsplan zur Lage der Flächen bietet die Abb. 11. Die Übersicht macht deutlich, dass im Wesentlichen nur das in der Erschließung befindliche Gewerbegebiet Burgfelde noch freie Flächen vorhält.

Lfd Nr.	Ort	Gebietsname/ -lage	B-Plan Nr.	GI-Flächen in ha				GE-Flächen in ha				Bemerkung
				Ges- amt	Ver- kauft	Reser- viert	Frei	Ges- amt	Ver- kauft	Reser- viert	Frei	
1	Bad Segeberg	Burgfelde	79, 5. Änd.					12,54	2,52	5,68	4,34	Erschließungsarbeiten laufen derzeit
2	Bad Segeberg	Rosenstraße	29, 44, 49, 55					42	42		0	Ausverkauft
3	Bad Segeberg	An der K 61 (WZV)	41, 68					10	10		0	Fläche inkl. WZV-Erweiterung (3,1 ha)
4	Bad Segeberg	Ziegelstr. /Eutiner Str.	18, 78					10,6	9,6		1	Für die Freifläche gibt es keinen B-Plan und Aktivierungshemmnisse durch Privateigentum
5	Fahrenkrug	Westlich der Ortslage	-					2,5	2,5		0	Ausverkauft
6	Fahrenkrug	Östlich der Ortslage	7					6,3	6,3		0	Gemeinsames Gebiet mit Schackendorf (B-Plan 8)
7	Schackendorf	Gutshof-Ei	-					1,7	1,7		0	Ausverkauft
8	Wahlstedt	Industriepark Kieler Straße	1	18,9	17,8	1,1	0	6	6		0	0,6 ha freie Fläche liegt im hinteren Bereich → Verkaufshemmnis
9	Wahlstedt	Industriegebiet Süd	-	83,7	83,7		0				0,32	Freie Fläche von Privat, Einschränkung durch Wohnhaus und Waldabstand
	Gesamt			102,6	101,5	0,5	0,6	91,64	80,62	5,68	5,66	

Tabelle 6: Flächen im Bestand des ZVM (Quelle: eigene Darstellung)

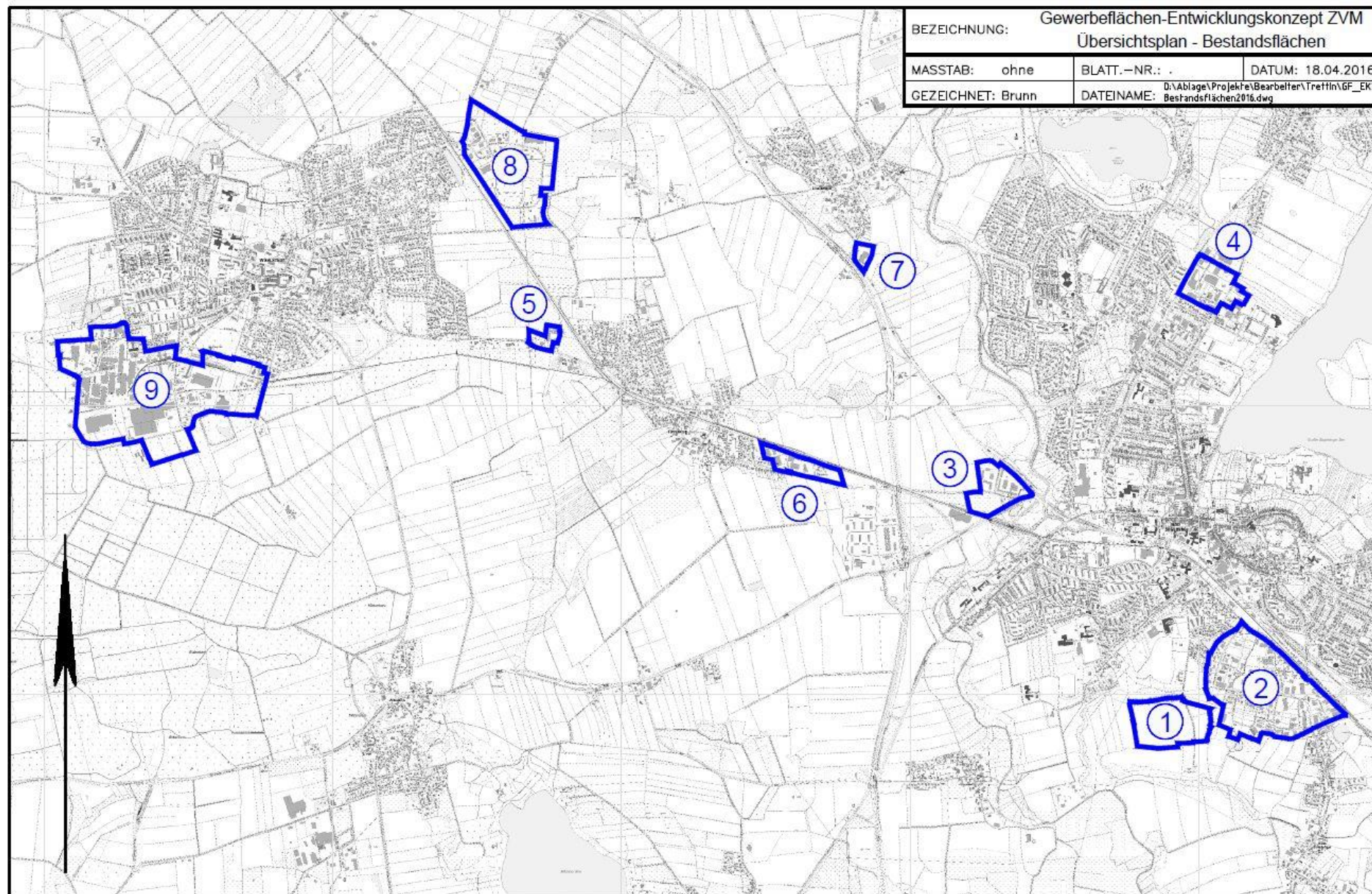


Abbildung 11: Übersichtsplan Bestandsflächen im ZVM (Quelle: Amt für Bauen und Umwelt der Stadt Bad Segeberg)

3.2 Potenziale/ Aktuelle Entwicklungen im ZVM

Laut F-Plan von 2005 sind folgende weitere Flächen als Potenzialflächen für Gewerbe zu nennen. Ergänzt ist die Tabelle um Flächen, die aus aktuellen Entwicklungen hervorgegangen sind, wie der LevoPark. Einen Überblick über die Lage der Potenzialflächen gibt die Abb. 12. Faktisch stehen von den rund 102 ha jedoch nur etwa 36 ha tatsächlich kurz- bzw. mittelfristig zur Verfügung: 20 ha in Wahlstedt (B-Plan ist in Vorbereitung), 0,7 ha in Schackendorf und ca. 16 ha im LevoPark. Der Rest der Flächen steht aufgrund von verschiedenen Aktivierungshemmnissen in absehbarer Zeit nicht zur Verfügung.

Lfd. Nr.	Ort	Gebietsname/ -lage	Im F-Plan vorge-sehen?	Gesamt-fläche in ha ca.	Eignung als	Bemerkung
10	Bad Segeberg/ Fahrenkrug	LevoPark	Nein	29	GE/ GI	Entscheidung der ZV-Versammlung gegen das vorgeschlagene Konzept der Eigentümer. Jetzt nur noch Gewerbenutzung, aber: neue Entwicklungen aufgrund der Flüchtlingskrise: Hälfte des Geländes als Erstaufnahme-einrichtung des Landes. Somit stehen nur noch rund 16 ha für Gewerbe-entwicklung zur Verfügung. F-Plan-Verfahren: Entscheidung über Durchführung der frühzeitigen Beteiligung in der ZV-Versammlung im Juli 2016
11	Schackendorf	An der K 61 (Dreiecksfläche)	Ja	37,6	GE/ GI	Die Flächen weisen aufgrund der Eigentumsverhältnisse Aktivierungshemmnisse auf.
12	Bad Segeberg	Beidseits der Bahn	Ja	6,3	GE/ MI/ WA	Nördlich der Bahn: ehemaliges Möbel Kraft Lagergebäude Südlich der Bahn: Sozialkaufhaus + weiteres Gewerbe, dazwischen Brache Beide Flächen weisen aufgrund der Eigentumsverhältnisse Aktivierungshemmnisse auf.
13	Wahlstedt	Gewerbegebiet am Flugplatz	Ja	20	MI/ GE/ GI	B-Plan-Verfahren soll dieses Jahr begonnen werden. Flächen sollen am Bahnhaltepunkt Mischnutzung, nach Norden hin GE und letztlich GI ermöglichen
14	Schackendorf	Ggü. Gutshof-Ei	Ja	0,7	GE	Im Gemeindeeigentum; aktuell keine konkreten Pläne; Fläche ist verpachtet; bei Bedarf für lokales Gewerbe verfügbar
15	Bad Segeberg	Ggü. LevoPark/ südlich B206	Ja	8,5	GE	Fläche weist aufgrund der Eigentumsverhältnisse Aktivierungshemmnisse auf.

Tabelle 7: Potenzialflächen im ZVM (Quelle: eigene Darstellung)

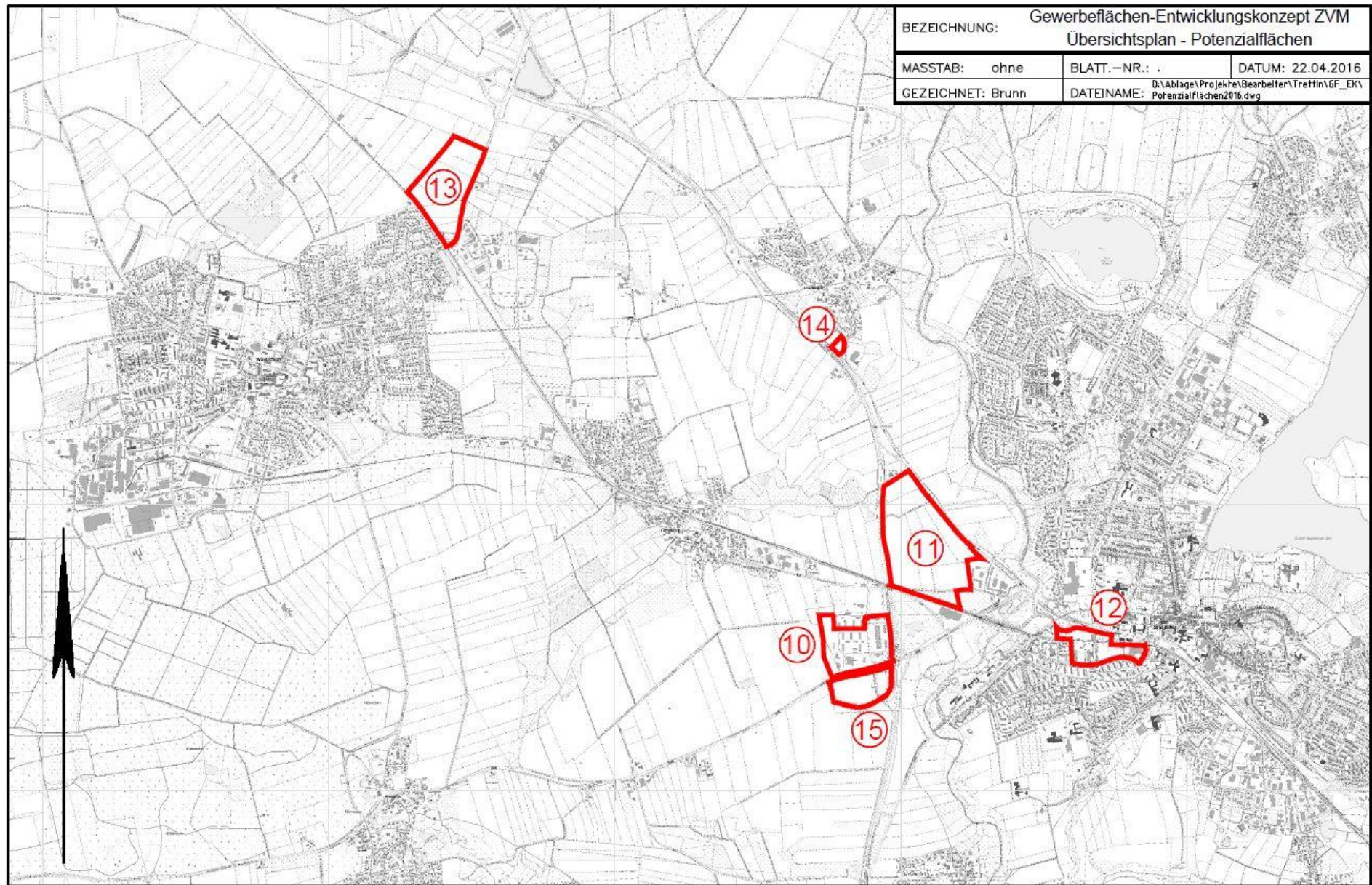


Abbildung 12: Übersichtsplan Potenzialflächen im ZVM (Quelle: Amt für Bauen und Umwelt der Stadt Bad Segeberg)

3.3 Gewerbeflächenentwicklung außerhalb des ZVM

Für ein regional abgestimmtes Gewerbeflächenkonzept ist es notwendig, neben den Entwicklungen in den zweckverbandseigenen Kommunen auch die Angebotssituation in der weiteren Region zu betrachten. So bat die Kreisplanung darum, in diesem Konzept auch die Gewerbeflächen im Stadt-/Umlandbereich des Mittelzentrums zu betrachten, in diesem Fall Klein Rönna und Wittenborn. Zudem sollten die zentralörtlichen und subzentral eingestuften Gemeinden im Nordostkreis Segeberg untersucht werden: Trappenkamp/ Böhnhöved, Leezen und Geschendorf. Nicht zuletzt findet hier auch die Planung der Gemeinde Negernbötel Erwähnung, die gemeinsam mit Wahlstedt das bereits im F-Plan vorhandene Wahlstedter Gebiet in Richtung Norden auf Negernbötel Gemarkung bis zur B205 erweitern möchte (vgl. Abb. 13). Dieses Kapitel beschreibt also neben den Bestandsflächen auch die Potenziale in den Kommunen. Einen Überblick dazu bietet die Tabelle 8.

Das direkt im Norden an Bad Segeberg angrenzende Klein Rönnaer Gewerbegebiet umfasst eine Fläche von 4,8 ha und hat noch eine Freifläche von 2,6 ha. Aus einigen Gesprächen mit Unternehmern, die sich bereits für diese Fläche interessiert haben, wurde deutlich, dass es Aktivierungshemmnisse aufgrund der Eigentumsverhältnisse gibt.

Das Gewerbegebiet in Wittenborn ist speziell für den Bereich Bau, Steine, Erden ausgewiesen und verfügt laut Aussage des Amtes Leezen über keine freien Flächen mehr.

In Trappenkamp sind bis auf eine kleine Restfläche mit ca. 3000 m² alle Flächen veräußert. Die Gemeinde möchte aber in Kooperation mit Böhnhöved weitere Flächen z.B. im Katenlandsweg ausweisen. Zur Größe konnte die Verwaltung noch keine Aussage treffen, aber es sollen sowohl GI- als auch GE-Flächen entstehen.

In Leezen gibt es das Gewerbegebiet an der B 432 mit einer noch verfügbaren Fläche von 0,36 ha. Laut Aussage des Amtes Leezen ist diese Fläche aber von der Erschließung her problematisch und deshalb mit hohem Kostenaufwand verbunden.

Die Gewerbeflächen in Geschendorf sind bereits komplett verkauft. Eine Erweiterung ist zurzeit nicht geplant.

Das Gebiet an der B 205 auf Negernbötel Gemarkung (vgl. Abb. 12 – dünne rote Linie) ist aktuell im Gespräch für ein ganz konkretes Vorhaben, das nur an dieser Stelle realisiert werden kann (Autohof). Sollte dieses Vorhaben nicht realisiert werden, stellen die Flächen trotzdem eine sinnvolle Erweiterung des Wahlstedter Gewerbegebiets dar, weil dadurch die direkte Nähe zur B 205 und zur Anschlussstelle der A 21 geschaffen wird. Die dadurch realisierte verbesserte Sichtbarkeit und Anbindung ist für viele Unternehmen ein wichtiges Entscheidungskriterium bei der Standortwahl.

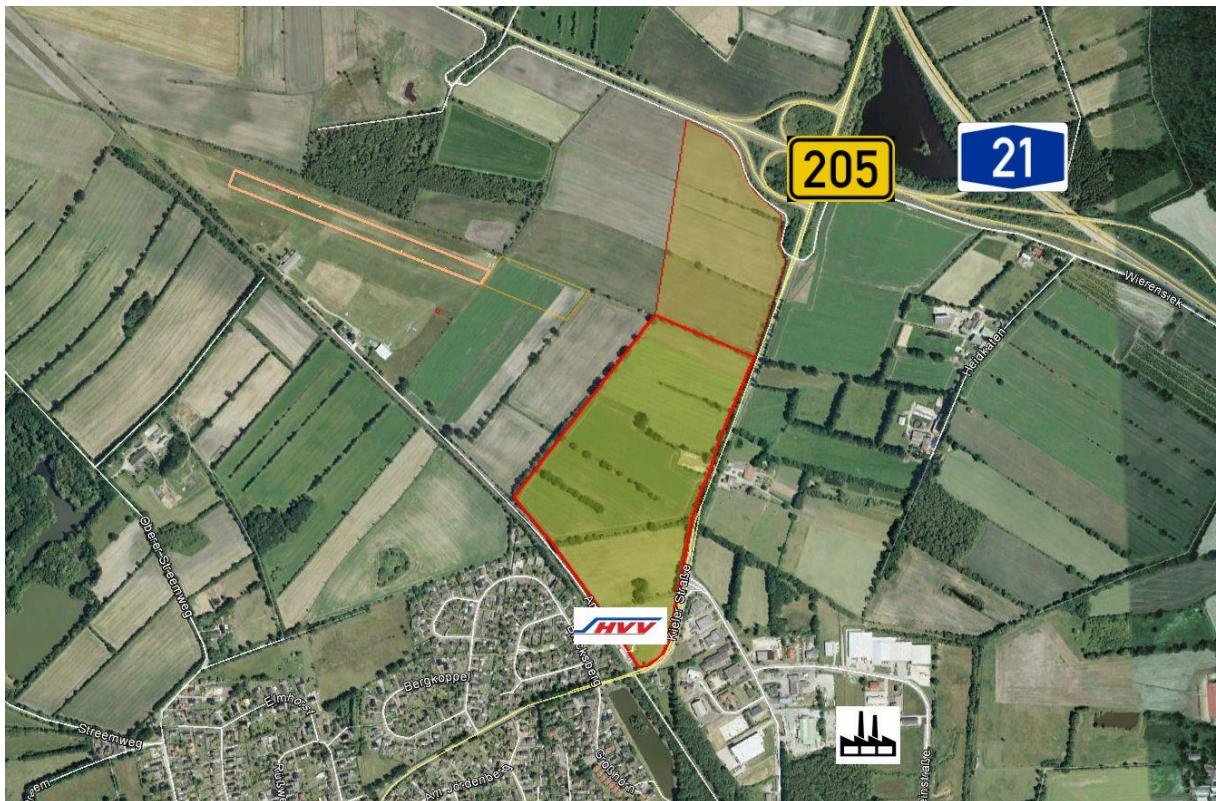


Abbildung 13: Potenzialflächen in Wahlstedt (dicke rote Linie) und Negernbötel (dünne rote Linie)
(Quelle: Bauamt Wahlstedt)

Zudem gibt es weitere Überlegungen und Interesse seitens der Stadt Wahlstedt, langfristig an der K 73 Richtung Wittenborn und damit nahe der künftigen Anschlussstelle der A 20, zusätzliche Flächen für Gewerbeansiedlung planerisch möglich zu machen. Hierzu gibt es aber noch keine konkreten Pläne, weshalb dieses potenzielle Gebiet auch nicht in der Tabellenübersicht erscheint. Es wird aber später in den Workshop-Ergebnissen aufgeführt und beleuchtet.

Ort	Gebietsname/ -lage	(Geplante) Ausweisung	Im F-Plan vorgesehen	B-Plan	(Geplante) Gesamtgröße in ha	Davon freie Fläche	Bemerkung
Negernbötzel (Amt Trave- Land)	B 205/ Erweiterung Gewerbegebiet am Flugplatz Wahlstedt	GI	Nein	Nein	Ca. 10		aktuell im Gespräch für ein ganz konkretes Vorhaben, das nur an dieser Stelle realisiert werden kann (Autohof)
Geschendorf (Amt Trave- Land)	GE an der AS zur A20	GE (e) + GE	Ja	Nr. 3	3,45	0	Keine freien Flächen
Klein Rönkau (Amt Trave- Land)	Angrenzend an Bad Segeberg	GE	Ja	Nr. 7	4,8	2,6	Freie Fläche in Privatbesitz → Aktivierungshemmnis
Trappenkamp (Amt Bornhöved)	Industriestraße	GE	Ja	Nr. 17	2	0,3	neue Flächen (GE/ GI) im Katenlandsweg geplant, Größe noch unklar; Kooperation mit Bornhöved, bittet um Unterstützung und Abstimmung
Bornhöved (Amt Bornhöved)	Industriegebiet an der B 404	GE/ GI	Ja	Nr. 11	14,1	0	Keine freien Flächen
Leezen (Amt Leezen)	GE an der B432	GE	Ja	Nr. 10	6,75	0,38	Erschließung problematisch (hoher Aufwand)
Wittenborn (Amt Leezen)	Industriestraße	G (Bau, Steine, Erden)	Ja	nein	53,6	0	Keine freien Flächen

Tabelle 8: Gewerbeflächenentwicklung außerhalb des ZVM (Quelle: eigene Darstellung nach Informationen der jeweiligen Ämter)

4 Flächenbedarfsanalyse

4.1 Gewerbeflächenumsätze der letzten 10 Jahre

Die Abb. 14 macht deutlich, dass es bei den Flächenverkäufen von Jahr zu Jahr deutliche Unterschiede gab. Die schwachen Verkäufe in den Jahren 2008 bis 2010 könnten der damals herrschenden Wirtschaftskrise geschuldet sein. Die niedrige Zahl für Bad Segeberg in den Jahren 2014 und 2015 ist darauf zurückzuführen, dass es im Gewerbegebiet Rosenstraße zu dem Zeitpunkt keine (attraktiven) Flächen mehr gab, lediglich drei Grundstücke unter der Hochspannungsleitung, die bis zum Jahresbeginn 2016 verkauft wurden. In Wahlstedt wurden im Jahr 2014 und 2015 keine Flächen verkauft, weil zum einen die Interessenten, die die letzten Flächen in der Holsteinstraße reserviert hatten, selbst den Kauf aufgeschoben haben und weil zum anderen die entstandene Wald- und Biotopproblematik einen zügigen Verkauf unmöglich machte.

Insgesamt wurden seit 2005 rund 240.000 m² (24 ha) unbebauter Flächen zur gewerblichen Entwicklung verkauft. Im Durchschnitt wurden somit pro Jahr ca. 2 ha Gewerbefläche verkauft.

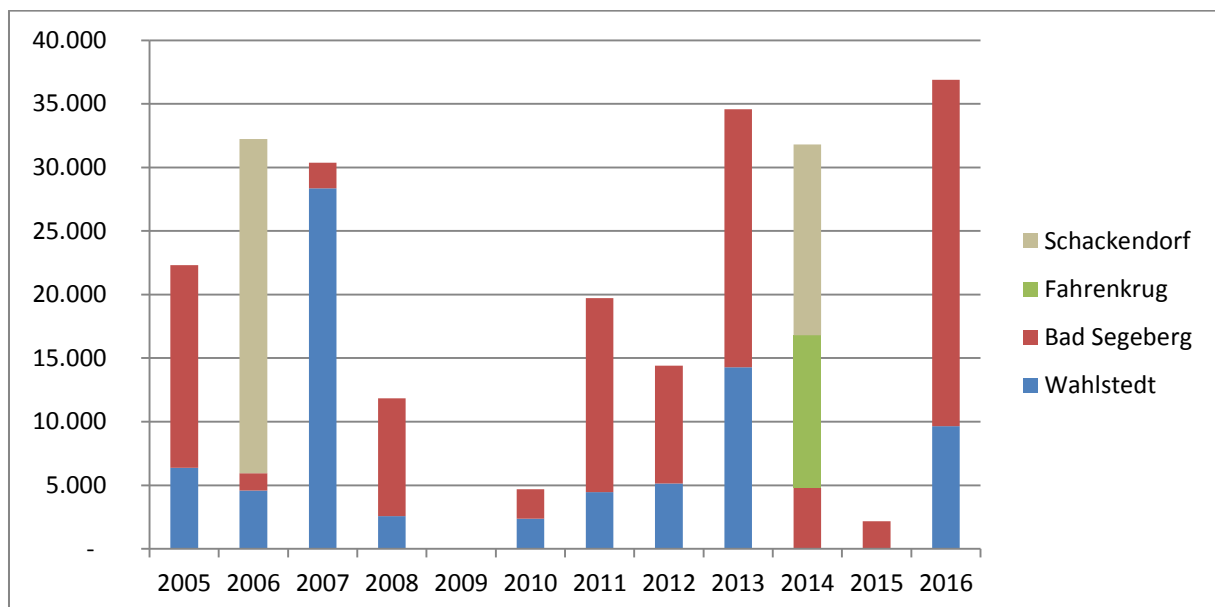


Abbildung 14: Gewerbeflächenumsätze im ZVM 2005 bis 2016 (15.04.) in m² (Quelle: eigene Erhebung und Darstellung)

4.2 Gewerbeflächenanfragen der letzten fünf Jahre

In den letzten fünf Jahren, also seit der Einrichtung der Wirtschaftsförderung für den ZVM zum 01.03.2011, sind bei dieser 93 Anfragen bis zum 31.03.2016 mit einer Gesamtgröße von 106,1 ha aufgelaufen und registriert worden (vgl. Tabelle 9). Allein in den ersten drei Monaten des Jahres 2016 gab es über die Wirtschaftsförderung und Technologietransfer Schleswig Holstein GmbH (WTSH) drei Anfragen nach Industrieflächen für Produktions- und Logistikbetriebe mit einer Gesamtgröße von 32 ha.

Von diesen 93 Anfragen führten bis heute 20 zu einem Vertragsabschluss (Quote: 21,5 %) und einem Flächenumsatz von insgesamt rund 140.000 m². In 9 weiteren konkreten Fällen sind bereits Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 165.000 m² reserviert. Betrachtet man die abgelaufenen ganzen Jahre 2011 bis 2015, so ergaben sich pro Jahr durchschnittlich rund 17 Anfragen mit einer durchschnittlichen Flächengröße von 8.628 m².

Jahr	Anzahl Anfragen	Angefragte Gewerbefläche in m ²	
		Gesamt	Davon GI-Bedarf (Anzahl Anfragen)
2011	17	149.000	34.000 (3)
2012	11	40.000	7.000 (1)
2013	21	85.000	26.900 (4)
2014	19	333.000	263.000 (4)
2015	18	135.000	74.000 (5)
2016	7	326.000	320.000 (3)
Gesamt	93	1.061.000	724.900

Tabelle 9: Anzahl der Anfragen und Gesamtgröße der nachgefragten Gewerbeflächen
(Quelle: eigene Erhebung und Darstellung)

Die Tabelle 10 macht deutlich, dass es bei den in den letzten fünf Jahren nachgefragten Grundstücksgrößen zum einen ein Schwerpunkt bei den eher kleinteiligen Flächen bis 3000 m² gab (insgesamt 48 % der Anfragen), die oftmals auch genutzt werden, um Arbeiten und Betriebswohnen an einem Standort miteinander zu kombinieren.

Zum anderen gibt es aber auch auf dem anderen Ende der Skala eine fast vergleichbar große Nachfrage nach Grundstücken jenseits der 5000 m² bzw. 10.000 m² (46 %). Diese Flächengrößen werden überwiegend vom produzierenden Gewerbe und der Logistik nachgefragt, die auf eine GI-Ausweisung angewiesen sind.

Weniger nachgefragt waren mittelgroße Grundstücke zwischen 3000 und 5000 m².

Nachfrage nach Größe	Anzahl abs.	Anteil in %
< 1500	20	21,5
1501-3000	28	30,1
3001- 5000	8	8,6
5001 - 10000	20	21,5
>10000	17	18,3
Insgesamt	93	100,0

Tabelle 10: Grundstücksnachfrage nach Größe (Quelle: eigene Erhebung und Darstellung)

4.3 Aktuelle Entwicklungen in Schleswig-Holstein und Hamburg

4.3.1 Ergebnisse aus Expertengesprächen und Studien

In den letzten Jahren ist aufgrund des Flächenmangels und der steigenden Preise eine vermehrte Abwanderung größerer Betriebe aus Städten wie Hamburg und Lübeck in das Umland zu beobachten. Ein lokales Beispiel hierfür ist der Umzug der Firma Sanacorp aus Lübeck nach Bad Segeberg. Dieser Trend wird auch durch die vermehrte Nachfrage im Jahr 2014 und zu Beginn des Jahres 2016 deutlich. Bei diesen Anfragen handelt es sich um großflächige Produktions- und Logistikvorhaben zwischen 7 und 15 ha, die meist auf eine GI-Ausweisung angewiesen sind.

Auch die **WTSH** bestätigt diesen Trend sowie einen Engpass bei großen Flächen und begrüßt daher ausdrücklich die Ausweisung weiterer großflächiger GI-Gebiete in Schleswig-Holstein. Seit Jahren schon kommen 40 % bis 50 % der bei der WTSH eingehenden Anfragen aus Hamburg. Rund 20 % aller Anfragen haben konkreten Bedarf speziell an GI-Flächen, deutlich mehr noch haben Interesse an einem möglichen 24 h-Betrieb. Laut Auskunft der WTSH stehen in Schleswig-Holstein aber derzeit lediglich noch in Brunsbüttel und Neumünster nennenswerte große Flächen mit GI-Ausweisung zur Verfügung, wobei Brunsbüttel in Hinblick auf Lage und Branchen eine Sonderrolle einnimmt und nicht als Konkurrenzstandort betrachtet werden kann. In Neumünster stehen im Gewerbepark Eichhof und im Industrie- und Gewerbegebiet Süd insgesamt noch etwa 40 ha zur Verfügung. So können die immer öfter nachgefragten Flächengrößen zwischen 5 ha und 15 ha in Schleswig-Holstein kaum noch bedient werden. Perspektivisch bietet das Mittelzentrum nach Meinung der WTSH nach dem Weiterbau der A 20 und A 21 mit dem entsprechenden Autobahnkreuz A20/ A21 eine interessante Lage und wird sich erhöhter Gewerbeflächennachfrage erfreuen.

Weitere Experten wie die Herren Rohwer (Wirtschaftsminister d.L. a.D.), Bösche (Geschäftsführer der WTSH) und Jorkisch (Vorstandsvorsitzender Hansebelt e.V. und damals noch Vizepräsident der IHK zu Lübeck) waren sich auf einer Veranstaltung zu den Auswirkungen der Fehmarnbelt-Querung am 04.11.2014 in Blunk einig: es bieten sich viele Chancen, gerade im Bereich der Achsen A20/21/1 – an diesen Stellen sollte man rechtzeitig attraktive Gewerbeflächen an den Autobahnen ausweisen.

Die **IHK zu Lübeck** hat ebenfalls in einem Gespräch mit dem Bürgermeister der Stadt Wahlstedt und der REGIONET Wirtschaftsförderung geäußert, dass in ihrem Bezirk in den letzten 20 Jahren keine Industriegebiete mehr ausgewiesen wurden und eine solche Ausweisung deshalb höchst willkommen ist. Auch der Chef der Staatskanzlei, Thomas Losse-Müller, betonte bei der Präsentation der Landesentwicklungsstrategie vor der IHK im Schloss Tremsbüttel am 19.05.2016 auf Nachfrage, dass auch das Land Schleswig-Holstein die Ausweisung von Industriegebieten ausdrücklich begrüßen würde.

Die aktuelle **Studie Logistik und Immobilien der Bulwiengesa AG** aus dem Jahr 2015 sieht die Region Hamburg auf Platz 1 der 10 attraktivsten Logistikregionen in Deutschland. Die ausgewiesene Region umfasst dabei nicht nur das Hamburger Stadtgebiet, sondern erstreckt sich auch entlang der Achsen A 1, A 7 und A 21 bis nach Lübeck, Neumünster und über Bad Oldesloe hinaus (vgl. Abb. 15). Bei den o.g. Rahmenbedingungen ist es nur noch eine Frage der Zeit, bis sich diese Region noch weiter entlang der A 21 auch in Richtung Bad Segeberg und Wahlstedt entwickelt.

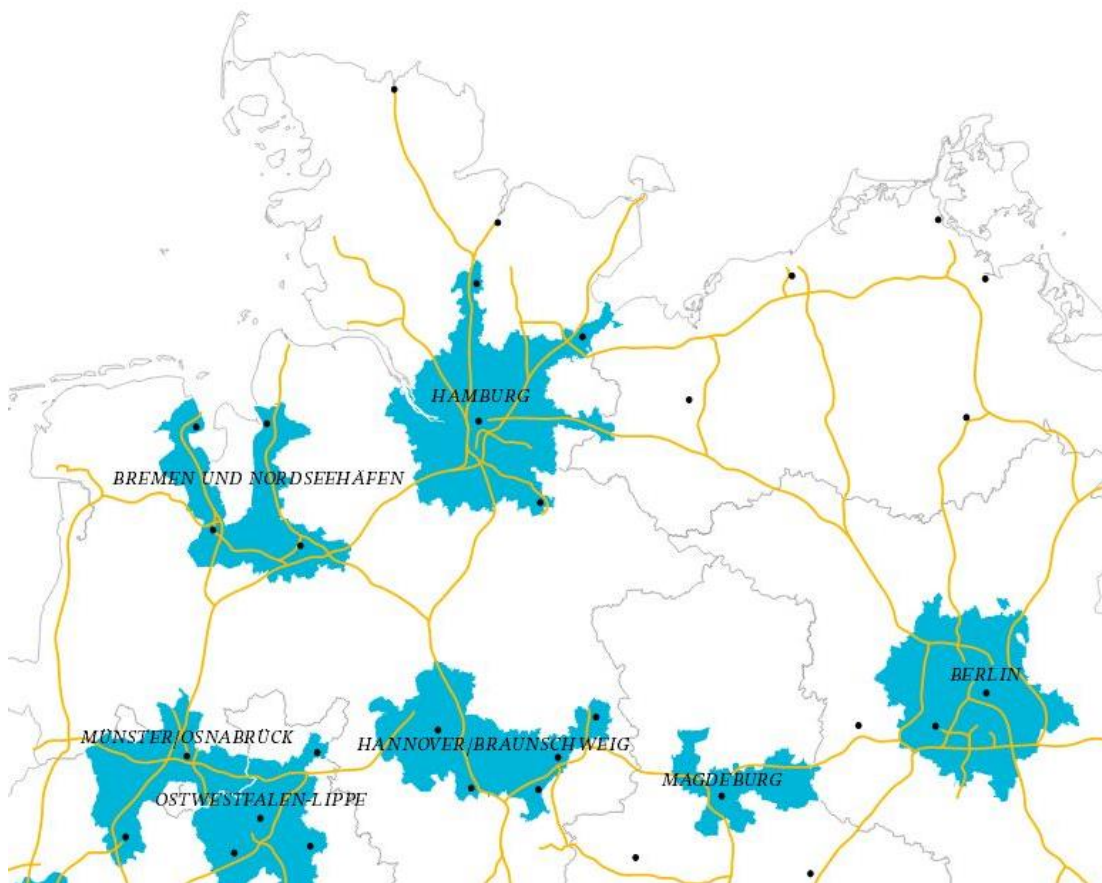


Abbildung 15: Logistikregionen in Deutschland (Quelle: Bulwiengesa AG: „Logistik und Immobilien 2015“)

4.3.2 Benachbarte Planungsräume

Gewerbeflächenleitfaden Achse A1

Im März 2015 wurde von der AG Gewerbeflächenentwicklung der Lenkungsgruppe regionale Zusammenarbeit an der Entwicklungsachse A 1 ein Gewerbeleitfaden vorgestellt. An der Erarbeitung dieses Leitfadens war auch die Kreisplanung des Kreises Segeberg sowie die REGIONET Wirtschaftsförderung beteiligt. Hintergrund der Erstellung eines Gewerbeflächenleitfadens war folgender:

„Vor dem Hintergrund der laufenden Planungen für die feste Fehmarnbelt-Querung haben sich die Kreise Herzogtum Lauenburg, Ostholstein, Segeberg und Stormarn und die Hansestadt Lübeck zusammen mit ihren regionalen Wirtschaftsförderungsinstitutionen gemeinsam mit den Chancen dieses Verkehrsinfrastrukturprojektes zur Stärkung der regionalen Strukturen beschäftigt. Das dafür erarbeitete Regionale Entwicklungskonzept (REK 2010) thematisiert als eines von mehreren Handlungsfeldern u.a. die Entwicklung von überörtlich bedeutsamen Gewerbegebieten an den im Landesentwicklungsplan (LEP 2010) Schleswig-Holstein aufgeführten Landesentwicklungsachsen.“

Bisher liegt keine zusammenfassende Betrachtung der Möglichkeiten der Entwicklung von Standorten für überörtlich bedeutsame Gewerbeflächen an den Landesentwicklungsachsen für die Region vor. Dieser Leitfaden will deshalb diese Lücke schließen und folgt damit einer Empfehlung des REK 2010, gebietsgrenzenübergreifend bei der Gewerbeflächenentwicklung zu kooperieren. Planungshorizont der Aussagen ist das Jahr 2030.“ (Quelle: Leitfaden

„Gewerbegebiete von überörtlicher Bedeutung an den Landesentwicklungsachsen in den Kreisen Herzogtum Lauenburg, Ostholstein, Segeberg (A 20), Stormarn und der Hansestadt Lübeck“, März 2015)

Obwohl das Mittelzentrum Bad Segeberg-Wahlstedt nicht an der Entwicklungsachse A 1 liegt, besteht doch über die A 20 und die B432 eine enge verkehrliche und räumliche Anbindung an diese, so dass dieser Bereich auch bei der gewerblichen Entwicklung an der A 1 Berücksichtigung erfährt. So heißt es weiter im Leitfaden:

„Gleichzeitig bildet das Mittelzentrum Bad Segeberg / Wahlstedt bereits heute einen etablierten und entwicklungsfähigen Gewerbestandort im baulichen Siedlungszusammenhang, der aufgrund seiner Lage im Schnittpunkt der Landesentwicklungsachsen BAB 20 und BAB 21 selbst die Anforderungen an einen Suchraum / Standort für gewerbliche Entwicklungen von überörtlicher Bedeutung erfüllt.

Der Suchraum zeichnet sich durch seine Lage im Kreuzungsbereich der Landesentwicklungsachsen und Autobahnen A 20 und der A 21 aus. Er wird künftig insgesamt über vier Anschlussstellen an die Autobahnen angebunden. Innerhalb des Suchraumes bestehen mehrere Einzelstandorte mit unterschiedlichen Qualitäten. Das Mittelzentrum verfügt mit den Haltestellen Bad Segeberg und Wahlstedt über einen qualifizierten schienengebundenen ÖPNV-Anschluss. Der Standort Wahlstedt verfügt zudem über einen Gewerbegleisanschluss.

Als Gewerbestandort bildet das Mittelzentrum Bad Segeberg / Wahlstedt schon jetzt einen etablierten und entwicklungsfähigen Standort im baulichen Siedlungszusammenhang. Aufgrund seiner Lage im Schnittpunkt der Landesentwicklungsachsen A20 / A21 besteht hier auch ein erhebliches Entwicklungspotential für überörtlich bedeutsame Gewerbeansiedlungen. Der Standort gliedert sich in 5 Teilstandorte. Die gewerbliche Entwicklung wird im Rahmen eines Zweckverbandes gesteuert, an dem auch die Nachbargemeinden Fahrenkrug und Schackendorf beteiligt sind.

Der Standort liegt zwar nicht an der Landesentwicklungsachse BAB 1, gleichwohl ist er aber als eigenständiger Suchraum / Standort für gewerbliche Entwicklungen von überörtlicher Bedeutung im Schnittpunkt der Landesentwicklungsachsen BAB 20 und BAB 21 zu berücksichtigen. Insofern sind bei der Bewertung möglicher Suchräume/ Standorte von überörtlicher Bedeutung an der Landesentwicklungsachse BAB 1 außerhalb des Kreises Segeberg im Hinblick auf Bedarfe und Angebotspotentiale mögliche Wechselwirkungen mit dem Standort Bad Segeberg / Wahlstedt zu berücksichtigen.“ (Quelle: Leitfaden „Gewerbegebiete von überörtlicher Bedeutung an den Landesentwicklungsachsen in den Kreisen Herzogtum Lauenburg, Ostholstein, Segeberg (A 20), Stormarn und der Hansestadt Lübeck“, März 2015)

Regionales Gewerbeflächenkonzept A7 Süd

Als eines von sieben Leitprojekten aus dem REK A 7 Süd wurde im November 2015 das regionale Gewerbeflächenkonzept A7 Süd vorgestellt, welches von der cima zusammen mit einer interkommunalen Arbeitsgruppe aus Verwaltungen, Wirtschaftsförderungen, WKS, IHK zu Lübeck, Kreis Segeberg und Landesplanung erstellt wurde. Dieses Konzept betrachtet einen Untersuchungsraum, der sich auf die Ämter und Kommunen der Nordgate-Achse entlang der A 7 von Norderstedt nach Neumünster bezieht.

Dieses Gewerbeflächenkonzept errechnet für den Zeitraum bis 2030 für genannten geografischen Bereich einen Gewerbeflächenbedarf von bis zu 280 ha, dem jedoch bereits rund 314 ha gesichertes Bauland gegenübersteht. Hinzu kommen weitere 136 ha Entwicklungsflächen, davon alleine rund 120 ha an den mittleren und großen Wirtschaftsstandorten.

Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Metropolregion Hamburg (GEFEK MRH)

Für die Metropolregion Hamburg, der auch Teile der Länder Schleswig-Holstein, Niedersachsen und Mecklenburg-Vorpommern angehören, gab es in der Vergangenheit bereits ein GEFEK, das jetzt im Zuge der Gebietserweiterungen neu aufgelegt werden soll. In diesem Zusammenhang ist auch der Neustart der gemeinsamen Internetplattform GEFIS geplant, in dem auch die Flächen des Zweckverbands Mittelzentrum Bad Segeberg-Wahlstedt dargestellt werden.

Weitere Aussagen können zum GEFEK der MRH an dieser Stelle nicht getroffen werden, da es sich erst noch in der Erstellung befindet.

4.3.3 Wechselwirkungen mit dem ZVM

Der ZVM spielt im Gesamtkontext der Zentrale-Orte-Struktur und Gewerbe- und Industriestandorte in Schleswig-Holstein eine gewichtige Rolle. So wird er im Gewerbeflächenleitfaden der Entwicklungsachse A 1 als etablierter und entwicklungsfähiger Gewerbestandort genannt, der trotz der Lage abseits der A1-Achse bei der Suchraumplanung für künftige überörtlich bedeutsame Gewerbegebiete Berücksichtigung findet. Eine weitere wichtige Rolle in Schleswig-Holstein nimmt der ZVM durch die industrielle Prägung Wahlstedts und die weiteren Pläne zur Ausweisung von Industriegebieten ein, die in Schleswig-Holstein laut Aussage der Experten künftig dringend benötigt werden.

Vor dem Hintergrund der Aktivitäten an den Entwicklungsachsen A 1 und A 7 sollte auch eine Stärkung der Entwicklungsachse A 21/ 20 herbeigeführt werden, um ein Gleichgewicht bzw. eine bessere Verteilung der Wohn- und Gewerbeentwicklung sowie eine Entzerrung der Verkehrsströme zu erreichen. Bei Weiterbau der A 20 und A 21 entsteht eine Autobahnkreuz-Lage, die für Wohnen und Gewerbe gleichermaßen attraktiv ist und dem Standort noch mehr Relevanz in Schleswig-Holstein verleiht.

5 Flächenbilanz und Entwicklungsmöglichkeiten

Die Ergebnisse der vorangehenden Kapitel machen deutlich, dass sich das Mittelzentrum Bad Segeberg-Wahlstedt sowohl von der Bevölkerungszahl als auch wirtschaftlich positiv entwickelt. Es besteht eine große Nachfrage nach Gewerbeflächen, die auch durch die Feste Fehmarnbelt-Querung und den Weiterbau der A 20 und A 21 langfristig noch weiter zunehmen wird. Seit 2005 wurden im Zweckverbandsgebiet 24 ha unbebaute Fläche verkauft und gewerblich entwickelt. Durchschnittlich

wurden so rund 2 ha pro Jahr verkauft. Die durchschnittliche Größe der verkauften Flächen lag bei ca. 0,5 ha. Die aktuellen Reservierungen umfassen eine Gesamtgröße von rund 16 ha.

Betrachtet man die noch zur Verfügung stehenden Bestandsflächen, stellt man fest, dass aktuell in Wahlstedt keinerlei Flächen mehr angeboten werden können (vgl. Tab. 11). Lediglich das Gewerbegebiet Burgfelde in Bad Segeberg, das derzeit erschlossen wird, hat aktuell noch 4,34 ha freie Fläche, sofern die vorhandenen Reservierungen (5,68 ha) zu Vertragsabschlüssen führen – hier handelt es sich jedoch ausschließlich um Gewerbeflächen (GE bzw. GEe).

Aus dem vorangegangenen Kapitel lässt sich ableiten, dass der Bedarf an Gewerbeflächen für produzierendes Gewerbe und Logistik in den kommenden Jahren steigen wird. Neben der WTSH begrüßen auch die IHK zu Lübeck sowie das Land Schleswig-Holstein explizit die Ausweisung von GI-Flächen, da die Nachfrage das Angebot deutlich übersteigt. Dieses macht deutlich, dass dringend Potenzialflächen vor allem für GI-Ansiedlungen aktiviert werden müssen.

	Flächenpotenziale		Flächenbedarf bis 2030 in ha
	Gesichertes Bauland in ha (netto)	Potenzialflächen in ha (brutto)	
Bad Segeberg	10	43,8	50
Fahrenkrug	0	0	
Schackendorf	0	38,3	
Wahlstedt	0	20	
Insgesamt	10	102,1	

Tabelle 11: Flächenbilanz im ZVM

Flächenbedarfsabschätzung bis 2030:

Zur Abschätzung des künftigen Gewerbeflächenbedarfs wurde eine Mischkalkulation aus den eigenen Verkaufszahlen und Anfragen sowie den Erwartungen, die von den relevanten Institutionen geäußert wurden, gewählt. Daraus resultiert ein prognostizierter Gewerbeflächenbedarf von rund 50 ha bis zum Jahr 2030, der sich wie folgt ableitet:

In den vergangenen fünf Jahren gab es durchschnittlich 17 Anfragen à 8.628 m² pro Jahr. Bei einer konstant bleibenden Erfolgsquote von 21,5 % ergeben sich künftig somit ca. 3,7 Abschlüsse pro Jahr mit 8.628 m² Größe, insgesamt also ca. 31.924 m² pro Jahr. Tatsächlich verkauft wurden in den vergangenen 11,5 Jahren im Durchschnitt ca. 20.000 m². Für die Zukunft wird vor dem Hintergrund der GI-Flächenknappheit und der steigenden Nachfrage nach großen Flächen in der Metropolregion Hamburg im Zeitraum bis 2030 ein Mittelwert von 2,6 ha Flächenumsatz pro Jahr als durchaus realistisches Nachfragepotenzial für das Zweckverbandsgebiet angesehen.

Bei den aktuell reservierten Flächen (16 ha) wird davon ausgegangen, dass diese bis Ende 2017 von den jeweiligen Interessenten gekauft werden. Von 2018 bis 2030 wird für die weitere Bedarfsabschätzung der durchschnittliche Flächenumsatz von 2,6 ha pro Jahr angesetzt, also 33,8 ha.

Aus der Addition der reservierten Flächen und dem jährlichen Flächenumsatz ab 2018 ergibt sich die Gesamtsumme von 49,8 ha.

Wie kann dieser Bedarf gedeckt werden?

Betrachtet man die Tab. 11, so zeigt sich, dass es im Zweckverbandsbereich theoretisch noch ausreichend im F-Plan ausgewiesene Potenzialflächen gibt, die aber zum großen Teil gewisse Aktivierungshemmnisse aufweisen und deshalb unterschiedlich bewertet werden müssen.

Eine detaillierte Analyse jeder einzelnen Potenzialfläche findet im Folgenden mit Hilfe der Steckbriefe statt, die im Workshop als Diskussionsgrundlage präsentiert wurden.

Steckbrief Fläche Nr. 10: „Levo-Park“

Flächendaten

Ort	Bad Segeberg + Fahrenkrug
Größe	29 ha (15 ha verfügbar)
Eigentümer	privat
Nutzung	Konversion

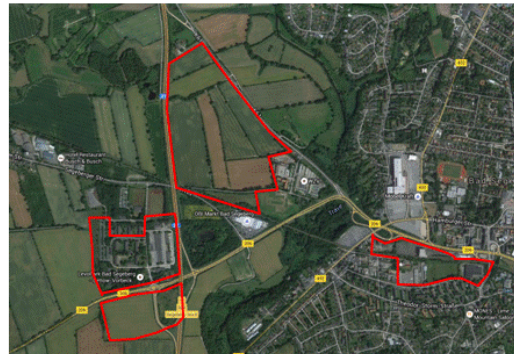
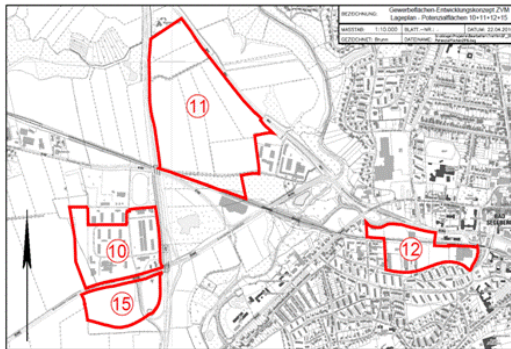
Bauplanungsrecht

FNP-Darstellung	SO Bund
B-Plan-Festsetzung	nein
B-Plan in Aufstellung	ja
§34 BauGB	nein

Mögliche Nutzungen

Produktion/Industrie	ja
Normales Gewerbe	ja
Nicht störendes Gewerbe	ja
Büro/Dienstleistung	ja
Wohnen (Hotel)	nein

Bedeutung im ZVM



Sachstand/ Hemmnisse

- Wunsch des Eigentümers: GE, EH, WA
- Entscheidung der ZV-Versammlung: GE
- für mind. 5 Jahre Flüchtlings-Erstaufnahmeeinrichtung auf Gelände
- Restfläche: rund 15 ha
- F-Plan-Verfahren: Entscheidung über Durchführung der frühzeitigen Beteiligung zur Gewerbeentwicklung in der ZV-Versammlung im Juli 2016.
- bei Realisierung der geplanten A20Trasse Wegfall der direkten Autobahnanbindung

Vermarktungschancen

mittelmäßig: aufgrund der genannten Hemmnisse und des perspektivischen Wegfalls der direkten Autobahnanbindung

Realisierungschancen

Bereits voll erschlossen und genutzt, jedoch eingeschränkt durch befristete Nutzungsgenehmigungen.

Abbildung 16: Steckbrief Fläche Nr. 10: „LevoPark“

Steckbrief Fläche Nr. 11: „Schackendorfer Dreieck“

Flächendaten

Ort	Schackendorf
Größe	37,6 ha
Eigentümer	div. Private
Nutzung	Landwirtschaft

Bauplanungsrecht

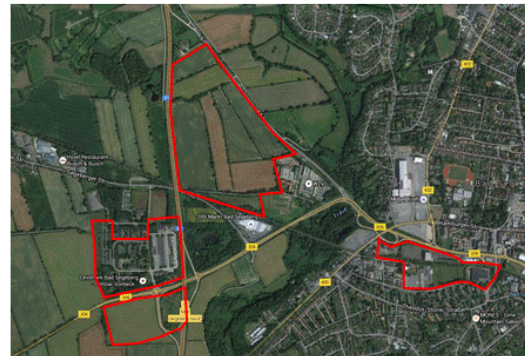
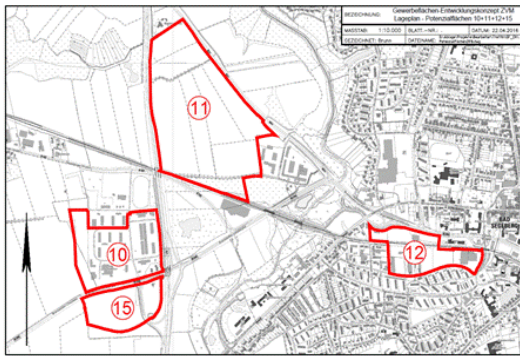
FNP-Darstellung	Gewerbe
B-Plan-Festsetzung	nein
B-Plan in Aufstellung	nein
§34 BauGB	nein

Mögliche Nutzungen

Produktion/ Industrie	ja
Normales Gewerbe	ja
Nicht störendes Gewerbe	ja
Büro/ Dienstleistung	ja
Wohnen (Hotel)	nein

Bedeutung im ZVM

- Für den ZVM bedeutend als interkommunales GE/ GI
- Zudem überregional bedeutsam aufgrund von Größe und Lage



Sachstand/ Hemmnisse

Die Fläche weist einige Aktivierungshemmnisse auf. Für kleine Teilflächen wäre kurzfristige Umsetzung denkbar.

Vermarktungschancen

Gut bis sehr gut: attraktive Lage und Größe sowie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, keine absehbaren Nachbarschaftskonflikte

Realisierungschancen

Aufgrund der genannten Hemmnisse aktuell schwierig, aber bei sich ändernden Rahmenbedingungen erneut zu prüfen.

Abbildung 17: Steckbrief Fläche Nr. 11: „Schackendorfer Dreieck“

Steckbrief Fläche Nr. 12: „Beidseits der Bahn“

Flächendaten

Ort	Bad Segeberg
Größe	6,3 ha
Eigentümer	privat
Nutzung	Gewerbe und Brachfläche

Bauplanungsrecht

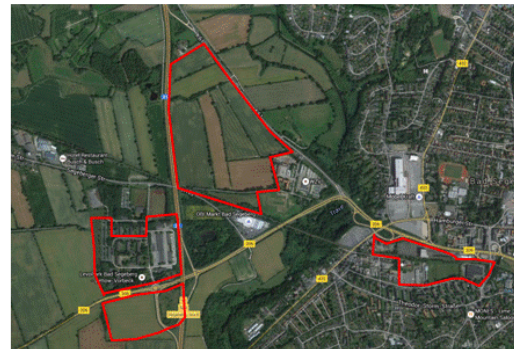
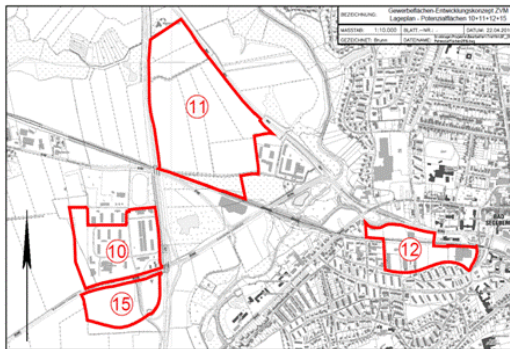
FNP-Darstellung	Gewerbe
B-Plan-Festsetzung	nein
B-Plan in Aufstellung	ja, teilweise
§34 BauGB	nein

Mögliche Nutzungen

Produktion/Industrie	nein
Normales Gewerbe	ja
Nicht störendes Gewerbe	ja
Büro/Dienstleistung	ja
Wohnen/Hotel	ja

Bedeutung im ZVM

- Für gemeinsame ZVM-Nutzung nicht bedeutsam
- Aufgrund von Größe und Lage nahe der Wohnnutzung nur örtliche Bedeutung



Sachstand/ Hemmnisse

Nördlich der Bahn: ehemaliges Möbel Kraft Lagergebäude, aktuell keine Zu-/abfahrt von der B206, perspektivisch aber denkbar.

Südlich der Bahn: Sozialkaufhaus + weiteres Gewerbe, dazwischen Brache (ggf. Wohnnutzung)

Beide Flächen weisen aufgrund der Eigentumsverhältnisse Aktivierungshemmnisse auf.

Vermarktungschancen

Nördlich der Bahn: mäßig bis gut, Problem: Altimmobilenbestand

Südlich der Bahn: schwierig aufgrund der Zuwegung und angrenzender Wohnnutzung.

Realisierungschancen

Eigentümer gesprächsbereit, aber bisher keine Einigung bei der Preisverhandlung.

Abbildung 18: Steckbrief Fläche Nr. 12: „Beidseits der Bahn“

Steckbrief Fläche Nr. 13: „Am Flugplatz“

Flächendaten

Ort	Wahlstedt
Größe	20 ha
Eigentümer	Stadt (5 ha)/ privat
Nutzung	Landwirtschaft

Bauplanungsrecht

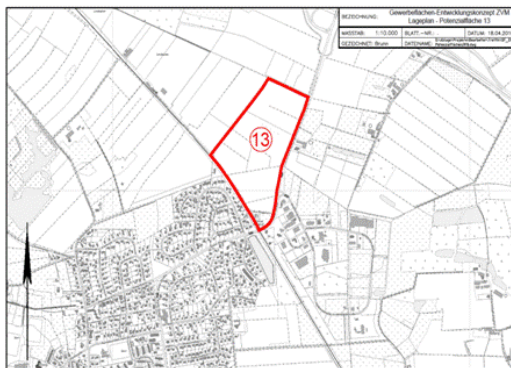
FNP-Darstellung	Gewerbe
B-Plan-Festsetzung	nein
B-Plan in Aufstellung	ja
§34 BauGB	nein

Mögliche Nutzungen

Produktion/Industrie	ja
Normales Gewerbe	ja
Nicht störendes Gewerbe	ja
Büro/Dienstleistung	ja
Wohnen/Hotel	ja

Bedeutung im ZVM

- Für den ZVM bedeutend als GI
- Zudem überregional bedeutsam aufgrund von Größe, Lage und GI-Ausweisung
- Entwicklung als Gemeinschaftsfläche?



Sachstand/ Hemmnisse

B-Plan-Verfahren soll dieses Jahr begonnen werden. Abgestufte Nutzung: Flächen am Bhf zur Mischnutzung, nördlich angrenzend GE und darüber hinaus GI.

Private Eigentümer haben bereits Verkaufs- bzw. Tauschbereitschaft signalisiert.

Vermarktungschancen

Gut bis sehr gut: sehr gute Lage und Verkehrsanbindung (ÖPNV, A 21, B 205); kaum GI-Flächen in SH; bei Nutzung der Negernbötelner Flächen zusätzlich Sichtbarkeit von der B 205/ A 21 gegeben

Realisierungschancen

Gut: kurzfristig umsetzbar, sobald Ersatzflächen für Eigentümer gefunden wurden

Abbildung 19: Steckbrief Fläche Nr. 13: „Am Flugplatz“

Steckbrief Fläche Negernbötel/ Erweiterung „Am Flugplatz“

Flächendaten

Ort	Negernbötel
Größe	10 - 15 ha
Eigentümer	privat
Nutzung	Landwirtschaft

Bauplanungsrecht

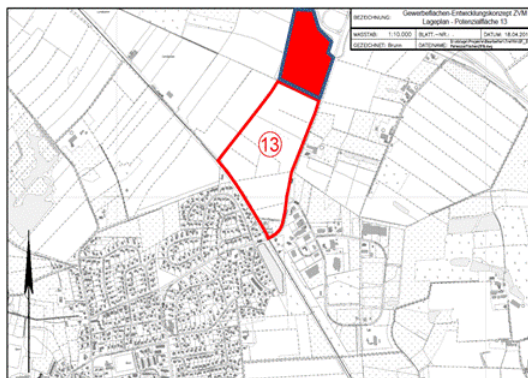
FNP-Darstellung	Landwirtschaft
B-Plan-Festsetzung	nein
B-Plan in Aufstellung	nein
§34 BauGB	nein

Mögliche Nutzungen

Produktion/ Industrie	ja
Normales Gewerbe	ja
Nicht störendes Gewerbe	nein
Büro/ Dienstleistung	ja
Wohnen/ Hotel	nein

Bedeutung im ZVM

- Für den ZVM bedeutend als GI-Erweiterungsfläche (gemeinsam?)
- Zudem überregional bedeutsam aufgrund von Größe und Lage im Zusammenhang mit GI „Am Flugplatz“



Sachstand/ Hemmnisse

- Private Eigentümer haben bereits Verkaufs- bzw. Tauschbereitschaft signalisiert.

Vermarktungschancen

- Gut bis sehr gut: sehr gute Lage und Verkehrsanbindung (ÖPNV, A 21, B 205); kaum GI-Flächen in SH

Realisierungschancen

- Gut: kurzfristig umsetzbar, sobald Ersatzflächen für Eigentümer gefunden wurden bzw. man sich über den Kaufpreis einig ist

Abbildung 20: Steckbrief Fläche Negernbötel/ Erweiterung „Am Flugplatz“

Steckbrief Fläche Nr. 14: Schackendorf - gegenüber Gutshof-Ei

Flächendaten

Ort	Schackendorf
Größe	0,7 ha
Eigentümer	Gemeinde
Nutzung	extensive Landwirtschaft

Bauplanungsrecht

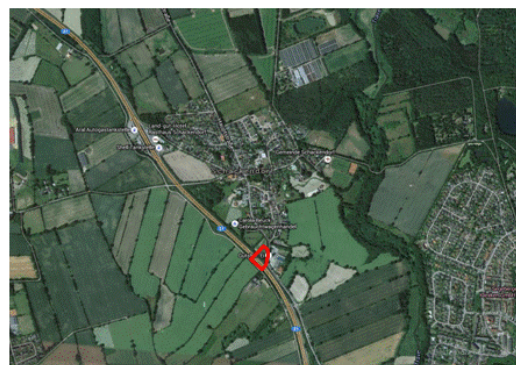
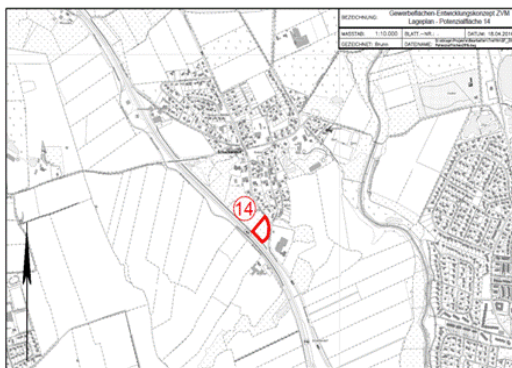
FNP-Darstellung	Gewerbe
B-Plan-Festsetzung	nein
B-Plan in Aufstellung	nein
§34 BauGB	nein

Mögliche Nutzungen

Produktion/Industrie	nein
Normales Gewerbe	nein
Nicht störendes Gewerbe	ja
Büro/Dienstleistung	ja
Wohnen/Hotel	ja

Bedeutung im ZVM

- Für ZVM nicht bedeutend
- Aufgrund der geringen Größe und des Umfelds nur örtlich bedeutsame Fläche für lokales Gewerbe.



Sachstand/ Hemmnisse

- Im Gemeindeeigentum
- Fläche ist verpachtet
- aktuell keine konkreten Pläne

Vermarktungschancen

- Eher gering: könnte z.B. als Erweiterungsfläche für Gutshof Ei oder örtliches Gewerbe dienen.

Realisierungschancen

- Sehr gut: Fläche ist bereits im Gemeindeeigentum

Abbildung 21: Steckbrief Fläche Nr. 14: Schackendorf – ggü. Gutshof-Ei

Steckbrief Fläche Nr. 15: „ggü. Levo-Park/ südlich B206“

Flächendaten

Ort	Bad Segeberg
Größe	8,5 ha
Eigentümer	privat
Nutzung	Landwirtschaft

Bauplanungsrecht

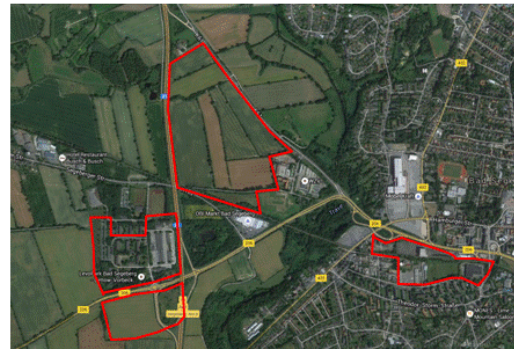
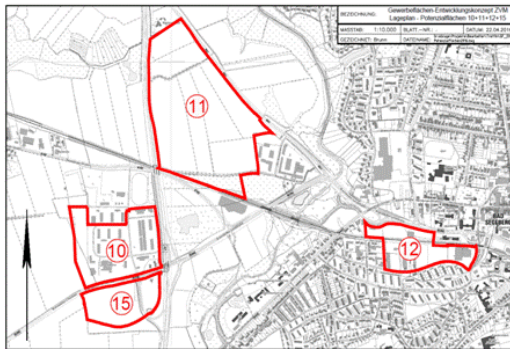
FNP-Darstellung	Gewerbe
B-Plan-Festsetzung	nein
B-Plan in Aufstellung	nein
§34 BauGB	nein

Mögliche Nutzungen

Produktion/Industrie	ja
Normales Gewerbe	ja
Nicht störendes Gewerbe	ja
Büro/Dienstleistung	ja
Wohnen/Hotel	nein

Bedeutung im ZVM

- Lage und Größe bieten breites Gewerbespektrum
- sinnvoll auch als Erweiterungsfläche für Levo-Park



Sachstand/ Hemmnisse

Fläche weist Aktivierungshemmnis auf:
Eigentümer ist nicht verkaufsbereit.

Vermarktungschancen

mittelmäßig: aufgrund der genannten Hemmnisse und des perspektivischen Wegfalls der direkten Autobahnanbindung

Realisierungschancen

Gering aufgrund der Eigentumsverhältnisse

Abbildung 22: Steckbrief Fläche Nr. 15: ggü. LevoPark/ südlich B 206

6 Ergebnisse aus Workshop und Abstimmungsgesprächen - Entwicklungskonzept

Am 25.05.2016 fand der in der Einleitung beschriebene Workshop in der Begegnungsstätte in Wahlstedt statt. Nach der Präsentation der aktuellen Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklungen sowie des Flächenangebots und der Flächennachfrage im Zweckverbandsgebiet wurden die Steckbriefe aller Potenzialflächen vorgestellt, diskutiert und jede Fläche auf Ihre Stärken und Hemmnisse hin untersucht. Die Teilnehmer hatten die Möglichkeit, zu diesen Punkten Ihre Statements abzugeben und darüber hinaus auch noch Vorschläge für weitere Potenzialflächen zu machen. Zuletzt wurden die Flächen mit einer Entwicklungsempfehlung und dem Hinweis auf die Verfügbarkeit (kurz-, mittel-, oder langfristig) versehen.

Im Nachgang zum Workshop gab es am 15.09. ein finales Abstimmungsgespräch mit der Kreis- und Landesplanung sowie der IHK, der WKS und Vertretern der Verwaltungen der beteiligten Kommunen. Die Ergebnisse aus dem Workshop und dem Abstimmungsgespräch werden im Folgenden beschrieben:

Die Herleitung des Flächenbedarfs von 50 ha bis zum Jahr 2030 wurde von Seiten der Kreis- und Landesplanung als plausibel und realistisch eingestuft. Die Auswirkungen des Aus- und Neubaus der A20 und A21 auf die weitere gewerbliche Nachfrageentwicklung können erst nach deren Fertigstellung beurteilt werden. Somit ist eine weitergehende Bedarfsanalyse mit erweitertem Einzugsgebiet aktuell nicht notwendig.

Deutlich wurde auch, dass rein rechnerisch die im F-Plan ausgewiesenen Gewerbeflächen für die Deckung des Bedarfs bis 2030 ausreichen. Für die Bedarfsdeckung sollen neben dem Gewerbegebiet Burgfelde in Bad Segeberg die im F-Plan ausgewiesenen Gewerbeflächen in Wahlstedt (Am Flugplatz) und die Konversionsfläche Levo-Park in Bad Segeberg, für die eine Änderung des Flächennutzungsplans im Verfahren ist, in Anspruch genommen werden. Dies entspricht in etwa dem prognostizierten Flächenbedarf von 50 ha.

Sollte irgendwann ein darüber hinaus gehender Bedarf deutlich werden, kann die Erweiterung auf Negernböteler Gemarkung sinnvoll sein, wenn keine der anderen planerischen Flächenreserven verfügbar ist. Auf absehbare Zeit nicht aktivierbare Gewerbeflächen-Reserven sind aus dem F-Plan zu streichen, bevor neue Flächen (Negernböteler) aufgenommen werden. Sonst entsteht ein planerisches Überangebot. Die Erweiterung der Gewerbeflächen auf Negernböteler Gemarkung sollte zudem als langfristiges Ziel in der Fortschreibung des Regionalplans aufgenommen werden.

Eine Zusammenarbeit zwischen Wahlstedt und Negernböteler wird deshalb angestrebt, um langfristig die Gewerbeflächen auf Negernböteler Gemarkung zu entwickeln. Negernböteler kann nur gemeinsam mit Wahlstedt oder dem ZVM die Gewerbeflächen anbieten wegen der sonst fehlenden zentralörtlichen Relevanz. Das hierfür notwendige institutionelle Konstrukt sollte zeitnah geplant und umgesetzt werden, damit die weitere Planung und Erschließung im Bedarfsfall schnell realisiert werden kann.

Ein Autohof auf den Negernböteler Flächen, der als mögliche Ansiedlung zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens diskutiert wurde, wird von Kreis- und Landesplanung als nicht sinnvoll und genehmigungsfähig erachtet.

In den folgenden Unterkapiteln werden die diskutierten Flächen noch einmal kategorisiert nach der Verfügbarkeit und Entwicklungspriorität dargestellt.

6.1 Kurzfristige Entwicklungsmöglichkeiten

Fläche Nr. 13 – „Am Flugplatz“ (+ Erweiterung Negernbötel)

Aufgrund der Aktivierungshemmnisse bei einem Großteil der bisher im F-Plan ausgewiesenen Potenzialflächen und dem aktuellen Bedarf bietet sich die Ausweisung eines Gewerbe- und Industriegebiets am Flugplatz Wahlstedt zur kurzfristigen Realisierung an. Zum einen wurde von den Eigentümern dieser Flächen bereits Verkaufsbereitschaft signalisiert bzw. ein Teil ist bereits im Eigentum der Stadt, und zum anderen liegen hierfür auch schon konkrete Anfragen vor. Für die Entwicklung dieser Fläche spricht auch, dass sie an bestehendes Gewerbe angrenzt und für den Gewerbeverkehr keine Ortsdurchfahrt notwendig ist.

Die Stadt Wahlstedt hat überdies eine lange Tradition als Industriestadt mit einem Anteil von etwa 43 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im produzierenden Bereich und namhaften großen Unternehmen, die seit rund 60 Jahren am Standort aktiv sind und auch jüngst wieder vielfach in diesen investiert haben. Mit der Arbeitsgemeinschaft Industrie und Handel (AIH) besteht vor Ort zudem ein aktiver Zusammenschluss der großen Unternehmen, die als Netzwerk auch für sich neu ansiedelnde Betriebe interessant sein kann. Diese Tradition und Stärke möchte Wahlstedt weiterführen und ausbauen und deshalb explizit großflächige Grundstücke mit GI-Ausweisung im Norden der Stadt entwickeln und anbieten.

Die jüngste Vergangenheit hat gezeigt, dass Anfragen mit fünf, sieben, zehn oder gar 15 ha nicht unüblich sind. Die Erweiterung der bereits im F-Plan ausgewiesenen Flächen in Richtung Norden auf Negernbötel Gemarkung wäre hierbei eine sinnvolle Erweiterung des Angebots, die zudem das Gesamtareal durch das Heranrücken an die B 205 und die A 21 insgesamt noch attraktiver (Sichtbarkeit, Nähe zur Anschlussstelle) machen und die Vermarktung erleichtern würde. Wie oben ausgeführt, wird die Kreis- und Landesplanung dieser Erweiterung jedoch erst bei absehbarer vollständiger Vermarktung der Flächen „Am Flugplatz“ oder bei einem ganz konkreten Bedarf an großen, zusammenhängenden und in der Höhe uneingeschränkten Flächen, die auf Wahlstedter Gemarkung nicht angeboten werden können, zustimmen.

Durch die Ausweisung eines großflächigen GI-Gebiets in Wahlstedt soll auch eine mögliche Konkurrenz zum Standort Bad Segeberg ausgeschlossen werden. In Bad Segeberg ist die größte noch verfügbare zusammenhängende Fläche im Gewerbegebiet Burgfelde 2 ha groß. Zudem ist in diesem Gebiet vorgesehen, vor allem auch kleinteilige Grundstücke mit Betriebswohnen zu ermöglichen, was im GI in Wahlstedt definitiv ausgeschlossen sein wird. Hier ist lediglich im direkten Umfeld des Bahnhalt punkts ein (eingeschränktes) Gewerbegebiet als Puffer zum angrenzenden Wohngebiet vorgesehen.

Fläche Nr. 10 – LevoPark

Ebenfalls kurzfristig zu entwickeln ist der LevoPark. Hier findet man ein Gebiet vor, das bereits voll erschlossen ist und auch schon – wenn auch auf Basis einer zeitlich begrenzten Ausnahmegenehmigung – gewerblich genutzt wird. Es gibt einige Unsicherheiten bei der Entwicklung dieser Fläche:

- die jüngsten Beschlüsse der Zweckverbandsversammlung gegen die Pläne des Investors
- die Vermietung der Hälfte des Geländes an das Land für eine Flüchtlings-Erstaufnahmeeinrichtung
- die noch fehlende Bauleitplanung
- Wegfall der direkten Autobahnzufahrt/ –abfahrt bei Weiterbau der A 20

Trotzdem ist sie nicht zuletzt wegen des Grundsatzes, bereits bestehende und versiegelte Flächen einer Nachnutzung zuzuführen statt neue Flächen zu versiegeln, prioritär zu entwickeln, soweit ein Einvernehmen mit dem Eigentümer hergestellt werden kann.

6.2 Kurz- bis mittelfristige Entwicklungsmöglichkeiten

Fläche Nr. 12 – Beidseits der Bahn

Bei diesen Flächen muss zwischen nördlich der Bahn und südlich der Bahn differenziert werden.

Im Workshop kam man zu dem Ergebnis, dass der südliche Bereich aufgrund der Lage gegenüber des Wohngebiets und der beengten Zuwegung nicht als Gewerbefläche geeignet ist. Der F-Plan soll deshalb für diesen Bereich geändert werden und künftig eine Mischnutzung ausweisen. Insofern bietet sich hier eine gute Möglichkeit, diese Gewerbeflächen aus dem F-Plan zu streichen und sie an anderer Stelle (Negernbötel) auszuweisen. Im Zuge des Städtebauförderprogramms Soziale Stadt Südstadt gibt es auch bereits Pläne, wie dieses Grundstück kurzfristig mit einer Wohn- bzw. Mischgebiets-Nutzung entwickelt werden kann – das Einverständnis des Eigentümers vorausgesetzt.

Der nördliche Bereich hingegen soll aufgrund seiner exponierten Lage am Ortseingang zwischen den Bahnschienen und der B 206 weiterhin als Gewerbefläche entwickelt werden. Auch hierfür gilt der Grundsatz „Revitalisierung statt Neuerschließung“. Aufgrund der Verhandlungserfahrungen mit dem Eigentümer dieser Fläche wird hier aber eher von einem mittelfristigen Entwicklungszeitraum ausgegangen.

6.3 Mittel- und langfristige Entwicklungsmöglichkeiten

Fläche Nr. 14 – ggü. Gutshof-Ei

Diese Fläche ist als Eigentum der Gemeinde zwar schnell entwickelbar, spielt aber aufgrund der geringen Größe und der Lage für die Gewerbeflächenentwicklung des ZVM nur eine untergeordnete

Rolle. Hier bietet sich eine passive Vermarktung an lokale Gewerbebetriebe bei entsprechendem Bedarf an.

Fläche Nr. 11 - Schackendorfer Dreieck

Das Schackendorfer Dreieck gilt aufgrund der Größe und der aktuellen wie auch künftigen Verkehrsanbindung nach wie vor als ideale Gewerbefläche für den ZVM. Die Fläche weist allerdings einige Aktivierungshemmnisse auf. Nur für kleine Teilflächen wäre eine kurzfristige Realisierung denkbar.

Fläche Nr. 15 – ggü. LevoPark/ südlich der B 206

Diese Flächen sind ebenfalls in privater Hand und der Eigentümer ist aktuell nicht verkaufsbereit. Eine Erschließung würde hier auch erst nach Fertigstellung des neuen Autobahnkreuzes Sinn machen, da die Flächen von der künftigen A 20-Trasse tangiert werden und die mitten in der definierten Fläche befindliche Auf- und Abfahrt der A 21 dann erst zurückgebaut wird. Somit ist diese Fläche nur langfristig für eine Entwicklung interessant.

6.4 Weitere potenzielle Entwicklungsflächen für Gewerbe

Nachfolgend werden die Flächen vorgestellt, die im Workshop als Vorschlag für weitere Potenzialflächen von den Teilnehmern benannt wurden. Auf eine Priorisierung wurde an dieser Stelle verzichtet, da alle Vorschläge als mittel- bis langfristige Entwicklungsvarianten einzustufen sind und zunächst als „stille Reserve“ betrachtet werden. Konkrete Entwicklungsempfehlungen wurden für diese Flächen noch nicht ausgesprochen.

Fläche Nr. 16 – Entlang der B 206/ Fahrenkrug/ Högersdorf

Diese beiden Flächen waren bereits im bestehenden F-Plan berücksichtigt, wurden aber gestrichen, da die Größe der Ausweisungen nicht mit einem entsprechenden Bedarf gerechtfertigt werden konnte (vgl. Abb. 23). Sie schließen direkt westlich an die Gewerbeflächen des LevoParks an und könnten deshalb auch als verkehrsmäßig gut angebundene Flächen (künftige Anschlussstelle Wittenborn) in Kombination mit der Fläche Nr. 15 langfristig (nach der Fertigstellung der A 20) entwickelt werden.

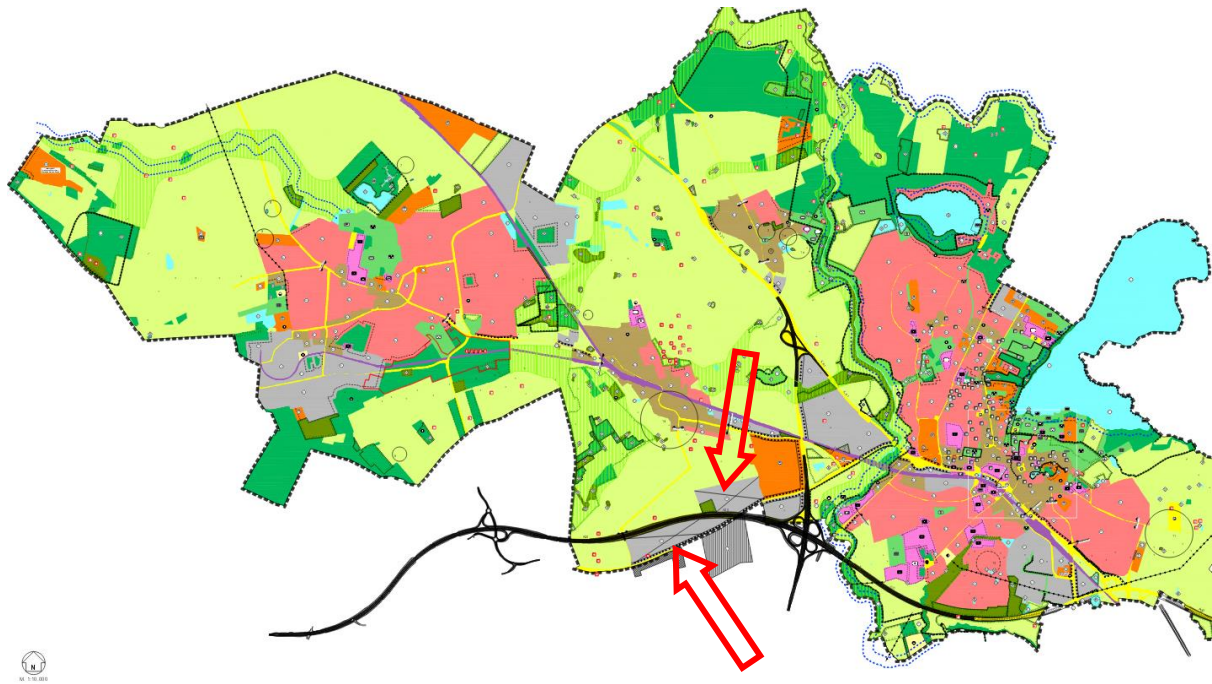


Abbildung 23: Fläche(n) Nr. 16: Entlang der B 206/ Fahrenkrug/ Högersdorf

Fläche Nr. 19 – östlich von Christiansfelde, nördlich der A20

Hier wurde die Schaffung potenzieller Gewerbeflächen östlich anschließend an das Sondergebiet Einzelhandel in Christiansfelde und nördlich der A 20 angeregt (vgl. Abb. 24). Der Vorteil wäre hier der Anschluss an eine bestehende Siedlungsstruktur und die Nähe zur Autobahn-Anschlussstelle. Eine nähere Prüfung wird zunächst zurückgestellt.

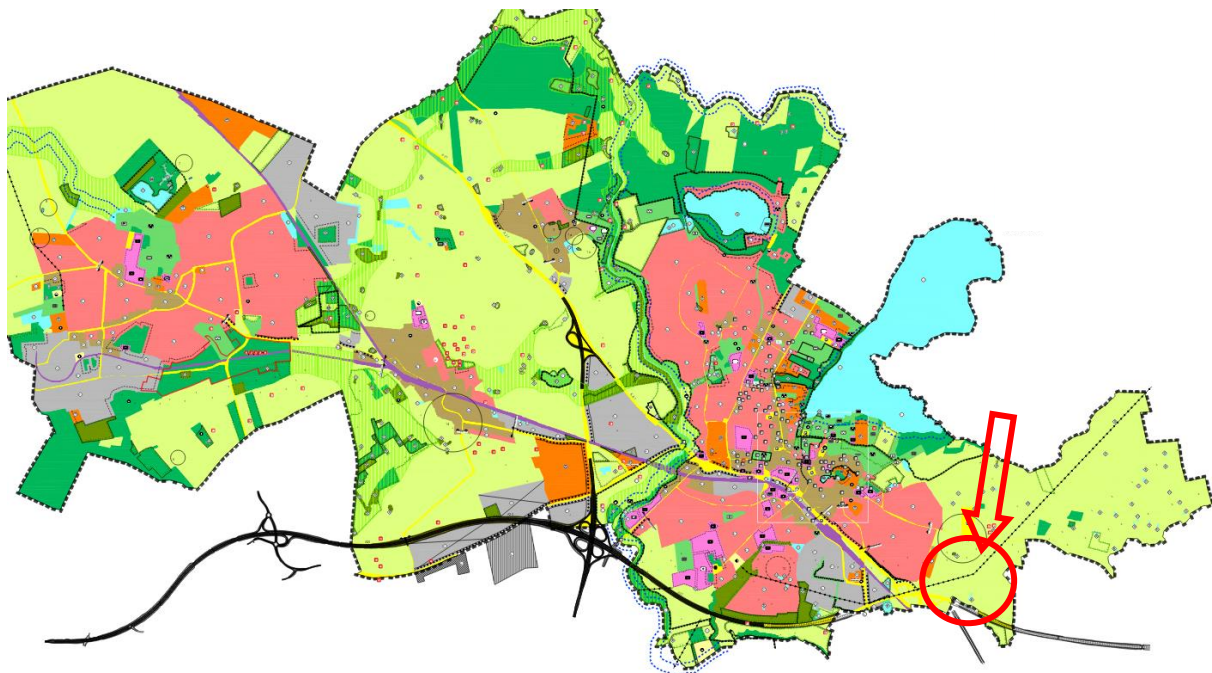


Abbildung 24: Fläche Nr. 19 – östlich von Christiansfelde, nördlich der A 20

Fläche Nr. 17 – GI Wahlstedt Süd (An der K73)

Diese Flächen mit einer Gesamtgröße von rund 78 ha liegen zwar perspektivisch nahe der künftigen A 20-Anschlussstelle Wittenborn, weisen aber darüber hinaus mehr Hemmnisse als Chancen auf. So wäre bei einer Realisierung keine Anbindung an das bestehende Siedlungsgefüge und somit eine abgesetzte Lage mitten in der Landschaft gegeben (vgl. Abb. 25). Darüber hinaus grenzt das Gebiet unmittelbar an Biotopverbundflächen und Wald. Es würde die Anbindung des Fahrenkruger Moores an den Forst beeinträchtigen und so die Naherholungsmöglichkeiten einschränken. Die Fläche ist daher eher ungeeignet.

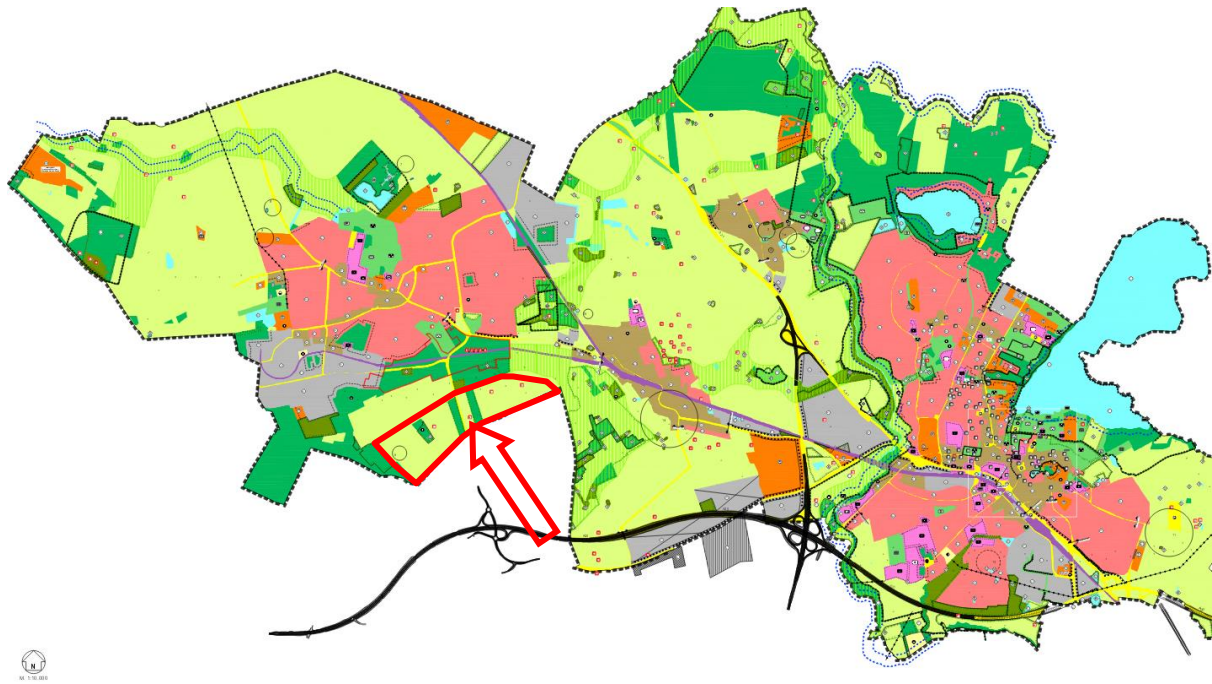


Abbildung 25: Fläche Nr. 17 – GI Wahlstedt Süd (An der K73)

Fläche Nr. 18 – ehemaliges Bundeswehrdepot Schackendorf (Tierheim)

Diese Flächen wurden zuletzt als Tier-Gnadenhof und Hundepension genutzt und stehen aktuell wieder zum Verkauf. Der Standort ist für Gewerbeentwicklung jedoch ungeeignet, da er abseits der großen Verkehrswege isoliert in einem Naturschutzgebiet liegt (vgl. Abb. 26). Das Objekt wird somit nicht aktiv als Gewerbegebiet entwickelt, sondern bleibt speziellen Anfragen vorbehalten.

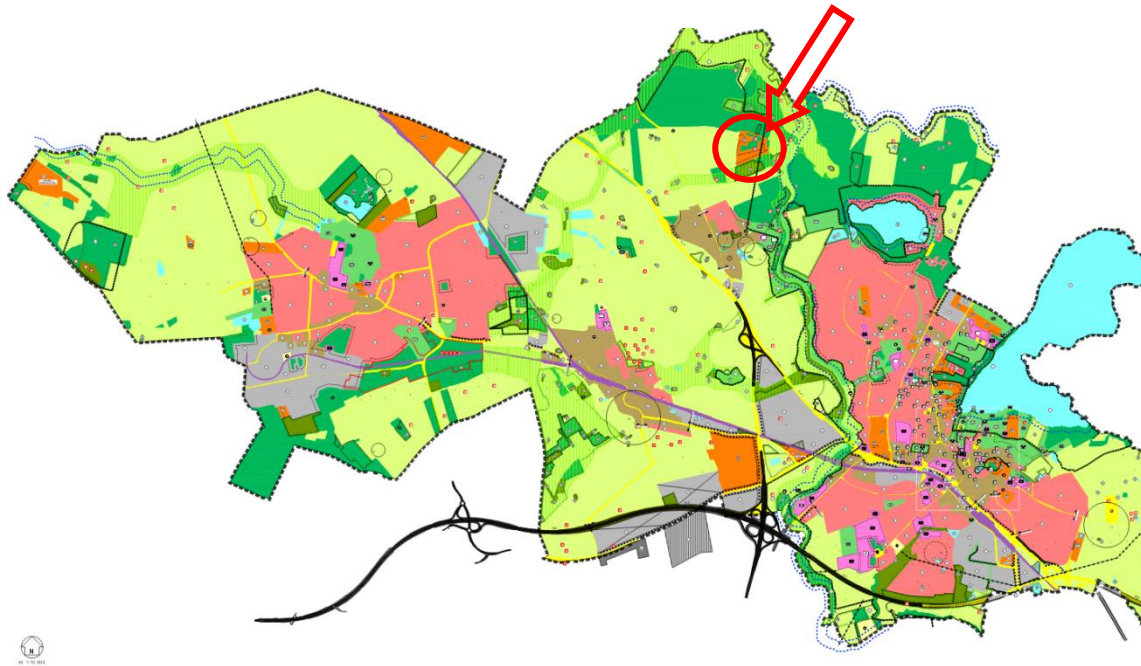


Abbildung 26: Fläche Nr. 18 – ehemaliges Bundeswehrdepot Schackendorf (Tierheim)

7 Fazit

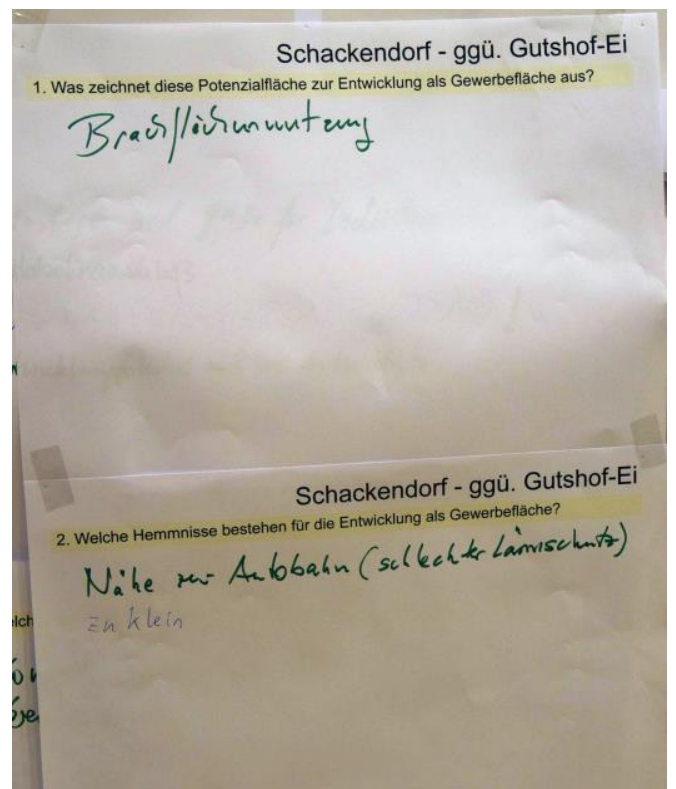
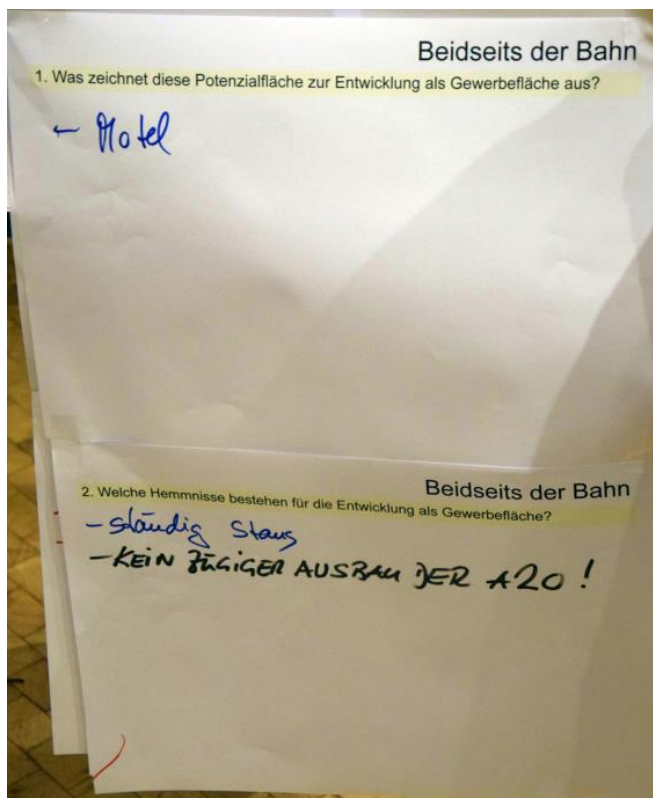
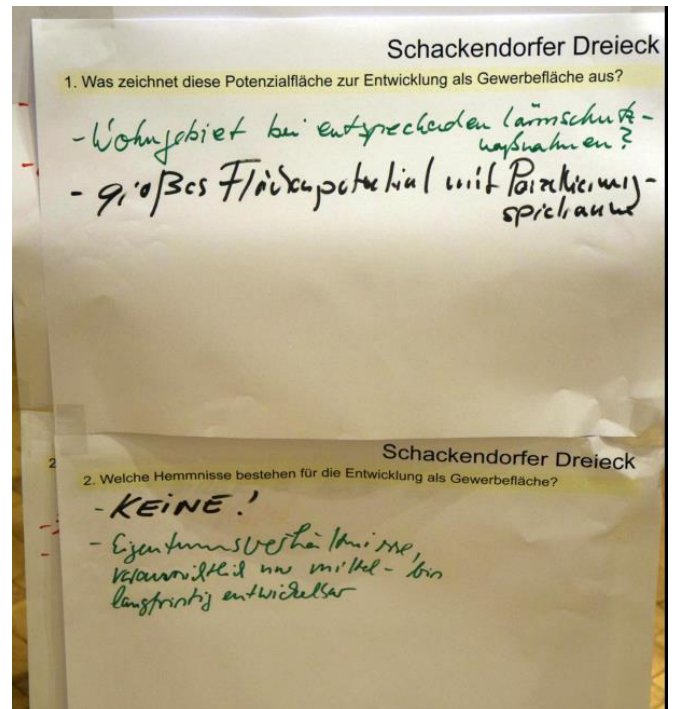
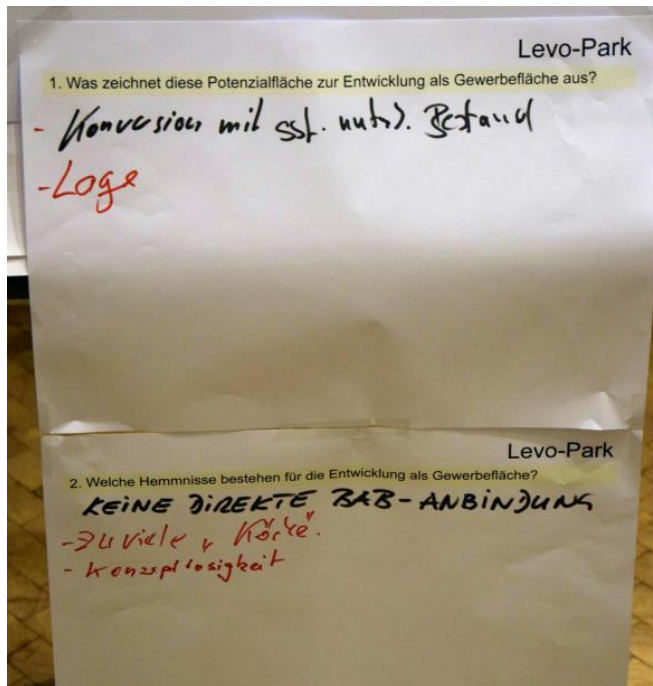
Das vorliegende Gewerbeflächenkonzept macht deutlich, dass sich der ZVM Bad Segeberg-Wahlstedt bevölkerungstechnisch und wirtschaftlich positiv entwickelt. Es gibt eine große Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen, der ein deutlich zu kleines Angebot gegenüber steht, so dass die Planung und Erschließung neuer Flächen notwendig ist. Für die Gewerbeflächenentwicklung wurde bis zum Jahr 2030 ein Nettobedarf von rund 50 ha berechnet.

Rein rechnerisch reichen die im aktuellen F-Plan ausgewiesenen Flächenpotenziale aus, aber es gibt einige Hemmnisse hinsichtlich des Grunderwerbs bei großen und zentralen Flächen zu beachten. Deshalb hat man sich darauf verständigt, dass zunächst die Potenzialflächen in Wahlstedt „Am Flugplatz“ (ca. 20 ha - brutto) entwickelt werden sollen. Gemeinsam mit dem Gewerbegebiet Burgfelde in Bad Segeberg (noch ca. 10 ha – netto) und dem LevoPark (ca. 16 ha - brutto) wird der Bedarf bis zum Jahr 2030 zunächst gedeckt werden können.

Sollte es bis dahin notwendig werden, weitere Flächen zur Bedarfsdeckung entwickeln zu müssen, bietet sich im nächsten Schritt die Erweiterung des Gebiets „Am Flugplatz“ auf Negernbötel Gemarkung an. Deshalb sollte die Zusammenarbeit zwischen Wahlstedt und Negernbötel zeitnah in rechtssichere Formen gegossen werden, um bei Bedarf schnell handeln zu können.

Anhang

Fotodokumentation der Workshop-Ergebnisse (Quelle: Büro ELBBERG)



Negernbötöl / Erw. Flugplatz

1. Was zeichnet diese Potenzialfläche zur Entwicklung als Gewerbefläche aus?

Gute Lage und Größe für Industrie
 Autobahnausfahrt
 GUTE NAHVERKEHRSANBINDUNG!
 Entwicklungspotential auch östl. der Kreisstraße

2. Welche Hemmnisse bestehen für die Entwicklung als Gewerbefläche?

- Konkrete Abstimmungen + vertragliche Vereinbarungen mit TMM erforderlich

Am Flugplatz

1. Was zeichnet diese Potenzialfläche zur Entwicklung als Gewerbefläche aus?

- Die Lage im Anschluss an die vorh. Gew. Fläche
 - Allein-Stellungsmerkmal der Verkehrsanbindung / A21
 - Anbindung an Flugplatz und Bahn
 - Entwicklungspotential auch östlich der Kreisstraße

2. Welche Hemmnisse bestehen für die Entwicklung als Gewerbefläche?

- Gebäudehöhe
 - Wettbewerb z. a. G. Flächen

Realisierungschancen
 Gering aufgrund der Eigentumsverhältnisse

ggü. Levo-Park / südl. B 206

1. Was zeichnet diese Potenzialfläche zur Entwicklung als Gewerbefläche aus?

ggü. Levo-Park / südl. B 206

2. Welche Hemmnisse bestehen für die Entwicklung als Gewerbefläche?

UNGÜNSTIGE VERKEHRSANBINDUNG!

www.ursus.at

036

16

Blanko-Steckbrief für weitere Vorschläge:

Flächendaten

Ort *Tabenking / Gajösdorf*
Größe *?*
Eigentümer *Privat*
Nutzung *Acker*

Bauplanungsrecht

FNP-Darstellung
B-Plan-Festsetzung
B-Plan in Aufstellung
§34 BauGB

Mögliche Nutzungen

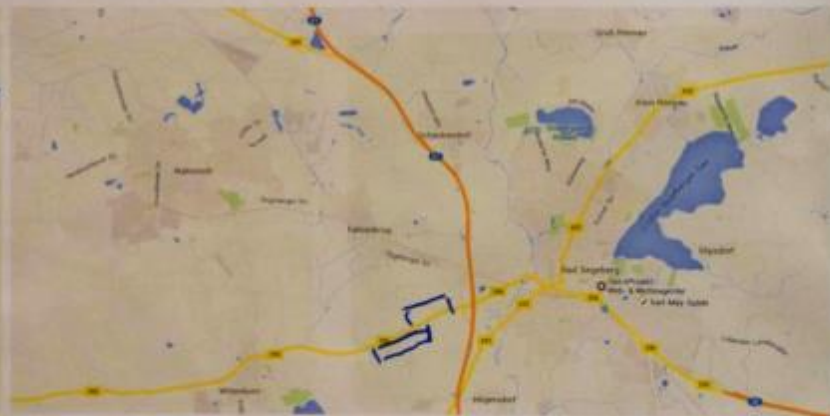
Produktion/ Industrie ☒
Normales Gewerbe ☒
Nicht störendes Gewerbe ☒
Büro/ Dienstleistung ☒
Wohnen/ Hotel

Bedeutung im ZVM

Verortung

(in Karte und/oder beschreiben)

*EW. Wittenberg / Loro-Park
(Abfahrt)*



Sachstand/ Hemmnisse

*Was mal geplant im
Freizeitanlagenplan
aber durch das Land
nicht genehmigt*

(zu groß)

Vermarktungschancen

*günstige Lage durch Abfahrt
Wittenberg A 20
Angelegenheit zum Loro Park*

Realisierungschancen

?

17

Blanko-Steckbrief für weitere Vorschläge: GI Wahlstedt Süd

Flächendaten

Ort	Wahlstedt
Größe	78 ha
Eigentümer	privat
Nutzung	Landwirtschaft

Bauplanungsrecht

FNP-Darstellung	Landwirtschaft
B-Plan-Festsetzung	nein
B-Plan in Aufstellung	nein
§34 BauGB	nein

Mögliche Nutzungen

Produktion/ Industrie
Normales Gewerbe
Nicht störendes Gewerbe
Büro/ Dienstleistung
Wohnen/ Hotel

Bedeutung für den ZVM

Verortung

(In Karte und/oder beschreiben)



Sachstand/ Hemmnisse

Autobahn Anschluss nach
Wohnen im Grünen je nach
Autobahn bau/Verlauf

Vermarktungschancen 1. Was zeichnet Fläche aus?

Keine Anbindung an das bestehende
Siedlungsgefüge, abgesetzte Lage inmitten
der Landschaft: ungeeignet!

Realisierungschancen 2. Hemmnisse?

- Naturschutzgebiet (Forst) ←
- Falsch kroger Moor!
- zerstört Grünanbindung an Forst
→ Naherholung?
- Kompensationsflächen?
(Bestand im Plangebiet)

18

Blanko-Steckbrief für weitere Vorschläge: *ehemaliges Depotgelände Schackendorf*

Flächendaten

Ort *Schackendorf*
 Größe
 Eigentümer *privat, soll verkauft werden*
 Nutzung *Tiergartenhof; leer stehend*

Bauplanungsrecht

FNP-Darstellung
 B-Plan-Festsetzung
 B-Plan in Aufstellung
 §34 BauGB

Mögliche Nutzungen

Produktion/ Industrie
 Normales Gewerbe
 Nicht störendes Gewerbe
 Büro/ Dienstleistung
 Wohnen/ Hotel

Bedeutung im ZVM

Verortung

(in Karte und/oder beschreiben)



Sachstand/ Hemmnisse

- *Naturschutzgebiet*
eingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten
- *Gebäude für Tierhaltung / Wohnen nach gut in stand*

Vermarktungschancen

Realisierungschancen

19

Blanko-Steckbrief für weitere Vorschläge:

FLÄCHE ENTLANG A20
NACH WEIDE
ÖSTLICH SE

Flächendaten

Ort
Größe
Eigentümer
Nutzung

Bauplanungsrecht

FNP-Darstellung
B-Plan-Festsetzung
B-Plan in Aufstellung
§34 BauGB

Mögliche Nutzungen

Produktion/ Industrie *?
Normales Gewerbe +
Nicht störendes Gewerbe
Büro/ Dienstleistung
Wohnen/ Hotel

Bedeutung im ZVM

Verortung

(in Karte und/oder beschreiben)



Sachstand/ Hemmnisse

Vormarkungschancen

1. Was zeichnet Fläche aus?

STANDORT NÄHE SE
AB-NÄHE

Realisierungschancen

2. Hemmnisse?

Kürz = K mittel = m langfristig = L 1. Was zeichnet diese Potenzialfläche zur Entwicklung als Gewerbefläche aus? 2. Welche Hemmnisse bestehen für die Entwicklung als Gewerbefläche? 3. Handlungsbedarfe			Entwicklungsempfehlung ja Klärungsbedarf nein		
Levo-Park	Beschluss auf FWP-Ebene in Abstimmung mit Eigentümer bereits in Abstimmung langfristige ideale Lage 15-20 J möglich	falsche Flächen sind kurzfristig verfügbar zentral innenstadtnah Mischgebietstauglich	FWP-Änderung HI für süd. Bereich bei Entwicklung	X _K	
Schackendolke Dreieck				X _{langfristig}	
Beidseits Bahn				X _{K-m}	
Am Flugplatz + Erweiterung Flugplatz	viele Perspektiven! Erweitert bestehendes Gewerbe kurzfristig realisierbar gut erschlossen, kein Durchgangsmacht nur zusammen Sinn ideal für G1!	Flugplatz (aber lastbar) mit ZWH genau (kostenintensiv) nötig Verkaufsbearbeitungen werden nach geklärt		X _K	
ggü Gutshof-Ei	kleine Größe kein Hindernis			X _{m-L}	
Levo-Park Süd (16) P3	Fläche nur im Zusammenhang mit Fläche 16 gute bis sehr gute Verkehrsanbindung		Eigentumsverhältnisse Entwicklung nach Anbahn. anbindung Hemmnisse aus FWP-Änderung (bei prüfen)	X _{m-L}	
(Wahlstr.-Süd) P3	für G1 geeignet (Abhängig von Bezirk)	angrenzend an Naturfläche / Grüngebiet / Erholungsgebiet andere Flächen haben bessere Lage	Schil langfrist. 2025+ weiter diskutieren im Härte-Kopf behalten		
(18 Bundesdepot)	Konversion / Leerstand	Naturschutzgebiet schwierig Standort			
(19 nach Weede)	dicht an Stadt kern	Gewerbe-nutzung würde da ausgeschlossen			