

Beratung und Beschlussfassung über die Handlungsempfehlungen zum Schlussbericht des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes im Planungsraum II

A. Anlass:

Fertigstellung des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes (GEFEK) für den Planungsraum II, Vorlage des Abschlussberichtes.

B. Hintergrund:

Die Beteiligung des Kreises Plön an der Aufstellung eines GEFEK (Vorlage 51/14) folgt den Entwicklungszielen des REK-Prozesses der Jahre 2011 bis 2013 (Vorlage 75/11). Unter Punkt 4.C. des REK-Endberichts (Vorlage 55/13) werden folgende Ziele genannt:

„C 3. Identifizierung von branchen- und flächenbezogenen Zukunftspotentialen und Organisation einer aktiven Angebotsstrategie.

C 4. Gemeinsame Entwicklung bedarfsgerechter und strategischer Gewerbeflächenangebote.

a) Flächenangebote sind nach regionalen Branchen und Clustern zu entwickeln.

b) Suchräume sind anhand regionaler und lokaler Planungen zu definieren (unter Einbeziehung der betroffenen Gemeinden).“

Neben den vorgenannten REK-Zielen macht es auch die Neuaufstellung des Regionalplans II erforderlich, einen konzeptionellen Vorschlag aus der Region für die Raumordnung des Landes zu formulieren (siehe Vorlage 005/14).

Zuletzt wurde den Kreisgremien unter Vorlage 51/15 und während der Abschlussveranstaltung am 13.11.2015 über den Stand des GEFEK berichtet.

C. Sachstand:

Die Gutachtenbearbeitung ist abgeschlossen. Die Gutachter haben den GEFEK-Endbericht mit Stand 29.3.2016 dem Planungsdialog in der Kielregion vorgelegt. Der Endbericht ist darüber hinaus mit der Landesplanung abgestimmt.

Alle 4 am Planungsdialog beteiligten Gebietskörperschaften, die Kreise Plön, Rendsburg-Eckernförde, die Stadt Neumünster und die Landeshauptstadt Kiel, erstellen dazu Vorlagen zur

- Kenntnisnahme des Schlussberichtes GEFEK
- Beschluss der Handlungsempfehlungen des Schlussberichtes

Nach Vorstellung des GEFEK im Rahmen der Abschlussveranstaltung am 13.11.2015 wurde der Endbericht zum Gewerbeflächenentwicklungskonzept für den Planungsraum II –Stand 26.10.2015- im Dezember 2015 dem Planungsdialog vorgelegt. Der Endbericht wurde an die Verwaltungsspitzen mit dem Ziel weitergeleitet, die Handlungsempfehlungen in den jeweiligen Gremien zu beschließen. Die Vorlage mit dem Bericht -Stand 26.10.2015- wurde im Kreis Plön durch die Verwaltungsspitze zunächst zurückgewiesen, weil die darin enthaltenen Erläuterungen für die Gutachtenergebnisse, vor dem Hintergrund entsprechender Kritik der nicht als überregional bedeutsamen Standorte berücksichtigten Gemeinden Schönkirchen und Heikendorf, als nicht ausreichend bewertet wurden.

Um hierzu ergänzende Begründungen liefern zu können, erörterte der Planungsdialog in seiner Sitzung am 26.02.2016 diese Punkte erneut. Die Ergebnisse der Erörterung wurden in der Sitzung am 29.02.2016 zwischen Vertretern des Planungsdialogs und den beauftragten Gutachtern abgestimmt. Die daraus resultierende Anpassung des Gesamtberichtes -neuer Stand vom 29.03.2016- liegt jetzt vor.

Die Ergänzungen im Bericht haben Schwerpunkte:

- Die **Zielvorgabe des GEFEK** wurde eingehender erläutert (Bericht Seite 6). Im Mittelpunkt steht die Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit der Region. Davon abgeleitet kamen bei der Flächenauswahl Kriterien zur Anwendung, die zu Flächen führen, deren Profil die Wahrnehmung der Region als attraktiven Wirtschaftsstandort verbessern.

Stichworte: Gemeinsamer Wirtschaftsraum, Umsetzung der aktiven Angebotsstrategie.

- Das Kriterium **zur Auswahl der Vertiefungsstandorte, die 5 ha-Grenze** wurde erläutert und begründet (Bericht Seite 29 folg.). Es handelt sich um ein quantitatives Kriterium, welches den großen Umfang der eingangs ermittelten 118 Gewerbeflächen auf ein für die Gutachtenbearbeitung erforderliches Maß reduziert. Die Reduzierung ist plausibel, weil kleine Flächen mit örtlicher Bedeutung nicht das Gewicht eines wahrnehmbaren Beitrags auf der Maßstabsebene des Planungsraums II erreichen. In dem Zusammenhang ist auch der Einbezug der beiden Sonderstandorte Kiel Hörn und Kiel Wissenschaftspark in die Vertiefungsstandorte erläutert. Die beiden Flächen sind zwar kleiner als 5 ha, verfügen aber über hervorgehobene Standorteigenschaften.

Stichwort: Objektiver, plausibler Filter zur Vorauswahl.

- Die **Einordnung von Flächen als regional oder überregional bedeutsam** wurde für alle Vertiefungsstandorte anhand einer ergänzenden Bewertungstabelle erläutert und begründet. Diese Bewertungstabelle (Bericht Seiten 58 bis 62) enthält zusammenfassende regionalwirtschaftliche Voten für die jeweilige Einordnung einer Fläche. Die Tabelle ist unter Punkt 4.3. des Schlussberichtes zu finden und bildet den Schwerpunkt der Ergänzungen.

Dabei wird nachvollziehbar, dass nach der Vorauswahl der Vertiefungsstandorte anhand der quantitativen 5 ha-Grenze, bei der weiteren Flächenauswahl qualitative, nicht skalierbare Kriterien zur Anwendung kommen (Bericht Seite 30).. Diese Kriterien sind „Flächenpotentiale“, „Anbindung und Lagegunst“ und „Unternehmensbesatz und Funktionalität“. Die qualitativen Aspekte münden in eine „Regionalwirtschaftliche Gesamtbewertung“ des Gutachters für jeden Vertiefungsstandort, welche die Einordnung in regional oder überregional begründet.

Aus dieser Ergänzung werden auch die Unterschiede für die Flächen in Schönkirchen und in Preetz erkennbar.

Stichwort: Qualitative Bewertung der Vertiefungsstandorte.

- Der Aspekt des **Flächenmarketing** wurde in Zusammenhang mit der Auswahl und Bewertung der Flächen gesetzt. Grundsätzlich soll gemeinsam vermarktet werden (Bericht Seiten 63, 66). Die Flächen mit überregionaler Bedeutung sollen zunächst die Aufmerksamkeit interessierter Unternehmen auf die gesamte Region lenken, wo sich dann ein Angebot aus regional und überregional bedeutsamen Flächen auftut.

Stichwort: Gemeinsame Vermarktung.

- Die Frage, wie **neue Flächen** Eingang in die Strategische Entwicklungskonzeption finden, wurde beantwortet (Bericht Seite 27): Das GEFEK mit heutigem Stand hat keine Ausschlusswirkung für die Zukunft. Flächen, die jetzt noch nicht Teil des GEFEK sind, können in Zukunft dort aufgenommen werden, wenn sie anhand ihrer Eigenschaften für geeignet gehalten werden, zum gemeinsamen strategischen Flächenangebot im Planungsraum II beizutragen.

In dem Zusammenhang wird der Standort Heikendorf im Gutachten genannt. Der Standort wurde erst nach dem Stichtag 1.11.2015 an den Planungsdialog und den Gutachter herangetragen. Er konnte deshalb nicht mehr in die aktuelle Bearbeitung mit einfließen, ist aber für die Fortschreibung des GEFEK bereits erfasst. Die Einhaltung eines Stichtags zum Abschluss der Datenerfassung für ein Gutachten ist erforderlich, um zeitgerecht die weiteren Bearbeitungsschritte beginnen zu können.

Stichworte: Stichtag und GEFEK-Fortschreibung.

- Die Datengrundlage für die ermittelte Ziffer der rechnerischen **Nachfrageprognose** für Gewerbeflächen wird dargelegt. Diese Ziffer beruht auf der statistischen Auswertung der marktwirksam gewordenen Verkäufe der vergangenen Jahre, der Beschäftigtenkennziffer und der Flächenkennziffer (Bericht Seiten 43 folg., 55). Diese Grunddaten ergeben eine rechnerische Prognose ausgehend vom Bestand. Die Prognose ist keine Zielvorgabe im Sinne einer Entwicklungsbegrenzung, sondern ein statistischer Ausgangswert.

Vor den Daten des GEFEK gab es keine gemeinsame Datenbasis für den Bestand und den Bedarf an Gewerbeflächen im Planungsraum II. Daher ist die Ermittlung eines statistisch begründeten Ausgangswertes sinnvoll. Der Wert spiegelt keine konzeptionellen Entwicklungspotentiale wider, sondern ist ein Grunddatum welches man braucht, um überhaupt einen Anhaltspunkt zum Flächenverkehr in der Region zu haben.

Ausgehend von dieser Grundlagenermittlung formuliert der Konzeptteil des Gutachtens Flächenpotentiale an den 26 Vertiefungsstandorten, deren Umfang deutlich über der rechnerischen Nachfrageprognose liegt (Bericht Seite 50-51) Damit erfüllt das GEFEK seinen Zweck als konzeptionelle Entwicklungsgrundlage, deren Horizont wesentlich über die Bestandfortschreibung hinausgeht.

Stichworte: Rechnerische Nachfrageprognose, Konzeptionelles Flächenangebot, Aktive Angebotsstrategie.

D. Beschlussvorschläge und Begründungen

Zu 1. Beschlussvorschlag: „Der Abschlussbericht des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts für den Planungsraum II Schleswig-Holstein wird zur Kenntnis genommen.“

Begründung: Der Abschlussbericht des GEFEK enthält eine umfassende Aufnahme, Analyse und Bewertung des Bestandes und der Potenziale an Gewerbeflächen im Planungsraum II. Es handelt sich um eine objektive gutachterliche Zusammenstellung von Daten und Fakten und Folgerungen. Die Arbeitsgrundlage GEFEK zeichnet erstmals ein Gesamtbild zu bedeutsamen Gewerbeflächen in dieser Untersuchungstiefe und für den Gesamttraum Kielregion plus Neumünster. Sie bildet eine Arbeitsgrundlage für Landesplanung, Kreisentwicklung und kommunale Abstimmungen.

Zu 2. Beschlussvorschlag: „Die Handlungsempfehlungen des GEFEK werden beschlossen.“

1. Thema Wirtschaftliche Entwicklung – Handlungsempfehlung:

- Weiterführung der aktiven Angebotsstrategie für die Entwicklung von Gewerbeflächen.

Begründung zu Handlungsempfehlung 1:

o Die positive wirtschaftliche Entwicklung im Planungsraum II erzeugt eine Gewerbeflächennachfrage. GEFEK-Endbericht, Kapitel 4, Nr. 1.

2. Thema Gewerbeflächenentwicklung und -bedarfe – Handlungsempfehlungen:

- Nutzen der guten gesamtregionalen Situation, um Angebot und Nachfrage regional in Einklang zu bringen.
- Nicht realisierbare Nachfragewünsche in einer bestimmten Teilregion in eine andere Teilregion lenken, wenn alle anderen Standortanforderungen gleichermaßen erfüllt sind.
- Zeitnahe Entwicklung der sich in Planung befindlichen Gewerbeflächen (Planung + Erschließung) sichern.
- Industriegebietsflächen in ausreichendem Umfang anbieten bzw. entwickeln.

- Hohe Flexibilität der Gewerbeflächen (planungsrechtlich bzw. parzellierungsbezogen) beibehalten.

Begründung zu Handlungsempfehlung 2:

- o Die Flächenpotenziale reichen gesamtregional aus. Es bestehen teilregionale Unterschiede, für Kiel kann es am ehesten einen Flächenengpass geben. GEFEK-Endbericht, Kapitel 4, Nr. 2.

3. Thema Überregional bedeutsame Standorte – Handlungsempfehlungen:

- Die 13 überregional bedeutsamen Standorte im Zuge der weiteren Wirtschaftsraumentwicklung gezielt (weiter-) entwickeln, gemeinsam und stärker vermarkten. Regional bedeutsame Nachfragen vorrangig auf diese Standorte lenken.

Begründung zu Handlungsempfehlung 3:

- o Es sind 13 Standorte mit besonderen Entwicklungsprioritäten im gemeinsamen Wirtschaftsraum identifiziert worden. GEFEK-Endbericht, Kapitel 4, Nr. 3.

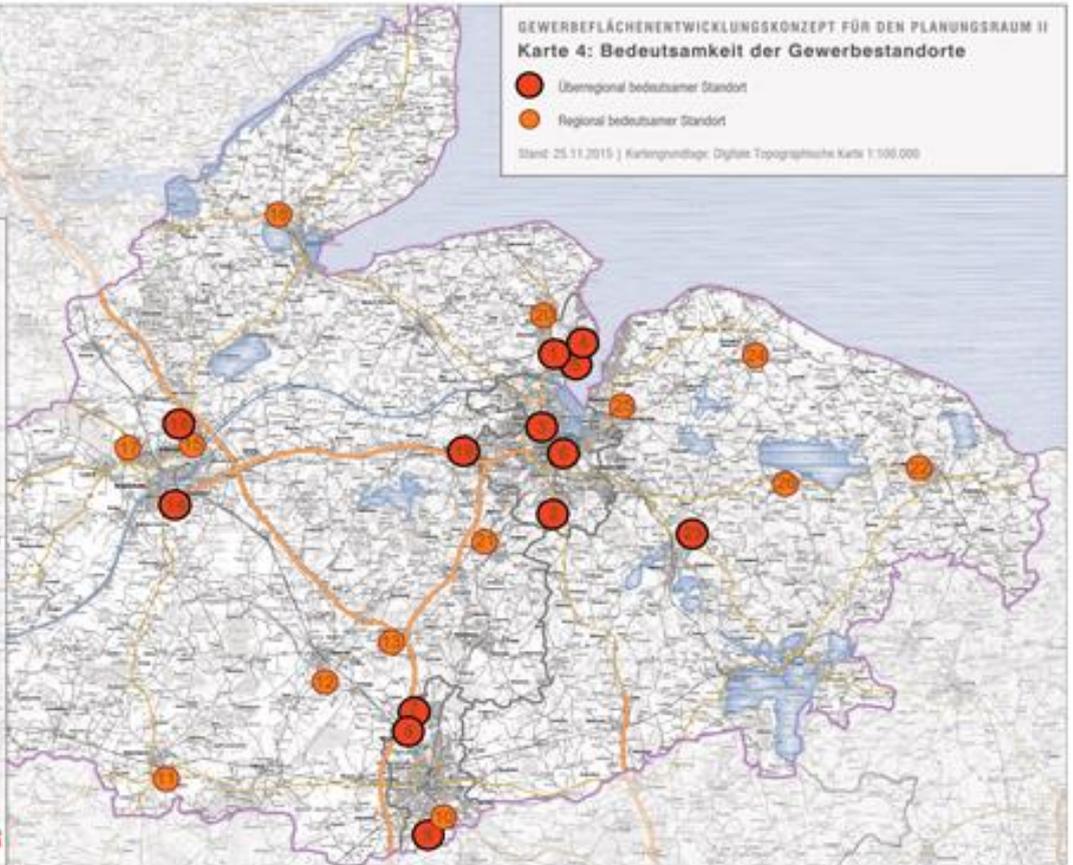
Standorte mit überregionaler Bedeutung GEFEK Planungsraum II	landesplanerisch überregional bedeutsame Standorte an Landesentwicklungsachsen
Kiel - Moorsee I-III	X
Kiel - KaiCity	
Kiel – Wissenschaftspark	
Kiel - MFG 5	
Kiel - Airpark Holtenau	
Kiel – Friedrichsort	
Neumünster - Gewerbepark Eichhof 1.EA	
Neumünster - Gewerbepark Eichhof 2.EA	
Neumünster - Industrie-/Gewerbegebiet Süd, südl. B 205	
Rendsburg-Eckernförde - Rendsburg Port Süd	X
Rendsburg-Eckernförde – interkommunales Gewerbegebiet Borgstedtfelde	X
Rendsburg-Eckernförde - interkommunales Gewerbegebiet Melsdorf – Rotenhof X	X
Plön – Preetz Wakendorf	X

Karte 4: Bedeutsamkeit der Gewerbestandorte

- Überregional bedeutsamer Standort
- Regional bedeutsamer Standort

Stand: 25.11.2015 | Kartengrundlage: Digitale Topographische Karte 1:100.000

- Kiel**
1. Altpark Holtenau
 2. Moorsee 1 - W
 3. Wasserschiffpark
 4. Friedhofsurf
 5. MFG 5
 6. KacCity
- Wahlstedt**
7. Gewerbepark Eickhof, 1. EA
 8. Gewerbepark Eickhof, 2. EA
 9. Ind.- u. Gew. geb. Süd, nörd. B 206
 10. Ind.- u. Gew. geb. Süd, nörd. B 206
- Kreis Rendsburg-Eckernförde**
11. Hohenwerder, Sittenrothen
 12. Norderf. Am Hofkamp
 13. Idenken, Gew. geb. Däpfer
 14. Idenken, Gew. geb. Rendsburg Platz Süd
 15. Büdelndorf Fehmarnstraße/Am Deeken
 16. Idenken, Gew. geb. Burgstedthöhe
 17. Rendsburg, Wilmer Straße
 18. Eckernförde Nord (Grasholz)
 19. Idenken, Gew. geb. Rotherhof
 20. Idenken, Gew. geb. Dänischsteegen
 21. Flörsch B 28 nörd. u. süd. Süßenweg
- Kreis Plön**
22. Lüdenburg, Kerkelinswegstraße
 23. Pörsch, Waldenort
 24. Schönberg, Eckelamer
 25. Gewerbegebiet Schönböhlen
 26. Seelitz, Havelkamp
- Bearbeitung:**
Ernst Basler - Partner



4. Thema Nachhaltiges Gewerbeflächenmanagement – Handlungsempfehlungen:

- Die Grundlagen für ein Gewerbeflächenmanagement aufzubauen durch Fortführung der Gewerbeflächenübersicht aus dem GEFEK.
- Bestehende Gewerbeflächen intensiver und effizienter nutzen.

Begründung zu Handlungsempfehlung 4.:

o Im Bestandsflächenmanagement, effizienten Bauen und effizienter Flächennutzung bestehen erhebliche Potentiale für das Angebot von Gewerbeflächen. GEFEK-Endbericht, Kapitel 4, Nr. 4.

5. Thema Interkommunale Kooperation – Handlungsempfehlungen:

- Das regionale und teilregionale Agieren weiter auszubauen.
- Flächenbedarfe und –konkurrenzen in den Teilregionen offensiv vermitteln.
- Interkommunale Entwicklungsansätze aktiv unterstützen.

Begründung zu Handlungsempfehlung 5:

o Die Schaffung überörtlich wahrnehmbarer Flächenangebote erfordert die interkommunale und regionale Kooperation bei der Flächenentwicklung. GEFEK-Endbericht, Kapitel 4, Nr. 5.

6. Thema Vermarktung – Handlungsempfehlung:

- Der gemeinsame Wirtschaftsraum und die Standorte mit überregionaler Bedeutung unter der Marke „Kiel Region“ zeitnah vermarkten.

Begründung zu Handlungsempfehlung 6:

o Durch gemeinsames Marketing erhöht sich die Sichtbarkeit der Gesamtregion und auch der einzelnen Fläche am Markt. GEFEK-Endbericht, Kapitel 4, Nr. 6.

7. Monitoring und Prozess – Handlungsempfehlungen:

- Ein kontinuierliches Gewerbeflächenmonitoring im Planungsraum aufbauen.
- Aktivitäten für eine gemeinsame Flächen- und Wirtschaftsraumentwicklung intensivieren.

Begründung zu Handlungsempfehlung 7:

o Das GEFEK ist der erste Schritt. Nun gilt es, ein kontinuierliches Gewerbeflächenmonitoring aufzubauen und die gemeinsame Flächen- und Wirtschaftsraumentwicklung umzusetzen. GEFEK-Endbericht, Kapitel 4, Nr. 7.

E. Vereinbarkeit mit Zielen und Grundsätzen:

Siehe dazu die strategischen Entwicklungsziele des Kreises Plön, Handlungsfeld 1:

„Wirtschaft und Tourismus stärken und den Kreis Plön als attraktiven Wohnstandort weiterentwickeln.“

Finanzielle Auswirkungen: Ja Nein

Die finanzielle Beteiligung des Kreises Plön i.H.v. 16.666,- € war Gegenstand des Beschlusses zur Vorlage 51/14.

Falls ja, handelt es sich um neue bzw. um die Ausweitung bestehender freiwilliger Ausgaben bzw. die Reduzierung von Einnahmen:

Ja Nein

Anlagen:

1. Gewerbeflächenentwicklungskonzept für den Planungsraum II, Schlussbericht, Stand 29.3.2016
2. Gewerbeflächenentwicklungskonzept für den Planungsraum II – Anhang Profile Vertiefungsstandorte
3. GEFEK Endbericht - Tabellenanhang