

Stadt-Umland-Kooperation für die Stadtregion Elmshorn

## Entwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen

ENTWURF 10/2008



- Vorbemerkungen
- Übersichtskarte
- Teilausschnitte
- Abstimmungsverfahren

Bearbeitung:



### **Raum & Energie**

Institut für Planung, Kommunikation  
und Prozessmanagement GmbH

Erlenweg 3

22880 Wedel / Hamburg

Tel.: 04103 / 16041

Fax: 04103 / 2981

institut@raum-energie.de

### **Büro für Standortplanung | Hamburg**

Billhorner Brückenstraße 40

20539 Hamburg

040/ 78 10 49 35

fax 040/ 78 10 49 36

info@standortplanung-hamburg.de

Stand Oktober 2008

# Entwicklungsplan

## Gewerbliche Bauflächen

### Gewerblicher Bestand und Entwicklungspotenziale im SUK-Raum

Der Gewerbeflächenbestand in der Stadtregion Elmshorn beträgt rund 210 ha, wovon ca. 149,0 ha auf die Stadt Elmshorn entfallen. Zurzeit stehen rund 120 ha gewerbliche Entwicklungspotenziale zur Verfügung.

Gemeinde	Gewerbeflächenbestand	Gemeinde	Entwicklungspotenziale
Stadt Elmshorn	149,0 ha	Stadt Elmshorn	43,5 ha
Stadt Horst	30,0 ha	Stadt Horst	39,5 ha
Gemeinde Kiebitzreihe	5,1 ha	Gemeinde Kiebitzreihe	1,9 ha
Gemeinde Altenmoor	0,0 ha	Gemeinde Altenmoor	0,0 ha
Gemeinde Raa-Besenbek	0,0 ha	Gemeinde Raa-Besenbek	0,0 ha
Gemeinde Seestermühe	0,0 ha	Gemeinde Seestermühe	3,0 ha
Gemeinde Seester	0,0 ha	Gemeinde Seester	0,0 ha
Gemeinde Klein Nordende	3,1 ha	Gemeinde Klein Nordende	0,0 ha
Gemeinde Seeth-Ekholt	0,0 ha	Gemeinde Seeth-Ekholt	5,0 ha
Gemeinde Kölln-Reisiek	10,8 ha	Gemeinde Kölln-Reisiek	12,2 ha
Gemeinde Kl. Off.-Sparr.	7,3 ha	Gemeinde Kl. Off.-Sparr.	15,3 ha
Gemeinde Bokh.- Hanredder	4,3 ha	Gemeinde Bokh.- Hanredder	0,0 ha
Summe	209,6 ha	Summe	120,4 ha

**Gewerbeflächenbestand und gewerbliche Entwicklungspotenziale in der Stadtregion Elmshorn**

### Ausgangssituation und Herausforderung

Bisher fehlt in der Stadtregion eine abgestimmte Profilierung ihrer Gewerbeflächenpotentiale:

- als Basis für ein effizientes Regionalmarketing,
- zur Positionierung ihrer gewerblichen Entwicklungsziele in der Metropolregion Hamburg und
- als Grundlage einer interkommunal abgestimmten Gewerbeflächenentwicklung.

Es besteht bisher keine Möglichkeit, die Gewerbeflächennachfrage in interkommunaler Abstimmung unter Abwägung von Standortalternativen auf besonders geeignete Flächen (z.B. Verkehrsanbindung, Belastbarkeit hinsichtlich Emissionen, Bebaubarkeit) zu lenken, und auf geänderte Standortanforderungen (durch Aspekte wie Globalisierung, Tertiärisierung, neue Technologien und Flexibilisierung von Arbeits- und Organisationsformen) zu reagieren.

Eine gemeinsame Gewerbeflächenpolitik ist zudem notwendig, um Entwicklungskonkurrenzen zu vermeiden.

Zwischen den Kommunen der Stadtregion Elmshorn soll deshalb ein abgestimmtes (strategisches) Konzept zur Bereitstellung und Entwicklung von Gewerbeflächen im Geltungsbereich der SUK Elmshorn entwickelt werden, dessen vorrangige Ziele es sind,

- die wirtschaftliche Entwicklung im Bereich der SUK Elmshorn zu unterstützen und
- die Entstehung neuer (wohnortnaher) Arbeitsplätze zu fördern.

## Vorgehen

Das Abstimmungsverfahren beruht auf folgenden Arbeitsschritten:

- **Flächen-Bestandsaufnahme:** Aufnahme und Kartierung sämtlicher bestehender Gewerbegebiete und gewerblicher Entwicklungspotenziale.
- **Befragung der Gemeinden:** Inhaltliche Erfassung der gewerblichen Entwicklungspotenziale mit Hilfe eines Fragebogens, der von den Gemeinden beantwortet wurde, zu den Punkten
  - Entwicklungsziele,
  - besondere Eignungen,
  - Lagefaktoren,
  - Verfügbarkeit,
  - Hemmnisse / Konflikte,
  - Maßnahmen in Bezug auf die Entwicklung und Vermarktung.
- **Quantitative und qualitative Bewertung** der Flächenpotenziale hinsichtlich
  - Quantitäten,
  - der Befragung der Gemeinden,
  - Schwerpunkten (z.B. regionale, überregionale, lokale Bedeutung),
  - Zielgruppen,
  - Möglichkeiten interkommunaler Zusammenarbeit.
- **Gewerbeflächenprofile:** zusammenfassend wurde für jede Entwicklungsfläche ein Profildatenblatt angelegt, das Kenndaten der Flächen, Entwicklungsabsichten und Aussagen der Gemeinden und eine Einschätzung aus regionaler Perspektive enthält.
- **Einordnung der Flächen in Gewerbeflächenkategorien**, die die Grundlage für das Abstimmungsverfahren zwischen den Kommunen bilden.

## Bewertung der gewerblichen Entwicklungspotenziale

Die vorhandenen Flächenpotenziale wurden eingeordnet in:

- **Flächenpotenziale mit regionaler und überregionaler Bedeutung**
  - **Kategorie A:** Flächenpotenziale mit regionaler und überregionaler Bedeutung aufgrund ihrer Lage, Größe und Standortqualitäten, die eine besonders hohe Eignung für die gewerbliche Entwicklung haben.
  - **Kategorie B:** Flächenpotenziale mit grundsätzlich regionaler und überregionaler Bedeutung aufgrund ihrer Standortqualitäten, die eine besondere Eignung für die gewerbliche Entwicklung haben, allerdings aufgrund ihrer Lage, Verfügbarkeiten oder anderer Hemmnisse erst bei Bedarf in die Nutzung überführt werden sollten.

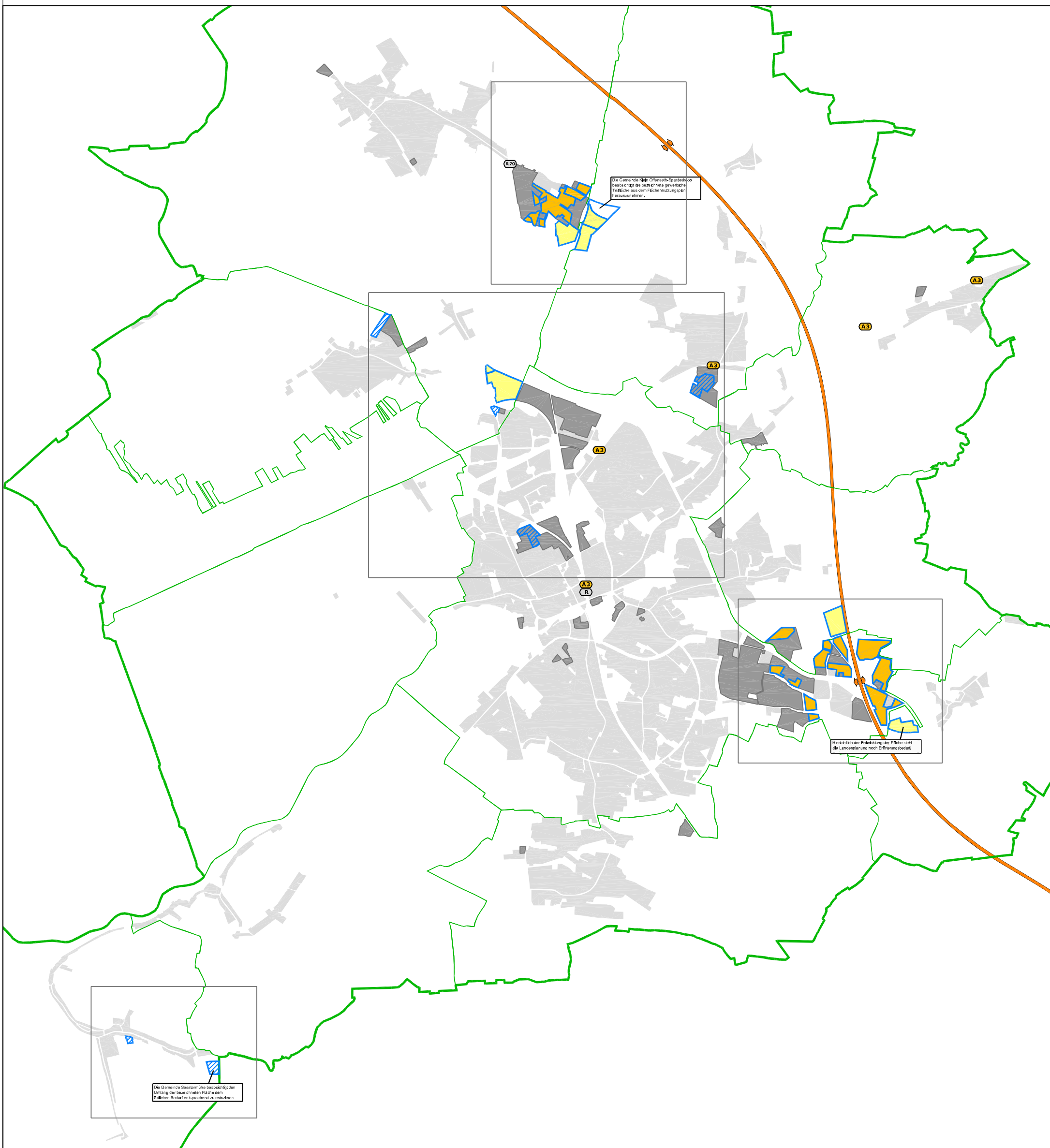
Flächenpotenziale mit regionaler und überregionaler Bedeutung sind aufgrund ihrer Lage, Größe und Standortqualitäten die Potenzialflächen im Zusammenhang mit den Gewerbegebieten „Grauer Esel“, „Horstheide“ und Horst-Hahnenkamp.
- **Flächenpotenziale mit örtlicher Bedeutung**, die aufgrund ihrer Standortqualitäten für die lokale, kommunale Eigenentwicklung geeignet sind.

Flächenpotenziale mit örtlicher Bedeutung sind die Flächenpotenziale in Kiebitzreihe, Seestermühle, eine Fläche in Klein Offenseth-Sparriehoop (Rostock-Koppel), eine Fläche im Bereich Horst-Hahnenkamp und die Fläche Elmshorn Lönsweg.

- **Flächenpotenziale mit Klärungsbedarf**, die unter bestimmten Voraussetzungen eine regionale und überregionale, oder lokale Bedeutung haben, deren Entwicklung allerdings eine Verbesserung der Standortqualitäten oder Verfügbarkeiten voraussetzt. Derzeit gibt es keine Flächen mit Klärungsbedarf.





# Stadt-Umland-Kooperation für die Stadtregion Elmshorn

## Entwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen - Entwurf









### Legende

#### Entwicklungspotenziale Gewerbliche Bauflächen

-  Flächen mit regionaler bzw. überregionaler Bedeutung, Kategorie A
-  Flächen mit regionaler bzw. überregionaler Bedeutung, Kategorie B
-  Flächen mit örtlicher Bedeutung
-  Flächen mit Klärungsbedarf

#### Sonstige Plandarstellungen

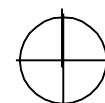
-  Gewerbliche Bauflächen in Nutzung
-  Sonstige Siedlungsflächen
-  A 23 mit Anschlussstelle
-  Haltepunkt ÖV Schiene
-  Gemeindegrenzen
-  Grenze des Plangebiets

Stadt-Umland-Kooperation  
für die Stadtregion Elmshorn

### Entwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen Entwurf

ohne Maßstab

Stand 18.11.2008



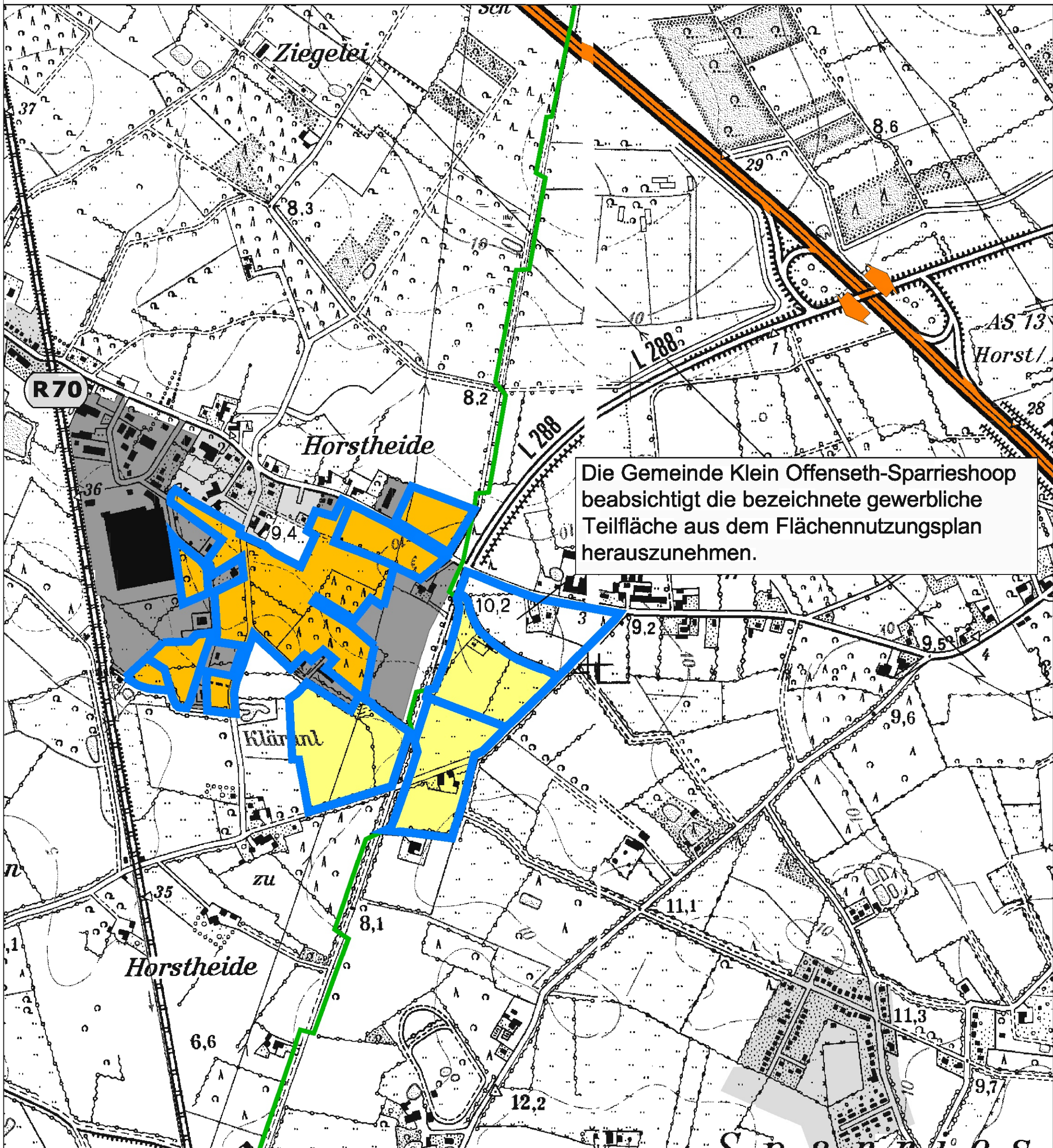
#### Bearbeitung:



Büro für Standortplanung | Hamburg  
Dipl.-Ing. Tom Schmitt  
Bilmerweg 40  
20559 Hamburg  
Tel: 040 / 75 50 49 30  
Fax: 040 / 75 50 49 30  
info@standortplanung-hamburg.de

# Stadt-Umland-Kooperation für die Stadtregion Elmshorn

## Entwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen - Entwurf



Die Gemeinde Klein Offenseth-Sparrieshoop beabsichtigt die bezeichnete gewerbliche Teilfläche aus dem Flächennutzungsplan herauszunehmen.

### Legende

#### Entwicklungspotenziale Gewerbliche Bauflächen

- Flächen mit regionaler bzw. überregionaler Bedeutung, Kategorie A
- Flächen mit regionaler bzw. überregionaler Bedeutung, Kategorie B
- Flächen mit örtlicher Bedeutung
- Flächen mit Klärungsbedarf

#### Sonstige Plandarstellungen

- Gewerbliche Bauflächen in Nutzung
- Sonstige Siedlungsflächen
- A 23 mit Anschlussstelle
- Gemeindegrenzen
- Grenze des Plangebiets
- Haltepunkt ÖV Schiene

Stadt-Umland-Kooperation  
für die Stadtregion Elmshorn

### Entwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen Entwurf

ohne Maßstab

Stand 18.11.2008



#### Bearbeitung:



Elmshorn (Stadtregion) / Hamburg  
Dipl.-Ing. Torsten  
Silberhagen  
Tel.: 040 / 70 00 00  
Fax: 040 / 70 00 00  
info@stufplanung-hamburg.de







## - Entwurf -

# Abstimmungsverfahren gewerbliche Bauflächen

### Vorbemerkung

Die positive wirtschaftliche Entwicklung der Region, ihre Attraktivität für Investoren und damit ihre Zukunftsfähigkeit als Arbeitsplatzstandort ist in hohem Maße abhängig von der bedarfsgerechten Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen durch die Gemeinden. In diesem Sinne verfolgen die Gemeinden der SUK Elmshorn das Ziel, eine vorausschauende, standörtlich verträgliche, Zielgruppen- und bedarfsgerechte Flächenvorsorge zu betreiben.

Mit dem Entwicklungsrahmen für die gewerblichen Bauflächen werden jene Flächen benannt, die aus Sicht der SUK Elmshorn im Zeitraum bis 2020 für die gewerbliche Entwicklung zur Verfügung stehen. Diese Flächen werden in Kategorien eingeteilt, die eine Orientierung und Empfehlung für die gewerbliche Flächenentwicklung geben. Die Einteilung beruht auf den erhobenen Standortqualitäten einschließlich der Verfügbarkeit und unterscheidet vor allem zwischen Flächenpotenzialen mit örtlicher Bedeutung (für Eigenbedarf und Eigen/Bestands-Entwicklung) sowie Flächenpotenzialen mit regionaler und überregionaler Bedeutung.

### Kategorien der Gewerbeflächenpotenziale

#### Flächenpotenziale mit regionaler und überregionaler Bedeutung

##### A

- Flächen, die aufgrund ihrer Lage, Größe und Standortqualitäten eine regionale und überregionale Bedeutung sowie eine besonders hohe Eignung für die gewerbliche Entwicklung haben.
- **Diese Flächen sollten aktiv und vorrangig entwickelt werden.**

##### B

- Flächen, die aufgrund ihrer Standortqualitäten grundsätzlich eine regionale und überregionale Bedeutung sowie besondere Eignung für die gewerbliche Entwicklung haben, die allerdings aufgrund ihrer Lage, Verfügbarkeit oder anderer Hemmnisse auch zur Vermeidung von vorzeitigen Folgekosten erst bei Bedarf in die Nutzung überführt werden sollten.
- **Zu diesen Flächen wird empfohlen, sie erst nach Ausschöpfen der Flächen der Kategorie A bzw. bei vorhandenem Bedarf zu entwickeln.**

#### Flächenpotenziale mit örtlicher Bedeutung

- Flächen, die aufgrund ihrer Standortqualitäten für die lokale, kommunale Eigenentwicklung geeignet sind und bei vorhandenem Bedarf entwickelt werden sollten.
- **Diese Flächen können bei konkretem Eigenbedarf entwickelt werden.**

## Flächenpotenziale mit weiterem Klärungsbedarf

- Flächen, die unter bestimmten Voraussetzungen eine regionale und überregionale, oder lokale Bedeutung haben, deren Entwicklung allerdings eine Verbesserung der Standortqualitäten oder Verfügbarkeit voraussetzt.
- **Diese Flächen sollten nur bei Verbesserung der Standortqualitäten oder bei konkret nachgewiesenem Bedarf entwickelt werden.**

## Vereinbarung zur Fortschreibung und Umsetzung des Entwicklungsplanes

### 1. Grundsatzregelung

Für die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen wird folgendes Verfahren vereinbart:

- Von den Gemeinden angestrebte Änderungen vom Entwicklungsplan (Veränderte Einnordung von Flächenpotenzialen und beabsichtigte Neuausweisungen) sind zeitnah dem Arbeitsausschuss vorzustellen.
- Die Gemeinde legt den vorhandenen Bedarf, die maßgeblichen Standortfaktoren und die Art der Abweichung vom gewerblichen Entwicklungsrahmen der SUK dar.
- Der Arbeitsausschuss gibt eine Stellungnahme und Empfehlung für den Bürgermeisterrausschuss ab. Bei Nachweis des Bedarfes bzw. der Standortqualitäten wird positiv Stellung genommen.
- Die Bürgermeister verpflichten sich, in den Stellungnahmen für ihre Selbstverwaltungsgremien hinsichtlich der Ausweisung von Gewerbeflächen positiv Stellung zu nehmen, wenn diese dem Entwicklungsplan entspricht bzw. die Information und Abstimmung im Arbeitsausschuss erfolgt ist.
- Der Bürgermeisterrausschuss entscheidet über die Änderung des Entwicklungsplanes
- Die letzte kommunale Planungshoheit bleibt unberührt.

### 2. Besondere Verfahrensregeln für die unterschiedlichen Flächenkategorien

#### ***Flächenpotenziale mit regionaler Bedeutung A:***

- Flächen dieser Kategorie können ohne weitere Abstimmung von den Kommunen entwickelt werden. Die Gremien der SUK werden informiert.
- Abweichungen vom Entwicklungsplan durch beabsichtigte Neuaufnahme oder Herabstufung von Flächen dieser Kategorie werden entsprechend der Grundsatzregelung behandelt.

#### ***Flächenpotenziale mit regionaler Bedeutung B:***

- Bei der beabsichtigten Entwicklung von gewerblichen Flächen dieser Kategorie informiert die Gemeinde frühzeitig den Arbeitsausschuss über die Entwicklungsabsicht und über die dafür maßgeblichen Gründe.
- Eine beabsichtigte Neuaufnahme oder Herabstufung von Flächen dieser Kategorie wird entsprechend der Grundsatzregelung behandelt.

### ***Flächenpotenziale mit örtlicher Bedeutung***

- Flächen dieser Kategorie können ohne weitere Abstimmung von den Kommunen entwickelt werden. Die Gremien der SUK werden informiert.
- Abweichungen vom Entwicklungsplan (Neuaufnahmen oder Entwicklungsverzicht) werden entsprechend der Grundsatzregelung behandelt.

### ***Flächenpotenziale mit weiterem Klärungsbedarf***

- Bei der beabsichtigten Entwicklung von gewerblichen Flächen dieser Kategorie erfolgt eine genaue Darstellung durch die Kommune. Diese beinhaltet mindestens:
  - Nachweis des konkreten Bedarfs,
  - Nachweis der Verbesserung der Standortqualitäten,
  - Nachweis der Verfügbarkeit,
  - Einfügung in den gewerblichen Entwicklungsrahmen.
- Der Arbeitsausschuss gibt danach ein Votum ab, ob die Entwicklung dieser Fläche als mit dem regionalen Entwicklungsplan vereinbar erachtet wird.