

Entwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen



Inhalt

Vorbemerkungen	2
Übersichtskarte	5
Teilausschnitte	6
Abstimmungsverfahren	10

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

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.

0,0 ha

115,4 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 (wohnnaher) 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.

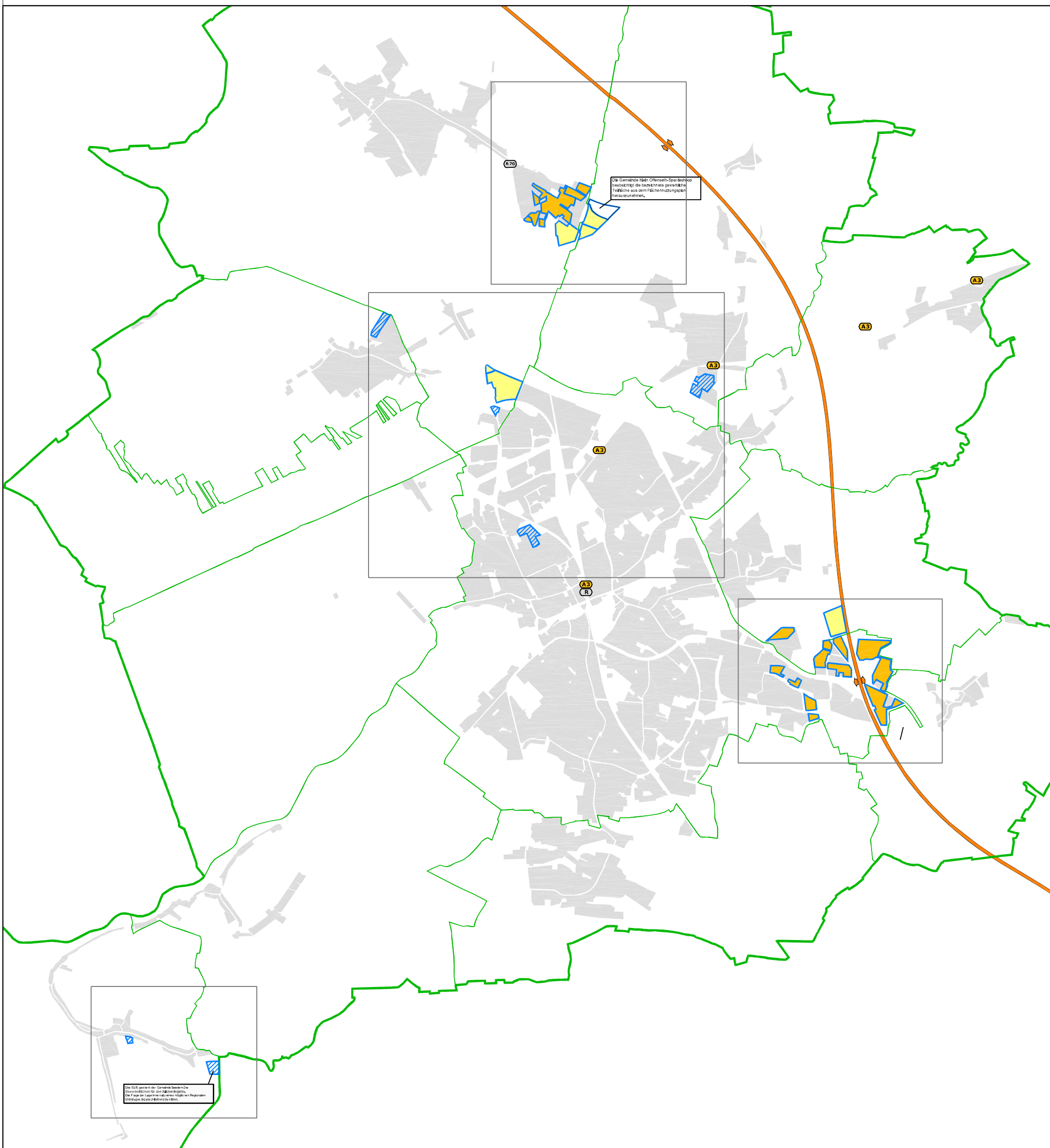
Flächenpotenziale mit örtlicher Bedeutung sind die Flächenpotenziale in Kiebitzreihe, Seestermühe, eine Fläche in Klein Offenseth-Sparriehoop (Rostock-Koppel), eine Fläche im Bereich Horst-Hahnenkamp und die Fläche Elmshorn Lönsweg.

- **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









Legende

Entwicklungspotenziale Gewerbliche Bauflächen

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

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
Juni 2009

ohne Maßstab

Stand 17.06.2009



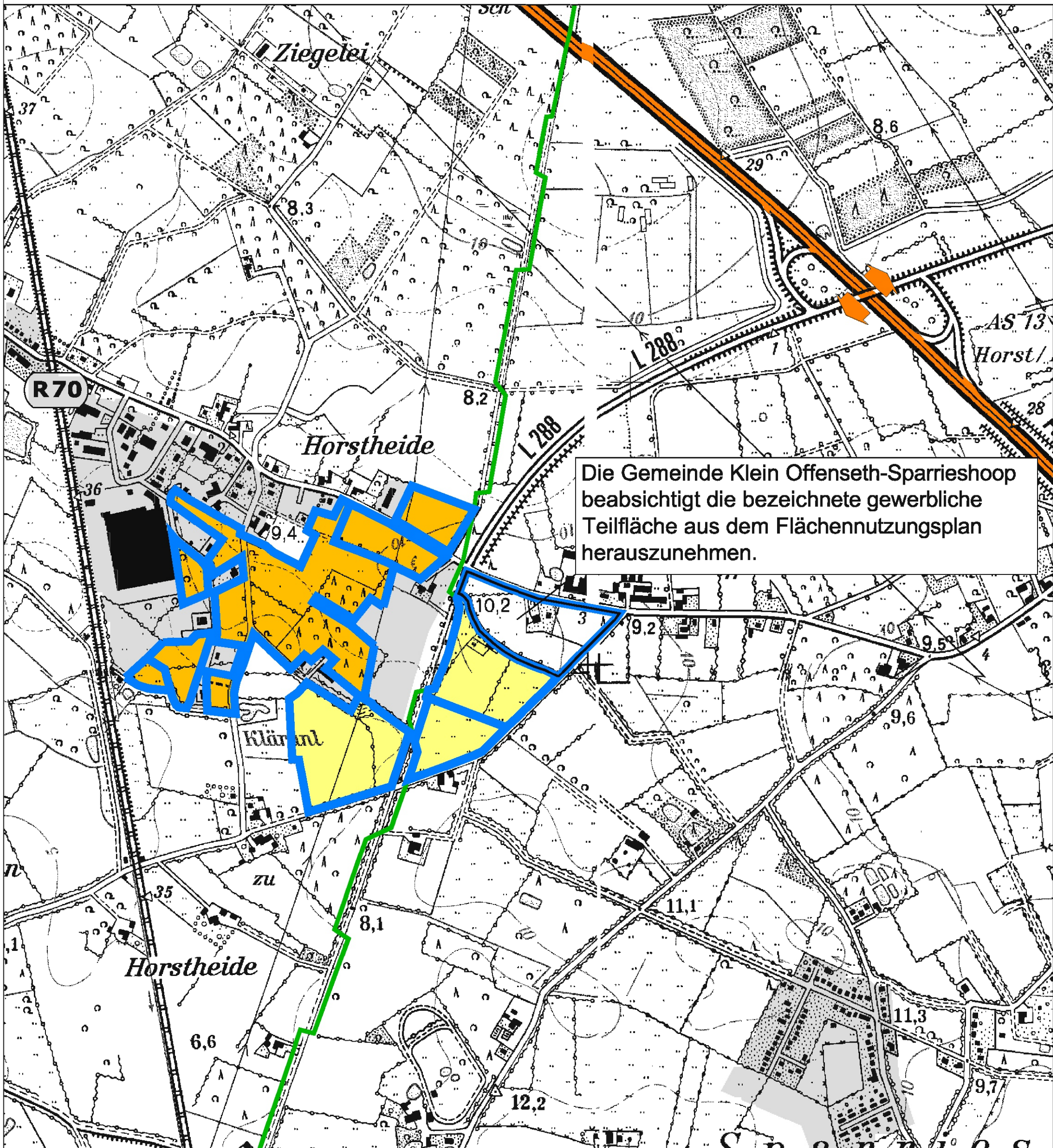
Bearbeitung:



Büro für Standortplanung | Hamburg
Dipl.-Ing. Tom Schmitt
Dipl.-Ing. Ingrid Schmitt
20559 Hamburg
Tele: 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



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

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 Juni 2009

ohne Maßstab

Stand 17.08.2009



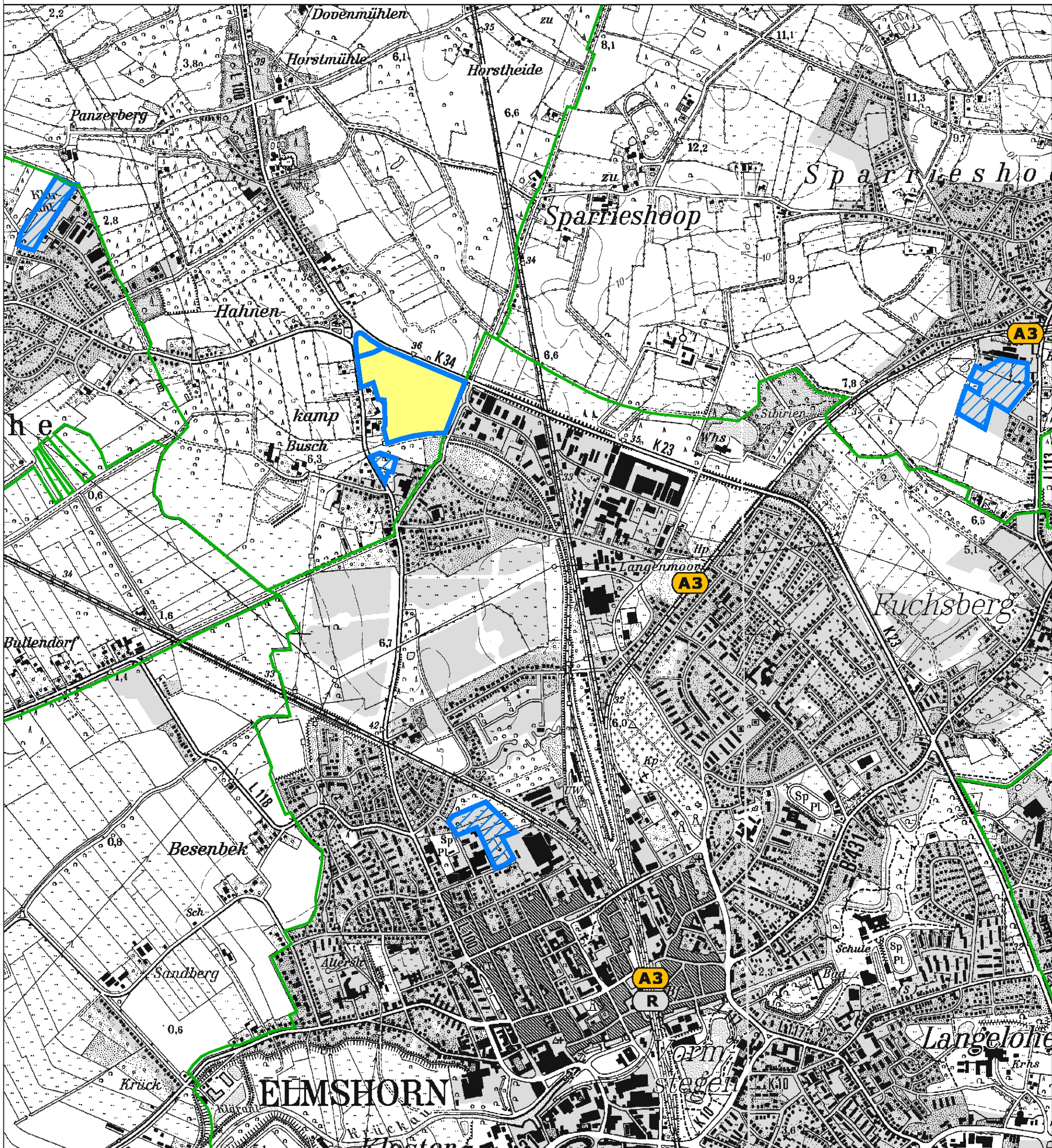
Bearbeitung:



Elmshorn (Stadtregion) / Hamburg
 Dipl.-Ing. Torsten
 Silke Borchardt
 22609 Hamburg
 Tel.: 041 / 78 10 00
 Fax: 041 / 78 10 01
 info@stadtforschung-hamburg.de

Stadt-Umland-Kooperation für die Stadtregion Elmshorn

Entwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen



Legende

Entwicklungspotenziale Gewerbliche Bauflächen

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

Sonstige Plandarstellungen

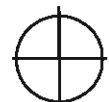
- Gewerbliche Bauflächen in Nutzung
- Sonstige Siedlungsflächen
- A 23 mit Anschlussstelle
- Gemeindegrenzen
- Grenze des Plangebiets
- Haltepunkt ÖV Schiene

Stadt-Umland-Kooperation
für die Stadtregion Elmshorn

Entwicklungsplan
Gewerbliche Bauflächen
Juni 2009

ohne Maßstab

Stand 17.06.2009



Bearbeitung:



Städtebauamt
Dipl.-Ing. Toralf
Bilbore Brackebusch
22384 Hamburg
Tel: 041 / 75 51 45
Fax: 041 / 75 51 46
info@staedtebauamt.de

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 Bürgermeisterausschuss 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 Bürgermeisterausschuss entscheidet über die Änderung des Entwicklungsplanes
- Die letzte kommunale Planungshoheit bleibt unberührt.

2. Besondere Verfahrensregeln für die unterschiedlichen Flächenkategorien

Flächenpotenziale mit regionaler bzw. überregionaler 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 bzw. überregionaler 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.