



► **Nr. VO/2015/02625**  
**öffentlich**

**Lübeck, 09.04.2015**

## Vorlage

**Verantwortliche Bereiche:**  
**5.610 - Stadtplanung und Bauordnung**

**Bearbeitung:** Christian Stolte (E-Mail: christian.stolte@luebeck.de Telefon: 122-6112)

## **Leitfaden "Gewerbegebiete von überörtlicher Bedeutung an den Landesentwicklungsachsen in den Kreisen Herzogtum Lauenburg, Ostholstein, Segeberg (A 20), Stormarn und der Hansestadt Lübeck"**

### Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
28.04.2015	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
18.05.2015	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
08.06.2015	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Vorberatung
23.06.2015	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
25.06.2015	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Entwurf des Leitfadens „Gewerbegebiete von überörtlicher Bedeutung an den Landesentwicklungsachsen in den Kreisen Herzogtum Lauenburg, Ostholstein, Segeberg (A 20), Stormarn und der Hansestadt Lübeck“ (siehe Anlage) wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, im Zuge der Neuaufstellung des Regionalplanes für den Planungsraum III bzw. ggf. vorgezogener Zielabweichungsverfahren den Leitfaden zur Grundlage ihrer regional- und landesplanerischen Beurteilung zu machen.

### **Verfahren:**

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:  
Ergebnis:

KWL  
zustimmend

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:  
Begründung:

Ja  
 Nein

Die Belange von Kindern und Jugendlichen werden durch die zu beschließenden Grundsätze der Regionalentwicklung nicht in besonderem Maße berührt.

Die Maßnahme ist:

neu  
 freiwillig  
 vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

Nein  
 Ja (Anlage 1)

## **Begründung:**

Hintergrund für die Erarbeitung des vorliegenden Leitfadens ist der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP 2010). Dieser gibt vor, dass die Planungen für überregional bedeutsame Gewerbegebiete auf den Landesentwicklungsachsen abzustimmen sind. Überregional bedeutsame Gewerbegebiete sind „insbesondere verkehrsintensiven gewerblichen Branchen vorbehalten, die auf eine überregionale Verkehrsanbindung angewiesen sind und nicht siedlungsnah untergebracht werden können oder sollen. Die Zahl der Standorte soll sich im jeweiligen Planungsraum auf wenige, qualitativ hochwertige und größere gewerbliche Entwicklungsschwerpunkte beschränken.“ (LEP; Ziff. 2.6, Nr. 4)

Bereits seit 2008 arbeiten die Kreise Herzogtum Lauenburg, Ostholstein, Segeberg und Stormarn sowie die Hansestadt Lübeck zusammen mit den regionalen Wirtschaftsförderungsgesellschaften und der IHK Lübeck mit dem Ziel, sich ggf. durch die Feste Fehmarnbeltquerung ergebende regionalwirtschaftliche Chancen zu nutzen. 2010 wurde ein Regionales Entwicklungskonzept (REK) fertig gestellt, das u.a. die Empfehlung zur Abstimmung von Gewerbeflächen enthielt. Zur Umsetzung der Empfehlungen des REK arbeiten die genannten Institutionen in der Arbeitsgruppe „Regionale Zusammenarbeit an der Entwicklungsachse A 1“ zusammen.

Im Leitfaden wird die Entwicklung von Standorten bzw. Suchräumen für überörtliche Gewerbegebiete an den Landesentwicklungsachsen der Autobahnen A1, A20, A21 und A24 thematisiert. Darüber hinausgehend erforderliche zentralörtliche Gewerbeflächenplanungen in den zentralen Orten und von Gewerbeflächen für den örtlichen Bedarf in den Gemeinden ohne zentralörtlichen Status werden von dem Leitfaden nicht berührt. Letztlich liegt die Ausweisung von Gewerbeflächen in der Planungshoheit der Städte und Gemeinden durch Ausweisung in den Flächennutzungsplänen und Festsetzung in den Bebauungsplänen.

Ziel des Leitfadens ist es daher, die regionalen Entwicklungschancen entlang der Landesentwicklungsachsen zu nutzen und die Standorte bzw. Suchräume für überörtliche Gewerbegebiete in die Neuaufstellung des Regionalplans III einzubringen. Deshalb ist die Landesplanung als Mitglied der vorgenannten Arbeitsgruppe in die Erarbeitung des Leitfadens eingebunden.

Da eine zusammenfassende Betrachtung der Möglichkeiten der Entwicklung von Standorten für überörtlich bedeutsame Gewerbeflächen an den Landesentwicklungsachsen bisher nicht vorliegt, soll diese Lücke mit dem Leitfaden geschlossen werden und die im Regionalen Entwicklungskonzept empfohlene und im Landesentwicklungsplan geforderte Abstimmung erfolgen. Planungshorizont der Aussagen ist das Jahr 2030.

Insgesamt werden 14 Standorte bzw. Suchräume benannt (vgl. Abb. 19, S. 42 des Leitfadens):

im Kreis Herzogtum Lauenburg an der A 24:

- Kasseburg / Kuddewörde

im Kreis Ostholstein an der A 1:

- Neustadt i.H. / Sierksdorf
- Oldenburg i.H. und
- Fehmarn / Puttgarden

im Kreis Segeberg an der A 20

- Bad Segeberg / Wahlstedt

im Kreis Stormarn an der A 1 bzw. A 20

- Barsbüttel
- Stapelfeld / Braak

- Siek-Jacobsrade
- Hammoor und
- Mönkhagen / Stockelsdorf / Lübeck

in der Hansestadt Lübeck

- Roggenhorst
- Teerhofinsel
- Genin-Süd und
- Flughafen

Die genannten Standorte bzw. Suchräume basieren jeweils auf Fachkonzeptionen der Kreise Herzogtum Lauenburg, Ostholstein, Segeberg und Stormarn sowie der Hansestadt Lübeck. Im Falle Lübecks sind dies das Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2012 sowie das Konzept Lübeck 2030.

Die in den Karten dargestellten Standorte bzw. Suchräume enthalten keine konkreten Flächenfestlegungen. Ein genauer Flächenbezug ist abhängig von den Ergebnissen vertiefender Planungen im Rahmen der örtlichen Planungen der Städte und Gemeinden. Alle Flächen des Bürgerschaftsbeschlusses zum Konzept Lübeck 2030 befinden sich innerhalb der in den Leitfaden eingebrachten Suchräume.

#### **Anlagen:**

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

Senator F. - P. Boden

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

**Leitfaden**

**Kooperation an der  
Fehmarnbelt-Achse**



**Erarbeitung:  
Arbeitsgruppe Gewerbeflächenentwicklung  
der Lenkungsgruppe regionale Zusammenar-  
beit an der Entwicklungsachse A 1**



**ZUKUNFTSprogramm**  
Wirtschaft

*Investition in Ihre Zukunft*

Gefördert durch die Europäische Union, Europäischen Fonds für regionale  
Entwicklung (EFRE), den Bund und das Land Schleswig-Holstein

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Ausgangslage, Zielsetzung und Vorgehen zur Entwicklung von Standorten für überörtlich bedeutsame Gewerbegebiete .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP 2010) .....</b>	<b>8</b>
<b>3.</b>	<b>Aussagen vorliegender Fachgutachten zur gewerblichen Entwicklung.....</b>	<b>10</b>
3.1	Regionales Entwicklungskonzept in Folge einer festen Fehmarnbelt-Querung (REK).....	10
3.2	Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die Metropolregion Hamburg (GEFEK).....	11
3.3	Gewerbeflächenentwicklungskonzept Kreis Herzogtum Lauenburg.....	12
3.4	Konzept zur Gewerbeflächenentwicklung im Kreis Ostholstein.....	13
3.5	Fortschreibung der Expertise zur Gewerbeflächenentwicklung Kreis Stormarn (CIMA).....	14
3.6	Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die Hansestadt Lübeck 2012 und Konzept „Lübeck 2030“ .....	15
3.7	Aussagen vorliegender Fachgutachten zur gewerblichen Entwicklung - Bad Segeberg / Wahlstedt.....	17
<b>4.</b>	<b>Suchräume und Standorte für Gewerbegebiete von überörtlicher Bedeutung in den Kreisen Herzogtum Lauenburg, Ostholstein, Segeberg (A 20), Stormarn und der Hansestadt Lübeck .....</b>	<b>18</b>
<b>4.1</b>	<b>Kreis Herzogtum Lauenburg .....</b>	<b>18</b>
4.1.1	Kasseburg / Kuddewörde im Kreuzungsbereich der A 24 / B 404 .....	18
<b>4.2</b>	<b>Kreis Ostholstein .....</b>	<b>20</b>
4.2.1	Fehmarn / Puttgarden .....	20
4.2.2	Oldenburg i.H. / Gremersdorf.....	21
4.2.3	Neustadt i.H. / Sierksdorf .....	23
4.2.4	Mönkhagen / Stockelsdorf / Lübeck.....	24
<b>4.3</b>	<b>Kreis Stormarn .....</b>	<b>24</b>
4.3.1	Hammoor.....	25
4.3.2	Mönkhagen / Stockelsdorf / Lübeck.....	27
4.3.3	Barsbüttel .....	28
4.3.4	Stapelfeld / Braak .....	30
4.3.5	Siek -Jacobsrade .....	32
<b>4.4</b>	<b>Hansestadt Lübeck .....</b>	<b>33</b>
4.4.1	Flughafen .....	33
4.4.2	Genin Süd / Niemark .....	34
4.4.3	Roggenhorst .....	36
4.4.4	Teerhofinsel.....	37
4.4.5	Mönkhagen / Stockelsdorf / Lübeck.....	38
<b>4.5</b>	<b>Kreis Segeberg (A 20).....</b>	<b>38</b>
<b>4.6</b>	<b>Weitere Hinweise .....</b>	<b>41</b>
	<b>Anhang.....</b>	<b>43</b>
	<b>Quellenangaben .....</b>	<b>45</b>

## Vorbemerkung

Dieser Leitfaden entstand gemeinsam in der Arbeitsgruppe Gewerbeflächenentwicklung der Lenkungsgruppe „Regionale Zusammenarbeit an der Entwicklungsachse A 1“<sup>\*)</sup>. Beteiligt waren:

- Kreis Herzogtum Lauenburg, Fachbereich Bauen und Regionalentwicklung (Michael Birgel)
- Kreis Ostholstein, Fachdienst Regionale Planung (Horst Wepler, Ilja Schäpke)
- Entwicklungsgesellschaft Ostholstein egoh (Dirk Bremken)
- Kreis Stormarn, Fachdienst Planung und Verkehr (Martin Beck)
- Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn mbH (Georg Frank)
- Hansestadt Lübeck, Stabsstelle Stadtentwicklung (Christian Stolte)
- KWL GmbH (Dr. Ralph Bruns)
- Kreis Segeberg, Fachdienst Kreisplanung (Frank Hartmann)
- Wirtschaftsförderung Raum Bad Segeberg (Markus Trettin)



aufgestellt: Bad Oldesloe, Februar 2015

\*) Bis zur Fertigstellung der A 20 wird seitens des Kreises Segeberg der Entwicklung der Landesentwicklungsachse A 7 zunächst eine höhere Bedeutung beigemessen.

## 1. Ausgangslage, Zielsetzung und Vorgehen zur Entwicklung von Standorten für überörtlich bedeutsame Gewerbegebiete

### Ausgangslage

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.

Die genannten Kreise umfassen zusammen mit dem Oberzentrum Lübeck mit rd. 5.000 km<sup>2</sup> Größe etwa ein Drittel der Fläche Schleswig-Holsteins (vgl. Abb. 1). In diesem Teil des Bundeslandes leben mit rd. 1,1 Mio. Einwohner rd. 38 % der Einwohner Schleswig-Holsteins.



Abbildung 1: Lage innerhalb Schleswig-Holsteins (Quelle: REK 2010, S. II)

Mit der zum 01.04.2012 erfolgten Aufnahme des Kreises Ostholstein und der Hansestadt Lübeck in die Metropolregion Hamburg (MRH) liegt der gesamte Raum innerhalb der MRH. Die MRH ist eine sich besonders dynamisch entwickelnde Wirtschaftsregion Deutschlands und Europas. Sie hat insbesondere in den letzten Jahren ihre nationale und internationale Wettbewerbsfähigkeit ausgebaut und beabsichtigt die gemeinsame Weiterentwicklung. Die MRH ist das wirtschaftliche Kraftzentrum Norddeutschlands mit sehr hoher Bedeutung für wirtschaftliches Wachstum, Arbeitsplätze

und überregionale Infrastruktur sowohl für die Hansestadt Hamburg selbst als auch für die norddeutschen Bundesländer Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen und Schleswig-Holstein.



Abbildung 2: Metropolregion Hamburg (Quelle: Metropolregion Hamburg 2014)

Nach dem ab 01.01.2014 geltenden neuen Landesplanungsgesetz Schleswig-Holstein bilden die an den Landesentwicklungsachsen A 1, A 20, A 21 und A 24 gelegenen Kreise und die Hansestadt Lübeck zusammen mit den Kreisen Dithmarschen, Pinneberg und Steinburg den neuen gemeinsamen Planungsraum III der Regionalplanung (vgl. Abbildung 3). Die bisherigen drei Planungsräume (I, II und IV) sind zu einem neuen großen Planungsraum zusammgelegt worden. Dieser neue regionalplanerische Hintergrund bildet den Rahmen für gemeinsame Überlegungen zur Entwicklung überörtlich bedeutsamer Gewerbestandorte an den Landesentwicklungsachsen.



Abbildung 3: Planungsräume Schleswig-Holstein (Quelle: Staatskanzlei Schleswig-Holstein 2014)

Im Bereich der genannten Kreise und der Hansestadt Lübeck verlaufen folgende Landesentwicklungsachsen (vgl. Abb. 4):

- entlang der **Autobahn A 1** von der Landesgrenze Hamburg bis nach Fehmarn/ Puttgarden
- entlang der **Autobahn A 20** von der Landesgrenze zu Mecklenburg-Vorpommern bis Bad Segeberg/ A 21 mit weiterem Verlauf über die A 7 und geplanter neuer Elbquerung
- entlang der **Autobahn A 21** mit einem Teilabschnitt und weiterem Verlauf Richtung Süden als Hauptverbindungsachse entlang der B 404 und
- entlang der **Autobahn A 24** von der Landesgrenze Hamburg bis zur Landesgrenze Mecklenburg-Vorpommern

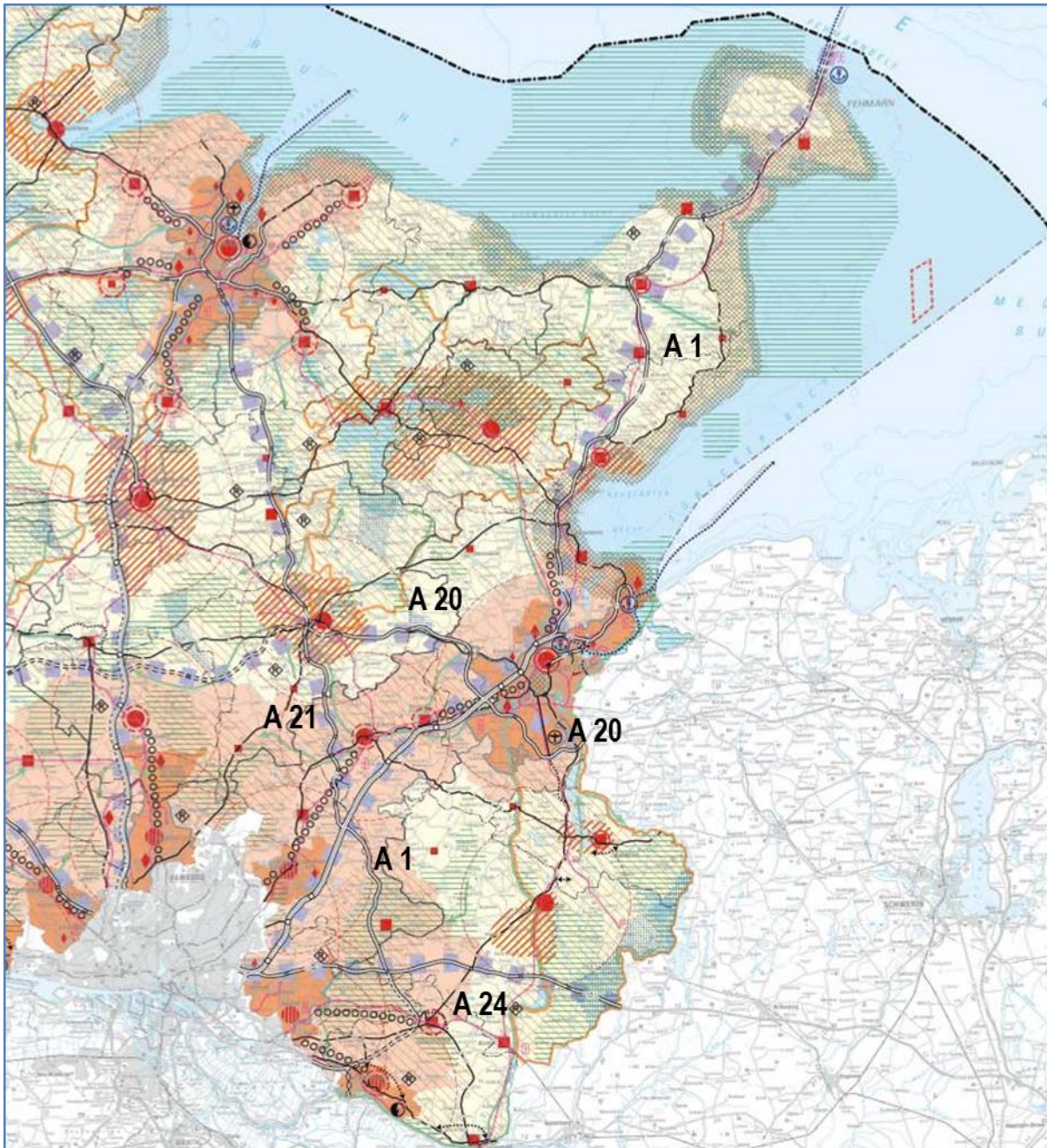


Abbildung 4: Landesentwicklungsachsen nach LEP 2010 (Quelle: Innenministerium SH, LEP 2010, bearbeitet)

## Zielsetzung

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.

Der Leitfaden behandelt die unter (1) und (2) in der folgenden Tabelle 1 aufgeführten Typen von Gewerbegebietsstandorten an den Landesentwicklungsachsen:

Tab. 1: Standorttypen von Gewerbegebieten (eigene Darstellung)

	Gebietstyp	Lage/ Standort	Kurzbeschreibung	Thema dieses Leitfadens
(1)	<b>Sonderstandort von überregionaler Bedeutung</b> an der Landesentwicklungsachse	an einer Landesentwicklungsachse (siehe LEP)	Standort mit besonderen Eigenschaften (z.B. hervorragende Lage im überörtlichen Straßennetz, Hafenanbindung etc.); prädestiniert für verkehrsintensive Branchen / Betriebe, die auf eine überregionale Verkehrsanbindung angewiesen sind und nicht siedlungsnah untergebracht werden können bzw. sollen	ja
(2)	<b>überörtliches Gewerbegebiet</b> an der Landesentwicklungsachse	im Bereich zentraler Orte und Gemeinden mit planerischer Gewerbefunktion und / oder im Bereich von Siedlungsachsen an einer Landesentwicklungsachse mit Nähe zu einem BAB-Anschluss	für Gewerbe- und Industriebetriebe aller Art; auch für verkehrsintensive Branchen / Betriebe, die auf eine überregionale Verkehrsanbindung angewiesen sind und nicht siedlungsnah untergebracht werden können bzw. sollen;	ja
(3)	überörtliches Gewerbegebiet (nicht an einer Landesentwicklungsachse gelegen)	in zentralen Orten im Siedlungszusammenhang und / oder Ortslagen auf den Siedlungsachsen	für Gewerbe- und Industriebetriebe aller Art	nein
(4)	örtliches Gewerbegebiet	in nicht-zentralen Orten	für ortsansässige / ortsangemessene Betriebe	nein

In diesem Leitfaden wird in erster Linie die Bezeichnung „überörtlich“ bzw. „überörtliche Bedeutung“ verwendet, da die Gewerbegebiete insbesondere an der Landesentwicklungsachse A 1 sowohl Betriebe von regionaler als auch von überregionaler Bedeutung ansiedeln und eine lupenreine Unterscheidung nicht möglich ist. Diese Bezeichnung steht für eine örtlich übergreifende Bedeutung der Gewerbegebiete. Zusätzlich werden weitere Standorte als Sonderstandorte von überregionaler Bedeutung unterschieden, wenn besondere Standorteigenschaften oder Funktionen vorliegen.

Mit einer zunächst verwaltungsinternen Abstimmung über Kreis- und Stadtgrenzen hinweg unter Einbezug der Landesplanung und einer anschließenden Beratung und Beschlussfassung in den zuständigen politischen Gremien kommt diesem Leitfaden eine besondere Wertigkeit zu. Im Vorgriff

auf die von der Landesplanung vorgesehene Neuaufstellung der Regionalpläne in Schleswig-Holstein soll der Leitfaden eine Grundlage für die Regionalplanung darstellen.

Zusammenfassend werden folgende Ziele verfolgt:

- (1) Erarbeitung eines abgestimmten Leitfadens zur Entwicklung von Standorten für überörtlich bedeutsame Gewerbegebiete und von Sonderstandorten von überregionaler Bedeutung an den Landesentwicklungsachsen
- (2) Mittel- bis langfristig eine bedarfsorientierte Ausweisung von geeigneten Standorten mit besonderem Flächenentwicklungspotential
- (3) Optimierung der Gewerbeflächenentwicklung entlang der Landesentwicklungsachsen

### **Methodisches Vorgehen**

Es wurde wie folgt vorgegangen:

- (1) Zusammenfassende Darstellung der Ziele und Grundsätze des LEP 2010 für gewerbliche Entwicklung (siehe Kap. 2)
- (2) Zusammenfassende Darstellung der Aussagen und Empfehlungen vorliegender regionaler Konzepte, u.a. REK in Folge einer festen Fehmarnbelt-Querung sowie der Konzepte der Kreise und der Hansestadt Lübeck (siehe Kap. 3)
- (3) Identifizierung von Suchräumen für überörtlich bedeutsame Gewerbegebiete (siehe Kap. 4) und von Sonderstandorten mit überregionaler Bedeutung

### **Betrachtungsraum**

Das zu betrachtende Gebiet umfasst die im LEP 2010 ausgewiesenen o.g. Landesentwicklungsachsen in den Kreisen Herzogtum Lauenburg, Ostholstein, Stormarn und der Hansestadt Lübeck. Aus dem Kreis Segeberg ist der Abschnitt der A 20 von Lübeck bis Bad Segeberg enthalten. Im Kreis Segeberg werden eigene Konzepte zunächst auf die Autobahn A 7 als Landesentwicklungsachse konzentriert, für die mit weiteren Partnern in einem REK–A 7 Süd entsprechende Überlegungen angestellt werden.

## **2. Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP 2010)**

Der LEP 2010 gibt den Rahmen vor, nach dem Standorte für überregional bedeutsame Gewerbegebiete in den Regionalplänen festgelegt werden können. Die entsprechenden Aussagen werden deshalb im Folgenden dargestellt.

Zur Flächenvorsorge für Gewerbe und Industrie besteht mit dem LEP 2010 erstmals die Möglichkeit, an den Landesentwicklungsachsen in den Regionalplänen Standorte für Gewerbegebiete von überregionaler Bedeutung festzulegen. Dieser neue Gewerbegebietstyp soll insbesondere verkehrsintensiven gewerblichen Branchen vorbehalten sein, die auf eine überregionale Verkehrsanbindung angewiesen sind und nicht siedlungsnah untergebracht werden können oder sollen. Die Zahl der Standorte soll sich im jeweiligen Planungsraum auf wenige, qualitativ hochwertige und größere gewerbliche Entwicklungsschwerpunkte beschränken.

Als Ziel der Landesplanung ist verbindlich vorgegeben, für die Festlegung solcher Gebiete zunächst den vorsorgenden, überregionalen Flächenbedarf und die Standortanforderungen der weiteren gewerblichen Entwicklung festzustellen. Die Belange benachbarter Planungsräume sind zu beachten und die Planungen sind auf der jeweiligen Entwicklungsachse abzustimmen. Grundsätzlich gilt zudem, dass in diesen Gebieten der Einzelhandel ausgeschlossen ist (LEP 2010, Ziffer 2.6, Nr. 6).

In der folgenden Tabelle 2 sind die bei der Festlegung der Standorte für Gewerbegebiete von überregionaler Bedeutung zu beachtenden Kriterien zusammenfassend dargestellt (Quelle: LEP 2010, Ziffer 2.6, S. 48ff). In der rechten Spalte ist benannt, wie diese Kriterien jeweils abgeprüft werden.

**Tabelle 2: Anforderungen an Gewerbegebiete von überregionaler Bedeutung (Quelle: eigene Zusammenstellung nach LEP 2010)**

Nr.	Kriterium	Vorschlag zur Prüfung und Umsetzung durch ...
1 G	Lage an einer Landesentwicklungsachse	Wahl des Suchraums in unmittelbarer Nähe der Achse bzw. einer BAB-Anschlussstelle
2 Z	Feststellung des vorsorgenden überregionalen (Gewerbe-) Flächenbedarfs	Einbezug und Beachtung entsprechender gutachterlicher Aussagen
3 Z	(gutachterliche) Feststellung der Standortanforderungen der weiteren gewerblichen Entwicklung	Einbezug und Beachtung entsprechender gutachterlicher Aussagen
4 Z	Beachtung der Belange benachbarter Planungsräume	Auswertung vorliegender REK`s und regionalplanerischen Aussagen (Ziele und Grundsätze für benachbarte Planungsräume)
5 Z	Abstimmung der Planungen auf der jeweiligen Entwicklungsachse	kreis- und stadtgrenzenübergreifende Abstimmung (Leitfaden)
6 G	besonders gute verkehrliche Anbindung	siehe Nr. 1
7 G	Soweit möglich: Wahl des Standorts unter Einbeziehung eines zentralen Ortes (ZO)	Interkommunale Abstimmung/ Flächenentwicklung mit dem zentralen Ort (soweit möglich)
8 G	Gewährleistung der Funktionsfähigkeit des zentralen Ortes bei der Festlegung des Umfangs der Flächenausweisung	Interkommunale Abstimmung/ Flächenentwicklung mit dem zentralen Ort (soweit möglich)
9 G	Sicherstellung einer bedarfsgerechten ÖPNV-Anbindung	Überprüfung der ÖPNV-Erschließung und ggf. Verbesserung (im Bauleitplanverfahren)
10 G	Ökologische Verträglichkeit	abgeschichtete Verträglichkeitsprüfung: Einbezug der Aussagen der Landschafts- (Rahmen)planung auf der Regionalplanebene; detaillierte Bestandsaufnahme und Bewertung im Rahmen der Bauleitplanung
11 Z	Ausschluss von Einzelhandel	Übernahme als Ziel in Regionalplan; bauleitplanerische Festsetzungen
<p>Z = Ziel der Landesplanung; an die Ziele der Landesplanung sind die kommunalen Bauleitpläne nach § 1 Abs. 6 des Baugesetzbuches anzupassen. G = Grundsatz der Landesplanung; Grundsätze der Landesplanung sind in die bauleitplanerische Abwägung der Belange einzustellen</p>		

Diese insgesamt 11 Kriterien werden bei der Standortauswahl berücksichtigt (vgl. Kap. 4).

### **3. Aussagen vorliegender Fachgutachten zur gewerblichen Entwicklung**

Für die Kreise und die Hansestadt Lübeck liegen mehrere übergreifende Entwicklungskonzepte und Studien vor, die u.a. die gewerbliche Entwicklung thematisieren. Hierzu zählen:

- Entwicklungskonzept Region Lübeck (ERL 2004)
- Regionales Entwicklungskonzept in Folge einer festen Fehmarnbelt-Querung (REK 2010)
- Gewerbeflächenkonzeption für die Metropolregion Hamburg (GEFEK 2011)
- Gewerbeflächenentwicklungskonzept Kreis Herzogtum Lauenburg
- Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die Hansestadt Lübeck
- Konzept zur Gewerbeflächenentwicklung Kreis Ostholstein (PLOH/ EGOH/ 2013/ 2014)
- Gewerbeflächenentwicklung im Kreis Stormarn (und Fortschreibung der Expertise inkl. fachgutachterlicher Stellungnahmen)

Soweit es thematisch erforderlich ist, werden die wichtigsten Aussagen in diesem Kapitel zusammengefasst.

#### **3.1 Regionales Entwicklungskonzept in Folge einer festen Fehmarnbelt-Querung (REK)**

Das Regionale Entwicklungskonzept (REK) in Folge einer festen Fehmarnbelt-Querung (Regionomica/ Georg und Ottenströer 2010) analysiert die Chancen und Risiken des Baus der festen Fehmarnbelt-Querung (FBQ) für den Raum zwischen Hamburg und dem Fehmarnbelt entlang der Landesentwicklungsachse A 1. Federführender Auftraggeber war der Kreis Ostholstein in Zusammenarbeit mit den Kreisen Stormarn (einschl. der Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn mbH), Herzogtum Lauenburg, Segeberg, der Stadt Lübeck mit KWL Lübeck, der IHK zu Lübeck sowie der Entwicklungsgesellschaft Ostholstein mbH. Die wichtigsten Ergebnisse hinsichtlich der Gewerbestandorte lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Die FBQ bedeutet für die Gebiete entlang der Landesentwicklungsachse eine verbesserte Position im Standortwettbewerb. Um von dieser verbesserten Position profitieren zu können, sind überörtlich bedeutsame Gewerbeflächenstandorte eine Grundvoraussetzung. Das REK begründet eine angebotsorientierte Flächenentwicklung an ausgewählten Standorten entlang der Entwicklungsachse A 1, z.B. in der Nähe zum Oberzentrum Lübeck oder zu den Autobahnknoten (vgl. REK Seite VI). Weitere Zielsetzungen bei der Entwicklung von herausragenden Gewerbestandorten sind die Schaffung eines ausreichenden Flächenangebotes und eines leistungsstarken Wirtschaftsraumes.

Das REK empfiehlt die Planung und Entwicklung von ein oder zwei überörtlich bedeutsamen Gewerbestandorten mit hohem Flächenentwicklungspotential entlang der Landesentwicklungsachse A 1. Hierzu wären eine Abstimmung der Wirtschaftsförderer und Kommunen sowie die Entwicklung einer Gesamtstrategie zur Festlegung potentieller Standorte denkbar. Aus Sicht der Landesplanung sowie der IHK zu Lübeck wäre dies wünschenswert.

### 3.2 Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die Metropolregion Hamburg (GEFEK)

Bei dieser Konzeption handelt es sich um das (Teil-) Ergebnis eines Leitprojektes der Metropolregion Hamburg, mit dem die Gewerbeflächenentwicklung für die damaligen Trägerkreise der Metropolregion und die Hansestadt Hamburg (noch ohne den Kreis Ostholstein und die Hansestadt Lübeck) analysiert wurde. Die wichtigsten Aussagen lauten wie folgt:

- **Beschäftigtenprognose:**  
Entsprechend der überdurchschnittlichen Entwicklung der Leitbranchen der Metropolregion in der letzten Dekade wird im Rahmen einer Beschäftigtenprognose bis zum Jahr 2025 eine höhere Wachstumsdynamik als im Bundestrend erwartet. Der bereits seit einigen Jahrzehnten deutlich wahrnehmbare Strukturwandel hin zu innovations- und wissensbasierten Produkten und vor allem Dienstleistungen wird sich auch in der Metropolregion Hamburg weiter fortsetzen.
- **Flächenbedarf:**  
Bis 2025 entsteht für die gesamte Metropolregion Hamburg ein rechnerischer Gewerbeflächenbedarf von ca. 1.430 ha (quantitative Gewerbeflächenprognose). Dieser Bedarf verteilt sich zu unterschiedlichen Anteilen auf die Teilräume der Metropolregion. Den rechnerisch größten Flächenbedarf nach Hamburg (355 ha) haben die Kreise Pinneberg (140 ha) sowie Segeberg und Stormarn mit jeweils rd. 130 ha.
- **Flächenknappheit mit zunehmender Nähe zur Metropole Hamburg:**  
Tendenziell ist eine Knappheit hochwertiger und aus Sicht der nachfragenden Unternehmen geeigneter Flächen mit zunehmender Nähe zur Metropole Hamburg festzustellen.
- **Lagekriterien für Gewerbeflächen:**  
Aus Sicht der hier einschlägigen Unternehmen ist die Lagegunst nach wie vor das herausragende Merkmal für die Beurteilung der Qualität einer Gewerbefläche. Dabei ist für einen hohen Anteil von Unternehmen, die klassische Gewerbeflächen benötigen, die Nähe ihres Standortes zum übergeordneten Straßenverkehrsnetz (in der Regel definiert als Autobahnnahe/ Erreichbarkeit ohne Ortsdurchfahrt) der wichtigste Beurteilungsmaßstab.

Insgesamt kommt die GEFEK-Konzeption zum Ergebnis, dass „von einer Vielzahl von Verantwortlichen in der Wirtschaftsförderung die Strategie verfolgt (wird), durch ein ausdifferenziertes Angebotsportfolio die unterschiedlichen und weiter wachsenden Ansprüche der Unternehmen an qualifizierte Gewerbeflächen auch mittel- und langfristig zu befriedigen. Diese Vorgehensweise wird durch die Ergebnisse des Gutachtens unterstützt und kann insgesamt für die weitere Qualifizierung hochwertiger Gewerbeflächen auch für Angebote im überregionalen und internationalen Standortwettbewerb empfohlen werden.“ (GEFEK-Kurzfassung, S. 9, Oktober 2010)

Zur „Spezifikation und Typologie der Gewerbeflächennachfrage bis 2025 in Hamburg“ wurde im Auftrag der BWVI Hamburg im Mai 2013 eine weitere Studie vorgelegt. Diese kommt u.a. zum Ergebnis, dass „der Gewerbeflächenbedarf (bis zum Jahr 2025), je nach Intensität des Strukturwandels, um 240 ha bis ca. 300 ha zunehmen“ wird (S. 11). Der Haupttreiber der zukünftigen Nachfrage wird dabei der „Standorttyp 1 „Produktions- und Logistikstandort, insbesondere durch das steigende Logistikaufkommen“, sein. (S. 11). „Eine Lösung für quantitative und qualitative Flächen- und Standortprobleme der Hansestadt stellen zum Beispiel „gemeinsame Standorte bzw. Gewerbegebiete“ in Kooperation mit den Umlandgemeinden oder –kreisen dar“.

### 3.3 Gewerbeflächenentwicklungskonzept Kreis Herzogtum Lauenburg

Im Kreis Herzogtum Lauenburg verlaufen entlang den Autobahnen A 20 und A 24 Teilabschnitte von Landesentwicklungsachsen. Die Achse entlang der A 20 Lübeck - Rostock durchquert das Kreisgebiet im Norden unmittelbar angrenzend an das Stadtgebiet der Hansestadt Lübeck nur auf einer Länge von 6 Kilometern. Ein ursprünglich an diesem Abschnitt vorgesehener Suchraum im Kreuzungsbereich der A 20 mit der B 207 wird nicht weiter verfolgt, da er die in Tabelle 1 genannten Voraussetzungen nicht erfüllt. Die Achse entlang der A 24 Hamburg - Berlin durchquert den Kreis in West-Ost-Richtung auf einer Länge von ca. 36 km vom Sachsenwald im Westen bis zur Landesgrenze nach Mecklenburg-Vorpommern. An dieser Achse befindet sich auf dem Konversionsstandort Elmenhorst – Lanken das einzige Gewerbegebiet im Kreis mit überörtlicher Bedeutung. Der Standort ist nahezu besiedelt. Weitere insbesondere Hamburg nahe größere Gewerbeflächenpotentiale stehen weder entlang der Landesentwicklungsachsen noch im Umfeld der im südlichen Teil des Kreises liegenden zentralen Orte zur Verfügung

Die nächsten zentralen Orte, das Mittelzentrum Mölln, das Unterzentrum Schwarzenbek, das gemeinsame Mittelzentrum Reinbek, Wentorf, Glinde sowie das Mittelzentrum Geesthacht liegen in ca. 6 bis 10 km Entfernung von der Autobahn. Diesen Orten sind Gewerbeflächen mit örtlicher bzw. überörtlicher Bedeutung zugeordnet.

Zur Sicherstellung einer bedarfsgerechten Gewerbeflächenplanung und -entwicklung gab die Wirtschaftsförderungsgesellschaft Herzogtum Lauenburg (WfL) ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept in Auftrag. Folgende Ergebnisse für die weitere Planung sind hieraus abzuleiten:

Im Zeitraum 2015 bis 2025 besteht ein Gewerbeflächenbedarf unter Berücksichtigung einer Planungsreserve von rund 150 Hektar.

In rechtskräftigen Bebauungsplänen stehen rund 50 Hektar zur Verfügung. Davon sind allerdings 20 Hektar aufgrund eines eingestellten Umlegungsverfahrens nicht erschließbar, sodass ein Flächendefizit von rund 100 Hektar unter Berücksichtigung einer Planungsreserve im Kreisgebiet besteht.

Entsprechend dem Gewerbeflächenentwicklungskonzept besteht ein Bedarf an Gewerbeflächen mit überörtlicher Bedeutung von mindestens 50 Hektar.

Die im Gutachten vorgestellten Standortempfehlungen werden in zwei Kategorien unterteilt

#### Suchräume und Standorte mit überörtlicher Bedeutung an Landesentwicklungsachsen

- Suchraum im Knotenpunkt der Bundesautobahn A 24/ B 404 im Bereich der Gemeinden Kasseburg und Kuddewürde.

#### Suchräume und Standorte mit überörtlicher Bedeutung im gesamten Kreisgebiet

- Geesthacht Nord an der Ortsumgebung im Zuge der B 5 neu  
Bereits im Regionalplan 1998 war ein entsprechender Standort in diesem Bereich lokalisiert und durch Erweiterung der Siedlungsachse berücksichtigt worden. Da die Flächen für den bisher favorisierten Standort nicht mehr zur Verfügung stehen, werden im Rahmen einer Gebietsentwicklungsplanung die Flächenpotentiale im Suchraum erneut überprüft.

- Schwarzenbek, Grabau an der Ortsumgehung im Zuge der B 404/ 209  
Der Standort liegt auf der Siedlungsachse Hamburg-Schwarzenbek.

### **3.4 Konzept zur Gewerbeflächenentwicklung im Kreis Ostholstein**

Die Landesentwicklungsachse A 1 durchquert den Kreis Ostholstein parallel zu der BAB 1 von Süden nach Norden. Direkt an dieser Achse liegen die Unterzentren (mit Teilfunktion Mittelzentrum) Neustadt in Holstein sowie Oldenburg in Holstein.

Die geplante feste Fehmarnbelt-Querung wird spürbare Auswirkungen auf die Gewerbeflächensituation im Kreis Ostholstein, insbesondere an der Landesentwicklungsachse A 1 (vgl. Georg und Ottenströer, REK 2010 S. VI), haben. Georg und Ottenströer sehen hierdurch eine „eindeutige Bedarfssituation“, so dass überörtlich bedeutsame Gewerbeflächenangebote geschaffen werden müssen, um von der verbesserten Position im Standortwettbewerb durch die feste Fehmarnbelt-Querung profitieren zu können.

Das Planungsbüro Ostholstein (PLOH) wurde von der Entwicklungsgesellschaft Ostholstein mbH (EGOH) mit einer Untersuchung der Gewerbeflächenentwicklung und des Gewerbeflächenpotenzials im Kreis Ostholstein beauftragt. Das „Konzept zur Gewerbeflächenentwicklung im Kreis Ostholstein“ soll einen Handlungsrahmen für die weitere gewerbliche Entwicklung in Ostholstein, insbesondere unter Beachtung der sich aus der geplanten festen Fehmarnbelt-Querung ergebenden zukünftig zu erwartenden Chancen, vorgeben. Es wurden für die zu betrachtenden Städte und Gemeinden die Gewerbegebiete analysiert, ggf. bestehende Bedarfe abgefragt und bereits vorliegende Gutachten zur Gewerbeflächenentwicklung mit in die Untersuchung einbezogen. Ebenfalls wurden geeignete Bereiche für die weitere gewerbliche Entwicklung festgelegt und unter Beachtung landesplanerischen Vorgaben detailliert beschrieben. Die hier dargestellten Auszüge basieren auf einem Vorabzug dieses Konzeptes (Stand Juni 2013).

Das Konzept zur Gewerbeflächenentwicklung im Kreis Ostholstein nennt unter Punkt 7.3. „Gewerbegebiete mit überregionaler Bedeutung“ folgende Gemeinden bzw. Städte, die im Rahmen dieses gemeinsamen Leitfadens in Frage kommen:

1. Fehmarn / Puttgarden,
2. Gremersdorf / Oldenburg i.H.,
3. Ratekau
4. Stockelsdorf

Die Stadt Neustadt i.H. wurde nicht weiter betrachtet, da seitens der Stadt zum Zeitpunkt der Untersuchung kein Interesse an zusätzlichen Gewerbeflächen auf eigenem Stadtgebiet bestand. Daraus resultiert nicht, dass die Stadt Neustadt i.H. keine Gewerbeflächen mehr realisieren möchte. Innerhalb des Stadtgebietes scheint dies aber aus Sicht der Stadt aktuell nicht möglich – es wird von einer interkommunalen Kooperation auf den Flächen der Nachbarkommunen ausgegangen. Neustadt i.H. erfüllt jedoch die in Tabelle 1 dargestellten „Anforderungen an Gewerbegebiete von überregionaler Bedeutung“ und wird daher sowie aufgrund der langfristigen Perspektive dieses vorliegenden gemeinsamen Leitfadens mitbetrachtet. Für die Insel Fehmarn werden in dem Konzept zur Gewerbeflächenentwicklung im Kreis Ostholstein drei unterschiedliche Bereiche näher beschrieben:

1. Geplante BAB 1-Anschluss-Stelle Todendorf
2. BAB 1-Abfahrt Burg
3. Fährbahnhof/ Fährhafen Puttgarden

Die Standorte 1 und 2 werden im nachfolgenden nicht weiter betrachtet, da es sich bei den Überlegungen hierzu um Grenzhandverlagerung bzw. die Errichtung eines Scandinavien-Centers handelt und Einzelhandel grundsätzlich für den Typus der überregional bedeutsamen Gewerbegebiete ausgeschlossen ist (vgl. LEP 2010, Ziffer 2.6, Nr. 6).

Die Standorte „Fährbahnhof/ Fährhafen Puttgarden“ sowie „Gremersdorf/ Oldenburg i.H.“ entsprechen den in Tabelle 2 genannten Kriterien an die Anforderungen an Gewerbegebiete von überregionaler Bedeutung und werden in Kapitel 4 dargestellt.

Der Standort Ratekau erfüllt nicht alle in Tabelle 2 genannten Kriterien und wird daher im Rahmen dieses Leitfadens nicht weiter betrachtet.

### **3.5 Fortschreibung der Expertise zur Gewerbeflächenentwicklung Kreis Stormarn (CIMA 2014)**

Im Kreis Stormarn verlaufen entlang der Autobahnen A 1, A 20, A 21 und A 24 vier Teilabschnitte von Landesentwicklungsachsen.

Die wohl größte Bedeutung hat hier die Landesentwicklungsachse A 1. Diese verläuft in einer Länge von rd. 45 km mitten durch den Kreis Stormarn von der Hamburger Stadtgrenze im Süden (Autobahnkreuz HH-Ost) bis zur Lübecker Stadtgrenze im Nordosten (Autobahnkreuz A 1 / A 20). Parallel zur Achse befinden sich die Siedlungsachsen (Hamburg-Wandsbek) – Ahrensburg / Großhansdorf – Bargteheide – Bad Oldesloe und Reinfeld – Lübeck. Mit den Städten Ahrensburg, Bargteheide, Bad Oldesloe und Reinfeld befinden sich wichtige Zentren des Kreises in unmittelbarer Nähe der A 1. Diese werden zudem durch Haltepunkte der Bahnlinie Hamburg-Lübeck erschlossen.

Entlang dieser Landesentwicklungsachse liegen verkehrsgünstig gelegene Gewerbegebiete (u.a. in Barsbüttel, Stapelfeld / Braak, Siek, Ahrensburg, Bad Oldesloe und Reinfeld). Stark nachgefragt sind vor allem die hamburgnah gelegenen Standorte. Der unmittelbar östlich der Autobahnanschlussstelle Stapelfeld an der A 1 gelegene Teil des interkommunalen Gewerbegebietes der Gemeinden Stapelfeld und Braak ist als überregional bedeutsamer Gewerbestandort ausgewiesen. Dieses Gewerbegebiet ist bereits zum Großteil belegt; hier stehen nur noch wenige Flächen zur Verfügung.

Neben der wichtigen Nord-Süd ausgerichteten Landesentwicklungsachse A 1 verlaufen folgende weitere Achsen durch den Kreis Stormarn:

- Die Achse A 20 hat einen rd. 10 km langen Verlauf innerhalb des Kreises. Bis zur durchgängigen Fertigstellung der A 20 über die A 7 hinaus mit westlicher Elbquerung kann dieser Achse nur eine eingeschränkte Bedeutung beigemessen werden.
- Die Achse A 21 (Verbindung von und zur Landeshauptstadt Kiel) führt auf einer Länge von rd. 16 km vom Bargteheider Kreuz (A 1) bis zur nördlichen Kreisgrenze.
- Die Achse A 24 (Autobahn Hamburg – Kiel) ist innerhalb des Kreisgebietes rd. 12 km lang. In dessen Bereich liegt das gemeinsame Mittelzentrum Glinde / Reinbek / Wentorf.

Zur künftigen bedarfsgerechten Planung der Gewerbeflächen wurde im Auftrag der Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft mbH (WAS) eine Expertise erarbeitet. Diese zielte darauf ab,

- den bis zum Jahr 2025 bestehenden Gewerbeflächenbedarf zu analysieren,
- den planerischen Vorgaben des Landesentwicklungsplanes 2010 zur Festlegung von Gewerbeflächenstandorten und Standorten mit überregionaler Bedeutung zu entsprechen,
- Standortbewertungen in Form von Standortprofilen zu erarbeiten und
- eine fachlich fundierte und aktuelle Grundlage für die regionalplanerischen Abstimmungen von überregional bedeutsamen Gewerbeflächenstandorten bereit zu stellen.

(vgl. CIMA Beratung und Management GmbH, Fortschreibung der Expertise zur Gewerbeflächenentwicklung im Kreis Stormarn, Kurzfassung mit Flächensteckbriefen, Lübeck 2014)

Zusammenfassend ergeben sich folgende Erkenntnisse:

- Bis zum Jahr 2025 besteht im Kreis Stormarn ein **Netto-Flächenbedarf** von rd. 114 ha (ohne Einbezug einer Flexibilitätsreserve) bzw. **148 ha (mit Flexibilitätsreserve)**. Der jährliche Flächenbedarf bis 2025 liegt damit zwischen 8,7 ha und **11,3 ha** (jeweils netto). Hierbei handelt es sich um Flächen in „klassischen“ Gewerbegebieten und um Standorte für Logistik- und verkehrsintensives Gewerbe.
- In rechtskräftigen Bebauungsplänen besteht ein freies Gewerbeflächenpotential von rd. 65 ha (netto), so dass bis 2025 unter aktuellen Bedingungen ein **Flächendefizit** in Höhe von **rd. 83 ha** vorhanden ist. Dieses **Flächendefizit ist bis auf rd. 5 ha abdeckbar**, wenn das in der Expertise ermittelte zusätzliche Gewerbeflächenpotential außerhalb rechtskräftiger Bauleitpläne in Höhe von rd. 78 ha (netto) aktiviert wird.
- Insbesondere für **Hammoor** (Achse A 1 und A 21) und bedingt für **Mönkhagen** (Achse A 20) wird jeweils die Ausweisung für ein Gewerbegebiet mit überörtlicher/überregionaler Bedeutung empfohlen. Hammoor hat als Besonderheit aufgrund seiner Lage im Verkehrsnetz die Entwicklungs- und Nutzungsperspektive für einen Autohof und für Logistik- und verkehrsintensives Gewerbe. In **Stapelfeld** ist der an der A 1 gelegene Teil des interkommunalen Gewerbegebietes Stapelfeld / Braak bereits als überregional bedeutsamer Gewerbebestandort ausgewiesen. Die vorhandene Nachfrage macht eine Erweiterung in Nähe zur A 1 sinnvoll.

Der Wirtschafts-, Planungs- und Bauausschuss des Kreises Stormarn hat Ende 2013 beschlossen, diese Ergebnisse bei der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans und der Neuaufstellung des Regionalplans III sowie ggf. erforderlicher Zielabweichungsverfahren und bei der regionalplanerischen Abstimmung der Gewerbebestände von überregionaler Bedeutung mit den Nachbarkreisen und der Stadt Lübeck an der Landesentwicklungsachse A 1 zur Grundlage der regional- und landesplanerischen Beurteilung zu machen.

### 3.6 Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die Hansestadt Lübeck 2012 und Konzept „Lübeck 2030“

Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die Hansestadt Lübeck wurde im Jahr 2012 durch das Niedersächsische Institut für Wirtschaftsforschung (NIW) erstellt. Das NIW prognostiziert für Lü-

beck einen Zuwachs von 6.500 Beschäftigten. Auf der Grundlage eines an TBS-GIFPRO angelehnten ökonomischen Modells wurde bis 2025 ein Gesamtbedarf nach bebauten und unbebauten Gewerbeflächen zwischen 242 ha und 296 ha errechnet (davon unbebaut: 135 ha bis 165 ha). Der zukünftigen Nachfrage steht im Moment ein Flächenpotenzial von 315 ha gegenüber, von denen sich allerdings nur 142 ha in der Vermarktung befinden und somit für eine Drittverwendung zur Verfügung stehen.

Es wurden fünf Szenarien für die Jahre bis 2025 berechnet, um die fiskalischen Effekte der zukünftigen Gewerbeflächenentwicklung abzubilden. Im Ergebnis wird die Umsetzung des Entwicklungsszenarios empfohlen, um die zukünftige Nachfrage nach Gewerbeflächen soweit als möglich bedienen zu können. Zur Umsetzung des Szenarios müssten 56 ha an Fläche neu entwickelt werden, davon allein 39 ha höherwertige Gewerbeflächen sowie Flächen für Wissenschaft und Technologie, insbesondere in urbaner Lage.

Ein großer Anteil der Nachfrage wird auf hochwertige Gewerbeflächen in integrierten, urbanen Lagen sowie auf Flächen für wissenschafts- und technologieaffine Betriebe entfallen. In diesem Zusammenhang ist in Zukunft die Entwicklung von Brachflächen weiter zu intensivieren.

Zur Entwicklung einer zukunftsorientierten Gewerbeflächenpolitik wurden vom Gutachter folgende Leitlinien formuliert:

- Leitlinie 1: Bereitstellung bzw. Sicherung eines nachfragegerechten Angebots an gewerblichen Flächen als prioritäre Aufgabe in der Hansestadt Lübeck,
- Leitlinie 2: Sicherung eines umfassenden Angebots an Gewerbeflächen und Profilierung von Standorttypen,
- Leitlinie 3: kommunale Bodenvorratspolitik als Zukunftsvorsorge,
- Leitlinie 4: Chancen und Entwicklungspotenziale der Zukunftsprojekte FBQ und Ausbau der A20 für den Wirtschaftsstandort durch Sicherung von potenziellen gewerblichen Flächen,
- Leitlinie 5: Entwicklung und Sicherung eines zukunftsorientierten Gewerbeflächenangebots als Prozess,
- Leitlinie 6: Berücksichtigung der Präferenzen für möglichst hochwertige und konfliktfreie Flächen,
- Leitlinie 7: Flächensparen durch gezielten Abbau von Aktivierungshemmnissen,
- Leitlinie 8: forcierte Brachflächenentwicklung sowie
- Leitlinie 9: Neuaufstellung des Flächennutzungsplans in der Hansestadt Lübeck als Chance einer zukunftsorientierten Gewerbeflächenpolitik.

Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept verzichtet auf die räumliche Zuordnung des Gewerbeflächenbedarfes und Standortempfehlungen.

### **Konzept „Lübeck 2030“**

Im Rahmen des fertig gestellten Konzeptes Zukunftsorientierte Stadtentwicklung: „Lübeck 2030“ erfolgt diese Standortsuche in Abstimmung des Flächenbedarfs mit dem ebenfalls derzeit vorliegenden Wohnungsmarktkonzeptes sowie der Thematischen Landschaftsplanfortschreibung Klimawandel in Lübeck.

Für Gewerbeflächen wurden zunächst 22 Suchräume festgelegt, die derzeit nicht gewerblich genutzt werden. Hierbei handelt es sich nicht um konkrete Entwicklungsflächen, sondern um Bereiche, in

denen die Eignung für eine mögliche Flächenentwicklung untersucht werden soll. Für jeden Suchraum wurden die Standorteigenschaften geprüft und bewertet. Unterschieden wurde dabei in:

- Standorteignung: Gewerbearten, Anbindung, Städtebau/ Siedlungsstruktur
- Realisierbarkeit: Planerische Vorgaben, Gesetze und Verordnungen, Eigentümerstruktur/ Verfügbarkeit und Flächenqualität

Auf Basis der Bewertung der Standorteigenschaften konnten Nutzungsprioritäten für jeden Suchraum festgelegt werden. Jede Fläche wurde einer von drei Kategorien zugeordnet:

Kategorie 1: Fläche ist umzusetzen (und befriedigt damit den im Gewerbekonzept ermittelten Bedarf)

Kategorie 2: Fläche ist als potenzielle Gewerbefläche vorzuhalten und von weiteren konkurrierenden Nutzungen freizuhalten (und wird damit als „Reserve“ für den längerfristigen Bedarf gesichert)

Kategorie 3: Fläche ist als Gewerbefläche abzulehnen und als Freiraum zu entwickeln

Kategorie 4: Sonstige

Relevant für dieses Konzept sind die Flächen der 1. und 2. Kategorie sowie eine Fläche der 4. Kategorie. Von diesen 15 Flächen erfüllen einige die Anforderungen an Gewerbegebiete von überregionaler Bedeutung. Sie lassen sich zu 4 Suchräumen zusammenfassen:

- Suchraum Flughafen
- Suchraum Genin Süd/ Niemark
- Suchraum Roggenhorst
- Suchraum Teerhofinsel

Nur Teile der Flächen sind der 1. Kategorie zugeordnet, dienen also der Befriedigung des ermittelten Bedarfes bis 2025. Der größere Teil wird als Reserve für den langfristigen Bedarf gesichert. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Absicht, die dargestellten Suchräume vollständig zu entwickeln, derzeit nicht besteht.

### **3.7 Aussagen vorliegender Fachgutachten zur gewerblichen Entwicklung – Bad Segeberg/ Wahlstedt**

Ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept mit einer Bedarfsprognose liegt für den Standort Bad Segeberg/ Wahlstedt bzw. für den im Betrachtungsraum liegenden Ostkreis Segeberg nicht vor. Die Bedarfsermittlungen des GEFEK konzentrieren sich auf die Standorte im Westkreis an der A7.

Für den Standort Bad Segeberg/ Wahlstedt wurden daher lediglich die bereits in der gemeinsamen Flächennutzungsplanung des Mittelzentrums dargestellten und begründeten GE-Flächenreserven übernommen. Darüber hinaus ist derzeit in quantitativer Hinsicht kein weitergehender Bedarf nachgewiesen.

## **4. Suchräume und Standorte für Gewerbegebiete von überörtlicher Bedeutung in den Kreisen Herzogtum Lauenburg, Ostholstein, Segeberg (A 20), Stormarn und der Hansestadt Lübeck**

Auf Basis der Vorgaben des Landesentwicklungsplanes 2010 (vgl. Kap. 2) und der Kreis- bzw. Stadtkonzepte (vgl. Kap. 3) werden folgende Suchräume und Standorte für Gewerbegebiete von überörtlicher Bedeutung (Typ 2, vgl. Tabelle 1 Seite 8) zur weiteren Entwicklung empfohlen:

### **4.1 Kreis Herzogtum Lauenburg**

Der Suchraum im Kreuzungsbereich der A 24 / B 404 im Bereich der Gemeinden Kasseburg und Kuddewörde erfüllt weitgehend die in Tabelle 1 genannten Kriterien an die Anforderungen an Gewerbegebiete mit überörtlicher Bedeutung. Daher kommt er als Suchraum und Standort für Gewerbegebiete von überörtlicher Bedeutung an den Landesentwicklungsachsen A 24 im Kreis Herzogtum Lauenburg in Betracht.

#### **4.1.1 Kasseburg/ Kuddewörde im Kreuzungsbereich der A 24/ B 404**

##### Lage

Der Suchraum zeichnet sich durch seine Lage im Kreuzungsbereich der A 24 – zugleich Landesentwicklungsachse – und der B 404 aus und wird über die B 404 unmittelbar an die Autobahnauffahrt Schwarzenbek / Grande angebunden.

##### Zentralörtliche Funktion

Die Gemeinden Kasseburg und Kuddewörde verfügen über keine zentralörtliche Funktion. Der nächste zentrale Ort Schwarzenbek liegt ca. 7 km, nur getrennt durch den Sachsenwald, vom Suchraum entfernt.

##### Größe

Im Suchraum können abschnittsweise realisierbare Flächen von insgesamt 100 Hektar entlang der Autobahn dargestellt werden.

##### Empfehlungen/ Charakter der Fläche

Die Flächen wurden im Rahmen einer Standortuntersuchung des gesamten Kreisgebietes identifiziert. Bei einer großräumigen Betrachtung ist erkennbar, dass dieser Suchraum am westlichen Rand des Kreisgebietes im Vergleich zu anderen Suchräumen die besten und schnellsten Verbindungen nach Hamburg (über die A 24) als auch nach Lübeck bzw. Puttgarden auf Fehmarn (über die B 404) und die A 1 aufweist. Die Hamburger Innenstadt ist weniger als 30 km vom potenziellen Standort entfernt. Die Flächenpotenziale direkt an der Autobahn bieten ohne erkennbare Nachbarschaftskonflikte zu Wohngebieten eine optimale Entwicklungschance für ein Gewerbegebiet von überregionaler Bedeutung, zumal der nächste zentrale Ort Schwarzenbek über keine geeigneten Flächen in sei-

dem Stadtgebiet mehr verfügt. Die Raumempfindlichkeit des Suchraumes ist überwiegend gering bis mittel einzuschätzen

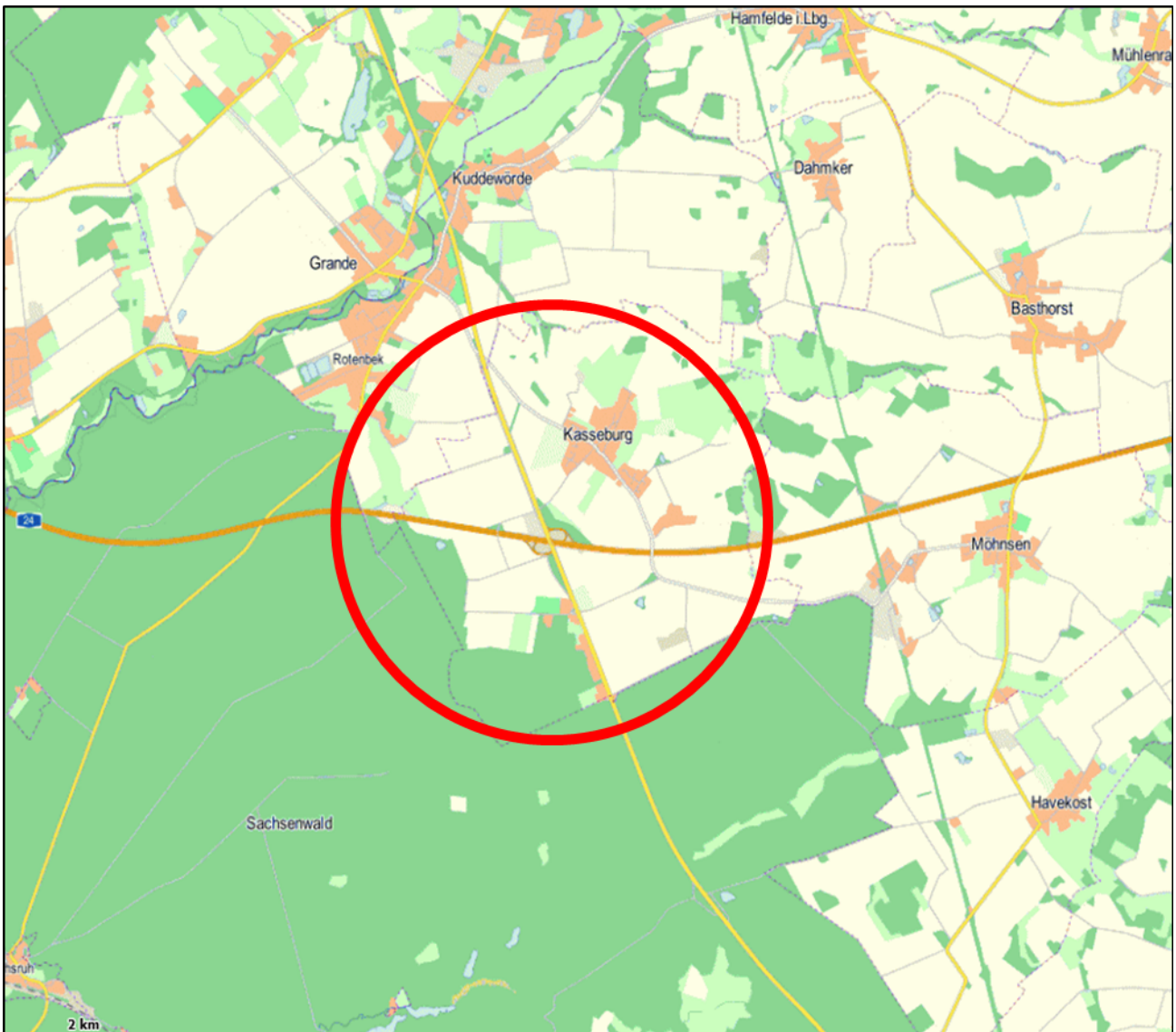


Abbildung 5: Suchraum Kasseburg/ Kuddewörde (Quelle: Eigene Darstellung)

## 4.2 Kreis Ostholstein

Die Standorte Fehmarn / Puttgarden, Gremersdorf / Oldenburg i.H., Neustadt i.H. / Sierksdorf sowie bedingt Mönkhagen / Stockelsdorf / Lübeck erfüllen die in Tabelle 1 genannten Kriterien an die Anforderungen an Gewerbegebiete von überregionaler Bedeutung. Aus diesen Gründen kommen Sie als Suchräume und Standorte für Gewerbegebiete von überregionaler Bedeutung an der Landesentwicklungsachse A 1 in Ostholstein im Folgenden in Betracht.

### 4.2.1 Fehmarn / Puttgarden

#### Lage

Der Suchraum Fehmarn/ Puttgarden zeichnet sich durch seine Lage an der B 207 als Verlängerung der BAB 1 im äußersten Nord-Osten der Entwicklungsachse A 1 aus. Dieses Gebiet rund um den Fährhafen/ Fährbahnhof liegt direkt am Fehmarnbelt und somit zwischen dem Großen Belt und der Kieler Bucht. Eine Anknüpfung an Schiene (Fährhafen) und Straße (Abfahrt) ist nach derzeitigem Stand der Planung auch zukünftig vorhanden.

#### Zentralörtliche Funktion

Die Stadt Fehmarn erfüllt die Funktion eines Unterzentrums.

#### Größe

Das Konzept „Machbarkeitsstudie Logistikzentrum Puttgarden“ sieht zwei Gewerbegebiete mit einer Größe von insgesamt bis zu 66 Hektar vor.

#### Empfehlungen / Charakter der Fläche

Für den Fährbahnhof/ Fährhafen Puttgarden hat die EGOH zusammen mit dem Planungsbüro Ostholstein die „Machbarkeitsstudie Logistikzentrum Puttgarden“ erarbeitet und der Stadt Fehmarn vorgestellt. In dieser heißt es: „Der Bau der Fehmarn Belt Querung verbessert die intermodale Hinterland-Anbindung in besonderem Maß. Nicht genutzte Kapazitäten, wie die seit 13 Jahren nahezu brach liegenden rund 20 Kilometer Schienen und die ungenutzten Hafenbecken bieten Potential für neue Nutzungen. Der Tunnel fördert die wirtschaftliche Zusammenarbeit zwischen Deutschland und Dänemark und könnte an dessen Schnittstelle einen neuen Knotenpunkt für Güterumschlag im Ostseeraum bilden. Hier könnte ein neues, strategisch wichtiges Logistikzentrum als Produktionsstandort und Lagerfläche verschiedenster Güter und als perfekter Ausgangspunkt für Service- und Montagearbeiten im zentralen Ostseeraum entstehen. Am Ende der 1.738 Kilometer langen Straßenroute Alpen-Ostsee könnte Puttgarden dem stetig wachsenden Containerumschlag gerecht werden. Ein derartiges Logistikzentrum würde zu keiner Zeit seiner Planung, seiner Realisierung und seines Betriebes zu wesentlichen Behinderungen des Betriebes des Fährhafens führen“ (vgl. Machbarkeitsstudie Logistikzentrum Puttgarden, PLOH 2011). Georg Consulting sieht die wirtschaftsgeographische Lage zwischen den Metropolregionen Hamburg und Kopenhagen/ Malmö als günstig an, welches für die Errichtung eines maritimen Gewerbe- und Logistikparks auf Fehmarn sprechen würde. Dieser Standort könnte auch für produzierende Unternehmen von Interesse sein, die ihre Güter per Schiff und/ oder Bahn transportieren müssen (vgl. Georg Consulting 2014).

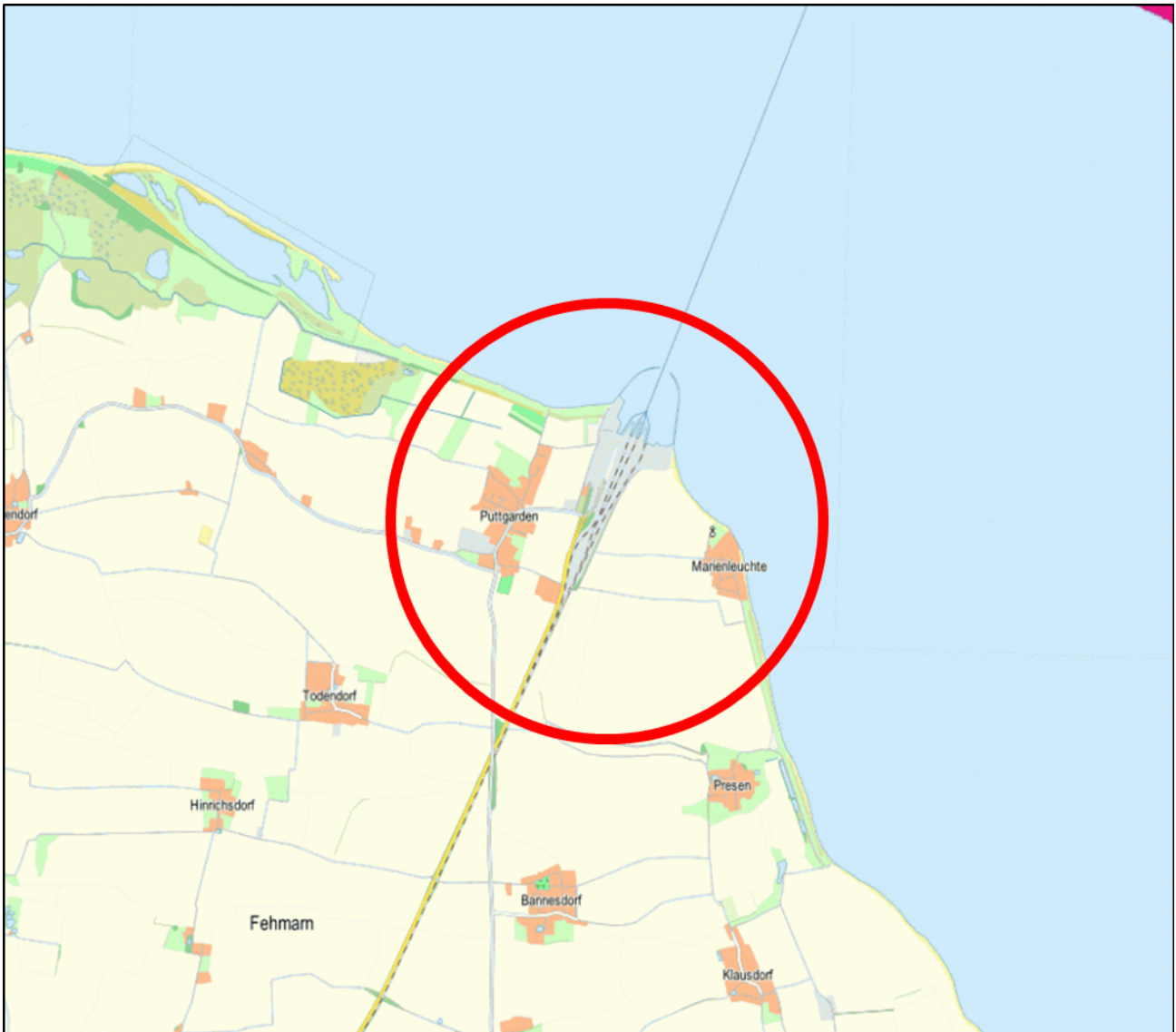


Abbildung 6: Suchraum Fehmarn/ Puttgarden (Quelle: Eigene Darstellung)

#### 4.2.2 Oldenburg i.H. / Gremersdorf

##### Lage

Dieser Suchraum liegt an der BAB 1 (Landesentwicklungsachse) und beinhaltet mehrere mögliche Standorte. Die BAB 1 verläuft von Süd nach Nord durch das Stadtgebiet Oldenburgs i.H., wobei die BAB 1 den eigentlichen Ort westlich umgeht. Nördlich von Oldenburg i.H. verläuft die BAB1 von Süd-West nach Nord-Ost durch die Gemeinde Gremersdorf. Mögliche Standorte innerhalb dieses Suchraumes ergeben sich um die BAB Abfahrt Jahnshof.

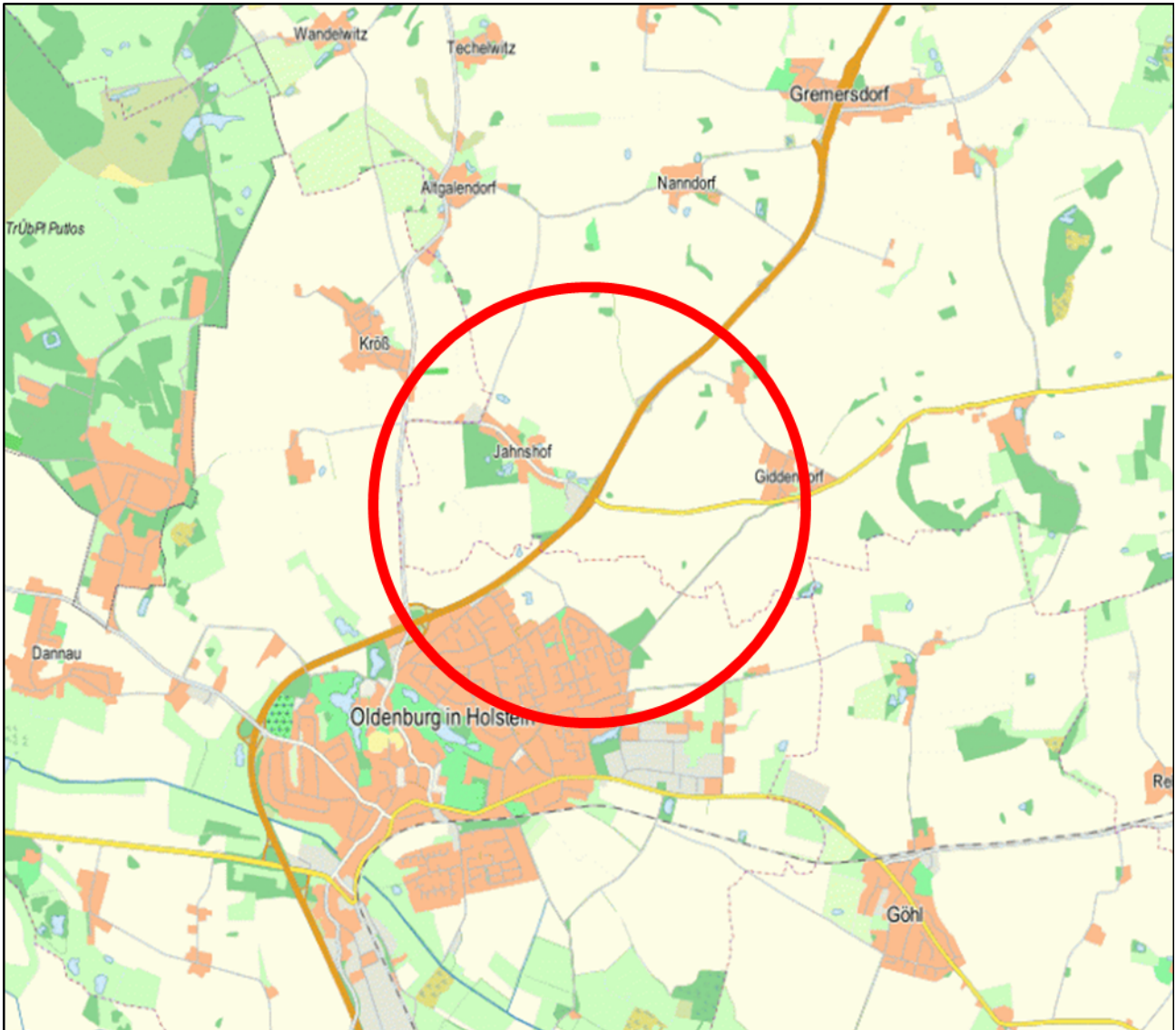


Abbildung 7: Suchraum Oldenburg i.H./ Gremersdorf (Quelle: Eigene Darstellung)

### Zentralörtliche Funktion

Die Stadt Oldenburg in Holstein erfüllt die Funktion eines Unterzentrums mit Teilfunktion Mittelzentrum. Die Gemeinde Gremersdorf liegt in den Nahbereichen Heiligenhafens sowie Oldenburg i.H. und hat keine zentralörtliche Funktion.

### Größe

Keine Angaben.

### Empfehlungen / Charakter der Fläche

„Gremersdorf und Oldenburg / Gremersdorf und Oldenburg i.H. haben sich bereits intensiv mit Standortplanungen für ein überregionales Gewerbegebiet befasst. Vorgesehen ist ein Gebiet an der BAB-Anschluss-Stelle Jahnshof, welches in zwei Bauabschnitten bedarfsgerecht entwickelt werden

könnte. Dieses Vorhaben entspricht den landesplanerischen Vorgaben und berücksichtigt die städtebaulichen und landschaftsplanerischen Kriterien.

Die Stadt Oldenburg i.H. stellt darüber hinaus Überlegungen an, alternativ zu der vorbezeichneten Fläche an der BAB-Anschluss-Stelle Oldenburg-Nord Flächen für ein überregionales Gewerbegebiet zur Verfügung zu stellen, sofern die Planungen für das interkommunale Gewerbegebiet Jahns-  
hof nicht fortgeführt werden.

Die Gemeinde Gremersdorf hat sich weiterhin umfassend mit einem Standort für einen Autohof befasst und ein entsprechendes Planverfahren durchgeführt. Der Standort dieses geplanten Autohofs liegt an der BAB-Anschluss-Stelle Gremersdorf und umfasst ca. 16 ha“ (vgl. PLOH, EG-OH 2013/2014, S. 32-33) und ist planungsrechtlich gesichert.

### 4.2.3 Neustadt i.H. / Sierksdorf

#### Lage

Neustadt in Holstein liegt an der BAB 1 (Landesentwicklungsachse) und grenzt direkt an die Ostsee. Die Gemeinde Sierksdorf liegt unmittelbar südlich von Neustadt i.H., ebenfalls angrenzend an die Ostsee wobei die BAB 1 von Süd nach Nord durch das Gemeindegebiet verläuft.

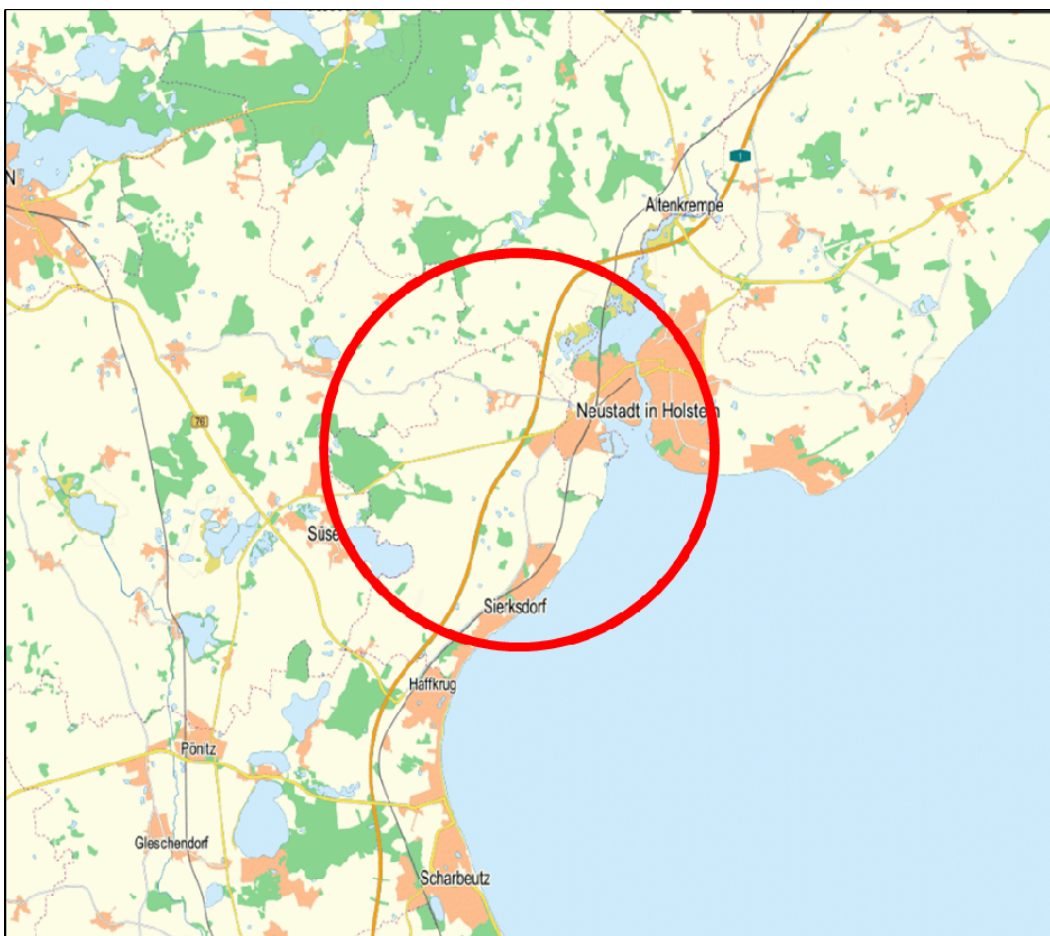


Abbildung 8: Suchraum Neustadt i.H./ Sierksdorf (Quelle: Eigene Darstellung)

### Zentralörtliche Funktion

Die Stadt Neustadt in Holstein erfüllt die Funktion eines Unterzentrums mit Teilfunktion Mittelzentrum. Die Gemeinde Sierksdorf liegt im Nahbereich von Neustadt i.H. und hat keine zentralörtliche Funktion.

### Größe

Die Gemeinde Sierksdorf verfügt an der BAB-Anschlussstelle Neustadt Süd gemeinsam mit der Stadt Neustadt i. H. über ein Gewerbegebiet mit einer Größe von ca. 10 ha. Dort stehen nur noch ca. 1,5 ha zur Verfügung.

### Empfehlungen / Charakter der Fläche

Der Suchraum Neustadt i.H. ist ein bedeutender Gewerbegebietsstandort an der BAB 1 (vgl. REK Seite 91). Die Stadt Neustadt i.H. sieht aktuell nicht vor Gewerbeflächen auf den Flächen der Kommune zu erschließen. Die Stadt Neustadt i.H. sieht für die Entwicklung des Gewerbegebietes auch zukünftig die bewährte Kooperation mit der Gemeinde Sierksdorf vor. Ebenso wie das bestehende und nahezu volle Gewerbegebiet „Neustädter Bucht“ sollen zukünftig Flächen gemeinsam erschlossen und vertrieben werden. Hierzu betrachtet das Entwicklungskonzept des Kreises die Flächen der Gemeinde Sierksdorf. Die weitere Gewerbeentwicklung ist in interkommunaler Zusammenarbeit mit Neustadt i.H. durchzuführen. Das Gebiet liegt direkt an der BAB-Anschluss-Stelle Neustadt-Süd. Eine Erweiterung dieses Areals in nördlicher Richtung erscheint sinnvoll. Dieser Erweiterung stehen Vorgaben der Landesplanung nicht entgegen. Die städtebaulichen und landschaftsplanerischen Kriterien sind beachtet (vgl. Planungsbüro Ostholstein 2013).

#### **4.2.4 Mönkhagen / Stockelsdorf / Lübeck**

Dieser Suchraum wird in Kapitel 4.3.2 erläutert.

### **4.3 Kreis Stormarn**

Im Kreis Stormarn sind an den Landesentwicklungsachsen folgende Standorte bzw. Suchräume als überregional bzw. überörtlich bedeutsame Gewerbegebiete einzustufen:

1. Hammoor
2. Mönkhagen / Stockelsdorf / Lübeck
3. Barsbüttel
4. Stapelfeld / Braak
5. Siek

Alle Standorte liegen in unmittelbarer Nähe von Autobahn-Anschlussstellen der A 1 bzw. A 20 und erfüllen nach fachgutachterlicher Bewertung (CIMA 2014) die in der Tab. 1 genannten Kriterien. Die Standorte stehen wegen ihrer unterschiedlichen räumlichen und zeitlichen Ausrichtung nicht im Wettbewerb untereinander, sondern ergänzen sich gegenseitig.

Von den fünf genannten Standorten haben Hammoor und Mönkhagen / Stockelsdorf/ Lübeck we-

gen ihrer herausragenden Lage im Autobahnnetz eine besondere Bedeutung als Suchräume für Gewerbegebiete von überregionaler Bedeutung nach LEP Kap. 2.6 Ziffer 4 ff. mit einer Eignung für Logistik-Unternehmen bzw. verkehrsintensives Gewerbe.

Ergänzend ist zu benennen, dass sich der im Unterzentrum Trittau vorhandene Standort an der B 404 an einer lt. LEP sogenannten Hauptverbindungsachse befindet. Bei einem Ausbau der B 404 zur A 21 ist davon auszugehen, dass dann auch Trittau und das dortige Gewerbegebiet an einer Landesentwicklungsachse liegen.

Daher bleiben die Gewerbeflächenplanungen des Unterzentrums Trittau und die Gewerbeflächenplanungen der auf den Siedlungsachsen liegenden Stormarner Städte und Gemeinden (u.a. Ahrensburg, Bargteheide, Bad Oldesloe, Reinfeld, Glinde / Reinbek) von den Aussagen dieses Leitfadens ebenso wie künftige kommunale Planungen für den örtlichen Bedarf unberührt.

**Hinweis:**

Die folgenden Kartendarstellungen enthalten eine grobe Verortung möglicher Gewerbeflächen im Betrachtungsraum. Die Karten enthalten keine Festlegungen. Ein genauer Flächenbezug ist abhängig von den Ergebnissen vertiefender Untersuchungen im Rahmen örtlicher Planungen.

### 4.3.1 Hammoor

#### Lage

Hammoor ist wegen seiner hervorragenden Lage im überregionalen und regionalen Verkehrsnetz (A 1/ A 21/ B 404) und der relativ geringen Entfernung von und nach Hamburg ein bedeutsamer Standort, der seit langem in regionalwirtschaftlichen Gutachten zur Entwicklung empfohlen wird. Die Entfernung zur Autobahn-Anschlussstelle Bargteheide liegt unter 500 m. Von der Anschlussstelle sind es rd. 35 km bis Hamburg-Zentrum und ebenfalls ca. 35 km bis nach Lübeck. Er ist in seiner Funktion als „hamburgnaher“ Standort auf der Achse A 1 zu identifizieren.

#### Zentralörtliche Funktion

Die Standortgemeinde Hammoor liegt im Ordnungsraum Hamburg. Hammoor hat keine zentralörtliche Funktion. Bargteheide als Unterzentrum liegt rd. 3 km westlich.

#### Größe

Erste konzeptionelle Überlegungen der Gewerbeflächenexpertise (CIMA 2014) gehen von einem Teilbereich für einen Autohof in einer Größe von rd. 7 ha und einer angrenzenden Logistikfläche in einer Größe von rd. 10 ha aus. Perspektivisch ist eine Erweiterung auf 30 ha möglich.

#### Empfehlungen / Charakter der Fläche

Das bereits in 2010 erarbeitete regionale Entwicklungskonzept in Folge einer festen Fehmarnbelt-Querung enthält eine Standortempfehlung für Hammoor am Autobahndreieck A 1/ A 21. Demnach bietet es sich hier an, einen Autohof als Impulsgeber zur Gewerbegebietsentwicklung ins Auge zu

fassen (vgl. REK 2010, S. 188ff). Hammoor ist als hamburgnaher Standort einzuschätzen. Auf der Achse ist zwischen Hamburg und Fehmarn kein ausgeschilderter Autohof vorhanden.

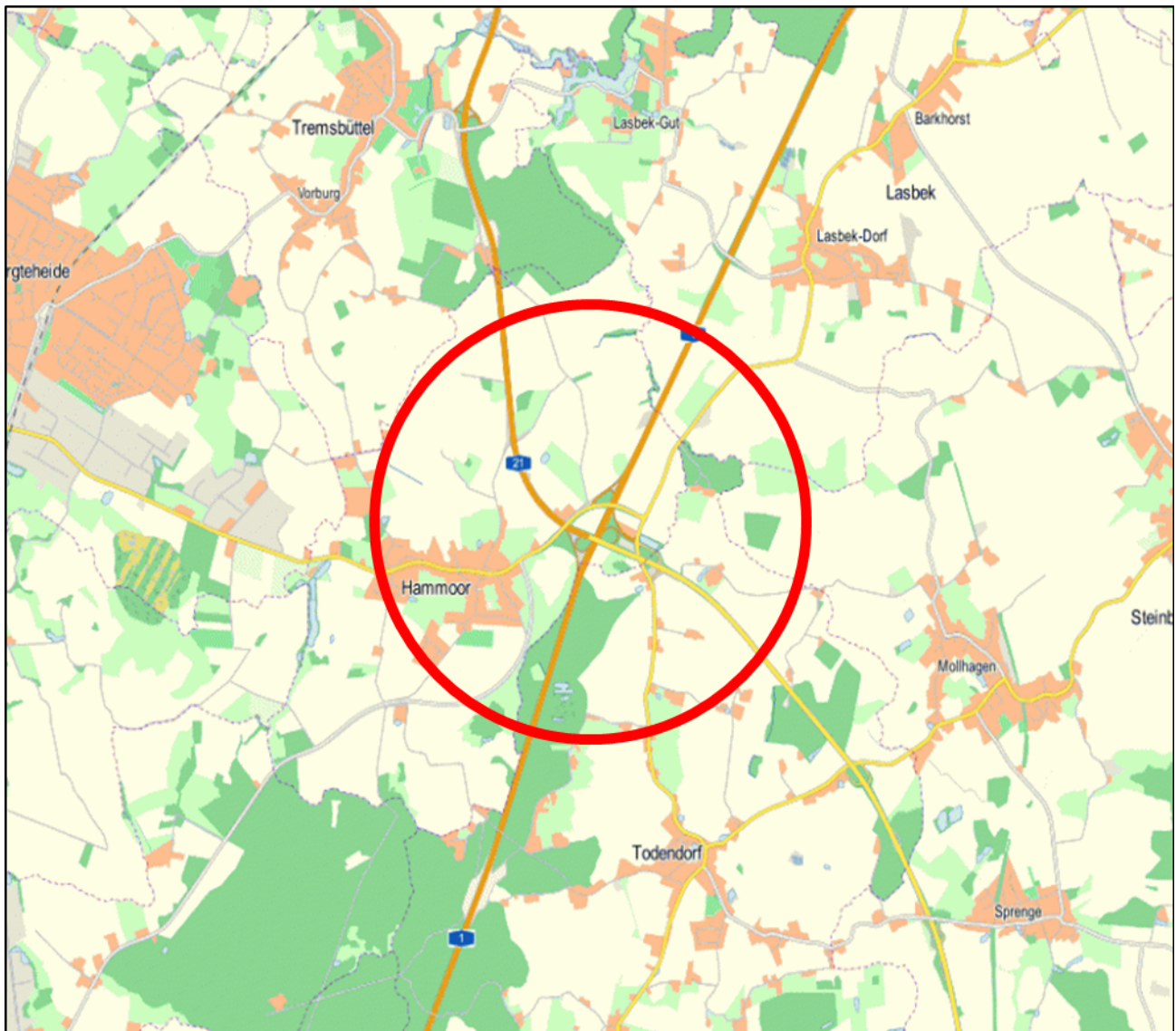


Abbildung 9: Suchraum Hammoor (Quelle: Eigene Darstellung; siehe auch Hinweis auf Seite 25)

Als besondere Kennzeichen des Standortes Hammoor werden folgende Vorteile genannt (vgl. REK 2010, S. 195):

- das vorhandene Flächenpotenzial
- die direkte Lage an A 1 und A 21 mit guter Anbindung zur A 24 (Richtung Berlin) und
- der hamburgnahe Standort mit möglicher hoher Nachfragebindung (Nutzungsschwerpunkt auf verkehrsintensives und transportaffines Gewerbe und Logistik)

Insgesamt sollte Hammoor als Standort mit Hamburgbezug vorrangig und zeitnah entwickelt werden, auch in bauplanungsrechtlicher Hinsicht, sofern die verkehrlichen und naturschutzfachlichen Belange geklärt sind.

Auch nach aktueller fachgutachterlicher Bewertung (CIMA 2014) eignet sich der Standort insbesondere für Logistikbetriebe und verkehrsintensives Gewerbe. Darüber hinaus besteht eine genel-

le Eignung für die Errichtung eines Autohofs. Diese Eignung ist lagebedingt. Regional betrachtet besteht wegen des weitgehenden Fehlens erforderlicher Autohöfe und Lkw-Rastplätze entlang der A 1 eine angespannte Situation. Insgesamt ist im Kreis Stormarn eine hohe Flächennachfrage nach Standorten in Autobahnnähe feststellbar. Zusätzlich bestehen im Zusammenhang mit der Realisierung der festen Fehmarnbelt-Querung wachsende Flächenanforderungen. Für den Autohof wird angestrebt, im Rahmen einer raumordnerischen Abstimmung analog des Vorgehens im Kreis Ostholstein für den Standort in Gremersdorf eine Abweichung vom geltenden Regionalplan zu erreichen.

### **4.3.2 Mönkhagen / Stockelsdorf / Lübeck**

#### Lage

Der Suchraum zeichnet sich durch seine Lage an der Autobahn 20 aus. Er ist direkt über die Anschlussstelle Mönkhagen erschlossen, die innerhalb von 500 m erreichbar ist. Bislang existiert jedoch keine Fortführung der A 20 über Bad Segeberg hinaus (zur A 21 und A 7). Das Lübecker Stadtgebiet und die Gemeinde Stockelsdorf sind über die B 206 erreichbar, die A 1-Anschlussstelle liegt 8 km südlich, die A 21 wird westlich in 22 km erreicht. Bis Lübeck-Zentrum sind es 11 km, bis Hamburg-Zentrum immerhin 65 km.

#### Zentralörtliche Funktion

Die Gemeinde Mönkhagen liegt im Nahbereich des Oberzentrums Lübeck und hat keine zentralörtliche Funktion.

#### Größe

In Mönkhagen stehen Potenzialflächen in einer Größenordnung von 10 ha (vgl. CIMA 2014) zur Verfügung.

#### Empfehlungen / Charakter der Fläche

Entsprechend der fachgüchterlichen Bewertung (CIMA 2014) liegen die Standortvorteile im großen Flächenpotenzial und der unmittelbaren Lage an einer Autobahnanschlussstelle (gute regionale Erreichbarkeit). Der Standort bietet sich als „klassisches“ Gewerbegebiet in interkommunaler Kooperation ebenso wie als Standort für Logistik bzw. verkehrsintensives Gewerbe an. Mit dem Weiterbau der A 20 in Richtung Segeberg/ A 21 ist mit einem Bedeutungsgewinn der Autobahnkreuzungsbereiche im Kreis Stormarn zu rechnen. Hiervon kann insbesondere auch der Standort Mönkhagen profitieren. Eine Entwicklung ist jedoch erst dann sinnvoll, wenn die Fortführung der A 20 mindestens bis zur A 7 sichergestellt ist.

Insoweit weist der Sonderstandort Mönkhagen/ Stockelsdorf/ Lübeck im Zusammenhand mit benachbarten Standorten eine zunächst nachrangige Entwicklungsperspektive auf. Zu gegebener Zeit sollte eine ggf. gutachterliche Überprüfung der Entwicklungspotentiale dieses Sonderstandortes auch in Anbetracht der zu erfüllenden planerischen Voraussetzungen (Weiterbau/ Fertigstellung der A 20; interkommunale Zusammenarbeit) und der in der Nähe liegenden benachbarten Standorte im Mittelzentrum Bad Segeberg, in der Hansestadt Lübeck und am Autobahndreieck Bargtheide/ Hammoor erfolgen.

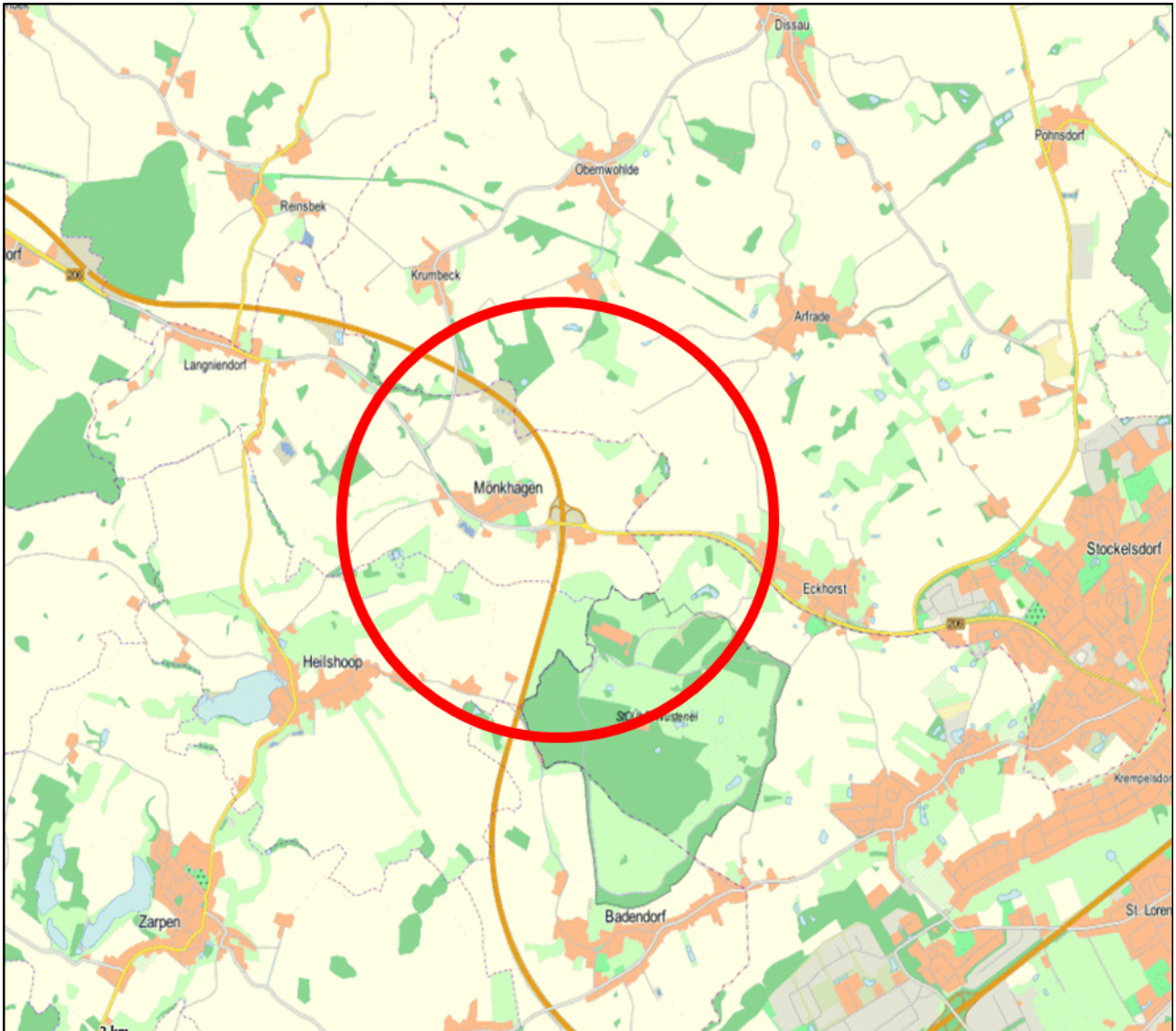


Abbildung 10: Suchraum Mönkhagen/ Stockelsdorf (Quelle: Eigene Darstellung; siehe auch Hinweis auf Seite 25)

### 4.3.3 Barsbüttel

#### Lage

In Barsbüttel handelt es sich bei der Potenzialfläche um eine mögliche Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Barsbüttel-Nord, nördlich von Möbel-Höffner. Es ist ein Hamburg naher Standort. In einem ersten Schritt soll die Erweiterung in erster Linie zur Deckung des örtlichen Bedarfs dienen, der im Rahmen einer Abfrage der örtlichen Betriebe im Zuge des Flächennutzungsplan-Verfahrens ermittelt wurde. Die gesamte Erweiterungsfläche hat wegen der Hamburg Nähe und des Autobahnanschlusses eine überörtliche Bedeutung.

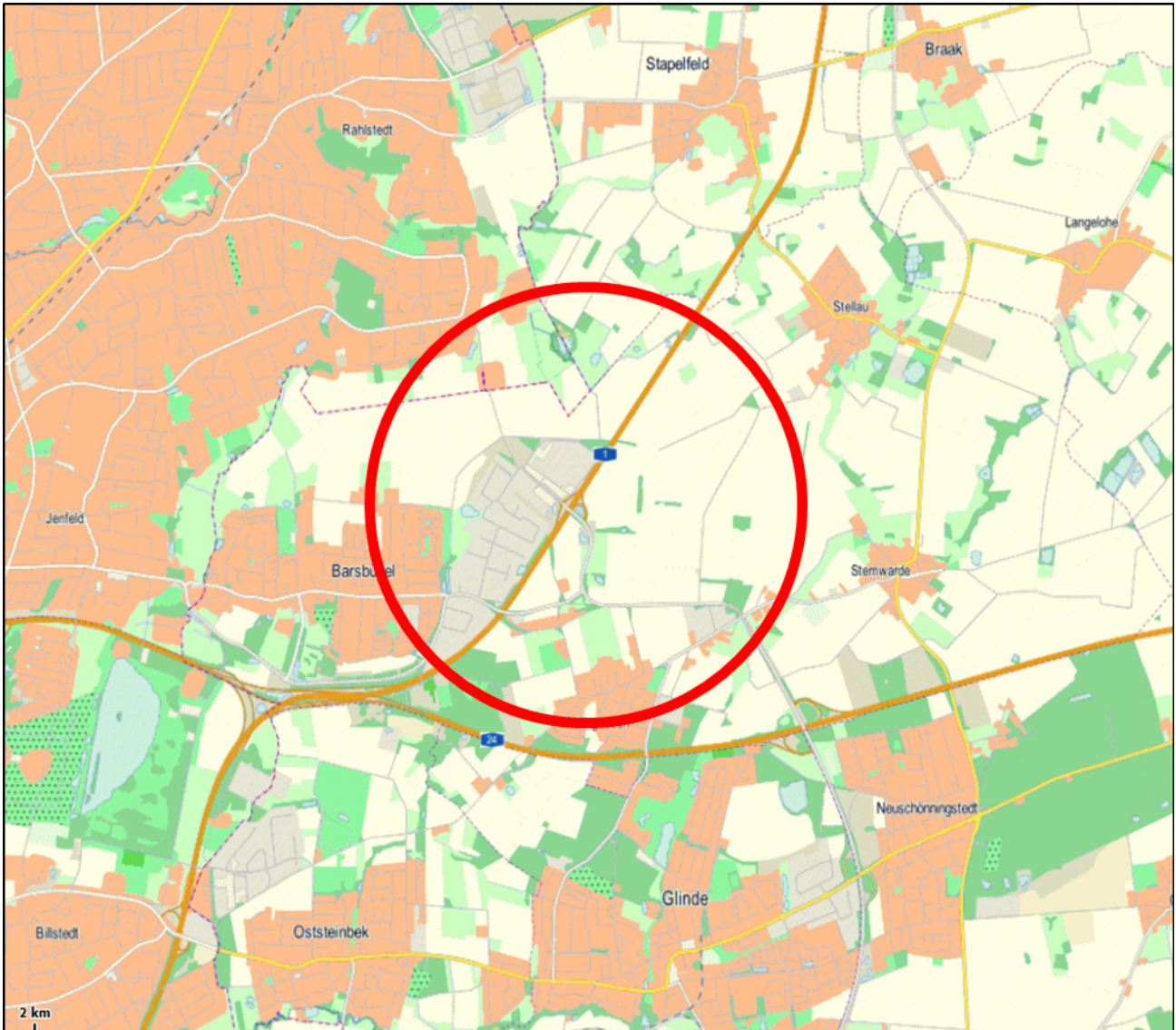


Abbildung 11: Suchraum Barsbüttel (Quelle: Eigene Darstellung; siehe auch Hinweis auf Seite 25)

### Zentralörtliche Funktion

Barsbüttel hat die zentralörtliche Funktion eines Stadtrandkerns II. Ordnung; gemäß Regionalplan für den Planungsraum I (Ziffer 5.1.7) ist eine gewerbliche Nutzung erwünscht. Der nächstgelegene Autobahnanschluss an der A 1 ist innerhalb von 500 m erreichbar (Barsbüttel). Von hier sind es lediglich 16 km bis Hamburg-Zentrum.

### Größe

In unmittelbarer Nähe der Anschlussstelle Barsbüttel befinden sich nordwestlich angrenzend an ein vorhandenes Gewerbegebiet weitere Potenzialflächen in einer Größenordnung von rd. 30 ha.

### Empfehlungen / Charakter der Fläche

Entsprechend der CIMA-Expertise ist die autobahnahe Lage innerhalb des stark nachgefragten Ballungslands aus Sicht der Angebotssituation positiv zu bewerten. Angesichts des bestehenden

örtlichen Nachfragedrucks und der intakten gewerblichen Struktur des bereits vorhandenen Gebietes kann eine weitere Konzentration an der Autobahnanschlussstelle prinzipiell als sinnvoll angesehen werden.

#### 4.3.4 Stapelfeld / Braak

##### Lage

Nachfragebedingt ist es ein hamburgnaher Standort in den benachbarten Gemeinden Stapelfeld und Braak in der Bedeutung eines „klassischen Gewerbegebietes“ für den überörtlichen Bedarf.

Auf dem Gebiet der Gemeinde Braak handelt es sich um eine Ergänzung des interkommunalen Gewerbegebietes der Gemeinden Stapelfeld und Braak. Die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle ist innerhalb von 1 km erreichbar.

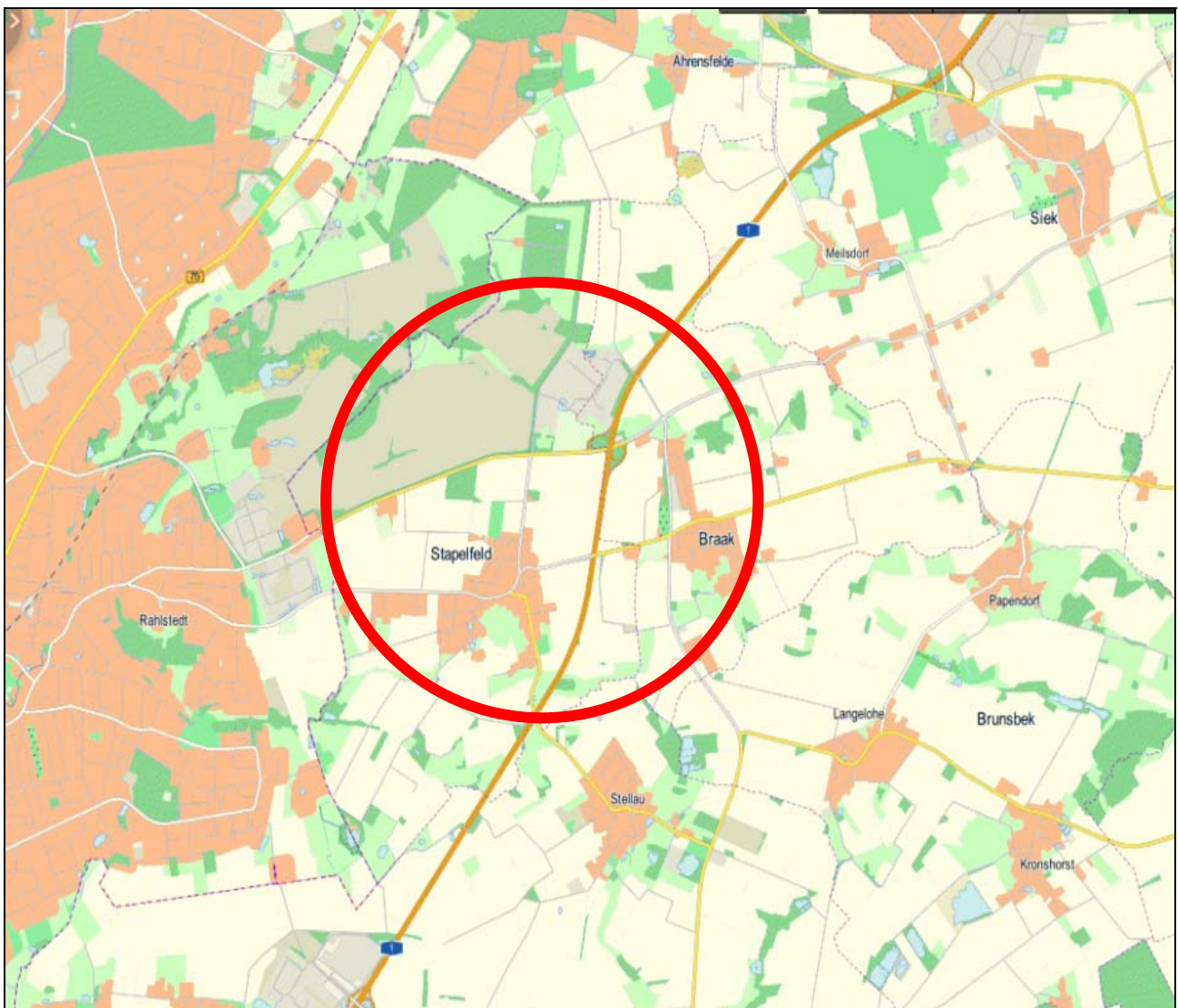


Abbildung 12: Suchraum Stapelfeld/ Braak (Quelle: Eigene Darstellung; siehe auch Hinweis auf Seite 25)

##### Zentralörtliche Funktion

Die Gemeinde Stapelfeld liegt im Ordnungsraum Hamburg und hat gemäß Regionalplan eine planerische Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion. Der aktuelle Regionalplan macht eine Ansiedlung von Gewerbetrieben von einem funktionalen Zusammenhang mit der Müllverbrennungsanlage abhängig. Die Gemeinde Braak hat keine zentralörtliche Funktion. Der östlich der BAB 1 gelegene Gewerbestandort wird gemäß eines erfolgreich durchgeführten Zielabweichungsverfahrens von der planerischen Gewerbefunktion der Nachbargemeinde Stapelfeld mitgezogen.

### Größe

Das hier mögliche Flächenpotenzial besteht aus zwei Standortalternativen („Suchräumen“). Diese betreffen ein Areal südlich des bestehenden interkommunalen Gewerbegebietes in Braak auf dem Gebiet der Gemeinde Stapelfeld und eine südliche oder östliche Erweiterung des zum Teil auf Hamburger Stadtgebiet gelegenen Standortes „Merkurpark“. Es ist vorgesehen, die Flächeneignung in Zusammenarbeit von Hamburg/ Bezirk Wandsbek sowie dem Kreis und der Gemeinde Stapelfeld zu untersuchen. An beiden Standorten könnte ein Potenzial von rd. 16 ha aktiviert werden.

### Empfehlungen / Charakter der Fläche

Sollte eine Fläche südlich des interkommunalen Gewerbegebietes realisiert werden, so wäre die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle Stapelfeld innerhalb von 500 m erreichbar. Im Falle einer Erweiterung nahe des Merkurparks würde die Distanz rd. 2 km betragen. Von der Autobahn sind es rd. 21 km bis Hamburg-Zentrum und 48 km nach Lübeck.

Der Standort Stapelfeld / Braak stellt ein gemeinsames interkommunales Gewerbegebiet dar und ist von überörtlicher und zum Teil überregionaler Bedeutung (Ergebnis des Zielabweichungsverfahrens zur Erweiterung des interkommunalen Gewerbegebietes Stapelfeld/ Braak, Dezember 2010). Die bisherige und aktuelle Nachfrage macht eine Erweiterung auch auf dem Gebiet der Gemeinde Stapelfeld sinnvoll.

Je nach Standortwahl – entweder Autobahnnähe oder Merkurpark – sind unterschiedliche Schwerpunktsetzungen möglich.

Eine Erweiterung des Standortes Stapelfeld / Braak profitiert von der unmittelbaren Autobahnnähe und der geringen räumlichen Distanz zur Hansestadt Hamburg. Der Standort eignet sich grundsätzlich für verkehrsintensives Gewerbe/ Logistik und stellt eine Ergänzung des bestehenden Standortes dar.

Eine Entwicklung am „Merkurpark“ (HH-Rahlstedt) zeichnet sich durch eine potenzielle Eignung für wissensintensive Branchen aus, die sich am dortigen Standort bereits befinden. Zudem besteht eine hochwertige städtebauliche Konzeption im Umfeld. Hierdurch würde dem Bedarf an höherwertigen Gewerbeflächen entsprochen werden. Hier bietet sich die Möglichkeit einer länderübergreifenden Kooperation zwischen Schleswig-Holstein und Hamburg an.

Da vorgesehen ist, die grundsätzliche Flächeneignung für gewerbliche Nutzungen im Raum Stapelfeld/ Landesgrenze Hamburg durch ein landschaftsplanerisches, städtebauliches und verkehrliches Gutachten untersuchen zu lassen, sind in Abhängigkeit von den für ca. Mitte 2015 zu erwartenden Ergebnissen die hier getroffenen Aussagen ggf. anzupassen. (Arbeitstitel des Gutachtens: „Konzept

für eine gewerbliche Entwicklung im Grenzbereich der Freien und Hansestadt Hamburg, des Bezirks Hamburg-Wandsbek und der Gemeinden Barsbüttel und Stapelfeld“; z.Zt. in Vorbereitung).

### 4.3.5 Siek -Jacobsrade

#### Lage

Das bestehende Gewerbegebiet Siek – Jacobsrade befindet sich in unmittelbarer Nähe der A 1 - Anschlussstelle Ahrensburg, die innerhalb von 500 m erreichbar ist. Die Distanz bis Hamburg-Zentrum beträgt rd. 25 km, nach Lübeck sind es ca. 45 km. Nachfragebedingt handelt es sich um einen hamburgnahen Standorte in der Bedeutung eines „klassischen Gewerbegebietes“. Am Standort findet sich eine durchmischte Branchenstruktur, u.a. auch mit Unternehmen von überörtlicher/ regionaler Bedeutung.

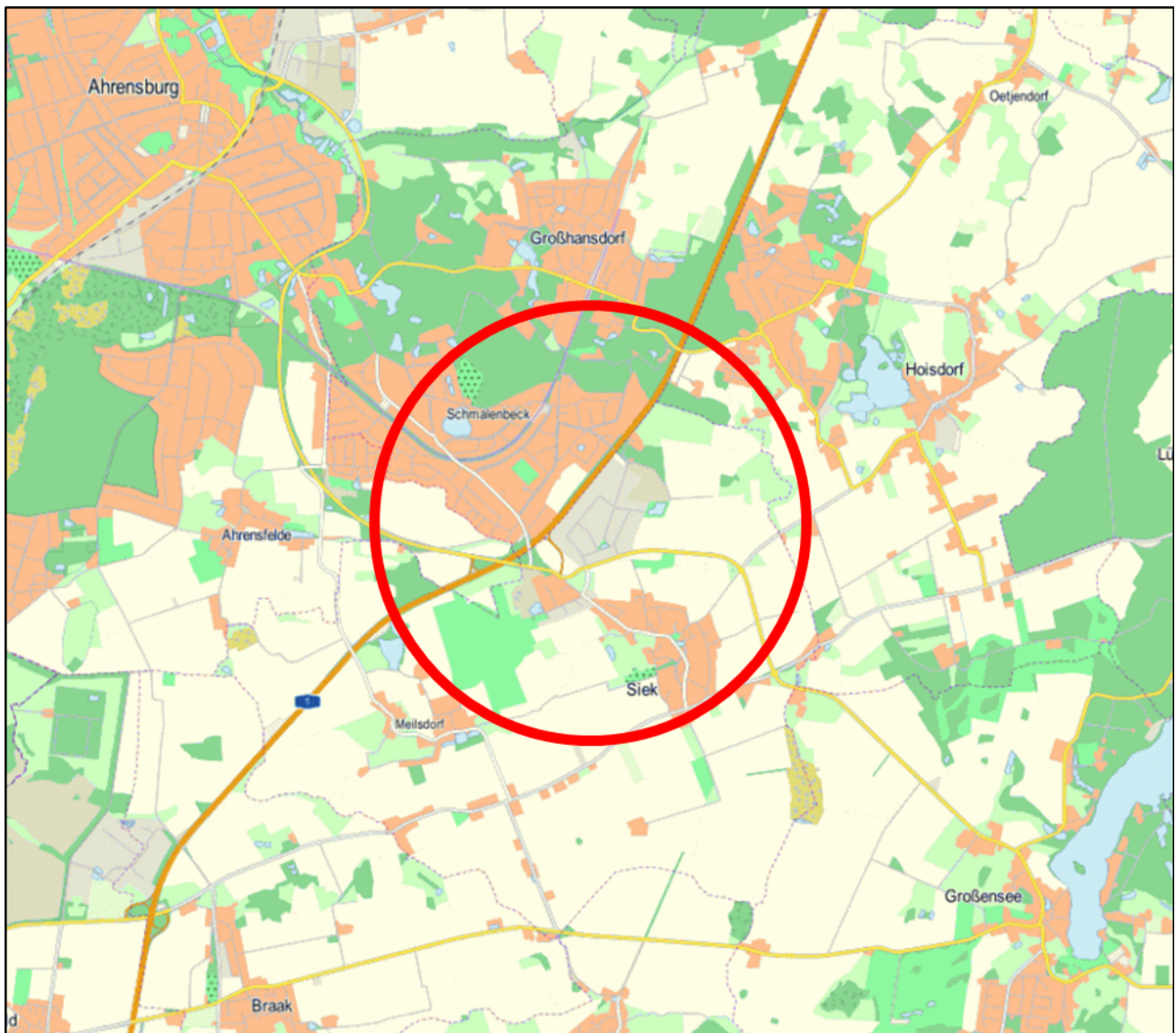


Abbildung 13: Suchraum Siek-Jacobsrade (Quelle: Eigene Darstellung; siehe auch Hinweis auf Seite 25)

#### Zentralörtliche Funktion

Die Gemeinde Siek liegt im Ordnungsraum Hamburg. Die Gemeinde hat keine zentralörtliche Funktion. Gemäß des Regionalplan I ist jedoch eine gewerbliche Nutzung im Achsenraum nordöstlich der Landesstraße 224 erwünscht.

### Größe

Das Gewerbegebiet Siek-Jacobsrade mit einer Größe von rd. 31 ha befindet sich seit 2001 in der Vermarktung. Die hier mögliche Erweiterung in einer Größenordnung von rd. 10 ha schließt östlich an den rechtskräftigen Bebauungsplan an.

### Empfehlungen / Charakter der Fläche

Aufgrund der vorhandenen Unternehmensstruktur und der planungsrechtlichen Vorgaben handelt es sich faktisch um einen Standort mit überörtlicher/ regionaler Bedeutung, der entsprechend der Einschätzung des CIMA-Gutachtens weiter ausgebaut werden sollte. Eine Entwicklung dieser Flächen ist vor dem Hintergrund einer konstant hohen und aktuell bestehenden Nachfrage aus dem Bestand heraus sowie auch der geringen Distanz zu Hamburg grundsätzlich zu befürworten.

## **4.4 Hansestadt Lübeck**

### **4.4.1 Flughafen**

#### Lage

Der Suchraum liegt an der Entwicklungsachse A 20 und ist über die B 207 Richtung Süden direkt an diese angebunden. Von dort befindet sich die Entwicklungsachse A 1 in rund 10 km Entfernung. Die Fläche befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Flughafen.

#### Größe

Der gesamte Suchraum beläuft sich auf 75 ha, davon sind laut dem Konzept „Lübeck 2030“ 36 ha (brutto) mittelfristig umzusetzen.

#### Zentralörtliche Funktion

Die Hansestadt Lübeck erfüllt die Funktion eines Oberzentrums mit den Stadtrandkernen 1. Ordnung Lübeck-Moisling und Lübeck-Travemünde sowie 2. Ordnung Lübeck-Kücknitz.

#### Empfehlungen / Charakter der Fläche

Der Suchraum kann die mögliche Dynamik, die sich im Flughafenumfeld derzeit andeutet, aufnehmen. Es soll eine sukzessive, bedarfsgerechte Entwicklung erfolgen. Schwerpunkt soll der Bereich im Umfeld des Bahnhaltelpunktes nördlich des Flughafenterminals sein. Der Standort direkt am Flughafen stellt ein Alleinstellungsmerkmal in Schleswig-Holstein dar.

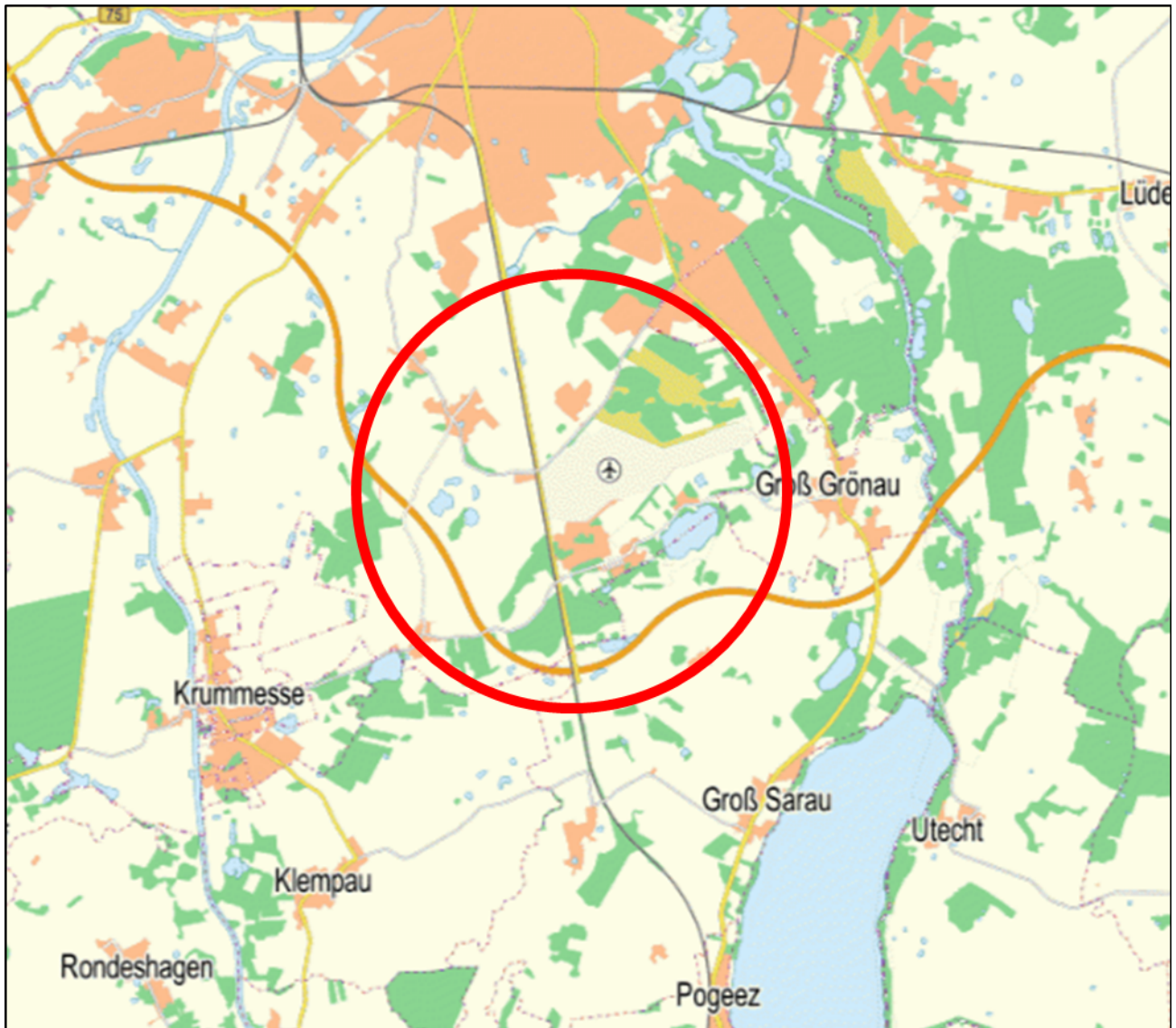


Abbildung 14: Suchraum Flughafen Lübeck (Quelle: Eigene Darstellung)

#### 4.4.2 Genin Süd/ Niemark

##### Lage

Die Fläche liegt an der Entwicklungsachse A 20 und kann über einen Straßendurchstich Richtung Oslostraße direkt an die Autobahn angebunden werden. Von dort befindet sich die Entwicklungsachse A 1 in rund 4 km Entfernung. Die Fläche stellt eine Erweiterung des Gewerbegebietes Genin-Süd dar.

##### Zentralörtliche Funktion

Entspricht 4.4.1

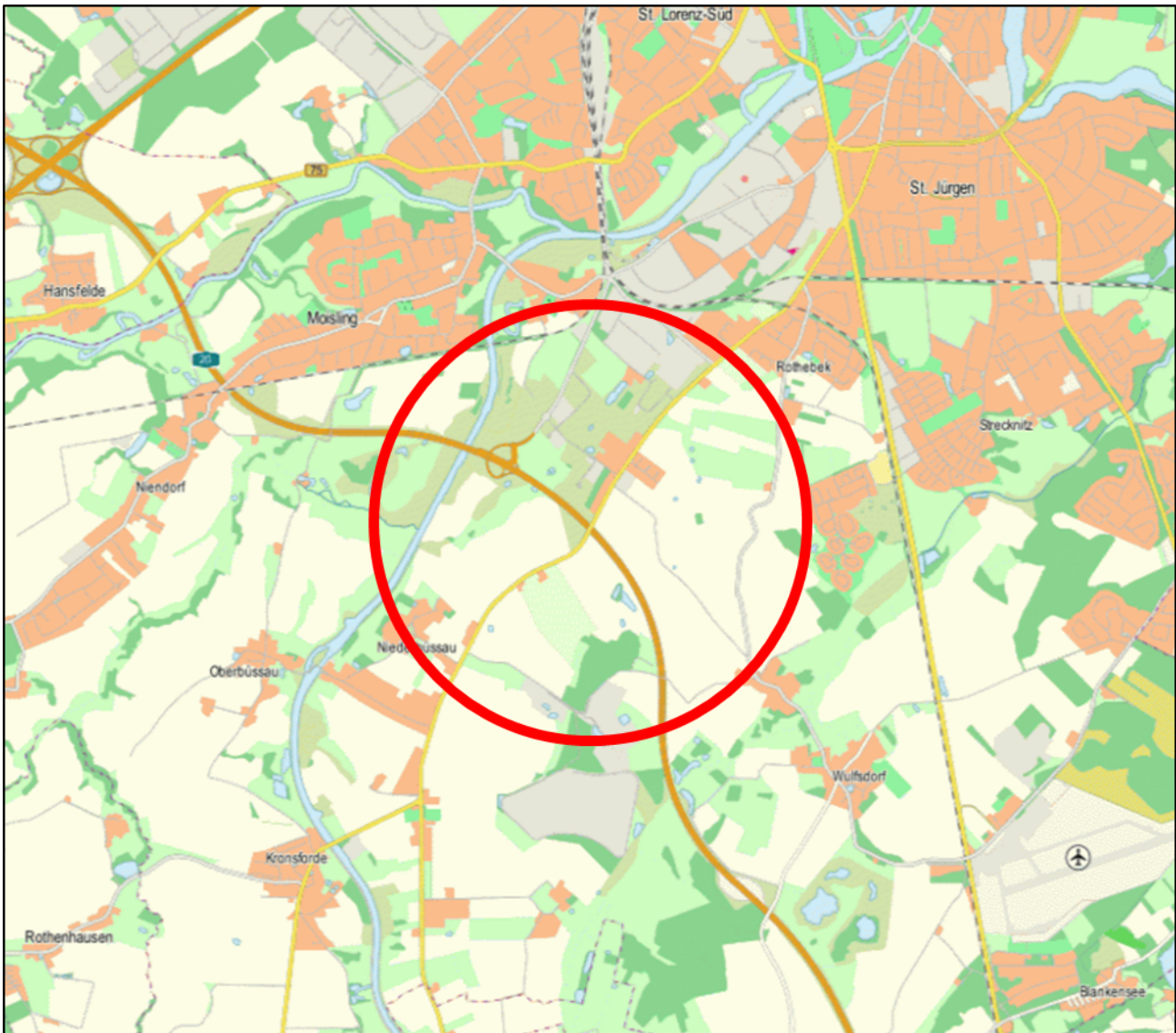


Abbildung 15: Suchraum Genin Süd/ Niemark (Quelle: Eigene Darstellung)

### Größe

Das Konzept „Lübeck 2030“ sieht einen Suchraum von insgesamt 300 ha vor. Dieser Suchraum soll jedoch zunächst nur von in Konkurrenz zu einer gewerblichen Entwicklung stehenden Nutzungen freigehalten und für einen möglichst langfristigen Bedarf vorgehalten werden. Mittelfristig soll nur eine kleine Teilfläche im Bereich Schiereichenkoppel tatsächlich entwickelt werden.

### Empfehlung / Charakter der Fläche

Der Suchraum stellt einen der wenigen Bereiche auf Lübecker Stadtgebiet dar, der weitgehend frei von konkurrierenden Flächenansprüchen (dabei insbesondere Natur- und Landschaftsschutz) ist und sich im Umfeld einer Autobahnanschlussstelle befindet. Obwohl eine kurz- bis mittelfristige Entwicklung zunächst nur moderat als Arrondierung des bestehenden Gewerbegebietes Genin-Süd erfolgen soll, ist der Gesamtbereich aufgrund der dargestellten Flächenengpässe zu sichern.

### 4.4.3 Roggenhorst

#### Lage

Das bestehende Gewerbegebiet Roggenhorst liegt direkt an der Entwicklungsachse A1 in der Nähe des Autobahnkreuzes A 1/ A 20. Es stellt den im Stadtgebiet attraktivsten klassischen Gewerbebestandort dar.

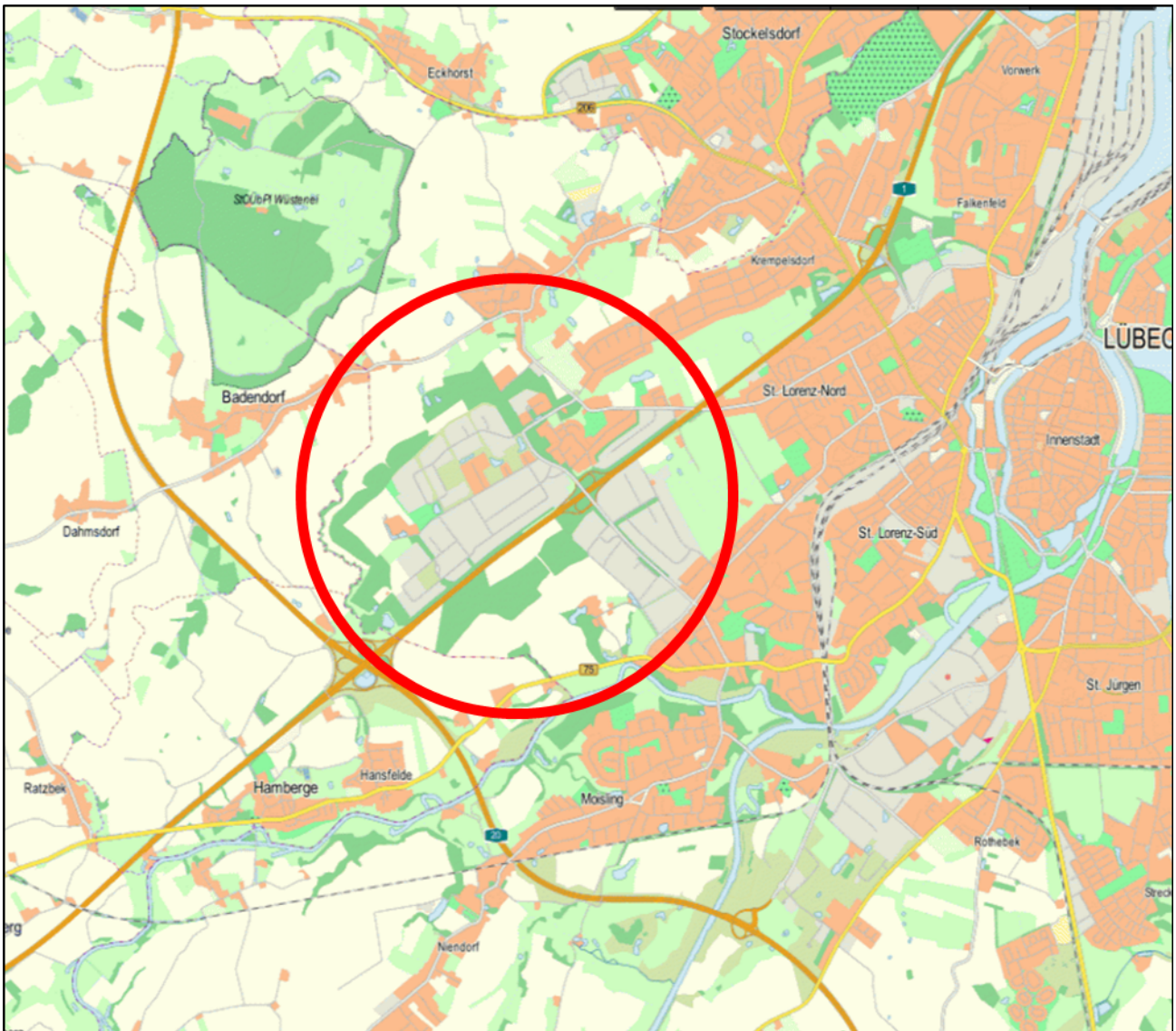


Abbildung 16: Suchraum Roggenhorst (Quelle: Eigene Darstellung)

#### Zentralörtliche Funktion

Entspricht 4.4.1

#### Größe

Es handelt sich nicht um einen einheitlichen Suchraum, sondern um drei verschiedene Teilflächen.

Neben dem Bereich um das Gut Roggenhorst sind dies die nördliche Erweiterung entlang der K 13 sowie die östlich gelegenen Kleingartenflächen. Die drei Teilsuchräume belaufen sich auf insgesamt 95 ha (ohne Kleingärten, da die Verfügbarkeit hier besonders unklar ist). Auch hier sollen laut Konzept "Lübeck 2030" zunächst nur Teilflächen entwickelt werden.

### Empfehlung / Charakter der Fläche

Im Bereich der Entwicklungsachse A 1 verfügt die Hansestadt Lübeck nur über geringe Flächenpotenziale. In allen Teil-Suchräumen ist mit erheblichen Realisierungshemmnissen zu rechnen, weshalb mit hoher Wahrscheinlichkeit nur Teilflächen im Bereich des Guts Roggenhorst entwickelt werden können. Der Standort ist aufgrund der Lage am Kreuz zweier Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung.

### 4.4.4 Teerhofinsel



Abbildung 17: Suchraum Teerhofinsel (Quelle: Eigene Darstellung)

## Lage

Die Teerhofinsel liegt direkt zwischen der Entwicklungsachse A 1 in unmittelbarer Nähe zur Anschlussstelle Bad Schwartau und der Binnen- und Seeschiffahrtsstraße Trave.

## Zentralörtliche Funktion

Entspricht 4.4.1

## Größe

Der Suchraum beläuft sich auf 84 ha Größe.

## Empfehlung / Charakter der Fläche

Die Besonderheit des Standortes liegt in dem Alleinstellungsmerkmal der Kombination aus direkter Nähe zu Autobahn und Wasserstraße. Auch ein Eisenbahnanschluss ist möglich. Laut Konzept „Lübeck 2030“ ist von einer Entwicklung als klassische Gewerbefläche aufgrund der schwierigen Erschließung und naturschutzrechtlicher Restriktionen zunächst abzusehen. Auch steht die Fläche derzeit nicht zur Verfügung. Der derzeit in der Aufstellung befindliche Hafenentwicklungsplan für Lübeck wird jedoch untersuchen, ob hier eine Entwicklung als Hafenumfläche einschließlich –affinem Gewerbe in Frage kommt, weshalb der Suchraum als langfristiges Potenzial aufgenommen wird.

### **4.4.5 Mönkhagen / Stockelsdorf / Lübeck**

Dieser Suchraum wird in Kapitel 4.3.2 erläutert.

## **4.5 Kreis Segeberg (A 20)**

Die Landesentwicklungsachse BAB 1 verläuft außerhalb des Kreises Segeberg. Jedoch ist der östliche Teil des Kreises Segeberg mit dem Mittelzentrum Bad Segeberg / Wahlstedt über die BAB 20 und die BAB 21 sowie auch die B 432 verkehrlich und räumlich eng an die Landesentwicklungsachse BAB 1 angebunden. Insofern liegt das Mittelzentrum Bad Segeberg / Wahlstedt im Einzugs- oder Einwirkungsbereich von überörtlich bedeutsamen gewerblichen Entwicklungen an der BAB1.

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.

## Lage

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 Gewerbebegleisanschluss.

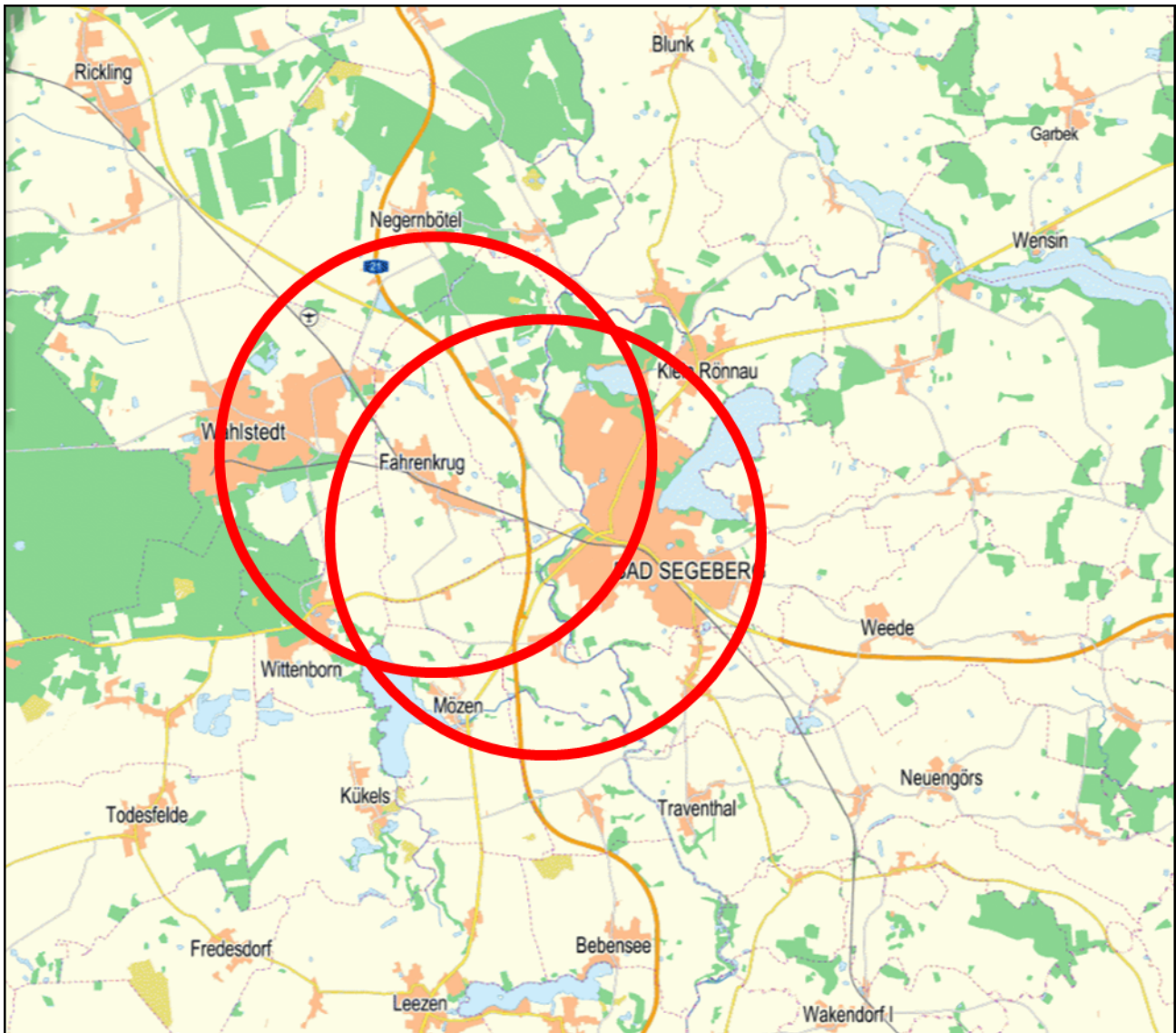


Abbildung 18: Suchraum Bad Segeberg (Quelle: Eigene Darstellung)

### Zentralörtliche Funktion

Die benachbarten Städte Bad Segeberg und Wahlstedt sind als gemeinsames Mittelzentrum eingestuft. Die im Stadt-Umlandbereich gelegene Nachbargemeinde Wittenborn ergänzt mit dem dortigen Industriegebiet den Standort.

### Größe

Im Bereich des Mittelzentrums sind an mehreren Standorten Flächen von insgesamt ca. 100 ha in unmittelbarer Autobahnnähe planerisch vorbereitet:

- Gewerbegebiet Burgfelde (F-Planänderung im Verfahren): Flächenpotential: ca. 13 ha,
- Gewerbefläche K 61: Flächenpotential ca. 37 ha, direkt an AS Schackendorf der A 21, im F-Plan dargestellt,

- Gewerbefläche B 206/ LEVO-Park: Entwicklungspotential ca. 28 ha Potentialflächen (Kasernengelände, F-Planänderung im Verfahren) und ca. 8 ha Gewerbeflächen im F-Plan dargestellt,
- Gewerbefläche Wahlstedt-Nord: ca. 20 ha Gewerbeflächen im F-Plan dargestellt.

### Empfehlungen / Charakter der Fläche

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.

## 4.6 Weitere Hinweise

In der folgenden Abbildung 19 sind die entsprechenden Suchräume bzw. Standorte der Gewerbegebiete von überörtlicher Bedeutung an den Landesentwicklungsachsen zusammenfassend dargestellt. Zum besseren Verständnis sind hierzu ergänzend folgende Hinweise anzumerken:

1. Dieser Leitfaden soll die Grundlage für eine Abstimmung der festzulegenden Suchräume bzw. Standorte von Gewerbegebieten von überörtlicher Bedeutung an den Landesentwicklungsachsen in den beteiligten Kreisen und der Hansestadt Lübeck darstellen.
2. Es sind grundsätzlich nur Suchräume bzw. Standorte entlang der definierten Landesentwicklungsachsen A 1, A 20, A 21 und A 24 ausgewählt worden.
3. Soweit es aufgrund der geographischen Lage und der jeweiligen Standortbedingungen möglich war, wurde die Standortwahl unter Einbezug der zentralen Orte vorgenommen.
4. Soweit der Suchraum bzw. Standort sich nicht in einem zentralen Ort befindet, gilt es im Besonderen die Funktionsfähigkeit des zentralen Ortes bei der Festlegung des Umfangs der Flächenausweisung zu beachten. Die Berücksichtigung dieser Anforderung ist dadurch gewährleistet, dass bei der Erstellung der jeweiligen Kreiskonzepte eine regionale Abstimmung der ausgewählten Standorte erfolgte. Darüber hinaus sind in den folgenden förmlichen Planverfahren der Bauleitplanung grundsätzlich auch die Nachbargemeinden zu beteiligen.
5. Eine bedarfsgerechte ÖPNV-Anbindung wird als wichtig angesehen und ist im Rahmen einer Konkretisierung der Gewerbegebietsplanungen von den Städten und Gemeinden zu thematisieren.
6. Die ökologische Verträglichkeit der jeweiligen Flächenentwicklung kann in diesem Leitfaden nicht abschließend geprüft werden. Es ist Aufgabe der (noch) durchzuführenden förmlichen Planverfahren (Regionalplan-Neuaufstellung, kommunale Bauleitplanung), in einem abgeschichteten Vorgehen die ökologischen Belange auf der Grundlage der Fachplanung zu prüfen und die gesetzlich vorgeschriebenen Umweltprüfungen durchzuführen.
7. Planungsrechtlich wird der Ausschluss von Einzelhandel durch entsprechende Festsetzungen der Standortgemeinden im Rahmen der erforderlichen Bauleitplanung gesichert.
8. Dieser Leitfaden wurde von der „AG Gewerbeflächenentwicklung der Lenkungsgruppe regionale Zusammenarbeit an der Entwicklungsachse A 1“ zusammengestellt. Die AG bittet die zuständigen Entscheidungsträger der Kreise und der Hansestadt Lübeck um eine Beratung und eine zustimmende  
Kenntnisnahme.



# GEWERBEBEGBIETE VON ÜBERÖRTLICHER BEDEUTUNG

## LEGENDE

- ENTWICKLUNGSACHSEN
- SONDERSTANDORT VON ÜBERREGIONALER BEDEUTUNG AN EINER ENTWICKLUNGSACHSE
- SONDERSTANDORT GERINGERER PRIORITÄT
- ÜBERÖRTLICHES GEWERBEBEGBIET AN EINER ENTWICKLUNGSACHSE

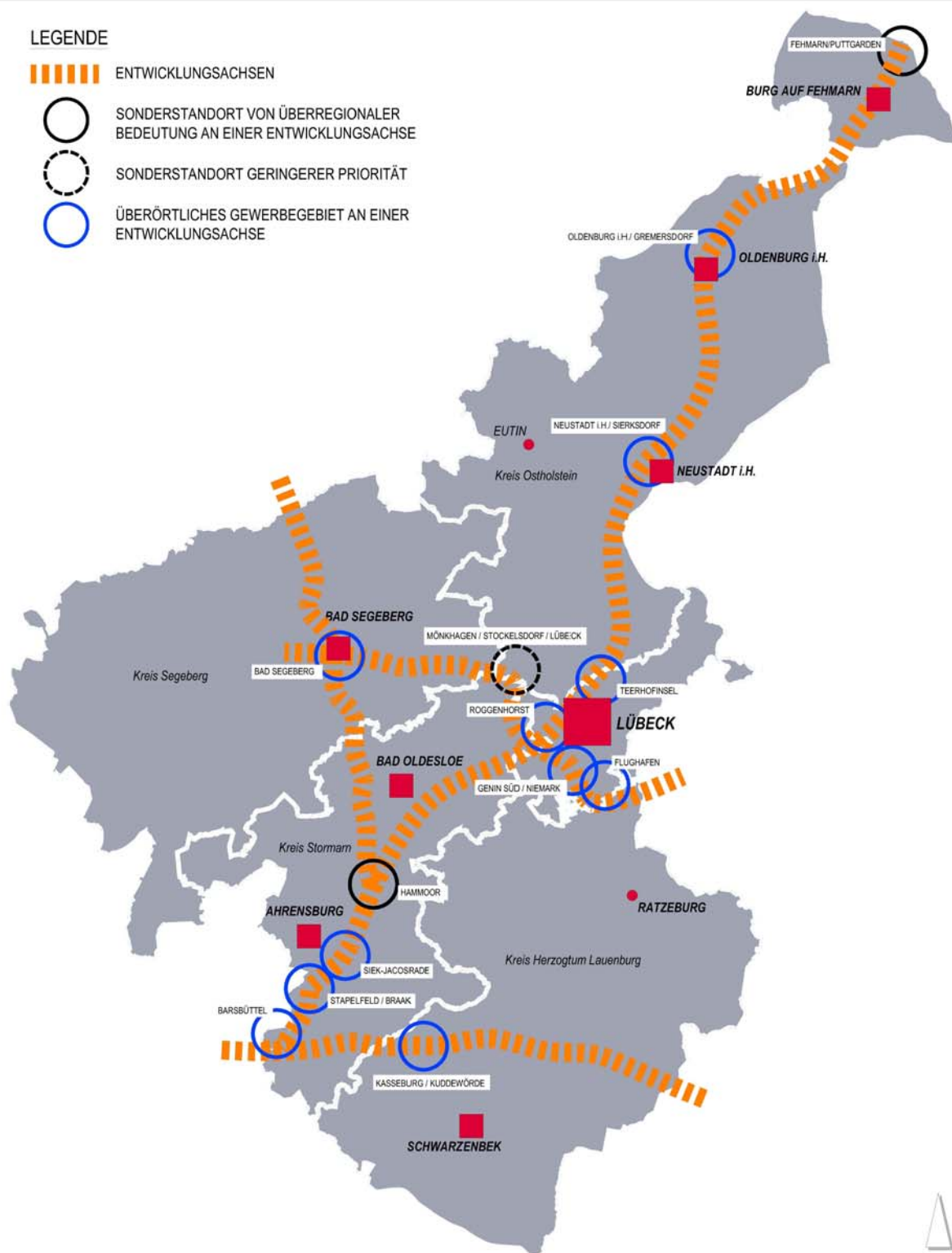


Abbildung 19: Suchräume und Standorte der Gewerbegebiete von überörtlicher Bedeutung an den Landesentwicklungsachsen in den Kreisen Herzogtum Lauenburg, Ostholstein, Segeberg (A 20), Stormarn und der Hansestadt Lübeck (Quelle: Eigene Darstellung)

## Anhang

	<b>Gemeindetyp</b>	<b>Möglichkeiten und Anforderungen an die Gewerbeflächenausweisung</b>
1	<b>Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- unter Beachtung ökologischer und landschaftlicher Gegebenheiten kann eine bedarfsgerechte Flächenversorgung für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe und die Ansiedlung auch neuer ortsangemessener Betriebe erfolgen</li> <li>- neue Betriebe sind solche, die sich aufgrund ihrer Branche, ihres Angebots, ihrer Größe und ihrer baulichen Ansprüche in die gewachsene örtliche Struktur einfügen (Ortsangemessenheit dieser Betriebe)</li> <li>- Prinzip der Nutzung geeigneter Altstandorte, Brachflächen und Konversionsstandorte vor Neuausweisung von Flächen</li> <li>- Vorgabe des flächensparenden Bauens, der räumlichen und funktional sinnvollen Zuordnung von Gewerbeflächen zu Wohnbauflächen und der qualitativ hochwertigen Gestaltung exponierter Standorte</li> </ul>
2	<b>Zentrale Orte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Befriedigung des regionalen Ansiedlungsbedarfs</li> <li>- Umfang der Flächenausweisung in Abhängigkeit von Flächennachfrage</li> <li>- Konzentration auf geeignete Schwerpunkte (zentrale Orte) nach dem Prinzip der dezentralen Konzentration</li> <li>- räumliche Konzentration von Wohnen, Arbeiten und Infrastruktur</li> </ul>
3	<b>Gemeinden mit ergänzender überörtlicher Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion (lt. Regionalplan)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- in den Regionalplänen ausgewiesene Gemeinden als Ergänzung der zentralörtlichen Standorte</li> </ul>
4	<b>Gemeinden mit geeigneten Standorten an Landesentwicklungsachsen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausweisung von Gewerbegebieten von überörtlicher/ überregionaler Bedeutung insbesondere für verkehrsinensive gewerbliche Branchen, die auf eine überregionale Verkehrsanbindung angewiesen sind und nicht siedlungsnah untergebracht werden können oder sollen; Ausschluss von Einzelhandel</li> </ul>

Anhang 1: Stufenkonzept für die Gewerbeflächenentwicklung lt. LEP 2010

## 2.6 Flächenvorsorge für Gewerbe und Industrie

### Grundsätze und Ziele der Raumordnung

- 1 G** Alle Gemeinden können unter Beachtung ökologischer und landschaftlicher Gegebenheiten eine bedarfsgerechte Flächenvorsorge für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe sowie die Ansiedlung ortsangemessener Betriebe treffen.
- Vor der Neuausweisung von Flächen sollen in den Gemeinden geeignete Altstandorte, Brachflächen und Konversionsstandorte genutzt werden. Es soll darauf geachtet werden, dass Flächen sparend gebaut wird, die Gewerbeflächen den Wohnbauflächen räumlich und funktional sinnvoll zugeordnet sind und dass insbesondere exponierte Standorte qualitativ hochwertig gestaltet werden.
- 2 Z** Flächen für Gewerbe und Industrie, die nicht den Bedingungen nach Ziffer 2.6 Absatz 1 Satz 1 entsprechen, sind vorrangig in den Schwerpunkten auszuweisen. Schwerpunkte sind Zentrale Orte und Stadtrandkerne (→2.2) sowie Ortslagen auf den Siedlungsachsen (→2.4.1). Sie werden ergänzt durch die in den Regionalplänen ausgewiesenen Gemeinden mit einer ergänzenden überörtlichen Versorgungsfunktion (→2.3 Absatz 2).
- 3 G** Auf der Basis interkommunaler Vereinbarungen (→2.9 Absatz 2) zwischen benachbarten Gemeinden können bei Bedarf weitere Gemeinden bestimmt werden, die sich für eine größere Gewerbeflächenentwicklung eignen.
- Die Gemeinden sollen unter Beachtung ökologischer und landschaftlicher Gegebenheiten
- über spezifische Standortvoraussetzungen für Gewerbe und Industrie verfügen,
  - eine gute überörtliche Verkehrsanbindung einschließlich guter ÖPNV-Anbindung der Arbeitsplätze haben sowie
  - räumlich gut dem Zentralen Ort oder den Siedlungsachsen zugeordnet sein.
- Z** In den Regionalplänen benannte Gemeinden gemäß Ziffer 2.3 Absatz 1 sind geeignet.
- In den interkommunalen Vereinbarungen ist der Umfang der Gewerbeflächenentwicklung für die beteiligten Gemeinden verbindlich festzulegen und am regionalen Bedarf auszurichten. Schwerpunkte (→Absatz 2) und Gemeinden nach Ziffer 2.3 Absatz 1 sind vorrangig zu berücksichtigen.
- 4 G** An den Landesentwicklungsachsen (→1.6) können in den Regionalplänen Standorte für Gewerbegebiete von überregionaler Bedeutung festgelegt werden. Diese sind insbesondere verkehrintensiven gewerblichen Branchen vorbehalten, die auf eine überregionale Verkehrsanbindung angewiesen sind und nicht siedlungsnah untergebracht werden können oder sollen. Die Zahl der Standorte soll sich im jeweiligen Planungsraum auf wenige, qualitativ hochwertige und größere gewerbliche Entwicklungsschwerpunkte beschränken.
- Z** Für die Festlegung sind zunächst der vorsorgende, überregionale Flächenbedarf und die Standortanforderungen der weiteren gewerblichen Entwicklung festzustellen. Außerdem sind die Belange benachbarter Planungsräume zu beachten und die Planungen auf der jeweiligen Entwicklungsachse abzustimmen.
- 5 G** Bei der Festlegung der Standorte für Gewerbegebiete von überregionaler Bedeutung soll die Regionalplanung unter Beachtung des regionalen Gewerbeflächenbedarfs die folgenden raumordnerischen Kriterien berücksichtigen:
- Es soll eine besonders gute verkehrliche Anbindung an eine Landesentwicklungsachse sowie eine verkehrlich gute Anbindung an benachbarte Siedlungsschwerpunkte und Zentrale Orte gegeben sein;
  - es sollen möglichst Standorte unter Einbeziehung eines Zentralen Ortes realisiert werden;
  - bei der Festlegung des Umfangs der Flächenausweisungen muss die Funktionsfähigkeit Zentraler Orte gewährleistet bleiben;
  - eine bedarfsgerechte ÖPNV-Anbindung soll sichergestellt werden;
  - die ökologische Verträglichkeit soll unter Berücksichtigung der Landschaftsplanung gegeben sein.
- 6 Z** Bei der Festlegung von Standorten für Gewerbegebiete von überregionaler Bedeutung an Landesentwicklungsachsen ist der Einzelhandel auszuschließen (→2.8).

Anhang 2: LEP 2010, Kap 2.6, S. 48 (Auszug)

## Quellenangaben

### **ARGE der Hamburg-Randkreise**

Ergebnisse der Gewerbebaulanderfassung 2012 für die Kreise Dithmarschen, Steinburg, Pinneberg, Segeberg, Stormarn und Herzogtum Lauenburg, Stand: Aug./Sept. 2012, Bad Segeberg 2013

### **Freie Planungsgruppe Berlin GmbH**

Gewerbeflächenentwicklungskonzept Kreis Herzogtum Lauenburg, im Auftrag der WfL GmbH, Berlin 2010

### **Hamburg-Randkreise (Hg.)**

Gemeinsames Datenprofil 2011 der Hamburg-Randkreise Pinneberg, Segeberg, Stormarn und Herzogtum Lauenburg, Bad Segeberg 2011, [www.kreis-stormarn.de/kreis/zahlen/index.html](http://www.kreis-stormarn.de/kreis/zahlen/index.html)

### **Hamburger WeltWirtschaftsInstitut (HWWI) / Georg Consulting 2013**

Spezifikation und Typologie der Gewerbeflächennachfrage bis 2025 in Hamburg, i.A. der Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation der FH Hamburg

### **Innenministerium Schleswig-Holstein/ Abt. Landesplanung (Hg.)**

Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010, Kiel 2010, [www.schleswig-holstein.de](http://www.schleswig-holstein.de)

### **Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (Hg.)**

Annahmen und Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung für die Kreise und kreisfreien Städte in Schleswig-Holstein, Vorausberechnung des Statistikamtes Nord im Auftrag des Innenministeriums Schleswig-Holstein, Kiel 2011

### **Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung/ NIW**

Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die Hansestadt Lübeck, Endbericht, Gutachten im Auftrag der KWL GmbH und der Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH, Hannover 2012

### **Metropolregion Hamburg (Hg.)**

Gewerbeflächenkonzeption für die Metropolregion Hamburg/ GEFEK (Bearbeitung: CIMA / NIW / NordLB / Planquadrat Dortmund, Hamburg 2011, [www.metropolregion.hamburg.de](http://www.metropolregion.hamburg.de)

### **Regionales Entwicklungskonzept (REK) in Folge einer festen Fehmarnbeltquerung**

(Bearbeitung: Regionomica / Georg und Ottenstroer), Hamburg 2010, [www.kreis-oh.de](http://www.kreis-oh.de)

### **WAS GmbH**

Expertise zur Gewerbeflächenentwicklung im Kreis Stormarn entlang der A 1, (Bearbeitung: CIMA GmbH), Lübeck/ Bad Oldesloe 2008

Fortschreibung der Expertise zur Gewerbeflächenentwicklung im Kreis Stormarn, Kurzfassung mit Flächensteckbriefen, Bearbeitung: CIMA GmbH, Lübeck 2014

### **Planungsbüro Ostholstein**

Konzept zur Gewerbeflächenentwicklung im Kreis Ostholstein, Vorabzug, ausgearbeitet im Auftrag der Entwicklungsgesellschaft Ostholstein, Stand: April 2013