

Gewerbeentwicklungskonzept Ahrensburg 2014



Endbericht

Lübeck, 24. Juni 2015

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

Auftraggeber

Stadt Ahrensburg
Fachdienst Stadtplanung/ Bauaufsicht/ Umwelt
Manfred-Samusch-Straße 5
22926 Ahrensburg
Ansprechpartner:
Herr Schneider, Frau Link

WAS Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft
Stormarn mbH
Mommsenstraße 14
23843 Bad Oldesloe
Ansprechpartner:
Herr Leinius, Herr Frank

Auftragnehmer

CIMA Beratung + Management GmbH
Glashüttenweg 34
23568 Lübeck
T 0451-38968-0
F 0451-38968-28

mantik@cima.de
www.cima.de

Bearbeiter: Uwe Mantik, Michael Mammes; unter
Mitarbeit von Katarzyna Kade, Florian Wittling,
Christian Wällermann
Bearbeitungszeitraum: 04.2014 – 06.2015

Inhalt

- 1 Einleitung
- 2 Sozioökonomische Rahmendaten
- 3 Gewerbestandorte und Flächenpotenziale
- 4 Ermittlung des Wirtschaftsflächenbedarfs
- 5 Flächenbilanz
- 6 FNP-Potenzialflächen und Suchräume
- 7 Handlungsempfehlungen

- 1 **Einleitung**
- 2 Sozioökonomische Rahmendaten
- 3 Gewerbestandorte und Flächenpotenziale
- 4 Ermittlung des Wirtschaftsflächenbedarfs
- 5 Flächenbilanz
- 6 FNP-Potenzialflächen und Suchräume
- 7 Handlungsempfehlungen

In der Stadt Ahrensburg ist in den vergangenen Jahren ein kontinuierlich starker Bedarf an Gewerbeflächen nachzuweisen, der durch das aktuelle Flächenangebot nicht mehr zu decken ist.

Dies konnte durch eine erste Flächenbedarfsanalyse der Stadt und zuletzt auch im Rahmen der Gewerbeflächenexpertise für den Kreis Stormarn¹ nachgewiesen werden.

Seit 2012 stehen faktisch kaum kurzfristig nutzbaren Potenzialflächen mehr zur Verfügung, was den Durchschnittsverkauf zwischen 2008 und 2012 auf rd. 0,3 ha pro Jahr reduzierte.

Um dem Nachfragedruck zu begegnen, wurde bereits in der Vergangenheit mit dem Gewerbestandort Beimoor-Süd das nördlich gelegene, 174 ha umfassende Gewerbegebiet Nord in einem ersten Bauabschnitt um rd. 20 ha erweitert (1. Bauabschnitt, B-Plan 82).

¹ vgl. cima GmbH, 2014: Fortschreibung der Expertise zur Gewerbeflächenentwicklung im Kreis Stormarn

Nachdem auch im 1. Bauabschnitt von Beimoor-Süd keine verfügbaren Potenzialflächen mehr vorhanden sind,² ist nun einerseits beabsichtigt, in einem zweiten Bauabschnitt weitere rd. 25 ha in östlicher Richtung zu entwickeln (B-Plan 88).³

Andererseits soll im Rahmen der laufenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (FNP) auch die Notwendigkeit weiterer Flächenneuausweisungen geklärt werden, um auch auf langfristige Sicht⁴ eine nachhaltig ausgerichtete Siedlungsentwicklung gewährleisten zu können.

Ein besonderes Augenmerk wird bei zukünftigen Flächenentwicklungen auf einen konsequenten Zielgruppenbezug gelegt. So sollen ebenso die bestehenden Gewerbestandorte zukunftsfähig aufgestellt und weiterentwickelt werden, wie es auch gilt, neu zu schaffende Standorte möglichst homogen und städtebaulich attraktiv auszubauen.

² Der größte Anteil ist bereits bebaut oder im Bau befindlich, an anderen Flächen besteht ein Optionsrecht.

³ Der in Aufstellung befindliche B-Plan Nr. 88 ersetzt die ehemaligen, nicht rechtskräftig gewordenen B-Pläne 88a und 88b.

⁴ Der durchschnittliche Planungszeitraum eines Flächennutzungsplans (FNP) liegt zwischen 10 und 15 Jahren. Entsprechend frühzeitig sind auch die zukünftigen Bedürfnisse der Wirtschaftsunternehmen in die Betrachtung mit einzubeziehen, mit anderen Belangen abzuwägen und entsprechende Maßnahmen der Flächenvorsorge (v.a. Nutzungsdarstellungen) zu treffen, um der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung Rechnung zu tragen.

Um eine belastbare Grundlage sowohl für anstehende Bauleitplanverfahren (Legitimation) als auch für ein erfolgversprechendes Standortmarketing für Bestands- und Erweiterungsflächen zu schaffen, wurde die cima von der Stadt Ahrensburg und der Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn (WAS) mit der Erstellung des vorliegenden Gewerbeentwicklungskonzeptes beauftragt.

Gegenstand der Expertise sind folgende Bausteine:

- Darstellung der sozioökonomischen Rahmenbedingungen
- Bestandsaufnahme der aktuellen Gewerbebestandorte sowie der verfügbaren Flächenpotenziale im Bestand
- Prognose des Flächenbedarfs für die Stadt Ahrensburg bis 2030 unter besonderer Beachtung der Funktion als Mittelzentrum
- Bilanzierung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs
- Einschätzung von Potenzialflächen im Außenbereich
- Ableitung von Handlungsstrategien und Maßnahmen

- 1 Einleitung
- 2 **Sozioökonomische Rahmendaten**
 - 2.1 Räumliche Einordnung und Erreichbarkeiten
 - 2.2 Bevölkerungsentwicklung im regionalen Vergleich
 - 2.3 Arbeitsmarkt
 - 2.4 Branchenstärken
 - 2.5 Wertschöpfung auf regionaler Ebene
 - 2.6 Gewerbeanzeigen und Gründungsförderung
- 3 Gewerbestandorte und Flächenpotenziale
- 4 Ermittlung des Wirtschaftsflächenbedarfs
- 5 Flächenbilanz
- 6 FNP-Potenzialflächen und Suchräume
- 7 Handlungsempfehlungen

2 Sozioökonomische Rahmendaten

2.1 Räumliche Einordnung und Erreichbarkeiten

Die Stadt Ahrensburg liegt im Südosten von Schleswig-Holstein und grenzt unmittelbar an das nördliche Stadtgebiet der Hansestadt Hamburg an.⁵

Mit aktuell rd. 31.360 Einwohnern ist Ahrensburg die größte Stadt des Kreises Stormarn und zugleich eines von drei Mittelzentren,⁶ womit sie gem. Ziffer 2.2.2 LEP u.a auch die Funktion als regionales Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentrum zu erfüllen hat.

Die Bundesstraße B 75, die mitten durch das Stadtgebiet verläuft, gilt als wichtigste Verbindung nach Hamburg. Überregional ist Ahrensburg in erster Linie über die Autobahn A1 angebunden, womit die Hansestädte Hamburg und Lübeck in rd. 30 bzw. 44 km erreichbar sind.

Der im aktuellen Bundesverkehrswegeplan 2003 noch als „weiterer Bedarf“ klassifizierte Ausbau der BAB 21 als Ostumfahrung Hamburgs⁷ würde zu einer Entlastung der stadtnahen Hamburger A 1 und A 7 führen und somit auch zu einer schnelleren Erreichbarkeit der südlichen Regionen für Ahrensburg.

⁵ Die Stadt Ahrensburg grenzt an die Hamburger Stadtteile Volksdorf und Bergstedt.

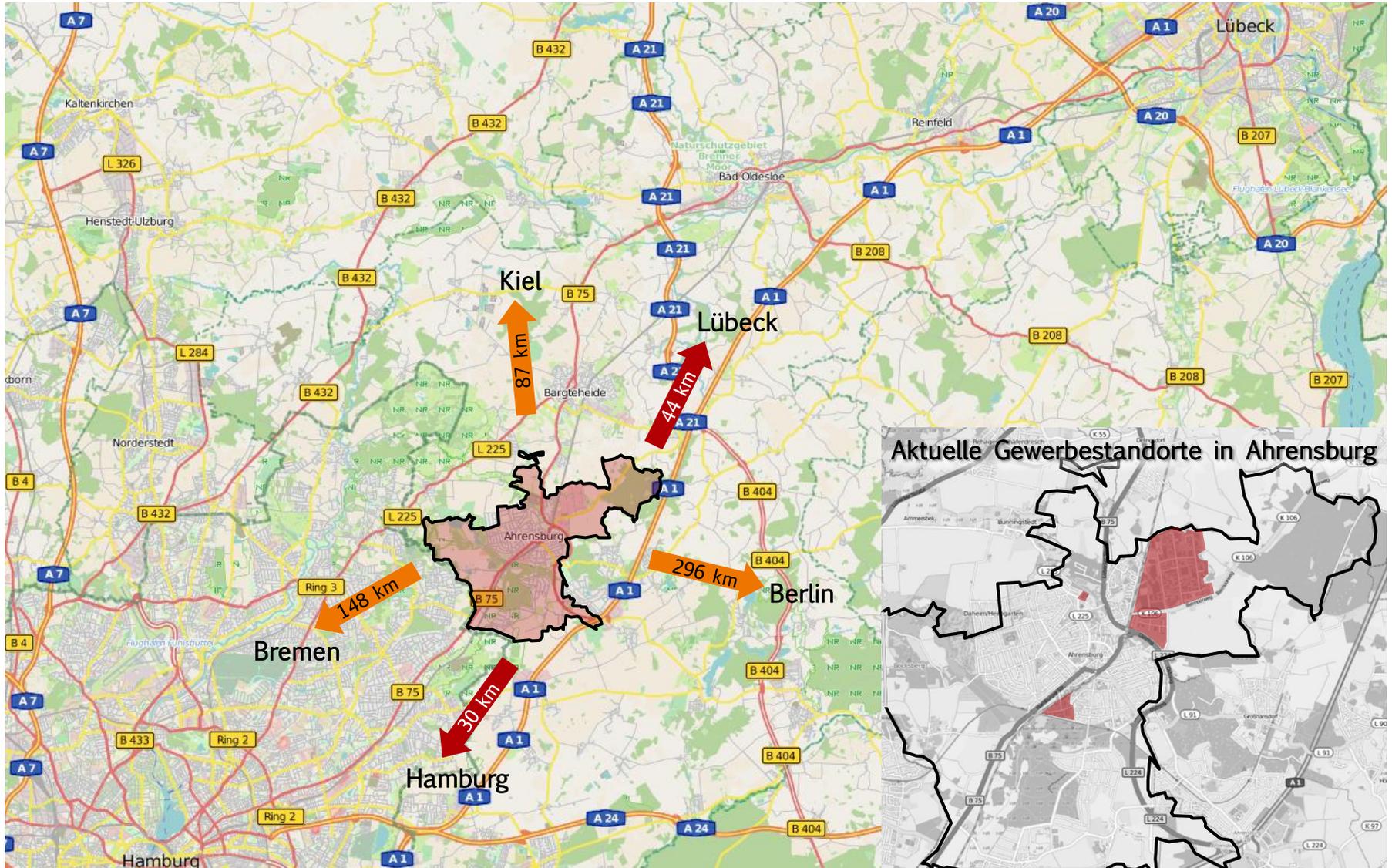
⁶ Neben Ahrensburg sind dies die Kreisstadt Bad Oldesloe sowie das gemeinsame Mittelzentrum Reinbek/ Glinde und Wentorf

⁷ Die Ostumfahrung soll die B 404 zwischen der BAB 1 (Anschlussstelle Bargtheide) und der BAB 24 (Anschlussstelle Schwarzenbek) ersetzen, weiter von der BAB 24 bis zur BAB 39 bei Winsen verlaufen und zu einem späteren Zeitpunkt bis zur A 7 fortgeführt werden.

2 Sozioökonomische Rahmendaten



2.1 Räumliche Einordnung und Erreichbarkeiten

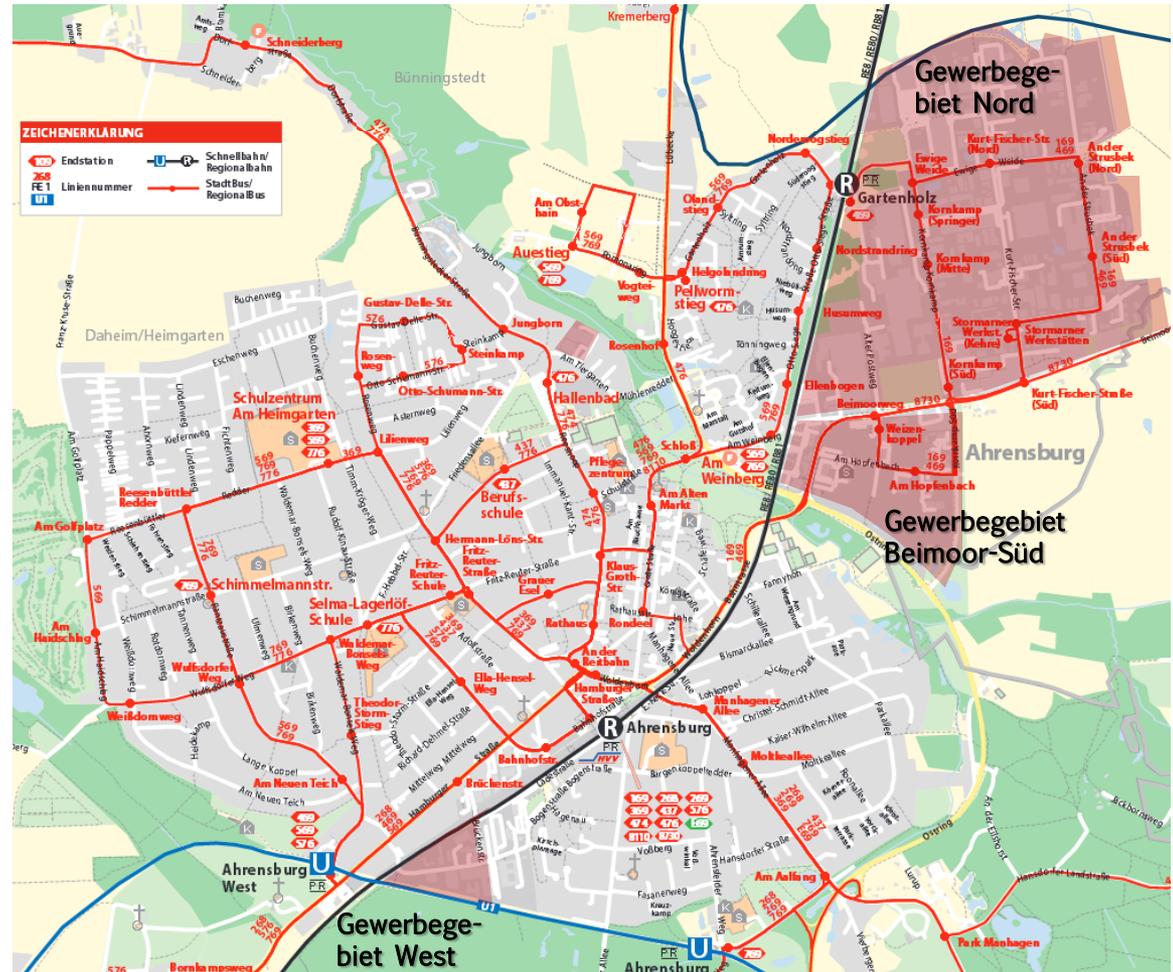


2 Sozioökonomische Rahmendaten

2.1 Räumliche Einordnung und Erreichbarkeiten

Auch über den schienegebundenen Verkehr besteht eine sehr gute Verbindung nach Hamburg. So ist die Hansestadt vom Bahnhof Ahrensburg per Regional-Express in weniger als 15 Minuten (60-Minuten-Takt) und per Regionalbahn in weniger als 25 Minuten (30-Minuten-Takt) Fahrzeit erreichbar.

Von Ahrensburg-West und Ahrensburg-Ost existiert darüber hinaus eine direkte U-Bahn-Verbindung nach Hamburg.



Anmerkung: Die untersuchten Gewerbegebiete im Stadtgebiet sind in der Karte flächig (rot) markiert
Quelle: HVV, Stand: Dezember 2014; Bearbeitung: cima GmbH, 2015

2 Sozioökonomische Rahmendaten

2.1 Räumliche Einordnung und Erreichbarkeiten

Über den Haltepunkt Ahrensburg-Gartenholz besteht seit 2010 eine direkte Schienenanbindung (Regionalbahn) des Gewerbegebietes Nord.

Das Gewerbegebiet West ist per U-Bahn direkt an den Hamburger Hauptbahnhof angebunden.

Über den schienengebundenen Verkehr hinaus besteht ein gutes Busliniennetz, über welches v.a. die nördlichen Gewerbegebiete angebunden sind.

Ein in den 1970er Jahren geschaffener Gleisanschluss in das Gewerbegebiet Nord hinein (Industriegleis) ist seit Jahren ungenutzt und wurde stillgelegt (mittlerweile Sukzessionsfläche).

Mit rd. 20 km ist der Hamburg Airport der nächstgelegene internationale Flughafen. Vom fünftgrößten deutschen Flughafen sind Direktverbindungen zu diversen internationalen Zielen gegeben.

Darüber hinaus ist der ca. 48 km entfernte Lübeck Airport (Flughafen Lübeck-Blankensee) als Regionalflughafen von Bedeutung.

Nächstgelegener Schifffahrtshafen ist der Hamburger Hafen (rd. 36 km Entfernung), welcher zugleich der größte deutsche und drittgrößte europäische Seehafen ist (zugleich zweitgrößter Containerhafen Europas).

2 Sozioökonomische Rahmendaten



2.2 Bevölkerungsentwicklung im regionalen Vergleich

Bevölkerungszahl

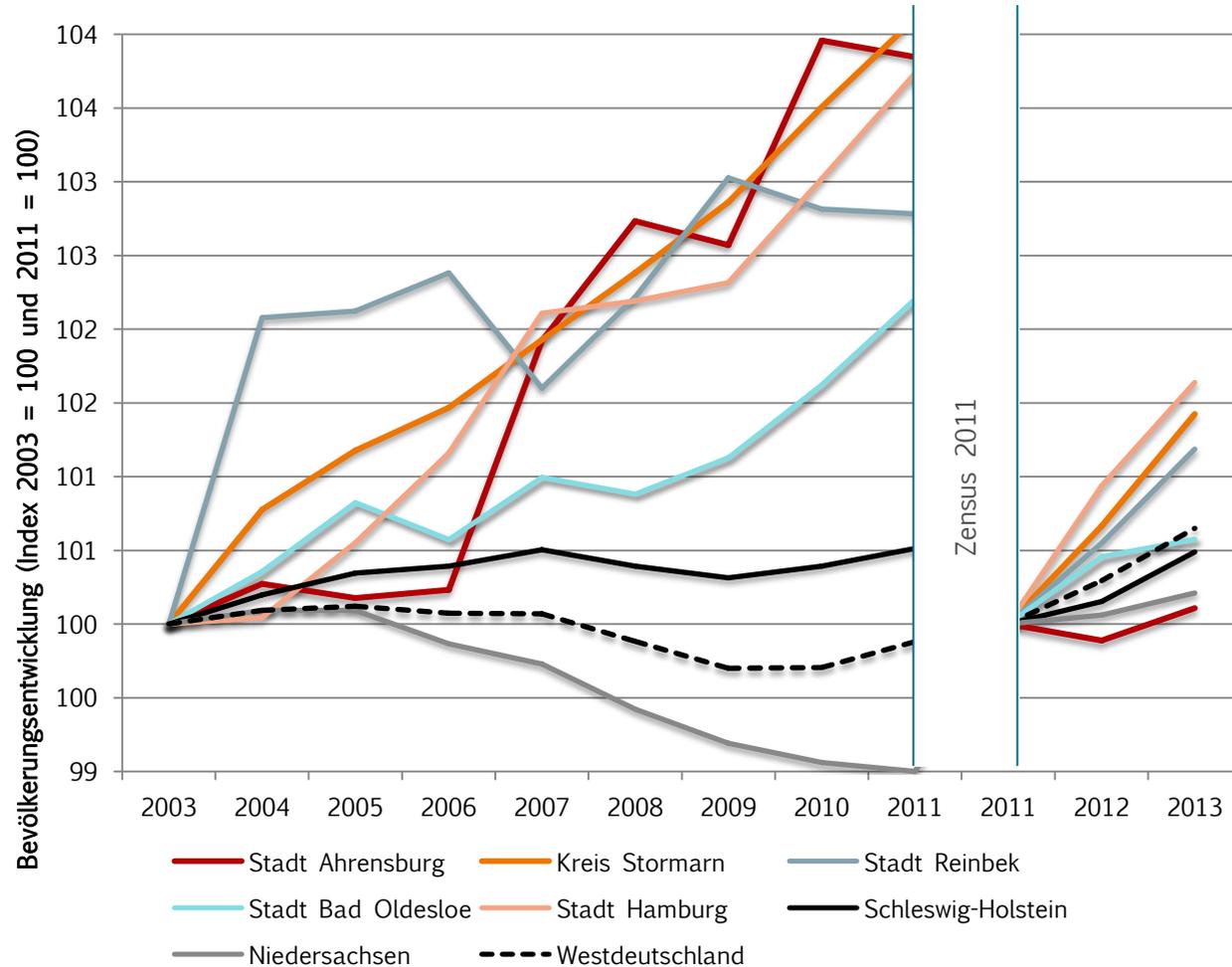
- 2003: 30.085 Einwohner
- 2007: 30.663 Einwohner
- 2012: 31.292 Einwohner
- 2013: 31.361 Einwohner

Entwicklung im Vergleich

Im Betrachtungszeitraum 2003 bis 2013 verzeichnete die Stadt Ahrensburg ein fast kontinuierliches Bevölkerungswachstum.

Im regionalen Vergleich fiel dieses bis 2011 stark überdurchschnittlich aus.

Im ersten Jahr nach Zensus sank die Bevölkerungszahl 2012 zunächst, um dann jedoch erneut zuzunehmen (Neuere Werte sind noch von geringer Aussagekraft).



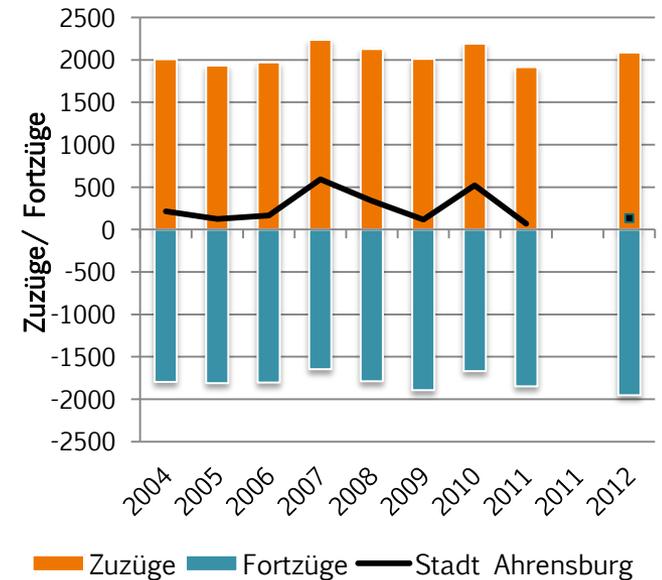
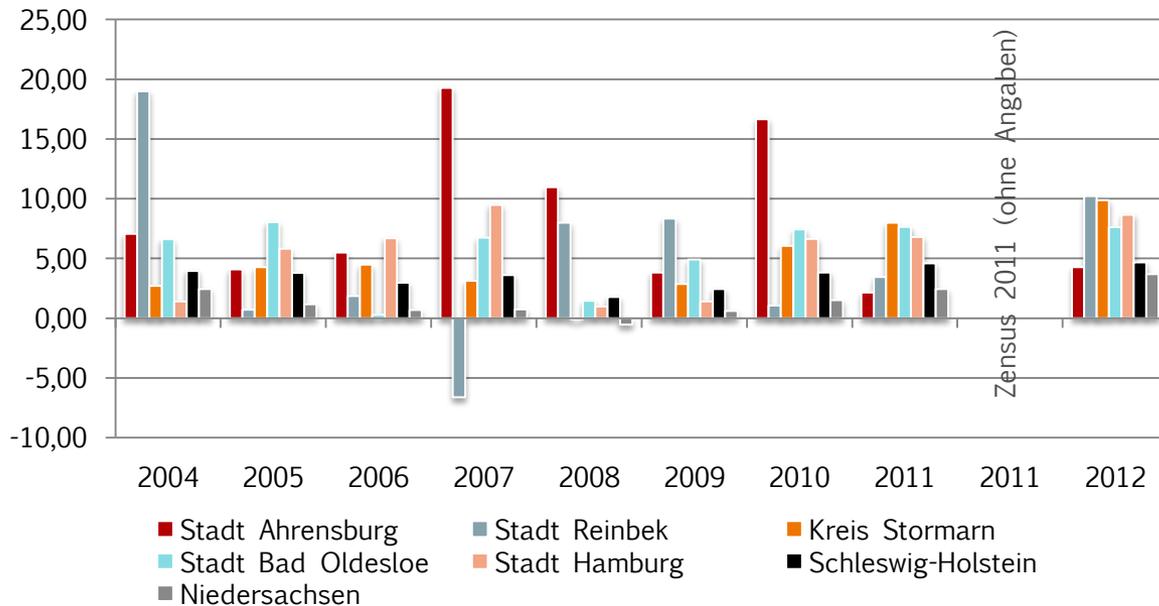
Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein
Eigene Berechnungen cima GmbH, 2015

2 Sozioökonomische Rahmendaten

2.2 Bevölkerungsentwicklung im regionalen Vergleich

Wanderungssalden

Wanderungssaldo je 1.000 Ew.



Darüber hinaus verzeichnete Ahrensburg im Betrachtungszeitraum 2004 bis 2012 durchgängig positive Wanderungssalden. Starke Zuzüge nach Ahrensburg gab es dabei vor allem in den Jahren 2007 und 2010.

2 Sozioökonomische Rahmendaten

2.3 Arbeitsmarkt

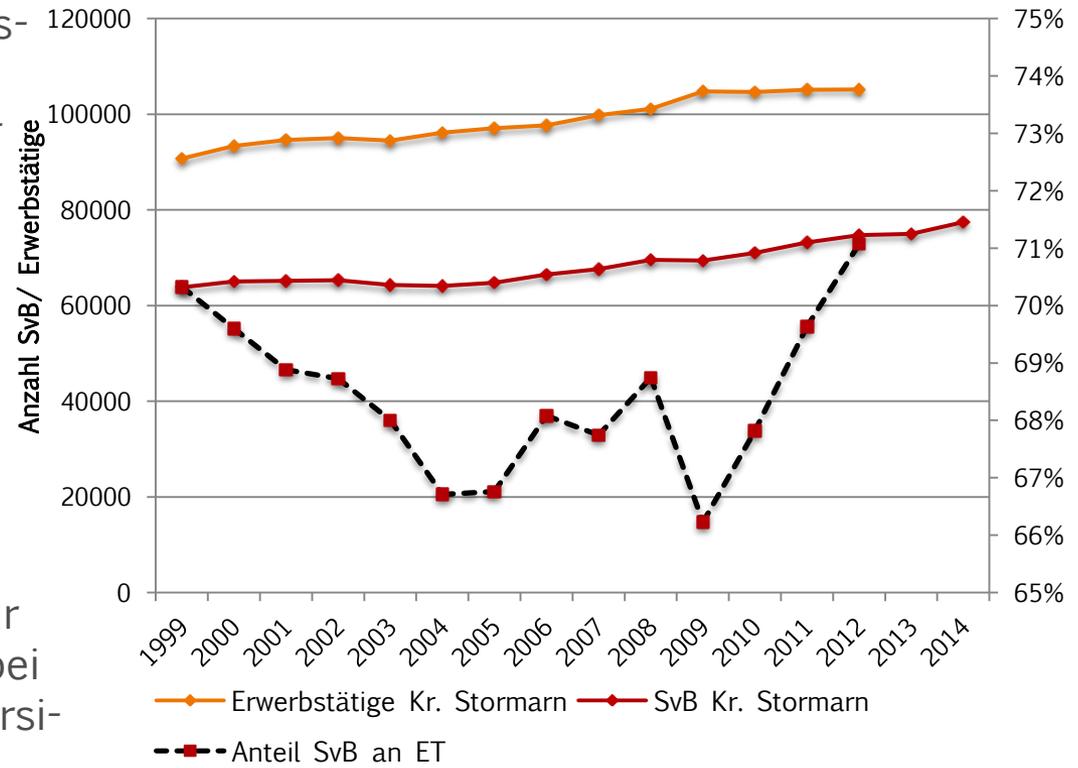
Erwerbstätigkeit und Beschäftigung im Kreis Stormarn

Das wirtschaftliche Wachstum im Kreis Stormarn lässt sich eindrucksvoll anhand der Entwicklung der Erwerbstätigen- sowie der Beschäftigtenzahlen belegen. So nahm die Erwerbstätigkeit im Kreis zwischen 1999 und 2012 von 90.745 auf 105.168 Erwerbstätige zu, die Beschäftigung stieg von 63.816 auf 77.460 Personen (bis 2014).

In den Jahren 2004/05 und 2009 ist – insbesondere aufgrund der weltwirtschaftlichen Lage – eine nur leicht sinkende Beschäftigtenzahl bei zunehmendem Anteil nicht-sozialversicherungspflichtig Beschäftigter (v.a.

durch Zunahme der marginalen Beschäftigung und auch Selbstständigkeit) zu erkennen. Insgesamt ist der Anteil sozialversicherungspflichtig Beschäftigter an allen Erwerbstätigen im Kreis Stormarn mit 71% im Jahr 2012 relativ hoch.

Entwicklung der vers.pfl. Beschäftigten und der Erwerbstätigen im Kreis Stormarn (1999 bis 2014)



Quelle: Bundesagentur für Arbeit; Statistische Ämter des Bundes und der Länder
Eigene Berechnungen CIMA 2015

2 Sozioökonomische Rahmendaten

2.3 Arbeitsmarkt

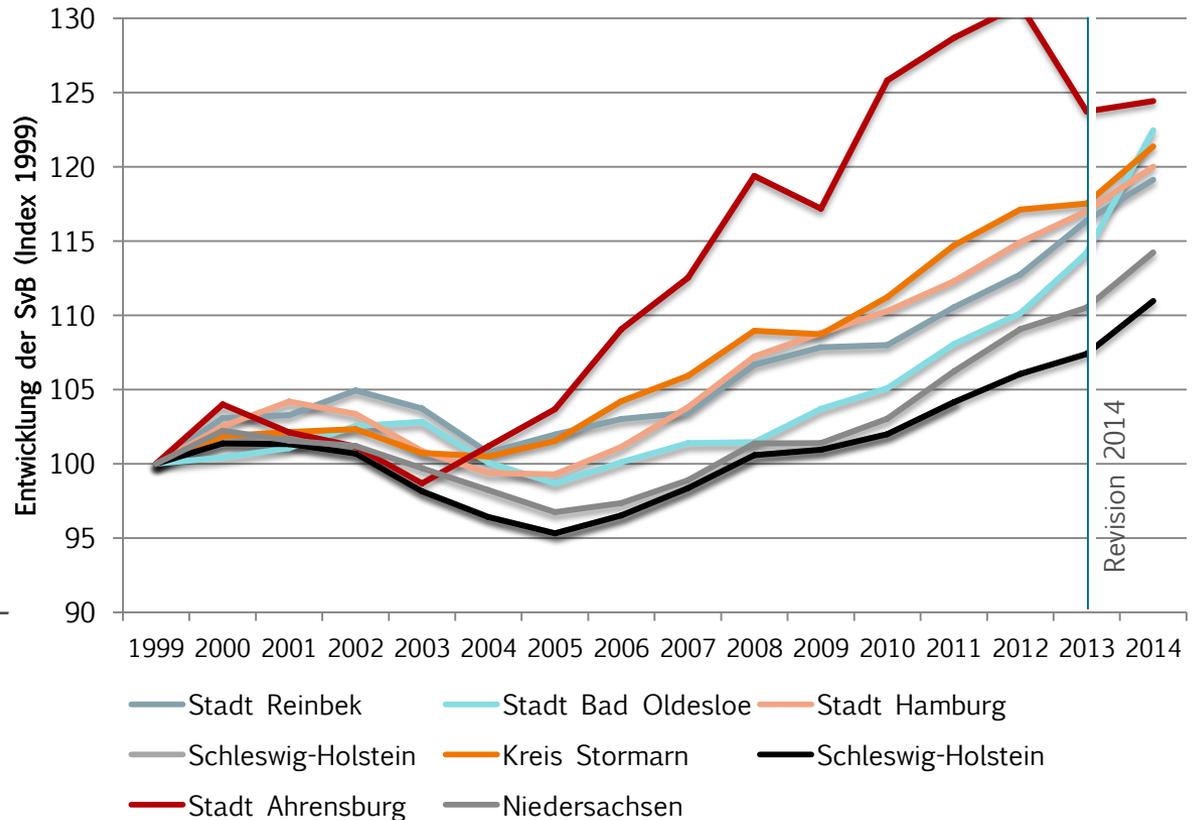
Beschäftigtenzahl

- 1999: 13.321 SvB
- 2007: 14.989 SvB
- 2013: 16.481 SvB
- 2014: 16.576 SvB

Entwicklung im Vergleich

Nach einem leichten Einbruch zwischen 2000 und 2003 sowie nach 2008, verzeichnete Ahrensburg ein fast kontinuierliches, dabei stets überdurchschnittliches Beschäftigtenwachstum.

Der zwischen 2012 und 2013 signifikante Beschäftigtenverlust ist dabei in erster Linie bedingt durch die Entwicklung bei zwei sehr starken Zeitarbeitsfirmen.



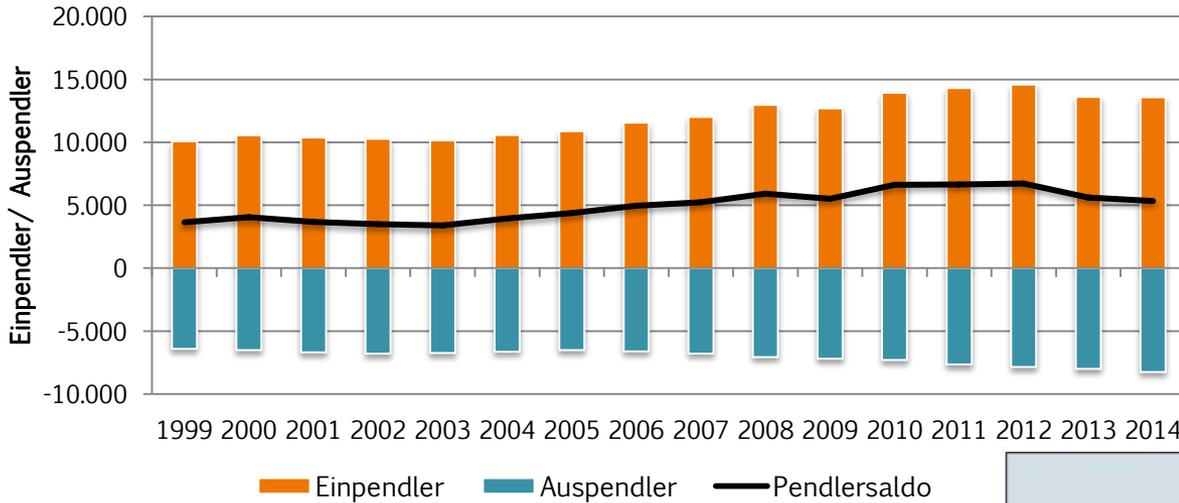
Quelle: Bundesagentur für Arbeit
Eigene Berechnungen CIMA 2015

•Anmerkung: Auch die revidierten Beschäftigtendaten im Jahr 2013 weisen mit 16.796 SvB einen starken Einbruch nach.

2 Sozioökonomische Rahmendaten

2.3 Arbeitsmarkt

Pendlersaldo Stadt Ahrensburg



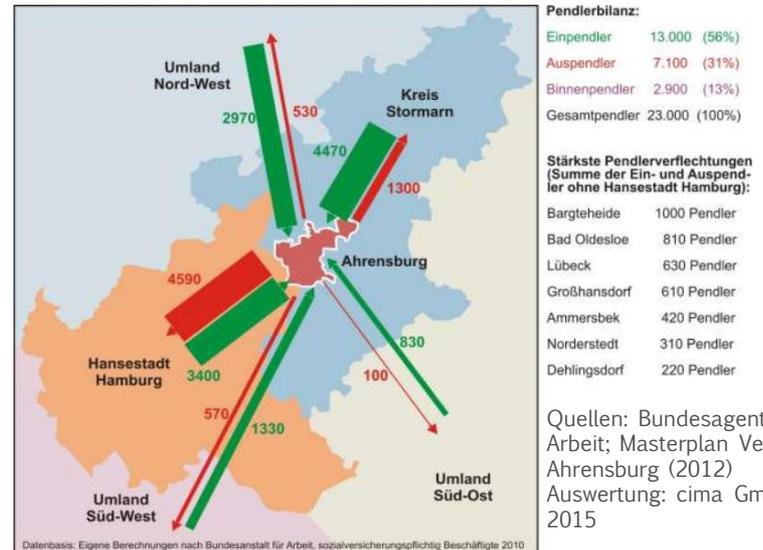
Einpender nach Hamburg (2012):

5.045 SvB (47,10% der SvB am Wohnort; 30,61% der SvB am Arbeitsort)

Im Vergleich Bad Oldesloe: 1.795 SvB (20,83%; 17,45%)

Lage- und arbeitsmarktbedingt bestehen starke Pendlerverflechtungen zwischen Ahrensburg und Hamburg (Aus- wie auch Einpender). Der Ahrensburger Arbeitsmarkt zeichnet sich dabei ebenso durch hohe Einpenderanteile aus sonstigen Kommunen im Kreis Stormarn aus.

Insgesamt wohnt die Mehrzahl der in Ahrensburg Beschäftigten (82%) nicht in der Stadt selbst.

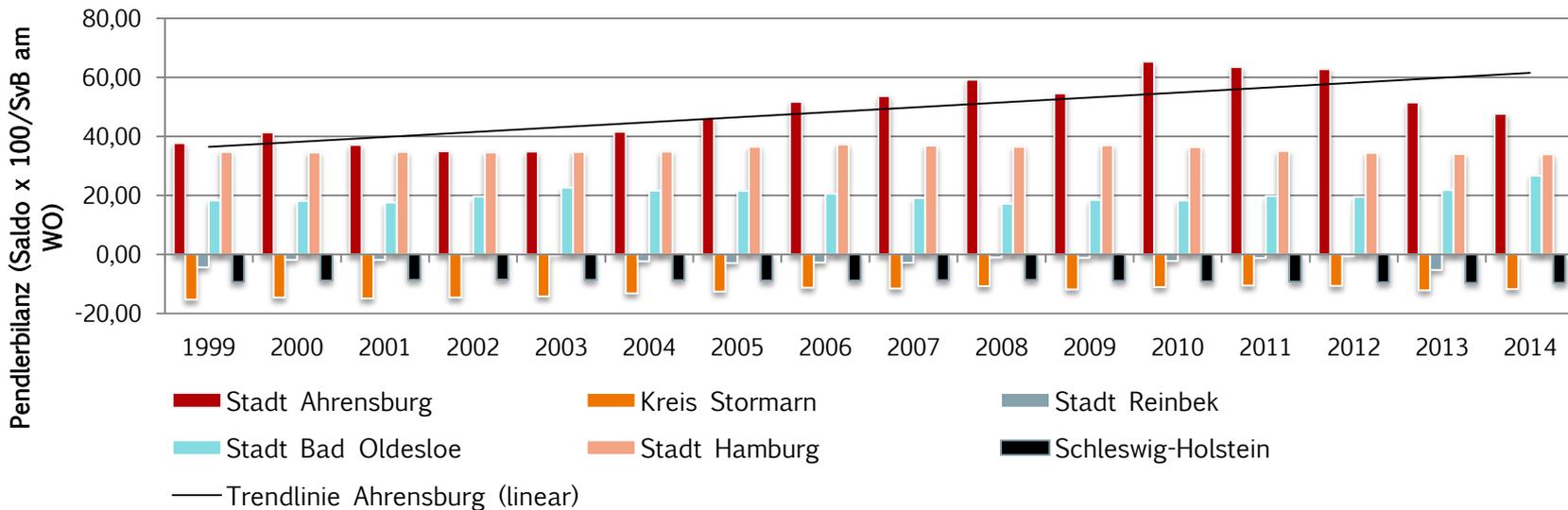


Quellen: Bundesagentur für Arbeit; Masterplan Verkehr Ahrensburg (2012)
Auswertung: cima GmbH, 2015

2 Sozioökonomische Rahmendaten

2.3 Arbeitsmarkt

Pendlerbilanz Ahrensburg im Vergleich



Die Pendlerbilanz ist ein Indikator für die Relevanz eines Standortes als Arbeitsort für das Umland und bezieht das Pendlersaldo auf die am Wohnort Beschäftigten. Die Auswertung belegt einen Bedeutungsüberschuss der Einpendleranteile gegenüber denjenigen Beschäftigten, die zugleich in Ahrensburg arbeiten und wohnen.

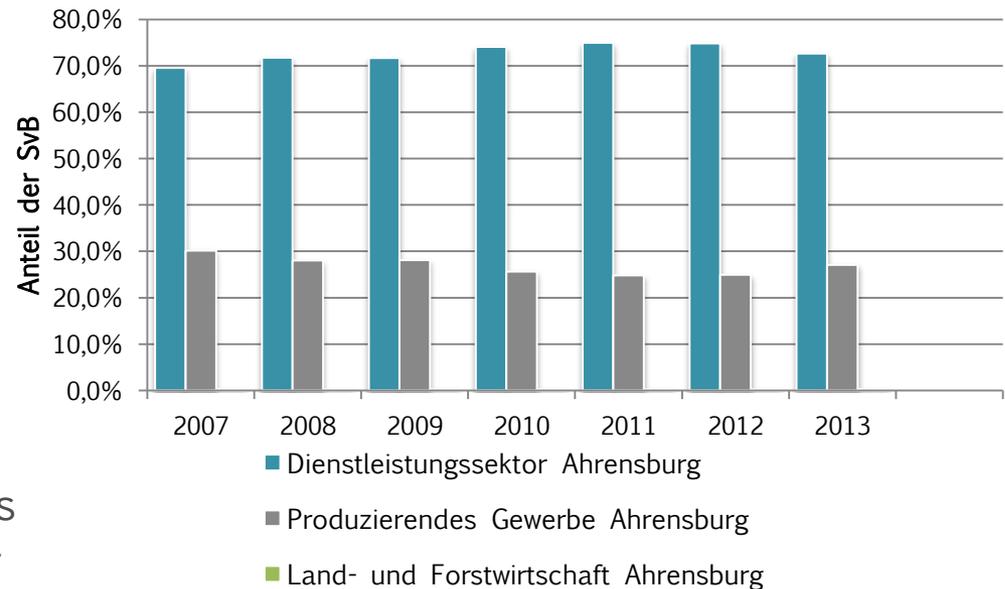
Analog zum Beschäftigtenverlust in jenem Jahr, sinkt die Pendlerbilanz zwischen 2012 und 2014 jedoch – insbesondere aufgrund abnehmender Einpendlerzahl (bei weiter zunehmender Auspendlerzahl) – deutlich ab. Die hohe Bilanz bleibt jedoch beachtlich.

Sektorale Branchenstruktur in Ahrensburg (Beschäftigtenzahl)

Hinsichtlich der Branchenstruktur zeigt sich im Betrachtungszeitraum 2007 bis 2013 für Ahrensburg ein eher untypisches Bild.

So nimmt bis 2011 der Anteil der im Dienstleistungssektor Beschäftigten zu (bei gleichzeitiger Abnahme des Produzierenden Gewerbes). Nach 2011 sinkt schließlich der Anteil der Dienstleistungsbeschäftigten allerdings wieder von 74,9% auf 72,6%, wohingegen der Anteil des Produzierenden Gewerbes zunimmt. Dies ist ebenso tlw. durch Rückgänge bei den Zeitarbeitsfirmen bedingt, wie auch durch ein zugleich reales Wachstum im Verarbeitenden Gewerbe.

Mit 72,6% der Beschäftigten im Dienstleistungssektor und 27,1% im Produzierenden Gewerbe ist Ahrensburg im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (69,2% bzw. 29,9%) – nach wie vor – jedoch relativ stark Dienstleistungs-orientiert, woran sich auch die (gewerblichen) Flächenangebote orientieren sollten.



Wirtschaftsstruktur im Produzierenden Gewerbe (Beschäftigtenzahl)

	Entwicklung der SvB				Anteil der SvB		
	WZ-Nr.	SvB 2007	SvB 2013	Veränderung	2013		
Hrst. von Nahrungs- u. Futtermitteln	10	472	579	22,7%	+	3,5%	
Hrst. von Druckerzeugnissen u. Vervielfältigung	18	1.704	1.453	-14,7%	-	8,8%	
Hrst. v. Datenverarbeitungsgeräten, elektron. u. optischen Erzeugn.	26	909	808	-11,1%	-	4,9%	
Maschinenbau	28	108	55	-49,1%	-	0,3%	
Hrst. von sonstigen Waren	32	122	207	69,7%	+	1,3%	
Übriges Verarb. Gewerbe	-	597	698	16,9%	+	4,2%	
Verarbeitendes Gewerbe insgesamt	C	3.912	3.800	-2,9%	-	23,1%	
Ver- und Entsorgung*	D/E	119	106	-10,9%	-	0,6%	
Baugewerbe	F	491	558	13,6%	+	3,4%	
Produzierendes Gewerbe insgesamt	B-F	4.522	4.464	-1,3%	-	27,1%	

Betrachtet man die Wirtschaftsstruktur näher, so liegen im Produzierenden Gewerbe die Branchenschwerpunkte in der Herstellung von Druckerzeugnissen, von Datenverarbeitungsgeräten, elektronischen und optischen Erzeugnissen sowie in der der Herstellung von Nahrungsmitteln (jeweils bezogen auf die Beschäftigtenanteile).

Insbesondere die beschäftigungsstarken Branchen verzeichneten in der Vergangenheit jedoch oftmals deutliche Einbußen, wodurch die Gesamtentwicklung stark tendiert wird.

Wirtschaftsstruktur im Dienstleistungssektor (Beschäftigtenzahl)

	Entwicklung der SvB				Anteil der SvB	
	WZ-Nr.	SvB 2007	SvB 2013	Veränderung	2013	
Kfz-Handel u. Reparatur	45	322	254	-21,1%	1,5%	
Großhandel und Handelsvermittlung (ohne Kfz)	46	2.049	2.732	33,3%	16,6%	
Einzelhandel (ohne Kfz)	47	1.457	1.370	-6,0%	8,3%	
Verkehr und Lagerei	H	259	244	-5,8%	1,5%	
Gastgewerbe	I	333	387	16,2%	2,3%	
Information und Kommunikation	J	347	432	24,5%	2,6%	
Erbringung von Dienstleistungen der Informationstechnologie	62	246	343	39,4%	2,1%	
Finanz- u. Versicherungsdienstleistungen	K	352	238	-32,4%	1,4%	
Grundstücks- u. Wohnungswesen	L	100	67	-33,0%	0,4%	
Rechts- und Steuerberatung; Wirtschaftsprüfung	69	147	175	19,0%	1,1%	
Verwaltung u. Führung von Unternehmen; Unternehmensberatung	70	369	422	14,4%	2,6%	
Architektur- und Ingenieurwesen	71	58	74	27,6%	0,4%	
Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen	N	2.020	2.595	28,5%	15,7%	
Öffentliche Verwaltung, Verteidigung; Sozialversicherung	O	470	506	7,7%	3,1%	
Erziehung und Unterricht	P	173	203	17,3%	1,2%	
Gesundheits- und Sozialwesen	Q	1.347	1.651	22,6%	10,0%	
Dienstleistungen insgesamt		10.422	11.968	14,8%	72,6%	

- Im Dienstleistungssektor liegen die Schwerpunkte im Groß- und im Einzelhandel, der Erbringung von Sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen (dort v.a. bei der Arbeitskräftevermittlung) sowie dem Gesundheitswesen.

2 Sozioökonomische Rahmendaten

2.4 Branchenstärken

Die Branchenkonzentration der Stadt Ahrensburg lässt sich durch einen Vergleich mit dem bundesdeutschen Durchschnitt verdeutlichen.

Hierzu bietet sich die Branchenportfolio-Analyse⁹ an, wodurch zugleich die Lokalisationsquotienten¹⁰ einzelner Wirtschaftsabschnitte und -abteilungen¹¹ dargestellt sowie auch die Beschäftigtenzahl und -entwicklung visualisiert werden (jeweils bezogen auf die Beschäftigung).

Dabei werden relative Branchenstärken in erster Linie im Großhandel sowie bei den Sonstigen wirtschaftsnahen Dienstleistungen erkennbar.

Auch viele weitere Dienstleistungen (z.B. Gesundheits- u. Sozialwesen, Baugewerbe, IuK) verzeichneten ein Wachstum, wobei diese jedoch nicht als Branchenschwerpunkt zu bezeichnen sind.

Das Verarbeitende Gewerbe insgesamt nimmt – trotz des hohen Beschäftigtenanteils – in Ahrensburg eine lediglich durchschnittliche Position ein, wenn man das Wachstum zwischen 2007 und 2013 sowie den Lokalisationsquotient betrachtet.

Dabei lohnt sich vor allem im Verarbeitenden Gewerbe eine weitere Differenzierung auf Ebene der Wirtschaftsabteilungen.

⁹ Im vorliegenden Fall wird ein Bezug der Stadt Ahrensburg zum bundesweiten Durchschnitt hergestellt.

¹⁰ Der Lokalisationsquotient (LQ) stellt den relativen Beschäftigtenanteil einer Branche in einer kleinen Region (Ahrensburg) mit dem relativen Anteil derselben Branchen im Gesamttraum (Deutschland) in Relation.

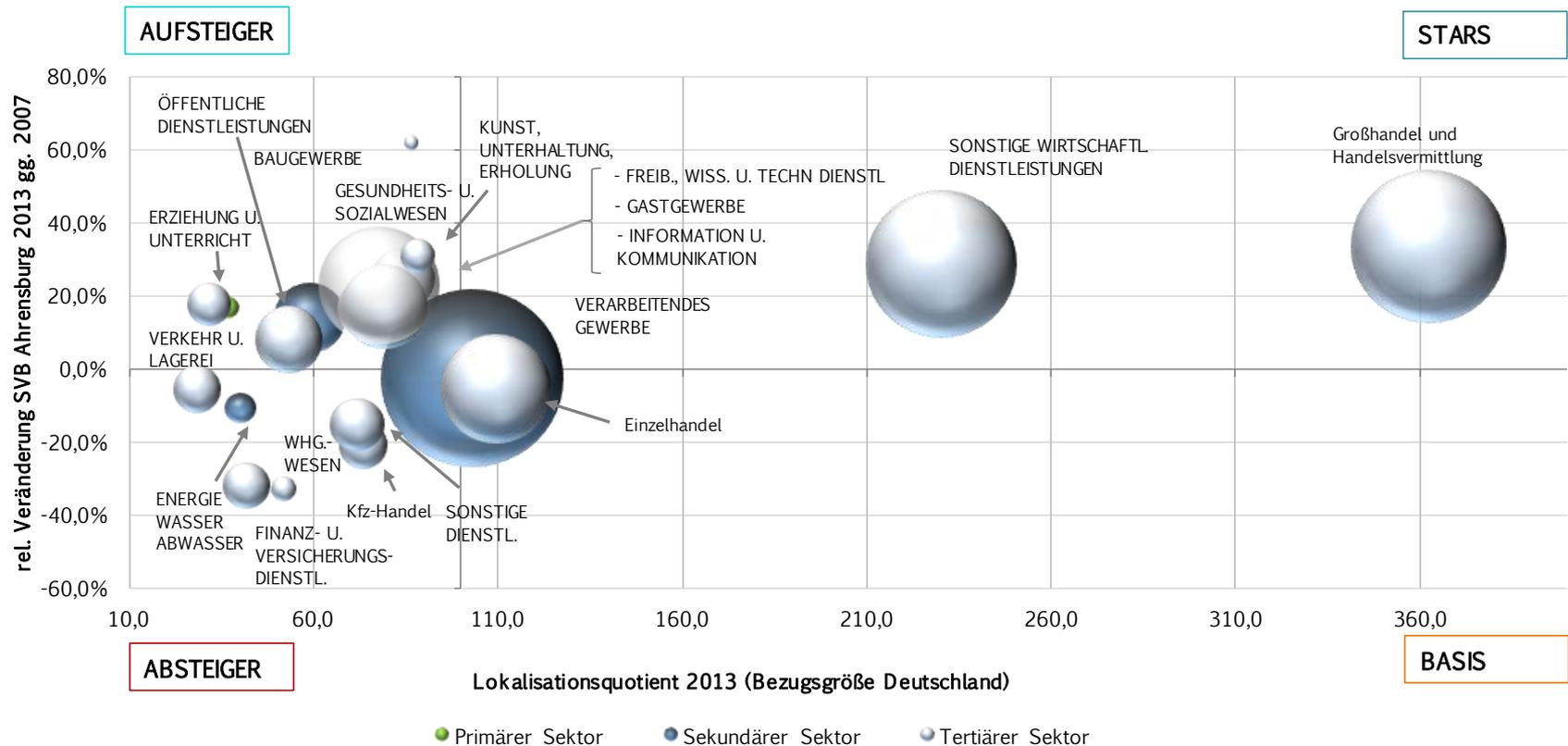
¹¹ Wirtschaftsabschnitt: Buchstabenebene in der Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ); Wirtschaftsabteilung: 2-steller-Ebene in der WZ

2 Sozioökonomische Rahmendaten

2.4 Branchenstärken

Branchenkonzentrationen (quantitative Betrachtung)

Branchenportfolio-Analyse über alle Wirtschaftsgruppen



2 Sozioökonomische Rahmendaten

2.4 Branchenstärken

Führt man eine Branchenportfolio-Analyse ausschließlich für die sichtbaren¹² Wirtschaftsabteilungen im Verarbeitenden Gewerbe durch, so zeigen sich auch im sekundären Sektor eindeutige Branchenschwerpunkte.

Insbesondere wird erkennbar, dass die Herstellung von Nahrungs- und Futtermitteln (WZ-Nr. 10) sowie die Herstellung von sonstigen Waren (WZ-Nr. 32)¹³ in Ahrensburg überdurchschnittlich stark sind. Den mit weitem Abstand höchsten Lokalisationsquotient aber hat die Herstellung von Druckerzeugnissen (WZ-Nr. 18) und – deutlich dahinter – die Herstellung von Datenverarbeitungsgeräten, elektronischen und optischen Erzeugnissen (WZ-Nr. 26). Allerdings verzeichneten letztere Branchen im Betrachtungszeitraum 2007 bis 2013 eine leicht negative Beschäftigtenentwicklung.

Die starke Lokalisation im Druck- und Verlagswesen beruht in erster Linie auf Unternehmen wie z.B. Prinovis und Axel Springer. Unter die WZ-Nr. 26 lassen sich Unternehmen wie Basler, Allied Vision Technologies, oder teilweise auch die edding AG fassen.

Bei der Herstellung von Nahrungsmitteln sind Hela und Mühlenchemie (Stern Wywiol Gruppe) zu nennen.

Der Maschinenbau (WZ-Nr. WZ-Nr. 28) ist in Ahrensburg kaum von Bedeutung.

¹² Die Analyse kann lediglich solche Wirtschaftsabteilungen betrachten, die nicht dem Anonymisierungserfordernis der Bundesagentur für Arbeit unterliegen.

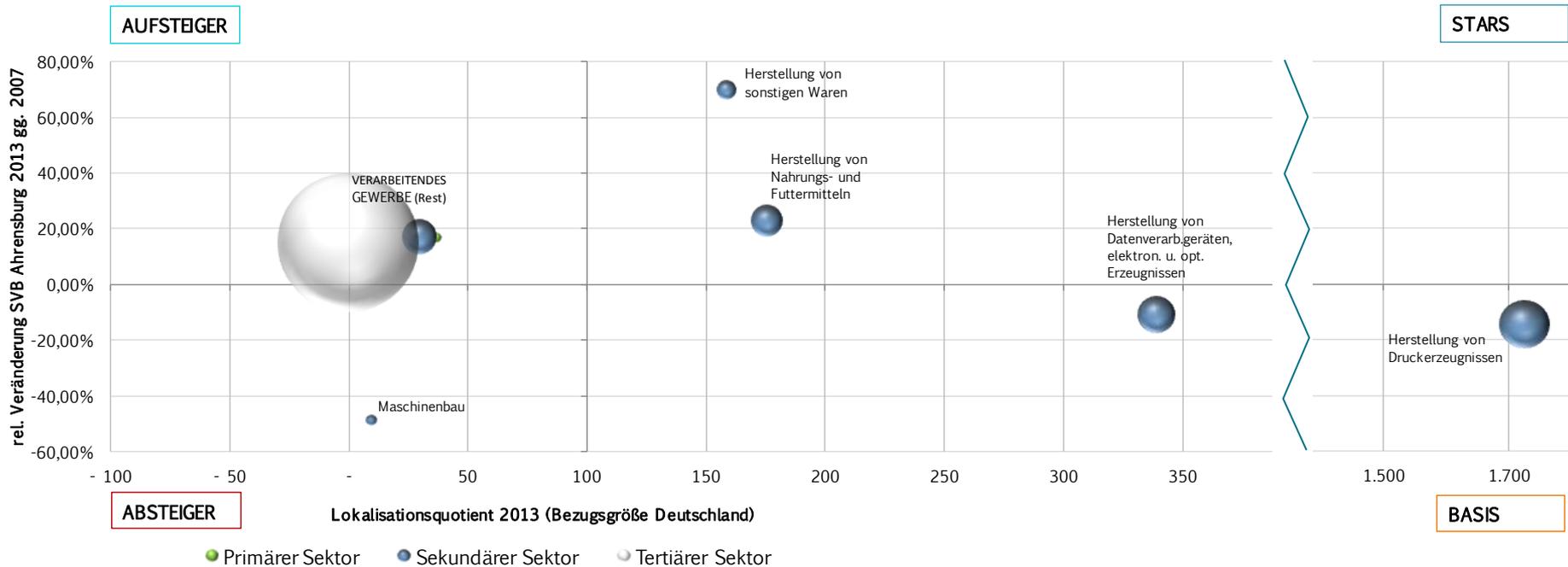
¹³ Zu dieser Wirtschaftsgruppe zählen z.B. die Herstellung von medizinischen und zahnmedizinischen Apparaten und Materialien, von Spielwaren, Sportgeräten und Musikinstrumenten

2 Sozioökonomische Rahmendaten

2.4 Branchenstärken

Branchenkonzentrationen (quantitative Betrachtung)

Branchenportfolio-Analyse des Verarbeitenden Gewerbes



Weitere Einblicke in die Branchenstruktur ermöglicht die Analyse der Branchen- und Betriebsstätdichte, die nachfolgend sowohl für das Produzierende Gewerbe als auch für den Dienstleistungssektor durchgeführt wird.

Im Produzierenden Gewerbe zeigt sich eine relativ hohe Beschäftigtendichte¹⁴ bei der Herstellung von Druckerzeugnissen (WZ-Nr. 18), der Herstellung von Datenverarbeitungsgeräten, elektronischen und optischen Erzeugnissen (WZ-Nr. 26) sowie der Herstellung von Nahrungs- und Futtermitteln (WZ-Nr. 10). Die relativ hohen Quoten lassen sich in erster Linie darauf zurückführen, dass in diesen Wirtschaftsgruppen in Ahrensburg einzelne, jedoch sehr beschäftigungsstarke Unternehmen sitzen. So korrespondiert auch die Betriebsstätdichte¹⁵ mit der Beschäftigtendichte.

Insofern besteht zugleich eine gewisse Abhängigkeit der Stadt von diesen Branchen bzw. von konjunkturellen Veränderungen, denen Unternehmen dieser Branchen generell unterworfen sind. Eine stärkere Branchendiversifizierung ist ebenso erforderlich, wie eine (weiterhin) hohe Innovationsbereitschaft der betreffenden Unternehmen.

Dabei lassen sich für die Wirtschaftsbereiche 18 (Herstellung von Druckerzeugnissen...) und 26 (in Kombination mit anderen als „Automation/ Datenverarbeitungsgeräte/ Industrielle Bildverarbeitung“) durchaus (potenzielle) Wertschöpfungsketten feststellen, die lokal eingebunden sind.

¹⁴ Die Beschäftigtendichte zeigt den Beschäftigtenanteil einer Branche an der Gesamtbeschäftigung (im vorliegenden Fall differenziert nach Produzierendem Gewerbe und Dienstleistungssektor)

¹⁵ Die Betriebsstätdichte gibt die Zahl der Beschäftigten je Betriebsstätte und Branche wieder.

2 Sozioökonomische Rahmendaten

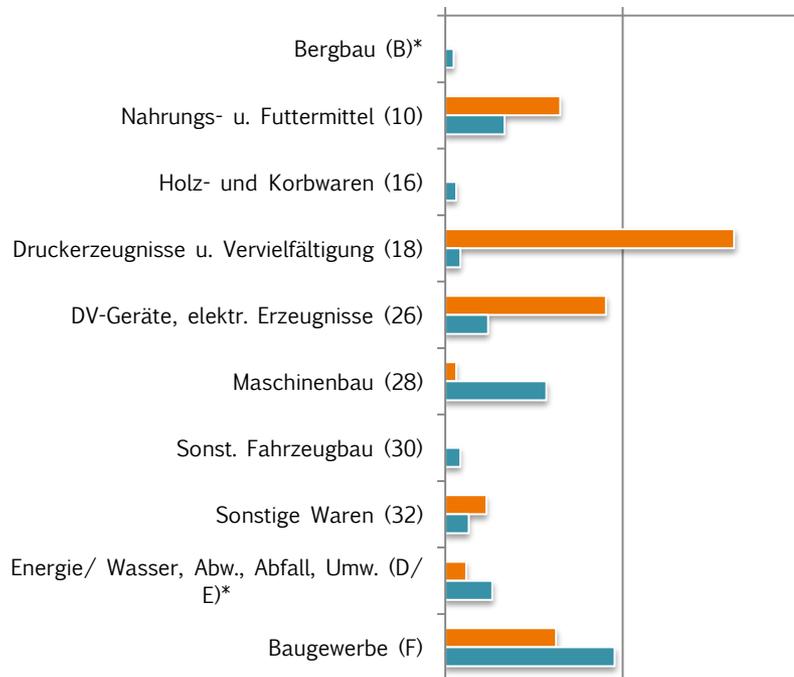
2.4 Branchenstärken

Beschäftigten- und Betriebsstättendichte im Produzierendes Gewerbe

Beschäftigtendichte

Anteil der SvB an Produzierendem Gewerbe gesamt

0,0% 20,0% 40,0%

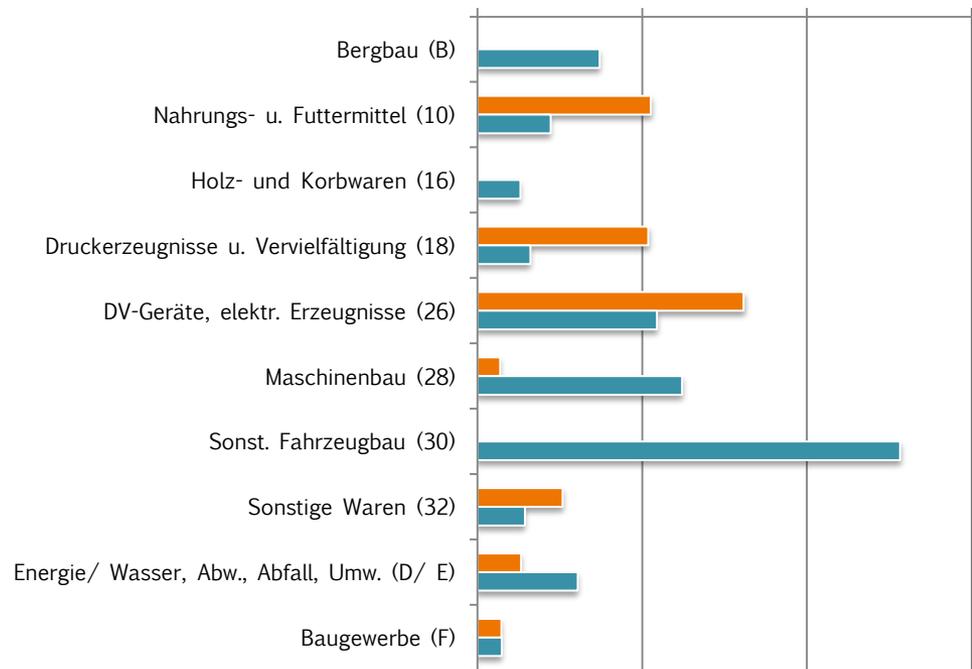


■ Ahrensburg ■ Deutschland

Betriebsstättendichte

Beschäftigte je Betriebsstätte der Wirtschaftsabteilung/- gruppe

0 50 100 150



■ Ahrensburg ■ Deutschland

2 Sozioökonomische Rahmendaten

2.4 Branchenstärken

Im Dienstleistungssektor zeigt sich eine hohe relative Beschäftigtendichte der Unternehmen in den Wirtschaftsgruppen Großhandel (WZ-Nr. 46), Vermittlung von Arbeitskräften (WZ-Nr. 78) sowie der Verwaltung von Unternehmen (WZ-Nr. 70).

Die Werte spiegeln einerseits den in der Stadt stark vertretenen Großhandel wider sowie auch die Position einzelner Personalvermittler, die in den vergangenen Jahren insgesamt sehr erfolgreich waren. Andererseits wird deutlich, dass Ahrensburg – und v.a. das Gewerbegebiet Nord – für mehrere große Unternehmen eine Headquarter-Funktion¹⁶ wahrnimmt, was die zentrale Rolle der Stadt in der Metropolregion Hamburg weiter untermauert. Damit verbunden ist stets auch ein hoher Anspruch an die Wettbewerbs- und Innovationsfähigkeit sowie an eine lebhaftige Kooperationskultur.

Eine im Deutschlandvergleich hohe relative Betriebsstättendichte liegt bei der Vermittlung von Arbeitskräften, dem Großhandel sowie den Sonstige wirtschaftsnahen Dienstleistungen vor. In vielen Fällen lassen sich Unternehmen aus dem Produzierenden Gewerbe, wie auch aus dem Dienstleistungsbereich, bestimmten Wertschöpfungsketten zuordnen. Ein Beispiel ist die Druckindustrie, die zunehmend ergänzende Dienstleistungen übernimmt (z.B. Prinovis); ebenso besteht eine erfolgreiche Forschung in der Lebensmittelindustrie samt weltweitem Vertrieb der Erzeugnisse (z.B. Stern-Wywiol).

¹⁶ Die Entscheidungs- und Kontrollfunktion (z.B. Headquarter nationaler od. internationaler Unternehmen) ist neben der Innovations- und Wettbewerbsfunktion, der Gateway-Funktion (z.B. Fernverkehrsknoten, Printmedien) sowie der Symbol-Funktion eine der vier zentralen Metropolfunktionen.

2 Sozioökonomische Rahmendaten

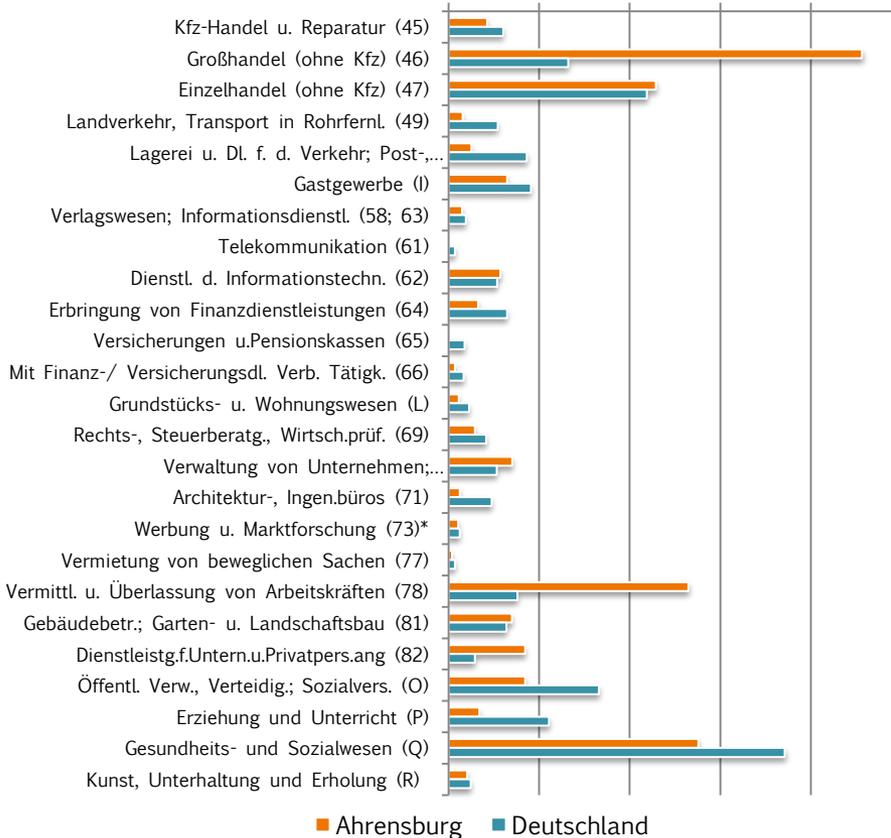
2.4 Branchenstärken

Beschäftigten- und Betriebsstättendichte – Dienstleistungen

Beschäftigtendichte

Anteil der SvB an Dienstleistungen gesamt

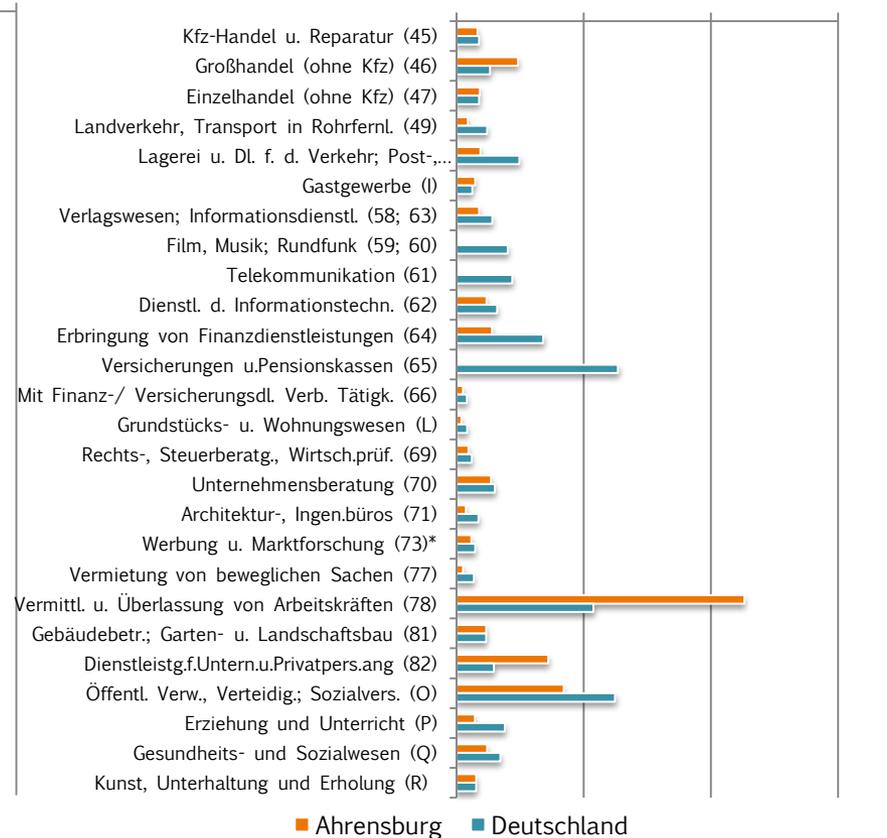
0,0% 5,0% 10,0% 15,0% 20,0% 25,0%



Betriebsstättendichte

Beschäftigte je Betriebsstätte der Wirtschaftsgruppe

0,0 50,0 100,0 150,0



Insgesamt lassen sich anhand der Branchendaten und Informationen zur Geschäftstätigkeit der Unternehmen folgende Branchenkonzentrationen identifizieren:

- Druckindustrie und Verlagswesen
Verschiedene Druckereien (v.a. Prinovis, Axel Springer), Dienstleister (auch Reparatur von Maschinen), Personalvermittlung/Zeitarbeit (z.B. TMI Service)
- Automation/ Datenverarbeitungsgeräte/ Industrielle Bildverarbeitung
Mehrere Headquarters (z.B. Basler), Produktion, Entwicklung (z.B. basler, AVT) sowie Großhandel
- Ernährungsindustrie/ Biotechnologie
Verschiedene Produktionsunternehmen (z.B. Hela), Technologiezentrum der Stern-Wywiol Gruppe, Lebensmittelgroßhandel, Wissensvermittlung (Technikmuseum)

Da die hohen Lokalisationsquotienten in diesen Branchen in erster Linie auf die Geschäftstätigkeit weniger großer Unternehmen zurückzuführen sind, sind diese Informationen für die Gewerbeflächenpolitik vorrangig dahingehend relevant, dass die Standortsicherung von besonderem Interesse wird. Darüber hinaus lassen sich ebenfalls mögliche Anknüpfungspunkte für die Ansiedlungspolitik erkennen.

In den nachfolgenden Abbildungen werden zentrale Herausforderungen und Chancen für die betreffenden Unternehmen bzw. Branchen dargestellt.

2 Sozioökonomische Rahmendaten

2.4 Branchenstärken - Druckindustrie und Verlagswesen

Technologie

Offsetdruck

- v.a. von Tageszeitungen bevorzugt
- **Rollenoffset** für sehr auflagenstarke Medien
- **Bogenoffset** für Formvariabilität, höhere Grammaturen/ Materialdicken, weniger starke Auflagen

Tiefdruck

- v.a. für Kataloge (Versandhandel) und Zeitschriften

Digitaldruck

- Druckbild von Computer in Druckmaschine übertragen

Risiken/ Herausforderungen

- Binnenkonjunktur
- rückläufige Werbeausgaben
- Wandel des Konsumverhaltens/ tlw. Konsumzurückhaltung der Verbraucher
- digitale Produkte
- Wettbewerb durch schnellen technischen Fortschritt und Trend zu größeren Rollenoffsetmaschinen
- Überkapazitäten
- Schwankende Energiepreise
- Steigende Materialkosten

- Trend zu kleineren Auflagen
- aufgrund geringer Exportorientierung vom zunehmenden Internet- und Auslandsmarkt betroffen
- Rückläufige Werbeausgaben
- Wandel des Konsumverhaltens/ tlw. Konsumzurückhaltung der Verbraucher
- zunehmende Zahl an Kleinauflagen
- starke Preisorientierung der Abnehmer
- schwankende Energiepreise
- steigende Materialkosten
- zunehmende Inhouse-Fertigung

Chancen

- kürzere Lieferfristen bei höherer Qualität
 - Veredelungen (z.B. Prägungen, haptische Effekte, Lackierungen, Duftstoff-Ausstattung, Oberflächenimitation, Antirutsch etc.)
 - Applikationen mit Sicherheitsmerkmalen
 - Spezialpigmentlacke u.a.
 - Großformatdruck
 - Zielgruppenspezifische Herstellung
 - Einbettung von Fremdprodukten (Ad-Specials)
 - Kürzere Lieferfristen
 - Einführung neuer Technologien
 - Lackveredelungen
 - Auslandsexpansion
 - Personalisierung und Individualisierung der
 - Printing-on-Demand
 - Web-to-Print (Fotobücher...)
 - elektron. Zusammentragen
 - 3D-Druck
- Laufend hoher Finanzierungsaufwand für Maschinen
- Ergänzende Services (Grafik, Gestaltung, Datenbank-aufbereitung/ -verwaltung, Dokumentenmanagement, Onlinedienste, Datenlogistik, Publishing-Aufträge)

2 Sozioökonomische Rahmendaten

2.4 Branchenstärken - Ernährungsindustrie/ Biotechnologie

Ernährungswirtschaft

Ernährungsindustrie

- stark mittelständisch geprägt
- Exportquote Dt. (2012): rd. 31% (geringer als übriges Verarbeitendes Gewerbe), signifikant zunehmend
- In S.-H. geringe Spezialisierung (jedoch v.a. Back- und Teigwaren sowie Hrst. v. sonst. Nahrungsmitteln (v.a. Süßwaren, Schlachten und Fleischwarenherstellung))
- Norddeutsche Zentren der Ernährungsindustrie: Lübeck, Ostholstein, Stormarn

Handel

Forschung

Maschinenbau

Risiken/ Herausforderungen

- starker Einfluss des Lebensmitteleinzelhandels
- Wachsende Differenzierung der Verbraucheransprüche
- Gering wachsender Inlandmarkt
- Gestiegene Anforderungen an Nachhaltigkeit und soziale Unternehmensverantwortung und Transparenz der Wertschöpfungsketten
- starker Einfluss der Rohstoff-, Futtermittel- und Energiepreise (jedoch von Teilbranche abhängig)
- Unterschiedliche Anforderungen der Teilbranchen hins. Kapital- und Technologieeinsatz, Beschäftigungsprofil und Verarbeitungsgrad
- Zunehmende Internationalisierung in Erzeuger- und Nachfragestrukturen
- Langfristig stagnierendes Wachstum im EU-Markt (demographisch bedingt)
- Zunehmender Fachkräftemangel erfordert Verbesserung der Arbeitsbedingungen

Chancen

- Im Ausland stark gefragt: Produkte der Fleisch- und Milchverarbeitung sowie der Süßwarenindustrie
- Weltweites Bevölkerungswachstum
- Da v.a. an Endverbraucher orientiert, relative Konjunkturunabhängigkeit
- Entwicklung neuer Verfahren und Produktionsprozesse (v.a. zwecks Kostensenkung)
- Gute wissensbasierte Infrastrukturen in Region Ahrensburg (Universität und HAW Hamburg, Obstbau Versuchs- und Beratungszentrum Hamburg, Fraunhofer Marine Biotechnologie in Lübeck, FH Lübeck Centrum für industrielle Biotechnologie, unternehmensinterne Forschung und Entwicklung)
- Über EU hinaus Gründung von Auslandsniederlassungen, internationale Joint-Ventures

2 Sozioökonomische Rahmendaten

2.5 Wertschöpfung auf regionaler Ebene

Nachdem sich die Analyse bislang auf die Beschäftigten- sowie die Arbeitsstätten-Statistik bezog, folgt eine grobe Betrachtung der Arbeitsproduktivität.

Für die Produktivität des Wirtschaftswachstums gibt es eine Reihe gängiger Messgrößen, wobei die Arbeitsproduktivität ein Indikator ist, der so umfassend wie kaum ein anderer das wirtschaftliche Ergebnis widerspiegelt.

Dennoch ist darauf hinzuweisen, dass sich die Produktivität pro Kopf stark von der Produktivität je Erwerbstätigem unterscheiden kann, allein weil sich der Anteil der Erwerbsbevölkerung regional unterscheidet. Ebenso wird die Erfassung der Produktivität durch die Pendlerbeziehungen zwischen den Regionen tendiert.

Nachfolgend werden die Arbeitsproduktivitäten für die Wirtschaftsabschnitte C (Verarbeitendes Gewerbe), F (Baugewerbe) sowie den Dienstleistungssektor (G bis T) ermittelt, wobei die kleinste räumliche Bezugsebene die des Kreises Stormarn ist.

Im Betrachtungszeitraum ist im Kreis Stormarn zunächst ein relativ konstantes Wachstum der Arbeitsproduktivität im Verarbeitenden Gewerbe erkennbar (siehe nachfolgende Abbildung).

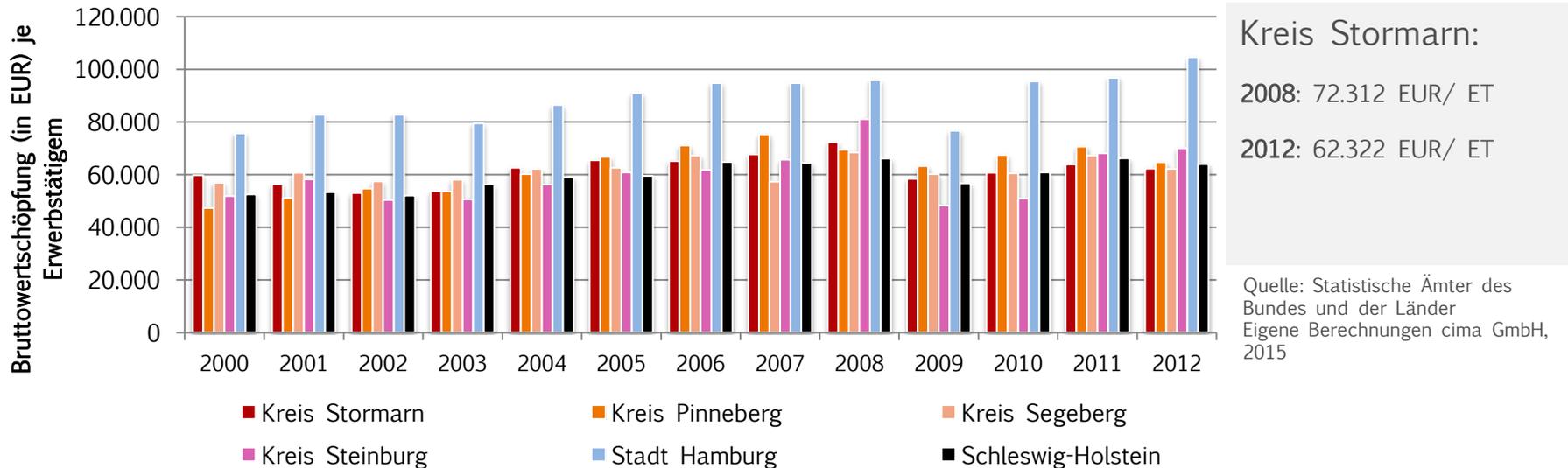
¹⁷ Die Arbeitsproduktivität ergibt sich aus der Bruttowertschöpfung (in EUR) je Erwerbstätigem. Die Bruttowertschöpfung (BWS, bewertet zu Herstellungspreisen) ergibt sich für jeden Wirtschaftsbereich aus dem Bruttoproduktionswert zu Herstellungspreisen abzüglich der Vorleistungen zu Anschaffungspreisen. Zählt man die Gütersteuern hinzu und subtrahiert die Gütersubventionen, so ergibt sich das Bruttoinlandsprodukt (BIP)

2 Sozioökonomische Rahmendaten

2.5 Wertschöpfung auf regionaler Ebene

Arbeitsproduktivität (Kreisvergleich)

Verarbeitendes Gewerbe



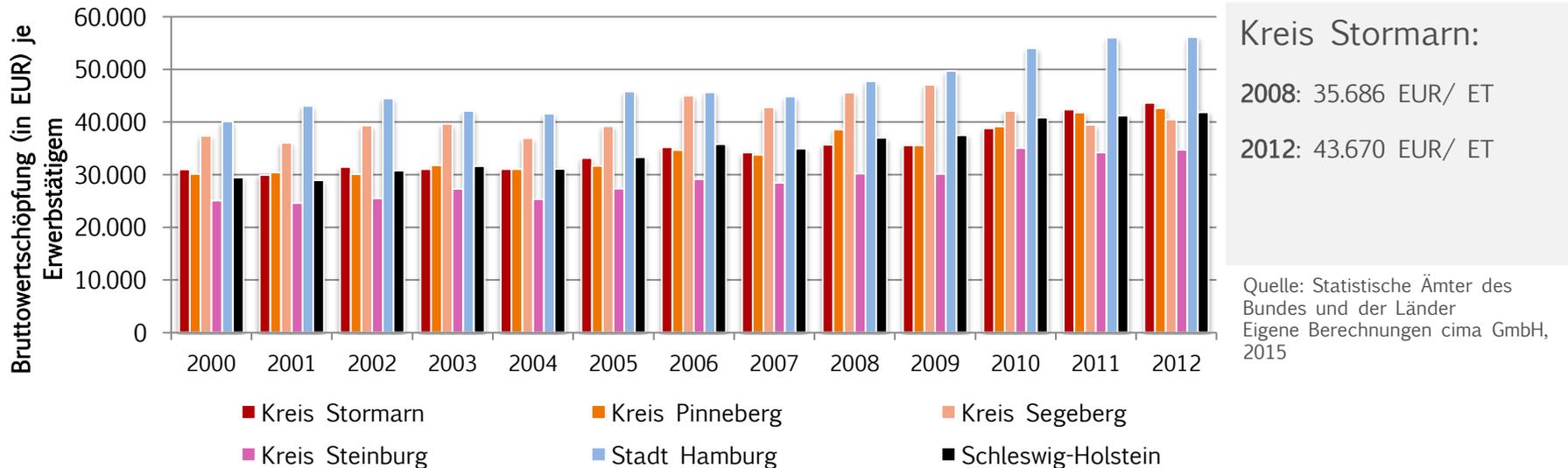
Der deutliche Einbruch nach 2008 kann sicherlich teilweise auf die Auswirkungen der Finanzkrise auf die exportorientierte (zumeist forschungsintensive) Güterindustrie zurückgeführt werden, v.a. die Beschäftigungssicherung (dadurch steigende Lohnstückkosten). Auch ein hoher Anteil arbeitsintensiver Branchen in der Region kann den Produktivitätsrückgang bedingt haben, ebenso wie die Reduzierung technischer Investitionen in dieser Zeit. In den Jahren 2011 und 2012 lag die Produktivität im Verarbeitenden Gewerbe schließlich nur noch im Landesdurchschnitt (konstant).

2 Sozioökonomische Rahmendaten

2.5 Wertschöpfung auf regionaler Ebene

Arbeitsproduktivität (Kreisvergleich)

Baugewerbe



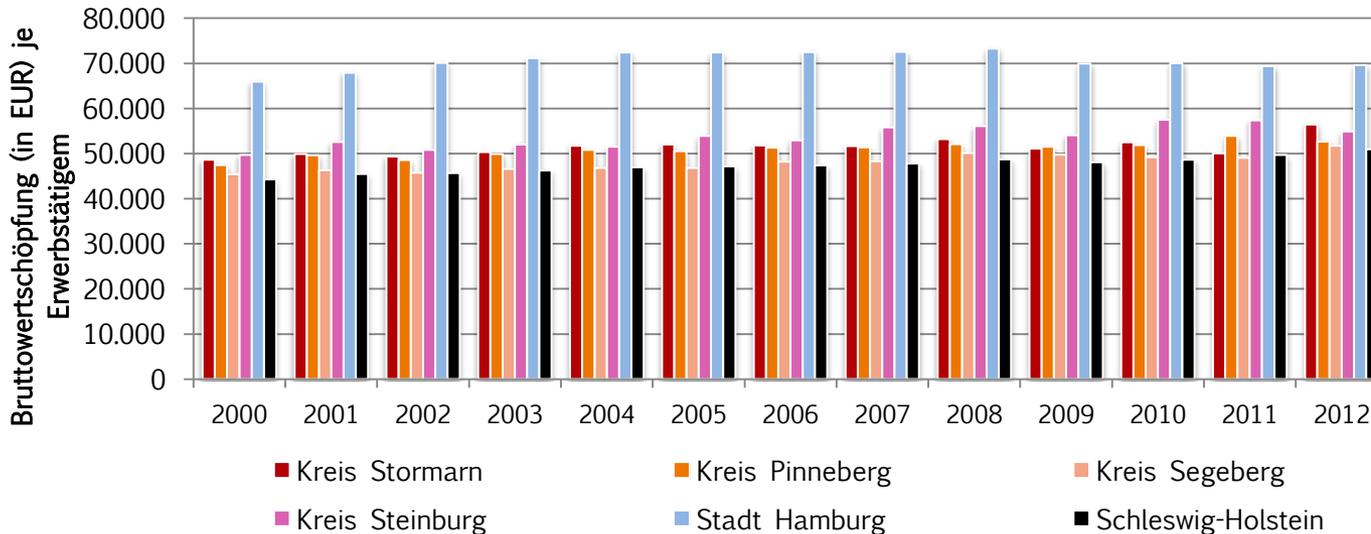
Im Baugewerbe gab es im selben Zeitraum 2000 bis 2012 ein im Kreisvergleich sehr starkes Wachstum der Arbeitsproduktivität. Dabei ist zu berücksichtigen, dass in großen Teilen des Baugewerbes nur geringe Möglichkeiten zur Mechanisierung und Steigerung der Kapitalintensität der Produktion bestehen. Teilweise mag auch der Wettbewerbsschutz durch Distanzkosten förderlich sein (geringe Exportorientierung). Auch 2009 ist kaum ein Einbruch der Zahlen feststellbar. In den Jahren 2011 und 2012 ist die Produktivität sogar deutlich überdurchschnittlich (Folge erhöhter Bautätigkeit).

2 Sozioökonomische Rahmendaten

2.5 Wertschöpfung auf regionaler Ebene

Arbeitsproduktivität (Kreisvergleich)

Dienstleistungssektor



Kreis Stormarn:
2008: 53.226 EUR/ ET
2012: 56.470 EUR/ ET

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder
Eigene Berechnungen cima GmbH, 2015

Auch im Dienstleistungssektor des Kreises Stormarn ist im Betrachtungszeitraum 2000 bis 2012 insgesamt ein Wachstum der Arbeitsproduktivität feststellbar.

Ebenso wie im Verarbeitenden Gewerbe, gab es aber auch bei den Dienstleistungen einen – wenngleich deutlich geringeren – Einbruch nach 2008, ebenso nach 2010. Im Anschluss ist eine deutlich zunehmende Produktivität (im Vergleich hierzu in Hamburg sinkend) feststellbar, die 2012 deutlich überdurchschnittlich ausfiel.

2 Sozioökonomische Rahmendaten

2.6 Gewerbeanzeigen und Gründungsförderung

Erste Rückschlüsse auf die Flächeninanspruchnahme lassen sich u.a. aus dem Saldo aus Neuerrichtungen und Betriebsaufgaben ziehen.¹⁸

Im Betrachtungszeitraum ist im Kreis Stormarn ein positiver, aber tendenziell abnehmender Saldo aus An- und Abmeldungen erkennbar.

Die Intensitäten von Neuerrichtungen und Betriebsaufgaben sind dabei sehr unterschiedlich.

Positiv fallen die Salden v.a. bei der Erbringung von Sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen, den freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen, im Baugewerbe sowie – seit 2011 – auch im Verarbeitenden Gewerbe aus.

Saldo Neuerrichtungen und Betriebsaufgaben Kr. Stormarn

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	2	4	3	6	6	-6
Verarbeitendes Gewerbe	3	-5	-3	18	9	12
Energieversorgung	42	73	110	64	33	24
Baugewerbe	-4	5	55	-47	36	15
Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kfz	41	-47	12	-14	-83	1
Verkehr und Lagerei	20	-11	-2	10	-7	-8
Gastgewerbe	-8	-10	-16	4	-5	-10
Information und Kommunikation	13	4	24	4	1	-5
Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen	18	-27	-25	-13	-13	-15
Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen	63	36	50	99	38	46
Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen	45	20	54	63	34	59
Erbringung von sonstigen Dienstleistungen	44	53	54	25	0	-23
Übrige Wirtschaftszweige	52	51	62	55	63	53
Insgesamt	331	146	378	274	112	143

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder
Eigene Berechnungen cima GmbH, 2015

¹⁸ Neuerrichtungen: Neugründungen + Umwandlungen; Aufgaben: Vollständige Aufgabe + Umwandlungen. Zu den Definitionen der Gewerbeanzeigenstatistik siehe Anhang

2 Sozioökonomische Rahmendaten

2.6 Gewerbeanzeigen und Gründungsförderung

Ein Indikator zur Gründungsintensität in Ahrensburg selbst ist die Auswertung der Statistik zu Förderprodukten der IHK zu Lübeck (Geschäftsstelle Ahrensburg).

Hiernach gab es v.a. in den Jahren 2010 und 2011 zahlreiche Gründerberatungen. Die Werte gehen mit einer hohen Anzahl an Gewerbeanmeldungen im Kreis Stormarn einher (siehe vorherige Abb.).

Nach der Reform des staatlichen Gründungszuschusses im Jahr 2012 (seitdem besteht kein Rechtsanspruch von Gründern aus der Arbeitslosigkeit gem. ALG II auf Gründungszuschuss mehr) kam es zu Einbrüchen beim Gründungszuschuss sowie bei Beratungen im Gründercoaching.

Gründungsförderung in Ahrensburg

	2009	2010	2011	2012	2013
Beratungsförderung					
Vorgründercoaching		9	10	13	8
Gründercoaching	61	187	175	79	82
Runder Tisch					
Turn-Around-Beratung					
Zuschuss					
Gründungszuschuss	62	86	78	26	22
Förderkredite					
IB.Mikrokredit			4	8	7
Ausfallbürgschaften	23	11	21	14	11
Starthilfe Schleswig-Holstein	3	6	3	2	3
ERP-Kapital für Gründungen	1	1	1		

Quelle: IHK zu Lübeck (2014):
* Anmerkung: Krisenmanagement, Runder Tisch sowie die Turn-Around-Beratung werden lediglich in der Geschäftsstelle Lübeck angeboten.
Einführung der Vorgründungsberatung: 2010;
IB.Mikrokredit: 2011

- 1 Einleitung
- 2 Sozioökonomische Rahmendaten
- 3 **Gewerbestandorte und Flächenpotenziale**
 - 3.1 Methodik und Erhebungskulisse
 - 3.2 Gewerbestandorte im Bestand
 - 3.3 Gewerbegebiet Nord
 - 3.4 Gewerbegebiet West
 - 3.5 Gewerbegebiet Beimoor-Süd
 - 3.6 Zwischenfazit
- 4 Ermittlung des Wirtschaftsflächenbedarfs
- 5 Flächenbilanz
- 6 FNP-Potenzialflächen und Suchräume
- 7 Handlungsempfehlungen

3 Gewerbestandorte und Flächenpotenziale

3.1 Methodik und Erhebungskulisse

Nachdem auf die Lagequalitäten der Stadt Ahrensburg sowie die zentralen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen eingegangen wurde, steht in diesem Kapitel die Beschreibung der Gewerbestandorte im Mittelpunkt.

Dabei werden einerseits die Potenzialflächen innerhalb der Gewerbestandorte, einschließlich relevanter Leerstände, erfasst. Diese werden als „**Potenzialfläche im Bestand**“ klassifiziert, womit sie zugleich entsprechend der planungsrechtlichen Vorgaben vorrangig zu aktivieren sind, um einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB). Zu diesen Flächen zählen ebenso aktuelle Entwicklungsflächen, für die ein beschlossener Bebauungsplan (B-Plan) zwar vorliegt, Kauf und Bebauung bislang aber noch ausstehen.

Des Weiteren sind im Vorfeld einer Neuausweisung ebenso die Gewerblichen Entwicklungsflächen gem. Flächennutzungsplan (FNP) zu erfassen und zu bewerten, für die bislang noch kein Bebauungsplan vorliegt und für die sich ein Baurecht ebenfalls nicht aus dem § 34 BauGB ableiten ließe. Diese werden als „**FNP-Potenzialfläche**“ bezeichnet.

Da der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Ahrensburg über die bereits entwickelten Gewerbegebiete hinaus keine Flächenreserven ausweist, sind in erster Linie die im Aufstellungsbeschluss befindlichen Flächen sowie weitere Standorte im Stadtgebiet von Interesse. Dies sind die Erweiterung des Gewerbegebietes Beimoor-Süd sowie drei weitere potenziell geeignete Standorte („**Suchraum**“).

3 Gewerbestandorte und Flächenpotenziale

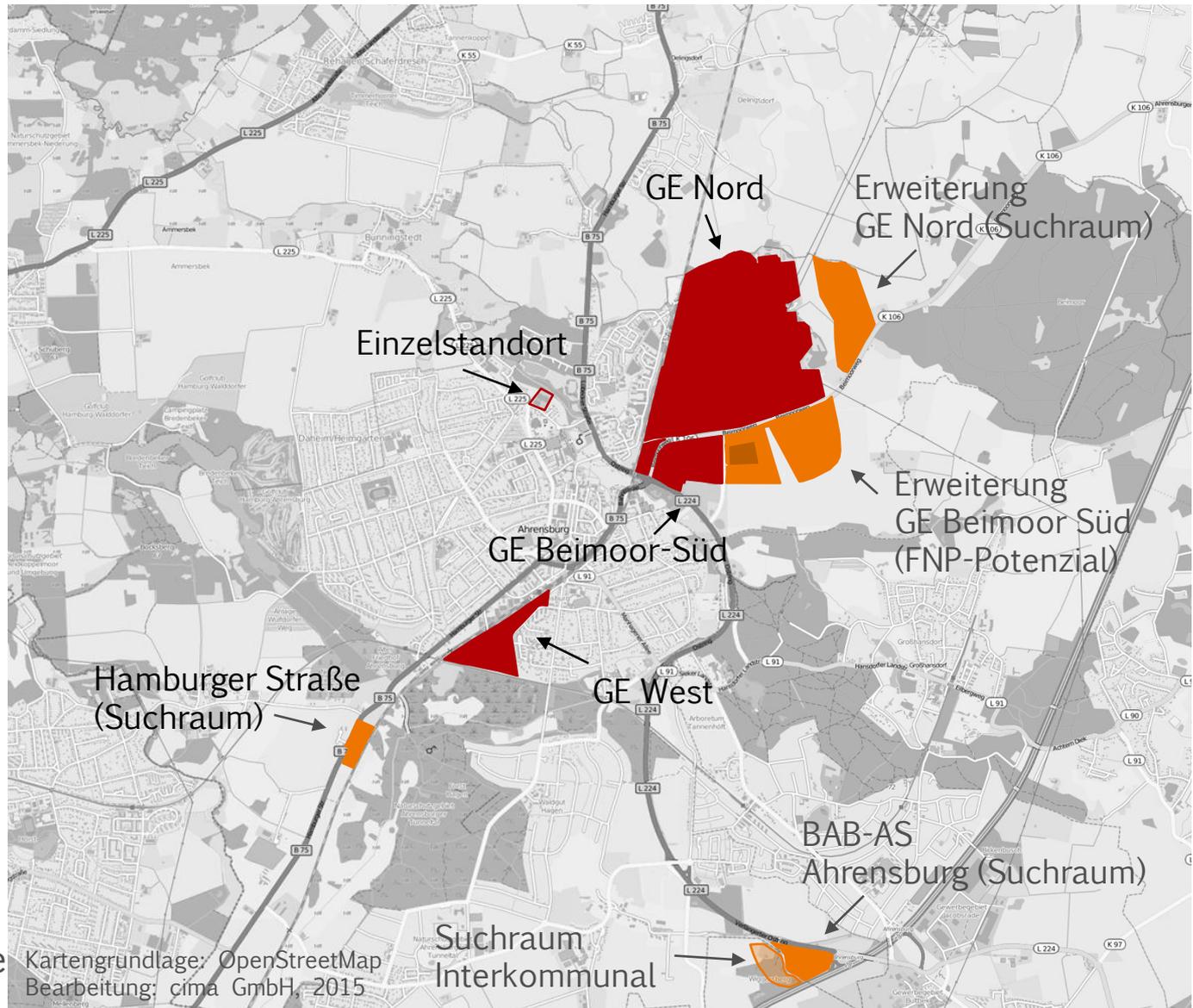
3.1 Methodik und Erhebungskulisse

Bestandsgebiete

- GE Nord
- GE West
- GE Beimoor Süd

Potenzialflächen (FNP-Potenziale und Suchräume)

- Erweiterung Nord
- Erweiterung Beimoor Süd
- BAB-AS Ahrensburg
- Hamburger Straße



3 Gewerbestandorte und Flächenpotenziale

3.1 Methodik und Erhebungskulisse

Aktuell existieren in Ahrensburg drei Gewerbegebiete, von denen das Gewerbegebiet Nord mit über 13,4 ha der mit Abstand größte Standort ist. Südlich hieran schließt das Gewerbegebiet Beimoor-Süd an, dessen östliche Erweiterung aktuell geplant ist. Im Südwesten hiervon liegt das Gewerbegebiet West. Ein weiterer Einzelstandort an der Straße Am Tiergarten wird im Folgenden nicht weiter betrachtet.

Innerhalb dieser Bestandsgebiete sind einzelne Potenzialflächen (Freiflächen und gewerbliche Leerstände) vorhanden, die in die Flächenbilanz einzustellen sind.

Insbesondere sind diese Potenziale nach Standorttypen zu klassifizieren, um über eine rein quantitative Betrachtung auch qualitative Aussagen zum zukünftigen Flächenbedarf zu ermöglichen.

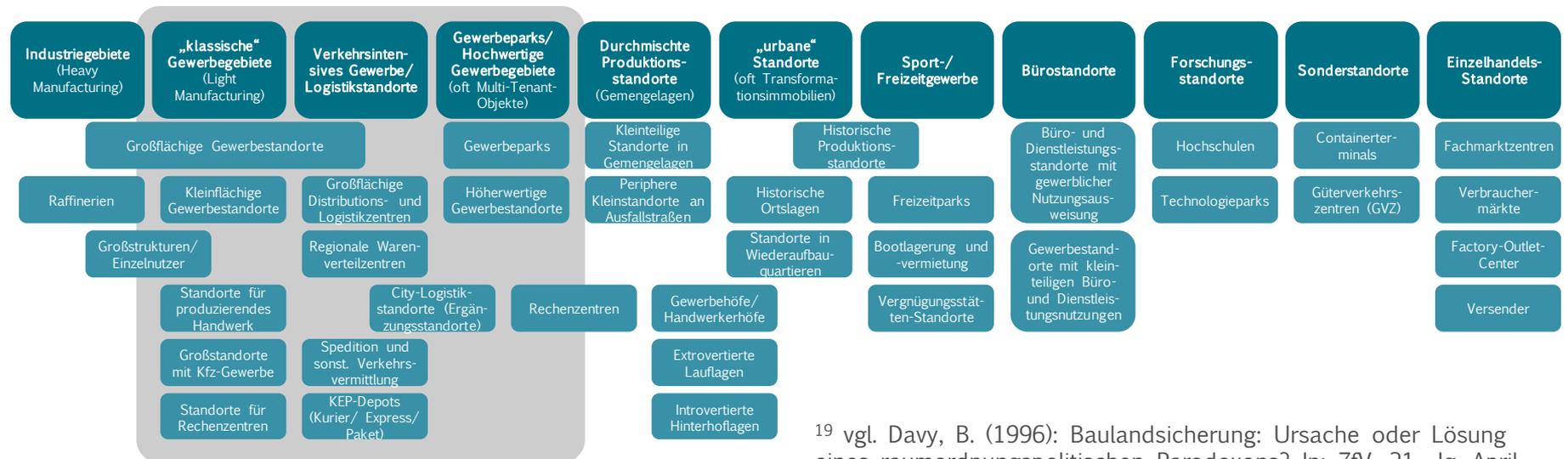
Die Typisierung der Standorte bzw. der erfassten Flächenpotenziale erfolgt analog zum prognostizierten Flächenbedarf bis zum Zieljahr 2030. Darüber hinaus werden diese Flächen/ Immobilien entsprechend ihrer generellen Qualität und Eignung aus Unternehmenssicht bewertet, wobei die Prinzipien des Bodenmarktes von besonderer Bedeutung sind. So entspricht nur ein Teil der bauleitplanerisch vorhandenen Flächenpotenziale den tatsächlich nachgefragten Standortqualitäten der Unternehmen und ist überdies auch verfügbar.

3 Gewerbestandorte und Flächenpotenziale

3.1 Methodik und Erhebungskulisse

In der Regel ist der überwiegende Teil der Potenzialflächen im Bestand in privater Hand und fehlende Entwicklungs- oder Verkaufsbereitschaft bzw. überzogener Preisvorstellungen oder (bewusste) Unternutzungen durch die jeweiligen Flächeneigentümer führen dazu, dass trotz Vorhandenseins von Potenzialflächen vor allem im Innenbereich ein Mangel an geeigneten Flächen vorliegt. Diese Tatsache wird treffend auch als „Baulandparadoxon“ bezeichnet.¹⁹

In Folge einer detaillierten Bestandserhebung innerhalb der drei Gewerbegebiete, lassen sich diese (teilweise auch nur abschnittsweise) folgenden in der Abbildung grau unterlegten Standorttypen zuordnen:



¹⁹ vgl. Davy, B. (1996): Baulandsicherung: Ursache oder Lösung eines raumordnungspolitischen Paradoxons? In: ZfV, 21. Jg. April 1996, Heft 2, S. 193- 208

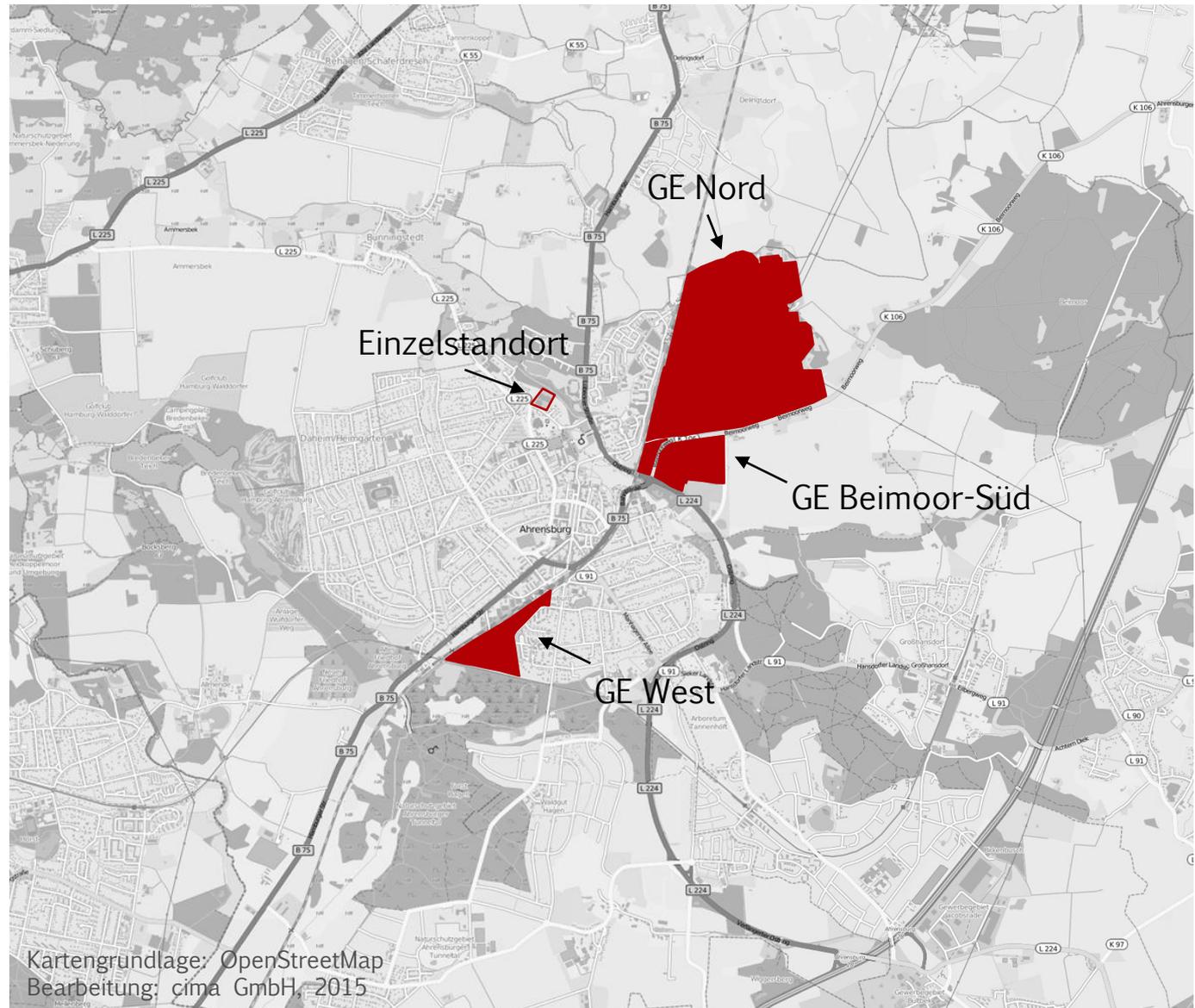
3 Gewerbestandorte und Flächenpotenziale

3.2 Gewerbestandorte im Bestand

In der nebenstehenden Karte sind die betrachteten Bestandsgebiete dargestellt, innerhalb derer die Potenzialflächen im Bestand erfasst wurden.

Hierbei handelt es sich um:

- GE Nord
- GE West
- GE Beimoor-Süd

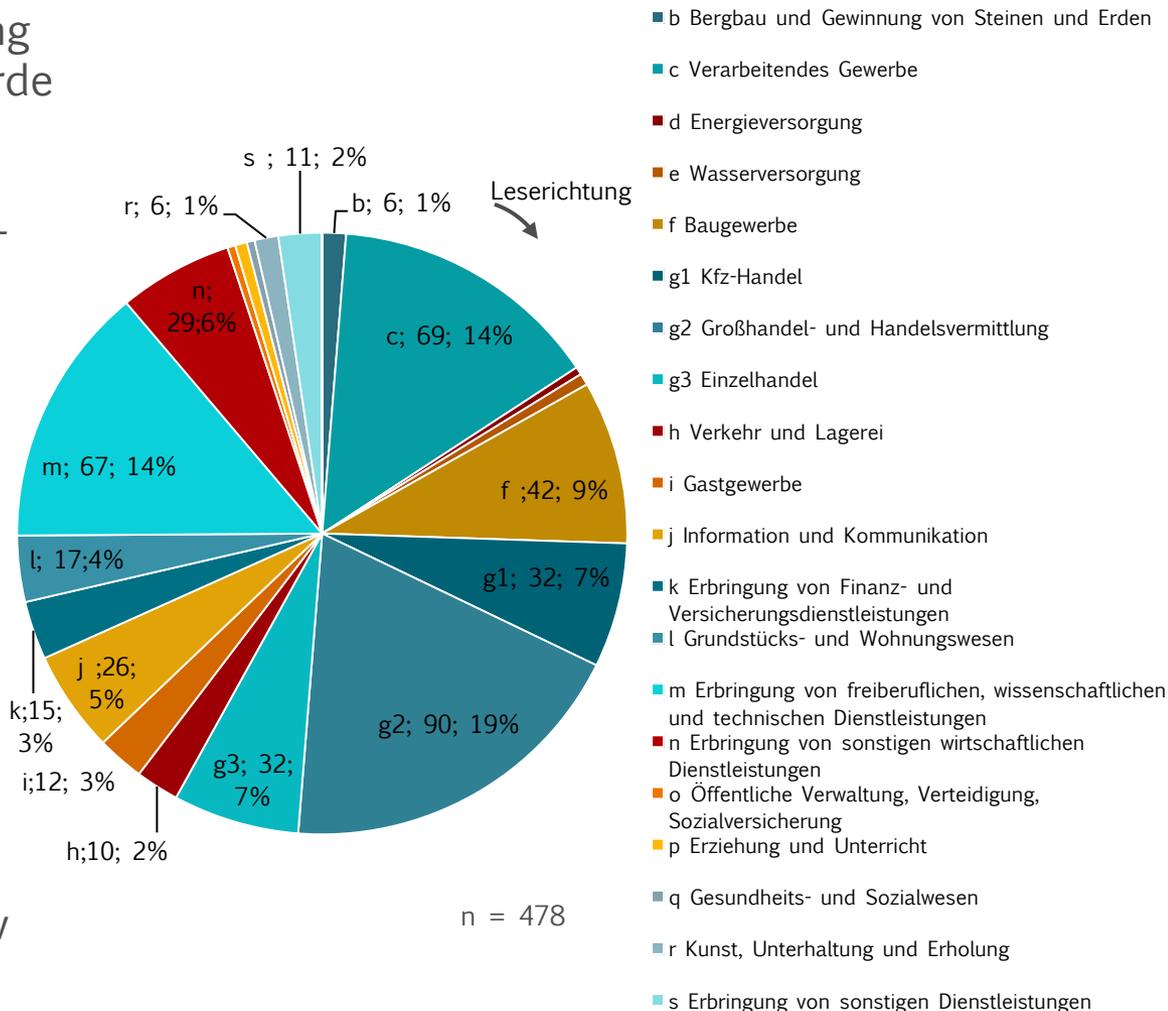


3 Gewerbestandorte und Flächenpotenziale

3.2 Gewerbestandorte im Bestand

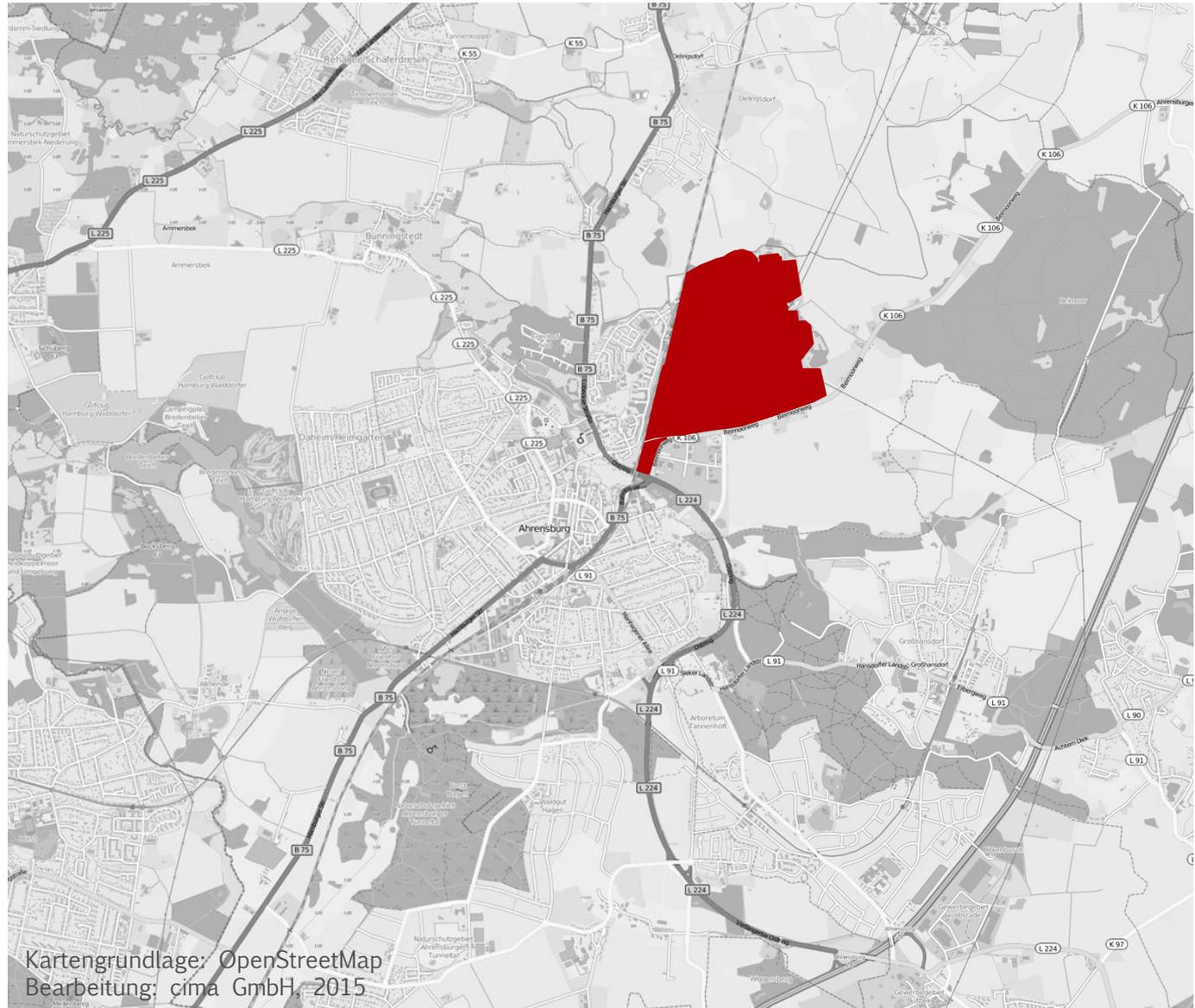
Im Rahmen einer Vor-Ort-Erhebung im Sommer und Herbst 2014 wurde durch die cima eine vollständige Arbeitsstättenzählung innerhalb der drei Gewerbegebiete durchgeführt.

Insgesamt wurden dabei 478 Arbeitsstätten (Betriebe) erfasst. Hiervon lassen sich die meisten (90) dem Großhandel zuzuordnen, 69 Betriebe zählen zum Verarbeitenden Gewerbe, fast ebenso viele (67) sind den Freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen, 43 dem Baugewerbe und 32 dem Kfz-Handel zuzuordnen. Insgesamt liegt ein relativ ausgeglichener Branchenmix vor.



3 Gewerbestandorte und Flächenpotenziale

3.3 Gewerbegebiet Nord



Kartengrundlage: OpenStreetMap
Bearbeitung: cima GmbH, 2015

3 Gewerbestandorte und Flächenpotenziale

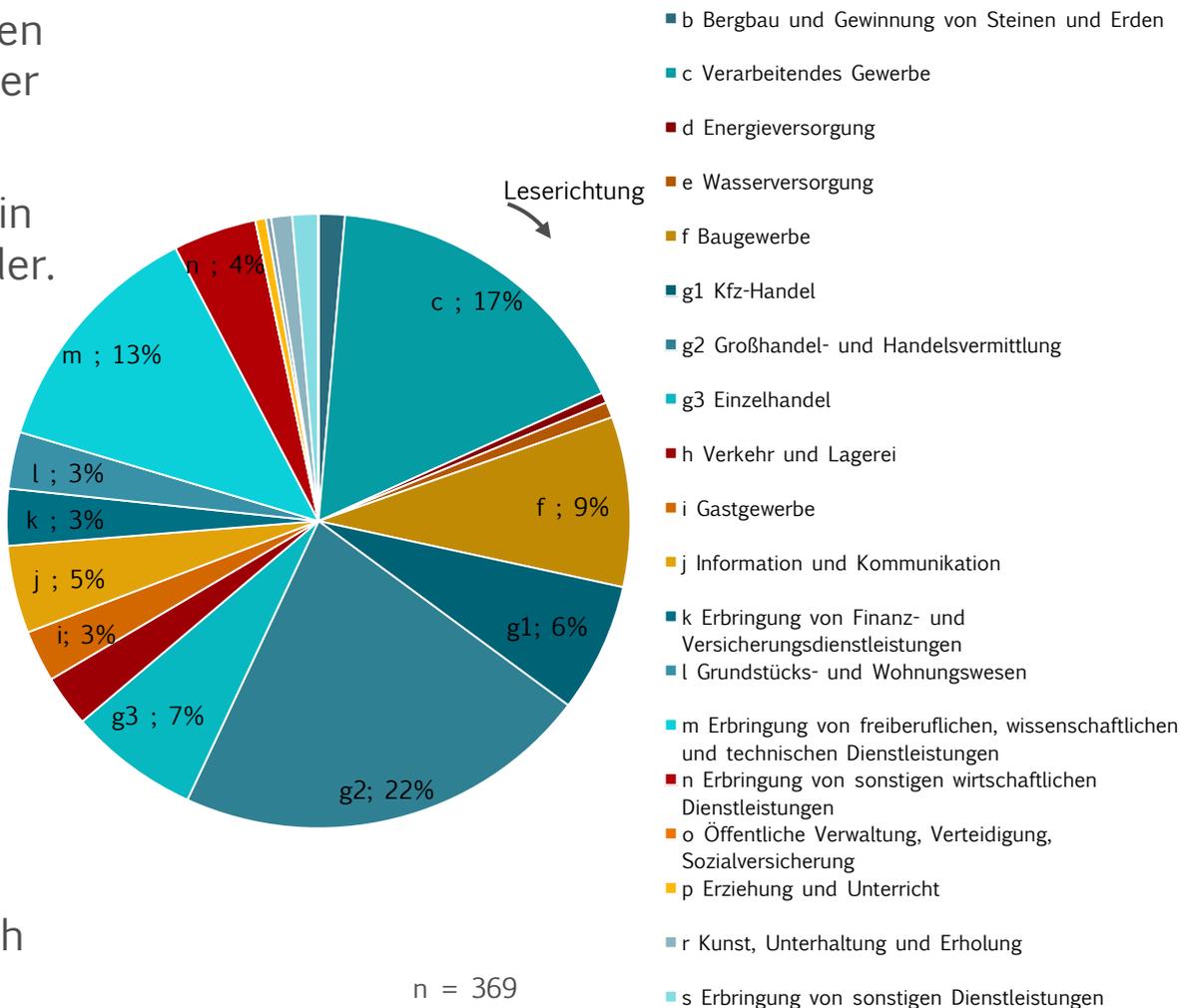
3.3 Gewerbegebiet Nord

Das Gewerbegebiet Nord stellt den wichtigsten Wirtschaftsstandort der Stadt Ahrensburg dar.

Die Relevanz spiegelt sich auch in der Anzahl der Unternehmen wider. So wurden allein dort insgesamt 369 Arbeitsstätten gezählt.

Die erfassten Unternehmen/Betriebe lassen sich in erster Linie dem Großhandel (22%), dem Verarbeitenden Gewerbe (17%) und den Freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen (13%) sowie dem Baugewerbe (9%) zuordnen.

Auch der sonstige Handelsbereich ist stark vertreten.



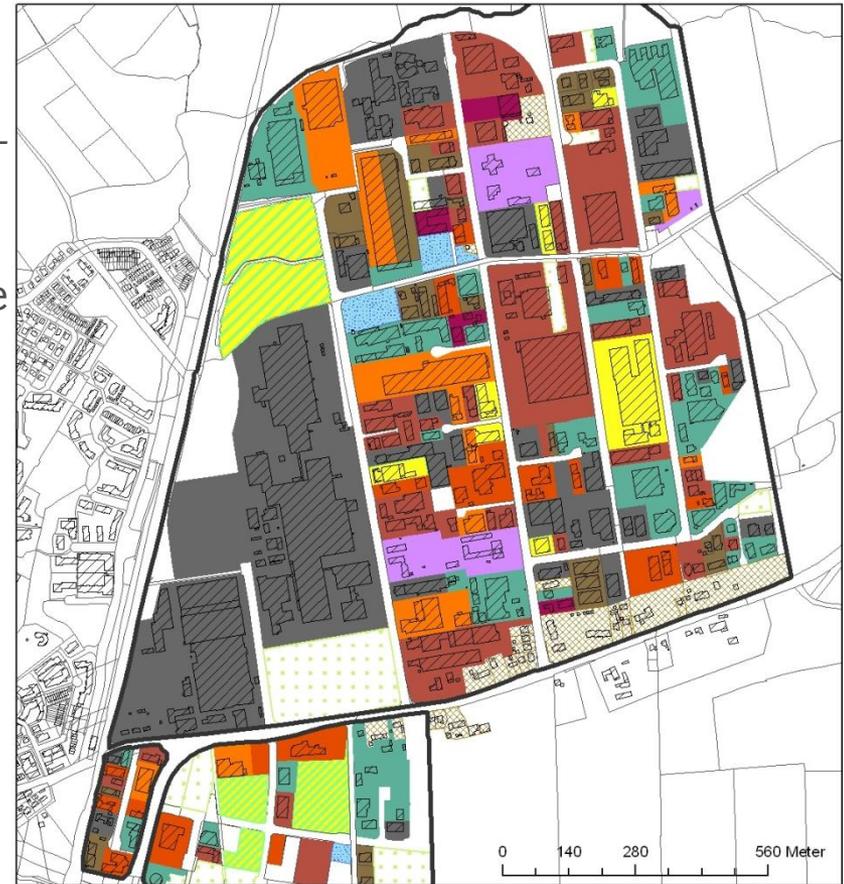
3 Gewerbestandorte und Flächenpotenziale

3.3 Gewerbegebiet Nord

Entsprechend der Entwicklungsstufen des Gewerbegebietes Nord²⁰, lassen sich die großen Betriebe des Verarbeitenden Gewerbes im westlichen Teil des Standortes finden (v.a. Hela sowie zwei große Druckereien).

Zwischen den Straßen Kornkamp und Kurt-Fischer-Straße (B-Pläne aus den Jahren 1962 bis 1975) schließt eine zumeist kleinteilige Struktur an, in die Betriebe des Groß- und Einzelhandels eingestreut sind. Aufgrund des Alters ist die Bausubstanz teilweise sanierungsbedürftig.

Im östlichen Teil nimmt die städtebauliche Ordnung zu. Es gibt viel neuerer Architektur, zugleich einen höheren Anteil des Großhandels.



— Untersuchungsgebiet	Verkehr und Lagerei
Flurstücke	sonstige Dienstleistungen
□ Flurstücksgrenze	Allgemeine Nutzungsart
Branchenstruktur	Wohn-/ Mischgebiet
■ Verarbeitendes Gewerbe	Wasserflächen
■ Energie- und Wasserversorgung	Potenzialflächen
■ Baugewerbe	Leerstand
■ Großhandel	Potenzialfläche
■ Kfz-Handel	Optionale Potenzialflächen
■ Einzelhandel	Erweiterung und perspektivische Nutzung

Anmerkung: Da einzelne Grundstücke mehrfach durch Unternehmen belegt sind, wird die Einfärbung der Grundstücke nach eigener Einschätzung der cima vorgenommen.

²⁰ Beispielsweise befand sich ab 1949 im südwestlichen Abschnitt British American Tobacco, dessen Ahrensburger Werk ab 1988 geschlossen wurde. 1991 verlagerte die Hela Gewürzwerk Hermann Laue GmbH aus Hamburg an diesen Standort. Bereits seit 1989 ist dagegen die Offsetdruckerei Hamburg-Ahrensburg Axel Springer SE in Betrieb. Heute ist dies die die modernste Offsetdruckerei von Axel Springer. Ein Teil des Standortes wurde von der Limited & Co. KG übernommen (an der Axel Springer weiterhin beteiligt ist).

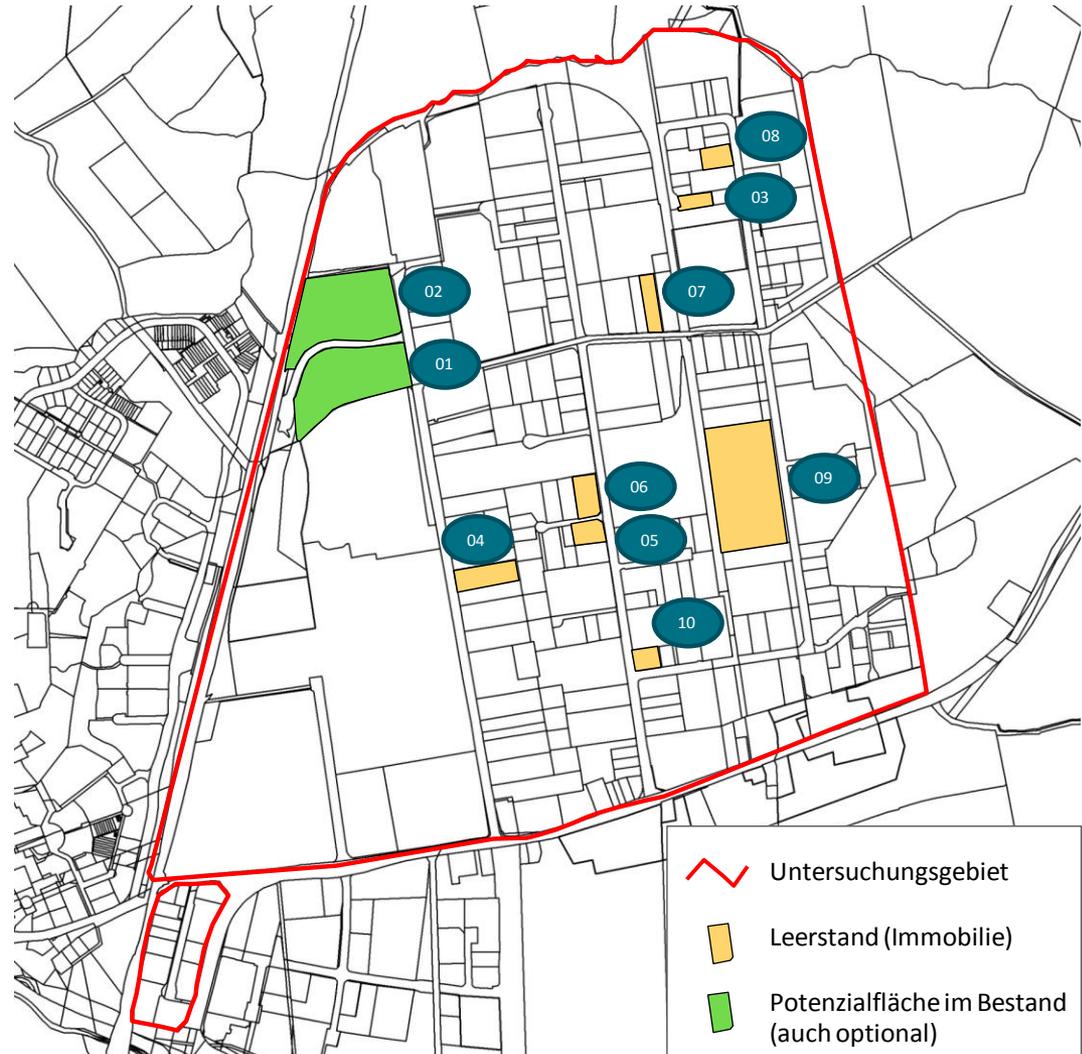
3 Gewerbestandorte und Flächenpotenziale

3.3 Gewerbegebiet Nord

Im Gewerbegebiet Nord finden sich lediglich vereinzelte Freiflächen, die als Potenzialfläche im Bestand zu klassifizieren sind.

Hiervon wiederum sind die beiden wichtigsten (größten) Flächen lediglich dann verfügbar, wenn die projektierte Nordtangente²¹ dort definitiv nicht realisiert würde. Die südliche Freifläche wäre nur perspektivisch verfügbar

Verstreut im Gebiet finden sich mehrere Leerstände, der größte hiervon (ehem. Boltze) liegt im neueren Teil des Gewerbegebietes.



²¹ Ursprünglich war eine Verbindungstrasse zwischen Kornkamp und B 75 vorgesehen, wodurch die Freiflächen in Anspruch genommen würden. Die anstehende Verlagerung des familia-Supermarktes in das südliche Gewerbegebiet Beimoor Süd (B-Plan 88) würde nun ebenso eine Trassenführung über die bisherige Einzelhandelsfläche ermöglichen.

3 Gewerbestandorte und Flächenpotenziale



3.3 Gewerbegebiet Nord

Die Potenzialflächen im Bestand lassen sich der Kategorie „Klassische Gewerbegebiete“ zuordnen, die Standorte Nr. 3 und 8 lassen sich aufgrund der Mikrolage auch hochwertiger entwickelt. Der große Hallenleerstand im östlichen Bauabschnitt (ehem. Boltze) hat ausgeprägte Qualitäten für verkehrsintensive Nutzungen, insbesondere Großhandel/Logistik.

Beim überwiegenden Teil der Potenzialflächen handelt es sich um private Leerstände, die nur eingeschränkt in die Bilanz einfließen können. U.a. ist dies auf die feste Nutzhöhe, Rasterbreite und -länge, oder auch die Preisgestaltung (zudem überwiegend Mietangebote) zurückzuführen, teilweise auch auf einen offensichtlichen Sanierungsstau.

In der aktiven Vermarktung befinden sich aktuell v.a. Gebäude, die in den 1990er Jahren erbaut und teilweise später renoviert wurden. Die Reaktivierbarkeit dieser privaten Leerstände wird daher auf rd. 20% bis zum Jahr 2030 beziffert. Dabei wird die ehemalige Boltze-Halle aufgrund einer aktuellen Teilnutzung nur zu 90% als Potenzial angesetzt.

Die beiden Potenzialflächen im Bestand werden lediglich als perspektivisch nutzbar bewertet, da im Falle einer dortigen Realisierung der Nordumgehung eine gewerbliche Nutzung kaum mehr möglich sein würde. Entsprechend sind diese Flächen gesondert in die Bilanz einzustellen.

3 Gewerbestandorte und Flächenpotenziale

3.3 Gewerbegebiet Nord

Klassifizierung der Potenzialflächen im Bestand nach Standorttypen

qm netto (ohne Reaktivierungsabschlag)	"Klassische" Gewerbegebiete	Hochw. Gewerbe; Gewerbeparks	Logistikstandorte	Einzelhandelsstandorte	SUMME
Gewerbegebiet Nord					
Standort Nr. 3		1.649			1.649
Standort Nr. 4	4.764				4.764
Standort Nr. 5	2.404				2.404
Standort Nr. 6	3.610				3.610
Standort Nr. 7	3.149				3.149
Standort Nr. 8		2.198			2.198
Standort Nr. 9 (90% angesetzt)			30.269*90%		27.242
Standort Nr. 10	1.987				1.987



Klassifizierung der perspektivischen Potenzialflächen nach Standorttypen

qm netto (ohne Reaktivierungsabschlag)	"Klassische" Gewerbegebiete	Hochw. Gewerbe; Gewerbeparks	Logistikstandorte	Einzelhandelsstandorte	SUMME
Gewerbegebiet Nord					
Standort Nr. 1		18.831			18.831
Standort Nr. 2		22.625			22.625



3 Gewerbestandorte und Flächenpotenziale



3.3 Gewerbegebiet Nord

In der Flächenbilanz fließen somit folgende Potenzialflächen im Gewerbegebiet Nord in die Flächenbedarfsprognose ein:

- Relevante Potenzialflächen

- Standort Nr. 3
- Standort Nr. 4
- Standort Nr. 5
- Standort Nr. 6
- Standort Nr. 7
- Standort Nr. 8
- Standort Nr. 9 (zu 90% angesetzt)
- Standort Nr. 10

- Perspektivische Potenzialflächen

- Standort Nr. 1
- Standort Nr. 2

Relevante Potenzialflächen				
Lfd. Nr.	qm (netto)	Verfügbarkeit	Reaktivierungsquote	Bilanz
3	1.649	mittelfrist.	40%	660
4	4.764	mittelfrist.	20%	953
5	2.404	mittelfrist.	20%	481
6	3.610	mittelfrist.	20%	722
7	3.149	mittelfrist.	20%	630
8	2.198	mittelfrist.	20%	440
9	30.269 (27.242)	mittelfrist.	20%	6.034 (5.448)
10	1.987	mittelfrist.	20%	397
Perspektivische Potenzialflächen				
Lfd. Nr.	qm (netto)	Verfügbarkeit	Reaktivierungsquote	Bilanz
1	18.831	kurzfrist	100%	18.831
2	22.625	kurzfrist	100%	22.625

Empfehlungen

Die Flächen 1 und 2 sollten aufgrund ihrer strategischen Bedeutung weiterhin gesichert und nur im Falle einer Anfrage zur hochwertigen Ansiedlung entwickelt werden. Hierzu empfiehlt sich z.B. die Festlegung von Vergabekriterien (siehe Kap. 7). Die Realisierung der Nordumgehung bleibt vorerst abzuwarten, wobei die Verkehrsbelastung am Beimoorweg hierdurch voraussichtlich reduziert würde. Eine Trassenführung über das Grundstück des jetzigen Supermarktes im nördlichen Bereich wäre in jedem Fall flächensparsamer als die Inanspruchnahme der Potenzialflächen 1 und 2 für Verkehrszwecke.

Dass aktuell keine weiteren Potenzialflächen im Bestand verfügbar sind, erschwert eine aktive Weiterentwicklung des Gewerbegebietes Nord deutlich. Insofern kommt einer qualitativen Bestandsentwicklung aktuell eine höhere Bedeutung zu als der Flächenvermarktung (z.B. durch gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raums und Einwirkung auf die Architektur*).

Insbesondere befinden sich im Gewerbegebiet Nord einzelne Leerstände, die bereits durch private Makler vermarktet werden (im Frühjahr 2015 lassen sich 9 Verkaufsabsichten erfassen, davon 4 Immobilien aus den 1970er Jahren*), bei anderen ist eine aktive Vermarktung nicht erkennbar, was unterschiedliche Gründe haben kann.

* Anmerkung: Gute Gestaltung entsteht im Wesentlichen aus dem Zusammenwirken von Nutzungsstruktur, städtebaulichem Gefüge, Parzellierung, Freiflächen, Erschließung und Architektur. Hinzu kommen kleinräumige Elemente wie z.B. Stellplätze, Einfriedungen, Werbeanlagen, oder die Nutzung von Lagerflächen.

3 Gewerbestandorte und Flächenpotenziale

3.4 Gewerbegebiet West



Kartengrundlage: OpenStreetMap
Bearbeitung: cima GmbH, 2015

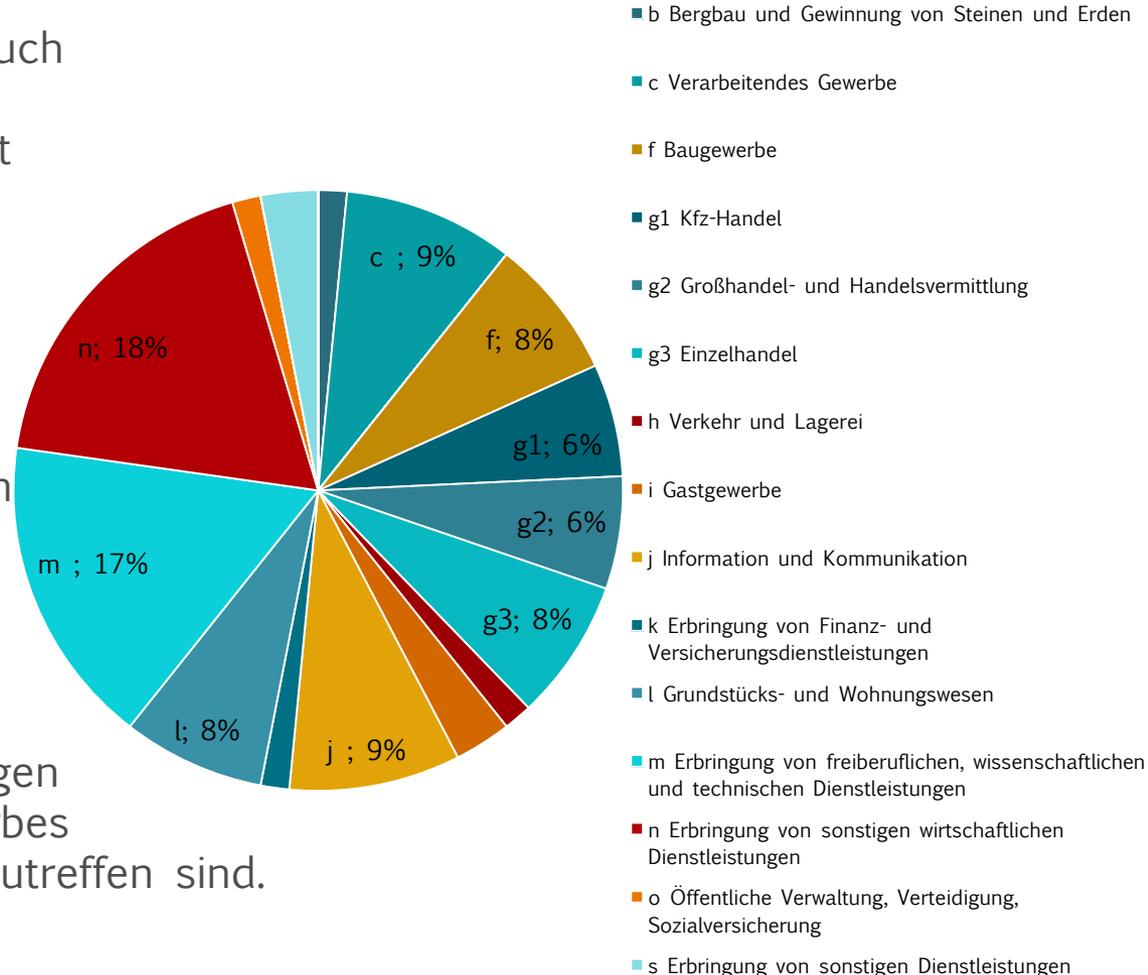
3 Gewerbestandorte und Flächenpotenziale

3.4 Gewerbegebiet West

Das Gewerbegebiet West ist, wie auch der Standort Nord, ein etablierter Gewerbestandort. Beispielsweise hat die Joh. Friedrich Behrens AG²² dort seit 1951 seinen Standort.

Die Branchenschwerpunkte weichen jedoch deutlich von denen des GE Nord ab. Prägend sind die Erbringung von Sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen (18%) sowie von Freiberuflichen, wissensch. und technischen Diensten (17%).

Auch die IuK-Technologien sind deutlich stärker vertreten, wohingegen Betriebe des Verarbeitenden Gewerbes und des Baugewerbes seltener anzutreffen sind.



n = 66

²² Joh. Friedrich Behrens prägte durch die weitgehenden Rechte seiner Mitarbeiter auf Partizipation im Unternehmen den begriff des „Ahrensburger Modells“, das bis heute als interessantestes Beispiel eines Partnerschaftsmodells gilt.

3 Gewerbestandorte und Flächenpotenziale

3.4 Gewerbegebiet West

Der Standort West ist entsprechend BauNVO als GE und MK ausgewiesen.

Wenngleich deren Anzahl vergleichsweise gering ist, so sind Unternehmen des Großhandels und des Verarbeitenden Gewebes zumindest flächenhaft prägend. Große Unternehmen sind Kroschke General Electric (GE Sensing & Inspection Technologies) und die erwähnte BEA Group. Im Gleisdreieck liegt ein bezüglich des Flächenverbrauchs ebenfalls relevanter Baustoffhandel.

Die Unternehmensdienstleister finden sich zumeist gebündelt an einzelnen Standorten. Markant ist dabei vor allem das Geschäftshaus in Holzbauweise an der Bogenstraße (Dienstleistungsstandort), in dem auch die Agentur für Arbeit untergebracht ist. Die größeren Unternehmen des Verarbeitenden Gewebes und Großhandels sitzen durchgängig in älteren Immobilien



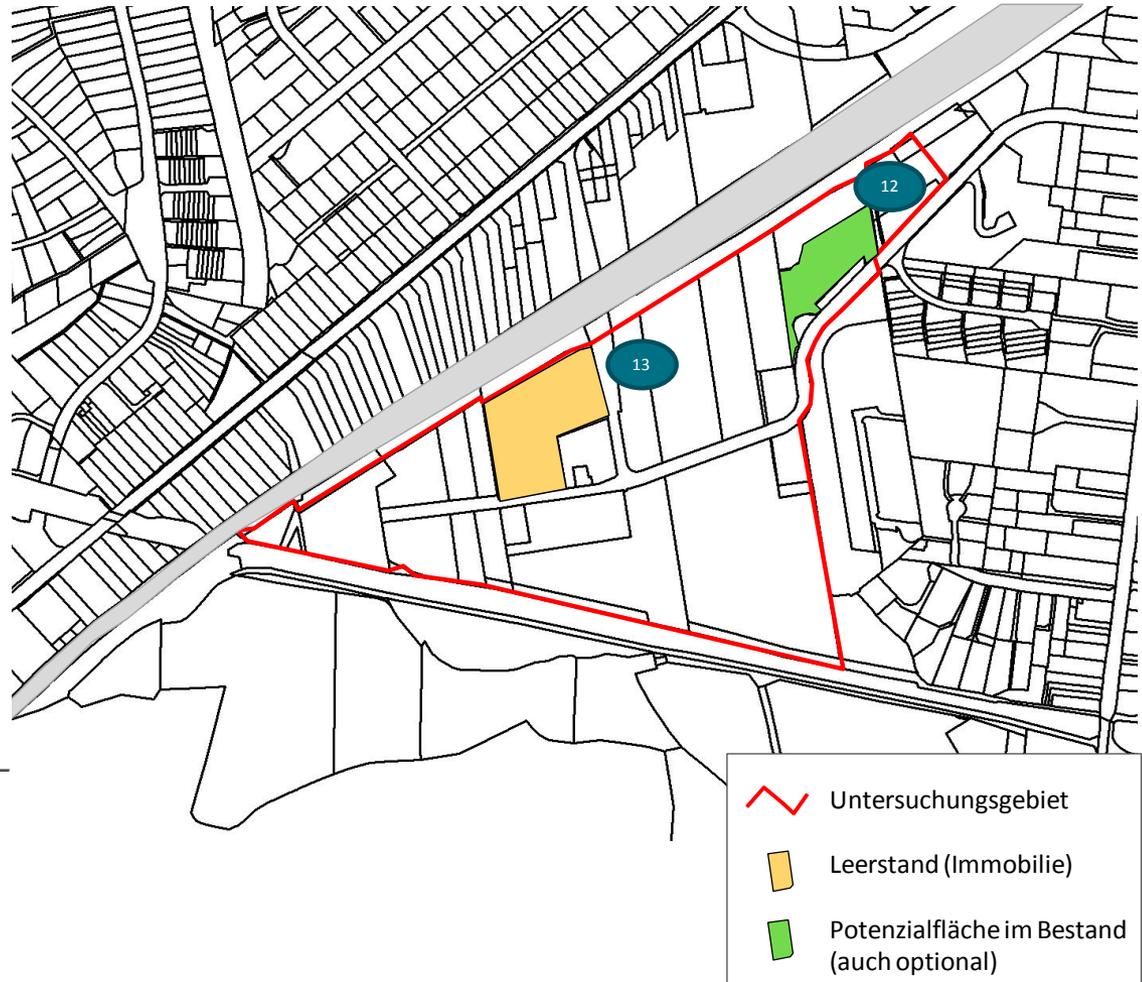
N
Anmerkung: Da einzelne Grundstücke mehrfach durch Unternehmen belegt sind, wird die Einfärbung der Grundstücke nach eigener Einschätzung der CIMA vorgenommen.

3 Gewerbestandorte und Flächenpotenziale

3.4 Gewerbegebiet West

Potenzialflächen finden sich auch im Gewerbegebiet West. Dabei kommt ein besonderes Augenmerk dem Leerstand des 2003 stillgelegten Rohrbogenwerks zu, das 2015 von privater Seite erworben wurde, um dort Flächenangebote für eine Kombination aus Handwerkerhof und Wohnungen zu schaffen (B-Plan 79a).²³

Ein Gutachten bestätigte den erhaltenswerten Zustand der Hallen, ein Sanierungsgutachten steht aber noch aus. Wie der Käufer, die Kroschke AG, im Frühjahr 2015 mitteilte, halte man an einer Entwicklung fest, die auch eine Teilung der Fläche denkbar macht.



²³ Die Stadt Ahrensburg forderte zuletzt eine Kombination mit sozialen und kulturellen Einrichtungen in Form eines Kulturzentrums.

3 Gewerbestandorte und Flächenpotenziale

3.4 Gewerbegebiet West

Die Attraktivität des Mikrostandortes ehem. Rohrbogenwerk (Nr. 13) wird zum Großteil von den Betrieben bestimmt, die in den Produktions- und Lagerhallen der Standortagglomeration an der Bogenstraße untergebracht sind. So wäre gem. § 34 Abs. 1 u. 2 BauGB eine entsprechende gewerbliche Nachnutzung auch ohne B-Plan möglich. Zum aktuellen Zeitpunkt scheint eine rein gewerblich-industrielle Nutzung jedoch unwahrscheinlich (v.a. aufgrund entgegengesetzter Verwertungsinteressen), weshalb die Reaktivierungsquote auf 20% geschätzt wird.

Eine Freifläche (Nr. 12) befindet sich vor der Büroimmobilie (Holzbau) an der östlichen Bogenstraße. Die Reaktivierbarkeit dieser Freifläche für gewerbliche Nutzungen ist jedoch schwer zu bewerten, da vom Eigentümer sehr hohe Preise aufgerufen werden. Denkbar wäre dort ebenfalls ein hochwertiger Wirtschaftsstandort.

Zusätzlich zu den erfassten Potenzialflächen finden sich erhebliche Unternutzungen, so etwa zwischen Bogenstraße und Ladestraße, die jedoch nicht in die Bilanz eingehen.

Der gesamte Straßenzug der Bogenstraße zwischen dem ehemaligen Rohrbogenwerk (gegenüber BeA) und dem Bürohaus Bogenstr. Nr. 30 bietet deutliches Potenzial zur Attraktivitätssteigerung des Standortes. Allerdings ist die Bausubstanz (und Architektur) insbesondere der Industrieimmobilien zwischen Bogenstraße und Brückenstraße in einem nur mittelmäßigen Zustand.

3 Gewerbestandorte und Flächenpotenziale

3.4 Gewerbegebiet West

In der Bilanz fließen folgende Potenzialflächen im Gewerbegebiet West in die Flächenbedarfsprognose ein:

- Relevante Potenzialflächen
 - Standort Nr. 12
 - Standort Nr. 13

Relevante Potenzialflächen				
Lfd. Nr.	qm (netto)	Verfügbarkeit	Reaktivierungsquote	Bilanz
12	5.984	mittelfrist.	40%	2.394
13	12.344	mittelfrist.	20%	2.469

qm netto (ohne Reaktivierungsabschlag)	"Klassische" Gewerbegebiete	Hochw. Gewerbe; Gewerbeparks	Logistikstandorte	Einzelhandelsstandorte	SUMME
Gewerbegebiet West					
Standort Nr. 12		5.984			5.984
Standort Nr. 13	12.344				12.344



Empfehlungen

Es sind deutliche Absichten der Stadt zu erkennen, das Gewerbegebiet West langfristig in einen Dienstleistungs- und Wohnstandort umzuwandeln. Dem entspricht der bereits hohe Anteil unternehmensnaher Dienstleister, die in mehreren Fällen auch hochwertige Immobilien beziehen.

Dennoch ist zu berücksichtigen, dass vor allem im direkten Umland Hamburgs durchaus eine vielfältige Angebotsstruktur auch produktionsnaher Flächen angestrebt werden sollte. Dass innerhalb des Gewerbegebietes West ein dichtes Nebeneinander von hochwertigen Unternehmensstandorten und sanierungsbedürftigen, untergenutzten Immobilien besteht, könnte – zumal das Umfeld von Wohn- und Einzelhandelsnutzungen geprägt ist – ebenso eine Keimzelle für die Entwicklung eines urbanen Gewerbegebietes sein.²⁴ Von stadtentwicklungspolitisch besonderem Interesse ist an diesem Standort daher die Entwicklung des ehem. Rohrbogenwerks, dessen Nutzung einen An Schub zur weiteren Stärkung der wissensintensiven Industrien und Dienstleistungen darstellen kann. Auf eine Realisierung des Projektes sollte weiter hingewirkt werden.

Die Schaffung von Flächenangeboten für einen Handwerkerhof sowie kulturelle Einrichtungen (z.B. Veranstaltungsräume) auf diesem Areal ist dabei zu begrüßen.

²⁴ Voraussetzung für die Entstehung urbaner Standorte ist stets das Zusammentreffen verschiedenster Menschen mit unterschiedlichen Zielen oder Intentionen, oft auch die Nachrangigkeit von rein kommerziellen Absichten. Voraussetzungen sind eine entsprechende Nutzungsmischung sowie meist auch geringere Bodenpreise.

3 Gewerbestandorte und Flächenpotenziale

3.5 Gewerbegebiet Beimoor-Süd



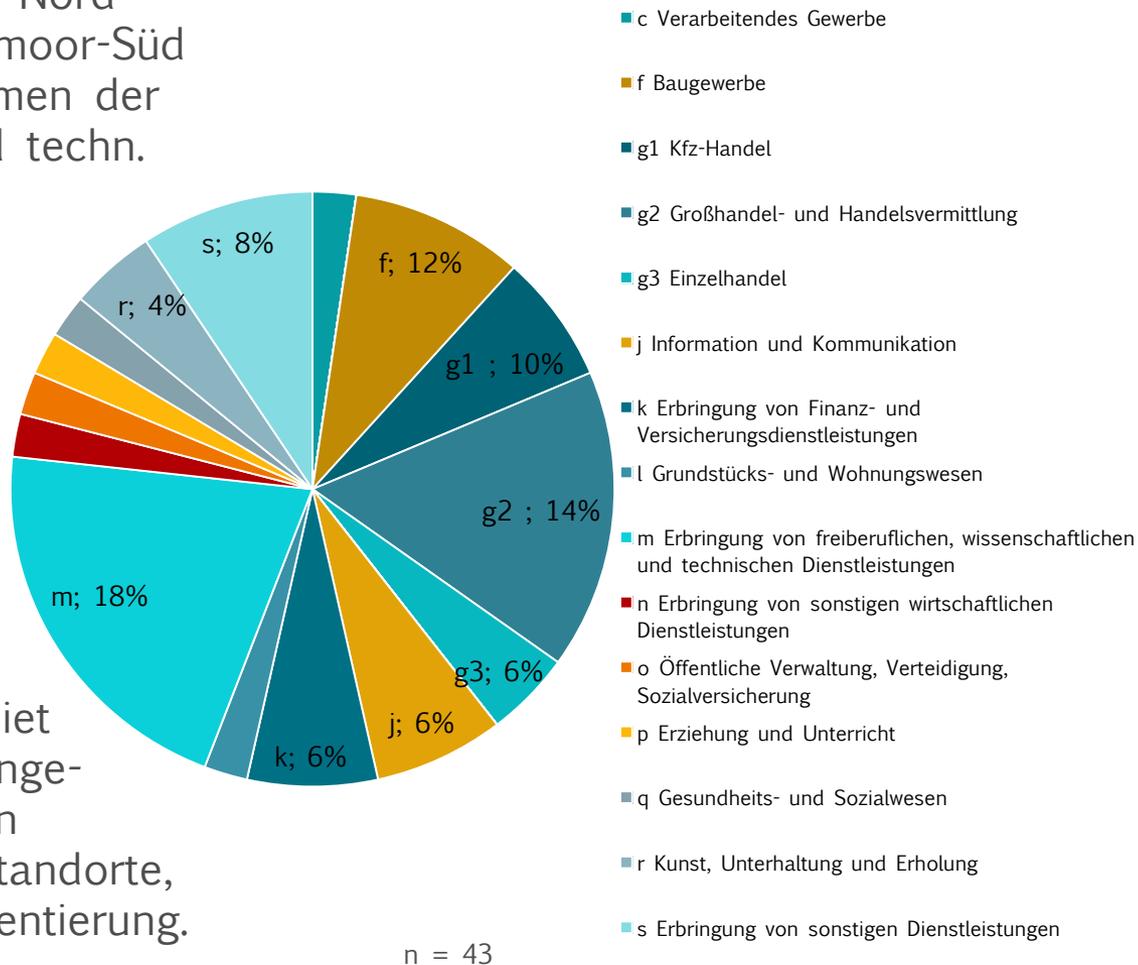
3 Gewerbestandorte und Flächenpotenziale

3.5 Gewerbegebiet Beimoor-Süd

Im südlich an das Gewerbegebiet Nord angrenzenden Gewerbegebiet Beimoor-Süd (B-Plan 82) dominieren Unternehmen der Freiberuflichen, wissenschaftl. und techn. Dienstleistungen (18%), gefolgt von einer annähernden Gleichverteilung zwischen Großhandel (14%), Baugewerbe (12%) und Kfz-Handel (10%).

Unternehmen, die in der Hauptbranche dem Verarbeitenden Gewerbe zuzuordnen sind, finden sich nur vereinzelt (4%).

Somit entspricht das Gewerbegebiet Beimoor-Süd einem in den vergangenen Jahren oft zu beobachtenden Trend neu entwickelter Gewerbestandorte, mit besonderer Dienstleistungsorientierung.



3 Gewerbestandorte und Flächenpotenziale

3.5 Gewerbegebiet Beimoor-Süd

Die markanteste Nutzung im Gewerbegebiet Beimoor-Süd ist sicherlich das „Haus der Wirtschaft“ in exponierter Lage in der Kreuzung von Ostring und Beimoorweg. Die Kleinteiligkeit der dort sitzenden Dienstleistungsunternehmen ist in erster Linie für den hohen Anteil des tertiären Sektors im Gewerbegebiet verantwortlich.

Ebenso finden sich im Gewerbegebiet verstärkt Kfz-Händler sowie Unternehmen aus dem Großhandel.

Da aktuell mehrere Flächen noch nicht bebaut sind, hinterlässt diese Situation den Eindruck einer mangelnden Nachfrage. Gleichwohl ist der weit überwiegende Teil der verfügbaren Parzellen bereits verkauft.

Zum offenen Charakter des Standortes trägt dabei auch der südliche Sportplatz bei.



— Untersuchungsgebiet	■ Verkehr und Lagerei
Flurstücke	■ sonstige Dienstleistungen
□ Flurstücksgrenze	Allgemeine Nutzungsart
Branchenstruktur	■ Wohn-/ Mischgebiet
■ Verarbeitendes Gewerbe	■ Wasserflächen
■ Energie- und Wasserversorgung	Potenzialflächen
■ Baugewerbe	■ Leerstand
■ Großhandel	■ Potenzialfläche
■ Kfz-Handel	■ Optionale Potenzialflächen
■ Einzelhandel	■ Erweiterung und perspektivische Nutzung

Anmerkung: Da einzelne Grundstücke mehrfach durch Unternehmen belegt sind, wird die Einfärbung der Grundstücke nach eigener Einschätzung der cima vorgenommen.

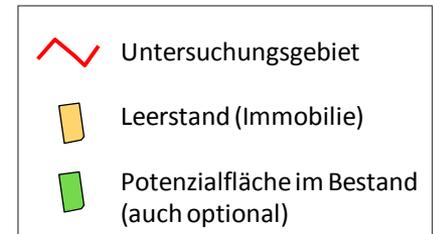
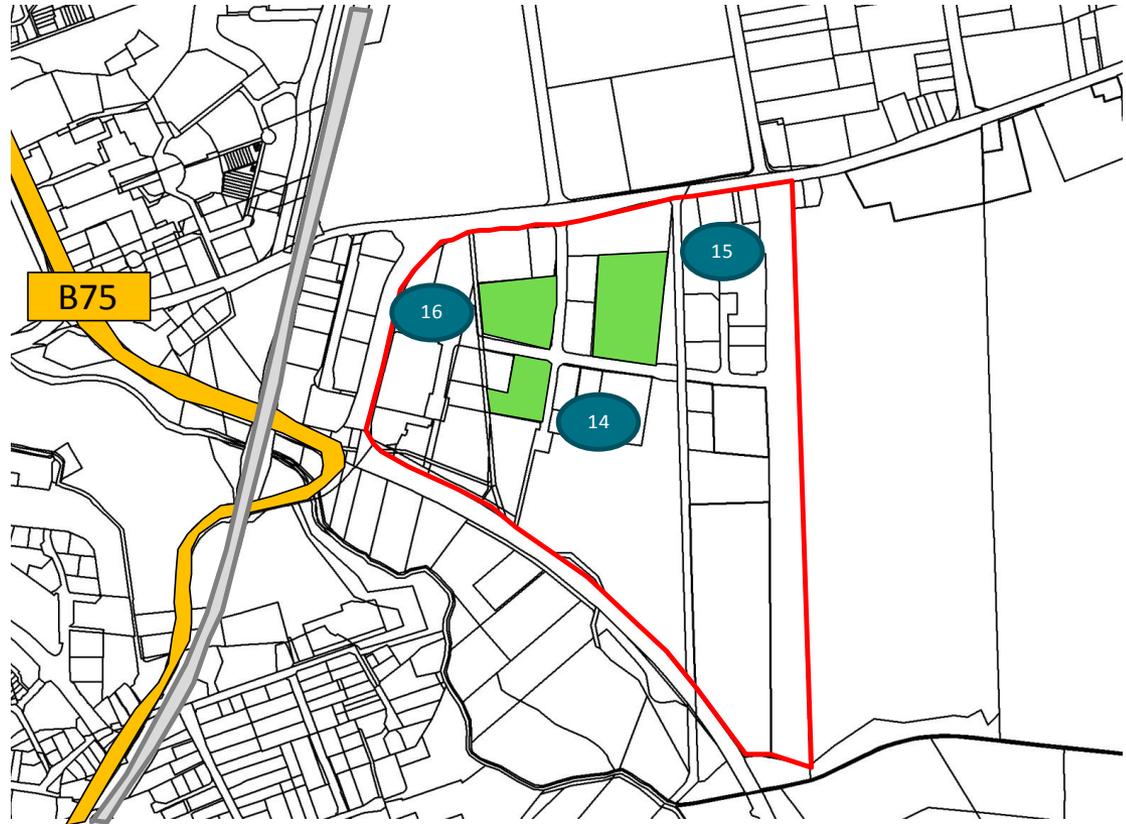
3 Gewerbestandorte und Flächenpotenziale

3.5 Gewerbegebiet Beimoor-Süd

Innerhalb des Gewerbegebietes wurden drei Potenzialflächen entlang der Straße Am Hopfenbach erfasst, die sich allesamt in privatem Eigentum befinden und somit nur eingeschränkt zur Verfügung stehen.

Die Flächen weisen einen günstigen Zuschnitt auf und sollten daher generell leicht zu vermarkten sein. Einer zügigen Umsetzung kann der Privatbesitz jedoch entgegenstehen (Reaktivierungsquote von jeweils 40%).

Aufgrund des günstigen Umfeldes (hinsichtlich Grünanlagen, Nutzungen) werden die Flächen als besonders hochwertig eingestuft.



3 Gewerbestandorte und Flächenpotenziale

3.5 Gewerbegebiet Beimoor-Süd

So fließen in der Bilanz folgende Potenzialflächen im Gewerbegebiet Beimoor-Süd in die Flächenbedarfsprognose ein:

- Relevante Potenzialflächen
 - Standort Nr. 14
 - Standort Nr. 15
 - Standort Nr. 16

Relevante Potenzialflächen				
Lfd. Nr.	qm (netto)	Verfügbarkeit	Reaktivierungsquote	Bilanz
14	5.287	mittelfrist.	40%	2.115
15	14.393	mittelfrist.	40%	5.757
16	9.228	mittelfrist.	40%	3.691

qm netto (ohne Reaktivierungsabschlag)	"Klassische" Gewerbegebiete	Hochw. Gewerbe; Gewerbeparks	Logistikstandorte	Einzelhandelsstandorte	SUMME
Gewerbegebiet Beimoor-Süd					
Standort Nr. 14		5.287			5.287
Standort Nr. 15		14.393			14.393
Standort Nr. 16		9.228			9.228



Empfehlungen

Da sich aufgrund der vielfach noch ausstehenden Nutzung für das Gewerbegebiet Beimoor-Süd bislang kein eindeutiges Standortprofil herausgebildet hat, sollte auf eine zügige, jedoch qualitativ hochwertige Bebauung der noch offenen Freiflächen hingewirkt werden.

Die breiten, mit hinreichend Parkbuchten versehenen Straßenquerschnitte sowie das durchgängig nachvollziehbare Grünkonzept im öffentlichen Raum, stellen einen sinnvollen Ansatz dar.

Insbesondere würde die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes (B-Plan 88; siehe Kap. 6) östlich vom Kornkamp-Süd auch zur Profilierung dieses Standortes beitragen.

3 Gewerbestandorte und Flächenpotenziale



3.6 Zwischenbilanz

Aus der Analyse der Potenzialflächen im Bestand ergibt sich folgende Zwischenbilanz:

Ohne Abschlag aufgrund von zu erwartenden Reaktivierungshemmnissen, ergeben sich Flächenpotenziale in der Größenordnung von rd. **9,4 ha**. Hinzu kommen Flächenpotenziale im Bestand, die perspektivisch relevant werden könnten (Nr. 1 und 2).

Die vollständige Berücksichtigung der Potenzialflächen entspricht aufgrund verschiedenster Hemmnisse (z.B. mangelnde Verkaufsbereitschaft, überzogene Preis-/Mietvorstellungen etc.) jedoch nicht den realen Marktbedingungen.

	"Klassische Gewerbegebiete	Hochw. Gewerbe; Gewerbeparks	Logistikstandorte	Einzelhandelsstandorte	SUMME
Gewerbegebiet Nord					
Standort Nr. 3		1.649			1.649
Standort Nr. 4	4.764				4.764
Standort Nr. 5	2.404				2.404
Standort Nr. 6	3.610				3.610
Standort Nr. 7	3.149				3.149
Standort Nr. 8		2.198			2.198
Standort Nr. 9 (90% angesetzt)			30.269*90%		27.242
Standort Nr. 10	1.987				1.987
Gewerbegebiet West					
Standort Nr. 12		5.984			5.984
Standort Nr. 13	12.344				12.344
Gewerbegebiet Beimoor-Süd					
Standort Nr. 14		5.287			5.287
Standort Nr. 15		14.393			14.393
Standort Nr. 16		9.228			9.228
Summe Potenzialflächen im Bestand	28.258	38.739	30.269	0	94.240

Optionale Potenzialflächen im Bestand					
	"Klassische Gewerbegebiete	Hochw. Gewerbe; Gewerbeparks	Logistikstandorte	Einzelhandelsstandorte	SUMME
Gewerbegebiet Nord					
Standort Nr. 1		18.831			18.831
Standort Nr. 2		22.625			22.625
Summe Potenzialflächen im Bestand (incl. Flächen bei perspektivisch ausbleibender Nordtangente)	28.259	80.195	30.269	0	135.696

3 Gewerbestandorte und Flächenpotenziale



3.6 Zwischenbilanz

Um eine reale Einschätzung der zur Verfügung stehenden Flächenpotenziale zu erhalten, werden die Potenzialflächen anhand ihrer Marktgängigkeit eingeschätzt.

Unter Berücksichtigung der angenommenen Reaktivierungshemmnisse, resultiert somit ein Gesamtpotenzial im Bestand von rd. **2,6 ha, netto** (wobei optionale Potenziale außen vor bleiben).

Hierdurch wird berücksichtigt, dass einzelne private Eigentümer nicht oder nur sehr eingeschränkt verkaufsbereit sind oder bspw. vorhandene Gebäude nicht den Markterfordernissen entsprechen (Größe, Stützenrasterung, Raumaufteilung, Nutzhöhe, vorhandene Technik etc.)

	"Klassische" Gewerbegebiete	Hochw. Gewerbe; Gewerbeparks	Logistikstandorte	Einzelhandelsstandorte	SUMME
Gewerbegebiet Nord					
Standort Nr. 3		660			660
Standort Nr. 4	953				953
Standort Nr. 5	481				481
Standort Nr. 6	722				722
Standort Nr. 7	630				630
Standort Nr. 8		440			440
Standort Nr. 9 (90% angesetzt)			5.448		5.448
Standort Nr. 10	397				397
Gewerbegebiet West					
Standort Nr. 12		2.394			2.394
Standort Nr. 13	2.469				2.469
Gewerbegebiet Beimoor-Süd					
Standort Nr. 14		2.115			2.115
Standort Nr. 15		5.757			5.757
Standort Nr. 16		3.691			3.691
Summe Potenzialflächen im Bestand	5.652	15.056	5.448	0	26.156

Optionale Potenzialflächen im Bestand					
	"Klassische" Gewerbegebiete	Hochw. Gewerbe; Gewerbeparks	Logistikstandorte	Einzelhandelsstandorte	SUMME
Gewerbegebiet Nord					
Standort Nr. 1		18.831			18.831
Standort Nr. 2		22.625			22.625
Summe Potenzialflächen im Bestand (incl. Flächen bei perspektivisch ausbleibender Nordtangente)	47.108	19.636	6.054	0	67.613

3 Gewerbestandorte und Flächenpotenziale

3.6 Zwischenbilanz

Die Erhebung der drei Gewerbegebiete auf Ahrensburger Stadtgebiet zeigt deutlich voneinander abweichende Branchenschwerpunkte, was entsprechende Rückschlüsse auf die Standortfaktoren ermöglicht, aber ebenso historisch bedingt ist.

So ist das Gewerbegebiet Nord stark durch den Großhandel und das Verarbeitende Gewerbe geprägt. Während dort ein vergleichsweise geringer Anteil kleinerer unternehmensnaher Dienstleister vorhanden ist (wenngleich v.a. das GE Nord eine Headquarter-Funktion erfüllt), ist deren Anteil mit über 40% im Gewerbegebiet West deutlich höher, wohingegen an diesem Standort am Gleisdreieck deutlich weniger Betriebe des Verarbeitenden Gewerbes, des Großhandels oder des Baugewerbes zu finden sind (allein bezogen auf die Anzahl der Arbeitsstätten, nicht auf den Flächenverbrauch). Im Gewerbegebiet Beimoor-Süd wiederum haben sich neben wenigen produzierenden Betrieben v.a. zahlreichen Unternehmen aus dem Bereich Handel und Baugewerbe angesiedelt.

Fast alle erfassten Freiflächen oder Leerstände befinden sich in privatem Eigentum und entziehen sich damit der freien Verfügbarkeit durch die Wirtschaftsförderung. Dementsprechend können diese Flächen auch nur eingeschränkt als Potenzialflächen bilanziert und in die Flächenbedarfsprognose eingestellt werden.

Im Ergebnis werden aktuell rd. **2,6 ha (netto)** als verfügbar betrachtet. Dieses Potenzial gilt es nachfolgend dem zu erwartenden Flächenbedarf bis zum Zieljahr 2030 gegenüber zu stellen. Die einzelnen Flächensteckbriefe finden sich im Anhang.

- 1 Einleitung
- 2 Sozioökonomische Rahmendaten
- 3 Gewerbestandorte und Flächenpotenziale
- 4 **Ermittlung des Wirtschaftsflächenbedarfs**
 - 4.1 Planerischer Auftrag
 - 4.2 Methodik der Flächenbedarfsermittlung
 - 4.3 Unternehmerbefragung
 - 4.4 Flächenverkäufe in der Vergangenheit
 - 4.5 Trendbasierte GIFPRO
- 5 Ermittlung des Wirtschaftsflächenbedarfs
- 6 Flächenbilanz
- 7 FNP-Potenzialflächen und Suchräume
- 8 Handlungsempfehlungen

4 Ermittlung des Wirtschaftsflächenbedarfs

4.1 Planerischer Auftrag

Wie in Kap. 2.1 bereits dargestellt, ist die Stadt Ahrensburg eines von drei Mittelzentren im Kreis Stormarn. Relevante Ziel- und Grundsatzaussagen aus Sicht der Raumordnung lassen sich dem LEP sowie dem Regionalplan entnehmen:

Landesplanung

Gemäß Ziffer 1.3 (2) LEP sollen in den Ordnungsräumen die Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung weiter verbessert werden, u.a. durch die ausreichende Vorhaltung von Flächen für Gewerbe- und Industrie.

Als Mittelzentrum im Verdichtungsraum Hamburg gem. Ziffer 2.2.2 (1) LEP soll Ahrensburg u.a. seine Funktion als regionales Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentrum durch ein breit gefächertes Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen stärken und weiterentwickeln. Dies umfasst u.a. auch ein bedarfsgerechtes Angebot an Flächen für Gewerbe und Dienstleistungen.

Regionalplanung

Gemäß Ziffer 5.1 (7) Regionalplan 1 ist Ahrensburg Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung. Dies umfasst eine vorausschauende Bodenvorratspolitik und eine der zukünftigen Entwicklung angepasste Ausweisung u.a. von gewerblichen Bauflächen.

4 Ermittlung des Wirtschaftsflächenbedarfs

4.1 Planerischer Auftrag

Hierzu werden im Landesentwicklungsplan (LEP) relevante Bedarfsfälle aufgeführt, denen durch eine entsprechende Flächenentwicklung zu begegnen ist:

- Flächen für den Eigenbedarf:
 - Die Entwicklung von Flächen zur bedarfsgerechten Flächenvorsorge (Erweiterungen ortsansässiger Betriebe, Neuansiedlung ortsangemessener Betriebe) ist gemäß LEP grundsätzlich in allen Gemeinden möglich, wenn dem Kriterium der „Ortsangemessenheit“ entsprochen wird.
- Gewerbegebiete mit regionaler Bedeutung:
 - In zentralen Orten und Stadtrandkernen ist zur Befriedigung des regionalen Ansiedlungsbedarfs in den Regionalplänen zusätzlich die Darstellung von Gewerbegebieten mit regionaler Bedeutung möglich, ebenso in Gemeinden mit planerischer Gewerbefunktion.
 - Die Flächenausweisung ist abhängig vom Nachweis einer entsprechenden Nachfrage.
- Gewerbegebiete mit überregionaler Bedeutung:
 - Standorte für Gewerbegebiete mit überregionaler Bedeutung sind gem. Ziffer 2.6 Abs. 4 LEP insbesondere verkehrsintensiven gewerblichen Branchen vorbehalten, welche eine entspr. Verkehrsanbindung benötigen und nicht siedlungsnah untergebracht werden können/ sollen. Die Lage an einer Landesentwicklungssachse ist insofern maßgeblich.

4 Ermittlung des Wirtschaftsflächenbedarfs

4.1 Planerischer Auftrag

- Absatz 5 führt raumordnerische Kriterien auf, die bei der Festlegung solcher Standorte in den Regionalplänen zu berücksichtigen sind.
- Dass die Landesregierung dabei vor allem darauf abzielt, spezifische Standorte für den Bereich Güterverkehr und Logistik zu schaffen, geht deutlich aus der Begründung zum LEP hervor.
- Faktisch treffen die Erfüllungskriterien auch auf das Ahrensburger Gewerbegebiet Nord zu, wenngleich nicht alle Flächen am Standort gleichermaßen für Logistiker geeignet sind.

Expliziter Entwicklungsauftrag

Eine eindeutige Entwicklungsrichtung für die Gewerbeflächenpolitik der Stadt Ahrensburg gibt der Regionalplan I in Ziffer 5.6.3 vor. Hiernach ist südlich des Gewerbegebietes Beimoor ausdrücklich ein Schwerpunkt für gewerbliche Entwicklung vorgesehen.

Entsprechend stünde auch die aktuell geplante Erweiterung von Beimoor-Süd in östliche Richtung zumindest unter raumordnerischen Gesichtspunkten unter keinem grundsätzlichen planerischen Vorbehalt (siehe dazu Kap. 6.3).

4 Ermittlung des Wirtschaftsflächenbedarfs

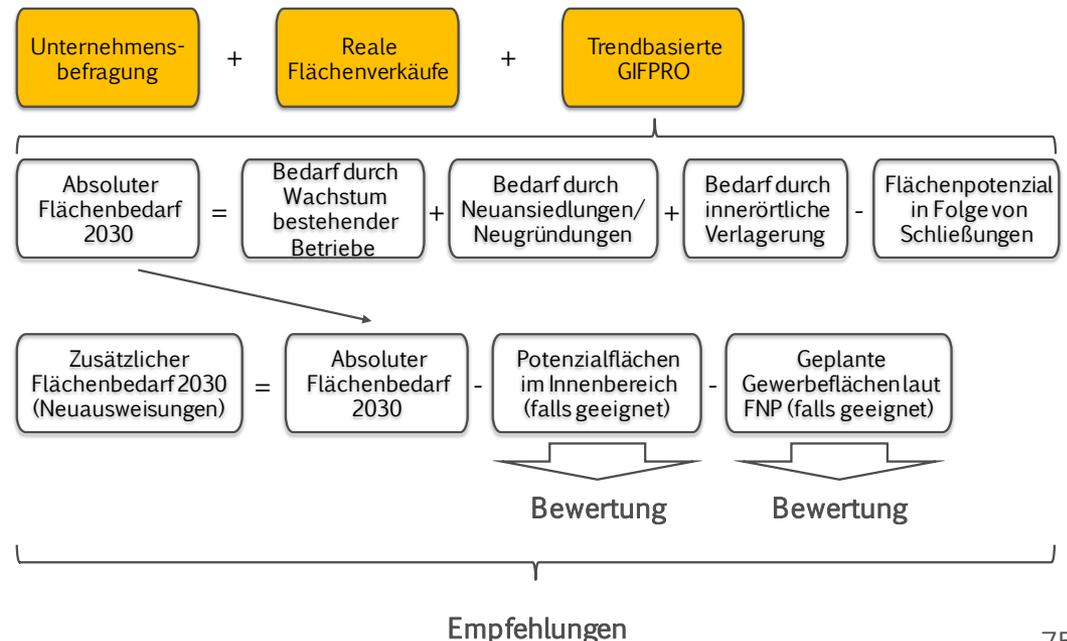
4.2 Methodik der Flächenbedarfsermittlung

In den Kapiteln 2 und 3 wurde zunächst auf die Lagequalitäten der Stadt Ahrensburg, zentrale wirtschaftliche Kennziffern und schließlich auf die aktuell verfügbaren Flächenpotenziale innerhalb der Bestandsgebiete (Potenzialflächen im Bestand) eingegangen.

Zur Einschätzung der aktuellen Situation am Gewerbeflächenmarkt gilt es in erster Linie, die ermittelten Potenzialflächen im Bestand dem zu erwartenden Flächenbedarf gegenüberzustellen. Erst ein Defizit verfügbarer und geeigneter Gewerbeflächen innerhalb der Bestandsgebiete rechtfertigt die Ausweisung zusätzlicher Gewerbeflächen im Flächennutzungsplan (FNP).

Aus diesem Grund wird im Rahmen dieser Gewerbeflächenstudie eine Kombination aus Flächenbedarfsprognose, Auswertung der Flächenverkäufe in der Vergangenheit und Unternehmerbefragung gewählt.

Dabei stehen neben der quantitativen Betrachtung vor allem auch die unterschiedlich nachgefragten Standortqualitäten im Vordergrund.

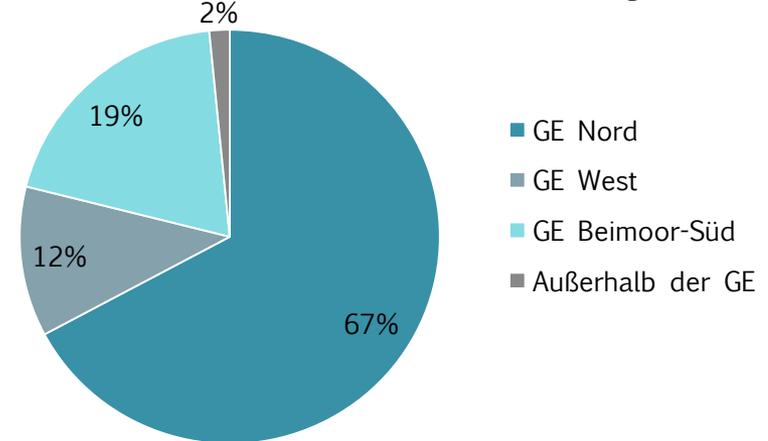


4 Ermittlung des Wirtschaftsflächenbedarfs

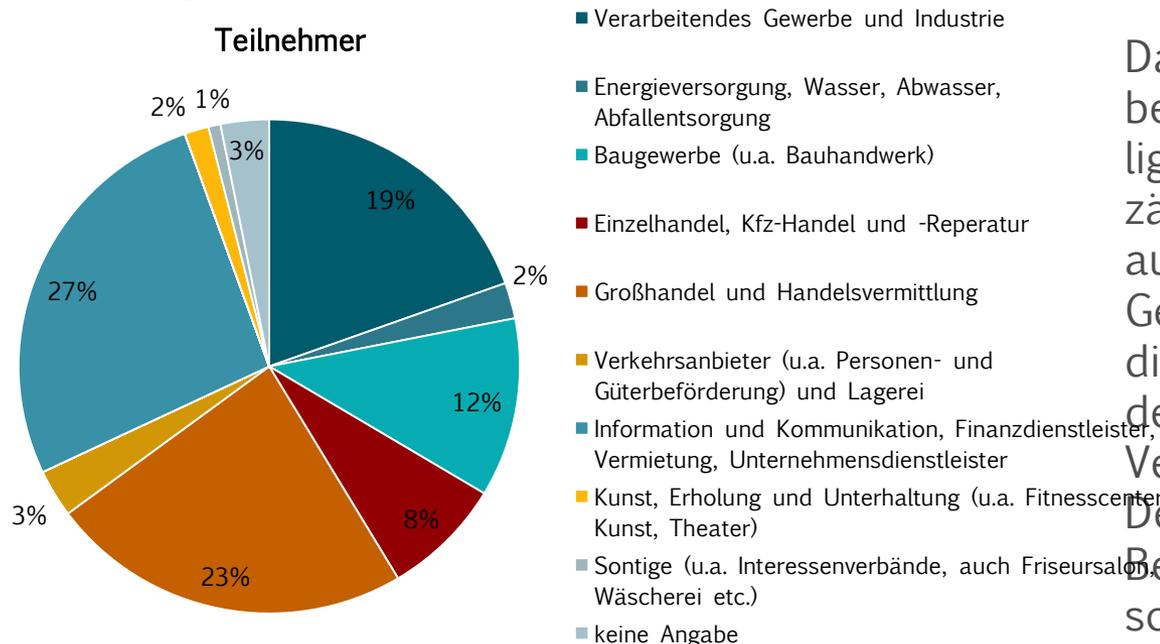
4.3 Unternehmerbefragung

Ausgangspunkt ist eine Unternehmerbefragung in Ahrensburg, die im Zeitraum Juni bis August 2014. Hierzu wurde eine Kombination aus schriftlicher Befragung, online-Befragung und telefonsicher Befragung gewählt. Insgesamt nahmen 128 Unternehmen (n = 128) daran teil; die Branchenstruktur fiel wie folgt aus:

Teilnehmende Unternehmen nach Gewerbegebieten



Teilnehmer



Dabei wird deutlich, dass ins- bei den Dienstleistern die Betei- ligung relativ zur Arbeitsstätten- zählung sogar leicht geringer ausfiel als im Produzierenden Gewerbe. Gut repräsentiert sind die Unternehmensdienstleister, der Großhandel und auch das Verarbeitende Gewerbe. Dennoch ist das Ergebnis der Befragung sicherlich nur eingeschränkt repräsentativ.

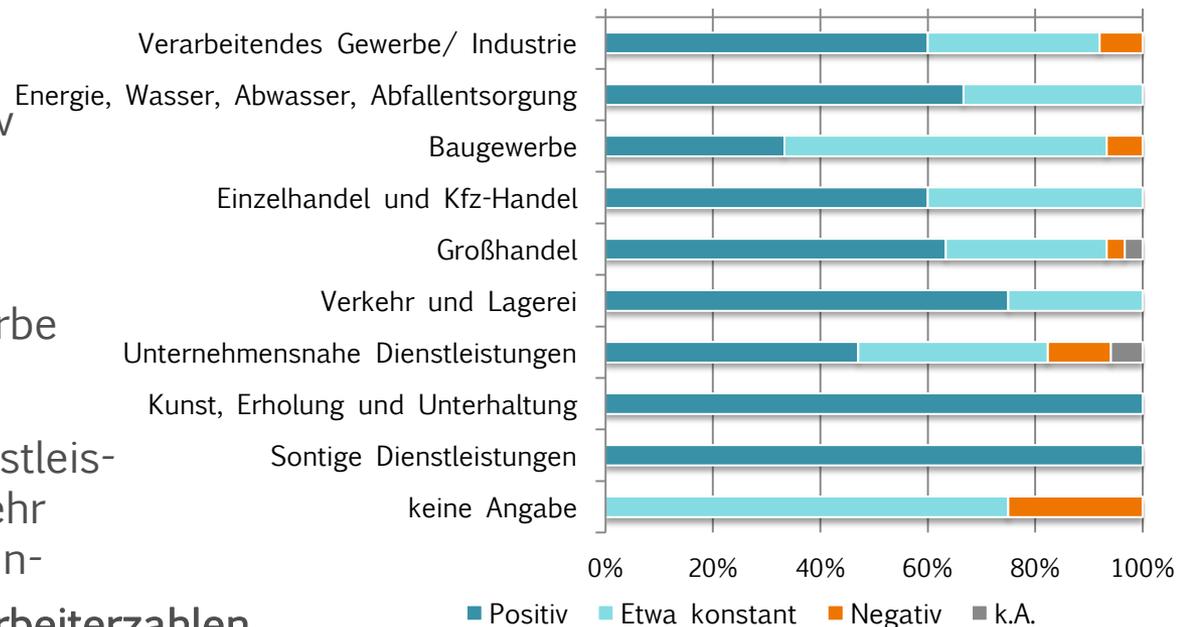
4 Ermittlung des Wirtschaftsflächenbedarfs

4.3 Unternehmerbefragung

Die Frage nach den Umsatzerwartungen für die nächsten 5 Jahre wird von den meisten der teilgenommenen Unternehmen positiv beantwortet. Dies trifft insbesondere auf Unternehmen der Wirtschaftsbereiche Verkehr/Lagerei, Großhandel, Verarbeitendes Gewerbe sowie Energie/Wasser/Abfall zu.

Bei den unternehmensnahen Dienstleistungen finden sich tendenziell mehr Negativerwartungen im Produzierenden Gewerbe.

Umsatzerwartungen (nächste 5 Jahre)



Mitarbeiterzahlen

Antwort	Anzahl Nennungen	in %	Min	q1	Median	q3	Max	Arithm. Mittel
genau	79	61,7%	0	2	6	15	540	20
ungefähr	47	36,7%	1	10	22	64	400	20
k.A.	2	1,6%						
GESAMT	128	98,4%	0	4	10	24	540	34

4 Ermittlung des Wirtschaftsflächenbedarfs

4.3 Unternehmerbefragung

Die überwiegende Zahl der befragten Unternehmen erwartet in den nächsten 5 Jahren eine konstante Beschäftigtenzahl oder gar weiteres Wachstum.

Insofern ist allein aufgrund des Beschäftigungseffektes generell von zunehmenden Flächenbedarfen auszugehen.

Vor allem trifft dies auf verkehrsintensive Betriebe zu.

Antwort	Anzahl Nennungen	in %
Positiv	49	38,3%
Konstant	69	53,9%
Negativ	6	4,7%
keine Angaben	4	3,1%
Gesamt	128	96,9%

Branche	positiv	konstant	negativ	k.A.	Gesamt
Verarbeitendes Gewerbe	40,0%	52,0%	8,0%	0,0%	25
Wasser/Energie/Abfall	0,0%	100,0%	0,0%	0,0%	3
Baugewerbe (u.a. Bauhandwerk)	20,0%	73,3%	6,7%	0,0%	15
Einzelhandel und Kfz-Handel	40,0%	50,0%	0,0%	10,0%	10
Großhandel und Handelsvermittlung	50,0%	50,0%	0,0%	0,0%	30
Verkehrsanbieter und Lagerei	75,0%	25,0%	0,0%	0,0%	4
Unternehmensnahe Dienstleist.	35,3%	50,0%	5,9%	8,8%	34
Kunst, Erholung, Unterhaltung	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	2
keine Angabe zur Branche	0,0%	75,0%	25,0%	0,0%	4

4 Ermittlung des Wirtschaftsflächenbedarfs

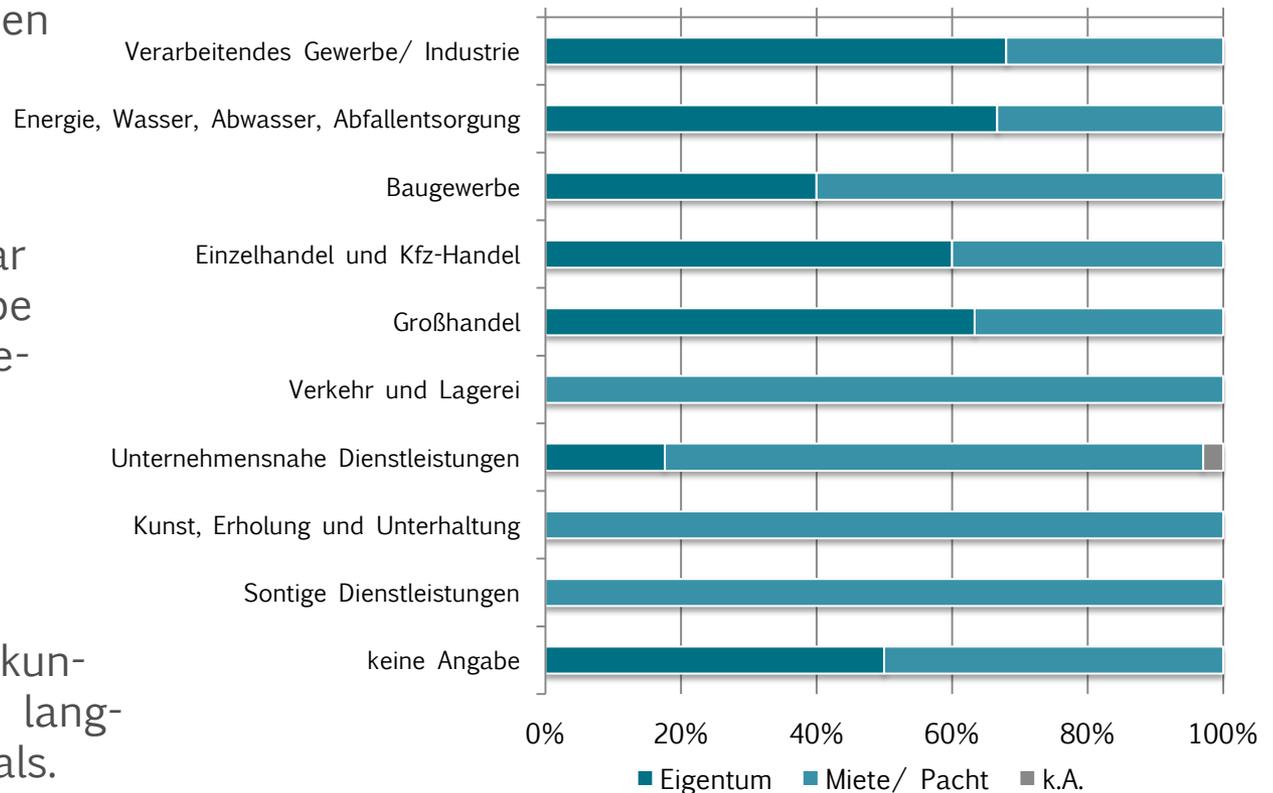
4.3 Unternehmerbefragung

Wichtige Hinweise auf die nachgefragten Standorttypen liefert die Frage nach der Eigentumsstruktur beim aktuellen Betriebsstandort.

Dabei zeigt sich, dass zwar im Produzierenden Gewerbe erwartungsgemäß ein höherer Anteil an Flächen im Eigentum des jeweiligen Betriebes ist, als es bei Dienstleistern der Fall ist. Jedoch vermeiden auch viele Unternehmen des sekundären Sektors eine solche langfristige Bindung des Kapitals.

Für die Angebotspolitik wiederum bedeutet dies, dass ein großer Anteil der Zielgruppe nur mittelbar über bloße Flächenverkäufe anzusiedeln ist. Vielmehr sollten daher stets auch Flächenvermieter und private Immobilienprojektentwickler in die Vermarktungsaktivitäten des Gewerbestandortes Ahrensburg mit einbezogen werden.

Eigentumsstruktur Betriebsstandort



4 Ermittlung des Wirtschaftsflächenbedarfs

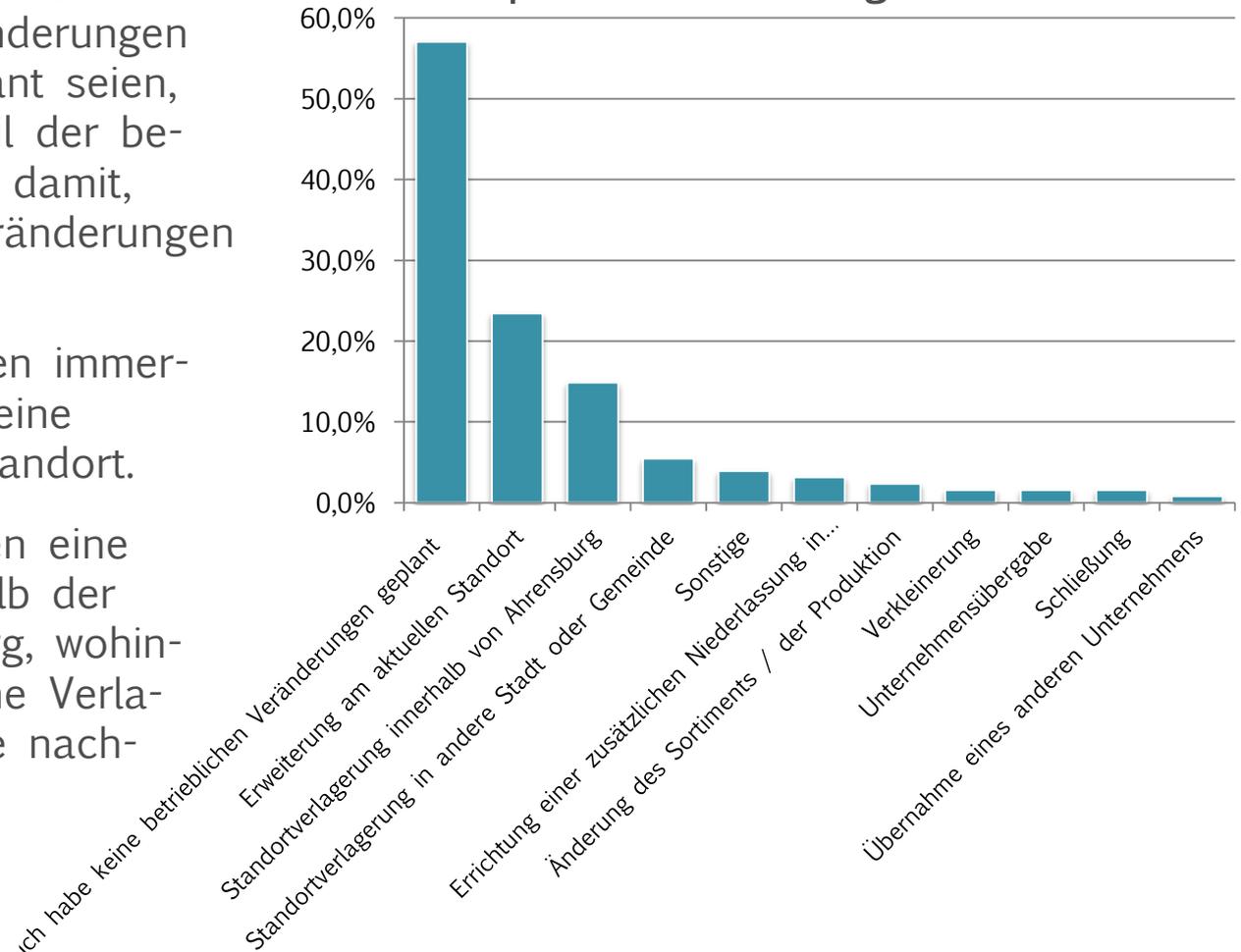
4.3 Unternehmerbefragung

Die Frage danach, ob innerhalb der nächsten 5 Jahre Veränderungen am aktuellen Standort geplant seien, beantwortete der größte Anteil der befragten Unternehmen (57%) damit, dass keine betrieblichen Veränderungen absehbar seien.

Auf der anderen Seite planen immerhin 23% der Unternehmen eine Erweiterung am aktuellen Standort.

Wiederum 15% beabsichtigen eine Standortverlagerung innerhalb der Stadtgrenzen von Ahrensburg, wohingegen lediglich 5% über eine Verlagerung an andere Standorte nachdenken.

Geplante Veränderungen am Standort



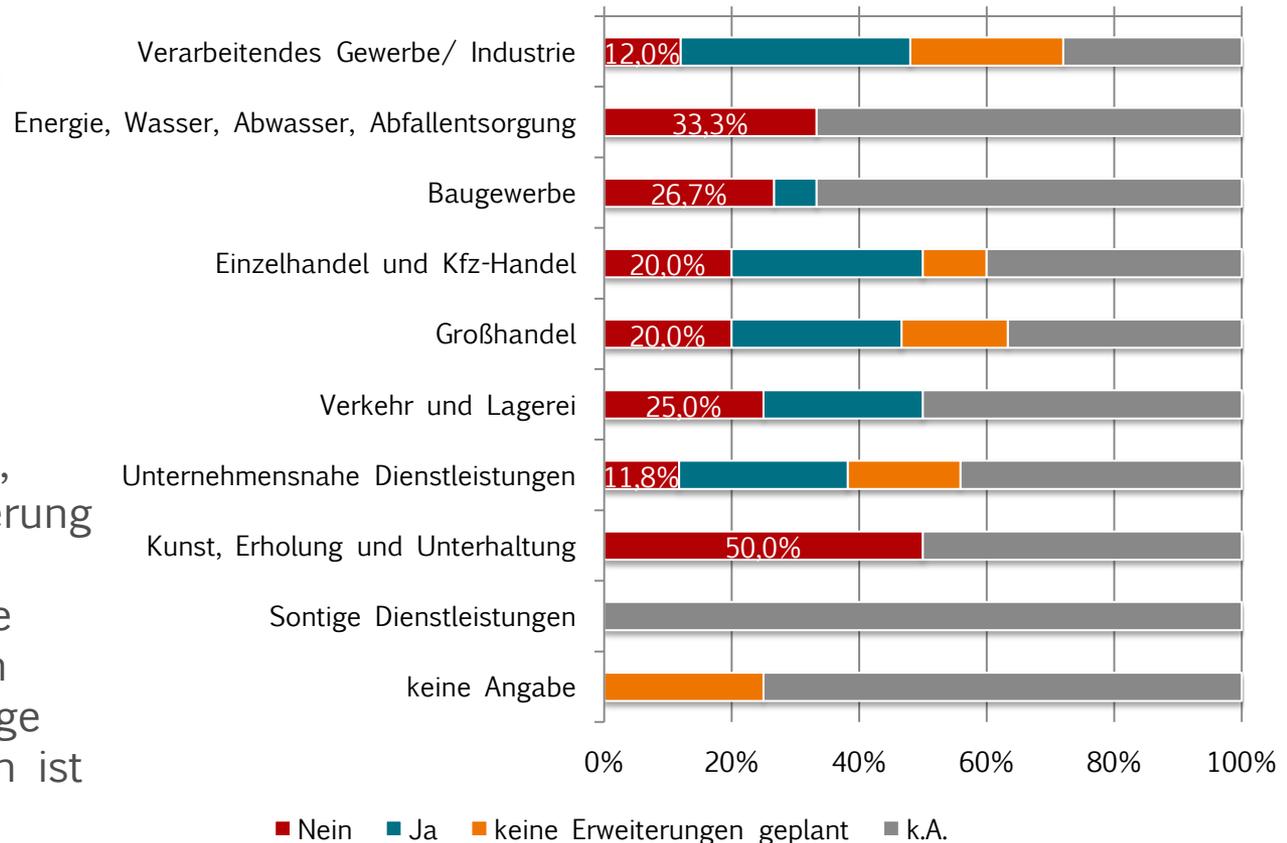
4 Ermittlung des Wirtschaftsflächenbedarfs

4.3 Unternehmerbefragung

Auf die Frage, ob am aktuellen Standort genügend Flächen für mögliche Erweiterungen zur Verfügung stünden, gibt ein erheblicher Anteil der befragten Unternehmen an, dass der aktuelle Standort über keine Potenziale für Erweiterungen verfüge.

Dies entspricht 22 von insgesamt 30 Unternehmen, die demnächst eine Erweiterung beabsichtigen. Zwar ist zu bedenken, dass diese Frage von einzelnen Unternehmen auch als hypothetische Frage interpretiert wurde. Dennoch ist Achtsamkeit geboten.

Verfügbarkeit von Erweiterungsflächen



4 Ermittlung des Wirtschaftsflächenbedarfs

4.3 Unternehmerbefragung

Erforderliche Flächengrößen

Antwort	Anzahl Nennungen	in %	Min	Unteres Quartil (q1)	Median	Oberes Quartil (q3)	Max	Arithmetisches Mittel
Grundfläche	17	13,3%	100	1.000	4.000	5.000	25.000	5.621
Bürofläche	6	4,7%	70	163	300	550	5.000	1.070
Sonstige Angaben	4	3,1%						
keine Angaben	101	78,9%						
GESAMT	128	100,0%	70	375	3.000	5.000	25.000	4.433

Im Zuge der Befragung wurde auch nach dem erforderlichen Flächenumfang für Erweiterungsabsichten und Verlagerungen gefragt.

Die meisten Unternehmen erfordern zusätzliche Parzellen in der Größenordnung von rd. 4.000 qm. Nur sehr wenige Bestandsunternehmen benötigen zusätzliche Flächen von mehr als 2,5 ha. Beim Büroflächenbedarf liegt der Median der nachgefragten zusätzlichen Nutzfläche bei 300 qm; ein Ergebnis, das sich auch mit einer aktuellen Umfrage im Auftrag von Immobilienscout24 deckt.²⁵

Insgesamt wird ein Flächenbedarf von 95.550 qm innerhalb der nächsten 5 Jahre erwartet, wovon sich nach Aussage **81.100 qm (8,1 ha) nicht am Standort decken lässt.**

²⁵ vgl. mindline energy/ Immobilienscout24 (2014): Nachfrager-Studie Trends. Ergebnisbericht Dezember 2014

4 Ermittlung des Wirtschaftsflächenbedarfs

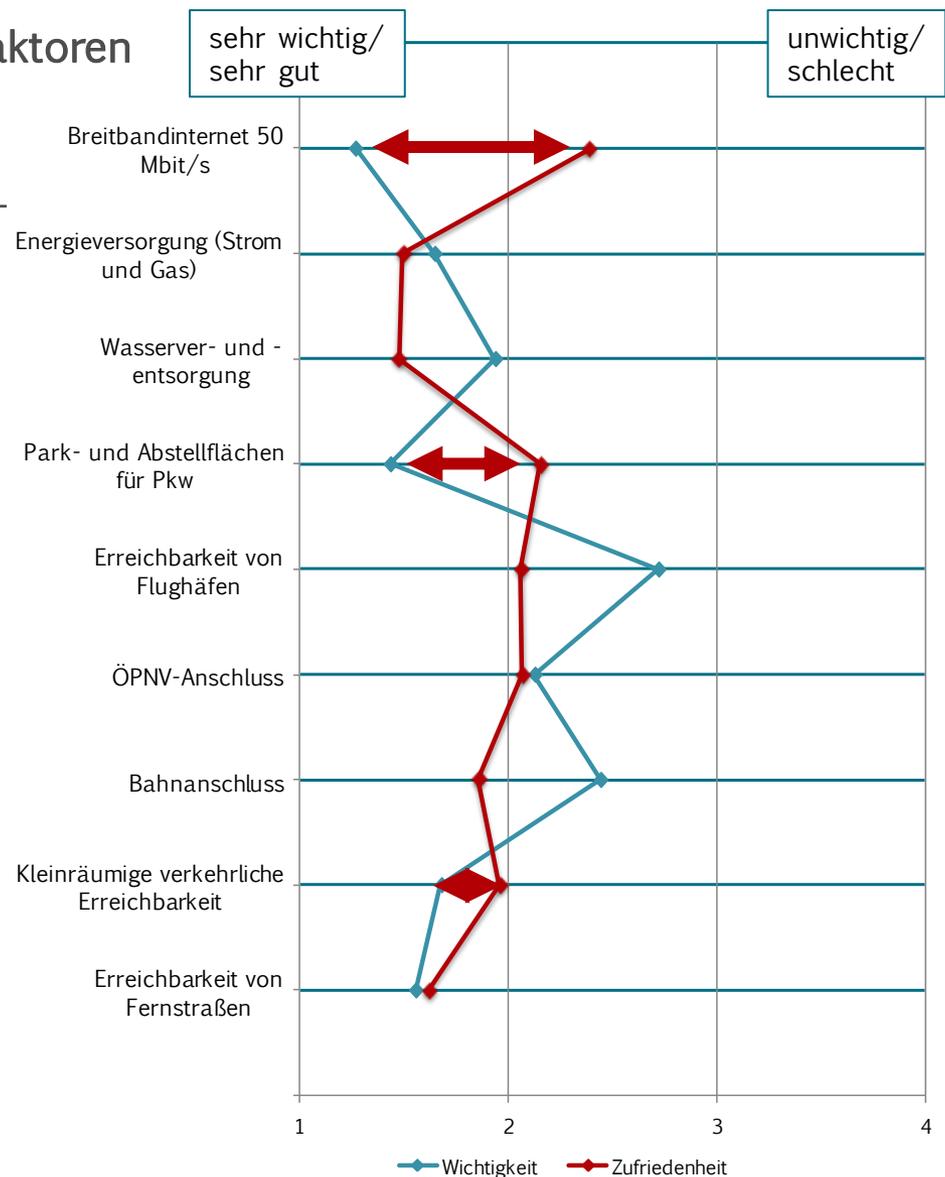
4.3 Unternehmerbefragung

Bewertung harter Standortfaktoren

Die befragten Unternehmen schätzen die Bedeutung der erfragten harten Standortfaktoren sehr unterschiedlich ein. Generell werden die meisten der erörterten Standortbedingungen jedoch als wichtig eingeschätzt.

Nennenswerte Diskrepanzen zwischen Relevanz (Wichtigkeit) und Zufriedenheit am eigenen Betriebsstandort bestehen v.a. hinsichtlich der Versorgung mit Breitband-Internet sowie bei der Verfügbarkeit von Park-/ Abstellflächen. Auch bezüglich der kleinräumigen Erreichbarkeit gibt es eine leichte Unzufriedenheit, was eventuell auf die Verkehrsbelastung des Beimoorwegs zurückgeführt werden könnte.

Hinsichtlich der Ver- und Entsorgungssysteme herrscht durchweg Zufriedenheit.



4 Ermittlung des Wirtschaftsflächenbedarfs

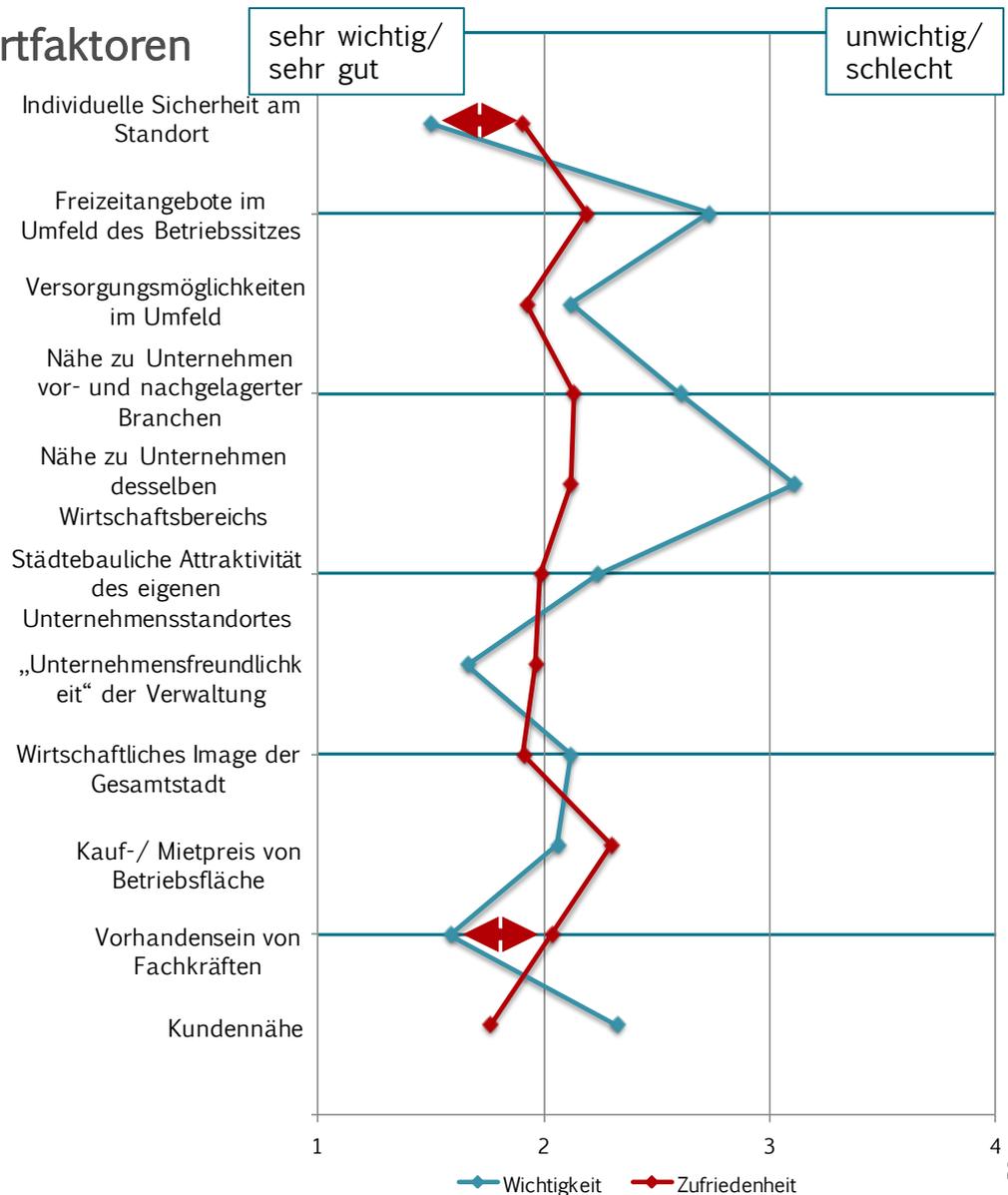
4.3 Unternehmerbefragung

Bewertung weicher Standortfaktoren

Bezüglich der weichen Standortfaktoren ist feststellbar, dass die konkrete Zufriedenheit mit einzelnen Faktoren in den überwiegenden Fällen höher ausfällt als die generelle Zuschreibung einer Bedeutung.

Leichte Schwächen lassen sich jedoch hinsichtlich der Versorgung mit Fachkräften ausmachen (dies müsste jedoch weiter untersucht und qualifiziert werden) sowie teilweise auch bezüglich der gefühlten Sicherheit am Standort.

Die Bewertung der Standverwaltung fällt dabei verhältnismäßig positiv aus, jedoch ist die Qualität im Umgang mit den Unternehmen weiterhin stetig zu überprüfen.



4 Ermittlung des Wirtschaftsflächenbedarfs

4.3 Unternehmerbefragung

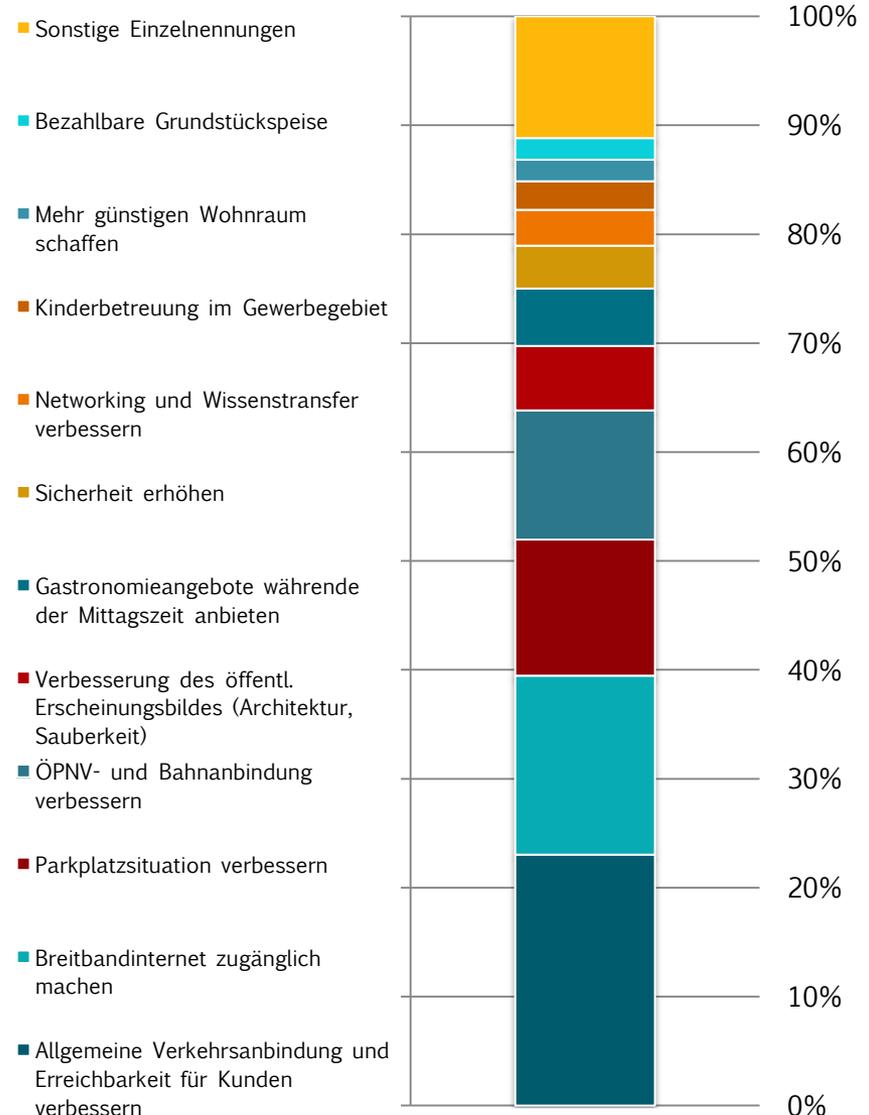
Optimierungsbedarf am Standort

Auf die Frage, was am jeweiligen Betriebsstandort konkret optimiert werden sollte (formuliert als offene Frage), werden Verbesserungserfordernisse v.a. bei der Verkehrsanbindung/ Erreichbarkeit, der Breitbandversorgung (≥ 50 Mbit/s) sowie auch der Parkplatzsituation genannt.

Ebenfalls werden weitere Optimierungen bei der ÖPNV-/Bahnanbindung als wünschenswert erachtet.

In Kombination mit der vorgenannten Bewertung von Standortfaktoren wären somit vordringlich zu optimieren:

- Flächendeckendes Breitband-Internet
- Parkplatzsituation (Entlastung)
- Kleinräumige Verkehrsanbindung



4 Ermittlung des Wirtschaftsflächenbedarfs

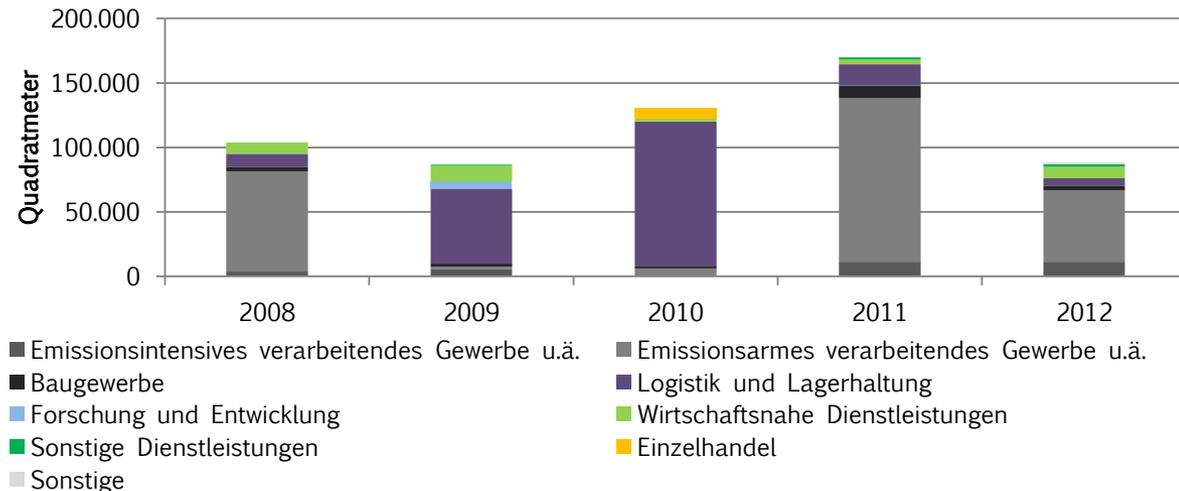
4.4 Flächenverkäufe in der Vergangenheit

Die Auswertung der Flächenverkaufsstatisik für die Stadt Ahrensburg ist angesichts des seit einigen Jahren bestehenden Engpasses kaum aussagekräftig, weshalb vorrangig auf die Flächenverkäufe im Kreis Stormarn insgesamt einzugehen ist.

Diesbezüglich ist festzuhalten, dass zwischen 2008 und 2012 insgesamt rd. 57,9 ha Gewerbeflächen verkauft wurden (98 Fälle), was einem Durchschnitt von ca. 11,6 ha pro Jahr entspricht.

Der größte Anteil der verkauften Flächen bezieht sich auf einen Radius von bis zu 4 km zur nächstgelegenen Autobahn-Anschlussstelle, oftmals sind es Flächen innerhalb eines 2 km-Radius, also typische „autobahnahe Standorte“.

In der 2014 abgeschlossenen Gewerbeflächenexpertise für den Kreis Stormarn wird bis zum Zieljahr 2025 ein kreisweiter Durchschnittsbedarf von rd. 8,7 bis 11,3 ha (netto) pro Jahr ermittelt.²⁶



²⁶ vgl. cima GmbH (2014): Fortschreibung der Expertise zur Gewerbeflächenentwicklung im Kreis Stormarn

4 Ermittlung des Wirtschaftsflächenbedarfs

4.5 Trendbasierte GIFPRO

Bei dem verwendeten trendbasierten Modell zur Gewerbeflächenbedarfsprognose (TBS-GIFPRO) handelt es sich um einen nachfrageorientierten Ansatz.

Anders als bei der reinen Fortschreibung einer bisherigen Flächennachfrage, die ebenso durch einen Mangel an verfügbaren Gewerbeflächen in der Vergangenheit (dies trifft im Falle der Stadt Ahrensburg zu), wie auch durch ein Überangebot dessen erheblich tendiert sein kann, wird hierbei aus einer differenzierten Trendfortschreibung der Beschäftigtenzahlen und der Anwendung verschiedener Parameter (Flächenkennziffern, Verlagerungs- und Neuansiedlungsquoten, Wiedernutzungsquoten etc.) auf den zukünftigen Flächenbedarf geschlossen.

Das Modell basiert grundsätzlich auf der Annahme, dass ein zusätzliches Gewerbeflächenangebot keine Zunahme der Beschäftigung nach sich ziehen wird, sondern umgekehrt (v.a. internes) Unternehmenswachstum mit höherer Arbeitsnachfrage* und zusätzlichem Flächenverbrauch einhergeht.

Die Beschäftigtenprognose beruht auf einer Extrapolation der Beschäftigtenzahlen (sozialversicherungspflichtig Beschäftigte) aller Branchen entsprechend der Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008 (WZ 2008) zwischen den Jahren 2000 und 2013.

Die Datengrundlage bezieht sich auf den Stand vor der Revision der Beschäftigungsstatistik. Die Trendprognose erfolgt dabei differenziert für 18 Wirtschaftsgruppen.

* Jedenfalls ab einer bestimmten Beschäftigungsschwelle

4 Ermittlung des Wirtschaftsflächenbedarfs

4.5 Trendbasierte GIFPRO

Die Einschätzung der wirtschaftlichen Entwicklung, vor allem in einer Langfristbetrachtung bis 2030, wie sie zum Zwecke einer Flächennutzungsplanung geboten erscheint, ist kaum präzise möglich. Denn zu viele relevante Faktoren sind kaum (eindeutig) vorhersehbar. Bspw. seien die Folgen von Unternehmensentscheidungen angesichts zunehmend globaler ökonomischer und wirtschaftlicher Verflechtungen, Wirtschafts-/ Finanzkrisen, Auswirkungen von Krisenregionen, demografische Veränderungen etc. genannt.

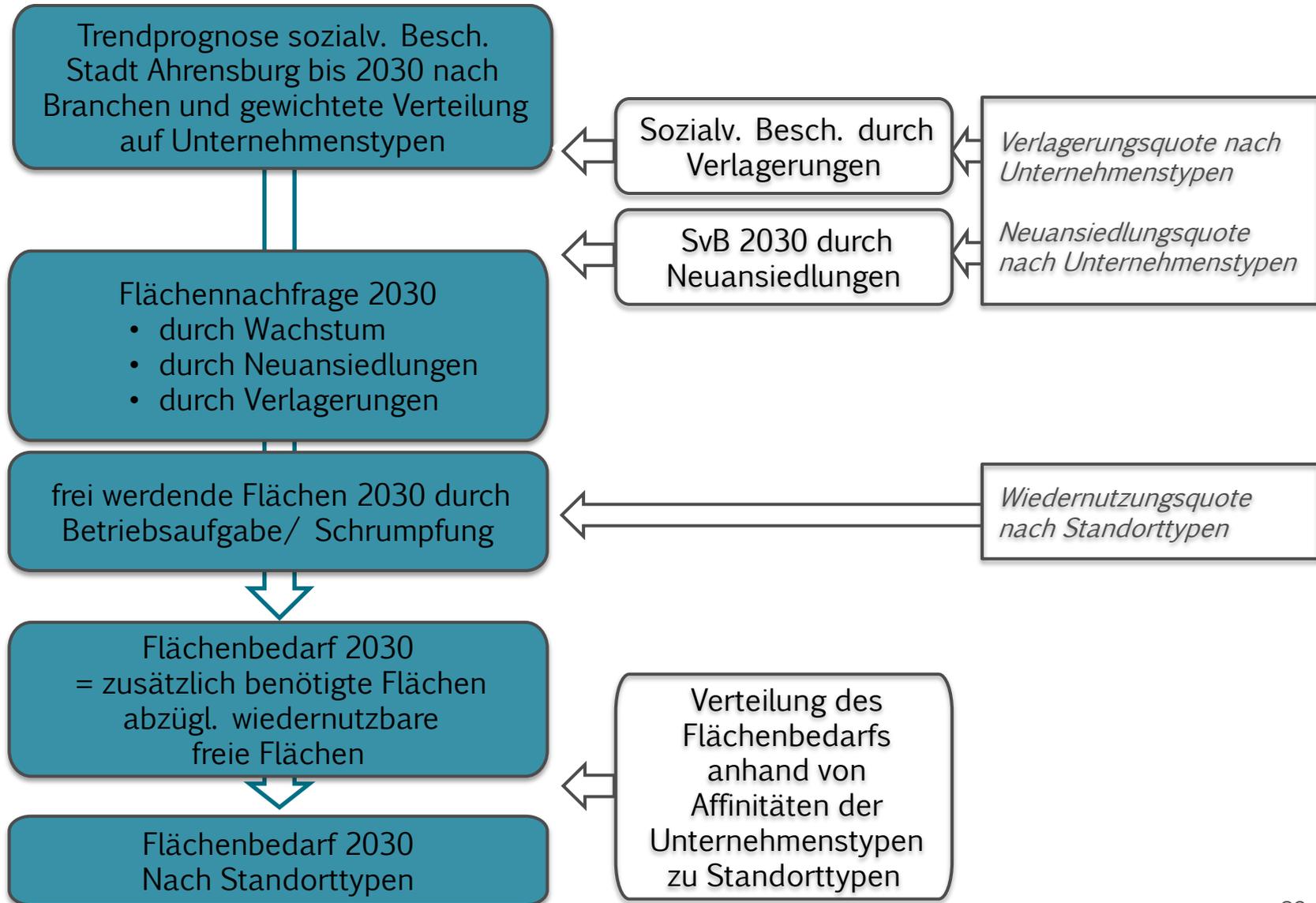
Um einerseits die Prognoserisiken weiter einzugrenzen und andererseits auch die Möglichkeit (gänzlich) anderer Tendenzen in Betracht zu ziehen, wie sie sich aus einer Betrachtung der vergangenen kreisweiten Entwicklung ergeben können, werden zwei verschiedene Szenarien berechnet. Diese beruhen auf folgenden Annahmen und haben zum Ziel, einen möglichen Entwicklungskorridor zu umreißen:

Das erste Szenario beruht auf der Annahme, dass sich die wirtschaftliche Entwicklung in Ahrensburg bis zum Jahr 2030 im Wesentlichen so verhält wie in den vergangenen 13 Jahren. Offensichtliche Ausreißer bleiben dabei unberücksichtigt.

Das zweite Szenario geht davon aus, dass sich die Wirtschaft der Stadt relativ so entwickeln wird, wie es für den gesamten Kreis Stormarn geschätzt wird. Es beruht demnach auf der Hypothese vollkommen gleicher Standortvoraussetzungen, Innovationskraft der Unternehmen etc. und erfüllt somit im Grunde genommen auch einen Vergleichszweck.

4 Ermittlung des Wirtschaftsflächenbedarfs

4.5 Trendbasierte GIFPRO



4 Ermittlung des Wirtschaftsflächenbedarfs

4.6 Trendbasierte GIFPRO - Szenario 1

Im ersten Szenario wird eine Trendprognose der Beschäftigten aus der Datenreihe 2000 bis 2013 gebildet.

Dabei wird angenommen, dass sich die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung bis zum Zieljahr 2030 tendenziell so verhält, wie in der Vergangenheit.

Beschäftigtenprognose Szenario 1			
	Beschäftigte 2030	Beschäftigte 2013	Zu-/Abnahme der SvB 2013 bis 2030
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe u.ä.	1.784	2.132	-349
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe u.ä.	4.623	4.760	-136
Baugewerbe	557	558	-1
Verkehr, Logistik und Lagerhaltung	193	244	-51
Forschung und Entwicklung	72	68	4
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	6.271	3.784	2.487
Sonstige Dienstleistungen	4.074	3.234	840
Einzelhandel	1.358	1.370	-12
Beschäftigte Insgesamt	18.932	16.150	2.782
nicht berücksichtigt		331	
Gesamtbeschäftigte		16.481	

Über- und Unterschätzungen werden durch die Verwendung eines Mixes aus linearer, exponentieller und logarithmischer Trendfunktion sowie der Ausblendung von Ausreißern weitgehend vermieden.

Im Ergebnis zeigt sich, dass bis zum Zieljahr von einem weiteren Wachstum Gewerbeflächen-relevanter Beschäftigter in der Größenordnung von fast 2.800 Personen auszugehen ist, welche in die GIFPRO-Berechnungen einfließen.

4 Ermittlung des Wirtschaftsflächenbedarfs

4.6 Trendbasierte GIFPRO - Szenario 1



Ergebnis der Gewerbeflächenbedarfsprognose ist ein zusätzlicher Flächenbedarf von rd. 29,7 ha (netto) bis zum Jahr 2030. Dies entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Bedarf von 1,75 ha (netto).

Insbesondere werden dabei Wirtschaftsflächen von Unternehmen der wirtschaftsnahen Dienstleistungen sowie des emissionsarmen Verarbeitenden Gewerbes benötigt werden. Die Ergebnisse korrespondieren auch mit der Bestandserhebung (vgl. Kap. 3.3-3.5), worin eine entsprechend hohe Inanspruchnahme von Gewerbeflächen vor allem auch durch Unternehmen der wirtschaftsnahen Dienstleistungen erkennbar wird, die vielfach einen direkten räumlichen Zusammenhang mit der Produktion von Gütern suchen. Auch die Sonstigen Dienstleistungen werden einen nennenswerten Bedarf an Gewerbeflächen äußern.

	"Klassische" Gewerbegebiete	hochw. Gewerbe, Gewerparks	Logistikstandorte	Einzelhandelsstandorte	SUMME
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe u.ä.	1,3	0,1	0,0	0,0	1,4
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe u.ä.	7,6	0,9	0,0	0,0	8,5
Baugewerbe	0,6	0,1	0,0	0,0	0,6
Logistik und Lagerhaltung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Forschung und Entwicklung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Wirtschaftsnah Dienstleistungen	7,6	8,9	0,0	0,0	16,5
Sonstige Dienstleistungen	1,1	1,6	0,0	0,0	2,7
Einzelhandel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
SUMME in ha	18,2	11,5	0,0	0,0	29,7
Anteile insgesamt in %	38%	24%	0%	0%	
Anteile an gewerblich geprägten Standorten in %	61%	39%	0%	0%	100%

4 Ermittlung des Wirtschaftsflächenbedarfs

4.6 Trendbasierte GIFPRO - Szenario 2

Der zweiten Trendprognose liegt die Annahme zugrunde, dass sich die Wirtschaft der Stadt Ahrensburg exakt so entwickelt, wie es im Rahmen der Trendprognose für den gesamten Kreis Stormarn ermittelt wurde²⁶.

Dabei wird unter anderem deutlich, dass ein gegenüber der ersten Trend-

prognose stärkeres Beschäftigtenwachstum zu erwarten wäre, welches insbesondere auf der Entwicklung bei den wirtschaftsnahen Dienstleistungen beruht.

Hingegen wäre hiernach der zu erwartende Beschäftigtenrückgang im Verarbeitenden Gewerbe signifikant stärker als im ersten Szenario.

Beschäftigtenprognose Szenario 2			
	Beschäftigte 2030	Beschäftigte 2013	Zu-/Abnahme der SvB 2013 bis 2030
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe u.ä.	1.919	2.132	-214
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe u.ä.	3.775	4.760	-984
Baugewerbe	609	558	51
Verkehr, Logistik und Lagerhaltung	404	244	160
Forschung und Entwicklung	56	68	-12
Wirtschaftsnah Dienstleistungen	7.523	3.784	3.739
Sonstige Dienstleistungen	4.010	3.234	776
Einzelhandel	1.641	1.370	271
Beschäftigte Insgesamt	19.938	16.150	3.788
nicht berücksichtigt		331	
Gesamtbeschäftigte		16.481	

²⁶ vgl. cima GmbH (2014): Fortschreibung der Expertise zur Gewerbeflächenentwicklung im Kreis Stormarn; Für hiesige Prognose wurde die im bisherigen Gutachten bis 2025 erstellte Prognose bis zum Jahr 2030 fortgeführt.

4 Ermittlung des Wirtschaftsflächenbedarfs

4.6 Trendbasierte GIFPRO - Szenario 2

Überträgt man diese Ergebnisse in das GIFPRO-Modell, so würde gegenüber dem ersten Szenario der zukünftige Flächenbedarf von 29,7 ha (netto) auf rd. 35,9 ha (netto) wachsen.

Dies entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Bedarf von ca. 2,1 ha, netto (im Vergleich hierzu wird im ersten Szenario ein bedarf von rd. 1,8 ha (netto) ermittelt).

Der Bedarf würde sich auch in diesem Szenario zwar insbesondere auf die wirtschaftsnahen Dienstleistungen niederschlagen. Gleichzeitig sind aber auch weiterhin nennenswerte Bedarfe im Bereich Logistik/Lagerhaltung und dem Verarbeitenden Gewerbe zu erwarten.

	"Klassische" Gewerbegebiete	hochw. Gewerbe, Gewerparks	Logistikstandorte	Einzelhandelsstandorte	SUMME
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe u.ä.	2,8	0,1	0,0	0,0	3,0
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe u.ä.	0,4	0,0	0,0	0,0	0,4
Baugewerbe	1,1	0,1	0,0	0,0	1,2
Logistik und Lagerhaltung	1,6	0,2	1,6	0,0	3,3
Forschung und Entwicklung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	11,4	13,2	0,0	0,0	24,6
Sonstige Dienstleistungen	1,0	1,5	0,0	0,0	2,4
Einzelhandel	0,1	0,1	0,0	0,7	0,9
SUMME in ha	18,3	15,3	1,6	0,7	35,9
Anteile insgesamt in %	30%	25%	3%	1%	
Anteile an gewerblich geprägten Standorten in %	51%	43%	4%	2%	100%

- 1 Einleitung
- 2 Sozioökonomische Rahmendaten
- 3 Gewerbestandorte und Flächenpotenziale
- 4 Ermittlung des Wirtschaftsflächenbedarfs
- 5 **Flächenbilanz**
- 6 FNP-Potenzialflächen und Suchräume
- 7 Handlungsempfehlungen

In der Gegenüberstellung von aktuellem Flächenangebot (Potenzialflächen im Bestand) und zu erwartendem Flächenbedarf bis zum Zieljahr 2030, ergibt sich eine erste Flächenbilanz. Angesichts des aktuell kaum verfügbaren Flächenpotenzials resultiert in beiden Szenarien ein mehr oder weniger hohes Flächendefizit. In Abhängigkeit davon, in welchem Maße die ermittelten Flächenpotenziale im Bestand **mit Reaktivierungshemmnissen** verbunden sind, ist bis zum Jahr 2030 mit folgendem Flächendefizit zu rechnen:

Szenario 1

- Bei Nichtnutzung der perspektivischen Flächenpotenziale: -20,3ha bis **-27,1 ha**
(Bei Nutzung der perspektivischen Flächenpotenziale: -16,1ha bis **-23,0 ha**)

Szenario 2

- Bei Nichtnutzung der perspektivischen Flächenpotenziale: -26,4 ha bis **-33,3 ha**
(Bei Nutzung der perspektivischen Flächenpotenziale: -22,3 ha bis **-29,1 ha**)

Die cima empfiehlt, als Korridor jeweils den Mittelwert beider Szenarien zu verwenden:

- Ohne perspekt. Entwicklungsflächen: max. **-30,2 ha** (-27,1ha; -33,3ha), d.h. 1,8 ha/a
- Mit perspekt. Entwicklungsflächen: max. **-26,1 ha** (-23,0ha; -29,1ha), d.h. 1,5 ha/a

Angesichts des in der Befragung geäußerten Bedarfs über rd. 8,1 ha innerhalb der nächsten 5 Jahre (~ rd. 1,6 ha/Jahr), lässt sich die Prognose auch darüber stützen.

Szenario 1 (in qm; mit Anrechnung von Reaktivierungsquoten)

	"Klassische" Gewerbe- gebiete	hochw. Ge- werbe, Ge- werbeparks	Logistik- standorte	Einzelhan- delsstand- orte	SUMME ohne Sonstige	ohne Anrechnung von Reaktivierungsquoten
Bedarf (bis 2030)	181.641	115.192	66	460	297.360	297.360
Angebot Potenzialflächen im Bestand (2014)	5.652	15.056	5.448	0	26.156	94.240
Angebot optionale Potenzialflächen im Bestand (2014)	0	41.456	0	0	41.456	41.456
Entwicklungsbedarf bei Anrechnung Potenzialflächen im Bestand (- = zusätzlicher Bedarf; + = Bedarf gedeckt)	-175.989	-100.136	5.382	-460	-271.204	-203.120
Entwicklungsbedarf bei Anrechnung aller Potenzialflächen (- = zusätzlicher Bedarf; + = Bedarf gedeckt)	-175.989	-58.682	5.382	-460	-229.748	-161.664

Szenario 2 (in qm; mit Anrechnung von Reaktivierungsquoten)

	"Klassische" Gewerbe- gebiete	hochw. Ge- werbe, Ge- werbeparks	Logistik- standorte	Einzelhan- delsstand- orte	SUMME ohne Sonstige	ohne Anrechnung von Reaktivierungsquoten
Bedarf (bis 2030)	182.857	153.321	15.524	6.824	358.527	358.527
Angebot Potenzialflächen im Bestand (2014)	5.652	15.056	5.448	0	26.156	94.240
Angebot optionale Potenzialflächen im Bestand (2014)	0	41.456	0	0	41.456	41.456
Entwicklungsbedarf bei Anrechnung Potenzialflächen im Bestand (- = zusätzlicher Bedarf; + = Bedarf gedeckt)	-177.205	-138.265	-10.076	-6.824	-332.371	-264.287
Entwicklungsbedarf bei Anrechnung aller Potenzialflächen (- = zusätzlicher Bedarf; + = Bedarf gedeckt)	-177.205	-96.809	-10.076	-6.824	-290.915	-222.831

- 1 Einleitung
- 2 Sozioökonomische Rahmendaten
- 3 Gewerbestandorte und Flächenpotenziale
- 4 Ermittlung des Wirtschaftsflächenbedarfs
- 5 Flächenbilanz
- 6 **FNP-Potenzialflächen und Suchräume**
 - 6.1 FNP-Potenzialflächen und Suchräume in der Übersicht
 - 6.2 Mögliche naturschutz- und planungsrechtliche Konflikte
 - 6.3 Erweiterung GE Beimoor-Süd
 - 6.4 Erweiterung GE Nord
 - 6.5 Neuentwicklung BAB-Anschlussstelle
 - 6.6 Neuentwicklung Hamburger Straße
 - 6.7 Fazit
- 7 Handlungsempfehlungen

6 FNP-Potenzialflächen und Suchräume

6.1 FNP-Potenzialflächen und Suchräume in der Übersicht

Angesichts des verbleibenden Flächendefizits zwischen rd. -26 und -30 ha (netto), ergibt sich für die Flächennutzungsplanung ein mehr oder weniger großer Neuausweisungsbedarf.

Vorrangig sind zur Deckung dieses Defizits die FNP-Potenzialflächen heranzuziehen bzw. im vorliegenden Fall die im Aufstellungsverfahren befindliche Erweiterung des Gewerbegebietes Beimoor-Süd (B-Plan 88), deren Gewerbeflächen-Anteil einen Umfang von rd. 25 ha (netto) hat.

Ein darüber hinausgehendes Flächendefizit wäre durch die Ausweisung und abschnittsweise Entwicklung zusätzlicher Flächen (Suchräume) zu decken.

Dementsprechend werden nachfolgend die geplanten Neuausweisungen („FNP-Potenzialflächen“) und weitere optionale gewerbliche Entwicklungsflächen einer grundsätzlichen Eignungsbewertung unterzogen.

Da die (potenziellen) gewerbliche Entwicklungsflächen, anders als die Potenzialflächen im Bestand, grundsätzlich als Bruttofläche zu betrachten sind, ist ein entsprechender Abzug von nicht ausschließlich gewerbliche genutzten Flächen (Verkehrs-, Gemeinbedarfs- und anderer, nicht rein gewerblich genutzter Flächen) erforderlich, um hieraus ein Nettoflächenpotenzial zu ermitteln. Im Falle der geplanten Erweiterung von Beimoor-Süd sind die Nettoflächen für gewerbliche Nutzungen hingegen bereits bekannt.

6 FNP-Potenzialflächen und Suchräume

6.1 FNP-Potenzialflächen und Suchräume in der Übersicht

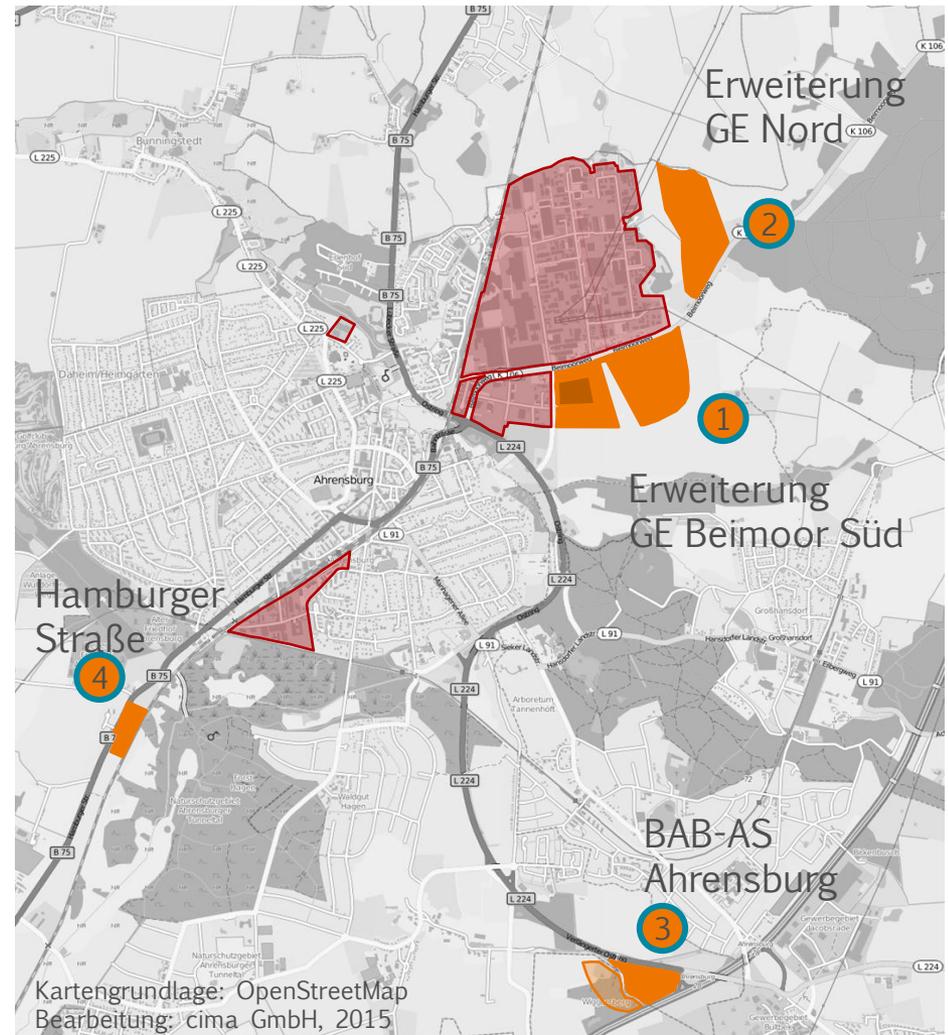
FNP-Potenzialflächen

- 1 Im Zuge der Neuaufstellung des FNP erfolgter Aufstellungsbeschluss zur Erweiterung des GE Beimoor-Süd (B-Plan 88): ca. 25 ha, GE-Nettofläche

Suchräume

- 2 Erweiterung GE Nord: ca. 21 ha, brutto (rd. 16 ha, netto)
- 3 BAB-AS Ahrensburg: ca. 8,5 ha, brutto (rd. 6 ha, netto)
- 4 Hamburger Straße: ca. 3 ha, brutto (2 ha, netto)

Darüber hinaus werden aktuell weitere Flächenpotenziale diskutiert, die hier nicht weiter behandelt werden sollen.

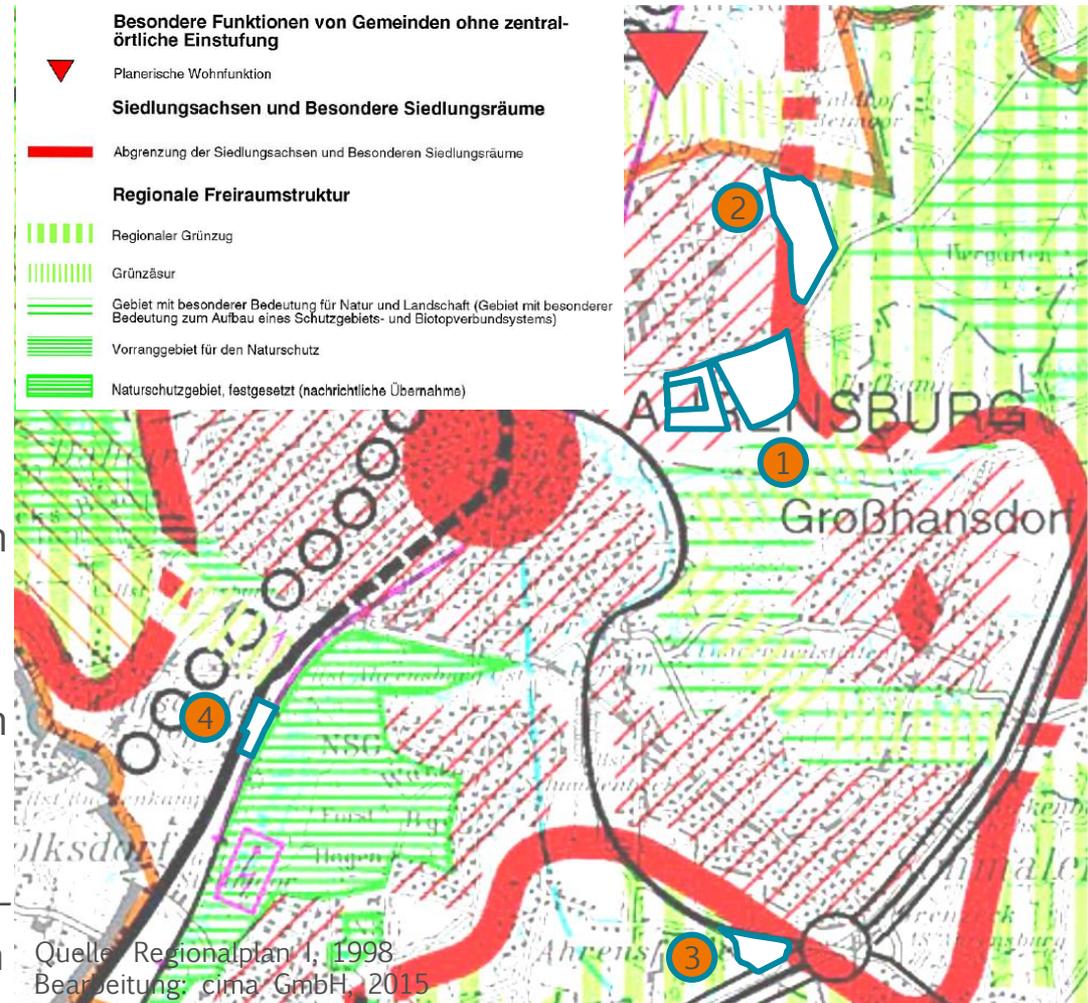


6 FNP-Potenzialflächen und Suchräume

6.2 Mögliche naturschutz- u. planungsrechtliche Konflikte

Im Rahmen dieser Expertise kann lediglich eine grobmaßstäbliche Bewertung nach rechtlichen Vorgaben erfolgen:

- 1 Erweiterung Beimoor-Süd: keine unmittelbaren Konflikte absehbar
- 2 Erweiterung GE Nord: Konflikte durch die Lage im Regionalen Grünzug zu erwarten
- 3 BAB-AS Ahrensburg: Konflikte durch die Lage im Regionalen Grünzug zu erwarten
- 4 Hamburger Straße: Umwelteinwirkungen durch unmittelbare Lage am NSG/FFH-Gebiet möglich (Trennung durch Bahnlinie ggf. positiv)



6 FNP-Potenzialflächen und Suchräume

6.3 Erweiterung GE Beimoor-Süd

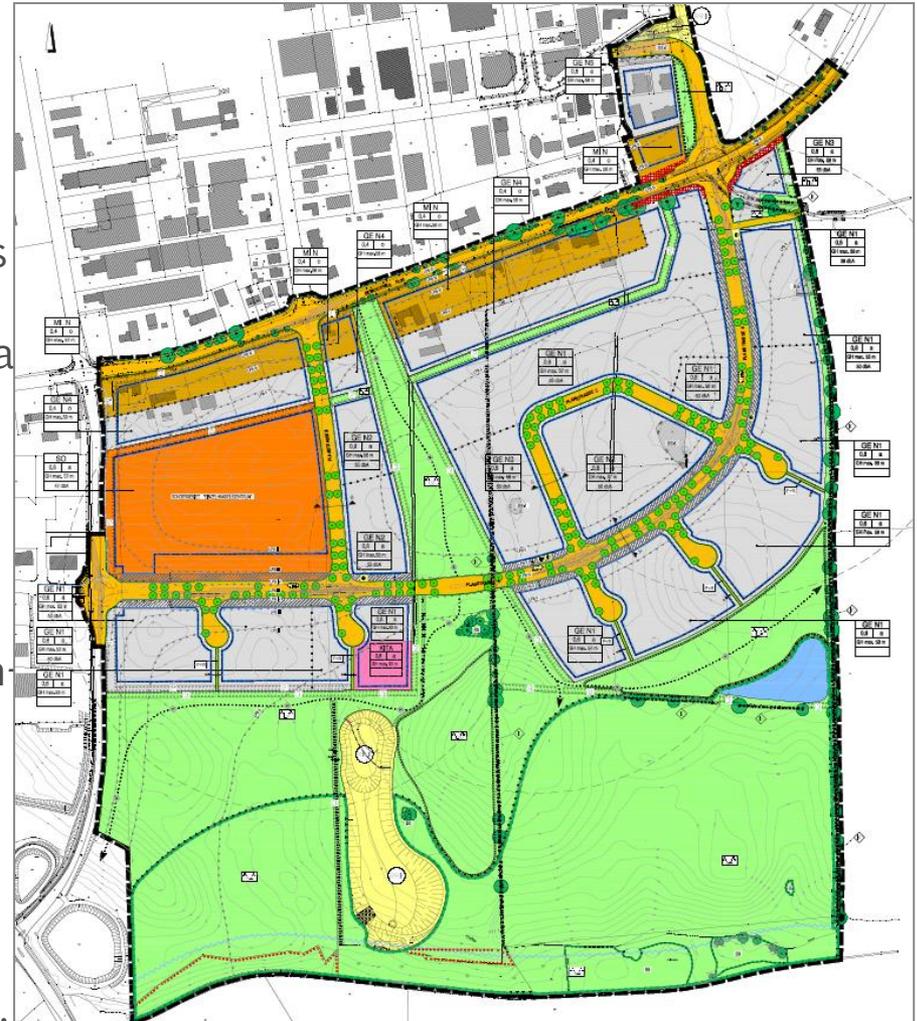
1 Erweiterung GE Beimoor-Süd

- Erweiterung des GE Beimoor-Süd (B-Plan 88) um ca. 25 ha netto
- Sondergebiet Einzelhandelszentrum (zwecks Verlagerung des Famila-Marktes und sonstigen Einzelhandel aus GE Nord) ca. 5,9 ha

Empfehlungen:

Aus raumordnerischer Sicht und angesichts eines nachweislich hohen Flächenbedarfs wird die Entwicklung dieses Standortes für gewerbliche Nutzungen (Produktion, unternehmensnahe Dienstleistungen, Groß- und Kfz-Handel) ausdrücklich empfohlen.

Insbesondere sollte auf eine hochwertige Gestaltung (siehe Empfehlungen) geachtet werden, wozu sich u.a. auch strikte vertragliche Regelungen (in Kaufverträgen) anbieten.



6 FNP-Potenzialflächen und Suchräume

6.3 Erweiterung GE Beimoor-Süd

1 Erweiterung GE Beimoor-Süd

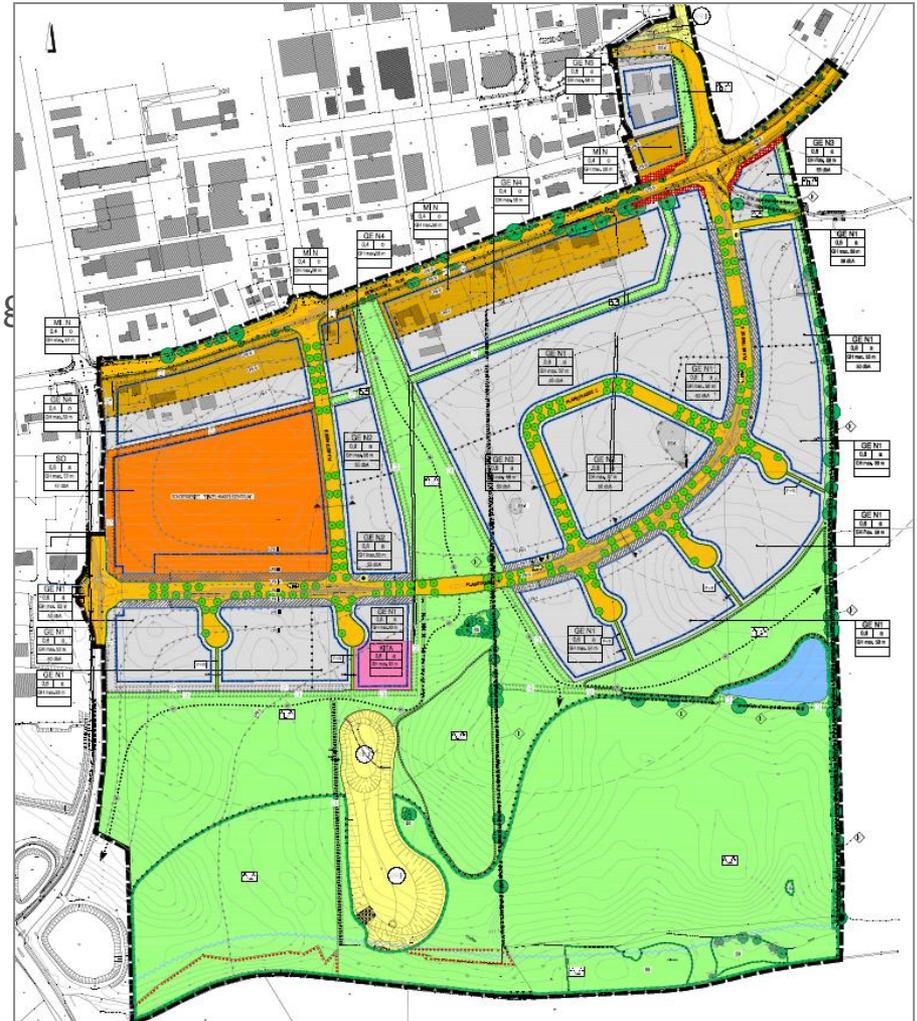
Bilanz:

Unter Annahme eines Flächendefizits nach Anrechnung der Bestandsflächen zwischen 26 und 30 ha (netto) verbliebe nach Nutzung ein weiteres Defizit von

- Annahme 26 ha: rd. 1 ha (netto)
- Annahme 30 ha: rd. 5 ha (netto)

Mittelfristig würden durch eine Entwicklung voraussichtlich genügend Flächen für gewerbliche Zwecke zur Verfügung stehen.

Dem Planungszeitraum des Flächennutzungsplans entsprechend, sollten darüber hinaus jedoch frühzeitig weitere Gewerbeflächen in nachgefragter Lage gesichert werden. Einer weiteren Entwicklung sollte dabei ein Monitoring vorangehen (idealerweise im 5 Jahres-Turnus).



6 FNP-Potenzialflächen und Suchräume

6.4 Erweiterung GE Nord

2 Erweiterung GE Nord

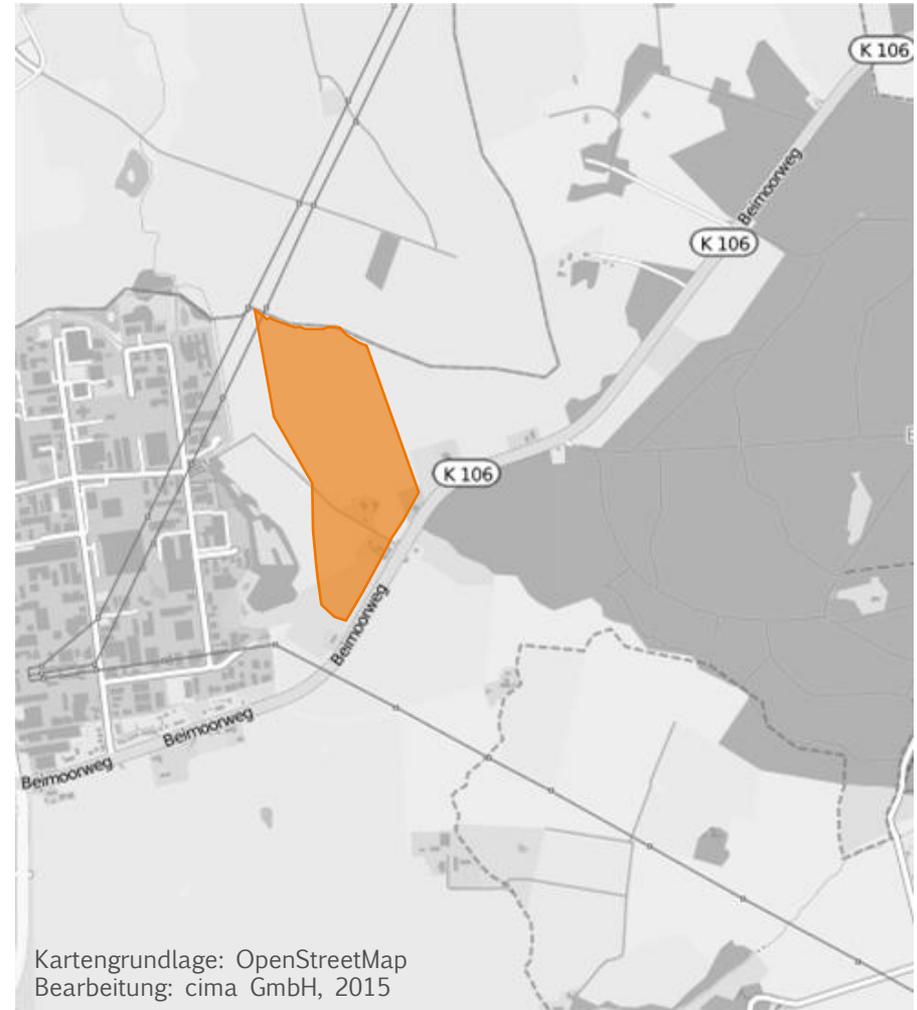
Als potenzieller Standort einer weiteren gewerblichen Entwicklung bietet sich in erster Linie eine Erweiterung des Gewerbegebietes Nord im östlichen Teil an, wobei allerdings auf die Einhaltung von Abstandsflächen zur Strusbek (Schaffung eines breiten Grünzuges) geachtet werden muss.

Die verfügbare Nettofläche wird auf rd. 16 ha geschätzt

Empfehlungen:

Grundsätzlich bietet sich eine Erweiterung des bereits starken GE Nord (auch z.B. für Verlagerungen von Bestandsuntern.) an.

Das Beispiel des Standortes Bargteheide-Langenhorst (Kreis Stormarn) zeigt jedoch, dass eine Grünzug-bedingte Trennwirkung verkaufshemmend wirken kann.



6 FNP-Potenzialflächen und Suchräume

6.5 Neuentwicklung BAB-Anschlussstelle

3 Neuentwicklung an BAB-AS

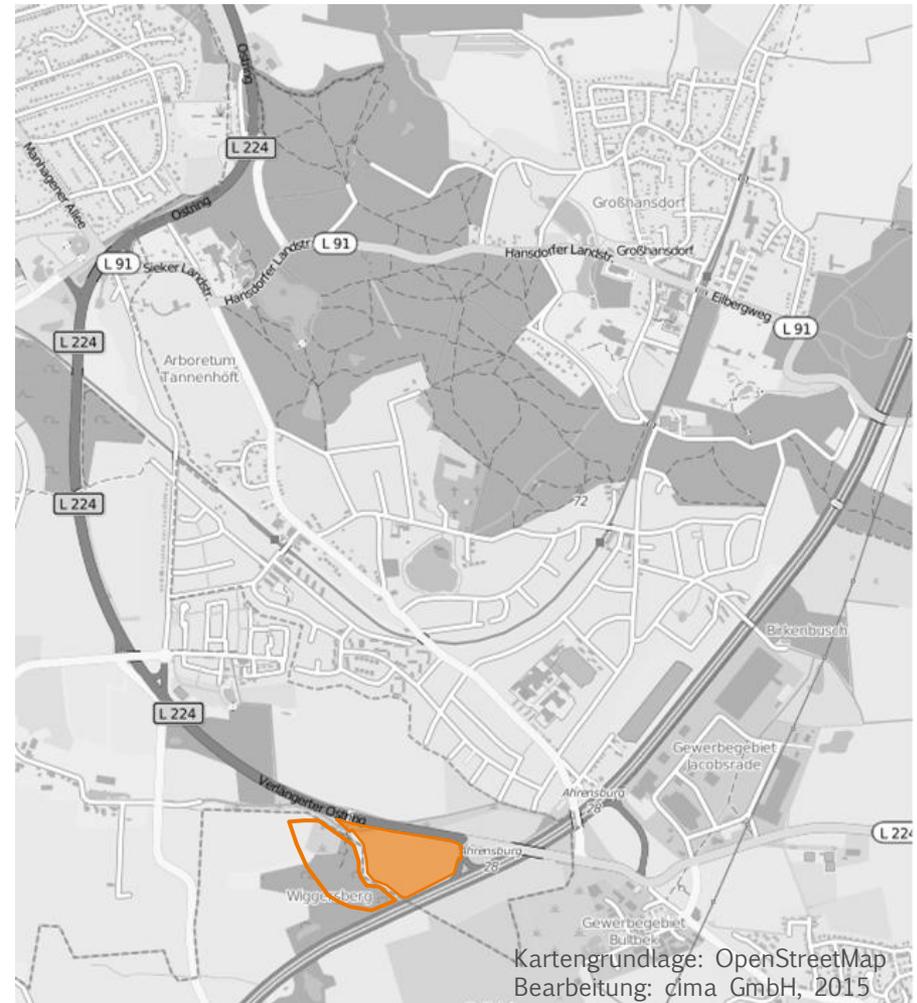
Bei dem dargestellten Standort handelt es sich um eine mögliche Neuentwicklung zwischen BAB-AS Ahrensburg und Ostring

Das Nettopotenzial wird auf rd. 6 ha geschätzt. Dabei ergeben sich auch Möglichkeiten zur interkommunalen Entwicklung.

Empfehlungen:

In der Vergangenheit wurden autobahnnahe Standorte im Kreis Stormarn stark nachgefragt (vgl. Kap. 4.4) was v.a. den Bereich Großhandel/Spedition betrifft.

Allerdings würde diese Lage lediglich eine einseitige Erschließung ermöglichen, was ungewollt negative Effekte auf den Verkehr hätte. Ebenso sollte die Förderung flächenintensiver* Betriebe an siedlungsnahen Standorten in Ahrensburg Priorität haben.



*: Flächenintensive Betriebe sind solche, die einen hohen Beschäftigtenbesatz je Grundfläche aufweisen.

6 FNP-Potenzialflächen und Suchräume

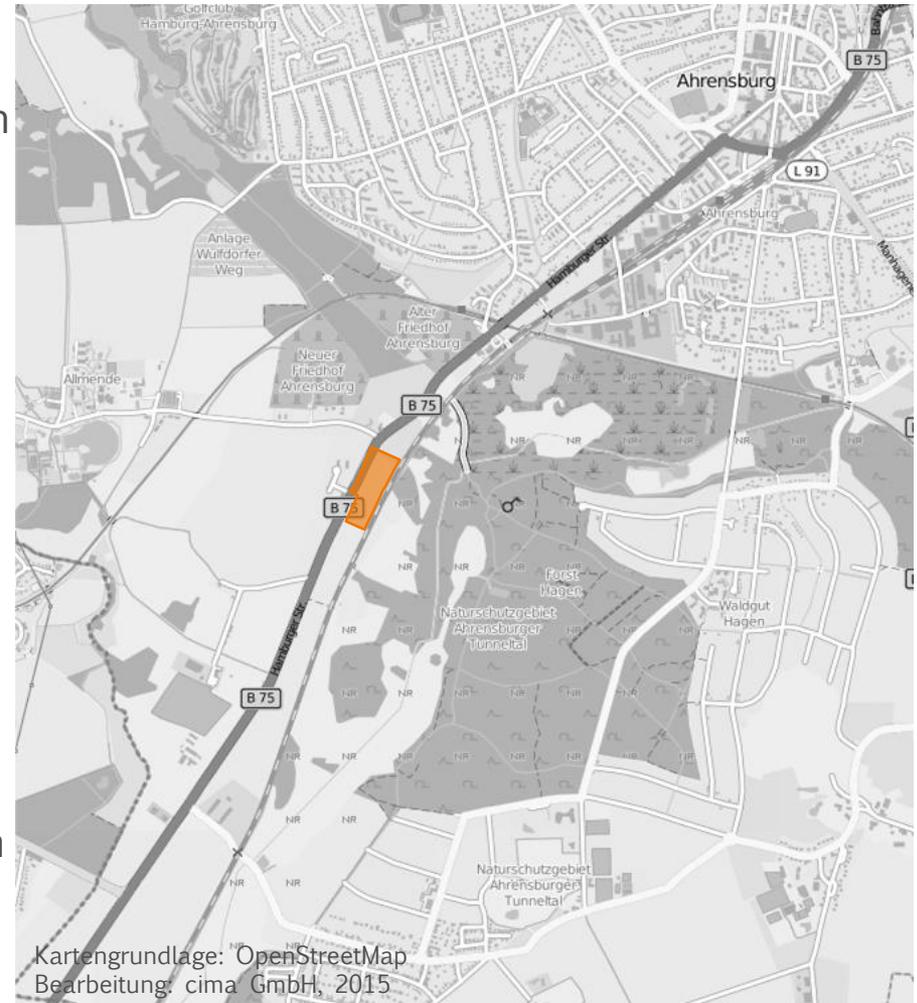
6.6 Neuentwicklung Hamburger Straße

4 Neuentwicklung an Hamburger Str.

Ein weiterer möglicher Standort befindet sich an der zentrale Ausfallstraße (B 75) mit unmittelbarer Anbindung an Hamburg. Der durch Wohnnutzung, Handwerker und Hotellerie geprägte Bereich würde vermutlich rd. 2 ha Nettogröße ermöglichen.

Empfehlungen:

Grundsätzlich bietet sich eine solche Lage zur Entwicklung als Handwerkerzentrum an und könnte zur Auflösung bestehender Gemengelagen dienen. Jedoch sprechen städtebauliche und landschaftsgestalterische Konflikte gegen einen derartigen Gewerbestandort. Hierzu zählen die Eingangssituation zur Stadt (südlich Ahrensburg-West), aber auch das Naturschutzgebiet sowie das Natura2000-Gebiet „Ahrensburger Tunneltal“.



Das nach Anrechnung der Bestandspotenziale weiterhin zu erwartende Flächendefizit zwischen rd. -26 ha (netto) und -30 ha (netto) bis zum Jahr 2030 sollte in erster Linie durch die bereits eingeleitete Erweiterung des Standortes Beimoor-Süd (laufendes Aufstellungsverfahren) gedeckt werden.

Die Prognose-Ergebnisse lassen mittel- bis langfristig jedoch ein darüber hinaus bestehendes Defizit erwarten, das – je nach Szenario – auf 1 bis 5 ha (netto) geschätzt wird.

Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass „[i]m Flächennutzungsplan [..] für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen [ist]“ (§ 5 Abs. 1 BauGB). Insofern kommt der Flächennutzungsplanung eine zentrale Entwicklungsaufgabe zu, wozu auch die langfristige, über den Planungszeitraum hinausreichende Sicherung von Korridoren zur zukünftigen Stadtentwicklung zählen muss. Da der Planungszeitraum der Flächennutzungsplanung bei durchschnittlich 10 bis 15 Jahren liegt, ist bereits frühzeitig auch der Folgezeitraum zu berücksichtigen. Eine kombinierte Fortschreibung von Flächennutzungsplan mit kurzfristigem Flächenerwerb im Außenbereich wird im konkreten Bedarfsfall i.d.R. schwer möglich sein, weshalb ein längerer Planungsvorlauf stets notwendig und sinnvoll ist.

Aus diesem Grund bietet sich ein städtebaulicher Flexibilitätszuschlag an, der bereits in der Gewerbeflächenexpertise für den Kreis Stormarn angesetzt wurde.

Insbesondere dient ein solcher Zuschlag dazu,

- auf Prognose-Unsicherheiten zu reagieren (einzelne Großansiedlungen sind i.d.R. nicht absehbar und erfordern eine abgestimmte Flächenvorratspolitik),
- auch in den letzten Jahren des Planungszeitraums (im vorliegenden Fall das Jahr 2030) noch Flächenpotenziale zur Verfügung zu haben, da ansonsten die Gefahr einer Handlungsunfähigkeit aufgrund mangelnder Flächenangebote besteht,
- den Unternehmen und Betrieben Auswahlmöglichkeiten offen zu halten (unauflösbare Intransparenz des Marktes) und
- auch mögliche Verlagerungen aus der unmittelbar angrenzenden Hansestadt Hamburg auffangen zu können und somit entsprechende Unternehmen in der Metropolregion zu binden.

Nimmt man einen entsprechenden Aufschlag von rd. 25% an, der auf den ermittelten Bedarf von 29,7 ha (netto) bzw. auf rd. 35,9 ha (netto) angerechnet wird, so resultiert ein Bedarf von ca. 35 - 45 ha (netto) bis zum Jahr 2030. Dies entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Bedarf von rd. 2,1 bis 2,6 ha (netto).

Das ermittelte Flächendefizit wäre entsprechend um ca. 7 ha (netto) bis 9 ha (netto) zu erhöhen.

Damit ergäbe sich als maximaler Neuausweisungsbedarf und nach Anrechnung der Erweiterung von Beimoor-Süd für den Flächennutzungsplan eine Fläche von 12 ha (netto) bis 14 ha (netto), die als geplante gewerbliche Baufläche darzustellen wäre.

Zur Deckung dieses Neuausweisungsbedarfs würde sich unter den betrachteten Suchräumen in erster Linie eine Erweiterung des bereits starken Gewerbegebietes Nord anbieten, wodurch sich auch Möglichkeiten zur Neuordnung des Bestandsgebietes ergeben können. Dennoch sollte mit der Entwicklung dieses Standortes erst dann begonnen werden, wenn eine konkrete und hinreichende Nachfrage besteht und erst dann, wenn die Erweiterung von Beimoor-Süd entsprechend hoher Qualitätsziele gelungen ist.

Ebenso sollte das vorrangige Interesse der Aktivierung von Potenzialflächen im Bestand gelten. Wie in Kapitel 5 deutlich gemacht wurde, kann das Flächenpotenzial im Bestand einerseits durch die Realisierung der optionalen Potenzialflächen (Flächen Nr. 1 und 2), vor allem aber durch eine Erhöhung der Reaktivierungsquoten unbebauter und bebauter Flächen gesteigert werden. Dies betrifft in erster Linie die erfassten privaten Leerstände.

Im nachfolgenden Kapitel werden daher entsprechend übergeordnete Strategien und Ansätze zur Mobilisierung der erfassten Flächenpotenzial im Bestand dargestellt, wie auch geeignete Ansätze im Zuge der Entwicklung von Flächenpotenzialen im Außenbereich.

- 1 Einleitung
- 2 Sozioökonomische Rahmendaten
- 3 Gewerbestandorte und Flächenpotenziale
- 4 Ermittlung des Wirtschaftsflächenbedarfs
- 5 Flächenbilanz
- 6 FNP-Potenzialflächen und Suchräume
- 7 **Handlungsempfehlungen**
 - 7.1 Übergeordnete Strategien und Mobilisierung von Potenzialen
 - 7.2 Strategien zur Entwicklung neuer Flächenpotenziale

7 Handlungsempfehlungen

7.1 Übergeordnete Strategien u. Mobilisierung v. Potenzialen

Maßnahmenfeld: Innenentwicklung

Als erstes Maßnahmenfeld ist, entsprechend dem Postulat der verstärkten Innen- vor der Außenentwicklung, das breite Themenfeld der Innenentwicklung zu nennen. Diese kann über verschiedene Wege gefördert werden, über hoheitliche Instrumente und Strategien ebenso, wie über die Bereitstellung von Informationen für private Boden-/Immobilieeigentümer.

Nachverdichtung

Die Nachverdichtung im Bestand kann sich mitunter anbieten, um eine Standortverlagerung zu vermeiden, denn i.d.R. suchen Unternehmen im Falle zusätzlicher Flächenbedarfe oder Modernisierungserfordernisse vorrangig nach Möglichkeiten am aktuellen Betriebsstandort. So können im Falle einer Selbstnutzung auch die Aufstockung vorhandener Gebäude, An- und Erweiterungsbauten, ein Dachgeschossausbau oder zuletzt auch ein Abriss und Neubau größerer Gebäude sinnvoll sein. Mehrgeschossige Lösungen sind u.a. bei Handwerksunternehmen und Kleingewerbe denkbar (z.B. Gewerbehöfe, Handwerkerzentren, Gewerbebeparks

Möglichkeiten zur Verdichtung lassen sich in erster Linie durch direkte Eigentümergespräche in Erfahrung bringen. Insofern ist eine Kombination von kooperativen Strategien, Informations- und Beratungsangeboten erforderlich, die sich eventuell durch rechtliche Vorgaben flankieren lassen.

7 Handlungsempfehlungen

7.1 Übergeordnete Strategien u. Mobilisierung v. Potenzialen

Bestandsschutz

Oftmals übersehen wird die Bedeutung des Bestandsschutzes, wenngleich die Bestandspflege bei einer erfolgreichen Wirtschaftsförderung stets an vorderster Stelle stehen sollte.

In erster Linie ist dabei wohl an die Vermeidung von Überführungen bestehender Wirtschaftsstandorte in augenscheinlich hochwertigere Standorte (z.B. Upgrading von Gewerbe- in Wohnflächen) zu denken. Denn in nicht wenigen Fällen entstehen z.B. durch das Heranrücken von Wohnnutzungen Konflikte mit produzierenden Unternehmen, die bei der Erstinanspruchnahme noch nicht existierten. Die Ansiedlung evtl. konkurrierender Nutzungen in direktem Umfeld sollte stets hinterfragt werden.

Eine Pauschalisierung dahingehend, dass Unternehmensstandorte zwingenderweise unverändert fortbestehen sollten, ist jedoch ebenfalls nicht anzuraten. So können z.B. Verlagerungen durchaus auch zur Existenzsicherung eines Betriebs beitragen, wenn geeignetere Standorte geschaffen werden (zu denken ist bspw. an das Gewerbehofprogramm der Stadt München, wodurch kleine und mittlere Handwerksbetriebe gefördert werden). Andererseits lassen sich oftmals nur durch Verlagerungen oder nach planungsrechtlichem Verlust des Bestandsschutzes (z.B. Infolge einer wesentlichen Änderung) Neuordnungen durchsetzen. Solange eine Verlagerung für ein (rechtskonform betriebenes und in gutem Zustand befindliches) Unternehmen jedoch nicht finanzierbar ist, sollte der Standort unbedingt gehalten werden.

7 Handlungsempfehlungen

7.1 Übergeordnete Strategien u. Mobilisierung v. Potenzialen

Um eine Standortverlagerung zu vermeiden, können sich im Falle einer Selbstnutzung auch die Aufstockung vorhandener Gebäude, An- und Erweiterungsbauten, ein Dachgeschossausbau oder der Abriss und Neubau größerer Gebäude anbieten. Eventuell sind die Festsetzungen des B-Plans (ggf. Vorhabenbezogener B-Plan) anzupassen; der Bestandsschutz sollte nicht gefährdet werden, z.B. wenn der Gewerbebetrieb bereits in einem Mischgebiet liegt.

Nachnutzung

Im Sinne der Flächenkreislaufwirtschaft ist die Nachnutzung von Immobilien (Leerstand von Gebäuden oder Gebäudeteilen) und Grundstücken (z.B. Brachflächen) zentraler Bestandteil.²⁷ In Ahrensburg betrifft dies nicht nur die ehem. Boltze-Halle. Auch einige deutlich kleinerer Immobilien sind allein aufgrund ihrer Baualters und der technischen/ baulichen Ausstattung von Abwertungen betroffen. Denn vorhandene Gewerbebauten wurden i.d.R. für die speziellen Bedürfnisse des vorherigen Betriebes gebaut. An- und Umbauten, technische Gründe etc. erschweren anderweitige Nutzungen.

Eine enge Zusammenarbeit mit privaten Eigentümern sowie Informationsangebote insbesondere zum flexiblen Bauen können zweckdienlich sein.

²⁷: Zyklen wechselnder Nutzungen und zwischenzeitliches Fehlen von Nutzungen sind ein integraler Bestandteil städtischer Entwicklung und somit erst einmal wertneutral zu betrachten. Vor allem dann, wenn die Entwicklung bestimmter, meist flächenintensiver (oft industrieller) Branchen jedoch nicht mehr auf Expansion ausgelegt ist, häuft sich die Zahl langfristig nicht genutzter Flächen (vgl. BBR: Brachflächen in der Flächenkreislaufwirtschaft (Expertise). Eine Expertise des ExWoSt-Forschungsfelds Kreislaufwirtschaft in der städtischen/ stadtreionalen Flächennutzung – Fläche im Kreis).

7 Handlungsempfehlungen

7.1 Übergeordnete Strategien u. Mobilisierung v. Potenzialen

Flächensparendes Bauen

Nicht nur im Falle von Flächenneuentwicklungen ist das flächensparende Bauen eine der zentralen Strategien der Innenentwicklung. Flächensparendes Bauen bedeutet in erster Linie mehrgeschossiges Bauen. Möglichkeiten hierzu finden sich ebenso für Produktionsgebäude, wie auch für Parkplätze. Während aber im Dienstleistungssektor die mehrgeschossige Nutzung typisch ist, wird im Verarbeitenden Gewerbe vor allem bei der Produktion hochwertiger Güter mit niedriger Transportintensität, geringem Gewicht und langen Arbeitsprozessen mehrgeschossig gebaut bzw. gemietet.

Typische Branchen sind etwa in die optische, feinmechanischen und elektronische Industrie, aber auch die Lebens- und Genussmittelindustrie. In Ahrensburg finden sich gute Beispiele im Gewerbegebiet Nord (nordöstlicher Abschnitt).²⁸ Bei Immobilien im Bestand ist dabei neben den Belastungsparametern immer auch auf weitere Faktoren der Fabrikplattform, wie etwa die Nutzhöhe, Rasterbreite und -länge oder Störwirkungsparameter (Beleuchtung, Brandgefahr etc.) zu achten.

Das Ziel lässt sich durch eine Kombination von rechtlichen Vorgaben mit entsprechenden Informations- und Beratungsangeboten erreichen

²⁸: Im Allgemeinen nicht für mehrgeschossige Nutzungen in Frage kommen hingegen bspw. die metallverarbeitende Industrie, Montage, Maschinen- und Anlagenbau (vgl. auch Stadt Karlsruhe (Hrsg.): Unternehmensstandorte zukunftsfähig entwickeln. Flächenpotenziale gewinnen – nachhaltig bauen – Synergien nutzen. Difu (2014)).

7 Handlungsempfehlungen

7.1 Übergeordnete Strategien u. Mobilisierung v. Potenzialen

Maßnahmenfeld: Liegenschaftspolitik

Eine erfolgreiche Liegenschaftspolitik beruht auf einer Kombination aus Flächenvorhaltung, Bodenordnung, Zwischenerwerb von Grundstücken und verbesserter Erschließung (ggf. auch Abriss). Absicht ist es, die wirtschaftliche und städtebauliche Entwicklung nicht vom individuellen Kalkül einer unüberschaubaren Zahl privater Eigentümer abhängig zu machen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die Flächennutzer/-eigentümer in mehrere Gruppen differenzieren lassen, deren Handlung jeweils unterschiedlich motiviert und teilweise auch durch die Intransparenz des Marktes bedingt ist. Die Schaffung von Markttransparenz sollte, trotz möglicher Widerstände, also stets oberstes Gebot sein. Dominiert der Einfluss der Kommune/eines Entwicklungsträgers, ist dies die wirkungsvollste Strategie, das Bild eines Gewerbegebietes zu bestimmen.

Auch im Falle von Immobilien kann sich ein Erwerb durch die öffentliche Hand oder einen beauftragten Projektentwickler anbieten. Denkbar wäre eine solche Strategie in Ahrensburg z.B. im Falle einer großflächigen Verlagerung. Auch kleinere, leer stehende Immobilien sind über einen längeren Zeitraum hin zu beobachten und die Ursachen einer Unternutzung bzw. eines Leerstandes näher zu klären. Handlungsbedarf ergibt sich v.a. bei räumlichen Häufungen oder in zentralen, das Ortsbild prägenden Lagen (z.B. an Kreuzungen oder in Eingangssituationen).

7 Handlungsempfehlungen

7.1 Übergeordnete Strategien u. Mobilisierung v. Potenzialen

Maßnahmenfeld: Aufwertung im Bestand und Entwicklung neuer Standorttypen

Aktuell lassen sich im Stadtbild von Ahrensburg drei gewerbliche Standorttypen ausmachen. Überwiegend sind dies „klassische“ Gewerbegebiete, deren Entstehung im Wesentlichen auf die 1950er bis 1970er Jahre zurückgeht, Abschnitte mit erkennbar höherem Gestaltungsanspruch (hochwertige Standorte) sowie kleinräumig auch Einzelanlagen, die als Standorte für verkehrsintensives Gewerbe geschaffen wurden. Dabei ist eine eindeutige Profilierung* in keinem Fall erkennbar.

Gestalterische Aufwertung

Insbesondere in den älteren Gewerbegebieten empfiehlt sich aus diesem Grund der Einsatz der bekannten Mittel des städtebaulichen, freiraumplanerischen und architektonischen Gestaltens, die zu einem stimmigen Rahmen zusammengefügt werden müssen. Wichtig dabei ist, dass diese Mittel flexibel auf die vielschichtigen Anforderungen der Gewerbebetriebe reagieren, zugleich aber stark und prägnant genug sind, um diese Vielfalt gestalterisch zu fassen. So sollten die Bemühungen neben der Gestaltung des öffentlichen Raumes stets auch auf die privaten Flächen, insbesondere den Übergang zum öffentlichen Straßenraum und möglichst auch die Architektur der Gebäude (z.B. Programme zur Sanierung von Dach und Fassade, Firmenstellplätzen, wiederzunutzender Handwerks- und Produktionsgebäude etc.) gerichtet sein.

7 Handlungsempfehlungen

7.1 Übergeordnete Strategien u. Mobilisierung v. Potenzialen

Es ist nicht von der Hand zu weisen, dass die Wahl der straßenbegleitenden Bepflanzung, des Straßenbelages sowie die Auswahl und Anordnung der Beleuchtung großen Einfluss auf das Erscheinungsbild des gesamten Gewerbegebietes haben.

Notwendige Straßenbreiten bspw. können durch optisch verengende Baumpflanzungen und Funktionsüberlagerungen (z.B. Markierung von Radwegen, in Sackgassen evtl. auch Aufenthaltsräume) kaschiert oder aufgewertet werden. Bei der geplanten Erweiterung von Beimoor-Süd etwa werden auch vorhandene Grünzüge aufgenommen und weitergeführt, wodurch Naherholungsorte für Mitarbeiter entstehen können (und sollten). Ebenso können Grünelemente dort fehlende Raumkanten ersetzen, wo die Baustrukturen wenig raumbildend sind, können bauliche Lücken schließen und Fassaden kaschieren.

Insbesondere im Gewerbegebiet Nord bieten sich auch durch zahlreiche Wasser-/ Entwässerungsflächen Ansatzpunkte zur Aufwertung; ebenso sind Potenziale durch die Ausbildung und räumliche Anordnung von Bäumen und Hecken erkennbar.

Bei jeglicher Aufwertungsmaßnahme ist zu bedenken, dass dadurch der Wert des gesamten Standortes gehoben werden kann, was insbesondere deshalb so wichtig ist, weil die Gewerbegebiete in Ahrensburg vielfach durch alte, sanierungsbedürftige Bausubstanz geprägt werden und private (Folge)Investitionen sich wohl am ehesten durch vorbildhafte (öffentliche) Gestaltungsansätze beeinflussen lassen.

7 Handlungsempfehlungen

7.1 Übergeordnete Strategien u. Mobilisierung v. Potenzialen

„Urbaner“ Standort als neuer Standorttyp

Beobachtet man die Entwicklung des gewerblichen Immobilienmarktes in den vergangenen Jahren, so lässt sich ein besonderes Interesse der Gewerbeflächenpolitik an sog. „urbanen“ Standorten ausmachen. Dies liegt nicht zuletzt daran, dass die hierzu erforderliche räumliche Funktionsmischung von Arbeiten, Wohnen und Freizeit etc. ein zentrales Leitbild im gegenwärtigen Städtebau ist. Im Begriff der „Urbanität“ spiegelt sich darüber hinaus eine Geisteshaltung der Offenheit, Toleranz und Humanität wider, deren Ausprägung – wenn auch räumlich stark begrenzt – auch innerhalb von Gewerbestandorten möglich ist. Gewerbliche Standorte, welche die Herausbildung entsprechender Funktionen begünstigen, können demnach als „urbane“ Standorte bezeichnet werden. Voraussetzung ist stets das Zusammentreffen verschiedenster Menschen mit unterschiedlichen Zielen oder Intentionen, oft auch die Nachrangigkeit von rein kommerziellen Absichten. In der Regel wird die dazu erforderliche Nutzungsmischung durch geringere Boden- und Mietpreise begünstigt, weshalb dieses Konzept nicht verallgemeinerungsfähig ist.

Angesichts des zunehmenden Dienstleistungsanteils und der besondere Standortvoraussetzungen im Gewerbegebiet West, v.a. durch das ehemalige Rohrbogenwerk und die gegenwärtigen Planungen (samt Umfeld), bietet sich in Ahrensburg ein Potenzial, um die Entstehung eines solchen Standorttyps zu begünstigen. Entscheidend für den Erfolg sind v.a. auch die Vermarktung und ein zeitlich abgestimmtes Konzept.

7 Handlungsempfehlungen

7.1 Übergeordnete Strategien u. Mobilisierung v. Potenzialen



Maßnahmenfeld: Flächen-/ Immobiliendatenbank

Pflege der Bestandsdatenbank

Die im Zuge der Expertise erfolgte Aktualisierung der Bestandsdatenbank und Potenzialflächen stellt eine gute Grundlage zur jährlichen Aktualisierung dar.

Erweiterung der Datenbank zum strategischen Instrument

Insbesondere wäre eine Ergänzung um Zusatzinformationen (u.a. Baualter der Immobilien, Zustand, Eigentumssituation, ggf. Alter des Betriebsinhabers (ca. 75% der Betriebe werden nach altersbedingtem Austritt des Inhabers nicht weitergeführt) zu überlegen, wengleich es im Einzelfall seitens der Unternehmen datenschutzrechtliche Bedenken geben mag. Dort, wo ein Abgleich von Informationen mit Privateigentümern nicht möglich ist, können entsprechende Annahmen getroffen werden.

Schließlich werden hierdurch zentrale Informationen für eine nachhaltige Liegenschaftspolitik gesammelt, die auch für Überlegungen zum Zwischenerwerb sinnvoll sind.

Unter anderem lassen sich im Falle von Leerständen folgende Nutzergruppen differenzieren:

- Professionelle Immobilienbesitzer: Vordergründiges Ziel ist die Rendite; Verluste können und werden, wenn nötig, querfinanziert

7 Handlungsempfehlungen

7.1 Übergeordnete Strategien u. Mobilisierung v. Potenzialen

- Spezialisten: Oftmals wurde Immobilie als Renditeobjekt erworben, jedoch ließen äußere Umstände das Objekt leer fallen; Ziel ist zumeist die Verlustminimierung
- Selbstnutzer: Beispielsweise aufgrund fehlender Unternehmensnachfolge kann ein Immobilienleerstand mit unbestimmtem Wert entstehen. Hier hat die öffentliche Hand den größten Gestaltungseinfluss.

Optimierung bestehender Angebote

Aktuell besteht lediglich eine Verlinkung der Homepage (www.wirtschaftsfoerderung-ahrensburg.de) auf die privaten Mietangebote von Immobilienscout24. Aus diesem Grund wäre zu überlegen, ob kurzfristig auch die privaten Potenzialflächen (z.B. Beimoor-Süd) vollständig in die Homepage der Wirtschaftsförderung mit aufgenommen werden, was ein zusätzliches Angebot an private Makler darstellt.

Vorrangig sollte jedoch die – grafisch optimale – Einbindung des Gewerbeflächeninformationssystems *GEFIS* Metropolregion Hamburg angestrebt werden.

Insofern keine zentrale Vermarktung auch der privaten Immobilienangebote zum Kauf (z.B. aus Immobilienscout24) erfolgt, sollte parallel zu *GEFIS* eine optimierte Einbindung der Immobilienscout-Objektdatenbank erfolgen, wodurch eine Mehrfachverwendung medialer Inhalte und Aufwandsreduzierung möglich sind.

Wichtige Ansatzpunkte bieten auch die Ergebnissen des REFINA-Projektes „FLITZ“.

7 Handlungsempfehlungen

7.1 Übergeordnete Strategien u. Mobilisierung v. Potenzialen

Maßnahmenfeld: Festlegung von Vergabekriterien

Das Produzierende Gewerbe ist ein zentrales Standbein der Stadt und sollte unbedingt weiterhin gefördert werden. Über das bereits dargestellte Erfordernis einer professionellen Bestandspflege hinaus, umfasste dieses Maßnahmenfeld v.a. die Ansiedlungspolitik, die Förderung von Existenzgründungen sowie auch die Erleichterung von Betriebsnachfolgen und das Thema der Fachkräftesicherung.

Nicht nur die beschränkte Flächenverfügbarkeit, sondern auch die hohe Lagegunst der Stadt Ahrensburg machen dabei einen stärkeren Zielgruppenbezug sinnvoll und möglich. Zentrale Informationen wurden u.a. im Kap. 2.4 zusammengestellt.

Grundsätzlicher Vorrang für beschäftigungsintensive Betriebe und solche mit hoher Flächenproduktivität

Im unmittelbaren Ballungsrand der Stadt Hamburg sollte die Flächenvergabe vorrangig an solche Unternehmen erfolgen, die ein hohes Verhältnis von Arbeitsplätzen je ha gewährleisten. Gegebenenfalls lässt sich dies durch städtebauliche Verträge absichern.

Im Falle flächenextensiver Nutzungen (wenig Beschäftigte je Fläche), die jedoch von strategischer Bedeutung sind, sollten stets auch interkommunale Ansätze (z.B. mit der Gemeinde Siek) geprüft werden. Dies betrifft vorrangig autobahnahe Standorte.

7 Handlungsempfehlungen

7.1 Übergeordnete Strategien u. Mobilisierung v. Potenzialen

Generell sollten sich die Bemühungen der Bestandspflege und der Neuansiedlung auf Branchen mit hoher relativer Beschäftigtenkonzentration und/oder starkem Wachstum konzentrieren. Im Bereich des Produzierenden Gewerbes zählen also nicht allein die aktuellen und zukünftigen Wachstumsbranchen relevant, sondern ebenso und vor allem die gegenwärtigen Schwerpunktbranchen:

- Druckindustrie und Verlagswesen (u.a. ergänzende Dienstleistungen),
- Automation/ Datenverarbeitungsgeräte/ Industrielle Bildverarbeitung (Querschnittsbranche),
- Ernährungsindustrie/ Biotechnologie,
- Baugewerbe.

Im Bereich der Dienstleistungen sind dies u.a.:

- Großhandel,
- Information und Kommunikation,
- Sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen.

Im Sinne der Sicherung einer ausgewogenen Wirtschaftsstruktur sollte dabei weiterhin auf eine stärkere Diversifizierung geachtet werden, um Ahrensburg unabhängiger von Konjunktur und Strukturwandel zu machen. Zudem muss eine stetige Orientierung an den regionalen und überregional relevanten Zukunftsbranchen erfolgen und die aktuellen Standortbedingungen dahingehend überprüft und ggf. angepasst werden.

7 Handlungsempfehlungen

7.1 Übergeordnete Strategien u. Mobilisierung v. Potenzialen

Orientierung des Verkaufs kommunaler Flächen an definierten Zielen

Als Ziele des Flächenverkaufs sollte gelten:

- Schaffung von Arbeitsplätzen
- Sicherung des Gewerbesteueraufkommens
- Optimale Ausnutzung der Gewerbeflächen
- Ausgewogene und zukunftsfähige Wirtschaftsstruktur
- Sicherstellung der Versorgung der Bevölkerung mit Waren, Dienstleistungen und Arbeitsplätzen

Insbesondere im Hinblick auf die geplante Erweiterung des Standortes Bimoor-Süd (sowie auch anderer Flächenentwicklungen), können mögliche Entscheidungskriterien sein:

- Außenbeitrag für den Standort (lokal, regional, überregional), Stärkung des Mittelzentrums
- Bedeutung für den Arbeitsmarkt, Verbesserung der Wirtschaftsstruktur
- Flächenverbrauch (qm Bruttogewerbefläche pro SvB), differenziert nach Branchen
- Gewerbesteuer (durchschnittliches Gewerbesteueraufkommen pro Bruttogewerbefläche)
- Innovationsgrad (Erfindungen, Patente, Markteinführungen, Produktionsverfahren)
- Wachstumsperspektive (z.B. Umsatz, Personaleinstellung etc.)
- Nichtansiedlungs-/ Abwanderungsgefahr; Bauqualität/ Architektur

7 Handlungsempfehlungen

7.1 Übergeordnete Strategien u. Mobilisierung v. Potenzialen

Maßnahmenfeld: Zwischenbetriebliche Kooperation

Ein weiteres Maßnahmenfeld ist das Hinwirken auf Flächenangebote, die einen vergleichsweise einfachen Ausgleich schwankender Flächenbedarfe ermöglichen, was in erster Linie durch Mehrfachnutzungen und Nutzungsmischungen gewährleistet wird. Geeignete Vorbilder finden sich bei Gewerbe- und Technologieparks, oder auch Gewerbehöfen.

Das mögliche Spektrum von Mehrfachnutzungen und umfasst:

- Tagungs- und Veranstaltungsräume
- Stellplätze
- Einkaufsgemeinschaften
- Kantine
- Gemeinsame Laborräume
- Standortinitiativen
- u.v.m.

Die meisten Optionen ergeben sich dabei im Rahmen von Mietflächen, bei denen die Mehrfachnutzung bestimmter Infrastrukturen fester Bestandteil des Gesamtkonzeptes ist. Andererseits sind auch verschiedene Möglichkeiten im Falle einer räumlichen Ballung von Unternehmen ähnlicher oder nachgelagerter Branchen denkbar.

7 Handlungsempfehlungen

7.1 Übergeordnete Strategien u. Mobilisierung v. Potenzialen

Ursachenfelder für Leerstände und Brachen sowie Ansatzpunkte

An der „Produktion“ von Leerständen bzw. Brachflächen (auch sog. „Schrottimmobilien“) sind in der Regel viele Akteure beteiligt, die zum Teil auch unbeabsichtigt interagieren. Die nachfolgende Abbildung gibt einen Überblick über allgemeine Ursachenfelder, die sich teilweise auch in der Stadt Ahrensburg ausmachen lassen.

Insbesondere ist zu bedenken, dass ein angespannter Flächenmarkt oftmals auch die Wiedernutzung erschwert, da viele Kompromisse gefunden werden müssen und eine Konsensfindung umso schwieriger wird. Zu denken ist beispielsweise an das ehem. Rohrbogenwerk im Gewerbegebiet West.

Zur Reduktion von Leerständen und Brachflächen bieten sich vielschichtige, jedoch stets auf den jeweiligen Einzelfall zu beziehende Strategien an, die hier nicht verallgemeinert werden können; im o.g. Beispiel etwa können sich kooperative Planungsverfahren eignen.

Da innerhalb der Ahrensburger Gewerbegebiete kein Fall bekannt ist, der bauordnungsrechtliche Instrumente (Abbruch-/Beseitigungsanordnung etc.) oder gar bodenrechtliche Eigentumseingriffe (Baugebot; Enteignung) rechtfertigen würde, wäre einerseits an formale Instrumente zu denken²⁹. Insbesondere aber werden kooperative/kommunikative und fiskalische

²⁹ Auf kurz- bis mittelfristige Sicht könnte dabei am ehesten noch die amtliche Baulandumlegung gem. §§ 45ff. BauGB angemessen sein, falls etwa im Zuge einer großflächigen Verlagerung des Einzelhandels nach Beimoor-Süd wegen mehrerer Eigentümer eine städtebauliche Problemlage resultieren sollte, die anderweitig nicht zu lösen wäre (dieser Fall ist rein hypothetisch).

7 Handlungsempfehlungen

7.1 Übergeordnete Strategien u. Mobilisierung v. Potenzialen

Allgemeine Ursachenfelder für Gewerbe-Leerstände und -Brachen

Themenfeld	Ursachen und Symptome (Beispiele)
Mängel am Gewerbestandort	
	<ul style="list-style-type: none"> - (multipler) Funktionsverlust des Umfeldes - Z.B. Zunahme von Leerständen/ „Schrottimmobilien“
Veränderte Standortfaktoren	
	<ul style="list-style-type: none"> - Fehlende Erweiterungsflächen - Mangelnde infrastrukturelle Ausstattung - Veränderte Anforderungen an Nähe zu Zulieferern, Abnehmern, Führungsvorteile
Lebenszyklus der Immobilie	
	<ul style="list-style-type: none"> - (altersbedingte) Abnutzung der Immobilie und fehlende Anpassungsfähigkeit
Wirtschaftlicher Strukturwandel	
	<ul style="list-style-type: none"> - Verdrängungswettbewerb, Lebenszyklen von Produkten/ Leistungen - Konzentrationsprozesse und Wandel der Betriebsform
Immobilienwirtschaft	
	<ul style="list-style-type: none"> - Wandel der Immobilie von Gegenstand mit Gebrauchswert (objektive/subjektive Verwendbarkeit) zu Gegenstand mit Tauschwert (Preis in Transaktion) - Erwartungen an politische Unterstützung (Abwartungshaltung)
Eigentümerinteressen	
	<ul style="list-style-type: none"> - Geringes Interesse an (kurzfristiger) Nutzung - Überforderung des Eigentümers - Mangelnde Kompromissbereitschaft - Überhöhte Preisvorstellungen - Erbstreitigkeiten
Stadtplanung und Wirtschaftsförderung	
	<ul style="list-style-type: none"> - Flächenüberangebot durch kommunales Kirchturmdenken, Eigenfinanzierung von Entwicklungsgesellschaften, oder auch „Beggar-my-Neighbour“-Strategie etc.

7 Handlungsempfehlungen

7.1 Übergeordnete Strategien u. Mobilisierung v. Potenzialen

Instrumente relevant. Zu denken ist etwa an den Fall einer Betriebsverlagerung innerhalb der kommunalen Grenzen, in deren Zuge der Eigentümer die Altfläche aber entweder nicht verkauft oder zu ungünstigen Konditionen weiter vermieten will, was einer Folgenutzung in angemessenem Zeitraum entgegensteht. Um solchen Fällen vorzubeugen, wäre bspw. an vertragliche Regelungen im Zuge eines Neuverkaufs zu denken, in denen entsprechende Konditionen zur Vermarktung der Altfläche /-immobilie aufgeführt sind. Solche tief in das Eigentumsrecht eingreifende Strategien bieten sich jedoch in erster Linie für große Flächen/Immobilien (z.B. > 2 ha) in strategisch wichtigen Lagen an, da solche Reglementierungen andererseits eine Neuinvestition unattraktiv machen.

In erster Linie wird es darum gehen müssen, möglichst frühzeitig auf Entwicklungen wie z.B. anstehende Verlagerungen, geplante Erweiterungen, Standortverkleinerungen reagieren zu können, um noch während der aktiven Nutzung aktiv werden zu können (auch um dem (weiteren) baulichen Verfall vorzubeugen). Insofern ist ein stetiger Informationsaustausch und die Abstimmung mit Alteigentümern, Zwischenerwerbern und auch mit den zur Vermarktung beauftragten Immobilienmaklern von zentraler Bedeutung. Im Falle von Leerständen und privaten Potenzialflächen im Innenbereich ist der zentrale Ausgangspunkt die gezielte und systematische Ansprache der Eigentümer.

Einzelne Ansatzpunkte zur kommunikativen Planung werden auch die Ergebnisse des Pilotprojektes „Innenentwicklung in bestehenden Gewerbegebieten“ des Regionalverbands FrankfurtRheinMain liefern, die Mitte 2015 veröffentlicht werden sollen.

7 Handlungsempfehlungen

7.1 Übergeordnete Strategien u. Mobilisierung v. Potenzialen

Kooperative Instrumente u. Strategien

Kommun. Bodenbevorratung

- Erwerb der erforderlichen Flächen von (Alt-)Eigentümern zwecks eigener Baulandentwicklung
- Direktankauf, Optionsankäufe oder Vollmachtsmodelle (somit zeitlich steuerbar)
- Meist aber landwirtschaftl. genutzte Grundstücke (kein Bodenordnungsverfahren, wenn Kommune Alleineigentümerin ist)
- → B-Plan → Erschließung → Verkauf
- Ggf. Beteiligung der Alteigentümer auch an Wertschöpfung
- Oftmals in Zusammenarbeit mit Projektentwicklungsgesellsch. (z.B. per Geschäftsbesorgungsvertrag), entw. erwirbt Gesellschaft, oder Kommune; evt. ist Gesellschaft zugleich Erschließungsträger (§ 11 BauGB)

Verträge

- § 11 BauGB (Städtebaul. Vertrag)
- Bauplanungsverträge, Erschließungsverträge, Baureifmachungsverträge, Baurealisierungsverträge, Verträge über naturschutzrechtl. Ausgleich, Folgelastenvertrag
- Instrumente u. Strategien in Verbindung mit Verträgen
- Freiwillige Umlegung
- Auch z.B. Arbeitsplatzgarantien durch Aufzahlungsklausel (z.B. bei subventionierten Kaufpreisen möglich)

Investorenmodelle

- Gegenleistungen für Neuausweisung
- Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB)
- Initiative des Vorhabenträgers zur Schaffung des Baurechts, Vorhabenbez. B-Plan mit Durchführungsvertrag
- Oftmals Kommunalentwicklungsgesellschaft (GmbH) als Vorhabenträger

Hoheitliche Instrumente und Strategien

Bodenrechtliche Eigentumseingriffe

Baugebot (§ 176 BauGB)

- Gemeinde verpflichtet im Geltungsbereich eines B-Plans durch Bescheid den Eigentümer, innerhalb einer best. angemessenen Frist zur Bebauung des Grundstücks bzw. Anpassung baulicher Anlagen
- Auch in §34er Gebieten möglich
- Muss zumutbar sein
- Ggf. Übernahme des Grundstücks
- Bei Vorhabenbez. B-Plan ist Bauverpflichtung Bestandteil des Durchführungsvertrages

Enteignung (§§ 85ff BauGB)

- Wohl der Allgemeinheit entspr. Art. 14 Abs.3 GG
- Enteignungszweck anderweitig nicht erreichbar

Bauordnungsrechtliche Instrumente

- i.d.R. Prüfung sinnvoll vor Instandsetzungsgebot oder Rückbau- und Entsiegelungsgebot

Planerische und bodenordnerische Instrumente

Formelle Instrumente

FNP und B-Plan (2. u. 3. Abschnitt BauGB)

- Reine Angebotsplanung
- Strategie der Angebotsplanung bei starkem Siedlungsdruck
- Starke Stellung des Grundstückseigentümers kann Verf. blockieren
- Baulandmangel meist durch großzügige Ausweisung

Amtl. Baulandumlegung (§§ 45ff. BauGB)

- Gemeindl. Vorkaufsrecht (§§ 24 ff.)
- Nur dann, wenn andere, die Freiheit der Beteiligten berührende Mittel im vorliegenden Fall versagen würden
- Geringste Eingriffsintensität ins Eigentum
- Hohe Kosten f. d. Kommune

Mod.-Inst.-Gebot (§ 177 BauGB)

- Bei nachweisbaren Missständen und Erforderlichkeit
- Ggf. (Co-)Finanzierung durch Gem.

Rückbaugebot (§ 179 BauGB)

- Einsatz bei verwahrlosten Grundstücken, v.a. Immobilien
- Nur Gebiete im B-Plan
- Gemeinde trägt Kosten

Informelle Instrumente

(Stadt)entwicklungs-konzept

- Qualität stark abhängig von Beteiligung der Politik und Öffentlichkeit
- Keine direkte Einflussnahme auf Baulandangebot, jedoch richtungsweisend durch Vorgaben zur Baulandentwicklung

Verfahren nach FlurbG

Städtebaul. Entw.maßn.

- Möglichkeiten der Flächenmobilisierung gem. §§ 165ff BauGB
- Gemeindl. Vorkaufsrecht (§§ 24 ff.)
- Erheblich vereinfachte Verfahren der Bodenordnung und Erschließung
- Maßnahme finanziert sich i.d.R. von selbst (wenn hinr. Differenz zwischen An- und Verkaufspreis gewährleistet)
- Vorratspolitik ist ausgeschlossen

Positive Anreize

- Grundstücksfonds für Flächenrecycling
- Zweckzuweisungen
- Freihaltung von Flächen für kommunale Aufwertungen

Fiskalische Maßnahmen

Grundsteuer

- Auf Einheitswert (überall gleich) wird nach Feststellung des Messbetrags ein je Gemeinde individueller Hebesatz angewendet
- Aus Einheitswert Grundsteuermessbetrag ermittelt
- Hebesatz auf Grundsteuermessbetrag angewendet

Grunderwerbsteuer

- Besteuerungsgegenstand sind Rechtsvorgänge zum Grundstückserwerb
- Nach Ablauf der Spekulationsfrist (> 10 Jahre) Wertsteigerung unbesteuert

Schenk- u. Erbsch.steuer

Empfehlung: Nachhaltige Angebotsplanung

Über die Möglichkeiten zur Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale hinaus, erfordert das bis zum Zieljahr 2030 prognostizierte Flächendefizit, wie dargestellt wurde, eine klassische Angebotsplanung im Bereich der Außenentwicklung (Bauleitplanung, Bodenordnung und Erschließung). Dabei sollten die Möglichkeiten zur Regelung von Art und dem Maß der baulichen Nutzung ausgeschöpft werden. Dazu zählen u.a.:

- Baudichte
- Grundstückszuschnitte
- Flächensparende Erschließung
- GRZ, GFZ, Zahl der Vollgeschosse
- Reduzierte Stellplatzpflichten
- Einrichtung von Sammelparkplätzen
- Gestaltung der baulichen Anlagen

Während beim sog. Angebotsbebauungsplan (§ 30 Abs. 1 BauGB) lediglich eingeschränkt auch Mindestmaße oder zwingende Maße festsetzbar sind (für Vollgeschosse und Gebäudehöhen), lassen sich beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan (§§ 30 Abs. 2, 12 BauGB) und im Rahmen öffentlicher Verkäufe auch weitergehende Regelungen treffen.

7 Handlungsempfehlungen

7.2 Strategien zur Entwicklung neuer Flächenpotenziale

Empfehlung: Zwischenerwerb oder Erwerb von Verfügungsrechten und Entwicklung durch regionale Gesellschaft

Im Bereich der Außenentwicklung sind der kommunale Zwischenerwerb bzw. Erwerb von Verfügungsrechten sowie die Entwicklung von Bauflächen mit anschließender Vermarktung aus einer Hand der weitreichendste Ansatz, um die Stadtentwicklung zu steuern.³¹ Im Kreis Stormarn ist die regionale Wirtschaftsförderungsgesellschaft WAS seit vielen Jahren beim Zwischenerwerb/ Erwerb von Verfügungsrechten sowie der Entwicklung von Bauflächen erfolgreich tätig.

Empfehlung: Flächenverkauf mit Baugebot und Arbeitsplatzgarantie

Von der Stadt Ahrensburg werden dort, wo es sich anbietet, bei Flächenverkäufen bereits Baugebote mit in den vertrag aufgenommen. In einzelnen Fällen kann es sich anbieten, auf dieses Instrument im Sinne der Bestandssicherung (Vorhaltung von Erweiterungsflächen) zu verzichten. Auch dabei sind jedoch stets die Wirkungen von mittel- bis langfristig unbebauten Flächen auf das Gesamtgebiet nicht zu unterschätzen. Insofern kann es sich bei Neuentwicklungen anbieten, (potenzielle) Erweiterungsflächen im rückwärtigen Bereich zu planen. Die positive Wirkung einer Verwaltung- und Produktionszone als Raumkante ist nicht von der Hand zu weisen, wenngleich eine

³¹ Stets kann sich der Rückgriff auf einen externen Projektentwickler anbieten (etwa im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages). Durch die Novellierung des BauGB im Jahr 2013 ist zudem eine Übertragung auf ganz oder teilweise von der Kommune beherrschte Unternehmen möglich (§ 11 Abs. 1 Satz 3 BauGB)

7 Handlungsempfehlungen

7.2 Strategien zur Entwicklung neuer Flächenpotenziale

Umsetzung im Einzelfall schwer realisierbar sein mag (Forderung nach Flexibilität). Ferner empfiehlt sich eine Prüfung (Konsensfähigkeit erforderlich), ob Flächenverkäufe zukünftig nur in Zusammenhang mit Arbeitsplatzgarantien am Betriebsstandort (Städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB) erfolgen sollten.

Empfehlung: Nachhaltiges Bauen/ Flexibilität

Beim Thema „Nachhaltiges Bauen“ ist nicht allein an Nachhaltigkeitszertifikate zu denken, die zunehmend auch in Gewerbegebieten an Bedeutung gewinnen. Ebenso bewirken geringere Bewirtschaftungskosten und Imagevorteile im Sinne der Kreislaufwirtschaft eine Reduzierung des Leerstandsrisikos. Ferner führen Möglichkeiten der Prozessoptimierung tendenziell zu einem reduzierten Flächenbedarf.

Zentrale Vermarktungsvorteile flexibler, mehrfach nutzbarer Gebäude sind:

- Leichte Umwandlung in Großraumbüros
- Spätere Aufteilung der Immobilie für verschiedene Nutzer möglich
- Weniger Änderungen im Produktionsablauf erforderlich (Drittverwertbarkeit)

Mit Blick auf den Tagesverlauf lässt sich darüber hinaus durch Mehrfachnutzung der Standort beleben.

Auch in diesem Maßnahmenfeld sind wiederum Informationsangebote der Kommune, zusammen mit IHK, HWK, Architektenkammer u.a. förderlich.

Empfehlung: Interkommunales Gewerbegebiet

Gemäß Ziffer 1.5 (5) LEP sind interkommunale Vereinbarungen bei Planungen für Gewerbe ausdrücklich erwünscht. Auf Basis interkommunaler Vereinbarungen zwischen benachbarten Gemeinden können entspr. Ziffer 2.6 (3) LEP bei Bedarf und unter bestimmten Voraussetzungen auch weitere Gemeinden bestimmt werden, die sich für eine größere Gewerbeflächenentwicklung eignen. Dabei sind Schwerpunkte und Gemeinden nach Ziffer 2.3 (1) vorrangig zu berücksichtigen. Für eine interkommunale Zusammenarbeit würden sich v.a. folgende Gemeinden anbieten

- Gemeinde Delingsdorf

Eine nördliche Erweiterung des GE Nord wäre angebotsseitig sinnvoll und weiter zu prüfen. Gemäß Ziffer 5.6.3 Regionalplan ist der bauliche Siedlungszusammenhang mit Ahrensburg jedoch vorrangig hinsichtlich einer wohnbaulichen Entwicklung zu nutzen.

- Gemeinde Siek

Ein gemeinsamer Gewerbestandort an der Autobahn-Anschlussstelle würde einer größeren Flächenentwicklung v.a. für verkehrsintensives Gewerbe und flächenextensive Betriebe dienlich sein. Auch ein Flächentausch der Kommunen schafft jedoch keinen Siedlungszusammenhang. Für die Entwicklung von Siek wäre dies – auch aus raumordnerischer Sicht zu hinterfragen; für Ahrensburg bietet sich eine Entwicklung nur mit bestimmten Vergabekriterien an.

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

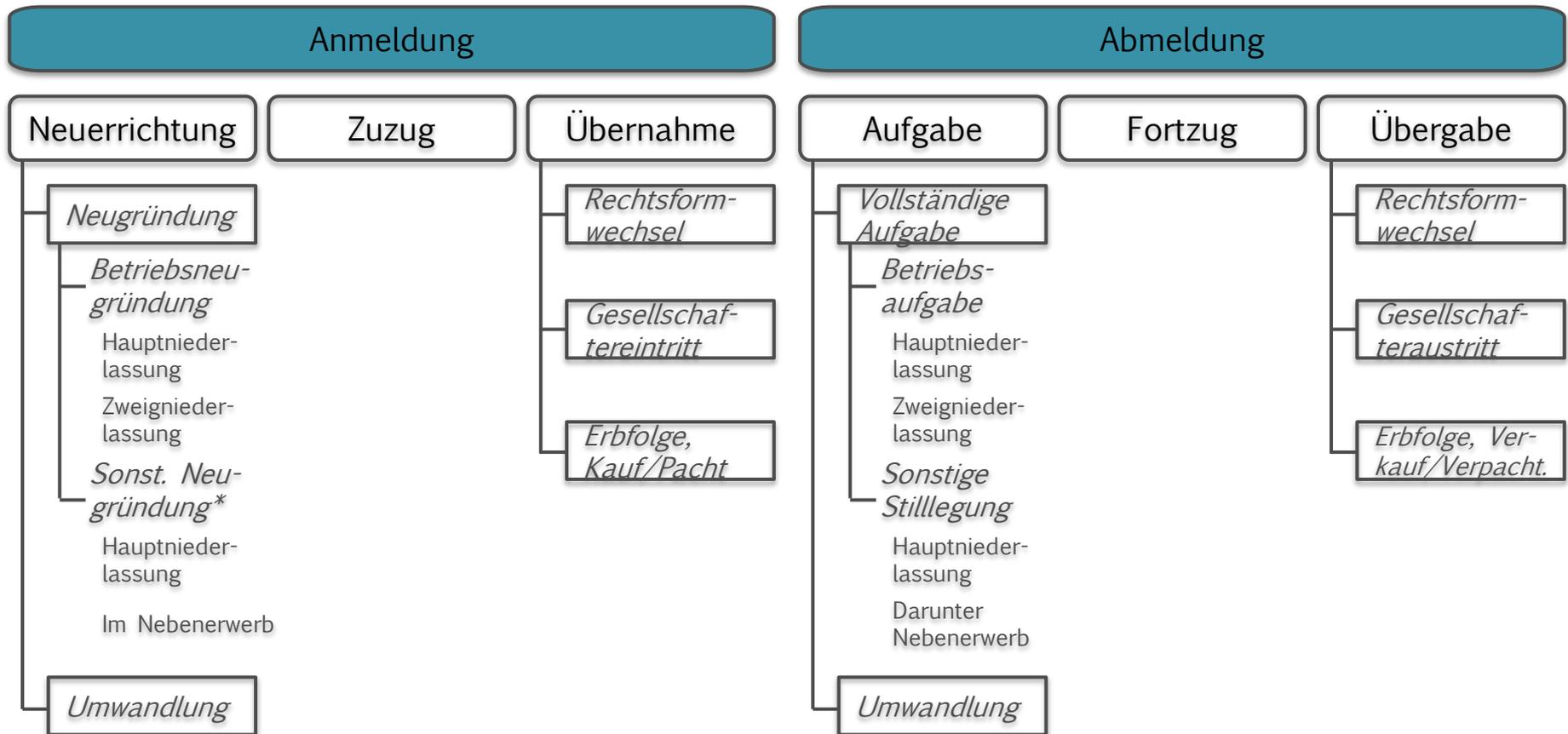
Anhang

Klassifikation der Wirtschaftszweige (Buchstabenebene, werden auf 2- und 3-steller-Ebene weiter ausdifferenziert))

- C Verarbeitendes Gewerbe
- D/E Energieversorgung; Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung
- F Baugewerbe
- G Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen
- H Verkehr und Lagerei
- I Gastgewerbe
- J Information und Kommunikation
- K Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen
- L Grundstücks- und Wohnungswesen
- M Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen
- N Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen
- O Öffentliche Verwaltung, Verteidigung; Sozialversicherung
- P Erziehung und Unterricht
- Q Gesundheits- und Sozialwesen
- R Kunst, Unterhaltung und Erholung
- S Erbringung von sonstigen Dienstleistungen

}
} Wirtschaftsnah
} Dienstleistungen
} i.e.S.

Definitionen Gewerbeanzeigenstatistik



* Gründung der Hauptniederlassung eines Einzelunternehmens (Nicht-Kaufmann/-frau). Dieses ist nicht im Handelsregister eingetragen, besitzt keine Handwerkskarte und beschäftigt keine Arbeitnehmer. Die Gründung eines Gewerbes, das im Nebenerwerb betrieben wird, gilt ebenfalls als sonstige Neugründung.