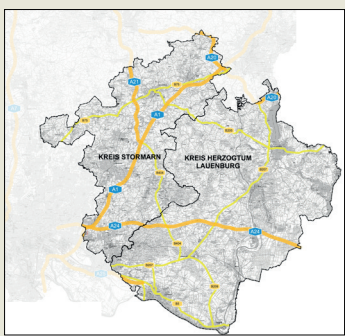


Gewerbeflächenstandortkonzept 2035 der Kreise Herzogtum Lauenburg und Stormarn

Erläuterungsbericht

April 2021



ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

Baum | Schwormstedte | Stellmacher PartGmbB

ARCHITEKTUR

+ STADTPLANUNG
entwickeln und gestalten

im Auftrag
der Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn
der Wirtschaftsförderung des Kreises Herzogtum Lauenburg

in Zusammenarbeit
mit den Kreisen Herzogtum Lauenburg und Stormarn

GEWERBESTANDORTKONZEPT 2035 DER KREISE HERZOGTUM LAUENBURG UND STORMARN

Erläuterungsbericht

April 2021

**ARCHITEKTUR
+ STADTPLANUNG**
entwickeln und gestalten

Baum | Schwormstede | Stellmacher PartGmbH
Graumannsweg 69, 22087 Hamburg
Telefon 040 - 44 14 19, hamburg@archi-stadt.de

Bearbeitung:



im Auftrag der

WIRTSCHAFTS- UND AUFBAUGESELLSCHAFT STORMARN MBH
WIRTSCHAFTSFÖRDERUNGSGESELLSCHAFT KREIS HERZOGTUM LAUENBURG MBH

in Zusammenarbeit mit

KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
KREIS STORMARN

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Anlass, Ziele und Aufgabenbeschreibung	4
2 Ablauf und kooperatives Verfahren.....	4
3 Untersuchungsraum.....	6
4 Grundlagen und Rahmenbedingungen.....	8
4.1 Raumordnung.....	8
4.2 Gewerbeflächenbedarfsprognose 2030 / 2035	13
4.3 Typen von Gewerbestandorten.....	14
5 Methodik der Flächensteckbriefe	15
5.1 Schritt 1: Datensteckbrief	15
5.2 Schritt 2: Fachlich qualitative Beurteilung	16
5.3 Schritt 3: Erschließungsidee sowie Bilanzierung und Priorisierung	17
5.4 Schritt 4: Zusammenfassende Empfehlung und Kategorisierung.....	18
6 Bilanz und Zusammenfassung der Ergebnisse	19
6.1 Kreis Stormarn	19
6.2 Kreis Herzogtum Lauenburg.....	20
7 Resümee	22

Anlagenband

1. Flächensteckbriefe Kreis Stormarn

- Steckbrief Fläche 1: Mönkhagen / Stockelsdorf / Lübeck
- Steckbrief Fläche 2: Barnitz / Reinfeld
- Steckbrief Fläche 3b: Rethwisch / Bad Oldesloe
- Steckbrief Fläche 4a: Hammoor / Lasbek
- Steckbrief Fläche 4b: Bargtheide / Hammoor
- Steckbrief Fläche 5a: Ahrensburg
- Steckbrief Fläche 5b: Ahrensburg / Siek
- Steckbrief Fläche 6: Barsbüttel
- Steckbrief Fläche 7: Reinbek / Witzhave
- Steckbrief Fläche 9: Trittau
- Steckbrief Fläche 10: Tangstedt
- Steckbrief Fläche 11: Steinburg / Todendorf
- Steckbrief Fläche 23: Bargtheide
- Steckbrief Fläche 24: Reinbek
- Steckbrief Fläche 25: Oststeinbek

2. Flächensteckbriefe Kreis Herzogtum Lauenburg

- Steckbrief Fläche 12: Kasseburg
- Steckbrief Fläche 13: Talkau / Mölln
- Steckbrief Fläche 14: Elmenhorst
- Steckbrief Fläche 15: Grabau / Schwarzenbek
- Steckbrief Fläche 16: Büchen / Müssen
- Steckbrief Fläche 17: Wiershop / Geesthacht
- Steckbrief Fläche 18: Hohenhorn / Geesthacht
- Steckbrief Fläche 19: Hamwarde / Geesthacht
- Steckbrief Fläche 20: Börnsen / Wentorf
- Steckbrief Fläche 22a: Groß Sarau / Klein Sarau
- Steckbrief Fläche 22b: Groß Sarau
- Steckbrief Fläche 26: Geesthacht
- Steckbrief Fläche 27: Kastorf

3. Pläne

Raumordnerischer Übersichtsplan

4. Dokumentationen Workshops

Dokumentation Workshop I Kreis Stormarn (18.08.2020)

Dokumentation Workshop I Kreis Herzogtum Lauenburg (20.08.2020)

Dokumentation Workshop II Kreis Stormarn (02.02.2021)

Dokumentation Workshop II Kreis Herzogtum Lauenburg (04.02.2021)

1 Anlass, Ziele und Aufgabenbeschreibung

Das Land Schleswig-Holstein schreibt zurzeit den Landesentwicklungsplanes (LEP) Schleswig-Holstein 2010 fort. Parallel werden in den kommenden Jahren die Regionalpläne in Schleswig-Holstein neu aufgestellt. Sie sollen den Landesentwicklungsplan konkretisieren sowie strategischer und umsetzungsorientierter ausgerichtet werden als die bisherigen Pläne und die regionalen Entwicklungsstrategien und Besonderheiten berücksichtigen.¹ Die Gebietskörperschaften sind vom Land aufgefordert worden, ihre Belange frühzeitig zu formulieren und untereinander abzustimmen.

Vor diesem Hintergrund haben die Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn mbH (WAS) und die Wirtschaftsförderungsgesellschaft im Kreis Herzogtum Lauenburg mbH (WFL) in Zusammenarbeit mit den beiden Kreisen Stormarn und Herzogtum Lauenburg diese gutachterliche Untersuchung als **Gewerbestandortkonzept** beauftragt.

Die resultierenden Erkenntnisse sollen anschließend als **Beurteilungsgrundlage für die Neuaufstellung des Regionalplanes für den Planungsraum III des Landes Schleswig-Holstein** dienen. Das Gewerbestandortkonzept knüpft dabei an die Gewerbeflächenbedarfsprognose 2030/2035 im Rahmen des Regionalmanagement im HanseBelt (vgl. Kap. 4.2) an und betrachtet diese vertiefend. Es erfolgt eine Bilanzierung / Gegenüberstellung von den tatsächlich ermittelten Flächen / Standorten in den beiden Kreisen mit der Gewerbeflächenbedarfsprognose 2030/2035.

Hierzu werden auf Grundlage von potenziellen Entwicklungsflächen, die von den Kommunen der beiden Kreise im Vorwege in Abstimmung mit den Kreisen benannt wurden, Flächensteckbriefe mit einer fachlichen Beurteilung bezüglich der Standorteignung

- einerseits nach den raumordnerischen Gesichtspunkten der Landes- und Regionalplanung und
- andererseits nach den planerischen Gesichtspunkten mit Fokus auf die Siedlungsstruktur/Städtebau, den Verkehr sowie die Landschaftsplanung und den Naturschutz

erarbeitet. Betrachtet werden dabei die **überörtlich bedeutsamen Gewerbestandorte** auf den Siedlungsachsen, den besonderen Siedlungsräumen, den zentralen Orten sowie den **überregionalen Standorten für Gewerbegebiete an Landesentwicklungsachsen**. Gewerbeflächenpotenziale für den örtlichen / ortsangemessenen Bedarf sind nicht Gegenstand dieses Konzeptes.

Das Konzept und die Bewertung ist dabei bewusst auf die interkommunale Abstimmung und einen kooperativen Prozess angelegt, um die Akzeptanz der Bewertungen im Vergleich zueinander innerhalb der Region und kreisübergreifend zu steigern.

2 Ablauf und kooperatives Verfahren

Das Gewerbestandortkonzept wurde in einem **kooperativen und prozessorientierten Verfahren** mit Vertretern der jeweiligen Kommunen erarbeitet (vgl. Abb. 1), um die Planungshoheit der Kommunen ausreichend zu würdigen. Es wurden je zwei moderierte Workshops in den Kreisen durchgeführt.

¹ https://www.schleswig-holstein.de/DE/Fachinhalte/L/landesplanung_raumordnung/allgemein/landesplanung_aufgaben_instrumente_raumordnungsplaene.html

In einer – angesichts der Pandemie coronakonform durchgeführten – **Auftaktwerkstatt** je Kreis² (vgl. Anlage: Dokumentationen Workshops) wurden die Vertreter/-innen der Kommunen und Ämter zusammen mit der jeweiligen Wirtschaftsförderung und Kreisplanung über das Konzept und dessen Ziel sowie den weiteren Ablauf informiert.

Erste Inhalte der planerischen Bewertung der Flächen wurden präsentiert und Anmerkungen und Hinweise durch die Kommunen und Ämter aufgenommen und in den jeweiligen Steckbriefen berücksichtigt.

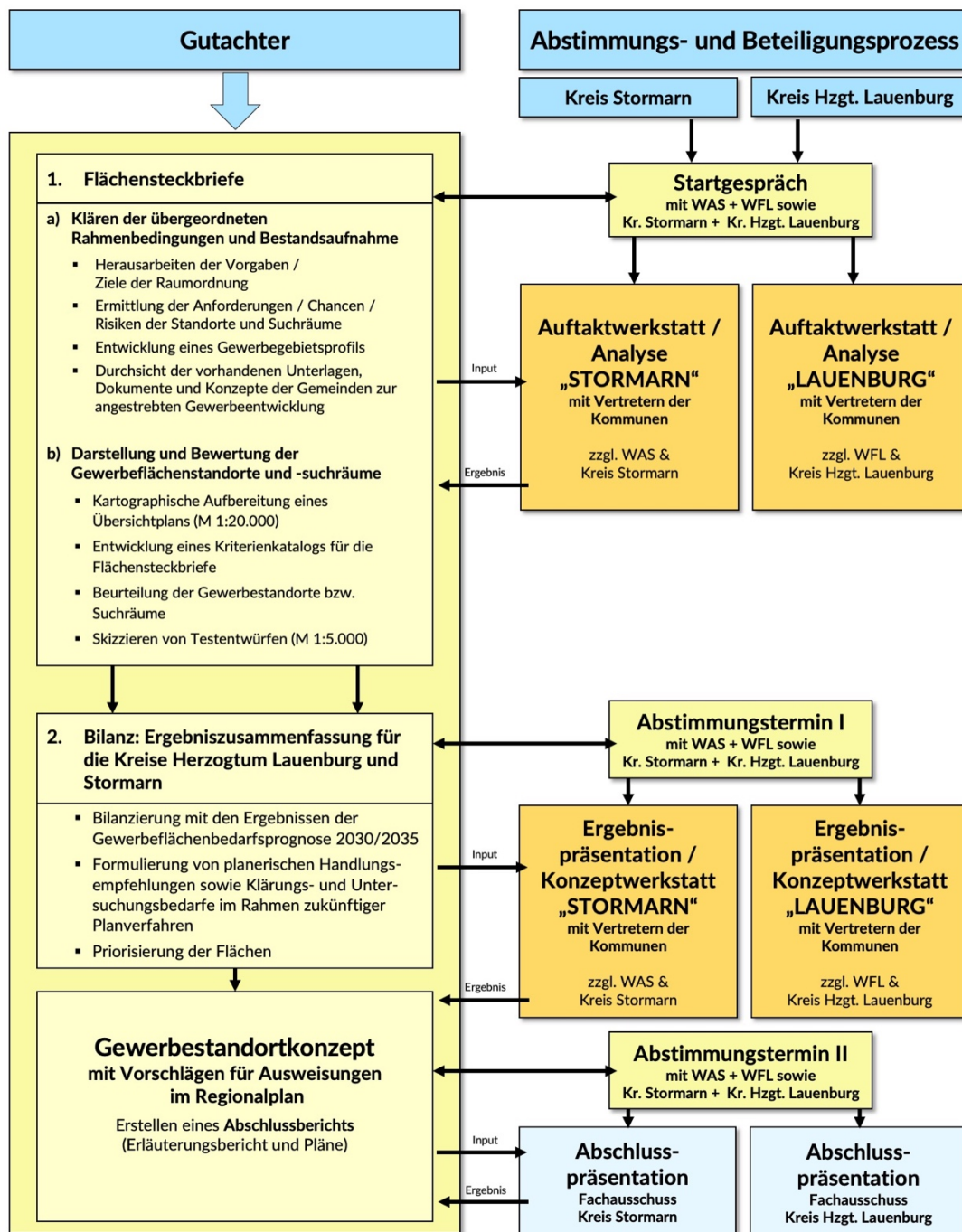


Abb. 1: Ablauf des kooperativen Verfahrens

² Kreis Stormarn: 18.08.2020, Stormarnhalle, Bad Oldesloe
Kreis Hzt. Lauenburg: 20.08.2020, GITZ, Geesthacht

Die Ergebnisse des ersten Workshops und der überarbeiteten Flächensteckbriefe wurden mit vorläufigen Konzeptideen am 30.10.2020 im Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung mit der Landesplanung vorabgestimmt. Die dort besprochenen Anmerkungen und Bearbeitungshinweise wurden in einer weiteren Überarbeitungsphase geprüft und in den Flächensteckbriefen eingearbeitet.

In der folgenden Beteiligungsrunde (**Präsentation der Ergebnisse/Konzeptwerkstatt**) je Kreis³, die aufgrund der anhaltenden Pandemiesituation im Rahmen einer Online-Video-Konferenz stattgefunden hat, wurden die vervollständigten Entwürfe der Flächensteckbriefe den Kommunen und Ämtern präsentiert (vgl. Kapitel 5). Die Anregungen und Hinweise zu den Flächensteckbriefen und der Mitwirkungsbereitschaft der Kommunen sowie aktuelle politische Beschlüsse und Diskussionen zur kurz- bis langfristigen Gewerbeentwicklung sind in die Endergebnisse eingeflossen. In zwei Nachgesprächen in kleiner Runde zu den Planungsräumen Bad Oldesloe und Reinfeld konnten aufgetretene Unklarheiten geklärt werden.

Im Rahmen des Konzeptes sind die unterschiedlichen Interessen der Kommunen, der Politik und der Verwaltung sowie die übergeordneten Belange (Kreis, Land) aufgenommen und im Rahmen des kreisübergreifenden Konzeptes berücksichtigt worden. Im Zuge des kooperativ angelegten Planungsverfahrens konnten die Akzeptanz der Entwicklungsplanung erhöht und die Umsetzungschancen des erarbeiteten Rahmenkonzeptes gesteigert werden.

Das Gewerbestandortkonzept wird im Wirtschafts-, Planungs- und Bauausschusses des Kreises Stormarn sowie im Ausschuss für Regionalentwicklung und Mobilität des Kreises Herzogtum Lauenburg präsentiert und zur Vorlage bei der Landesplanung zur Kenntnis gegeben, damit es als fachlicher Input der beiden Kreise für das Regionalmanagement im HanseBelt bei der Erarbeitung des abgestimmten Leitfadens und der weiteren Ausarbeitung der Regionalpläne für eine landesweit koordinierte Gewerbeentwicklung dient.

3 Untersuchungsraum

Die Untersuchung umfasst die beiden Kreise Stormarn und Herzogtum Lauenburg (vgl. Abb. 2). Die Qualität von Gewerbeflächen wird im hohen Maß durch die verkehrliche Erreichbarkeit und Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz bestimmt, insbesondere auch im Hinblick auf die Vernetzung unterschiedlicher Verkehrsträger.

Durch das dichte überregionale Verkehrsnetz sind sehr gute Voraussetzungen für überörtlich und überregional bedeutsame gewerbliche Entwicklungen in den beiden Kreisen geschaffen. Die landes- und regionalplanerischen Vorgaben in Form der besonderen Siedlungsräume / -achsen, den zentralen Orten sowie den Landesentwicklungsachsen tragen diesen Potenzialen Rechnung (vgl. Kapitel 4.1).

Der **Kreis Stormarn** liegt nordöstlich der Freien und Hansestadt Hamburg entlang der Bundesautobahn A1 (Hamburg – Lübeck – Kopenhagen über die zukünftig feste Fehmarnbeltquerung) und erstreckt sich bis zur Hansestadt Lübeck. Im südöstlichen Bereich verläuft von Nord nach Süd die A21 / B404, im südlichen Bereich die A24 Richtung Berlin sowie im nördlichen Bereich die A20. Außerdem verlaufen im Kreisgebiet mehrere Bundesstraßen sowie die Bahnlinie Hamburg – Lübeck – Kopenhagen und Bad Oldesloe – Bad Segeberg (vgl. Abb. 2).

³ Kreis Stormarn: 02.02.2021, Online-Video-Konferenz
Kreis Hzgl. Lauenburg: 04.02.2021, Online-Video-Konferenz

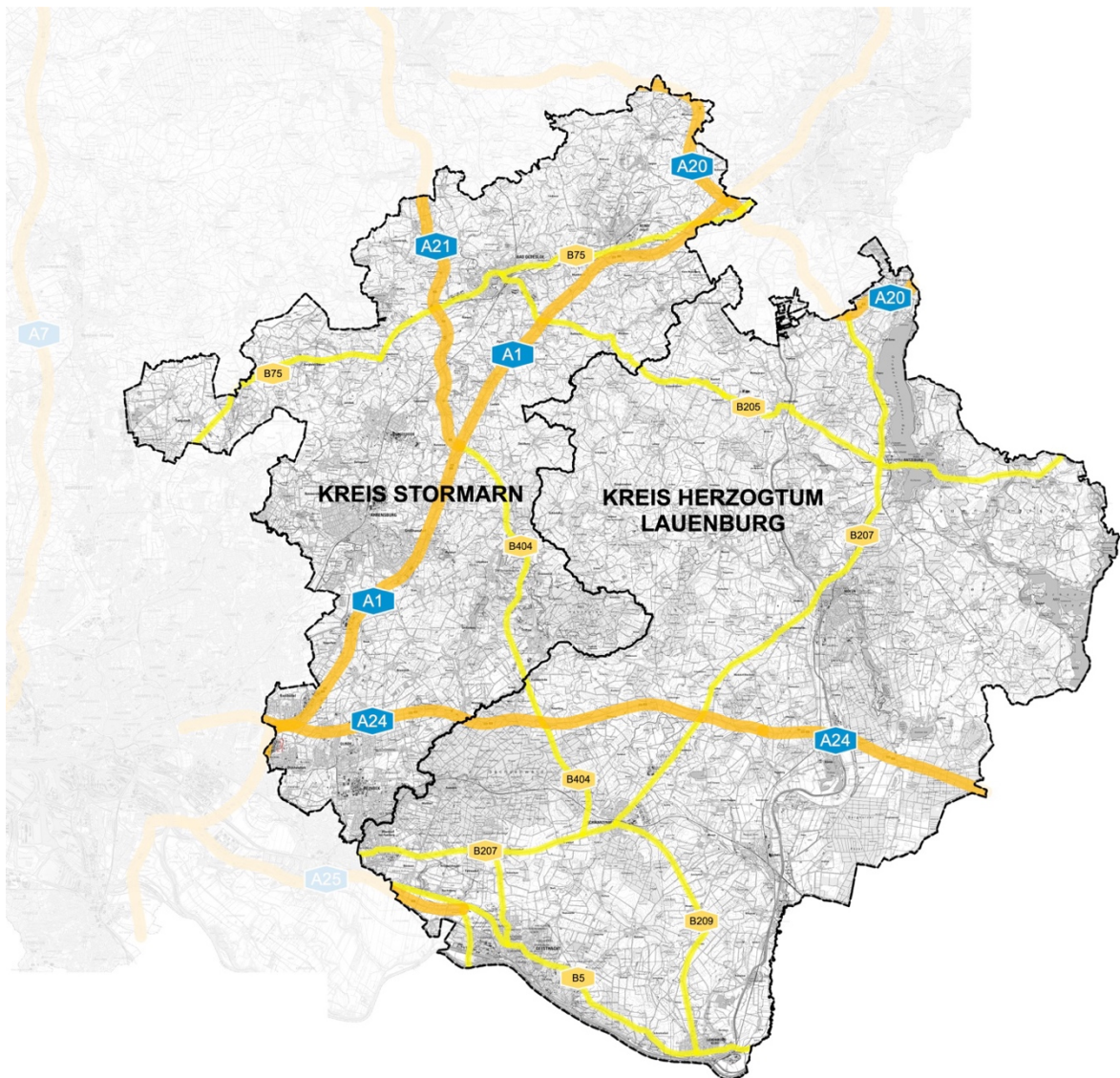


Abb. 2: Übersicht Untersuchungsraum

Der **Kreis Herzogtum Lauenburg** liegt im Süden Schleswig-Holsteins, östlich der Freien und Hansestadt Hamburg und südlich der Hansestadt Lübeck. Durch den südlichen Kreis verläuft von West nach Ost die Bundesautobahn A24, mehrere Bundesstraßen sowie die Bahnlinien Hamburg – Berlin und Lüneburg – Lübeck. Im Norden verläuft an der Kreisgrenze zur Hansestadt Lübeck die A20.

Seitens der jeweiligen Kreisplanungen wurden die Kommunen im Vorfeld aufgefordert, potenzielle Entwicklungsflächen für Gewerbestandorte zu melden, die im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplanes berücksichtigt werden und somit innerhalb dieses Konzeptes untersucht werden sollen. Insgesamt wurden 30 Flächen durch die Kommunen und Ämter benannt (vgl. Abb. 3). Davon befinden sich 16 Flächen im Kreis Stormarn und 14 Flächen im Kreis Herzogtum Lauenburg.

Jeweils eine Fläche pro Kreis wurde in dem kooperativen Bearbeitungsprozess in Abstimmung mit den jeweiligen Kommunen zurückgenommen (Fläche 3a: Mittelzentrum Bad Oldesloe; Fläche 21: Unterzentrum Lauenburg), so dass für 28 potenzielle Flächen für Gewerbeentwicklung im Rahmen des Konzeptes ein Flächensteckbrief angefertigt wurde (vgl. Anlage: Flächensteckbriefe). Hiervon sind vier Flächen als überregionale Standorte für Gewerbegebiete an Landesentwicklungsachsen zu betrachten, alle anderen als überörtlich bedeutsame Gewerbestandorte.

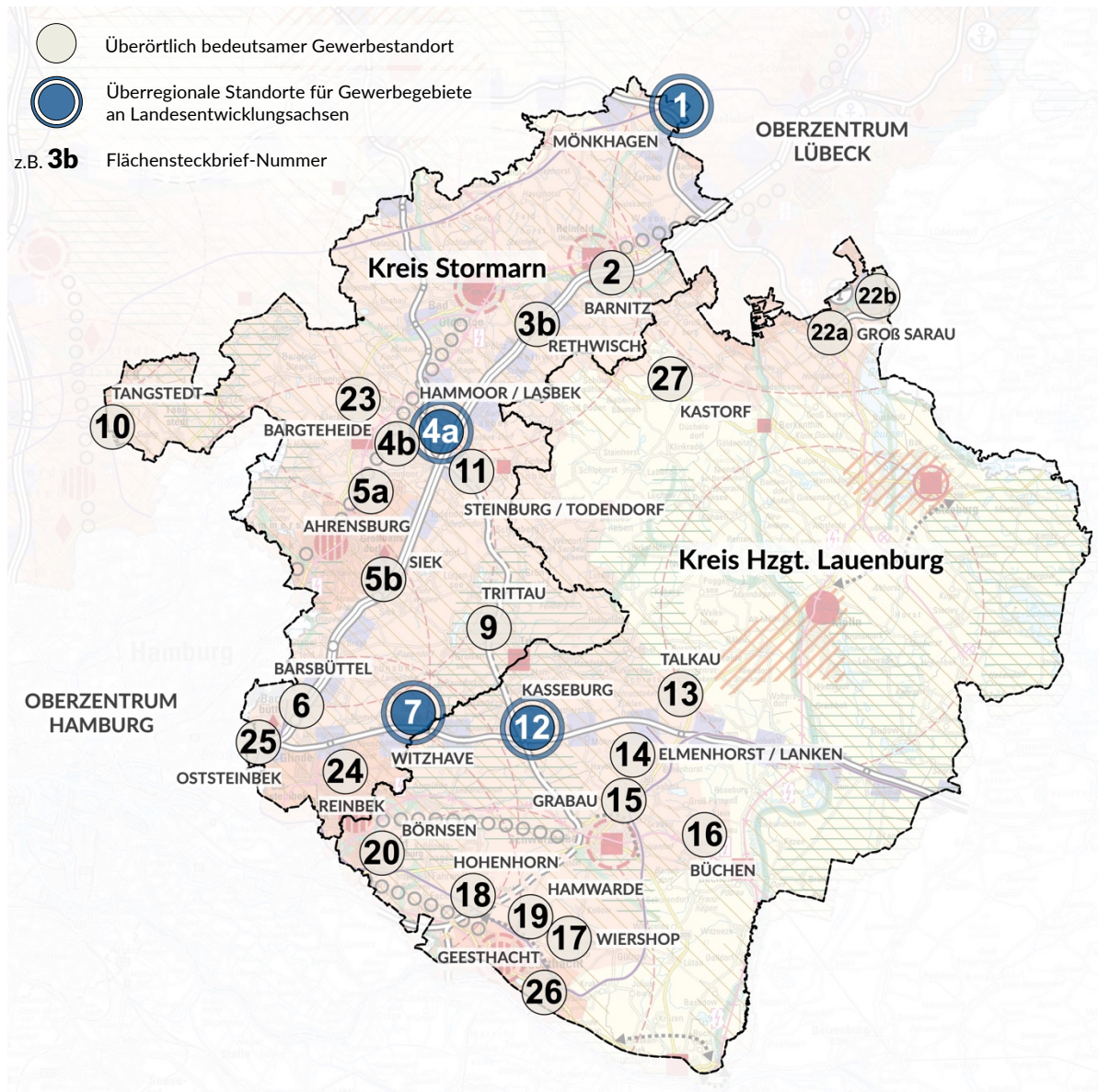


Abb. 3: raumordnerische Übersicht der durch die Kommunen und Ämter gemeldeten Flächen

4 Grundlagen und Rahmenbedingungen

4.1 Raumordnung

4.1.1 Fortschreibung Landesentwicklungsplan – 2. Entwurf (2020)

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP 2010) ist auf das Jahr 2025 ausgerichtet und enthält allgemeine Zielvorstellungen für das Land. Derzeit erfolgt die Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes. Im November 2018 hat die Landesregierung dem ersten Entwurf der Planfortschreibung, im November 2020 dem zweiten Entwurf zugestimmt. Hierzu gab es ein öffentliches Beteiligungsverfahren bis zum 22. Februar 2021.

Die Grundstruktur und der Aufbau des Landesentwicklungsplanes 2010 bleiben weitgehend erhalten. Im Folgenden werden die wesentlichen Aussagen der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes 2. Entwurf (2020) mit Bezug zur Planungsaufgabe wiedergegeben.

1. Der **Kreis Stormarn** befindet sich überwiegend im Ordnungsraum Hamburg, lediglich ein kleiner nördlicher Bereich gehört hier zum Ordnungsraum Lübeck. Das Kreisgebiet um das Mittelzentrum Ahrensburg sowie das gemeinsame Mittelzentrum Reinbek, Glinde, Wentorf befindet sich im Verdichtungsraum Hamburg.

Des Weiteren verlaufen mehrere Bundesstraßen, u.a. die B404 als Hauptentwicklungsachse, durch den Kreis. Im Kreis Stormarn konzentrieren sich die zentralen Orte und besonderen Siedlungsräume vorwiegend entlang der A1 sowie A21 und somit der Landesentwicklungsachsen. Hierzu zählen:

- die Mittelzentren Ahrensburg und Bad Oldesloe,
 - das Mittelzentrum im Verdichtungsraum Reinbek /Glinde / Wentorf (Kreis Hztg. Lauenburg),
 - die Unterzentren Reinfeld, Bargtheide und Trittau
 - der ländliche Zentralort Steinburg sowie
 - die Stadtrandkerne 2. Ordnung Barsbüttel und Großhansdorf (vgl. Abb. 4)
2. Der südwestliche Bereich des **Kreises Herzogtum Lauenburg** befindet sich im Ordnungsraum Hamburg, der nördliche Randbereich zum Ordnungsraum Lübeck. Das Kreisgebiet um das Mittelzentrum Geesthacht befindet sich im Verdichtungsraum Hamburg.

Im Kreis sind raumordnerisch und regionalplanerisch

- Geesthacht und Mölln als Mittelzentrum
- Wentorf (zusammen mit Reinbek und Glinde (beide Kreis Stormarn)) als Mittelzentrum im Verdichtungsraum
- Ratzeburg als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums
- Lauenburg, Schwarzenbek und Büchen als Unterzentrum sowie
- Sandesneben und Berkenthin als ländlicher Zentralort

eingestuft (vgl. Abb. 4).

Außerdem verläuft entlang der A24 die Landesentwicklungsachse sowie entlang der B404 im südwestlichen Kreisgebiet und der B207 im nordöstlichen Kreisgebiet die Hauptverkehrsachsen gemäß 2. Entwurf der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein von Dezember 2020 (vgl. Abb. 4).

Hinsichtlich der **Flächenvorsorge für Gewerbe und Industrie** unterscheidet der LEP (2. Entwurf 2020) zwischen drei verschiedenen Typen von Gewerbestandorten:

1. ortsverträgliche und ortsangemessene Gewerbestandorte ⁴
2. überörtlich bedeutsame Gewerbestandorte ⁵
3. überregionale Standorte für Gewerbegebiete an Landesentwicklungsachsen ⁶

⁴ Kapitel 3.7, Absatz 1, LEP 2020)

⁵ Kapitel 3.7, Absatz 2, LEP 2020

⁶ Kapitel 3.7, Absatz 4, LEP 2020

Im Rahmen des Konzeptes werden nur die

1. die überörtlich bedeutsamen Gewerbestandorte sowie
2. die überregionalen Standorte für Gewerbegebiete an Landesentwicklungsachsen

betrachtet.

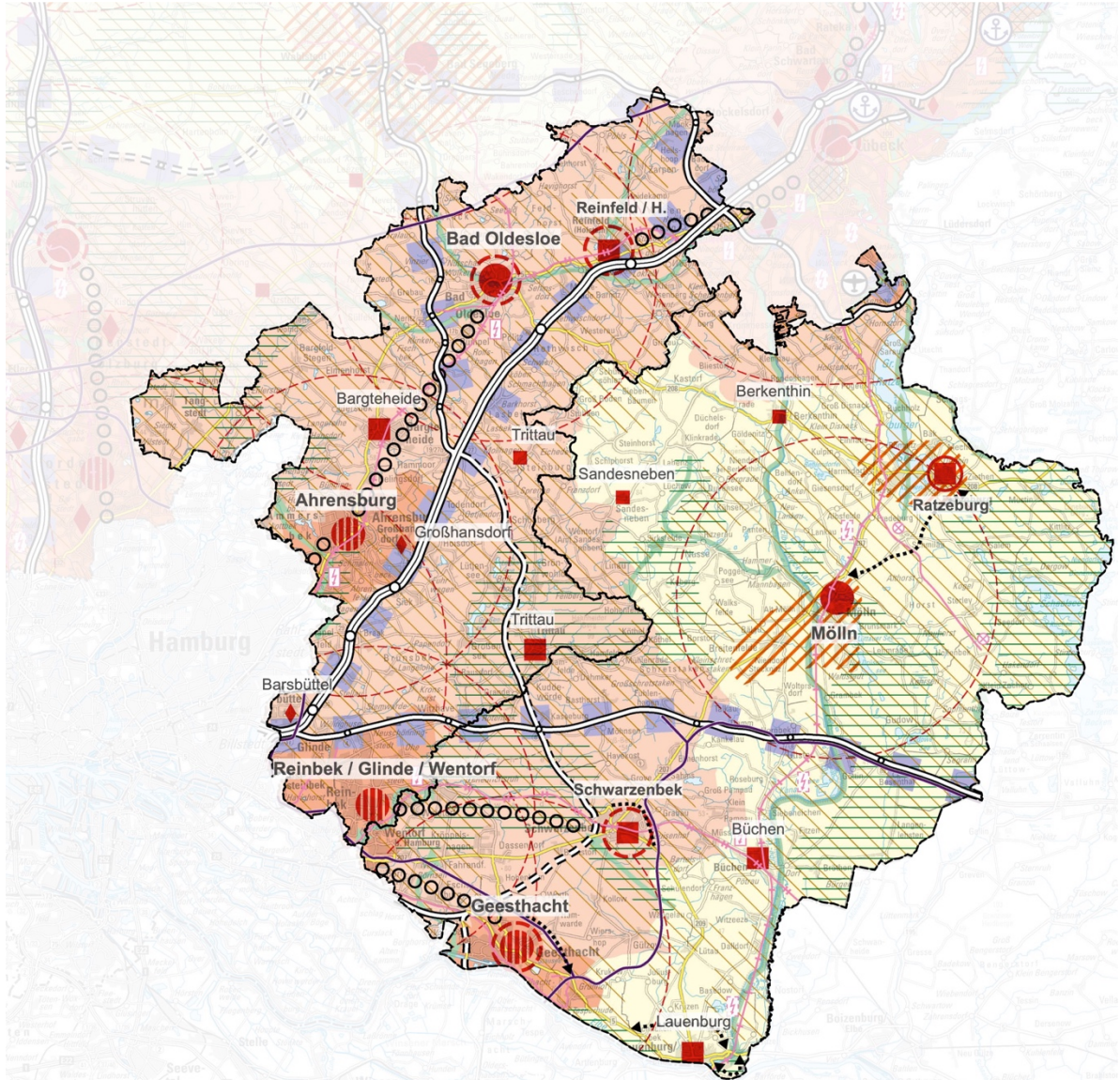


Abb. 4: Ausschnitt Fortschreibung Landesentwicklungsplan, 2. Entwurf (2020)

1. Überörtlich bedeutsame Gewerbestandorte

Die **überörtlich bedeutsamen Gewerbestandorte** sind vorrangig in den **Siedlungsschwerpunkten** (Zentrale Orte, Stadtrandkerne, Ortslagen auf Siedlungsachsen) zu entwickeln. In interkommunalen Vereinbarungen können zwischen benachbarten Gemeinden auf Grundlage interkommunal abgestimmter Konzepte weitere Gemeinden für größere Gewerbeflächenentwicklungen benannt werden

Neben den o.g. Punkten sollen die überörtlich bedeutsamen Gewerbestandorte unter Beachtung ökologischer und landschaftlicher Gegebenheiten⁷

⁷ Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein, 2 Entwurf (2020) - Fortschreibung, Kapitel 2.5, S. 88

- über spezifische Standortvoraussetzungen für Gewerbe und Industrie verfügen,
- eine gute überörtliche Verkehrsanbindung einschließlich guter ÖPNV-Anbindung der Arbeitsplätze haben sowie
- räumlich gut dem zentralen Ort oder den Siedlungsachsen zugeordnet sein.

2. Überregionale Standorte für Gewerbegebiete an Landesentwicklungsachsen

Die **überregionalen Standorte für Gewerbegebiete an Landesentwicklungsachsen** sollen insbesondere verkehrsintensiven gewerblichen Branchen vorbehalten sein, die auf eine gute Anbindung an überregionale Verkehrswege angewiesen sind und/oder nicht siedlungsnah untergebracht werden können oder sollen. Dabei ist die Anzahl dieser Standorte auf wenige größere Entwicklungsschwerpunkte zu beschränken.

Diese Standorte sollen⁸

- eine besonders gute verkehrliche Anbindung an eine Landesentwicklungsachse, an benachbarte Siedlungsschwerpunkte und Zentrale Orte und möglichst an das bestehende Schienennetz besitzen,
- unter Einbeziehung eines Zentralen Ortes entwickelt werden,
- die Funktionsfähigkeit zentraler Orte bei der Festlegung des Umfangs der Flächenausweisungen gewährleisten,
- über eine bedarfsgerechte ÖPNV-Anbindung verfügen,
- den Einzelhandel im Gewerbegebiet ausschließen sowie
- die ökologische Verträglichkeit unter Berücksichtigung der Landschaftsplanung gewährleisten.

Allgemeine siedlungsstrukturelle Anforderungen der Landesplanung

Außerdem sind folgende Grundsätze und Ziele der **städtebaulichen Entwicklung** und der **Siedlungsachsen** zu berücksichtigen⁹:

- Ausweisung neuer Bauflächen nur in guter räumlicher und verkehrlicher Anbindung an vorhandene, im baulichen Zusammenhang befindliche, tragfähige und zukunftsfähige Ortsteile und in Form siedlungsstrukturell sinnvoller Siedlungsabrundungen
- Vermeidung der Erweiterung von Siedlungssplittern
- Gute Einbindung der neuen Bauflächen in die Landschaft
- Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung (Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme)

Zudem sind die Ziele und Grundsätze der **interkommunalen Vereinbarungen zur Siedlungsentwicklung** von Bedeutung¹⁰:

- Verstärkte Zusammenarbeit der Kommunen bei wohnbaulichen und gewerblichen Entwicklungen gewünscht

⁸ Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein, 2 Entwurf (2020) - Fortschreibung, Kapitel 2.5, S. 89

⁹ Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein, 2 Entwurf (2020) - Fortschreibung, Kapitel 3.8, S. 94

¹⁰ Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein, 2 Entwurf (2020) - Fortschreibung, Kapitel 3.8, S. 92

- Interkommunale Vereinbarungen unter Beteiligung der Schwerpunkte
- Für regionalplanerische Beurteilungen sind die Kommunen aufgefordert, verbindlich den Umfang der gewerblichen Entwicklung festzulegen.“¹¹

Die o.g. Ziele und Grundsätze des LEP (2. Entwurf 2020) wurden bei der Erarbeitung der Flächensteckbriefe berücksichtigt.

4.1.2 Hamburger Umland als dynamische Wirtschafts- und Wachstumszone

Die Erarbeitung des Gewerbestandortkonzeptes erfolgt insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass der Landesentwicklungsplan (LEP) den engeren Verflechtungsraum um die Metropole Hamburg, zu dem die beiden Kreise Stormarn und Herzogtum Lauenburg gehören, als eine dynamische Wirtschafts- und Wachstumszone definiert. Für die Weiterentwicklung dieses Raumes sollen durch die Landesplanung entsprechende Flächen bereitgestellt werden. Daraus folgt, dass im neuen Regionalplan für den Planungsraum III mit u.a. der Erweiterung der Siedlungsachsen, der besonderen Siedlungsräume und der Vergabe von planerischen Funktionen an einzelne Gemeinden (u.a. für Standorte von Gewerbegebieten mit überregionaler Bedeutung an Landesentwicklungsachsen) die Wachstumsstrategie des Landes auch planerisch umzusetzen ist.

Der 2. Entwurf des LEP enthält hierzu folgende Aussagen:

"Der engere Verflechtungsraum um die Metropole Hamburg ist eine dynamische Wirtschafts- und Wachstumszone mit attraktiven Standortvoraussetzungen für Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen und mit großer Bedeutung für die gesamtwirtschaftliche Entwicklung von Schleswig-Holstein. Aufgrund des hohen Siedlungsdrucks in diesem Raum und der Notwendigkeit, die Lebensqualität auf einem hohen Niveau zu erhalten sowie ökologischen und ressourcenschonenden Belangen weiterhin gerecht zu werden, bedarf es einer gesonderten raumplanerischen Herangehensweise für das Hamburger Umland. Zentrales Ziel ist es dabei, im Sinne einer qualitativen Wachstumsstrategie die Potenziale des engeren und weiteren Hamburger Umlands zu nutzen und Entwicklungsmöglichkeiten zu verbessern. Dies bedeutet, dass der gewerblichen und wohnbaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der Funktionsfähigkeit der natürlichen Ressourcen mehr Raum gegeben werden soll. Gleichzeitig soll die Lebens- und Umweltqualität auf hohem Niveau erhalten bleiben und die Freiräume gesichert werden. Gewerblicher und wohnbaulicher Entwicklung soll hier mehr Raum gegeben werden. In diesem Sinne ist es Aufgabe des Landesentwicklungsplans und der nachfolgenden Regionalpläne, in ihrer Funktion als fachübergreifende Gesamtplanungen die räumlichen Voraussetzungen zu schaffen, um das Land gleichermaßen (wirtschaftlich) dynamisch, nachhaltig und ausgewogen zu entwickeln." (LEP 2. Entwurf 2020, S. 13)

4.1.3 Neuaufstellung Regionalplan Planungsraum III

In den nächsten Jahren werden die Regionalpläne in Schleswig-Holstein neu aufgestellt und an die Ziele des fortgeschriebenen LEP angepasst. Die neuen Regionalpläne sollen den Landesentwicklungsplan konkretisieren und u.a. den Regionalplan für den Planungsraum I von 1998 ersetzen. Dieser ist in vielen Bereichen der Entwicklung nicht mehr zeitgemäß.

¹¹ Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein, 2 Entwurf (2020) - Fortschreibung, Kapitel 3.8, S. 92

Sie sollen strategischer und umsetzungsorientierter als die bisherigen Pläne ausgerichtet werden und besonders die regionalen Entwicklungsstrategien berücksichtigen. Statt bislang fünf wird es entsprechend der neuen Planungsräume zukünftig nur noch drei Regionalpläne geben. Für den Untersuchungsraum wird der Regionalplan für den Planungsraum III aufgestellt.

Die Regionalpläne sollen im offenen Dialog mit kommunalen und regionalen Akteuren entstehen. Die Kreise und kreisfreien Städte werden frühzeitig an der Erarbeitung des Regionalplanes für den jeweiligen Planungsraum beteiligt, die kreisangehörigen Städte und Gemeinden werden hierbei einbezogen. Sie werden bereits in die Vorbereitung und Erarbeitung der Planentwürfe einbezogen, u.a. gibt es für jeden Planungsraum so genannte Planerrunden, die Vertreterinnen und Vertreter der Kreise und kreisfreien Städte und der Regionalplanung einen regelmäßigen Austausch über Themen der Regionalpläne bieten. Das vorliegende Gutachten ist Teil dieser frühzeitigen Einbeziehung der Gebietskörperschaften,

Inhaltlicher Gegenstand der Neuaufstellung der Regionalpläne ist u.a. die Darstellung überregional bedeutsamer Gewerbestandorte und der raumordnerisch geordneten Entwicklung von überörtlich bedeutsamen Gewerbestandorten, die nach den bisher wirksamen Regionalplänen nicht möglich sind.

In diesem Konzept werden in den beiden Kreisen insgesamt vier überregionale Standorte für Gewerbegebiete an Landesentwicklungsachsen ausgewiesen. Das Konzept bietet dafür neben kleinräumig vorhandenen interkommunal abgestimmten Gewerbeentwicklungskonzepten eine Beurteilungsgrundlage.

4.2 Gewerbeflächenbedarfsprognose 2030 / 2035

2019 hat die CIMA Beratung + Management GmbH im Auftrag des Regionalmanagement im HanseBelt eine Gewerbeflächenbedarfsprognose für die HanseBelt-Region erarbeitet. Dabei betrachtet die Gewerbeflächenbedarfsprognose sämtliche Gebietstypen des aktuellen und in Aufstellung befindlichen Landesentwicklungsplanes (vgl. Kapitel 4.1.1).

Die Gewerbeflächenbedarfsprognose erfolgt bis 2030, mit Ausblick auf das Jahr 2035 und stellt eine Einschätzung des regionalplanerisch relevanten Gewerbeflächenbedarfs dar.¹² Der Bedarf ergibt sich aus einer Gegenüberstellung der Prognoseergebnisse mit dem aktuellen sowie dem zukünftig verfügbaren Gewerbeflächenangebot im HanseBelt. Die bislang realisierten Gewerbeflächenumsätze im Zeitraum von 2010 bis 2018 werden darin der Fortschreibung mit einem nachfrageorientierten bzw. trendbasierten Gewerbeflächenbedarfsprognose-Modell bis 2030/2035 gegenübergestellt.

1. In den vergangenen Jahren war der **Kreis Stormarn** durch eine sehr dynamische Entwicklung der Bevölkerungs- und Beschäftigungszahlen geprägt. Auch bezüglich der Finanzkraft ist der Kreis in Schleswig-Holstein führend. Für die Beschäftigungsentwicklung bis 2030 wird eine Zunahme von mehr als 12.000 Beschäftigten prognostiziert. Dabei nimmt die Landesentwicklungsachse der BAB A1 eine wichtige Bedeutung ein.

¹² „Im Anschluss an die (...) Prognose sind (...) notwendigerweise die Flächenpotenziale im Bestand (v.a. Potenziale im beplanten und unbeplanten Innenbereich) sowie die sich aus den FNP-Darstellungen der Kommunen ergebenden sonstigen gewerblichen Reserven zu ermitteln und hinsichtlich ihrer Verfügbarkeit und Eignung aus Branchensicht einzuschätzen. Hieraus schließlich kann auf den planerischen Handlungsbedarf mitsamt den erforderlichen Entwicklungsmaßnahmen geschlossen werden.“ (S. 9)

Gemäß Prognose ergibt sich für den Kreis Stormarn ein **Gesamtbedarf an Gewerbeflächen von ca. 211 ha (netto)** bis zum Jahr 2035.

Im Kreis Stormarn stehen Gewerbeflächen mit einer Größe ab 0,3 ha, die in Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen als solche dargestellt bzw. festgesetzt, aber noch nicht bebaut sind, in einer Größenordnung von rund 115 ha zur Verfügung (Stand 31.12.2020). Demnach ergibt sich ein Bedarf an neu auszuweisenden **Gewerbeflächen für den Kreis Stormarn bis 2035 von rund 96 ha (netto)** (vgl. Abb. 5).

2. Für den **Kreis Herzogtum Lauenburg** wird bis 2030 ein gewerbeflächenrelevanter Beschäftigtenzuwachs von ca. 7.700 prognostiziert. Im Vergleich zur restlichen HanseBelt-Region ergibt sich ein durchschnittlicher Gewerbeflächenbedarf, wobei ca. die Hälfte auf Standorte für klassische Gewerbegebiete entfallen. Insbesondere im Süden des Kreises wird von einer zunehmenden Dynamik mit der Entwicklung weiterer verkehrsgünstig gelegener Gewerbestandorte im Zwischenraum A24, B404, B207 und B5 ausgegangen. Dieser Raum ist zukünftig nachfragerecht auszubauen.

Gemäß Prognose ergibt sich für den Kreis Herzogtum Lauenburg ein **Gesamtbedarf an Gewerbeflächen von ca. 118 ha (netto)** bis zum Jahr 2035.

Im Kreis Herzogtum Lauenburg stehen Gewerbeflächen mit einer Größe ab 0,3 ha, die in Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen als solche dargestellt bzw. festgesetzt, aber noch nicht bebaut sind, in einer Größenordnung von rund 23 ha zur Verfügung (Stand 31.12.2020). Demnach ergibt sich ein Bedarf an neu auszuweisenden Gewerbeflächen für den **Kreis Herzogtum Lauenburg bis 2035 von ca. 95 ha (netto)** (vgl. Abb. 5).

Bedarf an Gewerbeflächen (netto) bis 2035		
	Kreis Herzogtum Lauenburg	Kreis Stormarn
Gesamtbedarf	118 ha	211 ha
davon bauleitplanerisch bereits gesicherte Flächen	23 ha	114,5 ha
Gesamtbedarf neu auszuweisender Flächen	95 ha	96,5 ha

Abb. 5: Gewerbeflächenbedarf der Kreise bis 2035
(Quelle: Kreisplanungen der Kreise Stormarn und Herzogtum Lauenburg)

4.3 Typen von Gewerbestandorten

Im Rahmen des Gewerbestandortkonzeptes wird gemäß dem LEP (2. Entwurf 2020) zwischen den überörtlich bedeutsamen Gewerbestandorten sowie den überregionalen Standorten für Gewerbegebiete an Landesentwicklungsachsen unterschieden. Die Unterscheidung erfolgt u.a. anhand der zentralörtlichen Funktion der Gemeinde und den Standortvoraussetzungen.

Anhand dieser beiden definierten Standorttypen werden die von den Kommunen und Ämtern genannten gewerblichen Potenzialflächen im Untersuchungsraum kategorisiert.

Weiterhin kennzeichnen sich beide Gewerbestandorttypen i.d.R. durch folgende weitere Eigenschaften aus:

überörtlich bedeutsamer Gewerbestandort

- in zentralen Orten, Gemeinden mit planerischer Gewerbefunktion sowie im Bereich von Siedlungsachsen an einer Landesentwicklungsachse mit Nähe zu einer BAB-Anschlussstelle
- eher arbeitsplatzintensiv
- mittlere Grundstücke (2.000 – 10.000 m²)
- überwiegend Tagesbetrieb (6-22 Uhr)
- Betriebswohnen nur teilweise, vom Einzelfall abhängig

überregionaler Standort für Gewerbegebiete an Landesentwicklungsachsen

- vorwiegend verkehrsintensive gewerbliche Branchen
- 24h-Betrieb möglich
- ab 10.000 m² Grundstücksgröße
- ausreichend Erweiterungsmöglichkeiten
- kein Betriebswohnen zulässig
- Ausschluss von Einzelhandel
- Vorgabe der Landesplanung, Ziel gemäß LEP: Landesentwicklungsachsen A1 / A21
- inhaltliche und räumliche Konkretisierung der Standorte kann in den Regionalplänen erfolgen

5 Methodik der Flächensteckbriefe

Der Regionalplan soll die raumordnerische planungsrechtliche Grundlage bis mindestens 2030 darstellen. Berücksichtigt man, dass der Regionalplan von 1998 immer noch die Grundlage für die städtebauliche Entwicklung darstellt, so ist auch bei dem neu in Aufstellung befindlichen Regionalplan davon auszugehen, dass er die Grundlage für die städtebauliche Entwicklung über 2030 hinaus bilden wird. Daher wird bei der Betrachtung der potenziellen Gewerbestandorte eine langfristige Perspektive, wie bereits in der Gewerbeflächenbedarfsprognose, bis zum Jahr 2035 angenommen.

Für von den Kommunen benannte Flächen wurden im Rahmen der Ausarbeitung diese Konzeptes Flächensteckbriefe erarbeitet (vgl. Anlage), deren Aufbau und Systematik im Folgenden erläutert wird:

5.1 Schritt 1: Datensteckbrief

Zunächst wurde ein Datensteckbrief für die jeweilige Fläche angelegt, welcher flächenbezogene Angaben (Lage im Raum, raumordnerische Aussagen und Aussagen aus weiteren formellen und informellen Planungen / Konzepten, aktuelle Nutzung, etc.) beinhaltet (vgl. Abb. 6).

Gleichzeitig wurden die Flächen kartographisch aufbereitet und die Flächenabgrenzung in Abstimmung mit den Wirtschaftsförderungen und den Kreisen sowie im Rahmen der Beteiligungen der Kommunen und Ämter konkretisiert (vgl. Kapitel 2). Die unterschiedliche Farbe des Steckbrief-Kopfes weist auf die Ausweisung als überörtlich bedeutsamer Gewerbestandort (gräulich) bzw. als überregionaler Standort für Gewerbegebiete an Landesentwicklungsachsen (dunkelblau) hin.

Fläche X - Gemeinde / Stadt	
Regionalplan	Übersichtsplan
Eigentumsverhältnisse	
Raumordnung / Planungsrecht	
Regionalplan 1998 / LEP 2018 / Landschafts- rahmenplan 2020	
Darstellung FNP	
Aussagen aus sonstigen Konzepten	
aktuelle / vorhandene Nutzung	

Abb. 6: Flächensteckbrief Seite 1: flächenbezogene Angaben

5.2 Schritt 2: Fachlich qualitative Beurteilung

Anschließend erfolgte eine fachlich qualitative Beurteilung anhand folgender raumordnerischer und planerischer Kriterien (vgl. Abb. 7) :

- Siedlungsstruktur / Städtebau
- Verkehr / Erschließung
- Technische Infrastruktur / Oberflächenentwässerung
- Natur und Landschaft
- Immissionen
- Konkurrierende Flächenansprüche

Die fachliche Beurteilung wird in einer planerischen Gesamtbewertung unter Gewichtung der Kriterien Siedlungsstruktur/Städtebau, Verkehr/Erschließung sowie Natur und Landschaft zusammengefasst.

Die Bewertung der Flächen wurde auf Grundlage

- von Geoportalen der Kreise und des Landes Schleswig-Holstein sowie
- von den Kommunen in unterschiedlicher Qualität vorliegenden Konzepten, Planungen und/oder Stellungnahmen zur Neuaufstellung der Regionalpläne sowie
- im Rahmen der Beteiligung der Kommunen erhaltenen Informationen

erstellt.

Die qualitativ fachliche Bewertung stellt weder ein Vorwegnehmen für Fachplanungen im Rahmen der Bauleitplanung dar, noch besteht hier der Anspruch auf eine vollständige Darstellung und Bewertung aller Belange, sondern bietet eine übergeordnete raumordnerisch-plane- rische Einschätzung zur gewerblichen Entwicklung der untersuchten Flächen auf Maßstabs- ebene des Regionalplanes.

Planerische Bewertung der Fläche X - Gemeinde / Stadt		
Siedlungsstruktur / Städtebau		
Verkehr / Erschließung		
Technische Infrastruktur / Oberflächen-entwässerung		
Natur und Landschaft		
Immissionen		
Konkurrierende Flächenansprüche		
Planerische Gesamtbewertung		

Abb. 7: Flächensteckbrief Seite 2: fachlich qualitative Bewertung der Flächen

5.3 Schritt 3: Erschließungsidee sowie Bilanzierung und Priorisierung

In einem dritten Schritt wurde parallel zur Abschätzung der Realisierungschancen sowie zum besseren Verständnis und zur Einschätzung der Entwicklungsfläche eine **skizzenhafte Erschließungsidee** entwickelt. Diese ist lediglich als eine Möglichkeit der Erschließung vor dem Hintergrund des vorgenommenen Betrachtungsmaßstabes zu sehen und dient als Grundlage für die **Bilanzierung** sowie **Priorisierung** vor dem Hintergrund der Erkenntnisse aus der plane- rischen Bewertung sowie vor dem Aspekt einer möglichen zeitlichen Entwicklung von einzel- nen Erschließungsabschnitten.

- **Priorität I:** Flächen sind kurz- bis mittelfristig und ohne bzw. mit geringem Planungsaufwand realisierbar.
- **Priorität II:** Flächen sind mittelfristig und mit mittlerem bis hohem Planungsaufwand realisierbar
- **Priorität III:** Flächen, die als langfristige Entwicklungs- bzw. Erweiterungsflächen dienen und / oder einen durch einen voraussichtlich hohen Planungsaufwand gekennzeichnet sind

Die Bilanzierungen der einzelnen Flächen werden anschließend im Kapitel 6 auf Grundlage der Prognose der Gewerbeflächenbedarfsprognose für den jeweiligen Kreis zusammengefasst betrachtet.

5.4 Schritt 4: Zusammenfassende Empfehlung und Kategorisierung

Abschließend wird eine Empfehlung für die Neuaufstellung des Regionalplanes auf Grundlage der vorher fachlich fundierten Kriterien zusammengefasst.

Infolgedessen werden die Flächen auf Grundlage folgender Aussagen von A bis C kategorisiert:

- planerische Bewertung (vgl. Schritt 2)
- Anforderungen und Ziele der Landesplanung (vgl. Kapitel 4.1.1)
- zeitliche Abhängigkeiten (Ausbau der Autobahn, Bau einer Ortsumfahrung, etc.) sowie
- Mitwirkungsbereitschaft der Kommunen, insbesondere im Rahmen (notwendiger) interkommunaler Zusammenarbeit (vorliegende politische Beschlüsse (z.B. Letter of Intent) und (interkommunal) abgestimmte und beschlossene Konzepte)

Dabei sind Flächen der **Kategorie A als sehr gut geeignete Standorte** für eine gewerbliche Entwicklung und **Kategorie C als weniger gut geeignete Flächen** für eine gewerbliche Entwicklung anzusehen. Die Kategorisierung bildet den Stand entsprechend der Fertigstellung des Gutachtens ab.

Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass die zeitlichen Abhängigkeiten sowie die Mitwirkungsbereitschaft der Kommunen variabel sind und sich auch kurzfristig vor dem Hintergrund neuer Planungen oder aktueller politischer Beschlüsse ändern können. Die Kategorisierung ist somit als nicht abschließend und als veränderbar zu betrachten.

6 Bilanz und Zusammenfassung der Ergebnisse

6.1 Kreis Stormarn

Gesamtbedarf (netto) an Gewerbeflächen bis 2035 für den Kreis Stormarn gem. CIMA-Gutachten		211 ha	
davon bauleitplanerisch bereits gesicherte Flächen (netto) im FNP / B-Plan		114,5 ha	
Zusätzlicher Bedarf (netto) an gewerblichen Entwicklungsflächen bis 2035		96,5 ha	

Nr.	Gemeinde / Stadt	Planerische Bewertung	Priorität I in ha	Priorität II in ha	Priorität III in ha	Gesamt in ha	Kategorie
4a	Gemeinde Hammoor und Gemeinde Lasbek östl. und westl. der A1, nördl. der A21 / B404	+++	5	12	15	32,0	A
5a	Mittelzentrum Ahrensburg westl. der A1, nördl. der K106	++	14	11	0	25,0	A
6	Stadtrandkern II. Ordnung Barsbüttel östlich der A1, nördlich des Ortsteils Willinghusen	++	17,5	0	0	17,5	A
9	Unterzentrum Trittau Östl. der B404	++	6,5	0	4	10,5	A
24	Mittelzentrum Reinbek Nördl. der K26, östl. des Senefelder-Rings	++	9	0	0	9,0	A
25	Gemeinde Oststeinbek Östl. des Gewerbegebietes und westl. der Golfanlage	++	4,5	3	0	7,5	A
10	Gemeinde Tangstedt interkommunal mit dem Mittelzentrum Norderstedt östl. der L284	++	0	13	0	13,0	A
1	Gemeinde Mönkhagen interkommunal mit dem Oberzentrum Lübeck Östlich der A20, nördlich der L332	+	0	10,5	21,5	32,0	B
4b	Unterzentrum Bargtheide interkommunal mit der Gemeinde Hammoor nordöstlich der vorhandenen GE-Gebietes Bargtheide	+	4	14,5	0	18,5	B
5b	Gemeinde Siek interkommunal mit dem Mittelzentrum Ahrensburg westl. und östlich der A1, nördl. und südl. der L224	+	12	4,5	5,5	22,0	B
7	Gemeinde Witzhave interkommunal mit dem Mittelzentrum Reinbek südl. der A24	+	0	20	5,5	25,5	B
2	Unterzentrum Reinfeld / H. interkommunal mit der Gemeinde Barnitz südlich der A1	○	0	6	15	21,0	B
11	Gemeinde Todendorf interkommunal mit dem ländl. Zentralort Steinburg westl. der B404 und nördl. der L296	○	0	0	7,5	7,5	B
3b	Mittelzentrum Bad Oldesloe interkommunal mit der Gemeinde Rethwisch östlich der A1, nördlich der B208	+	0	0	7,5	7,5	C
23	Unterzentrum Bargtheide östl. und westl. der L82	-	0	0	15	15,0	C

(Netto)	72,5	94,5	96,5	263,5
---------	------	------	------	-------

Gewerbestandort überörtlicher Bedeutung
 überregionaler Standort für Gewerbegebiete an Landesentwicklungsachsen

Abb. 8: Gesamtübersicht der Untersuchungsergebnisse Kreis Stormarn

Der **zusätzliche Gewerbeflächenbedarf** (vgl. Abb. 8) für den Kreis Stormarn beträgt nach Abzug der bereits bauleitplanerisch (B-Plan und F-Plan) gesicherten Flächen bis zum Jahr 2035 **ca. 97 ha** (vgl. Kapitel 4.2).

Von den Kommunen des Kreises Stormarn wurden potenzielle Gewerbeentwicklungsflächen mit einer Gesamtgröße von rd. 264 ha (netto) benannt. Diese wurden im Rahmen des Gewerbestandortkonzeptes nach o.g. Schema bewertet und kategorisiert (vgl. Abb. 10). Insgesamt wurden sieben potenzielle Gewerbeentwicklungsflächen als sehr gut geeignet (Kategorie A), sechs Flächen als gut geeignet (Kategorie B) und zwei Flächen als weniger gut geeignet (Kategorie C) für eine zukünftige gewerbliche Entwicklung kategorisiert (vgl. Abb. 8).

Innerhalb der untersuchten Flächen wurden als kurz- bis mittelfristig realisierbare Gewerbeentwicklungsflächen (**Priorität I und II**) ca. **167 ha (netto)** bewertet; langfristige Entwicklungs- und Erweiterungsflächen (**Priorität III**) umfassen ca. **97 ha (netto)**.

Der Kreis Stormarn ist mit seiner Lage zwischen den beiden Oberzentren Hamburg und Lübeck sowie der durch den Kreis verlaufenden und sich kreuzenden Landesentwicklungsachsen A1, A21 und A24 und der Hauptverbindungsachse B404 einer der wirtschaftsstärksten Regionen im Land Schleswig-Holstein. Mit dem angestrebten Ausbau der B404 zur A21 und somit einer Verlängerung der Landesentwicklungsachse sowie dem Bau einer festen Fehmarnbeltquerung ist mit einer weiterhin sehr starken Gewerbeflächennachfrage zu rechnen. Mit den im Gewerbebestandskonzept untersuchten Flächen kann der Gewerbeflächenbedarf des Kreises Stormarn bis 2035 ausreichend abgedeckt werden.

6.2 Kreis Herzogtum Lauenburg

Gesamtbedarf (netto) an Gewerbeflächen bis 2035 für den Kreis Hztg. Lauenburg gem. CIMA-Gutachten		118 ha	
davon bauleitplanerisch bereits gesicherte Flächen (netto) im FNP / B-Plan		23 ha	
Zusätzlicher Bedarf an gewerblichen Entwicklungsflächen (netto) bis 2035		95 ha	

Fläche	Gemeinde / Stadt	Planerische Bewertung	Priorität I in ha	Priorität II in ha	Priorität III in ha	Gesamt in ha	Kategorie
12	Gemeinde Kasseburg südl. der A24, östl. der B404	++	31,5	0	0	31,5	A
17	Gemeinde Wiershop interkommunal mit dem Mittelzentrum Geesthacht südl. der L205, nördl. der zukünftigen OU Geesthacht	+	6	0	3,5	9,5	A
27	Gemeinde Kastorf interkommunal mit dem Unterzentrum Berkenthin nördl. und südl. der B208 sowie GE-Gebiets Kastorfs	+	4,5	6,0	5	15,5	A
16	Unterzentrum Büchen nördl. und südl. der K73	+○	4,5	4,5	4,5	13,5	A
26	Mittelzentrum Geesthacht südl. der B5, westl. und östl. der Max-Planck-Straße	-○	0	7	0	7	A
15	Gemeinde Grabau interkommunal mit dem Unterzentrum Schwarzenbek südlich der B207, westl. der gepl. OU Schwarzenbek	+	0	5	0	5	B
20	Gemeinde Börnsen interkommunal mit dem Mittelzentrum Wentorf südlich der B207, westl. des GE-Gebiets Wentorf	+○	0	5,5	0	5,5	B
22b	Gemeinde Groß Sarau interkommunal mit dem Oberzentrum Lübeck nordwestl. und südöstl. der AS Groß Sarau der A20	+○	4,5	7	0	11,5	B
13	Gemeinde Talkau interkommunal mit dem Mittelzentrum Mölln nördlich der A24, westlich der B207	+○	0	7	6,5	13,5	B
14	Gemeinde Elmenhorst / Lanken nördlich der B207	○	0	7,5	5	12,5	B
18	Gemeinde Hohenhorn interkommunal mit dem Mittelzentrum Geesthacht westl. der B404, südl. der zukünftigen OU Geesthacht	+	0	0	10,5	10,5	C
19	Gemeinde Hamwarde interkommunal mit dem Mittelzentrum Geesthacht südl. der L205, östl. der zukünftigen OU Geesthacht	+○	1,5	0	7	8,5	C
22a	Gemeinde Groß Sarau interkommunal mit dem Oberzentrum Lübeck östl. und westl. der B207	-	0	0	7,5	7,5	C

(Netto)	52,5	49,5	49,5	151,5
---------	------	------	------	-------

Gewerbestandort überörtlicher Bedeutung
 überregionaler Standort für Gewerbegebiete an Landesentwicklungsachsen

Abb. 9: Gesamtübersicht der Untersuchungsergebnisse Kreis Herzogtum Lauenburg

Der **zusätzliche Gewerbeflächenbedarf** (vgl. Abb. 9) für den Kreis Herzogtum Lauenburg beträgt nach Abzug der bereits bauleitplanerisch (B-Plan und F-Plan) gesicherten Flächen bis

zum Jahr 2035 ca. 95 ha (vgl. Kapitel 4.2).

Von den Kommunen des Kreises Herzogtum Lauenburg wurden potenzielle Gewerbeentwicklungsflächen mit einer Gesamtgröße von ca. 152 ha (netto) benannt. Diese wurden im Rahmen des Gewerbestandortkonzeptes nach o.g. Schema bewertet und kategorisiert (vgl. Abb. 10). Insgesamt wurden fünf potenzielle Gewerbeentwicklungsflächen als sehr gut geeignet (Kategorie A), fünf Flächen als gut geeignet (Kategorie B) und drei Flächen als weniger gut geeignet (Kategorie C) für eine zukünftige gewerbliche Entwicklung kategorisiert (vgl. Abb. 9).

Innerhalb der untersuchten Flächen wurden als kurz- bis mittelfristig realisierbare Gewerbeentwicklungsflächen (**Priorität I und II**) ca. 102 ha (netto) bewertet; langfristige Entwicklungs- und Erweiterungsflächen (**Priorität III**) umfassen ca. 50 ha (netto).

Gemäß Gewerbeflächenbedarfsprognose ist mit einer zunehmenden Dynamik der Gewerbeflächennachfrage zu rechnen. Vor dem Hintergrund zuletzt positiver Gewerbeentwicklungen vor allem im südlichen Kreisgebiet sowie einer geplanten Ortsumfahrung Geesthacht mit Anbindung an die A25 ist mit einer steigenden wirtschaftlichen Bedeutung des südlichen Raumes im Sinne des Metropolregion-Gedankens um das Oberzentrum Hamburg zu rechnen. Mit den im Gewerbestandortkonzept untersuchten Flächen kann der Gewerbeflächenbedarf des Kreises Herzogtum Lauenburg bis 2035 ausreichend abgedeckt werden.

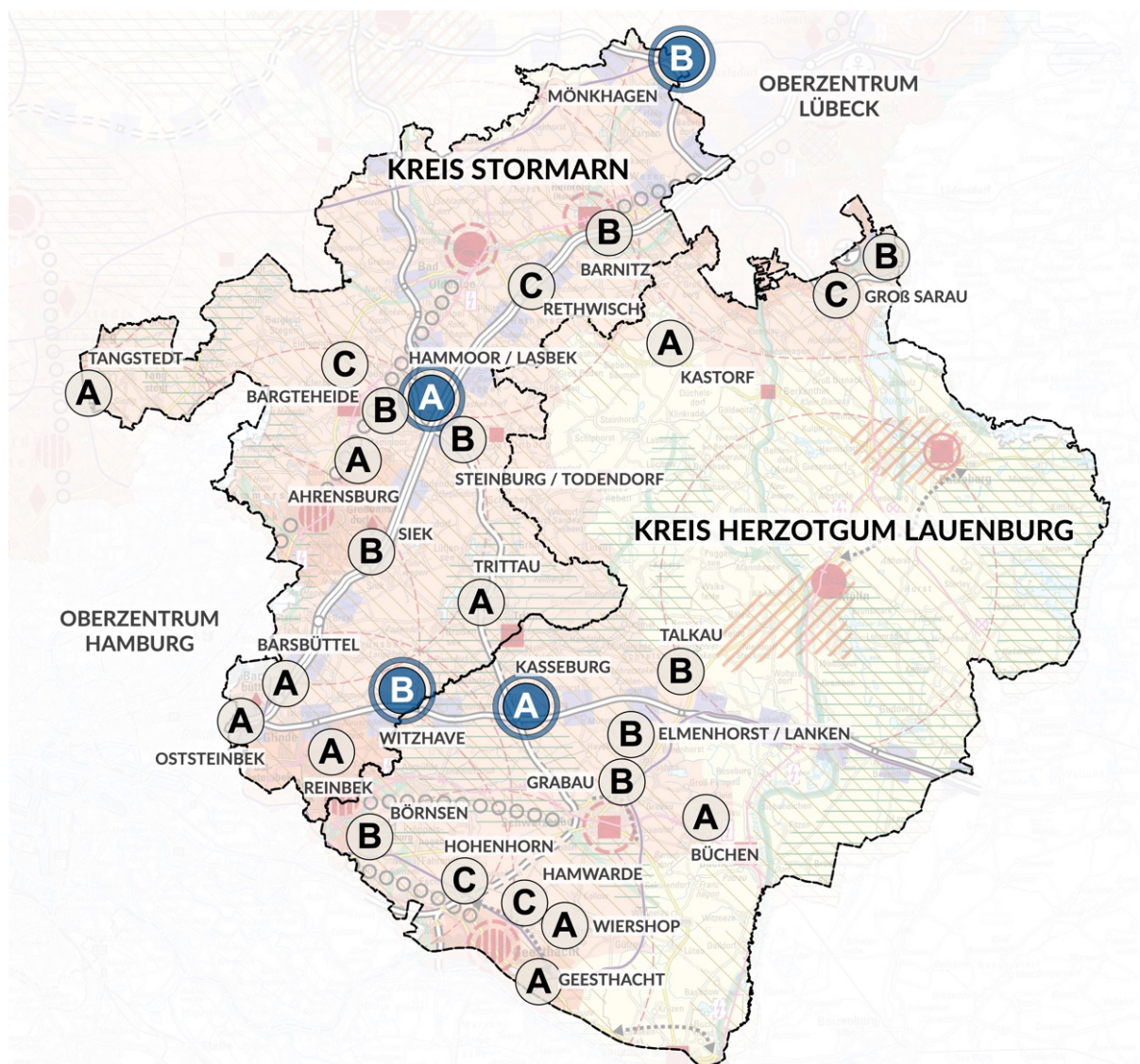


Abb. 10: Raumordnerischer Übersichtsplan der kategorisierten Gewerbestandorte

7 Resümee

Das Gewerbeflächenstandortkonzept wurde zusammen mit den Wirtschaftsförderungen und den jeweiligen Kreisplanungen der Kreise Herzogtum Lauenburg und Stormarn sowie in einem intensiven kooperativen Austausch mit den Kommunen der Kreise erarbeitet. Das Konzept wird vom Wirtschafts-, Planungs- und Bauausschuss des Kreises Stormarn sowie vom Ausschuss für Regionalentwicklung und Mobilität des Kreises Herzogtum Lauenburg zur Vorlage bei der Landesplanung beraten.

Hintergrund ist die Neuaufstellung des Regionalplanes für den Planungsraum III auf Grundlage der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein. Das vorliegende Konzept soll als Beurteilungsgrundlage für die Ausweisung überörtlich bedeutsamer Gewerbestandorte sowie überregionaler Standorte von Gewerbegebieten an Landesentwicklungsachsen im Rahmen des Regionalplanes dienen.

Die Darstellungen des neuen Regionalplanes (vgl. Anlage Flächensteckbriefe) sollten unter Abwägung aller Belange die Möglichkeiten zur Entwicklung einer umfangreichen Flächenvorsorge für die Gewerbeentwicklung bieten, auch und trotz der Erfordernisse der Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme für gewerbliche Siedlung, um so den wirtschaftlichen Ansprüchen und der Ausweisung von Flächen für neue Arbeitsplätze Raum zu bieten. In den später erforderlichen kommunalen Bauleitplanungen sind dann die Erfordernisse an zukunftsorientierte Mobilität, klimaschutzgerechter Siedlungsentwicklung und naturverträglicher Ausgestaltung der Gewerbeflächen zu berücksichtigen

In dem Konzept wurden insgesamt 30 potenzielle Gewerbestandorte innerhalb der Kreise Herzogtum Lauenburg und Stormarn untersucht und hinsichtlich der Anforderungen und Zielen der Landesplanung geprüft. Sowohl für den Kreis Herzogtum Lauenburg als auch für den Kreis Stormarn kann mit den untersuchten Flächen der in der Gewerbeflächenbedarfsprognose abgeschätzte Gewerbeflächenbedarf bis 2035 ausreichend abgedeckt werden.

Bei nahezu allen im Konzept aufgezeigten Standorten resultiert ein Handlungsbedarf bei der Neuaufstellung des Regionalplanes III in Form von z.B. Aufweitung der jeweiligen Siedlungsachse, Anpassung Regionaler Grünzüge oder die Festlegung der überregionalen Gewerbegebietsstandorte an den Landesentwicklungsachsen.

Die Verantwortlichkeit und Zuständigkeit für die Neuaufstellung der Regionalpläne und damit für die Ausweisung ausreichender Flächen für die Gewerbeentwicklung auf Ebene des Regionalplanes liegt beim Land Schleswig-Holstein, und dort bei der Landesplanungsbehörde. Mit den von den Städten und Gemeinden der Kreise Stormarn und Herzogtum Lauenburg genannten und im vorliegenden Konzept bewerteten Gewerbeflächen werden dem Land bei der Aufstellung des Regionalplanes ausreichend Möglichkeiten angeboten, die im Landesentwicklungsplan formulierte qualitative Wachstumsstrategie umzusetzen.

Neben dem Gewerbestandortkonzept der Kreise Herzogtum Lauenburg und Stormarn sind die interkommunal abgestimmten Siedlungs- bzw. Gewerbeentwicklungskonzepte der Kommunen und Ämter als Beurteilungsgrundlage für die Landesplanung zu beachten. Vor dem Hintergrund sehr guter interkommunaler Zusammenarbeit sind sowohl das *Interkommunale Rahmenkonzept zur Gewerbeentwicklung am Autobahnkreuz Bargteheide A1 / A21* (April 2021, vgl. Flächen 4a, 4b und 11) im Kreis Stormarn als auch das *Stadt-Umland-Konzept der Region Geesthacht* (September 2019, vgl. Flächen 17, 18 und 19) im Kreis Herzogtum Lauenburg als vorbildliche Konzepte hervorzuheben, bei denen mehrere Gemeinden aus teilweise verschiedenen Ämtern sowie einem Zentralen Ort ein gemeinsames interkommunales Konzept erarbeitet und als Grundlage

für weitere Kooperation und weiterer Planungsschritte beschlossen haben.

Vor dem Hintergrund von sich ändernden und unvorhersehbaren Eigentumsverhältnissen der Flächen, kommunalpolitischen Zielen und möglichen Anpassungen an Anforderungen an neue Gewerbestandorte bei steigender Gewerbeflächennachfrage ist die Darstellung im Regionalplan so zu wählen, dass die Ausweisung an Gewerbeentwicklungsflächen über den prognostizierten Bedarf im Sinne einer Flexibilitätsreserve möglich ist.

So kann für den anvisierten Zeithorizont 2035 auch auf Änderungen der Anforderungen und Verfügbarkeiten flexibel reagiert werden.

Hamburg, den 29.04.2021

Architektur+Stadtplanung