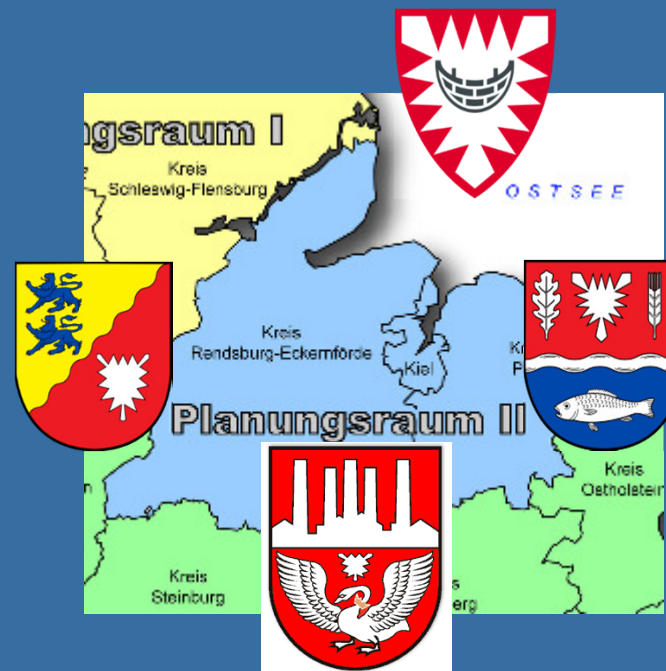


Gewerbeflächenentwicklungskonzept für den Planungsraum II – «Planungsdialog Kiel Region»



Unsere Expertise

■ Ernst Basler + Partner GmbH

- *international tätiges Planungs-, Beratungs- und Ingenieurunternehmen mit Sitz in Potsdam (Tochter der Ernst Basler + Partner AG in Zürich)*
- *Schwerpunkte integrierte Stadt- und Regionalentwicklung, Klima-/Energie sowie Geoinformatik und Softwareengineering*
- *ca. 150 Beratungsprojekte für Städte + Regionen in den letzten 20 Jahren*



REK KielRegion

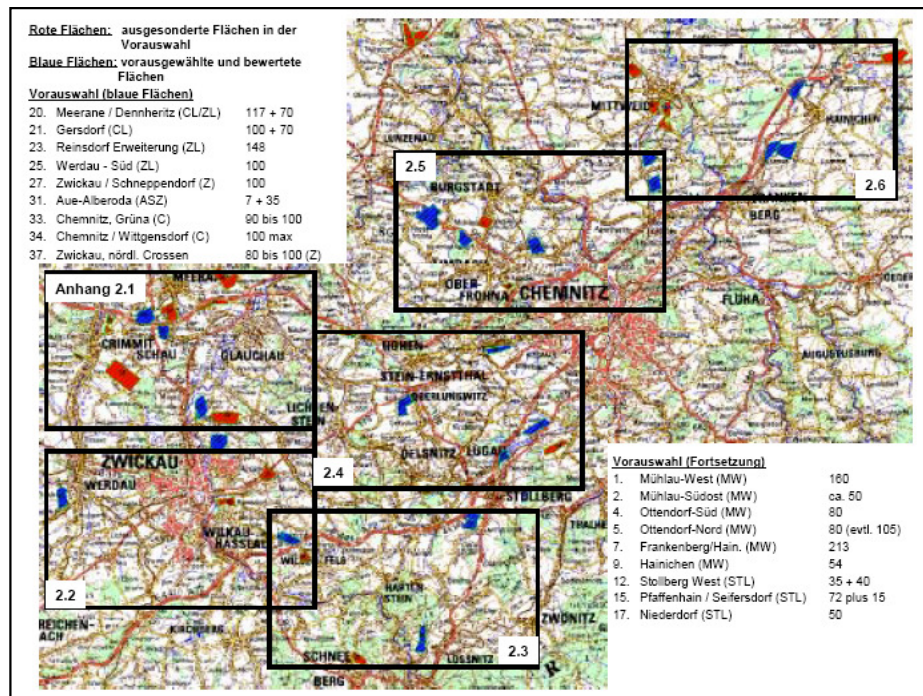


Flächenentwicklungsstrategie HH - HPA

Unsere Expertise

■ Regionomica GmbH

- *Beratungsunternehmen seit 1999 in den Bereichen Wirtschaftsförderung, Regional- und Standortentwicklung und Evaluation*
- *Kunden: Regionen, Städte, Fördergesellschaften, Landesministerien, Kammern, Unternehmen und Projektentwickler, Entwicklungsgesellschaften*
- *Über 250 Beratungsprojekte in den letzten 10 Jahren*



Standortbewertungen

..

Ermittlung von Effekten

..

Regionale Konzepte

..

Nutzungskonzepte

..

Instrumente Wirtschaftsförderer

..

Standortmarketing

Unsere Expertise



Stephan Kathke
(Dipl.-Ing. Stadt-
und Regional-
planung, Dipl.-
Verwaltungswirt)



Dr. Michael Göbel
(Dipl.-Ökonom)



Katrin Heinz
(Dipl.-Ing.
Bauingenieur)



Carsten Grashoff
(Dipl.-Ing. Raum-
planung)

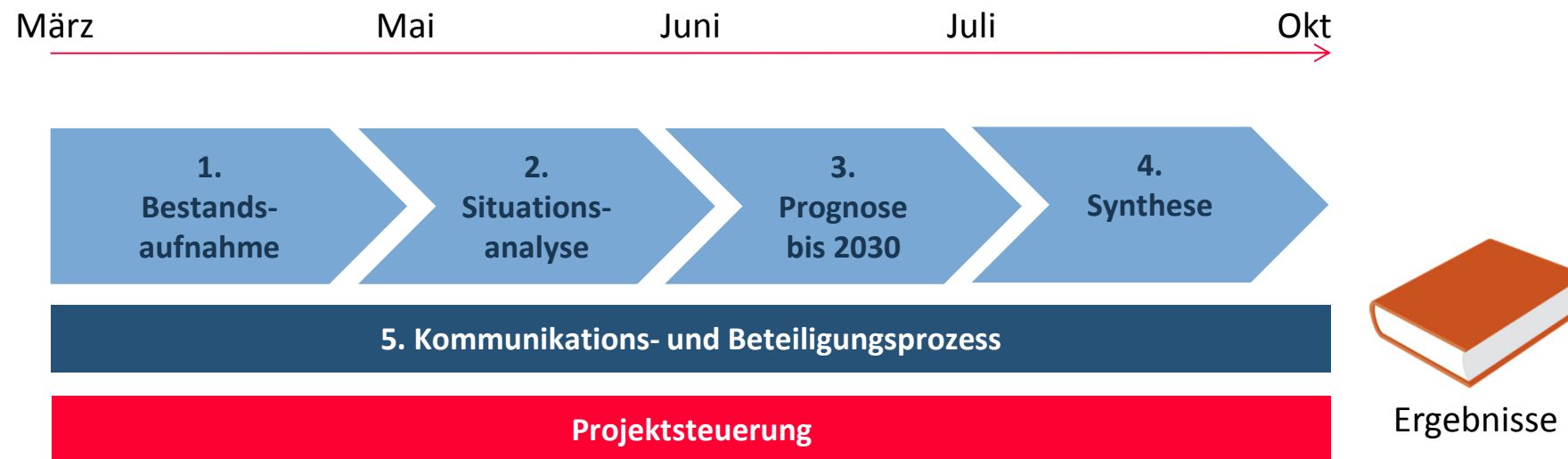


Roman Soike
(Dipl.-Ing. Stadt-
und Regional-
planung)



.. rund 100 Jahre Jahre Berufs- und Beratungserfahrung ..

Arbeitsprogramm



Ergebnisse: 1. Detailüberblick über GE-GI-Flächen

> Transparenz, Bewertungsgrundlage, fortschreibbar

Gewerbeflächen im Planungsraum II - Stadt Kiel

Stand: 11.03.2015

ID	Standort	Größe (in ha)	Planungsrecht	Anbindung	Vermarkung	sonst. Merkmale	Quellen	Fragen/Klarungsbedarf
Kreis	Stadt/	zentrale	Brutto-	Netto-	verfügbares	ggf. Reserve-		
Nr.	Gemeinde	Ort	Name Gebiet	bauland	bauland	flächen		
1	Kiel	OZ	Airpark Holtenau	16				
2	Kiel	OZ	Wierwerder	21,7	0,6			
3	Kiel	OZ	Bahnhofstraße	9,83	0			
4	Kiel	OZ	Zum Brook					

Gewerbeflächen im Planungsraum II - Kreis Plön

Stand: 11.03.2015

ID	Standort	Größe (in ha)	Planungsrecht	Anbindung	Vermarkung	sonst. Merkmale	Quellen
Kreis	Stadt/	zentrale	Brutto-	Netto-	verfügbares	ggf. Reserve-	
Nr.	Gemeinde	Ort	Name Gebiet	bauland	bauland	flächen	
1	Kiel	OZ	Lütjenburg	24,9	11		
2	Kiel	OZ	Lütjenburg	0,15			
3	Kiel	OZ	Lütjenburg				
4	Kiel	OZ	Lütjenburg				

Gewerbeflächen im Planungsraum II - Kreis Rendsburg Eckernförde

Stand: 11.03.2015

ID	Standort	Größe (in ha)	Planungsrecht	Anbindung	Vermarkung	sonst. Merkmale	Quellen	Fragen
Kreis	Stadt/	zentrale	Brutto-	Netto-	verfügbares	ggf. Reserve-		
Nr.	Gemeinde	Ort	Name Gebiet	bauland	bauland	flächen		
1	Kiel	OZ	Probstei (Amt Ohre)	keine				
2	Kiel	OZ	Schönberg	UZ				
3	Kiel	OZ	Schönberg	UZ				
4	Kiel	OZ	Schönberg	UZ				
5	Kiel	OZ	Schönberg	UZ				
6	Kiel	OZ	Schönberg	UZ				
7	Kiel	OZ	Schönberg	UZ				
8	Kiel	OZ	Schönberg	UZ				
9	Kiel	OZ	Schönberg	UZ				
10	Kiel	OZ	Schönberg	UZ				
11	Kiel	OZ	Schönberg	UZ				
12	Kiel	OZ	Schönberg	UZ				
13	Kiel	OZ	Schönberg	UZ				
14	Kiel	OZ	Schönberg	UZ				
15	Kiel	OZ	Schönberg	UZ				
16	Kiel	OZ	Schönberg	UZ				
17	Kiel	OZ	Schönberg	UZ				
18	Kiel	OZ	Schönberg	UZ				
19	Kiel	OZ	Schönberg	UZ				
20	Kiel	OZ	Schönberg	UZ				
21	Kiel	OZ	Schönberg	UZ				
22	Kiel	OZ	Schönberg	UZ				
23	Kiel	OZ	Schönberg	UZ				
24	Kiel	OZ	Schönberg	UZ				
25	Kiel	OZ	Schönberg	UZ				
26	Kiel	OZ	Schönberg	UZ				
27	Kiel	OZ	Schönberg	UZ				
28	Kiel	OZ	Schönberg	UZ				
29	Kiel	OZ	Schönberg	UZ				
30	Kiel	OZ	Schönberg	UZ				
31	Kiel	OZ	Schönberg	UZ				
32	Kiel	OZ	Schönberg	UZ				
33	Kiel	OZ	Schönberg	UZ				
34	Kiel	OZ	Schönberg	UZ				
35	Kiel	OZ	Schönberg	UZ				
36	Kiel	OZ	Schönberg	UZ				
37	Kiel	OZ	Schönberg	UZ				
38	Kiel	OZ	Schönberg	UZ				
39	Kiel	OZ	Schönberg	UZ				
40	Kiel	OZ	Schönberg	UZ				
41	Kiel	OZ	Schönberg	UZ				
42	Kiel	OZ	Schönberg	UZ				
43	Kiel	OZ	Schönberg	UZ				
44	Kiel	OZ	Schönberg	UZ				
45	Kiel	OZ	Schönberg	UZ				
46	Kiel	OZ	Schönberg	UZ				
47	Kiel	OZ	Schönberg	UZ				
48	Kiel	OZ	Schönberg	UZ				
49	Kiel	OZ	Schönberg	UZ				
50	Kiel	OZ	Schönberg	UZ				
51	Kiel	OZ	Schönberg	UZ				
52	Kiel	OZ	Schönberg	UZ				
53	Kiel	OZ	Schönberg	UZ				
54	Kiel	OZ	Schönberg	UZ				
55	Kiel	OZ	Schönberg	UZ				
56	Kiel	OZ	Schönberg	UZ				
57	Kiel	OZ	Schönberg	UZ				
58	Kiel	OZ	Schönberg	UZ				
59	Kiel	OZ	Schönberg	UZ				
60	Kiel	OZ	Schönberg	UZ				
61	Kiel	OZ	Schönberg	UZ				
62	Kiel	OZ	Schönberg	UZ				
63	Kiel	OZ	Schönberg	UZ				
64	Kiel	OZ	Schönberg	UZ				
65	Kiel	OZ	Schönberg	UZ				
66	Kiel	OZ	Schönberg	UZ				
67	Kiel	OZ	Schönberg	UZ				
68	Kiel	OZ	Schönberg	UZ				
69	Kiel	OZ	Schönberg	UZ				
70	Kiel	OZ	Schönberg	UZ				
71	Kiel	OZ	Schönberg	UZ				
72	Kiel	OZ	Schönberg	UZ				
73	Kiel	OZ	Schönberg	UZ				
74	Kiel	OZ	Schönberg	UZ				
75	Kiel	OZ	Schönberg	UZ				
76	Kiel	OZ	Schönberg	UZ				
77	Kiel	OZ	Schönberg	UZ				
78	Kiel	OZ	Schönberg	UZ				
79	Kiel	OZ	Schönberg	UZ				
80	Kiel	OZ	Schönberg	UZ				
81	Kiel	OZ	Schönberg	UZ				
82	Kiel	OZ	Schönberg	UZ				
83	Kiel	OZ	Schönberg	UZ				
84	Kiel	OZ	Schönberg	UZ				
85	Kiel	OZ	Schönberg	UZ				
86	Kiel	OZ	Schönberg	UZ				
87	Kiel	OZ	Schönberg	UZ				
88	Kiel	OZ	Schönberg	UZ				
89	Kiel	OZ	Schönberg	UZ				
90	Kiel	OZ	Schönberg	UZ				
91	Kiel	OZ	Schönberg	UZ				
92	Kiel	OZ	Schönberg	UZ				
93	Kiel	OZ	Schönberg	UZ				
94	Kiel	OZ	Schönberg	UZ				
95	Kiel	OZ	Schönberg	UZ				
96	Kiel	OZ	Schönberg	UZ				
97	Kiel	OZ	Schönberg	UZ				
98	Kiel	OZ	Schönberg	UZ				
99	Kiel	OZ	Schönberg	UZ				
100	Kiel	OZ	Schönberg	UZ				

Gewerbeflächen im Planungsraum II - Stadt Neumünster

Stand: 11.03.2015

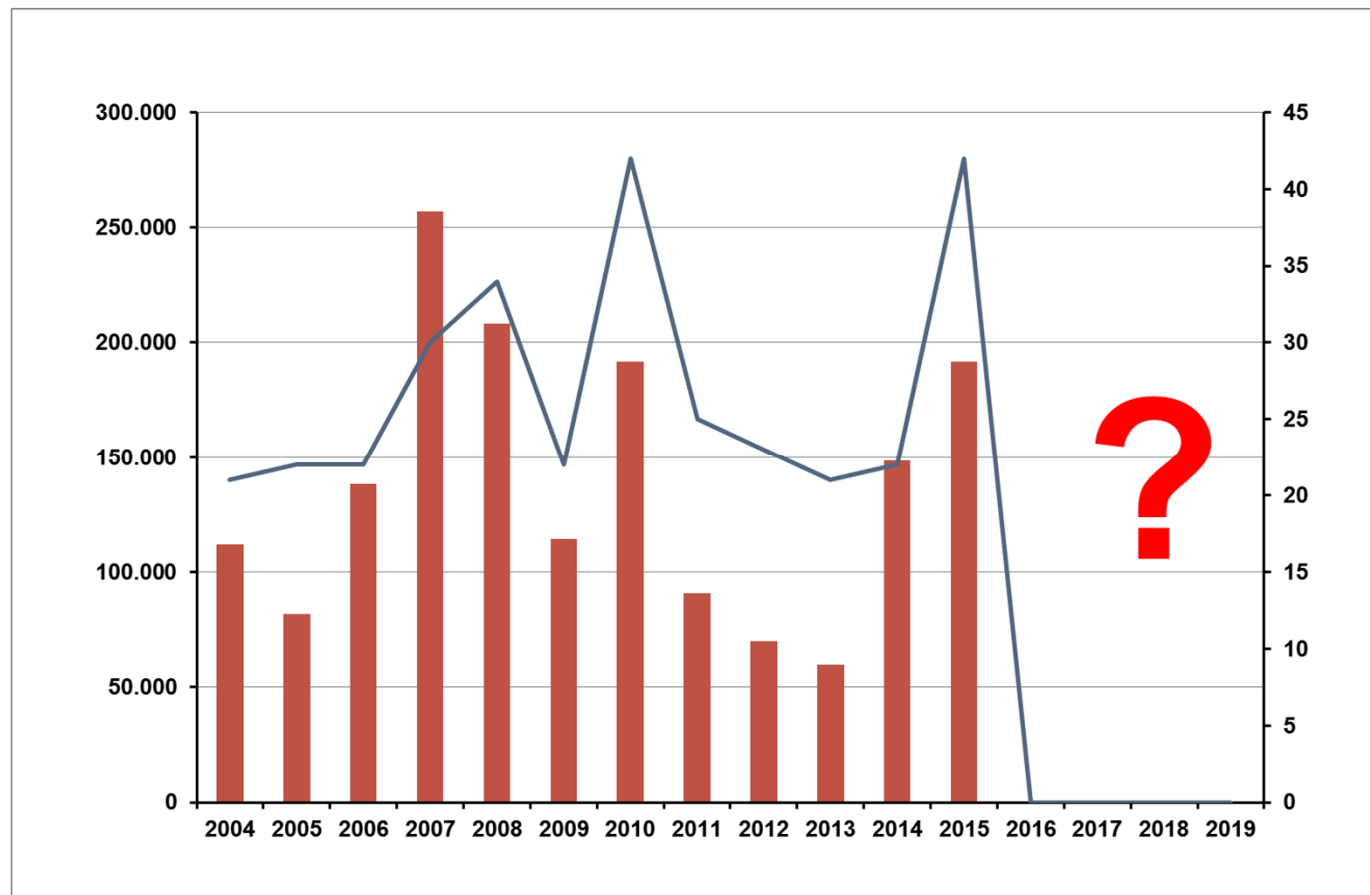
ID	Standort	Größe (in ha)	Planungsrecht	Anbindung	Vermarkung	sonst. Merkmale	Quelle
Kreis	Stadt/	zentrale	Brutto-	Netto-	verfügbares	ggf. Reserve-	
Nr.	Gemeinde	Ort	Name Gebiet	bauland	bauland	flächen	
1	NMS	Neumünster	OZ	Bockersiedlung, B-Plan 161	2,1		
2	NMS	Neumünster	OZ	Eintracht, B-Plan 177	42		
3	NMS	Neumünster	OZ	Faldern, B-Plan 122	2		
4	NMS	Neumünster	OZ	Faldern, B-Plan 158	1,9		
5	NMS	Neumünster	OZ	Kropfsiedlung			
6	NMS	Neumünster	OZ	Wittorf, B-Plan 113	4,8		
7	NMS	Neumünster	OZ	Wittorf, B-Plan 116	35	4,5	
8	NMS	Neumünster	OZ	Wittorf, B-Plan 111	1,4		

Ergebnisse: 2. Gewerbeflächenprognose

> Prognose – Szenarien – „Entwicklungskorridor“

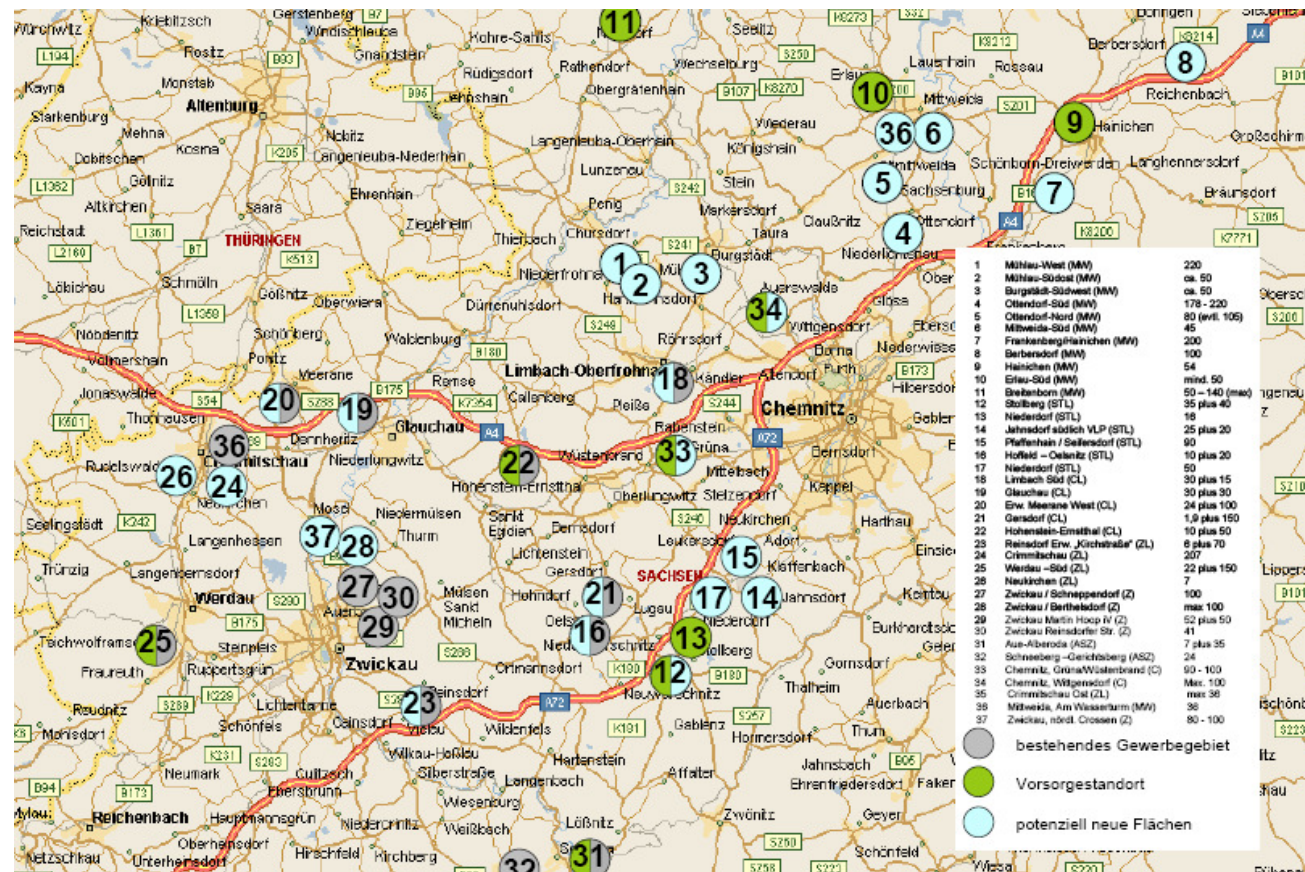
Leitfrage: Wie viele Gewerbeflächen benötigt die Region bzw. wie hoch wird voraussichtlich die Nachfrage sein?

Lokale Bedarfe + regionale Bedarfe + „Überschwappeffekte“ HH



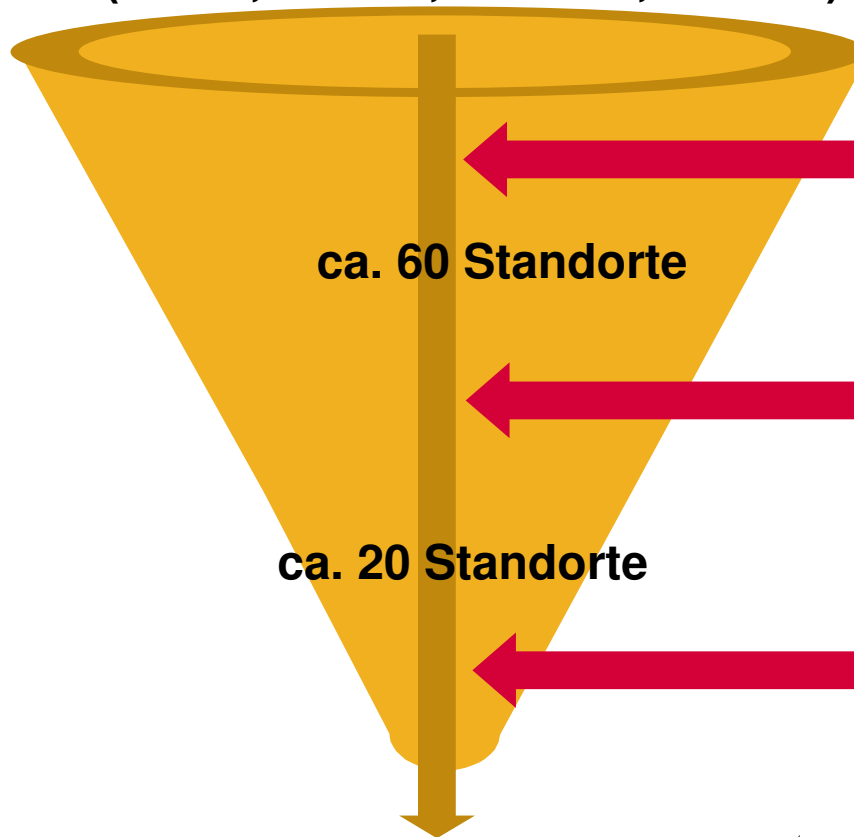
Ergebnisse: 3. Kategorisierung/Priorisierung Standorte

- Lokale Bedeutung - kommunale Bedarfe
- Regionale Bedeutung - interkommunale/regionale Bedarfe
- Überregionale Bedeutung (Topstandorte)



Ergebnisse: 3. Kategorisierung/Priorisierung der Standorte

ca. 104 Standorte
(KI: 51, RD: 28, PLÖ: 17, NMS: 8)



ca. 60 Standorte

ca. 20 Standorte

ca. 15 Standorte

Bestandsaufnahme (1. Runde)

Bestandsaufnahme (Zwischenschritt)

Ausfiltern: welche Fläche hat weniger als 5 ha verfügbare Fläche (nach Suchräumen getrennt)

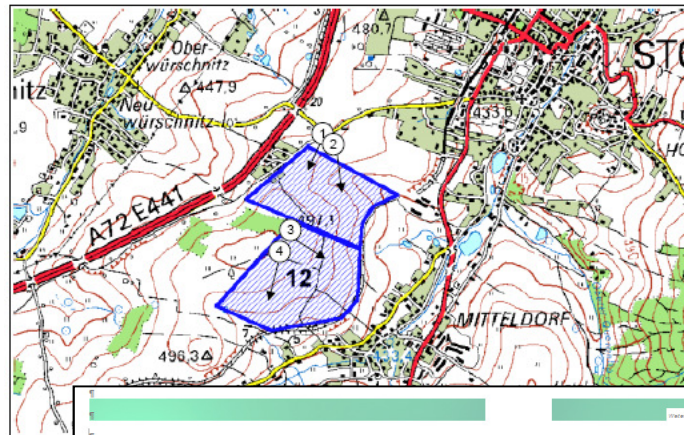
Qualitative Bewertung (2. Runde)

Bewertung nach Raster (Größe, Anbindung/Erreichbarkeit, Zuschnitt, IS, sonstige Faktoren, Vor-Ort-Begehung)

Überregional bedeutsame und erfolgversprechende Standorte

Ergebnisse									
Standort	Fläche	Größe	Anbindung	Erreichbarkeit	Zuschnitt	IS	sonstige Faktoren	Vor-Ort-Begehung	Bewertung
1	100	100	100	100	100	100	100	100	100
2	100	100	100	100	100	100	100	100	100
3	100	100	100	100	100	100	100	100	100
4	100	100	100	100	100	100	100	100	100
5	100	100	100	100	100	100	100	100	100
6	100	100	100	100	100	100	100	100	100
7	100	100	100	100	100	100	100	100	100
8	100	100	100	100	100	100	100	100	100
9	100	100	100	100	100	100	100	100	100
10	100	100	100	100	100	100	100	100	100
11	100	100	100	100	100	100	100	100	100
12	100	100	100	100	100	100	100	100	100
13	100	100	100	100	100	100	100	100	100
14	100	100	100	100	100	100	100	100	100
15	100	100	100	100	100	100	100	100	100
16	100	100	100	100	100	100	100	100	100
17	100	100	100	100	100	100	100	100	100
18	100	100	100	100	100	100	100	100	100
19	100	100	100	100	100	100	100	100	100
20	100	100	100	100	100	100	100	100	100
21	100	100	100	100	100	100	100	100	100
22	100	100	100	100	100	100	100	100	100
23	100	100	100	100	100	100	100	100	100
24	100	100	100	100	100	100	100	100	100
25	100	100	100	100	100	100	100	100	100
26	100	100	100	100	100	100	100	100	100
27	100	100	100	100	100	100	100	100	100
28	100	100	100	100	100	100	100	100	100
29	100	100	100	100	100	100	100	100	100
30	100	100	100	100	100	100	100	100	100
31	100	100	100	100	100	100	100	100	100
32	100	100	100	100	100	100	100	100	100
33	100	100	100	100	100	100	100	100	100
34	100	100	100	100	100	100	100	100	100
35	100	100	100	100	100	100	100	100	100
36	100	100	100	100	100	100	100	100	100
37	100	100	100	100	100	100	100	100	100
38	100	100	100	100	100	100	100	100	100
39	100	100	100	100	100	100	100	100	100
40	100	100	100	100	100	100	100	100	100
41	100	100	100	100	100	100	100	100	100
42	100	100	100	100	100	100	100	100	100
43	100	100	100	100	100	100	100	100	100
44	100	100	100	100	100	100	100	100	100
45	100	100	100	100	100	100	100	100	100
46	100	100	100	100	100	100	100	100	100
47	100	100	100	100	100	100	100	100	100
48	100	100	100	100	100	100	100	100	100
49	100	100	100	100	100	100	100	100	100
50	100	100	100	100	100	100	100	100	100
51	100	100	100	100	100	100	100	100	100
52	100	100	100	100	100	100	100	100	100
53	100	100	100	100	100	100	100	100	100
54	100	100	100	100	100	100	100	100	100
55	100	100	100	100	100	100	100	100	100
56	100	100	100	100	100	100	100	100	100
57	100	100	100	100	100	100	100	100	100
58	100	100	100	100	100	100	100	100	100
59	100	100	100	100	100	100	100	100	100
60	100	100	100	100	100	100	100	100	100
61	100	100	100	100	100	100	100	100	100
62	100	100	100	100	100	100	100	100	100
63	100	100	100	100	100	100	100	100	100
64	100	100	100	100	100	100	100	100	100
65	100	100	100	100	100	100	100	100	100
66	100	100	100	100	100	100	100	100	100
67	100	100	100	100	100	100	100	100	100
68	100	100	100	100	100	100	100	100	100
69	100	100	100	100	100	100	100	100	100
70	100	100	100	100	100	100	100	100	100
71	100	100	100	100	100	100	100	100	100
72	100	100	100	100	100	100	100	100	100
73	100	100	100	100	100	100	100	100	100
74	100	100	100	100	100	100	100	100	100
75	100	100	100	100	100	100	100	100	100
76	100	100	100	100	100	100	100	100	100
77	100	100	100	100	100	100	100	100	100
78	100	100	100	100	100	100	100	100	100
79	100	100	100	100	100	100	100	100	100
80	100	100	100	100	100	100	100	100	100
81	100	100	100	100	100	100	100	100	100
82	100	100	100	100	100	100	100	100	100
83	100	100	100	100	100	100	100	100	100
84	100	100	100	100	100	100	100	100	100
85	100	100	100	100	100	100	100	100	100
86	100	100	100	100	100	100	100	100	100
87	100	100	100	100	100	100	100	100	100
88	100	100	100	100	100	100	100	100	100
89	100	100	100	100	100	100	100	100	100
90	100	100	100	100	100	100	100	100	100
91	100	100	100	100	100	100	100	100	100
92	100	100	100	100	100	100	100	100	100
93	100	100	100	100	100	100	100	100	100
94	100	100	100	100	100	100	100	100	100
95	100	100	100	100	100	100	100	100	100
96	100	100	100	100	100	100	100	100	100
97	100	100	100	100	100	100	100	100	100
98	100	100	100	100	100	100	100	100	100
99	100	100	100	100	100	100	100	100	100
100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Ergebnisse: 4. Empfehlungen und Instrumente > flächenbezogen - Fokus „Topstandorte“



Gewerbegebiet „Siebenlehn-West“

Stadt: Gröschma, Kreis: Freiberg

Lage: Die Stadt Gröschma liegt zentral in der europäischen Cityregion „Sachsenrand“. Die Landesstadt Dresden ist rund 30 km, die Stadt Chemnitz etwa 40 km entfernt. Das Gewerbegebiet befindet sich im Südteil Siebenlehn.

Gesamtfläche: ca. 30,0 ha

Davon verfügbar: ca. 27,0 ha

Größe Parzelle: ca. 10,0 ha

Verkehrsanbindung: Der Gewerbestandort Siebenlehn-West besitzt eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Die überregionale Anbindung erfolgt über die direkt an das Gewerbegebiet angrenzende neue Bundesstraße B 101. Die Autobahnanschlussstelle Siebenlehn (A 4) ist nur rund 0,6 km entfernt. Die nächstgelegene Bahnlinie sind Nossen (Zellwiden) in ca. 5 km Entfernung, sowie der Bahnhof der nahe gelegenen Universitätsstadt Freiberg (15 km). Der Flughafen Dresden ist nur ca. 35 km entfernt und in weniger als 30 Minuten zu erreichen. Ein weiterer internationaler Flughafen befindet sich in Leipzig (90 km).

Abb. 1: Lage des Gewerbegebietes



Eigentümer:	Stadt Gröschma
Kaufpreis:	auf Anfrage
Förderung:	Hochstörregion + Ziel-Region der EUT + 50% bis 50% Subventionen für Investitionen
Steuer:	Gewerbesteuer: 300t Grundsteuer: B 350t
Erreichungsstand:	Das Gewerbegebiet ist voll erschlossen
Baurecht:	Genehmigter Bebauungsplan ist vorhanden
Verfügbarkeit:	sobald
Altlasten:	keine
Anschließungswünsche:	Produzierendes Gewerbe, insbesondere Elektrotechnik, Elektronik, Logistik, Maschinenbau, Fahrzeug- und Zulieferindustrie sowie Dienstleistungsbetriebe

Vermarktungsfeld: Im Gewerbegebiet sind bereits die H. Ludwig Verpackungsmittel GmbH, die Druckerei Wagner Verlag & Werbung und die Coskataer Heide anässig. Darüber hinaus sind u.a. die montara Systemverpackung GmbH, die Lederer Lederwaren und die GVG Kitzertal GmbH am Standort angesiedelt.



Luftaufnahme vom Gewerbegebiet „Siebenlehn-West“

Der genehmigte Bebauungsplan wird im Rahmen eines bereits eingeleiteten Änderungsverfahrens u.a. hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung einzelner Freizeitanlagen umgewandelt. Für die in der Abbildung 2 dargestellten freien Flächen sind dabei folgende Festsetzungen vorgesehen:

Gewerbegebiet „Siebenlehn-West“

GE: GRZ 0,8 - GPZ 2,4

IG: GRZ 0,8 - GPZ 2,4

Mischgebiet „Siebenlehn-West“

MI: GRZ 0,4 - GPZ 1,0

Die rund 30 ha Nettfläche des Gewerbegebiets „Siebenlehn-West“ teilt sich in ca. 20,7 ha Gewerbegebiet (GE), 2,5 ha Industriegebiet (IG), 6,7 ha Mischgebiet (MI) auf.

Davon sind noch folgende Flächen verfügbar:

ca. 18,0 ha Gewerbefläche

ca. 2,5 ha Industriefläche

ca. 6,5 ha Mischfläche

..... Spaltenumbruch

12

12. Stolberg-West Zur besseren Veranschaulichung klappen Sie bitte die Karte auf den folgenden Seiten auf.

Allgemeine Angaben	
Name / Arbeitstitel	Regionaler Vorgorstandort Stolberg-West und Erweiterung
Gemeinde(n)/Ortsteil(e)	Stolberg (OT Mitteldorf)
Kreis(e)	Stolberg
Flächengröße (insgesamt ha brutto) und -zuschnitt	Der betrachtete Standort Stolberg-West besteht aus zwei Teilflächen. Der nördliche Teil ist 35 ha groß und bereits als Vorgorstandort ausgewiesen. Der südliche Teil umfasst 40 ha. Bei der Betrachtung und Bewertung geht es vornehmlich um die Erweiterung des bereits als Vorgorstandort ausgewiesenen Teils, da der Standort dann insgesamt 75 ha umfassen würde. Beide Flächen besitzen einen akzeptablen Zuschnitt.

Planungs- und Realisierungsstand		
Stand	nein	ja
In Regionalplan	X	Die nördliche Teilfläche ist bereits im Regionalplan als gewerblicher Vorgorstandort ausgewiesen.
	X	
	X	
	X	
	X	

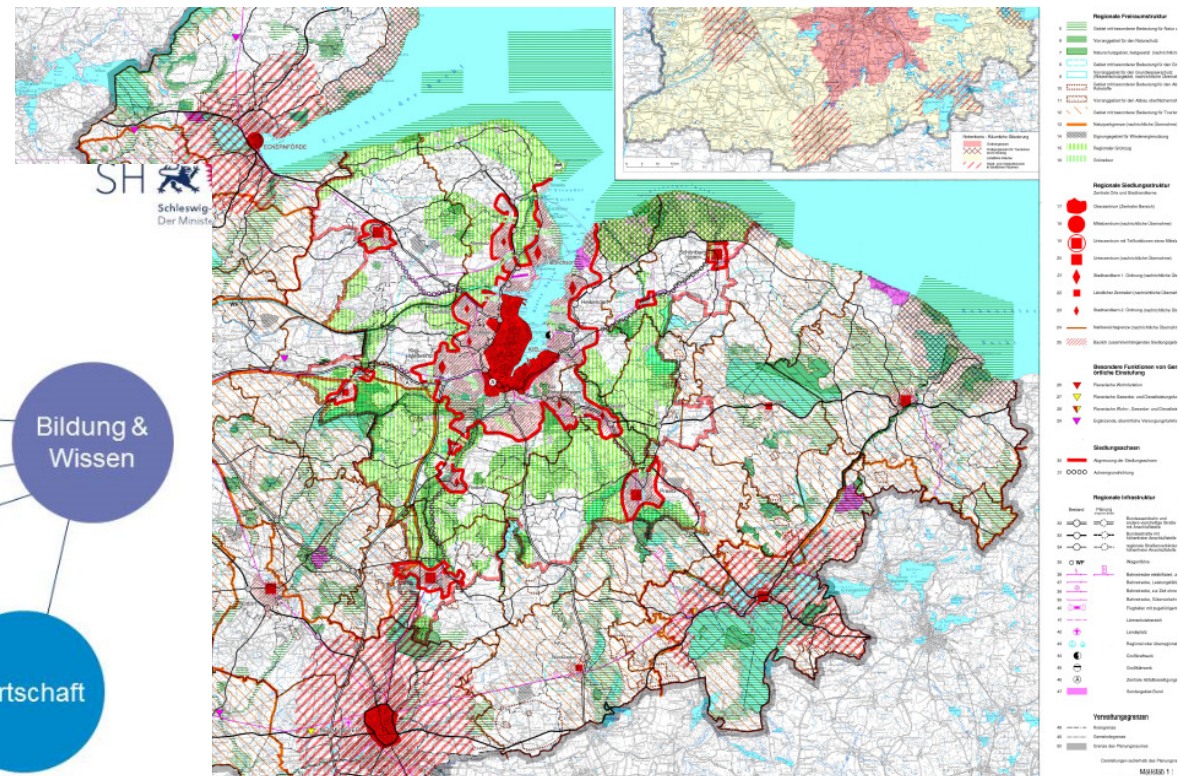
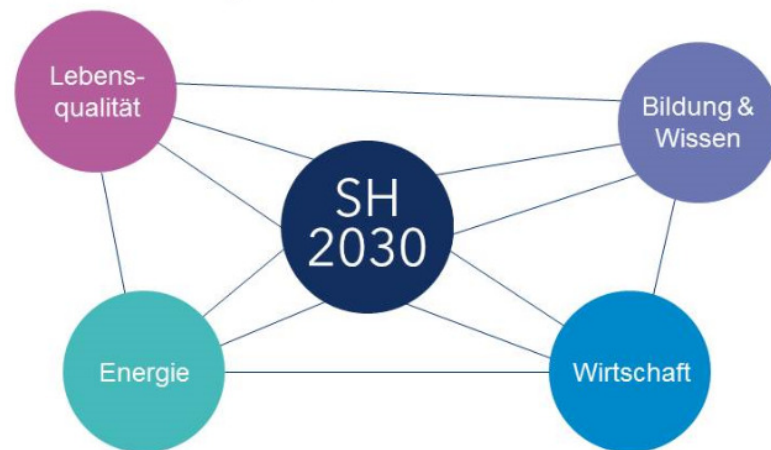
Ansanbindung / Lagegunst	
Entfernung (km)	Name/Bezeichnung
0	BAB 72 / A51 Stolberg-West
0 / 2	B 100 (Autobahnhüber) / B 150
4	S 258
-	Bei einer Gleisverlängerung aus dem Bahnhof Stolberg wäre eine direkte Anbindung möglich.

Die Flächen liegen sehr günstig an der Bundesautobahn und einer entsprechenden Anschlussstelle sowie zur Kreisstadt Stolberg (Nutzung des ÖPNV). Weniger für Chemnitz aber dafür für die südliche Teilregion der WIRE (Landkreis Stolberg, Aue-Schwarzenberg und nicht zuletzt auch Annaberg) könnte der Standort interessant sein und Arbeitsplätze bereit stellen. Auch mit dem bereits realisierten Gewerbegebiet Stolberg in unmittelbarer Umgebung dürfen sich Synergieeffekte ergeben. Problematisch könnte sich allerdings durch die Geländeneigung die Erschließung und Akzeptanz der Erweiterung (südlicher Teil, 40 ha) darstellen. Bei der alleinigen Erschließung des nördlichen Teils würde die Bedeutung des Gesamtstandortes für die Region deutlich leiden.

Abb. 2: Verfügbare Fläche

..... Spaltenumbruch

- > teilregionale - Schwer-/Achsenträume
- > regionale - künftiger Regionalplan
- > regionale Rolle in SWH



. . wir freuen uns auf den weiteren Prozess mit Ihnen !



Ernst **Basler** + Partner

Tuchmacherstraße 47
14482 Potsdam

Telefon: 0331 74 75 9-0
Fax: 0331 74 75 9-90

info@ebp.de
www.ebp.de

in Kooperation mit:



Regionomica GmbH
Schiffbauerdamm 40/4400
10117 Berlin

Tel.: 030/89 56 46 06
Mobil: 0151/ 15 12 44 53
www.regionomica.de
goebel@regionomica.de