

Home **Gewerbeflächen-Monitoring**

Kartenebenen

Finde Gewerbefläche oder Straße anhand

Suchergebnis Tabelle Details

- **Gewerbeflächen**
  - + Start Legende
  - + Wirtschaftszweige
  - + Verfügbarkeit
  - + zeitliche Verfügbarkeit
- + Gemeindegrenzen
- + ALK
- + KARTEN
- + LUFTBILDER



# Zwischenbericht Gewerbeflächenmonitoring in der KielRegion & Neumünster (Planungsraum II Schleswig- Holstein)

August 2021

## Inhalt

Vorwort .....	3
1. Einführung .....	4
2. Zusammenfassung .....	7
3. Regionale Ergebnisse.....	11
3.1 Gesamtbestand gewerblich-industrieller Bauflächen .....	11
3.2 Flächenpotenziale .....	15
3.3 Zeitliche Verfügbarkeit und Baurecht .....	17
3.4 Nutzungsrestriktionen auf Potenzialflächen .....	19
3.5 Flächeninanspruchnahme und Veränderungen bei der Flächennutzung 2010-2020.....	23
4. Ergebnisse pro kreisfreie Stadt und Kreis .....	28
4.1 Kiel.....	28
4.2 Kreis Plön .....	38
4.3 Kreis Rendsburg-Eckernförde.....	49
4.4 Neumünster.....	61
5. Perspektiven der gewerblich-industriellen Flächenentwicklung in der Region .....	71
6. Weitere Bearbeitung des Projekts.....	74
7. Verzeichnisse.....	75
7.1 Tabellen .....	75
7.2 Grafiken .....	76
7.3 Karten .....	76
Impressum .....	78

## Vorwort

Gewerbeflächen gemeinsam und nachhaltig entwickeln und so den Planungsraum II Schleswig-Holsteins als Wirtschaftsstandort stärken – das ist das Ziel des Planungsdialogs.

Die Arbeitsgruppe ist ein Ergebnis aus dem 2013 abgeschlossenen Regionalen Entwicklungskonzept (REK) der KielRegion und befasst sich seither mit der aktiven Förderung und Entwicklung regionalbedeutsamer Gewerbeflächen.

Im Planungsdialog sind vertreten: Kreis Rendsburg-Eckernförde, Wirtschaftsförderungsgesellschaft des Kreises Rendsburg-Eckernförde, Kreis Plön, Wirtschaftsförderungsagentur Kreis Plön, Stadt Neumünster, Wirtschaftsagentur Neumünster, Landeshauptstadt Kiel und die KiWi, Kieler Wirtschaftsförderung. Als ständige Gäste sind die Landesplanung und das Regionalmanagement der KielRegion GmbH beteiligt.

Der erste Erfolg der Zusammenarbeit war die Erarbeitung des gemeinsamen Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes im Jahr 2015. In diesem Zuge wurden insgesamt 117 vorhandene und geplante Gewerbeflächen erfasst, untersucht und bewertet. Zukünftige Flächenbedarfe wurden eingeschätzt, die Ansprüche der Wirtschaft an Flächen erfasst und in einem Flächenkonzept festgehalten.

Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept bildet seither die Grundlage für die gemeinsame Arbeit und für eine abgestimmte Flächenentwicklung in der KielRegion und in Neumünster. Im Jahr 2016 wurde damit begonnen, im Rahmen des Gewerbeflächenmonitorings die Entwicklungen und Nutzungen in den Gewerbequartieren stetig zu beobachten und zu dokumentieren.

Um die Chancen der Digitalisierung auch in der Entwicklung und Vermarktung von Gewerbeflächen besser ausschöpfen zu können, ist im Jahr 2020 das Projekt „Digitale Erfassung, Speicherung, Verarbeitung und Ausgabe von Gewerbeflächendaten im Planungsraum II“ entstanden. Ziel des Projektes ist es, den Prozess des regionalen Gewerbeflächenmonitorings von der Datenerfassung bis hin zur Auswertung zu digitalisieren und somit zu vereinfachen. Die gewonnenen Erkenntnisse wurden konkretisiert, erweitert und in eine sichere Datenbank überführt.

Durch das gemeinsame Auftreten werden zukünftig der Aufbau und die Stärkung eines regionalen Profils noch weiter intensiviert.

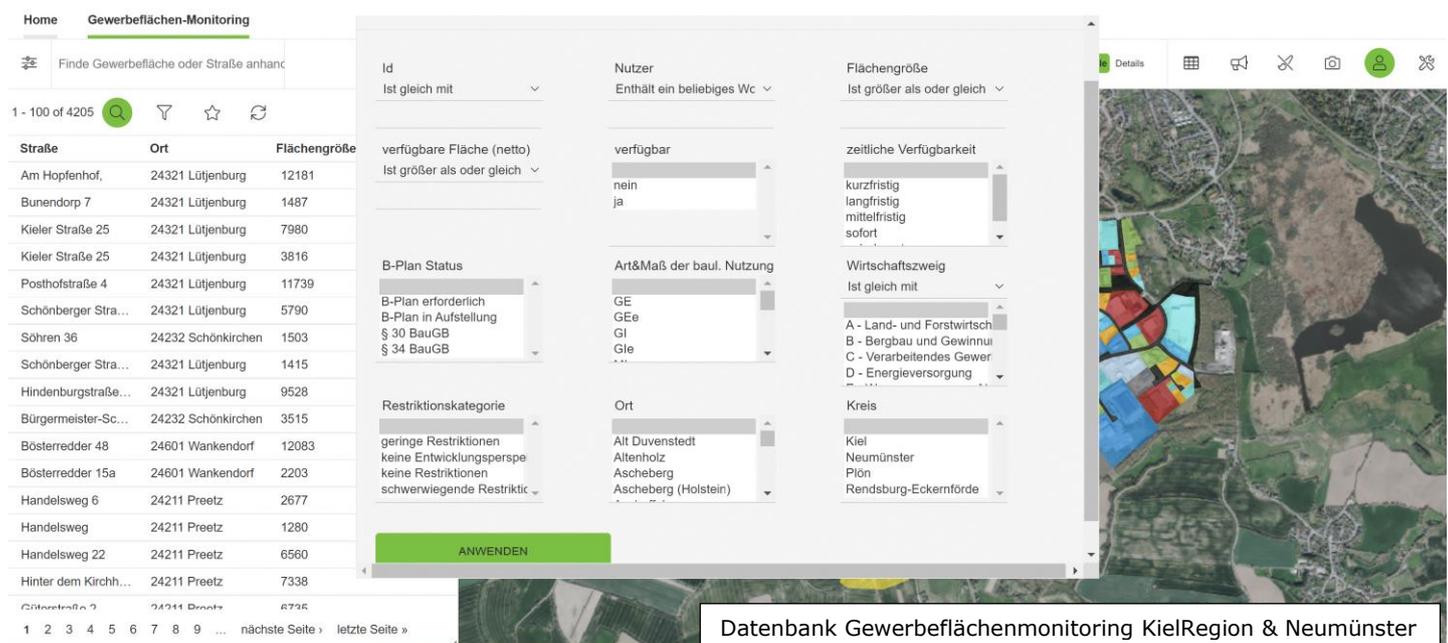
Die Zwischenergebnisse des digitalen Flächenmonitorings werden mit diesem Bericht vorgelegt. Ein Abschlussbericht folgt im September 2022.

# 1. Einführung

Im April 2020 hat die Arbeitsgemeinschaft BFR (Büro für Regionalanalyse; Dortmund) und GseProjekte (Büro für Regionalentwicklung; Dinslaken) vom „PlanungsdialoK KielRegion & Neumünster“ den Auftrag zur „Digitalen Erfassung, Speicherung, Verarbeitung und Ausgabe von Gewerbeflächendaten im Planungsraum II Schleswig-Holstein“ erhalten. Zum Planungsraum II gehören die kreisfreien Städte Kiel und Neumünster sowie die Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde mit zusammen 252 Kommunen. Das Projekt hat eine Gesamtlaufzeit bis September 2022.

Zur Umsetzung des Projekts haben BFR und GseProjekte auf der Basis des kartenbasierten Content Management Systems DruGIS die internetgestützte **Datenbank "Gewerbeflächenmonitoring KielRegion und Neumünster"** entwickelt. Kartografische Grundlage für die Darstellungen ist das Automatisierte Liegenschaftskataster (ALK).

Mit Hilfe der Datenbank können **vollständige Informationen zu allen** genutzten oder für künftige Nutzungen vorgesehenen **Gewerbe- und Industrieflächen** aufgerufen und mit Karten oder Luftbildern ergänzt werden. Der Aufbau der Datenbank ermöglicht es, inhaltliche und geografische Informationen zu den insgesamt rund 4.200 Flächen in beliebiger Weise zu aggregieren und als PDF- oder Excel-Dateien auszugeben. Darüber hinaus können Nutzende mit den entsprechenden Berechtigungen via Internet beliebige Flächen aufrufen und sich dazu unmittelbar austauschen. Inhaltlich sind alle Gewerbe- und Industrieflächen mit einer Identifikationsnummer versehen und über insgesamt 24 Attribute individuell charakterisiert. Dazu gehören neben den grundlegenden Informationen zu Lage, Flächengröße und Nutzung die Kategorien Planungsrecht, Verfügbarkeit, Nutzungsrestriktionen und Eigentümerschaft (öffentlich/privat) mit jeweils diversen Untermenüs.



Home **Gewerbeflächen-Monitoring**

Finde Gewerbefläche oder Straße anhand

1 - 100 of 4205

Straße	Ort	Flächengröße
Am Hopfenhof,	24321 Lütjenburg	12181
Bunendorp 7	24321 Lütjenburg	1487
Kieler Straße 25	24321 Lütjenburg	7980
Kieler Straße 25	24321 Lütjenburg	3816
Posthofstraße 4	24321 Lütjenburg	11739
Schönberger Stra...	24321 Lütjenburg	5790
Söhren 36	24232 Schönkirchen	1503
Schönberger Stra...	24321 Lütjenburg	1415
Hindenburgstraße...	24321 Lütjenburg	9528
Bürgermeister-Sc...	24232 Schönkirchen	3515
Bösterredder 48	24601 Wankendorf	12083
Bösterredder 15a	24601 Wankendorf	2203
Handelsweg 6	24211 Preetz	2677
Handelsweg	24211 Preetz	1280
Handelsweg 22	24211 Preetz	6560
Hinter dem Kirch...	24211 Preetz	7338

ANWENDEN

Datenbank Gewerbeflächenmonitoring KielRegion & Neumünster

Die Erstellung der Datenbank erfolgte durch Einbeziehung sämtlicher verfügbarer Daten (Luftbilder, Flächennutzungspläne (FNP), Bebauungspläne, Internetauftritte von Kommunen und Wirtschaftsförderungsgesellschaften sowie von Unternehmen. Firmeninformationen über das Handelsregister, North-Data etc.). Darüber hinaus wurden alle Flächen vor Ort in Augenschein genommen und die entsprechenden Informationen in den Datenbestand eingebracht. Einschätzungen zu Nutzungsmöglichkeiten, Verfügbarkeiten und Nutzungsrestriktionen wurden mit den jeweils Verantwortlichen für Planung und Wirtschaftsförderung in allen Kommunen abgestimmt.

**In die Datenbank einbezogen wurden zum Stand 15.06.2021 alle planerisch (auf FNP-Ebene) gesicherten, genutzten oder zur Nutzung anstehenden Gewerbe- (GE) und Industrieflächen (GI).** Die Ergebnisse von derzeit laufenden FNP-Änderungsverfahren werden in den nächsten Monaten sukzessive in die Datenbank eingearbeitet und in dem für das dritte Quartal 2022 anstehenden Abschlussbericht berücksichtigt. Grundlage der Darstellung des Unternehmensbestands ist die aktuell gültige „Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 08).

Der vorliegende **„Zwischenbericht Gewerbeflächenmonitoring für die KielRegion & Neumünster“** basiert auf dem in der Datenbank abgebildeten Informationsstand und bietet neben einer Analyse des Gewerbeflächenbestands fundierte und aggregierte Informationen zu den Größenordnungen und Qualitäten der Gewerbeflächenpotenziale.

Darüber hinaus enthält der Zwischenbericht eine Analyse der Nutzungsveränderungen im Gewerbeflächenbestand für den Zeitraum 2010 bis 2020. Auf diese Weise ist es möglich, bei Überlegungen zu künftigen Entwicklungsstrategien im Bereich der Gewerbe- und Industrieflächen über Nachfrageprofile und gängige Rechenmodelle hinaus auf den realen Veränderungen im Flächenmarkt aufzusetzen.

### **Hinweise zur Methodik:**

Der Begriff **„Freiflächen“** umfasst alle Areale, die bis zu ihrer Inanspruchnahme nicht für gewerbliche Zwecke genutzt wurden. Als **„Brachen“** bezeichnet werden alle Flächen, auf denen es vor der Neu-Inanspruchnahme bereits eine gewerbliche Nutzung oder sonstige Bebauung (z.B. militärische Anlagen) gegeben hat.

Als **„Flächenpotenziale“** gelten alle Areale, auf denen nach Schaffung der baurechtlichen Grundlagen eine gewerblich-industrielle Nutzung möglich sein könnte. Dazu zählen Freiflächen ebenso wie Brachen.

**„Netto-Flächenpotenziale“** umfassen diejenigen Potenzialanteile, die tatsächlich für die Ansiedlung von Unternehmen zur Verfügung stehen. Zur Ermittlung dieser Größenordnung werden bereits vermarktete, aber noch nicht bebaute Flächen und solche Flächenanteile, die nicht

unmittelbar von Unternehmen genutzt werden können (Erschließung, Abstandsbereiche, Regenrückhaltung etc.) von den Flächenpotenzialen abgezogen.

Mit dem Kriterium „**Nutzungsrestriktionen**“ sind alle Einschränkungen kategorisiert, die eine Platzierung der jeweiligen Fläche am Markt einschränken („geringfügige Restriktionen“), deutlich erschweren („schwerwiegende Restriktionen“) oder womöglich auch verhindern können („keine Entwicklungsperspektive“). Die inhaltliche Spannbreite der Nutzungsrestriktionen reicht von unzureichenden Erschließungen über topografische, naturräumliche, denkmalbezogene oder hydraulische Behinderungen bis hin zu Altlasten oder mangelnder Verkaufsbereitschaft von Eigentümern.

Das Kriterium der „**Verfügbarkeit**“ von Flächen ist darauf ausgerichtet, den Zeitraum zu verdeutlichen, in dem konkrete Flächen auf den Markt gebracht werden können. Bei sofort oder kurzfristig (innerhalb von zwei Jahren) verfügbaren Flächen sind dazu bereits alle oder wesentliche Voraussetzungen im Hinblick auf Planung, Erschließung und Verkaufsbereitschaft erfüllt. Bei mittelfristig (in mehr als zwei und bis zu fünf Jahren) oder langfristig (in mehr als fünf Jahren) verfügbaren Flächen sind dazu noch weitere Maßnahmen erforderlich.

### **Zum Aufbau des Zwischenberichts:**

**Kapitel 2** enthält eine Zusammenfassung der wesentlichen Erkenntnisse. **Kapitel 3** umfasst detailliert aufbereitete Daten zum Wirtschaftsflächenbestand, den Flächenpotenzialen sowie zu den Nutzungsrestriktionen und Verfügbarkeiten auf der regionalen Ebene. Eine Aufarbeitung der Bestandsveränderungen von 2010 bis 2020 rundet das Kapitel ab. In **Kapitel 4** werden die entsprechenden Ergebnisse jeweils getrennt für die zwei kreisfreien Städte und die beiden Kreise dargestellt. **Kapitel 5** bietet eine knapp gefasste Einschätzung zu den Perspektiven der langfristigen gewerblich-industriellen Flächenentwicklung im Planungsraum II.

**Kapitel 6** beschreibt kurz das weitere Vorgehen im Rahmen des Projekts.

Im gesamten Fließtext sind Zahlenwerte der besseren Lesbarkeit wegen grundsätzlich gerundet (ohne Kommastellen) angegeben. Die exakten Werte mit Kommastellen finden sich durchgehend in den entsprechenden Tabellen.

## 2. Zusammenfassung

### Regionale Ergebnisse

Im Raum KielRegion & Neumünster gibt es derzeit einen planerisch gesicherten **Gesamtbestand von 3.952 Hektar (ha) an Gewerbe- und Industrieflächen**, das entspricht nahezu 40 Quadratkilometern. Die Gesamtgröße der Städte Kiel und Neumünster sowie der Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde liegt bei rund 3.472 Quadratkilometern. Der höchste Anteil an wirtschaftlichen Nutzungen in der Region entfällt auf das „Verarbeitende Gewerbe“; mit großem Abstand folgen Dienstleistungen, der Wirtschaftszweig „Verkehr und Lagerei“ sowie die Bereiche „Groß- und Einzelhandel“. Weitere 554 ha im Bestand sind „sonstige nicht gewerbliche Nutzungen“ – also Flächenanteile wie Erschließungen, Abstandsflächen oder Regenrückhaltungsanlagen, die zwar den Unternehmen zugutekommen, aber von diesen nicht unmittelbar genutzt werden können.

Für künftige Ansiedlungen steht derzeit **rechnerisch** zunächst ein **Flächenpotenzial von 565 ha** zur Verfügung; davon sind 515 ha nicht vorgegenutzte Freiflächen und 50 ha Brachen.

Von dem 565 ha umfassenden Gesamtpotenzial sind allerdings 93 ha bereits vermarktet. Diese Flächen sind aktuell zwar noch nicht bebaut, sie stehen aber gleichwohl mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht mehr für künftige Ansiedlungen zur Verfügung. Weitere 90 ha entfallen auf die oben beschriebenen „sonstigen nicht gewerblichen Nutzungen“, können also ebenfalls nicht direkt für Unternehmensansiedlungen verwendet werden. Bei 14 ha konnte nicht geklärt werden, ob sie für eine wirtschaftliche Nutzung verfügbar gemacht werden können. Somit ergibt sich derzeit ein (...) **für Ansiedlungen nutzbares Netto-Flächenpotenzial von 368 ha**. Davon entfallen 82 ha auf die Stadt Kiel, 51 ha auf den Kreis Plön, 183 ha auf den Kreis Rendsburg-Eckernförde und 53 ha auf die Stadt Neumünster.

Eine sofortige oder kurzfristige **Verfügbarkeit** ist für 137 ha gegeben. Als mittelfristig verfügbar – in mehr als zwei und bis zu fünf Jahren – werden weitere 37 ha eingeschätzt. Bei gut 135 ha gilt, dass diese Flächen erst langfristig, also in mehr als fünf Jahren verfügbar sein werden. Für 58 ha ist bislang keine Realisierungsperspektive erkennbar.

Auf 144 ha besteht **Baurecht** nach §§ 30/34 BauGB. Für 28 ha ist ein Bebauungsplan in Aufstellung; bei 194 ha steht die Herstellung von Baurecht aus.

Auf gut 233 ha oder 63% des Netto-Flächenpotenzials bestehen keine **Nutzungsrestriktionen**. Geringfügige Entwicklungseinschränkungen sind auf 12 ha zu verzeichnen; auf 92 ha gibt es schwerwiegende Restriktionen. Für 30 ha besteht auf Grund kumulierter Restriktionen keine erkennbare Entwicklungsperspektive.

Im Zeitraum von **2010 bis 2020** wurden in der Region mehr als **545 ha an Gewerbe- und Industrieflächen neu in Anspruch genommen**. Davon waren 470 ha vormalige Frei- und 75 ha ehemalige Brachflächen. 53% der Inanspruchnahmen entfielen auf den Kreis Rendsburg-Eckernförde, 30% auf die Stadt Neumünster, 10% auf die Stadt Kiel und 7% auf den Kreis Plön. Die höchsten Zuwachsraten verzeichneten mit jeweils 104 ha das „Verarbeitende Gewerbe“ und der Wirtschaftszweig „Verkehr und Lagerei“. Bereichsübergreifend lag ein eindeutiger Entwicklungsschwerpunkt in den logistikorientierten Wirtschaftszweigen (Verkehr und Lagerei sowie Großhandel), auf die insgesamt 149 ha entfielen.

### **Vergleich mit den Flächeninanspruchnahmen 2010 bis 2020 (Abschnitt nach oben gezogen)**

In den Jahren **2010 bis 2020** wurden im Raum KielRegion & Neumünster insgesamt **545 ha an Gewerbe- und Industrieflächen in Anspruch genommen**.

Der größte Teil der **Unternehmensansiedlungen** fand **entlang der zentralen Verkehrsachsen** (Autobahnen und darauf zulaufende oder parallel geführte Bundesstraßen) **sowie im Siedlungsraum der Städte Kiel, Neumünster und Rendsburg** statt. **Auch die** derzeit in den Flächennutzungsplänen **gesicherten Potenzialflächen** sind wiederum stark an den Verkehrsachsen und Verdichtungsräumen orientiert und liegen zudem oftmals nahe bei den im vergangenen Jahrzehnt realisierten Gewerbe- und Industrieflächen, grenzen an derartige Flächen an oder stellen eine Erweiterung bestehender Gebiete dar.

Die **Netto-Ansiedlungsfläche** von Unternehmen (ohne Erschließungen etc.) lag im Zeitraum von **2010 bis 2020** bei **491 ha**. Das entspricht einer durchschnittlichen Jahresrate von 44 ha. **Derzeit** stehen **regional 368 ha** an Netto-Flächenpotenzialen zur Verfügung. Würde sich die Ansiedlungsintensität der 2010er Jahre weiter fortsetzen, dann läge die **rechnerische Reichweite der aktuellen Netto-Potenzialflächen bei 8,4 Jahren**.

### **Lokale Ergebnisse**

**In der Stadt Kiel** sind zurzeit 850 ha für gewerbliche Nutzungen planerisch gesichert. Das entspricht 21% des Gesamtbestands in der Region. Davon werden 741 ha für gewerblich-industrielle Zwecke genutzt. Flächennutzungsseitig dominierender Wirtschaftszweig ist das „Verarbeitende Gewerbe“ mit einem Anteil von 25%; dieser Anteil liegt um 6 Prozentpunkte höher als der Durchschnittswert für die Region.

Das rechnerische Flächenpotenzial liegt derzeit bei 107 ha (75 ha Freiflächen und 32 ha Brachen). Davon sind 7 ha bereits vermarktet, aber noch nicht bebaut. Diese Flächen stehen also mit hoher Wahrscheinlichkeit für Ansiedlungen nicht mehr zur Verfügung.

Nach Abzug von nicht unmittelbar unternehmensbezogenen Flächenanteilen steht aktuell in der Stadt Kiel ein Netto-Flächenpotenzial von gut 81 ha zur Verfügung. Davon sind 6,7 ha innerhalb

von zwei Jahren verfügbar, auf 14 ha besteht Baurecht. Die durchschnittliche Vermarktungsrate für gewerbliche Bauflächen (Freiflächen und Brachen) lag in den Jahren 2010 bis 2020 bei rund 5 ha pro Jahr.

**Im Kreis Plön** sind zurzeit 477 ha für gewerbliche Nutzungen planerisch gesichert. Das entspricht etwa 12% des Gesamtbestands in der Region. Davon werden 375 ha für gewerbliche Zwecke genutzt. Flächennutzungsseitig dominierende Wirtschaftszweige im Kreis Plön sind der „Einzelhandel“ mit einem Flächenanteil von 13,4% und das „Verarbeitende Gewerbe“ mit einem Flächenanteil von 13,2%. Der Anteil des Einzelhandels liegt rund 5 Prozentpunkte über dem Durchschnitt der Region, derjenige des Verarbeitenden Gewerbes um rund 5 Prozentpunkte darunter.

Das derzeit planerisch gesicherte, rechnerische Flächenpotenzial im Kreis Plön liegt bei 97 ha (94 ha Freiflächen und 3 ha Brachen). Davon sind knapp 46 ha bereits vermarktet, aber noch nicht bebaut. Diese Flächen stehen also mit hoher Wahrscheinlichkeit für Ansiedlungen nicht mehr zur Verfügung.

Nach Abzug von nicht unmittelbaren unternehmensbezogenen Flächenanteilen steht aktuell im Kreis Plön ein Netto-Flächenpotenzial von 51 ha zur Verfügung. Davon sind kreisweit 15 ha innerhalb von zwei Jahren verfügbar; auf ebenfalls 15 ha besteht Baurecht. Die durchschnittliche Vermarktungsrate für gewerbliche Bauflächen (Freiflächen und Brachen) lag in den Jahren 2010 bis 2020 bei 3,5 ha pro Jahr.

**Im Kreis Rendsburg-Eckernförde** sind zurzeit 1.752 ha für gewerbliche Nutzungen planerisch gesichert. Das entspricht 44% des Gesamtbestands in der Region. Davon werden 1.450 ha für gewerblich-industrielle Zwecke genutzt. Flächennutzungsseitig nimmt das „Verarbeitende Gewerbe“ mit einem Flächenanteil von 18,6% (326 ha) den Spitzenplatz ein.

Das derzeit planerisch gesicherte, rechnerische Flächenpotenzial im Kreis Rendsburg-Eckernförde liegt bei 285 ha (277 ha Freiflächen und 8 ha Brachen). Davon sind 25 ha bereits vermarktet, aber noch nicht bebaut. Diese Flächen stehen also mit hoher Wahrscheinlichkeit für Ansiedlungen nicht mehr zur Verfügung. Weitere 72,7 ha werden als Erschließungs-, Stellplatz- oder Grünflächen, für die Regenrückhaltung oder als Abstandsflächen benötigt. Für 4 ha konnte die Nutzungsperspektive nicht geklärt werden.

Nach Abzug von nicht unmittelbar unternehmensbezogenen Flächenanteilen steht aktuell im Kreis Rendsburg-Eckernförde ein Netto-Flächenpotenzial von 183,09 ha zur Verfügung. Davon sind kreisweit 84 ha innerhalb von zwei Jahren verfügbar; für 87 ha besteht Baurecht. Die durchschnittliche Vermarktungsrate für gewerbliche Bauflächen (Freiflächen und Brachen) lag in den Jahren 2010 bis 2020 bei 26 ha pro Jahr.

**In der Stadt Neumünster** sind zurzeit 873 ha für gewerbliche Nutzungen planerisch gesichert. Das entspricht rund 22% des Gesamtbestands in der Region. Davon werden 799 ha für gewerblich-industrielle Zwecke genutzt. Flächennutzungsseitig dominierend ist der

Wirtschaftszweig „Verkehr und Lagerei“ mit einem Flächenanteil von 16,3% (142 ha); dieser Anteil liegt um rund 8 Prozentpunkte höher als der Durchschnittswert für die Region.

Das derzeit planerisch gesicherte, rechnerische Flächenpotenzial in der Stadt Neumünster liegt bei 74 ha (68 ha Freiflächen und 6 ha Brachen). Davon sind 14,43 ha bereits vermarktet, aber noch nicht bebaut. Diese Flächen stehen also mit hoher Wahrscheinlichkeit für Ansiedlungen nicht mehr zur Verfügung.

Nach Abzug von nicht unmittelbar unternehmensbezogenen Flächenanteilen steht aktuell in der Stadt Neumünster ein Netto-Flächenpotenzial von 52,6 ha zur Verfügung. Davon sind 28 ha innerhalb von zwei Jahren verfügbar; auf 31 ha besteht Baurecht. Die durchschnittliche Vermarktungsrate für gewerbliche Bauflächen (Freiflächen und Brachen) lag in den Jahren 2010 bis 2020 bei knapp 16 ha pro Jahr.

### **Perspektiven der gewerblichen Flächenentwicklung**

**Vorausschauende Planungen für Gewerbe- und Industrieflächen beziehen sich im Regelfall auf einen Zeitraum von 15 Jahren. Für einen derartigen Zeitraum ist das aktuell planerisch gesicherte Gesamtpotenzial in der Region** mit der rechnerischen Reichweite von 8,4 Jahren **in der Summe nicht ausreichend**. Hinzu kommt: Rund 92 ha des Potenzials sind mit schwerwiegenden Restriktionen belastet, können also nur mit erheblichem Planungs- und Finanzaufwand mobilisiert werden. Für weitere rund 30 ha besteht keine realistische Entwicklungsperspektive. In der Stadt Kiel und – mit Abstrichen – auch in der Stadt Neumünster sind zudem die kurzfristig verfügbaren Flächen relativ knapp im Verhältnis zu den durchschnittlichen Ansiedlungsraten pro Jahr.

Vor diesem Hintergrund wird angeregt, mögliche Überlegungen für eine Flächenentwicklungsstrategie – neben verstärkten Bemühungen zur Nachverdichtung im Bestand – lokal auf die Beschleunigung der Aktivierung von kurzfristig verfügbaren Flächen und regional auf den konzentrierten Abbau von Nutzungsrestriktionen sowie die langfristige Vorbereitung von neuen Flächenausweisungen auszurichten. Dabei kommt der interkommunalen Zusammenarbeit im Rahmen des „Planungsdialogs“ eine besondere Bedeutung zu.

### 3. Regionale Ergebnisse

In den folgenden Abschnitten wird zunächst der Gesamtbestand genutzter und ungenutzter gewerblich-industrieller Bauflächen für die gesamte Region und die vier Gebietskörperschaften dargestellt (3.1). Darauf folgt in Abschnitt 3.2 eine Analyse der in den Flächennutzungsplänen gesicherten Potenziale, an die sich in Abschnitt 3.3 eine Übersicht zu den baurechtlichen Gegebenheiten und den Verfügbarkeiten auf der Zeitachse anschließt. In Abschnitt 3.4 werden die Entwicklungshemmnisse durch Nutzungsrestriktionen dargestellt. Abschnitt 3.5 zeigt die Veränderungen bei der Flächennutzung und der Flächeninanspruchnahme im Zeitraum von 2010 bis 2020.

Alle Werte basieren auf dem Stand zum 15.06.2021.

#### 3.1 Gesamtbestand gewerblich-industrieller Bauflächen

**Tabelle 1** weist aus, dass in der Region 3.952 ha an gewerblich-industriellen Bauflächen vorhanden sind, von denen 3.353 ha von Unternehmen genutzt werden – das entspricht rund 85% der Flächen. Darin enthalten sind 554 ha an „sonstigen nicht gewerblichen Nutzungen“, dazu gehören zum Beispiel Erschließungsanlagen oder Stellplätze (Z0).

50 ha sind vorgenutzte, aber derzeit brachliegende Flächen (Z1); auf weiteren 34 ha sind derzeit leerstehende Gebäude zu verzeichnen (Z2). Insgesamt 515 ha entfallen auf planerisch gesicherte, bislang aber nicht genutzte Freiflächen (Z3).

Bei den wirtschaftlichen Nutzungen entfällt ein Anteil von 727 ha (18,4%) auf das „Verarbeitende Gewerbe“ (C), davon liegen 326 ha im Kreis Rendsburg-Eckernförde und 212 ha in der Stadt Kiel. Mit großem Abstand folgen Dienstleistungen aller Art (351 ha; J-Q und T-U), der Wirtschaftszweig „Verkehr und Lagerei (341 ha; H) sowie Einzel- und Großhandel (337/303 ha; G 46/47).

**Tabelle 1:** Nutzung planerisch gesicherter Gewerbe- und Industrieflächen in der Region

Wirtschaftszweige und weitere Nutzungsarten	Region		Nur Kiel		Nur Kreis Plön		Nur Kreis Rendsburg Eckernförde		Nur Neumünster	
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
<b>A - Land- und Forstwirtschaft, Fischerei</b>	22	0,56	0,00	0,00	5	1,12	11	0,62	6	0,67
<b>B - Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden</b>	1	0,03	0,00	0,00	0,00	0,00	1	0,07		0,00

Wirtschaftszweige und weitere Nut- zungsarten	Region		Nur Kiel		Nur Kreis Plön		Nur Kreis Rendsburg Eckernförde		Nur Neumünster	
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
<b>C - Verarbeitendes Gewerbe</b>	727	18,40	212	24,94	63	13,22	326	18,62	126	14,42
<b>D - Energieversor- gung</b>	30	0,76	15	1,78	3	0,61	12	0,68		0,00
<b>E - Wasserversor- gung; Abwasser- und Abfallentsor- gung und Beseiti- gung von Umwelt- verschmutzungen</b>	100	2,53	21	2,52	4	0,75	62	3,55	13	1,48
<b>F - Baugewerbe</b>	246	6,21	23	2,72	35	7,39	147	8,38	40	4,63
<b>G45 - Handel mit Kraftfahrzeugen; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen</b>	204	5,17	40	4,74	24	5,00	91	5,17	49	5,66
<b>G46 - Großhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen)</b>	303	7,66	77	9,06	28	5,78	128	7,33	70	7,98
<b>G47 - Einzelhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen)</b>	337	8,54	88	10,31	64	13,39	110	6,25	76	8,76
<b>H - Verkehr und La- gerei</b>	341	8,62	50	5,86	29	6,11	120	6,83	142	16,28
<b>I - Gastgewerbe</b>	18	0,45	4	0,49	2	0,44	6	0,33	6	0,67
<b>J-Q; T-U - andere Wirtschaftszweige</b>	351	8,89	83	9,81	41	8,53	142	8,10	85	9,78
<b>R - Kunst, Unterhal- tung und Erholung</b>	41	1,03	8	0,94	5	1,06	18	1,02	10	1,10
<b>X - verschiedene Gewerbe ohne über- wiegende Nutzung</b>	52	1,32	9	1,06	1	0,22	38	2,19	4	0,43

Wirtschaftszweige und weitere Nut- zungsarten	Region		Nur Kiel		Nur Kreis Plön		Nur Kreis Rendsburg Eckernförde		Nur Neumünster	
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
<b>Y - WZ-Zuordnung noch unklar (z.B. bei Neuerrichtung)</b>	25	0,63	5	0,57	4	0,85	13	0,73	3	0,39
<b>Z0 – sonstige nicht gewerbliche Nut- zungen (Erschlie- ßung, Grünanteile, Regenrückhaltung, Parkplätze, Wohn- nutzungen etc.)</b>	<b>554</b>	14,03	104	12,28	66	13,89	225	12,87	158	18,15
<b>Z1 - Brachen</b>	<b>50</b>	1,26	32	3,76	3	0,70	8	0,47	6	0,70
<b>Z2 - Leerstände</b>	<b>34</b>	0,86	2	0,29	5	1,15	17	0,96	9	1,07
<b>Z3 - Freiflächen, vormals gewerblich nicht genutzt</b>	<b>515</b>	13,04	75	8,88	94	19,80	277	15,81	68	7,83
<b>Summe</b>	<b>3.952</b>	100	850	100	477	100	1.752	100	873	100

Quelle: Eigene Erhebung BFR und GseProjekte

**Grafik 1** illustriert die Verteilung der wirtschaftlichen Nutzungen in der Gesamtregion. Es wird deutlich, dass die zwei logistikbezogenen Branchen „Verkehr und Lagerei“ sowie Großhandel zwar individuell deutlich unterhalb der Flächennutzung durch das „Verarbeitende Gewerbe“ liegen, zusammengenommen jedoch mit 644 ha einen bedeutenden Anteil an den wirtschaftlichen Flächennutzungen haben.

**Grafik 1:** Verteilung der wirtschaftlichen Nutzungen in der Region



Eigene Darstellung BFR und GseProjekte

## 3.2 Flächenpotenziale

Gemäß der Übersicht in Tabelle 1 stehen derzeit in der Region 515 ha an nicht vorgenutzten Freiflächen für künftige Unternehmensansiedlungen zur Verfügung. Hinzu kommen 50 ha an neu nutzbaren Brachflächen, sodass sich zunächst ein rechnerisches Gesamtflächenpotenzial von 565 ha ergibt.

Zur Ermittlung des real verfügbaren Flächenpotentials sind die zwischenzeitlich vermarkteten, aber noch nicht bebauten Flächen abzuziehen, weil sie mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht mehr für weitere Ansiedlungen zur Verfügung stehen werden. Dies sind derzeit rund 93 ha. **Tabelle 2** zeigt die Verteilung dieser Flächen auf die kreisfreien Städte und Kreise.

**Tabelle 2:** Bereits vermarktete, noch nicht bebaute Potenzialflächen

<b>Bereits vermarktet, aber noch nicht bebaut</b>	<b>ha</b>
<b>Kiel</b>	7,05
<b>Kreis Plön</b>	25,19
<b>Kreis Rendsburg-Eckernförde</b>	45,96
<b>Neumünster</b>	14,43
<b>Summe</b>	92,63

Quelle: Eigene Erhebung BFR und GseProjekte

Darüber hinaus sind die notwendigen Anteile für „sonstige nicht gewerbliche Nutzungen“ wie Erschließung, Parkplätze, Grünanteile oder Regenwasserrückhaltung in Abzug zu bringen. Dieser Wert liegt derzeit bei rund 90 ha. Das entspricht rund 16% des Flächenpotenzials und damit in etwa dem vergleichbaren Anteil im Gesamtbestand.

Für rund 14 ha konnte nicht geklärt werden, ob und wann eine Verfügbarkeit auf dem Flächenmarkt gegeben sein könnte.

In **Tabelle 3** sind die notwendigen Abzüge vom rechnerischen Gesamtpotenzial in ihrer Gesamtheit dargestellt. Es ergibt sich für die Region ein derzeit real verfügbares Netto-Flächenpotenzial von 368,23 ha.

**Tabelle 3:** Verfügbares Flächenpotenzial

<b>Freiflächen und Brachen davon</b>	<b>565,00</b>
<b>vermarkteter</b>	92,63
<b>unklar</b>	13,90

<b>Freiflächen und Brachen davon</b>	<b>565,00</b>
<b>Abzug vom Bruttowert für „sonstige nicht gewerbliche Nutzungen“</b>	90,24
<b>Netto-Flächenpotenzial</b>	<b>368,23</b>

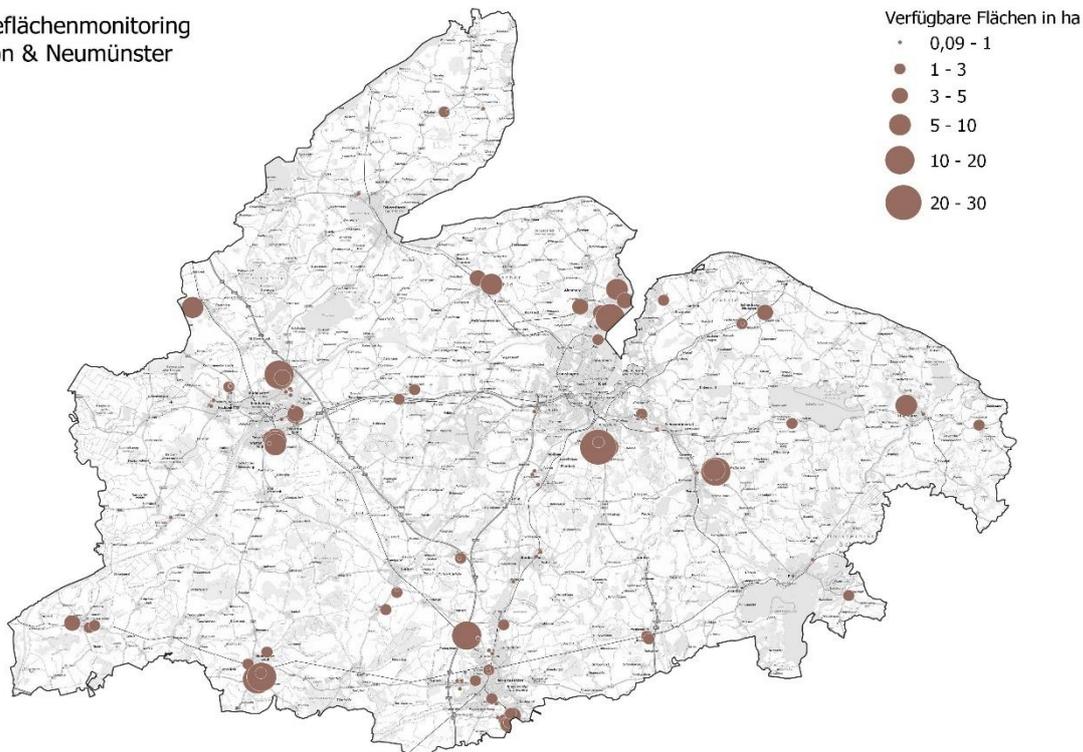
Quelle: Eigene Erhebung BFR und GseProjekte

**Von diesem Netto-Flächenpotenzial entfallen 81,8 ha auf die Stadt Kiel, 51,3 ha auf den Kreis Plön, 183,09 ha auf den Kreis Rendsburg-Eckernförde und 52,66 ha auf die Stadt Neumünster.**

**Karte 1** bietet einen Überblick zur Verteilung des real verfügbaren Netto-Potenzials gut 368 ha im Raum. Auf die Größenkategorie von 20 bis 30 ha entfallen 13,6 % der Flächen, auf die Kategorie von 10 bis unter 20 ha 23,4 %, auf die Kategorie von 5 bis unter 10 ha 20,8 % und auf Flächen unterhalb von 5 ha 42,3 %.

**Karte 1:** Verteilung des Netto-Flächenpotenzials im Raum

Gewerbeflächenmonitoring  
Kielregion & Neumünster



Eigene Darstellung BFR und GseProjekte

### 3.3 Zeitliche Verfügbarkeit und Baurecht

**Tabelle 4** stellt die zeitlichen Verfügbarkeiten des Netto-Potenzials dar.

Sofort verfügbar in der Region sind 122 ha. Kurzfristig – also innerhalb von zwei Jahren – können gut 15 ha an den Markt gebracht werden. Als mittelfristig verfügbar – in mehr als zwei und bis zu fünf Jahren – werden 37 ha eingeschätzt. Bei gut 135 ha gilt, dass diese Flächen erst langfristig, also in mehr als fünf Jahren verfügbar sein werden.

Für 58 ha ist bislang keine Realisierungsperspektive erkennbar.

**Tabelle 4:** Verfügbarkeit des Flächenpotenzials auf der Zeitachse

Stadt/Kreis Zeitliche Ver- fügbarkeit	sofort	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	unbekannt	Summe
<b>Kiel</b>	5,04	1,70		64,94	9,50	81,18
<b>Kreis Plön</b>	8,77	6,40	3,87	18,80	13,46	51,30
<b>Kreis Rends- burg- Eckernförde</b>	81,49	6,40	30,05	35,00	30,15	183,09
<b>Neumünster</b>	26,89	0,87	3,10	16,68	5,12	52,66
<b>Gesamt</b>	122,19	15,37	37,02	135,42	58,23	368,23

Quelle: Eigene Erhebung BFR und GseProjekte

**Tabelle 5** bietet eine Gesamtdarstellung zu den baurechtlichen Gegebenheiten innerhalb des Flächenpotenzials.

Auf 144 ha besteht Baurecht nach §§ 30/34 BauGB. Bei 28 ha ist ein Bebauungsplan in Aufstellung; für 194 ha steht die Herstellung von Baurecht aus.

**Tabelle 5:** Verfügbarkeit des Flächenpotenzials nach Baurecht

Stadt/Kreis Status Bau- recht	§ 30 BauGB	§ 34 BauGB	B-Plan in Aufstellung	B-Plan er- forderlich	unbekannt	Summe
<b>Kiel</b>	6,73	7,40		67,05		81,18
<b>Kreis Plön</b>	14,93		8,17	28,20		51,30
<b>Kreis Rends- burg- Eckernförde</b>	82,7	0,97	19,90	79,15	0,37	183,09

Stadt/Kreis Status Bau- recht	§ 30 BauGB	§ 34 BauGB	B-Plan in Aufstellung	B-Plan er- forderlich	unbekannt	Summe
<b>Neumünster</b>	25,70	5,29		19,78	1,89	52,66
<b>Gesamt</b>	130,06	13,66	28,07	194,18	2,26	368,23

Quelle: Eigene Erhebung BFR und GseProjekte

### 3.4 Nutzungsrestriktionen auf Potenzialflächen

Die Bereitstellung gewerblich-industrieller Bauflächen am Markt wird oftmals durch Nutzungsrestriktionen erschwert, deren Auswirkungen in drei Restriktionskategorien zusammengefasst werden können. „Geringe Restriktionen“ können beispielsweise durch die Notwendigkeit zur Bereitstellung von Ausgleichsflächen oder zur Schaffung eines Straßenanschlusses entstehen. „Schwerwiegende Restriktionen“ liegen insbesondere dann vor, wenn die äußere Erschließung besonders aufwendig ist, Altlasten- oder Entwässerungsprobleme vorhanden und/oder die Eigentümer über einen langen Zeitraum hinweg nicht verkaufsbereit sind. Als „ohne Entwicklungsperspektive“ sind Flächen einzuschätzen, bei denen eine zentrale Restriktion oder die Kombination verschiedener Restriktionsarten dazu führt, dass eine rentierliche Entwicklung nicht darstellbar ist.

**Tabelle 6** zeigt, dass gut 233 ha oder 63% des Netto-Flächenpotenzials restriktionsfrei sind. Geringfügige Nutzungsrestriktionen sind auf gut 12 ha zu verzeichnen; auf 92 ha gibt es schwerwiegende Restriktionen. Für rund 30 ha besteht keine erkennbare Entwicklungsperspektive.

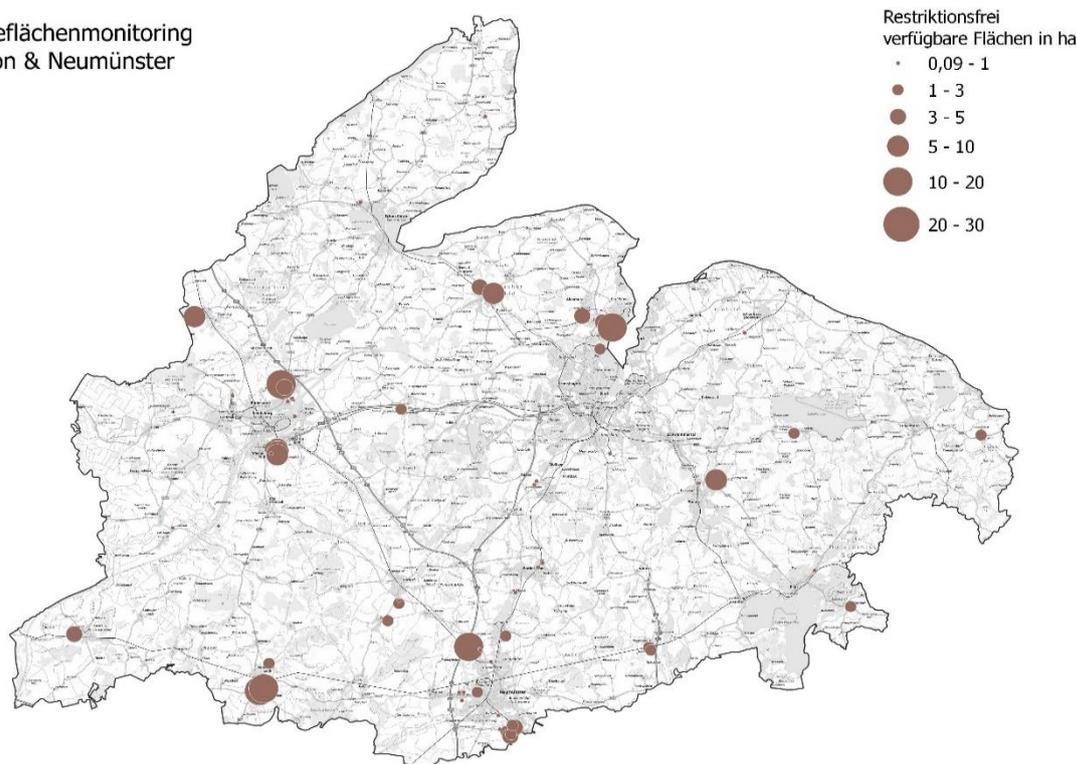
**Tabelle 6:** Nutzungsmöglichkeiten und -Einschränkungen im Flächenpotenzial nach Restriktionskategorien

Stadt/Kreis Restriktionska- tegorie	keine Restriktionen	geringe Restriktionen	schwerwiegende Restriktionen	ohne Entwick- lungspers- pektive	Summe
<b>Kiel</b>	23,43	2,86	52,89	2,00	81,18
<b>Kreis Plön</b>	17,85	2,46	24,99	6,00	51,30
<b>Kreis Rends- burg- Eckernförde</b>	145,01	6,97	8,34	22,77	183,09
<b>Neumünster</b>	46,86		5,80		52,66
<b>Gesamt</b>	233,15	12,29	92,02	30,77	368,23

Quelle: Eigene Erhebung BFR und GseProjekte

**Karte 2** bietet einen Überblick zur Verteilung der restriktionsfreien Potenzialflächen mit rund 233 ha im Raum. Auf die Größenkategorie von 20 bis 30 ha entfallen 8,6 % der Flächen, in der Kategorie von 10 bis unter 20 ha sind es 26,2 %, in der Kategorie von 5 bis unter 10 ha 24,8 % und unterhalb von 5 ha 40,4 %.

**Karte 2:** Verteilung des restriktionsfreien Netto-Flächenpotenzials im Raum

 Gewerbeflächenmonitoring  
 Kielregion & Neumünster


Eigene Darstellung BFR und GseProjekte

Auf gut 135 ha oder 37% des Netto-Flächenpotenzials bestehen Nutzungsrestriktionen. Ergänzend zur Darstellung der Restriktionsanteile und -Kategorien in Tabelle 6 verdeutlicht **Tabelle 7** die inhaltliche Beschaffenheit der Nutzungshemmnisse. Auf konkreten Flächen können diese Entwicklungshemmnisse auch in kumulierter Form auftreten.

Es wird deutlich, dass für 91 ha des Netto-Flächenpotenzials Nutzungseinschränkungen auf Grund unzureichender Erschließung bestehen. 66 ha können auch deshalb nicht aktiviert werden, weil keine Verkaufsbereitschaft der Eigentümer besteht. Auf 10 ha besteht Aufbereitungsbedarf, bei 6 ha gibt es naturräumliche Restriktionen. Zu den „sonstigen Restriktionen“ (35 ha) zählen insbesondere Nutzungskonflikte mit der benachbarten Wohnbebauung, archäologische Fundstellen auf Freiflächen oder der Denkmalschutz auf bebauten Brachen.

**Tabelle 7:** Nutzungseinschränkungen im Flächenpotenzial nach Restriktionsarten

Stadt/Kreis- Restriktions- arten	Aufbereitungs- bedarf	Erschlie- bungsbedarf	naturräum- liche Rest- riktionen	Eigentumsrestrik- tionen	sonstige Restriktion- en
<b>Kiel</b>	5,31	57,44	3,35	30,00	9,50
<b>Kreis Plön</b>	0	3,18	1,36	2,62	11,00
<b>Kreis Rends- burg- Eckernförde</b>	1,89	9,88	1,02	23,80	14,18
<b>Neumünster</b>	2,50	20,70		9,75	
<b>Gesamt</b>	9,70	91,20	5,73	66,17	34,68

Quelle: Eigene Erhebung BFR und GseProjekte

**Tabelle 8** stellt die Gesamtgrößen der Netto-Flächenpotenziale mit den restriktionsfreien Anteilen und den Einschränkungen nach Nutzungskategorien für die kreisfreien Städte, die Kreise und die kreisangehörigen Kommunen dar.

**Tabelle 8:** Nutzungsmöglichkeiten und -Einschränkungen im Netto-Flächenpotenzial für alle Kommunen

Gebietskörper- schaften	keine Entwick- lungspers- pektive in ha	keine Restriktion- en in ha	geringe Rest- riktionen in ha	schwerwie- gende Rest- riktionen in ha	Gesamt in ha
<b>Kiel</b>	<b>2,00</b>	<b>23,43</b>	<b>2,86</b>	<b>52,89</b>	<b>81,18</b>
<b>Neumünster</b>		<b>46,86</b>		<b>5,80</b>	<b>52,66</b>
Blekendorf		1,75			1,75
Bösdorf		1,20			1,20
Fiefbergen		0,75		1,80	2,55
Laboe			2,00		2,00
Lütjenburg	6,00			0,29	6,29
Plön		0,70			0,70
Preetz		5,89		15,00	20,89
Schönberg				4,00	4,00
Schwentinental			0,46	3,90	4,36
Selent		2,67			2,67
Wankendorf		4,89			4,89
<b>Kreis Plön</b>	<b>6,00</b>	<b>17,85</b>	<b>2,46</b>	<b>24,99</b>	<b>51,30</b>
Altenholz		5,00			5,00
Bordesholm		1,58			1,58
Borgstedt		30,20			30,20

Gebietskörperschaften	keine Entwicklungsperspektive in ha	keine Restriktionen in ha	geringe Restriktionen in ha	schwerwiegende Restriktionen in ha	Gesamt in ha
Bredenbek		1,13		1,20	2,33
Breiholz		0,39			0,39
Büdelsdorf		2,81		0,45	3,26
Dätgen			2,30		2,30
Eckernförde		3,03			3,03
Flintbek		1,00		0,56	1,56
Fockbek	1,00			1,33	2,33
Gettorf		16,50			16,50
Gnutz		2,00			2,00
Hanerau-Hademarschen	3,97	4,40	0,75	1,50	10,62
Hohenwestedt	8,20	30,00			38,20
Holzdorf				2,13	2,13
Mühbrook		0,66			0,66
Nortorf		2,93			2,93
Osterrönfeld		22,95		0,37	23,32
Owschlag		6,87			6,87
Rendsburg		13,24	3,92	0,80	17,96
Schacht-Audorf	9,60				9,60
Waabs		0,32			0,32
<b>Kreis Rendsburg-Eckernförde</b>	<b>22,77</b>	<b>145,01</b>	<b>6,97</b>	<b>8,34</b>	<b>183,09</b>
<b>Summe</b>	<b>30,77</b>	<b>233,15</b>	<b>12,29</b>	<b>92,02</b>	<b>368,23</b>

Quelle: Eigene Erhebung BFR und GseProjekte

### 3.5 Flächeninanspruchnahme und Veränderungen bei der Flächennutzung 2010-2020

Im Zeitraum von 2010 bis 2020 haben sich erhebliche Veränderungen bei der Flächeninanspruchnahme (erstmalige oder Neunutzung gewerblich-industrieller Bauflächen) und bei der Flächennutzung (mit der Inanspruchnahme einhergehende Veränderungen bei den Nutzungen durch die verschiedenen Wirtschaftszweige) ergeben.

**Tabelle 9** dokumentiert, dass im Untersuchungszeitraum in der Region 545 ha an Gewerbe- und Industrieflächen neu in Anspruch genommen wurden. Davon entfielen 53% auf den Kreis Rendsburg-Eckernförde, 30% auf die Stadt Neumünster, 10% auf die Stadt Kiel und 7% auf den Kreis Plön.

470 ha wurden erstmals in Anspruch genommen, zugleich wurden 75 ha an Brachflächen neu genutzt. Davon lagen 32 ha im Kreis Rendsburg-Eckernförde, 20 ha in der Stadt Neumünster, 16 ha in der Stadt Kiel und 7 ha im Kreis Plön.

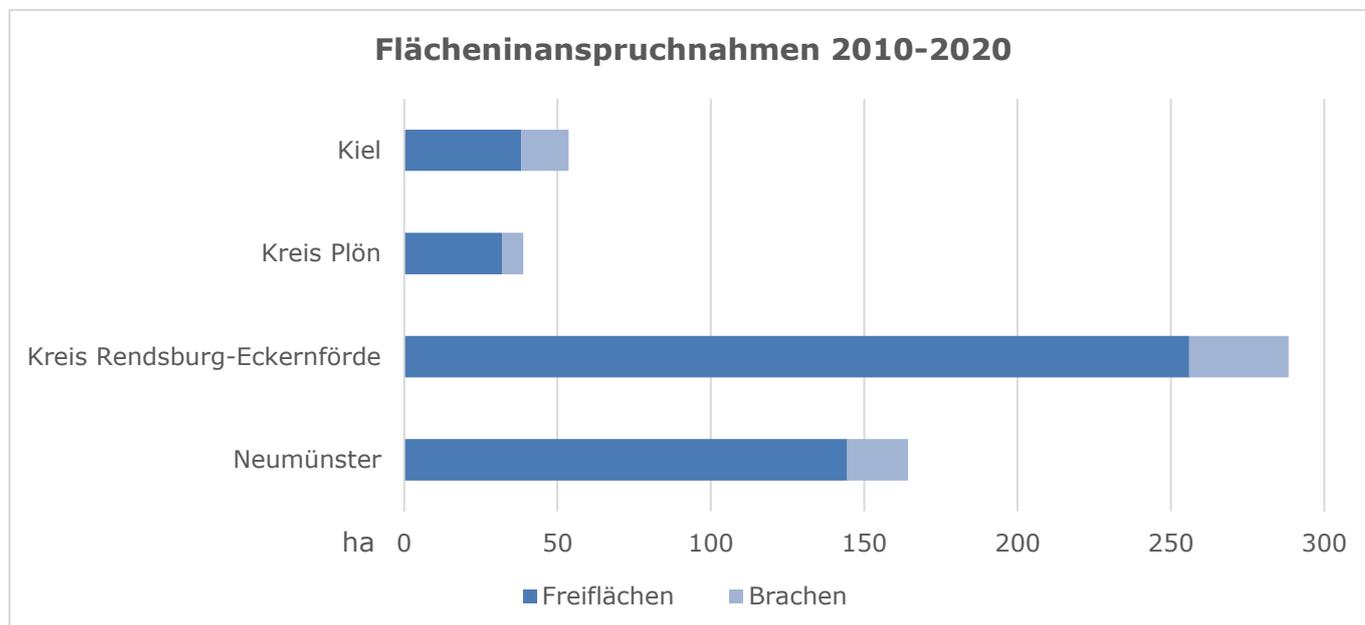
**Tabelle 9:** Flächeninanspruchnahmen 2010-2020

Stadt/Kreis Inanspruchnahmen 2010 - 2020 (11 Jahre)	Gesamt		Freiflächen		Brachen	
	ha	%	ha	%	ha	%
<b>Kiel</b>	54	9,84	38	8,11	16	20,76
<b>Kreis Plön</b>	39	7,12	32	6,79	7	9,22
<b>Kreis Rendsburg- Eckernförde</b>	288	52,89	256	54,40	32	43,42
<b>Neumünster</b>	164	30,14	144	30,70	20	26,61
<b>Region</b>	545	100,00	470	100,00	75	100,00

Quelle: Eigene Erhebung BFR und GSE Projekte

**Grafik 2** illustriert die Flächeninanspruchnahmen für die Bereiche Freiflächen und Brachen.

**Grafik 2:** Flächeninanspruchnahmen 2010-2020



Eigene Darstellung BFR und GseProjekte

Die Gesamtgröße der erstmalig in Anspruch genommenen Freiflächen lag im Zeitraum von 2010 bis 2021 bei rund 470 ha; das entspricht 43 ha pro Jahr oder 0,12 ha pro Tag. Die höchste Quote bei den Inanspruchnahmen pro Jahr/Tag weist der Kreis Rendsburg-Eckernförde auf; die niedrigste Quote der Kreis Plön (**Tabelle 10**).

**Tabelle 10:** Flächeninanspruchnahmen 2010-2020 pro Jahr/Tag

Stadt/ Kreis Inanspruchnahmen 2010-2020 (11 Jahre)	Inanspruchnahme erstmalig (ohne Brachen)	Erstmalig pro Jahr (geteilt durch 11)	Erstmalig pro Tag (geteilt durch 365)
<b>Region</b>	470	43	0,120
<b>Kiel</b>	38	3,5	0,010
<b>Kreis Plön</b>	32	2,9	0,008
<b>Kreis Rendsburg-Eckernförde</b>	256	23,3	0,060
<b>Neumünster</b>	144	13	0,040

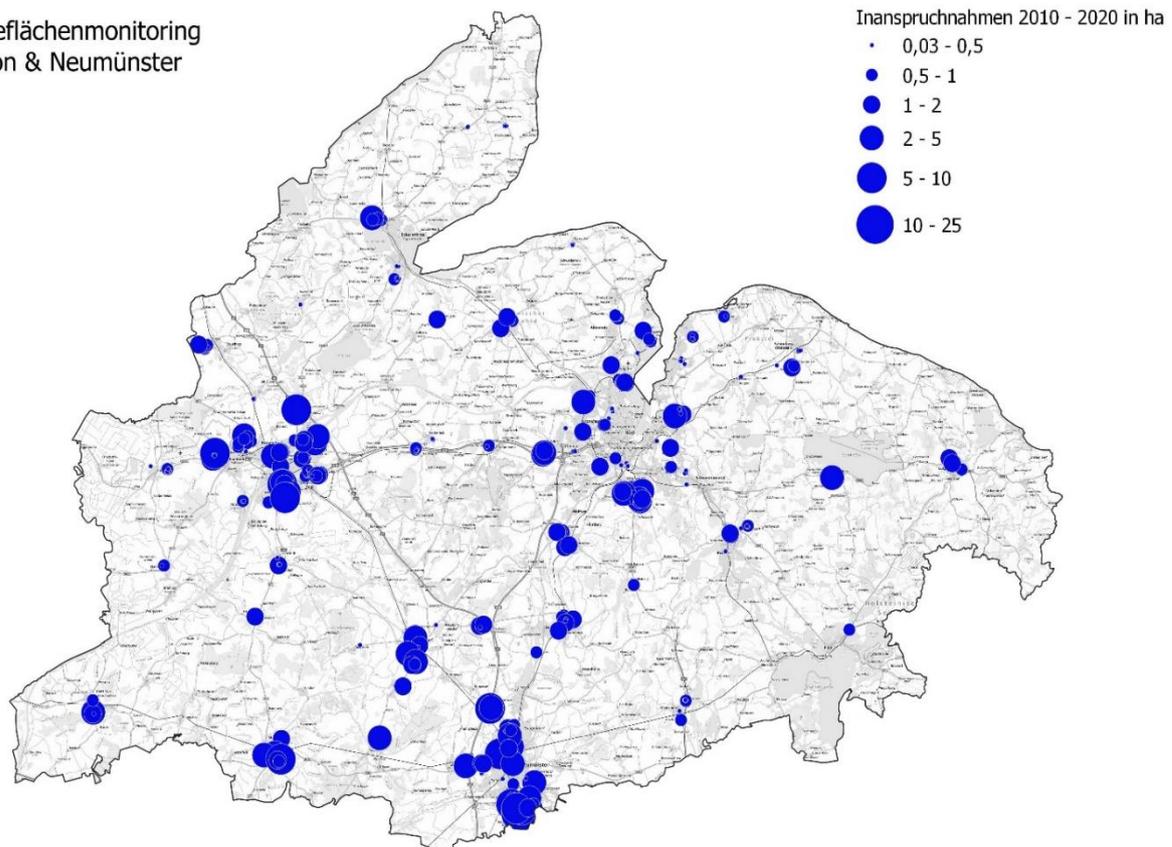
Quelle: Eigene Erhebung BFR und GseProjekte

**Karte 3** dokumentiert die Verteilung der gesamten Flächeninanspruchnahmen zwischen 2010 und 2020 in der Region. Es wird deutlich, dass der Großteil der Inanspruchnahmen entlang der zentralen Verkehrsachsen und innerhalb oder im unmittelbaren Umfeld der Verdichtungsräume stattgefunden hat.

Auf die Größenkategorie von 10 bis 25 ha entfielen 9,2 % der Flächen, auf die Kategorie von 5 bis unter 10 ha 14,3 %, auf die Kategorie von 2 ha bis unter 5 ha 22,2 %. 54,3 % der Inanspruchnahmen entfielen auf Flächen bis unter 2 ha.

**Karte 3:** Lage der Flächeninanspruchnahmen 2010 bis 2020 im Raum

Gewerbeflächenmonitoring  
Kielregion & Neumünster



Eigene Darstellung BFR und GseProjekte

**Tabelle 11** zeigt die Veränderungen bei den wirtschaftlichen Nutzungen durch die Inanspruchnahmen im Zeitraum von 2010 bis 2020. Die prozentual und absolut größten Zunahmen haben sich in den Wirtschaftszweigen „Verarbeitendes Gewerbe (C)“ und „Verkehr und Lagerei (H)“ mit jeweils rund 19% ergeben. Es folgen der „Einzelhandel (G47)“ mit 11,5% und die gesammelten Dienstleistungsbereiche („andere Wirtschaftszweige“; J-Q, T-U) mit 10,5%.

Im Vergleich zum Gesamtbestand (siehe Tabelle 1) ist zunächst erkennbar, dass sich die regional vergleichsweise starke Rolle des Verarbeitenden Gewerbes in der Flächennutzung mit der Zunahme um 104 ha stabilisiert hat (Gesamtbestand 18,4%; plus 19,12% von 2010-2020). Die hohe Zuwachsrate im Bereich Verkehr und Lagerei mit ebenfalls 104 ha (plus 19,04%) hat erheblich dazu beigetragen, dass der Anteil dieses Wirtschaftszweiges bei der gewerblichen Flächennutzung nunmehr bei rund 8,6% liegt. Ähnliches gilt für den Einzelhandel, dessen Flächenanteil bei den Inanspruchnahmen mit 62 ha (plus 11,41%) zu einem Anteil von nunmehr rund 8,5% im Gesamtbestand geführt hat.

**Tabelle 11:** Flächennutzung durch Inanspruchnahmen nach Wirtschaftszweigen 2010-2020

Veränderung 2010 - 2020 (11 Jahre) in der Region	Anteilig in	
	ha	%
<b>Nutzungen</b>		
<b>A - Land- und Forstwirtschaft, Fischerei</b>	4	0,77
<b>B - Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden</b>		0,00
<b>C - Verarbeitendes Gewerbe</b>	104	19,12
<b>D - Energieversorgung</b>	1	0,27
<b>E - Wasserversorgung; Abwasser- und Abfallentsorgung und Beseitigung von Umweltverschmutzungen</b>	22	4,01
<b>F - Baugewerbe</b>	49	8,98
<b>G45 - Handel mit Kraftfahrzeugen; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen</b>	26	4,85
<b>G46 - Großhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen)</b>	45	8,32
<b>G47 - Einzelhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen)</b>	62	11,41
<b>H - Verkehr und Lagerei</b>	104	19,04
<b>I - Gastgewerbe</b>	3	0,46
<b>J-Q; T-U - andere Wirtschaftszweige</b>	57	10,50

Veränderung 2010 - 2020 (11 Jahre) in der Region	Anteilig in	
	ha	%
<b>Nutzungen</b>		
<b>R - Kunst, Unterhaltung und Erholung</b>	2	0,45
<b>X - verschiedene Gewerbe ohne überwiegende Nutzung</b>	0	0,03
<b>Y - WZ-Zuordnung noch unklar (z.B. bei Neuerrichtung)</b>	9	1,67
<b>Z0 – sonstige nicht gewerbliche Nutzungen</b>	46	8,53
<b>Z1 - Brachen</b>	6	1,19
<b>Z2 - Leerstände</b>	2	0,40
<b>Summe</b>	545	100,00

Quelle: Eigene Erhebung BFR und GseProjekte

## 4. Ergebnisse pro kreisfreie Stadt und Kreis

In den folgenden Abschnitten werden die wesentlichen Ergebnisse der Flächenanalysen für die kreisfreien Städte und die Kreise gesondert wiedergegeben.

Die standardisierte Darstellung folgt dem Ablauf im Kapitel 3; beginnt also jeweils mit dem Flächenbestand, geht dann über in die Beschreibung der Flächenpotenziale und schließt mit einer Beschreibung der Flächeninanspruchnahmen und des Flächenwandels im Zeitraum von 2010 bis 2020.

### 4.1 Kiel

In der Stadt Kiel stehen derzeit 850 ha für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung. Das entspricht 21% des Gesamtbestands in der Region (3.952 ha). Ausweislich **Tabelle 12** werden davon aktuell 741 ha für gewerblich-industrielle Zwecke genutzt. 75 ha an Freiflächen (Z3) und 32 ha an Brachflächen (Z1) sind über den FNP planerisch gesichert und damit potenziell für künftige Nutzungen verfügbar. Auf lediglich 2 ha sind Leerstände zu verzeichnen (Z3).

Flächennutzungsseitig dominierender Wirtschaftszweig in der Stadt Kiel ist das „Verarbeitende Gewerbe (C)“ mit einem Flächenanteil von rund 25%; dieser Anteil liegt um 6 Prozentpunkte höher als der Durchschnittswert für die Region.

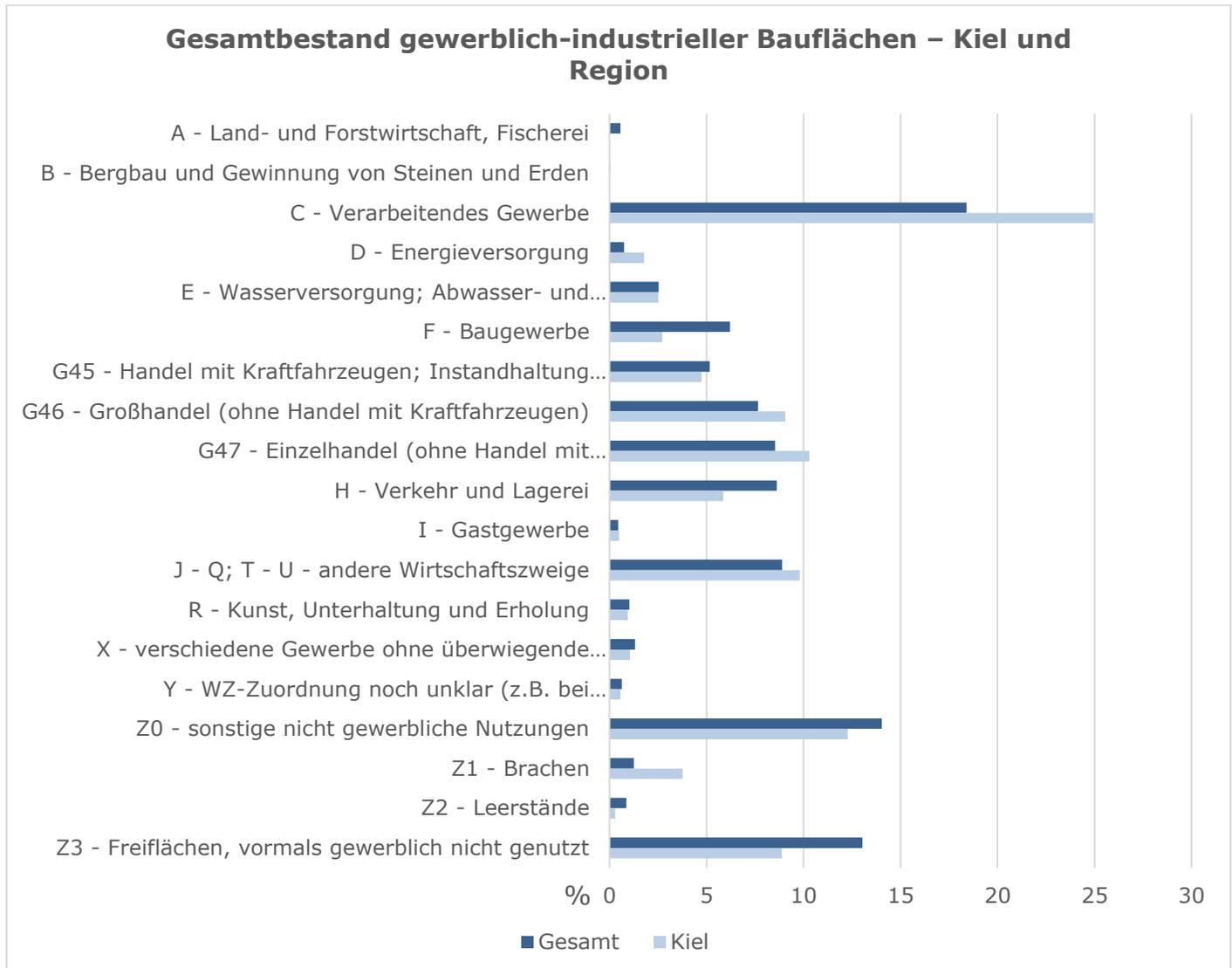
**Tabelle 12:** Nutzung planerisch gesicherter Gewerbe- und Industrieflächen in der Stadt Kiel

Wirtschaftszweige	Region		Nur Kiel	
	ha	%	ha	%
<b>A - Land- und Forstwirtschaft, Fischerei</b>	22	0,56		0,00
<b>B - Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden</b>	1	0,03		0,00
<b>C - Verarbeitendes Gewerbe</b>	727	18,40	212	24,94
<b>D - Energieversorgung</b>	30	0,76	15	1,78
<b>E - Wasserversorgung; Abwasser- und Abfallentsorgung und Beseitigung von Umweltverschmutzungen</b>	100	2,53	21	2,52
<b>F - Baugewerbe</b>	246	6,21	23	2,72
<b>G45 - Handel mit Kraftfahrzeugen; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen</b>	204	5,17	40	4,74

Wirtschaftszweige	Region		Nur Kiel	
	ha	%	ha	%
<b>G46 - Großhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen)</b>	303	7,66	77	9,06
<b>G47 - Einzelhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen)</b>	337	8,54	88	10,31
<b>H - Verkehr und Lagerei</b>	341	8,62	50	5,86
<b>I - Gastgewerbe</b>	18	0,45	4	0,49
<b>J-Q; T-U - andere Wirtschaftszweige</b>	351	8,89	83	9,81
<b>R - Kunst, Unterhaltung und Erholung</b>	41	1,03	8	0,94
<b>X - verschiedene Gewerbe ohne überwiegende Nutzung</b>	52	1,32	9	1,06
<b>Y - WZ-Zuordnung noch unklar (z.B. bei Neuerrichtung)</b>	25	0,63	5	0,57
<b>Z0 – sonstige nicht gewerbliche Nutzungen</b>	554	14,03	104	12,28
<b>Z1 - Brachen</b>	<b>50</b>	1,26	<b>32</b>	3,76
<b>Z2 - Leerstände</b>	34	0,86	2	0,29
<b>Z3 - Freiflächen, vormals gewerblich nicht genutzt</b>	<b>515</b>	13,04	<b>75</b>	8,88
<b>Summe</b>	<b>3.952</b>	100,00	<b>850</b>	100,00

Quelle: Eigene Erhebung BFR und GseProjekte

**Grafik 3** veranschaulicht die wirtschaftliche Flächennutzung in der Stadt Kiel im Vergleich zur Region. Neben dem bereits erwähnten hohen Anteil des „Verarbeitenden Gewerbes“ sind gegenüber dem regionalen Durchschnitt auch höhere Flächenanteile in den Bereichen „Großhandel (G 46)“, „Einzelhandel (G47)“ und Dienstleistungen (J-Q; T-U) zu verzeichnen. Unterdurchschnittliche Anteile gibt es insbesondere in den Bereichen „Baugewerbe (F)“ sowie „Verkehr und Lagerei (H)“.

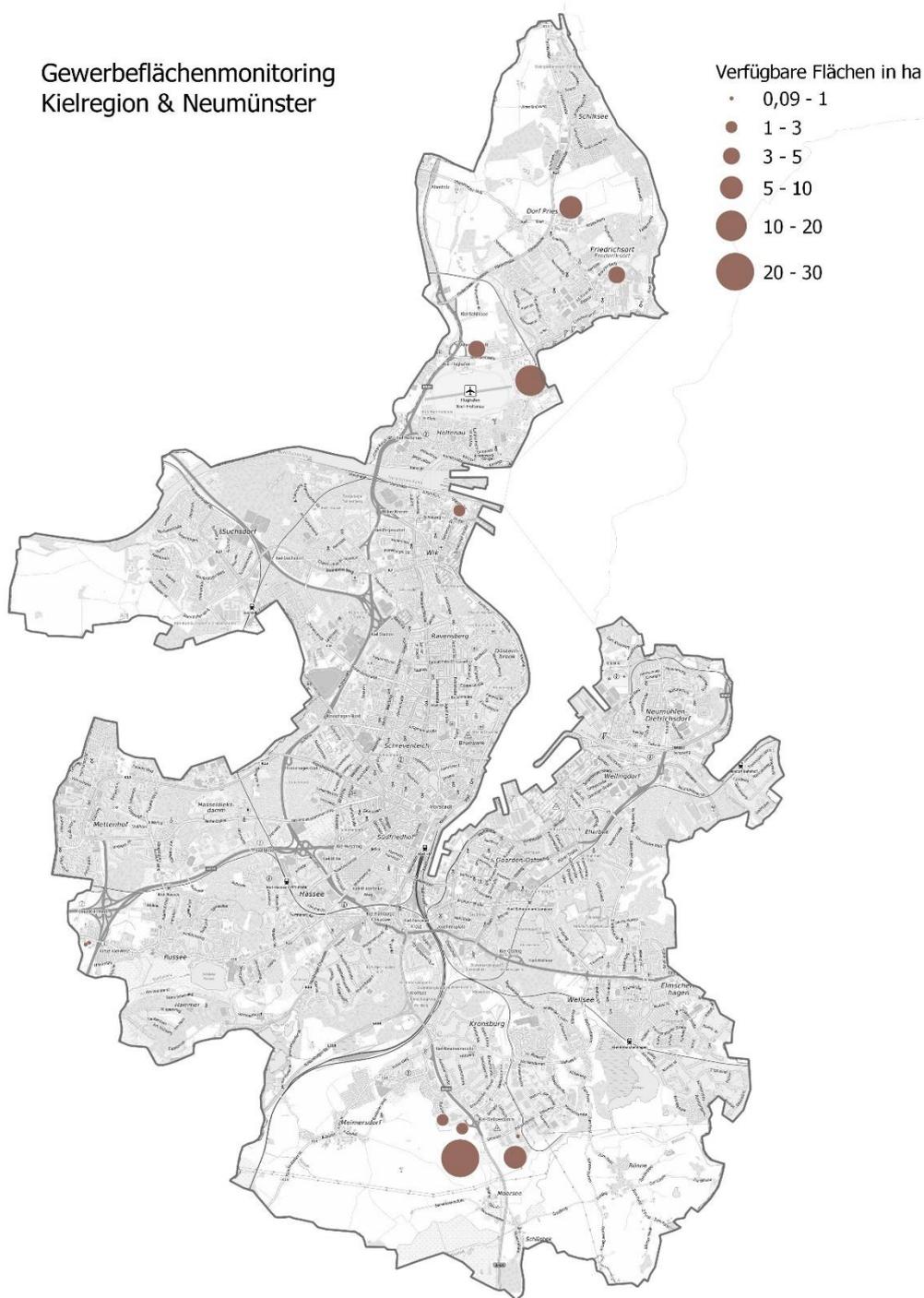
**Grafik 3:** Verteilung der wirtschaftlichen Nutzungen; Stadt Kiel und Region


Eigene Darstellung BFR und GseProjekte

Das derzeit planerisch gesicherte, **rechnerische Flächenpotenzial** in der Stadt Kiel liegt bei **107 ha** (75 ha Freiflächen und 32 ha Brachen). Davon sind 7,05 ha bereits vermarktet, aber noch nicht bebaut. Diese Flächen stehen also mit hoher Wahrscheinlichkeit für Ansiedlungen nicht mehr zur Verfügung (vgl. Tabelle 2). Weitere 18,5 ha werden als Erschließungs-, Stellplatz- oder Grünflächen, für die Regenrückhaltung oder als Abstandsflächen benötigt. Für 0,2 ha konnte die Nutzungsperspektive nicht geklärt werden (vgl. Ausführungen zu Tabelle 5).

Damit steht aktuell in Kiel real ein **Netto-Flächenpotenzial von 81,18 ha** zur Verfügung. Karte 4 zeigt die Verteilung der Potenzialflächen auf dem Gebiet der Stadt Kiel.

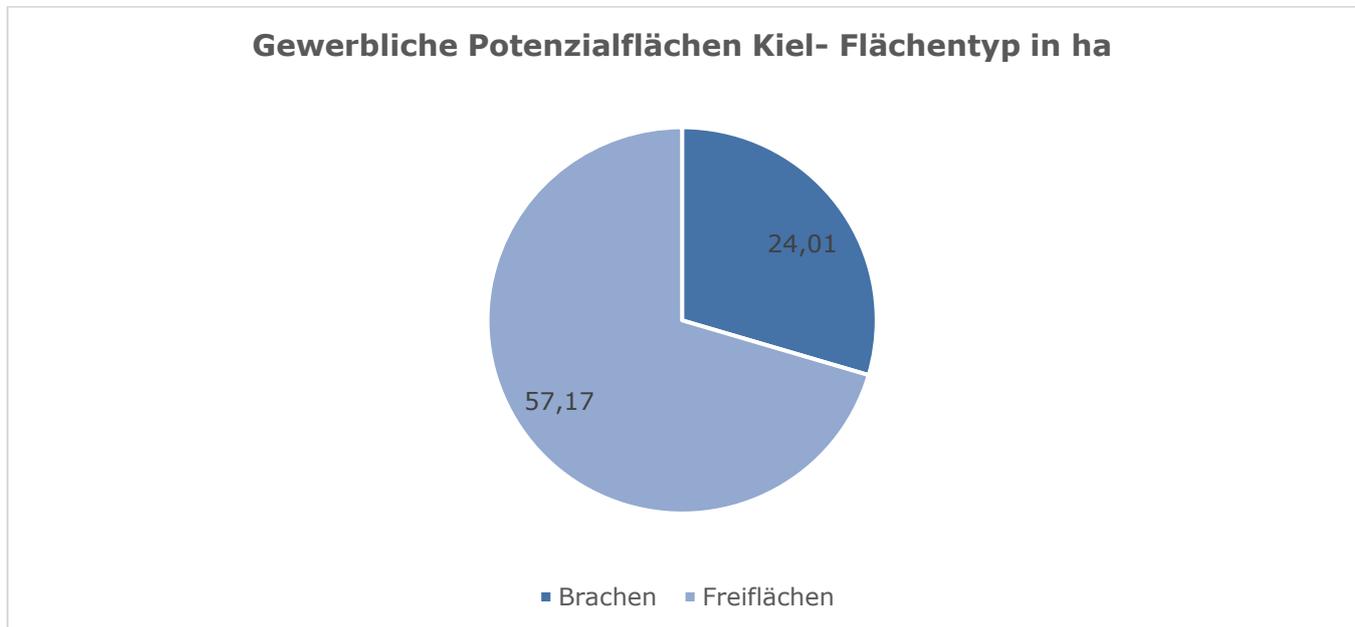
**Karte 4:** Netto-Flächenpotenzial in der Stadt Kiel



Eigene Darstellung BFR und GseProjekte

**Grafik 4** zeigt die Aufteilung des Netto-Flächenpotenzials nach Freiflächen und Brachen.

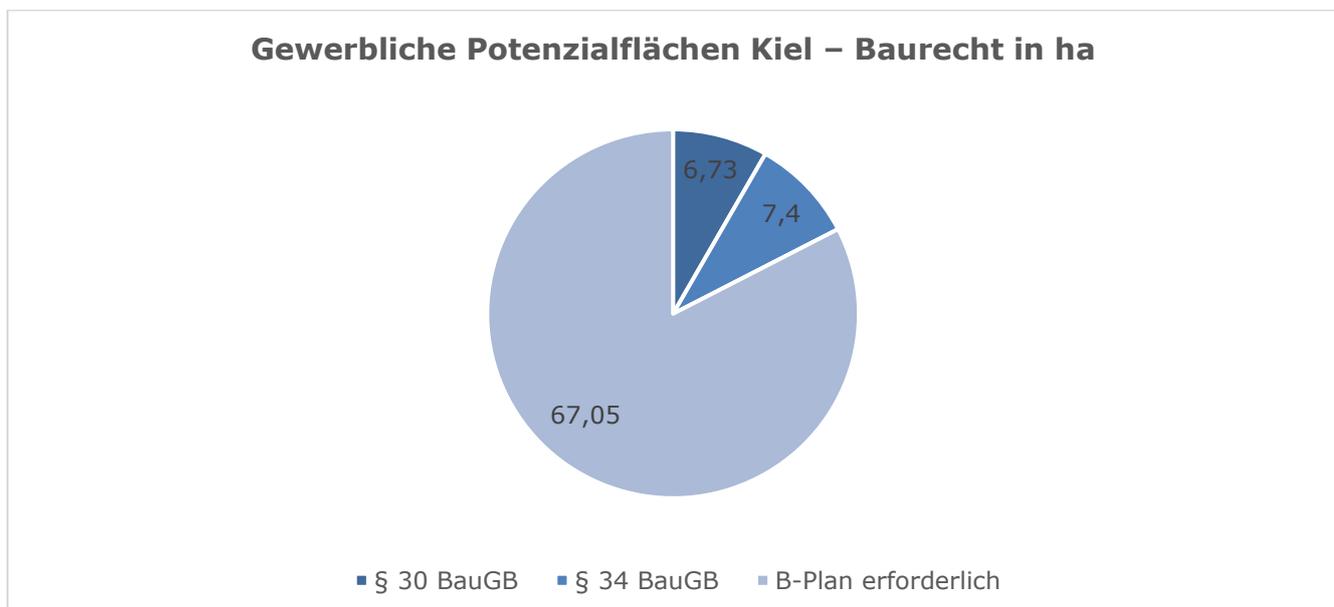
**Grafik 4:** Netto-Flächenpotenzial in der Stadt Kiel nach Flächentyp



Eigene Darstellung BFR und GseProjekte

**Grafik 5** veranschaulicht die Aufteilung des Netto-Flächenpotenzials nach Baurecht.

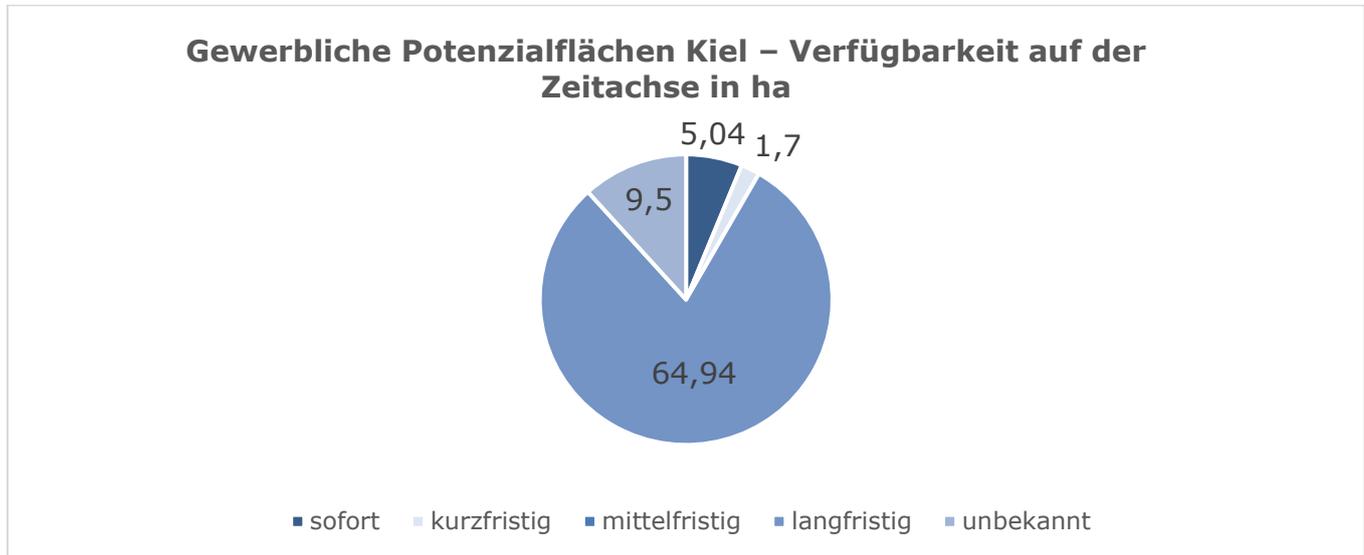
**Grafik 5:** Netto-Flächenpotenzial in der Stadt Kiel nach Baurecht



Eigene Darstellung BFR und GseProjekte

**Grafik 6** gibt einen Überblick zur **zeitlichen Verfügbarkeit des Netto-Flächenpotenzials**. **Sofort verfügbar** sind **5 ha**; weitere **1,7 ha** können **innerhalb von zwei Jahren** aktiviert werden. Hinweise zu den übrigen Verfügbarkeitskategorien finden sich in den Erläuterungen zu Tabelle 4.

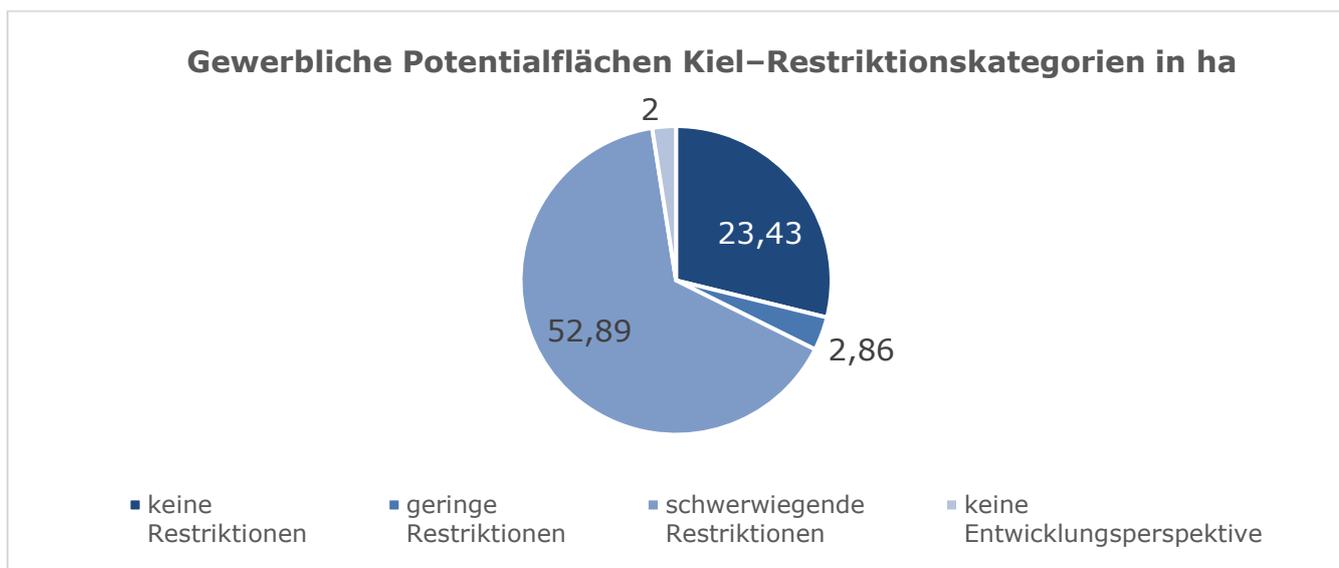
**Grafik 6:** Netto-Flächenpotenzial in der Stadt Kiel nach zeitlicher Verfügbarkeit



Eigene Darstellung BFR und GseProjekte

**Grafik 7** stellt die Restriktionskategorien für das Netto-Flächenpotenzial dar. **23,4 ha sind restriktionsfrei**. Hinweise zur Festlegung der Restriktionskategorien für die übrigen Flächen finden sich in den Erläuterungen zu Tabelle 6.

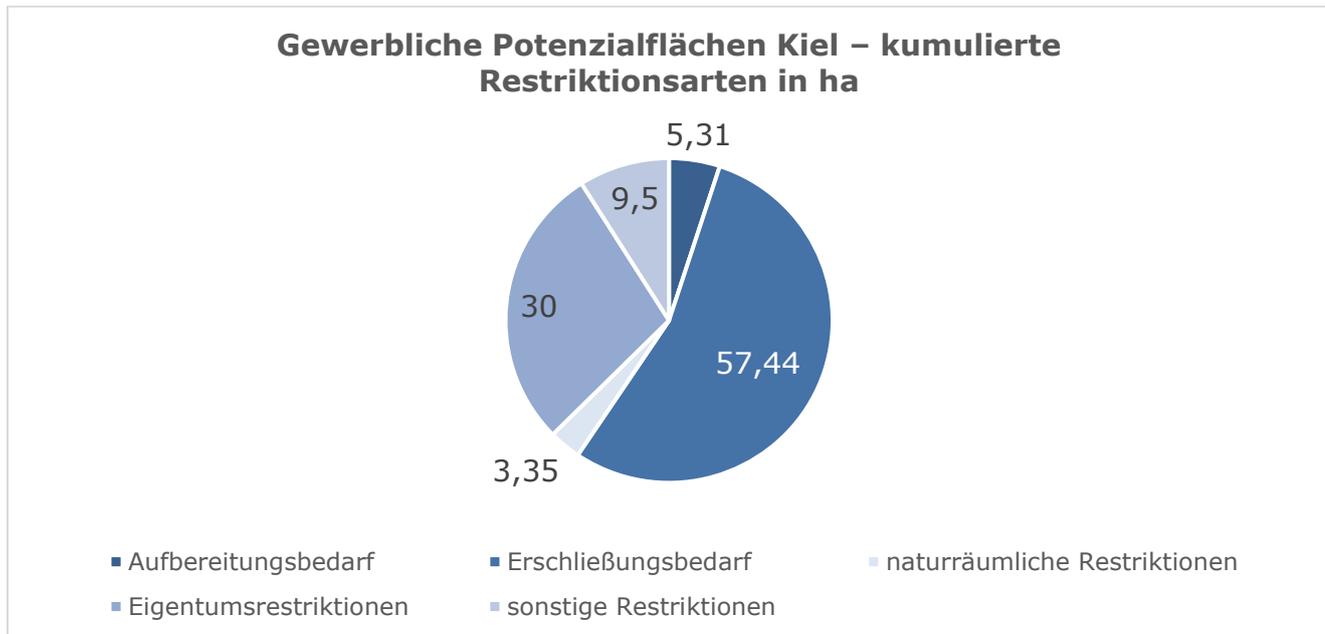
**Grafik 7:** Netto-Flächenpotenzial in der Stadt Kiel mit Nutzungsrestriktionen



Eigene Darstellung BFR und GseProjekte

**Grafik 8** vertieft die Informationen zu den Nutzungsrestriktionen und stellt die verschiedenen Restriktionsarten dar. Der weitaus größte Anteil unter den Restriktionsarten entfällt mit rund 57,4 ha auf den Erschließungsbedarf. Detaillierte Hinweise zu den Restriktionsarten finden sich in den Erläuterungen zu Tabelle 7.

**Grafik 8:** Netto-Flächenpotenzial in der Stadt Kiel nach Restriktionsarten

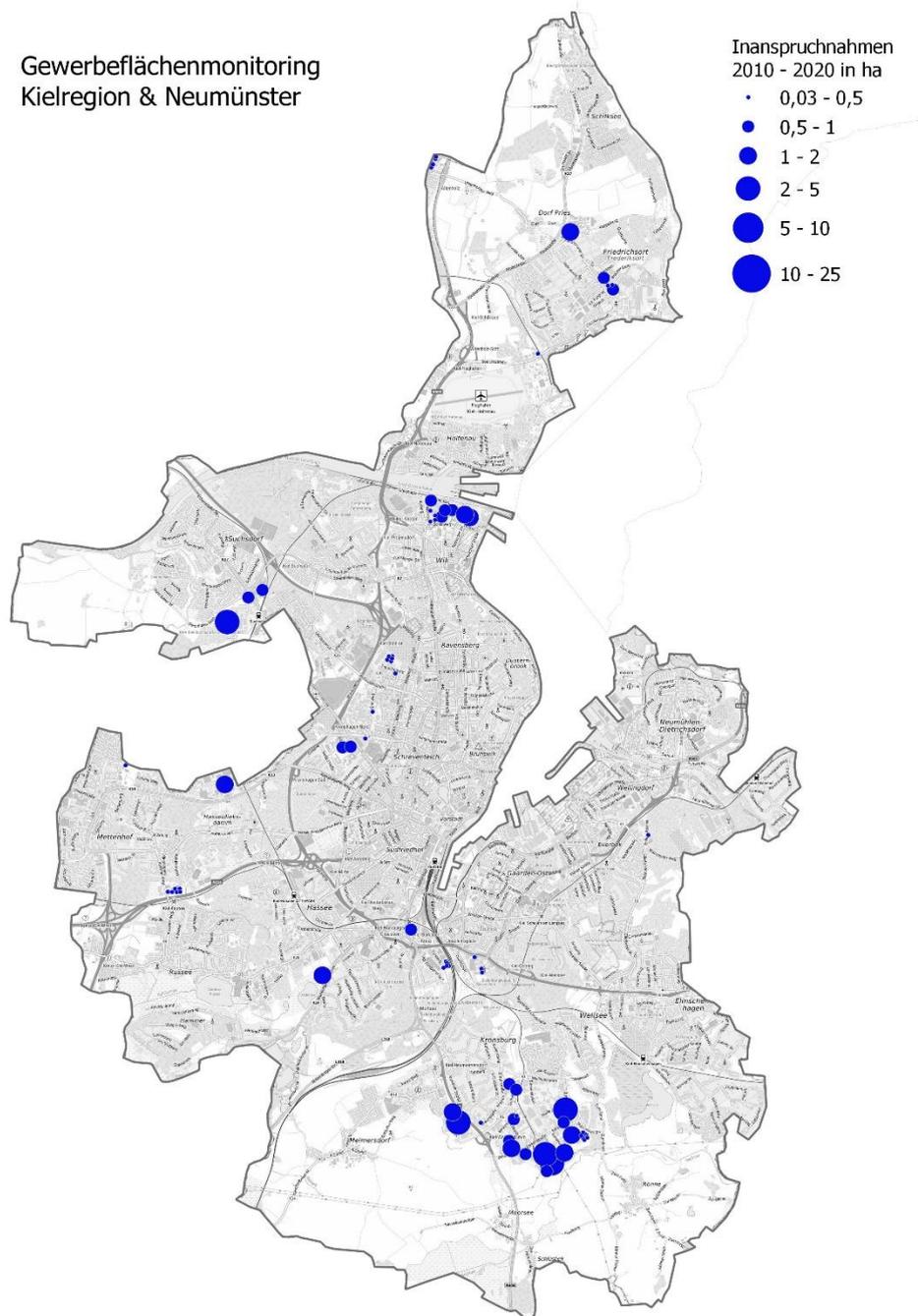


Eigene Darstellung BFR und GseProjekte

**Hinweis:** Die künftige Gewerbefläche „Holtenau Ost“ ist als „langfristig verfügbar“ und „restriktionsfrei“ eingestuft. Die Kategorie „restriktionsfrei“ steht unter dem Vorbehalt, dass die anstehenden, sehr umfassenden Planungsschritte erfolgreich umgesetzt werden können. Hierzu zählt – in Abweichung zu der grundsätzlichen Beschränkung der Flächenbetrachtung im GEMO auf im Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Baufläche dargestellten Flächen – das Erfordernis, den Flächennutzungsplan zu ändern.

Wie in Tabelle 9 dargestellt wurden in der Stadt Kiel von 2010 bis 2020 insgesamt 54 ha an Gewerbe- und Industrieflächen neu in Anspruch genommen. Das entspricht rund 10% der gesamten Inanspruchnahme in der Region (545 ha). 16 ha der Inanspruchnahmen entfielen auf Brachflächen (rund 20% der Inanspruchnahmen in der Region), die übrigen 38 ha auf Freiflächen. Karte 5 zeigt die Lage der in Anspruch genommenen Flächen im Stadtgebiet.

**Karte 5:** Gewerbliche Flächeninanspruchnahme in der Stadt Kiel 2010-2020



Eigene Darstellung BFR und GseProjekte

**Tabelle 13** gibt einen Überblick zu den Veränderungen der wirtschaftlichen Nutzung von Gewerbe- und Industrieflächen im Zeitraum von 2010 bis 2020.

Von den 52 ha an neu in Anspruch genommenen Flächen entfielen 15 ha auf das „Verarbeitende Gewerbe (C)“; was zu einer weiteren Stärkung dieses für die Stadt bedeutenden Wirtschaftszweigs beigetragen hat.

8 ha entfielen auf Inanspruchnahmen durch „Einzelhandel (G47)“ und 7 ha auf Unternehmen aus dem Bereich „Wasserversorgung; Abwasser- und Abfallentsorgung und Beseitigung von Umweltverschmutzungen (E)“. Im regionalen Kontext vergleichsweise niedrig fiel mit 5 ha die Flächeninanspruchnahme im Wirtschaftszweig „Verkehr und Lagerei (H)“ aus.

**Tabelle 13:** Veränderung der gewerblich-industriellen Flächennutzung in der Stadt Kiel durch Inanspruchnahmen 2010-2020

Inanspruchnahmen 2010 - 2020 (11 Jahre)	Region		Nur Kiel	
	ha	%	ha	%
<b>A - Land- und Forstwirtschaft, Fischerei</b>	4	0,77		0,00
<b>B - Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden</b>		0,00		0,00
<b>C - Verarbeitendes Gewerbe</b>	104	19,12	15	27,65
<b>D - Energieversorgung</b>	1	0,27		0,00
<b>E - Wasserversorgung; Abwasser- und Abfallentsorgung und Beseitigung von Umweltverschmutzungen</b>	22	4,01	7	13,71
<b>F - Baugewerbe</b>	49	8,98	3	5,12
<b>G45 - Handel mit Kraftfahrzeugen; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen</b>	26	4,85	3	6,47
<b>G46 - Großhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen)</b>	45	8,32	3	4,66
<b>G47 - Einzelhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen)</b>	62	11,41	8	14,12
<b>H - Verkehr und Lagerei</b>	104	19,04	5	8,89
<b>I - Gastgewerbe</b>	3	0,46	1	1,27
<b>J - Q; T - U - andere Wirtschaftszweige</b>	57	10,50	4	7,08
<b>R - Kunst, Unterhaltung und Erholung</b>	2	0,45	0	0,35

Inanspruchnahmen 2010 - 2020 (11 Jahre)	Region		Nur Kiel	
	ha	%	ha	%
<b>Nutzung nach Wirtschaftszweigen</b>				
<b>X - verschiedene Gewerbe ohne überwiegende Nutzung</b>	0	0,03		0,00
<b>Y - WZ-Zuordnung noch unklar (z.B. bei Neuerrichtung)</b>	9	1,67	0	0,69
<b>Z0 - sonstige nicht gewerbliche Nutzungen</b>	46	8,53	4	6,82
<b>Z1 - Brachen</b>	6	1,19	2	3,17
<b>Z2 - Leerstände</b>	2	0,40		0,00
<b>Summe</b>	545	100,00	54	100,00

Quelle: Eigene Erhebung BFR und GseProjekte

## 4.2 Kreis Plön

Im Kreis Plön stehen derzeit 477 ha für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung. Das entspricht rund 12% des Gesamtbestands in der Region (3.952 ha). Ausweislich **Tabelle 14** werden davon aktuell 375 ha für gewerbliche Zwecke genutzt. 94 ha an Freiflächen (Z3) und 3 ha an Brachflächen (Z1) sind über den FNP planerisch gesichert und damit potenziell für künftige Nutzungen verfügbar. Auf 5 ha sind derzeit Leerstände zu verzeichnen (Z3).

Flächennutzungsseitig dominierende Wirtschaftszweige im Kreis Plön sind der „Einzelhandel (E)“ mit einem Flächenanteil von 13,4% und das „Verarbeitende Gewerbe (C)“ mit einem Flächenanteil von 13,2%. Der Anteil des Einzelhandels liegt rund 5 Prozentpunkte über dem Durchschnitt der Region, derjenige des Verarbeitenden Gewerbes um rund 5 Prozentpunkte darunter.

**Tabelle 14:** Nutzung planerisch gesicherter Gewerbe- und Industrieflächen im Kreis Plön

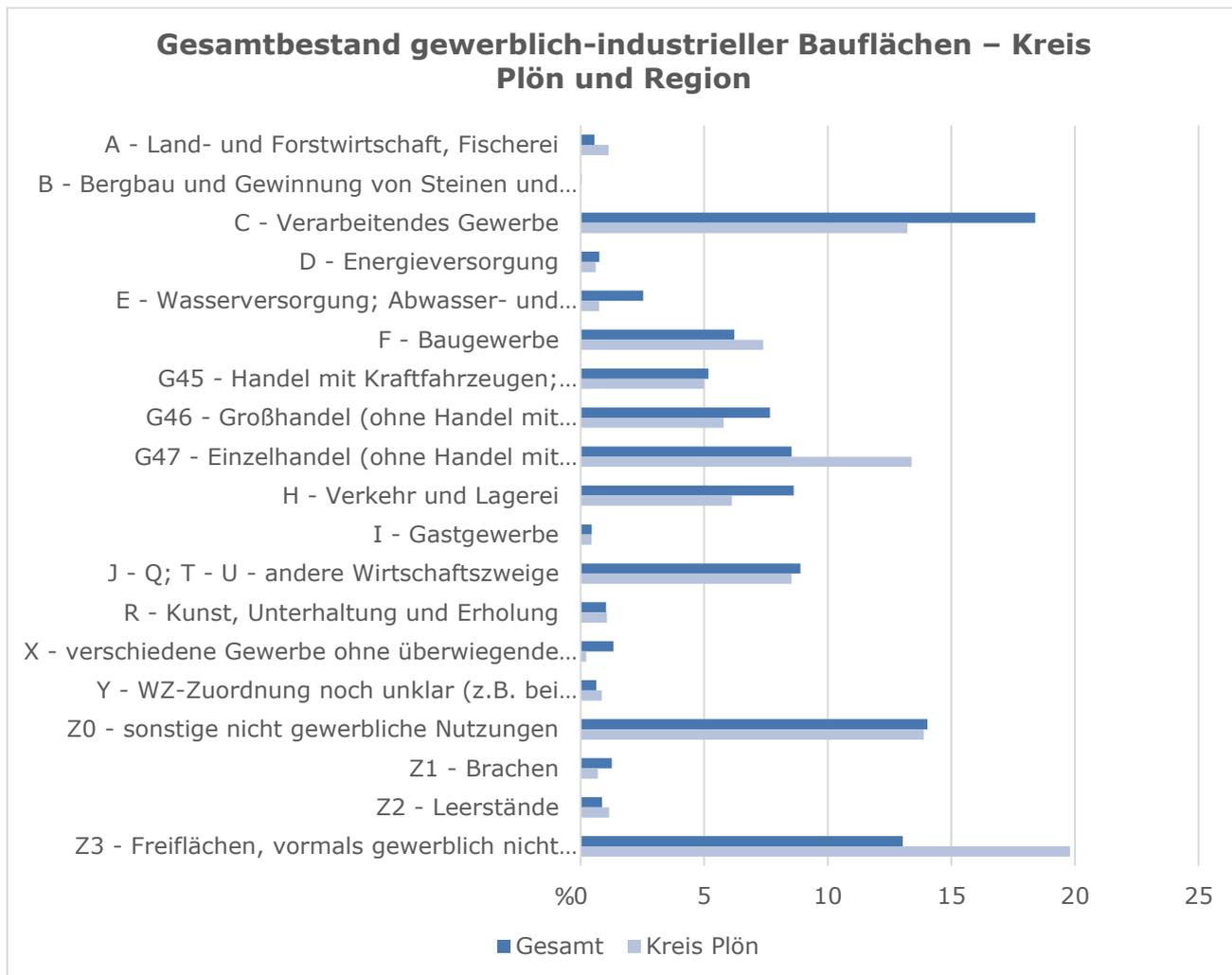
Wirtschaftszweige	Region		Nur Kreis Plön	
	ha	%	ha	%
<b>A - Land- und Forstwirtschaft, Fischerei</b>	22	0,56	5	1,12
<b>B - Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden</b>	1	0,03		0,00
<b>C - Verarbeitendes Gewerbe</b>	727	18,40	63	13,22
<b>D - Energieversorgung</b>	30	0,76	3	0,61
<b>E - Wasserversorgung; Abwasser- und Abfallentsorgung und Beseitigung von Umweltverschmutzungen</b>	100	2,53	4	0,75
<b>F - Baugewerbe</b>	246	6,21	35	7,39
<b>G45 - Handel mit Kraftfahrzeugen; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen</b>	204	5,17	24	5,00
<b>G46 - Großhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen)</b>	303	7,66	28	5,78
<b>G47 - Einzelhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen)</b>	337	8,54	64	13,39
<b>H - Verkehr und Lagerei</b>	341	8,62	29	6,11
<b>I - Gastgewerbe</b>	18	0,45	2	0,44
<b>J - Q; T - U - andere Wirtschaftszweige</b>	351	8,89	41	8,53
<b>R - Kunst, Unterhaltung und Erholung</b>	41	1,03	5	1,06

Wirtschaftszweige	Region		Nur Kreis Plön	
	ha	%	ha	%
<b>X - verschiedene Gewerbe ohne überwiegende Nutzung</b>	52	1,32	1	0,22
<b>Y - WZ-Zuordnung noch unklar (z.B. bei Neuerrichtung)</b>	25	0,63	4	0,85
<b>Z0 - mittelbar gewerbebezogene Nutzungen</b>	554	14,03	66	13,89
<b>Z1 - Brachen</b>	<b>50</b>	1,26	<b>3</b>	0,70
<b>Z2 - Leerstände</b>	34	0,86	5	1,15
<b>Z3 - Freiflächen, vormals gewerblich nicht genutzt</b>	<b>515</b>	13,04	<b>94</b>	19,80
<b>Summe</b>	3.952	100,00	477	100,00

Quelle: Eigene Erhebung BFR und GseProjekte

**Grafik 9** veranschaulicht die wirtschaftliche Flächennutzung im Kreis Plön im Vergleich zur Region. Neben dem bereits erwähnten hohen Anteil des „Einzelhandels“ und dem im Kreis bedeutsamen, aber regional unterdurchschnittlichen Anteil des „Verarbeitenden Gewerbes“ ist gegenüber dem regionalen Durchschnitt auch ein höherer Flächenanteil im Bereich „Baugewerbe (F)“ zu verzeichnen. Unterdurchschnittliche Anteile gibt es insbesondere in den Bereichen „Großhandel (G46)“ sowie „Verkehr und Lagerei (H)“.

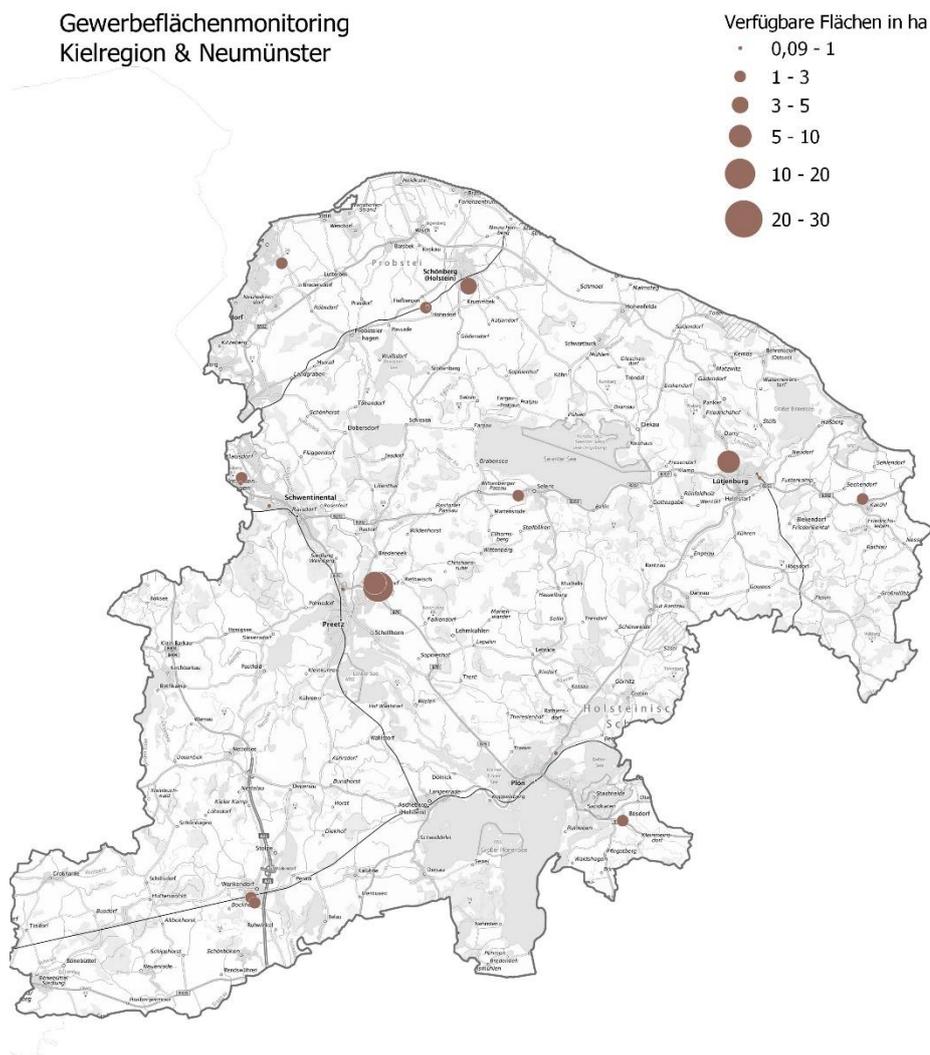
**Grafik 9:** Verteilung der wirtschaftlichen Nutzungen; Kreis Plön und Region



Eigene Darstellung BFR und GseProjekte

Das derzeit planerisch gesicherte, **rechnerische Flächenpotenzial** im Kreis Plön liegt bei **97 ha** (94 ha Freiflächen und 3 ha Brachen). Davon sind knapp 46 ha bereits vermarktet, aber noch nicht bebaut. Diese Flächen stehen also mit hoher Wahrscheinlichkeit für Ansiedlungen nicht mehr zur Verfügung (vgl. Tabelle 2). Damit steht aktuell im Kreis Plön real ein **Netto-Flächenpotenzial von** etwas mehr als **51 ha** zur Verfügung. Karte 6 zeigt die Verteilung der Potenzialflächen im Kreisgebiet.

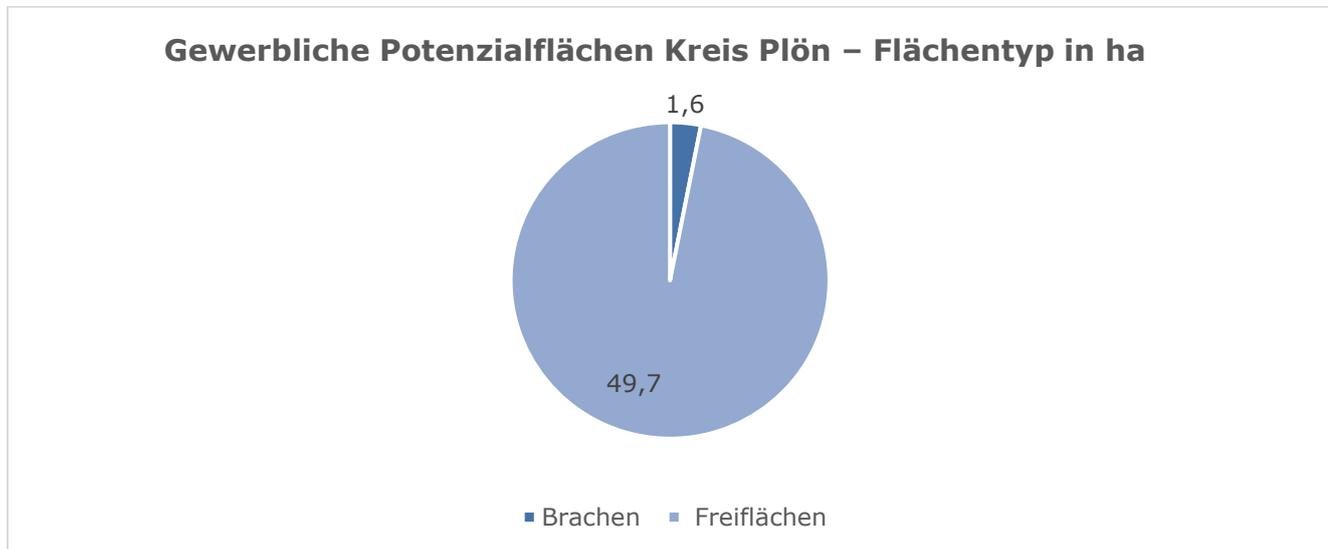
**Karte 6:** Netto-Flächenpotenzial im Kreis Plön



Eigene Darstellung BFR und GseProjekte

**Grafik 10** zeigt die Aufteilung des Netto-Flächenpotenzials nach Freiflächen und Brachen.

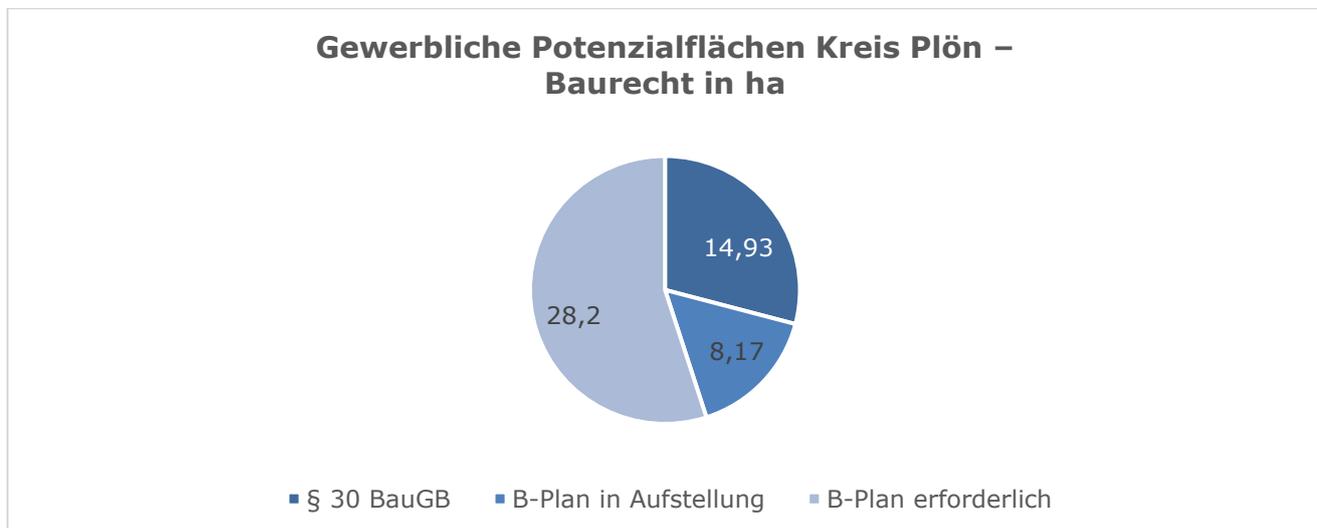
**Grafik 10:** Netto-Flächenpotenzial im Kreis Plön nach Flächentyp



Eigene Darstellung BFR und GseProjekte

**Grafik 11** veranschaulicht die Aufteilung des Netto-Flächenpotenzials nach Baurecht.

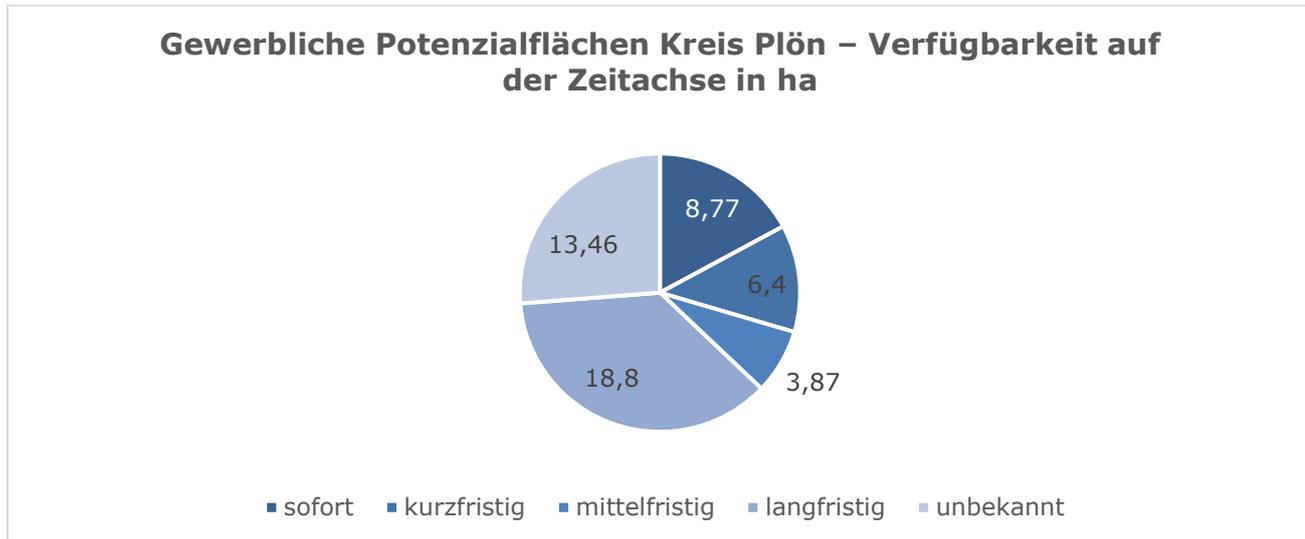
**Grafik 11:** Netto-Flächenpotenzial im Kreis Plön nach Baurecht



Eigene Darstellung BFR und GseProjekte

**Grafik 12** gibt einen Überblick zur zeitlichen Verfügbarkeit des Netto-Flächenpotenzials. **Sofort verfügbar** sind kreisweit **8,8 ha**; weitere **6,4 ha** können **innerhalb von zwei Jahren** aktiviert werden. Hinweise zu den übrigen Verfügbarkeitskategorien finden sich in den Erläuterungen zu Tabelle 4.

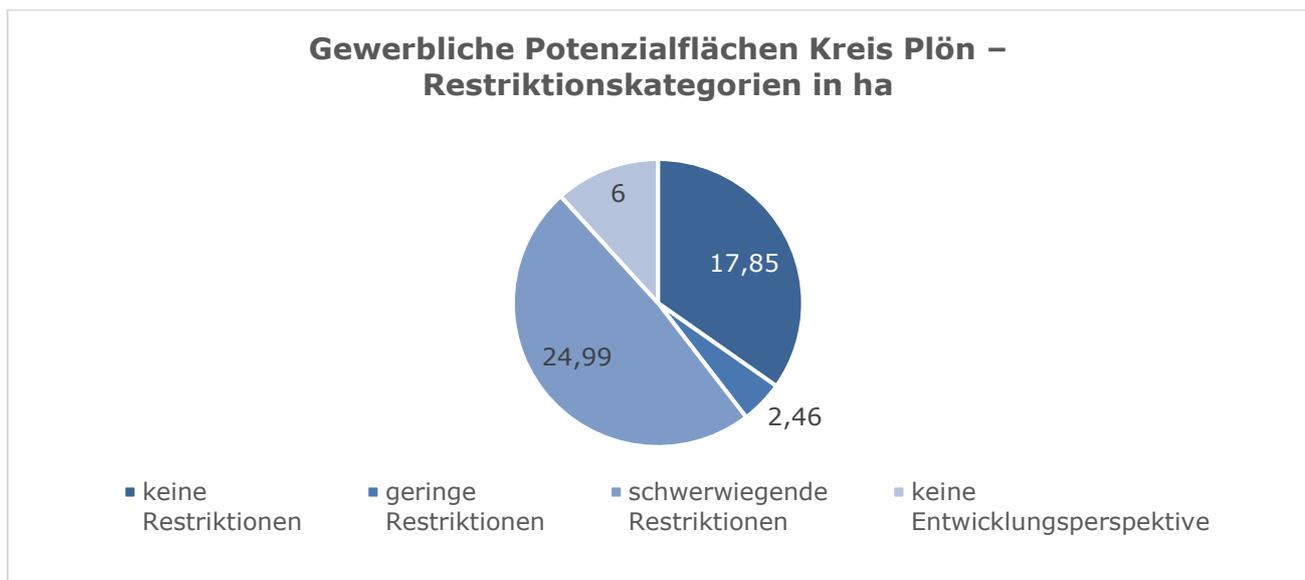
**Grafik 12:** Netto-Flächenpotenzial im Kreis Plön nach zeitlicher Verfügbarkeit



Eigene Darstellung BFR und GseProjekte

**Grafik 13** stellt die Restriktionskategorien für das Netto-Flächenpotenzial dar. Rund **17,8 von insgesamt 51 ha** sind **restriktionsfrei**. Hinweise zur Festlegung der Restriktionskategorien für die übrigen Flächen finden sich in den Erläuterungen zu Tabelle 6.

**Grafik 13:** Netto-Flächenpotenzial im Kreis Plön mit Nutzungsrestriktionen



Eigene Darstellung BFR und GseProjekte

**Tabelle 15** gibt einen Überblick zur Verteilung der Nutzungsrestriktionen auf den Potenzialflächen in den Kommunen des Kreises.

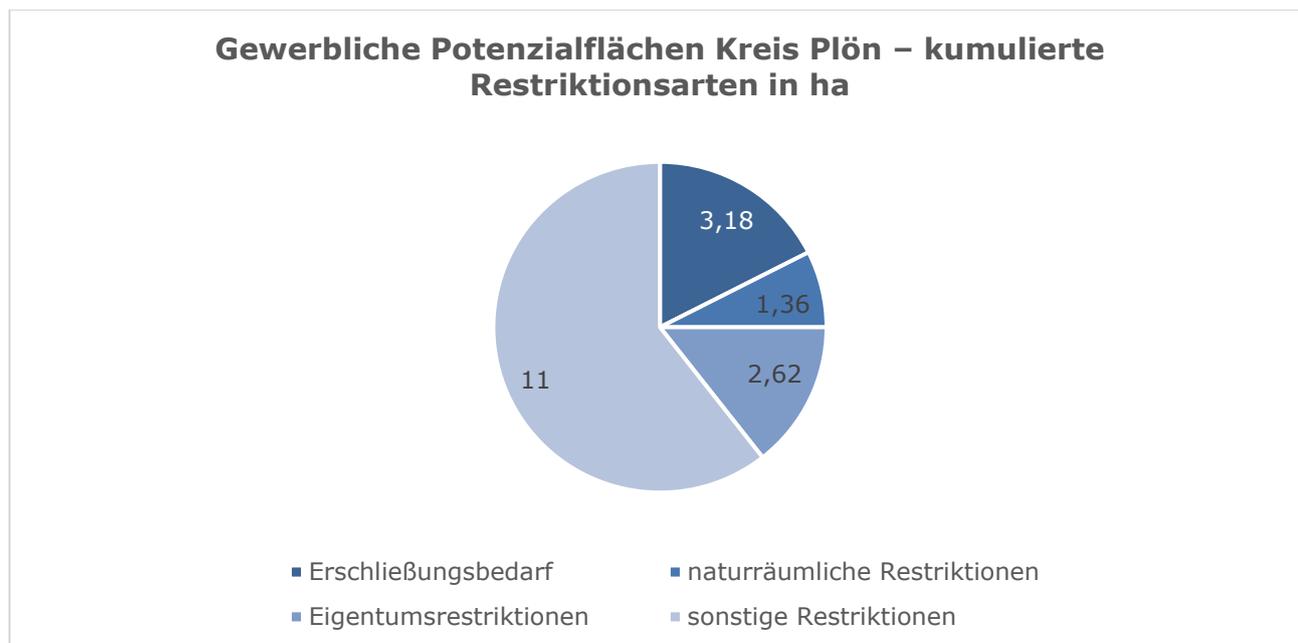
**Tabelle 15:** Nutzungsmöglichkeiten- und Einschränkungen im Netto-Flächenpotenzial; alle Kommunen Kreis Plön

Kommune	keine Entwicklungs- perspektive	keine Restriktionen	geringe Rest- riktionen	schwerwiegende Restriktionen	Gesamt
<b>Blekendorf</b>		1,75			1,75
<b>Bösdorf</b>		1,02			1,20
<b>Fiefbergen</b>		0,75		1,80	2,55
<b>Laboe</b>			2,00		2,00
<b>Lütjenburg</b>	6,00			0,29	6,29
<b>Plön</b>		0,70			0,70
<b>Preetz</b>		5,89		15,00	20,89
<b>Schönberg</b>				4,00	4,00
<b>Schwentidental</b>			0,46	3,90	4,36
<b>Selent</b>		2,67			2,67
<b>Wankendorf</b>		4,89			4,89
<b>Kreis Plön</b>	<b>6,00</b>	<b>17,85</b>	<b>2,46</b>	<b>24,99</b>	<b>51,3</b>

Quelle: Eigene Erhebung BFR und GseProjekte

**Grafik 14** vertieft die Informationen zu den Nutzungsrestriktionen und stellt die verschiedenen Restriktionsarten dar. Der größte Anteil unter den Restriktionsarten entfällt mit 11 ha auf die „sonstigen Restriktionen“. Hier handelt es sich insbesondere um Nutzungskonflikte mit der benachbarten Wohnbebauung oder der Denkmalschutz. Detaillierte Hinweise zu den Restriktionsarten finden sich in den Erläuterungen zu Tabelle 7.

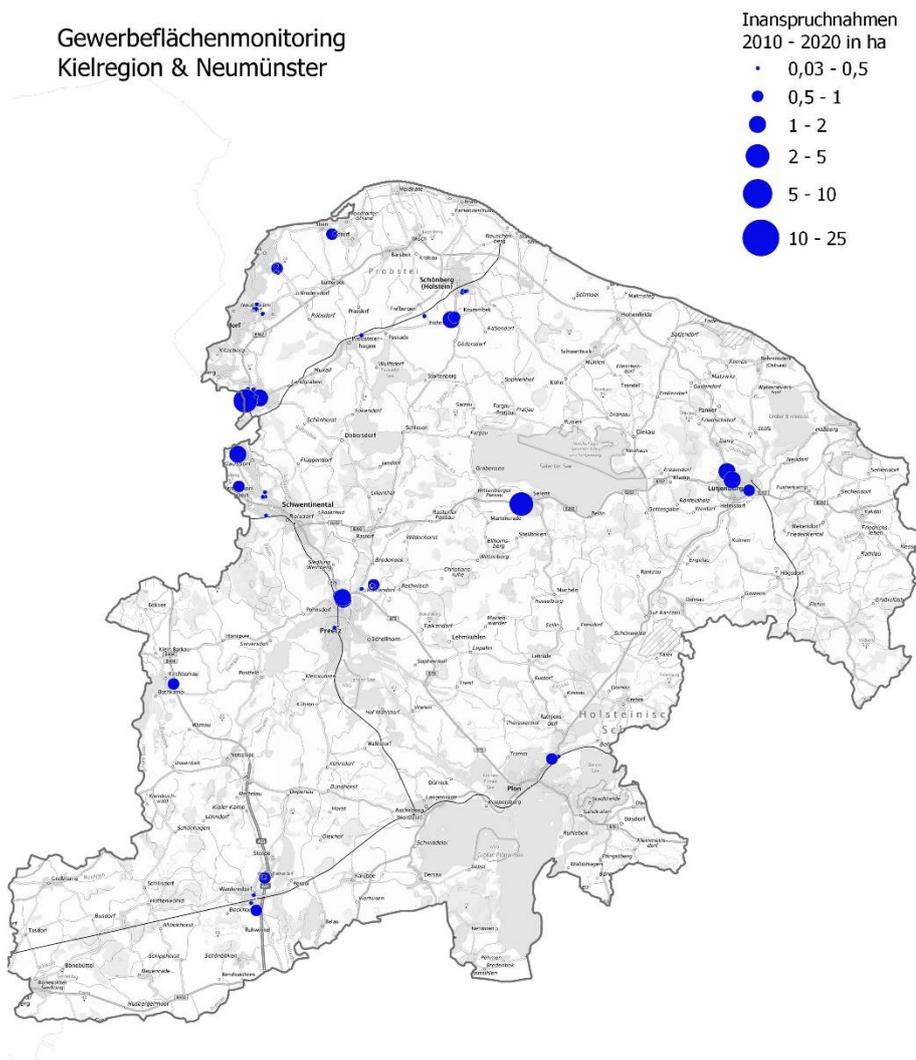
**Grafik 14:** Netto-Flächenpotenzial im Kreis Plön nach Restriktionsarten



Eigene Darstellung BFR und GseProjekte

Wie in Tabelle 9 dargestellt wurden im Kreis Plön **von 2010 bis 2020 insgesamt 39 ha an Gewerbe- und Industrieflächen neu in Anspruch genommen**. Das entspricht rund 7% der gesamten Inanspruchnahme in der Region (545 ha). 32 ha der Inanspruchnahmen entfielen auf Freiflächen, die übrigen 7 ha auf vorgegenutzte Brachen. Karte 7 zeigt die Lage der in Anspruch genommenen Flächen im Kreisgebiet.

**Karte 7:** Gewerbliche Flächeninanspruchnahme im Kreis Plön 2010-2020



Eigene Darstellung BFR und GseProjekte

**Tabelle 16** gibt einen Überblick zu den Veränderungen der wirtschaftlichen Nutzung von Gewerbe- und Industrieflächen im Zeitraum von 2010 bis 2020.

Von den 39 ha an neu in Anspruch genommenen Flächen entfielen 7 ha auf den „Einzelhandel (G46)“, je 6 ha auf das „Verarbeitende Gewerbe (C)“ und die verschiedenen Dienstleistungsbereiche (J-Q; t-U) sowie 5 ha auf das „Baugewerbe (F)“.

**Tabelle 16:** Veränderung der gewerblichen Flächennutzung im Kreis Plön durch Inanspruchnahmen 2010-2020

<b>Inanspruchnahmen 2010 - 2020 (11 Jahre)</b>	<b>Region</b>		<b>Nur Kreis Plön</b>	
	<b>ha</b>	<b>%</b>	<b>ha</b>	<b>%</b>
<b>Nutzung nach Wirtschaftszweigen</b>				
<b>A - Land- und Forstwirtschaft, Fischerei</b>	4	0,77		0,00
<b>B - Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden</b>		0,00		0,00
<b>C - Verarbeitendes Gewerbe</b>	104	19,12	6	16,07
<b>D - Energieversorgung</b>	1	0,27	1	3,81
<b>E - Wasserversorgung; Abwasser- und Abfallentsorgung und Beseitigung von Umweltverschmutzungen</b>	22	4,01	1	1,85
<b>F - Baugewerbe</b>	49	8,98	4	10,61
<b>G45 - Handel mit Kraftfahrzeugen; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen</b>	26	4,85	3	7,11
<b>G46 - Großhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen)</b>	45	8,32	1	2,16
<b>G47 - Einzelhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen)</b>	62	11,41	7	17,54
<b>H - Verkehr und Lagerei</b>	104	19,04	3	6,59
<b>I - Gastgewerbe</b>	3	0,46		0,00
<b>J-Q; T-U - andere Wirtschaftszweige</b>	57	10,50	6	15,12
<b>R - Kunst, Unterhaltung und Erholung</b>	2	0,45	1	1,42
<b>X - verschiedene Gewerbe ohne überwiegende Nutzung</b>	0	0,03		0,00
<b>Y - WZ-Zuordnung noch unklar (z.B. bei Neuerrichtung)</b>	9	1,67	1	3,81
<b>Z0 - sonstige nicht gewerbliche Nutzungen</b>	46	8,53	5	12,03
<b>Z1 - Brachen</b>	6	1,19	1	1,85

<b>Inanspruchnahmen 2010 - 2020 (11 Jahre)</b>	<b>Region</b>		<b>Nur Kreis Plön</b>	
	<b>ha</b>	<b>%</b>	<b>ha</b>	<b>%</b>
<b>Z2 - Leerstände</b>	2	0,40		0,00
<b>Summe</b>	545	100,00	39	100,00

Quelle: Eigene Erhebung BFR und GseProjekte

### 4.3 Kreis Rendsburg-Eckernförde

Im Kreis Rendsburg-Eckernförde stehen derzeit 1.752 ha für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung. Das entspricht 44% des Gesamtbestands in der Region (3.952 ha). Ausweislich **Tabelle 17** werden davon aktuell 1.450 ha für gewerblich-industrielle Zwecke genutzt. 277 ha an Freiflächen (Z3) und 8 ha an Brachflächen (Z1) sind über den FNP planerisch gesichert und damit potenziell für künftige Nutzungen verfügbar. Auf rund 17 ha sind derzeit Leerstände zu verzeichnen (Z3).

Flächennutzungsseitig nimmt das „Verarbeitende Gewerbe (C)“ mit einem Flächenanteil von rund 18,6% und rund 326 ha den Spitzenplatz ein.

**Tabelle 17:** Nutzung planerisch gesicherter Gewerbe- und Industrieflächen im Kreis Rendsburg-Eckernförde

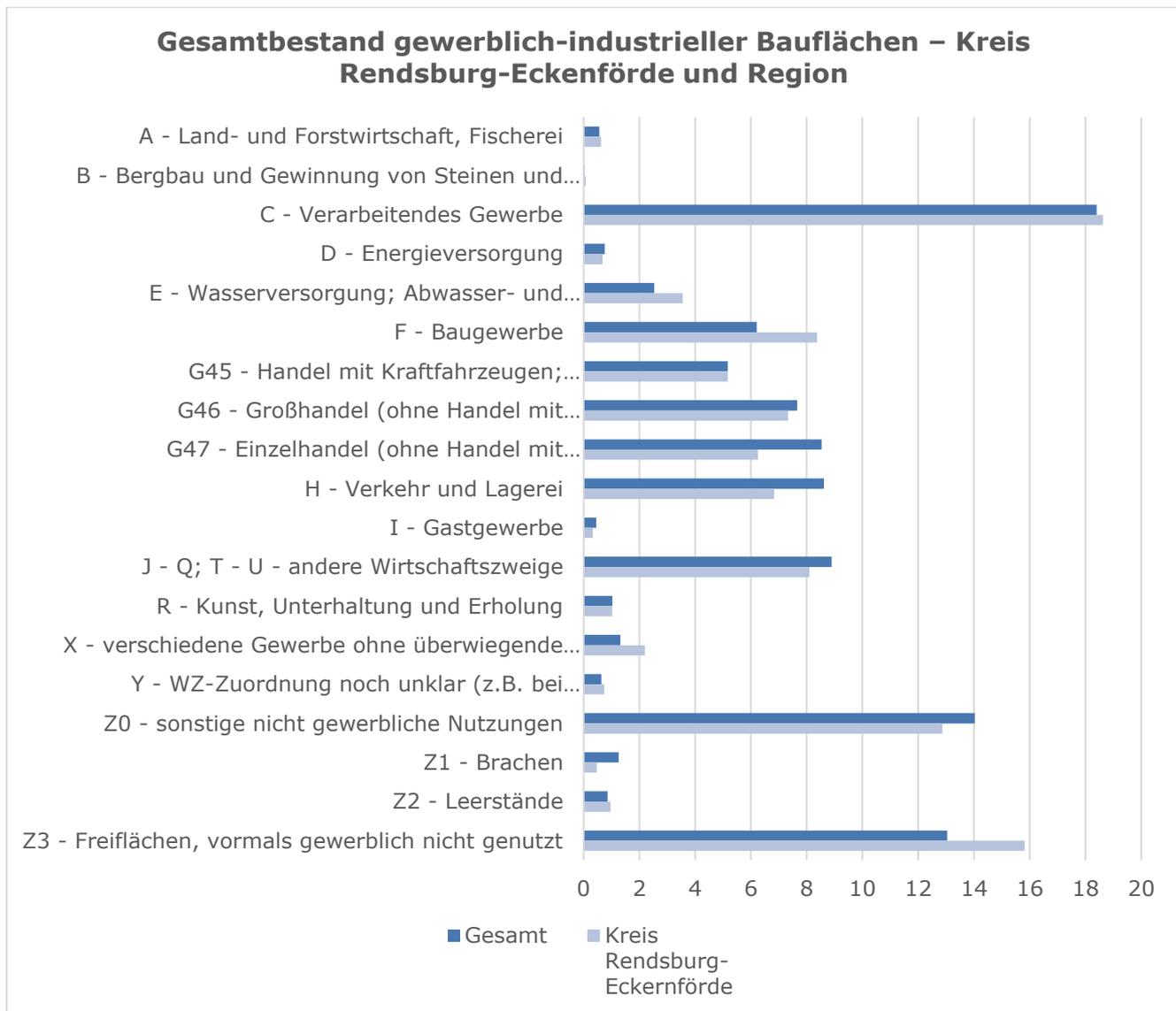
Wirtschaftszweige	Region		Nur Kreis Rendsburg-Eckernförde	
	ha	%	ha	%
<b>A - Land- und Forstwirtschaft, Fischerei</b>	22	0,56	11	0,62
<b>B - Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden</b>	1	0,03	1	0,07
<b>C - Verarbeitendes Gewerbe</b>	727	18,40	326	18,62
<b>D - Energieversorgung</b>	30	0,76	12	0,68
<b>E - Wasserversorgung; Abwasser- und Abfallentsorgung und Beseitigung von Umweltverschmutzungen</b>	100	2,53	62	3,55
<b>F - Baugewerbe</b>	246	6,21	147	8,38
<b>G45 - Handel mit Kraftfahrzeugen; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen</b>	204	5,17	91	5,17
<b>G46 - Großhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen)</b>	303	7,66	128	7,33
<b>G47 - Einzelhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen)</b>	337	8,54	110	6,25
<b>H - Verkehr und Lagerei</b>	341	8,62	120	6,83
<b>I - Gastgewerbe</b>	18	0,45	6	0,33
<b>J - Q; T - U - andere Wirtschaftszweige</b>	351	8,89	142	8,10
<b>R - Kunst, Unterhaltung und Erholung</b>	41	1,03	18	1,02

Wirtschaftszweige	Region		Nur Kreis Rendsburg-Eckernförde	
	ha	%	ha	%
<b>X - verschiedene Gewerbe ohne überwiegende Nutzung</b>	52	1,32	38	2,19
<b>Y - WZ-Zuordnung noch unklar (z.B. bei Neuerrichtung)</b>	25	0,63	13	0,73
<b>Z0 - sonstige nicht gewerbliche Nutzungen</b>	554	14,03	225	12,87
<b>Z1 - Brachen</b>	<b>50</b>	1,26	<b>8</b>	0,47
<b>Z2 - Leerstände</b>	34	0,86	17	0,96
<b>Z3 - Freiflächen, vormals gewerblich nicht genutzt</b>	<b>515</b>	13,04	<b>277</b>	15,81
<b>Summe</b>	3.952	100,00	1.752	100,00

Quelle: Eigene Erhebung BFR und GseProjekte

**Grafik 15** veranschaulicht die wirtschaftliche Flächennutzung im Kreis Rendsburg-Eckernförde im Vergleich zur Region. Deutlich überdurchschnittlich ist der Anteil im „Baugewerbe (F)“; unterdurchschnittliche Anteile gibt es in den Bereichen „Einzelhandel (G47)“ sowie „Verkehr und Lagerei (H)“.

**Grafik 15:** Verteilung der wirtschaftlichen Nutzungen; Kreis Rendsburg-Eckernförde und Region



Eigene Darstellung BFR und GseProjekte

Das derzeit planerisch gesicherte, **rechnerische Flächenpotenzial** im Kreis Rendsburg-Eckernförde liegt bei **285 ha** (277 ha Freiflächen und 8 ha Brachen). Davon sind 25,19 ha bereits vermarktet, aber noch nicht bebaut. Diese Flächen stehen also mit hoher Wahrscheinlichkeit für Ansiedlungen nicht mehr zur Verfügung (vgl. Tabelle 2). Weitere 72,7 ha werden als Erschließungs-, Stellplatz- oder Grünflächen, für die Regenrückhaltung oder als Abstandsflächen benötigt. Für 4 ha konnte die Nutzungsperspektive nicht geklärt werden (vgl.

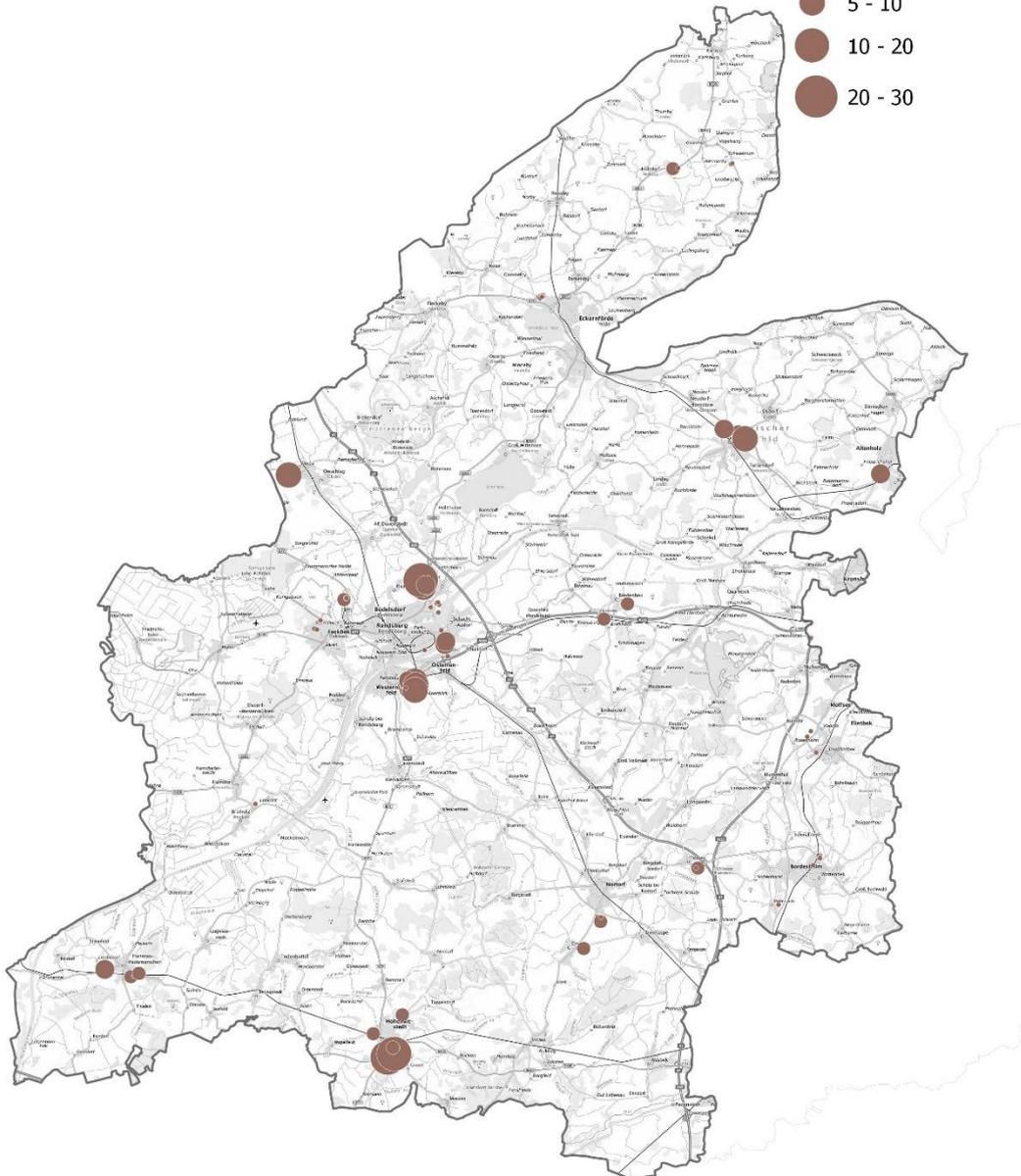
Ausführungen zu Tabelle 3). Damit steht aktuell im Kreis Rendsburg-Eckernförde real ein **Netto-Flächenpotenzial von 183,09 ha** zur Verfügung. Karte 8 zeigt die Verteilung der Potenzialflächen im Kreisgebiet.

**Karte 8:** Netto-Flächenpotenzial im Kreis Rendsburg-Eckernförde

Gewerbeflächenmonitoring  
Kielregion & Neumünster

Verfügbare Flächen in ha

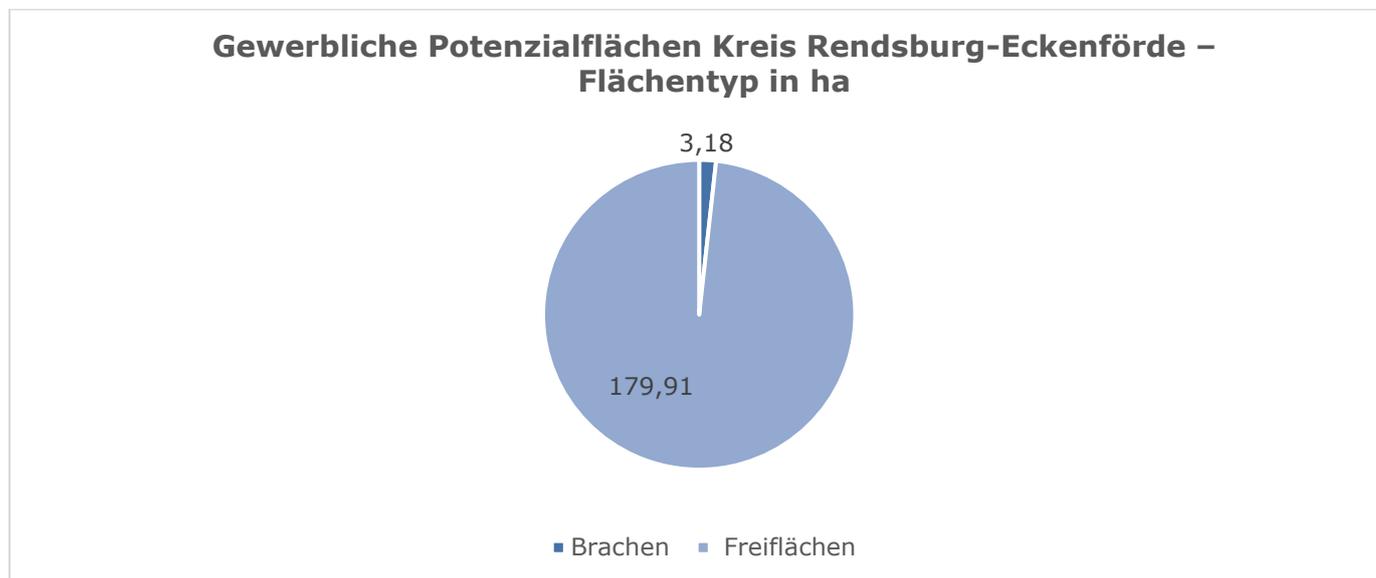
- 0,09 - 1
- 1 - 3
- 3 - 5
- 5 - 10
- 10 - 20
- 20 - 30



Eigene Darstellung BFR und GseProjekte

**Grafik 16** zeigt die Aufteilung des Netto-Flächenpotenzials nach Freiflächen und Brachen.

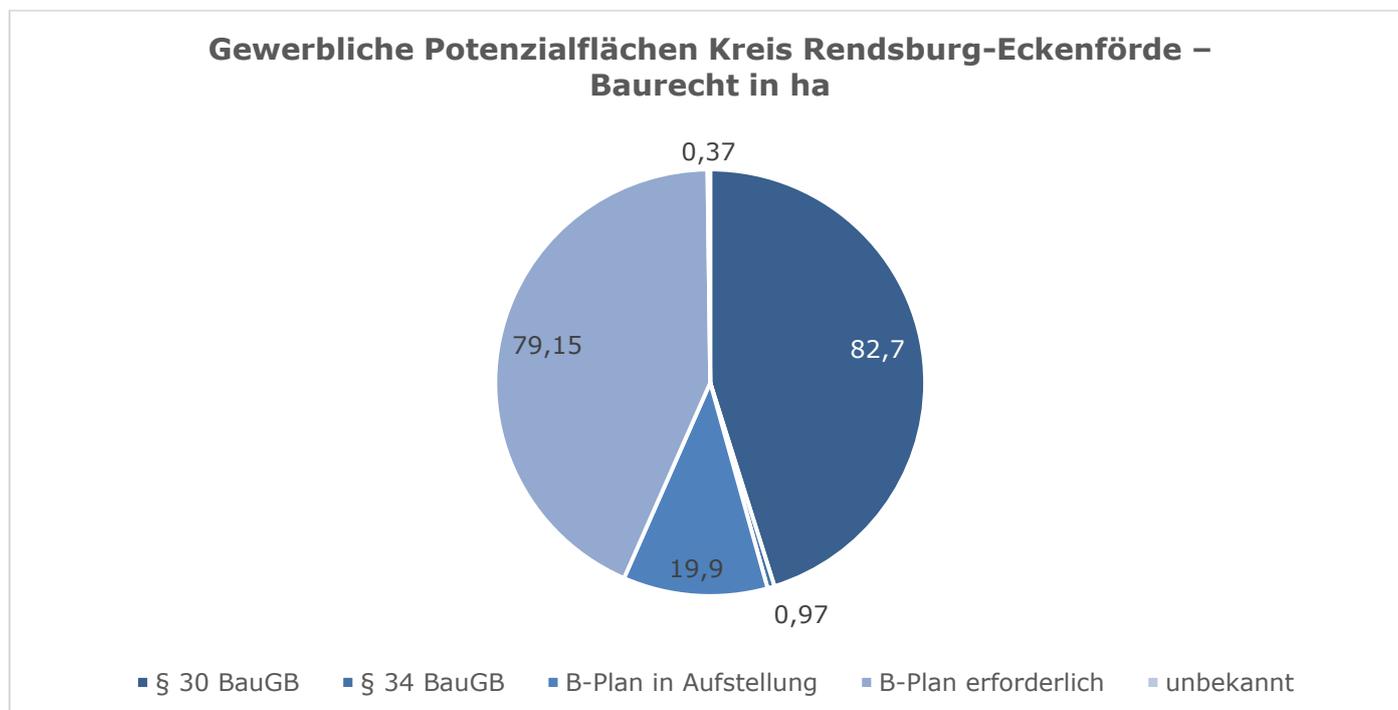
**Grafik 16:** Netto-Flächenpotenzial im Kreis Rendsburg-Eckernförde nach Flächentyp



Eigene Darstellung BFR und GseProjekte

**Grafik 17** veranschaulicht die Aufteilung des Netto-Flächenpotenzials nach Baurecht.

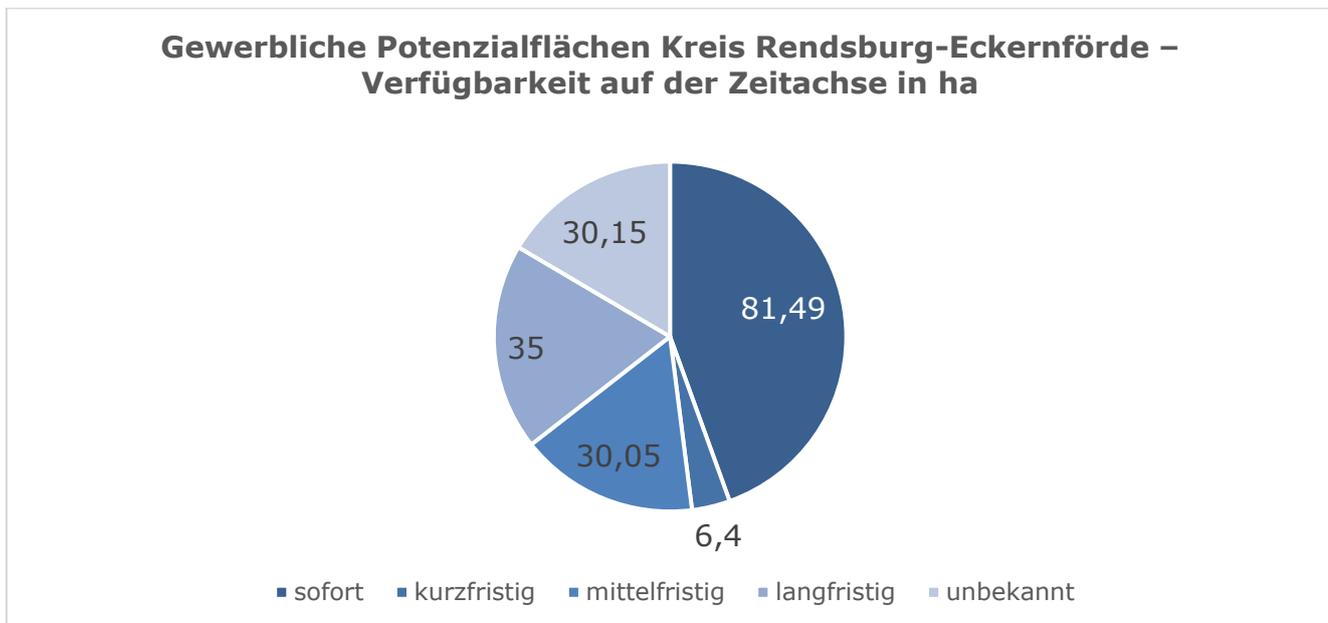
**Grafik 17:** Netto-Flächenpotenzial im Kreis Rendsburg-Eckernförde nach Baurecht



Eigene Darstellung BFR und GseProjekte

**Grafik 18** gibt einen Überblick zur zeitlichen Verfügbarkeit des Netto-Flächenpotenzials. **Sofort verfügbar** sind **81,5 ha**; weitere **6,4 ha** können **innerhalb von zwei Jahren** aktiviert werden. Hinweise zu den übrigen Verfügbarkeitskategorien finden sich in den Erläuterungen zu Tabelle 4.

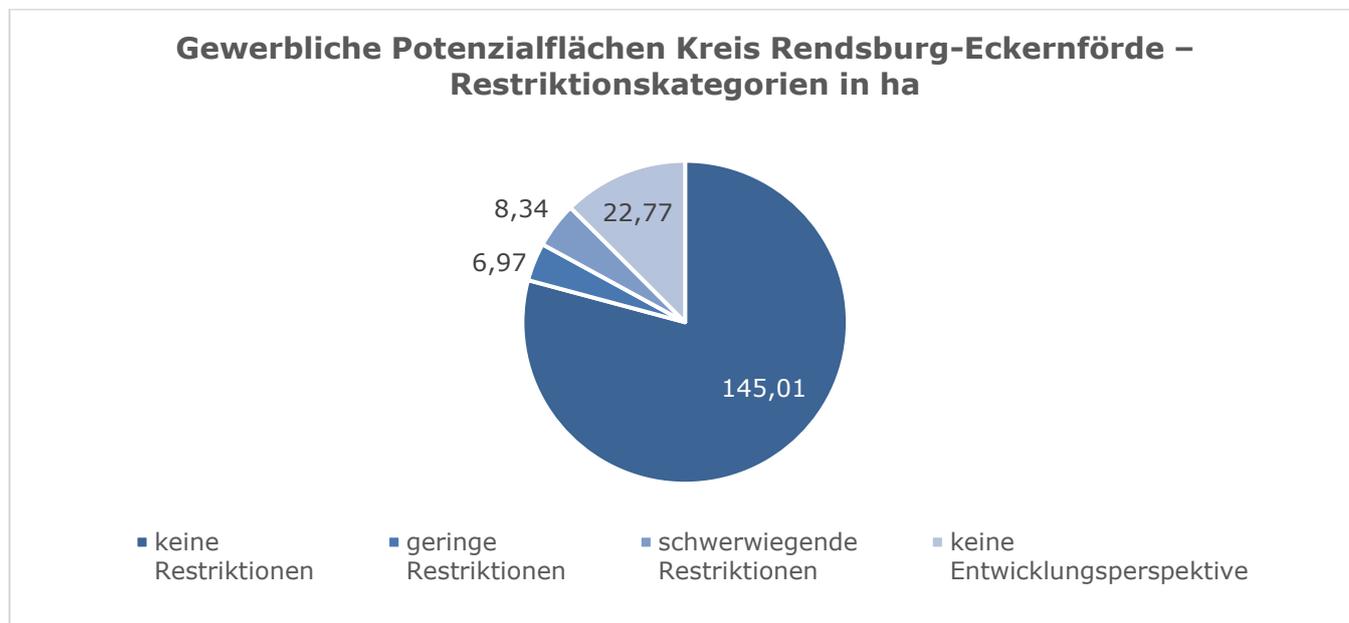
**Grafik 18:** Netto-Flächenpotenzial im Kreis Rendsburg-Eckernförde nach zeitlicher Verfügbarkeit



Eigene Darstellung BFR und GseProjekte

**Grafik 19** stellt die Restriktionskategorien für das Netto-Flächenpotenzial dar. **145 ha** sind **restriktionsfrei**. Hinweise zur Festlegung der Restriktionskategorien für die übrigen Flächen finden sich in den Erläuterungen zu Tabelle 6.

**Grafik 19:** Netto-Flächenpotenzial im Kreis Rendsburg-Eckernförde mit Nutzungsrestriktionen



Eigene Darstellung BFR und GseProjekte

**Tabelle 18** gibt einen Überblick zur Verteilung der Nutzungsrestriktionen auf den Potenzialflächen in den Kommunen des Kreises.

**Tabelle 18:** Nutzungsmöglichkeiten- und Einschränkungen im Netto-Flächenpotenzial; alle Kommunen Kreis Rendsburg-Eckernförde

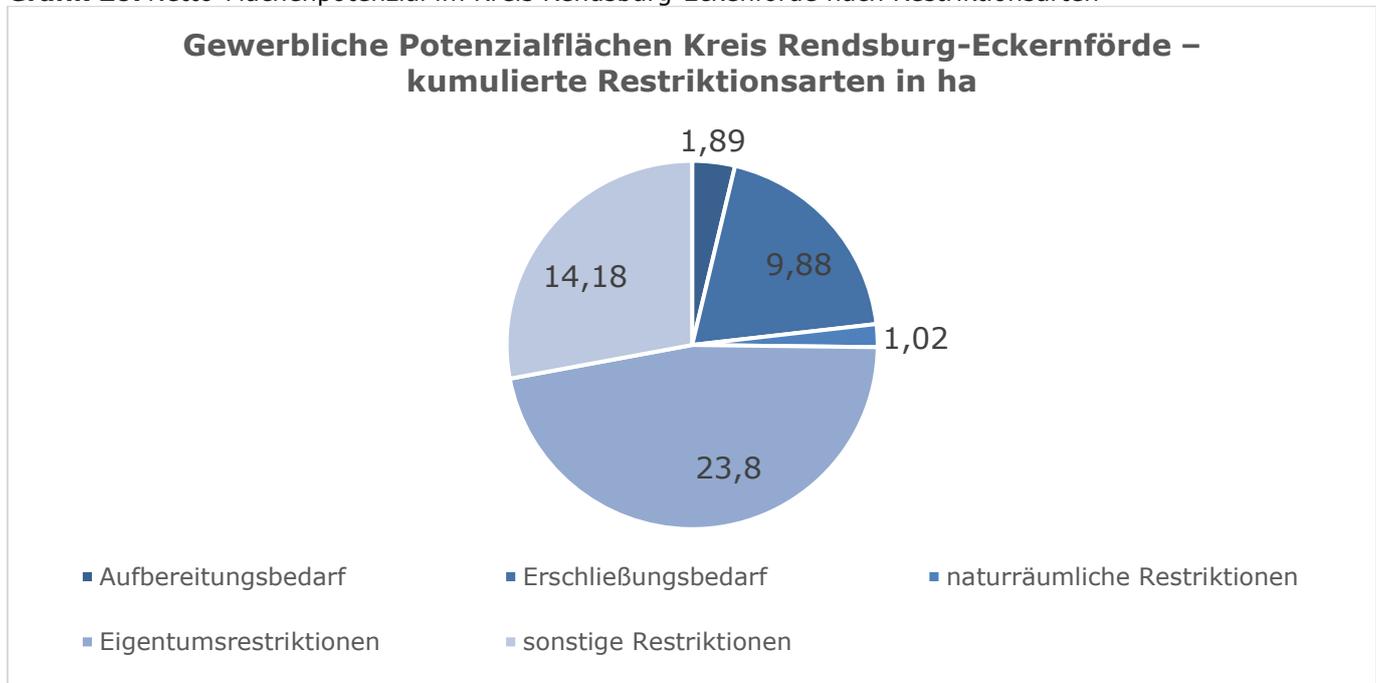
Kommune	keine Entwicklungsperspektive	keine Restriktionen	geringe Restriktionen	schwerwiegende Restriktionen	Gesamt
<b>Altenholz</b>		5,00			5,00
<b>Bordesholm</b>		1,58			1,58
<b>Borgstedt</b>		30,20			30,20
<b>Bredenbek</b>		1,13		1,20	2,33
<b>Breiholz</b>		0,39			0,39
<b>Büdelsdorf</b>		2,81		0,45	3,26
<b>Dätgen</b>			2,30		2,30

Kommune	keine Entwick- lungspers- pektive	keine Restriktio- nen	geringe Rest- riktionen	schwerwiegende Restriktionen	Gesamt
<b>Eckernförde</b>		3,03			3,03
<b>Flintbek</b>		1,00		0,56	1,56
<b>Fockbek</b>	1,00			1,33	2,33
<b>Gettorf</b>		16,50			16,50
<b>Gnutz</b>		2,00			2,00
<b>Hanerau-Hademar- schen</b>	3,97	4,40	0,75	1,50	10,62
<b>Hohenwestedt</b>	8,20	30,00			38,20
<b>Holzdorf</b>				2,13	2,13
<b>Mühbrook</b>		0,66			0,66
<b>Nortorf</b>		2,93			2,93
<b>Osterrönfeld</b>		22,95		0,37	23,32
<b>Owschlag</b>		6,87			6,87
<b>Rendsburg</b>		13,24	3,92	0,80	17,96
<b>Schacht-Audorf</b>	9,60				9,60
<b>Waabs</b>		0,32			0,32
<b>Kreis Rendsburg- Eckernförde</b>	<b>22,77</b>	<b>145,01</b>	<b>6,97</b>	<b>8,34</b>	<b>183,09</b>

Quelle: Eigene Erhebung BFR und GseProjekte

**Grafik 20** vertieft die Informationen zu den Nutzungsrestriktionen und stellt die verschiedenen Restriktionsarten dar. Der größte Anteil unter den Restriktionsarten entfällt mit rund 23,8 ha auf Eigentumsrestriktionen. Detaillierte Hinweise zu den Restriktionsarten finden sich in den Erläuterungen zu Tabelle 7.

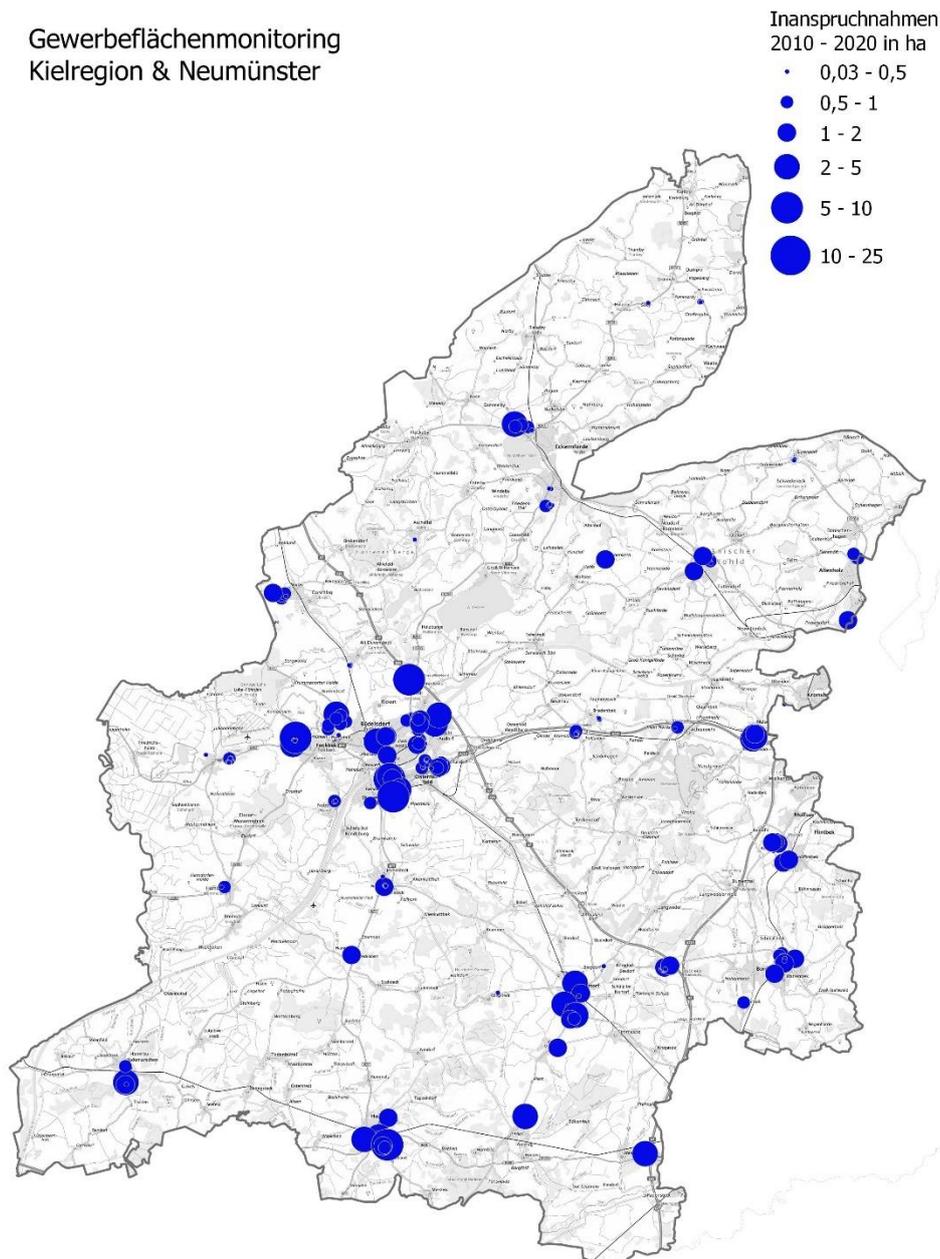
**Grafik 20:** Netto-Flächenpotenzial im Kreis Rendsburg-Eckernförde nach Restriktionsarten



Eigene Darstellung BFR und GseProjekte

Wie in Tabelle 9 dargestellt wurden im Kreis Rendsburg-Eckernförde von 2010 bis 2020 insgesamt rund 288 ha an Gewerbe- und Industrieflächen neu in Anspruch genommen. Das entspricht rund 53% der gesamten Inanspruchnahme in der Region (545 ha). Rund 256 ha der Inanspruchnahmen entfielen auf Freiflächen, die übrigen 32 ha auf vorgegenutzte Brachen. Karte 9 zeigt die Lage der in Anspruch genommenen Flächen im Kreisgebiet.

**Karte 9:** Gewerbliche Flächeninanspruchnahme im Kreis Rendsburg Eckernförde 2010-2020



Eigene Darstellung BFR und GseProjekte

**Tabelle 19** gibt einen Überblick zu den Veränderungen der wirtschaftlichen Nutzung von Gewerbe- und Industrieflächen im Zeitraum von 2010 bis 2020.

Von den rund 288 ha an neu in Anspruch genommenen Flächen entfielen rund 56 ha auf das „Verarbeitende Gewerbe (C)“, je 38 ha auf das „Baugewerbe (F)“ und den Wirtschaftszweig „Verkehr und Lagerei (H)“ sowie 32 ha auf die verschiedenen Dienstleistungsbereiche (I-Q; T-U) und 30 ha auf den Großhandel (G46).

**Tabelle 19:** Veränderung der gewerblich-industriellen Flächennutzung im Kreis Rendsburg-Eckernförde durch Inanspruchnahmen 2010-2020

Inanspruchnahmen 2010 - 2020 (11 Jahre)	Region		Nur Kreis Rendsburg Eckernförde	
	ha	%	ha	%
<b>Nutzung nach Wirtschaftszweigen</b>				
<b>A - Land- und Forstwirtschaft, Fischerei</b>	4	0,77	2	0,83
<b>B - Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden</b>		0,00		0,00
<b>C - Verarbeitendes Gewerbe</b>	104	19,12	56	19,32
<b>D - Energieversorgung</b>	1	0,27		0,00
<b>E - Wasserversorgung; Abwasser- und Abfallentsorgung und Beseitigung von Umweltverschmutzungen</b>	22	4,01	14	4,71
<b>F - Baugewerbe</b>	49	8,98	38	13,17
<b>G45 - Handel mit Kraftfahrzeugen; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen</b>	26	4,85	16	5,56
<b>G46 - Großhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen)</b>	45	8,32	30	10,57
<b>G47 - Einzelhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen)</b>	62	11,41	27	9,40
<b>H - Verkehr und Lagerei</b>	104	19,04	38	13,17
<b>I - Gastgewerbe</b>	3	0,46	0	0,14
<b>J - Q; T - U - andere Wirtschaftszweige</b>	57	10,50	32	11,26
<b>R - Kunst, Unterhaltung und Erholung</b>	2	0,45	2	0,53
<b>X - verschiedene Gewerbe ohne überwiegende Nutzung</b>	0	0,03	0	0,06
<b>Y - WZ-Zuordnung noch unklar (z.B. bei Neuerrichtung)</b>	9	1,67	7	2,35
<b>Z0 - sonstige nicht gewerbliche Nutzungen</b>	46	8,53	20	6,86

Inanspruchnahmen 2010 - 2020 (11 Jahre)	Region		Nur Kreis Rendsburg Eckernförde	
	ha	%	ha	%
<b>Z1 - Brachen</b>	6	1,19	4	1,40
<b>Z2 - Leerstände</b>	2	0,40	2	0,67
<b>Summe</b>	545	100,00	288	100,00

Quelle: Eigene Erhebung BFR und GseProjekte

## 4.4 Neumünster

In der Stadt Neumünster stehen derzeit 873 ha für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung. Das entspricht 22% des Gesamtbestands in der Region (3.952 ha). Ausweislich **Tabelle 20** werden davon aktuell 799 ha für gewerblich-industrielle Zwecke genutzt. 68 ha an Freiflächen (Z3) und 6 ha an Brachflächen (Z1) sind über den FNP planerisch gesichert und damit potenziell für künftige Nutzungen verfügbar. Auf 9 ha sind derzeit Leerstände zu verzeichnen (Z3). Flächennutzungsseitig dominierender Wirtschaftszweig in der Stadt Neumünster ist der Wirtschaftszweig „Verkehr und Lagerei (H)“ mit einem Flächenanteil von 16,3% (142 ha); dieser Anteil liegt um 8 Prozentpunkte höher als der Durchschnittswert für die Region.

**Tabelle 20:** Nutzung planerisch gesicherter Gewerbe- und Industrieflächen in der Stadt Neumünster

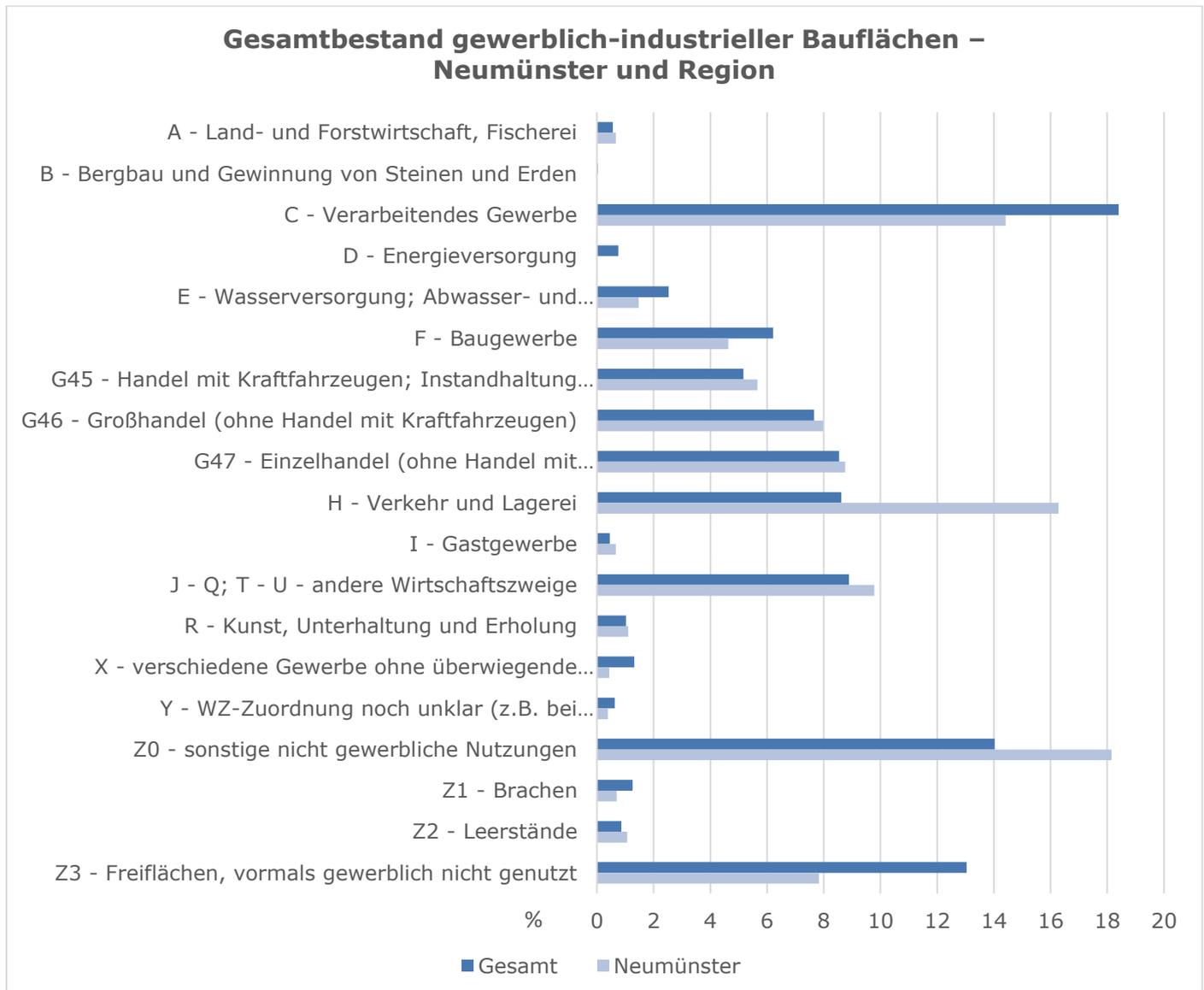
Wirtschaftszweige	Region		Nur Neumünster	
	ha	%	ha	%
<b>A - Land- und Forstwirtschaft, Fischerei</b>	22	0,56	6	0,67
<b>B - Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden</b>	1	0,03		0,00
<b>C - Verarbeitendes Gewerbe</b>	727	18,40	126	14,42
<b>D - Energieversorgung</b>	30	0,76		0,00
<b>E - Wasserversorgung; Abwasser- und Abfallentsorgung und Beseitigung von Umweltverschmutzungen</b>	100	2,53	13	1,48
<b>F - Baugewerbe</b>	246	6,21	40	4,63
<b>G45 - Handel mit Kraftfahrzeugen; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen</b>	204	5,17	49	5,66
<b>G46 - Großhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen)</b>	303	7,66	70	7,98
<b>G47 - Einzelhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen)</b>	337	8,54	76	8,76
<b>H - Verkehr und Lagerei</b>	341	8,62	142	16,28
<b>I - Gastgewerbe</b>	18	0,45	6	0,67
<b>J - Q; T - U - andere Wirtschaftszweige</b>	351	8,89	85	9,78
<b>R - Kunst, Unterhaltung und Erholung</b>	41	1,03	10	1,10
<b>X - verschiedene Gewerbe ohne überwiegende Nutzung</b>	52	1,32	4	0,43

Wirtschaftszweige	Region		Nur Neumünster	
	ha	%	ha	%
<b>Y - WZ-Zuordnung noch unklar (z.B. bei Neuerrichtung)</b>	25	0,63	3	0,39
<b>Z0 - sonstige nicht gewerbliche Nutzungen</b>	554	14,03	158	18,15
<b>Z1 - Brachen</b>	50	1,26	6	0,70
<b>Z2 - Leerstände</b>	34	0,86	9	1,07
<b>Z3 - Freiflächen, vormals gewerblich nicht genutzt</b>	515	13,04	68	7,83
<b>Summe</b>	3.952	100,00	873	100,00

Quelle: Eigene Erhebung BFR und GseProjekte

**Grafik 21** veranschaulicht die wirtschaftliche Flächennutzung in der Stadt Neumünster im Vergleich zur Region. Neben dem bereits genannten Bereich „Verkehr und Lagerei“ gibt es teils deutlich überdurchschnittliche Flächenanteile in den ebenfalls logistikbezogenen Wirtschaftszweigen „Handel mit Kraftfahrzeugen (G45)“, Großhandel (G46)“ und „Einzelhandel (G47)“. Unterdurchschnittlich sind die Anteile des „Baugewerbe (F)“ und des „Verarbeitenden Gewerbes (C)“.

**Grafik 21:** Verteilung der wirtschaftlichen Nutzungen; Stadt Neumünster und Region



Eigene Darstellung BFR und GseProjekte

Das derzeit planerisch gesicherte, **rechnerische Flächenpotenzial** in der Stadt Neumünster liegt bei **74 ha (68 ha Freiflächen und 6 ha Brachen)**. Davon sind gut 14 ha bereits vermarktet, aber noch nicht bebaut. Diese Flächen stehen also mit hoher Wahrscheinlichkeit für Ansiedlungen nicht mehr zur Verfügung (vgl. Tabelle 2). Nach Abzug von Erschließungs-, Stellplatz- und Abstandsflächen steht aktuell in der Stadt Neumünster ein **Netto-Flächenpotenzial** von **52,66 ha** zur Verfügung. Karte 10 zeigt die Verteilung der Potenzialflächen im Stadtgebiet.

**Karte 10:** Netto-Flächenpotenzial in der Stadt Neumünster

Gewerbeflächenmonitoring  
Kielregion & Neumünster

Verfügbare Flächen in ha

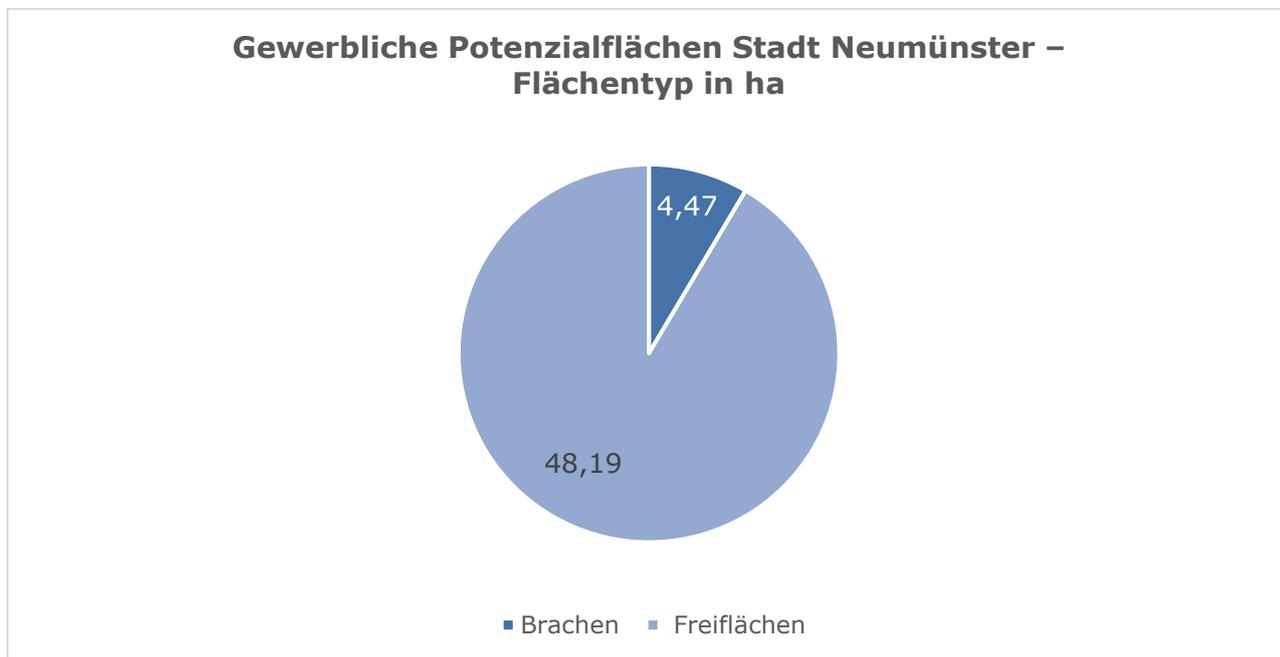
- 0,09 - 1
- 1 - 3
- 3 - 5
- 5 - 10
- 10 - 20
- 20 - 30



Eigene Darstellung BFR und GseProjekte

**Grafik 22** zeigt die Aufteilung des Netto-Flächenpotenzials nach Freiflächen und Brachen.

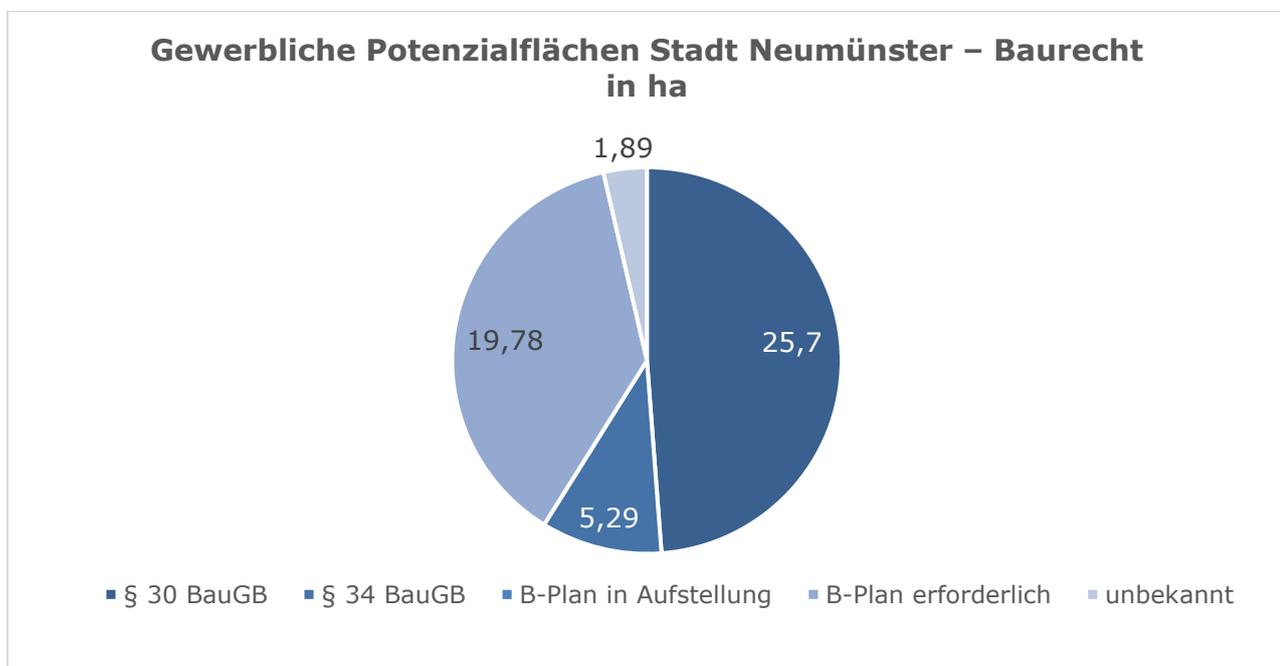
**Grafik 22:** Netto-Flächenpotenzial in der Stadt Neumünster nach Flächentyp



Eigene Darstellung BFR und GseProjekte

**Grafik 23** veranschaulicht die Aufteilung des Netto-Flächenpotenzials nach Baurecht.

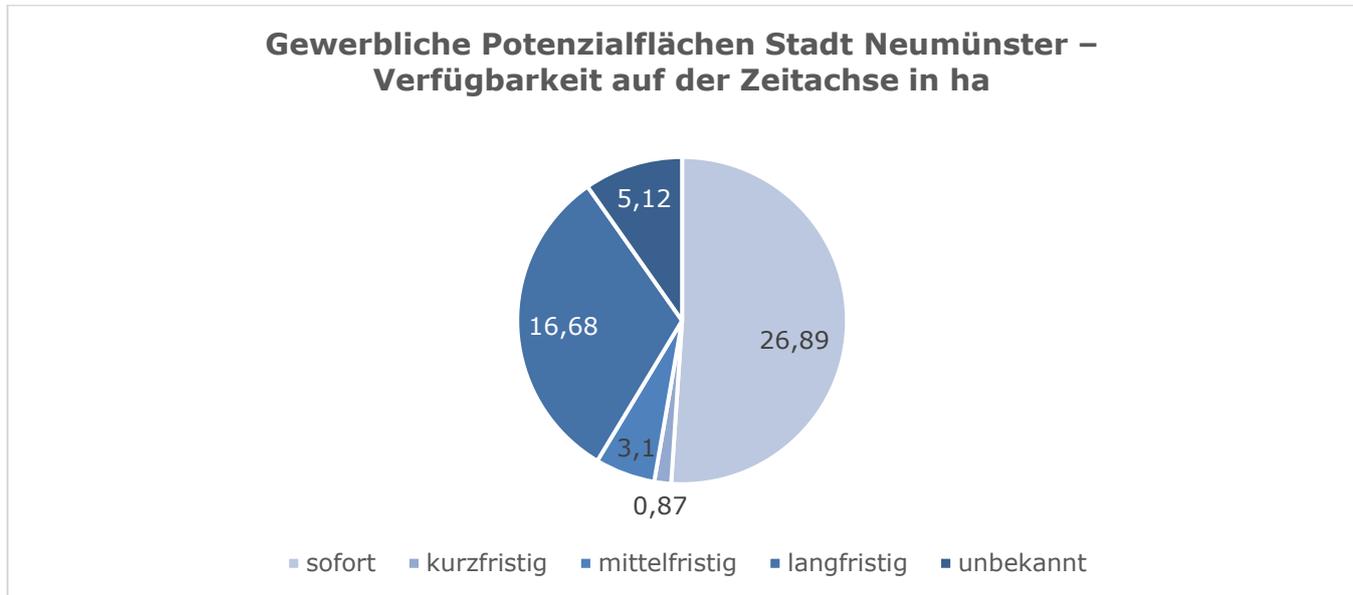
**Grafik 23:** Netto-Flächenpotenzial in der Stadt Neumünster nach Baurecht



Eigene Darstellung BFR und GseProjekte

**Grafik 24** gibt einen Überblick zur zeitlichen Verfügbarkeit des Netto-Flächenpotenzials. **Sofort verfügbar** sind **27 ha**; weitere **0,9 ha** können **innerhalb von zwei Jahren** aktiviert werden. Hinweise zu den übrigen Verfügbarkeitskategorien finden sich in den Erläuterungen zu Tabelle 4.

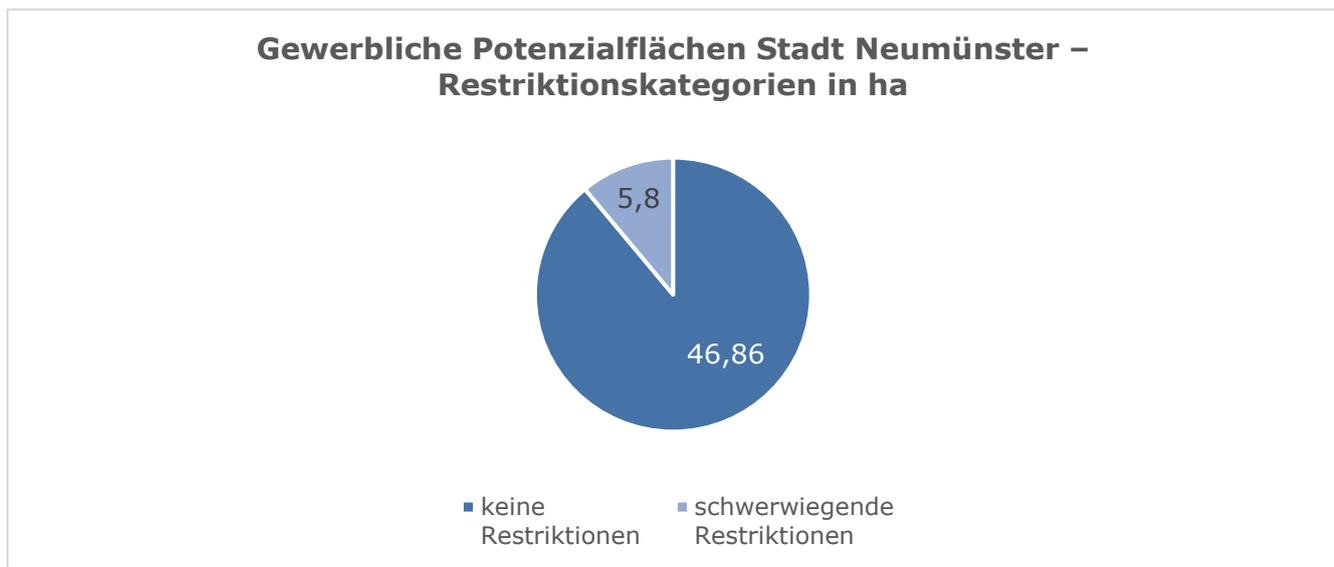
**Grafik 24:** Netto-Flächenpotenzial in der Stadt Neumünster nach zeitlicher Verfügbarkeit



Eigene Darstellung BFR und GseProjekte

**Grafik 25** stellt die Restriktionskategorien für das Netto-Flächenpotenzial dar. Rund 47 ha sind restriktionsfrei. Hinweise zur Festlegung der Restriktionskategorien für die übrigen Flächen finden sich in den Erläuterungen zu Tabelle 6.

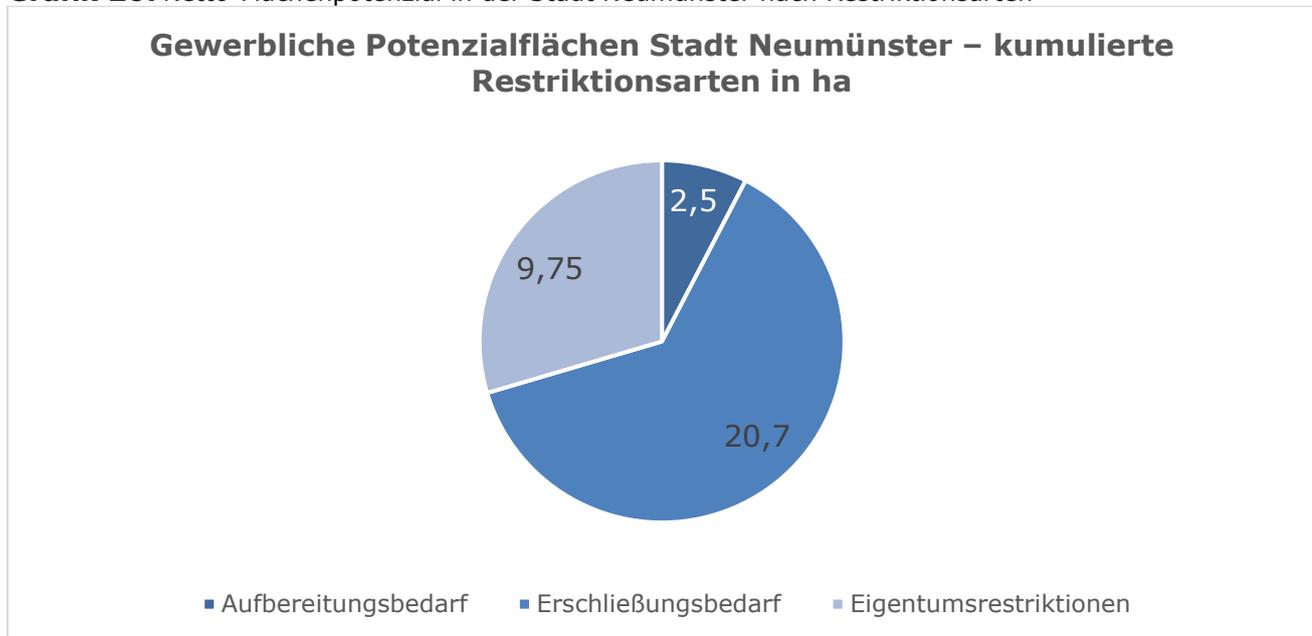
**Grafik 25:** Netto-Flächenpotenzial in der Stadt Neumünster mit Nutzungsrestriktionen



Eigene Darstellung BFR und GseProjekte

**Grafik 26** vertieft die Informationen zu den Nutzungsrestriktionen und stellt die verschiedenen Restriktionsarten dar. Der größte Anteil unter den Restriktionsarten entfällt mit rund 20,7 ha auf Erschließungsbedarf. Detaillierte Hinweise zu den Restriktionsarten finden sich in den Erläuterungen zu Tabelle 7.

**Grafik 26:** Netto-Flächenpotenzial in der Stadt Neumünster nach Restriktionsarten

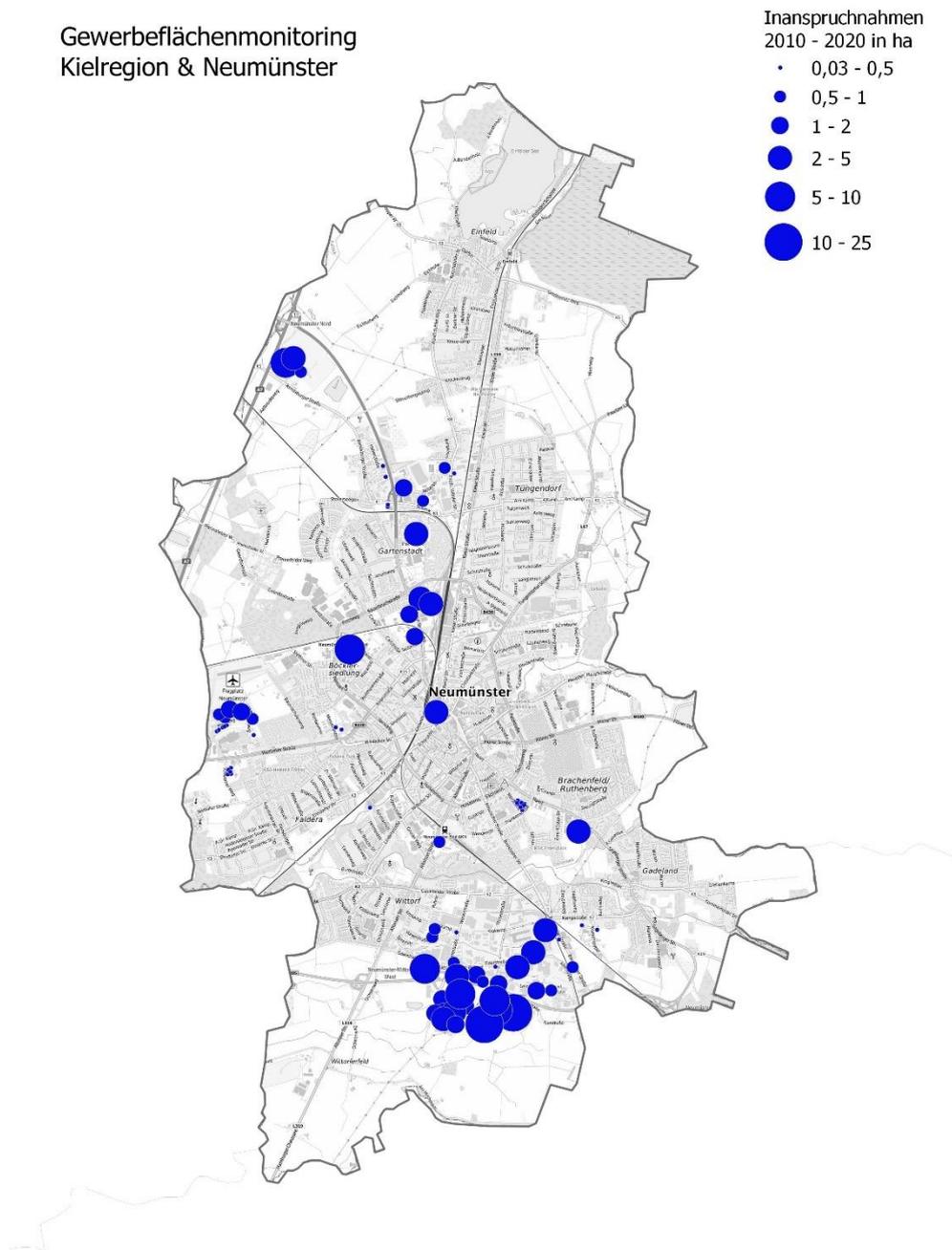


Eigene Darstellung BFR und GseProjekte

**Hinweis:** Die künftige Gewerbefläche „Eichenhof II“ ist als „langfristig verfügbar“ – also in mehr als 5 Jahren – und „restriktionsfrei“ eingestuft. Die Einstufung in die Kategorie „restriktionsfrei“ steht unter dem Vorbehalt, dass seitens des Eigentümers auf absehbare Zeit keine Verkaufsbereitschaft besteht.

Wie in Tabelle 9 dargestellt wurden in der Stadt Neumünster von 2010 bis 2020 insgesamt rund 164 ha an Gewerbe- und Industrieflächen neu in Anspruch genommen. Das entspricht rund 30% der gesamten Inanspruchnahme in der Region (545 ha). Rund 144 ha der Inanspruchnahmen entfielen auf Freiflächen, die übrigen 20 ha auf vorgenutzte Brachen. Karte 9 zeigt die Lage der in Anspruch genommenen Flächen im Stadtgebiet.

**Karte 11:** Gewerbliche Flächeninanspruchnahme in der Stadt Neumünster 2010-2020



Eigene Darstellung BFR und GseProjekte

**Tabelle 21** gibt einen Überblick zu den Veränderungen der wirtschaftlichen Nutzung von Gewerbe- und Industrieflächen im Zeitraum von 2010 bis 2020.

Von den rund 164 ha an neu in Anspruch genommenen Flächen entfielen rund 59 ha (gut 35%) auf den Bereich „Verkehr und Lagerei (H)“, 27 ha den Wirtschaftszweig „Verarbeitendes Gewerbe (C)“ sowie 21 ha auf den Einzelhandel (G47).

**Tabelle 21:** Veränderung der gewerblich-industriellen Flächennutzung in der Stadt Neumünster durch Inanspruchnahmen 2010 bis 2020

Inanspruchnahmen 2010 - 2020 (11 Jahre)	Region		Nur Neumünster	
	ha	%	ha	%
<b>Nutzung nach Wirtschaftszweigen</b>				
<b>A - Land- und Forstwirtschaft, Fischerei</b>	4	0,77	2	1,08
<b>B - Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden</b>		0,00		0,00
<b>C - Verarbeitendes Gewerbe</b>	104	19,12	27	16,70
<b>D - Energieversorgung</b>	1	0,27		0,00
<b>E - Wasserversorgung; Abwasser- und Abfallentsorgung und Beseitigung von Umweltverschmutzungen</b>	22	4,01	0	0,12
<b>F - Baugewerbe</b>	49	8,98	4	2,51
<b>G45 - Handel mit Kraftfahrzeugen; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen</b>	26	4,85	4	2,54
<b>G46 - Großhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen)</b>	45	8,32	12	7,02
<b>G47 - Einzelhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen)</b>	62	11,41	21	12,62
<b>H - Verkehr und Lagerei</b>	104	19,04	59	35,61
<b>I - Gastgewerbe</b>	3	0,46	1	0,88
<b>J - Q; T - U - andere Wirtschaftszweige</b>	57	10,50	15	9,21
<b>R - Kunst, Unterhaltung und Erholung</b>	2	0,45	0	0,12
<b>X - verschiedene Gewerbe ohne überwiegende Nutzung</b>	0	0,03		0,00
<b>Y - WZ-Zuordnung noch unklar (z.B. bei Neuerrichtung)</b>	9	1,67	0	0,27
<b>Z0 - sonstige nicht gewerbliche Nutzungen</b>	46	8,53	18	11,18

Inanspruchnahmen 2010 - 2020 (11 Jahre)	Region		Nur Neumünster	
	ha	%	ha	%
<b>Z1 - Brachen</b>	6	1,19		0,00
<b>Z2 - Leerstände</b>	2	0,40	0	0,14
<b>Summe</b>	545	100,00	164	100,00

Quelle: Eigene Erhebung BFR und GseProjekte

## 5. Perspektiven der gewerblich-industriellen Flächenentwicklung in der Region

In den Jahren 2010 bis 2020 wurden im Planungsraum II des Landes Schleswig-Holstein insgesamt 545 ha an Gewerbe- und Industrieflächen in Anspruch genommen. Davon entfielen 46 ha auf Flächenanteile, die nicht direkt den angesiedelten Unternehmen zuzurechnen sind (Erschließungen, Abstandsflächen, allgemeine Stellflächen, Grünflächen etc.) und zusammen 8 ha auf neu entstandene Brachen und Leerstände. Demnach wurden rund 491 ha unmittelbar durch Unternehmen genutzt.

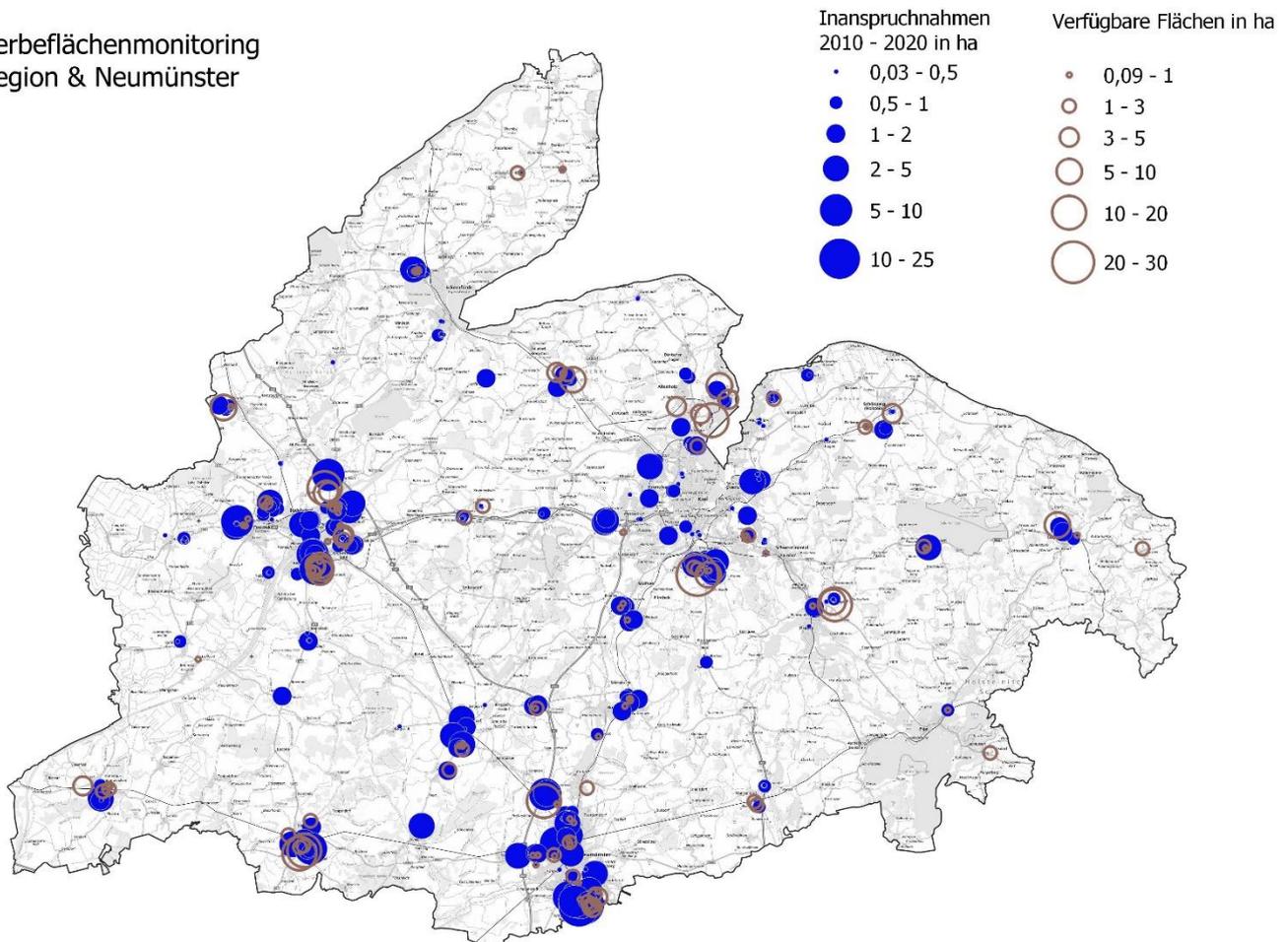
Die jährliche Gesamt-Inanspruchnahme lag durchschnittlich bei rund 49,5 ha. Der größte Teil der Unternehmensansiedlungen erfolgte entlang der zentralen Verkehrsachsen – den Autobahnen und den darauf zulaufenden oder parallel geführten Bundesstraßen – sowie im Siedlungsraum der Städte Kiel, Neumünster und Rendsburg.

Nach Abzug der bereits vermarkteten, aber noch nicht bebauten Flächen und eines niedrigen Anteils an Flächen, deren Nutzbarkeit nicht zu klären war, stehen aktuell (Juni 2021) in der Region insgesamt 458 ha für künftige gewerblich-industrielle Ansiedlungen zu Verfügung. Davon entfallen allerdings rund 90 ha auf nicht unmittelbar von Unternehmen nutzbare Flächenanteile, sodass rund 368 ha als tatsächliche Ansiedlungsflächen („Netto-Flächenpotenzial“) zur Verfügung stehen.

**Karte 12** zeigt, dass die derzeit in den Flächennutzungsplänen gesicherten Potenzialflächen wiederum stark an den Verkehrsachsen und Verdichtungsräumen orientiert sind und zudem größtenteils nahe bei den im vergangenen Jahrzehnt realisierten Gewerbe- und Industrieflächen liegen, an derartige Flächen angrenzen oder zu deren Erweiterung dienen sollen.

Die Karte illustriert darüber hinaus, dass die Größenklassen der Potenziale leicht über denjenigen der im vergangenen Jahrzehnt realisierten Gewerbe- und Industriegebiete liegen. Aktuell entfallen 13,6% der Potenziale auf Flächen größer 20 ha; im vergangenen Jahrzehnt lag deren Anteil bei 9,2%. Auf Flächengrößen zwischen 10 und 20 ha entfallen bei den Potenzialen 23,4%, zwischen 2010 und 2020 waren es 14,3%.

**Karte 12:** Flächeninanspruchnahme 2010-2020 und Flächenpotenziale 2021 in der Gesamtschau

 Gewerbeflächenmonitoring  
 Kielregion & Neumünster


Eigene Darstellung BFR und GseProjekte

Wie oben dargestellt lag die **Netto-Ansiedlungsfläche** für Unternehmen (ohne Erschließungen etc., neu entstandene Brachen und Leerstände) im Zeitraum von **2010 bis 2020** bei **491 ha**. Das entspricht einer durchschnittlichen Jahresrate von rund 44 ha. **Derzeit** stehen **regional rund 368 ha** an Netto-Flächenpotenzialen zur Verfügung. Bei einer Fortschreibung der Ansiedlungsintensität aus den 2010er Jahren läge die „**rechnerische Reichweite**“ der **aktuellen Netto-Potenzialflächen bei rund 8,4 Jahren**.

Für eine Einschätzung zum absehbaren Gewerbeflächenbedarf in der Region sind im wesentlichen drei Faktoren zu berücksichtigen:

- Die 2010er Jahre waren durchgehend von einem erheblichen Wirtschaftswachstum bei gleichzeitig niedrigen Zinsen und überschaubaren Steigerungen bei den Baukosten geprägt – also insgesamt idealen Bedingungen für Unternehmensinvestitionen in Flächen und Baumaßnahmen. Das derzeitige gesamtwirtschaftliche Szenario schließt zwar nicht

aus, dass es nach Corona-bedingtem Rückgang wieder zu einer langanhaltenden Phase wirtschaftlichen Wachstums kommt. Aber bereits jetzt sind erhebliche Baukostensteigerungen zu verzeichnen; zudem ist zumindest mittelfristig wieder mit höheren Zinssätzen zu rechnen. Es ist davon auszugehen, dass diese Veränderungen in den gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen auch Einfluss auf die Flächennachfrage durch Unternehmen haben werden.

- Doch selbst wenn die (in dieser Studie nicht untersuchte) Flächennachfrage rückläufig sein sollte, steht die Region vor erheblichen Herausforderungen. Vorausschauende Planungen für Gewerbe- und Industrieflächen beziehen sich im Regelfall auf einen Zeitraum von mindestens 15 Jahren. Für einen derartigen Zeitraum ist das derzeit planerisch gesicherte Gesamtpotenzial mit einer rechnerischen Reichweite von 8,4 Jahren in der Summe nicht ausreichend.

Hinzu kommt: Zwar sind insgesamt regional rund 233 ha restriktionsfrei und rund 137 ha sofort oder innerhalb von zwei Jahren verfügbar – gleichzeitig jedoch sind rund 92 ha mit schwerwiegenden Restriktionen belastet, können also nur mit erheblichem Planungs- und Finanzaufwand mobilisiert werden. Für weitere rund 30 ha besteht zudem keine realistische Entwicklungsperspektive.

- Die Stadt Kiel weist für die Jahre 2010 bis 2020 eine durchschnittliche jährliche Vermarktungsrate von rund 4,9 ha auf. Sofort oder kurzfristig stehen jedoch nur rund 6,7 ha zur Verfügung. Ähnliches gilt für die Stadt Neumünster; einer jährlichen Vermarktungsrate von durchschnittlich 14,9 ha stehen insgesamt rund 30 ha gegenüber, die sofort oder kurzfristig vermarktbar sind.

Vor diesem Hintergrund wird angeregt, mögliche Überlegungen für eine langfristig angelegte Flächenentwicklungsstrategie auf fünf Schwerpunkte auszurichten, deren Bearbeitung durch eine vertiefte interkommunale Zusammenarbeit und die regionale Koordination im Rahmen des „Planungsdialogs“ gestützt und forciert wird:

- Die Beschleunigung der Aktivierung von kurzfristig verfügbaren Flächen im Bereich der beiden kreisfreien Städte; ggfs. unter Einbeziehung von derartigen Flächen in benachbarten Kommunen über Kooperationsmodelle;
- den konzentrierten Abbau von Nutzungsrestriktionen zur Ausnutzung des gegenwärtigen Flächenpotenzials und zur Stabilisierung von mittel- und langfristigen Verfügbarkeiten - wobei der damit verbundene Aufwand durch die ökologischen und städtebaulichen Effekte gerechtfertigt wird;
- die Einleitung von Maßnahmen zur Rückwidmung planerisch gesicherter Flächen, für deren gewerbliche Nutzung keine realistische Entwicklungsperspektive besteht;
- die schrittweise Vorbereitung einer langfristig angelegten Neuausweisung von Flächen, wobei weiterhin besonderer Wert auf räumliche Zusammenhänge mit bestehenden Gewerbegebieten, Potenzialen und/oder Siedlungsräumen gelegt werden sollte
- sowie die Verstärkung von Bemühungen zur Nachverdichtung bestehender Gewerbe- und Industriegebiete und zur Unterstützung von Eigentumsübergängen im Bestand.

## 6. Weitere Bearbeitung des Projekts

Für die Restlaufzeit des Projekts bis September 2022 stehen im Wesentlichen drei Arbeitskomplexe an:

- Aktualisierung des Datenbestands.
- Durchführung von Schulungen zur aktiven Handhabung der Datenbank für vom Auftraggeber auszuwählende Personen und Institutionen, die (ggfs. mit unterschiedlichen Rechten) zur Nutzung der Daten berechtigt werden.
- Erstellung eines Abschlussberichts.

## 7. Verzeichnisse

### 7.1 Tabellen

<b>Tabelle 1:</b> Nutzung planerisch gesicherter Gewerbe- und Industrieflächen in der Region ....	11
<b>Tabelle 2:</b> Bereits vermarktete, noch nicht bebaute Potenzialflächen .....	15
<b>Tabelle 3:</b> Verfügbares Flächenpotenzial .....	15
<b>Tabelle 4:</b> Verfügbarkeit des Flächenpotenzials auf der Zeitachse .....	17
<b>Tabelle 5:</b> Verfügbarkeit des Flächenpotenzials nach Baurecht.....	17
<b>Tabelle 6:</b> Nutzungsmöglichkeiten und -Einschränkungen im Flächenpotenzial nach Restriktionskategorien.....	19
<b>Tabelle 7:</b> Nutzungseinschränkungen im Flächenpotenzial nach Restriktionsarten.....	21
<b>Tabelle 8:</b> Nutzungsmöglichkeiten und -Einschränkungen im Netto-Flächenpotenzial für alle Kommunen .....	21
<b>Tabelle 9:</b> Flächeninanspruchnahmen 2010-2020 .....	23
<b>Tabelle 10:</b> Flächeninanspruchnahmen 2010-2020 pro Jahr/Tag.....	24
<b>Tabelle 11:</b> Flächennutzung durch Inanspruchnahmen nach Wirtschaftszweigen 2010-2020 .....	26
<b>Tabelle 12:</b> Nutzung planerisch gesicherter Gewerbe- und Industrieflächen in der Stadt Kiel .....	28
<b>Tabelle 13:</b> Veränderung der gewerblich-industriellen Flächennutzung in der Stadt Kiel durch Inanspruchnahmen 2010-2020.....	36
<b>Tabelle 14:</b> Nutzung planerisch gesicherter Gewerbe- und Industrieflächen im Kreis Plön ..	38
<b>Tabelle 15:</b> Nutzungsmöglichkeiten- und Einschränkungen im Netto-Flächenpotenzial; alle Kommunen Kreis Plön.....	44
<b>Tabelle 16:</b> Veränderung der gewerblichen Flächennutzung im Kreis Plön durch Inanspruchnahmen 2010-2020 .....	47
<b>Tabelle 17:</b> Nutzung planerisch gesicherter Gewerbe- und Industrieflächen im Kreis Rendsburg-Eckernförde .....	49
<b>Tabelle 18:</b> Nutzungsmöglichkeiten- und Einschränkungen im Netto-Flächenpotenzial; alle Kommunen Kreis Rendsburg-Eckernförde.....	55
<b>Tabelle 19:</b> Veränderung der gewerblich-industriellen Flächennutzung im Kreis Rendsburg-Eckernförde durch Inanspruchnahmen 2010-2020.....	59
<b>Tabelle 20:</b> Nutzung planerisch gesicherter Gewerbe- und Industrieflächen in der Stadt Neumünster.....	61
<b>Tabelle 21:</b> Veränderung der gewerblich-industriellen Flächennutzung in der Stadt Neumünster durch Inanspruchnahmen 2010 bis 2020.....	69

## 7.2 Grafiken

<b>Grafik 1:</b> Verteilung der wirtschaftlichen Nutzungen in der Region.....	14
<b>Grafik 2:</b> Flächeninanspruchnahmen 2010-2020.....	24
<b>Grafik 3:</b> Verteilung der wirtschaftlichen Nutzungen; Stadt Kiel und Region .....	30
<b>Grafik 4:</b> Netto-Flächenpotenzial in der Stadt Kiel nach Flächentyp.....	32
<b>Grafik 5:</b> Netto-Flächenpotenzial in der Stadt Kiel nach Baurecht .....	32
<b>Grafik 6:</b> Netto-Flächenpotenzial in der Stadt Kiel nach zeitlicher Verfügbarkeit.....	33
<b>Grafik 7:</b> Netto-Flächenpotenzial in der Stadt Kiel mit Nutzungsrestriktionen .....	33
<b>Grafik 8:</b> Netto-Flächenpotenzial in der Stadt Kiel nach Restriktionsarten .....	34
<b>Grafik 9:</b> Verteilung der wirtschaftlichen Nutzungen; Kreis Plön und Region .....	40
<b>Grafik 10:</b> Netto-Flächenpotenzial im Kreis Plön nach Flächentyp.....	42
<b>Grafik 11:</b> Netto-Flächenpotenzial im Kreis Plön nach Baurecht .....	42
<b>Grafik 12:</b> Netto-Flächenpotenzial im Kreis Plön nach zeitlicher Verfügbarkeit .....	43
<b>Grafik 13:</b> Netto-Flächenpotenzial im Kreis Plön mit Nutzungsrestriktionen.....	43
<b>Grafik 14:</b> Netto-Flächenpotenzial im Kreis Plön nach Restriktionsarten .....	45
<b>Grafik 15:</b> Verteilung der wirtschaftlichen Nutzungen; Kreis Rendsburg-Eckernförde und Region.....	51
<b>Grafik 16:</b> Netto-Flächenpotenzial im Kreis Rendsburg-Eckernförde nach Flächentyp.....	53
<b>Grafik 17:</b> Netto-Flächenpotenzial im Kreis Rendsburg-Eckernförde nach Baurecht .....	53
<b>Grafik 18:</b> Netto-Flächenpotenzial im Kreis Rendsburg-Eckernförde nach zeitlicher Verfügbarkeit.....	54
<b>Grafik 19:</b> Netto-Flächenpotenzial im Kreis Rendsburg-Eckernförde mit Nutzungsrestriktionen .....	55
<b>Grafik 20:</b> Netto-Flächenpotenzial im Kreis Rendsburg-Eckernförde nach Restriktionsarten ..	57
<b>Grafik 21:</b> Verteilung der wirtschaftlichen Nutzungen; Stadt Neumünster und Region.....	63
<b>Grafik 22:</b> Netto-Flächenpotenzial in der Stadt Neumünster nach Flächentyp .....	65
<b>Grafik 23:</b> Netto-Flächenpotenzial in der Stadt Neumünster nach Baurecht.....	65
<b>Grafik 24:</b> Netto-Flächenpotenzial in der Stadt Neumünster nach zeitlicher Verfügbarkeit ..	66
<b>Grafik 25:</b> Netto-Flächenpotenzial in der Stadt Neumünster mit Nutzungsrestriktionen.....	66
<b>Grafik 26:</b> Netto-Flächenpotenzial in der Stadt Neumünster nach Restriktionsarten.....	67

## 7.3 Karten

<b>Karte 1:</b> Verteilung des Netto-Flächenpotenzials im Raum.....	16
<b>Karte 2:</b> Verteilung des restriktionsfreien Netto-Flächenpotenzials im Raum.....	20
<b>Karte 3:</b> Lage der Flächeninanspruchnahmen 2010 bis 2020 im Raum .....	25
<b>Karte 4:</b> Netto-Flächenpotenzial in der Stadt Kiel.....	31
<b>Karte 5:</b> Gewerbliche Flächeninanspruchnahme in der Stadt Kiel 2010-2020 .....	35
<b>Karte 6:</b> Netto-Flächenpotenzial im Kreis Plön.....	41
<b>Karte 7:</b> Gewerbliche Flächeninanspruchnahme im Kreis Plön 2010-2020 .....	46

<b>Karte 8:</b> Netto-Flächenpotenzial im Kreis Rendsburg-Eckernförde.....	52
<b>Karte 9:</b> Gewerbliche Flächeninanspruchnahme im Kreis Rendsburg Eckernförde 2010-2020 .....	58
<b>Karte 10:</b> Netto-Flächenpotenzial in der Stadt Neumünster .....	64
<b>Karte 11:</b> Gewerbliche Flächeninanspruchnahme in der Stadt Neumünster 2010-2020 .....	68
<b>Karte 12:</b> Flächeninanspruchnahme 2010-2020 und Flächenpotenziale 2021 in der Gesamtschau .....	72

## Impressum

### **Auftraggeber:**

Planungsdialog KielRegion & Neumünster  
bei der  
Kieler Wirtschaftsförderungs- und Strukturentwicklungs- GmbH  
Fraunhofer Straße 2-4  
24118 Kiel

### **Auftragnehmer**

BFR – Büro für Regionalanalyse  
Jochen Weiland  
Hörder Rathausstraße 15  
44263 Dortmund  
info@b-f-r.eu

GseProjekte – Büro für Regionalentwicklung  
Gerhard Seltmann  
Grabenstraße 59  
46537 Dinslaken  
info@gseprojekte.de