

GEMEINDE HOHENLOCKSTEDT

# GEWERBE- FLÄCHEN- ENTWICKLUNGS- KONZEPT

ENDBERICHT

JUNI 2019



**AUFTRAGGEBER:**

Gemeinde Hohenlockstedt  
Amt Kellinghusen – Bauverwaltungsamt  
Hauptstraße 14  
25548 Kellinghusen  
T 04822 39 0  
F 04822 39 70 120  
[www.amt-kellinghusen.de](http://www.amt-kellinghusen.de)

**ANSPRECHPARTNER:**

Merle Gülling  
Peter Hölck

**AUFTRAGNEHMER:**

Georg Consulting  
Immobilienwirtschaft | Regionalökonomie  
Bei den Mühren 70  
20457 Hamburg  
T 040 300 68 37 0  
F 040 300 68 37 20  
[www.georg-ic.de](http://www.georg-ic.de)

**ANSPRECHPARTNER:**

Achim Georg  
Marco Gaffrey

**VERFASSER:**

Achim Georg  
Marco Gaffrey  
Thies Gerrit Schwarz

## INHALTSVERZEICHNIS

ZUSAMMENFASSUNG .....	4
1 EINLEITUNG.....	11
2 SOZIOÖKONOMISCHE RAHMENBEDINGUNGEN.....	13
2.1 MAKROSTANDORT.....	13
2.2 DEMOGRAFIE.....	15
2.3 ARBEITSMARKT .....	18
2.3.1 Erwerbstätigen- und Beschäftigtenentwicklung.....	18
2.3.2 Arbeitslosigkeit.....	21
2.3.3 Qualifikationsstruktur der Beschäftigten.....	22
2.3.4 Pendlerverflechtungen.....	24
2.4 WIRTSCHAFTSSTRUKTUR.....	26
2.4.1 Erwerbstätigen- und Beschäftigtenstruktur .....	26
2.4.2 Wissensintensive Beschäftigung .....	31
2.4.3 Gewerbeflächenrelevante Wirtschaftszweige.....	32
2.4.4 Betriebsstätten .....	34
2.4.5 Außenhandel.....	36
2.5 WERTSCHÖPFUNG UND PRODUKTIVITÄT .....	37
2.6 ZWISCHENFAZIT UND ZUSAMMENFASSUNG .....	41
3 GEWERBEFLÄCHENMARKT.....	43
3.1 SOZIOÖKONOMISCHE TRENDS UND HERAUSFORDERUNGEN .....	44
3.2 GEWERBEFLÄCHENBEZOGENE TRENDS UND HERAUSFORDERUNGEN .....	46
3.3 BEDEUTUNG EINES AUSREICHENDEN GEWERBEFLÄCHENANGEBOTES .....	48
3.4 NUTZERGRUPPEN UND STANDORTANFORDERUNGEN.....	49
3.5 ÜBERGEORDNETE RAHMENBEDINGUNGEN FÜR GEWERBEFLÄCHEN .....	52
3.6 AKTUELLE ANGEBOTSSITUATION HOHENLOCKSTEDT .....	54
3.7 FLÄCHENANGEBOT IM KREIS STEINBURG.....	77
3.8 FLÄCHENUMSATZ MIT GEWERBEBAUGRUNDSTÜCKEN.....	79
3.9 ZWISCHENFAZIT UND ZUSAMMENFASSUNG .....	86
4 GEWERBEFLÄCHENBEDARFSPROGNOSE.....	88
4.1 ORIENTIERUNGSRAHMEN 2035.....	88
4.2 ABGLEICH STANDORTANFORDERUNGEN VON NUTZERGRUPPEN.....	90
5 GEWERBEFLÄCHENENTWICKLUNGSKONZEPT .....	92
5.1 SUCHRÄUME.....	95
5.2 BEWERTUNG DER SUCHRÄUME.....	104
5.3 FLÄCHENKONZEPT.....	105
6 SCHLUSSWORT .....	110
7 QUELLENVERZEICHNIS .....	112
8 ANHANG .....	113

## ZUSAMMENFASSUNG

Das vorliegende Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die Gemeinde Hohenlockstedt wurde durch das Büro Georg Consulting erstellt. Anlass der Studie ist ein Mangel an gewerblichen Baugrundstücken im Gemeindegebiet, dem durch die Ausweisung neuer Gewerbeflächen entgegengewirkt werden soll. Neben einer umfassenden Analyse des Wirtschaftsstandortes und Gewerbeflächenmarktes, enthält die Studie Aussagen zum quantitativen und qualitativen Gewerbeflächenbedarf bis zum Jahr 2035 sowie Handlungsempfehlungen zu möglichen Standorten für die zukünftige gewerbliche Flächenentwicklung. Das Untersuchungsgebiet umfasst neben Hohenlockstedt auch die Nachbargemeinden Lohbarbek und Winseldorf. Im Rahmen der Studie wurden der Kreis Steinburg – Regionalplanung, die egeb Wirtschaftsförderung sowie der Gewerbeverein Hohenlockstedt als Schlüsselakteure mit eingebunden.

### Standort und Demografie

Hohenlockstedt befindet sich im Kreis Steinburg im Südosten Schleswig-Holsteins und gehört zum Amt Kellinghusen. Mit einer Fläche von rund 45,6 Quadratkilometern ist Hohenlockstedt die flächenmäßig größte Kommune im Kreis. Die Gemeinde profitiert von der zentralen Lage zwischen dem Oberzentrum Neumünster und der Kreisstadt Itzehoe. Die überregionale Verkehrsanbindung Hohenlockstedts erfolgt über die A 23. Die nächste Anschlussstelle Itzehoe-Mitte ist rund zehn Kilometer entfernt. Auf regionaler Ebene erfolgt die Anbindung über die B 77 und B 206, die beide durch das Gemeindegebiet führen. Innerorts ist die Kieler Straße die wichtigste Verkehrsachse. Sie führt von der B 206 durch den Ortskern in Richtung Norden.

Die überregionale Verkehrsanbindung zur A 23 ist aufgrund der notwendigen Ortsdurchfahrt in Itzehoe gerade für den gewerblichen Verkehr nicht optimal. Eine verbesserte Erreichbarkeit der Gemeinde würde sich insbesondere durch die Nordumgehung Itzehoe und in geringem Maße durch den Bau der A 20 ergeben. Der Anschluss an den ÖPNV erfolgt über Buslinien.

Die Bevölkerung verzeichnete seit dem Jahr 2011 durch eine erhöhte Zuwanderung einen Zuwachs von 1,2 Prozent (Kreis Steinburg: +0,8 % | SH: +3,1 % | DE: +3,1 %). Zum Jahresende 2017 zählte die Gemeinde 6.160 Einwohner. Die Altersstruktur zeichnet sich durch einen überdurchschnittlich hohen Anteil der jungen Bevölkerung aus. Hohenlockstedt übernimmt laut Landesplanung als ländlicher Zentralort eine zentralörtliche Funktion. Die Entwicklung von Gewerbeflächen über den örtlichen Bedarf hinaus ist also planungsrechtlich möglich.

### Arbeitsmarkt

Die in Hohenlockstedt ansässigen Unternehmen schufen seit dem Jahr 2008 199 zusätzliche Arbeitsplätze (+14,1 %). Insgesamt gab es zuletzt 1.606 Beschäftigte am Arbeitsort (Amt Kellinghusen: + 17,1 % | Kreis Steinburg: +13,3 % | SH: +17,3 % | DE: +16,1 %). Trotz des negativen Pendlersaldos kommt der Gemeinde Hohenlockstedt mit einer Arbeitsplatzintensität von 261 Beschäftigten je 1.000 Einwohnern eine gewisse Bedeutung als Arbeitsstandort im ländlichen Raum zu. Im Jahr 2017 gab es 1.158 Einpendler. Die Arbeitslosenquote lag im Jahresdurchschnitt im Kreis Steinburg mit 6,1 Prozent leicht über dem Landes- und Bundesdurchschnitt (SH: 6,0 % | DE: 5,7 %). In der Gemeinde Hohenlockstedt dürfte die Quote auf einem ähnlichen Niveau liegen. Im Jahr 2017 waren im Gemeindegebiet im Jahresdurchschnitt 195 Arbeitslose am Wohnort gemeldet. Dies sind 17 Personen weniger als im Jahr 2008 (-8,0 %).



Der Arbeitsmarkt in der Gemeinde Hohenlockstedt ist durch einen hohen Anteil von Beschäftigten mit einem anerkannten Berufsabschluss geprägt. Dieser lag mit 67,9 Prozent über dem landes- und bundesweiten Durchschnitt (SH: 65,0 % | DE: 62,2 %). Der Anteil der Beschäftigten mit akademischem Abschluss lag mit 9,2 Prozent für eine Kommune im ländlichen Raum ebenfalls auf einem hohen Niveau (Amt Kellinghusen: 6,8 % | Kreis Steinburg: 9,0 % | SH: 10,8 % | DE: 15,6 %). Dies gilt ebenso für das Anforderungsniveau der ausgeübten Tätigkeit. In Hohenlockstedter Unternehmen gab es mit einem Anteil von 24,3 Prozent vergleichsweise viele Arbeitsplätze, deren Ausübung einen hohen bis sehr hohen Komplexitätsgrad, Spezialkenntnisse oder umfassende Führungsfunktionen beinhalten (Amt Kellinghusen: 17,6 % | Kreis Steinburg: 19,2 % | SH: 20,8 % | DE: 25,5 %).

### **Wirtschaftsstruktur**

Das Produzierende Gewerbe bzw. die Industrie hatte in Hohenlockstedt einen überdurchschnittlich hohen Beschäftigtenanteil von 58,7 Prozent (Amt Kellinghusen: 37,5 % | Kreis Steinburg: 28,6 % | SH: 23,3 % | DE: 28,4 %). Die 943 Beschäftigten verteilten sich auf Betriebe des Verarbeitenden Gewerbes und Baugewerbes. Den Betrieben kommt also eine zentrale Bedeutung für den Wirtschaftsstandort Hohenlockstedt zu. Demgegenüber fiel der Anteil in den Dienstleistungen mit 612 Beschäftigten bzw. 38,1 Prozent entsprechend gering aus (Amt Kellinghusen: 56,2 % | Kreis Steinburg: 68,8 % | SH: 75,2 % | DE: 70,9 %). In den Dienstleistungsbereichen entfielen die meisten Arbeitsplätze auf den Handel (201 SvB), das Gesundheits- und Sozialwesen (134 SvB) und sonstige Dienstleistungen (72 SvB). Die Landwirtschaft zählte im Jahr 2017 51 Beschäftigte. Dies entspricht einem Beschäftigtenanteil von 3,2 Prozent.

Das Beschäftigungswachstum seit dem Jahr 2008 fokussierte sich zu einem erheblichen Teil auf Dienstleistungsunternehmen, wo 146 zusätzliche Arbeitsplätze entstanden (+31,3 %). Das Produzierende Gewerbe verzeichnete, bedingt durch einen Beschäftigungsrückgang im Bereich Wasserversorgung und Entsorgungswirtschaft, nur einen geringen Zuwachs von 31 Beschäftigten (+3,4 %).

Die sogenannten direkt gewerbeflächenrelevanten Wirtschaftszweige (Verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe, Verkehr und Lagerei) zählten zuletzt 39 Betriebe mit 1.011 Beschäftigten in Hohenlockstedt, was einem Beschäftigtenanteil von 63,0 Prozent entspricht (Amt Kellinghusen: 43,0 % | Kreis Steinburg: 29,3 % | SH: 26,7 % | DE: 32,1 %). Der Beschäftigtenzuwachs seit dem Jahr 2008 fiel in Hohenlockstedt mit 17,4 Prozent dynamisch aus, was 150 zusätzlichen Arbeitsplätzen entspricht (SH: +9,4 % | DE: +8,3 %). Auch auf Kreisebene hat sich die gewerbeflächenrelevante Beschäftigung sehr positiv entwickelt. Rechnet man den – bedingt durch die Schließung der Pronovis-Druckerei in Itzehoe – deutlichen Beschäftigtenrückgang im Druckgewerbe heraus, haben alle drei Wirtschaftszweige überdurchschnittlich hohe Zuwächse erzielt.

Die wissensintensiven Branchen zählten im Jahr 2017 709 Beschäftigte bzw. einen Anteil von 44,1 Prozent (Amt Kellinghusen: 25,1 % | Kreis Steinburg: 29,3 % | SH: 25,2 % | DE: 32,1 %). Am Standort Hohenlockstedt liegt der Fokus auf den wissensintensiven Industrien, die hochwertige Produkte herstellen und entsprechende Arbeitsplätze zur Verfügung stellen. Hierfür sprechen verarbeitende Betriebe, wie z. B. G. Pohl-Boskamp GmbH, Dr. Hesse Tierpharma GmbH, EC Europ Coating GmbH sowie CRE Rösler Electronic GmbH.

Im Gemeindegebiet gab es im Jahr 2017 insgesamt 146 Betriebe mit mindestens einem Beschäftigten. Ein Großteil sind Kleinstunternehmen mit weniger als zehn Beschäftigten (81,5 %). Im Durchschnitt hatten die Betriebe elf Mitarbeiter.

Insgesamt ist festzustellen, dass die gewerbeflächenrelevanten Wirtschaftszweige eine sehr hohe Bedeutung für den Standort Hohenlockstedt haben. Sie stellen viele (hochwertige) Arbeitsplätze zur Verfügung und tragen damit zur lokalen und regionalen Wirtschaftskraft bei. Um die ansässigen (expandierenden) Unternehmen am Standort zu halten und ggf. weitere Unternehmen ansiedeln zu können, ist ein entsprechendes Flächenangebot sicherzustellen.

### **Gewerbeflächenmarkt**

Ein Großteil der Bodenfläche der Gemeinde Hohenlockstedt entfällt auf Landwirtschaft und Waldflächen. Die Siedlungsfläche hat einen Anteil von lediglich 8,2 Prozent (375 ha). Davon werden 61 Hektar für Gewerbe und Industrie genutzt. Im Gemeindegebiet wurden sieben Gewerbestandorte identifiziert. Diese unterscheiden sich in ihrer Nutzungsstruktur und Größe deutlich. Der Standort Süd verfügt durch die direkte Nähe zur B 206 über die beste verkehrliche Anbindung. Mit Ausnahme des Standortes Hungriger Wolf befinden sich alle anderen Standorte im Siedlungsbereich oder am nördlichen Ortsrand, wodurch der gewerbliche Verkehr durch den Ort gelenkt wird.

Aktuell verfügt die Gemeinde über keine erschlossenen und vermarktungsfähigen Gewerbegrundstücke. Vereinzelt gibt es leerstehende Gebäude in den Gewerbestandorten, die sich jedoch in Privatbesitz befinden und dadurch schwer aktivierbar sind. Am Standort Süd besteht Nachverdichtungspotenzial.

Die Erfassung des kreisweiten Gewerbeflächenangebotes hat ergeben, dass im östlichen Kreisgebiet aktuell keinerlei Gewerbeflächen zur Verfügung stehen und auch keine Flächenausweisungen geplant sind. Insofern ergeben sich durch die Erschließung von Gewerbeflächen in Hohenlockstedt Potenziale Betriebe, die im näheren Umland auf der Suche nach Gewerbebauland sind, in der Gemeinde anzusiedeln.

Kreisweit beläuft sich das aktuelle und geplante Flächenangebot auf rund 129 Hektar (netto), wobei ein erheblicher Teil erst in einigen Jahren auf dem Markt zur Verfügung stehen wird. Zudem ist bei einigen Standorten eine tatsächliche Realisierung des aktuell genannten Flächenumfangs noch nicht sichergestellt. Generell zeigt sich eine deutliche Konzentration der aktuellen und geplanten Standorte auf die Kommunen in (unmittelbarer) Nähe zur A 23. Hinzu kommen größere Potenzialflächen in Büttel und Glückstadt. Folglich sollten, vorausgesetzt die erfassten Flächen werden in nennenswertem Umfang realisiert, in den kommenden Jahren ausreichend Gewerbeflächen zur Verfügung stehen.

Der Gewerbeflächenumsatz in Hohenlockstedt summierte sich zwischen 2008 bis 2017 auf ca. 4,2 Hektar. Dabei handelte es sich um zwei unbebaute Gewerbegrundstücke im Gewerbe- und Industriegebiet am Ridderser Weg. Grund für das geringe Vermarktungsgeschehen war vor allem das begrenzte Flächenangebot in den vergangenen Jahren. Andere vermarktbar unbebaute Gewerbeflächen gab es im Betrachtungszeitraum nicht.

Im Kreis Steinburg wurden im selben Zeitraum insgesamt 148 Kauffälle für Gewerbebauland getätigt. Der Gewerbeflächenumsatz summierte sich auf rund 85,2 Hektar. Dies entspricht

durchschnittlich rund 8,5 Hektar pro Jahr. Das Marktgeschehen und damit die Nachfrage konzentriert sich auf Gemeinden in (unmittelbarer) Nähe zur A 23. Rund 90 Prozent des Flächenumsatzes entfielen auf zehn Kommunen und dort insbesondere auf die autobahnnahen Standorte. Dort gab es auch die höchsten Kaufpreise für Gewerbebauland. Mit der Entfernung zur Stadt Hamburg und A 23 nimmt das Preisniveau ab.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße der Kauffälle lag bei ca. 5.800 Quadratmetern, wobei die meisten Grundstücke rund 2.000 bis 5.000 Quadratmeter umfassten. Rund 20 Kauffälle umfassten jeweils mehr als einen Hektar Grundstücksfläche und machten etwa die Hälfte des Flächenumsatzes aus. Größere Grundstücksverkäufe erfolgten tendenziell in den autobahnnahen Standorten. Die Analyse eines Teils der Flächenumsätze zeigt, dass auf das Handwerk & Gewerbe sowie Kfz-bezogene Nutzer die meisten Kauffälle entfielen. Sie fragen in der Regel kleinere Gewerbegrundstücke von 1.000 bis 5.000 Quadratmetern nach. Gleichzeitig dominierte das Produzierende Gewerbe mit teilweise großvolumigen Grundstückskäufen die flächenbezogene Umsatzstatistik.

Die Gemeinde Hohenlockstedt sollte sich unter Berücksichtigung der Dynamik auf dem regionalen Gewerbeflächenmarkt deshalb zukünftig auf die Erschließung von kleinteiligen Gewerbegrundstücken fokussieren. Die Flächenumsätze zeigen, dass größere Ansiedlungen in der Regel in der Nähe zur A 23 erfolgen. Gleichzeitig ist davon auszugehen, dass die aktuelle Verkehrsanbindung ein Hemmnis für verkehrsintensive Gewerbebetriebe ist sich in Hohenlockstedt anzusiedeln. Neben der Deckung des Flächenbedarfs vor Ort, kann die Gemeinde auch von Ansiedlungen externer Betriebe profitieren. Insbesondere für Betriebe, die im östlichen Kreisgebiet Flächen suchen, könnte die Gemeinde Hohenlockstedt dann aufgrund des fehlenden Flächenangebotes in den umliegenden Kommunen ein interessanter Standort sein.

### **Orientierungsrahmen Gewerbeflächenbedarf**

Die Einschätzung der zukünftigen Gewerbeflächennachfrage kann aufgrund der geringen Anzahl der Kauffälle für Gewerbebauland in Hohenlockstedt nur näherungsweise anhand von Szenarien erfolgen. Auf Basis eines beschäftigten- und konjunkturbezogenen Prognoseansatzes ergibt sich ein Flächenbedarf von rund 5,4 bis 6,3 Hektar (netto) bis zum Jahr 2035. Der Bruttoflächenbedarf einschließlich Erschließung sowie öffentlicher Grün- und Parkflächen dürfte bei ca. sieben bis acht Hektar liegen. Verläuft die konjunkturelle Entwicklung besser, ist ein etwas höherer Flächenbedarf wahrscheinlich.

Im Abgleich mit den aktuellen Rahmenbedingungen des Standortes Hohenlockstedt ergeben sich für die jeweiligen gewerblichen Nutzergruppen hinsichtlich ihrer Standortanforderungen unterschiedliche generelle Ansiedlungspotenziale. Aufgrund der allgemeinen Standortlage und der aktuellen Verkehrsanbindung ist die Standortakzeptanz der Nutzergruppen, für die eine gute überregionale Verkehrsanbindung und die Lage in bzw. in der Nähe von Oberzentren wichtig ist, als eher gering einzuschätzen.

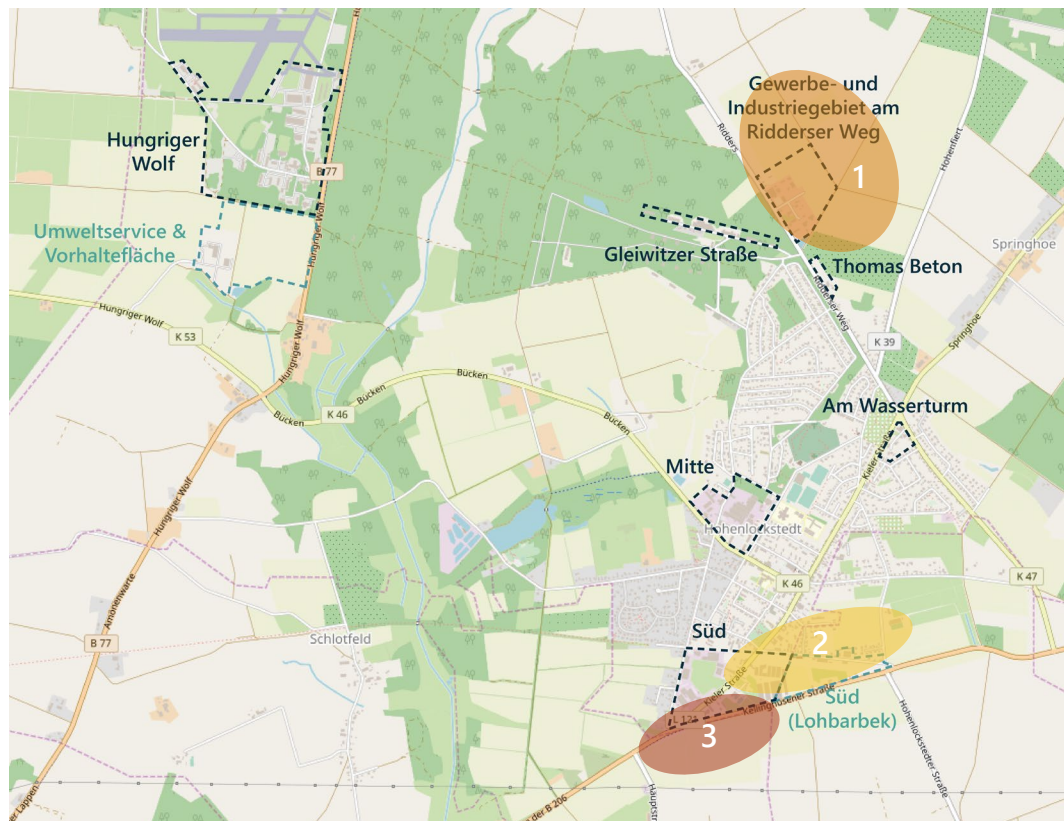
Die höchsten Ansiedlungspotenziale ergeben sich für serviceorientierte und technische Dienstleistungen sowie für Handwerksunternehmen. Sie haben ähnliche Standortvoraussetzungen und agieren meist in einem bestimmten Markt- und Kundengebiet und sind daher auch in ländlichen Räumen zu finden. In der Regel fragen sie kleinere Grundstücke nach. Im

Rahmen einer Unternehmensbefragung in der Gemeinde zu Jahresbeginn 2018 gaben drei ansässige Betriebe an zusätzliche Flächenbedarfe in Höhe von rund 1,7 Hektar zu haben.

### Gewerbeflächenentwicklungskonzept

Vor dem Hintergrund der entwicklungspolitischen Zielsetzungen der Gemeinde Hohenlockstedt zusätzliche gewerbliche Bauflächen zu erschließen, wurden im Rahmen des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes drei Suchräume untersucht. Diese befinden sich im Umfeld des Gewerbe- und Industriegebietes am Ridderser Weg sowie nördlich bzw. südlich der B 206 außerhalb des Gemeindegebietes in den Nachbarkommunen Lohbarbek und Winseldorf (vgl. Abbildung 1). Die Auswahl erfolgte auf Grundlage der Analyseergebnisse der sozioökonomischen Rahmenbedingungen und der räumlichen Nutzungsstruktur im Gemeindegebiet unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Zielsetzungen des Landesentwicklungsplans.

ABBILDUNG 1: RÄUMLICHE VERORTUNG DER SUCHRÄUME UND GEWERBESTANDORTE IN HOHENLOCKSTEDT



QUELLEN: DANORD (2019); GEMEINDE HOHENLOCKSTEDT (2003); GEORG CONSULTING (2019).

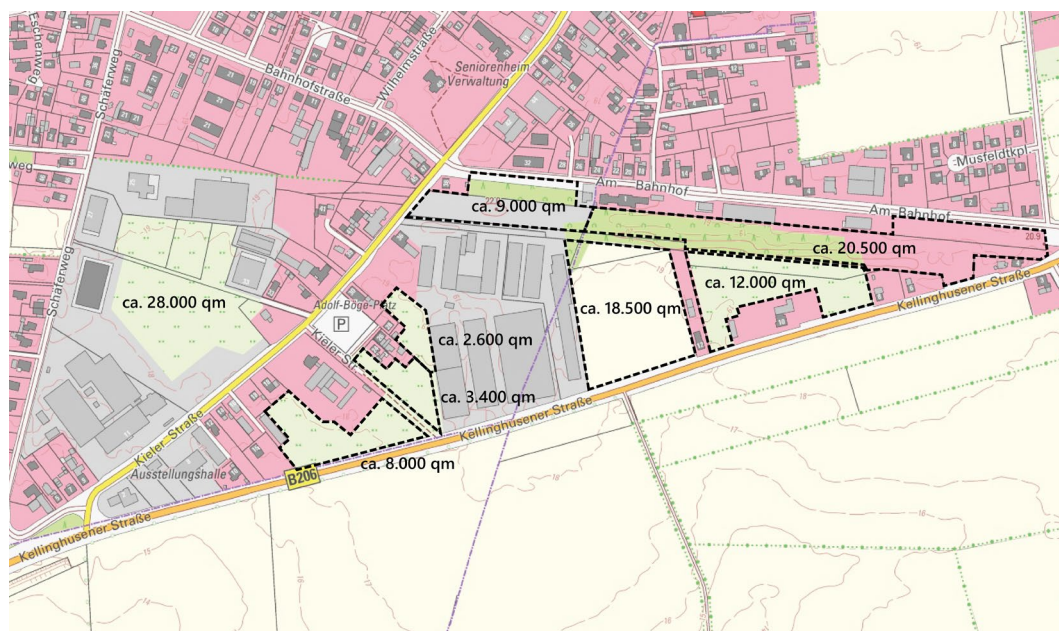
Interkommunale Kooperation wird, u. a. mithilfe von höheren Förderquoten, von der Landesregierung gefördert. Vorteile ergeben sich vor allem durch die Bündelung von finanziellen und personellen Ressourcen für Investitionen, wodurch Synergieeffekte und Effizienzsteigerungen möglich werden. Die beteiligten Kommunen können einen Kooperationsvertrag abschließen, der die Verteilung der Ausgaben und Einnahmen festlegt.



Die Nachverdichtung des Gewerbestandes Süd auf Hohenlockstedter und Lohbarbeker Gemeindegebiet (Suchraum 2) bietet aus gutachterlicher Sicht aufgrund der geringeren Flächeninanspruchnahme durch die Nutzung der bereits vorhandenen Erschließung und Infrastruktur sowie der Nähe zur B 206, Nahversorgung und Gewerbebetrieben die meisten Potenziale. Im Hinblick auf den berechneten Gewerbeflächenbedarf von 5,4 bis 6,3 Hektar (netto) bis zum Jahr 2035 sollte eine Aktivierung der unbebauten Flächen im Bestandsgebiet ausreichend sein. Jedoch kann die teilweise vorhandene Wohnnutzung sowie die kleinteilige Eigentümerstruktur eine Aufwertung und Verdichtung des Bestandsgebietes erschweren.

Das grob erfasste Nachverdichtungspotenzial umfasst ca. 74.000 Quadratmeter (netto), davon ca. 23.000 Quadratmeter in der Gemeinde Hohenlockstedt und ca. 51.000 Quadratmeter in der Gemeinde Lohbarbek. Auf dem Gelände der Firma G. Pohl-Boskamp GmbH umfasst die unbebaute Betriebserweiterungsfläche weitere rund 28.000 Quadratmeter. Diese Fläche wird jedoch im Flächenkonzept nicht weiter berücksichtigt (vgl. Abbildung 2).

ABBILDUNG 2: FLÄCHENPOTENZIALE ZUR NACHVERDICHTUNG INKL. FLÄCHENANGABE



QUELLEN: DANORD (2019); GEORG CONSULTING (2019).

Da Teile der Erschließung bereits vorhanden sind, werden sich die Erschließungskosten nach grober Schätzung auf rund 1,92 Mio. belaufen. Ihnen stehen potenzielle Einnahmen in Höhe von grob 1,85 Mio. Euro gegenüber. Mindestens 80 Prozent der Baukosten können von der Landesregierung gefördert werden. Als mögliche Nutzer eignen sich aufgrund der nahen Wohnbebauung vor allem nicht störendes Gewerbe, wie etwa Kleingewerbe, Handwerksunternehmen sowie serviceorientierte und technische Dienstleistungen. In ausgewählten Bereichen wären auch kleinere Speditionsbetriebe tendenziell möglich.

Insgesamt stellt die Nachverdichtung des Standortes Süd im Rahmen einer interkommunalen Kooperation ein ambitioniertes und voraussichtlich komplexes Verfahren dar. Die Umsetzung eines solchen Projektes könnte aber Modellcharakter für den Umgang mit Flächenverbrauch im ländlichen Raum in Verbindung haben und einen positiven Beitrag zur Nachverdichtung der Siedlungsstruktur liefern.

Neben der Nachverdichtung sollte ein weiterer Fokus der zukünftigen Gewerbeflächenpolitik in der Gemeinde Hohenlockstedt auf der Nachnutzung leerstehender Gewerbeimmobilien liegen. Hierfür sollten entsprechende personelle und finanzielle Ressourcen bereitgestellt werden. Dies kann etwa in Form eines Kümmerers in der Verwaltung (z. B. Flächenmanager) erfolgen. Dieser Aufgabe kommt insbesondere unter Berücksichtigung voraussichtlich mehrjähriger Planungsverfahren für die Erschließung der Potenzialflächen am Standort Süd eine zentrale Bedeutung zu, um in den kommenden Jahren ein gewisses Flächenangebot in Hohenlockstedt zu gewährleisten.

Sofern sich langfristig die überregionale Erreichbarkeit der Gemeinde durch den Bau der Nordumgehung verbessern und das Flächenangebot entlang der A 23 erkennbar reduziert haben sollte, kann zu einem späteren Zeitpunkt die Entwicklung der Potenzialfläche südlich der B 206 in der Gemeinde Winseldorf erneut überprüft werden.

# 1 EINLEITUNG

## Hintergrund und Aufgabe

Das vorliegende Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die Gemeinde Hohenlockstedt wurde durch das Büro Georg Consulting erstellt. Anlass der Studie ist ein Mangel an gewerblichen Baugrundstücken im Gemeindegebiet, dem durch die Ausweisung neuer Gewerbeflächen entgegengewirkt werden soll.

Im Rahmen der Studie werden grundlegende Indikatoren der Wirtschaftsstruktur sowie der regionale Gewerbeflächenmarkt analysiert. Zunächst erfolgt in Kapitel 2 eine sozioökonomische Grundlagenanalyse, welche u. a. zentrale Aussagen zur räumlichen Lage, demografischen Entwicklung, zum Arbeitsmarkt, zur Qualifikationsstruktur der Beschäftigten, zu Pendlerverflechtungen, zur Wirtschaftsstruktur und zur Entwicklung der Betriebe beinhaltet. Die Datenanalyse stellt die kommunale Entwicklung in Relation zu übergeordneten administrativen Ebenen (Amt Kellinghusen, Amt Itzehoe-Land, Kreis Steinburg, Schleswig-Holstein und Deutschland) dar.

Kapitel 3 umfasst die Untersuchung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen, die Nutzungsstruktur der bestehenden Gewerbestandorte im Gemeindegebiet sowie das Vermarktungsgeschehen auf dem kreisweiten Gewerbeflächenmarkt der vergangenen Jahre. Ergänzend zur Datenanalyse wurden verschiedene Fachgespräche mit lokalen und regionalen Akteuren durchgeführt. In Kapitel 4 wird auf Basis der ausgearbeiteten Erkenntnisse zum Wirtschafts- und Gewerbestandort Hohenlockstedt der quantitative und qualitative Gewerbeflächenbedarf bis zum Jahr 2035 abgeleitet.

In Rücksprache mit dem Auftraggeber wurden mögliche Potenzialflächen für die zukünftige Gewerbeflächenentwicklung identifiziert. Die Gemeinde Hohenlockstedt hat mit den Nachbargemeinden Lohbarbek und Winseldorf Vereinbarungen getroffen, im Rahmen einer möglichen interkommunalen Flächenentwicklung, auch Flächen in diesen Gemeinden in Betracht zu ziehen. Der Fokus liegt dabei auf Flächen nahe der gemeinsamen Gemeindegrenzen unter Berücksichtigung der Nähe zur B 206. In Kapitel 5 werden die identifizierten Flächen hinsichtlich ihrer Eignung für eine gewerbliche Flächenentwicklung analysiert und bewertet.

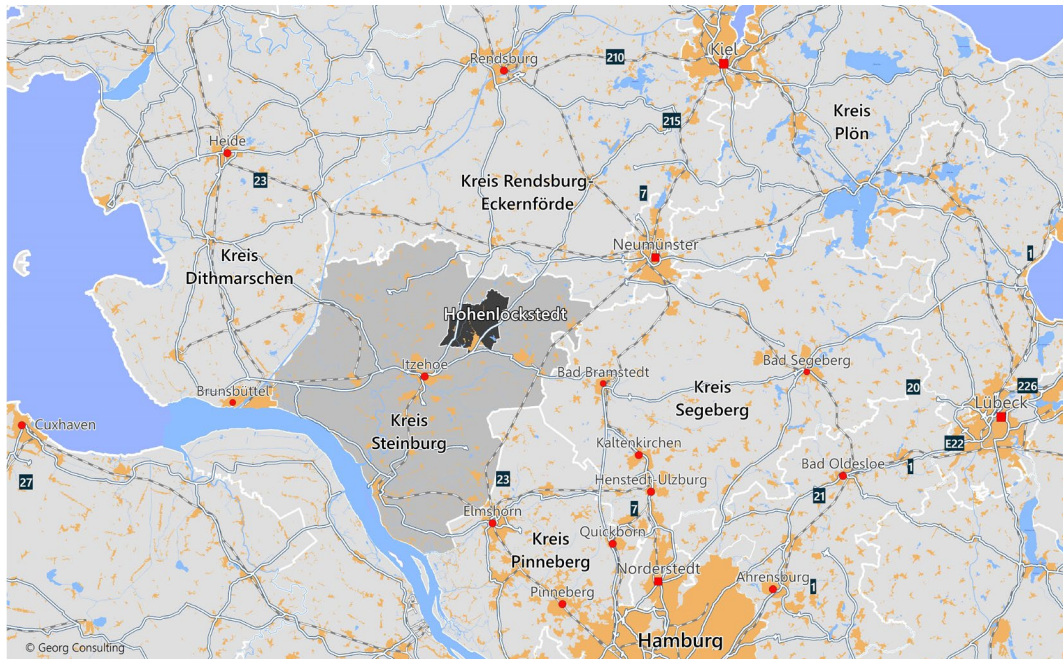
Im Ergebnis des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes stehen umsetzungsfähige Empfehlungen und Maßnahmen für eine nachfrage- und bedarfsgerechte Flächenvorsorge. Für zwei Standorte werden grobe Nutzungskonzepte sowie Kosten und Erlöse der Standortentwicklung aufgezeigt. Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept dient als Empfehlungsgrundlage für die Verwaltung und die Kommunalpolitik sowie als Grundlage für weitere formelle Plan- und Genehmigungsverfahren. Im Rahmen der Studie wurden der Kreis Steinburg – Regionalplanung, die egeb Wirtschaftsförderung sowie der Gewerbeverein Hohenlockstedt als Schlüsselakteure mit eingebunden.

## Räumliche Einordnung

Die Gemeinde Hohenlockstedt befindet sich im Kreis Steinburg im Südosten Schleswig-Holsteins. Mit einer Fläche von rund 45,6 Quadratkilometern ist Hohenlockstedt die flächenmäßig größte Gemeinde im Kreis. Sie gehört zum Amt Kellinghusen, das nordöstlich der Kreisstadt

Itzehoe liegt. Das Kreisgebiet grenzt im Norden an den Kreis Rendsburg-Eckernförde, im Osten an den Kreis Segeberg und im Südosten an den Kreis Pinneberg. Im Südwesten verläuft die Kreisgrenze entlang der Elbe und im Nordwesten entlang des Nord-Ostsee-Kanals, der gleichzeitig weitestgehend die Grenze zum Kreis Dithmarschen bildet. Die nächsten Oberzentren sind die Hansestadt Hamburg und Neumünster (vgl. Abbildung 3).

ABBILDUNG 3: MAKROSTANDORT



QUELLEN: GFK GEOMARKETING GMBH (2018); GEORG CONSULTING (2018).

Zusammen mit den Kreisen Pinneberg, Dithmarschen und Nordfriesland bildet der Kreis Steinburg die Region Westküste. Dabei handelt es sich um eine regionale Kooperation entlang der sogenannten Landesentwicklungsachse A 23/B 5. Ein Regionalmanagement koordiniert die regionale Kooperation und dient als Schnittstelle für die Akteure in der Region. Darüber hinaus werden durch das Regionalmanagement kreisübergreifende Projekte umgesetzt und Fördergelder für regionale Projekte akquiriert. Mit 16 anderen Umlandkommunen und der Kreisstadt formt die Gemeinde Hohenlockstedt zudem die Region Itzehoe. Ähnlich wie bei der Region Westküste werden Projekte gefördert und gemeinsam umgesetzt. Schwerpunktthemen der interkommunalen Kooperation sind Gewerbe & Verkehr, Wohnen & Leben sowie Naherholung & Natur.

Der Kreis Steinburg ist ebenfalls Teil der Metropolregion Hamburg mit insgesamt rund 5,3 Mio. Einwohnern. Der Kreis Steinburg ist administrativ sehr kleinteilig strukturiert und besteht aus insgesamt 111 Kommunen. Diese gliedern sich wiederum in die drei amtsfreien Städte Itzehoe, Glückstadt und Wilster sowie die sieben Ämter Breitenburg, Horst-Herzhorn, Itzehoe-Land, Kellinghusen, Krempermarsch, Schenefeld und Wilstermarsch.



## 2 SOZIOÖKONOMISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1 MAKROSTANDORT

Die Makrolage und die verkehrliche Erreichbarkeit sind nach wie vor wichtige Faktoren bei der Standortentscheidung von Unternehmen. Insbesondere die anhaltende Internationalisierung sowie neue Produktions- und Logistikkonzepte erfordern eine hochleistungsfähige verkehrliche Infrastruktur.

#### **Verkehrsanbindung**

Die Gemeinde Hohenlockstedt profitiert von der zentralen Lage zwischen dem Oberzentrum Neumünster und der Kreisstadt Itzehoe, die als Mittelzentrum fungiert. Das Stadtzentrum Itzehoe ist rund neun Kilometer entfernt, nach Neumünster sind es rund 30 Kilometer. Die überregionale Verkehrsanbindung Hohenlockstedts erfolgt über die A 23. Die sogenannte Westküstenautobahn beginnt in der Stadt Heide (Kreis Dithmarschen) und verläuft auf insgesamt 96 Kilometer durch die Kreise Steinburg und Pinneberg in Richtung Süden bis zum Autobahndreieck Hamburg-Nordwest, wo sie auf die A 7 trifft. Von Hohenlockstedt aus sind die nächsten Anschlussstellen Itzehoe-Mitte und Itzehoe-Süd rund zehn bzw. zwölf Kilometer entfernt. Die Hansestadt Hamburg kann über die A 23 in rund 45 Minuten Fahrtzeit erreicht werden. Die A 7 verläuft östlich von Hohenlockstedt von Norden nach Süden. Die nächste Anschlussstelle (Bad Bramstedt) ist etwa 27 Kilometer entfernt (vgl. Abbildung 3).

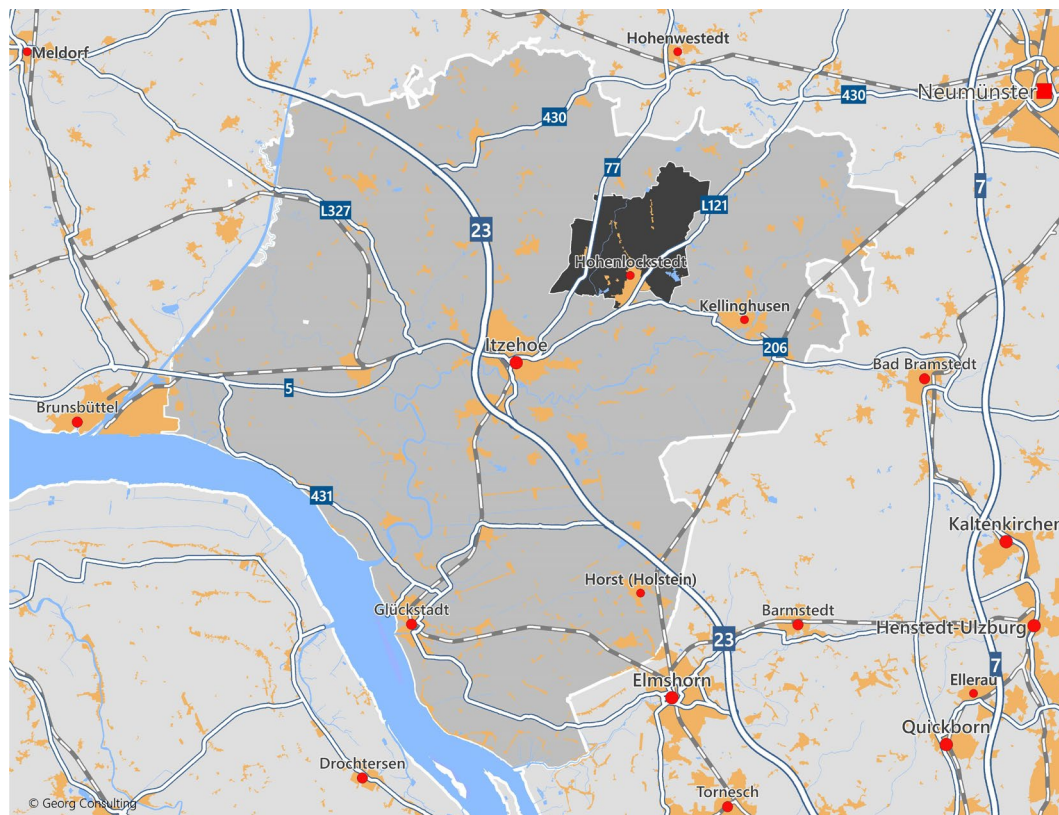
Die drei weiteren Oberzentren Schleswig-Holsteins Kiel (etwa 50 Minuten Fahrtzeit), Flensburg und Lübeck (je rund 70 Minuten Fahrtzeit) sind aus dem Gemeindegebiet gut zu erreichen. Der internationale Flughafen Hamburg ist rund 65 Kilometer entfernt. Die Fahrtzeit zum Hamburg Airport beträgt von Hohenlockstedt weniger als eine Stunde.

Auf regionaler Ebene erfolgt die Anbindung der Gemeinde Hohenlockstedt insbesondere über die B 77 und B 206. Die B 77 führt von der Anschlussstelle Itzehoe-Süd durch das Stadtgebiet und weiter durch den westlichen Teil der Gemeinde Hohenlockstedt in Richtung Norden. Sie passiert den Flugplatz Hungriger Wolf und verläuft über Hohenwestedt in Richtung Rendsburg. Die B 206 verläuft von Bad Segeberg über Bad Bramstedt und Kellinghusen sowie auf Höhe Hohenlockstedts entlang der südlichen Gemeindegrenze bis nach Itzehoe. An der Anschlussstelle Itzehoe-Mitte (A 23) mündet sie in die B 5, die weiter in Richtung Brunsbüttel führt.

Innerorts ist die L 121 die wichtigste Verkehrsachse. Sie führt von der B 206 als Kieler Straße durch den Ortskern in Richtung Norden. Die L 121 ist die schnellste Verbindung zwischen Itzehoe und Neumünster (vgl. Abbildung 4).

Die Gemeinde Hohenlockstedt ist seit der Stilllegung der Bahnverbindung Wrist – Itzehoe im Jahr 1975 nicht an den Schienenpersonennahverkehr angeschlossen. Der öffentliche Nahverkehr erfolgt über Busse. Der nächstgelegene Bahnhof ist Itzehoe. Dort halten IC-Züge (Westerland – Hannover/Dresden/Frankfurt am Main), der Regional-Express RE 6 (Westerland – Hamburg-Altona) sowie die Regionalbahnen RB 61 (Itzehoe – Hamburg), RB 62 (Itzehoe – Heide) und RB 71 (Itzehoe – Hamburg-Altona). Der Bahnhof Itzehoe ist mit der Buslinie 15 in regelmäßigem Takt erreichbar.

ABBILDUNG 4: VERKEHRSINFRASTRUKTUR



QUELLEN: GFK GEOMARKETING GMBH (2018); GEORG CONSULTING (2018).

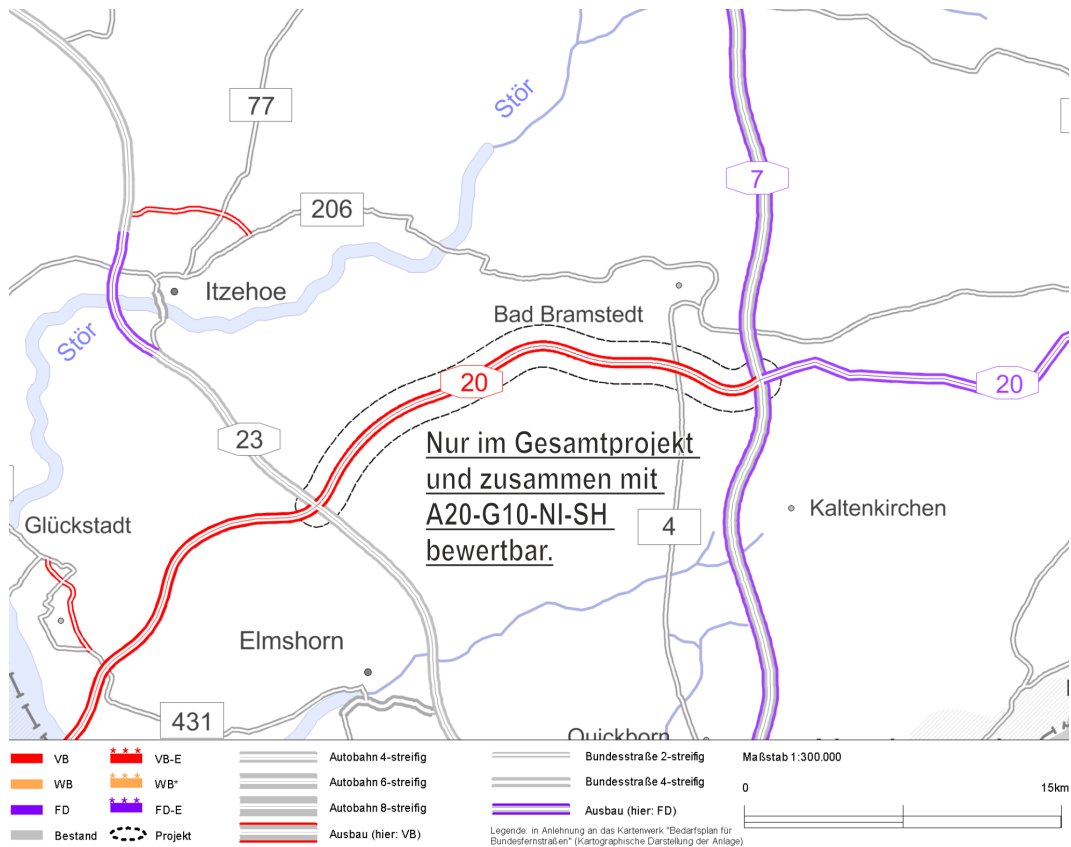
### Ausbau der Verkehrsinfrastruktur

Aktuell werden in der Öffentlichkeit zwei Verkehrsprojekte diskutiert, die zu einer Verbesserung der verkehrlichen Anbindung der Gemeinde Hohenlockstedt führen würden. Zum einen handelt es sich um den Neubau einer Umgehungsstraße nördlich der Stadt Itzehoe. Sie soll die B 77 und B 206 mit der A 23 verbinden und den Durchgangsverkehr in der Kreisstadt deutlich verringern. Das Projekt ist im Bundesverkehrswegeplan 2030 mit vordringlichem Bedarf aufgeführt. Die Strecke umfasst nach vorläufigem Planungsstand des Landesbetriebes für Straßenbau (LBV) rund sechs Kilometer und verläuft von der Anschlussstelle Itzehoe-Nord über das Gemeindegebiet von Ottenbüttel und Schlotfeld, wo sie auf die B 77 und B 206 trifft. Jedoch erfolgt vor dem Beginn der Entwurfsplanung bis Mitte 2021 von der Behörde noch eine Prüfung mehrerer Trassenvarianten. Die verträglichste Trasse fließt dann in das Planfeststellungsverfahren ein. Unter Berücksichtigung mehrjähriger Planungsprozesse und erwartbaren Klageverfahren ist aus heutiger Sicht mit einer Fertigstellung in der zweiten Hälfte der 2020er zu rechnen (vgl. Abbildung 5).

Zum anderen ist der Weiterbau der A 20 als Ost-West-Tangente geplant. Vom aktuellen Ende, der Anschlussstelle Bad Segeberg-Ost, soll die A 20 in Richtung Westen mit Kreuzung der A 7 und A 23 auf Höhe der Stadt Glückstadt unter der Elbe sowie weiter ins nordwestliche Niedersachsen bis Westerstede verlaufen. Das Projekt ist im Bundesverkehrswegeplan 2030 ebenfalls mit einem vordringlichen Bedarf kategorisiert und ist als Gesamtprojekt, also nicht in Teilabschnitten, zu betrachten. Die jeweiligen Abschnitte in Schleswig-Holstein befinden sich aktuell in der Planfeststellung bzw. -änderung. Die verantwortliche Planungsgesellschaft

Deges geht aktuell, ohne weitere Klageverfahren, von einem Weiterbau westlich von Bad Segeberg ab 2022 aus. Die Trasse würde etwa zehn bis zwölf Kilometer Luftlinie südlich von Hohenlockstedt verlaufen. Die nächste Anschlussstelle entsteht in der Gemeinde Bokel, die rund 20 Kilometer entfernt ist. Aufgrund der Entfernung sowie einer fehlenden und nicht vorgesehenen leistungsstarken Anbindung in Richtung Süden sind die positiven Auswirkungen der A 20 auf die Erreichbarkeit der Gemeinde Hohenlockstedt als eher gering einzuordnen.

ABBILDUNG 5: VORLÄUFIGER TRASSENVERLAUF DER NORDUMGEHUNG ITZEHOE UND DER A 20\*



\* AUSZUG AUS DEM BUNDESVERKEHRSWEGEPLAN 2030. QUELLEN: BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR UND DIGITALE INFRASTRUKTUR (2016).

## 2.2 DEMOGRAPHIE

Die Gemeinde Hohenlockstedt verfügt mit einer Gesamtfläche von 45,6 Quadratkilometern über ein vergleichsweise großes Gemeindegebiet. Ein Großteil davon sind Landwirtschafts- und Waldflächen (50,4 bzw. 33,4 %). Die Siedlungsfläche umfasst lediglich 8,2 Prozent. Entsprechend ist die Bevölkerungsdichte gering. Zum Jahresende 2017 lebten 6.160 Einwohner in der Gemeinde. Dies entspricht einer Bevölkerungsdichte von 135 Einwohnern pro Quadratkilometer. Auf Kreisebene lag der Vergleichswert bei 125 Einwohner pro Quadratkilometer. Landesweit waren es 182 und bundesweit 231 Einwohner pro Quadratkilometer.

### Einwohnerzuwachs in Hohenlockstedt

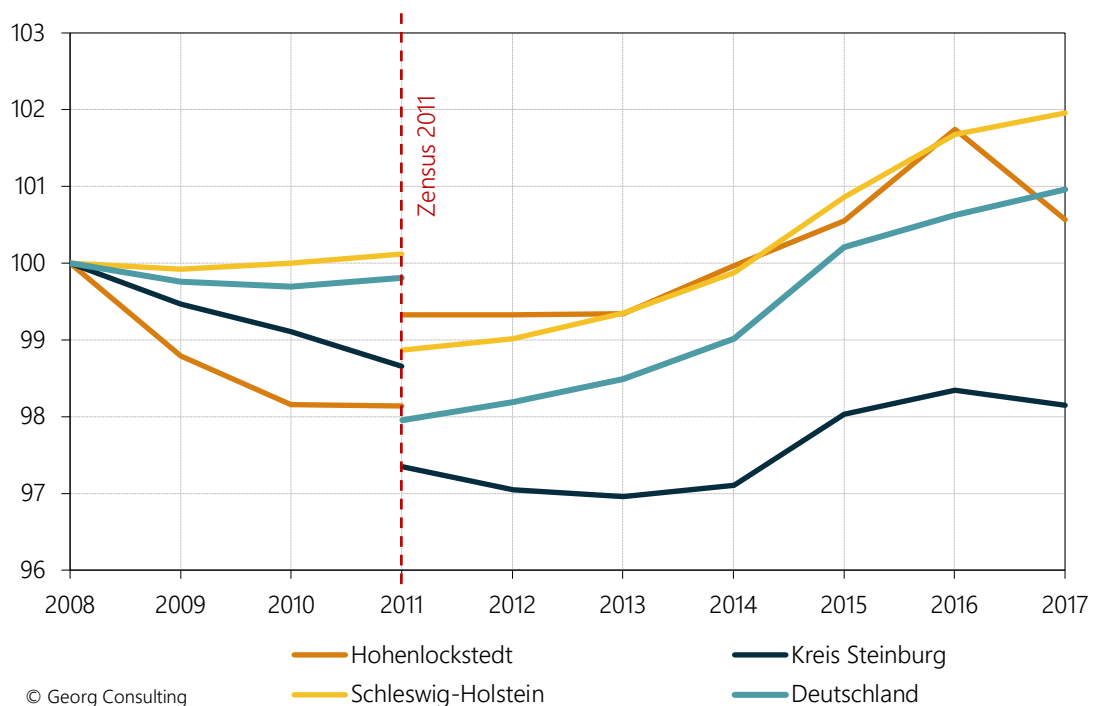
Im Zeitraum 2008 bis 2011 verlief die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Hohenlockstedt negativ (-1,9 %). Landesweit gab es eine leicht positive (+0,1 %), bundesweit eine leicht rückläufige Entwicklung (-0,2 %). Im Jahr 2011 erfolgte auf Grundlage des Zensus eine

Korrektur der demografischen Daten. Infolgedessen wurde die Einwohnerzahl der Gemeinde Hohenlockstedt um 73 Personen bzw. um 1,2 Prozent nach oben korrigiert (vgl. Abbildung 6).

Nach dem Zensus blieb die Bevölkerungszahl in der Gemeinde Hohenlockstedt zunächst stabil. Im Zeitraum 2013 bis 2016 wuchs die Bevölkerung dann überdurchschnittlich stark an (+2,4 %). Auf Landes- bzw. Bundesebene wurde ein ähnliches Wachstum erzielt. Während der positive Trend dort anhielt, verlor die Gemeinde Hohenlockstedt im Jahr 2017 zuletzt 72 Einwohner (-1,2 %). Seit dem Jahr 2011 verzeichnete die Gemeinde Hohenlockstedt insgesamt einen Bevölkerungszuwachs von 1,2 Prozent. Dies entspricht 76 zusätzlichen Einwohnern. Im Kreis Steinburg verlief die Bevölkerungsentwicklung ähnlich (+0,8 %). Auf Landes- und Bundesebene fiel der Zuwachs mit jeweils 3,1 Prozent deutlich höher aus (vgl. Abbildung 6).

ABBILDUNG 6: BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG 2008–2017\*, INDEXIERT

Index 2008 = 100



© Georg Consulting

\* BIS 2010: BEVÖLKERUNGSFortschreibung nach Zensus 1987; AB 2011: BEVÖLKERUNGSFortschreibung nach Zensus 2011. QUELLEN: STATISTISCHES AMT FÜR HAMBURG UND SCHLESWIG-HOLSTEIN (2018); STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2018); GEORG CONSULTING (2018).

### Verstärkte Zuwanderung zwischen 2011 und 2016

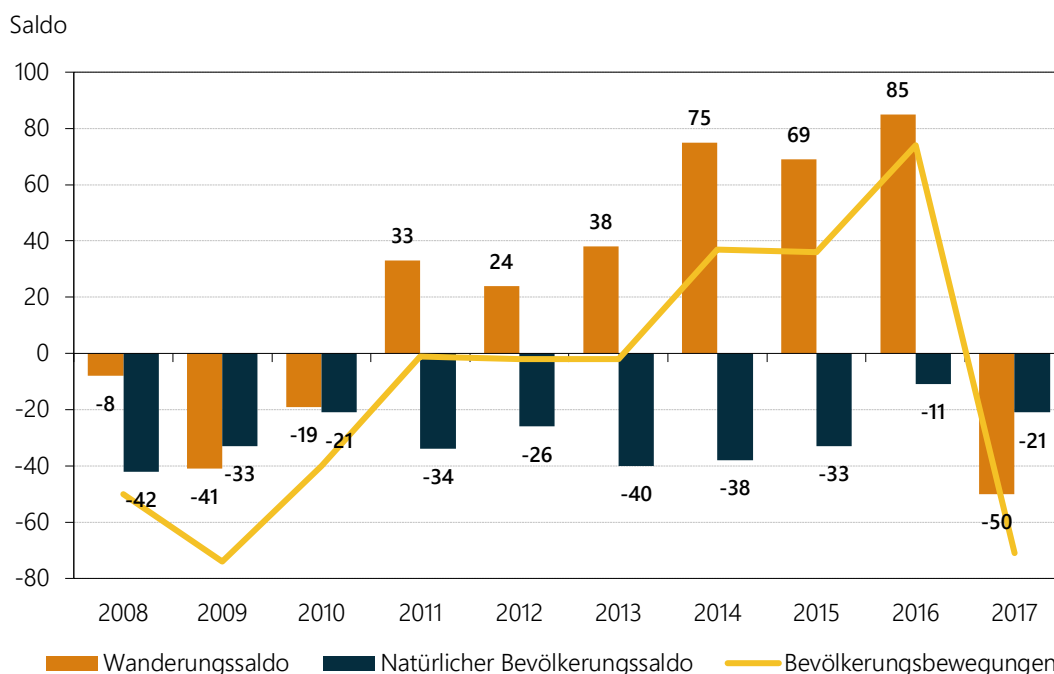
Die Bevölkerungsentwicklung setzt sich aus dem Wanderungssaldo (Differenz aus Zu- und Fortzügen) sowie aus dem Saldo der natürlichen Bevölkerungsbewegungen (Differenz aus Geburten und Sterbefällen) zusammen. Das Bevölkerungswachstum zwischen 2011 und 2016 in der Gemeinde Hohenlockstedt geht ausschließlich auf Zuwanderung zurück.

Die Zahl der Sterbefälle lag im Betrachtungszeitraum 2008 und 2017 stets höher als die der Geburten, wodurch die natürliche Bevölkerungsentwicklung negativ war. Im Durchschnitt standen 46 Geburten 76 Sterbefällen gegenüber. Dies entspricht einem natürlichen Bevölkerungsrückgang von durchschnittlich 30 Personen pro Jahr.

Im selben Zeitraum gab es im Durchschnitt 457 Zuzüge und 436 Fortzüge pro Jahr. Dies entspricht einem durchschnittlichen Wanderungsplus von 21 Personen. Zwischen den Jahren 2011 bis 2016 wurde der natürliche Bevölkerungsrückgang durch einen positiven Wanderungssaldo nahezu kompensiert bzw. übertroffen (vgl. Abbildung 7). Besonders in den Jahren 2014 und 2016 fiel die Zahl der Zuzüge mit 528 bzw. 559 Personen überdurchschnittlich hoch aus. Zuletzt nahm die Zahl der Zuzüge mit 446 Personen im Jahr 2017 wieder deutlich ab.

Die vermehrten Zuzüge sind zu einem erheblichen Anteil auf die Aufnahme von geflüchteten Personen zurückzuführen. Im Kreis Steinburg stieg der Anteil der ausländischen Bevölkerung zwischen 2011 und 2017 von 3,1 auf 6,6 Prozent. Landesweit lag der Anteil zuletzt bei 7,7 Prozent und bundesweit bei 11,7 Prozent. Auf Gemeindeebene gibt es hierzu keine verfügbaren Daten.

ABBILDUNG 7: BEVÖLKERUNGSBEWEGUNGEN IN DER GEMEINDE HOHENLOCKSTEDT 2008–2017\*



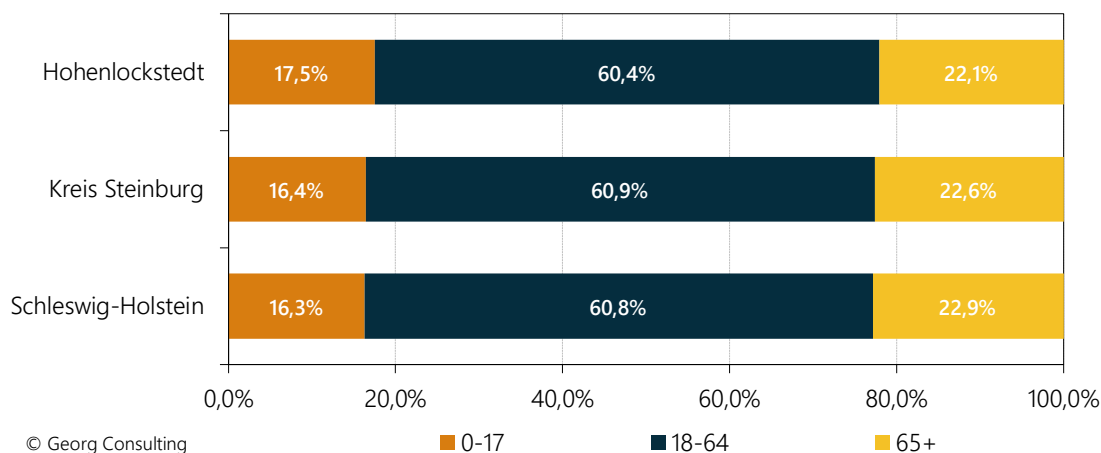
© Georg Consulting

\* WANDERUNGSSALDO UND SALDO DER NATÜRLICHEN BEVÖLKERUNGSBEWEGUNGEN; JAHRESGESAMTWERT. QUELLEN: STATISTISCHES AMT FÜR HAMBURG UND SCHLESWIG-HOLSTEIN (2018); STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2018); GEORG CONSULTING (2018).

### Vergleichsweise hoher Anteil der jungen Bevölkerung

Die Altersstruktur in der Gemeinde Hohenlockstedt zeichnet sich durch einen überdurchschnittlich hohen Anteil der jungen Bevölkerung aus. Diese Altersgruppe kam zum Jahresende 2017 auf einen Anteil von 17,5 Prozent. Auf Kreis- und Landesebene lag der Anteil bei 16,4 bzw. 16,3 Prozent. Die erwerbsfähige Bevölkerung im Alter von 18 bis 64 Jahren hatte einen Anteil von 60,4 Prozent und lag damit etwas unter den kreis- und landesweiten Vergleichswerten. Der Anteil der älteren Bevölkerung fiel mit 22,1 Prozent ebenfalls leicht unterdurchschnittlich aus (vgl. Abbildung 8).

ABBILDUNG 8: BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR NACH ALTERSGRUPPEN 2017



QUELLEN: STATISTISCHES AMT FÜR HAMBURG UND SCHLESWIG-HOLSTEIN (2018); GEORG CONSULTING (2018).

Bis zum Jahr 2030 wird sich laut Bevölkerungsprognose des Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein die Bevölkerung im Kreis Steinburg, ausgehend vom Basisjahr 2014, um 5,4 Prozent auf etwa 124.800 Einwohner reduzieren. Auf Landesebene wird ein Wachstum von 1,4 Prozent auf dann rund 2,87 Mio. Einwohner erwartet. Das Bevölkerungswachstum konzentriert sich dabei auf die an Hamburg angrenzenden Kreise sowie die vier Oberzentren. Auf Gemeindeebene liegen keine Bevölkerungsprognosen vor.

## 2.3 ARBEITSMARKT

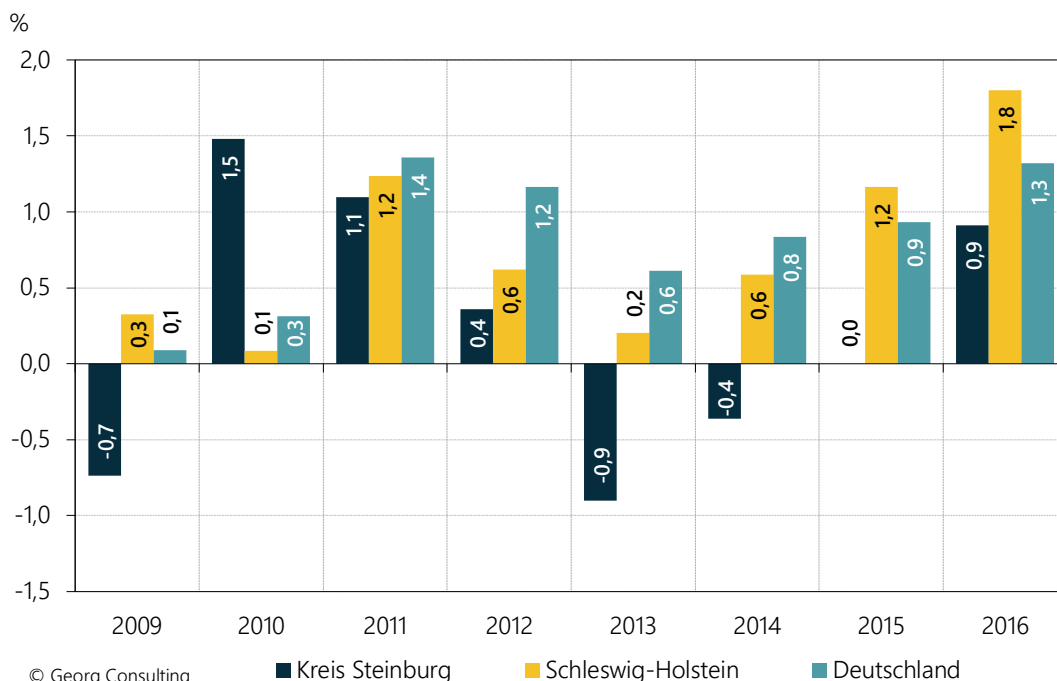
### 2.3.1 ERWERBSTÄTIGEN- UND BESCHÄFTIGTENENTWICKLUNG

Im Jahresdurchschnitt 2016 gab es rund 55.400 Erwerbstätige im Kreis Steinburg. Daten der Erwerbstätigenstatistik sind lediglich auf Kreis-, Landes- und Bundesebene verfügbar. Insgesamt hat sich der Arbeitsmarkt im Kreis Steinburg in den vergangenen Jahren positiv entwickelt. Die Zahl der Erwerbstätigen<sup>1</sup> ist zwischen 2008 und 2016 um 1,8 Prozent gestiegen. Auf Landes- und Bundesebene fiel das Wachstum mit 6,2 bzw. 6,8 Prozent jedoch stärker aus. Dynamisch verlief die Erwerbstätigenentwicklung zwischen 2010 und 2012 mit jährlichen Wachstumsraten von 0,4 bis 1,5 Prozent. In den zwei Folgejahren gab es zunächst einen Rückgang der Erwerbstätigenzahl sowie eine Stagnation im Jahr 2015. Zuletzt gab es wieder ein Wachstum (+0,9 %).

<sup>1</sup> Erwerbstätige sind alle Personen, die einer oder mehreren Erwerbstätigkeiten nachgehen, unabhängig von der Dauer der tatsächlich geleisteten oder vertragsmäßig zu leistenden wöchentlichen Arbeitszeit. Nach der Stellung im Beruf wird unterschieden zwischen Selbstständigen und mithelfenden Familienangehörigen sowie Arbeitnehmern. (Arbeiter und Angestellte, marginal Beschäftigte, Beamte). Die Erwerbstätigenzahlen dieser Studie beziehen sich auf den Jahresdurchschnittswert am Arbeitsort. Angaben liegen aktuell nur bis zum Jahr 2016 vor.



ABBILDUNG 9: JÄHRLICHE PROZENTUALE ENTWICKLUNG DER ERWERBSTÄTIGKEIT AM ARBEITSORT 2008–2016\*



© Georg Consulting

■ Kreis Steinburg ■ Schleswig-Holstein ■ Deutschland

\* AUSGANGSJAHR 2008, JAHRESDURCHSCHNITT. QUELLEN: STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2018); GEORG CONSULTING (2018).

### Überdurchschnittlicher Beschäftigungsaufbau im Amt Kellinghusen

Neben der Erwerbstätigenentwicklung ist die Entwicklung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung ein wichtiger Indikator des Arbeitsmarktes. Die Beschäftigtenzahlen liegen neben der Kreis-, Landes- und Bundesebene auch für die kommunale Ebene vor. Die aktuellsten Daten beziehen sich auf das Jahr 2017. Am 30. Juni 2017 waren 1.606 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Hohenlockstedter Unternehmen (am Arbeitsort) gemeldet.

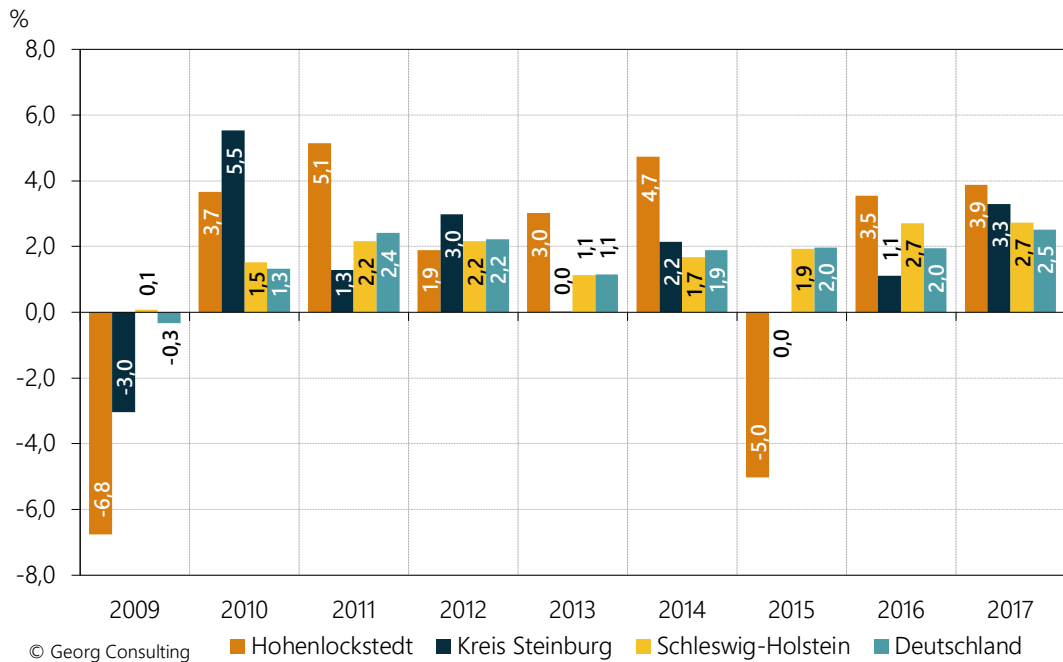
Nachdem die Beschäftigung in Hohenlockstedt im Zuge der globalen Wirtschafts- und Finanzkrise im Jahr 2009 deutlich zurückging, stieg sie in den darauffolgenden Jahren mit Ausnahme des Jahres 2015 stetig an. Insgesamt zeigt sich, dass die prozentuale Entwicklung auf Gemeindeebene aufgrund der geringen Gesamtzahl deutlicheren Schwankungen ausgesetzt ist als in den übergeordneten Vergleichsregionen (vgl. Abbildung 10).

Die Beschäftigtenentwicklung verlief in der Gemeinde Hohenlockstedt zwischen 2008 und 2017 insgesamt dynamisch (+14,1 %), was 199 zusätzlichen Arbeitsplätzen entspricht. Im Kreis Steinburg gab es ein geringeres Wachstum von 13,3 Prozent. Im Bundesdurchschnitt stieg die Beschäftigtenzahl um 16,1 Prozent an. Auf Landesebene wurde sogar ein Wachstum von 17,3 Prozent verzeichnet.

Ähnlich wie auf Landesebene stieg die Beschäftigung im Amt Kellinghusen um 17,1 Prozent an (+607 SvB<sup>2</sup>). Innerhalb des Amtes waren 38,7 Prozent der Beschäftigten am Arbeitsort (4.153 SvB) in Hohenlockstedt gemeldet. Die Entwicklung in der Kreisstadt Itzehoe fiel mit einem Wachstum von 11,3 Prozent etwas verhaltener aus (vgl. Abbildung 11).

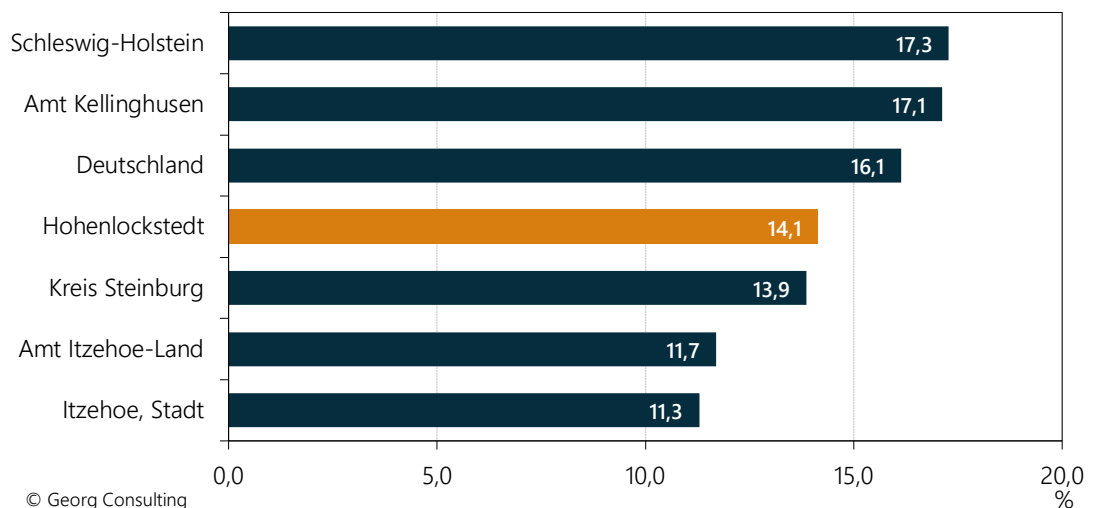
<sup>2</sup> SvB: sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

ABBILDUNG 10: JÄHRLICHE PROZENTUALE ENTWICKLUNG DER SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIGEN BESCHÄFTIGUNG AM ARBEITSORT 2008–2017\*



\* AUSGANGSJAHR 2008, STICHTAG: 30. JUNI. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2018); GEORG CONSULTING (2018).

ABBILDUNG 11: PROZENTUALE ENTWICKLUNG DER SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIGEN BESCHÄFTIGUNG AM ARBEITSORT IN DEN AUSGEWÄHLTEN ADMINISTRATIVEN EINHEITEN 2008–2017\*



\* STICHTAG: 30. JUNI. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2018); GEORG CONSULTING (2018).

Die durchschnittliche Arbeitsplatzintensität in Deutschland lag im Jahr 2017 bei 389 Beschäftigten je 1.000 Einwohner. In Schleswig-Holstein fiel der Wert mit 334 Beschäftigten etwas geringer aus. Der Kreis Steinburg wies mit 288 Beschäftigten eine geringere Arbeitsplatzintensität als Land und Bund auf. Innerhalb des Kreises zeigten sich dabei deutlich unterschiedliche Werte. In der Kreisstadt Itzehoe gab es überdurchschnittlich viele Arbeitsplätze (543 SvB), im Amt Kellinghusen lag die Arbeitsplatzintensität bei 182 Beschäftigten. Innerhalb des Amtes Kellinghusen wies die Gemeinde Hohenlockstedt eine höhere Arbeitsplatzintensität von 261 Beschäftigten auf.

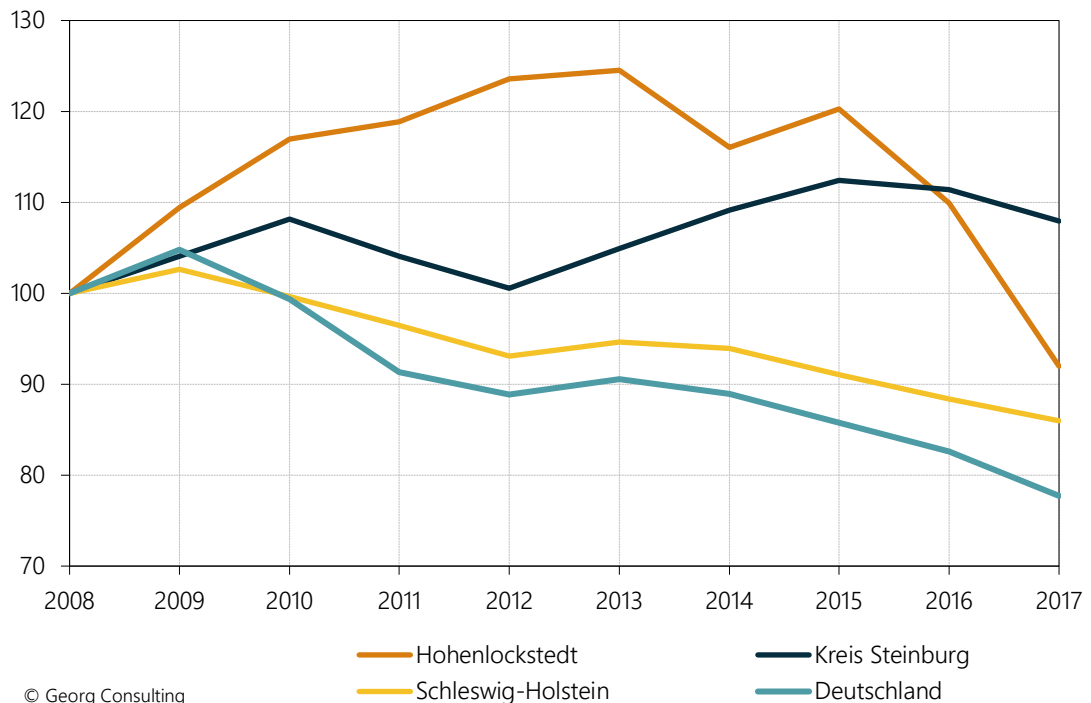


### 2.3.2 ARBEITSLOSIGKEIT

Während in Schleswig-Holstein und Deutschland nach der Finanz- und Wirtschaftskrise die Zahl der arbeitslos gemeldeten Personen nahezu konstant sank, stieg die Arbeitslosigkeit in der Gemeinde Hohenlockstedt zunächst bis zum Jahr 2013 kontinuierlich an. Zwischen 2015 und 2017 ging die Arbeitslosigkeit jedoch deutlich zurück (-23,5 %). Im Jahr 2017 waren im Gemeindegebiet im Jahresdurchschnitt 195 Arbeitslose am Wohnort gemeldet. Dies sind 17 Personen weniger als im Jahr 2008 (-8,0 %). Während die Zahl der Arbeitslosen auf Landes- und Bundesebene stärker sank (-14,0 bzw. -22,3 %), stieg sie im Kreis Steinburg im Gesamtzeitraum sogar um 8,0 Prozent an (vgl. Abbildung 12).

ABBILDUNG 12: ENTWICKLUNG DER ARBEITSLOSENZAHLEN 2008–2017, INDEXIERT\*

Index 2008 = 100

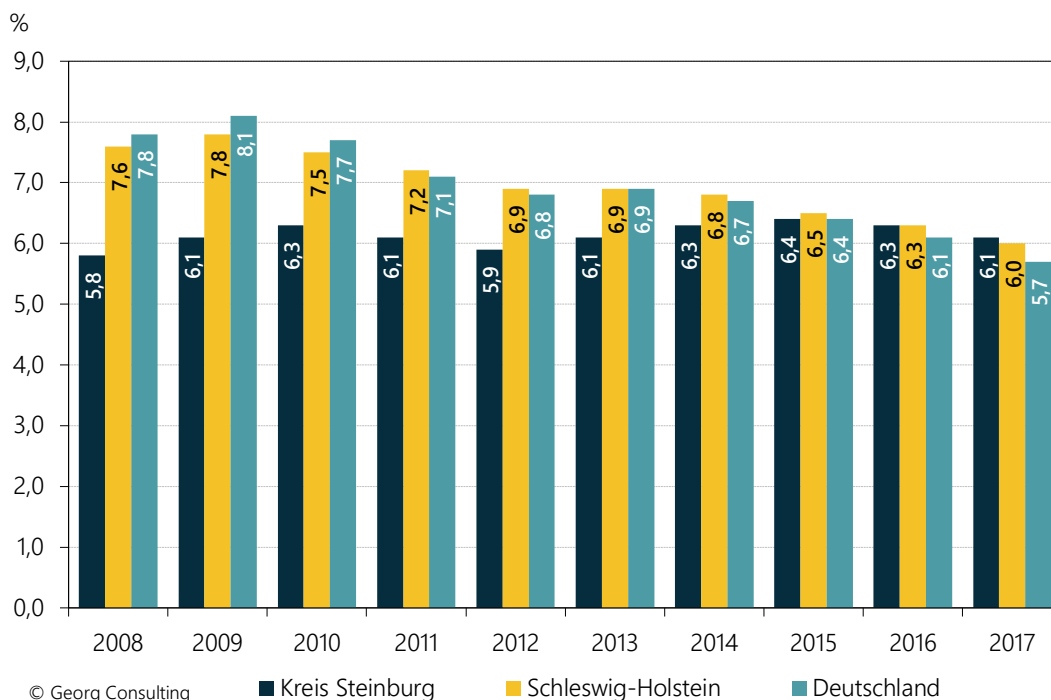


© Georg Consulting

\* JAHRESDURCHSCHNITT. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2018); GEORG CONSULTING (2018).

Die Arbeitslosenquote erhöhte sich im Kreis Steinburg in diesem Zuge um 0,3 Prozentpunkte. Auf Landes- und Bundesebene ging die Arbeitslosenquote im gleichen Zeitraum um 1,6 bzw. 2,1 Prozentpunkte zurück. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass das Ausgangsniveau des Kreises mit einer Quote von 5,8 Prozent im Jahr 2008 vergleichsweise niedrig war (vgl. Abbildung 13). Zuletzt lag sie mit 6,1 Prozent erstmals über dem Landes- und Bundesdurchschnitt (6,0 bzw. 5,7 %). Da die Bundesagentur für Arbeit erst ab einer Bezugsgröße von mehr als 15.000 zivilen Erwerbspersonen Arbeitslosenquoten veröffentlicht, liegen für die Gemeinde Hohenlockstedt keine Daten vor. Unterstellt man jedoch einen Anteil der zivilen Erwerbspersonen von rund 88 Prozent an der erwerbsfähigen Bevölkerung, wie es auf Kreis- und Landesebene der Fall ist, beliefe sich die Arbeitslosenquote in Hohenlockstedt im Jahr 2017 auf etwa 6,0 Prozent.

ABBILDUNG 13: ENTWICKLUNG DER ARBEITSLOSENQUOTE 2008–2017\*



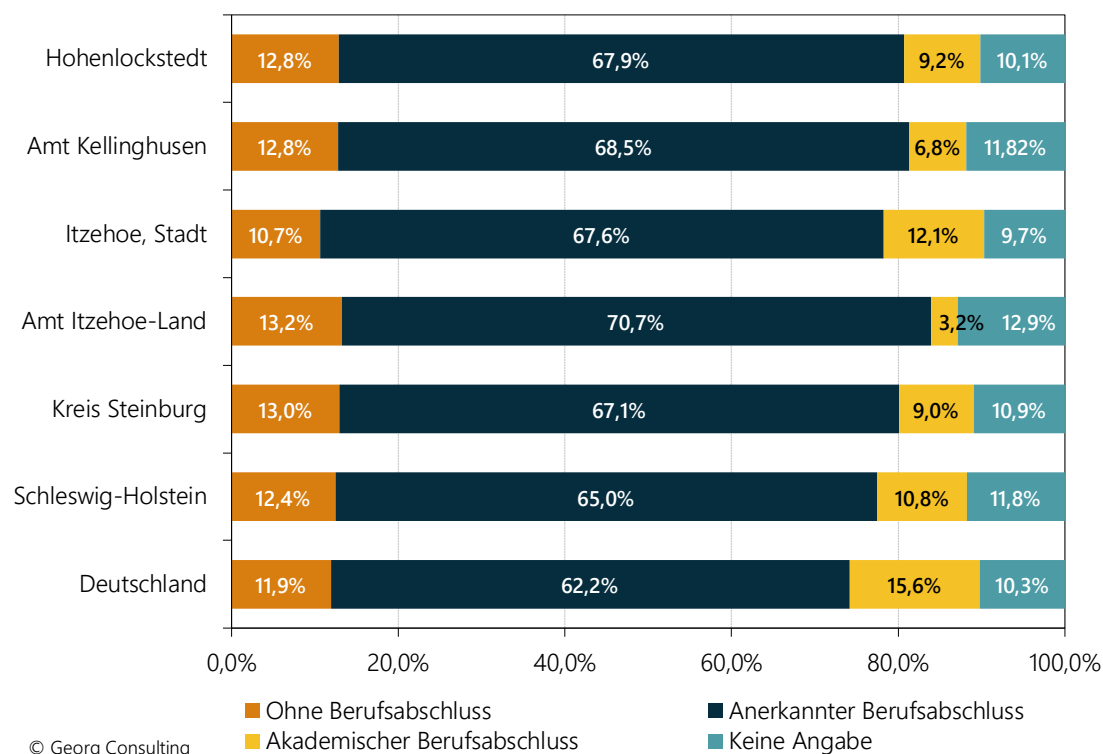
\* JAHRESDURCHSCHNITT. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2018); GEORG CONSULTING (2018).

### 2.3.3 QUALIFIKATIONSSTRUKTUR DER BESCHÄFTIGTEN

Der Arbeitsmarkt in der Gemeinde Hohenlockstedt ist durch einen hohen Anteil an Beschäftigten mit einem anerkannten Berufsabschluss geprägt. Der entsprechende Anteil lag im Jahr 2017 mit 67,9 Prozent über dem landes- und bundesweiten Durchschnitt (65,0 bzw. 62,2 %). Der Anteil von Beschäftigten ohne anerkannten Berufsabschluss fiel in der Gemeinde Hohenlockstedt (12,8 %) ebenfalls höher als in Schleswig-Holstein und Deutschland (12,4 bzw. 11,9 %) aus. Auf Kreisebene hatten 13,0 Prozent der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten keinen anerkannten Berufsabschluss.

Der Anteil an Beschäftigten mit akademischem Abschluss lag in der Gemeinde Hohenlockstedt 2017 bei 9,2 Prozent und somit leicht über dem Kreisniveau (9,0 %). Im Amt Kellinghusen lag der Anteil bei lediglich 6,8 Prozent. In Schleswig-Holstein verfügten 10,8 Prozent der Beschäftigten über ein abgeschlossenes Studium, im Bundesdurchschnitt traf dies auf 15,6 Prozent zu (vgl. Abbildung 14). Für eine Kommune im ländlichen Raum ist der Anteil vergleichsweise hoch.

ABBILDUNG 14: SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTE NACH BERUFSABSCHLUSS AM ARBEITSORT 2017\*



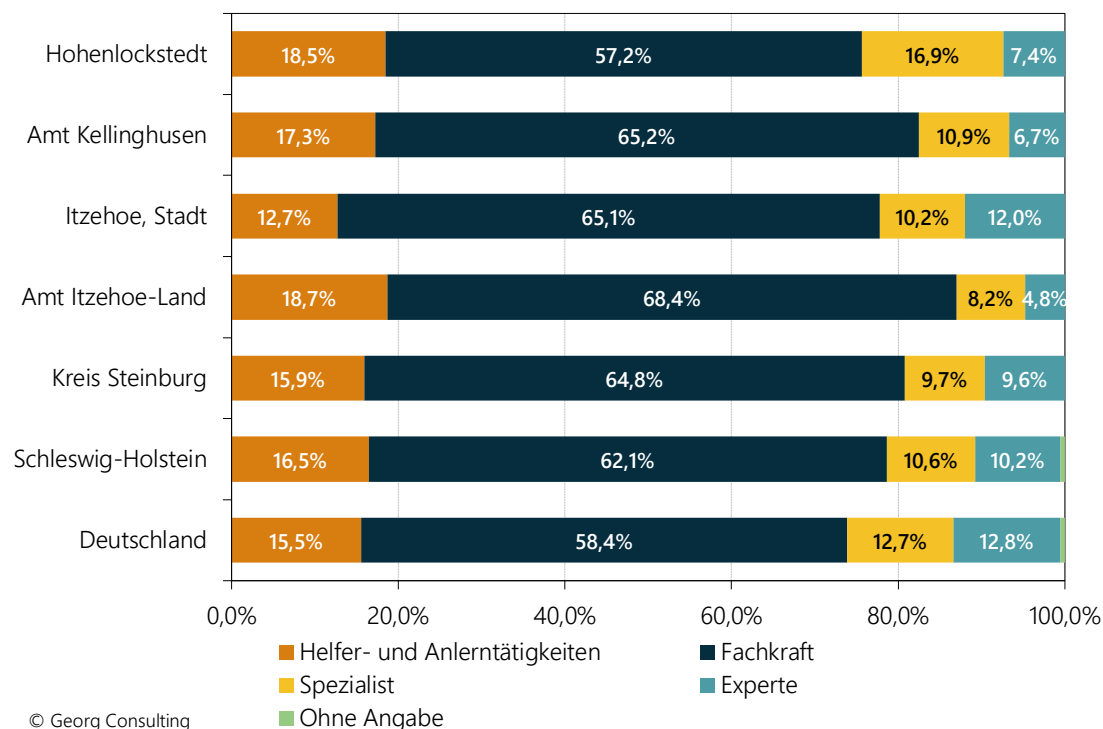
\* STICHTAG: 30. JUNI. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2018); GEORG CONSULTING (2018).

Neben der Qualifikationsstruktur der Beschäftigten wird auch das Anforderungsniveau<sup>3</sup> der ausgeübten Tätigkeit statistisch erfasst. In der Gemeinde Hohenlockstedt waren im Jahr 2017 18,5 Prozent der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Arbeitsverhältnissen angestellt, deren überwiegende Arbeit aus Helfer- und Anlernertätigkeiten bestand. Auf Kreis-, Landes- und Bundesebene fiel dieser Anteil mit 15,5 bis 16,5 Prozent geringer aus. Der Anteil der Fachkräfte fiel in Hohenlockstedt im Gegensatz zu den übergeordneten Vergleichsräumen mit 57,2 Prozent geringer aus. Im Amt Kellinghusen lag der entsprechende Anteil bei 65,2 Prozent, im Amt Itzehoe-Land sogar bei 68,4 Prozent.

Hingegen gab es in Hohenlockstedter Unternehmen vergleichsweise viele Arbeitsplätze, deren Ausübung einen hohen bis sehr hohen Komplexitätsgrad, Spezialkenntnisse oder umfassende Führungsfunktionen beinhalten. Im Jahr 2017 galten 16,9 Prozent der Beschäftigten als Spezialist und weitere 7,4 Prozent als Experte. Summiert entfiel somit fast ein Viertel (24,3 %) aller Beschäftigungsverhältnisse auf diese beiden höchsten Anforderungsniveaus. Im Amt Kellinghusen lag der entsprechende Vergleichswert bei lediglich 17,6 Prozent, im Kreis Steinburg bei 19,2 Prozent. Bundesweit gab es hingegen mit 25,5 Prozent anteilig mehr Arbeitsplätze mit hohen bis sehr hohen Anforderungen (vgl. Abbildung 15).

<sup>3</sup> Das Anforderungsniveau beschreibt die Schwierigkeit der ausgeübten Tätigkeit. Neben der formalen Qualifikation, werden informelle Bildung und/oder benötigte Berufserfahrungen in die Einstufung des ausgeübten Berufes einbezogen. Die aktuell ausgeübte Tätigkeit muss nicht dem erlernten Beruf entsprechen und ist nicht mit dem beruflichen Bildungsabschluss eines Beschäftigten zu verwechseln. Das Anforderungsniveau wird in vier Stufen kategorisiert: Helfer, Fachkraft, Spezialist und Experte.

ABBILDUNG 15: SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTE NACH ANFORDERUNGSNIVEAU DER AUSGEÜBTEN TÄTIGKEIT (KIDB 2010) 2017\*



\* STICHTAG: 30. JUNI. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2018); GEORG CONSULTING (2018).

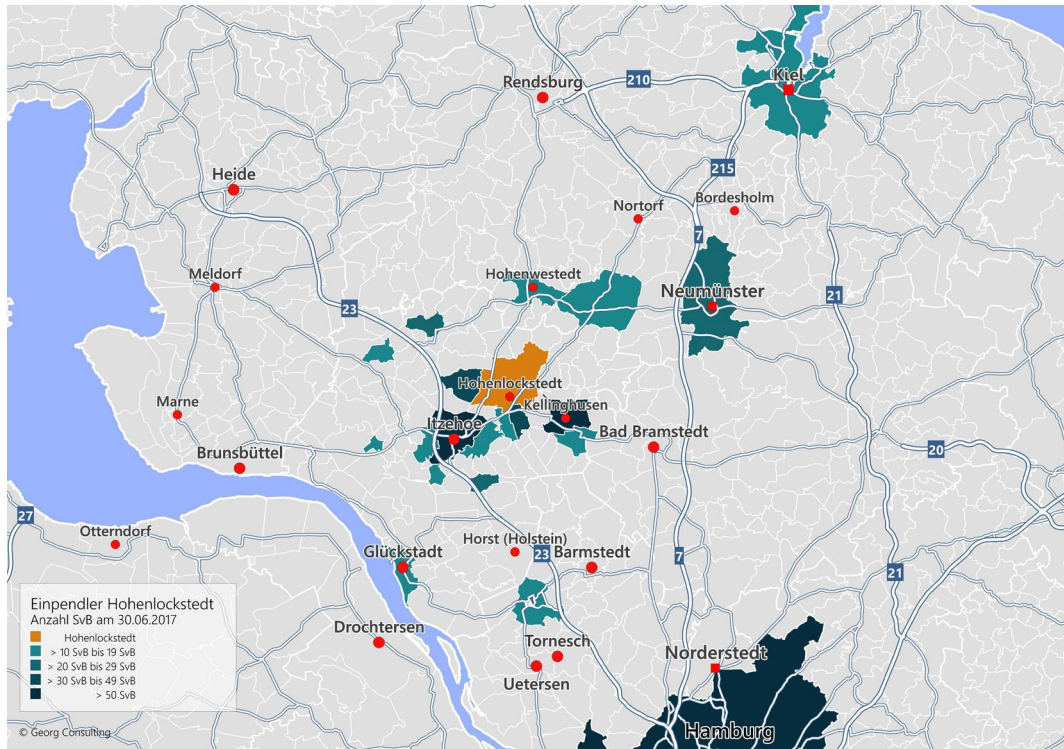
### 2.3.4 PENDLERVERFLECHTUNGEN

Die Gemeinde Hohenlockstedt hatte zum Stichtag 30. Juni 2017 einen negativen Pendlersaldo von -632 Personen. Insgesamt 1.158 Einpendler hatten ihren Arbeitsplatz in einem Betrieb im Gemeindegebiet, wohnten jedoch außerhalb der Kommune. Demgegenüber standen 1.790 Auspendler die ihren Wohnort, jedoch nicht ihren Arbeitsplatz, in der Gemeinde Hohenlockstedt hatten. Der Gemeinde Hohenlockstedt kommt somit tendenziell eine höhere Bedeutung als Wohnort zu.

Insgesamt kamen 59,6 Prozent aller Einpendler aus dem Kreis Steinburg (690 SvB), davon wiederum die meisten aus der Kreisstadt Itzehoe (201 SvB) und der Stadt Kellinghusen (78 SvB). Aus Hamburg pendelten 59 Beschäftigte ein. Danach folgten die Nachbargemeinde Lohbarbek (33 SvB), Hohenaspe (30 SvB), Neumünster (27 SvB), Lägerdorf (22 SvB) und Schenefeld (20 SvB). Aus den umliegenden Kreisen hatten 96 Einpendler ihren Wohnsitz in Rendsburg-Eckernförde, 39 Einpendler in Dithmarschen und 38 Einpendler in Pinneberg (vgl. Abbildung 16).

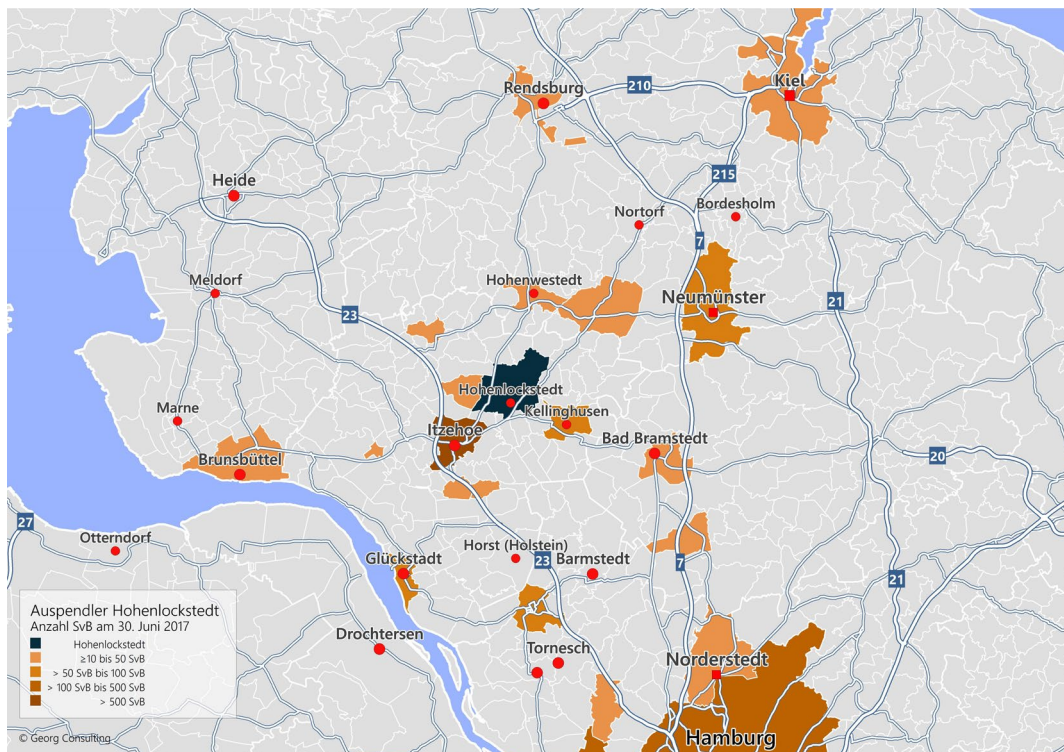
Von den insgesamt 2.237 Beschäftigten mit Wohnort Hohenlockstedt hatten lediglich 447 Personen auch ihren Arbeitsplatz in der Gemeinde. Von den Auspendlern hatten mehr als die Hälfte ihren Arbeitsort im Kreis Steinburg (944 SvB), darunter in der Kreisstadt Itzehoe (566 SvB), in Kellinghusen (83 SvB) und in Glückstadt (58 SvB). Auf Kreisebene folgten Hamburg (179 SvB), Pinneberg (157 SvB), Segeberg (110 SvB) und Rendsburg-Eckernförde (109 SvB). Auf kommunaler Ebene sind die Städte Neumünster (77 SvB) und Elmshorn (74 SvB) sowie Hohenwestedt (49 SvB) und Bad Bramstedt (48 SvB) zu nennen (vgl. Abbildung 17).

ABBILDUNG 16: GEMEINDE HOHENLOCKSTEDT – EINPENDLER (SVB) NACH WOHNORT 2017\*



\* STICHTAG: 30. JUNI; KOMMUNEN MIT WOHNORT VON ZEHN UND MEHR EINPENDLERN. QUELLEN: GFK GEOMARKETING GMBH (2018); STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2018); GEORG CONSULTING (2018).

ABBILDUNG 17: GEMEINDE HOHENLOCKSTEDT – AUSPENDLER (SVB) NACH ARBEITSORT 2017\*



\* STICHTAG: 30. JUNI; KOMMUNEN MIT ARBEITSORT VON ZEHN UND MEHR EINPENDLERN. QUELLEN: GFK GEOMARKETING GMBH (2018); STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2018); GEORG CONSULTING (2018).

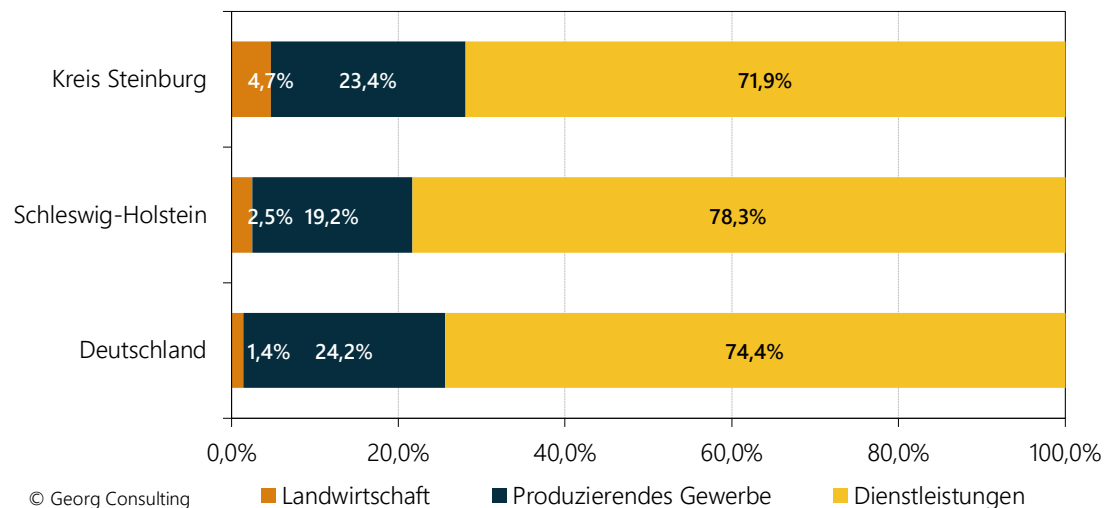


## 2.4 WIRTSCHAFTSSTRUKTUR

### 2.4.1 ERWERBSTÄTIGEN- UND BESCHÄFTIGTENSTRUKTUR

Von den rund 55.400 Erwerbstätigen im Kreis Steinburg arbeiteten im Jahr 2016 71,9 Prozent in den Dienstleistungsbereichen. Dies entspricht etwa 39.900 Erwerbstätigen. Im Vergleich zu den übergeordneten administrativen Ebenen fiel dieser Anteil unterdurchschnittlich aus. Bundesweit betrug der Anteil der Dienstleistungsbereiche 74,4 Prozent, in Schleswig-Holstein sogar 78,3 Prozent. In der Industrie arbeiteten anteilig mit 23,4 Prozent (ca. 12.900 Erwerbstätige) ebenfalls etwas weniger Erwerbstätige als im Bundesdurchschnitt (24,2 %). Auf Landesebene fällt der Vergleichswert noch niedriger aus (19,2 %). Demgegenüber ist in Schleswig-Holstein die Landwirtschaft mit 2,5 Prozent aller Erwerbstätigen stärker ausgeprägt als im Bundesdurchschnitt (1,4 %). Im Kreis Steinburg ist die Landwirtschaft von erhöhter Bedeutung. Rund 4,7 Prozent bzw. rund 2.600 Erwerbstätige im Kreis arbeiteten im Jahresdurchschnitt 2016 im primären Sektor (vgl. Abbildung 18).

ABBILDUNG 18: ERWERBSTÄTIGENSTRUKTUR NACH SEKTOREN 2016\*



\* JAHRESDURCHSCHNITT. QUELLEN: STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2018); GEORG CONSULTING (2018).

Aktuellere und strukturell differenzierte Daten als zu den Erwerbstätigen liegen für die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten vor, die in der Statistik sogenannten Wirtschaftszweigen zugeordnet werden. Aufgrund der vergleichsweise geringen Anzahl der Beschäftigten in einigen Wirtschaftszweigen unterliegen die Angaben für die Gemeinde Hohenlockstedt teilweise der statistischen Geheimhaltung. Für das Amt Kellinghusen liegen diese jedoch größtenteils vor.

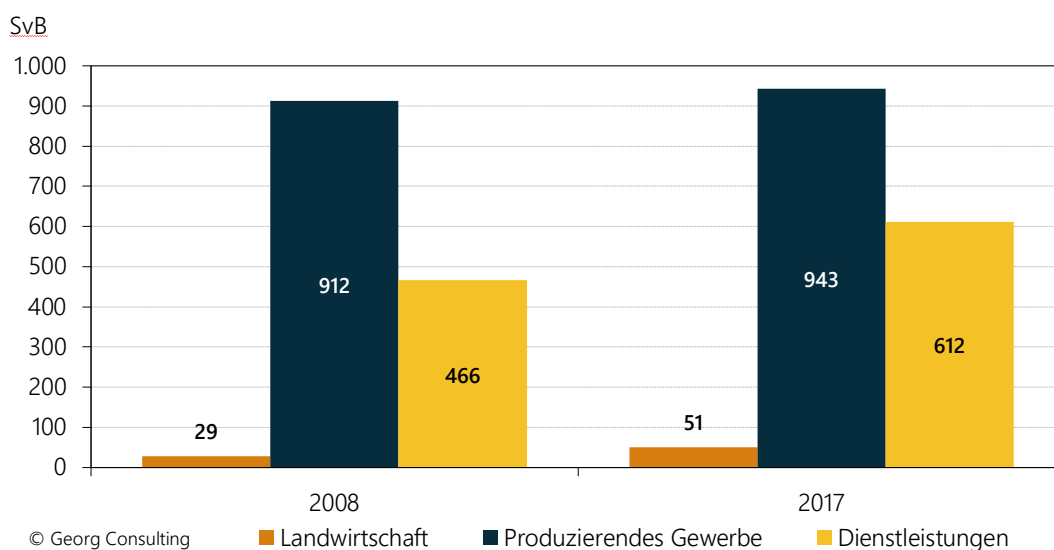
#### Beschäftigtenstruktur und -entwicklung in der Gemeinde Hohenlockstedt

Für die Gemeinde Hohenlockstedt lassen sich Anhand der statistischen Grundlage aussagen zur Beschäftigtenstruktur nach Wirtschaftssektoren und ausgewählten Wirtschaftszweigen treffen. Die Landwirtschaft zählte im Jahr 2017 51 Beschäftigte. Dies entspricht einem Anteil von 3,2 Prozent an der Gesamtbeschäftigung. Das Produzierende Gewerbe bzw. die Industrie hatte einen überdurchschnittlich hohen Anteil von 58,7 Prozent. Dementsprechend fiel der Anteil in den Dienstleistungsbereichen mit 38,1 Prozent vergleichsweise gering aus.

Gleichzeitig zeigte sich in den vergangenen Jahren ein deutliches Beschäftigungswachstum im tertiären Bereich. Von den seit dem Jahr 2008 zusätzlich entstandenen Beschäftigungsverhältnissen (+199 SvB) entfielen rund drei Viertel auf die Dienstleistungsunternehmen vor Ort. Ihr Zuwachs lag bei 31,3 Prozent bzw. 146 zusätzlichen Arbeitsplätzen. Das Produzierende Gewerbe baute nur in geringem Maße Beschäftigung auf. Gegenüber dem Ausgangsjahr gab es im Jahr 2017 31 Beschäftigte mehr (+3,4 %). Grund hierfür ist im Wesentlichen der Rückgang der Beschäftigung im dazugehörigen Wirtschaftszweig Wasserversorgung und Entsorgungswirtschaft. Ausgehend von einem geringen Ausgangsniveau (29 SvB) erhöhte sich die Beschäftigung in der Landwirtschaft um 75,9 Prozent (vgl. Abbildung 19).

Insgesamt zählte die Gemeinde Hohenlockstedt im Jahr 2017 1.606 Beschäftigte. Im Produzierenden Gewerbe verteilen sich die 943 Beschäftigte auf Betriebe des Verarbeitenden Gewerbes und Baugewerbes. Im Bereich Bergbau, Energie- und Wasserversorgung, Entsorgungswirtschaft gibt es in der Gemeinde keine Beschäftigten. In den Dienstleistungsbereichen entfielen die meisten der 612 Arbeitsplätze auf den Handel (201 SvB), das Gesundheits- und Sozialwesen (134 SvB), sonstige Dienstleistungen (72 SvB) sowie Verkehr und Lagerei (68 SvB). Aufgrund der unvollständigen Datengrundlage sind Entwicklungen im Zeitverlauf nach Wirtschaftszweigen nicht darstellbar.

ABBILDUNG 19: BESCHÄFTIGTENSTRUKTUR NACH WIRTSCHAFTSSEKTOREN IN DER GEMEINDE HOHENLOCKSTEDT 2008 UND 2017\*



\* STICHTAG: 30. JUNI. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2018); GEORG CONSULTING (2018).

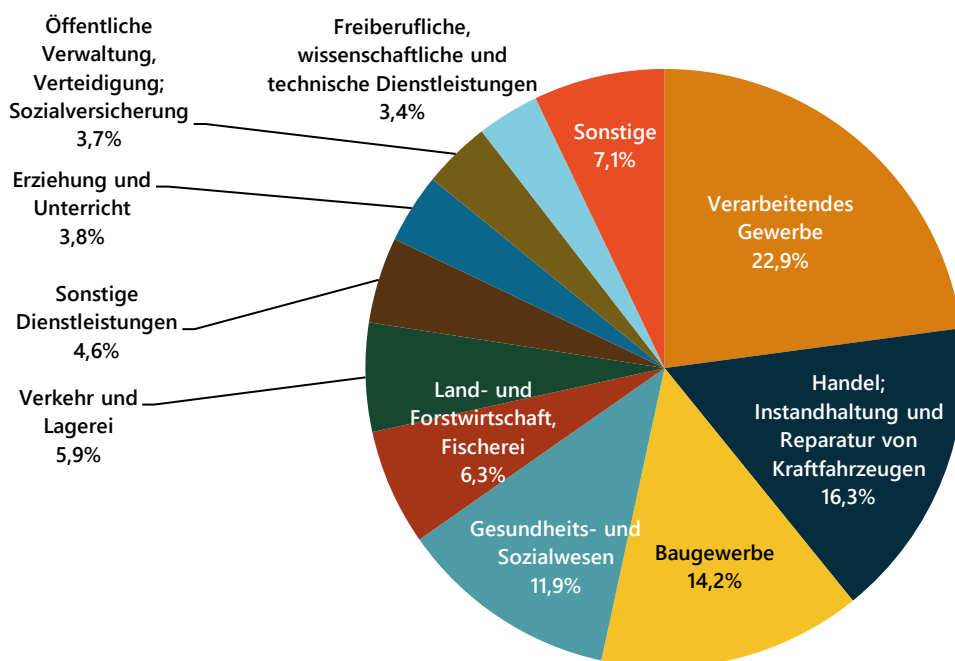
### Beschäftigtenstruktur und -entwicklung im Amt Kellinghusen

Bei einem Gesamtzuwachs von 607 Beschäftigten im Amt Kellinghusen, entfiel also etwa jeder dritte zusätzliche Arbeitsplatz auf Unternehmen in Hohenlockstedt. Die Beschäftigtenentwicklung in den drei Wirtschaftssektoren stellte sich ähnlich dar. Im Produzierenden Gewerbe gab es einen leichten Zuwachs um 5,3 Prozent auf 1.559 Beschäftigte (+78 SvB). In den Dienstleistungen entstanden 436 zusätzliche Arbeitsplätze (+23,0 %) und in der Landwirtschaft kamen 94 Beschäftigte hinzu (+56,3 %). Insgesamt zählten die Betriebe im Amt Kellinghusen 4.153 Beschäftigte. In Hohenlockstedt konzentrierten sich also knapp 40 Prozent der Arbeitsplätze.

Die mit Abstand meisten Beschäftigten waren im Jahr 2017 in Unternehmen des Verarbeitenden Gewerbes tätig. Mit 950 Personen lag ihr Anteil bei 22,9 Prozent der Gesamtbeschäftigung. Im Ausgangsjahr entfielen mehr als drei Viertel der Arbeitsplätze im Verarbeitenden Gewerbe auf Betriebe in Hohenlockstedt. Für das Jahr 2017 liegen keine Daten vor. Der Anteil dürfte aber ähnlich hoch sein, wodurch der Gemeinde Hohenlockstedt eine überdurchschnittliche Bedeutung als Standort für verarbeitende Betriebe zukommt.

Der zweitbeschäftigungsstärkste Wirtschaftszweig war der Handel (inkl. Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen) mit einem Anteil von 16,3 Prozent (677 SvB). Danach folgten das Baugewerbe (14,2 %; 591 SvB), das Gesundheits- und Sozialwesen (11,9 %; 494 SvB), die Land- und Forstwirtschaft (6,3 %; 261 SvB) und der Bereich Verkehr und Lagerei (5,9 %; 244 SvB) (vgl. Abbildung 20).

ABBILDUNG 20: BESCHÄFTIGTENSTRUKTUR NACH WIRTSCHAFTSZWEIGEN IM AMT KELLINGHUSEN 2017\*



© Georg Consulting

\* STICHTAG: 30. JUNI. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2018); GEORG CONSULTING (2018).

### Beschäftigtenentwicklung im Kreis Steinburg

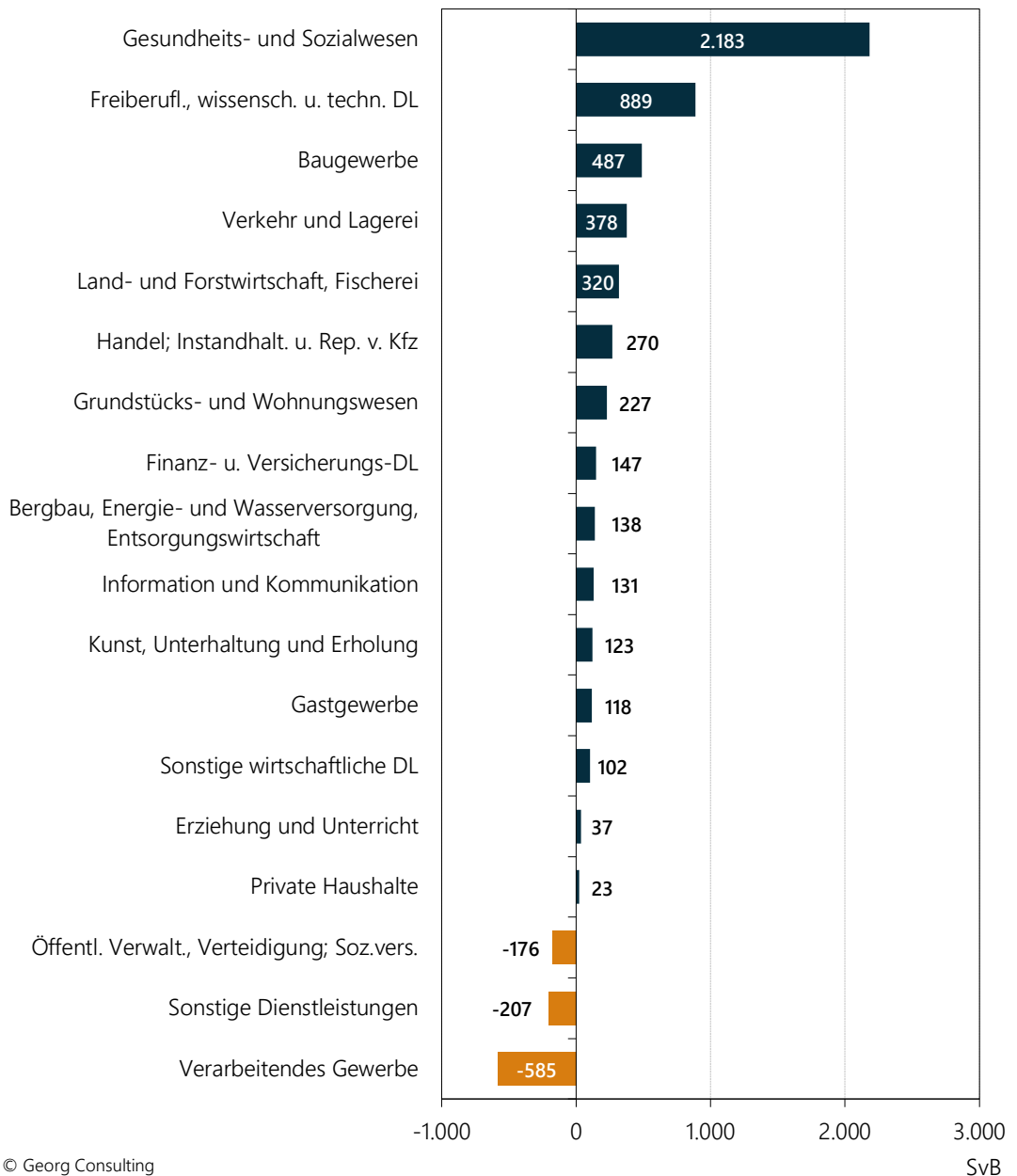
Auf Kreisebene sind zwischen 2008 und 2017 insgesamt 4.605 zusätzliche Beschäftigte entstanden. Fast die Hälfte (47,4 %) davon entfiel auf das Gesundheits- und Sozialwesen (+2.183 SvB). Es folgen mit deutlichem Abstand die freiberuflichen wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen (+889 SvB), das Baugewerbe (+487 SvB), der Bereich Verkehr und Lagerei (+378 SvB) sowie die Land- und Forstwirtschaft (+320 SvB).

Drei Wirtschaftszweige verzeichneten hingegen Beschäftigungsrückgänge. Im Verarbeitenden Gewerbe lag die Summe der Beschäftigten im Jahr 2017 um 585 Personen unter dem Ausgangswert im Jahr 2008 (-8,1 %). Die Entwicklung ist vornehmlich mit der Schließung der Priovis-Druckerei in Itzehoe zu begründen. Rechnet man diese Branche aus der Statistik heraus,



gäbe es im Verarbeiten Gewerbe sogar einen Zuwachs um 7,1 Prozent. Die sonstigen Dienstleistungen zählten im Jahr 2017 rund 200 Beschäftigte weniger (-11,7 %), in der öffentlichen Verwaltung, Verteidigung und Sozialversicherung lag der Rückgang bei 6,5 Prozent (-176 SvB) (vgl. Abbildung 21).

ABBILDUNG 21: BESCHÄFTIGTENENTWICKLUNG NACH WIRTSCHAFTSZWEIGEN IM KREIS STEINBURG 2008–2017\*



© Georg Consulting

\* STICHTAG: 30. JUNI. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2018); GEORG CONSULTING (2018).

### Regionale Spezialisierungen

Gemessen am Lokationsquotienten (LQ), der ausdrückt, inwieweit der Beschäftigtenanteil eines Wirtschaftszweiges im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (LQ 100) stärker oder schwächer

ausfällt<sup>4</sup>, sind im Amt Kellinghusen insbesondere die Land- und Forstwirtschaft (LQ 814,9; 261 SvB), das Baugewerbe (LQ 254,4; 677 SvB) und die sonstigen Dienstleistungen (LQ 181,0; 193 SvB) zu erwähnen. Des Weiteren haben der Handel (LQ 119,7; 677 SvB) und der Bereich Verkehr und Lagerei (LQ 110,3; 244 SvB) im Amt Kellinghusen vergleichsweise mehr Beschäftigte. Im Kreis Steinburg weisen ebenfalls die Land- und Forstwirtschaft (LQ 340,6; 994 SvB), die sonstigen Dienstleistungen (LQ 160,7; 1.562 SvB) sowie das Baugewerbe (LQ 141,0; 2.983 SvB) überdurchschnittliche Beschäftigungsanteile auf. Weitere regionale Spezialisierungen gibt es in der Energieversorgung (LQ 349,3; 936 SvB), in den Finanz- und Versicherungsdienstleistungen (LQ 137,3; 1.575 SvB) sowie im Grundstücks- und Wohnungswesen (LQ 129,7; 392 SvB) (vgl. Tabelle 1).

TABELLE 1: WIRTSCHAFTSZWEIGE (WZ 2008) – BESCHÄFTIGTENZAHL UND -ENTWICKLUNG 2008–2017, LOKATIONS- UND ENTWICKLUNGSQUOTIENT 2017\*

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen	Hohenlockstedt 2017	Amt Kellinghusen 2017	Kreis Steinburg 2008	Kreis Steinburg 2017	Wachstum Steinburg 2008 - 2017	Wachstum Steinburg 2008 - 2017	Wachstum S-H 2008 - 2017	Wachstum D 2008 - 2017	Amt Kellinghusen Lokationsquotient	Amt Kellinghusen Entwicklungsquotient	Kreis Steinburg Lokationsquotient	Kreis Steinburg Entwicklungsquotient
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	%	%	%	D=100	D=100	D=100	D=100
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	51	261	674	994	320	47,5	31,3	15,1	814,9	135,8	340,6	128,2
Bergbau, Energie- und Wasserversorgung, Entsorgungswirtschaft	*	18	1.079	1.217	138	12,8	- 0,6	- 1,3	25,9	*	192,0	114,3
Verarbeitendes Gewerbe	*	950	7.189	6.604	- 585	- 8,1	3,1	4,1	108,2	97,9	82,6	88,2
Baugewerbe	*	591	2.496	2.983	487	19,5	24,8	14,6	254,4	*	141,0	104,3
Handel; Instandhalt. U. Rep v. Kfz	201	677	5.032	5.302	270	5,4	15,3	9,7	119,7	106,4	102,9	96,0
Verkehr und Lagerei	68	244	1.134	1.512	378	33,3	11,3	20,8	110,3	*	75,0	110,3
Gastgewerbe	32	66	628	746	118	18,8	36,4	33,6	48,1	83,7	59,7	88,9
Information und Kommunikation	0	*	296	427	131	44,3	4,2	23,6	*	*	35,3	116,7
Finanz- und Versicherungs-DL	13	55	1.428	1.575	147	10,3	- 3,7	- 1,6	43,7	91,6	137,3	112,1
Grundstücks- und Wohnungswesen	*	*	165	392	227	137,6	17,6	19,4	*	*	129,7	199,0
Freiberufliche, wissenschaft. u. techn. DL	12	140	1.562	2.451	889	56,9	39,0	41,9	50,7	78,9	97,3	110,6
Sonstige wirtschaftl. DL	22	52	1.887	1.989	102	5,4	37,2	33,5	17,1	49,3	71,7	78,9
Öff. Verwalt., Verteidigung; Soz.vers.	*	152	2.707	2.531	- 176	- 6,5	1,1	7,0	66,8	88,2	122,1	87,4
Erziehung und Unterricht	32	157	605	642	37	6,1	34,0	21,6	97,3	105,0	43,7	87,3
Gesundheits- und Sozialwesen	134	494	4.443	6.626	2.183	49,1	26,8	31,6	81,8	94,8	120,4	113,4
Kunst, Unterhaltung und Erholung	3	35	96	219	123	128,1	26,1	31,6	94,6	156,5	64,9	173,4
Sonstige DL	72	193	1.769	1.562	- 207	- 11,7	16,2	3,1	181,0	104,6	160,7	85,7
Private Haushalte	*	*	45	68	23	51,1	37,3	39,5	*	*	118,3	108,3
<b>Insgesamt</b>	<b>1.606</b>	<b>4.153</b>	<b>33.235</b>	<b>37.840</b>	<b>4.605</b>	<b>13,9</b>	<b>17,3</b>	<b>16,1</b>	<b>100,0</b>	<b>100,8</b>	<b>100,0</b>	<b>98,0</b>

\* STICHTAG: 30.06. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2018); GEORG CONSULTING (2018).

<sup>4</sup> Lokationsquotient > 100: Regionale Beschäftigung im Wirtschaftszweig hat einen höheren Anteil an der Gesamtbeschäftigung als in Deutschland; Lokationsquotient < 100: Regionale Beschäftigung im Wirtschaftszweig hat einen geringeren Anteil an der Gesamtbeschäftigung als in Deutschland.

Der Entwicklungsquotient (EQ) misst, ob die Beschäftigtenentwicklung im Amt Kellinghusen bzw. im Kreis Steinburg besser oder schlechter als im Bundesdurchschnitt (EQ 100) verlaufen ist. Im Amt Kellinghusen verzeichneten die Wirtschaftszweige Kunst, Unterhaltung und Erholung (EQ 156,5) sowie Land und Forstwirtschaft (EQ 135,8) vergleichsweise bessere Entwicklungen. Ebenfalls relativ überdurchschnittlich verlief die Beschäftigtenentwicklung auch im Handel (EQ 106,4), im Bereich Erziehung und Unterricht (EQ 105,0) sowie in den sonstigen Dienstleistungen (EQ 104,6). Im Kreis Steinburg gab es ebenfalls eine relative bessere Beschäftigtenentwicklung in den Bereichen Kunst, Unterhaltung und Erholung (EQ 173,4) sowie in der Land- und Forstwirtschaft (EQ 128,2). Darüber hinaus stieg die Beschäftigung in den Wirtschaftszweigen Information und Kommunikation (EQ 116,7), Gesundheits- und Sozialwesen (EQ 113,4), Finanz- und Versicherungsdienstleistungen (EQ 112,1), Verkehr und Lagerei (EQ 110,3) sowie im Baugewerbe (EQ 104,3) überdurchschnittlich stark an (vgl. Tabelle 1).

## 2.4.2 WISSENSINTENSIVE BESCHÄFTIGUNG

Der anhaltende wirtschaftliche Strukturwandel wird u. a. durch den Trend zur wissensintensiven Beschäftigung begleitet. In der Beschäftigungsstatistik sind wissensintensive Branchen („Abteilungen“) u. a. auf Grundlage der Beschäftigtenstruktur, sprich einem hohen Beschäftigtenanteil Hochqualifizierter, definiert. Darüber hinaus ist eine Differenzierung nach wissensintensiven Industrien und Dienstleistungen möglich. Beispiele sind der Maschinenbau, die Chemie- und Pharmaindustrie, Finanzdienstleistungen und das Gesundheitswesen.

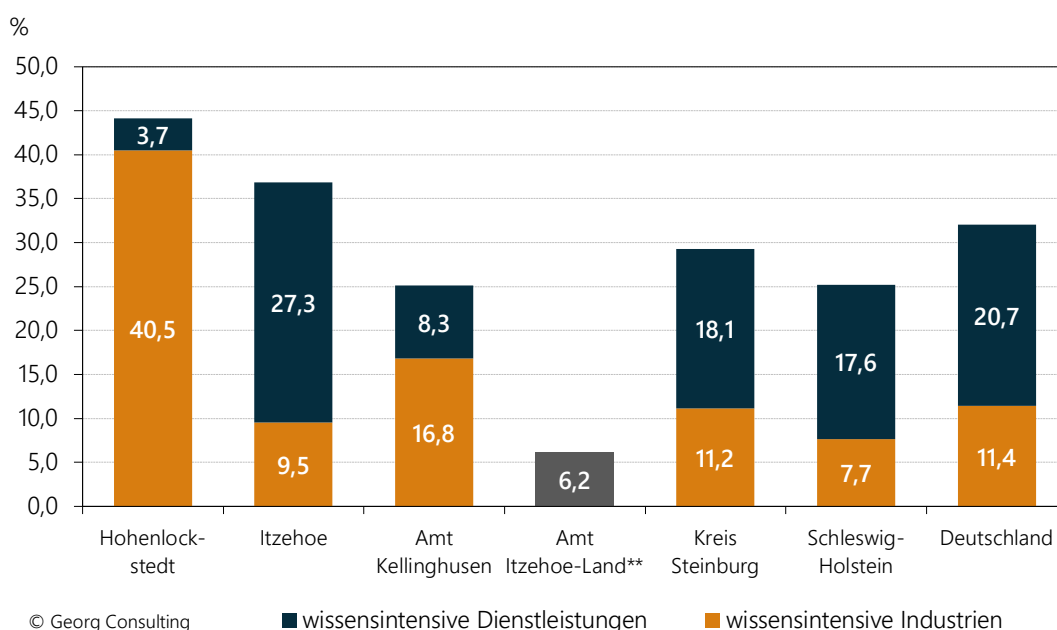
In der Gemeinde Hohenlockstedt wurden im Jahr 2017 insgesamt 709 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte den wissensintensiven Branchen zugeordnet. Dies entspricht mehr als zwei Dritteln aller dieser Beschäftigten im Amt Kellinghusen (1.043 SvB). Mit 44,1 Prozent liegt der Anteil an der Gesamtbeschäftigung deutlich über dem Durchschnitt auf Kreis- (29,3 %), Landes- (25,2 %) und Bundesebene (32,1 %). Im Amt Kellinghusen lag der Anteil bei insgesamt 25,1 Prozent, in der Kreisstadt Itzehoe waren es 36,9 Prozent. Im Amt Itzehoe-Land fiel der Anteil mit 6,2 Prozent deutlich niedriger aus.

Gegenüber dem Ausgangsjahr 2008 nahm die Beschäftigtenzahl in den wissensintensiven Branchen in der Gemeinde um 136 zu (+23,7 %). Im Amt Kellinghusen lag der Zuwachs bei 163 Beschäftigten (+18,5 %). Innerhalb des Amtes entfiel also ein Großteil des Zuwachses auf die Betriebe in Hohenlockstedt. Auf Kreisebene lag der Zuwachs bei 24,4 Prozent, darunter in der Kreisstadt Itzehoe bei 33,2 Prozent (+1.588 SvB) und im Amt Itzehoe-Land bei 27,5 Prozent (+14 SvB). Insgesamt verlief die Entwicklung in der Region somit deutlich dynamischer als im Landes- und Bundesdurchschnitt (+10,5 % bzw. +16,6 %).

Die Gemeinde Hohenlockstedt weist mit einem Anteil von 91,7 Prozent (650 SvB) an der wissensintensiven Beschäftigung eine außergewöhnlich hohe Konzentration in den wissensintensiven Industrien auf. Dies entspricht 40,5 Prozent aller Beschäftigten im Gemeindegebiet. In Schleswig-Holstein lag der entsprechende Anteil bei 7,7 Prozent, bundesweit bei 11,4 Prozent. Im Kreis Steinburg waren es 11,2 Prozent. Seit dem Jahr 2008 erhöhte sich die Beschäftigung in den wissensintensiven Industrien in der Gemeinde Hohenlockstedt absolut um 121 Personen bzw. um 2,9 Prozentpunkte (2008: 37,6 %).

Demgegenüber ist die Beschäftigung in den wissensintensiven Dienstleistungen in der Gemeinde Hohenlockstedt unterdurchschnittlich stark ausgeprägt. Der Anteil lag 2017 bei 3,7 Prozent. Auf Kreis- (18,1 %), Landes- (17,6 %), und Bundesebene (20,7 %) wurden deutlich höhere Werte verzeichnet. Die wissensintensiven Dienstleistungen verzeichneten jedoch auf Kommunalebene auf niedrigem Niveau einen Zuwachs von rund einem Drittel (34,1 %). In absoluten Zahlen stieg die Zahl der Beschäftigten von 44 auf 59 an. Der Anteil erhöhte sich dadurch um 0,6 Prozentpunkte (vgl. Abbildung 22).

ABBILDUNG 22: BESCHÄFTIGTENANTEIL IN DEN WISSENSINTENSIVEN BEREICHEN 2017\*



\* STICHTAG: 30. JUNI. WISSENSINTENSIVE INDUSTRIEN: WZ 08 6, 9, 19-21, 26-30, 35, 36; WISSENSINTENSIVE DIENSTLEISTUNGEN: WZ 08 58-66; 69-75; 86; 90; 91. \*\* LEDIGLICH DATEN FÜR DEN GESAMTWERT VORHANDEN. QUELLEN: NIEDERSÄCHSISCHES INSTITUT FÜR WIRTSCHAFTSFORSCHUNG (2010); STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2018); GEORG CONSULTING (2018).

### 2.4.3 GEWERBEFLÄCHENRELEVANTE WIRTSCHAFTSZWEIGE

Das Verarbeitende Gewerbe, das Baugewerbe sowie der Bereich Verkehr und Lagerei werden als direkt gewerbeflächenrelevante Wirtschaftszweige bezeichnet. In diesen drei Wirtschaftszweigen waren im Jahr 2017 1.011 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Hohenlockstedt gemeldet. Dies entspricht einem Anteil von 63,0 Prozent an der Gesamtbeschäftigung. Der Anteil fiel somit knapp doppelt so hoch wie im Bundesdurchschnitt aus (32,1 %). In Steinburg und Schleswig-Holstein wurde ein geringerer Anteil von 29,3 bzw. 26,7 Prozent erzielt. Im Amt Kellinghusen fiel der Anteil aufgrund des hohen Niveaus in Hohenlockstedt ebenfalls hoch aus (43,0 %). Innerhalb des Amtes gab es insgesamt 1.785 Beschäftigte in den direkt gewerbeflächenrelevanten Wirtschaftszweigen. Im Amt Itzehoe-Land lag der Anteil bei 36,5 Prozent, in der Kreisstadt Itzehoe waren es lediglich 16,5 Prozent.

Im Vergleich zum Jahr 2008 erhöhte sich die Zahl der Beschäftigten in den drei Wirtschaftszweigen in Hohenlockstedt um 150 (2008: 861 SvB). Dies entspricht der Hälfte des Wachstums auf Amtsebene (+301 SvB). Da das Wachstum in den gewerbeflächenrelevanten Wirtschaftszweigen stärker ausfiel als das der Gesamtbeschäftigung erhöhte sich ihr Anteil gegenüber dem Ausgangsjahr (2008: 61,2 %).

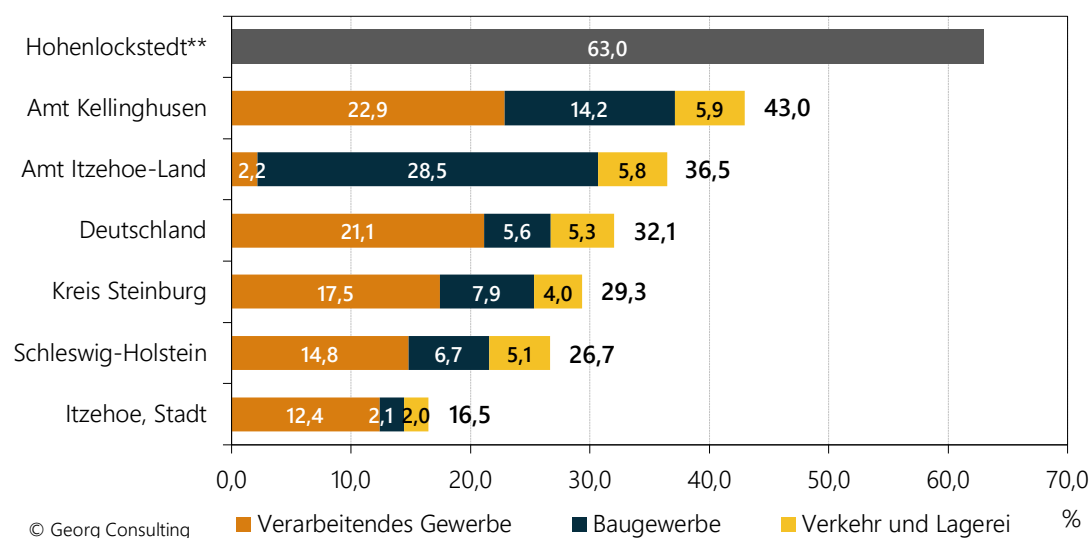
Aufgrund der geringen Gesamtzahl an Betrieben in den jeweiligen Wirtschaftszweigen liegen für das Verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe und den Bereich Verkehr und Lagerei in der Gemeinde Hohenlockstedt keine gesonderten Daten zur Beschäftigung vor. Im Amt Kellinghusen machte das Verarbeitende Gewerbe den Großteil der gewerbeflächenrelevanten Beschäftigung aus. Insgesamt 950 Personen waren im Jahr 2017 in diesem Wirtschaftszweig beschäftigt. Ein erheblicher Anteil dürfte dabei auf die Gemeinde Hohenlockstedt entfallen. Im Jahr 2008, für das Zahlen vorliegen, lag der Anteil bei rund 77 Prozent. Der Beschäftigtenanteil des Verarbeitenden Gewerbe lag im Jahr 2017 mit 22,9 Prozent über den Vergleichswerten auf Kreis- (17,5 %), Landes- (14,8 %) und Bundesebene (21,1 %).

Für den hohen Anteil spricht der Unternehmensbesatz in Hohenlockstedt. Die Unternehmensstruktur im Verarbeitenden Gewerbe wird vor allem durch das Pharmaunternehmen G. Pohl-Boskamp GmbH geprägt, das zu den wichtigsten Arbeitsgebern in der Gemeinde zählt. Weitere verarbeitende Unternehmen sind u. a. die Dr. Hesse Tierpharma GmbH (Herstellung von Gesundheits-, Nahrungs- und Pflegeprodukten für Tiere), EC Europ Coating GmbH (Metallflächenveredelung) sowie CRE Rösler Electronic GmbH (Industrie-PCs und Industriemonitore).

Der Beschäftigtenanteil im Baugewerbe war im Amt Kellinghusen im Jahr 2017 ebenfalls überdurchschnittlich hoch. Insgesamt 591 Arbeitsplätze wurden dem Baugewerbe zugeordnet. Der Anteil an der Gesamtbeschäftigung lag mit 14,2 Prozent somit deutlich über dem Landes- und Bundesniveau (6,7 bzw. 5,6 %). Im Kreisgebiet lag der Anteil bei 7,9 Prozent. Das Amt Itzehoe-Land verzeichnete mit 28,5 Prozent einen erheblich höheren Anteil als das Amt Kellinghusen.

Im Bereich Verkehr und Lagerei gab es im Jahr 2017 insgesamt 244 Beschäftigte im Amt Kellinghusen. Davon entfielen 68 Beschäftigte auf Betriebe in der Gemeinde Hohenlockstedt. Der Beschäftigtenanteil lag bei 4,2 Prozent in Hohenlockstedt und 5,9 Prozent im Amt Kellinghusen. Damit entsprach der Anteil in Hohenlockstedt etwa dem kreisweiten Vergleichswert von 4,0 Prozent. Auf Amtsebene wurde der Landes- und Bundesdurchschnitt übertroffen (5,1 bzw. 5,3 %).

ABBILDUNG 23: ANZAHL DER BESCHÄFTIGTEN IN DEN GEWERBEFLÄCHENRELEVANTEN WIRTSCHAFTSZWEIGEN (WZ 2008) 2008 UND 2017\*



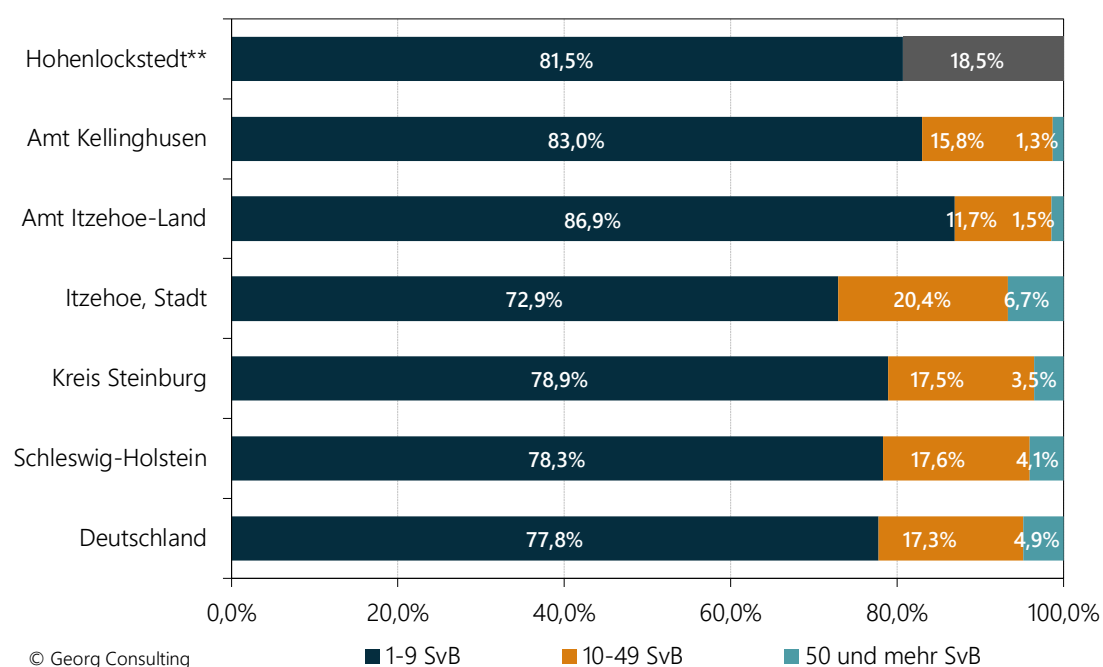
\* STICHTAG: 30. JUNI. \*\* LEDIGLICH DATEN FÜR DEN GESAMTWERT VORHANDEN. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2018); GEORG CONSULTING (2018).

## 2.4.4 BETRIEBSSTÄTTEN

Zum Stichtag des 30. Juni 2017 waren in der Gemeinde Hohenlockstedt 146 Betriebe<sup>5</sup> mit mindestens einem sozialversicherungspflichtig Beschäftigten bei der Bundesagentur für Arbeit gemeldet. Dies sind acht Betriebe mehr als im Jahr 2008 (+5,8 %). Das anteilige Wachstum der Betriebsstättenzahl liegt somit unter der landesweiten, aber über der bundesweiten Entwicklung (+6,2 bzw. +5,5 %). In der Gemeinde Hohenlockstedt gab es im Jahr 2017 überdurchschnittlich viele Kleinstunternehmen mit weniger als zehn sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Insgesamt 119 bzw. 81,5 Prozent aller Betriebe fielen in diese Kategorie. Bundesweit lag der entsprechende Anteil bei 77,8 Prozent. Seit dem Jahr 2008 kamen sechs Kleinstunternehmen hinzu. Weitere 27 Betriebe zählten mindestens zehn Beschäftigte. Im Vergleich zum Jahr 2008 sind das zwei Betriebe mehr (vgl. Abbildung 24).

Im Amt Kellinghusen gab es insgesamt 552 Betriebe, also hatte etwa jeder vierte Betrieb seinen Sitz in Hohenlockstedt. Im Amtsgebiet gab es sieben mittelständische und große Betriebe mit mindestens 50 Beschäftigten. Aufgrund der statistischen Geheimhaltung ist nicht bekannt wie viele sich davon in Hohenlockstedt befinden. Jedoch liegen Daten für das Ausgangsjahr 2008 vor. Damals gab es im Amt Kellinghusen acht mittlere und große Betriebe, wovon sechs ihren Sitz in Hohenlockstedt hatten.

ABBILDUNG 24: ANTEIL DER BETRIEBSSTÄTTEN NACH BETRIEBSGRÖßENKLASSEN (WZ 2008) 2017\*



\* STICHTAG: 30. JUNI. \*\* LEDIGLICH DATEN FÜR DEN GESAMTWERT VORHANDEN. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2018); GEORG CONSULTING (2018).

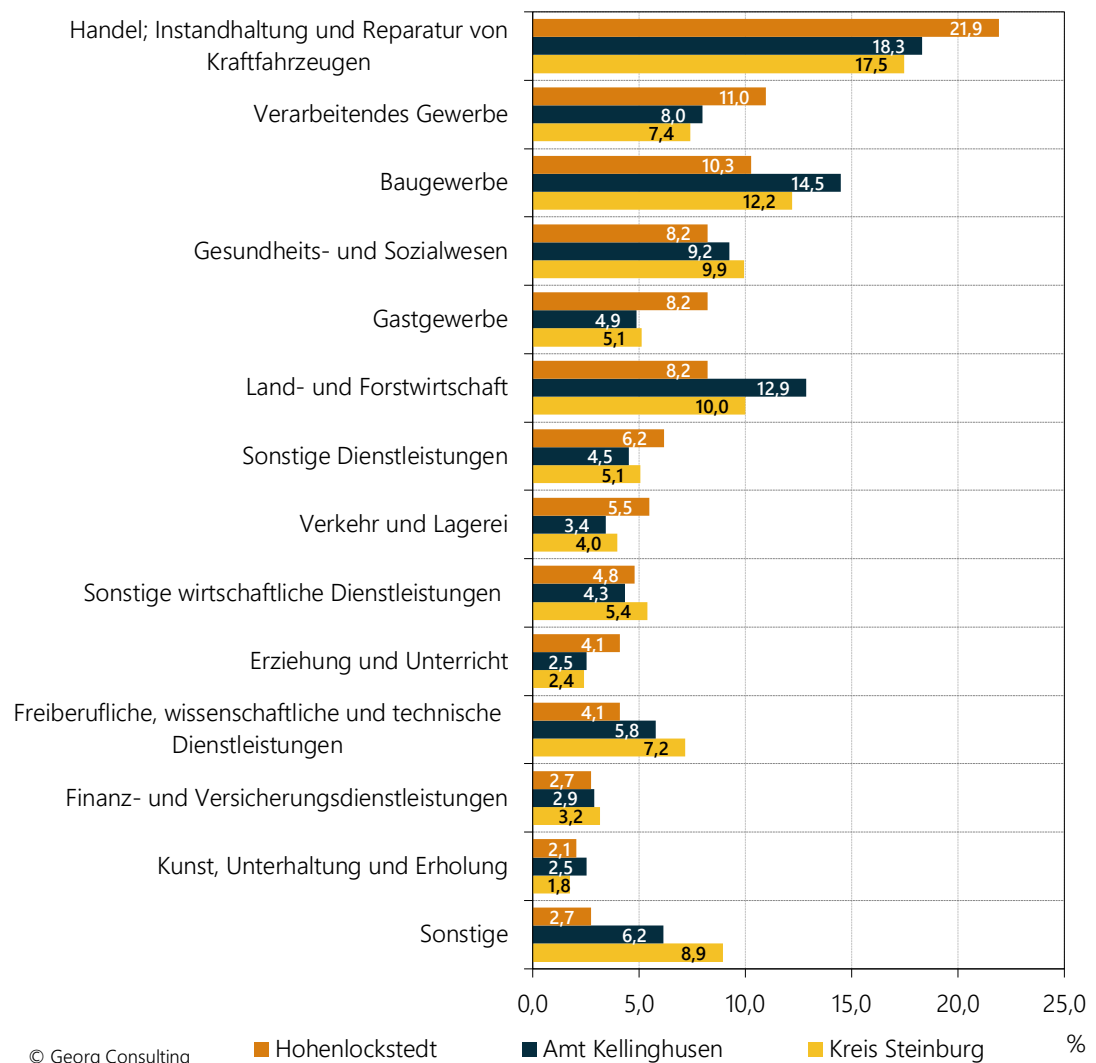
Von den insgesamt 146 Betrieben in der Gemeinde Hohenlockstedt wurden im Jahr 2017 32 Betriebe dem Handel sowie der Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen zugeordnet (21,9 %). Auch im Amt Kellinghusen, den umliegenden Zentren und Itzehoe, sowie dem

<sup>5</sup> Betrieb im Sinne des Meldeverfahrens zur Sozialversicherung ist eine regional und wirtschaftsfachlich abgegrenzte Einheit, in der mindestens ein sozialversicherungspflichtig oder geringfügig Beschäftigter tätig ist. Die Anzahl der Betriebe orientiert sich an den Betriebsnummern.

Kreis Steinburg insgesamt macht der Handel den größten Anteil aller Betriebe aus. Dem Verarbeitenden Gewerbe werden in der Gemeinde Hohenlockstedt 16 Betriebe zugeordnet (11,0 %). Kreisweit beträgt der entsprechende Anteil lediglich 7,4 Prozent. Es folgt in der Gemeinde Hohenlockstedt das Baugewerbe (15 Betriebe; 10,3 %) sowie mit jeweils 12 Betrieben und einem Anteil von 8,2 Prozent das Gesundheits- und Sozialwesen, das Gastgewerbe sowie die Land- und Forstwirtschaft (vgl. Abbildung 25).

Insgesamt 39 Betriebe in Hohenlockstedt sind den direkt gewerbeflächenrelevanten Wirtschaftszweigen zuzuordnen, davon 16 Betriebe dem Verarbeitenden Gewerbe, 15 Betriebe dem Baugewerbe und acht Betriebe dem Bereich Verkehr und Lagerei. Dies entspricht mehr als jedem vierten Betrieb in der Gemeinde. Gegenüber dem Jahr 2008 zählte das Verarbeitende Gewerbe vier Betriebe weniger, das Baugewerbe zwei Betriebe mehr und der Bereich Verkehr und Lagerei einen Betrieb mehr.

ABBILDUNG 25: ANTEIL DER BETRIEBSSTÄTTEN NACH WIRTSCHAFTSZWEIGEN 2017



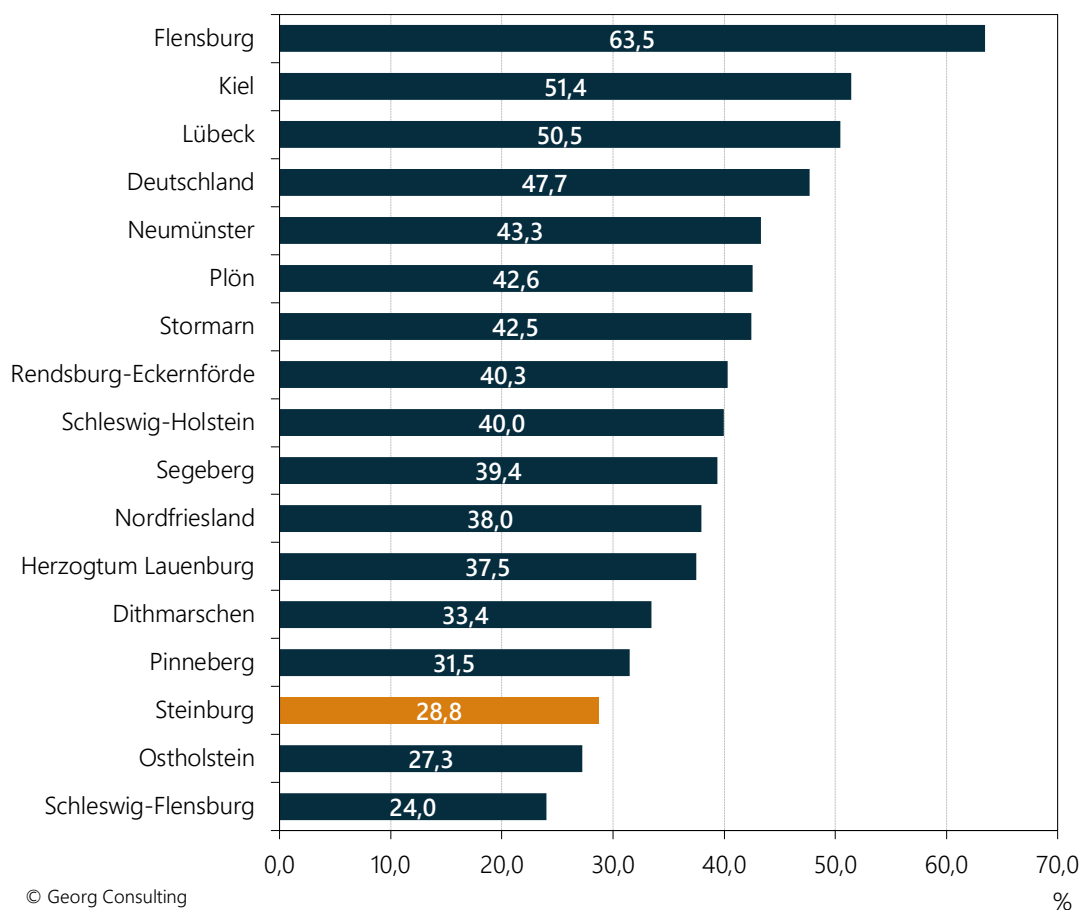
\* BETRIEBSSTÄTTEN MIT MINDESTENS EINEM SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTEN. STICHTAG: 30. JUNI. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2018); GEORG CONSULTING (2018).

## 2.4.5 AUßENHANDEL

Das Verarbeitende Gewerbe erzielte im Jahr 2016 in Schleswig-Holstein einen Gesamtumsatz von rund 36 Mrd. Euro. Rund 40,0 Prozent des Umsatzes wurden durch Exporte erzielt, der sogenannte Auslandsumsatz<sup>6</sup>. Der Exportanteil lag damit landesweit unter dem bundesweiten Durchschnitt von 47,7 Prozent. Auf Kreisebene wiesen die vier kreisfreien Städte des Landes die höchste Exportquote auf. In Flensburg, Kiel und Lübeck lag diese über dem bundesweiten Vergleichswert.

Betriebe des Verarbeitenden Gewerbes im Kreis Steinburg trugen zu rund 4,3 Prozent zum landesweiten Umsatz bei. Sie erwirtschafteten im Jahr 2016 rund 1,55 Mrd. Euro. Der Anteil des Auslandsumsatzes fiel vergleichsweise gering aus. Die Unternehmen erzielten im Durchschnitt 28,8 Prozent des Umsatzes durch Exporte (ca. 447 Mio. Euro). Im landesweiten Vergleich wurde damit die drittniedrigste Exportquote erzielt, was für eine verhältnismäßig geringe internationale Verflechtung spricht. Nur in den Kreisen Schleswig-Flensburg (24,0 %) und Ostholstein (27,3 %) lag die Exportquote darunter (vgl. Abbildung 26).

ABBILDUNG 26: AUSLANDSUMSATZ IM VERARBEITENDEN GEWERBE 2016\*



\* JAHRESGESAMTWERT FÜR DAS VERARBEITENDE GEWERBE SOWIE BERGBAU UND GEWINNUNG VON STEINEN. QUELLEN: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2018); GEORG CONSULTING (2018).

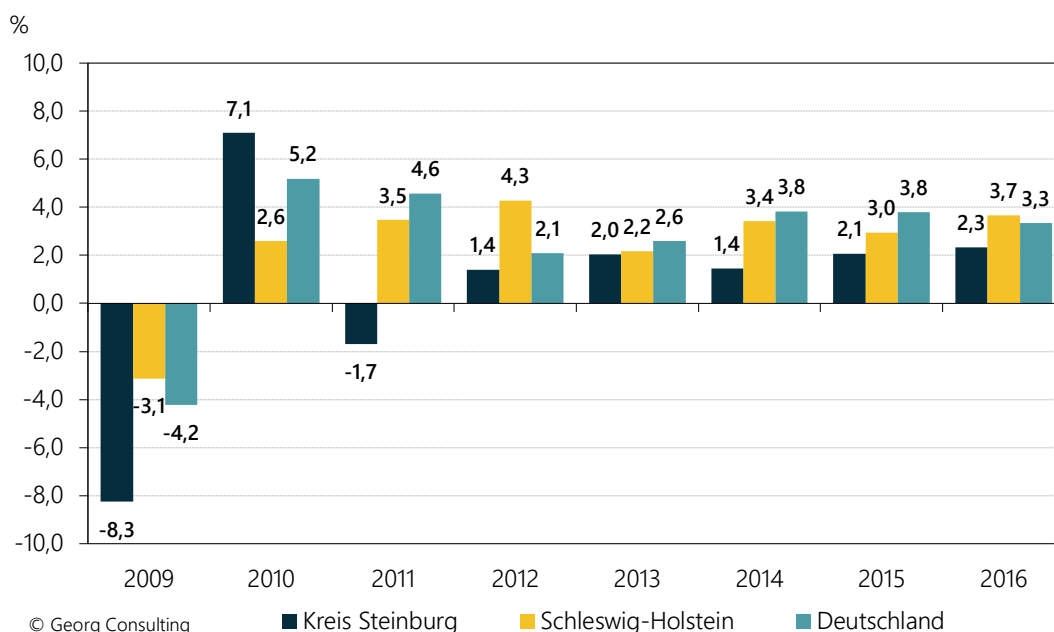
<sup>6</sup> Der Auslandsumsatz bezieht sich auf den Umsatz aus allen Lieferungen und Leistungen an Empfänger, die im Ausland ansässig sind sowie aus Lieferungen an inländische Firmen, die die bestellten Waren ohne weitere Be- und Verarbeitung exportieren.



## 2.5 WERTSCHÖPFUNG UND PRODUKTIVITÄT

Daten zur Wertschöpfung und Produktivität liegen nicht auf kommunaler Ebene vor, weshalb im Folgenden die kreisweite Entwicklung der vergangenen Jahre betrachtet wird. Die Bruttowertschöpfung im Kreis Steinburg erhöhte sich im Zeitraum 2008 bis 2016 um insgesamt 5,9 Prozent auf ca. 3,72 Mrd. Euro. Im Zuge der globalen Wirtschafts- und Finanzkrise ging die Bruttowertschöpfung im Jahr 2009 im Kreis um 8,3 Prozent zurück. Im Vergleich zur Landes- und Bundesebene fiel der Rückgang damit deutlich stärker aus. Erst im Jahr 2013 wurde das Niveau des Ausgangsjahres wieder erreicht. Auf Landesebene war dies bereits 2011 und auf Bundesebene 2010 der Fall. Bis auf das Jahr 2010 lag das Wachstum der Bruttowertschöpfung stets unter den landes- und bundesweiten Vergleichswerten. In Schleswig-Holstein wuchs die Bruttowertschöpfung im gesamten Betrachtungszeitraum um 20,9 Prozent und im Bundesdurchschnitt um 22,9 Prozent (vgl. Abbildung 27).

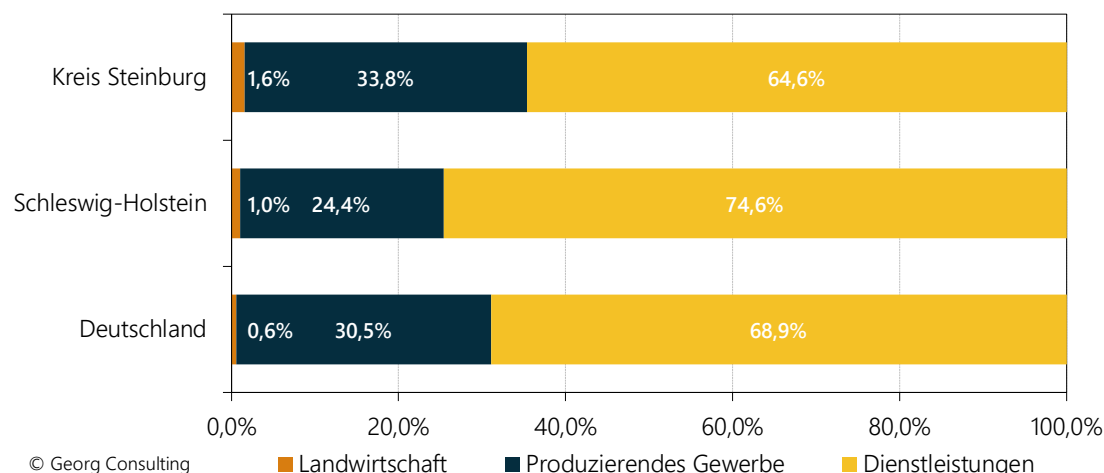
ABBILDUNG 27: ENTWICKLUNG DER BRUTTOWERTSCHÖPFUNG 2008-2016\*



\* AUSGANGSJAHR 2008, JEWEILIGE PREISE. QUELLEN: STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2017); GEORG CONSULTING (2018).

Im Produzierenden Gewerbe (Bergbau, Verarbeitendes Gewerbe, Energieversorgung, Wasserversorgung, Abwasser-/Abfallentsorgung und Umweltverschmutzung sowie Baugewerbe) wurden zuletzt 33,8 Prozent der Bruttowertschöpfung im Kreis Steinburg erwirtschaftet und damit anteilig mehr als es landes- und bundesweit der Fall war (24,4 bzw. 30,5 %). Die Bruttowertschöpfung entsprach rund 1,26 Mrd. Euro. Sie wurde von 23,4 Prozent aller Erwerbstätigen generiert. Die Dienstleistungsbereiche erwirtschafteten im Jahr 2016 rund 64,6 Prozent der kreisweiten Bruttowertschöpfung. Dies entspricht ca. 2,40 Mrd. Euro, die von 72,0 Prozent der Erwerbstätigen generiert wurden. Auf die Landwirtschaft entfiel im Jahr 2016 ein Anteil von 1,6 Prozent (vgl. Abbildung 28).

ABBILDUNG 28: SEKTORSTRUKTUR DER BRUTTOWERTSCHÖPFUNG 2016\*



\* JEWEILIGE PREISE. QUELLEN: STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2017); GEORG CONSULTING (2018).

Im Vergleich zum Jahr 2008 reduzierte sich der Anteil der Landwirtschaft (2,5 %) sowie des Produzierenden Gewerbes (35,3 %), während die Dienstleistungsbranchen (62,2 %) ihren Anteil erhöhten. Die Bruttowertschöpfung erhöhte sich im Zeitraum 2008 bis 2016 im Kreis Steinburg in den Dienstleistungsbereichen (+9,9 %) deutlich stärker als im Produzierenden Gewerbe (+1,4 %). Entsprechend sank der Anteil der Industrie und stieg der Anteil der Dienstleistungen an der Bruttowertschöpfung. Auf der Landes- und Bundesebene gab es hingegen in beiden Sektoren deutlich dynamischere Entwicklungen von jeweils über 20 Prozent.

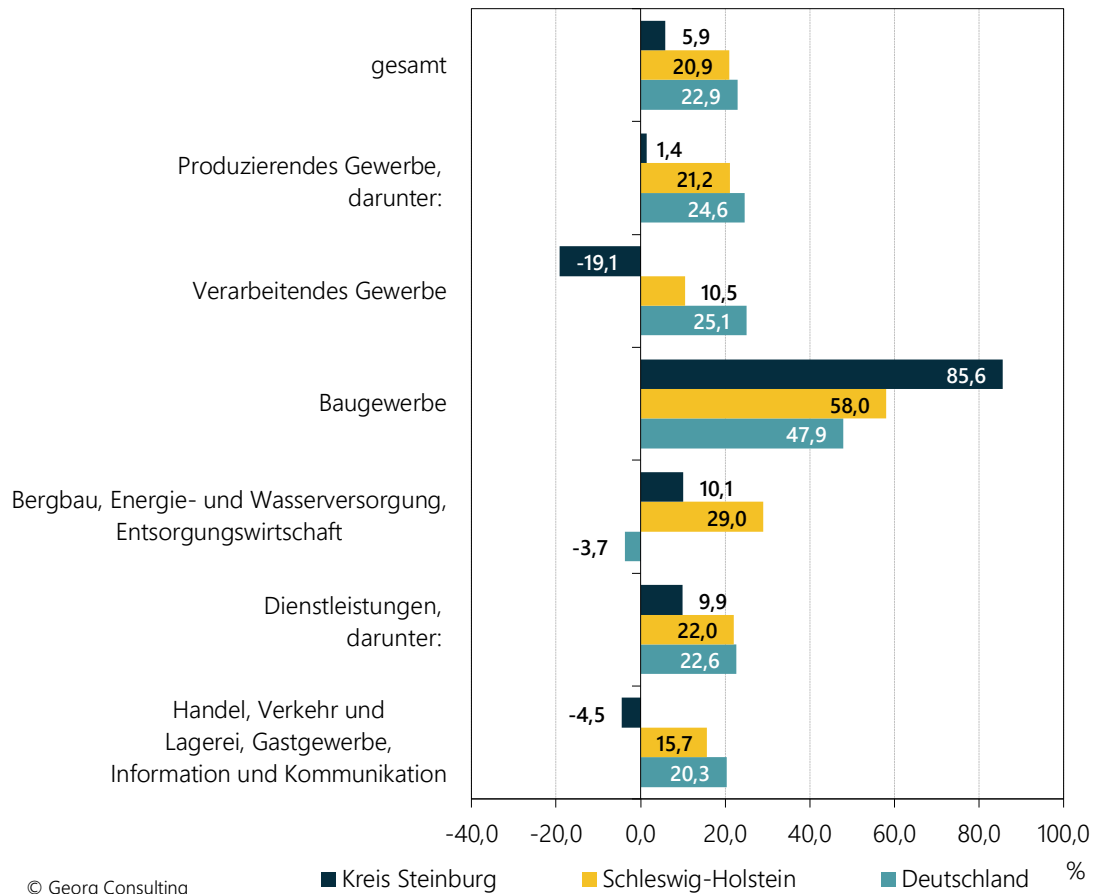
Innerhalb des Produzierenden Gewerbes zeigten sich dabei unterschiedliche Entwicklungen. Im Verarbeitenden Gewerbe gab es in Schleswig-Holstein und im Bundesdurchschnitt eine positive Entwicklung (+10,5 bzw. +25,1 %). Im Kreis Steinburg gab es hingegen einen Rückgang der Bruttowertschöpfung (-19,1 %), u. a. begründet durch die Schließung der Prinovis Druckerei in Itzehoe im Jahr 2013. Demgegenüber stehen deutlich überdurchschnittliche Entwicklungen im Baugewerbe mit einem Zuwachs von 85,6 Prozent (vgl. Abbildung 29).

Im Jahr 2016 entfielen von der Bruttowertschöpfung im Produzierenden Gewerbe (1,26 Mrd. Euro) rund 526 Mio. Euro auf das Verarbeitende Gewerbe, 203 Mio. Euro auf das Baugewerbe und rund 531 Mio. Euro auf Bergbau, Energie- und Wasserversorgung, Entsorgungswirtschaft. Letztere Wirtschaftszweige hatten, bedingt durch das Kernkraftwerk Brokdorf, mit insgesamt 14,3 Prozent einen überdurchschnittlichen Anteil an der Bruttowertschöpfung. Bundesweit lag der Anteil bei lediglich 2,8 Prozent.

### Produktivität

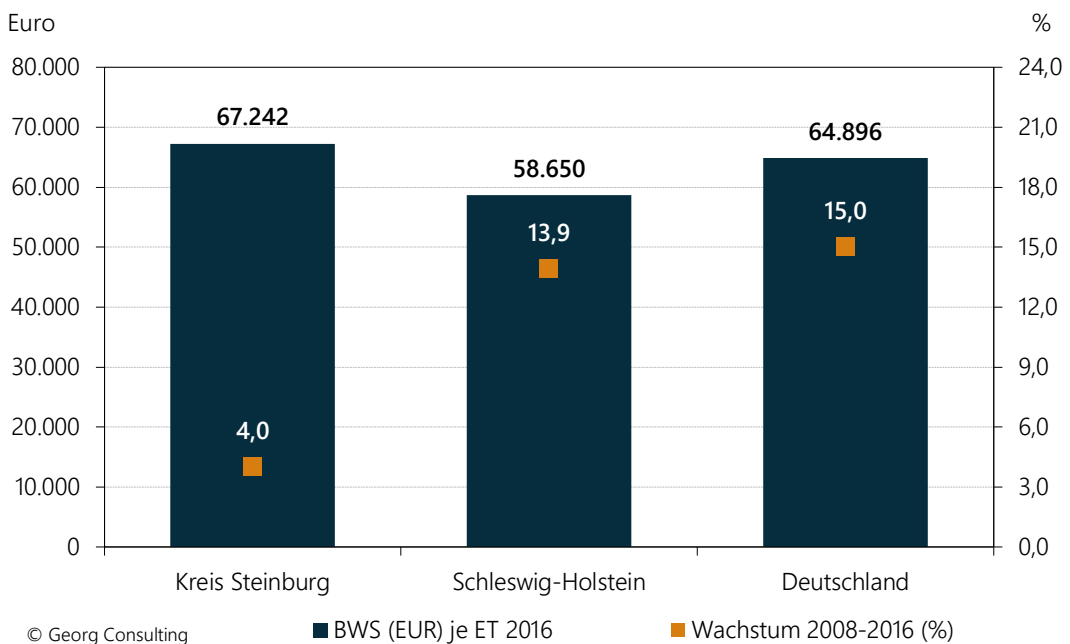
Die Produktivität (Bruttowertschöpfung je Erwerbstätigen) erreichte im Jahr 2016 ein überdurchschnittliches Niveau im Kreis Steinburg. Mit 67.242 Euro fiel die Produktivität 3,6 Prozent höher als im Bundesdurchschnitt (64.896 Euro) und sogar 14,7 Prozent höher als im landesweiten Durchschnitt (58.650 Euro) aus. Im Zeitverlauf 2008 bis 2016 erhöhte sich die Produktivität im Kreis Steinburg um 4,0 Prozent. Die Entwicklung auf den übergeordneten administrativen Ebenen fiel mit einem Zuwachs um 13,9 Prozent in Schleswig-Holstein und 15,0 Prozent in Deutschland stärker aus (vgl. Abbildung 30).

ABBILDUNG 29: ENTWICKLUNG DER BRUTTOWERTSCHÖPFUNG NACH SEKTOREN UND AUSGEWÄHLTEN WIRTSCHAFTSZWEIGEN 2008–2016\*



\* JEWEILIGE PREISE. QUELLEN: STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2017); GEORG CONSULTING (2018).

ABBILDUNG 30: PRODUKTIVITÄT 2016 UND ENTWICKLUNG 2008–2016

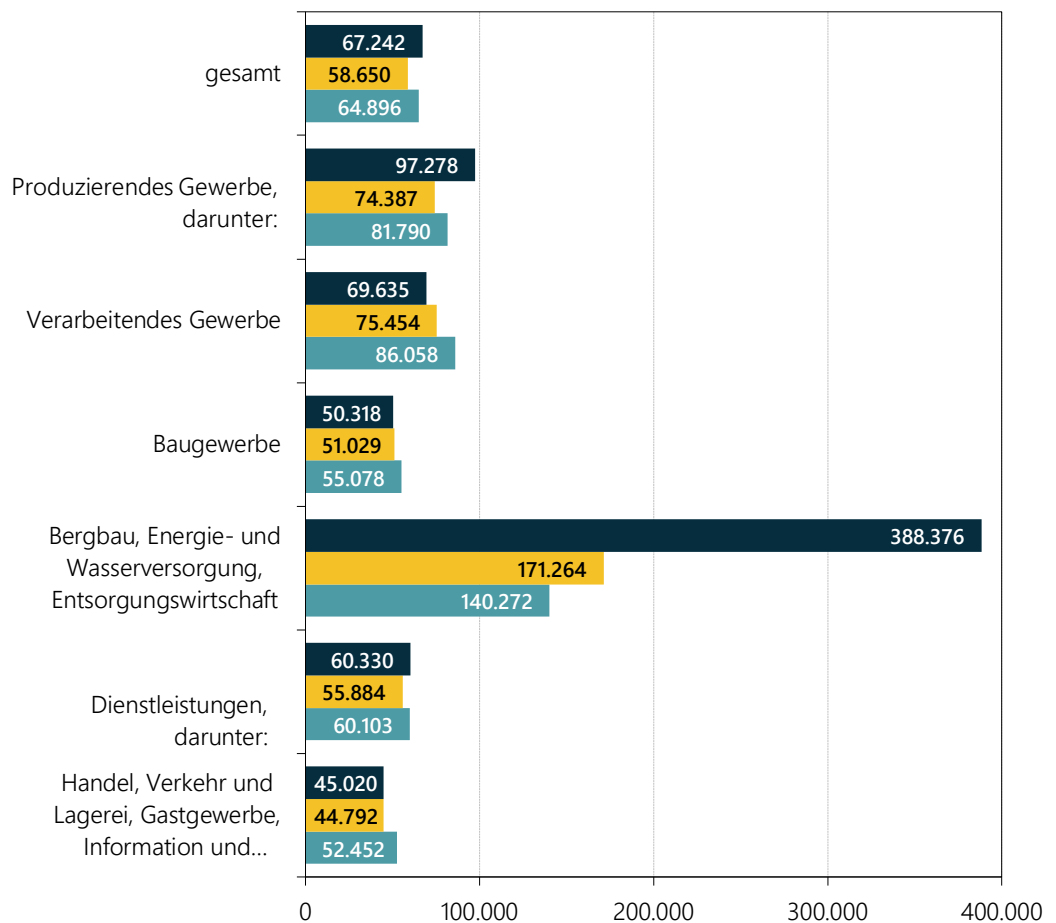


\* BRUTTOWERTSCHÖPFUNG JE ERWERBSTÄTIGE (JEWEILIGE PREISE). QUELLEN: STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2017); GEORG CONSULTING (2018).

Die vergleichsweise geringen Produktivitätszuwächse im Kreis Steinburg sind vor allem auf die verhaltene Entwicklung im Produzierenden Gewerbe zurückzuführen. Während diese in Schleswig-Holstein (+17,4 %) und im Bundesdurchschnitt (+21,8 %) im Zeitraum 2008 bis 2016 wuchs, verbuchte der Kreis Steinburg einen leichten Rückgang (-0,5 %). Dennoch lag die Produktivität 2016 im industriellen Sektor mit 97.278 Euro je Erwerbstätigen 18,9 Prozent über dem bundesweiten Niveau (81.790 Euro je Erwerbstätigen). Dies begründet sich durch die hohe Produktivität im Bereich Bergbau, Energie- und Wasserversorgung, Entsorgungswirtschaft von 388.376 Euro. Kraftwerke erwirtschaften in der Regel eine hohe Bruttowertschöpfung bei gleichzeitig geringem Arbeitskräftebesatz. Im Verarbeitenden Gewerbe erreichte die Produktivität 80,9 Prozent des Bundesdurchschnitts, im Baugewerbe waren es 91,4 Prozent. Im Jahr 2008 lag sie noch rund 16 Prozent über dem Bundesdurchschnitt.

Die Produktivität in den Dienstleistungsbereichen erhöhte sich zwischen 2008 und 2016 um 7,4 Prozent. Im Bundesdurchschnitt fiel das Wachstum im gleichen Zeitraum mit 12,8 Prozent stärker aus. Dennoch war die Produktivität 2016 auf einem vergleichbaren Niveau (vgl. Abbildung 31).

ABBILDUNG 31: PRODUKTIVITÄT NACH SEKTOREN UND AUSGEWÄHLTEN WIRTSCHAFTSZWEIGEN 2016\*



© Georg Consulting    ■ Kreis Steinburg    ■ Schleswig-Holstein    ■ Deutschland    Euro

\* BRUTTOWERTSCHÖPFUNG JE ERWERBSTÄTIGE (JEWEILIGE PREISE). QUELLEN: STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2017); GEORG CONSULTING (2018).

## 2.6 ZWISCHENFAZIT UND ZUSAMMENFASSUNG

Im Folgenden werden die Kernaussagen der sozioökonomischen Analyse dargelegt:

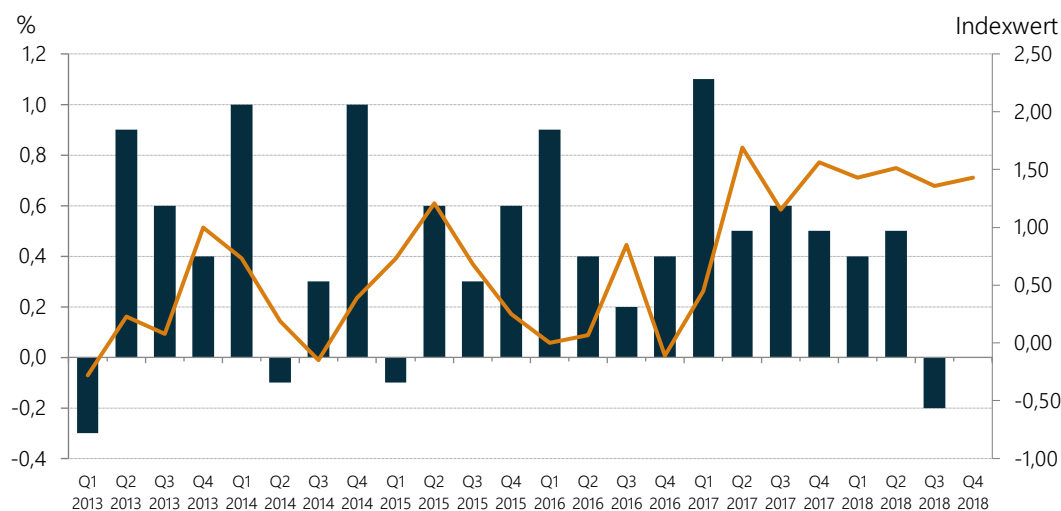
- | Die überregionale Verkehrsanbindung Hohenlockstedts an die A 23 ist aufgrund der Ortsdurchfahrt in Itzehoe gerade für den gewerblichen Verkehr nicht optimal. Eine deutliche Verbesserung der Erreichbarkeit von Fernstraßen würde sich durch die Nordumgehung Itzehoe und in abgeschwächten Maße durch den Bau der A 20 ergeben.
- | Hohenlockstedt verzeichnete seit dem Jahr 2011 durch eine erhöhte Zuwanderung einen Bevölkerungszuwachs von 1,2 Prozent (Kreis Steinburg: +0,8 % | SH: +3,1 % | DE: +3,1 %). Zum Jahresende 2017 zählte die Gemeinde 6.160 Einwohner und ist flächenmäßig die größte Kommune im Kreis (45,6 km<sup>2</sup>).
- | Die in Hohenlockstedt ansässigen Unternehmen schufen seit dem Jahr 2008 199 zusätzliche Arbeitsplätze (+14,1 %). Insgesamt gab es zuletzt 1.606 Beschäftigte (Amt Kellinghusen: + 17,1 % | Kreis Steinburg: +13,3 % | SH: +17,3 % | DE: +16,1 %).
- | Die Arbeitslosenquote lag im Jahresdurchschnitt im Kreis Steinburg mit 6,1 Prozent leicht über dem Landes- und Bundesdurchschnitt (SH: 6,0 % | DE: 5,7 %). In der Gemeinde Hohenlockstedt dürfte die Quote auf einem ähnlichen Niveau liegen.
- | Trotz des negativen Pendlersaldos kommt der Gemeinde Hohenlockstedt mit einer Arbeitsplatzintensität von 261 Beschäftigten je 1.000 Einwohnern eine gewisse Bedeutung als Arbeitsstandort im ländlichen Raum zu. Im Jahr 2017 gab es 1.158 Einpendler.
- | Das Produzierende Gewerbe hatte einen überdurchschnittlich hohen Beschäftigtenanteil von 58,7 Prozent (Kreis Steinburg: 28,6 % | DE: 28,4 %). Die 943 Beschäftigten verteilten sich auf Betriebe des Verarbeitenden Gewerbes und Baugewerbes. Den Betrieben kommt also eine zentrale Bedeutung für den Wirtschaftsstandort Hohenlockstedt zu.
- | Demgegenüber fiel der Anteil in den Dienstleistungen mit 38,1 Prozent entsprechend gering aus (Kreis Steinburg: 68,8 % | DE: 70,9 %). In den Dienstleistungsbereichen entfielen die meisten Arbeitsplätze auf den Handel (201 SvB), das Gesundheits- und Sozialwesen (134 SvB) und sonstige Dienstleistungen (72 SvB).
- | Das Beschäftigungswachstum fokussierte sich jedoch zu einem erheblichen Teil auf Dienstleistungsunternehmen (+31,3 %). Das Produzierende Gewerbe verzeichnete, bedingt durch einen Beschäftigungsrückgang im Bereich Wasserversorgung und Entsorgungswirtschaft, nur einen geringen Zuwachs (+3,4 %).
- | Die sogenannten direkt gewerbeflächenrelevanten Wirtschaftszweige (Verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe, Verkehr und Lagerei) zählten zuletzt 39 Betriebe mit 1.011 Beschäftigten in Hohenlockstedt, was einem Beschäftigtenanteil von 63,0 Prozent entspricht (Amt Kellinghusen: 43,0 % | Kreis Steinburg: 29,3 % | SH: 26,7 % | DE: 32,1 %). Der Zuwachs seit 2008 lag in Hohenlockstedt bei 17,4 Prozent (SH: +9,4 % | DE: +8,3 %)
- | Die wissensintensiven Branchen zählten im Jahr 2017 709 Beschäftigte bzw. einen Anteil von 44,1 Prozent (Amt Kellinghusen: 25,1 % | Kreis Steinburg: 29,3 % | SH: 25,2 % | DE: 32,1 %). Hierfür sprechen verarbeitende Betriebe, wie z. B. G. Pohl-Boskamp GmbH, Dr. Hesse Tierpharma GmbH, EC Europ Coating GmbH sowie CRE Rösler Electronic GmbH.

- | Der Arbeitsmarkt in der Gemeinde Hohenlockstedt ist durch einen hohen Anteil von Beschäftigten mit einem anerkannten Berufsabschluss geprägt. Dieser lag mit 67,9 Prozent über dem landes- und bundesweiten Durchschnitt (SH: 65,0 % | DE: 62,2 %).
- | Der Anteil der Beschäftigten mit akademischem Abschluss lag mit 9,2 Prozent für eine Kommune im ländlichen Raum ebenfalls auf einem hohen Niveau (Amt Kellinghusen: 6,8 % | Kreis Steinburg: 9,0 % | SH: 10,8 % | DE: 15,6 %).
- | Dies gilt ebenso für das Anforderungsniveau der ausgeübten Tätigkeit. In Hohenlockstedter Unternehmen gab es mit einem Anteil von 24,3 Prozent vergleichsweise viele Arbeitsplätze, deren Ausübung einen hohen bis sehr hohen Komplexitätsgrad, Spezialkenntnisse oder umfassende Führungsfunktionen beinhalten (Amt Kellinghusen: 17,6 % | Kreis Steinburg: 19,2 % | SH: 20,8 % | DE: 25,5 %).
- | Insgesamt gab es in Hohenlockstedt 146 Betriebe mit mindestens einem Beschäftigten. Ein Großteil sind Kleinstunternehmen mit weniger als zehn Beschäftigten (81,5 %). Im Durchschnitt haben die ansässigen Betriebe vor Ort elf Beschäftigte. Entsprechend dürfte die Gewerbeflächennachfrage aus dem Unternehmensbestand vorwiegend kleinteilig ausfallen.
- | Abschließend ist festzustellen, dass die gewerbeflächenrelevanten Wirtschaftszweige eine sehr hohe Bedeutung für den Standort Hohenlockstedt hat. Sie stellen viele (hochwertige) Arbeitsplätze zur Verfügung und tragen damit überdurchschnittlich stark zur Wirtschaftskraft in der Gemeinde und ihrem Umland bei. Um die ansässigen Unternehmen am Standort zu halten und ggf. weitere Unternehmen ansiedeln zu können, ist ein entsprechendes Gewerbeflächenangebot sicherzustellen.

### 3 GEWERBEFLÄCHENMARKT

Die Gewerbeflächennachfrage hat in den letzten Jahren einen strukturellen Wandel erlebt. Einerseits zeigen sich zunehmende betriebliche Konzentrationsprozesse. Andererseits nimmt die funktionale räumliche Arbeitsteilung weiter zu. Daneben wird die Flächennachfrage auch von der konjunkturellen Entwicklung getrieben. Dies zeigt der WiFö-Index Gewerbe, der von Georg Consulting bundesweit durch die Befragung regionaler Wirtschaftsförderer quartalsweise erhoben wird. Der Index ist ein Stimmungsbarometer und kann Werte zwischen +5 (hohe Vermarktung) und -5 (schwache Vermarktung) aufweisen (vgl. Abbildung 32).

ABBILDUNG 32: WIFÖ-INDEX GEWERBE UND BIP-ENTWICKLUNG



© Georg Consulting    ■ Veränderungsrate (BIP) zum Vorquartal in %    — WiFö-Index

QUELLEN: STATISTISCHES BUNDESAMT (2018); GEORG CONSULTING (2018).

Georg Consulting erfasst mit dem WIFÖ-Index Gewerbe außerdem die Struktur der Nachfrage nach Gewerbeflächen. Tabelle 2 veranschaulicht, dass die Flächennachfrage zuletzt vor allem durch Handwerk, produzierenden Mittelstand sowie durch Logistik getrieben wurde.

TABELLE 2: ANTEIL DER NACHFRAGEGRUPPEN AN DER ZAHL DER VERMARKTUNGSFÄLLE

NUTZERGRUPPEN	Q1 2018	Q2 2018	Q3 2018	Q4 2018
	%	%	%	%
HANDWERK, KLEINGEWERBE	13,8	24,4	22,3	26,9
MITTELSTAND PRODUKTION	28,7	28,9	31,6	20,9
GRÖßERE UNTERNEHMEN	6,6	6,7	7,5	4,6
LOGISTIK, DISTRIBUTION UND GROßHANDEL	8,4	14,2	17,5	11,6
GROßFLÄCHIGER EINZELHANDEL	8,3	2,4	3,1	6,2
EXISTENZGRÜNDER	1,9	3,0	1,4	11,6
MITTELSTAND TECHNOLOGIE	4,9	2,1	2,6	3,7
DIENSTLEISTER	27,5	18,3	14,0	14,4
SONSTIGE	0,0	0,0	0,0	0,0

QUELLE: GEORG CONSULTING (2018).



Zusammengefasst zeigen sich folgende übergeordnete Trends der Flächenvermarktung:

- | Bereits seit Mitte der 1990er Jahren ist eine Abkoppelung des Flächenbedarfs von der Beschäftigtenentwicklung festzustellen. Die konjunkturelle Entwicklung in Verbindung mit Produktivitätsfortschritten sowie neue Produktions- und Logistikkonzepte bestimmen die Flächennachfrage.
- | Nur noch im Ausnahmefall (wie bei Porsche in Leipzig oder Mercedes in Bremen) suchen industriell-gewerbliche Großunternehmen neue Standorte in Deutschland. Der Mittelstand hat die Großunternehmen als wichtige Nachfragegruppe abgelöst. Dies hat dazu geführt, dass die Flächennachfrage (mit Ausnahme der Logistik und des großflächigen Einzelhandels) deutlich kleinteiliger geworden ist. So bewegen sich die nachgefragten Flächengrößen (ohne Logistik) bundesweit schwerpunktmäßig in einer Spanne zwischen 2.000 und 6.000 Quadratmetern.
- | Handwerk und Kleingewerbe erweisen sich als standorttreu und wechseln aufgrund angestammter Kundengebiete nur ungern den Standort bzw. die Standortgemeinde. Ebenso zeigt der kapitalintensive technologieorientierte Mittelstand eine relativ hohe Standorttreue.
- | Insgesamt kommen 70 bis 80 Prozent der Gewerbeflächennachfrage aus der Bestandentwicklung bzw. einem Umkreis von ca. 20 bis 30 Kilometern. Das überregionale Ansiedlungsgeschehen wird vor allem durch die Logistik, den großflächigen Einzelhandel und Dienstleistungen getragen.

### 3.1 SOZIOÖKONOMISCHE TRENDS UND HERAUSFORDERUNGEN

Die bundesweite Gewerbeflächennachfrage wird von zahlreichen gesellschaftlichen und ökonomischen übergeordneten Trends beeinflusst. Diese haben auch Einfluss auf das Marktgeschehen im Kreis Steinburg. Im Folgenden werden ausgewählte Trends hinsichtlich ihrer Relevanz für den Gewerbeflächenmarkt erläutert:

#### **Demografischer Wandel**

Seit Jahren zeichnet sich im Rahmen des demografischen Wandels eine Binnenwanderung ab. Geografisch verläuft die Wanderung tendenziell von Ost nach West, von Nord nach Süd und vom Land in die Stadt. Dieses Wanderungsverhalten hat die regionalen Disparitäten in der Bevölkerungsstruktur verschärft. Durch die seit Jahrzehnten niedrige Geburtenrate in Deutschland altert die Gesellschaft deutlich. Der Anteil der jungen Bevölkerung ist rückläufig, während die ältere Bevölkerung prozentual und numerisch wächst. In den vergangenen Jahren wurde diese Entwicklung jedoch durch eine deutlich verstärkte Zuwanderung aus dem Ausland abgeschwächt.

Der Arbeitsmarkt ist aufgrund des Rückgangs der Personen im erwerbsfähigen Alter großen Herausforderungen ausgesetzt. Der Fachkräftemangel zeigt sich bereits in zahlreichen Branchen und Regionen und wird sich weiter verschärfen. Der Anteil der Arbeitskräfte mit Migrationshintergrund wächst hingegen. Im ländlichen Raum fällt die Arbeitskräfteversorgung dabei weitaus geringer aus als in den Zentren, was sich u. U. restriktiv auf Ansiedlungsmöglichkeiten in diesen Regionen auswirkt.

### **Digitalisierung (Industrie 4.0)**

Die Digitalisierung führt zu einer fortlaufenden Vernetzung von Menschen, Maschinen, Anlagen, Produkten und Gebäuden mithilfe intelligenter und digitaler Systeme. Hierdurch ergeben sich erhebliche Wertschöpfungspotenziale für die Industrie – insbesondere für die chemische Industrie, Automobil- und Elektroindustrie sowie den Maschinen- und Anlagenbau. In diesem Zusammenhang wird oft der Begriff „Industrie 4.0“ verwendet, der aus einem Förderprojekt der Bundesregierung zur Stärkung des deutschen Industriestandortes stammt.

Die Digitalisierung hat insgesamt positive Auswirkungen auf die Effizienzgestaltung im Bereich Verkehr und Logistik und trägt zur Erhöhung der Ressourceneffizienz in der Produktion bei. Infolge des Digitalisierungsprozesses kommt es zu neuen Geschäftsmodellen und Produktionsprozessen, die etablierte Branchen nachhaltig beeinflussen und verändern. Auf regionaler Ebene ist dieser Trend vor allem für Regionen mit einem hohen Besatz an Industrieunternehmen und technologieorientiertem Mittelstand von hoher Bedeutung.

Die Digitalisierung ist in erster Linie unternehmens- und anwendungsbezogen und hat zunächst keine direkte Flächenrelevanz. Betriebe werden also effizienter, der Flächenbedarf hängt im Wesentlichen aber vom Geschäftsgang ab. Ferner kann jedoch indirekt ein Flächenbedarf entstehen, wenn Unternehmen im Rahmen der Digitalisierung expandieren, neue Geschäftsmodelle entwickeln oder gegründet werden. Als Beispiel sind Logistikunternehmen zu erwähnen. Ihr Flächenbedarf kann steigen, da sich durch die Digitalisierung tendenziell das Volumen transportierter und gelagerter Güter erhöht (u. a. Online-Handel, produktionsorientierte Logistik). Gleichzeitig kann es aber auch zu Unternehmensaufgaben kommen, wenn diese dem erhöhten Wettbewerb nicht standhalten.

Als Treiber des Strukturwandels der Arbeitswelt zu einer Dienstleistungswirtschaft und Wissensökonomie begünstigt die Digitalisierung ebenfalls die zu beobachtende zunehmende Mobilität der Arbeitskräfte, die sowohl den Wohn- als auch den Arbeitsort betrifft. Dies resultiert in einer zunehmenden Diversität der Arbeitskräfte. Gleichzeitig nimmt der Anteil der Freiberufler zu. Diese gewinnen als Zielgruppe in der Vermarktung von Grundstücks- und Mietflächen an Bedeutung. Weiterhin gibt es im sekundären Sektor einen Wandel der Tätigkeiten und Berufsbilder. Hier gewinnen die Büro-, Forschungs- und Entwicklungsarbeiten an Bedeutung (Tertiärisierung und Technisierung innerhalb des Verarbeitenden Gewerbes). Damit steigt auch die Bedeutung von Büroflächen an den entsprechenden Standorten an.

### **Globalisierung 2.0**

Die fortlaufende Integration der globalen Märkte führt generell zu einem Bedeutungszuwachs der Schwellenländer. Dort gibt es eine wachsende Mittelschicht, wodurch sich positive Effekte für die exportorientierte Wirtschaft in Deutschland ergeben. Wettbewerbsvorteile für deutsche Unternehmen bestehen durch globale oder stark regionale Produktstrategien. Gleichzeitig erhöht sich für die westlichen Exportmärkte durch lokale Produkte und Qualitätssteigerungen in den Schwellenländern die Konkurrenzsituation. Des Weiteren ist ein wachsendes Interesse von Unternehmen und Investoren aus Schwellenländern am Standort Deutschland zu beobachten. Daraus können sich Chancen für Ansiedlungen oder Expansionen ergeben. Durch die großräumige Orientierung dieser Unternehmen besteht jedoch eine hohe Standortkonkurrenz um Investitionen. Für die Standortentscheidung ist letztendlich ein Zusammenspiel

zahlreicher Standortfaktoren auf der Mikroebene (z. B. Flächenverfügbarkeit, Arbeitskräftepotenzial, Erreichbarkeit) aber auch auf Makroebene (z. B. Steuern, Abgaben, relevante branchenbezogene gesetzliche Rahmenbedingungen) ausschlaggebend.

### **Neue Mobilität**

Die Mobilität steht aktuell vor einem großen Umbruch, der sich durch diverse parallele Entwicklungen ausdrückt. Weltweit sind steigende Mobilitätskosten zu beobachten. Die Automobilkonzerne entwickeln neue Antriebstechniken (z. B. Elektromobilität, Hybrid-Motoren), die den Verbrennungsmotor zunehmend ablösen, und investieren in die Technisierung, wodurch die IT-Nutzung in Fahrzeugen zunimmt. In der Bevölkerung zeigt sich eine wachsende Akzeptanz für alternative Fahrzeugkonzepte (z. B. Carsharing). Im Zuge dessen schreitet die digitale Vernetzung unterschiedlicher Verkehrsträger und der Infrastruktur – vor allem in den Großstädten – voran, wie Car-to-X-Technologien (Car-to-Car und Car-to-Infrastructure) zeigen. Im Transportwesen ist ein Bedeutungszuwachs intermodaler Verkehre zu beobachten.

### **Umbrüche bei Energie und Ressourcen**

Der Klimawandel stellt die Wirtschaft vor grundlegende Herausforderungen. In Deutschland wird der Energieumbau mit zahlreichen Investitionen in erneuerbare Energien vorangetrieben, wodurch sich z. B. erhebliche Auswirkungen auf die Netzstabilität ergeben. Energieeinsparungen sollen zudem durch die Modernisierung des Gebäudebestandes erfolgen, wodurch sich ein großes Auftragspotenzial für die Bauwirtschaft und das Sanitär-, Heizungs- und Klimahandwerk (SHK-Handwerk) ergibt.

Generell verfügen Umwelttechnologien über ein hohes Wachstumspotenzial. Der Trend geht zu einer „Niedrigemissionswirtschaft“, in der Ressourcen- und Energieeffizienz eine übergeordnete Rolle spielen. Zahlreiche Maßnahmen und neue Produktentwicklungen werden hierzu vorangetrieben. In diesem Zusammenhang wird auch die Kreislaufwirtschaft zunehmend wichtiger („Cradle-to-Cradle“). Die zunehmende Digitalisierung von Produktionsprozessen hat ebenfalls positive Effekte auf die Ressourceneffizienz.

Neben den Potenzialen und Herausforderungen für die wirtschaftliche Entwicklung der genannten Branchen, ergeben sich erhebliche Investitionsbedarfe in die Infrastruktur von bestehenden Gewerbegebieten bzw. höhere Anforderungen bei der Erschließung neuer Standorte.

## **3.2 GEWERBEFLÄCHENBEZOGENE TRENDS UND HERAUSFORDERUNGEN**

Neben den genannten übergeordneten sozioökonomischen Themen werden im Folgenden aktuelle gewerbeflächenbezogene Trends und Herausforderungen erläutert:

### **Gewerbeflächensituation**

Die Gewerbeflächennachfrage unterliegt erfahrungsgemäß Schwankungen. Ursachen hierfür sind u. a. die konjunkturelle Entwicklung sowie spezifische Branchen- und Unternehmensentwicklungen. In Zeiten wirtschaftlichen Wachstums sind Unternehmen investitionsfreudiger und risikobereiter als in konjunkturellen Schwächephasen. Zudem wird die Gewerbeflächen-nachfrage durch die Produktivitätsentwicklung beeinflusst, die wiederum durch neue Produktionstechnologien befördert wird.

Das Flächenangebot einer Stadt oder Region wird durch die Dynamik der Nachfrageabsorption und neue Flächenausweisungen bestimmt. Auf der Angebotsseite muss dabei zwischen rechnerisch vorhandenen Potenzialflächen (Bruttoflächen) und den tatsächlich zum Verkauf stehenden Baugrundstücken (Nettoflächen) differenziert werden. So werden bei der Entwicklung neuer Gewerbestandorte Flächen für die verkehrliche Erschließung, für Parkraum und öffentliche Grünflächen benötigt. Diese Flächen stehen somit für Unternehmensansiedlungen nicht zur Verfügung.

Bei größeren Gewerbestandorten werden oftmals Ausgleichsflächen im jeweiligen Standortbereich berücksichtigt. Auch diese Flächen stehen dem Markt dann nicht mehr zur Verfügung und reduzieren das Flächenangebot. Ferner reduzieren Umweltbelange und Umfeldrestriktionen das entwicklungs- und vermarktungsfähige Flächenpotenzial eines Standortes. Darüber hinaus können sich Eigentümergebietes restriktiv auf die Vermarktung auswirken. Bei nicht-kommunalen Flächen müssen die Eigentümer bereit sein, Baugrundstücke zu veräußern. Nicht selten hemmt Bodenspekulation die Verkaufsbereitschaft. Die relevante Information für die Gewerbeflächenentwicklung ist deshalb nicht die rechnerische Größe des Gewerbeflächenpotenzials insgesamt, sondern der tatsächliche Umfang an Baugrundstücken, die veräußert werden können.

### **Industrie- und Gewerbegebiete der Zukunft**

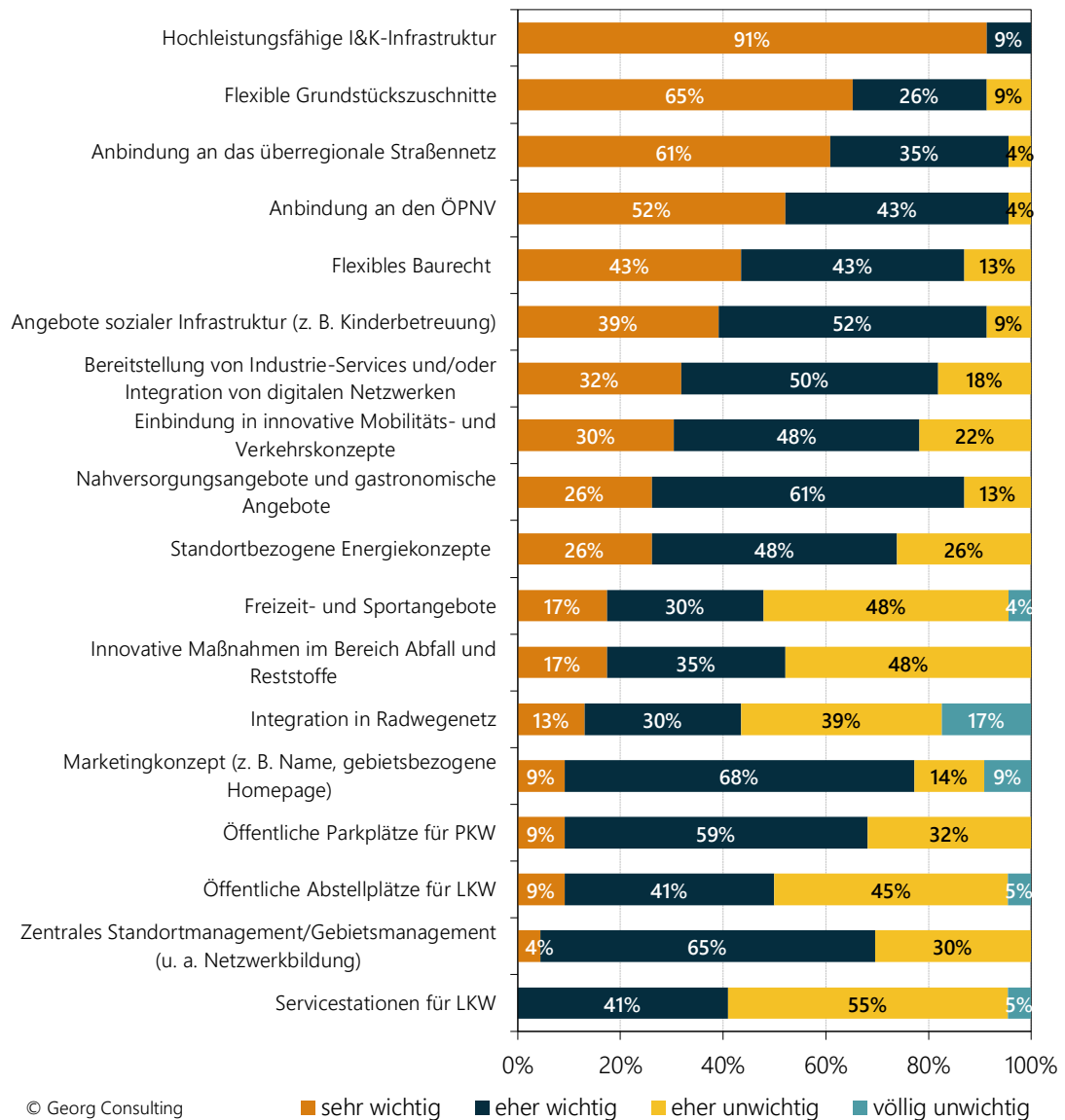
Infolge des anhaltenden wirtschaftlichen Strukturwandels, der zunehmenden Digitalisierung, der Veränderungen in der Arbeitswelt sowie den Veränderungen in der Energie- und Klimapolitik wandeln sich die Anforderungen an Gewerbegebiete. Neue digitalisierte Arbeits- und Produktionsprozesse erfordern eine leistungsfähige I&K-Infrastruktur für Industrie- und Gewerbestandorte, die auch zukünftigen technologischen Entwicklungen gerecht werden muss. Eine flächeneffiziente Gestaltung minimiert den Flächenverbrauch. Nachhaltiges Bauen, optimierte Energiekonzepte und innovative Maßnahmen zur Abfall- und Kreislaufwirtschaft tragen zur Energie- und Ressourceneffizienz von modernen Gewerbegebieten bei.

Industrie- und Gewerbegebiete der Zukunft verfügen über ein städtebaulich attraktives Erscheinungsbild, mit Grün- und Aufenthaltsflächen im öffentlichen Raum sowie einem guten Anschluss an das Straßen- und ÖPNV-Netz. Sie sind in innovative Logistik- und Mobilitätskonzepte integriert. Ferner zeichnen sie sich durch Betreuungsangebote für Kinder, Freizeit- und Sportangebote sowie Nahversorgungsmöglichkeiten aus. Auch die Entwicklung von zielgruppenorientierten Veranstaltungsformaten (z. B. Unternehmensstammtische oder Standortkonferenzen) trägt zur Imagebildung von Gewerbegebieten bei.

Moderne Gewerbegebiete verfügen je nach Größe des Standortes über einen einprägsamen Namen, ein Logo und eine eigene Homepage mit Informationen zum Standort und zu Grundstücken. Die ansässigen Unternehmen sind miteinander vernetzt und profitieren von einer konsequenten Standortprofilierung. Zur Profilierung von Gewerbegebieten tragen in erster Linie infrastrukturelle und städtebauliche Aspekte bei. Bei größeren Gewerbegebieten eignen sich Nutzungskonzepte dazu, Standortbereiche für die unterschiedlichen Arten von Unternehmen zu entwickeln. Auf diese Weise werden Nutzungskonflikte zwischen den anzusiedelnden Unternehmen vermieden oder minimiert. Bei größeren Standorten erleichtert eine Zonierung die Orientierung für Mitarbeiter und Kunden. Georg Consulting hat im Jahr 2018 eine

bundesweite Befragung bei regionalen Wirtschaftsförderern zu Standortaspekten moderner Industrie- und Gewerbegebiete durchgeführt. Diese Aspekte könnten auch bei der Neuentwicklung von Gewerbeflächen in Hohenlockstedt Berücksichtigung finden (vgl. Abbildung 33).

ABBILDUNG 33: INDUSTRIE- UND GEWERBEGBIETE DER ZUKUNFT – BUNDESWEITE BEFRAGUNG



### 3.3 BEDEUTUNG EINES AUSREICHENDEN GEWERBEFLÄCHENANGEBOTES

Eine quantitativ und qualitativ ausreichende Gewerbeflächenversorgung zählt zu den wichtigsten Standortfaktoren für Städte und Regionen. Die positiven Entwicklungen am Wirtschaftsstandort Steinburg sind davon abhängig und erfordern ein attraktives und differenziertes Angebot an Flächen und Immobilien. Gewerbeflächen werden einerseits benötigt, um wachsenden Bestandsunternehmen Expansionsmöglichkeiten (Betriebsverlagerungen, -erweiterungen) zu bieten. Andererseits muss der Kreis Steinburg attraktiv für Neuansiedlungen bleiben, was ebenfalls eine entsprechende Flächenverfügbarkeit voraussetzt. Hierbei ist zu

berücksichtigen, dass gerade aktuelle übergeordnete Entwicklungen, wie z. B. die fortschreitende Digitalisierung, der Wandel der Arbeitswelt oder das wachsende Umweltbewusstsein, nicht selten zu einer Neubewertung von Standortaspekten führen. Bundesweite Marktbeobachtungen von Georg Consulting zeigen, dass rund 70 bis 80 Prozent der Nachfrage nach Gewerbegrundstücken von den ortsansässigen Unternehmen stammen.

Die Entwicklung von Gewerbeflächen ist bedarfsgerecht auszurichten, wobei sowohl die endogene Nachfrage als auch die überregionale Nachfrage berücksichtigt werden sollte. Eine ausreichende Flächenvorsorge für ansässige Unternehmen ist notwendig, damit diese bei Expansionsbedarf nicht abwandern. Eine ausreichende Flächenverfügbarkeit für am Standort Steinburg interessierte Unternehmen ist wichtig, um den Wirtschaftsstandort fortentwickeln zu können sowie neue wirtschaftliche und Beschäftigungsmöglichkeiten zu schaffen. Gewerbeflächen beeinflussen also erheblich den Wirtschaftsstandort einer Kommune. Ein starker Wirtschaftsstandort wiederum schafft den Kommunen Perspektiven zur Gestaltung des Wohn- und Lebensstandortes (Arbeitsplätze, Gewerbesteuer, etc.).

Neben der quantitativen Flächenvorsorge gewinnen aufgrund der bereits erwähnten sozio-ökonomischen und technologischen Trends qualitative Flächenaspekte an Bedeutung. Die konsequente Ausrichtung auf die quantitative und qualitative Nachfrage trägt darüber hinaus zu einer nachhaltigen und integrierten Gewerbeflächenentwicklung bei.

Da Unternehmen mit Flächenbedarf und Ansiedlungsinteresse in aller Regel zeitnahe Flächenlösungen benötigen, sind in einem vertretbaren Umfang Gewerbeflächen auch angebotsorientiert vorzuhalten. Um das gesamte Spektrum der Gewerbeflächennachfrage bedienen zu können, sollte der Kreis Steinburg ein Portfolio an unterschiedlichen Standort- und Flächenqualitäten anbieten können. Dieses ist ein zentraler Bestandteil einer bedarfsgerechten Flächen- und vorrausschauenden Standortpolitik.

### 3.4 NUTZERGRUPPEN UND STANDORTANFORDERUNGEN

Georg Consulting hat sich im Rahmen mehrerer großvolumiger Unternehmensbefragungen mit den Standortanforderungen einzelner gewerblicher Nutzergruppen auseinandergesetzt und entsprechende Profile erarbeitet. Nachfolgend werden die jeweiligen Standortanforderungen der wichtigsten Nutzergruppen erläutert:

**Technologieorientierter Mittelstand** (z. B. Maschinenbau, Elektrotechnik, Medizintechnik) ist aufgrund der hohen Kapitalintensität in aller Regel relativ standorttreu. Er gehört damit nicht zu den überregional mobilen Ansiedlungsgruppen. Er benötigt eine Standortregion mit einem hohen Facharbeitskräftepotenzial (hoher Anteil an Hochqualifizierten). Technologieorientierter Mittelstand ist erfahrungsgemäß auf eine gute überregionale und internationale Erreichbarkeit (Anschluss oder Nähe zu einem IC-/ICE-Haltepunkt, internationalem Flughafen etc.) angewiesen. Zum Teil gibt es aber auch traditionell bedingte Standorte in peripher gelegenen Regionen. Der Zugang zu Forschung und Entwicklung ist ein weiteres wichtiges übergreifendes Standortkriterium. Technologieorientierter Mittelstand fragt eher überschaubare Flächengrößen zwischen 0,2 bis 0,6 Hektar (im Einzelfall auch darüber) nach. In aller Regel lässt sich ein relativ hoher Anteil von Büronutzung gegenüber Produktions- und Logistikflächen feststellen.

Meist haben die Unternehmen hohe Standort- und Grundstücksanforderungen. Sie bevorzugen Standorte und Grundstücke mit guter Sichtbarkeit. Die Unternehmen platzieren sich gern in Bereichen mit einem höheren Grünflächenanteil und einem nicht störenden Umfeld („Arbeiten im Park“-Konzepte). Insofern werden zum Teil auch niedrigere Grundflächenzahlen (0,3 bis 0,6) für das eigene Grundstück akzeptiert. Zugleich hat technologieorientierter Mittelstand einen höheren Anspruch an die Architektur (Architektur als „Visitenkarte“ des Unternehmens). Daher tendieren die Unternehmen zu markanten und/oder gut sichtbaren Stellen in einem Gebiet. Aufgrund der vergleichsweise höheren Anforderungen ist technologieorientierter Mittelstand auch bereit, höhere Grundstückspreise zu zahlen.

Der **produktionsorientierte Mittelstand** (z. B. Zulieferbetriebe) wies in den letzten beiden Jahrzehnten eine deutlich höhere Mobilität als der technologieorientierte Mittelstand auf. Er ist vor allem in den 1990er und zu Beginn des neuen Jahrtausends teilweise den günstigen Arbeitskosten in Richtung Osteuropa und Asien gefolgt. In einigen Regionen Deutschlands konnten deshalb zum Teil deutliche Deindustrialisierungsprozesse festgestellt werden. Der Trend hat sich in jüngster Zeit aber wieder abgeflacht und stellenweise sogar umgekehrt.

Produktionsorientierter Mittelstand benötigt ebenfalls ein ausreichendes (Fach-)Arbeitskräftepotenzial und eine gute verkehrliche Erreichbarkeit. Die Arbeitskosten als Standortfaktor fallen hier jedoch stärker ins Gewicht als beim technologieorientierten Mittelstand. Im Schwerpunkt werden ebenfalls Grundstücke zwischen 0,3 bis 0,6 Hektar nachgefragt (im Einzelfall auch darüber). Produktionsorientierter Mittelstand fungiert oft als Zulieferer für größere Unternehmen, sodass auch oft die Nähe zum Kunden gesucht wird. Bei produktionsorientiertem Mittelstand ist der Büroflächenanteil meist gering und der Anteil an Produktions-, Hallen- und Lagerflächen dominierend.

Für den produktionsorientierten Mittelstand eignen sich auch Grundstücke in „zweiter Reihe“. Dafür zahlt der produktionsorientierte Mittelstand eher durchschnittliche Grundstückspreise (bezogen auf den Durchschnittspreis des Standortes). Die favorisierte Grundflächenzahl bewegt sich zwischen 0,6 und 0,8. Produktionsorientierter Mittelstand benötigt, wie die Logistik auch, meist die Möglichkeit für einen 24-Stundenbetrieb und (Lärm-)Emissionen.

**Logistik- und Transportunternehmen** fragen verkehrlich sehr gut angeschlossene Standorte nach. Sie suchen entweder die Nähe zu den Absatzmärkten (z. B. Wirtschaftszentren) oder zu den Beschaffungsmärkten (z. B. Hafenstandorte, landwirtschaftliche Produktionsgebiete) und siedeln sich bevorzugt in Regionen mit einer hohen Verkehrszentralität an. Wichtig sind, je nach Funktion der Logistik, die gute innerregionale Erreichbarkeit (z. B. für sogenannte KEP-Dienste, oder die Lebensmitteldistribution) und die Erreichbarkeit von anderen Wirtschaftszentren, etwa im Rahmen einer LKW-Tagesfahrt (bei Gütertransportlogistik) sowie die Verfügbarkeit von Arbeitskräften.

Bei einem entsprechenden Verkehrs- und Transportvolumen siedeln sich Logistikunternehmen auch an bzw. in der Nähe von Flughäfen und Häfen (See- und Binnenhäfen) an. Eine zunehmende Bedeutung für Logistik gewinnen die Standorte mit Möglichkeiten zum kombinierten Ladeverkehr (Straße-Schiene/Straße-Schiene-Hafen). Logistikstandorte bzw. -parks befinden sich meist direkt an der Autobahn oder in Nähe einer Anschlussstelle, bei der eine ortsdurchfahrtsfreie Erreichbarkeit gegeben ist.



Logistikunternehmen fragen je nach Funktion unterschiedlich große Grundstücke nach. Für die Funktion als Logistikpark oder Güterverkehrszentrum (GVZ) sind grundsätzlich große zusammenhängende und/oder zusammenlegbare Flächen/Grundstücke (ca. 5 bis 25 ha) notwendig. Die optimale Grundflächenzahl für Logistik liegt bei 0,8. Der Grundstückspreis ist aufgrund der großen nachgefragten Grundstücke ein relevanter Entscheidungsfaktor. Dem Grundstückspreis werden aber die Kosten für den laufenden Betrieb (Transportkosten, Arbeitskosten, Gewerbesteuer) gegenübergestellt. Für gute Standorte mit Autobahnanschluss werden in aller Regel angemessene Preise gezahlt. Zudem sind ein flexibles Baurecht und die schnelle Flächenverfügbarkeit ebenso ausschlaggebend wie der Preis. Ein 24-Stundenbetrieb an sieben Tagen ist erfahrungsgemäß für einen erfolgreichen Logistikstandort zwingend geboten. Die Logistik- und Transportwirtschaft in Deutschland profitiert aktuell von den hohen Wachstumsraten im Online-Handel, die sich laut Prognosen fortsetzen sollen. Dadurch erhöht sich tendenziell auch die Nachfrage nach Logistikflächen.

**Größere Unternehmen** haben je nach Art des Unternehmens (Dienstleistungen, Technologie und/oder Produktion) unterschiedliche Standort- und Grundstücksanforderungen. Wichtig sind auch hier die gute verkehrliche Erreichbarkeit und der Anschluss an das Hochgeschwindigkeitseisenbahnnetz über einen IC-/ICE-Haltepunkt, die Nähe zu einem internationalen Flughafen sowie ein quantitativ und qualitativ ausreichend großes Arbeitskräftepotenzial. Großunternehmen fragen in der Regel sogenannte Agglomerationsvorteile nach, die erfahrungsgemäß nur von Oberzentren erfüllt werden. Größere Unternehmen verbinden ihre Standortentscheidungen meist mit Funktionen (z. B. Standort für ein deutsches oder europäisches Headquarter, Produktionsstandorte, regionale Niederlassungen zur Erschließung von Marktpotenzialen, Servicestandorte zur Betreuung von Kunden etc.).

Meist werden Grundstücke von über zwei Hektar nachgefragt. Die Grundflächenzahl richtet sich nach der jeweiligen Funktion des Betriebsstandortes. Da Großunternehmen größere Grundstücke nachfragen (Verhandlungsmacht), zahlen sie bezogen auf den Durchschnittspreis eines Standortes meist durchschnittliche bis unterdurchschnittliche Grundstückspreise.

**Dienstleistungsunternehmen** (z. B. Wirtschaftsprüfer und Steuerberater, Rechtsanwälte, Werbe- und Marketingagenturen etc.) sind stark auf die Wirtschaftszentren fokussiert. Sie benötigen ebenfalls wie die Großunternehmen die sogenannten Agglomerationsvorteile von Metropolen. Wichtig ist die gute Erreichbarkeit von Autobahnen, Flughäfen und IC-/ICE-Haltepunkten. Von ebenso großer Bedeutung sind das Arbeitskräftepotenzial und Kunden-/Unternehmensnetzwerke. Dienstleistungsunternehmen benötigen in aller Regel ein urbanes Umfeld. Sie tendieren meist zu zentralen urbanen Standortlagen oder speziellen, verkehrsgünstig gelegenen Büroparks. Bei Büroparks handelt es sich oftmals um Back-Offices, z. B. aus der Finanz- und Versicherungswirtschaft.

Sofern sie sich überhaupt in Gewerbegebieten ansiedeln, bevorzugen sie Standortbereiche und Grundstücke mit hoher Qualität (Sichtbarkeit, störungsfreies Umfeld, hoher Grünflächenanteil). Dafür sind sie bereit höhere Grundstückspreise als im Durchschnitt zu zahlen. Dienstleistungsunternehmen haben meist höhere architektonische Ansprüche und setzen sich gern an markante Stellen eines Gebiets. Eine Grundflächenzahl zwischen 0,4 bis 0,6 wird in aller Regel akzeptiert. Eine Besonderheit stellen **serviceorientierte und technische Dienstleistun-**

gen dar (z. B. Reparatur-, Wartungs- und Servicedienste). Sie haben ähnliche Standortvoraussetzungen wie das Handwerk oder der Mittelstand und agieren meist in einem definierten Markt- und Kundengebiet und sind daher auch in ländlich geprägten Regionen zu finden.

**Handwerksunternehmen** agieren lokal bis regional und sind auf ein ausreichendes privates und/oder gewerbliches Kundenpotenzial angewiesen. Der Aktionsradius beträgt meist nicht über 50 Kilometer. Handwerksunternehmen fragen kleine Grundstücke (ca. 0,1 bis 0,3 ha) nach. Sofern Handwerksunternehmen nicht auf eine Kundenfrequenz, wie z. B. das Sanitär-, Klima- und Heizungshandwerk, angewiesen sind, können sie auch in der „zweiten Reihe“ von Gewerbegebieten platziert werden. Sie zahlen bezogen auf den Durchschnittspreis des Standortes erfahrungsgemäß eher unterdurchschnittliche Grundstückspreise.

### 3.5 ÜBERGEORDNETE RAHMENBEDINGUNGEN FÜR GEWERBEFLÄCHEN

Im Folgenden werden wichtige übergeordnete planungsrechtliche Grundlagen für die Entwicklung von Industrie- und Gewerbegebieten in Schleswig-Holstein erläutert.

#### **Zentralörtliches System**

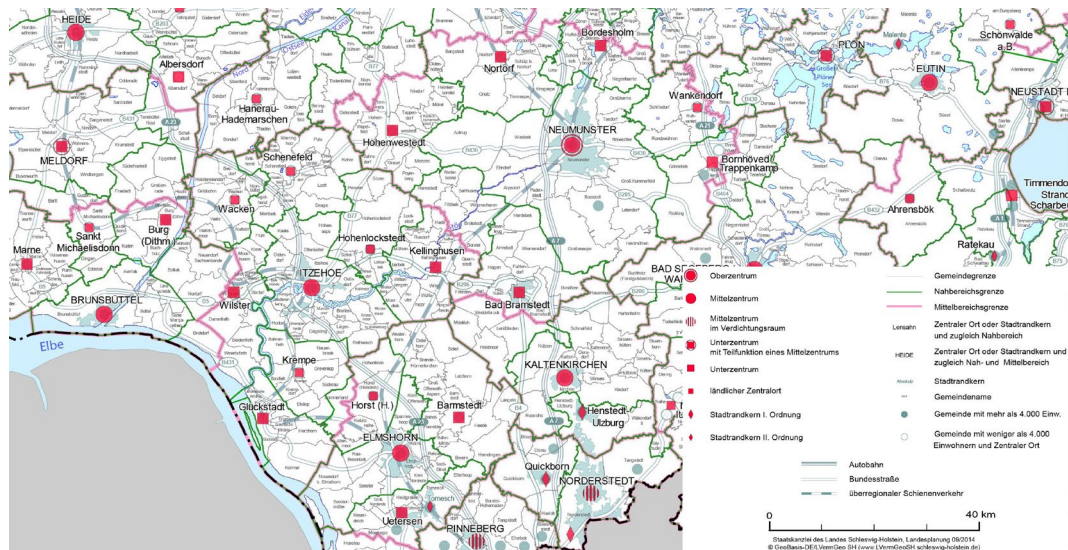
Das Zentralörtliche System ist eines der bedeutendsten Aspekte in der Raumordnung Schleswig-Holsteins und die Grundlage für die landesweite Versorgungsinfrastruktur und Entwicklungsschwerpunkte. Das raumordnerische Planungsinstrument unterteilt sich in acht hierarchisch gegliederte Kategorien (vgl. Abbildung 34). Zentrale Orte und Stadtrandkerne übernehmen eine wichtige Funktion in der Versorgung ihrer selbst und des Umlands. Sie sind darüber hinaus räumliche Schwerpunkte für den Wohnungsbau, Dienstleistungen und Gewerbe (dezentrale Konzentration). Ihre Festlegung orientiert sich im Wesentlichen an Einwohnermindestwerten im baulichen Siedlungszusammenhang und der räumlichen Lage. Die Zentralen Orte sind in einer Landesverordnung definiert und finden entsprechend im planungsrechtlichen Rahmen, wie etwa im Landesentwicklungsplan, Berücksichtigung.

Die Kategorien lassen sich in drei Ebenen gruppieren: Die oberzentrale Ebene übernimmt die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des höheren spezialisierten Bedarfs. Oberzentren kommt in der Regel eine überregionale oder landesweite Bedeutung zu. In Schleswig-Holstein gibt es vier Oberzentren: Kiel, Lübeck, Flensburg und Neumünster. Die Orte der mittelzentralen Ebene (Mittelzentren, Mittelzentren im Verdichtungsraum, Unterzentren mit Teilfunktionen von Mittelzentren) übernehmen die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs und haben eine regionale Bedeutung.

Unterzentren, ländliche Zentralorte sowie Stadtrandkerne I. und II. Ordnung bilden die grundzentrale Ebene und fungieren als Standorte für die Grund- bzw. Nahversorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Die jeweilige Funktion wird im kommunalen Finanzausgleich berücksichtigt, sodass Orte mit zentralörtlicher Funktion zusätzliche Finanzmittel zur Verfügung haben.

Im Kreis Steinburg übernehmen acht Kommunen eine zentralörtliche Funktion. Die Kreisstadt Itzehoe ist das einzige Mittelzentrum. Hinzu kommen die drei Unterzentren Glückstadt, Kellinghusen und Wilster. Des Weiteren gibt es fünf ländliche Zentralorte: Horst, Krempe, Schenefeld, Wacken und Hohenlockstedt (vgl. Abbildung 34).

ABBILDUNG 34: RÄUMLICHE DARSTELLUNG DES ZENTRALÖRTLICHEN SYSTEMS IN SCHLESWIG-HOLSTEINAUF BASIS DES LEP (AUSSCHNITT, STAND: 30.09.2014)



QUELLE: SCHLESWIG-HOLSTEIN (2014).

### Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein

Der Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein aus dem Jahr 2010 bildet die Grundlage für die räumliche Entwicklung im Land, u. a. die Fortschreibung der Regionalpläne, bis zum Jahr 2025. Er definiert die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen, um landespolitische Ziele umzusetzen. Der Kreis Steinburg ist Teil des Planungsraums III sowie der Landesentwicklungsachse A 23/B 5, die von Hamburg bis nach Tondern in Süddänemark führt. Der LEP definiert unter Ziffer 2.6, Absatz 1 und 2 die Grundsätze und Ziele der Raumordnung hinsichtlich der Flächenvorsorge für Gewerbe und Industrie:

*„Alle Gemeinden können unter Beachtung ökologischer und landschaftlicher Gegebenheiten eine bedarfsgerechte Flächenvorsorge für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe sowie die Ansiedlung ortsangemessener Betriebe treffen. Vor der Neuausweisung von Flächen sollen in den Gemeinden geeignete Altstandorte, Brachflächen und Konversionsstandorte genutzt werden. Es soll darauf geachtet werden, dass Flächen sparend gebaut wird, die Gewerbeflächen den Wohnbauflächen räumlich und funktional sinnvoll zugeordnet sind und dass insbesondere exponierte Standorte qualitativ hochwertig gestaltet werden.“*

*„Flächen für Gewerbe und Industrie, die nicht den Bedingungen nach Ziffer 2.6 Absatz 1 Satz 1 entsprechen, sind vorrangig in den Schwerpunkten auszuweisen. Schwerpunkte sind Zentrale Orte und Stadtrandkerne sowie Ortslagen auf den Siedlungsachsen. Sie werden ergänzt durch die in den Regionalplänen ausgewiesenen Gemeinden mit einer ergänzenden überörtlichen Versorgungsfunktion.“*

Generell wird es also allen Kommunen ermöglicht Flächen für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe auszuweisen. Zudem können auch Neuansiedlungen erfolgen, sofern der Betrieb hinsichtlich seiner Tätigkeit, Größe und baulichen Struktur für ortsangemessen erachtet wird. In den Zentralen Orten und Stadtrandkernen sowie auf den Siedlungsachsen und in Gemeinden mit einer ergänzenden überörtlichen Versorgungsfunktion können auch größere Flächenausweisungen erfolgen. Durch die Konzentration von Arbeiten, Wohnen und Versorgung auf

diese Kommunen sollen standortbezogene Rahmenbedingungen für die Wirtschaft gestärkt werden und Synergieeffekte entstehen. Des Weiteren weist die Landesplanung auf Potenziale der Reduktion von Pendlerverkehren und damit einhergehenden Vorteilen für den Klimaschutz hin.

**Fazit:** Der Gemeinde Hohenlockstedt kommt als ländlicher Zentralort eine zentralörtliche Funktion zu, womit die Entwicklung von Gewerbeflächen über den örtlichen Bedarf hinaus möglich ist. Im Folgenden wird die Nutzungsstruktur der gewerblichen Flächen sowie das Flächenangebot im Gemeindegebiet aufgezeigt.

### 3.6 AKTUELLE ANGEBOTSSITUATION HOHENLOCKSTEDT

Die Gemeinde Hohenlockstedt ist in Bezug auf die Gesamtfläche mit 45,6 Quadratkilometern bzw. 4.560 Hektar die größte Kommune im Kreis Steinburg. Ein Großteil der Bodenfläche entfiel zum Jahresende 2017 auf Vegetation (3.856 ha), darunter die Landwirtschaft (2.300 ha) und Wald (1.525 ha). Ihr Anteil beträgt 84,6 Prozent. Die Siedlungsfläche umfasste lediglich 8,2 Prozent bzw. 375 Hektar. Hinzu kamen 269 Hektar Verkehrsfläche (5,9 %) sowie 60 Hektar Gewässer (1,3 %). Die Siedlungsfläche unterteilte sich u. a. auf Flächen für Wohnen (164 ha), Gewerbe und Industrie (61 ha) sowie gemischte Nutzungen (81 ha).

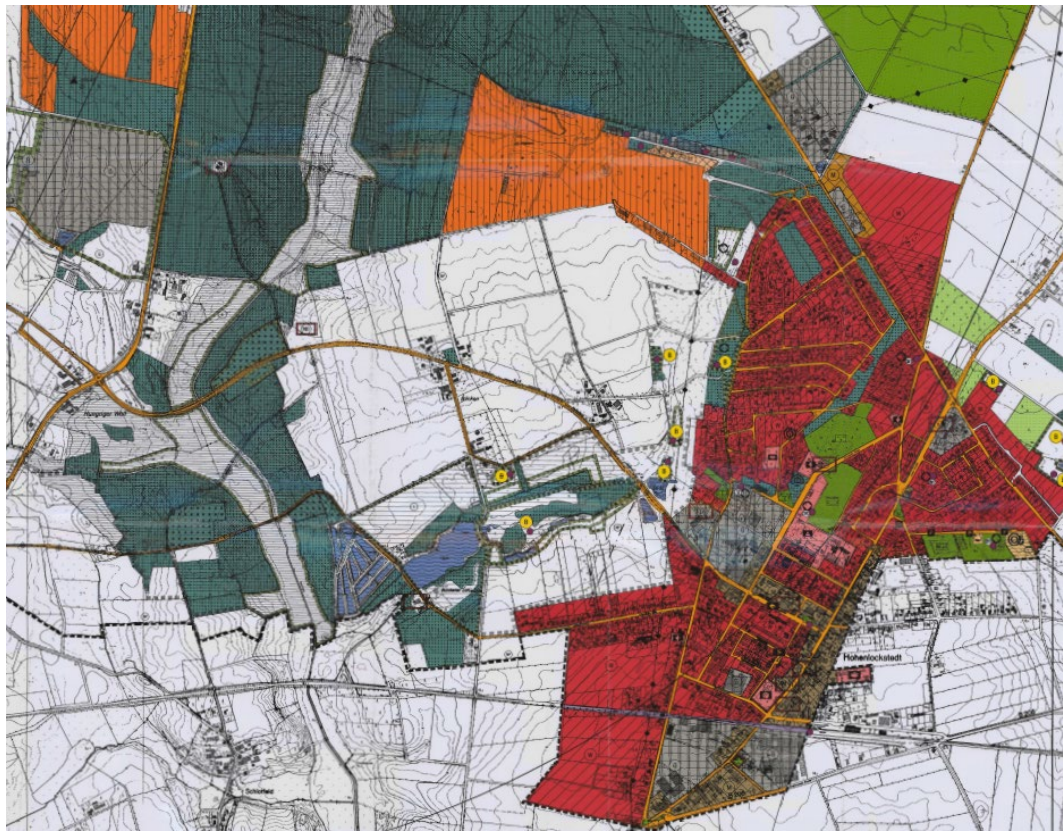
#### **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenlockstedt wurde am 10. Februar 2003 neu aufgestellt und ist seitdem wirksam. Der Flächennutzungsplan entfaltet für private Personen und Unternehmen keine Rechtskraft, sondern dient der vorbereitenden Bauleitplanung. Die Gemeinde zeigt im Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet auf, nach welcher Art der Bodennutzung die städtebauliche Entwicklung beabsichtigt wird (§5 BauGB). Eine Verbindlichkeit wird erst durch die Aufstellung eines Bebauungsplans oder Planfeststellungsverfahrens erreicht.

Der Flächennutzungsplan unterscheidet bei bebauten Flächen tendenziell zwischen vier Arten der baulichen Nutzung: Wohnbauflächen (rot), gemischte Bauflächen (braun), gewerbliche Bauflächen (grau) und Sonstige Sondergebiete (orange). Ferner gibt es noch Flächen für den Gemeinbedarf (hellrot). Bis auf eine dargestellte gewerbliche Baufläche unweit des Rathauses an der Bahnhofstraße, die mittlerweile für Wohnbauflächen umgewidmet und entwickelt wurde, wurden alle gewerblich genutzten Flächen besichtigt und hinsichtlich ihrer Nutzung kartiert. Teilweise sind die Flächen für gemischte Nutzungen oder als Sondergebiet ausgewiesen. Der Nahversorgungsbereich im Ortszentrum ist von der Betrachtung ausgenommen (vgl. Abbildung 35).



ABBILDUNG 35: FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (TEIL B) GEMEINDE HOHENLOCKSTEDT (AUSSCHNITT)



QUELLE: GEMEINDE HOHENLOCKSTEDT (2003).

Georg Consulting hat in Rücksprache mit dem Auftraggeber sieben Gewerbestandorte im Gemeindegebiet identifiziert. Diese Standorte unterscheiden sich in ihrer Nutzungsstruktur und Größe deutlich. Die Gesamtfläche umfasst 104,3 Hektar (brutto). Die Bruttofläche umfasst neben den Gewerbegrundstücken auch Verkehrs- und Abstandsflächen, sprich den gesamten Standort. Im Flächennutzungsplan sind mit rund 50,6 Hektar knapp die Hälfte der Flächen als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Hinzu kommen ca. 6,9 Hektar gemischte Bauflächen. Teile der gewerblich genutzten Flächen am Standort Hungriger Wolf sind als Sondergebiet ausgewiesen (10,0 ha).

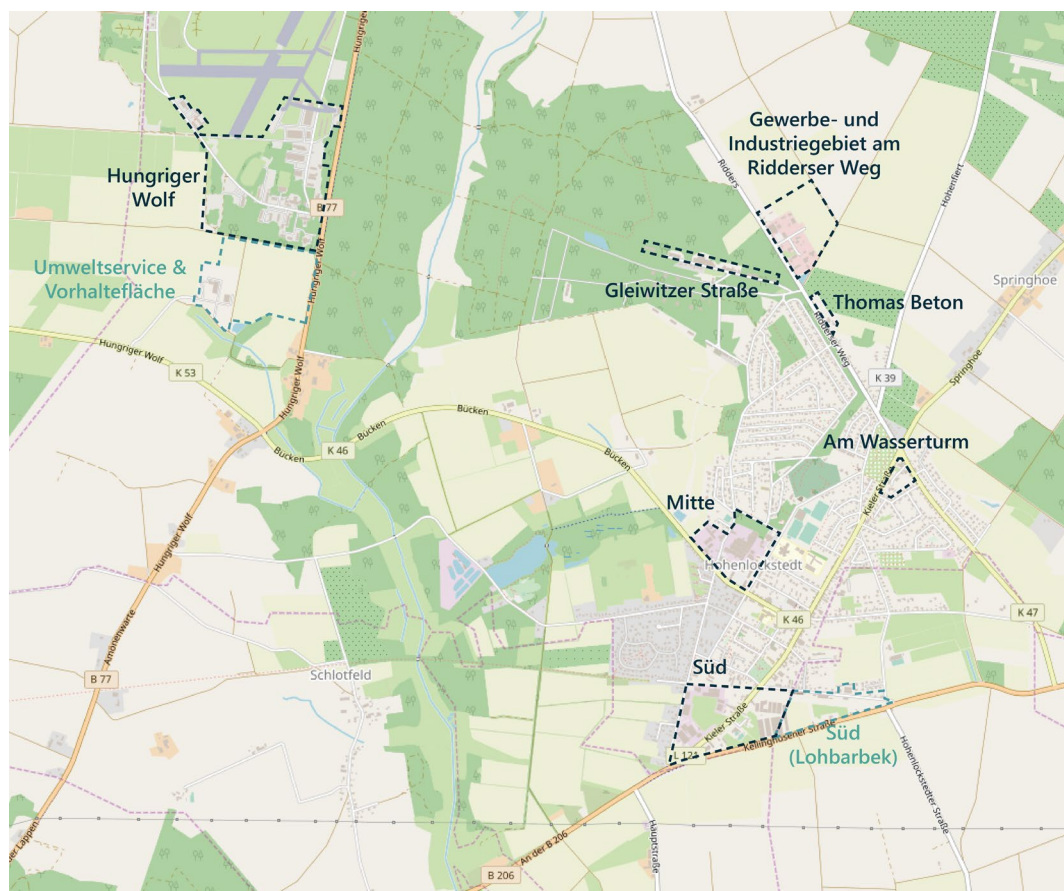
Des Weiteren gibt es noch eine 24,8 Hektar große Vorhaltefläche für gewerbliche Nutzungen südlich des Standortes Hungriger Wolf, die in Teilen von der Umweltservice Nord GmbH genutzt wird. Östlich des Standortes Süd schließt sich eine teilweise gewerblich genutzte Fläche auf Lohbarbeker Gemeindegebiet an, die ebenfalls im Rahmen der Standorterfassung berücksichtigt wurde. Sie umfasst ca. 9,0 Hektar (vgl. Tabelle 3, Abbildung 36).

TABELLE 3: GEWERBLICH GENUTZTE FLÄCHEN IN HOHENLOCKSTEDT (STAND: ENDE 2018)

STANDORT	GESAMT- FLÄCHE	DAVON: GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN	DAVON: GEMISCHTE BAUFLÄCHEN	DAVON: SONDERGEBIETE (SO)
	ha (brutto)	ha (brutto)	ha (brutto)	ha (brutto)
<b>HUNGRIGER WOLF</b>	<b>56,3</b>	<b>30,1</b>		<b>10,0</b>
<b>SÜD</b>	<b>18,4</b>	<b>13,4</b>	<b>5,0</b>	
<b>GEWERBE UND INDUSTRIEGEBIET AM RIDDESER WEG</b>	<b>13,0</b>	<b>12,2</b>	<b>0,8</b>	
<b>MITTE</b>	<b>11,4</b>	<b>10,3</b>	<b>1,1</b>	
<b>GLEIWITZER STRAÙE</b>	<b>2,3</b>	<b>2,3</b>		
<b>AM WASSERTURM</b>	<b>1,9</b>	<b>1,9</b>		
<b>THOMAS BETON</b>	<b>1,0</b>	<b>1,0</b>		
<b>SUMME</b>	<b>104,3</b>	<b>50,6</b>	<b>6,9</b>	<b>10,0</b>
<i>UMWELTSERVICE &amp; VORHALTEFLÄCHE</i>	<i>24,8</i>	<i>24,8</i>		
<i>SÜD (LOHBARBEK)</i>	<i>9,0</i>	<i>2,7</i>	<i>0,9</i>	

QUELLEN: DANORD (2018); GEMEINDE HOHENLOCKSTEDT (2003); GEORG CONSULTING (2018).

ABBILDUNG 36: RÄUMLICHE VERORTUNG DER GEWERBESTANDORTE IN HOHENLOCKSTEDT



QUELLEN: DANORD (2018); GEMEINDE HOHENLOCKSTEDT (2003); GEORG CONSULTING (2018).



## Standort Hungriger Wolf

Der Standort Hungriger Wolf liegt etwas außerhalb des Siedlungsbereiches im östlichen Gemeindegebiet an der B 77. Über die B 77 ist die Anschlussstelle Itzehoe-Nord der A 23 rund 8,8 Kilometer entfernt. Die B 206 erreicht man in rund 5,4 Kilometern. Das Gelände wurde bis zum Jahr 2002 durch die Bundeswehr als Flugplatz genutzt. Nach dem vollständigen Abzug im Jahr 2004 wurde der Betrieb an die Flugplatz Hungriger Wolf Entwicklungs- und Betriebs GmbH übergeben. Seitdem wurden die Bestandsgebäude neuen Nutzungen zugeführt. Der Standort ist nach wie vor stark durch den Flugbetrieb charakterisiert. Auf dem Flugplatz finden neben dem regulären Flug- und Fallschirmsprungbetrieb, der auch die größeren Hallen am Rollfeld nutzt, auch Großveranstaltungen statt.

Der südliche Teil des Geländes umfasst die ehemaligen Wohn- und Unterrichtsgebäude sowie eine Kantine und Sporthalle, die nun gewerblich genutzt werden (vgl. Abbildung 37). Dieser Bereich erstreckt sich auf einer Fläche von rund 46,8 Hektar (brutto). Nach einer Änderung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2007 wurden Teile des Sondergebietes in Gewerbegebiete (GE) umgewidmet. Der südliche Bereich umfasst rund 20,6 Hektar gewerbliche Bauflächen für nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe (vgl. Abbildung 38). Darüber hinaus wurden in der Änderung des Flächennutzungsplans nördlich der Landebahn noch zwei weitere Grundstücke mit ehemaligen Hangars mit einer Fläche von 2,0 bzw. 7,5 Hektar als GE-Flächen ausgewiesen. Die Hangars werden als Lagerhallen genutzt.

Die Hangar des Itzehoer Luftsportvereins befinden sich, ebenfalls wie das Towerbistro und das Fallschirmsprungcenter auf einer Sonderbaufläche außerhalb des im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Gewerbegebietes (vgl. Abbildung 38). Aufgrund der baulichen Strukturen und gewerblich orientierten Nutzungen wurden diese Sonderflächen mit in die Analyse einbezogen. Das restliche Areal ist ebenfalls als Sonderbaufläche, oder Grünfläche bzw. Fläche für die Landwirtschaft und Wald ausgewiesen.

ABBILDUNG 37: LUFTBILD DES STANDORTES HUNGRIGER WOLF (SÜDLICHER TEILBEREICH)

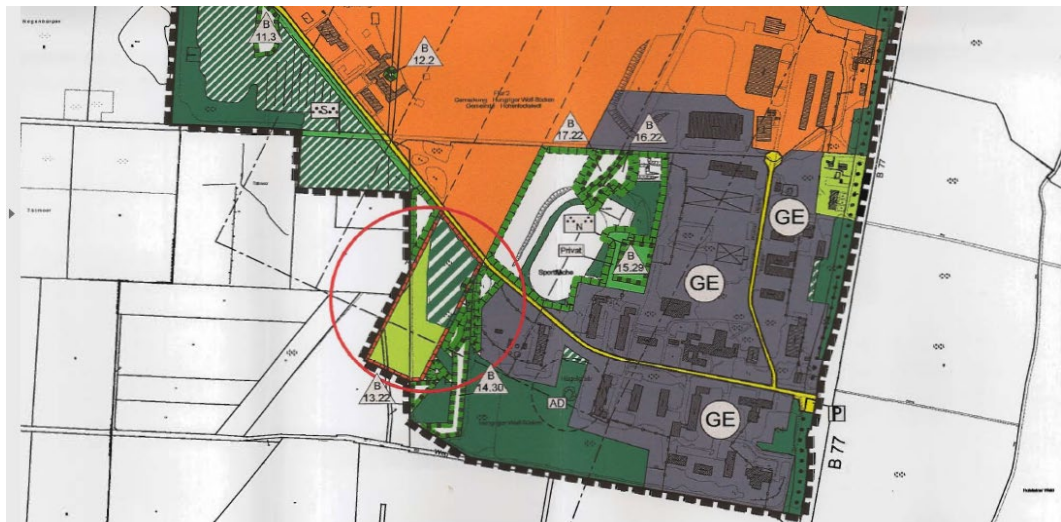


QUELLEN: AUFNAHME 2015 - DANORD (2019); GEORG CONSULTING (2019).



Der Branchenmix am Standort ist sehr vielfältig. Im Gebietseingang stehen das ehemalige Kontroll- und Torhaus des Bundeswehrstützpunktes sowie die benachbarte ehemalige Energiezentrale leer. Die CRE Rösler Electronic GmbH nutzt das ehemalige Casino im südlichen Bereich. Die Kasernengebäude werden aktuell vor allem durch Künstler und Handwerker als Ausstellungs-, Verkaufs-, Werkstatt- und Lagerflächen genutzt. Zudem gibt es ein Hostel. Im nördlichen Teilgebiet sind die Maschinenbauunternehmen Bauer und B & N sowie die Kröger & Böhm Haustechnik die größten Unternehmen. An der Heeresfliegerstraße befinden sich u. a. noch ein Reinigungsdienst, ein Schweißtechniker und ein Fensterhandel (vgl. Abbildung 39).

ABBILDUNG 38: STANDORT HUNGRIGER WOLF – AUSSCHNITT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



QUELLEN: DANORD (2019); GEORG CONSULTING (2019).

ABBILDUNG 39: NUTZUNGSSTRUKTUR STANDORT HUNGRIGER WOLF



QUELLEN: DANORD (2019); GEORG CONSULTING (2019).

ABBILDUNG 40: FOTOS DER BESICHTIGUNG AM STANDORT HUNGRIGER WOLF



QUELLE: GEORG CONSULTING (2019).

Der Gebäudebestand am Standort Hungriger Wolf wird aktuell zu einem erheblichen Teil nach- bzw. zwischengenutzt. Einige Gebäude sind aufgrund ihrer Struktur jedoch nur bedingt für gewerbliche Nutzungen geeignet. Für andere oder zusätzliche Nutzungen wäre ggf. ein Abriss von Gebäuden notwendig. Der Standort liegt in Bezug auf den Siedlungskern Hohenlockstedts eher peripher, hat durch die direkte Nähe zur B 77 aber tendenziell eine gute Erreichbarkeit.



## Standort Süd

Der gewerblich genutzte Standort Süd befindet sich im südlichen Ortseingang östlich und westlich der Kieler Straße, die als zentrale innerörtliche Verkehrsachse fungiert. Südlich des Standortes verläuft die B 206, die gleichzeitig den Siedlungsrand bildet. Im Westen und Norden schließen sich Wohn- und Mischgebiete an. Im Osten verläuft die Gemeindegrenze mit Lohbarbek. Dort werden die angrenzenden Flächen in Teilen ebenfalls gewerblich genutzt (vgl. Abbildung 41). Die B 77 ist rund vier Kilometer entfernt. Bis zur Anschlussstelle Itzehoe-Mitte der A 23 sind es knapp zehn Kilometer.

Der Standort Süd umfasst auf Hohenlockstedter Gebiet eine Bruttogesamtfläche von rund 18,4 Hektar. Im Flächennutzungsplan sind hiervon 13,4 Hektar als gewerbliche Baufläche und etwa 5,0 Hektar als gemischte Baufläche ausgewiesen (vgl. Abbildung 42). Ein erheblicher Anteil der Flächen befindet sich im Eigentum des Pharmaunternehmens G. Pohl-Boskamp GmbH, einer der wichtigsten Arbeitgeber in der Gemeinde. Diese befinden sich im westlichen Bereich zwischen dem Schäferweg und der Kieler Straße. Für diesen Bereich besteht auch seit 1999 der Bebauungsplan Nr. 10, der die Flächen für eingeschränktes Gewerbe (G<sub>Ee</sub>) sowie als Mischgebiet (MI) ausweist. Teile des Firmenareals sind bisher unbebaut, stellen also eine potenzielle Betriebserweiterungsfläche dar (vgl. Abbildung 41).

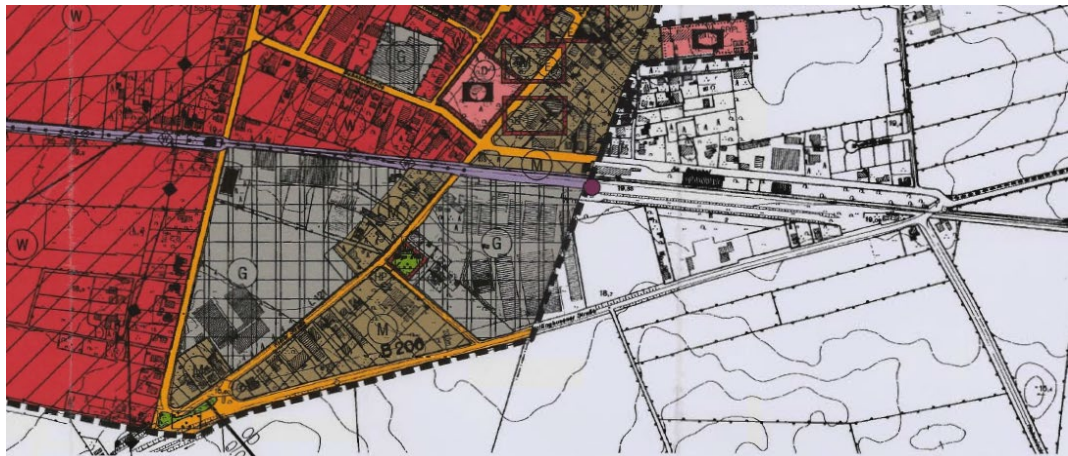
Am Ortseingang sowie entlang der Kieler Straße befinden sich auf den gemischten Bauflächen nachgelagerte Geschäftszweige der Automobilbranche. Neben einem Reifenhändler, einer Kfz-Werkstatt und einer Tankstelle befinden sich mehrere Kfz-Händler am Standort. Des Weiteren unterhält hier das Bauunternehmen Dirk Kage GmbH eine Büro- und Musterausstellung. Die östlichen gewerblichen Bauflächen werden von der Dr. Hesse Tierpharma GmbH genutzt, die Gesundheits-, Nahrungs- und Pflegeprodukte für Tiere produziert. Die Gemeindegrenze verläuft durch das Firmengelände (vgl. Abbildung 41).

ABBILDUNG 41: LUFTBILD DES STANDORTES SÜD (INKLUSIVE FLÄCHEN LOHBARBEK)



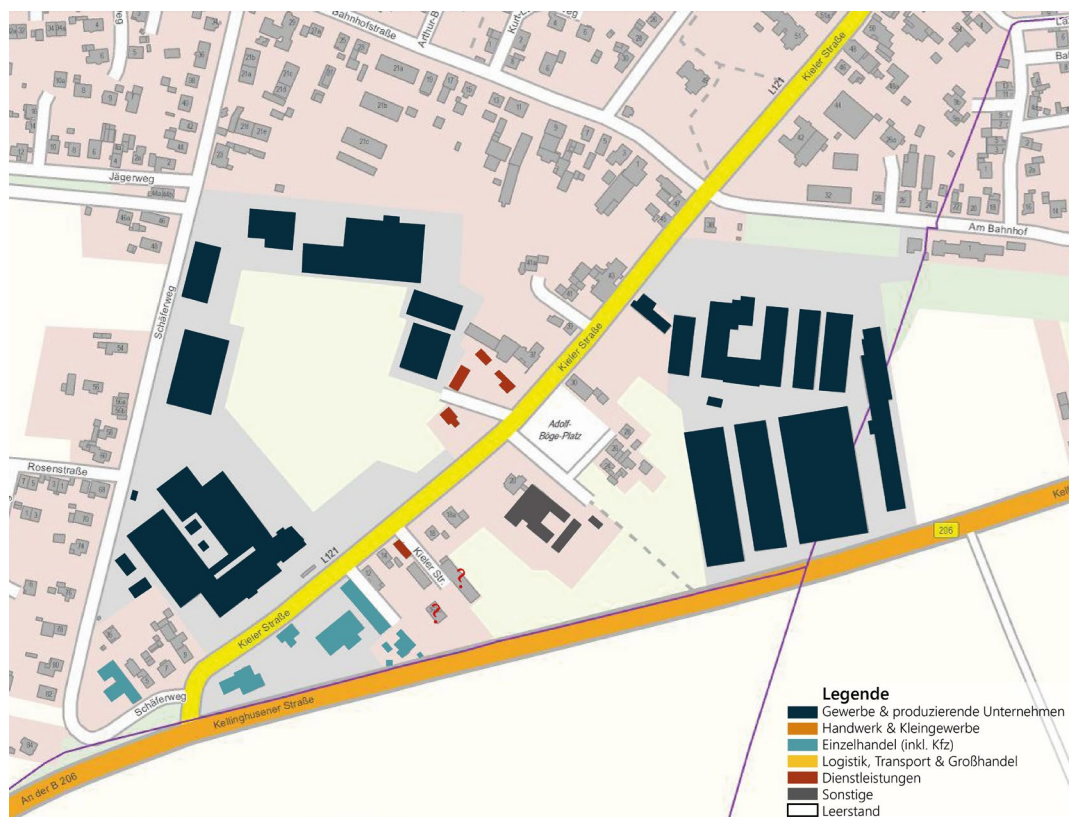
QUELLEN: AUFNAHME 2015 - DANORD (2019); GEORG CONSULTING (2019).

ABBILDUNG 42: STANDORT SÜD – AUSSCHNITT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



QUELLE: GEMEINDE HOHENLOCKSTEDT (2003).

ABBILDUNG 43: NUTZUNGSSTRUKTUR STANDORT SÜD



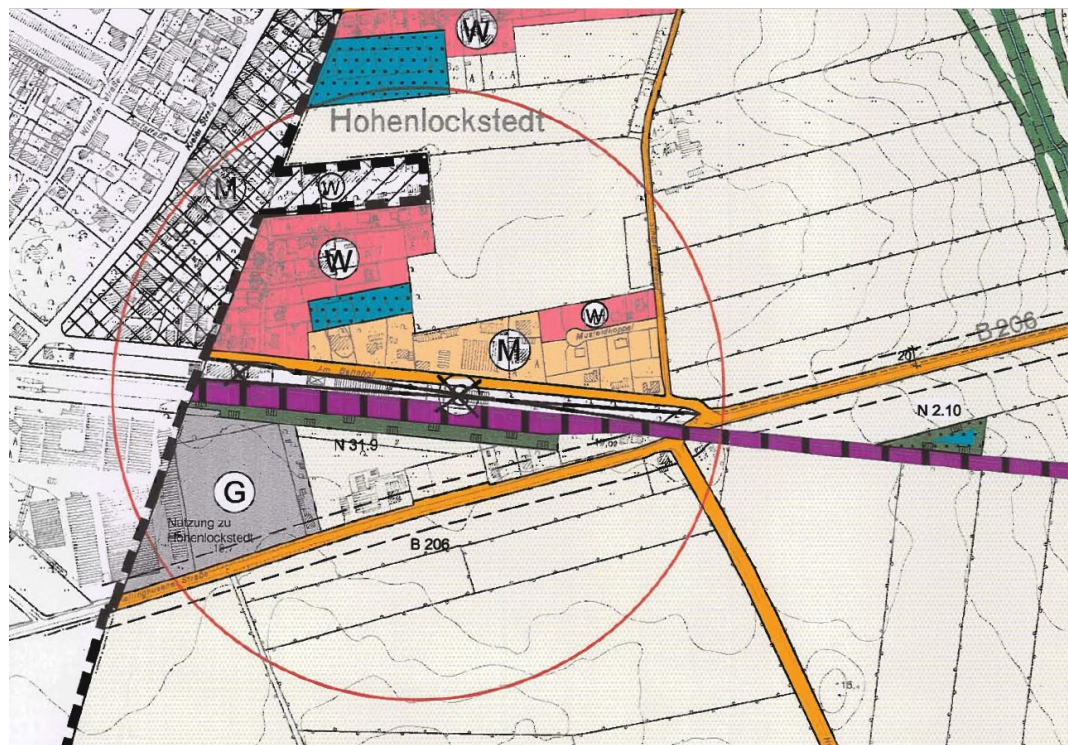
QUELLEN: DANORD (2019); GEORG CONSULTING (2019).

Die östlich anschließenden Flächen in der Gemeinde Lohbarbek sind aufgrund der räumlichen Nähe zum Standort Süd ebenfalls erfasst worden. Die Flächen werden über die Straße Am Bahnhof, die über eine direkte Anbindung an die B 206 und Kieler Straße verfügt, erschlossen und umfassen eine Gesamtgröße von rund 9,0 Hektar (brutto). Der Flächennutzungsplan der Gemeinde sieht die Nutzung in Teilen als gewerbliche Baufläche vor (2,7 ha). Nördlich der Straße Am Bahnhof befindet sich eine gemischte Baufläche. Der dazugehörige gewerblich genutzte Bereich umfasst 0,9 Hektar. Die restlichen Flächen sind im Flächennutzungsplan für die Landwirtschaft und für Bahnanlagen ausgewiesen (vgl. Abbildung 44). Der Standort ist



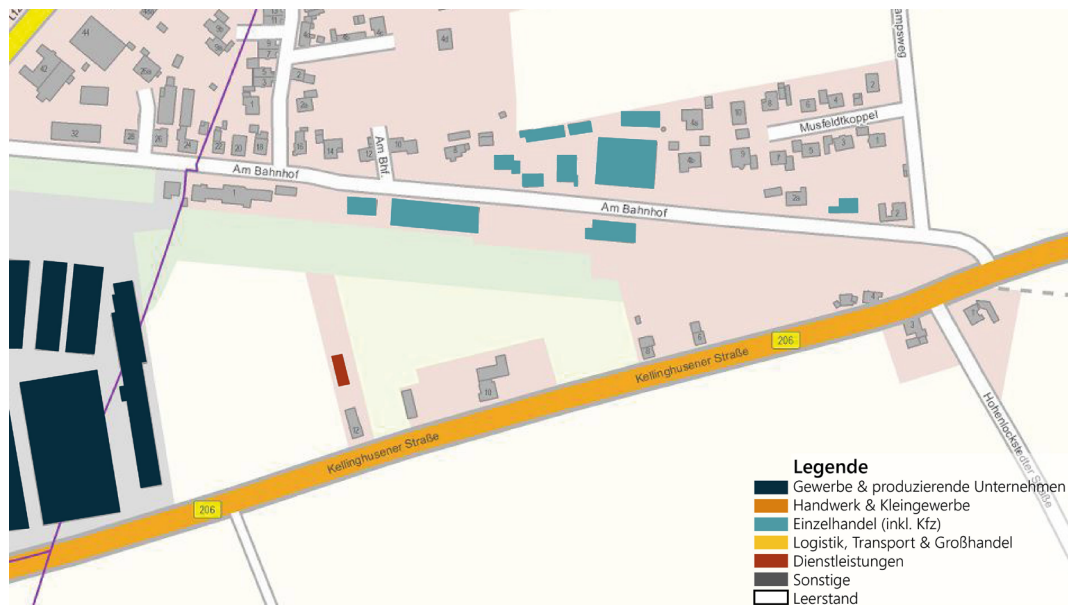
insbesondere durch den Baumarkt und Baustoffhandel Arnold Krause GmbH geprägt, der über mehrere Gebäude und Hallen sowie unbebaute Lagerflächen verfügt. Des Weiteren sind ein Getränkemarkt und eine Kfz-Werkstatt ansässig (vgl. Abbildung 45). Entlang der B 206 befinden sich mehrere Wohngebäude.

ABBILDUNG 44: STANDORT SÜD – AUSSCHNITT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN LOHBARBEK



QUELLEN: GEMEINDE LOHBARBEK (2017); GEORG CONSULTING (2019).

ABBILDUNG 45: NUTZUNGSSTRUKTUR STANDORT SÜD (GEMEINDE LOHBARBEK)



QUELLEN: DANORD (2019); GEORG CONSULTING (2019).

ABBILDUNG 46: FOTOS DER BESICHTIGUNG STANDORT SÜD



QUELLE: GEORG CONSULTING (2019).

Die Flächennutzung am Standort Süd ist in beiden Gemeinden aktuell ineffizient und weist viele unbebaute Lücken auf. Auch in den bebauten Bereichen sind teilweise mindergenutzte Flächen zu finden. Das Erscheinungsbild des Standortes ist in einigen Bereichen optimierbar. Insgesamt ergeben sich erhebliche Nachverdichtungspotenziale. Gegenüber den anderen Gewerbestandorten in Hohenlockstedt weist der Standort Süd die beste Lage und Verkehrsanbindung auf.



### **Gewerbe- und Industriegebiet am Ridderser Weg & Thomas Beton**

Das Gewerbe- und Industriegebiet am Ridderser Weg befindet sich am nördlichen Siedlungsrand an der gleichnamigen Straße, die in Richtung Nord zum Ortsteil Ridders und zur B 77 führt. Der Anschluss an die B 77 ist ca. 3,5 Kilometer entfernt, bis zur B 206 im Süden sind es rund drei Kilometer. Die Anschlussstelle Itzehoe-Nord (A 23) ist knapp 14 Kilometer entfernt. Im Umfeld befinden sich westlich des Gebietes eine Waldfläche, östlich und nördlich werden die Flächen landwirtschaftlich genutzt. Im Süden grenzt Wohnbebauung an.

Der im Flächennutzungsplan ausgewiesene Bereich umfasst eine Gesamtfläche von etwa 13,0 Hektar (brutto), von denen rund 12,2 Hektar als gewerblich genutzte Fläche und rund 0,8 Hektar als gemischt genutzte Fläche ausgewiesen sind (vgl. Abbildung 48). Im Bereich der gemischtgenutzten Fläche befinden sich auch Wohnhäuser (vgl. Abbildung 47). Für einen Teilbereich von ca. 10,3 Hektar wurde im Dezember 1982 der Bebauungsplans Nr. 8 „Gewerbe-/ Industriegebiet am Ridderser Weg“ rechtskräftig. Dieser ermöglicht am Standort sowohl gewerbliche (GE) als auch industrielle Nutzungen (GI).

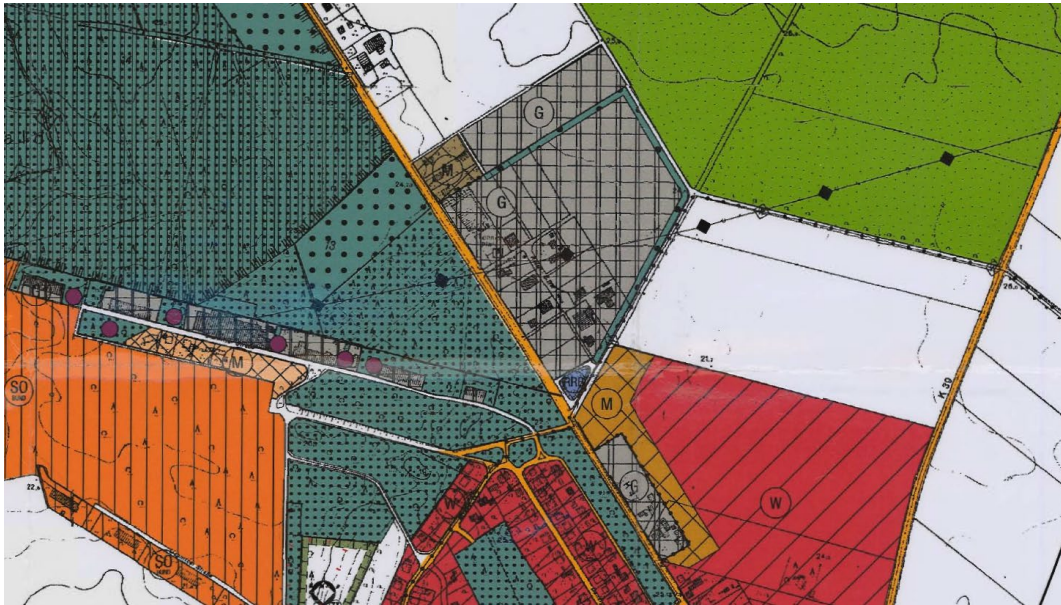
Es haben sich unterschiedliche Unternehmen angesiedelt, darunter eine Kfz-Werkstatt, ein Garten- und Terrassengestalter, ein Baudienstleister, ein Abbruch- und Demontageunternehmen, ein Bauplaner sowie ein Verleih für landwirtschaftliche Geräte und Maschinen. Des Weiteren gibt es am Gebietseingang einen Indoorspielplatz für Kinder. Die Firma Baack Spaten ist das einzige produzierende Unternehmen (vgl. Abbildung 49). Die Flächen im nordöstlichen Bereich wurden an ein Bauunternehmen vermarktet, aber noch nicht erschlossen. Der Gebäudebestand besteht zu einem Großteil aus ein- bis zweistöckigen Satteldachhäusern und Hallen. Ein Betriebsgelände steht aktuell leer. Etwas weiter südlich befindet sich das Betonwerk Thomas Beton GmbH. Das Firmengelände umfasst rund 1,0 Hektar und ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche ausgewiesen (vgl. Abbildung 48).

ABBILDUNG 47: LUFTBILD DES GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIETES AM RIDDERSER WEG



QUELLEN: AUFNAHME 2015 - DANORD (2019); GEORG CONSULTING (2019).

ABBILDUNG 48: GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIETES AM RIDDERSER WEG – AUSSCHNITT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



QUELLE: GEMEINDE HOHENLOCKSTEDT (2003).

ABBILDUNG 49: NUTZUNGSSTRUKTUR GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET AM RIDDERSER WEG



QUELLEN: DANORD (2019); GEORG CONSULTING (2019).



ABBILDUNG 50: FOTOS DER BESICHTIGUNG GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET AM RIDDERSER WEG



QUELLE: GEORG CONSULTING (2019).

Das Gewerbe- und Industriegebiet am Ridderser Weg ist Sitz vieler kleiner Gewerbebetriebe. Die Entfernung zur B 77 und B 206 sowie die Richtung Süden notwendige Ortsdurchquerung bedingt eine vergleichsweise geringe Standortattraktivität für verkehrsentensive Betriebe. Dies verdeutlicht neben der Nutzerstruktur auch die lange Vermarktungszeit der Gewerbegrundstücke von über 30 Jahren.

### Standort Mitte

Der Standort Mitte liegt an der Breiten Straße und bildet den westlichen Ortseingang. Die B 206 ist über die Kieler Straße rund 1,3 Kilometer entfernt, die B 77 ist ortsdurchfahrtfrei erreichbar und etwa drei Kilometer entfernt. Bis zur Anschlussstelle Itzehoe-Nord (A 23) sind es rund zehn Kilometer. Der Standort wird im Norden durch die Leipziger Straße, im Osten durch die Finnische Allee, im Süden durch die Breite Straße und den Bückener Weg und im Westen durch Felder begrenzt. Im Umfeld befinden sich Wohngebiete, ein Mischgebiet mit Schwerpunkt Einzelhandel sowie öffentliche Nutzungen (vgl. Abbildung 52).

Der Standort umfasst eine Bruttogesamtfläche von rund 11,4 Hektar. Etwa 10,3 Hektar sind hiervon im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet und rund 1,1 Hektar als mischgenutzte Baufläche ausgewiesen (vgl. Abbildung 52). Des Weiteren gibt es den Bebauungsplan Nr. 11, der seit Dezember 1985 rechtskräftig ist. Das Teilgebiet westlich der Deutsch-Ordens-Straße wurde als eingeschränktes Gewerbegebiet, das östliche Teilgebiet größtenteils als eingeschränktes Industriegebiet ausgewiesen. Seither gab es mehrere Änderungen. Nach aktuellem Stand sind zwei Teilbereiche an der Breiten Straße als Sondergebiet für einen Verbrauchermarkt festgesetzt. Des Weiteren gibt es eine Fläche für Gemeindebedarf.

Die Supermärkte Aldi und Rewe prägen das Erscheinungsbild des Standortes an der Breiten Straße. Sie bilden zusammen mit den Supermärkten im östlich angrenzenden Mischgebiet und den Geschäften in der Kieler Straße den zentralen Nahversorgungsschwerpunkt in Hohenlockstedt. In der Deutsch-Ordens-Straße befinden sich mehrere Hallengebäude der ehemaligen Feuerhand GmbH, die dort bis zum Jahr 2003 Petroleumlampen produziert hat. Aktuell wird das Gelände von der Müller & Co. Technische Dienstleistungen UG genutzt. Des Weiteren befindet sich in der Straße die EC Europ Coating GmbH, die Beschichtungslösungen für industrielle Anwendungen entwickelt und produziert, sowie ein Sozialkaufhaus. Südlich der Breiten Straße findet man weitere kleinere Dienstleister und Handwerksbetriebe. Zwischen den Parkplätzen der beiden Verbrauchermärkte befindet sich ein leerstehendes zweistöckiges Gebäude, das im Erdgeschoss über Einzelhandelsflächen verfügt (vgl. Abbildung 53).

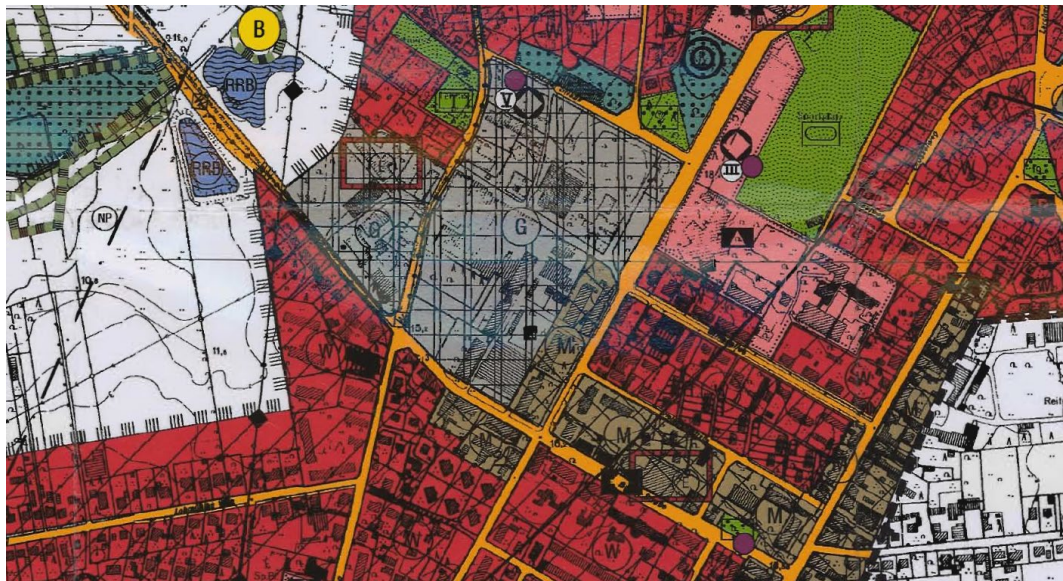
ABBILDUNG 51: LUFTBILD DES STANDORTES MITTE



QUELLEN: AUFNAHME 2015 - DANORD (2019); GEORG CONSULTING (2019).

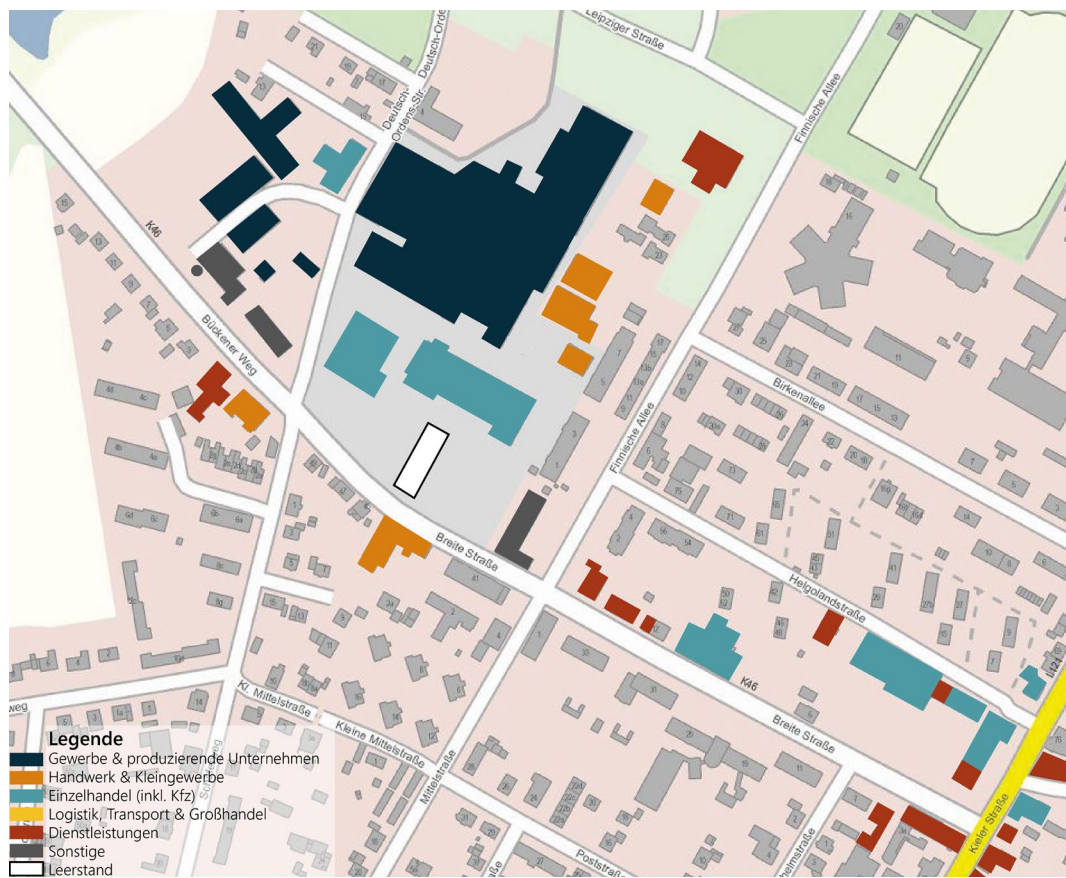


ABBILDUNG 52: STANDORT MITTE – AUSSCHNITT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



QUELLE: GEMEINDE HOHENLOCKSTEDT (2003).

ABBILDUNG 53: NUTZUNGSSTRUKTUR STANDORT MITTE



QUELLEN: DANORD (2019); GEORG CONSULTING (2019).



ABBILDUNG 54: FOTOS DER BESICHTIGUNG STANDORT MITTE



QUELLE: GEORG CONSULTING (2019).

Der Standort Mitte ist entlang der Breiten Straße vor allem durch Einzelhandelsnutzungen geprägt. Die Lage im Ortskern bedingt gewerblichen Verkehr nur in einem gewissen Maße. Die Bestandsgebäude werden bis auf eine Einzelhandelsimmobilie (nach-)genutzt. Ein Erweiterungs- oder Nachverdichtungspotenzial am Standort besteht nicht.

### Standort Gleiwitzer Straße

Der Standort Gleiwitzer Straße liegt in einem Waldstück im nördlichen Siedlungsbereich unweit des Gewerbe- und Industriegebietes am Ridderser Weg. Er ist somit ebenfalls über den Ridderser Weg angebunden. Die B 206 und B 77 sind vom Standort in 2,8 bzw. 3,8 Kilometer Entfernung zu erreichen (vgl. Abbildung 55). Die nächstgelegene Anschlussstelle der A 23 (Itzehoe-Nord) ist rund 14,0 Kilometer entfernt. Die Gleiwitzer Straße ist als Stichstraße angelegt und deshalb nur bedingt für gewerblichen Verkehr geeignet. Die Flächen nördlich der Straße sind im Flächennutzungsplan für gewerbliche Nutzungen ausgewiesen. Auf der südlichen Straßenseite befinden sich Wohngebäude auf einer gemischten Baufläche. Ansonsten ist der Standort im Norden von Waldflächen umgeben (vgl. Abbildung 56).

Der Standort ist Teil des ehemaligen Munitionsdepots der Bundeswehr. Die als Sondergebiet ausgewiesenen Waldflächen südlich des Standortes befinden sich noch immer im Besitz des Bundes und sind gesperrt. Dort befinden sich noch 54 Bunker, Hallen und Unterstände. Die heute gewerblich genutzten Flächen nördlich der Erschließungsstraße umfassen rund 2,3 Hektar (brutto).

Die Gewerbebetriebe am Standort nutzen die Bestandsgebäude. Es befinden sich dort vor allem Handwerksbetriebe und Kleingewerbe, u. a. eine Kfz-Werkstatt, eine Kfz-Lackiererei, ein Industrielektroverkauf und ein Heizungsmechaniker. Im vorderen Bereich stehen eine Halle und ein kleineres Gebäude aktuell leer (vgl. Abbildung 57).

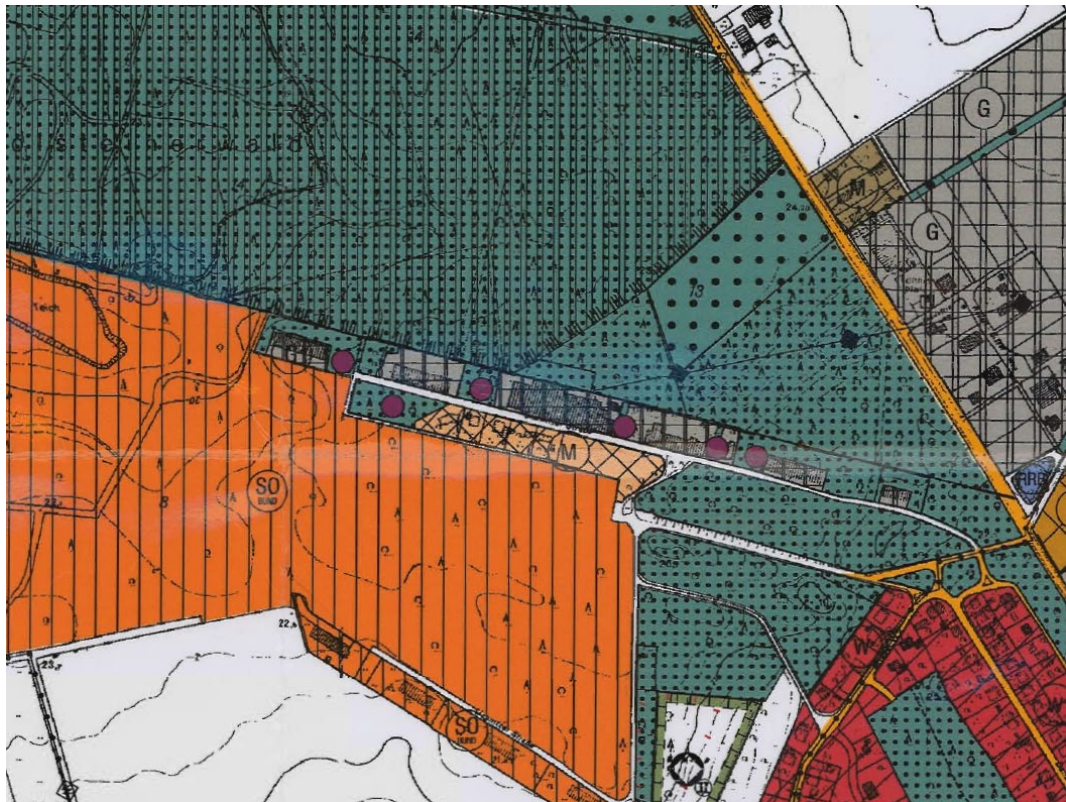
ABBILDUNG 55: LUFTBILD DES STANDORTES GLEIWITZER STRAÙE



QUELLEN: AUFNAHME 2015 - DANORD (2019); GEORG CONSULTING (2019).



ABBILDUNG 56: STANDORT GLEIWITZER STRABE – AUSSCHNITT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



QUELLE: GEMEINDE HOHENLOCKSTEDT (2003).

ABBILDUNG 57: NUTZUNGSSTRUKTUR STANDORT GLEIWITZER STRABE



QUELLEN: DANORD (2019); GEORG CONSULTING (2019).

ABBILDUNG 58: FOTOS DER BESICHTIGUNG STANDORT GLEIWITZER STRAÙE



QUELLE: GEORG CONSULTING (2019).

Die Standortlage und Gebäudestruktur eignet sich ausschließlich für kleine Gewerbebetriebe, die preisgünstige Räumlichkeiten nachfragen. Die Anbindung über die Gleiwitzer Straße und die gegenüberliegende Wohnbebauung ermöglichen nur ein geringes gewerbliches Verkehrsaufkommen und Niveau an Lärmemissionen. Die Umfeldnutzungen beschränken zudem die Erweiterungsmöglichkeiten deutlich und sind aus gutachterlicher Sicht auch nicht sinnvoll.



### Standort Am Wasserturm

Der Standort Am Wasserturm liegt im nordöstlichen Siedlungsbereich von Hohenlockstedt an der Kreuzung Kieler Straße/Hermann-Löns-Straße. Letztere fungiert als Verbindung zur B 206 im Süden, die rund 1,5 Kilometer entfernt ist. Die Anschlussstelle Itzehoe-Mitte (A 23) ist rund zwölf Kilometer entfernt. Die innere Erschließung erfolgt über die Straße Am Wasserturm.

Die Erschließung des Standortes erfolgte im Jahr 1901, als mit dem Bau des Wasserturms und des dazugehörigen Pumpenhauses begonnen wurde, der die Wasserversorgung des Lockstedter Lagers sicherstellen sollte. Im Jahr 1984 wurde der Betrieb eingestellt. Im Pumpenhaus befindet sich heute das Museum der Gemeinde, der Wasserturm wird als Aussichtsturm und für standesamtliche Trauungen genutzt.

An der Kreuzung steht neben dem Museum eine ungenutzte Einzelhandelsimmobilie, die früher einen Aldi-Markt beherbergte, leer. Der Leerstand besteht seit vielen Jahren. Auf der anderen Straßenseite befindet sich eine Kfz-Werkstatt sowie ein Handwerksbetrieb aus dem Bereich Fenster- und Türenmontage. Des Weiteren befinden sich mehrere Wohngebäude im Standortbereich (vgl. Abbildung 61). Insgesamt umfasst die gewerbliche Baufläche rund 2,3 Hektar. Das Umfeld ist hauptsächlich durch Wohnnutzung geprägt. Mit zwei aktiven Gewerbebetrieben kommt dem Standort eine vergleichsweise geringe Bedeutung zu (vgl. Abbildung 60).

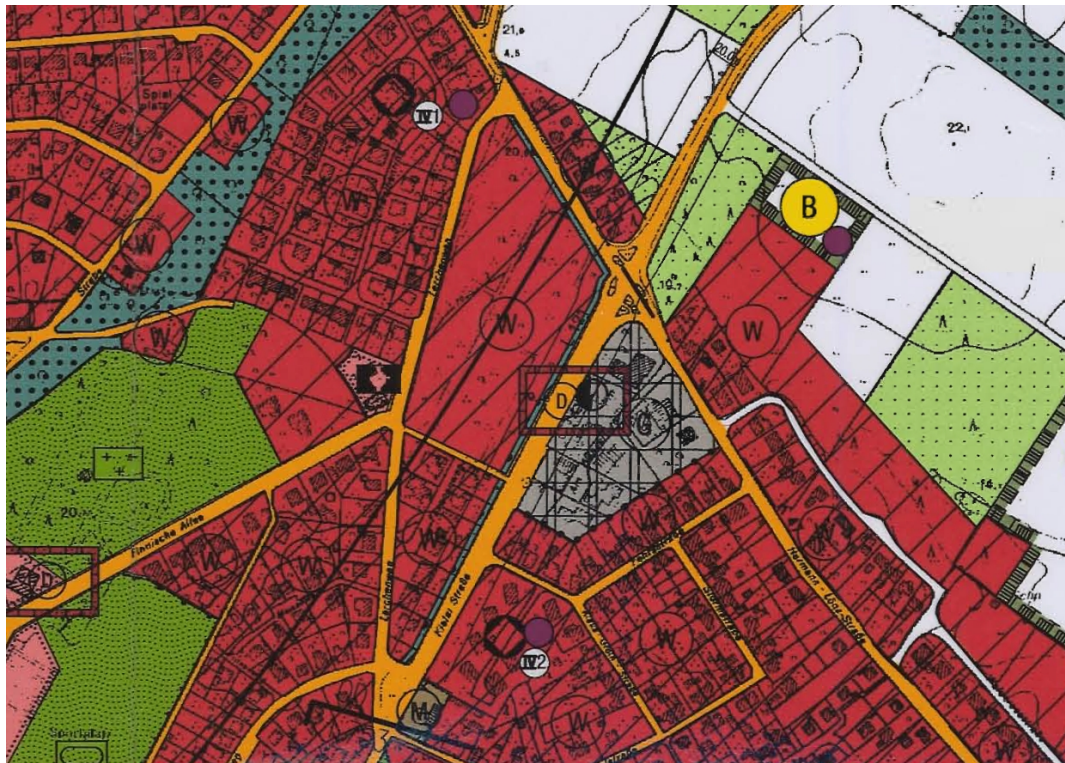
ABBILDUNG 59: LUFTBILD DES STANDORTES AM WASSERTURM



QUELLEN: AUFNAHME 2015 - DANORD (2019); GEORG CONSULTING (2019).

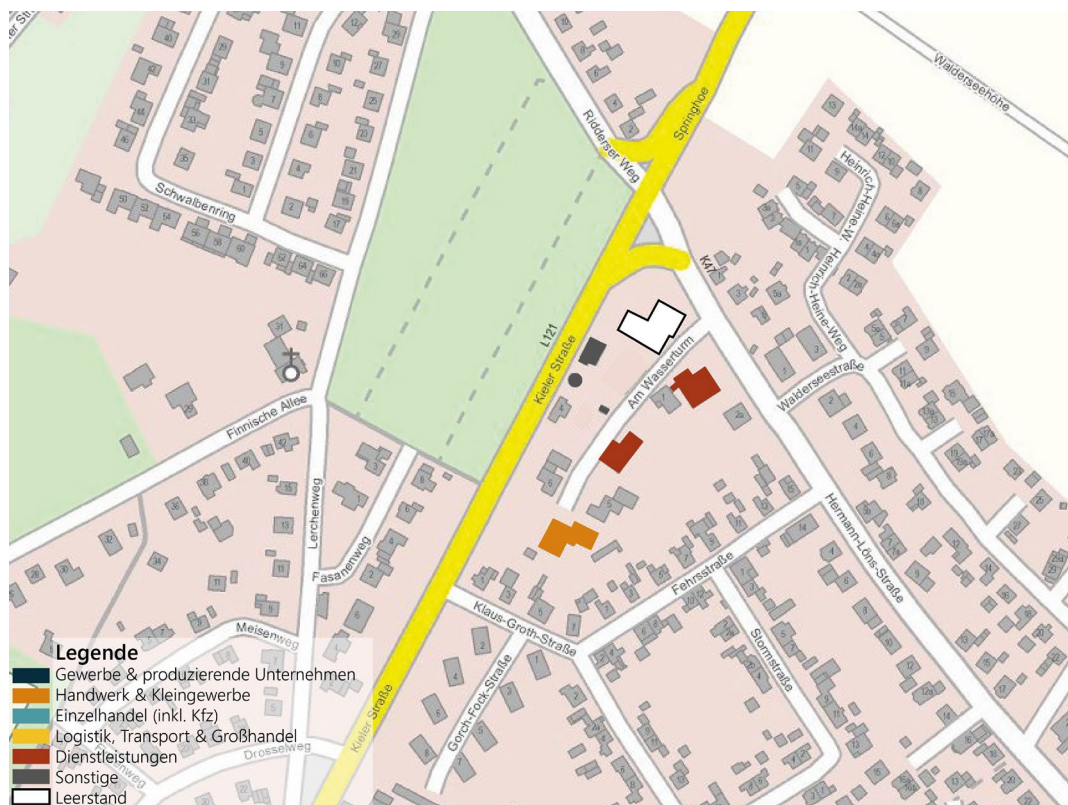


ABBILDUNG 60: STANDORT AM Wasserturm – AUSSCHNITT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



QUELLE: GEMEINDE HOHENLOCKSTEDT (2003).

ABBILDUNG 61: NUTZUNGSSTRUKTUR STANDORT AM Wasserturm



QUELLEN: DANORD (2019); GEORG CONSULTING (2019).

ABBILDUNG 62: FOTOS DER BESICHTIGUNG STANDORT AM Wasserturm



QUELLE: GEORG CONSULTING (2019).

Der Standort Am Wasserturm verfügt durch die innerörtliche Lage über keine Erweiterungsmöglichkeiten. Diese wird ebenfalls durch die angrenzende Wohnbebauung eingeschränkt. Ziel der Standortoptimierung sollte es sein, eine Nachnutzung für die Einzelhandelsimmobilie zu finden.



### Umweltservice & Vorhaltefläche

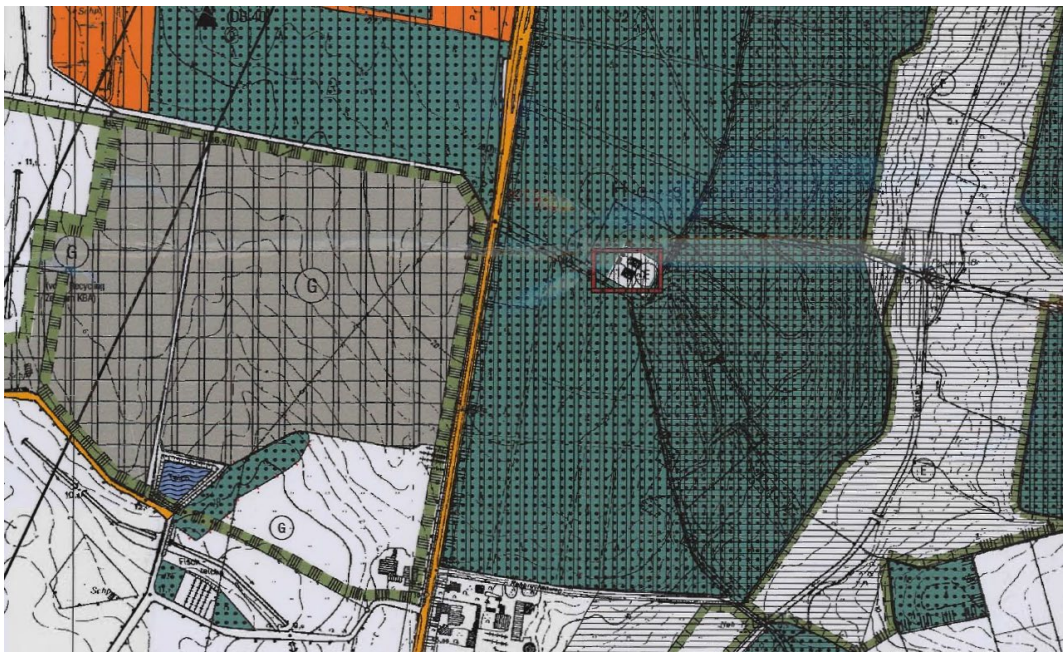
Südlich des Flugplatzes Hungeriger Wolf ist ein größeres Areal von rund 24,8 Hektar (brutto) im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Sie grenzt wie der Flugplatz ebenfalls an die B 77 an. Aktuell wird lediglich eine Teilfläche genutzt. Dort befindet sich ein Recyclinghof der Umweltservice Nord GmbH. Die Anbindung des rund 5,4 Hektar großen Firmengeländes erfolgt über die Straße Bücken, die südlich verläuft. Bei den Restflächen handelt es sich um die einzigen bisher nicht erschlossenen im Gemeindegebiet. Grund hierfür sind vor allem die topographischen Gegebenheiten, die eine Erschließung erheblich erschweren und mit entsprechenden Kosten verbunden sind.

ABBILDUNG 63: LUFTBILD DES STANDORTES UMWELTSERVICE & VORHALTEFLÄCHE



QUELLEN: AUFNAHME 2015 - DANORD (2019); GEORG CONSULTING (2019).

ABBILDUNG 64: STANDORT UMWELTSERVICE & VORHALTEFLÄCHE – AUSSCHNITT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



QUELLE: GEMEINDE HOHENLOCKSTEDT (2003).

### **Verfügbare Gewerbegrundstücke & Leerstand**

Aktuell verfügt die Gemeinde Hohenlockstedt über keine erschlossenen und vermarktbareren unbebauten Grundstücke für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben. Die Analyse der bestehenden Gewerbestandorte hat ergeben, dass es vereinzelt jedoch Leerstände und Nachverdichtungspotenziale gibt. Diese bebauten und unbebauten Flächen befinden sich jedoch nicht im kommunalen Eigentum, was ihre (Re-)Aktivierung erschwert.

Am Standort Hungriger Wolf werden die Gebäude der Bundeswehr größtenteils gewerblich nachgenutzt. Lediglich im Einfahrtsbereich befinden sich zwei leerstehende Gebäude, das ehemalige Kontroll- und Torhaus sowie die Energiezentrale. Am Standort Süd sind Teile des Firmengeländes der G. Pohl-Boskamp GmbH unbebaut, befinden sich aber im Besitz des Unternehmens. Sie sind also als Betriebserweiterungsfläche zu definieren. Ansonsten bestehen am Standort Süd sowohl auf Hohenlockstedter als auch Lohbarbeker Gemeindegebiet zwischen der Kieler Straße, Am Bahnhof und B 206 tendenziell Möglichkeiten der Nachverdichtung. Hier stellt sich jedoch zunächst die Frage nach der Eigentümerstruktur und den Erschließungsmöglichkeiten.

Im Gewerbe- und Industriegebiet am Ridderser Weg steht aktuell das Betriebsgrundstück Industriegeweg 7 mit drei Bestandsgebäuden leer. Das Grundstück umfasst ca. 3.500 Quadratmeter. Am Standort Mitte ist eine Einzelhandelsimmobilie (Breite Straße 22) ungenutzt. Im Bereich Gleiwitzer Straße stehen die ersten beiden Gebäude im Einfahrtsbereich leer. Die Grundstücksgröße beschränkt sich im Wesentlichen auf das Gebäude, da ringsherum Waldflächen sind (vgl. Abbildung 55). Die leerstehende Einzelhandelsimmobilie am Standort Am Wasserturm weist eine Grundstücksgröße von rund 2.400 Quadratmetern auf. Der bisher unerschlossene Bereich der Vorhaltefläche südlich des Flugplatzes umfasst ca. 19,4 Hektar (brutto). Eine Erschließung ist aufgrund der topographischen Gegebenheiten schwer umsetzbar.

### **3.7 FLÄCHENANGEBOT IM KREIS STEINBURG**

Laut der für den Kreis Steinburg zuständigen Wirtschaftsförderung, der egeb – Entwicklungsgesellschaft Brunsbüttel mbH gibt es neben den vorhandenen Restflächen in den bestehenden Gewerbegebieten im Landkreis aktuell auch mehrere Planungen für die Erschließung von zusätzlichen Gewerbeflächen im Kreisgebiet, die sich jeweils in verschiedenen Stadien befinden. Ein erheblicher Teil dieser Flächen befindet sich in Nähe der A 23 mit einem Schwerpunkt auf die Kreisstadt Itzehoe und die südlich davon gelegenen Kommunen. Nach aktuellem Stand umfasst das vorhandene und geplante Flächenangebot insgesamt rund 184 Hektar (brutto) an neun Standorten. Dies entspricht, abzüglich der Verkehrs- und Abstandsflächen, grob rund 129 Hektar (netto), die für gewerbliche Nutzungen entstehen würden. Aussagen zur tatsächlichen Verfügbarkeit dieser Flächen können aktuell nicht abschließend getroffen werden.

In drei Bestandsgebieten gibt es noch bisher unvermarktete Flächen. Dies betrifft erstens das Gewerbegebiet Dwerweg in Itzehoe, wo noch etwa neun Hektar zur Verfügung stehen. Für diese Flächen, die sich im Besitz der Stadt Itzehoe befinden, liegen bereits Anfragen vor. Am Standort Innovationsraum Itzehoe stehen von den insgesamt 56 Hektar (brutto) aktuell noch rund 17 Hektar (brutto) zur Verfügung, die jedoch noch nicht vollständig erschlossen sind. Die Restflächen sollen gezielt nur an technologieorientierte Unternehmen veräußert werden. Des

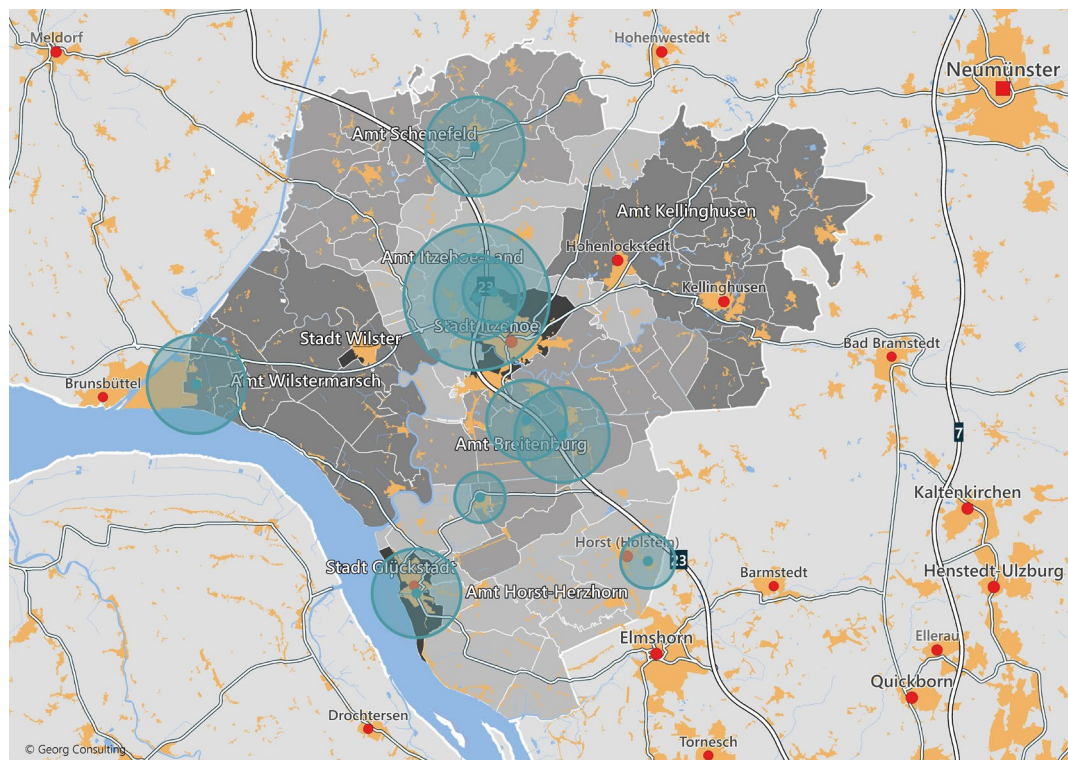


Weiteren bestehen noch Flächenverfügbarkeiten im südlich von Itzehoe gelegenen Dägeling. Im dortigen Gewerbegebiet umfasst das Flächenangebot noch rund 15 Hektar (brutto). Diese Flächen befinden sich jedoch in Privateigentum. Aktuell verhandelt die Gemeinde aber mit dem Eigentümer über den Kauf von rund sechs Hektar, die dann an Gewerbebetriebe vermarktet werden sollen. Kurzfristig werden in der Gemeinde Büttel sowie in der Stadt Glückstadt rund 16 bzw. 13 Hektar (netto) Gewerbeflächen zur Verfügung stehen.

An zwei weiteren bestehenden Standorten werden aktuell Erweiterungen geplant. Dies betrifft erstens die ausgewiesenen Gewerbegebiete in Horst, wo das Flächenangebot fast vollständig erschöpft ist. Dort angrenzend will die Gemeinde zunächst weitere sechs bis sieben Hektar (brutto) ausweisen. Zweitens ist im Gewerbegebiet Süd in der Gemeinde Schenefeld eine Erweiterung von rund 23 Hektar (brutto) vorgesehen. Das Planungsverfahren wurde vor kurzem begonnen. Darüber hinaus wird in der Stadt Krempe aktuell an der Ausweisung von rund sechs Hektar (brutto) Gewerbeflächen gearbeitet.

Überlegungen perspektivisch weitere Gewerbeflächen auszuweisen gibt es am Standort Innovationsraum Itzehoe. Dort könnten angrenzend an das Bestandsgebiet weitere 50 Hektar (brutto) entstehen. Eine Realisierung würde jedoch noch einige Jahre in Anspruch nehmen. Des Weiteren bestehen Überlegungen östlich der Anschlussstelle Lägerdorf (A 23) einen interkommunalen „Industriepark Steinburg“ zu entwickeln, der sich auf dem Gebiet der Gemeinden Lägerdorf, Neuenbrook und Rethwisch befinden würde. Nach aktuellem Stand würde der Standort rund 21 Hektar (brutto) umfassen (vgl. Abbildung 65).

ABBILDUNG 65: VERORTUNG DES AKTUELLEN UND GEPLANTEN GEWERBEFLÄCHENANGBOTES IM KREIS STEINBURG (STAND: MÄRZ 2019)



QUELLEN: EGEB MBH (2019); GEORG CONSULTING (2019).

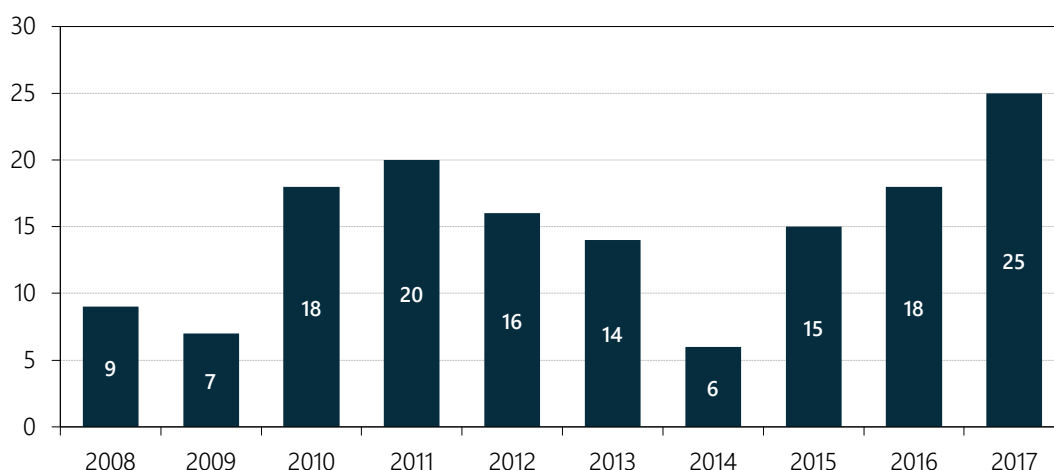
Insgesamt zeigt sich also, dass unter Berücksichtigung erfahrungsgemäß mehrjähriger Planungsverfahren ein erheblicher Teil der genannten 184 Hektar (brutto) erst in einigen Jahren dem Markt zur Verfügung stehen würde. Zudem ist bei einigen Standorten eine tatsächliche Realisierung des aktuell genannten Flächenumfangs noch nicht sichergestellt und kann sich in den kommenden Jahren noch verändern. Generell zeigt sich eine deutliche Konzentration geplanter Standorte auf die Kommunen in (unmittelbarer) Nähe zur A 23. Hinzu kommen größere Potenzialflächen in Büttel und Glückstadt. Folglich sollten, vorausgesetzt die genannten Flächen werden in nennenswertem Umfang realisiert, in den kommenden Jahren ausreichend Gewerbeflächen zur Verfügung stehen. Im östlichen Kreisgebiet stehen aktuell keinerlei Gewerbeflächen zur Verfügung und sind auch keine Flächenausweisungen geplant (vgl. Abbildung 65).

### 3.8 FLÄCHENUMSATZ MIT GEWERBEBAUGRUNDSTÜCKEN

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinburg hat im Zeitraum 2008 bis 2017 insgesamt 148 Kauffälle für Gewerbebauland (baureif) erfasst. Dies entspricht im Durchschnitt rund 15 Kauffällen pro Jahr. Weitere 34 Kauffälle werden im Rahmen der Analyse des Flächenumsatzes nicht berücksichtigt, da es sich um Einzelhandelsnutzungen (z. B. Lebensmitteldiscounter), Bankfilialen, artfremde Nutzungen (z. B. Biogasanlage) handelt oder Grundstücke mehrfach verkauft wurden. In diesem Fall wird der Kauffall nur einmal aufgeführt. Erbpachtverträge sind ebenfalls nicht berücksichtigt. Im Zeitverlauf zeigen sich deutliche Schwankungen hinsichtlich der Vermarktungsdynamik. Im Zeitraum 2010 bis 2012 sowie 2016 und 2017 wurden überdurchschnittlich viele Gewerbegrundstücke veräußert. In den Jahren 2008 und 2009 sowie 2014 gab es jeweils weniger als zehn Kauffälle (vgl. Abbildung 66).

ABBILDUNG 66: KAUFFÄLLE VON GEWERBEBAUGRUNDSTÜCKEN IM KREIS STEINBURG 2008–2017

Anzahl



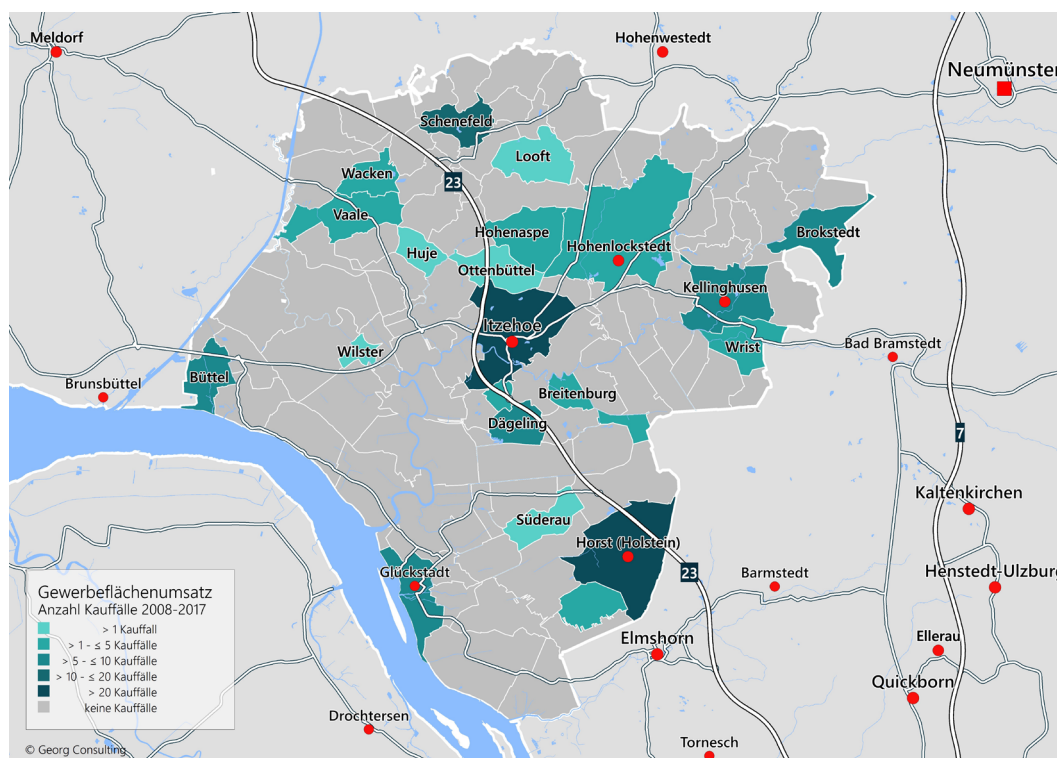
© Georg Consulting

QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM KREIS STEINBURG (2018); GEORG CONSULTING (2018).

Insgesamt 20 Kommunen im Kreis wurde Gewerbebauland im Betrachtungszeitraum vermarktet. Ein Großteil davon entfiel auf einzelne wenige Kommunen. Die meisten Grundstücke wurden in der Gemeinde Horst (37 Kauffälle), der Kreisstadt Itzehoe (27 Kauffälle) und der Gemeinde Schenefeld (19 Kauffälle) veräußert. In diesen drei Kommunen gab es insgesamt 83

Kauffälle, was 56 Prozent aller Kauffälle entspricht. Jeweils zwischen fünf bis neun Kauffälle gab es in den sechs Kommunen Büttel (9 Kauffälle), Brokstedt, Dägeling, Glückstadt (jeweils 8 Kauffälle), Kellinghusen (7 Kauffälle) und Kiebitzreihe (5 Kauffälle). Auf neun Kommunen entfielen also 128 Kauffälle (86 %). In weiteren elf Kommunen wurden insgesamt 20 Kauffälle erfasst. Insgesamt zeigt sich eine Konzentration der Flächennachfrage auf Kommunen entlang der A 23 (vgl. Abbildung 67).

ABBILDUNG 67: KAUFFÄLLE VON GEWERBEBAUGRUNDSTÜCKEN IM KREIS STEINBURG AUF KOMMUNALER EBENE 2008–2017



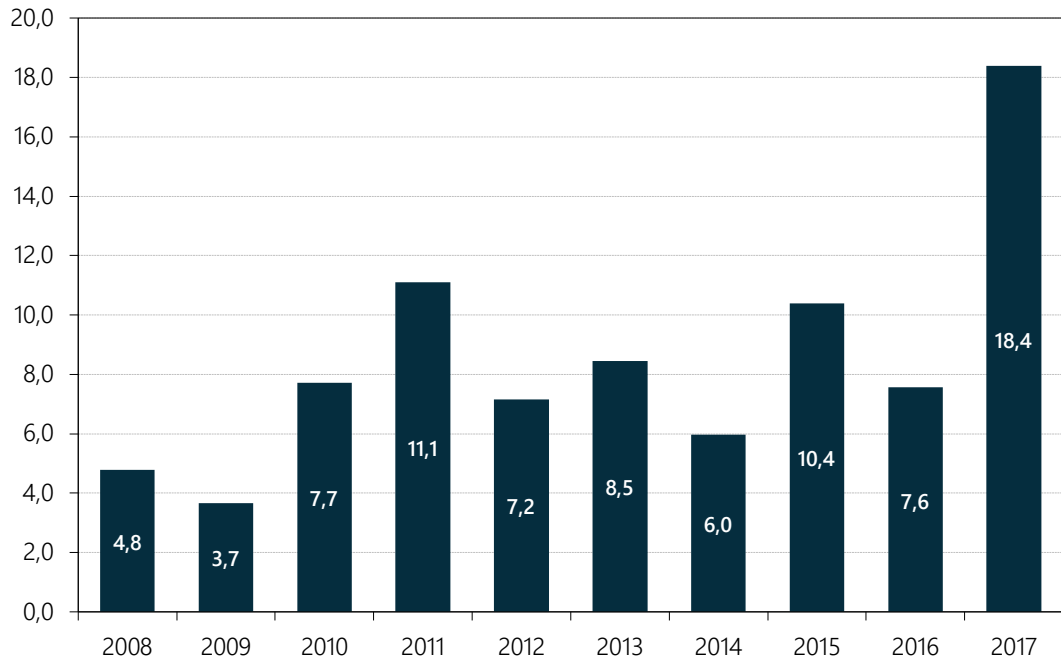
QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM KREIS STEINBURG (2018); GEORG CONSULTING (2018).

Bezogen auf den Flächenumsatz in den jeweiligen Jahren zeigt sich tendenziell eine ähnliche Nachfragedynamik, wenngleich die Schwankungen nicht so immens ausfallen. Insgesamt wurden im Zeitraum 2008 bis 2017 rund 85,2 Hektar Gewerbebauland vermarktet. Dies entspricht durchschnittlich rund 8,5 Hektar pro Jahr. Die Umsätze in den Jahren 2008, 2009 und 2014 fallen ebenfalls am geringsten aus, die in den Jahren 2011 und 2017 ebenfalls am höchsten. Zuletzt fiel der Flächenumsatz so hoch aus, da im Jahr 2017 fünf Kauffälle mit einer Grundstücksgröße von jeweils über einem Hektar veräußert wurden. Insgesamt umfassten sie ca. 13,0 Hektar (vgl. Abbildung 68).

Auf kommunaler Ebene dominierten ebenfalls die drei Kommunen Itzehoe (16,9 ha), Horst (14,6 ha) und Schenefeld (10,5 ha) den Flächenumsatz. Ihr Anteil am kreisweiten Flächenumsatz lag mit 42,0 Hektar bei etwa 49 Prozent. Es folgten Dägeling (9,4 ha), Kellinghusen (5,2 ha), Hohenlockstedt (4,2 ha), Büttel (4,2 ha), Glückstadt (4,1 ha), Hohenasper (4,0 ha) und Breitenburg (3,2 ha). Auf diese sieben Kommunen entfielen insgesamt 34,4 Hektar. Rund 90 Prozent des Flächenumsatzes (76,4 ha) konzentrierte sich also auf zehn Kommunen. Die restlichen rund 8,9 Hektar wurden in den anderen zehn Kommunen veräußert (vgl. Abbildung 69).

ABBILDUNG 68: FLÄCHENUMSATZ MIT GEWERBEBAUGRUNDSTÜCKEN IM KREIS STEINBURG 2008–2017

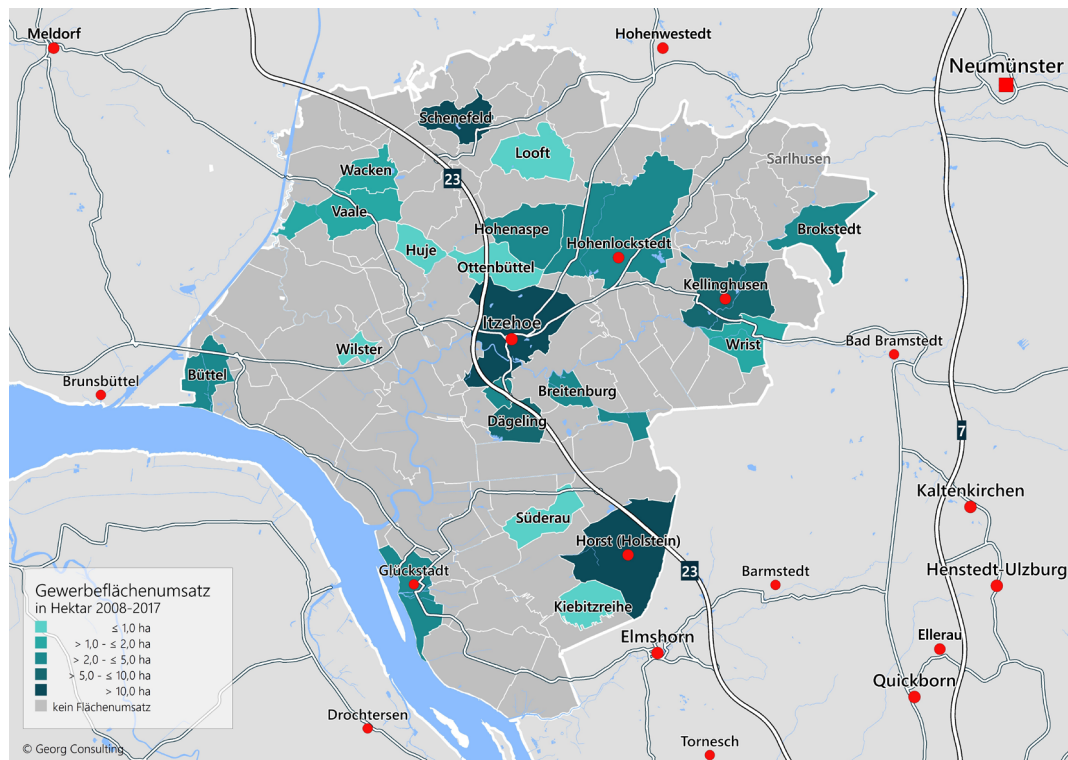
Hektar



© Georg Consulting

QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM KREIS STEINBURG (2018); GEORG CONSULTING (2018).

ABBILDUNG 69: FLÄCHENUMSATZ MIT GEWERBEBAUGRUNDSTÜCKEN IM KREIS STEINBURG AUF KOMMUNALER EBENE 2008–2017



QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM KREIS STEINBURG (2018); GEORG CONSULTING (2018).

### Kauffälle nach Größe

Schwerpunktmäßig wurden im Kreis Steinburg im Betrachtungszeitraum Grundstücke in der Größenordnung zwischen 2.000 bis 5.000 Quadratmetern nachgefragt. Auf sie entfielen knapp die Hälfte aller erfassten Kauffälle. Jeweils etwa jeder fünfte Kauffall umfasste 1.000 bis 2.000 bzw. 5.000 bis 10.000 Quadratmetern. Jeder siebte Kauffall umfasste mehr als ein Hektar Gewerbebauland. Auf diese Größenklasse entfiel jedoch die Hälfte des Flächenumsatzes (vgl. Tabelle 4). Die beiden größten Kauffälle mit 4,9 und 3,7 Hektar Grundstücksfläche waren für den Bau von Produktionshallen vorgesehen. Die durchschnittliche Grundstücksgröße lag bezogen auf den gesamten Betrachtungszeitraum bei 5.761 Quadratmetern.

TABELLE 4: KAUFFÄLLE VON GEWERBEBAUGRUNDSTÜCKEN IM KREIS STEINBURG 2008–2017 NACH GRÖÖBE

GRÖÖBENKLASSE	KAUFFÄLLE	FLÄCHENUMSATZ
	Anzahl	ha
≤ 0,1 HEKTAR	7	0,6
> 0,1 BIS 0,2 HEKTAR	31	4,9
> 0,2 BIS 0,5 HEKTAR	65	20,6
> 0,5 BIS 1 HEKTAR	24	16,7
> 1 BIS 2 HEKTAR	14	20,8
> 2 HEKTAR	7	21,7
<b>SUMME</b>	<b>148</b>	<b>85,2</b>

QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM KREIS STEINBURG (2018); GEORG CONSULTING (2018).

Auf kommunaler Ebene fiel die durchschnittliche Grundstücksgröße in Dägeling (11.708 qm) am höchsten aus. In den Kommunen mit mindestens fünf Kauffällen folgten Kellinghusen (7.384 qm), Itzehoe (6.245 qm), Schenefeld (5.525 qm), Glückstadt (5.087 qm), Büttel (4.616 qm), Horst (3.941 qm), Brokstedt (3.288 qm) und Kiebitzreihe (1.984 qm).

### Kauffälle nach Nutzungen

Bei der Erfassung der Kauffälle wurden teilweise Angaben zur beabsichtigten Nutzung gemacht. Dies trifft auf 45 Kauffälle bzw. 30,4 Prozent der insgesamt 148 Kauffälle zu. Ihr Flächenumsatz umfasste 31,0 Hektar, sprich 36,3 Prozent des gesamten Flächenumsatzes. Für die restlichen 103 Kauffälle bzw. 54,2 Hektar liegen hingegen keine Informationen zur beabsichtigten Nutzung vor. Insofern sind anhand dieser Angaben nur bedingt Rückschlüsse auf die gesamte Nachfragestruktur möglich.

Bezogen auf die 31,0 Hektar entfielen etwa 60 Prozent der Kauffälle bzw. ein Drittel des Flächenumsatzes auf das Handwerk & Gewerbe sowie Kfz-bezogene Nutzungen. Auf das Produzierende Gewerbe entfielen lediglich sechs Kauffälle, jedoch etwa 45 Prozent des Flächenumsatzes. Dies ist mit der jeweils deutlich größeren Grundstücksgröße zu begründen. Die beiden größten Verkaufsfälle entfielen auf produzierende Unternehmen. Fünf weitere Kauffälle entfielen auf die Lagerei und Speditionen. Größere Logistikansiedlungen sind nicht unter den erfassten Kauffällen, solche können sich aber unter den Kauffällen ohne Angabe befinden. Der



Großhandel fragte rund 3,1 Hektar nach. Dienstleistungen und sonstige Nutzungen (z. B. öffentliche Einrichtungen, Spielhallen) spielten eine untergeordnete Rolle bei der Flächennachfrage (vgl. Tabelle 5).

TABELLE 5: KAUFFÄLLE VON GEWERBEBAUGRUNDSTÜCKEN IM KREIS STEINBURG 2008–2017 NACH NUTZUNGEN

NUTZUNG	KAUFFÄLLE	FLÄCHENUMSATZ	Ø GRUNDSTÜCKSGRÖßE
	Anzahl	ha	qm
<b>HANDWERK &amp; GEWERBE</b>	15	4,8	3.225
<b>PRODUZIERENDES GEWERBE</b>	6	14,0	23.387
<b>LAGERUNG &amp; SPEDITION</b>	5	2,1	4.154
<b>LOGISTIK</b>	-	-	-
<b>GROßHANDEL</b>	3	3,1	10.294
<b>KFZ-BEZOGENE NUTZUNGEN</b>	12	5,4	4.531
<b>DIENSTLEISTUNGEN</b>	1	0,3	3.230
<b>SONSTIGES</b>	3	1,2	4.038
<b>KEINE ANGABE</b>	103	54,3	5.258
<b>SUMME</b>	148	85,2	5.761

QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM KREIS STEINBURG (2018); GEORG CONSULTING (2018).

### Flächenumsatz nach Gewerbegebieten

Anhand der Datengrundlage des Gutachterausschusses kann die Lage des Grundstücks grob bestimmt werden. Dadurch ist es möglich die Flächenumsätze den Gewerbegebieten im Kreisgebiet zuzuordnen. In der folgenden Tabelle sind die Gewerbegebiete aufgeführt, in denen es im Betrachtungszeitraum mindestens zwei Kauffälle und einen Flächenumsatz von mehr als 0,5 Hektar gab. Dies trifft mit insgesamt 131 Kauffällen und einem Flächenumsatz von 73,1 Hektar auf einen Großteil des Marktgeschehens zu. Die restlichen Kauffälle waren entweder die einzigen in dem Gewerbegebiet oder lagen außerhalb der ausgewiesenen Standorte.

Die höchsten Flächenumsätze gab es an den Standorten Innovationsraum Itzehoe-Nord (11,0 ha), Gewerbegebiet Süd (10,3 ha) in Schenefeld, Gewerbegebiet Kaddenbusch (9,4 ha) in Dägeling sowie in den Gewerbegebieten G 3 (7,0 ha) und G 2 (5,7 ha) in Horst. Auf diese fünf Standorte entfielen 43,4 Hektar bzw. 51 Prozent des Flächenumsatzes. Es folgen die Standorte Gewerbegebiet Kleiner Kamp (4,3 ha) in Kellinghusen, Gewerbe- und Industriegebiet am Ridderser Weg in Hohenlockstedt und Ortslage in Büttel (jeweils 4,2 ha), Gewerbegebiet Burgviert (4,0 ha) in Hohenaspe, Gewerbegebiet Brokstedt (2,6 ha) und Gewerbegebiet Stadtstraße (2,3 ha) in Glückstadt mit einem Umsatz von zwei bis fünf Hektar. Jeweils mehr als zehn Kauffälle zählten die Gewerbegebiete G 2 (Horst), Süd (Schenefeld), G 3 (Horst) und der Innovationsraum Itzehoe-Nord (vgl. Tabelle 6).

Während sich die Flächennachfrage in Schenefeld, Horst und Dägeling und auch in kleineren Kommunen im Wesentlichen auf einen Standort bezieht, wurden in der Kreisstadt Itzehoe in mehreren Gewerbegebieten Flächen nachgefragt.



TABELLE 6: FLÄCHENUMSATZ VON GEWERBEBAUGRUNDSTÜCKEN IM KREIS STEINBURG 2008–2017  
NACH GEWERBEGBIETEN\*

STANDORT	KOMMUNE	KAUF- FÄLLE	FLÄCHEN- UMSATZ
		Anzahl	ha
INNOVATIONSRAUM ITZEHOE-NORD	ITZEHOE	11	11,0
GEWERBEGBIET SÜD	SCHENEFELD	18	10,3
GEWERBEGBIET KADDENBUSCH	DÄGELING	8	9,4
GEWERBEGBIET G 3	HORST	14	7,0
GEWERBEGBIET G 2	HORST	22	5,7
GEWERBEGBIET KLEINER KAMP	KELLINGHUSEN	6	4,3
GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET AM RIDDERSER WEG	HOHENLOCKSTEDT	2	4,2
ORTSLAGE	BÜTTEL	9	4,2
GEWERBEGBIET BURGVIERT	HOHENASPE	2	4,0
GEWERBEGBIET BROKSTEDT	BROKSTEDT	8	2,6
GEWERBEGBIET STADTSTRAÙE	GLÜCKSTADT	7	2,3
GEWERBEGBIET KLOSTERMARSCH	ITZEHOE	3	1,5
GEWERBEGBIET DWERWEG	ITZEHOE	4	1,3
GEWERBEGBIET BLOCKSBARG	WRIST	2	1,1
GEWERBEGBIET GEHRN	WACKEN	4	1,0
GEWERBEGBIET KIEBITZREIHE	KIEBITZREIHE	5	1,0
GEWERBEGBIET POTTHOFFSTRAÙE	ITZEHOE	2	0,8
GEWERBEGBIET LISE-MEITNER-STRAÙE	ITZEHOE	2	0,8
GEWERBEGBIET ALSEN	ITZEHOE	2	0,7
OHNE ZUORDNUNG		17	12,1
<b>SUMME</b>		<b>148</b>	<b>85,2</b>

\* MIT MEHR ALS EINEM KAUFFALL UND EINEM MINDESTUMSATZ VON 0,5 HEKTAR. QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM KREIS STEINBURG (2018); GEORG CONSULTING (2018).

### Gewerbeflächenmarkt Hohenlockstedt

Im Gemeindegebiet Hohenlockstedt wurden im Betrachtungszeitraum zwei Kauffälle vom Gutachterausschuss erfasst. Beide Grundstücksverkäufe erfolgten im Gewerbe- und Industriegebiet am Ridderser Weg. Im Jahr 2010 hat die Gemeinde ein Grundstück mit rund 5.000 Quadratmetern an eine Privatperson verkauft. Im Jahr 2017 erfolgte dann ein weiterer Grundstücksverkauf an ein Privatunternehmen aus dem Baugewerbe. Dabei handelte es sich um die letzte verfügbare Restfläche an dem Standort. Die geringe Anzahl von Kauffällen im Gemeindegebiet ist vor allem damit zu begründen, dass im Betrachtungszeitraum – mit Ausnahme der beiden Restflächen im Gewerbe- und Industriegebiet am Ridderser Weg – kein Gewerbebauland für Betriebe auf dem Markt verfügbar war.

### **Durchschnittliche Kaufpreise für Gewerbebauland**

Der realisierte Kaufpreis für Gewerbebauland lag bezogen auf den gesamten Betrachtungszeitraum im Kreis Steinburg bei 28,69 Euro/qm im Durchschnitt. Die Preise variierten je nach Grundstück deutlich und lagen in Einzelfällen auch bei unter 15,00 bzw. über 50,00 Euro/qm. Auf kommunaler Ebene wurden die höchsten durchschnittlichen Kaufpreise entlang und in Nähe der A 23 erzielt. Rund 40,00 und mehr Euro/qm wurden im Durchschnitt in Breitenburg (45,91 Euro/qm), Horst (42,06 Euro/qm) und Kiebitzreihe (39,53 Euro/qm) realisiert. Jeweils zwischen rund 30,00 bis 33,00 Euro/qm kostete Gewerbebauland in Dägeling (33,65 Euro/qm), Itzehoe (33,23 Euro/qm), Brokstedt (30,36 Euro/qm) und Kellinghusen (29,03 Euro/qm). Weiter nördlich an der A 23 fiel das durchschnittliche Preisniveau, wie in Schenefeld (21,91 Euro/qm) und Wacken (17,35 Euro/qm), deutlich niedriger aus. In autobahnfernen Kommunen fielen die durchschnittlichen Kaufpreise am niedrigsten aus, wie etwa in Glückstadt (12,94 Euro/qm) und Büttel (6,88 Euro/qm). In Hohenlockstedt lagen die durchschnittlichen Kaufpreise bei 17,91 Euro/qm. Da es jedoch lediglich zwei Kauffälle gab, ist diese Angabe nicht sehr aussagekräftig.

### 3.9 ZWISCHENFAZIT UND ZUSAMMENFASSUNG

Im Folgenden werden Analyse des Gewerbeflächenmarktes dargelegt:

- | Ein Großteil der Bodennutzung der Gemeinde Hohenlockstedt entfällt auf Landwirtschaft und Waldflächen. Die Siedlungsfläche hat einen Anteil von lediglich 8,2 Prozent (375 ha). Davon werden 61 Hektar für Gewerbe und Industrie genutzt.
- | Im Gemeindegebiet wurden sieben Gewerbestandorte identifiziert. Diese unterscheiden sich in ihrer Nutzungsstruktur und Größe deutlich. Der Standort Süd verfügt durch die direkte Nähe zur B 206 über die beste verkehrliche Anbindung. Mit Ausnahme des Standortes Hungriger Wolf befinden sich alle anderen Standorte im Siedlungsbereich oder am nördlichen Ortsrand, wodurch der gewerbliche Verkehr durch den Ort gelenkt wird.
- | Aktuell verfügt die Gemeinde über keine erschlossenen bzw. vermarktungsfähigen Baugrundstücke für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben. Vereinzelt gibt es leerstehende Gebäude in den Gewerbestandorten, die sich jedoch in Privatbesitz befinden und dadurch schwer aktivierbar sind. Am Standort Süd besteht Nachverdichtungspotenzial. Unter Berücksichtigung der bundesweiten Ziele zur Reduzierung des Flächenverbrauchs, sollte die Aktivierung dieser Potenziale von der Gemeinde forciert werden.
- | Hohenlockstedt übernimmt als ländlicher Zentralort laut Landesplanung eine zentralörtliche Funktion. Die Entwicklung von Gewerbeflächen über den örtlichen Bedarf hinaus ist also planungsrechtlich möglich.
- | Die Erfassung des kreisweiten Gewerbeflächenangebotes hat ergeben, dass im östlichen Kreisgebiet aktuell keinerlei Gewerbeflächen zur Verfügung stehen und auch keine Flächenausweisungen geplant sind. Insofern ergeben sich durch die Erschließung von Gewerbeflächen in Hohenlockstedt Potenziale Betriebe, die im näheren Umland auf der Suche nach Gewerbebauland sind, in der Gemeinde anzusiedeln.
- | Kreisweit beläuft sich das aktuelle und geplante Flächenangebot auf rund 129 Hektar (netto), wobei ein erheblicher Teil erst in einigen Jahren auf dem Markt zur Verfügung stehen wird. Zudem ist bei einigen Standorten eine tatsächliche Realisierung des aktuell genannten Flächenumfangs noch nicht sichergestellt.
- | Generell zeigt sich eine deutliche Konzentration der aktuellen und geplanten Standorte auf die Kommunen in (unmittelbarer) Nähe zur A 23. Hinzu kommen größere Potenzialflächen in Büttel und Glückstadt. Folglich sollten, vorausgesetzt die genannten Flächen werden in nennenswertem Umfang realisiert, in den kommenden Jahren ausreichend Gewerbeflächen zur Verfügung stehen.
- | Der Gewerbeflächenumsatz in Hohenlockstedt summierte sich zwischen 2008 bis 2017 auf ca. 4,2 Hektar. Dabei handelte es sich um zwei unbebaute Grundstücke im Gewerbe- und Industriegebiet am Ridderser Weg. Grund für das geringe Vermarktungsgeschehen war vor allem das begrenzte Flächenangebot in den vergangenen Jahren.
- | Im Kreis Steinburg wurden im selben Zeitraum insgesamt 148 Kauffälle für Gewerbebauland getätigt. Der Gewerbeflächenumsatz summierte sich auf rund 85,2 Hektar. Dies entspricht durchschnittlich rund 8,5 Hektar pro Jahr.

- | Das Marktgeschehen konzentriert sich auf Gemeinden in (unmittelbarer) Nähe zur A 23. Rund 90 Prozent des Flächenumsatzes entfielen auf zehn Kommunen und dort insbesondere auf die autobahnnahen Standorte. Dort gab es auch die höchsten Kaufpreise. Mit der Entfernung zur Stadt Hamburg und A 23 nimmt das Preisniveau.
- | Die durchschnittliche Grundstücksgröße lag bei ca. 5.800 Quadratmetern, wobei die meisten Grundstücke rund 2.000 bis 5.000 Quadratmeter umfassten. Rund 20 Kauffälle umfassten jeweils mehr als einen Hektar Grundstücksfläche und machten etwa die Hälfte des Flächenumsatzes aus. Größere Grundstücksverkäufe erfolgten tendenziell in den autobahnnahen Standorten.
- | Die Analyse eines Teils der Flächenumsätze zeigt, dass auf das Handwerk & Gewerbe sowie Kfz-bezogene Nutzer die meisten Kauffälle entfielen. Sie fragen in der Regel kleinere Gewerbegrundstücke mit 1.000 bis 5.000 Quadratmetern nach. Gleichzeitig dominierte das Produzierende Gewerbe durch große Grundstücke die Umsatzstatistik.
- | Die Gemeinde Hohenlockstedt sollte sich unter Berücksichtigung der Dynamik auf dem regionalen Gewerbeflächenmarkt zukünftig auf eine kleinteilige Flächenentwicklung konzentrieren. Die Flächenumsätze zeigen, dass größere Ansiedlungen in der Regel in der Nähe zur A 23 erfolgen. Gleichzeitig ist davon auszugehen, dass die aktuelle Verkehrsanbindung ein Hemmnis für verkehrsintensive Gewerbebetriebe ist sich in Hohenlockstedt anzusiedeln.
- | Neben der Deckung des Flächenbedarfs vor Ort, kann die Gemeinde auch von Ansiedlungen externer Betriebe profitieren. Insbesondere für Betriebe, die im östlichen Kreisgebiet Flächen suchen, könnte die Gemeinde Hohenlockstedt dann aufgrund des fehlenden Flächenangebotes in den umliegenden Kommunen ein interessanter Standort sein.

## 4 GEWERBEFLÄCHENBEDARFSPROGNOSE

### 4.1 ORIENTIERUNGSRAHMEN 2035

Für die Bestimmung der zukünftigen gewerblichen Flächennachfrage gibt es mehrere methodische Ansätze. Die Grundlage für den bedarfs- bzw. nachfrageorientierten Ansatz bildet die zu erwartende Nachfrage nach Gewerbeflächen durch Unternehmen. Diese kann durch Unternehmensbefragungen erfolgen, die jedoch meist nur die aktuelle bis kurzfristige Nachfrage widerspiegeln.

Die Gemeinde hat in Zusammenarbeit mit dem Gewerbeverein Hohenlockstedt im ersten Quartal 2018 eine Befragung unter ansässigen Gewerbetreibenden durchgeführt. Insgesamt beantworteten 15 Betriebe den Fragebogen. U. a. wurde auch nach dem Flächenbedarf für die kommenden fünf Jahre gefragt. Drei Unternehmen gaben an, dass sie mit einem Bedarf von insgesamt rund 17.000 Quadratmetern rechnen. Davon können 5.000 Quadratmeter am jetzigen Betriebsstandort bedient werden. Der Zusatzbedarf läge also bei rund 12.000 Quadratmetern bzw. 1,2 Hektar (netto).

Für eine mittlere bis längerfristige Betrachtung des zukünftigen Flächenbedarfs eignen sich spezifische Prognosemodelle. Gängiger Ansatz ist zum einen die Ermittlung der Gewerbeflächennachfrage über den zukünftigen Beschäftigungstrend anhand von Flächenkennziffern je Beschäftigten (GIFPRO-Modelle). Zum anderen kann eine Ableitung auf Grundlage der konjunkturellen Entwicklung erfolgen.

Letztere Methode bestimmt den zukünftigen Flächenbedarf auf Basis des in der Vergangenheit realisierten lokal- oder regionsspezifischen Gewerbeflächenumsatzes. Bei einer solchen Trend- und Verbrauchsprognose wird der Bedarf an Gewerbeflächen also in die Zukunft fortgeschrieben. Zwar unterstellen Fortschreibungen dieser Art, dass sich der Gewerbeflächenverbrauch in Zukunft so weiterentwickelt wie bisher. Auch ist zu berücksichtigen, dass der Flächenumsatz vom tatsächlichen Flächenangebot mit beeinflusst wird. Dennoch bieten Trendprognosen, bei einem langfristigen Referenzzeitraum und um Spitzen und Sonderfälle geglättete Werte, eine realistische und gute Orientierung für den zukünftigen Bedarf. Diese Methode wird umfangreich und oftmals in Kombination mit einem Flächenmonitoring erfolgreich angewendet.

Die erwähnten GIFPRO-Modelle basieren auf einer Beschäftigungsprognose, von der der zu erwartende Gewerbeflächennachfrage abgeleitet wird. Diese Prognosemodelle finden seit Anfang der 1980er Jahre Anwendung in Deutschland. Der Flächenbedarf wird hierbei aus der beanspruchten Gewerbefläche je Beschäftigten und Wirtschaftsabteilung sowie der dazugehörigen Flächenkennziffer errechnet, d. h. es gilt vereinfacht ausgedrückt: Fläche = Beschäftigte x Flächenkennziffer. In diese Gleichung werden zusätzlich der Planungszeitraum sowie Quoten für Ansiedlung, Verlagerung und Wiedernutzung von Flächen eingerechnet. Flächenbedarf entsteht bei GIFPRO somit primär aufgrund der Beschäftigtenzunahme. Es zeigt sich aber in der Praxis, dass sich der gewerbliche Flächenbedarf in weiten Teilen (mit Ausnahme der Logistik und des Handels) bereits seit Mitte der 1990er Jahre von der Beschäftigtenentwicklung abkoppelt.



Gerade im Fall des Kreises Steinburg würde bei diesem Prognoseansatz die rückläufige Beschäftigtenzahl im Verarbeitenden Gewerbe unter Umständen dazu führen, dass keine oder nur im verminderten Umfang neue Industrie- und Gewerbeflächen benötigt würden. Der Rückgang ist jedoch im Wesentlichen auf die Schließung der Prinovis-Druckerei in Itzehoe mit rund 1.000 Mitarbeitern zurückzuführen. Der Abbau von Arbeitsplätzen kann in der Praxis mit der Anschaffung neuer Maschinen zusammenhängen, die Arbeitsplätze substituieren, für deren Aufstellung aber eine neue Produktionshalle gebaut werden muss. In diesem Fall entsteht Gewerbeflächenbedarf auch bei einem Abbau an Arbeitsplätzen. Dieser typische Fall wird im GIFPRO-Modell nicht abgebildet.

Die Einschätzung der zukünftigen Gewerbeflächennachfrage kann nur näherungsweise anhand von Szenarien erfolgen. Grundlagen der nachfolgenden Prognoseansätze sind:

- | Kauffälle Gewerbebaugrundstücke und Gewerbeflächenumsatz
- | Konjunkturbasierte Szenarien Gewerbeflächenumsatz
- | Entwicklung der direkt gewerbeflächenrelevanten Beschäftigung in den letzten zehn Jahren (nachfrageorientiertes Szenario)

Eine erste näherungsweise Prognose erfolgt über einen Mixed-Methoden-Ansatz. Dabei werden Referenzwerte zum tatsächlichen Kaufgeschehen kombiniert mit Szenarien der konjunkturellen Entwicklung. Bezieht man sich auf die zwei getätigten Grundstücksverkäufe in Hohenlockstedt, ergibt sich ein Referenzwert von 4,2 Hektar bzw. 0,42 Hektar pro Jahr. Wird der durchschnittliche jährliche Flächenumsatz in die Zukunft bis zum Jahr 2035 fortgeschrieben, ergibt sich so ein Orientierungsrahmen von rund 6,3 Hektar (netto).

Pro einem Prozent Wirtschaftswachstum entsprach der Gewerbeflächenumsatz in Hohenlockstedt im Referenzzeitraum 0,35 Hektar pro Jahr. Im Zeitraum 2008 bis 2017 lag das durchschnittliche Wirtschaftswachstum bei 1,2 Prozent pro Jahr. Bei einem zukünftig dynamischeren Wirtschaftswachstum von durchschnittlich 1,4 Prozent pro Jahr würde der Orientierungsrahmen der Gewerbeflächennachfrage im Jahr 2035 bei 8,8 Hektar (netto) liegen. Geht man von einem moderaten Ansatz des Wirtschaftswachstums von durchschnittlich 1,0 Prozent pro Jahr, würde der Orientierungsrahmen der Flächennachfrage 5,8 Hektar (netto) bis zum Jahr 2035 betragen.

Trotz der eher kritischen Haltung zu beschäftigungsbezogenen Prognosemodellen wird aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen in der Gemeinde Hohenlockstedt nachfolgend eine Verifizierung des zuvor abgeleiteten Orientierungsrahmens über die Entwicklung der direkt gewerbeflächenrelevanten Beschäftigung vorgenommen. Im Zeitraum von 2008 bis 2017 entstanden in Hohenlockstedt 150 neue Beschäftigungsverhältnisse in den sogenannten direkt gewerbeflächenrelevanten Wirtschaftszweigen (Baugewerbe, Verarbeitenden Gewerbe, Verkehr und Lagerei). Wird jedem Beschäftigten eine Verbrauchskennziffer von 200 Quadratmeter Gewerbefläche zugeordnet, so wäre mit dem Beschäftigungszuwachs eine Flächeninanspruchnahme von 3,0 Hektar verbunden gewesen. Das hätte einem jährlichen Flächenbedarf von 0,30 Hektar entsprochen. Wird das Beschäftigungswachstum in den drei genannten Wirtschaftszweigen bis zum Jahr 2035 fortgeschrieben, entstünde somit ein Gewerbeflächenbedarf von rund 5,4 Hektar (netto).

In der Zusammenschau der Ergebnisse kann bei einem moderaten Prognoseansatz von einem realistischen Flächenbedarf für Hohenlockstedt in der Größenordnung von rund fünf bis sechs Hektar (netto) bis zum Jahr 2035 ausgegangen werden (vgl. Tabelle 7). Der Bruttoflächenbedarf einschließlich Erschließung und öffentliche Grün- und Parkflächen dürfte bei ca. sieben bis acht Hektar liegen. Verläuft die konjunkturelle Entwicklung besser, kann wahrscheinlich von einem etwas höheren Flächenbedarf ausgegangen werden.

TABELLE 7: ORIENTIERUNGSRAHMEN DER GEWERBEFLÄCHENNACHFRAGE HOHENLOCKSTEDT 2035

	REFERENZWERT	ORIENTIERUNGSRAHMEN 2035	ORIENTIERUNGSRAHMEN 2035 BEI Ø 1,0 % WIRT- SCHAFTSWACHSTUM PRO JAHR	ORIENTIERUNGSRAHMEN 2035 BEI Ø 1,4 % WIRT- SCHAFTSWACHSTUM PRO JAHR
	ha (netto)			
Ø HEKTAR PRO JAHR FLÄCHENUMSATZ IM ZEITRAUM 2008–2017	0,42	7,6		
Ø HEKTAR PRO EINEM PROZENT WIRTSCHAFTSWACHSTUM IM ZEITRAUM 2008–2017	0,35		6,3	8,8
Ø HEKTAR PRO JAHR THEORETISCHER FLÄCHENBEDARF AUFGRUND BESCHÄFTIGUNGSZUWACHS IN DEN GEWERBEFLÄCHENRELEVANTEN WIRTSCHAFTSZWEIGEN IM ZEITRAUM 2008–2017*	0,30	5,4		

\* BEI EINER VERBRAUCHSKENNZIFFER VON DURCHSCHNITTLICH 200 QUADRATMETERN GEWERBEFLÄCHE JE BESCHÄFTIGTEN.  
QUELLE: GEORG CONSULTING (2019).

Das im März 2018 fertiggestellte Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die Region Itzehoe prognostiziert einen Gewerbeflächenbedarf von insgesamt 31,3 bis 69,1 Hektar (netto) im Zeitraum 2015 bis 2030. Dies entspricht durchschnittlich etwa 1,9 bis 4,3 Hektar (netto) pro Jahr. In dem Konzept ist die Gemeinde Hohenlockstedt jedoch noch nicht berücksichtigt, da sie erst seit Januar 2018 Teil der regionalen Kooperation ist. Setzt man den Gesamtbedarf für die Region Itzehoe mit den Ergebnissen des Orientierungsrahmens für die Gemeinde Hohenlockstedt ins Verhältnis, ergibt sich aus Gutachtersicht ein realistischer Anteil (vgl. Tabelle 7).

#### 4.2 ABGLEICH STANDORTANFORDERUNGEN VON NUTZERGRUPPEN

Im Abgleich mit den aktuellen Rahmenbedingungen vor Ort (u. a. großräumige Lage, Erreichbarkeit, Demografie und Wirtschaftsstruktur) ergeben sich für die jeweiligen Nutzergruppen hinsichtlich ihrer Standortanforderungen (vgl. Kapitel 3.4) unterschiedliche generelle Ansiedlungspotenziale. Eine Einschätzung der Standortakzeptanz wurde in Tabelle 8 zusammengefasst.

Aufgrund der allgemeinen Standortlage und der aktuellen Verkehrsanbindung Hohenlockstedts ist die Standortakzeptanz der Nutzergruppen, für die eine gute überregionale (und internationale) Verkehrsanbindung und die Lage in bzw. in der Nähe von Oberzentren wichtig ist, als eher eingeschränkt vorhanden zu bewerten. Hierzu gehören z. B. größere Unternehmen und Dienstleistungsunternehmen (z. B. Wirtschaftsprüfer, Werbe- und Marketingagenturen).

Eine generelle Standortakzeptanz kann dem technologie- und produktionsorientierten Mittelstand attestiert werden. Zwar sind diese grundsätzlich auf ein hohes Fachkräftepotenzial sowie die Nähe zu Forschung und Entwicklung angewiesen. Dennoch ist der Mittelstand zum Teil historisch bedingt auch in ländlichen Regionen zu finden und relativ standorttreu. Dies zeigen Beispiele wie G. Pohl-Boskamp GmbH oder CRE Rösler Electronic GmbH in Hohenlockstedt.

Die höchsten Ansiedlungspotenziale ergeben sich für serviceorientierte und technische Dienstleistungen sowie für Handwerksunternehmen. Beide Nutzergruppen haben ähnliche Standortvoraussetzungen und agieren meist in einem bestimmten Markt- und Kundengebiet und sind daher auch in ländlichen Räumen zu finden. In der Regel fragen sie kleinere Grundstücke nach. Zum Vergleich: Die erfassten Grundstücksverkäufe im östlichen Kreisgebiet (Brokstedt, Hohenasperde, Hohenlockstedt, Kellinghusen und Wrist) umfassten zu zwei Dritteln bis zu 5.000 Quadratmeter.

TABELLE 8: NUTZERGRUPPEN UND STANDORTAKZEPTANZ HOHENLOCKSTEDT

NUTZERGRUPPEN	STANDORTAKZEPTANZ HOHENLOCKSTEDT
TECHNOLOGIEORIENTIERTER MITTELSTAND	X
PRODUKTIONSORIENTIERTER MITTELSTAND	X
LOGISTIK- UND TRANSPORTUNTERNEHMEN	X
GRÖßERE UNTERNEHMEN	(X)
DIENSTLEISTUNGSUNTERNEHMEN	(X)
SERVICEORIENTIERTE UND TECHNISCHE DIENSTLEISTUNGEN	XXX
HANDWERKSUNTERNEHMEN	XXX

LEGENDE: - = KEINE STANDORTAKZEPTANZ | (X) = EINGESCHRÄNKTE STANDORTAKZEPTANZ | X = GENERELLE STANDORTAKZEPTANZ | XX = GUTE STANDORTAKZEPTANZ | XXX = HOHE BIS SEHR HOHE STANDORTAKZEPTANZ. QUELLE: GEORG CONSULTING (2019).

## 5 GEWERBEFLÄCHENENTWICKLUNGSKONZEPT

### Ausgaben der Baulandentwicklung

Generell ist darauf hinzuweisen, dass es in der städtebaulichen Praxis aufgrund von fehlender Dokumentation an differenzierten Referenzwerten für die Erschließung von Gewerbegebieten fehlt. Hinzu kommt, dass je nach Standort die Kosten erheblich variieren können, da sie z. B. durch die geologischen Gegebenheiten, den Umfang von Ausgleichsmaßnahmen oder Altlasten erheblich beeinflusst werden können. Die Kosten bzw. Ausgaben für Baulandentwicklung lassen sich in die folgenden sieben Positionen<sup>7</sup> gliedern:

- | **Vorbereitung und Durchführung:** Städtebauliche Planung, Gutachten, Vermessung, Projektsteuerung
- | **Grunderwerb:** Flächenankauf inkl. Bodenpreis, Nebenkosten, Entschädigungen
- | **Ordnungsmaßnahmen:** Freilegung, Altlasten, Altablagerungen, Deponierung, Neuordnung, Parzellierung
- | **Erschließungsanlagen:** Anlagen der äußeren und inneren Erschließung nach BauGB
- | **Folgeeinrichtungen:** städtebaulich erforderliche Gemeinbedarfseinrichtungen öffentlicher und privater Träger
- | **Ausgleichsmaßnahmen:** Kompensation für Eingriffe in Natur und Landschaft
- | **Finanzierungskosten:** Kreditkosten für Zwischenfinanzierung

Die tatsächlichen Kosten der Baulandentwicklung in Hohenlockstedt lassen sich mit aktuellem Stand nur grob einschätzen. Für Erschließungskosten (Straßenbau inkl. Ver- und Entsorgungsanlagen) wird auf Grundlage von Praxisbeispielen und Fachliteratur ein Referenzwert von 25,00 Euro/qm inkl. Puffer für evtl. Mehrkosten angesetzt. Hinzu kommen Kosten für die städtebauliche Planung, Gutachten, Vermessung, Projektsteuerung sowie Finanzierung, die je nach Standort und Projektverlauf stark variieren können. Sie werden deshalb an dieser Stelle nicht quantifiziert.

Kosten für Ordnungsmaßnahmen, Folgeeinrichtungen und Ausgleichsmaßnahmen werden nicht quantifiziert, da zum jetzigen Zeitpunkt keine belastbaren Einschätzungen zum Aufwand getroffen werden können. Die Aspekte Grunderwerb, Folgeeinrichtungen und damit verbundene Finanzierungskosten sind von politischen Entscheidungen abhängig und ggf. obsolet.

### Einnahmen der Baulandentwicklung

Dem stehen potenzielle Einnahmen aus den Grundstücksvermarktungserlösen, möglichen Erschließungsbeiträgen sowie Fördermitteln gegenüber. Erstere Einschätzung beruht auf den Referenzen der durchschnittlichen Kaufpreise für Gewerbebauland im Zeitraum 2008 bis 2017 (vgl. Kapitel 3.8). Der kreisweite Durchschnittspreis betrug 28,69 Euro/qm, wobei in den autobahnnahen Kommunen das Preisniveau bei 33,00 bis 45,00 Euro/qm lag. Im Hinblick auf die Standortlage Hohenlockstedts und die erzielten durchschnittlichen Erlöse im Gewerbegebiet

---

<sup>7</sup> Vgl. Frielinghaus; Kötter (2011).

Kleiner Kamp in der Stadt Kellinghusen von rund 26,00 Euro/qm wird ein moderater Referenzwert für die möglichen Grundstückserlöse von rund 25,00 Euro/qm festgelegt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass sich die Grundstücksverkäufe auf die Nettoflächen beziehen, also die Fläche des Gesamtstandortes (Bruttoflächen) abzüglich der Erschließungs- und Grünflächen.

Kommunen erheben Erschließungsbeiträge für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen. Hierzu gehören öffentliche zum Anbau bestimmte Straßen, Wege und Plätze, Grünanlagen sowie Anlagen zum Schutz von Baugebieten. Darüber hinaus haben Kommunen und kommunale Versorger die Möglichkeit für die Erschließung mit technischer Infrastruktur (Elektrizität, Gas, Wärme, Abwasser und Wasser) Beiträge zu erheben. Die Höhe des Beitrags kann entweder anhand der tatsächlich entstandenen Kosten oder nach Einheitssätzen ermittelt werden, die sich an den Kosten vergleichbarer Anlagen in der Kommune orientieren. Kommunen können aber auch einen Teil der anfallenden Kosten übernehmen. Die rechtliche Grundlage bildet § 127 BauGB sowie die Erschließungsbeitragssatzung der Gemeinde Hohenlockstedt.

### **Fördermittel für die Erschließung von Gewerbegebieten**

Die Landesregierung in Schleswig-Holstein fördert im Rahmen des Landesprogramms Wirtschaft (LPW) die Erschließung von Gewerbegebieten. Grundlage der Förderung ist die Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW), ein zentrales Instrument der Regionalpolitik in Deutschland, in Verbindung mit der Richtlinie des Landes für die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung der wirtschaftsnahen Infrastruktur.

Die Förderung von Gemeinden oder Gemeindeverbänden unterliegt dabei mehreren Voraussetzungen. Zunächst muss eine landesplanerische Zustimmung vorliegen und ein Finanzierungsdefizit vorliegen. Die Gesamtfinanzierung muss jedoch gesichert sein, wobei mindestens zehn Prozent der förderfähigen Ausgaben als Eigenbeteiligung (neben Einnahmen aus Grundstücksverkäufen) der Kommune erfolgen müssen. Für das Standortkonzept sind eine Breitbandversorgung von mindestens 30 Mbit/s sowie die Schaffung von mindestens 29 Dauerarbeitsplätzen (unbefristet und sozialversichert) je Hektar (brutto) zu erfüllen. Förderfähige Kosten im Rahmen des LPW sind:

- | **Baureifmachung** (z.B. Rodung, Gebäudeabbruch)
- | **Baukosten**
- | **Versorgungsleitungen und -verteilungsanlagen** (Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Fernwärme und andere Energien)
- | **Umweltschutzmaßnahmen** (z. B. Ausgleichsmaßnahmen, Lärmschutz, Begrünung)
- | **Baunebenkosten/sonstige Projektnebenkosten** (Honorare für Architekten, Ingenieurleistungen)
- | **Vermarktungskosten** (sofern sie von Dritten erbracht werden)

Dem stehen folgende nicht förderfähige Kosten gegenüber:

- | **Grunderwerb**
- | **Maßnahmen zugunsten des großflächigen Einzelhandels**



- | **Bauleitplanung**
- | **Abwasserbehandlungs- und Abfallbeseitigungsanlagen**
- | **Unterhaltungs- und Wartungskosten**
- | **Hausanschlusskosten**
- | **Eigenleistungen** (z. B. Ämter, rechtlich nicht selbstständige Eigenbetriebe)
- | **Ökopunkte**
- | **Finanzierungskosten**
- | **Richtfest, Einweihungsfeier u. ä.**

Bzgl. der Belegung des Gewerbegebietes definiert das LPW ebenfalls Rahmenbedingungen. Im Rahmen der GRW sind förderfähige Unternehmen (Positivliste) und von der Förderung ausgeschlossene Nutzungen (Negativliste) definiert. Förderfähige Unternehmen sollten eine oder mehrere der in der Positivliste<sup>8</sup> aufgeführten Güter herstellen bzw. bearbeiten oder Leistungen erbringen. Ist dies der Fall, ist der sogenannte Primäreffekt in der Regel gegeben. Nach mindestens zwei Jahren dokumentierter intensiver Flächenvermarktung besteht die Möglichkeit auch nicht förderfähige Unternehmen anzusiedeln. Generell nicht förderfähig sind Ansiedlungen von Unternehmen der Negativliste oder eine Erschließung nach Maß, z. B. für ein Unternehmen sowie die Verpachtung oder Vermietung von Flächen. Maßnahmen des Bundes und der Länder sowie bereits begonnene Maßnahmen sind ebenfalls von der Förderung ausgeschlossen.

Für förderfähige Gewerbegebiete gilt eine Regelförderquote von 60 Prozent. Darüber hinaus bestehen Möglichkeiten durch verschiedene Entwicklungsansätze die Förderquote zu erhöhen. Standortentwicklungen, die im Rahmen interkommunaler Kooperation oder einer regionalen Entwicklungsstrategie erfolgen, sowie die Revitalisierung eines Altstandortes, werden mit zusätzlich 20 Prozent gefördert. Sind von diesen drei Aspekten zwei erfüllt erhöht sich die Quote auf 30 Prozent. Alternativ werden Entwicklungen von Gewerbegebieten der Zukunft, die auf erneuerbare Energien zurückgreifen, mit einer zusätzlichen Förderquote von zehn Prozent unterstützt. Die maximale Förderquote beträgt 90 Prozent (vgl. Tabelle 9).

TABELLE 9: FÖRDERQUOTEN DES LANDESPROGRAMMS WIRTSCHAFT (AUGUST 2017)

FÖRDERFÄHIGER ANSATZ	FÖRDERQUOTE
<b>REGELFÖRDERQUOTE</b>	60 %
<b>INTERKOMMUNALE ZUSAMMENARBEIT/ REGIONALE ENTWICKLUNGSSTRATEGIE/ REVITALISIERUNG ALTSTANDORT</b>	+20 % (zwei Voraussetzungen erfüllt: +30 %)
<b>GEWERBEGEBIET DER ZUKUNFT</b>	+10 %
<b><u>MAXIMALE FÖRDERQUOTE</u></b>	<u>90 %</u>

QUELLE: IB.SH (2017).

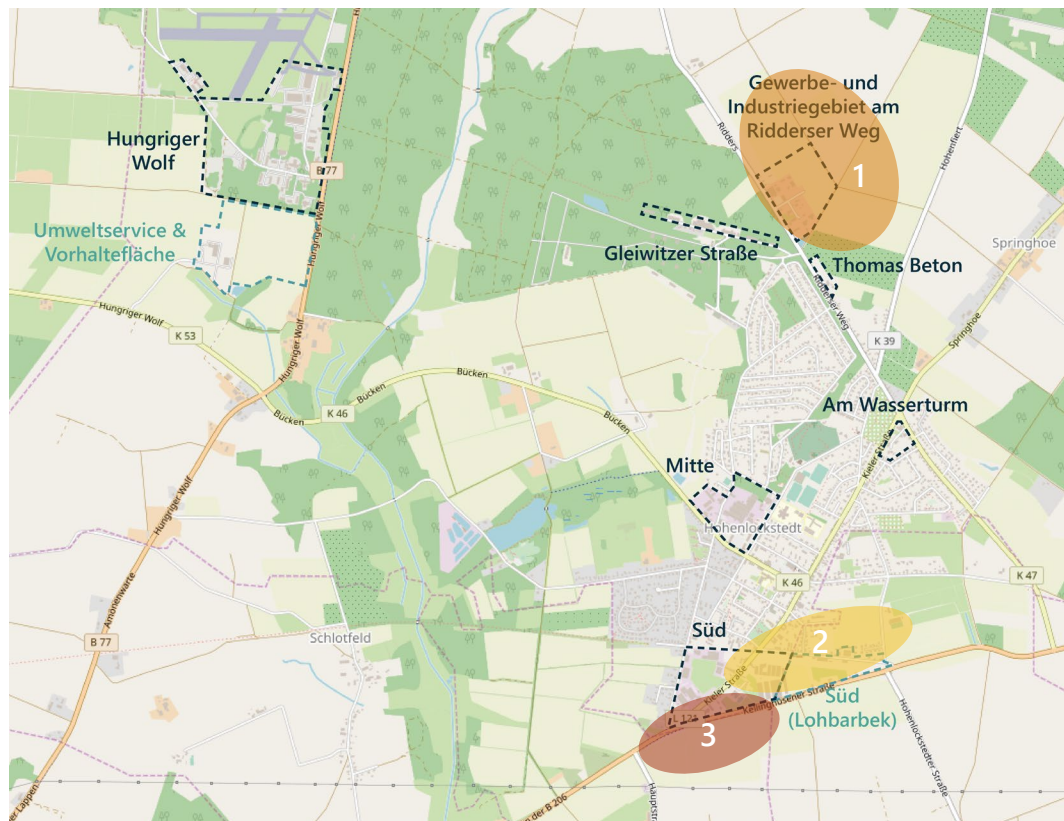
<sup>8</sup> Positivliste siehe Anhang

## 5.1 SUCHRÄUME

Vor dem Hintergrund der entwicklungspolitischen Zielsetzungen der Gemeinde Hohenlockstedt zusätzliche gewerbliche Bauflächen zu erschließen, wurden im Rahmen des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes drei Suchräume untersucht. Die Auswahl erfolgte auf Grundlage der Analyseergebnisse der sozioökonomischen Rahmenbedingungen und der räumlichen Nutzungsstruktur im Gemeindegebiet unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Zielsetzungen des Landesentwicklungsplans. Bzgl. des letzten Aspektes ist noch einmal darauf hinzuweisen, dass der Landesentwicklungsplan es allen Kommunen in Schleswig-Holstein ermöglicht Flächen für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe auszuweisen. Zudem können auch Neuansiedlungen erfolgen, sofern der Betrieb hinsichtlich seiner Tätigkeit, Größe und baulichen Struktur für ortsangemessen erachtet wird. Da der Gemeinde Hohenlockstedt als ländlicher Zentralort eine zentralörtliche Funktion zukommt, sind auch Flächenausweisungen darüber hinaus möglich.

Der Suchraum 1 umfasst das Umfeld des Gewerbe- und Industriegebietes am Ridderser Weg. Die Suchräume 2 und 3 befinden sich nördlich bzw. südlich der B 206 und liegen außerhalb des Gemeindegebietes in den Nachbargemeinden Lohbarbek und Winseldorf (vgl. Abbildung 70). Im Folgenden werden die drei Suchräume genauer untersucht und eine Bewertung der Rahmenbedingungen vorgenommen.

ABBILDUNG 70: RÄUMLICHE VERORTUNG DER SUCHRÄUME UND GEWERBESTANDORTE IN HOHENLOCKSTEDT



QUELLEN: DANORD (2019); GEMEINDE HOHENLOCKSTEDT (2003); GEORG CONSULTING (2019).

### Suchraum 1: Erweiterung Gewerbe- und Industriegebiet am Ridderser Weg

Der Suchraum 1 umfasst eine mögliche Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes am Ridderser Weg im Norden des Siedlungsbereiches an der gleichnamigen Straße. Der Flächennutzungsplan weist die angrenzenden Flächen im Nordwesten und Südosten für die Landwirtschaft aus (weiße Flächen). Im Südosten sind Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen dargestellt. Der grün gefärbte Bereich im Nordosten ist als Grünfläche für Freizeit und Erholung (Golfen) definiert (vgl. Abbildung 71). Je nach Himmelsrichtung wäre eine Erschließung von rund sieben bis 14 Hektar (brutto) tendenziell möglich.

TABELLE 10: STANDORTASPEKTE SUCHRAUM 1

ASPEKT	
<b>GRÖßENORDNUNG</b>	ca. 7,0–14,0 ha (brutto)
<b>VERKEHRLICHE ANBINDUNG</b>	Anbindung an die B 206 erfolgt über Ridderser Weg/Kieler Straße, alternativ Anbindung an die B 77 über die Straße Ridders; Anbindung ist nicht für ein hohes gewerbliches Verkehrsaufkommen ausgelegt; Standort relativ weit entfernt von der B 206 (ca. 3,0 km); Verkehr führt teilweise durch den Siedlungsbereich (Ridderser Weg, Hermann-Löns-Weg)
<b>ERSCHLIEßUNG</b>	Potenzialflächen bisher unerschlossen; keine Ver- und Entsorgungsinfrastruktur vorhanden; innere Erschließung im Bestandsgebiet (Industrieweg) als Sackgasse angelegt.
<b>NÄHE ZU NAHVERSORGUNG</b>	nördlicher Siedlungsrand, Ortszentrum ca. 2 km entfernt
<b>PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN</b>	Flächen für die Landwirtschaft, Grünflächen für Freizeit und Erholung (Golfen)
<b>UMWELTRESTRIKTIONEN</b>	Flächen befinden sich nicht in einem Schutzgebiet
<b>WEITERE RESTRIKTIONEN</b>	Einzelne Wohnhäuser im nördlichen Bereich (Neubücken), Zusätzliche Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan angrenzend ausgewiesen
<b>EIGENTUMSVERHÄLTNISSE</b>	Ausschließlich private Eigentümer
<b>AKTIVIERBARKEIT</b>	noch nicht einschätzbar
<b>FÖRDERQUOTE</b>	60 %
<b>MÖGLICHE ZIELGRUPPE</b>	Handwerksunternehmen, serviceorientierte und technische Dienstleistungen

QUELLE: GEORG CONSULTING (2019).



ABBILDUNG 71: SUCHRAUM 1 – AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



QUELLEN: GEMEINDE HOHENLOCKSTEDT (2003); GEORG CONSULTING (2019).

ABBILDUNG 72: LUFTBILD DES SUCHRAUMS 1



QUELLEN: AUFNAHME 2015 - DANORD (2019); GEORG CONSULTING (2019).

**Gesamteinschätzung:**

Generelle Potenziale ergeben sich zunächst dadurch, dass sich die möglichen Erweiterungsflächen nicht in einem Schutzgebiet befinden. Des Weiteren würde mit der Erweiterung an bestehende gewerbliche Strukturen angeknüpft werden. Die beiden vorhandenen Erschließungsstraßen sind als Sackgasse geplant und angelegt. Unter diesem Aspekt scheint für die Erschließung weiterer Grundstücke eine nördliche Erweiterung am sinnvollsten, da sich das Grundstück Industriegeweg 11 am Straßenende im Besitz der Gemeinde befindet und bis auf ein Silo unbebaut ist. Andernfalls müsste eine Erschließung außerhalb des jetzigen Standortes realisiert werden. Die Förderquote durch GRW-Mittel läge auf dem Niveau der Regelförderung von 60 Prozent.

Berücksichtigt man die Grundstücksverkäufe im Bestandsgebiet seit der Erschließung in den 1980er Jahren (B-Plan von 1982), ist eine vergleichsweise geringe Vermarktungsdynamik am Standort festzustellen. Bis zum Verkauf des letzten Grundstücks im Jahr 2017 sind mehr als 30 Jahre vergangen. Als ein wesentliches Vermarktungshemmnis hat sich dabei die Standortlage, genauer die Entfernung zur Bundesstraße, herausgestellt.



## Suchraum 2: Nachverdichtung Standort Süd (interkommunal)

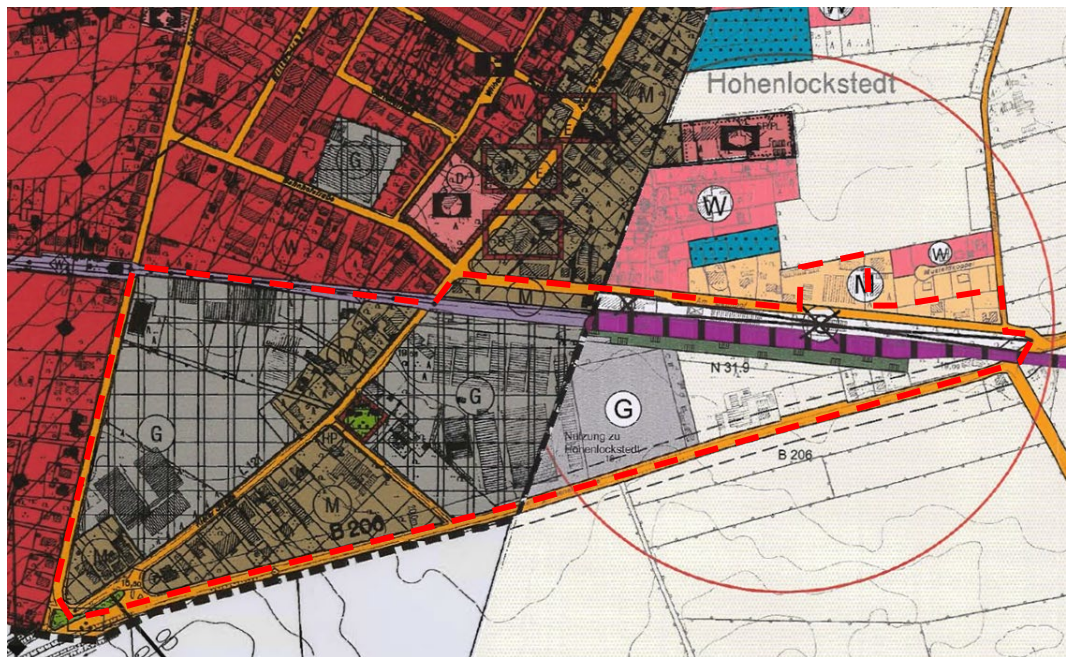
Der Suchraum 2 umfasst die gewerblich genutzten Flächen am Standort Süd nördlich der B 206. Die Flächen befinden sich sowohl auf Hohenlockstedter als auch Lohbarbeker Gemeindegebiet. Der Flächennutzungsplan von Hohenlockstedt weist die Flächen als gewerbliche und gemischte Bauflächen aus. Im Flächennutzungsplan von Lohbarbek sind neben gewerblichen und gemischten Bauflächen auch Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Dort sind die Flächen teilweise mit Bestandsgebäuden bebaut (z. B. Alter Bahnhof). Unbebaute Flächen werden teilweise landwirtschaftlich oder als Abstellplatz genutzt. Die gemischten Bauflächen weisen einen gewissen Wohnanteil auf (vgl. Abbildung 73). Auf Hohenlockstedter Seite sind ebenfalls nicht alle Flächen bebaut, wobei es sich teilweise um Betriebserweiterungsflächen der Firma G. Pohl-Boskamp GmbH. Generell besteht in beiden Gemeinden ein Nachverdichtungspotenzial (vgl. Abbildung 74).

TABELLE 11: STANDORTASPEKTE SUCHRAUM 2

ASPEKT	
<b>GRÖßENORDNUNG</b>	ca. 27,4 ha (brutto)
<b>VERKEHRLICHE ANBINDUNG</b>	Direkte Anbindung an die B 206 über die Straße Am Bahnhof bzw. die Kieler Straße
<b>ERSCHLIEßUNG</b>	Erschließung im Wesentlichen vorhanden (Am Bahnhof, Kieler Straße, B 206), Ertüchtigung wäre notwendig
<b>NÄHE ZU NAHVERSORGUNG</b>	Ortszentrum nur wenige 100 Meter entfernt
<b>PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN</b>	Gewerbliche Baufläche, gemischte Bauflächen, Flächen für die Landwirtschaft, Flächen für Bahnanlagen
<b>UMWELTRESTRIKTIONEN</b>	Flächen nicht in einem Schutzgebiet
<b>WEITERE RESTRIKTIONEN</b>	Teilweise Wohnhäuser im Bestandsgebiet
<b>EIGENTUMSVERHÄLTNISSE</b>	Ausschließlich private Eigentümer
<b>AKTIVIERBARKEIT</b>	noch nicht einschätzbar
<b>FÖRDERQUOTE</b>	90 %
<b>MÖGLICHE ZIELGRUPPE</b>	Handwerksunternehmen, serviceorientierte und technische Dienstleistungen, kleinere Speditionen

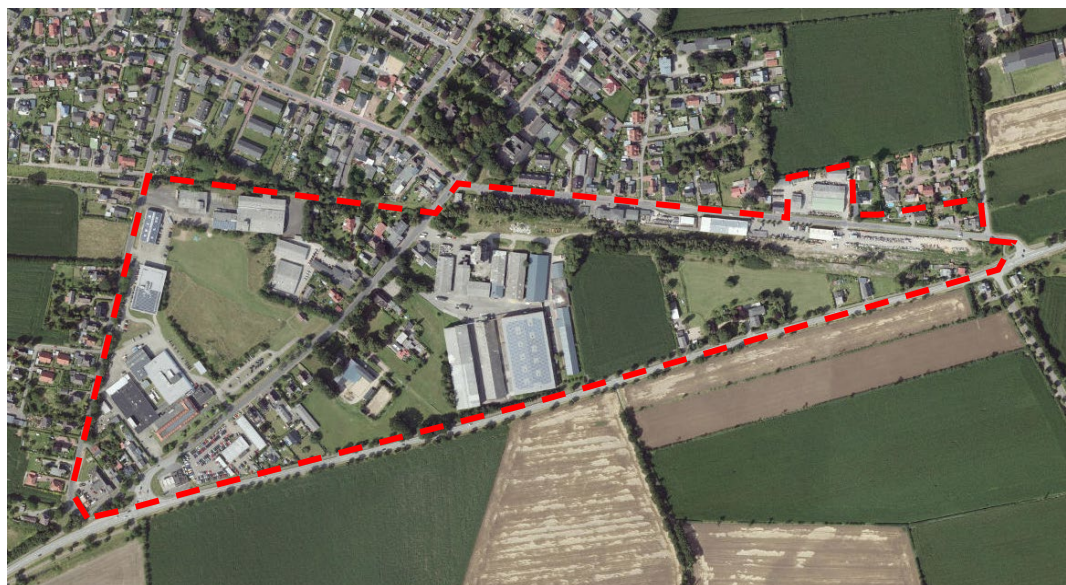
QUELLE: GEORG CONSULTING (2019).

ABBILDUNG 73: SUCHRAUM 2 – AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



QUELLEN: GEMEINDE HOHENLOCKSTEDT (2003); GEMEINDE LOHBARBEK (2007); GEORG CONSULTING (2019).

ABBILDUNG 74: LUFTBILD DES SUCHRAUMS 2



QUELLEN: AUFNAHME 2015 - DANORD (2019); GEORG CONSULTING (2019).

**Gesamteinschätzung:**

Der jetzige Standort Süd zeichnet sich sowohl auf Hohenlockstedter als auch auf Lohbarbeker Gemeindegebiet durch eine vergleichsweise geringe Bebauungsdichte innerhalb des Siedlungsbereiches aus. Dies betrifft insbesondere die Flächen südlich des ehemaligen Bahnhofs. Der Suchraum 2 bietet insofern erhebliche Nachverdichtungspotenziale der bestehenden teils gewerblichen Gebäudestrukturen. Mit der Nutzung vorhandener Infrastrukturen, wie etwa der Erschließungsstraßen, würde so die Flächeninanspruchnahme reduziert und ein Beitrag zu einer kompakten Siedlungsstruktur geleistet. Darüber hinaus bietet die Standortlage an der B 206 den Vorteil, dass der gewerbliche Verkehr weitestgehend aus dem Ort rausgehalten wird. Hemmnisse stellen vor allem die komplexe Eigentümerstruktur mit ausschließlich privaten Eigentümern sowie die vielfältige planungsrechtliche Flächenausweisung mit teilweise vorhandener Wohnnutzung dar. Da es sich um eine interkommunale Flächenentwicklung handeln würde, läge die entsprechende Förderquote bei 80 Prozent. Sofern das Bestandsgebiet als Altstandort eingestuft wird, könnte die Förderquote auf 90 Prozent ansteigen.

### Suchraum 3: Südlich der B 206 (interkommunal)

Der Suchraum 3 befindet sich südlich der B 206 im Gemeindegebiet von Winseldorf. Im Westen grenzt der Suchraum an die Hauptstraße, die den Siedlungsbereich mit der B 206 verbindet. Im Osten wird die Fläche durch die Gemeindegrenze zu Lohbarbek begrenzt. Für die Gemeinde Winseldorf gibt es keinen Flächennutzungsplan, sie hat jedoch im Jahr 1998 einen Landschaftsplan aufgestellt. Demnach ist die Potenzialfläche als landwirtschaftliche Nutzfläche definiert und wird als solche auch genutzt. Im westlichen Bereich befindet sich an der B 206 ein Regenrückhaltebecken. Der Suchraum umfasst in einer ersten Betrachtung eine Gesamtfläche von rund 22 Hektar (brutto). Die Anbindung erfolgt aktuell über die genannte Hauptstraße (vgl. Abbildung 75).

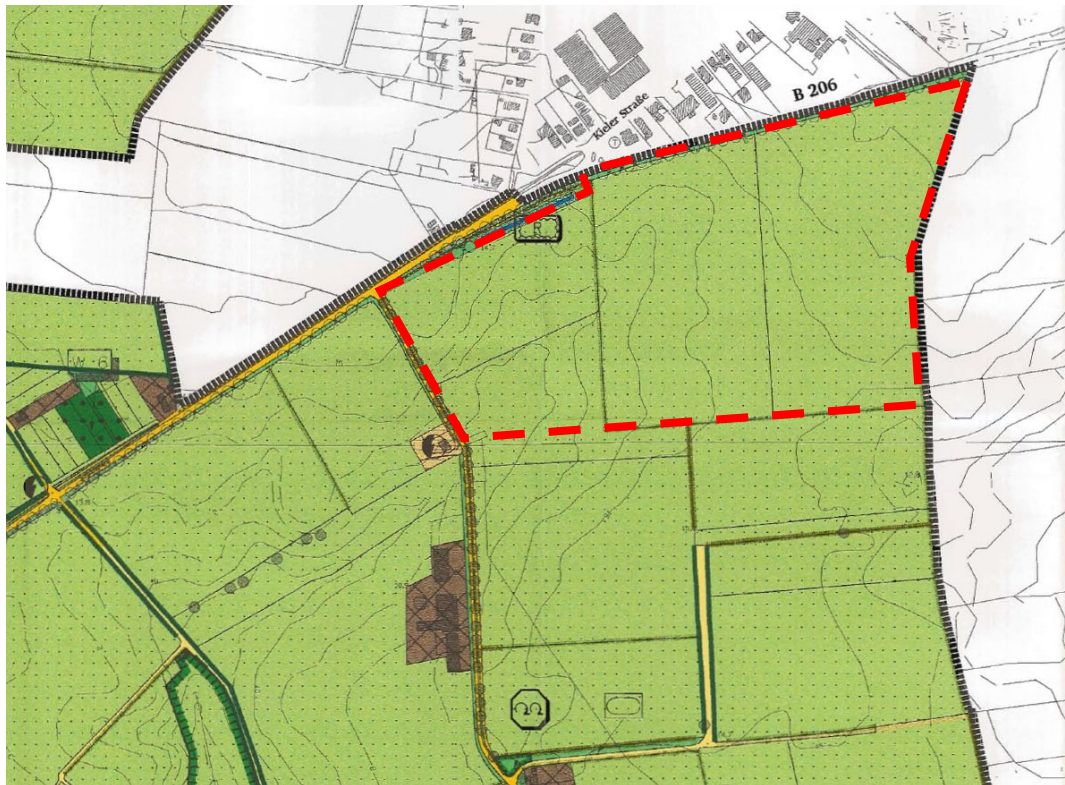
TABELLE 12: STANDORTASPEKTE SUCHRAUM 3

ASPEKT	
<b>GRÖßENORDNUNG</b>	ca. 22,0 ha (brutto)
<b>VERKEHRLICHE ANBINDUNG</b>	Direkte Anbindung an die B 206 über die Hauptstraße
<b>ERSCHLIEßUNG</b>	Potenzialflächen bisher unerschlossen; keine Ver- und Entsorgungsinfrastruktur vorhanden; Ertüchtigung der Hauptstraße wäre notwendig .
<b>NÄHE ZU NAHVERSORGUNG</b>	nördlicher Siedlungsrand, Ortszentrum ca. 2 km entfernt
<b>PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN</b>	Landschaftsplan: landwirtschaftliche Nutzfläche
<b>UMWELTRESTRIKTIONEN</b>	Flächen nicht in einem Schutzgebiet
<b>WEITERE RESTRIKTIONEN</b>	Außerhalb des Siedlungsbereichs, Verkehrsanbindung B 206
<b>EIGENTUMSVERHÄLTNISSE</b>	Ausschließlich private Eigentümer
<b>AKTIVIERBARKEIT</b>	noch nicht einschätzbar
<b>FÖRDERQUOTE</b>	80 %
<b>MÖGLICHE ZIELGRUPPE</b>	Handwerksunternehmen, serviceorientierte und technische Dienstleistungen, Produzierendes Gewerbe, Transportgewerbe

QUELLE: GEORG CONSULTING (2019).

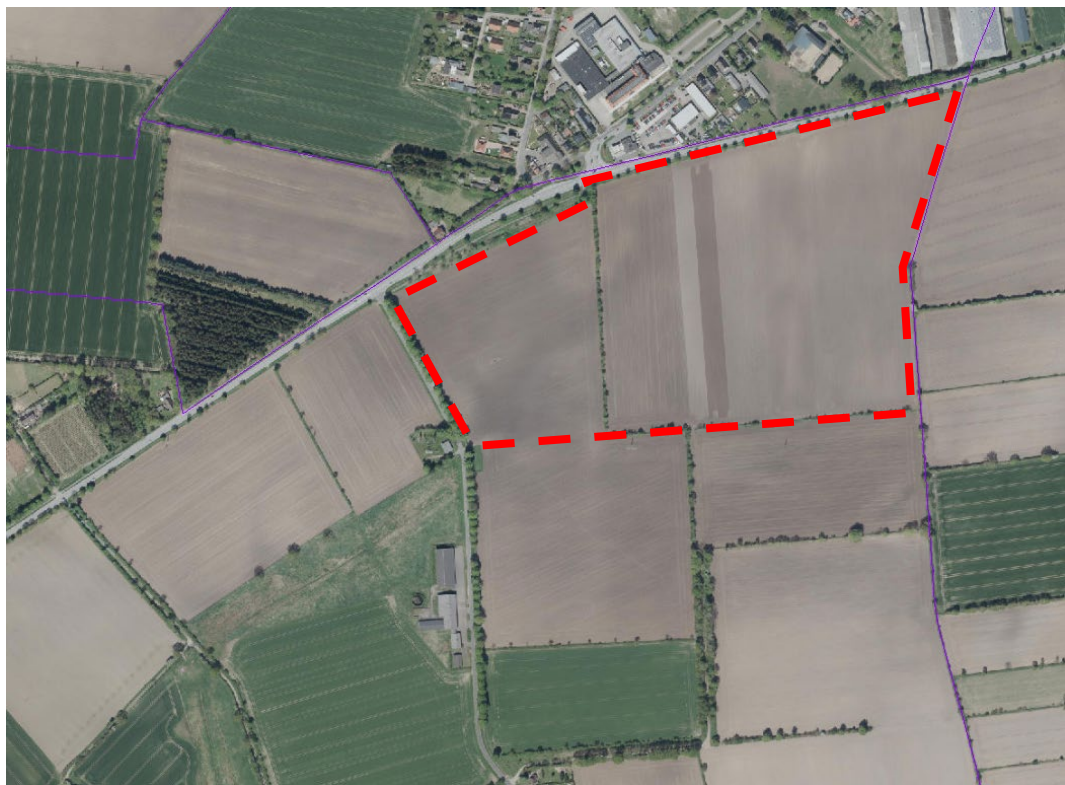


ABBILDUNG 75: SUCHRAUM 3 – AUSZUG AUS DEM LANDSCHAFTSPLAN



QUELLEN: GEMEINDE WINSELDORF (1998); GEORG CONSULTING (2019).

ABBILDUNG 76: LUFTBILD DES SUCHRAUMS 3



QUELLEN: AUFNAHME 2015 - DANORD (2019); GEORG CONSULTING (2019).

### Gesamteinschätzung:

Der Suchraum 3 verfügt durch die direkte Nähe zur B 206 zunächst über eine gute Erreichbarkeit. Aufgrund der Lage würden die Siedlungsbereiche von Hohenlockstedt und Winseldorf nicht durch gewerblichen Verkehr belastet. Des Weiteren ist die Potenzialfläche lediglich im Norden begrenzt, wodurch tendenziell Erweiterungsmöglichkeiten bestehen. Durch die Standortlage ergeben sich jedoch auch zwei wesentliche Hemmnisse für die Gewerbeflächenentwicklung. Zum einen befinden sich die Flächen außerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsbereichs, zum anderen wäre für die Anbindung der Fläche ein Umbau der B 206 im Bereich der Abzweigung Kieler Straße als Kreuzung bzw. Kreisverkehr oder ein Ausbau der Hauptstraße mit entsprechender Möglichkeiten für Auf- und Abfahrt von der B 206 notwendig. Solche Investitionen in die Bundesstraße, deren Straßenbaulast beim Bund liegt, lohnen sich jedoch erst ab einer gewissen Standortgröße. Darüber hinaus sind die topographischen Gegebenheiten genauer zu betrachten, da der Boden südlich der B 206 leicht abfällt. Im Vergleich zu den anderen beiden Suchräumen wäre aufgrund der Standortlage und -größe auch eine Ansiedlung von Transportgewerbe und produzierenden Betrieben möglich.

## 5.2 BEWERTUNG DER SUCHRÄUME

Die aufgeführten Suchräume bieten hinsichtlich ihrer Entwicklung als Gewerbeflächen unterschiedliche Qualitäten. Suchraum 1 bietet Potenziale, da sich durch die Anknüpfung an das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet am Ridderser Weg jedoch Synergien ergeben können. Als ein wesentliches Hemmnis stellt sich aus gutachterlicher Sicht die Standortlage dar. Der vergleichsweise lange Vermarktungshorizont der Grundstücksflächen im Bestandsgebiet spricht für ein geringes Interesse von Unternehmen an diesem Standort. Die verkehrliche Erschließung und Ver- und Entsorgungsinfrastruktur müsste vollständig hergestellt werden. Die Nähe zu potenziellem Wohnbauland kann sich restriktiv auf die Entwicklung auswirken.

Der Suchraum 2 bietet aus gutachterlicher Sicht aufgrund der geringeren Flächeninanspruchnahme durch die Nutzung bereits vorhandenen Erschließung und Infrastruktur sowie der Nähe zur B 206, Nahversorgung und Gewerbebetrieben die meisten Potenziale. Im Hinblick auf einen berechneten Gewerbeflächenbedarf von 5,4 bis 6,3 Hektar (netto) bis zum Jahr 2035 sollte eine Aktivierung der unbebauten Flächen im Bestandsgebiet ausreichend sein. Jedoch kann die teilweise vorhandene Wohnnutzung sowie die kleinteilige Eigentümerstruktur eine Aufwertung und Verdichtung des Bestandsgebietes erschweren.

Der Suchraum 3 in der Gemeinde Winseldorf bietet im Gegensatz zu den anderen beiden Vergleichsstandorten aufgrund der Größe und Lage sowie geringer Nutzungskonflikte mit dem Umfeld auch Ansiedlungsmöglichkeiten für das Transportgewerbe und produzierende Betriebe. Das Potenzial solcher Ansiedlungen wird aktuell aus gutachterlicher Sicht als eher gering eingeschätzt, da solche Zielgruppen in der Regel die Nähe zu einer Autobahn oder einer leistungsstarken Bundesstraße suchen. Die Analyse des kreisweiten Gewerbeflächenangebotes hat ergeben, dass solche Flächen aktuell verfügbar sind und auch mittelfristig voraussichtlich ausreichend vorhanden sein werden. Langfristig kann sich bei einer Realisierung der Nordumgehung sowie einer veränderten Angebotssituation auf dem Gewerbeflächenmarkt die Ausgangslage jedoch anders darstellen.

TABELLE 13: BEWERTUNGSMATRIX

ASPEKTE	SUCHRAUM 1	SUCHRAUM 2	SUCHRAUM 3
<b>GRÖßENORDNUNG</b>	ca. 7,0–14,0 ha	ca. 29,5 ha	ca. 22,0 ha
<b>EIGENTUMSVERHÄLTNISSE</b>	privat	privat	privat
<b>PLANUNGSRECHT</b>	FNP: LW, Grünfl.	FNP: LW, G, M	LP: LW
<b>VERKEHRL. ERSCHLIEBUNG</b>	-	+	-
<b>VER-/ENTSORGUNGSINFRASTRUKTUR</b>	-	+	-
<b>ENTFERNUNG B 206   A 23</b>	-	+	+
<b>UMFELD &amp; SYNERGIEN</b>	+	+	-
<b>NÄHE NAHVERSORGUNG</b>	-	+	-
<b>RESTRIKTIONEN (UMFELD)</b>	-	-	+
<b>RESTRIKTIONEN (UMWELT)</b>	-	+	-
<b>STANDORTLAGE</b>	-	+	+
<b>MÖGLICHE FÖRDERQUOTE</b>	60 %	80–90 %	80 %
<b>GESAMTEINSCHÄTZUNG</b>	<b>3. Rang</b>	<b>1. Rang</b>	<b>2. Rang</b>

QUELLE: GEORG CONSULTING (2019).

Für alle drei Suchräume ist die Aktivierbarkeit der Flächen nicht einschätzbar, da es sich um Flächen in Privateigentum handelt. Bei den beiden letztgenannten Suchräumen wäre eine interkommunale Flächenentwicklung notwendig. Interkommunale Kooperation wird, u. a. mithilfe von höheren Förderquoten, von der Landesregierung gefördert. Vorteile ergeben sich vor allem durch die Bündelung von finanziellen und personellen Ressourcen für Investitionen, wodurch Synergieeffekte und Effizienzsteigerungen möglich werden. Im Rahmen der Zusammenarbeit können die beteiligten Kommunen einen Kooperationsvertrag abschließen, in dem die Verteilung der Ausgaben und Einnahmen vertraglich festgelegt ist. Ferner wird einem Kirchturmdenken, also die Fokussierung auf das eigene Gemeindegebiet, entgegengewirkt. Zudem kann ein größerer Suchraum dazu beitragen, dass Flächenausweisungen an nicht geeigneten Standorten vermieden werden.

### 5.3 FLÄCHENKONZEPT

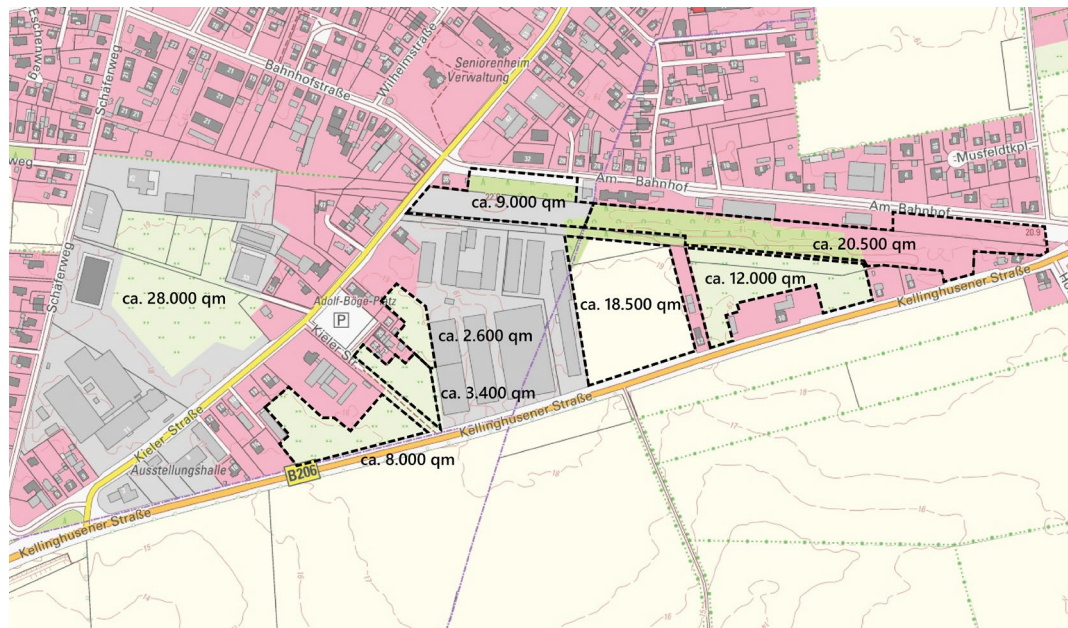
Im Folgenden werden zwei grobe Flächenkonzepte für die zukünftige Gewerbeflächenausweisung in der Gemeinde Hohenlockstedt erläutert. Für jedes Konzept werden die groben Kosten und mögliche Erlöse aus dem Flächen- und Grundstücksverkauf gegenübergestellt.

#### **Suchraum 2: Nachverdichtung Standort Süd (interkommunal)**

Das grob erfasste Flächenpotenzial zur Nachverdichtung des Standortes Süd umfasst ca. 74.000 Quadratmeter, davon ca. 23.000 Quadratmeter in der Gemeinde Hohenlockstedt und ca. 51.000 Quadratmeter in der Gemeinde Lohbarbek. Auf dem Gelände der Firma G. Pohl-Boskamp GmbH umfasst die unbebaute Betriebserweiterungsfläche weitere rund 28.000 Quadratmeter (vgl. Abbildung 77). Diese Fläche wird jedoch im Flächenkonzept nicht weiter berücksichtigt.



ABBILDUNG 77: FLÄCHENPOTENZIALE ZUR NACHVERDICHTUNG INKL. FLÄCHENANGABE



QUELLEN: DANORD (2019); GEORG CONSULTING (2019).

Ausgehend von einer Potenzialfläche in Höhe von rund 74.000 Quadratmetern (netto) ergibt sich eine Bruttofläche (Faktor 1,3) von rund 9,6 Hektar. Dieser fiktive Wert ist für die Berechnung der Erschließungskosten relevant, da diese sich stets auf die Bruttofläche beziehen. Da Teile der Erschließung am Standort Süd bereits vorhanden und lediglich aufgewertet werden müssen, wird ein verminderter Betrag von 20,00 Euro/qm unterstellt. Die Erschließungskosten würden sich damit auf rund 1,92 Mio. belaufen. Für die Grundstückserlöse ergeben sich basierend auf einem moderaten Verkaufspreis von rund 25,00 Euro/qm bezogen auf die Nettofläche (74.000 qm) potenzielle Einnahmen in Höhe von rund 1,85 Mio. Euro. Damit läge die Differenz bei rund 70.000 Euro (vgl. Tabelle 14). Zu berücksichtigen ist, dass die Kosten sich lediglich auf die Erschließung beziehen. Die Baukosten können dann neben anderen Ausgaben, durch das LPW-Programm der Landesregierung mit 80 oder 90 Prozent gefördert werden.

TABELLE 14: KOSTEN UND ERLÖSE FÜR DIE NACHVERDICHTUNG SUCHRAUM 2

KALKULATION	
<b>GRUNDSTÜCKSERLÖSE</b>	74.000 qm x 25,00 Euro/qm <b>1,85 Mio. Euro</b>
<b>ERSCHLIEßUNGSKOSTEN</b>	96.000 qm x 20,00 Euro/qm <b>1,92 Mio. Euro</b>
<b><u>DIFFERENZ</u></b>	<b><u>-70.000 Euro</u></b>

QUELLE: GEORG CONSULTING (2019).

Als möglicher Nutzer der Grundstücksflächen eignet sich aufgrund der nahen Wohnbebauung vor allem nicht störendes Gewerbe, wie etwa Kleingewerbe, Handwerksunternehmen sowie serviceorientierte und technische Dienstleistungen. In ausgewählten Bereichen wäre auch die

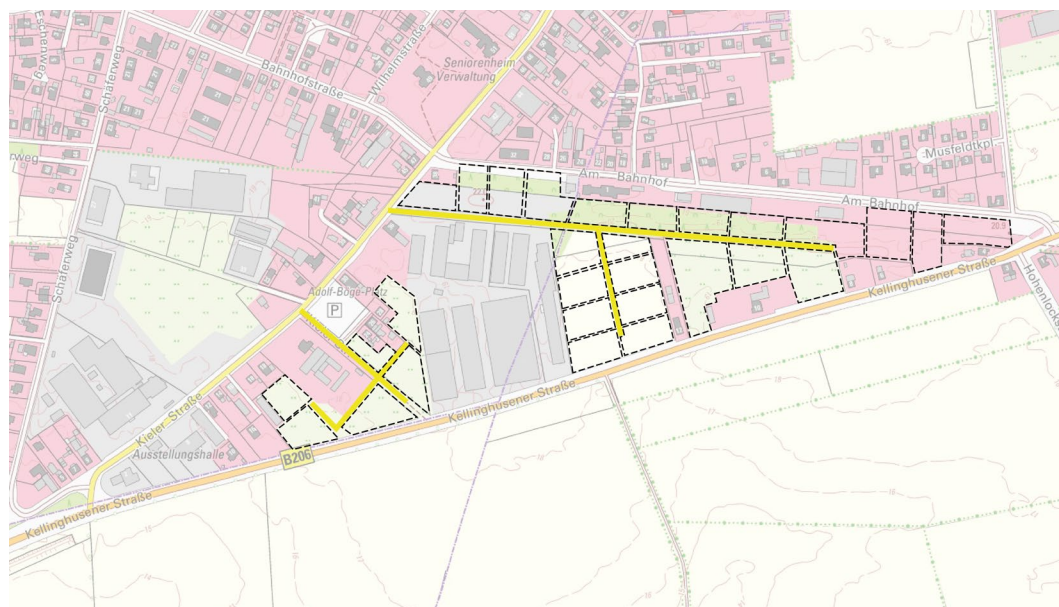


Ansiedlung kleinerer Speditionsbetriebe tendenziell möglich. Ausgehend von einer durchschnittlichen Arbeitsplatzdichte<sup>9</sup> von rund 40 bis 50 Personen je Hektar (netto), ergibt sich ein Potenzial von rund 300 bis 370 zusätzlichen Arbeitsplätzen am Standort. Bezogen auf das Gemeindegebiet würde sich die Gesamtbeschäftigung jedoch nicht unbedingt um diese Zahl erhöhen, da es auch zu Betriebsverlagerungen innerhalb der Kommune kommen kann. Zum Vergleich: Würde man das Beschäftigtenwachstum im Zeitraum 2008 bis 2017 bis zum Jahr 2035 fortschreiben, würde sich ein Zuwachs um 400 weitere Beschäftigte ergeben.

Das Wertschöpfungspotenzial läge je nach Nutzungsstruktur (Baugewerbe, Handelsbetriebe, Handwerk) zwischen rund 13,5 bis 18,6 Mio. Euro – ausgehend von der aktuellen Wertschöpfung. Im Hinblick auf den berechneten Gewerbeflächenbedarf von durchschnittlich 0,3 bis 0,35 Hektar pro Jahr würde das Flächenpotenzial bei einer Entwicklung aller Flächen am Standort Süd ein ausreichendes Angebot für rund 21 bis 24 Jahre sicherstellen.

Die folgende Abbildung zeigt ein beispielhaftes Erschließungskonzept für den Standort bei der Nutzung aller Flächenpotenziale. In diesem Szenario würden insgesamt 29 Gewerbegrundstücke in einer kleinteiligen Struktur entstehen. Die durchschnittliche Grundstücksgröße liegt bei rund 2.500 Quadratmetern. Sie variiert grob zwischen 1.000 bis 6.000 Quadratmetern. Die innere Erschließung erfolgt über zwei Stichstraßen, die von der Kieler Straße abgehen. Einige Grundstücke werden über die Straße Am Bahnhof erschlossen (vgl. Abbildung 78).

ABBILDUNG 78: BEISPIELHAFTES ERSCHLIEßUNGSKONZEPT UND GRUNDSTÜCKSZUSCHNITTE



QUELLEN: DANORD (2019); GEORG CONSULTING (2019).

Insgesamt stellt die Nachverdichtung des Standortes Süd ein ambitioniertes und voraussichtlich komplexes Verfahren dar. Um eine erfolgreiche Umsetzung des Vorhabens zu gewährleisten, sind entsprechende personelle und finanzielle Ressourcen in der Gemeinde- und Amtsverwaltung vorzuhalten. Insbesondere der Kontakt mit den privaten Grundstückseigentümern erfordert erfahrungsgemäß viel Zeit. Des Weiteren sind die planungsrechtlichen

<sup>9</sup> Allgemein schwankt die Arbeitsplatzdichte in Gewerbegebieten je nach Nutzungsstruktur zwischen 20 bis 80 Personen je Hektar.

Grundlagen zu schaffen, die an einem solchen Standort vergleichsweise mehr Aufwand bedeuten. Auf der finanziellen Seite ist zu prüfen, inwiefern ein Zwischenerwerb der Potenzialflächen am Standort Süd sinnvoll und umsetzbar ist. Vorteile ergeben sich zunächst durch einen erhöhten Handlungsspielraum der Gemeinde bei der Grundstücksvergabe. Beim Grunderwerb ist aber zu berücksichtigen, dass dieser nicht förderfähig ist und die Kommune die finanziellen Mittel selbst aufbringen muss.

Die Umsetzung eines solchen Projektes könnte aber Modellcharakter für den Umgang mit Flächenverbrauch im ländlichen Raum in Verbindung mit einem interkommunalen Ansatz haben und einen positiven Beitrag zur Nachverdichtung der Siedlungsstruktur liefern. In diesem Zuge könnte geprüft werden inwiefern übergeordnete Planungsebenen (Kreis, Land) bei diesem Projekt unterstützend wirken könnten.

Das weitere Vorgehen sieht zunächst folgende Maßnahmen vor:

- | Gespräche zur interkommunalen Kooperation mit der Nachbargemeinde Lohbarbek aufnehmen
- | Kontakt mit den verschiedenen Privateigentümern im Suchraum herstellen
- | Politische Entscheidung zum Grundstückserwerb
- | Vertiefung der städtebaulichen Planung, Erschließungskonzept und Neuordnung des Gebietes
- | Prüfung der vorhandenen verkehrlichen und technischen Infrastruktur und Auflistung der erforderlichen Aufwertungsmaßnahmen
- | Änderung der Flächennutzungspläne Hohenlockstedt und Lohbarbek und ggf. Aufstellung von Bebauungsplänen

### **Suchraum 3: Südlich der B 206 (interkommunal)**

Der Suchraum 3 umfasst eine Gesamtfläche von rund 22,0 Hektar (brutto) bzw. 16,5 Hektar (netto). Der gesamte Standort wird aktuell landwirtschaftlich genutzt, weshalb bei einer Entwicklung als Gewerbegebiet vollumfängliche Erschließungsmaßnahmen notwendig wären. Die Erschließungskosten von rund 25,00 Euro/qm würden sich damit auf etwa 5,50 Mio. Euro belaufen. Der damit verbundene Umbau der B 206 ist nicht enthalten. Dem stehen Grundstückserlöse in Höhe von voraussichtlich rund 4,13 Mio. Euro gegenüber. Daraus ergibt sich eine Differenz von ca. 1,37 Mio. Euro (vgl. Tabelle 15). Da es sich um ein interkommunales Gewerbegebiet handeln würde, läge die Förderquote bei 80 Prozent.

Die Standortlage und -größe erlaubt ebenfalls die Ansiedlung von produzierenden Betrieben und Transportgewerbe, weshalb die Grundstückszuschüsse größer ausfallen. Der Standort bietet Potenzial für rund 660 bis 830 Arbeitsplätze. Dies entspricht mehr als doppelt so viel wie im Suchraum 2. Die Wertschöpfung würde sich entsprechend auf rund 33,2 bis 57,9 Mio. Euro summieren. Hinsichtlich der berechneten zukünftigen Gewerbeflächennachfrage müsste die Vermarktungsdynamik deutlich gesteigert bzw. Unternehmen mit einem höheren Flächenbedarf akquiriert werden. Letzteres ist aus gutachterlicher Sicht von zwei wesentlichen Faktoren abhängig: Erstens ist die überregionale Erreichbarkeit Hohenlockstedts aufgrund der fehlenden Nordumgehung aktuell für viele größere (und verkehrsintensive) Unternehmen nicht

attraktiv. Für sie ist eine leistungsstarke und sichere Anbindung an die Autobahn ein entscheidender Standortfaktor. Zweitens verfügen andere Kommunen entlang der A 23 aktuell noch über ausreichend Gewerbeflächen bzw. planen die Erschließung von weiteren Flächen. Ihr Standortvorteil ist die Nähe zur Autobahn. Deshalb wird empfohlen eine Entwicklung des Suchraums 3 zunächst auszusetzen und zu einem späteren Zeitpunkt noch einmal zu überprüfen. Sobald der Bau der Nordumgehung erfolgt, sollte eine erneute Evaluierung des kreisweiten Flächenangebotes erfolgen, um die Potenziale für die Gemeinde Hohenlockstedt unter den dann vorhandenen Rahmenbedingungen neu zu bewerten. Im Falle einer Entwicklung könnte ggf. die im Flächennutzungsplan ausgewiesene gewerbliche Baufläche südlich des Standortes Hungriker Wolf aufgegeben werden (vgl. Abbildung 64).

TABELLE 15: KOSTEN UND ERLÖSE FÜR DIE NACHVERDICHTUNG SUCHRAUM 3

<b>KALKULATION</b>	
<b>GRUNDSTÜCKSERLÖSE</b>	165.000 qm x 25,00 Euro/qm <b>4,13 Mio. Euro</b>
<b>ERSCHLIEßUNGSKOSTEN</b>	220.000 qm x 25,00 Euro/qm <b>5,50 Mio. Euro</b>
<b><u>DIFFERENZ</u></b>	<b><u>-1,37 Mio. Euro</u></b>

QUELLE: GEORG CONSULTING (2019).

### Behebung Gebäudeleerstand

Ein weiterer Fokus der zukünftigen Gewerbeflächenpolitik in der Gemeinde Hohenlockstedt sollte auf der Behebung des Gebäudeleerstands im gewerblichen Bereich liegen. Die (Re-)Aktivierung dieser Immobilien, die sich ausschließlich in privatem Eigentum befinden, erfordert ebenfalls einen besonderen personellen Aufwand. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die jeweiligen erfassten Immobilien sehr unterschiedliche Eigenschaften aufweisen und folglich unterschiedliche Zielgruppen für die Nachnutzung infrage kommen. Diese Aufgabe könnte beispielsweise ein Kümmerer in der Gemeinde- oder Amtsverwaltung übernehmen, der für diese Aufgabe ein entsprechendes Zeitkonto erhält.

Durch die Behebung des Flächenleerstands ergibt sich für die Gemeinde Hohenlockstedt die Möglichkeit, kurzfristig Gewerbeimmobilien und die dazugehörigen Grundstücke in den Flächenkreislauf zurückzuführen. Dieser Aspekt ist insbesondere relevant, wenn man den voraussichtlich mehrjährigen Planungsprozess für die Erschließung von Gewerbebauland berücksichtigt. Des Weiteren sollte die Gemeinde prüfen, inwiefern ein Aufkauf bzw. Zwischenerwerb der leerstehenden Gewerbeobjekte möglich ist.

## 6 SCHLUSSWORT

Die im Rahmen der vorliegenden Studie durchgeführte Analyse des Wirtschaftsstandortes Hohenlockstedt hat gezeigt, dass die Gemeinde einen vergleichsweise hohen Anteil an Betrieben und Beschäftigten aufweist, die von einer ausreichenden Gewerbeflächenversorgung abhängig sind. Dies gilt insbesondere für das Verarbeitende Gewerbe und das Baugewerbe. Der Bereich Verkehr und Lagerei spielt aufgrund der Standortlage eine geringere Bedeutung. In den vergangenen Jahren haben diese drei Wirtschaftszweige auch ein dynamisches Beschäftigtenwachstum erzielt. Der Unternehmensbesatz vor Ort zeichnet sich durch einen überdurchschnittlich hohen Anteil der wissensintensiven Industrien mit entsprechenden Arbeitsplätzen aus. Der Anteil der Fachkräfte und Akademiker fällt für eine Kommune im ländlichen Raum vergleichsweise hoch aus.

Für die kommenden Jahre gilt es den Wirtschaftsstandort zu stärken und zielorientiert fortzuentwickeln. Auch wenn der aktuelle Flächenbedarf laut Unternehmensbefragung vor Ort mit 1,2 Hektar nicht sonderlich hoch ist, ist es wichtig ein gewisses Angebot an Gewerbeflächen vorzuhalten. Aktuell verfügt die Gemeinde über keine unbebauten Gewerbegrundstücke, die sie ansässigen oder externen Betrieben anbieten kann. Der Handlungsspielraum der Gemeinde ist damit sehr eingeschränkt. Im äußersten Fall kann es dadurch zur Abwanderung von Unternehmen kommen. Unter Berücksichtigung mehrjähriger Planungsverfahren sollte deshalb schnellstmöglich die Entwicklung von Potenzialflächen forciert werden.

Mit dem vorliegenden Gewerbeflächenentwicklungskonzept werden der Gemeinde Hohenlockstedt Handlungsempfehlungen für die zukünftige Gewerbeflächenpolitik unterbreitet. Aufgrund der aktuellen Verkehrsanbindung und der vorwiegend kleinteiligen Flächennachfrage im Kreisgebiet in den autobahnferneren Lagen, wird von einem moderaten Flächenbedarf von rund fünf bis sechs Hektar (netto) ausgegangen. Aus gutachterlicher Sicht eignet sich für die Deckung des prognostizierten Flächenbedarfs die Nachverdichtung des Standortes Süd auf Hohenlockstedter und Lohbarbeker Gemeindegebiet. Das ermittelte Flächenpotenzial liegt mit rund 7,4 Hektar (netto) sogar über dem Bedarf.

Die Nachverdichtung des bestehenden Gewerbestandortes stellt zwar ein ambitioniertes und voraussichtlich komplexes Projekt dar, kann aber aus planerischer Sicht – insbesondere unter Berücksichtigung der Ziele zur Reduzierung des Flächenverbrauchs – ein zukunftsweisendes Modellvorhaben für den ländlichen Raum werden. Das Projekt fordert entsprechende personelle und finanzielle Ressourcen für eine zielgerichtete und erfolgreiche Umsetzung. Die Gemeinde und das Amt Kellinghusen sollten diese Mittel zur Verfügung stellen und sich ggf. Unterstützung beim Kreis Steinburg und/oder anderen übergeordneten Institutionen einholen. Insbesondere der Kontakt mit den privaten Grundstückseigentümern und die damit verbundene Aktivierung der Flächenpotenziale sowie die Erarbeitung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen erfordern personelle Ressourcen. Finanzielle Aspekte spielen bei der Erschließung und ggf. bei Grundstückserwerb eine zentrale Rolle.

Da es sich perspektivisch um eine interkommunale Kooperation handelt und zunächst umfangreiche Gespräche mit der Nachbargemeinde Lohbarbek erforderlich sind, wird empfohlen, zunächst die Flächenpotenziale in Hohenlockstedt näher zu untersuchen und die hierfür



notwendigen planungsrechtlichen Schritte vorzunehmen. Einzelne Teilflächen sind bereits im Flächennutzungsplan als GE-Flächen ausgewiesen und könnten prioritär behandelt werden.

Neben der Nachverdichtung sollte ein weiterer Fokus der zukünftigen Gewerbeflächenpolitik in der Gemeinde Hohenlockstedt auf der Nachnutzung leerstehender Gewerbeimmobilien liegen. Hierfür sollten ebenfalls entsprechende personelle und finanzielle Ressourcen bereitgestellt werden. Dies kann etwa in Form eines Kümmerers in der Verwaltung (z. B. Flächenmanager) erfolgen. Dieser Aufgabe kommt insbesondere unter Berücksichtigung voraussichtlich mehrjähriger Planungsverfahren für die Erschließung der Potenzialflächen am Standort Süd eine zentrale Bedeutung zu, um kurzfristig ein gewisses Flächenangebot in Hohenlockstedt zu gewährleisten.

Sofern sich langfristig die überregionale Erreichbarkeit der Gemeinde durch den Bau der Nordumgehung verbessern und das Flächenangebot entlang der A 23 erkennbar reduziert haben sollte, kann die Entwicklung der Potenzialfläche südlich der B 206 in der Gemeinde Winseldorf erneut überprüft werden.

## 7 QUELLENVERZEICHNIS

- Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur (2016): Projektinformationssystem (PRINS) zum Bundesverkehrswegeplan 2030, A 20 NW-Umfahrung Hamburg; [online] <https://www.bvwp-projekte.de/strasse/A20-G10-SH/A20-G10-SH.html>
- Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (2018): Koordinierungsrahmen der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ ab 17. September 2018; [online] <https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Downloads/J-L/koordinierungsrahmen-gemeinschaftsaufgabe-verbesserung-regionale-wirtschaftsstruktur-ab-25082017.html>
- DANord (2018/2019): Digitaler Atlas Nord, [online] <https://danord.gdi-sh.de/>
- Frielinghaus, Benedikt; Kötter, Theo (2011): Städtebauliche Kalkulation. Eine Methode zur Ermittlung von Siedlungs- und Infrastrukturkosten. In DVW-Merkblatt 4-2012.
- Gemeinde Hohenlockstedt (2003): Flächennutzungsplan, 2003
- Gemeinde Lohbarbek (2007): Flächennutzungsplan, 2007
- Gemeinde Winseldorf (1998): Landschaftsplan, 1998
- Georg Consulting (2018): WiFö-Index der Gewerbeflächennachfrage.
- GfK Geomarketing GmbH (2018): RegioGraph 2018.
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte Kreis Steinburg (2018): Datenabfrage 30.10.2018.
- IB.SH Investitionsbank Schleswig-Holstein (2017): Landesprogramm Wirtschaft - LPW, Fördermöglichkeiten bei der Erschließung von Gewerbegebieten, [online] [https://www.kiwikiel.de/sites/default/files/aktuelles/2017/11/Vortrag-Foerdermoeglichkeiten\\_bei\\_der\\_Planung\\_und\\_Erschliessung\\_von\\_Gewerbeflaechen.pdf](https://www.kiwikiel.de/sites/default/files/aktuelles/2017/11/Vortrag-Foerdermoeglichkeiten_bei_der_Planung_und_Erschliessung_von_Gewerbeflaechen.pdf)
- Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (2010): Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010.
- Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung e.V. (2010): Listen wissens- und technologieintensiver Güter und Wirtschaftszweige. Zwischenbericht zu den NIW/ISI/ZEW-Listen 2010/2011, [online] [http://www.e-fi.de/fileadmin/Studien/Studien\\_2010/StuDIS\\_19-2010.pdf](http://www.e-fi.de/fileadmin/Studien/Studien_2010/StuDIS_19-2010.pdf)
- Schleswig-Holstein (2014): Landesplanung – Zentralörtliches System, [online] [https://www.schleswig-holstein.de/DE/Fachinhalte/L/landesplanung\\_raumordnung/weitereThemen/raumordnung\\_zentraloertliches\\_system.html](https://www.schleswig-holstein.de/DE/Fachinhalte/L/landesplanung_raumordnung/weitereThemen/raumordnung_zentraloertliches_system.html)
- Statistik der Bundesagentur für Arbeit (2018): [online] <http://statistik.arbeitsagen-tur.de/>
- Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2018): [online] <https://www.regionalstatistik.de/>
- Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (2018): [online] <https://www.statistik-nord.de/>
- Statistisches Bundesamt (2018): [online] <https://www.destatis.de/>
- Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2018): [online] <http://www.vgrdl.de/VGRdL/>

## 8 ANHANG

### **Koordinierungsrahmen der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ ab 17. September 2018, Positivliste zu Teil II A Ziffer 2.1.1**

Der Primäreffekt ist in der Regel gegeben, wenn in der Betriebsstätte überwiegend eine oder mehrere der in der folgenden Liste aufgeführten Güter (Nummer 1 bis 35) hergestellt/bearbeitet oder Leistungen (Nummer 36 bis 51) erbracht werden:

1. Chemische Produkte (einschließlich von Produkten der Kohlenwerkstoffindustrie)
2. Pharmazeutische Erzeugnisse
3. Kunststoffe und Kunststoffserzeugnisse
4. Gummi und Gummierzeugnisse
5. Grob- und Feinkeramik
6. Kalk, Gips, Zement und deren Erzeugnisse
7. Steine, Steinerzeugnisse und Bauelemente
8. Glas, Glaswaren und Erzeugnisse der Glasveredelung
9. Schilder und Lichtreklame
10. Eisen, Stahl und deren Erzeugnisse, soweit nicht nach Teil II A Ziffer 3.1 Buchstabe b) ausgeschlossen
11. NE-Metalle
12. Eisen-, Stahl- und Temperguss, soweit nicht nach Teil II A Ziffer 3.1 Buchstabe b) ausgeschlossen
13. NE-Metallguss und Galvanotechnik
14. Maschinen und technische Geräte
15. Büromaschinen, Datenverarbeitungsgeräte und -einrichtungen
16. Fahrzeuge aller Art und Zubehör
17. Schiffe, Boote und technische Schiffsausrüstung
18. Erzeugnisse der Elektrotechnik, Elektronik, Rundfunk-Fernseh- und Nachrichtentechnik
19. Feinmechanische, orthopädiemechanische und optische Erzeugnisse, Chirurgiegeräte
20. Uhren
21. EBM-Waren
22. Möbel, Musikinstrumente, Sportgeräte, Spiel- und Schmuckwaren
23. Holzerzeugnisse
24. Formen, Modelle und Werkzeuge
25. Zellstoff, Holzschliff, Papier und Pappe und die entsprechenden Erzeugnisse

26. Druckerzeugnisse
27. Leder und Ledererzeugnisse
28. Schuhe
29. Textilien
30. Bekleidung
31. Polstereierzeugnisse
32. Nahrungs- und Genussmittel, soweit sie für den überregionalen Versand bestimmt und geeignet sind
33. Futtermittel
34. Recycling
35. Herstellung von Bausätzen für Fertigbauteile aus Beton im Hochbau sowie Herstellung von Bausätzen für Fertigbauteile aus Holz
36. Versandhandel
37. Import-/Exportgroßhandel
38. Datenbe- und -verarbeitung (einschließlich Datenbanken und Herstellung von DV-Programmen)
39. Hauptverwaltungen von Industriebetrieben und von überregional tätigen Dienstleistungsunternehmen
40. Veranstaltung von Kongressen
41. Verlage
42. Forschungs- und Entwicklungsleistungen für die Wirtschaft
43. Technische Unternehmensberatung
44. Markt- und Meinungsforschung
45. Laborleistungen für die gewerbliche Wirtschaft
46. Werbeleistungen für die gewerbliche Wirtschaft
47. Ausstellungs- und Messen-Einrichtungen als Unternehmen
48. Logistische Dienstleistungen
49. Tourismusbetriebsstätten, die mindestens 30 % des Umsatzes mit eigenen Beherbergungsgästen erreichen
50. Film-, Fernseh-, Video- und Audioproduktion
51. Informations- und Kommunikationsdienstleistungen

Betriebsstätten des Handwerks, in denen überwiegend die in den Nummern 1 bis 51 aufgeführten Güter hergestellt oder Dienstleistungen erbracht werden, sind grundsätzlich förderfähig.