metropolregion hamburg

Gewerbeflächenmonitoring Metropolregion Hamburg

Bericht 2020

METROPOLREGION HAMBURG

Inhalt

Vorwort **4**

Zusammenfassung (Quick-Facts) **5**

1. Hintergrund **7**

2. Trends und Herausforderungen der Gewerbeflächennachfrage **10**

2.1 Direkt gewerbeflächenabhängige Beschäftigung 12

3. Gewerbeflächenangebot **16**

3.1 Verfügbarkeit 17
3.2 Planungsrechtlicher Status und vorliegendes Planungsrecht 18
3.3 Art der baulichen Nutzung 19
3.4 Standorttyp 21
3.5 Lagequalität 23
3.6 Premiumflächen 25

4. Gewerbeflächennachfrage **28**

4.1 Flächenumsatz mit Gewerbebauland 29
4.2 Nachfragestruktur 30

5. Nachhaltige Gewerbegebiete **32**

6. Perspektiven für die Gewerbeflächenentwicklung in der Metropolregion Hamburg **36**

Abbildungsverzeichnis **37**

Anhang Datentabellen **38**

Vorwort

Die Metropolregion Hamburg (MRH) umfasst neben dem gleichnamigen Bundesland drei kreisfreie Städte und 17 (Land-)Kreise in den Bundesländern Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachen und Schleswig-Holstein. Sie zählt mit knapp 5,4 Mio. Einwohnern zu den bedeutendsten Wirtschaftsräumen in Nordeuropa.

Der Standortwettbewerb um Unternehmen und Investitionen hat sich in der Vergangenheit deutlich erhöht. Gleichzeitig ergeben sich größere Herausforderungen hinsichtlich der Flächenentwicklung. Die Städte und (Land-)Kreise in der MRH haben sich deshalb schon vor vielen Jahren darauf geeinigt, im Bereich der Gewerbeflächenentwicklung stärker zusammenzuarbeiten. Durch die enge Kooperation soll ein bedarfsgerechtes Flächenangebot für die Unternehmen in der Region gewährleistet und die wirtschaftliche Entwicklung der Region gestärkt werden. Gleichzeitig ergeben sich durch eine engere Abstimmung der Gewerbeflächenentwicklung Chancen, um die Flächenneuinanspruchnahme in der Region zu reduzieren.

Die Metropolregion Hamburg umfasst flächenmäßig rund 28.500 Quadratkilometer und ist damit fast so groß wie Belgien. Für eine derart große und strukturell unterschiedliche Region ein Flächenmonitoring durchzuführen, stellt eine große Herausforderung für die Projektpartner dar. Nun liegt der erste Bericht des Gewerbeflächenmonitorings vor, der vor allem auf Daten des gemeinsamen Online-Gewerbeflächeninformationssystems (GEFIS II) beruht. Die MRH nimmt damit bundesweit eine Vorreiterrolle ein.

Der Bericht analysiert sowohl die Angebots- als auch die Nachfragesituation auf dem Gewerbeflächenmarkt. Als Datenbasis dienten auf der Angebotsseite die Auswertungen der GEFIS-Datenbank sowie auf Nachfrageseite Daten der Gutachterausschüsse aller Städte und (Land-)Kreise. Die Berichtserstellung erfolgte durch das Beratungsinstitut Georg Consulting.

Mit dem vorliegenden Monitoringbericht ist es den regionalen Akteuren gelungen, den Markt für Gewerbeflächen transparenter zu machen. Mit den gewonnenen Informationen können Gewerbeflächen in der Metropolregion Hamburg zukünftig bedarfsgerechter geplant und entwickelt werden. Voraussetzung hierfür ist jedoch eine kontinuierliche und laufende Aktualisierung sowie Auswertung der Datenbasis.

Die Datenauswertung hat ergeben, dass für zahlreiche Attribute sowohl auf der Angebots- als auch auf der Nachfrageseite noch keine vollständigen Angaben vorliegen. Der vorliegende erste Bericht ist daher auch als erster Schritt für das zukünftige Monitoring zu verstehen, anhand dem Ziele für den nächsten Bericht identifiziert werden können. Die bis dato bestehenden Lücken in der GEFIS-Datenbank sollten zeitnah gefüllt werden. Hierfür braucht es in jeder Stadt bzw. jedem (Land-)Kreis einen Kümmerer, der über ausreichend Kapazitäten verfügt, um die Datenerhebung und -pflege fortzusetzen.

Eine verbesserte Datenbasis erlaubt es, stärker als bisher, qualitative Aspekte des Flächenangebots und der Flächennachfrage auszuwerten. Dieses würde auch den Nutzen des Monitorings weiter erhöhen. Ziel sollte es sein, mit jedem neuen Monitoringbericht die Datengrundlage zu verdichten und damit den Informationsgehalt zu erhöhen und an Markttransparenz zu gewinnen. Die im Kontext des Monitorings eingeführten Beteiligungs- und Kommunikationsformate sollten daher beibehalten und gestärkt werden.

Wir wünschen Ihnen viel Spaß bei der Lektüre!

Zusammenfassung (Quick-Facts)

In der Metropolregion Hamburg (MRH) wurde in den vergangenen Jahren ein gemeinsames Online-Gewerbeflächeninformationssystem (GEFIS II) aufgebaut, das als Vermarktungsplattform (öffentlicher Bereich) sowie als Monitoring- und Informationssystem für den Gewerbeflächenmarkt (interner Bereich) dient. Die GEFIS-Datenbank wird seit Oktober 2019 von den Projektpartnern bzw. rund 130 Nutzern (Wirtschaftsförderer, Kreisplaner, Mitarbeiter von Kommunen) befüllt. Seitdem wurde eine umfangreiche Datenbasis angelegt, die fast 700 Angebotsflächen und insgesamt rund 10.000 Grundstücke mit dazugehörigen Angaben zu verschiedenen Aspekten umfasst. Die Datenbasis ist noch nicht vollständig, wodurch nicht zu allen Aspekten konkrete bzw. vollumfängliche Aussagen getroffen werden konnten. Der vorliegende Bericht zeigt jedoch bereits umfassende Informationen zur Situation auf dem Gewerbeflächenmarkt in der Metropolregion Hamburg auf.

Gewerbeflächenangebot

Mit Stand 20. Juli 2020 summierte sich das erfasste Gewerbeflächenangebot in der Metropolregion Hamburg auf 2.234 Hektar. In den jeweiligen Städten und (Land-)Kreisen variiert das Angebot zwischen 21 Hektar in Lübeck und 334 Hektar in Hamburg. In den Flächenländern weist Schleswig-Holstein (805 ha) das größte Flächenangebot auf. In Niedersachsen umfasst das Angebot 582 Hektar und in Mecklenburg-Vorpommern 514 Hektar.

Über die Hälfte des Flächenangebotes ist sofort verfügbar (1.234 ha). Diese Flächen sind voll erschlossen und ein Verkauf sowie die Beantragung einer Baugenehmigung sind sofort möglich. Weitere 293 Hektar sind kurzfristig bzw. innerhalb der kommenden zwei Jahre verfügbar. Insgesamt sind knapp 85 Prozent (1.891 ha) der erfassten Flächen planungsrechtlich gesichert. Rund 60 Prozent des Flächenangebotes befindet sich im öffentlichen Eigentum (1.326 ha).

Rund 819 Hektar sind für industrielle Nutzungen (GI) ausgewiesen, was über einem Drittel des Flächenangebotes entspricht. Räumliche Schwerpunkte von GI-Flächen gibt es in Schwerin (239 ha), im Kreis Steinburg (153 ha) und in Hamburg (102 ha). Des Weiteren wurde das Flächenangebot verschiedenen Standorttypen zugeordnet, wodurch Rückschlüsse auf geeignete Nutzungen getroffen werden können, darunter für das emissionsintensive Gewerbe (601 ha) sowie für das wissensorientierte Gewerbe und Dienstleistungen (431 ha).

Das Flächenangebot in Autobahnnähe beläuft sich auf 950 Hektar, 322 Hektar verfügen über einen direkten Gleisanschluss. Im Umfeld von Häfen beträgt das Angebot 339 Hektar. Flächen im Hamburger Hafen sind dabei nicht berücksichtigt, da die Flächenentwicklung im Hafengebiet ausschließlich anhand des Hafenentwicklungsplans erfolgt.

Insgesamt 27 Standorte in der Metropolregion Hamburg verfügen über sogenannte „Premiumflächen". Dabei handelt es sich um größere Flächen mit besonderen Standortqualitäten. Das Angebot an Premiumflächen in der MRH umfasst insgesamt 865 Hektar. In Hamburg und Niedersachsen gibt es fünf bzw. sechs Standorte, in Schleswig-Holstein sind es neun und in Mecklenburg-Vorpommern sieben. In den drei Oberzentren Lübeck, Neumünster und Schwerin gibt es jeweils einen Standort mit Premiumflächen.

Im Vergleich zur Datenerhebung, die im Jahr 2017 im Rahmen des Gewerbeflächenkonzeptes für die Metropolregion Hamburg (GEFEK II) erfolgt ist, gibt es in der Datenauswertung des GEFIS II insbesondere bei den im Flächennutzungsplan gesicherten Flächen sowie bei den Vorschauflächen noch Lücken. Auf letztere entfallen im GEFIS II lediglich 344 Hektar, während im Rahmen der Erstellung des Gewerbeflächenkonzeptes für die MRH (GEFEK II) im Jahr 2017 insgesamt 2.420 Hektar erfasst wurden. Bei den baurechtlich gesicherten Flächen wurden im GEFIS II 1.891 Hektar erfasst, gegenüber ca. 1.880 Hektar im GEFEK II. Hier zeigt sich also tendenziell eine Vollständigkeit, die jedoch nicht unmittelbar vergleichbar ist, da seit dem Jahr 2017 sowohl Flächen veräußert als auch neue Flächen in die Vermarktung aufgenommen wurden.

Mit der vorhandenen Datenbasis können also vor allem Aussagen für das sofort und kurzfristig verfügbare Flächenangebot getroffen werden; die für Unternehmen wichtigste Kategorie. Für ein umfassendes Gewerbeflächenmonitoring ist aber – unter Berücksichtigung von in der Regel mehrjährigen Planungsverfahren – auch der Blick in die Zukunft von Relevanz. Diesbezüglich sollte es das Ziel sein, zeitnah auch Vorschauflächen im GEFIS II einzupflegen. Dann können auch fundierte Aussagen zur langfristigen Perspektive getroffen werden – etwa in Bezug auf die Einschätzung von Restriktionen oder die voraussichtliche Flächenverfügbarkeit von potenziellen Gewerbestandorten. Des Weiteren sollten auch in Bezug auf die planungsrechtlich gesicherten Flächen noch vorhandene Informationslücken behoben werden (z. B. Nutzungsrestriktionen, Eignung nach Branchen, siedlungsstrukturelle Lage, Marktgebiete).

Gewerbeflächennachfrage

Im Jahr 2019 gab es in der MRH 422 Grundstücksverkäufe für Gewerbebauland. In Schleswig-Holstein (182) und Niedersachsen (178) gab es ähnlich viele Kauffälle. In Mecklenburg-Vorpommern waren es insgesamt 44, in Hamburg 18 Kauffälle. Der mit den Grundstücksverkäufen verbundene Flächenumsatz umfasste insgesamt 266,8 Hektar.

Ein erheblicher Anteil des Flächenumsatzes von über 45 Prozent konzentriert sich auf den Heidekreis (50,0 ha), die Stadt Neumünster (29,0 ha), den Landkreis Harburg (21,4 ha) sowie den Kreis Segeberg (20,8 ha). Alle vier Gebietseinheiten liegen an der Wirtschaftsachse A 7. Dies liegt teilweise an größeren Grundstücksverkäufen, die den Flächenumsatz beeinflussen – z. B. für Logistikunternehmen. Der Großteil der Grundstücksverkäufe umfasst eher kleinteilige gewerbliche Nutzungen bis 5.000 Quadratmeter. Detaillierte Angaben zum Flächenangebot und zur -nachfrage auf Ebene der Städte und (Land-)Kreise finden Sie im Tabellenverzeichnis.

1. Hintergrund

Der Standortwettbewerb um Unternehmen und Investitionen hat sich in der Vergangenheit deutlich erhöht. Gleichzeitig ergeben sich größere Herausforderungen hinsichtlich der Flächenentwicklung. Die Städte und (Land-)Kreise in der Metropolregion Hamburg (MRH) haben sich deshalb schon vor vielen Jahren darauf geeinigt, im Bereich der Gewerbeflächenentwicklung stärker zusammenzuarbeiten. Mittlerweile ist es eines der Kernthemen der MRH.

Projekthistorie

Die Metropolregion Hamburg umfasst neben dem gleichnamigen Bundesland die drei kreisfreien Städte Lübeck, Neumünster und Schwerin sowie 17 (Land-)Kreise in den Bundesländern Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachen und Schleswig-Holstein. Sie zählt mit knapp 5,4 Mio. Einwohnern zu den bedeutendsten Wirtschaftsräumen in Nordeuropa.

Eine erste Erfassung der Gewerbeflächenkulisse in der Metropolregion Hamburg erfolgte ab dem Jahr 2009 mithilfe eines Online-Gewerbeflächeninformationssystems (GEFIS I). Neben dem GEFIS I wurde im Jahr 2011 außerdem eine Gewerbeflächenkonzeption (GEFEK I) erarbeitet. Aufgrund der räumlichen Erweiterung der MRH im Jahr 2012 wurde eine Aktualisierung sowohl des Gewerbeflächenkonzeptes als auch des Gewerbeflächeninformationssystems notwendig. Da sich mittlerweile auch die Möglichkeiten zur technischen Verarbeitung der erfassten Daten und der Online-Darstellung der Informationen verbesserten, wurde im November 2014 das Leitprojekt „Ausbau der Zusammenarbeit in der Gewerbeflächenentwicklung der Metropolregion Hamburg“ vom Lenkungsausschuss verabschiedet.

Ziele des Leitprojektes sind:

- Schaffung besserer Informations- und Entscheidungsgrundlagen für Wirtschaftsförderer und Planer
- Intensivierung des Austauschs und der Zusammenarbeit zwischen den verschiedenen Wirtschaftsförderungseinrichtungen und Planern der MRH
- Gewährleistung eines bedarfsgerechten Flächenangebotes für Unternehmen
- Optimierung der gemeinsamen Gewerbeflächenvermarktung
- Stärkung der wirtschaftlichen Entwicklung in der MRH

Durch eine engere Abstimmung der Gewerbeflächenentwicklung ergeben sich gleichzeitig Chancen, um die Flächenneuinanspruchnahme in der Region zu reduzieren. Das Leitprojekt wurde über die gesamte Projektlaufzeit durch zwei Projektgruppen (Unterarbeitsgruppe und Lenkungsgruppe), die sich im Wesentlichen aus Vertretern von Wirtschaftsförderungsgesellschaften und Planungseinrichtungen sowie GIS-Experten formierten, begleitet. Ab dem Jahr 2016 wurde zudem eine Projektkoordinatorin eingesetzt.

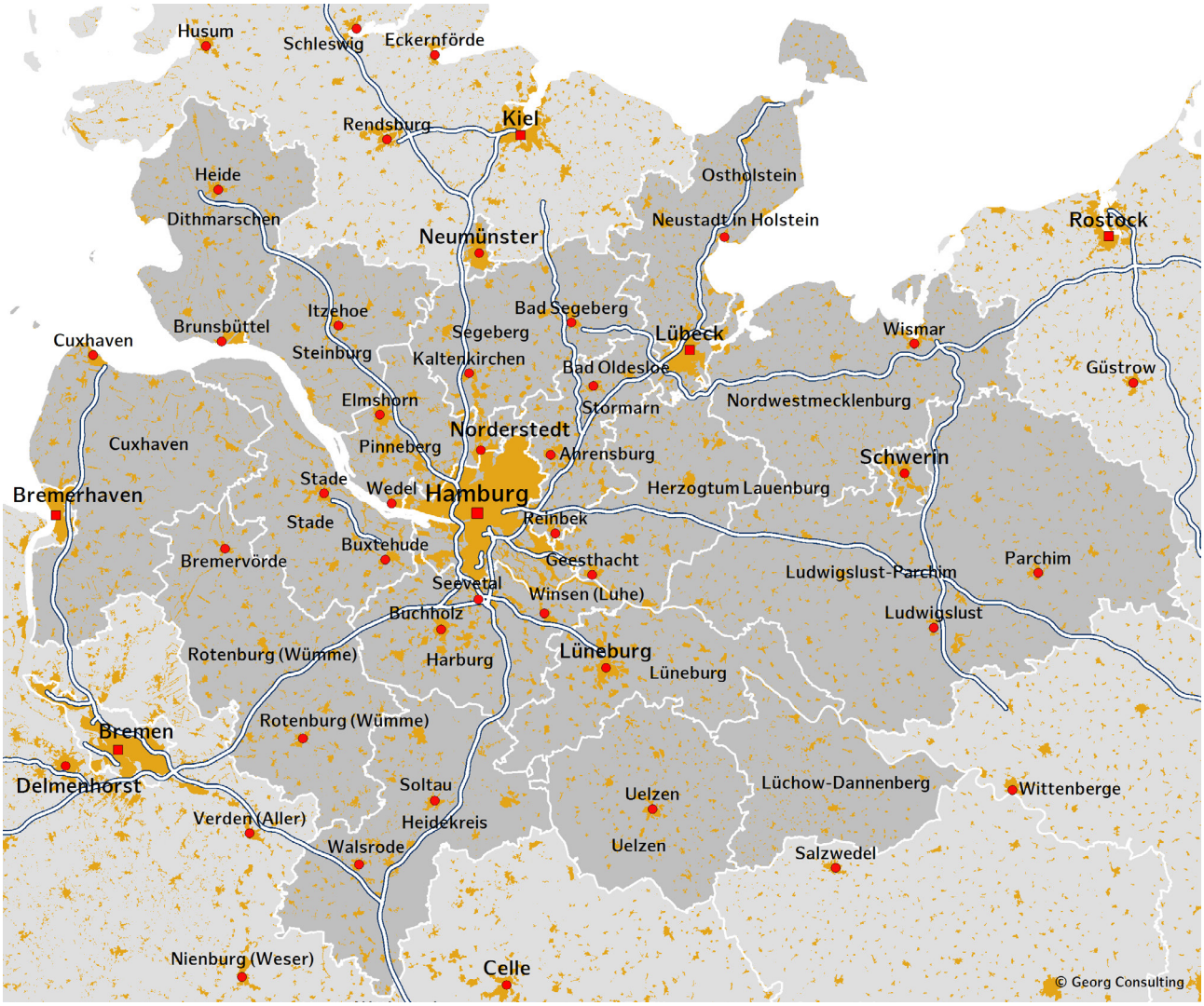

Abb. 1.1 **Räumliche Struktur der Metropolregion Hamburg – Städte, (Land-)Kreise und Siedlungsflächen**

Entwicklungsprozess

Die Umsetzung der Ziele erfolgte durch den Relaunch des bestehenden Online-Gewerbeflächeninformationssystems (GEFIS), die Durchführung eines Gewerbeflächenmonitorings sowie die Aktualisierung des Gewerbeflächenkonzeptes (GEFEK). Das GEFEK II wurde im Jahr 2017 fertiggestellt und enthält u. a. bereits die wichtigsten konzeptionellen Eckpunkte für die Umsetzung des neuen Gewerbeflächeninformations- und Monitoringsystems (GEFIS II).

Im Jahr 2018 wurde die Firma GeoDok GmbH aus Bielefeld mit dem technischen Aufbau und Hosting des GEFIS II beauftragt. Der Relaunch der öffentlichen Plattform erfolgte dann Ende 2019. Seitdem wurde das System kontinuierlich fortentwickelt und erweitert. Eine Erneuerung im GEFIS II ist u. a., dass eine eigene interne Eingabeplattform angelegt wurde. Über diese werden die Daten direkt in das System eingepflegt. Ein spezifisches Redaktionssystem stellt den Schutz der Daten vor unberechtigten Zugriffen sicher.

In Mecklenburg-Vorpommern wurde das landeseigene System Investguide-MV parallel relauncht. Die Daten gelangen per Schnittstelle von dort tagesaktuell ins GEFIS. In Hamburg ist ebenfalls geplant, die Daten zukünftig aus einer eigenen Gewerbeflächendatenbank zu übertragen. Die Daten der niedersächsischen Landkreise werden zentral ins GEFIS eingegeben und per Schnittstelle in das landeseigene System komsis eingespeist, sodass mit einer Eingabe in GEFIS zwei Systeme bedient werden können. In Schleswig-Holstein ist geplant, GEFIS auf dem landeseigenen Portal der WTSH zu verlinken.

Vorteile des GEFIS II

Auf der internen Eingabeplattform von GEFIS können alle Nutzerinnen und Nutzer mit Nutzerzugang ihre eingegebenen Daten in Form von Excel-Auswertungstabellen herunterladen. Zudem ist es möglich, den GEFIS Kartenausschnitt für die eigene Gebietskörperschaft auf der eigenen Homepage einzubinden. Ein weiterer, entscheidender Mehrwert von GEFIS II ist die flurstücksscharfe Darstellung aller Gewerbeflächen. Während in GEFIS I größtenteils noch Karten in Bildformaten eingebunden waren, werden in GEFIS II alle Flächen parzellenscharf abgebildet.

Das GEFIS II trägt erheblich zum Digitalisierungsprozess in der Verwaltung sowie den Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaften bei. Durch die digitale Datenbank wird die tägliche Arbeit von kommunalen, Kreis- und Landesplanern sowie Wirtschaftsförderern erheblich erleichtert. Dies gilt z. B. für die Ansprache von Unternehmen mit Flächenbedarfen über die Website der MRH **(https://gefis.metropolregion.hamburg.de/de/commercialspace)**, für die Generierung von relevanten Informationen in Planungsprozessen oder die Ermittlung von Flächenbedarfen bei der Fortschreibung von Regional- oder Landesentwicklungsplänen.

GEFIS II stellt damit nicht nur ein wichtiges Instrument für die Wirtschaftsförderung und Siedlungsplanung in der Metropolregion Hamburg, sondern auch ein herausragendes Digitalisierungsprojekt dar, welches sukzessive immer weiterentwickelt werden kann und wird.

Monitoringbericht 2020

Der vorliegende Monitoringbericht basiert auf der Auswertung des aktualisierten Gewerbeflächeninformationssystems (GEFIS II). Die flächenbezogenen Informationen, die im GEFIS II hinterlegt sind, werden seit Oktober 2019 von den Projektpartnern bzw. den derzeit rund 130 Nutzern (Wirtschaftsförderer, Kreisplaner, Mitarbeiter von Kommunen) der Online-Plattform in den jeweiligen Städten und (Land-) Kreisen eigenständig eingepflegt. Die Datenerfassung mit den dazugehörigen Attributen erfolgt auf Basis eines gemeinsam erarbeiteten Merkmalskatalogs. Für die Erfassung und Bearbeitung von Daten haben sowohl Vor-Ort-Schulungen als auch Online-Schulungen stattgefunden. Das GEFIS II ermöglicht somit eine dauerhafte Aktualisierung der Datenbasis. Der Stichtag der hier vorliegenden Datenkulisse ist der 20. Juli 2020.

Der vorliegende Bericht zeigt nun erstmals die erfassten Daten in kompakter Form auf und ordnet die Flächenkulisse hinsichtlich verschiedener Aspekte ein. Darüber hinaus leistet der Bericht einen Beitrag zur Transparenz der Projektarbeit, die in den letzten Jahren erfolgt ist, und ihren Ergebnissen. Neben der Darstellung der Angebotssituation erfolgt eine Betrachtung der Gewerbeflächennachfrage im Jahr 2019 in den jeweiligen Städten und (Land-)Kreisen. Darüber hinaus werden Trends und Herausforderungen der Gewerbeflächennachfrage sowie grundlegende Aspekte für nachhaltige Gewerbegebiete erläutert.

2. Trends und Herausforderungen der Gewerbeflächennachfrage

Die Gewerbeflächennachfrage in Deutschland wird insbesondere durch die konjunkturelle Entwicklung bestimmt, die durch die hohe internationale Verflechtung der deutschen Wirtschaft wiederum stark von der weltweiten Konjunkturlage beeinflusst wird. Dadurch unterliegt die Nachfrage deutlichen Schwankungen im Zeitverlauf. Die Nachfrage wird zu einem erheblichen Anteil durch den regionalen Unternehmensbesatz induziert. In Regionen mit einem hohen Besatz an Industrie- und Gewerbebetrieben fällt die Nachfrage also tendenziell hoch aus. Zudem befindet sich die deutsche Wirtschaft in einem fortlaufenden Transformationsprozess, der sich auf einzelne Branchen und Regionen unterschiedlich auswirkt. Dies geht mit einer Veränderung der Nachfragestruktur einher. Diese Trends gelten auch für die MRH.

Nachfragestruktur

Unternehmen sind auf ein ausreichendes Flächenangebot angewiesen, um expandieren und/oder sich überhaupt niederlassen zu können. Die deutsche Wirtschaft hat in den vergangenen Jahren von einem langen Aufschwung profitiert, wodurch Unternehmen verstärkt Gewerbegrundstücke nachgefragt haben. Durch die hohe Nachfrage der letzten Jahre zeigt sich in vielen Regionen Deutschlands mittlerweile ein erhebliches Defizit an Gewerbeflächen.

Ein Großteil der Gewerbeflächennachfrage wird durch kleine und mittlere Unternehmen aus einem Umkreis von ca. 30 Kilometern generiert und umfasst innerhalb dieser Nachfragegruppe schwerpunktmäßig zwischen 2.000 bis 6.000 Quadratmeter. Diese Betriebe sind oft standorttreu. Die überregionale Nachfrage ist vor allem durch Dienstleistungs- und Logistikunternehmen sowie den großflächigen Einzelhandel geprägt. Die Ansiedlung von industriellgewerblichen Großunternehmen in Deutschland, wie etwa zuletzt Tesla in Brandenburg, findet nur selten statt.

Wirtschaftlicher Strukturwandel

Die deutsche Wirtschaft hat in den vergangenen Jahrzehnten einen erheblichen Strukturwandel durchlebt. Ein Großteil der Arbeitsplätze entfällt heute auf Dienstleistungsunternehmen (ca. 71 %). Die Produktion von Gütern ist teilweise ins Ausland verlagert worden, und durch technische Innovationen sind manuelle Tätigkeiten zum Teil obsolet geworden. Im Vergleich zu anderen europäischen Ländern verfügt Deutschland aber insgesamt noch immer über einen hohen und wettbewerbsfähigen Industriebesatz.

Die Gewerbeflächennachfrage geht heutzutage – mit Ausnahme der Logistikwirtschaft – nicht mehr zwangsläufig mit einem Beschäftigungszuwachs einher. Die Erweiterung eines Unternehmens ist also nicht immer mit einer Erhöhung der Mitarbeiterzahl verbunden. Expandierende Unternehmen erzielen oftmals Produktivitätszuwächse, wenn sie ihre Produktionskapazitäten durch neue Maschinen und Anlagen erhöhen. Neben der konjunkturellen Entwicklung beeinflussen somit auch neue Produktions- und Logistikkonzepte die Nachfrage.

Digitalisierung

Die zunehmende Digitalisierung bietet erhebliche Wertschöpfungspotenziale für die Industrie – insbesondere für die chemische Industrie, Automobil- und Elektroindustrie sowie den Maschinen- und Anlagenbau. Ferner bietet sie Potenziale für Effizienzsteigerungen im Bereich Verkehr und Logistik sowie beim Einsatz von Ressourcen. Insgesamt wirkt sich die Digitalisierung also auf Unternehmens- und Anwenderebene aus und hat zunächst keinen direkten Einfluss auf den Flächenbedarf.

Dieser wird vielmehr, wie eingangs erläutert, durch die Geschäftsentwicklung beeinflusst. Zum einen gibt es Unternehmen, die von der Digitalisierung profitieren oder sogar erst entstehen. Zum anderen gibt es Unternehmen, deren Geschäftsentwicklung durch die Digitalisierung nicht beeinflusst wird und solche, die die Digitalisierungsprozesse nicht vorantreiben und wettbewerbsbedingt aufgeben müssen.

Fachkräftemangel

Angesichts der demografischen Entwicklung und der positiven konjunkturellen Entwicklung, hat sich die Zahl der verfügbaren Arbeitskräfte deutlich verringert. Damit wird es für Unternehmen zunehmend schwierig, freie Stellen mit Fachkräften zu besetzen. Insbesondere in weniger dicht besiedelten Regionen kann sich ein rückläufiges Arbeitskräfteangebot restriktiv auf ein Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhaben auswirken. Unternehmen treten dabei vermehrt in Konkurrenz zueinander.

Der wirtschaftliche Strukturwandel wird sich weiterhin fortsetzen. Generell entwickelt sich die deutsche Wirtschaft immer mehr zu einer Wissensökonomie, in der kognitive Fähigkeiten an Bedeutung gewinnen. Infolge der fortlaufenden Digitalisierung entstehen neue Geschäftsmodelle und Produktionsprozesse, die etablierte Branchen dauerhaft beeinflussen und verändern. Dadurch entstehen neue Berufsbilder, andere werden obsolet. Auf regionaler Ebene ist dieser Trend vor allem für Regionen mit einem hohen Besatz an Industrieunternehmen und technologieorientiertem Mittelstand von großer Bedeutung.

Wachsende Standortanforderungen

Die erläuterten Aspekte führen insgesamt zu wachsenden Standortanforderungen von Unternehmen. Generell gewinnen Standortfaktoren wie ein attraktives städtebauliches Erscheinungsbild, Aufenthaltsqualität für Mitarbeiter, ÖPNV-Anbindung und Nahversorgung an Bedeutung. Gleiches gilt für Nutzungskonzepte für größere Standorte sowie ein professionelles Standortmarketing – sowohl für neue Industrie- und Gewerbegebiete als auch für Bestandsgebiete.

Deshalb ist es wichtig, dass bei Planungen für neue Industrie- und Gewerbegebiete die wachsenden Standortanforderungen berücksichtigt und die Nachfragestruktur in der jeweiligen Region analysiert werden. Des Weiteren sind bei der Planung neuer Standorte und der Revitalisierung von Bestandsgebieten Umwelt- und Nachhaltigkeitsaspekte vermehrt zu berücksichtigen (vgl. Kapitel 5). Aufgrund der hohen Bodenpreise werden in Ballungsräumen vermehrt Konzepte für mehrgeschossige Gewerbeimmobilien („gestapeltes Gewerbe“) entwickelt. Solche Konzepte können dazu beitragen, die Flächenneuinanspruchnahme zu reduzieren.

Für Bestandsgebiete ergibt sich dadurch ein erheblicher Investitionsbedarf in die technische und verkehrliche Infrastruktur. Die Entwicklungspotenziale älterer Standorte werden zunehmend erkannt. Diese Standorte befinden sich oftmals in zentralen Lagen und sind somit gut erreichbar. In den vergangenen Jahrzehnten hat sich an vielen solcher Standorte ein Abwertungsprozess manifestiert, da u. a. Konflikte mit umliegenden Nutzungen (z. B. angrenzende Wohnbebauung) und ein Mangel an Erweiterungsmöglichkeiten zur Aufgabe von Betriebsstandorten geführt haben.

Durch neue Produktionsmethoden und planungsrechtliche Rahmenbedingungen (Urbanes Gebiet) ergeben sich zukünftig Chancen, gewerbliche Nutzungen wieder stärker an solchen Standorten zu etablieren. Des Weiteren kann durch die Profilierung und Nachverdichtung mindergenutzter Standorte ein gewisser Teil des Flächenbedarfs bedient werden.

COVID-19-Pandemie

Inwiefern sich die COVID-19-Pandemie auf die Flächennachfrage auswirkt, bleibt abzuwarten. Kurzfristig kann es durch den erheblichen konjunkturellen Einbruch zu einer Verschiebung von Investitionen kommen, was sich wiederum auf die Flächennachfrage auswirken kann. Belastbare Zahlen liegen hierzu jedoch noch nicht vor.

Ob sich durch die Pandemie langfristig fundamentale Veränderungen in der Gewerbeflächennachfrage ergeben, ist ebenfalls nicht abschließend einzuschätzen. Ökonomen sehen durch die einschneidenden Auswirkungen auf die globalen Lieferketten die Ära der Hyperglobalisierung für überholt an und gehen davon aus, dass es bei Unternehmen vermehrt zur Rückverlagerung ihrer Produktion nach Deutschland oder in angrenzende EU-Staaten kommen wird. Unternehmen wollen so die mit der Auslagerung verbundenen Risiken minimieren. Ob es in der Breite zu solchen Rückverlagerungsprozessen mit den damit verbundenen Flächenbedarfen kommen wird, ist noch fraglich.

2.1 Direkt gewerbeflächenabhängige Beschäftigung

Das Verarbeitende Gewerbe, das Baugewerbe sowie der Bereich Verkehr und Lagerei (Logistik) werden als direkt gewerbeflächenabhängige Wirtschaftszweige eingeordnet. Da Betriebe, die diesen drei Wirtschaftszweigen zugeordnet werden, planungsrechtlich auf Industrie- und Gewerbeflächen anzusiedeln sind, spielt die Gewerbeflächenentwicklung für sie eine zentrale Rolle. Andere Nutzergruppen, die man in Gewerbegebieten findet, z. B. Handels- oder Dienstleistungsbetriebe, können tendenziell auch in Misch- oder Sondergebieten angesiedelt werden.

In der Metropolregion Hamburg gab es im Jahr 2019 (Stichtag: 30. Juni) insgesamt 2.153.558 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SvB) in den ansässigen Unternehmen. Die Unternehmen, die den drei direkt gewerbeflächenabhängigen Wirtschaftszweigen zugeordnet werden, zählten zuletzt 573.047 Beschäftigte. Auf sie entfiel demnach mehr als jeder vierte Arbeitsplatz (26,6 %). Bundesweit war es zuletzt fast jeder dritte Arbeitsplatz (32,1 %).

Der jeweilige Anteil an der Gesamtbeschäftigung variiert zwischen 16,7 Prozent in Schwerin und 37,3 Prozent im Landkreis Ludwigslust-Parchim. Des Weiteren lag der Anteil im Landkreis Nordwestmecklenburg (37,0 %), in den Kreisen Stormarn (35,5 %) und Pinneberg (32,3 %) sowie im Landkreis Stade (32,2 %) über dem Bundesdurchschnitt. Berücksichtigt man, dass sich in den Industrie- und Gewerbegebieten in der Metropolregion Hamburg auch zahlreiche Unternehmen anderer Branchen befinden, zeigt sich, dass ein erheblicher Anteil der Arbeitsplätze in der MRH von einem ausreichenden Flächenangebot abhängig ist.

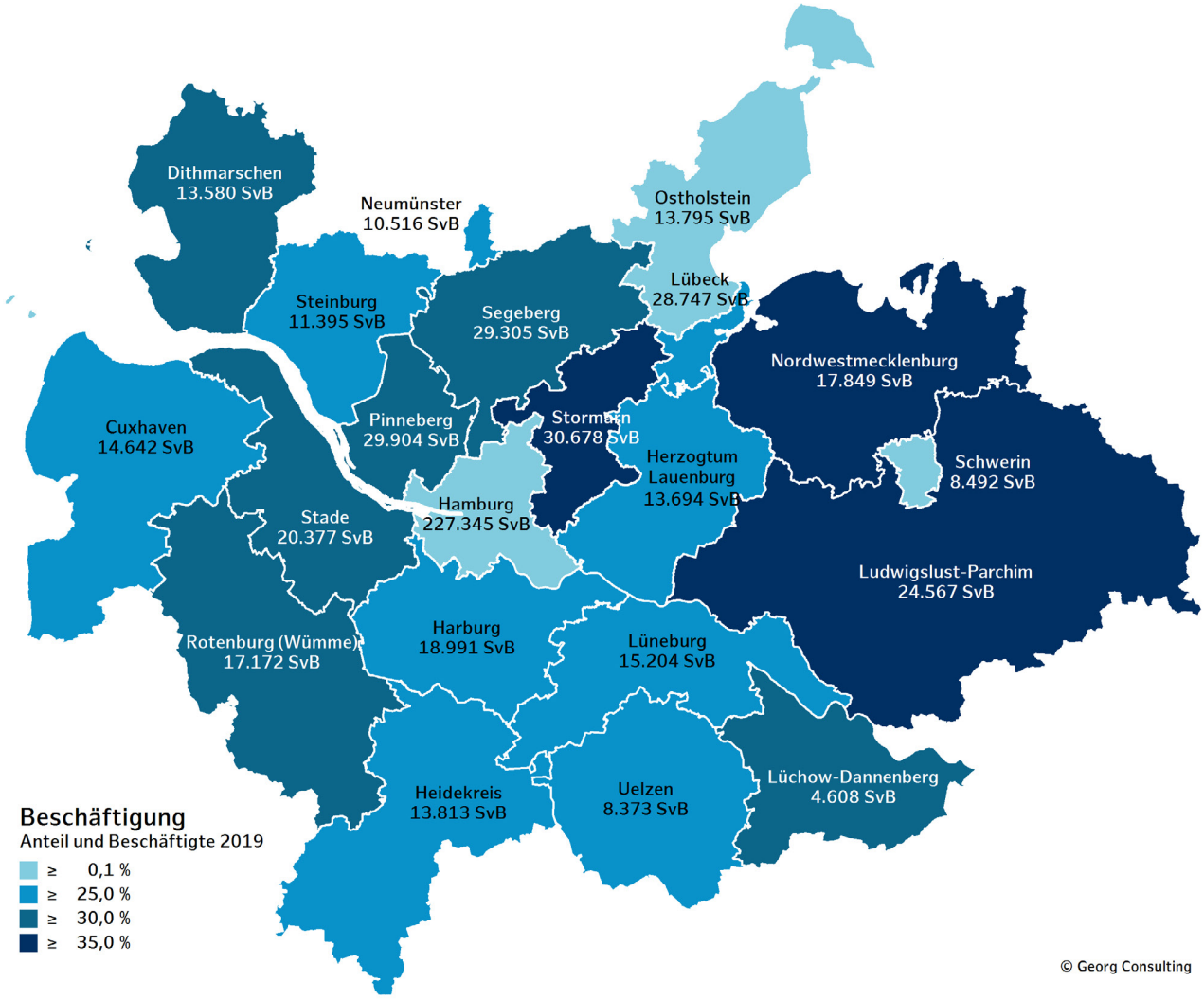

Abb. 2.1 Beschäftigung (SvB[1]) in den direkt gewerbeflächenabhängigen Wirtschaftszweigen 2019

QUELLE: BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2020).

Beschäftigtenentwicklung

In den vergangenen fünf Jahren hat sich die Gesamtbeschäftigung in der MRH deutlich um 11,1 Prozent erhöht. Das Wachstum lag damit über dem Bundesdurchschnitt (+10,7 %). In den direkt gewerbeflächenabhängigen Wirtschaftszweigen fiel der Zuwachs in der Metropolregion Hamburg (+8,6 %) etwas geringer als bundesweit (+8,8 %) aus. Seit dem Jahr 2014 sind insgesamt 45.387 Beschäftigtenverhältnisse in den drei Wirtschaftszweigen in der MRH entstanden. Dies entspricht durchschnittlich knapp 9.100 zusätzlichen Arbeitsplätzen pro Jahr.

In neun Städten und (Land-)Kreisen lag der Beschäftigtenzuwachs über dem Bundesdurchschnitt. Mit Abstand die höchste Dynamik verzeichnete der Landkreis Harburg (+22,3 %). Es folgen der Landkreis Cuxhaven (+15,0 %), die Stadt Neumünster (+12,4 %) und der Kreis Segeberg (+12,0 %).

[1] *SvB: sozialversicherungspflichtig Beschäftigte*

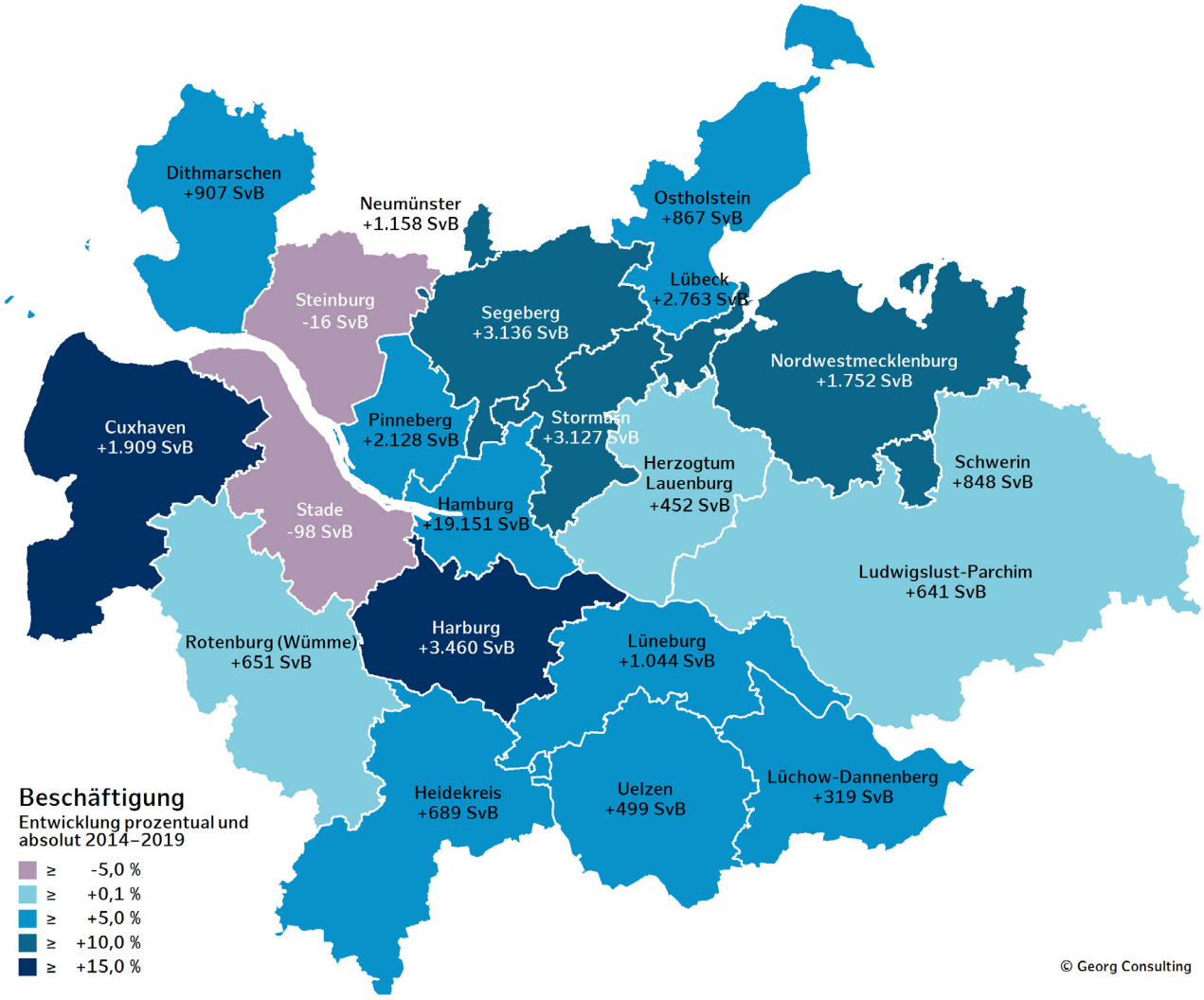

Abb. 2.2 Beschäftigtenentwicklung (SvB) in den direkt gewerbeflächenabhängigen Wirtschaftszweigen 2014–2019

QUELLE: BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2020).

Verarbeitendes Gewerbe

Das Verarbeitende Gewerbe zählte 2019 insgesamt 300.415 Beschäftigte in der MRH. Der Anteil an der Gesamtbeschäftigung lag jedoch mit 13,9 Prozent deutlich unter dem Vergleichswert für Deutschland (21,0 %). In den vier (Land-)Kreisen Nordwestmecklenburg (23,5 %), Stormarn (22,5 %), Ludwigslust-Parchim (22,2 %) und Lüchow-Dannenberg (21,3 %) lag der Anteil aber über dem Bundesdurchschnitt.

Seit dem Jahr 2014 erhöhte sich die Beschäftigung im Verarbeitenden Gewerbe um 5,8 Prozent und damit ähnlich zum bundesweiten Trend (+5,9 %). Damit entstanden insgesamt 16.538 zusätzliche Arbeitsplätze in den Betrieben. Die Beschäftigtenentwicklung verlief jedoch auf Ebene der Städte und (Land-)Kreise sehr unterschiedlich. Die höchsten Zuwächse gab es in den Landkreisen Harburg (+20,7 %), Cuxhaven (+18,8 %), Nordwestmecklenburg (+15,9 %) sowie in der Stadt Lübeck (+13,8 %). In drei (Land-)Kreisen gab es eine negative Entwicklung. Bundesweit fällt die Wertschöpfung im Verarbeitenden Gewerbe in den meisten Regionen deutlich höher als in den Dienstleistungen aus, wodurch ein Industriearbeitsplatz auch vergleichsweise mehr zum Wohlstand einer Region beiträgt.

Baugewerbe

Im Baugewerbe gab es im Jahr 2019 insgesamt 122.982 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der MRH. Die Bauwirtschaft hat in den vergangenen Jahren von der hohen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt und der allgemein positiven Konjunkturentwicklung in der MRH profitiert. Dementsprechend wurden auch viele zusätzliche Arbeitsplätze in den Betrieben geschaffen. Das Beschäftigtenwachstum in der MRH betrug in den vergangenen fünf Jahren insgesamt 14,4 Prozent, während es bundesweit 11,7 Prozent waren.

Insgesamt verzeichneten 15 Städte und (Land-)Kreise ein überdurchschnittlich hohes Wachstum. Eine besonders dynamische Entwicklung gab es in den Betrieben mit Sitz in Hamburg (+22,9 %), in den an Hamburg angrenzenden (Land-)Kreisen Harburg (+20,5 %), Stade (+19,0 %) und Pinneberg (+15,4 %) sowie in der Stadt Neumünster (+16,6 %).

Der Anteil an der Gesamtbeschäftigung lag sowohl in der MRH als auch bundesweit bei 5,7 Prozent. Innerhalb der MRH variierte dieser Wert zwischen 3,6 Prozent in Hamburg und 10,0 Prozent im Landkreis Cuxhaven. Einen hohen Beschäftigtenanteil gab es ebenfalls in den niedersächsischen Landkreisen Rotenburg (Wümme) (9,8 %), Stade (9,6 %) und Harburg (9,4 %).

Verkehr und Lagerei (Logistik)

Die Logistik gehörte in den vergangenen Jahren zu einer der Wachstumsbranchen in Deutschland. In der Metropolregion Hamburg kommt der Logistikwirtschaft aufgrund der internationalen Bedeutung des Hamburger Hafens eine besondere Bedeutung zu. Der Anteil an der Gesamtbeschäftigung lag mit 6,9 Prozent entsprechend deutlich über dem Bundesdurchschnitt (5,5 %). Dies entspricht insgesamt 149.650 Beschäftigten. Die höchsten Beschäftigtenanteile verzeichneten allen voran die Stadt Hamburg (8,7 %), der Landkreis Harburg (8,2 %) sowie die Städte Lübeck (7,1 %) und Neumünster (7,0 %).

Im Vergleich zum Jahr 2014 hat sich die Logistikbeschäftigung in der MRH (+9,8 %) jedoch deutlich weniger dynamisch erhöht, als im Bundesdurchschnitt (+18,2 %). Auf Ebene der Städte und (Land-)Kreise zeigten sich ebenfalls deutlich unterschiedliche Entwicklungen. In sieben Städten und (Land-)Kreisen lag das Wachstum über der bundesweiten Entwicklung. Die höchsten Zuwächse verzeichneten der Kreis Stormarn (+30,4 %), der Heidekreis (+29,0 %), die Stadt Neumünster (+28,6 %) sowie die Landkreise Harburg (+26,7 %) und Lüneburg (+25,7 %). Bis auf den Landkreis Lüneburg liegen alle Teilbereiche an den Verkehrs- und Wirtschaftsachsen A 1 und A 7. Detaillierte Angaben zu den Beschäftigtenzahlen auf Ebene der Städte und (Land-)Kreise finden Sie im Tabellenverzeichnis.

3. Gewerbeflächenangebot

Das Gewerbeflächenangebot in der Metropolregion Hamburg umfasst insgesamt 2.234,3 Hektar (Stand: GEFIS-Auswertung 20. Juli 2020). Dies entspricht durchschnittlich ca. 106 Hektar pro Kreis. Das Angebot verteilt sich räumlich jedoch sehr unterschiedlich und variiert zwischen 16,5 und 333,7 Hektar.

Über ein Drittel des Gewerbeflächenangebotes entfällt auf die Städte Lübeck und Neumünster und sieben Kreise in Schleswig-Holstein (804,8 ha bzw. 36,0 %). In Niedersachsen umfasst das Angebot in den acht Landkreisen 582,1 Hektar (26,1 %). In der Landeshauptstadt Schwerin sowie den beiden Landkreisen in Mecklenburg-Vorpommern summiert sich das erfasste Angebot auf rund 513,7 Hektar (23,0 %). Auf Hamburg entfallen rund 333,7 Hektar (14,9 %), wobei Flächen im Hamburger Hafen nicht berücksichtigt sind.

Auf Ebene der Städte und (Land-)Kreise stechen insbesondere Schwerin (242,7 ha), Ludwigslust-Parchim (222,3 ha), Steinburg (217,2 ha) und der Heidekreis (198,8 ha) hervor. Auf sie entfallen mehr als die Hälfte des gesamten Flächenangebotes in der MRH. Vier (Land-)Kreise und die Stadt Lübeck verfügen jeweils über weniger als 25 Hektar. Im Anhang befindet sich ein Tabellenverzeichnis mit detaillierten Daten zu den Aspekten.

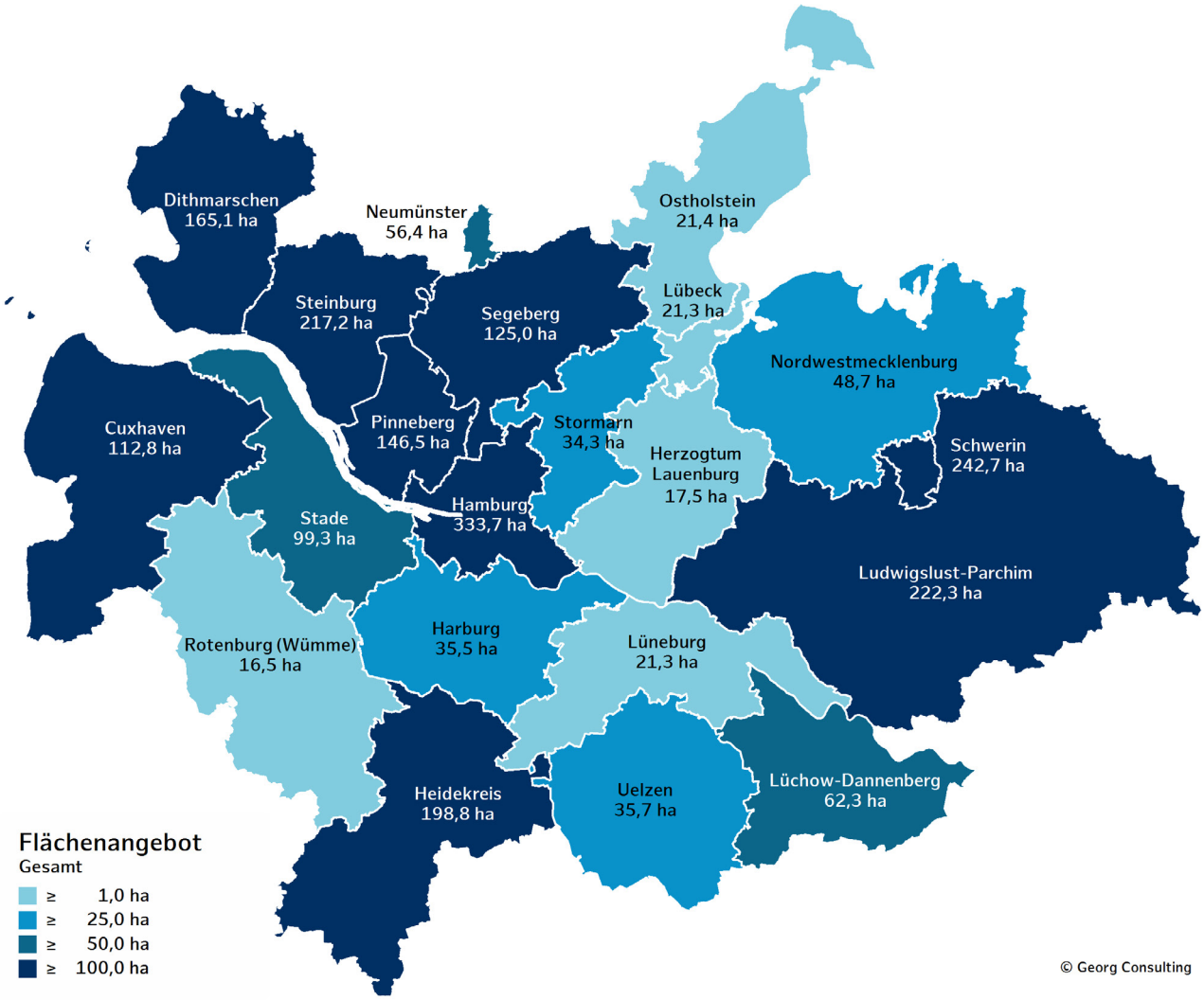

Abb. 3.1 Überblick des erfassten Gewerbeflächenangebotes in der Metropolregion Hamburg auf Ebene der Städte und (Land-)Kreise, in Hektar

3.1 Verfügbarkeit

Ein zentrales Kriterium, um ein realistisches Bild des tatsächlichen Flächenangebotes zu bekommen, ist die Verfügbarkeit. Die Angaben orientieren sich an der Bewertung der Gesamtverfügbarkeit der Fläche anhand der ungünstigsten Verfügbarkeit der Einzelparzellen innerhalb einer Angebotsfläche.

Über die Hälfte des Flächenangebotes ist sofort verfügbar (1.234,3 ha). Für diese Flächen ist Baurecht vorhanden. Sie sind voll erschlossen und ein Verkauf sowie die Beantragung einer Baugenehmigung sind sofort möglich. Auf Länderebene stellt sich die sofortige Verfügbarkeit jedoch sehr unterschiedlich dar. In Mecklenburg-Vorpommern sind über 80 Prozent des Flächenangebotes sofort verfügbar, in Hamburg knapp 30 Prozent. In Niedersachsen und Schleswig-Holstein liegt der Anteil bei etwas unter bzw. über 50 Prozent. In Schwerin und im Landkreis Nordwestmecklenburg ist das erfasste Flächenangebot vollständig und in den Kreisen Dithmarschen und Stormarn sowie im Landkreis Rotenburg fast vollständig sofort verfügbar.

Weitere 293,1 Hektar sind kurzfristig bzw. innerhalb der kommenden zwei Jahre verfügbar, was rund 13 Prozent des Gesamtangebotes entspricht. Mittelfristig bzw. in zwei bis maximal fünf Jahren stehen voraussichtlich weitere 219,1 Hektar zur Verfügung. Für diese Flächen müssen die Voraussetzungen für eine Nutzung noch geschaffen werden, es besteht aber eine Absicht, die Flächen zu entwickeln. Erste Schritte sind bereits erfolgt, es fehlt jedoch beispielsweise noch eine Erschließung – man spricht hier auch von Rohbauland.

Langfristig bzw. in mehr als fünf Jahren kommen weitere 369,3 Hektar hinzu. Hierbei handelt es sich um Flächen, die von den Kommunen bereits für eine zukünftige gewerbliche Nutzung identifiziert wurden, jedoch noch nicht im Flächennutzungsplan der Kommune entsprechend ausgewiesen sind. Sie werden auch als Vorschauflächen bezeichnet. Betriebliche Vorsorgeflächen sowie Optionsflächen spielen mit einem Anteil von knapp über fünf Prozent eine untergeordnete Rolle.

Verfügbarkeit	HH	MV	NI	SH	MRH
Sofort	98,8	417,3	254,3	463,9	1.234,3
Kurzfristig	58,7	66,0	84,6	83,9	293,1
Mittelfristig	11,4	17,8	87,6	102,3	219,1
Langfristig	164,8	-	95,0	109,5	369,3
Betriebliche Vorsorgefläche	-	-	12,6	7,1	19,7
Optionsfläche	-	12,7	47,9	38,1	98,8
Gesamt	333,7	513,7	582,1	804,8	2.234,3

Tab. 3.1 Verfügbarkeit des Gewerbeflächenangebotes in der Metropolregion Hamburg, in Hektar

Knapp 60 Prozent des Flächenangebotes ist voll erschlossen (1.315,2 ha). Weitere 385,4 Hektar verfügen über eine Teilerschließung. Die Grundstücke sind also noch nicht vollständig erschlossen. Knapp ein Viertel des Angebotes ist aktuell nicht erschlossen (533,6 ha).

3.2 Planungsrechtlicher Status und vorliegendes Planungsrecht

Das erfasste Flächenangebot ist größtenteils planungsrechtlich gesichert. Insgesamt trifft dies auf 1.890,5 Hektar bzw. knapp 85 Prozent des Angebotes zu. Dem gegenüber stehen 343,8 Hektar, die bisher nicht gesichert wurden. Die nicht gesicherten Flächen befinden sich zu einem großen Teil in Schleswig-Holstein (136,1 ha) und Niedersachsen (122,3 ha). Auf Hamburg und Mecklenburg-Vorpommern entfallen 44,5 bzw. 40,9 Hektar.

Für die planungsrechtlich gesicherten Flächen liegt wiederum mehrheitlich ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor (1.743,7 ha). Weitere 83,4 Hektar befinden sich innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen (Innenbereich) und 63,4 Hektar im Außenbereich. Diese Flächen liegen überwiegend im Kreis Steinburg (75,6 ha) und im Landkreis Cuxhaven (63,4 ha).

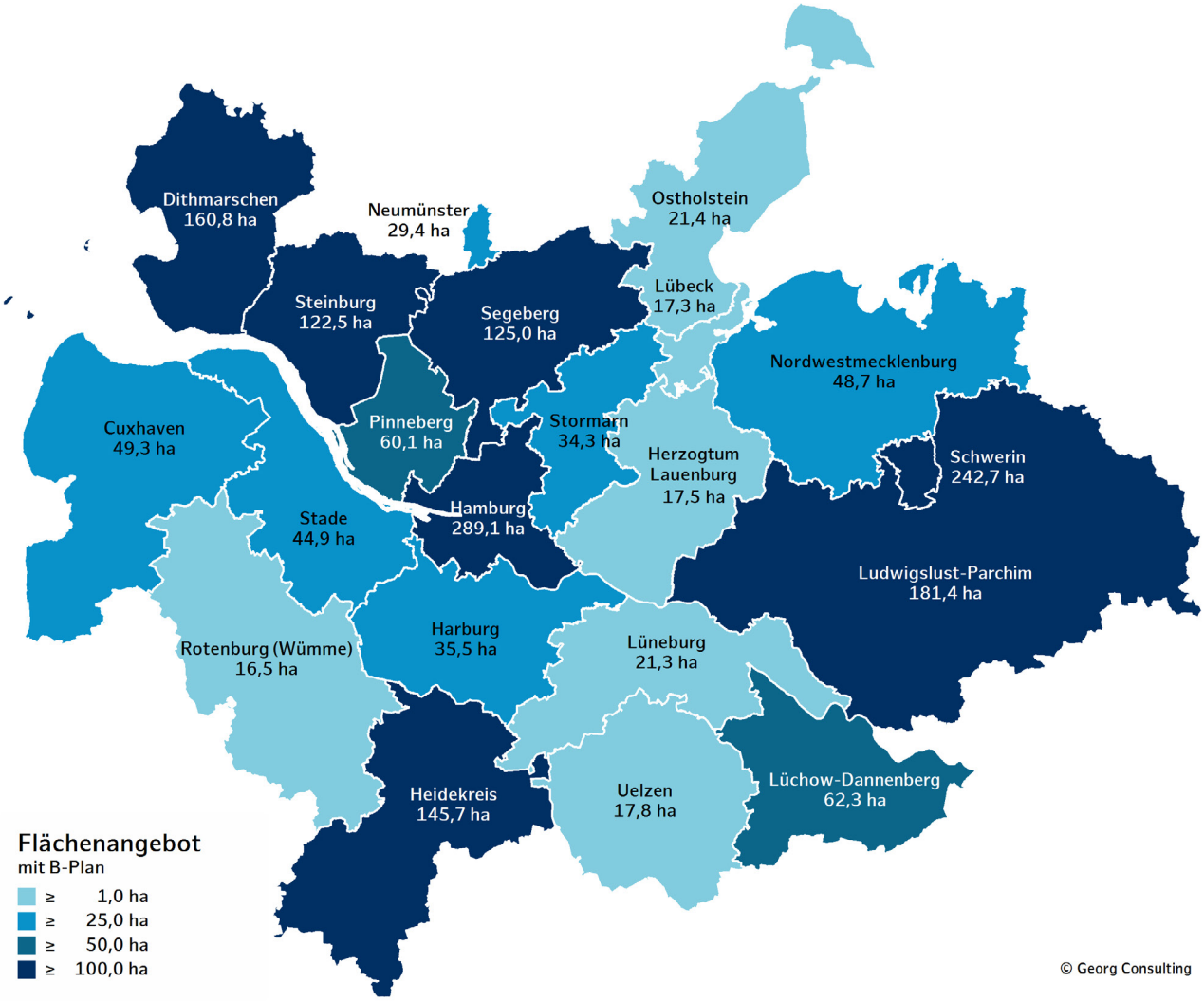

Abb. 3.2 Flächenangebot mit rechtskräftigem Bebauungsplan (§ 30 BauGB), in Hektar

Rund 60 Prozent des Flächenangebotes befindet sich im öffentlichen Eigentum (1.352,0 ha). In diesem Fall hat die Kommune einen direkten Einfluss auf die Vermarktung, während sie bei Flächen in Privateigentum auf die Verkaufsbereitschaft des Eigentümers angewiesen ist (777,4 ha). Diesbezüglich ist darauf hinzuweisen, dass im GEFIS lediglich Flächen erfasst werden, die von den Projektpartnern vermarktet werden bzw. über die sie Kenntnis haben.

3.3 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsrecht unterscheidet für gewerbliche Nutzungen grundsätzlich zwischen Gewerbegebieten (GE) und Industriegebieten (GI). Die jeweilige Ausweisung erfolgt auf Basis der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und wird als „Art der baulichen Nutzung" bezeichnet. Gewerbegebiete „dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben". Industriegebiete dienen hingegen „vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind" (vgl. BauNVO), wie etwa Betriebe der Schwerindustrie. Stark emittierende Unternehmen können also lediglich auf GI-Flächen angesiedelt werden.

Das Flächenangebot in Industriegebieten summiert sich in der Metropolregion Hamburg auf insgesamt 819,3 Hektar. Insgesamt entfallen also rund 37 Prozent des gesamten Angebotes auf Flächen mit einer Ausweisung für industrielle Nutzungen. Davon entfällt knapp die Hälfte auf Mecklenburg-Vorpommern (377,9 ha). Dort befindet sich ein Großteil der GI-Flächen wiederum im Industriepark Schwerin (234,2 ha).

In Schleswig-Holstein umfasst das Angebot an GI-Flächen 203,1 Hektar, was sich überwiegend im interkommunalen Industriegebiet Süd in den Kreisen Dithmarschen und Steinburg konzentriert (161,5 ha). In Niedersachsen wurde ein Angebot von insgesamt 136,4 Hektar erfasst mit Schwerpunkten im Heidekreis (57,8 ha) und im Landkreis Cuxhaven (29,4 ha). In Hamburg umfasst das Angebot an Industrieflächen 101,9 Hektar. Insgesamt zeigen sich also deutliche räumliche Schwerpunkte innerhalb der MRH.

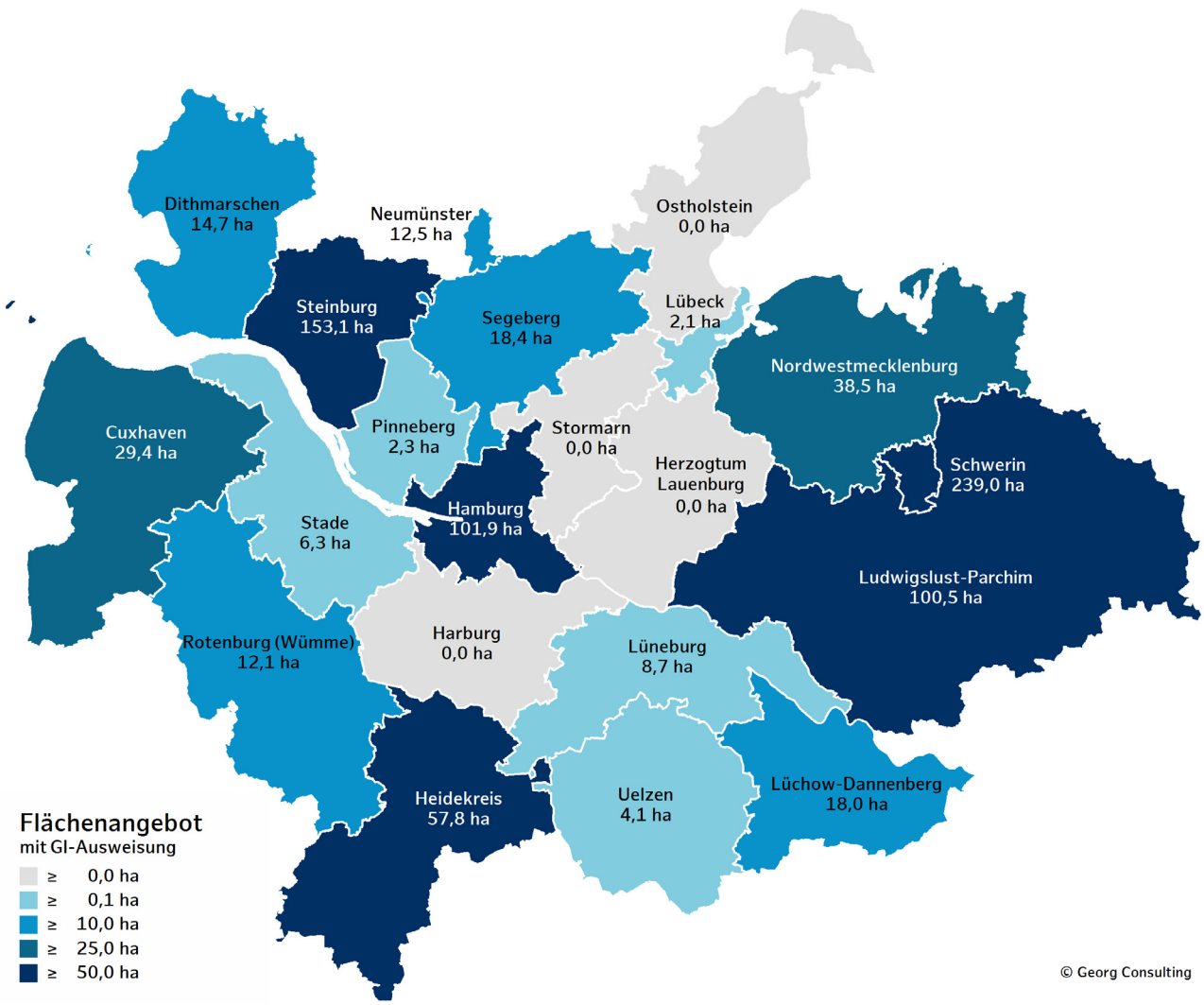

Abb. 3.3 Flächenangebot in der Metropolregion Hamburg mit GI-Ausweisung, in Hektar

Das Angebot an GE-Flächen umfasst knapp die Hälfte aller erfassten Flächen in der Metropolregion Hamburg (1.039,7 ha). Das größte Angebot ist mit 455,4 Hektar in Schleswig-Holstein zu finden. Die Landkreise in Niedersachsen verfügen über ein Angebot von insgesamt 345,8 Hektar. In beiden Bundesländern übersteigt das Angebot an GE-Flächen das an GI-Flächen also deutlich. In Mecklenburg-Vorpommern zeigt sich mit insgesamt 121,9 Hektar GE-Flächen ein gegenteiliges Verhältnis zu GI-Flächen. In Hamburg wurden mit 116,6 Hektar etwas mehr GE- als GI-Flächen erfasst. Auf Ebene der Städte und (Land-)Kreise weisen der Kreis Pinneberg (143,6 ha), der Landkreis Ludwigslust-Parchim (108,0 ha), der Kreis Segeberg (95,4 ha) und der Landkreis Stade (92,8 ha) das höchste Angebot auf.

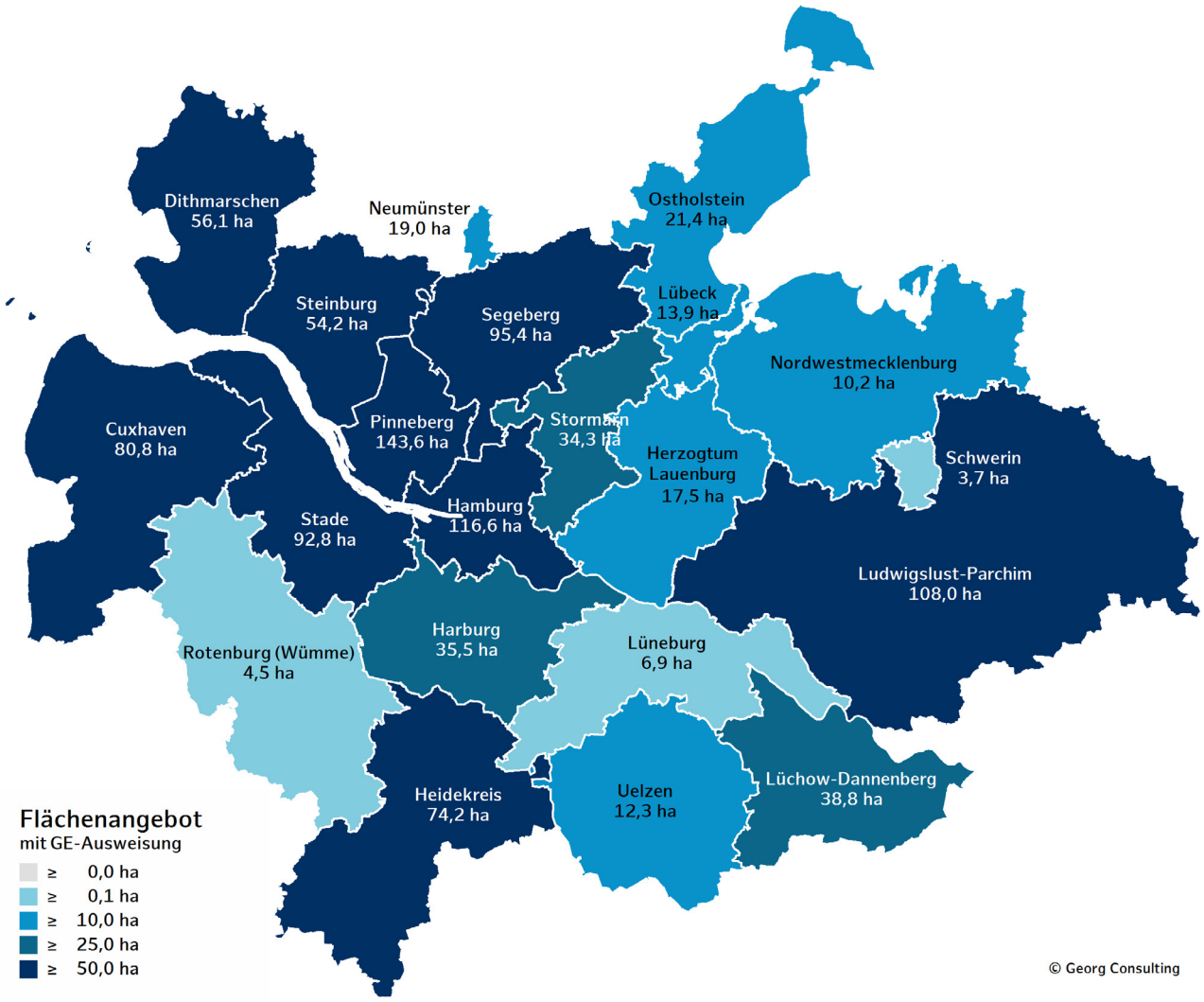

Abb. 3.4 Flächenangebot in der Metropolregion Hamburg mit GE-Ausweisung, in Hektar

Flächen in Mischgebieten (MI) und Sondergebieten (SO), die für eine gewerbliche Nutzung infrage kommen, spielen mit 25,8 bzw. 34,1 Hektar eine untergeordnete Rolle. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass mit insgesamt 226,3 Hektar ein nicht unwesentlicher Anteil des Flächenangebotes mehrere planungsrechtliche Festsetzungen für die bauliche Nutzung aufweist, z. B. GE und MI oder GE und SO. Weitere 89,1 Hektar entfallen auf die Kategorie „Sonstiges“. Flächen im Hamburger Hafen sind nicht berücksichtigt, da die Flächenentwicklung im Hafengebiet ausschließlich anhand des Hafenentwicklungsplans erfolgt.

3.4 Standorttyp

Das Flächenangebot wurde im Rahmen des Monitorings verschiedenen Standorttypen zugeordnet, die im GEFEK II definiert wurden. Ziel der Standorttypisierung ist es, die unterschiedlichen Flächenqualitäten innerhalb der MRH strukturieren zu können und damit die Standortsuche für Unternehmen sowie eine gezielte Flächenvermarktung zu unterstützen. Erfahrungsgemäß eignen sich Industrie- und Gewerbegebiete oft nicht nur für eine bestimmte Nutzung, sodass in diesem Falle mehrere Nennungen möglich sind. Das Marktgebiet der Unternehmen in den erfassten Standorten ist vorwiegend überregional.

Klassische Gewerbegebiete

Klassische Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben und sind als GE oder bisweilen als GEe-Flächen ausgewiesen. Sie weisen nicht selten eine Gesamtgröße von bis zu 20 Hektar auf. Es sind Unternehmen unterschiedlichster Branchen und Größe zu finden. Häufige Nutzungen sind u. a. emissionsarmes Verarbeitendes Gewerbe, Kfz-Werkstätten, Großhandel oder Speditionen. Das Flächenangebot für diesen Standorttyp umfasst insgesamt 1.403,0 Hektar, was knapp 63 Prozent der Flächenkulisse in der MRH entspricht. Das Flächenangebot erstreckt sich über das gesamte Gebiet der Metropolregion Hamburg.

Standorte für emissionsintensives Gewerbe

Standorte für emissionsintensives Gewerbe dienen insbesondere der Unterbringung von Betrieben, die in anderen Gebieten aufgrund des Störungsgrades nicht zulässig sind (GI, GIe). Sie befinden sich oft in einem konfliktfreien Umfeld ohne Wohnbebauung oder Schutzgebiete in unmittelbarer Nähe. In der Regel ist ein 24-Stunden-Betrieb möglich. Die Standorte umfassen oft über 20 Hektar. Beispielhafte Nutzungen sind emittierendes Verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe, Logistik oder Ver- und Entsorgung.

Von den insgesamt 658,8 Hektar entfallen knapp die Hälfte auf Schleswig-Holstein (310,6 ha). Die andere Hälfte verteilt sich zu ähnlich großen Teilen auf die Landesteile in Mecklenburg-Vorpommern (147,8 ha) und Niedersachsen (142,1 ha). In Hamburg umfasst das Angebot 58,3 Hektar. Auf Ebene der Städte und (Land-)Kreise stechen Steinburg (146,8 ha), Ludwigslust-Parchim (113,2 ha), Dithmarschen (104,7 ha) und der Heidekreis (101,9 ha) hervor. Standorte mit einem besonders großen Flächenangebot sind das interkommunale Industriegebiet Süd in Brunsbüttel (Kreis Dithmarschen) und Büttel (Kreis Steinburg), der Flughafen Parchim (Landkreis Ludwigslust-Parchim) und der A27park in Walsrode (Heidekreis).

Standorte für Handwerk und Kleingewerbe

Standorte für Handwerk und Kleingewerbe beheimaten vergleichsweise wenig emittierendes und flächenintensives Gewerbe und umfassen oft weniger als zehn Hektar. Ansässige Unternehmen sind oft lokal bzw. regional orientiert. Beispiele für häufige Nutzer sind Handwerksbetriebe, das Baugewerbe und unternehmensnahe Dienstleistungen.

Das Flächenangebot umfasst insgesamt 266,4 Hektar, wovon der größte Anteil auf Schleswig-Holstein (98,7 ha) und Mecklenburg-Vorpommern (91,3 ha) entfällt. In Niedersachsen sind es insgesamt 47,0 Hektar und in Hamburg 29,4 Hektar. Auf Ebene der Städte und (Land-)Kreise weisen Nordwestmecklenburg (44,9 ha) und Ludwigslust-Parchim (37,9 ha) sowie Steinburg (34,8 ha) und Pinneberg (31,3 ha) das höchste Angebot auf.

Standorte für wissensorientiertes Gewerbe und Dienstleistungen

An Standorten für wissensorientiertes Gewerbe und Dienstleistungen befinden sich vorwiegend kleine und wenig emissionsintensive Unternehmen mit einem hohen Büro- und Verwaltungsflächenanteil. Entsprechende Flächen sind als GE, GEe oder MI-Gebiet ausgewiesen und liegen oft auch in zentralen Lagen, z. B. in der Nähe von Hochschulen oder Forschungseinrichtungen. Die Standorte verfügen in der Regel über eine hohe Gestaltungsqualität der Gebäude und des öffentlichen Raums. Häufige Nutzer sind das wissensorientierte Verarbeitende Gewerbe, unternehmensnahe Dienstleistungen sowie Forschung und Entwicklung.

Das Flächenangebot umfasst insgesamt 430,4 Hektar, wovon knapp zwei Drittel in Mecklenburg-Vorpommern liegen (279,1 ha) – genauer im Industriepark Schwerin (234,2 ha). Deutlich geringer ist der Anteil in Hamburg (67,3 ha), Niedersachsen (44,9 ha) und Schleswig-Holstein (39,1 ha).

Sonderstandorte

Sonderstandorte eignen sich für Unternehmen mit besonderen Standortanforderungen, etwa im Hinblick auf spezifische Infrastrukturen oder sehr hohe (Lärm-)Emissionsgrenzen. Die planungsrechtliche Ausweisung reicht von GE über GI zu SO. Die Standortgröße liegt meist über 20 Hektar. Oftmals verfügen Sonderstandorte über eine direkte Anbindung an Wasserstraßen, das Schienennetz oder sind sogar für eine trimodale Infrastruktur ausgebaut (z. B. Hafen, Güterverkehrszentrum). Entsprechend sind häufige Nutzungen das hafenaffine Gewerbe, das Verarbeitende Gewerbe, die Logistikwirtschaft oder Ver- und Entsorgungsbetriebe. Das Flächenangebot umfasst insgesamt 198,3 Hektar, wovon ein Großteil auf den Kreis Dithmarschen (108,9 ha) sowie die Landkreise Nordwestmecklenburg (44,9 ha) und Uelzen (22,6 ha) entfällt.

Sonstige Standorte

Der Standorttyp „Sonstige Standorte“ umfasst Nutzungen, die keiner der oben beschriebenen Standorttypen zugeordnet werden können. Hierzu zählen z. B. Autobahnrasthöfe oder ehemalige Militärstandorte. Das Flächenangebot summiert sich auf 316,6 Hektar, wovon sich knapp die Hälfte im Kreis Steinburg (146,8 ha) befindet. Im restlichen Gebiet der MRH gibt es die größten Flächenangebote im Landkreis Nordwestmecklenburg (44,9 ha), im Heidekreis (34,9 ha) und im Kreis Dithmarschen (27,4 ha). Weitere 20,9 Hektar entfallen auf die Stadt Hamburg.

Standorttyp	HH	MV	NI	SH	MRH
Klassisches Gewerbegebiet	94,5	459,7	419,8	429,0	1.403,0
Emissionsintensives Gewerbe	58,3	147,8	142,1	310,6	658,8
Handwerk und Kleingewerbe	29,4	91,3	47,0	98,7	266,4
Wissensorientiertes Gewerbe und Dienstleistungen	67,3	279,1	44,9	39,1	430,4
Sonderstandorte	-	50,2	36,7	111,4	198,3
Sonstige Standorte	20,9	59,2	62,3	174,2	316,6

Tab. 3.2 **Flächenangebot in der Metropolregion Hamburg nach Standorttypen, in Hektar (Mehrfachnennungen)**

3.5 Lagequalität

Die Lage eines Gewerbegrundstücks zählt für Unternehmen zu den zentralen Kriterien bei der Standortwahl. Betriebe, insbesondere die mit einem hohen Verkehrsaufkommen, präferieren oftmals Standorte mit einer attraktiven und leistungsstarken Verkehrsanbindung. Industrie- und Gewerbegebiete in Nähe von Autobahnanschlussstellen weisen diesbezüglich besondere Standortqualitäten auf und erfreuen sich oftmals einer hohen Nachfrage.

In der Metropolregion Hamburg beläuft sich das Flächenangebot in Autobahnnähe (< 5 km bis zur nächsten Anschlussstelle) auf 1.051,1 Hektar. Dies entspricht einem Anteil am Gesamtangebot von rund 47 Prozent. Jeweils über bzw. unter ein Drittel an autobahnnahen Flächen entfällt auf Schleswig-Holstein (377,7 ha) und Hamburg (304,1 ha). In der Stadt Hamburg liegt damit ein Großteil des Flächenangebotes in Autobahnnähe (91 %). In den niedersächsischen Landkreisen befinden sich insgesamt 256,8 Hektar in Autobahnnähe, in Mecklenburg-Vorpommern sind es 112,5 Hektar.

Auf Ebene der Städte und (Land-)Kreise weisen Pinneberg mit 110,5 Hektar an der A 23 und A 7 und der Heidekreis mit 109,8 Hektar an der A 27 und A 7 das höchste Flächenangebot auf. Es folgen der Kreis Segeberg mit 98,5 Hektar (A 20, A 21, A 7) sowie die Landkreise Cuxhaven mit 97,9 Hektar (A 27) und Ludwigslust-Parchim mit 75,7 Hektar (A 14, A 24). Durch die Landkreise Uelzen und Lüchow-Dannenberg verlaufen keine Autobahnen. Darüber hinaus gibt es auch Gewerbegebiete an autobahnähnlich ausgebauten Bundesstraßen.

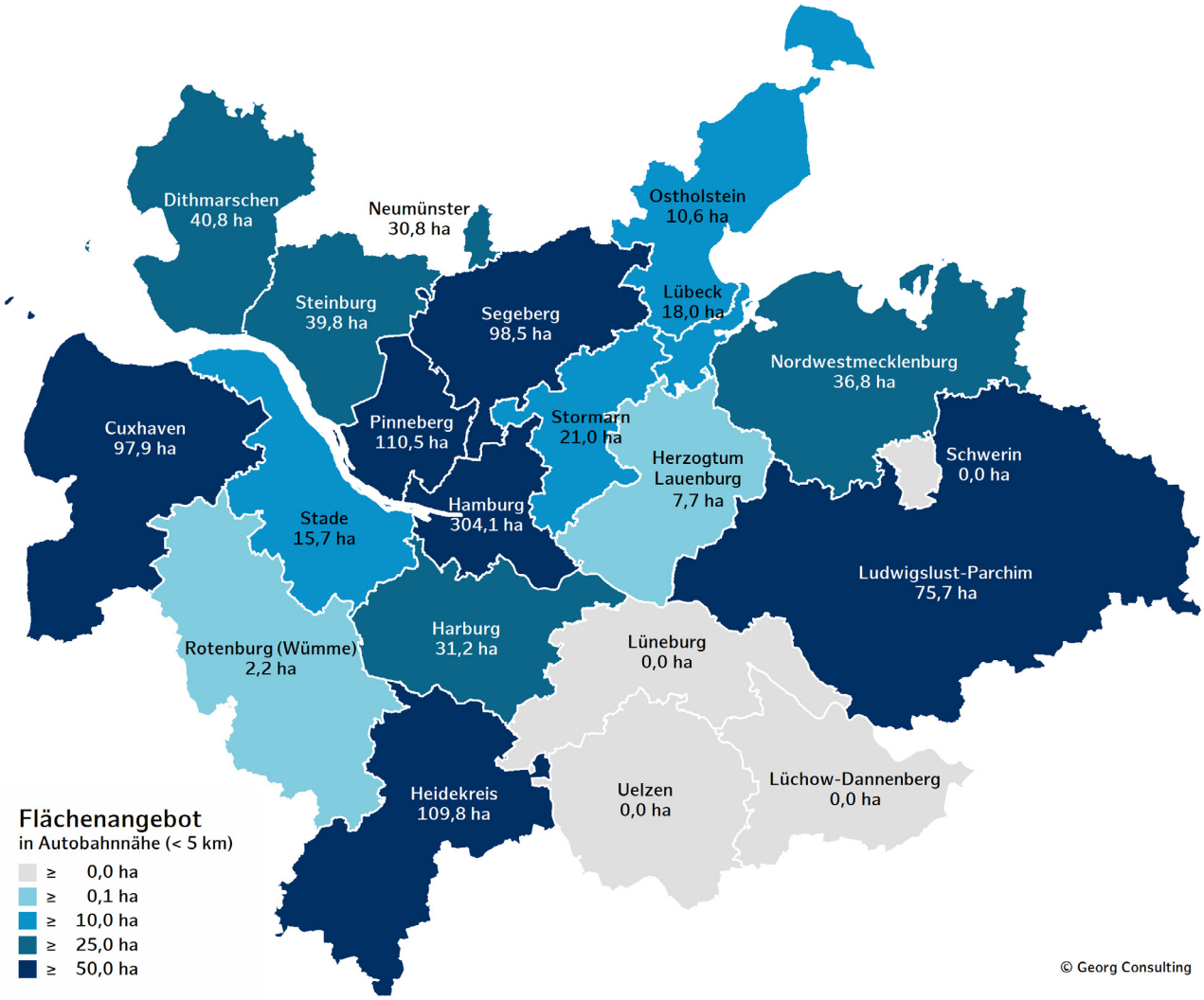

Abb. 3.5 Flächenangebot in der Metropolregion Hamburg in Autobahnnähe, in Hektar

Flächenangebot mit direktem Gleisanschluss

Für Industrie- und Logistik kann auch ein direkter Gleisanschluss ein wichtiges Standortkriterium sein. Das Angebot an Flächen, die über einen solchen Anschluss verfügen, umfasst in der Metropolregion Hamburg insgesamt 322,0 Hektar. Ein Großteil dieser Flächen befindet sich in Standorten in Schleswig-Holstein (178,2 ha) und Hamburg (124,5 ha), wovon allein 176,2 Hektar auf das interkommunale Industriegebiet Süd in Brunsbüttel (Kreis Dithmarschen) und Büttel (Kreis Steinburg) entfallen. In Mecklenburg-Vorpommern (12,7 ha) und Niedersachsen (6,6 ha) ist das Flächenangebot aktuell deutlich kleiner.

Flächenangebot im Umfeld von Häfen und des Hamburg Airport

Für Norddeutschland nimmt die maritime Wirtschaft und damit auch der Warenverkehr per Schiff eine wichtige Rolle ein. Das Flächenangebot im Umfeld von Häfen (< 5 km) beläuft sich aktuell auf 339,2 Hektar. Dabei ist zwischen Binnen- und Seehäfen zu unterscheiden. Auf erstere Kategorie entfallen insgesamt 64,0 Hektar. Im Umfeld von Seehäfen sind es rund 275,2 Hektar, wobei auch hier wieder ein Großteil des Flächenangebotes auf das interkommunale Industriegebiet Süd in Brunsbüttel und Büttel entfällt. Flächen im Hamburger Hafen sind dabei nicht berücksichtigt, da die Flächenentwicklung im Hafengebiet ausschließlich anhand des Hafenentwicklungsplans erfolgt. Das Flächenangebot im Umfeld des Hamburg Airport (< 10 km) beläuft sich aktuell auf 85,6 Hektar – verteilt auf Hamburg (82,3 ha) und Norderstedt (3,3 ha).

Flächenangebot im Umfeld von Kombiterminals

Gewerbegebiete mit einem Kombiterminal – auch oft als Güterverkehrszentren (GVZ) bezeichnet, wo die Umladung zwischen unterschiedlichen Verkehrsträgern (z. B. Straße und Schiene) möglich ist, bieten besondere Standortqualitäten für bestimmte Unternehmen. Beispiele in der Metropolregion Hamburg sind das Baltic Rail Gate Lübeck, die Terminals Brunsbüttel und Cuxhaven oder der Hafen Lüneburg. Alle vier Standorte sind sogar trimodal (Straße, Schiene, Wasser) ausgebaut. Im Umfeld von Kombiterminals (< 5 km) summiert sich das aktuelle Flächenangebot auf 120,2 Hektar. Ein Großteil entfällt auch in diesem Fall auf das Industriegebiet Süd (Kreis Dithmarschen) mit 104,7 Hektar sowie die Städte Lübeck (11,4 ha) und Neumünster (4,0 ha). Flächen im Hamburger Hafengebiet sind hier ebenfalls nicht berücksichtigt.

24-Stunden-Betrieb und Breitbandverfügbarkeit

Für Industrie- und Logistikunternehmen ist darüber hinaus oftmals die Möglichkeit eines 24-Stunden-Betriebs von Bedeutung, um eine lückenlose Produktion sowie An- und Ablieferung ohne zeitliche Einschränkungen zu gewährleisten. Dies trifft in der Metropolregion Hamburg auf knapp die Hälfte des Flächenangebotes zu (1.047,0 ha).

Dabei handelt es sich in der Regel um Standorte in exponierter Lage (eigenständige Lage ohne unmittelbaren Anschluss an den Siedlungskörper) oder teilintegrierter Lage (Randlage am Siedlungskörper). In Mecklenburg-Vorpommern ist auf einem Großteil der Flächen ein 24-Stunden-Betrieb möglich (480,8 ha). In Hamburg (118,0 ha) und Schleswig-Holstein (301,4 ha) trifft dies jeweils auf etwas mehr als ein Drittel und in Niedersachsen (146,7 ha) auf rund ein Viertel des Flächenangebotes zu.

Ein weiteres zentrales Standortkriterium ist die Breitbandverfügbarkeit. Die GEFIS-Auswertung hat ergeben, dass über 60 Prozent des Flächenangebotes über einen entsprechenden Anschluss verfügt (1.373,9 ha). Bezieht man sich auf die voll erschlossenen Flächen (1.491,4 ha) zeigt sich, dass die Breitbandverfügbarkeit mittlerweile zum Erschließungsstandard gehört.

3.6 Premiumflächen

Flächen, die über besondere Standortqualitäten verfügen und die Stärken der MRH in besonderer Weise repräsentieren, werden als „Premiumflächen" bezeichnet. Sie spielen bei der Vermarktung von Industrie- und Gewerbeflächen auf nationaler und internationaler Ebene eine zentrale Rolle. Es handelt sich in der Regel um Flächen in bereits etablierten Gewerbegebieten, die sich durch spezifische Charakteristika auszeichnen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass verschiedene Branchen auch verschiedene Standortanforderungen haben. Für die Identifizierung von Premiumflächen wurden folgende Pflichtkriterien und optionale Kriterien definiert:

Kriterium	Emissions-intensives Gewerbe	Klassisches Gewerbe	Sonder-standorte	Wissens-orientiertes Gewerbe und Dienstleistungen
Pflichtkriterien für alle Standorttypen				
Standortgröße	min. 50 ha	min. 40 ha	min. 40 ha	min. 5 ha
Flächengröße	≥ 10 ha	≥ 10 ha	≥ 10 ha	≥ 5 ha bzw. ≥ 1 ha in Oberzentren
Art der baulichen Nutzung	GI, GIe, GE	nicht MI	nicht MI	nicht GI
Optionale Kriterien von denen eine Mindestanzahl erfüllt werden muss (Ausnahme Standorttyp „Wissensorientiertes Gewerbe und Dienstleistungen", bei dem alle Kriterien Pflichtkriterien darstellen)				
Autobahnanbindung	≤ 5 km	≤ 5 km	-	≤ 10 km
Marktgebiete der Unternehmen	überregional	überregional	überregional	-
Siedlungsstrukturelle Lage	exponiert	-	-	-
Anteil an der Gesamtfläche des Standortes	≤ 50 %	≤ 50 %	≤ 50 %	-
Verfügbarkeit	sofort	sofort	sofort	sofort[2]
24-Stunden-Betrieb	erforderlich	erforderlich	-	-
Breitbandverfügbarkeit	erforderlich	erforderlich	-	erforderlich
Direkter Gleisanschluss	-	-	vorhanden	-
Kaikante	-	-	vorhanden	-
Erforderliche Mindestanzahl optionaler Kriterien				
Erfüllungsschwelle für optionale Kriterien	≥ 2	≥ 3	≥ 1	alle[2]

Tab. 3.3 Bewertungskriterien zur Identifikation von Premiumflächen

[2] *Bei potenziellen Premiumstandorten ist eine sofortige Verfügbarkeit nicht erforderlich.*

Das Angebot an Premiumflächen in der Metropolregion Hamburg beläuft sich auf Basis der Auswertung der GEFIS-Daten mit Stand 20. Juli 2020 auf 864,6 Hektar an 27 Standorten. Zum Vergleich: Im Endbericht GEFEK II wurden 29 Standorte mit Premiumflächen identifiziert. Seitdem sind einige Standorte weggefallen (z. B. durch Flächenvermarktung) und einige hinzugekommen.

Ein Drittel der Standorte weist mehr als einen Standorttypen auf. Die meisten der 27 Standorte mit Premiumflächen sind den Standorttypen „Klassisches Gewerbegebiet“ und „Emissionsintensives Gewerbe“ zuzuordnen. Sieben Standorte kommen für das wissensorientierte Gewerbe und Dienstleistungen infrage und sind eher kleinteilig geprägt. Drei Gebiete sind auch als Sonderstandort definiert.

Die Standorte mit Premiumflächen verteilen sich über die gesamte MRH. In Hamburg gibt es fünf Standorte. In den Flächenländern entfallen neun Standorte auf Schleswig-Holstein, sieben Standorte auf Mecklenburg-Vorpommern und sechs Standorte auf Niedersachsen. In den drei Oberzentren Lübeck, Neumünster und Schwerin gibt es jeweils einen Standort mit Premiumflächen.

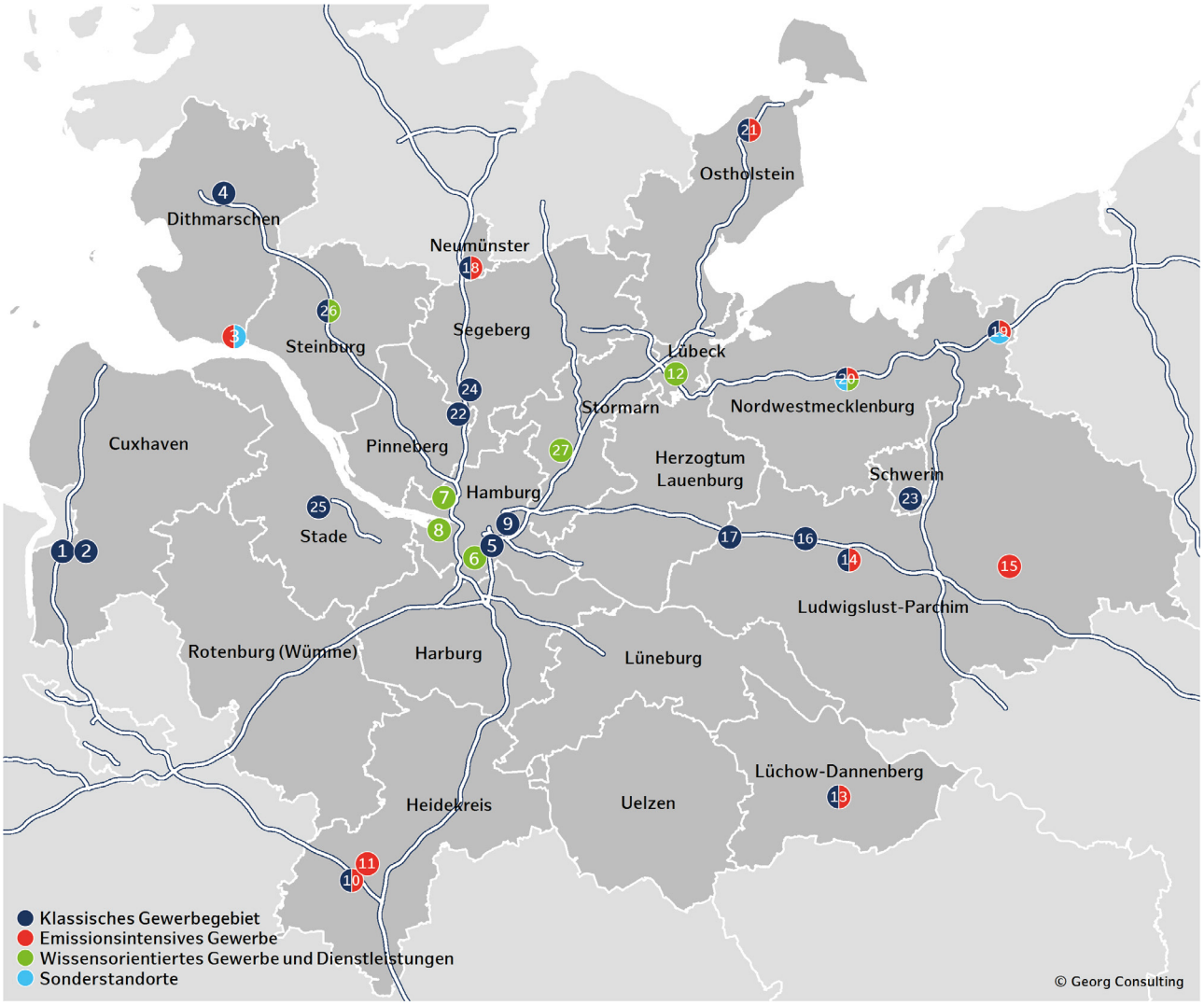

Abb. 3.6 Standorte mit Premiumflächen in der Metropolregion Hamburg

Standort	Stadt bzw. (Land-)Kreis	Standorttyp Klassisches Gewerbe	Standorttyp Emissionsintensives Gewerbe	Standorttyp Wissensorientiertes Gewerbe und Dienstleistungen	Standorttyp Sonderstandorte	Flächen-angebot (ha)
1 | Siedewurt	Cuxhaven	●	-	-	-	15,7
2 | Gewerbepark Wedenberg	Cuxhaven	●	-	-	-	21,4
3 | Covestro-Industriegebiet Süd	Dithmarschen	-	●	-	●	247,4
4 | Gewerbepark Westküste	Dithmarschen	●	-	-	-	17,5
5 | HUB Neuland + (NL23)	Hamburg	●	-	-	-	26,6
6 | Bahnhofslinse/ Schlachthofstraße	Hamburg	-	-	●	-	2,0
7 | Lurup (Sondergebiet Technologiepark)	Hamburg	-	-	●	-	6,1
8 | Rüschhalbinsel	Hamburg	-	-	●	-	1,4
9 | Industriegebiet HH-Billbrook	Hamburg	●	-	-	-	21,8
10 | A27park Walsrode	Heidekreis	●	●	-	-	34,4
11 | Industriepark Walsrode	Heidekreis	-	●	-	-	12,6
12 | Gewerbegebiet Genin-Süd	Lübeck	-	-	●	-	5,0
13 | Gewerbegebiet Dickstätte	Lüchow-Dannenberg	●	●	-	-	16,1
14 | Hagenow Gewerbegebiet Sudenhof	Ludwigslust-Parchim	●	●	-	-	14,6
15 | Parchim GI am Flughafen - Dammer Weg I	Ludwigslust-Parchim	-	●	-	-	31,5
16 | Wittenburg Stadt Gewerbegebiet	Ludwigslust-Parchim	●	-	-	-	14,7
17 | Valluhn/Gallin Businesspark A 24	Ludwigslust-Parchim	●	-	-	-	24,7
18 | Industriegebiet-Süd Neumünster	Neumünster	●	●	-	-	20,1
19 | Industriegebiet A20 Glasin	Nordwestmecklenburg	●	●	-	●	20,0
20 | Gewerbe- und Industriegebiet „An der Silberkuhle“ Upahl	Nordwestmecklenburg	●	●	●	●	12,7
21 | Gewerbegebiet Oldenburg-Gremersdorf	Ostholstein	●	●	-	-	10,6
22 | Quickborn-Nord	Pinneberg	●	-	-	-	20,3
23 | Industriepark Schwerin	Schwerin	●	-	-	-	220,2
24 | Gewerbegebiet Große Heidekoppel Henstedt-Ulzburg	Segeberg	●	-	-	-	12,8
25 | Stade - Steinbeck	Stade	●	-	-	-	14,1
26 | Innovationsraum Itzehoe	Steinburg	●	-	●	-	10,1
27 | Erweiterung Gewerbegebiet Beimoor Süd	Stormarn	-	-	●	-	10,3
Summe						864,6

Tab. 3.4 Übersicht der Standorte mit Premiumflächen in der Metropolregion Hamburg

4. Gewerbeflächennachfrage

Der Flächenumsatz mit Gewerbebauland in der Metropolregion Hamburg summierte sich im Jahr 2019 auf insgesamt 266,8 Hektar bei 422 Grundstücksverkäufen. Ein Großteil der Flächennachfrage ist kleinteilig und umfasste weniger als 5.000 Quadratmeter. Größere Verkäufe befinden sich oft in Autobahnnähe und konzentrieren sich fast ausschließlich entlang der A 1 und A 7.

Die Daten zur Gewerbeflächennachfrage im Jahr 2019 basieren auf Sonderauswertungen der Gutachterausschüsse der jeweiligen Städte und (Land-)Kreise zu den Grundstücksverkäufen in der Metropolregion Hamburg. Grund hierfür sind fehlende Angaben zu Veräußerungen in einigen Teilbereichen der MRH im GEFIS II. Die Daten beziehen sich auf den Gesamtmarkt, umfassen also sowohl Grundstücksverkäufe von Flächen in öffentlicher Hand als auch von Privateigentümern, die zum Teil außerhalb der Kenntnis der Wirtschaftsförderungen und Entwicklungsgesellschaften liegen. Insgesamt zeigt sich eine Diskrepanz zwischen 143 erfassten Veräußerungen im GEFIS II und 422 gemeldeten Grundstücksverkäufen bei den Gutachterausschüssen. In zukünftigen Monitoringberichten werden in Hamburg neben den Verkäufen auch Vergaben im Erbbaurecht berücksichtigt.

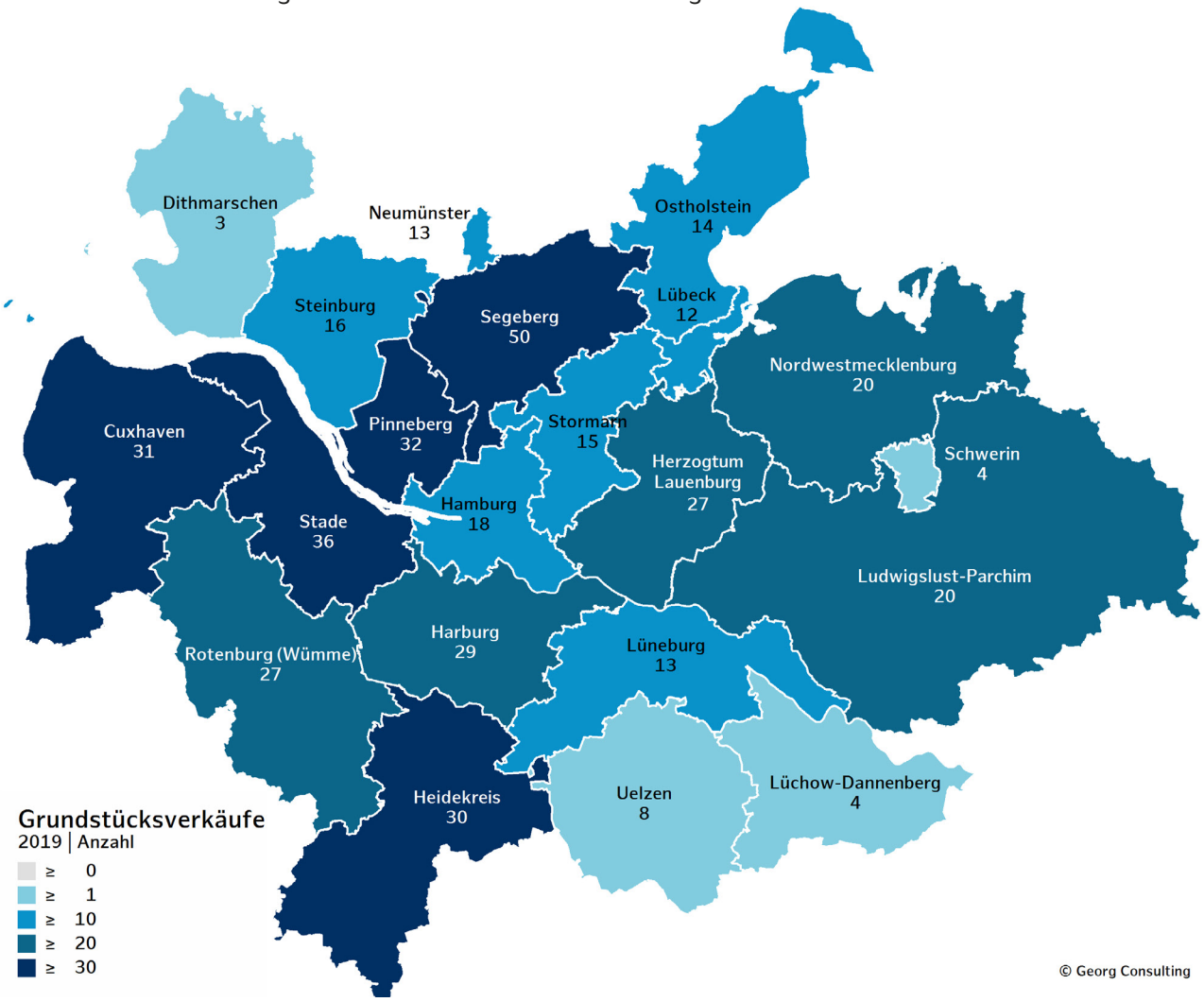

Abb. 4.1 Grundstücksverkäufe für Gewerbebauland in der Metropolregion Hamburg, Anzahl

In Schleswig-Holstein (182) und Niedersachsen (178) gab es ähnlich viele Kauffälle. In Mecklenburg-Vorpommern waren es insgesamt 44, in Hamburg 18 Kauffälle. Auf Ebene der Städte und (Land-)Kreise zeigen sich erhebliche Unterschiede. Mit jeweils mindestens 30 Kauffällen fiel die Nachfrage in den (Land-)Kreisen Segeberg (50), Stade (36), Pinneberg (32), Cuxhaven (31) und im Heidekreis (30) am höchsten aus. Auf diese fünf (Land-)Kreise entfielen über 40 Prozent aller Grundstücksverkäufe.

4.1 Flächenumsatz mit Gewerbebauland

Der mit den Grundstücksverkäufen verbundene Flächenumsatz umfasste insgesamt 266,8 Hektar. Dies entspricht durchschnittlich 12,7 Hektar pro Stadt bzw. (Land-)Kreis. Knapp die Hälfte des Flächenumsatzes konzentrierte sich auf die niedersächsischen Landkreise (128,6 ha). In Schleswig-Holstein summierte sich der Umsatz auf 107,0 Hektar. Zusammen entfallen über 88 Prozent der Gesamtsumme auf die beiden Landesteile. In Mecklenburg-Vorpommern (19,7 ha) und Hamburg (11,5 ha) gab es entsprechend geringere Umsätze.

Ein erheblicher Anteil des Flächenumsatzes von über 45 Prozent konzentriert sich auf den Heidekreis (50,0 ha), die Stadt Neumünster (29,0 ha), den Landkreis Harburg (21,4 ha) sowie den Kreis Segeberg (20,8 ha) und ist u. a. mit größeren Grundstücksverkäufen an Logistikbetriebe zu begründen. Alle vier Gebietseinheiten liegen an der Wirtschaftsachse A 7. Die geringsten Flächenumsätze verzeichneten die Stadt Schwerin und der Kreis Dithmarschen.

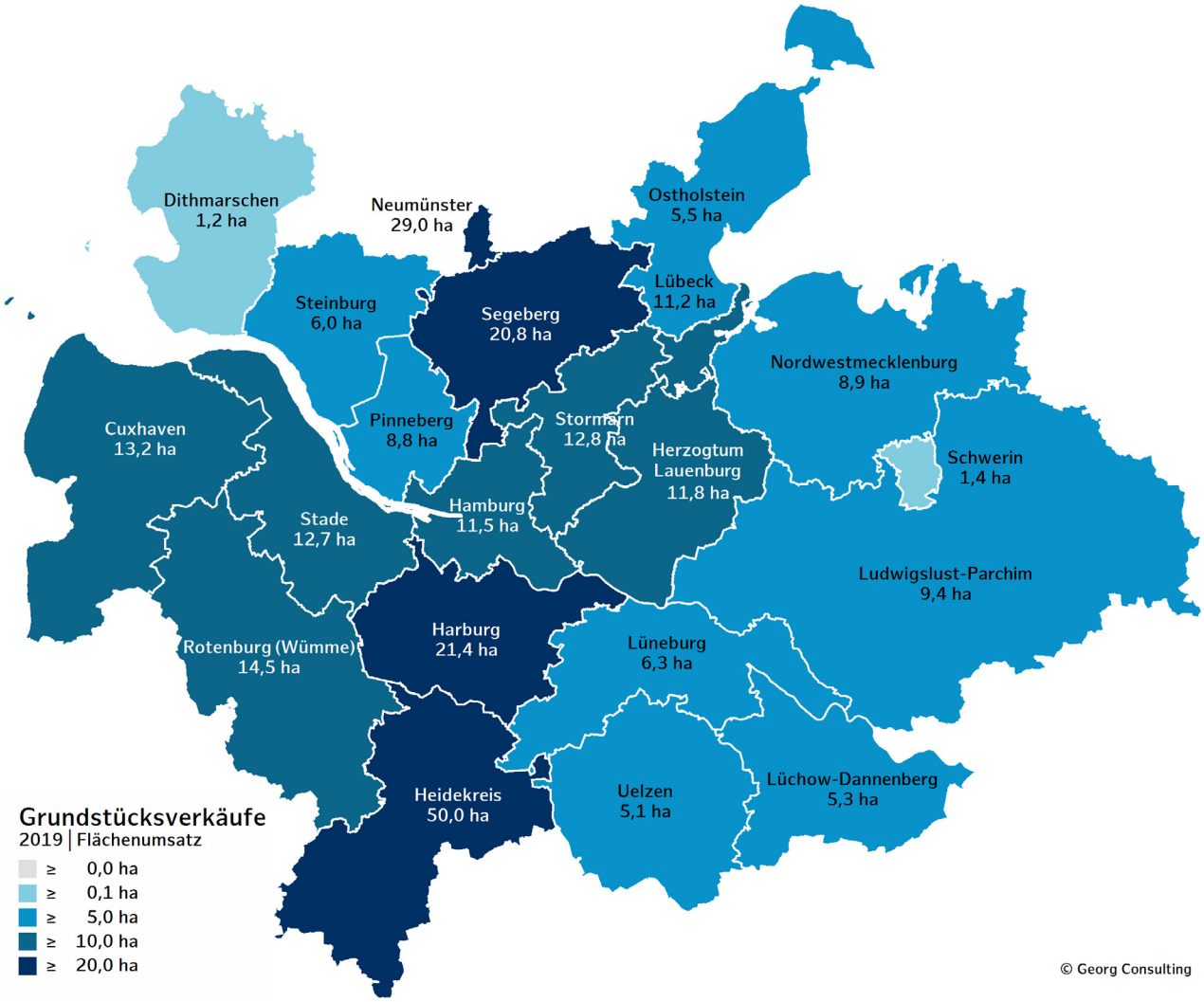

Abb. 4.2 Grundstücksverkäufe für Gewerbebauland in der Metropolregion Hamburg, Flächenumsatz in Hektar

Auf kommunaler Ebene stechen im Heidekreis insbesondere die Stadt Fallingbostel (20,4 ha) sowie die Gemeinden Hodenhagen (8,5 ha), Wietzendorf (6,9 ha) und Bispingen (6,8 ha) hervor. Im Landkreis Harburg und im Kreis Segeberg ist die Nachfrage mehr in der Fläche verteilt. Die höchsten Umsätze gab es dort in Nützen (7,5 ha), Seevetal (7,0 ha), Winsen (Luhe) (6,2 ha), Bad Segeberg (3,4 ha), Heidenau (3,2 ha) und Kaltenkirchen (3,0 ha). Diese Kommunen liegen, mit Ausnahme der Stadt Winsen (Luhe), an der A 1 oder A 7. Außerhalb der drei (Land-)Kreise erzielte die Stadt Bad Oldesloe (8,1 ha) die höchsten Umsätze.

4.2 Nachfragestruktur

Die durchschnittliche Grundstücksgröße je Kauffall lag im Jahr 2019 in der Metropolregion Hamburg bei 6.323 Quadratmetern. Dies entspricht dem Vergleichswert für die Stadt Hamburg (Ø 6.404 m²). Unter den drei Flächenländern wurde der höchste Durchschnittswert in Niedersachsen (Ø 7.222 m²) erzielt. Die Vergleichswerte für Schleswig-Holstein (Ø 5.881 m²) und Mecklenburg-Vorpommern (Ø 4.481 m²) lagen unter dem MRH-Durchschnitt.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße variierte zwischen 22.288 Quadratmetern in Neumünster und 2.750 Quadratmetern im Kreis Pinneberg. Überdurchschnittlich hohe Durchschnittswerte verzeichneten ebenfalls der Heidekreis (Ø 16.672 m²) und der Landkreis Lüchow-Dannenberg (Ø 13.340 m²). Im Heidekreis ist der hohe Wert vor allem auf mehrere größere Grundstücksverkäufe entlang der A 7 zurückzuführen, darunter auch Ansiedlungen von Logistikunternehmen. In Lüchow-Dannenberg gab es insgesamt nur vier Kauffälle, davon drei größere. Im Kreis Segeberg ist die Nachfrage überwiegend kleinteilig (Ø 4.155 m²).

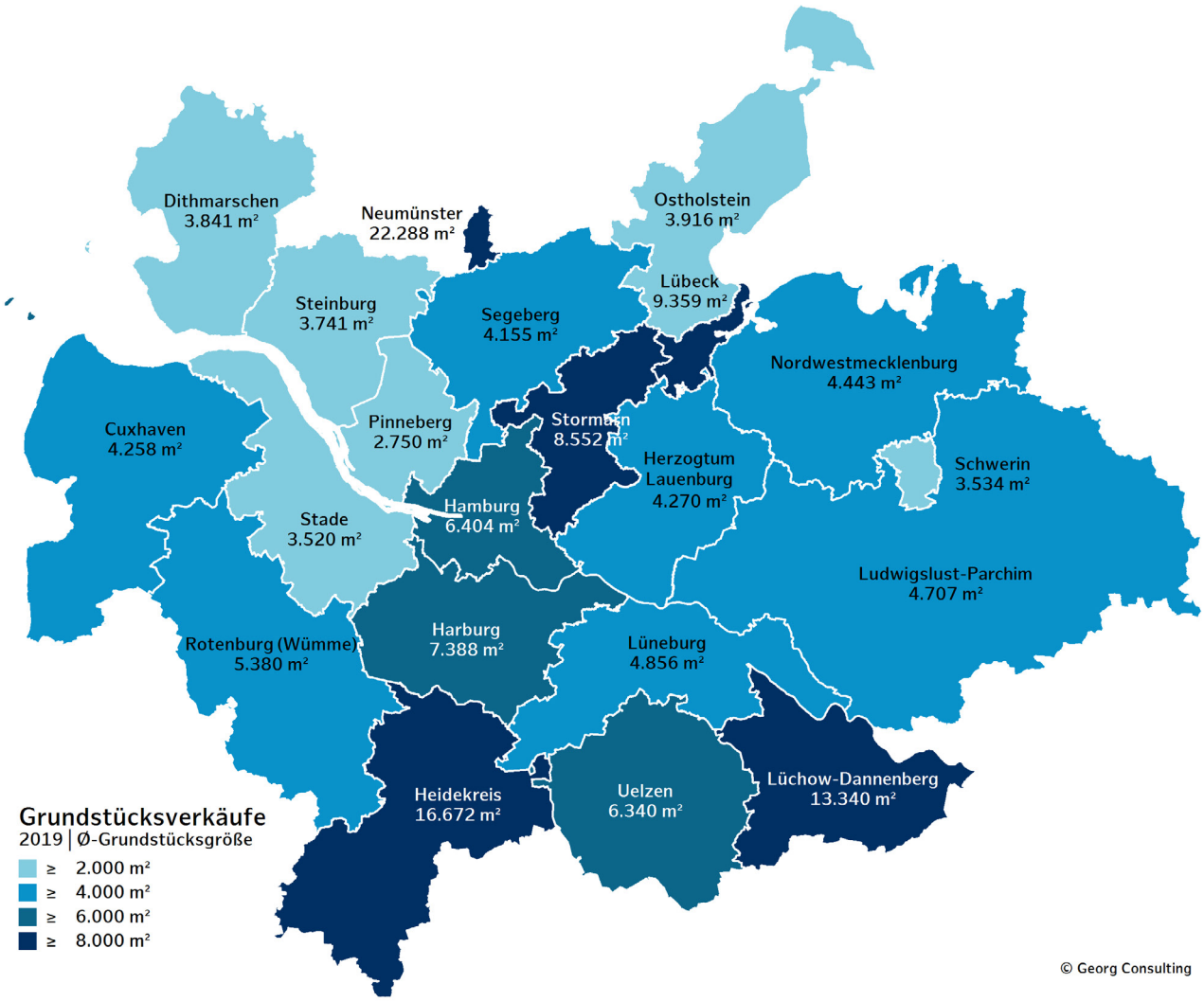

Abb. 4.3 Grundstücksverkäufe für Gewerbebauland in der Metropolregion Hamburg, durchschnittliche Grundstücksgröße in Quadratmeter

Insgesamt gab es in der Metropolregion Hamburg fünf Grundstücksverkäufe von jeweils über fünf Hektar. Diese fünf Kauffälle machten fast 20 Prozent des gesamten Flächenumsatzes im Jahr 2019 aus (53,0 ha). Es dürfte sich dabei meist um Logistikansiedlungen in Autobahnnähe handeln. Die 16 Kauffälle über jeweils drei Hektar summierten sich auf einen Gesamtumsatz von 93,1 Hektar, was über ein Drittel des Gesamtumsatzes ausmacht.

Größere Flächenverkäufe beeinflussen den Umsatz also maßgeblich. Der Großteil der Grundstücksverkäufe umfasst jedoch, wie bereits in Kapitel 2 erläutert, eher kleinteilige gewerbliche Nutzungen. Knapp 300 bzw. rund 70 Prozent der Kauffälle umfassten weniger als 5.000 Quadratmeter. Auf sie entfielen aber nur etwa ein Viertel des Flächenumsatzes (69,7 ha). Bei den größeren Grundstücksverkäufen handelt es sich in der Regel um Logistikunternehmen oder Industriebetriebe.

Grundstücksgröße	Anzahl	Flächenumsatz
< 1.000 m²	30	1,6
1.000 bis < 2.000 m²	92	13,2
2.000 bis < 5.000 m²	175	54,9
5.000 bis < 10.000 m²	72	50,6
1,0 bis < 2,0 ha	33	44,4
2,0 bis < 3,0 ha	4	9,1
3,0 bis < 5,0 ha	11	40,1
≥ 5,0 ha	5	53,0
Gesamt	422	266,8

Tab. 4.1 Grundstücksverkäufe für Gewerbebauland in der Metropolregion Hamburg nach Größenklassen, Anzahl und in Hektar

Für 17 Städte und (Land-)Kreise[3] liegen Informationen vor, ob es sich um Gewerbegrundstücke in einem Industrie- oder Gewerbegebiet handelt. Die 21 Kauffälle in Industriegebieten, die es in diesen Städten und (Land-)Kreisen im Jahr 2019 gab, umfassen einen Flächenumsatz von 27,0 Hektar. Die durchschnittliche Grundstücksgröße lag bei 12.840 Quadratmetern.

Auf Mischgebiete entfielen 15 Kauffälle und ein Flächenumsatz von 7,0 Hektar. Die Nachfrage ist hier vor allem kleinteilig (Ø 4.679 m²). In Sondergebieten gab es fünf Kauffälle mit einem Flächenumsatz von 2,8 Hektar. Ein Grundstücksverkauf erfolgte in einem Sondergebiet Hafen.

[3] *Es liegen keine Informationen für die Stadt Neumünster, die Kreise Segeberg und Stormarn sowie den Landkreis Nordwestmecklenburg vor.*

5. Nachhaltige Gewerbegebiete

Die städtebaulichen Ansprüche an Gewerbestandorte haben sich aufgrund des wirtschaftlichen Strukturwandels und einer höheren Sensibilisierung für die Themen Klima- und Umweltschutz deutlich erhöht. Bei der Entwicklung von Gewerbeflächen stellt sich also nicht mehr nur die Frage: „Wieviel Fläche ist wo anzubieten?“ Vielmehr geht es darum, wie Gewerbestandorte dauerhaft bedarfsgerecht, qualitativ hochwertig und zukunftsfähig gestaltet werden können. Die Metropolregion Hamburg hat sich daher zum Ziel gesetzt, bei der Entwicklung und Profilierung von Gewerbestandorten Nachhaltigkeitskriterien stetig mitzudenken.

Definition und Handlungsansätze

Die Akteure der Metropolregion Hamburg verzichten bewusst auf eine einschränkende Definition für den Begriff „Nachhaltige Gewerbegebiete“. Vielmehr soll im Folgenden ein Portfolio an Möglichkeiten aufgezeigt werden, wie Gewerbegebiete nachhaltiger gestaltet werden können. Diese beziehen sich sowohl auf die Entwicklung neuer Standorte als auch auf die Optimierung von Bestandsgebieten.

Die Handlungsansätze, um Gewerbegebiete nachhaltiger zu gestalten, sind vielfältig. Ebenso heterogen sind die Gewerbegebiete mit ihren räumlichen Gegebenheiten, dem Unternehmensbesatz und ihren Gestaltungsmöglichkeiten. Eine Umsetzung aller Maßnahmen in einem Gebiet ist kaum möglich. Umso wichtiger ist es, dass die Akteure vor Ort ein zielgerichtetes Konzept mit umsetzungsfähigen Maßnahmen entwickeln. Die Maßnahmen umfassen im Sinne der allgemeinen Definition des Begriffs „Nachhaltigkeit“ ökonomische, ökologische und soziale Aspekte.

Infrastruktur und Mobilität

Nachhaltige Gewerbegebiete zeichnen sich durch eine effiziente und leistungsstarke Verkehrsanbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz für den Autoverkehr und ggf. Schienen-, Schifffahrts- und Luftverkehr für Gütertransporte aus. Die Erreichbarkeit des Standortes für Mitarbeiter der ansässigen Unternehmen sollte durch ein bedarfsgerechtes ÖPNV-/SPNV-Angebot gewährleistet werden, das sich an den Arbeitszeiten der größeren Unternehmen im Gebiet orientiert. Ferner sollte die Einbindung des Standortes in Radwegenetze ein Ziel sein. Wichtig ist zudem ein Konzept für den ruhenden Verkehr mit ausreichend Stellplätzen.

Bei größeren Gewerbegebieten empfiehlt sich die Errichtung von Parkhäusern, wodurch Flächen gespart werden können, sowie die Errichtung von gemeinsam genutzten LKW-Servicestationen (u. a. Wartung, Waschanlage, Aufenthaltsräume, Sanitäranlagen). Mit der Schaffung von Sharing-Angeboten für Autos und Fahrräder lässt sich in Kombination mit einem attraktiven ÖPNV-Angebot der motorisierte Individualverkehr verringern. Die Errichtung von Ladesäulen in Gewerbegebieten kann dazu beitragen, dass sich die Nutzung von Elektrofahrzeugen weiter etabliert.

Beispiel: Gewerbepark Semiramis – Lübeck

Auf einer Fläche von rund 35 Hektar ist im Lübecker Süden ein innovatives Gewerbegebiet geplant. Berücksichtigt werden in der Entwicklung hier Nachhaltigkeit, Energie- sowie Klimaeffizienz. Unter diesen Gesichtspunkten ist eine Zertifizierung durch die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) in Arbeit. Eine innovative Abwasserlösung wurde vom Eigentümer der Fläche – der KWL GmbH – in Zusammenarbeit mit den Entsorgungsbetrieben Lübeck (EBL) erarbeitet. Das an der A 20 geplante Gewerbegebiet wird über Radwege verfügen, die an das örtliche Radwegenetz angebunden sind. Des Weiteren ist eine leistungsstarke ÖPNV-Anbindung des Standortes geplant.

Standortqualität und Image

Grundvoraussetzung eines nachhaltigen Gewerbegebietes und wichtiger Handlungsansatz für eine langfristige Sicherung der Standortqualität ist die Bereitstellung einer hochleistungs- und ausbaufähigen I&K-Infrastruktur für die Unternehmen. Auch Investitionen in die Infrastruktur, den öffentlichen Raum und ggf. Gebäude zur Erhaltung des städtebaulichen Erscheinungsbildes stärken die Qualität eines Standortes. Darüber hinaus bietet das Thema Nachhaltigkeit große Chancen, ein positives Image zu kreieren, womit das Gewerbegebiet von Unternehmen als attraktiver Standort wahrgenommen wird.

Für Standorte in zentraler Lage ergeben sich durch neue Produktionsmethoden („Urbane Produktion") Potenziale für eine stärkere räumliche Verzahnung mit dem Umfeld, da sie weniger emissionsintensiv und damit deutlich stadtverträglicher sind. Darüber hinaus tragen Nutzungen mit Publikumsverkehr (z. B. Restaurants, Einzelhandel, Hotels) zu einer stärkeren Verzahnung bei. Dadurch wird die lokale Wertschöpfung gestärkt und lassen sich ggf. Mehreinnahmen für die Kommune generieren.

Beispiel: Grünes Gewerbegebiet Hagenow – Steegener Chaussee

Das Gewerbegebiet wurde durch das Land Mecklenburg-Vorpommern als Grünes Gewerbegebiet ausgezeichnet. Die erfolgten Maßnahmen in dem Bestandsgebiet beziehen sich auf die Themen Regenerative Energieproduktion, Energieeffizienz und Mobilität. Zwei Biomasseheizkraftwerke im Gewerbegebiet decken den Wärmeverbrauch zu mehr als 50 Prozent. Die knapp 50 angesiedelten Unternehmen führen ein Energiemonitoring durch und setzen effiziente Energiemanagementsysteme ein. Viele Betriebe haben ihre Beleuchtung auf klimafreundliches LED umgerüstet und energieeffiziente Maschinen angeschafft. Im Bereich Mobilität wurden ein Rufbussystem zum Anschluss an den ÖPNV, ein Pilotprojekt für ein kostengünstiges Jobticket und ein Carsharing-Angebot etabliert sowie eine öffentlich zugängliche Ladestation für Elektroautos aufgebaut.

Ressourcen

Der effiziente Umgang mit Ressourcen ist ein zentraler Aspekt für nachhaltige Gewerbegebiete in vielerlei Hinsicht. Die Energie- und Wärmeversorgung ist in nachhaltigen Gewerbegebieten stärker lokal organisiert, etwa durch benachbarte Windkraftanlagen, die Stromproduktion mit Photovoltaikanlagen auf Hallendächern oder die Nutzung von Abwärme. Für die Strom- und Wärmeerzeugung sind Blockheizkraftwerke oder Biomasseheizkraftwerke mögliche Bausteine. Ferner bestehen Potenziale, den Energieverbrauch im Gebäudebestand sowie in Betriebs- und Produktionsablauf zu verringern.

In Gewerbegebieten fallen nicht unerhebliche Mengen an Abfällen an, oftmals auch Sonderabfall. Durch ein gemeinsames Wertstoff-, Abfall- und Entsorgungsmanagement können diese u. U. verringert werden. Im besten Fall können Abfall und Sekundärprodukte sogar von anderen Betrieben weiterverwendet werden. Um dies herauszufinden, ist eine Vernetzung der Betriebe untereinander wichtig.

Angesichts der immer knapper werdenden Ressource Boden stellt der sparsame Umgang durch eine effiziente Flächennutzung einen weiteren wichtigen Aspekt für nachhaltige Gewerbegebiete dar. Einige Projektentwickler haben bereits Konzepte für mehrgeschossige Gewerbeimmobilien mit verschiedenen Gewerbenutzungen erarbeitet, die zukünftig insbesondere in Ballungsräumen eine größere Rolle spielen dürften. Gleichzeitig besteht die Möglichkeit einer stärkeren Verknüpfung von Gewerbe und Grünflächen durch sogenannte „Arbeiten-im-Park-Konzepte".

Beispiel: TIP Innovationspark Nordheide – Buchholz in der Nordheide

Eingebettet in ein Konzept für Technologietransfer entstehen auf einer Fläche von 25 Hektar smarte Gewerbegrundstücke mit hoher Aufenthaltsqualität für die Arbeitswelt von morgen. Das Projekt wurde für sein umfassendes Nachhaltigkeitskonzept bereits in einer frühen Planungsphase von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) mit dem Vorzertifikat in „Gold“ ausgezeichnet. Eine eigene 5G-Campuslizenz im TIP Innovationspark schafft die Voraussetzung für moderne Infrastruktur- und Mobilitätskonzepte. Zudem werden in einem Pilotprojekt mit Hochschul-Kooperationspartnern die Auswirkungen des Klimawandels auf die städtebauliche Bepflanzung erforscht. Die Basis dafür bildet ein für den TIP Innovationspark erarbeitetes Bepflanzungskonzept mit 126 klimarobusten Bäumen aus rund 30 verschiedenen Baumarten.

Klima- und Naturschutz

Der effiziente Umgang mit Energie – und damit eine Vermeidung von CO2-Emmisionen – ist ein wichtiger Beitrag für den Klimaschutz. Ebenso wie Wohn- können auch Gewerbeimmobilien, trotz ihrer weitaus größeren Komplexität, energieeffizient geplant und gebaut werden, sodass erhebliche Mengen an Energie eingespart werden.

Im Hinblick auf die Klimaanpassung von Gewerbegebieten können verschiedene Maßnahmen einen positiven Beitrag leisten. Für den Fall von Starkregenereignissen ist u. a. die Reduzierung versiegelter Flächen wichtig. Präventionsmaßnahmen gegen Hitze und Dürre sind etwa Frisch- und Kaltluftschneisen, das Anpflanzen von trockenstresstoleranten Bäumen und Pflanzen oder die Verbesserung des Mikroklimas (z. B. Fassaden- und Dachbegrünungen).

Insgesamt kann festgestellt werden, dass nachhaltige Gewerbegebiete naturnah gestaltet werden sollten. Neben den öffentlichen Flächen, sollte dies im Übrigen auch für die Betriebsgelände gelten – etwa durch Gestaltungsmaßnahmen für den Natur- und Artenschutz (z. B. kleine Teiche, Regenwassersickermulden). Zur Umsetzung solcher Maßnahmen kann ein Gestaltungshandbuch helfen. Eine naturnahe Gestaltung eines Gewerbegebiets ermöglicht ferner einen „fließenden Übergang“ in den umgebenden Naturraum.

Beispiel: Gewerbegebiet Neuland 23 – Hamburg

Das 27 Hektar umfassende Gewerbegebiet an der A 1 ist eines von 19 Klima-Modellquartieren in Hamburg. Das Konzept für den energie- und klimaeffizienten Logistikstandort sieht mit einem umlaufenden Grüngürtel, kühlenden Gründächern (90 %), Photovoltaikanlagen, schonender Beleuchtung sowie einem integrierten Regenwasser- und Energiemanagement eine Vielfalt an Maßnahmen vor. Der Standort befindet sich aktuell in der Entwicklung.

Soziale und Nahversorgungsinfrastruktur

Neben Grünflächen stellt auch die soziale Infrastruktur einen wichtigen Aspekt von nachhaltigen Gewerbegebieten dar. Ein Beispiel hierfür sind Kindertagesstätten mit dem Vorteil einer arbeitsplatznahen Betreuung. Immer mehr größere Unternehmen gehen dazu über, firmeneigene Kitas zu errichten. In Gebieten mit vorwiegend kleinen und mittelständischen Betrieben können sich die ansässigen Unternehmen gemeinsam für eine entsprechende Betreuungseinrichtung einsetzen und eine Kooperation mit einem privaten Betreiber eingehen. Des Weiteren gewinnen Gastronomie- und Sportangebote sowie Nahversorgungsmöglichkeiten in Gewerbegebieten an Bedeutung.

Standortmanagement

Moderne Gewerbegebiete verfügen über ein professionelles Standortmanagement. Dieses ist für die Bildung und Pflege eines Unternehmensnetzwerkes verantwortlich und dient als Schnittstelle zwischen Verwaltung, Unternehmen, Bürgern und Markt. Zum Aufgabenbereich gehört z. B. die Unterstützung von Unternehmen bei genehmigungsrelevanten Vorgängen, die Überwachung der einzuhaltenden Vorgaben am Standort oder die Entwicklung von standortbezogenen Konzepten. Das Standortmanagement kann auch als Betreiber zentraler (sozialer) Einrichtungen im Gewerbegebiet fungieren und Öffentlichkeitsarbeit übernehmen. Das Gebietsmanagement kann von der jeweiligen Wirtschaftsförderung oder einem externen Dienstleister übernommen werden.

In der Metropolregion Hamburg besteht bereits seit einiger Zeit eine Arbeitsgruppe zum Thema „Nachhaltige Gewerbegebiete in der MRH“. Die Arbeitsgruppe steht jedem offen, der sich einbringen möchte. Bei Interesse melden Sie sich gern bei der zuständigen Projektkoordinatorin (siehe Impressum).

6. Perspektiven für die Gewerbeflächenentwicklung in der Metropolregion Hamburg

Die Anforderungen an Industrie- und Gewerbegebiete wachsen. Dies liegt zum einen an übergeordneten Trends, wie dem Bedeutungszuwachs von Klima- und Umweltschutz in Gesellschaft, Politik und Verwaltung und den damit verbundenen Auflagen für die Flächenentwicklung. Zum anderen steigen die Ansprüche von Unternehmen an ihren Standort.

Der Exkurs zu den Aspekten nachhaltiger Gewerbegebiete veranschaulicht, dass es vielseitige Möglichkeiten gibt, moderne Gewerbegebiete naturnah und städtebaulich attraktiv zu gestalten. Dies gilt sowohl für neue Standortentwicklungen als auch für Bestandsgebiete. Gerade ältere Standorte weisen oft (erhebliche) Investitionsbedarfe auf. Sie befinden sich nicht selten in integrierten Lagen, wodurch Konflikte mit angrenzenden Nutzungen (z. B. Wohngebäude) entstehen können.

Neue Produktionsmethoden und Innovationen im Bereich der Gebäudeplanung eröffnen dahingehend Chancen, solche Bestandsgebiete stadtverträglicher zu gestalten und sie mit ihrem Umfeld zu verknüpfen. Das Planungsrecht kann dabei wichtige Grundvoraussetzungen schaffen, z. B. durch die neue Gebietsausweisung Urbanes Gebiet (MU).

Der Optimierung von Bestandsgebieten wird zukünftig eine zunehmend wichtigere Rolle zukommen. Auch, weil Bestandsgebiete erfahrungsgemäß ein gewisses Nachverdichtungspotenzial in mindergenutzten Bereichen bieten und somit zu einer Verringerung des Flächenverbrauchs beitragen können. Die Maßnahmen erfordern jedoch einen nicht unerheblichen finanziellen und zeitlichen Aufwand. Durch die Nachverdichtung von Bestandsgebieten kann die Flächennachfrage jedoch nicht annähernd aufgefangen werden.

Die Entwicklung neuer Industrie- und Gewerbegebiete wird also auch weiterhin notwendig sein, um die Flächenbedarfe der Unternehmen in der Metropolregion Hamburg zu bedienen sowie den Wirtschaftsstandort mit einem breiten Portfolio an Flächen für Neuansiedlungen oder Verlagerungen von Unternehmen aus verschiedensten Branchen zu stärken. Neue Standorte sollten bedarfsgerecht konzipiert werden und Nachhaltigkeitsaspekte bei der Planung berücksichtigen. Darüber hinaus können an geeigneten Stellen auch interkommunale Kooperationen zielführend für eine nachhaltige Flächenentwicklung sein.

Ein regelmäßiges Monitoring der Gewerbeflächennachfrage und des -angebotes trägt aktiv zu einer bedarfsgerechten Flächenentwicklung bei. Insofern ist das Gewerbeflächenmonitoring in der Metropolregion Hamburg ein sinnvolles Instrument für eine vorausschauende Stadt- und Regionalentwicklung. Die MRH kann auf Basis der bis dato geleisteten Arbeit im Rahmen des Leitprojektes „Ausbau der Zusammenarbeit in der Gewerbeflächenentwicklung der Metropolregion Hamburg“ eine Vorreiterrolle für eine moderne Flächenentwicklung in Deutschland einnehmen. Sie könnte durch die vermehrte Entwicklung von nachhaltigen Gewerbegebieten im Bestand oder bei Neuentwicklungen ein Vorbild für andere Regionen sein. Hiervon würde die Metropolregion Hamburg auch ökonomisch profitieren, weil sich die Standortbedingungen für Unternehmen verbessern.

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1.1	Räumliche Struktur der Metropolregion Hamburg – Städte, (Land-) Kreise und Siedlungsflächen	8
Abb. 2.1	Beschäftigung (SvB) in den direkt gewerbeflächenabhängigen Wirtschaftszweigen 2019	13
Abb. 2.2	Beschäftigtenentwicklung (SvB) in den direkt gewerbeflächenabhängigen Wirtschaftszweigen 2014–2019	14
Abb. 3.1	Überblick des erfassten Gewerbeflächenangebotes in der Metropolregion Hamburg auf Ebene der Städte und (Land-)Kreise, in Hektar	16
Abb. 3.2	Flächenangebot mit rechtskräftigem Bebauungsplan (§ 30 BauGB), in Hektar	18
Abb. 3.3	Flächenangebot in der Metropolregion Hamburg mit GI-Ausweisung, in Hektar	19
Abb. 3.4	Flächenangebot in der Metropolregion Hamburg mit GE-Ausweisung, in Hektar	20
Abb. 3.5	Flächenangebot in der Metropolregion Hamburg in Autobahnnähe, in Hektar	23
Abb. 3.6	Standorte mit Premiumflächen in der Metropolregion Hamburg	26
Abb. 4.1	Grundstücksverkäufe für Gewerbebauland in der Metropolregion Hamburg, Anzahl	28
Abb. 4.2	Grundstücksverkäufe für Gewerbebauland in der Metropolregion Hamburg, Flächenumsatz in Hektar	29
Abb. 4.3	Grundstücksverkäufe für Gewerbebauland in der Metropolregion Hamburg, durchschnittliche Grundstücksgröße in Quadratmeter	30

Anhang Datentabellen

	Beschäftigte 2014	Beschäftigte 2019	Entwicklung 2014–2019	Entwicklung 2014–2019
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Prozent
Hamburg	**892.508**	**996.031**	**+103.523**	**+11,6**
Lübeck	88.888	99.053	+10.165	+11,4
Neumünster	34.763	40.641	+5.878	+16,9
Dithmarschen	38.100	42.518	+4.418	+11,6
Herzogtum Lauenburg	43.902	48.811	+4.909	+11,2
Ostholstein	56.435	62.095	+5.660	+10,0
Pinneberg	83.333	92.689	+9.356	+11,2
Segeberg	81.694	93.031	+11.337	+13,9
Steinburg	36.236	39.381	+3.145	+8,7
Stormarn	77.460	86.534	+9.074	+11,7
Schleswig-Holstein	**540.811**	**604.753**	**+63.942**	**+11,8**
Cuxhaven	43.520	49.164	+5.644	+13,0
Harburg	54.684	66.534	+11.850	+21,7
Lüchow-Dannenberg	13.053	14.409	+1.356	+10,4
Lüneburg	52.982	59.494	+6.512	+12,3
Rotenburg	51.747	56.980	+5.233	+10,1
Heidekreis	43.794	48.041	+4.247	+9,7
Stade	58.226	63.256	+5.030	+8,6
Uelzen	28.148	30.026	+1.878	+6,7
Niedersachsen	**346.154**	**387.904**	**+41.750**	**+12,1**
Ludwigslust-Parchim	63.798	65.857	+2.059	+3,2
Nordwestmecklenburg	45.798	48.179	+2.381	+5,2
Schwerin	48.556	50.834	+2.278	+4,7
Mecklenburg-Vorpommern	**158.152**	**164.870**	**+6.718**	**+4,2**
Metropolregion Hamburg	**1.937.625**	**2.153.558**	**+215.933**	**+11,1**
Deutschland	**30.174.505**	**33.407.262**	**+3.232.757**	**+10,7**

Tab. 6.1 Beschäftigtenentwicklung (SvB) 2014–2019

QUELLE: BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2020).

	Beschäftigte 2014	Beschäftigte 2019	Entwicklung 2014–2019	Entwicklung 2014–2019
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Prozent
Hamburg	**208.194**	**227.345**	**+19.151**	**+9,2**
Lübeck	25.984	28.747	+2.763	+10,6
Neumünster	9.358	10.516	+1.158	+12,4
Dithmarschen	12.673	13.580	+907	+7,2
Herzogtum Lauenburg	13.242	13.694	+452	+3,4
Ostholstein	12.928	13.795	+867	+6,7
Pinneberg	27.776	29.904	+2.128	+7,7
Segeberg	26.169	29.305	+3.136	+12,0
Steinburg	11.411	11.395	-16	-0,1
Stormarn	27.551	30.678	+3.127	+11,3
Schleswig-Holstein	**167.092**	**181.614**	**+14.522**	**+8,7**
Cuxhaven	12.733	14.642	+1.909	+15,0
Harburg	15.531	18.991	+3.460	+22,3
Lüchow-Dannenberg	4.289	4.608	+319	+7,4
Lüneburg	14.160	15.204	+1.044	+7,4
Rotenburg	16.521	17.172	+651	+3,9
Heidekreis	13.124	13.813	+689	+5,2
Stade	20.475	20.377	-98	-0,5
Uelzen	7.874	8.373	+499	+6,3
Niedersachsen	**104.707**	**113.180**	**+8.473**	**+8,1**
Ludwigslust-Parchim	23.926	24.567	+641	+2,7
Nordwestmecklenburg	16.097	17.849	+1.752	+10,9
Schwerin	7.644	8.492	+848	+11,1
Mecklenburg-Vorpommern	**47.667**	**50.908**	**+3.241**	**+6,8**
Metropolregion Hamburg	**527.660**	**573.047**	**+45.387**	**+8,6**
Deutschland	**9.864.995**	**10.736.147**	**+871.152**	**+8,8**

Tab. 6.2 Beschäftigtenentwicklung (SvB) in den direkt gewerbeflächenabhängigen Wirtschaftszweigen (Verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe, Verkehr und Lagerei) 2014–2019

QUELLE: BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2020).

	Beschäftigte 2014	Beschäftigte 2019	Entwicklung 2014–2019	Entwicklung 2014–2019
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Prozent
Hamburg	**99.332**	**105.023**	**+5.691**	**+5,7**
Lübeck	14.920	16.986	+2.066	+13,8
Neumünster	4.968	5.130	+162	+3,3
Dithmarschen	6.530	6.827	+297	+4,5
Herzogtum Lauenburg	7.932	7.962	+30	+0,4
Ostholstein	6.764	7.152	+388	+5,7
Pinneberg	17.922	18.358	+436	+2,4
Segeberg	16.289	18.091	+1.802	+11,1
Steinburg	7.120	6.804	-316	-4,4
Stormarn	18.265	19.438	+1.173	+6,4
Schleswig-Holstein	**100.710**	**106.748**	**+6.038**	**+6,0**
Cuxhaven	5.973	7.096	+1.123	+18,8
Harburg	6.056	7.307	+1.251	+20,7
Lüchow-Dannenberg	2.913	3.063	+150	+5,1
Lüneburg	9.187	9.380	+193	+2,1
Rotenburg	9.524	9.223	-301	-3,2
Heidekreis	7.310	6.979	-331	-4,5
Stade	11.149	11.246	+97	+0,9
Uelzen	4.502	4.666	+164	+3,6
Niedersachsen	**56.614**	**58.960**	**+2.346**	**+4,1**
Ludwigslust-Parchim	13.977	14.634	+657	+4,7
Nordwestmecklenburg	9.769	11.321	+1.552	+15,9
Schwerin	3.475	3.729	+254	+7,3
Mecklenburg-Vorpommern	**27.221**	**29.684**	**+2.463**	**+9,0**
Metropolregion Hamburg	**283.877**	**300.415**	**+16.538**	**+5,8**
Deutschland	**6.612.747**	**7.002.381**	**+389.634**	**+5,9**

Tab. 6.3 Beschäftigtenentwicklung (SvB) im Verarbeitenden Gewerbe 2014–2019

QUELLE: BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2020).

	Beschäftigte 2014	Beschäftigte 2019	Entwicklung 2014–2019	Entwicklung 2014–2019
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Prozent
Hamburg	**29.248**	**35.960**	**+6.712**	**+22,9**
Lübeck	4.252	4.709	+457	+10,7
Neumünster	2.177	2.539	+362	+16,6
Dithmarschen	3.481	3.838	+357	+10,3
Herzogtum Lauenburg	3.224	3.631	+407	+12,6
Ostholstein	3.590	3.914	+324	+9,0
Pinneberg	5.816	6.711	+895	+15,4
Segeberg	5.712	6.538	+826	+14,5
Steinburg	3.039	3.111	+72	+2,4
Stormarn	5.040	5.703	+663	+13,2
Schleswig-Holstein	**36.331**	**40.694**	**+4.363**	**+12,0**
Cuxhaven	4.442	4.929	+487	+11,0
Harburg	5.186	6.250	+1.064	+20,5
Lüchow-Dannenberg	902	1.025	+123	+13,6
Lüneburg	3.193	3.587	+394	+12,3
Rotenburg	4.957	5.565	+608	+12,3
Heidekreis	3.401	3.721	+320	+9,4
Stade	5.088	6.054	+966	+19,0
Uelzen	2.022	2.313	+291	+14,4
Niedersachsen	**29.191**	**33.444**	**+4.253**	**+14,6**
Ludwigslust-Parchim	6.012	5.921	-91	-1,5
Nordwestmecklenburg	4.362	4.461	+99	+2,3
Schwerin	2.327	2.502	+175	+7,5
Mecklenburg-Vorpommern	**12.701**	**12.884**	**+183**	**+1,4**
Metropolregion Hamburg	**107.471**	**122.982**	**+15.511**	**+14,4**
Deutschland	**1.696.961**	**1.896.005**	**+199.044**	**+11,7**

Tab. 6.4 Beschäftigtenentwicklung (SvB) im Baugewerbe 2014–2019

QUELLE: BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2020).

	Beschäftigte 2014	Beschäftigte 2019	Entwicklung 2014–2019	Entwicklung 2014–2019
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Prozent
Hamburg	**79.614**	**86.362**	**+6.748**	**+8,5**
Lübeck	6.812	7.052	+240	+3,5
Neumünster	2.213	2.847	+634	+28,6
Dithmarschen	2.662	2.915	+253	+9,5
Herzogtum Lauenburg	2.086	2.101	+15	+0,7
Ostholstein	2.574	2.729	+155	+6,0
Pinneberg	4.038	4.835	+797	+19,7
Segeberg	4.168	4.676	+508	+12,2
Steinburg	1.252	1.480	+228	+18,2
Stormarn	4.246	5.537	+1.291	+30,4
Schleswig-Holstein	**30.051**	**34.172**	**+4.121**	**+13,7**
Cuxhaven	2.318	2.617	+299	+12,9
Harburg	4.289	5.434	+1.145	+26,7
Lüchow-Dannenberg	474	520	+46	+9,7
Lüneburg	1.780	2.237	+457	+25,7
Rotenburg	2.040	2.384	+344	+16,9
Heidekreis	2.413	3.113	+700	+29,0
Stade	4.238	3.077	-1.161	-27,4
Uelzen	1.350	1.394	+44	+3,3
Niedersachsen	**18.902**	**20.776**	**+1.874**	**+9,9**
Ludwigslust-Parchim	3.937	4.012	+75	+1,9
Nordwestmecklenburg	1.966	2.067	+101	+5,1
Schwerin	1.842	2.261	+419	+22,7
Mecklenburg-Vorpommern	**7.745**	**8.340**	**+595**	**+7,7**
Metropolregion Hamburg	**136.312**	**149.650**	**+13.338**	**+9,8**
Deutschland	**1.555.287**	**1.837.761**	**+282.474**	**+18,2**

Tab. 6.5 Beschäftigtenentwicklung (SvB) im Bereich Verkehr und Lagerei (Logistik) 2014–2019

QUELLE: BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2020).

	FLÄCHEN	FLÄCHENGRÖSSE
	Anzahl	ha
Hamburg	**147**	**333,7**
Lübeck	14	21,3
Neumünster	45	56,4
Dithmarschen	22	165,1
Herzogtum Lauenburg	32	17,5
Ostholstein	16	21,4
Pinneberg	27	146,5
Segeberg	99	125,0
Steinburg	26	217,2
Stormarn	53	34,3
Schleswig-Holstein	**334**	**804,8**
Cuxhaven	58	112,8
Harburg	34	35,5
Lüchow-Dannenberg	58	62,3
Lüneburg	12	21,3
Rotenburg	12	16,5
Heidekreis	103	198,8
Stade	58	99,3
Uelzen	19	35,7
Niedersachsen	**354**	**582,1**
Ludwigslust-Parchim	76	222,3
Nordwestmecklenburg	18	48,7
Schwerin	13	242,7
Mecklenburg-Vorpommern	**107**	**513,7**
Metropolregion Hamburg	**942**	**2.234,3**

Tab. 6.6 **Überblick erfasste Gewerbeflächen**

	SOFORT	KURZFRISTIG	MITTELFRISTIG	LANGFRISTIG	BETRIEBLICHE VOSORGE-FLÄCHE	OPTIONS-FLÄCHE	GESAMT
	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha
Hamburg	**98,8**	**58,7**	**11,4**	**164,8**	**-**	**-**	**333,7**
Lübeck	10,2	-	4,1	-	-	7,1	21,3
Neumünster	27,9	2,0	3,9	22,7	-	-	56,4
Dithmarschen	163,3	1,8	-	-	-	-	165,1
Herzogtum Lauenburg	8,3	-	-	-	-	9,1	17,5
Ostholstein	17,8	-	-	-	-	3,6	21,4
Pinneberg	23,4	35,8	13,4	73,9	-	-	146,5
Segeberg	55,4	18,9	28,0	-	7,1	15,8	125,0
Steinburg	125,8	25,5	53,0	12,9	-	-	217,2
Stormarn	31,7	-	-	-	-	2,5	34,3
Schleswig-Holstein	**463,9**	**83,9**	**102,3**	**109,5**	**7,1**	**38,1**	**804,8**
Cuxhaven	22,4	-	39,4	41,8	-	9,1	112,8
Harburg	17,3	-	-	-	-	18,2	35,5
Lüchow-Dannenberg	61,8	0,5	-	-	-	-	62,3
Lüneburg	9,7	-	-	-	10,2	1,3	21,3
Rotenburg	16,2	-	-	-	-	0,3	16,5
Heidekreis	66,4	78,5	19,1	15,5	2,4	16,9	198,8
Stade	39,8	5,5	14,1	37,7	-	2,1	99,3
Uelzen	20,8	-	14,9	-	-	-	35,7
Niedersachsen	**254,3**	**84,6**	**87,6**	**95,0**	**12,6**	**47,9**	**582,1**
Ludwigslust-Parchim	125,8	66,0	17,8	-	-	12,7	222,3
Nordwestmecklenburg	48,7	-	-	-	-	-	48,7
Schwerin	242,7	-	-	-	-	-	242,7
Mecklenburg-Vorpommern	**417,3**	**66,0**	**17,8**	**-**	**-**	**12,7**	**513,7**
Metropolregion Hamburg	**1.234,3**	**293,1**	**219,1**	**369,3**	**19,7**	**98,8**	**2.234,3**

Tab. 6.7 Verfügbarkeit des Flächenangebotes

	VOLL ERSCHLOSSEN	TEIL-ERSCHLOSSEN	NICHT ERSCHLOSSEN	GESAMT
	ha	ha	ha	ha
Hamburg	**157,5**	**176,2**	**-**	**333,7**
Lübeck	17,3	-	4,1	21,3
Neumünster	27,0	2,9	26,5	56,4
Dithmarschen	137,3	27,8	-	165,1
Herzogtum Lauenburg	2,4	15,0	-	17,5
Ostholstein	10,8	-	10,6	21,4
Pinneberg	9,8	22,1	114,6	146,5
Segeberg	79,9	9,7	35,4	125,0
Steinburg	165,9	12,7	38,6	217,2
Stormarn	34,3	-	-	34,3
Schleswig-Holstein	**484,7**	**90,3**	**229,8**	**804,8**
Cuxhaven	31,5	10,8	70,5	112,8
Harburg	35,5	-	-	35,5
Lüchow-Dannenberg	62,3	-	-	62,3
Lüneburg	21,3	-	-	21,3
Rotenburg	16,5	-	-	16,5
Heidekreis	83,7	23,2	91,9	198,8
Stade	30,3	17,0	52,0	99,3
Uelzen	10,6	3,0	22,1	35,7
Niedersachsen	**291,7**	**54,0**	**236,4**	**582,1**
Ludwigslust-Parchim	115,4	59,4	47,5	222,3
Nordwestmecklenburg	28,7	-	20,0	48,7
Schwerin	237,2	5,6	-	242,7
Mecklenburg-Vorpommern	**381,3**	**65,0**	**67,5**	**513,7**
Metropolregion Hamburg	**1.315,2**	**385,4**	**533,6**	**2.234,3**

Tab. 6.8 **Erschließungssituation des Flächenangebotes**

	B-PLAN (§30)	INNEN-BEREICH (§34)	AUSSEN-BEREICH (§35)	NICHT GESICHERT	GESAMT
	ha	ha	ha	ha	ha
Hamburg	**289,1**	**-**	**-**	**44,5**	**333,7**
Lübeck	17,3	-	-	4,1	21,3
Neumünster	29,4	0,6	-	26,5	56,4
Dithmarschen	160,8	4,2	-	-	165,1
Herzogtum Lauenburg	17,5	-	-	-	17,5
Ostholstein	21,4	-	-	-	21,4
Pinneberg	60,1	-	-	86,4	146,5
Segeberg	125,0	-	-	-	125,0
Steinburg	122,5	75,6	-	19,1	217,2
Stormarn	34,3	-	-	-	34,3
Schleswig-Holstein	**588,3**	**80,4**	**-**	**136,1**	**804,8**
Cuxhaven	49,3	-	63,4	-	112,8
Harburg	35,5	-	-	-	35,5
Lüchow-Dannenberg	62,3	-	-	-	62,3
Lüneburg	21,3	-	-	-	21,3
Rotenburg	16,5	-	-	-	16,5
Heidekreis	145,7	-	-	53,1	198,8
Stade	44,9	-	-	54,4	99,3
Uelzen	17,8	3,0	-	14,9	35,7
Niedersachsen	**393,4**	**3,0**	**63,4**	**122,3**	**582,1**
Ludwigslust-Parchim	181,4	-	-	40,9	222,3
Nordwestmecklenburg	48,7	-	-	-	48,7
Schwerin	242,7	-	-	-	242,7
Mecklenburg-Vorpommern	**472,9**	**-**	**-**	**40,9**	**513,7**
Metropolregion Hamburg	**1.743,7**	**83,4**	**63,4**	**343,8**	**2.234,3**

Tab. 6.9 **Vorliegendes Planungsrecht des Flächenangebotes**

	GE (INKL. GEe)	GI (INKL. GIe)	MI	SO	MEHRERE	SONSTIGE	GESAMT
	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha
Hamburg	**116,6**	**101,9**	**0,7**	**6,1**	**39,1**	**69,3**	**333,7**
Lübeck	13,9	2,1	-	-	1,3	4,1	21,3
Neumünster	19,0	12,5	1,7	-	22,7	0,6	56,4
Dithmarschen	56,1	14,7	-	4,2	90,0	-	165,1
Herzogtum Lauenburg	17,5	-	-	-	-	-	17,5
Ostholstein	21,4	-	-	-	-	-	21,4
Pinneberg	143,6	2,3	-	0,7	-	-	146,5
Segeberg	95,4	18,4	7,6	3,6	-	-	125,0
Steinburg	54,2	153,1	-	-	9,9	-	217,2
Stormarn	34,3	-	-	-	-	-	34,3
Schleswig-Holstein	**455,4**	**203,1**	**9,3**	**8,5**	**123,9**	**4,6**	**804,8**
Cuxhaven	80,8	29,4	-	0,5	-	2,1	112,8
Harburg	35,5	-	-	-	-	-	35,5
Lüchow-Dannenberg	38,8	18,0	3,6	0,5	1,4	-	62,3
Lüneburg	6,9	8,7	0,4	-	5,2	-	21,3
Rotenburg	4,5	12,1	-	-	-	-	16,5
Heidekreis	74,2	57,8	0,6	-	53,3	12,9	198,8
Stade	92,8	6,3	-	-	0,1	-	99,3
Uelzen	12,3	4,1	0,3	18,5	0,5	-	35,7
Niedersachsen	**345,8**	**136,4**	**4,9**	**19,5**	**60,6**	**14,9**	**582,1**
Ludwigslust-Parchim	108,0	100,5	10,9	-	2,7	0,3	222,3
Nordwestmecklenburg	10,2	38,5	-	-	-	-	48,7
Schwerin	3,7	239,0	-	-	-	-	242,7
Mecklenburg-Vorpommern	**121,9**	**377,9**	**10,9**	**-**	**2,7**	**0,3**	**513,7**
Metropolregion Hamburg	**1.039,7**	**819,3**	**25,8**	**34,1**	**226,3**	**89,1**	**2.234,3**

Tab. 6.10 Art der baulichen Nutzung des Flächenangebotes

	ÖFFENTLICH	PRIVAT	KEINE ANGABE	GESAMT
	ha	ha	ha	ha
Hamburg	**333,7**	**-**	**-**	**333,7**
Lübeck	21,3	-	-	21,3
Neumünster	33,3	23,1	-	56,4
Dithmarschen	60,9	103,3	0,9	165,1
Herzogtum Lauenburg	-	-	17,5	17,5
Ostholstein	-	21,4	-	21,4
Pinneberg	53,8	57,8	35,0	146,5
Segeberg	54,8	70,3	-	125,0
Steinburg	47,0	170,2	-	217,2
Stormarn	34,3	-	-	34,3
Schleswig-Holstein	**305,4**	**446,1**	**53,3**	**804,8**
Cuxhaven	47,1	65,6	-	112,8
Harburg	1,0	2,7	31,8	35,5
Lüchow-Dannenberg	39,6	22,7	-	62,3
Lüneburg	8,5	12,7	-	21,3
Rotenburg	15,7	0,5	0,3	16,5
Heidekreis	87,8	101,8	9,2	198,8
Stade	28,8	60,1	10,4	99,3
Uelzen	30,7	4,9	-	35,7
Niedersachsen	**259,4**	**271,0**	**51,7**	**582,1**
Ludwigslust-Parchim	162,0	60,3	-	222,3
Nordwestmecklenburg	48,7	-	-	48,7
Schwerin	242,7	-	-	242,7
Mecklenburg-Vorpommern	**453,5**	**60,3**	**-**	**513,7**
Metropolregion Hamburg	**1.352,0**	**777,4**	**105,0**	**2.234,3**

Tab. 6.11 **Eigentümer des Flächenangebotes**

	KLASSISCHES GEWERBE-GEBIET	EMISSIONS-INTENSIVES GEWERBE	HANDWERK UND KLEIN-GEWERBE	WISSENS-ORIENTIERTES GEWERBE	SONDER-STANDORTE	SONSTIGE STANDORTE
	ha	ha	ha	ha	ha	ha
Hamburg	**94,5**	**58,3**	**29,4**	**67,3**	**-**	**20,9**
Lübeck	18,6	6,6	18,6	11,4	-	-
Neumünster	54,0	23,0	2,0	1,7	0,6	-
Dithmarschen	51,0	104,7	1,0	-	108,9	27,4
Herzogtum Lauenburg	17,5	-	0,5	-	-	-
Ostholstein	21,4	10,6	10,6	-	-	-
Pinneberg	83,1	-	31,3	-	-	-
Segeberg	104,3	18,9	-	2,6	1,9	-
Steinburg	44,9	146,8	34,8	10,1	-	146,8
Stormarn	34,3	-	-	13,3	-	-
Schleswig-Holstein	**429,0**	**310,6**	**98,7**	**39,1**	**111,4**	**174,2**
Cuxhaven	103,3	13,9	22,3	10,2	9,3	9,3
Harburg	17,3	-	-	30,2	-	-
Lüchow-Dannenberg	58,7	17,6	3,6	-	4,9	-
Lüneburg	11,9	8,7	0,7	-	-	-
Rotenburg	16,5	-	4,5	4,5	-	4,0
Heidekreis	118,9	101,9	12,7	-	-	34,9
Stade	80,7	-	3,2	-	-	14,1
Uelzen	12,6	-	-	-	22,6	-
Niedersachsen	**419,8**	**142,1**	**47,0**	**44,9**	**36,7**	**62,3**
Ludwigslust-Parchim	172,0	113,2	37,9	-	5,2	14,2
Nordwestmecklenburg	44,9	34,6	44,9	44,9	44,9	44,9
Schwerin	242,7	-	8,5	234,2	-	-
Mecklenburg-Vorpommern	**459,7**	**147,8**	**91,3**	**279,1**	**50,2**	**59,2**
Metropolregion Hamburg	**1.403,0**	**658,8**	**266,4**	**430,4**	**198,3**	**316,6**

Tab. 6.12 Standorttyp des Flächenangebotes (Mehrfachnennungen)

	AUTOBAHN-ANSCHLUSS (< 5 KM)	DIREKTER GLEISAN-SCHLUSS	UMFELD VON HÄFEN	UMFELD VON KOMBI-TERMINALS
	ha	ha	ha	ha
Hamburg	**304,1**	**124,5**	**-**	**-**
Lübeck	18,0	-	-	11,4
Neumünster	30,8	-	-	4,0
Dithmarschen	40,8	100,6	113,7	104,7
Herzogtum Lauenburg	7,7	-	8,1	-
Ostholstein	10,6	-	-	-
Pinneberg	110,5	-	-	-
Segeberg	98,5	2,0	-	-
Steinburg	39,8	75,6	169,7	-
Stormarn	21,0	-	-	-
Schleswig-Holstein	**377,7**	**178,2**	**291,5**	**120,1**
Cuxhaven	97,9	-	-	-
Harburg	31,2	1,0	-	-
Lüchow-Dannenberg	-	-	-	-
Lüneburg	-	-	-	-
Rotenburg	2,2	-	-	-
Heidekreis	109,8	5,6	-	-
Stade	15,7	-	-	0,1
Uelzen	-	-	12,6	-
Niedersachsen	**256,8**	**6,6**	**12,6**	**0,1**
Ludwigslust-Parchim	75,7	11,9	35,1	-
Nordwestmecklenburg	36,8	0,8	-	-
Schwerin	-	-	-	-
Mecklenburg-Vorpommern	**112,5**	**12,7**	**35,1**	**-**
Metropolregion Hamburg	**1.051,1**	**322,0**	**339,2**	**120,2**

Tab. 6.13 **Verkehrsanbindung des Flächenangebotes**

	JA	NEIN	KEINE ANGABE	GESAMT
	ha	ha	ha	ha
Hamburg	**118,0**	**126,8**	**88,9**	**333,7**
Lübeck	10,3	3,0	8,0	21,3
Neumünster	11,5	16,8	28,1	56,4
Dithmarschen	94,2	38,2	32,7	165,1
Herzogtum Lauenburg	12,7	0,9	3,9	17,5
Ostholstein	4,7	-	16,6	21,4
Pinneberg	-	24,1	122,5	146,5
Segeberg	20,9	85,6	18,5	125,0
Steinburg	146,8	23,8	46,6	217,2
Stormarn	0,2	1,9	32,2	34,3
Schleswig-Holstein	**301,4**	**194,2**	**309,1**	**804,8**
Cuxhaven	16,4	-	96,3	112,8
Harburg	1,0	-	34,5	35,5
Lüchow-Dannenberg	0,3	-	62,0	62,3
Lüneburg	14,9	0,5	5,9	21,3
Rotenburg	12,9	-	3,6	16,5
Heidekreis	66,7	28,4	103,7	198,8
Stade	34,4	0,1	64,7	99,3
Uelzen	-	-	35,7	35,7
Niedersachsen	**146,7**	**29,0**	**406,4**	**582,1**
Ludwigslust-Parchim	189,4	-	32,9	222,3
Nordwestmecklenburg	48,7	-	-	48,7
Schwerin	242,7	-	-	242,7
Mecklenburg-Vorpommern	**480,8**	**-**	**32,9**	**513,7**
Metropolregion Hamburg	**1.046,9**	**350,0**	**837,4**	**2.234,3**

Tab. 6.14 Möglichkeit des 24-Stunden-Betriebs des Flächenangebotes

	JA	NEIN	KEINE ANGABE	GESAMT
	ha	ha	ha	ha
Hamburg	**333,7**	**-**	**-**	**333,7**
Lübeck	12,1	-	9,3	21,3
Neumünster	4,8	1,6	50,0	56,4
Dithmarschen	149,1	-	15,9	165,1
Herzogtum Lauenburg	16,3	-	1,2	17,5
Ostholstein	4,8	-	16,6	21,4
Pinneberg	20,3	-	126,3	146,5
Segeberg	83,5	20,5	21,0	125,0
Steinburg	116,1	-	101,1	217,2
Stormarn	34,0	-	0,3	34,3
Schleswig-Holstein	**440,9**	**22,1**	**341,7**	**804,8**
Cuxhaven	14,4	-	98,4	112,8
Harburg	35,5	-	-	35,5
Lüchow-Dannenberg	1,5	7,7	53,1	62,3
Lüneburg	13,9	-	7,3	21,3
Rotenburg	16,1	-	0,5	16,5
Heidekreis	109,6	16,9	72,2	198,8
Stade	36,4	0,8	62,0	99,3
Uelzen	-	-	35,7	35,7
Niedersachsen	**227,5**	**25,4**	**329,2**	**582,1**
Ludwigslust-Parchim	93,5	43,4	85,4	222,3
Nordwestmecklenburg	48,7	-	-	48,7
Schwerin	229,6	-	13,1	242,7
Mecklenburg-Vorpommern	**371,8**	**43,4**	**98,5**	**513,7**
Metropolregion Hamburg	**1.373,9**	**91,0**	**769,4**	**2.234,3**

Tab. 6.15 **Breitbandverfügbarkeit des Flächenangebotes**

	KAUFFÄLLE	FLÄCHENUMSATZ	Ø GRUNDSTÜCKSGRÖSSE
	Anzahl	ha	m²
Hamburg	**18**	**11,5**	**6.404**
Lübeck	12	11,2	9.359
Neumünster	13	29,0	22.288
Dithmarschen	3	1,2	3.841
Herzogtum Lauenburg	27	11,8	4.370
Ostholstein	14	5,5	3.916
Pinneberg	32	8,8	2.750
Segeberg	50	20,8	4.155
Steinburg	16	6,0	3.741
Stormarn	15	12,8	8.552
Schleswig-Holstein	**182**	**107,0**	**5.881**
Cuxhaven	31	13,2	4.258
Harburg	29	21,4	7.388
Lüchow-Dannenberg	4	5,3	13.340
Lüneburg	13	6,3	4.856
Rotenburg	27	14,5	5.380
Heidekreis	30	50,0	16.672
Stade	36	12,7	3.520
Uelzen	8	5,1	6.340
Niedersachsen	**178**	**128,6**	**7.222**
Ludwigslust-Parchim	20	9,4	4.707
Nordwestmecklenburg	20	8,9	4.443
Schwerin	4	1,4	3.534
Mecklenburg-Vorpommern	**44**	**19,7**	**4.481**
Metropolregion Hamburg	**422**	**266,8**	**6.323**

Tab. 6.16 **Grundstücksverkäufe in der Metropolregion Hamburg 2019**

Impressum

Gefördert durch die Förderfonds
der Metropolregion Hamburg

Herausgeber:
Metropolregion Hamburg
Alter Steinweg 4, 20459 Hamburg
info@metropolregion.hamburg.de
https://metropolregion.hamburg.de

Projektträger:
Kreis Ostholstein
Der Landrat – Fachdienst Regionale Planung
Lübecker Straße 41, 23701 Eutin
https://www.kreis-oh.de

Technischer Dienstleister:
GeoDok GmbH
Jülicher Straße 9, 33613 Bielefeld
https://geodok.de

Verfasser:
Georg Consulting
Lerchenstraße 28a, 22767 Hamburg
www.georg-ic.de

Projektkoordination:
Geschäftsstelle der Metropolregion Hamburg
Christiane Scharpf
christiane.scharpf@metropolregion.hamburg.de

Titelfoto:
© GeoDok GmbH, Bundesamt für Kartographie
und Geodäsie 2019

Stand: Januar 2021