

GEMEINSAMES KONZEPT FÜR GEWERBEFLÄCHEN



Der Wirtschaftsstandort Metropolregion Hamburg bietet zahlreichen Branchen hervorragende Bedingungen. Mit dem nun vorgelegten Konzept zur Gewerbeflächenentwicklung baut die Metropolregion Hamburg ihre Wahrnehmung als starker Wirtschaftsstandort aus.

Ein regionsweites Monitoring-System wird Planer bei der Flächenentwicklung unterstützen. Dieser gemeinsame Ansatz auf Ebene einer Metropolregion ist bundesweit einmalig.

Ziel des gesamten Leitprojektes zur Zusammenarbeit in der Gewerbeflächenentwicklung ist eine optimierte gemeinsame Vermarktung der Gewerbeflächen in der Metropolregion Hamburg. Dazu wurde das Gewerbeflächenkonzept aus dem Jahr 2011 aktualisiert, inhaltlich erweitert und auf die vergrößerte Metropolregion ausgeweitet. Durch eine intensivierte Zusammenarbeit von Wirtschaftsförderern und Planern in der gesamten Region sind jetzt bessere Informations- und Entscheidungsgrundlagen für die Entwicklung von Gewerbeflächen geschaffen. Die Einführung eines fortlaufenden Monitorings wird wesentlich dazu beitragen, die Partner bei einer nachhaltigen Flächenentwicklung zu unterstützen.

Im Rahmen der nun vorliegenden Untersuchung wurden die geplanten Gewerbeflächen erfasst. Diese belaufen sich auf rund 4.300 Hektar und verteilen sich auf 222 Gewerbegebiete. Darunter sind 308 Potenzialflächen, von denen rund 190 bereits baurechtlich über einen Flächennutzungsplan gesicherte sind und sich auf 135 Gewerbegebiete verteilen. Im schleswig-holsteinischen Teil der Metropolregion liegen

40 Prozent dieser Flächen, auf die niedersächsischen und mecklenburgischen Teile entfallen jeweils 25 Prozent und in Hamburg sind es rund zehn Prozent. Für weitere knapp 70 Flächen liegt ein Flächennutzungsplan vor, bei knapp 50 Flächen handelt es sich um eher längerfristig geplante Vorschauflächen.

Die Untersuchung zeigt auch, dass die Metropolregion über ein vielfältiges Flächenangebot verfügt, das für nahezu alle Nutzungsformen geeignete Standorte bietet. Während sich gut drei Viertel der baurechtlich gesicherten Flächen für emissionsintensives und klassisches Gewerbe eignen, hat in Hamburg das Angebot für Handwerk und Kleingewerbe sowie wissensorientierte Unternehmen und Dienstleistungen ein deutlich höheres Gewicht.

Erwartungsgemäß liegt in den großen Wirtschaftsstandorten und deren Umland tendenziell ein begrenztes Flächenangebot vor. Verantwortlich hierfür sind Nutzungskonflikte aufgrund knapper Flächenreserven und eine sehr dynamische Marktlage, bei der Flächen in kürzester Zeit verkauft sind. Daher ist eine nachhaltige und effiziente Flächennutzung sowohl in Bestandsgebieten als auch bei Neuentwicklungen ein wichtiges Handlungsfeld.

Die Nachfrageprognose ist ein zentrales Element der Gewerbeflächenplanung. Unterschiedliche Berechnungsmethoden der Partner verringern laut Gutachter die Genauigkeit der Prognose erheblich. Daher werden Aussagen über Bedarfe nur in drei groben Kategorien gemacht. Hamburg und Lübeck lassen bis 2025 den größten Flächenbedarf von über 150 Hektar erwarten. Ebenso erwarten die Gutachter einen hohen Gewerbeflächenbedarf in den unmittelbaren Randkreisen von Hamburg. Tendenziell nimmt die zu erwartende Nachfrage mit der Distanz zu Hamburg als auch mit abnehmender Erschließung durch Autobahnen ab.

Im Hinblick auf die internationale Vermarktung wurden 29 baurechtlich gesicherte sowie zehn weitere in Planung befindliche Premiumflächen mit besonderen Standortqualitäten identifiziert, die sich relativ gleichmäßig über die gesamte Metropolregion erstrecken. Sie repräsentieren die Stärken der Metropolregion in besonderem Maße und eignen sich vor allem zur nationalen und internationalen Vermarktung. Anhand von festgelegten Kriterien findet zukünftig regelmäßig eine Prüfung und Aktualisierung der Premiumflächen statt.

Ergänzt werden die Maßnahmen durch das Gewerbeflächeninformationssystem.

tems GEFIS, das potenziellen Investoren die Online-Suche nach einem passenden Standort im Norden ermöglicht. Interessenten werden dabei flächenbezogen direkt an Ansprechpartner vor Ort weiter geleitet. Das seit 2009 existierende System geht jetzt in die technische Überarbeitung, wird optimiert und stärker an die Bedürfnisse des internationalen Marktes angepasst. Dazu wird es um neue Funktionen und Darstellungsoptionen erweitert. Auch wird es von der reinen Vermarktungsplattform zum Informations- und Analyseinstrument für die Partner in der Metropolregion weiterentwickelt, um ein regionsweites Monitoring zu ermöglichen. Damit wird erstmals ein kontinuierliches Monitoring eingeführt. Mit ihm können Planer und Wirtschaftsförderer die Entwicklung des Bestandes sowie des Verkaufs von Gewerbeflächen laufend beobachten und Prognosen über die künftige Nachfrage nach Gewerbeflächen ableiten. Mit seiner großen Datengrundlage schafft es eine regionsweite Transparenz über den Gewerbeflächenmarkt und unterstützt so bei der Planung, Entwicklung und Vermarktung von Flächen.

Andreas Rieckhof, Vorsitzender des Regionsrats der Metropolregion Hamburg und Staatsrat in der Hamburger Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation sagte anlässlich der Präsentation des Konzeptes: „Eine abgestimmte Gewerbeflächenentwicklung inklusive der Entwicklung eines gemeinsamen Online-Vermarktungs- und Analysesystems in einer Metropolregion über vier Bundesländer hinweg ist bundesweit einmalig. Das ist für die Metropolregion Hamburg eine große Chance, sich noch deutlicher als bedeutender Wirtschaftsraum mit innovativen Ansätzen in der Gewerbeflächenentwicklung zu positionieren. Sie könnte damit eine bundesweite Vorreiterrolle als Modellregion einnehmen.“

Dirk Gerdes, Geschäftsführer der Wirtschaftsförderung Lübeck und Vorsitzender der Lenkungsgruppe des Projekts ergänzte: „Mit dem GEFIS bieten wir ein smartes Tool, um den Service für Investoren und Unternehmen zukünftig weiter zu optimieren und Koordinierungsprozesse zu verschlanken. Darüber hinaus ist es für die Wirtschaftsförderer ein effektives Analyseinstrument zur Steuerung und Entwicklung von Gewerbegebieten.“

Das Projekt ist auf drei Jahre angelegt, hat ein Finanzvolumen von 345.000 Euro und wird zu 80 Prozent durch die Metropolregion Hamburg getragen. Kooperationspartner sind alle Kreise, Landkreise und Städte der Metropolregion Hamburg; alle tragen einen finanziellen Eigenanteil. Der Kreis Ostholstein hat die Federführung.

Das komplette Konzept gibt es hier.

*Quelle: Geschäftsstelle der Metropolregion Hamburg, Foto: egeb:
Wirtschaftsförderung*