



**GEFEK 2.0
REGIONALES GEWERBE-
FLÄCHENENTWICKLUNGS-
KONZEPT IM PLANUNGSRAUM II
SCHLESWIG-HOLSTEIN**

ABSCHLUSSBERICHT

Inhalt

	Vorwort	2
01	1. Erarbeitungsprozess	7
02	2. Flächenbezogene Wirtschaftsstruktur	11
03	3. Bestand an gewerblich-industriellen Bauflächen	15
	3.1 Flächenreserven und Flächenverwertung	16
	3.2 Ermittlung des langfristigen Flächenbedarfs	19
04	4. Identifizierung zusätzlicher Flächenpotenziale	24
	4.1 Auswahl zusätzlicher Flächenpotenziale	25
	4.2 Die Entwicklungsflächen im Überblick	32
	4.2.1 Ordnungsraum Kiel – Teil Kreis Plön	33
	4.2.2 Ordnungsraum Kiel – Teil Kreis Rendsburg-Eckernförde	35
	4.2.3 Übriges Kreisgebiet Plön	42
	4.2.4 Stadt-Umland-Bereich Rendsburg	44
	4.2.5 Übriges Kreisgebiet Rendsburg-Eckernförde	46
	4.4 Entwicklungsflächen und Neuaufstellung des Regionalplans	52
05	5. Nachhaltige Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen	53
	5.1 Handlungsfelder	53
	5.2 Im Rahmen des Gutachtens begleitete Flächen	55
06	6. Perspektiven der Flächenentwicklung im Planungsraum II	57
07	7. Verzeichnisse	58
	7.1 Tabellen	58
	7.2 Karten	58

Vorwort

Werte Leserinnen und Leser,

der Planungsdialog in der Kiel-Region und Neumünster stellt Ihnen mit diesem Bericht das neue Gewerbeflächenentwicklungskonzept (GEFEK 2.0) für den gemeinsamen Wirtschafts- und Planungsraum der Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde und der beiden Städte Kiel und Neumünster vor.

Das GEFEK 2.0 ist - wie sein Vorgänger aus dem Jahr 2016 - ein Fachgutachten zur regionalen Gewerbeflächenentwicklung. Im Auftrag des Planungsdialogs und mit finanzieller Unterstützung aus dem Regionalbudget der Kiel-Region haben die Gutachterbüros GSE Projekte und BFR das Konzept erarbeitet.

Das Konzept GEFEK 2.0 ist ein Impuls nach „innen“ für die Kreise, kreisfreien Städte und die kreisangehörigen Städte und Gemeinden zur weiteren Teilnahme an einem interkommunal abgestimmten Flächenmanagement. Zudem ist das Konzept ein Fachbeitrag zur Neuaufstellung des Regionalplans für den Planungsraum II. Es stellt eine regionale Positionierung der kommunalen Ebene gegenüber der staatlichen Regionalplanung dar.

Die verwendeten Daten für Angebot und Bedarf beruhen auf dem in zwei Etappen erarbeiteten regionalen Gewerbeflächenmonitoring (GEMO), dessen zweite Version in 2021/22 abgeschlossen wurde. Die Daten wurden teilweise fortgeschrieben, um verlässliche Aussagen treffen zu können.

Die 15 Vorschläge für neue Standorte resultieren aus einem Aufruf an die 252 Kommunen im Planungsraum II zur Meldung von Flächen. 40 Vorschläge wurden eingereicht. Daraus folgten zahlreiche Gespräche mit den Kommunen und eine Auswahl anhand klarer Kriterien, die an alle Standorte angelegt wurden. Im Ergebnis bietet das GEFEK 2.0 einen evidenzbasierten Rahmen für die bedarfsgerechte regionale Gewerbeflächenentwicklung. Die vorgeschlagenen Flächen sind in der Regel größer als 5 ha und sind hinsichtlich ihrer Lage und Qualität dazu geeignet, Teil eines regionalen, d. h. überkommunalen Angebots zu sein. Damit verfügen die Kiel-Region und Neumünster über eine Antwort an die steigende Relevanz der Mitte Schleswig-Holsteins als Standort für Gewerbeansiedlungen. Der seitens der Kiel-Region eingeleitete Paradigmenwechsel von der streng nachfrageorientierten Flächenbereitstellung hin zur aktiven Angebotsstrategie ist damit vollzogen.

Der Planungsdialog hat die positiv bewerteten Standorte in das laufende Verfahren zur Neuaufstellung des Regionalplans II eingebracht. Die Bewertung, ob und welche der Vorschläge in die Neuaufstellung des Regionalplans aufgenommen werden, obliegt ausschließlich der Landesplanung. Die Empfehlungen des Gutachtens haben auch für Kommunen keine Bindungswirkung.

Kurz: Das GEFEK 2.0 prognostiziert den zukünftigen Flächenbedarf anhand etablierter Methoden, identifiziert neue potenzielle Standorte für regional bedeutsame Gewerbegebiete insbesondere für den neuen Regionalplan und gibt wichtige Empfehlungen für die zukunftsfähige, nachhaltige Entwicklung der identifizierten und weiterer Flächen. Es fungiert als Empfehlungsrahmen und Hinweisgeber für die zukünftige Gewerbeflächenentwicklung im Planungsraum II.

Nach der Erarbeitung der zentralen Konzeptbausteine und der Flächenbewertung (bis Oktober 2024) haben sich allerdings mit der „Zeitenwende“ wesentliche Rahmenbedingungen geändert bzw. befinden sich in einem Veränderungsprozess. Auswirkungen des Bundeswehrausbaus betreffen im GEFEK 2.0 unmittelbar das Flächenangebot. Mehrere Flächen - wie z. B. in der Landeshauptstadt Kiel das Gebiet Holtenau Ost - stehen nicht mehr für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung. Gleichzeitig muss davon ausgegangen werden, dass die umfassenden Investitionen in die Standorte und die erhöhte Attraktivität der Region für Unternehmen vor allem der Rüstungsbranche eine deutliche Veränderung und auch Erhöhung der Nachfrage nach Gewerbegrundstücken hervorrufen werden. Die zu erwartenden Auswirkungen können aber aktuell weder umfassend erfasst noch quantifiziert werden und können auch nicht mehr nachträglich in die vorgelegte Version des GEFEK integriert werden. Die Analyse der neuen Rahmenbedingungen, Veränderungen in der Bewertung von Flächen durch neue Entwicklungen und die Ableitung weiterer Erfordernisse in der regionalen Betrachtung und Steuerung von Gewerbeflächen müssen Inhalte kommender Betrachtungen werden.

Zum Planungsdialog Kiel-Region und Neumünster

Der Planungsdialog ist eine informelle Arbeitsgruppe und setzt sich zusammen aus den Planungsstellen und Wirtschaftsförderungen der Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde sowie der Städte Neumünster und Kiel. Er dient dem Austausch zur Gewerbeflächenentwicklung im Planungsraum II. Seine Ziele sind:

- Verankerung der aktiven Gewerbeflächenangebotsstrategie fortführen
- regionale Gewerbeflächenentwicklung beobachten
- mit Themen der nachhaltigen Flächenentwicklung auseinandersetzen
- zukunftsgerichtet Impulse setzen

Gefördert durch:



KielRegion

Regionalbudget

Wir fördern Wirtschaft



Landesprogramm Wirtschaft: Gefördert durch die Europäische Union - Europäischer Fonds für regionale Entwicklung (EFRE), den Bund und das Land Schleswig-Holstein

Schleswig-Holstein. Der echte Norden.

Die Kiel-Region GmbH unterstützt dieses Projekt aus dem Regionalbudget Kiel-Region. Das Regionalbudget ist ein Förderinstrument des Landes Schleswig-Holstein. Ziel des Landes ist es, Regionen zu stärken – vor allem durch Zusammenarbeit in der Region selbst. Die Förderung erfolgt aus dem Landesprogramm Wirtschaft beziehungsweise der Bund-Länder-Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur (GRW)“. Die Kiel-Region GmbH verwaltet das Budget und nimmt Anträge entgegen.

Zur Kiel-Region gehören die Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde sowie die Landeshauptstadt Kiel. In der Kiel-Region leben fast 645.000 Menschen, das sind rund 23 Prozent der Einwohnerinnen und Einwohner Schleswig-Holsteins.

Das „Regionale Gewerbeflächenentwicklungskonzept im Planungsraum II Schleswig-Holstein (GEFEK 2.0)“ wurde im **Auftrag des „Planungsdialoges Kiel-Region & Neumünster“** in **intensivem Austausch mit den Kommunen und Ämtern erarbeitet**. Mitglieder im „Planungsdialog“ sind Vertreterinnen und Vertreter der Planungsabteilungen und der Wirtschaftsförderungen der kreisfreien Städte Kiel und Neumünster sowie der Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde. Die Landesplanung Schleswig-Holstein und die Kiel-Region GmbH nehmen als ständige Gäste an den Sitzungen des Planungsdialogs teil.

Vor dem **Hintergrund der Neuaufstellung des Regionalplans** für den Planungsraum II waren **vier Zielstellungen für das GEFEK 2.0** maßgeblich:

- Klärung des langfristigen Flächenbedarfs;
- Identifizierung von Flächenpotenzialen zur Abdeckung des Bedarfs
- unter Berücksichtigung von Ressourcenschonung und Effektivität
- sowie Heranbildung eines Bewusstseins für nachhaltige Flächenentwicklung.

Die **Gewerbe- und Industrieflächen** sind von **erheblicher wirtschaftlicher Bedeutung** für die Region. Ausweislich von Daten des Statistikamts Nord werden **59% aller Unternehmensumsätze** in diesen Gebieten erzielt.

Eine **Ausweitung des Flächenpotenzials** ist sinnvoll, weil derzeit zwar rund 320 ha netto an Gewerbe- und Industrieflächen auf Flächennutzungsplan(FNP)-Ebene gesichert, davon aber 33% mit schwerwiegenden Nutzungsrestriktionen belastet sind und pro Jahr durchschnittlich rund 50 ha an wirtschaftlichen Bauflächen verwertet werden. Ohne zusätzliche Potenzialflächen sind gesamtregional bereits mittelfristig Flächenengpässe zu erwarten.

Deshalb hat der Planungsdialog im November 2023 einen **Aufruf an die Kommunen und Ämter** veröffentlicht. Gemeldet werden sollten „Flächen ab 5 ha, die bislang nicht in den Flächennutzungsplänen enthalten sind, für die es aber bereits Vorüberlegungen, Vorplanungen und/oder vorbereitende Beschlüsse gibt“:

Bis August 2025 haben die Kommunen und Ämter insgesamt **43 Flächen mit einer Gesamtgröße von 917 ha brutto** gemeldet. Alle Flächenvorschläge wurden in Einzelgesprächen mit den Kommunen und Ämtern diskutiert.

Die **Bewertung der Vorschläge** erfolgte auf der Basis einer Analyse der wirtschaftsstrukturellen Rahmenbedingungen über 10 im Benehmen mit der Landesplanung entwickelte Kriterien.

Über diesen regional angelegten, transparenten Auswahlprozess konnten **15 „Entwicklungsflächen“ mit zusammen 313 ha netto identifiziert** und als Gesamtpaket in das Aufstellungsverfahren für den Regionalplan eingebracht werden. Weitere 16 Vorschläge waren als „nicht geeignet“ einzustufen und 9 als „derzeit nicht entscheidungsreif“; 3 Vorschläge wurden zurückgezogen.

Von den identifizierten 313 ha an Entwicklungsflächen entfallen 193 ha auf den Kreis Rendsburg-Eckernförde und 120 ha auf den Kreis Plön. Die Städte Kiel und Neumünster konnten zum Zeitpunkt der Abfrage keine neuen Potenzialflächen einbringen.

Einige Kommunen haben bereits mit planerischen Vorbereitungen für die Entwicklung ihrer neuen Standorte begonnen. Über derartige, frühzeitige Maßnahmen auf Entwicklungsstandorten können bereits absehbare **Engpässe** bei der Flächenbereitstellung insbesondere im Großraum Kiel **abgemildert, jedoch nicht vollständig aufgelöst werden** werden.

Parallel zur Durchführung der Flächenauswahl wurde eine **Handreichung** für die Kommunen zur **nachhaltigen Flächenentwicklung** entwickelt und den kommunalen Gebietskörperschaften vorgestellt. Die darin enthaltenen Hinweise wurden über eine entsprechende **Projektbegleitung** in die **planerischen Vorüberlegungen** für Standorte im Barkauer Land, in Blumenthal und in Nortorf eingebracht. Da neben der Neuausweisung auch über eine Nachverdichtung gewerblich-industrieller Flächen potenziell zusätzliche Flächen mobilisiert werden können, wurde darüber hinaus ein Flächenscreening für das Industriegebiet Neumünster Süd durchgeführt.

Ausgehend vom GEFEK 2.0 sollen die neuen **Standorte**, aber schrittweise auch bereits planerisch gesicherte Areale und Bestandsflächen nachhaltig – also **ressourcenschonend und effizient – entwickelt** werden. Dazu wurden im Rahmen des GEFEK-Prozesses Handreichungen erstellt, Veranstaltungen durchgeführt und erste Planungsschritte unterstützt.

1. Erarbeitungsprozess

Die Arbeitsgemeinschaft BFR (Büro für Regionalanalyse; Dortmund) und GseProjekte (Büro für Regionalentwicklung; Hattingen) hat im Zeitraum von Oktober 2023 bis September 2025 das „**GEFEK 2.0 – Regionales Gewerbeflächenentwicklungskonzept für den Planungsraum II Schleswig-Holstein**“ erarbeitet. Der Planungsraum II umfasst die beiden kreisfreien Städte Kiel und Neumünster sowie die Kreise Plön und Rendsburg-Eckenförde mit zusammen 252 Kommunen.

Nach einem Zwischenbericht vom Oktober 2024 markiert das vorliegende Gutachten den **Abschluss des Gesamtprojekts**.

Eine wesentliche **Grundlage des GEFEK 2.0** bildet die internetgestützte **Datenbank „Gewerbeflächenmonitoring Kiel-Region & Neumünster“**, die im Jahr 2021 erstellt und 2023 punktuell überprüft wurde. In der Datenbank sind alle planerisch gesicherten Gewerbe- und Industrieflächen erfasst und hinsichtlich **ihrer Nutzungen mit rund 20 Indikatoren kategorisiert**. **Die Datenbank ist zentrales Element des Vorläuferprojekts** zur „Digitalen Erfassung, Speicherung, Verarbeitung und Ausgabe von Gewerbeflächendaten im Planungsraum II Schleswig-Holstein“.

Zur Vorgehensweise im Rahmen des GEFEK 2.0:

Schritt 1: Auswertung der gewerblich-industriellen Flächennutzung nach Wirtschaftszweigen auf Basis der Daten des Monitorings.

Schritt 2: In Zusammenarbeit mit dem Statistikamt Nord Ermittlung von flächenbezogenen, lokal und regional aggregierten Beschäftigungswirkungen, Bestandszahlen sowie der wirtschaftlichen Bedeutung von Unternehmen in Gewerbe- und Industriegebieten.

Schritt 3: Erarbeitung von Bedarfsprognosen für 15 Jahre auf der Basis des GIFPRO-Ansatzes (unter Berücksichtigung der in Schritt 1 ermittelten realen Beschäftigungszahlen) und einer Trendfortschreibung (auf der Basis der im Monitoring erkennbaren Inanspruchnahmen 2010 bis 2022).

Schritt 4: Auswertung der Erkenntnisse aus den Schritten 1 und 2; Abgleich mit den aktuell planerisch gesicherten Flächenpotenzialen; daraus Ableitung eines Netto-Flächenbedarfs für 15 Jahre.

Schritt 5: Diskussion der wirtschaftsstrukturellen Rahmenbedingungen für künftige Flächenausweisungen und zu damit einhergehenden Auswirkungen auf Kriterien der Flächenauswahl.

Schritt 6: Entwicklung von Kriterien zur qualitativen Bewertung der Flächenvorschläge; Abstimmung der Kriterien im Planungsdialog.

Schritt 7: Aufruf des Planungsdialogs zur Einbringung von Vorschlägen für die Neuausweisung gewerblich-industrieller Bauflächen.

Schritt 8: Sichtung der von kommunalen Gebietskörperschaften eingebrachten Vorschläge.

Schritt 9: Durchführung von Gesprächen mit Kreisverwaltungen, Ämtern und Kommunen zur Vertiefung der flächenbezogenen Informationen.

Schritt 10: Bewertung aller bis dahin eingebrachten Flächen gemäß dem Kriterienkatalog; Kategorisierung der Vorschläge; vorläufige Bilanzierung der Ergebnisse.

Schritt 11: Erstellung eines Zwischenberichts und Informationsveranstaltung für die Kommunen; formelle Übermittlung der Flächenauswahl an die Landesplanung.

Schritt 12: Präsentation der Ergebnisse zu Wirtschaftsdaten, Flächenbestand und Flächenauswahl in den zuständigen Ausschüssen der Kreise.

Schritt 13: Auftaktveranstaltung mit ausgewählten Kommunen zum Thema nachhaltige Gewerbeflächen.

Schritt 14: Inhaltliche Begleitung der ausgewählten Kommunen bei den Vorüberlegungen für erste Planungsschritte.

Schritt 15: Prüfung von nachgereichten Flächenvorschlägen der Kommunen; Gespräche mit Kommunen. Bewertung der Vorschläge gemäß den verabredeten Kriterien.

Schritt 16: Erarbeitung einer knapp gefassten Handreichung für nachhaltige Flächenentwicklung.

Schritt 17: Informationsveranstaltung für die Kommunen mit Bilanzierung aller Ergebnisse.

Schritt 18: Erstellung des Abschlussberichts.

Hinweise zu Begrifflichkeiten:

„**Flächenpotenziale**“ sind alle Areale, auf denen nach Schaffung der planerischen Grundlagen eine gewerblich-industrielle Nutzung möglich sein könnte. Dazu gehören Freiflächen ebenso wie Brachen.

Der Begriff „**Bruttopotenziale**“ bezeichnet planerisch gesicherte Gesamtflächen. „**Nettopotenziale**“ umfassen hingegen nur diejenigen Flächenanteile, die tatsächlich für die bauliche Ansiedlung von Unternehmen zur Verfügung stehen. Zur Ermittlung dieser Größenordnung werden Teilflächen, die nicht unmittelbar von Unternehmen genutzt werden können (Erschließung, Abstandsbereiche, Regenrückhaltung etc.), von den Bruttopotenzialen abgezogen.

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

„**Altflächen**“ sind Areale, die nach der Verlagerung von Unternehmen unmittelbar für neue Nutzungen zur Verfügung stehen. Die neuen Nutzungen können wiederum gewerblich-industriell, aber auch auf die Schaffung von Wohnraum, Freiflächen, Verkehrsbauwerke oder Gemeinbedarf ausgerichtet sein.

Abweichend vom Energieerhaltungssatz („Energie kann weder erzeugt noch vernichtet, sondern nur von einer Form in eine andere Form umgewandelt werden“) wird für alle neuen Energiegewinnungsanlagen der gängige Begriff „**Energieerzeugung**“ verwendet.

Zum Aufbau des Gutachtens:

Kapitel 2 bietet eine Analyse der flächenbezogenen Wirtschaftsstruktur für den Planungsraum II sowie auf der Grundlage von Daten des Statistikamtes Nord präzise Informationen zu den Beschäftigungswirkungen und der wirtschaftlichen Bedeutung von Gewerbe- und Industriegebieten.

Darauf aufsetzend werden in **Kapitel 3** die aktuell planerisch gesicherten Flächenpotenziale dargestellt, über gängige Methoden langfristige Flächenbedarfe ermittelt und diese den aktuell vorhandenen Potenzialen gegenübergestellt.

Kapitel 4 beschreibt eingangs wirtschaftsstrukturelle Veränderungsprozesse, die von Bedeutung für kommunale Angebotsplanungen sind. Das darauf aufbauende, auf Ressourcenschonung und Effizienz ausgerichtete Kriterienraster ist Grundlage für die Bewertung von Vorschlägen für neue Flächenausweisungen. Im Anschluss folgt eine detaillierte Darstellung der 15 als „für eine Entwicklung geeignet“ identifizierten Flächen.

In **Kapitel 5** werden zunächst prinzipielle kommunale Handlungsmöglichkeiten bei der nachhaltigen Flächenentwicklung aufgezeigt. Es folgen Hinweise zu Aufwand und Wirkungen nachhaltiger Flächenentwicklungen. Abgerundet wird das Kapitel durch Empfehlungen zur Entwicklung ausgewählter Standorte.

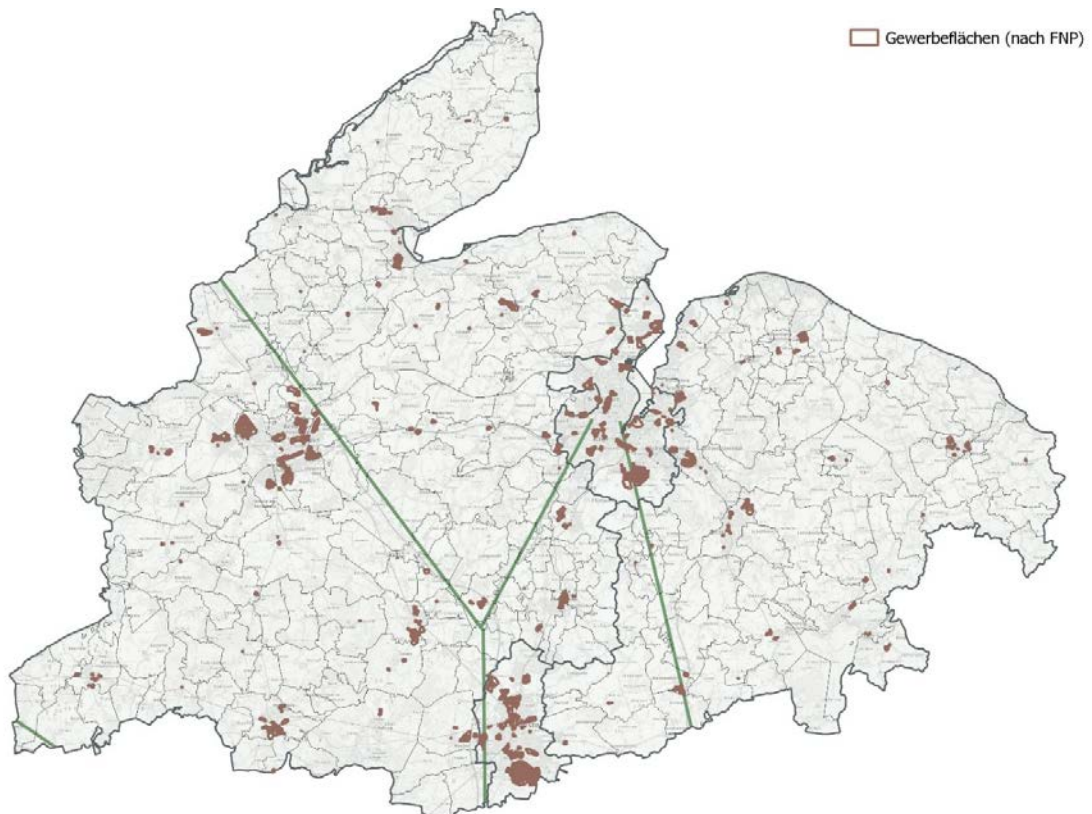
Auf der Basis von Erkenntnissen aus dem Arbeitsprozess werden in **Kapitel 6** knapp gefasste Perspektiven für die regionale Flächenentwicklung entwickelt.

Im gesamten Fließtext sind ermittelte Zahlenwerte der besseren Lesbarkeit wegen grundsätzlich gerundet (ohne Kommastellen) angegeben. Exakte Werte mit Kommastellen finden sich in den jeweiligen Tabellen. Bei Aufzählungen werden der Einfachheit halber durchgehend die „arabischen Zahlen“ verwendet.

2. Flächenbezogene Wirtschaftsstruktur

Der planerisch gesicherte Gesamtbestand an Gewerbe- und Industriegebieten im Planungsraum II liegt bei rund 4.100 ha. **Karte 1** zeigt die Verteilung der Gebiete im Raum:

Karte 1: Gewerbe- und Industriegebiete im Planungsraum II nach FNP



Eigene Darstellung BFR und GseProjekte

Die **unmittelbar durch Unternehmen genutzten Flächen** umfassen nach dem Stand der Datenbank rund 2.820 ha.

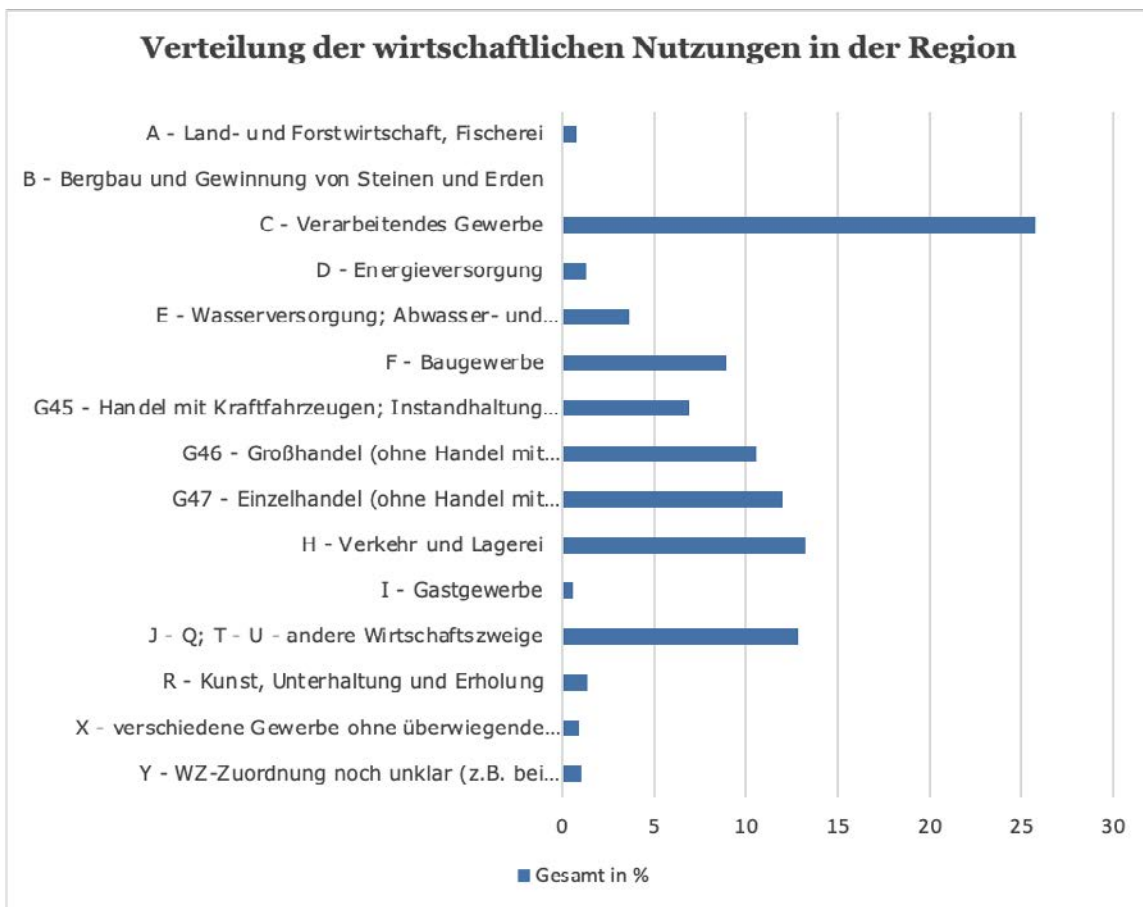
Auf das „Verarbeitende Gewerbe“ entfällt ein Anteil von 728 ha (25,2%), davon liegen 331 ha im Kreis Rendsburg-Eckernförde und 209 ha in der Stadt Kiel.

Mit großem Abstand folgen der Wirtschaftszweig „Verkehr und Lagerei“ (374 ha, davon 149 ha in Neumünster), die „Dienstleistungen aller Art“ (363 ha, davon 157 ha im Kreis Rendsburg-Eckernförde) sowie die Bereiche des „Einzelhandels“ (338 ha) und des „Großhandels“ (298 ha).

Die zwei logistikbezogenen Branchen „Verkehr und Lagerei“ sowie „Großhandel“ liegen zwar individuell deutlich unterhalb der Flächennutzung durch das „verarbeitende Gewerbe“, haben jedoch zusammengenommen mit 672 ha (23,8%) ebenfalls einen bedeutenden Anteil an den wirtschaftlichen Flächennutzungen.

Die folgende **Tabelle 1** illustriert die flächenbezogenen Anteile der wirtschaftlichen Nutzungen nach Wirtschaftszweigen in Prozent.

Tabelle 1: Verteilung der wirtschaftlichen Nutzungen in der Region (Stand 2023)



Eigene Darstellung BFR und GseProjekte

Im Jahr 2022 waren in den **Gewerbe- und Industriegebieten** durchschnittlich **34,5% aller sozialversicherten Beschäftigten (SvB) tätig (Tabelle 2)**. Die höchsten Beschäftigungsanteile in diesen Gebieten entfielen auf das „verarbeitende Gewerbe“ (24.291) und „Dienstleistungen“ (22.603), gefolgt von den Wirtschaftszweigen „Großhandel“ und „Einzelhandel“ mit jeweils rund 10.000 SvB.

Tabelle 2: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2022 in GE- und GI-Gebieten; Planungsraum II

Sozialversicherte Beschäftigte (SvB) 2022 innerhalb von GE/GI/gewerblichen SO und gesamt Planungsraum II		
Wirtschaftszweig	SvB innerhalb	SvB gesamt
Landw., Forstw., Fischerei (A)	322	3.216
Verarbeitendes Gewerbe (C)	24.291	28.405
Energieversorgung (D)	1.016	2.204
Wasser, Entsorgung, Umweltschäden (E)	1.788	2.645
Baugewerbe (F)	8.859	17.039
Handel, Instandhaltung Kfz (G 45)	3.279	4.705
Großhandel – ohne Kfz (G 46)	10.221	12.258
Einzelhandel – ohne Kfz (G 47)	10.275	20.712
Verkehr, Lagerei (H)	5.688	10.035
Dienstleistungen, alle (I-T)	22.603	155.175
Alle Wirtschaftszweige	88.342	256.394
SvB innerhalb in %	34,5	100

Eigene Berechnung BFR und GseProjekte auf Basis von Daten des Statistikamtes Nord

Der **durchschnittliche Anteil** von Gewerbe- und Industrieflächen **an den Unternehmensumsätzen** lag im Jahr 2022 bei **59,1% (Tabelle 3)** und damit **deutlich höher als der entsprechende Wert bei den SvB**. Die weitaus höchsten Umsätze wurden in den Wirtschaftszweigen „Großhandel“ und „verarbeitendes Gewerbe“ erzielt. In der Stadt Neumünster entfielen 85,8% der Unternehmensumsätze auf Gewerbe- und Industriegebiete, im Kreis Rendsburg-Eckernförde 56%, in der Stadt Kiel 52% und im Kreis Plön 35,8%.

Tabelle 3: Unternehmensumsätze 2022 in GE- und GI-Gebieten; Planungsraum II

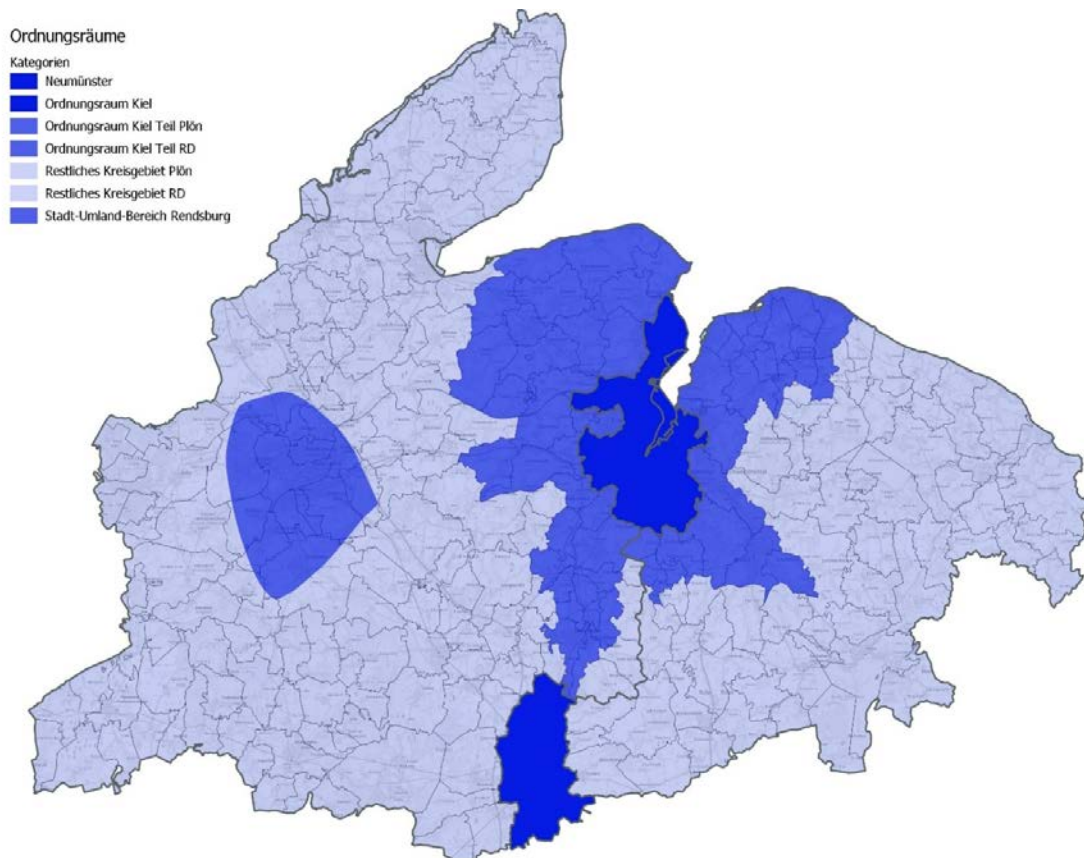
Umsätze der Unternehmen 2022 innerhalb von GE/GI/gewerblichen SO und gesamt Planungsraum II		
Wirtschaftszweig	innerhalb in Td€	gesamt in Td€
Landw., Forstw., Fischerei (A)	46.877	1.039.618
Verarbeitendes Gewerbe (C)	7.114.304	7.895.970
Energieversorgung (D)	1.145.693	2.333.999
Wasser, Entsorgung, Umweltschäden (E)	462.550	651.822
Baugewerbe (F)	1.949.286	3.391.156
Handel, Instandhaltung Kfz (G 45)	935.072	1.388.674
Großhandel – ohne Kfz (G 46)	11.656.610	13.633.288
Einzelhandel – ohne Kfz (G 47)	2.490.226	5.258.494
Verkehr, Lagerei (H)	730.868	1.273.504
Dienstleistungen, alle (I-T)	5.068.351	16.563.147
Alle Wirtschaftszweige	31.599.837	53.429.672
Umsatz innerhalb in %	59,1	100

Eigene Berechnung BFR und GseProjekte auf Basis von Daten des Statistikamts Nord

3. Bestand an gewerblich-industriellen Bauflächen

Der Planungsraum II des Landes Schleswig-Holstein ist landesplanerisch in den Ordnungsraum Kiel (Stadt Kiel; Teilräume Kiel- Kreis Plön und Kiel- Kreis Rendsburg-Eckernförde), Stadt-Umland-Bereich Rendsburg, Stadt Neumünster sowie übrige Kreisgebiete Plön und Rendsburg-Eckernförde gegliedert. **Karte 2** visualisiert die Raumaufteilung.

Karte 2: Teilräume im Planungsraum II



Eigene Darstellung BFR und GseProjekte

Ausgehend von dieser Raumaufteilung werden in den folgenden Abschnitten die Flächenreserven und Flächenverwertung (3.1), und der prognostizierbare Flächenbedarf (3.2) dargestellt.

3.1 Flächenreserven und Flächenverwertung

Ausweislich **Tabelle 4** stehen im Planungsraum II rund **327 ha netto** an planerisch (auf FNP-Ebene) gesicherten **Gewerbe- und Industrieflächen** als Reserven **für künftige Nutzungen** zur Verfügung. Rund 200 ha sind restriktionsfrei. Es ist davon auszugehen, dass sich die restriktionsfreien Potenziale 2024/25 durch Flächenverwertungen verringert haben.

Auf rund 110 ha (34% der Potenziale) bestehen „schwerwiegende Nutzungsrestriktionen“. Bei derartigen Flächen ist es nicht absehbar, wann, in welchen Anteilen und ob überhaupt eine wirtschaftliche Nutzung möglich sein könnte. Rund 66% der Flächen mit schwerwiegenden Nutzungsrestriktionen liegen in der Stadt Kiel und im Ordnungsraum Kiel – Teil Kreis Plön.

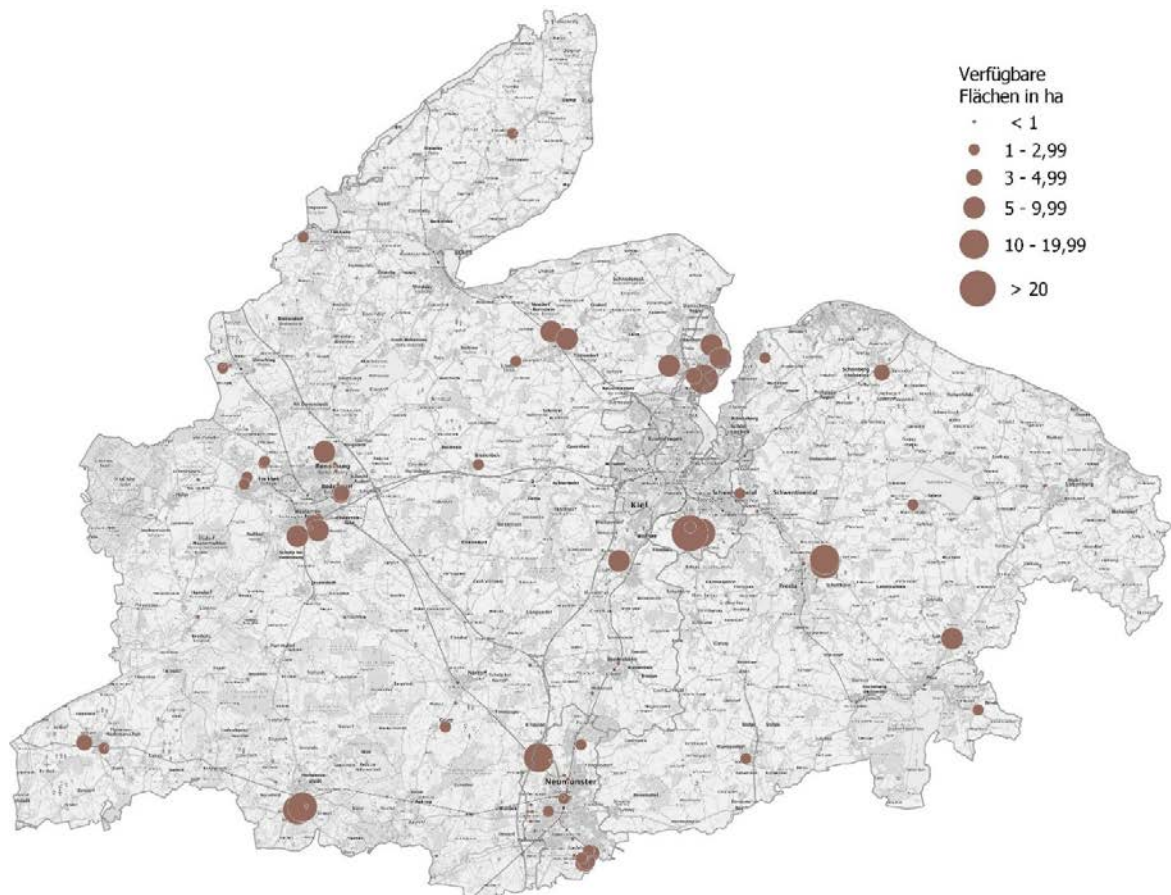
Tabelle 4: Gewerblich-industrielle Flächenpotenziale nach FNP; Planungsraum II (Dezember 2023)

Planerisch gesicherte Flächenpotenziale Planungsraum II (Dezember 2023)				
Teilräume/ Städte/ Kreise	ha netto	restriktionsfrei	geringfügig	schwerwiegend
Neumünster	51,63	40,98	2,40	8,25
Ordnungsraum Kiel – Teil Kiel	77,35	25,00	8,85	43,50
Ordnungsraum Kiel – Teil Kreis Plön	29,49	0,00	0,00	29,49
Ordnungsraum Kiel – Teil Kreis Rendsburg- Eckernförde	39,63	31,35	0,00	8,28
Übriges Kreisgebiet Plön	10,46	10,46	0,00	0,00
Stadt-Umland-Bereich Rendsburg	60,45	46,82	0,26	13,37
Übriges Kreisgebiet Rendsburg-Eckernförde	58,17	45,09	5,95	7,13
Gesamt	327,17	199,69	17,46	110,02

Eigene Erhebung BFR und GseProjekte

Karte 3 bietet einen Überblick zur Verteilung des Netto-Potenzials im Raum. Auf die in der Legende benannten Größenkategorien entfallen: > 20 ha 9,6% der Flächen; 10 bis unter 20 ha 29,9%; 5 bis unter 10 ha 20,6%; 3 bis unter 5 ha 15,1%; 1 bis unter 3 ha 16,5%; unterhalb von 1 ha 8,2%.

Karte 3: Verteilung des Netto- Flächenpotenzials im Raum (2023)



Eigene Darstellung BFR und GseProjekte

Über das gewerbliche Flächenmonitoring für die Kiel-Region/Neumünster ist die **Gesamtgröße der im Zeitraum von 2010 bis 2021 verwerteten Gewerbe- und Industrieflächen** vollständig nachvollziehbar.

Tabelle 5 zeigt, dass innerhalb von **12 Jahren gut 620 ha einer erstmaligen oder erneuten Nutzung durch Unternehmen** zugeführt wurden. Der mit rund 336 ha weitaus höchste Wert entfiel auf den Kreis Rendsburg-Eckernförde; in der Stadt Neumünster wurden rund

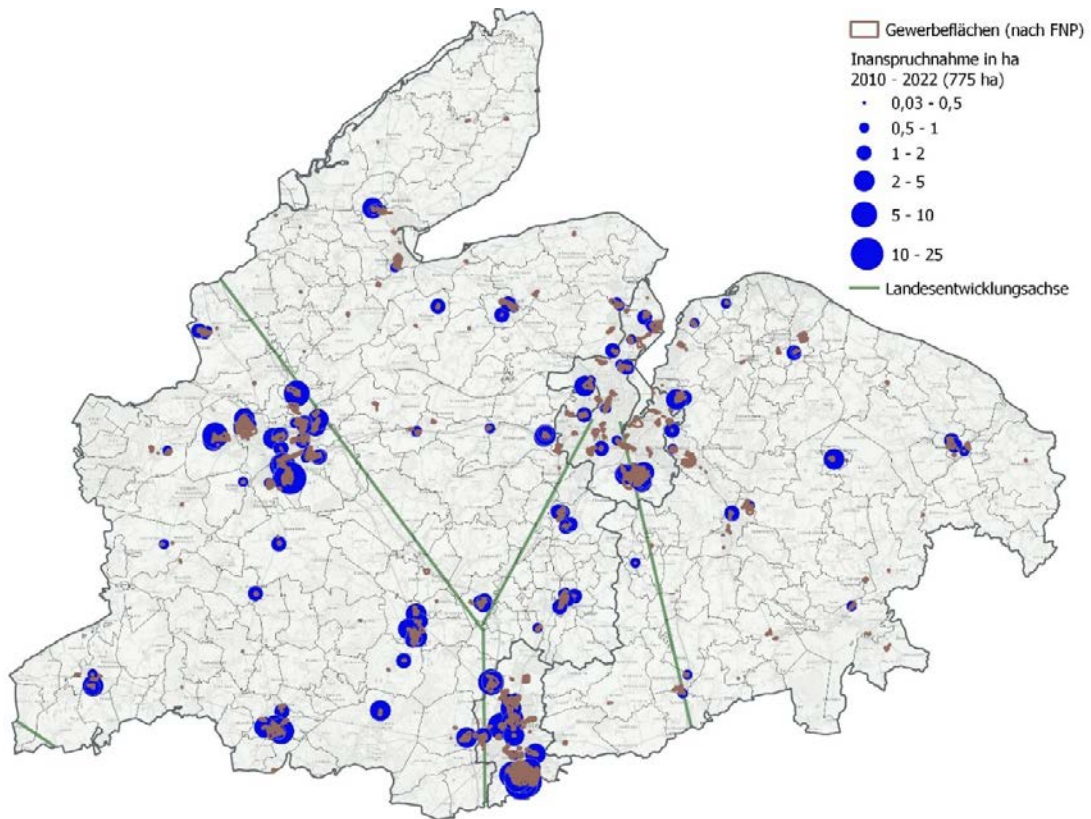
173 ha in Anspruch genommen. Die zwischen den kommunalen Gebietskörperschaften stark divergierenden Verwertungsraten sind auf unterschiedliche Siedlungsstrukturen und Flächenverfügbarkeiten zurückzuführen. Die gewerblich-industrielle Flächenverwertung insgesamt lag im genannten Zeitraum bei durchschnittlich rund **51,7 ha pro Jahr**. Die folgende Karte 4 vermittelt die räumliche Verteilung der Neunutzungen.

Tabelle 5: Flächenverwertung 2010 bis 2021

Verwertung gewerblich-industrieller Bauflächen im Planungsraum II 2010 bis 2021 (12 Jahre)		
Stadt/Kreis	Gesamtverwertung 2010-2021 in ha	Durchschnittliche Verwertung pro Jahr 2010-2021 in ha
Kiel	58,8	4,9
Neumünster	172,6	14,4
Kreis Plön	52,6	4,4
Kreis Rendsburg-Eckernförde	336,0	28,0
Verwertung 2010-2021; Durchschnitt pro Jahr	620,0	51,7

Eigene Erhebung BFR und GseProjekte

Karte 4: Gewerblich-industrielle Flächeninanspruchnahmen im Planungsraum II (2023)



Eigene Darstellung BFR und GseProjekte

3.2 Ermittlung des langfristigen Flächenbedarfs

Zur Ermittlung langfristiger, gewerblich-industrieller Flächenbedarfe stehen prinzipiell **zwei methodische Ansätze** zur Verfügung.

Im Rahmen von Bedarfsprognosen nach der **GIFPRO-Methode** (Gewerbe- und Industrie-Flächenprognose) werden prozentuale Beschäftigungsanteile der in GE- und GI-Gebieten hauptsächlich tätigen Wirtschaftszweige den planerisch gesicherten Flächen gegenübergestellt. Darauf aufbauend wird unter Zuhilfenahme unterschiedlicher Berechnungsfaktoren für Unternehmensansiedlungen und -verlagerungen ein Bedarf für künftige Flächenausweisungen ermittelt.

Bei der Bedarfsermittlung durch **Trendfortschreibung** werden gewerblich-industrielle Flächeninanspruchnahmen aus einem definierten Vorjahreszeitraum zu Grunde gelegt und der daraus ableitbare Durchschnittswert pro Jahr hochgerechnet.

In Schleswig-Holstein laufen derzeit die Verfahren zur Neuaufstellung der Regionalpläne. Demgemäß waren für den Planungsraum II Größenordnungen der gewerblich-industriellen **Flächenbedarfe für 15 Jahre** zu ermitteln, wobei die **beiden beschriebenen Methoden angewendet** wurden.

Zusätzlich wurden bei den Ergebnissen jeweils **25% für die Wiederverwendung** von „**Altflächen**“ **abgezogen**. Diese entstehen, wenn ein Betrieb auf eine neue Fläche umsiedelt (z.B. wegen Betriebserweiterung) und die frei gewordene Fläche unmittelbar oder nach einem längeren Zeitraum von einem anderen Unternehmen genutzt wird.

Zur Berechnung nach GIFPRO:

Auf Grund der Zusammenarbeit mit Statistik Nord (vgl. Kapitel 2) stehen für die Gewerbe- und Industriegebiete bezogen auf das Jahr 2022 reale Beschäftigungszahlen für alle Wirtschaftszweige zur Verfügung, sodass die – ansonsten verwendete – prozentuale Berücksichtigung ausgewählter Wirtschaftszweige entfällt.

Ausweislich **Tabelle 6** ergibt sich auf dieser Grundlage ein jährlicher Flächenbedarf von rund 36,6 ha. Nach Abzug von 25% für die gewerbliche Wiedernutzung von „Altflächen“ verbleibt ein jährlicher Bedarf von rund 27,5 ha netto. Hochgerechnet auf **15 Jahre** ergibt sich daraus ein **Flächenbedarf** von insgesamt **412,5 ha netto**.

Tabelle 6: Bedarfsermittlung analog GIFPRO

Nettobaupläche für 15 Jahre analog GIFPRO mit exakten Beschäftigungsanteilen; Planungsraum II	
0) Nachrichtlich: Sozialversicherte Beschäftigte (SvB) gesamt	
Wirtschaftszweige	SvB 2022
Landw., Forstw., Fischerei (A)	3.216
Verarbeitendes Gewerbe (C)	28.405
Energieversorgung (D)	2.204
Wasser, Entsorgung, Umweltsch. (E)	2.645
Baugewerbe (F)	17.039
Handel, Instandhaltung Kfz (G 45)	4.705
Großhandel – ohne Kfz (G 46)	12.258
Einzelhandel – ohne Kfz (G 47)	20.712

Verkehr, Lagerei (H)	10.035
Dienstleistungen, alle (I-T)	155.175
Gesamt	256.394
1) Davon SvB in Gewerbe- und Industriegebieten vollständig anzurechnen	
Landw., Forstw., Fischerei (A)	322
Verarbeitendes Gewerbe (C)	24.291
Energieversorgung (D)	1.016
Wasser, Entsorgung, Umweltschäden (E)	1.788
Baugewerbe (F)	8.859
Handel, Instandhaltung Kfz (G 45)	3.279
Großhandel – ohne Kfz (G 46)	10.221
Einzelhandel – ohne Kfz (G 47)	10.275
Verkehr, Lagerei (H)	5.688
Dienstleistungen, alle (I-T)	22.603
Gesamt	88.342
2) Bedarfsberechnung	
Anrechenbare SvB	88.342
GE-/GI-/SO (gewerblich)- planerisch gesicherte Fläche 2022 nach Flächenmonitoring in qm	40.710.000
Fläche geteilt durch anrechenbare SvB = Flächenkennziffer (FKZ)	461
Ansiedlung: Neue Arbeitsplätze 0,2 pro Jahr je 100 Pers. anrechenbare SvB (883 x 0,2)	176,6
Verlagerung: Neue Arbeitsplätze 0,7 pro Jahr je 100 Pers anrechenbare SvB (883 x 0,7)	618,1
Gesamtwert Ansiedlung und Verlagerung	794,7
Gesamtwert x FKZ = Ausgangswert jährlicher Bedarf in qm	366.357
Abzug 25% Verwertung Altflächen in qm	91.589
Bedarf an verfügbaren Nettobauflächen pro Jahr	274.768
in qm in ha gerundet	27,5
Gesamt über 15 Jahre in ha	412,5

Eigene Berechnung BFR und GseProjekte unter Nutzung von Daten des Statistikamts Nord

Zur Berechnung nach Trendfortschreibung:

Im Rahmen der Bedarfsermittlung durch Trendfortschreibung wurden alle gewerblich-industriellen Flächeninanspruchnahmen aus den Jahren 2010 bis 2021 berücksichtigt. Diese sind über das gewerbliche Flächenmonitoring für die Kiel-Region/Neumünster vollständig nachvollziehbar und bilden – anders als die üblicherweise verwendeten Daten der Gutachterausschüsse – die tatsächlichen Veränderungen auf den Flächen ab.

Auf dieser Grundlage ergibt sich zunächst ein gewerblich-industrieller **Flächenbedarf über 15 Jahre** in Höhe von 775,5 ha netto, der sich nach Abzug von 25% für die Wiedernutzung von Altflächen auf **581,6 ha** verringert. **Tabelle 7** zeigt die Flächenverwertung von 2010 bis 2021 nach Städten und Kreisen; **Karte 5** illustriert die Verteilung der Flächeninanspruchnahmen im Raum.

Tabelle 7: Bedarfsermittlung nach Trendfortschreibung

Bedarf an Nettobauplächen für 15 Jahre gemäß Trendfortschreibung; Planungsraum II		
Stadt/Kreis	Verwertung pro Jahr 2010-2021 in ha	Fortschreibung Vermarktung über 15 Jahre
Kiel	4,9	73,5
Neumünster	14,4	216,0
Kreis Plön	4,4	66,0
Kreis Rendsburg-Eckernförde	28,0	420,0
Vermarktung 2010-2021; Durchschnitt pro Jahr	51,7	775,5
Abzug 25% für anteilige Wiederverwertung von Altflächen		193,9
Bedarf über 15 Jahre		581,6

Eigene Berechnung BFR und GseProjekte

Im Ergebnis dieser Berechnungen stehen somit den derzeit auf FNP-Ebene planerisch gesicherten Flächenpotenzialen von rund 327 ha netto Prognosen zur Bedarfsermittlung für 15 Jahre in Höhe von rund 412 ha netto nach GIFPRO und 581 ha netto nach Trendfortschreibung gegenüber.

Im Einvernehmen mit der Auftraggeberschaft wurde entschieden, für den arbeitstechnisch folgenden Prozess zur Auswahl zusätzlicher Flächenpotenziale das Ergebnis der Trendfortschreibung zu Grunde zu legen.

Dafür gibt es folgende Gründe:

Rund 110 ha oder gut **33% der Potenzialflächen sind mit schwerwiegenden Nutzungseinschränkungen** belastet. Auch langfristig **wird nur ein geringer Teil dieser Areale mobilisierbar sein.**

Darüber hinaus zeigen die Ergebnisse aus Kapitel 2, dass die **Beschäftigungsanteile** der Unternehmen, die in den Gewerbe- und Industriearealen tätig sind, **signifikant unterhalb der** entsprechenden Anteile an den **Unternehmensumsätzen** liegen, die ihrerseits Grundlage der kommunalen Gewerbesteuererinnahmen sind. Eine primär **beschäftigungsbasierte Bedarfsermittlung kann diesen Faktoren nicht gerecht werden.**

Im Rahmen des GEFEK I aus dem Jahr 2016 wurde für eine Bedarfsermittlung für 10 Jahre ein Mittelwert aus beiden Prognosemodellen zu Grunde gelegt. Vor dem Hintergrund der erfolgreichen Wirtschaftsentwicklung wurde der auf diese Weise ermittelte Wert bereits im Jahr 2021 erreicht.

Unter Anrechnung der bereits planerisch gesicherten Flächen ergibt sich damit ausweislich **Tabelle 8** ein **Zusatzbedarf von rund 255 ha netto über 15 Jahre.** Allerdings sollte insbesondere bei künftig neu auszuweisenden Flächen verstärkt auf eine flächensparende Nutzung der Areale geachtet werden.

Tabelle 8: Zusatzbedarf an gewerblich-industriellen Bauflächen im Planungsraum II

Zusatzbedarf über 15 Jahre	ha netto
Errechneter Gesamtbedarf	582
Abzüglich aktuell planerisch gesicherter Potenziale	-327
Bedarf an neu auszuweisenden Flächen nach Abgleich Prognose und Bestand	255

Eigene Erhebung BFR und GseProjekte

4. Identifizierung zusätzlicher Flächenpotenziale

Eine **vorausschauende Angebotsplanung unterliegt wirtschaftsstrukturellen Rahmenbedingungen**, die teils regionalspezifisch, vor allem aber gesamtwirtschaftlich bedingt sind. Für den Planungsraum II Schleswig-Holstein bedeutet das:

Die Städte Kiel und Neumünster verfügen nur noch über begrenzte Potenziale, können aber keine neuen Flächen ausweisen.

Von der Flächennutzung und Unternehmensumsätzen wie auch von der Flächennachfrageseite sind die **prägenden Wirtschaftszweige** in den Gewerbe- und Industrieflächen der Region das „Verarbeitende Gewerbe“, die Bereiche Großhandel/Verkehr und Lagerei sowie Dienstleistungen aller Art.

Allerdings **erweitern sich** die klassischen **Nachfragestrukturen um neue Produktions- und Dienstleistungsbereiche** wie Energieerzeugung (Elektrolyseure, Batteriespeicher) sowie Rechenzentren und Wehrtechnik (einschließlich Folgewirkungen z. B. für Fahrzeugbau und elektrische Ausrüstungen).

Sowohl die bislang prägenden Wirtschaftsbereiche wie auch die neuen Nachfragestrukturen führen **zu erheblichen Bedarfen an großen Flächen, die für verkehrsintensive und emittierende Tätigkeiten** geeignet sind.

Das **Thema Energie ist von erheblicher Bedeutung**. Dies gilt für alle Wirtschaftszweige und alle energiebezogenen Bereiche von der Erzeugung über Distribution und Speicherung bis hin zum Verbrauch. Wenn es gelingt, die Produktion von Strom aus erneuerbaren Energieträgern für die Gewerbe- und Industriegebiete verfügbar zu machen, dann entsteht ein erheblicher Standortvorteil.

Für Unternehmen mit hohem Strombedarf ist grundsätzlich die **Nähe zu Umspannwerken** attraktiv. Das gilt für den Betrieb von Rechenzentren und die Erzeugung von Wasserstoff, aber auch für eine Reihe industrieller Prozesse.

Darüber hinaus entstehen **neue Nachfrageprofile** aus vielfältigen Wirtschaftszweigen für Flächen, die direkt am Standort oder im unmittelbaren Umfeld Möglichkeiten zur **Eigenerzeugung** (Freiflächenphotovoltaik, Windkraft) und zur **Speicherung von Energie** bieten.

Grundsätzlich trägt damit eine **standortbezogene Verfügbarkeit** von „grünen Steckdosen“ erheblich zur Verwertbarkeit von Angebotsflächen bei.

Insbesondere **große Unternehmen entwickeln** zunehmend eigene **Resilienzstrategien** für ihre aktuellen und potenziellen Standorte, weil die umweltbezogenen Rahmenbedingungen ihrer Tätigkeit relevant für die Kosten von Industrieversicherungen und Bankdarlehen sind oder gesetzliche Rahmenbedingungen dies erfordern. Diese Strategien beziehen sich nicht nur auf die Liefer- und Produktionsprozesse, sondern auch auf die Energieerzeugung sowie die Qualität der Umweltbeschaffenheit am Standort (Luft, Boden, Wasser, Klima).

Die genannten Faktoren bilden den qualitativen Unterbau für den Auswahlprozess zur Identifizierung zusätzlicher Potenzialflächen im Planungsraum II. Es geht also nicht um eine reine Bedarfsabschätzung aus kommunaler Sicht. **Ziel ist es vielmehr, bereits bei der Flächenauswahl (Abschnitt 4.1) Aspekte der Nachhaltigkeit – Ressourcenschonung, Energieeffizienz, Nutzungsintensität – in den Blick zu nehmen.**

4.1 Auswahl zusätzlicher Flächenpotenziale

Vor dem Hintergrund der eingangs Kapitel 4 dargelegten wirtschaftsstrukturellen Rahmenbedingungen und parallel zur Neuaufstellung des Regionalplans hat der Planungsdialo g Kiel-Region & Neumünster im **November 2023 die Kommunen und Ämter aufgerufen**, zur Erarbeitung des GEFEK 2.0 „**regional- oder überregional bedeutsame Potenzialflächen zu melden** (...). Gemeldet werden sollen nur Flächen ab 5 ha, die bislang nicht in den Flächennutzungsplänen enthalten sind, für die es aber bereits Vorüberlegungen, Vorplanungen und/oder vorbereitende Beschlüsse gibt. Dazu gehören auch entsprechende Flächen, die von Seiten der Kommunen bereits in Stellungnahmen zum Entwurf des Regionalplans benannt wurden.“

Grundsätzliches **Ziel** dieser Vorgehensweise ist es, über ein **regional abgestimmtes, qualitativ orientiertes Konzept zur gewerblich-industriellen Flächenentwicklung** die interkommunale Zusammenarbeit im Planungsraum II zu intensivieren und zugleich die Position der Region in der Diskussion mit der Landesplanung zu stärken.

Gemeinden, die keine Siedlungsschwerpunkte sind, können nach dem Landesentwicklungsplan 2021 für ortsangemessene Betriebe eigenständig Flächenvorsorge treffen. Der Fokus des Gutachtens liegt daher auf dem überörtlichen und überregionalen Bedarf.

Zur **Eignungsbewertung** der Flächen wurde im Benehmen mit der Landesplanung ein **Kriterienraster** entwickelt, anhand dessen die Prüfung der vorgeschlagenen Flächen erfolgte. Das Kriterienraster verbindet die rechtlichen Rahmenbedingungen zur Planung von Gewerbe-

und Industriegebieten mit den beschriebenen wirtschaftsstrukturellen Rahmenbedingungen und ist darauf ausgerichtet, bereits bei der Flächenauswahl ressourcenschonende und effizienzfördernde Aspekte einzubeziehen.

Tabelle 10 zeigt die **zehn Bewertungskriterien**, die sich an **den rechtlichen und faktischen Rahmenbedingungen orientieren** und nach denen jede vorgeschlagene Fläche abgeprüft wurde.

Tabelle 10: Bewertungskriterien zur Prüfung der vorgeschlagenen Flächen

Bewertungskriterien
Lage an den Landesentwicklungsachsen: Entfernung der Fläche in Bezug zu den Landesentwicklungsachsen, die für eine Siedlungsentwicklung Priorität haben.
Lage im zentralörtlichen System: Benennung der Kategorie der Landesplanung, dem die Kommune zugehört. Je Kategorie ist eine unterschiedliche Intensität der Siedlungsentwicklung vorgesehen.
Siedlungszusammenhang: Beurteilung, ob die geplante Siedlungsfläche an eine bereits bestehende Siedlung grenzt. Maßgabe ist es, Siedlungsentwicklungen auf vorhandene Infrastruktur zu beschränken, im Freiraum ein ökologisch wirksames Verbundsystem zu erhalten, den Flächenverbrauch zu minimieren und Zerschneidungen bzw. Zersiedelung zu vermeiden.
Ökologische Rahmenbedingungen: Benennung der naturräumlichen Besonderheiten auf der Fläche, insbesondere von herausragenden Qualitäten und Schutzwürdigkeiten.
Anbindung an den überörtlichen Verkehr: Beurteilung, inwieweit die geplante Entwicklung an den überörtlichen Verkehr angebunden ist.
Anbindung an „grüne Steckdosen“: Beurteilung, inwieweit die geplante Entwicklung an Energieinfrastruktur wie Stromerzeugungsanlagen oder Transformatorstationen liegt.
Nutzungsrestriktionen: Beurteilung, ob es auf der Fläche nennenswerte Restriktionen beispielsweise im Bezug zur Erschließung, der Boden- und Baugrundaufbereitung, den naturräumlichen und topographischen Gegebenheiten gibt, die der Entwicklung der Fläche maßgeblich entgegenstehen.
Eignung (GE/GI; lokaler oder regionaler Bedarf): Beurteilung, für welche zukünftige wirtschaftliche Nutzung und Unternehmenszielgruppe sich die Fläche eignet.
Verfügbarkeit: Einschätzung, ob und wann die Fläche dem Markt tatsächlich zur Verfügung stehen könnte.
Größe netto: Einschätzung der insgesamt auf der Fläche vorhandenen Nettobaufläche als Betriebsfläche für ansiedlungswillige Unternehmen

Eigene Darstellung BFR und GseProjekte

Zur Verdichtung der Informationen haben die Gutachter bei allen vorgeschlagenen Flächen detaillierte **Gespräche** mit Kreisverwaltungen, Ämtern und Kommunen geführt. Nach Abschluss der Prüfung wurden die vorgeschlagenen Flächen jeweils individuell einer von **drei Bewertungskategorien** zugeordnet, die in **Tabelle 11** dargestellt sind.

Tabelle 11: Bewertungskategorien zur Eignung der geprüften Flächen

Bewertungskategorien	
Geeignet	Fläche wird den Prüfkriterien vollständig oder weitestgehend gerecht; Nutzungsziele und Größenordnung sind nachvollziehbar.
Nicht entscheidungsreif	Alternativprüfung nicht nachvollziehbar oder ausstehend; andere Nutzungsart vorhanden oder möglich; Größenordnung im Verhältnis zu Nutzungsziel und/oder teilregionaler Bedarfslage nicht nachvollziehbar.
Nicht geeignet	Fläche wird den Prüfkriterien nicht oder nur in geringem Umfang gerecht.

BFR und GseProjekte

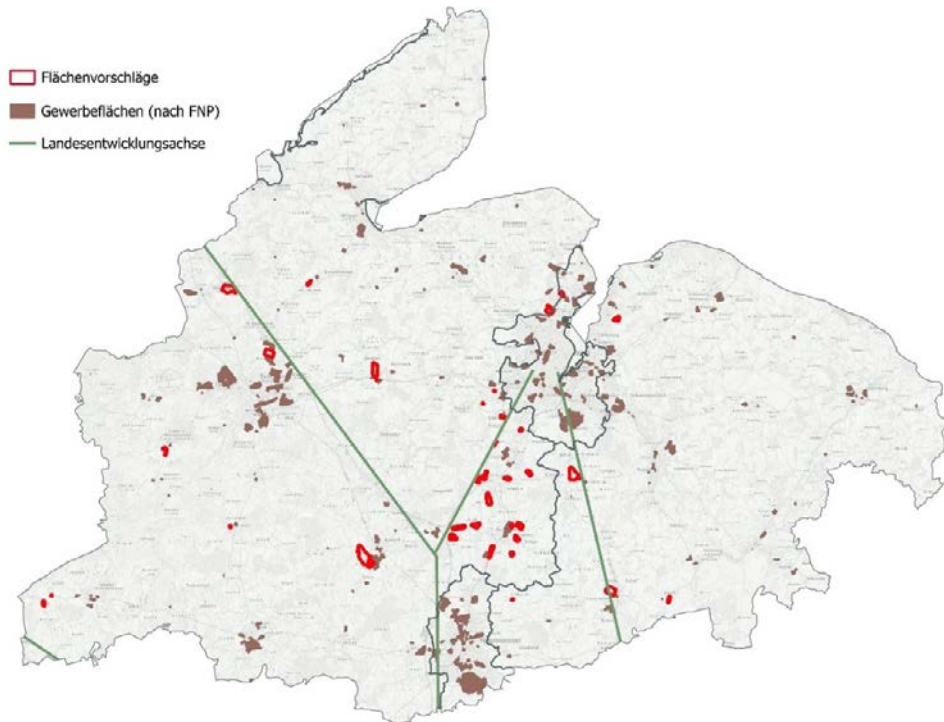
Bis einschließlich August 2025 haben die Kommunen und Ämter **insgesamt 43 Flächenvorschläge** eingereicht. Die Städte Kiel und Neumünster konnten keine Flächen melden. Im Zuge der Eignungsprüfung wurden auch gemeldete Areale unterhalb von 5 ha bewertet. **Tabelle 12** zeigt die Anzahl und Größenordnung der gemeldeten Flächen für die Teilbereiche des Planungsraums II. **Karte 5** illustriert die Lage der Flächenvorschläge im Raum.

Tabelle 12: Von Seiten der Ämter und Kommunen vorgeschlagene Flächen

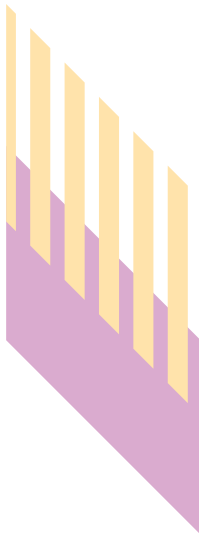
43 geprüfte Flächenvorschläge (Kiel und Neumünster können keine neuen Flächen ausweisen)		
Teilräume	ha brutto	Anzahl
Ordnungsraum Kiel – Teil Kreis Plön	106,9	3
Übriger Kreis Plön	73,7	3
Ordnungsraum Kiel – Teil Kreis Rendsburg-Eckernförde	262,8	21
Stadt-Umland-Rendsburg	51,2	1
Übriger Kreis Rendsburg-Eckernförde	422,2	15
Gesamt	916,8	43

Eigene Erhebung BFR und GseProjekte

Karte 5: Lage der Flächenvorschläge im Planungsraum II



Eigene Darstellung BFR und GseProjekte



Mit Abschluss des Prüfverfahrens im September 2025 werden **16 Flächen mit 254 ha** brutto als „**nicht geeignet**“ eingestuft (**Tabelle 11**). Hier handelt es sich um Flächen, bei denen bereits auf der obenstehenden Karte erkennbar ist, dass sie nicht an bestehende Siedlungsräume angrenzen und/oder weitab von den Landesentwicklungsachsen liegen. Weitere 3 Vorschläge mit 29 ha brutto wurden im Verlauf des Erörterungsprozesses zurückgezogen.

Tabelle 13: Nicht geeignete und zurückgezogene Flächenvorschläge

16 als „nicht geeignet“ identifizierte Potenziale	
Teilräume	ha brutto
Ordnungsraum Kiel – Teil Kreis Plön	18
Übriger Kreis Plön	10,7
Ordnungsraum Kiel – Teil Kreis Rendsburg- Eckernförde	88,7
Stadt-Umland-Rendsburg	0
Übriger Kreis Rendsburg-Eckernförde	136,4
Gesamt	253,8
Zurückgezogen (3)	29,1

Eigene Erhebung BFR und GseProjekte

Insgesamt **9 Flächen mit 165,5 ha** netto sind als „**nicht entscheidungsreif**“ einzustufen (**Tabelle 12**). Für diese Areale gilt, dass zunächst die Entwicklung von anderen Flächen im weiteren Umfeld abzuwarten ist, eine äußere Erschließung noch nicht vorhanden bzw. unzureichend ist oder Diskussionen über konkurrierende Nutzungsziele geführt werden.

Tabelle 14: Nicht entscheidungsreife Flächenvorschläge

9 als „nicht entscheidungsreif“ identifizierte Potenziale	
Teilräume	ha netto
Ordnungsraum Kiel – Teil Kreis Plön	0
Übriger Kreis Plön	2
Ordnungsraum Kiel - Teil Kreis Rendsburg- Eckernförde	59,5
Stadt-Umland-Rendsburg	0
Übriger Kreis Rendsburg-Eckernförde	110
Gesamt	165,5

Eigene Erhebung BFR und GseProjekte

Entsprechend den wirtschaftsstrukturellen Rahmenbedingungen, den Zielen der Flächenentwicklung und den Prüfkriterien können **15 der 43 vorgeschlagenen Areale** mit zusammen rund **313 ha netto** als „für eine gewerbliche Entwicklung geeignet“ identifiziert werden.

Sie sind damit in ihrer Gesamtheit als **Positionierung der Region im laufenden Regionalplanverfahren** zu verstehen. Der „Zwischenbericht 2024“ wurde mit den bis dahin ausgewählten Entwicklungsflächen im Oktober 2024 als Fachbeitrag in den Neuaufstellungsprozess des Regionalplans eingereicht.

Es handelt sich ausschließlich um Areale, die an Entwicklungsachsen liegen, an Siedlungsräume anschließen oder vorhandene Gewerbegebiete erweitern. Frei im Raum liegende Areale wurden im breiten Konsens ebenso ausgeschlossen wie Flächenvorschläge, die erhebliche Eingriffe in wertvolle Naturbereiche zur Folge gehabt hätten. Auf mindestens sieben der ausgewählten Flächen soll es eine interkommunale Zusammenarbeit geben.

Ob und ggfs. wann für diese Flächen im Rahmen der kommunalen Planungshoheit konkrete Planungsschritte eingeleitet werden, ist zunächst von den Entscheidungen der Regionalplanung, im Weiteren aber auch von gesamtwirtschaftlichen Entwicklungen und regionalen Nachfrageperspektiven abhängig. Deshalb ist es vertretbar, dass die Gesamtgröße der „Entwicklungsflächen“ den ermittelten Bedarf von 255 ha netto (vgl. Abschnitt 3.2) um rund 58 ha netto überschreitet.

Tabelle 13 zeigt die **Verteilung der 15 „Entwicklungsflächen“ auf die Teilräume** im Planungsraum II. Insgesamt 5 Flächen umfassen 40 bis 70 ha netto; 4 Areale liegen zwischen 12 und 22 ha netto und 6 sind kleiner als 10 ha netto.

Tabelle 15: Zur Entwicklung geeignete Flächen

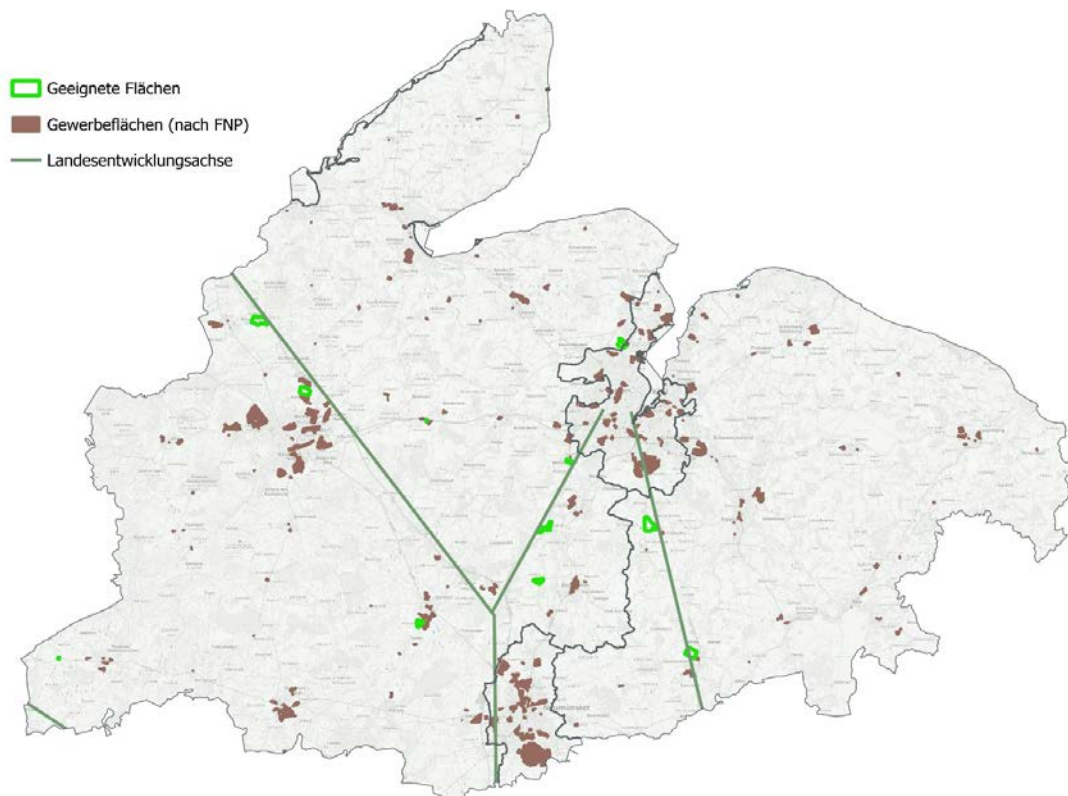
15 als „geeignet“ identifizierte Potenziale		
Teilräume	ha netto	Anzahl
Ordnungsraum Kiel – Teil Kreis Plön	70	2
Übriger Kreis Plön	50	1
Ordnungsraum Kiel – Teil Kreis Rendsburg-Eckernförde	48	6
Stadt-Umland-Rendsburg	40	1
Übriger Kreis Rendsburg-Eckernförde	104,7	5
Gesamt	312,7	15

Eigene Erhebung BFR und GseProjekte

4.2 Die Entwicklungsflächen im Überblick

Karte 6 veranschaulicht die Lage der **15 Entwicklungsflächen** im Raum. Es ist deutlich erkennbar, dass sich die ausgewählten Areale **schwerpunktmäßig an den Landesentwicklungsachsen** orientieren, unmittelbar **an Siedlungsräume angrenzen** und/oder eine **Erweiterung vorhandener Gewerbe- bzw. Industriegebiete** darstellen.

Karte 5: Lage der identifizierten Entwicklungsflächen im Planungsraum II



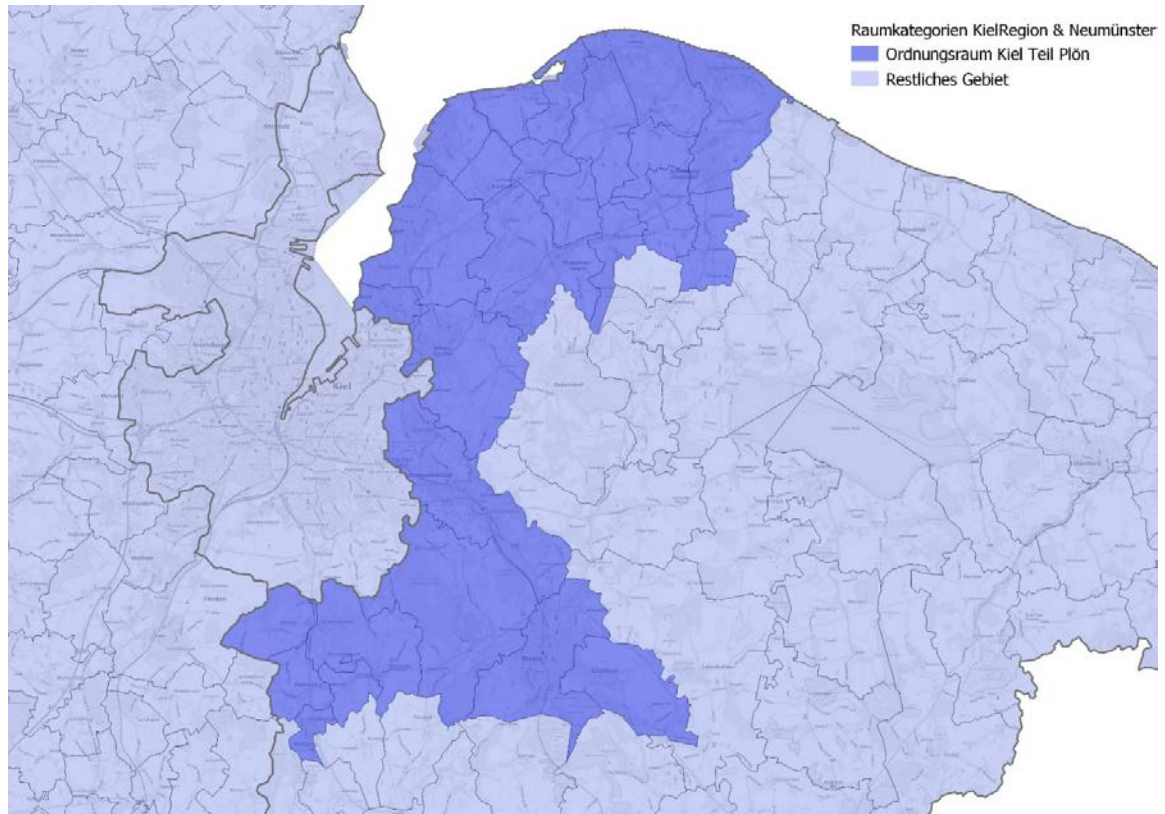
Eigene Darstellung BFR und GseProjekte

In den folgenden Abschnitten 4.3.1 bis 4.3.5 sind die 15 Entwicklungsflächen detailliert dargestellt und den Teilräumen des Planungsraums II zugeordnet.

4.2.1 Ordnungsraum Kiel – Teil Kreis Plön

Der „Ordnungsraum Kiel – Teil Kreis Plön“ ist ein Teilraum des Ordnungsraums Kiel“ und umfasst 26 Kommunen (**Karte 7**).

Karte 6: Ordnungsraum Kiel – Teil Kreis Plön



Eigene Darstellung BFR und GseProjekte

ID 38, ID 44 Ordnungsraum Kiel, Teil Kreis Plön, Barkauer Land

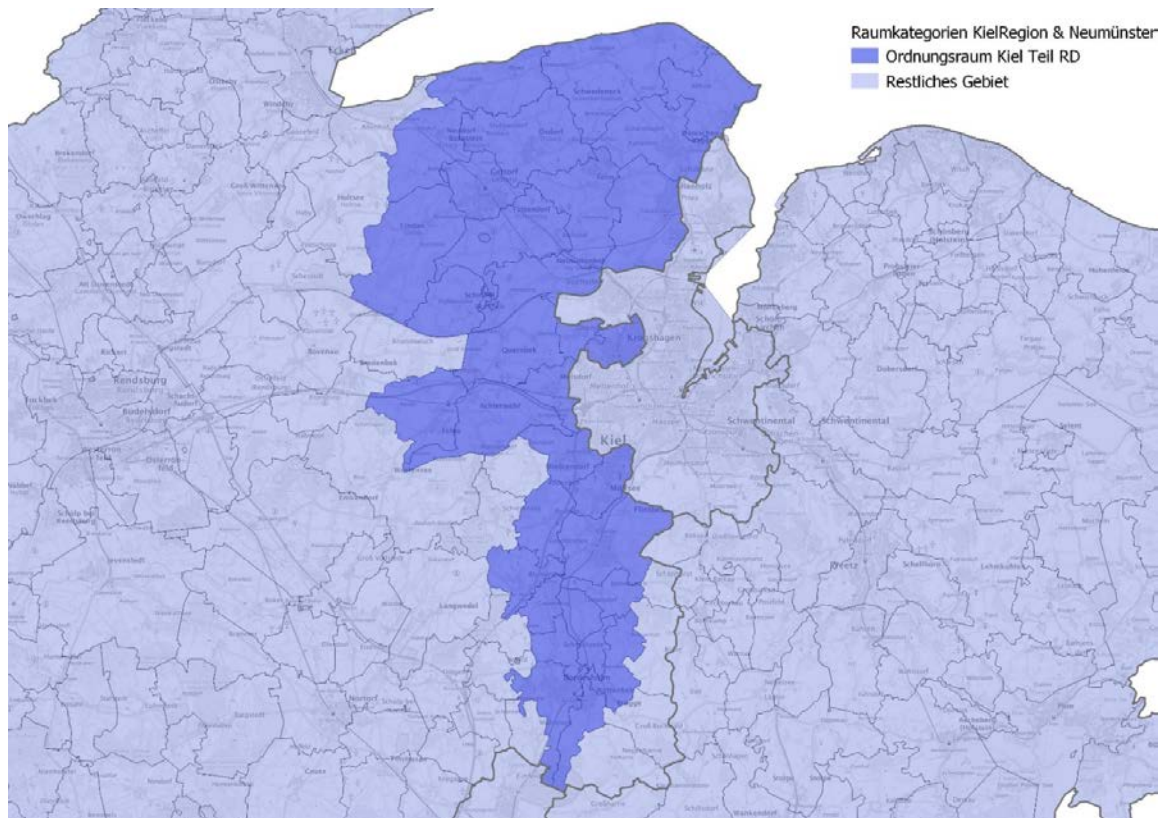


Flächengröße brutto/netto	89 ha brutto / 70 ha netto (2 zusammenhängende Teilflächen)
Lage an den Landesentwicklungsachsen	Der Standort liegt an der Landesentwicklungsachse B 404/A21
Lage im zentralörtlichen System	Der Standort liegt nahe am Oberzentrum Kiel in den Gemeinden Großbarkau, Klein Barkau und Honigsee. Eine zentralörtliche Einstufung liegt nicht vor.
Siedlungszusammenhang	Der Standort liegt im Freiraum, ein Siedlungszusammenhang ist nicht gegeben
Ökologische Rahmenbedingungen	Landschaftsrahmenplan: keine Darstellung Regionalplan: keine Darstellung Regionalplanentwurf 2023: keine Darstellung
Anbindung an den überörtlichen Verkehr	Direkte Anbindung an die B 404, zukünftige BAB
Anbindung an Energieinfrastruktur	Keine naheliegende Potenzialfläche für Windenergie, aber PV-Anlagen an der B 404 bzw. der künftigen Autobahn möglich
Sonstige Restriktionen	Nicht bekannt
Verfügbarkeit	Zum großen Teil gegeben
Bewertung: Für Entwicklung geeignet	Die Flächen sind als Gewerbefläche für den regionalen und überregionalen Bedarf im Ordnungsraum Kiel geeignet. Eine Kooperation mit dem Oberzentrum Kiel ist sinnvoll.

4.2.2 Ordnungsraum Kiel – Teil Kreis Rendsburg-Eckernförde

Der „Ordnungsraum Kiel – Teil Kreis Rendsburg-Eckernförde“ ist ein Teilraum des Ordnungsraums Kiel und umfasst 32 Kommunen (**Karte 7**).

Karte 7: Ordnungsraum Kiel – Kreis Rendsburg-Eckernförde



Eigene Darstellung BFR und GseProjekte

ID 10, Ordnungsraum Kiel, Teil Kreis Rendsburg-Eckernförde, Blumenthal Nord



Flächengröße brutto/netto	8,5 ha brutto / 7 ha netto
Lage an den Landesentwicklungsachsen	Der Standort liegt an der Landesentwicklungsachse A 215
Lage im zentralörtlichen System	Der Standort liegt in der Gemeinde Blumenthal. Eine zentralörtliche Einstufung liegt nicht vor. Der Standort ist im Ortsentwicklungskonzept (OEK) enthalten. Die Gemeinde beabsichtigt interkommunale Kooperation mit Rodenbek, Schierensee, Böhnhusen, Flintbek, Molfsee.
Siedlungszusammenhang	gegeben
Ökologische Rahmenbedingungen	Landschaftsrahmenplan: Gebiet mit besonderer Erholungseignung, Wasserschutzgebiet Regionalplan: regionaler Grünzug, Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz. Regionalplanentwurf 2023: regionaler Grünzug, Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz
Anbindung an den überörtlichen Verkehr	Direkte Anbindung an die A 215
Anbindung an Energieinfrastruktur	Keine naheliegende Potenzialfläche für Windenergie, aber PV-Anlagen an der A 215 möglich
Sonstige Restriktionen	Nicht bekannt
Verfügbarkeit	gegeben
Bewertung: Für Entwicklung geeignet	Die Fläche ist als Gewerbefläche für den überörtlichen Bedarf im Ordnungsraum Kiel geeignet. Die angestrebten Kooperationen rechtfertigen die vorgesehene Größenordnung.

ID 11, Ordnungsraum Kiel, Teil Kreis Rendsburg-Eckernförde, Blumenthal Mitte



Flächengröße brutto/netto	3,8 ha brutto / 3 ha netto
Lage an den Landesentwicklungsachsen	Der Standort liegt an der Landesentwicklungsachse A 215
Lage im zentralörtlichen System	Der Standort liegt in der Gemeinde Blumenthal. Eine zentralörtliche Einstufung liegt nicht vor. Der Standort ist im Ortsentwicklungskonzept (OEK) enthalten. Die Gemeinde beabsichtigt interkommunale Kooperation mit Rodenbek, Schierensee, Bönnhusen, Flintbek, Molfsee.
Siedlungszusammenhang	gegeben
Ökologische Rahmenbedingungen	Landschaftsrahmenplan: Gebiet mit besonderer Erholungseignung, Wasserschutzgebiet Regionalplan: teilw. regionaler Grünzug, Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz. Regionalplanentwurf 2023: teilw. regionaler Grünzug, Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz
Anbindung an den überörtlichen Verkehr	Direkte Anbindung an die A 215
Anbindung an Energieinfrastruktur	Keine naheliegende Potenzialfläche für Windenergie, aber PV-Anlagen an der A 215 möglich
Sonstige Restriktionen	Nicht bekannt
Verfügbarkeit	gegeben
Bewertung: Für Entwicklung geeignet	Die Fläche ist als Gewerbefläche für den örtlichen Bedarf im Ordnungsraum Kiel geeignet. Die angestrebten Kooperationen unterstützen den Standort.

ID 9, Ordnungsraum Kiel, Teil Kreis Rendsburg-Eckernförde, Blumenthal – östlich A215



Flächengröße brutto/netto	17 ha brutto / 12 ha netto
Lage an den Landesentwicklungsachsen	Der Standort liegt an der Landesentwicklungsachse
Lage im zentralörtlichen System	Der Standort liegt in der Gemeinde Blumenthal. Eine zentralörtliche Einstufung liegt nicht vor. Der Standort ist im Ortsentwicklungskonzept (OEK) enthalten. Die Gemeinde beabsichtigt interkommunale Kooperation mit allen Kommunen des Amtes Eidertal.
Siedlungszusammenhang	Nicht gegeben
Ökologische Rahmenbedingungen	Landschaftsrahmenplan: Gebiet mit besonderer Erholungseignung, Wasserschutzgebiet Regionalplan: keine Darstellung Regionalplanentwurf 2023: regionaler Grünzug
Anbindung an den überörtlichen Verkehr	Direkte Anbindung an den überörtlichen Verkehr (A 215)
Anbindung an Energieinfrastruktur	Zwei Windenergieanlagen werden in unmittelbarer Nähe gebaut, für PV-Anlagen südwestlich entlang der A 215 ist der Bauantrag gestellt
Sonstige Restriktionen	Nicht bekannt
Verfügbarkeit	gegeben
Bewertung: Für Entwicklung geeignet	Die Entwicklung der Fläche ist als Gewerbefläche für den überregionalen Bedarf geeignet. Der neue Siedlungsansatz im Freiraum ist aufgrund der besonderen Lage zwischen zwei Verkehrsinfrastrukturen (A215 und L318) und der geplanten Siedlungsentwicklung westlich der A215 hinnehmbar.

ID 12, Ordnungsraum Kiel, Teil Kreis Rendsburg-Eckernförde, Mielkendorf - westlich A215



Flächengröße brutto/netto	5 ha brutto / 4 ha netto
Lage an den Landesentwicklungsachsen	Der Standort liegt an der Landesentwicklungsachse A 215
Lage im zentralörtlichen System	Der Standort liegt in der Gemeinde Mielkendorf. Eine zentralörtliche Einstufung liegt nicht vor. Der Standort ist im Ortsentwicklungskonzept (OEK) enthalten.
Siedlungszusammenhang	gegeben
Ökologische Rahmenbedingungen	Landschaftsrahmenplan: Gebiet mit besonderer Erholungseignung, Wasserschutzgebiet, Knicklandschaften Regionalplan: teilw. regionaler Grünzug, Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz; Regionalplanentwurf 2023: teilw. regionaler Grünzug, Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz
Anbindung an den überörtlichen Verkehr	Keine direkte Anbindung an den überörtlichen Verkehr. Ortsdurchfahrten Mielkendorf und z.B. Molfsee oder Achterwehr
Anbindung an Energieinfrastruktur	Keine naheliegende Potenzialfläche für Windenergie, aber PV-Anlagen an der A 215 möglich
Sonstige Restriktionen	Nicht bekannt
Verfügbarkeit	gegeben
Bewertung: Für Entwicklung geeignet	Die Fläche ist als Gewerbefläche für den örtlichen Bedarf im Ordnungsraum Kiel geeignet.

ID 13, Ordnungsraum Kiel, Teil Kreis Rendsburg-Eckernförde, Mielkendorf - östlich A215



Flächengröße brutto/netto	4,3 ha brutto / 4 ha netto
Lage an den Landesentwicklungsachsen	Der Standort liegt an der Landesentwicklungsachse A 215
Lage im zentralörtlichen System	Der Standort liegt in der Gemeinde Mielkendorf. Eine zentralörtliche Einstufung liegt nicht vor. Der Standort ist im Ortsentwicklungskonzept (OEK) enthalten.
Siedlungszusammenhang	gegeben
Ökologische Rahmenbedingungen	Landschaftsrahmenplan: Gebiet mit besonderer Erholungseignung, Landschaftsschutzgebiet, Wasserschutzgebiet, Knicklandschaften Regionalplan: teilw. regionaler Grünzug, Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz Regionalplanentwurf 2023: teilw. regionaler Grünzug, Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz
Anbindung an den überörtlichen Verkehr	Keine direkte Anbindung an den überörtlichen Verkehr. Ortsdurchfahrten Mielkendorf und z.B. Molfsee oder Achterwehr
Anbindung an Energieinfrastruktur	Keine naheliegende Potenzialfläche für Windenergie, aber PV Anlagen an der A 215 möglich
Sonstige Restriktionen	Nicht bekannt
Verfügbarkeit	gegeben
Bewertung: Für Entwicklung geeignet	Die Fläche ist als Gewerbefläche für den örtlichen und überörtlichen Bedarf im Ordnungsraum Kiel geeignet, wenn Kooperationen für eine interkommunale Entwicklung die Größenordnung rechtfertigen.

ID 46, Ordnungsraum Kiel, Teil Kreis Rendsburg-Eckernförde, Altenholz – Am Kanal (Erweiterung)

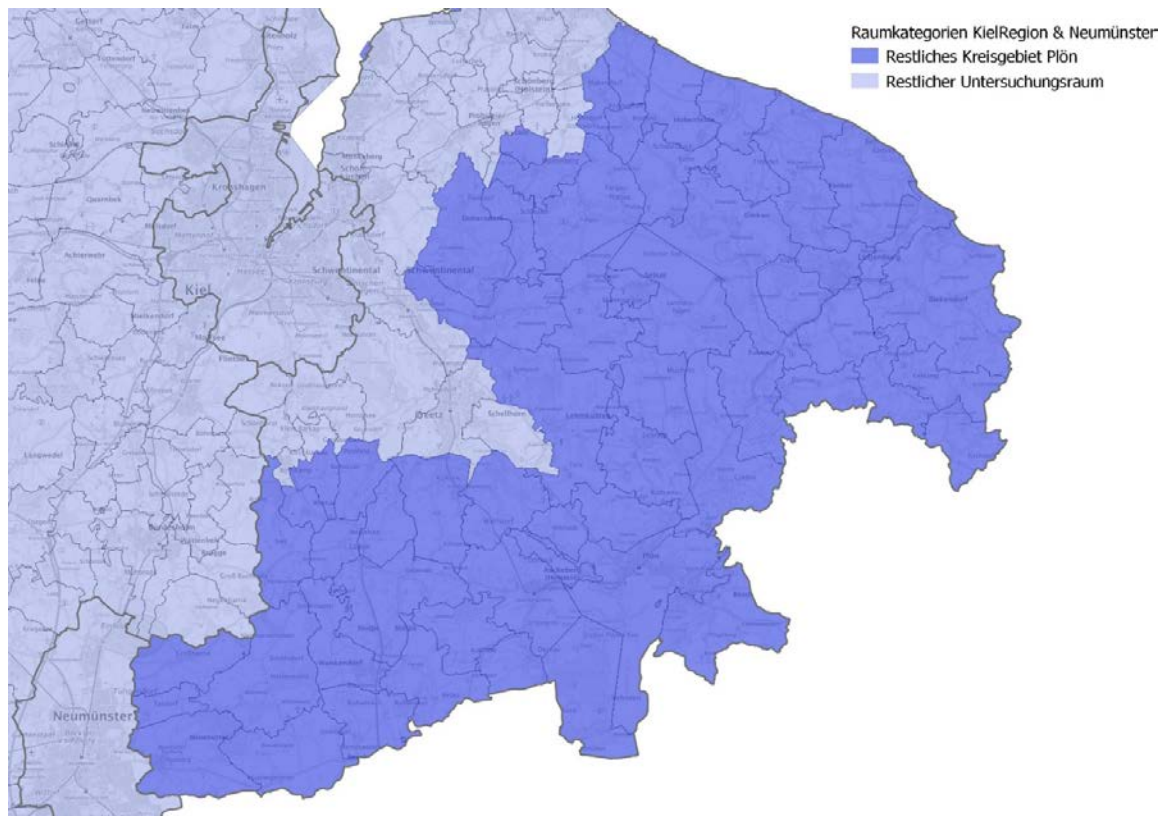


Flächengröße brutto/netto	33 ha brutto / 18 ha netto
Lage an den Landesentwicklungsachsen	Der Standort liegt nicht an der Landesentwicklungsachse
Lage im zentralörtlichen System	Der Standort liegt in der Gemeinde Altenholz, einem Stadtrandkern 2.Ordnung.
Siedlungszusammenhang	Gegeben
Ökologische Rahmenbedingungen	Die Fläche ist teilweise eine Brache (als Schießplatz vorgenutzt) Landschaftsrahmenplan: teilw. Wasserschutzgebiet Regionalplan: Siedlungsachse Regionalplanentwurf 2023: Siedlungsachse (teilw. Siedlungsachsenaußengrenze), teilweise Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz, teilweise baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet
Anbindung an den überörtlichen Verkehr	Direkte Anbindung an den überörtlichen Verkehr
Anbindung an Energieinfrastruktur	Eine Windkraftanlage und eine PV-Anlage befinden sich 1,2 km nordwestlich
Sonstige Restriktionen	Teilw. Kampfmittelräumung (erfolgt durch den Eigentümer)
Verfügbarkeit	gegeben
Bewertung: Für Entwicklung geeignet	Die Entwicklung der Fläche (teilw. Brachfläche) ist als Gewerbefläche für den örtlichen und überörtlichen Bedarf geeignet.

4.2.3 Übriges Kreisgebiet Plön

Zum „übrigen Kreisgebiet Plön“ gehören alle 59 Kommunen, die nicht in den „Ordnungsraum Kiel – Kreis Plön“ fallen (**Karte 8**).

Karte 8: Übriges Kreisgebiet Plön



Eigene Darstellung BFR und GseProjekte

ID 1, Kreis Plön, Stolpe/Wankendorf

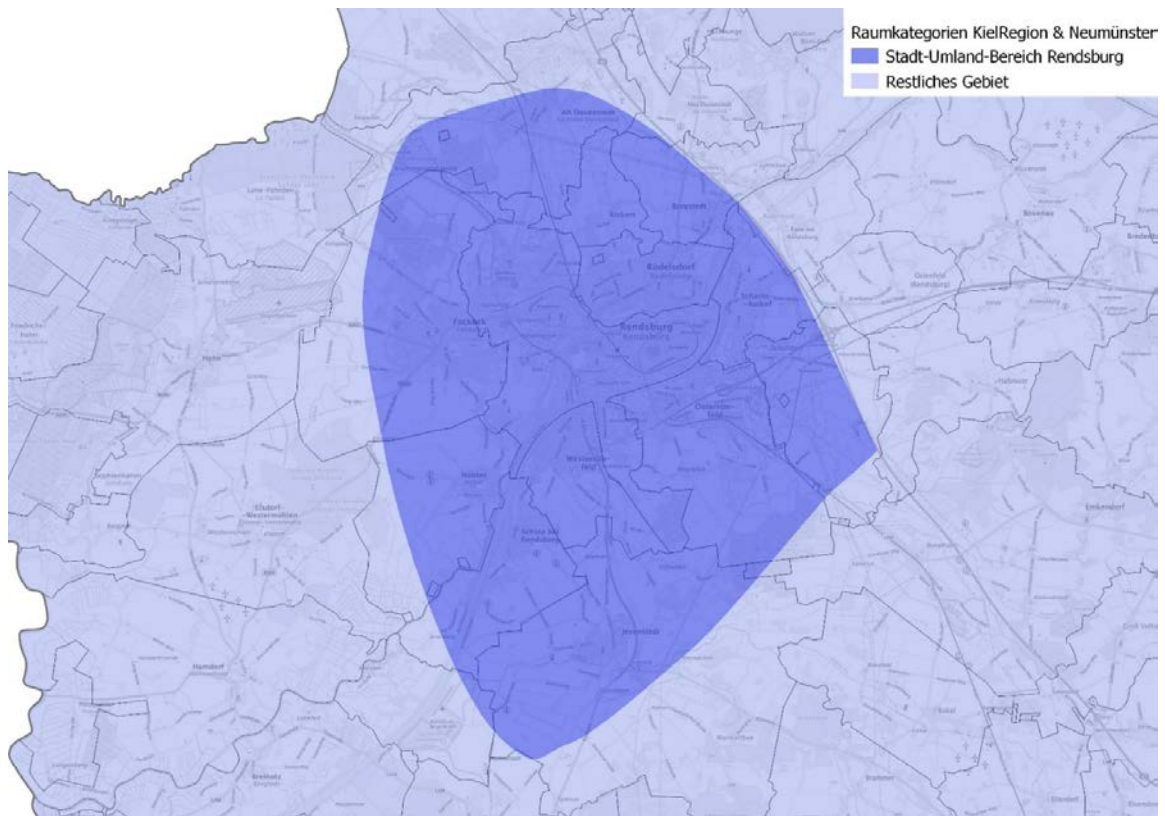


Flächengröße brutto/netto	60 ha brutto / 50 ha netto
Lage an den Landesentwicklungsachsen	Der Standort liegt an der Landesentwicklungsachse A 21, Anschlussstelle Stolpe
Lage im zentralörtlichen System	Der Standort liegt in den Gemeinden Stolpe und Wankendorf. Wankendorf ist ein ländlicher Zentralort.
Siedlungszusammenhang	Gegeben
Ökologische Rahmenbedingungen	Landschaftsrahmenplan: Wiesenvogelbrutgebiet Regionalplan: Vorbehaltsgebiet Tourismus Erholung Regionalplanentwurf 2023: Teilw. baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet
Anbindung an den überörtlichen Verkehr	Direkte Anbindung an den überörtlichen Verkehr über die A 21
Anbindung an Energieinfrastruktur	Keine Besonderheiten
Sonstige Restriktionen	Nicht bekannt
Verfügbarkeit	Gegeben
Bewertung: Für Entwicklung geeignet	Die Fläche ist als Gewerbefläche für den überregionalen Bedarf aufgrund ihrer Lage zur Landesentwicklungsachse und zum Gewerbegebiet des ländlichen Zentralorts geeignet.

4.2.4 Stadt-Umland-Bereich Rendsburg

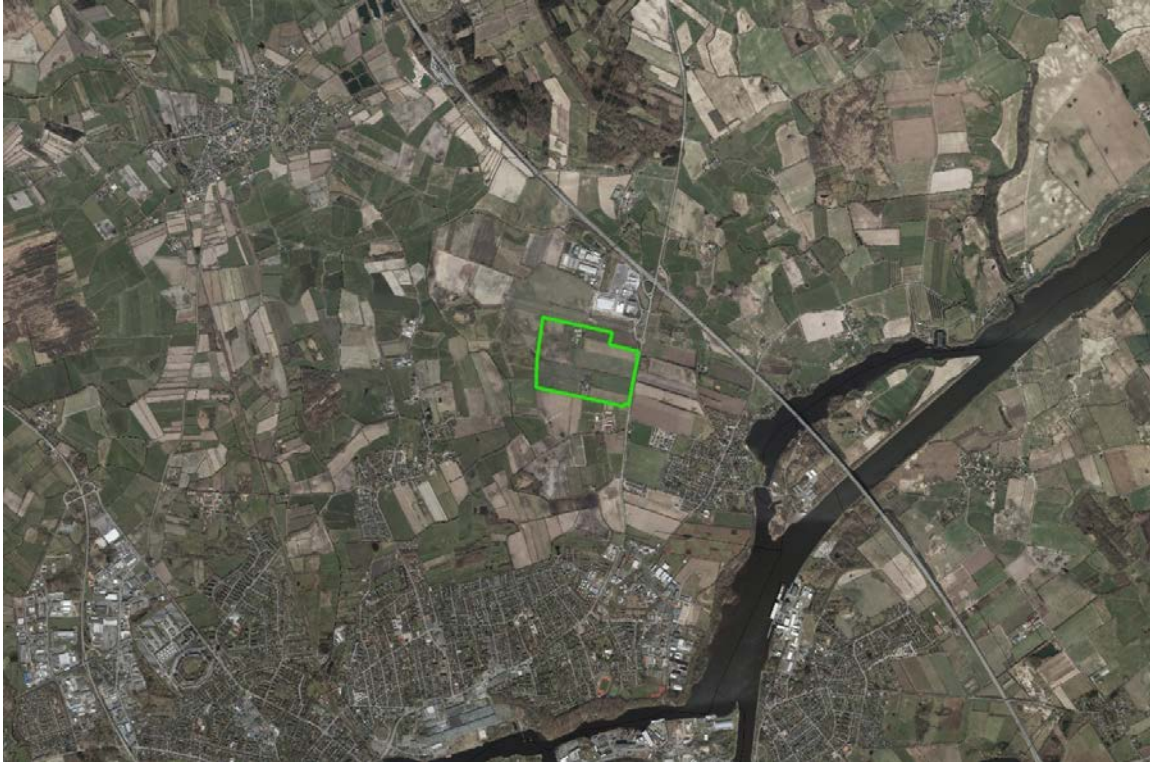
Zum „Stadt-Umland-Bereich Rendsburg“ gehören die 13 Kommunen Alt Duvenstedt, Borgstedt, Büdelsdorf, Fockbek, Jevenstedt, Nübbel, Osterrönfeld, Rendsburg, Rickert, Schacht-Audorf, Schülldorf, Schülpe b. Rendsburg und Westerrönfeld. **(Karte 9)**.

Karte 9: Stadt-Umland-Bereich Rendsburg



Eigene Darstellung BFR und GseProjekte

ID 4, Stadt-Umland-Bereich Rendsburg, Borgstedtfelde

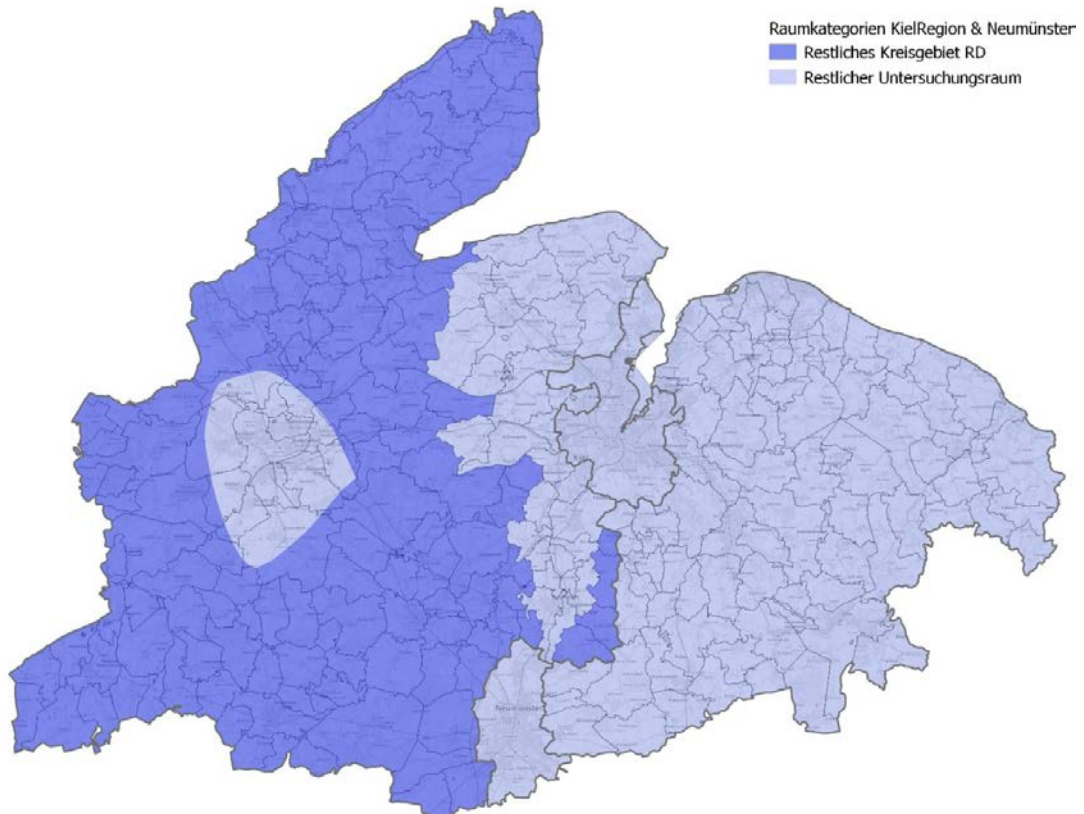


Flächengröße brutto/netto	51,2 ha brutto / 40 ha netto
Lage an den Landesentwicklungsachsen	Der Standort liegt an der Landesentwicklungsachse. Im Regionalplanentwurf 2023 als „Überregionaler Standort an der Landesentwicklungsachse“ enthalten
Lage im zentralörtlichen System	Der Standort liegt in der Gemeinde Borgstedt. Eine zentralörtliche Einstufung liegt nicht vor. Es besteht aber eine interkommunale Kooperation mit dem Mittelzentrum Rendsburg, dem Stadtrandkern Büdelsdorf und der Gemeinde Schacht-Audorf.
Siedlungszusammenhang	Gegeben
Ökologische Rahmenbedingungen	Landschaftsrahmenplan: keine Darstellung Regionalplan: keine Darstellung Regionalplanentwurf 2023: keine Darstellung
Anbindung an den überörtlichen Verkehr	Direkte Anbindung an den überörtlichen Verkehr über die A 7
Anbindung an Energieinfrastruktur	Keine Besonderheiten
Sonstige Restriktionen	Nicht bekannt
Verfügbarkeit	Gegeben
Bewertung Für Entwicklung geeignet	Die Fläche ist als Gewerbefläche für den überregionalen Bedarf aufgrund der Lage an der Landesentwicklungsachse, als Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets und wegen der Stärkung des Siedlungskörpers geeignet.

4.2.5 Übriges Kreisgebiet Rendsburg-Eckernförde

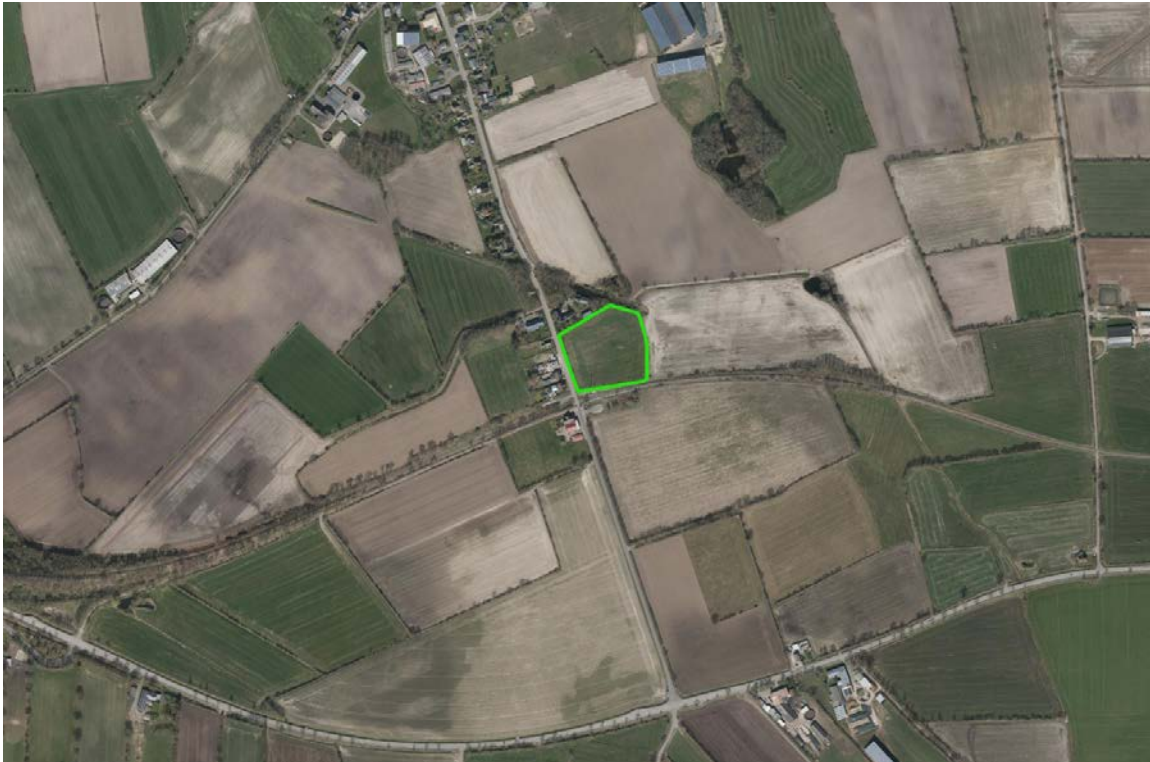
Zum „übrigen Kreisgebiet Rendsburg-Eckernförde“ gehören alle 120 Kommunen, die nicht in den „Ordnungsraum Kiel – Kreis Rendsburg-Eckernförde“ und nicht in den „Stadt-Umland-Bereich Rendsburg“ fallen (**Karte 10**).

Karte 10: Übriges Kreisgebiet Rendsburg-Eckernförde



Eigene Darstellung BFR und GseProjekte

ID 2, Kreis Rendsburg-Eckernförde, Beldorf



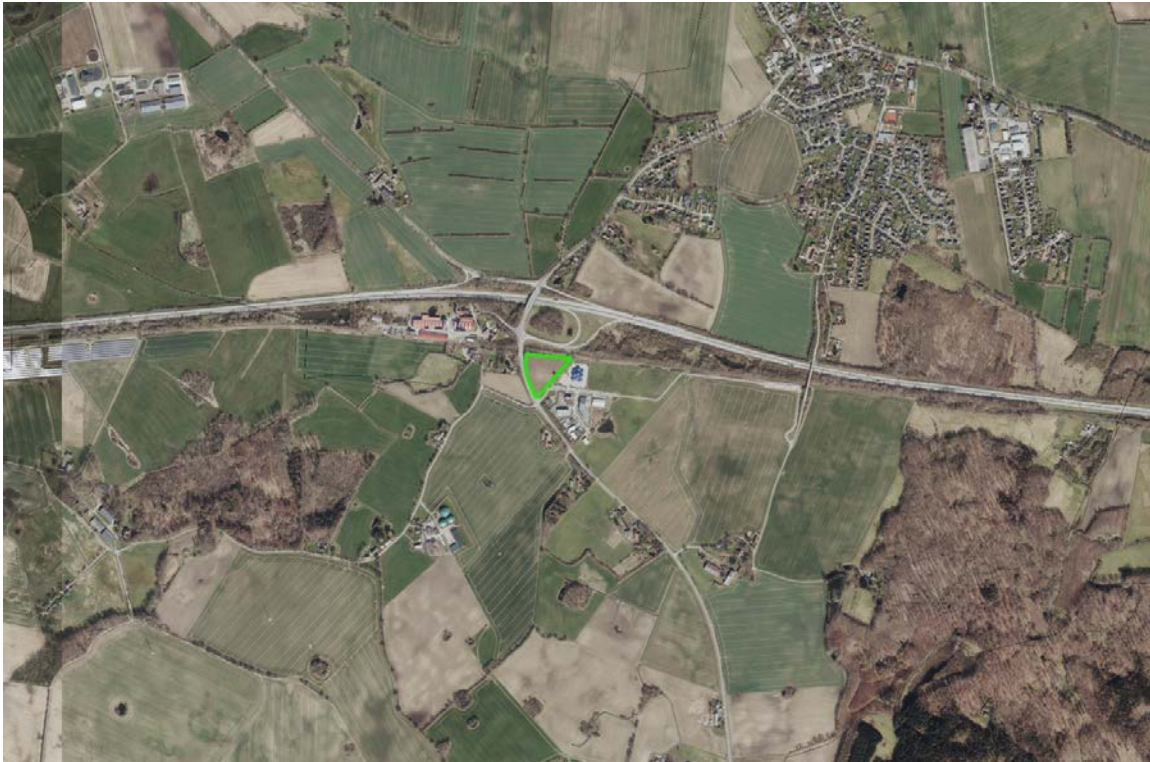
Flächengröße brutto/netto	1,57 ha brutto / 1,5 ha netto
Lage an den Landesentwicklungsachsen	Der Standort liegt knapp 8 km von der Landesentwicklungsachse (A 23 Auffahrt Albersdorf) entfernt
Lage im zentralörtlichen System	Der Standort liegt in der Gemeinde Beldorf. Eine zentralörtliche Einstufung liegt nicht vor.
Siedlungszusammenhang	Über Siedlungssplitter und Bahnhofsteilung bedingt gegeben
Ökologische Rahmenbedingungen	Landschaftsrahmenplan: Gebiet mit besonderer Erholungseignung, Knicklandschaften Regionalplan: Vorbehaltsgebiet Tourismus Erholung Regionalplanentwurf 2023: Kernbereich Erholung
Anbindung an den überörtlichen Verkehr	Direkte Anbindung an den überörtlichen Verkehr über die L 316
Anbindung an Energieinfrastruktur	Windpark und Vorranggebiet Wind in 700 m Entfernung
Sonstige Restriktionen	Nicht bekannt
Verfügbarkeit	Gegeben
Bewertung: Für Entwicklung geeignet	Die Entwicklung der Fläche ist als Gewerbefläche für den örtlichen Bedarf eine sinnvolle Ergänzung der Siedlungsansätze am Bahnhofsteilung.

ID 25, Kreis Rendsburg-Eckernförde, Nortorf Ost



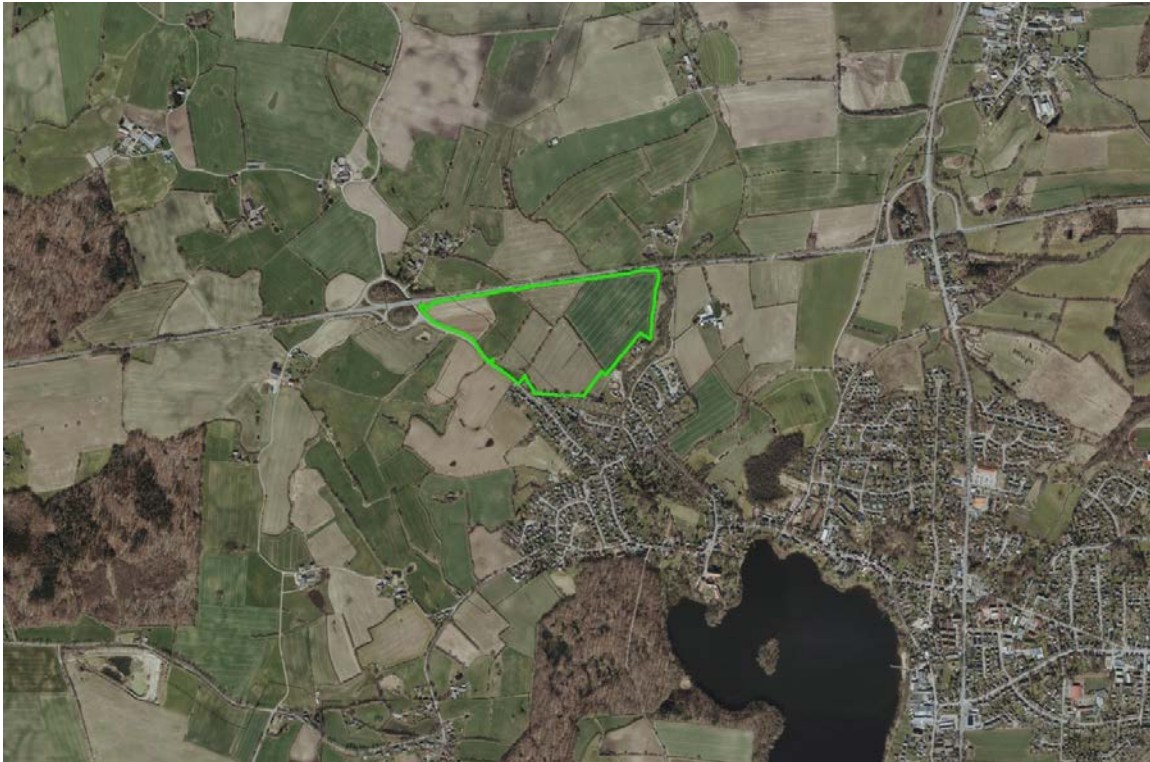
Flächengröße brutto/netto	27,7 ha brutto / 22 ha netto (angrenzend an ID 18 Nortorf West; Seite 53)
Lage an den Landesentwicklungsachsen	Der Standort liegt über die L 318 8 km von der Landesentwicklungsachse (Ortsdurchfahrtsfrei, A 7 Auffahrt Neumünster-Nord) entfernt
Lage im zentralörtlichen System	Der Standort liegt in der Stadt Nortorf. Sie ist als Unterzentrum eingestuft.
Siedlungszusammenhang	Gegeben
Ökologische Rahmenbedingungen	Landschaftsrahmenplan: Knicklandschaften Regionalplan: keine Darstellung Regionalplanentwurf 2023: keine Darstellung
Anbindung an den überörtlichen Verkehr	Direkte Anbindung an den überörtlichen Verkehr über die L 328
Anbindung an Energieinfrastruktur	Windpark und Vorranggebiet Wind in 500 m Entfernung
Sonstige Restriktionen	Nicht bekannt
Verfügbarkeit	Gegeben
Bewertung: Für Entwicklung geeignet	Die Entwicklung der Fläche ist als Gewerbefläche für den überregionalen und den überörtlichen Bedarf aufgrund der Lage im Siedlungszusammenhang des Unterzentrums geeignet.

ID 27, Kreis Rendsburg-Eckernförde, Bredenbek



Flächengröße brutto/netto	1,2 ha brutto / 1,2 ha netto
Lage an den Landesentwicklungsachsen	Der Standort liegt gut 6 km von der Landesentwicklungsachse entfernt
Lage im zentralörtlichen System	Der Standort liegt in der Gemeinde Bredenbek. Eine zentralörtliche Einstufung liegt nicht vor.
Siedlungszusammenhang	Gegeben
Ökologische Rahmenbedingungen	Landschaftsrahmenplan: Gebiet mit besonderer Erholungseignung, Knicklandschaften Regionalplan: Vorbehaltsgebiet Tourismus Erholung Regionalplanentwurf 2023: Entwicklungsgebiet Tourismus Erholung
Anbindung an den überörtlichen Verkehr	Direkte Anbindung an den überörtlichen Verkehr über die A 210
Anbindung an Energieinfrastruktur	Windkraftanlagen und Vorranggebiet Wind in 700 m Entfernung
Sonstige Restriktionen	Nicht bekannt
Verfügbarkeit	Gegeben
Bewertung: Für Entwicklung geeignet	Die Entwicklung der Fläche ist als Gewerbefläche für den örtlichen und überörtlichen Bedarf eine sinnvolle Ergänzung des bestehenden interkommunalen Gewerbegebietes.

ID 28, Kreis Rendsburg-Eckernförde, Hoffeld Ost



Flächengröße brutto/netto	25,1 ha brutto / 18 ha netto
Lage an den Landesentwicklungsachsen	Der Standort liegt an der Landesentwicklungsachse
Lage im zentralörtlichen System	Der Standort liegt in der Gemeinde Hoffeld. Eine zentralörtliche Einstufung liegt nicht vor. Die Fläche grenzt allerdings direkt an den Siedlungsbereich des Unterzentrums Bordesholm mit dem auch bei der Flächenentwicklung kooperiert werden soll
Siedlungszusammenhang	Gegeben
Ökologische Rahmenbedingungen	Landschaftsrahmenplan: Gebiet mit besonderer Erholungseignung, Wasserschutzgebiet Regionalplan: Siedlungsachse Regionalplanentwurf 2023: Siedlungsachse, Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz
Anbindung an den überörtlichen Verkehr	Direkte Anbindung an den überörtlichen Verkehr über die L 49
Anbindung an Energieinfrastruktur	Keine Besonderheiten
Sonstige Restriktionen	Bewegte Topographie
Verfügbarkeit	Gegeben
Bewertung: Für Entwicklung geeignet	Die Fläche ist für die Entwicklung als Gewerbefläche für den überörtlichen Bedarf in Kooperation mit dem Unterzentrum Bordesholm aufgrund der Lage zur Landesentwicklungsachse und der Lage im Siedlungsbereich geeignet.

ID 6, Kreis Rendsburg-Eckernförde, Owschlag



Flächengröße brutto/netto	77 ha brutto / 62 ha netto
Lage an den Landesentwicklungsachsen	Der Standort liegt an der Landesentwicklungsachse A 7
Lage im zentralörtlichen System	Der Standort liegt in der Gemeinde Owschlag, die ländlicher Zentralort ist. Eine Entwicklung soll mit interkommunaler Kooperation erfolgen.
Siedlungszusammenhang	Nicht gegeben
Ökologische Rahmenbedingungen	Landschaftsrahmenplan: Gebiet mit besonderer Erholungseignung, teilw. oberflächennahe Rohstoffe Regionalplan: Vorbehaltsgebiet Tourismus Erholung, teilw. Vorbehaltsgebiet oberflächennahe Rohstoffe Regionalplanentwurf 2023: Entwicklungsgebiet Tourismus Erholung, teilw. Vorbehaltsgebiet oberflächennahe Rohstoffe
Anbindung an den überörtlichen Verkehr	Direkte Anbindung an den überörtlichen Verkehr über die A 7
Anbindung an Energieinfrastruktur	Vier Windkraftanlagen werden unmittelbar südlich der Fläche gebaut, zehn weitere nördlich der Gemeinde, PV-Anlagen werden an der Autobahn gebaut. Die Fläche befindet sich im Zentrum der Umspannwerke Kropp, Brekendorf und Altduvenstedt
Sonstige Restriktionen	Nicht bekannt
Verfügbarkeit	gegeben
Bewertung: Für Entwicklung geeignet	Die Fläche ist aufgrund ihrer Besonderheiten hinsichtlich der Kombination von Energieerzeugungsanlagen und -Infrastruktur als Gewerbefläche für den überregionalen Bedarf energieaffiner Unternehmen (keine Logistik o.ä.) geeignet.

4.4 Entwicklungsflächen und Neuaufstellung des Regionalplans

Das Verfahren zur Neuaufstellung des Regionalplans für den Planungsraum II ist noch nicht abgeschlossen. Der Erarbeitungsprozess für das GEFEK 2.0 ist mit Vorlage dieses Gutachtens beendet. Im Zuge dieses Erarbeitungsprozesses hat der Planungsdialog für die Kiel-Region & Neumünster im Oktober 2024 auf der Basis des Regionalplanentwurfs 2023 eine gemeinschaftliche Positionierung der Region zu gewerblich-industriellen Entwicklungsflächen als Fachbeitrag in das Verfahren zur Neuaufstellung des Regionalplans für den Planungsraum II eingebracht.

Im Frühjahr 2025 hat die Regionalplanung eine „Synopsis der Stellungnahmen zum Verfahren“ für den Regionalplanentwurf 2023 veröffentlicht. In der Synopsis enthalten sind „Voten“ der Landesplanung zu Entwicklungsflächen, die im Fachbeitrag der Kiel-Region & Neumünster benannt wurden.

Gemäß diesen Voten ist nach dem gegenwärtigen Verfahrensstand insbesondere auf den vorgeschlagenen Standorten Barkauer Land, Blumenthal, Borgstedtfelde, Hoffeld/Bordesholm, Mielkendorf und Nortorf eine gewerbliche Nutzung möglich.

Einige Kommunen haben bereits mit vorbereitenden Maßnahmen für die Flächenentwicklung begonnen. Die Areale sollen mehrheitlich interkommunal entwickelt werden.

5. Nachhaltige Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen

Ziel des Planungsdialog ist es, mit dem GEFEK 2.0 Grundlagen für eine nachhaltige – also ressourcenschonende und effiziente – Entwicklung von Gewerbegebieten in der Region zu schaffen. Nachhaltig entwickelte Gewerbeflächen erhöhen die Standortqualität, werden den veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen gerecht und wirken sich positiv auf die Akzeptanz in der Bevölkerung aus. Dazu gehören neben der intelligenten Standortwahl auch Elemente wie flexible Flächenzuschnitte, effiziente Infrastruktur, städtebauliche Qualität und energetische Optimierung.

Mit der erstmaligen Durchführung eines gemeinschaftlichen Auswahlverfahrens zur Identifizierung von Entwicklungsflächen ist ein erster Schritt gelungen. Dieser **Prozess kann** aber insgesamt nur **gelingen, wenn sich der Nachhaltigkeitsansatz bei der Planung und Realisierung verfestigt** und in entsprechenden Maßnahmen umgesetzt wird.

Die Verantwortung für Flächenentwicklungen liegt bei den Kommunen und Ämtern, die oftmals nur über beschränkte Personalkapazitäten verfügen. Deshalb werden im folgenden Abschnitt die **Handlungsfelder** der nachhaltigen Flächenentwicklung aufgezeigt und damit verbundene **Anforderungen im Planungs- und Realisierungsprozess** in Form einer knapp gefassten Arbeitshilfe dargestellt (Abschnitt 5.1). Abschnitt 5.2 zeigt am Beispiel ausgewählter Flächen, wie Aspekte der Nachhaltigkeit bereits frühzeitig in planerische Vorbereitungen der Kommunen einfließen können.

5.1 Handlungsfelder

Gewerblich-industrielle Flächenentwicklungen haben erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt:

- Sie erzeugen Verkehr (innerhalb und außerhalb des Gebietes);
- verbrauchen Energie und können Energie erzeugen;
- können naturräumliche und landschaftliche Qualitäten zerstören, erhalten oder stärken;
- können auf städtebauliche Qualitäten verzichten oder solche schaffen.

Nachhaltige Flächenentwicklung wird deshalb integriert gedacht und bezieht alle Auswirkungen ein (**Tabelle 14**). Die unmittelbar anschließende **Tabelle 15** bietet eine Gegenüberstellung der Wirkungen und des Aufwands für nachhaltige Flächenentwicklungen.

Tabelle 16: Arbeitshilfe nachhaltige Flächenentwicklung

Arbeitshilfe nachhaltige Flächenentwicklung	
Vorlaufende Konzeption	<p>Erweiterte Machbarkeitsstudie (mit ökologischer, energiebezogener und städtebaulicher Profilierung);</p> <p>Energiekonzept (für Flächen ab 20 ha); bei GI-Flächen standardmäßig;</p> <p>Vorlaufende Naturkapitalbilanzierung (für Flächen ab 50 ha);</p>
Rahmenplanung, Bauleitplanung	<p style="text-align: center;">Planerische Vorgaben</p> <p>flächensparende Verkehrsinfrastruktur (z. B. Straßenführung einspurig, Sammelparkplätze);</p> <p>effiziente Flächennutzung (z. B. Grundstückszuschnitte, Bbauungsanteile);</p> <p>Größe, Lage und Beschaffenheit der Baukörper (z. B. Abschattungseffekte, Gründächer);</p> <p>Ausgestaltung der öffentlichen und privaten Freiflächen (Schwammstadt, Aufenthaltsqualität);</p> <p>Energienutzung und Eigenerzeugung (z. B. Solarpflicht, Windenergienutzung, Abwärmenutzung);</p> <p>Erhalt von Bestandsgebäuden (Minimierung von Bauschutt).</p>
Flächenerwerb und Entwicklung durch öffentliche Träger	<p>Grundstückskaufverträge mit konkreten Regelungen zu</p> <p>Flächenausnutzung (Anteile Gebäude, Parkplatz-, Lager- und Freiflächen);</p> <p>Gebäudebeschaffenheit (Baustoffe);</p> <p>Energieeffizienz und Energienutzung (gemäß Energiekonzept, z. B. Teilhabe an Abwärme- und Batteriespeichernutzung, erweiterte Solarpflicht);</p> <p>Ansiedler-Nachweis zu Klimaneutralitätszielen;</p> <p>Interkommunale Zusammenarbeit.</p>

Eigene Darstellung BFR und GseProjekte

Tabelle 17: Wirkungen und Aufwand

Wirkungen und Aufwand	
Wirkungen	<p>Schonung von Ressourcen (Energie, Wasser, Natur);</p> <p>höhere Aufenthaltsqualität;</p> <p>Optimierung der Vermarktbarkeit;</p> <p>mehr Arbeitsplätze pro ha nutzbarer Fläche.</p>
Aufwand	<p>höherer Aufwand für planerischen Vorlauf;</p> <p>prinzipiell gleicher Aufwand für die Realisierung;</p> <p>Verminderung des Unterhaltungsaufwands (Entwässerung, Straßenunterhalt, Freiflächenunterhalt);</p> <p>Energieeinsparung.</p>

Eigene Darstellung BFR und GseProjekte

5.2 Im Rahmen des Gutachtens begleitete Flächen

Im Rahmen der gutachterlichen Tätigkeit wurden ab Ende 2024 an **drei Standorten vorbereitende Überlegungen** zur langfristigen Mobilisierung von Entwicklungsflächen durch Ortstermine und weitere Gespräche **begleitet**. Ziel der Begleitung war es, bereits zu einem frühen Zeitpunkt Aspekte der Nachhaltigkeit auf die Tagesordnung zu setzen. Darüber hinaus wurde in einem großen **Bestandsgebiet** ein **Flächenscreening** durchgeführt, um mögliche Potenziale für eine systematische Nachverdichtung zu ermitteln (**Tabelle 16**).

Tabelle 18: Begleitete Flächen: Gegebenheiten und Anregungen

<p>Nortorf Ost ca. 22 ha netto (Standortprofil Abschnitt 4.2.5)</p>	<p>Schrittweiser Flächenerwerb und Vermarktung durch Kommune; Auftrag für Vorplanung vergeben.</p> <p>Empfehlung: Optimierung der Überlegungen zur inneren und äußeren Erschließung durch Verknüpfung mit benachbartem Gewerbegebiet; Erhalt und Erweiterung des vorhandenen Regenwassersammlers statt Verlagerung.</p>
<p>Blumenthal Nord, Mitte, Ost zusammen ca. 23 ha netto (Standortprofile Abschnitt 4.2.2)</p>	<p>Interkommunale Zusammenarbeit beabsichtigt; Machbarkeitsstudie in Arbeit.</p> <p>Empfehlung: Gemäß Vorschlag des Auftragnehmers Einbeziehung von Nachhaltigkeitsaspekten in die Machbarkeitsstudie. Intensive Prüfung des Baugrunds auf der Teilfläche Ost (teilweise Aufschüttung nach Kiesabbau).</p>
<p>Barkauer Land Ca. 70 ha netto (Standortprofil Abschnitt 4.2.1)</p>	<p>Intensive interkommunale Zusammenarbeit; Machbarkeitsstudie in Vorbereitung.</p> <p>Empfehlung: Wegen der Flächengröße Erstellung einer Naturkapitelbilanzierung (in Prüfung) und eines Energiekonzepts.</p>
<p>Bestandsgebiet Neumünster Süd Ca. 200 ha</p>	<p>Voll besiedeltes Bestandsgebiet.</p> <p>Maßnahme und Empfehlung: Über Screening rund 6 ha an Nachverdichtungspotenzialen identifiziert; ggfs. Durchführung einer Intensivuntersuchung.</p>

Eigene Darstellung BFR und GseProjekte

6. Perspektiven der Flächenentwicklung im Planungsraum II

Über den breit angelegten, kommunikationsorientierten Erarbeitungsprozess für das GEFEK 2.0 hat sich der Planungsdialog als Partner der Kommunen, der Ämter und der Landesplanung profiliert.

Mit der kriteriengestützten Flächenauswahl, den Diskussionsrunden zu nachhaltiger Flächenentwicklung und der Begleitung ausgewählter Kommunen bei den ersten Planungsschritten konnte der Ansatz einer ressourcenschonenden und effizienten Flächenentwicklung in der Region platziert werden.

Um das Thema der nachhaltigen Flächenentwicklung dauerhaft zu verankern, sollten nun zwei wesentliche Aufgabenbereiche in den Blick genommen werden:

Abhängig von den gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen werden Zug um Zug bereits planerisch gesicherte und neu hinzukommende Flächen in die Entwicklung und Vermarktung übergehen. Die damit einhergehende Veränderung bei Flächennutzungen und -Verfügbarkeiten haben unmittelbare Auswirkungen auf die strategische Ausrichtung der regionalen Flächenstrategie und können bereits mittelfristig einen erheblichen Bedarf zur Neujustierung auslösen. Deshalb ist es sinnvoll, die aus dem Jahr 2021 stammenden Kennzahlen des Flächenmonitorings zu aktualisieren, auf diese Weise weiterhin einen kontinuierlichen Kontakt mit allen Kommunen zu pflegen und aus den Ergebnissen entsprechende Schlüsse zu ziehen.

Über das GEFEK 2.0 hat der Planungsdialog eine Diskussion über die nachhaltige Entwicklung gewerblich-industrieller Bauflächen angestoßen. Teilnehmende an dieser Diskussion sind derzeit nur Kommunen und Ämter, auf deren Gebiet identifizierte Entwicklungsflächen liegen. Flächenorientierte Gespräche zum Thema Nachhaltigkeit waren im Rahmen des GEFEK 2.0 nur mit vier Kommunen möglich. Zur Vertiefung und Verbreitung dieses wichtigen Ansatzes bieten sich zwei Schritte an: Zum einen die Gründung eines permanenten Arbeitskreises mit den Kommunen und Ämter, die sich aktuell auf die Mobilisierung von Entwicklungsflächen vorbereiten. In diesem Arbeitskreis können frühzeitig und flächenübergreifend Möglichkeiten zur systematischen Implementierung von Nachhaltigkeit in planerische Vorlaufprozesse diskutiert werden. Um das Thema zusätzlich die Breite zu tragen, könnten zum anderen der Diskurs über Nachhaltigkeit erweitert und alle Kommunen bzw. Ämter beispielweise über ein entsprechendes Forum einbezogen werden.

7. Verzeichnisse

7.1 Tabellen

Tabelle 1: Verteilung der wirtschaftlichen Nutzungen in der Region (Stand 2023)	Seite 12
Tabelle 2: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2022 in GE- und GI-Gebieten; Planungsraum II	Seite 13
Tabelle 3: Unternehmensumsätze 2022 in GE- und GI-Gebieten; Planungsraum II	Seite 14
Tabelle 4: Gewerblich-industrielle Flächenpotenziale nach FNP; Planungsraum II (Dezember 2023)	Seite 16
Tabelle 5: Flächenverwertung 2010 bis 2021	Seite 18
Tabelle 6: Bedarfsermittlung analog GIFPRO	Seite 20
Tabelle 7: Bedarfsermittlung nach Trendfortschreibung	Seite 22
Tabelle 8: Zusatzbedarf an gewerblich-industriellen Bauflächen im Planungsraum II	Seite 23
Tabelle 10: Bewertungskriterien zur Prüfung der vorgeschlagenen Flächen	Seite 26
Tabelle 11: Bewertungskategorien zur Eignung der geprüften Flächen	Seite 27
Tabelle 12: Von Seiten der Ämter und Kommunen vorgeschlagene Flächen)	Seite 28
Tabelle 13: Nicht geeignete und zurückgezogene Flächenvorschläge	Seite 29
Tabelle 14: Nicht entscheidungsreife Flächenvorschläge	Seite 30
Tabelle 15: Zur Entwicklung geeignete Flächen	Seite 31
Tabelle 16: Arbeitshilfe nachhaltige Flächenentwicklung	Seite 54
Tabelle 17: Wirkungen und Aufwand	Seite 55
Tabelle 18: Begleitete Flächen: Gegebenheiten und Anregungen	Seite 56

7.2 Karten

Karte 1: Gewerbe- und Industriegebiete im Planungsraum II nach FNP	Seite 11
Karte 2: Teilräume im Planungsraum II	Seite 15
Karte 3: Verteilung des Netto-Flächenpotenzials im Raum (2023)	Seite 17
Karte 4: Gewerblich-industrielle Flächeninanspruchnahmen im Planungsraum II (2023)	Seite 19
Karte 5: Lage der identifizierten Entwicklungsflächen im Planungsraum II	Seite 32
Karte 6: Ordnungsraum Kiel – Teil Kreis Plön	Seite 33
Karte 7: Ordnungsraum Kiel – Kreis Rendsburg-Eckernförde	Seite 35
Karte 8: Übriges Kreisgebiet Plön	Seite 42
Karte 9: Stadt-Umland-Bereich Rendsburg	Seite 46
Karte 10: Übriges Kreisgebiet Rendsburg-Eckernförde	Seite 11

GEFEK 2.0 REGIONALES GEWERBEFLÄCHEN- ENTWICKLUNGSKONZEPT IM PLANUNGSRAUM II SCHLESWIG-HOLSTEIN

ABSCHLUSSBERICHT

Auftraggeber:

Planungsdialog Kiel-Region & Neumünster

bei der

Kieler Wirtschaftsförderungs-
und Strukturentwicklungs GmbH
Fraunhofer Straße 2-4
24118 Kiel

Auftragnehmer:

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

GseProjekte – Büro für Regionalentwicklung
Gerhard Seltmann
Hochstraße 3e
45529 Hattingen
info@gseprojekte.de

