

## GEMEINSAMES GEWERBEFLÄCHENENTWICKLUNGSKONZEPT FÜR DIE GEMEINDE WRIST UND DIE STADT KELLINGHUSEN



QUELLE: GEORG CONSULTING (2025).

Bericht 19. Mai 2025

**AUFTRAGNEHMER:**

Georg Consulting  
Lerchenstraße 28a  
22767 Hamburg  
T 040 300 68 37 0  
F 040 35 67 48 48  
www.georg-ic.de

**ANSPRECHPARTNER:**

Achim Georg  
Timur Omurzakov  
Tamara Gellermann  
Pavel Zelenskii

Zur besseren Lesbarkeit wird in der vorliegenden Studie das generische Maskulinum verwendet. Die in dieser Arbeit verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich, sofern nicht anders kenntlich gemacht, auf alle Geschlechter.

Im Fließtext werden Angaben wie Hektar, Quadratmeter oder Millionen ausgeschrieben. In den Tabellen und Grafiken werden aus Platzgründen die üblichen Abkürzungen verwendet.

Gefördert durch das Landesprogramm ländlicher Raum (LPLR) Schleswig-Holstein 2014 bis 2022 im Rahmen der Maßnahme Code-Nr. 19.2 „Durchführung der Vorhaben im Rahmen der von der örtlichen Bevölkerung betriebenen Strategie für lokale Entwicklung“ gem. Artikel 35 Abs. 1, Buchstabe b der Verordnung (EU) Nr. 1303/2013.

Landesprogramm ländlicher Raum: Gefördert durch die Europäische Union – Europäische Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER) und das Land Schleswig-Holstein. Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete.

Wir fördern den ländlichen Raum



Landesprogramm ländlicher Raum: Gefördert durch die Europäische Union - Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER) und das Land Schleswig-Holstein  
Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete



Holsteiner  
**Auenland**



Die grüne Mitte Holsteins erleben

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>ZUSAMMENSCHAU DER ERGEBNISSE.....</b>	<b>4</b>
<b>1 EINLEITUNG .....</b>	<b>8</b>
1.1 HINTERGRUND UND AUFGABE .....	8
1.2 RÄUMLICHE & RAUMPLANERISCHE EINORDNUNG .....	8
<b>2 SOZIOÖKONOMISCHE RAHMENBEDINGUNGEN .....</b>	<b>10</b>
2.1 MAKROSTANDORT .....	10
2.2 DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG.....	11
2.3 BESCHÄFTIGUNGSENTWICKLUNG UND ARBEITSMARKT .....	14
2.4 WIRTSCHAFTSSTRUKTUR .....	19
2.5 FAZIT .....	20
<b>3 UNTERNEHMENSBEFRAGUNG.....</b>	<b>21</b>
3.1 FAZIT .....	24
<b>4 GEWERBEFLÄCHENNACHFRAGE .....</b>	<b>25</b>
4.1 ÜBERGEORDNETE TRENDS DER FLÄCHENNACHFRAGE .....	25
4.2 STANDORT- UND GRUNDSTÜCKSANFORDERUNGEN VON UNTERNEHMENSTYPEN .....	26
4.2.1 TECHNOLOGIEORIENTIERTER MITTELSTAND .....	26
4.2.2 PRODUKTIONSORIENTIERTER MITTELSTAND.....	27
4.2.3 LOGISTIK- UND TRANSPORTUNTERNEHMEN .....	28
4.2.4 GRÖßERE (INDUSTRIE-)UNTERNEHMEN.....	29
4.2.5 GRÖßERE DIENSTLEISTUNGSUNTERNEHMEN .....	30
4.2.6 HANDWERK UND KLEINGEWERBE .....	31
4.2.7 EIGNUNGSPROFIL WRIST/KELLINGHUSEN.....	32
4.3 GEWERBEFLÄCHENNACHFRAGE .....	32
4.3.1 GEWERBEFLÄCHENUMSATZ.....	33
4.3.2 NICHT BEDIENBARE NACHFRAGE .....	34
4.4 ORIENTIERUNGSRAHMEN DER NACHFRAGE.....	35
4.5 EXKURS: ANSIEDLUNG VON NORTHVOLT IN HEIDE.....	36
4.6 FAZIT .....	36
<b>5 POTENZIALFLÄCHEN .....</b>	<b>38</b>
5.1 POTENZIALFLÄCHEN IN WRIST .....	40
5.2 POTENZIALFLÄCHEN IN KELLINGUSEN .....	52
5.3 FAZIT .....	74

<b>6</b>	<b>EXKURS: GRÜNZÄSUR</b>	<b>75</b>
6.1	VORGEHENSWEISE	75
6.2	RAUMORDNERISCHE PLANUNGSINSTRUMENTE	75
6.3	CHARAKTERISIERUNG DER GRÜNZÄSUR	78
6.4	GEPLANTES VORHABEN: INTERKOMMUNALES GEWERBEGEBIET W2	79
6.4.1	BESCHREIBUNG DER ÜBERPLANTEN FLÄCHE W2	79
6.5	AUSWIRKUNGEN DES GEWERBLICHEN VORHABENS AUF DIE GRÜNZÄSUR UND MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG BZW. MINDERUNG	82
6.6	PLANERISCHE BEWERTUNG UND ERFORDERNIS EINES ZIELABWEICHUNGSVERFAHRENS	84
6.7	SCHLUSSFOLGERUNGEN	85
<b>7</b>	<b>ALTERNATIVE NUTZUNGSKONZEPTE</b>	<b>87</b>
7.1	VERKAUFSPREISE UND KOSTEN ERSCHLIEßUNG	87
7.2	NUTZUNGSKONZEPT FÜR DEN STANDORTBEREICH W2 SÜDLICH DER B 206	88
7.3	NUTZUNGSKONZEPT FÜR DIE STANDORTBEREICHE K1, K3, K4	90
7.4	NUTZUNGSKONZEPT FÜR DEN STANDORTBEREICH K8	92
7.5	NUTZUNGSKONZEPTE FÜR DIE STANDORTBEREICHE W4 UND W5	93
<b>8</b>	<b>HERAUSFORDERUNGEN DER INTERKOMMUNALEN FLÄCHENENTWICKLUNG</b>	<b>95</b>
<b>9</b>	<b>SCHLUSSFOLGERUNGEN UND EMPFEHLUNGEN</b>	<b>97</b>
	<b>QUELLENVERZEICHNIS</b>	<b>100</b>

## ZUSAMMENSCHAU DER ERGEBNISSE

Die Gemeinde Wrist und die Stadt Kellinghusen (beide Kreis Steinburg) haben beschlossen, ein gemeinsames Gewerbeflächenentwicklungskonzept (GEFEK) zu erstellen. Dieser Entschluss basiert u. a. auf der Überlegung, evtl. eine interkommunale Flächenentwicklung anzustreben. In Wrist leben rd. 2.500 Einwohner und in Kellinghusen rd. 8.300 Einwohner. Im Landesentwicklungsplan ist Kellinghusen als Unterzentrum und Wrist als Gemeinde im ländlichen Raum eingestuft. Beide Gemeinden liegen an der B 206, die sowohl Zubringer zur A 7 (im Osten) wie auch zur A 23 (im Westen) ist. Durch den Ausbau der A 20 wird sich die verkehrliche Anbindung, aufgrund einer geplanten Anschlussstelle nahe Wrist, weiter verbessern. Wrist verfügt über einen Bahnhof und ist über diesen u. a. gut an Hamburg angebunden. Sowohl die Gemeinde Wrist als auch die Stadt Kellinghusen gehören zur Verwaltungsgemeinschaft des Amtes Kellinghusen.

### **Keine freien Gewerbeflächen mehr**

In Wrist und in Kellinghusen gibt es so gut wie keine freien Gewerbeflächen mehr. Der Flächenmangel wirkt sich negativ auf die wirtschaftliche Entwicklung beider Gemeinden aus. Vor diesem Hintergrund wurde das Beratungsinstitut Georg Consulting mit der Erarbeitung eines Gewerbeflächenentwicklungskonzepts beauftragt.

In beiden Kommunen hat sich die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort positiv entwickelt. Dennoch hat sich der negative Pendlersaldo im Zeitverlauf vergrößert. Das heißt, es pendeln mehr Menschen zum Arbeiten aus als einpendeln. Das kann mit der Ausweisung neuer Wohnbauflächen und/oder mit dem Mangel an Gewerbeflächen zusammenhängen. Ziel sollte es sein, möglichst viele Arbeitsplätze für die Einwohner am Ort zu schaffen. Durch die Lage an der B 206 und neue Gewerbeflächen könnten Wrist und Kellinghusen stärker als bisher von der regionalen Nachfrage profitieren.

### **Unternehmensbefragung zeigt Flächenmangel**

Um den lokalen Wirtschaftsstandort sowie den Flächenbedarf aus Sicht der Unternehmen bewerten zu können, wurde eine online-gestützte Unternehmensbefragung durchgeführt. Kontaktiert wurden insgesamt 265 Unternehmen aus beiden Gemeinden, wovon 40 Unternehmen an der Befragung teilgenommen haben (Rücklaufquote von guten 15 Prozent).

Der weitaus überwiegende Teil der an der Befragung teilnehmenden Unternehmen ist mit seinem Betriebsstandort in Wrist bzw. Kellinghusen zufrieden. Das liegt u. a. daran, dass die Unternehmen bereits traditionell in einer der beiden Kommunen ansässig sind bzw. die Betriebsinhaber auch gebürtig aus einem der beiden Orte kommen. Als positiver Standortfaktor gilt vor allem die zentrale Lage in Schleswig-Holstein in Verbindung mit der aktuell guten verkehrlichen Erreichbarkeit (A 23, A 7 und B 206).

Die Unternehmensbefragung in Wrist und Kellinghusen hat ferner gezeigt, dass die Unternehmen in beiden Kommunen einen deutlichen Flächenbedarf haben. Durchschnittlich werden in der Summe beider Kommunen Gewerbeflächen für die nächsten

drei Jahre in der Größenordnung von 5.117 Quadratmeter pro Jahr benötigt. In knapp sechs Prozent der Fälle<sup>1</sup> soll wegen Flächenmangel sogar der Betriebsstandort verlagert werden.

### **Gewerbeflächenbedarf 2038 in Höhe von zusammen rd. 14 Hektar (netto) bzw. rd. 19 Hektar brutto<sup>2</sup>**

Wird der endogene Nachfragewert auf die nächsten 15 Jahre, unter Berücksichtigung von Aufschlägen wegen der in den letzten Jahren nicht bedienbaren Nachfrage sowie unter Berücksichtigung der regionalen Nachfrage hochgerechnet, so beläuft sich der Flächenbedarf bis zum Jahr 2038 auf rd. 14 Hektar (netto), was ca. 19 Hektar (brutto) entspricht. Die Gewerbeflächenprognose von Georg Consulting, basierend auf Daten des Gutachterausschusses des Kreises Steinburg sowie ebenfalls unter Berücksichtigung der Einspeisung von Aufschlägen der nicht bedienbaren Nachfrage infolge von Flächenmangel, kommt auf einen ähnlich hohen Wert (14,3 Hektar netto und 18,6 Hektar brutto bis zum Jahr 2038).

### **Bewertung von zahlreichen Potenzialflächen**

In einem weiteren Arbeitsschritt hat Georg Consulting zahlreiche Potenzialflächen in den beiden Kommunen im Hinblick auf eine Flächenentwicklung bewertet (vgl. Standort-Steckbriefe). Bewertungskriterien waren z. B. die Mikrolage und kleinräumliche Erreichbarkeit, die Größenordnung des Standortes, die Schwere der Restriktionen sowie die Eignung für die unterschiedliche Art von Unternehmen (z. B. Handwerk & Kleingewerbe, produzierender Mittelstand, technologieorientierter Mittelstand).

### **Fünf Standortbereiche für die Gewerbeflächenentwicklung geeignet**

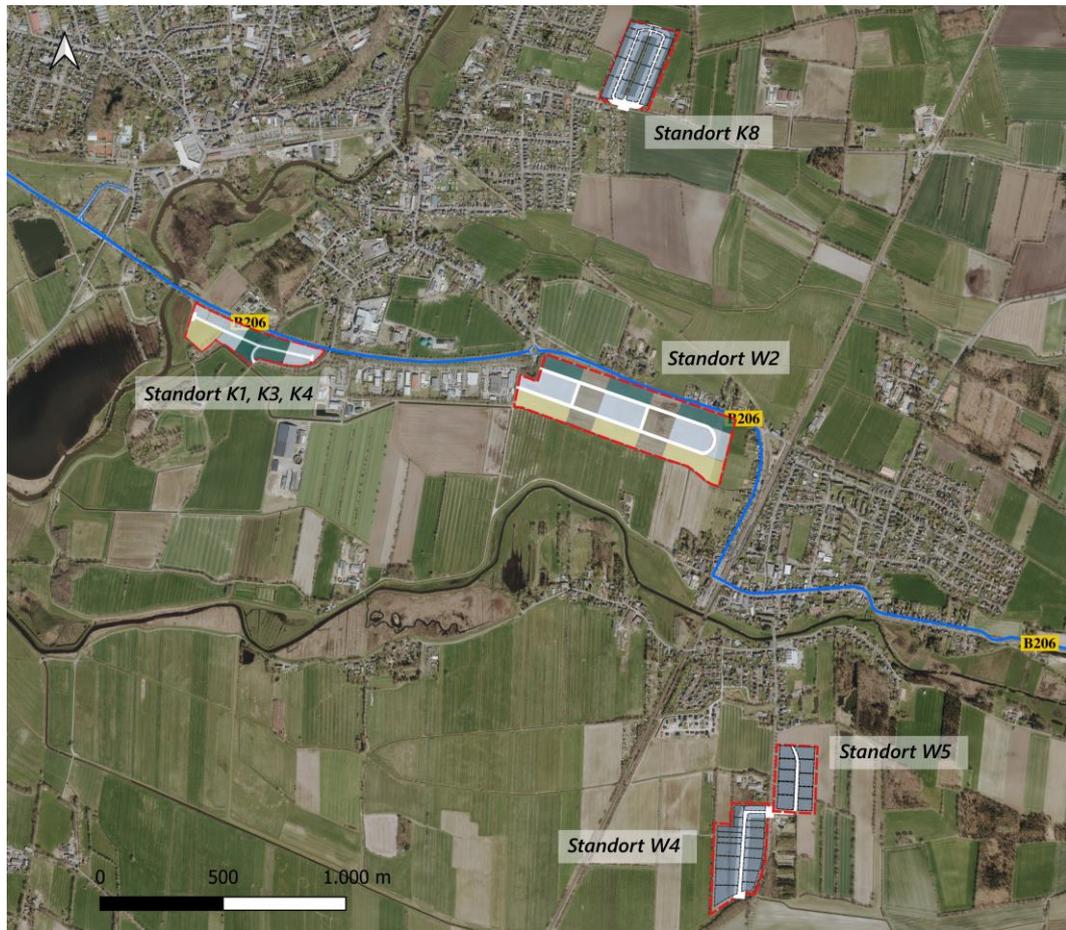
Im Ergebnis konnte ein Standortbereich für eine interkommunale Flächenentwicklung (Standortbereich W2) sowie zwei weitere Standortbereiche in Wrist (Standortbereiche W4 und W5) und zwei Standortbereiche in Kellinghusen (Standortbereich K1/K3/K4 und der Standortbereich K8) für eine potenzielle Gewerbeflächenentwicklung identifiziert werden. (vgl. Abb. 1). Für diese Standorte wurden grobe Nutzungskonzepte erarbeitet und eine grobe Wirtschaftlichkeitsbetrachtung durchgeführt.

---

<sup>1</sup> Unternehmen mit Flächenbedarf

<sup>2</sup> Eine Aufspaltung des Flächenbedarfs auf die einzelnen Standortgemeinden ist aufgrund der Datenbasis nicht möglich.

ABBILDUNG 1: STANDORTALTERNATIVEN (MIT GROBEN NUTZUNGSKONZEPTEN)



Quelle: Georg Consulting (2025).

TABELLE 1: STANDORTALTERNATIVEN IN WRIST UND KELLINGHUSEN

Standortbereich	Vermarktungsfähige Baugrundstücke, in ha	Grobe Erlöse in Euro	Grobe Erschließungskosten in Euro*
W2 (interkommunal)	14,0	5,7 bis 6,3 Mio.	3,4 bis 3,8 Mio.
K1/K3/K4 (Kellinghusen)	5,4	2,3 bis 2,5 Mio.	0,7 bis 0,8 Mio.
K8 (Kellinghusen)	5,1	2,0 bis 2,4 Mio.	1,5 bis 1,6 Mio.
W4 (Wrist)	5,3	2,1 bis 2,3 Mio.	1,0 bis 1,1 Mio.
W5 (Wrist)	3,1	1,2 bis 1,4 Mio.	0,5 bis 0,6 Mio.

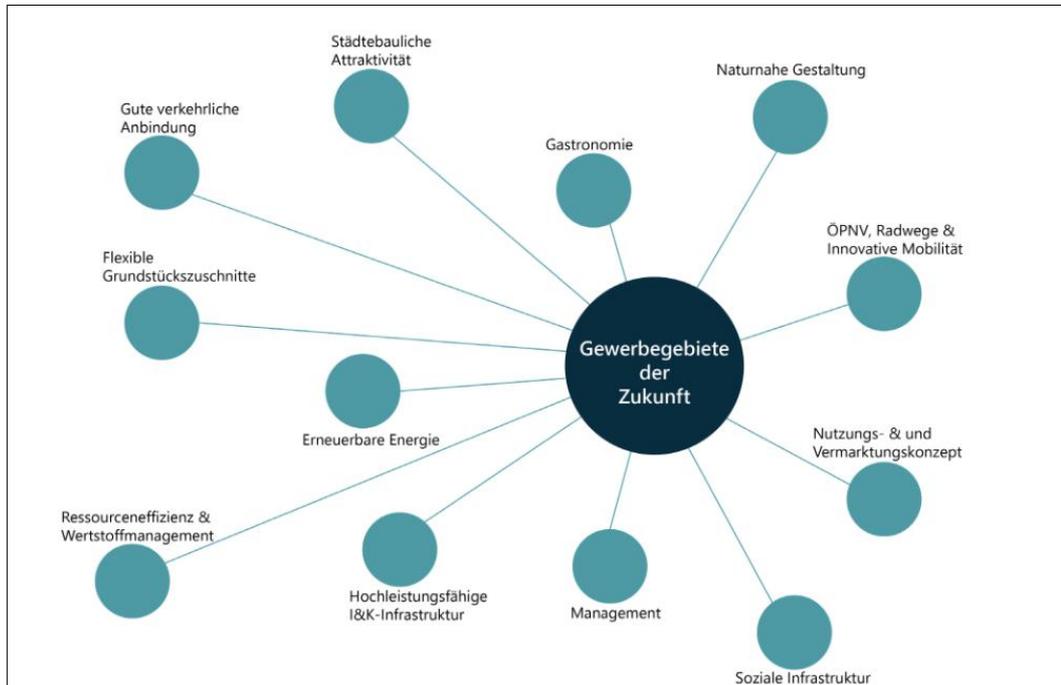
\*ohne Kosten für Grundstückserwerb, ohne Planungskosten und Finanzierungskosten etc.

QUELLE: GEORG CONSULTING (2025).

Grundsätzlich haben die beiden Kommunen somit alternative Möglichkeiten zur Gewerbeflächenentwicklung (vgl. Tab 1.). Die Entwicklung des interkommunalen Standortes wäre zu priorisieren. Dieser bietet Möglichkeiten zur Vermarktung an unterschiedliche Unternehmenstypen und könnte auch die überregionale Nachfrage binden und somit neue wirtschaftliche Impulse für die beiden Gemeinden mit sich

bringen. Für die interkommunale Standortentwicklung (Standortbereich W2) müssen jedoch die Belange der Grünzäsur berücksichtigt werden. Die Standortentwicklung sollte daher unbedingt Aspekte von sogenannten „Industrie- und Gewerbegebieten der Zukunft“ berücksichtigen (vgl. Abb. 2).<sup>3</sup>

ABBILDUNG 2: ASPEKTE VON GEWERBEGBIETEN DER ZUKUNFT



QUELLE: GEORG CONSULTING (2020).

Sollte sich der interkommunale Standort nicht realisieren lassen, wäre es für Kellinghusen naheliegend, den Standortbereich K1/K3/K4 sukzessive entsprechend der Nachfrage zu entwickeln. Für Wrist käme dann die Entwicklung des Standortes W4 oder W5 infrage.

<sup>3</sup> Der von Georg Consulting erstellte Leitfaden „Gewerbegebiete der Zukunft“ kann auf der Homepage der Regionalen Kooperation Westküste heruntergeladen werden <https://www.rk-westküste.de/startseite/>

# 1 EINLEITUNG

## 1.1 HINTERGRUND UND AUFGABE

Die Gemeinde Wrist und die Stadt Kellinghusen haben beschlossen<sup>4</sup>, ein gemeinsames Gewerbeflächenentwicklungskonzept (GEFEK) zu erstellen. Dieser Entschluss basiert u. a. auf der Festlegung einer präferierten Fläche durch beide Gemeinden (vgl. Kapitel 7).

Im Rahmen dieser Studie werden grundlegende Faktoren der Wirtschaftsstruktur und Nachfrage nach Gewerbeflächen analysiert. Im zweiten Kapitel erfolgt zunächst eine Analyse der sozioökonomischen Grundlagen, die unter anderem zentrale Aussagen zur geografischen Lage, zur demografischen Entwicklung, zum Arbeitsmarkt, zur Qualifikationsstruktur der Arbeitnehmer, zu Pendlerbeziehungen, zur Wirtschaftsstruktur und zur Entwicklung der Unternehmen enthält. Die Datenanalyse ermöglicht einen Vergleich der kommunalen Entwicklung mit übergeordneten administrativen Ebenen.

Im dritten Kapitel werden die Ergebnisse einer Unternehmensbefragung vorgestellt. Im vierten Kapitel wird die Gewerbeflächennachfrage untersucht. Dabei wird die lokale Nachfrage und das Angebot an Gewerbeflächen (Flächenpotenziale) ebenso untersucht wie die übergeordneten Trends der Nachfrage und die Standort- und Grundstücksanforderungen der unterschiedlichen Unternehmenstypen. Ferner wird ein Orientierungsrahmen der Nachfrage mit Zielhorizont 2038 (15 Jahre) präsentiert.

Im fünften Kapitel werden die Ergebnisse der Bewertung von Potenzialflächen vorgestellt. Die Einzelbewertung der Standorte wurde in Standort-Steckbriefen festgehalten. Das sechste Kapitel widmet sich der Grünzäsur, wie sie sich im aktuellen Regionalplan noch befindet.

Im Ergebnis der Studie wurden für fünf ausgewählte Standorte grobe Nutzungskonzepte erarbeitet (Kapitel 7). Die Herausforderungen für eine interkommunale Standortentwicklung werden im Kapitel 8 beschrieben. Die Studie schließt mit Kapitel 9, indem umsetzungsfähige Handlungsempfehlungen zur Standortentwicklung präsentiert werden.

**Hinweis:** Die Erarbeitung der Studie bzw. des Konzepts wurde durch eine Steuerungsgruppe begleitet. Die Lenkungsgruppe setzte sich, neben Vertretern und Vertreterinnen der Amtsverwaltung, aus Akteuren der beiden Kommunen zusammen.

## 1.2 RÄUMLICHE & RAUMPLANERISCHE EINORDNUNG

Die Gemeinde Wrist und die Stadt Kellinghusen liegen geographisch zentral in der südlichen Mitte des Bundeslandes Schleswig-Holstein. Beide Ortschaften befinden

---

<sup>4</sup> Beschluss der Ratsversammlung vom 22.9.2022 und Beschluss der Gemeindeverwaltung Wrist vom 6.9.2022.

sich im Landkreis Steinburg und sind der Verwaltungsgemeinschaft des Amtes Kellinghusen zugeordnet.

Kellinghusen ist mit einer Bevölkerungszahl von 8.313 Personen (Stand: 2022) der drittgrößte Ort im Landkreis und fungiert laut Landesentwicklungsplan als Unterzentrum. Als Unterzentrum stellt die Stadt Kellinghusen die Grundversorgung der Bevölkerung in sozialer, kultureller und wirtschaftlicher Hinsicht bereit. Kellinghusen ist mit über 700 Betrieben ein Handels- und Handwerksstandort. Gerade die vielfältigen Angebote der kleinteiligen Handwerksbetriebe sind traditionell mit der Stadt verbunden. Das Gewerbegebiet Neuer Kamp sowie Kleiner Kamp befindet sich südlich von der Innenstadt an der Umgehungsstraße B 206. Derzeit stehen keine weiteren Flächen zur Veräußerung.

Im gleichen Jahr verzeichnete die Gemeinde Wrist eine Einwohnerzahl von 2.465. Laut Landesentwicklungsplan ist Wrist als Gemeinde im ländlichen Raum ausgewiesen und zeichnet sich gemäß Regionalplanung raumordnerisch durch eine ergänzende überörtliche Versorgungsfunktion aus.

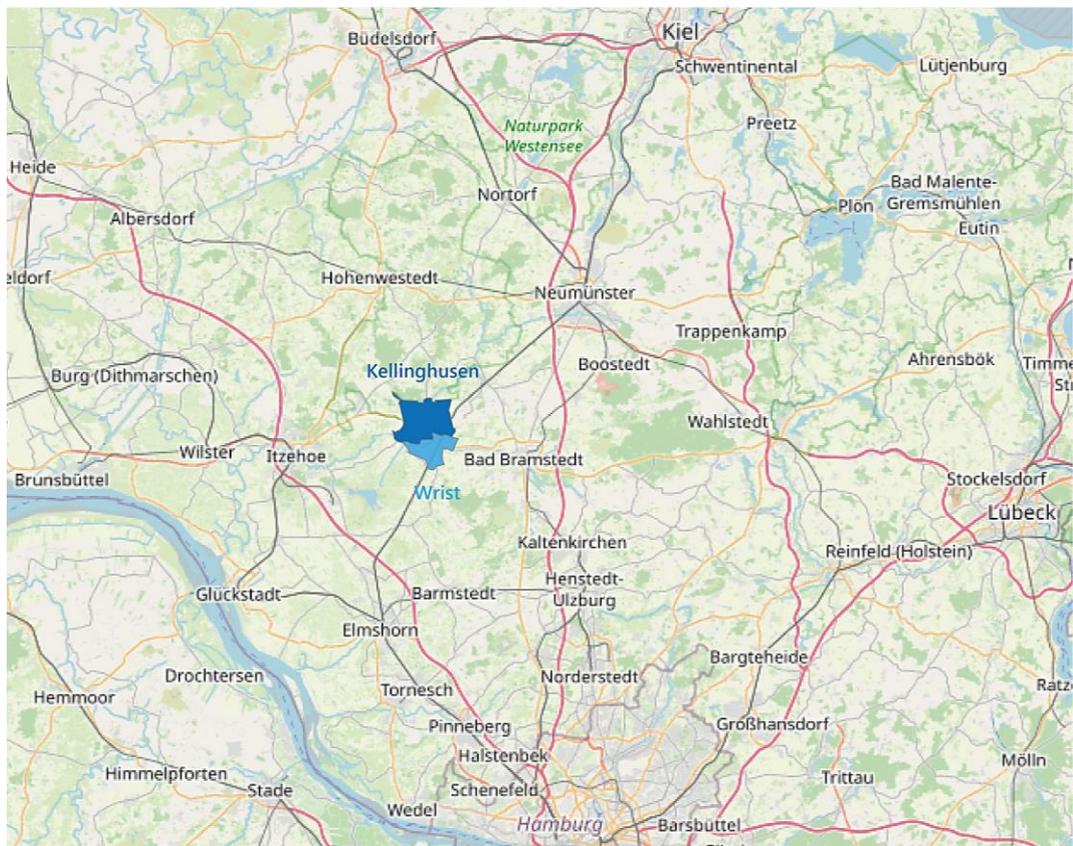
Der Landkreis Steinburg ist Teil der Region Westküste, die in Kooperation mit den Kreisen Pinneberg, Dithmarschen und Nordfriesland besteht. Diese Zusammenarbeit beruht auf der regionalen Entwicklungsachse A 23/ B5 und wird durch ein Regionalmanagement koordiniert. Das Regionalmanagement dient als zentrale Anlaufstelle für die regionale Zusammenarbeit, initiiert länderübergreifende Projekte und spielt eine wichtige Rolle bei der Akquise von Fördermitteln für regionale Vorhaben. Darüber hinaus ist der Landkreis Steinburg Teil der Metropolregion Hamburg, in der etwa 5,3 Millionen Einwohner leben.

## 2 SOZIOÖKONOMISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1 MAKROSTANDORT

Die Gemeinde Wrist und die Stadt Kellinghusen befinden sich in etwa 60 bzw. 65 Kilometer nordwestlicher Richtung von Hamburg und liegen zwischen den Mittelzentren Itzehoe, Elmshorn und Kaltenkirchen sowie dem Oberzentrum Neumünster. Die Entfernung zum Zentrum der Kreisstadt Itzehoe beträgt etwa 20 bzw. 15 Kilometer, nach Neumünster sind es jeweils rund 27 Kilometer.

ABBILDUNG 3: MAKROLOGE WRIST UND KELLINGHUSEN



QUELLE: GEORG CONSULTING (2023).

Wrist und Kellinghusen sind über die Autobahnen A 7 und A 23 in das überregionale Verkehrsnetz eingebunden. Die A 7, eine der wichtigsten Nord-Süd-Verbindungen in Deutschland und Europa, erstreckt sich über eine Gesamtlänge von rund 963 Kilometer. Sie beginnt am dänischen Grenzübergang Ellund und endet an der bayrisch-tirolerischen Grenze bei Füssen. Die nächste Anschlussstelle (Bad Bramstedt) ist etwa 14 Kilometer von Wrist bzw. 18 Kilometer von Kellinghusen entfernt.

Die A 23, auch bekannt als Westküstenautobahn, verläuft über eine Strecke von insgesamt 96 Kilometern durch die Kreise Steinburg und Pinneberg. Sie führt von der Stadt Heide im Kreis Dithmarschen südwärts bis zum Autobahndreieck Hamburg-Nordwest, wo sie auf die A 7 trifft. Die Entfernung von Wrist zur nächstgelegenen Anschlussstelle der A 23 (Itzehoe) beträgt rund 21 Kilometer, während Kellinghusen von ebener ca. 17 Kilometer entfernt liegt.

Gemäß der aktuellen Planung wird die A 20, die voraussichtlich als bedeutende Ost-West-Verbindung im Norden Deutschlands dienen wird, südlich an Kellinghusen und Wrist vorbeigeführt. Dadurch entsteht perspektivisch eine zusätzliche Anbindung.

Auf regionaler Ebene erfolgt die Anbindung der Gemeinde Wrist und der Stadt Kellinghusen primär über die B 206. Die Bundesstraße verläuft östlich von Bad Segeberg über Bad Bramstedt, Wrist, Kellinghusen und Hohenlockstedt bis nach Itzehoe, wo sie auf die A 23 trifft. Die B 206 durchquert dabei die Gemeinde Wrist und führt seit 2011 an Kellinghusen vorbei.

Eine Anbindung an den Schienenpersonennahverkehr ist in Wrist vorhanden: stündlich nach Kiel mit dem RE 70 (Hamburg – Kiel) mit einer Fahrzeit von ca. 40 Minuten sowie halbstündlich nach Hamburg über den RE 70 bzw. den stündlich verkehrenden RB 71 (Wrist – Hamburg-Altona). In Kellinghusen wird derzeit die Reaktivierung der Bahnstrecke Kellinghusen – Hamburg-Altona thematisiert.

## 2.2 DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

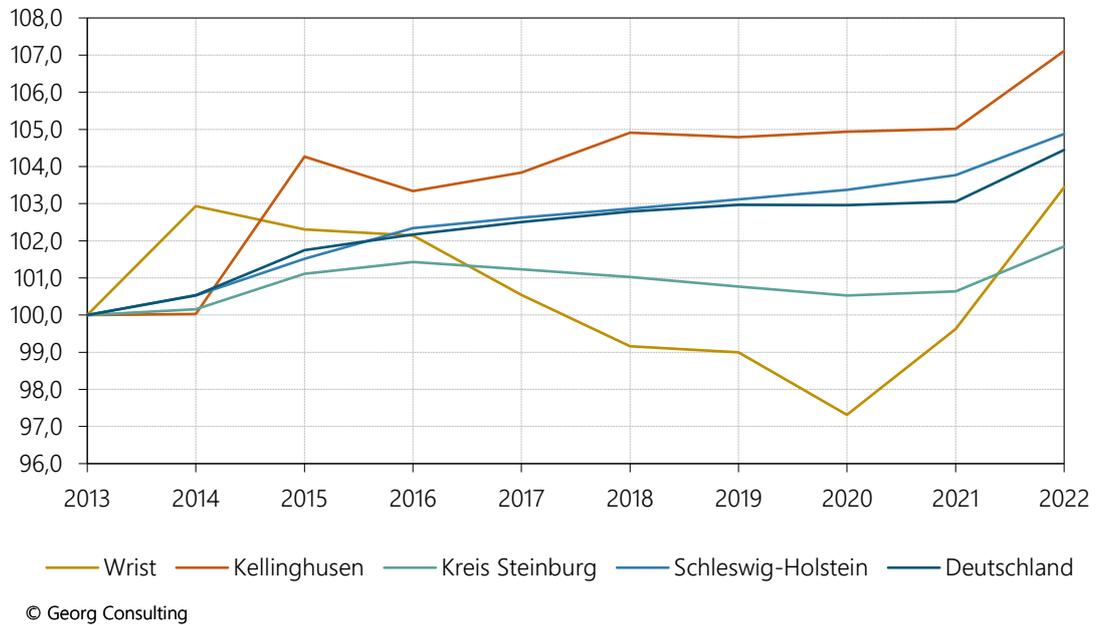
Die Bevölkerungsentwicklung setzt sich aus dem Wanderungssaldo (Differenz aus Zu- und Fortzügen) sowie aus dem Saldo der natürlichen Bevölkerungsbewegungen (Differenz aus Geburten und Sterbefällen) zusammen. Aus verschiedenen Gründen gab es eine zeitliche Unterbrechung des Gutachtens. Die Datensätze wurden im Jahr 2023 erhoben. Die demografischen Daten beziehen sich daher auf den Zeitraum von 2013 bis 2022. Über die Indexbetrachtung sind indexierte Werte der Betrachtungsregionen miteinander vergleichbar.

Im Zeitraum von 2013 bis 2022 wies die Stadt Kellinghusen mit einem Bevölkerungswachstum von 7,1 Prozent (+552 Einwohner) das stärkste Wachstum unter den betrachteten Gebieten auf. Wrist verzeichnete einen Anstieg um 3,4 Prozent (+82 Einwohner), wobei es während dieses Zeitraums zu deutlichen Schwankungen kam.

Die Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Steinburg blieb mit einem leichten Anstieg von 1,8 Prozent relativ stabil. In Schleswig-Holstein stieg die Bevölkerungszahl um 4,9 Prozent, was etwas stärker als im Landkreis Steinburg, jedoch geringer als in Kellinghusen ausfiel. Bundesweit erhöhte sich die Bevölkerungszahl um 4,4 Prozent und zeigt somit eine ähnliche Tendenz wie in Schleswig-Holstein (vgl. Abb. 4).

ABBILDUNG 4: INDEXIERTE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG, 2013-2022 WRIST DARF NICHT STIEGEN IM JAHR 2022

Index 2013 = 100

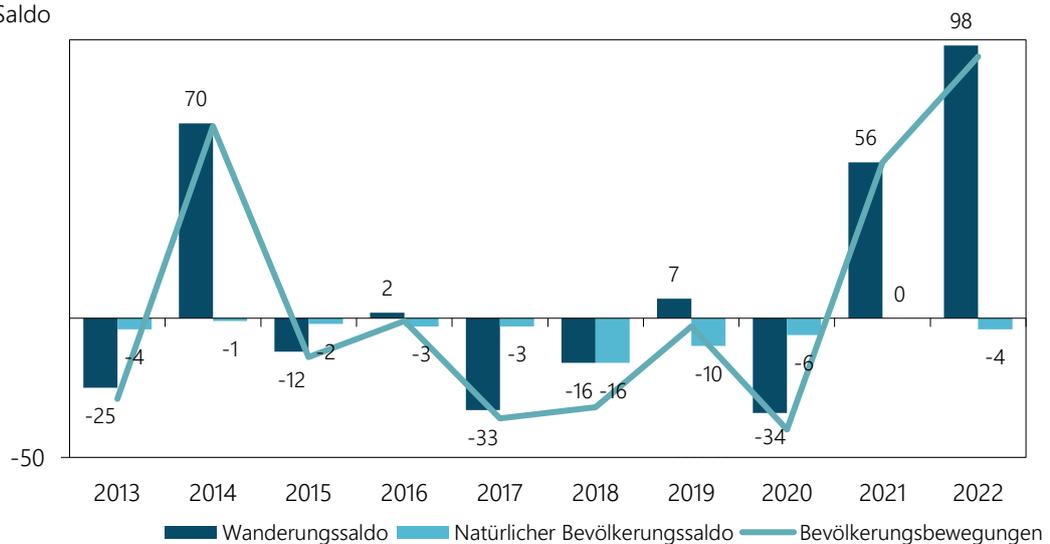


QUELLEN: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2024); GEORG CONSULTING (2024).

Die deutlichen Schwankungen der Einwohnerentwicklung in Wrist beruhen auf starken Schwankungen beim Wanderungssaldo, der wiederum von den Flüchtlingsbewegungen in den Jahren 2014 und 2021/22 geprägt war (vgl. Abb. 5). Der natürliche Bevölkerungssaldo war im Betrachtungszeitraum nahezu durchweg negativ.

ABBILDUNG 5: ENTWICKLUNG DER BEVÖLKERUNGSBEWEGUNG IN WRIST, 2013–2022

Saldo

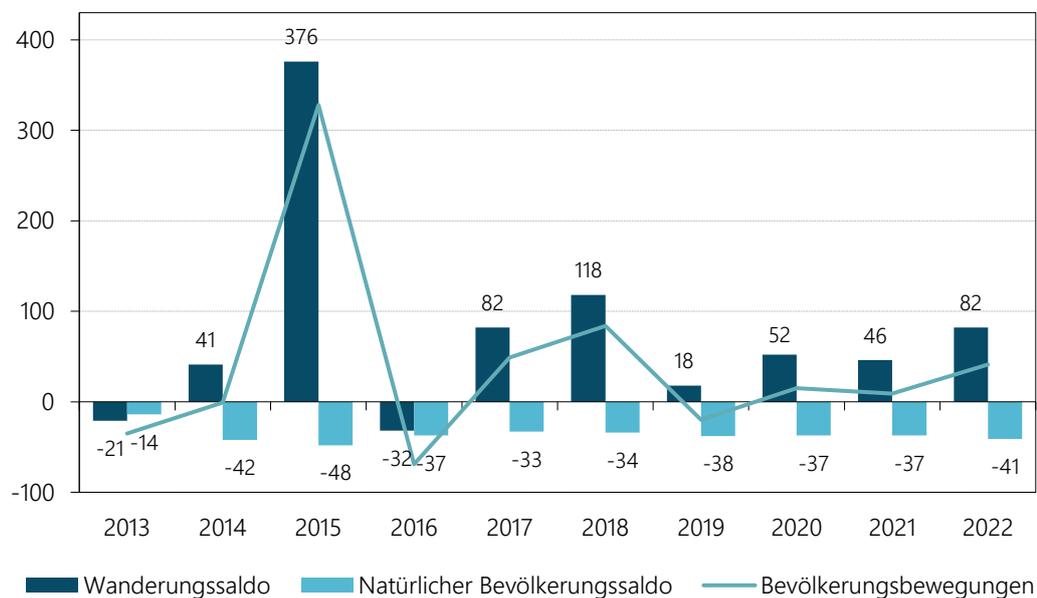


QUELLEN: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2024); GEORG CONSULTING (2024).

Während der natürliche Bevölkerungssaldo der Stadt Kellinghusen zwischen 2013 und 2022 annähernd konstante Minuswerte mit einem Mittelwert von -34 aufweist, verhält sich der Wanderungssaldo dynamisch (vgl. Abb. 6). Demnach war 2013 ein negativer Wanderungssaldo zu verzeichnen, der 2015 aufgrund der Flüchtlingsbewegung mit einem Wert von +376 signifikant vom Median (41) abweicht. Zwischen den Jahren 2017 und 2021 konnten ebenfalls mehr Zuzüge als Fortzüge vermerkt werden, was sich in der durchschnittlich positiven Bilanz der Bevölkerungsbewegungen widerspiegelt (vgl. Abb. 6).

ABBILDUNG 6: ENTWICKLUNG DER BEVÖLKERUNGSBEWEGUNG IN KELLINGHUSEN, 2013–2022

Saldo



© Georg Consulting

QUELLEN: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2024); GEORG CONSULTING (2024).

Positiv für den Gewerbestandort Wrist ist, dass die Zahl der erwerbsfähigen Bevölkerung (18-65 Jahre)<sup>5</sup> in den letzten Jahren leicht angestiegen ist (vgl. Abb. 7). Im Jahr 2022 gab es in Wrist 1.521 Einwohner im erwerbsfähigen Alter; das entspricht einem Bevölkerungsanteil von 61,7 Prozent.

Die Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter in Kellinghusen war im Zeitverlauf stärkeren Schwankungen ausgesetzt, was wiederum mit den Flüchtlingsbewegungen (2014 und 2021/22) zu tun hat (vgl. Abb. 8), in Folge derer vor allem junge Erwachsene (Personen im erwerbsfähigen Alter) und Kinder kamen. Der Anteil der Einwohner im erwerbsfähigen Alter lag in Kellinghusen zuletzt bei 60,1 Prozent.

<sup>5</sup> Mit dem Begriff „erwerbsfähige Bevölkerung“ wird lediglich eine Altersklasse beschrieben, die grundsätzlich bzw. schwerpunktmäßig wichtig für den Arbeitsmarkt ist. Das heißt nicht, dass alle Einwohner im erwerbsfähigen Alter auch tatsächlich arbeiten bzw. beschäftigt sind. Die erwerbsfähige Bevölkerung ist begrifflich daher nicht gleichzusetzen mit Berufstätigen, Erwerbstätigen oder Beschäftigten.

Gab es im Jahr 2013 in beiden Gemeinden insgesamt 6.133 Personen im erwerbsfähigen Alter, so stieg deren Zahl im Jahr 2022 auf 6.517 Personen an. Das entspricht einem Zuwachs um 6,3 Prozent. Der Zuwachs ist, wie bereits erwähnt, z. T. durch die Flüchtlingsbewegungen überformt.

ABBILDUNG 7: BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG NACH ALTERSGRUPPEN WRIST, 2013–2022



QUELLE: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2024); GEORG CONSULTING (2024).

ABBILDUNG 8: BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG NACH ALTERSGRUPPEN KELLINGHUSEN, 2013–2022



QUELLE: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2024); GEORG CONSULTING (2024).

## 2.3 BESCHÄFTIGUNGSENTWICKLUNG UND ARBEITSMARKT

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort in Wrist ist im Zeitverlauf (von niedrigem Ausgangsniveau) stark angestiegen (vgl. Abb. 9). Der

Zuwachs im Zeitraum von 2013 bis 2022 lag bei satten +49,5 Prozent. Zuletzt (2022) gab es 272 Beschäftigte am Arbeitsort in Wrist<sup>6</sup>. Da es in den letzten Jahren keine Neuansiedlungen mehr in Wrist gab, ist der Zuwachs mit hoher Wahrscheinlichkeit auf Unternehmenskonjunkturen vor Ort zurückzuführen.

Die Angaben zur Anzahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter in Kellinghusen zeigen in den vergangenen zehn Jahren ebenfalls eine positive Entwicklung. Der Zuwachs im Betrachtungszeitraum betrug 16,2 Prozent (vgl. Abb. 9). Die Zahl der Beschäftigten (gezählt am Arbeitsort) lag im Jahr 2022 bei 1.573 Personen.

Werden die beiden Gemeinden zusammen betrachtet, so gab es im Jahr 2022 eine Beschäftigtenzahl von 1.845 Personen am Arbeitsort<sup>7</sup>, was einem Zuwachs im Vergleich zum Jahr 2013 um 309 Beschäftigte bzw. 20,1 Prozent entspricht.

Den Beschäftigten am Arbeitsort (1.845 Beschäftigte) standen im Jahr 2022 4.254 Beschäftigte am Wohnort gegenüber (bei 6.517 Personen im erwerbsfähigen Alter). Der Zuwachs bei den Beschäftigten am Wohnort erreichte im Betrachtungszeitraum +24,7 Prozent. Die Zahlen zeigen, dass beide Gemeinden auch attraktive Wohnstandorte sind und sich die Funktion als Wohnstandort gegenüber dem Arbeitsstandort in den letzten Jahren tendenziell erhöht hat. Diese Entwicklungen spiegeln sich in den Pendlerverkehren wider.

Zum Vergleich: Im Kreis Steinburg stieg die Zahl der Beschäftigten im Betrachtungszeitraum um 15 Prozent und im Bundesland Schleswig-Holstein um 16,2 Prozent.

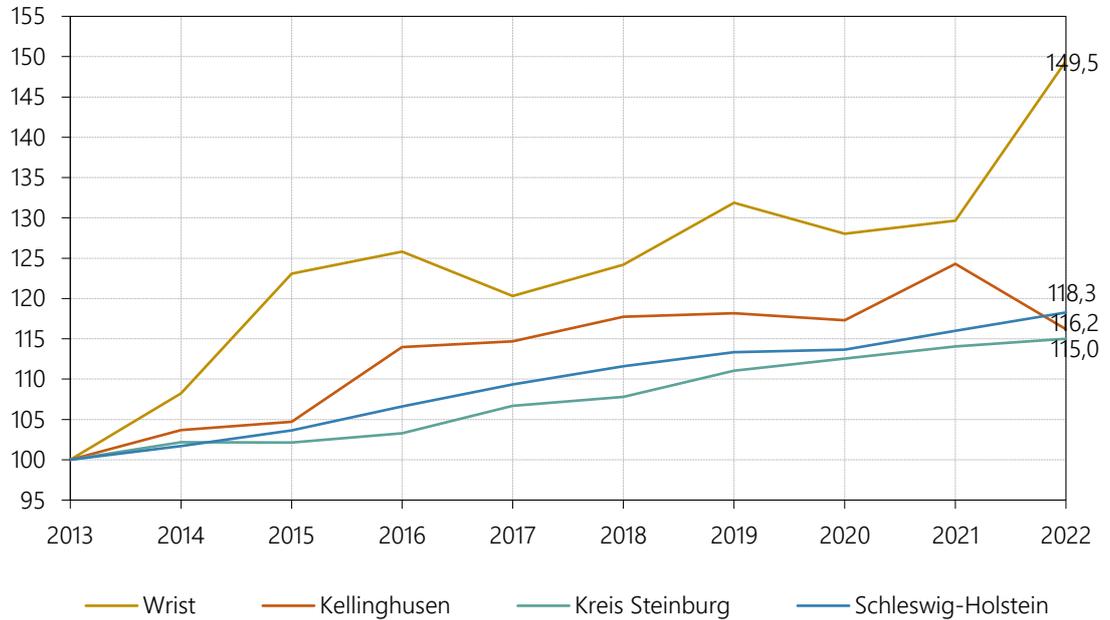
---

<sup>6</sup> Die Beschäftigten werden üblicherweise am Arbeitsort gezählt und schließen die Einpendler mit ein. Die Einwohner werden am Wohnort gezählt. Am Wohnort leben mehr Beschäftigte als die genannten 272 (Einpendler & Einwohner die in Wrist wohnen und arbeiten), da auch Einwohner zum Arbeiten aus Wrist auspendeln (Beschäftigte am Wohnort).

<sup>7</sup> 272 Beschäftigte am Arbeitsort in Wrist zzgl. 1573 Beschäftigte am Arbeitsort in Kellinghusen.

ABBILDUNG 9: ENTWICKLUNG DER BESCHÄFTIGTEN AM ARBEITSORT INDEXIERT, 2013–2022

Index 2013 = 100



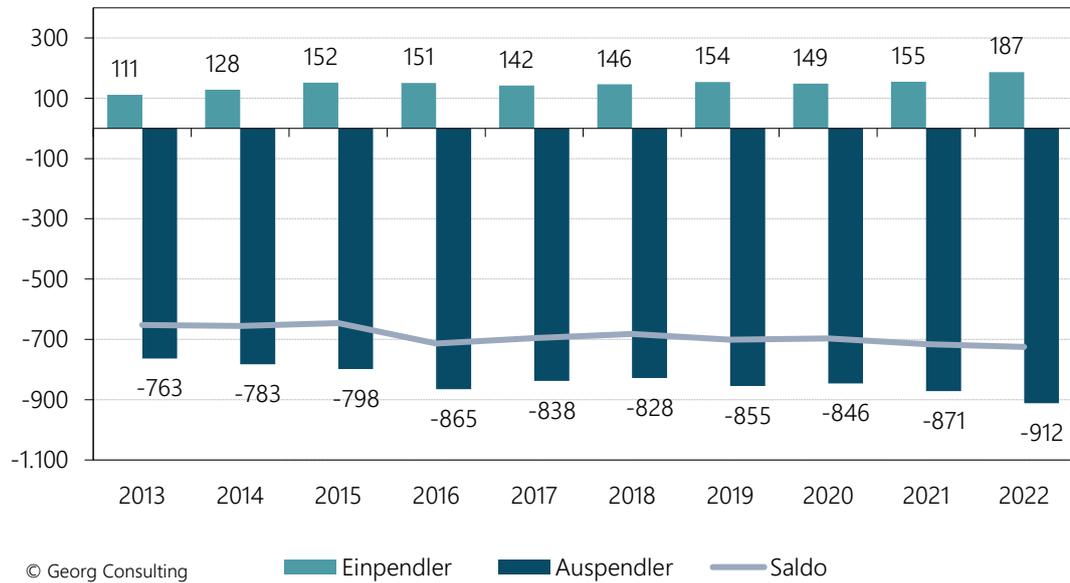
© Georg Consulting

QUELLEN: BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2023); GEORG CONSULTING (2023)

Wrist hat eine hohe Funktion als Wohnfunktion. Dies macht die vergleichsweise hohe und steigende Zahl an Auspendlern deutlich. Lag der negative Pendlersaldo im Jahr 2013 noch bei -652, so ist dieser im Jahr 2022 auf -723 angestiegen (+10,9 %). Das liegt dran, dass sich die Zahl der Auspendler stärker erhöht hat als die Zahl der Einpendler. Der Einpendlerzuwachs im Zeitraum 2013 bis 2022 betrug 76 Personen, während die Zahl der Auspendler um 149 Personen zugenommen hat (vgl. Abb. 10) – trotz Beschäftigtenwachstum am Arbeitsort.

ABBILDUNG 10: PENDLERVERLECHTUNGEN NACH BZW. AUS WRIST, 2013–2022

Anzahl

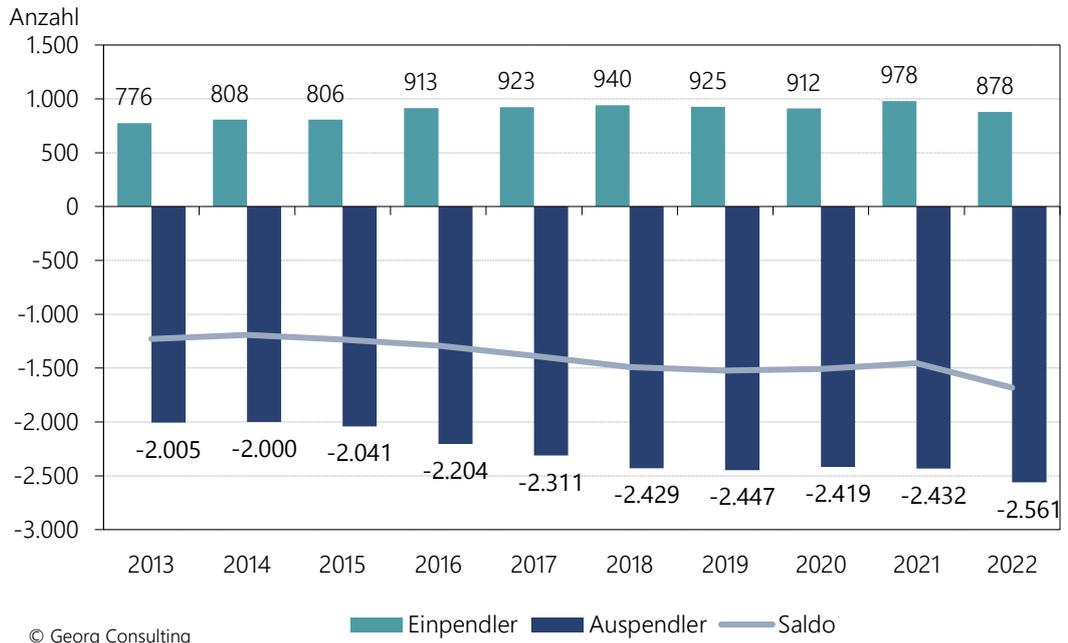


QUELLE: BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2023); GEORG CONSULTING (2023)

Die Entwicklungen bei den Pendlern hängt nicht zuletzt mit der kommunalen Flächenpolitik zusammen. Während in den letzten zehn Jahren neue Wohnbaugrundstücke entwickelt wurden, gab es keine neue Gewerbebaugrundstücke.

In Kellinghusen zeigt sich eine ähnliche Entwicklung wie in Wrist (vgl. Abb. 11). Lag der negative Pendlersaldo im Jahr 2013 in Kellinghusen noch bei -1.289 Personen, so stieg dieser bis zum Jahr 2022 auf -1.683 Personen an. Das entspricht einem Zuwachs um 30,6 Prozent. Zuletzt pendelten täglich 2.561 Beschäftigte aus Kellinghusen zum Arbeiten aus und 878 pendelten zum Arbeiten ein (vgl. Abb. 11).

ABBILDUNG 11: PENDLERVERFLECHTUNGEN NACH BZW. AUS KELLINGHUSEN, 2013–2022



QUELLEN: BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2023); GEORG CONSULTING (2024)

Die Zahl der Arbeitslosen ist in Wrist um 6,8 Prozent seit 2013 gesunken (vgl. Abb. 12). Im Jahr 2022 lag die Zahl der Arbeitslosen bei gerade einmal 68 Personen. Auch in Kellinghusen ist die Zahl der Arbeitslosen, trotz Schwankungen im Zeitverlauf, deutlich zurückgegangen. Gab es im Jahr 2013 noch 309 Arbeitslose in der Stadt Kellinghusen, so ist ihre Zahl im Jahr 2022 auf 279 Personen zurückgegangen (-9,7 %). Wie die nachfolgende Abbildung 12 zeigt, gab es mit der Corona-Pandemie einen deutlichen Anstieg der Zahl der Arbeitslosen, meist verursacht durch einen Anstieg der Zahl der Arbeitslosen im Bereich Handel und Gastgewerbe.

Fast 70 Prozent aller Beschäftigten im Kreis Steinburg verfügen über einen anerkannten Berufsabschluss und knapp 11 Prozent haben sogar einen akademischen Berufsabschluss.

ABBILDUNG 12: ENTWICKLUNG ZAHL DER ARBEITSLOSEN (2013 = 100)

Index 2013 = 100



© Georg Consulting

QUELLEN: BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2023); GEORG CONSULTING (2024)

## 2.4 WIRTSCHAFTSSTRUKTUR

Daten zur Wirtschaftsstruktur liegen für Wrist und Kellinghusen nicht vor. Die Bundesagentur für Arbeit liefert immer dann keine Daten, wenn an Hand dieser auf einzelne Unternehmen rückgeschlossen werden kann. Das passiert vor allem bei kleinen Gebietseinheiten, wo ein Wirtschaftszweig oftmals nur durch ein oder zwei Unternehmen vertreten ist. Daher werfen wir einen kurzen Blick auf den Wirtschaftsstandort des Amtes Kellinghusen.

Im Amt Kellinghusen gab es im Jahr 2022 4.268 Beschäftigte am Arbeitsort. Das waren knapp 13 Prozent mehr als noch im Jahr 2013. Damit verlief die Beschäftigtenentwicklung im Amt schwächer als in Wrist und in der Stadt Kellinghusen. Unter Umständen können sich die Unternehmen aufgrund der guten Erreichbarkeit der B 206 in Wrist und Kellinghusen besser entwickeln als in den anderen Gemeinden des Amtes.

Rund 42 Prozent aller Beschäftigten sind den sogenannten direkt von Gewerbeflächen abhängigen Wirtschaftszweigen zuzuordnen. Das sind die Wirtschaftszweig Verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe und Verkehr & Lagerei (vgl. Tab. 1). Der Beschäftigtenanteil dieser Wirtschaftszweige ist in aggregierter Form im Vergleich zum Jahr 2013 nahezu gleichgeblieben. Somit ist fast jeder zweite Arbeitsplatz im Amt von der quantitativen und qualitativen Verfügbarkeit an Gewerbeflächen angewiesen.

Der größte Arbeitgeber im Amt Kellinghusen ist mit 987 Beschäftigten das Verarbeitende Gewerbe (vgl. Tab. 2), gefolgt vom Handel (745 Beschäftigte) und vom Baugewerbe (594 Beschäftigte).

TABELLE 2: BESCHÄFTIGTE NACH AUSGEWÄHLTEN GRÖßTEN WIRTSCHAFTSZWEIGEN IM AMT KELLINGHUSEN<sup>8</sup>

Wirtschaftszweig (Auswahl: Die größten WZ)	Beschäftigte (2022)	Beschäftigtenanteil in %
Verarbeitendes Gewerbe	987	23,1
Handel	745	17,5
Baugewerbe	594	13,9
Gesundheit & Sozialwesen	512	12,0
Verkehr & Lagerei	210	4,9
Öffentliche Verwaltung	205	4,8
Sonstige wirtschaftliche Dienstleistung	201	4,7
Freiberufliche, technische und wissenschaftliche DL	107	2,5

QUELLEN: BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2023); GEORG CONSULTING (2024).

Zu den Wachstumsbranchen im Amt zählten im Betrachtungszeitraum 2013 bis 2022 u. a. das Verarbeitende Gewerbe (+6,9 %), das Baugewerbe (+14,2 %), die Logistik (+40,9 %) sowie das Gesundheits- und Sozialwesen (+17,4 %) und der Handel (+19,4 %). Geschrumpft sind nur wenige Wirtschaftszweige wie z. B. Versicherungen & Banken sowie die freiberuflichen Tätigkeiten.

## 2.5 FAZIT

Die Makrolage von Wrist und Kellinghusen kann als gut bewertet werden. Die zentrale Lage in Schleswig-Holstein ist verbunden mit einer guten verkehrlichen Erreichbarkeit (A 23, A 7, B 206), die sich perspektivisch durch die Fortführung der A 20 weiter verbessern wird. Die Einwohnerentwicklung der beiden Kommunen war in den letzten Jahren positiv, aber z. T. auch durch die Flüchtlingsbewegungen geprägt. Auch die stabile bis leicht positive Entwicklung der Zahl der Einwohnerentwicklung im erwerbsfähigen Alter geht teilweise auf die Flüchtlingsbewegungen zurück.

In beiden Kommunen hat sich die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort positiv entwickelt, z. T. deutlich über dem Kreis- und Landesdurchschnitt. Trotz der positiven Entwicklung bei der Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort hat sich in beiden Kommunen der negative Pendlersaldo vergrößert.

Diese Entwicklung kann auf die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und/oder auf ein fehlendes Gewerbeflächenangebot zurückgeführt werden. Vor diesem Hintergrund ist darauf hinzuweisen, dass fast jeder zweite Arbeitsplatz im Amt Kellinghusen von Gewerbeflächen abhängig ist. Daher kommt einer ausreichenden quantitativen und qualitativen Flächenvorsorge für die Sicherung und Fortentwicklung des Wirtschaftsstandortes der beiden Kommunen eine hohe Bedeutung zu.

<sup>8</sup> In der Tabelle sind nur die Wirtschaftszweige mit den größten Beschäftigtenanteilen dargestellt. Der Rest verteilt sich auf die übrigen Wirtschaftszweige.

### 3 UNTERNEHMENSBEFRAGUNG

Georg Consulting hat eine onlinegestützte Unternehmensbefragung in Wrist und Kellinghusen durchgeführt. Die Befragung erfolgte im Zeitraum vom 20. Juni 2024 bis zum 5. Juli 2024. Angeschrieben wurden insgesamt 265 Unternehmen in den Wirtschaftszweigen Baugewerbe, Verarbeitendes Gewerbe, Handel sowie Transport. Insgesamt haben 40 Unternehmen an der Befragung teilgenommen. Damit lag die Rücklaufquote bei guten 15,1 Prozent. Die Befragung ist somit repräsentativ. Bei großvolumigen Befragungen erreicht die Rücklaufquote in aller Regel Werte zwischen acht und 12 Prozent. 72,5 Prozent der Antworten kamen aus Kellinghusen und 27,5 Prozent aus Wrist. Die Befragungsergebnisse werden im Gesamtergebnis dargestellt. Aufgrund der eher geringen Grundgesamtheit aus Wrist, macht eine differenzierte Aufschlüsselung der Ergebnisse nach Gemeinden keinen Sinn. Die überwiegenden Antworten kamen aus dem Bereich Handwerk. Zu den Ergebnissen der Unternehmensbefragung liegt eine gesonderte Dokumentation vor. Nachfolgend werden die wichtigsten Ergebnisse erläutert.

#### *Zufriedenheit mit dem Betriebsstandort*

Ein gutes Drittel der an der Befragung teilnehmenden Unternehmen waren Eigentümer des Grundstücks und/oder der Immobilie. Der Rest hat Gewerbeflächen angemietet. Knapp 39 Prozent der an der Befragung teilnehmenden Unternehmen sind mit ihrem Betriebsstandort in Wrist oder Kellinghusen sehr zufrieden. Knapp 53 Prozent bewerten ihren Betriebsstandort als gut. Nur acht Prozent sind unzufrieden. Als positive Faktoren werden die zentrale Lage in Schleswig-Holstein verbunden mit der guten verkehrlichen Erreichbarkeit (B 206) genannt. Auch die Anbindung an das Glasfasernetz wird als positiver Standortfaktor bewertet. Platzmangel und Flächenknappheit, fehlender Hochwasserschutz sowie Verkehrsprobleme (stau und lange Wartezeiten an der Bahnschranke) wurden hingegen bemängelt.

#### *Entwicklungsperspektiven & Flächenbedarf*

Rund 35 Prozent der Unternehmen haben kurzfristige Expansionspläne (nächste drei Jahre). Benötigt werden in erster Linie Lagerflächen (50 Prozent) und Büroflächen (50 Prozent). Ein Drittel der Unternehmen, die Expansionsbedarf haben, benötigen Produktions- und Werkstattflächen.

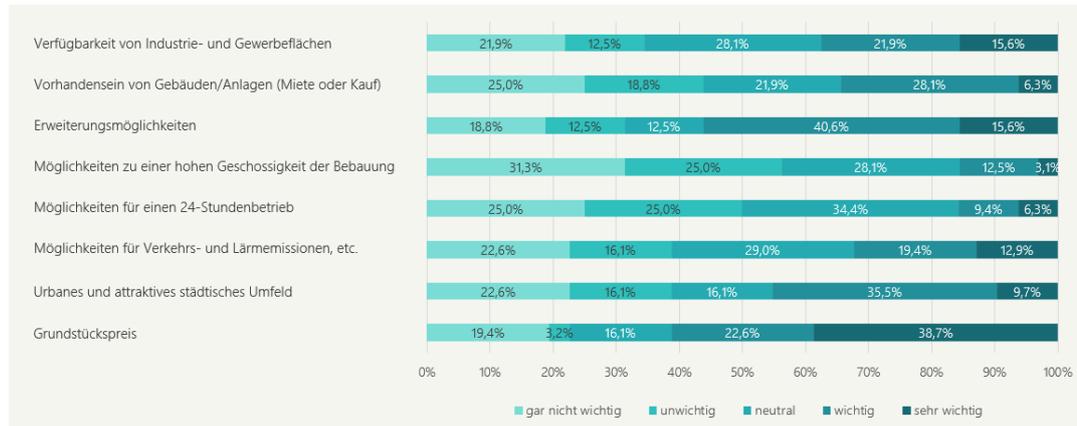
An Gewerbebaugrundstücken besteht ein Gesamtbedarf in der Größenordnung von 15.350 Quadratmetern. Zwei Drittel der Unternehmen wollen ihren Standort in Wrist oder Kellinghusen erweitern. Der überwiegende Teil der Unternehmen kann den Flächenbedarf jedoch nicht auf dem eignen Betriebsgrundstück realisieren. Rund elf Prozent der Unternehmen wollen daher einen weiteren Betriebsstandort in einem anderen Ort gründen. In knapp sechs Prozent der Fälle soll wegen Flächenmangels der komplette Betriebsstandort verlagert werden.

#### *Bedeutung von Standortfaktoren*

Die Unternehmen wurden ferner nach der Bedeutung von unterschiedlichen Standortfaktoren gefragt. Als wichtig und sehr wichtig wurden vor allem der Grund-

stückpreis genannt (vgl. Abb. 13). Das liegt wahrscheinlich daran, dass sehr viele Handwerksunternehmen an der Befragung teilgenommen haben. Weiterhin wurden Erweiterungsmöglichkeiten und ein attraktives (urbanes) Umfeld als wichtige bzw. sehr wichtige Faktoren benannt.

ABBILDUNG 13: BEDEUTUNG VON STANDORTFAKTOREN (FLÄCHE, EMISSIONEN ETC.)



QUELLE: GEORG CONSULTING (2024).

Neben der Bedeutung der Standortfaktoren wurde auch die Zufriedenheit mit denselben am Standort Wrist bzw. Kellinghusen abgefragt. Die höchste Unzufriedenheit besteht in der mangelnden Möglichkeit zu einer hohen Geschossigkeit der Bebauung sowie der mangelnden Möglichkeiten für einen 24-Stundenbetrieb (vgl. Abb. 14).

ABBILDUNG 14: BEDEUTUNG UND ZUFRIEDENHEIT MIT STANDORTFAKTOREN (FLÄCHE, PREIS, ETC)

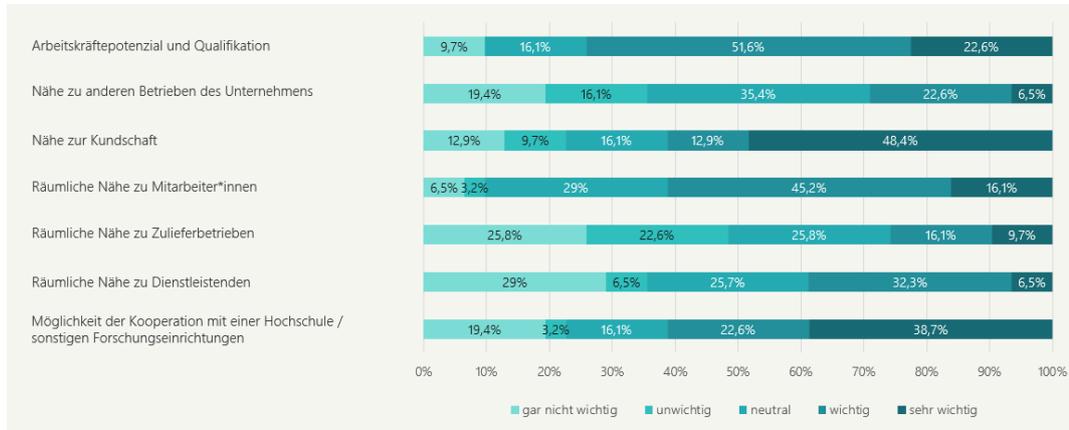
Allgemeine Relevanz	sehr wichtig oder wichtig	unwichtig oder gar nicht wichtig	Grundstückspreis	sehr zufrieden oder zufrieden	gar nicht zufrieden oder unzufrieden
	61,3 %	22,6 %		51,7 %	20,7 %
56,3 %	31,3 %	Erweiterungsmöglichkeiten	56,7 %	30 %	
45,2 %	38,7 %	Urbanes und attraktives städtisches Umfeld	36,7 %	33,3 %	
37,5 %	34,4 %	Verfügbarkeit von Industrie- und Gewerbeflächen	38,7 %	29 %	
34,4 %	43,8 %	Vorhandensein von Gebäuden/Anlagen (Miete oder Kauf)	36,7 %	40 %	
32,3 %	38,7 %	Möglichkeiten für Verkehrs- und Lärmemissionen, etc.	30 %	33,3 %	
15,6 %	50 %	Möglichkeiten für einen 24-Stundenbetrieb	6,7 %	46,7 %	
15,6 %	56,3 %	Möglichkeiten zu einer hohen Geschossigkeit der Bebauung	20 %	50 %	

Zufriedenheit am Standort Wrist / Kellinghusen

QUELLE: GEORG CONSULTING (2024).

Für wichtig und sehr wichtig wird das quantitative und qualitative Arbeitskräftepotenzial (vgl. Abb.15). Mit diesem Standortaspekt verbunden ist die räumliche Nähe zu den Arbeitskräften. Auch die Nähe zur potenziellen Kundschaft ist ein wichtiger Standortfaktor. Letzteres ist vor allem für Handwerksbetriebe und für Zulieferbetriebe wichtig.

ABBILDUNG 15: BEDEUTUNG VON STANDORTFAKTOREN (ARBEITSKRÄFTE, KUNDEN, KOOPERATION)



QUELLE: GEORG CONSULTING (2024).

Jedes zehnte an der Befragung teilnehmende Unternehmen ist mit dem vorhandenen Arbeitskräftepotenzial nicht zufrieden, was gemessen an der Gesamtzahl wenig ist. Über 40 Prozent fehlt die Nähe zu Zulieferbetrieben und ebenfalls über 40 Prozent bemängeln die fehlenden Möglichkeiten zu Kooperation mit einer Hochschule und/oder Forschungseinrichtung (vgl. Abb. 16), obwohl dieser Standortfaktor für die wenigsten Unternehmen in beiden Kommunen eine hohe Bedeutung hat.

ABBILDUNG 16: BEDEUTUNG UND ZUFRIEDENHEIT MIT STANDORTFAKTOREN (ARBEITSKRÄFTE, KOOPERATION, ETC.)

Allgemeine Relevanz	sehr wichtig oder wichtig	unwichtig oder gar nicht wichtig	Standortfaktor	sehr zufrieden oder zufrieden	gar nicht zufrieden oder unzufrieden
	74,2 %	9,7 %		Arbeitskräftepotenzial und Qualifikation	60,7 %
61,3 %	9,7 %	Räumliche Nähe zu Mitarbeiter*innen	57,1 %	14,3 %	
61,3 %	22,6 %	Nähe zur Kundschaft	57,1 %	14,3 %	
38,7 %	35,5 %	Räumliche Nähe zu Dienstleistenden	32,1 %	39,3 %	
29 %	35,5 %	Nähe zu anderen Betrieben des Unternehmens	25 %	35,7 %	
25,8 %	48,4 %	Räumliche Nähe zu Zulieferbetrieben	25 %	42,9 %	
3,3 %	50 %	Möglichkeit der Kooperation mit einer Hochschule / sonstigen Forschungseinrichtungen	3,7 %	40,7 %	

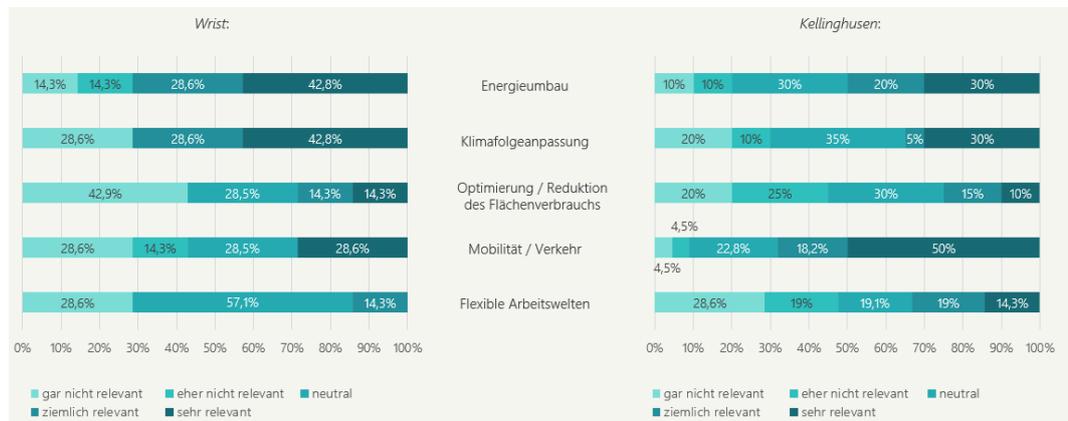
Zufriedenheit am Standort Wrist / Kellinghusen

QUELLE: GEORG CONSULTING (2024).

### Nachhaltigkeitsaspekte

Die Unternehmen wurden ferner nach der Relevanz von Nachhaltigkeitsaspekten für den Unternehmensstandort bzw. das Gewerbegebiet befragt. Als besonders wichtig in Wrist werden der Energieumbau sowie die Klimafolgenanpassung genannt (vgl. Abb. 17). In Kellinghusen wurden ebenfalls der Energieumbau und danach eine nachhaltige Mobilität als bedeutsam eingestuft.

ABBILDUNG 17: BEDEUTUNG VON NACHHALTIGKEITSASPEKTEN



QUELLE: GEORG CONSULTING (2024).

### 3.1 FAZIT

Der weitaus überwiegende Teil der an der Befragung teilnehmenden Unternehmen ist mit seinem Betriebsstandort in Wrist bzw. Kellinghusen zufrieden. Das liegt u. a. daran, dass die Unternehmen bereits traditionell in einer der beiden Kommunen ansässig sind bzw. die Betriebsinhaber auch gebürtig aus der Region kommen. Als positiver Standortfaktor gilt vor allem die zentrale Lage in Schleswig-Holstein in Verbindung mit der guten verkehrlichen Erreichbarkeit (A 23, A 7 und B 206).

Die Unternehmensbefragung in Wrist und Kellinghusen hat ferner gezeigt, dass die Unternehmen in beiden Kommunen einen deutlichen Flächenbedarf haben. Durchschnittlich werden Gewerbebaugrundstücke für die nächsten drei Jahre in der Größenordnung von 5.117 Quadratmeter pro Jahr benötigt. In knapp sechs Prozent der Fälle soll wegen Flächenmangel sogar der komplette Betriebsstandort verlagert werden.

Neben der guten verkehrlichen Erreichbarkeit stellen die Verfügbarkeit an Arbeitskräften und der Grundstückspreis weitere wichtige Standortfaktoren für die befragten Unternehmen dar. Rund 11 Prozent bemängeln ein unzureichendes quantitative und/oder qualitatives Arbeitskräfteangebot und jedes fünfte Unternehmen bemängelt die „hohen Preise“ für Gewerbebaugrundstücke. Fast die Hälfte der befragten Unternehmen bemängelt ferner die fehlende Möglichkeit für einen 24-Stundenbetrieb, obwohl diesen „nur“ 16 Prozent als bedeutenden Standortfaktor betrachten.

Als wichtig für ihren Betriebsstandort bzw. das Gewerbegebiet bewerten die befragten Unternehmen insbesondere den Energieumbau.

## 4 GEWERBEFLÄCHENNACHFRAGE

Zunächst werden die übergeordneten Trends der Gewerbeflächennachfrage kurz beschrieben. Diese resultieren aus der vierteljährlichen Befragung der Wirtschaftsförderungen aller 401 Stadt- und Landkreise, in der die Trends der Nachfrage erfragt werden.

### 4.1 ÜBERGEORDNETE TRENDS DER FLÄCHENNACHFRAGE

Die globalen Verwerfungen führen dazu, dass immer mehr international agierende Unternehmen ihre Lieferketten regionalisieren. Dies kann zur Erhöhung der Gewerbeflächennachfrage und Herausbildung von regionalen Wertschöpfungsketten führen. Diese Entwicklung ist vor allem in den Regionen zu beobachten, die Standorte von größeren Unternehmen sind.

Die zunehmende Digitalisierung und das Aufkommen der Künstlichen Intelligenz (KI) verändern Produktionsprozesse. Die Digitalisierung und KI kann den Fachkräftemangel abmildern. Fallweise führt die Digitalisierung zu Flächenbedarf und zwar dann, wenn für neue digitalisierte Produktionsprozesse eine neue Halle benötigt wird. Vielfach substituieren digitale Produktionsprozesse Arbeitskräfte, so dass der Flächenbedarf in diesen Fällen mit einem Beschäftigtenabbau einhergeht.

Im sekundären Sektor vollzieht sich zudem ein Wandel der Tätigkeiten und Berufsbilder. Büro-, Forschungs- und Entwicklungsarbeiten gewinnen auch im Produzierenden Gewerbe an Bedeutung („Tertiärisierung und Technisierung innerhalb des Verarbeitenden Gewerbes“). Die Veränderungen führen nicht zuletzt zu steigenden Standort- und Flächenansprüchen von Unternehmen.

Die Umbrüche bei Klima & Energie führen dazu, dass Gewerbegebiete neu gedacht werden müssen. Die „Industrie- und Gewerbegebiete der Zukunft“ sind nachhaltiger und grüner und damit auch viel stadtverträglicher als die traditionellen Gewerbegebiete.

Großansiedlungen wie Tesla bei Berlin, Porsche bei Leipzig oder Northvolt in Heide stellen eher die Ausnahme dar. Der Mittelstand hat die Großunternehmen daher als wichtige Nachfragegruppe abgelöst. Dies hat dazu geführt, dass die Flächennachfrage (mit Ausnahme der Logistik und des großflächigen Einzelhandels) deutlich kleinteiliger geworden ist. So bewegen sich die nachgefragten Flächengrößen bundesweit schwerpunktmäßig in einer Spanne zwischen 2.000 und 6.000 Quadratmetern (mit Ausnahme der Logistik, des Handels und der Großansiedlungen).

Handwerk und Kleingewerbe erweisen sich als standorttreu und wechseln aufgrund angestammter Kundengebiete nur ungern den Standort bzw. die Standortgemeinde. Ebenso zeigt der kapitalintensive technologieorientierte Mittelstand eine relativ hohe Standorttreue. Der technologieorientierte Mittelstand hat meist seine traditionellen Unternehmensstandorte und findet sich nicht selten auch in ländlichen Regionen.

Das Gewerbeflächenmonitoring der Metropolregion Hamburg zeigt, dass ca. 70 bis 80 Prozent der Nachfrage nach Gewerbeflächen aus der Bestandsentwicklung bzw.

einem Umkreis von nur ca. 20 bis 30 Kilometern kommen. Je stärker der endogene gewerbliche Unternehmensbesatz ist, umso höher fällt in aller Regel die Nachfrage nach Gewerbebaugrundstücken aus. Treiber der Nachfrage ist schwerpunktmäßig die konjunkturelle Entwicklung. Unternehmen investieren meist dann, wenn es wirtschaftlich positive Perspektiven gibt.

Neben der guten verkehrlichen Anbindung von Gewerbebeständen (Lage an der Autobahn bzw. ortsdurchfahrtsfreie Erreichbarkeit der nächsten Autobahnanschlussstelle, oder Lage an einer gut ausgebauten Bundesstraße) gehört ein quantitativ und qualitativ ausreichendes Arbeitskräftepotenzial zu den wichtigsten Standortaspekten.

Auf Wrist und Kellinghusen übertragen bedeuten die Trends, dass der Schwerpunkt der Nachfrage von den ortsansässigen Unternehmen ausgehen dürfte (vgl. hierzu die Ergebnisse der Unternehmensbefragung). Durch die Lage an der B 206 und die geplante Fertigstellung der A 20 können beide Gemeinden, bei entsprechender Flächenverfügbarkeit, jedoch auch stärker als bisher von der regionalen oder sogar der überregionalen Nachfrage profitieren.

Für welche Art bzw. Typen von Unternehmen sich Wrist und Kellinghusen grundsätzlich eignen, wird im nachfolgenden Kapitel eingeschätzt.

## 4.2 STANDORT- UND GRUNDSTÜCKSANFORDERUNGEN VON UNTERNEHMENSTYPEN

Über zahlreiche großvolumige Unternehmensbefragungen hat Georg Consulting die Standort- und Grundstückanforderungen der unterschiedlichen Unternehmenstypen eruiert. Die Anforderungen werden kurz beschrieben und im Ergebnis wird abgeleitet für welche Unternehmenstypen Gewerbeflächen in Wrist und Kellinghusen eignen würden bzw. in Frage kämen.

### 4.2.1 TECHNOLOGIEORIENTIERTER MITTELSTAND

Technologieorientierter Mittelstand (z. B. Maschinenbau, Elektrotechnik, Medizintechnik, Chemie) ist aufgrund der hohen Kapitalintensität in aller Regel relativ standorttreu. Er gehört damit nicht unbedingt zu den überregional mobilen Ansiedlungsgruppen, wenngleich er auch Niederlassungen gründet. Er benötigt eine Standortregion mit einem hohen Facharbeitskräftepotenzial (hoher Anteil an Hochqualifizierten). Technologieorientierter Mittelstand ist erfahrungsgemäß auf eine gute überregionale und internationale Erreichbarkeit (Anschluss oder Nähe zu einem IC-/ICE-Haltepunkt, internationalem Flughafen etc.) angewiesen. Zum Teil gibt es aber auch traditionell bedingte Standorte in peripher gelegenen Regionen.

Der Zugang zu Forschung und Entwicklung ist ein weiteres wichtiges übergreifendes Standortkriterium. In aller Regel lässt sich ein relativ hoher Anteil von Büronutzung gegenüber Produktions- und Logistikflächen feststellen.

Meist haben die Unternehmen hohe Standort- und Grundstücksanforderungen. Sie bevorzugen Standorte und Grundstücke mit guter Sichtbarkeit. Die Unternehmen platzieren sich gern in Bereichen mit einem höheren Grünflächenanteil und einem nicht störenden Umfeld („Arbeiten im Park“-Konzepte). Die schwerpunktmäßig nachgefragten Grundstücksgrößen bewegen sich zwischen 0,5 bis über 1,0 Hektar.

Zugleich hat technologieorientierter Mittelstand einen höheren Anspruch an die Architektur (Architektur als „Visitenkarte“ des Unternehmens). Daher tendieren die Unternehmen zu markanten und/oder gut sichtbaren Stellen in einem Gewerbegebiet. Aufgrund der vergleichsweise höheren Standort- und Grundstücksanforderungen ist technologieorientierter Mittelstand auch bereit, höhere Grundstückspreise zu zahlen.

ABBILDUNG 18: BEISPIEL UNTERNEHMENSTYP TECHNOLOGIEORIENTIERTER MITTELSTAND



QUELLE: WWW.BENNING-STAHLBAU.DE

#### 4.2.2 PRODUKTIONSORIENTIERTER MITTELSTAND

Produktionsorientierter Mittelstand (zum Beispiel Zulieferbetriebe) hat sich in den letzten beiden Jahrzehnten als deutlich mobiler als der technologieorientierte Mittelstand gezeigt. Er ist vor allem in den 1990er und zu Beginn des neuen Jahrtausends teilweise den günstigen Arbeitskosten in Richtung Osteuropa und Asien gefolgt. In einigen Regionen konnten deshalb zum Teil deutliche Prozesse der Deindustrialisierung festgestellt werden. Der Trend hat sich angesichts der globalen Verwerfungen in jüngster Zeit aber teilweise umgekehrt.

Produktionsorientierter Mittelstand benötigt ebenfalls ein ausreichendes (Fach-)Arbeitskräftepotenzial und eine gute verkehrliche Erreichbarkeit. Die Arbeitskosten als Standortfaktor fallen hier jedoch stärker ins Gewicht als beim technologieorientierten Mittelstand. Im Schwerpunkt werden ebenso Grundstücke zwischen 0,5 bis über 1,0 Hektar nachgefragt.

Produktionsorientierter Mittelstand fungiert oft als Zulieferer für größere Unternehmen, so dass auch oft die Nähe zum Kunden gesucht wird. Bei produktionsorientiertem Mittelstand ist der Büroflächenanteil meist deutlich geringer als beim technologieorientierten Mittelstand und der Anteil an Produktions- und Hallen-/Lagerflächen ist dominierend.

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

ABBILDUNG 19: BEISPIEL UNTERNEHMENSTYP PRODUKTIONSORIENTER MITTELSTAND



QUELLE: WKE-ONLINE.DE

#### 4.2.3 LOGISTIK- UND TRANSPORTUNTERNEHMEN

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

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

Logistik fragt je nach Funktion unterschiedlich große Grundstücke nach. Für die Funktion als „Logistikpark/GVZ Güterverkehrszentrum“ sind grundsätzlich große zusammenhängende und/oder zusammenlegbare Flächen/Grundstücke (5 bis >25 Hektar) notwendig.

Der Grundstückspreis ist aufgrund der großen nachgefragten Grundstücke ein relevanter bedeutender Entscheidungsfaktor. Dem Grundstückspreis werden aber die Kosten für den laufenden Betrieb (Transportkosten, Arbeitskosten, Gewerbesteuer) gegenübergestellt. Für gute Standorte mit Autobahnanschluss werden in aller Regel angemessene Preise gezahlt. Zudem sind ein flexibles Baurecht und die schnelle Flächenverfügbarkeit ebenso ausschlaggebend wie der Preis. Ein 24-Stundenbetrieb an sieben Tagen ist erfahrungsgemäß für einen erfolgreichen Logistikstandort zwingend geboten.

ABBILDUNG 20: BEISPIEL UNTERNEHMENSTYP LOGISTIK & TRANSPORT



QUELLEN: WWW.MAIN-ECHO.DE

#### 4.2.4 GRÖßERE (INDUSTRIE-)UNTERNEHMEN

Größere (Industrie-)Unternehmen haben je nach Art des Unternehmens (eher Dienstleistung, Technologie und/oder Produktion) unterschiedliche Standort- und Grundstücksanforderungen. Wichtig sind auch hier die gute verkehrliche Erreichbarkeit und der Anschluss an das Hochgeschwindigkeitseisenbahnnetz über einen IC-/ ICE-Haltepunkt, die Nähe zu einem internationalen Flughafen und ein ausreichend großes Arbeitskräftepotenzial (quantitativ und qualitativ).

Großunternehmen benötigen in der Regel sogenannte Agglomerationsvorteile, die erfahrungsgemäß nur von Oberzentren erfüllt werden (vgl. Ansiedlung Tesla bei Berlin, Porsche bei Leipzig).

Größere Unternehmen verbinden ihre Standortentscheidungen meist mit Funktionen (zum Beispiel Standort für ein deutsches oder europäisches Headquarter, Produktionsstandorte, regionale Niederlassungen zur Erschließung von Marktpotenzialen, Servicestandorte zur Betreuung von Kunden etc.).

Meist werden Grundstücke von über zwei Hektar nachgefragt. Da Großunternehmen größere Grundstücke nachfragen (Verhandlungsmacht), zahlen sie meist durchschnittliche bis unterdurchschnittliche Grundstückspreise (bezogen auf den Durchschnittspreis eines Standortes).

ABBILDUNG 21: BEISPIEL (GRÖßERE(INDUSTRIE-)UNTERNEHMEN)



QUELLE: WWW.ZANGER-GMBH.DE

#### 4.2.5 GRÖßERE DIENSTLEISTUNGSUNTERNEHMEN

Größere Dienstleistungsunternehmen (z. B. große Wirtschaftsprüfungsgesellschaften, große Rechtsanwaltskanzleien, Werbe- und Marketingagenturen oder große Verwaltungen etc.) sind stark auf die Wirtschaftszentren fokussiert.

Sie benötigen ebenfalls wie die Großunternehmen die sogenannten Agglomerationsvorteile von Metropolen. Wichtig ist die gute Erreichbarkeit von Autobahnen, Flughäfen und IC-/ICE-Haltepunkten. Von ebenso großer Bedeutung sind das Arbeitskräftepotenzial und Kunden-/ Unternehmensnetzwerke.

Dienstleistungsunternehmen benötigen in aller Regel ein urbanes Umfeld. Sie tendieren meist zu zentralen urbanen Standortlagen oder speziellen, verkehrsgünstig gelegenen Büroparks (hier oftmals Ansiedlung von Back-Offices: Abteilung mit standardisierten Dienstleistungstätigkeiten zur Abwicklung von Kunden- und Geschäftsprozessen, zum Beispiel in der Finanz- und Versicherungswirtschaft).

Sofern sie sich überhaupt in Gewerbegebieten ansiedeln, bevorzugen sie Standortbereiche und Grundstücke mit hoher Qualität (Sichtbarkeit, störungsfreies Umfeld, hoher Grünflächenanteil). Dafür sind sie bereit, höhere Grundstückspreise als im Durchschnitt zu zahlen.

ABBILDUNG 22: BEISPIEL UNTERNEHMENSTYP GRÖßERE DIENSTLEISTUNGSUNTERNEHMEN



QUELLEN: WWW.ATTOCUBE.COM

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

#### 4.2.6 HANDWERK UND KLEINGEWERBE

Handwerk und Kleingewerbe agiert lokal bis regional und ist auf ein ausreichendes privates und/oder gewerbliches Kundenpotenzial angewiesen. Der Aktionsradius beträgt meist nicht über 50 Kilometer. Handwerksunternehmen fragen gewöhnlich kleine Grundstücke (0,1 bis ca. 0,3 Hektar) nach.

Sofern Handwerksunternehmen nicht auf eine Kundenfrequenz, wie zum Beispiel das Sanitär-, Klima- und Heizungshandwerk sowie Kaminbauer, angewiesen sind, können sie auch in der „zweiten Reihe“ von Gewerbegebieten platziert werden. Handwerksunternehmen zahlen erfahrungsgemäß eher unterdurchschnittliche Grundstückspreise (bezogen auf den Durchschnittspreis des Standortes).

ABBILDUNG 23: BEISPIEL UNTERNEHMENSTYP HANDWERK & KLEINGEWERBE



QUELLE: WWW.BENNING-STAHLBAU.DE

#### 4.2.7 EIGNUNGSPROFIL WRIST/KELLINGHUSEN

Werden die Standortanforderungen der unterschiedlichen Unternehmenstypen auf Wrist und Kellinghusen übertragen, zeigt die Einschätzung eine hohe Standorteignung für mittelständische Betriebe, Handwerk & Kleingewerbe sowie für serviceorientierte und technische Dienstleistungen (vgl. Tab. 3).

TABELLE 3: EIGNUNG DER STANDORTE WRIST & KELLINGHUSEN FÜR DIE UNTERSCHIEDLICHEN UNTERNEHMENSTYPEN

Unternehmenstypen	Eignung Wrist & Kellinghusen
Technologieorientierter Mittelstand	XX
Produzierender Mittelstand	XXX
Logistik- & Transportunternehmen	XX
Größere (Industrie-)Unternehmen	X
Größere Dienstleistungsunternehmen	X
Serviceorientierte & technische Dienstleistungen	XXX
Handwerk & Kleingewerbe	XXX

QUELLE: GEORG CONSULTING (2024). XXX = SEHR GUTE EIGNUNG, XX = GUTE EIGNUNG; X = EHR GERINGE EIGNUNG

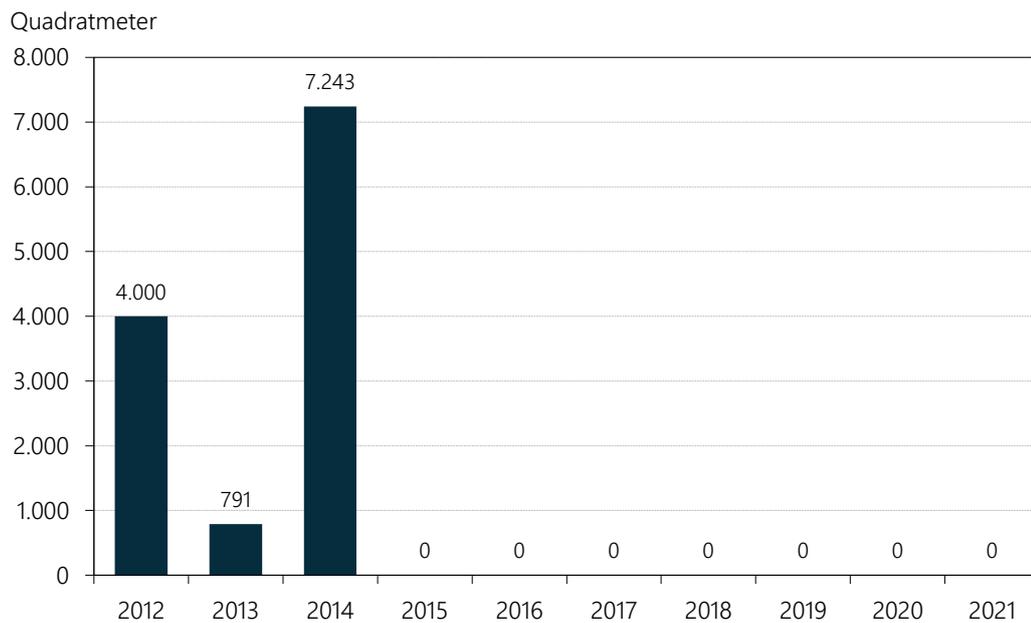
#### 4.3 GEWERBEFLÄCHENNACHFRAGE

Die realisierte Gewerbeflächennachfrage kann anhand der Zahl der Kauffälle und des Flächenumsatzes analysiert werden. Die realisierte Nachfrage ist abhängig von der Dynamik der Nachfrage, sie wird aber nicht selten limitiert durch das knappe Flächenangebot. Neben der realisierten Nachfrage gibt es noch die Gewerbeflächenanfragen. Diese bekunden ein generelles Interesse am Standort, aber nicht jede Anfrage führt automatisch zu einer Ansiedlung.

### 4.3.1 GEWERBEFLÄCHENUMSATZ

In der Gemeinde Wrist gab es aus Flächenmangel seit 2015 keine einzige Gewerbeansiedlung mehr. Das Ansiedlungsgeschehen konzentrierte sich auf den Zeitraum 2012 bis 2014 (vgl. Abb. 24). Der durchschnittliche Flächenumsatz (Umsatz mit erschlossenen Baugrundstücken) im Zeitraum 2012 bis 2021 lag in Wrist bei 1.203 Quadratmetern pro Jahr.

ABBILDUNG 24: FLÄCHENUMSATZ MIT GEWERBEBAUGRUNDSTÜCKEN IN WRIST



© Georg Consulting

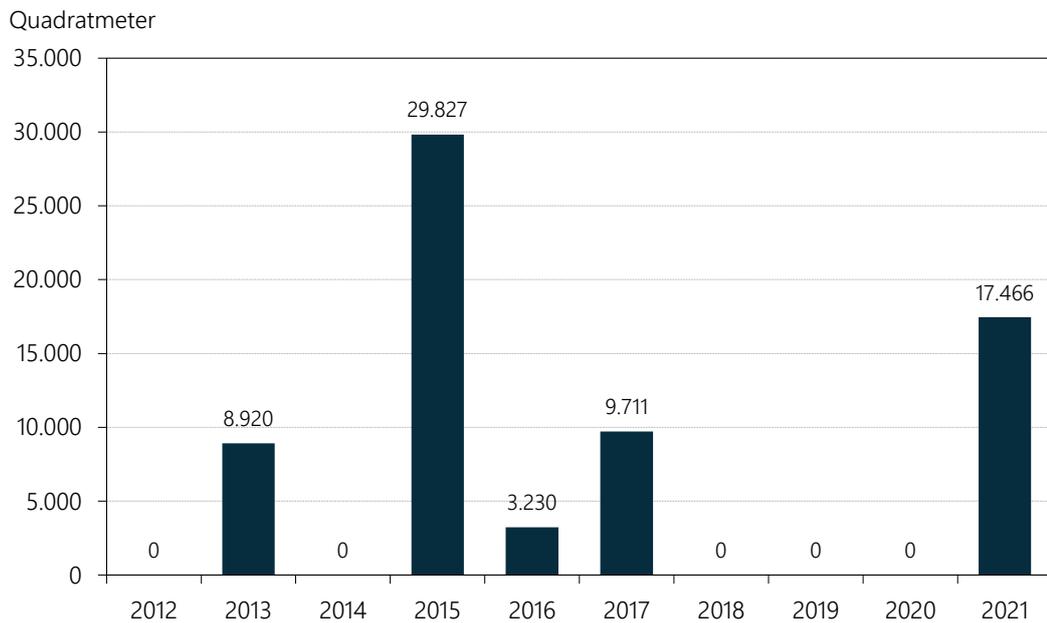
QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHUSS KREIS STEINBURG (2023); GEORG CONSULTING (2024).

In Kellinghusen gab es im Betrachtungszeitraum einen jährlichen Flächenumsatz von 6.915 Quadratmetern. Im Jahr 2014 sowie in den Jahren 2018 bis 2020 wurde kein Gewerbebaugrundstück veräußert. (vgl. Abb. 25).

Insgesamt betrachtet, gab es für die beiden Gemeinden somit einen Flächenumsatz von rd. 8.200 Quadratmeter pro Jahr.

Im Rahmen der Unternehmensbefragung (wurde u. a. der aktuelle Flächenbedarf abgefragt (für die nächsten drei Jahre). In der Summe wurde ein Bedarf in der Größenordnung von 15.350 Quadratmeter angegeben, wovon 12.383 Quadratmeter nicht am Betriebsstandort gedeckt werden kann.

ABILDUNG 25: FLÄCHENUMSATZ MIT GEWERBEBAUGRUNDSTÜCKEN IN KELLINGHUSEN.



© Geora Consultina

QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHUSS KREIS STEINBURG (2023); GEORG CONSULTING (2024).

#### 4.3.2 NICHT BEDIENBARE NACHFRAGE

Der Flächenumsatz mit Gewerbebaugrundstücken wäre in beiden Gemeinden wahrscheinlich höher ausgefallen, wenn es entsprechende Flächen für Ansiedlungen gegeben hätte.

Für Kellinghusen liegt eine Dokumentation der nicht bedienbaren Flächenanfragen für den Zeitraum von 2016 bis 2023 vor (vgl. Tab 4). Die nicht bedienbaren Anfragen summieren sich für diesen Zeitraum auf insgesamt 34.500 Quadratmeter (ohne Logistik, Arztpraxis und Gesundheitsbereich).

Nicht jede Anfrage führt erfahrungsgemäß, selbst bei einem ausreichenden Flächenangebot, zu einer Ansiedlung. Unter der Annahme, dass jede dritte Anfrage hätte bedient werden können, wenn ein ausreichendes Flächenangebot vorhanden gewesen wäre, würde sich rein rechnerisch ein zusätzlicher Flächenumsatz in der Größenordnung von rd. 11.500 Quadratmeter ergeben. Das entspräche 1.438 Quadratmeter pro Jahr.

TABELLE 4: ANFAGEN NACH GEWERBEBAUGRUNDSTÜCKEN IN KELLINGHUSEN

Anfrager	Angefragte Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>
2023 Logistik	30.000 - 50.000
2022 Zimmerei	10.000
2022 Sanitärhandwerk	3.500
2022 Arztpraxis/MVZ	1.500
2022 Malerhandwerk	4.000
2021 Tiefbau	3.500
2021 Logistik	20.000
2020 Tief- und Straßenbau	10.000
2020 Sanitärhandwerk	3.500
2016 Gesundheitsbereich	1.500
Summe	87.500 - 107.500
Summe ohne Logistik, Arztpraxis und Gesundheit	34.500

QUELLE: STADT KELLINGHUSEN (2024).

#### 4.4 ORIENTIERUNGSRAHMEN DER NACHFRAGE

TABELLE 5: ORIENTIERUNGSRAHMEN DER NACHFRAGE

	Ø Flächenumsatz/a für den Zeitraum 2012 bis 2021 in m <sup>2</sup>	30 %-Anteil der nicht bedienbaren Nachfrage 2016 bis 2023 in m <sup>2</sup> /a
Kellinghusen	6.915	1.438
Wrist	1.203	keine Angaben
Summe I	8.118	
<b>Summe II</b>	<b>9.556 m<sup>2</sup></b>	
<b>Bedarf 15 Jahre (2024 bis 2038)</b>	<b>14,3 ha (netto) 18,6 ha (brutto)</b>	

QUELLE: GEORG CONSULTING (2024).

Würde der geäußerte Flächenbedarf aus der Unternehmensbefragung in Höhe von 1,53 Hektar für die nächste drei Jahre hochgerechnet auf den Zeithorizont 2038 (15 Jahre), entstünde ein Bedarf in Höhe von 7,7 Hektar netto bzw. 10 Hektar brutto. Der Bedarf aus der Unternehmensbefragung spiegelt nur die endogene Nachfrage wider. Wird zugrundgelegt, dass die endogene Nachfrage lediglich 70 bis 80 Prozent der gesamten Nachfrage ausmacht, entstünde unter Berücksichtigung der exogenen Nachfrage ein Flächenbedarf bis zum Jahr 2038 in Höhe von 11 Hektar (netto) und 14,3 Hektar (brutto). Wird auch hier, die nicht bedienbare Nachfrage aufgeschlagen erhöht sich der Bedarf bis zum Jahr 2038 auf 13,6 Hektar (netto) bzw. 17,7 Hektar (brutto). Somit bestätigt die Hochrechnung des aus der Unternehmensbefragung genannten Flächenbedarfs den Orientierungsrahmen, der aus sich aus der Fortschreibung des Flächenumsatzes der letzten Jahre ergibt (vgl. Tab. 6).

TABELLE 6: ORIENTIERUNGSRAHMEN DER NACHFRAGE HOCHGERECHNET AUS DEN ERGEBNISSEN DER UNTERNEHMENSBEFRAGUNG

endogener Flächenbedarf aus der Unternehmensbefragung per anno	5.117 m <sup>2</sup>
endogener Flächenbedarf aus der Unternehmensbefragung bis 2038	76.755 m <sup>2</sup>
76.755 = 70 % zzgl. exogene Nachfrage bis 2038 = 100 (gerundet)	11 ha
<b>11 ha zzgl. nicht bedienbare Nachfrage (1.438 m<sup>2</sup>/a x 15 Jahre)</b>	<b>13,6 ha (netto) 17,7 ha (brutto)</b>

QUELLE: GEORG CONSULTING (2024).

#### 4.5 EXKURS: ANSIEDLUNG VON NORTHVOLT IN HEIDE

Der schwedische Batteriezellen-Hersteller Northvolt errichtet bei Heide ein Batteriewerk. Allein im Werk sollen rund 3.000 Personen arbeiten. Auch wenn die erste Euphorie etwas verflogen ist (Northvolt muss im Heimatland Schweden mehrere tausend Mitarbeiter entlassen und BMW hat Northvolt einen Milliarden-Auftrag entzogen), so können über vor- und nachgelagerte Bereiche nahezu 8.000 neue Beschäftigungsverhältnisse in der engeren und weiteren Region entstehen.

Durch die Ansiedlung von Northvolt werden ansässige Unternehmen wachsen und sich auch neue Unternehmen u. a. in den Kreisen Dithmarschen und Steinburg ansiedeln. Wrist/Kellinghusen liegen nur rd. 60 Kilometer von dem entstehenden Werk entfernt. Möglicherweise ergibt sich über Verflechtungen und Neuansiedlungen mittel- bis langfristig auch ein entsprechender Push-Effekt auf die Gewerbeflächennachfrage in Wrist und in Kellinghusen.

#### 4.6 FAZIT

Beide Kommunen hatten in den letzten Jahren nur einen geringen Flächenumsatz mit Gewerbebaugrundstücken. Dieses war nicht auf eine schwache Nachfrage zurückzuführen, sondern war der Tatsache geschuldet, dass es keine Baugrundstücke in ausreichendem Ausmaß gab.

Die Anfragen zeigen, dass eine Nachfrage latent vorhanden ist – gespeist aus Flächenbedarfen wachsender ansässiger Unternehmen sowie aus der regionalen und überregionalen Nachfrage. Grund hierfür sind u. a. positive Standortfaktoren wie eine zentrale Lage in Verbindung mit einer guten verkehrlichen Erreichbarkeit.

Für die nächsten 15 Jahre wird eine Nachfrage für rd. 14 Hektar (netto) für beide Kommunen zusammen eingeschätzt, was in etwa 18 bis 19 Hektar brutto entspricht. Durch die Ansiedlung der Batteriefabrik von Northvolt in Heide könnte es aufgrund von

indirekten und induzierten Beschäftigungseffekten auch in der Region Wrist/  
Kellinghusen zu einem Push auf die Gewerbeflächennachfrage kommen.<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup> Es ist darauf hinzuweisen, dass Northvolt in den USA Insolvenz angemeldet hat (Chapter 5) und damit nicht klar abzusehen ist, ob der Standort Heide tatsächlich vollumfänglich realisiert wird.

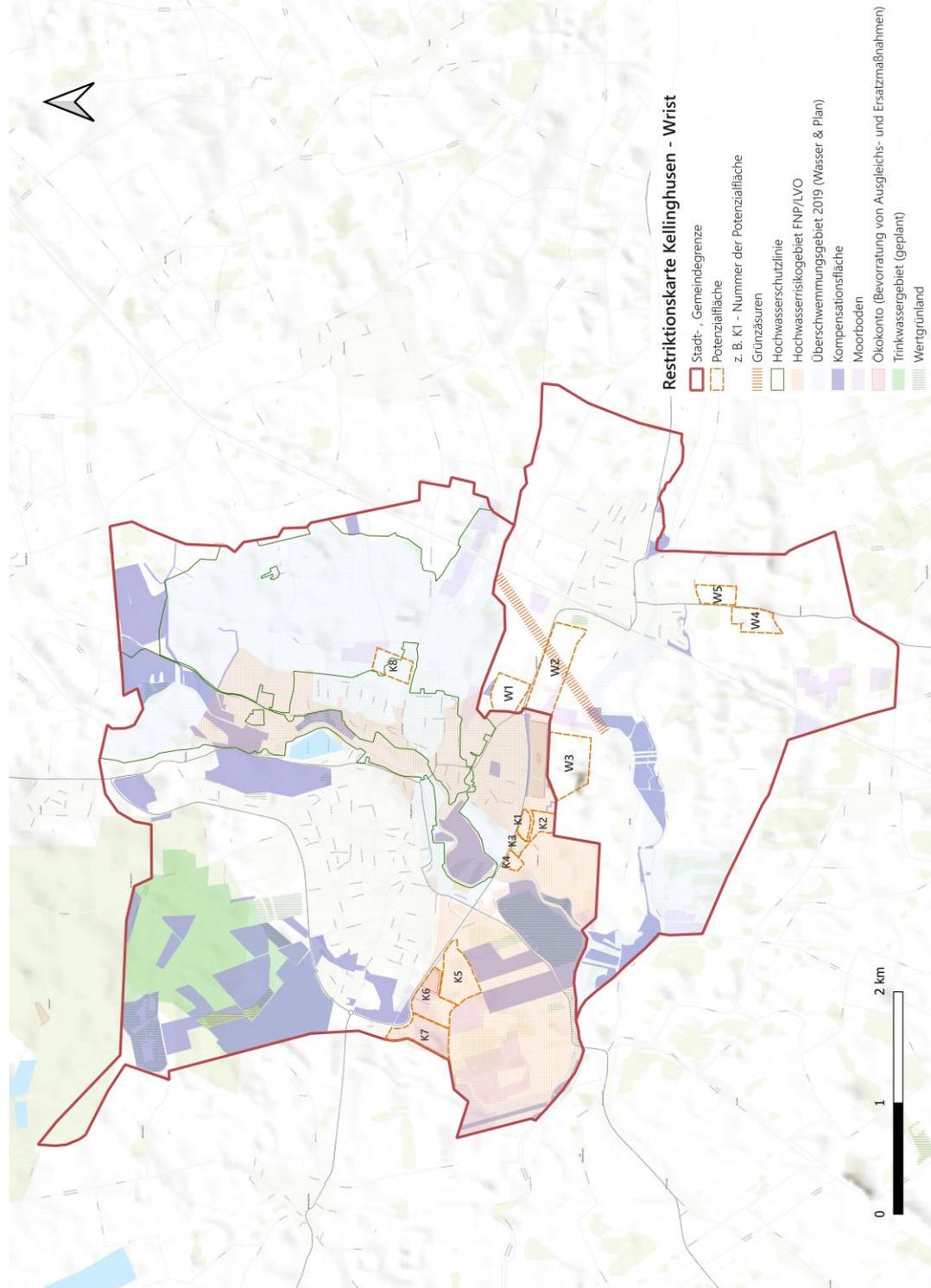
## 5 POTENZIALFLÄCHEN

Wie bereits im Kapitel 4 zur Gewerbeflächennachfrage erwähnt, gibt es in beiden Kommunen keine nennenswerten großen Gewerbebaugrundstücke, die dem Markt zur Verfügung stehen. Das mangelnde Flächenangebot wird sich mittel- bis langfristig restriktiv auf die jeweilige Ortsentwicklung und das Aufkommen an Gewerbesteuern auswirken. Die Gefahr der Abwanderung von wachsenden Unternehmen ist eklatant. Im Rahmen der Flächenanalyse stand vor allem eine Standort-Alternativen-Prüfung im Fokus. Die möglichen Standorte wurden hinsichtlich verschiedener Aspekte überprüft und bewertet (z. B. Lage im Raum, verkehrliche Erreichbarkeit, Umweltbelange). Dies implizierte auch die Beachtung der Entwicklungsziele der Landesplanung, die aus dem Regionalplan und dem Landesentwicklungsplan hervorgehen.

Da es keine Innenentwicklungspotenziale mehr in den beiden Kommunen gibt, wurden lediglich Flächen im Außenbereich betrachtet. Die Auswahl der Flächen orientierte sich schwerpunktmäßig an der guten verkehrlichen Erreichbarkeit der B 206 und der „räumlich gedachten“ Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets „Neuer Kamp“ an der B 206 sowie der Umweltbelange. Darüber hinaus wurden auch Flächenvorschläge der beteiligten Akteure (Lenkungsgruppe) diskutiert und abgewogen. Die verbleibende Flächenauswahl und deren Bewertungen wurden in Standort-Steckbriefen dokumentiert.

Bevor die abschließend ausgewählten Potenzialflächen in Form der Standort-Steckbriefe dargestellt werden, zeigt die nachfolgende Abbildung 26 ihre räumliche Lage in den Gemeindegebieten im Kontext der vorliegenden Restriktionen.

ABBILDUNG 26: LAGE DER POTENZIALFLÄCHEN & RESTRIKTIONEN



QUELLE: GEORG CONSULTING (2024).

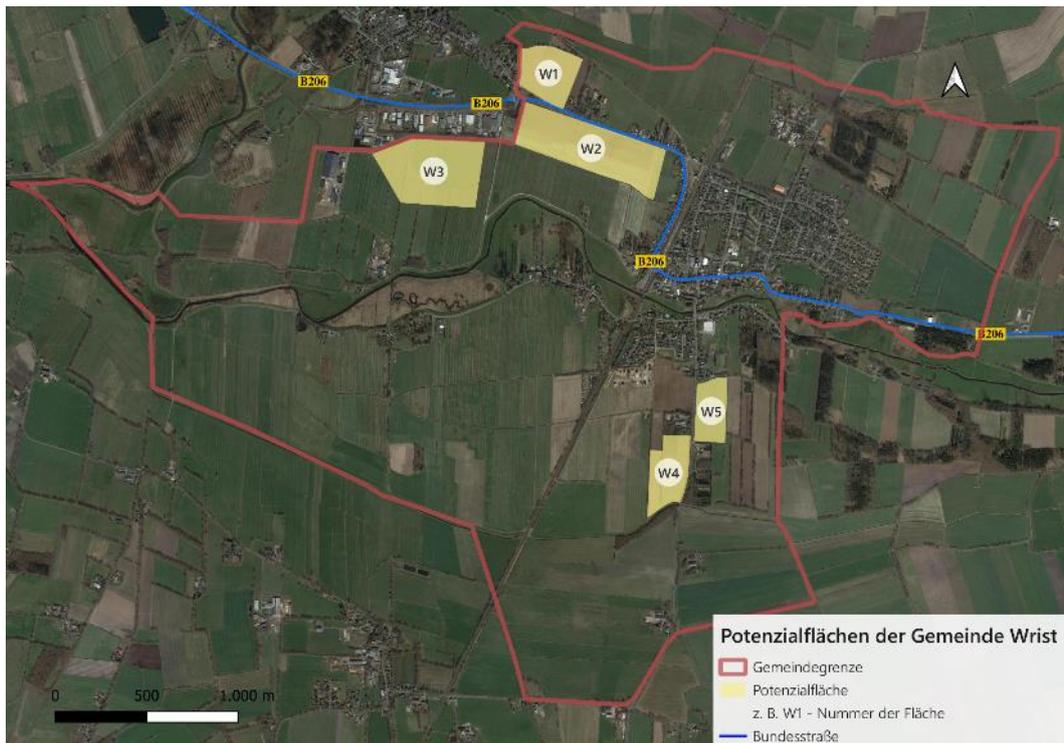
Zusammenfassend erfolgt im Standort-Steckbrief für jede Potenzialfläche eine Einschätzung im Rahmen eines Ampelsystems (grün, orange, rot). Die Kriterien für die Einschätzung nach dem Am-pel-Prinzip sind:

- Leichte, mittlere, schwere Restriktionen
- Größe des Standorts (zur Bedienung der prognostizierten Nachfrage)
- Art der Nachfragebindung (lokal oder auch regional)
- In Frage kommenden Unternehmenstypen (u. a. abhängig von der kleinräumigen Verkehrsanbindung)
- ...

## 5.1 POTENZIALFLÄCHEN IN WRIST

In der nachfolgenden Abbildung sind die Flächen dargestellt, die Georg Consulting untersucht hat. Hierbei handelt es sich um insgesamt fünf Flächen, die nachfolgend in Steckbriefen präsentiert werden.

ABBILDUNG 27: ÜBERSICHT ÜBER DIE UNTERSUCHTEN POTENZIALFLÄCHEN IN DER GEMEINDE WRIST



QUELLE: GEORG CONSULTING (2024).

### Flächenzuschnitt W1



#### Flächenangaben

Bezeichnung der Fläche	Potenzialfläche W1
Flächengröße in m <sup>2</sup>	84.595
Flächenstatus	Potenzialfläche (nicht im FNP/Regionalplan ausgewiesen)

#### Aktuelle planungsrechtliche Situation und Nutzung

Festlegung im Regionalplan	Ländlicher Raum, z. T. Vorranggebiet für den vorbeugenden Binnenhochwasserschutz
Festlegung im Flächennutzungsplan	Fläche für Landwirtschaft
Planungsrechtlicher Status	Außenbereich (§35 BauGB)
Aktuelle Nutzung der Fläche	Landwirtschaftliche Nutzung

#### Verkehrerschließung (innere Erschließung)

Erschließungssituation	Keine innere Erschließung vorhanden
------------------------	--

#### Verkehrliche Anbindung

Entfernung Anschluss Autobahn, in km	18,1
Anschluss Autobahn ortsdurchfahrtsfrei möglich	Nein
Entfernung zur nächsten ÖPNV-Haltestelle, in km	0,3
Name der Haltestelle	Bushaltestelle, Mühlenbeker Straße
Anschluss der Fläche an das Schienennetz möglich	Nein

#### Eigentümerstruktur

Eigentümer (z. B. Kommune, Unternehmen, Privat usw.)	Ein Eigentümer (privat, 77.329 m <sup>2</sup> )
--	---

Umfeldnutzungen	
Nördlich	Landwirtschaft
Östlich	Landwirtschaft und Wohnnutzung
Südlich	B 206 und Landwirtschaft
Westlich	Wohnnutzung
Restriktionen	
Restriktionskategorie in Bezug auf die Mobilisierung der Fläche (Einschätzung)	Hohe Restriktionen (Fläche wegen potenzieller Umgehungsstraße „belegt“)
Erschließung	Verkehrliche Erschließung über B206 (Abstandsfläche bis zu 20m nach §29 StrWG SH) oder „Mühlenbeker Straße“
Umweltschutzrechtliche Restriktionen	Begrenzte Lärmemissionen aufgrund von Wohnbebauung <i>hohe Erosionsgefährdung durch Wind</i> (z. T. Dauergrünerhaltungsgesetz)
Politische Restriktionen	Die Gemeinde Wrist möchte diesen Standort freihalten wegen einer geplanten Umgehungsstraße
Zeitliche Verfügbarkeit	
Kurzfristig (0 bis 2 Jahre)	Langfristig
Mittelfristig (2 bis 5 Jahre)	
Langfristig (5 Jahre und mehr)	
Gebietseignung	
Bedeutung im gesamtstädtischen Kontext	Regional
Standorttyp	Handwerk & Kleingewerbe
Standorttyp	Produzierender Mittelstand
Standorttyp	Technologieorientierter Mittelstand
Standorttyp	Technische Dienstleistungen
Standorttyp	Transportunternehmen (aber keine Großlogistik)
Priorisierung	
Ampelsystem: Die Fläche wäre grundsätzlich für eine gewerbliche Entwicklung (unter Einschränkungen) geeignet. Sie steht jedoch nicht für eine Entwicklung zur Verfügung, da sie für eine potenzielle Ortumgehung von Wrist freigehalten werden muss.	

### Flächenzuschnitt W2



#### Flächenangaben

Bezeichnung der Fläche	Potenzialfläche W2
Flächengröße in m <sup>2</sup>	214.488 (Gesamtfläche); 203.843 (Wrist)
Flächenstatus	Potenzialfläche (nicht im FNP/Regionalplan ausgewiesen)

#### Aktuelle planungsrechtliche Situation und Nutzung

Festlegung im Regionalplan	Grünzäsur Ländlicher Raum, z. T. baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet
Festlegung im Flächennutzungsplan	Fläche für Landwirtschaft
Planungsrechtlicher Status	Außenbereich (§35 BauGB)
Aktuelle Nutzung der Fläche	Landwirtschaftliche Nutzung

#### Verkehrerschließung (innere Erschließung)

Erschließungssituation	Keine innere Erschließung vorhanden
------------------------	--

#### Verkehrliche Anbindung

Entfernung Anschluss Autobahn, in km	17,8
Anschluss Autobahn ortsdurchfahrtsfrei möglich	Nein
Entfernung zur nächsten ÖPNV-Haltestelle, in km	0,7
Name der Haltestelle	Bushaltestelle, Mühlenbeker Straße
Anschluss der Fläche an das Schienennetz möglich	Nein

#### Eigentümerstruktur

Eigentümer (z. B. Kommune, Unternehmen, Privat usw.)	Drei Eigentümer (privat, 202.333 m <sup>2</sup> )
--	--

Umfeldnutzungen	
Nördlich Östlich Südlich Westlich	B 206 und Wohnnutzung und Landwirtschaft und Wohnnutzung Landwirtschaft, angrenzend an Gewässer (Wettern) Landwirtschaft
Restriktionen	
Restriktionskategorie in Bezug auf die Mobilisierung der Fläche (Einschätzung)	Mittlere Restriktionen
Erschließung	Verkehrliche Erschließung über be- stehendes Gewerbegebiet und/oder B206 (Abstandsfläche bis zu 20 m nach §29 StrWG SH)
Umweltschutzrechtliche Restriktionen	<p style="text-align: right;">Grünzäsur (derzeit gültiger Regionalplan)<sup>10</sup>:</p> <p style="text-align: center;">„5.9 Grünzäsuren (1) Um das ungegliederte Zusammen- wachsen einzelner Siedlungskörper zu verhindern (siehe Ziffer 5.2.2 LROPI), sind in der Karte folgende Grünzäsuren von überörtlicher Bedeutung darge- stellt: [...] zwischen Kellinghusen und Wrist im Bereich der Feuchtgebiete zwischen Bramau und Mühlenbek [...]. Die Darstellungen in der Karte sind nicht maßstabsgetreu und nicht parzel- lenscharf. Sie orientieren sich an tat- sächlich vorhandenen landschaftlichen Elementen und zeigen die Lage der Zäsur im Grundsatz ab, (2) Die Grünzäsuren sollen generell von einer Bebauung freigehalten werden. Es sollen nur Vorhaben zugelassen werden, die mit der genannten Funk- tion als Grünzäsur vereinbar oder die im überwiegenden öffentlichen Inte- resse erforderlich sind.“</p> <p>Die Überprüfung von 91 Aspekten ergab, dass keinerlei Restriktionen in Bezug auf die Themenfelder Boden, Landwirtschaft, Naturschutz, Umwelt- schutz, Immissionsschutz und Wasser vorhanden sind <i>sehr hohe Erosionsgefährdung durch Wind</i></p> <p>Moorböden bzw. Anmoorböden (z. T. Dauergrünerhaltungsgesetz)</p>
Politische Restriktionen	Interkommunaler Standort

<sup>10</sup> Im Entwurf des neuen Regionalplans ist die Grünzäsur nicht mehr vorhanden.

	(ca. 96 % gehören zu der Gemeinde Wrist und ca. 4 % zu der Stadt Kellinghusen)
--	--

Zeitliche Verfügbarkeit	
Kurzfristig (0 bis 2 Jahre)	Langfristig
Mittelfristig (2 bis 5 Jahre)	
Langfristig (5 Jahre und mehr)	

Gebietseignung	
Bedeutung im gesamtstädtischen Kontext	Regional
Standorttyp	Handwerk & Kleingewerbe
Standorttyp	Produzierender Mittelstand
Standorttyp	Technologieorientierter Mittelstand
Standorttyp	Technische Dienstleistungen
Standorttyp	Transportunternehmen (aber keine Großlogistik)

Priorisierung	
<p>Ampelsystem: Durch die Entwicklung des interkommunalen Standortes könnte der zukünftige Bedarf passgenau gedeckt werden. Die schrittweise Entwicklung des Standortes wäre eine logische Fortentwicklung des westlich angrenzenden Gewerbegebiets.</p> <p>Die Grünstreife müsste durch ein entsprechendes Nutzungskonzept (mit grünen Inseln) berücksichtigt werden. Im neuen Regionalplanentwurf ist die Grünstreife nicht mehr vorhanden.</p> <p>Die Erschließung könnte ausgehend vom bestehenden Gewerbegebiet über den „Neuen Kamp“ erfolgen. Für den Standort sollte ein Nutzungskonzept erarbeitet werden.</p> <p><b>Hinweis:</b> Für diesen Standort wird ein Nutzungskonzept erarbeitet.</p>	

**Flächenzuschnitt W3**



**Flächenangaben**

Bezeichnung der Fläche	Potenzialfläche W3
Flächengröße in m <sup>2</sup>	183.369
Flächenstatus	Potenzialfläche (nicht im FNP/Regionalplan ausgewiesen); außerhalb des Siedlungsbereichs

**Aktuelle planungsrechtliche Situation und Nutzung**

Festlegung im Regionalplan	Ländlicher Raum
Festlegung im Flächennutzungsplan	Fläche für Landwirtschaft
Planungsrechtlicher Status	Außenbereich (§35 BauGB)
Aktuelle Nutzung der Fläche	Landwirtschaftliche Nutzung

**Verkehrerschließung (innere Erschließung)**

Erschließungssituation	Keine innere Erschließung vorhanden
------------------------	--

**Verkehrliche Anbindung**

Entfernung Anschluss Autobahn, in km	19,2
Anschluss Autobahn ortsdurchfahrtsfrei möglich	Nein
Entfernung zur nächsten ÖPNV-Haltestelle, in km	0,4
Name der Haltestelle	Bushaltestelle Kleiner Kamp
Anschluss der Fläche an das Schienennetz möglich	Nein

**Eigentümerstruktur**

Eigentümer (z. B. Kommune, Unternehmen, Privat usw.)	Zwei Eigentümer (privat)
--	--------------------------

Umfeldnutzungen	
Nördlich	Gewerbliche Nutzung
Östlich	Landwirtschaft
Südlich	Landwirtschaft
Westlich	Landwirtschaft (bebaut)
Restriktionen	
Restriktionskategorie in Bezug auf die Mobilisierung der Fläche (Einschätzung)	Mittlere Restriktionen
Erschließung	Verkehrliche Erschließung über Gewerbegebiet. Für die Erschließung des Standort wäre u. U. der Bau einer Brücke über die Wettern notwendig
Umweltschutzrechtliche Restriktionen	Nasse Fläche neben Feldweg ggf. als Ausgleichsfläche
Politische Restriktionen	
Zeitliche Verfügbarkeit	
Kurzfristig (0 bis 2 Jahre)	langfristig
Mittelfristig (2 bis 5 Jahre)	
Langfristig (5 Jahre und mehr)	
Gebietseignung	
Bedeutung im gesamtstädtischen Kontext	Regional
Standorttyp	Handwerk & Kleingewerbe
Standorttyp	Produzierender Mittelstand
Standorttyp	Technologieorientierter Mittelstand
Standorttyp	Technische Dienstleistungen
Standorttyp	Transportunternehmen (aber keine Großlogistik)
Priorisierung	
<p>Ampelsystem: Der Standort könnte zwar den prognostizierten Flächenbedarf in den nächsten 15 Jahren abdecken, jedoch erweist sich die verkehrliche Anbindung als kompliziert.</p> <p>Ferner befindet sich der Standort außerhalb des Siedlungsbereichs. Der Standort liegt verdeckt. Auch die Existenz bestehender landwirtschaftlicher Betriebe im Umfeld könnte durch eine Entwicklung gefährdet sein.</p>	

**Flächenzuschnitt W4**



**Flächenangaben**

Bezeichnung der Fläche	Potenzialfläche W4
Flächengröße in m <sup>2</sup>	80.365
Flächenstatus	Potenzialfläche (nicht im FNP/Regionalplan ausgewiesen); Fläche liegt im Außenbereich

**Aktuelle planungsrechtliche Situation und Nutzung**

Festlegung im Regionalplan	Ländlicher Raum, Vorbehaltsgebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe
Festlegung im Flächennutzungsplan	Fläche für Landwirtschaft
Planungsrechtlicher Status	Außenbereich (§35 BauGB)
Aktuelle Nutzung der Fläche	Landwirtschaftliche Nutzung

**Verkehrerschißung (innere Erschißung)**

Erschißungssituation	Keine innere Erschißung vorhanden
----------------------	--------------------------------------

**Verkehrliche Anbindung**

Entfernung Anschluss Autobahn, in km	17,3
Anschluss Autobahn ortsdurchfahrtsfrei möglich	Nein
Entfernung zur nächsten ÖPNV-Haltestelle, in km	1,4
Name der Haltestelle	Bushaltestelle Kreuzpfahl
Anschluss der Fläche an das Schienennetz möglich	Nein

Eigentümerstruktur	
Eigentümer (z. B. Kommune, Unternehmen, Privat usw.)	Ein Eigentümer (privat), 80.365 m <sup>2</sup>

Umfeldnutzungen	
Nördlich	Landwirtschaft (z. T. bebaut) Landwirtschaft Landwirtschaft und angrenzend an Graben Landwirtschaft
Östlich	
Südlich	
Westlich	

Restriktionen	
Restriktionskategorie in Bezug auf die Mobilisierung der Fläche (Einschätzung)	Mittlere Restriktionen,
Erschließung	Verkehrliche Erschließung über „Bokeler Straße“ bis zur B206
Umweltschutzrechtliche Restriktionen	Nicht bekannt

Zeitliche Verfügbarkeit	
Kurzfristig (0 bis 2 Jahre)	Langfristig
Mittelfristig (2 bis 5 Jahre)	
Langfristig (5 Jahre und mehr)	

Gebietseignung	
Bedeutung im gesamtstädtischen Kontext	lokal
Standorttyp	Handwerk & Kleingewerbe

Priorisierung	
<p>Ampelsystem: der Standort ist klein und vor allem verkehrlich eher schwierig zu erschließen. Die Zubringerstraße zur B 206 durchquert ein Wohngebiet.</p> <p>Evtl. ergeben sich für den Standort verbesserte Ansiedlungsmöglichkeiten, wenn der Zubringer zur geplanten A 20 realisiert wird. Dabei sollte der bestehende Hof sollte jedoch nicht gefährdet werden.</p> <p><b>Hinweis:</b> Für diesen Standort wird ein Nutzungskonzept erarbeitet.</p>	

### Flächenzuschnitt W5



#### Flächenangaben

Bezeichnung der Fläche	Potenzialfläche W5
Flächengröße in m <sup>2</sup>	60.149
Flächenstatus	Potenzialfläche (nicht im FNP/Regionalplan ausgewiesen); Fläche liegt außerhalb des Siedlungsbereichs

#### Aktuelle planungsrechtliche Situation und Nutzung

Festlegung im rechtskräftigen Regionalplan	Ländlicher Raum, Vorbehaltsgebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe
Festlegung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan	Fläche für Landwirtschaft
Planungsrechtlicher Status	Außenbereich (§35 BauGB)
Aktuelle Nutzung der Fläche	Landwirtschaftliche Nutzung

#### Verkehrerschließung (innere Erschließung)

Erschließungssituation	Keine innere Erschließung vorhanden
------------------------	--

#### Verkehrliche Anbindung

Entfernung Anschluss Autobahn, in km	16,9
Anschluss Autobahn ortsdurchfahrtsfrei möglich	Nein
Entfernung zur nächsten ÖPNV-Haltestelle, in km	0,9
Name der Haltestelle	Bushaltestelle Am Sportplatz
Anschluss der Fläche an das Schienennetz möglich	Nein

#### Eigentümerstruktur

Eigentümer (z. B. Kommune, Unternehmen, Privat usw.)	Ein Eigentümer (privat); 60.149 m <sup>2</sup>
--	---

Umfeldnutzungen	
Nördlich	Wohnnutzung
Östlich	Landwirtschaft
Südlich	Landwirtschaft
Westlich	Landwirtschaft

Restriktionen	
Restriktionskategorie in Bezug auf die Mobilisierung der Fläche (Einschätzung)	Mittlere Restriktionen
Erschließung	Verkehrliche Erschließung über „Bokeler Straße“ bis zur B206
Technische Restriktionen	
Umweltschutzrechtliche Restriktionen	Begrenzte Lärmemissionen aufgrund von Wohnbebauung im Norden
Politische Restriktionen	

Zeitliche Verfügbarkeit	
Kurzfristig (0 bis 2 Jahre) Mittelfristig (2 bis 5 Jahre) Langfristig (5 Jahre und mehr)	Langfristig

Gebietseignung	
Bedeutung im gesamtstädtischen Kontext	lokal
Standorttyp	Handwerk & Kleingewerbe

Priorisierung	
<p>Ampelsystem: der Standort ist insgesamt klein und vor allem verkehrlich eher schwierig zu erschließen. Die Zubringerstraße zur B 206 durchquert ein Wohngebiet.</p> <p>Evtl. ergeben sich verbesserte Anbindungsmöglichkeiten, wenn der Zubringer zur geplanten A 20 realisiert wird. Dieser sollte die bestehenden land- und forstwirtschaftlichen Betriebe im Standortbereich jedoch nicht gefährden.</p> <p><b>Hinweis:</b> Für diesen Standort wird ein Nutzungskonzept erarbeitet.</p>	

## 5.2 POTENZIALFLÄCHEN IN KELLINGHUSEN

In der nachfolgenden Abbildung sind die Flächen im Stadtgebiet Kellinghusen dargestellt, die Georg Consulting untersucht hat. Hierbei handelt es sich um insgesamt acht Flächen, die nachfolgend in den Steckbriefen präsentiert werden.

ABBILDUNG 28: ÜBERSICHT ÜBER DIE UNTERSUCHTEN POTENZIALFLÄCHEN IN KELLINGHUSEN



QUELLE: GEORG CONSULTING (2024).

### Flächenzuschnitt K1



Flächenangaben	
Bezeichnung der Fläche	Potenzialfläche K1
Flächengröße in m <sup>2</sup>	21.020
Flächenstatus	Potenzialfläche (nicht im FNP/Regionalplan ausgewiesen)

Aktuelle planungsrechtliche Situation und Nutzung	
Festlegung im Regionalplan	Ländlicher Raum
Festlegung Flächennutzungsplan	Fläche für Landwirtschaft, Hochwasserrisikogebiet HQ200, z. T. Überschwemmungsgebiet
Planungsrechtlicher Status	Außenbereich (§35 BauGB)
Aktuelle Nutzung der Fläche	Landwirtschaftliche Nutzung

Verkehrerschließung (innere Erschließung)	
Erschließungssituation	Innere Erschließung nicht vorhanden

Verkehrliche Anbindung	
Entfernung Anschluss Autobahn, in km	18,7
Anschluss Autobahn ortsdurchfahrtsfrei möglich	Nein
Entfernung zur nächsten ÖPNV-Haltestelle, in km	0,4
Name der Haltestelle	Bushaltestelle Kleiner Kamp
Anschluss der Fläche an das Schienennetz möglich	Nein

Umfeldnutzungen	
Nördlich Östlich Südlich Westlich	B 206 Gewerbenutzung Landwirtschaft und Gewässer (Wettern) Landwirtschaft

Eigentümerstruktur	
Eigentümer (z. B. Kommune, Unternehmen, Privat usw.)	Ein Eigentümer (privat); 21.020 m <sup>2</sup>

Restriktionen	
Restriktionskategorie in Bezug auf die Mobilisierung der Fläche (Einschätzung)	Hohe Restriktionen
Erschließung	Verkehrliche Erschließung über B206 (Abstandsfläche bis zu 20 Meter nach §29 StrWG SH)
Umweltschutzrechtliche Restriktionen	z. T. Überschwemmungsgebiet -> Hochwasserschutzkonzept enthält keine Maßnahmen für dieses Gebiet(!)  Hochwasserrisikogebiet
Politische Restriktionen	Fläche ist im Verkehrsgutachten von Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH als Anschlussstelle zur B 206 vorgesehen  (Weitere Informationen im Verkehrsgutachten von Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH (2018))

Zeitliche Verfügbarkeit	
Kurzfristig (0 bis 2 Jahre) Mittelfristig (2 bis 5 Jahre) Langfristig (5 Jahre und mehr)	Langfristig

Gebietseignung	
Bedeutung im gesamtstädtischen Kontext	Regional
Standorttyp	Handwerk & Kleingewerbe
Standorttyp	Produzierender Mittelstand
Standorttyp	Technologieorientierter Mittelstand
Standorttyp	Technische Dienstleistungen
Standorttyp	Transportunternehmen (aber keine Großlogistik)

### Priorisierung

Ampelsystem: Der Standort ist klein und deckt alleine den bei weitem nicht den zukünftigen Bedarf an Gewerbeflächen. Die Entwicklung des kleinen Standortes wäre lediglich eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „Neuer Kamp“.

Die Standortentwicklung könnte ferner im Zusammenhang mit den Flächen K3 und K4 gedacht werden. Die Restriktionen sind aufgrund der Hochwasserproblematik hoch. Wenn diese gelöst würde, wäre der Standort leichter zu entwickeln.

Die verkehrliche Erschließung müsste über das östlich angrenzende Gewerbegebiet erfolgen. Einen direkten Zugang zur B 206 gibt es nicht. Das würde den Durchgangsverkehr im Gewerbegebiet „Neuer Kamp“ erhöhen.

**Hinweis:** Dieser Standort ist Teil eines Bereichs, für den ein Nutzungskonzept erarbeitet wird (K1, K3, K4).



### Flächenzuschnitt K2



#### Flächenangaben

Bezeichnung der Fläche	Potenzialfläche K2
Flächengröße in m <sup>2</sup>	30.913
Flächenstatus	Lage im Außenbereich

#### Aktuelle planungsrechtliche Situation und Nutzung

Festlegung im Regionalplan	Baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes; ländlicher Raum, baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet
Festlegung im Flächennutzungsplan	Gewerbliche Baufläche, Hochwasserrisikogebiet HQ200
Planungsrechtlicher Status	Außenbereich (§35 BauBG)
Aktuelle Nutzung der Fläche	Landwirtschaftliche Nutzung

#### Verkehrerschließung (innere Erschließung)

Erschließungssituation	Innere Erschließung nicht vorhanden
------------------------	-------------------------------------

#### Verkehrliche Anbindung

Entfernung Anschluss Autobahn, in km	19,2
Anschluss Autobahn ortsdurchfahrtsfrei möglich	Nein
Entfernung zur nächsten ÖPNV-Haltestelle, in km	0,3
Name der Haltestelle	Bushaltestelle Kleiner Kamp
Anschluss der Fläche an das Schienennetz möglich	Nein

Eigentümerstruktur	
Eigentümer (z. B. Kommune, Unternehmen, Privat usw.)	Zwei Eigentümer (Kommune und privat), Privateigentümer mit 4.712 m <sup>2</sup>

Umfeldnutzungen	
Nördlich	Landwirtschaft Gewerbenutzung, Angrenzend an Gewässer (Wettern) Gewerbenutzung (Wertstoffhof) Landwirtschaft
Östlich	
Südlich	
Westlich	

Restriktionen	
Restriktionskategorie in Bezug auf die Mobilisierung der Fläche (Einschätzung)	Hohe Restriktionen
Erschließung	Verkehrliche Erschließung über die Straßen „Kleiner Kamp“ sowie „Feldhusen“ möglich (Weitere Informationen im Verkehrsgutachten von Wasser- und Verkehrskontor GmbH (2018))
Umweltschutzrechtliche Restriktionen	z. T. Überschwemmungsgebiet (W&P)  Hochwasserrisikogebiet <i>hohe Erosionsgefährdung durch Wind</i>
Politische Restriktionen	Für die Fläche besteht eine Kauf- bzw. Tauschoption zugunsten einer Flächenaktivierung für „Bürgerenergie“

Zeitliche Verfügbarkeit	
Kurzfristig (0 bis 2 Jahre) Mittelfristig (2 bis 5 Jahre) Langfristig (5 Jahre und mehr)	Langfristig

Gebietseignung	
Bedeutung im gesamtstädtischen Kontext	regional
Standorttyp	Handwerk & Kleingewerbe
Standorttyp	Produzierender Mittelstand
Standorttyp	Technologieorientierter Mittelstand
Standorttyp	Technische Dienstleistungen
Standorttyp	Transportunternehmen (aber keine Großlogistik)

### Priorisierung

Ampelsystem: Ampelsystem: Der Standort klein und deckt alleine den bei weitem nicht den zukünftigen Bedarf an Gewerbeflächen. Der Standort hat hohe Restriktionen. Das Hochwasserschutzkonzept enthält keine Maßnahmen für den Standortbereich.

Die verkehrliche Erschließung müsste über das östlich angrenzende Gewerbegebiet erfolgen. Einen direkten Zugang zur B 206 gibt es nicht.

Die bestehende Kauf- zw. Tauschoption schränkt die Verfügbarkeit der Fläche ein.



### Flächenzuschnitt K3



#### Flächenangaben

Bezeichnung der Fläche	Potenzialfläche K3
Flächengröße in m <sup>2</sup>	16.745
Flächenstatus	Potenzialfläche (nicht im FNP/Regionalplan ausge- wiesen)

#### Aktuelle planungsrechtliche Situation und Nutzung

Festlegung im rechtskräftigen Regionalplan	Ländlicher Raum
Festlegung im Flächennutzungsplan	Fläche für Landwirtschaft, Hoch- wasserrisikogebiet HQ200, z. T. im Überschwemmungsgebiet (W&P)
Planungsrechtlicher Status	Außenbereich (§35 BauGB)
Aktuelle Nutzung der Fläche	Landwirtschaftliche Nutzung

#### Verkehrerschiessung (innere Erschließung)

Erschließungssituation	Innere Erschließung nicht vorhan- den
------------------------	--

#### Verkehrliche Anbindung

Entfernung Anschluss Autobahn, in km	18,5
Anschluss Autobahn ortsdurchfahrtsfrei möglich	Nein
Entfernung zur nächsten ÖPNV-Haltestelle, in km	0,7
Name der Haltestelle	Bushaltestelle Kleiner Kamp
Anschluss der Fläche an das Schienennetz möglich	Nein

Eigentümerstruktur	
Eigentümer (z. B. Kommune, Unternehmen, Privat usw.)	Ein Eigentümer (privat), 16.745 m <sup>2</sup>

Umfeldnutzungen	
Nördlich	B 206
Östlich	Landwirtschaft
Südlich	Angrenzend an Gewässer (Wettern) und Landwirtschaft
Westlich	Landwirtschaft

Restriktionen	
Restriktionskategorie in Bezug auf die Mobilisierung der Fläche (Einschätzung)	Hohe Restriktionen
Erschließung	Verkehrliche Erschließung über B206 (Abstandsfläche bis zu 20m nach §29 StrWG SH)
Umweltschutzrechtliche Restriktionen	z. T. Überschwemmungsgebiet (W&P)  Hochwasserrisikogebiet  Wertgrünland (eine zusätzliche Umweltprüfung ist erforderlich)  Bestehendes Geruchsgutachten  <i>hohe Erosionsgefährdung durch Wind</i>
Politische Restriktionen	

Zeitliche Verfügbarkeit	
Kurzfristig (0 bis 2 Jahre)	Langfristig
Mittelfristig (2 bis 5 Jahre)	
Langfristig (5 Jahre und mehr)	

Gebietseignung	
Bedeutung im gesamtstädtischen Kontext	Regional
Standorttyp	Handwerk & Kleingewerbe
Standorttyp	Produzierender Mittelstand
Standorttyp	Technologieorientierter Mittelstand
Standorttyp	Technische Dienstleistungen
Standorttyp	Transportunternehmen (aber keine Großlogistik)

### Priorisierung

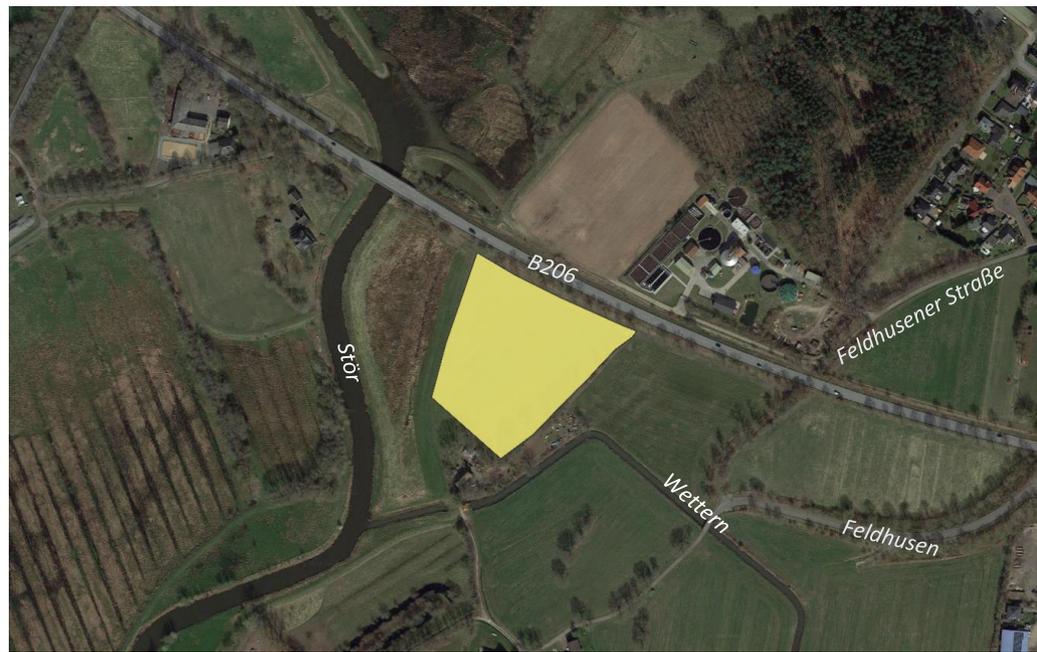
Ampelsystem: Der Standort ist klein und deckt alleine den bei weitem nicht den zukünftigen Bedarf an Gewerbeflächen. Die Standortentwicklung müsste im Zusammenhang mit den Flächen K1, K3 und K4 (im Zeitverlauf) gedacht werden.

Die verkehrliche Erschließung müsste über das östlich angrenzende Gewerbegebiet erfolgen. Einen direkten Zugang zur B 206 gibt es nicht.

**Hinweis:** Dieser Standort ist Teil eines Bereichs, für den ein Nutzungskonzept erarbeitet wird (K1, K3, K4).



**Flächenzuschnitt K4**



**Flächenangaben**

Bezeichnung der Fläche	Potenzialfläche K4
Flächengröße in m <sup>2</sup>	18.604
Flächenstatus	Potenzialfläche (nicht im FNP/Regionalplan ausgewiesen)

**Aktuelle planungsrechtliche Situation und Nutzung**

Festlegung im Regionalplan	Ländlicher Raum
Festlegung im Flächennutzungsplan	Fläche für Landwirtschaft, Hochwasserrisikogebiet HQ200
Planungsrechtlicher Status	Außenbereich (§35 BauGB)
Aktuelle Nutzung der Fläche	Landwirtschaftliche Nutzung

**Verkehrerschließung (innere Erschließung)**

Erschließungssituation	Innere Erschließung nicht vorhanden
------------------------	--

**Verkehrliche Anbindung**

Entfernung Anschluss Autobahn, in km	18,4
Anschluss Autobahn ortsdurchfahrtsfrei möglich	Nein
Entfernung zur nächsten ÖPNV-Haltestelle, in km	0,9
Name der Haltestelle	Bushaltestelle Kleiner Kamp
Anschluss der Fläche an das Schienennetz möglich	Nein

**Eigentümerstruktur**

Eigentümer (z. B. Kommune, Unternehmen, Privat usw.)	Ein Eigentümer (privat, 18.604 m <sup>2</sup> )
--	---

Umfeldnutzungen	
Nördlich	B 206
Östlich	Landwirtschaft
Südlich	Landwirtschaft
Westlich	Landwirtschaft

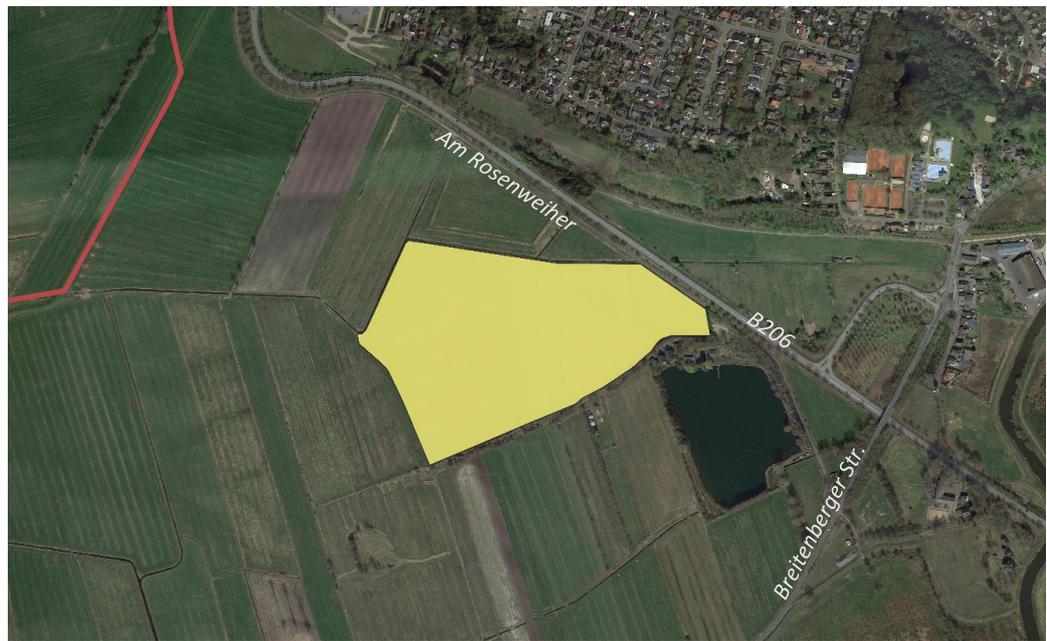
Restriktionen	
Restriktionskategorie in Bezug auf die Mobilisierung der Fläche (Einschätzung)	hohe Restriktionen
Erschließung	Verkehrliche Erschließung über B206 (Abstandsfläche bis zu 20m nach §29 StrWG SH)
Umweltschutzrechtliche Restriktionen	z. T. Überschwemmungsgebiet Hochwasserrisikogebiet
Politische Restriktionen	

Zeitliche Verfügbarkeit	
Kurzfristig (0 bis 2 Jahre)	langfristig
Mittelfristig (2 bis 5 Jahre)	
Langfristig (5 Jahre und mehr)	

Gebietseignung	
Bedeutung im gesamtstädtischen Kontext	regional
Standorttyp	Handwerk & Kleingewerbe
Standorttyp	Produzierender Mittelstand
Standorttyp	Technologieorientierter Mittelstand
Standorttyp	Technische Dienstleistungen
Standorttyp	Transportunternehmen (aber keine Großlogistik)

Priorisierung	
<p>Ampelsystem: Der Standort ist klein. Die Standortentwicklung müsste im Zusammenhang mit den Flächen K1 und K3 gedacht werden. Die verkehrliche Erschließung müsste über K3 erfolgen. Einen direkten Zugang zur B 206 gibt es nicht.</p> <p><b>Hinweis:</b> Dieser Standort ist Teil eines Bereichs, für den ein Nutzungskonzept erarbeitet wird (K1, K3, K4).</p>	

**Flächenzuschnitt K5**



Flächenangaben	
Bezeichnung der Fläche	Potenzialfläche K5
Flächengröße in m <sup>2</sup>	127.886
Flächenstatus	Potenzialfläche (nicht im FNP/Regionalplan ausgewiesen)

Aktuelle planungsrechtliche Situation und Nutzung	
Festlegung im Regionalplan	Ländlicher Raum, Schwerpunkt- raum für Tourismus und Erholung, Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft
Festlegung im Flächennutzungsplan	Fläche für Landwirtschaft, Hoch- wasserrisikogebiet HQ200
Planungsrechtlicher Status	Außenbereich (§35 BauGB)
Aktuelle Nutzung der Fläche	Landwirtschaftliche Nutzung
Verkehrerschiessung (innere Erschließung)	
Erschließungssituation	Innere Erschließung nicht vorhanden
Verkehrliche Anbindung	
Entfernung Anschluss Autobahn, in km	17,5
Anschluss Autobahn ortsdurchfahrtsfrei möglich	Nein
Entfernung zur nächsten ÖPNV-Haltestelle, in km	1,6
Name der Haltestelle	Bushaltestelle Kellinghusen Mitte
Anschluss der Fläche an das Schienennetz möglich	Nein

Eigentümerstruktur	
Eigentümer (z. B. Kommune, Unternehmen, Privat usw.)	Zwei Eigentümer (privat) mit 105.483 m <sup>2</sup> & Kirche/Verein mit 22.403 m <sup>2</sup>

Umfeldnutzungen	
Nördlich	B 206
Östlich	Angrenzend an Gewässer (Rosenweiher) und Landwirtschaft
Südlich	Landwirtschaft
Westlich	Landwirtschaft

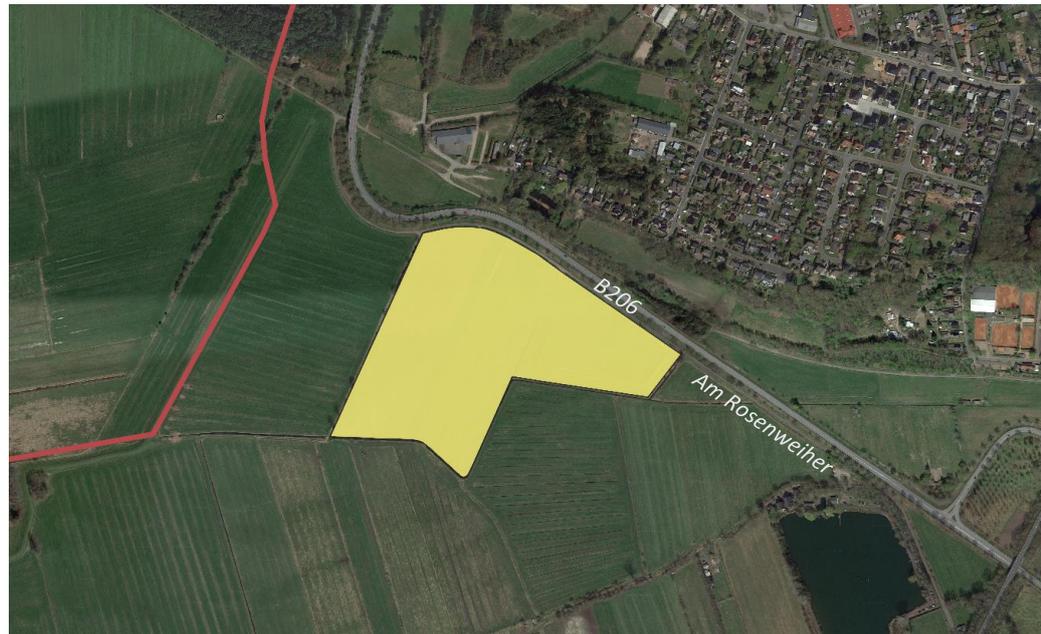
Restriktionen	
Restriktionskategorie in Bezug auf die Mobilisierung der Fläche (Einschätzung)	Hohe Restriktionen
Erschließung	Keine direkte Anbindung an die B 206 (weitere Zufahrt eher unrealistisch)
Umweltschutzrechtliche Restriktionen	Hochwasserrisikogebiet -> Hochwasserschutzkonzept enthält keine Maßnahmen für dieses Gebiet(!) z. T. Moorböden bzw. Anmoorböden
Politische Restriktionen	

Zeitliche Verfügbarkeit	
Kurzfristig (0 bis 2 Jahre) Mittelfristig (2 bis 5 Jahre) Langfristig (5 Jahre und mehr)	Langfristig

Gebietseignung	
Bedeutung im gesamtstädtischen Kontext	Regional
Standorttyp	Handwerk & Kleingewerbe
Standorttyp	Produzierender Mittelstand
Standorttyp	Technologieorientierter Mittelstand
Standorttyp	Technische Dienstleistungen
Standorttyp	Transportunternehmen (aber keine Großlogistik)

Priorisierung	
<p>Ampelsystem: Der Standort würde nicht ganz dem errechneten Bedarf entsprechen und müsste im Zeitverlauf zusammen mit dem Standort K 6 gedacht werden.</p> <p>Die verkehrliche Erschließung ist schwierig; sie müsste über die Breitenberger Straße/Am Rosenweiher erfolgen, die einen Anschluss da die B 206 ermöglicht.</p>	

**Flächenzuschnitt K6**



**Flächenangaben**

Bezeichnung der Fläche	Potenzialfläche K6
Flächengröße in m <sup>2</sup>	109.944
Flächenstatus	Potenzialfläche (nicht im FNP/Regionalplan ausgewiesen)

**Aktuelle planungsrechtliche Situation und Nutzung**

Festlegung im Regionalplan	Ländlicher Raum, Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft, Schwerpunkttraum für Tourismus und Erholung
Festlegung im Flächennutzungsplan	Fläche für Landwirtschaft, Hochwasserrisikogebiet HQ200
Planungsrechtlicher Status	Außenbereich (§35 BauGB)
Aktuelle Nutzung der Fläche	Landwirtschaftliche Nutzung

**Verkehrerschließung (innere Erschließung)**

Erschließungssituation	Innere Erschließung nicht vorhanden
------------------------	-------------------------------------

**Verkehrliche Anbindung**

Entfernung Anschluss Autobahn, in km	17
Anschluss Autobahn ortsdurchfahrtsfrei möglich	Nein
Entfernung zur nächsten ÖPNV-Haltestelle, in km	1,6
Name der Haltestelle	Bushaltestelle Neumühlener Weg
Anschluss der Fläche an das Schienennetz möglich	Nein

**Eigentümerstruktur**

Eigentümer (z. B. Kommune, Unternehmen, Privat usw.)	Zwei Eigentümer (privat), mit 103.216 m <sup>2</sup> & Kirche/Verein etc. mit 6.728 m <sup>2</sup>
--	--

### Umfeldnutzungen

Nördlich	B 206
Östlich	Landwirtschaft
Südlich	Landwirtschaft
Westlich	Landwirtschaft

### Restriktionen

Restriktionskategorie in Bezug auf die Mobilisierung der Fläche (Einschätzung)	Hohe Restriktionen
Erschließung	Keine direkte Anbindung an die B 206 (weitere Zufahrt eher unrealistisch)
Umweltschutzrechtliche Restriktionen	Hochwasserrisikogebiet (sehr) hohe Erosionsgefährdung durch Wind  z. T. Moorböden bzw. Anmoorböden  (z. T. <i>Dauergrünerhaltungsgesetz</i> )
Politische Restriktionen	

### Zeitliche Verfügbarkeit

Kurzfristig (0 bis 2 Jahre) Mittelfristig (2 bis 5 Jahre) Langfristig (5 Jahre und mehr)	Langfristig
--	-------------

### Gebietseignung

Bedeutung im gesamtstädtischen Kontext	regional
Standorttyp	Handwerk & Kleingewerbe
Standorttyp	Produzierender Mittelstand
Standorttyp	Technologieorientierter Mittelstand
Standorttyp	Technische Dienstleistungen
Standorttyp	Transportunternehmen (aber keine Großlogistik)

### Priorisierung

<p>Ampelsystem: Der Standort würde nicht dem errechneten Bedarf entsprechen und müsste im Zeitverlauf zusammen mit dem Standort K 5 gedacht werden.</p> <p>Die verkehrliche Erschließung ist noch schwieriger als beim Standort K 5; entweder müsste eine neue Anbindung an dieser Stelle an die B 206 erfolgen</p>	
---	---

<p>(was eher unrealistisch ist) oder die Erschließung müsste über die Standortentwicklung K5 (Am Rosenweiher) erfolgen. Dazu müsste die Straße am Rosenweiher entsprechend ausgebaut werden. Ferner gibt es hohe Restriktionen.</p>	
---	--

**Flächenzuschnitt K7**



**Flächenangaben**

Bezeichnung der Fläche	Potenzialfläche K7
Flächengröße in m <sup>2</sup>	104.181
Flächenstatus	Potenzialfläche (nicht im FNP/Regionalplan ausgewiesen)

**Aktuelle planungsrechtliche Situation und Nutzung**

Festlegung im Regionalplan	Ländlicher Raum, Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft, Schwerpunkttraum für Tourismus und Erholung
Festlegung im Flächennutzungsplan	Fläche für Landwirtschaft, Hochwasserrisikogebiet HQ200 -> Hochwasserschutzkonzept enthält keine Maßnahmen für dieses Gebiet(!),
Planungsrechtlicher Status	Außenbereich (§35 BauGB)
Aktuelle Nutzung der Fläche	Landwirtschaftliche Nutzung

**Verkehrerschließung (innere Erschließung)**

Erschließungssituation	Innere Erschließung nicht vorhanden
------------------------	-------------------------------------

**Verkehrliche Anbindung**

Entfernung Anschluss Autobahn, in km	16,6
Anschluss Autobahn ortsdurchfahrtsfrei möglich	Nein
Entfernung zur nächsten ÖPNV-Haltestelle, in km	1,4
Name der Haltestelle	Bushaltestelle Neumühlener Weg

Anschluss der Fläche an das Schienennetz möglich	Nein
--	------

Eigentümerstruktur	
Eigentümer (z. B. Kommune, Unternehmen, Privat usw.)	Zwei Eigentümer (privat) mit 104.181 m <sup>2</sup>
Umfeldnutzungen	
Nördlich	B 206
Östlich	Landwirtschaft
Südlich	Landwirtschaft
Westlich	Landwirtschaft

Restriktionen	
Restriktionskategorie in Bezug auf die Mobilisierung der Fläche (Einschätzung)	Hohe Restriktionen
Erschließung	Keine direkte Anbindung an die B 206 (weitere Zufahrt eher unrealistisch), B 206 ist hier extrem erhöht/Lage am Berg
Umweltschutzrechtliche Restriktionen	Hochwasserrisikogebiet z. T. Moorböden bzw. Anmoorböden <i>sehr hohe Erosionsgefährdung durch Wind</i> <i>(Dauergrünerhaltungsgesetz)</i>
Politische Restriktionen	

Zeitliche Verfügbarkeit	
Kurzfristig (0 bis 2 Jahre)	Langfristig
Mittelfristig (2 bis 5 Jahre)	
Langfristig (5 Jahre und mehr)	

Gebietseignung	
Bedeutung im gesamtstädtischen Kontext	Regional
Standorttyp	Handwerk & Kleingewerbe
Standorttyp	Produzierender Mittelstand
Standorttyp	Technologieorientierter Mittelstand
Standorttyp	Technische Dienstleistungen
Standorttyp	Transportunternehmen (aber keine Großlogistik)

Priorisierung	
Ampelsystem: Der Standort würde nicht dem errechneten Bedarf entsprechen.  Die verkehrliche Erschließung ist ebenfalls schwierig. Entweder müsste eine eigene Anbindung an die	

<p>B 206 geschaffen werden (was nicht realistisch ist) oder die parallel zur B 206 verlaufende Straße „Am Rosenweiher“ müsste ausgebaut werden. Es gibt hohe Restriktionen.</p>	
---	--

### Flächenzuschnitt K8



#### Flächenangaben

Bezeichnung der Fläche	Potenzialfläche K8
Flächengröße in m <sup>2</sup>	69.362
Flächenstatus	Potenzialfläche

#### Aktuelle planungsrechtliche Situation und Nutzung

Festlegung im Regionalplan	Baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes
Festlegung im Flächennutzungsplan	Flächen für Gemeinbedarf (Spielanlagen)
Planungsrechtlicher Status	Außenbereich (§35 BauGB)
Aktuelle Nutzung der Fläche	Landwirtschaftliche Nutzung

#### Verkehrerschließung (innere Erschließung)

Erschließungssituation	Innere Erschließung nicht vorhanden
------------------------	-------------------------------------

#### Verkehrliche Anbindung

Entfernung Anschluss Autobahn, in km	19,7
Anschluss Autobahn ortsdurchfahrtsfrei möglich	Nein
Entfernung zur nächsten ÖPNV-Haltestelle, in km	0,3
Name der Haltestelle	Bushaltestelle Quarnstedter Straße
Anschluss der Fläche an das Schienennetz möglich	Nein

#### Eigentümerstruktur

Eigentümer (z. B. Kommune, Unternehmen, Privat usw.)	Zwei Eigentümer (teilweise privat)
--	------------------------------------

Umfeldnutzungen	
Nördlich	Landwirtschaft
Östlich	Landwirtschaft
Südlich	Kleingartenverein und Landwirtschaft
Westlich	Landwirtschaft und Wohngebiet

Restriktionen	
Restriktionskategorie in Bezug auf die Mobilisierung der Fläche (Einschätzung)	Hohe Restriktionen
Erschließung	Verkehrliche Erschließung über Quarnstedter Str. (Kreisstraße) zur B 206
Umweltschutzrechtliche Restriktionen	Überschwemmungsgebiet Die Hochwasserschutzlinie teilt das Grundstück an der nördlichen Grenze Knickstruktur Begrenzte Lärmemissionen aufgrund von Wohnbebauung im Westen
Politische Restriktionen	

Zeitliche Verfügbarkeit	
Kurzfristig (0 bis 2 Jahre)	Langfristig
Mittelfristig (2 bis 5 Jahre)	
Langfristig (5 Jahre und mehr)	

Gebietseignung	
Bedeutung im gesamtstädtischen Kontext	Lokal
Standorttyp	Handwerk & Kleingewerbe

Priorisierung	
<p>Ampelsystem: Die Entwicklung dieses Standortes würde auch den Bedarf an Gewerbeflächen alleine nicht decken können.</p> <p>Ferner ist der Standortbereich nur über die Kreisstraße angebunden. Um den Standort zu erreichen müssen Wohngebiete durchfahren werden. Ferner gibt es Restriktionen hinsichtlich Lärm und Hochwasser.</p> <p><b>Hinweis:</b> Für den Standort wird ein Nutzungskonzept erarbeitet.</p>	

### 5.3 FAZIT

In der Zusammenschau der Flächenbewertungen zeigt sich ergibt sich aus gutachterlicher Sicht eine Präferenz für die Potenzialfläche W2. Der Standort liegt überwiegend auf Wrister Gebiet und müsste dann interkommunal mit Kellinghusen entwickelt werden. Alle anderen Standorte weisen z. T. hohe bis schwerwiegende Restriktionen, wie z. B. Moorböden und/oder Hochwasserschutz auf. Es gibt keinen Standort, der restriktionsfrei ist.

Der Vorteil des Standortes W2 ist seine Größenordnung und Lage. Die Entwicklung der Fläche wäre eine folgerichtige Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes südlich der B 206 in Kellinghusen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den „Neuen Kamp“ und den bestehenden Kreisverkehr an die B 206. Ein weiterer Vorteil des Standortes ist, dass er sich sowohl für die lokale bis überregionale Vermarktung eignet, wovon beide Gemeinden profitieren würden.

Der Standort könnte in bedarfsgerechten Entwicklungsabschnitten von West nach Ost entwickelt werden. Das Problem der Flächenentwicklung an dieser Stelle ist die bestehende Grünzäsur (vgl. Kapitel 6 sowie den Anhang). Das Standortkonzept muss so gewählt werden, dass es der Grünzäsur Rechnung trägt. Dies führt wahrscheinlich im Ergebnis dazu, dass sich der bebaubare Flächenanteil reduziert.

Falls sich die beiden Kommunen nicht auf eine interkommunale Flächenentwicklung einigen können, kann Kellinghusen evtl. den Standortbereich K1,K3,K4 und/oder K8 entwickeln. Wrist könnte die Standorte W4 und W5 entwickeln.

Unabhängig von den hier untersuchten Potenzialflächen hat Georg Consulting weitere Standortbereiche untersucht. Diese wurden in den Projektabstimmungen mit dem Auftraggeber auch thematisiert. Allerdings wurden für die Standorte keine Steckbriefe erstellt. Grund hierfür ist, dass sich ein Teil dieser Flächen im Hochwasserschutzbereich befinden. Erst wenn der Hochwasserschutz abschließend geklärt ist, kann über diese Standortbereiche neu nachgedacht werden. Die Klärung des Hochwasserschutzes könnte zu einer neuen Bewertung der Standorte führen. Ende des Jahres 2024 wurde ein Gutachten zum Hochwasserschutz beauftragt.

**Hinweis:** Im Zuge der Bauleitplanung sind u. U. weitere Gutachten zu den Standorten notwendig (z. B. zu den Themen Verkehr, Ver- und Entsorgung).

## 6 EXKURS: GRÜNZÄSUR

Die angedachte interkommunale Flächenentwicklung an der B 206 (Standortbereich W2) befindet sich innerhalb einer im aktuellen Regionalplan des Landes Schleswig-Holstein ausgewiesenen Grünzäsur. Die Grünzäsur erfüllt an dieser Stelle wesentliche raumordnerische Funktionen, weshalb zwingend sicherzustellen ist, dass sie auch künftig deutlich erkennbar bleibt und möglichst aufgewertet wird. Um dennoch den interkommunalen Standort entwickeln zu können, müssen Handlungsempfehlungen bzw. muss ein konzeptioneller Ansatz entwickelt werden, mit denen eine gewerbliche Entwicklung an dieser Stelle ermöglicht wird, die zugleich die Anforderungen an die Grünzäsur erfüllt.

### 6.1 VORGEHENSWEISE

Als Grundlage für die anschließenden Bewertungen werden zunächst die beiden raumordnerischen Planungsinstrumente – der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP-SH) sowie der Regionalplan (RP) – vorgestellt. Anschließend werden die Ziele des LEP-SH im Kontext der Grünzäsur beleuchtet, gefolgt von der Darstellung der räumlichen Lage der Potenzialfläche W2 innerhalb der Grünzäsur gemäß RP. Eine umweltfachliche Bestandsaufnahme der Fläche W2 ergänzt die Grundlagen.

Im Anschluss wird analysiert, ob durch die Ausweisung des Gewerbegebiets wertgebende Bestandteile der Grünzäsur beeinträchtigt werden und ob deren Funktionsfähigkeit erhalten bleiben kann. Darauf aufbauend werden Maßnahmen in Form eines nachhaltigen Nutzungskonzepts für die Fläche W2 aufgezeigt, um Beeinträchtigungen möglichst zu vermeiden.

### 6.2 RAUMORDNERISCHE PLANUNGSINSTRUMENTE

Die vertiefte Auseinandersetzung mit der Grünzäsur ist ein zentrales Anliegen dieses Gutachtens. Hintergrund dafür ist, dass die im Rahmen des interkommunalen Gewerbeflächenentwicklungskonzepts als besonders geeignet identifizierte Fläche W2 – die zudem eine interkommunale Lage zwischen den Gemeinden Kellinghusen und Wrist aufweist – innerhalb einer im Regionalplan ausgewiesenen Grünzäsur liegt. Diese besondere räumliche Lage bringt planerische Herausforderungen mit sich, da eine gewerbliche Entwicklung an dieser Stelle mit den derzeit gültigen Zielen der Raumordnung nicht ohne Weiteres vereinbar ist.

Um die Rahmenbedingungen und Konfliktpotenziale fachlich bewerten zu können, ist es notwendig, zunächst die überörtlichen Planungsinstrumente der Raumordnung – LEP-SH und den RP – in ihren Zielsetzungen und Wirkungen darzustellen. Diese bilden die rechtlich-planerische Grundlage für den Umgang mit der Fläche W2 und insbesondere mit der dort verorteten Grünzäsur.

### *Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP-SH)*

Der LEP-SH ist das oberste raumordnerische Planungsinstrument des Landes Schleswig-Holstein. Er verfolgt das Ziel, die räumliche Entwicklung des Landes in eine nachhaltige, flächensparende und umweltgerechte Richtung zu lenken. Der Plan legt landesweit gültige Ziele und Grundsätze fest, die u.a. Siedlungsentwicklung, Infrastruktur, Freiraumsicherung, Klimaanpassung und Ressourcenschutz betreffen.

Wesentlich für den vorliegenden Zusammenhang ist, dass der LEP-SH eine klare Trennung zwischen Siedlungsflächen und Freiräumen fordert. Dabei nimmt die Sicherung von Grünzäsuren eine zentrale Rolle ein: Sie sollen dauerhafte, unbebaute Freiräume zwischen Siedlungsbereichen sichern und dienen damit sowohl der räumlichen Gliederung als auch dem Schutz ökologisch und klimatisch wertvoller Flächen.

### *Regionalplan Schleswig-Holstein (RP)*

Die Regionalpläne setzen die im LEP-SH formulierten landesweiten Vorgaben für spezifische Planungsräume um. Sie bilden damit die verbindliche räumliche Konkretisierung für Regionen und geben den Kommunen den Rahmen für ihre Flächennutzungs- und Bebauungsplanungen vor.

Für das Plangebiet der Gemeinden Kellinghusen und Wrist legt der RP (Planungsraum IV 2005) eine Grünzäsur fest, in der bauliche Entwicklungen grundsätzlich unzulässig sind (vgl. Abbildung 28). Die Fläche W2 liegt vollständig innerhalb dieser regional festgesetzten Zäsur. Damit wird deutlich, dass die favorisierte Entwicklungsfläche aus Sicht der Raumordnung besondere Anforderungen erfüllen muss, um im Einzelfall dennoch eine gewerbliche Nutzung zu ermöglichen – etwa durch ein Zielabweichungsverfahren.

### *Grünzäsur (Definition gemäß LEP-SH)*

Laut LEP-SH sind Grünzäsuren „Freiräume zwischen Siedlungsbereichen, die der Gliederung und Trennung von Siedlungsstrukturen sowie dem Schutz von Natur, Landschaft und Klima dienen“ (vgl. Kapitel 6.3.2 im LEP SH). Sie haben die Aufgabe, Zersiedelung zu verhindern, landschaftliche Verbindungen zu erhalten und die Lebensqualität in den verdichteten Räumen durch Naherholungsangebote zu verbessern.

Grünzäsuren können ökologisch besonders wertvolle Bereiche enthalten, z. B. strukturreiche Landschaftsräume, Biotopverbundachsen oder Frischluftentstehungsgebiete. Sie sind damit mehr als rein optische Trennstreifen – sie leisten einen aktiven Beitrag zur Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und zur stadtklimatischen Entlastung.

ABBILDUNG 28: AUSSCHNITT REGIONALPLAN PLANUNGSRAUM IV 2005<sup>11</sup>



QUELLE: SCHLESWIG HOLSTEIN-HOSLSTEIN.DE (O.J.); BEARBEITET DURCH GEORG CONSULTING (2025).

Besonders hervorzuheben ist im Fall der Grünzäsur zwischen Kellinghusen und Wrist ihre klimatische Funktion als Frischluftentstehungsgebiet. Durch die Offenheit der Acker- und Freiflächen können sich in den Nachtstunden Kaltluftmengen bilden, die in benachbarte Siedlungsbereiche einströmen und dort eine mikroklimatische Ausgleichswirkung entfalten. Diese Funktion ist von besonderer Bedeutung für die Siedlungsklimatisierung und muss bei jeder raumbezogenen Planung berücksichtigt werden.

Nach dem LEP-SH sind Grünzäsuren so zu sichern und weiterzuentwickeln, dass sie als dauerhaft wahrnehmbare, Freiräume zwischen Siedlungsbereichen erhalten bleiben. Eine bauliche Entwicklung innerhalb dieser Bereiche ist grundsätzlich ausgeschlossen und nur in begründeten Ausnahmefällen – etwa im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens – zulässig.

<sup>11</sup> Allerdings wurde diese Grünzäsur in der damaligen Karte nicht maßstabsgerecht dargestellt. Dies bedeutet, dass die exakte räumliche Abgrenzung erst durch weiterführende Planungsinstrumente wie verbindliche Bebauungspläne oder detaillierte Flächennutzungspläne ermittelt werden muss.

### 6.3 CHARAKTERISIERUNG DER GRÜNZÄSUR

Zwischen den Siedlungsbereichen der Gemeinden Kellinghusen und Wrist befindet sich ein landschaftlich geprägter Freiraum, der im Regionalplan für den Planungsraum IV (Schleswig-Holstein Süd-West – Kreise Dithmarschen und Steinburg) als Grünzäsur dargestellt ist. Diese Darstellung erfolgt als raumordnerisches Steuerungselement, wenngleich sie in der Karte des Regionalplans nicht maßstabsgetreu oder parzellenscharf erfolgt. Vielmehr orientiert sich die Verortung an tatsächlich vorhandenen landschaftlichen Strukturen und markiert die Lage der Zäsur im grundsätzlichen Sinne. Die betreffende Fläche wird im Regionalplan zudem als ländlicher Raum eingeordnet.

Im Kapitel 5 des Regionalplans („Regionale Freiraumstruktur“), Abschnitt 5.9, werden die Ziele und Funktionen von Grünzäsuren konkretisiert. Dort heißt es:

- Um ein ungegliedertes Zusammenwachsen einzelner Siedlungskörper zu verhindern, wurden vier Grünzäsuren von überörtlicher Bedeutung ausgewiesen. Eine dieser Zäsuren befindet sich im Bereich der Feuchtgebiete zwischen Bramau und Mühlenbek – also genau im Untersuchungsgebiet zwischen Kellinghusen und Wrist (vgl. Regionalplan Planungsraum IV, S. 43).
- Die ausgewiesenen Grünzäsuren sollen grundsätzlich von Bebauung freigehalten werden. Ausnahmen sind nur für Vorhaben zulässig, die mit der Funktion der Zäsur vereinbar sind oder einem überwiegenden öffentlichen Interesse dienen.
- Zur kleinräumigen Lenkung der Siedlungsentwicklung in Stadt-Umland-Bereichen sollen im Rahmen der Bauleitplanung abgestimmte Strategien zur Freiraumsicherung zwischen zentralem Ort und Umlandgemeinden erfolgen (siehe Ziffer 6.3).

In Ziffer 6.3.2 des Regionalplans, unter dem Nahbereich Kellinghusen, wird auf die Notwendigkeit einer interkommunalen Zusammenarbeit zwischen Kellinghusen und Wrist verwiesen. Dort heißt es:

„Die siedlungsstrukturellen Entwicklungsmöglichkeiten des Unterzentrums sind auf Grund der naturräumlichen Lage und der Gemeindegrenzen begrenzt. [...] Die Planung für ein gemeinsames Gewerbegebiet Kellinghusen/Wrist an der B 206 ist ein erster Schritt in die richtige Richtung.“

Diese Passage des Regionalplans kann dahingehend interpretiert werden, dass die Notwendigkeit einer interkommunalen Zusammenarbeit im Bereich der Siedlungs- und Gewerbeentwicklung bereits auf regionalplanerischer Ebene anerkannt wurde. Die dort erwähnte Planung eines gemeinsamen Gewerbegebiets kann somit als vorbereitender Hinweis auf das Potenzial der Fläche W2 verstanden werden. Obwohl die Fläche aktuell in einer Grünzäsur liegt, signalisiert der Regionalplan mit dieser Aussage eine grundsätzliche Offenheit gegenüber einer koordinierten Entwicklung –

vorausgesetzt, dass raumordnerische Voraussetzungen geprüft, negative Auswirkungen minimiert und öffentliches Interesse nachgewiesen werden.

## 6.4 GEPLANTES VORHABEN: INTERKOMMUNALES GEWERBEGEBIET W2

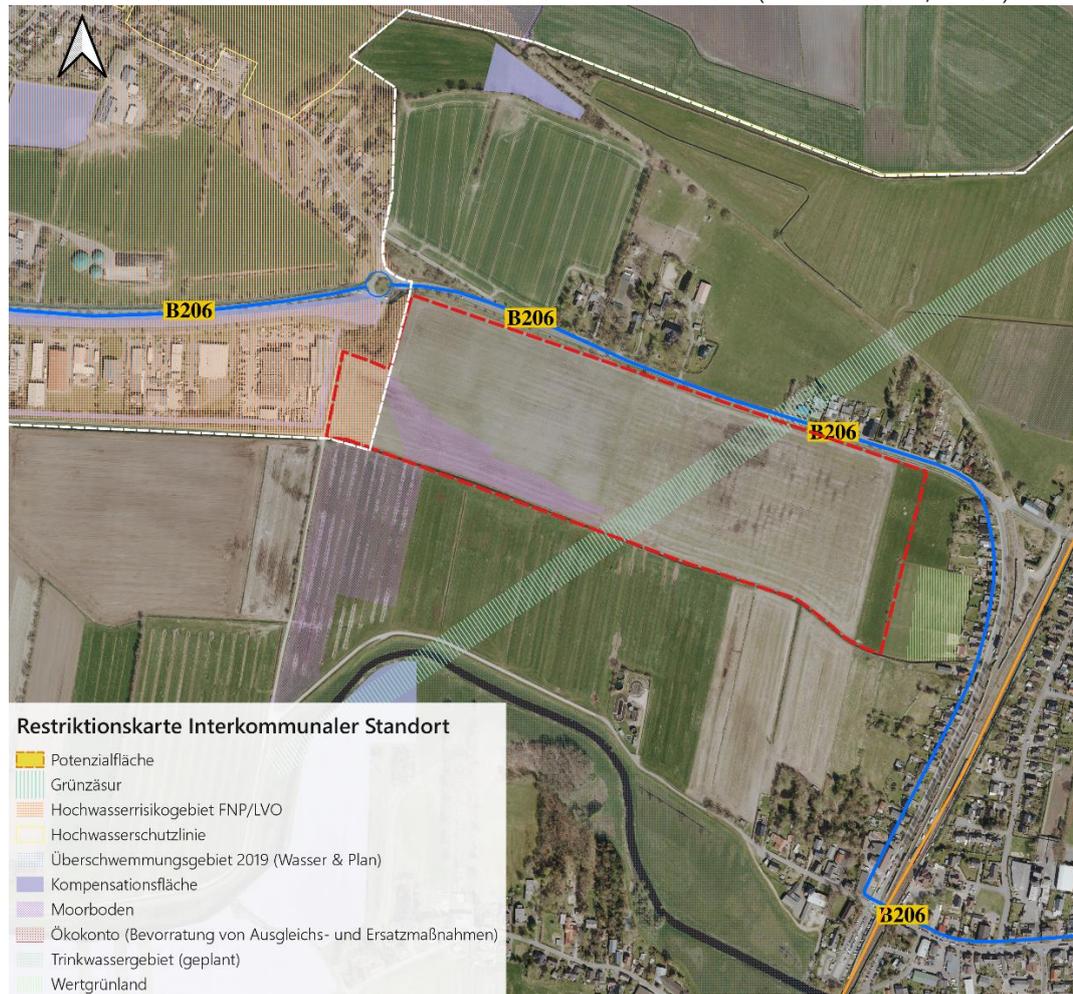
Wie bereits im Kapitel „Anlass und Aufgabe“ dargelegt, wurde im Rahmen des interkommunalen Gewerbeflächenentwicklungskonzepts die Potenzialfläche W2 als besonders geeignet für eine gewerbliche Entwicklung identifiziert. Die Bewertung der verschiedenen Standorte (vgl. Standort-Steckbriefe) zeigt, dass diese Fläche aufgrund ihrer Lage, infrastrukturellen Anbindung und Entwicklungsmöglichkeiten priorisiert werden sollte. Die Besonderheit: Der Standortbereich W2 befindet sich innerhalb einer als Grünzäsur ausgewiesenen Fläche.

Vor diesem Hintergrund ist es erforderlich, die geplante Entwicklung und die potenziellen Auswirkungen auf die raumordnerische Funktion dieser Fläche genauer zu betrachten. Im Folgenden wird zunächst die Lage und Beschaffenheit der Fläche W2 beschrieben, bevor die spezifischen Umweltaspekte im Hinblick auf die Grünzäsur bewertet werden.

### 6.4.1 BESCHREIBUNG DER ÜBERPLANTEN FLÄCHE W2

Die für die gewerbliche Entwicklung vorgesehene Potenzialfläche W2 liegt östlich des bestehenden Gewerbegebiets Mühlenbek und grenzt unmittelbar an die Bundesstraße 206. Südlich wird das Gebiet durch den sogenannten „Wettern“ begrenzt – ein künstlich angelegter Entwässerungsgraben, der der Regulierung von Marsch- und Agrarflächen dient. Nördlich und östlich schließt sich bestehende Wohnbebauung an. Es handelt sich überwiegend um Flächen der offenen Agrarlandschaft.

ABBILDUNG 29: RESTRIKTIONSKARTE INTERKOMMUNALER STANDORT (KELLINGHUSEN/WRIST)



QUELLE: GEORG CONSULTING (2025).

Zur Bewertung der Auswirkungen der geplanten Entwicklung auf die umgebenden Schutzgüter wird die Fläche im Folgenden in Bezug auf zentrale umweltrelevante Aspekte charakterisiert:

### *Boden*

Die Fläche ist derzeit landwirtschaftlich genutzt und in weiten Teilen ohne wesentliche Nutzungseinschränkungen. Im südwestlichen Randbereich der Fläche befindet sich jedoch ein Anteil von Moorböden. Aufgrund ihrer besonderen Bedeutung für den Klima- und Wasserschutz – insbesondere durch ihre Funktion als Kohlenstoff- und Wasserspeicher – gelten Moorböden als besonders schützenswert. Ihre Erhaltung und ggf. Renaturierung ist aus umweltschutzfachlicher Sicht grundsätzlich anzustreben.

### *Wasser*

Innerhalb der Potenzialfläche befinden sich keine oberirdischen Gewässer. Ein kleiner Abschnitt am westlichen Rand ist allerdings als Hochwasserrisikogebiet gemäß Flächennutzungsplan bzw. Landesverordnung ausgewiesen. Zudem ist die südliche

Begrenzung durch den „Wettern“ wasserwirtschaftlich relevant. Bei einer möglichen Entwicklung ist hier ein entsprechender Schutzabstand einzuhalten, um wasserrechtliche Belange zu berücksichtigen.

#### *Klima*

Die derzeitige Ackerfläche spielt eine Rolle als nächtliches Kaltluftentstehungsgebiet. Diese klimatische Funktion ist insbesondere im Hinblick auf benachbarte Siedlungsbereiche von Bedeutung und sollte bei der weiteren Planung berücksichtigt werden.

#### *Luft*

Die Fläche erfüllt eine Funktion als Frischluftschneise, die zur natürlichen Luftzirkulation beiträgt. Eine bauliche Inanspruchnahme könnte diese Funktion beeinträchtigen, weshalb gegebenenfalls geeignete Ausgleichsmaßnahmen in Betracht gezogen werden müssen.

#### *Pflanzenwelt (Flora)*

Innerhalb der Potenzialfläche sind keine besonders schützenswerten Biotop bekannt. Es handelt sich um intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen ohne erkennbare Biotopstrukturen.

#### *Tierwelt (Fauna)*

Auch hinsichtlich der Tierwelt liegen derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Arten oder Lebensräume vor.

#### *Landschaftsbild*

Die Fläche ist Teil einer offenen (intensiv genutzten) Agrarlandschaft.

#### *Erholung*

Die Fläche ist nicht als Erholungsraum ausgewiesen. Öffentliche Erholungsfunktionen, wie etwa Spazierwege oder Freizeitflächen, werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Im weiteren Verlauf des Gutachtens werden auf Grundlage dieser Standortcharakteristika die Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Grünzäsur detailliert analysiert und geeignete Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung möglicher Beeinträchtigungen aufgezeigt.

## 6.5 AUSWIRKUNGEN DES GEWERBLICHEN VORHABENS AUF DIE GRÜNZÄSUR UND MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG BZW. MINDERUNG

Die geplante gewerbliche Entwicklung des Standortbereichs W2 liegt innerhalb einer im Regionalplan ausgewiesenen Grünzäsur. Damit ist eine gewerbliche Nutzung grundsätzlich nur unter strengen raumordnerischen Voraussetzungen möglich. Vor diesem Hintergrund ist eine differenzierte Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter erforderlich, die maßgeblich zur raumordnerischen Funktion der Grünzäsur beitragen. Nachfolgend werden die wesentlichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter analysiert und Maßnahmen vorgeschlagen, um potenzielle Beeinträchtigungen zu vermeiden oder zu minimieren:

### *Boden (Moorboden)*

Durch die geplante Überbauung könnte es insbesondere im südwestlichen Bereich der Fläche zu einer Beeinträchtigung von Moorböden kommen. Um deren CO<sub>2</sub>-Speicherfunktion und Wasserhaushalt nicht negativ zu beeinflussen, wird empfohlen:

- Flächen mit Moorböden möglichst aus der Bebauung auszunehmen oder nur mit geringer Bodenversiegelung zu nutzen.
- Eine flächennahe Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers zu ermöglichen, um den Wasserhaushalt zu stabilisieren.
- Eingriffe durch Wiedervernässungskonzepte an anderer Stelle auszugleichen (Kompensationsmaßnahmen).

### *Wasser*

Der „Wettern“ als Entwässerungsgraben und das Hochwasserrisikogebiet im Westen erfordern einen sensiblen Umgang mit der Planung. Es wird empfohlen:

- Einhaltung eines Gewässerrandstreifens mit standortangepasster Vegetation zur Filterung von Oberflächenabfluss.
- Flächenentsiegelung bzw. Regenwasserrückhaltung zur Vermeidung zusätzlicher Abflussspitzen.

### *Klima/Luft*

Die klimatische Funktion als nächtliches Kaltluftentstehungsgebiet und Frischluftschneise darf nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Empfohlene Maßnahmen:

- Erhalt klimarelevanter Bodenoberflächen (z. B. unversiegelte Randbereiche).
- Vermeidung großflächiger und geschlossener Bebauung in Bereichen mit Frischluftleitbahnen.
- Gliederung der Bebauung mit Freiflächen zur Sicherung von Luftzirkulation.

### *Landschaftsbild*

Da die Fläche Bestandteil einer offenen Agrarlandschaft ist, würde eine Bebauung das landschaftliche Erscheinungsbild verändern. Zur Minimierung visueller Auswirkungen eignen sich die folgenden Maßnahmen:

- Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen, insbesondere in randlichen Bereichen zur Wohnbebauung und Landschaft.
- Staffelung der Baukörper mit niedrigen Gebäuden zu sensiblen Freiräumen hin.
- Abschirmende Eingrünung durch Neuanlage und Aufwertung vorhandener Knicks (z. B. durch Nachpflanzung, Wallsetzung, Erhalt von Überhältern).

### *Tierwelt (Fauna)/Pflanzenwelt (Flora)*

Auch wenn keine besonders geschützten Arten aktuell bekannt sind, können durch die bauliche Entwicklung potenzielle Lebensräume beeinflusst werden. Es ist empfehlenswert:

- Durchführung einer avifaunistischen Bestandsaufnahme im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.
- Sicherung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf Grundlage der Artenschutzprüfung.
- Entwicklung ökologisch wertvoller Begleitstrukturen, z. B. Blühstreifen oder Hecken.

### *Erholung*

Die Fläche ist kein Erholungsraum, jedoch ist im Sinne der Grünstreife auch die visuelle Wahrnehmbarkeit der Freiräume relevant. Daher sollte:

- Eine visuelle Abschirmung zum Nahbereich geschaffen werden, z. B. durch bepflanzte Lärmschutzwälle oder bepflanzte Einfriedungen.

### *Zwischenfazit*

Die geplante gewerbliche Entwicklung innerhalb der Grünstreife stellt einen Eingriff in einen bisher unbebauten Freiraum dar. Die raumordnerische Funktion – insbesondere die visuelle und funktionale Trennung der Siedlungskörper – kann durch geeignete Maßnahmen jedoch teilweise erhalten bleiben oder neu interpretiert werden. Die Maßnahmen sollen sicherstellen, dass:

- Eine klare Gliederung des Raums weiterhin erkennbar bleibt,
- Ökologische Funktionen erhalten oder ersetzt werden,
- Die Entwicklung mit den übergeordneten Zielen des Regionalplans in Einklang gebracht werden kann.

Insgesamt ist eine gewerbliche Nutzung der Fläche W2 aus gutachterlicher Sicht mit der Funktion der Grünzäsur nur dann vereinbar, wenn die dargestellten Maßnahmen umfassend berücksichtigt und planerisch verbindlich gesichert werden. Diese Empfehlungen bilden die Grundlage für die weitere Planung und die Einleitung eines ggf. erforderlichen Zielabweichungsverfahrens.

TABELLE 7: ZUSAMMENFASSENDE KONFLIKTBETRACHTUNG

Nr.	Beeinträchtigung	Vermeidungsmaßnahme	Beeinträchtigung der Grünzäsur unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme
1	Beeinträchtigung von Moorböden im südwestlichen Bereich	Ausgrenzung moorsensibler Bereiche, Versickerung vor Ort, Wiedervernässungskonzept	Reduziert, Moorfunktion bleibt partiell erhalten
2	Entwässerungseinfluss durch Nähe zum "Wettern"	Einrichtung eines Gewässer-randstreifens, Regenwasser-rückhaltung	Minimiert, Wasserführung des Grabens bleibt erhalten
3	Verlust klimatischer Ausgleichsfunktion durch Bebauung	Erhalt unversiegelter Randbereiche, Durchgrünung des Baukörpers	Gering, wenn offene Flächen integriert werden
4	Unterbrechung der Frischluftschneise	Offene Bauweise, Freihaltung von Luftleitbahnen	Gering, bei angepasster Bauform
5	Veränderung des Landschaftsbildes durch Bebauung	Gebäudehöhenstaffelung, Eingrünung mit Knicks	Moderat, bei wirksamer Eingrünung
6	Potenzielle Auswirkungen auf nicht geschützte Fauna/Flora	Avifaunistische Bestandsaufnahme, Entwicklung ökologischer Strukturen	Sehr gering, bei Berücksichtigung im B-Plan
7	Visuelle Beeinträchtigung der Erholungswirkung im Umfeld	Pflanzung von Sichtschutzgehölzen, landschaftsangepasste Gestaltung	Gering, Erholungswirkung bleibt visuell erhalten
8	Reduktion unbebauter Fläche innerhalb der Grünzäsur	Maßvolle bauliche Dichte, Sicherung landschaftsprägender Strukturen	Teilweise erhaltene Gliederungsfunktion bei Umsetzung der Maßnahmen

## 6.6 PLANERISCHE BEWERTUNG UND ERFORDERNIS EINES ZIELABWEICHUNGSVERFAHRENS

Die in den vorangegangenen Kapiteln dargestellten Analysen belegen, dass die Potenzialfläche W2 sowohl unter infrastrukturellen als auch unter funktionalen Gesichtspunkten besonders gut für eine gewerbliche Entwicklung geeignet ist. Gleichzeitig wurde aufgezeigt, dass die Fläche innerhalb einer im Regionalplan ausgewiesenen Grünzäsur liegt – einem planerischen Instrument mit besonderer Schutzfunktion für Freiräume.

Die Darstellung der Grünzäsur im Regionalplan verfolgt das Ziel, eine unkontrollierte bauliche Ausweitung und ein Zusammenwachsen von Siedlungskörpern zu verhindern sowie landschaftlich und ökologisch wertvolle Freiräume dauerhaft zu sichern. Die Ausweisung eines interkommunalen Gewerbegebietes innerhalb dieser Fläche stellt daher einen erheblichen Zielkonflikt dar, der raumordnerisch nur im Wege einer formalisierten Abweichung von den festgelegten Zielen möglich ist.

Ein sogenanntes Zielabweichungsverfahren gemäß § 6 ROG bzw. § 10 LPIG SH ermöglicht es in begründeten Ausnahmefällen, von den Zielen der Raumordnung abzuweichen. Voraussetzung hierfür ist unter anderem, dass:

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- die Abweichung raumordnerisch vertretbar ist und
- ein öffentliches Interesse die Abweichung rechtfertigt.

In Bezug auf das Vorhaben W2 lassen sich mehrere Argumente zugunsten eines solchen Verfahrens herleiten:

1. Interkommunale Bedeutung: Das Vorhaben basiert auf einer gemeinsamen Planung der Stadt Kellinghusen und der Gemeinde Wrist, was den überörtlichen Charakter der Maßnahme unterstreicht. Der Regionalplan selbst verweist auf die Notwendigkeit einer stärkeren interkommunalen Zusammenarbeit in diesem Raum, wodurch eine gewisse planerische Offenheit bereits angedeutet wird.
2. Öffentliches Interesse: Die wirtschaftliche Entwicklung und Sicherung von Gewerbeflächen zählt zu den zentralen öffentlichen Belangen der Daseinsvorsorge. Die interkommunale Entwicklung entlang der B 206 verbessert sowohl die regionale Infrastruktur als auch die wirtschaftliche Wettbewerbsfähigkeit der beteiligten Gemeinden.
3. Verträglichkeit mit der Grünzäsur: Wie dargestellt, können durch umfangreiche Maßnahmen zur Eingrünung, Höhenstaffelung und Schutz der ökologischen Funktionen erhebliche Teile der ursprünglichen Wirkung der Grünzäsur erhalten bleiben. Die räumliche Gliederungsfunktion kann durch gestalterische und städtebauliche Mittel neu interpretiert und gesichert werden.
4. Vermeidung von Flächenkonkurrenz: Die Entwicklung auf bereits erschlossenen oder siedlungsnahen Flächen wie W2 trägt zur Minimierung des Flächenverbrauchs an anderer Stelle bei. Damit wird einem zentralen Ziel der Raumordnung – der flächensparenden Entwicklung – Rechnung getragen.

## 6.7 SCHLUSSFOLGERUNGEN

Ergänzend wurde im Rahmen dieser Untersuchung ein grobes Nutzungskonzept (vgl. Kapitel 7) für den Standortbereich W2 erarbeitet. Dieses zeigt auf, wie eine gewerbliche Entwicklung unter Berücksichtigung der raumordnerischen Anforderungen und insbesondere im Einklang mit den Funktionen der Grünzäsur erfolgen kann. Das

Konzept berücksichtigt eine abgestufte bauliche Dichte, klare Eingrünungskorridore sowie die gezielte Steuerung der Bebauung in Bereichen mit geringerer Sensibilität. Durch diese planerische Vorausschau wird eine Grundlage geschaffen, auf der die Vereinbarkeit von Nutzung und Freiraumschutz weiter konkretisiert und gesichert werden kann.

Die planerische Bewertung zeigt, dass die Ausweisung eines interkommunalen Gewerbegebiets auf der Fläche W2 zwar im Widerspruch zur bestehenden Festsetzung der Grünzäsur steht, jedoch durch ein formal korrekt durchgeführtes Zielabweichungsverfahren und unter Berücksichtigung umfangreicher Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen raumordnerisch vertretbar ist.

So weist der LEP SH ausdrücklich darauf hin, dass alle Gemeinden unter Beachtung ökologischer und landschaftlicher Gegebenheiten eine bedarfsgerechte Flächenvorsorge für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe sowie die Ansiedlung ortsangemessener Betriebe vornehmen können. Dabei soll darauf geachtet werden, dass flächensparend gebaut wird, die Gewerbeflächen den Wohnbauflächen räumlich und funktional sinnvoll zugeordnet sind und dass insbesondere exponierte Standorte qualitativ hochwertig gestaltet werden. Interkommunale Flächenentwicklungen tragen zur Reduzierung des Flächenverbrauchs bei. In den interkommunalen Vereinbarungen ist der Umfang der Gewerbeflächenentwicklung für die beteiligten Gemeinden verbindlich festzulegen und am regionalen Bedarf auszurichten. Auf eine interkommunale Entwicklung zwischen der Stadt Kellinghusen und der Gemeinde Wrist weist sogar der Regionalplan im Kap. 6.3.2 "Nahbereiche Kreis Steinburg" - Nr. 5 "Nahbereich Kellinghusen" hin. Hier wird sogar die Planung eines gemeinsamen Gewerbegebiets an der B 206 explizit positiv erwähnt.

Vor dem Hintergrund des interkommunalen Ansatzes, der wirtschaftlichen Notwendigkeit, der Umweltverträglichkeit bei Einhaltung der vorgeschlagenen Maßnahmen und der bestehenden Verweise im Regionalplan selbst, erscheint die Einleitung eines Zielabweichungsverfahrens als sinnvoller und begründbarer nächster Schritt im weiteren Planungsverlauf.

## 7 ALTERNATIVE NUTZUNGSKONZEPTE

### 7.1 VERKAUFSPREISE UND KOSTEN ERSCHLIEßUNG

Bevor die Nutzungskonzepte für verschiedene Standortbereiche erläutert werden, erfolgt eine Einschätzung zu den Verkaufspreisen für voll erschlossene Gewerbebaugrundstücke. Dazu wurden Daten der Gutachterausschusses ausgewertet (vgl. Tab 8)

TABELLE 8: VERKAUFSPREISE FÜR VOLL ERSCHLOSSENE GEWERBEBAUGRUNDSTÜCKE

Regionaler Bezug	Verkaufspreis in Euro/m <sup>2</sup>
Kellinghusen, 2021	38,00
Kellinghusen, 2017	32,00
Wrist, 2012	11,00
Wrist, 2014	15,00
Hohenwestedt, gefördert	25,00
Hohenwestedt, ohne Förderung	55,00
Horst (Autobahnnähe A 23)	65,00
Glückstadt (autobahnfern)	50,00
Kreis Steinburg, Ø Preis 2002	49,93
Kreis Steinburg, Ø Preis 2023	36,33

QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHUSS KREIS STEINBURG (2024), EGW (2024); STADT KELLINGHUSEN (2024); GEORG CONSULTING (2024).

In der Zusammenschau der Preisangaben würden wir ein Preisniveau für voll erschlossene Gewerbebaugrundstücke in Wrist und Kellinghusen in Höhe von 45,00 bis 50,00 Euro (ohne Förderung).

**Hinweis:** Mit dem gerade veröffentlichten **Entwicklungsfonds des Landes**<sup>12</sup> ist evtl. wieder eine Subventionierung für die Entwicklung von neuen Gewerbeflächen/Gewerbegebieten möglich.

Die Erschließungskosten werden auf Hinweise der lokalen Akteure mit 180 bis 200 Euro pro Quadratmeter angesetzt. Zu den aufgeführten Kosten müssten noch Kosten für die Gestaltung der Grün-bereiche (inkl. Teiche), Finanzierungskosten, Planungs- und Notarkosten sowie Kosten für den Grundstückserwerb hinzugerechnet werden.

Nachfolgend werden alternative Nutzungskonzeptionen präsentiert und die groben Erlöse und Kosten für die jeweilige Standortvision eingeschätzt.

<sup>12</sup> vgl. <https://www.ib-sh.de/produkt/gewerbeflaechen-entwicklungsfondssh/>

## 7.2 NUTZUNGSKONZEPT FÜR DEN STANDORTBEREICH W2 SÜDLICH DER B 206

Wie im Standort-Steckbrief (vgl. Kapitel 5.1) dargelegt, eignet sich der Standort für die regionale Vermarktung und damit für verschiedene Unternehmenstypen. Mit der Entwicklung des Standortes können beide Kommunen stärker als bisher auch von der regionalen Nachfrage profitieren.

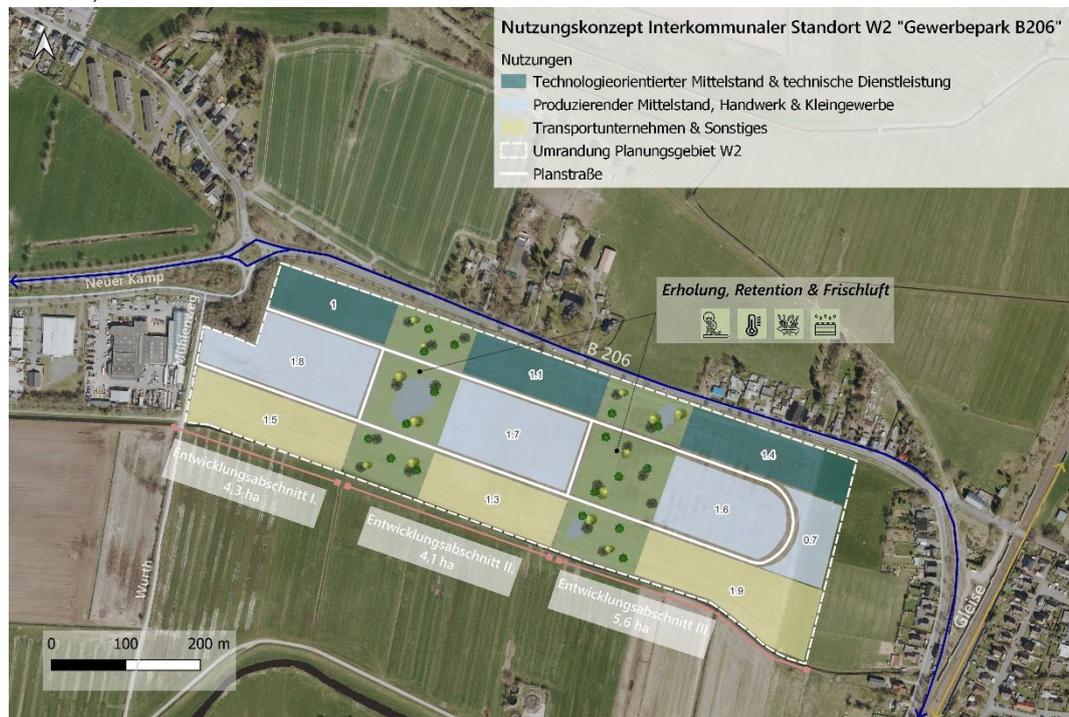
Wie die nachfolgende Abbildung zeigt, ist der Standort in drei Entwicklungsabschnitte eingeteilt. Die Entwicklung würde im Osten angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet in Kellinghusen beginnen und dann je nach Bedarf in Richtung Osten weitergeführt. Dabei muss im Nordwesten des Standortes ein kleines Biotop von der Entwicklung ausgeschlossen werden (vgl. Abb. 30).

Die Entwicklungsabschnitte sind so gegliedert, dass jederzeit die unterschiedlichen Unternehmenstypen (vgl. Kapitel 4.2) angesiedelt werden können. Da die Unternehmenstypen unterschiedliche Grundstücksanforderungen haben, sollten sie auf dem Standort gruppiert werden. Dadurch lassen sich u. a. Nutzungskonflikte vermeiden.

Mit Sicht zur B 206 sollte sich technologieorientierter Mittelstand und technische Dienstleistungen ansiedeln. Südlich angrenzend wäre Platz für produzierenden Mittelstand, Handwerk & Kleingewerbe. Im südlichen Bereich könnten Transportunternehmen und sonstige Unternehmen angesiedelt werden.

Die jeweils identischen Entwicklungsabschnitte werden durch „grüne Schneisen“, die u. a. der Grünzäsur Rechnung tragen, unterbrochen. Sie gewährleisten ein aufgelockertes Landschaftsbild und sichern den Luftaustausch (nord-süd). Die grünen Inseln dienen gleichzeitig dem Regenwassermanagement (z. B. Errichtung kleiner Teiche) und, dem Mikroklima und der Aufenthaltsqualität („öffentliche Pausenräume“).

ABBILDUNG 30: GROBES NUTZUNGSKONZEPT STANDORTBEREICH W2 (FLÄCHENANGABEN IN HEKTAR)



QUELLE: GEORG CONSULTING (2024).

Insgesamt können 14,0 Hektar an Gewerbebaugrundstücken vermarktet werden (vgl. Tab. 9). Die Grundstücke müssen so parzelliert werden, dass sie problemlos teilbar oder zusammenlegbar sind.

TABELLE 9: VERMARKTUNGSFÄHIGES FLÄCHENPOTENZIAL NACH UNTERNEHMENSTYPEN W2

Unternehmenstyp	1. Abschnitt in ha	2. Abschnitt in ha	3. Abschnitt in ha	Summe in ha
Technologorientierter Mittelstand & technische Dienstleistungen	1,0	1,1	1,4	3,5
Produzierender Mittelstand & Handwerk & Kleingewerbe	1,8	1,7	2,3	5,8
Transportunternehmen & Sonstige	1,5	1,3	1,9	4,7
<b>Summe in ha</b>	<b>4,3</b>	<b>4,1</b>	<b>5,6</b>	<b>14,0</b>

QUELLE: GEORG CONSULTING (2024).

Mit der Entwicklung des Standortes nach dem groben Entwicklungskonzept könnten bei Vollvermarktung Erlöse in der Höhe von insgesamt rd. 5,7 bis 6,3 Mio. Euro verbunden sein (vgl. Tab. 10).

Dem Erlös steht wahrscheinlich ein Erschließungsaufwand (Verkehr & Medien) in Höhe von schätzungsweise 3,4 bis 3,8 Mio. Euro gegenüber (bei ca. 19.000 m<sup>2</sup>). Zu den Erschließungskosten kommen weitere Kosten (vgl. Kapitel 7.1).

TABELLE 10: GROBE WIRTSCHAFTLICHKEIT (BEI VOLLVERMARKTUNG) W2

Unternehmenstyp	Fläche in ha	Preiskategorie in Euro/m <sup>2</sup>	Erlös in Euro
Technologorientierter Mittelstand & technische Dienstleistungen	3,5	46,00 bis 50,00	1.610.000 bis 1.750.000
Produzierender Mittelstand & Handwerk & Kleingewerbe	5,8	40,00 bis 44,00	2.320.000 bis 2.552.000
Transportunternehmen & Sonstige	4,7	38,00 bis 42,00	1.786.000 bis 1.974.000
<b>Summe in ha</b>	<b>14,0</b>	<b>Ø 40,83 bis 44,83</b>	<b>5.716.000 bis 6.276.000</b>

QUELLE: GEORG CONSULTING (2024).

Kosten und Erlöse fallen bei diesem Nutzungskonzept überwiegend im Zeitverlauf (nach Entwicklungsabschnitten) an.

Im Kontext der Standortentwicklung sind auch die regionalwirtschaftlichen Effekte zu berücksichtigen. Bei einer Arbeitsplatzdichte von 40 Mitarbeitenden je Hektar würden auf dem Standort nach Vollvermarktung rd. 560 Personen arbeiten (gesicherte und neugeschaffene Arbeitsplätze). Diese 560 Personen erzielen Einkommen, was an anderer Stelle (Einzelhandel, Wohnungsmarkt, etc.) z. T. wieder Konsumzwecken zufließt und dort wiederum zu Einkommen und der Sicherung und Neuschaffung von Arbeitsplätzen beiträgt. Mit der Ansiedlung von Unternehmen auf dem Standort wird ferner auch Gewerbesteuer generiert.

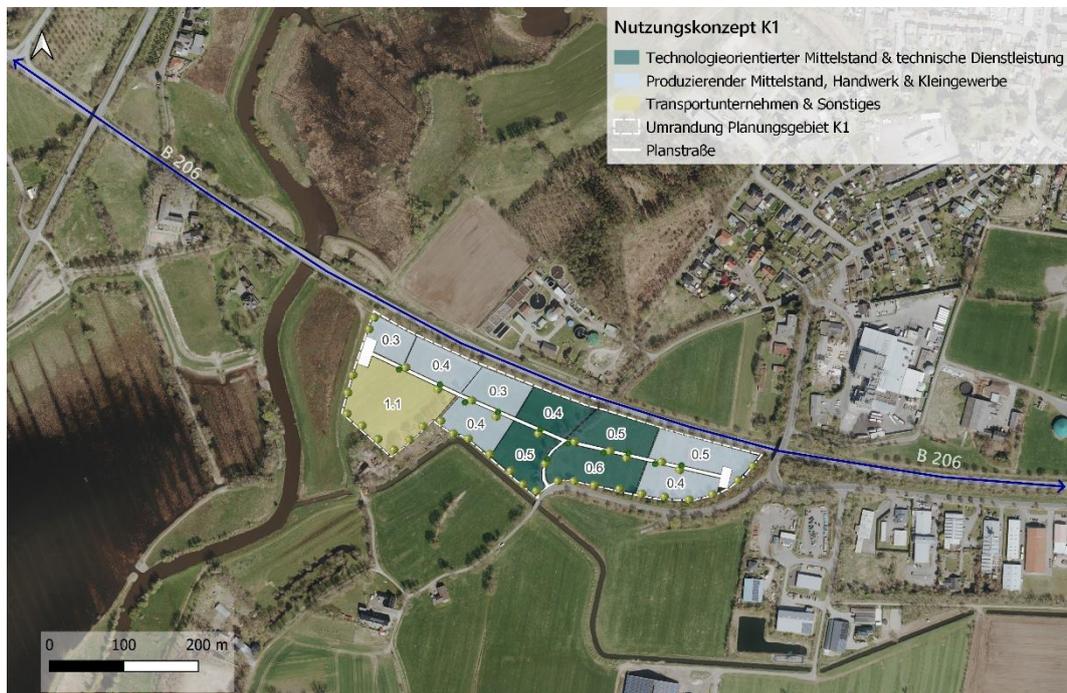
**Hinweis:** Zu den Herausforderungen einer interkommunalen vgl. Kapitel 8.

### 7.3 NUTZUNGSKONZEPT FÜR DIE STANDORTBEREICHE K1, K3, K4

Sollten sich die Gemeinden nicht auf eine interkommunale Flächenentwicklung (vgl. Standortkonzept W2) einigen können, bliebe für Kellinghusen u. a. die Möglichkeit die Standortbereiche K1, K3, K4 (zusammengefasst als Nutzungskonzept K1 bezeichnet), ebenfalls südlich der B 206 gelegen, als einen Standort zu entwickeln vgl. Abb. 31). Dazu müsste vor allem auch die Hochwasserproblematik geklärt werden (vgl. Steckbriefe).

Die Erschließung dieses Standortbereichs ist nicht optimal. Sie erfolgte über die Straße „Feldhusen“, die aber keine Verbindung zu der B 206 herstellt. Um auf die B 206 zu gelangen müsste das bestehende Gewerbegebiet „Neuer Kamp“ durchquert werden.

ABBILDUNG 31: GROBES NUTZUNGSKONZEPT FÜR DEN STANDORTBEREICH K1, K3, K4 (FLÄCHEN-  
ANGABEN IN HEKTAR)



QUELLE: GEORG CONSULTING (2024).B

Der Standortbereich eignet sich aufgrund seiner Lage auch für die regionale Vermarktung. Im Entrée des Standortes sollten technologieorientierte Unternehmen und technische Dienstleistungen angesiedelt werden. Östlich und westlich schließen sich Baufelder für produzierenden Mittelstand sowie Handwerk & Kleingewerbe an. Im Südwesten des Standortes gibt noch einen Standortbereich zur Ansiedlung von Transportunternehmen und sonstigen Unternehmen. Da der Standort „lediglich“ 5,4 Hektar vermarktbar Grundstücke umfasst, ist eine vollständige Umsetzung des Konzepts zu einem Zeitpunkt X sinnvoll.

Mit der Vermarktung der erschlossenen Baugrundstücke könnte ein Erlös zwischen 2,3 bis 2,5 Mio. Euro erzielt werden (vgl. Tab. 11). Dem stünden reine Erschließungskosten in der Größenordnung von rd. 740.000 bis 822.000 Euro gegenüber zzgl. der sonstigen Kosten (vgl. Kapitel 7.1).

TABELLE 11: GROBE WIRTSCHAFTLICHKEIT (BEI VOLLVERMARKTUNG) K1

Unternehmenstyp	Fläche in ha	Preiskategorie in Euro/m <sup>2</sup>	Erlös in Euro
Technologorientierter Mittelstand & technische Dienstleistungen	2,0	46,00 bis 50,00	920.000 bis 1.000.000
Produzierender Mittelstand & Handwerk & Kleingewerbe	2,3	40,00 bis 44,00	920.000 bis 1.012.000
Transportunternehmen & Sonstige	1,1	38,00 bis 42,00	418.000 bis 462.000
<b>Summe in ha</b>	<b>5,4</b>	<b>Ø 40,83 bis 44,83</b>	<b>2.258.000 bis 2.474.000</b>

QUELLE: GEORG CONSULTING (2024).

Mit der Entwicklung des Standortes wären 216 Arbeitsplätze gesichert und/oder neu geschaffen.

## 7.4 NUTZUNGSKONZEPT FÜR DEN STANDORTBEREICH K8

Ein weiterer Standort in Kellinghusen, für den ein Nutzungskonzept erarbeitet wurde, ist der Standortbereich K8, der räumlich versteckt liegt und der über geringe/mittlere Restriktionen verfügt.

Der Standortbereich ist verkehrlich nicht gut angebunden. Erreichbar ist er über die Quarnstedter Straße. Die Zufahrt zur B 206 führt durch Wohngebiete oder an Wohngebieten vorbei. Aufgrund seiner Mikrolage ist der Standort am ehesten für die Deckung der lokalen Nachfrage (Unternehmenstyp Handwerk & Kleingewerbe) geeignet.

Der Standort umfasst 5,1 Hektar vermarktungsfähige Baugrundstücke. Mit dem Verkauf der Grundstücke primär an Handwerk & Kleingewerbe wären Erlöse in der Größenordnung von 2,0 bis 2,4 Mio. Euro verbunden (bei Verkaufspreisen von 40,00 bis 44,00 Euro je m<sup>2</sup>). Diesem Erlös stehen Kosten für die Erschließung in Höhe von rd. 1,5 bis 1,6 Mio. Euro gegenüber. Hinzu kommen weitere Kosten (vgl. Kapitel 1.7). Nach Vollvermarktung könnten auf dem Standort nach Einschätzung von Georg Consulting ca. 204 Personen arbeiten (gesicherte und neu geschaffene Arbeitsplätze).

ABBILDUNG 32: GROBES NUTZUNGSKONZEPT FÜR DEN STANDORTBEREICH K8 (FLÄCHENANGABEN IN HEKTAR)



QUELLE: GEORG CONSULTING (2024).

## 7.5 NUTZUNGSKONZEPTE FÜR DIE STANDORTBEREICHE W4 UND W5

Sollte es nicht zu einer interkommunalen Flächenentwicklung mit der Stadt Kellinghusen kommen, könnte Wrist die Standorte W4 und/oder W5 entwickeln. Die verkehrliche Anbindung der beiden Standorte ist aktuell eher ungünstig. Um die B 206 zu erreichen, müssten über die Bokeler Straße Wohnquartiere durchquert werden. Ferner eignen sich beide Standorte nicht für die regionale Nachfrage, sondern „nur“ für Handwerk & Kleingewerbe. Die verkehrliche Erreichbarkeit beider Standorte könnte sich perspektivisch jedoch durch die Fortführung der A 20 und einer Anschlussstelle südlich von Wrist verbessern. Damit würde sich beide Standort auch für die regionale Vermarktung eignen. Aktuell kann aber nicht vorhergesehen werden, wann der Weiterbau an der A 20 erfolgt und wann die erwähnte Anschlussstelle realisiert wird.

Der Standortbereich W4 (vgl. Abb. 33) umfasst insgesamt 5.3 Hektar an vermarktungsfähigen Grundstücken. Bei einem Grundstückspreis von 40,00 bis 44,00 Euro je Quadratmeter für Handwerk & Kleingewerbe (fallweise auch für produzierenden Mittelstand) könnte mit einem Erlös in der Größenordnung von 2.1 bis 2,3 Mio. Euro gerechnet werden, verbunden, bei knapp 1,0 bis 1,1 Mio. Euro an Erschließungskosten. Mit der Entwicklung des Standortes könnten bei Vollvermarktung rund 204 Arbeitsplätze gesichert und/oder neu geschaffen werden.

Der Standortbereich W5 (vgl. Abb. 34) umfasst ca. 3,1 Hektar. Primäre Zielgruppe für den Standortbereich wäre auch der Unternehmenstyp „Handwerk & Kleingewerbe“. Bei Vollvermarktung könnte ein Erlös in der Größenordnung von 1,2 bis 1,4 Mio. Euro



## **8 HERAUSFORDERUNGEN DER INTERKOMMUNALEN FLÄCHENENTWICKLUNG**

Grenzen einer Kommune können bei der politischen Vorgabe, den Flächenverbrauch zu reduzieren, nicht mehr ausschlaggebend für die Entwicklung von Gewerbe- und Industriegebieten sein. Aber auch aus wirtschaftlichen und qualitativen Gesichtspunkten heraus ist es nicht zielführend, Gebiete in einer Region kleinteilig auszuweisen.

Ziel muss daher der maximale Nutzen für alle Beteiligte sein. Ein wichtiger Faktor ist dabei die Größe und der Zuschnitt des Gebietes. Viele Anforderungen an Infrastruktur und zusätzliche Services sind nur in größeren Einheiten wirtschaftlich. Durch die interkommunale Bündelung der Kräfte können Infrastruktur und Einrichtungen nicht nur in einer höheren Qualität, sondern auch zu günstigeren Kosten erstellt und betrieben werden.

Interkommunale Gewerbe- und Industriegebiete generieren wertvolle Synergien und bestmögliche Standortbedingungen wie z. B.:

- Optimaler Mitteleinsatz und eine hohe Standortqualität
- Positive Effekte hinsichtlich des Flächenverbrauchs und des Ressourcenschutzes.
- Durch größere Flächeneinheiten lassen sich notwendige Erschließungen platzsparender und effektiver gestalten.
- Ab einer bestimmten Größenordnung können Serviceeinrichtungen wie Kinderbetreuungen, Lkw-Servicestationen, Erholung und Mittagsversorgung wirtschaftlich betrieben werden.
- Es entsteht ein größeres Potenzial, Ausgleichsverpflichtungen einzulösen.

Ein wesentlicher Anreiz, sich an einem interkommunalen Gewerbegebiet zu beteiligen, stellt für Kommunen die Möglichkeit dar, einen fiskalischen Nutzen aus dem Projekt zu ziehen, der im Idealfall höher ausfällt als bei einer eigenständigen Gewerbegebietsentwicklung. Grundsätzlich muss eine belastbare Verständigung hinsichtlich der Verteilung der Kosten und Erlöse erfolgen. Komplex stellt sich auch die Verteilung der Steuereinnahmen dar. Hierzu bedarf es ebenfalls einer einvernehmlichen Lösung.

Die Zusammenarbeit bei der Entwicklung interkommunaler Gewerbegebiete erfordert eine enge Abstimmung zwischen den beteiligten Gemeinden, eine klare Aufgabenverteilung und verbindliche Vereinbarungen. Zumeist werden deshalb für die gemeinsame Gewerbegebietsentwicklung öffentlich-rechtliche Zweckvereinbarungen, Zweckverbände oder Kapitalgesellschaften, in der Regel Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbH), gegründet. Letztere sind entweder kommunale Eigenesellschaften der beteiligten Gemeinden oder Gemeindeverbände oder aber öffentlich-private Partnerschaften, wenn privatwirtschaftliche Akteure beteiligt werden sollen.

Während der Zweckverband hoheitliche Aufgaben übernehmen kann, was der Kapitalgesellschaft untersagt ist, kann die Kapitalgesellschaft die Vorsteuer für den Erschließungsaufwand geltend machen und bei den Grundstücksverkäufen die Umsatzsteueroption wählen. Die in der Praxis häufig genutzte Rechtsform ist der Zweckverband, bei dem die Entscheidungskompetenz bei der Verbandsversammlung liegt. Auch die gemeinsame Bauleitplanung dürfte eine Herausforderung darstellen.

## 9 SCHLUSSFOLGERUNGEN UND EMPFEHLUNGEN

Die vorliegende Studie hat gezeigt, dass die Gemeinde Wrist und die Stadt Kellinghusen neue Gewerbeflächen benötigen. Ansässige Unternehmen haben so gut wie keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr. Für beide Gemeinden liegt der abgeleitete Bedarf an neuen Flächen für die nächsten 15 Jahre bei rund 14 Hektar netto, was rund 18 bis 19 Hektar brutto entspricht. Im Kontext der Deckung des Bedarfs im Zeitverlauf wurden verschiedene Potenzialflächen in beiden Kommunen untersucht.

Grundsätzlich bestand die Möglichkeit, mehrere Standorte im Zeitverlauf oder aber einen "größeren" zusammenhängenden, interkommunalen Standort zu entwickeln. Aus gutachterlicher Sicht macht letzteres Sinn. Daher sollte der Standort W2 südlich der B 206 entwickelt werden. Der Vorteil dieser Fläche ist es, dass diese eine entsprechende Größe hat und sukzessive entwickelt werden kann und dabei in jedem Entwicklungsabschnitt Platz für die Ansiedlung der unterschiedlichen Unternehmenstypen hat.

Die Standortentwicklung sollte Aspekte von sogenannten „Industrie- und Gewerbegebieten der Zukunft“ berücksichtigen. Moderne Industrie- und Gewerbegebiete zeichnen sich durch eine flächeneffiziente Gestaltung aus. Die Standorte sindverkehrlich gut angebunden und auch in das regionale Radwegenetz integriert. Nachhaltiges Bauen, optimierte Energiekonzepte und innovative Maßnahmen zur Abfallvermeidung und Kreislaufwirtschaft tragen zur Energie- und Ressourceneffizienz eines Gewerbegebiets der Zukunft bei.

„Industrie- und Gewerbegebiete der Zukunft“ zeichnen sich durch ein städtebaulich attraktives Erscheinungsbild und ein positives Image aus. Die Entwicklung von zielgruppenorientierten Veranstaltungsformaten (z. B. Unternehmensstammtische) trägt zur Imagebildung bei.

Moderne Gewerbegebiete verfügen über Grün- und Aufenthaltsflächen im öffentlichen Raum („öffentliche Pausenräume“) sowie einen guten Anschluss an das Straßen- und ÖPNV-Netz. Sie sind Teil von innovativen Logistik- und Mobilitätskonzepten der Kommune oder Region.

Moderne Gewerbegebiete verfügen je nach Größe des Standortes über einen einprägsamen Namen, ein Logo und eine eigene Homepage mit Informationen zum Standort und zu Grundstücksangeboten. Für das interkommunale Gewerbegebiet könnte die folgende Namensgebung sinnvoll sein und sich als förderlich auf die Vermarktung auswirken:

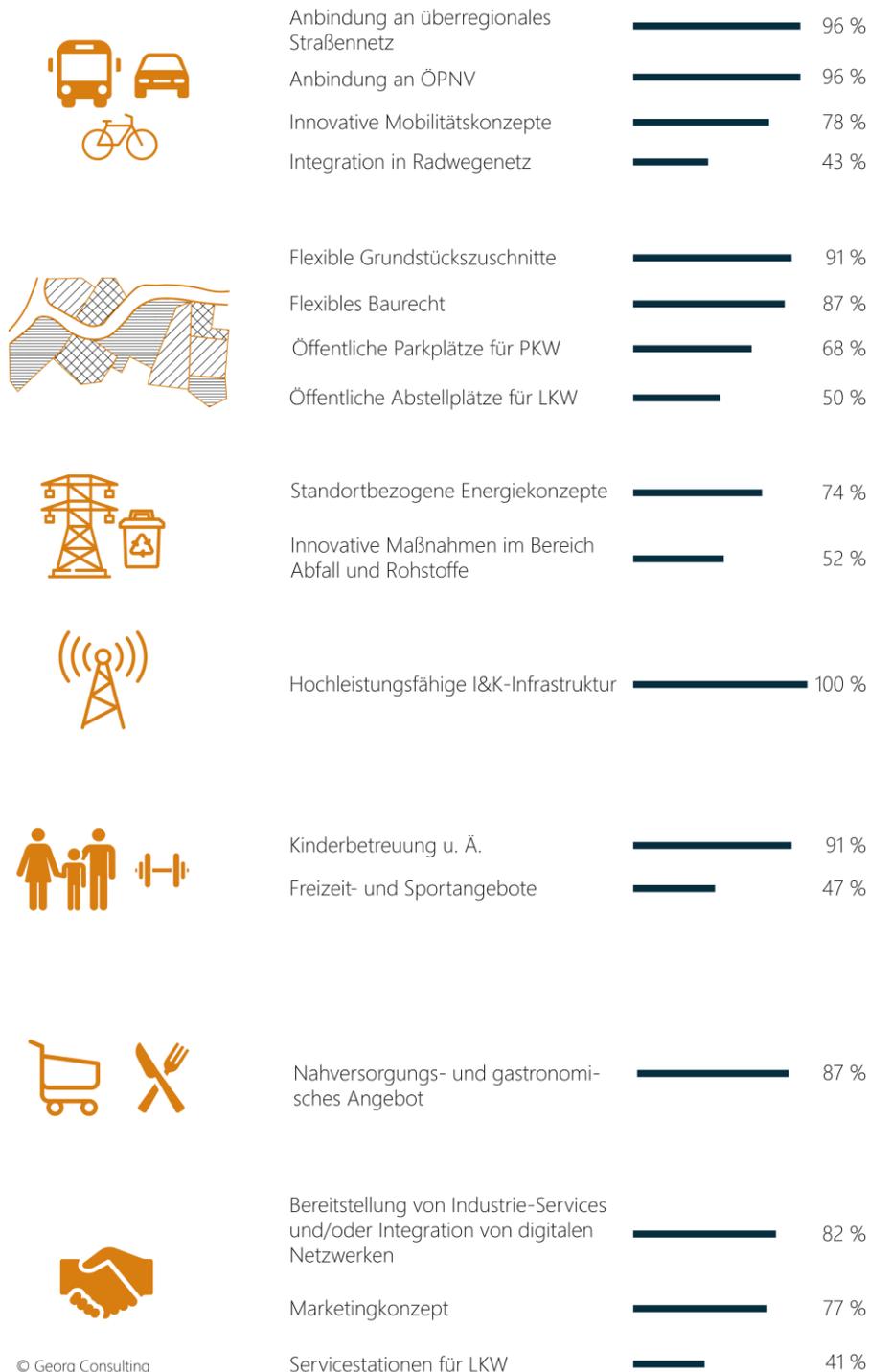
### **Gewerbepark an der B 206 (Wrist-Kellinghusen)**

Der Standort benötigt eine leistungsfähige Kommunikationsinfrastruktur für digitalisierte Arbeits- und Produktionsprozesse, die auch zukünftigen technologischen Entwicklungen gerecht wird. Optimal wäre es auch, wenn der Standort mit regenerativ erzeugter Energie versorgt werden könnte.

Bei der Planung des Standortes ist es bedeutsam, dass ein Regenwassermanagement mitgedacht wird. So könnten in den Grünstreifen kleine Teiche angelegt werden, die

bei Starkregen, das überschüssige Wasser aufnehmen. Ebenso sollte ein nachhaltiges Abfallsystem für den Standort aufgebaut werden, indem bereits an Ort und Stelle, Wertstoffe aus dem Abfall heraussortiert werden. Die nachfolgende Abbildung zeigt die Ergebnisse eine Befragung bei den Wirtschaftsförderungen aller Stadt- und Landkreise in Deutschland zu den Aspekten von modernen Gewerbegebieten (je höher die Prozentzahl, umso wichtiger ist der Aspekt).

ABBILDUNG 35: INDUSTRIE- UND GEWERBEGEBIETE DER ZUKUNFT – BUNDESWEITE BEFRAGUNG



© Georg Consulting

QUELLE: GEORG CONSULTING (2020).

Sollte sich der interkommunale Standort nicht realisieren lassen, wäre es für Kellinghusen naheliegend, den Standortbereich K1/K3/K4 sukzessive entsprechend der Nachfrage zu entwickeln. Die Entwicklung dieser Flächen käme einer Erweiterung der bestehenden Gewerbegebiets „Neuer Kamp“ gleich. Die Entwicklung der Vermarktung würde mit dem Standort K1 und sich über K3 und K4 in Richtung Westen fortsetzen.

Wenn der favorisierte interkommunale Standort nicht entwickelt wird, käme für Wrist die Entwicklung des Standortes W4 oder W5 infrage. Zwar verfügen beide Standorte derzeit nicht über eine ortsdurchfahrtsfreie Erreichbarkeit, diese könnte sich im Zeitverlauf durch den weiteren Ausbau der A 20 und damit verbunden der Errichtung einer Anschlussstelle südlich von Wrist jedoch ergeben.

Schlussendlich ist noch einmal drauf hinzuweisen, dass die Stadt Kellinghusen und die Gemeinde Wrist in jedem Fall neue Gewerbefläche benötigen, um wachsende Unternehmen vor Ort, Flächen anbieten zu können sowie um neue Unternehmen ansiedeln und die finanziellen Einnahmen der beiden Gemeinden sichern zu können.

## **QUELLENVERZEICHNIS**

Bundesagentur für Arbeit, Nürnberg

Gutachterausschuss Kreis Steinburg

Regionalplan für den Geltungsbereich Kreis Steinburg

LEP Schleswig-Holstein

Stadt Kellinghusen – nicht bedienbare Gewerbeflächennachfrage

Schleswig-Holstein: Regionalplan Planungsraum III

Statistikamt Nord

Statistische Ämter des Bundes und der Länder

Bildquellen – siehe Quellenangaben unter den Fotos