

KREIS SEGEBERG AKTUALISIERUNG DER GEWERBEFLÄCHENPOTENZIALE

18. Juli 2025

AGENDA

Aktualisierung Gewerbeflächenpotenziale im Kreis Segeberg

- 1 Ausgangslage und Zielsetzung
- 2 Aktualisierung der Bedarfsermittlung auch Berücksichtigung A20 + FFbQ
- 3 Fortschreibung und Erweiterung der bestehenden Flächenpotenziale
- 4 Bilanzierung
- 5 Fortschreibung der potenziellen Gewerbestandorte (Ergänzungsflächen)

AUSGANGSLAGE UND ZIELSETZUNG

1 Ausgangslage und Zielsetzung

Ausgangslage

Ausgangslage

- 2021: Erstellung der Studie „Gewerbeflächenpotenziale Kreis Segeberg“ durch die cima
- Ziel: Systematische Erhebung und Bewertung bestehender und potenzieller Gewerbeflächen
- Fortschreibung bestehender Bedarfsprognosen + Bewertung von Entwicklungsflächen
- Aktueller Anlass zur Fortschreibung:
 - FFBQ (Feste Fehmarnbeltquerung) mit Realisierungsdatum
 - Fortschritt beim A20-Ausbau bis A7
 - Veränderte wirtschaftliche & demografische Rahmenbedingungen

Zielsetzung

- Aktualisierung der Bedarfsprognose auf Basis aktueller Marktdaten:
 - Kaufpreise
 - Beschäftigtenentwicklung
- Hierbei neuer Fokus:
 - Auswirkungen der A20-Anbindung auf die Bedarfsentwicklung?
 - Marktchancen durch skandinavische Verkehre via FFBQ?
- Erneute Erfassung und Bewertung der Gewerbeflächenpotenziale im Kreis Segeberg
- Überprüfung und Anpassung bisheriger Suchräume
- Identifikation möglicher neuer Potenzialflächen

1 Ausgangslage und Zielsetzung

Zielsetzung

Ausgangslage

- 2021: Erstellung der Studie „Gewerbeflächenpotenziale Kreis Segeberg“ durch die cima
- Ziel: Systematische Erhebung und Bewertung bestehender und potenzieller Gewerbeflächen (hier bereits einige Flächen, die durch den Weiterbau der A20 interessant werden könnten)
- Grundlage: Damalige Bedarfsprognosen + Bewertung von Entwicklungsflächen
- Aktueller Anlass zur Fortschreibung:
 - FFBQ (Feste Fehmarnbeltquerung) kurz vor Realisierung
 - Fortschritt beim A20-Ausbau
 - Veränderte wirtschaftliche & demografische Rahmenbedingungen

Zielsetzung

- Aktualisierung der Bedarfsprognose auf Basis aktueller Marktdaten:
 - Kaufpreissammlung
 - Beschäftigtenentwicklung
- Hierbei neuer Fokus:
 - Auswirkungen der A20-Anbindung auf die Bedarfsentwicklung?
 - Marktchancen durch skandinavische Verkehre via FFBQ?
- Erneute Erfassung und Bewertung der Gewerbeflächenpotenziale im Kreis Segeberg
- Überprüfung und Anpassung bisheriger Suchräume
- Identifikation möglicher neuer Potenzialflächen

AKTUALISIERUNG DER BEDARFSERMITTLUNG

2 Aktualisierung der Bedarfsermittlung

Trendbasierte Gewerbeflächenbedarfsprognose bis 2040



Beschäftigtenprognose Kreis Segeberg

- Zunahme der SvB von 2024 bis zum Jahr 2040 um rd. 11.700 Beschäftigte (+12 %).
- Wachstum zwischen 2008 und 2024 lag bei rd. +23.000 SvB
- Die vergangenen Jahre (seit Corona-Pandemie) schwächen den Trend bis 2040 ab

Beschäftigtenprognose Kreis Segeberg			
	Ausgangswert: Beschäftigte 2024	Prognose: Beschäftigte 2040	Zu-/Abnahme der SvB 2024 bis 2040
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe u.ä.	4.108	4.428	320
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe u.ä.	26.720	29.250	2.529
Baugewerbe	7.101	8.394	1.293
Verkehr, Logistik und Lagerhaltung	6.963	9.081	2.118
Forschung und Entwicklung	484	547	63
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	12.897	14.284	1.387
Sonstige Dienstleistungen	29.911	33.393	3.482
Einzelhandel	8.660	9.152	492
Beschäftigte Insgesamt (gewerbeflächenrelevant)	96.844	108.530	11.686
nicht berücksichtigt/ nicht relevant	2.067	2.214	
Gesamtbeschäftigte	98.911	110.743	

Nicht berücksichtigte SvB ergeben sich aus der unberücksichtigten Wirtschaftsabteilung 96 (Erbringung v. sonst. Überwiegend. persönl. Diensten). Nicht relevante SvB umfassen den Bereich Land- und Forstwirtschaft sowie private Haushalte. (- keine Aussagen zu Beamten)

Quelle: Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit, 2025;
Berechnungen: CIMA Beratung + Management GmbH

2 Aktualisierung der Bedarfsermittlung

Trendbasierte Gewerbeflächenbedarfsprognose bis 2040

Flächenbedarf Segeberg entsprechend der Trendprognose (2025-2040, netto), nach Standorttypen

- Gewerbeflächenbedarf in Höhe von rd. 212 ha (netto) bis zum Jahr 2040; jährlicher Bedarf bei rd. 13,23 ha (netto)
- Differenz zum jährlichen Bedarf der Prognose von 2021 (16 ha, netto) ergibt sich durch die vor allem im sekundären Sektor (gewerbeflächenrelevant) gehemmte Beschäftigtenentwicklung seit der Corona-Pandemie (2020)
- Seit 2020 nahm der sekundäre Sektor um rd. 500 SvB ab

Flächenbedarf Kreis Segeberg 2025 bis 2040 (netto)	Standort für emissionsintensives Gewerbe	Logistikstandort	Klassisches Gewerbegebiet	Standort für Kleingewerbe	Standort für wissensint. Gewerbe u. Dienstl.	SUMME
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe u.ä.	10,4	0,7	3,7	0,0	0,0	14,9
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe u.ä.	16,2	5,4	70,3	5,4	5,4	102,7
Baugewerbe	1,3	0,0	9,3	14,6	0,0	25,2
Logistik und Lagerhaltung	6,5	32,3	19,4	3,2	0,0	61,4
Forschung und Entwicklung	0,0	0,0	0,1	0,0	0,4	0,5
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	0,0	0,0	1,3	0,0	3,9	5,2
Sonstige Dienstleistungen	0,0	0,0	0,9	0,0	0,6	1,4
Einzelhandel	0,0	0,0	0,2	0,2	0,0	0,4
SUMME in ha	34,4	38,5	105,1	23,4	10,3	211,7
Anteile insgesamt in %	16%	18%	50%	11%	5%	

Quelle: Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit, 2025
Berechnungen: CIMA Beratung + Management GmbH

2 Aktualisierung der Bedarfsermittlung

Kaufpreissammlung

Flächenverkäufe gemäß Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses 2015 - 2024:

- Im Zeitraum von 2015 bis 2021 bewegten sich die jährlichen Verkäufe unbebauter Gewerbeflächen – mit Ausnahme des Jahres 2018 – konstant zwischen 21 und 26 Hektar. Im Jahr 2018 wurde mit rund 50 Hektar ein deutlich überdurchschnittlicher Wert erreicht, der im Wesentlichen auf zwei Großtransaktionen (Henstedt-Ulzburg: 19,6 ha; Nützen: 9,4 ha) zurückzuführen ist.
- Insgesamt wurden im Beobachtungszeitraum fünf Großflächenverkäufe mit jeweils mehr als 5 Hektar registriert.
- Seit dem Jahr 2022 liegen die jährlichen Verkaufszahlen unter dem vorherigen Durchschnittsniveau.
- Der durchschnittliche jährliche Flächenumsatz für den Zeitraum 2015 bis 2024 beträgt 20,73 Hektar und kann als realitätsnahe Bezugsgröße herangezogen werden. Dies erscheint insbesondere vor dem Hintergrund des geplanten Weiterbaus der A20 sachgerecht, da in den kommenden Jahren eher noch von einer steigenden Nachfrage nach großflächigen Ansiedlungen auszugehen ist.



Quelle: Gutachterausschuss Kreis Segeberg, 2025
Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH

2 Aktualisierung der Bedarfsermittlung

Monitoringbericht Metropolregion Hamburg

Ergebnisse Monitoringbericht Metropolregion Hamburg:

- Im Jahr 2020 verzeichnete der Kreis Segeberg innerhalb der Metropolregion Hamburg den dritthöchsten Flächenumsatz – hinter dem Landkreis Ludwigslust-Parchim und dem Heidekreis.
- Auch 2021 gehörte Segeberg zu den umsatzstärksten Kreisen der Metropolregion HH: Lediglich drei Kreise wiesen höhere Flächenverkäufe auf.
- 2022 rangierte Segeberg im oberen Drittel der Kreise in der Metropolregion Hamburg.
- Insgesamt zeigt sich im kurzen Beobachtungszeitraum ein rückläufiger Trend der Flächenveräußerungen im Kreis Segeberg – jedoch weiterhin auf hohem Niveau.
- Andere Kreise in Schleswig-Holstein mit potenziellem Bezug zur A20 und der FFbQ verzeichneten deutlich geringere Flächenumsätze.
- Im Mittel wurden im Kreis Segeberg zwischen 2020 und 2022 rund 21,3 Hektar Gewerbefläche pro Jahr veräußert.

	Flächenumsatz 2020; Flächenumsatz 2021; Flächenumsatz 2022; in ha			Jährlicher Durchschnitt, in ha
Segeberg, Kreis	25,2	21,6	17,2	21,3
Pinneberg, Kreis	16,2	15,0	7,6	12,9
Stormarn, Kreis	6,9	6,5	10,8	8,1
Ostholstein, Kreis	5,2	10,3	11,9	9,1

Quelle: Gewerbeflächenmonitoring Metropolregion Hamburg; diverse Berichte

2 Aktualisierung der Bedarfsermittlung

Basisszenario – absoluter Gewerbeflächenbedarf

Prognose des absoluten Gewerbeflächenbedarfs auf Basis der vorangegangenen Analysen:

	2) Ø jährlicher Bedarf Trendprognose (netto)	1) Ø jährl. reale Flächenumsätze (netto) Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses	1 und 2) Ø jährl. Bedarf (netto)
Kreis Segeberg	13,23 ha	20,73 ha	16,98 ha
	min.	max.	Mittelwert

Gesamtbedarf an Gewerbeflächen zwischen 2025 und 2040/45 (im Mittelwert)

	1 und 2) Ø jährl. Bedarf (netto)	Gesamtbedarf 2025 bis 2040/45 (netto)	Gesamtbedarf 2025 bis 2040/45 (brutto*)
Kreis Segeberg	16,98 ha	271,7 ha / 356,6 ha	388,1 ha / 509,4 ha

- Beide Prognoseergebnisse liegen auseinander. Einige Großflächenverkäufe führen zu einem höheren durchschnittlichen jährlichen Flächenumsatz der Kaufpreissammlung.
- Zur Ermittlung des absoluten regionalen/überregionalen Gewerbeflächenbedarfs sollte der Mittelwert der Ergebnisse der Trendprognose sowie der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse herangezogen werden. **Im Ergebnis zeigt sich ein prognostizierter jährlicher Bedarf von rd. 17 ha (netto). Das Gutachten von 2021 sah noch einen Bedarf von rd. 18,6 ha (netto) vor. Diese Veränderung ist auf die schwächere Beschäftigtenentwicklung (Trendprognose) sowie den geringeren Flächenumsatz seit 2021/22 (Corona-Pandemie) zurückzuführen.**
- **Bis 2040/45 ergeben sich demnach regionale/überregionale Bedarfe von rd. 271,7 ha / 356,6 ha (netto) die in die Bilanz mit den vorhandenen Gewerbeflächenpotenzialen eingehen.**

* Für Erschließung, Grünanlagen etc. wird ein Anteil in Höhe von 30% angenommen; Netto = 70%

2 Aktualisierung der Bedarfsermittlung

Szenario: Weiterbau A20

Ausgangslage

Der Weiterbau der A20 im westlichen Schleswig-Holstein – mit Anschlussstellen im Kreis Segeberg – stellt eine eigenständige Infrastrukturmaßnahme mit regionalökonomischer Hebelwirkung dar. Effekte:

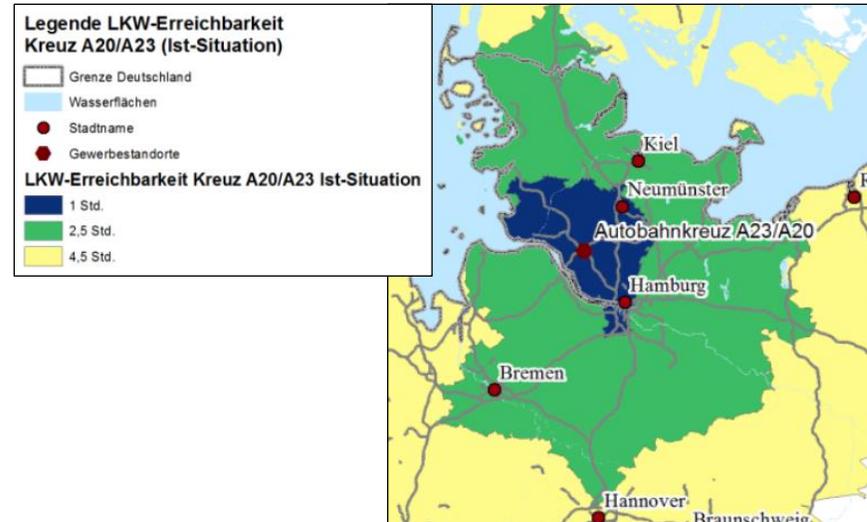
- deutlich verbesserte Ost-West-Erreichbarkeit (insb. Richtung Itzehoe, Hamburg, Elbe, A23)
- Entlastung des Hamburger Autobahnringes durch Ausweichverkehre
- Aufwertung bislang peripherer Standorte in Segeberg

Wirkungskomponenten

1. Verbesserte Erreichbarkeit (Ost-West)

- Reisezeitverkürzung um bis zu 50% gilt konkret für den Autobahnabschnitt zwischen Bad Segeberg und weiter westlich gelegenen Zielen in Schleswig-Holstein und darüber hinaus (vgl. Abb.)
- Damit steigt die lokale wie regionale Erreichbarkeit erheblich – ein starker Plusfaktor für Unternehmen, Lieferketten und Pendler.
- Eine Wirkung entfaltet sich unabhängig von der Gesamtfertigstellung der A20, sondern ist bereits durch den Abschnitt in Schleswig-Holstein begründet.

Erreichbarkeit LKW-Fahrzeitradien ohne A20 und Elbquerung (Abb. links) sowie mit A20 und Elbquerung (Abb. rechts)



Quelle: Gertz, Gutsche, Rügenapp

2 Aktualisierung der Bedarfsermittlung

Szenario: Weiterbau A20

Wirkungskomponenten

1. Verbesserte Erreichbarkeit (Ost-West)

- Die östliche Region des Kreises Segeberg, mit einer bisher schwächeren Gewerbeflächennachfrage (vgl. Abb.) als die Kommunen im Bereich der A7, wird durch den Weiterbau der A20 stark aufgewertet und in das bestehende Autobahnnetz integriert

2. Autobahnanschluss für bisher nicht angebundene Gemeinden

Im aktuellen Zustand liegt der östliche Teil des Kreises Segeberg – insbesondere der Raum Wahlstedt, Trappenkamp, Fahrenkrug, – zwischen den Achsen A21 (Bad Oldesloe - Kiel) im Osten und A7 (Hamburg – Flensburg) im Westen. Eine direkte Anbindung besteht nicht.

Mit der Fortführung der A20 westlich von Bad Segeberg entstehen voraussichtlich neue Anschlussstellen, unter anderem:

- Abschnitt 3: 2 Anschlussstellen an der A 20 (Wittenborn, Bad Segeberg-Ost) & eine Anschlussstelle an der A 21 (Schackendorf)
- Abschnitt 4: 1 Anschlussstelle (Hartenholm)
- Abschnitt 5: 1 Anschlussstelle (Lentförden (Bad Bramstedt))

Einschätzung der absoluten Gewerbeflächenbedarfs zwischen 2019 und 2030/35

Landkreis/ Gebietstyp	1) Ø jährlicher Bedarf Trend	2) Ø jährl. reale Flächenumsätze	1 und 2) Ø jährl. Bedarf
	netto	netto	netto
östliches Kreisgebiet	3,73 ha	3,11 ha	3,42 ha
Bad Segeberg, Stadt	1,4 ha	1,00 ha	1,2 ha
Wahlstedt, Stadt	0,9 ha	0,70 ha	0,8 ha
Bornhöved, Amt	0,5 ha	0,82 ha	0,7 ha
Itzstedt, Amt	0,3 ha	0,31 ha	0,3 ha
Leezen, Amt	0,3 ha	0,03 ha	0,2 ha
Trave-Land, Amt	0,4 ha	0,25 ha	0,3 ha
Sonstige	12,28 ha	18,15 ha	15,2 ha
Bad Bramstedt, Stadt	0,8 ha	0,76 ha	0,8 ha
Bad Bramstedt-Land, Amt	0,2 ha	0,76 ha	0,5 ha
Ellerau, Gemeinde	0,2 ha	0,67 ha	0,5 ha
Henstedt-Ulzburg, Gemeinde	1,4 ha	7,21 ha	4,3 ha
Kaltenkirchen, Stadt	1,8 ha	5,79 ha	3,8 ha
Kaltenkirchen-Land, Amt	0,4 ha	0,46 ha	0,4 ha
Norderstedt, Stadt	6,7 ha	2,05 ha	4,4 ha
Boostedt-Rickling, Amt	0,4 ha	0,37 ha	0,4 ha
Kisdorf, Amt	0,3 ha	0,08 ha	0,2 ha
Kreis Segeberg gesamt	16,01	21,26 ha	18,6 ha

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH (2021): Darstellung der Gewerbeflächenpotenziale im Kreis Segeberg

2 Aktualisierung der Bedarfsermittlung

Szenario: Weiterbau A20

Wirkungskomponenten

2. Autobahnanschluss für bisher nicht angebundene Gemeinden

Ein direkter Autobahnanschluss ist eines der wichtigsten Entscheidungskriterien für gewerbliche Investitionen, insbesondere bei logistikorientierten Betrieben, Großhandelsunternehmen und Zulieferindustrie (z. B. Automotive, Bau, Metallverarbeitung).

Studien renommierter Institute wie empirica und Prognos belegen wiederholt, dass eine leistungsfähige Verkehrsanbindung – insbesondere an das Autobahnnetz – ein maßgeblicher Erfolgsfaktor für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben ist.

3. Standortvermarktbarkeit durch Nähe zu Autobahnanschlussstelle steigt →

Mit dem Weiterbau der A20 erhält der östliche Kreis Segeberg – insbesondere die bislang nur regional erschlossenen Gemeinden wie Wahlstedt und Trappenkamp – erstmals unmittelbare Anbindung an das überregionale Autobahnnetz. Damit verbessert sich nicht nur die verkehrliche Erreichbarkeit, sondern auch die Standortqualität aus Sicht externer Investoren erheblich. Diese infrastrukturelle Aufwertung schafft neue Entwicklungsspielräume, insbesondere für großflächige oder überregional tätige Gewerbebetriebe. Eine entsprechend erhöhte Flächennachfrage in diesen Gemeinden ist mit hoher Wahrscheinlichkeit zu erwarten.

Beschäftigtenentwicklung von Kommunen vor und nach dem Erhalt einer Autobahnanschlussstelle

Verkehrsfreigabe des relevanten Abschnitts	Kommune	2008	2013	2018	2024
2014	Borna (A 72/ Sachsen)	7.150	8.341	8.755	9.240
2006/2008	Schleusingen (A 73/ Thüringen)	2.643	2.599	3.296	3.960
2007	Rattelsdorf (A73 / Bayern)	406	498	607	607

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH; 2025

- Vergleichbare Standorte weisen z.T. einen erheblichen Anstieg der Beschäftigten nach dem direkten Anschluss an eine Autobahn auf (vgl. Tabelle) → Wirtschaftliches Wachstum
- Studie „RekonGent“ (UBA, 2019): Gewerbeansiedlungen bündeln sich tendenziell an infrastrukturell starken Mikrolagen (z. B. Autobahnkreuze oder -anschlüsse) –aufgrund besserer Standortbedingungen für Transport und Wirtschaftlichkeit.

2 Aktualisierung der Bedarfsermittlung

Szenario: Weiterbau A20

Wirkungskomponenten

4. Verlagerung aus überlasteten Verdichtungsräumen (insbes. klein-/mittelständische Betriebe aus Hamburg und Umland)

Hamburg und seine unmittelbaren Umlandgemeinden (Norderstedt, Ahrensburg, Barsbüttel) sind geprägt durch:

- hohe Flächenknappheit: Gewerbegrundstücke sind begrenzt und stark nachgefragt,
- sehr hohe Bodenpreise: teils über 300 €/m² für gewerbliche Lagen,
- wachsende Nutzungskonkurrenzen: Umnutzung zu Wohnen, Quartieren, Logistikzentren,
- strikte Umwelt- und Emissionsauflagen, insbesondere in Wohnraumnähe,
- verkehrliche Überlastung, etwa im Süden und Westen Hamburgs.

Diese Gemengelage führt dazu, dass sich viele Betriebe aus nachgelagerten Stufen der Wertschöpfungsketten (z. B. Metallverarbeitung, Baustoffhandel, Reparaturgewerbe, Logistikdienstleister) nach neuen Standorten in Richtung des erweiterten Metropolraums umsehen.

Diese Standorte sollen i.d.R. folgende Kriterien erfüllen:

- erschwinglich (100–150 €/m² für erschlossene Gewerbefläche),
- gut erreichbar (insb. für gewerbliche Verkehre, Kunden, Mitarbeitende),
- nicht zu weit entfernt vom bisherigen Standort (max. 45–60 min)

Diese Kriterien treffen auf weite Teile des östlichen Kreis Segeberg zu – **sofern eine leistungsfähige verkehrliche Anbindung vorhanden ist**. Der östliche Teil des Kreis Segeberg mit direkter A20-Anbindung wird damit vom sekundären zum aktiven Suchraum. Die Verlagerung erfolgt nicht sprunghaft, sondern über einen mehrjährigen, kontinuierlichen Zeitraum.

2 Aktualisierung der Bedarfsermittlung

Szenario: Weiterbau A20

Ableitung der zusätzlichen Bedarfe im Kreis

Die Wirkungskomponenten machen deutlich, dass eine Kombination aus Erreichbarkeitsgewinn, infrastruktureller Erschließung und Verlagerungsimpulsen zu einem zusätzlichen Gewerbeflächenbedarf, über das Basisszenario hinaus, führen werden.

Konservative Gesamteinschätzung: + 15 % bis +20 % zusätzlicher Gewerbeflächenbedarf im Kreis Segeberg durch Weiterbau der A20

2 Aktualisierung der Bedarfsermittlung

Szenario: Weiterbau A20

Zusammenfassung

Der geplante Weiterbau der A20 wird insbesondere für den östlichen Teil des Kreis Segeberg **spürbare Effekte** auf die Nachfrage nach Gewerbeflächen haben – insbesondere in jenen Teilräumen, die bislang nur unzureichend an das überregionale Straßennetz angebunden waren. Zu erwarten ist dabei keine sprunghafte, aber eine kontinuierliche und strukturwirksame Entwicklung. Grundlage dieser Annahme ist eine Kombination mehrerer Faktoren, die sich in vergleichbaren Regionen mit neuen Autobahnanschlüssen wiederholt beobachten ließen.

Zunächst ist von einer signifikanten Verbesserung der verkehrlichen Erreichbarkeit in Ost-West-Richtung auszugehen. Die geplante A20 wird den Kreis Segeberg deutlich stärker mit westlich gelegenen Wirtschaftsräumen (z. B. Itzehoe, Hamburg, Heide, Elbmarschen) verbinden. Dadurch verkürzen sich Transportwege, und es entstehen neue logistische Relationen, die den Standort für Unternehmen attraktiver machen, insbesondere für solche mit überregionaler Kunden- oder Zulieferstruktur.

Ein zweiter wesentlicher Effekt ergibt sich aus der erstmaligen direkten Autobahnanbindung für bislang peripher gelegene Gemeinden wie Wahlstedt und Trappenkamp. Diese Orte lagen bislang abseits der Hauptachsen und waren nur über das nachgeordnete Straßennetz erreichbar. Mit der künftigen Anschlussstelle im Bereich Wahlstedt rücken sie in den Fokus von Investoren, die gezielt nach erschlossenen, günstigen und gleichzeitig gut erreichbaren Flächen suchen. Die Aufwertung solcher Standorte führt erfahrungsgemäß zu einer deutlich gesteigerten Marktfähigkeit der dortigen Flächenangebote.

Hinzu kommt eine zunehmende Verlagerungstendenz aus den überlasteten Verdichtungsräumen – insbesondere dem Großraum Hamburg. Der dortige Flächenmangel, steigende Bodenpreise und Nutzungskonflikte führen dazu, dass klein- und mittelständische Unternehmen verstärkt ins Umland ausweichen. Regionen mit Autobahnanschluss und noch verfügbaren Gewerbeflächen gelten dabei als bevorzugte Zielräume. Der östliche Kreis Segeberg – bislang nur begrenzt erschlossen – wird durch die A20 erstmals ernsthaft konkurrenzfähig in diesem erweiterten Suchraum.

Schließlich wirkt auch die symbolische Strahlkraft einer Autobahnanbindung: Sie verbessert die Wahrnehmung der Standortqualität bei Investoren, steigert die Sichtbarkeit im Standortmarketing und vereinfacht die Argumentation gegenüber ansiedlungsinteressierten Betrieben.

Diese vier Wirkkomponenten – bessere überregionale Erreichbarkeit, neue Anschlussstellen, Umlandverlagerung und erhöhte Sichtbarkeit – führen in ihrer Summe zu einem realistischen **Zusatzbedarf von etwa 15 - 20 Prozent** über das bisher prognostizierte Niveau hinaus.

2 Aktualisierung der Bedarfsermittlung

Feste Fehmarnbeltquerung

Wirkung auf Verkehrsverlagerung

- Studien* gehen davon aus, dass ein nennenswerter Anteil des Verkehrs von der Jütlandroute (E45) auf die Fehmarnbelt-Achse (E47) wechselt – insbesondere bei Gütern zwischen Skandinavien und Ostdeutschland / Polen / Südosteuropa.
- im Vergleich zur Jütlandroute verkürzt die feste Fehmarnbeltquerung die Strecke Hamburg – Kopenhagen um 130 km bzw. 1–1,5 Stunden
- Das bedeutet:
 - Regionen entlang der A1/A20 (z. B. Lübeck, Ostholstein, Segeberg) werden attraktiver für gewerbliche Ansiedlungspotenziale
 - Regionen entlang der A7/E45 verlieren einen Teil des Transitvorteils
- Aus dem östlichen Bereich des Kreises Segeberg wird es zukünftig möglich sein, Lieferungen, Dienstleistungen und Service an einem Tag mit dem LKW anzubieten

* STRING-Studie (2019), Fehmarn Belt Forecast 2002 (FTC), Greater Copenhagen „Rail Freight with the Fehmarn Belt Fixed Link“ (2023)

2 Aktualisierung der Bedarfsermittlung

Szenario: Weiterbau A20 & Feste Fehmarnbeltquerung

FFBQ und der Kreis Segeberg:

Positive Effekte

1. Erweiterung des europäischen Wirtschaftsraums: Durch die feste Fehmarnbeltquerung entsteht erstmals eine durchgehende, fährfreie Verbindung von Skandinavien nach Mitteleuropa. Segeberg liegt im erweiterten Wirkungskorridor und könnte vom wachsenden Handels- und Wirtschaftsverkehr entlang der Achse Hamburg–Kopenhagen profitieren. Wenn zudem der Weiterbau der A20 mit Anbindung an die A7 vorangetrieben wird, kann sich Segeberg zum Knotenpunkt zwischen Nord-Süd- (A7) und Ost-West-Korridoren entwickeln.
2. Attraktivität für investive Nachfrage: Erhöhte Standortattraktivität für logistiknahe und produktions- und exportorientierte Branchen. Möglicher Druck auf Gewerbeflächenkapazitäten in Lübeck, Ostholstein etc. kann zu Ausweichbewegungen in den Kreis Segeberg führen (Preise, Verfügbarkeit, Planungsrecht).
3. Wertschöpfung durch Peripherieeffekte: Unternehmen könnten sich dort ansiedeln, wo Infrastruktur, Erreichbarkeit und Flächenverfügbarkeit günstiger sind – Segeberg könnte als sekundärer Nutznießer profitieren, auch ohne Tunnelanschluss vor der Haustür.

Indirekte Chancen

- Pendelreichweite in Richtung Lübeck, Hamburg und neue Logistikknoten steigt.
- Bevölkerungsentwicklung stabilisiert sich, wenn Standortvorteile durch Infrastrukturzugänge (A20/FFBQ) gesichert werden.
- Kooperation mit angrenzenden Regionen (z. B. interkommunale Gewerbeentwicklung im Osten des Kreises) gewinnt an Bedeutung.

2 Aktualisierung der Bedarfsermittlung

Szenario: Weiterbau A20 & Feste Fehmarnbeltquerung

FFBQ und der Kreis Segeberg:

Begrenzende Faktoren

- Kein direkter Projektzugang: Segeberg liegt nicht unmittelbar an der Hauptachse Hamburg- Kopenhagen.
- Wettbewerb mit Lübeck/Ostholstein: Diese Regionen erhalten den direkten Schub – Segeberg muss aktiv Positionierung betreiben.
- Erforderliche Flächenmobilisierung: Potenziale im Kreis bestehen, müssen aber strategisch gesichert, planungsrechtlich vorbereitet und vermarktet werden.

Ableitung der zusätzlichen Bedarfe im Kreis

Ausgangspunkt: bisherige Bedarfsprognose (Basisszenario)

basierte auf:

- Beschäftigtenentwicklung,
- Realisierte Flächenverkäufe,
- ohne Berücksichtigung der A20-Fortsetzung oder der FFBQ

Sie bildet damit ein „Basis-Szenario ohne strukturelle Infrastrukturimpulse“. Die zusätzliche Flächennachfrage ergibt sich aus den Veränderungen im Markt- und Standortverhalten, die durch neue Infrastrukturen ausgelöst werden.

2 Aktualisierung der Bedarfsermittlung

Szenario: Weiterbau A20 & Feste Fehmarnbeltquerung

Wirklogik: Wie beeinflussen A20 und FFBQ die Nachfrage

a) Verkehrliche Erreichbarkeit (quantitativ & qualitativ)

- Reduktion von Fahrtzeiten (z. B. Hamburg–Kopenhagen um bis zu 1,5 h)
- Schaffung einer durchgehenden, unterbrechungsfreien Verkehrsachse von Skandinavien über Lübeck–Bad Segeberg–Itzehoe Richtung Westen

b) Verlagerungspotenziale

- Studien (z. B. STRING 2019, FTC, Greater Copenhagen) prognostizieren eine spürbare Verlagerung von Transitverkehren auf die neue Achse
- Ein Teil der zugehörigen Distributions- und Umschlagstrukturen kann sich entlang der neu strukturierten Route ansiedeln, wenn ein entsprechendes Angebot vorhanden ist.

c) Engpässe in den bisherigen Zentren

- Hamburg, Lübeck und Ostholstein weisen bereits heute hohe Flächennutzungskonkurrenzen auf
- Ein Teil der Nachfrage wird in den verkehrlich gut angebundenen Raum Segeberg ausweichen, wenn der A20-Anschluss gegeben ist

d) Strukturveränderung des Flächenmarkts

- Nachfrageverschiebung von lokalen zu überregional agierenden Nutzungen (Logistikdienstleister, E-Commerce, Produktion, Zulieferketten)
- Größere Flächenanforderungen
- Erhöhte Standortnachfrage durch multi-nationale Unternehmen mit Belt-Bezug

2 Aktualisierung der Bedarfsermittlung

Szenario: Weiterbau A20 & Feste Fehmarnbeltquerung

Quantitative Ableitung des zusätzlichen Bedarfs

Auf Basis vorliegender Studien und Modellannahmen wird von einem zusätzlichen Flächenbedarf von rund **20 bis 25 % gegenüber dem Basisszenario** ausgegangen.

Argumente gegen eine geringere Schätzung

- Die FFBQ ist ein europäisches Leitprojekt mit mehrfach dokumentierter Transitverlagerung.
- Die A20 erweitert den Erreichbarkeitsraum Segebergs substanziell, insbesondere in Ost-West-Richtung – ein struktureller Engpass wird gelöst.
- Die anzunehmenden Nutzungen weisen signifikant höhere Flächenbedarfe auf als andere Branchen (i. d. R. >2 ha statt 0,5–1 ha je Betrieb).
- Schon die klassische „Suburbanisierungswelle“ aus Hamburg hat in Segeberg in einzelnen Gemeinden >10 % Flächendruck ausgelöst – ohne strukturellen Verkehrsausbau.

Argumente gegen eine höhere Schätzung

- Eine solche Steigerung wäre nur durch massive Ansiedlungsimpulse internationaler Unternehmen (z. B. Amazon-Logistikzentrum, Containerhubs o. ä.) plausibel.
- Sie würde einen überproportionalen Nachfragezuwachs im Kreis Segeberg unterstellen, obwohl auch andere Standorte entlang der Belt-Achse (Lübeck, Ostholstein, Stormarn) wettbewerbsfähig sind.
- Die bisherige Flächennutzungskapazität des Kreises ist begrenzt; eine deutliche Erhöhung der Bedarfsmengen könnte die Subregion überfordern.
- Es fehlen Hinweise auf Großansiedlungen mit disruptivem Flächenbedarf (wie etwa Tesla in Brandenburg).

2 Aktualisierung der Bedarfsermittlung

Szenario: Weiterbau A20 & Feste Fehmarnbeltquerung

Zusammenfassung

Der Kreis Segeberg zählt zwar nicht zu den unmittelbaren Gewinnern der Fehmarnbeltquerung, gehört jedoch zum erweiterten strategischen Raum, der von nachgelagerten Entwicklungseffekten profitieren kann. In Verbindung mit dem geplanten Weiterbau der A20 entsteht ein durchgängiger Ost-West-Korridor, der die Verkehrsströme neu ausrichtet und Standorte wie Segeberg deutlich besser anbindet. Erst durch die A20 wird eine substantielle Verlagerung von Verkehrs-, Logistik- und Ansiedlungsdynamiken möglich – zugunsten bislang peripherer, künftig aber infrastrukturell integrierter Räume.

Die Realisierung der Festen Fehmarnbeltquerung (FFBQ) in Kombination mit dem geplanten Weiterbau der A20 verändert die verkehrsgeografische Stellung des Kreises Segeberg in signifikanter Weise. Während der Kreis bislang peripher zur Hauptverkehrsachse des Nord-Süd-Transitverkehrs zwischen Skandinavien und Mitteleuropa lag, rückt er mit der vollständigen A20-Anbindung in den erweiterten Wirkungskorridor der entstehenden Belt-Achse.

Durch die FFBQ entfällt die bisherige Unterbrechung der Verbindung zwischen Deutschland und Dänemark im Raum Fehmarn–Rødby. In Verbindung mit der A20 entsteht so ein durchgängiger Ost-West-Korridor, der die Erreichbarkeit der westdeutschen Absatzmärkte aus skandinavischer Perspektive deutlich verbessert. Dies führt zu einer Neuorientierung von Transport- und Logistikströmen – insbesondere für den Güterverkehr, der bisher die längere Route über die E45 via Flensburg nutzen musste. Prognosen gehen davon aus, dass ein erheblicher Anteil des Transitverkehrs künftig die Fehmarnbelt-Achse (E47/A1/A20) nutzen wird, sofern eine durchgehende Infrastrukturanbindung besteht.

Für den Kreis Segeberg bedeutet dies eine qualitative Aufwertung seiner Standortgunst. Standorte mit direkter oder mittelbarer A20-Anbindung profitieren von der verbesserten verkehrlichen Erreichbarkeit und rücken verstärkt in den Fokus von logistiknahen, distributionsorientierten oder zuliefernden Gewerben. Gleichzeitig kann durch die zunehmende Flächenknappheit in Hamburg, Lübeck und Ostholstein mit einer gewissen Ausweisdynamik in das Segeberger Umland gerechnet werden.

Basierend auf den beschriebenen Wirkungszusammenhängen ist von einer deutlichen Steigerung des mittel- bis langfristigen Gewerbeflächenbedarfs auszugehen. Konservativ geschätzt liegt der zusätzliche Bedarf durch **die Effekte aus FFBQ und A20 bei rund 20 bis 25 % über dem Niveau der Ausgangs-Prognose**. Die tatsächliche Entwicklung hängt dabei wesentlich von der rechtzeitigen Bereitstellung aktivierbarer Flächen, der infrastrukturellen Erschließung sowie der planerischen Positionierung des Kreises innerhalb des entstehenden Wirtschaftsraums Fehmarnbelt–A20–Metropolregion Hamburg ab.

2 Aktualisierung der Bedarfsermittlung

Wirkungseintritt der Szenarien

Szenario „Weiterbau A20“

- Vorlaufzeit für Realisierung: Wenn einzelne Abschnitte ab 2026/27 gebaut werden, ist mit einer Fertigstellung der entscheidenden Abschnitte für den Kreis Segeberg (z. B. Wahlstedt-Anschluss) 2029/30 zu rechnen.
- Wirkung auf Ansiedlungen setzt nicht sofort ein: Unternehmen reagieren nicht nur auf Baustart, sondern auf konkrete Erreichbarkeit – d. h. die infrastrukturelle Anbindung muss funktional vorhanden sein.
- Vorlauf für Flächenaktivierung und Marktreaktion: Auch nach Fertigstellung vergehen 1–2 Jahre, bis Planungen und Unternehmensentscheidungen greifen.
- **Wirkungseintritt und somit Generierung des zusätzlichen Bedarfs durch den Weiterbau der A20: ab dem Jahr 2030; bedeutet Flächensicherung (planerisch und faktisch) und Konzeptentwicklung jetzt.**

Szenario „A20 + Feste Fehmarnbeltquerung (FFBQ)“

- Die Fertigstellung der FFBQ (Tunnel und Anbindung auf dänischer und deutscher Seite) ist derzeit für 2029–2030 geplant.
- Die Marktwirkung erfolgt, sobald konkrete Daten der Fertigstellung sichtbar werden. Logistische Ketten, Verkehrsverlagerungen und Investitionsentscheidungen sowie die Vermarktung neuer Standortvorteile werden in diesem Zusammenhang leicht zeitverzögert wirksam.
- **Der kombinierte Effekt wirkt daher gleichzeitig ab 2030.**

2 Aktualisierung der Bedarfsermittlung

Prognostizierter Bedarf nach Szenarien

Abschlussbewertung der Flächenbedarfsprognose (2025–2040/45):

- Auf Basis aktueller Marktdaten, struktureller Standortfaktoren und infrastruktureller Entwicklungen wurde für den Zeitraum 2025 bis 2040/45 ein abgestuftes Szenarienmodell zur Entwicklung des Gewerbeflächenbedarfs im Kreis Segeberg entwickelt. Ausgangspunkt bildet ein Basisszenario, das unter Fortschreibung gegenwärtiger Trends ohne substanzielle infrastrukturelle Eingriffe bereits einen Nettoflächenbedarf von 271,7 ha bis zum Jahr 2040 bzw. 356,6 ha bis zum Jahr 2045 prognostiziert. In diesem Szenario sind jedoch keine zusätzlichen Impulse durch neue verkehrliche Erschließungsmaßnahmen enthalten.
- Die weiteren Szenarien betrachten die potenzielle Wirkung bedeutender Infrastrukturprojekte, namentlich den Weiterbau der A20 sowie zusätzlich die Realisierung der Festen Fehmarnbeltquerung (FFBQ). Beide Maßnahmen stellen – insbesondere in ihrer Kombination – tiefgreifende Eingriffe in die großräumige Verkehrsstruktur dar und verändern die Erreichbarkeitsrelationen sowie die Positionierung des Kreises Segeberg im überregionalen Standortwettbewerb maßgeblich.
- Für die Bedarfsprognose wurde unterstellt, dass die Effekte des Weiterbaus der A20 und der Inbetriebnahme der Beltquerung voraussichtlich ab dem Jahr 2030 wirksam werden.

2 Aktualisierung der Bedarfsermittlung

Prognostizierter Bedarf nach Szenarien

Abschlussbewertung der Flächenbedarfsprognose (2025–2040/45):

	Basisszenario	Weiterführende Szenarien	„Weiterbau A20“	„Weiterbau A20+FFBQ“
durchschnittlicher Bedarf pro Jahr; netto	17,0 ha	Zusatzeffekt	17,5 % (15 % bis 20 %)	22,5 % (20 % bis 25 %)
Prognostizierte Bedarf 2025 – 2040; netto	271,7 ha	(2) Wirkung Zusatzeffekt ab dem Jahr ...	2030	2030
Prognostizierte Bedarf 2025 – 2045; netto	356,6 ha	(3) Jahre bis Zusatzeffekt (ab 2025)	5	5
		(4) Bedarf p.a. bis Zusatzeffekt	17,0 ha	17,0 ha
		(5) Bedarf Gesamt bis Zusatzeffekt (2025 bis 2029)	84,9 ha	84,9 ha
		(6) Jahre ab Zusatzeffekt (2030 bis 2040/45)	11 Jahre/16 Jahre	11 Jahre/16 Jahre
		(7) Bedarf p.a. ab Zusatzeffekt	19,95 ha	20,80 ha
		(8) Bedarf Gesamt ab Zusatzeffekt	219,5 ha / 319,2 ha	228,8 ha / 332,8 ha
		(9) Gesamtbedarf 2025 – 2040/45	304,4 ha / 404,1 ha	313,7 ha / 417,7 ha

2 Aktualisierung der Bedarfsermittlung

Prognostizierter Bedarf nach Szenarien

Abschlussbewertung der Flächenbedarfsprognose (2025–2040):

- Im Szenario „A20“ wird der Flächenbedarf in Folge des verbesserten Ost-West-Zugangs, neuer Anschlussstellen und der steigenden Attraktivität bisher peripherer Teilräume auf rund 15 bis 20 % (Prognose mit 17,5 %) über dem Basiswert geschätzt. Dies entspricht, ab Wirkung des Effektes, einem zusätzlichen jährlichen Bedarf von rd. 3 ha (netto), **der sich im Wesentlichen auf Standorte mit künftigem Autobahnanschluss sowie auf Regionen mit erhöhter Nachfrage durch ausweichende Betriebe aus dem verdichteten Hamburger Umland konzentrieren dürfte.**
- Das Szenario „A20 + FFBQ“ geht von einer kumulativen Verstärkung dieser Effekte aus. Die feste Querung des Fehmarnbelts wird nicht nur die internationale Erreichbarkeit entlang der Nord-Süd-Achse Hamburg–Kopenhagen erhöhen, sondern auch erhebliche Verkehrsumlagerungen auf die Ost-West-Routen zur Folge haben. In Verbindung mit der A20 entsteht damit ein durchgehender Korridor zwischen Skandinavien und Norddeutschland. Diese neue verkehrsgeografische Qualität dürfte die Standortchancen des Kreises Segeberg weiter stärken – insbesondere für logistikaffine und exportorientierte Branchen. Für diesen Fall wird ein Anstieg des prognostizierten Gewerbeflächenbedarfs von 20 bis 25 % (Prognose mit 22,5 %) über dem Basisszenario als realistisch angesehen, was einem jährlichen zusätzlichen Bedarf von 3,8 ha (netto) entspricht.
- Die Szenarien ‚Weiterbau A20‘ und ‚A20 + Feste Fehmarnbeltquerung‘ unterscheiden sich im Prognosezeitraum 2025–2040/45 nicht durch einen unterschiedlichen Wirkungseintritt, sondern durch die Intensität der Impulse. In beiden Fällen ist ab dem Jahr 2030 mit einem flächenwirksamen Effekt durch den Weiterbau der A20 zu rechnen. Im kombinierten Szenario tritt eine zusätzliche Nachfrageverstärkung durch die veränderten Verkehrs- und Marktstrukturen infolge der FFBQ hinzu. Die prognostizierten Unterschiede im Gesamtflächenbedarf ergeben sich aus der kumulativen Wirkung beider Infrastrukturmaßnahmen.
- Die gewählte Spannbreite in beiden Aufwertungsszenarien trägt der Tatsache Rechnung, dass konkrete Effekte stets vom Zusammenspiel weiterer Faktoren abhängen – etwa von der Geschwindigkeit der Planung und Umsetzung, der tatsächlichen Verkehrswirksamkeit sowie der planerischen und politischen Steuerung auf kommunaler Ebene.
- In der Gesamtbetrachtung lässt sich festhalten: Der gewerbliche Flächenbedarf im Kreis Segeberg wird durch die verkehrliche Neuausrichtung nicht nur beeinflusst, sondern aktiv geprägt. Die Wirkung der A20 – insbesondere in Kombination mit der FFBQ – geht dabei weit über eine rein infrastrukturelle Verbesserung hinaus. Sie entfaltet eine strukturpolitische Dynamik, die neue Entwicklungspfade eröffnet, bestehende Standorte aufwertet und die Wettbewerbsfähigkeit des Wirtschaftsstandorts Segeberg im norddeutschen Raum nachhaltig stärkt.



FORTSCHREIBUNG UND ERWEITERUNG
DER BESTEHENDEN
FLÄCHENPOTENZIALE

3 Fortschreibung und Erweiterung der bestehenden Flächenpotenziale



Gewerbeflächenbestand Kreis Segeberg 2021

Gewerbeflächenpotenziale im Jahr 2021:

- Nur ca. 90,5 ha netto an real verfügbaren Baulandpotenzialen
- 204,6 ha brutto an unbebauten Gewerbeflächen im FNP dargestellt, aber ohne rechtskräftige Bauleitplanung
- Nutzungspotenziale teils unsicher, z. B.:
 - Bad Segeberg (südlich LevoPark): Abhängigkeit vom A20-Weiterbau
 - Wahlstedt & Wittenborn: Unklare Planungsabsichten, infrastrukturelle Defizite
 - Boostedt (Rantzau-Kaserne): Konversionsflächen, bereits bebaut

Gewerbeflächenpotentiale des Kreises Segeberg nach Verfügbarkeit (Stand: 2021)

POTENTIALFLÄCHEN KREIS SEGEBERG	Verfügbarkeit, Angaben in ha					Summe (ha)
	sofort	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	Optionsfläche/ Betriebliche Vorsorgefläche	
Baulandpotenziale, netto	37,0	5,0	34,5		14,0	90,5
Gewerbliche Entwicklungsflächen, brutto		47,0	23,1	134,5		204,6

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

3 Fortschreibung und Erweiterung der bestehenden Flächenpotenziale



Gewerbeflächenbestand Kreis Segeberg 2025

Baulandpotenziale im Jahr 2025:

- Aktuell verfügt der Kreis Segeberg über rd. 86 ha (netto) Baulandpotenziale. Im Jahr 2021 lag der Wert noch bei rd. 91 ha (netto). Lediglich 13,4 ha (netto) sind sofort verfügbar. Gegenüber 2021 (34 ha, netto) bedeutet das eine deutliche Abnahme der direkten Flächenverfügbarkeit. Flächen, die innerhalb von 5 Jahren (kurz- und mittelfristig) zur Verfügbarkeit stehen liegen leicht unter dem Niveau von 2021. Rd. 21 ha (netto) sind verbindlich reserviert (Optionsfläche) bzw. betriebliche Vorsorgefläche.

Baulandpotenziale des Kreises Segeberg nach Verfügbarkeit (Stand: Juli 2025)

	Verfügbarkeit, Angaben in ha						
	sofort	kurzfristig (bis 2 Jahre)	mittelfristig (2-5 Jahre)	langfristig (>5 Jahre)	Optionsfläche (verbindlich reserviert)	betriebliche Vorsorgefläche	Gesamt- ergebnis
Bad Bramstedt	0,2	2,8			0,6		3,6
Großenaspe		2,2	1,2				3,4
Henstedt-Ulzburg	1,2	6,1	12,2		0,8		20,3
Kaltenkirchen	0,2				1,1		1,3
Norderstedt	10,4		0,5		1,2	4,7	16,7
Trappenkamp	1,4		9,0	18,2			28,6
Wahlstedt						5,7	5,7
Nützen					2,2		2,2
Nahe						0,1	0,1
Seth						2,5	2,5
Klein Rönkau					2,0		2,0
Gesamtergebnis	13,4	11,0	22,8	18,2	8,0	13,0	86,3

Quelle: GEFIS II, 2025

3 Fortschreibung und Erweiterung der bestehenden Flächenpotenziale



Gewerbeflächenbestand Kreis Segeberg 2025

B-Plan in Aufstellung und FNP-Potenziale im Jahr 2025:

- Durch in Aufstellung befindliche B-Pläne könnten bereits kurzfristig erste neue Flächenpotenziale zur Verfügung stehen. In Summe werden rd. 26,1 ha (netto) dadurch konkreter.
- Bei den gewerblichen Entwicklungsflächen hat eine deutliche Abnahme stattgefunden: im Jahr 2021 noch rd. 205 ha zu 117 ha im Jahr 2025

Baulandpotenziale (B-Plan in Aufstellung) des Kreises Segeberg nach Verfügbarkeit (Stand: Juli 2025)

	Verfügbarkeit, Angaben in ha				Gesamtergebnis
	sofort	kurzfristig (bis 2 Jahre)	mittelfristig (2-5 Jahre)	langfristig (> 5 Jahre)	
Bad Bramstedt		2,8	4,5		7,3
Wahlstedt				18,8	18,8
Gesamtergebnis		2,8	4,5	18,8	26,1

Gewerbliche Entwicklungsflächen des Kreises Segeberg nach Verfügbarkeit (Stand: Juli 2025)

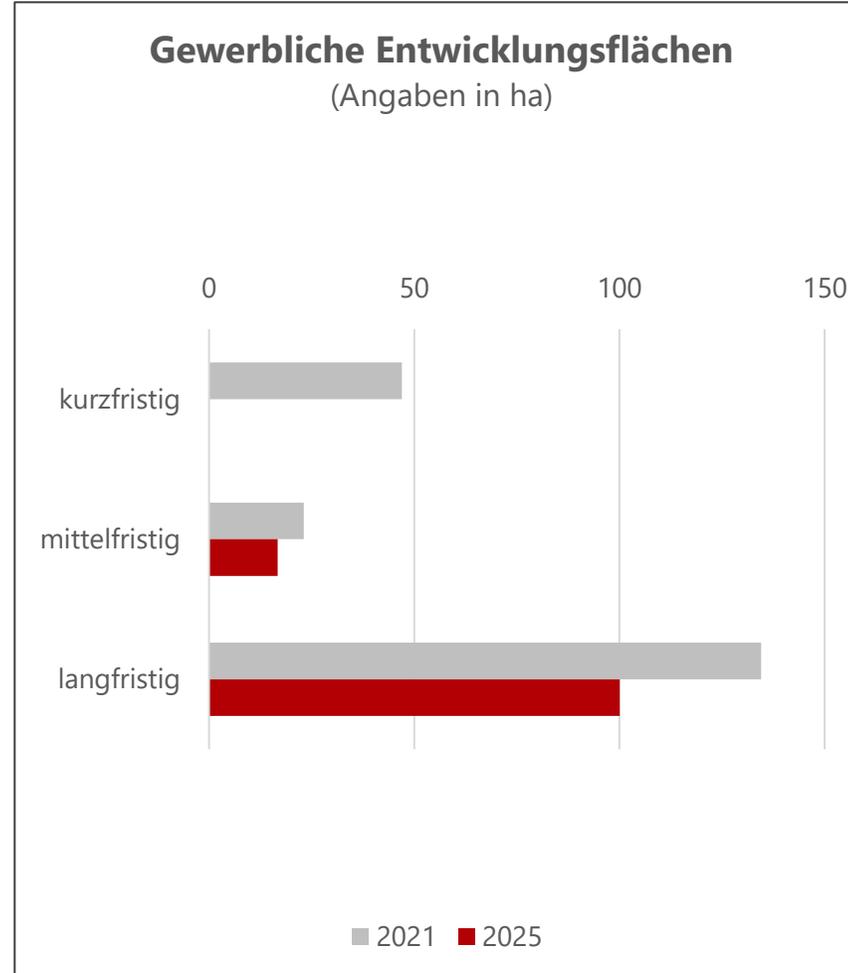
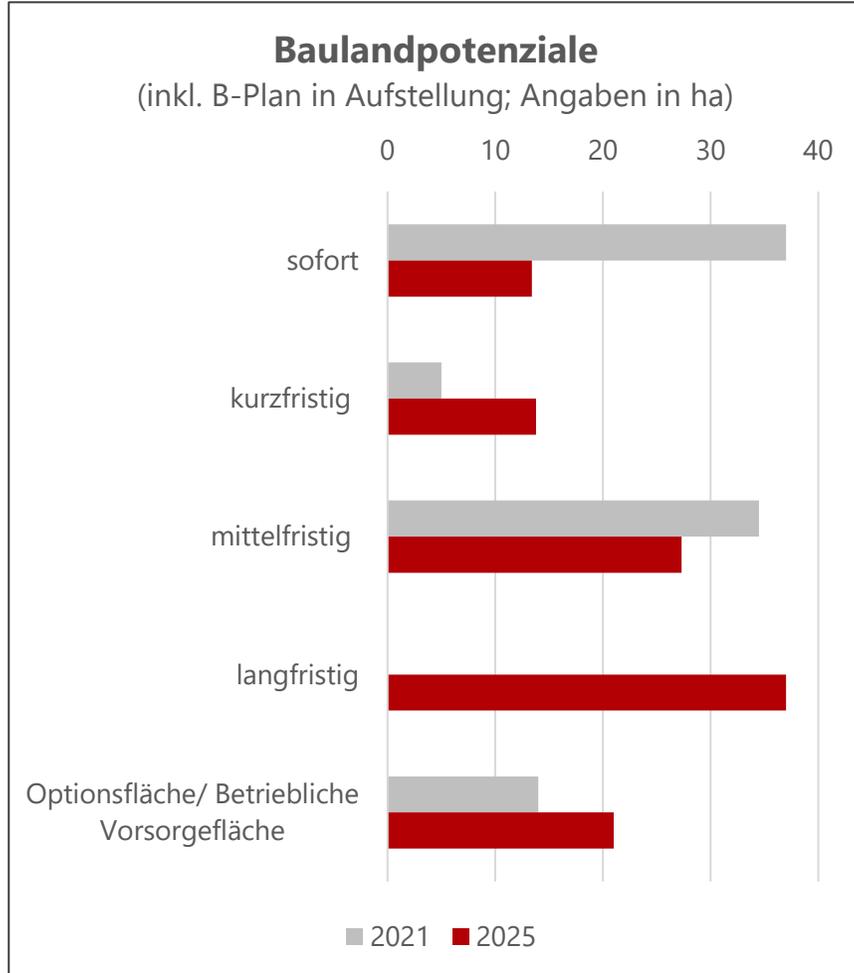
	Verfügbarkeit, Angaben in ha				Gesamtergebnis
	sofort	kurzfristig (bis 2 Jahre)	mittelfristig (2-5 Jahre)	langfristig (> 5 Jahre)	
Bad Segeberg				9,6	9,6
Bornhöved				1,6	1,6
Itzstedt				2,5	2,5
Leezen				14,1	14,1
Norderstedt			16,7	33,8	50,5
Trave-Land				34,9	34,9
Wakendorf				3,6	3,6
Gesamtergebnis			16,7	100,1	116,8

Quelle: GEFIS II, 2025

3 Fortschreibung und Erweiterung der bestehenden Flächenpotenziale

Gewerbeflächenbestand Kreis Segeberg 2025

Gegenüberstellung 2025 mit dem Jahr 2021:



- Durch die in Aufstellung befindlichen B-Pläne sind in Summe etwas mehr Baulandpotenziale als in 2021 vorhanden (rd. +20 ha). Allerdings zeigen sich erste Engpässe bei den sofort aktivierbaren Flächen. Die Mobilisierung bereits identifizierter Potenziale wird mittelfristig zur zentralen Aufgabe.
- Deutliche Abnahme der gewerblichen Entwicklungsflächen (rd. -88 ha)

BILANZIERUNG

An aerial photograph of a city street grid, overlaid with a semi-transparent blue filter. The streets are arranged in a regular pattern, and the buildings are visible as dark shapes. The overall tone is a deep teal or blue.

4 Bilanzierung

Gegenüberstellung absoluter Bedarf und unbebaute Bestandsflächen

Bilanz 2025 – 2040/45:

BASISSZENARIO

	2040	2045
	Nachfrage	
Gewerbeflächenbedarf, netto	-271,7 ha	-356,6 ha
	Angebot	
Flächenangebot vorhandene Baulandpotenziale (inkl. in Aufstellung, netto, inkl. Berücksichtigung Eigentumsverhältnisse)	+112,3	
	Erste Flächenbilanz	
Flächenbilanz mit vorhandenen Baulandpotenzialen, netto	-159,4 ha	-244,3 ha
Flächenbilanz mit vorhandenen Baulandpotenzialen, brutto* (netto zzgl. 30% für Erschließung etc.)	-227,7 ha	-349,0 ha

	Angebot	
Flächenangebot gewerbliche Entwicklungsflächen gemäß FNP, brutto	+116,8 ha	
	Zweite Flächenbilanz	
Flächenbilanz mit vorhandenen Baulandpotenzialen und den Entwicklungsflächen gemäß FNP, brutto	-110,9 ha	-232,2 ha

Achtung: Die ausgewiesenen Baulandpotenziale umfassen auch Optionsflächen sowie betriebliche Vorsorgeflächen. Zudem wurden sämtliche vorhandenen Potenzialflächen pauschal zu 100 % als marktgängig bewertet – ungeachtet ihrer tatsächlichen rechtlichen, eigentumsbezogenen oder infrastrukturellen Verfügbarkeit. In der Praxis wird dem Markt daher voraussichtlich ein deutlich geringerer Teil dieser Flächen kurzfristig zur Verfügung stehen.

Auf Grundlage der bestehenden Annahmen ergibt sich im Basisszenario ein zusätzlicher Flächenbedarf von rund 111 ha (brutto) bis 2040. Dieser Wert stellt ein Mindestmaß des zu erwartenden Bedarfs dar, da potenzielle Engpässe bei der tatsächlichen Aktivierung und Marktverfügbarkeit in dieser Analyse nicht berücksichtigt sind.

* Für Erschließung, Grünanlagen etc. wird ein Anteil in Höhe von 30% angenommen; Netto = 70%

4 Bilanzierung

Gegenüberstellung absoluter Bedarf und unbebaute Bestandsflächen

Bilanz 2025 – 2040/45:

Szenario „Weiterbau A20“

	2040	2045
	Nachfrage	
Gewerbeflächenbedarf, netto	-304,4 ha	-404,1 ha
	Angebot	
Flächenangebot vorhandene Baulandpotenziale (inkl. in Aufstellung, netto, inkl. Berücksichtigung Eigentumsverhältnisse)	+112,3	
	Erste Flächenbilanz	
Flächenbilanz mit vorhandenen Baulandpotenzialen, netto	-192,1 ha	-291,8 ha
Flächenbilanz mit vorhandenen Baulandpotenzialen, brutto* (netto zzgl. 30% für Erschließung etc.)	-274,4 ha	-416,9 ha

	Angebot	
Flächenangebot gewerbliche Entwicklungsflächen gemäß FNP, brutto	+116,8 ha	
	Zweite Flächenbilanz	
Flächenbilanz mit vorhandenen Baulandpotenzialen und den Entwicklungsflächen gemäß FNP, brutto	-157,6 ha	-300,1 ha

- Der Weiterbau der A20 führt ab etwa 2030 zu einem spürbaren Nachfrageimpuls – insbesondere im Umfeld neuer Anschlussstellen sowie in bislang strukturell schwächeren Teilräumen.
- Trotz der unterstellten vollständigen Aktivierung aller bekannten Potenzialflächen zeichnet sich spätestens ab 2035 eine strukturelle Angebotslücke ab.
- Der prognostizierte Flächenbedarf steigt im Betrachtungszeitraum bis 2040 auf rund 158 ha (brutto) – ein deutliches Plus gegenüber dem Basisszenario und Ausdruck der langfristigen Wirkung verkehrlicher Erschließungsmaßnahmen.

* Für Erschließung, Grünanlagen etc. wird ein Anteil in Höhe von 30% angenommen; Netto = 70%

4 Bilanzierung

Gegenüberstellung absoluter Bedarf und unbebaute Bestandsflächen

Bilanz 2025 – 2040/45:

Szenario „Weiterbau A20+FFBQ“

	2040	2045
	Nachfrage	
Gewerbeflächenbedarf, netto	-313,7 ha	-417,7 ha
	Angebot	
Flächenangebot vorhandene Baulandpotenziale (inkl. in Aufstellung, netto, inkl. Berücksichtigung Eigentumsverhältnisse)	+112,3	
	Erste Flächenbilanz	
Flächenbilanz mit vorhandenen Baulandpotenzialen, netto	-201,4 ha	-305,4 ha
Flächenbilanz mit vorhandenen Baulandpotenzialen, brutto* (netto zzgl. 30% für Erschließung etc.)	-287,7 ha	-436,2 ha

	Angebot	
Flächenangebot gewerbliche Entwicklungsflächen gemäß FNP, brutto	+116,8 ha	
	Zweite Flächenbilanz	
Flächenbilanz mit vorhandenen Baulandpotenzialen und den Entwicklungsflächen gemäß FNP, brutto	-170,9 ha	-319,5 ha

- Durch die zusätzliche verkehrliche Dynamik der Festen Fehmarnbeltquerung intensiviert sich die Flächennachfrage weiter.
- Der zusätzliche Bedarf liegt bei etwa +5%, was einem Mehrbedarf von rund 10 ha (brutto) bis 2040 entspricht.

* Für Erschließung, Grünanlagen etc. wird ein Anteil in Höhe von 30% angenommen; Netto = 70%

4 Bilanzierung

Gegenüberstellung absoluter Bedarf und unbebaute Bestandsflächen

Zusammenfassung:

- Alle drei Szenarien zeigen einen strukturell wachsenden Gewerbeflächenbedarf bis zum Jahr 2040 ff.
- Bereits im Basisszenario ergibt sich ein erheblicher zusätzlicher Flächenbedarf von rund 111 ha (brutto) bis zum Jahr 2040. Dieser Bedarf kann selbst bei vollständiger Aktivierung der heute bekannten Potenzialflächen nicht vollständig gedeckt werden – zumal ein Teil dieser Flächen in der Praxis nicht oder nur eingeschränkt marktgängig ist.
- Die Szenarien „Weiterbau A20“ sowie „A20 + FFbQ“ führen ab 2030 zu einer weiteren Nachfrageintensivierung. In der Folge steigt das prognostizierte Defizit bis zum Jahr 2040 um bis zu 60 ha (brutto) zusätzlich gegenüber dem Basisszenario – im Szenario „A20 + FFbQ“ insgesamt also bis zu 171 ha (brutto) ungedeckter Bedarf.
- Im erweiterten Betrachtungszeitraum bis 2045 zeigt sich im Szenario ‚A20 + FFbQ‘ ein deutliches Flächendefizit von insgesamt 319,5 ha.
- Ohne eine vorausschauende und strategisch orientierte Flächenvorsorge drohen mittel- bis langfristig Engpässe in der Flächenverfügbarkeit und damit Standortverluste im interregionalen Wettbewerb.
- Selbst bei umfassender Aktivierung der heute bekannten Bauland- und Entwicklungsflächen bleibt ein erheblicher zusätzlicher Flächenbedarf bestehen.



FORTSCHREIBUNG DER POTENZIELLEN GEWERBESTANDORTE

5 Fortschreibung der potenziellen Gewerbestandorte

Potenzielle Ergänzungsflächen

Stand Gutachten 2021:

Stadt/Gemeinde/Amt	Bezeichnung	Anzahl	Fläche	Eignung
Bad Bramstedt	Gewerbegebiet Süd	2	12,4 ha	für die überörtliche Entwicklung geeignet
Boostedt-Rickling	Boostedt: Rantzau Kaserne	2	34,8 ha	Entwicklung muss in Abstimmung mit der Stadt Neumünster erfolgen
Bornhöved	Bornhöved	1	46,9 ha	für die überörtliche Entwicklung geeignet
Henstedt-Ulzburg	Gewerbegebiet Nord	3	74,4 ha	für die überörtliche Entwicklung geeignet
Itzstedt	Itzstedt	2	36,8 ha	für die überörtliche Entwicklung geeignet
Itzstedt	Kayhude	2	5,7 ha	nicht für die überörtliche Entwicklung geeignet
Kaltenkirchen-Land	Alveslohe: Fischwehrstraße	3	5,1 ha	nicht für die überörtliche Entwicklung geeignet
Kaltenkirchen-Land	Alveslohe: Untersuchungsräume Hoffnung	2	40,5 ha	nicht für die überörtliche Entwicklung geeignet
Kaltenkirchen	Gewerbegebiet Süd	1	7,6 ha	für die überörtliche Entwicklung geeignet
Kisdorf	Sievershütten	1	5,8 ha	nicht für die überörtliche Entwicklung geeignet
Kisdorf	Wakendorf II	1	5,2 ha	nicht für die überörtliche Entwicklung geeignet
Norderstedt	Gewerbegebiet Nordport und Erweiterung	1	9,0 ha	für die überörtliche Entwicklung geeignet
Trave-Land	Negernbötzel	1	21,2 ha	für die überörtliche Entwicklung geeignet
Kaltenkirchen-Land	Lentförden (bei Weiterbau A20)	1	30,9 ha	bei Weiterbau der A20 für überörtliche Entwicklung geeignet
Kisdorf	Struvenhütten (bei Weiterbau A20)	3	8,7 ha	bei Weiterbau der A20 für überörtliche Entwicklung geeignet

5 Fortschreibung der potenziellen Gewerbestandorte

Potenzielle Ergänzungsflächen

Aktualisierung der potenziellen Ergänzungsflächen von 2021:

Stadt/Gemeinde	Bezeichnung	Anzahl	Fläche	Eignung
Bad Bramstedt	Gewerbegebiet Süd	1	3,5 ha	für die überörtliche Entwicklung geeignet – S1 wurde entwickelt (B-Plan Nr. 66)
Boostedt-Rickling	Boostedt: Rantzau Kaserne	1	2,6 ha	Entwicklung muss in Abstimmung mit der Stadt Neumünster erfolgen
Bornhöved	Bornhöved	1	46,9 ha	für die überörtliche Entwicklung geeignet
Henstedt-Ulzburg	Gewerbegebiet Nord	3	74,4 ha	für die überörtliche Entwicklung geeignet
Itzstedt	Itzstedt	2	33,1 ha	für überörtliche Entwicklung geeignet – Teilbereich von S2 wurde entwickelt
Itzstedt	Kayhude	2	5,7 ha	nicht für die überörtliche Entwicklung geeignet
Auenland-Südholstein*	Alveslohe: Fischwehrstraße	3	5,1 ha	nicht für die überörtliche Entwicklung geeignet
Auenland-Südholstein*	Alveslohe: Untersuchungsräume-Hoffnung	2	40,5 ha	nicht für die überörtliche Entwicklung geeignet
Kaltenkirchen	Gewerbegebiet Süd	1	7,6 ha	für die überörtliche Entwicklung geeignet
Kisdorf	Sievershütten	4	5,8 ha	nicht für die überörtliche Entwicklung geeignet
Kisdorf	Wakendorf II	4	5,2 ha	nicht für die überörtliche Entwicklung geeignet
Norderstedt	Gewerbegebiet Nordport und Erweiterung	1	9,0 ha	für die überörtliche Entwicklung geeignet
Trave-Land	Negernbötzel	1	21,2 ha	für die überörtliche Entwicklung geeignet
Auenland-Südholstein*	Lentförden (bei Weiterbau A20)	1	30,9 ha	bei Weiterbau der A20 für überörtliche Entwicklung geeignet
Kisdorf	Struvenhütten (bei Weiterbau A20)	3	8,7 ha	auch nicht bei Weiterbau der A20 für überörtliche Entwicklung geeignet
Gesamt			229,6 ha	

* vormals Kaltenkirchen-Land

5 Fortschreibung der potenziellen Gewerbestandorte

Potenzielle Ergänzungsflächen

Weitere Perspektivflächen im Zuge des Weiterbaus der A20 und der FFBQ:

- Die Flächen in Bad Segeberg und Wahlstedt werden aktuell als neue gewerbliche Bauflächen im Zuge der Neuaufstellung des FNP-Entwurfs ZVM Bad Segeberg - Wahlstedt aufgeführt und könnten damit kurzfristig bereits als FNP-Potenzial gelten
- Alle aufgeführten Flächen sind bei Weiterbau der A20 für überörtliche Entwicklung geeignet

Stadt/Gemeinde	Bezeichnung	Anzahl	Fläche
Bad Segeberg	Gewerbefläche „Christiansfelde“	1	rd. 12,0 ha
Trave-Land	Negernbötzel	2	rd. 33,0 ha
Wahlstedt	Gewerbeflächen an der K 73 Richtung Wittenborn	2	rd. 30,0 ha
Wittenborn	Gewerbefläche K73 in Richtung Wahlstedt	1	rd. 25,0 ha



5 Fortschreibung der potenziellen Gewerbestandorte

Potenzielle Ergänzungsflächen zur Deckung des zusätzlichen Gewerbeflächenbedarfs

Einordnung der potenziellen Ergänzungsflächen:

- Zur Deckung des zusätzlichen Flächenbedarfs im Prognosezeitraum bis 2040 wurden die im Gewerbeflächenkonzept von 2021 aufgeführten potenziellen Ergänzungsflächen einer aktuellen Betrachtung unterzogen. Dabei wurde überprüft, inwieweit diese Flächen seither einer tatsächlichen Entwicklung zugeführt wurden bzw. weiterhin als strategische Reserve zur Verfügung stehen.
- Auf Basis dieser Aktualisierung lässt sich feststellen, dass die heute noch verfügbaren potenziellen Ergänzungsflächen – in ihrer Gesamtheit – grundsätzlich ausreichen, um den im Basisszenario prognostizierten Bedarf bis einschließlich 2045 zu decken.
- Im Fall einer Realisierung des Weiterbaus der A20 und der Fertigstellung der FFBQ stellt sich die Lage jedoch differenzierter dar: In den darauf aufbauenden Szenarien steigt der zusätzliche Bedarf deutlich an, sodass die derzeit bekannten Ergänzungsflächen nicht mehr ausreichen, um die prognostizierten Bedarfe vollständig zu kompensieren.
- **Vor diesem Hintergrund ist es erforderlich, insbesondere im Umfeld geplanter Anschlussstellen entlang der A20, gezielt nach weiteren geeigneten potenziellen Entwicklungsflächen zu suchen.**

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Ihr Ansprechpartner:



Uwe Mantik

CIMA Beratung + Management GmbH

mantik@cima.de

+49 (0) 451 389 68 22

Mehr Infos unter:

cima.de

cimadigital.de

- blog.cima.de
- cima.de/Newsletter
- cimadirekt.de



Haftungserklärung

Nutzungs- und Urheberrechte

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima). Der Auftraggeber kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheber zu achten ist. Jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird. Veranstalter von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der cima und ihrer Mitarbeiter. Inhalte von Präsentationen dürfen deshalb ohne schriftliche Genehmigung nicht in Dokumentationen jeglicher Form wiedergegeben werden.

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber dem Auftraggeber im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u.a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

Sprachgebrauch

Aus Gründen der Lesbarkeit wird bei Personenbezügen die männliche Form gewählt. Die Angaben beziehen sich jedoch immer auf Angehörige aller Geschlechter, sofern nicht ausdrücklich auf ein Geschlecht Bezug genommen wird.