

Grundlagenermittlung Neuaufstellung Flächennutzungsplan der Stadt Hemer

Gewerbeflächenbedarfsprognose

für die

Stadt Hemer



sbp - Sozio-ökonomische Beratung und Planung

Ramsteinweg 36 G

14165 Berlin

Telefon: 030 / 886 692 40

Telefax: 030 / 886 692 41

E-Mail: mailto@sbp-berlin.de

Internet: www.sbp-berlin.de

Ansprechpartner: Dr. Christine Lange-Krüger

Juni 2016

Inhalt

1. Regionale Branchenstruktur	7
1.1. Historisch gewachsener Industriestandort	7
1.2. Zur Entwicklung der Beschäftigten, der Erwerbstätigen sowie der Arbeitsplatzzentralität	8
1.3. Indikatoren für wirtschaftliches Wachstums	11
1.4. Wirtschaftsstruktur in Hemer im regionalen Vergleich	13
1.5. Gewerbean- und abmeldungen.....	19
1.6. Fachkräftepotenzial.....	22
2. Gewerbeflächenbestand und –entwicklung in Hemer	27
2.1. Katasterfläche für Industrie- und Gewerbe.....	27
2.2. Gewerbeflächen nach FNP	30
2.3. Kurzprofile der Gewerbeflächen in Hemer	31
2.4. Potenziale der ausgewiesenen Gewerbegebiete	45
2.5. Gewerbliche Strukturen und Gewerbeflächennutzung und -entwicklung	47
2.6. Bewertung der Struktur der Standortqualitäten für die gewerblichen Nachfrager	51
2.7. Gewerbeflächenangebote in Iserlohn und Menden	54
3. Entwicklung der Nachfrage nach Gewerbebauland in Hemer	55
3.1. Erfassung der Nachfrage – methodische Aspekte.....	55
3.2. Nachfrage nach Gewerbebauland in Hemer (Netto)	56
3.3. Struktur der Nachfrage nach Hauptbranchen.....	59
3.4. Herkunft der Nachfrage.....	61
3.5. Rolle der Grundstückspreise für die Nachfrage	64
3.6. Zukunftsrelevante Nachfragetrends	66
4. Prognose der Flächennachfrage nach Gewerbebauland	69
4.1. Methodischer Ansatz und Methodendiskussion (inkl. GIFPRO-Berechnungen).....	69
4.2. Lokalspezifische Trendprognose der Baulandnachfrage nach Hauptnutzergruppen	73
4.3. Entwicklungskorridor.....	76
4.4. Lokalspezifische Trendprognose der Flächenstrukturen	78
4.5. Handlungsempfehlungen	80

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Sozialversicherungspflichtige Beschäftigung (svB) am Arbeitsort Hemer 1995 bis 2014.....	8
Abb. 2: Regionaler Vergleich der Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort (svB AO) - mit dem Basisjahr 1995.....	9
Abb. 3: Entwicklung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung und der Pendlerzahlen in Hemer im 5-Jahresabschnitt seit 1995.....	10
Abb. 4: Beschäftigtendynamik in Hemer nach 2007.....	11
Abb. 5: Entwicklung des Verhältnisses aus Umsatz und Beschäftigten im verarbeitenden Gewerbe im regionalen Vergleich zwischen 1996 und 2014.....	12
Abb. 6: Entwicklung der Beschäftigten am Arbeitsort (svB) in den Wirtschaftsabschnitten in Hemer 2003 bis 2007 und 2008 bis 2014*.....	15
Abb. 7: Entwicklung der Beschäftigung im verarbeitenden Gewerbe und im Baugewerbe.....	16
Abb. 8: Anteil der Elektro- und Metallindustrie sowie Stahlindustrie an den Beschäftigten des verarbeitenden Gewerbes.....	17
Abb. 9: Struktur der Umsätze der Unternehmen des Verarbeitenden Gewerbes ab 20 Beschäftigte im regionalen Vergleich.....	17
Abb. 10: Entwicklung der Beschäftigten in Handel und Verkehr.....	18
Abb. 11: Entwicklung der Beschäftigten in Erziehung und Unterricht, im Gastgewerbe und im Gesundheits- und Sozialwesen.....	19
Abb. 12: Entwicklung der Gewerbean- und -abmeldungen in Hemer.....	19
Abb. 13: Regionaler Vergleich der Gewerbeanmeldungen seit 2001.....	20
Abb. 14: Regionaler Vergleich der Gewerbeabmeldungen seit 2001.....	20
Abb. 15: Kumulierte Salden aus Gewerbeanmeldungen und -abmeldungen in 3 Phasen seit 2003 im regionalen Vergleich.....	21
Abb. 16: Prognose der Entwicklung der Zahl der Personen im Alter zwischen 15 und 65 Jahren im Märkischen Kreis.....	23
Abb. 17: Beschäftigungsquoten im regionalen Vergleich 2011 bis 2013.....	25
Abb. 18: Entwicklung der Katasterfläche der tatsächlichen Nutzung für Gebäude und Freiflächen Gewerbe und Industrie von 1994 bis 2014 (in ha).....	27
Abb. 19: Entwicklung der Anteile der Katasterfläche der tatsächlichen Nutzung für Gebäude und Freiflächen Gewerbe und Industrie an der Katasterfläche für Gebäude und Freiflächen insgesamt in der Vergleichsregion 1994 bis 2014 (in %).....	28
Abb. 20: Entwicklung der Katasterfläche der tatsächlichen Nutzung für Gebäude und Freiflächen Gewerbe und Industrie zwischen 1994 und 2014 nach dem Index.....	28
Abb. 21: Ausstattung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit industriell-gewerblicher Fläche im Märkischen Kreis 2014.....	29
Abb. 22: Ausstattung der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit industriell-gewerblicher Fläche in einigen Nachbarregionen bzw. kreisfreien Städten 2014.....	29
Abb. 23: Gewerbliche Struktur auf dem Gewerbegebiet „Camp Deilinghofen“.....	48

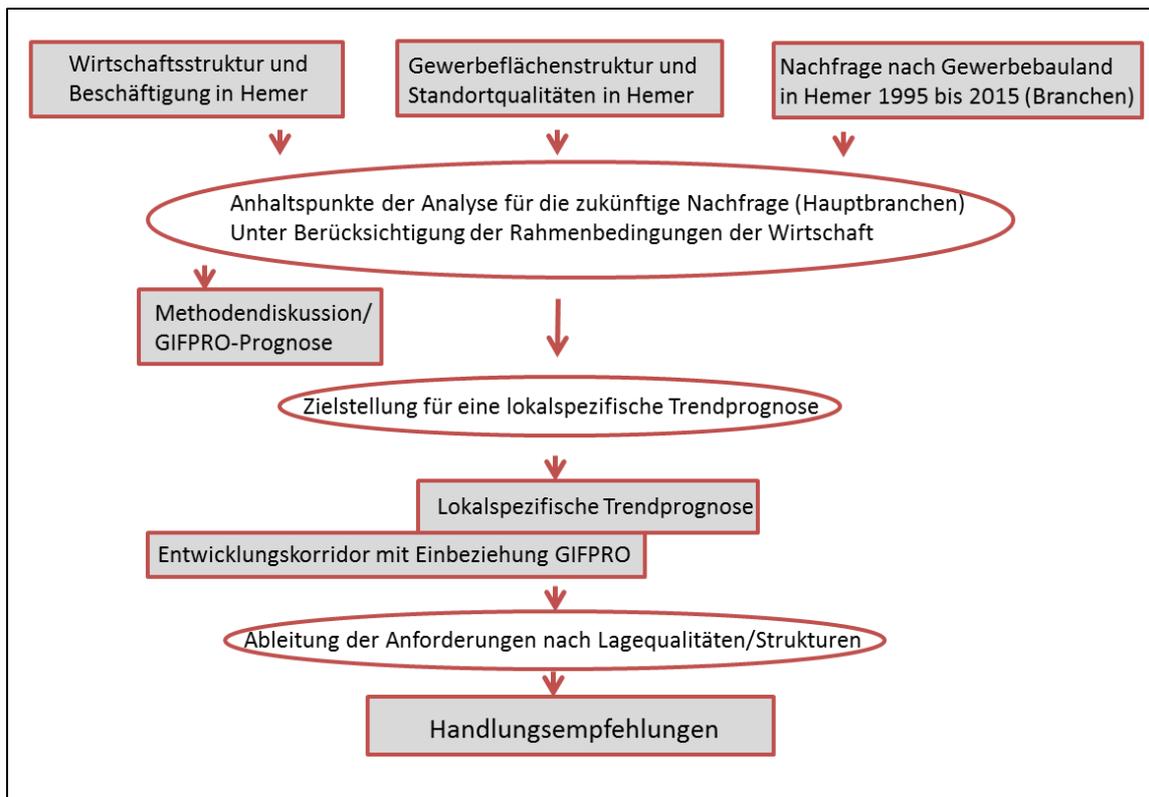
Abb. 24: Anteile an allen genutzten und verfügbaren Gewerbeflächen inkl. der ausgewiesenen Potenzialflächen (9 ha) nach Bewertungsstatus: Oktober 2015.....	53
Abb. 25: Dokumentierte Verkäufe von Grundstücksflächen im Gewerbegebiet „Camp Deilinghofen“ seit 1998	58
Abb. 26: Dokumentierte Kauffälle 2002 bis 2015 in Hemer für Gewerbebauland	58
Abb. 27: Entwicklung der Grundstückspreise im „Camp Deilinghofen“ im Vergleich zum Bodenrichtwert seit 2002.....	65
Abb. 28: Entwicklung der Grundstückspreise im Gewerbegebiet Eisenbahnschleife im Vergleich zum Bodenrichtwert seit 2002.....	66
Abb. 29: Suchraum 1 - Vorschlag für zu prüfende Flächenareale hinsichtlich einer Umwidmung in Gewerbefläche: Gewerbegebiet	84
Abb. 30: Suchraum 2 - Vorschlag für zu prüfende Flächenareale hinsichtlich einer Umwidmung in Gewerbefläche : Gemeindegrenze Landhausen	85

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Entwicklung der Erwerbstätigen im regionalen Vergleich 2008-2012	9
Tab. 2: Entwicklung des Pendlersaldos in Hemer seit 1995	10
Tab. 3: Wirtschaftsfachliche Gliederung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Hemer 2008 bis 2014	13
Tab. 4: Wirtschaftsfachliche Gliederung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Hemer und im Märkischen Kreis 2008 und 2014 - Anteile in % und Index 2014 zu 2008	14
Tab. 5: Indikatoren der Erwerbsbeteiligung im regionalen Vergleich 2014.....	24
Tab. 6: Beschäftigungsquoten von Frauen und Männern im regionalen Vergleich 2013.....	25
Tab. 7: Beschäftigungsquoten Älterer Erwerbsfähiger 2013/2014.....	25
Tab. 8: Umwidmungen im Flächennutzungsplan 1995 bis 2015.....	31
Tab. 9: Gewerbliche Flächenpotenziale in Hemer 2015	46
Tab. 10: Unternehmensansiedlungen im Gewerbegebiet „Camp Deilinghofen“ (nur nördlich der Europastraße) – vgl. Pass 1.0.....	47
Tab. 11: Gewerbliche Fluktuation auf dem Gewerbegebiet Eisenbahnschleife	49
Tab. 12: Bewertung der 5 Faktoren für die Standortqualitäten nach Gewerbearealen in Hemer	52
Tab. 13: Gewerbeflächenverfügbarkeit in den Nachbargemeinden Menden und Iserlohn	55
Tab. 14: Struktur der Nachfrage differenziert nach Gewerbegebieten 2002 bis 2015 und 1998 bis 2015.....	56
Tab. 15: Anteil der Hauptbranchen im Gewerbegebiet „Camp Deilinghofen“ an der verkauften Grundstücksfläche* 1998 bis 2015 und durchschnittliche Grundstücksgröße.....	60
Tab. 16: Anteil der Hauptbranchen an der verkauften Grundstücksfläche* 1998 bis 2015 und durchschnittliche Grundstücksgröße (Basis: Variante 2)	60
Tab. 17: Größenstrukturen der erworbenen Grundstücke 1998 bis 2015 (mit Zukäufen).....	61
Tab. 18: Struktur und Motivation der Nachfrager nach Grundstücksflächen (nach Branchen) am Standort „Camp Deilinghofen“ gemäß Kaufpreissammlung und Gewerberegister 2002 bis 2015	62
Tab. 19: Struktur und Motivation der Nachfrager nach Grundstücksflächen (nach Branchen) im Industriegebiet Edelburg gemäß Kaufpreissammlung, Recherche und Gewerberegister 1998-2015 .	62
Tab. 20: Struktur und Motivation der Nachfrager nach Grundstücksflächen (nach Branchen) im Gewerbegebiet Eisenbahnschleife gemäß Kaufpreissammlung, Recherche und Gewerberegister 1998-2015.....	63
Tab. 21: Struktur und Motivation der „übrigen“ Nachfrager nach Grundstücksflächen (nach Branchen) in Hemer gemäß Kaufpreissammlung und Gewerberegister 2002-2015	63
Tab. 22: Beispielhafte Gewerbeflächenbedarfsprognose GIFPRO - Variante 1	71
Tab. 23: Beispielhafte Gewerbeflächenbedarfsprognose GIFPRO - Variante 2	72
Tab. 24: Lokalspezifische Prognose im Vergleich zur bisherigen Entwicklung in ha- Netto	75
Tab. 25: Nachgefragte Standortqualitäten der Nutzergruppen im Prognosezeitraum in ha	79

Hintergrund und Aufgaben

Für die Neuaufstellung des FNP in der Stadt Hemer (2014 35.925 Einwohner, Märkischer Kreis, NRW) soll für die Phase 2016 bis 2035 eine Gewerbeflächenbedarfsprognose erstellt werden, die die Grundlage bilden kann, um neu auszuweisende Gewerbeflächen quantitativ und räumlich strukturiert bedarfsgerecht festlegen zu können. Der 20jährige Prognosezeitraum verlangt eine offene Herangehensweise, die die massiven demografischen Herausforderungen der Zukunft genau so im Blick hat, wie die Entwicklungsbedingungen der Wirtschaft, insbesondere der einheimischen und regional ansässigen Unternehmen. Längerfristig relevante Zielstellungen, Einflussfaktoren und Trends wie die Zuwanderung von Flüchtlingen, die Energiewende, neue Verkehrslösungen usw. sind mit ihrer spezifischen Wirkung auf die Gewerbeflächennachfrage zu berücksichtigen. Entsprechend der Aufgabenstellung werden zwar formalisierte Prognosemethoden einbezogen, im Vordergrund steht jedoch eine lokalspezifische Prognose, die auf einer gründlichen Analyse aufbaut. Die Analyse hat drei Eckpfeiler: das sind die Erfassung der Charakteristika und Parameter der heimischen Wirtschaft und ihrer Beschäftigtenentwicklung, die Analyse des Gewerbeflächenangebots, seiner Struktur und Standortqualitäten sowie die Erfassung der Nachfrage nach Gewerbebauland über den vergangenen 20 Jahreszeitraum. Gesprächsinterviews fanden statt mit Experten der IHK Südwestfalen, des Büros Dr. Jansen GmbH, der GWS Märkischer Kreis sowie Vertretern der Stadt Hemer. Auf der Grundlage der Analyse werden die ausschlaggebenden Trends der Nachfrageentwicklung in Hemer abgeleitet. Es wird eine Zielstellung für die lokalspezifische Trendprognose entwickelt, die die Bedeutung der lokalen Wirtschaft für die zukünftige Entwicklung der Stadt Hemer widerspiegelt. Damit ergeben sich Konsequenzen sowohl für die quantitativen als auch räumlich strukturellen bzw. qualitativen Prognoseparameter, die die Anforderungen an die Neuausweisung von Gewerbeflächen konkretisieren. In den Handlungsempfehlungen wird hierauf näher eingegangen.



Anmerkungen zu den Veränderungen im Prognosezeitraum

Im Rahmen dieser Analyse war es nur in Hauptzügen möglich, der Komplexität der möglichen Entwicklungen im Prognosezeitraum annähernd zu entsprechen. Weltwirtschaftliche Trends, technologische Revolutionen in einzelnen Branchen oder Technikfeldern, Natur- oder Kriegsereignisse, der Klimawandel, die Umsetzungsweise der Energiewende u.a. beeinflussen die konkreten Fragen der Größenordnung der Gewerbeflächennachfrage und ihrer Standortwahl auf die eine oder andere Weise.

Deutlich wird das z.B. durch die aktuell verstärkt eingesetzte Zuwanderung von Flüchtlingen, die auch die Stadt Hemer vor große Herausforderungen stellt und eine nochmalige Prüfung der Ansätze für diese Prognose auslöst. Welches Ausmaß der Wohnflächen- und Arbeitsplatznachfrage wird sich ergeben und welche Konsequenzen ergeben sich daraus für die Gewerbeflächenentwicklung? Prognosen hierzu sind zurzeit sehr spekulativ. Aber unabhängig von der Größenordnung ergeben sich folgende Aspekte:

- Die Standortwahl von Wohn- und Gewerbeflächen unterliegt sehr unterschiedlichen Kriterien, so dass speziell in Hemer mit der vorhandenen Siedlungsstruktur echte Standortkonkurrenzen auch bei optimistischeren Annahmen zur Wohnflächenentwicklung bei der Flächenausweisung gering bleiben könnten.*
- Eine größere Rolle spielt die neu entstehende Arbeitsplatznachfrage durch den Zuzug, die eine Chance bietet, das sinkende Erwerbspotenzial der kommenden Jahrzehnte etwas auszubremsten: je nachdem wie eine Mobilisierung gelingt, verbessern sich die Rahmenbedingungen der ansässigen Unternehmen, ihre Mitarbeiterteams ausreichend zu besetzen. Damit wird die mögliche Standortbindung von Unternehmen positiv beeinflusst und die Absicherung der Gewerbeflächennachfrage gewinnt weiter an Bedeutung.*

Ein weiteres Beispiel ist der in den kommenden 20 Jahren stark anziehende Druck auf die Energiewende bzw. den sparsamen Umgang mit Energien. Kurze Entfernungen zwischen Wohn- und Arbeitsort bzw. gut funktionierende öffentliche Nahverkehrslösungen gewinnen für die Gewerbeflächenplanung genauso an Bedeutung, wie die Vermeidung von innerstädtischen Güterverkehren und die Nähe der Gewerbestandorte zu den Autobahnanschlussstellen. Allerdings gibt es wenig Anhaltspunkte dafür, dass sich der regionale Charakter des Arbeitsmarktes (große Zahl Ein- und Auspendler) vermindert, im Gegenteil führt vorläufig die Vielfalt von Berufs- und Qualifikationsbedarfen noch zu wachsender Mobilitätsbereitschaft, so dass es vor allem auf gut funktionierende energieökonomische Nahverkehrslösungen ankommen wird. Die Entwicklung der Energiekosten wird diese Entwicklungen zusätzlich beeinflussen.

Der 20-Jahrszeitraum verlangt, Spielräume und Alternativen einzukalkulieren, die verschiedene Entwicklungsoptionen zulassen.

1. Regionale Branchenstruktur

1.1. Historisch gewachsener Industriestandort

Die historische Entwicklung von Hemer wurde sehr stark durch die Wirtschaft geprägt. 1567 entstand die erste Papiermühle am Westiger Bach. Im 18. Jahrhundert wurde im Gebiet des Felsenmeers Eisenerz und Galmei gefördert, es gab Kupfer- und Bleigruben. Dieser Bergbau trug dazu bei, dass am Ihmerter Bach bzw. in Westig sowie in Sundwig die Entwicklung der Erzverhüttung, der Drahtzieherei und der Messingproduktion mit verschiedenen Erzeugnissen aus Messing angeregt wurde. Schon 1724 soll es in Sundwig und Westig 17 Drahtziehereien gegeben haben. 300 Jahre später sind diese historischen Wurzeln noch erkennbar und einige Firmen nach wie vor erfolgreich am Markt aktiv. So ist die Metallbearbeitung – vorzugsweise mit Drahtherstellung bzw. kleinteiligen Präzisionsteilen, Oberflächenbearbeitung u.ä., der Maschinenbau, beispielsweise mit Anlagen für die Metallbearbeitung, aber auch die Armaturenherstellung (historischer Bezug zur Messingherstellung) prägend. Aus der Papierindustrie ist die Papier-Union als Großhandelsbetrieb sowie einige kleinere Handelsunternehmen (Zell- und Papierwaren) übriggeblieben. In Ergänzung zur Metallbearbeitung für die Fahrzeugindustrie entwickelte sich ein kleiner Bereich der Kunststoffindustrie, andere Branchen kamen ebenfalls mit einzelnen Unternehmen neu hinzu. Insgesamt ist trotz des Rückgangs der Beschäftigung in den historisch geprägten Wirtschaftszweigen die starke industrielle Prägung der Wirtschaft Hemers erhalten geblieben.

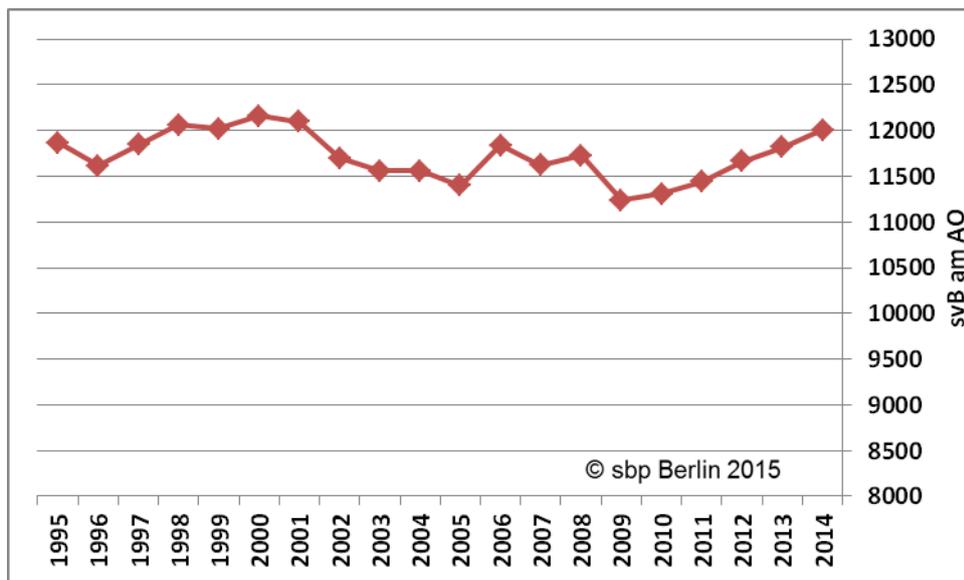
Diese langjährige Entwicklung ist insoweit von Bedeutung, als die Flächenstrukturen Hemers dadurch geprägt wurden. Sehr viele kleine Unternehmen verteilten sich im heutigen Stadtgebiet, bevor es ein solches wurde, bzw. entlang der Flusstäler des Ihmerter Bachs, des Sundwiger Bachs, als auch des Westiger Bachs und des Hemer Bachs im Stadtgebiet sowie entlang der Oese. Nach Kriegsende 1945 bis in die 60er Jahre des 20. Jahrhundert wuchs der Ort kräftig. In den 70er Jahren gab es eine größere Welle, in der Unternehmen aus den sich verdichtenden Wohnquartieren heraus drängten und neue Standorte suchten. Neue Ansiedlungsschwerpunkte entstanden auf dem neu geplanten Gewerbegebiet „Eisenbahnschleife“ (ab 1976), südlich der Europastr. in Deilinghofen (ab 1974) und dann ab 1980 westlich der Edelburg mit dem Industriepark Edelburg, wo sich die Firma Grohe Armaturen ansiedelte. Es verblieben dennoch trotz einer stattfindenden Ausdünnung der Zahl kleiner Unternehmen des Metallgewerbes zahlreiche Unternehmen an ihren angestammten Standorten. Es kam auch zu Wiedernutzungen im Altbestand. Ein erneuter Druck am Gewerbeflächenmarkt ergab sich in den 90er Jahren und dann wieder nach 2000 und in den letzten drei bis vier Jahren.

Die Globalisierung mit ihrem Druck auf die Kosten und die Konkurrenzfähigkeit der Unternehmen führte in den letzten 20 Jahren insgesamt dazu, dass nur die stärksten Unternehmen mit den besten Konzepten weiter am Markt bestehen konnten. Insoweit ist die aktuelle industrielle Struktur als vergleichsweise zukunftsfähig anzusehen, wobei die historisch nicht überwundene Bindung eines Teils der Unternehmen an wohnortnahen Standorten mit Verkehrsbelastungen im Stadtbereich für die Planung von Gewerbeflächen zu berücksichtigen ist.

1.2. Zur Entwicklung der Beschäftigten, der Erwerbstätigen sowie der Arbeitsplatzzentralität

Der Rückblick über 20 Jahre verdeutlicht eine geringe Entwicklungsdynamik der Arbeitsplätze in Hemer. Die Beschäftigtenzahl schwankt im Zeitverlauf in einem Spielraum von maximal 1000 Beschäftigten zwischen ca. 11.200 und 12.200 Beschäftigten, wobei das Maximum von 12.160 2014 nicht erreicht wird. In den Grundlagen wurde dargestellt, dass der kontinuierliche Zuwachs nach dem Kriseneinbruch¹ ab 2009 bei geringeren Einwohnerzahlen, insbesondere ab 2011 zu werten ist.

Abb. 1: Sozialversicherungspflichtige Beschäftigung (svB) am Arbeitsort Hemer 1995 bis 2014



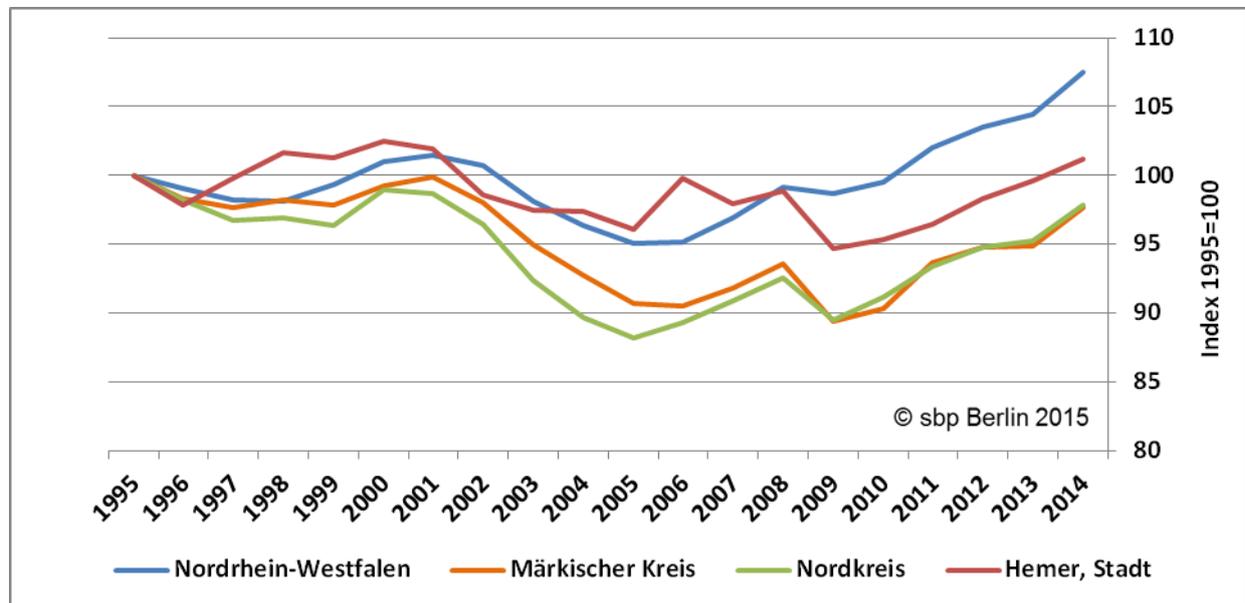
Quelle: IT NRW

Die Arbeitsplatzausstattung je 1000 Einwohner liegt in Hemer 2014 (348) dennoch unter dem NRW-Durchschnitt (357) und deutlich unter dem Durchschnitt des Märkischen Kreises (371).

Interessant ist der Verlauf der Indizes seit 1995 im regionalen Vergleich. Hemer scheint eine stabilere und weniger schwankungsanfällige Beschäftigtenstruktur aufzuweisen als NRW, der Märkische Kreis und die nördliche Untersuchungsregion mit den Umlandgemeinden.

¹ 2008 bis 2009 kam es, ausgelöst durch die Lehman-Pleite am 15.9.2008, weltweit zu einem wirtschaftlichen Einbruch, der verbreitet und auch in Deutschland zu enormen Verlusten führte, siehe vor allem Indikator Beschäftigung; vergl. regional auch Grafik 1,2, 5 ...

Abb. 2: Regionaler Vergleich der Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort (svB AO) - mit dem Basisjahr 1995



Quelle: IT NRW

In den letzten Jahren vor der Jahrtausendwende konnte Hemer Arbeitsplätze gewinnen, während in der Region eher abgebaut wurde. Der danach folgende Rückgang der Arbeitsplatzzahlen fiel in Hemer weniger stark aus als in der Region. Nur das Land NRW konnte im Gesamtdurchschnitt die dann folgende Krise 2007/2008 besser bewältigen und erreichte schon 2010 wieder die Marke von 1995. Hemer gelang das 2014, während in den Regionen Märkischer Kreis und Nordkreis² trotz Zuwachs 2014 immer noch weniger Arbeitsplätze als 1995 vorhanden waren.

Die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (svB) zeigen als Indikator nur einen Teil der tatsächlich Erwerbstätigen. In Hemer sind das rechnerisch³ 2012 72,4%. Es ergeben sich 11.662 svB am Arbeitsort (AO), 2.700 ausschließlich geringfügig Arbeitende am Arbeitsort, dazu 1.750 bis 1.800 Selbständige und Beamte, demnach insgesamt ca. 16.100 bis 16.150 Erwerbstätige (rechnerisch: 16.130).

Tab. 1: Entwicklung der Erwerbstätigen im regionalen Vergleich 2008-2012

	2008	2012	Index
NRW	8.667.800	8.893.900	102,6
MK	210.400	206.917	98,3
Hemer	16.427	16.130	98,2

© sbp Berlin 2015

² Balve, Hemer, Iserlohn, Menden

³ Ermittelt auf der Basis der Quote aus sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und Erwerbstätigen nach Sektoren des Märkischen Kreises, da die Erwerbstätigen nur auf Basis des kleinräumig nicht auswertbaren Mikrozensus erhoben werden

Quelle: Destatis, eigene Schätzungen

Auf Grund der Vielzahl einfließender Basisdaten und eingeschränkter Vergleichbarkeit im Zeitverlauf kann nur eine Phase von 2008 bis 2012 die Entwicklungsdynamik der Erwerbstätigen im relativen Vergleich aufzeigen. In dieser Phase sank die Zahl der Erwerbstätigen, bedingt durch die strukturellen Veränderungen zwischen dem sekundären und tertiären Sektor.

Die Arbeitsplatzzentralität zeigt über den Pendlersaldo, ob die Stadt mehr oder weniger Arbeitsplätze bieten kann, als sie selbst - quantitativ - für ihre Einwohner benötigt.

Der Auspendleranteil der svB am Wohnort (WO) erhöhte sich in den 19 Jahren insgesamt von 50% in 1995 auf 63% in 2014, der Einpendleranteil bei den angebotenen Arbeitsplätzen für sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (svB) von 48% in 1995 auf 59% 2014. Der negative Pendlersaldo erhöhte sich mit großen zwischenzeitlichen Schwankungen von -422 auf -865 in 2014.

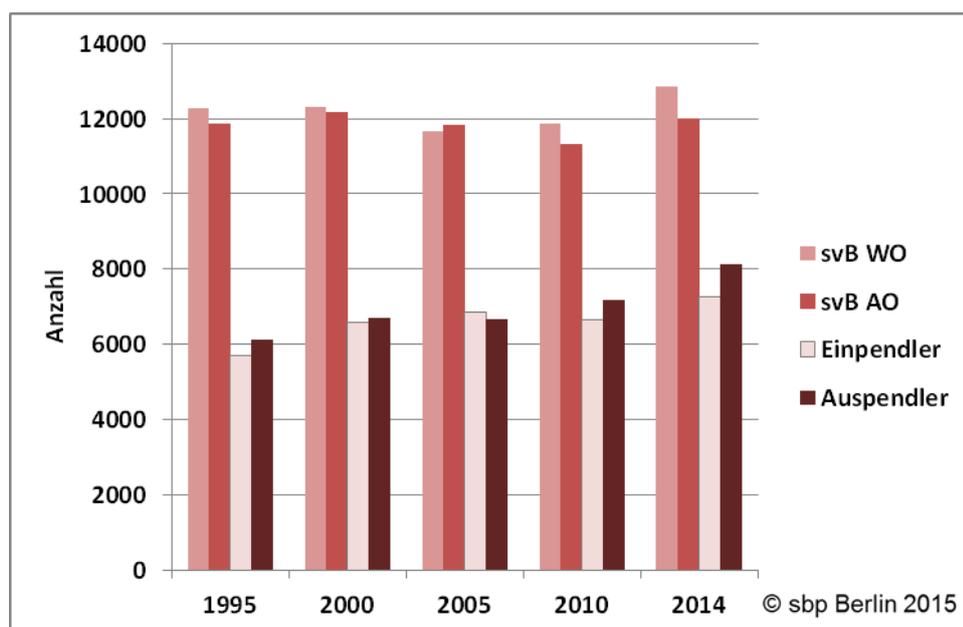
Tab. 2: Entwicklung des Pendlersaldos in Hemer seit 1995

	svB WO	svB AO	Einpendler	Auspendler	Pendlersaldo
1995	12.288	11.866	5.694	6.116	-422
2000	12.294	12.160	6.583	6.717	-134
2005	11.657	11.838	6.865	6.684	181
2010	11.857	11.311	6.646	7.192	-546
2014	12.846	12.004	7.249	8.113	-864

© sbp Berlin 2015

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Abb. 3: Entwicklung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung und der Pendlerzahlen in Hemer im 5-Jahresabschnitt seit 1995

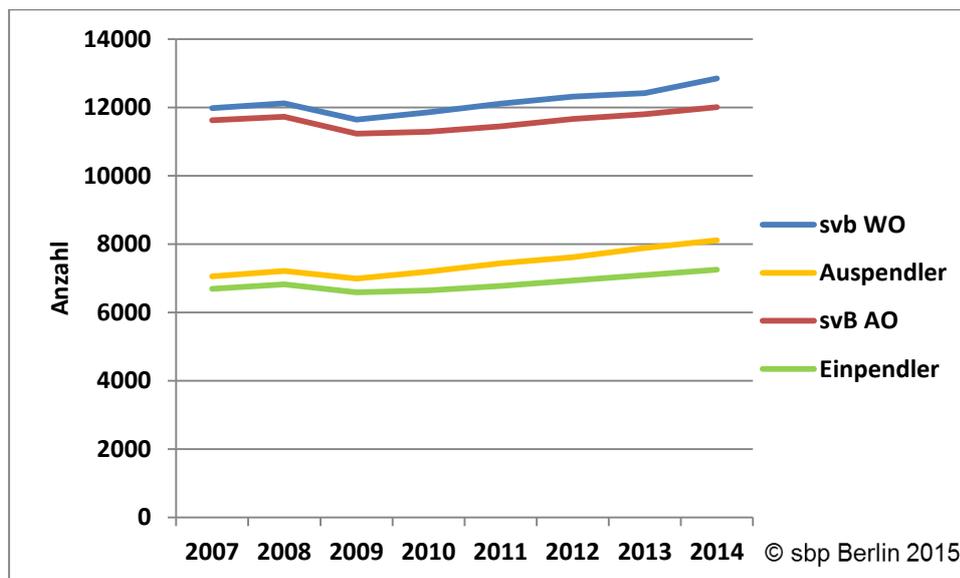


Quelle: Basisdaten Bundesagentur für Arbeit

Da seit ca. 2006 wachsend mehr sozialversicherungspflichtig Beschäftigte aus Hemer zu verzeichnen sind als Arbeitsplätze für sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Stadt vorhanden sind (vergleiche auch Grafik 4 im Abschnitt Grundlagen) weist die Arbeitsplatzzentralität einen negativen Trend auf.

Das zeigt sich an der deutlichen Zunahme der Auspendler in den Jahren 2010 bis 2014 um fast 1.000 Beschäftigte oder 13%. Die Einpendlerzahlen erhöhten sich durch mehr Arbeitsplätze in der Stadt in dieser Phase ebenfalls, aber nur um 9%, so dass gerade in der letzten Phase mit wachsender Beschäftigung eine für Hemer weniger günstige Entwicklung angezeigt wird.

Abb. 4: Beschäftigtendynamik in Hemer nach 2007



Lässt sich hieraus schließen, dass die wirtschaftliche Dynamik in Hemer geringer war als in der Region? Angesichts der fehlenden statistisch auswertbaren Indikatoren für wirtschaftliches Wachstum auf Gemeindeebene besteht die Gefahr falsche Schlüsse zu ziehen.

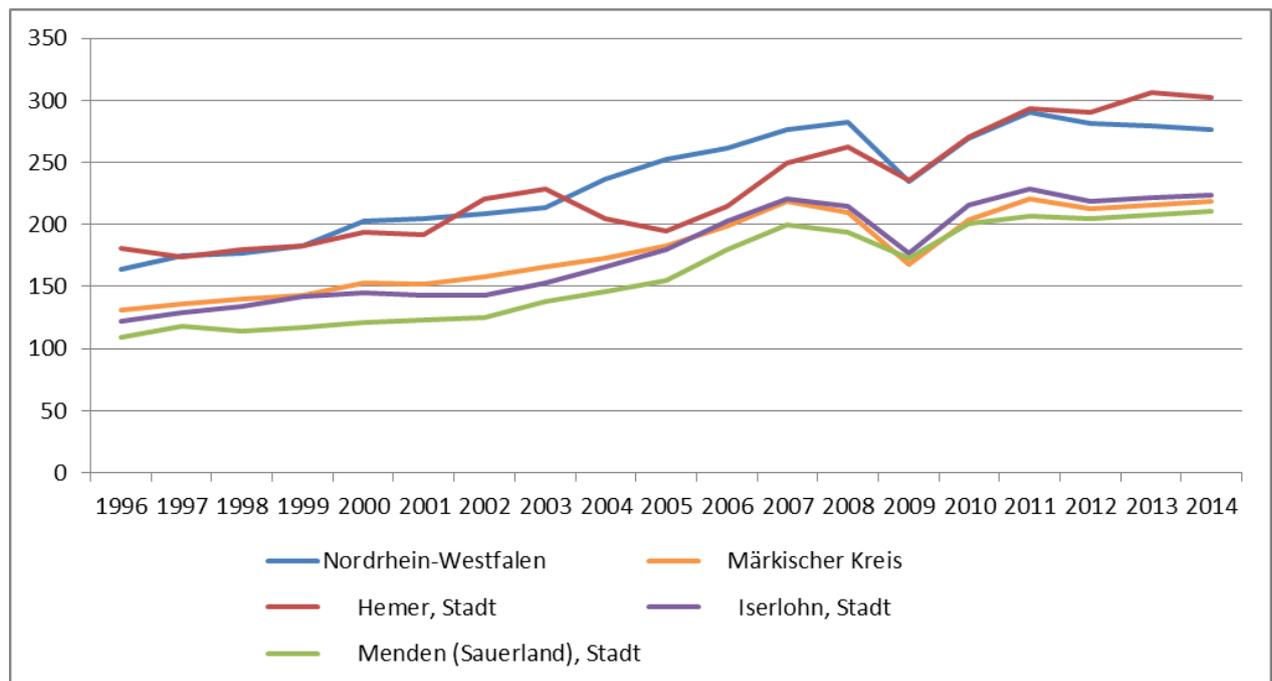
Aber gerade die Auseinandersetzung um die Frage, ob sich mit Beschäftigtenprognosen ein prognostischer Bedarf an Gewerbeflächen modellhaft ermitteln lässt, offenbart, dass Beschäftigtenzahlen allein als Maßstab ungeeignet sind. Wachstum ist nicht allein ein Wachstum aus Strukturveränderungen zwischen Branchen, sondern vor allem Produktivitätswachstum, d.h. die Erzielung wachsenden Outputs je Beschäftigten. Dieser Produktivitätszuwachs ist der entscheidende Faktor, der Ausdruck wirtschaftlicher Dynamik und wirtschaftlichen Erfolgs einer Region ist und letztlich ausschlaggebend für den Gewerbeflächenbedarf, wie im Folgenden noch weiter ausgeführt wird.

1.3. Indikatoren für wirtschaftliches Wachstums

Angesichts der prägenden Rolle des verarbeitenden Gewerbes in Hemer ist es bedingt aussagefähig, den hierzu einzig verfügbaren Indikator: Umsatz im verarbeitenden Gewerbe der Betriebe über 20 Beschäftigte mit Bezug zu den Beschäftigtenzahlen in diesen Unternehmen auszuwerten. Dabei ist weniger der absolute Vergleich verschiedener Gemeinden oder regionaler Ebenen sinnvoll als der

Zeitvergleich bzw. die Prüfung der Dynamik im regionalen Vergleich.⁴ In der folgenden Grafik zeigt sich einerseits eine positiv herausragende Umsatzerwirtschaftung Hemers im regionalen Vergleich, andererseits im Durchschnitt ein höheres Wachstumstempo. Vor allem letzteres weist angesichts der insgesamt nur geringen strukturellen Veränderungen (siehe folgende Seiten) auf eine sehr gute Produktivitätsentwicklung und auf starke Marktpositionen ansässiger Betriebe des verarbeitenden Gewerbes hin, gerade in den letzten Jahren nach 2009.

Abb. 5: Entwicklung des Verhältnisses aus Umsatz und Beschäftigten im verarbeitenden Gewerbe im regionalen Vergleich zwischen 1996 und 2014



Quelle: Berechnet nach IT NRW

Dieses Wachstum der letzten Jahre wurde offensichtlich nicht so sehr durch neue Investitionen als durch höhere Kapazitätsauslastungen und die Erschließung weiterer Faktoren des Produktivitätswachstums ermöglicht. Ein Vergleich der getätigten Bruttoanlageinvestitionen je Beschäftigten im verarbeitenden Gewerbe in der Phase 2008 bis 2012 (5 Jahre) verdeutlicht, dass im Märkischen Kreis 80% des Landesniveaus und in Hemer lediglich 53% des Landesniveaus erreicht werden. Dies kann darauf hinweisen, dass im Gewerbebestand ausreichend Kapazitäten mit Auslastungspotenzial vorhanden waren, um wachsende Umsätze zu gewährleisten oder auch, dass die Unternehmen vor Ort angesichts der Krisensituation in dieser Phase besonders vorsichtig waren. Es bleibt offen, ob die Innovationsbereitschaft geringer war, da in der vorherigen Phase Erneuerungen stattgefunden haben oder ob sich hier ein Nachholbedarf aufbaute. Angesichts der Zyklizität von Investitionsaktivitäten sowie angesichts des Umsatzwachstums im verarbeitenden Gewerbe lassen sich gegenwärtig und zukünftig wieder anziehende Investitionen annehmen. Je nachdem, auf welche Weise weiteres Wachstum angestrebt wird, kann sowohl die

⁴ Der Umsatz ist umso höher, je mehr Vorleistungsaufwand in den Produktionsprozess einfließt. Damit sind die konkreten Branchenstrukturen des verarbeitenden Gewerbes für den Umsatz je Beschäftigten ausschlaggebend.

Gewerbeflächennachfrage stimuliert werden als auch ein – zumindest vorübergehend – stärkerer Beschäftigtenzuwachs am Arbeitsort Hemer denkbar werden. Dadurch verbessern sich die Rahmenbedingungen für die demographische Stabilität bzw. die Verminderung des Negativsaldos der Wanderungen.

Schlussfolgerungen: Die Entwicklung der Beschäftigung in Hemer kann und sollte nur im Zusammenhang mit der Wirtschaftskraft der Unternehmen gewertet werden. Wachstum koppelt sich von der Beschäftigung ab, wenn Reserven für ein Produktivitätswachstum erschlossen werden. Die Daten deuten darauf hin, dass diese Strategie in Hemer für die letzten Jahre prägend gewesen ist. Es kann durch besseres Management, Produktionsorganisation, Optimierung betriebsinterner Logistiken erzielt werden. Letzteres kann und wird früher oder später zu räumlichen Erweiterungen bzw. einer Gewerbeflächennachfrage (die dann unabhängig von den Beschäftigtenzahlen zu sehen ist) führen. Beispiele lassen sich für Hemer erkennen.⁵ Erst wenn diese Reserven ausgeschöpft sind, findet bei einem Wachstumsdruck durch starke Marktpositionen Expansion eventuell auch mit Beschäftigtenwachstum statt und führt dann gleichfalls zu einer Gewerbeflächennachfrage.

1.4. Wirtschaftsstruktur in Hemer im regionalen Vergleich

Die Wirtschaftsstruktur Hemers lässt sich angesichts der Veränderung der Wirtschaftssystematik in ihrer Entwicklung nur für die letzten 7 Jahre vergleichen, wobei der Datenschutz nur eine begrenzte Detaillierung der Branchenstrukturen zulässt. Auch bei dieser Analyse anhand der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten verbirgt sich das tatsächliche Wachstum der einzelnen Branchen. 2009 und 2010 gab es den größten Einbruch bei der Beschäftigung in fast allen Branchen außer im Gesundheits- und Sozialwesen, das in Hemer eine kontinuierlich positive Entwicklung nahm.

Tab. 3: Wirtschaftsfachliche Gliederung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Hemer 2008 bis 2014

	Juni 2008	Juni 2009	Juni 2010	Juni 2011	Juni 2012	Juni 2013	Juni 2014
A Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	32	29	26	23	19	*	*
C Verarbeitendes Gewerbe	6.301	5.945	5.781	5.820	5.810	5.919	6.033
F Baugewerbe	415	398	437	446	454	473	482
G Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen	1.209	1.227	1.196	1.222	1.284	1.285	1.271
H Verkehr und Lagerei	120	104	93	99	134	127	144
I Gastgewerbe	185	123	230	142	158	158	150
J-M Information, Kommunikation, wirtschaftliche, wissenschaftliche, freiberufliche Dienstleistungen	463		521				655
P Erziehung und Unterricht	208	206	182	172	172	182	178
Q (Teil: Gesundheitswesen, Heime und Sozialwesen)	1.783	1.873	1.869	1.936	2.007	2.096	2.088
R,S,T sonst. Dienstleistungen, Private Haushalte	132	142	153	152	166	148	147
sonstiges*	849		802				856
	11.697	11.235	11.290	11.439	11.671	11.797	12.004

© sbp Berlin 2015

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Hemer ist noch stärker industriell geprägt als der Märkische Kreis im Durchschnitt, d.h. die Gemeinde ist eine der Gemeinden, die die industrielle Prägung des Kreises mit bestimmen. Während im

⁵ Die Schulte Verpackungssysteme GmbH aus Menden erwarb 5 ha Fläche in Deilinghofen, um den betriebsinternen Ablauf zu verbessern. Ein Beschäftigtenzuwachs fand nicht statt.

Landesdurchschnitt 2014 nur noch 21% der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im verarbeitenden Gewerbe tätig sind, sind es in Hemer 50,3%, im Märkischen Kreis 46,4%.

Tab. 4: Wirtschaftsfachliche Gliederung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Hemer und im Märkischen Kreis 2008 und 2014 - Anteile in % und Index 2014 zu 2008

	2008		2014		2014/2008	
	Märkischer Kreis	Hemer	Märkischer Kreis	Hemer	Märkischer Kreis	Hemer
	%				Index	
C Verarbeitendes Gewerbe	50,2	53,9	46,4	50,3	92,4	93,3
F Baugewerbe	4,1	3,5	3,9	4,0	94,2	113,2
G Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen	11,0	10,3	10,8	10,6	98,5	102,4
H Verkehr und Lagerei	3,0	1,0	3,1	1,2	102,8	116,9
I Gastgewerbe	1,3	1,6	1,4	1,2	109,3	79,0
J-M Information, Kommunikation, wirtschaftliche, wissenschaftliche, freiberufliche DL	5,4	4,0	5,8	3,9	108,5	97,4
P Erziehung und Unterricht	1,8	1,8	2,8	1,5	149,1	83,4
Q (Teil: Gesundheitswesen, Heime und Sozialwesen)	10,5	15,2	12,3	17,4	116,8	114,1
R,S,T sonst. Dienstleistungen, Private Haushalte	2,4	1,1	2,4	1,2	99,7	108,5
*Sonstiges: N,O A, B,D, E (zur Vergleichbarkeit mit Hemer - Datenschutzgründe)	10,3	7,5	11,2	7,1	108,6	94,7
	100	100	100	100		

© sbp Berlin 2015

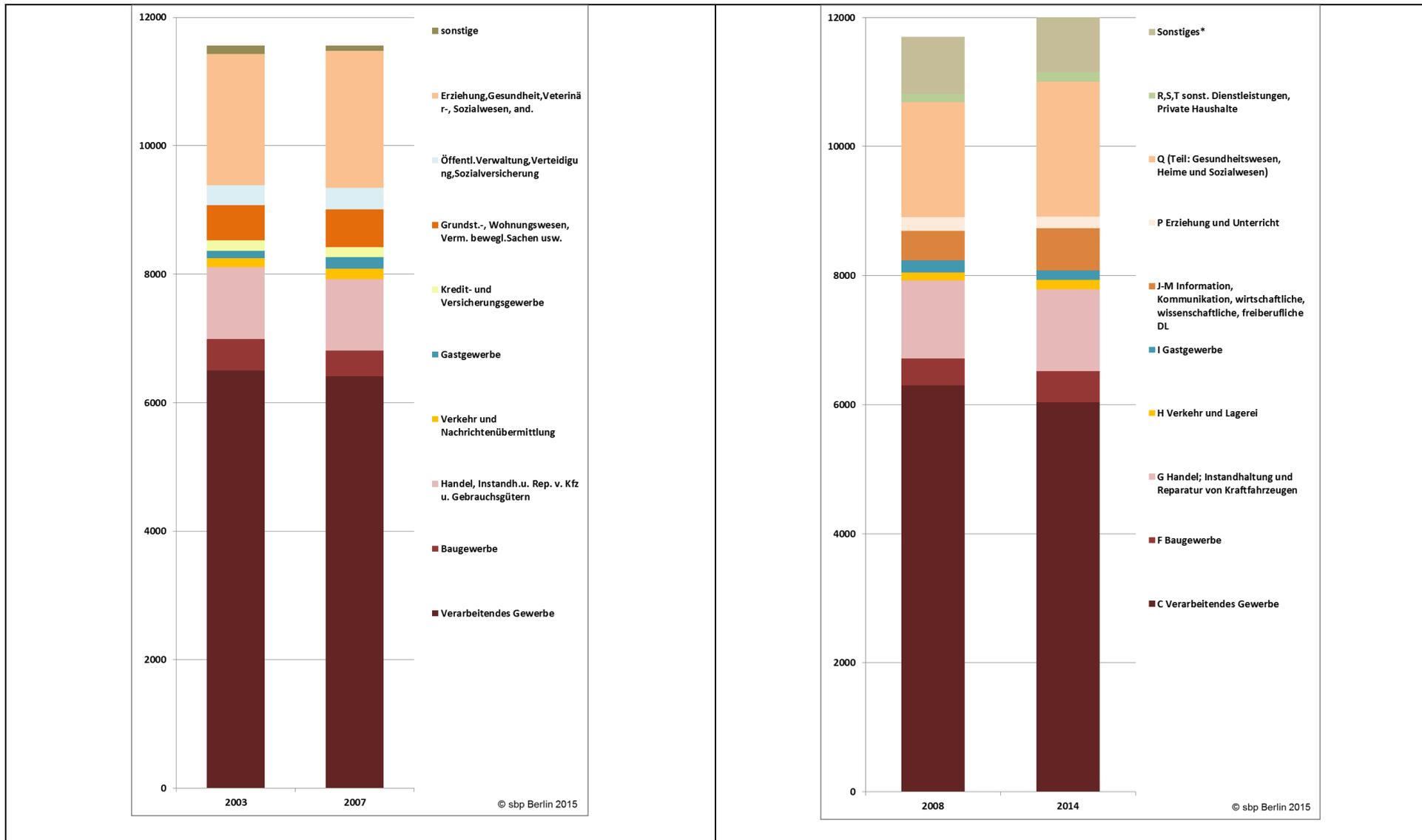
Quelle: berechnet nach Bundesagentur für Arbeit

Der Trend struktureller Veränderung der Beschäftigung zulasten des verarbeitenden Gewerbes setzt sich weiter fort, in allen Gemeinden des Kreises als auch in Hemer. Die starke Position des verarbeitenden Gewerbes in Hemer und die geringen strukturellen Veränderungen werden jedoch unter anderem daran deutlich, dass der Anteilsrückgang der Beschäftigten im verarbeitenden Gewerbe des Kreises schneller erfolgt als in Hemer.

Allerdings ist auch die längerfristige Entwicklung der Beschäftigtenzahlen relevant. Auch wenn ein Vergleich der Strukturen zwischen 2003 /2007 und 2008/2014 nicht unmittelbar möglich ist⁶, wird deutlich, dass die strukturellen Veränderungen in diesem Zeitraum von 12 Jahren in Hemer relativ begrenzt geblieben sind. Einem Rückgang im verarbeitenden Gewerbe um insgesamt im Saldo über 468 Beschäftigte (-7,2%), stehen Zuwächse in verschiedenen Dienstleistungsbereichen gegenüber. Zwischen 2003 und 2007 z.B. schon im Sozialwesen oder auch im Gastgewerbe und bei den Unternehmensdienstleistungen. 2008 bis 2014 wieder im Sozialwesen, bei den Unternehmensdienstleistungen, im Baugewerbe, relativ gering im Handel und im Verkehrssektor.

⁶ und *(Grafiken 6/7): sowohl verschiedene Klassifikationen der Wirtschaftszweige als auch begrenzte Datenzugänge aus datenschutzrechtlichen Gründen: Quelle: Anfrage Bundesagentur für Arbeit

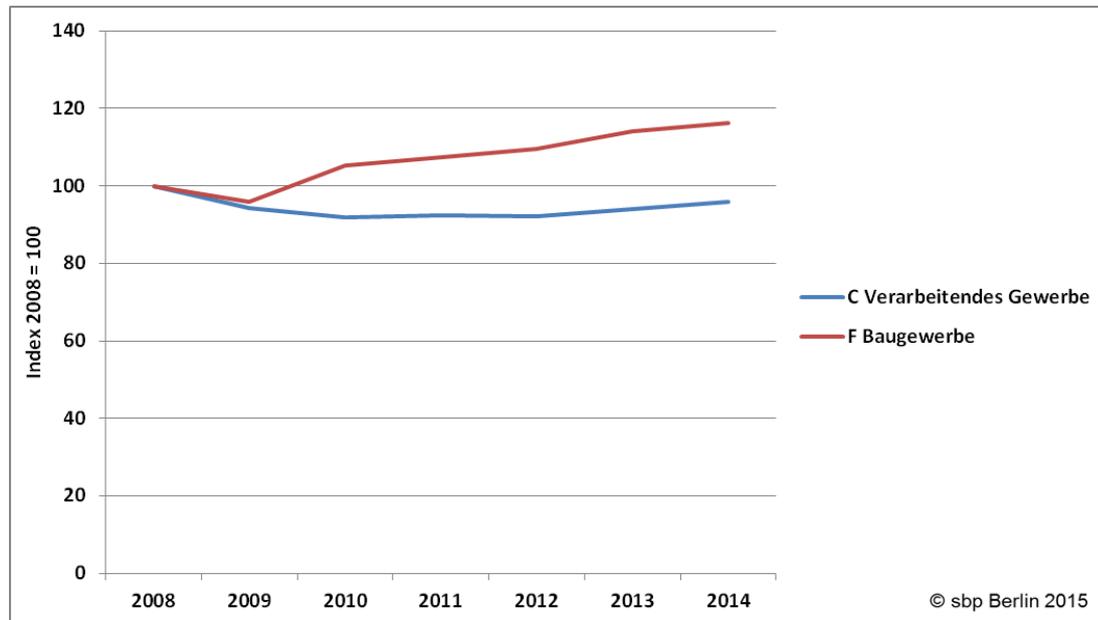
Abb. 6: Entwicklung der Beschäftigten am Arbeitsort (svB) in den Wirtschaftsabschnitten in Hemer 2003 bis 2007 und 2008 bis 2014*



Produzierendes Gewerbe

Nach dem Kriseneinbruch, zeigt sich ca. ab 2010 ein leichter Aufwärtstrend der Beschäftigung im verarbeitenden Gewerbe und ein deutlicher Zuwachs im Baugewerbe in Hemer.

Abb. 7: Entwicklung der Beschäftigung im verarbeitenden Gewerbe und im Baugewerbe



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Das verarbeitende Gewerbe wird aus der Sicht der Beschäftigung in Hemer in erster Linie durch Unternehmen der Metallindustrie bzw. des Maschinenbaus getragen. Statistisch ergibt sich ein Anteil des zusammengefassten Bereichs der Elektro- und Metallindustrie sowie Stahlindustrie an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten von knapp 90%, fast unverändert in der Phase zwischen 2008 und 2014, mit einem analogen Wachstumstrend zwischen 2010 bis 2014 von insgesamt 4 und 5%.

Die positive Entwicklung im Baugewerbe folgt dem allgemeinen Trend aktiver Bautätigkeit, der durch die Niedrigzinsphase motiviert wird und den regionalen Einzugsbereich betrifft.

Werden nur die Betriebe des verarbeitenden Gewerbes ab 20 Beschäftigte gerechnet, ergibt sich ein Anteil der Beschäftigten

- der Herstellung von Metallerzeugnissen von 23,6%
- der Metallerzeugung und -bearbeitung von 11,3%
- sowie des Maschinenbaus von 36 %.

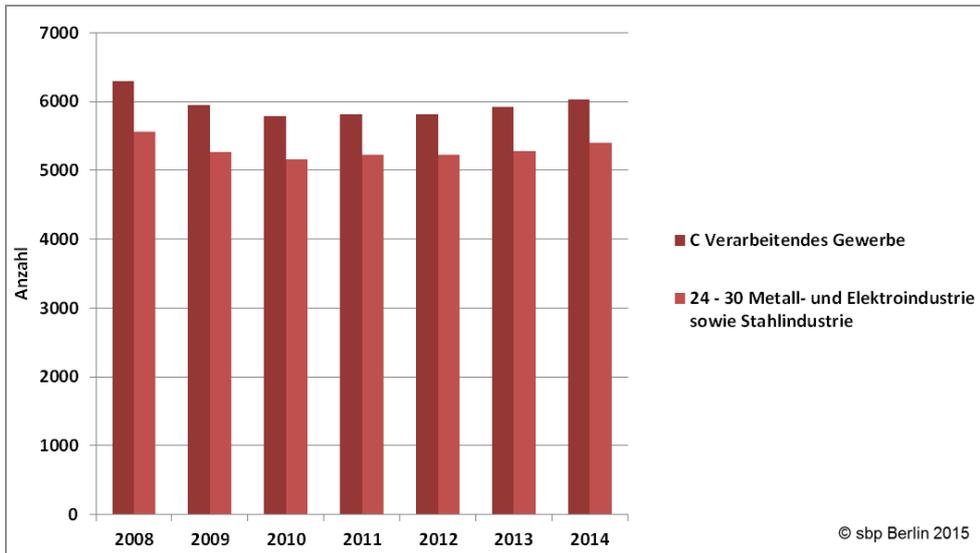
Der Rest verteilt sich auf andere Teilbranchen mit relativ geringen Beschäftigtenanteilen^{7 8}.

⁷ Kommunalprofil Hemer 2014, S.19.

⁸ 2013 arbeiteten 10% der Beschäftigten des verarbeitenden Gewerbes an der Herstellung von Gummi- und Kunststoffwaren

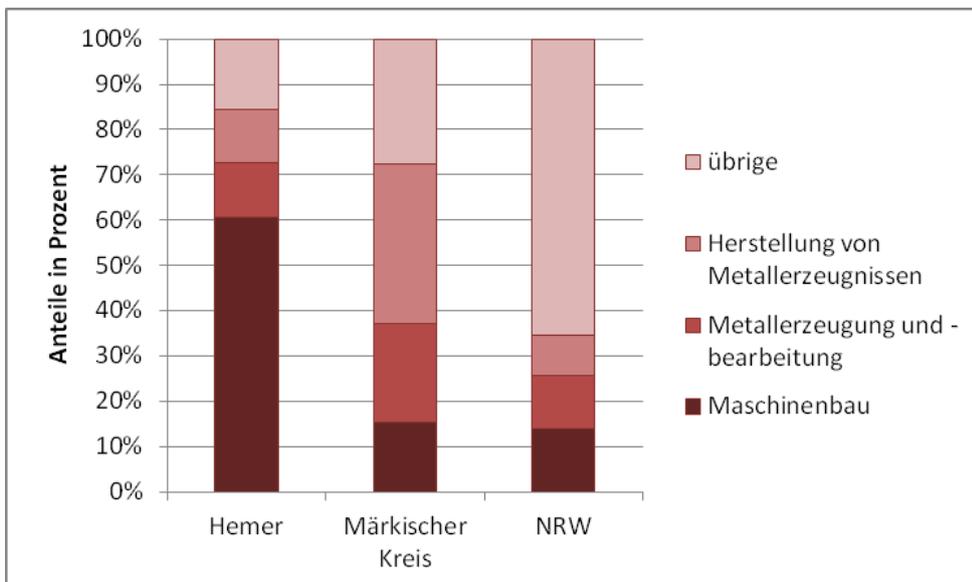
Auf Grund des hohen Vorleistungsaufwandes im Maschinenbau werden in Hemer relativ hohe Umsätze im verarbeitenden Gewerbe erwirtschaftet (Anteil Maschinenbau am Umsatz im verarbeitenden Gewerbe 2013 60,6%).

Abb. 8: Anteil der Elektro- und Metallindustrie sowie Stahlindustrie an den Beschäftigten des verarbeitenden Gewerbes



Quelle: Kommunalprofil Hemer 2014; Anfrage Bundesagentur für Arbeit

Abb. 9: Struktur der Umsätze der Unternehmen des Verarbeitenden Gewerbes ab 20 Beschäftigte im regionalen Vergleich



Quelle: Kommunalprofil Hemer 2014

Wirtschaftliche Dienstleistungen

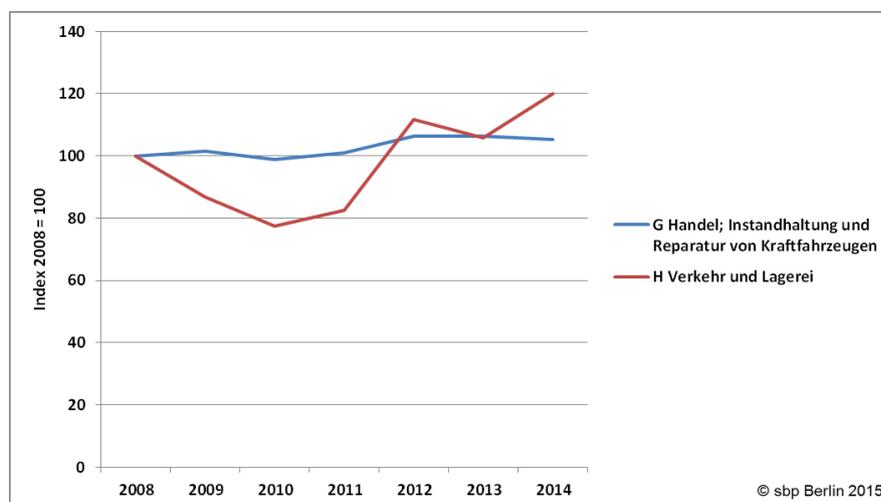
Es gab in den letzten vier Jahren leichte Beschäftigungsgewinne im Handel und Verkehrsbereich, die mit hoher Wahrscheinlichkeit durch die Landesgartenschau einerseits und die Entwicklung des Einkaufszentrums in der Innenstadt andererseits befördert wurden. D.h. es gibt kaum Indizien für eine Stärkung entsprechender wirtschaftlicher Dienstleistungen speziell für Unternehmen.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die Existenz von Großhandel und einem Angebot an Logistikdienstleistungen im räumlichen Einzugsbereich für ansässige Unternehmen eine Chance darstellt, bestimmte Leistungen auszugliedern bzw. eine zuverlässige just-in-time Produktion und Versorgungssicherheit zu erzielen. Transportkosten reduzieren sich etc.. Zu einer ausgewogenen Branchenstruktur in einem begrenzten regionalen Umfeld gehören diese Dienstleistungsangebote aus Großhandel, Spedition, Logistik ebenso wie Instandhaltung, Vermietung, Gebäudereinigung, Sicherheitsbranche, Arbeitnehmerüberlassung usw. und wie auch wissenschaftlich/technisch/ technologische Beratungsleistungen.

Verkehr, Logistik, Großhandel sind flächenintensiv und auf eine gute Anbindung an überregionale Verkehrsnetze angewiesen. Im relativen Standortvergleich sind die Ansiedlungsvorteile begrenzt, vor allem, wenn der geplante Ausbau der A46 bzw. der Anbindung nicht realisiert würde. Die Notwendigkeit einer ausgewogenen Branchenstruktur, um die Zukunftsfähigkeit des verarbeitenden Gewerbes abzusichern, bedingt jedoch auch Flächenvorhaltung für dieses Gewerbe.

Im Märkischen Kreis wuchs die Branche der Arbeitnehmerüberlassung zwischen 2008 und 2014 um 30,5%, der Bereich der Ingenieurbüros und wissenschaftlich-technischen Dienstleistungen, inkl. Immobilien um 28%. In Hemer wuchs letztere Branche um 21,4%, zur Zeitarbeitsbranche wurden die Daten anonymisiert, aber die Gesamtdaten lassen darauf schließen, dass der Zuwachs hier ebenfalls geringer ausfiel als im Märkischen Kreis. Die Beschäftigtenanteile sind relativ gering und der Flächenbedarf je Beschäftigten der wirtschaftlichen – weiter leicht wachsenden - Dienstleistungen, wozu auch das Kredit-, Versicherungs- und Finanzgewerbe, Agenturen, Vermittlungs- und Servicebereiche gehören, ist gering, mit hohem Büroflächenanteil.

Abb. 10: Entwicklung der Beschäftigten in Handel und Verkehr



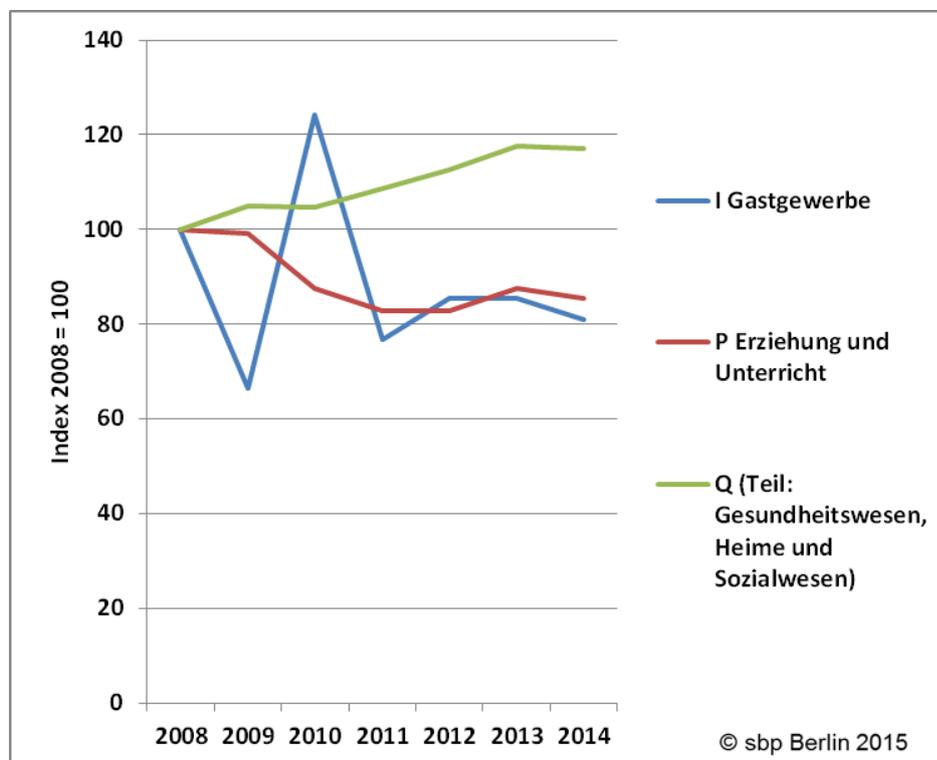
Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Weitere Dienstleistungen

Die stärkste Entwicklung gab es in den letzten Jahren wieder im Gesundheitswesen und im Bereich Sozialwesen und Heime, wo inzwischen knapp 500 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte tätig sind. In beiden Bereichen arbeiten zusammen 2.088 Beschäftigte, das sind 17,4% der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort. Hier ist ein weiterer Anstieg der Beschäftigung zu erwarten, der begrenzte Flächenbedarfe außerhalb der Wohn- und Gewerbeflächen auslösen könnte und hinsichtlich der Immissionsbegrenzung Konfliktpotenziale birgt.

Einen negativen Trend weisen die Bereiche Erziehung und Unterricht (demografischer Wandel) und auch mit größeren Schwankungen das Gastgewerbe auf (2014 150 Beschäftigte).

Abb. 11: Entwicklung der Beschäftigten in Erziehung und Unterricht, im Gastgewerbe und im Gesundheits- und Sozialwesen

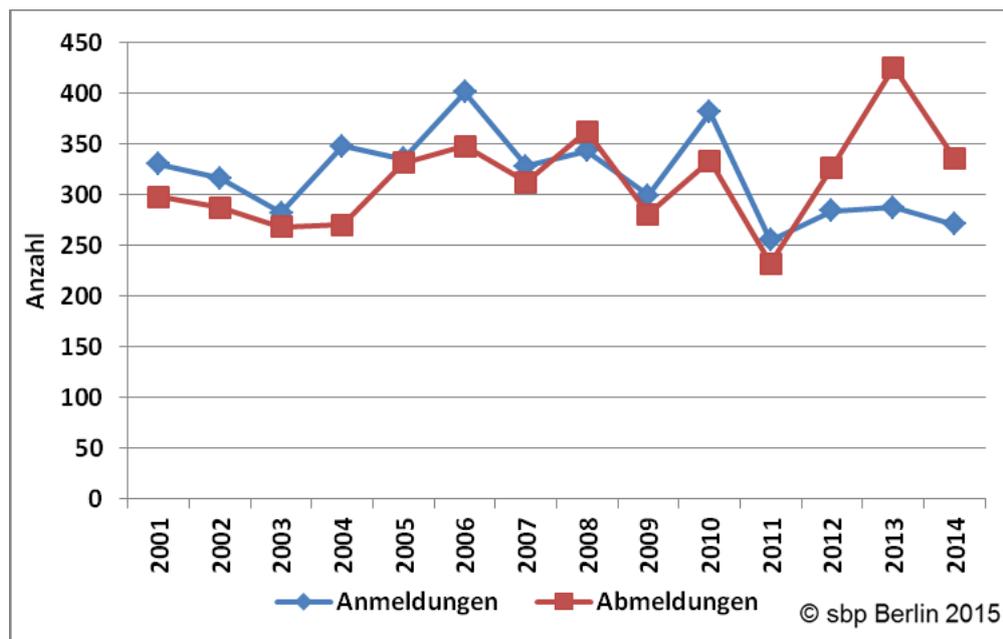


Quelle: Bundesagentur für Arbeit

1.5. Gewerbean- und abmeldungen

Folgende Grafik stellt die Entwicklung der Gewerbean- und abmeldungen in Hemer dar (Quelle: Kommunalprofil Hemer 2014). In der ersten Dekade nach 2000 zeigt sich - abgesehen von den starken Schwankungen - eher ein leichter Abwärtstrend sowohl bei An- als auch bei Abmeldungen, allerdings lag die Zahl der Anmeldungen überwiegend noch über der Zahl der Gewerbeabmeldungen. Ab 2010 fällt der Anstieg der Gewerbeabmeldungen auf, eventuell eine Spätfolge der Krise 2008/2009 oder auch einer verbesserten Meldedisziplin.

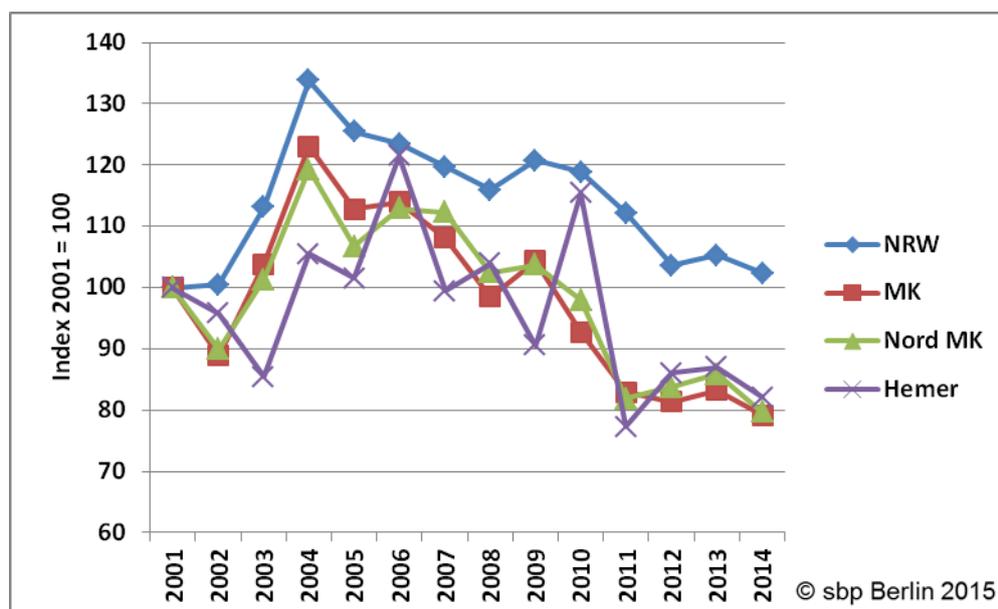
Abb. 12: Entwicklung der Gewerbean- und -abmeldungen in Hemer



Quelle: IT NRW

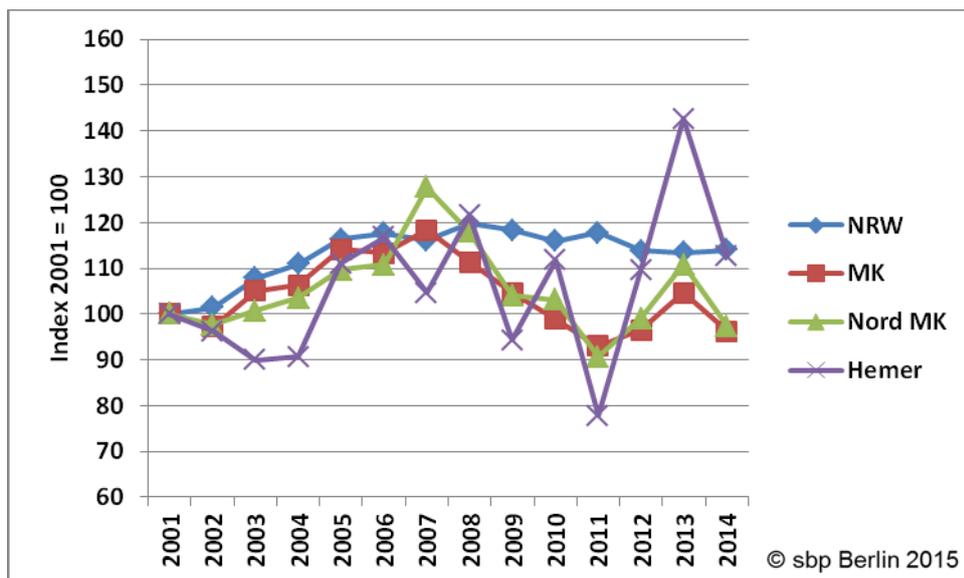
Der regionale Vergleich mit dem Basisjahr 2001 macht deutlich, dass die Gewerbeanmeldungen im gesamten Märkischen Kreis weniger Entwicklungsdynamik aufzeigen als im Landesdurchschnitt. Eine Ursache ist strukturbedingt: Im verarbeitenden Gewerbe erfolgen weit weniger Gewerbeanmeldungen als in den Dienstleistungsbereichen. Generell zeigt sich ein Abwärtstrend bei den Anmeldungen.

Abb. 13: Regionaler Vergleich der Gewerbeanmeldungen seit 2001



Quelle: IT NRW

Abb. 14: Regionaler Vergleich der Gewerbeabmeldungen seit 2001

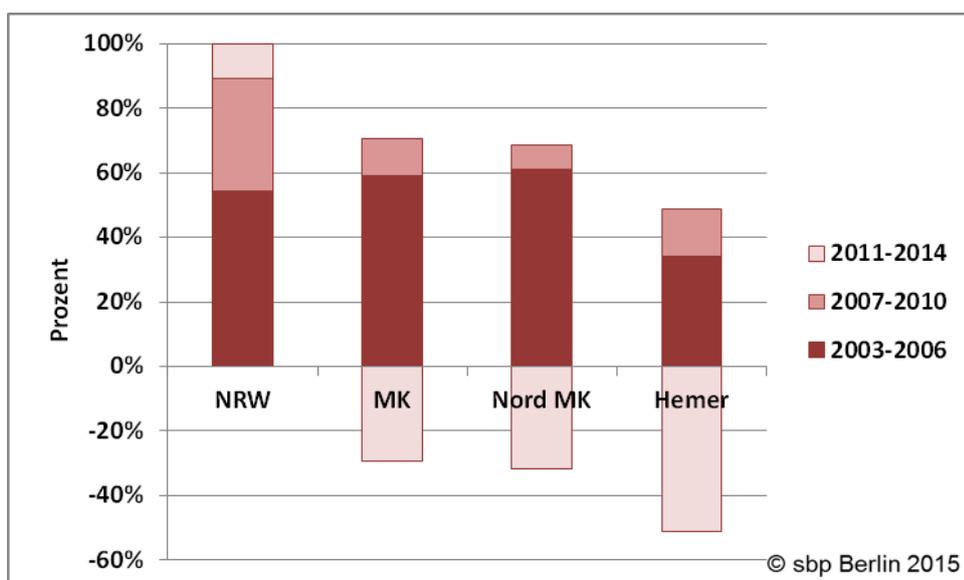


Quelle: IT NRW

Hemer weist (wegen der geringen absoluten Zahlen) größere Schwankungsbreiten auf, folgt allerdings auch bei den Gewerbeabmeldungen mehr oder weniger dem Trend im Märkischen Kreis bzw. im Nordkreis⁹. Nach 2011 zeigt sich eine Aufwärtsbewegung. Auf Landesebene nehmen die Gewerbeabmeldungen eher leicht ab.

Interessant erscheint eine Strukturierung nach Phasen, die einen Trend vermuten lässt:

Abb. 15: Kumulierte Salden aus Gewerbeanmeldungen und –abmeldungen in 3 Phasen seit 2003 im regionalen Vergleich



Quelle: Datenbasis IT NRW

⁹ (Die Spitze 2013 könnte eine verwaltungstechnische Ursache haben).

Während in den ersten vier Jahren auf den verschiedenen regionalen Ebenen eine spürbare Zunahme des Gewerbebetriebsbestandes erfolgte, ergaben sich in den vier Folgejahren nur noch geringe Zuwächse: Hemer fiel dabei noch gut aus. 2010 bis 2014 verminderte sich in NRW, im Märkischen Kreis, im Nordkreis und in Hemer der Gewerbebetriebsbestand deutlich. Im Ergebnis verminderte sich in Hemer sogar der Gesamtbestand gegenüber 2003. Es sei angemerkt, dass die Formalisierung und Digitalisierung des Melderegisters für die Gewerbe zu einem Abbau von Doppelzählungen und ähnlichen Fehlerquellen führte.

Zuzug oder Fortzug war gemäß Kommunalprofil selten ein Motiv der Gewerbean- bzw. -abmeldung, es ging überwiegend um Ummeldungen, Neugründungen oder vollständige Aufgabe (vergleiche Kommunalprofil Hemer 2014).¹⁰

Eine ergänzende Auswertung des Gewerbemelderegisters in Hemer unter dem Gesichtspunkt der Gewerbeflächenachfrage erfolgt in den Kapiteln zur Entwicklung des Gewerbeflächenbestands bzw. der -achfrage.

1.6. Fachkräftepotenzial

Zwischen Gewerbeflächenbedarf und wirtschaftlicher Entwicklungsdynamik besteht nur ein indirekter Zusammenhang. Bei geringen strukturellen Veränderungen können Produktivitätssprünge und bessere Kapazitäts- und Flächenauslastungen sogar bei wachsendem Output zu sinkenden Beschäftigtenzahlen führen. Der Flächenbedarf wird neben den strukturellen Entwicklungen eher durch die Potenziale beeinflusst, die die Unternehmen zur Erzielung von Wachstum ausschöpfen.

In Hemer sind Strukturveränderungen wie die Ansiedlung neuer industrieller Wachstumsbranchen bei Aufgabe anderer Produktionsbetriebe oder eine Ausweitung bestimmter Dienstleistungen am Standort - wie sich gezeigt hat - auch nur mit geringen Veränderungen bei den Beschäftigtenzahlen verbunden. Allerdings führen Wachstum über Strukturveränderungen und Produktivitätszuwachs bisher nicht zu sinkenden Beschäftigtenzahlen: im Gegenteil ist in der Wachstumsphase ab 2010 ein leichter Zuwachs zu verzeichnen. Voraussetzung für anhaltendes Wachstum sind bisher die verfügbaren Potenziale an Fachkräften.

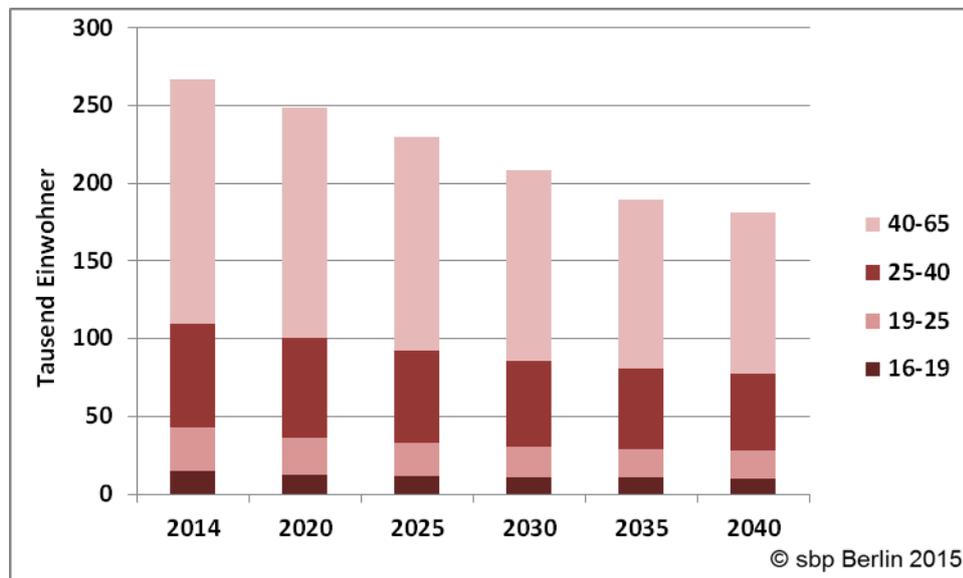
Die Frage, die sich für die kommenden 20 Jahre stellt, ist demnach die nach Aufrechterhaltung des zurzeit aktiven Erwerbstätigenpotenzials im Einzugsbereich, um Strukturveränderungen mit Produktivitätswachstum abzusichern. Wie entwickelt sich das Erwerbspersonenpotenzial, welche Reserven zur Erhöhung der Erwerbstätigen- und Beschäftigtenquote wären bei sinkendem Erwerbsfähigenpotenzial auszumachen?

Da der Arbeitsmarkt regional ausgerichtet ist (hoher Anteil Ein- und Auspendler, vergl. Tabelle 2), ist eine Betrachtung auf der Ebene der Gemeinde Hemer allein wenig aussagefähig. Selbst der Märkische Kreis ist als Basis für die Abschätzung von Erwerbspersonenpotenzial und Beschäftigtenquote kaum ausreichend, genügt jedoch, um Grundaussagen zu treffen.

¹⁰ Eine Auswertung der Gewerbean- und abmeldungen nach Branchen und Adressen der Stadt Hemer erfolgte in Verlauf der Gewerbeflächenanalyse.

Nach der letzten Bevölkerungsprognose für NRW auf der Basis der Ergebnisse der Volkszählung 2011 mit dem Ausgangstichtag 1.1.2014 ergibt sich für den Märkischen Kreis folgender Rückgang der Personen im erwerbsfähigen Alter (hier: 16 Jahre bis 65 Jahre).

Abb. 16: Prognose der Entwicklung der Zahl der Personen im Alter zwischen 15 und 65 Jahren im Märkischen Kreis



Quelle: Vorausberechnung der Bevölkerung in den kreisfreien Städten und Kreisen NRW 2014 bis 2040/2060 , IT NRW

Dahinter steht:

1. ein Einwohnerrückgang: durch einen wachsenden Sterbeüberschuss (Da die Müttergeneration zunehmend kleiner wird, ist dieser durch eine höhere Geburtenrate kaum zu vermindern) sowie durch einen Wegzugsüberschuss (gemäß bisherigem Trend: Nähe der Großstädte mit vielfältigen Bildungsangeboten)

2. die Alterung der Bevölkerung: die geburtenstarken Jahrgänge scheiden aus dem Erwerbsalter heraus, die kleinen Alterskohorten junger Einwohner treten ins Erwerbsalter ein.

Hinzu kommt, dass die Wanderungsintensität der Bevölkerung generell abnehmen wird, da die wanderungsfreudigen Altersjahrgänge kleiner werden, so dass die Optionen für mehr Zuzüge von Erwerbspersonen aus dem Inland in den Kreis (und nach Hemer) abnehmen. Da dieser Trend ganz Deutschland betrifft, kann nur mit einem wachsenden Zuzug erwerbsfähiger Fachkräfte aus dem Ausland gegengesteuert werden, dem jedoch für Qualifizierte die Konkurrenz der Städte und Gemeinden des ganzen Landes Grenzen setzen. Für zuwandernde Flüchtlinge und Asylsuchende muss ein hoher Vorleistungsaufwand für Bildung und Qualifizierung gerechnet werden.

Insoweit sollte ein sinkendes Potenzial erwerbsfähiger Personen im Märkischen Kreis – gemäß dieser Prognose von mehr als 20% innerhalb von 20 Jahren - für den regionalen Arbeitsmarkt als Grundlage der weiteren Betrachtung dienen.

Die Grafik verdeutlicht, dass ca. 2030 das gesamte Potenzial an Einwohnern im Alter zwischen 16 und 65 Jahren die Zahl der heute Erwerbstätigen (2012: 206.917) unterschreiten wird. Erwerbstätig waren beispielsweise in 2012 aber im Durchschnitt nur 75,5% dieser Altersgruppen (206.917 von 274.236 15-65 Jährigen).

Folgende Faktoren beeinflussen auf regionaler Ebene die Potenziale für die Entwicklung der Erwerbstätigenquote (Indikatoren):

- Die Erwerbsbeteiligung: die erreichte Beschäftigtenquote und Erwerbstätigenquote
- Die Erwerbsbeteiligung insbesondere von Frauen und älteren Personen im erwerbsfähigen Alter
- Das Ausmaß der Arbeitslosigkeit (SGB II und III)
- Das Ausmaß der ausschließlich geringfügig Beschäftigten

Die Unterbeschäftigungsrate liegt im MK 2014 bei 8,9%, das sind aktuell weniger als 25.000 Personen, die als Potenzial theoretisch am Erwerbsleben teilnehmen könnten. Insgesamt wären das bis ca. 85% der erwerbsfähigen Bevölkerung, die als Erwerbspersonenpotenzial unter den aktuellen Bedingungen (also Rentenalter gerechnet ab 65 Jahre) infrage kommt (233.101 Personen).

Damit ergäbe sich gemäß Vorausschau für den Märkischen Kreis nach 20 Jahren (2035) ein Erwerbspersonenpotenzial (Erwerbstätige plus Erwerbslose und stille Reserve) von 160.000 bis 165.000 Personen, also ein Fünftel weniger als 2014.

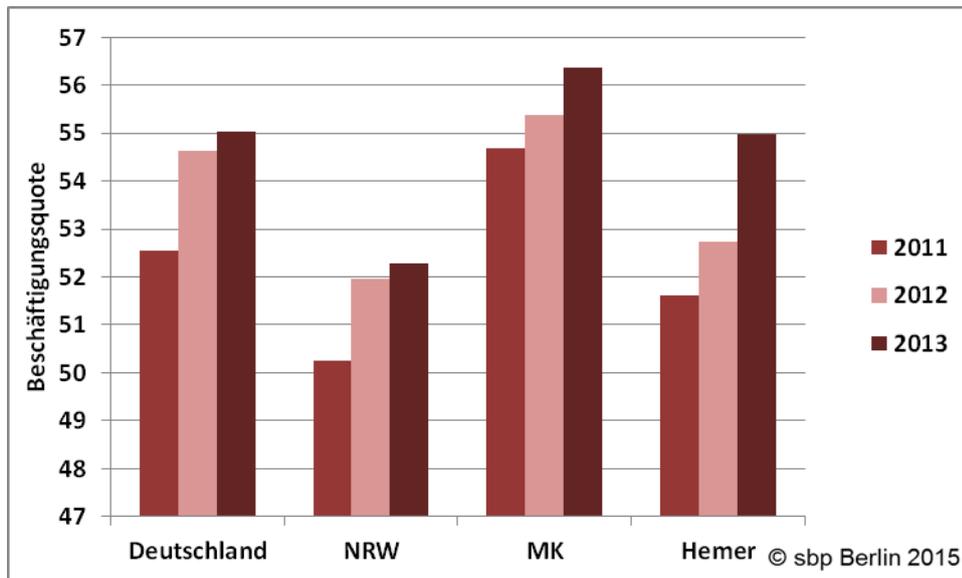
Die erste Aufgabe wäre der Abbau der Unterbeschäftigungsquote, allerdings sind nur 4-5% zusätzlich zu erschließendes Potenzial aus dieser Personengruppe realistisch. Ein Abbau von Arbeitslosigkeit kann durch eine bedarfsgerechtere Berufs- und Qualifikationsstruktur gefördert werden usw.. Der Märkische Kreis bewegt sich im Mittelfeld eines Rankings der Kreise NRW hinsichtlich der Quote der Unterbeschäftigung (2014: 8,9%) bzw. auch der Arbeitslosigkeit (2014: 7,1%). Die Arbeitslosigkeit von Frauen liegt nur gering über der der Männer, die der älteren Arbeitslosen ab 55 Jahren ist mit 8,3% relativ hoch, aber im Ranking noch im guten Mittelfeld. Der Anteil der nur kurzzeitig Arbeitssuchenden (Bezieher von Arbeitslosengeld: SGB III) liegt bei unter 30%, 2014 sind das im gesamten Kreis 4.552 Arbeitslose.

Tab. 5: Indikatoren der Erwerbsbeteiligung im regionalen Vergleich 2014

	NRW	MK
Unterbeschäftigungsquote	10,60%	8,90%
Arbeitslosenquote	8,50%	7,10%
<i>Anteil SGB II</i>	<i>72,20%</i>	<i>70,70%</i>
<i>Anteil SGB III</i>	<i>27,80%</i>	<i>29,30%</i>
Arbeitslosenquote Frauen	8,30%	7,40%
Beschäftigungsquote (svB)*	52,90%	56,70%
Quote aGB*	10,60%	11,00%

aGB : ausschließlich geringfügig Beschäftigte/ Quelle: Arbeitsmarktreport NRW 2014 u.a.

Abb. 17: Beschäftigungsquoten¹¹ im regionalen Vergleich 2011 bis 2013



Quelle: Basisdaten IT NRW, Bundesagentur für Arbeit

Tab. 6: Beschäftigungsquoten von Frauen und Männern im Alter zwischen 15 und 65 Jahren im regionalen Vergleich 2013

	Frauen %	Männer
Deutschland	52,1	59,5
NRW	37,4	55
Märkischer Kreis	46,7	58,2
Teltow-Fläming	61,7	62,1
Leipzig Landkreis	62,2	61

Quelle: Basisdaten IT NRW, Bundesagentur für Arbeit

Tab. 7: Beschäftigungsquoten Älterer Erwerbsfähiger 2013/2014

	Altersgruppen (Jahre): Anteil in %			
	50-55	55-60	60-65	55-65
Deutschland	62,7	56,5	35	
NRW	60,3	53,4	33,2	
Märkischer Kreis				48

Quelle: Basisdaten IT NRW, Bundesagentur für Arbeit

¹¹ Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte /Bevölkerung im Alter zwischen 15 und 65 Jahren

Begrenzte Beschäftigungspotenziale zur wachsenden Ausschöpfung bzw. Erweiterung des Erwerbspersonenpotenzials liegen in der Erhöhung der Beschäftigungsquote – vor allem der Frauen – sowie von Personen zwischen 55 und 65 Jahren.

Arbeitszeitpotenzial ergibt sich auch durch mehr Vollarbeitszeit und Verringerung der Zahl der ausschließlich geringfügig Beschäftigten zugunsten sozialversicherungspflichtiger Beschäftigung, dennoch lässt sich ein deutlicher Rückgang der Zahl der Erwerbstätigen so kaum verhindern.

Eine Verlängerung der Lebensarbeitszeit um zwei Jahre erhöht das Potenzial von Personen im erwerbsfähigen Alter im Kreis im Jahr 2035 um ca. 9000: Szenario mit 30% Erwerbstätigkeit in dieser Altersgruppe ergäbe ein zusätzliches Potenzial über knapp 3000 Erwerbstätigen.

Damit könnten aus demografischer und sozialer Sicht bei geringer Arbeitslosigkeit, hoher Beschäftigungsmotivation und flexiblem Aus- und Weiterbildungssystem rechnerisch in 2035 im Märkischen Kreis ca. 160.000 Einwohner als potenzielle Erwerbstätige angenommen werden. (22% weniger als 2012 mit knapp 207.000). Eine Quelle für ein größeres Erwerbstätigenpotenzial liegt in der Zuwanderung aus dem Ausland: die Größenordnungen, die sich ergeben könnten, sind bisher nicht abzuschätzen.

Grundsätzlich ergibt sich aus dieser Vorausschau die zwingende Notwendigkeit, mit langfristig sinkender Beschäftigung konkurrenzfähiges Wachstum zu erzeugen. Letzteres ist die Grundlage für die Einkommenswirtschaftung in der Region und verlangt die langfristige Bindung der heimischen Unternehmen an den Standort. Es wird mittelfristig stärker als zum aktuellen Status die Innovation und Produktivitätssteigerung in den existierenden Unternehmen zum Schlüssel für das Wachstum. Dazu gehört die Ausschöpfung jeder noch so kleinen Produktivitätsreserve, das heißt vor allem die grundsätzliche Optimierung aller innerbetrieblichen Abläufe, die reibungslose Zu- und Auslieferung. Das muss den Unternehmen mit entsprechenden Standortangeboten ermöglicht werden. Je besser dies gelingt, umso geringer wird die Abwanderungsquote der Unternehmen bzw. die Notwendigkeit Wachstum als Ausgleich mit mehr – jedoch nicht mehr ausreichend vorhandenen – Fachkräften zu erzeugen, also umso geringer ist ihre Anfälligkeit für Betriebsaufgaben.

Schlussfolgerungen

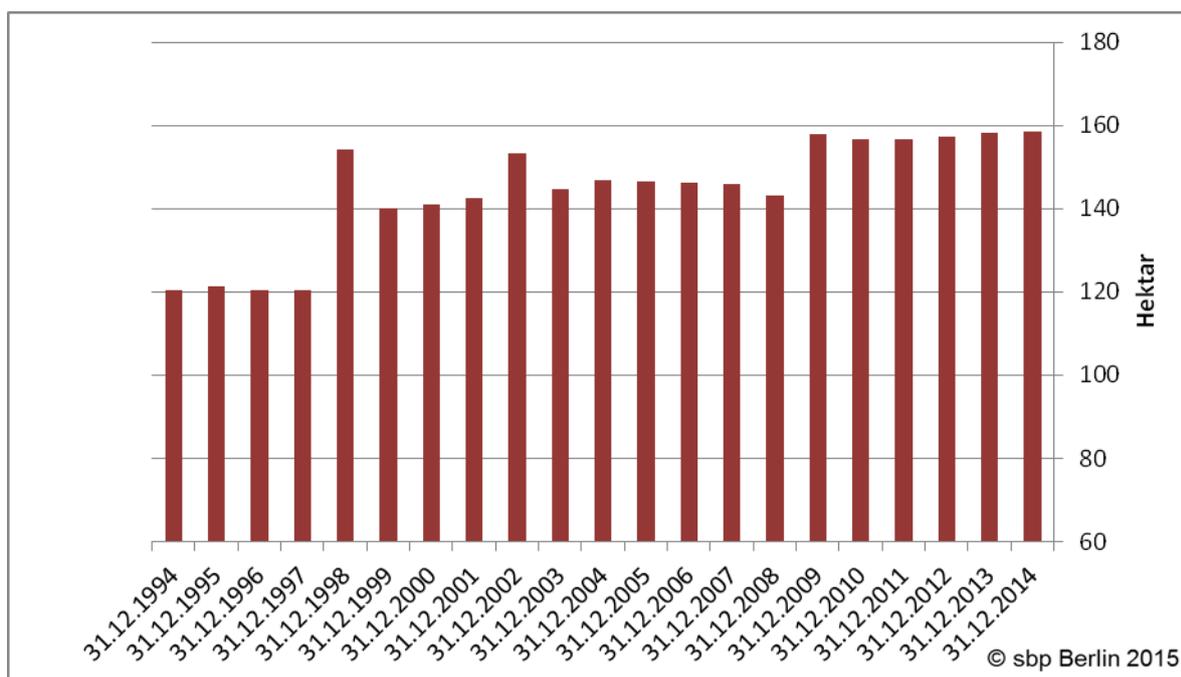
In Hemer ist eine sehr starke mittelständische wettbewerbssichere Unternehmenslandschaft mit historischen Wurzeln präsent. Profilierungen im Bereich Metall und Maschinenbau im hochwertigen Hightech-Segment werden allmählich durch diversifizierende Nischenanbieter (Kunststoff, Automobilzulieferung, Gesundheitstechnik u.a.) ergänzt, wobei die statistischen Parameter nach wie vor auf den Schwerpunkt in der Metall- und Maschinenbaubranche verweisen. In den letzten 7 Jahren konnte ein Beschäftigtenzuwachs erreicht werden. Potenziale zur Erhöhung der Arbeitsplatzzentralität sind durch die starke Wirtschaft vorhanden. Im Prognosezeitraum wird sich ein spürbarer Fachkräftemangel aufbauen, dem nur mit sehr deutlichem Produktivitätswachstum begegnet werden kann. Die sich daraus ableitenden Konsequenzen für die Flächennachfrage rücken stärker ins Zentrum der Analyse.

2. Gewerbeflächenbestand und –entwicklung in Hemer

2.1. Katasterfläche für Industrie- und Gewerbe

Als Katasterfläche der tatsächlichen Nutzung für „Gebäude und Freiflächen Gewerbe und Industrie“ werden für Hemer 2014 158,46 ha ausgewiesen. In den vergangenen 20 Jahren erhöhte sich diese tatsächliche Nutzung für Gewerbe und Industrie um über 30% bzw. um 38 ha (Jahresrate 1,8 ha)

Abb. 18: Entwicklung der Katasterfläche der tatsächlichen Nutzung für Gebäude und Freiflächen Gewerbe und Industrie von 1994 bis 2014 (in ha)



Quelle: IT NRW

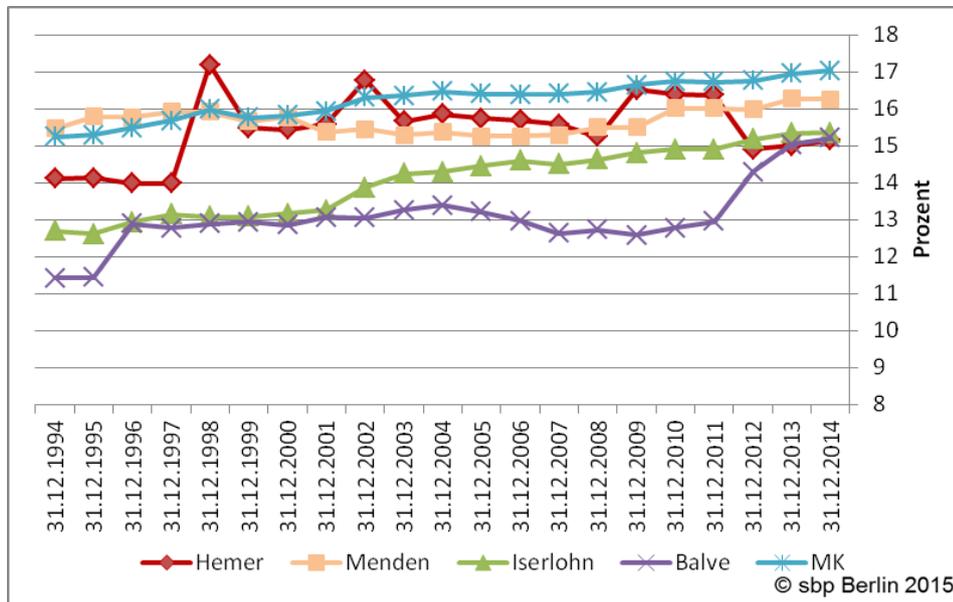
Vor allem die Erschließung des Gewerbegebiets „Camp Deilinghofen“ aus dem ehemaligen Truppenübungsplatz sowie des Gewerbequartiers „Am Jüberg“ trugen zu diesem Wachstum bei.

Mit Berücksichtigung der Betriebsflächen¹² ergibt sich ein Wachstum von 190 auf 244 ha, also um 54 ha. Dies entspricht einer Jahresrate von 2,6 ha.

Der Anteil an der Gebäude- und Freifläche insgesamt schwankt im Zeitverlauf, auch beeinflusst durch die volatile Entwicklung der Gebäude- und Freiflächen insgesamt, z.B. durch die Entwicklung des Sauerlandparks und eines neuen Wohnquartiers. 2014 liegt der Anteil der Gewerbeflächen sowohl in Hemer, als auch in Menden und Balve bei ca. 15%, in Iserlohn bei ca. 16%. Im Märkischen Kreis insgesamt ist ein Anteil von 17% zu verzeichnen, zahlreiche Städte und Gemeinden in NRW weisen höhere Anteile auf.

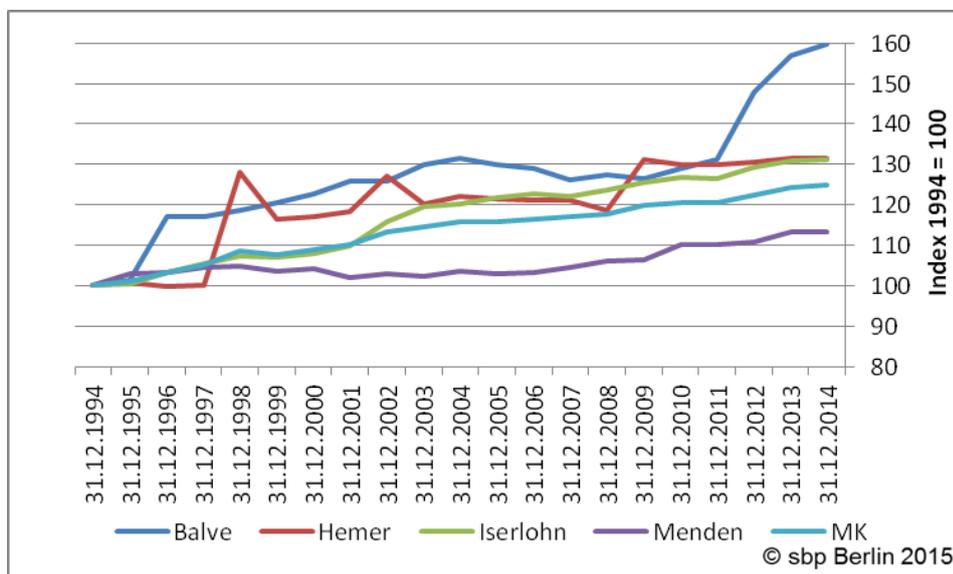
¹² Betriebsflächen: Flächen für Abbauland, Halden, Lagerplätze, Versorgungsanlagen, Entsorgungsanlagen.

Abb. 19: Entwicklung der Anteile der Katasterfläche der tatsächlichen Nutzung für Gebäude und Freiflächen Gewerbe und Industrie an der Katasterfläche für Gebäude und Freiflächen insgesamt in der Vergleichsregion 1994 bis 2014 (in %)



Quelle: Berechnung nach IT- NRW

Abb. 20: Entwicklung der Katasterfläche der tatsächlichen Nutzung für Gebäude und Freiflächen Gewerbe und Industrie zwischen 1994 und 2014 nach dem Index

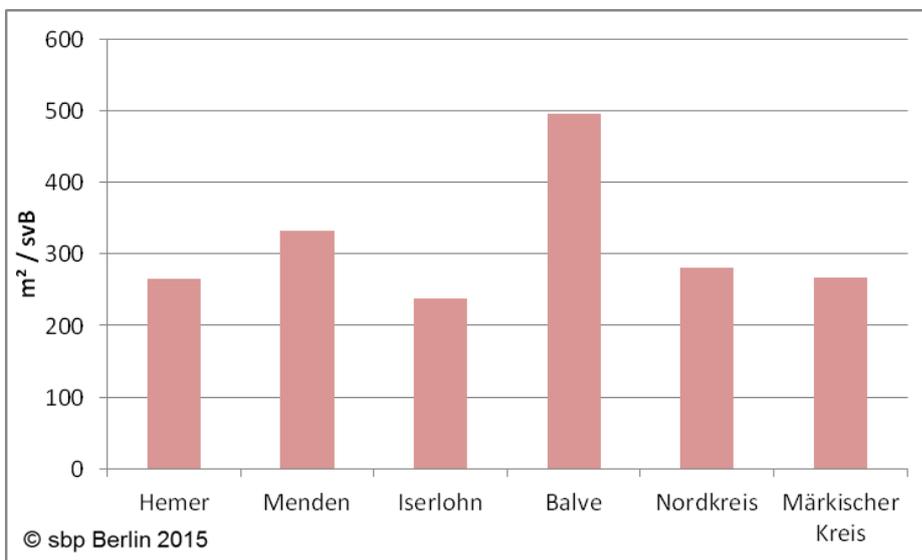


Quelle: Berechnung nach IT-NRW

Im Trend zeigt sich in allen Gemeinden des Nordkreises sowie im Märkischen Kreis insgesamt eine leicht bis gute positive Entwicklung, wobei Hemer im Gesamtdurchschnitt liegt. Das ist insoweit bemerkenswert, da der Anteil an den Beschäftigten im verarbeitenden Gewerbes in dieser Region überdurchschnittlich hoch ist, aber geringfügig abnimmt. Welche Faktoren hier eine Rolle spielen, wird weiter unten ausführlicher behandelt.

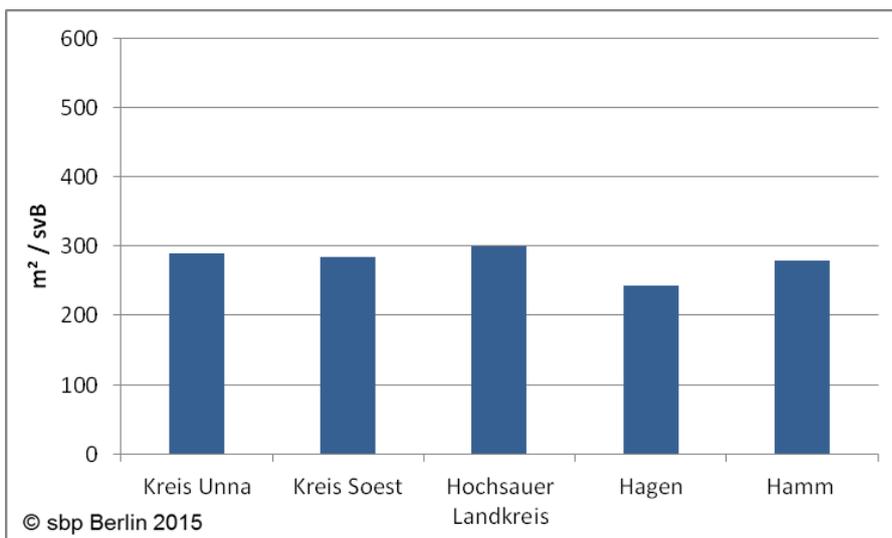
Eine Vergleichsbasis in der Regionalplanung ist der Indikator der Flächenkennziffer: m^2/svB . Es soll in einer vereinfachten Rechnung auf Basis der Strukturdaten der Beschäftigten der Gemeinden bzw. Kreise sowie der Katasterfläche ein Vergleich der Flächenkennziffer vorgestellt werden. Es fließt ein einheitlicher Wert zum Verhältnis der Bruttoflächen (ohne verfügbare Fläche) zur hier ausgewiesenen Katasterfläche der tatsächlichen Nutzung für Gewerbe in Gebäuden und Freiflächen ein, des Weiteren eine Ermittlung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auf gewerblich-industriell genutzten Flächen. Das kann nur eine Näherung anzeigen, verdeutlicht jedoch angesichts der einheitlichen Berechnungsmethode wie dicht im Vergleich die Gewerbeflächen belegt sind.

Abb. 21: Ausstattung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit industriell-gewerblicher Fläche im Märkischen Kreis 2014



Quelle: Basisdaten IT NRW

Abb. 22: Ausstattung der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit industriell-gewerblicher Fläche in einigen Nachbarregionen bzw. kreisfreien Städten 2014



Quelle: Basisdaten IT NRW

Die „alten“ Industrieorte mit langer Historie und vielen Standorten ohne Erweiterungsoptionen haben im relativen Vergleich eine geringere Flächenausstattung: Hemer, Iserlohn, Hagen. Die Daten für den Nachbarort Menden weisen – rein quantitativ – auf eine gute Ausstattung mit Gewerbeflächen hin. Offen bleiben bei diesem Vergleich die unterschiedlichen Standortstrukturen und -qualitäten, das tatsächliche Ausmaß von Restriktionen in der Flächennutzung und die Erweiterungsoptionen.

2.2. Gewerbeflächen nach FNP

Insgesamt sind im FNP 220,4 ha Gewerbeflächen planerisch ausgewiesen. Diese Gesamtfläche verteilt sich auf 3 Gewerbe Parks und ein Gewerbequartier (alle mit B-Plan: zusammen 63% der Flächen) und zahlreiche Einzelflächen in Gemengelagen und entlang der Verkehrswege. Der Anteil letzterer Flächen, die zu über 90% Altbestand darstellen, der historisch gewachsen ist, ist mit 37% sehr hoch, er umfasst 82,3 ha. Auch in dem Altbestand gab es Eigentumswechsel bzw. Einmietungen neuer Unternehmen, insbesondere zwischen 2010 und 2015.

Nachdem der Druck auf die innerstädtischen Gewerbeflächen bzw. die begrenzten Flächen entlang der Fließgewässer immer größer geworden war, wurde 1975 als erstes das Gewerbegebiet in Westig in einer ehemaligen Eisenbahnschleife (Gewerbegebiet „Eisenbahnschleife“) ausgewiesen. Mit Erweiterungen – vor allem Richtung Süden – ergeben sich aktuell 41,4 ha ausgewiesene Gewerbefläche, davon sind 2,7 ha Bauland in Privateigentum und können nicht vermarktet werden. Das Gewerbegebiet befindet sich in kurzer Entfernung zur Autobahnauffahrt A46, ist aber schlecht angebunden. 1980 wurde an der B7 im Norden der Stadt vor der Grenze zu Menden das Industriegebiet Edelburg parallel mit der großflächigen Ansiedlung der Grohe AG – angrenzend an einen Steinbruch - mit aktuell 33 ha ausgewiesen. 1998 konnte der aufgegebene Kasernenbereich nördlich von Deilinghofen als potenzielle Gewerbefläche (GE mit Einschränkungen) umgenutzt werden („Camp Deilinghofen“). Mit mehreren Erweiterungen dehnt sich das Gebiet nördlich der Europastraße auf 42,3 ha aus (ohne Sonderfläche für den Einzelhandel). Der Nachteil dieses Gebietes liegt vor allem in der sehr ungünstigen Anbindung an den überregionalen Verkehr, da Teile des Stadtgebiets zu durchfahren sind. Für Spedition und Logistik ist der Standort weniger geeignet.

Seit 2009 wird ein Gebiet über 9,2 ha aus den Konversionsflächen, das mit Kasernen und Lagerhallen bebaut ist, als Gewerbefläche genutzt (Überplanung B-Plan 90). Das Gewerbequartier befindet sich ebenfalls östlich des Stadtgebiets in unvorteilhafter Lage zu den regionalen und überregionalen Verkehrsachsen, es fügt mit vorhandenen Hallen und Bauhüllen dem Angebotsspektrum bebauter Grundstücke ein weiteres Angebot hinzu.

Der übrige Gewerbeflächenbestand ergibt sich aus der Summierung der Flächen kleinerer Areale, deren erstmalige gewerbliche Nutzung teilweise Jahrhunderte zurückliegt. Im Folgenden wird eine Gruppierung und Beschreibung vorgestellt. Die entscheidende Aussage zu diesen Flächen ist ihre zu 80 bis 90% gesicherte Wiedernutzung durch das lokale Gewerbe, es sind kaum Leerstände zu verzeichnen. Die Grundstücksgrößen sind in der Regel klein bzw. vom Flächenbedarf der größeren Unternehmen in ihren Gründerjahren bestimmt, ohne dass Erweiterungen am Standort möglich sind. Handwerk und wirtschaftliche Dienstleistungen, teilweise auch Verwaltungsbereiche der

Unternehmen bevorzugen die innerstädtischen Lagen. Das drückt sich auch im Preis aus: Gewerbeflächen in den innerstädtischen Gemengelagen kosten über 75 €/m², wohingegen alle alternativen Flächen in einer Preisspanne zwischen 36 und 44 Euro angeboten werden.

Betriebserweiterungsflächen sind lediglich in den drei großen Gewerbegebieten bei insgesamt wenigen Unternehmen vorhanden. Sie sind in der Regel im Eigentum der angesiedelten Unternehmen und können in die Planung nicht einbezogen werden. Optionen auf Flächen sind so gering, dass sie kaum als Reserveflächen zu rechnen sind.

Gewerblich nicht mehr im Angebot sind ungenutzte Flächen mit älterer Bausubstanz im Ihmerter Tal, die angesichts der zu erwartenden Kosten, der Gesamtgröße der Fläche sowie der abgelegenen Lage seit längerem nicht vermarktbar sind (> 6,6 ha). Es wird eine Rekultivierung angestrebt.

Tab. 8: Umwidmungen im Flächennutzungsplan 1995 bis 2015

Umwidmung von Gewerbeflächen				Umwidmung in Gewerbeflächen				Zuwachs
Jahr	Fläche	Stadtgebiet	Begründung	Jahr	Fläche	Stadtgebiet	Begründung	
1999	1,5 ha	Am Eibenbrink, südliche Innenstadt	Wohngebiet	1999	17,9 ha	Deilinghofen	Erweiterung Gewerbeflächenangebot	
2009	1,1 ha	Zentrum Innenstadt	Einkaufszentrum	2002	15,5 ha	Deilinghofen	Erweiterung Gewerbeflächenangebot	
				2009	8,9 ha	Deilinghofen	Erweiterung Gewerbeflächenangebot	
				2009	9,2 ha	Am Felsenpark	Erweiterung Gewerbeflächenangebot	
				2012	3,1 ha	Steinbruch	gewerbliches Vorhaben	
1995-2005	2,3 ha				54,6 ha			52,3 ha

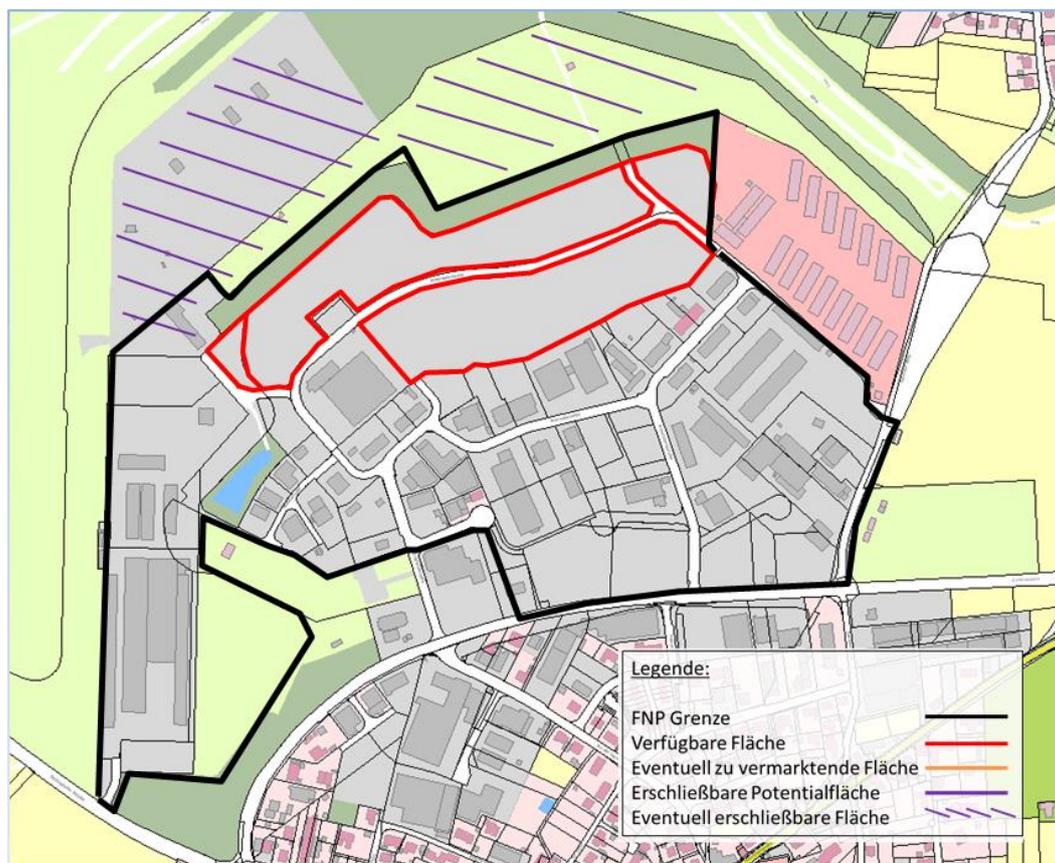
Quelle: Stadt Hemer

2.3. Kurzprofile der Gewerbeflächen in Hemer

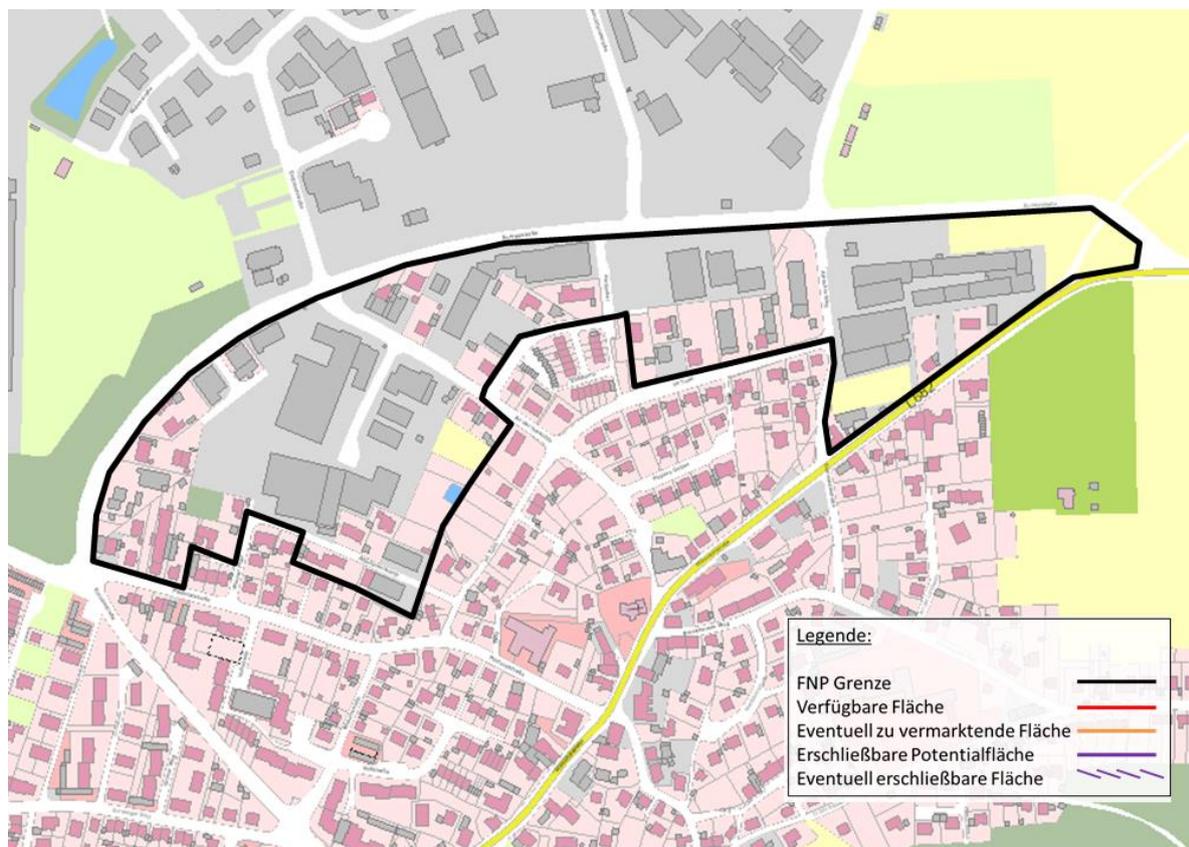
Anmerkungen zu den folgenden Kurzprofilen:

Die Fläche bezeichnet überwiegend die Bruttofläche, d.h. mit Erschließung, Grünzügen, Wällen, Höhensprüngen etc. (je nach Gebiet das 1,15- bis 1,35- fache der Nettofläche, in Westig (Eisenbahnschleife) ist die Haupteerschließung ausgeklammert). Es werden nur die erstmalig als Bauland nach 1995 vermarkteten Gewerbeflächen auf den jeweiligen Arealen angegeben. Die angegebenen Preise sind in der Regel die Preise des Gutachterausschusses (eine Spanne weist auf Spannen in den Kaufpreisen, wenn größere Abweichungen auftreten). Zusätzliche Informationen folgen weiter unten.

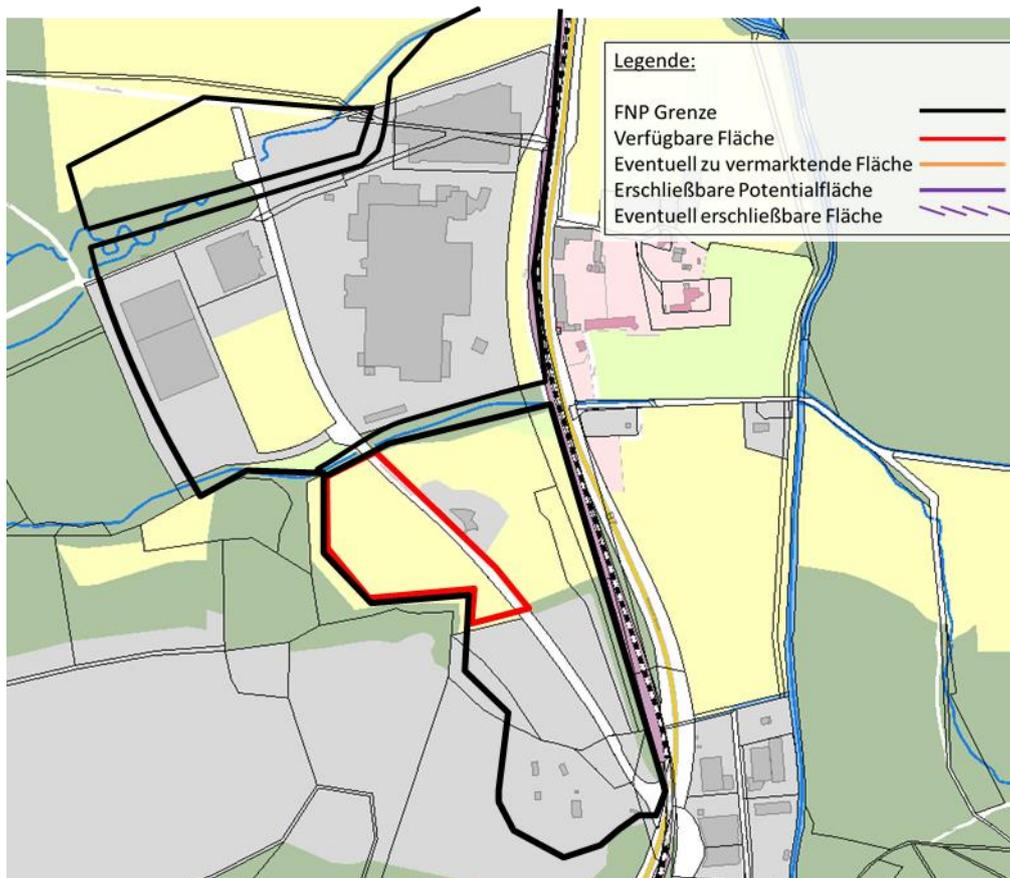
1.0 Pass für		Hemer Gewerbegebiet "Camp Deilinghofen"		
Lagetyp	Konversionsfläche Randlage			
Lage/Grundstückspreis	östlich des Stadtgebiets, nördlich angrenzend an Ortsteil Deilinghofen, 44 €/m ²			
Gewerbefläche	FNP	vermarktet 1998-2015	verfügbare Fläche	
	42,3 ha/32,3 ha netto	24,2 ha	8,1 ha	
B-Plan	71 (1999), Änderungen 2009, 2010, 71 I (2002), 71 II (2009), GE mit eingeschränkter Nutzung (verschiedene Abstandsklassen)			
Beschreibung	neu erschlossenes Gewerbegebiet in 3 Bauabschnitten, variable Aufteilung, Lärmschutzwälle, unvorteilhafte Verkehrsanbindung über Stadtgebiet, ÖPNV über Apricker Weg			
Branchenprofil	42 Unternehmen: Metallbearbeitung, Maschinenbau, Verpackung, Großhandel, Bau, wirtschaftliche Dienstleistungen			
Verkehrssituation	7 km bis A46, Stadtverkehr			
Flächenpotenziale	8,1 ha verfügbare Fläche			



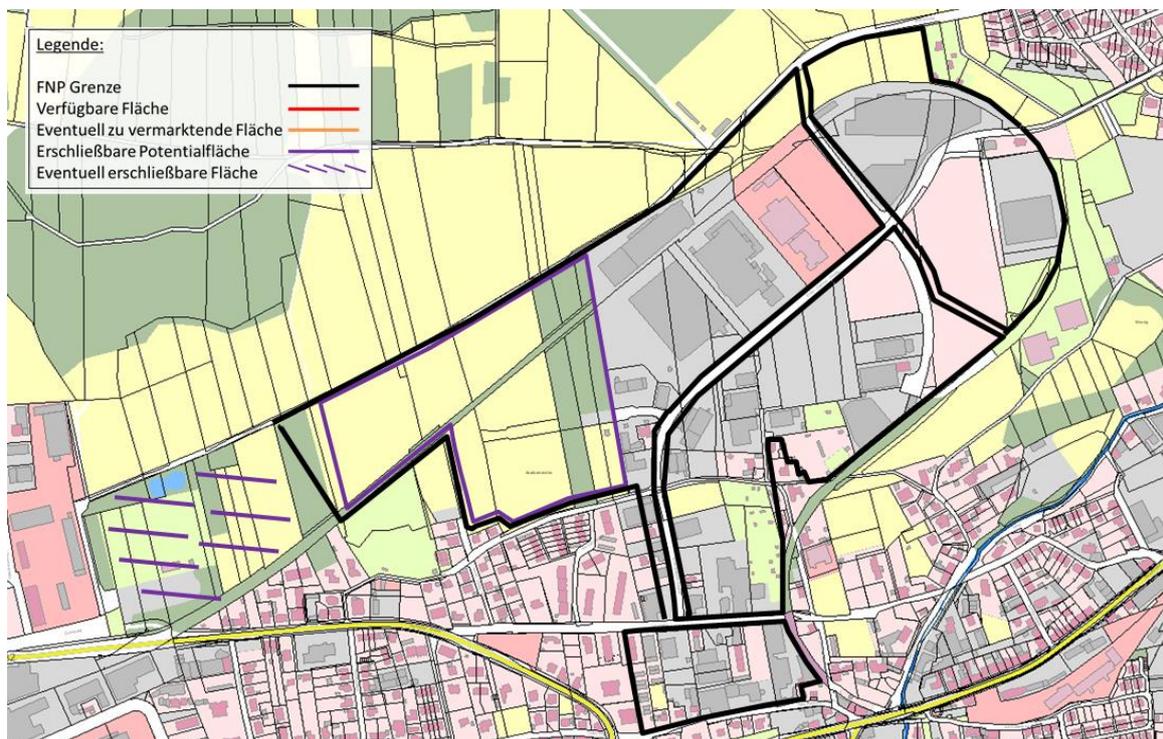
2.0 Pass für		Hemer Gewerbeflächen südlich Europastraße (Deilinghofen)		
Lagetyp	Randerweiterung Siedlungsfläche ab 1975			
Lage/Grundstückspreis	östlich des Stadtgebiets, nördlicher Ortsrand Deilinghofen, südlich des Gewerbegebiets; 44 €/m ²			
Gewerbefläche	FNP	vermarktet 2002-2015	verfügbare Fläche	
	14,2 ha	1,29 ha	-	
B-Plan	teilweise B-Plan 3 (1975), B-Plan 4 (1975), nicht wesentlich störendes Gewerbe, ca. 2ha unbeplant			
Beschreibung	dicht genutzte Gewerbeflächen unmittelbar neben Wohnbebauung			
Branchenprofil	Metallbearbeitung, Maschinenbau, Großhandel, wirtschaftliche Dienstleistungen			
Verkehrssituation	7 km bis A46, Stadtverkehr			
Flächenpotenziale	keine			



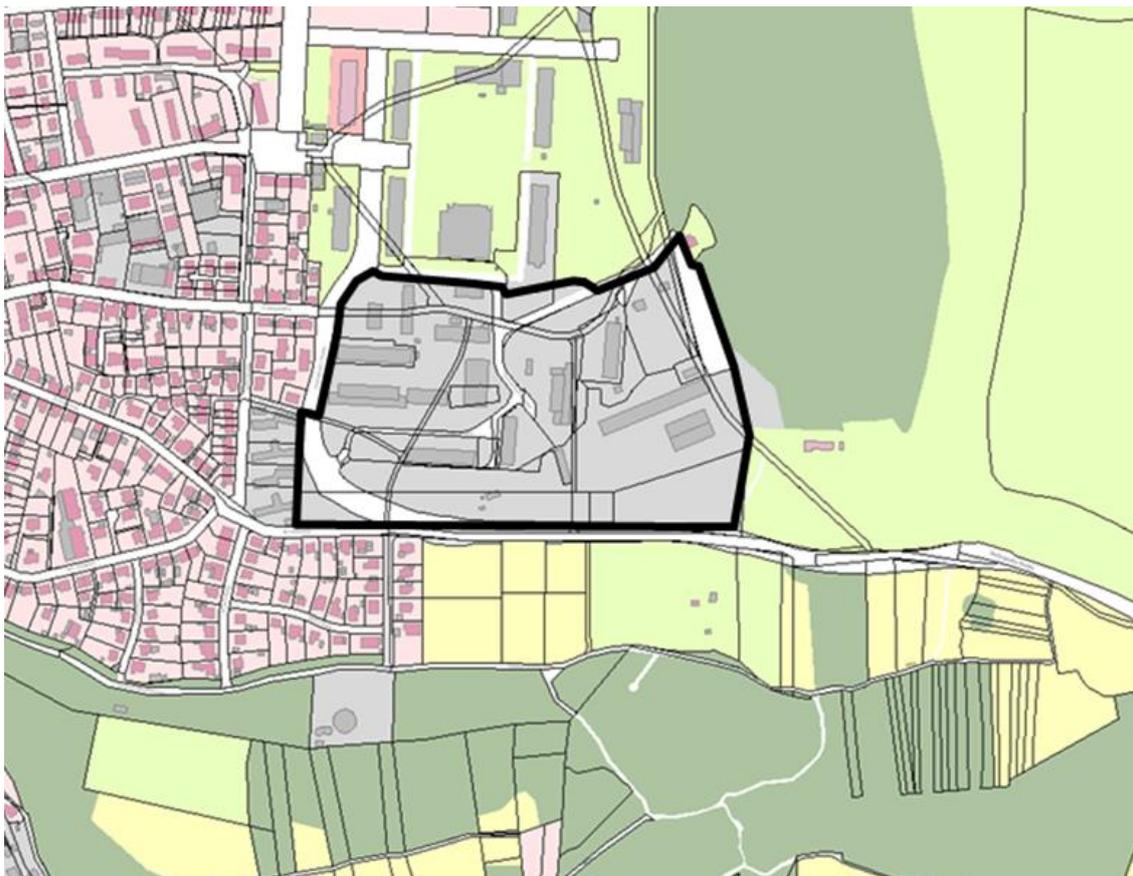
3.0 Pass für		Hemer Gewerbegebiet Edelburg		
Lagetyp	Gewerbe entlang Verkehrsachse, Erweiterung an Rohstofflagerstätte (Steinbruch)			
Lage/Grundstückspreis	ausgewiesenes Industriegebiet westlich der B7 vor der Stadtgrenze zu Menden, 46 €/m ²			
Gewerbefläche	FNP	vermarktet 2000-2015	verfügbare Fläche	
	33 ha	ca. 5 ha	3,14 ha	
B-Plan	51, 51 a, Ersterstellung 1980, B-Plan 85 Erstellung 2012			
Beschreibung	ehemals landwirtschaftlich bzw. für Rohstoffgewinnung genutzte Fläche, überwiegend durch ein Großunternehmen genutzt (mit Reserveflächen 14,9 ha), teilweise topographisch schwieriges Gelände, teilweise noch Landwirtschaft (private Fläche),			
Branchenprofil	Armaturenherstellung, Metallbearbeitung, Hartkalksteingewinnung, Spedition			
Verkehrssituation	5-6 km bis A46: über B7 gut angebunden, gut erschlossen			
Flächenpotenziale	Reserveflächen, gebundene Flächen			



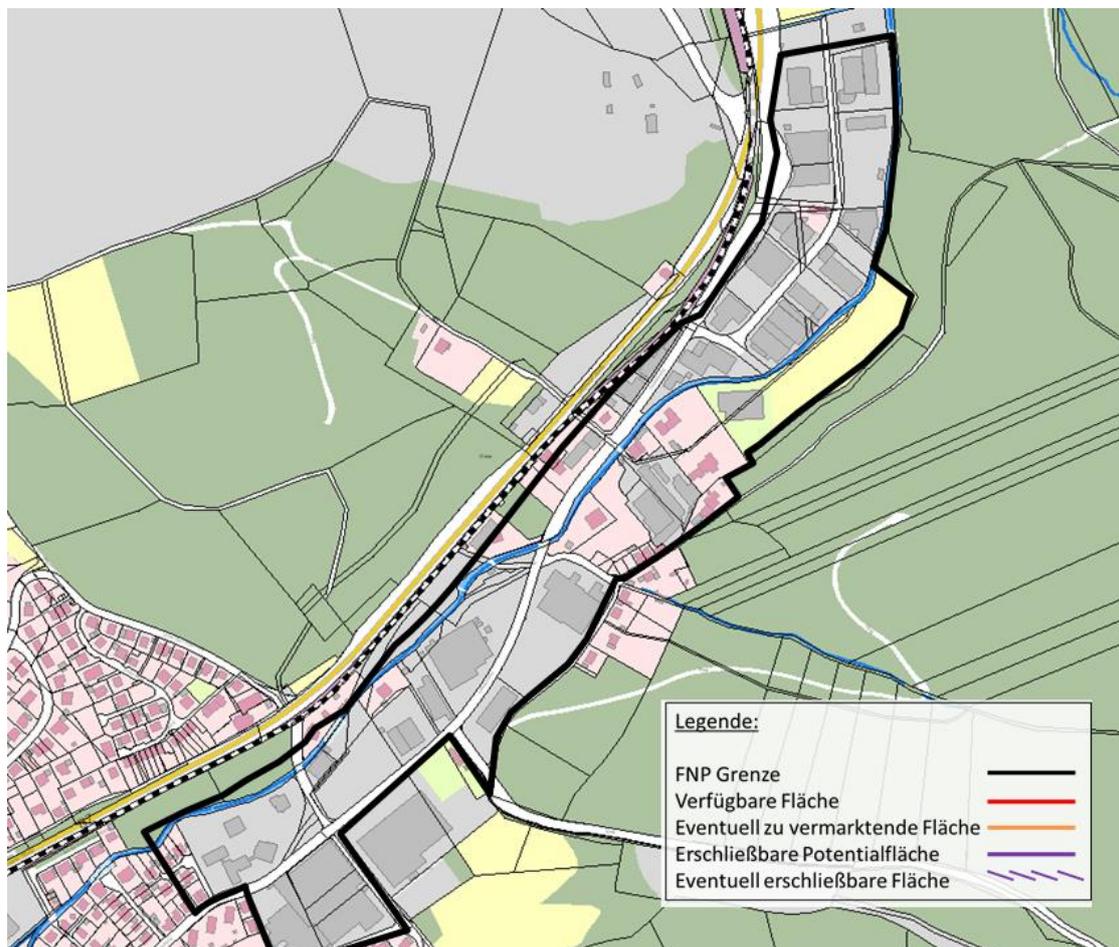
4.0 Pass für		Hemer Gewerbegebiet Eisenbahnschleife (inkl. südl. Lohstr.)		
Lagetyp	Randbereich Innenstadt, ehemalige Eisenbahnschleife			
Lage/Grundstückspreis	im Südwesten Hemers, nahe Iserlohn und A46, ca. 44 €			
Gewerbefläche	FNP	vermarktet 2002-2015	verfügbare Fläche	
	39,3 ha + 2ha	2,9 ha	-	
B-Plan	40, 40 I, 40 III, 26, seit 1976, für nicht wesentlich störende Gewerbe (40III 2004 /2007)			
Beschreibung	größere Grundstücke nördlich Ernst-Stenner Str. , unterausgenutzt, aber gebunden, südlich dichter und kleinteiliger genutzt, gute Erschließung, nördlich leichte Hanglagen, Eigentumswechsel im Bestand/Vermietungen, insgesamt 70% vermarktet			
Branchenprofil	verarbeitendes Gewerbe (Behindertenwerkstätten, Metallbearbeitung, Verpackung), Großhandel, Logistik, wirtschaftsnahe Dienstleistungen, Handwerk			
Verkehrssituation	3,5 km Stadtverkehr bis A46, keine direkte Anbindung (Luftlinie bis A46: knapp 2km)			
Flächenpotenziale	ca. 9 ha Potenzial westlich (bisher durch Erschließungsprobleme gebunden), 2,7 ha Potenzial östlich (durch Privateigentum blockiert)			



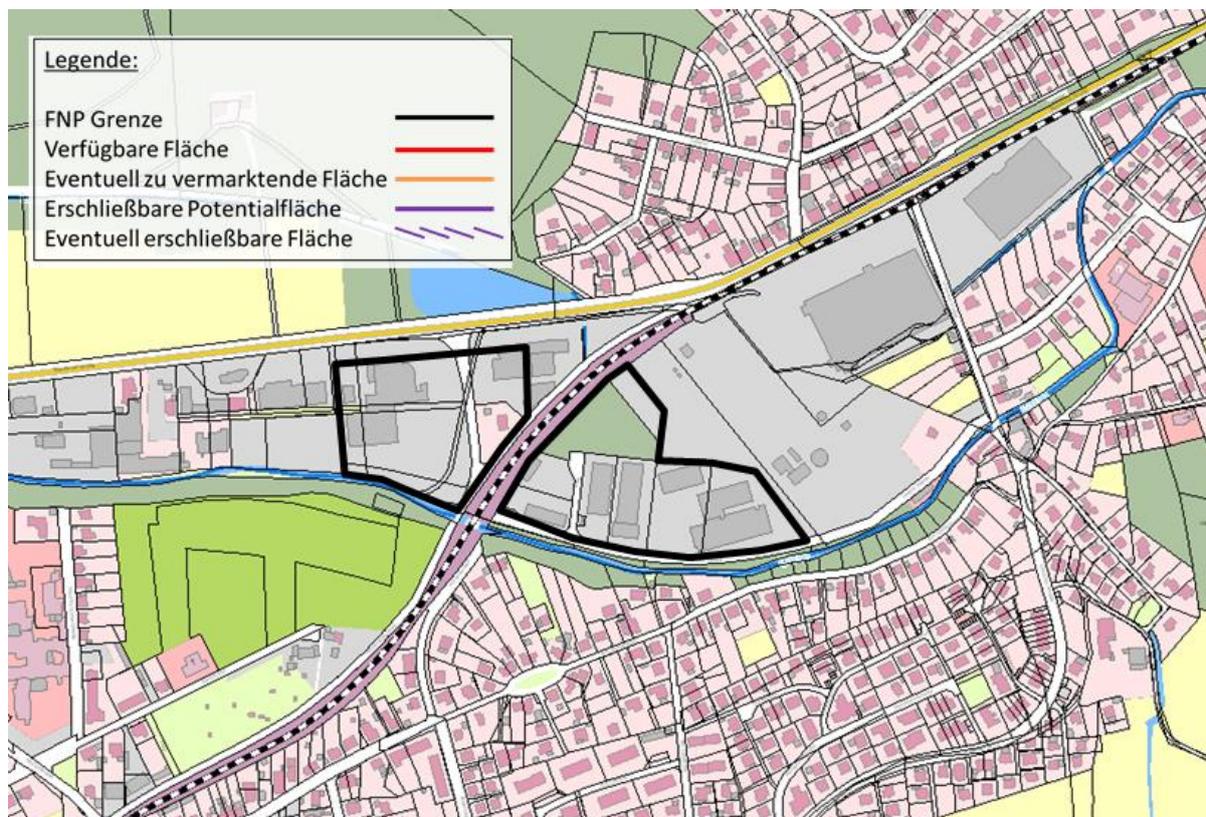
5.0 Pass für	Hemer Gewerbepark am Jüberg		
Lagetyp	mit Kasernen, Lagerhallen bebautes Konversionsgelände		
Lage/Grundstückspreis	Randlage östlich der Innenstadt		
Gewerbefläche	FNP	vermarktet 2008-2015	verfügbare Fläche
	9,2 ha	9,2 ha Erstvermarktung 2008	
B-Plan	90/91; Gewerbegebiet (GE e1-4) mit Emissionskontingenten, 2008 beschlossen		
Beschreibung	Gebäudebestand Kasernen, Lagerhallen, Freiflächen, locker bebaut, Umbauten teilweise erfolgt, innere Erschließung gesichert, eingeschränkte Eignung durch angrenzende Wohnbebauung, Tourismus, ungünstige Verkehrsanbindung		
Branchenprofil	Branche Sicherheits- und Katastrophenschutztechnik, Maschinenbau, IT-Dienstleistung		
Verkehrssituation	Zufahrt über die Innenstadt zum überregionalen Verkehrsnetz		
Flächenpotenziale	Keine		



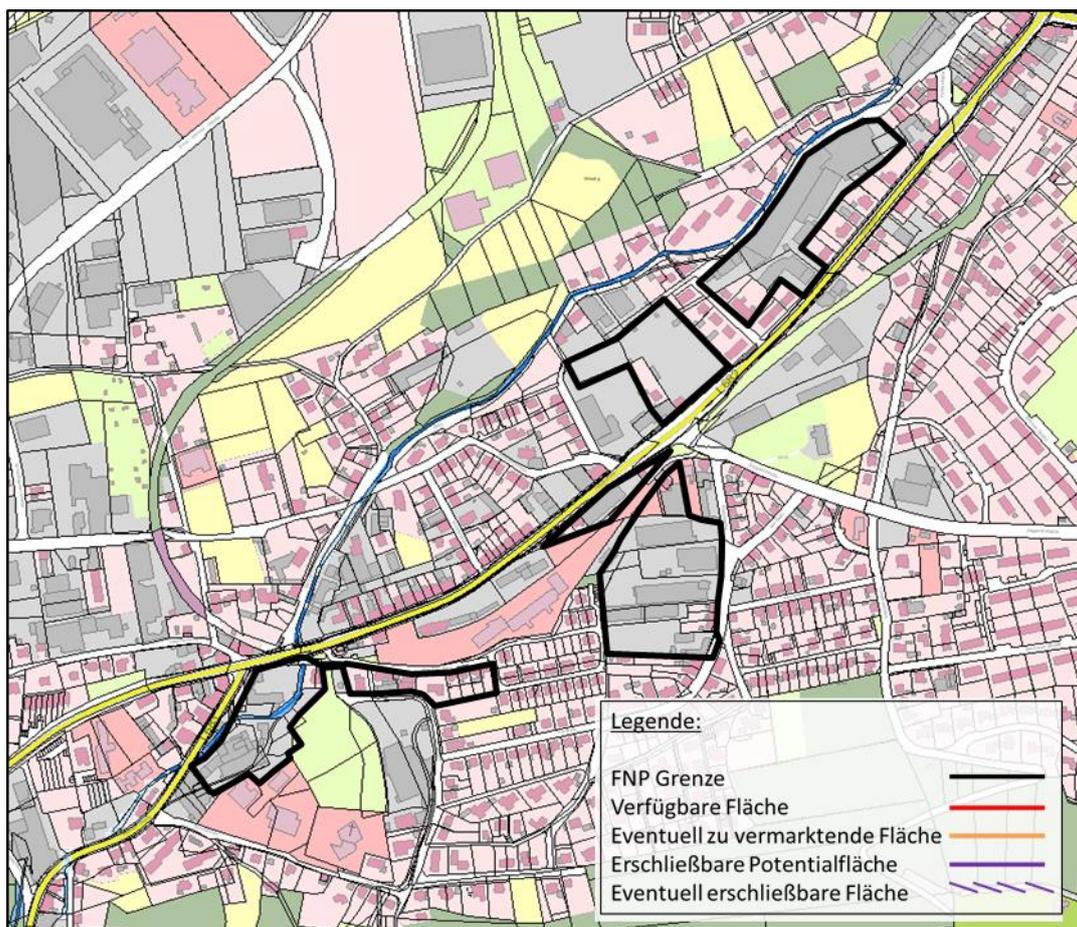
6.0 Pass für		Hemer B7 Oesestraße/An der Schleuse (Becke)		
Lagetyp	Gewerbe entlang Verkehrsachse/Fließgewässer			
Lage/Grundstückspreis	B7 nördliche Randbebauung Innenstadt, Richtung Gewerbegebiet Edelburg (36-44€/m ²)			
Gewerbefläche	FNP	vermarktet 2002-2015	verfügbare Fläche	
	18,4 ha	0,4 ha	-	
B-Plan	nein (B-Plan 83 für Ponyhof, ca. 1 ha)			
Beschreibung	Lage zwischen Fluß Oese und B7 bzw. bis östlichen Höhengsprung, teilweise historisch gewerblich genutzt, in den 70er und 80er Jahren Verdichtung, in den letzten 20 Jahren viel neu besiedelt, Neubau oder Erweiterungen von Produktionshallen,			
Branchenprofil	überwiegend Metallbearbeitung, übriges verarbeitendes Gewerbe, Armaturen (Keuco), Großhandel, Industrieverwaltung, technische Dienstleistung, Handwerk			
Verkehrssituation	4 bis 4,8 km bis A46 auf B7: relativ gute Anbindung,			
Flächenpotenziale	keine			



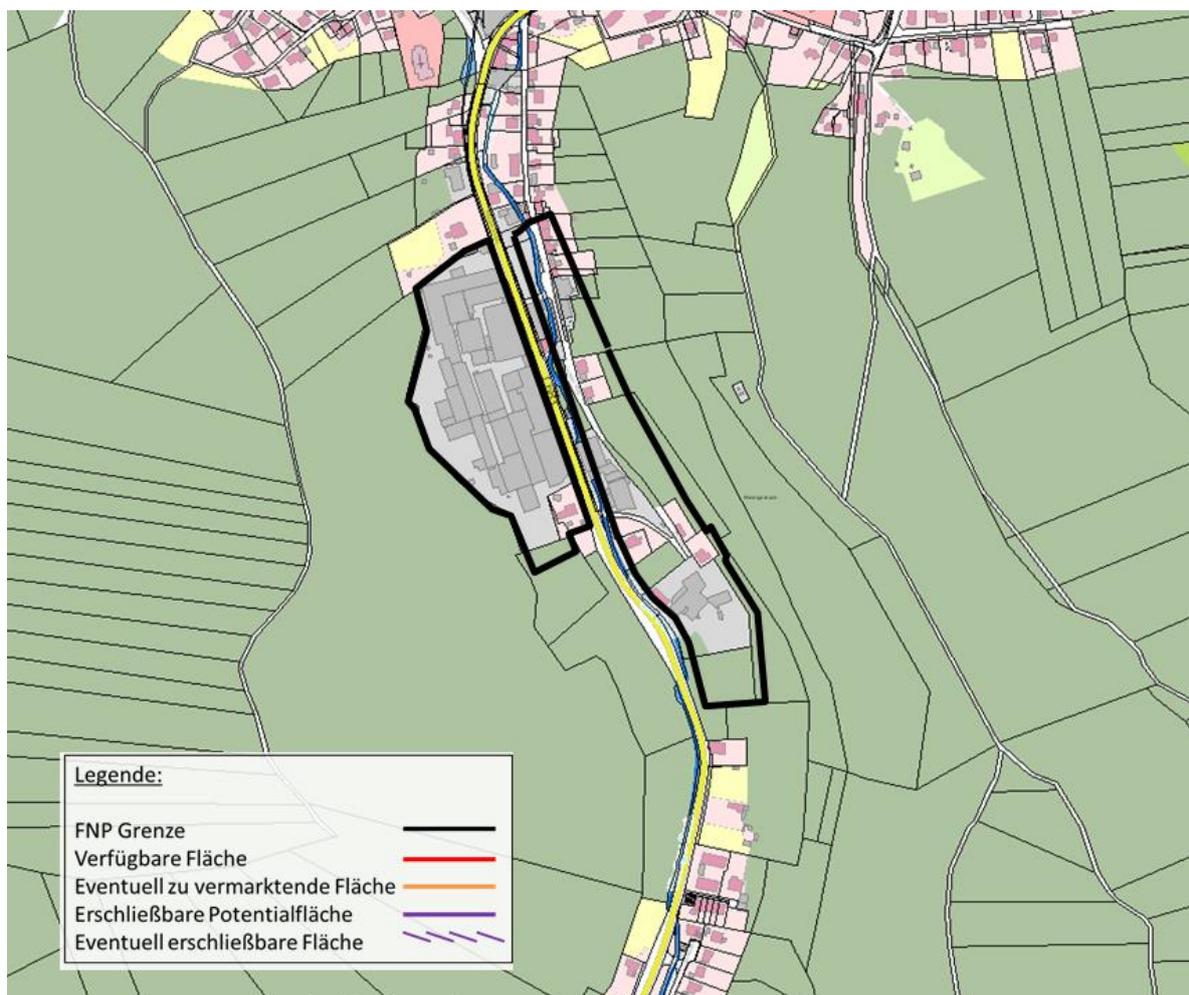
7.0 Pass für		Hemer B7 Mendener Straße /Untere Weide		
Lagetyp	Gewerbe entlang Verkehrsachse/ Fließgewässer			
Lage/Grundstückspreis	B7 nördliche Randbebauung Innenstadt, neben Einzelhandel (22-44€/m ²)			
Gewerbefläche	FNP	vermarktet 2010-2015	verfügbare Fläche	
	5,1 ha	0,18 ha 2006	-	
B-Plan	nein			
Beschreibung	zwischen Wohnbebauung, Straße, Fluß Oese, ehemaliges Bahngleis und Ergänzung Einzelhandel arrondierte Flächen aus dem historischen Bestand südlich der B7			
Branchenprofil	Fachmarkt Baustoffe, Industriedienstleistungen, Kfz-Service			
Verkehrssituation	3 bis 3,5 km bis A46: gut angebunden,			
Flächenpotenziale	keine			



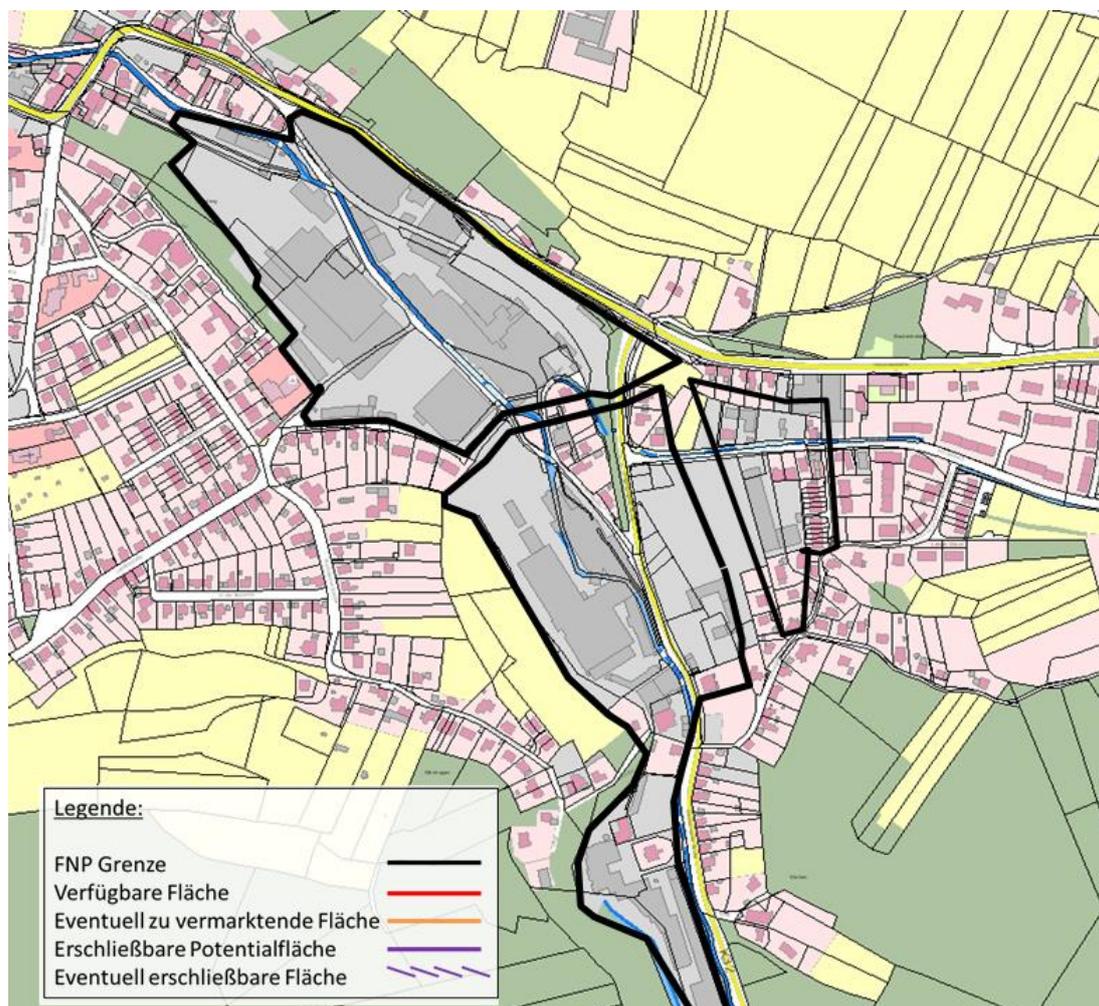
8.0 Pass für	Hemer südliches Stadtgebiet: Am Heßufer/Hauptstr./Am Ballo		
Lagetyp	Gemengelage (entlang Fließgewässer)		
Lage/Grundstückspreis	Straßenrandbebauung nördlich und südlich der L 682/683 (Hauptstr.), 4 zusammenhängende Flächenareale, 36 €/m ²		
Gewerbefläche	FNP	vermarktet 2002-2015	verfügbare Fläche
	6,1 ha	keine Erstvermarktung	-
B-Plan	-		
Beschreibung	Altindustriestand, beengt, kaum Freifläche, angrenzend Wohnquartiere		
Branchenprofil	Metallbearbeitung, Kfz, Bauhandwerk, Dienstleistungen		
Verkehrssituation	3 bis 4 km Stadtverkehr bis A46		
Flächenpotenziale	gute Wiedernutzungsquote		



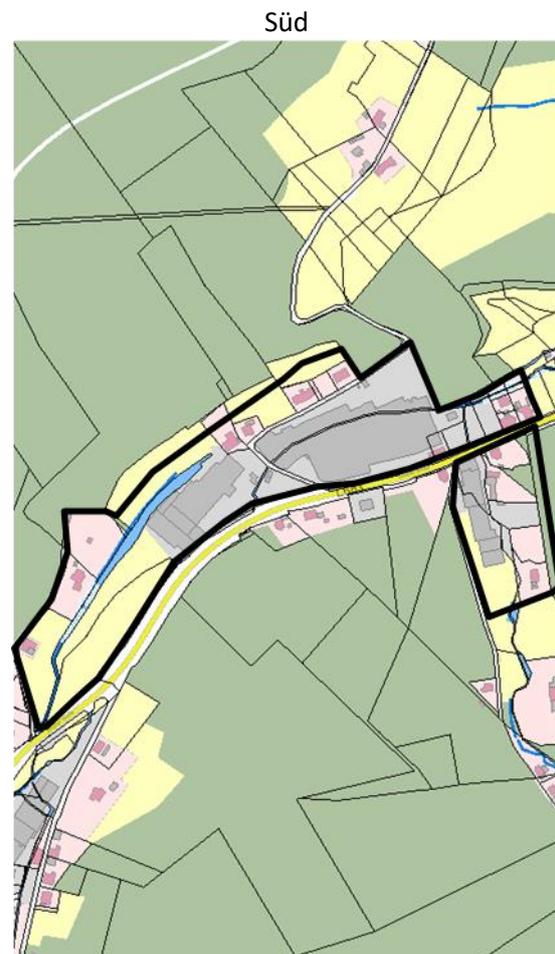
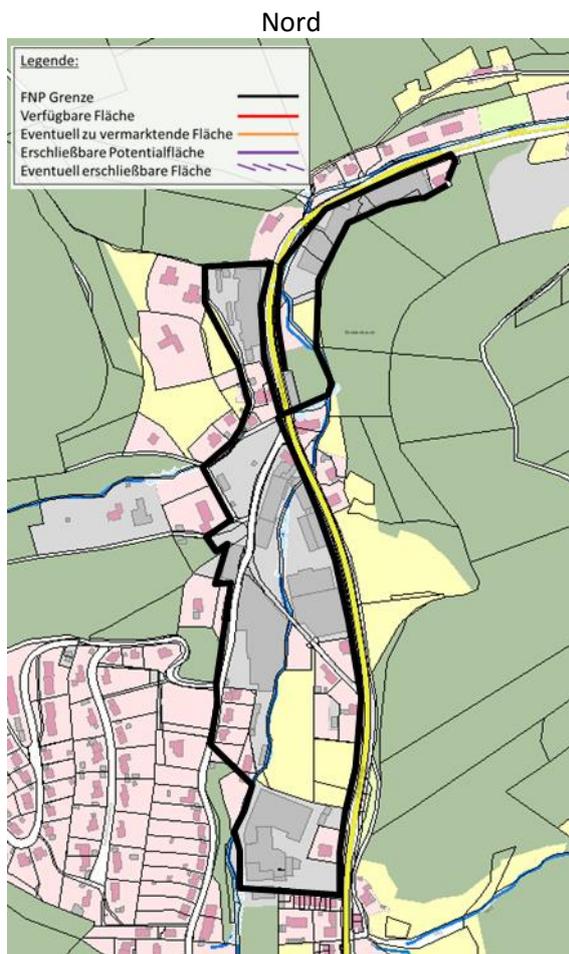
9.0 Pass für		Hemer Altenaer Str. (Indupark Westig)	
Lagetyp	Gewerbe entlang Verkehrsachse / Fließgewässer		
Lage/Grundstückspreis	im Südwesten Hemers, Ausfahrt Richtung Ihmert, 36 €/m ²		
Gewerbefläche	FNP	vermarktet 2002-2015	verfügbare Fläche
	5,8 ha	keine Erstvermarktung	-
B-Plan	nein		
Beschreibung	dicht bebauter Altindustriebestand, Wiedernutzung "Indupark Westig GmbH" westlich der Altenaer Str. durch mehrere Eigentümer, ergänzende Vermietung von Gewerberäumen, -hallen etc.,		
Branchenprofil	vorwiegend metallbearbeitendes Gewerbe, Großhandel		
Verkehrssituation	3,5 km Stadtverkehr bis A46, keine direkte Anbindung (Luftlinie bis A46: knapp 2km)		
Flächenpotenziale	keine, weitere Anmietungsflächen in Abhängigkeit vom Tempo der Nutzbarmachung		



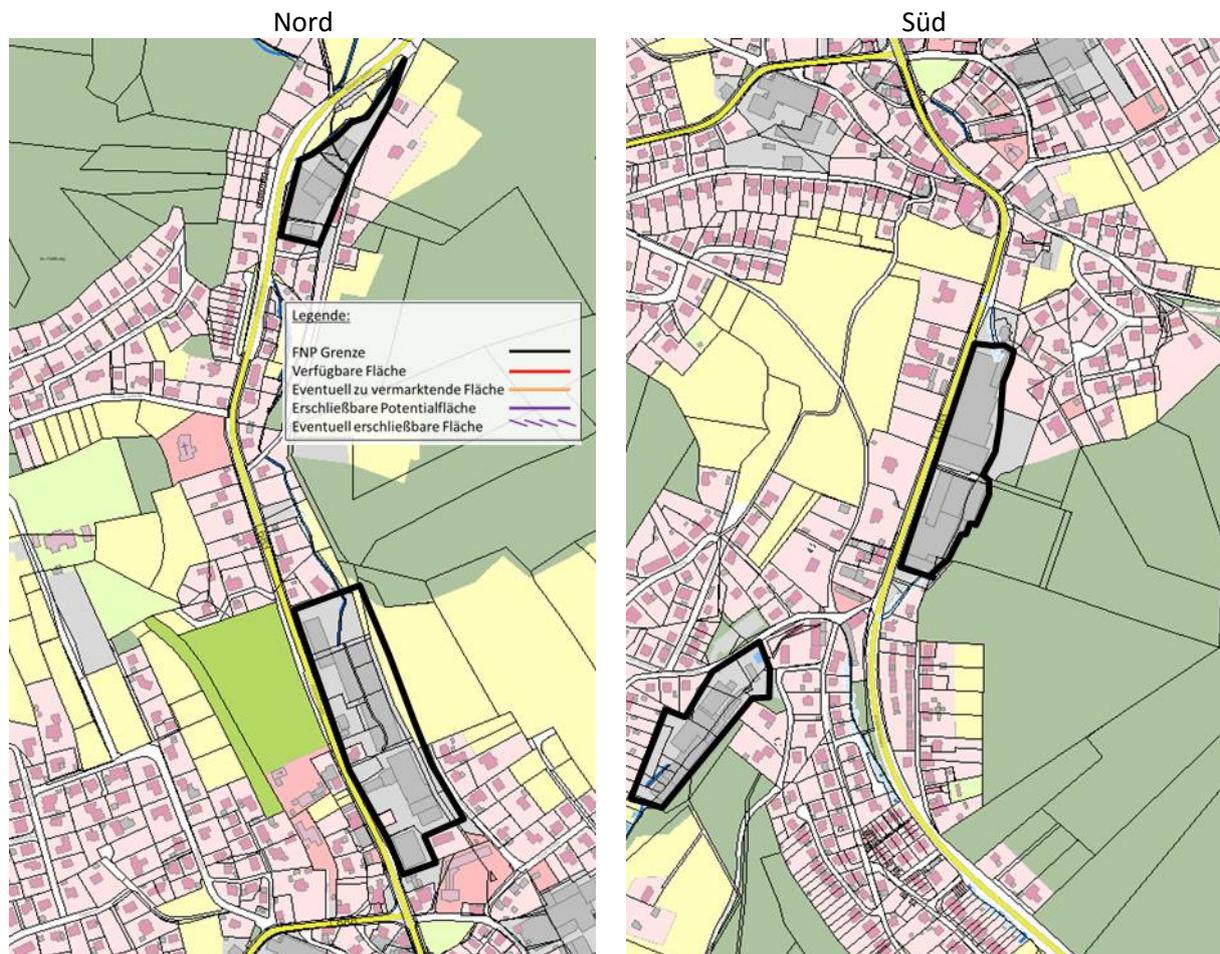
10. Pass für	Hemer Sundwig		
Lagetyp	Gewerbe entlang Verkehrsachse/ Fließgewässer		
Lage/Grundstückspreis	südlich noch im Stadtgebiet Hemers, Ausfahrt Richtung Stephanopel (In den Weiden, Stephanopoler Str.) 41 €/m ²		
Gewerbefläche	FNP	vermarktet 2000-2015	verfügbare Fläche
	18 ha	keine Erstvermarktung	-
B-Plan	nein		
Beschreibung	Altindustriebestand, voll genutzt bzw. wiedergenutzt		
Branchenprofil	vorwiegend alt eingesessenes metallbearbeitendes Gewerbe, Großhandel, (Dienstleistungen)		
Verkehrssituation	5-6 km Stadtverkehr bis A46		
Flächenpotenziale	keine		



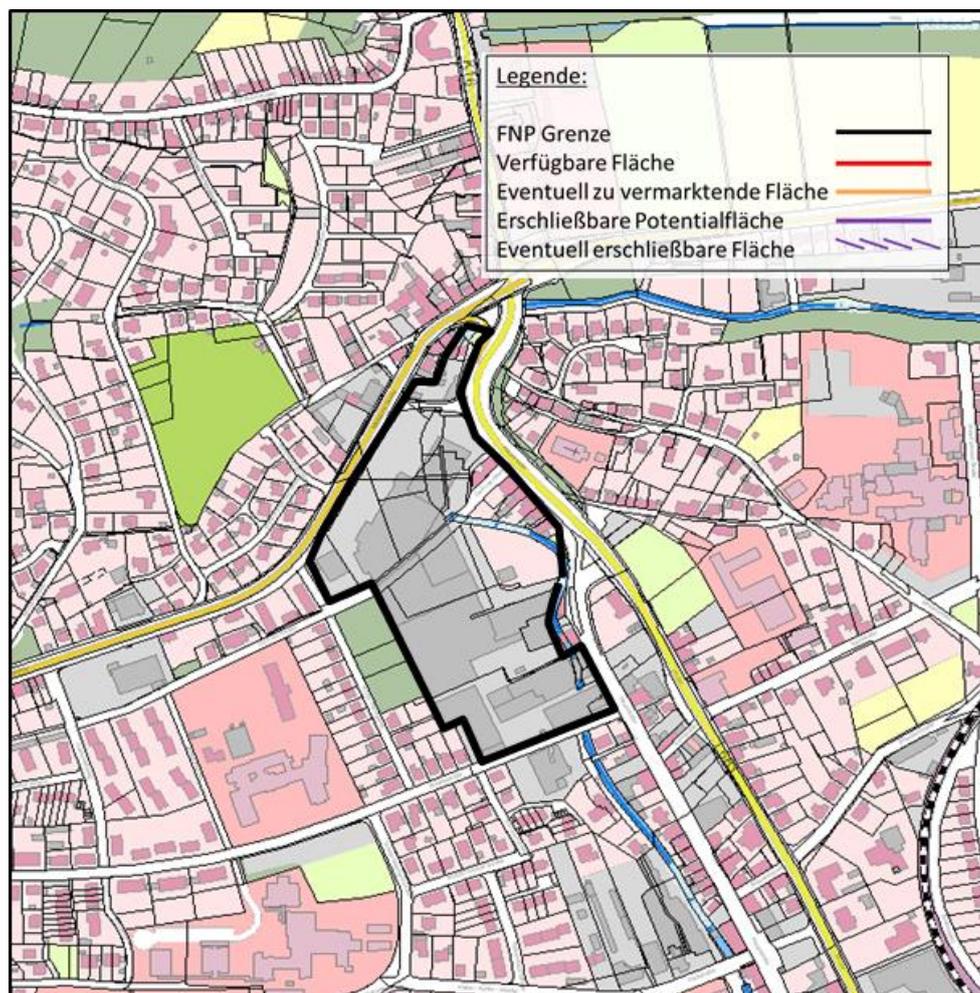
11.0 Pass für		Hemer Ihmerter Str.	
Lagetyp	Gewerbe entlang Verkehrsachse/ Fließgewässer		
Lage/Grundstückspreis	südlich des Stadtgebiets , Verbindungsstraße nach Ihmert, schmale Tallage, 36 €/m ²		
Gewerbefläche	FNP	vermarktet 2002-2015	verfügbare Fläche
	17,2 ha	keine Erstvermarktung	-
B-Plan	nein		
Beschreibung	Altindustriebestand, teilweise noch genutzt, teilweise wieder genutzt, Leerstand mindestens 7 ha		
Branchenprofil	historisch eingessesenes Metallgewerbe (z.B. Firma Lötters), Metallwaren Hema, Kleingewerbe: Großhandel, Handwerk, Spedition, Dienstleistungen		
Verkehrssituation	5 bis 10 km Landstraße/Stadtverkehr bis A46		
Flächenpotenziale	mit Altgebäude, nur für lokales Kleingewerbe geeignet, hohe Aufwendungen für Wiedernutzung, Gebäudebestand Ihmerterbach (6,6,ha) nicht gewerblich vermarktbar		



12.0 Pass für		Hemer Ihmert	
Lagetyt	Gemengelage		
Lage/Grundstückspreis	Gewerbeflächen im Ortskern Ihmert, 36 €/m ²		
Gewerbefläche	FNP	vermarktet 2002-2015	verfügbare Fläche
	4,9 ha	keine Erstvermarktung	-
B-Plan	nein		
Beschreibung	Altindustriebestand, teilweise noch genutzt, teilweise wieder genutzt, enge Grundstückslagen, Leerstand ca. 0,6 ha		
Branchenprofil	historisch eingesessenes Metallgewerbe (z.B. Firma Lötters Zukauf, Firma Erdmann), Maschinenbau Koch (für Drahtzieherei; seit 1921), Produktion/Handel Lichttechnischer Anlagen, Verarbeitung Gewerbliche Textilien, Großhandel		
Verkehrssituation	bis 10 km Landstraße/Stadtverkehr bis A46		
Flächenpotenziale	mit Altgebäudebestand		



13.0 Pass für	Hemer nördliches Stadtgebiet : Märkische Str./Hauptstr.		
Lagetyt	Gemengelage		
Lage/Grundstückspreis	zentral am einem Hauptknotenpunkt der nördlichen Innenstadt, 75 €/m ²		
Gewerbefläche	FNP	vermarktet 2000-2015	verfügbare Fläche
	4,8 ha	keine Erstvermarktung	-
B-Plan	nein		
Beschreibung	beengte Lage, benachbarte Wohnbebauung, historisch gewachsen, kein störendes Gewerbe verträglich: Nutzungskonflikte Wohnen, Verkehr möglich		
Branchenprofil	Logistik Papier, Hallenbau		
Verkehrssituation	2,3 km bis A46: gut angebunden		
Flächenpotenziale	keine		



2.4. Potenziale der ausgewiesenen Gewerbegebiete

Gewerbegebiet „Camp Deilinghofen“

Im „Camp Deilinghofen“ gelang zwischen 1998 und 2015 eine Erstvermarktung von 76,5% der gewerblich angebotenen Nettoflächen aller drei Bauabschnitte. Im 2. Bauabschnitt (der dritte ist komplett vermarktet) stehen 8,1 ha Flächen kurzfristig zur Verfügung, wobei die Erschließung den Größenverhältnissen nachgefragter Grundstücke angepasst werden kann.

Nach 16 Jahren Vermarktung erfolgt zunehmend auch eine Zweitvermarktung bzw. Wiedernutzung aufgegebener Standorte über Vermietungen. Hierfür stehen mittelfristig in geringem Maße wieder bebaute oder auch unbebaute Grundstücke zur Verfügung (vergleiche Grafik weiter unten.) Längerfristige Leerstände sind nicht festzustellen.

Je nach Nachfrage wäre es möglich, nördlich des zweiten Bauabschnitts, Erweiterungen bis zu einer Nettofläche von ca. 8 ha vorzusehen bzw. im FNP neu auszuweisen.

Gewerbegebiet Eisenbahnschleife

Im Gewerbegebiet Eisenbahnschleife ist der Anteil der Erstvermarktung mit ca. 70% nur wenig geringer als in „Camp Deilinghofen“. Das Gewerbegebiet existiert inzwischen 40 Jahre. Alle verfügbaren Flächen sind erstmalig vermarktet worden. 2,7 ha werden durch einen Privateigentümer gebunden, der keine gewerbliche Vermarktung wünscht. Ca. 9 ha im westlichen Gebietsteil sind bisher nicht verfügbar, da die Erschließung nicht gesichert ist. Sie können als Potenzialfläche gerechnet werden, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind. Es wurde offengehalten, ob diese Fläche mittelfristig mit dem Gewerbegebiet Corunna in Iserlohn ein interkommunales Gewerbegebiet bilden kann. Davon wurden die Planungen abhängig gemacht. Die offene Entscheidung über den Anschluss der A46 über Westig (sogenannte Westtangente) verzögert Festlegungen. Insoweit wird diese Fläche unerschlossen bevorratet. Westlich schließt sich eine landwirtschaftlich und teilweise auch sportlich genutzte Fläche an, die die Verbindung der gewerblichen Nutzung bis zur Stadtgrenze bzw. dem Gewerbegebiet Corunna herstellen könnte (netto ca. 5 bis 5,5 ha). Die gewerbliche Nutzung zusammen mit Iserlohn oder auch ohne Iserlohn könnte die Anbindung des Gewerbegebiets an die A46 deutlich verbessern und damit die gewerbliche Standortgunst nicht nur des Gewerbegebiets Eisenbahnschleife, sondern damit auch Hemers erhöhen.

Industriegebiet (GI) Edelburg

Es sind auf diesem Industriegebiet – ohne die gebundenen Flächen für eine eventuelle Verkehrsplanung, siehe unbebaute Flächen im Norden- 87% der vermarktbareren Baulandflächen vermarktet. Vier Unternehmen beanspruchen 23,6 ha Gewerbefläche, davon das größte Unternehmen in Hemer – die Friedrich Grohe AG – 14,9 ha, wovon aktuell noch 4,53 ha Reserveflächen sind. Das Unternehmen sitzt seit 1980 an dem Standort und erweiterte die Produktionsbasis 1988/1989, 1999, 2000 und 2003, zuletzt mit einem Innovations- und Design-Zentrum 2005. Eine Spedition sicherte sich 5 ha Fläche auf dem einzigen horizontalen Flächenbestand. Ein weiteres Metallunternehmen (Zubehör für Heizkörper) beansprucht ca. 0,6 ha.

Eine geplante Recyclinganlage auf dem Gelände des ehemaligen Steinbruchs wurde bisher nicht realisiert.

Die übrigen noch verfügbaren 3,1 ha Fläche weisen eine leichte Hanglage auf, was die Vermarktbarkeit einschränken dürfte. Ein Vorteil ist die Ausweisung als Industriefläche und eine Eignung für potenzielle Störfallbetriebe.

Gewerbepark Am Jüberg

Der Gewerbepark am Jüberg (2009 überplante mit Kasernen und Hallen bebaute Konversionsfläche) wurde nach Umwidmung kurzfristig an eine Gesellschaft für Sicherheitstechnik und Katastrophenschutz vermarktet. Es entstand ein Zentrum für Sicherheitstechnik und Katastrophenschutz mit mehreren neu ansiedelnden Firmen aus diesem Profil, die verschiedenste Aspekte wie Produktion, Forschung, Beratung und Bildung abdecken sollten. Durch Insolvenzen stockte dieser Ansatz, so dass eine Wiedervermarktung von Teilen des Geländes erfolgte und noch erfolgt.

Indupark Westig (Altenaer Straße)

Der hochgradig bebaute Altindustriestandort (bis 1980 Firma Giese) westlich der Altenaer Straße (3,1 ha) erfährt seit Jahren eine wachsende Wiedernutzung. 5 Gesellschafter, die teilweise im Gebäude arbeiten, erwarben den Komplex und erneuern ihn für eine weitere Nutzung. Zurzeit werden 40 gewerbliche Mieter gezählt, in den kommenden 15 bis 20 Jahren werden ca. 20.000 m² Gebäudefläche reaktiviert und für die Gewerbenutzung vermietet.

Tab. 9: Gewerbliche Flächenpotenziale in Hemer 2015

Gewerbeareal/ Stadtgebiet	kurzfristig verfügbare Fläche	mittelfristig möglicher- weise verfügbare Fläche	erschließbare Potenzialfläche	eventuell erschließbare Vorratsfläche
Deilinghofen	ca. 81.000 m ²			bis 80.000m ² (neu: nördlich)
Industriegebiet Edelburg	ca. 31.000 m ²			
GewerbeQuartier am Felsenpark				
Westig			90.000 m ² (westlich)	ca. 55.000m ² (neu: Richtung Iserlohn)
Indupark Westig		ca. 20.000m ² Gewerberaumflächen		
				© sbp Berlin 2015

Quelle: Materialien Stadt Hemer

- **Kurzfristig verfügbar sind 11,2 ha Gewerbefläche, die jeweils mit Einschränkungen vermarktbar sind. Zum einen (3,1 ha Fläche Edelburg) behindert die Topographie eine schnelle Vermarktung (höhere Baukosten), zum anderen schränkt die kleinräumige Lage und Anbindung das Spektrum der potenziellen Nachfrager ein (8,1 ha Fläche Deilinghofen). Weiterhin erschließbar sind 9 ha Gewerbefläche aus dem schon ausgewiesenen Gewerbeflächenpool, wenn bestimmte Voraussetzungen geklärt worden sind. Erste Überlegungen für neu auszuweisende Gewerbeflächen betreffen bis 5,5 ha in Westig (Gewerbegebiet Eisenbahnschleife) sowie 8 ha in „Camp Deilinghofen“.**

2.5. Gewerbliche Strukturen und Gewerbeflächennutzung und -entwicklung

Für das neu erschlossene Gewerbegebiet „Camp Deilinghofen“ wurde eine Auswertung der Gewerbean- und -abmeldungen seit 1995 nach Motivation sowie Gewerbeart vorgenommen.

Tab. 10: Unternehmensansiedlungen im Gewerbegebiet „Camp Deilinghofen“ (nur nördlich der Europastraße) – vgl. Pass 1.0

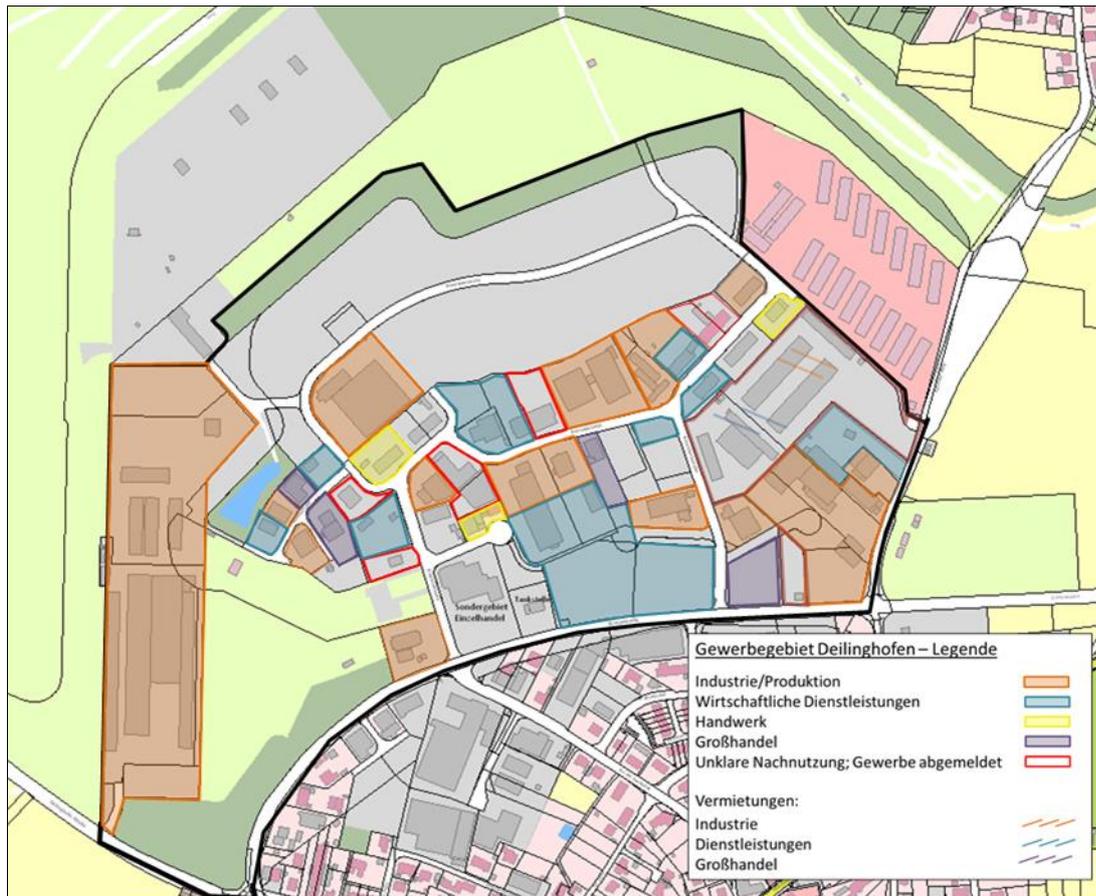
Unternehmensbestand 2015	42	
Ansiedlung mit folgender Aufgabe/Wegzug 1999 bis 2015	48	vorwiegend Kleingewerbe, Handwerk, Handel, wirtschaftliche Dienstleistungen, 2 x Transport/Logistik, 4 x industrielles Gewerbe, insgesamt 4 x Wegzug (Hemer, 2 x Iserlohn, Wickede)
fortbestehende Neuansiedlungen	15	davon 7 industrielles Gewerbe, übrige: Handwerk, wirtschaftliche Dienstleistungen
Verlegungen/Zuzug	27	davon 9 industrielles Gewerbe
aus Hemer	15 +1*	davon 6 industrielles Gewerbe (Metall, Anlagenbau, Kunststoffbearbeitung), übriges Handwerk, wirtschaftliche Dienstleistungen
aus Region	9	
aus größerer Entf.	2	

Quelle: Gewerbergisterauszug Hemer 2015 (*ein Unternehmen mit Mietfläche)

- Das gute Flächenangebot hat offensichtlich eine Reihe Unternehmen motiviert, Flächen zu erwerben. In den 15 Jahren mussten jedoch insgesamt 44 Unternehmen (teilweise Einzelunternehmer) wieder aufgeben, 4 haben ihren Standort woanders hin verlegt.
- 27 von 42 fortbestehenden Ansiedlungen realisierten eine Standortverlagerung in das „Camp Deilinghofen“ (64%).
- Von den aktuell am Standort aktiven 42 Unternehmen sind 17 Industriebetriebe, von denen nur 6 aus einem Verlagerungsbedarf von Hemeraner Standorten resultieren, 7 Industriebetriebe haben sich am Standort entsprechend ihrer Angaben neu gegründet, 4 kamen aus anderen Gemeinden. Insgesamt spiegelt die Ansiedlung bzw. Flächeninanspruchnahme von Industriebetrieben die große Bedeutung dieses Sektors für Hemer wider. Werden nur die gewerblich genutzten Flächen (ohne städtische Flächen und ohne Sonderfläche Einzelhandel), deren Nutzung bekannt bzw. eindeutig ist, berücksichtigt, ergibt sich ein Anteil von ca. 65% an der Fläche.
- Mit den Branchen Metallbearbeitung (8-9), Kunststoffbearbeitung (1-2), Maschinen-/Behälterbau/ Spezialmaschinenbau (2) sind die für Hemer typischen Branchen vertreten. 6 der produzierenden Unternehmen gaben am Beginn ihrer Ansiedlung zusammen 102 Beschäftigte an. Ein Unternehmen der Kunststoffverarbeitung hat 260 Mitarbeiter, jedoch ein sehr begrenztes Grundstück.

- Dienstleistungen für die Industrie sind ein zweiter Schwerpunkt der Ansiedlung. Weniger stark vertreten sind andere Dienstleistungen (GaLaBau, Forstbetrieb, Recyclingunternehmen usw.), Großhandel/Vertrieb (4x) und das Handwerk (3x).
- Lediglich ein Dienstleister bietet auch Transport- und Kurierdienste an.

Abb. 23: Gewerbliche Struktur auf dem Gewerbegebiet „Camp Deilinghofen“ – Stand 2015



Quelle: Zusammenstellung nach Materialien der Stadt Hemer

Das Gewerbegebiet Eisenbahnschleife ist das erste Gewerbegebiet in Hemer, das ab 1975 neue Flächen über den historischen Bestand hinaus anbot. Die Fluktuation zwischen 1995 und 2015 gibt einen Überblick über die strukturellen Veränderungen.

Tab. 11: Gewerbliche Fluktuation auf dem Gewerbegebiet Eisenbahnschleife

Saldo der Gewerbemeldungen 1995 bis 2015	-1	
Ansiedlung mit folgender Aufgabe/Wegzug 1995 bis 2015	19	davon 8 x Wegzug, 6 Industrieunternehmen Metall/Maschinenbau/Kunststoff(1996 bis 2004 und 2012), aber davon 2 x Wegzug; Kleingewerbe: Handel/Vertrieb, Dienstleistungen, 1 x Handwerk,
fortbestehende Neuansiedlungen	9	davon 4 Industriebetriebe, Handel, Kfz, wirtschaftliche Dienstleistungen
Verlegungen/Zuzug	9	davon 4 Industriebetriebe
aus Hemer	6	davon 2 Industriebetriebe, 1 x Logistik
aus Region	2	2 x Metallbearbeitung aus Iserlohn
aus größerer Entf.	1	Großhandel Zellstoff

Quelle: Gewerberegisterauszug Hemer 2015

- Per Saldo ergab sich auf dem Gewerbegebiet in den beobachteten 20 Jahren ein Gewerbe weniger als 1995. Es zeigt sich jedoch, dass ein hoher Anteil Kleingewerbe zu den Abmeldungen gehört. Insgesamt gab es in den 20 Jahren 18 Unternehmen, die in das Gebiet zogen und aktuell weiter aktiv sind. Lediglich 3 Unternehmen erwarben bisher noch nicht genutztes Bauland (siehe auch weiter unten). Insgesamt kann von einem hohen Grad der Wiedernutzung und gleichermaßen von einer wachsenden Flächeninanspruchnahme ausgegangen werden.
- Während nur 6 produzierende Unternehmen aufgaben bzw. wegzogen, kamen 8 neue hinzu, davon 2 als Verlegungen aus Iserlohn, die Unternehmen sind jedoch klein: insgesamt gaben sie 32 Beschäftigte an. Die Quote der Entwicklung industrieller Nutzung von 8 zu 18 neuer Unternehmen ist mit 44% recht hoch.
- Die Hälfte der fortbestehenden neuen Ansiedlungen nach 1995 sind Verlegungen, das ist deutlich weniger als im „Camp Deilinghofen“. Es ist ein Indiz dafür, dass Verlegungen innerhalb bestehender Gewerbeflächennutzungen weniger attraktiv sind, da sich die Rahmenbedingungen am Standort nicht so einfach verbessern lassen. Hingegen sind Bestandsflächen mit geringem Investitionsbedarf attraktiver für neue Unternehmen in der Anfangsphase, dies offensichtlich sowohl für produzierende Unternehmen als auch für Unternehmen aus dem Großhandel und der Dienstleistungsbranche.

Hinsichtlich der Wiedernutzung durch das Gewerbe im Bestand wurden vier Grundstücke im **Gewerbeareal Oesestraße (Pass 6.0)** als Fallbeispiele geprüft.

Oesestraße 55

- 1972 bis 1996 ROWO Drahtfabrik (Konkurs)
- Ab 1997 Großhandel
- 2002 bis 2007 Innenausbau/Handwerk (Zuzug aus Iserlohn)

- Seit 2009 Produktion von Drehteilen (Verlegung aus der Oesestraße 68) – aktueller Status: angemeldet

Piepenstockplatz 2 -4

- 1815 Fabrik für Fingerhüte und Stricknadeln (Messing)
- Später: Produktion von Schiffsbeschlügen (C.W. Bols, Übernahme: Carl Voß, Übernahme: Wortmann und Co)
- Seit ca. 1890 Leerstand altes Fabrikgebäude/Remise usw.
- Seit 2010 Wiedernutzung GaLa Bau, Dienstleistungen für Unternehmen –aktueller Status: angemeldet

Obere Oese 2 und 4

- Industrieunternehmen spätestens seit 19. Jahrhundert,
- Entstehung eines Messingwalzwerks, Umbau zum Stahlwerk,
- seit 1888 Firma Niemeyer, Maschinenbau, Drahtzieherei,
- 2004 bis 2012 RWE Netzbetrieb
- Seit 2006/ 2009 Metall- und Kunststoffbearbeitung
- Seit 2009 Arzneimittel GmbH -aktueller Status: angemeldet
- Seit 2013 Großhandel Klebstoffe u.a. –aktueller Status: angemeldet

An der Schleuse 1

- 1952 Gründung der Firma Schleich mit Reparaturen für Elektromotoren im „Stall“
- 1995 Verlegung der Firma zur Schleuse 11 , dort Errichtung einer hochmodernen Produktion für elektronische Prüfgeräte mit 100 Mitarbeitern
- Ende der 90er Jahre/bis 2003 Modellbau
- 2007 bis 2013 Anlagenbau
- 2009 bis 2010 Kfz-Betrieb
- 2012 bis 2015 Kfz –Dienstleistungen
- Seit 2014 Kunststoffherzeugung (Nr. 1c)- aktueller Status: angemeldet
- Seit 2015 Herstellung medizintechnischer Geräte (Nr. 1a) – aktueller Status: angemeldet

- Wiedernutzer sind kleine Unternehmen sowohl aus dem produzierenden Bereich - quer zu den typischen Profilen - als auch Dienstleister und Großhändler, wobei offensichtlich auch geteilte Nutzungen üblich sind. Es bestätigt sich gerade in der Phase nach 2010 ein hoher Grad an Aktivität im Bestand, der Anfangsrisiken für neue oder junge Unternehmen abmildert.

Noch immer gibt es eine Reihe marktstarker Metallunternehmen (inklusive Maschinenbau) an ihren angestammten Standorten:

- Unternehmen Sundwiger Messingwerk (seit 1958 zur Diehl-Gruppe), Hönnetalstraße 110 seit 1698, (ca. 6-7ha für 300 Beschäftigte)
- Unternehmen ANDRITZ Sundwig (Stahlbänder, Maschinenbau) aus Sundwiger Eisenhütte hervorgegangen, Stephanopeler Straße 22 seit 1698 (ca. 3 ha für ca. 400 Beschäftigte)
- Unternehmen Gebrüder Graumann, Drahtwarenfabrik (Nagelfabrik) , in Sundwig seit 1904

- Unternehmen Sundwiger Drehtechnik, Stephanopeler Straße 40-44 seit 1942 (ca. 2 ha für 160 Beschäftigte)
- Unternehmen Friedrich Hoeppe GmbH, Drahtseilklemmen u.a. , Standort Stephanopeler Str. 87 seit 1898 (ca. 1 ha)
- Unternehmen August Overhoff GmbH, Drahtwerk, Am Heßufer 4-14, seit 1883
- Unternehmen Künne, Stahldrahtwerk, Am Heßufer 27 (nach eigenen Angaben: 300 Jahre)
- Unternehmen Albert Erdmann, Drahtwerk, in Ihmert seit 1898 (ca. 0,6 ha)
- Unternehmen Koch, Maschinenbau und Drahtzieherei, in Ihmert seit 1923
- Unternehmen Drahtwerk Friedrich Lötters und Co KG, seit 1912, 2 Standorte Ihmerter Str./Zukauf/Erweiterung am bisherigen Standort 1960, erneute Erweiterung in Ihmert im Jahr 2000

u.a.

- **Diese Unternehmen, die zum Status quo zusammen mindestens 20 ha Grundstücksfläche in beengten Lagen belegen, sind für Hemer von großer Bedeutung und müssen durch die Schaffung adäquater Rahmenbedingungen in Hemer gehalten werden.**

2.6. Bewertung der Struktur der Standortqualitäten für die gewerblichen Nachfrager

Die Bewertung der Standortqualitäten soll ausschließlich unter dem Gesichtspunkt erfolgen, wie die Standorte zum Produktivitätswachstum der Unternehmen beitragen. Hier stehen die Faktoren Zeit und Kosten im Mittelpunkt. Alle standortbedingten Hindernisse der Kostenoptimierung der Unternehmen sind Indikatoren für eingeschränkte Standortqualitäten. Es wurden 5 Kriterien ausgewählt:

- Optimale betriebliche Bebauungsoption

Dieses Kriterium wird in Zukunft für alle Unternehmen an Bedeutung gewinnen, da Produktivitätsreserven erschließbar sind. Besonders wichtig ist diese Option für das verarbeitende Gewerbe, für Bau, Großhandel, Verkehr und Lagerei. Dahinter steht die Möglichkeit am Standort mit durchschnittlichen Baukosten betriebliche Abläufe optimieren zu können. Vorhandene Altbebauung treibt in der Regel diese Kosten nach oben oder es sind durch die Grundstücksgestaltung, vorhandene Infrastruktur etc. Kompromisse erforderlich, wodurch nicht alle Produktivitätsreserven auszuschöpfen sind. Eine Rolle spielt dieses Kriterium vor allem dann, wenn das Unternehmen schon eine Weile aktiv ist und ein Wachstum fortgesetzt oder erreicht werden soll.

- An- und Auslieferungen just-in-time

Hemer hat lagebedingt wenig Ansiedlungsvorteile für großräumig agierende Unternehmen (Autobahnnetz). Insoweit spielt eine kleinräumig weniger gute Anbindung an Bundesstraßen und Autobahnen für angesiedelte Unternehmen mit einem größeren Aktionsradius eine zusätzlich nachteilige Rolle. Selbst im nahräumlichen Wirkungsradius ist der gebremste Verkehr durch enge Innenstraßen mit Ampelregelungen und hoher Verkehrsdichte ein Faktor, der Just-in-time-Prozesse unsicher macht und als Standortnachteil einzuschätzen ist. Das betrifft Unternehmen mit häufigem Lieferverkehr oder auch Unternehmen mit großvolumigen Produkten und LKW-Verkehren.

- An- und Auslieferungen problemlos

Die einfache Ein- und Ausfahrt mit ausreichendem Wenderadius und ohne bremsenden Straßenverkehr beschleunigt die innerbetrieblichen Abläufe, wenn an- oder ausgeliefert wird. Auch hier sind kleine Freiflächen auf den Grundstücken, schmale Einfahrten direkt von einer viel befahrenen Straße besonders für wachsende Unternehmen ein Faktor, der gegen den Standort spricht.

- Optimale Stellplatzsituation

Ausreichend Stellplätze sind vor allem für Lieferfahrzeuge eine Rahmenbedingung für funktionierende Abläufe im Unternehmen und somit ein Kostenfaktor.

- Toleranz gegen Lärm und Verkehrsbelastungen

Die ausgewiesenen Gewerbeflächen mit einem B-Plan weisen lagebedingt teilweise Obergrenzen für die Lärmbelastung auf. Doch auch ohne planungsrechtliche Regelungen sind potenzielle Nachbarschaftskonflikte eine nachteilige Standortbedingung, die Unternehmen davon abhalten kann, sich für einen Standort zu entscheiden.

Tab. 12: Bewertung der 5 Faktoren für die Standortqualitäten nach Gewerbearealen in Hemer

Pass		optimale* betriebliche Bebauungsoption	An- und Auslieferungen just-in-time	An- und Auslieferungen problemlos	optimale Stellplatz- situation	Toleranz für Lärm- und Verkehrs- belastung
1.0	GE "Camp Deilinghofen"	xx	x	xxx	xxx	xxx
	verfügbare Fläche	xxx	x	xxx	xxx	xxx
2.0	Europastraße Süd	x	x	x	x	x
3.0	GI Edelburg	xxx	xx	xxx	xxx	xxx
	verfügbare Fläche	xx	xx	xxx	xxx	xxx
4.0	GE Eisenbahnschleife	xx	xx	xx	xxx	xx
	Potenzialfläche	xxx	xxx	xxx	xxx	xx
5.0	Am Jüberg	x	x	xx	xx	x
6.0	Oesestraße	x	xx	x	x	x
7.0	Mendener Straße/Untere Weide	x	xx	xx	xx	x
8.0	Am Heßufer...	x	x	x	x	x
9.0	Altenaer Straße	x	x	x	x	x
10.0	Sundwig	x	x	x	x	x
11.0	Ihmerter Straße	x	x	x	x	xx
12.0	Ihmert	x	x	x	x	x
13.0	Märkische Straße	x	x	x	x	x
* mit durchschnittlichen Baukosten						

GE = Gewerbegebiet GI = Industriegebiet

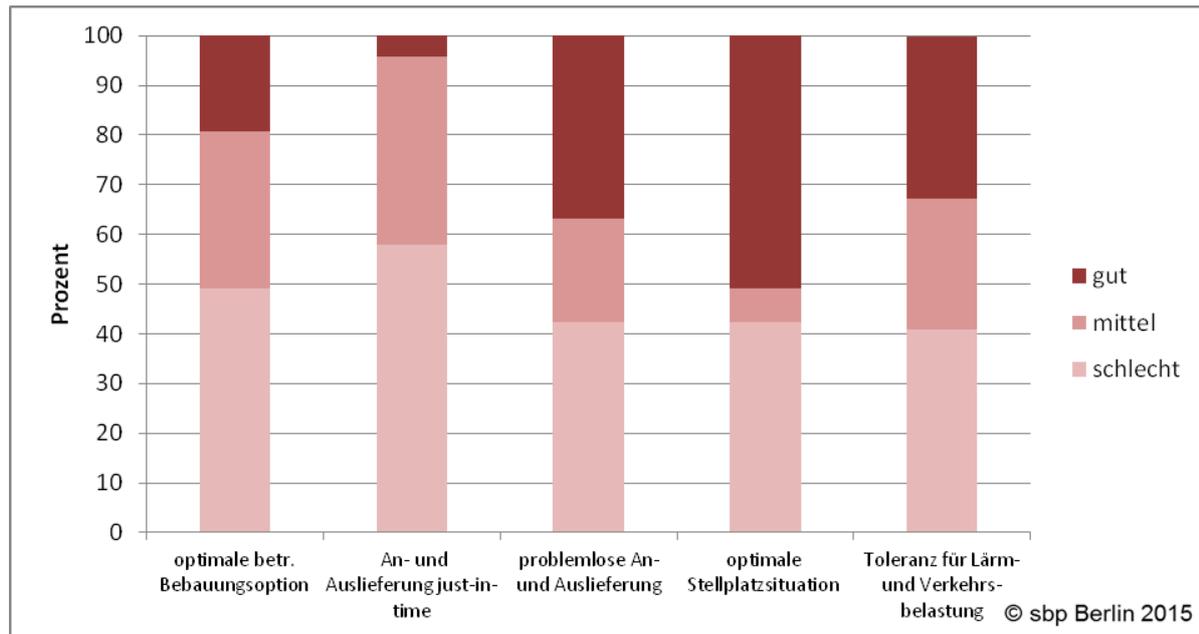
** x – schlecht/unvorteilhaft

xx - mittel/noch nicht unvorteilhaft

xxx - gut/ im relativen Vergleich vorteilhaft

Die Bewertung erfasst nur die durchschnittlichen Standortbedingungen der betrachteten Gewerbeareale, d.h. einzelne Grundstücke können davon abweichen. Die grafische Auswertung zeigt die Struktur der Standortqualitäten im Überblick.

Abb. 24: Anteile an allen genutzten und verfügbaren Gewerbeflächen inkl. der ausgewiesenen Potenzialflächen (9 ha) nach Bewertungsstatus: Oktober 2015



Quelle: Auswertung der empirischen Bewertung gemäß Flächenerhebung (siehe Pässe)

Es zeigt sich, dass die Standortbedingungen gerade hinsichtlich der ersten beiden Kriterien zu einem nur sehr geringen Anteil als vorteilhaft und damit förderlich für eine Ansiedlung in Hemer eingeschätzt werden müssen. Vorwiegend vorteilhaft sind die Bedingungen für die noch nicht bebauten Flächen bzw. hinsichtlich der Verkehrsanbindung für die Potenzialfläche im GE Eisenbahnschleife, für die die Erschließung bisher nicht geklärt ist, aber eine gute Anbindung ermöglichen würde. Alle anderen Standorte haben bezüglich dieser beiden Kriterien nur in Einzelfällen vorteilhafte Rahmenbedingungen bzw. bremsen im Schnitt die Ausschöpfung möglicher Reserven, um die betriebswirtschaftliche Rentabilität der Unternehmen zu steigern. Die Bewertung der anderen Kriterien weist darauf hin, dass sich zu einem beträchtlichen Anteil der Standorte weitere negative Aspekte auf die Standortbewertung aufsetzen. Dieses Ergebnis verdeutlicht, dass die Angebotsstruktur der Gewerbeflächen in Hemer der Förderung wirtschaftlicher Stabilität und wirtschaftlichen Wachstums in Hemer nur sehr eingeschränkt förderlich ist. Weitere Aspekte wie die Erreichbarkeit für Arbeitnehmer oder die Auswirkungen auf den Klimaschutz müssen für die langfristige Planung zusätzlich berücksichtigt werden (vergleiche weiter hinten).

2.7. Gewerbeflächenangebote in Iserlohn und Menden

Der Vergleich der Gewerbeflächenausstattung, der von den Katasterflächen und den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auf Gewerbeflächenarealen (Grafik 22) ausgeht, zeigte, dass Iserlohn pro Beschäftigten eher weniger Gewerbeflächen und Menden spürbar mehr Gewerbeflächen als Hemer anzubieten hat. Es zeigt sich bei weiterer Hinterfragung, dass diese Gewerbeflächen überwiegend gut genutzt bzw. mit Erweiterungsoptionen belegt sind.

In Iserlohn gibt es einen anteilig großen Bestand an Gewerbeflächen, die ebenfalls entlang der Fließgewässer liegen und sich mit den Wohnsiedlungen vermischen. Der Standortvorteil der die Stadt durchquerenden A46 ist hervorzuheben. Die größeren Gewerbegebiete wie Corunna, Iserlohner Heide, Letmathe Genna oder Letmathe Ostfeld bieten nur noch beschränkt im Altbestand Gewerbenutzflächen für die Vermarktung. Insgesamt gibt es eine geringe Auswahl an bestehenden Hallen, Werkstatt- oder anderen Gewerberäumen, die im Zuge der gewerblichen Fluktuationen immer wieder auch angeboten werden. In 2015 sofort verfügbare Gewerbe- oder Industrieflächen sind für insgesamt ca. 5 ha im Angebot, wofür sich aber die Hälfte nur für wissensintensive Nutzungen, am ehesten für wirtschaftsnahe Dienstleistungen oder höherwertiges nicht störendes Gewerbe eignen (Innerstädtische Sonderfläche). Die übrigen Flächen sind relativ kleinteilig und von der Autobahn teilweise weiter entfernt als die Flächenangebote in „Camp Deilinghofen“. Insgesamt ist das sofort oder kurzfristig verfügbare Gewerbeflächenangebot sehr gering. Mittelfristig werden zusätzlich 6,4 ha Flächen in Aussicht gestellt, für eine Stadt wie Iserlohn mit knapp 35.000 Beschäftigten deutlich zu wenig. Die Angebote in den Mischgebieten bieten sich auf Grund der hohen Kosten eher für Büronutzungen oder Einzelhandel an.

In Menden sind die sofort oder kurzfristig noch verfügbaren Flächenreserven ebenfalls fast ausgeschöpft. Auf dem Gewerbegebiet Hämmer, Lindort, Dombrüche (Hämmer I) werden von der GWS (über BLIS) auf 4 Flächen insgesamt ca. 18.000 m² überbaubare Flächen angeboten, verstreut noch 2 ha. Es wurde vom Initiativkreis Mendener Wirtschaft ausgewertet, dass jährlich 1,5 ha vermarktet werden könnten. Anfragen von Unternehmen mussten negativ beschieden werden. Inzwischen ist der B-Plan für die im FNP ausgewiesenen Gewerbeflächen für Hämmer-Süd bzw. Hämmer II über ca. 30 ha vorgelegt, so dass die Erschließung möglich wird. Damit wird Menden in Zukunft – mittelfristig – sowohl den Bedarf für wachsende Unternehmen mit Erweiterungs- und Optimierungswunsch decken können als auch für kleinere Unternehmen aller Branchen Angebote verfügbar haben. Die Anbindung an die A 46 ist allerdings im relativen Vergleich nur bedingt vorteilhaft einzuschätzen.

Tab. 13: Gewerbeflächenverfügbarkeit in den Nachbargemeinden Menden und Iserlohn

Gemeinde	Standort	Bauland m ²	Verfügbarkeit	GE/GI	Preis	Entfernung AB
Iserlohn	Westlich der Thiele Werke	2800	sofort	GE	43€/m ²	8 km Autobahn
		5500	sofort, teilbar	GE	43€/m ²	8 km Autobahn
	Kalthof Zollhaus	17300	sofort, nicht teilbar	GI	36€/m ²	6 km Autobahn
		ca.4000	mittelfristig	GI		6 km Autobahn
	Sonderbaufläche Gerontotechnik Sümmer-Rombrock-Nord	25000	sofort, teilweise parzellierbar	ing/ Wissenschaft,	67€/m ²	innerstädtisch
	60000	mittelfristig, teilbar	GI	65€/m ²	7 km Autobahn	
Menden	Carl-Schmöle-Straße	9.103	sofort, teilbar	eingeschränkt		innerstädtisch
	Obere Heidestraße	2833	sofort	GE		
	Hämmer-Lindort-Dombrüche	14029	sofort, teilbar	GI	40,90€/m ²	15 km Autobahn
		2104	sofort	GI	40,90€/m ²	
		4487	sofort, nicht teilbar	GI	40,90€/m ²	
		1733	sofort	GI	40,90€/m ²	
	Eilingser Camp	8685	sofort, teilbar	eingeschränkt		innerstädtisch

Quelle: BLIS online der GWS Märkischer Kreis

3. Entwicklung der Nachfrage nach Gewerbebauland in Hemer

3.1. Erfassung der Nachfrage – methodische Aspekte

Die Aussagefähigkeit einer Größenordnung nachgefragter Gewerbebaulandflächen ist innerhalb einer beschränkten Zeitspanne nur bedingt repräsentativ. Konjunkturelle Schwankungen sind nur ein Faktor, eine größere Rolle spielt auch die Entwicklung und die Lagequalität des verfügbaren Gewerbeflächenangebots, insbesondere, wenn zu bestimmten Zeitpunkten größere Flächenpotenziale hinzukommen. Das kann auch durch Entwicklungen in Nachbargemeinden beeinflusst werden. Auch Immobiliengesellschaften oder Projektentwickler von Unternehmen als Zwischenhändler deformieren mit spekulativen Käufen das Bild der real wirksamen Nachfrage.

Die verfügbare Kaufpreissammlung für Gewerbebauland in Hemer für die Phase zwischen 2002 und 2015 deckt zwar einen hinreichend langen Zeitraum ab, ist aber allein nicht wirklich hilfreich. Hierfür sind zwei Ereignisse ausschlaggebend:

Zum einen ging vier Jahre vor Beginn dieses Zeitraums der erste Bauabschnitt des Gewerbegebiets Deilinghofen mit insgesamt 23,16 ha an den Markt.

Zum zweiten wurden in den vier Jahren vor 2002 die einzigen beiden großflächigen Grundstücke aus den Branchen Verkehr und Logistik mit jeweils einer großen Initialfläche für Logistik- bzw. Lagerhallen „begründet“.

Die Vermarktung des Bauabschnitts eins in „Camp Deilinghofen“ setzte mit einem Boom ein, währenddessen 83,8% der angebotenen Flächen verkauft worden sind. Allein innerhalb des Jahres

1999 betraf dies 10,4 ha. Der tatsächliche Bedarf hinsichtlich der Nutzung dieser Flächen zeigte sich erst allmählich während einer längeren Phase.

Aus der Sicht des Jahres 2015 ist mit Blick auf die verfügbaren Flächen zudem klar, dass die beiden Verkehrs- und Logistikunternehmen mit ihren speziellen Standortanforderungen keine anderen und auch keine weiteren vergleichbaren Grundstücke am Hemeraner Markt gefunden hätten und finden würden. „Camp Deilinghofen“ konnte bisher angesichts der unbefriedigenden Anbindung kein größeres Logistikunternehmen gewinnen. eitere größere und gut angebundene Grundstücke sind kurzfristig nicht verfügbar. D. h. unabhängig von der in der Vergangenheit zugrunde gelegten Zeitspanne ist eine Nachfrage für zwei ca. 5 ha Grundstücke für Verkehr/Logistik zu konstatieren: je länger die für die Trendberechnung zugrunde gelegte Zeitspanne angenommen wird, desto geringer ist dann die Jahresrate. Es bleibt unklar, wie viel Logistiker sich bei vorhandenen Grundstücksangeboten möglicherweise angesiedelt hätten!

Daraus bleibt zu schlussfolgern, dass eine formale Vergangenheitsanalyse nicht sinnvoll ist.

In einem ersten Schritt wurde die Kaufpreissammlung für die Phase 2002 bis 2015 ausgewertet, in einem zweiten Schritt wurde die Phase 1998 bis 2015 mit den bekannten Entwicklungen und den Grundstücksstrukturen im „Camp Deilinghofen“ ergänzend einbezogen. Als dritte Variante wurde die Vermarktung des Gewerbequartiers am Jüberg ab 2009 aus einer bebauten Konversionsfläche hinsichtlich der Nachfrage berücksichtigt.

3.2. Nachfrage nach Gewerbebauland in Hemer (Netto)

Tab. 14: Struktur der Nachfrage differenziert nach Gewerbegebieten 2002 bis 2015 und 1998 bis 2015

	Variante 1	Variante 2	Variante 3
	2002-2015	1998 bis 2015	1998 bis 2015
GE "Camp Deilinghofen"	70.001	192.402	192.402
GE Eisenbahnschleife	44.353	72.981	72.981
GI Edelburg	18.884	49.840	49.840
übrige	21.822	21.822	113.822
	155.060	337.045	429.045
Jahresrate	11.486	19.260	24.517

© sbp Berlin 2015

Anmerkung: Die Jahresrate enthält in Variante 2 keinen möglicherweise aufgetretenen Kauffall auf übrigen Flächen zwischen 1998 und 2002, in Variante 3 addieren sich 9,2 ha Vermarktung Am Jüberg ab 2008.

Quelle: eigene Berechnungen nach Auswertung Kaufpreissammlung Stadt Hemer, Belegungs- und Grundstücksplan „Camp Deilinghofen“ sowie weitere Recherchen.

Die Tabelle offenbart den gravierenden Unterschied zwischen beiden Phasen, obwohl die eine Phase nur 4 Jahre zusätzlich einschließt. Die durchschnittliche Jahresrate zusätzlich in Anspruch

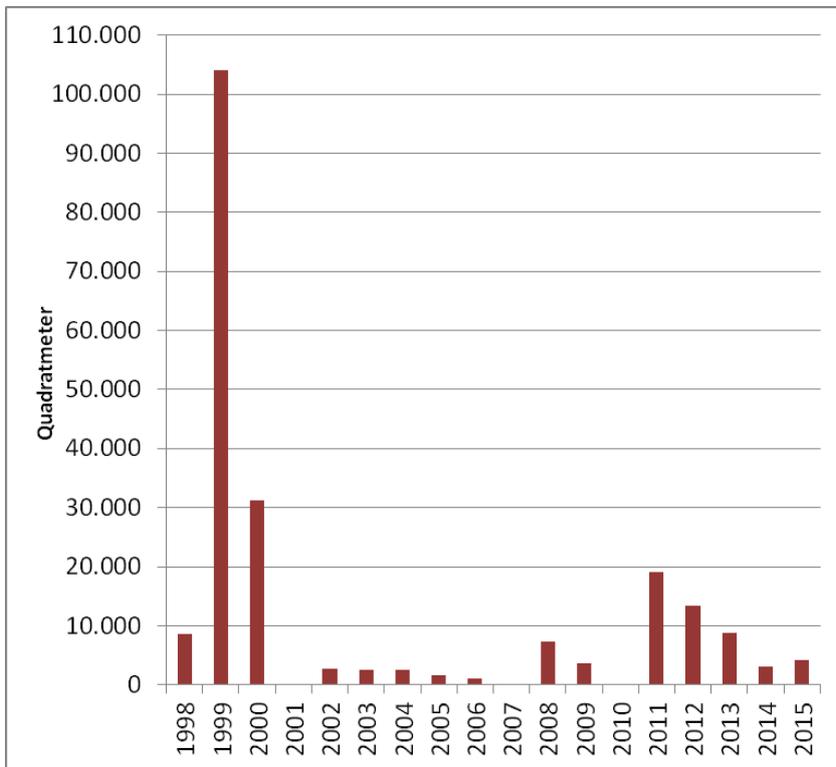
genommenen Gewerbebaulands erhöht sich von 1,15 ha auf 1,93 ha bis 2,5 ha, wenn realistischerweise ca. 9,2 ha des Gewerbequartiers Am Jüberg mitberücksichtigt werden.

Der Vorteil der Kaufpreissammlung seit 2002 liegt in der kompletten Abdeckung des Hemeraner Gewerbeflächenpotenzials bzw. in der zeitlichen Exaktheit der Erhebung, wobei der Verkauf der Konversionsfläche Am Jüberg nicht enthalten ist. Die Einbeziehung der vorangegangenen vier Jahre vor 2002 beruht auf der ebenfalls flurstücksscharfen Dokumentation zum Gewerbegebiet „Camp Deilinghofen“, wo der überwiegende Teil der Vermarktung in Hemer zwischen 1998 und 2002 erfolgte. In diese Phase fiel auch die Entscheidung der beiden Logistiker für eine größere Fläche im Industriegebiet Edelburg bzw. im Gewerbegebiet Eisenbahnschleife. Weitere Verkäufe von Gewerbebau land in diesen vier Jahren konnten nicht miterfasst werden, d.h. dass der Flächenumsatz in dieser Phase geringfügig höher ausgefallen sein könnte. Er beläuft sich in 17,5 Jahren somit mindestens auf 33,7 ha, wobei angesichts des Gewerberegisters sowie der verfügbaren Flächen davon auszugehen ist, dass zwischen 1995 und 1998 nur relativ geringe Flächenumsätze für Gewerbebau land stattgefunden haben. Allerdings wäre dieser Ansatz ohne Berücksichtigung der vermarkteten Konversionsflächen Am Jüberg (nicht in der Kaufpreissammlung enthalten) unvollständig.

Ab 2009 ist die militärische Konversionsfläche über 9,2 ha als Gewerbefläche umgewidmet (B-Plan 90). Sie ist locker bebaut mit Kasernen und Hallen. Das zusätzliche Angebot eines so großen Flächenpools führt dazu, dass Nachfrage vom unbebauten Bauland weg hin zu diesem Angebot gelenkt wird. De facto hat dieses neue Angebot einerseits Nachfrage erst ausgelöst, die ansonsten nicht in Hemer erfolgt wäre und andererseits vorhandene Nachfrage aufgefangen. Beispielhaft sei das alteingesessene Maschinenbauunternehmen Seuthe genannt, das nach mehrmaligen Eigentümerwechseln wieder expandierte und 2010 2,5 ha im Gewerbequartier „Am Jüberg“ erwarb. Eine Erstvermarktung des gesamten Areals hat stattgefunden. Wird die in diesem Park aufgefangene Nachfrage von zumindest 9,2 ha zusätzlich berücksichtigt, erhöht sich die Jahresrate ab 1998 auf 2,5 ha und für den 20-Jahreszeitraum auf maximal ca. 2,3 ha. In dieser Variante ergibt sich für einen 20 Jahreszeitraum 1995 bis 2015 ein Nachfragevolumen von ca. 46 ha, zu dem dann noch ein Planungszuschlag zu rechnen wäre, um den gesamten Flächenzugang zu berücksichtigen.

Der sehr volatile Verlauf der Vermarktung erschwert zwar die Bewertung der Nachfrage und der Ableitung der Jahresraten, die einen Trend aufzeigen, zeigt aber auch, wie Nachfrage letztlich wirksam wird. Ein sich aufstauender Bedarf bleibt solange unsichtbar bis ein größeres Angebot geschaffen wird. Strukturelle Veränderungen in der Wirtschaft, neue Präferenzen für Wachstum in den Unternehmen u.ä. können kurzfristig Veränderungen der Flächennachfrage auslösen, die nicht vorhersehbar sind. So können mehrere Unternehmen gleichzeitig bestimmte Entscheidungen fällen, um ihre Standortsituation zu verbessern.

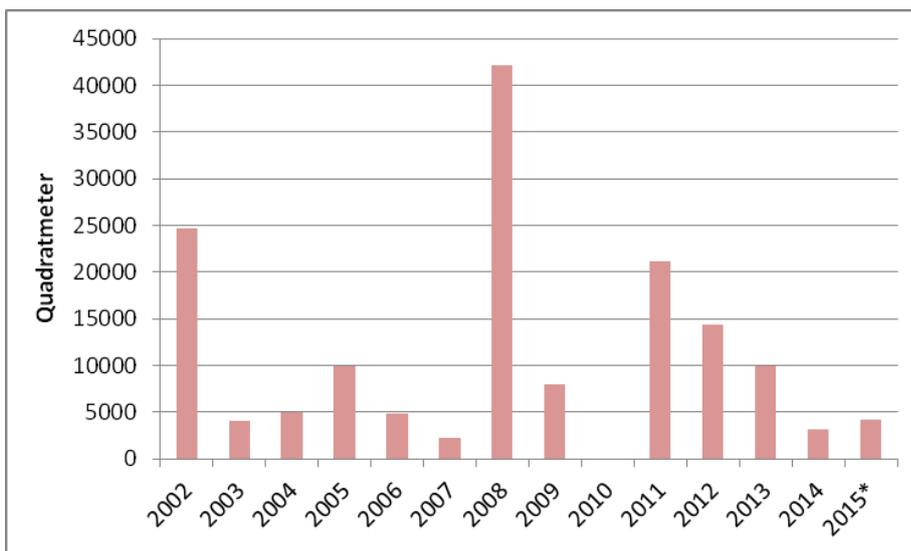
Abb. 25: Dokumentierte Verkäufe von Grundstücksflächen im Gewerbegebiet „Camp Deilinghofen“ seit 1998



Quelle: 1998 bis 2001 Geschäftsberichte Gewerbepark Deilinghofen GmbH & Co, 2002 bis 2015 Auswertung Kaufpreissammlung der Stadt Hemer Kauffälle Gewerbegebiet „Camp Deilinghofen“

Für Hemer insgesamt schwanken die – für den 20-Jahreszeitraum nicht repräsentativen (siehe vorn) - Flächenumsätze in Hemer 2002 bis 2015 zwischen 0 ha und 4,2 ha im Jahr.

Abb. 26: Dokumentierte Kauffälle 2002 bis 2015 in Hemer für Gewerbebauland



Quelle: Stadt Hemer; Kaufpreissammlung Gutachterausschuss

Wird der Zeitraum ab 1998 zugrunde gelegt, ergeben sich Schwankungen im Zeitverlauf zwischen 0 ha und über 10 ha. Dabei schlagen sich aus verschiedenen Gründen nicht alle Verlagerungen bzw. Ansiedlungen nieder, z.B. die Aktivitäten Am Jüberg. Allerdings ist unter den Kauffällen nach 2002 bisher keine „größere“ Industrieverlagerung von den angestammten Unternehmen zu verzeichnen, was auch an der Lagequalität der Angebote liegen kann!

Wenn Industrieunternehmen lange an angestammten Standorten in engen Lagen ohne Erweiterungsmöglichkeit mit Verschachtelungen produzieren und in den engen Grenzen ihre Produktion bzw. Leistung optimieren, muss davon ausgegangen werden, dass die Wahrscheinlichkeit einer grundsätzlichen räumlichen Optimierung immer größer wird. Dann ist nach den bisherigen Erfahrungen für die sich entscheidenden Unternehmen mit einer Explosion der Flächennachfrage zu rechnen: aus 2 ha werden vielleicht 5 ha. Eine Gleichzeitigkeit von Entscheidungen mehrerer Industrieunternehmen ist nicht auszuschließen, allerdings nur bei entsprechenden Flächenangeboten. Ohne Option im Nahbereich erfolgen – gerade bei den zunehmenden Konzernübernahmen – ganz neue Standortprüfungen außerhalb der Stadt.

Der Trend zum Outsourcing von Logistikleistungen verlangt zu einem bestimmten Zeitpunkt nach effektiven Logistikern für die Industrie. Noch wächst in dieser Branche deutschlandweit die Beschäftigung, in Hemer sind die Optionen begrenzt.

Wirtschaftliche Dienstleistungen werden immer wichtiger, was heißt das? Es entstehen viele kleine Anbieter, die wenig Raum benötigen, nur dass ihre Zahl zunimmt. Es werden somit vermehrt viele kleine Grundstücke, Flächen, Räume gesucht, im Bestand als auch auf Bauland. Das ist ein Prozess, der sich zu verschiedenen Zeitpunkten unterschiedlich darstellt. Im Gewerbegebiet „Camp Deilinghofen“ wird diese zunehmende Kleinteiligkeit nachgefragter Grundstücke auch bei Bauland deutlich.

- **Eine entscheidende Erkenntnis ergibt sich dahingehend, dass die Größenordnung der Kauffälle in den vergangenen 20 Jahren mit mittlerer bis großer Wahrscheinlichkeit unter der realen Nachfrage gelegen haben wird, da die Lagequalität der Angebote im „Camp Deilinghofen“ einen Teil der möglichen Interessenten nicht erreicht hat: Aufbau eines Nachfragerückstaus**

3.3. Struktur der Nachfrage nach Hauptbranchen

Die Karte in Grafik 23 zeigte die Bestandsstruktur im „Camp Deilinghofen“ nach Hauptbranchen. Planungsrelevant ist die Struktur der Nachfrage aus den Hauptbranchen bzw. den wesentlichen Nutzergruppen, um die Entwicklung der Nachfrage besser abwägen zu können.

Wie eingeschränkt die Struktur im Gewerbegebiet „Camp Deilinghofen“ repräsentativ ist, wird bei einem Vergleich der Struktur in „Camp Deilinghofen“ und der Gesamtstruktur der Nachfrage 1998 und 2015 deutlich.

Tab. 15: Anteil der Hauptbranchen im Gewerbegebiet „Camp Deilinghofen“ an der verkauften Grundstücksfläche* 1998 bis 2015 und durchschnittliche Grundstücksgröße

Hauptbranche	Anteil (%)	Grundstücks- flächen (m²)	Grundstücke	Durchschnitts- größe (m²)
Industrie	65,5	124.208	17	7.306
Dienstleistungen	25,3	48.018	10	4.802
Handel	6,2	11.727	5	2.345
Handwerk	2,9	5.572	3	1.857
	100	189.525		

© sbp Berlin 2015

* nur für geklärte Nutzungen (98,5%)

Quelle: eigene Ermittlungen/ Basismaterialien Stadt Hemer

Tab. 16: Anteil der Hauptbranchen an der verkauften Grundstücksfläche* 1998 bis 2015 und durchschnittliche Grundstücksgröße (Basis: Variante 2)

Hauptbranche	Anteil (%)	Grundstücks- flächen (m²)	Grundstücke	Durchschnitts- größe (m²)
Industrie	48,6	164.577	20	8.229
Dienstleistungen	16,1	54.698	14	3.907
Handel	4,0	13.527	6	2.255
Handwerk	2,5	8.588	4	2.147
Verkehr/Logistik	28,8	97442	3	32.481
	100	338.832		

© sbp Berlin 2015

* nur für geklärte Nutzungen (93,1%)

Quelle: eigene Ermittlungen/ Basismaterialien Stadt Hemer

Es leiten sich folgende Erkenntnisse ab:

- Industriebetrieben aus Hemer und Umgebung, für die die überregionale Anbindung einen untergeordneten Stellenwert hat, bieten die Flächen im „Camp Deilinghofen“ – trotz der GE-Einschränkungen (Schallschutz) – die gewünschte Option einer großzügigen und effektiven Standortgestaltung. Der Anteil an den Gesamtflächen mit geklärter Nutzung ist mit zwei Drittel sehr hoch und angesichts größerer Grundstücksgrößen auch höher als der Industrieanteil an den Beschäftigtenzahlen (sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort) in Hemer. Allerdings und das muss hervorgehoben werden, von den großen alteingesessenen Industrieunternehmen gab es in dieser Phase keine Verlagerungen auf die hier berücksichtigten Flächen.
- Der Flächenbedarf der Unternehmen aus Verkehr und Logistik ist – bei deutlich unterdurchschnittlichem Anteil an den Beschäftigten in Hemer – mit 29% an der Nachfrage (mit geklärter Nutzung von 93,1%) der letzten 17 bis 18 Jahre sehr hoch. Das zeigt, dass der Flächenbedarf dieser Branche deutlich unterschätzt wird und angesichts fehlender passender

Angebote die tatsächliche Nachfrage verdeckt bleibt. Die verfügbaren Flächen im Industriegebiet Edelburg und im Gewerbegebiet Eisenbahnschleife, die den Standortanforderungen der Branche entsprechen, wurden in Hemer bis 2015 vermarktet. Weitere passende Angebote sind nicht verfügbar.

- Handwerk und Vertrieb benötigen zu einem überwiegenden Teil kleine Grundstücke. Letztere zumindest für den Teil, der ohne großflächige Distributionsleistungen auskommt. Insgesamt ist der Anteil an den Baulanderschließungen mit 6 bis 9% Flächenanteil gering.
- Das Spektrum der Dienstleistungen ist sehr weit gefasst, selbst wenn überwiegend wirtschaftlich orientierte und infrastrukturelle Unternehmen Gewerbebauland nachfragen. Der Anteil an der bisherigen Baulandnachfrage in Hemer ist mit 16 bis 25% zu rechnen. Ein weiterer absoluter Zuwachs der Nachfragergruppe ist gerade durch den hohen Anteil der Industrieunternehmen in Hemer und im Nordkreis anzunehmen. Kleine und seltener mittelgroße Grundstücke sind gefragt.

Tab. 17: Größenstrukturen der erworbenen Grundstücke 1998 bis 2015 (mit Zukäufen)

Grundstücksgrößen (m ²)	Industrie	Dienstleistungen	Handel	Handwerk	Verkehr/Logistik
<1000					
1000-<2000	6	4	3	4	
2000-<3500	4	4	2	1	1
3500-<5000	5	2	1		
5000-<10.000	4	2			
10.000-<30.000	4	1			
30.000-<50.000					1
>= 50.000	1				1

© sbp Berlin 2015

3.4. Herkunft der Nachfrage

Mit Hilfe des Gewerberegisters wurde für die geklärten Nutzungen – teilweise nur ab 2002 – für die Kauffälle die Motivation bzw. die Herkunft der Nachfrage hinterfragt.

Die folgenden Tabellen geben einen detaillierten Überblick, wobei für das Gewerbegebiet „Camp Deilinghofen“ zu berücksichtigen ist, dass nur ein beschränkter Teil der Unternehmen, die dort angesiedelt sind, erst nach 2002 Grundstücke erworben haben. Insoweit sind zusätzlich die Auswertungen zur Belegungsstruktur und Herkunft im Kapitel Bestandsanalyse zu berücksichtigen.

Tab. 18: Struktur und Motivation der Nachfrager nach Grundstücksflächen (nach Branchen) am Standort „Camp Deilinghofen“ gemäß Kaufpreissammlung und Gewerberegister 2002 bis 2015

Fläche [m²]	Jahr	Branche	Verlegung/Zuzug					Neuansiedlung	Zukauf	Wegzug
			aus Hemer	aus Iserlohn	aus Menden	aus übrigen Nahbereich	aus größerer Entfernung			
1.050	2002	Industrie/ Dienstleistungen	x							
1.600	2002								x*	
2.527	2003	Großhandel		x						
2.623	2004	Handwerk					x			
1.600	2005	Ind: Metallbearbeitung	x							
1.050	2006									
1.371	2008	Handel					x			
991	2008	Dienstleistungen	x							
4.945	2008	Ind:Maschinenbau	x							
1.930	2009	Kfz-Dienstleistungen					x			
1.697	2009	Ind: Maschinenbau	x							
4.693	2011	Großhandel	x							
2.037	2011	Großhandel								
10.000	2011	Ind: Metallbearbeitung				x				
1.000	2011									
1.400	2011	Dienstleistungen						x		
6.478	2012							x		
6.871	2012	Großhandel/ Transport	x							
2.000	2013	Großhandel	x							
6.830	2013	Ind:Zubehör Verpackung			x			x		
2.000	2014									
1.100	2014									
1.864	2015									
661	2015									
1.076	2015	Dienstleistungen	x							
607	2015	Ind. Kunststoff- verarbeitung	(x)					x		
70.001			9	1	1	1	5	3	1	

© sbp Berlin 2015

* Betriebsadresse in Hemer anderer Standort, Eigentum unklar
offene Fälle: mangels Daten keine Klärung möglich

Tab. 19: Struktur und Motivation der Nachfrager nach Grundstücksflächen (nach Branchen) im Industriegebiet Edelburg gemäß Kaufpreissammlung, Recherche und Gewerberegister 1998-2015

Fläche [m²]	Jahr	Branche	Verlagerung /Erweiterung/Zukauf aus Iserlohn/Hemer
30.956	2001	Logistik	x
18.884	2008	Logistik	x
18.884	ab 2002		
49.840	ab 1998		

© sbp Berlin 2015

Tab. 20: Struktur und Motivation der Nachfrager nach Grundstücksflächen (nach Branchen) im Gewerbegebiet Eisenbahnschleife gemäß Kaufpreissammlung, Recherche und Gewerberegister 1998-2015

Fläche [m²]	Jahr	Branche	Verlagerung /Erweiterung/Zukauf aus Iserlohn/Hemer
28.628	1998-2000	Logistik	x
5.376	2002	Logistik	x
3.476	2002		
11.903	2002		
2.390	2004	Transporte	x
7.000	2008	Ind: Metallverarbeitung	x
1.219	2008	Logistik	x
5.612	2008	Logistik	x
4.377	2009	Logistik	x
2.000	2011	Ind: Metallverarbeitung	x
1.000	2012	Ind: Metallverarbeitung	x
44.353	ab 2002		
72.981	ab 1998		

© sbp Berlin 2015

Tab. 21: Struktur und Motivation der „übrigen“ Nachfrager nach Grundstücksflächen (nach Branchen) in Hemer gemäß Kaufpreissammlung und Gewerberegister 2002-2015

Fläche [m²]	Jahr	Lagebezeichnung	Branche	Verlagerung/Erweiterung aus	
				Hemer	Iserlohn
1.270	2002	Pass 2			
1.501	2003	Pass 2			
5.369	2005	Pass 2	Industrie		x
1.433	2005	Pass 2	Dienstleistungen	x	
1.508	2005	Pass 2	Handwerk	x	
1.998	2006	Pass 2	Dienstleistungen	x	
1.800	2006	Pass 7	Handel	x	
2.200	2007	Pass 6	Dienstleistungen	x	
2.186	2008				
1.508	2009	Pass 2	Handwerk	x	
1.049	2013	Pass 2	Dienstleistungen	x	
21.822					

© sbp Berlin 2015

- Die entscheidende Erkenntnis ist die Bestätigung für die Stadt Hemer, dass Gewerbebaulandnachfrage in erster Linie durch Verlagerungen aus dem Bestand heraus motiviert wird.
- Verlegungen aus dem Bestand erscheinen nicht immer als Komplettverlegungen, bedeuten aber in der Regel Erweiterungen. Hemer ist der vorrangige Herkunftsort. Bei den hier ausgewerteten Fällen hatten nur vier Unternehmen vor ihrer Ansiedlung in Hemer ihren Standort in einer Nachbargemeinde: zwei in Iserlohn, ein Unternehmen in Menden, ein Unternehmen in Altena.

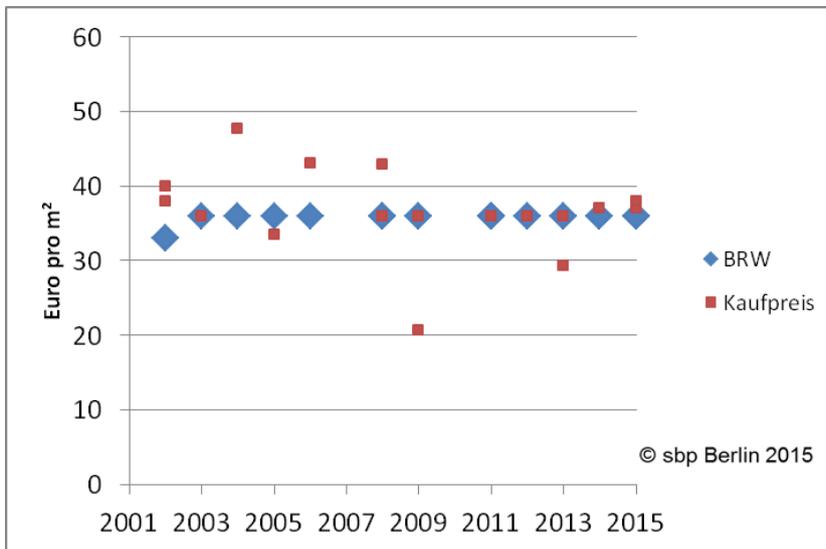
- Die Ausweitung der Herkunftsanalyse – vergleiche auch Auswertung im Kapitel Bestandsanalyse – weist aber darauf hin, dass im „Camp Deilinghofen“ mehr Unternehmen angesiedelt waren bzw. aktuell sind, die ursprünglich aus anderen Gemeinden kommen bzw. durch Zusammenlegungen diesen neuen Standort gewählt haben. Dabei ist Iserlohn bevorzugter Herkunftsort, gefolgt von Menden, hinzukommen Dortmund, Bremen, Neustadt u.a. Es sind auch mehr Neuanmeldungen als Neugründungen zusätzlich zu verzeichnen, wobei die Gesamtstruktur mit dem hohen Anteil von Verlagerungen aus Hemer und geringfügig ergänzend dem Nahbereich sich kaum anders darstellt.
- **Angesichts der voraussichtlichen Entwicklung der verfügbaren Flächen in Menden – vergleiche voriges Kapitel – wird die Nachfrage aus dieser Gemeinde in Hemer zukünftig kaum mehr ins Gewicht fallen. Aus Iserlohn ist aus gegenwärtiger Sicht (zu geringes Potenzial verfügbarer Flächen, siehe voriges Kapitel) noch Ansiedlungsbedarf im bisherigen (begrenzten) Umfang zu rechnen, falls Angebote in Hemer den Standortanforderungen genügen und Iserlohn keine weiteren Flächenpotenziale erschließt.**
- **Nachfragen aus entfernteren Regionen erscheinen an Kooperationen und unternehmerische Verknüpfungen mit heimischen Unternehmen gebunden zu sein und sind gemäß den industriellen Strukturen durchaus in geringem Umfang einzukalkulieren.**

3.5. Rolle der Grundstückspreise für die Nachfrage

Die Bodenrichtwerte (BRW) für Gewerbebauland liegen in Hemer außerhalb der Innenstadt in einem Spielraum zwischen 36 und 44 €/m². Die höheren Werte betreffen das Industriegebiet Edelburg sowie das Gewerbegebiet Eisenbahnschleife. Einen leichten Anstieg gab es 2003/2004. Hier könnte die Auswertung des Nachfragebooms Ende der 90er Jahre eine Rolle gespielt haben. Danach gab es keine Änderungen der Bodenrichtwerte.

Interessant ist die Auswertung der tatsächlich gezahlten Grundstückspreise, die auf Grund der überschaubaren Zahl der Kauffälle keinen Einfluss auf die Richtwerte nahmen und doch einige Indizien für Erklärungen bieten. Im Einzelnen können spezielle Grundstücksmerkmale zu Preisabweichungen führen. Wenn aber, wie in Abb. 27 für „Camp Deilinghofen“ erkennbar wird, die Preise in einer bestimmten Zeitspanne fast durchweg über den Bodenrichtwerten liegen, ist die Nachfrage relativ hoch bzw. die Sorge zu vermuten, das passende Grundstück nicht zu erhalten.

Abb. 27: Entwicklung der Grundstückspreise im „Camp Deilinghofen“ im Vergleich zum Bodenrichtwert seit 2002

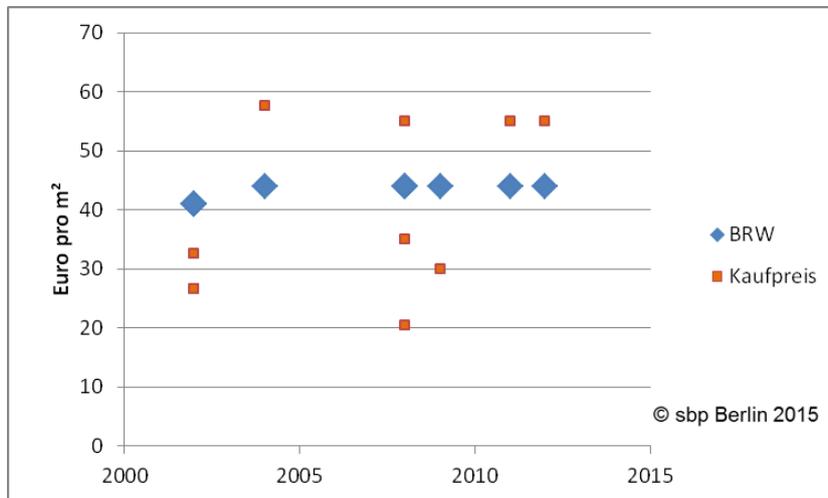


Quelle: Auswertung Material der Stadt/Kaufpreissammlungen Märkischer Kreis

Trotz des Angebots des zweiten Bauabschnitts in „Camp Deilinghofen“ mit 15,5 ha Fläche ab 2002 wurden teilweise noch 2008 Preise über 40 €/m² gezahlt. Ab 2009 zeigten sich die Krisenwirkungen, während der dritte Bauabschnitt mit 8,9 ha an den Markt ging. Erst 2014/2015 wird mit der wieder zunehmenden Nachfrage seit 2011 ein marginaler Preisanstieg über den Bodenrichtwert erkennbar. Die Bereitschaft höhere Preise zu zahlen wächst.

Im Gewerbegebiet Eisenbahnschleife sind die Bodenrichtwerte per se höher. Die Lagegunst kann etwas besser gewertet werden. 2002 konnten die Richtwerte nicht realisiert werden, was sicher auf die hinzukommenden Angebote in „Camp Deilinghofen“ zurückzuführen ist. Andere Gründe als das Ausmaß der Nachfrage beeinflussten seit 2008 die realisierten Preise, z.B. der Verkauf durch verschiedene Eigentümer. Es konnten angesichts fehlender Alternativen auch Preise von ca. 55 Euro realisiert werden.

Abb. 28: Entwicklung der Grundstückspreise im Gewerbegebiet Eisenbahnschleife im Vergleich zum Bodenrichtwert seit 2002



Quelle: Auswertung Material der Stadt/Kaufpreissammlungen Märkischer Kreis

Insgesamt sind die Preise im relativen Vergleich als moderat einzuschätzen. In Iserlohn liegt der Preis für eine Fläche im Randbereich bei 43 €/m². Die mittelfristig verfügbare Fläche über 6 ha wird mit einem Preis von 65 €/m² angeboten. Im Stadtgebiet sind die Preise höher.

In Menden sind auf dem Gebiet Hämmer-Lindort-Dombrüche, das zukünftig eine deutliche Erweiterung erfahren wird, Flächen für 40,90€/m² verfügbar.

Das interkommunale Gewerbegebiet Rosmart unweit der A 45 bietet ausreichend Flächen, wobei der Grundstückspreis mit 65 €/m² relativ hoch ist.

Auch überregional ordnen sich die Preise gemäß Lagegunst gut ein. In vergleichbaren kleineren Orten in ähnlicher Lage in NRW liegen die Preise ebenfalls zwischen 30 und 50€/m², nur in Autobahnnähe darüber. Beispielsweise gibt es Gewerbebauland in Gütersloh ab 60€/m².

3.6. Zukunftsrelevante Nachfragetrends

- (1) Die Flächennachfrage nach Gewerbebauland koppelt sich immer mehr vom Beschäftigteniveau ab:

Die Beschäftigtenzahlen im industriellen Sektor zeigen über einen längeren Zeitraum sinkende Tendenzen, auch in Hemer. Dahinter steht keine sinkende Bedeutung, sondern ein intensives Wachstum, das mit eher weniger Beschäftigung mehr Produktion am Markt platziert. Weniger effektive Industrien bzw. Unternehmen sind in vergangenen Jahren verschwunden, andere konnten ihre Position festigen. Im Kapitel Branchenstruktur wurde deutlich, dass in Hemer in den letzten Jahren von diesen Unternehmen relativ wenig investiert, aber ein deutliches Umsatzwachstum erzielt wurde. Die entsprechenden statistischen Daten finden Bestätigung durch die Tatsache, dass bisher nur wenige kleinere Industrieunternehmen, die länger in Hemer angesiedelt sind, auf großzügige Standorte gewechselt sind. Das Gros der prägenden Unternehmen wächst seit Jahren an einem begrenzt großen angestammten Standort. In den kommenden 20 Jahren muss davon ausgegangen

werden, dass weiterwachsende Unternehmen mit gleichbleibender oder sinkender Beschäftigung Wachstumspotenziale durch Standortoptimierung bzw. Neuinvestitionen und Innovationen erschließen werden. Nach den Erfahrungen der IHK Südwestfalen sind derartige Standortoptimierungen mit deutlichem Flächenzuwachs verbunden, zumal sie erst dann stattfinden, wenn die Nachteile verschachtelter Fertigungslinien auf engen Flächen die Konkurrenzfähigkeit bedrohen. Neuinvestition verlangt dann die Schaffung deutlich größerer Kapazitätsreserven und die Erzielung von allen möglichen Produktivitätsgewinnen durch räumliche Optimierung. Die „Fläche“ muss zusätzlich den zu erwartenden wachsenden Fachkräftemangel ausgleichen. Weniger Beschäftigung wird demnach mehr Fläche bedeuten. In Hemer findet sich für diesen Ansatz für die meisten Industrieunternehmen nur eine alternative Standortsuche, die mit den verfügbaren Flächen in „Camp Deilinghofen“ jedoch eine suboptimale Lage bzw. keine Verbesserungen der Verkehrsanbindung verspricht.

Die Entwicklung der wirtschaftlichen Dienstleistungen als Leistungen für die Unternehmen nimmt in ihrer Vielfalt und Bedeutung seit Jahren zu. Hier zeigen sich noch immer deutliche Beschäftigungsgewinne. Was jedoch erkennbar wird, ist, dass sich diese Dienstleistungen nicht wie die Industrie in wenigen wachsenden Unternehmen, sondern in zahlreichen kleinen Unternehmen präsentieren. Jedes dieser Unternehmen benötigt zwar mit wenigen Beschäftigten deutlich weniger Fläche, aber durch die Vielzahl der Unternehmen wächst der Flächenbedarf, insbesondere, wenn wenige Angebote für zusammenhängende Nutzungen da sind. Raumbedarf durch einzeln realisierte Baulandnachfrage zu decken, erhöht insgesamt den Flächenverbrauch. Da es in Hemer vergleichsweise wenig Leerstand im Bestand gibt, realisiert sich die Nachfrage auch über die Baulandnachfrage. Gelingt es der Industrie in Hemer und der Region weiter zu wachsen, erhöht sich auch der Bedarf nach Dienstleistungen aller Art, Bauleistungen, Handwerk, so dass die Flächennachfrage (ob Bauland oder Bestandsimmobilien) auch aus diesen Nutzergruppen zunehmen wird. Zu berücksichtigen ist, dass die Angebote im Gewerbebestand für Kauf und Miete – wie bei der Standortbewertung deutlich wurde – zu einem beträchtlichen Anteil Standortnachteile aufweisen. Das sollte vor dem Hintergrund gesehen werden, dass auch dieser Sektor mit dem Problem des wachsenden Fachkräftemangels konfrontiert ist und Standortoptimierungen als Chance für eine höhere Produktivität wahrgenommen werden.

Das gleiche muss für den Sektor Verkehr und Logistik gesagt werden, der abgesehen von den konsumtiven Funktionen mit Outsourcingangeboten, B2B- Sicherung, Supply Chain Management für die Industrie eine ständig wachsende Bedeutung gewinnt und zwar in allen Regionen. In den letzten 5 Jahren wuchs der Beschäftigtenpool dieses Sektors in Deutschland um über 150.000 Beschäftigte (ohne Zeitarbeit und geringfügig Beschäftigte). Der Anteil an den Beschäftigten beträgt 5,2%. In Hemer wuchs die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten von 93 auf 144, der Bedarf ist erkennbar. Allerdings ist der Beschäftigtenanteil von 1,2% als marginal zu bezeichnen. Auch im Märkischen Kreis ergibt sich insgesamt nur ein Anteil von 3,1%, so dass davon auszugehen ist, dass der wachsende Bedarf der Industrie, die einen überdurchschnittlichen Anteil aufweist, nach diesen Leistungen kaum regional ausgeglichen werden kann. Auch in diesen Bereichen muss Leistung zukünftig eher mit Fläche und Optimierung als mit Beschäftigungswachstum erzielt werden.

- (2) Die Industrie wird weiterhin eine tragende Säule der Wirtschaft in Deutschland bleiben, woraus sich eine besondere Verantwortung für industriereiche Regionen ableitet.

Sie ist das Herz der Wertschöpfungskette, von denen alle vor- und nachgelagerten Leistungen abhängig sind. Mittelständische Unternehmen der Industrie haben nur eine Chance, wenn sie mit ihren speziellen Nischenprodukten wie in Hemer einen großen internationalen Markt bedienen. Haben sie diese Positionen erreicht, sind sie als entscheidende ökonomische Basis der Einkommenserwirtschaftung in der Region zu betrachten, woraus sich der Druck ableitet, sie vorrangig – auch seitens ihrer Standortfragen – abzusichern. Die besondere Bedeutung einer gesicherten wachsenden Produktivität ergibt sich auch dadurch, dass in den nächsten 10 bis 20 Jahren die Konkurrenzfähigkeit der Wirtschaft in den Schwellenländern und Wachstumsregionen der Welt weiter zunehmen wird. Die Aufrechterhaltung der Marktpositionen heimischer Unternehmen wird somit zunehmend schwerer werden.

- (3) Die jährlich wirksame Nachfrage nach Gewerbebauland wird angesichts der bisherigen Analyseergebnisse auch zukünftig im Zeitverlauf sehr volatil ablaufen. Es sollte damit gerechnet werden, dass ein Investitionsschub relativ mittelfristig in Abhängigkeit vom konjunkturellen Verlauf der Wirtschaft realistisch ist.

Das bedeutet, dass insbesondere für die mittelgroßen Industrieunternehmen eine relative Gleichzeitigkeit der Nachfrage nach vergleichsweise großen Grundstücken – zwischen 2 und 8 ha oder mehr – auftreten kann, falls eine reale Verbesserung der Standortbedingungen möglich wird. Weitere Logistikunternehmen mit einem Gesamtbedarf zwischen jeweils 3 und 5 ha könnten ebenfalls eher kurz- und mittelfristig Flächen nachfragen, wenn ein passendes Angebot vorhanden ist. Der Umfang der Nachfrage wird sehr stark durch die Standortqualitäten neuer Flächenangebote bestimmt werden.

4. Prognose der Flächennachfrage nach Gewerbebauand

4.1. Methodischer Ansatz und Methodendiskussion (inkl. GIFPRO-Berechnungen)

Die modellbasierte Prognose der Gewerbeflächennachfrage wird seit Jahrzehnten diskutiert. Dabei wird nach wie vor der bedarfsbasierte Modellansatz GIFPRO in der Regional- und Landesplanung in NRW präferiert, wobei die Regierungsbezirke mit unterschiedlichen Flächenkennziffern oder Ansätzen zu berücksichtigender Beschäftigtenzahlen auf GIB-Flächen arbeiten. Grundsätzlich geht der Ansatz von den flächennachfragenden Beschäftigtenzahlen (oder auch Erwerbstätigenzahlen) aus, differenziert für die Wirtschaftsabteilungen und mit verschiedenen festen Quoten hinsichtlich der Neuansiedlungen, der Verlagerungen, der Neugründungen bzw. auch der Wiedernutzung. Das GIFPRO-Modell wird seit den 80er Jahren genutzt, wiederholt überarbeitet und verbessert bzw. wird unterschiedlich unterlegt.¹³ Es soll darauf verzichtet werden, diese Differenzierungen im Einzelnen noch einmal vorzustellen.

Aus Sicht der Autoren ist dieser Modellansatz zukünftig immer weniger aussagefähig. Das liegt vor allem an der eindimensionalen Bindung an die Beschäftigtenzahlen. Sinkende Beschäftigtenzahlen, z.B. in der Industrie, führen nach dieser Berechnungsmethode zwangsläufig zu sinkenden Flächenbedarfen. Hier wird davon abstrahiert, dass Wachstum immer ein Wachstum pro Beschäftigten einschließt und Wachstum eine Vielzahl von Rahmenbedingungen voraussetzt, die unabhängig von den Beschäftigtenzahlen zu sehen sind, aber nicht unabhängig vom Standort. Angesichts der demografischen Entwicklungen ist es zwingend erforderlich, das Augenmerk von den Beschäftigten weg und hin zu den weiteren Rahmenbedingungen zu lenken, die Wachstum ermöglichen. Wachstum wird unabdingbar sein, um Wohlstandsverluste zu verhindern, wenn sich die demografischen Strukturen weiter zuungunsten des Erwerbstätigenpotenzials verändern. D.h., es geht darum, Gewerbeflächennachfrage mit wachsender Präferenz unter dem Gesichtspunkt zu prognostizieren, wie das Wachstum der Wirtschaft bei langfristig sogar sinkenden Beschäftigtenzahlen gesichert werden kann. Flächensparen um jeden Preis kann sonst ein Danaergeschenk werden. Es ist erforderlich, dass eine zu erreichen, ohne das andere zu vernachlässigen. Dieses zwingend erforderliche Paradigma kann eher mit der Handlungsspielraummethode eingehalten werden, die insbesondere auf kommunaler Ebene eine bessere Widerspiegelung der möglichen Bedarfsentwicklung in der Zukunft verspricht.

Professor Vallee hat zwar für die GIFPRO-Methode auf die Nutzung der veralteten Wirtschaftssystematik mit den nicht mehr passenden Bezugsgrößen hingewiesen und hier Verbesserungen vorgeschlagen, aber insgesamt orientiert er auf einen restriktiven Ansatz in den Regionalplänen, der unberücksichtigt lässt, dass auch die ausgewiesenen GIB-Flächen im Durchschnitt eher in wachsendem Maße eingeschränkt nutzbar sind. Planungs- und Flexibilisierungszuschläge müssen in ausreichendem Maße mit geplant werden, um in den Kommunen eben auch Handlungsspielräume zuzulassen.

Die Grundlage der Handlungsspielraummethode sind Trendanalysen und Trendprognosen. Es wird hierbei davon ausgegangen, dass sich die zukünftige Nachfrage durch eine Projektion der Nachfrageentwicklung der Vergangenheit in die Zukunft ergibt. Dieser Ansatz macht nur Sinn, wenn

¹³ Bonny/Bauer, Büro Planquadrat 1986, Difu (Deutsches Institut für Urbanistik)2010, Vallée 2012 u.a.

er nicht formalisiert erfolgt und die konkreten lokalen oder regionalen Rahmenbedingungen sowie die Entwicklung der verfügbaren Flächen und ihrer Standortqualitäten mitberücksichtigt werden. Insbesondere für Prognosen auf Gemeindeebene bieten sich diese lokalspezifischen Prognosen an.

Letztlich ist jede Prognostizierung eines Gewerbeflächenbedarfs über 20 Jahre nur als grobe Annäherung zu verstehen und setzt einen flexiblen Umgang mit den Ergebnissen voraus. Zu berücksichtigen sind z.B. mindestens zwei bis drei krisenähnliche Phasen mit geringer bis keiner Nachfrage, Markt- und Preisverwerfungen für die entscheidenden Wachstumsträger der städtischen Wirtschaft im Weltmaßstab, größere Wegzugs- oder Zuzugsphänomene u.ä.. Ökonomisches Know How ermöglicht es, die Rolle wissenschaftlich-technischer Entwicklungen, konkreter Strukturveränderungen, Investitionsverhalten der Unternehmen usw. mit den Wirkungen auf die Standortnachfrage abzuschätzen, jedoch ist die Komplexität und Kausalität nur bedingt zu erfassen. Allein das setzt eine flexible Herangehensweise mit Handlungsspielräumen sowie laufend an die Nachfrage anzupassende Flächenentwicklungen voraus.

Entscheidend bleibt letztlich die Frage, inwieweit der ermittelte Flächenbedarf der Wirtschaft mit seinem Qualitätsanspruch bei der Flächenidentifizierung grundsätzlich ausreichend berücksichtigt wird und nicht hinter der Frage verschwindet, überhaupt Flächen ohne Restriktionen, Schutzstatus und umweltbelastende Effekte ausfindig zu machen. Da diese Thematik (Was für Flächen wären überhaupt zu finden?) immer mehr im Vordergrund der planerischen Aktivitäten gesehen wird, kann Flächenvergeudung dadurch generiert werden, dass die falschen Flächen ausgewiesen werden, die eben nicht dazu beitragen, die tatsächliche Nachfrage der Wirtschaft zu befriedigen. Ein erster Schritt in die richtige Richtung wäre die Gewährleistung einer ausreichenden Flexibilitätsreserve für die Ausweisung von GIB-Flächen. Erschließung findet sowieso nur noch nachfragegebunden statt. Aber der Kompromiss hinsichtlich des Ziels eines sparsamen Umgangs mit der Fläche wird am ehesten erzielt, wenn Flächenausweisungen möglichst genau auf die Qualitätsansprüche der Nachfrager passen. Insoweit ergibt sich für die FNP-Aufstellung ein sinnvoller methodischer Ansatz, der zuerst die voraussichtlichen Bedarfe der Nutzer erfasst (spezifische Nettoflächen), mit den qualitativen Ansprüchen die Suchräume mit den notwendigen Kriterien durchprüft, dann gemäß der Rahmenbedingung der infrage kommenden Suchräume das Ausmaß des flexiblen Zuschlags ermittelt. Dieser muss für Unternehmen Wahlmöglichkeiten offenlassen und auch die ergänzenden Planflächen (z.B. gemäß Topografie, Anteil Privateigentum...) berücksichtigen, d.h. in einer Konkretisierungsphase ergeben sich die neu auszuweisenden Brutto-GIB-Flächen.

Im vorliegenden Fall der Stadt Hemer wird deutlich, dass die konkrete Vergangenheitsanalyse einen speziellen Prognoseansatz hervorbringt, der mit dem formalen GIFPRO-Ansatz nicht erreicht werden kann.

Es wurde für einen Abgleich mit GIFPRO mit den Erwerbstätigenstrukturen in 2012 folgender Spielraum (Variante 1: 225 m² je Erwerbstätigem und Variante 2: 275 m² je Erwerbstätigem) für den Gewerbeflächenbedarf bis 2035 berechnet (ein 20% Planungszuschlag wird angesetzt). Da sich eine endgültige Form der GIFPRO-Berechnung bisher jedoch noch nicht ergeben hat, wird im Folgenden eine – aus verschiedenen Gründen nur eingeschränkt belastbare – Durchrechnung des Modells für zwei Varianten vorgenommen. Da Beschäftigtenzahlen von IT.NRW nur auf Kreisebene vorliegen, hat der Städte- und Gemeindebund NRW angeregt, die Wirtschaftsflächenbedarfe nur noch kreisweise und nicht kommunal auszuweisen.

Vor diesem Hintergrund sind die folgenden Beispielrechnungen – soweit es um die Abschätzung des konkreten Gewerbeflächenbedarfes geht – nur als Hintergrundinformation zu betrachten.

Tab. 22: Beispielhafte Gewerbeflächenbedarfsprognose GIFPRO - Variante 1

Hemer					
Gewerbeflächenbedarfsprognose nach GIFPRO					
Variante 1					
Annahme Flächenkennziffer	225	m ² je Erwerbstätigem			
Ermittlung der gewerbeflächenbeanspruchenden Erwerbstätigen am AO					
Wirtschaftszweig	Erwerbstätige Hemer 2012	Anteil gewerbeflächenbeanspruchender Erwerbstätiger	Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte	Gewerbeflächenbeanspruchende Arbeitslose /%	Gewerbeflächenbeanspruchende Personen
Land u. Forstwirtschaft, Fischerei	67	0%	0	0	
Verarbeitendes Gewerbe und Bau	7.185	100%	7.185	388	7.573
Handel	2.132	50%	1.066	58	1.124
Verkehr+Lagerei und Information+Kommunikation	1.032	40%	413	22	435
Übrige Dienstleistungen ohne I+K	2.022	10%	202	11	213
Erziehung, Gesundheit	3.681	0%	0	0	
Erwerbstätige insgesamt	12.371		8.866	479	9.345
Erwerbstätige am WO (ungefähr)					
Arbeitslose am WO	1.287			*/alle AL nach Abzug einer "Basisquote" von 5%	
Arbeitslosenquote (geschätzt)	10,4%				
Ermittlung des Flächenbedarfs für Neuansiedlungen im Verarbeitenden Gewerbe					
Neuansiedlungsquote je EW p.a.			0,3%		
Gewerbeflächenbeanspruchende EW und AL			28,04		
Flächenkennziffer in m ² je EW			225		
Flächenbedarf für Neuansiedlungen in m²			6.308		
Ermittlung des Flächenbedarfs für Verlagerungen im Verarbeitenden Gewerbe					
Neuansiedlungsquote je EW			0,7%		
Gewerbeflächenbeanspruchende EW			65,42		
Flächenkennziffer in m ² je EW			225		
Flächenbedarf für Verlagerungen in m²			14.718		
Ergebnis der GIFPRO-Modellrechnung -Variante 1 (225m²)					
Annahme zur Flächenkennziffer: 225 m ² je gewerbeflächenbeanspruchendem Erwerbstätigen					
Ermittlung der Gesamtfläche fuer Neuausweisungen			m²		
Flaechenbedarf fuer Neuansiedlungen			6.308		
Flaechenbedarf fuer Verlagerungen			14.718		
Abzug fuer durch Verlagerung freigesetzte Flaechen (-25%)			-3.680		
Grundbedarf			17.347		
Funktionszuschlag fuer zentraloertlich hervorgehobene Gemeinden (20%)			0		
Fuer die Bauleitplanung relevanter Flaechenbedarf p.a. (Bruttobauland)			17.347		
Flächennutzungsplanbedarf (2016 - 2035 20 Jahre)			34,69 Hektar		
Fuer den Regionalplan (GIB) relevanter Flaechenbedarf (20% Planungszuschlag)			41,63 Hektar		

Tab. 23: Beispielhafte Gewerbeflächenbedarfsprognose GIFPRO - Variante 2

Hemer					
Gewerbeflächenbedarfsprognose nach GIFPRO					
Variante 2					
Annahme Flächenkennziffer					
			275	m ² je Erwerbstätigem	
Ermittlung der gewerbeflächenbeanspruchenden Erwerbstätigen am AO					
Wirtschaftszweig	Erwerbstätige Hemer 2012	Anteil gewerbeflächenbeanspruchender Erwerbstätiger	Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte	Gewerbeflächenbeanspruchende Arbeitslose /*	Gewerbeflächenbeanspruchende Personen
Land u. Forstwirtschaft, Fischerei	67	0%	0	0	
Verarbeitendes Gewerbe und Bau	7.185	100%	7.185	388	7.573
Handel	2.132	50%	1.066	58	1.124
Verkehr+Lagerei und Information+Kommunikation	1.032	40%	413	22	435
Übrige Dienstleistungen ohne I+K	2.022	10%	202	11	213
Erziehung, Gesundheit	3.681	0%	0	0	
Erwerbstätige insgesamt	12.371		8.866	479	9.345
Erwerbstätige am WO (ungefähr)					
Arbeitslose am WO	1.287				
Arbeitslosenquote (geschätzt)	10,4%				
Ermittlung des Flächenbedarfs für Neuansiedlungen im Verarbeitenden Gewerbe					
Neuansiedlungsquote je EW p.a.			0,3%		
Gewerbeflächenbeanspruchende EW und AL			28,04		
Flächenkennziffer in m ² je EW			275		
Flächenbedarf für Neuansiedlungen in m²			7.710		
Ermittlung des Flächenbedarfs für Verlagerungen im Verarbeitenden Gewerbe					
Neuansiedlungsquote je EW			0,7%		
Gewerbeflächenbeanspruchende EW			65,42		
Flächenkennziffer in m ² je EW			275		
Flächenbedarf für Verlagerungen in m²			17.989		
Ergebnis der GIFPRO-Modellrechnung -Variante 1 (275m²)					
Annahme zur Flächenkennziffer: 275 m ² je gewerbeflächenbeanspruchendem Erwerbstätigen					
Ermittlung der Gesamtfläche fuer Neuausweisungen				m²	
Flaechenbedarf fuer Neuansiedlungen				7.710	
Flaechenbedarf fuer Verlagerungen				17.989	
Abzug fuer durch Verlagerung freigesetzte Flaechen (-25%)				-4.497	
Grundbedarf				21.202	
Funktionszuschlag fuer zentraloertlich hervorgehobene Gemeinden (20%)				0	
Fuer die Bauleitplanung relevanter Flaechenbedarf p.a. (Bruttobauland)				21.202	
Flächennutzungsplanbedarf (2016 - 2035 20 Jahre)				42,40	Hektar
Fuer den Regionalplan (GIB) relevanter Flaechenbedarf (20% Planungszuschlag)				50,88	Hektar

Mit Planungszuschlag ergäbe sich ein Spielraum zwischen 42 ha (Variante 1) und 51 ha (Variante 2).

4.2. Lokalspezifische Trendprognose der Baulandnachfrage nach Hauptnutzergruppen

Der Ansatz der Trendprognose sollte als erstes eine Zielfestlegung hinsichtlich der Rolle der Wirtschaft für die Stadt Hemer beinhalten.

Entwicklung und Status der Wirtschaftsentwicklung in Hemer geben diese Zielfestlegung insoweit vor, als die Strukturen, insbesondere der historisch gewachsenen und heute modernisierten Nischenproduktion in den Branchen Metallbearbeitung und Maschinenbau stabil und zukunftsfähig sind. Die umsatzstarken Unternehmen der Industrie benötigen vor- und nachgelagerte Leistungen, die die wirtschaftlichen Dienstleistungen im weitesten Sinne anbieten. Die wirtschaftliche Basis der Stadt hat – gemäß Analyse – für einen begrenzten Zeitraum noch Potenzial für mehr Beschäftigtenwachstum, um die Arbeitsplatzzentralität zu erhöhen. Sie hat vor allem mittel- und langfristig Potenzial für einen Einkommenszuwachs, der eine Grundlage für Prosperität schafft, wenn alle Rahmenbedingungen gegeben sind. Insofern müssen die Sicherung und der Ausbau dieser wirtschaftlichen Basis, d.h. ihre Bindung an den Standort Hemer ein vordringliches Ziel der Stadt Hemer sein.

Damit rücken die Standortbedingungen der existierenden Unternehmen in Hemer in den Vordergrund. Ermöglichen diese ein stabiles Wachstum, Prozessinnovationen, Produktinnovationen mit neuen Fertigungslinien, eine hohe Produktivität des Gesamtprozesses?

Erfordern die existierenden Industrieunternehmen weitere strukturelle Anpassungen, wie z.B. Zulieferer, ergänzende Produktlinien, mehr Vertriebsgesellschaften, Personaldienstleister, Kurierdienste, Logistiker in regional begrenzter Entfernung, mit welchen Konsequenzen für die Flächennachfrage?

Die Vergangenheitsanalyse erlaubte es, diese Standortbedingungen und die Flächenangebote differenziert zu bewerten sowie den Bedarf nach den Hauptbranchen herauszuarbeiten, d.h. den notwendigen Bedarfsnachweis auch differenziert zu führen.

Herangehensweise für die lokalspezifische Trendprognose:

- Es erfolgt keine einfache Projektion der Vergangenheit in die Zukunft.
- Es werden die Standortangebote und –qualitäten in der Vergangenheit mit den wirtschaftsstrukturellen Erfordernissen und Entwicklungen in Beziehung gesetzt.
- Es werden die sich ändernden Wachstumsbedingungen und Optionen der industriellen Unternehmen angesichts der demografischen Bedingungen berücksichtigt.
- Es werden die Flächenbedarfe nach Hauptbranchen differenziert prognostiziert.
- Die Wiedernutzungsquoten entsprechen den tatsächlichen Gegebenheiten der Standorte und dem bisherigen Ansiedlungsverhalten.

Als Hauptkriterien für die Ableitung der Nachfrage nach Gewerbebauland für den Zeitraum 2016 bis 2035 erweisen sich auf Grundlage der Analyse:

- (1) Investitionsentscheidungen der mittelgroßen einheimischen Industrieunternehmen zugunsten von Standortverlagerungen unter dem Gesichtspunkt von Erweiterungen und

Optimierung betrieblicher Abläufe zur Erschließung von Produktivitätsreserven sind bisher nicht erfolgt, d.h. die Flächennachfrage enthält bisher keine adäquaten Nachfragen. Diese Nachfragen sind zukünftig aber vermehrt einzukalkulieren, sie könnten Grundstücksgrößen zwischen 2 und 8 ha oder mehr betreffen. **Eine entsprechende Bevorratung ist für die wirtschaftliche Basis der Stadt Hemer eine grundlegende Voraussetzung.**

- (2) Es wird angesichts **fehlender Standortangebote für Verkehr und Logistikunternehmen** von einer verdeckten Nachfrage ausgegangen, die sich im Umsatz der letzten Planungsphase nicht widerspiegeln konnte. Das betrifft neben kleineren Grundstücken mindestens zwei weitere 3 bis 5 ha große Grundstücke in verkehrsgünstiger Lage.
- (3) Das Potenzial bebauter Grundstücke für Gewerbe ist weiter gestiegen und bietet vor allem kleinen Unternehmen aus Dienstleistungen, Vertrieb und Handwerk, die sich neu gründen oder auch begrenzt erweitern wollen, im Rahmen der Fluktuationen Angebote. Allerdings wird zum einen die Zahl dieser Unternehmen im Vor- und Nachfeld der Wertschöpfungskette der Industrie weiter steigen, zum anderen sind die konstatierten Standortnachteile bei einem großen Teil der Bestandsflächen zu berücksichtigen, die dem Optimierungsdruck entgegenstehen. Innerstädtische und inmitten der Wohnbebauung liegende Gewerbeareale sollten je nach Leerstandsentwicklung für Umwidmungen geprüft werden. Es sind aber ständig bebaute Gewerbeflächen erneut im Angebot, die auch bessere Standortqualitäten aufweisen wie in „Camp Deilinghofen“ oder auch im Gewerbegebiet Eisenbahnschleife, so dass ein Trend zu sinkender Nachfrage nach neuem Gewerbeflächenbauland gerade aus den Nutzergruppen kleiner Unternehmen aus Dienstleistungen, Vertrieb und Handwerk bzw. auch von industriellen Kleinunternehmen zumindest nach der Halbzeit der Planungsphase anzunehmen ist. Das sollte jedoch angesichts der immer notwendiger werdenden **Standortoptimierungen** nicht zu einer Unterschätzung der Nachfrage aus dieser Nutzergruppe führen. Trotzdem kann ein relativ hoher Wiedernutzungsanteil insbesondere für diese Nutzergruppen angenommen werden (ca. 35% für wirtschaftliche Dienstleistungen, kleinflächigen Großhandel, Handwerk; für kleine Industrieunternehmen wird gegenüber der vergangenen Phase nur ein Zuwachs von 10% Verlagerungen im Bestand angesetzt).

Insgesamt erbrachte die Analyse der Nachfrage nach Gewerbebauland für die vergangenen 20 Jahre 1995 bis 2015 ein vermarktetes Gesamtvolumen von ca. 44 ha (netto).

Gemäß den Analyseergebnissen erfolgt die Trendprognose unabhängig von der erwarteten Beschäftigtenentwicklung auf der Grundlage der dynamischen wirtschaftsspezifischen Entwicklungstrends und –erfordernisse:

Tab. 24: Lokalspezifische Prognose im Vergleich zur bisherigen Entwicklung in ha¹⁴ - Netto

Nachfragergruppen	2016 bis 2035	1998 bis 2015	1995 bis 2015*
Industrie Grundstücke <2 ha	9	9	11
Industrie Grundstücke 2-8 ha	24	10,5	10,5
Verkehr und Logistik /inkl. Distribution Großhandel	10	9,8	9,8
Dienstleistungen/Handwerk/ kleinflächiger Großhandel	9	11,4	15
zusammen	52	40,7	46,3

* 20-Jahreszeitraum geschätzt

© sbp Berlin 2015

Schlussfolgerungen:

- Mit 52 ha Nettofläche erhöht sich die abgeleitete Gewerbebaulandnachfrage für den kommenden 20 Jahreszeitraum um insgesamt 6 ha gegenüber der abgelaufenen Phase.
- Insgesamt ergibt sich ein größeres Gewicht für den industriellen Sektor, der hier gemäß Zielsetzung in seiner Bedeutung und voraussichtlichen Entwicklung abgesichert werden soll. Mit 63% der zu planenden Flächen und zusammen 33 ha ergibt sich ein beträchtliches Potenzial, das angesichts der möglichen Größenstrukturen der voraussichtlichen Nachfrage eher begrenzt ist.
- Die Nachfrage von Industrieunternehmen mit einem geringen Flächenbedarf (<2ha) wird sich etwas stärker als bisher in den laufend wachsenden Bestand verlagern (ca. 18% mehr als in der abgelaufenen Periode), da sich dessen Standortqualität allmählich verbessert. Zu berücksichtigen ist, dass es immer einen Anteil Unternehmen geben wird, für die Einschränkungen der Standortqualität keine Produktivitätseinbußen bedeuten müssen (Gründerphasen, wenig Transportbedarf, lange Lieferperioden, wenig Gebäudeflächen etc.).
- Die Besonderheit der Prognose zeigt sich in der auf den ersten Blick großen Fläche, die für die mittelgroßen Industrieunternehmen der Stadt Hemer inklusive möglicher Neuansiedlungen eingeplant werden sollte. Das ist mehr als doppelt so viel wie in den vergangenen 20 Jahren durch wirtschaftsstarke Industrieunternehmen in Hemer umgesetzt worden sind. Angesichts der Tatsache, dass noch mindestens 10 einheimische starke Industrieunternehmen, die schon zum Status quo Flächen bis 8 ha bewirtschaften, an ihren angestammten Standorten überwiegend beengt produzieren und keine Erweiterungsmöglichkeiten am Standort haben, ist dieses Potenzial von 24 ha für den Zeitraum von 20 Jahren eher zurückhaltend angesetzt. Die Notwendigkeit und Wahrscheinlichkeit einer Standortoptimierung seitens dieser Unternehmen wurde ausreichend erläutert.
- Entsprechend der Ausrichtung der einheimischen Unternehmen ist davon auszugehen, dass diese Flächen teilweise nicht als Industrieflächen zu planen sind bzw. die Unternehmen überwiegend auch eingeschränkte Lärmkontingente akzeptieren. Eine Hinterfragung der notwendigen

¹⁴ In der Vergleichsspalte 1998 bis 2015 wurden die Strukturen im Gewerbepark Am Jüberg mitberücksichtigt (teilweise Schätzungen). Es ergibt sich ein höherer Anteil der Dienstleistungsbereiche.

Standortanforderungen wäre sinnvoll. Dazu gehört auch die Abschätzung des Bedarfszeitraums, der vorerst eher in der ersten (bis 2025) als in der zweiten Planungsphase gesehen wird.

- Mit einem Potenzial von 10 ha ist bis 2035 die Ansiedlung von mindestens zwei größeren Logistikunternehmen bei entsprechenden Standortbedingungen zu ermöglichen. Eine Verdoppelung des bisherigen Leistungspotenzials in dieser Branche wäre damit realistisch. Das Durchschnittsniveau des Märkischen Kreises kann hierdurch noch nicht erreicht werden, was angesichts der Lagebedingungen jedoch realistisch erscheint. Entscheidend sind die Standortbedingungen. Warenverteil- und größere Distributionszentren sind im überregionalen Lagevergleich nicht einzukalkulieren.
- Der Umfang neu auszuweisender Gewerbebaulandflächen für die Leistungen im Vor- und Nachfeld der Produktion bzw. auch allgemeiner Nachfrage wird – siehe Nachfragetrends bzw. Kriterien – zurückhaltend angesetzt, da immer wieder freiwerdende Potenziale im Gewerbebestand noch wachsen und in der zweiten Planungsphase mit einem Abflauen der Baulandnachfrage aus dieser Nutzergruppe gerechnet wird.

4.3. Entwicklungskorridor

Ein Entwicklungskorridor sollte aus verschiedenen Gründen einkalkuliert werden:

Die real wirksame Nachfrage hängt entscheidend davon ab, welche tatsächlichen Standortqualitäten die angebotenen Flächen aufweisen. Bei günstigen Preisen und stabilen horizontalen Bodenverhältnissen ohne Altlasten sowie anzupassenden Grundstücksgrößen und –zuschnitten sind es vor allem die groß und kleinräumige Lage sowie die Verkehrsbedingungen, die als Einflussfaktor wirken.

Technische und wirtschaftsstrukturelle, konjunkturelle und politische Einflussfaktoren können zu deutlich unterschiedlichen Verläufen der Gewerbeflächennachfrage führen.

Die Rolle der demografischen Verwerfungen mit der sinkenden Zahl der Erwerbspersonen auf die wirtschaftliche Entwicklung in Hemer ist kaum vorhersehbar.

Maximumansatz

Da die lokalspezifische Trendprognose mit dem Ziel erstellt wurde, den einheimischen Unternehmen optimale Flächenangebote zu machen, wurde sie unter dem Gesichtspunkt der Maximalvariante geprüft:

Für einen weiteren spürbaren Unternehmenszuwachs mit Gewerbebaulandbedarf über das Maß des vorangegangenen 20-Jahreszeitraum hinaus gibt es keine Anhaltspunkte.

Die Maximalvariante kann und sollte nicht davon ausgehen, dass sich die Wiedernutzung im Altbestand auf dem gleichen Niveau realisiert wie im vorangegangenen 20-Jahreszeitraum. In der Trendprognose werden bei einem gleichen Ausgangsniveau wie im abgelaufenen 20-Jahreszeitraum 6 ha Nachfrage in den Bestand „verlagert“, der immer weiterwächst (vergleiche Tabelle: 1 ha kleine Industrie, 5 ha übrige außer Logistik). Der wachsende Bestand muss einen Teil der Nachfrage abfangen, auch wenn für Gewerbeareale in innerstädtischen Siedlungsbereichen alternative

Lösungen für verkehrsverträgliche Nutzungen gefunden werden sollten. Optimierungen der Standortbedingungen, das definierte Hauptziel, können angesichts der Größenordnung des Angebots für einen Teil der Nachfrager auch mit Verlagerungen im Bestand realisiert werden. Angesichts der spezifischen Situation in Hemer

- mit dem hohen Anteil Flächen in ungünstigen Lagen bzw. im Siedlungsbereich
- mit dem großen Anteil zu planender Flächen für Verlagerungen der mittelgroßen Industriebetriebe,
- für Neuansiedlungen Verkehr und Logistik sowie
- mit dem Ziel der Vorrangigkeit optimierter Standortbedingungen, um die Unternehmen im Ort zu halten,

ist eine Wiedernutzungsquote anzusetzen, die unter dem Durchschnitt liegt, aber nicht niedriger als hier angesetzt.

Die Trendprognose sieht 24 ha für Verlagerungen der mittelgroßen einheimischen Industrieunternehmen vor. Angesichts der Tatsache, dass eine Abschätzung des bisherigen beengten Flächenbesatzes allein von 10 dieser Unternehmen schon bei deutlich über 20 ha liegt, wird bei dieser Größenordnung davon ausgegangen, dass nur ein Teil der Unternehmen in den kommenden 20 Jahren eine grundsätzliche Standortoptimierung in Hemer anstreben (kann). Je Unternehmensverlagerung muss mit 4-8 ha Flächenbedarf gerechnet werden, so dass mit 24 ha Angebote für ca. 4-6 oder 7 Unternehmen gemacht werden können. Es wäre nicht auszuschließen, dass bei entsprechenden attraktiven Flächenangeboten mit guter Anbindung diese Nachfrage über 24 ha hinausgeht. Zusätzlich kann bei attraktiven Angeboten Nachfrage aus den Nachbargemeinden auch von größeren Unternehmen überschwappen. In diesem speziellen Fall sollte es die Möglichkeit geben, Optionen für zukünftige Umwidmungen einzukalkulieren (siehe hierzu auch Handlungsempfehlungen). Hier wären ausreichend Spielräume im Regionalplan sinnvoll, um den Vorlauf eines jeweils ausreichenden Flächenangebots zeitlich gewährleisten zu können.

Das trifft auch für die angenommene Nachfrage der Nutzergruppe von Unternehmen aus Verkehr und Logistik zu.

Damit werden ohne Planungszuschlag 56 ha Nettobauland für die Ausweisungen des FNP als Maximalvariante vorgeschlagen. Dies entspricht einer Jahresrate von 2,8 ha.

Minimumansatz

Die Minimalvariante sollte nicht allzu weit unter dem ermittelten Trendbedarf bleiben. Eine Ausblendung der lokalspezifischen Situation (Orientierung an GIFPRO) würde formale Parameter vor die Frage der Wirtschaftsförderung stellen, die in Hemer besonderen Anforderungen ausgesetzt ist.

Eine Jahresrate von 2,4 ha würde mit einer Trendprojektion harmonisieren, die eine ähnliche Entwicklung wie in der Vergangenheit aufweist, wenn eine leichte Zunahme der Wiedernutzung angenommen wird und auch weniger optimale Standorte akzeptiert werden.

Damit ergeben sich in der Minimalvariante ohne Planungszuschlag 48 ha Nettobauland für die Ausweisungen des FNP. Diese Variante sollte nur hinzugezogen werden, um zu verhindern, dass

durch Restriktionen verschiedenster Art die tatsächlichen Neuausweisungen von GIB-Flächen unter eine bestimmte Grenze fallen.

Entwicklungskorridor ohne Planungszuschlag

48 ha bis 56 ha

Entwicklungskorridor mit 20% Planungszuschlag

58 ha bis 67 ha

Eine Flexibilisierungsreserve sollte je nach Gewerbeentwicklungsraum zugeschlagen werden.

4.4. Lokalspezifische Trendprognose der Flächenstrukturen

Es wird von der lokalspezifischen Trendprognose ausgegangen (Entwicklungskorridor 48 ha bis 56 ha). Die Hauptanforderungen an die zukünftigen Flächenstrukturen ergeben sich zum einen aus der Struktur nach der voraussichtlichen Nachfrage der Nutzergruppen, zum anderen aus der Bewertung der Standortqualitäten der Gewerbeflächen zum Status quo (vergleiche 2.6).

Es zeigt sich, dass die Frage, inwieweit Industrieflächenausweisungen erforderlich sind, erst nachrangig gestellt werden sollte. Die Standortbewertung ergab im Gesamtschnitt eine bisher unbefriedigende Angebotssituation für die Unternehmen, wenn deren Rahmenbedingungen für eine hohe Produktivität ins Zentrum der Betrachtung rücken. Das betrifft selbst die verfügbaren Flächen in Deilinghofen, deren Lage im Stadtgebiet Einschränkungen für reibungslose und zeitgenaue An- und Auslieferungen mit sich bringt. Insofern ist bei weiteren Neuausweisungen von Gewerbebauland eine deutliche Verbesserung des Gesamtdurchschnitts anzustreben.

Es wird vorausgesetzt, dass der Erwerb von neuem Gewerbebauland grundsätzlich die Zielstellung und auch die Möglichkeit beinhaltet, die betriebliche Bebauungsoption und die notwendigen An- und Auslieferungen zu optimieren sowie günstige Stellplatzsituationen herzustellen.

Die räumliche Lage und Verortung des angebotenen Gewerbebaulands kann jedoch Nachteile hinsichtlich eines zeitlich optimierten Fertigungsablaufs sowie Einschränkungen zur Konfliktminimierung hinsichtlich Lärm- und Verkehrsbelastung im Siedlungsgefüge bedeuten.

Die folgende Tabelle zeigt den voraussichtlichen Rahmen, in dem die entscheidenden Nutzergruppen durch ihre Nachfrageinteressen eventuell Standortbedingungen zulassen, die eher mittel bzw. noch nicht unvorteilhaft sind. Dabei werden die Kriterien wie in Kapitel 2.6. zugrunde gelegt:

Tab. 25: Nachgefragte Standortqualitäten der Nutzergruppen im Prognosezeitraum in ha

Nachfragergruppen	2016 bis 2035	optimale* betriebliche Bebauungsoption	An- und Auslieferungen just-in-time	An- und Auslieferungen problemlos	optimale Stellplatz-situation	Toleranz für Lärm- und Verkehrsbelastung
Industrie Grundstücke <2 ha	9	9xxx	4xx 5xxx	9xxx	9xxx	5xx 4xxx
Industrie Grundstücke 2-8 ha	24	24xxx	24xxx	24xxx	24xxx	24xxx
Verkehr und Logistik /inkl. Distribution Großhandel	10	10xxx	10xxx	10xxx	10xxx	10xxx
Dienstleistungen/Handwerk/ kleinflächiger Großhandel	9	9xxx	4xx 5xxx	9xxx	9xxx	9xx
zusammen	52	52xxx	8xx 44xxx	52xxx	52xxx	14xx 38xxx

* mit durchschnittlichen Baukosten

© sbp Berlin 2015

xx - mittel/noch nicht unvorteilhaft

xxx - gut/ im relativen Vergleich vorteilhaft

Die tatsächlichen Strukturen sind aus den Erfahrungswerten sowie den Branchenstrukturen nur zu schätzen, d.h. es sind Spielräume einzukalkulieren.

Es wird davon ausgegangen, dass die Nachfrage aus Industrieunternehmen mit Flächenbedarfen zwischen 1.000 und 20.000 m² sowie aus Dienstleistungen/Handwerk und Vertrieb mit Baulandnachfrage ca. 18 ha netto umfassen könnte, von denen 8 ha Flächen weniger vorteilhafte kleinräumige Lagen betreffen können (ohne Produktivitätsverluste für die Nutzer). Das bedeutet nicht, dass nicht deutlich mehr Unternehmen auch weniger vorteilhafte Lagen nachfragen würden, wenn sie alternativlos angeboten werden. In dem Fall werden Produktivitätsverluste mangels Alternativen unter Abwägung verschiedenster Aspekte hingenommen, ein Fakt, der nicht im Sinn der Wirtschaftsförderung sein kann. Aus dieser Nutzergruppe (kleinflächige Industrie, Dienstleistungen, Handwerk, kleinflächiger Großhandel) sind angesichts der Strukturen mit 14 ha von 18 ha auch Flächenbedarfe mit Einschränkungen hinsichtlich Lärm- und Verkehrsbelastung realistisch, ohne dass die entsprechenden spezifischen Unternehmen Abstriche an einer optimalen betrieblichen Organisation machen müssen.

Entscheidend ist jedoch, dass Verlagerungen am Standort (vor allem der angestammten Industrie) bzw. Neuansiedlungen (z.B. der noch anzustrebenden Ansiedlung von Logistikern) für den Großteil der Nachfrager nur optimale Bedingungen in Hemer versprechen, wenn die Standortqualitäten für alle 5 Kategorien gut sind. Diese Anforderungen werden auch für einen Teil der kleineren Unternehmen gesehen. Das betrifft bis 2035 in der lokalspezifischen Variante ein Flächenangebot von insgesamt 44 ha netto, bei begrenzten Flächenanteilen mit Einschränkungen hinsichtlich der Lärm- und Verkehrsbelastung. Zur Optimierung der Standortbedingungen sollte für einen möglichst hohen Anteil die Ausweisung als Industrieflächen geprüft werden (nicht vorrangig). Für 34 ha von 44 ha sind große zusammenhängende Areale erforderlich, um Angebote für größere Grundstücke über mehrere Hektar offerieren zu können.

Die industriellen Schwerpunktbranchen in Hemer schließen auch Unternehmen ein, die z.B. Galvanisierung im Produktionsprozess integriert haben. Um den Anforderungen von potenziellen Störfallbetrieben zu entsprechen, sollten zusätzlich zu den hier vorgestellten Konditionen eventuell 10% der angebotenen Gewerbebaulandflächen – also 4 bis 5 ha – entsprechend geplant und gesondert ausgewiesen werden.

Sind die in diesem Abschnitt vorgestellten Rahmenbedingungen so nicht zu gewährleisten, wird die tatsächliche Nachfrage nach Gewerbebauland unter den Prognosewerten bleiben und es wird zu mehr Abwanderungen von Unternehmen bzw. zu weniger Standortentscheidungen zugunsten von Hemer kommen mit allen Konsequenzen für die Stadt. Teilweise finden zwar weiter Verlagerungsentscheidungen mit Hinnahme von Kompromissen statt, aber die Wettbewerbsbedingungen dieser Unternehmen werden nicht optimiert, ihre Marktlage dadurch möglicherweise gefährdet.

Dieser spezifische Ansatz der offensiven Verlagerungsangebote in die neue Fläche fordert einen kreativen Umgang mit den frei werdenden Gewerbebestandsimmobilien, die in diesem Umfang keiner adäquaten Nachfrage mehr zugeführt werden können. Es sind Umwidmungen einzukalkulieren, wobei z.B. das Thema Wohnen und Arbeiten in der Innenstadt mitberücksichtigt werden sollte. Hierfür müsste ein Konzept entwickelt werden.

4.5. Handlungsempfehlungen

Folgende Hauptempfehlungen werden gegeben:

1. Einigung auf eine Zielsetzung für die Gewerbeflächenentwicklung: **Strategiekonzept**
2. Einigung auf Leitlinien
3. Einigung auf die Größenordnung der Neuausweisungen (Netto)
4. Identifizierung von Suchräumen: Ableitung von Varianten
5. Bearbeitung erster Checklisten /Ausschlusskriterien
6. Wirtschaftlichkeitsprüfungen/Anforderungen an den kommunalen Haushalt
7. Entscheidungen für eine Variante/ auch in Abhängigkeit von den Spielräumen im zeitlichen Ablauf (Bruttobedarfe, Flexibilitätzuschlag) - Komplexe Abwägung aller Prüfkriterien
8. Beauftragung Gewerbeflächengutachten im Abstand von 3-5 Jahren

Empfehlungen zu 1. Einigung auf eine Zielsetzung für die Gewerbeflächenentwicklung

1: Es sollte ein Strategiekonzept erarbeitet werden, das die entscheidenden Präferenzen widerspiegelt. Hierzu bedarf es vorab einer Konsensfindung:

Es muss ein Konsens zu der Frage gefunden werden, inwieweit die Sicherung der wirtschaftlichen Basis der Stadt Hemer über die **Optimierung von Standortbedingungen** Präferenzen verändert und ob dieses Ziel von allen Akteuren mitgetragen werden kann bzw. ein politisches Ziel darstellt. Dabei sind die demografischen Entwicklungen und der reale Druck zu berücksichtigen, der auf den ansässigen Unternehmen liegt, um im globalisierten Weltmaßstab mittel- und langfristig bestehen zu können. Die Konsequenzen bestehen darin, dass nicht mehr alle theoretisch infrage kommenden Flächenareale zur Disposition stehen, sondern nur noch die mit den besten Lage- und

Verkehrsbedingungen, die in Hemer erschlossen werden könnten. Flächensparnis bleibt relevant: Es muss verhindert werden, dass GIB-Flächen zwar ausgewiesen werden, Unternehmen aber trotzdem abwandern.

Eine weitere Präferenz sollte auf einer gezielten Strategie für die Bestandsflächen im Siedlungsbereich bzw. in den beengten verkehrsgünstigen Lagen entlang der Fließgewässer liegen. Denn die qualitative Aufwertung des Gewerbeflächenbestandes der Stadt Hemer muss einerseits die Neuausweisung hochwertiger Gewerbeflächen beinhalten, aber andererseits Umwidmungen im Bestand einschließen. 82,3 ha Gewerbeflächen sind aktuell in Gemengelagen zu verzeichnen. Schrittweise und konsequent lassen sich diese Flächen umnutzen und erfordern somit auch Umwidmungen im FNP und zwar für:

- Wohnflächen
- Flächen für integrierte Nutzungen Wohnen/Bürogewerbe
- Flächen für soziale Infrastruktur und Freizeitnutzungen
- Grün- und Freiflächen

Empfehlungen zu 2. Einigung auf Leitlinien

Dazu gehören dann z.B.

- Flächenausweisungen im FNP für Gewerbebauland nur noch an verkehrsgünstigen Standorten
- Gewährleistung eines sofort verfügbaren Flächenpools über mindestens 10 ha zu jedem Zeitpunkt, mit frei zu gestaltender Grundstücksgröße/-zuschnitt
- Sicherung des verfügbaren Flächenangebots durch einen hohen Anteil kommunalen Eigentums oder mit PPP-Lösungen¹⁵
- Phasenweise Entwicklungen mit Anpassungen an die Nachfrage, um flächensparende Entwicklungen zu fördern
- Sicherung einer Vorratspolitik: planerische Vorbereitung von verfügbaren Flächenangeboten bis 3 Jahre im Voraus
- Festlegung von Optionen, um bei einem hohen Nachfragetrend über die Maximalvariante hinaus rechtzeitig Flächen in Gewerbebauland zusätzlich umwidmen zu können (Tauschräume?)

Empfehlungen zu 3. Einigung auf die Größenordnung der Neuausweisungen

Es wird prinzipiell empfohlen, für die Strategieentwicklung die Maximalvariante zugrunde zu legen, um mögliche Entwicklungen gemäß Zielsetzung ausreichend optional abzusichern. Kann dies auf Grund der Flächenrestriktionen nicht gewährleistet werden, sollte der Entwicklungskorridor eingehalten werden, wobei die Bedeutung der Lagequalität neu ausgewiesener Flächen noch wächst. Im Zeitverlauf sollten in dem Fall Optionen für weitere Neuausweisungen geprüft und übernommen werden.

¹⁵ Public-Private-Partnership

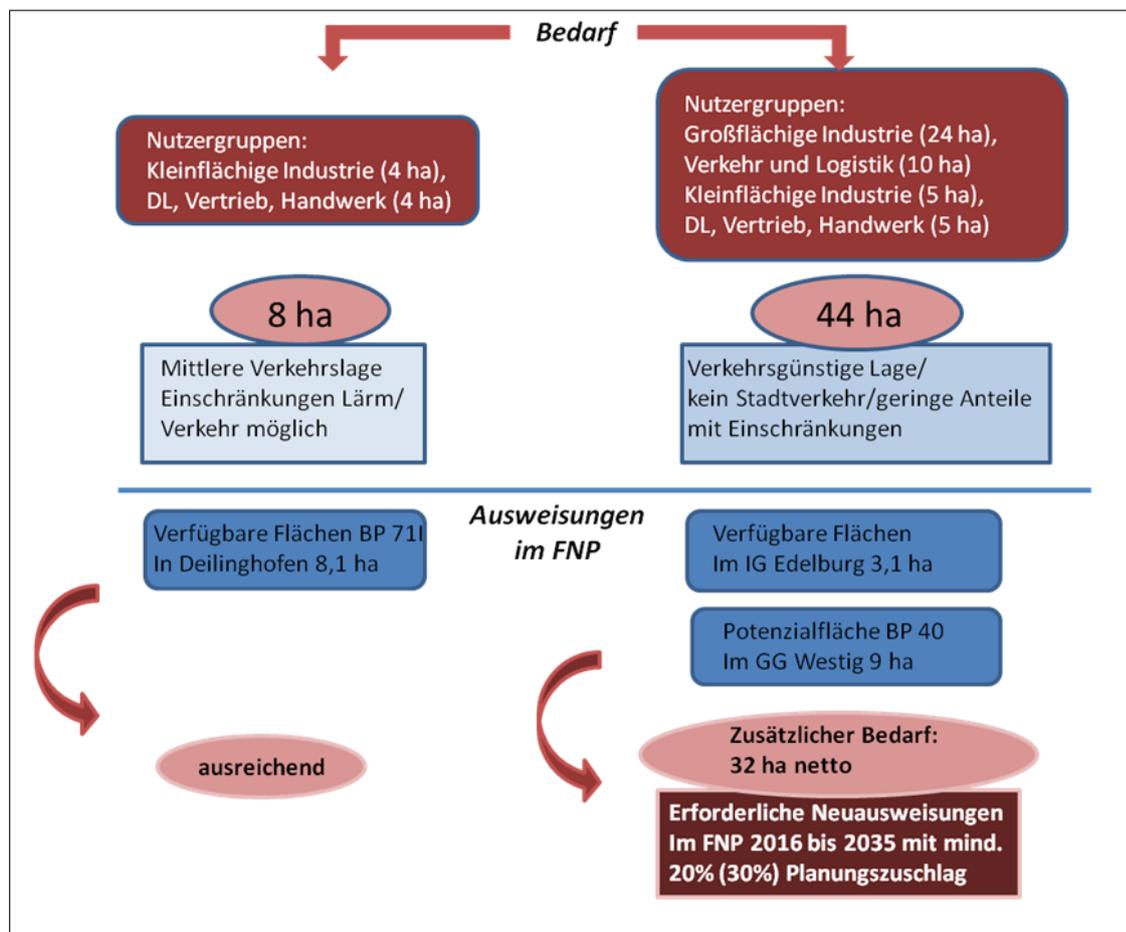
Der Abgleich des Status quo der Flächenausweisung mit den Prognoseparametern geht vom Mittelwert aus:

Abgleich von Potenzialflächen in Hemer mit den prognostizierten Nachfrageparametern

Die Unterschiede in den Standortqualitäten bei Gewerbebauland ergeben sich – abgesehen von topografischen Aspekten – wie sich gezeigt hat, vor allem hinsichtlich der räumlichen Verortung im Siedlungsgefüge.

Es lassen sich zwei Gruppen zusammenfassen, die sich im Wesentlichen durch ihre Anforderungen an die Verkehrslage unterscheiden und mit der entsprechenden Verortung der Flächenangebote die weiteren Standortqualitäten beeinflussen.

Folgende Übersicht zeigt die Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanung:



Es entsteht somit ein Bedarf an Neuausweisungen im FNP, der je nach ausgewählten Gewerbeentwicklungsraum und Standortstrukturen 38 bis 42 ha – mit Sicherung von 32 ha Nettoflächen - in guter Verkehrslage und überwiegend mit geringen Einschränkungen hinsichtlich der Emissionen und Belastungen der urbanen Siedlungsbereiche betragen müsste. (Zuzüglich 4 Hektar zur Sicherung der Maximalvariante)

Dieser Neuausweisung sind gemäß Strategiekonzept Umwidmungsflächen entgegen zu setzen. Das Ausmaß dieser Umwidmungsflächen muss im Rahmen des Strategiekonzeptes ermittelt werden.

Empfehlungen zu 4. Identifizierung von Suchräumen: Ableitung von Varianten

Entsprechend des methodischen Ansatzes sollen die Suchräume zuallererst hinsichtlich der erforderlichen Standortqualitäten – siehe Grafik – eingegrenzt werden, um danach erst hinsichtlich der umfassenden Prüfkriterien untersucht zu werden.

Dieser erste Ansatz grenzt die Möglichkeiten von vornherein ein, ergibt aber vorerst einen ausreichenden Spielraum.

Empfehlungen für Suchräume: Gewerbegebiet Eisenbahnschleife

Auch wenn die Erschließung der Potenzialfläche in Westig von 9 ha bisher nicht geklärt ist, ist die Anbindung an die L 680 eine Option, die darüber hinaus die Einbindung weiterer Flächen ermöglicht. Mit dieser Erschließung würde das gesamte Gewerbegebiet Eisenbahnschleife eine bessere Anbindung an die A46 erhalten, obwohl diese Lösung noch suboptimal ist. Die Verkehrsbewegungen im östlichen Iserlohn konzentrieren sich auf 2,9 km bei relativ geringer Wohndichte. Es wäre aber eine Grundlage geschaffen, um das Gewerbegebiet nicht nur kleinteilig zu erweitern. Interkommunale Lösungen mit Iserlohn bieten sich an. Darüber hinaus könnte der Suchraum noch weitergezogen werden.

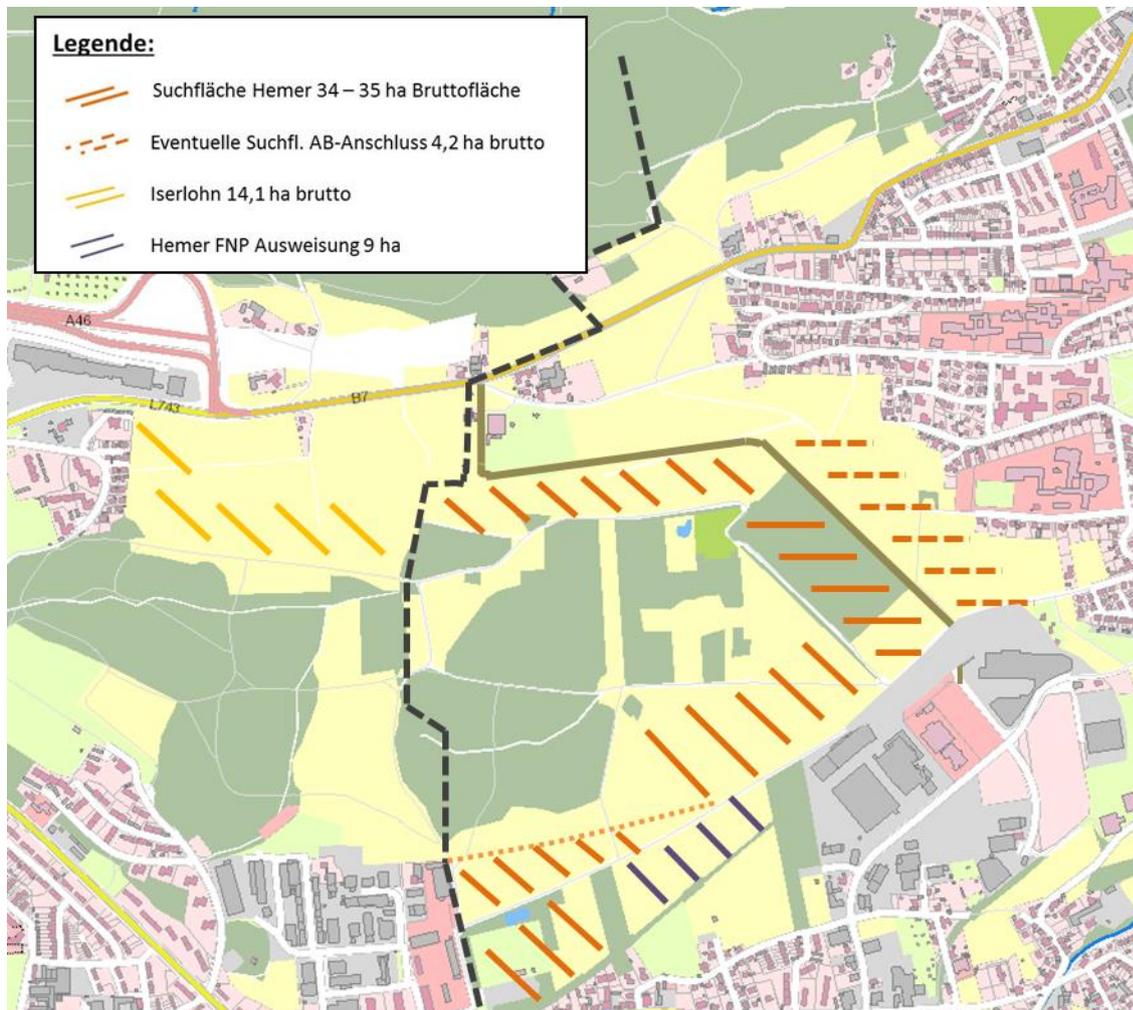
Die folgende Karte (Abbildung 29) zeigt einen Radius für den Suchraum, der sich nach Westen bis an die Grenze zum Gewerbegebiet Corunna und zusätzlich in einem Bogen nach Norden erstrecken könnte: entlang des Areals des bisher nicht geheilten B-Plans 491a für die eventuelle Westtangente zur A46. Die Erschließungsstraße könnte bei entsprechender Flächennachfrage bis zur B7 verlängert werden. Auch hier bietet sich eine interkommunale Lösung an (Verlängerung dieses Bogens in Iserlohn bis zum Autobahnende, begrenzte Größenordnung). Diese Option der Anbindung an die B7 über die Erschließung des erweiterten Gewerbegebiets bietet deutliche Vorteile gegenüber der Erschließung über die L680 und sollte hinsichtlich der Rangfolge der Maßnahmen genau geprüft werden. Es ergibt sich damit die optionale Lösung einer Anbindung des Gewerbegebiets an die A 46 über die B7, wobei die direkte Anbindung die Standortgunst dieses Gewerbegebiets deutlich erhöhen würde (gute Ansiedlungsbedingungen für Verkehr und Logistik). Voraussetzung ist, dass mit den Erweiterungen insgesamt 32 ha Nettobauland erzielt werden können, die auch große Grundstücke ermöglichen. Nur wenn ausreichend Bauland angeboten werden kann, ergeben sich positive Ergebnisse bei Ermittlung des Kosten-Nutzen-Verhältnisses hinsichtlich der Erschließungsstraße. Von großer Bedeutung bei dieser Entwicklung ist auch die vorteilhafte verkehrliche Anbindung für die Beschäftigten der Region über den MIV. Der Schutz der Siedlungsbereiche nordöstlich des Gewerbegebiets muss gesichert werden.

Bei Nichtrealisierung der Westtangente ließe sich ab einem bestimmten Zeitpunkt - teilweise auch alternativ - eine Erweiterung auf dem Areal des BP 491a denken (Vorratsfläche). Auf den Erweiterungsflächen nach Norden wäre die begrenzte Ausweisung von Industrieflächen zu prüfen.

Der Bebauungsplan 40 müsste hinsichtlich der landwirtschaftlich genutzten Flächenausweisung bis zur Iserlohner Grenze geändert werden. Um die im FNP schon ausgewiesene Fläche im BP 40 über 9

ha zu erschließen, wäre eine Erweiterung bis zur L680 aus Wirtschaftlichkeitsgründen und hinsichtlich der Verbesserung der Standortgunst sinnvoll.)

Abb. 29: Suchraum 1 - Vorschlag für zu prüfende Flächenareale hinsichtlich einer Umwidmung in Gewerbefläche: Gewerbegebiet Eisenbahnschleife

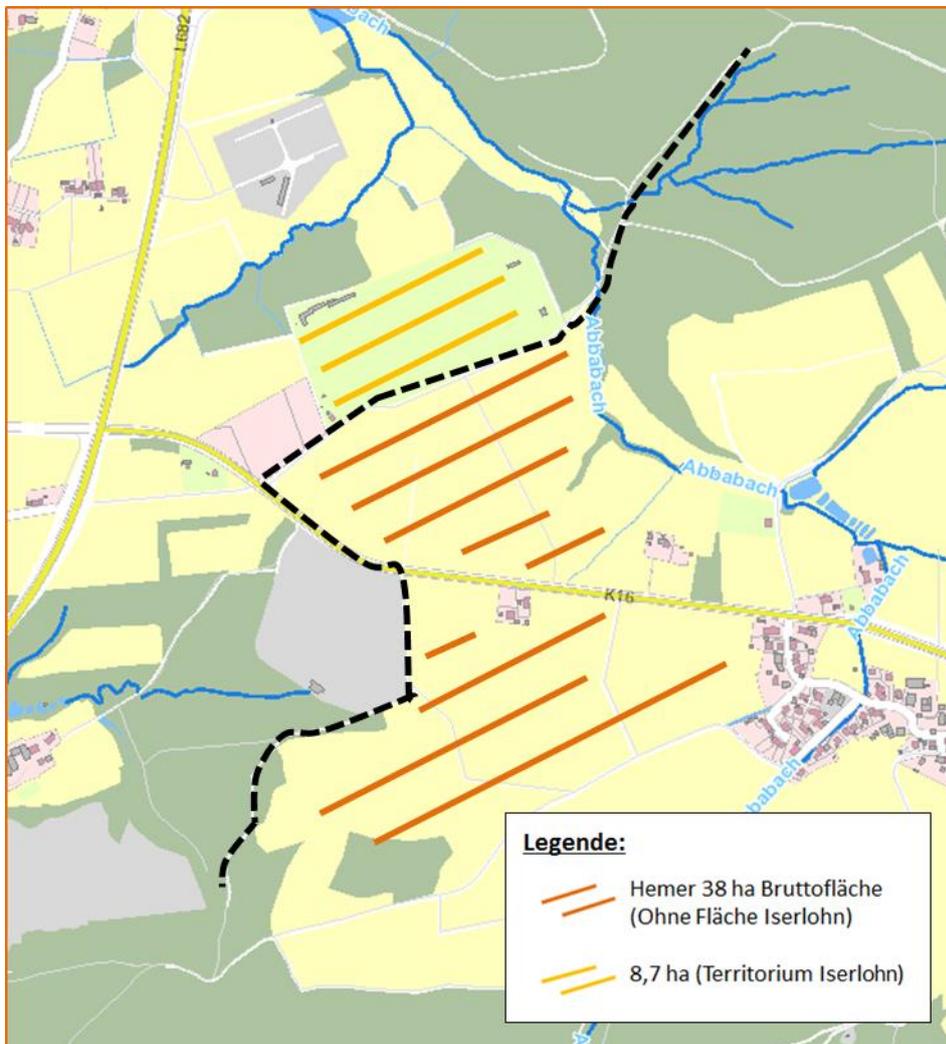


Empfehlungen für Suchräume: Landhausen

Kommt die Variante der Erweiterungen des Gewerbegebiets Eisenbahnschleife Richtung Norden nicht oder nur teilweise infrage, könnte die mögliche Ausweisung von bis zu ca. 30 ha Nettoflächen in Hemer Landhausen an der K 16 südlich der Iserlohner Schießanlage nördlich und südlich der K16 bis zur Grenze Iserlohns geprüft werden. Eventuell bietet sich auch hier eine interkommunale Lösung an.

Dieser Standort bietet im Vergleich begrenzte Lagevorteile für Logistik und Industrie. Der Vorteil läge in einer siedlungsfernen aber relativ verkehrsgünstigen Lage mit Anbindung an die A46 über die K16, L682 sowie B233 in Iserlohn, ohne störende Auswirkungen auf Iserlohner Siedlungsbereiche. Die Erschließungsaufwendungen könnten relativ begrenzt gehalten werden. Die teilweise Ausweisung von Industrieflächen wäre realisierbar.

Abb. 30: Suchraum 2 - Vorschlag für zu prüfende Flächenareale hinsichtlich einer Umwidmung in Gewerbefläche: Gemeindegrenze Landhausen



Weitere Suchräume kommen gemäß den qualitativen Anforderungen entlang der B7 sowie in Erweiterung des Industriegebiets Edelburg infrage, wobei die Kriterien großflächiger Grundstücke auf kostensparenden Baugrund (keine Hanglagen) voraussichtlich wenig Optionen zulassen.

Empfehlungen zu 7. Entscheidungen für eine Variante/ auch in Abhängigkeit von den Spielräumen im zeitlichen Ablauf

Eine erste Entwicklungsphase würde sich auf die Realisierung der Option der im B-Plan 40 abgesicherten Gewerbefläche von ca. 9 ha im Gewerbegebiet Eisenbahnschleife konzentrieren müssen. Die Anbindung der Erschließung an die L680 sollte nicht von einer interkommunalen Lösung abhängig gemacht werden. Es sollte eher in Abhängigkeit von der Ausweisung der weiterhin erforderlichen Gewerbeflächen abgewogen werden, ob eine „kleine“ oder „größere“ Lösung erforderlich ist (Anbindung an die B7?). Mit den Neuausweisungen im FNP kann die Änderung des B-Plans 40 mit einer Umwidmung der Flächen westlich bis zur Iserlohner Grenze erfolgen (mindestens 5 bis 7 ha netto). Mit ca. 15 ha Nettobauland insgesamt sollten die aktuell angebotenen kurzfristig verfügbaren Flächen mittelfristig – d.h. innerhalb von 3 Jahren – somit als Einstieg für die

Planungsphase 2016 bis 2035 angestrebt werden. Die möglichst zeitnahe Erschließung dieser ca. 15 ha ergibt sich als Schlussfolgerung im Kapitel 3.6. Diese 3-Jahresphase wäre ausreichend, um einen weiteren Bauabschnitt im festgelegten Gewerbeentwicklungsraum (Neuausweisung im FNP) vorzubereiten.

Vor der Entscheidungsfindung zu den Varianten sollte eine komplexe Abwägung aller Prüfkriterien vorgenommen werden. Z.B. können sich kurzfristig höhere Aufwendungen für die Erschließung durch eine stärkere Bindung der heimischen Unternehmen an den Standort Hemer längerfristig mehr als rentieren. Ähnlich wären höhere Kosten für Umweltschutzmaßnahmen, Lärmschutzwällen usw. zu sehen...

Empfehlungen zu 8. Beauftragung Gewerbeflächengutachten im Abstand von 3-5 Jahren

Um den jeweils mittelfristig relevanten Nachfragepool abschätzen zu können, sollten in überschaubaren Zeitabständen Gewerbeflächengutachten eingeplant werden. Diese sollten das geplante Monitoring der Gewerbeflächennachfrage auswerten, Faktoren für sich änderndes Nachfrageverhalten herausarbeiten z.B. durch Unternehmensbefragungen, Auswertung überregionaler Trends hinsichtlich der Standortanforderungen, Analysen von Angebot und Nachfrage in Hemer und Nachbargemeinden nach verschiedenen Kriterien usw.. Ziel wäre zum einen, die Entwicklung weiterer Bauleitplanung und konkreter Bauabschnitte inhaltlich zu fundieren. Zum zweiten sollten diese Gutachten auch dazu beitragen, das Flächenmanagement im Gewerbeflächenbestand neu anzupassen, um die geplante Entflechtung zwischen störendem Gewerbe und Wohnbebauung im Siedlungsbereich zu erreichen und freiwerdende Gewerbeareale gezielt weiter zu nutzen oder für andere Nutzungen umzuwidmen.

Es ist eine Kombination des demografischen und wohnflächenbasierten Monitorings im Stadtbereich mit dem Gewerbeflächenmonitoring zu sichern.

Berlin, Juni 2016