

NEUAUFSTELLUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN HEMER

Grundlagenermittlung Gewerbe – Aktualisierung 2024



IMPRESSUM

AUFTRAGGEBER

Stadt Hemer
Stadtplanung und
Wirtschaftsförderung
Hademareplatz 44
58675 Hemer

Kirsten Staubach
Simone Rudek

AUFTRAGNEHMER



Bovermannstraße 8
44141 Dortmund
0231.952083.0
www.plan-lokal.de

Olaf Kasper

IN KOOPERATION MIT



sbp – Sozio-ökonomische Beratung und
Planung

Dr. Christine Lange-Krüger

April 2024

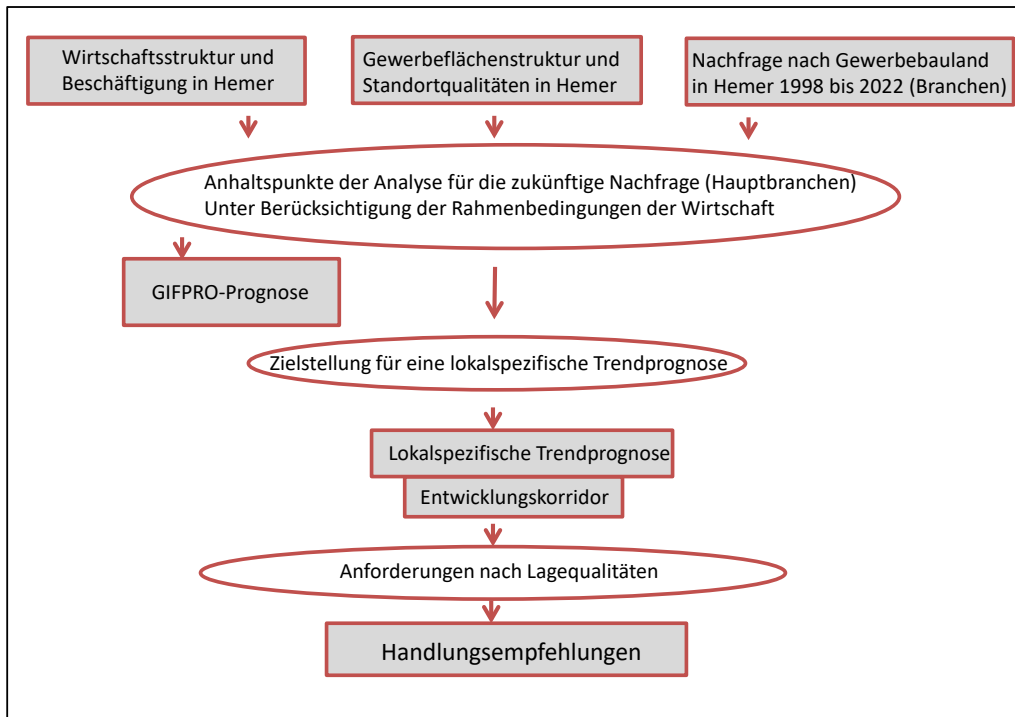
INHALT

1	WIRTSCHAFT UND BRANCHENKULTUR IN HEMER	10
1.1	HISTORISCH GEWACHSENER INDUSTRIESTANDORT	10
1.2	ZUR ENTWICKLUNG DER BESCHÄFTIGTEN, DER ERWERBSTÄTIGEN SOWIE DER ARBEITSPLATZZENTRALITÄT	11
1.3	INDIKATOREN FÜR WIRTSCHAFTLICHES WACHSTUM	16
1.4	WIRTSCHAFTSSTRUKTUR IN HEMER IM REGIONALEN VERGLEICH	18
1.5	GEWERBEAN- UND ABMELDUNGEN	23
1.6	FACHKRÄFTESITUATION	25
2.	GEWERBEFLÄCHENBESTAND UND -ENTWICKLUNG	31
2.1	GEWERBEFLÄCHEN NACH FNP	31
2.2	KURZPROFILE DER GEWERBEFLÄCHEN IN HEMER	33
2.3	POTENZIALE DER AUSGEWIESENEN GEWERBEGEBIETE	60
2.4	GEWERBLICHE STRUKTUREN UND GEWERBEFLÄCHENNUTZUNG UND ENTWICKLUNG	61
2.5	BEWERTUNG DER STRUKTUR DER STANDORTQUALITÄTEN FÜR DIE GEWERBLICHEN NACHFRAGER	67
2.6	GEWERBEFLÄCHENANGEBOTE IN ISERLOHN UND MENDEN	71
3.	ENTWICKLUNG DER NACHFRAGE NACH GEWERBE- BAULAND IN HEMER	73
3.1	ERFASSUNG DER NACHFRAGE – METHODISCHE ASPEKTE	73
3.2	NACHFRAGE NACH GEWERBEFLÄCHEN IN HEMER	74
3.3	STRUKTUR DER NACHFRAGE NACH HAUPTBRANCHEN	77
3.4	HERKUNFT DER NACHFRAGE	81
3.5	ROLLE DER GRUNDSTÜCKSPREISE FÜR DIE NACHFRAGE	85
3.6	ZUKUNFTSRELEVANTE NACHFRAGETRENDS	87

4.	PROGNOSE DER FLÄCHENNACHFRAGE NACH GEWERBE- BAULAND	89
4.1	RAHMENBEDINGUNGEN FÜR EINE GEWERBEFLÄCHEN- PROGNOSE	89
4.2	METHODISCHER ANSATZ/METHODENDISKUSSION	94
4.3	ABSCHÄTZUNG DES BEDARFS AN GEWERBEFLÄCHEN GEMÄSS GIFPRO-MODELL	97
4.4	LOKALSPEZIFISCHE TRENDPROGNOSE DER BAULANDNACH- FRAGE NACH HAUPTNUTZERGRUPPEN	100
4.5	ENTWICKLUNGSKORRIDOR	103
4.6	ZUKÜNFTIGE ANFORDERUNGEN AN DIE FLÄCHENQUALITÄTEN	106
4.7	HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN	107

HINTERGRUND UND AUFGABEN

Für die Neuaufstellung des FNP in der Stadt Hemer (2022 34.024 Einwohner, Märkischer Kreis, NRW) soll für einen Prognosezeitraum bis 2035 bzw. von 14 Jahren ab der Auftragsvergabe im Jahr 2022 gerechnet eine Gewerbeflächenbedarfsprognose erstellt werden, die die Grundlage bilden kann, um neu auszuweisende Gewerbeflächen quantitativ und räumlich strukturiert bedarfsgerecht festlegen zu können. Der 14jährige 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, der Klimawandel, neue Verkehrslösungen usw. sind mit ihrer spezifischen Wirkung auf die Gewerbeflächennachfrage zu berücksichtigen. Entsprechend der Aufgabenstellung wird wie im neuen Regionalplan der Bezirksregierung Arnsberg vorgegeben, eine formale GIFPro-Prognose durchgeführt. Aufgrund der zu beobachtenden Abkopplung der Flächennachfrage von der Beschäftigtenentwicklung setzt die Regionalplanung allerdings zunehmend auf ein Flächenmonitoring, was aus Sicht der regionalen Wirtschaft als „Status-quo.Fortschreibung“ ebenfalls Probleme bei einer bedarfsgerechten Flächenbereitstellung mit sich bringt. Im Vordergrund dieses Gutachtens steht daher 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 einen Zeitraum von 25 Jahren. Sie kann auf eine erste Analyse im Jahr 2015 aufbauen, die aktualisiert werden musste, nachdem die veränderten Rahmenbedingungen durch eine Neuaufstellung des Regionalplans der Bezirksregierung Arnsberg berücksichtigt werden können. 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 Zuwanderung von Flüchtlingen, die auch die Stadt Hemer vor große Herausforderungen stellt. Die Aktualisierung der Analyse zeigte, dass der starke Einwohnerrückgang, der sich 2015 prognostisch ableitete, zwar abgebremsst worden ist, dennoch weiter voranschreitet. 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 Erwerbspersonenpotenzial der kommenden Jahrzehnte etwas auszubremsen: 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 weiterer Einflussfaktor ist der in den kommenden Jahren stark anziehende Druck auf die Energiewende bzw. den sparsamen Umgang mit Energien als auch mit Fläche. Aktuell hat die Wahrnehmung der Flächenkonkurrenzen deutlich zugenommen. Klimawandel und die notwendige Erhaltung der Biodiversität schieben neue Themen in den Vordergrund. Stärker als je zuvor muss genau abgewogen werden, wie Flächen langfristig genutzt werden sollten. Die Erhaltung der lokalen Wirtschaftskraft bleibt eine grundlegende Bedingung für alle kommunalen Projekte und zukunftsfähigen Maßnahmen.

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

1 WIRTSCHAFT UND BRANCHENKULTUR IN HEMER

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

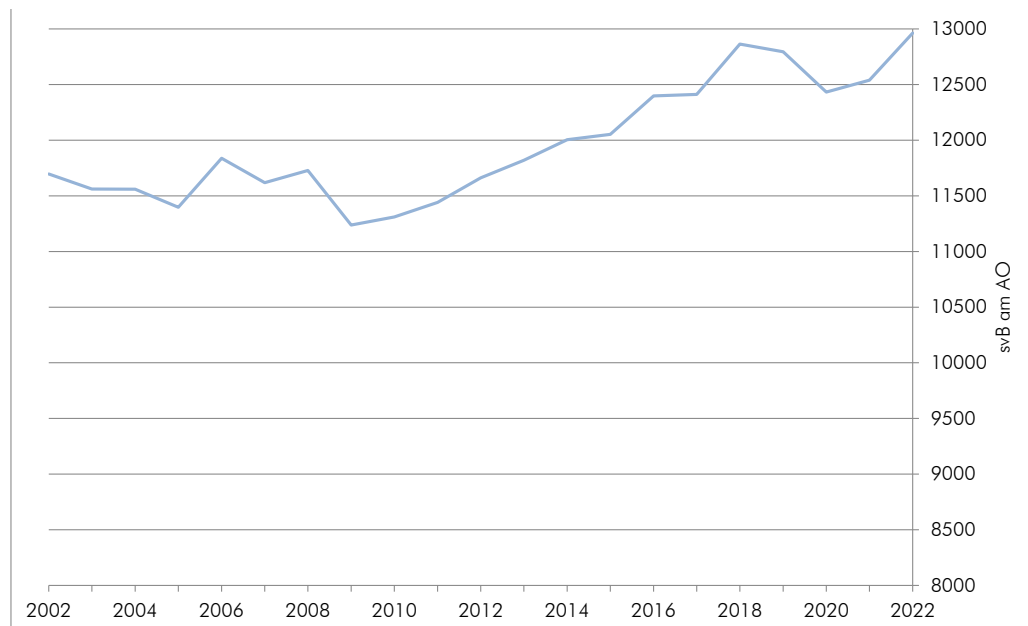
entstanden auf dem neu geplanten Gewerbegebiet „Eisenbahnschleife“ (ab 1976), südlich der Europastr. in Deilinghofen (ab 1974) und dann ab 1980 westlich der Edelburg mit dem Industriepark Edelburg, wo sich die Firma Grohe Armaturen ansiedelte. Es verblieben dennoch trotz einer stattfindenden Ausdünnung 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, vor 2014 und bis zur sogenannten Coronakrise.

Die industrielle Struktur in Hemer hat bisher allen Turbulenzen, Krisen und den Folgen der Globalisierung standhalten können. Neue Herausforderungen – auch mit Auswirkungen auf die Gewerbeflächennachfrage – ergeben sich durch Klimawandel, Anpassungsstrategien und weiteren geopolitischen Turbulenzen mit Einfluss auf den Weltmarkt. Die historische Bindung eines Teils der Unternehmen an wohnortnahe Standorte mit Verkehrsbelastungen im Stadtbereich ist für die Planung von Gewerbeflächen zu berücksichtigen.

1.2 ZUR ENTWICKLUNG DER BESCHÄFTIGTEN, DER ERWERBSTÄTIGEN SOWIE DER ARBEITSPLATZZENTRALITÄT

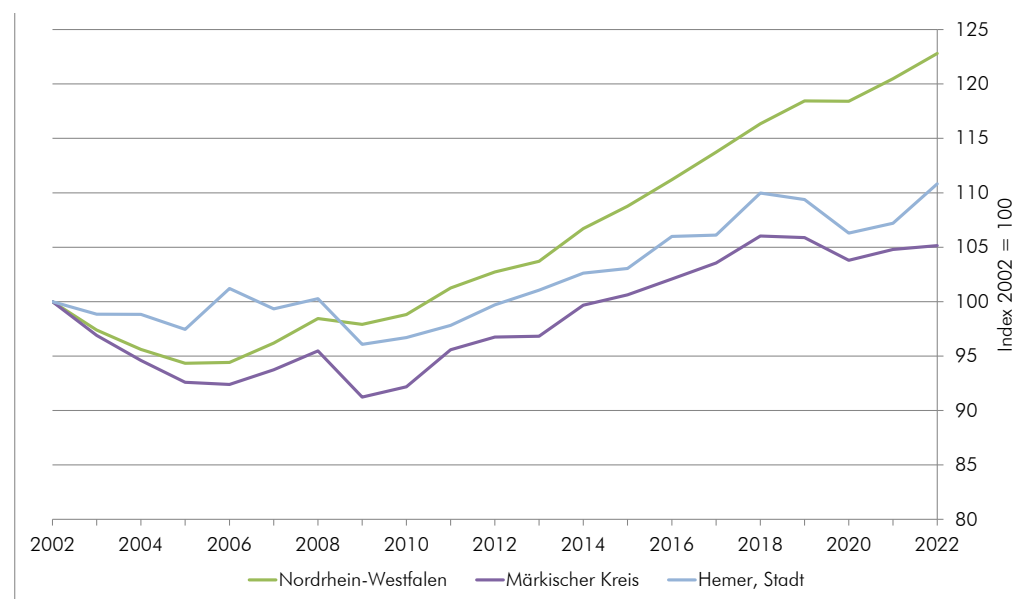
Hemer hat in den letzten 20 Jahren einen spürbaren Aufwärtstrend bei den sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten am Arbeitsort zu verzeichnen. In Abbildung 1 wird deutlich, dass dieser Aufwärtstrend erst nach der Finanzkrise 2008/2009 einsetzte, d.h. in den letzten 14 Jahren um insgesamt über 15 %, durch die Coronakrise nur kurz unterbrochen. Der Beschäftigtenzuwachs des Gewerbes in Hemer erfolgte vor dem Hintergrund zwischenzeitlich sinkender Einwohnerzahlen.

Abb. 1: Sozialversicherungspflichtige Beschäftigung (svB) am Arbeitsort Hemer 2002 bis 2022



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Abb. 2: Regionaler Vergleich der Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort (svB AO) – mit dem Basisjahr 2002



Quelle: IT.NRW

Dennoch kann Hemer mit der Dynamik im Land NRW und auch im Märkischen Kreis nicht mithalten. Die Arbeitsplatzausstattung je 1000 Einwohner stieg bis 2022 auf 382 im Vergleich zur deutlich gestiegenen Ausstattung in NRW auf 400 und im Märkischen Kreis auf 396 Plätze je 1000 Einwohner.

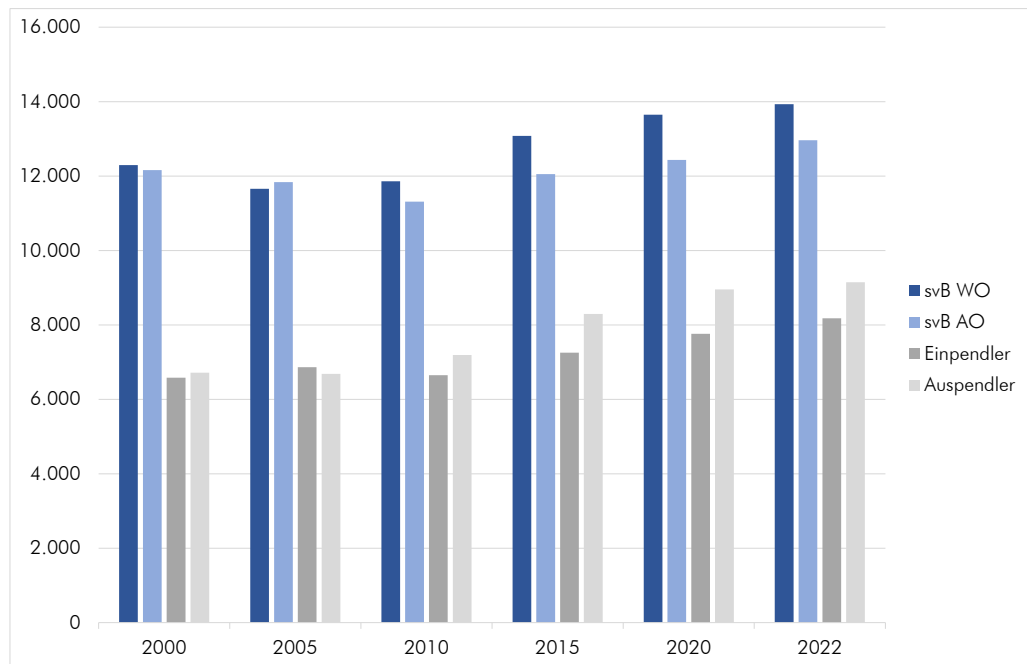
Entsprechend ist auch die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort deutlich schwunghafter als die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort, mit von Jahr zu Jahr zunehmenden Auspendlerzahlen. Der regionale Arbeitsmarkt erweist sich als sehr stark. Es verdeutlicht aber, dass Hemer mit seinem eigenen Arbeitsplatzangebot diesem Wachstum nicht gerecht werden konnte. Die Einpendlerzahlen erhöhten sich weiter, verhinderten jedoch nicht, dass der Pendlersaldo deutlich ins Minus rutschte.

Tab. 1: Entwicklung des Pendlersaldos in Hemer seit 2000

	svB WO	svB AO	Einpendler	Auspendler	Pendlersaldo
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
2015	13.080	12.053	7.255	8.295	-1.040
2020	13.650	12.433	7.762	8.951	-1.189
2022	13.931	12.963	8.176	9.147	-971

Quelle: Bundesagentur für Arbeit)

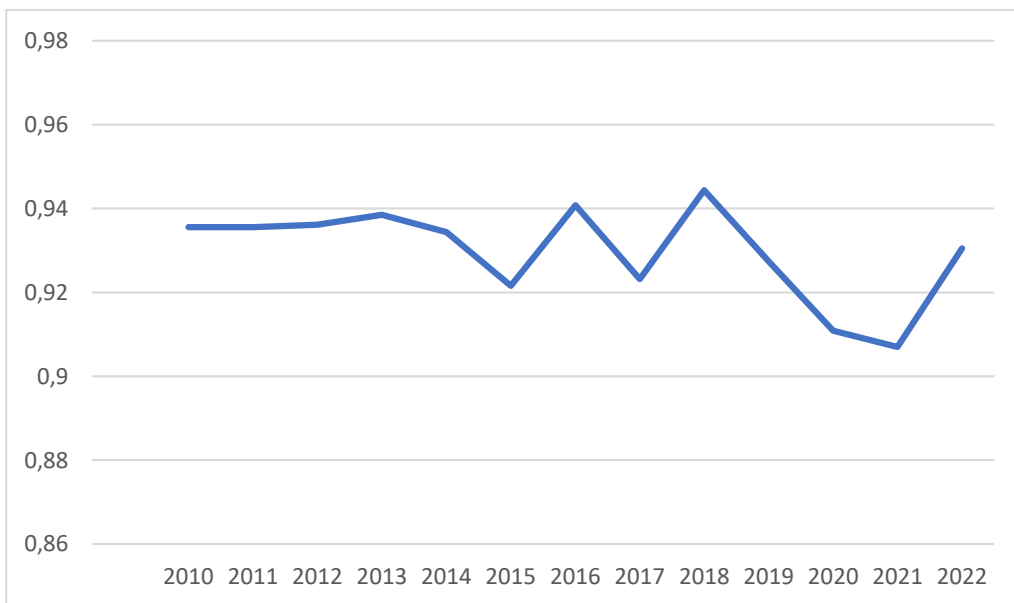
Abb. 3: Entwicklung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung und der Pendlerzahlen in Hemer im 5-Jahresabschnitt seit 2000



Quelle: Basisdaten Bundesagentur für Arbeit

Die Arbeitsplatzzentralität in Hemer ist somit kleiner Eins mit einer – auch unter Berücksichtigung der Coronakrise – leicht negativen Tendenz.

Abb. 4 Arbeitsplatzzentralität in Hemer seit 2010



Quelle: berechnet nach Beschäftigungsstatistik der Bundesagentur für Arbeit

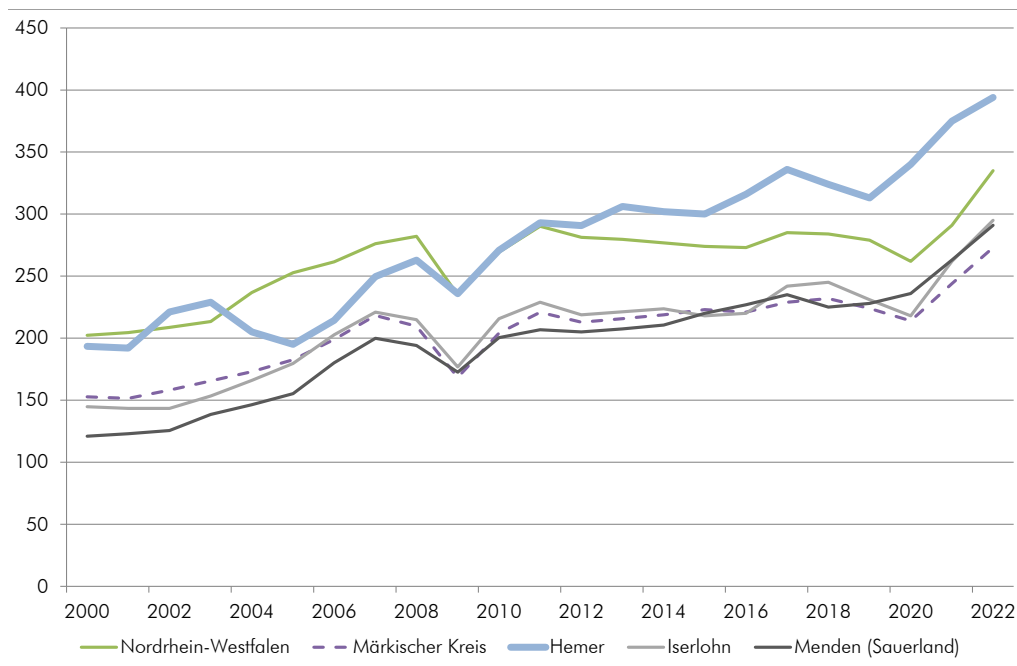
Daraus lässt sich jedoch nicht ableiten, dass Hemer eine schwächere wirtschaftliche Basis hat, da die unterschiedlichen Branchenstrukturen in Hemer und der Pendlerregion angesichts der eher breit aufgestellten Berufsstrukturen das Auspendeln begünstigen. Vor allem führt der höhere und weiterwachsende Dienstleistungsanteil in der Region zu eher wachsender Beschäftigung, während im starken verarbeitenden Gewerbe in Hemer Produktivitätssteigerungen zu Beschäftigtenersparnis führen. Vergleiche auch die folgenden Abschnitte. Beschäftigtenzahlen allein können kein Entscheidungskriterium für einen zukünftigen Gewerbeflächenbedarf bieten.

1.3 INDIKATOREN FÜR WIRTSCHAFTLICHES WACHSTUM

Angesichts der prägenden Rolle des verarbeitenden Gewerbes in Hemer bietet es sich an, den hierzu einzig verfügbaren Indikator „Umsatz¹ im verarbeitenden Gewerbe der Betriebe über 20 Beschäftigte“ mit Bezug zu den Beschäftigtenzahlen in diesen Unternehmen auszuwerten. Das ist nur im Zeitvergleich sinnvoll, da sich die Branchenstrukturen regional und lokal deutlich unterscheiden. Im nächsten Unterpunkt zeigt sich der hohe Anteil der Metall-, Stahl- und Elektrobranche in Hemer. Die folgende Grafik verdeutlicht einerseits eine positiv herausragende Umsatzerwirtschaftung Hemers im regionalen Vergleich, andererseits im Durchschnitt ein höheres Wachstumstempo. Es gab in der Metallbranche 2016 bis 2018 eine kräftige Aufwärtsentwicklung von Umsätzen und Beschäftigten, wobei sich auch die Produktivität je Beschäftigten deutlich erhöhte. Danach schwächte sich die Entwicklung ab und ab 2020 wirkte die Krise durch die weltweite Pandemie. Ab 2021 müssen auch Preissteigerungen berücksichtigt werden. Die Zahl der Beschäftigten im verarbeitenden Gewerbe verringerte sich in Hemer 2022 gegenüber 2019 um 8 %, der Umsatz erhöhte sich. Die Entwicklung von Energiekosten und Kosten der Vorprodukte lässt in der Metallbranche – d.h. auch in Hemer – zumindest vorläufig nicht auf Erweiterungsinvestitionen oder Umzügen mit Neuansiedlungen schließen. Hieraus lässt sich kein langfristiger Trend ableiten. Die Turbulenzen am Weltmarkt, die strukturellen Umbrüche angesichts der Klimaanpassungen, der Energiewende, Digitalisierung und Innovation werden die Entwicklung der Metall-, Elektro-, Stahlindustrie und des Maschinenbaus zukünftig stark beeinflussen. Die Reaktion der angesiedelten Unternehmen hinsichtlich von Investitionen und Flächennachfrage ist kaum abzuschätzen.

¹ 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.

Abb. 5: Entwicklung des Verhältnisses aus Umsatz und Beschäftigten im verarbeitenden Gewerbe im regionalen Vergleich zwischen 2000 und 2022



Quelle: IT.NRW

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. Einerseits erhöht der wachsende Fachkräftemangel den Druck auf das Produktivitätswachstum, andererseits zwingen die strukturellen Brüche durch die vielfältigen Anpassungs- und-Veränderungserfordernisse trotz hoher Kreditkosten und fehlendem Personal auch zu Ersatz- oder Erweiterungsinvestitionen, begünstigen jedoch auch Insolvenzen/Betriebsaufgaben. Auch Vertreter der regionalen Wirtschaft bestätigen diese Einschätzung: Zwar mache die mittelständische Struktur Abwanderungstendenzen weniger wahrscheinlich. Jedoch würden auch von diesen Betrieben keine Investitionen mehr getätigt und Personal abgebaut, wenn für notwendige Erweiterungsinvestitionen keine Flächen zur Verfügung stehen.

1.4 WIRTSCHAFTSSTRUKTUR IN HEMER IM REGIONALEN VERGLEICH

Tab. 2 Wirtschaftsfachliche Gliederung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Hemer 2008 und 2022

	2008	2022	Entwicklung
A Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	32	44	
C Verarbeitendes Gewerbe	6301	5897	-404
F Baugewerbe	415	555	140
G Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen	1209	1180	-29
H Verkehr und Lagerei	120	623	503
I Gastgewerbe	185	207	22
J-M Information, Kommunikation, wirtschaftliche, wissenschaftliche, freiberufliche DL	463	768	305
P Erziehung und Unterricht	208	183	-25
Q (Teil: Gesundheitswesen, Heime und Sozialwesen)	1783	2448	665
R,S,T sonst. Dienstleistungen, Private Haushalte	132	147	15
sonstiges*	849	911	62
svB am Arbeitsort	12.004	12.963	1.254

*Land- und Forstwirtschaft, Fischerei, sonstige wirtschaftliche und soziale DL, incl. Verwaltung

Quelle: Beschäftigungsstatistik der Bundesagentur für Arbeit

Der Trend – siehe Tabelle 2 – ist nicht überraschend. Er folgt dem deutschlandweiten Trend sinkender Beschäftigung im verarbeitenden Gewerbe, während in Dienstleistungsbereichen deutliche Zugewinne zu verzeichnen sind. In Hemer sind diese Beschäftigungsgewinne auf das Gesundheitswesen, die wirtschaftsnahen Dienstleistungen sowie auf Verkehr und Lagerei konzentriert. Zu bedenken ist, dass auch bei abnehmender Beschäftigung im verarbeitenden Gewerbe unter Umständen der Flächenbedarf steigt, um auf diese Weise die erforderliche zu steigende Produktivität zu erzielen.

Tabelle 3 zeigt den Strukturvergleich mit dem Märkischen Kreis. In der gesamten Region sinkt der Anteil des verarbeitenden Gewerbes an den Beschäftigtenzahlen, Hemer weist immer noch einen leicht überdurchschnittlichen Anteil auf. Weitere strukturelle Unterschiede halten sich in Grenzen. Auffallend ist der höhere Anteil im Gesundheits- und Sozialwesen, sowie das überdurchschnittliche Aufholen von Hemer im Bereich Verkehr und Lagerei.

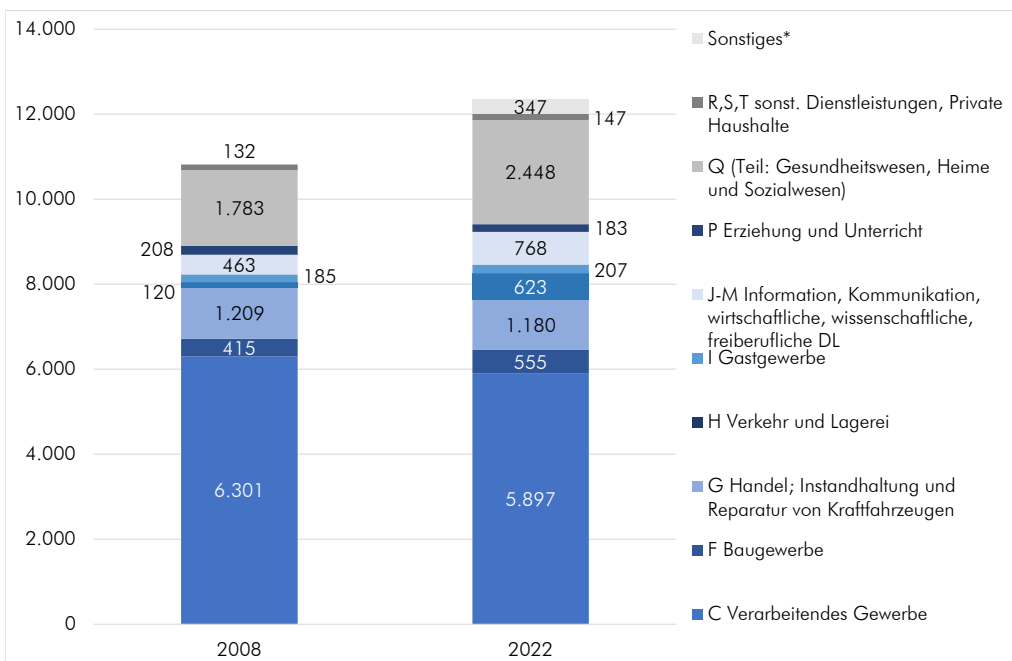
Tab. 3: Wirtschaftsfachliche Gliederung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Hemer und im Märkischen Kreis 2008 und 2022

	Hemer		Märkischer Kreis	
	2008	2022	2008	2022
C Verarbeitendes Gewerbe	50,3%	45,5%	46,8%	42,2%
F Baugewerbe	4,0%	4,3%	3,9%	4,2%
G Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen	10,6%	9,1%	10,8%	11,4%
H Verkehr und Lagerei	1,2%	4,8%	3,1%	3,7%
I Gastgewerbe	1,2%	16,0%	1,4%	1,5%
J-M Information, Kommunikation, wirtschaftliche, wissenschaftliche, freiberufliche DL	5,5%	5,9%	5,8%	5,9%
P Erziehung und Unterricht	1,5%	1,4%	2,8%	2,6%
Q (Teil: Gesundheitswesen, Heime und Sozialwesen)	17,4%	18,9%	12,3%	13,9%
R,S,T sonst. Dienstleistungen, Private Haushalte	1,2%	1,1%	2,4%	2,6%
sonstiges*	7,1%	7,4%	10,7%	12,0%

*Land- und Forstwirtschaft, Fischerei, sonstige wirtschaftliche und soziale DL, incl. Verwaltung

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Abb. 6: Entwicklung der Beschäftigten am Arbeitsort (svB) in den Wirtschaftsabschnitten in Hemer 2008 und 2022



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

PRODUZIERENDES GEWERBE

Es fällt auf, dass der Rückgang der Beschäftigung im verarbeitenden Gewerbe in Hemer über die vergangenen vierzehn Jahre moderat ausfällt. Das spricht sowohl für die wirtschaftliche Stärke im Bestand als auch für nur begrenzte Effekte der Produktivitätssteigerung. Nach Einschätzung der städtischen Wirtschaftsförderung hat es in den zurückliegenden Jahren zwar Erweiterungsinvestitionen gegeben, diese blieben aber ohne nennenswerte Auswirkungen auf die Beschäftigtenzahlen.

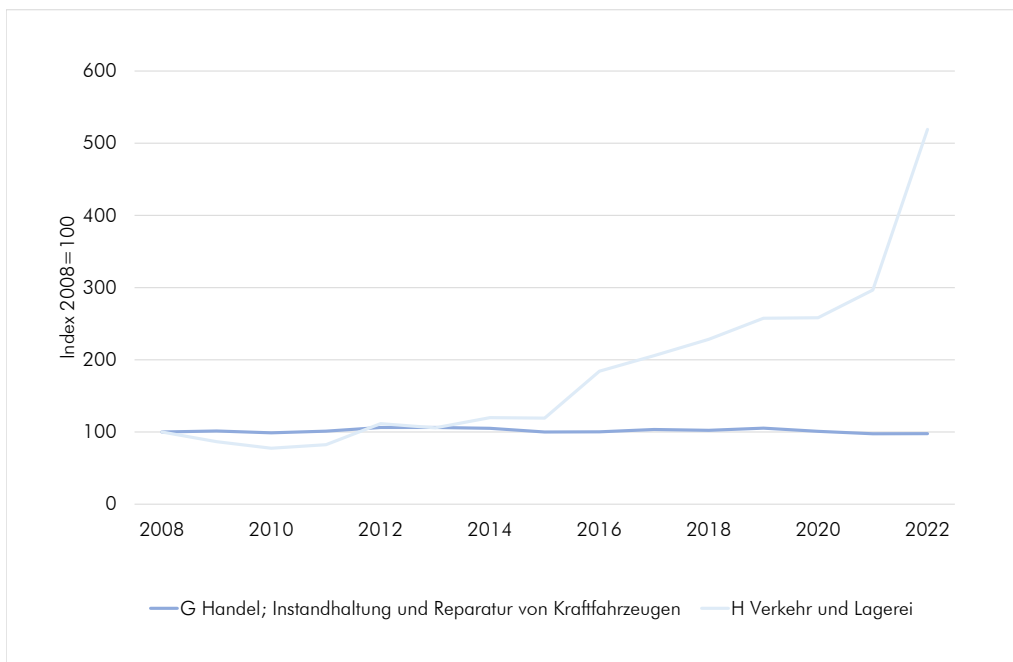
Der positive Trend im Baugewerbe der vergangenen Jahre ist nicht überraschend und entspricht dem allgemein vorherrschenden Trend, der sich aus den niedrigen Zinsen ableitete. Diese Phase ist vorbei, der Trend wird sich ändern. Inwieweit das in die Zukunft weist, bleibt völlig offen. Eventuelle Freisetzungen von Arbeitskräften werden angesichts des voranschreitenden Drucks auf die Fachkräftenachfrage schnell anderweitig aufgefangen werden.

Der Anteil der Elektro-, Metall- und Stahlindustrie an den Beschäftigten des verarbeitenden Gewerbes im Märkischen Kreis beträgt 2022 etwa 69 %, der Rest fällt auf Nischenanbieter (Zulieferer, Kunststoff, Gesundheitstechnik u.a.).

HANDEL UND VERKEHR

Die Ausweitung der Lieferdienste führte in den letzten Jahren auch in Hemer zu Neuan siedlungen im Bereich des Verkehrs. Das betraf keine großflächigen Logistikunternehmen, sondern kleinere Unternehmen im Stadtgebiet. Auch Vertreter der regionalen Wirtschaft weisen darauf hin, dass großflächige Logistikunternehmen in der Region (auch aufgrund der Verkehrsanbindung) eine untergeordnete Rolle spielen und es sich überwiegend um Logistiker mit enger Anbindung an örtliche Betriebe handelt. Von einem deutlich unterdurchschnittlichen Niveau vor 14 Jahren, das sich lange hielt, erhöhte sich die Zahl der Beschäftigten in dieser Branche spürbar, evtl. auch durch mehr Beschäftigte in den Bestandsunternehmen der Logistik. Die Zahl der Beschäftigten im Handel sank geringfügig.

Abb. 8: Entwicklung der Beschäftigten in Handel und Verkehr



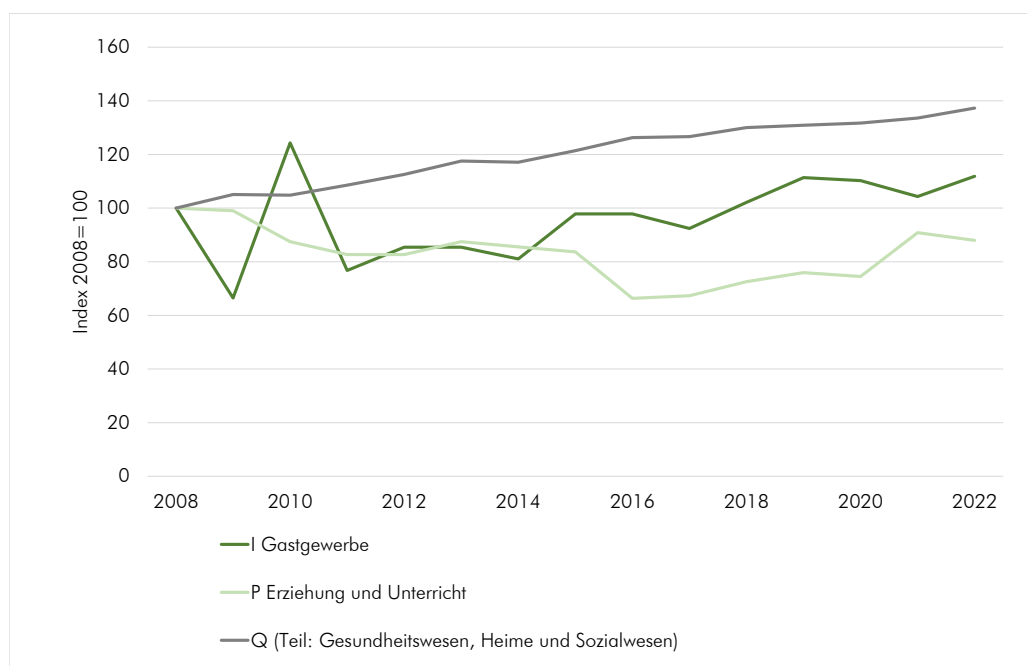
Quelle: Bundesagentur für Arbeit

WIRTSCHAFTLICHE DIENSTLEISTUNGEN

In weiteren Dienstleistungsbranchen gab es geringe Beschäftigtenzuwächse, wobei für einzelne Branchen durch statistische Geheimhaltungen kaum Vergleiche im Zeitverlauf möglich sind. Gerade für wirtschaftliche Dienstleistungen und die Arbeitnehmerüberlassung wären Trendentwicklungen interessant.

SOZIALE DIENSTLEISTUNGEN

Abb.9: Entwicklung der Beschäftigten in Erziehung und Unterricht, im Gastgewerbe und im Gesundheits- und Sozialwesen



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Die Beschäftigtenzahl in der Branche Erziehung und Unterricht zeigt im Zeitverlauf eine eher sinkende Tendenz, mit leichter Umkehrung in den vergangenen 5 bis 6 Jahren. Zwar sind hier Effekte des demografischen Wandels zu berücksichtigen, dennoch gibt es in den letzten Jahren Zuwächse an jüngeren Kindern sowie mehr Zuwanderungen von Familien, so dass zukünftig weiter mehr Beschäftigte in dieser Branche zu erwarten sind.

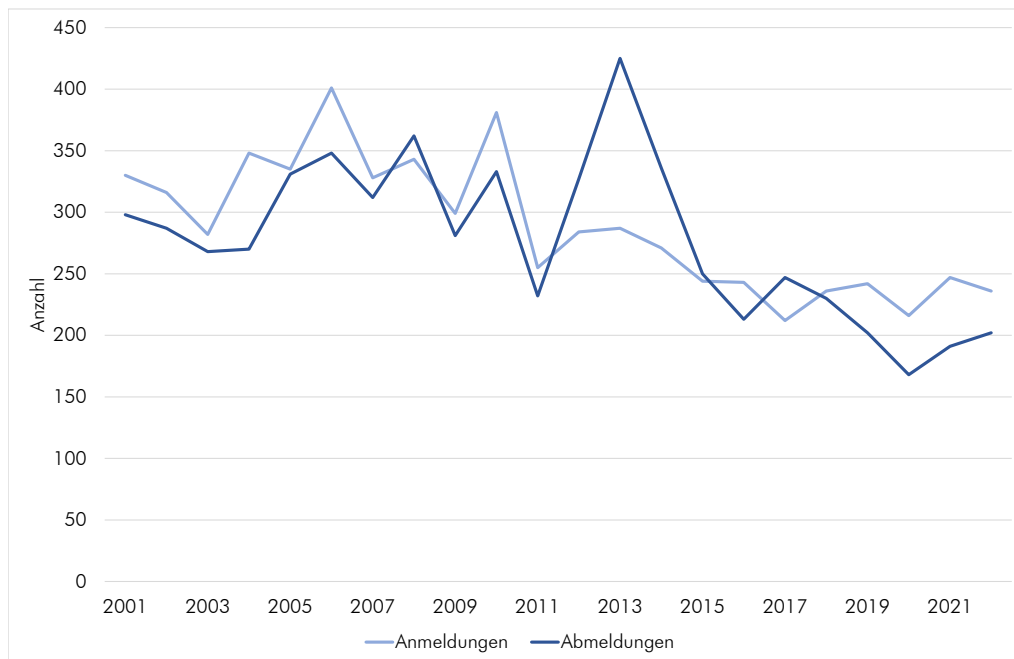
Im Gastgewerbe erhöhte sich die Zahl der Beschäftigten, allerdings von einem geringen Niveau aus. Die Zahl Beschäftigter im Gesundheits- und Sozialwesen nahm kontinuierlich zu und wird sich auch weiter erhöhen müssen.

SCHLUSSFOLGERUNGEN

Zusammengefasst lässt sich sagen, dass sich die Wachstumstendenzen der Beschäftigten auf Dienstleistungsbereiche konzentrieren. Das sind Bereiche, wo Einspareffekte durch Digitalisierung nur begrenzt wirksam werden, da Einsparungen an einer Stelle Neubeschäftigungen an anderer Stelle gegenüberstehen. Es betrifft auch Wissenschaft, Beratung, Entwicklung von Informationstechnologien u.ä. . Der Effekt für den Flächenbedarf zeigt sich darin, dass es einen Bedarf an Büro-, Werkstatt – oder Lagerflächen gibt (ASB-Flächen), weniger in- als außerhalb von Gewerbegebieten, auch im wohnungsnahen Bereich. Ein Trend zu mehr Home-Office ist zu berücksichtigen.

1.5 GEWERBEAN- UND ABMELDUNGEN

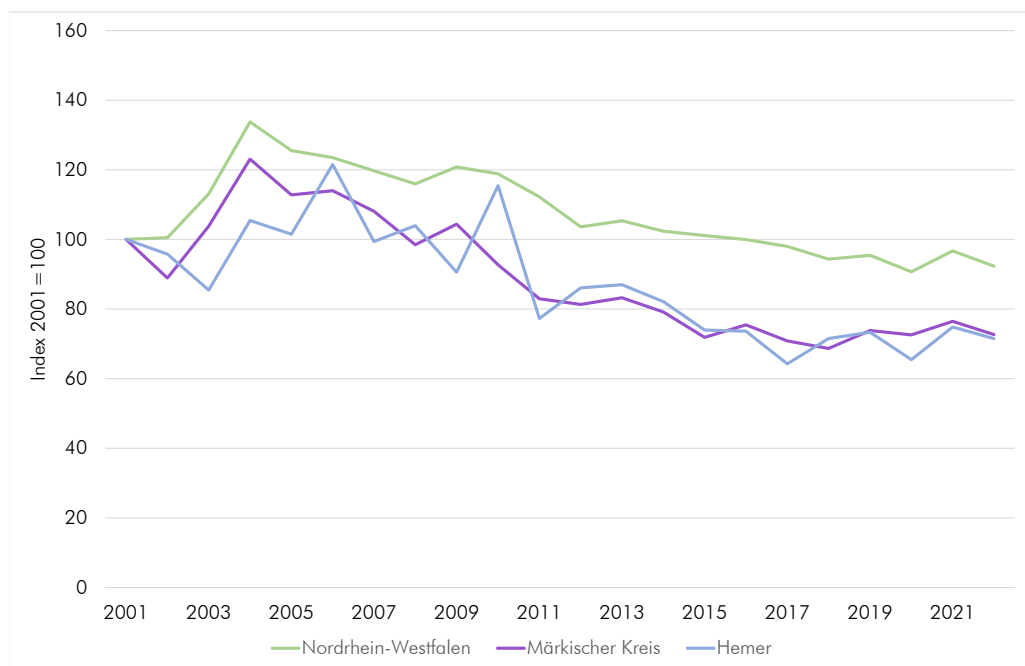
Abb. 10: Entwicklung der Gewerbean- und abmeldungen in Hemer 2001 bis 2022



Quelle: IT.NRW

In den vergangenen 20 Jahren gab es bei starken Schwankungen insgesamt einen Trend zu sinkenden Gewerbean- und abmeldungen, wobei die Entwicklung der An- und Abmeldungen – abgesehen der Jahre um 2012 bis 2014 – ähnlich verlief. Ab 2015 stabilisierte sich der Verlauf bei Fortsetzung der sinkenden Tendenz. Das weist auf eine Stabilisierung im Bestand hin. Per Saldo gibt es seit 2018 mehr Anmeldungen als Abmeldungen.

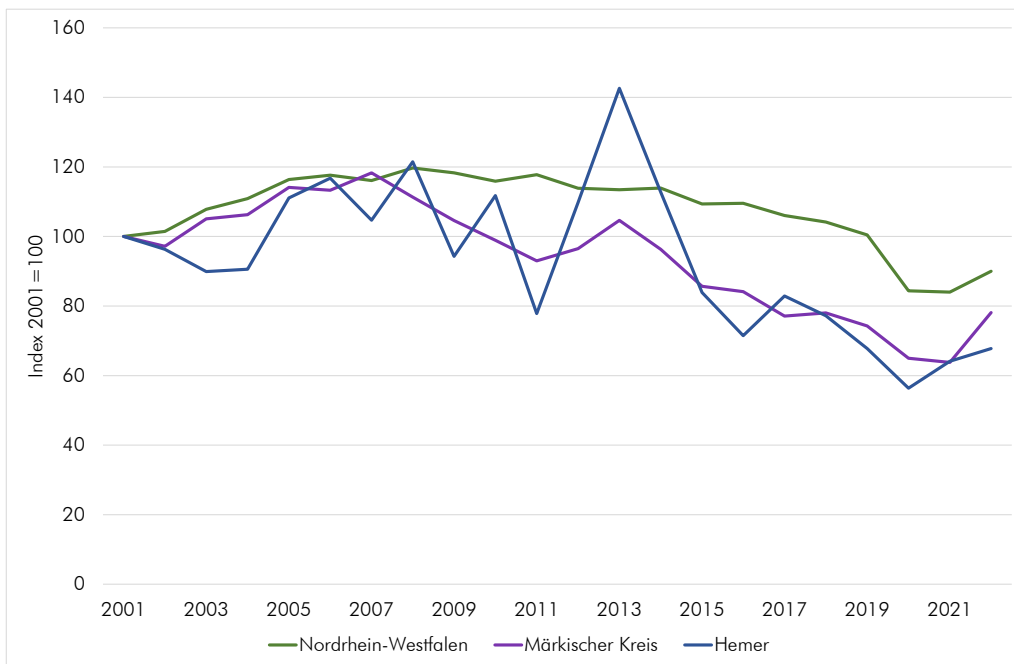
Abb. 11: Regionaler Vergleich der Gewerbeanmeldungen 2001 bis 2022



Quelle: IT.NRW

Der leichte Abwärtstrend der Gewerbeanmeldungen zeigt sich in der gesamten Region, ist im Kreis und der Gemeinde Hemer aber deutlicher.

Abb. 12: Regionaler Vergleich der Gewerbeabmeldungen 2001 bis 2022



Quelle: IT.NRW

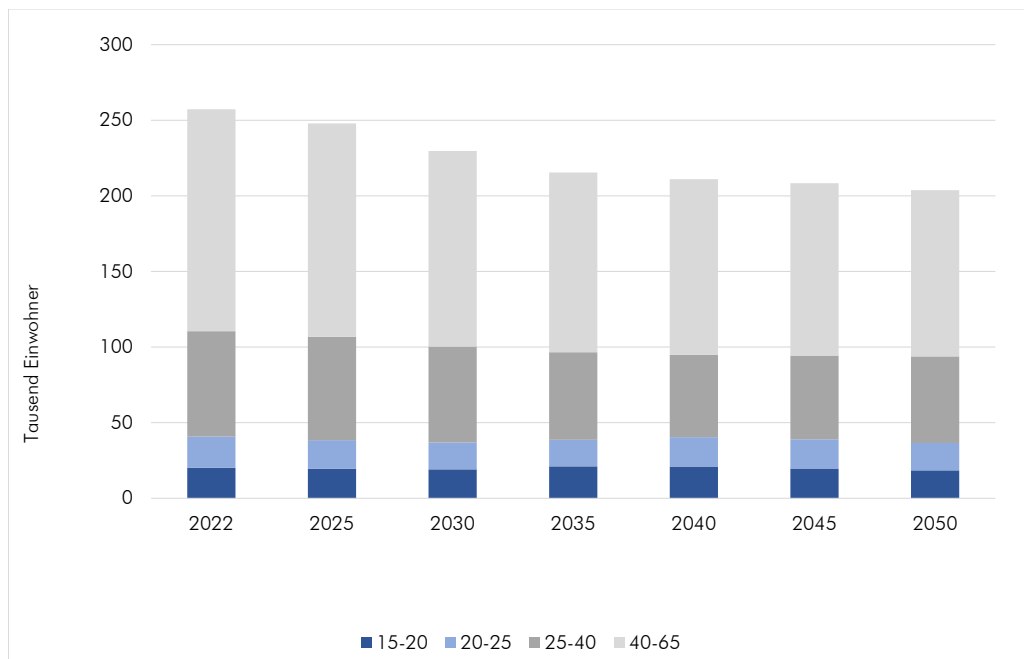
Im Land NRW sinken die Gewerbeabmeldungen seit 2008 langsam und stetig, fallen aber mit der Pandemie erst ab 2019 unter das Niveau von vor 20 Jahren. In Hemer verläuft die Entwicklung deutlich schwankender und per Saldo im Zeitverlauf stärker sinkend. 2020 gibt es nur noch weniger als 60 % der Gewerbeabmeldungen des Jahres 2001. Auch diese Grafik verdeutlicht geringe Bewegungen im Gewerbebestand.

1.6 FACHKRÄFTESITUATION

Aus der Sicht des Jahres 2023 hat sich die Dramatik des prognostizierten Rückgangs der Erwerbspersonen in den nächsten 20 Jahren im Märkischen Kreis leicht entschärft. Die Prognose kann zum Basisjahr 2022 auf eine höhere Zahl von Erwerbspersonen aufsetzen als in vorangegangenen Jahren erwartet worden war. Der Rückgang, der

vor allem durch die demografischen Strukturveränderungen bedingt ist, wird durch mehr Zuwanderungen sowie deren Einfluss auf die Demografie gemindert. Dennoch sinkt die Zahl der Erwerbspersonen bis 65 Jahre bis 2040 voraussichtlich weiter um 19 % von rund 260.000 auf 211.000.

Abb. 13: Prognose der Entwicklung der Zahl der Personen im Alter zwischen 15 und 65 Jahren im Märkischen Kreis



Quelle: IT.NRW

Folgende Faktoren sprechen für diese Prognose:

- Selbst möglicherweise ansteigende Geburtenraten können den Einwohnerrückgang nicht aufhalten, da die Müttergenerationen seit den 1960er Jahren kontinuierlich kleiner geworden sind
- Die geburtenstarken Jahrgänge scheiden aus dem Erwerbsalter aus, die geburtenschwachen Jahrgänge treten ins Erwerbsalter ein

- Bildungs-, Arbeits-, Kultur-, Gesundheits- und Betreuungsangebote der Großstädte begünstigen einen Wegzugsüberschuss gerade der jüngeren Erwerbspersonen
- Generell sinkende Wanderungsintensitäten bei alternder Bevölkerung

Ein weniger starker Rückgang des Potentials von erwerbsfähigen Personen kann nur durch einen deutlich wachsenden Zuzug aus dem Ausland erreicht werden. Die Entwicklung lässt sich aus verschiedensten Gründen schwer abschätzen.

Die Beschäftigtenquote hat sich in den vergangenen Jahren weiter erhöht (siehe unten), was unter anderem auch durch mehr Beschäftigte über 65 Jahre zu erklären ist. Dennoch muss in den kommenden 20 Jahren von einem enormen Rückgang des Potentials für Erwerbstätigkeit ausgegangen werden.

Bemerkenswert ist die Tatsache, dass die Unterbeschäftigungsquote und die Arbeitslosigkeit in den letzten 8 Jahren (ca. halber Planungszeitraum für FNP) im Kreis nur geringfügig zurückgegangen sind.

Tab. 4 Indikatoren der Erwerbsbeteiligung im Märkischen Kreis 2022

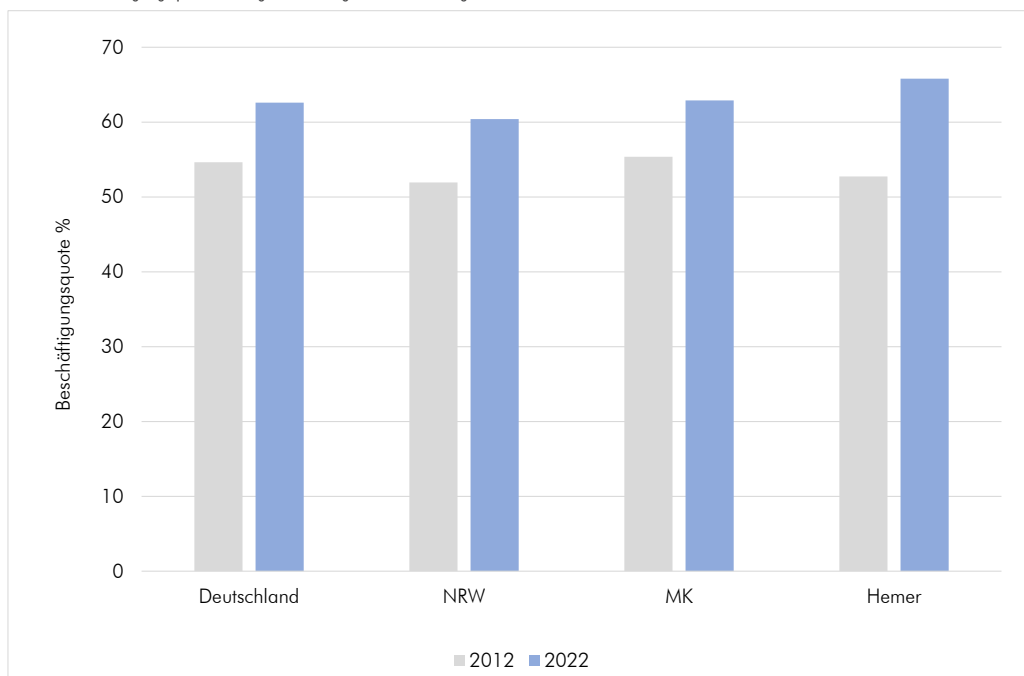
	2014	2022
Unterbeschäftigungsquote	8,9%	8,7%
Arbeitslosenquote	7,1%	6,5%
Anteil SGB II	70,7%	71,1%
Anteil SGB III	29,3%	28,9%
Arbeitslosenquote Frauen	7,4%	6,5%
Beschäftigtenquote (svB)	56,7%	62,9%

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Die Arbeitslosenquote der Frauen ist stärker gesunken und hat sich an die der Männer angepasst.

Die Quote sozialversicherungspflichtig Beschäftigter – siehe Abbildung 14 für eine Phase über 10 Jahre – hat sich deutlich erhöht, offensichtlich aus dem Potenzial bisher nicht arbeitslos gemeldeter, selbständiger oder nicht erwerbstätiger Personen.

Abb. 14: Beschäftigungsquoten im regionalen Vergleich und Zeitvergleich bis 2022



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Basisdaten IT.NRW

Es fällt auf, dass Hemer in den letzten 10 Jahren einen besonders großen Zuwachs der Beschäftigungsquote hatte, was sich rechnerisch vor allem auch aus einem Rückgang der Bevölkerung und der Erwerbspersonen in der Gemeinde bei trotzdem wachsender Beschäftigungszahlen erklärt. Bei Männern erreicht die Beschäftigungsquote in Hemer 72,3 %.

Tab. 5: Beschäftigungsquoten von Frauen und Männern im regionalen Vergleich 2022

	Frauen	Männer
Deutschland	59,2%	65,9%
NRW	55,7%	65,0%
MK	56,2%	69,4%
Hemer	59,1%	72,3%

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Basisdaten IT.NRW

Aufschlussreich ist folgende Tabelle zur Entwicklung der Beschäftigung älterer Personen.

Tab. 6: Entwicklung der Beschäftigtenquote älterer Personen in Deutschland und NRW zwischen 2019 und 2021

		2019	2020	2021	2022
NRW	50 bis u 55 Jahre	65,8%	66,0%	67,0%	65,7%
	55 bis u 60 Jahre	60,3%	61%	62,5%	63,4%
	60 bis u 65 Jahre nachrichtlich	42,7%	44%	45,6%	47,1%
	15 bis u 67 Jahre	57,4%	57,8%	59,2%	59,3%
	60 bis u 67 Jahre	34,1%	35,3%	36,8%	38,2%
Deutschland	50 bis u 55 Jahre	67,7%	67,9%	68,9%	68,0%
	55 bis u 60 Jahre	62,7%	63,3%	64,5%	65,3%
	60 bis u 65 Jahre nachrichtlich	44,8%	46,2%	47,8%	49,4%
	15 bis u 67 Jahre	59,8%	60,0%	61,1%	61,4%
	60 bis u 67 Jahre	35,5%	36,7%	38,3%	39,7%

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Es vollzieht sich ein deutlicher Wandel hin zu mehr sozialversicherungspflichtiger Beschäftigung von Personen über 55 Jahren. In Deutschland arbeiten 2022 fast die Hälfte der Bevölkerung zwischen 60 und 65 Jahren und immerhin fast 40 % aller Personen zwischen 60 und 67 Jahren in einem Angestelltenverhältnis. Inwieweit sich dieser Trend weiter fortsetzen wird, lässt sich schwer abschätzen. Dafür sprechen eine wachsende Flexibilisierung von Arbeitszeiten und mehr Home-Office-Angebote, aber auch der hohe Anteil des Niedriglohnssektors und inflationäre Trends. Dem entgegen

steht ein wachsender physischer und mentaler Arbeitsdruck Beschäftigter durch den immer stärker spürbaren Arbeitskräftemangel in fast allen Bereichen.

SCHLUSSFOLGERUNGEN

Beschäftigungspotenziale ergeben sich weiterhin durch mehr Beschäftigung der Frauen, gefördert durch bessere Betreuungsangebote für Kinder, durch mehr Vollzeitarbeit, durch eine stärker angepasste Berufsorientierung, durch Einkommensverbesserungen in bestimmten Branchen und Berufen.

Diese Maßnahmen können den Rückgang des Potenzials für Erwerbstätigkeit nur abmildern, so dass ein hoher Druck auf eine wachsende Produktivität und Digitalisierung in den vorhandenen Unternehmen liegen wird. Strukturanpassungen sind mit insgesamt weniger Beschäftigten zu bewältigen.

SCHLUSSFOLGERUNGEN AUS KAPITEL 1: WIRTSCHAFT UND BRANCHENSTRUKTUR IN HEMER

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 14 Jahren konnte bei Einsparungen im verarbeitenden Gewerbe in Hemer ein Beschäftigtenzuwachs erreicht werden. Potenziale zur Erhöhung der bisher negativen Arbeitsplatzzentralität sind durch die starke Wirtschaft und dem abzusehenden Strukturwandel durch Energiewende und Digitalisierung vorhanden. Im Prognosezeitraum wird sich ein spürbarer Fachkräftemangel aufbauen, dem nur mit Fachkräftezugang aus dem Ausland, einer Vielzahl ergänzender Maßnahmen zur Erhöhung der Beschäftigungsquoten und 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

2.1 GEWERBEFLÄCHEN NACH FNP

2023 sind im FNP 225,7 ha gewerblich nutzbare Flächen ausgewiesen. Diese Gesamtfläche verteilt sich auf 3 Gewerbeparks und ein Gewerbequartier (alle mit B-Plan: zusammen 64 % der Flächen) und zahlreiche Einzelflächen in Gemengelage und entlang der Verkehrswege. Der Anteil letzterer Flächen, die zu über 90 % Altbestand darstellen, der historisch gewachsen ist, ist mit 36 % sehr hoch, er umfasst 82,3 ha. Auch in dem Altbestand gab es Eigentumswechsel bzw. Einmietungen neuer Unternehmen.

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“ bzw. Westig) 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 inzwischen auf 47,6 ha aus. Der Nachteil dieses Gebietes liegt vor allem in der sehr ungünstigen Anbindung an den überregionalen Verkehr, da Teile des Stadtgebietes zu durchfahren sind.

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 Am Jüberg bzw. Sauerlandpark befindet sich ebenfalls östlich des Stadtgebiets in unvorteilhafter Lage zu den regionalen und überregionalen Verkehrsachsen, es fügt mit vorhandenen Hallen und Bauhüllen dem Angebotspektrum 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 oder nur kurzfristig 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.

Betriebserweiterungsflächen sind lediglich in den drei großen Gewerbegebieten bei insgesamt wenigen Unternehmen vorhanden. Sie sind in der Regel im Eigentum der angesiedelten Unternehmen und verplant. D.h. sie 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 waren (> 6,6 ha) und mittlerweile rekultiviert werden.

Seit 1998 gab es folgende Umwidmungen im FNP:

Tab. 7: Umwidmungen im FNP 1998 bis 2022

Umwidmung von Gewerbeflächen				Umwidmung in Gewerbeflächen				Zuwachs	Jahresrate 1998-2022
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		
				2022	5,3 ha	Deilinghofen	Erweiterung Gewerbeflächenangebot		
1995-2020	2,6 ha				59,9 ha			57,3 ha	2,3 ha

Quelle: Informationen der Wirtschaftsförderung Hemer

Per Saldo wurden seit 1998 durchschnittlich jährlich 2,3 ha GIB- Flächen zusätzlich im FNP ausgewiesen.

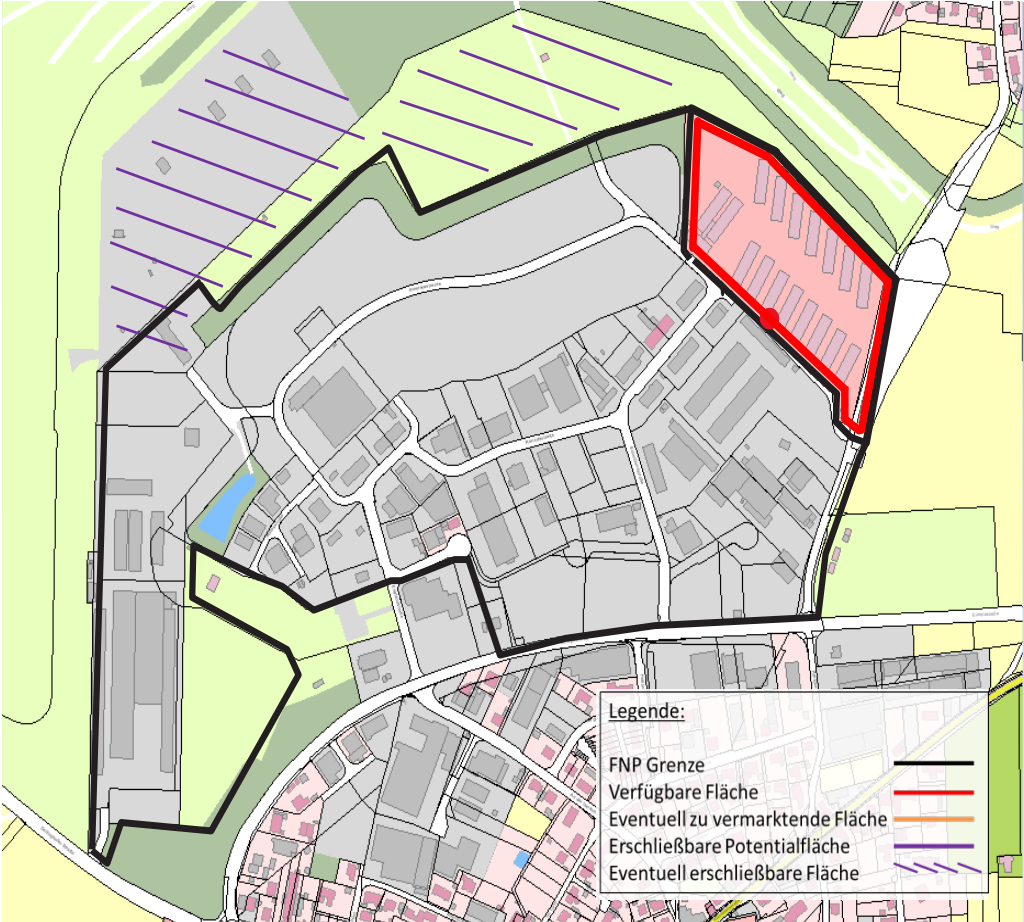
2.2 KURZPROFILE DER GEWERBEFLÄCHEN IN HEMER

Anmerkungen zu den folgenden Kurzprofilen:

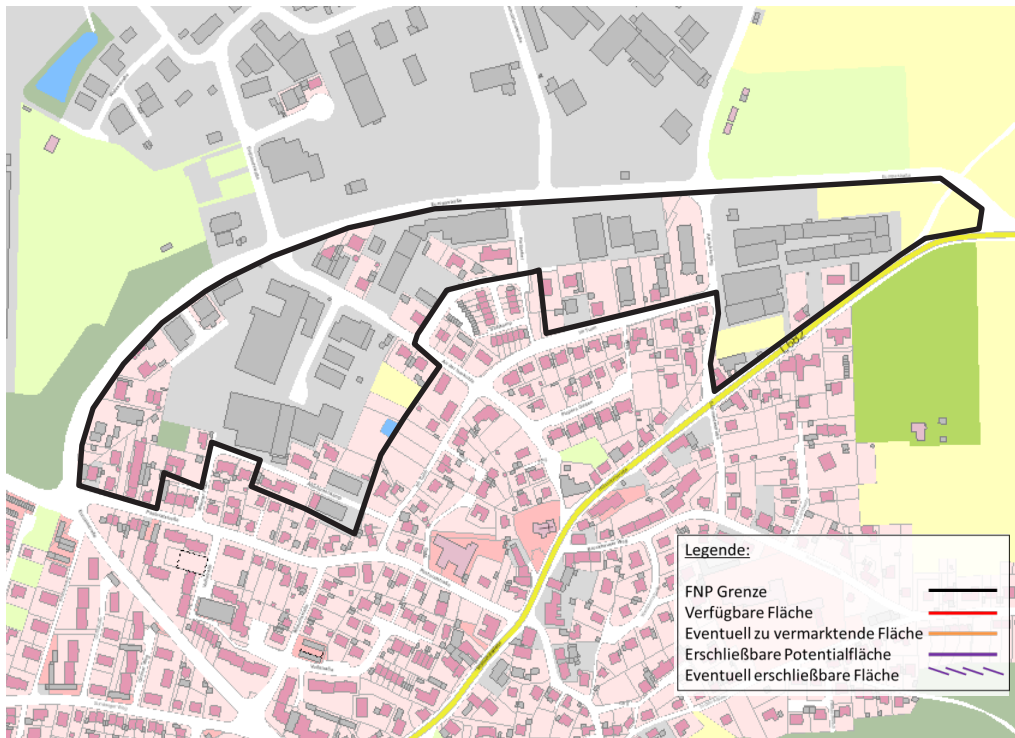
Die Fläche bezeichnet überwiegend die Bruttofläche, d.h. mit Erschließung, Grünzügen, Wällen, Höhensprüngen etc. (je nach Gebiet das 1,15- bis 1,35- fache der Nettofläche, in Westig (Eisenbahnschleife) ist die Haupterschließung ausgeklammert). Die angegebenen Preise sind in der Regel die Preise des Gutachterausschusses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

Die Bewertung des Hochwasserrisikos basiert auf den Hochwassergefahrenkarten des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (www.flussgebiete.nrw.de). Auf dem Stadtgebiet Hemers bestehen entsprechende Kartierungen für die Oese, für Hochwasserrisiken der Nebengewässer (z.B. Ihmerter Bach) liegen keine Angaben vor.

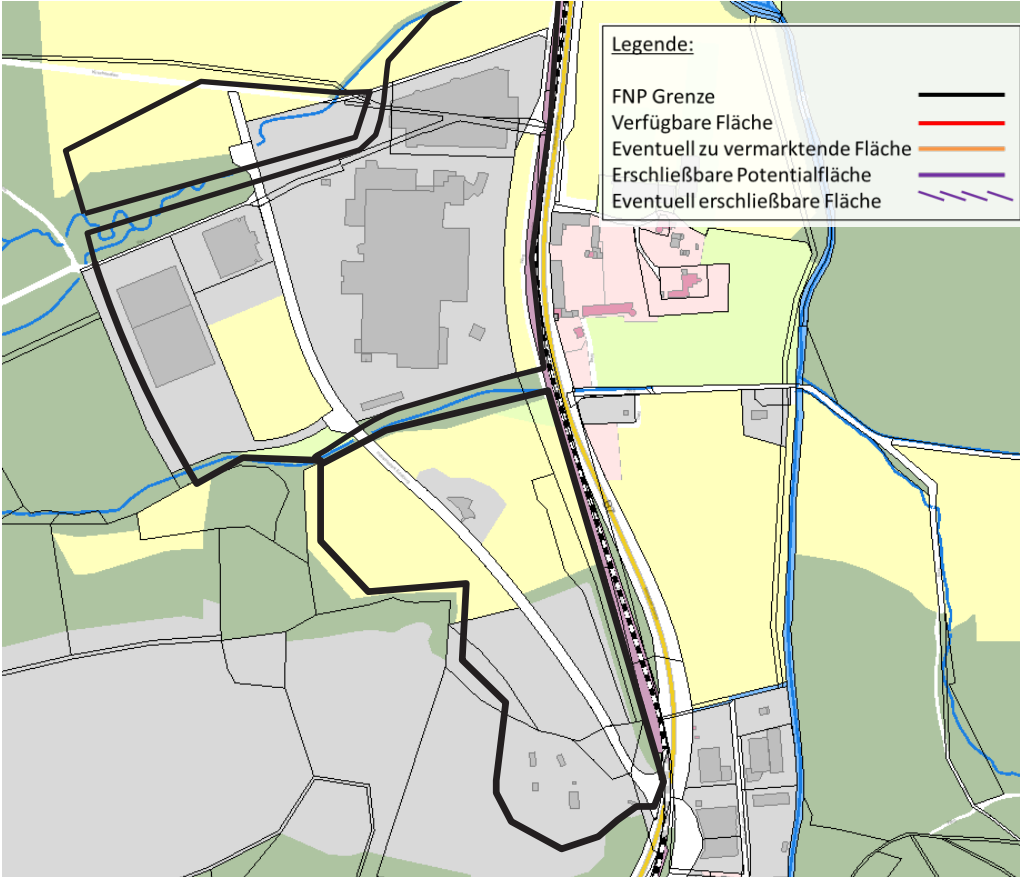
1.0 Pass für	Hemer Gewerbegebiet Deilinghofen		
Lagetyp	Konversionsfläche Randlage		
Lage	Östlich des Stadtgebiets, nördlich angrenzend an Ortsteil Deilinghofen		
Gewerbefläche	FNP	Vermarktet 1998-2015	Verfügbare Fläche
	47,6 ha	32,1 ha	5,5 ha
B-Plan	71 (1999), Änderungen 2009, 2010, 71 I (20229), 70 III (2022), GE mit eingeschränkter Nutzung (verschiedene Abstandsklassen)		
Beschreibung	Größtes Gewerbegebiet, variable Aufteilung, Lärmschutzwälle, unvorteilhafte Verkehrsanbindung über Stadtgebiet, ÖPNV über Apricker Weg		
Branchenprofil	62 Unternehmen: Metallbearbeitung, Maschinenbau, Verpackung, Großhandel, Bau, wirtschaftliche Dienstleistungen, Kartbau, Gastronomie/Freizeit		
Verkehrssituation	7 km bis A46, Stadtverkehr		
Hochwasserrisiko	k.A.		
Flächenpotenziale	5,3 ha (ehemalige KEA), ca. 16 ha Deilinghofen Nord		



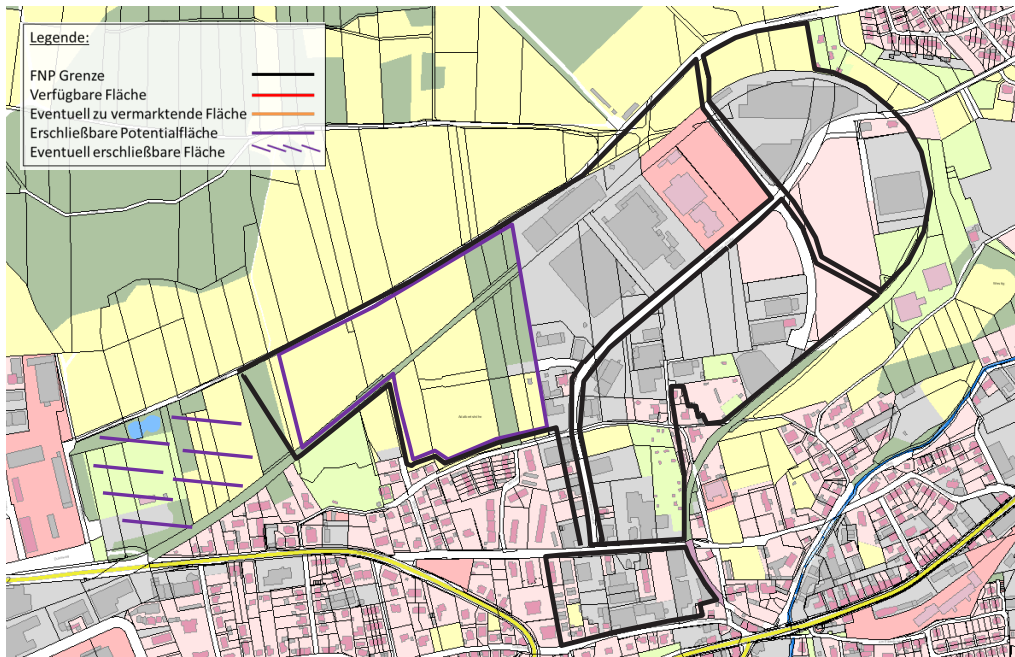
2.0 Pass für	Hemer Gewerbeflächen südlich Europastraße (Deilinghofen)
Lagetyp	Randerweiterung Siedlungsfläche ab 1975
Lage	Östlich des Stadtgebiets, nördlicher Ortsrand Deilinghofen, südlich des Gewerbegebiets
Gewerbefläche FNP	14,2 ha
B-Plan	Teilweise B-Plan 3 (1975), B-Plan 4 (1975), nicht wesentlich störendes Gewerbe, ca. 2 ha unbeplant
Beschreibung	Dicht genutzte Gewerbeflächen unmittelbar neben Wohnbebauung
Branchenprofil	Metallbearbeitung, Maschinenbau, Großhandel, wirtschaftliche Dienstleistungen
Verkehrssituation	7 km bis A46, Stadtverkehr
Hochwasserrisiko	k.A.
Flächenpotenziale	keine



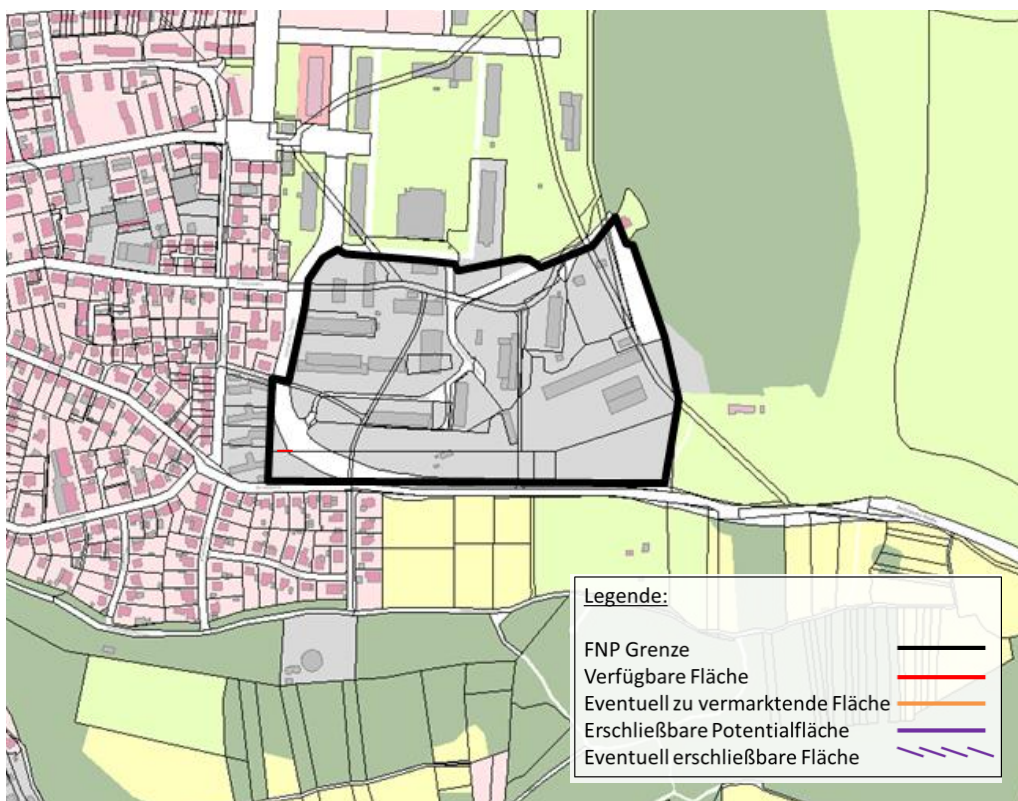
3.0 Pass für	Hemer Gewerbegebiet Edelburg
Lagetyp	Gewerbe entlang Verkehrsachse, Erweiterung an Rohstofflagerstätte (Steinbruch)
Lage/ Grundstückspreis	Ausgewiesenes Industriegebiet westlich der B7 vor der Stadtgrenze zu Menden, 46 €/m ²
Gewerbefläche FNP	33 ha
B-Plan	51, 51 a, Ersterstellung 1980, B-Plan 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
Hochwasserrisiko	–
Flächenpotenziale	Reserveflächen, gebundene Flächen



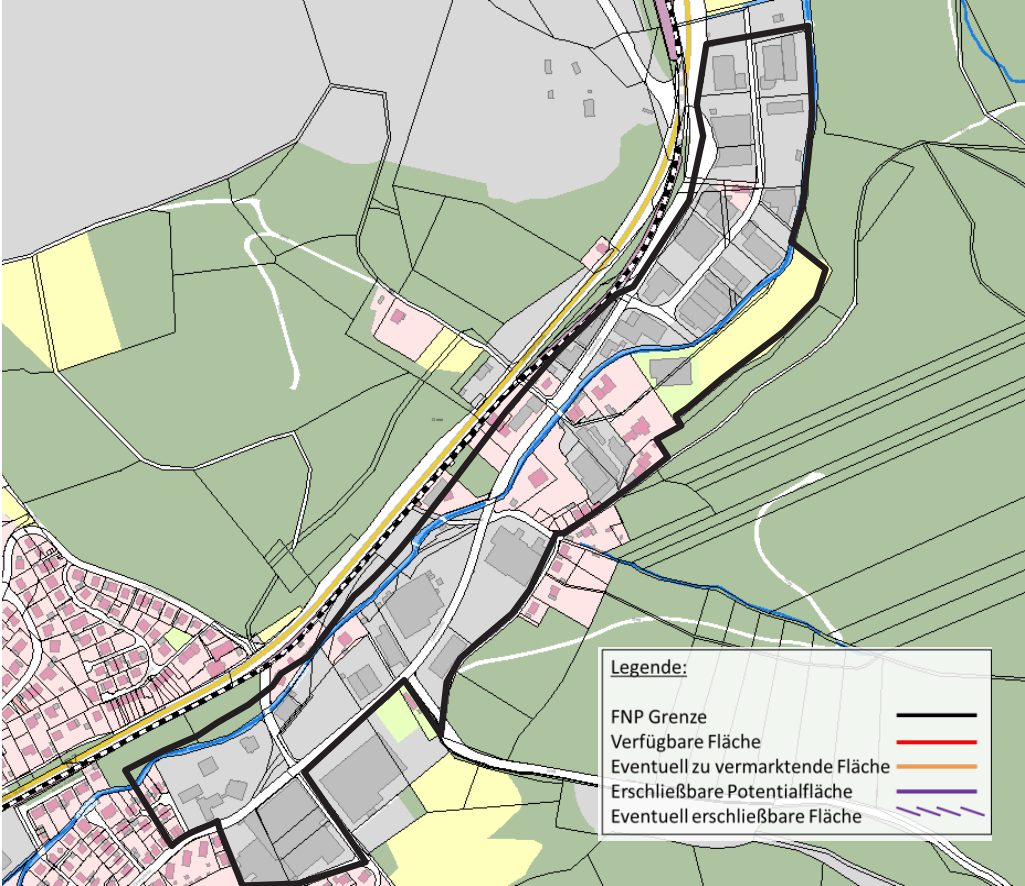
4.0 Pass für	Hemer Gewerbegebiet Eisenbahnschleife (inkl. südl. Lohstr.)
Lagetyp	Randbereich Innenstadt, ehemalige Eisenbahnschleife
Lage	im Südwesten Hemers, nahe Iserlohn und A46
Gewerbefläche FNP	39,3 ha + 2 ha
B-Plan	40, 40 I, 40 III, 26, seit 1976, für nicht wesentlich störende Gewerbe (40III 2004 /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)
Hochwasserrisiko	k.A.
Flächenpotenziale	ca. 9 ha Potenzial westlich (bisher durch Erschließungsprobleme gebunden), 2,7 ha Potenzial östlich (durch Privateigentum blockiert)



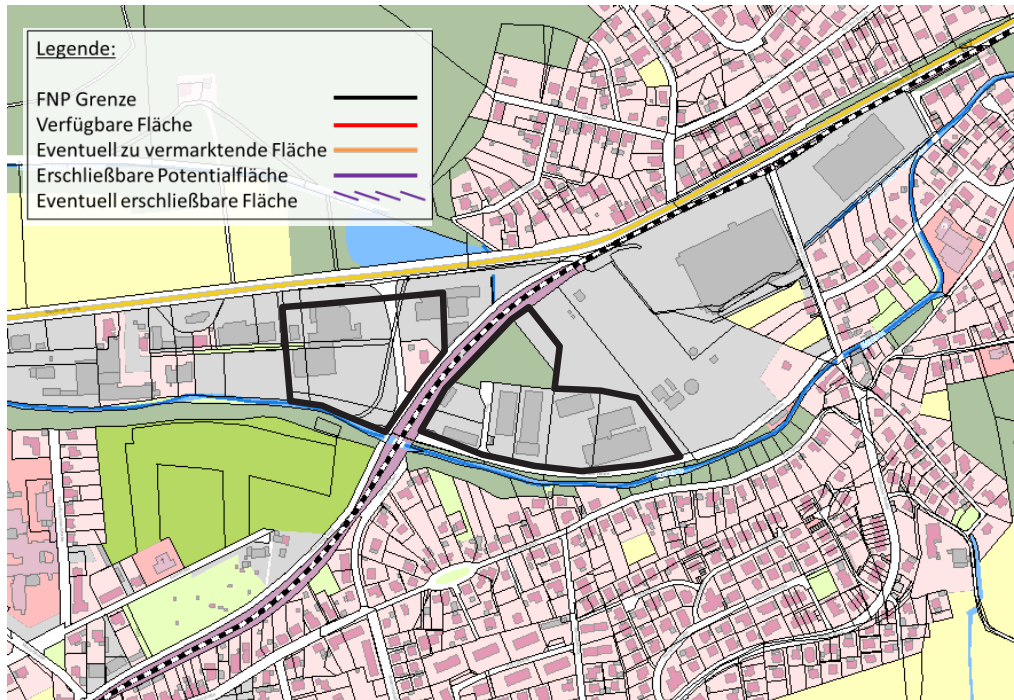
5.0 Pass für	Hemer Gewerbepark am Jüberg
Lagetyp	mit Kasernen, Lagerhallen bebautes Konversionsgelände
Lage	Randlage östlich der Innenstadt
Gewerbefläche FNP	9,2 ha
B-Plan	90/91; Gewerbegebiet (GE e1-4) mit Emissionskontingen- ten, 2008 beschlossen
Beschreibung	Gebäudebestand Kasernen, Lagerhallen, Freiflächen, locker bebaut, Umbauten teilweise erfolgt, innere Erschließung ge- sichert, eingeschränkte Eignung durch angrenzende Wohn- bebauung, Tourismus, ungünstige Verkehrsanbindung
Branchenprofil	Branche Sicherheits- und Katastrophenschutztechnik, Ma- schinenbau, IT-Dienstleistung
Verkehrssituation	Zufahrt über die Innenstadt zum überregionalen Verkehrs- netz
Hochwasserrisiko	k.A.
Flächenpotenziale	keine



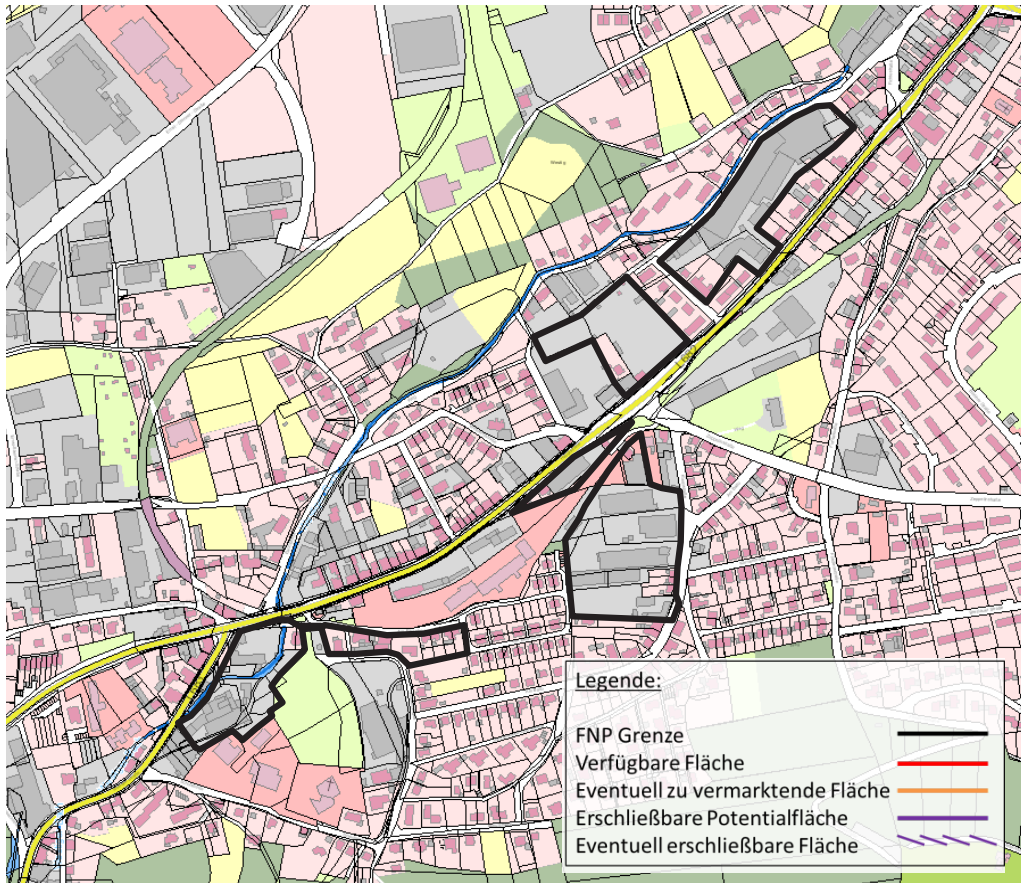
6.0 Pass für	Hemer B7 Oesestraße / An der Schleuse (Becke)
Lagetyp	Gewerbe entlang Verkehrsachse / Fließgewässer
Lage	B7 nördliche Randbebauung Innenstadt, Richtung Gewerbegebiet Edelburg
Gewerbefläche FNP	18,4 ha
B-Plan	nein (B-Plan 83 für Ponyhof, ca. 1 ha)
Beschreibung	Lage zwischen Fluß Oese und 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 Metallverarbeitung, übriges verarbeitendes Gewerbe, Armaturen (Keuco), Großhandel, Industrieverwaltung, technische Dienstleistung, Handwerk
Verkehrssituation	4 bis 4,8 km bis A46 auf B7: relativ gute Anbindung
Hochwasserrisiko	Mittlere Wahrscheinlichkeit (HQ ₁₀₀)
Flächenpotenziale	keine



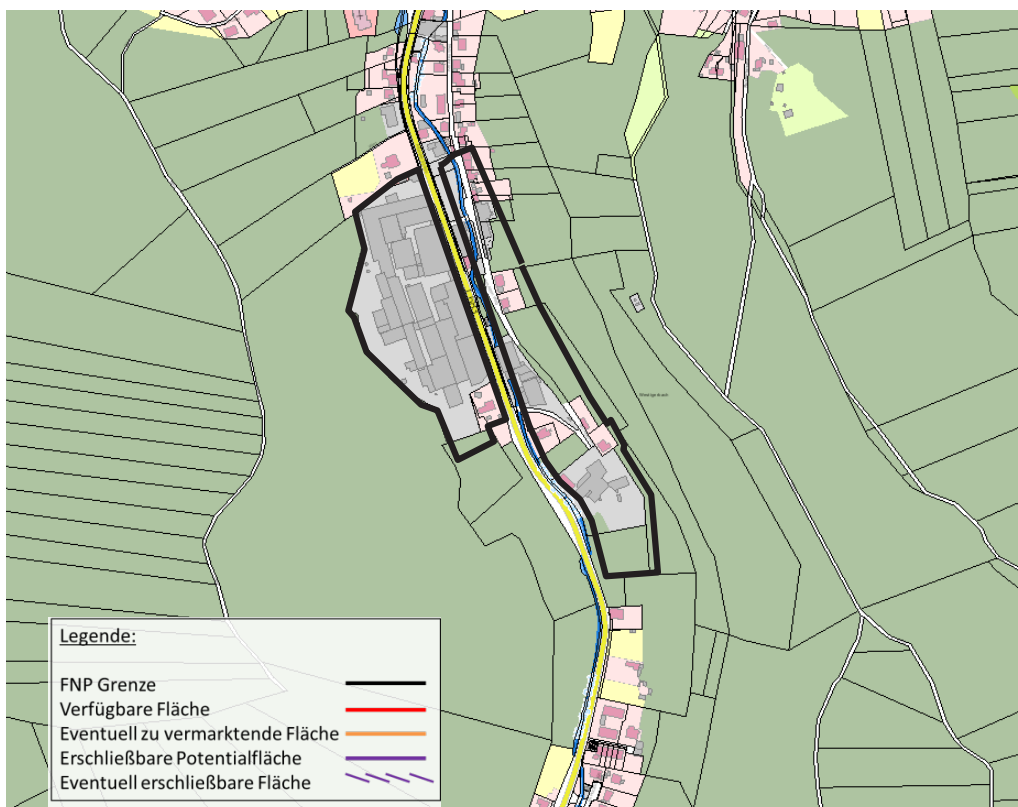
7.0 Pass für	Hemer B7 Mendener Straße / Untere Weide
Lagetyp	Gewerbe entlang Verkehrsachse/ Fließgewässer
Lage	B7 nördliche Randbebauung Innenstadt, neben Einzelhandel
Gewerbefläche FNP	5,1 ha
B-Plan	nein
Beschreibung	zwischen Wohnbebauung, Straße, Fluß Oese, ehemaliges Bahngleis und Ergänzung Einzelhandel 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
Hochwasserrisiko	Mittlere Wahrscheinlichkeit (HQ ₁₀₀)
Flächenpotenziale	keine



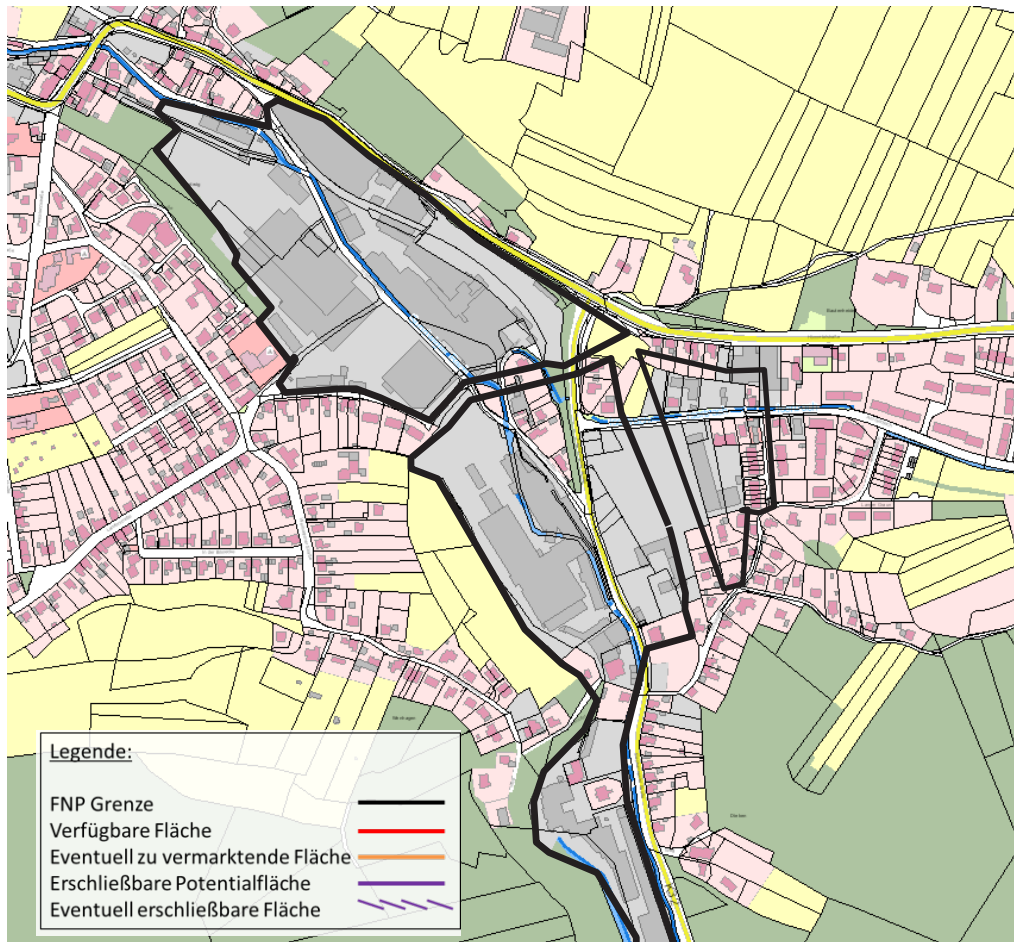
8.0 Pass für	Hemer südliches Stadtgebiet: Am Heßufer / Hauptstr. / Am Ballo
Lagetyp	Gemengelage (entlang Fließgewässer)
Lage	Straßenrandbebauung nördlich und südlich der L 682/683 (Hauptstr.), 4 zusammenhängende Flächenareale
Gewerbefläche FNP	6,1 ha
B-Plan	-
Beschreibung	Altindustriebestand, beengt, kaum Freifläche, angrenzend Wohnquartiere
Branchenprofil	Metallbearbeitung, Kfz, Bauhandwerk, Dienstleistungen
Verkehrssituation	3 bis 4 km Stadtverkehr bis A46
Hochwasserrisiko	k.A.
Flächenpotenziale	gute Wiedernutzungsquote



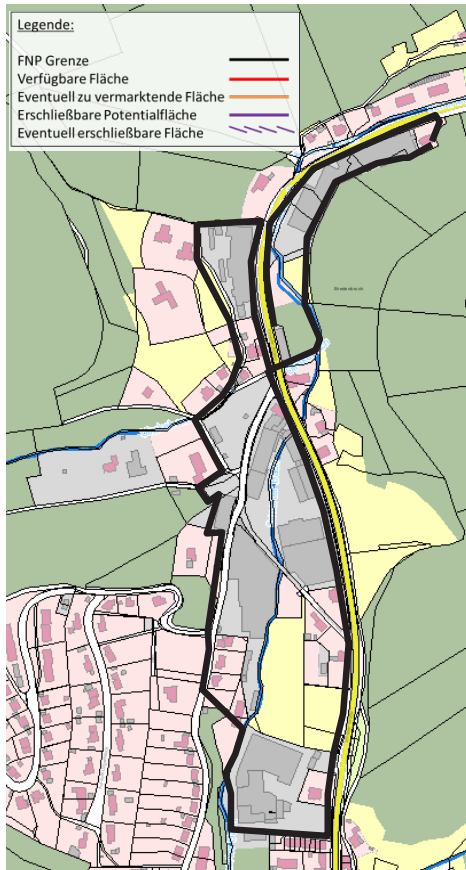
9.0 Pass für	Hemer Altenaer Str. (Indupark Westig)
Lagetyp	Gewerbe entlang Verkehrsachse / Fließgewässer
Lage	im Südwesten Hemers, Ausfahrt Richtung Ihmert
Gewerbefläche FNP	5,8 ha
B-Plan	-
Beschreibung	dicht bebauter Altindustriebestand, Wiedernutzung "Indupark Westig GmbH" westlich der Altenaer Str. 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 2 km)
Hochwasserrisiko	k.A.
Flächenpotenziale	keine, weitere Anmietungsflächen in Abhängigkeit vom Tempo der Nutzbarmachung



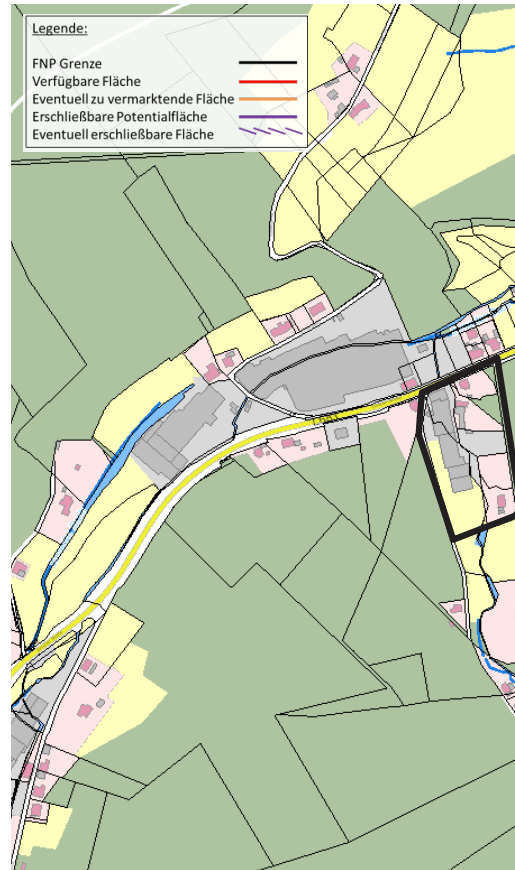
10.0 Pass für	Hemer Sundwig
Lagetyp	Gewerbe entlang Verkehrsachse/ Fließgewässer
Lage	südlich noch im Stadtgebiet Hemers, Ausfahrt Richtung Stephanopel (In den Weiden, Stephanopoler Str.)
Gewerbefläche FNP	18 ha
B-Plan	nein
Beschreibung	Altindustriebestand, voll genutzt bzw. wiedergenutzt
Branchenprofil	vorwiegend alt eingesessenes metallbearbeitendes Gewerbe, Großhandel, (Dienstleistungen)
Verkehrssituation	5-6 km Stadtverkehr bis A46
Hochwasserrisiko	Geringe Wahrscheinlichkeit (HQ _{extrem})
Flächenpotenziale	keine



11.0 Pass für	Hemer Ihmerter Str.
Lagetyp	Gewerbe entlang Verkehrsachse/ Fließgewässer
Lage	südlich des Stadtgebiets , Verbindungsstraße nach Ihmert, schmale Tallage
Gewerbefläche FNP	17,2 ha
B-Plan	nein
Beschreibung	Altindustriebestand, teilweise noch genutzt, teilweise wieder genutzt, Leerstand mindestens 7 ha
Branchenprofil	historisch eingesessenes Metallgewerbe (z.B. Firma Lötters), Metallwaren Hema,
Verkehrssituation	5 bis 10 km Landstraße/Stadtverkehr bis A46
Hochwasserrisiko	k.A.
Flächenpotenziale	mit Altgebäude, nur für lokales Kleingewerbe geeignet, hohe Aufwendungen für Wiedernutzung, Gebäudebestand Ihmerterbach (6,6,ha) nicht gewerblich vermarktbar

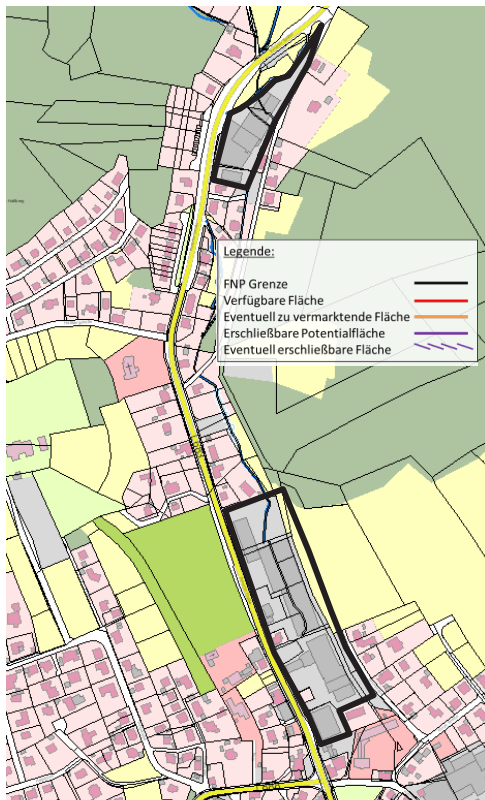


Nord

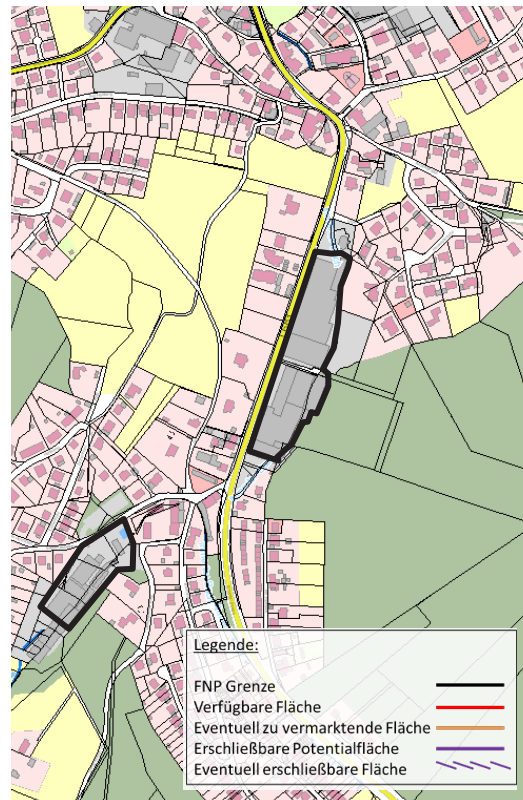


Süd

12.0 Pass für	Hemer Ihmert
Lagetyp	Gemengelage
Lage	Gewerbeflächen im Ortskern Ihmert
Gewerbefläche FNP	4,9 ha
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
Hochwasserrisiko	k.A.
Flächenpotenziale	mit Altgebäudebestand

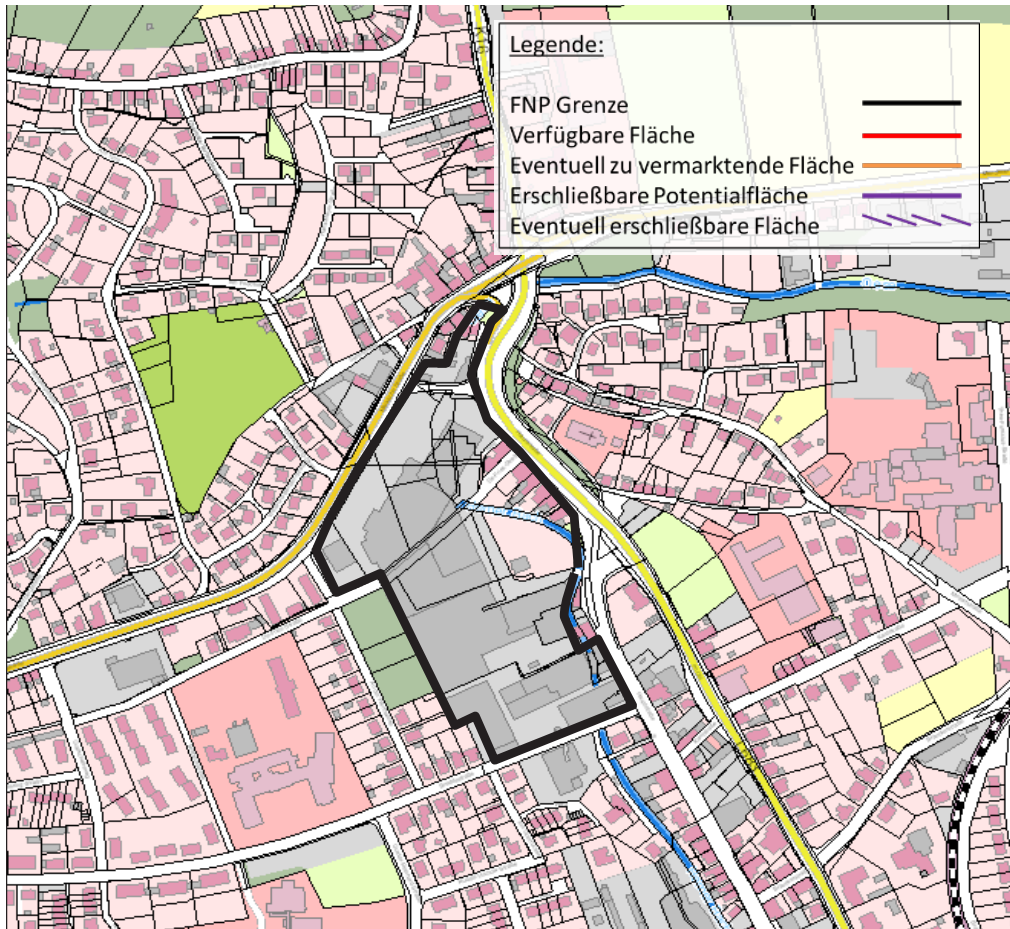


Nord



Süd

13.0 Pass für	Hemer nördliches Stadtgebiet: Märkische Str. / Hauptstr.
Lagetyp	Gemengelage
Lage	zentral an einem Hauptknotenpunkt der nördliche Innenstadt
Gewerbefläche FNP	4,8 ha
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
Hochwasserrisiko	Mittlere Wahrscheinlichkeit (HQ ₁₀₀)
Flächenpotenziale	keine



2.3 POTENZIALE DER AUSGEWIESENEN GEWERBEGEBIETE

CAMP DEILINGHOFEN

Da die Flüchtlingsunterkunft am Apricker Weg („KEA-Fläche“; 5,3 ha) an diesem Standort weiterbetrieben wird, sind im Camp Deilinghofen mit insgesamt 47,6 ha aktuell nur 2 ha verfügbar und befinden sich in der Vermarktung. In den letzten Jahren – seit 2015 – wurden (nördlich der Europastr.) insgesamt 10,3 ha vermarktet bzw. wiederverkauft, wobei noch nicht alle Gewerbegrundstücke bebaut bzw. genutzt werden. Der Anteil der Wiedervermarktung erhöht sich in den 25 Jahren parallel mit der Vermarktung der Bauabschnitte.

Als Potenziale werden ca. 14-16 ha Flächen nördlich der bisher ausgewiesenen Flächen des Gewerbeparks gesehen.

GEWERBEGEBIET EISENBAHNSCHLEIFE

Verschiedene Vorschläge und Varianten für eine Erweiterung des fast 50jährigen Gewerbegebiets in westlicher Richtung (bis zu 9 ha) scheiterten in vergangenen Jahren immer wieder am Grunderwerb. Die Planungen sind laufend. Mögliche GIB-Potenziale sind westlich in Richtung Iserlohn zu sehen.

Es finden wiederholt Wiederverkäufe statt. In den letzten 8 Jahren wechselten kleinteilige Flächen über insgesamt 1,8 ha den Besitzer.

INDUSTRIEGEBIET EDELBURG

Das 33 ha große Industriegebiet in Hemer Becke wird überwiegend von der Grohe AG genutzt, hinzu kommen ein Metallverarbeitungsunternehmen und ein Standort der Winner Spedition aus Iserlohn. 2018 wurden die lange unverkauften 3,1 ha in Hanglage verkauft, so dass keine Flächen mehr verfügbar sind.

WEITERE GEWERBLICH GENUTZTE STANDORTE

Größere gewerblich genutzte Standorte mit mehreren Unternehmen finden sich am Jüberg (Sauerlandpark) und an der Altenaer Straße in einem alten industriellen Gebäudebestand. Das betrifft demnach eher kleinflächige Gewerbeimmobiliennutzungen. Auch hier konzentrieren sich Metallbearbeitungsunternehmen und Büro-, Werkstatt und Lagernutzungen durch Dienstleistungen, Handel und Handwerk. Die Daten verdeutlichen immer wieder Umnutzungen. Auch in den übrigen Gemengelagen lassen sich nur sehr kleinteilige Flächen von weniger als einem ha als kurzfristig verfügbares Potenzial ausmachen.

SCHLUSSFOLGERUNGEN

Da die KEA-Fläche auf absehbare Zeit nicht verfügbar sind, stehen 2023 insgesamt lediglich 2 ha als Gewerbeflächen neu zur Verfügung. Eine Komplettvermarktung ist gemäß Verhandlungen abzusehen.

2.4 GEWERBLICHE STRUKTUREN UND GEWERBEFLÄCHENNUTZUNG UND -ENTWICKLUNG

2015 konnten durch die Gutachter Auswertungen zu den langzeitigen Bewegungen auf den Gewerbegebieten gemacht werden, das betraf Herkunft und Motivation (Neuansiedlung, Ummeldung). Diese Auswertungen erlauben einen Überblick über die Struktur der Nachfrage hinsichtlich Neuansiedlungen welcher Unternehmen,

Wiedervermarktung und des Ansiedlungsinteresses aus welchen Regionen. Der verschärfte Datenschutz lässt eine Fortsetzung dieser Analyse nach Herkunft und Motivation nicht zu. Deshalb werden die älteren Untersuchungen, die ein gutes Bild geben, noch einmal aufgeführt.

Für das Gewerbegebiet „Camp Deilinghofen“ wurde die Auswertung der Gewerbean- und -abmeldungen 2015 seit 1995 nach Motivation sowie Gewerbeart vorgenommen.

Tab.8: Unternehmensansiedlungen im Gewerbegebiet „Camp Deilinghofen“ (nur nördlich der Europastraße) – vgl. Pass 1.0

Unternehmensbestand 2015	42	
Ansiedlung mit folgender Aufgabe/Werkzeug 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
Verlegung/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: Gewerberegisterauszug 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 Ansiedlungen realisierten eine Standortverlagerung in das „Camp Deilinghofen“ (64 %).
- Von den 2015 am Standort aktiven 42 Unternehmen waren 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, ergab sich 2015 ein Anteil von ca. 65 % an der Fläche.

- Mit den Branchen Metallbearbeitung (8-9), Kunststoffbearbeitung (1-2), Maschinen-/Behälterbau/ Spezialmaschinenbau (2) waren 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.
- Dienstleistungen für die Industrie sind ein zweiter Schwerpunkt der Ansiedlung. Weniger stark vertreten waren andere Dienstleistungen (GaLaBau, Forstbetrieb, Recyclingunternehmen usw.), Großhandel/Vertrieb (4x) und das Handwerk (3x).
- Lediglich ein Dienstleister bot auch Transport- und Kurierdienste an.

Mit Stand 2022 werden insgesamt im Gewerbepark „Camp Deilinghofen“ 62 Unternehmen gezählt, inklusive der von demselben Betreiber gemeldeten mehreren Unternehmen. Nach den Gewerbemeldungen ergeben sich 44 Unternehmen. (Es gibt einerseits Niederlassungen oder Nebensitze, die nicht gemeldet werden, andererseits nicht gemeldete Einmietungen oder Untervermietungen, Einpersonenernehmen)

Seit 2015 gab es 6 Unternehmensneuanmeldungen in dem danach vermarkteten Bauabschnitt der Amerikastraße, wobei sich mit den Daten die Herkunft nicht mehr ermitteln lässt, auch bleibt unklar, ob es sich um Verlegungen aus dem Altbestand in Hemer oder einer Nachbargemeinde handelt (Datenschutz). Auf den bisher schon vermarkteten Arealen gab es nach 2015 neben dem angesiedelten Lebensmittel Einzelhandel 7 Ummeldungen und 5 Anmeldungen. In der Mehrzahl gab es keine länger zurückliegenden Meldungen, was auf eine Verlegung aus einem anderen Ort oder auf eine Neugründung hinweist.

Insgesamt überwiegt der industrielle Schwerpunkt (Metall, Maschinenbau, Kunst-

stoff), dazu kommen wirtschaftsnahe Dienstleistungen und das Handwerk. Das Profil veränderte sich demnach nicht.

Die Auswertung von 2015 für das Gewerbegebiet Eisenbahnschleife/Westig brachte zu dem Zeitpunkt eine interessante Erkenntnis und soll hier mit aufgeführt werden.

Tab 9: Unternehmensansiedlungen im Gewerbegebiet Eisenbahnschleife/Westig 1995-2015

Saldo der Gewerbeanmeldungen 1995 bis 2015	-1	
Ansiedlung mit folgender Aufgabe/Werkzeug 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
Verlegung/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	Großstoffhandel Zellstoff

Quelle: Gewerberegisterauszug Hemer 2015

- Per Saldo ergab sich in 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 bis 2015 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.

2022 sind in dem Gewerbegebiet 28 verschiedene gewerbliche Unternehmen offiziell gemeldet. Davon haben 17 einen industriellen Schwerpunkt, überwiegend aus der Metallverarbeitung, der Geräte- und dem Werkzeugbau, viele mit Vertrieb. 11 sind kleine Unternehmen, die dem Großhandel und den wirtschaftlichen Dienstleistungen zugeordnet werden können. Nach 2015 kamen 10 neue Gewerbemeldungen hinzu, davon 3 als Ummeldungen. Die vorangegangenen Gewerbemeldungen liegen bei 6 der 10 neuen Meldungen länger zurück, so dass Verlegungen, Veränderungen der Betriebsform oder des Tätigkeitsschwerpunktes dahinterstehen. Die neu gemeldeten Unternehmen konzentrieren sich auf die Ernst-Stenner-Str. und die Lohstr. 5 Grundstücke wechselten den Besitzer, drei gingen an zwei Industrieunternehmen.

Es zeigt sich, dass sich nach 2015 kaum Neugründungen in diesem Gewerbegebiet angesiedelt haben.

Nach 2015 gab es – siehe Kapitel 1 – insgesamt in Hemer – und – nicht nur hier – weniger Gewerbeneuanmeldungen als in den Jahren davor. Insoweit spiegelt sich die leicht veränderte Ansiedlungsaktivität in den beiden größten Gewerbegebieten wider.

Das Profil der beiden Gewerbegebiete verdeutlicht ebenfalls das typische Branchenprofil der Wirtschaft Hemers, wie es im Kapitel 1 vorgestellt wurde.

An allen anderen Standorten zeigt sich ein hohes Beharrungsvermögen. In den Gemengelage gibt es nach wie vor Bewegungen hinsichtlich Neubelegungen, auch teilweise Verkäufe, wie die Dateien aufzeigen. Es betraf nur 14 Kauffälle außerhalb von Einzelhandel/Freizeit über größere Grundstücksflächen zwischen 0,8 und 3,6 ha, davon mindestens von 5 Industrieunternehmen, 1 für Energietechnik. 5 dieser Kauffälle großflächiger Grundstücke betreffen Deilinghofen, 5 betreffen die Gewerbeflächen in Ihmert, überwiegend produzierend in den Branchen Metall/Werkzeugbau

oder auch Sanitär-Heizung.

Die wirtschaftliche Stabilität der Hemer Industrieproduktion zeigt sich auch daran, dass nur ein Unternehmen der schon über Jahrzehnte marktstarken Metallunternehmen inkl. Maschinenbau einen zweiten Standort im Camp Deilinghofen entwickelt hat. Eine Erhebung in 2015 kann 2022 unverändert wiedergegeben werden (die Beschäftigtenzahlen konnten nicht aktualisiert werden):

- 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.

SCHLUSSFOLGERUNGEN:

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

2.5 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.10: Bewertung der 5 Faktoren für die Standortqualitäten nach Gewerbearealen in Hemer

		optimale* betriebliche Bebauungsoption	An- und Auslieferung en just-in- time	An- und auslieferung en problemlos	optimale Stellplatzsitua- tion	Toleranz für Lärm- und Verkehrsbelastung
1	GE "Camp Deilinghofen"	xx	x	xxx	xxx	xxx
	Teil davon	xxx	x	xxx	xxx	xxx
2	Europastraße Süd	x	x	x	x	x
3	GI Edelburg	xxx	xx	xxx	xxx	xxx
	unbebaute Fläche	xx	xx	xxx	xxx	xxx
4	GE Eisenbahnschleife	xx	xx	xx	xxx	xx
5	Am Felsenpark	x	x	xx	xx	x
6	Oesestraße	x	xx	x	x	x
7	Mendener Straße/Untere Weide	x	xx	xx	xx	x
8	Am Heßufer...	x	x	x	x	x
9	Altenaer Straße	x	x	x	x	x
10	Sundwig	x	x	x	x	x
11	Ihmerter Straße	x	x	x	x	xx
12	Ihmert	x	x	x	x	x
13	Märkische Straße	x	x	x	x	x

GE = Gewerbegebiet GI = Industriegebiet

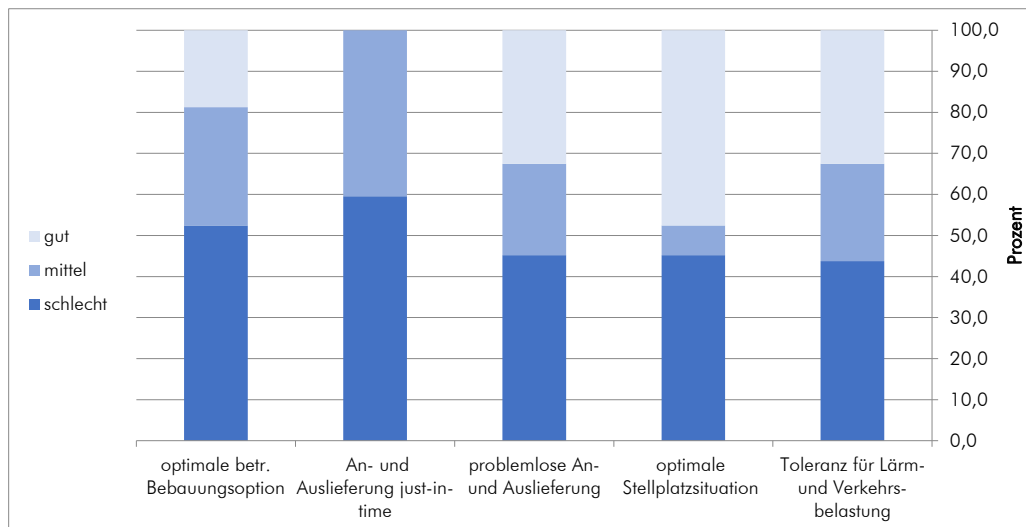
** x – schlecht/unvorteilhaft

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. In Deilinghofen wurden die Rahmenbedingungen der Vermarktung berücksichtigt.

Abb. 20: Anteile an allen genutzten und verfügbaren Gewerbeflächen nach Bewertungsstatus: Oktober 2015, aktualisiert für Status 2022



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

SCHLUSSFOLGERUNGEN

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. Die Standorte haben bezüglich dieser beiden Kriterien nur in Einzelfällen vorteilhafte Rahmenbedingungen bzw. bremsen im Schnitt die Ausschöpfung möglicher innerbetrieblicher 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 sich die Angebotsstruktur der Gewerbeflächen in Hemer ungünstig auf die Förderung wirtschaftlicher Stabilität und wirtschaftlichen Wachstums in Hemer auswirken könnte. Allerdings spiegelt sich das kaum in den wirtschaftlichen Rahmendaten, am ehesten verweisen diese auf eine geringe Aktivität hinsichtlich Erweiterungsinvestitionen am Standort (vergleiche Kapitel 1). Weitere Aspekte wie die Erreichbarkeit für Arbeitnehmer oder die Auswirkungen auf den Klimaschutz müssen für die langfristige Planung zusätzlich berücksichtigt werden.

Im Gespräch mit regionalen Wirtschaftsvertretern wird bestätigt, dass die vorhandenen Betriebsflächen aufgrund der beengten Standortlagen vollständig ausgenutzt werden. Dies führt im Falle einer erfolgreichen Standortverlagerung häufig dazu, dass die Flächeninanspruchnahme weit über die des Altstandorts hinausgeht. Dies geht neben dem fertigungstechnischen Bedarf unter anderem auf vermehrte Umweltanforderungen zurück, die – ebenso wie der Einsatz regenerativer Energien – mit zusätzlichen technischen Anlagen einhergehen. Die Umnutzung der Betriebsparkplätze zu Produktionszwecken an den Bestandsstandorten scheidet hingegen oftmals aufgrund des Lärmschutzes zur umgebenden Wohnbebauung. Neben den beengten Lagen stellt der Sanierungsstau der Verkehrsinfrastruktur (Straße und Bahn) ein wesentliches Problem dar, welches massive Auswirkungen auf betriebliche Abläufe hat.

2.6 GEWERBEFLÄCHENANGEBOTE IN ISERLOHN UND MENDEN

Der Vergleich der Gewerbeflächenausstattung, der von den Katasterflächen und den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auf Gewerbeflächenarealen (Abb. 19) ausgeht, zeigte, dass Iserlohn pro Beschäftigten eher weniger Gewerbeflächen und Menden spürbar mehr Gewerbeflächen je Beschäftigten als Hemer anzubieten hat. Ausschlaggebend ist aber die Verfügbarkeit an Gewerbeflächen.

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 sind voll genutzt. In den letzten Jahren konnten einige Grundstücke neu angeboten werden, andere wurden gut vermarktet. So ist westlich der Thiele Werke nur noch im Südwesten ein kleinflächiges Grundstück im Angebot, in Kalthof Zollhaus sind keine Grundstücke mehr verfügbar. Die Sonderfläche Gerontotechnik ist genutzt. Von den 2015 über 6 ha noch zu vermarktenden Grundstücksflächen in Sümern-Rombrock-Nord stehen aktuell 19.000 m² sofort zur Verfügung, 19.000 m² in den nächsten 2 Jahren. In der Handwerkerstraße werden 4 Grundstücke für kleinere Unternehmen angeboten. Insgesamt gibt es eine geringe Auswahl an bestehenden Hallen, Werkstatt- oder anderen Gewerberäumen, die im Zuge der gewerblichen Fluktuationen immer wieder auch angeboten werden. Allerdings sind die Flächen

relativ kleinteilig und von der Autobahn teilweise weiter entfernt als die Flächenangebote in „Camp Deilinghofen“. Ein interessantes Potenzial über 3,4 ha wird aktuell am Stadtbahnhof für eine gewerbliche Nutzung geprüft. Der Grundstückspreis wird angesichts der hervorgehobenen Lage unweit der Autobahn und mit Schienenanschluss mit 200 Euro/m² angezeigt.

In Menden ist aktuell wieder ein großes Gewerbeflächenangebot zu verzeichnen, nachdem Hämmer Nord bzw. Hämmer I voll vermarktet wurde. Das neu ausgewiesene Industriegebiet Hämmer II südlich der Hämmerstr. umfasst insgesamt 37 ha. Davon wurden aktuell 8,7 ha gewerblich vermarktet, ca. 14 ha sind für 30 Einzelgrundstücke zwischen 1000 und 16.600 m² sofort verfügbar. Zwei größere Grundstücke sind mittel- und langfristig im Angebot. Darüber hinaus sind 4 große nicht teilbare Grundstücke in der Gemeinde auf älteren gewerblich genutzten Arealen verfügbar, ein teilbares Grundstück über 5000 m². Die Autobahnanbindung war bisher ungünstiger als in Hemer, verbessert sich aber (sehr) langfristig deutlich, wenn der Lückenschluss der A46 erfolgt.

Tab.11: Gewerbeflächenverfügbarkeit in den Nachbargemeinden Iserlohn und Menden

Gemeinde	Standort	Bauland m ²	Verfügbarkeit	Preis	Entfernung AB
Iserlohn	Westlich der Thiele Werke	1004	kurzfristig	43€/m ²	8 km Autobahn
		5500	sofort, teilbar	43€/m ²	8 km Autobahn
	Kalthof Zollhaus	0			
	Handwerkerstr.	ca. 6000	sofort 4 Grundstücke	70€/m ²	2 km Autobahn
	Stadtbahnhof	34.445	in Prüfung	200€/m ²	1,5 km Autobahn
	Sümmern-Rombrock-Nord	19.000	sofort, teilbar	65€/m ²	7km Autobahn
	Sümmern-Rombrock-Nord	19.000	kurzfristig, teilbar	65€/m ²	7 km Autobahn
	innerstädtisch	1.442	sofort	221,91€/m ²	3km Autobahn
Menden	Hämmer II	ca. 14.000	sofort, 30 Grundstücke		
	Wietholz	7.700	sofort, nicht teilbar		
	Stuckenacker/Rottlande	17.000	sofort, nicht teilbar		
	Frielingsen	32.400	sofort, nicht teilbar		
	Galbreite	10.000	sofort, nicht teilbar		
	Ellingser Camp	5.001	sofort, teilbar		

Quelle: Recherche BORIS

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. Insoweit wird eine möglichst längere Phase ausgewertet. Es wird – siehe beispielhaft Camp Deilinghofen – deutlich wie je nach Angebot neuer Gewerbeflächen die Nachfrage schwankt.

Zum einen ging 1998 der erste Bauabschnitt des Gewerbegebiets Deilinghofen mit insgesamt 23,16 ha an den Markt.

Die Vermarktung des Bauabschnitts eins in „Camp Deilinghofen“ setzte mit einem Boom ein, während dessen 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. Auch das Angebot der weiteren Bauabschnitte zeigt sich in konzertierten Nachfrageschüben.

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

Die beiden größeren Verkehrs- und Logistikunternehmen konnten mit ihren speziellen Standortanforderungen keine anderen vergleichbaren Grundstücke am Hemer Markt

finden, danach gab es entsprechend auch keine weiteren Ansiedlungen größerer Logistikunternehmen.

Von 1998 bis 2022 konnten Kaufpreissammlungen ausgewertet werden, allerdings gibt es für eine Phase zwischen 1998 und 2002 keine Komplettabdeckung und somit sind einige Schätzungen integriert. Das betrifft auch die Entwicklung am Jüberg bzw. den Sauerlandpark mit seinen 9 ha.

3.2 NACHFRAGE NACH GEWERBEFLÄCHEN IN HEMER

Seit 1998 wurden in Hemer insgesamt 78,1 ha Gewerbeflächen als vermarktet dokumentiert. 68,5 % betrafen neu an den Markt gekommene Flächen, vorrangig in den Gewerbegebieten, an erster Stelle im „Camp Deilinghofen“. Die Neuvermarktungen spiegeln nur bedingt die Nachfrage, sie hängen in ihrer Entwicklung – wie erläutert – in erster Linie vom Angebot neu ausgewiesener Baulandflächen ab. Entsprechend lassen auch die Wiederverkäufe durch Betriebsaufgaben, Verlegungen oder Umzüge aus anderen Regionen nur eingeschränkt Schlussfolgerungen zu. Mit ca. 24 ha erreichen diese Wiederverkäufe länger genutzter Gewerbeflächen 32 % der gesamten Kauffälle.

Tab. 12 Realisierte Nachfrage nach Gewerbeflächen zwischen 1998 und 2022

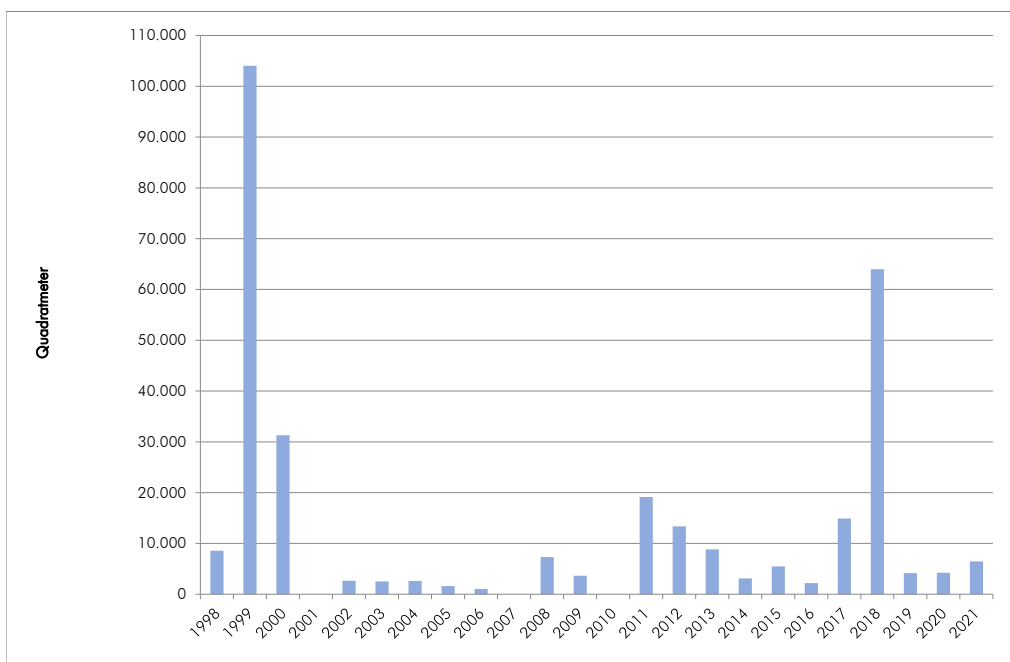
	GG Deilinghofen	GG Eisenbahnschleife	IG Edelburg	übrige	Gesamt
1998-2022	32,1	9,7	8,1	28,2	78,1
Jahresrate					3,12

Quelle: eigene Berechnungen nach Auswertung Kaufpreissammlung Stadt Hemer

Im Jahr 2015 zeigt eine Hochrechnung der Gutachter erst eine dokumentierte Nachfrage nach 42,9 ha. Vor allem die Wiedervermarktung im bestehenden Flächenpool außerhalb der drei hier gelisteten Gewerbegebiete zog in den Jahren nach 2015 deutlich an. Von den nachgewiesenen Kauffällen lassen sich insgesamt über 28 ha als Wiederverkäufe bzw. in der Regel bebaute Grundstücke herausfiltern, davon 17 ha nach 2015. Aus der Dokumentation wird eine Abgrenzung von ASB- Flächen-

nutzungen durch Gewerbe nicht eindeutig möglich. Die Jahresrate von über 3 ha beinhaltet den gesamten Wechsel im Flächenbestand durch Gewerbe (außerhalb von Einzelhandel und Freizeit, falls ausgewiesen), d.h. auch Gewerbe das zukünftig als ASB-G-Flächen zu planen ist. Für die Neuausweisungen ergibt sich eine Jahresrate von 2,3 ha.

Abb. 21 Dokumentierte Verkäufe von Grundstücksflächen im Gewerbegebiet „Camp Deilinghofen“ seit 1998



Quelle: Auswertung Kaufpreissammlung der Stadt Hemer/ergänzend Geschäftsberichte Gewerbetpark Deilinghofen GmbH & Co.

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 aufstauer 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.

Durch die in den vergangenen 25 Jahren neu hinzugekommenen Gewerbeflächen hat sich nicht nur der Bestand verfügbarer Flächen für Verlegung und Standortauswahl erhöht, sondern auch der Anteil der Flächen mit einer günstigeren Standortqualität. Damit ist die Grundlage gelegt, um zukünftig mehr gewerbliche Entwicklung im Bestand zu ermöglichen und weniger mit neuen Gewerbeflächen. Dennoch muss berücksichtigt werden, dass die vorgegebenen Grundstücksstrukturen im Bestand für bestimmte gewerbliche Ansiedlungen begrenzend wirken und eine Abwanderung motivieren können, wenn keine alternativen freien Baulandflächen zur Verfügung stehen. Dies auch angesichts der lokal spezifischen Qualitäten, vergleiche Kapitel 2.6. Dass der Druck auf die Verfügbarkeit neuer unbebauter Flächen immer da war, zeigt die Abbildung 21. Trifft ein neues Angebot wie bei dem letzten fertigen Bauabschnitt in Deilinghofen mit einer konjunkturrell positiven Phase zusammen, wächst die Zahl der Kauffälle deutlich. 2018 gab es 11 Kauffälle.

Es ist bemerkenswert, dass unter den Kauffällen nach 2002 erst 2018 eine Industrie-flächenerweiterung von einem der angestammten Unternehmen zu verzeichnen ist, was auch an der Lagequalität der neuen Angebote liegen kann. Mit anderen Worten, wenn kein passendes Angebot an hochwertigen Ersatzangeboten zur Verfügung steht, kann Nachfrage nicht wirksam werden. Der Druck in den größeren beengten Bestandsunternehmen auf eine effektive Flächennutzung wächst somit weiter bis selbst rein qualitatives Wachstum an Grenzen stößt.

Die Wahrscheinlichkeit einer grundsätzlichen räumlichen Optimierung wird größer und kann Abwanderungstendenzen befördern.

Eine Gleichzeitigkeit von Entscheidungen mehrerer Industrieunternehmen in einer konjunkturrell günstigen Phase ist nicht auszuschließen. Ohne Option im Nahbereich erfolgen – gerade bei den zunehmenden Konzernübernahmen – in einem solchen Fall ganz neue Standortprüfungen außerhalb der Stadt.

Der Trend zum Outsourcing von Logistikleistungen brachte in vergangenen Jahren einen Boom an Logistikneuan-siedlungen, von denen Hemer angesichts der geographischen Rahmenbedingungen nicht profitieren konnte. Seit ca. 5 bis 6 Jahren wächst die Beschäftigung in dieser Branche deutschlandweit kaum noch. Doch die Bestands-

Unternehmen in Hemer benötigen ihre B2B-Transporte möglichst just in time. Bei wachsenden Transportmengen und hohem Wettbewerbsdruck spielen optimale Verkehrslösungen eine immer größere Rolle.

Die Bedeutung wirtschaftlicher Dienstleistungen wächst weiter, Großhandelsleistungen, Service- und Beratungsleistungen verschmelzen zunehmend. Sie lassen sich räumlich nicht immer getrennt von den Produktionsbereichen realisieren. Auch dies ist ein Faktor, der die Nachfrage nach GIB-Flächen beeinflusst und auch mehr kleinflächige Grundstücke nötig macht.

SCHLUSSFOLGERUNGEN

Eine entscheidende Erkenntnis ergibt sich dahingehend, dass die Volatilität und Größenordnung der Kauffälle in den vergangenen 20 bis 25 Jahren jeweils einen Nachfragestau verzeichneten. Es bleibt zu berücksichtigen, dass die Lagequalität der Angebote im „Camp Deilinghofen“ einen Teil der möglichen Interessenten nicht erreicht hat, ein Nachteil, der sich nicht ausräumen lässt. Es bestätigt sich für neu angebotenes Bauland in Deilinghofen eine Profilierung auf eher kleine und mittlere Unternehmensumsiedlungen mit begrenztem Transportbedarf.

3.3 STRUKTUR DER NACHFRAGE NACH HAUPTBRANCHEN

Trotz der Volatilität der Nachfrage im Zeitverlauf ist es für eine Abwägung zukünftiger Nachfrage sinnvoll, eine Analyse der Daten nach Hauptbranchen durchzuführen. Es konnten nur die Kauffälle für eine bekannte Nutzung ausgewertet werden. Das entspricht aber einer Zufallsauswahl.

Tab. 13: Anteil der Hauptbranchen im Gewerbegebiet „Camp Deilinghofen“ an der verkauften Grundstücksfläche* 1998 bis 2022 und durchschnittliche Grundstücksgröße

Hauptbranche	Anteil (%)	Grundstücksflächen (m ²)	Grundstücke	Durchschnittsgröße (m ²)
Industrie	62,6	170.528	26	6.559
Dienstleistungen	26,1	71.195	15	4.746
Handel	4,3	11.727	5	2.345
Handwerk	7,0	18.944	6	3.157
	100	272.394		

* nur für geklärte Nutzungen

Quelle: eigene Ermittlungen/ Basismaterialien Stadt Hemer

Tab.14: Anteil der Hauptbranchen an der verkauften Grundstücksfläche** 1998 bis 2022 und durchschnittliche Grundstücksgröße in Hemer gesamt

Hauptbranche	Anteil (%)	Grundstücksflächen (m ²)	Grundstücke	Durchschnittsgröße (m ²)
Industrie	53,0	297.074	40	7.427
Dienstleistungen	14,9	83.670	23	3.638
Handel	6,0	33.814	14	2.415
Handwerk	7,3	41.142	11	3.740
Verkehr/Logistik	18,7	104.706	4	26.177
	100	560.406	92	

* nur für geklärte Nutzungen

**durchschnittliche Grundstücksgröße in Hemer gesamt ohne Am Jüberg/Sauerlandpark

Quelle: eigene Ermittlungen/ Basismaterialien Stadt Hemer

Tab.15: Größenstrukturen der erworbenen Grundstücke 1998 bis 2022 (mit Zukäufen)*

Grundstücksgrößen (m ²)	Industrie	Dienstleistungen	Handel	Handwerk	Verkehr/Logistik
<1000	2	2	1		
1000-<2000	8	10	8	6	
2000-<3500	8	5	3	3	1
3500-<5000	6	2	1		
5000-<10.000	8	2	1		1
10.000-<30.000	6	2		2	
30.000-<50.000	1				1
>= 50.000	1				1

* nur für geklärte Nutzungen

Quelle: eigene Ermittlungen/ Basismaterialien Stadt Hemer

Es leiten sich folgende Erkenntnisse ab:

- Mehr als die Hälfte aller (zu klärenden) Nachfragen nach Gewerbeflächen kommen aus der Industrie, im Camp Deilinghofen sind es fast zwei Drittel.
- In der Mehrzahl haben Unternehmen aus der Industrie Gewerbeflächen von deutlich weniger als einem Hektar nachgefragt, 25 % weniger als 0,2 ha. 6 von 40 Industrieunternehmen haben innerhalb von 24 Jahren Flächen zwischen 1 und 3 ha nachgefragt, eher zwischen 1 und 2 ha. Mehr als 3 ha haben lediglich 2 Unternehmen nachgefragt.
- 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 effektiven Standortgestaltung. Von den alteingesessenen Industrieunternehmen gab es in dieser Phase 2018 eine Erweiterung auf einen zweiten Standort nach Deilinghofen (Nachfrage über 1,5 ha). Angesichts der beengten Lage dieser Unternehmen ist das wenig.
- Der Anteil der Kauffälle für Industrieflächen in Camp Deilinghofen an den Ge-

samflächen der Industrieverkäufe mit geklärter Nutzung ist mit 57 % relativ hoch, aber nicht sehr hoch. Es werden auch Altflächen im Bestand gut nachgefragt, z.B. in Ihmert (weniger vorteilhafte Verkehrsanbindung!).

- Der Flächenbedarf der Unternehmen aus Verkehr und Logistik war in Deutschland bisher hoch. Die verfügbaren Flächen im Industriegebiet Edelburg und im Gewerbegebiet Eisenbahnschleife, die den Standortanforderungen der Branche entsprechen, wurden vermarktet. Es gab 2021 eine kleinere Ansiedlung über 0,7 ha an der B7.
- Handwerk und Vertrieb benötigen zu einem überwiegenden Teil kleine Grundstücke. Letztere zumindest für den Teil, der ohne großflächige Distributionsleistungen auskommt. Der Anteil an den Verkäufen in Deilinghofen ist mit 13 % Flächenanteil gering. Es ist allerdings ein Trend zu beobachten, der darauf verweist, dass zunehmend wieder Großhandelsleistungen in Industrie und Handwerk – auch gekoppelt mit Serviceleistungen integriert werden.
- Das Spektrum der Dienstleistungen ist sehr weit gefasst, Flächen für Gastronomie und konsumorientierte Dienstleistungen wurden gut nachgefragt, allerdings vorwiegend im Zentrum entlang der Hauptstraße (ASB-Flächen). Die Analyse konzentriert sich auf Dienstleistungen, die auch der Wirtschaft dienen sowie auf die Dienstleistungen in den Gewerbegebieten. Hier gibt es nur wenige Nachfragen nach größeren Flächen. Wirtschaftlich ausgerichtete Dienstleistungen werden angesichts der starken Industrieausrichtung zukünftig eine weiterwachsende Rolle spielen und somit auch bei der GIB-Flächennachfrage zu berücksichtigen sein.

SCHLUSSFOLGERUNGEN

Über die Hälfte aller Nachfrager nach Flächen kommt aus der Industrie. Entscheidend ist die Erkenntnis, dass von 92 in die Zufallsanalyse (24 Jahreszeitraum) einbezogenen Unternehmen 78 Unternehmen weniger als einen Hektar Gewerbefläche nachfragten, darunter 67 Unternehmen weniger als 5000 m² und immer noch 37 Unternehmen weniger als 2000 m² Gewerbefläche. Dieses Verhältnis betrifft besonders Industrie und Dienstleistungen, mit Sicherheit auch Handwerk und Großhandel (zu wenig Kauffälle für typisierende Schlüsse).

3.4 HERKUNFT DER NACHFRAGE

Mit Hilfe des Gewerberegisters konnten – teilweise erst ab 2002 für eine Phase bis 2015 für die geklärten Nutzungen – die Kauffälle hinsichtlich Motivation bzw. die Herkunft der Nachfrage hinterfragt werden.

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 wurden zusätzliche Auswertungen zur Belegungsstruktur und Herkunft vorgenommen.

Tab. 16: Struktur und Motivation der Nachfrager nach Grundstücksflächen (nach Branchen) am Standort „Camp Deilinghofen“ gemäß Kaufpreissammlung und Gewereregister 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.17: Struktur und Motivation der Nachfrager nach Grundstücksflächen (nach Branchen) im Industriegebiet Edelburg gemäß Kaufpreissammlung, Recherche und Gewereregister 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.18: Struktur und Motivation der Nachfrager nach Grundstücksflächen (nach Branchen) im Gewerbegebiet Eisenbahnschleife gemäß Kaufpreissammlung, Recherche und Gewereregister 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.19: Struktur und Motivation der „übrigen“ Nachfrager nach Grundstücksflächen (nach Branchen) in Hemer gemäß Kaufpreissammlung und Gewereregister 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 für die Stadt Hemer ist die Bestätigung, 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 Herkunfts-ort. 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 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 Herkunfts-ort, gefolgt von Menden, hinzu kommen 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.

SCHLUSSFOLGERUNGEN

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) mit 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 in geringem Umfang einzukalkulieren.

3.5 ROLLE DER GRUNDSTÜCKSPREISE FÜR DIE NACHFRAGE

Die Bodenrichtwerte (BRW) für Gewerbebauland liegen in Hemer in einem Spielraum zwischen 38 und 49 €/m². Diese Richtwerte haben sich über Jahrzehnte nicht wesentlich verändert. Die höheren Werte (44 €) betreffen das Industriegebiet Edelburg, Becke (hier in einem Fall mit einem Richtwert von 85 €) sowie das Gewerbegebiet Eisenbahnschleife. Der Bodenrichtwert in Deilinghofen beträgt aktuell 39 € und im Sauerlandpark/ Am Jüberg 41 €. Allerdings gibt es – bisher nicht zu dokumentierende – Anzeichen für sich hoch schaukelnde Preise für die neu ausgewiesenen Gewerbeflächen, die vor den Kaufverhandlungen stehen.

In Iserlohn mit der Nähe zur A46 sind die Bodenrichtwerte teilweise schon deutlich höher, da das Flächenangebot sehr gering ist. Es gibt eine Reihe kleinerer Areale mit Richtwerten zwischen 50 und 70 €/m². Entlang der Bahnlinie mit älteren Gewerbeimmobilien liegen die Richtwerte sogar nur zwischen 26 und 39 €, allerdings gibt es auch zwei Areale mit 120 bzw. 170 €/m².

In Menden gibt es kaum Unterschiede. Die Richtwerte schwanken zwischen 44 und 46 €/m². Allerdings werden die neu angebotenen Flächen in Hämmer für 70 €/m² gelistet, was auf reges Interesse hindeutet.

In der Region Iserlohn, Hemer, Menden wird es immer schwieriger unbebautes Gewerbebauland zu finden, insoweit sind die höheren Werte und ein Trend nach oben zu erklären. Noch wirkt sich die Entscheidung für die Fortsetzung der Planungen für den Lückenschluss der A46 nicht aus, da der Umsetzungshorizont weit in der Zukunft gesehen wird. Eventuell spielt die Erwartungshaltung bei der Preisgestaltung von Hämmer II in Menden schon eine Rolle.

Das interkommunale Gewerbegebiet Rosmart unweit der A 45 bietet noch Flächen, der Richtwert erhöhte sich von 53 €/m² 2020 auf 58 €/m².

Eine Kaufpreisauswertung für Kauffälle zwischen 2015 und 2022 zeigt sich als wenig aufschlussreich, da außerhalb des Camps Deilinghofen kaum unbebaute Gewerbebaulandflächen verkauft wurden, so dass keine Vergleichbarkeit hergestellt werden

kann. Ältere Auswertungen sind angesichts der veränderten Rahmenbedingungen nicht mehr heranzuziehen.

Drei Kauffälle von unbebauten Gewerbebauland, deren Qualitäten – abgesehen von der Lage – sehr unterschiedlich sind – zeigen ein breites Spektrum:

- 39 €/m² (topographisch schwierig),
- 38 €/m²; 55 €/m² Gewerbegebiet Eisenbahnschleife
- 120 €/m² (Ortsteil)

Die Kauffälle für bebaute Gewerbegrundstücke liegen mit einer Ausnahme deutlich unter 1.000 €/m².

Eine Mehrzahl dieser häufig mit speziellen Altbauimmobilien dicht belegten Grundstücke erzielte Preise zwischen 100 und 300 €/m². Grundstücke an der Hauptstraße – eher ASB-Flächen mit Mischnutzungen – wurden für 300 bis 600 oder auch über 900 €/m² verkauft.

Die Bodenrichtwerte für Mischnutzungen zeigten im Zeitverlauf in Hemer eine Aufwärtstendenz, z.B. für mittlere Lagen von 2020 120 €/m² bis 2023 135 €/m². Höhere Lagen weisen einen Richtwert von 140 €/m² für Mischnutzungen auf. Das weist am ehesten auf eine „funktionierende“ Innenstadt von Hemer mit wachsender Dienstleistungsnachfrage.

SCHLUSSFOLGERUNGEN

Die Bodenrichtwerte und Kaufpreise geben wenig Aufschluss darüber, ob es einen besonderen Druck am Gewerbeflächenmarkt in Hemer gibt. Die lange Zeit relativ unveränderten Preise weisen eher darauf hin, dass kein Angebot zur Verfügung stand. Die verfügbaren bebauten Alternativflächen könnten eine Mehrzahl der Bestandsunternehmen – in Verbindung mit sonstigen vielfältigen Hinderungsgründen – nicht zu einer Kaufentscheidung motiviert haben.

3.6 ZUKUNFTSRELEVANTE NACHFRAGETRENDS

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 geringe Erweiterungsinvestitionen getätigt wurde, durch die gute Konjunkturlage und Investitionen in die Produktionsprozesse aber ein deutliches Umsatzwachstum erzielt werden konnte. 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 Jahren muss davon ausgegangen werden, dass weiter wachsende 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. Auch weniger Beschäftigung kann demnach mehr Fläche bedeuten. In Hemer findet sich für diesen Ansatz für die meisten Industrieunternehmen nur eine alternative Standortsuche.

Der Sektor Verkehr und Logistik gewinnt abgesehen von den konsumtiven Funktionen mit Outsourcingangeboten, B2B-Sicherung, Supply Chain Management für die Industrie eine ständig wachsende Bedeutung. Der Anteil an den Beschäftigten dieser Branche beträgt in Deutschland 5,2 %. In Hemer wuchs die Zahl der sozialversi-

cherungspflichtigen Beschäftigten von 144 in 2014 auf 629 in 2022, der Bedarf ist unübersehbar. Der Anteil in Hemer ist auf 4,8 % gestiegen, im Märkischen Kreis liegt er nur bei 3,7 %. Ein Wachstumspotenzial für die verfügbare Gewerbefläche für diese Branche muss zwingend berücksichtigt werden.

Auswirkungen auf die Flächennachfrage können zukünftig durch völlig neue betriebliche Konzepte erwartet werden. Das betrifft erstens neue Produktlinien, die stärker auf eine Kreislaufwirtschaft orientieren, zum zweiten neue energetische Konzepte, die eigene zusätzliche Flächen erforderlich machen, zum dritten die stärkere Verflechtung mit wirtschaftlichen Dienstleistungen, viertens können besondere Automatisierungs- und Digitalisierungslösungen angesichts des Fachkräftemangels erforderlich werden, die eine Fortführung der Produktion am bisherigen Standort nicht mehr zulassen.

Nicht zuletzt muss zukünftig die wachsende Wertschätzung der Fläche Berücksichtigung finden. Die Nutzungskonkurrenzen nehmen deutlich zu, mit jedem Jahr in der Zukunft wird das stärker erkennbar. Zersiedelung, Versiegelung, Naturzerstörung, Bodendegradierung als langjährige Trends sind umzukehren. Das wird sich in weiter wachsenden Preisen niederschlagen, die auch den Unternehmen Signale setzen. Das führt unter Umständen dazu, dass kurz- und mittelfristig Flächennachfrage angeregt wird, um „noch“ zum Zuge zu kommen.

4. PROGNOSE DER FLÄCHENNACHFRAGE NACH GEWERBE- BAULAND

4.1 RAHMENBEDINGUNGEN FÜR EINE GEWERBEFLÄCHEN- PROGNOSE

Der aktuelle Entwurf des Regionalplans der Bezirksregierung Arnsberg² definiert die Ziele und Grundsätze für die Entwicklung kommunaler Siedlungsflächen. Daraus ergeben sich einige neue Ansatzpunkte, die für die kommunale Gewerbeflächenentwicklung zu berücksichtigen sind. Wesentliche Aspekte werden hier noch einmal aufgeführt (Zitierung aus ENTWURF Regionalplan Arnsberg, Stand: November 2020):

4.1-4 Grundsatz – Siedlungsentwicklung

Für eine Umsetzung der landesplanerischen Vorgaben „Vorrang der Innenentwicklung“ und „Flächensparende Siedlungsentwicklung“ ist auf eine geordnete gesamt-räumliche Siedlungsentwicklung in der Kommune zu achten, indem

- | *die bauliche Innenentwicklung und Verdichtung sowie die Aktivierung von Baulücken Vorrang hat vor der Inanspruchnahme neuer Bauflächen am Siedlungsrand,*
- | *geeignete Brachflächen innerhalb des Siedlungskörpers vorrangig reaktiviert und zielgerichtet entwickelt werden,*
- | *neue Bauflächen, soweit möglich, an vorhandene Siedlungsflächen anschließen,*
- | *an vorhandene Siedlungsflächen anschließende neue Bauflächen vom bestehenden Siedlungsrand her entwickelt werden.*

Zu 4.1-4 Grundsatz – Siedlungsentwicklung

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und des anhaltenden Freiflächenverbrauchs für Siedlungszwecke ist auf eine geordnete und flächensparende Inanspruchnahme der dargestellten Bauflächen zu achten. Aufgabe der Kommune ist es, in diesem Spannungsfeld zwischen Flächensparen und Bedarfsgerechtigkeit z. B. durch eine angemessene Bodenvorratspolitik bzw. ein aktives Baulandmanagement in aus-

²ENTWURF Regionalplan Arnsberg – Räumlicher Teilplan Märkischer Kreis, Kreis Olpe, Kreis Siegen-Wittgenstein – Festlegungen und Erläuterungen – Stand: November 2020

reichendem Maße Bauland zur Verfügung zu stellen. Dazu soll die bauliche Entwicklung unter Beachtung städtebaulicher und ökologischer Zielsetzungen zunächst auf die Innenentwicklung und Verdichtung sowie auf die Wiedernutzung von geeigneten Brachflächen und auf Baulücken ausgerichtet werden. Wenn entsprechende Flächen nicht entwickelt werden können, sollen Flächen in unmittelbarem Zusammenhang mit dem bestehenden Siedlungsraum umgesetzt werden. Zielführend ist dabei die Entwicklung der Flächen vom bestehenden Siedlungsrand her, um einer möglichen Zersiedelung und der Entstehung von Splittersiedlungen vorzubeugen.

4.1-5 Ziel – Bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung

Die durch die Bauleitplanung zu sichernden Entwicklungsflächen für Wohnen, Gewerbe, Industrie und Mischnutzungen sind am nachweisbaren aktuellen Handlungsbedarf zu bemessen....

Zu 4.1-5 Ziel – Bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung

Die Siedlungsentwicklung soll sich entsprechend des Ziels 6.1-1 LEP NRW bedarfsgerecht vollziehen. Eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung ist immer dann gegeben, wenn die Siedlungsflächenreserven dem abgeschätzten Bedarf an Wohnbau- und Wirtschaftsflächen des Flächennutzungsplans von i. d. R. 14 Jahren entsprechen. In Summe setzen sich die ASB-Bedarfe aus den herkömmlichen ASB-Bedarfen und den erstmalig im Rahmen der Neuaufstellung des vorliegenden Regionalplans abgeschätzten ASB-Gewerbe-Bedarfen (ASB-G) zusammen. Unter den ASB-G-Bedarfen werden weitere Nutzungen wie Dienstleistungen oder wohnverträgliches Gewerbe subsummiert. Die GIB-Bedarfe umfassen weiterhin die Flächenbedarfe für emittierende Gewerbe- und Industriebetriebe.

Zu 4.2-1 Ziel – Nutzung der Allgemeinen Siedlungsbereiche

...

Wohnverträgliches Gewerbe ist als nicht erheblich störendes Gewerbe mit der Funktion Wohnen vereinbar. Gemischte und gewerbliche Bauflächen sowie nutzungskon-

forme Sonderbauflächen können innerhalb der ASB geplant werden.

...

4.3 Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen

GIB dienen der Ansiedlung von emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben, die i. d. R. einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen und insbesondere aufgrund von Abstandserfordernissen Einschränkungen bei der Standortwahl unterliegen. Auf Grundlage eines regionalen Gewerbe- und Industrieflächenkonzeptes der Regionalplanungsbehörde wird ein bedarfsgerechtes und geeignetes Flächenangebot für die emittierenden Gewerbe- und Industriebetriebe festgelegt. Da eine bedarfsgerechte Festlegung von GIB aufgrund des topografisch bewegten und naturräumlich wertvollen Planungsraums zum Teil nicht kommunalscharf möglich ist, werden GIB-Z zur interkommunalen Zusammenarbeit festgelegt. Bei der Umsetzung der GIB und GIB-Z ist eine effiziente Flächenausnutzung und möglichst klimaneutrale Ausgestaltung unabdingbar. Im globalen Wettbewerb und vor dem Hintergrund des Klimawandels kann Wirtschaft nur dauerhaft wettbewerbsfähig sein, wenn Produktionsprozesse nachhaltig neu gedacht werden. Dazu können bspw. mehrgeschossige Parkmöglichkeiten bzw. Gewerbe- und Industriebauten, die Nutzung der Dachflächen für Aufdach-Photovoltaikanlagen oder die Nutzung von Abwärme aus dem Produktionsprozess beitragen.

4.3-1 Ziel – Nutzung der Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen

Die Siedlungsentwicklung mit emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben und emittierenden öffentlichen Betrieben und Einrichtungen vollzieht sich in räumlich konzentrierter Form vorrangig in den zeichnerisch festgelegten GIB.

4.3-2 Ziel – Nutzungskonforme Entwicklung der Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen

Die Bauleitplanung hat die spezifischen Nutzungsmöglichkeiten von Gewerbe- und Industrieflächen vor Fremdnutzungen zu schützen.

4.3-3 Grundsatz – Zukunftsweisende Entwicklung der Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen

Bei der Planung und Umsetzung von GIB soll die Schaffung mehrgeschossiger Produktionsebenen angestrebt werden. Die für die Betriebsabläufe in den GIB erforderlichen Infrastrukturen sollen flächensparend entwickelt werden. Insbesondere die für den ruhenden Verkehr benötigte Inanspruchnahme von Flächen soll auf ein Mindestmaß begrenzt werden. Für eine gleichzeitig flächensparende und energieeffiziente Ausnutzung der Flächenpotenziale sollen erneuerbare Energien bspw. in Form von Aufdach- und/oder Fassadenanlagen genutzt werden.

ERLÄUTERUNGEN:

Zu 4.3-1 Ziel – Nutzung der Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen

Die GIB dienen gem. der Anlage 3 zur LPIG DVO der Unterbringung von
| emittierenden Industrie- und Gewerbebetrieben,
| emittierenden öffentlichen Betrieben und Einrichtungen sowie jeweils zuzuordnender Anlagen (Flächen für Versorgungs- und Serviceeinrichtungen, Grün- und Erholungsflächen, Abstandsflächen).

Sie sind insbesondere für die Neuansiedlung, Verlagerung und Erweiterung gewerblicher Betriebe und Anlagen, die wegen ihrer Standortanforderungen, ihrer Größenordnung oder ihres Störgrades den ASB nicht zuzuordnen sind, vorgesehen. Emittierende Betriebe sind Betriebe, von denen Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen i. S. d. § 3 Abs. 3 BImSchG ausgehen. Die GIB können zu einem geringen Anteil auch Landschaftselemente wie Wald, Gehölze und Hecken, Gewässer sowie schutzwürdige Teilflächen enthalten, die für ein Biotopverbundsystem von Bedeutung sind und baulich nicht in Anspruch genommen werden können. Die besonderen Freiraumfunktionen dieser Teilflächen sind im Rahmen der Bauleitplanung bzw. Fachplanungen zu berücksichtigen. In der Planungsregion ergeben sich in den Tallagen Überlagerungen von GIB und ÜSB. Hier gilt der Vorrang des vorsorgenden Hochwasserschutzes, sodass diese Standorte von zusätzlichen Bauflächen freizuhalten sind.

Zu 4.3-2 Ziel – Nutzungskonforme Entwicklung der Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen

Als GIB eignen sich möglichst ebene, großflächige und infrastrukturell gut angebundene Standorte mit einem angemessenen Abstand zu sensiblen Nutzungen. Die topografischen Gegebenheiten des Planungsraums begrenzen die Möglichkeit zur Festlegung entsprechender Bereiche als GIB zum Teil erheblich. Hinzu kommt der wertvolle Naturraum, der vor Inanspruchnahme geschützt werden soll. Das Gewerbe- und Industrieflächenkonzept der Regionalplanungsbehörde zeigt die begrenzten Möglichkeiten zur Festlegung neuer GIB auf. Eine nutzungskonforme Entwicklung der festgelegten GIB ist folglich zwingend notwendig. Die GIB sollen daher der Neuansiedlung, der Verlagerung und der Erweiterung solcher gewerblichen Betriebe und Anlagen vorbehalten bleiben, die wegen ihrer Standortanforderungen, ihrer Größenordnung oder ihres Störgrades nicht wohnverträglich sind. Die Bauleitplanung hat eine Fehlnutzung der GIB durch Betriebe, die auf diese Qualitäten nicht angewiesen sind, auszuschließen. Durch die Flächenknappheit erhält der Schutz der GIB vor heranrückender Wohnbebauung eine besondere Bedeutung. Die Übergangsbereiche zur Wahrung des Abstands zwischen emittierenden und schutzbedürftigen Nutzungen sollen deshalb im ASB liegen. Geeignete Maßnahmen, eine Einschränkung des emittierenden Gewerbes durch heranrückende schutzbedürftige Nutzungen zu vermeiden, können z. B. die Festsetzung von Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO oder von Grün- oder Freiflächen im angrenzenden ASB sein.

Zu 4.3-3 Grundsatz – Zukunftsweisende Entwicklung der Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen

Während in anderen Regionen des Landes geeignete Flächen für Gewerbe und Industrie überwiegend noch vorhanden sind, wird im topografisch bewegten Planungsraum die Endlichkeit dieser Ressource zunehmend erkennbar. Deshalb liegt ein besonderer Fokus auf innovativen Ansätzen zur nachhaltigen, flächensparenden und energieeffizienten Planung zukünftiger Gewerbe- und Industriegebiete. Die Planung der „Gewerbe- und Industriegebiete der Zukunft“ sollte die Schaffung mehrgeschossiger Produktionsebenen unter Ausnutzung der Topografie in Erwägung ziehen. Ebenso können mehrgeschossige Parkhäuser (Parkpaletten) anstelle ausgedehnter ebener-

diger Stellplätze, z. B. auch in Verbindung mit Solarenergieanlagen, einen enormen Beitrag zur Flächensparnis im Rahmen der Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung leisten. Auch Gemeinschaftseinrichtungen für mehrere Betriebe, z. B. Konferenzräume, Kantinen, Kindertagesstätten, können einen Beitrag leisten. Ausgedehnte Flachdächer der Produktionshallen und Bürogebäude bieten Platz für die Nutzung von Solarenergie und anderen erneuerbaren Energien. Ausschließlich auf Restflächen der GIB (Böschungskanten, Kurvenradien u. ä.), die nicht im Sinne der Gebietsfunktion nutzbar sind, bietet sich die Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen als Beitrag zur Erhöhung der Flächenproduktivität an. Weitere Ideen, insbesondere auch zu digitalen Perspektiven eines „Industriegebiets 4.0“, finden sich in entsprechenden Fachveröffentlichungen.

4.2 METHODISCHER ANSATZ/METHODENDISKUSSION

Ziel dieses Gutachtens ist auf der Grundlage der konkreten kommunalen Gewerbeflächensituation und -nachfrage eine Bedarfsschätzung für GIB-Flächen vorzunehmen. GIB-Flächen werden zukünftig insbesondere für emittierendes und störendes Gewerbe zu planen sein. In der Regel gehören die industriellen Unternehmen in den vorherrschenden Branchen am Standort dazu, außerdem die Mehrzahl von Transport- und Logistikunternehmen inkl. des Großhandels und des Bauhandwerks. Die wachsende Einbeziehung von wirtschaftlichen Dienstleistungen in die industriellen Unternehmenslogistiken erfordert häufig eine räumliche Verknüpfung (Forschung, Management, Beratung, u.ä.). Kantinen, Konferenzräume, Businesshotels, Ausbildungswerkstätten sind ebenfalls räumlich an die Unternehmensansiedlungen anzubinden, allerdings gibt es im Entwurf des Regionalplans den Hinweis einer stärker gemeinschaftlichen Nutzung solcher Infrastrukturen in Gewerbegebieten. Einzelhandel und echte Freizeiteinrichtungen bzw. eine Vielzahl konsumtiver und sozialer Dienstleistungen suchen die Passantenfrequenzen und sollten als ASB-G auf die innerstädtischen Lagen orientiert werden.

Die ASB-G-Flächen waren nicht zu untersuchen, für die nichtsdestotrotz auf Grundlage der methodischen Anleitungen eine GIFPro-Ermittlung vorgenommen wird.

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. Das GIFPRO-Modell wird seit den 80er Jahren genutzt, wiederholt überarbeitet und verbessert bzw. wird unterschiedlich unterlegt.³ Es soll darauf verzichtet werden, diese Differenzierungen im Einzelnen noch einmal vorzustellen.

Der Entwurf zum Regionalplan gibt methodische Hinweise zur GIFPRO-Nutzung. Statt Erwerbstätigenzahlen werden die kommunal verfügbaren Beschäftigtenzahlen (sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsplatz) nach Branchen zugrunde gelegt.

Wörtlich heißt es am Ende der Einleitung der aktuellen methodischen Anmerkungen vom 28.2. 2023:

Die nachfolgend dargestellte Methode dient ausschließlich der Ermittlung des Bedarfes. Erst aus der Gegenüberstellung dieses rechnerisch ermittelten Bedarfs mit den vorhandener Reserven laut Siedlungsflächenmonitoring¹ ergibt sich ein konkreter Handlungsbedarf:

Bedarf (-) Reserven = Handlungsbedarf

Der Handlungsbedarf kann sowohl positiv als auch negativ sein. Somit kann er im Sinne der bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung einerseits eine Neudarstellung von Siedlungsflächen bzw. Neufestlegung von Siedlungsbereichen, andererseits auch deren Rücknahme begründen.

Die Ermittlung der GIB-Flächen ergibt sich aus den methodischen Hinweisen der Bezirksregierung Arnsberg vom 27.2.2020. Daraus geht hervor, dass das Siedlungsflächenmonitoring bisher nicht genutzt werden kann und deshalb die modifizierte GIFPro-Methode für die Ermittlung Anwendung findet.

In Abstimmung mit der Landesplanungsbehörde wird für eine Übergangszeit noch die GIFPro-Methode verwendet, allerdings sind dabei Vorschläge des Gutachtens

³Bonny/Bauer, Büro Planquadrat 1986, Difu (Deutsches Institut für Urbanistik)2010, Vallée 2012 u.a.

des Instituts für Stadtbauwesen und Stadtverkehr der RWTH Aachen von März 2011 zu berücksichtigen. Insbesondere sollen Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte statt Erwerbstätige als Ausgangsgröße verwendet und die Flächenkennziffer (FKZ) zur Umrechnung von Beschäftigten in Fläche aus den vorhandenen siedlungsstrukturtypischen Dichten ermittelt werden. (ebenda)

Auf kommunaler Ebene können Analysen zu den Gewerbeflächenentwicklungen in der Vergangenheit ein Siedlungsflächenmonitoring in gewisser Weise ersetzen bzw. die GIFpro-Methode ergänzen.

Auch bisher wurde schon die Handlungsspielraummethode ergänzend genutzt.

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

Letztlich ist jede Prognostizierung eines Gewerbeflächenbedarfs 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 anzupassenden 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 umweltbelastenden Effekten 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 den Rahmenbedingungen 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 sinnvoll macht, der mit dem formalen GIFPro-Ansatz nicht erreicht werden kann.

4.3 ABSCHÄTZUNG DES BEDARFS AN GEWERBEFLÄCHEN GEMÄSS GIFPRO-MODELL

Grundlage der Bedarfsabschätzung bildet als erstes das noch als gültig deklarierte Dokument der Bezirksregierung Arnsberg zur Ermittlung der GIB-Flächen vom 27.02.2020 „Methoden zur Abschätzung von Siedlungsflächenbedarfen im Planungsraum Arnsberg“.

Es wird die siedlungstypische Flächenkennziffer für Gemeinden unter 1000 Einwoh-

ner /km² zugrunde gelegt.

Danach ergibt sich folgende Rechnung:

Tab. 20 Ermittlung GIFPro GIB-Flächen der Stadt Hemer für den Prognosezeitraum

Hemer			
Gewerbeflächenbedarfsprognose GIB			
	svB (AO) 2022	Anteil gewerbeflächen- beanspruchender Beschäftigter	Gewerbeflächenbean- spruchende Beschäftigte
Verarbeitendes Gewerbe	5897	100%	5897
Baugewerbe	555	100%	555
Handel ohne Einzelhandel	497	100%	497
Verkehr und Lagerei	623	40%	249
übrige Dienstleistungen	4664	10%	466
zusammen	12236		7665
Ermittlung des Flächehbedarfs gemäß Vorgaben der Bezirksregierung Arnsberg vom 27.2.2020			
Ermittlung des Flächenbedarfs für Neuansiedlungen			
Neuansiedlungsquote		0,30%	
Gewerbebeanspruchende Beschäftigte		22,994	
siedlungstypische Flächenkennziffer in m ² /svB		383	
Flächenbedarf GIB für Neuansiedlungen		8807	
Ermittlung des Flächenbedarfs für Verlagerungen			
Verlagerungsquote		0,70%	
Gewerbebeanspruchende Beschäftigte		53,652	
siedlungstypische Flächenkennziffer in m ² /svB		383	
Flächenbedarf GIB für Verlagerungen in m ²		20549	
Reaktivierungsquote		25%	
Flächenbedarf GIB für Verlagerungen unter Berücksichtigung der Reaktivierung		15412	
Für Bauleitplanung relevanter Flächenbedarf p.a. (Bruttobauland) in m²		24218	
Grundbedarf für Flächennutzungsplan 14 Jahre in ha		33,9	

Es ermitteln sich 33,9 ha Grundbedarf an Wirtschaftsf lächen. Laut Wirtschaftsförde-

zung der Stadt Hemer können keine oder nur minimale Reserven angerechnet werden. Für die aktuell neu ausgewiesenen Flächen im Camp Deilinghofen ist eine gute Nachfrage zu verzeichnen. Mit einer kurzfristigen Neuvermarktung ist zu rechnen. Es können mit dieser Methode für den Prognosezeitraum von 14 Jahren 33 ha angesetzt werden. Das entspricht einer durchschnittlichen Jahresrate von 2,36 ha.

Für die Ermittlung der ASB-G -Flächen ist das Dokument der Bezirksregierung Arnsberg vom 28.2.2023 „Methoden zur Abschätzung von Siedlungsflächenbedarfen in der Planungsregion Süd-westfalen“ heranzuziehen.

Tab.21 Ermittlung GIFFPro -ASB-G der Stadt Hemer für den Prognosezeitraum

Hemer			
Gewerbeflächenbedarfsprognose ASB-G			
	svB (AO) 2022	Anteil gewerbeflächen- beanspruchender Beschäftigter	Gewerbeflächenbean- spruchende Beschäftigte
Einzelhandel	683	100%	683
Verkehr und Lagerei	623	60%	374
übrige Dienstleistungen	4664	90%	4198
zusammen	5970		5254
Ermittlung des Flächenbedarfs gemäß Vorgaben der Bezirksregierung Arnsberg vom 27.2.2020			
Ermittlung des Flächenbedarfs für Neuansiedlungen			
Neuansiedlungsquote		0,30%	
Gewerbebeanspruchende Beschäftigte		15,763	
siedlungstypische Flächenkennziffer in m ² /svB		50	
Flächenbedarf ASB-G für Neuansiedlungen		788	
Ermittlung des Flächenbedarfs für Verlagerungen			
Verlagerungsquote		0,70%	
Gewerbebeanspruchende Beschäftigte		36,781	
siedlungstypische Flächenkennziffer in m ² /svB		50	
Flächenbedarf GIB für Verlagerungen in m ²		1839	
Reaktivierungsquote		25%	
Flächenbedarf ASB-G für Verlagerungen unter Berücksichtigung der Reaktivierung		1379	
Für Bauleitplanung relevanter Flächenbedarf p.a. (Bruttobauland) in m²		2167	
Grundbedarf für Flächennutzungsplan 14 Jahre in ha		3,0	

Für wohnverträgliches Gewerbe ermittelt sich somit für den Prognosezeitraum ein Flächenbedarf von 3 ha. Dem liegen 50 m² Fläche je berücksichtigten sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zugrunde. Dieser Flächenbedarf ist der Planung für die Allgemeinen Siedlungsbereiche zuzuordnen.

4.4 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 (siehe vor allem Kapitel 2).
- Es werden die sich ändernden Wachstumsbedingungen und Optionen der industriellen Unternehmen angesichts der technisch/technologischen und betriebswirtschaftlichen Trends, angesichts der demografischen Bedingungen und des Klimawandels berücksichtigt.
- Es werden die Flächenbedarfe nach Hauptbranchen differenziert prognostiziert, wobei die Schwerpunktsetzung auf die störenden, emittierenden Gewerbe berücksichtigt wird (siehe besonders Kapitel 3.3)
- Die Wiedernutzungsquoten entsprechen den tatsächlichen Gegebenheiten der Standorte und dem bisherigen Ansiedlungsverhalten.

Tab. 22: Lokalspezifische Prognose in ha – Netto

Nachfragergruppen	Prognosezeitraum 14 Jahre
	<i>ha Netto</i>
Industrie < 1 ha	6
Industrie 1 ha - <3ha	8
Industrie > 3ha	14
Verkehr/Großhandel/wirtschaftliche Dienstleistungen/Handwerk	8
zusammen	36

SCHLUSSFOLGERUNGEN

- Mit 36 ha Nettofläche für den Grundbedarf wird die GIFPro-Prognose um 3 ha überschritten. Es liegt eine Jahresrate von 2,57 ha zugrunde.
- Insgesamt ergibt sich ein größeres Gewicht für den industriellen Sektor, der hier gemäß Zielsetzung in seiner Bedeutung und voraussichtlichen Entwicklung abgesichert werden soll. Mit 78 % der zu planenden Flächen und zusammen 28 ha ergibt sich ein beträchtliches Potenzial, das angesichts der möglichen Größenstrukturen der voraussichtlichen Nachfrage angemessen ist.
- Die Nachfrage von Industrieunternehmen mit einem geringen Flächenbedarf und wenig störenden Auswirkungen wird sich stärker auf die Wiedernutzung im wachsenden Bestand konzentrieren. Hier sind Ansiedlungen durch Neuausrichtungen bzw. Zusammenlegungen/Zukäufen von kleineren Unternehmen aus anderen Regionen wie bisher eingeschlossen.
- 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. Angesichts der Tatsache, dass noch mindestens 10 einheimische starke Industrieunternehmen, die schon zum Status quo 2 bis 8 ha Flächen bewirtschaften, an ihren angestammten Standorten – häufig in Tallagen – überwiegend beengt produzieren und keine Erweiterungsmöglichkeiten am Standort haben, sind die prognostizierten Planungsgrößen (siehe Tabelle 22) für den Zeitraum von 14 Jahren zwingend nötig. Dabei wird auch noch berücksichtigt, dass es nicht unbedingt Komplettumsiedlungen geben muss, sondern teilweise nur Erweiterungsflächen nachgefragt werden. Die Notwendigkeit und Wahrscheinlichkeit einer Standortoptimierung seitens dieser Unternehmen wurde ausreichend erläutert.
- Mit einem Potenzial von 8 ha innerhalb von 14 Jahren sollte es möglich sein, auch eine mittelgroße Verkehrs- oder Logistikansiedlung zu ermöglichen. Warenverteil- und größere Distributionszentren sind im überregionalen Lagevergleich nicht einzukalkulieren. Es wird zudem berücksichtigt, dass kleinere Transportleis-

tungen, Vertrieb und wirtschaftliche Dienstleistungen mehr in Produktionsunternehmen integriert werden bzw. auch in ASB-G Flächen ein Angebot finden.

4.5 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 anzu-passenden 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 Erwerb-spersonen auf die wirtschaftliche Entwicklung in Hemer ist kaum vorhersehbar. Das betrifft ebenfalls die möglichen Folgen aus dem Klimawandel.

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 25–Jahreszeitraum hinaus gibt es keine Anhaltspunkte.
- 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.

- Eine wachsende Rolle wird der Klimawandel spielen. Es sind schwer abzuschätzende Auswirkungen – insbesondere hinsichtlich von Starkregenereignissen und Überschwemmungen – einzukalkulieren, die in deutlich stärkeren Maßen als bisher angenommen, den Gewerbebestand in den Tallagen bedrohen und einen konzertierten Umsiedlungsbedarf auslösen können. Kann dem nicht entsprochen werden, sind Insolvenzen und Abwanderungen die Folge.
- Die Trendprognose sieht 14 ha für Verlagerungen der mittelgroßen einheimischen Industrieunternehmen vor, die mehr als 3 ha Grundstücksfläche nachfragen. 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 14 Jahren eine grundsätzliche Standortoptimierung bzw. Komplettumsiedlung in Hemer anstreben (kann). Das betraf dann maximal 4 Unternehmen, für weitere wären Teilumsiedlungen auf den weiteren angedachten 8 ha mit einer Nachfrage über einem Hektar verfügbar. Es wäre nicht auszuschließen, dass bei entsprechenden attraktiven Flächenangeboten mit guter Anbindung diese Nachfrage insgesamt 22 ha übersteigt. Zusätzlich kann bei attraktiven Angeboten Nachfrage aus den Nachbargemeinden (am ehesten Iserlohn) auch von größeren Unternehmen überschwappen. In diesen Fällen sollte es die Möglichkeit geben, Optionen für zukünftige Umwidmungen einzukalkulieren. Insoweit sollten als Maximalvariante zur lokalspezifischen Prognose zusätzlich 4 ha vorgesehen werden.

Mit diesen 4 ha Potenzial für mögliche Verlagerungen ergibt sich als Obergrenze 40 ha Gewerbenettobauland für die Ausweisung im FNP.

MINIMUMANSATZ

Die Minimalvariante sollte kaum unter dem ermittelten lokalspezifischen Bedarf 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 2,3 ha würde sich am Durchschnitt der vergangenen 25 Jahre orientieren und läge tatsächlich unter der GIFPro-Rechnung. Selbst wenn angenommen wird, dass eine noch stärkere Wiedernutzung im Bestand (inclusive ASB-G-Flächen) erfolgt und für die Nachfrage nach kleineren und wohnverträglichen Grundstücken ein geringerer GIB-Flächenbedarf angesetzt werden kann, würde es bedeuten nur eine minimale Nachfrage nach Gewerbebauland aus den mittelgroßen Unternehmen am Standort zu berücksichtigen. Eine Jahresrate von 2,5 ha muss entsprechend schon als gering eingestuft werden und kann für eine krisenhafte zukünftige Entwicklung als Minimumansatz infrage kommen.

Der Minimumansatz geht somit von 35 ha Nettobauland für den Prognosezeitraum aus.

Entwicklungskorridor:

Zuwachs 35 ha bis 40 ha GIB-Flächen innerhalb von 14 Jahren

LOKALSPEZIFISCHE PROGNOSE ASB-G-FLÄCHEN

Laut GIFPro-Ansatz ergeben sich insgesamt 3ha Grundbedarf für 14 Jahre. Methodisch irritierend ist eine einheitliche Flächenkennziffer für Verkehr/Logistik und Dienstleistungen von 50 m²/Beschäftigten.

Für Verkehr/Logistik sollten deutlich höhere Flächenkennziffern angesetzt werden, da ohne Fuhrpark, Stellplätze, Umschlags- und Lagermöglichkeiten kaum gearbeitet werden kann. Selbst wenn für die ASB-G-Flächen kleineres wohnverträgliches Gewerbe infrage kommt, sollte ein höherer Bedarf angenommen werden. Der relativ

große Gewerbeflächenbestand im Siedlungsbereich in Hemer könnte teilweise ein Potenzial für Umwidmungen in ASB-G bieten, speziell für kleines verträgliches Gewerbe, Dienstleistungen, Handwerk, Handel, Verwaltung der Unternehmen etc.. Der Zuwachs an Beschäftigten in der Vergangenheit für Verkehr/Logistik und die Rolle dieser Branche für das Gewerbe sollten jedoch mehr Flächen für diese Branche einkalkulieren, so dass sich Zielgrößen für Neuausweisungen bzw. bevorzugt Umwidmungen von insgesamt bis zu 5 ha ASB-G Flächen empfehlen.

4.6 ZUKÜNFTIGE ANFORDERUNGEN AN DIE FLÄCHENQUALITÄTEN

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 (vergleiche Kapitel 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 Angebotsituation 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.

Insoweit ist es von besonderer Bedeutung die Neuausweisungen von Baulandflächen unter diesen Gesichtspunkten von Anfang an zu planen. Der wachsende Anteil existierender und schon genutzter Gewerbeflächen, die ein Potenzial für Verlegungen darstellen, verbessert die Standortnachteile nur eingeschränkt. Das funktioniert für eine Reihe der Unternehmen durchaus. Aber Ziel sollte sein, weitere Neuausweisungen so zu planen, dass alle fünf Qualitätskategorien wie sie im Kapitel 2.6 vorgestellt wurden, eingehalten werden können. Es geht darum, die Standortqualitäten im Gesamtschnitt deutlich zu verbessern.

Das vor dem Hintergrund, dass stärker als zuvor, mit den Unternehmen zusammen auf effektive Flächennutzungen geachtet werden muss. Siehe hierzu auch den neuen Regionalplanentwurf der Bezirksregierung Arnsberg.

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, sollte zusätzlich zu den hier vorgestellten Konditionen eventuell 10 % der angebotenen Gewerbebaulandflächen entsprechend geplant und gesondert ausgewiesen werden.

Der spezifische Ansatz der offensiven Verlagerungsangebote in die neue Fläche fordert einen kreativen Umgang mit den freiwerdenden Gewerbebestandsimmobilien, die in diesem Umfang keiner adäquaten Nachfrage mehr zugeführt werden könnten. Umwidmungen in ASB-G und ASB-W oder auch reine Erholungsflächen und Grünflächen für Überschwemmungsspielräume bieten sich an. Hierfür müsste ein Konzept entwickelt werden.

4.7 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, Flexibilitätszuschlag)
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

Es wäre möglich, mit deutlich mehr Umwidmungen den gesamten Siedlungsraum qualitativ aufzuwerten. Ziele der kommunalen Klimaanpassung, die zunehmend relevant werden, können mit Aufwertung der gewässernahen Flächenareale verbunden mit einer höherer Lebensqualität erreicht werden.

EMPFEHLUNGEN ZU 2. EINIGUNG AUF LEITLINIEN

Dazu gehören dann z.B.

- Flächenausweisungen im FNP für Gewerbebauland nur noch an verkehrsgünstigen Standorten
- Gewährleistung eines kurzfristig verfügbaren Flächenpools über mindestens 10 ha mit frei zu gestaltender Grundstücksgröße/-zuschnitt
- Sicherung des verfügbaren Flächenangebots durch einen hohen Anteil kommu-

⁴Public-Private-Partnership

nenal Eigentums oder mit PPP-Lösungen⁴

- Phasenweise Entwicklungen mit Anpassungen an die Nachfrage, um flächensparende Entwicklungen zu fördern
- Sicherung einer Vorratspolitik: planerische Vorbereitung von verfügbaren Flächenangeboten bis 5 Jahre im Voraus

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.

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.

Das sind zum einen kleinere Unternehmen aus dem verarbeitenden Gewerbe mit relativ geringem Transportbedarf, Produkte mit geringen Volumen und längeren Zeitabständen von Umschlag/Lieferung bzw. lokalem Absatz, Unternehmen aus Handwerk und wirtschaftliche Dienstleistungen. Diese Gruppe von Unternehmen benötigt in der Regel relativ kleine Grundstücke und kann auch in weniger verkehrsgünstigen Lagen vorteilhaft produzieren. Sie ist zwar zahlenmäßig größer, benötigt aber insgesamt weniger Gewerbefläche (eventuell ein Drittel der zu planenden Flächen).

⁴Public-Private-Partnership

Die zweite Gruppe sucht verkehrsgünstige Lagen und wird für die eher mittelgroßen Unternehmen in Hemer und der Region angenommen, insbesondere auch für den Verlagerungsbedarf aus den beengten und klimatisch bedrohten Tallagen. Hier sind große zusammenhängende Flächen mit guter Verkehrsanbindung erforderlich.

EMPFEHLUNGEN ZU 4. IDENTIFIZIERUNG VON SUCHRÄUMEN: ABLEITUNG VON VARIANTEN

Eine erste Potenzialfläche für ein GIB-Ausweisung ist nördlich des Camp Deilinghofen schon im Entwurf des Regionalplans der Bezirksregierung Arnsberg (Vergleiche Anhang, Tabelle 5) abgestimmt. Unter Berücksichtigung ökologischer Einschränkungen könnten ca. 12 bis 14 ha GIB-Flächen erschließbar sein. Die Verkehrsanbindung dieser GIB-Fläche ist – wie auch für das Gewerbegebiet „Camp Deilinghofen“ – suboptimal und kann dazu führen, dass Verlegungen und Erweiterungen aus dem Bestand der ansässigen Industrie unzureichend motiviert werden.

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

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

Empfehlungen für Suchräume: Gewerbegebiet Eisenbahnschleife

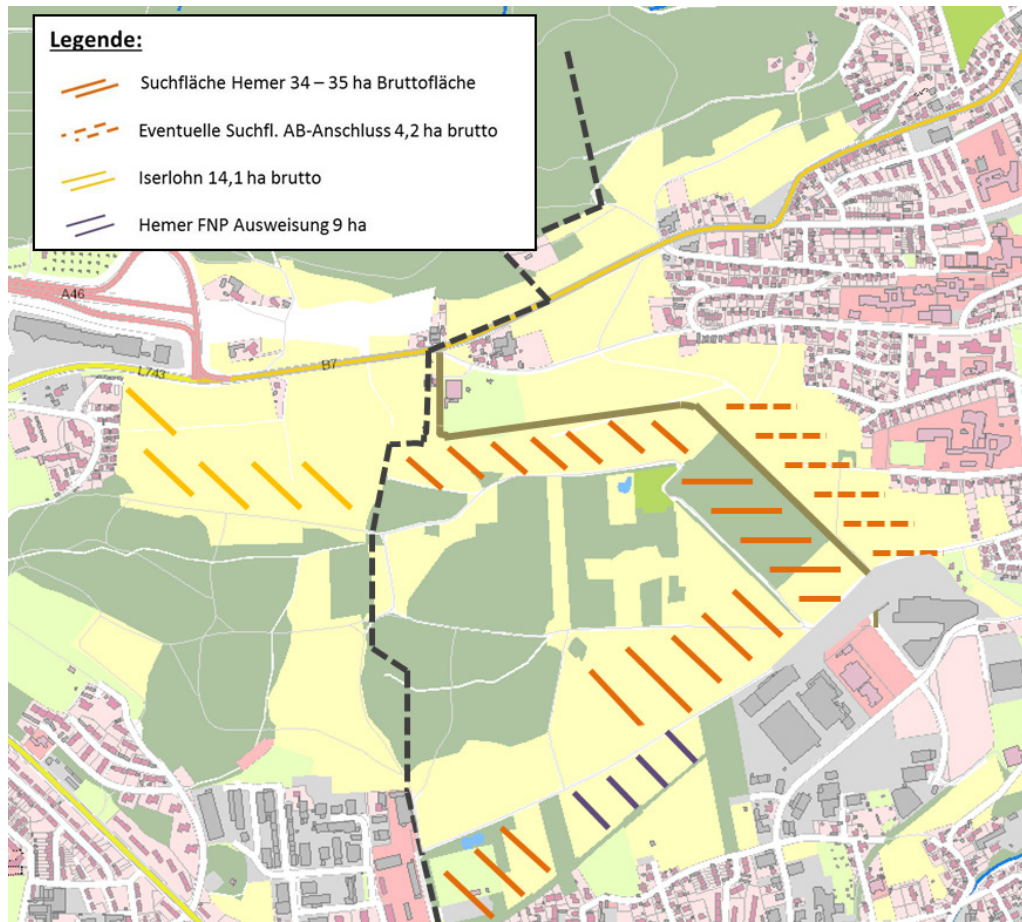
Auch wenn die Erschließung der Potenzialfläche in Westig von 9 ha bisher nicht geklärt ist, ist die Anbindung an die L 680 eine Option, die darüber hinaus die Einbindung weiterer Flächen ermöglicht. Mit dieser Erschließung würde das gesamte Gewerbegebiet Eisenbahnschleife eine bessere Anbindung an den aktuell möglichen Anschluss der 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, unabhängig davon, ob und wann der Lückenschluss der A46 zum Tragen kommt. Interkommunale Lösungen mit Iserlohn bieten sich an. Da-

rüber hinaus könnte der Suchraum noch weitergezogen werden.

Abbildung 22 zeigt einen Radius für den Suchraum, der sich nach Westen bis an die Grenze zum Gewerbegebiet Corunna 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 transportintensives Gewerbe). 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.

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. 22: Suchraum 1 – Vorschlag für zu prüfende Flächenareale hinsichtlich einer Umwidmung in Gewerbefläche: Gewerbegebiet Eisenbahnschleife



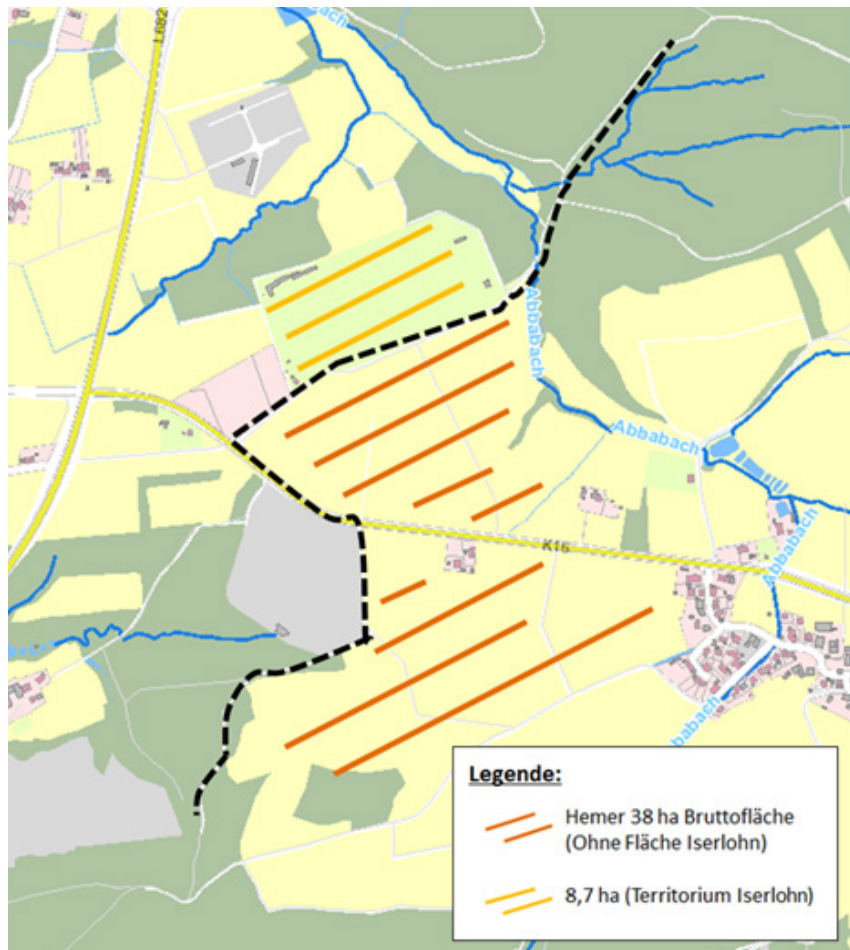
Empfehlungen für Suchräume: Landhausen

Desweiteren könnte die mögliche Ausweisung von bis zu ca. 30 ha Nettflächen 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 großflächige Grundstücke für Verlegungen zur Optimierung von Betriebsabläufen der beengt sitzenden Bestandsunternehmen oder für entsprechende Neuansiedlungen. Der Vorteil liegt 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. 23: Suchraum 2 – Vorschlag für zu prüfende Flächenareale hinsichtlich einer Umwidmung in Gewerbefläche: Gemeindegrenze Landhausen



Weitere Suchräume kämen 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 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.

