

empirica

Qualitative Marktforschung,
Stadt- und Strukturforschung
GmbH

Kaiserstr. 29 • D- 53113 Bonn

Tel.: 0228 / 914 89-0

Fax: 0228 / 217 410

bonn@empirica-institut.de

www.empirica-institut.de

Gewerbeflächenbedarfsprognose 2020 für die Stadt Hattingen

Auftraggeber: Stadt Hattingen

**Fachbereich Stadtentwicklung, Bauordnung und
Stadtverkehr**

Ansprechpartner: Timo Heyn und Sebastian Hein

Projektnummer: 2009097

Bonn: März 2010

INHALTSVERZEICHNIS

Abbildungsverzeichnis	ii
1. Zusammenfassung	1
2. Grundlagen und Definitionen	3
3. Kurzcharakteristik zur regionalen Branchenstruktur – Marktüberblick	4
3.1 Ausgangssituation in Hattingen	4
3.2 Entwicklung der Arbeitsplatzzentralität	7
3.3 Arbeitsmarkt- und Branchenentwicklung in der Region	9
4. Angebotsentwicklung in der Untersuchungsregion	13
4.1 Entwicklung der industriell-gewerblichen Flächennutzung	13
4.2 Gewerbeflächenangebote in Hattingen	14
4.3 Flächennutzungsplanung	15
4.4 Angebotspotenziale und Flächenreserven	16
4.5 Gewerbeflächenangebote in der Region	25
5. Gewerbeflächennachfrage	28
5.1 Gewerbeflächentransaktionen	28
5.2 Qualitative Aspekte der Gewerbeflächennachfrage	29
6. Zukünftiger Gewerbeflächenbedarf	31
6.1 Exkurs: Prognosemodelle	31
6.2 Trendprognose	32
6.3 GIFPRO-Modell	32
7. Fazit und Empfehlungen	36

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Entwicklung der SVP-Beschäftigten in Hattingen, 1999 bis 2009.....	4
Abbildung 2:	Entwicklung der SVP-Beschäftigten nach Branchen in Hattingen, 2003 bis 2007.....	5
Abbildung 3:	Erwerbstätige im Ennepe-Ruhr-Kreis und Hattingen.....	6
Abbildung 4:	Bürobeschäftigte im Ennepe-Ruhr-Kreis und in Hattingen.....	7
Abbildung 5:	Veränderung der Ein- und Auspendler in Hattingen, 1998 zu 2008.....	8
Abbildung 6:	Entwicklung der SVP-Beschäftigtendichte (Beschäftigte je 1.000 EW) in Hattingen im Vergleich zur Region, 1995 bis 2008.....	9
Abbildung 7:	Entwicklung der SVP-Beschäftigten in Hattingen im Vergleich zur Region (Index 1995=100), 1995 bis 2008.....	10
Abbildung 8:	SVP-Beschäftigte nach Branchen in Hattingen im Vergleich zur Region, 2007.....	11
Abbildung 9:	Entwicklung der SVP-Beschäftigtenanteile nach Branchen im Ennepe-Ruhr-Kreis, 2003 bis 2007.....	11
Abbildung 10:	Gewerbean- und -abmeldungen in Hattingen und der Region, 2008 und 2009.....	12
Abbildung 11:	Katasterfläche nach Art der tatsächlichen Nutzung: Gebäude- und Freifläche „Gewerbe und Industrie“ in qm in Hattingen, 2000 bis 2008.....	13
Abbildung 12:	Entwicklung Anteil der Gebäude- und Freifläche (GF) „Gewerbe und Industrie“ an der GF insgesamt in Hattingen und im Vergleich zur Region, 1993 bis 2008.....	14
Abbildung 13:	Lage der gewerblichen und gemischten Bauflächen in der Stadt Hattingen.....	15
Abbildung 14:	Flächennutzungsplanung - Übersicht Änderungsvorhaben.....	16
Abbildung 15:	Flächenpotenziale in Hattingen.....	17
Abbildung 16:	Branchenschwerpunkte in den Hattinger Gewerbegebieten.....	24
Abbildung 17:	Übersicht der Untersuchungsregion.....	25
Abbildung 18:	Anteil an den verfügbaren Gewerbeflächen in der Untersuchungsregion (Stand 2009).....	26
Abbildung 19:	Verfügbare Gewerbeflächen in der Untersuchungsregion (Stand 2009) sowie Vergleich zur Beschäftigungssituation.....	27
Abbildung 20:	Anteil der verfügbaren Gewerbeflächen in der Untersuchungsregion nach zeitlicher Verfügbarkeit (Stand 2009).....	27
Abbildung 21:	Gewerbeflächentransaktionen in Hattingen (2001 bis 2009).....	28
Abbildung 22:	Übersicht zur Gewerbeflächenvermarktung in Hattingen 2001-2009.....	29
Abbildung 23:	GIFPRO-Regionsmodell Hattingen.....	35
Abbildung 24:	Bewertungsmatrix der gewerblichen Reserveflächen (freie Potenziale).....	39

1. Zusammenfassung

Mit der Gewerbeflächenbedarfsprognose wird die bisherige und künftig absehbare Entwicklung der Gewerbeflächenangebote und –nachfrage in der Stadt Hattingen untersucht. Anlass der Studie ist die Neuaufstellung der Flächennutzungsplanung, mit der die planerischen Weichenstellungen für das kommende Jahrzehnt in der Stadt Hattingen erfolgen. Grundlage für die Untersuchung bilden u.a. Daten der amtlichen Statistik sowie insbesondere detaillierte Flächeninformationen und Angaben zu Unternehmensansiedlungen oder -verlagerungen, die durch die Wirtschaftsförderung und die Stadtplanung der Stadt Hattingen ermittelt wurden.

Wirtschaftlich ist die Stadt Hattingen seit Ende der 80er Jahre noch stärker unter Druck geraten, als die meisten anderen Standorte in der Region. Die strukturellen regionalen Schwächen (Beschäftigungsschwerpunkte in rückläufigen Branchen) wurden in Hattingen noch durch bedeutende einzelbetriebliche Schließungen überlagert und haben zu einem regional - in Relation zur Einwohnergröße der Stadt - überdurchschnittlichen Beschäftigungsrückgang geführt. Entgegen der stärker rückläufigen wirtschaftlichen Entwicklung hat sich die Stadt Hattingen als Wohnstandort im gleichen Zeitraum besser behauptet. Der Verlust der Beschäftigungsmöglichkeiten vor Ort wurde durch eine Zunahme der Auspendler ausgeglichen und hat im Ergebnis dazu geführt, dass die Wirtschaftstandortfunktion gegenüber der Wohnstandortfunktion der Stadt Hattingen über die beiden vergangenen Jahrzehnte an Bedeutung verloren hat. Dieser relative Bedeutungsverlust Hattingens als Arbeitsstandort war dabei nicht das Resultat vorangegangener stadtentwicklungspolitischer Weichenstellungen, sondern hat die vielfältigen kommunalen Anstrengungen zur wirtschaftlichen Stabilisierung überlagert. Zu den wichtigen positiven Impulsen für die Wirtschaft vor Ort zählte in den vergangenen Jahren die hohe Gründungsdynamik sowie zahlreiche Ansiedlungserfolge, insbesondere im Gewerbe- und Landschaftspark Henrichshütte. Diese Entwicklungen zeigen, dass sich die Stadt Hattingen trotz der schwierigen Rahmenbedingungen erfolgreich als Wirtschaftsstandort positionieren kann. Ein wesentlicher Faktor für die positiven wirtschaftlichen Impulse war die Verfügbarkeit attraktiver und nachfragegerechter Flächenangebote in den vergangenen Jahren, die auch in der zyklischen Vermarktungsentwicklung sichtbar wird.

Der regionale Vergleich zur Verfügbarkeit von Gewerbeflächen deutet bereits eine absehbare mittel- bis langfristige Engpasssituation der Hattinger Gewerbeflächenentwicklung an. Im Ergebnis der aktuellen Flächenbilanz gibt es in Hattingen rd. 15,8 ha verfügbare Gewerbeflächen, d.h. zeitnah mobilisierbare Flächen, die z.B. nicht durch Optionen belegt sind.

- Der Überblick über die Flächennachfrage in der Stadt Hattingen im Zeitraum 2001 bis 2009 zeigt, dass im Durchschnitt pro Jahr rd. 2,6 ha Gewerbeflächen für Neuansiedlungen und Verlagerungen vermarktet wurden. Nach der Berechnung mit dem GIFPRO-Modell ergibt

sich ein durchschnittlicher jährlicher Wert für Neuansiedlungen und Verlagerungen von rd. 2,3 ha.

- Gemessen an den heute verfügbaren Gewerbeflächen (freie Potenziale) entspricht die ermittelte Nachfrage etwa 6 bis 7 Jahresraten.
- Mit Blick auf die anstehende Neuaufstellung der Flächennutzungsplanung mit dem Zieljahr 2020 sollte die Stadt Hattingen neue Gewerbeflächen in einer Größenordnung von etwa 9 bis 13 ha ausweisen, um dem mittel- bis langfristigen Flächenbedarf entsprechen zu können.

Angesichts der kontinuierlich gesunkenen Arbeitsplatzzentralität der Stadt Hattingen, zählen die Aufgaben der Bestandspflege ansässiger Unternehmen und die Ansiedlungspolitik neuer Unternehmen am Wirtschaftsstandort Hattingen nach wie vor zu den stadtentwicklungspolitischen Schlüsselaufgaben. Erforderlich ist neben anderen Standortkriterien vor allem auch die Bereitstellung der entsprechenden Flächenangebote. Mit Blick auf die zu erwartende regional verhaltene Wirtschaftsentwicklung (im Vergleich zur durchschnittlichen Bundesentwicklung)¹ sind künftig keine „automatischen regionalen“ Nachfragen oder „regionale Überschwappeffekte“ zu erwarten, die die Stadt Hattingen dann mit „nur durchschnittlich attraktiven“ Flächenangeboten oder „Restflächen“ bedienen könnte.

Erforderlich ist vielmehr ein Angebotsportfolio unterschiedlicher Standortqualitäten, das ein Mehrfaches der angestrebten durchschnittlichen jährlichen Entwicklung umfasst. Zyklische Nachfrageschwankungen (Überlagerung konjunktureller Effekte mit einzelbetrieblichen Unternehmensentscheidungen) können nicht vorausgesagt werden, so dass auch in nachfrageschwächeren Jahren entsprechende Angebotsreserven für nachfragestärkere Jahre planerisch gesichert sein sollten. Eine „jährlich passgenaue Angebotsplanung“, die den Marktanforderungen der Flächennachfrage gerecht werden will, ist unter den Rahmenbedingungen nicht möglich. Dies erfordert planerische Flexibilitäten, die möglicherweise im Kontrast zu anderen Zielsetzungen, z.B. ökologisch orientierten Flächenansprüchen stehen.

¹ empirica Wirtschaftsprognose 2009 (Grundlage der „Studie zum Immobilienmarkt 2040“ im Auftrag der Bayer LB)

2. Grundlagen und Definitionen

Methodik

Die vorliegende Studie liefert zunächst eine Einordnung der wirtschaftlichen Ausgangssituation in der Stadt Hattingen. Hierzu wird die branchenbezogene Beschäftigungssituation untersucht und im regionalen Kontext vergleichend dargestellt. Die Flächenbilanz zur aktuellen Gewerbeflächenverfügbarkeit erfolgt anhand der Planungsunterlagen der Stadt Hattingen über eine GIS-Auswertung. Ein regionaler Vergleich zur Gewerbeflächenverfügbarkeit basiert auf den erhobenen Daten einer Studie zu den verfügbaren Gewerbe- und Industrieflächen in der Metropole Ruhr. Die Prognosen zu der künftig absehbaren Nachfrage nach Gewerbeflächen im Stadtgebiet Hattingen basieren einerseits auf den branchenspezifischen Erfahrungswerten der Stadt Hattingen seit 2001 sowie andererseits auf einer Modellgrundlage zur Prognose künftiger Gewerbeflächennachfrage.

Definitionen / Glossar

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SVP-Beschäftigte)

Die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten umfassen alle Arbeitnehmer, die krankenversicherungspflichtig, rentenversicherungspflichtig oder beitragspflichtig nach dem SGB III sind. Auch Beschäftigte, für die Beitragsanteile zu den gesetzlichen Rentenversicherungen zu entrichten sind (u.a. auch Auszubildende, Altersteilzeit-Beschäftigte, Praktikanten oder Werkstudenten) zählen hierzu. Für die SVP-Beschäftigten liegen die detailliertesten Datengrundlagen vor, so dass ein Großteil aller branchenbezogenen Analysen auf Auswertungen der SVP-Beschäftigten basiert.

Erwerbstätige

Erwerbstätige sind alle Personen, die mindestens 15 Jahre alt sind und die als Arbeitnehmer (Arbeiter, Angestellte, Beamte, geringfügig Beschäftigte) oder Selbständige bzw. mithelfende Familienangehörige eine auf wirtschaftlichen Erwerb gerichtete Tätigkeit ausüben. Die Erwerbstätigen umfassen somit eine größere Gruppe als die SVP-Beschäftigten, können jedoch nicht in der gleichen Differenzierung ausgewertet werden. Zum Beispiel gibt es keine amtliche Vollerhebung der Selbständigen (lediglich eine Stichprobe), so dass auf der Gemeindeebene hierzu keine amtlichen Daten vorliegen. Die Zahl der Erwerbstätigen für die Stadt Hattingen muss daher über verschiedene Herangehensweisen geschätzt werden.

Untersuchungsregion Hattingen

In Abstimmung mit den Fachbereichen Stadtentwicklung, Bauordnung und Stadtverkehr sowie der Wirtschaftsförderung Hattingen wurden für die vorliegende Studie folgende

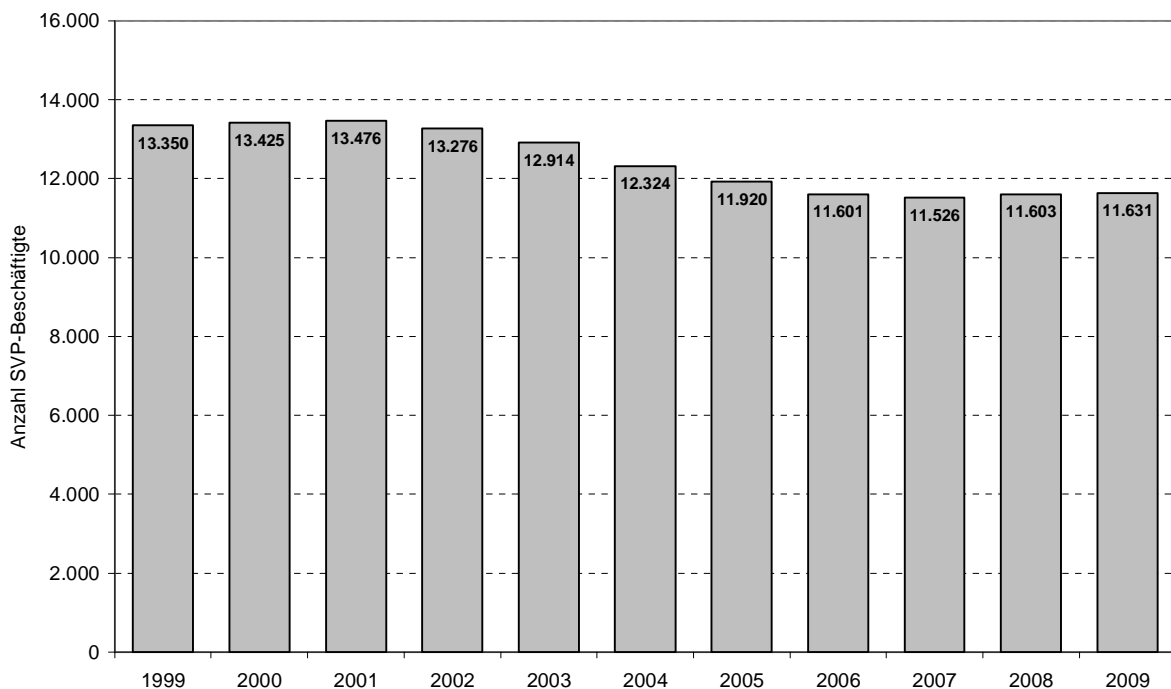
regionale Vergleichskommunen herangezogen: Bochum, Essen, Ennepetal, Gevelsberg, Herne, Schwelm, Sprockhövel, Velbert und Witten. Diese Kommunen bilden die Untersuchungsregion Hattingen.

3. Kurzcharakteristik zur regionalen Branchenstruktur – Marktüberblick

3.1 Ausgangssituation in Hattingen

In Hattingen leben derzeit etwa 56.100 Einwohner². Im Vergleich zum Jahr 1999 leben heute in Hattingen somit rd. 3,8% weniger Personen. Demgegenüber arbeiten heute etwa 11.600 sozialversicherungspflichtig beschäftigte Personen in Hattingen. Der Rückgang der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten beträgt gegenüber dem Jahr 1999 etwa 12,6% (vgl. Abbildung 1).

Abbildung 1: Entwicklung der SVP-Beschäftigten in Hattingen, 1999 bis 2009



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

empirica

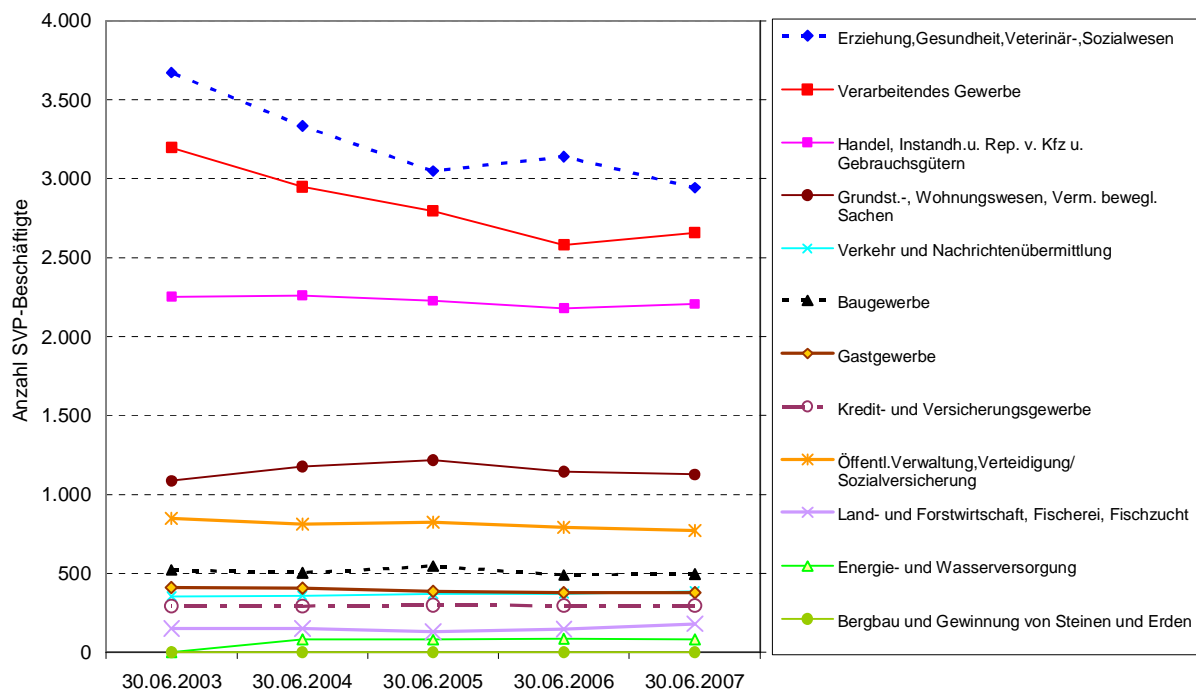
Der Vergleich zwischen der Bevölkerungsentwicklung am Wohnort Hattingen und der Arbeitsplatzentwicklung am Arbeitsstandort verdeutlicht bereits die Größenordnung der wirtschaftlich rückläufigen Entwicklung der Stadt Hattingen, die zuvor eng mit dem regionalen Strukturwandel und

² Stand 31.12.2008, Quelle: IT NRW

somit dem Wegfall der Kohle- und Stahlindustrie verknüpft war. Dem Verlust der Arbeitsplätze in der Stahlindustrie standen in der Vergangenheit Gewinne im Handels- und Dienstleistungsbereich (z.B. im Gesundheitsbereich) gegenüber, die jedoch nicht die Verluste kompensieren konnten.

Im Saldo der Jahre 1999 bis 2009 ergibt sich für die Stadt Hattingen ein Arbeitsplatzverlust von fast 1.700 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Diese sind im Wesentlichen auf die Insolvenzen der VSG / VSG Energie- und Schmiedetechnik, des Bildungswerks Witten/Hattingen sowie die Verlagerungen der Firmen Kone und 3M/Quante zurückzuführen, die in der Summe zu einem Verlust von 1.300 Arbeitsplätzen führten. Darüber hinaus wirken sich die auch regional spürbaren Rückgänge bei den Beschäftigten im Verarbeitenden Gewerbe aus.

Abbildung 2: Entwicklung der SVP-Beschäftigten nach Branchen in Hattingen, 2003 bis 2007



Quelle: IT NRW

empirica

Berücksichtigt man nicht nur die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Stadt Hattingen, sondern alle Erwerbstätigen, liegt die Größenordnung bei über 18.000 Erwerbstätigen (Berechnungsjahr 2007). Amtliche Angaben zu der Zahl der Erwerbstätigen im Stadtgebiet Hattingen liegen nicht vor, daher ist es erforderlich hier eine Schätzung vorzunehmen. Angaben zu der Zahl der Erwerbstätigen werden auf Kreisebene im Rahmen der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung abgestimmt. Somit liegt die Zahl der Erwerbstätigen für den Ennepe-Ruhr-Kreis auf amtlicher Ebene vor (rd. 139.000 Erwerbstätige 2007). Ausgehend von unterschiedlichen Anteilen der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten an den insgesamt Erwerbstätigen je nach Wirtschaftsbereich (z.B. ist der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im

Verarbeitenden Gewerbe deutlich höher als in den Dienstleistungsbereichen) kann somit die Zahl der Erwerbstätigen für die Stadt Hattingen geschätzt werden.

Abbildung 3: Erwerbstätige im Ennepe-Ruhr-Kreis und Hattingen³

	Anzahl Erwerbstätige 2007 Ennepe-Ruhr-Kreis (Arbeitskreis VGR)	Anzahl Erwerbstätige 2007 Hattingen (eigene Berechnung)
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei, Fischzucht	1.700	400
Produzierendes Gewerbe	46.000	3.700
Dienstleistungsbereiche	91.600	14.100
Gesamt	139.300	18.200

Quelle: IT NRW, eigene Berechnung

empirica

Nach der Schätzung gehen wir davon aus, dass etwa 63% der Erwerbstätigen in der Stadt Hattingen sozialversicherungspflichtig Beschäftigte sind (z.V. im Ennepe-Ruhr-Kreis rd. 67%). Etwa 19% der Erwerbstätigen in Hattingen sind ausschließlich geringfügig Beschäftigte (z.V. im Ennepe-Ruhr-Kreis rd. 15%).

Die Erwerbstätigen unterscheiden sich nicht nur hinsichtlich der Art der Beschäftigungsverhältnisse und der Branchen, sondern auch mit Blick auf die Art ihrer Tätigkeit, d.h. ob es sich um eine Büroarbeitsplatztätigkeit handelt oder nicht. Büroarbeitsplätze entstehen dabei nicht nur in klassischen Bürogebäuden, wie z.B. Versicherungs- oder Bankgebäuden, sondern auch im produzierenden Gewerbe in den entsprechenden Verwaltungsgebäuden, die oft in das Betriebsgelände und z.T. auch in die Gewerbeobjekte integriert sind.

empirica hat ein Berechnungsmodell entwickelt, welches es ermöglicht, die Zahl der Bürobeschäftigten regionalisiert zu ermitteln. Demnach sind fast 40.000 Erwerbstätige im Ennepe-Ruhr-Kreis Bürobeschäftigte. Geht man von dieser Größenordnung im Landkreis aus, lässt sich für die Stadt Hattingen eine Größenordnung von etwa 5.500 Bürobeschäftigten (rd. 30% der Erwerbstätigen) ableiten (vgl. Abbildung 4). Ausgehend von den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sind in Hattingen etwa 3.600 Personen Bürobeschäftigte (rd. 31% der SVP-Beschäftigten).

³ Da auf Ebene der Gemeinde keine Erwerbstätigenzahlen differenziert nach Wirtschaftszweigen verfügbar sind, wurden diese anhand von Quoten ermittelt. Hierzu wurde der Anteil der SVP-Beschäftigten an den Erwerbstätigen in den relevanten Wirtschaftszweigen auf Ebene des Ennepe-Ruhr-Kreises genutzt und diese Anteile/Quoten zur Ermittlung der Zahl der Erwerbstätigen in Hattingen herangezogen.

Abbildung 4: Bürobeschäftigte im Ennepe-Ruhr-Kreis und in Hattingen⁴

	Bürobeschäftigte im Ennepe-Ruhr-Kreis 2007	Bürobeschäftigte in Hattingen 2007
Erwerbstätige	39.600	5.500
dav. SVP Beschäftigte	29.100	3.600

Quelle: IT NRW, eigene Berechnung

empirica

Räumliche Schwerpunkte der Büronutzungen im Hattinger Stadtgebiet sind das Hattinger Technologie- und Gründerzentrum, der Bereich um den Rathausplatz sowie um die Bahnhofstraße und der Bereich Hüttenstraße (u.a. Stadtverwaltung). Ein Großteil der Büronutzungen streuen jedoch im Stadtgebiet. Vergleicht man die Entwicklung der Erwerbstätigen nach der Art ihrer Arbeitsplätze (Bürobeschäftigte und Nicht-Bürobeschäftigte) zeigt sich im Landkreis eine gegenläufige Entwicklung. Die Zahl derjenigen Personen, die nicht an einem Büroarbeitsplatz arbeiten, ist zwischen 1999 und 2007 um etwa 2,3% zurückgegangen. Dagegen ist die Zahl der Bürobeschäftigten im gleichen Zeitraum um etwa 2,5% gestiegen. Dieser Trend wird sich auch zukünftig (voraussichtlich etwas abgeschwächt) weiter fortsetzen. Auch in der Stadt Hattingen ist davon auszugehen, dass der Anteil der Bürobeschäftigten in den kommenden 10 Jahren noch zunehmen wird. Diesen langfristigen Trend kann die Stadt Hattingen mit der Entwicklung geeigneter räumlicher Büroschwerpunkte (z.B. unter den Aspekten der Erreichbarkeit, der Versorgungsinfrastruktur, der Adressbildung) begleiten.

3.2 Entwicklung der Arbeitsplatzzentralität

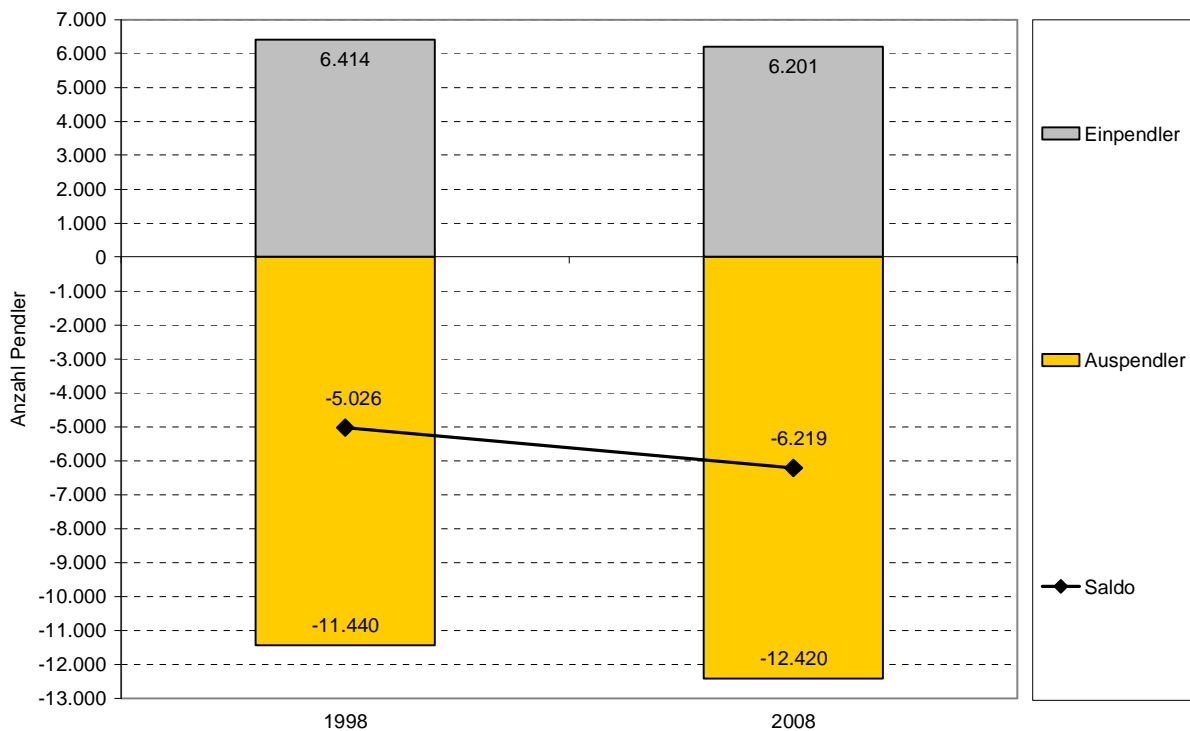
Hattingen hat nicht nur im Zuge des montan-industriellen Strukturwandels sondern auch seit Ende der 90er Jahre im Saldo als regionaler Wirtschafts- und Arbeitsstandort an Zentralität verloren (vgl. Kap. 3.1). Demgegenüber hat Hattingen seine Funktion als Wohnstandort (mit einem Bevölkerungsrückgang von weniger als 4% seit 1999) weitgehend stabilisiert.

Diese zunehmende Entkoppelung der Bevölkerungsentwicklung von der lokalen Arbeitsmarktsituation über die vergangenen Jahrzehnte ist u.a. durch eine Zunahme der Auspendler erfolgt, die in Hattingen wohnen jedoch außerhalb der Gemeindegrenze arbeiten (Zunahme um rd. 9% zwischen 1998 und 2008). Gleichzeitig hat Hattingen auch leicht an Einpendlern verloren, die außerhalb der Gemeindegrenze wohnen, jedoch im Stadtgebiet arbeiten (Abnahme um rd. 3%).

⁴ Da auf Ebene der Gemeinde keine Erwerbstätigenzahlen für die Bürobeschäftigten verfügbar sind, wurden diese anhand von Quoten ermittelt. Hierzu wurde der Anteil der Bürobeschäftigten auf Ebene des Ennepe-Ruhr-Kreises genutzt und diese Anteile zur Ermittlung der Zahl der Bürobeschäftigten in Hattingen herangezogen.

Im Ergebnis hat sich der Auspendlerüberschuss der Stadt Hattingen über das vergangene Jahrzehnt weiter erhöht (Entwicklung des Pendlersaldo von rd. -5.000 auf rd. -6.200; vgl. Abbildung 5). Die Wohnfunktion der Stadt Hattingen hat somit über die vergangenen Jahrzehnte gegenüber der Arbeitsmarktfunktion an Bedeutung gewonnen. Der Schwerpunkt der Pendlerbeziehungen der Stadt Hattingen liegt bei den Städten Essen, Bochum, Sprockhövel und Velbert.

Abbildung 5: Veränderung der Ein- und Auspendler in Hattingen, 1998 zu 2008



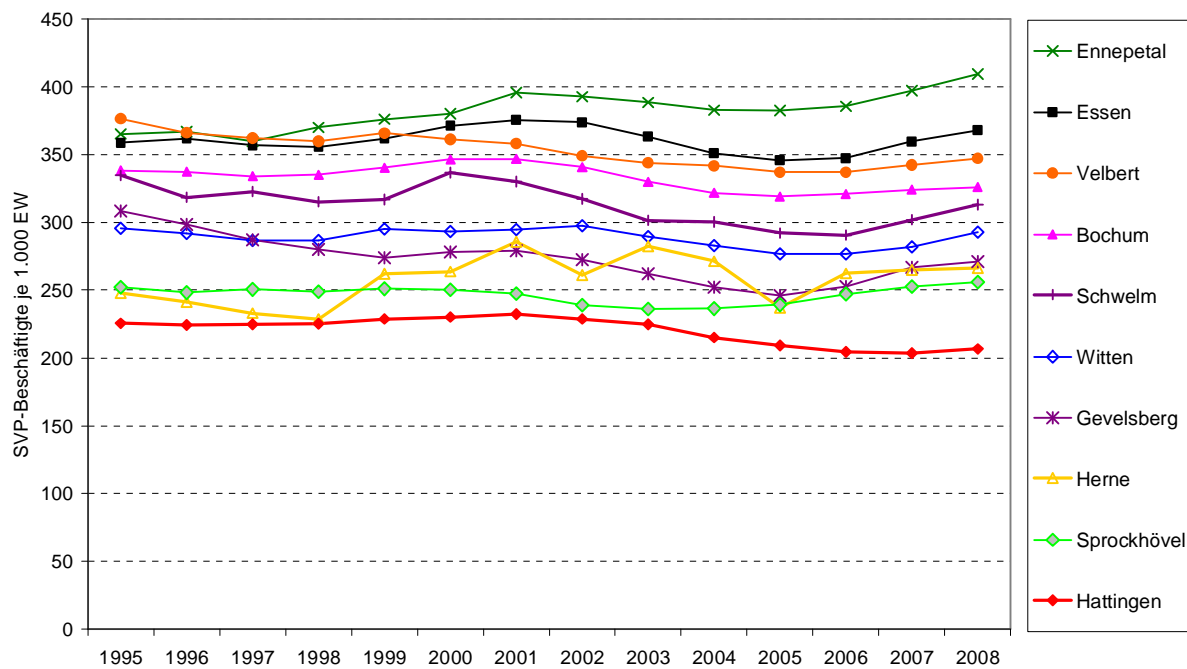
Quelle: Bundesagentur für Arbeit

empirica

Die Beschäftigtendichte der Stadt Hattingen (SVP-Beschäftigte je 1.000 Einwohner) ist nach den Zentralitätsverlusten der vergangenen Jahrzehnte heute deutlich geringer als in den Vergleichskommunen der Untersuchungsregion. Auffällig dabei ist, dass nicht nur die Großstädte wie Essen oder Bochum eine höhere Beschäftigtendichte aufweisen als Hattingen, sondern auch die kleineren Städte der Untersuchungsregion (vgl. Abbildung 6).

Im regionalen Vergleich zeigt sich zudem, dass die schwächere Entwicklung der Stadt Hattingen nicht nur das Resultat früherer Entwicklungsphasen ist, sondern dass gerade in der jüngsten Vergangenheit ab 2004 eine weitere Spreizung gegenüber der durchschnittlichen regionalen Entwicklung stattgefunden hat. Mit einer Beschäftigtendichte von knapp über 200 SVP-Beschäftigten je 1.000 Einwohner erreicht Hattingen den geringsten Wert im regionalen Vergleich. Der relative Verlust der Arbeitsmarktzentralität hat sich somit auch in der jüngsten Vergangenheit fortgesetzt.

Abbildung 6: Entwicklung der SVP-Beschäftigtendichte (Beschäftigte je 1.000 EW) in Hattingen im Vergleich zur Region, 1995 bis 2008



Quelle: IT NRW

empirica

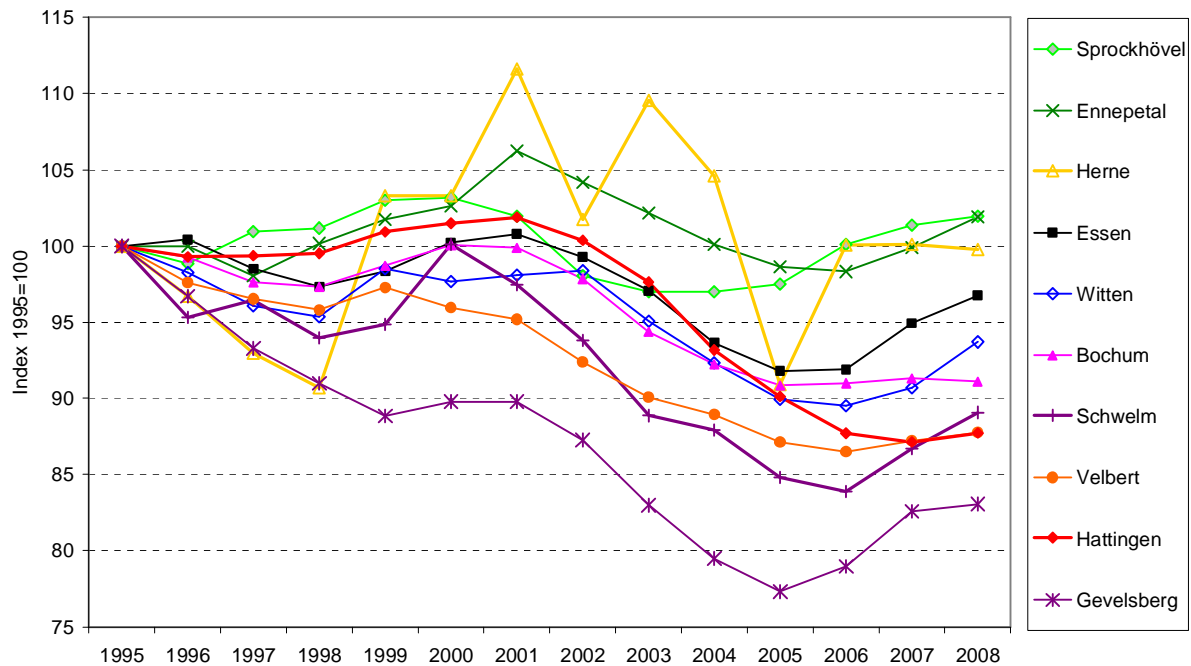
3.3 Arbeitsmarkt- und Branchenentwicklung in der Region

Der Strukturvergleich der Stadt Hattingen und der Untersuchungsregion kann noch nicht die jüngste Wirtschaftsentwicklung mit der überdurchschnittlich starken Rezession berücksichtigen. Vergleichswerte hierfür liegen erst zeitverzögert vor, so dass aktuelle konjunkturelle Schwankungen in der Strukturanalyse ausgeblendet bleiben.

Im regionalen Vergleich konnten seit Mitte der 90er Jahre nur die Arbeitsstandorte Sprockhövel, Ennepetal und Herne mit zyklischen Schwankungen die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten konstant halten, bzw. leicht steigern. In allen anderen regionalen Vergleichskommunen ist die Zahl der Beschäftigten insgesamt rückläufig, wobei Essen, Witten und Schwelm vergleichsweise stärker von der letzten Aufschwungphase profitieren konnten.

Der Vergleich zeigt zudem, dass auf relativ stabile Entwicklung der Stadt Hattingen Mitte bis Ende der 90er Jahre eine überdurchschnittlich starke rückläufige Entwicklung erfolgte und dass Hattingen auch von der vergangenen Aufschwungphase im regionalen Vergleich weniger profitieren konnte (bzw. dass die positiven Branchen- und Unternehmensentwicklungen durch größere einzelbetriebliche Negativentwicklungen überlagert wurden).

Abbildung 7: Entwicklung der SVP-Beschäftigten in Hattingen im Vergleich zur Region (Index 1995=100), 1995 bis 2008



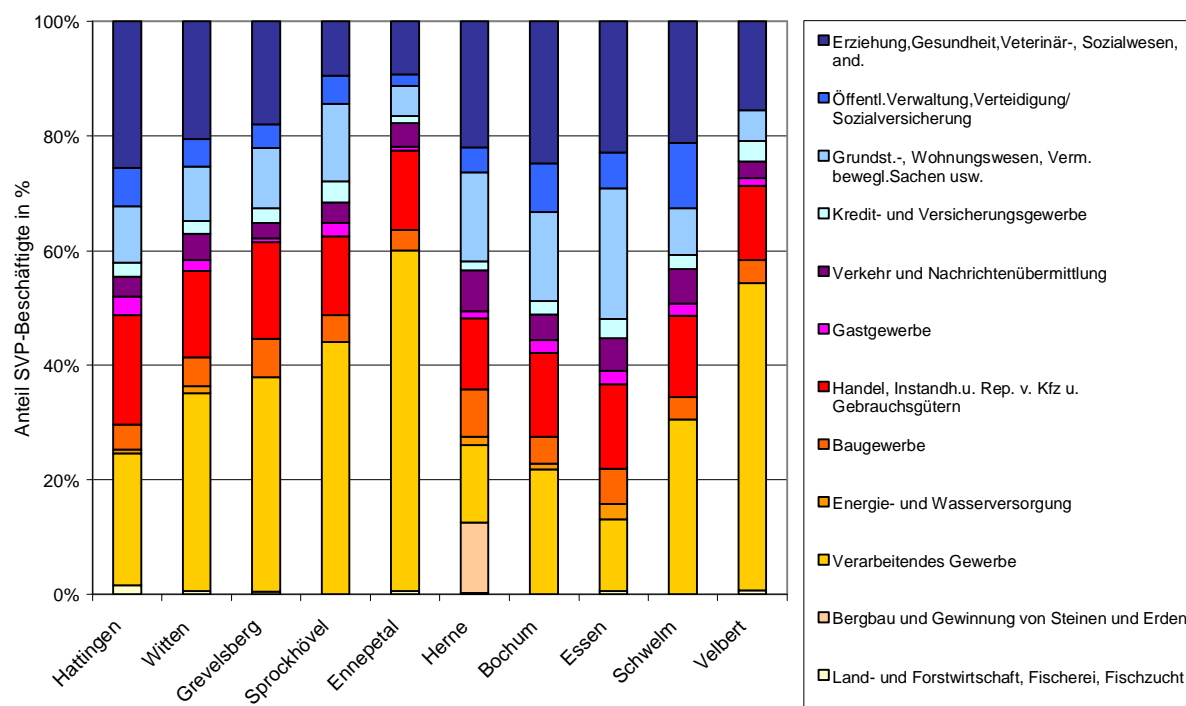
Quelle: IT NRW

empirica

Die relativ geringe Beschäftigungsdichte in Hattingen geht einher mit einem vergleichsweise geringen Arbeitsplatzangebot im produzierenden und verarbeitenden Gewerbe. In den Großstädten Bochum, Herne und insbesondere Essen ist der Beschäftigtenanteil im produzierenden und verarbeitenden Gewerbe aufgrund der stärker ausgeprägten Dienstleistungsmärkte mit ihren größeren Einzugsbereichen geringer (vgl. Abbildung 8). In den kleineren Städten der Region ist der Beschäftigtenanteil dagegen im Durchschnitt deutlich größer. Hier erreicht Hattingen mit einem Beschäftigtenanteil von etwa 23% den niedrigsten Wert.

Handel und Gastgewerbe sind ausgehend von der Beschäftigtenzahl in Hattingen mit rd. 22% heute fast gleichbedeutend mit dem Verarbeitenden Gewerbe. In allen Vergleichskommunen liegt der Handels- und Gastgewerbeanteil zwischen 13 und 17%. Zu den Stärken des Arbeitsmarktstandorts Hattingen gehören die Bereiche Gesundheit, Erziehung und Sozialwesen. Der Beschäftigtenanteil erreicht mit knapp 26% einen höheren Wert als in allen anderen Vergleichskommunen (z.V. Bochum rd. 25%).

Abbildung 8: SVP-Beschäftigte nach Branchen in Hattingen im Vergleich zur Region, 2007



Quelle: IT NRW

empirica

Analog zur Entwicklung der branchenbezogenen Beschäftigtenanteile im Ennepe-Ruhr-Kreis (vgl. Abbildung 9) haben sich auch die Beschäftigtenanteile zwischen 2003 und 2007 in Hattingen verschoben. Die beiden größten Branchen (Verarbeitendes Gewerbe und Erziehung/Gesundheit) haben an Gewicht verloren, während der Handel leicht gewonnen hat (in Hattingen etwas deutlicher).

Abbildung 9: Entwicklung der SVP-Beschäftigtenanteile nach Branchen im Ennepe-Ruhr-Kreis, 2003 bis 2007

Anteil in %	30.06.2003	30.06.2004	30.06.2005	30.06.2006	30.06.2007	Entwicklung 2003-2007
Verarbeitendes Gewerbe	39,6	38,2	37,8	36,5	37,2	-2,4
Erziehung, Gesundheit, Veterinär-, Sozialwesen, and.	19,6	20,0	19,3	19,6	19,2	-0,4
Handel, Instandh. u. Rep. v. Kfz u. Gebrauchsgütern	14,6	14,8	15,2	15,3	14,6	0,1
Grundst.-, Wohnungswesen, Verm. bewegl. Sachen usw.	7,8	8,1	8,6	9,4	9,7	1,9
Öffentl. Verwaltung, Verteidigung/Sozialversicherung	5,1	5,3	5,3	5,2	5,0	-0,1
Baugewerbe	4,2	4,2	4,4	4,4	4,5	0,2
Verkehr und Nachrichtenübermittlung	3,5	3,6	3,5	3,8	4,0	0,5
Kredit- und Versicherungsgewerbe	2,0	2,1	2,2	2,2	2,1	0,2
Gastgewerbe	1,7	1,8	1,8	1,8	1,8	0,0
Energie- und Wasserversorgung	1,2	1,1	1,1	1,1	1,1	-0,1
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei, Fischzucht	0,7	0,7	0,7	0,7	0,8	0,1

Quelle: IT NRW

empirica

Hinter der -in der Summe- nach wie vor rückläufigen Beschäftigtenentwicklung in der Stadt Hattingen verbergen sich die positiven unternehmerischen Entwicklungen. Ein Indikator hierfür ist

Gründungsaktivität im Stadtgebiet. Die Dynamik der Standorte spiegelt sich u.a. in den Aktivitäten der Gewerbeanmeldungen, bzw. im Saldo der Gewerbeanmeldungen und -abmeldungen. Sechs der zehn Vergleichskommunen haben über die beiden Jahre 2008 und 2009 einen positiven Saldo, während die anderen im Ergebnis mehr Ab- als Anmeldungen hatten. Auch hierbei haben die Großstädte Essen und Bochum mit ihren ausgeprägteren kleinteiligeren Dienstleistungsmärkten eine Sonderrolle im regionalen Vergleich. In diesen beiden Jahren erreicht Hattingen, bezogen auf die Einwohnergröße, den höchsten Wert aller Vergleichskommunen, noch vor Essen und Bochum.

Abbildung 10: Gewerbean- und -abmeldungen in Hattingen und der Region, 2008 und 2009

	Gewerbean- meldungen* 2008	Gewerbeab- meldungen* 2008	Saldo 2008	Gewerbean- meldungen* 2009	Gewerbeab- meldungen* 2009	Saldo 2009	Bevölkerung 31.12.2008	kommuniziertes Saldo (2008 und 2009) je 10.000 EW
Essen	6.251	5.972	279	5.902	5.777	125	579.759	7,0
Velbert	732	1.086	-354	754	675	79	85.465	-32,2
Bochum	3.010	2.892	118	3.003	2.661	342	378.596	12,2
Herne	1.296	1.286	10	1.325	1.376	-51	166.924	-2,5
Ennepetal	338	326	12	314	265	49	31.111	19,6
Gevelsberg	291	334	-43	285	294	-9	31.952	-16,3
Hattingen	442	435	7	508	384	124	56.119	23,3
Schwelm	257	279	-22	311	298	13	29.248	-3,1
Sprockhövel	227	246	-19	255	227	28	25.546	3,5
Witten	868	898	-30	877	787	90	99.126	6,1

* ohne AutomatenaufstellerQuelle:

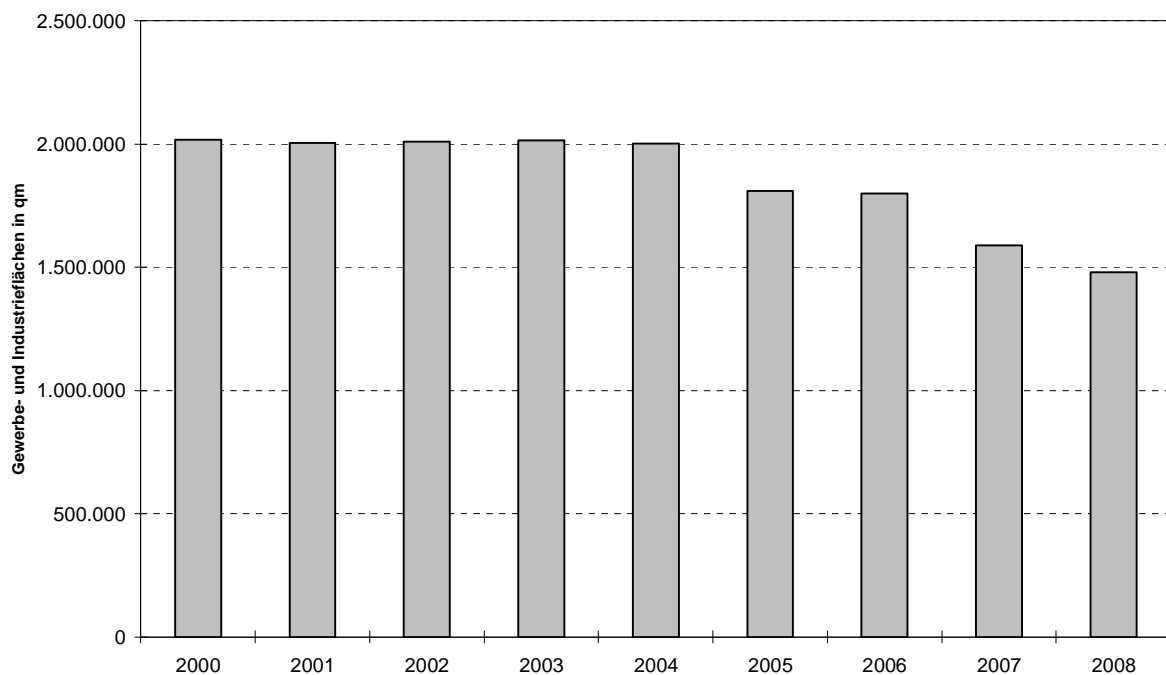
IT NRW empirica

4. Angebotsentwicklung in der Untersuchungsregion

4.1 Entwicklung der industriell-gewerblichen Flächennutzung

Die tatsächliche gewerbliche Nutzung von Flächen in der Stadt Hattingen hat sich seit Ende 1999 um rund 54 ha reduziert. Dies entspricht einer Reduzierung der Gewerbeflächeninanspruchnahme bis 2008 um rund 26% im Vergleich zum Basisjahr (vgl. Abbildung 11).

Abbildung 11: Katasterfläche nach Art der tatsächlichen Nutzung: Gebäude- und Freifläche „Gewerbe und Industrie“ in qm in Hattingen, 2000 bis 2008

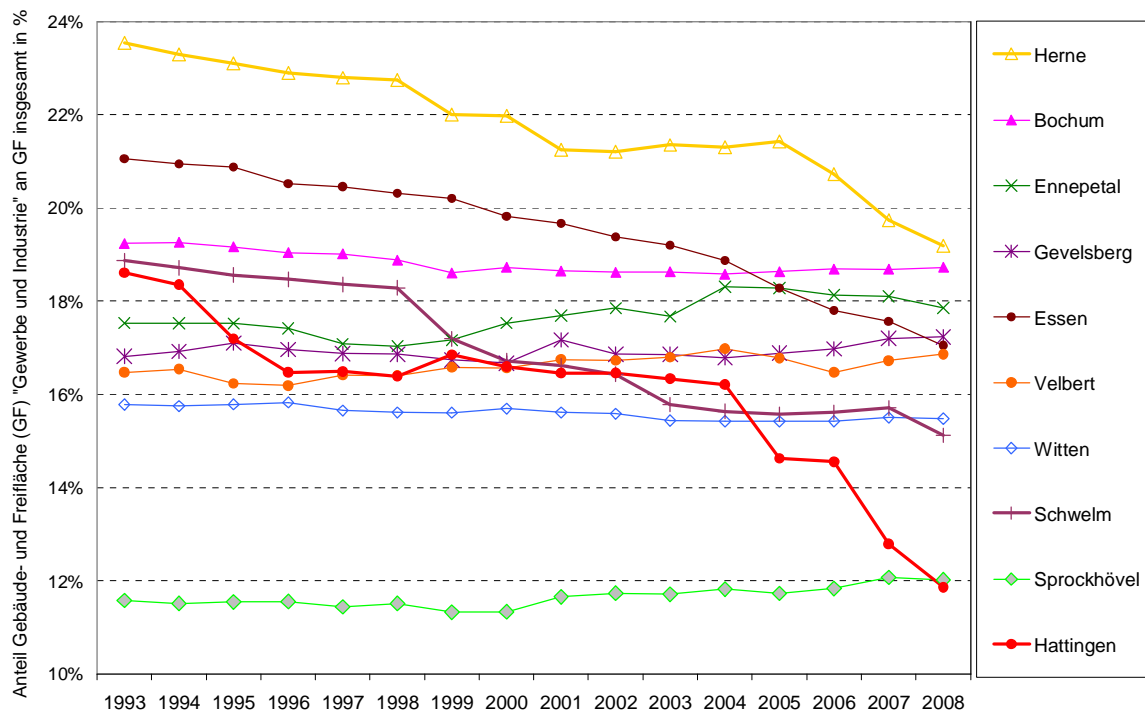


Quelle: IT NRW

empirica

Der Anteil der gewerblich und industriell genutzten Flächen an den Siedlungsflächen (Gebäude und Freiflächen) insgesamt ist in Hattingen seit 1993 stärker gesunken als in den übrigen Kommunen der Untersuchungsregion (vgl. Abbildung 12). Diese Entwicklung ist vor allem das Ergebnis der Umwidmung größerer Teile des ehemals montanindustriell genutzten Bereichs der Henrichshütte zum Gewerbe- und Landschaftspark.

Abbildung 12: Entwicklung Anteil der Gebäude- und Freifläche (GF) „Gewerbe und Industrie“ an der GF insgesamt in Hattingen und im Vergleich zur Region, 1993 bis 2008



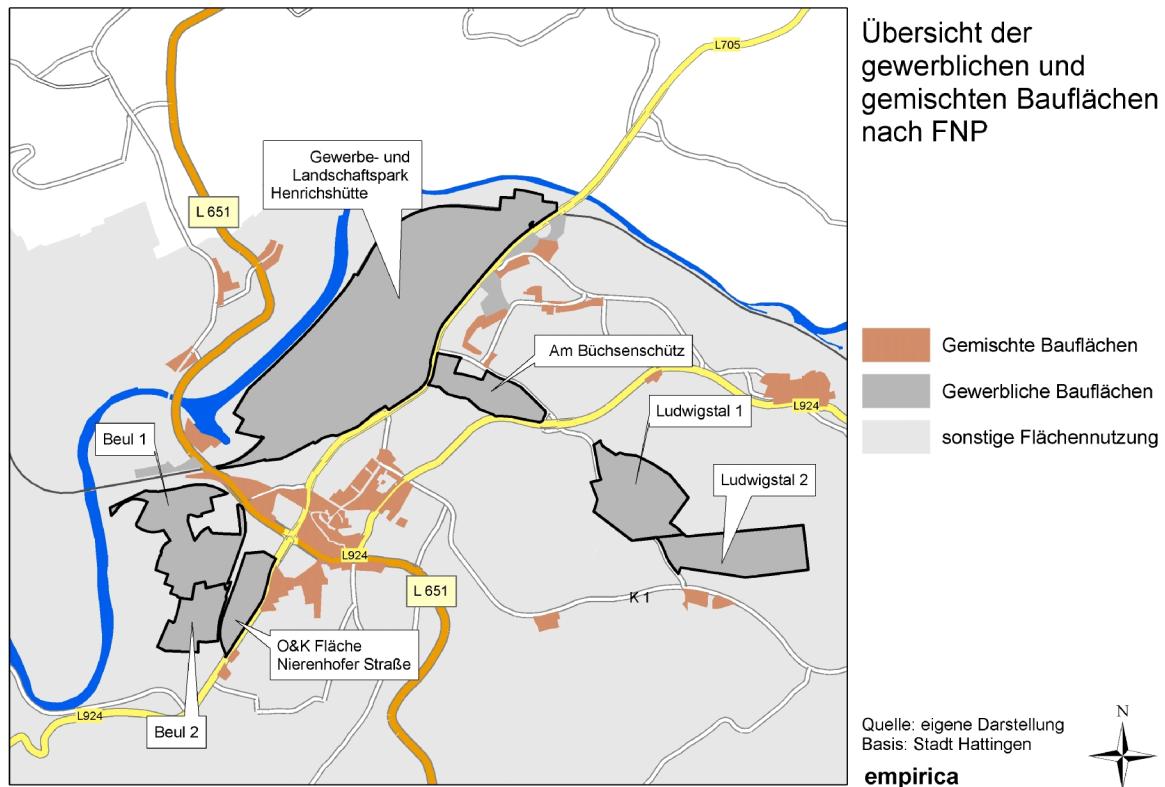
Quelle: IT NRW

empirica

4.2 Gewerbeflächenangebote in Hattingen

Nach dem derzeitigen Flächennutzungsplan verfügt die Stadt Hattingen über 263 ha an gewerblichen Bauflächen. Der Großteil dieser gewerblichen Bauflächen befindet sich im „Gewerbe- und Landschaftspark Henrichshütte“ (138 ha). Das Gewerbegebiet „Beul 1“ umfasst rund 30 ha an gewerblichen Bauflächen, das Gebiet „Ludwigstal 2“ rund 25 ha und das Gewerbegebiet „Ludwigstal 1“ 24 ha. Im Gewerbegebiet „Am Büchenschütz“ befinden sich rund 14 ha Gewerbeflächen und im Gebiet „Beul 2“ weitere 12 ha gewerbliche Bauflächen. Darüber hinaus befinden sich auf der früheren „O&K Fläche“ weitere 11 ha. Die übrigen 9 ha an gewerblichen Bauflächen befinden sich außerhalb der genannten Gebiete, vorwiegend im Bereich Welper (vgl. Abbildung 13).

Abbildung 13: Lage der gewerblichen und gemischten Bauflächen in der Stadt Hattingen



Quelle: Stadt Hattingen, eigene Darstellung

empirica

4.3 Flächennutzungsplanung

Wie in Abbildung 11 ersichtlich ist (vgl. 4.1) hat sich die tatsächliche Gewerbeflächeninanspruchnahme in den letzten Jahren deutlich reduziert. Als Reaktion auf die geänderten tatsächlichen Nutzungen hat der Fachbereich Stadtentwicklung, Bauordnung und Stadtverkehr eine Analyse der jetzigen gewerblichen Bauflächen durchgeführt und entsprechende Planänderungsvorschläge erarbeitet. Insgesamt reduziert sich das Gewerbeflächenvolumen nach FNP dadurch um rund 31 ha von 263 ha auf 232 ha. In Abbildung 14 sind die Änderungsvorhaben tabellarisch dargestellt.⁵

⁵ Eine kartographische Übersicht befindet sich jeweils unterhalb der Kurzsteckbriefe zu den Gewerbegebieten in Abschnitt 4.4 (rot und grün schraffiert).

Abbildung 14: Flächennutzungsplanung - Übersicht Änderungsvorhaben

Bezeichnung	Flächennutzungsplanung	
	jetziger FNP: bisherige Darstellung als Grünfläche bzw. Bahnanlage, jedoch tatsächlich gewerblich genutzte Fläche Planänderungsvorlage: zukünftige gewerbliche Baufläche (Angaben in m²)	jetziger FNP: bisherige Darstellung als Gewerbefläche, jedoch tatsächlich anderweitige Nutzung Planänderungsvorlage: zukünftig keine gewerbliche Baufläche (Angaben in m²)
Gewerbe- und Landschaftspark Henrichshütte	39.090	285.580
Am Büchenschütz		14.226
Ludwigstal 1		
Ludwigstal 2		57.662
Beul 1	34.878	
Beul 2		16.741
Alte O&K Fläche außerhalb der zusammenhängenden Gewerbegebiete		9.149
Summe	73.968	383.358

Quelle: Stadt Hattingen, eigene Darstellung

empirica

4.4 Angebotspotenziale und Flächenreserven

In den Hattinger Gewerbegebieten gibt es derzeit Flächenpotenziale von insgesamt rund 24 ha. 78% der Potenzialflächen befinden sich im „Gewerbe- und Landschaftspark Henrichshütte“ (18,8 ha). Im Gewerbegebiet „Ludwigstal 2“ befinden sich 3,6 ha Potenzialflächen sowie 1,1 ha in „Ludwigstal 1“. Im Gebiet „Am Büchenschütz“ befindet sich eine weitere Potenzialfläche mit einer Größe von rund 0,6 ha. In den Gewerbegebieten „Beul 1“ und „Beul 2“ befinden sich keine Potenzialflächen. Abbildung 15 bietet eine Übersicht über die Flächenpotenziale in den Gewerbegebieten nach ihrer Verfügbarkeit.

- Von den 24 ha Flächenpotenzialen der Stadt Hattingen entfallen 15,8 ha auf „freie Potenzialflächen“ und 8,4 ha „auf gebundene Potenzialflächen“.
- Rund 96% der freien Potenzialflächen (marktaktive Flächen) befinden sich im Gewerbe- und Landschaftspark Henrichshütte (15,2 ha). Weitere 0,6 ha befinden sich im Gewerbegebiet „Am Büchenschütz“.

- Die zurzeit gebundenen Flächenpotenziale (z.B. durch Optionen gebundene Flächen) liegen im „Gewerbe- und Landschaftspark“ (3,6 ha), und in den Gewerbegebieten „Ludwigstal 1“ (1,1 ha) und „Ludwigstal 2“ (3,6 ha).

Abbildung 15: Flächenpotenziale in Hattingen

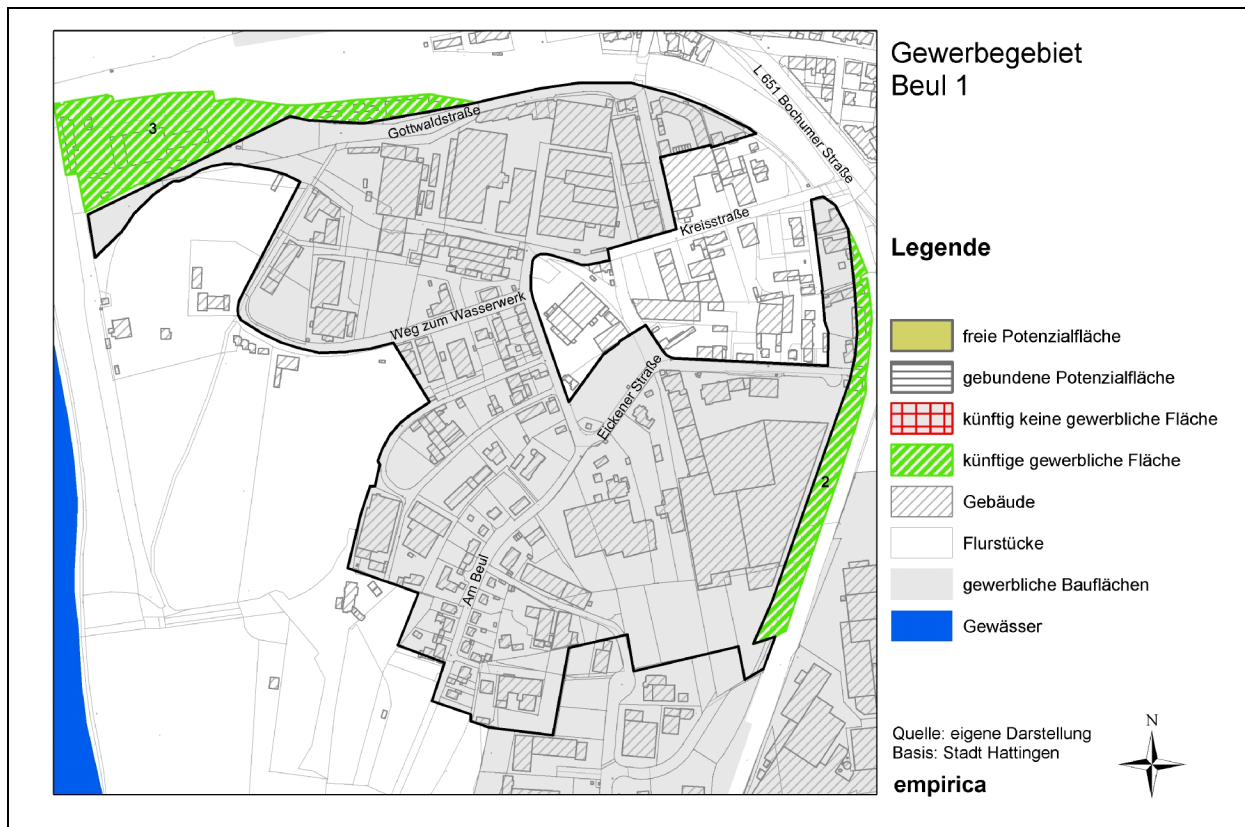
Bezeichnung	Gesamtfläche nach FNP	Potenzialflächen		
	ha	freie Potenzialflächen (m ²)	gebundene Potenzialflächen (m ²)	Potenzialflächen insgesamt (m ²)
Gewerbe- und Landschaftspark Henrichshütte	137,9	152.354	36.171	188.525
Am Büchenschütz	14,4	5.937		5.937
Ludwigstal 1	24,1		11.398	11.398
Ludwigstal 2	24,7		35.883	35.883
Beul 1	29,7			
Beul 2	12,5			
Alte O&K Fläche	11,1			
außerhalb der zusammenhängenden Gewerbegebiete	8,8			
Summe	263,1	158.291	83.452	241.743

Quelle: Stadt Hattingen, eigene Darstellung

empirica

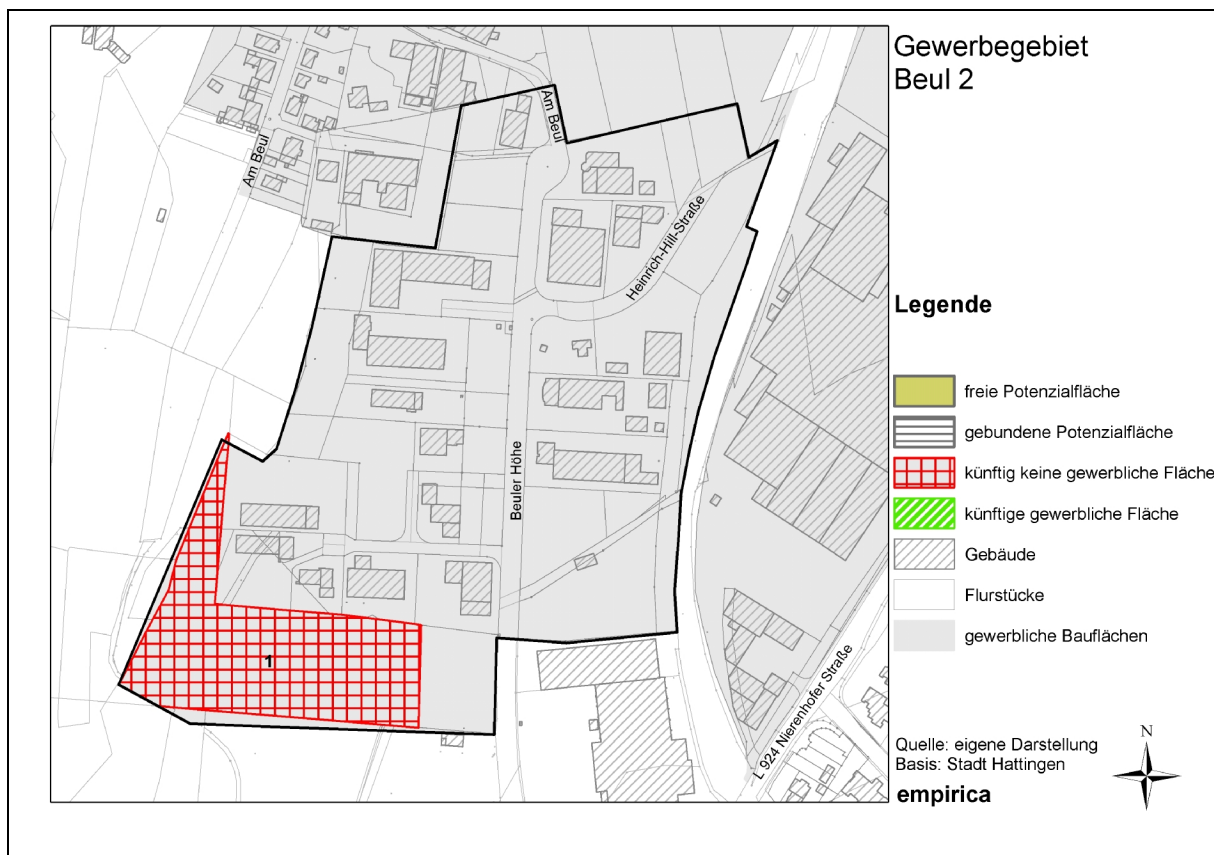
4.4.1 Kurzprofil Gewerbegebiet „Beul 1“

Profil:	Gewerbegebiet "Beul 1" (altindustrielles Gewerbegebiet)				
	Gesamtfläche nach FNP	verfügbare Fläche	vermarktet 2001-2009	durchschnittlich vermarktete Fläche p.a.	Preis
	30 ha	0 ha	0,14 ha	0,02 ha	rund 40 €/je m ²
Lage	Zentral gelegen an der L651 (ehemals B51) im Westen Hattingens.				
Beschreibung	Gewachsenes Gewerbegebiet mit heterogener städtebaulicher Struktur. Im südwestlichen und mittleren Bereich (Eickener Straße und Kreisstraße) z.T. mit Wohnnutzung durchsetzt.				
Branchenprofil	Produzierendes Gewerbe mit Verwaltungsgebäuden (Metallbearbeitung, Maschinenbau), Lagerhallen; Systemgastronomie und großflächiger Einzelhandel im angrenzenden Sondernutzungsbereich (Kreisstraße).				
Planungsstatus	z.T. GE (B-Plan in Aufstellung).				
Verkehrssituation	Gute äußere Verkehrserschließung über L651, L705 und L924. Teilweise schwierige innere Verkehrserschließung (ringförmige Einbahnstraßen, hoher Parkdruck).				
Flächenpotenziale	Es stehen keine Potenzialflächen zur Verfügung.				
					



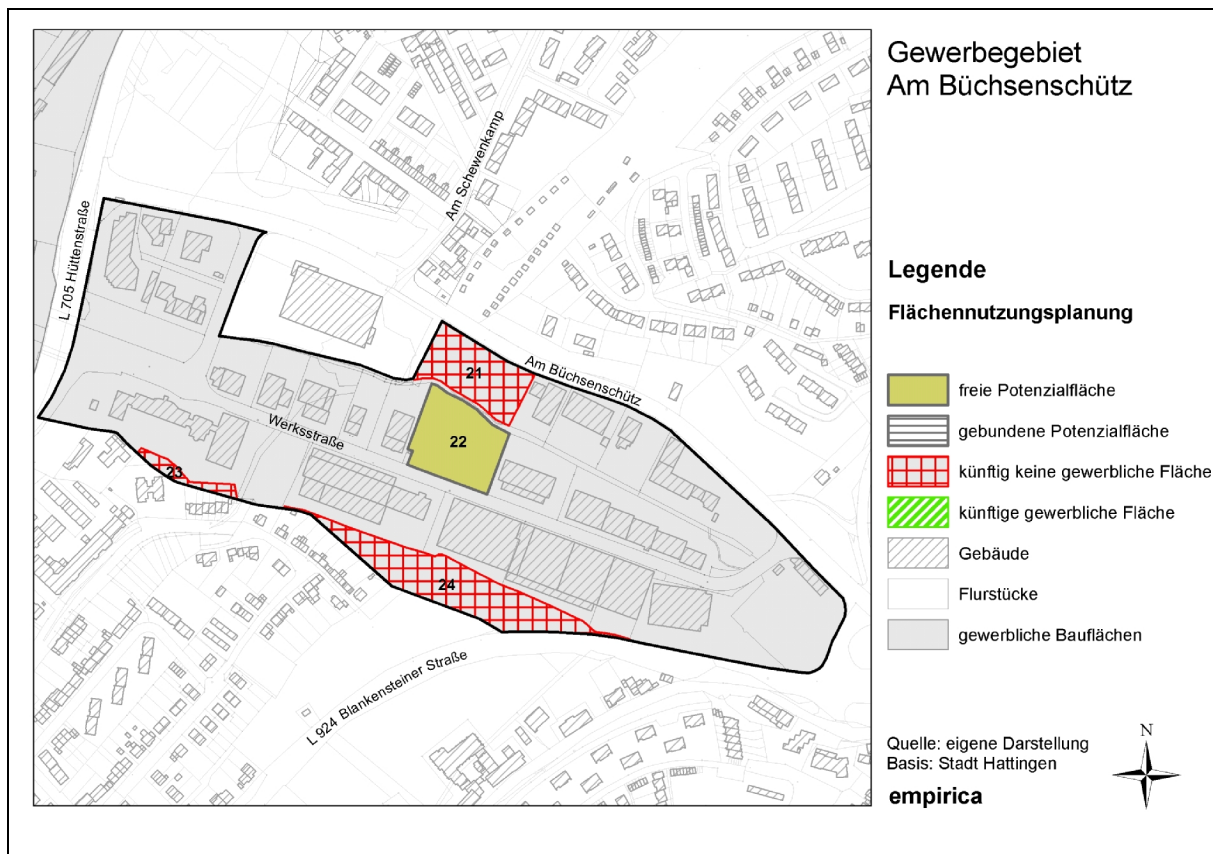
4.4.2 Kurzprofil Gewerbegebiet „Beul 2“

Profil:	Gewerbegebiet "Beul 2" (Vermarktung seit Anfang der 90er Jahre)				
	Gesamtfläche nach FNP	verfügbare Fläche	vermarktet 2001-2009	durchschnittlich vermarktete Fläche p.a.	Preis
	13 ha	0 ha	3,5 ha	0,43 ha	rund 40 € je m ²
Lage	Im Westen Hattingens an der L924 gelegen.				
Beschreibung	Gestaltetes Gewerbegebiet, ansprechende städtebauliche Erscheinung (große Abstandsflächen zwischen Gebäuden und Erschließungstraßen, Grünbereiche).				
Branchenprofil	Spezialisiertes produzierendes Gewerbe (Medizintechnik), Handwerk, Fachmarktzentrum im angrenzenden Sondernutzungsbereich.				
Planungsstatus	GE (rechtskräftiger B-Plan).				
Verkehrssituation	Gute äußere Verkehrserschließung über L924. Sehr gute innere Verkehrserschließung (zahlreiche Parktaschen, Fußgängerwege)				
Flächenpotenziale	Es stehen keine Potenzialflächen zur Verfügung.				
					



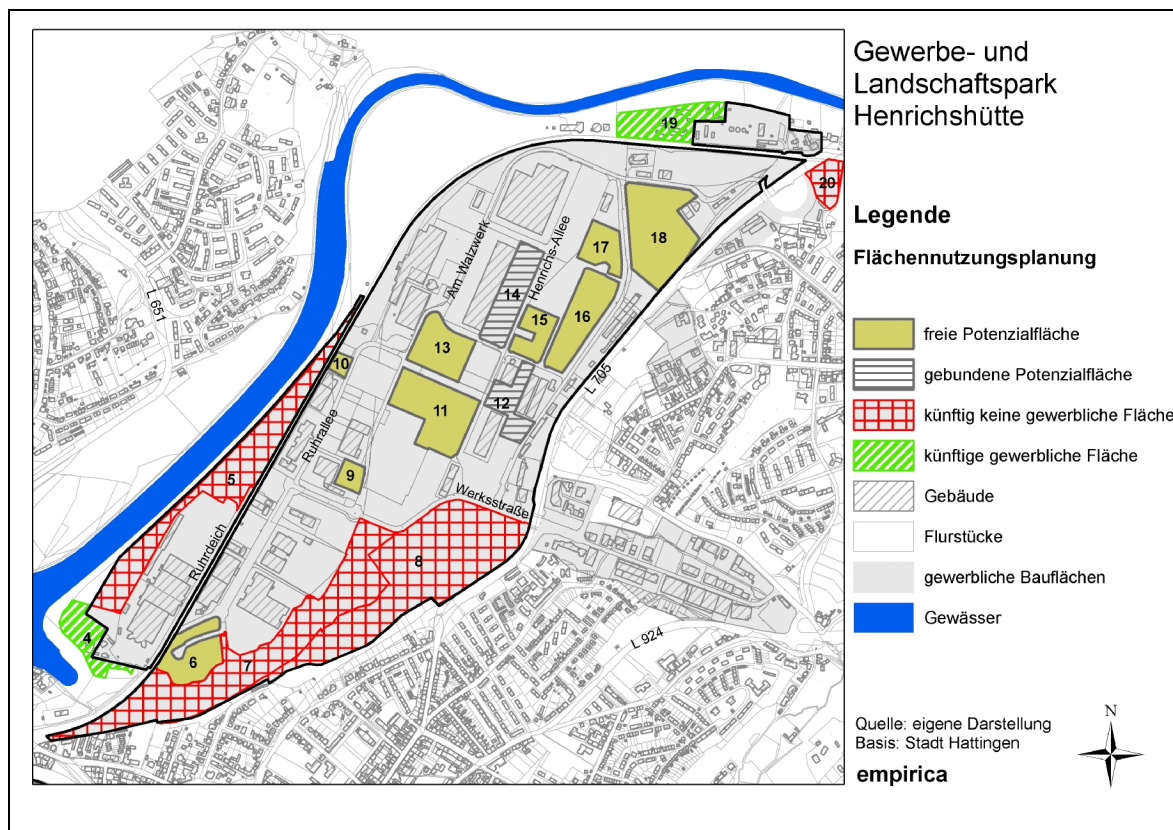
4.4.3 Kurzprofil Gewerbegebiet „Am Büchenschütz“

Profil:	Gewerbegebiet "Am Büchenschütz" (Vermarktung seit Ende der 80er Jahre)				
	Gesamtfläche nach FNP	verfügbare Fläche	vermarktet 2001-2009	durchschnittlich vermarktete Fläche p.a.	Preis
	14 ha	0,59 ha	1,95 ha	0,24 ha	rund 40 € je m ²
Lage	Zentral gelegen an der L924 und L705 im Norden Hattingens.				
Beschreibung	Gewachsenes Gewerbegebiet, einfache städtebauliche Erscheinung (geringe Abstandsflächen zwischen Gebäuden und Erschließungstraßen).				
Branchenprofil	Technologiezentrum, produktionsorientierte Dienstleistung, Handel (KFZ Zubehör), Handwerk (KFZ-Werkstätten), freizeitorientierte Dienstleistung, angegliederter Baumarkt im angrenzenden Sondernutzungsbereich (Am Büchenschütz)				
Planungsstatus	GE (B-Plan in Aufstellung), SO (rechtskräftiger B-Plan).				
Verkehrssituation	Gute äußere Verkehrserschließung über L705. Einfache innere Verkehrserschließung (keine Bürgersteige, sichtbarer Parkdruck).				
Flächenpotenziale	Es stehen insgesamt 0,6 ha freie Potenzialflächen zur Verfügung				



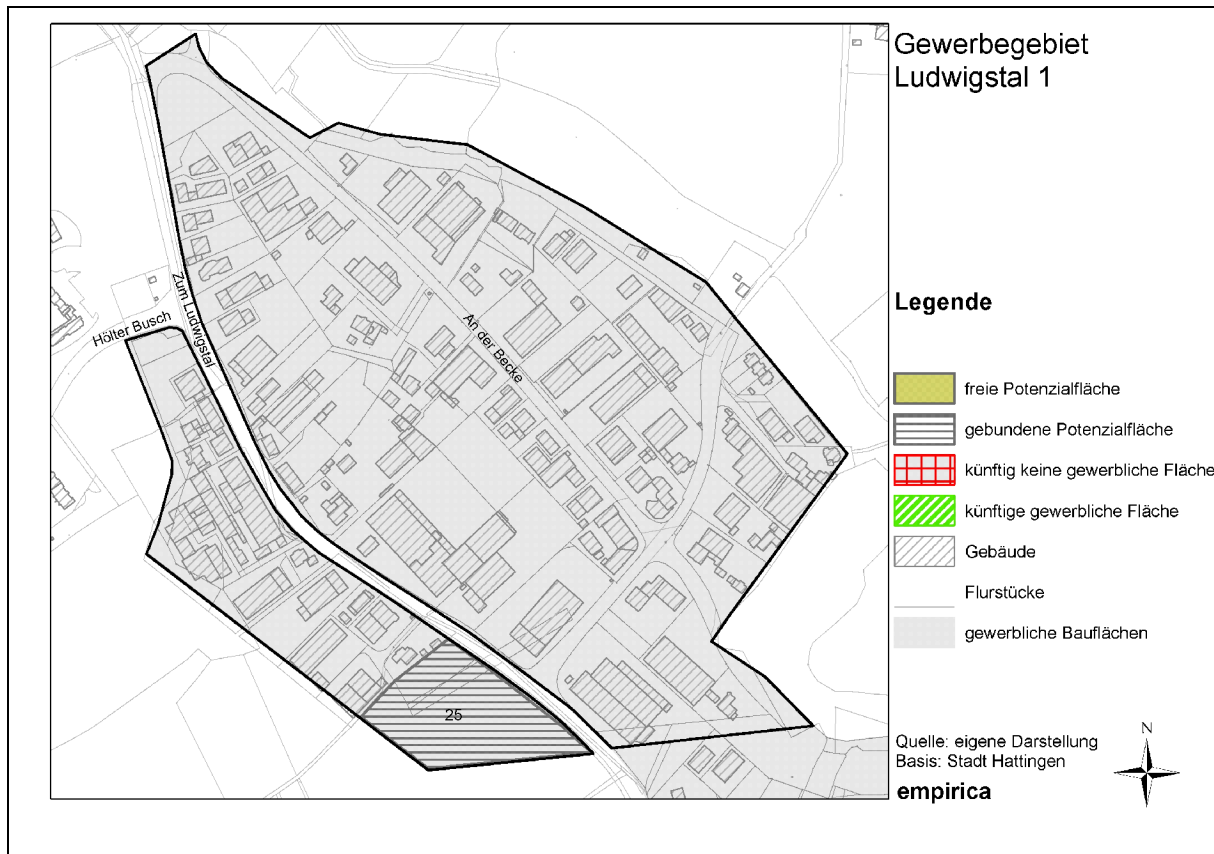
4.4.4 Kurzprofil „Gewerbe- und Landschaftspark Henrichshütte“

Profil:	"Gewerbe- und Landschaftspark Henrichshütte"				
	Gesamtfläche nach FNP	verfügbare Fläche	vermarktet 2001-2009	durchschnittlich vermarktete Fläche p.a.	Preis
	138 ha	18,8 ha	26,5 ha	3,3 ha	41 € je m ²
Lage	Zentral gelegen an der L651 (ehemals B51) und L705 im Norden Hattingens				
Beschreibung	Gestaltetes Gewerbegebiet mit Landschaftspark, ansprechende städtebauliche Erscheinung, groß geschnittene Parzellen, flache Topographie, sehr guter Erschließungsstandard (einzelne Parzellen mit großen Abstandsflächen zur Straße, einheitliches Erscheinungsbild und ansprechende Architektur).				
Branchenprofil	Überwiegend produzierendes Gewerbe mit angegliederten Verwaltungsgebäuden (Maschinenbau, Metallbearbeitung, Dienstleistungen und Logistik).				
Planungsstatus	GE (B-Plan in Aufstellung), GI (B-Plan in Aufstellung).				
Verkehrssituation	Gute äußere Verkehrserschließung über L651 und L705. Sehr gute innere Verkehrserschließung (in allen Bereichen gute Zufahrtsmöglichkeiten, durchgängig Fußgängerwege).				
Flächenpotenziale	Insgesamt 18,8 ha Potenzialflächen (15,2 ha freie Potenzialflächen; 3,6 ha gebundene Potenzialflächen).				
					



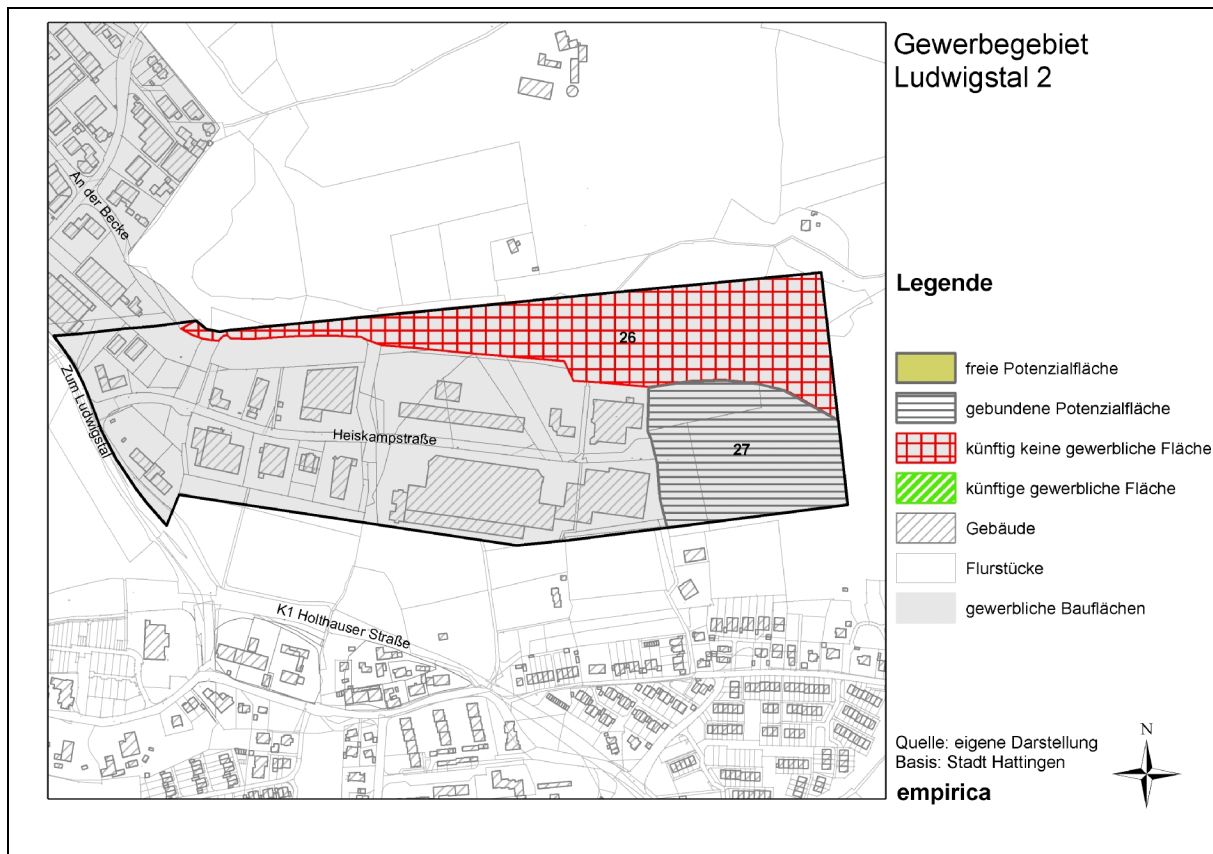
4.4.5 Kurzprofil „Ludwigstal 1“

Profil: Gewerbegebiet "Ludwigstal 1" (Vermarktung seit Ende 70er Jahren)					
	Gesamtfläche nach FNP	verfügbare Fläche	vermarktet 2001-2009	durchschnittlich vermarktete Fläche p.a.	Preis
	24 ha	1,2 ha	2,2 ha	0,27 ha	rund 40 €/je m ²
Lage	Im Nord-Osten Hattingens an der L924 gelegen (Orsteil Holthausen).				
Beschreibung	Gewachsenes Gewerbegebiet mit ansprechender städtebaulicher Gestaltung.				
Branchenprofil	Handwerk (KFZ-Werkstätten, Bauhandwerk), Handel (KFZ-Handel), Kunststoffverarbeitung.				
Planungsstatus	GE (rechtskräftiger B-Plan).				
Verkehrssituation	Gute äußere Verkehrserschließung über L924. Sehr gute innere Verkehrserschließung.				
Flächenpotenziale	Es stehen insgesamt 1,1 ha gebundene Potenzialflächen zur Verfügung.				



4.4.6 Kurzprofil „Ludwigstal 2“

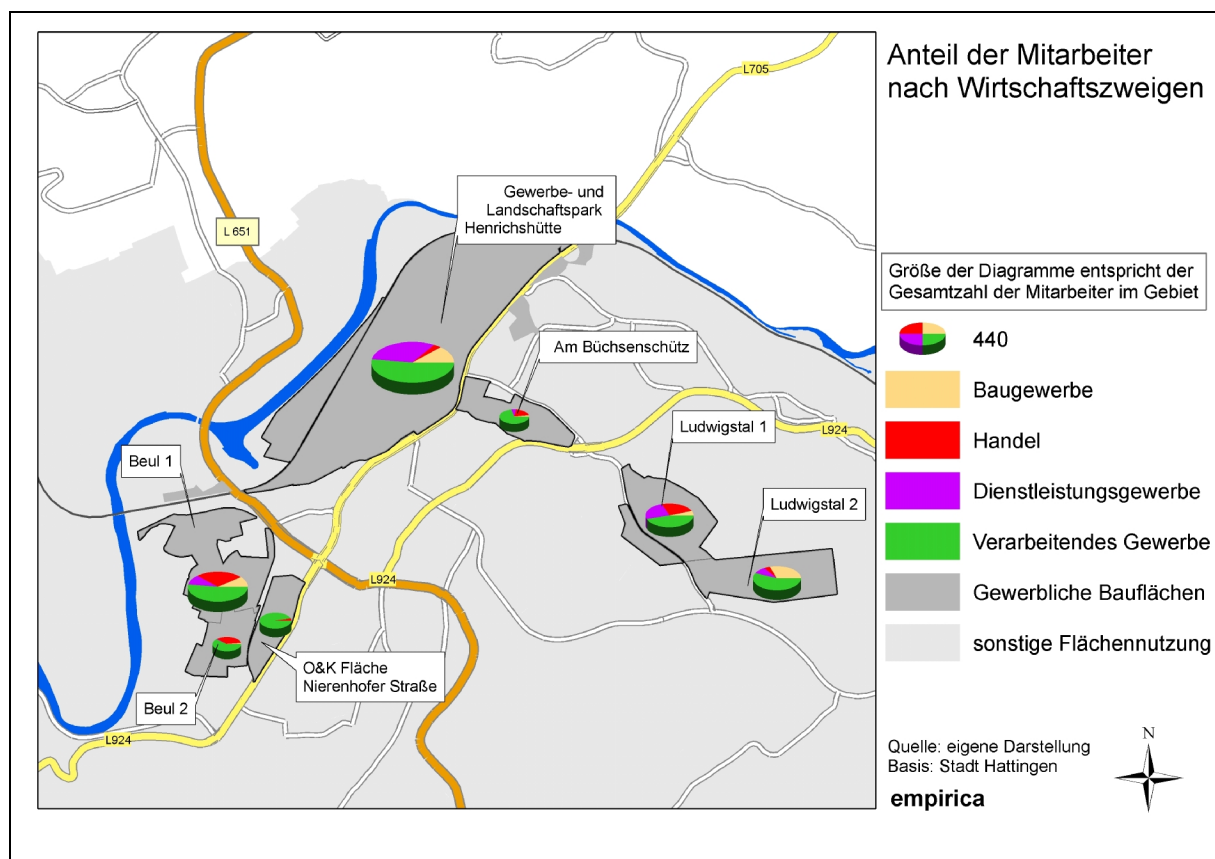
Profil:	Gewerbegebiet "Ludwigstal 2" (Vermarktung seit Mitte der 90er Jahre)				
	Gesamtfläche nach FNP	verfügbare Fläche	vermarktet 2001-2009	durchschnittlich vermarktete Fläche p.a.	Preis
	25 ha	3,6 ha	1,24 ha	0,15 ha	rund 40 € je m ²
Lage	Im Nord-Osten Hattingens an der K1 gelegen (Ortsteil Holthausen).				
Beschreibung	Gewerbegebiet mit moderner Prägung, ansprechende städtebauliche Erscheinung (größere Abstandsflächen zwischen Erschließungsstraßen und Gebäuden, ansprechende Straßenraumgestaltung).				
Branchenprofil	Produktion (Solartechnik, Präsentbänder, Maschinenbau und Baugewerbe (Tiefbau)).				
Planungsstatus	GE (rechtskräftiger B-Plan).				
Verkehrssituation	Gute äußere Verkehrserschließung über K1 und L924. Sehr gute innere Verkehrserschließung.				
Flächenpotenziale	Es stehen insgesamt 3,6 ha gebundene Potenzialflächen zur Verfügung.				



4.4.7 Übersicht der Branchenschwerpunkte, differenziert nach Gewerbegebieten

In der Abbildung 16 ist die Branchenzusammensetzung in den Hattinger Gewerbegebieten auf Basis der vom Fachbereich Wirtschaftsförderung bereitgestellten Unternehmensdaten dargestellt. Zur Darstellung wurde die Zuordnung der Mitarbeiter nach den Branchenschwerpunkten „Baugewerbe“, „Handel“, „Dienstleistungen“ und „Verarbeitung“ durchgeführt. Die Gebietszuordnung erfolgte über eine Georeferenzierung der Unternehmensadressen. Der dargestellte Anteil einer Branche entspricht dem Anteil der Mitarbeiter dieser Branche an allen Mitarbeitern im Gebiet. Die Größe der Diagramme entspricht der Anzahl der Mitarbeiter im jeweiligen Gebiet.

Abbildung 16: Branchenschwerpunkte in den Hattinger Gewerbegebieten



Quelle: Stadt Hattingen, eigene Berechnung

empirica

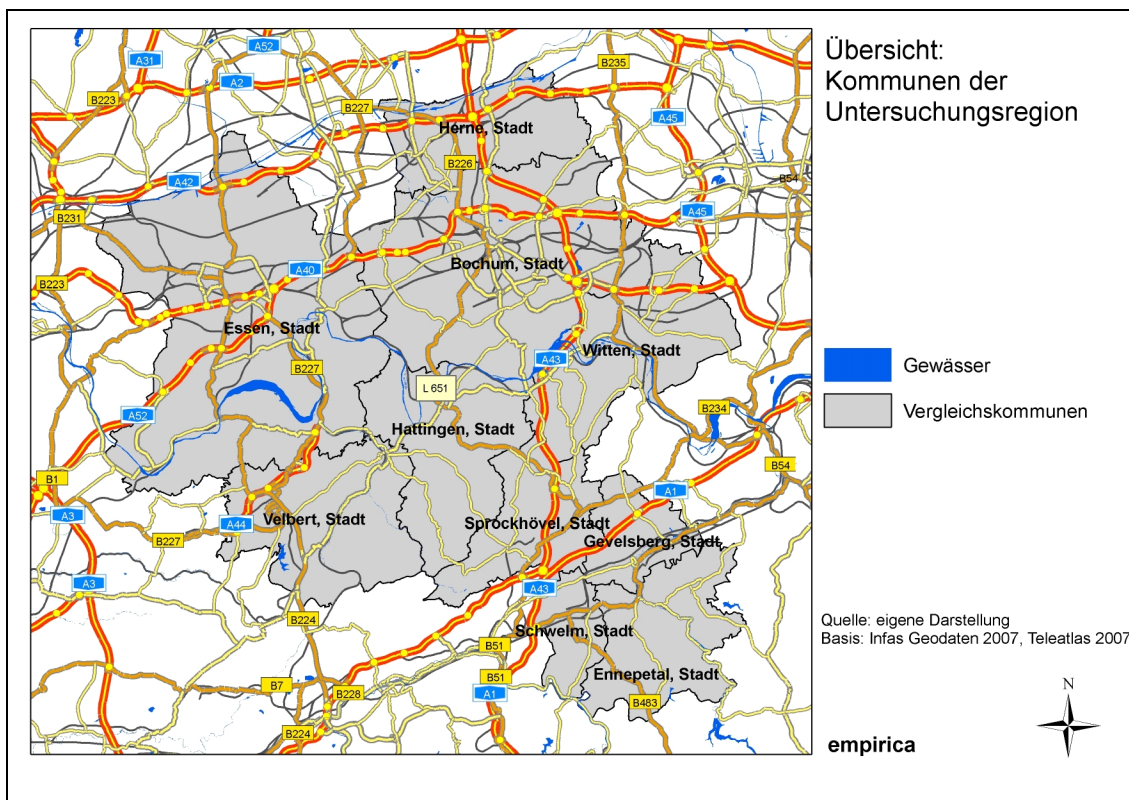
In allen Gebieten überwiegt der Anteil der Beschäftigten im „Verarbeitenden Gewerbe“ (inkl. Handwerk). Besonders hoch ist der Anteil dieser Branche auf der „O&K Fläche“, im Gewerbegebiet „Am Büchenschütz“ im Gebiet „Beul 2“ sowie in „Ludwigstal 2“. Die Gebiete „Beul 1“ und „Beul 2“ sowie „Ludwigstal 1“ fallen durch relativ hohe Anteile in der Branche „Handel“ auf. Im „Gewerbe- und Landschaftspark Henrichshütte“ und im Gebiet „Ludwigstal 1“ zeigt sich ein ausgeprägter Dienstleistungsanteil unter den Beschäftigten. Das Baugewerbe ist Vergleich mit den übrigen Gebieten in „Ludwigstal 2“ am stärksten vertreten.

4.5 Gewerbeflächenangebote in der Region

Der nachfolgende Überblick zur Angebotssituation verfügbarer Gewerbeflächen in der Untersuchungsregion basiert auf der Studie „Wirtschaftsflächen Ruhr 2009 - Verfügbare Gewerbe- und Industrieflächen in der Metropole Ruhr“, welche die Städte und Kreise der Metropole Ruhr im Herbst 2007 im Namen der Wirtschaftsförderung metropol Ruhr GmbH (wmr) beauftragt haben. Die Studie basiert auf Befragungen der kreisfreien Städte, Kreise und kreisangehörigen Kommunen in der Metropole Ruhr und umfasst einen Ausblick auf die in den nächsten 15 Jahren potenziell nutzbaren und verfügbaren gewerblichen Bauflächen.

Neben den Angaben der Kommunen in der Metropole Ruhr wurde die Flächenverfügbarkeit der Stadt Velbert (regionaler Untersuchungsraum) anhand veröffentlichter Angaben der Wirtschaftsförderung ergänzend aufbereitet. Die Angaben für die Stadt Hattingen weichen gegenüber dem Bericht „Wirtschaftsflächen Ruhr 2009“ leicht ab. Zum Erhebungsstand der Studie der Metropole Ruhr 2009 wurden von Hattingen rd. 13 ha verfügbare Gewerbeflächen angegeben. Aktuell verfügt die Stadt Hattingen demgegenüber (Arbeitsstand Frühjahr 2010) mit 15,8 ha über ein größeres Angebotsvolumen. Die nachfolgenden vergleichenden Auswertungen beziehen sich auf den aktuellen Stand der verfügbaren Gewerbeflächen in der Stadt Hattingen (in Abweichung zu den Angaben der Studie „Wirtschaftsflächen Ruhr 2009“).

Abbildung 17: Übersicht der Untersuchungsregion

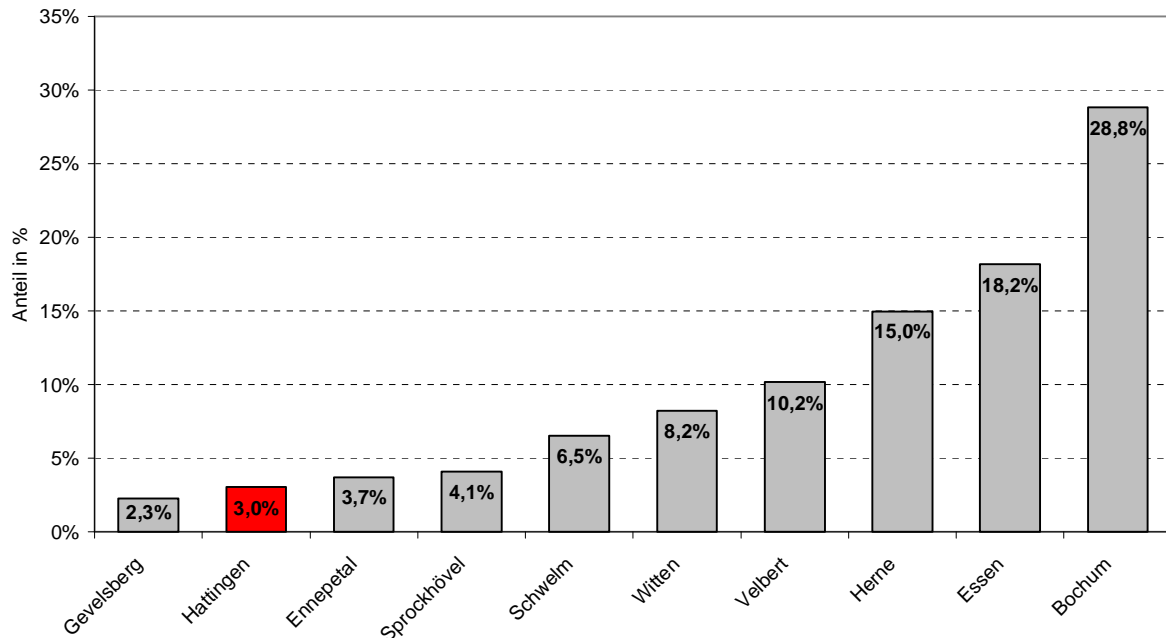


Quelle: Infas Geodaten 2007, Teleatlas 2007, eigene Darstellung

empirica

In der Untersuchungsregion sind rd. 521 ha Gewerbeflächen verfügbar (vgl. Abbildung 18). Der Vergleich der einzelnen Kommunen zeigt, dass hiervon 3% der verfügbaren Flächen auf die Stadt Hattingen entfallen.

Abbildung 18: Anteil an den verfügbaren Gewerbeflächen in der Untersuchungsregion (Stand 2009)



Quelle: Metropole Ruhr, IT-NRW, eigene Berechnung

empirica

In Relation zur Beschäftigungssituation beträgt die Flächenverfügbarkeit in Hattingen rd. 13,6 m² je SVP-Beschäftigten (vgl. Abbildung 19). Im regionalen Durchschnitt liegt dieser Wert bei etwa 10,8 m² je SVP-Beschäftigten. Dabei hat die Stadt Essen als wichtigster regionaler Dienstleistungsschwerpunkt eine Sonderrolle und weicht daher auch erheblich von den anderen kommunalen Kennwerten ab (rd. 4,4 m² je SVP-Beschäftigten). Mit Ausnahme von Essen und Bochum verfügt Hattingen somit gegenwärtig im regionalen Vergleich über die geringste Ausstattung an verfügbaren Gewerbeflächen, in Bezug zur Beschäftigtenzahl. Berücksichtigt man die stark rückläufige Beschäftigtenentwicklung Hattingens und betrachtet die wirtschaftliche Ausgangssituation im Jahr 2000, tritt die relative Angebotsknappheit Hattingens noch etwas deutlicher hervor (rd. 11,8 m² je SVP-Beschäftigten, bezogen auf die Beschäftigungssituation 2000).

Abbildung 19: Verfügbare Gewerbeflächen in der Untersuchungsregion (Stand 2009) sowie Vergleich zur Beschäftigungssituation

Kommune	Summe von netto verfügbare Fläche in qm	Anteil in %	SVP-Beschäftigte am Arbeitsort 2009	verfügbare Fläche in qm pro SVP-Beschäftigten 2009	SVP-Beschäftigte am Arbeitsort 2000	verfügbare Fläche in qm pro SVP-Beschäftigten 2000
Bochum	1.502.549	28,8%	120.820	12,4	135.506	11,1
Ennepetal	194.200	3,7%	12.481	15,6	12.823	15,1
Essen	946.437	18,2%	213.146	4,4	221.015	4,3
Gevelsberg	118.530	2,3%	8.372	14,2	9.355	12,7
Hattingen	158.291	3,0%	11.631	13,6	13.425	11,8
Herne	781.000	15,0%	43.727	17,9	46.030	17,0
Schwelm	339.900	6,5%	9.163	37,1	10.292	33,0
Sprockhövel	214.200	4,1%	6.289	34,1	6.619	32,4
Velbert	530.000	10,2%	28935	18,3	32.427	16,3
Witten	427.600	8,2%	29.325	14,6	30.261	14,1
Gesamtergebnis	5.212.707	100%	483.889	10,8	517.753	10,1

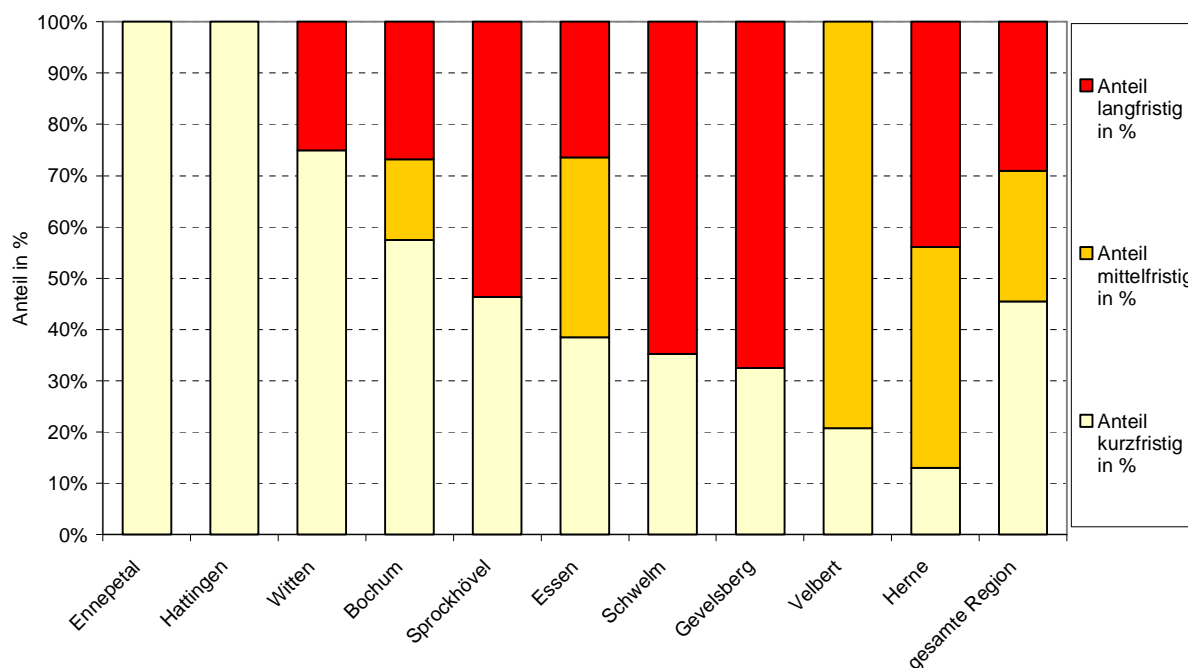
Quelle: Metropole Ruhr, IT-NRW, eigene Berechnung

empirica

Anmerkung: Die Vergleichswerte zur Beschäftigung 2000 beziehen sich ebenfalls auf das Flächenangebot 2009

Die im regionalen Vergleich geringe Ausstattung an verfügbaren Gewerbeflächen liegt insbesondere daran, dass Hattingen bisher nicht über mittel- bis langfristig verfügbare Gewerbeflächen verfügt (vgl. Abbildung 20). Der Flächenanteil der Stadt Hattingen an den kurzfristig verfügbaren Gewerbeflächen in der Untersuchungsregion beträgt 6,7%. Die relative Engpasssituation ergibt sich somit erst in mittel- bis längerfristiger Perspektive.

Abbildung 20: Anteil der verfügbaren Gewerbeflächen in der Untersuchungsregion nach zeitlicher Verfügbarkeit (Stand 2009)



Quelle: Metropole Ruhr, IT-NRW, eigene Berechnung

empirica

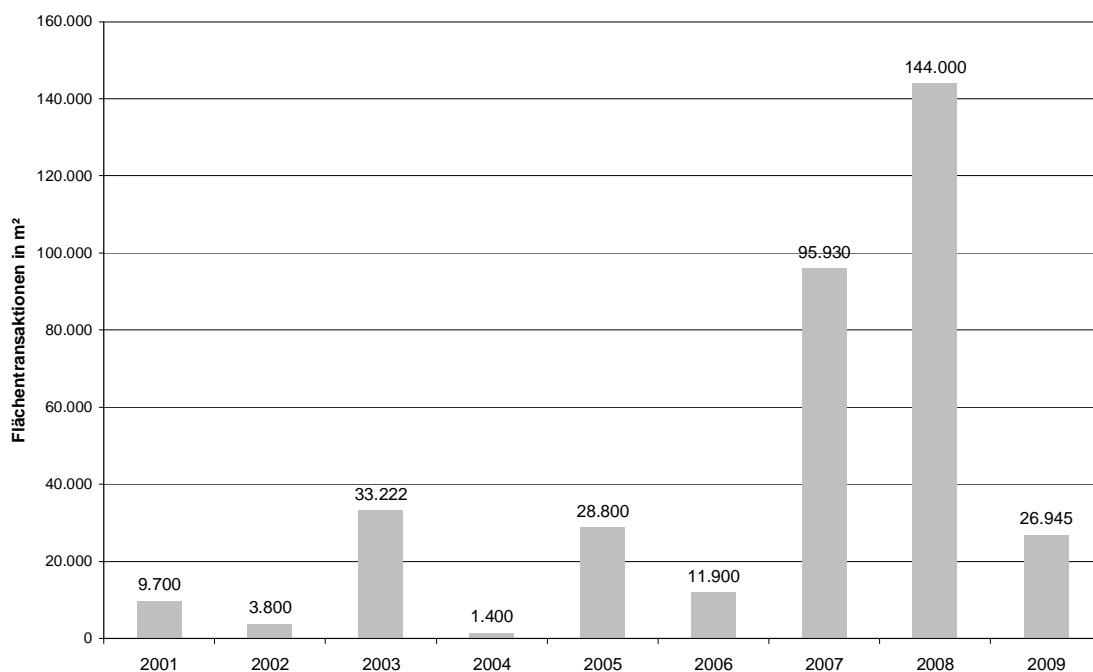
5. Gewerbeflächennachfrage

Nach den Angaben des Fachbereichs Wirtschaftsförderung wurden in den Jahren 2006 bis 2008 in der Stadt Hattingen etwa 100 Anfragen für Gewerbeflächen mit einem Gesamtvolumen von etwa 53,2 ha gestellt. Das Volumen der tatsächlich vermarkteten Flächen lag im gleichen Zeitraum mit rund 25,2 ha deutlich darunter. Diese Differenz zwischen nachgefragten und tatsächlich vermarkteten Flächen ist u.a. darauf zurückzuführen, dass im nachgefragten Volumen auch regionale Anfragen enthalten sind, die auch in anderen Kommunen gestellt wurden.

5.1 Gewerbeflächentransaktionen

Im Zeitraum 2001 bis 2009⁶ wurden in den Hattinger Gewerbegebieten auf 43 Einzelflächen rund 36 ha Gewerbeflächen verkauft. Abbildung 21 zeigt die zeitliche Staffelung dieser Transaktionen.

Abbildung 21: Gewerbeflächentransaktionen in Hattingen (2001 bis 2009)



Quelle: Stadt Hattingen

empirica

Im Folgenden werden die Transaktionen nach Betriebsweiterung (z.B. Ausweitung der Produktionsfläche), Verlagerungen (Standortwechsel innerhalb des Stadtgebietes) und Neuansiedlungen (Ansiedlung aus anderen Kommunen) differenziert dargestellt (diese Differenzierung erfolgte für rund 34,4 ha der vermarkteten Flächen, die übrigen 1,6 ha entfallen auf Ankäufe zuvor gemieteter Flächen).

⁶ Berücksichtigt ist der Zeitraum ab April 2001 bis Juni 2009 (rd. 8 Jahre)

Der überwiegende Anteil der vermarkteten Flächen lässt sich auf Betriebserweiterungen zurückführen (13,6 ha). Insgesamt rund 11,4 ha wurden in Folge von Verlagerung innerhalb des Stadtgebietes Hattingen und 9,3 ha wurden in Folge von Neuansiedlungen vermarktet.

Abbildung 22: Übersicht zur Gewerbeflächenvermarktung in Hattingen 2001-2009

	Grund des Flächenerwerbs		
	Erweiterung	Verlagerungen	Neuansiedlung
Gewerbe und Landschaftspark	107.145	91.800	55.200
Am Büchenschütz	5.000	0	14.500
Ludwigstal 1	6.500	5.700	10.000
Ludwigstal 2	7.200	0	5.200
Beul 1	0	1.400	0
Beul 2	10.500	15.102	9.000
Summe	136.345	114.002	93.900

Quelle: Stadt Hattingen

empirica

Aus den Transaktionsdaten im Zeitraum 2001-2009⁷ lassen sich Jahresraten der Gewerbeflächeninanspruchnahme differenziert nach dem Erwerbsgrund ableiten. Mit dem Beobachtungszeitraum werden unterschiedliche zyklische Phasen⁸ berücksichtigt.

- Insgesamt betrug der jährliche Flächenumsatz rd. 4,5 ha p.a.⁹
- Der Flächenbedarf für Erweiterungen lag bei rd. 1,7 ha p.a.
- Für Verlagerungen wurden rd. 1,4 ha p.a. in Anspruch genommen.
- Der Flächenbedarf für Neuansiedlungen lag bei rd. 1,2 ha p.a.

5.2 Qualitative Aspekte der Gewerbeflächennachfrage

Ergänzend zur quantitativen Analyse der Gewerbeflächennachfrage wurden im Rahmen von Expertengesprächen qualitative Aspekte aus Sicht der Nachfrager erfasst. Dazu wurden neben Gesprächen mit Vertretern des Fachbereichs Wirtschaftsförderung der Stadt Hattingen auch Interviews mit Vertretern von Hattinger Unternehmen sowie ergänzende Internetrecherchen durchgeführt.¹⁰

⁷ Die Jahre 2001 und 2009 fließen nur anteilig in die Berechnung ein.

⁸ Diese zyklischen Schwankungen werden in Abbildung 21 ersichtlich.

⁹ Gegenüber der Summe der Flächenumsätze ergibt sich in den Einzelpositionen eine Differenz von 0,2 ha p.a., die auf den Ankauf zuvor gemieteter Gewerbeflächen entfallen.

¹⁰ Die Ansprechpartner der Unternehmen wurden vom Fachbereich Wirtschaftsförderung der Stadt Hattingen vorgeschlagen.

Insgesamt wurden vier Unternehmensvertreter befragt. Drei der befragten Unternehmen stammen aus dem Verarbeitenden Gewerbe, ein Unternehmen aus dem Handelssektor.

Im Ergebnis dieser Gespräche wird sehr deutlich, dass sich die räumliche Verflechtung der Gewerbeflächennachfrage sehr stark auf einen vergleichsweise kleinen regionalen Bereich konzentriert. Überregionale Neuansiedlungen sind in Hattingen, wie auch in anderen vergleichbaren kleineren Wirtschaftsstandorten, seltene Ausnahmen. Dennoch gab es auch einzelne Anfragen überregionaler Ansiedlungen in der Stadt Hattingen, die jedoch aus unterschiedlichen Gründen nicht bedient werden konnten.

- Die befragten Unternehmen zählen alle ursprünglich zu den Neuansiedlungen im Stadtgebiet. Nach der Standortverlagerung aus den umliegenden Gemeinden wurden nach dem Ersterwerb in Hattingen weitere Flächen für stufenweise Betriebsweiterungen erworben. In diesem Zusammenhang wurde dann häufig von Optionsrechten Gebrauch gemacht.
- Die mögliche Verfügbarkeit von Erweiterungsflächen in unmittelbarer Umgebung des Betriebsstandortes spielt für viele Unternehmen eine wesentliche Rolle bei der Standortentscheidung. Einzelne Unternehmen haben sich dabei in kurzer Zeit so dynamisch entwickelt, dass dies zum Zeitpunkt der Standortentscheidung noch nicht absehbar war. Entscheidend für den Verbleib dieser Unternehmen im Stadtgebiet war, dass andere Gewerbestandorte angeboten werden konnten.
- Die Anforderungen an den Standort sind entsprechend der jeweiligen Branchenbedürfnisse unterschiedlich. Während für einige Unternehmen des Verarbeitenden Gewerbes die topographische Situation (keine starke Hangneigung) eine wesentliche Rolle spielt, bevorzugen andere Vertreter ein naturnahes Umfeld und legen z.B. Wert auf altlastenfreie Flächen. Die vertriebsorientierten Unternehmen bevorzugen gut frequentierte und gut erreichbare Standorte, wie z.B. den GLP Henrichshütte.
- Für alle befragten Unternehmen ist eine gute äußere Verkehrserschließung sowohl mit MIV als auch mit ÖPNV ein wesentliches Kriterium. Für die bisher in Hattingen siedelnden Unternehmen ist eine unmittelbare Autobahnanbindung kein entscheidendes Standortkriterium.
- Die befragten Unternehmen schätzen den Standort Hattingen durchweg positiv ein. Neben der überörtlichen Erreichbarkeit und der Nähe zu den Städten im Ruhrgebiet, sind die Unternehmen mit den Möglichkeiten der Mitarbeiterakquise sowohl im Produktionsbereich als auch im Entwicklungs- und Verwaltungsbereich sehr zufrieden. Als weiteres positives Merkmal des Standort Hattingens wurde die gute und reibungslose Zusammenarbeit bei

Ansiedlungsfragen und Erweiterungsabsichten mit den relevanten Fachbereichen der Verwaltung genannt.

- Die unterschiedlichen und zum Teil auch gegensätzlichen Anforderungen der Unternehmen verdeutlichen die differenzierten Nachfragebedürfnisse ansiedlungs- oder erweiterungswilliger Unternehmen. Ein entsprechend differenziertes Flächenangebot ist eine Grundvoraussetzung um der Differenziertheit der Nachfrage entsprechen zu können.

6. Zukünftiger Gewerbeflächenbedarf

6.1 Exkurs: Prognosemodelle

Grundsätzlich sind verschiedene Herangehensweisen und Methoden zur Prognose des Gewerbeflächenbedarfs möglich. Generell gilt dabei, dass eine Prognose nur Aussagen zu der zu erwartenden strukturellen Entwicklung treffen kann. Je kürzer der zu betrachtende Zeitraum und je kleinräumiger die Region ist, desto stärker fallen zyklische Schwankungen und einzelbetriebliche Entwicklungen ins Gewicht. Diese Entwicklungen lassen sich gegenüber einer strukturellen Entwicklung nicht mit einer vergleichbaren Aussagekraft berechnen oder modellieren. Aus diesem Grund verstehen sich die prognostischen Aussagen dieser Studie als mittel- bis längerfristige Strukturprognose der absehbaren Gewerbeflächennachfrage für das Stadtgebiet Hattingen (Perspektive bis 2020).

Sofern eine fundierte empirische Grundlage für das zu untersuchende Stadtgebiet verfügbar ist, bilden diese entsprechenden Erfahrungswerte vor Ort eine bessere Grundlage, um die künftige lokale Entwicklung einschätzen zu können, als länger zurück liegende Erfahrungswerte anderer Regionen. Die verfügbaren Angaben der Wirtschaftsförderung Hattingen ermöglichen diese lokale Beobachtung und die Ableitung von lokalen Erfahrungswerten, die zudem über verschiedene zyklische Entwicklungsphasen reichen. Aus diesem Grund basieren beide gewählten Ansätze auf den aufbereiteten Erfahrungswerten vor Ort. Die Trendprognose schreibt dabei die beobachtete durchschnittliche Entwicklung in Hattingen aus den vergangenen Jahren fort. In das angewendete GIFPRO-Modell fließen ebenfalls die lokal ermittelten Kennziffern ein, so dass der Modellansatz auf die spezifische Situation vor Ort angepasst werden kann.

6.2 Trendprognose

Zu den gängigsten Fortschreibungsmöglichkeiten zählt die Trendprognose, die eine direkte – ggf. leicht modifizierte – Fortschreibung der Entwicklung aus der Vergangenheit ist. Dabei wird ein längerer Zeitraum aus der Vergangenheit beobachtet, der Aussagen zu der durchschnittlichen zurückliegenden Entwicklung ermöglicht. Hierfür wurde die Vermarktung der gewerblichen Bauflächen in den Gewerbegebieten der Stadt Hattingen in den Jahren 2001 bis 2009 ausgewertet. Der berücksichtigte Zeitraum erstreckt sich über 8 Jahre und umfasst verschiedene zyklische Phasen, sowohl auf Angebots- als auch auf der Nachfrageseite. Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass die geringere Vermarktungsquote der Jahre 2001 bis 2006 nicht nur auf eine schwächere Nachfrage zurückgeführt werden kann, sondern dass hierfür auch die fehlende Verfügbarkeit bestimmter Flächenangebote in der Stadt Hattingen verantwortlich war. Insbesondere größere GE und GI-Flächen wurden erst nach 2006 im GLP angeboten.

Die durchschnittliche Jahresrate der Gewerbeflächeninanspruchnahme in den Gewerbegebieten beträgt insgesamt rund 4,5 ha p.a.. Darin enthalten sind die Flächenbedarfe für Erweiterungen ansässiger Unternehmen, die bei rd. 1,7 ha p.a. liegen. Ebenso enthalten sind Flächenbedarfe für Verlagerungen Hattinger Unternehmen innerhalb des Stadtgebietes, die rund 1,4 ha p.a. erfordert haben. Hinzu kommen zudem Flächenbedarfe für Neuansiedlungen von Unternehmen, die zuvor nicht im Stadtgebiet ansässig waren. Diese Unternehmen haben Flächen in einer Größenordnung von rd. 1,2 ha p.a. nachgefragt.

Betrachtet man den Zeitraum 2010 bis 2020 ergibt sich aus der durchschnittlichen Entwicklung in der Vergangenheit im Sinne einer Strukturprognose ein künftiges Nachfragevolumen in der Größenordnung von fast 50 ha. Da der Prognoseansatz nicht nur die Nachfrageschwankungen berücksichtigt, sondern auch die Angebotsengpässe bis 2006 (durch fehlende aufbereitete Grundstücke im Gewerbe- und Landschaftspark), bilden die Ergebnisse eine eher konservative Prognose ab. **Auf die Erweiterungsnachfragen entfällt dabei mit etwa 19 ha der größte Anteil. Aus der Projektion der Flächennachfrage durch Verlagerungen (rd. 15,5 ha) und Neuansiedlungen (rd. 13 ha) ergibt sich ein kumuliertes Nachfragevolumen bis 2020 in der Größenordnung von knapp 29 ha.**

6.3 GIFPRO-Modell

Das GIFPRO-Modell (Gewerbe- und Industrieflächenprognose) ist in Deutschland ein relativ weit verbreitetes Modell zur Bestimmung des künftigen Gewerbeflächenbedarfs. Das GIFPRO-Modell unterscheidet den gewerblichen Flächenbedarf aufgrund des Bedarfsanlasses bzw. der Erscheinungsform der Gewerbeflächennachfrage in

- Flächenbedarf durch Betriebsverlagerung und
- Flächenbedarf durch Neuansiedlungen.

Das GIFPRO-Modell geht davon aus, dass die Flächennachfrage in hohem Maße mit dem Mobilitätsverhalten der Unternehmen verbunden ist. Eine Flächenbedarfsprognose ist nach diesem Modell die Vorausschätzung der künftigen Unternehmensmobilität und der damit implizierten Flächennachfrage.

Ausgangspunkt der Prognose ist die Ermittlung der Beschäftigten nach Wirtschaftsabteilungen in der Untersuchungsregion. Von den Gesamtbeschäftigten je Wirtschaftsabteilung sind entsprechend ihres Anteils die Gewerbeflächen nachfragenden Beschäftigten zu bestimmen. Hintergrund ist, dass Gewerbeflächen entsprechend der Baunutzungsverordnung nicht nur vom Verarbeitenden Gewerbe, sondern beispielsweise auch von Handels- und Dienstleistungsbetrieben nachgefragt werden.

Auf Basis von unterschiedlichen empirischen Quellen, wie die Arbeitsstättenzählung von 1987 oder die Erfassung von Unternehmensverlagerungen auf Grundlagen des Schwerbehindertengesetzes zwischen 1955 und 1981, lässt sich in dem Basismodell durch eine einfache Übertragung bzw. Fortschreibung abschätzen, wie viele Neugründungen, innerörtliche Verlagerungen und Neuansiedlungen im Prognosezeitraum zu erwarten sind. Aufgrund der starken Abhängigkeit der Unternehmensmobilität vom Bestand wird das Niveau von Neugründung, Verlagerung und Neuansiedlung über den Anteil der mobilen Beschäftigten - bezogen auf den Bestand - berechnet (Ansiedlungs- und Verlagerungsquote). Über die Ansiedlungs- und Verlagerungsquote (Beschäftigte je 100 Gewerbeflächen nachfragende Bestandsbeschäftigten) lässt sich die Zahl der im Prognosezeitraum zu erwartenden mobilen Beschäftigten (zzgl. Neugründungen) ermitteln, die zusätzliche Gewerbeflächen nachfragen. Über empirisch ermittelte Flächenkennziffern je Beschäftigtem kann der zusätzliche Gewerbeflächenbedarf abgeschätzt werden. Neben der mobilitätsbedingten Flächennachfrage gibt es die Flächennachfrage durch Betriebserweiterungen an den bestehenden Unternehmensstandorten. Diese wird in dem gewählten Prognoseansatz nicht berücksichtigt, sondern separat ausgewiesen.

Für die Modellberechnung in Hattingen fließen lokal ermittelte Kennziffern ein, die präziser die Entwicklungen vor Ort abbilden, als die im Basismodell verfügbaren allgemeinen Kennziffern.

Aus den beobachteten Neuansiedlungen in den Hattinger Gewerbegebieten 2001 bis 2009 lässt sich eine Neuansiedlungsquote für das Verarbeitende Gewerbe von rd. 1,6 Erwerbstätigen je 100 Erwerbstätige ermitteln sowie eine Flächenkennziffer von rd. 250 m² je Erwerbstätigen. Die entsprechende Quote für Neuansiedlungen des sonstigen Gewerbes kann nicht aus den Hattinger Erfahrungswerten abgeleitet werden, da es im Beobachtungszeitraum keine Fälle in Hattingen gab. Allerdings gibt es immer wieder Anfragen für derartige Neuansiedlungen (insbesondere aus dem

Handelsbereich), so dass künftig davon auszugehen ist, dass dies auch für Hattingen eine relevante Nachfragegruppe ist. Hierfür werden die Basiskennziffern des Modells für den entsprechenden Kreistyp herangezogen (rd. 0,05 Erwerbstätigen je 100 Erwerbstätige sowie rd. 155 m² je Erwerbstätigen). Für die zu erwartenden Verlagerungsaktivitäten lassen sich ebenfalls Kennziffern aus der Beobachtung vor Ort ableiten. Für das Verarbeitende Gewerbe ergibt sich ein Wert von rd. 1,3 Erwerbstätigen je 100 Erwerbstätige sowie eine Flächenkennziffer von rd. 230 m² je Erwerbstätigen. Für das sonstige Gewerbe liegt die Quote bei rd. 0,1 Erwerbstätigen je 100 Erwerbstätige und die Flächenkennziffer bei rd. 320 m² je Erwerbstätigen.

In den Grundannahmen des GIFPRO-Modells geht man von folgenden Branchenanteilen der gewerbeflächenbeanspruchenden Erwerbstätigen aus: Verarbeitendes Gewerbe und Baugewerbe 100%, Handel und Verkehr je 40% sowie Dienstleistungen mit 10%. Eine Auswertung der Hattinger Unternehmen in den Gewerbegebieten (Basis bilden Angaben der Wirtschaftsförderung Hattingen) und die Gegenüberstellung mit den branchenbezogenen Gesamtbeschäftigten im Stadtgebiet zeigen, dass diese Annahmen für Hattingen nicht modifiziert werden müssen.

Im Ergebnis dieser Modellannahmen und Berechnungen ergibt sich eine Größenordnung der jährlichen Flächennachfrage durch Verlagerungs- und Neuansiedlungsaktivitäten von rd. 2,3 ha. Betrachtet man den Zeitraum 2010 bis 2020 ergibt sich auf Basis dieser durchschnittlichen jährlichen Nachfrage ein entsprechendes künftiges Gesamtnachfragevolumen in der Größenordnung von rd. 25 ha.

Abbildung 23: GIFPRO-Regionsmodell Hattingen

GIFPRO-Regionsmodell empirisch angepasst: Hattingen 2007				
Kreistyp: II		II		
Ermittlung der gewerbeflächenbeanspruchenden Erwerbstätigen				
	Branchen	Erwerbstätige Hattingen 2007	Anteil gewerbe- flächenbean- spruchende Er- werbstätige in %	gewerbe- flächenbean- spruchende Erwerbstätige
Verarbeitendes Gewerbe	Verarbeitendes Gewerbe	3.100	100	3.100
Sonstiges Gewerbe	Baugewerbe	700	100	3.440
	Handel	3.900	40	
	Verkehr und Nachrichten- übermittlung, Lagerei	700	40	
	Dienstleistungen	9.000	10	
Ermittlung des Flächenbedarfs für Neuansiedlungen im Verarbeitenden Gewerbe				
Neuansiedlungsquote pro 100 Erwerbstätige				1,6
Gewerbeflächenbeanspruchende Erwerbstätige				49
Flächenkennziffer in m ²				251
Flächenbedarf für Neuansiedlungen im Verarbeitenden Gewerbe				12.350
Ermittlung des Flächenbedarfs für Neuansiedlungen im Sonstigen Gewerbe				
Neuansiedlungsquote pro 100 Erwerbstätige				0,1
Gewerbeflächenbeanspruchende Erwerbstätige				2
Flächenkennziffer in m ²				156
Flächenbedarf für Neuansiedlungen im sonstigen Gewerbe				268
Ermittlung des Flächenbedarfs für Verlagerungen im Verarbeitenden Gewerbe				
Verlagerungsquote pro 100 Erwerbstätige				1,3
Gewerbeflächenbeanspruchende Erwerbstätige				39
Flächenkennziffer in m ²				231
Flächenbedarf für Verlagerungen im Verarbeitenden Gewerbe				9.127
Ermittlung des Flächenbedarfs für Verlagerungen im sonstigen Gewerbe				
Verlagerungsquote pro 100 Erwerbstätige				0,1
Gewerbeflächenbeanspruchende Erwerbstätige				4
Flächenkennziffer in m ²				316
Flächenbedarf für Verlagerungen im sonstigen Gewerbe				1.342
Ermittlung der Gesamtfläche für Neuausweisungen				
Flächenbedarf für Neuansiedlungen im Verarbeitenden Gewerbe				12.350
Flächenbedarf für Neuansiedlungen im Sonstigen Gewerbe				268
Flächenbedarf für Verlagerungen im Verarbeitenden Gewerbe				9.127
Flächenbedarf für Verlagerungen im sonstigen Gewerbe				1.342
Flächenbedarf insgesamt pro Jahr				23.088
eigene Tabelle nach: Bauer/Bonny 1987; Flächenbedarf von Industrie und Gewerbe - Bedarfsrechnung nach GIFPRO				

Quelle: Angaben Stadt Hattingen, IT-NRW, Modellannahmen, eigene Berechnung

empirica

7. Fazit und Empfehlungen

Gegenwärtig verfügt die Stadt Hattingen über eine Reserve von rd. 15,8 ha verfügbarer Gewerbeflächen (freie Potenzialflächen), d.h. zeitnah mobilisierbare Flächen, die dem Markt zur Verfügung stehen.

Hinzu kommen gebundene Potenzialflächen in einer Größenordnung von rd. 8,3 ha, die z.B. durch Optionen für bestimmte Unternehmen belegt sind und somit nicht dem Markt bzw. der allgemeinen Flächennachfrage zur Verfügung stehen.

Die Erfahrungen der vergangenen Jahre in der Stadt Hattingen zeigen, dass ein großer Teil der Gewerbeflächennachfrage auf Betriebserweiterungen von Unternehmen an ihrem Standort zurückzuführen ist. Erweiterungsmöglichkeiten der Unternehmen sind zudem ein wichtiges Standortkriterium. In den vergangenen Jahren lag die Größenordnung dieser Erweiterungsnachfrage bei rd. 1,7 ha pro Jahr. Es gibt bislang keinen systematischen Überblick über die innerbetrieblichen Expansionsmöglichkeiten der Unternehmen (d.h. Expansion auf dem bestehenden Betriebsgelände). Punktuelle Informationen zeigen, dass nach Einschätzungen der Unternehmen auch künftig zusätzliche Flächen für mögliche betriebliche Erweiterungen erforderlich sein werden. Die Größenordnung dieser Nachfrage lässt sich nicht beziffern, so dass hier zunächst die Erfahrungswerte aus der Vergangenheit eine Orientierung bieten. **Setzt man die gebundenen Potenzialflächen (Flächen mit Optionen) dem Orientierungswert der jährlichen Expansionsnachfrage gegenüber, entspricht dies etwa 5 Jahresraten der durchschnittlichen Expansionsnachfrage im Stadtgebiet.**

Mit den beiden Prognoseansätzen (vgl. Kap. 6) wird die Bandbreite der jährlichen Flächennachfrage durch Verlagerungsaktivitäten der Unternehmen im Stadtgebiet sowie der Neuansiedlungen ermittelt. **Diese liegt zwischen 2,3 ha p.a. auf Grundlage des GIFPRO-Modells und 2,6 ha p.a. auf der Grundlage der Fortschreibung der Erfahrungswerte im Stadtgebiet (vgl. Kap. 6.2). Im Vergleich zu den freien Potenzialflächen (rd. 15,8 ha) entspricht dies etwa 6 bis 7 Jahresraten.**

Bei dieser Gegenüberstellung ist zu berücksichtigen, dass eine passgenaue Bedienung der Flächennachfrage aus verschiedenen Gründen nicht möglich ist. Die Nachfrage wird auch künftig konjunkturell schwanken und zudem durch einzelbetriebliche Entwicklungen überlagert. Eine exakte zeitpunktbezogene Prognose ist daher nicht möglich. Zudem ist eine passgenaue Bedienung der Anfragen sehr unwahrscheinlich, da sich die Standortanforderungen, Standortpräferenzen und Flächenzuschnitte aus vielen Gründen zwischen den Branchen aber auch zwischen verschiedenen Unternehmen der gleichen Branche zum Teil stark unterscheiden. Auch der Planungsstatus der Gewerbeflächen spielt dabei eine Rolle (GI oder GE), so dass für verschiedene Anforderungen geeignete Flächen verfügbar sind. Generell sind GI-Flächen aufgrund der höheren Emissionsspielräume und Größendimensionen schwieriger vorzuhalten. Dennoch erfordern

verschiedene Betriebsformen diese Voraussetzungen, so dass neben verschiedenen Standortqualitäten und Zuschnitten auch Flächen mit verschiedenen Planungsvorgaben verfügbar sein sollten.

Aus diesem Grund reicht für eine gute Bedienung der Flächennachfrage z.B. über den Zeitraum eines Jahres nicht die Bereitstellung eines Flächenangebotes, das genau dieser zu erwartenden Jahresrate entspricht. Aus den beschriebenen Gründen sollte die Stadt Hattingen hier jeweils ein Mehrfaches der zu erwartenden Jahresraten an verfügbaren Gewerbeflächen anbieten können. Eine Orientierung bieten hierfür Erfahrungsgrößen, die bei etwa der vier- bis fünffachen Jahresrate liegen. Mit Blick auf diese Anforderungen wird sehr schnell deutlich, dass die heute verfügbaren Gewerbeflächen der Stadt Hattingen (rd. 6 bis 7 Jahresraten) nur noch wenige Jahre diese Anforderungen erfüllen. Nach 5 Jahren entspräche das Gewerbeflächenangebot (eine durchschnittliche Vermarktung in der beschriebenen Größenordnung unterstellt) nur noch maximal 1 bis 2 Jahresraten und wäre damit zu unflexibel, um die Nachfrage entsprechend bedienen zu können. In der Konsequenz würde auch die Ansiedlungs- bzw. Verlagerungsdynamik spürbar gebremst werden, d.h. dass Unternehmen, die auf dem Hattinger Markt nicht bedient werden können, ihre Nachfrage auf andere Standorte verlagern.

In einer mittel- bis längerfristigen Perspektive benötigt die Stadt Hattingen künftig mehr gewerbliche Reserveflächen, als bis heute planerisch gesichert und am Markt verfügbar sind, um eine vergleichbare Ansiedlungsdynamik wie in den Jahren 2001 bis 2009 erreichen zu können. Die wirtschaftlichen Impulse aus den Ansiedlungsaktivitäten haben die rückläufige Arbeitsplatzzentralität der Stadt Hattingen in den vergangenen Jahren dabei gebremst, jedoch nicht kompensieren können. **Mit Blick auf das Zieljahr 2020 ergibt sich aus den beiden Prognoseansätzen in der Summe ein Nachfragevolumen von rd. 25 bis 29 ha für Verlagerungen und Neuansiedlungen. Demnach müssten mittelfristig (bis etwa 2013) weitere gewerbliche Flächen angeboten werden können, bis 2020 etwa zusätzlich 9 bis 13 ha.**

Hinzu kommen mittelfristig vermutlich ebenfalls Gewerbeflächenbedarfe für Expansionen der Unternehmen an ihren Standorten. Geht man davon aus, dass die gebundenen Potenzialflächen diese Expansionsnachfrage in den kommenden 5 Jahren bedienen können, ergibt sich für den Zeitraum 2015 bis 2020 ein weiterer möglicher zusätzlicher Flächenbedarf um etwa 9 ha.

Mit Blick auf eine möglichst sparsame Flächenneuanspruchnahme stellt sich häufig die Frage, wie die leer fallenden Gewerbeflächen bzw. Gebäude wieder in die gewerbliche Nutzung gebracht werden können, so dass dadurch „Neuansiedlungen eingespart werden können“. Auch in der Stadt Hattingen ist der Umgang mit gewerblichem Leerstand ein aktuelles Thema. Absehbar wird z.B. das Rewe-Gelände in Beul 1 (Grenze zu Beul 2), mit einer Größe von rd. 5,3 ha aus der heutigen Nutzung fallen. Eine Nachfolgenutzung ist bisher nicht absehbar. Andere Leerstände aus der jüngsten Vergangenheit (z.B. im GLP Henrichshütte) zeigen, dass hier mitunter längere Leerstandsphasen (mehr als 5 Jahre) in Kauf genommen werden müssen, bevor ein passende Nachfolgenutzung gefunden wird. Aus

kommunaler Sicht bestehen hierbei bislang kaum Handlungsmöglichkeiten, die einen unmittelbaren Einfluss ermöglichen. Vielmehr kann die Verwaltung hier nur unterstützend, beratend und vermittelnd tätig werden. Aus diesen Gründen wird auch künftig von einem „Nebeneinander“ von Flächen auszugehen sein, die aus der bisherigen gewerblichen Nutzung fallen sowie Flächen, die neu in die gewerbliche Nutzung kommen. Die Leerstände können unter den bisherigen Rahmenbedingungen daher nicht den verfügbaren Reserveflächen zugerechnet werden.

Einen weiteren künftigen Schwerpunkt bei der gewerblichen Flächenentwicklung wird die interkommunale Kooperation bilden. Im Ennepe-Ruhr-Kreis besteht eine Initiative der EN-Agentur um interkommunale Lösungsstrategien zu erarbeiten. Hiermit sollen Flächenengpässe durch die interkommunale Zusammenarbeit künftig gemeinsam überwunden werden (Angebot an gemeinsamen/ interkommunalen Gewerbeflächen). Die Stadt Hattingen steht hier im interkommunalen Austausch mit den anderen Kommunen. Sofern durch die interkommunalen Aktivitäten konkrete Flächenbereitstellungen ermöglicht werden, sollten diese entsprechend in der Hattinger Gewerbeflächenbilanz sowie bei der Gegenüberstellung der absehbaren Nachfrage berücksichtigt werden.

Mit Blick auf den heute absehbaren mittel- und langfristigen Engpass bei verfügbaren Gewerbeflächen und der Zielsetzung einer Stabilisierung der Arbeitsplatzzentralität der Stadt Hattingen sollten mit der anstehenden Flächennutzungsplanung neue Gewerbeflächen ausgewiesen werden. Mit der Neuausweisung sollten Flächen in einer Größenordnung von mindestens 9 bis etwa 13 ha zusätzlich zu dem heutigen Angebot in den kommenden Jahren für den Gewerbemarkt verfügbar gemacht werden. Hierzu sollten von Seiten der Stadtplanung geeignete Flächen im Stadtgebiet identifiziert werden. Die Auswahl entsprechend geeigneter Flächen sollte durch eine vergleichende Bewertung relevanter Standortkriterien unterstützt werden. Die möglichen neuen Gewerbestandorte können entsprechend den bisher verfügbaren Standorten bewertet werden (vgl. Abbildung 24).

Der Gebietsentwicklungsplan (Teilabschnitt Oberbereich Bochum und Hagen) weist für den Zeitraum 1995 bis 2010 einen Gewerbeflächenüberhang von rd. 16 ha aus. Mit der vorgesehenen Rücknahme von rd. 31 ha (Umwandlung von gewerblich genutzten Bauflächen in anderen Nutzungsformen) wird die Vorgabe erreicht. Zudem ergibt sich hierdurch gegenüber den Aussagen des GEP ein weiterer Entwicklungsspielraum, der einer zusätzlichen Flächenausweisung nicht widerspricht. Allerdings weist der GEP keine zusätzlichen Räume für die erforderliche Erweiterung des Gewerbeflächenangebotes aus. Entsprechende Änderungen der GEP-Ausweisungen sind daher erforderlich. Die künftig zusätzlich benötigten Gewerbeflächen müssen somit in der Regionalplanung räumlich berücksichtigt werden.

Abbildung 24: Bewertungsmatrix der gewerblichen Reserveflächen (freie Potenziale)

Gewerbegebiet	Überörtliche Verkehrsanbindung	Örtliche Verkehrsanbindung	ÖPNV-Anbindung	Innere Verkehrserschließung	Anbindung an vorhandene Siedlungsstruktur	Städtebauliches Erscheinungsbild	Vorbelastung durch Altlasten	Topographische Situation	Nutzungskonflikte mit Nachbarschaft (z.B. Lärm)	Mögliche landschaftsplanerische Konflikte
Gewerbe- und Landschaftspark Henrichshütte	++	++	+	++	+/-	++	- *	++	-	+/-
Am Büchenschütz	+	++	+	+	+/-	--	+	++	-	+/-

Legende: ++ positiv; + eher positiv; +/- neutral; - eher negativ; -- negativ
 * Grundstücke werden vom Verkäufer saniert (verbleibende mögliche Imagebeeinträchtigung)

Quelle: eigene Bewertung

empirica