

# 4 Gewerbe, Einzelhandel, Dienstleistung



## Gewerbe und Industrie

Im Jahr 2015 hat die Arbeitsgemeinschaft BFR-Büro für Regionalanalyse und GseProjekte – Büro für Regionalentwicklung im Auftrag der Wirtschaftsförderung Metropole Ruhr (heute Business Metropole Ruhr) ein Wirtschaftsflächenkonzept für die Stadt Hagen erarbeitet. Das Konzept benennt signifikante wirtschaftliche Rahmenbedingungen und zeichnet ein umfassendes Bild zum Bestand sowie zu den Entwicklungsperspektiven der gewerblich-industriellen Bauflächen. Es werden gegenwärtige Flächennutzungen sowie planerisch gesicherte Flächenpotenziale dargestellt. Ergänzend beinhaltet das Wirtschaftsflächenkonzept eine fachliche Bewertung von Potenzialflächen sowie eine Strategie zur Entwicklung von Wirtschaftsflächen.

### Entwicklung der vergangenen Jahre und Status Quo

Hagens wirtschaftliche Entwicklung wurde über einen langen Zeitraum hinweg von den Folgen des Strukturwandels geprägt. Ausdruck fand diese Entwicklung in unterdurchschnittlichen Langzeitdaten zur Beschäftigungsentwicklung, zum Bruttoinlandsprodukt sowie zur Bruttowertschöpfung.

Eine Analyse jüngerer Daten zeigt, dass sich die Arbeitslosenquote nach einer deutlichen Abnahme zwischen 2005 und 2008 (von 14,0 auf knapp 11,0 Prozent) und einem darauffolgenden kurzzeitigen Anstieg bis 2010 auf ca. 12,0 Prozent, in den Folgejahren bis 2015 um etwa 10,5 Prozent bewegte und zuletzt bei 11,3 Prozent lag (Stand September 2016). Im regionalen Vergleich ist die Arbeitslosenquote mit der Bochumer und Wuppertaler Quote vergleichbar, unter anderem in Dortmund, Gelsenkirchen oder Essen liegt diese höher. Die benachbarten Landkreise verzeichnen entgegen deutlich niedrigere Arbeitslosenzahlen (vgl. Kapitel 2).

Von den rund 68.500 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Jahr 2015 arbeiteten knapp

32.500 Personen im Dienstleistungssektor,

16.500 Personen im Bereich Handel, Verkehr, Gewerbe und Lagerei und rund 19.500 Personen im produzierenden Gewerbe. Wenngleich die Verteilung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auf eine Tertiarisierung des Arbeitsmarktes hindeutet, so übernimmt das produzierende Gewerbe eine zentrale Rolle für den Wirtschaftsstandort Hagen. Mit einem Wert von 28,4 Prozent liegt der Anteil dieses Wirtschaftszweigs über dem Landeswert von 27,8 sowie über dem Durchschnittswert der Großstädte des gleichen Typs<sup>46</sup> von 23,2 Prozent. Demgegenüber stehen unterdurchschnittliche Werte hinsichtlich des Wirtschaftszweigs sonstige Dienstleistungen. Zwar liegt der Anteil in Hagen mit 47,4 Prozent über dem landesweiten Durchschnitt, Städte des gleichen Typs weisen im Schnitt jedoch einen Anteil von 55,1 Prozent auf.<sup>47</sup>

### bedeutender Standort für das produzierende/verarbeitende Gewerbe

In Hagen gibt es derzeit rund 1.000 Hektar Gewerbe- und Industrieflächen. Diese fokussieren sich räumlich auf die Tallagen der Ennepe, Volme und insbesondere an der Lenne. Große zusammenhängende Areale befinden sich in Westerbauer und Kückelhausen (Bezirk Haspe), in Halden-Herbeck (Bezirk Hohenlimburg) in Fley/Helfe, Kabel/Bathey und Vorhalle (Bezirk Nord) sowie westlich der Bahntrasse im Stadtzentrum. 45 Prozent der gewerblich-industriellen Flächen entfallen auf das verarbeitende Gewerbe, 22,5 Prozent auf den Wirtschaftszweig Handel und Instandhaltung und 13,6 Prozent auf den Bereich Verkehr und Logistik.<sup>48</sup>

46 als Großstädte gleichen Typs definiert IT.NRW Städte zwischen 100.000 und unter 500.000 Einwohnern

47 vgl. IT.NRW 2017: 15

48 vgl. Wirtschaftsförderung metropol Ruhr GmbH 2015: 5

Der Gewerbe- und Industriestandort Hagen hat sich in den vergangenen Jahren vergleichsweise dynamisch entwickelt.<sup>49</sup> Neben einer positiven Beschäftigungsentwicklung ist die Entwicklung der sogenannten steuerbaren Umsätze für Lieferungen und Leistungen in den verschiedenen Wirtschaftszweigen ein zentraler Indikator. Zwischen 2009 und 2013 sind die steuerbaren Umsätze der Hagener Unternehmen um 17 Prozent angestiegen. Dieser Wert liegt leicht unter dem Bundesdurchschnitt, jedoch sechs Prozent über dem Landesdurchschnitt. Entscheidender Träger dieser Entwicklung ist das verarbeitende Gewerbe, welches im genannten Zeitraum seine steuerbaren Umsätze in Hagen um 33 Prozent steigern konnte. Damit übertrifft Hagen in diesem Wirtschaftszweig die Zuwachsraten auf nationaler Ebene, auf Landesebene sowie mit Blick auf die Nachbarstädte und -kreise deutlich. Wachstumsraten verzeichnen ferner das Baugewerbe, der Bereich Information und Kommunikation sowie wissenschaftliche und technische Dienstleistungen.<sup>50</sup>

### **Flächenbestand, Flächenentwicklung und Flächenpotenziale**

Von den rund 1.000 Hektar planerisch gesicherten gewerblich-industriellen Flächen wurden im Jahr 2015 rund 830 Hektar für gewerblich-industrielle Zwecke genutzt. Neben rund 100 Hektar erschließungsbezogenen Nutzungen blieben knapp 72 Hektar ungenutzt. Darin enthalten sind neben zur Vermarktung vorgesehenen Flächenpotentialen oder Anteilen aus überalterten Planwerken rund 17 Hektar Leerstand, was einer Quote von knapp 1,7 Prozent entspricht. Sowohl der Anteil der ungenutzten gewerblich-industriellen Flächen mit 7,2 Prozent als auch der Anteil an Leerständen mit 1,7 Prozent liegt deutlich unter den Werten der Metropole Ruhr (15 % ungenutzte Flächen; 2 % Leerstand).<sup>51</sup>

### **auffällig geringe Leerstandsquote bei gewerblich-industriellen Flächen**

Zwischen 2005 und 2013 wurden in Hagen 131 Hektar gewerblich-industrielle Fläche umgeschlagen. Etwa drei Viertel (96 Hektar) des Flächenumschlags entfielen auf den Bestand, ein Viertel (34 Hektar) auf die Inanspruchnahme von unbebauten Flächen. Die Gutachter führen den intensiven Flächenumschlag im Bestand auf die geringen Flächenpotenziale der Stadt Hagen zurück. Mit Blick auf die Inanspruchnahme unbebauter Flächen liegt Hagen auf einem Niveau mit Bochum und Oberhausen, zugleich jedoch deutlich hinter den benachbarten Kreisen Ennepe-Ruhr-Kreis (66 Hektar) und Kreis Unna (191 Hektar) sowie unter dem Niveau der Großstädte Essen (67 Hektar), Dortmund (158 Hektar) und Duisburg (263 Hektar).<sup>52</sup>

### **hoher Umschlag im Bestand – geringe Inanspruchnahme unbebauter Flächen**

Im Jahr 2015 sind in Hagen 34,7 Hektar Fläche planerisch für eine gewerblich-industrielle Nutzung gesichert. Darin enthalten sind bereits vorgenuzte Brachflächen und Flächen, die spezifischen Nutzungsrestriktionen unterliegen (u.a. Beseitigung von Altlasten). Die Reichweite dieser planerisch gesicherten Flächen ist aus Sicht der Gutachter innerhalb eines Korridors von drei bis acht Jahren erschöpft. Zu beachten ist ferner, dass regional und bislang in Hagen stark nachgefragte Flächen mit einer Größe von über drei Hektar bereits gegenwärtig nicht mehr zur Verfügung stehen.<sup>53</sup>

49 gemäß Wirtschaftsförderung metropol Ruhr  
50 vgl. Wirtschaftsförderung metropol Ruhr GmbH 2015: 5ff.  
51 vgl. Wirtschaftsförderung metropol Ruhr GmbH 2015: 18

52 vgl. Wirtschaftsförderung metropol Ruhr GmbH 2015: 25ff.  
53 vgl. Wirtschaftsförderung metropol Ruhr GmbH 2015: 31ff.

Auf Basis der Entwicklungen im Referenzzeitraum 2005 bis 2013 gelangen die Gutachter zu der Annahme, dass sich die Inanspruchnahme unbebauter Flächen – unter Berücksichtigung der Flächenverfügbarkeit durch Stilllegungen und des bisherigen Bedarfs an unbebauten Flächen – in den kommenden 15 Jahren jährlich in einer Größenordnung von 4,3 Hektar bewegen wird. Hieraus resultiert ein rechnerischer Bedarf an unbebauten Flächen von knapp 65 Hektar. Abzüglich der planerisch gesicherten Flächenpotenziale von 34,7 Hektar liegt der Bedarf an zusätzlichen gewerblich-industriellen Bauflächen bei circa 31 Hektar. Der RVR kommt im Zuge der Aufstellung des Regionalplans Ruhr zu einem deutlich höheren Gesamtbedarf von 96 Hektar für die kommenden 15 Jahre.<sup>54</sup>

### planerisch gesicherte Flächen können den mittel- und langfristigen Bedarf nicht decken

Zwecks mittel- und langfristiger Sicherung eines entsprechenden Angebotes an gewerblich-industriellen Flächen hat der Rat der Stadt Hagen im Jahr 2009 Flächenvorschläge für gewerbliche Nutzungen politisch beschlossen. Hierzu zählen u.a. die Fläche Haßleyer Insel (deren südlicher Teilbereich bereits genutzt wird) östlich der Autobahn A 45, landwirtschaftliche Flächen westlich des Siedlungsraums Vorhalle sowie die rund 25 Hektar große Fläche Böhfeld zwischen Ruhr und Autobahn A 1. Die Gutachter des Wirtschaftsflächenkonzeptes benennen wiederum neun mögliche Potenzialflächen für eine gewerblich-industrielle Entwicklung. Teilweise sind diese gutachterlich ermittelten mit den politisch beschlossenen Flächen identisch. Nach Abwägung u.a. planerischer Festsetzungen, topografischer Gegebenheiten und der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes umfasst das abschließende

Portfolio an Potenzialflächen fünf Einzelflächen mit einer Gesamtgröße von 35 Hektar. Zu den Flächen zählen neben dem Böhfeld die Flächen Hammacher, Erweiterung Dolomitstraße, Sauerlandstraße und Gut Herbeck. Mit Ausnahme der Fläche Böhfeld befinden sich diese Potenzialflächen allesamt im Ortsteil Halden-Herbeck (Bezirk Hohenlimburg). 20 Hektar dieser Flächen sind aus gutachterlicher Sicht für eine gewerbliche Nutzung geeignet, 15 Hektar für eine industrielle Nutzung. Durch die zusätzliche Mobilisierung weiterer politisch beschlossener Flächenvorschläge (u.a. Haßleyer Insel) könnten weitere sieben Hektar Fläche zur Verfügung gestellt werden. Die Gutachter gehen davon aus, dass zusätzliche Flächenangebote teils von ortsansässigen Unternehmen angenommen werden. Durch Betriebsverlagerungen entstünden somit wiederum neue Flächenpotenziale im Bestand.<sup>55</sup>

### 35 Hektar Potenzialflächen für eine gewerblich-industrielle Nutzung identifiziert

Das Wirtschaftsflächenkonzept mündet in einer Strategie zur Entwicklung von Wirtschaftsflächen. Die Gutachter empfehlen darin eine sukzessive und zugleich beschleunigte Ausweitung des planerisch gesicherten Flächenpotenzials bzw. eine Annäherung an den seitens der Regionalplanung identifizierten Bedarf von insgesamt 96 Hektar. Flächen mit einer Größe über drei Hektar sind dabei vornehmlich zu entwickeln. Im Kontext von Betriebsstilllegungen wird eine zügige Neubepflanzung über entsprechende Bauleitplanverfahren empfohlen. Ergänzend regen die Gutachter die Schaffung eines kommunalen Wirtschaftsflächenfonds an.<sup>56</sup>

54 vgl. Wirtschaftsförderung metropoleruhr GmbH 2015: 31ff.

55 vgl. Wirtschaftsförderung metropoleruhr GmbH 2015: 31ff.  
56 vgl. Wirtschaftsförderung metropoleruhr GmbH 2015: 60ff.

## Einzelhandel

Die Stadt Hagen ist ein Oberzentrum, dessen Verflechtungsbereich, mit Ausnahme der Stadt Dortmund, alle Nachbarkommunen umfasst. Indikator für die Marktbedeutung eines Einzelhandelsstandorts ist die Zentralitätskennziffer. Ein Wert von über 100 signalisiert Kaufkraftzuflüsse, ein Wert unter 100 hingegen Kaufkraftabflüsse. In Hagen liegt die Einzelhandelszentralität bei 103 und somit innerhalb der üblichen Spanne für Verdichtungsräume (zwischen 90 und 110). Vor dem Hintergrund der räumlichen Nähe zu den Oberzentren Dortmund, Bochum und Wuppertal ist die Zentralität Hagens positiv zu bewerten.<sup>57</sup>

### hohe Einzelhandelszentralität

Das Hagener Stadtgebiet ist hierarchisch in diverse Zentrentypen mit unterschiedlicher Versorgungsintensität gegliedert. Die Innenstadt ist das Hauptgeschäftszentrum. Der Bereich zwischen Schwenke, Sparkassen-Karree und Märkischer Ring wird als zentraler Versorgungsbereich definiert. Dieser Bereich ist das Dienstleistungs- und Handelszentrum der Stadt Hagen. Hier befinden sich Magnetbetriebe, Filialisten und inhabergeführte Geschäfte vorzugsweise aus Branchen des aperiodischen Bedarfs. Zu den zentralen Lagen zählen die östliche Elberfelder Straße sowie die Rathaus Galerie und die Volme Galerie. Boele, Eilpe, Haspe-Zentrum und Hohenlimburg werden als Nebenzentren definiert. Nebenzentren stellen lokale Versorgungsbereiche mit einem ergänzenden Angebot des aperiodischen Bedarfs dar. Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs gewährleisten Nahversorgungszentren. Über das Stadtgebiet verteilt gibt es acht solcher Zentren in Hagen. Ergänzt werden die Nahversorgungszentren wiederum durch Nahversorgungsstandorte (i.d.R. Lebensmittelvollsortimenter und/oder

Lebensmitteldiscounter) sowohl in integrierten als auch in nicht-integrierten Lagen. Einzelhandelsagglomerationen außerhalb des Stadtzentrums werden als Sonderstandorte definiert und nehmen eine überörtliche Funktion wahr. Ihr Besatz besteht u.a. aus SB-Warenhäusern und Fachmärkten wie Bau- und Möbelmärkten in nicht-integrierten Lagen. Ein Sonderstandort ist beispielsweise die Fachmarkttagglomeration Eckeseyer Straße in Altenhagen.<sup>58</sup>

Einige Handelslagen leiden unter einer hohen Zahl an Leerständen, Fehlentwicklungen im Einzelhandel und Funktionsverlusten. Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs trifft dies insbesondere auf das Delta zwischen Hauptbahnhof, Theater und Schwenke zu. Eine Vielzahl an Einzelhandelsleerständen mit teils negativen Auswirkungen auf das Stadtbild ist in Hapse und Hohenlimburg sowie in den Nahversorgungsgebieten Altenhagen-Mitte und Wehringhausen zu beobachten.

57 vgl. Cima 2015: 16ff.

58 vgl. Cima 2015: 35ff.

Hagen ist ein bedeutender Wirtschafts- und Einzelhandelsstandort. Eine zentrale Funktion übernimmt das verarbeitende Gewerbe. Dieser Wirtschaftszweig konnte in der jüngeren Vergangenheit seine steuerbaren Umsätze deutlich steigern. Durch die Erweiterung und Diversifizierung des Angebotes hat sich Hagen in den vergangenen Jahren zudem als Einzelhandelsstandort etabliert.

Die Reichweite gewerblich-industriell nutzbarer Flächen ist nahezu erschöpft. Mittel- und langfristige Bedarfe können nicht allein im Bestand oder durch Flächenumschläge gedeckt werden. Bereits heute fehlen in der Stadt gewerblich nutzbare Flächen mit einer Größe von über drei Hektar. Eine Diskussion über die Neuausweisung und planerische Festsetzung von gewerblich-industriellen Flächen ist erforderlich.

Diverse Einzelhandelsbereiche leiden unter einer hohen Zahl an Leerständen, an Funktionsverlusten sowie unter einer Konzentration niedrigpreisiger Angebote. Für das Delta zwischen Schwenke, Hauptbahnhof und Theaterplatz, das Hasper und Hohenlimburger Zentrum sowie einzelne Nahversorgungsbereiche ergeben sich Handlungserfordernisse.