



# Wirtschaftsflächenkonzept für die Stadt Hagen

Dezember 2015

**wirtschaftsförderung**  **etropoleruhr**

## Inhaltsverzeichnis

Einführung .....	4
1. Zusammenfassung.....	5
2. Wirtschaftliche Entwicklung.....	9
2.1. Beschäftigung .....	10
2.2. Entwicklung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit .....	14
2.3. Trends der wirtschaftlichen Entwicklung .....	15
3. Gewerblich-industrielle Bauflächen – Bestand und Wirtschaftsstruktur.....	17
3.1. Flächenbestand .....	18
3.2. Flächennutzung und Wirtschaftsstruktur.....	20
3.3. Anteilige Beschäftigungsentwicklung von 2005 – 2012 auf GE/ GI/ SO-Flächen .....	25
4. Inanspruchnahme gewerblich-industrieller Bauflächen .....	25
4.1. Flächeninanspruchnahme 2005-2013.....	25
4.2. Inanspruchnahme nach Flächengrößen .....	27
4.3. Größere Ansiedlungen im Vergleich zu anderen Gebietskörperschaften.....	29
5. Planerisch gesicherte gewerblich-industrielle Flächenpotentiale 2015 .....	31
5.1. Gesamtbestand der planerisch gesicherten Flächenpotentiale... ..	31
5.2. Nutzungsrestriktionen .....	33
5.3. Reichweite der gewerblich-industriellen Flächenpotentiale.....	35
6. Zusätzliche Potentialflächen .....	37
6.1. Potentiale im direkten Zusammenhang mit baurechtlich gesicherten Flächen .....	56

6.2.	Ergebnisse der Bewertung.....	58
6.3.	Gegenüberstellung der Flächenpotentiale zu den Bedarfsberechnungen für den Regionalplan Ruhr.....	59
7.	Handlungsempfehlungen .....	60
8.	Quellenverzeichnis.....	63
9.	Tabellenverzeichnis.....	63
10.	Abbildungsverzeichnis .....	65
	Impressum .....	66

## Einführung

Im Auftrag der Wirtschaftsförderung metropoleruhr GmbH hat die Arbeitsgemeinschaft BFR-Büro für Regionalanalyse (Dortmund) und GseProjekte – Büro für Regionalentwicklung (Dinslaken) das vorliegende Konzept zur Gewerbe-und Industrieflächenentwicklung in der Stadt Hagen erarbeitet.

Ziel des Gutachtens ist es, den verantwortlichen Akteuren in Politik, Verwaltung und Wirtschaft ein umfassendes Bild zum Bestand und den Entwicklungsperspektiven im Bereich der gewerblich-industriellen Bauflächen zu vermitteln.

Dem entsprechend werden die gegenwärtige Flächennutzung sowie die planerisch gesicherten Flächenpotentiale dargestellt, bewertet und der tatsächlichen Flächeninanspruchnahme gegenübergestellt.

Darüber hinaus enthält das Gutachten eine fachliche Bewertung von weiteren, bislang planerisch nicht oder nur teilweise gesicherten Flächen.

Die flächenbezogene Darstellung wird abgerundet durch eine Zusammenstellung von signifikanten wirtschaftlichen Rahmendaten für die Stadt Hagen.

Aus der Analyse aller Teilergebnisse entwickelt das Gutachten einen Abgleich der möglichen gewerblich-industriellen Flächenpotentiale mit den langfristigen Flächenbedarfsberechnungen des RVR im Zuge der Vorbereitung des Regionalplans Ruhr und einen Vorschlag zur umsetzungsorientierten Flächenentwicklung in der Stadt Hagen.

Die verwendeten Grunddaten stammen aus dem Flächeninformationssystem ruhrAGIS (wmr), dem gemeinsamen Statistikportal des Bundes und der Länder, vom Landesbetrieb Information und Technik des Landes NRW (IT.NRW) und aus dem Flächeninformationssystem ruhrFIS des RVR.

Soweit nicht anders benannt, beziehen sich die dargestellten Flächengrößen auf Nettowerte – also die nach Abzug gewerbebezogener öffentlicher Infrastrukturen tatsächlich für Unternehmensansiedlungen verfügbaren Flächenanteile.

## 1. Zusammenfassung

Die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Hagen war über viele Jahre geprägt von den Folgen des lang anhaltenden Strukturwandels. Besonders deutlich wird dies über Langzeitdaten zu Beschäftigungsentwicklung, Bruttoinlandsprodukt und Bruttowertschöpfung. Hier liegt die Stadt Hagen unter den Werten für die Bundes- oder Landesebene und fällt auch gegenüber vergleichbaren Gebietskörperschaften zurück.

Bei einer Analyse von jüngeren Daten ist allerdings erkennbar, dass sich die wirtschaftliche Entwicklung in Hagen zwischenzeitlich stabilisiert hat.

So konnte zwischen 2009 und 2015 die Arbeitslosigkeit stärker abgebaut werden als dies im Landesdurchschnitt gelungen ist (Vgl. Tab. 4). Besonders deutlich wird dieser Trend bei einer vergleichenden Betrachtung der „steuerbaren Umsätze“ in den verschiedenen Wirtschaftszweigen. Nach den Daten des Statistischen Bundesamts sind die steuerbaren Umsätze der Unternehmen in Hagen von 2009-2013 um rund 17% angestiegen. Dieser Wert liegt nur 1% unter dem Bundesdurchschnitt und 6% über dem Vergleichswert für das Land Nordrhein-Westfalen.

Ein wichtiger Träger der Entwicklung ist mit einem Zuwachs von rund 33% bei den steuerbaren Umsätzen das verarbeitende Gewerbe. Aber auch eine Reihe anderer Wirtschaftszweige kann Umsatzsteigerungen aufweisen, die über den Vergleichswerten auf Landes- und Bundesebene oder den Zahlen für benachbarte Gebietskörperschaften liegen.

Die Gewerbe- und Industrieflächen mit einer Gesamtgröße von rund 1.000 ha haben in Hagen eine grundlegende Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung. Auf diesen Flächen sind rund 45% aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten tätig. Von den derzeit genutzten Gewerbe- und Industrieflächen entfallen rund 45% auf das verarbeitende Gewerbe, rund 22,5% auf den Wirtschaftszweig „Handel und Instandhaltung“ und rund 13,6% auf den Bereich „Verkehr & Logistik“.

Im Vergleich zu den Durchschnittswerten in der Metropole Ruhr sind die gewerblich-industriellen Flächen in der Stadt Hagen besonders intensiv genutzt. Die Leerstandquote ist mit 1,7% äußerst gering; die Quote der tatsächlich

genutzten Flächen (ohne Flächenpotentiale und Erschließungsflächen) mit 82,7% ausgesprochen hoch.

Von 2005 bis 2013 wurde auf den Gewerbe- und Industrieflächen ein Umschlag von rund 131 ha getätigt – das sind 11% der Gesamtflächen. Damit verbunden war nach den Daten von IT.NRW die Verlagerung oder Neuansiedlung von rund 3.100 sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnissen (SvB) – das entspricht ebenfalls 11% des gesamten SvB auf diesen Flächen.

Zuwächse bei der Flächennutzung verzeichnete das verarbeitende Gewerbe entgegen dem Trend in der Metropole Ruhr und ausgehend von einem überdurchschnittlichen Niveau. Über dem Durchschnitt der Metropole Ruhr liegen auch die Zuwächse für Dienstleistungen und das Baugewerbe. Unter dem Durchschnitt der Region liegen die Flächenzuwächse in den Wirtschaftsbereichen „Handel & Instandhaltung“ sowie „Verkehr und Logistik“.

Rund 74% des Flächenumschlags erfolgten im Bestand; der Vergleichswert für die Metropole Ruhr ist 66%.

Entsprechend niedrig liegt der Wert für die Inanspruchnahme planerisch gesicherter, aber unbebauter Flächen (Brachen und Freiflächen). Von 2005 bis 2013 wurden hier insgesamt 34,5 ha in Anspruch genommen. Davon entfielen rund 16 ha auf Ansiedlungen mit einer Größe von mehr als 3 ha. Die durchschnittliche Inanspruchnahme pro Jahr lag bei rund 4,3 ha.

Die Bereitstellung eines qualitativ wie quantitativ ausreichenden Angebots an gewerblich-industriellen Bauflächen gehört zu den zentralen Aufgaben jeder kommunalen Gebietskörperschaft. Auf Grund der topografischen und siedlungshistorischen Gegebenheiten ist dies in der Stadt Hagen deutlich schwieriger als in anderen Kommunen.

Im Zuge einer langfristigen Flächenvorsorge wird für die Sicherung gewerblich-industrieller Bauflächen im Regelfall ein planerischer Horizont von 15 Jahren zu Grunde gelegt. Diese Praxis wird auch bei den derzeit laufenden Vorarbeiten des RVR für den künftigen Regionalplan Ruhr beibehalten.

In der Stadt Hagen gibt es derzeit keine Flächenangebote für Ansiedlungen größer 3 ha. Insgesamt sind aktuell rund 34,7 ha planerisch gesichert.

Bei einer Hochrechnung der tatsächlichen Inanspruchnahme unbebauter Flächen von rund 4,3 ha pro Jahr ergibt sich über 15 Jahre ein Gesamtbedarf von rund 65 ha.

Diese Hochrechnung basiert auf der Annahme, dass die hohe Umschlagsquote im Bestand über die nächsten Jahre weiter durchgehalten werden kann. Der RVR geht bei seinen Berechnungen für den Regionalplan Ruhr von einem Gesamtbedarf für Hagen in Höhe von rund 96 ha für 15 Jahre aus.

Bereits aus diesen Zusammenhängen wird deutlich, dass es in der Stadt Hagen einen erheblichen Bedarf zur Neuausweisung gewerblich-industrieller Bauflächen gibt.

Hinzu kommt: Bei rund 55% der derzeit planerisch gesicherten Flächenpotentiale bestehen Nutzungsrestriktionen, die eine zügige Entwicklung und Bereitstellung von Flächen am Markt behindern. Der Vergleichswert für die Metropole Ruhr liegt bei rund 47%. Auf rund 35% der Potentialflächen in Hagen bestehen zudem schwerwiegende Nutzungsrestriktionen (Altlasten, hoher Erschließungsbedarf), deren Abbau erheblichen finanziellen Aufwand verursacht. Auch dieser Wert liegt deutlich höher als der Durchschnittswert für die Metropole Ruhr (29%).

Bezogen auf eine mögliche „Reichweite“ der derzeit planerisch gesicherten Flächenpotentiale ergibt sich folgendes Bild: Bei einer jährlichen Inanspruchnahme von rund 4,3 ha an unbebauten Flächen beträgt die maximale rechnerische Reichweite rund 8 Jahre, wenn alle Nutzungsrestriktionen abgebaut werden. Gelingt dies nicht, sind die gewerblich-industriellen Flächenpotentiale rechnerisch bereits in 3,6 Jahren ausgeschöpft.

In der Flächenvermarktung würde jedoch bereits deutlich vor einem rechnerisch möglichen Verkauf des „letzten Hektars“ praktische Handlungsunfähigkeit eintreten. Grundsätzlich ist zudem festzuhalten, dass die derzeitige Größenordnung bei der Flächenvorsorge weit unter dem allgemein üblichen Planungshorizont von 15 Jahren liegt.

Die Stadt Hagen steht also vor einer doppelten Herausforderung: Zum einen gilt es, die Gesamtgröße der planerisch gesicherten Flächenpotentiale erheblich auszuweiten. Zum anderen sind Maßnahmen notwendig, um Nutzungsrestriktionen bei den derzeit planerisch gesicherten Potentialflächen abzubauen.

Das vorliegende Gutachten schlägt deshalb – auf der Basis gesicherter Daten – eine „Strategie zur Entwicklung von Wirtschaftsflächen“ vor. Soweit konkrete Flächen genannt werden, beruht dies auf – gutachterlich bewerteten –

Vorüberlegungen von Planungsverwaltung und Wirtschaftsförderung. Der Vorschlag zielt auf

- die Erweiterung des planerisch gesicherten Flächenpotentials mit besonderem Augenmerk auf Flächengrößen über 3 ha und Flächen, die insbesondere für das verarbeitende Gewerbe geeignet sind sowie
- die Beschleunigung der Entwicklung von planerisch gesicherten Flächen zur Sicherstellung der tatsächlichen Verfügbarkeit am Markt

Dazu werden zwei Maßnahmenpakete vorgeschlagen. Über das „Maßnahmenpaket Planung“ soll das planerisch gesicherte gewerblich-industrielle Flächenpotential von derzeit rund 35 ha auf rund 76 ha erweitert werden. Im „Maßnahmenpaket Entwicklung“ wird die Gründung eines „Kommunalen Wirtschaftsflächenfonds“ angeregt, um insbesondere die schwerwiegenden Nutzungsrestriktionen abzubauen und über kommunale Entwicklungsträgerschaften gezielt Fördermittel einzuwerben.

Die Maßnahmenpakete „Planung“ und „Entwicklung“ stützen sich wechselseitig und sind in ihrer Gesamtheit dazu geeignet, das gravierende Problem der Stadt Hagen bei der Bereitstellung eines qualitativ wie quantitativ ausreichenden Gewerbeflächenportfolios schrittweise zu lösen.

## 2. Wirtschaftliche Entwicklung

Die Stadt Hagen umfasst insgesamt rund 16.035 ha; das entspricht einem Anteil von 3,6% an der Gesamtfläche der Metropole Ruhr.

Innerhalb der Stadt liegt der Anteil von Siedlungs- und Verkehrsflächen an der Gesamtfläche bei rund 35%. Der entsprechende Wert für die Metropole Ruhr liegt bei rund 38%.

Rund 16% der Siedlungs- und Verkehrsflächen in der Metropole Ruhr entfallen auf Gewerbe-, Industrie- und Sondernutzungsflächen. In der Stadt Hagen ist das Verhältnis von gewerblich-industriellen Bauflächen zur gesamten Siedlungsfläche mit 18% etwas höher.

Im Jahr 2012 waren auf den gewerblich-industriellen Flächen rund 44,7% der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten tätig. Der Durchschnittswert für die Metropole Ruhr liegt bei 43,1%.

Aus diesen Zusammenhängen ergibt sich: Das Verhältnis von gewerblich-industrieller Flächennutzung und den entsprechenden Beschäftigungsanteilen liegt in etwa auf dem Durchschnittsniveau der Metropole Ruhr. Grundsätzlich gilt allerdings, dass die Beschäftigungswirkung von Gewerbe- und Industrieflächen eine erhebliche Bedeutung für die Stadt Hagen hat.

In den folgenden Abschnitten 2.1 bis 2.3 werden grundlegende Informationen zur Beschäftigungsentwicklung, zur Entwicklung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit sowie allgemeine Trends der wirtschaftlichen Entwicklung – auch im Vergleich zu anderen Gebietskörperschaften sowie der Bundes- und Landesebene – dargestellt.

## 2.1. Beschäftigung

Die folgende Tabelle 1 weist aus, dass die langfristige Entwicklung bei den Gesamt-Erwerbstätigen – einschließlich der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SvB) – in Hagen deutlich hinter den Werten für vergleichbare Gebietskörperschaften und dem Land Nordrhein-Westfalen zurückfällt.

**Tabelle 1:** Beschäftigungsentwicklung zwischen 2000 und 2013/2014, Stadt Hagen im Vergleich

	Entwicklung der Erwerbstätigen 2000 - 2013	Entwicklung der SvB am Arbeitsort 2000 - 2014
Bochum	-1,6%	-5,4%
<b>Hagen</b>	<b>-7,1%</b>	<b>-5,5%</b>
Hamm	3,9%	2,5%
Mülheim an der Ruhr	3,4%	0,4%
Nordrhein-Westfalen	5,0%	6,4%

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Statistikportal IT.NRW (2015)

Eine wesentliche Ursache dafür ist, dass in Hagen der Rückgang bei vollzeitbeschäftigten SvB nicht in gleichem Maße durch sozialversicherte Teilzeitbeschäftigungen (18 oder mehr Wochenstunden) aufgefangen werden konnte wie in vergleichbaren Städten oder auf der Ebene des Landes Nordrhein-Westfalen (Tabelle 2).

**Tabelle 2:** Entwicklung der Beschäftigungsverhältnisse zwischen 2000 und 2014, Stadt Hagen im Vergleich

	Entwicklung der SvB in Vollzeit am Arbeitsort 2000 - 2014	Entwicklung der SvB in Teilzeit am Arbeitsort 2000 - 2014
Bochum	-20,6%	77,3%
<b>Hagen</b>	<b>-18,5%</b>	<b>62,1%</b>
Hamm	-14,1%	93,2%
Mülheim an der Ruhr	-10,7%	64,5%
Nordrhein-Westfalen	-9,1%	96,2%

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Statistikportal IT.NRW (2015)

Über eine kurzfristiger angelegte, wirtschaftszweigbezogene Betrachtung (Tabelle 3) wird deutlich, dass sich dieser Prozess in den letzten Jahren deutlich verlangsamt hat. Über alle Wirtschaftszweige hinweg liegt der Rückgang bei den SvB von 2008 bis 2013 nur noch bei 1,4%. Damit konnte in den letzten Jahren bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten der Rückstand gegenüber den Vergleichswerten für Nordrhein-Westfalen von 10,9% (vgl. Tabelle 1) auf 6,7% verkürzt werden.

**Tabelle 3:** Prozentuale Veränderung der SvB am Arbeitsort nach Wirtschaftszweigen (2013 gegenüber 2008)

Wirtschaftszweig	Veränderungen 2013 gegenüber 2008
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei (A)	33,7%
Produzierendes Gewerbe (B-F)	-5,7%
Produzierendes Gewerbe ohne Baugewerbe (B-E)	-6,3%
Verarbeitendes Gewerbe (C)	-6,6%
Baugewerbe (F)	-1,6%
Dienstleistungsbereiche (G-U)	0,4%
Handel, Verkehr (G-I)	-1,0%
Information und Kommunikation (J)	-7,7%
Erbringung von Finanz- und Vers.leistungen (K)	-8,9%
Grundstücks- und Wohnungswesen (L)	27,8%
Freiberufl, wissenschaftl. techn. Dienstl.,sonst.DL	5,4%
Öff.Verw.,Verteidig., Sozialvers.,Erz.-u.Unterricht	3,6%
Kunst, Unterhaltung, Erholung, Priv. Haush.,usw.	-16,1%
Insgesamt	-1,4%

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Statistikportal des Bundes und der Länder (2015)

Festzuhalten ist zudem, dass die statistische Arbeitslosigkeit von 2009 bis 2015 um 1,5% abgenommen hat (Tabelle 4). Dieser Wert liegt deutlich über dem Vergleichswert für das Land Nordrhein-Westfalen. Eine wesentliche Ursache dafür ist in Abschnitt 2.3 „Trends der wirtschaftlichen Entwicklung“ beschrieben.

**Tabelle 4:** Entwicklung der Arbeitslosenquote im Vergleich

	IV. Quartal 2009	III. Quartal 2015	Veränderung
Bochum	11,2	10,8	-0,4
Ennepe-Ruhr-Kreis	9,2	7,8	-1,8
<b>Hagen</b>	<b>12,8</b>	<b>11,3</b>	<b>-1,5</b>
Nordrhein-Westfalen	9,6	8,6	-1,0

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Statistikportal IT.NRW (2015)

Tabelle 5 verdeutlicht die Bedeutung der Beschäftigungswirkung von Gewerbe- und Industrieflächen für die Stadt Hagen. Mit rund 44,7% der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auf diesen Flächen liegt die Stadt an siebter Stelle unter allen Gebietskörperschaften und an vierter Stelle der kreisfreien Städte in der Metropole Ruhr.

**Tabelle 5:** Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten innerhalb GE-, GI- und SO-Gebiete

Gebietskörperschaft	SvB insgesamt	innerhalb GE/ GI/ SO	%
Mülheim a. d. Ruhr	53.874	28.473	52,85
Kreis Unna	106.782	55.675	52,14
Ennepe-Ruhr-Kreis	92.981	47.160	50,72
Duisburg	153.572	75.215	48,98
Kreis Wesel	118.195	56.771	48,03
Bottrop	28.527	13.614	47,72
<b>Hagen</b>	<b>62.002</b>	<b>27.708</b>	<b>44,69</b>
Metropole Ruhr	1.503.738	647.906	43,09
Hamm	49.380	20.680	41,88
Kreis Recklinghausen	139.211	55.802	40,08
Gelsenkirchen	71.434	27.857	39,00
Dortmund	195.454	76.206	38,99
Essen	216.925	83.993	38,72
Bochum	115.667	43.162	37,32
Herne	41.972	15.520	36,98
Oberhausen	57.762	20.070	34,75

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis ruhrAGIS und IT.NRW 2012

Detaillierte Angaben zu den Beschäftigungswirkungen von Neuansiedlungen und Betriebserweiterungen auf neu in Anspruch genommenen Gewerbe- und Industrieflächen finden sich in den Abschnitten 3.2 und 3.3.

## 2.2. Entwicklung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit

Eine Langzeitdarstellung des Bruttoinlandsprodukts (BIP) und der Bruttowertschöpfung von 2000 bis 2012 zeigt, dass die Zuwachsraten in der Stadt Hagen deutlich unter denjenigen vergleichbarer Städte sowie des Landes und des Bundes liegen (vgl. Tabelle 6).

**Tabelle 6:** Prozentuale Entwicklung des BIP und der Bruttowertschöpfung 2012 gegenüber 2000 – Stadt Hagen im Vergleich

	Prozentuale Entwicklung des BIP 2000 - 2012	Prozentuale Entwicklung der Bruttowertschöpfung 2000 - 2012
Bochum	19%	18,0%
<b>Hagen</b>	<b>17%</b>	<b>16,7%</b>
Hamm	41%	39,9%
Kassel	20%	19,5%
Mülheim an der Ruhr	30%	29,2%
Nordrhein-Westfalen	29%	28,2%
Deutschland	30%	29,6%

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Statistikportal des Bundes und der Länder (2015)

Ein anderes Bild bietet hingegen der Blick auf das abgegrenzte Jahr 2012. In Tabelle 7 wird deutlich, dass die Zahlen für Hagen zwar unterhalb der Werte für Deutschland und Nordrhein-Westfalen, zugleich aber deutlich über den entsprechenden Werten vergleichbarer Gebietskörperschaften liegen.

**Tabelle 7:** Bruttoinlandsprodukt je Einwohner/ Erwerbstätigen 2012 – Stadt Hagen im Vergleich

	BIP je Erwerbstätigen 2012	BIP je Einwohner 2012
Bochum	59.617 €	29.511 €
<b>Hagen</b>	<b>62.948 €</b>	<b>32.684 €</b>
Hamm	61.136 €	26.077 €
Kassel	57.389 €	43.012 €
Mülheim an der Ruhr	73.871 €	36.410 €
Nordrhein-Westfalen	65.964 €	32.882 €
Deutschland	64.084 €	32.550 €

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Statistikportal des Bundes und der Länder (2015)

### 2.3. Trends der wirtschaftlichen Entwicklung

Die sich in den vorhergehenden Abschnitten abzeichnende Stabilisierung auf dem Beschäftigungssektor verdichtet sich bei einer Betrachtung von Trends der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung.

Ein zentraler Indikator ist dabei der „steuerbare Umsatz für Lieferungen und Leistungen“ in den verschiedenen Wirtschaftszweigen. Die nachfolgende Tabelle 8 zeigt für den Zeitraum 2009-2013, wie sich diese Umsätze in der Stadt Hagen im Verhältnis zu den Daten für die Bundes- und Landesebene verändert haben.

Pauschal betrachtet liegen die prozentualen Steigerungen für die Stadt Hagen nahezu auf dem Niveau für Deutschland und deutlich über den Zuwächsen für das Land Nordrhein-Westfalen und weisen über alle Wirtschaftszweige hinweg eine vergleichsweise stabile Entwicklung auf.

Im Bereich des für die Stadt Hagen besonders bedeutsamen „verarbeitenden Gewerbes“ werden die Zuwachsraten auf nationaler Ebene um 11% und auf Landesebene um 29% übertroffen.

Ein Abgleich mit den Daten zur Beschäftigung (vgl. Abschnitt 2.1) macht allerdings deutlich, dass sich auch in Hagen die gesamtgesellschaftliche Entwicklung der „Entkoppelung“ von wirtschaftlicher Prosperität und Beschäftigungslage – gerade in besonders produktiven und innovativen Wirtschaftszweigen – bemerkbar macht.

**Tabelle 8:** Prozentuale Veränderung des steuerbaren Umsatzes für Lieferungen und Leistungen in ausgewählten Wirtschaftszweigen; 2013 gegenüber 2009 – Stadt Hagen im Vergleich

	Deutschland	Nordrhein-Westfalen	Hagen
Verarbeitendes Gewerbe (C)	22%	4%	33%
Wasserversorgung, Entsorgung, Beseitig. v. Umweltverschmutzungen(E)	28%	16%	21%
Baugewerbe (F)	16%	3%	14%
Handel, Instandh. u. Rep. v. Kfz (G)	21%	16%	16%
Verkehr und Lagerei (H)	8%	3%	11%
Gastgewerbe (I)	20%	13%	16%
Information und Kommunikation (J)	5%	-2%	18%
Finanz- und Versicherungsleistungen (K)	-14%	-20%	5%
Grundstücks- und Wohnungswesen (L)	-5%	3%	5%
Freiberufliche wissenschaftliche und technische Dienstleistungen (M)	10%	12%	14%
Sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen (N)	17%	2%	16%
Gesundheits- und Sozialwesen (Q)	26%	24%	10%
<b>Insgesamt (A-S)</b>	<b>18%</b>	<b>11%</b>	<b>17%</b>

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Statistikportal des Bundes und der Länder (2015)

In Tabelle 9 sind Wirtschaftszweige zusammengefasst, die in ihrer Gesamtheit zentrale Funktionen bei der wirtschaftlichen Entwicklung haben und sich zudem wechselseitig stimulieren. Hier liegt die Stadt Hagen nahezu durchgehend über den entsprechenden Werten für Deutschland und Nordrhein-Westfalen.

**Tabelle 9:** Prozentuale Veränderung des steuerbaren Umsatzes für Lieferungen und Leistungen in ausgewählten Wirtschaftszweigen; 2013 gegenüber 2009 – Stadt Hagen im Vergleich

	Deutschland	Nordrhein-Westfalen	Hagen
Verarbeitendes Gewerbe (C)	22%	4%	<b>33%</b>
Handel, Instandh. u. Rep. v. Kfz (G)	21%	16%	<b>16%</b>
Baugewerbe (F)	16%	3%	<b>14%</b>
Verkehr und Lagerei (H)	8%	3%	<b>11%</b>
Information und Kommunikation (J)	5%	-2%	<b>18%</b>
Freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen (M)	10%	12%	<b>14%</b>
<b>Insgesamt (A-S)</b>	<b>18%</b>	<b>11%</b>	<b>17%</b>

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Statistikportal des Bundes und der Länder (2015)

Eine Übersicht zur Entwicklung ausgewählter Wirtschaftszweige in benachbarten Städten und Kreisen (Tabelle 10) verdeutlicht, dass die Stadt Hagen im regionalen Vergleich insbesondere bei den Zuwächsen im verarbeitenden Gewerbe vorne liegt, aber ebenso Spitzenwerte in anderen Wirtschaftszweigen verzeichnet.

In der Gesamtsumme aller „steuerbaren Umsätze“ hat die Stadt Hagen im Jahr 2013 die Stadt Bochum überholt und liegt auch knapp vor dem Ennepe-Ruhr-Kreis.

**Tabelle 10:** Prozentuale Veränderung des steuerbaren Umsatzes für Lieferungen und Leistungen in ausgewählten Wirtschaftszweigen; 2013 gegenüber 2009 – Stadt Hagen im kommunalen Vergleich

	Verarbeitendes Gewerbe	Information & Kommunikation	Wissenschaftliche & technische Dienstleistungen	Baugewerbe
Bochum	-48%	-4%	8%	12%
Dortmund	+22%	+4%	18%	1%
Ennepe-Ruhr-Kreis	+18%	+21%	12%	5%
<b>Hagen</b>	<b>+33%</b>	<b>+18%</b>	<b>14%</b>	<b>14%</b>
Märkischer Kreis	+30%	+7%	10%	11%
Wuppertal	-1%	+29%	15%	-4%

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Statistikportal des Bundes und der Länder (2015)

### 3. Gewerblich-industrielle Bauflächen – Bestand und Wirtschaftsstruktur

Im folgenden Kapitel wird zunächst der gewerblich-industrielle Flächenbestand pauschal dargestellt. Es folgen Daten zur Flächennutzung nach Wirtschaftszweigen und zu den entsprechenden Veränderungen von 2005-2013. Den Abschluss bildet eine vergleichende Analyse der Nutzungsveränderungen und der damit verbundenen Beschäftigungswirkungen auf den Gewerbe- und Industrieflächen.

### 3.1. Flächenbestand

Die Stadt Hagen verfügt ausweislich der Tabelle 11 über einen planerisch gesicherten Gesamtbestand von rund 1.002 ha brutto an gewerblich-industriellen Bauflächen. Das entspricht rund 3,6% der entsprechenden Flächen in der Metropole Ruhr und 18% der städtischen Siedlungsfläche.

Derzeit unmittelbar für gewerblich-industrielle Zwecke genutzt sind 828,5 ha; das entspricht 82,7% der gesicherten Flächen.

Rund 101 ha (10,1%) entfallen auf erschließungsbezogene gewerbliche Nutzungen (Straßen, Regenwassersammler, Grünanteile etc.).

Rund 72 ha (7,2%) der planerisch gesicherten Flächen im Stadtgebiet sind derzeit ungenutzt. Darin enthalten sind alle zur Vermarktung vorgesehenen Flächenpotentiale, aber auch Flächenanteile in überalterten Planwerken oder für eine anderweitige Nutzung vorgesehene Industriebrachen, aber auch rund 17 ha (1,7%) Leerstand.

Zwar liegen die Erschließungsanteile in der Stadt Hagen in etwa auf dem Durchschnittsniveau der Metropole Ruhr; in anderen Bereichen sind jedoch signifikante Abweichungen gegenüber der Gesamtregion festzustellen:

- Mit rund 7,2 % gegenüber 15 % in der Metropole Ruhr ist der Anteil ungenutzter gewerblich-industrieller Bauflächen deutlich niedriger
- Dies gilt auch für den Anteil von Leerständen, die mit rund 1,7% noch einmal niedriger als der ohnehin schon geringe Leerstand in der Metropole Ruhr ausfallen (2 %)

Daraus folgt: Der Gesamtbestand gewerblich-industriell gewidmeter Flächen wird in der Stadt Hagen intensiv genutzt.

**Tabelle 11:** Nutzungsverteilung aller planerisch gesicherten gewerblich/ industriellen Flächen in 2014, Metropole Ruhr und Stadt Hagen (gerundete Bruttowerte)

	Metropole Ruhr		Stadt Hagen	
	in ha brutto	Anteil an planerisch gesicherten gewerblich/ industriellen Flächen	in ha brutto	Anteil an planerisch gesicherten gewerblich/ industriellen Flächen
Gesamtbestand (Bruttoflächen)				
Ungenutzte gewerbliche Fläche	4.158,1	15,0 %	72,2	7,2 %
Erschließungsbezogene gewerbliche Nutzung	2.694,0	9,7 %	101,2	10,1 %
Genutzte gewerbliche Fläche	20.808,1	75,3 %	828,5	82,7 %
Gesamtbestand	27.660,2	100 %	1001,9	100 %

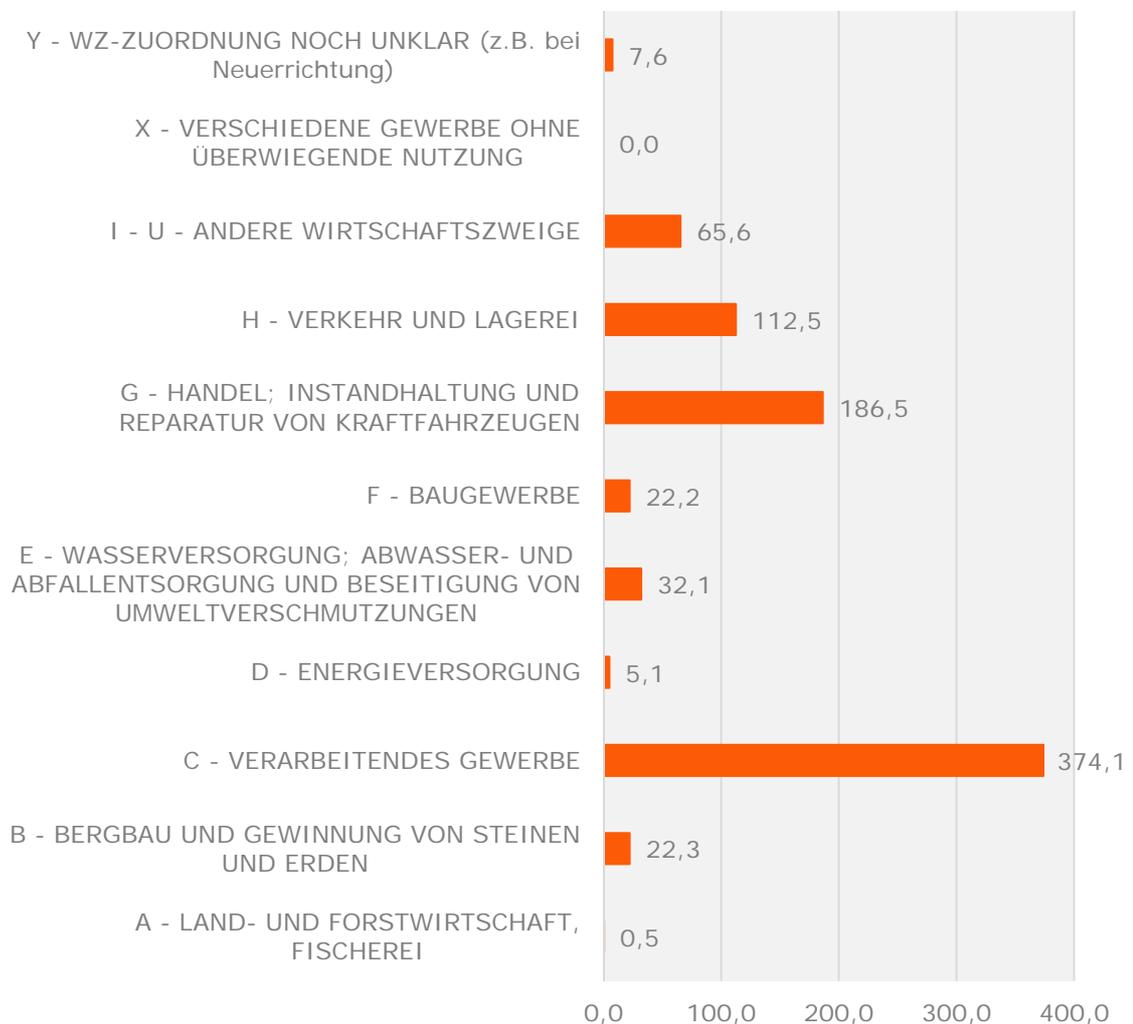
Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis ruhrAGIS

### 3.2. Flächennutzung und Wirtschaftsstruktur

Von den rund 828,5 ha genutzten Flächen entfallen mit rund 374 ha rund 45% auf das verarbeitende Gewerbe.

Es folgen „Handel & Instandhaltung“ mit rund 22,5% sowie „Verkehr und Lagerei“ mit rund 13,6% der gewerblich genutzten Flächen (vgl. Abbildung 1)

**Abbildung 1:** Verteilung der gewerblich-industriell genutzten Fläche nach Wirtschaftszweigen im Jahr 2015 (Angaben in Hektar)

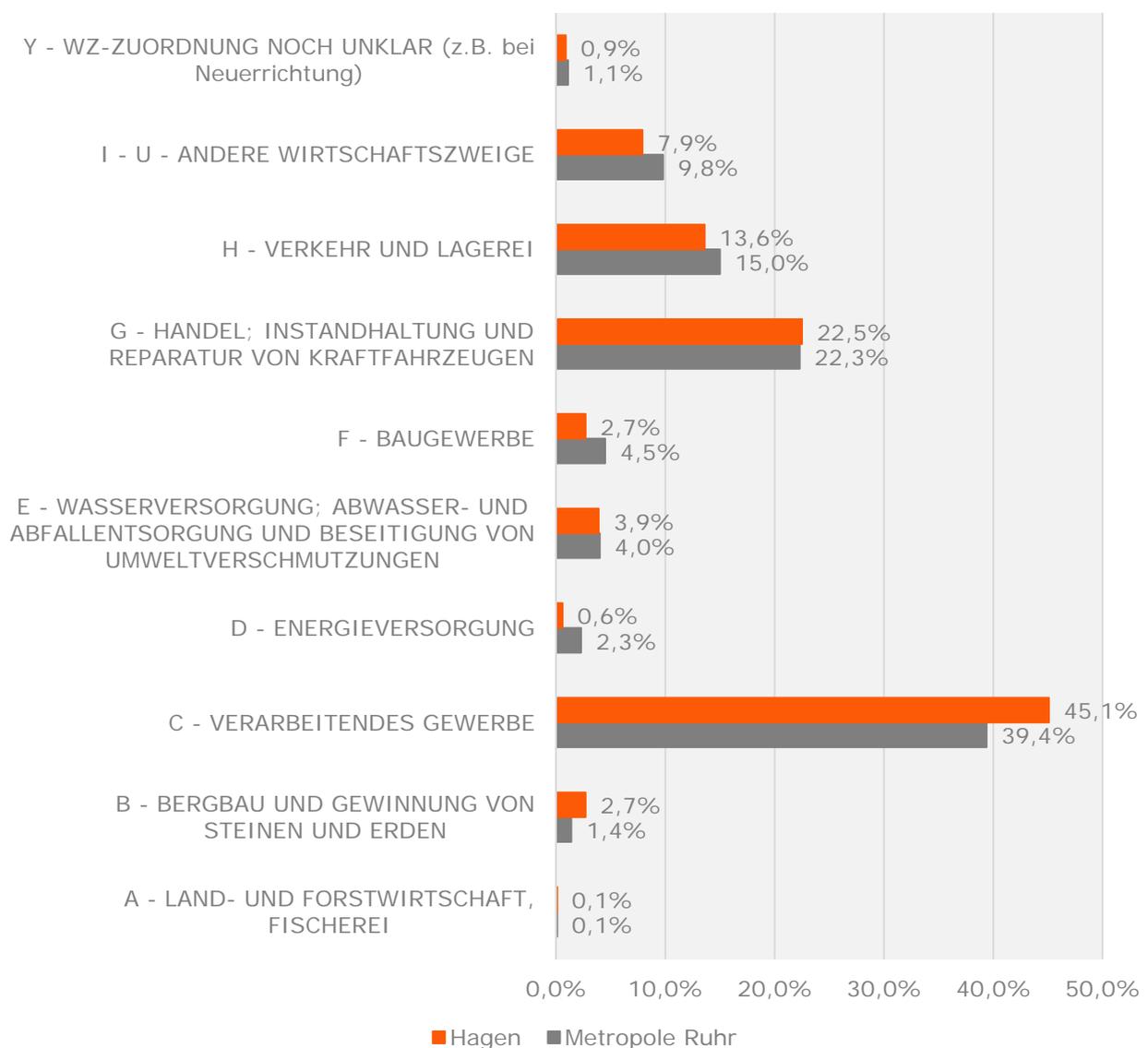


Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis ruhrAGIS

Abbildung 2 veranschaulicht die prozentuale Verteilung der gewerblich-industriellen Flächennutzung nach Wirtschaftszeigen im Vergleich zur Metropole Ruhr.

Auch hier wird – bei durchschnittlich eher geringen Abweichungen – die Bedeutung des verarbeitenden Gewerbes für die Stadt Hagen deutlich.

**Abbildung 2:** Prozentuale Verteilung der gewerblich genutzten Fläche nach Wirtschaftszweigen im Jahr 2015, Metropole Ruhr und Stadt Hagen



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis ruhrAGIS

Die Erkenntnisse aus der Abbildung 3 spiegeln sich auch in der folgenden Tabelle 12 wieder, in der zusätzlich zu den Prozentwerten auch die absoluten Zahlen enthalten sind.

**Tabelle 12:** Verteilung der gewerblich genutzten Fläche nach Wirtschaftszweigen im Jahr 2014 (Angaben in ha), Metropole Ruhr und Stadt Hagen

Wirtschaftszweig	Metropole Ruhr		Stadt Hagen	
	ha	%	ha	%
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	14,9	0,1	0,5	0,1
Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden	291,8	1,4	22,3	2,7
Verarbeitendes Gewerbe	8.189,0	39,4	374,1	45,1
Energieversorgung	479,3	2,3	5,1	0,6
Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung und Beseitigung von Umweltverschmutzungen	832,4	4,0	32,1	3,9
Baugewerbe	934,0	4,5	22,2	2,7
Handel, Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen	4.641,5	22,3	186,5	22,5
Verkehr und Lagerei	3.117,6	15,0	112,5	13,6
Andere Wirtschaftszweige	2.041,4	9,8	65,6	7,9
Verschiedene Gewerbe ohne überwiegende Nutzung	44,7	0,2	0,0	0,0
WZ-Zuordnung noch unklar (z.B. bei Neuerrichtung)	221,6	1,1	7,6	0,9
<b>Summe genutzter gewerblicher Flächen</b>	<b>20.808,1</b>	<b>100,0</b>	<b>828,5</b>	<b>100,0</b>

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis ruhrAGIS

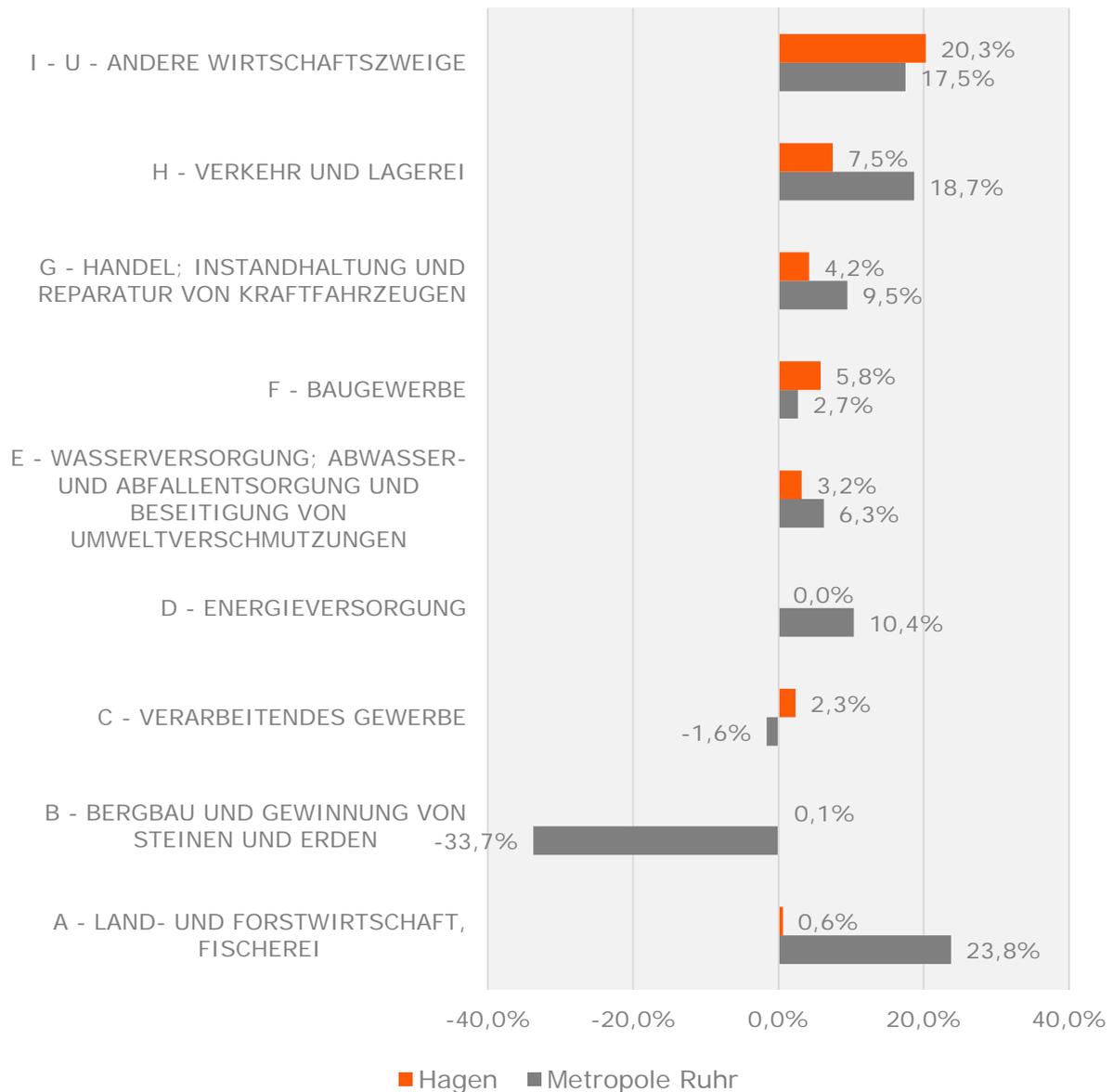
Abbildung 3 verdeutlicht die prozentualen Veränderungen bei der gewerblich-industriellen Flächennutzung im Vergleich zur Metropole Ruhr.

Bei den – für Flächennutzung und Beschäftigung – besonders relevanten Wirtschaftszweigen ergibt sich folgendes Bild:

- Ausgehend von einem bereits sehr hohen Flächenanteil legt das verarbeitende Gewerbe – entgegen dem Trend in der Metropole Ruhr – noch weiter zu
- Auch die Flächenanteile für „Handel & Instandhaltung“ sowie „Verkehr & Lagerei“ wachsen; die jeweiligen Zuwachsraten liegen aber deutlich unter den Vergleichswerten für die Gesamtregion
- Deutlich über dem Vergleichswert für die Metropole Ruhr liegt hingegen der Anstieg bei der Flächennutzung für „andere Wirtschaftszweige“ – also alle Typen von Dienstleistungen.

Diese Veränderungen verlaufen insgesamt parallel zu der Entwicklung bei den „steuerbaren Umsätzen“ (vgl. Abschnitt 2.3): Die Wirtschaftszweige mit deutlich steigenden Umsätzen verzeichnen auch einen wachsenden Flächenbedarf.

**Abbildung 3:** Prozentuale Veränderung der gewerblich genutzten Fläche nach Wirtschaftszweigen 2005-2013, Metropole Ruhr und Stadt Hagen



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis ruhrAGIS

### 3.3. Anteilige Beschäftigungsentwicklung von 2005 – 2012 auf GE/ GI/ SO-Flächen

Nach den Daten von IT.NRW sind von 2005 bis 2012 in der Metropole Ruhr auf neuen oder neu genutzten gewerblich-industriellen Bauflächen (ohne Betriebserweiterungsflächen) insgesamt 169.572 sozialversicherungspflichtige Beschäftigungsverhältnisse durch Neuansiedlung oder Verlagerung entstanden.

Davon entfallen auf Hagen 3.126 SvB; das entspricht rund 11% der Beschäftigten auf den Gewerbe- und Industrieflächen (27.708) im Stadtgebiet. Für die Ansiedlung wurden rund 91 ha der Bestandsflächen in Anspruch genommen; dies entspricht ebenfalls einem Anteil von 11%.

## 4. Inanspruchnahme gewerblich-industrieller Bauflächen

Kapitel 4 beschreibt die Inanspruchnahme gewerblich-industrieller Bauflächen in Zeitraum von 2005-2013, stellt die Verteilung auf bestimmte Nutzungsarten dar und analysiert die Flächeninanspruchnahme im Verhältnis zur Gesamtregion sowie anderen Gebietskörperschaften.

### 4.1. Flächeninanspruchnahme 2005-2013

Der Gesamtumschlag auf gewerblich-industriellen Bauflächen von 2005 bis 2013 lag in der Stadt Hagen bei rund 131 ha. Dies entspricht 2,9% des Flächenumschlags in der Metropole Ruhr (bei einem Anteil von 3,6% an den gewerblich-industriellen Flächen in der Gesamtregion) – der Flächenumschlag war also geringer als nach den entsprechenden Flächenanteilen zu erwarten.

Innerhalb des Flächenumschlags entfielen

- 96,5 ha (74 %) auf Umschlag im Bestand – 2.923 ha (66 %) in der Metropole Ruhr
- 34,5 ha (26 %) auf unbebauten Flächen (Brachen und Freiflächen) – 1.524 ha (34 %) in der Metropole Ruhr

Der ungewöhnlich hohe Anteil des Flächenumschlags im Bestand steht in einem direkten Zusammenhang mit dem niedrigen Anteil ungenutzter Flächen (vgl. Abschnitt 3.1) und auch den vergleichsweise geringen Flächenpotentialen (vgl. Kapitel 5).

In den folgenden Tabellen wird die Inanspruchnahme unbebauter Flächen (Brachen und Freiflächen) im Zeitraum 2005 – 2013 analysiert. Tabelle 13 weist aus, dass im Referenzzeitraum insgesamt 34,54 ha an gewerblich-industriellen Bauflächen (aufbereitete Brachen und erstmalig genutzte Flächen) verwertet werden konnten. Der höchste Anteil entfiel auf Flächen für emissionsarmes Gewerbe.

**Tabelle 13:** Inanspruchnahme unbebauter Fläche von 2005 - 2013 in ha

Flächenkategorie	Gesamt
Büro/Technologie/Dienstleistungen	6,94
Emissionsarmes Gewerbe	17,72
Emissionsintensives Gewerbe	9,88
Gesamtergebnis	34,54

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis ruhrAGIS

Die durchschnittliche Inanspruchnahme pro Jahr lag bei 4,32 ha (Tabelle 14).

**Tabelle 14:** Durchschnittliche Inanspruchnahme unbebauter Fläche von 2005 - 2013 (in ha pro Jahr)

Flächenkategorie	Gesamt
Büro/Technologie/Dienstleistungen	0,87
Emissionsarmes Gewerbe	2,22
Emissionsintensives Gewerbe	1,24
Gesamtergebnis	4,32

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis ruhrAGIS

## 4.2. Inanspruchnahme nach Flächengrößen

Die Tabellen 15 und 16 zeigen die Flächeninanspruchnahme nach Größenklassen in absoluten Zahlen und im Jahresdurchschnitt. Deutlich wird dabei insbesondere, dass in der Stadt Hagen auch erhebliche Ansiedlungen in der Größenklasse über 3 ha getätigt werden konnten. Im folgenden Kapitel 5 wird zu sehen sein, dass derartige Flächen für die nächsten Jahre praktisch nicht mehr zur Verfügung stehen.

**Tabelle 15:** Inanspruchnahme unbebauter Fläche nach Flächengrößen 2005-2013 in ha

Flächenkategorie	Gesamt	bis 3 ha	größer 3 ha
Büro/Technologie/Dienstleistungen	6,94	2,21	4,73
Emissionsarmes Gewerbe	17,72	10,49	7,23
Emissionsintensives Gewerbe	9,88	5,67	4,21
Gesamtergebnis	34,54	18,37	16,17

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis ruhrAGIS

**Tabelle 16:** Durchschnittliche Inanspruchnahme unbebauter Fläche nach Flächengrößen von 2005 - 2013 in ha pro Jahr

Flächenkategorie	Gesamt	bis 3 ha	größer 3 ha
Büro/Technologie/Dienstleistungen	0,87	0,28	0,59
Emissionsarmes Gewerbe	2,22	1,31	0,90
Emissionsintensives Gewerbe	1,24	0,71	0,53
Gesamtergebnis	4,32	2,30	2,02

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis ruhrAGIS

In Tabelle 17 wird gezeigt, dass die Stadt Hagen bei einer Langzeitbetrachtung neben den – ebenfalls hochverdichteten – Städten Bottrop, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen sowie Bochum die niedrigste Quote an gewerblich-industriellen Inanspruchnahmen auf unbebauten Flächen (Brachen und gewerblich gewidmete Freiflächen) aufzuweisen hat.

**Tabelle 17:** Vergleich der Inanspruchnahme unbebauter Flächen 2005 – 2013

Gebietskörperschaft	Inanspruchnahme unbebauter Flächen 2005 – 2013 (in ha)
Bottrop	8,40
Herne	23,93
Mülheim an der Ruhr	29,17
Oberhausen	33,98
Bochum	34,50
<b>Hagen</b>	<b>34,54</b>
Ennepe-Ruhr-Kreis	66,30
Essen	66,82
Gelsenkirchen	67,10
Hamm	105,68
Dortmund	157,77
Kreis Unna	191,29
Kreis Recklinghausen	218,30
Kreis Wesel	222,91
Duisburg	263,13
Metropole Ruhr	1.523,81

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis ruhrAGIS

#### 4.3. Größere Ansiedlungen im Vergleich zu anderen Gebietskörperschaften

Ansiedlungen in Größenordnungen ab 3 ha haben in der Metropole Ruhr eine herausragende Bedeutung. Im Zeitraum von 2005 bis 2013 entfielen rund 42% aller Ansiedlungen auf unbebauten Flächen und im Bestand auf Größenordnungen oberhalb von 3 ha.

Bezogen auf Wirtschaftszweige konzentrieren sich diese Ansiedlungen in der Metropole Ruhr auf die Bereiche „verarbeitendes Gewerbe“, „Handel & Instandhaltung“ sowie „Logistik und Verkehr“.

Dabei entfallen auf logistische Tätigkeiten rund 50% der entsprechenden Ansiedlungen- diese sind jedoch oftmals unmittelbar mit Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes verbunden und tragen erheblich zur einer flächenbezogenen Entlastung auf den eigentlichen Produktionsstandorten bei. Tabelle 18 weist gesondert die größeren Ansiedlungen im Stadtgebiet Hagen (Bestandsflächen und unbebaute Flächen) für den Referenzzeitraum 2005-2013 nach.

**Tabelle 18:** Ansiedlungen ab 3 Hektar von 2005 – 2013

Ansiedlungen zwischen 3 und 5 Hektar		Ansiedlungen zwischen 5 und 10 Hektar		Ansiedlungen größer 10 Hektar	
ha	Anzahl	ha	Anzahl	ha	Anzahl
24,44	5	0,0	0	0,0	0

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis ruhrAGIS

Die nachfolgende Tabelle 19 zeigen die Flächeninanspruchnahmen in der Metropole Ruhr für alle Kreise und die kreisfreien Städte in der Größenklasse von 3 bis 5 ha. Hier ist die Stadt Hagen mit 5 von insgesamt 111 Ansiedlungen vertreten.

Von den rund 70 Ansiedlungen oberhalb von 5 ha im Zeitraum 2005-2013 liegt keine auf dem Gebiet der Stadt Hagen.

**Tabelle 19:** Anzahl der Ansiedlungen zwischen 3 und 5 ha von 2005 – 2013

Kommune/Kreis	Ansiedlungen zwischen 3 und 5 Hektar	
	ha	Anzahl
Bottrop	3,40	1
Herne	7,97	2
Oberhausen	7,38	2
Mülheim an der Ruhr	11,20	3
Gelsenkirchen	16,94	4
Essen	18,21	5
Hamm	20,62	5
<b>Hagen</b>	<b>24,44</b>	<b>5</b>
Bochum	30,21	8
Kreis Unna	32,42	9
Ennepe-Ruhr-Kreis	39,95	10
Kreis Wesel	35,23	10
Dortmund	50,44	14
Kreis Recklinghausen	51,70	14
Duisburg	73,58	19
Metropole Ruhr	423,67	111

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis ruhrAGIS

## 5. Planerisch gesicherte gewerblich-industrielle Flächenpotentiale 2015

Dieses Kapitel befasst sich mit den planerisch gesicherten und damit für eine künftige gewerblich-industrielle Nutzung vorgesehenen Flächenpotentialen. Diese werden zunächst in einer Gesamtübersicht dargestellt und verschiedenen Nutzungsarten zugeordnet.

Es folgt eine Einschätzung der Nutzungsrestriktionen in den verschiedenen Größenklassen und für die unterschiedlichen Nutzungsarten.

Daran schliesst sich eine Gegenüberstellung der Flächenpotentiale und der bisherigen Flächeninanspruchnahmen an. Aus dieser Gegenüberstellung ergibt sich eine „rechnerische Reichweite“ der derzeitigen Flächenpotentiale im Stadtgebiet.

Den Abschluss des Kapitels bildet eine Gegenüberstellung der planerisch gesicherten Potentiale zu den Überlegungen des Regionalverbands Ruhr (RVR) für die Festlegung von „lokalen Bedarfen“ im künftigen Regionalplan Ruhr.

### 5.1. Gesamtbestand der planerisch gesicherten Flächenpotentiale

Für die planerische Sicherung von Gewerbe- und Industrieflächen wird üblicherweise ein Planungshorizont von 15 Jahren angesetzt.

Derzeit stehen in der Stadt Hagen kurz-, mittel- und langfristig 34,71 ha an planerisch gesicherten Flächen für eine gewerblich-industrielle Nutzung zur Verfügung. Davon entfallen rund 44,2% auf – gewerblich bereits vorgenutzte – Brachflächen (Tabelle 20). Im Referenzzeitraum 2005-2013 wurden insgesamt 34,54 ha an unbebauten Flächen verwertet (vgl. Abschnitt 4.1). Davon entfielen 33% auf vormalige Brachflächen.

Tabelle 21 zeigt, dass von den derzeit planerisch gesicherten Flächen rund 22,4% (7,78 ha) für emissionsintensives Gewerbe geeignet sind. Im Referenzzeitraum 2005-2013 wurden 28,6% der unbebauten Flächen derartigen Nutzungen zugeführt.

Tabelle 22 veranschaulicht die Situation bei den Größenklassen. Von 2005 und 2013 hatten rund 47% der vermarkteten unbebauten Flächen eine Mindestgröße über 3 ha. Innerhalb der planerisch gesicherten Potentiale stehen derartige Flächen derzeit überhaupt nicht mehr zur Verfügung.

**Tabelle 20:** Gesicherte Flächenpotentiale nach Vornutzung 2015 in ha, Stadt Hagen

Flächenkategorie	Gesamt in ha	bis 3 ha	größer 3 ha
Brache	15,34	15,34	0,00
Freifläche	19,37	19,37	0,00
Gesamtergebnis	34,71	34,71	0,00

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis ruhrAGIS

**Tabelle 21:** Gesicherte Flächenpotentiale nach Eignung 2015 in ha, Stadt Hagen

Flächenkategorie	Gesamt in ha	bis 3 ha	größer 3 ha
Büro/Technologie	0,78	0,78	0,00
Emissionsarmes Gewerbe	26,15	26,15	0,00
Emissionsintensives Gewerbe	7,78	7,78	0,00
Gesamtergebnis	34,71	34,71	0,00

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis ruhrAGIS

**Tabelle 22:** Gesicherte Flächenpotentiale nach Größenklassen

Verfügbare Flächenpotentiale 2015 nach Größenklassen	
Bis 1 ha	9,7
1 bis 3 ha	25,01
Größer 3 ha	0
Gesamtergebnis	34,71

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis ruhrAGIS

## 5.2. Nutzungsrestriktionen

Als Nutzungsrestriktionen gelten alle Hindernisse außerhalb der formalen Planungsprozesse, die einer Bereitstellung konkreter Flächen für die Vermarktung entgegenstehen. Dazu gehören insbesondere hohe Aufwendungen für Erschließung oder Entwässerung, die Beseitigung von Altlasten, aber auch überhöhte Preisvorstellungen oder mangelnde Verkaufsbereitschaft der Eigentümer.

„Schwerwiegende“ Restriktionen liegen vor, wenn zur Mobilisierung der Flächen sehr hohe Aufwendungen erforderlich sind, die im Regelfall nur über öffentliche Förderung ausgeglichen werden können. Dies gilt im Wesentlichen für Industriebranchen, kann aber auch die Bodenaufbereitung und Entwässerung von Freiflächen betreffen.

Tabelle 23 bietet einen Überblick zu Nutzungsrestriktionen bei den planerisch gesicherten Gesamtpotentialen. Der pauschale Restriktionsanteil liegt bei 55,6% - und damit deutlich über den durchschnittlichen Nutzungsrestriktionen in der Metropole Ruhr (47,1%). Auf 35,4% der Potentialflächen liegen schwerwiegende Restriktionen; auch dieser Anteil ist höher als im Durchschnitt der Metropole Ruhr (29,4%).

Hinzu kommt: Auf Grund der topografischen und siedlungshistorischen Gegebenheiten beziehen sich die Nutzungsrestriktionen in der Stadt Hagen im Gegensatz zu anderen Kommunen nicht nur auf Brachflächen, sondern auch auf gewerblich gewidmete Freiflächen.

Die tatsächliche Bereitstellung planerisch gesicherter Flächenpotentiale am Markt ist also in Hagen deutlich aufwändiger als im Durchschnitt der Metropole Ruhr.

**Tabelle 23:** Gesicherte Flächenpotentiale 2015 mit Restriktionen in ha

Flächenkategorie	Gesamt	mit Restriktionen	davon mit schwerwiegenden Restriktionen
Büro/Technologie/Dienstleistungen	0,78	0,00	0,00
Emissionsarmes Gewerbe	26,15	16,82	12,29
Emissionsintensives Gewerbe	7,78	2,47	0,00
Gesamtergebnis	34,71	19,29	12,29

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis ruhrAGIS

Die Tabellen 24 und 25 zeigen die Verteilung von Nutzungsrestriktionen auf Flächenkategorien und Größenklassen.

Unterhalb von 3 ha werden vorwiegend Flächen für emissionsarmes Gewerbe angeboten. Der Restriktionsanteil liegt hier insgesamt niedriger als im Durchschnitt aller Flächen.

Flächen oberhalb von 3 ha stehen derzeit gar nicht zur Verfügung (vgl. Erläuterungen im Abschnitt 5.1.)

**Tabelle 24:** Gesicherte Flächenpotentiale 2015 - Flächen bis 3 ha mit Restriktionen (in ha)

Flächenkategorie	Gesamt	mit Restriktionen	davon mit schwerwiegenden Restriktionen
Büro/Technologie/Dienstleistungen	0,78	0,00	0,00
Emissionsarmes Gewerbe	26,15	16,82	12,29
Emissionsintensives Gewerbe	7,78	2,47	0,00
Gesamtergebnis	34,71	19,29	12,29

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis ruhrAGIS

**Tabelle 25:** Gesicherte Flächenpotentiale 2015 - Flächen größer 3 ha mit Restriktionen

Flächenkategorie	Gesamt	mit Restriktionen	davon mit schwerwiegenden Restriktionen
Büro/Technologie/Dienstleistungen	0,00	0,00	0,00
Emissionsarmes Gewerbe	0,00	0,00	0,00
Emissionsintensives Gewerbe	0,00	0,00	0,00
Gesamtergebnis	0,00	0,00	0,00

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis ruhrAGIS

### 5.3. Reichweite der gewerblich-industriellen Flächenpotentiale

Von 2005 bis 2013 wurden in der Stadt Hagen insgesamt 131 ha im Bestand und auf unbebauten Flächen (Brachen und Freiflächen) einer neuen gewerblich-industriellen Nutzung zugeführt. Dabei lag der Anteil unbebauter Flächen mit rund 34,5 ha (26%) deutlich unter dem Durchschnitt in der Metropole Ruhr (vgl. Abschnitt 4.1).

Die hier gezeigte Gegenüberstellung basiert – im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Flächen auch auf der Planungsebene – auf der Annahme, dass der hohe Anteil von Umnutzungen im Flächenbestand (74%) langfristig Bestand haben wird. Diese Annahme ist risikobehaftet, weil

- der vorhandene Leerstand bereits unter dem – ohnehin niedrigen – Durchschnitt der Metropole Ruhr liegt
- der hohe Anteil von Umnutzungen zur Folge hat, dass der Bestand über ein hohes Modernisierungsniveau verfügt
- und die wirtschaftlichen Rahmendaten eine überdurchschnittliche wirtschaftliche Entwicklung erwarten lassen.

Andererseits kann durchaus unterstellt werden, dass auch in den nächsten Jahren durch Betriebsstilllegungen wiederum Flächen verfügbar werden, die derzeit noch in intensiver Nutzung sind.

Daher wird im Folgenden davon ausgegangen, dass die Inanspruchnahme unbebauter Flächen (Brachen und Freiflächen) in der Stadt Hagen sich auch langfristig in einer Größenordnung von 4,32 ha (entsprechend Referenzzeitraum 2005-2013) pro Jahr bewegen wird.

Tabelle 26 weist demgemäß – für den üblichen Planungshorizont von 15 Jahren – einen rechnerischen Bedarf an unbebauten Flächen von rund 65 ha aus. Dem gegenüber stehen derzeit planerisch gesicherte Flächenpotentiale von 34,71 ha. Das aktuell absehbare Delta an planerisch gesicherten, gewerblich-industriellen Bauflächen liegt also bei rund 31 ha.

**Tabelle 26:** Bedarf an unbebauten Flächen über 15 Jahre (Durchschnitt 2005-2013: 4,32 ha)

Flächenkategorie	Gesamt in ha	bis 3 ha	größer 3 ha
Büro/Technologie/Dienstleistungen	13,01	4,15	8,86
Emissionsarmes Gewerbe	33,23	19,68	13,56
Emissionsintensives Gewerbe	18,53	10,63	7,90
Gesamtergebnis	64,77	34,45	30,32

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis ruhrAGIS

Allerdings steht die Stadt Hagen auch bereits kurz- und mittelfristig vor erheblichen Herausforderungen bei der Mobilisierung gewerblich-industrieller Bauflächen.

Bei Fortschreibung der Inanspruchnahme unbebauter Flächen von 4,32 ha pro Jahr unter den eingangs dargestellten Rahmenbedingungen liegt die tatsächliche Reichweite der derzeit gesicherten Flächenpotentiale

- nach Abbau sämtlicher Nutzungsrestriktionen bei 8,0 Jahren
- ohne Abbau von Restriktionen bei 3,6 Jahren
- nur mit Abbau geringfügiger Restriktionen bei 5,9 Jahren

Darüber hinaus sind – regional und auch bislang in Hagen besonders nachgefragte – Flächen über 3 ha bereits jetzt nicht mehr verfügbar.

Diese Ergebnisse zeigen, dass die Stadt Hagen bereits kurzfristig vor erheblichen Herausforderungen zur Sicherung eines qualitativ wie quantitativ ausreichenden Angebots an gewerblich-industriellen Bauflächen steht.

## 6. Zusätzliche Potentialflächen

Vor dem in Abschnitt 5.3 dargestellten Hintergrund haben Wirtschaftsförderung und Verwaltung der Stadt Hagen im Vorfeld der Erarbeitung dieses Gutachtens insgesamt 9 mögliche Potentialflächen identifiziert, die derzeit nicht im Flächennutzungsplan (FNP) gesichert sind, aber für eine Erweiterung des gewerblich-industriellen Flächenportfolios geeignet sein könnten.

Dazu gehören

- Auf dem Hühnerkamp
- Böhfeld
- Erweiterung Dolomitstraße
- Erweiterung Röhrenspring
- Gut Herbeck
- Hammacher
- Haßley
- Kuhweide
- Sauerlandstraße

Die genannten Flächen sind auf den folgenden Seiten detailliert beschrieben und im Abschnitt 6.2. gutachterlich bewertet.

**Tabelle 27:** Auf dem Hühnerkamp

Fläche	Auf dem Hühnerkamp
Größe (brutto/ netto)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• brutto 2,2 ha</li> <li>• netto 2,0 ha</li> </ul>
Planerische Festsetzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Regionalplan</u>: Allgemeine Freiraum und Agrarbereiche, teilw. Wald</li> <li>• <u>FN</u>: Landwirtschaft</li> <li>• <u>LP</u>: Landschaftsschutzgebiet "Fleyer Wald", Erhaltung und Anreicherung</li> </ul>
Topographie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• starke Hanglage</li> </ul>
Verkehrsinfrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>• gegeben</li> </ul>
Ver- und Entsorgungsinfrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Versorgung: gegeben</li> <li>• Entwässerung: unbekannt</li> </ul>
Aufbereitungsbedarf	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Probleme mit anstehendem Grundwasser</li> <li>• Altlasten, Kampfmittel oder Baugrundprobleme: nicht bekannt</li> </ul>
Eigentumsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>• privater Eigentümer</li> </ul>
Verkaufsbereitschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nur Tauschbereitschaft</li> </ul>
Landschafts- und Naturschutzbelange	<ul style="list-style-type: none"> <li>• landwirtschaftliche Nutzung</li> <li>• Prüfung des Artenschutzes</li> <li>• Ausgleich und Ersatz ist notwendig</li> </ul>
Immissionsschutz	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gewährleistung durch entsprechende Festsetzungen im Rahmen des B-Planes (Nutzungsbeschränkungen)</li> </ul>
Zeitliche Verfügbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine Entwicklungsperspektive</li> </ul>
Marktgängigkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>• sehr gut</li> </ul>
Herstellung Planrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regionalplan: Änderung zu GIB erforderlich</li> <li>• B-Plan: erforderlich, Ziel GE</li> </ul>

<p>Sonstiges</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aktivierung nur mittels adäquaten Tauschflächen auf Hagener Stadtgebiet (derzeit landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb)</li> <li>• zusätzliche Kosten durch Hanglage und Umgang mit dem anstehenden Grundwasser</li> <li>• sehr gut marktgängig zur Erweiterung des vollständig vermarkteten Gewerbegebiets Röhrenspring</li> <li>• lokaler Bedarf</li> </ul>
<p>Bewertung</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>kein Potential aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten</b></li> <li>• <b>Grünfuge muss erhalten bleiben</b></li> <li>• <b>verkehrliche Erschließung nicht durch Ortslage Fley</b></li> </ul>

**Luftbild 1:** Auf dem Hühnerkamp



Bildquelle: Regionalverband Ruhr

**Tabelle 28:** Böhfeld

Fläche	Böhfeld
Größe (brutto/ netto)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• brutto 25 ha</li> <li>• netto 20 ha</li> </ul>
Planerische Festsetzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Regionalplan</u>: allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche</li> <li>• <u>FNP</u>: Landwirtschaft</li> <li>• <u>LP</u>: Landschaftsschutzgebiet "Auf dem Böhfelde": Erhaltung und Pufferwirkung zum angrenzenden Naturschutzgebiet „Uhlenbruch“</li> </ul>
Topographie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fläche mit erheblichen Höhenunterschied</li> </ul>
Verkehrsinfrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erschließung notwendig</li> </ul>
Ver- und Entsorgungsinfrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Versorgungserschließung: notwendig</li> <li>• Entwässerung: unbekannt</li> </ul>
Aufbereitungsbedarf	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Altlasten, Kampfmittel, Grundwasserbeeinträchtigungen oder Baugrundprobleme: nicht bekannt</li> </ul>
Eigentumsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>• privater Eigentümer</li> </ul>
Verkaufsbereitschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nur Tauschbereitschaft</li> </ul>
Landschafts- und Naturschutzbelange	<ul style="list-style-type: none"> <li>• landwirtschaftliche Nutzung</li> <li>• Prüfung des Artenschutzes</li> <li>• Ausgleich und Ersatz ist notwendig</li> </ul>
Immissionsschutz	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gewährleistung durch entsprechende Festsetzungen im Rahmen des B-Planes</li> </ul>
Zeitliche Verfügbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>• mittelfristig</li> </ul>
Marktgängigkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>• sehr gut</li> </ul>
Herstellung Planrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regionalplanänderung zu GIB erforderlich.</li> <li>• B-Plan: erforderlich, Ziel GI</li> </ul>

<p>Sonstiges</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aktivierung nur mittels adäquaten Tauschflächen auf Hagener Stadtgebiet (derzeit landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb)</li> <li>• hohe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aufgrund des angrenzenden Naturschutzgebietes erforderlich</li> <li>• sehr gut marktgängig, Nachfragen bereits vorhanden</li> <li>• regional bedeutsam aufgrund der Größe, Nutzungsmöglichkeit als GI-Fläche und direkten Anbindung an die BAB 1</li> </ul>
<p>Bewertung</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>mittelfristig</b></li> <li>• <b>FNP + B-Planverfahren sind eingeleitet</b></li> <li>• <b>Restriktionen hohe Erschließungskosten</b></li> </ul>

Luftbild 2: Böhfeld



Bildquelle: Regionalverband Ruhr

**Tabelle 29:** Erweiterung Dolomitstraße

Fläche	Erweiterung Dolomitstraße
Größe (brutto/ netto)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• brutto 3,2 ha</li> <li>• netto 2,5 ha</li> </ul>
Planerische Festsetzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Regionalplan</u>: GIB</li> <li>• <u>FNP</u>: teilw. Wald, teilw. Landwirtschaft</li> <li>• <u>LP</u>: Landschaftsschutzgebiet "Herbeck": temporäre Erhaltung</li> </ul>
Topographie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ebene Fläche ohne Beeinträchtigungen</li> </ul>
Verkehrsinfrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erschließung gegeben</li> </ul>
Ver- und Entsorgungsinfrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Versorgungserschließung: gegeben</li> <li>• Entwässerung: gegeben</li> </ul>
Aufbereitungsbedarf	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Altlasten, Kampfmittel, Grundwasserbeeinträchtigungen oder Baugrundprobleme: nicht bekannt</li> </ul>
Eigentumsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>• privater Eigentümer</li> </ul>
Verkaufsbereitschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• verkaufsbereit</li> </ul>
Landschafts- und Naturschutzbelange	<ul style="list-style-type: none"> <li>• landwirtschaftliche Nutzung</li> <li>• Prüfung des Artenschutzes</li> <li>• Ausgleich und Ersatz notwendig</li> </ul>
Immissionsschutz	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gewährleistung durch entsprechende Festsetzungen im Rahmen des B-Planes</li> </ul>
Zeitliche Verfügbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>• mittelfristig</li> </ul>
Marktgängigkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>• sehr gut</li> </ul>
Herstellung Planrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine Regionalplanänderung erforderlich</li> <li>• FNP-Teiländerung erforderlich</li> <li>• B-Plan: erforderlich, Ziel GE</li> </ul>
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none"> <li>• lokaler Bedarf</li> </ul>
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Mittelfristig</b></li> <li>• <b>B-Plan + FNP-Verfahren erforderlich</b></li> </ul>

**Luftbild 3:** Erweiterung Dolomitstraße



Bildquelle: Regionalverband Ruhr

**Tabelle 30:** Erweiterung Röhrenspring

Fläche	Erweiterung Röhrenspring
Größe (brutto/ netto)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• brutto 3,0 ha</li> <li>• netto 2,0 ha</li> </ul>
Planerische Festsetzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Regionalplan</u>: Freiraum und Agrarbereiche</li> <li>• <u>FN</u>: Grünfläche</li> <li>• <u>LP</u>: Landschaftsschutzgebiet "Fleyer Wald", Erhaltung und Anreicherung</li> </ul>
Topographie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• unbekannt</li> </ul>
Verkehrsinfrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erschließung unbekannt</li> </ul>
Ver- und Entsorgungsinfrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Versorgungserschließung: unbekannt</li> <li>• Entwässerung: unbekannt</li> </ul>
Aufbereitungsbedarf	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundwasserbeeinträchtigungen</li> <li>• Altlasten, Kampfmittel oder Baugrundproblemen: nicht bekannt</li> </ul>
Eigentumsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>• unbekannt</li> </ul>
Verkaufsbereitschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• unbekannt</li> </ul>
Landschafts- und Naturschutzbelange	<ul style="list-style-type: none"> <li>• landwirtschaftliche Nutzung</li> <li>• Prüfung des Artenschutzes</li> <li>• Ausgleich und Ersatz notwendig</li> </ul>
Immissionsschutz	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gewährleistung durch entsprechende Festsetzungen im Rahmen des B-Planes</li> </ul>
Zeitliche Verfügbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine Entwicklungsperspektive</li> </ul>
Marktgängigkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>• gut</li> </ul>
Herstellung Planrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regionalplanänderung GIB erforderlich</li> <li>• B-Plan: erforderlich, Ziel GE</li> </ul>
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kosten durch anstehendes Grundwasser, aufgrund des Grundstückszuschnittes ist möglicherweise eine innere verkehrliche Erschließung nicht sinnvoll; Nutzung von nicht erreichbaren Parzellen als betriebsgebundene Erweiterungsflächen bestehender Betriebe</li> </ul>

Bewertung

- Kein Potenzial aufgrund der Nutzungsrestriktionen und der naturräumlichen Gegebenheiten
- Kein weiteres Heranrücken des Gewerbes an Wohnbebauung in Fley
- B-Plan setzt Grünfuge fest

Luftbild 4: Erweiterung Röhrenspring



Bildquelle: Regionalverband Ruhr

**Tabelle 31:** Gut Herbeck

Fläche	Gut Herbeck
Größe (brutto/ netto)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• brutto 2,8 ha</li> <li>• netto 2,5 ha</li> </ul>
Planerische Festsetzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Regionalplan</u>: GIB</li> <li>• <u>FNP</u>: teilw. Wald, teilw. Landwirtschaft</li> <li>• <u>LP</u>: Landschaftsschutzgebiet "Herbeck" ; Teilw. Geschützter Landschaftsbestandteil "Park und Teich Gut Herbeck"; Naturdenkmal 2 Sommerlinden beidseitig der Hofeinfahrt vorhanden</li> </ul>
Topographie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ebene Fläche ohne Beeinträchtigungen</li> </ul>
Verkehrsinfrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erschließung gegeben</li> </ul>
Ver- und Entsorgungsinfrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Versorgungserschließung: gegeben</li> <li>• Entwässerung: gegeben</li> </ul>
Aufbereitungsbedarf	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Altlasten, Kampfmitteln, Grundwasser-beinträchtigungen oder Baugrundproblemen: nicht bekannt</li> </ul>
Eigentumsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>• privater Eigentümer</li> </ul>
Verkaufsbereitschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• mit hohen Preisvorstellungen verkaufsbereit</li> </ul>
Landschafts- und Naturschutzbelange	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ehem. landwirtschaftliches Gut, bauliche Änderungen aufgrund des Denkmal- und Naturschutzes nur in kleinem Rahmen möglich, so dass Artenschutz gesichert ist</li> <li>• kein Ausgleich und Ersatz notwendig</li> </ul>
Immissionsschutz	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gewährleistung durch entsprechende Festsetzungen im Rahmen des B-Planes</li> </ul>
Zeitliche Verfügbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>• mittelfristig</li> </ul>
Marktgängigkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>• sehr gut</li> </ul>
Herstellung Planrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine Regionalplanänderung erforderlich</li> <li>• FNP-Teiländerung erforderlich</li> <li>• B-Plan: erforderlich, Ziel SO</li> </ul>

<p>Sonstiges</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Denkmalschutz des Gebäudeensemble</li> <li>• ein Naturdenkmal auf der Fläche und Teil eines geschützten Landschaftsbestandteils</li> <li>• Gebäude sind vom Eigentümer teilw. aktuell modernisiert</li> <li>• Nutzung im Rahmen der vorhandenen Bebauung ohne Eingriff in Gestalt des Gutes und der naturräumlichen Bedingungen möglich</li> <li>• Eignung / Marktgängigkeit z.B. als Hotel- und Tagungsstandort u.a. für die umliegenden Gewerbegebiete ist zu prüfen</li> <li>• Lokale Bedarf</li> </ul>
<p>Bewertung</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>mittelfristig</b></li> <li>• <b>B-Plan + FNP-Verfahren erforderlich</b></li> <li>• <b>Restriktion: Denkmalschutz</b></li> </ul>

Luftbild 5: Gut Herbeck



Bildquelle: Regionalverband Ruhr

**Tabelle 32: Hammacher**

Fläche	Hammacher
Größe (brutto/ netto)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• brutto 6,3 ha</li> <li>• netto 5,0 ha</li> </ul>
Planerische Festsetzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Regionalplan</u>: GIB</li> <li>• <u>FNP</u>: Landwirtschaft</li> <li>• <u>LP</u>: Landschaftsschutzgebiet "Herbeck", temporäre Erhaltung</li> </ul>
Topographie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hanglage (Ausgleich erforderlich)</li> </ul>
Verkehrsinfrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>• gegeben</li> </ul>
Ver- und Entsorgungsinfrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Versorgungserschließung: gegeben</li> <li>• Entwässerung: unbekannt</li> </ul>
Aufbereitungsbedarf	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Altlasten, Kampfmittel, Grundwasserbeeinträchtigungen oder Baugrundprobleme: nicht bekannt</li> </ul>
Eigentumsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>• privater Eigentümer</li> </ul>
Verkaufsbereitschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• gesprächsbereit</li> </ul>
Landschafts- und Naturschutzbelange	<ul style="list-style-type: none"> <li>• landwirtschaftliche Nutzung</li> <li>• Prüfung des Artenschutzes</li> <li>• Ausgleich und Ersatz notwendig</li> </ul>
Immissionsschutz	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gewährleistung durch entsprechende Festsetzungen im Rahmen des B-Planes</li> </ul>
Zeitliche Verfügbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>• mittelfristig</li> </ul>
Marktgängigkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>• sehr gut</li> </ul>
Herstellung Planrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regionalplanänderung erforderlich</li> <li>• B-Plan: erforderlich, Ziel GI</li> </ul>
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none"> <li>• potentiell archäologische Fundstätte</li> <li>• zusätzliche Kosten durch Hanglage und Umgang mit notwendigen archäologischen Untersuchungen</li> </ul>

Bewertung

- mittelfristig entwickelbar, bei Einigung mit verkaufsbereitem Eigentümer
- sehr gute Marktgängigkeit aufgrund der Lage und Größe
- lokaler Bedarf
- FNP-Änderungsverfahren eingeleitet, frühzeitige TÖB-Beteiligung hat stattgefunden

Luftbild 6: Hammacher



Bildquelle: Regionalverband Ruhr

**Tabelle 33: Haßley**

Fläche	Haßley
Größe (brutto/ netto)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• brutto 15,5 ha</li> <li>• netto 8,0 ha</li> </ul>
Planerische Festsetzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Regionalplan</u>: Allgemeine Freiraum und Agrarbereiche, teilw. ASB</li> <li>• <u>FNP</u>: Landwirtschaft</li> <li>• <u>LP</u>: Landschaftsschutzgebiet "Haßley", Erhaltung und Wiederherstellung</li> </ul>
Topographie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• fast ebene Fläche</li> </ul>
Verkehrsinfrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erschließung unbekannt</li> </ul>
Ver- und Entsorgungsinfrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Versorgungerschließung: unbekannt</li> <li>• Entwässerung: unbekannt</li> </ul>
Aufbereitungsbedarf	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Altlasten, Kampfmittel, Grundwasserbeeinträchtigungen oder Baugrundprobleme: nicht bekannt</li> </ul>
Eigentumsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>• private Eigentümer</li> </ul>
Verkaufsbereitschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• unbekannt</li> </ul>
Landschafts- und Naturschutzbelange	<ul style="list-style-type: none"> <li>• landwirtschaftliche Nutzung</li> <li>• Prüfung des Artenschutzes</li> <li>• Ausgleich und Ersatz notwendig</li> </ul>
Immissionsschutz	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gewährleistung durch entsprechende Festsetzungen im Rahmen des B-Planes (Nutzungsbeschränkungen)</li> </ul>
Zeitliche Verfügbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine Entwicklungsperspektive</li> </ul>
Marktgängigkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>• sehr gut</li> </ul>
Herstellung Planrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regionalplanänderung GIB erforderlich</li> <li>• B-Plan: erforderlich, Ziel GE</li> </ul>
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none"> <li>• eigenständige Entwicklung im Hagener Süden</li> <li>• sehr gute Marktgängigkeit aufgrund Anbindung an überörtlichen Verkehr und mögliche Grundstücksgrößen</li> <li>• lokaler Bedarf</li> </ul>

Bewertung

- keine GE-Potenzial da selbst die vorhandene ASB Fläche nach eingehender Prüfung dem Freiraum gewidmet werden soll
- Im Rahmen Gesamt –UVP hinsichtlich Wohnen untersucht und als Potenzial im weiteren Verfahren zur Neuaufstellung FNP nicht mehr berücksichtigt, weil:
  - Konflikte mit dörflichem Charakter von Haßley
  - Neuer Anbindungspunkt an Haßleyer Str. erforderlich
  - Entwässerungsproblematik
  - Abstand von 300 m zum Steinbruch erforderlich
- Im neuen Regionalplan Reduzierung ASB auf Bestand vorgesehen

Luftbild 7: Haßley



Bildquelle: Regionalverband Ruhr

**Tabelle 34:** Kuhweide

Fläche	Kuhweide
Größe (brutto/ netto)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• brutto 6,3 ha</li> <li>• netto 4,0 ha</li> </ul>
Planerische Festsetzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Regionalplan</u>: Allgemeiner Freiraum und Waldbereiche</li> <li>• <u>FNP</u>: Landwirtschaft</li> <li>• <u>LP</u>: LSG, Erhaltung</li> </ul>
Topographie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Geringe Hanglage</u></li> </ul>
Verkehrsinfrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erschließung erforderlich, vorh. Unterführungsbauwerk unzureichend</li> </ul>
Ver- und Entsorgungsinfrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Versorgungserschließung: unbekannt</li> <li>• Entwässerung: erforderlich, Volmekreuzung mit Düker oder Pumpwerk erforderlich</li> </ul>
Aufbereitungsbedarf	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Altlasten, Kampfmittel, Grundwasserbeeinträchtigungen oder Baugrundprobleme: nicht bekannt</li> </ul>
Eigentumsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Privater Eigentümer</li> </ul>
Verkaufsbereitschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nur eingeschränkte Verkaufsbereitschaft</li> </ul>
Landschafts- und Naturschutzbelange	<ul style="list-style-type: none"> <li>• landwirtschaftliche Nutzung, Sonderkulturen</li> <li>• Prüfung des Artenschutzes</li> <li>• Ausgleich und Ersatz notwendig</li> </ul>
Immissionsschutz	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gewährleistung durch entsprechende Festsetzungen im Rahmen des B-Planes (Nutzungsbeschränkungen)</li> </ul>
Zeitliche Verfügbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine Entwicklungsperspektive</li> </ul>
Marktgängigkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>• gut</li> </ul>
Herstellung Planrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>• B-Plan mit Ziel GE erforderlich</li> </ul>
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlagerung von Weihnachtsbaumkulturen</li> </ul>
<b>Bewertung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>aufgrund schwieriger Erschließung (Unterführungsbauwerk), aufwendiger Entwässerungsmaßnahmen, hoher Ausgleichs- und Ersatzleistungen und geringer Verkaufsbereitschaft ist die Fläche für eine gewerbliche Entwicklung nicht gut geeignet</b></li> </ul>

**Luftbild 8:** Kuhweide



Bildquelle: Regionalverband Ruhr

**Tabelle 35: Sauerlandstraße**

Fläche	Sauerlandstraße
Größe (brutto/ netto)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• brutto 7,7 ha</li> <li>• netto 5,0 ha</li> </ul>
Planerische Festsetzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Regionalplan</u>: allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche, teilw. Wald</li> <li>• <u>FNP</u>: Landwirtschaft</li> <li>• <u>LP</u>: Landschaftsschutzgebiet "Fleyer Wald", Erhaltung und Anreicherung</li> </ul>
Topographie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• starke Hanglage</li> </ul>
Verkehrsinfrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erschließung gegeben</li> </ul>
Ver- und Entsorgungsinfrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Versorgungserschließung: gegeben</li> <li>• Entwässerung: unbekannt</li> </ul>
Aufbereitungsbedarf	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundwasserbeeinträchtigungen: Probleme mit anstehendem Grundwasser</li> <li>• Altlasten, Kampfmittel oder Baugrundprobleme: nicht bekannt</li> </ul>
Eigentumsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>• unbekannt</li> </ul>
Verkaufsbereitschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• unbekannt</li> </ul>
Landschafts- und Naturschutzbelange	<ul style="list-style-type: none"> <li>• landwirtschaftliche Nutzung</li> <li>• Prüfung des Artenschutzes</li> <li>• Ausgleich und Ersatz notwendig</li> </ul>
Immissionsschutz	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gewährleistung durch entsprechende Festsetzungen im Rahmen des B-Planes</li> </ul>
Zeitliche Verfügbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>• langfristig</li> </ul>
Marktgängigkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>• sehr gut</li> </ul>
Herstellung Planrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regionalplanänderung GIB erforderlich</li> <li>• B-Plan: erforderlich, Ziel GE, teilw. GI</li> </ul>
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zusätzliche Kosten durch Hanglage und Umgang mit anstehendem Grundwasser</li> <li>• sehr gute Marktgängigkeit als Erweiterung des vollständig vermarkteten Industriegebietes Werkzeugstraße</li> <li>• lokaler Bedarf</li> </ul>

Bewertung

- sehr langfristige Reserve
- Bei Neuaufstellung FNP nicht als Neuausweisung GE vorgesehen, aber Ratsbeschluss zur Beibehaltung dieser Fläche als Reserve (für zukünftige Generationen)
- bei verkehrlicher Erschließung: kein Durchgangsverkehr durch Wohnlage Fley möglich
- Grundwasser und Bäche als Restriktionen

Luftbild 9: Sauerlandstraße



Bildquelle: Regionalverband Ruhr

## 6.1. Potentiale im direkten Zusammenhang mit baurechtlich gesicherten Flächen

Im Zuge der Analyse wurden des Flächenbestands auch drei Potentialflächen identifiziert, die durch Erweiterung bestehender Bebauungspläne oder eine Umorientierung von Nutzungszwecken mobilisierbar sein könnten. Auch diese Flächen wurden gutachterlich geprüft und in der Gesamtbewertung berücksichtigt.

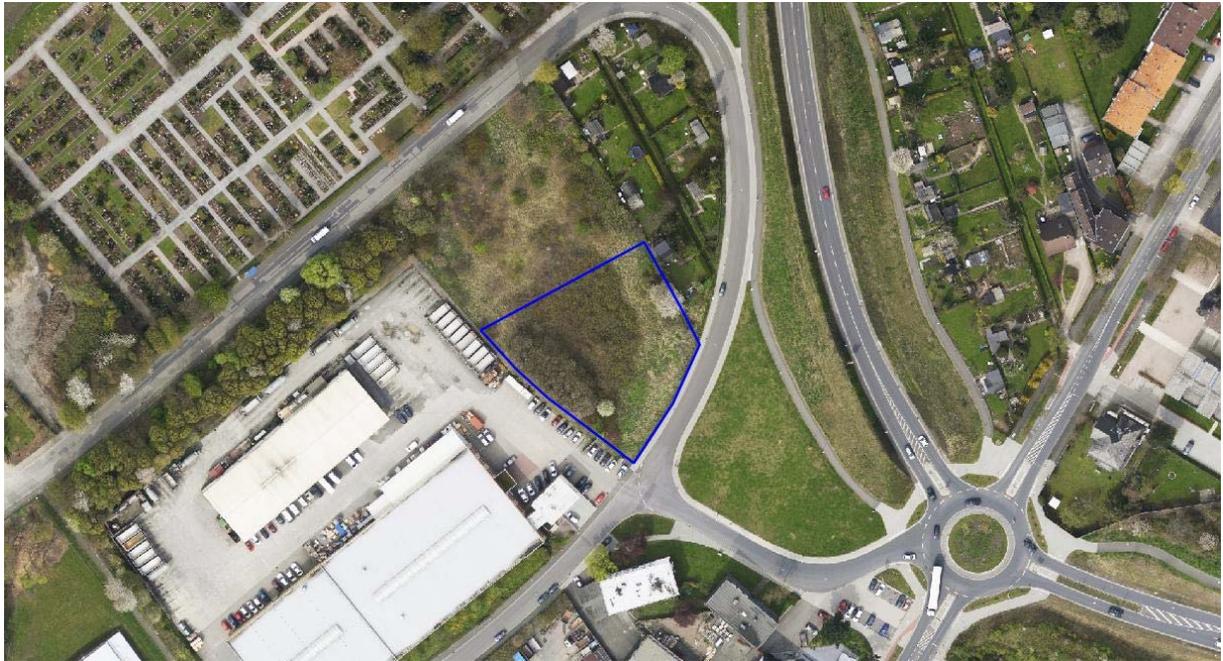
Im Einzelnen handelt es sich um die folgenden Flächen:

### Luftbild 10: Haßleyer Insel



Bildquelle: Regionalverband Ruhr

**Luftbild 11:** Lütkenheiderstraße



Bildquelle: Regionalverband Ruhr

**Luftbild 12:** Röhrenspring



Bildquelle: Regionalverband Ruhr

## 6.2. Ergebnisse der Bewertung

Auch die Potentiale für neu auszuweisende Flächen haben teilweise erheblichen Investitions-, Erschließungs- und Aufbereitungsbedarf.

Die vertiefte Befassung mit zusätzlichen – derzeit im FNP nicht gesicherten – Potentialen hat Sinn, wenn eine gute Prognose zur Marktgängigkeit abgegeben werden kann und die mittel-bis langfristige Umsetzbarkeit gegeben ist.

Wichtige Rahmenbedingungen sind demgemäß

- Realisierbarkeit der Erschließung – planerisch/finanziell
- Klärung Eigentum und Verkaufsbereitschaft
- Planungsrechtliche Durchsetzbarkeit
- Klärung Altlasten, Entwässerung etc.
- Klärung Ausgleichsflächen

Unter diesen Voraussetzungen werden aus dem geprüften Portfolio (insgesamt 9 Flächen; vgl. Abschnitt 6) folgende 5 Flächen mit zusammen 35 ha netto für eine planerische Neuausweisung empfohlen:

- Böhfeld (20 ha, Gewerbe)
- Erweiterung Dolomitstraße (2,5 ha, Gewerbe)
- Gut Herbeck (2,5 ha, Büro/Dienstleistung)
- Sauerlandstraße (5 ha, Gewerbe)
- Hammacher (5 ha, Gewerbe)

Von diesen Potentialflächen sind grundsätzlich 20 ha für eine gewerbliche und 15 ha für eine industrielle Nutzung geeignet. Damit können – bei planerischer Sicherung und stufenweiser Entwicklung

- Flächen bereitgestellt werden, die insbesondere zur Zukunftssicherung für das verarbeitende Gewerbe erforderlich sind
- Gleichzeitig würde die Stadt Hagen auch wieder über Flächenangebote verfügen, die Ansiedlungen in einer Größe oberhalb von 3 ha erlauben.

Darüber hinaus bietet es sich an, zusätzliche Flächenpotentiale durch Erweiterung bestehender Planungen oder Umorientierung von Nutzungsabsichten

zu mobilisieren (vgl. Abschnitt 6.1). In diesem Bereich werden folgende Optimierungsmöglichkeiten empfohlen (rund 6,7 ha netto):

- Haßleyer Insel (6 ha, wenn Planung Möbelmarkt aufgegeben werden kann)
- Lütkenheiderstraße (0,26 ha, wenn B-Plan Grünfläche geändert wird)
- Röhrenspring (0,43 ha, wenn B-Plan Grünfläche geändert wird)

Über die vorstehend beschriebenen Maßnahmen könnten insgesamt 41,7 ha an zusätzlichen, mittel- bis langfristig verfügbaren Potentialflächen planerisch gesichert werden.

Die Erfahrungen bei der gewerblich-industriellen Flächennutzung in der Metropole – und auch die Bestandsanalyse in Hagen – zeigen, dass zusätzliche Flächenangebote in hohem Maße von ortsansässigen Unternehmen wahrgenommen werden. Durch die damit verbundenen Betriebsverlagerungen entstehen auch im Bereich der Bestandsflächen neue Entfaltungsmöglichkeiten für die heimische Wirtschaft.

### 6.3. Gegenüberstellung der Flächenpotentiale zu den Bedarfsberechnungen für den Regionalplan Ruhr

Der Regionalverband Ruhrgebiet (RVR) hat im Zuge der Vorbereitung des künftigen Regionalplans Ruhr auf der Basis des Flächenmonitorings ruhrFis spezifische Berechnungen für künftige Siedlungsflächenbedarfe in den einzelnen Gebietskörperschaften vorgelegt.

Die Bedarfe für gewerblich-industrielle Bauflächen werden über eine Kombination der Flächeninanspruchnahme im Zeitraum 2005-2010 mit der Entwicklung von Beschäftigungszahlen und Arbeitslosigkeit errechnet.

Für die Stadt Hagen ergibt sich (Stand November 2015) auf dieser Grundlage ein Flächenbedarf von rund 96 ha für die nächsten 15 Jahre.

Damit besteht eine weitgehende Übereinstimmung zwischen den in diesem Gutachten empirisch ermittelten Bedarfen und den pauschal errechneten Bedarfszahlen für den Regionalplan Ruhr.

Dazu die Zahlen in der Übersicht:

• Flächenbedarf nach ruhrFis 2014:	96,2 ha
• Flächenpotential nach ruhrFis 2014 (Meldeschluss 31.12.2013):	38,0 ha
• Differenz (Neudarstellungsbedarf – mit Zuschlag 72,7 ha):	58,2 ha
• Tatsächlicher Flächenbestand 2015 (aktueller Vermarktungsstand):	34,7 ha
• Zusätzlich mobilisierbare Flächenpotentiale:	41,7 ha
• Summe der möglichen Potentiale:	76,4 ha
• Verbleibende Differenz zu Flächenbedarf nach RuhrFis 2014:	-19,8 ha

## 7. Handlungsempfehlungen

Die Stadt Hagen ist mit erheblichen Herausforderungen zur Sicherung eines qualitativ wie quantitativ ausreichenden Flächenangebotes für Gewerbe und Industrie konfrontiert.

Dies gilt in doppelter Hinsicht:

- Sowohl die empirischen Daten dieses Gutachtens wie auch die Bedarfsberechnungen des RVR zeigen, dass die Gesamtgröße der planerisch gesicherten Flächen bei weitem nicht ausreicht, um die mittel- und langfristigen Bedarfe zu decken
- Auf Grund der siedlungsstrukturellen und topografischen Gegebenheiten ist es in Hagen besonders schwierig, planerisch gesicherte Flächen so zu entwickeln, dass sie auch tatsächlich am Markt platziert werden können. Demgemäß ist zur Mobilisierung vieler Potentialflächen ein besonderer Aufwand für Aufbereitung und Erschließung erforderlich, der zudem in vielen Fällen nicht vollständig durch Verkaufserlöse aufzufangen ist

Vor diesem Hintergrund wird eine übergreifende „**Strategie zur Entwicklung von Wirtschaftsflächen**“ angeregt, die auf die folgenden Ziele ausgerichtet ist:

- Schrittweise Erweiterung des planerisch gesicherten Flächenpotentials mit besonderem Augenmerk auf Flächengrößen über 3 ha und Flächen mit besonderer Eignung für das verarbeitende Gewerbe
- Deutliche Beschleunigung der Entwicklung von planerisch gesicherten Flächen zur Sicherstellung der tatsächlichen Verfügbarkeit am Markt

Um diese Ziele zu erreichen, sollten zwei Module parallel auf den Weg gebracht werden:

### **Modul 1 – Maßnahmenpaket Planung**

Annäherung der planerischen gesicherten Gewerbe- und Industrieflächen von derzeit rund 35 ha an den seitens der Regionalplanung ermittelten Wert von 96 ha für die nächsten 15 Jahre.

Dazu gehören

- Ausweitung oder Umorientierung der Planung für 3 Flächen (rund 7 ha insgesamt)
- Neuausweisung von 5 Flächen (35 ha insgesamt), die eine reale Entwicklungsperspektive aufweisen.

Darüber hinaus ist darauf zu achten, dass

- bei Stilllegung größerer Flächen im Bestand eine zügige Neubepanung der betreffenden Flächen über Bebauungspläne erfolgt.

### **Modul 2 – Maßnahmenpaket Entwicklung**

Schaffung und finanzielle Grundausrüstung eines „kommunalen Wirtschaftsflächenfonds“ zur Unterstützung der Entwicklung planerisch gesicherter Flächen.

Der Wirtschaftsflächenfonds sollte über seine finanzielle Grundausrüstung in der Lage sein

- planerisch gesicherte, schwer rentierliche Flächen oder mehrheitliche Anteile an derartigen Flächen zu übernehmen
- im Einzelfall auch Flächen im Bestand zu erwerben, die absehbar brachfallen und deren Neuentwicklung schwer rentierlich sein wird
- Vereinbarungen mit den Alteigentümern über deren finanzielle Beteiligung an den absehbaren Aufwendungen zu schließen
- und Planungs- oder Entwicklungskosten vorfinanzieren.

Auf Grund der kommunalen Eigentümerschaft kann der Wirtschaftsflächenfonds

- Fördermittel für die Entwicklung von Flächen einwerben
- und daher mit Alteigentümern oder privaten Flächenentwicklern auch Vereinbarungen über die Ko-Finanzierung von kommunalen Eigenanteilen schließen.

Die Maßnahmenpakete „Planung“ und „Entwicklung“ stützen sich wechselseitig und sind in ihrer Gesamtheit dazu geeignet, das gravierende Problem der Stadt Hagen bei der Bereitstellung eines qualitativ wie quantitativ ausreichenden Gewerbeflächenportfolios schrittweise zu lösen.

Über die Umsetzung der Strategie zur Entwicklung von Wirtschaftsflächen wächst das planerisch verfügbare Flächenpotential auf rund 76 ha an; es verbleibt eine Differenz zur Bedarfsberechnung des RVR über 15 Jahre von rund 20 ha. Aus gutachterlicher Sicht kann diese Differenz derzeit auf Hagener Stadtgebiet nicht vollständig ausgeglichen werden.

Dieser Umstand ist jedoch nicht bedenklich, weil

- die Entwicklung der Gesamtwirtschaft und die entsprechenden Folgewirkungen für die Stadt Hagen über einen derartig langen Zeitraum nur bedingt vorhersehbar sind
- es nicht auszuschließen ist, dass in den nächsten Jahren auch in Hagen größere Stilllegungen erfolgen und damit zusätzliche Flächen im Bestand für Neuentwicklungen verfügbar werden
- und im Zuge der Konkretisierung des Regionalplans möglicherweise auch Chancen bestehen, örtlich nicht umsetzbare – rechnerische – Bedarfe auch in interkommunale Entwicklungsprojekte einzubringen.

## 8. Quellenverzeichnis

Landesbetrieb Information und Technik des Landes NRW (IT.NRW)

Regionalverband Ruhr: Kartengrundlagen, Luftbilder und Geodaten

ruhrAGIS (2015): © ruhrAGIS, Atlas der Gewerbe- und Industriestandorte Metropole Ruhr, Wirtschaftsförderung metropoleruhr GmbH, Essen, Stand: 2015. Alle Rechte vorbehalten.

Statistikportal des Bundes und der Länder (2015): <https://www.regionalstatistik.de>

## 9. Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Beschäftigungsentwicklung zwischen 2000 und 2013/2014, Stadt Hagen im Vergleich .....	10
Tabelle 2: Entwicklung der Beschäftigungsverhältnisse zwischen 2000 und 2014, Stadt Hagen im Vergleich .....	10
Tabelle 3: Prozentuale Veränderung der SvB am Arbeitsort nach Wirtschaftszweigen (2013 gegenüber 2008) .....	11
Tabelle 4: Entwicklung der Arbeitslosenquote im Vergleich .....	12
Tabelle 5: Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten innerhalb GE-, GI- und SO-Gebiete .....	13
Tabelle 6: Prozentuale Entwicklung des BIP und der Bruttowertschöpfung 2012 gegenüber 2000 – Stadt Hagen im Vergleich .....	14
Tabelle 7: Bruttoinlandsprodukt je Einwohner/ Erwerbstätigen 2012 – Stadt Hagen im Vergleich .....	14
Tabelle 8: Prozentuale Veränderung des steuerbaren Umsatzes für Lieferungen und Leistungen in ausgewählten Wirtschaftszweigen; 2013 gegenüber 2009 – Stadt Hagen im Vergleich.....	16
Tabelle 9: Prozentuale Veränderung des steuerbaren Umsatzes für Lieferungen und Leistungen in ausgewählten Wirtschaftszweigen; 2013 gegenüber 2009 – Stadt Hagen im Vergleich.....	16
Tabelle 10: Prozentuale Veränderung des steuerbaren Umsatzes für Lieferungen und Leistungen in ausgewählten Wirtschaftszweigen; 2013 gegenüber 2009 – Stadt Hagen im kommunalen Vergleich.....	17
Tabelle 11: Nutzungsverteilung aller planerisch gesicherten gewerblich/ industriellen Flächen in 2014, Metropole Ruhr und Stadt Hagen (gerundete Bruttowerte) .....	19

Tabelle 12: Verteilung der gewerblich genutzten Fläche nach Wirtschaftszweigen im Jahr 2014 (Angaben in ha), Metropole Ruhr und Stadt Hagen .....	22
Tabelle 13: Inanspruchnahme unbebauter Fläche von 2005 - 2013 in ha.....	26
Tabelle 14: Durchschnittliche Inanspruchnahme unbebauter Fläche von 2005 - 2013 (in ha pro Jahr) .....	26
Tabelle 15: Inanspruchnahme unbebauter Fläche nach Flächengrößen 2005-2013 in ha 27	
Tabelle 16: Durchschnittliche Inanspruchnahme unbebauter Fläche nach Flächengrößen von 2005 - 2013 in ha pro Jahr.....	27
Tabelle 17: Vergleich der Inanspruchnahme unbebauter Flächen 2005 – 2013 .....	28
Tabelle 18: Ansiedlungen ab 3 Hektar von 2005 – 2013.....	29
Tabelle 19: Anzahl der Ansiedlungen zwischen 3 und 5 ha von 2005 – 2013 .....	30
Tabelle 20: Gesicherte Flächenpotentiale nach Vornutzung 2015 in ha, Stadt Hagen ....	32
Tabelle 21: Gesicherte Flächenpotentiale nach Eignung 2015 in ha, Stadt Hagen.....	32
Tabelle 22: Gesicherte Flächenpotentiale nach Größenklassen .....	32
Tabelle 23: Gesicherte Flächenpotentiale 2015 mit Restriktionen in ha.....	33
Tabelle 24: Gesicherte Flächenpotentiale 2015 - Flächen bis 3 ha mit Restriktionen (in ha) .....	34
Tabelle 25: Gesicherte Flächenpotentiale 2015 - Flächen größer 3 ha mit Restriktionen	34
Tabelle 26: Bedarf an unbebauten Flächen über 15 Jahre (Durchschnitt 2005-2013: 4,32 ha) .....	36
Tabelle 27: Auf dem Hühnerkamp.....	38
Tabelle 28: Böhfeld .....	40
Tabelle 29: Erweiterung Dolomitstraße .....	42
Tabelle 30: Erweiterung Röhrenspring .....	44
Tabelle 31: Gut Herbeck.....	46
Tabelle 32: Hammacher .....	48
Tabelle 33: Haßley .....	50
Tabelle 34: Kuhweide .....	52
Tabelle 35: Sauerlandstraße .....	54

## 10. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Verteilung der gewerblich-industriell genutzten Fläche nach Wirtschaftszweigen im Jahr 2015 (Angaben in Hektar) .....	20
Abbildung 2: Prozentuale Verteilung der gewerblich genutzten Fläche nach Wirtschaftszweigen im Jahr 2015, Metropole Ruhr und Stadt Hagen.....	21
Abbildung 3: Prozentuale Veränderung der gewerblich genutzten Fläche nach Wirtschaftszweigen 2005-2013, Metropole Ruhr und Stadt Hagen.....	24
Luftbild 1: Auf dem Hühnerkamp .....	39
Luftbild 2: Böhfeld.....	41
Luftbild 3: Erweiterung Dolomitstraße .....	43
Luftbild 4: Erweiterung Röhrenspring .....	45
Luftbild 5: Gut Herbeck .....	47
Luftbild 6: Hammacher .....	49
Luftbild 7: Haßley.....	51
Luftbild 8: Kuhweide.....	53
Luftbild 9: Sauerlandstraße.....	55
Luftbild 10: Haßleyer Insel .....	56
Luftbild 11: Lütkenheiderstraße.....	57
Luftbild 12: Röhrenspring .....	57

## Impressum

**Wirtschaftsförderung metropoleruhr GmbH**  
**Kronprinzenstraße 6**  
**45128 Essen**

### **Gutachter**

**GseProjekte** – Büro für Regionalentwicklung  
Gerhard Seltmann, Nadine Schrader-Bölsche  
Grabenstraße 59  
46537 Dinslaken

**BFR** – Büro für Regionalanalyse  
Jochen Weiland, Uwe Meyer-Vogelgesang  
Hörder Rathausstraße 15  
44263 Dortmund

### **Auftraggeber**

**HAGENagentur GmbH**  
**Elberfelder Straße 95**  
**58095 Hagen**