



MASTERPLAN FLÄCHEN FÜR ARBEIT STADT HAMM



Titelblatt:

Luftbild Hafen Hamm | Copyright: Hans Blossey. www.blossey.eu

Impressum

Auftraggeber

Stadt Hamm, Der Oberbürgermeister
Dezernat VI; Stadtplanungsamt
Gustav-Heinemann-Straße 10, 59065 Hamm

Verantwortlich:
Philipp Röhnert

Ansprechpartner:
Andreas Lütke Harmann
Telefon: 02381 17-4170
E-Mail: Andreas.LuetkeHarmann@Stadt.Hamm.de

IMPULS. Die Hammer Wirtschaftsagentur GmbH
Münsterstr. 5, 59065 Hamm

Verantwortlich:
Pascal Ledune

Ansprechpartner:
Carsten Lantzerath-Flesch
Telefon: 02381 929-3103
E-Mail: Lantzerath-Flesch@impuls-hamm.de

Auftragnehmer

Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft
Michael Heinze

STADTRAUMKONZEPT GmbH
Sebastian Siebert



März 2026

Inhalt

1	Einleitung	8
2	Methodik und Beteiligung.....	9
2.1	Arbeitsschritte	9
2.2	Beteiligungsprozess	10
3	Rahmenbedingungen der gewerblichen Entwicklung.....	11
3.1	Räumliche und wirtschaftsstrukturelle Rahmenbedingungen	11
3.1.1	Lage und verkehrliche Anbindung	11
3.1.2	Entwicklung der Bevölkerung	12
3.1.3	Entwicklung der Beschäftigung.....	13
3.1.4	Pendlerbeziehungen.....	15
3.1.5	Transaktionen von Gewerbegrundstücken und Preisentwicklung.....	16
3.1.6	Baufertigstellungen von Nichtwohngebäuden	20
3.2	Vorläuferstudien und aktuelle Rahmenkonzepte der gewerblichen Entwicklung	22
3.3	Neue Arbeits- und Produktionsprozesse beeinflussen die Flächennachfrage	23
3.3.1	Neue Produktions- und Logistikkonzepte etablieren sich.....	24
3.3.2	New Work und die Folgen der Corona-Pandemie	25
3.3.3	Unternehmen und Immobilienprojektentwickler verpflichten sich der Nachhaltigkeit .	26
4	Gewerbeflächenbestand und Flächenpotenziale	28
4.1	Bestandsgebiete	28
4.1.1	Qualitäten und Defizite.....	34
4.1.2	Ansätze zur Weiterentwicklung	40
4.2	Flächenpotenziale.....	44
4.3	Aktuelle gewerbliche Entwicklungen	53
4.3.1	Multi Hub Westfalen: Reaktivierung des Hammer Rangierbahnhofs	53
4.3.2	Neue Perspektiven für das Industriegebiet Westfalen	54
5	Prognose des Gewerbeflächenbedarfs und Flächenbilanz.....	56
5.1	Einführung zum Prognosemodell.....	56
5.2	Gewerbeflächenbedarfsprognose auf Basis von TBS-GIFPRO	58
5.3	Die zukünftige Flächennachfrage verschiedener Nachfragegruppen	60

5.4	Bilanzierung und Zwischenfazit	62
6	Zukunftsstandorte für eine gewerbliche Entwicklung.....	64
7	Ziele der zukünftigen Gewerbeflächenentwicklung und -steuerung	66
7.1	Oberziel: Die Stadt Hamm entwickelt ihr Angebot an Wirtschaftsflächen bedarfsgerecht und zukunftsorientiert weiter und stärkt damit ihre Position als Wirtschaftsstandort. .	66
7.2	Teilziel 1: Die bestehenden Gewerbeflächen werden im Hinblick auf Nachhaltigkeit und Infrastruktur qualifiziert.....	66
7.3	Teilziel 2: Gewerbeflächenpotenziale in den bestehenden Gewerbegebieten werden aktiviert.....	70
7.4	Teilziel 3: Die Nutzung planungsrechtlich gesicherter Gewerbeflächen sowie po-tenziell für eine gewerbliche Entwicklung in Frage kommender Flächen wird nicht durch konkurrierende Nutzungen eingeschränkt.	71
7.5	Teilziel 4: Durch die bedarfsgerechte Entwicklung neuer Gewerbestandorte wird das bestehende Angebot strategisch ergänzt	72
8	Maßnahmen zur Qualifizierung des Gewerbeflächenbestands und der Entwicklung von Zukunftsstandorten.....	74
8.1	Weiterentwicklung der bestehenden Gewerbegebiete	74
8.2	Aktivierung gesicherter Flächenpotenziale.....	76
8.3	Städtischer Erwerb von Gewerbeflächen und Immobilien	78
8.4	Prüfung der Vergabep Praxis für Gewerbeflächen	80
8.5	Konzepte zur Nachnutzung von Gewerbestandorten.....	81
8.6	Nachverdichtung von Gewerbegebieten und -flächen	83
8.7	Optimierung der verkehrlichen Anbindung der Gewerbegebiete	86
8.8	Weiterentwicklung von Beratungsleistungen.....	88
8.9	Vernetzung von Akteuren fördern.....	89
8.10	Identifikation potenzieller Zukunftsstandorte für eine gewerbliche Entwicklung	91
9	Ausblick.....	92
10	Quellen.....	94

Abbildungen, Tabellen und Karten

Abbildung 1: Arbeitsschritte und Beteiligungsprozess	9
Abbildung 2: Prognose der Bevölkerungsentwicklung bis 2035	13
Abbildung 3: Entwicklung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung	14
Abbildung 4: Portfoliodiagramm der Beschäftigungsstruktur nach Branchen	15
Abbildung 5: Ziele und Herkunft der Pendler:innen	16
Abbildung 6: Entwicklung der Bodenpreise für Gewerbe- und Industrieland sowie Anzahl der zugrundeliegenden Kauffälle	17
Abbildung 7: Zahl der Kauffälle und umgesetzte Fläche nach Stadtbezirken	17
Abbildung 8: Zahl der Kauffälle und umgesetzte Fläche von Januar 2015 bis April 2025	18
Abbildung 9: Erwerber und Verkäufer von Gewerbe- und Industrieflächen, Januar 2015 bis April 2025	18
Abbildung 10: Städtische Gewerbe- und Industrieflächenverkäufe 2014-2024	19
Abbildung 11: Städtische Gewerbe- und Industrieflächenverkäufe 2014-2024 nach Stadtbezirken	20
Abbildung 12: Baufertigstellungen Nichtwohngebäude nach Nutzfläche (2013=100)	21
Abbildung 13: Baufertigstellungen nach Gebäudetyp, Hamm und NRW 2015 - 2023	21
Abbildung 14: Gewerbe- und Industriegebiete nach Stadtbezirken	31
Abbildung 15: Anteil der Gewerbe- und Industrieflächen in den Stadtbezirken	32
Abbildung 16: Entwicklungsstand der erfassten Gewerbegebiete	32
Abbildung 17: Gewerbe- und Industriegebiete nach Standorttyp	33
Abbildung 18: Entfernung Autobahn und Ortsdurchfahrten	34
Abbildung 19: Haltestellen und Buslinien in den untersuchten Gewerbe- und Industriestandorten	35
Abbildung 20: Fahrtdauer per ÖPNV zu einem Bahnhofsteilpunkt	36
Abbildung 21: Breitbandverfügbarkeit in den erfassten Gewerbegebieten	37
Abbildung 22: Versorgungsmöglichkeiten in den Gewerbe- und Industriegebieten	37
Abbildung 23: Versiegelungsgrade	38
Abbildung 24: Bewertung verschiedener Aspekte der vor Ort erfassten Gewerbegebiete	39
Abbildung 25: Häufigkeit der identifizierten Handlungsansätze	41
Abbildung 26: Anzahl und Gesamtfläche der Potenzialflächen nach Stadtbezirken	44
Abbildung 27: Anzahl und Gesamtfläche der Potenzialflächen nach Gewerbegebieten	45
Abbildung 28: Größenstruktur der erfassten Potenzialflächen	46
Abbildung 29: Typologie der erfassten Flächenpotenziale	46
Abbildung 30: Vorhandensein von Bebauungsplänen für die erfassten Potenzialflächen	47
Abbildung 31: Eigentümer:innenkategorien	47
Abbildung 32: Aktivierungsperspektive der Potenzialflächen	49
Abbildung 33: Flächenneubedarf bis 2035 nach Wirtschaftsgruppen	60
Abbildung 34: Zielsystem für die Hammer Gewerbeflächenentwicklung	67
Abbildung 35: Erweiterung der Büro-, Lager-, und Produktionsräume der Canina pharma GmbH	84
Abbildung 36: Nachverdichtungen am Beispiel der Cania pharma GmbH	84

Tabelle 1: Gewerbe- und Industriestandorte in Hamm	31
Tabelle 2: Ableitung von Handlungsansätzen	41
Tabelle 3: Handlungsansätze in den einzelnen Gewerbe- und Industriegebieten	43
Tabelle 4: Kategorisierung unterschiedlicher Aktivierungsperspektiven	49
Tabelle 5: Aktivierungsperspektive der Potenzialflächen	51
Tabelle 6: Prognostizierte Entwicklung der Beschäftigtenzahlen gewerbeflächenrelevanter Wirtschaftsgruppen 2024-2035.....	59
Tabelle 7: Modellannahmen der Gewerbeflächenbedarfsprognose	59
Tabelle 8: Annahmen zur Affinität bestimmter Wirtschaftsgruppen zu Standorttypen	61
Tabelle 9: Verteilung des Gewerbeflächenbedarfs bis 2035 nach Standorttypen	61
Karte 1: Lage und verkehrliche Anbindung der Stadt Hamm	12
Karte 2: Gewerbe- und Industriestandorte in Hamm	29
Karte 3: Gewerbeflächenpotenziale nach Gewerbegebieten	45
Karte 4: Potenziale nach Betriebsbindung.....	48
Karte 5: Aktivierungsperspektive der Potenzialflächen	50
Karte 6: Kombinierte Betrachtung des Gewerbeflächenpotenzials	63
Karte 7: Mögliche Suchräume in Anknüpfung an bestehenden Siedlungsraum	65



Containerterminal im Hafen Hamm | Copyright: Thomas Hüber, Stadt Hamm

1 Einleitung

Die Stadt Hamm bietet dank ihrer günstigen Verkehrsanbindung, der wachsenden Bevölkerung und Beschäftigung sowie eines robusten Branchenportfolios sehr gute stadtökonomische Rahmenbedingungen.

Hamm blickt auf einen langjährigen Anstieg der Bevölkerung zurück. Gleichzeitig stieg auch die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung – zwischen 2014 und 2024 allein um über 20 Prozentpunkte. Im Hinblick auf die Beschäftigung wuchsen v. a. das Gesundheits- und Sozialwesen, der Handel, Verkehr und Lagerei sowie die Dienstleistungen, die öffentliche Verwaltung, die Branche Erziehung/Unterricht und das Baugewerbe. Das verarbeitende Gewerbe verlor hingegen Beschäftigte.

Das Wachstum und die wirtschaftliche Stärke der Hammer Unternehmen hängen in Zukunft aber auch davon ab, ob ihnen ausreichend räumliche Entwicklungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen, um sowohl Expansions- als auch betriebliche Anpassungsprozesse erfolgreich zu bewältigen. Bis 2035 kann aufgrund von Neuansiedlungen, Neugründungen und betrieblichen Umstrukturierungen ein Gewerbeflächenbedarf von gut 30 ha angenommen werden. Dieser resultiert v. a. aus der Nachfrage des produzierenden Gewerbes, andere Wirtschaftsbereiche spielen dabei eine deutlich kleinere Rolle.

Diese Nachfrage kann und muss primär aus den Gewerbeflächenpotenzialen im Bestand gedeckt werden. Hier stehen 18 Flächen mit einer Gesamtgröße von knapp 30 ha zur Verfügung, für die eine günstige Aktivierungsperspektive gesehen wird. Weitere 92 Flächen mit einer Gesamtgröße von rund 135 ha werden zwar als Entwicklungspotenziale gesehen, allerdings bestehen hier mehr oder minder große Aktivierungshemmnisse bzw. fehlen schlicht Informationen für eine tragfähige Einschätzung, sodass derzeit unklar ist, ob diese Flächen mittel- und langfristig für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen.

Über die Aktivierung der Flächenpotenziale hinaus ist die Entwicklung der Gewerbegebiete eine bedeutende Aufgabe der kommenden Jahre. Zu den zentralen Maßnahmen zählen u. a. die Verbesserung der verkehrlichen Infrastruktur, die Anpassung an den Klimawandel sowie die Nachverdichtung. Gleichzeitig hat die Stadt Hamm über den Erwerb von Flächen und die anschließende gezielte Vergabe selbst Instrumente in der Hand, die Gewerbegebiete stärker in ihrem Sinne weiterzuentwickeln. Schließlich sollen weiterhin die ansässigen Unternehmen durch Vernetzung und Beratung mit in den Prozess der Bestandsentwicklung einbezogen werden.

Vor dem Hintergrund der knappen Verfügbarkeit von Gewerbeflächen muss aber auch die Entwicklung von Zukunftsstandorten in Betracht gezogen werden – Standorten, die aufgrund ihrer Lagequalität und mit entsprechender verkehrlicher Anbindung für eine gewerbliche Entwicklung grundsätzlich in Frage kommen, aber heute noch nicht gewerblich genutzt werden.

Um den dargestellten Herausforderungen zu begegnen, wurde es notwendig, nach zehn Jahren ein neues Gewerbeflächenkonzept auszuarbeiten, welches Ziele und Maßnahmen für die zukünftige Gewerbeflächenplanung umfasst. Mit dem Masterplan Flächen für Arbeit wird das Hammer Instrumentarium zur Entwicklung von Gewerbeflächen um einen Baustein erweitert. Der Masterplan entwickelt bisherige Konzepte und Analysen weiter und schafft damit eine strategische und gleichzeitig praxisnahe Handlungs- und Entscheidungsgrundlage für gewerbepolitische Fragestellungen.

2 Methodik und Beteiligung

Der Masterplan Flächen für Arbeit wurde in drei Arbeitsschritten erarbeitet. Begleitet wurde der Erarbeitungsprozess durch die Beteiligung verschiedener Akteur:innen (vgl. Abbildung 1).



Abbildung 1: Arbeitsschritte und Beteiligungsprozess

2.1 Arbeitsschritte

Die analytische Basis des Masterplans Flächen für Arbeit wurde mit der Bestandserhebung und -analyse gelegt (Kapitel 3). Analysiert wurden zunächst die wirtschaftsstrukturellen Rahmenbedingungen der Stadt. Dazu wurden typische Indikatoren wie z. B. die Entwicklung der Bevölkerung und Beschäftigung, Pendlerbeziehungen und der Grundstücksmarkt für Gewerbegrundstücke ausgewertet und eingeschätzt. In Vorbereitung auf die Gewerbeflächenbedarfsprognose wurden allgemeine Trends zu aktuellen Arbeits- und Produktionsprozessen beschrieben, die die zukünftige Nachfrage nach Gewerbeflächen beeinflussen.

Die Aufnahme des Bestands an Gewerbeflächen und insbesondere der Gewerbeflächenpotenziale sind der umfassendste Arbeitsbaustein des Masterplans (Kapitel 4). Erhoben wurden alle Bestandsflächen, die im Flächennutzungsplan als Gewerbliche Bauflächen dargestellt sind. Darüber hinaus wurden gewerbliche Flächen in Urbanen Gebieten und relevanten Sondergebieten erhoben. Schließlich wurden Entwicklungsflächen wie z. B. das auf dem Gebiet der Gemeinde Lippetal gelegene interkommunale Industriegebiet Westfalen erfasst. In allen Gebieten wurde ein Katalog jeweils spezifischer Gewerbegebietsmerkmale (z. B. Größe, verkehrliche Anbindung, Zustand öffentlicher Raum) erhoben und bewertet. Darüber hinaus wurden Gewerbeflächenpotenziale anhand verschiedener Merkmale erhoben und deren Aktivierungsperspektive im Rahmen eines Workshops mit den zuständigen städtischen Ämtern und der IMPULS. Die Hammer Wirtschaftsagentur GmbH eingeschätzt. Vor dem Hintergrund der Gewerbeflächenbedarfsprognose und der erhobenen Gewerbeflächenpotenziale wurde in Kapitel 5 eine

Bilanzierung aufgestellt. Zudem erfolgte eine Auseinandersetzung mit möglichen Zukunftsstandorten für eine gewerbliche Entwicklung (Kapitel 6).

In einem nächsten Arbeitsschritt wurden Ziele für die gewerbliche Entwicklung erarbeitet. Diese beziehen sich sowohl auf den Gewerbeflächenbestand als auch auf die bedarfsgerechte Entwicklung neuer Gewerbestandorte. Das Zielsystem wurde durch die Gutachter entwickelt und mit der Stadtverwaltung, der IMPULS sowie den relevanten Verbänden und weiteren Stakeholdern im Rahmen eines Workshops abgestimmt (Kapitel 7).

Aufbauend auf der Bestandsaufnahme und dem Zielsystem wurden zehn Maßnahmen erarbeitet, die den konzeptionellen Teil des Masterplans bilden. Die Maßnahmen wurden in der Wirtschaftsflächenkonferenz vorbereitet, im Rahmen eines Workshops mit den Verantwortlichen in der Stadtverwaltung und der Wirtschaftsförderung weiter ausgearbeitet und im Lenkungskreis abgestimmt (Kapitel 8).

2.2 Beteiligungsprozess

Die Erstellung des Masterplans Flächen für Arbeit wurde von einem umfassenden Beteiligungsprozess begleitet. Durch die Einbindung von Expert:innen aus unterschiedlichen städtischen Ämtern, der Wirtschaftsförderung, der Politik, Verbänden sowie weiteren Fachleuten konnten die Ergebnisse in verschiedenen Phasen des Prozesses qualifiziert und wertvolle Ideen für die Entwicklung von Zielen und Maßnahmen aufgenommen werden. An der Ausarbeitung waren folgende Institutionen und Akteur:innen beteiligt:

- Stadtplanungsamt Hamm, Gesamtstädtische Planung
- Stadtplanungsamt Hamm, Verbindliche Bauleitplanung
- Stadtplanungsamt Hamm, Verkehrsplanung
- Stadt Hamm, Umweltamt
- Stadtplanungsamt Hamm, Projektentwicklung und Liegenschaften
- IMPULS. Die Hammer Wirtschaftsagentur
- Stadtwerke Hamm
- Stadt Hamm, Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Mobilität
- Stadt Hamm, Ausschuss für Wirtschaft und Arbeit
- Verbände und Gewerbeimmobilienexperten: Industrie- und Handelskammer zu Dortmund, Handwerkskammer Dortmund, Kreishandwerkerschaft Hellweg-Lippe, Unternehmensverband Westfalen-Mitte, Haus Kentrop Vermögensgesellschaft

Die Beteiligung wurde im Rahmen verschiedener Workshopformate durchgeführt (vgl. Abbildung 1).

3 Rahmenbedingungen der gewerblichen Entwicklung

Für die Ableitung der Ziele und Maßnahmen des Masterplans Flächen für Arbeit werden im Folgenden zunächst die Rahmenbedingungen der gewerblichen Entwicklung dargestellt. Der Bedarf an Arbeits- und Gewerbeflächen einer Stadt wie auch die Möglichkeiten zu deren Entwicklung hängen von einer Vielzahl verschiedener Faktoren ab. Neben den wirtschaftsstrukturellen spielen dabei auch planungsrechtliche Rahmenbedingungen und übergeordnete Strategien eine wichtige Rolle.

Von besonderer Bedeutung sind die Quantität und die Qualität der bestehenden Gewerbeflächen sowie die Gewerbeflächenpotenziale. Vor dem Hintergrund der Gewerbeflächenbedarfsprognose, die den zukünftigen Flächenbedarf abschätzt, wird schließlich eine Bilanz gezogen, inwieweit die vorhandenen Gewerbeflächenpotenziale in Menge und Qualität zu der erwarteten Nachfrage passen.

3.1 Räumliche und wirtschaftsstrukturelle Rahmenbedingungen

Die räumlichen und wirtschaftsstrukturellen Rahmenbedingungen liefern wichtige Grundlagen zur Beschreibung der ökonomischen Situation der Stadt Hamm, die wiederum maßgeblich die künftige Nachfrage nach gewerblichen Flächen beeinflusst. Für die Analyse der Rahmenbedingungen werden die Lage und verkehrliche Anbindung der Stadt beschrieben sowie einige zentrale sozio-ökonomische Aspekte beleuchtet. Hierzu zählen die Bevölkerungsentwicklung und die Entwicklung der Beschäftigung, die Pendlerbeziehungen sowie Auswertungen der gewerblichen Bautätigkeit und des Transaktionsgeschehens bei den gewerblichen Bauflächen.

3.1.1 Lage und verkehrliche Anbindung

Die kreisfreie Stadt Hamm liegt am Nordostrand des Ruhrgebiets und ist Teil des Regierungsbezirks Arnsberg. Das Stadtgebiet erstreckt sich über 226,4 km². Die Lippe und der parallel verlaufende Datteln-Hamm-Kanal durchqueren das Stadtgebiet von Osten nach Westen. Hamm grenzt an die Kreise Unna, Coesfeld, Warendorf und Soest; die nächstgelegenen größeren Städte sind Dortmund, etwa 31 km südwestlich und Münster, rund 34 km nördlich.

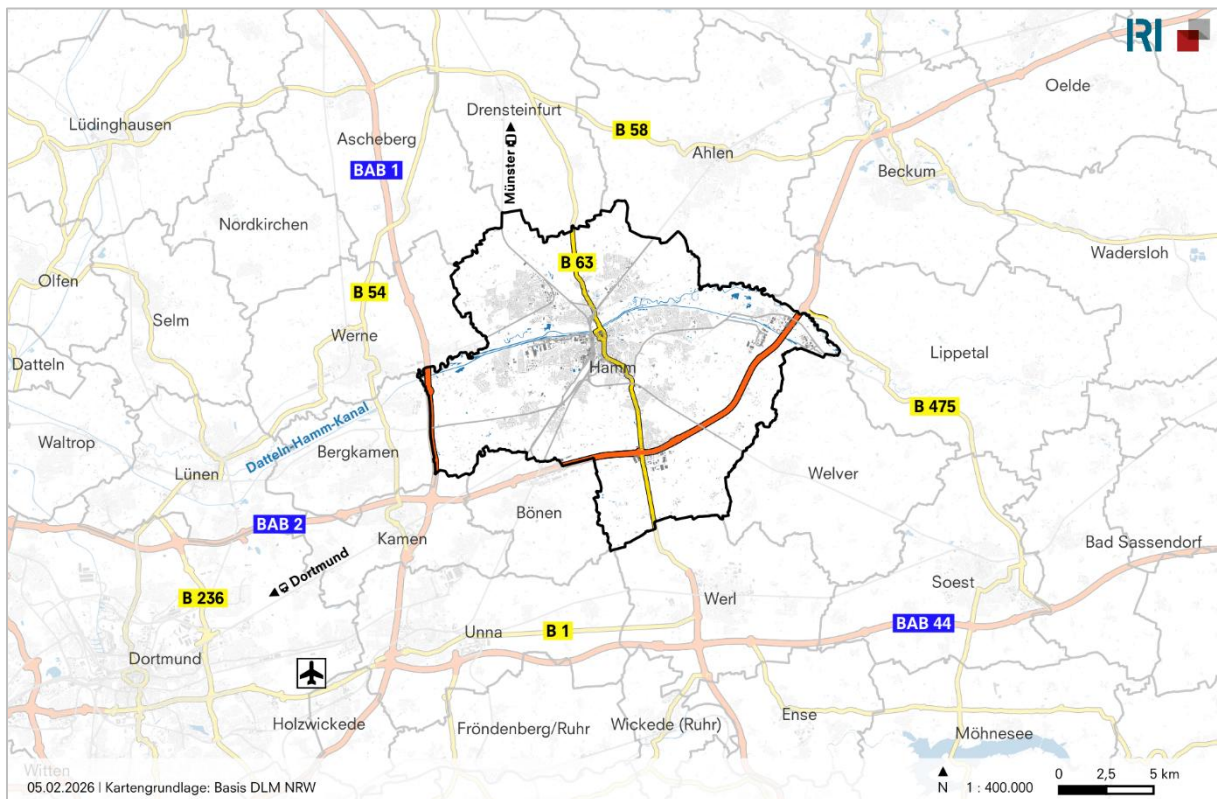
Hamm ist sehr gut an nationale und internationale Verkehrswege angebunden. Die Bundesautobahn A2 im Süden des Stadtgebiets stellt dabei eine wichtige Ost-West Verbindung her. Die A1 im Westen sorgt für den Anschluss an das Autobahnnetz in nord-südlicher Richtung. Eine weitere wichtige Nord-Süd-Achse ist die Bundesstraße 63, die Hamm mit dem Kreis Warendorf und dem Kreis Soest verbindet.

Die nächstgelegenen Flughäfen sind die Verkehrsflughäfen Dortmund, Paderborn-Lippstadt sowie Münster-Osnabrück. Die größeren internationalen Flughäfen Düsseldorf und Köln-Bonn sind innerhalb von ca. einer Stunde und zwanzig Minuten bzw. einer Stunde und vierzig Minuten zu erreichen.

Der Hauptbahnhof Hamm bietet als Bahnknotenpunkt im östlichen Westfalen mit über 350 Zügen pro Tag sowohl stündlich mehrere Regionalverbindungen in die umliegenden Oberzentren Dortmund, Münster und Bielefeld sowie deutschlandweite Fernverkehrsverbindungen nach Hannover und Berlin jeweils im Ein-Stunden-Takt an.¹ Zudem ist der Rangierbahnhof einer der wichtigsten Güterknotenpunkte des Ruhrgebiets. 175.000 Güterwagen pro Jahr werden im Hamm bewegt und 55 z. T.

¹ Stadt Hamm (o.J.): Bahnknoten Hamm

internationale Frachtzüge beginnen ihren Weg in Hamm. Eine weitere wichtige Einrichtung für den Umschlag- und Logistikstandort Hamm ist der zweitgrößte Kanalhafen Deutschlands. Dieser ist über den Datteln-Hamm-Kanal angebunden und schlägt jährlich um die 1,5 Millionen Tonnen an Gütern um.²



Karte 1: Lage und verkehrliche Anbindung der Stadt Hamm

Die optimale Verkehrsinfrastruktur ist eine der wesentlichen Voraussetzungen dafür, dass Hamm sich in den letzten Jahren und Jahrzehnten als Logistikstandort profilieren konnte.

3.1.2 Entwicklung der Bevölkerung

Der Zusammenhang zwischen Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung ist komplex und vielschichtig. Das Bevölkerungswachstum kann beispielsweise das Arbeitskräftepotential erhöhen, sodass mehr Menschen für die Produktion von Gütern und Dienstleistungen zur Verfügung stehen. Neben der Förderung von Innovationen sowie der wirtschaftlichen Dynamik führt die Zunahme der Bevölkerung zu einer Erhöhung der Gesamtnachfrage nach Gütern und Dienstleistungen. Ebenso kann ein sinkendes Angebot an Arbeitskräften die Produktivität und das Wirtschaftswachstum bremsen. Vor diesem Hintergrund ist es von Bedeutung, sich mit der Entwicklung der Bevölkerung auseinanderzusetzen.

Die Stadt verzeichnet seit gut zehn Jahren einen Anstieg der Bevölkerung auf aktuell ca. 182.000 Einwohner:innen. Zwar weist die Stadt Hamm seit 2012 einen sog. Sterbeüberhang auf, d. h. es sterben mehr Personen als geboren werden. Dieser Sterbeüberhang wird aber durch einen positiven Wanderungssaldo überkompensiert, was in der Folge zu einem Bevölkerungswachstum führt. Für den im Jahr

² Stadt Hamm (o.J.): Hafen und Rangierbahnhof

2024 beschlossenen Masterplan Wohnen hat das IRI eine Bevölkerungsprognose in drei Szenarien³ entwickelt (vgl. Abbildung 2).

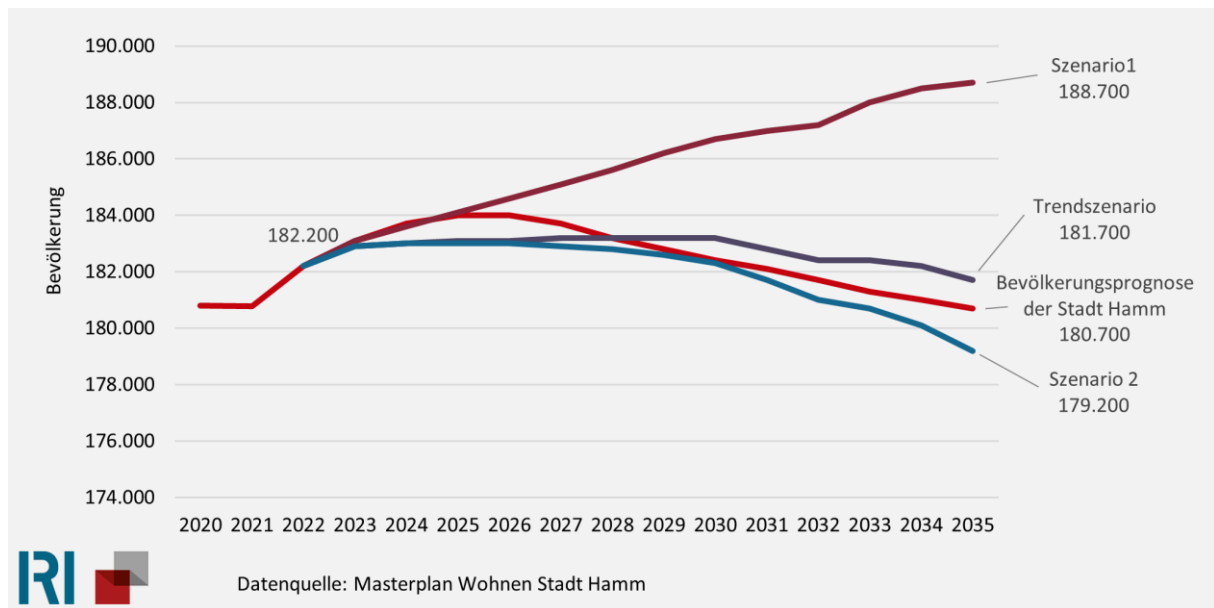


Abbildung 2: Prognose der Bevölkerungsentwicklung bis 2035

Im Trendszenario wird erwartet, dass die Bevölkerungszahl bis 2035 nur leicht sinkt. Voraussetzung dafür ist, dass die Auslandszuwanderung weiterhin einen positiven Saldo aufweist. Dieser liegt aber voraussichtlich unter dem Niveau der vergangenen Jahre.

3.1.3 Entwicklung der Beschäftigung

Die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten – ein zentraler Indikator für die Vitalität einer Wirtschaftsregion – ist seit dem Jahr 2014 in Hamm durchgehend positiv; insgesamt wuchs die Beschäftigtenzahl um 20,9 %. Damit liegt das Wachstum deutlich über dem Beschäftigungszuwachs im Land NRW (+ 16,7 %) sowie dem Kreis Unna (+ 15,6 %), jedoch geringfügig niedriger im Vergleich zu den Städten Münster (23,2 %) und Dortmund (21,6 %; vgl. Abbildung 3).

Dabei folgen die Beschäftigungszuwächse dem bundesweiten Trend und sind v. a. auf einen Zuwachs bei der Beschäftigung von ausländischen Arbeitskräften sowie eine höhere Beschäftigungsquote von älteren Arbeitnehmer:innen zurückzuführen.

Neben der generellen Entwicklung der Beschäftigung ist die Entwicklung einzelner Branchen von Interesse. Portfolioanalysen sind ursprünglich ein Werkzeug zur strategischen Produkt- und Unternehmensentwicklung, das inzwischen in der stadtökonomischen Forschung weit verbreitet ist. In einem Diagramm wird die kommunale Branchenstruktur in vier Quadranten differenziert. Diese Quadranten zeigen die Branchen anhand der Entwicklung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung sowie ihrer Beschäftigtenanteile. Für den Masterplan wurde die Entwicklung der sozialversicherungspflichtigen

³ Neben einem Trendszenario, welches die größte Eintrittswahrscheinlichkeit hat, werden zwei Alternativszenarien dargestellt. Die Szenarien unterscheiden sich in den Annahmen zu den Zu- und Abwanderungen. Die Annahmen zu den Geburten und Sterbefällen sind jeweils identisch.

Beschäftigung der Stadt Hamm in Bezug zur Entwicklung des Landes NRW gesetzt. Dadurch können für die Stadt jeweils Stärken und Schwächen der wirtschaftlichen Entwicklung herausgearbeitet werden.

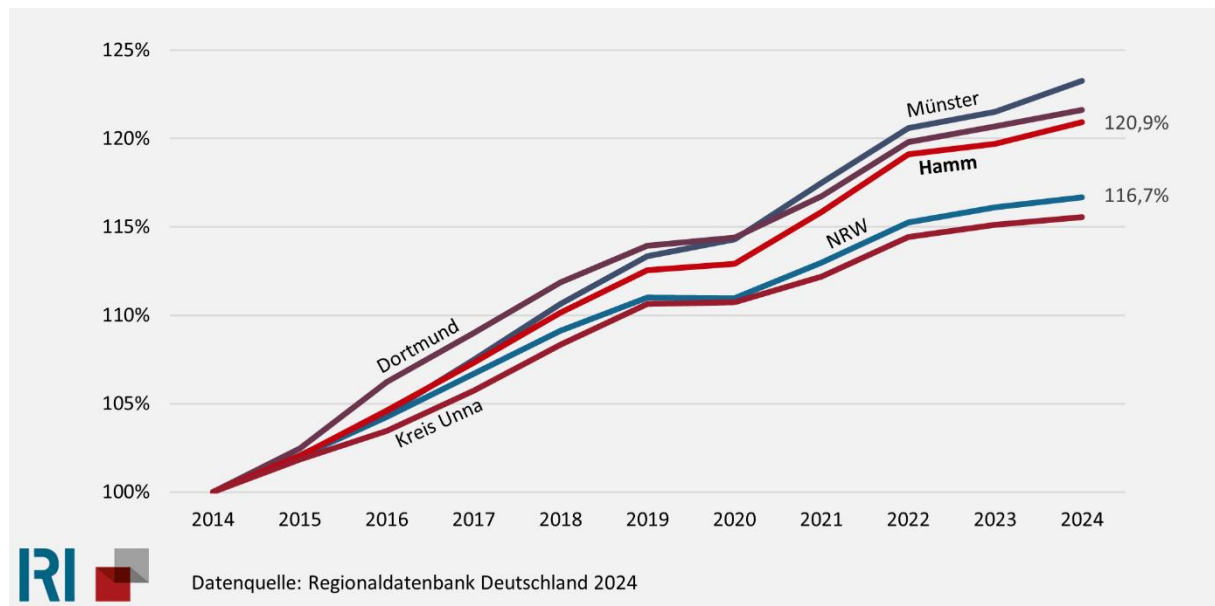


Abbildung 3: Entwicklung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung

Das Portfoliodiagramm (vgl. Abbildung 4) zeigt für die wichtigsten 14 Branchen⁴ die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zwischen 2015 und 2024 (X-Achse), den Unterschied zwischen den Branchenanteilen in der Stadt Hamm und im Land NRW (Y-Achse) sowie die Anzahl der Beschäftigten (Größe der Blasen). Der erste und vierte Quadrant (rechts oben und unten) bilden somit Branchen ab, in denen die Beschäftigtenzahlen gewachsen sind.

Bedeutende und wachsende Branchen sind v. a. das Gesundheits- und Sozialwesen, der Handel sowie die Branche Verkehr und Lagerei. Branchen mit etwas geringeren Beschäftigtenanteilen, die aber trotzdem wachsen, sind die sonstigen Dienstleistungen, die öffentliche Verwaltung, die Branche Erziehung und Unterricht sowie das Baugewerbe und die sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen.

Eine hohe Bedeutung hinsichtlich der Beschäftigung hat auch das verarbeitende Gewerbe, allerdings stagniert die Beschäftigung und verliert im Vergleich mit dem Land tendenziell an Bedeutung. Beschäftigungsverluste sind ebenfalls im Bereich Information und Kommunikation sowie den Finanz- und Versicherungsdienstleistungen zu beobachten.

⁴ Die Branchen(-bezeichnungen) beziehen sich auf die 21 Abschnitte der Klassifikation der Wirtschaftszweige (Ausgabe 2008) und wurden z.T. zusammengefasst, um eine übersichtlichere Darstellung in dem Diagramm zu gewährleisten.

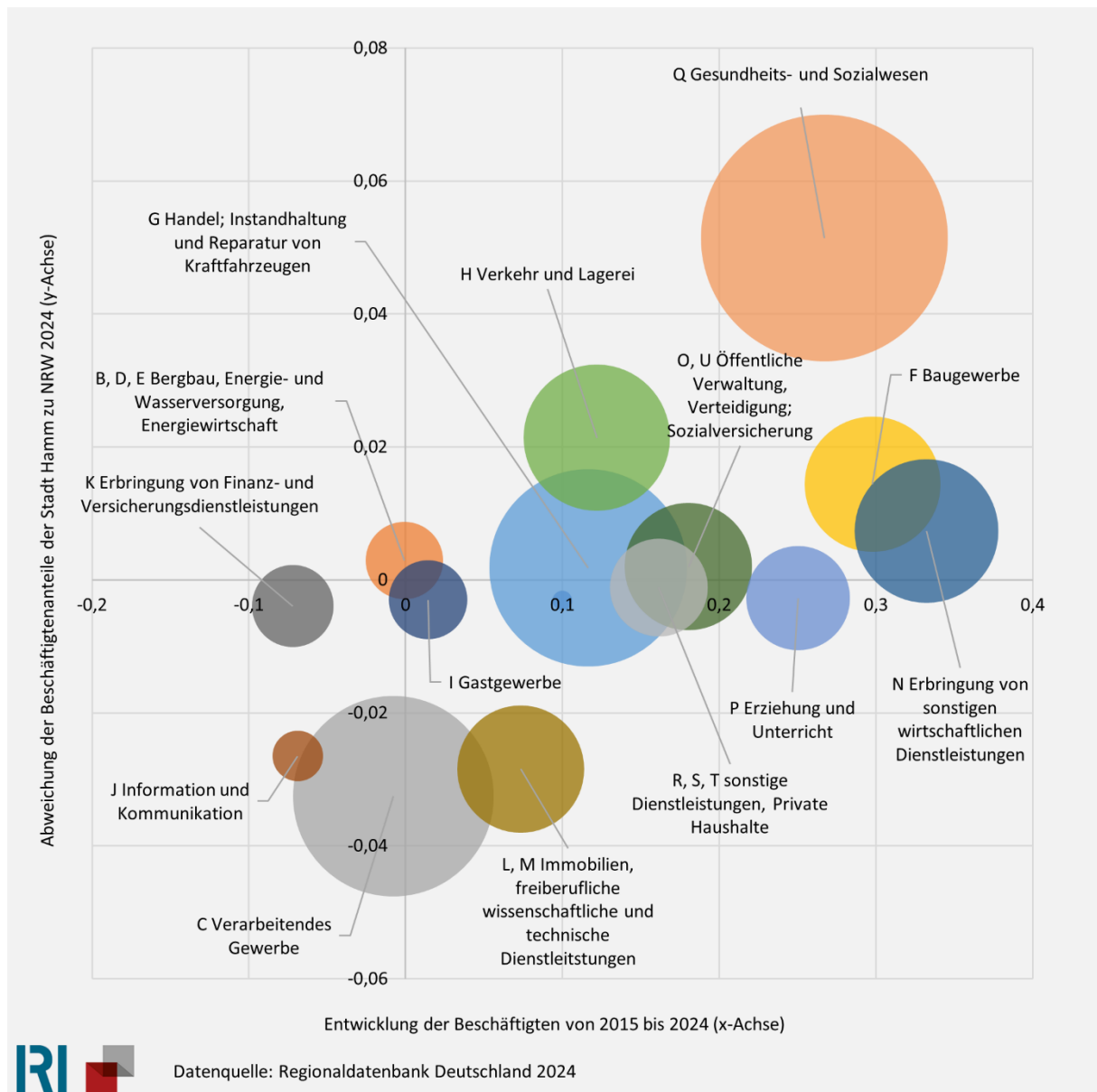


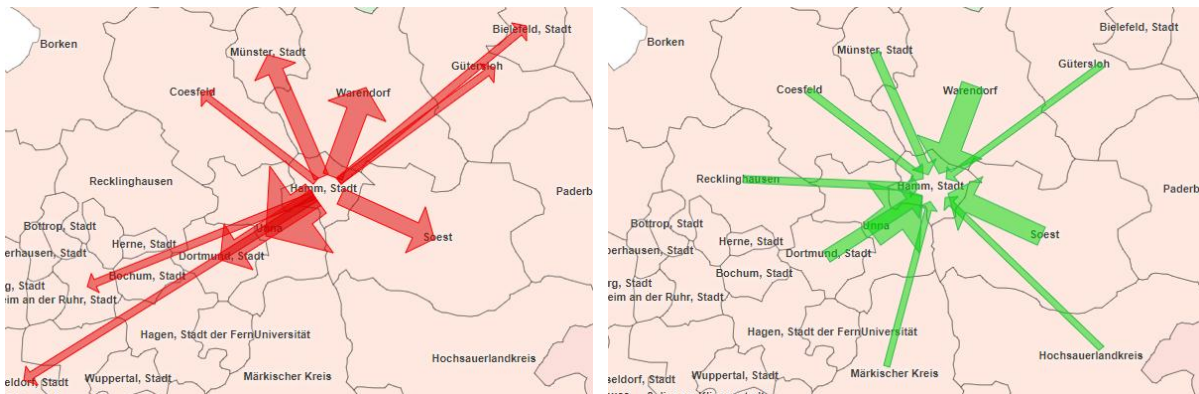
Abbildung 4: Portfoliodiagramm der Beschäftigungsstruktur nach Branchen

3.1.4 Pendlerbeziehungen

Pendlerströme, also die täglichen Wege von Menschen zwischen Wohn- und Arbeitsort, bieten wertvolle Einblicke in die Wirtschaftsstruktur einer Stadt. Pendler:innen tragen wesentlich zur Wirtschaftsentwicklung bei, indem sie die Flexibilität des Arbeitsmarkts erhöhen, die regionale wirtschaftliche Vernetzung stärken und den Infrastrukturbedarf beeinflussen. Pendlerbewegungen spiegeln auch die Attraktivität von Wirtschaftsräumen wider.

In der kreisfreien Stadt Hamm wohnen insgesamt 69.423 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Stand Juni 2023). Davon pendeln 30.346 Personen oder 43,7 % zur Arbeit in andere Städte und Landkreise (Auspendler:innen). Gleichzeitig kommen 23.473 Beschäftigte aus anderen Städten und Kreisen nach Hamm, um dort ihrer Beschäftigung nachzugehen (Einpendler:innen). Daraus ergibt sich für die Stadt Hamm ein leicht negatives Pendlersaldo von -6.873, d. h. es pendeln mehr Menschen aus der Stadt heraus als Menschen hinein.

Der größte Anteil der Auspendler:innen der Stadt Hamm pendelt in den Kreis Unna (25,5 %). Weitere bedeutende Pendlerströme führen in den Kreis Warendorf (12,5 %), nach Dortmund (10,7 %) sowie in den Kreis Soest (9,4 %). Nach Münster pendeln 8,1 % der Beschäftigten aus Hamm (vgl. Abbildung 5).



Quelle: Bundesagentur für Arbeit - Pendleratlanten für Kreise und Gemeinden/Gemeindeverbände (Datenstand: Juni 2023)

Abbildung 5: Ziele und Herkunft der Pendler:innen

Der größte Anteil der Einpendler:innen stammt aus dem benachbarten Kreis Unna, der 25,5 % der gesamten Einpendler:innen ausmacht. Nennenswerte Einpendler:innenströme kommen zudem aus dem Kreis Warendorf mit 19,3 % und dem Kreis Soest mit 15,6 %. Aus den nahegelegenen Großstädten Dortmund und Münster pendeln 7,4 % bzw. 3,9 % der gesamten Einpendler:innen.

3.1.5 Transaktionen von Gewerbegrundstücken und Preisentwicklung

Mittels des Grundstücksmarktberichts 2025 für die Stadt Hamm⁵ lässt sich die Entwicklung der Bodenpreise für Gewerbe- und Industrieland in den Jahren 2017 bis 2024 nachzeichnen. Dabei zeigen sich tendenziell anziehende Preise sowie eine Transaktionszahl, die trotz einer zwischenzeitlichen leichten Erholung nach den Tiefständen von 2019 und 2020 insgesamt eine rückläufige Entwicklung zeigt (vgl. Abbildung 6).

Für eine tiefere Betrachtung des Grundstücksmarktgeschehens konnte auf eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung zurückgegriffen werden, welche Kauffälle der Nutzungsarten Gewerbliche Bauflächen (G), Gewerbeflächen (GE) und Industrieflächen (GI) von Januar 2015 bis April 2025 umfasst. In diesem Zeitraum wurden 133 entsprechende Kauffälle mit einem gesamten Flächenvolumen von 118,6 ha erfasst, was einem Durchschnitt von 0,9 ha je Kauffall entspricht. Allerdings umfasst etwa die Hälfte der Kauffälle eine Flächengröße von weniger als 2.500 m², was verdeutlicht, dass der hohe Mittelwert durch den Verkauf einiger sehr großer Flächen zustande kommt. Rund 92 % der Kauffälle betrafen Flächen mit einem qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB, lediglich 3 % befanden sich im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB).

⁵ Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hamm (Hrsg.): S. 24

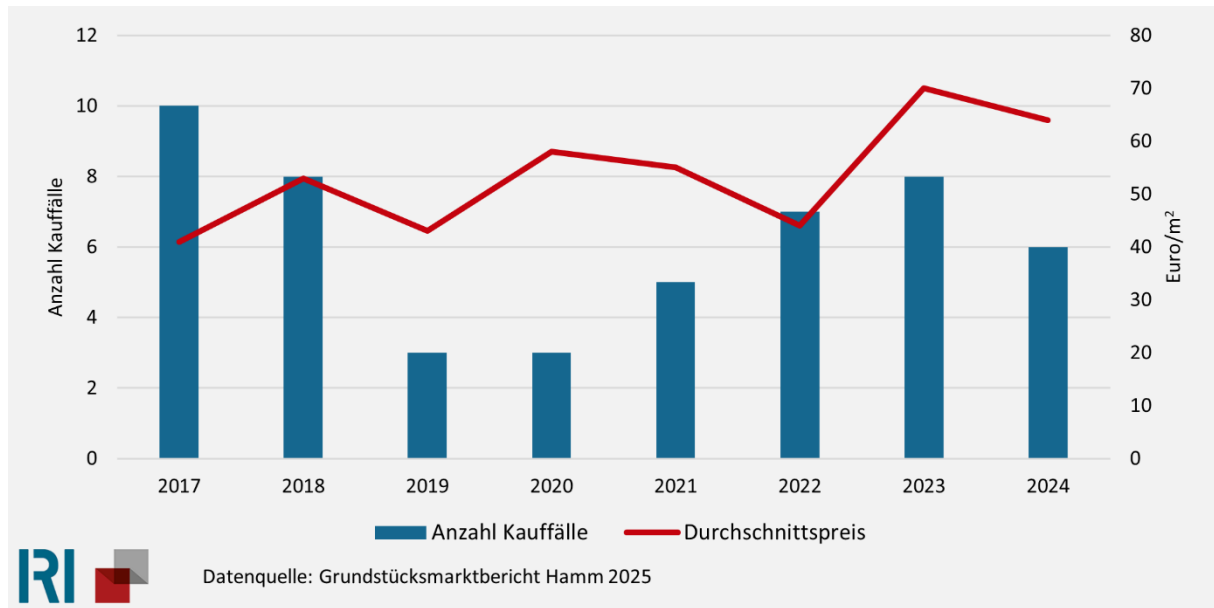


Abbildung 6: Entwicklung der Bodenpreise für Gewerbe- und Industrieland sowie Anzahl der zugrundeliegenden Kauffälle

Die meisten Kauffälle wurden im Betrachtungszeitraum im Stadtbezirk Mitte registriert, gefolgt von Uentrop und Heessen. Nach verkaufter Fläche liegt Uentrop mit knapp 68 ha weit vor Rhynern und Bockum-Hövel mit rund 14 bzw. 12 ha (vgl. Abbildung 7).

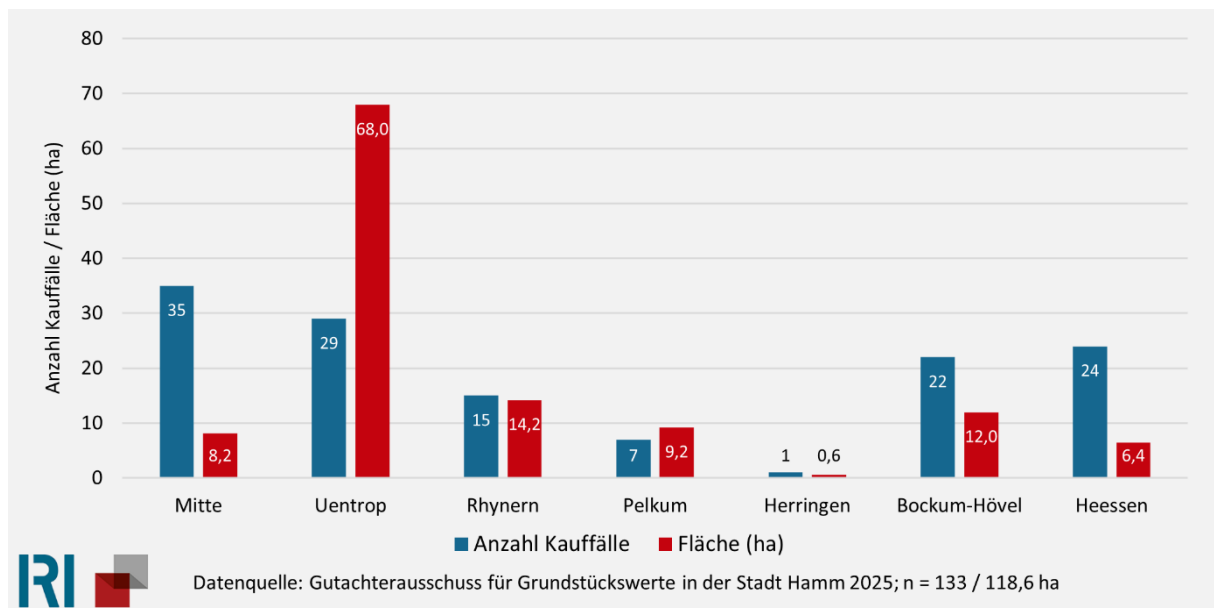


Abbildung 7: Zahl der Kauffälle und umgesetzte Fläche nach Stadtbezirken

Auch über alle Kauffälle hinweg zeigt sich eine tendenziell rückläufige Zahl an Transaktionen bei einem über die Jahre schwankenden Flächenumsatz (vgl. Abbildung 8).

Hinter den teils deutlichen Ausreißern, was die in einzelnen Jahren umgesetzte Fläche betrifft, stehen einzelne Transaktionen mit einem besonders großen Flächenumfang. So wurden zu Beginn des Jahres 2025 allein vier Transaktionen von Versorgungsunternehmen mit einem Volumen von knapp 32 ha getätigt. Schwerpunkt der Transaktionen ist der Stadtbezirk Uentrop.

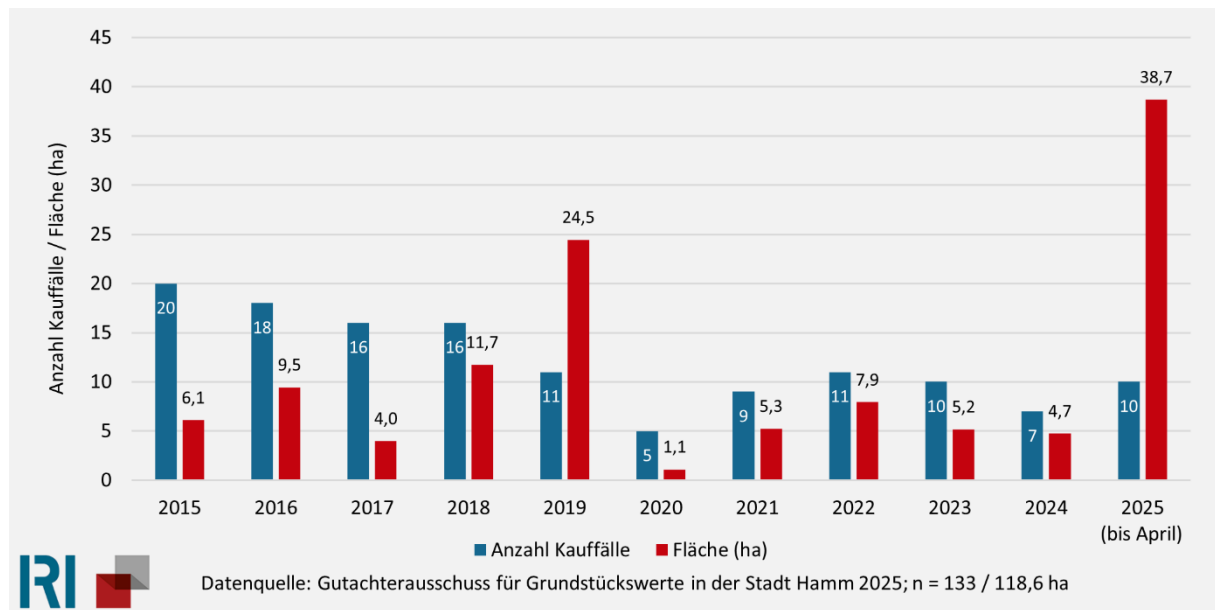


Abbildung 8: Zahl der Kauffälle und umgesetzte Fläche von Januar 2015 bis April 2025

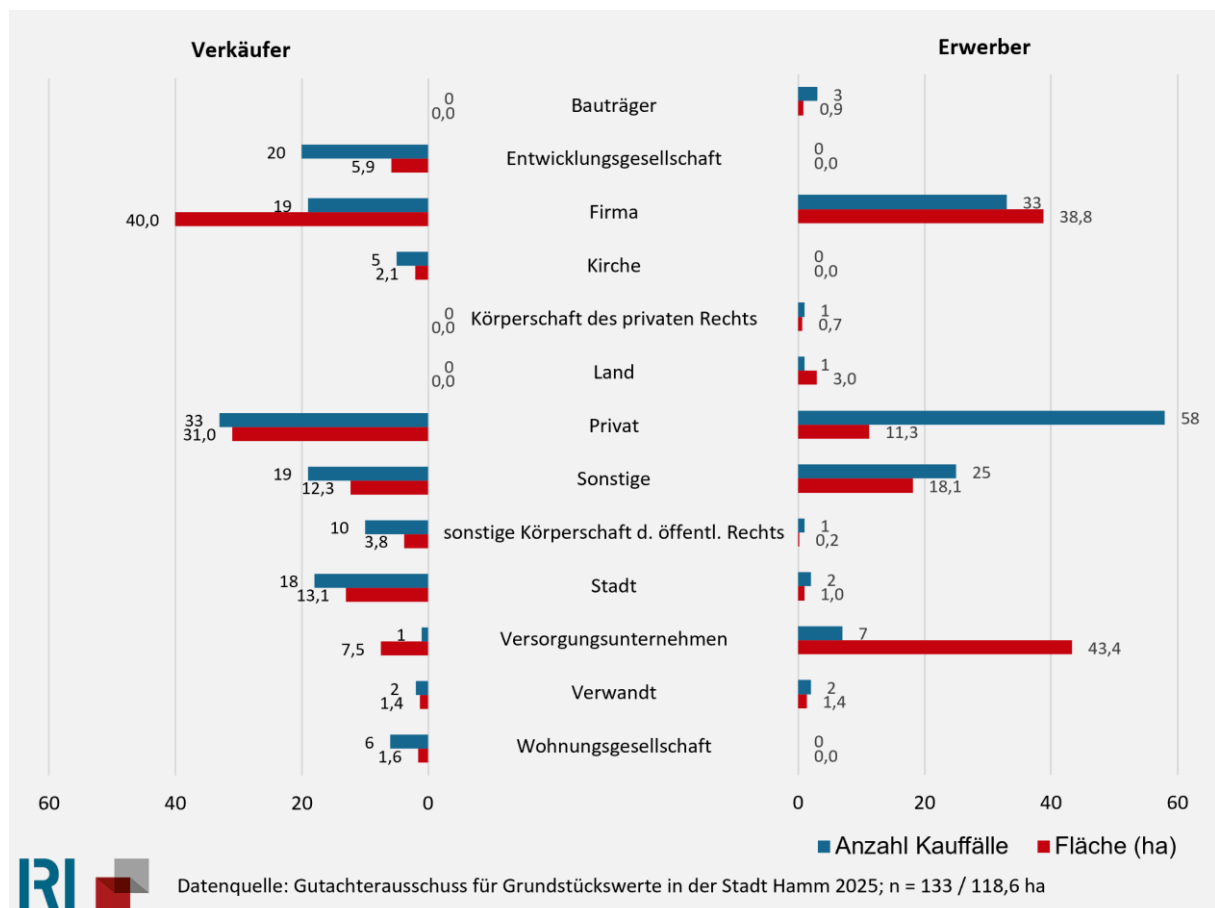


Abbildung 9: Erwerber und Verkäufer von Gewerbe- und Industrieflächen, Januar 2015 bis April 2025

Grundsätzlich ist festzustellen, dass lediglich ein geringer Teil, nämlich rund ein Drittel bzw. 39,5 ha des gesamten Transaktionsvolumens auf den Flächenerwerb durch Firmen und Körperschaften des privaten Rechts entfällt. Der größte Flächenanteil geht an Akteure wie etwa Private, das Land, die Stadt, Körperschaften des öffentlichen Rechts oder eben Versorgungsunternehmen, die im Betrachtungszeitraum allein 43,4 ha Fläche erworben haben. Auch wenn mit den „Sonstigen“ noch eine

große Gruppe existiert, die sich hier nicht genauer zuordnen lässt, so zeigt dies doch, dass es eine erhebliche Konkurrenz um Gewerbe- und Industrieflächen gibt und das „klassische“ Gewerbeunternehmen mit den Nutzungsansprüchen einer Vielzahl weiterer Akteure im Grundstücksmarkt konkurriert. Auf Verkäuferseite stellen die Privaten die größte Gruppe, gefolgt von Firmen und sonstigen Akteuren (vgl. Abbildung 9).

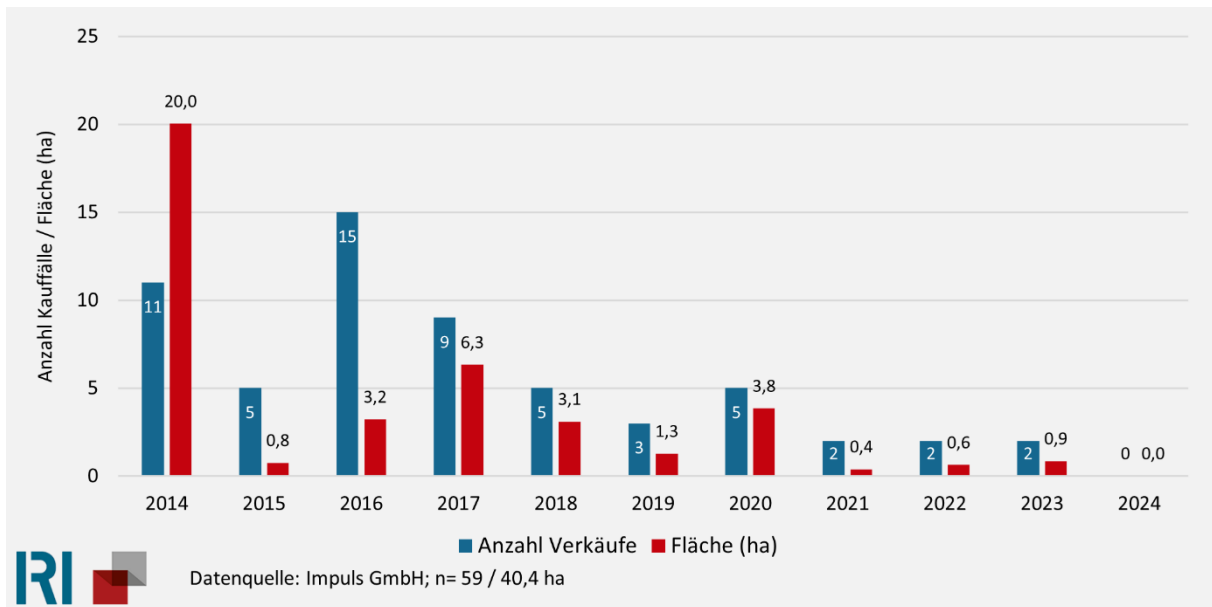


Abbildung 10: Städtische Gewerbe- und Industrieflächenverkäufe 2014-2024

Ein ähnliches Bild, was die Entwicklung der Verkaufsfälle anbelangt, zeigt auch die städtische Vermarktungstatistik für die Jahre 2014 bis 2024. In diesem Zeitraum wurden seitens der Stadt bzw. städtischer Gesellschaften 59 Verkäufe mit einem Gesamtumfang von 40,4 ha getätigt, was einer durchschnittlichen Flächengröße je Kauffall von rund 6.300 m² entspricht.⁶ Deutlich wird erneut ein rückläufiger Trend bei den Fallzahlen und der Flächengröße (vgl. Abbildung 10).

Der Schwerpunkt der städtischen Flächenvermarktung lag mit 24 Kauffällen in Uentrop, gefolgt von Heessen (15 Kauffälle) und Bockum-Hövel (10 Kauffälle). Der größte Flächenumsatz wurde mit 16,2 ha in Rhynern, gefolgt von Pelkum mit 10,8 ha erzielt (vgl. Abbildung 11). Erwartungsgemäß konzentriert sich ein großer Teil des Geschehens auf die Stadtbezirke Uentrop, Rhynern und Pelkum und damit auf noch „jüngere“ gewerbliche Entwicklungsbereiche.

Insgesamt zeigt die Auseinandersetzung mit dem Grundstücksmarktgeschehen eine rückläufige Zahl von Transaktionen und ein sinkendes Flächenvolumen auf dem Gewerbe- und Industrieflächenmarkt der Stadt Hamm. Ursächlich dafür und für die gleichzeitig festzustellende Preissteigerung können sowohl die allgemeine Entwicklung auf den Bodenmärkten mit durchweg steigenden Bodenrichtwerten als auch die seit einigen Jahren zu konstatierende generelle Investitionszurückhaltung der Unternehmen sein. Inwieweit die beobachteten Trends vor dem Hintergrund der dargestellten Konkurrenz

⁶ Der Median liegt hier bei 2.300 m², was erneut auf einzelne besonders große Flächen hinweist, die den Mittelwert nach oben ziehen. So kamen im Jahr 2014 zwei große Transaktionen im Bereich Logistik in Rhynern und Pelkum auf eine Gesamtfläche von allein 18,2 ha.

unterschiedlicher Marktakteure auch auf eine Knappheit gewerblicher Bauflächen in Hamm zurückzuführen sind, ist durch die nachfolgenden Analysen zu klären (vgl. Kapitel 4).

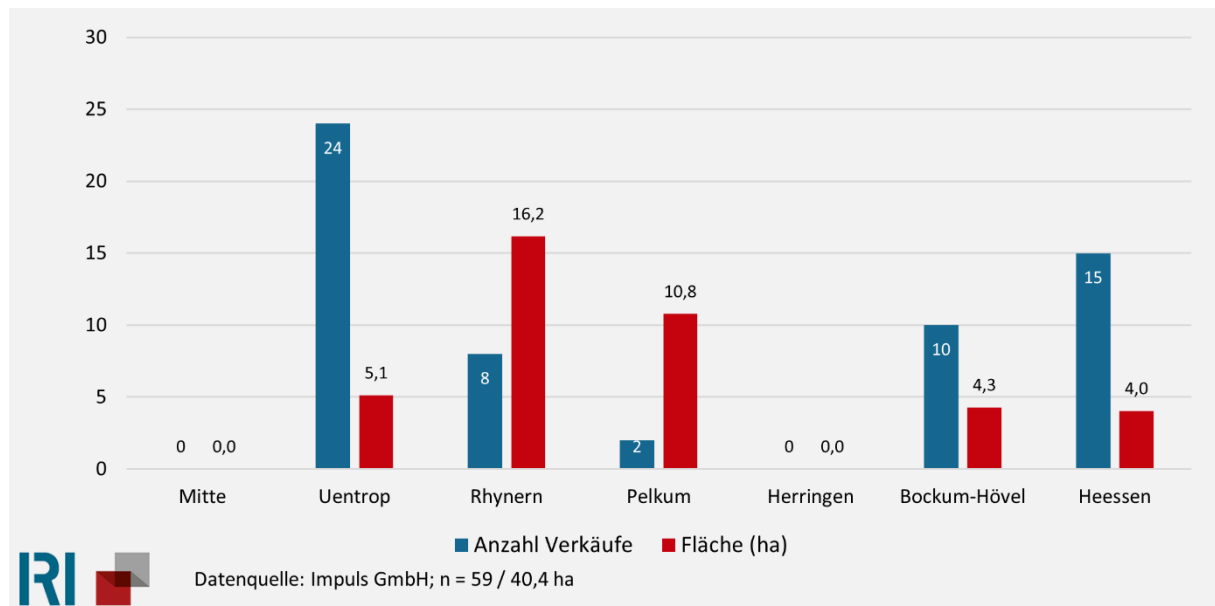


Abbildung 11: Städtische Gewerbe- und Industrieflächenverkäufe 2014-2024 nach Stadtbezirken

3.1.6 Baufertigstellungen von Nichtwohngebäuden

Die Auswertung der Baufertigstellungsstatistik von Nichtwohngebäuden⁷ bietet eine zusätzliche Perspektive auf die wirtschaftliche Entwicklung der vergangenen Jahre. Für die Untersuchung wurden Daten aus der Regionaldatenbank⁸ zu den Baufertigstellungen der Nichtwohngebäude aus den Jahren 2013 bis 2023 berücksichtigt.

Abbildung 12 zeigt eine stark schwankende Zahl der Baufertigstellungen in Hamm mit ausgeprägten Spitzen in den Jahren 2016 und 2021 und einem deutlichen Rückgang in den Jahren 2022 und 2023 unter das Niveau des Jahres 2013.

⁷ Nichtwohngebäude sind Gebäude, die nicht als Wohnraum genutzt werden, sondern überwiegend anderen Zwecken dienen. Zu den Nichtwohngebäuden gehören u. a. Büro- und Verwaltungsgebäude, landwirtschaftliche Betriebsgebäude, Fabriken- und Werkstattgebäude, Handelsgebäude, Warenlager usw. Nichtwohngebäude sind in ihrer Funktion für bestimmte Tätigkeiten ausgelegt wie z. B. Arbeiten, Lernen, Produzieren oder Behandeln.

⁸ vgl. Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen: Regionaldatenbank Deutschland (www.regionalstatistik.de)

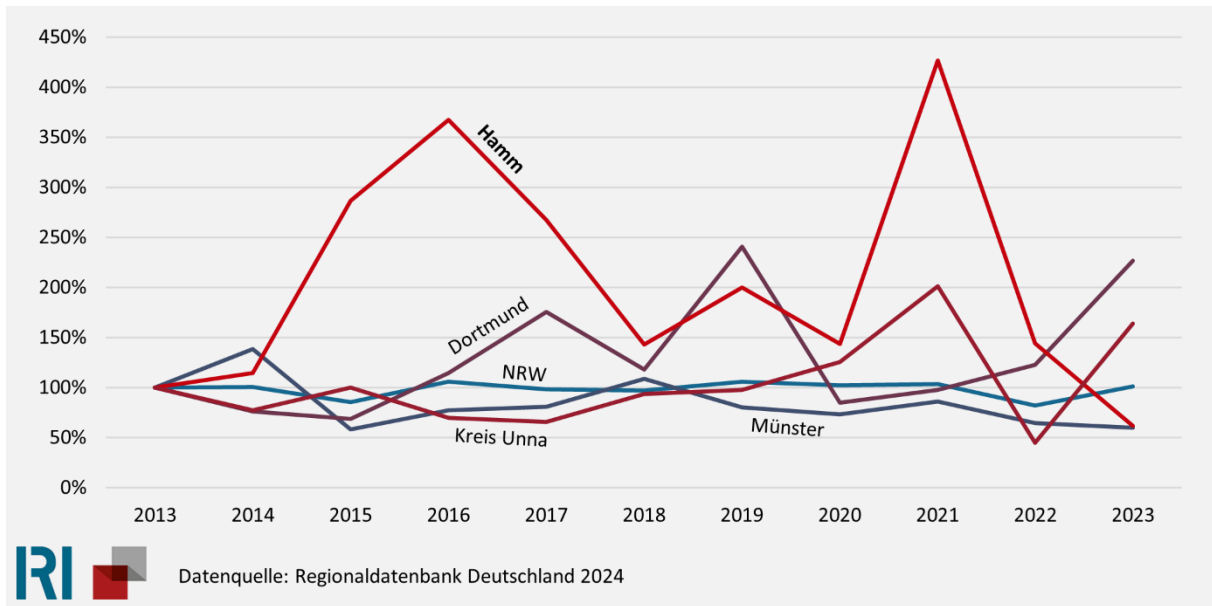


Abbildung 12: Baufertigstellungen Nichtwohngebäude nach Nutzfläche (2013=100)

Die Baufertigstellungen von Nichtwohngebäuden lassen sich auch nach Gebäudetypen differenzieren. Die nachfolgenden Auswertungen zeigen die Baufertigstellungen zwischen 2015 und 2023 nach Nutzflächen in m² (vgl. Abbildung 13).

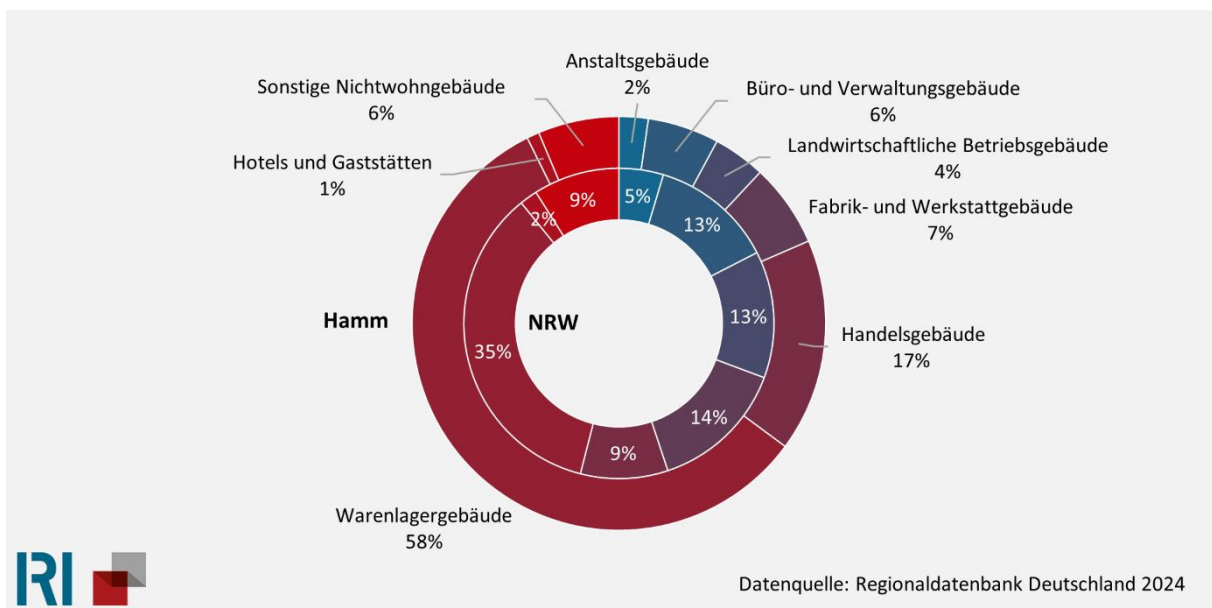


Abbildung 13: Baufertigstellungen nach Gebäudetyp, Hamm und NRW 2015 - 2023

Die dominanten Gebäudetypen bei den Baufertigstellungen in Hamm sind die Warenlagergebäude (57,6 %) und die Handelsgebäude mit 16,7 %. An dritter Position liegen die Fabrik- und Werkstattgebäude mit 6,5 %. Die Auswertung unterstreicht eindrücklich die Bedeutung der Stadt als Standort für Logistik und Handel.

Zum Vergleich: In NRW lag der Anteil der neu gebauten Warenlagergebäude bei 35,2 % und der Anteil der Handelsgebäude bei 9,1 %. Die Fabrik- und Werkstattgebäude hatten mit einem Anteil von 14,2 % eine größere Bedeutung als in Hamm, ebenso wie die landwirtschaftlichen Betriebsgebäude (13,2 %) und die Büro- und Verwaltungsgebäude (12,8 %).

3.2 Vorläuferstudien und aktuelle Rahmenkonzepte der gewerblichen Entwicklung

Der Masterplan Flächen für Arbeit baut auf Vorläuferstudien und aktuellen Rahmenkonzepten auf, deren wichtigste Inhalte hier kurz referiert werden sollen:

Im Jahr 2014 wurde die Studie **Neue Gewerbegebiete in Hamm**⁹ im Zuge der Neuaufstellung des Regionalplans Ruhr durchgeführt. Inhalt der Studie war eine Bestandsaufnahme der Gewerbegebiete mit dem Ziel, Flächennutzungsmuster und Spezialisierungen der Gewerbegebiete aufzunehmen. Darüber hinaus wurden sieben Areale hinsichtlich ihrer Eignung als neue Gewerbestandorte geprüft.

Hinsichtlich der Branchen und Nutzungsmuster kommt die Studie zu dem Ergebnis, dass die Gewerbegebiete zunehmend von kleineren Unternehmen aus unterschiedlichen Branchen genutzt würden. Das Spektrum reiche von der klassischen emittierenden Industrie über die Dienstleistungen bis zu den Betrieben der Freizeitindustrie. Die Mischung sei im Verlauf der letzten Jahrzehnte intensiver geworden und damit stiegen auch die Konflikte zwischen den verschiedenen zulässigen Nutzungen. Eine nutzwertanalytische Bewertung von sieben gewerblichen Potenzialstandorten kommt zu dem Schluss, dass sich der Standort "Westlich A 445" und der Standort "K'Park" für eine gewerbliche Entwicklung eigne.

Von 2016 bis 2018 wurde durch ein externes Planungsbüro ein Entwurf für das Gutachten **Die städtebauliche Situation der Gewerbegebiete in Hamm**¹⁰ erstellt, das Projekt konnte damals allerdings nicht zum Abschluss gebracht werden. In dem Gutachten wurden städtebauliche Aspekte (Leerstand/Branchen, Nutzungsmischung, Mobilität) größerer Gewerbegebiete untersucht und mit dem Zustand aus dem Erhebungsjahr der Vorläuferstudie (s.o.) verglichen. Beobachtet wurde ein moderater Zuwachs der Leerstände, insbesondere in den Gebieten, die zwischen 1960 und 1980 entwickelt wurden. In allen Gewerbegebieten bestehe eine starke Mischung der verschiedenen wirtschaftlichen Nutzungen, was zu Nutzungskonflikten z. B. zwischen Dienstleistungsunternehmen und Unternehmen aus der Produktion führen könne. Weiterhin komme es zu einer erhöhten Mobilität zwischen den Nutzungen. Die zunehmende Ansiedlung der Dienstleistungen in den Gewerbegebieten entziehe der „Inneren Stadt“ Entwicklungspotenzial. Zur Bestandsentwicklung wird ein Strategiebündel empfohlen, welches im Kern eine Modernisierung der öffentlichen Flächen (Infrastruktur, Freiflächen) empfiehlt und die Unternehmen überzeugen soll, eigene Maßnahmen zur Entwicklung ihrer Gebäude und Grundstücke zu ergreifen.

Die beiden Gutachten zeigen, dass sich Nutzungskonflikte aufgrund der intensiveren Nutzungsmischung schon seit längerer Zeit abzeichnen. Der Umgang mit solchen Konflikten wird auch im Masterplan sowohl auf der Ebene der Ziele (Kapitel 7.4) als auch in den Maßnahmen (Kapitel 8) berücksichtigt.

Einen bedeutenden Teilaspekt der gewerblichen Entwicklung beleuchtet der **Büromarktbericht**¹¹ aus dem Jahr 2023 (zuletzt 2025 aktualisiert). Der Büromarktbericht attestiert Hamm ein typisches Marktgeschehen, das sich aus einem relevanten Anteil an Eigennutzungen und einer gering ausgeprägten spekulativen Bautätigkeit ergebe. Kritisch sei das eher geringe Büroflächenangebot, was vor allem für

⁹ Planquadrat (2014)

¹⁰ Planquadrat (2018)

¹¹ IMPULS. Die Hammer Wirtschaftsagentur (2023)

Büroflächen moderner Qualität gelte. Das bedeute gleichzeitig, dass die Rahmenbedingungen für Projektentwicklungen perspektivisch günstig seien. Nachfragende Branchen könnten insbesondere juristische Dienstleistungen oder Einrichtungen der öffentlichen Hand sein. Weitere Nachfrageimpulse könnten durch wissensintensive und hochschulaffine Unternehmen entstehen, die von der Hochschule Hamm-Lippstadt profitieren könnten. Der Büromarktbericht führt zudem innenstadtnahe Potenzialflächen für Immobilienprojektentwicklungen auf. Im Ergebnis eigneten sich zehn Flächen für eine kurzfristige Realisierung (Gesamtfläche 4,5 ha), sieben Flächen für eine mittelfristige Entwicklung (Gesamtfläche 1,3 ha) und sechs Flächen (0,9 ha) für eine langfristige Entwicklung.

Laut der Bilanz des **Siedlungsflächenmonitorings** (SFM Ruhr 2023¹²) verfüge die Stadt Hamm über 78 ha an Gewerbeflächenreserven, die sich auf 41 Flächen verteilen (Stand 01.01.2023). Im Hinblick auf die zeitliche Verfügbarkeit seien 33,8 ha in einem Zeitraum von zwei Jahren, weitere 8,2 ha in einem Zeitraum von bis zu fünf Jahren verfügbar. 4,9 ha stünden langfristig zur Verfügung. Für 31,1 ha könne keine Aussage getroffen werden. Die Zahlen suggerieren auf den ersten Blick eine ausreichende Verfügbarkeit von Gewerbeflächen. Allerdings ergeben sich erfahrungsgemäß bei der Mobilisierung von Gewerbeflächen zahlreiche Hemmnisse wie z. B. die (fehlende) Bereitschaft der Eigentümer:innen, ihre Flächen tatsächlich für eine gewerbliche Entwicklung zu veräußern. Die theoretisch hohe Verfügbarkeit an Gewerbeflächen kann sich aufgrund solcher Aktivierungshemmnisse daher deutlich verringern.

Im Zuge einer **Evaluation des Siedlungsflächenbedarfs**¹³ (Wohnen und Gewerbe) wurden durch den Regionalverband Ruhr der Neufestlegungsbedarf auf der Ebene des Regionalplans sowie der Neudarstellungsbedarf im Flächennutzungsplan der Stadt neu berechnet. Für Hamm wird im Regionalplan aktuell kein Neufestlegungsbedarf für Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB), jedoch ein zusätzlicher Festlegungsbedarf von 12,5 ha für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) festgestellt. Im Flächennutzungsplan besteht für Wohnen ein Neudarstellungsbedarf in Höhe von 27,4 ha und für Gewerbe ein Neudarstellungsbedarf von 29,8 ha.

3.3 Neue Arbeits- und Produktionsprozesse beeinflussen die Flächennachfrage

Unabhängig von der Situation der Gewerbeflächen in Hamm sind übergeordnete Trends zu beobachten, die die zukünftige Nachfrage nach Gewerbeflächen beeinflussen. Neue Arbeits- und Produktionsprozesse verändern die Nachfrage nach Gewerbeflächen, weil sich die Anforderungen an Raum, Technik und Standort verschieben. Gleichzeitig steigen die Ansprüche an Energieeffizienz und Nachhaltigkeit, was Neubauten oder umfassende Modernisierungen notwendig macht. Hinzu kommt, dass hybride Arbeitsmodelle weniger klassische Bürofläche benötigen, dafür jedoch Räume für Zusammenarbeit und Innovation. Unternehmen suchen daher zunehmend Flächen, die Anpassungsfähigkeit, smarte Gebäudetechnik und eine optimale Anbindung bieten.

¹² Regionalverband Ruhr (2023)

¹³ Regionalverband Ruhr (2025)

3.3.1 Neue Produktions- und Logistikkonzepte etablieren sich

Neue Produktions- und Logistikkonzepte verändern derzeit die Prozesse, wie Waren hergestellt, gelagert und verteilt werden. Dies hat auch Konsequenzen für die Nachfrage nach Gewerbeflächen in Bezug auf die Lage, die Qualität und Struktur.

Ein zentrales Leitbild ist Industrie 4.0 bzw. Logistik 4.0 mit stark vernetzten, digital gesteuerten Produktions- und Supply-Chain-Prozessen. Unternehmen setzen verstärkt auf Sensorik, Big Data und KI, um Materialflüsse in Echtzeit zu steuern und Lagerbestände zu minimieren. Parallel entstehen hochautomatisierte Lager mit Robotik, fahrerlosen Transportsystemen und autonomen Fördermitteln, die eine wesentlich höhere Flächeneffizienz ermöglichen, aber auch andere Gebäudestrukturen (größere Hallenhöhen, engere Regalgassen, Technikflächen) erfordern. Hinzu kommen neue Konzepte der urbanen und regionalen Logistik wie Micro-Hubs oder City-Logistik-Depots, die die letzte Meile beschleunigen und Kunden näher an der Nachfrage bedienen sollen.¹⁴ Gleichzeitig haben die COVID 19-Pandemie, jüngere politische Unsicherheiten und Handelskonflikte gezeigt, wie anfällig globale Lieferketten sind. Das bringt Unternehmen dazu, Produktionsstandorte wieder näher an die Verbrauchszentren zu verlagern (Reshoring/Nearshoring), um Risiken zu minimieren. Statt hoher Kosteneffizienz rücken verstärkt Aspekte wie die Resilienz der Lieferketten und die Verfügbarkeit der Waren in den Vordergrund¹⁵. Offen ist, in welchem Umfang der Trend zum Reshoring/Nearshoring sich durchsetzen wird, da es sich bislang um Aktivitäten einzelner Unternehmen bzw. Branchen handelt¹⁶.

Gleichzeitig wird Nachhaltigkeit zu einem Treiber für Produktions- und Logistikkonzepte, da strengere Emissionsauflagen, CO₂-Reduktionsziele und ESG-Kriterien die Gestaltung von Standorten beeinflussen (s. u.). In der Logistik werden zukünftig verstärkt Elektromobilität, alternative Antriebe (z. B. Wasserstoff-LKW) sowie Konzepte der Kreislaufwirtschaft und ressourcenschonende Lagertechnik eingesetzt, was Ladeinfrastruktur, Energieversorgung und Flächen für Erzeugung (z. B. Photovoltaik) und Speicherung in Gewerbegebieten erforderlich macht. Zukunftsfähige Produktions- und Logistikstandorte müssen energieeffiziente Gebäudehüllen, nachhaltige Materialien und klimaangepasste Freiflächen integrieren, wodurch die qualitativen Anforderungen an Gewerbeflächen steigen.

Die Nachfrage nach Logistik- und Produktionsflächen bleibt zukünftig hoch, differenziert sich aber stärker nach Funktion und Lage. Viele Regionen verzeichnen bereits Knappheiten bei geeigneten Flächen, was die Standortsuche für Unternehmen erschwert. Automatisierung und Flächeneffizienz reduzieren zwar teilweise den Flächenbedarf pro Produktionseinheit, doch gleichzeitig wächst der Bedarf an zusätzlichen Lager- und Umschlagskapazitäten. Es entsteht eine stärkere Polarisierung zwischen großflächigen, hochspezialisierten Logistikzentren an Verkehrsknoten und kleinteiligeren urbanen Logistikstandorten in Kundennähe, was zu einer ausdifferenzierten Nachfrage nach unterschiedlichen Typen von Gewerbeflächen führt¹⁷.

¹⁴ GBL (2024)

¹⁵ Ifo Institut (2021)

¹⁶ Michalski, Sohlbach, Baroutas (2025)

¹⁷ Veres-Homm, Opitz, Fiederer (2020)

In der Folge müssen sich (neue) Gewerbegebiete stärker an strategisch günstigen Mikrolagen konzentrieren, insbesondere mit guter Anbindung an Autobahnen, Schiene und Ballungsräume, um sowohl zentrale als auch regionale Versorgungsfunktionen wahrnehmen zu können¹⁸. Bestehende Gewerbegebiete werden zunehmend nachverdichtet, funktional gemischt und infrastrukturell aufgewertet (z. B. Breitband, 5G, Ladeinfrastruktur), um moderne, emissionsarme Logistik- und Produktionsbetriebe zu integrieren.

3.3.2 New Work und die Folgen der Corona-Pandemie

Der Trend zu New Work¹⁹ verändert seit vielen Jahren die Arbeitswelt – insbesondere in den Dienstleistungsberufen bzw. den Bürotätigkeiten. Dies führt zu einer veränderten Sichtweise auf die Arbeit wie z. B. einem wachsenden Wunsch nach Selbstverwirklichung oder einem besseren Gleichgewicht zwischen Berufs- und Privatleben. Im Kern soll in den Unternehmen eine Arbeitsumgebung geschaffen werden, in der Menschen motiviert, zufrieden und produktiv sind, während die Arbeitnehmer gleichzeitig ihre persönlichen Ziele verfolgen können.

Damit verbunden ist eine größere Flexibilität der Arbeitszeit und des Arbeitsortes, was sich wiederum auf die (Gewerbe-)Flächennachfrage auswirkt. Ermöglicht durch die fortschreitende Digitalisierung der Arbeitsprozesse haben sich flexiblere Arbeitsmodelle flächendeckend durchgesetzt. Exemplarisch sei hier auf das Remote-Working verwiesen, was sich in den vergangenen Jahren flächendeckend durchgesetzt hat. Beschleunigt durch die Corona-Pandemie geht damit eine deutlich sinkende Nachfrage nach Büroflächen, aber auch die Entwicklung neuer Nutzungskonzepte wie Coworking Spaces einher.

In den meisten Unternehmen und in der öffentlichen Verwaltung haben sich Arbeitsmodelle mit Präsenzarbeit und ortsunabhängiger Arbeit fest etabliert. Im Jahr 2024 lag die Homeoffice-Quote bei ca. 25 %; dieser Wert ist seit 2022 relativ stabil.²⁰ In der Folge wird erwartet, dass sich die Nachfrage nach Büroflächen in den kommenden Jahren deutlich verringert. In den Top-7-Büromärkten in Deutschland wird von einem durchschnittlichen Rückgang der Büroflächennachfrage von 12 % ausgegangen.²¹ Damit einher gehen Pläne der Unternehmen zu Büroverkleinerung und Untervermietungen sowie Preiskorrekturen bei den Kauf- und Mietpreisen und steigende Leerstandsquoten.

Hamm ist ein wachsender Büro- und Dienstleistungsstandort wie das Wirtschaftsportfolio der Stadt zeigt (vgl. Abbildung 4). Die Stadt verfügt laut Büromarktbericht 2023 über ca. 660.000 m² Bürofläche (BGF).²² Eine allgemein sinkende Nachfrage nach Büroflächen würde sich demnach auch in Hamm zeigen, z. B. durch Leerstände oder Preiskorrekturen, insbesondere bei nicht mehr zeitgemäßen Büroflächen. Der Büromarktbericht sieht bei modernen Büroflächen allerdings eine steigende Nachfrage.

¹⁸ Umweltbundesamt (2020)

¹⁹ u. a. Hackl et al. (2017)

²⁰ Krause et al. (2024). S. 67

²¹ ebenda, S. 69

²² IMPULS. Die Hammer Wirtschaftsagentur GmbH (2023)

3.3.3 Unternehmen und Immobilienprojektentwickler verpflichten sich der Nachhaltigkeit

Das Thema der Nachhaltigkeit gewinnt aus mehreren Gründen für Unternehmen und Immobilienprojektentwickler zunehmend an Bedeutung. In den vergangenen Jahren haben die EU und der Bund einen umfassenden regulatorischen Rahmen geschaffen, um Nachhaltigkeit zu fördern und das Ziel der Klimaneutralität bis 2050 zu erreichen. Dazu gehören vor allem der europäische Green Deal, die Nachhaltigkeitsreporting-Richtlinie CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) sowie die EU-Taxonomie. Lieferketten sollen durch gesetzliche Regelungen wie CSDDD (Corporate Sustainability Due Diligence Directive) bzw. das Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz (LkSG) nachhaltiger gestaltet werden. Im Ergebnis sollen die Richtlinien und Gesetze zu nachhaltigeren unternehmerischen Tätigkeiten führen.

Für die Immobilienwirtschaft, die auch gewerbliche Immobilien entwickelt, gewinnen die ESG-Kriterien (Environmental, Social, Governance) eine zunehmende Bedeutung.²³ Aufgrund der EU-Vorgaben sind viele Immobilienunternehmen angehalten, bestimmte Standards für Nachhaltigkeit zu erfüllen und zu dokumentieren. Während die Vorgaben bislang für eher große kapitalmarktorientierte Immobilienunternehmen gelten, sind ab 2026 auch kleine und mittlere kapitalmarktorientierte Unternehmen angehalten, diese Kriterien erfüllen. Zwar ist die Umsetzung der ESG-Kriterien nicht verpflichtend, dennoch schaffen sie einen Anreiz, Immobilien nachhaltig zu bauen und zu bewirtschaften. Neben sozialen und Governance-Maßnahmen müssen Immobilienunternehmen v. a. umweltbezogene Maßnahmen umsetzen, d. h. es gilt die Energieeffizienz von Neubauten und Bestandsimmobilien zu verbessern, die CO₂-Emissionen zu reduzieren und das Ressourcenmanagement zu optimieren. Die Einhaltung von ESG-Kriterien ist für die Immobilienwirtschaft aus mehreren Gründen sinnvoll:

- Erwartet wird, dass ESG-konforme Immobilien eine Wertsteigerung erfahren, was sowohl für Unternehmen als auch für Investoren vorteilhaft ist. Ebenso steigen voraussichtlich der Miet- und Verkaufswert.
- ESG-konforme Immobilien haben eine bessere Wettbewerbsposition am Markt, weil sie für Investor:innen, Finanzierer:innen, Mieter:innen und Eigentümer:innen attraktiver sind.
- Die Einhaltung der ESG-Kriterien trägt zum Klimaschutz bei, weil hohe Standards an den Neubau und die Modernisierung von Bestandsgebäuden gelegt werden. Beispielsweise dürfen seit 2021 Neubauten nur noch einen Primärenergiebedarf aufweisen, der mindestens 10 % unter den nationalen Anforderungen für Niedrigstenergiegebäude liegt. Gebäudesanierungen müssen zu einer Energieersparnis von mindestens 30 % führen.²⁴ Ein niedrigerer Energiebedarf kann auch zu sinkenden Betriebskosten führen.
- Die Integration von ESG-Kriterien kann die Außenwahrnehmung von Unternehmen verbessern und zu einem Imagegewinn führen.
- ESG-konforme Immobilien haben ggf. einen besseren Zugang zu Finanzierungsquellen und ermöglichen günstigere Finanzierungsbedingungen.

²³ Deutscher Bundestag (2022)

²⁴ Jones Lang LaSalle (2022)

Die dargestellten Rahmenbedingungen erhöhen den Druck, Gewerbeimmobilien und -gebiete neu zu denken und die bestehenden Gewerbegebiete nachhaltiger umzubauen. So umfasst die Planung bzw. der Umbau zu einem nachhaltigen Gewerbegebiet Maßnahmen wie die Minimierung des Flächenverbrauchs, die Reduktion von CO₂-Emissionen, nachhaltiges Wassermanagement oder die Integration erneuerbarer Energien. Diese Aspekte entsprechen auch ESG-Standards.

Eine hohe Aufenthaltsqualität und die Berücksichtigung sozialer Infrastruktur in Gewerbegebieten bzw. im Umfeld können dazu beitragen, die soziale Nachhaltigkeit dieser Standorte zu stärken. Unterstützt werden kann die Akzeptanz durch die gemeinschaftliche Planung zwischen Kommune, Unternehmen und anderen Stakeholdern. Schließlich verringert die Einhaltung von ESG-Prinzipien das Risiko von „Stranded Assets“ (Wertverlust durch mangelnde Nachhaltigkeit) und fördert die langfristige Wertstabilität von Immobilien.

Die geschilderten Rahmenbedingungen werden voraussichtlich dazu führen, dass die Nachfrage nach ESG-konformen Immobilien steigen wird, ebenso wie die Nachfrage nach Gewerbegrundstücken in qualitativ höherwertigen Gewerbegebieten.

4 Gewerbeflächenbestand und Flächenpotenziale

Dieses Kapitel legt den Fokus zunächst auf die im Flächennutzungsplan der Stadt ausgewiesenen Gewerbegebiete, bevor es sich dann den innerhalb dieses Bestands liegenden Potenzialflächen zuwendet.

4.1 Bestandsgebiete

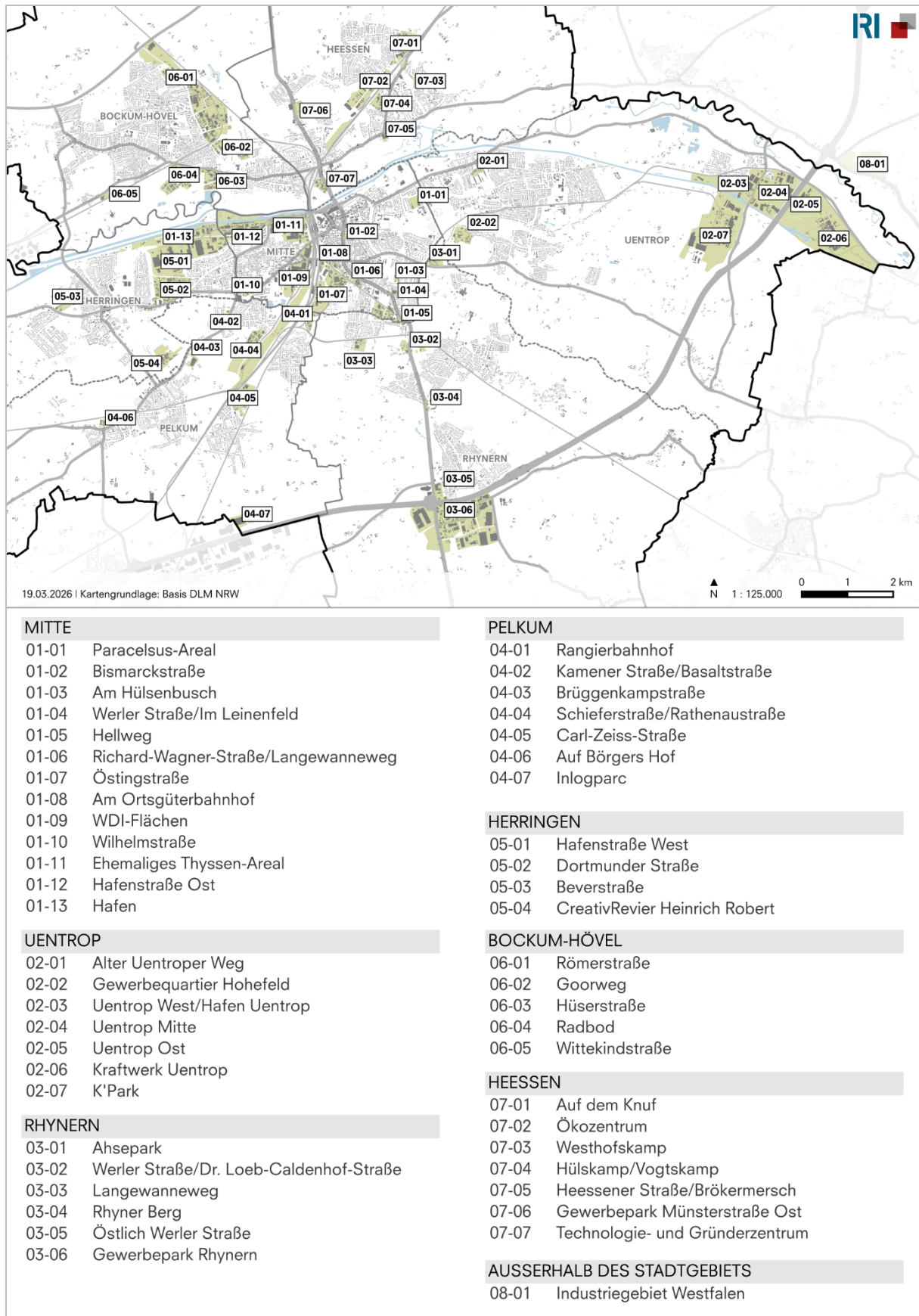
Zur Analyse der Gewerbeflächensituation erfolgte zunächst eine Erfassung sämtlicher Gewerbegebiete auf Grundlage des Flächennutzungsplans bzw. der darin ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen. Sofern ein räumlicher/städtebaulicher Zusammenhang erkennbar war, wurden mehrere gewerbliche Bauflächen zu einem Gewerbegebiet zusammengefasst.

Darüber hinaus wurden für gewerbliche Nutzungen relevante Sondergebiete²⁵ ebenso einbezogen wie eine Versorgungsfläche Elektrizität (Kraftwerk Uentrop), zwei Bahnanlagen (Rangierbahnhof und ehemaliger Bahnhof Zeche Sachsen) sowie zwei Mischgebiete mit angrenzenden Flächen für die Landwirtschaft (Gewerbepark Münsterstraße Ost sowie Heessener Straße/Bröckermersch). Zum Teil wurden einzelnen Gewerbegebieten zuzuordnende weitere Bahnanlagen, Gemeinbedarfsflächen, Grün- und Landwirtschaftsflächen, Kerngebiete und Urbane Gebiete ebenfalls erfasst.

Insgesamt wurden in Hamm 50 Gewerbe- und Industriestandorte identifiziert. Diese umfassen eine Gesamtgröße von 1.366 ha brutto, was rund 6 % der Gesamtfläche der Stadt (22.643 ha) bzw. 18 % der Siedlungs- und Verkehrsfläche (7.573 ha) entspricht (vgl. Karte 2 und Tabelle 1).²⁶

²⁵ Dies betraf insbesondere Sondergebiete untergliedert nach „Büro und Verwaltung“, „Forschung, Technologie und Bildung“, „Hafen“, „Medizinisches Dienstleistungsgewerbe“ sowie „Technologie- und Gründerzentrum“.

²⁶ Die Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung (IT.NRW: Landesdatenbank NRW) weist zum 31.12.2022 eine Gewerbe- und Industriefläche von 1.228 ha für die Stadt Hamm aus. Abweichungen ergeben sich gegenüber dem hier zugrunde gelegten Wert von 1.366 ha durch die dargelegte Einbeziehung von Flächen anderer Nutzungsart in diesem Gutachten.



Karte 2: Gewerbe- und Industriestandorte in Hamm

Nr.	Name	FNP	Entwicklungsstand	Typ	Größe
MITTE					
01-01	Paracelsus-Areal	Sondergebiet (FTB)	in Realisierung	Standort für wissensintensives Gewerbe und Dienstleistungen	5,1 ha
01-02	Bismarckstraße	Sondergebiet (BV); Kerngebiet	(weitgehend) realisiert	Standort für wissensintensives Gewerbe und Dienstleistungen	1 ha
01-03	Am Hülsenbusch	Gewerbliche Baufläche	(weitgehend) realisiert	Standort für wissensintensives Gewerbe und Dienstleistungen	1,7 ha
01-04	Werler Straße/Im Leinenfeld	Gewerbliche Baufläche	(weitgehend) realisiert	Einzelstandort	1,4 ha
01-05	Hellweg	Gewerbliche Baufläche	(weitgehend) realisiert	klassisches Gewerbegebiet	14,9 ha
01-06	Richard-Wagner-Straße/Langewanneweg	Gewerbliche Baufläche	(weitgehend) realisiert	klassisches Gewerbegebiet	2,4 ha
01-07	Östingstraße	Gewerbliche Baufläche; Grünfläche	(weitgehend) realisiert	klassisches Gewerbegebiet	35,5 ha
01-08	Am Ortsgüterbahnhof	Gewerbliche Baufläche	(weitgehend) realisiert	klassisches Gewerbegebiet	12,3 ha
01-09	WDI-Flächen	Gewerbliche Baufläche	(weitgehend) realisiert	Standort für emissionsintensives Gewerbe	32,1 ha
01-10	Wilhelmstraße	Gewerbliche Baufläche	(weitgehend) realisiert	Standort für dezentralen Handel und KFZ-Gewerbe	1,8 ha
01-11	Ehemaliges Thyssen-Areal	Gewerbliche Baufläche; Sondergebiet (BV)	(weitgehend) realisiert	klassisches Gewerbegebiet	39,2 ha
01-12	Hafenstraße Ost	Gewerbliche Baufläche	(weitgehend) realisiert	klassisches Gewerbegebiet	11 ha
01-13	Hafen	Sondergebiet (Hafen)	(weitgehend) realisiert	Standort für emissionsintensives Gewerbe	72,6 ha
UENTROP					
02-01	Alter Uentrop Weg	Sondergebiet (BV)	(weitgehend) realisiert	Sonderstandort	3,6 ha
02-02	Gewerbequartier Hohefeld	Gewerbliche Baufläche; Gemeinbedarfsfläche	(weitgehend) realisiert	klassisches Gewerbegebiet	12,4 ha
02-03	Uentrop West/Hafen Uentrop	Gewerbliche Baufläche / Sondergebiet (Hafen)	(weitgehend) realisiert	klassisches Gewerbegebiet	46,7 ha
02-04	Uentrop Mitte	Gewerbliche Baufläche	(weitgehend) realisiert	klassisches Gewerbegebiet	66,8 ha
02-05	Uentrop Ost	Gewerbliche Baufläche	in Realisierung	Standort für emissionsintensives Gewerbe	51 ha
02-06	Kraftwerk Uentrop	Versorgungsfläche Elektrizität	(weitgehend) realisiert	Sonderstandort	114,9 ha
02-07	K'Park	Gewerbliche Baufläche	(weitgehend) realisiert	Logistikstandort	123,5 ha
RHYNERN					
03-01	Ahsepark	Sondergebiet (BV)	(weitgehend) realisiert	Sonderstandort	5,3 ha
03-02	Werler Straße/Dr. Loeb-Caldenhof-Straße	Gewerbliche Baufläche; Sondergebiet (BV)	(weitgehend) realisiert	Einzelstandort	6,7 ha
03-03	Langewanneweg	Gewerbliche Baufläche	(weitgehend) realisiert	klassisches Gewerbegebiet	6,4 ha
03-04	Rhyner Berg	Gewerbliche Baufläche	(weitgehend) realisiert	klassisches Gewerbegebiet	1,6 ha
03-05	Östlich Werler Straße	Gewerbliche Baufläche	(weitgehend) realisiert	klassisches Gewerbegebiet	7,2 ha
03-06	Gewerbepark Rhynern	Gewerbliche Baufläche	(weitgehend) realisiert	klassisches Gewerbegebiet	148,1 ha
PELKUM					
04-01	Rangierbahnhof	Bahnanlage	in Planung		48,7 ha
04-02	Kamener Straße/Basaltstraße	Gewerbliche Baufläche	(weitgehend) realisiert	Einzelstandort	0,6 ha
04-03	Brüggenkampstraße	Gewerbliche Baufläche	(weitgehend) realisiert	Einzelstandort	4,1 ha
04-04	Schieferstraße/Rathenaustraße	Gewerbliche Baufläche	in Realisierung	klassisches Gewerbegebiet	28,2 ha
04-05	Carl-Zeiss-Straße	Gewerbliche Baufläche	(weitgehend) realisiert	klassisches Gewerbegebiet	20,3 ha
04-06	Auf Börgers Hof	Gewerbliche Baufläche	(weitgehend) realisiert	Einzelstandort	1,8 ha
04-07	Inlogparc	Gewerbliche Baufläche	(weitgehend) realisiert	Logistikstandort	18,6 ha
HERRINGEN					
05-01	Hafenstraße West	Gewerbliche Baufläche	(weitgehend) realisiert	Logistikstandort	83,8 ha
05-02	Dortmunder Straße	Gewerbliche Baufläche	(weitgehend) realisiert	Standort für dezentralen Handel und KFZ-Gewerbe	37,2 ha
05-03	Beverstraße	Gewerbliche Baufläche	in Realisierung	Logistikstandort	6,6 ha
05-04	CreativRevier Heinrich Robert	Gewerbliche Baufläche; Urbanes Gebiet	in Realisierung	Sonderstandort	14,6 ha

BOCKUM-HÖVEL					
06-01	Römerstraße	Gewerbliche Baufläche; Landwirtschaft	(weitgehend) realisiert	klassisches Gewerbegebiet	110,6 ha
06-02	Goorweg	Gewerbliche Baufläche	(weitgehend) realisiert	Standort für Kleingewerbe	8,9 ha
06-03	Hüserstraße	Gewerbliche Baufläche	(weitgehend) realisiert	klassisches Gewerbegebiet	13,1 ha
06-04	Radbod	Gewerbliche Baufläche	(weitgehend) realisiert	Standort für dezentralen Handel und KFZ-Gewerbe	28,8 ha
06-05	Wittekindstraße	Gewerbliche Baufläche	in Realisierung	Einzelstandort	2,2 ha
HEESSEN					
07-01	Auf dem Knuf	Gewerbliche Baufläche	(weitgehend) realisiert	klassisches Gewerbegebiet	20,4 ha
07-02	Ökozentrum	Gewerbliche Baufläche; Bahn-anlage	(weitgehend) realisiert	klassisches Gewerbegebiet	29,2 ha
07-03	Westhofskamp	Sondergebiet (MD)	in Planung		1,4 ha
07-04	Hülkamp/Vogtskamp	Gewerbliche Baufläche	(weitgehend) realisiert	klassisches Gewerbegebiet	8,4 ha
07-05	Heessener Straße/Brökmersch	Mischgebiet; Landwirtschaft	(weitgehend) realisiert	Einzelstandort	1,9 ha
07-06	Gewerbepark Münsterstraße Ost	Mischgebiet; Landwirtschaft	in Planung		5,4 ha
07-07	Technologie- und Gründerzentrum	Sondergebiet (TGZ)	(weitgehend) realisiert	Standort für wissensintensives Gewerbe und Dienstleistungen	6 ha
(AUßERHALB)					
08-01	Industriegebiet Westfalen	Gewerbliche Baufläche	in Planung		40,1 ha

Tabelle 1: Gewerbe- und Industriestandorte in Hamm

Der Stadtbezirk Mitte hat mit 13 Standorten die meisten Gewerbe- und Industriegebiete, es folgen Uentrop, Pelkum und Heessen (jeweils 7 Standorte).²⁷ Nach Gesamtfläche ergibt sich ein etwas anderes Bild (vgl. Abbildung 14): Mit knapp 419 ha verfügt der Stadtbezirk Uentrop mit großem Abstand über die meiste Gewerbe- und Industriefläche, es folgen Mitte mit 231 ha sowie Rhynern mit rund 175 ha. Hinzu kommt mit dem interkommunalen Industriegebiet Westfalen ein großer Standort, der außerhalb des Stadtgebiets Hamm auf der Gemarkung der Gemeinde Lippetal liegt.

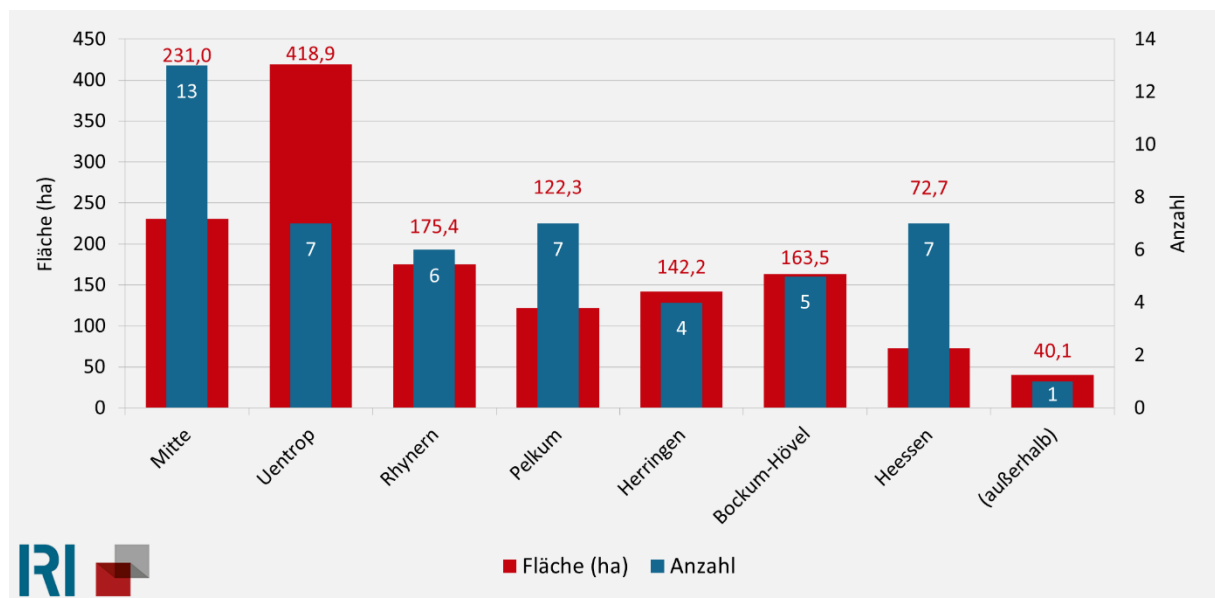


Abbildung 14: Gewerbe- und Industriegebiete nach Stadtbezirken

²⁷ Die vier Standorte, die sich auf das Gebiet mehrerer Stadtbezirke erstrecken, wurden jeweils dem Stadtbezirk zugeordnet, in dem der größere Flächenanteil liegt.

Mit rund 18 % bezogen auf die Gesamtfläche der einzelnen Stadtbezirke ist der Anteil der Gewerbe- und Industrieflächen im Stadtbezirk Mitte am höchsten, den niedrigsten Anteilswert hat mit 2,5 % der Bezirk Heessen (vgl. Abbildung 15).

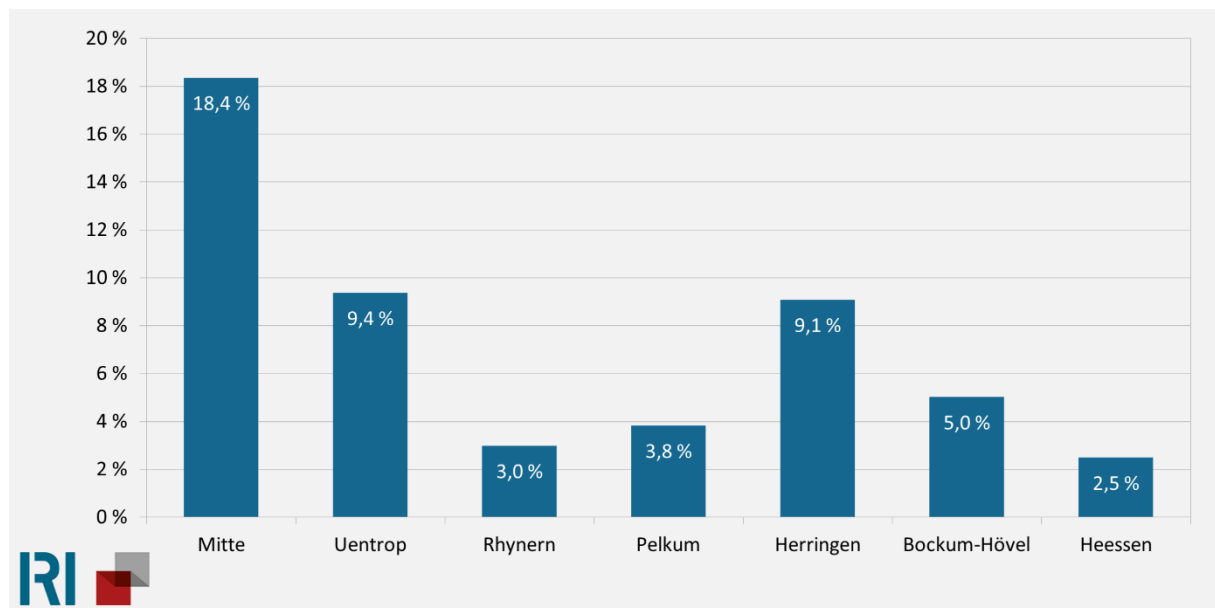


Abbildung 15: Anteil der Gewerbe- und Industrieflächen in den Stadtbezirken

Das größte Gewerbegebiet im Untersuchungsraum ist der Gewerbepark Rhynern mit einer Gesamtgröße von 148 ha, gefolgt vom K'Park in Uentrop mit 123 ha.

Ein Großteil der erfassten Gewerbegebiete ist bereits weitgehend oder vollständig realisiert (40 Standorte); lediglich sechs Standorte befinden sich noch in der Realisierung in dem Sinne, als dass ein nennenswerter, größerer Anteil der ausgewiesenen Fläche nicht gewerblich genutzt ist, auf Teilen des Gebietes jedoch bereits Betriebe angesiedelt wurden. Bei weiteren vier Gebieten hat noch keine gewerbliche Entwicklung stattgefunden (vgl. Abbildung 16).

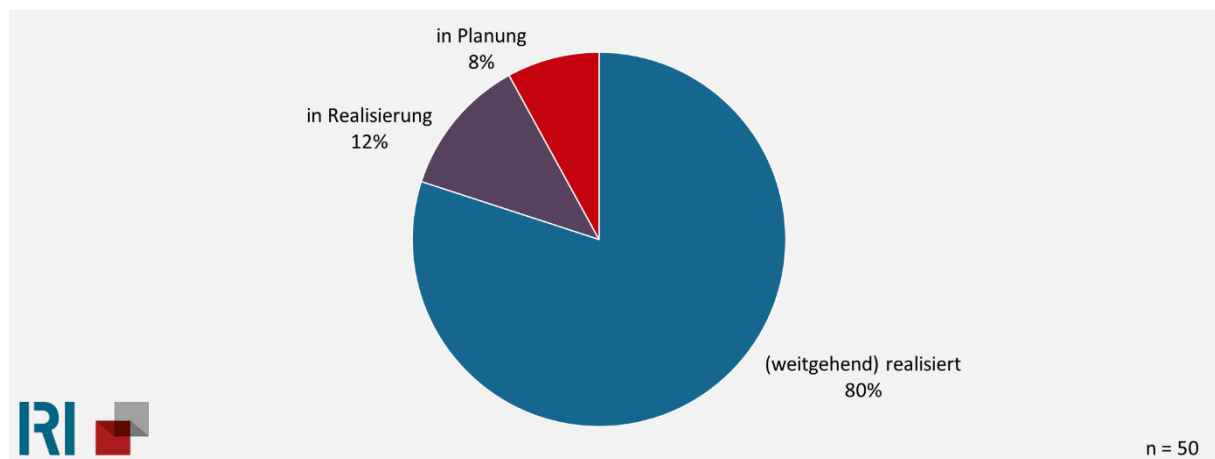


Abbildung 16: Entwicklungsstand der erfassten Gewerbegebiete

Die Auswertung der erfassten, zumindest teilweise bereits entwickelten Gewerbebestandorte nach Gebietstypen²⁸ zeigt, dass das klassische Gewerbegebiet mit einer breiten Mischung unterschiedlichster

²⁸ Im Folgenden folgt ein Rückgriff auf eine am Nutzungsprofil der Standorte abgeleitete funktionale Typologie. Es existiert hierfür keine festgelegte Standardgliederung, nach der Gewerbebestandorte unterscheiden werden

Branchen und vielfältiger Nutzungen den am häufigsten auftretenden Typus darstellt. Spezifischere Formen wie Logistikstandorte oder Standorte für wissensintensives Gewerbe und Dienstleistungen (jeweils 4) sowie Standorte für emissionsintensives Gewerbe oder Standorte für dezentralen Handel und KFZ-Gewerbe (jeweils 3) folgen mit größerem Abstand (vgl. Abbildung 17).

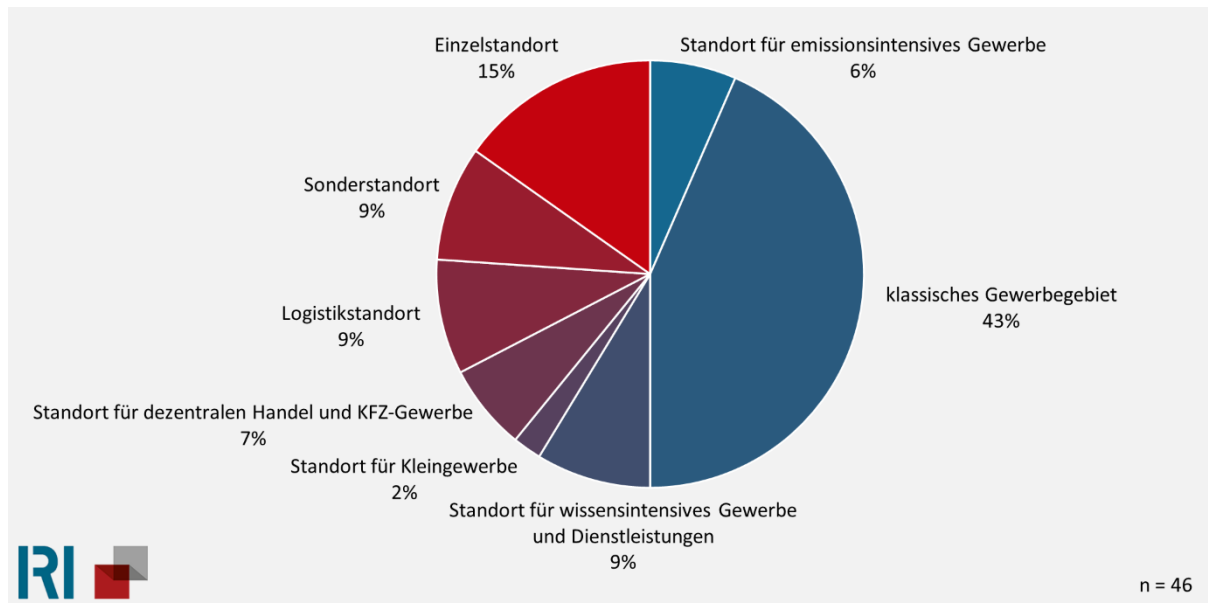


Abbildung 17: Gewerbe- und Industriegebiete nach Standorttyp

Während bei den sieben Einzelstandorten in der Regel nur einzelne oder lediglich eine niedrige einstellige Zahl von Betrieben ansässig sind, wodurch sie oftmals nicht den Charakter von Gewerbegebieten und in der Regel auch keine innere Erschließung haben, sind die drei Sonderstandorte durch spezielle

können. Die hier angewandte Typologie hat sich jedoch in der Praxis bewährt und wird in ähnlicher, z. T. auf lokale Bedingungen angepasster Form in verschiedensten Studien genutzt. Es wird dabei unterschieden in:

- Standort für emissionsintensives Gewerbe (Industriestandorte, z. T. stark emittierend, meist großflächige Strukturen, oft verkehrsintensiv)
- Klassisches Gewerbegebiet (Standorte insbesondere kleinerer und mittlerer produzierender Betriebe, oft Durchmischung mit Dienstleistungen, Handel und weiteren Nutzungen, kleine und mittlere Gewerbehallen (als Produktions-, Lagerhallen oder Werkstätten) mit eher kleinem Büroflächenanteilen als typische Bauform)
- Standort für wissensintensives Gewerbe und Dienstleistungen (deutliche höhere Büroflächenanteile, größerer Anteil von Betrieben mit einer höheren Wertschöpfung (z. B. technologieorientierte Unternehmen) und High Tech-Produktion, oftmals attraktivere Gestaltung des privaten und öffentlichen Raums)
- Standort für Kleingewerbe (nur eingeschränkt emittierend, kleinteilig, häufig nah an Wohnnutzungen)
- Standort für dezentralen Handel und KFZ-Gewerbe (Agglomerationen von Betrieben des KFZ-Gewerbes (Handel, Reparatur, Lackiererei, Reifenhandel, Glaserei etc.) und des Einzelhandels (oftmals Baumärkte, Verbrauchermärkte und Discounter), häufig an Ausfallstraßen, intensiver Kundenverkehr)
- Logistikstandort (geprägt durch Transport- und Logistikbetriebe mit Bedarf an oftmals großen Flächen für eingeschossige Logistikhallen sowie Rangier- und Abstellflächen, besondere Anforderungen an Dimensionierung des öffentlichen Verkehrsraums sowie die verkehrliche Anbindung)
- Sonderstandort (Sondernutzungen, im Fall der Stadt Hamm das Kraftwerk Uentrop, öffentliche Nutzungen an den Standorten Ahsepark und Alter Uentrop Weg sowie das in Entwicklung befindliche KreativRevier Heinrich Robert)
- Einzelstandort (Standort einzelner bzw. weniger Betriebe, häufig Altstandorte, meist ohne gesonderte innere Erschließung, keine prägende Nutzungsform)

Nutzungsformen geprägt. Überwiegend handelt es sich auch nicht um klassische Gewerbebetriebe, sondern beispielsweise um Einrichtungen der Energieinfrastruktur oder der Flüchtlingsunterbringung.

4.1.1 Qualitäten und Defizite

Die erfassten Gewerbe- und Industriestandorte wurden im Rahmen der Analyse hinsichtlich verschiedener Standortfaktoren und -merkmale bewertet, um daraus Rückschlüsse auf mögliche Handlungsansätze einer Weiterentwicklung dieser Gebiete ziehen zu können (vgl. Kapitel 4.1.2). Die folgende Auswertung stellt zentrale Ergebnisse gebietsübergreifend dar. In den jeweiligen Gebietsprofilen im Anhang sind die Standorteigenschaften gebietsspezifisch aufgeführt.

Um übergreifende Aussagen zur **Qualität der verkehrlichen Anbindung** der erfassten Gewerbegebiete treffen zu können, wurden verschiedene Merkmale wie etwa die Entfernung und Notwendigkeit von Ortsdurchfahrten zum nächstgelegenen Autobahnanschluss, die etwaige Gleis- und Wasserstraßenanbindung für den Gütertransport sowie die Anbindung an das städtische Radnetz analysiert. Hinsichtlich des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) wurde zum einen die Anbindung an den Schienenpersonennahverkehr (SPNV), zum anderen auch die Bedienung durch den Busverkehr betrachtet.

Aus 6 % der Gebiete ist der nächstgelegene Autobahnanschluss ohne Ortsdurchfahrung in weniger als 2 km Entfernung erreichbar (vgl. Abbildung 18). Bei 22 % der Standorte sind es zwischen zwei und fünf Kilometer, in fast drei Viertel dieser Fälle ohne Ortsdurchfahrung. Aus dem Großteil der Gebiete (60 %) beträgt die Entfernung zur nächstgelegenen Autobahnauffahrt zwischen fünf und zehn Kilometern. Hier von ist es dann auch nur noch ein geringer Teil der Gebiete (rund 13 %), aus denen die Autobahn ohne Durchfahrung geschlossener Ortslagen erreichbar ist. Sechs Gebiete liegen mehr als zehn Kilometer vom nächsten Autobahnanschluss entfernt.

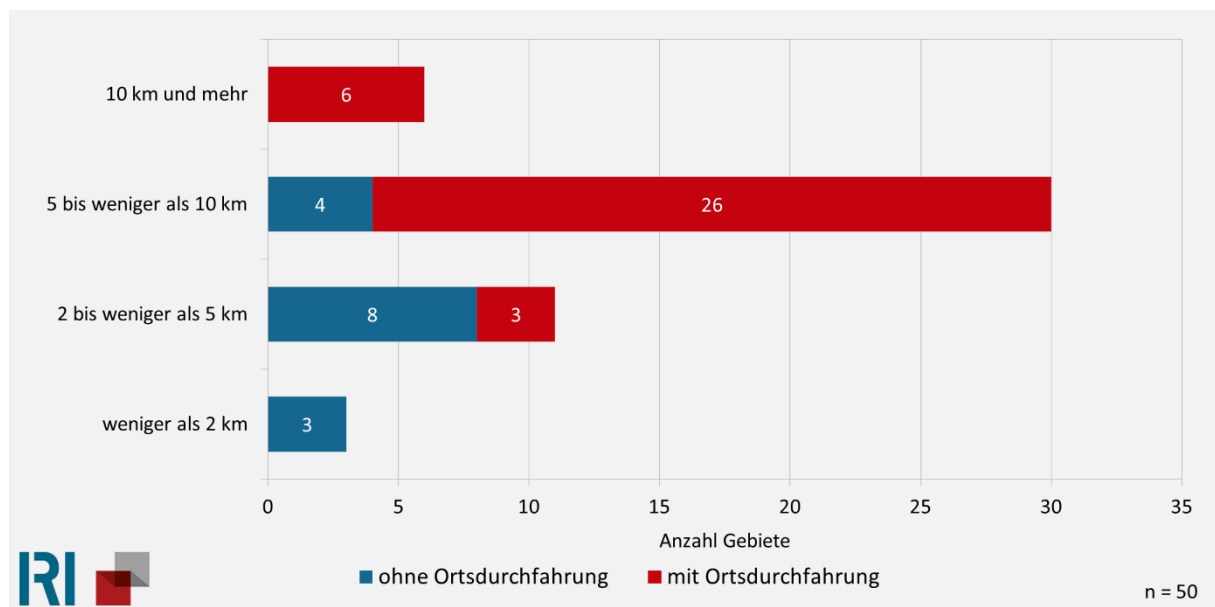


Abbildung 18: Entfernung Autobahn und Ortsdurchfahrten

Ein Fünftel der Gebiete verfügt über einen Gleisanschluss, über den Gütertransporte abgewickelt werden können. In neun Gebieten besteht u. U. die Möglichkeit, einen solchen Anschluss zu schaffen. Vier Gewerbestandorte haben Kaianlagen am Datteln-Hamm-Kanal, für drei weitere Gebiete wäre eine Anbindung an die Wasserstraße evtl. herstellbar.

Vor dem Hintergrund der Förderung klimafreundlicher Verkehrsmittel kommt der Erreichbarkeit der Gewerbe- und Industriegebiete mit dem Fahrrad eine zunehmende Bedeutung zu. Knapp die Hälfte bzw. 48 % der Standorte sind unmittelbar an das öffentliche Radwegenetz angebunden, weitere 40 % verfügen über eine solche Anbindung im näheren Umkreis. Lediglich sechs Gebiete verfügen über keine geeignete Infrastruktur im Umfeld. Damit bestehen in einem großen Teil der Standorte gute Voraussetzungen für eine auf das Fahrrad setzende Beschäftigtenmobilität, zumal die Radfahrdistanz zum jeweils nächstgelegenen Bahnhofpunkt aus rund 84 % der Gebiete weniger als fünf Kilometer beträgt. Insbesondere Gebiete im östlichen Uentrop weisen hier aber eher schlechte Voraussetzungen auf.

Für die Analyse der Anbindungsqualität an den ÖPNV wurden verschiedene Aspekte betrachtet. So verfügen 10 % der untersuchten Standorte über eine direkte Anbindung²⁹ an den SPNV. Lediglich zwei der erfassten Standorte weisen weder im jeweiligen Gebiet selbst noch in einem 300 m-Radius um das Gebiet herum eine Bushaltestelle auf und haben damit keinerlei Anbindung an den öffentlichen Personennverkehr (vgl. Abbildung 19). In rund einem Viertel der Gebiete ist es eine Haltestelle, in rund 36 % der Standorte gibt es sogar drei oder mehr Haltestellen. 14 % der Gebiete sind über eine Buslinie erreichbar, in knapp zwei Drittel der Standorte verkehren drei oder mehr Linien.

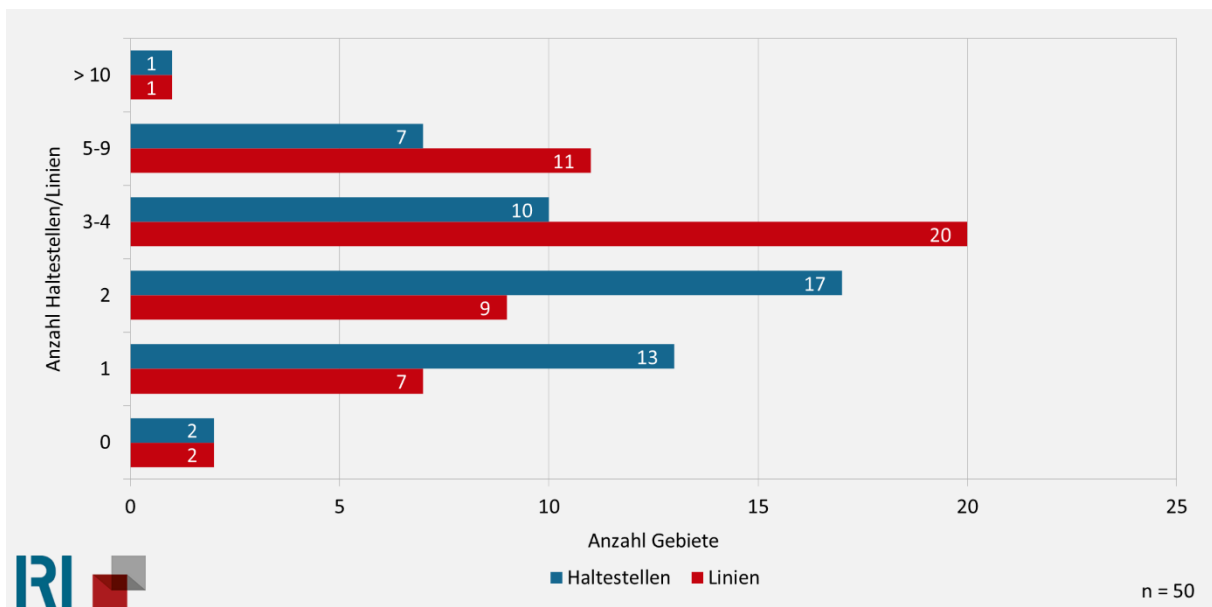


Abbildung 19: Haltestellen und Buslinien in den untersuchten Gewerbe- und Industriestandorten

Als Kriterium für die Einschätzung zur Anbindungsqualität wurde die Taktung von Verbindungen zwischen dem am besten erreichbaren Bahnhofpunkt sowie dem jeweiligen Gebiet im Zeitfenster zwischen 8:00 und 9:00 Uhr herangezogen. In knapp einem Viertel der Gebiete besteht im angegebenen Zeitfenster nur eine Busverbindung, weitere 28 % weisen zwei Verbindungen auf; in 44 % der Gebiete gibt es drei oder mehr Verbindungen. In knapp 30 % der Gebiete beträgt die Fahrtdauer per ÖPNV zum am günstigsten erreichbaren Bahnhofpunkt maximal zehn Minuten (vgl. Abbildung 20). Kritisch wird es bei deutlich längeren Fahrzeiten, etwa in jenen sechs Gebieten mit über 30 Minuten Fahrzeit, da in diesen Fällen der Bus nur für wenige ein attraktives Verkehrsangebot darstellen dürfte.

²⁹ Bahnhofpunkt im Umkreis von 300 m

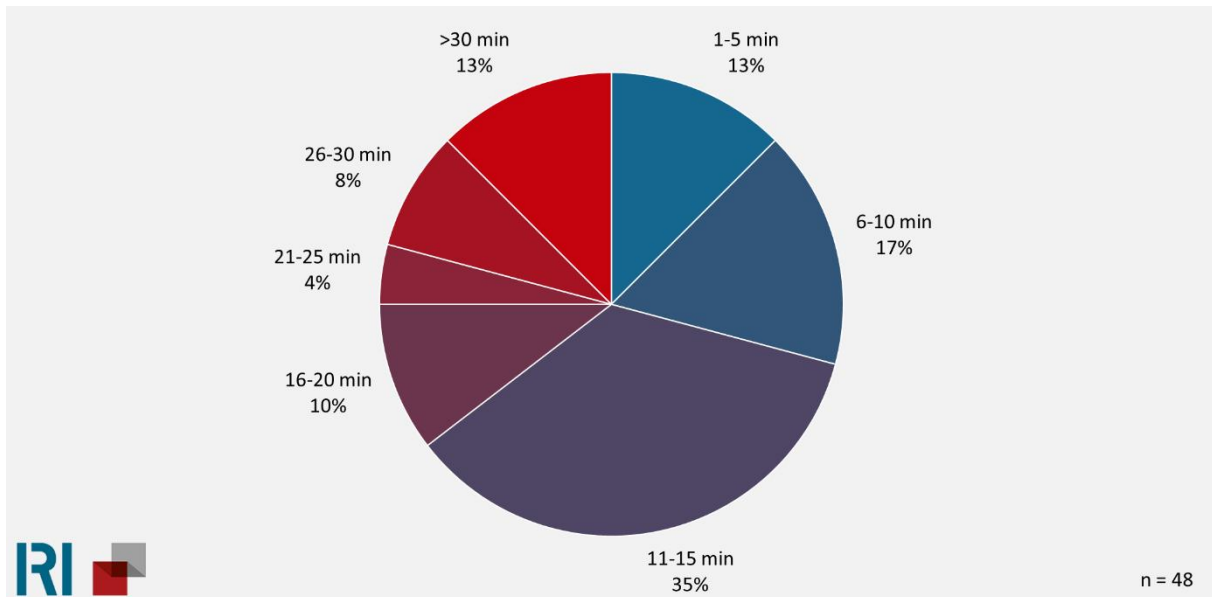


Abbildung 20: Fahrtdauer per ÖPNV zu einem Bahnhofsteilpunkt

Neben Taktung und Fahrtdauer wurde zudem die Bedienung in Randzeiten als weiteres Kriterium für die Anbindungsqualität herangezogen. Dazu wurde unter der Annahme eines Dreischichtsystems mit Schichtwechseln um 6:00, 14:00 und 22:00 Uhr geprüft, ob eine Möglichkeit besteht, zu den Schichtwechselzeiten um 6:00 und 22:00 per ÖPNV in das jeweilige Gebiet zu gelangen bzw. es zu verlassen. Lediglich 12 % der Gebiete in Hamm sind zu diesen Zeiten nicht per ÖPNV erreichbar.³⁰

Gerade mit Blick auf die voranschreitende Digitalisierung von Wirtschaft und Gesellschaft sind neben der Verkehrsinfrastruktur auch **weitere Infrastrukturen** von Bedeutung. Die Verfügbarkeit schneller Datenverbindungen, sowohl am festen Hausanschluss als auch im Mobilfunk, ist heute eine absolute Notwendigkeit und wird von den Unternehmen als Selbstverständlichkeit vorausgesetzt. Um eine Einschätzung zur diesbezüglichen Versorgung der erfassten Gewerbegebiete zu erhalten, wurden im Rahmen der Analyse Daten der Bundesnetzagentur ausgewertet.³¹

Moderne Mobilfunktechnologie in Form des 5G-Netzes steht demnach in allen Gebieten zur Verfügung. In 72 % der Standorte steht für 80 % der Betriebe eine Breitbandanbindung von mindestens 100 Mbit/s zur Verfügung, in 32 % ist es sogar mindestens 1 Gbit/s (vgl. Abbildung 21). Drei Gebiete liegen unterhalb von 100 Mbit/s, für elf Standorte sind keine Informationen verfügbar. Ein Hinweis auf bestehende Ausbaumöglichkeiten ist die Tatsache, dass in 72 % der Standorte zumindest für Teilbereiche bereits Anbindungen von 1 Gbit/s und mehr verfügbar sind.

³⁰ Unberücksichtigt blieb hierbei, ob es in den einzelnen Standorten überhaupt Betriebe gibt, die zu den genannten Zeiten Beschäftigtenverkehre generieren. Insofern kann eine fehlende Bedienung zu diesen Zeiten nicht als pauschales Handlungserfordernis interpretiert werden.

³¹ Bundesnetzagentur (Hrsg.) (2025): Breitbandatlas: <https://gigabitgrundbuch.bund.de/GIGA/DE/Breitbandatlas/start.html>; abgerufen am 20.05.2025; Mobilfunk-Monitoring: <https://gigabitgrundbuch.bund.de/GIGA/DE/MobilfunkMonitoring/start.html>; abgerufen am 20.05.2025

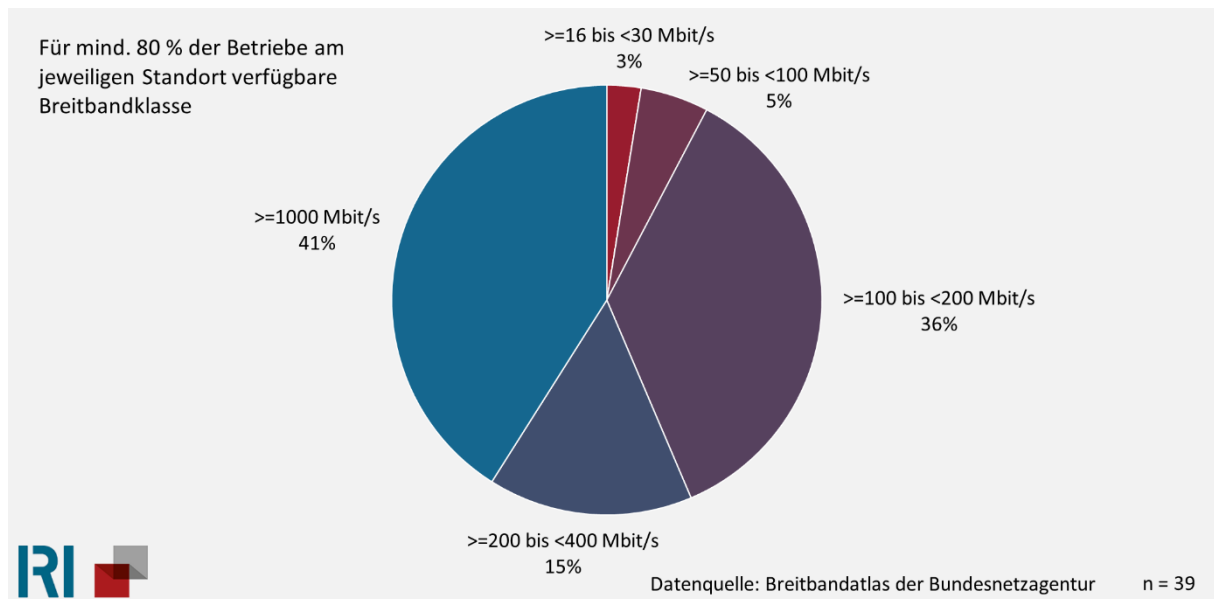


Abbildung 21: Breitbandverfügbarkeit in den erfassten Gewerbegebieten

Ein weiterer Standortfaktor sind die **vorhandenen Versorgungsmöglichkeiten** für Beschäftigte und Besuche in den einzelnen Gewerbe- und Industriegebieten. Dazu wurden aus OSM-Daten sämtliche dort in einem Umkreis von 100 m um die erfassten Gewerbe- und Industriestandorte enthaltene Einrichtungen wie Cafés, Bäckereien, Supermärkte und Imbisse extrahiert.³² Es zeigt sich, dass 46 % der Gebiete keine Versorgungsmöglichkeiten bieten, weitere 26 % lediglich eine Einrichtung (vgl. Abbildung 22).

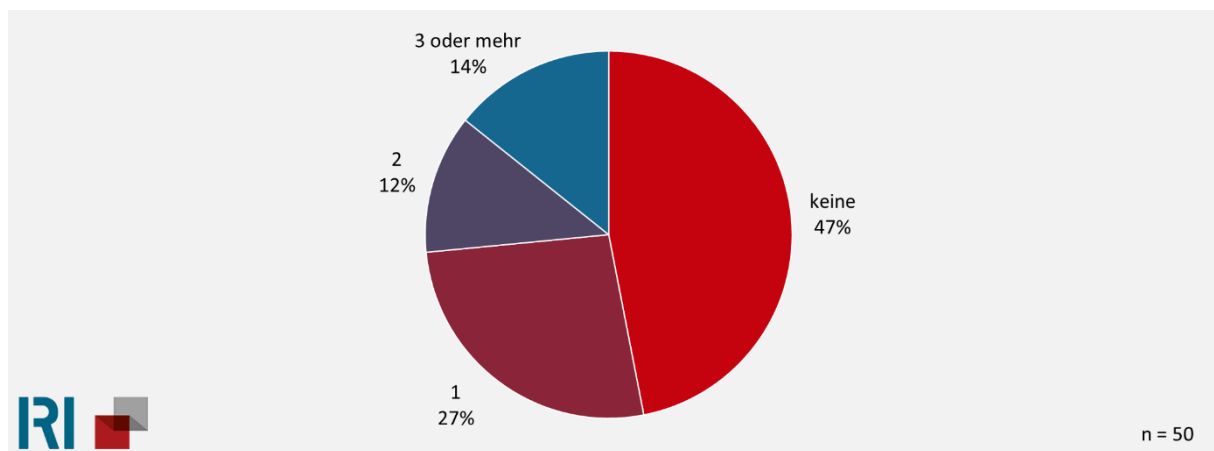


Abbildung 22: Versorgungsmöglichkeiten in den Gewerbe- und Industriegebieten

Bei Gewerbe- und Industriestandorten handelt es sich oftmals um hochverdichtete Stadträume mit nur geringer Durchgrünung. Deren Anpassung an den Klimawandel und die Verbesserung der Resilienz gegenüber den Folgen des Klimawandels stellt in diesen Bereichen daher eine besondere Herausforderung dar. Aus diesem Grund wurde auch der **Versiegelungsgrad** der Standorte basierend auf Daten des Landesamts für Natur, Umwelt und Klima Nordrhein-Westfalen (LANUK) aus dem Jahr 2024 in die Analyse einbezogen. Erwartungsgemäß weisen die Gewerbestandorte häufig sehr hohe Anteile versiegelter

³² Die Daten aus OpenStreetMap wurden nicht überprüft. Zudem gingen keine Versorgungsmöglichkeiten ein, welche die Betriebe selbst für ihre Beschäftigten betreiben (Kantinen). Insofern kann diese Auswertung nur erste Hinweise auf mögliche Defizite hinsichtlich der Versorgungssituation liefern, die ggf. zu überprüfen sind.

Flächen auf, im Mittel über die bereits (weitgehend) realisierten Standorte 72 %. 26 % der Gebiete weisen Versiegelungsgrade von über 80 % auf, 10 % der Gebiete sogar von über 90 % (vgl. Abbildung 23). Der Höchstwert liegt bei 97 % im Gebiet Wilhelmstraße.

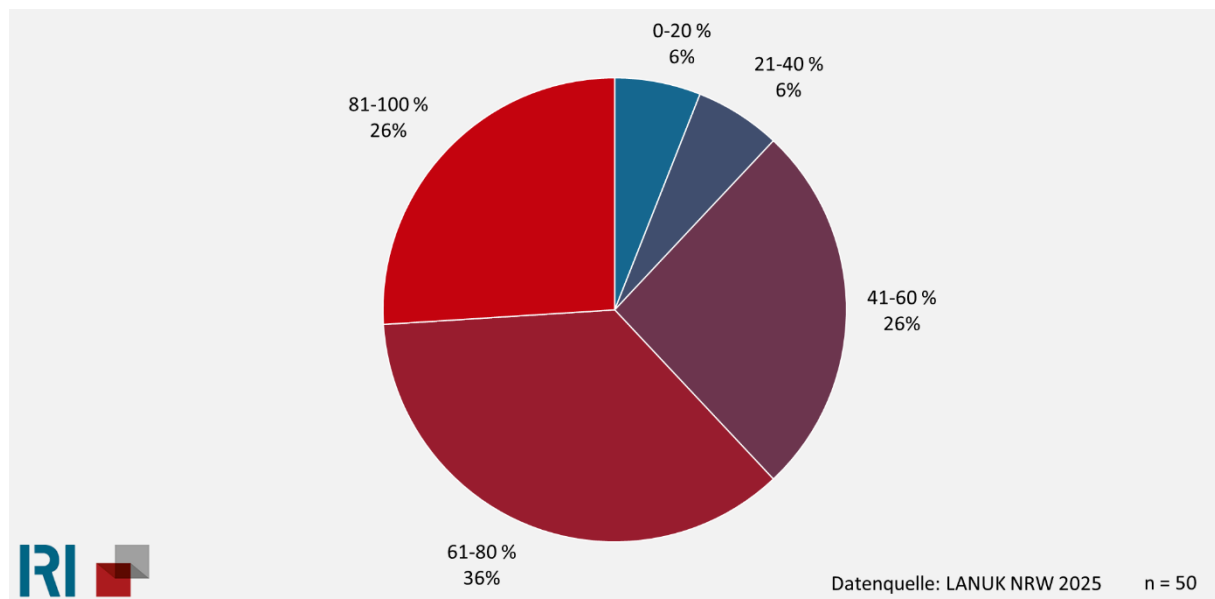


Abbildung 23: Versiegelungsgrade

Die erfassten Gewerbegebiete³³ wurden im Rahmen der Vor-Ort-Begehung zudem hinsichtlich verschiedener Aspekte bewertet, um eine erste **Einschätzung zu bestehenden Entwicklungsbedarfen** treffen zu können. Betrachtet wurden das Erscheinungsbild, die Grünbereiche, Leerstände, störsensible Nutzungen, die innere Erschließung, der Straßenzustand, der ruhende Verkehr sowie der Fuß-/Radverkehr. Für alle diese Aspekte wurde vor Ort eine Einschätzung in einem dreistufigen Bewertungssystem vorgenommen (vgl. Abbildung 24).³⁴

Zunächst wurde das Erscheinungsbild der Gewerbegebiete bewertet, was den Zustand des öffentlichen und privaten Raums einschließt. Rund 14 % der Standorte machten insgesamt einen hochwertigen, geordneten Eindruck. Investitionen in den Bestand sind hier klar erkennbar. Knapp drei Viertel der Gebiete lieferten ein heterogenes Bild und hinterließen damit einen durchschnittlichen Eindruck: Typische Merkmale auch einfacher Gewerbegebiete (z. B. teils ungeordnet erscheinende Lagerflächen, gestalterische Defizite, unterschiedliche Erhaltungszustände) sind in diesen Gebieten präsent, ohne jedoch den Gebietscharakter deutlich negativ zu beeinflussen. Städtebauliche Missstände, aber auch besondere Qualitäten sind nicht oder kaum vorhanden. Bei den übrigen rund 11 % der Gebiete finden sich häufiger

³³ Für die Einzel- und Sonderstandorte erfolgte keine Bewertung hinsichtlich der dargestellten Aspekte, da es hier i. d. R. keine innere Erschließung gibt und sich die Betrachtung letztlich auf einzelne Betriebe bezogen hätte. Ebenso blieben Gebiete außen vor, die sich noch in der Planungsphase befinden. Letztlich wurden 35 Gebiete in die Beurteilung der dargestellten Merkmale einbezogen.

³⁴ Die Einstufung ist insofern subjektiv, als dass sie nicht auf messbaren Indikatoren beruht, sondern vor dem Hintergrund der Expertise der jeweiligen Erfasser:innen vorgenommen wurde. Sie erhebt damit nicht den Anspruch, eine direkte Vergleichbarkeit zwischen verschiedenen Standorten herzustellen, und erlaubt auch nicht die Ableitung eines Standort-Rankings oder vergleichbare Auswertungen. Die Einschätzungen der Bearbeiter:innen wurden jedoch im Nachgang mit den Kommunen abgestimmt, sodass hier Gelegenheit für eine kritische Reflexion bestand. Das Verfahren ersetzt keine detaillierte gebietsspezifische Betrachtung, wenn es um die Auseinandersetzung mit einzelnen Standorten geht, kann aber in der Gesamtbetrachtung Hinweise auf mögliche bestehende Defizite und Qualitäten in der Gewerbegebietsausstattung liefern. Aus den Beobachtungen abgeleitete Handlungsansätze sind in den Gebietsprofilen im Anhang aufgeführt.

Mängel, sodass die Gebiete einen eher negativen Eindruck hinterlassen. Die Gebäudesubstanz zeigt hier häufig einen deutlichen Sanierungsbedarf, private Flächen wirken oftmals ungepflegt.

Nur ein sehr geringer Anteil der Gebiete (knapp 6 %) weist besondere Grünqualitäten auf, zu denen etwa ein umfassendes Straßenbegleitgrün, eine attraktive Gestaltung der Grünbereiche, eine Erschließung von Grünflächen über Fuß- und Radwege und naturnah gestaltete Flächen mit ökologischem Mehrwert zu zählen sind. In knapp 29 % der Standorte existieren durchaus Grünbereiche, insgesamt erscheinen ihr Anteil oder ihre Qualität jedoch steigerungsfähig. Im größten Teil der Gebiete sind jedoch keine oder kaum Grünbereiche vorhanden.

Zumindest nach dem Ersteindruck³⁵ zu urteilen, scheint es in der überwiegenden Zahl der Gewerbegebiete keine ausgeprägte Leerstandsproblematik zu geben. In rund 91 % der Gebiete wurden keine Anzeichen von Leerständen registriert. Der Rest der Gebiete zeigt Anzeichen für vereinzelten Leerstand, der jedoch das Gesamtbild der Standorte nicht übermäßig negativ beeinflusst. Eine unverkennbare Leerstandsproblematik, die Auswirkungen auf das Gesamtbild hat, wurde in keinem Gewerbebestandort festgestellt.

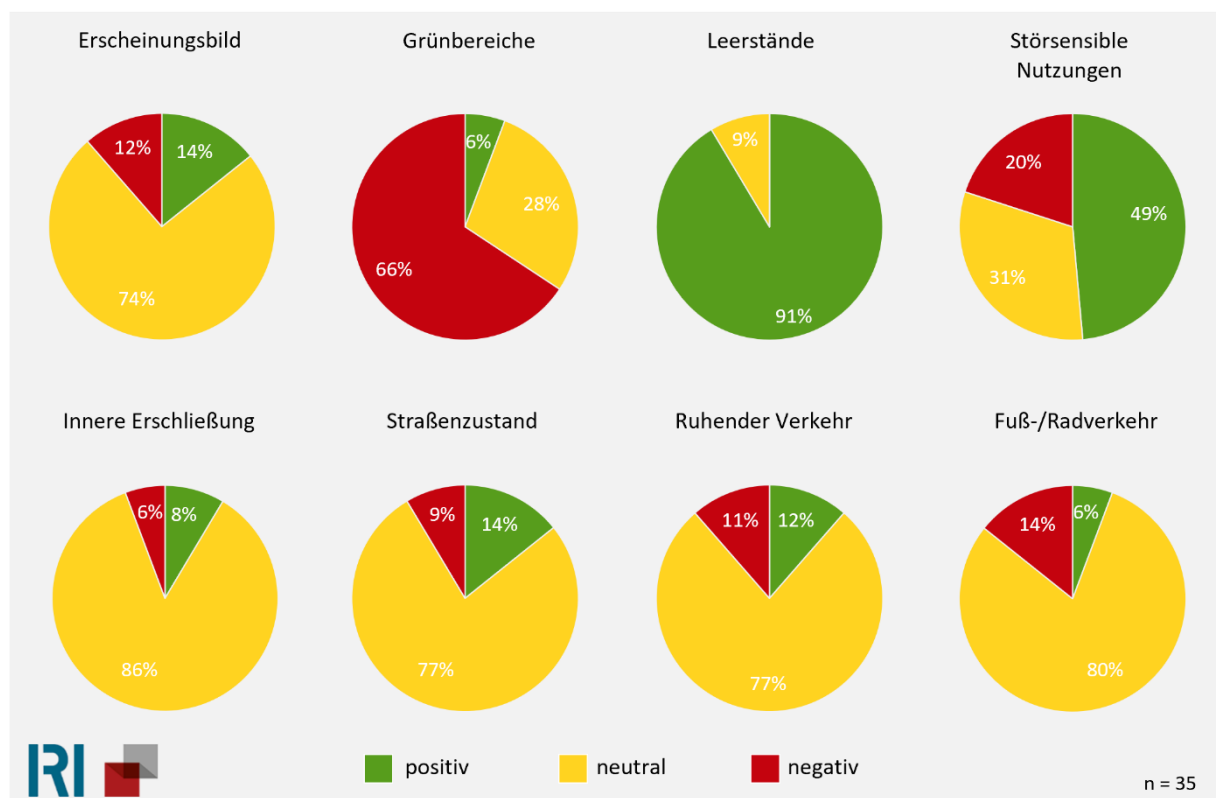


Abbildung 24: Bewertung verschiedener Aspekte der vor Ort erfassten Gewerbegebiete

Innerhalb oder angrenzend an knapp die Hälfte der Gebiete (49 %) finden sich keine oder kaum störsensible Nutzungen. Insbesondere das Einsickern oder das Heranrücken von Wohnnutzung kann erhebliche Auswirkungen auf einen Gewerbebestandort haben und Einschränkungen für die ansässigen Betriebe mit sich bringen. Rund 31 % der untersuchten Standorte haben zumindest Schnittstellen zu störsensiblen

³⁵ Es sei an dieser Stelle betont, dass sich die Identifizierung von Leerständen in Gewerbegebieten als oftmals schwierig darstellt. Insofern konnten hier nur offensichtliche Leerstände erfasst werden, die oftmals auch mit einem Instandhaltungsdefizit oder Verfallserscheinungen an den Gebäuden einhergehen. Teilweise konnte auch eine entsprechende Beschilderung durch Maklerbüros als Indikator verwendet werden.

Nutzungen, etwa indem sie in Teilbereichen an ein Wohngebiet angrenzen oder erkennbar Wohnnutzungen beherbergen. 20 % der Gebiete sind als stark mit störsensiblen Nutzungen durchsetzt und / oder nicht nur punktuell an diese angrenzend einzustufen.

Um Aussagen zur Qualität der Verkehrsinfrastruktur treffen zu können, wurden insgesamt vier Aspekte in den Blick genommen. Nahezu alle Gebiete weisen eine zumindest ausreichend leistungsfähige innere Erschließung auf; d. h. beispielsweise, Engstellen sind dort nicht oder kaum ersichtlich und es gibt ausreichend Raum für die Zufahrt auf die Betriebsgrundstücke. Lediglich zwei Gebiete haben eine unzureichende innere Erschließung, die durch den vorhandenen Verkehr überlastet ist. Die Erschließungsstraßen sind in fast allen Gebieten zumindest in einem durchschnittlichen Zustand; lediglich in drei Gebieten weisen diese erhebliche bauliche Mängel auf und erscheinen in größeren Teilen erneuerungsbedürftig.

Bei der Erstbetrachtung konnten lediglich in vier Gebieten erhebliche Beeinträchtigungen für den Individual- und Güter- sowie den Fuß- und Radverkehr durch den ruhenden Verkehr festgestellt werden (etwa durch zugeparkte Engstellen, Zufahrten auf Betriebsgelände, Wendemöglichkeiten etc.). In den meisten Standorten erfolgt das KFZ- und LKW-Parken in dafür vorgesehenen Bereichen, sodass keine oder nur geringe Beeinträchtigungen des Verkehrs über den Einzelfall hinaus ersichtlich wurden.

Des Weiteren erfolgte eine Bewertung der Infrastruktur für den Fuß- und Radverkehr. Für den Großteil der Gebiete wurden weder auffällige Defizite noch besondere Qualitäten diesbezüglich registriert. Positiv abheben konnten sich nach dem Ersteindruck zwei Gebiete. Hier gibt es beispielsweise durchgängig Radwege entlang der Haupteerschließungsstraßen, bisweilen ergänzt um weitere Angebote wie Abstellanlagen im öffentlichen Raum. Bei 14 % der betrachteten Gebiete erscheint die diesbezügliche Infrastruktur jedoch verbesserungswürdig, sodass sich die Gebiete als unattraktiv für Radfahrende und Fußgänger:innen darstellen, etwa aufgrund fehlender oder eingeschränkt nutzbarer Fußwege oder einer übermäßigen Verkehrsbelastung.

4.1.2 Ansätze zur Weiterentwicklung

Auf Grundlage der Erhebung und vorgenommenen Bewertungen (vgl. Kapitel 4.1.1) wurden für jedes Gewerbegebiet Handlungsansätze einer Weiterentwicklung herausgearbeitet und im Gebietsprofil dargestellt. Ein bestimmter Handlungsansatz wurde für ein Gewerbegebiet als relevant identifiziert, wenn die in Tabelle 2 dargestellten Bedingungen (vgl. dazu auch Kapitel 4.1.1) erfüllt sind. Wie dazu passende konkrete Maßnahmen aussehen können, welche Chancen damit verbunden und inwieweit diese tatsächlich umsetzbar sind, ist im Einzelfall und im Rahmen einer tiefergehenden Auseinandersetzung mit den jeweiligen Gebieten zu eruieren.

Handlungsansatz	Bedingung
Städtebauliche/gestalterische Aufwertung	Erscheinungsbild = ●
Nachverdichtung	niedriger Anteil der überbauten Fläche an der Gesamtfläche des Gebiets sowie subjektive Einschätzung auf Grundlage einer Luftbildanalyse zur Nutzungsintensität der nicht überbauten Flächen
Grüne Infrastruktur/Entsiegelung	Grünbereiche = ● oder Versiegelungsgrad $\geq 80\%$
Flächenaktivierung	Vorhandensein von Flächenpotenzialen im Gebiet, die nicht als Betriebserweiterungsflächen eingestuft sind
Baurechtschaffung	Vorhandensein von Flächenpotenzialen ohne Planungsrecht

Leerstandsmobilisierung	Leerstand = ●/● oder Vorhandensein von Potenzialflächen des Typs „Leerstand“
ÖPNV-Anbindung	keine Bushaltestellen im Umkreis von 300 m um das jeweilige Gebiet
ÖPNV-Anbindungsqualität	Taktung im Zeitfenster 8:00-9:00 Uhr < 3 Fahrten, keine Bedienung in Randzeiten (6:00/22:00) oder Fahrdauer zum nächstgelegenen Bahnhofpunkt > 30 min.
Anbindung Radverkehr	keine Anbindung der Standorte an das städtische Radnetz
Verkehrsinfrastruktur	Innere Erschließung, Straßenzustand oder ruhender Verkehr = ●
Nahversorgung	< 2 Einrichtungen im Umkreis von 100 m um das jeweilige Gebiet
Kommunikationsinfrastruktur	vorhandene Breitbandanbindung für mind. 80 % der Betriebe < 200 Mbit/sec. oder kein 4G/5G-Netz verfügbar

Tabelle 2: Ableitung von Handlungsansätzen

In einer kumulierten Betrachtung (vgl. Abbildung 25) zeigt sich, dass in einer Vielzahl von Gebieten mögliche Handlungsansätze im Bereich der Nahversorgung³⁶, der grünen Infrastruktur bzw. der Entsiegelung sowie der ÖPNV-Anbindungsqualität (insb. der Taktung) liegen. Grundsätzlich ist zu betonen, dass sich die kommunalen Einfluss- und Handlungsmöglichkeiten bezüglich der einzelnen Handlungsansätze sehr unterschiedlich darstellen. Während die Stadt beispielsweise durch die Schaffung von Baurecht die Flächenaktivierung entscheidend unterstützen kann, sind ihre Möglichkeiten, was etwa die Ansiedlung von Nahversorgungsbetrieben anbelangt, sehr begrenzt.

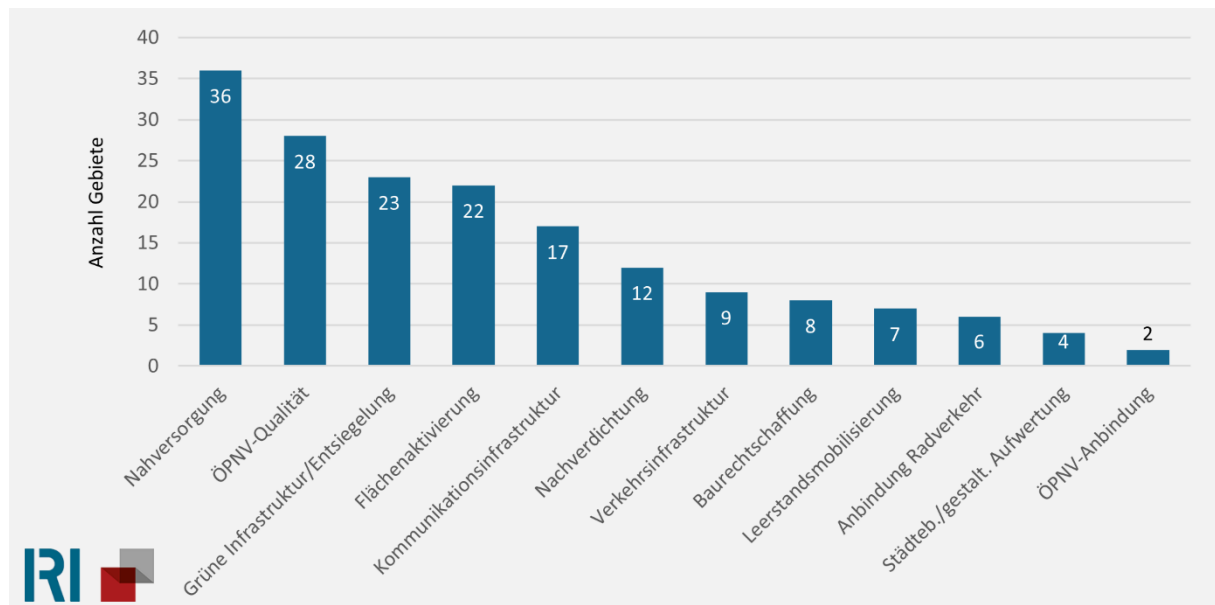


Abbildung 25: Häufigkeit der identifizierten Handlungsansätze

Die folgende Tabelle 3 listet die einzelnen Gewerbe- und Industriestandorte mit den jeweiligen für eine Umsetzung zu prüfenden Handlungsansätzen auf.

³⁶ Hierbei geht es wie oben bereits dargelegt nicht um das wichtige Thema einer planungsrechtlichen Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen, sondern um „kleine“ Versorgungsmöglichkeiten wie etwa Imbisse oder Bäckereien als Standortfaktor aus der Perspektive von Beschäftigten und Besucher:innen der einzelnen Gewerbegebiete.

Label	Gebiet	Nahversorgung	ÖPNV-Qualität	Grüne Infrastruktur/Entsiegelung	Flächenaktivierung	Kommunikationsinfrastruktur	Nachverdichtung	Verkehrsinfrastruktur	Baurechtschaffung	Leerstandsmobilisierung	Anbindung Radverkehr	Städteb./gestalt. Aufwertung	ÖPNV-Anbindung
MITTE													
01-01	Paracelsus-Areal				•								
01-02	Bismarckstraße	•		•							•		
01-03	Am Hülsenbusch	•											
01-04	Werler Straße/Im Leinenfeld	•											
01-05	Hellweg			•	•		•	•				•	
01-06	Richard-Wagner-Straße/Langewanneweg	•											
01-07	Östingstraße	•	•	•	•		•			•			
01-08	Am Ortsgüterbahnhof	•		•				•				•	
01-09	WDI-Flächen			•									
01-10	Wilhelmstraße			•			•						
01-11	Ehemaliges Thyssen-Areal	•		•	•					•		•	
01-12	Hafenstraße Ost	•		•		•							
01-13	Hafen	•	•	•	•	•		•	•				
UENTROP													
02-01	Alter Uentrop Weg	•											
02-02	Gewerbequartier Hohefeld	•	•	•	•	•	•						
02-03	Uentrop West/Hafen Uentrop		•	•	•	•	•	•					
02-04	Uentrop Mitte	•	•	•	•	•							
02-05	Uentrop Ost	•	•		•	•					•		•
02-06	Kraftwerk Uentrop	•	•								•		
02-07	K'Park	•	•	•			•						
RHYNERN													
03-01	Ahsepark	•	•										
03-02	Werler Straße/Dr. Loeb-Calden-hof-Straße												
03-03	Langewanneweg	•	•		•	•							
03-04	Rhyner Berg					•							
03-05	Östlich Werler Straße	•	•	•									
03-06	Gewerbepark Rhynern		•	•	•		•		•	•			
PELKUM													
04-01	Rangierbahnhof	•	•								•		
04-02	Kamener Straße/Basaltstraße	•	•										
04-03	Brückenkampstraße	•	•		•				•				
04-04	Schieferstraße/Rathenaustraße	•	•	•	•				•	•	•		
04-05	Carl-Zeiss-Straße	•	•	•	•	•	•			•	•		
04-06	Auf Börgers Hof	•	•			•							
04-07	Inlogparc	•	•					•					
HERRINGEN													
05-01	Hafenstraße West	•		•		•							
05-02	Dortmunder Straße		•	•		•	•	•					
05-03	Beverstraße	•	•					•					
05-04	CreativRevier Heinrich Robert	•	•		•								
BOCKUM-HÖVEL													
06-01	Römerstraße			•	•		•		•	•			
06-02	Goorweg	•	•	•		•	•	•	•			•	
06-03	Hüserstraße	•				•							

06-04	Radbod					•							
06-05	Wittekindstraße	•	•		•								
HEESSEN													
07-01	Auf dem Knuf	•	•	•	•	•		•	•				
07-02	Ökozentrum				•				•				
07-03	Westhofskamp	•											
07-04	Hülskamp/Vogtskamp		•	•			•						
07-05	Heessener Straße/Bröckermersch	•			•	•				•			
07-06	Gewerbepark Münsterstraße Ost	•	•		•								
07-07	Technologie- und Gründerzentrum				•								
(AUßERHALB)													
08-01	Industriegebiet Westfalen	•	•										•
Label	Gebiet	Nahversorgung	ÖPNV-Qualität	Grüne Infrastruktur/ Entsiegelung	Flächenaktivierung	Kommunikations- infrastruktur	Nachverdichtung	Verkehrsinfrastruktur	Baurechtschaffung	Leerstandsmobilisierung	Anbindung Radverkehr	Städteb./gestalt. Aufwertung	ÖPNV-Anbindung

Tabelle 3: Handlungsansätze in den einzelnen Gewerbe- und Industriegebieten

4.2 Flächenpotenziale

Die Identifizierung und Bewertung der vorhandenen Potenziale für eine zukünftige gewerbliche Nutzung im Gewerbeflächenbestand war ein wesentlicher Bestandteil der Erstellung des vorliegenden Masterplans. Im Sinne einer nachhaltigen, ressourcenschonenden Entwicklung geht es insbesondere darum, bereits planerisch gesicherte Grundstücke mit meist bestehender Infrastruktur zu nutzen und die Inanspruchnahme weiterer Flächen, die stets zulasten konkurrierender Nutzungen oder des Naturraums geht, auf das absolut notwendige Minimum zu reduzieren. Vor diesem Hintergrund legt dieses Konzept ein besonderes Gewicht auf die Auseinandersetzung mit diesen Potenzialen der Innenentwicklung, denen stets der Vorzug gegenüber einer Außenentwicklung zu geben ist.

Mittels einer Luftbildanalyse wurden zunächst Flächen innerhalb der bestehenden Gewerbegebiete identifiziert, die nicht oder nur in geringem Umfang gewerblich genutzt werden. Dabei handelt es sich etwa um landwirtschaftlich genutzte Flächen, Brachland, größere ungenutzte Flächen auf Betriebsgrundstücken oder auch Abstell- und Lagerflächen. Es wurden also auch jene Flächen erfasst, deren derzeitige Nutzung vor dem Hintergrund des jeweiligen Gebietscharakters als Mindernutzung einzustufen ist. Die erfassten Informationen wurden im Rahmen der Vor-Ort-Begehung validiert und ggf. ergänzt.

Insgesamt wurden 110 Potenzialflächen erfasst, deren Fläche sich auf 162,9 ha summiert. Diese finden sich in sämtlichen Stadtbezirken, wobei sowohl nach Anzahl als auch nach Gesamtfläche die meisten Potenziale in Uentrop zu finden sind (vgl. Abbildung 26).

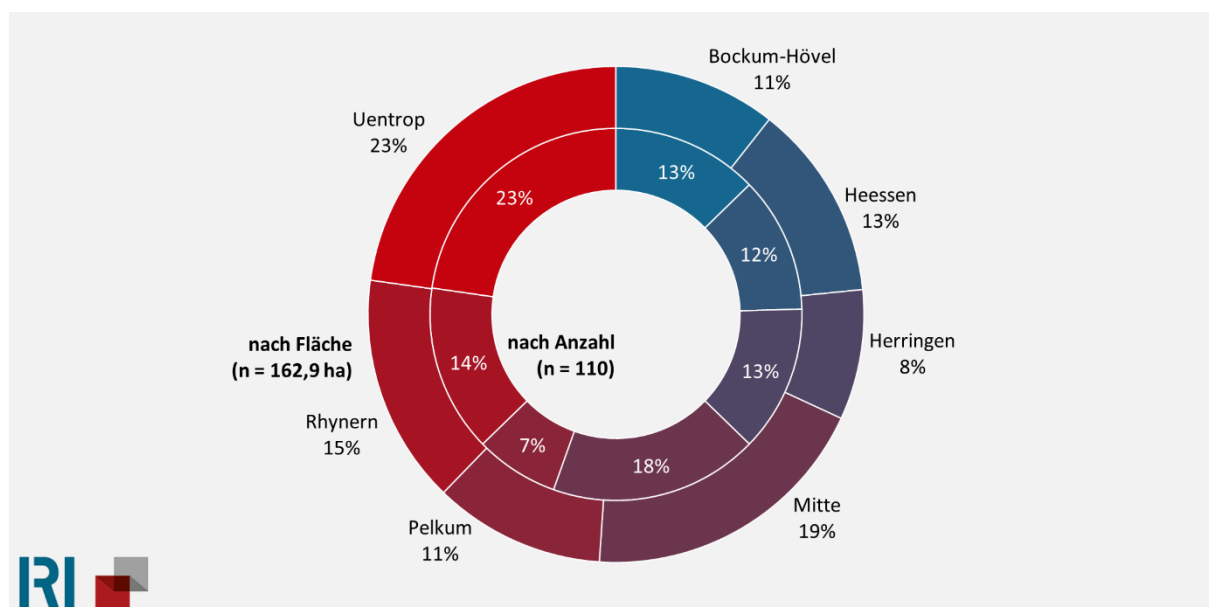


Abbildung 26: Anzahl und Gesamtfläche der Potenzialflächen nach Stadtbezirken

In knapp zwei Drittel der Gewerbegebiete wurden Potenzialflächen vorgefunden, wobei die jeweilige Anzahl von ein bis zwei (in gut einem Drittel der Gebiete) bis zu zehn Flächen (in drei Gebieten) reicht (vgl. Abbildung 27). Von den Gebieten mit Flächenpotenzialen liegt dieses in 28 % der Fälle bei bis zu einem Hektar, rund 19 % weisen ein Flächenpotenzial von über zehn Hektar auf.

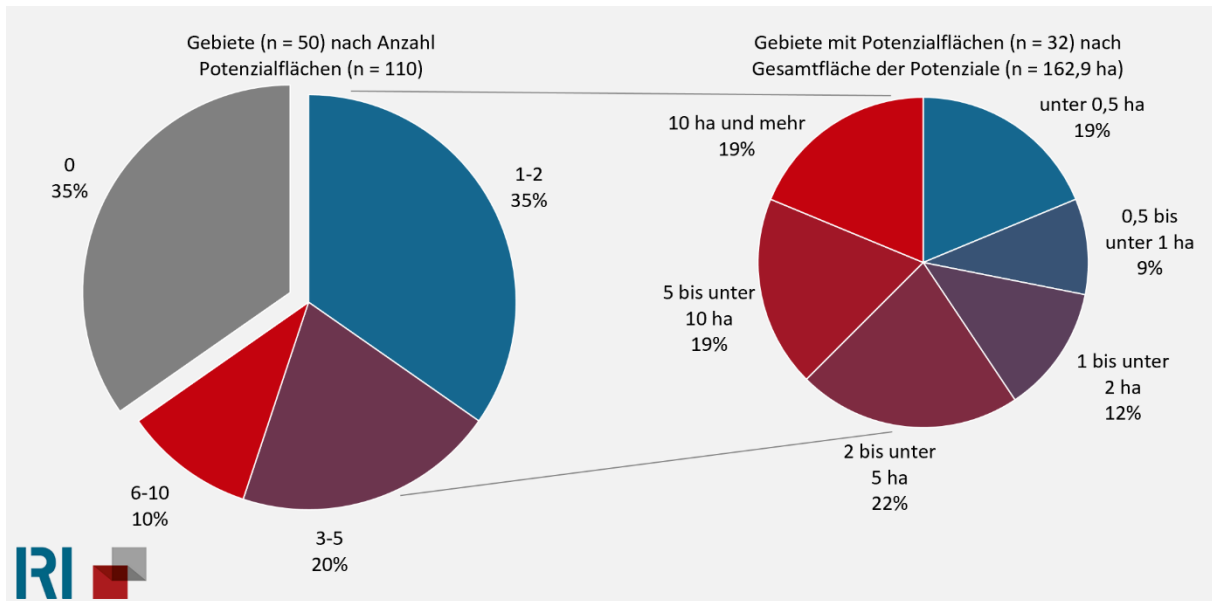
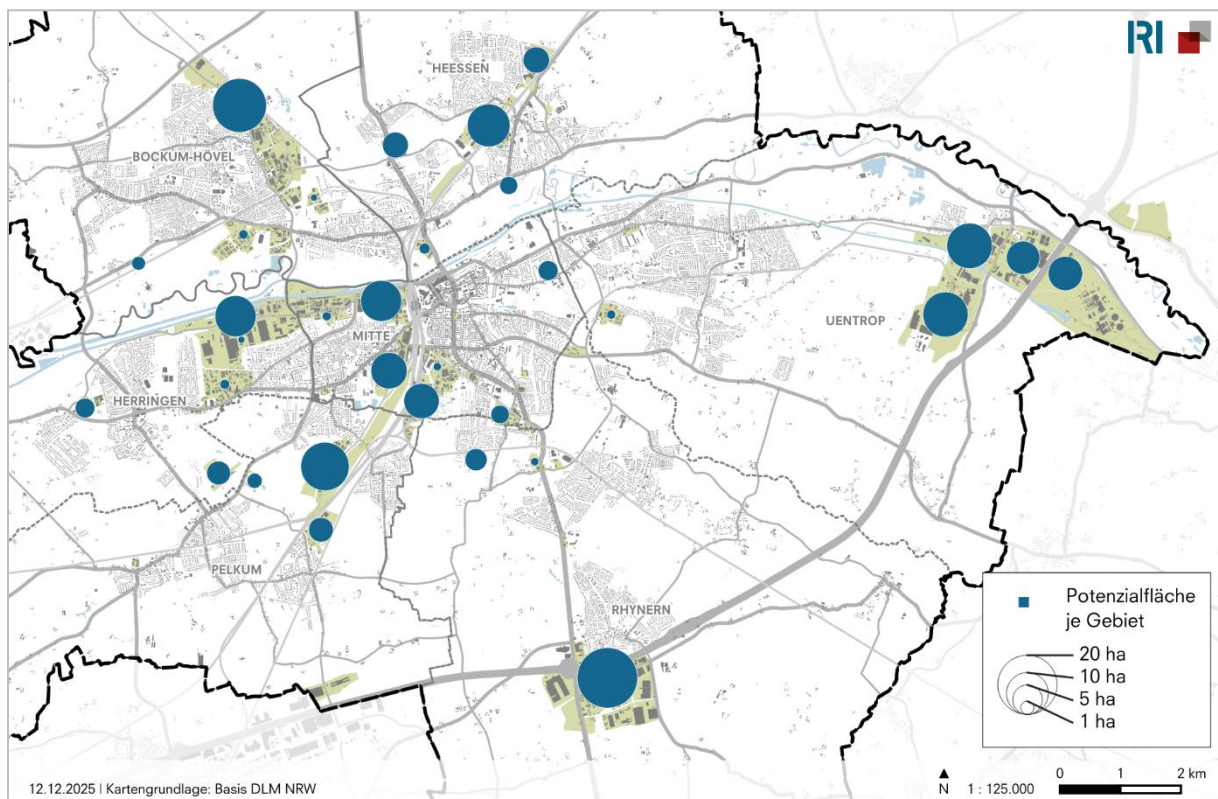


Abbildung 27: Anzahl und Gesamtfläche der Potenzialflächen nach Gewerbegebieten

Die meisten Potenziale wurden mit jeweils 10 Flächen in den Standorten Uentrop West/Hafen Uentrop, Römerstraße und Gewerbepark Rhynern erfasst. Nach Fläche entfallen die meisten Potenziale auf den Gewerbepark Rhynern (20,9 ha), die Römerstraße (15,4 ha) und den Standort Schieferstraße/Rathenaustraße (13,4 ha; vgl. Karte 3).



Karte 3: Gewerbeflächenpotenziale nach Gewerbegebieten

Das Spektrum der Flächengrößen einzelner Potenziale reicht von gut 800 m² im Gebiet Radbod bis hin zu 12,5 ha am Standort Schieferstraße/Rathenaustraße. Über alle Flächen liegt die durchschnittliche Größe bei 1,5 ha, der Median jedoch bei 0,7 ha, was verdeutlicht, dass der Mittelwert durch einzelne

besonders große Flächen beeinflusst ist. Gut 60 % der Flächen sind kleiner als ein Hektar, rund 6 % umfassen mehr als 5 Hektar (vgl. Abbildung 28).

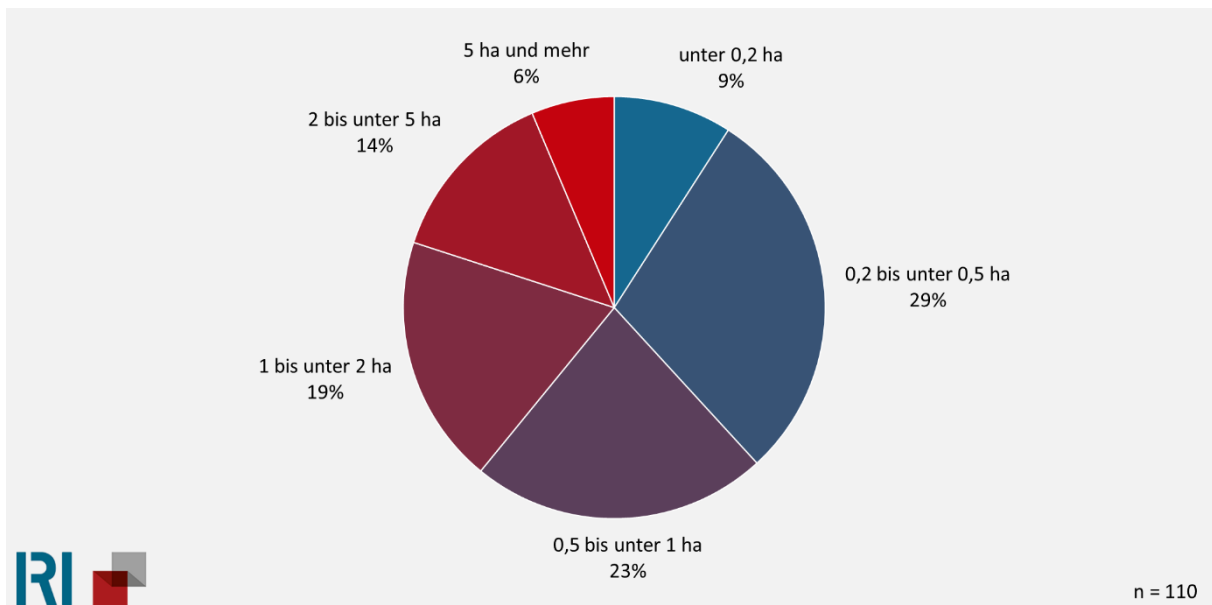


Abbildung 28: Größenstruktur der erfassten Potenzialflächen

Bei einem Drittel der Flächen handelt es sich dabei um ungenutzte Freiflächen bzw. Brachen; rund 30 % stellen ungenutzte oder landwirtschaftlich genutzte Teilflächen von Betriebsgrundstücken dar. Deutlich seltener tauchen andere Typen auf, etwa landwirtschaftlich genutzte Freiflächen (12 %) oder Mindernutzungen (11 %; vgl. Abbildung 29).

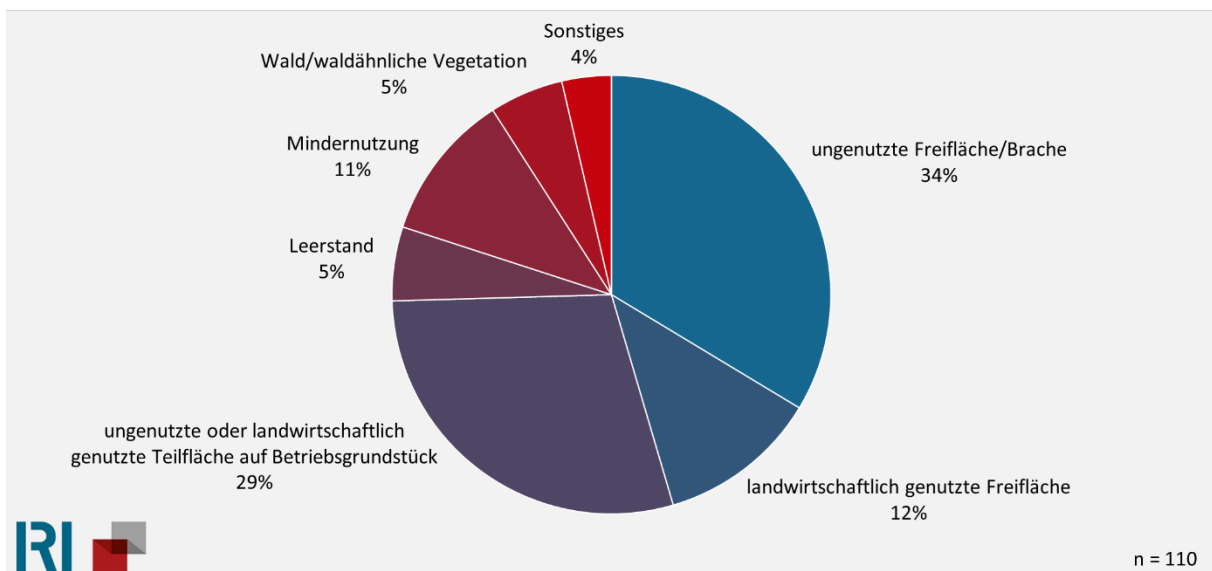


Abbildung 29: Typologie der erfassten Flächenpotenziale

Bei 73 % der Potenziale existiert für die Gesamtfläche ein Bebauungsplan, bei weiteren 18 Flächen (16 %) befindet sich dieser gerade in Aufstellung oder aber es existiert eine ältere Planungsgrundlage (vgl. Abbildung 30). 53 % der Potenziale mit Planungsrecht bzw. rund 39 % der gesamten Fläche sind als GE-Flächen ausgewiesen (0,9 ha im Mittel je Potenzialfläche), 37 % bzw. knapp 50 % nach Fläche als GI-Flächen, was einer durchschnittlichen Flächengröße von 1,7 ha entspricht. Für die zehn Potenziale ohne Bebauungsplan kann die Schaffung von Baurecht eine wichtige Maßnahme zur Aktivierung darstellen.

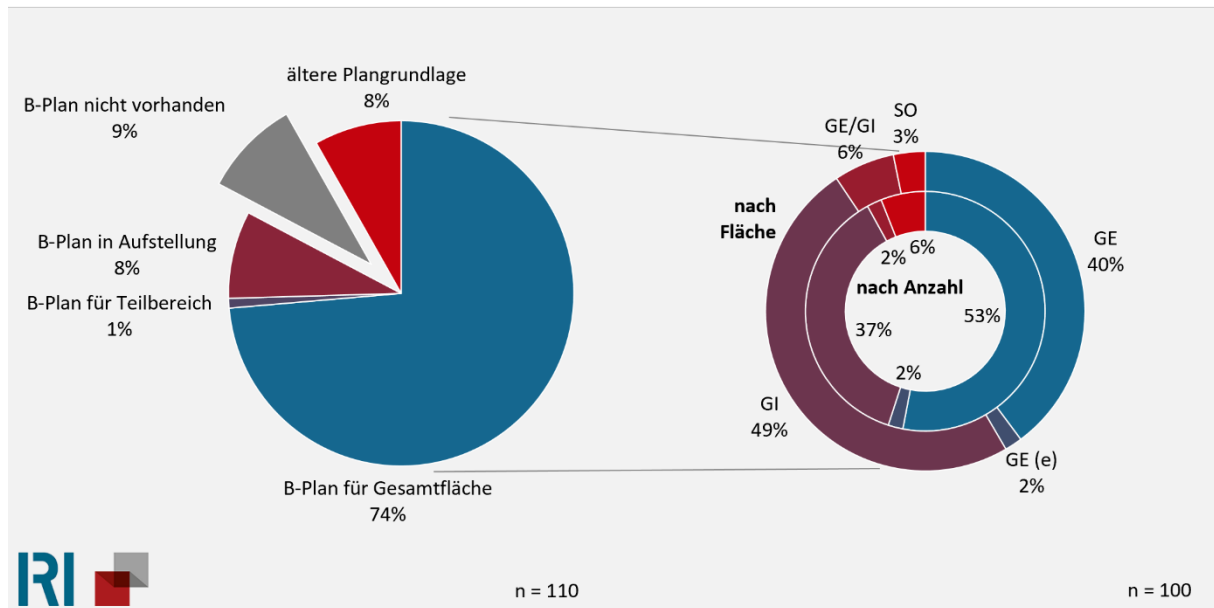


Abbildung 30: Vorhandensein von Bebauungsplänen für die erfassten Potenzialflächen

Lediglich 10 % der Potenzialflächen bzw. 22,7 ha befinden sich in rein städtischer Hand; bei weiteren 4,5 % (26,3 ha) sind zumindest Teilflächen im Eigentum der Stadt bzw. ihrer Gesellschaften (vgl. Abbildung 31). Rund 86 % der Potenzialflächen bzw. 113,9 ha befinden sich ausschließlich in privatem Eigentum, dementsprechend eingeschränkt sind die kommunalen Gestaltungsmöglichkeiten bzw. der Einfluss auf die Aktivierung.

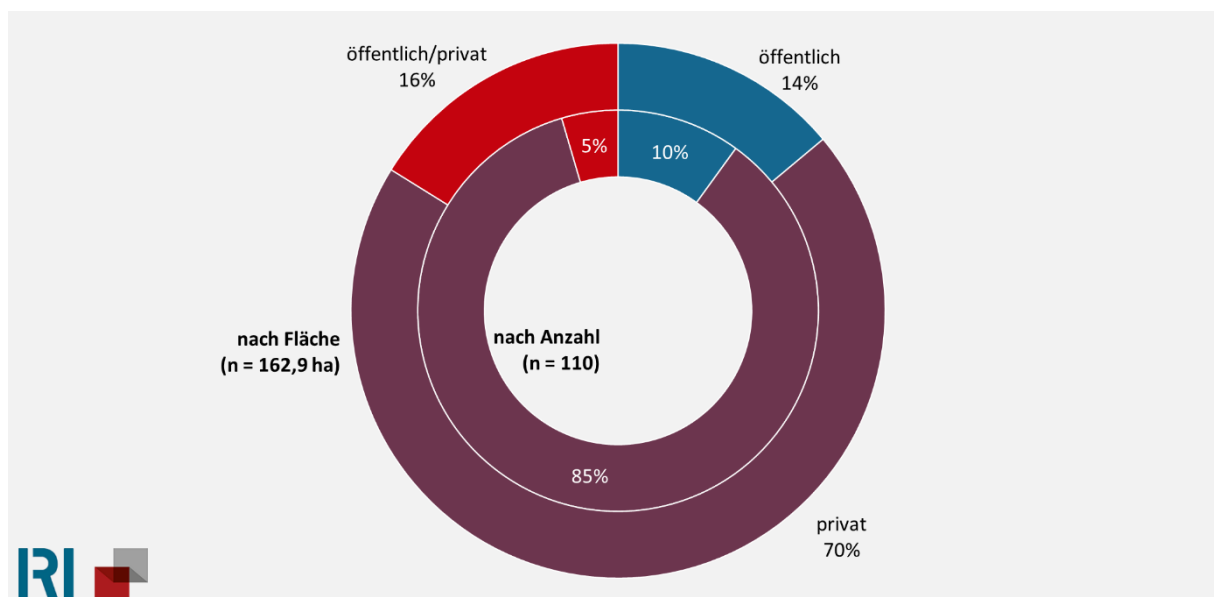


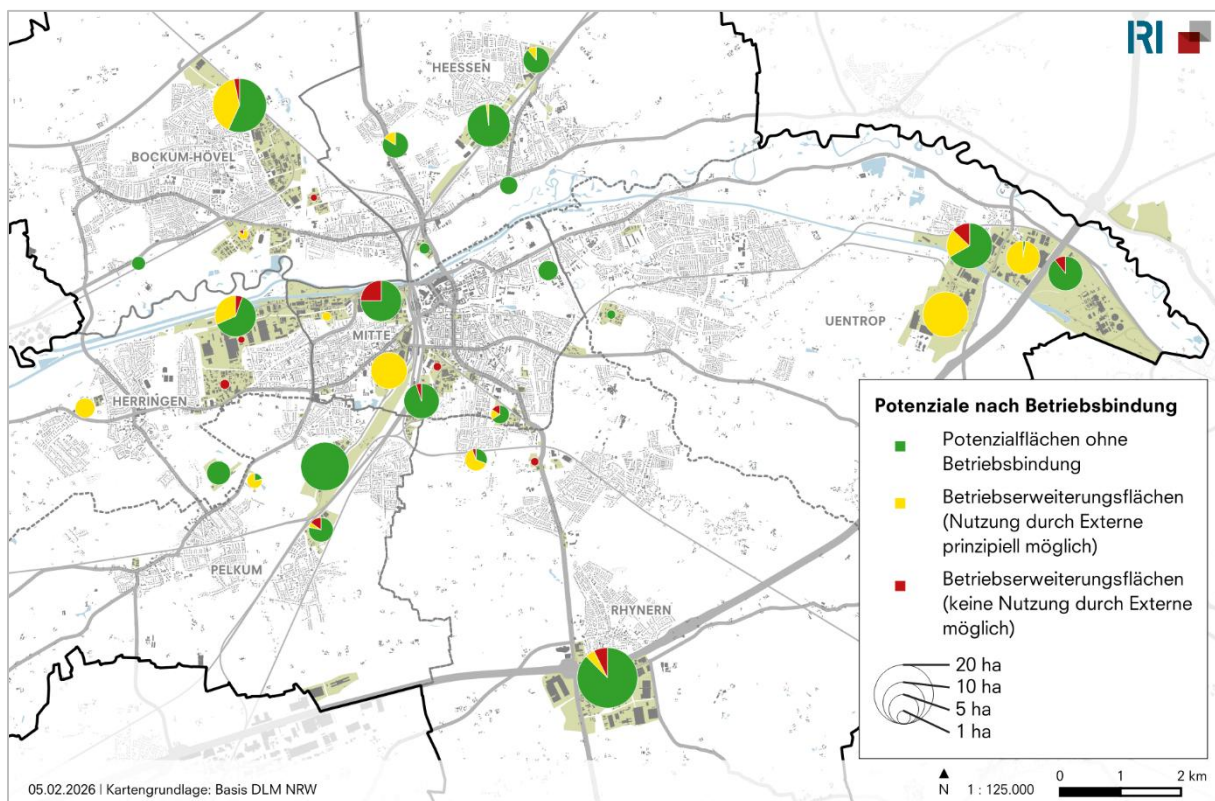
Abbildung 31: Eigentümer:innenkategorien

Dies ist auch insofern von Bedeutung, als dass es sich bei einem großen Teil der erfassten Potenzialflächen nach Einschätzung der kommunalen Ansprechpersonen um Betriebserweiterungsflächen handelt. Somit stehen ca. 48 % der erfassten Potenziale bzw. rund 34 % der Gesamtfläche nicht für eine allgemeine Vermarktung zur Verfügung, da die Eigentümer:innen diese zum Zweck der Nutzung durch den eigenen Betrieb vorhalten.

Da die entsprechenden Erweiterungsbedarfe auch Gegenstand der Bedarfsprognose sind (vgl. Kapitel 5), werden diese Flächen im Folgenden mit betrachtet. Eine Verkaufsbereitschaft für Externe besteht

jedoch für diese Flächen i. d. R. nicht, sodass die Aktivierungsperspektive als zumindest eingeschränkt anzusehen ist. Allerdings besteht für 37 der insgesamt 53 erfassten Betriebserweiterungsflächen (bzw. für 45,7 ha von insgesamt 55,2 ha) zumindest die theoretische Möglichkeit einer Nutzung durch Externe, etwa aufgrund einer eigenen Erschließung. Karte 4 zeigt, dass es z. T. große Unterschiede zwischen den einzelnen Gewerbestandorten hinsichtlich dieses Aspekts gibt. So finden sich in einzelnen Gebieten ausschließlich Potenzialflächen ohne Betriebsbindung, während in anderen Gewerbestandorten z. T. sehr hohe Anteile von Potenzialen mit betrieblicher Bindung festzustellen sind (vgl. Karte 4).

Zur Abschätzung des bestehenden, aktuell tatsächlich marktfähigen Flächenangebots wurde eine Einschätzung zur Aktivierungsperspektive sämtlicher Standorte vorgenommen. Inwieweit eine Fläche tatsächlich marktfähig ist, hängt insbesondere von ihrer Eignung und Aktivierbarkeit ab. Die Eignung bezieht sich auf Eigenschaften der Fläche selbst, etwa den Zuschnitt, die topographischen Gegebenheiten oder die Erschließungssituation. Die Aktivierbarkeit bezieht sich auf weitere Voraussetzungen einer Nutzung dieser Fläche, insbesondere das Eigentümerinteresse an einer Entwicklung.



Karte 4: Potenziale nach Betriebsbindung

Die Einschätzung der Aktivierungsperspektive wurde durch die Bearbeiter nach einem dreistufigen System vorgenommen (vgl. Tabelle 4) und – wie sämtliche Bewertungen – mit der Stadtverwaltung abgestimmt.³⁷ In einem intensiven Austausch konnten hier seitens der Ansprechpersonen in der Kommune vorliegende Kenntnisse eingespeist werden. Generell sei darauf hingewiesen, dass die Einschätzung bezüglich der Aktivierungsperspektive immer eine Momentaufnahme ist. Die tatsächliche Aktivierbarkeit von Potenzialflächen ist erst in der konkreten Auseinandersetzung mit der Fläche im Fall eines Ansiedlungs-/ Erwerbsinteresses zu beurteilen, wenn es beispielsweise zu Verkaufsverhandlungen kommt und

³⁷ Die Aktivierungsperspektive von Betriebserweiterungsflächen wurde grundsätzlich bestenfalls als uneindeutig bewertet.

deutlich wird, ob und zu welchen Konditionen etwa ein/e Eigentümer:in bereit ist, eine Entwicklung zu ermöglichen.

+	günstig	Bestehende Verkaufs-/Entwicklungsbereitschaft; keine erheblichen Restriktionen für eine Entwicklung ersichtlich
0	uneindeutig	In der Gesamtbetrachtung keine Informationen vorliegend, die für oder gegen eine Aktivierung sprechen
-	ungünstig	fehlende oder eingeschränkte Verkaufs-/Entwicklungsbereitschaft; nicht unerhebliche Restriktionen für eine Entwicklung

Tabelle 4: Kategorisierung unterschiedlicher Aktivierungsperspektiven

Letztlich wurde für rund 17 % der Potenzialflächen bzw. rund 29 ha die Aktivierungsperspektive als günstig eingestuft (vgl. Abbildung 32). Für 59 % der Flächen bzw. 100 ha war keine eindeutige Aussage möglich. Knapp ein Viertel der Potenziale (24 %) bzw. etwa 35 ha haben derzeit eine ungünstige Aktivierungsperspektive.

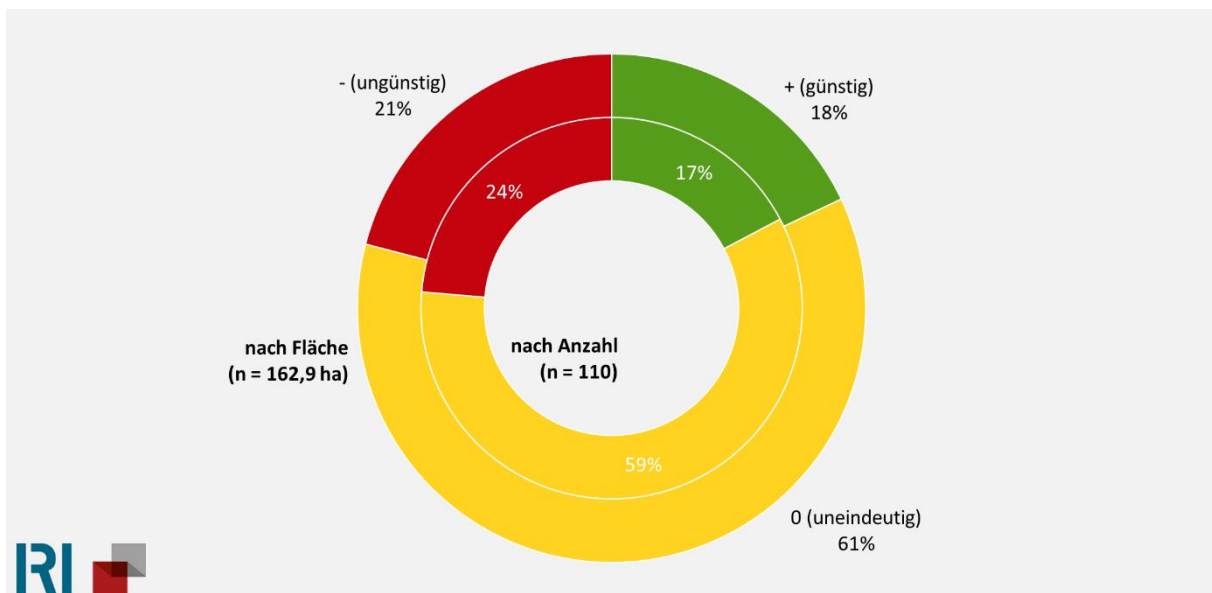
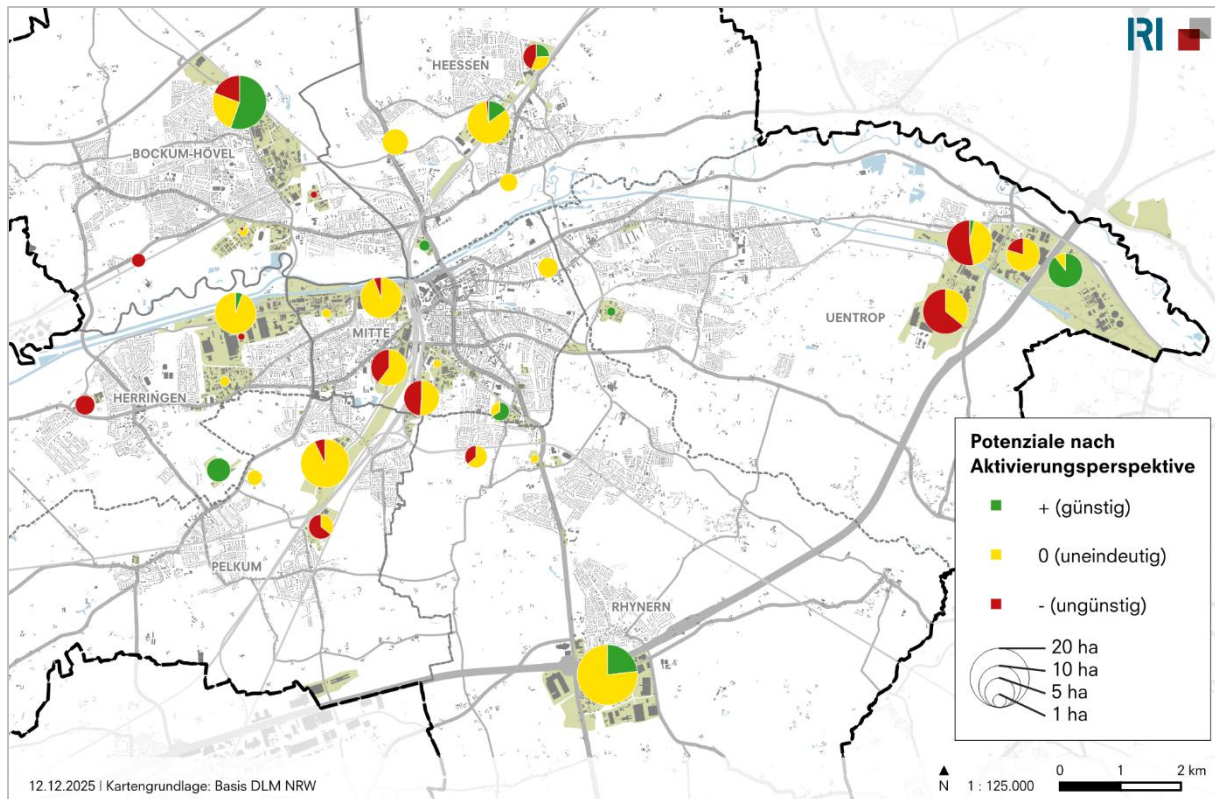


Abbildung 32: Aktivierungsperspektive der Potenzialflächen

Karte 5 und Tabelle 5 zeigen diese Ergebnisse auf Ebene der einzelnen Gewerbe- und Industriestandorte. Größere Potenziale mit günstiger Aktivierungsperspektive finden sich demnach etwa am Standort Römerstraße sowie in Uentrop Ost. Tendenziell eher schlecht wurden diesbezüglich die Potenziale etwa im K'Park oder in Uentrop West/Hafen Uentrop bewertet.



Karte 5: Aktivierungsperspektive der Potenzialflächen

Nr.	Name	+ (günstig)		0 (uneindeutig)		- (ungünstig)	
		Anzahl	Fläche	Anzahl	Fläche	Anzahl	Fläche
MITTE							
01-01	Paracelsus-Areal	0	0 ha	3	2,3 ha	0	0 ha
01-02	Bismarckstraße	0	0 ha	0	0 ha	0	0 ha
01-03	Am Hülsenbusch	0	0 ha	0	0 ha	0	0 ha
01-04	Werler Straße/Im Leinenfeld	0	0 ha	0	0 ha	0	0 ha
01-05	Hellweg	1	1,3 ha	3	0,7 ha	0	0 ha
01-06	Richard-Wagner-Straße/Langewanneweg	0	0 ha	0	0 ha	0	0 ha
01-07	Östingstraße	0	0 ha	3	3,6 ha	1	3,5 ha
01-08	Am Ortsgüterbahnhof	0	0 ha	1	0,4 ha	0	0 ha
01-09	WDI-Flächen	0	0 ha	1	4,6 ha	1	3 ha
01-10	Wilhelmstraße	0	0 ha	0	0 ha	0	0 ha
01-11	Ehemaliges Thyssen-Areal	0	0 ha	3	9,1 ha	1	0,5 ha
01-12	Hafenstraße Ost	0	0 ha	1	0,5 ha	0	0 ha
01-13	Hafen	1	0,5 ha	7	9,2 ha	0	0 ha
UENTROP							
02-01	Alter Uentroper Weg	0	0 ha	0	0 ha	0	0 ha
02-02	Gewerbequartier Hohefeld	2	0,5 ha	0	0 ha	0	0 ha
02-03	Uentrop West/Hafen Uentrop	1	0,4 ha	5	5,2 ha	4	6,2 ha
02-04	Uentrop Mitte	0	0 ha	2	5,1 ha	2	1,3 ha
02-05	Uentrop Ost	1	6,1 ha	1	0,7 ha	0	0 ha
02-06	Kraftwerk Uentrop	0	0 ha	0	0 ha	0	0 ha
02-07	K'Park	0	0 ha	5	4,2 ha	2	7,5 ha
RHYNERN							
03-01	Ahsepark	0	0 ha	0	0 ha	0	0 ha
03-02	Werler Straße/Dr. Loeb-Caldenhof-Straße	0	0 ha	1	0,4 ha	0	0 ha

03-03	Langewanneweg	0	0 ha	1	1,8 ha	3	1 ha
03-04	Rhyner Berg	0	0 ha	0	0 ha	0	0 ha
03-05	Östlich Werler Straße	0	0 ha	0	0 ha	0	0 ha
03-06	Gewerbepark Rhynern	2	4,8 ha	8	16 ha	0	0 ha
PELKUM							
04-01	Rangierbahnhof	0	0 ha	0	0 ha	0	0 ha
04-02	Kamener Straße/Basaltstraße	0	0 ha	0	0 ha	0	0 ha
04-03	Brüggenkampstraße	0	0 ha	2	1,3 ha	0	0 ha
04-04	Schieferstraße/Rathenaustraße	0	0 ha	1	12,5 ha	1	0,9 ha
04-05	Carl-Zeiss-Straße	0	0 ha	2	1,2 ha	2	2,2 ha
04-06	Auf Börgers Hof	0	0 ha	0	0 ha	0	0 ha
04-07	Inlogparc	0	0 ha	0	0 ha	0	0 ha
HERRINGEN							
05-01	Hafenstraße West	0	0 ha	0	0 ha	1	0,3 ha
05-02	Dortmunder Straße	0	0 ha	2	0,6 ha	0	0 ha
05-03	Beverstraße	0	0 ha	0	0 ha	1	2,2 ha
05-04	CreativRevier Heinrich Robert	4	3,2 ha	0	0 ha	0	0 ha
BOCKUM-HÖVEL							
06-01	Römerstraße	2	9,2 ha	6	4,2 ha	2	2,0 ha
06-02	Goorweg	0	0 ha	0	0 ha	1	0,3 ha
06-03	Hüserstraße	0	0 ha	0	0 ha	0	0 ha
06-04	Radbod	0	0 ha	1	0,4 ha	1	0,1 ha
06-05	Wittekindstraße	0	0 ha	0	0 ha	1	1,1 ha
HEESSEN							
07-01	Auf dem Knuf	1	1 ha	2	1,3 ha	1	1,7 ha
07-02	Ökozentrum	3	1,6 ha	1	8,7 ha	1	0,2 ha
07-03	Westhofskamp	0	0 ha	0	0 ha	0	0 ha
07-04	Hülskamp/Vogtskamp	0	0 ha	0	0 ha	0	0 ha
07-05	Heessener Straße/Brökermersch	0	0 ha	1	1,9 ha	0	0 ha
07-06	Gewerbepark Münsterstraße Ost	0	0 ha	2	3,8 ha	0	0 ha
07-07	Technologie- und Gründerzentrum	1	0,7 ha	0	0 ha	0	0 ha
(AUßERHALB)							
08-01	Industriegebiet Westfalen	0	0 ha	0	0 ha	0	0 ha
		+ (günstig)		0 (uneindeutig)		- (ungünstig)	

Tabelle 5: Aktivierungsperspektive der Potenzialflächen



4.3 Aktuelle gewerbliche Entwicklungen

4.3.1 Multi Hub Westfalen: Reaktivierung des Hammer Rangierbahnhofs

Mit rund 56 Hektar war der Hammer Rangierbahnhof früher einer der bedeutendsten Güterbahnknoten in Europa und ist heute die deutschlandweit größte noch intakte Bahnflächenreserve. Seine Bedeutung hat jedoch seit den 1970er Jahren kontinuierlich abgenommen. Für ihren traditionellen Einsatzzweck, den klassischen Einzelwagenverkehr, wird die Fläche nicht mehr benötigt, sodass der Rangierbahnhof heute größtenteils stillgelegt ist. Im Einklang mit den klimapolitischen Zielen Deutschlands und zur Reduzierung von CO₂-Emissionen verfolgt die Stadt Hamm die Absicht, die Fläche zu reaktivieren. Anfang 2021 wurde daher der Grundsatzbeschluss zur Nachnutzung des Rangierbahnhofs zu einem modernen Knotenpunkt des Schienengüterverkehrs als Keimzelle für eine nachhaltige Güterverkehrslogistik vom Rat der Stadt Hamm gefasst. In einer Absichtserklärung wurde anschließend die vertragliche Grundlage für den **Multi Hub Westfalen** geschaffen. Darin wird das klare Ziel definiert, den Hammer Rangierbahnhof als regionalwirtschaftlichen Schwerpunkt durch eine intelligente Schienengüterverkehrspolitik einer nachhaltigen und innovativen Nachnutzung zuzuführen. So lassen sich steigende Transportbedarfe effizient bewältigen und Umweltbelastungen reduzieren. Der vermehrte Einsatz der Schiene verringert überregionale Lkw-Verkehre deutlich und reduziert Treibhausgasemissionen. Die Entwicklung brachliegender bzw. untergenutzter Flächen ist zudem ökologisch und städtebaulich sinnvoller als die Neuversiegelung unbebauter Flächen.

Auf dem Gelände sollen Terminalanlagen für den Kombinierten Verkehr mit innovativen Verladetechniken sowie Rangier- und Zugbildungsanlagen entstehen. Durch die Anbindung an den Hafen Hamm und die Autobahnen A1 und A2 sowie die Einbindung in das europäische Schienennetz sind Voraussetzungen für einen trimodalen Knotenpunkt in einer strategisch günstigen Lage geschaffen, der dem Güterverkehr in NRW neue Spielräume und Möglichkeiten eröffnet. Die zentrale Lage des Rangierbahnhofsareals in Hamm bietet zudem vielfältige Potenziale im Bereich der City-Logistik und für Last-Mile-Konzepte.

Auf lokaler Ebene soll der Multi Hub Westfalen bestehende Unternehmen stärken, die Ansiedlung neuer Akteure fördern und entsprechende Wertschöpfungs- und Arbeitsplatzeffekte für die Region mit sich bringen. Von der Wiederbelebung des Rangierbahnhofs sollen auch die benachbarten Gewerbegebiete profitieren und insgesamt der Strukturwandel in Hamm unterstützt werden. Um die entstehenden Effekte positiv zu begleiten und zu beeinflussen und die daraus resultierenden Flächenbedarfe und verkehrlichen Herausforderungen abschätzen zu können, sind über diesen Masterplan hinaus entsprechende vertiefende Untersuchungen vorgesehen.

Der Multi Hub braucht eine funktionierende und für den LKW-Verkehr ausgelegte Straßenanbindung, um mehr Güter von der Straße auf die Schiene umschlagen zu können. Der Anschluss an das Straßennetz soll zunächst über die K35n gewährleistet werden. Diese ist aktuell in Planung und bindet den Multi Hub Westfalen über eine vorhandene Landesstraße an die Autobahn an. Parallel laufen Planungen für den Bau einer neuen Bundesstraße (B63n). Diese soll die Anbindung an die Autobahn A2 verbessern und bestehende Ortschaften entlasten.

Die **Entwicklungsagentur für nachhaltigen Güterverkehr Hamm GmbH** begleitet den Gesamtprozess zur Realisierung des Multi Hub Westfalen. Sie strukturiert und synchronisiert Verfahren und Prozesse und

bietet den relevanten Akteuren sowie der interessierten Öffentlichkeit Möglichkeiten zur Partizipation. Die Entwicklungsagentur wird über das 5-Standorte-Programm aus Mitteln des Landes und des Bundes finanziell gefördert.

4.3.2 Neue Perspektiven für das Industriegebiet Westfalen

Um in Zukunft Industrieflächen ansiedlungswilligen Unternehmen anbieten zu können, entwickeln die Gemeinde Lippetal und die Stadt Hamm aktuell gemeinsam ein interkommunales Industriegebiet. Auf dem Gebiet der Gemeinde Lippetal stehen geeignete Flächenpotenziale in der Nähe der BAB-Anschlussstelle Hamm-Uentrop mit einer Gesamtgröße von ca. 42 ha zur Verfügung. Die für das Vorhaben notwendige Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans wurden im Rat der Gemeinde Lippetal am 02.02.2026 mehrheitlich beschlossen. Trotz dessen, dass das interkommunale Gewerbegebiet vollständig auf dem Gebiet der Gemeinde Lippetal liegt, sind die Kommunen Lippetal und Hamm über die Gründung einer gemeinsamen Gesellschaft – der Industriegebiet Westfalen GmbH – mit jeweils 50 Prozent an dessen Entwicklung beteiligt.

Die Industriegebiet Westfalen GmbH betreibt eine aktive Steuerung der Ansiedlungspolitik. Die im Vorfeld erworbenen Flächen werden erschlossen und gezielt für geeignete Unternehmen und Branchen entwickelt. Der schnellstmögliche Verkauf der Flächen steht nicht im Vordergrund der Flächenentwicklung und -vermarktung. Viel mehr wird auf die Gewinnung von Investoren mit einer langfristigen Entwicklungsperspektive abgezielt. An dem modernen Wirtschafts- und Infrastrukturstandort sollen Industrie und innovative Zukunftstechnologien zusammengebracht und die Region Westfalen und ihre Wertschöpfung nachhaltig gestärkt werden.

Die vorausschauende Flächenpolitik der Industriegebiet Westfalen GmbH ermöglicht eine besondere Entwicklung bei der Unternehmensansiedlung auf einem Teil des Industriegebietes: Anfang 2026 wurde mit einem Investor ein Kaufvertrag unterzeichnet, welcher die Grundlage für die Entwicklung eines Rechenzentrum-Campus auf einer Fläche von etwa 27 ha im Industriegebiet Westfalen bildet. Mit einer geplanten Rechenleistung von 200 MW wird dies bei Realisierung eines der größten Rechenzentren in Deutschland sein. Damit wird Innovationspotential in die Region gebracht. Neben dem Rechenzentrum stehen im Westteil des neuen Industriegebiets auch für Ansiedlungen weiterer Unternehmen 12 ha Gewerbefläche zur Verfügung.

Im besonderen Maße wird der Betrieb des Rechenzentrums von der großen Verfügbarkeit grüner Energie profitieren. Derzeit wird mit dem „Korridor B“ eine Erdkabeltrasse von der Nordsee bis nach Uentrop verlegt, um klimafreundlich gewonnenen Strom von den Küstenregionen in Schleswig-Holstein und Niedersachsen nach Nordrhein-Westfalen zu transportieren. In Uentrop und somit am Endpunkt der Erdkabeltrasse ist ein Konverter geplant, welcher den Gleichstrom nach dem Transport zur Weiterverteilung im Ruhrgebiet in Wechselstrom umwandelt. Dadurch wird es für das Rechenzentrum möglich sein, den eigenen Strombedarf vollständig mit grüner Energie zu decken.

Aus der Ansiedlung des Rechenzentrums in der genannten Größenordnung werden neben positiven lokalen Wertschöpfungs- und Beschäftigungseffekten auch positive wirtschaftliche Entwicklungen für Hamm und die Region erwartet. Dies betrifft sowohl Neuansiedlungen im Latenzbereich des

Rechenzentrums (30 km-Radius) von Unternehmen aus der Digitalwirtschaft als auch Entwicklungschancen für Bestandsunternehmen. Es ist anzunehmen, dass die wirtschaftliche Dynamik voraussichtlich auch zu einer gesteigerten Nachfrage nach Gewerbeflächen führt. Wie groß der Bedarf sein wird, kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht beziffert werden.



5 Prognose des Gewerbeflächenbedarfs und Flächenbilanz

Die Erarbeitung einer möglichst validen Prognose des Gewerbeflächenbedarfs ist essenziell, um einen Rahmen der zukünftigen Nachfrage nach Gewerbeflächen zu ermitteln und vor dem Hintergrund der aktuellen Gewerbeflächenverfügbarkeit Aussagen im Hinblick auf etwaige Flächenüberhänge oder -defizite treffen zu können. Die Flächenbilanz bildet wiederum die Basis zur Formulierung strategischer Handlungsempfehlungen zur Ausrichtung der zukünftigen Gewerbeflächenpolitik.

Zur Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs existieren verschiedene Modelle, die von einfachen Fortschreibungen von Flächenumsätzen (Status quo-Prognose) über das weit verbreitete GIFPRO-Modell bis hin zu Verfahren reichen, welche auf komplexen ökonomischen Szenarien basieren. Diese Modelle haben alle ihre spezifischen Vorzüge, aber auch individuellen Schwächen.

Eine einfache Fortschreibung der Flächenumsätze aus der Vergangenheit kann eine erste, grobe Einschätzung der zukünftigen Entwicklung ermöglichen. Allerdings hat dieses Vorgehen einige Schwachpunkte. So ist damit beispielsweise die Gefahr verbunden, in der Vergangenheit bestehende Flächendefizite auch in die Zukunft fortzuschreiben. Zudem ist die Flächennachfrage, die sich auf dem Grundstücksmarkt abbildet (vgl. Kapitel 3.1.5), nicht gleichzusetzen mit betrieblichen Flächenbedarfen. So werden beispielsweise Flächen aus spekulativer Absicht erworben, ohne eine gewerbliche Nutzung zu realisieren. Oder aber Flächen wechseln den/die Eigentümer:in ohne Änderung der tatsächlichen Nutzung der Fläche. Insofern gibt es verschiedene Faktoren, die in einer Status quo-Prognose zu einer Unter- oder Überschätzung der tatsächlichen Flächenbedarfe führen können. Aus diesem Grund wird im Rahmen dieses Konzepts auf die Durchführung einer solchen Prognose verzichtet.

Grundsätzlich betrachtet stellt sich im Vergleich zu Bevölkerungsprognosen oder den daraus abgeleiteten Wohnflächenbedarfsprognosen die Zuverlässigkeit einer quantitativen und qualitativen Gewerbeflächenbedarfsprognose als deutlich eingeschränkter dar. Dies hängt primär damit zusammen, dass der Gewerbeflächenbedarf insbesondere von globalen Faktoren und der allgemeinen Wirtschaftsentwicklung abhängt, die sich validen Prognosen weitgehend entziehen. Nicht erst die COVID 19-Pandemie hat gezeigt, dass sich Krisen und dadurch ausgelöste wirtschaftliche Verwerfungen bis hin zu Rezessionen nicht vorhersagen lassen. Damit wohnt allen Prognosen zukünftiger Gewerbeflächenbedarfe eine große Unsicherheit inne, die bei der Interpretation ihrer Ergebnisse zu berücksichtigen ist.

5.1 Einführung zum Prognosemodell

Das Gewerbe- und Industrieflächenprognosemodell GIFPRO geht davon aus, dass die realisierte Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieflächen aus betriebsbezogenen Anlässen heraus geschieht und verstanden werden muss. Dabei können folgende Anlässe unterschieden werden:

- Zum einen existiert eine Nachfrage, die aus einer Betriebsverlagerung oder einer Betriebserweiterung eines bereits in der Stadt ansässigen Betriebs entsteht.
- Zum anderen wird eine Nachfrage berücksichtigt, die daraus entsteht, dass Betriebe Interesse an einer Neuansiedlung in einer bestimmten Kommune haben.
- Darüber hinaus besteht eine Nachfrage im Zusammenhang mit der Neugründung von Betrieben.

Die Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieflächen kann auf bisher nicht genutzten „neuen“ Flächen befriedigt werden oder auf zuvor bereits genutzten Flächen, d. h. auf brachgefallenen Flächen. Weiter ist zu beachten, dass Betriebe, die verlagern, häufig die bisherigen Flächen aufgeben. Dann können diese durch andere Betriebe wiedergenutzt werden. Allerdings wird häufig nur ein kleinerer Teil der aufgegebenen Flächen durch Gewerbe- und Industriebetriebe wiedergenutzt.

Im Rahmen der Anwendung des Modells erfolgt

- eine Prognose der Nachfrage nach Flächen für Neuansiedlungen (einschließlich Existenzgründungen) mit Hilfe von Neuansiedlungsquoten;
- eine Prognose der Nachfrage nach Flächen für Betriebsverlagerungen (einschließlich Betriebserweiterungen) mit Hilfe von Verlagerungsquoten;
- eine Prognose der Nachfrage nach Flächen, die auf bisher schon genutzten Flächen befriedigt werden kann (Nachfrage nach Wiedernutzungsflächen) mit Hilfe von Wiedernutzungsquoten.

Eine wichtige Eingangsgröße des Modells sind Daten zu den gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten, die aus der offiziellen Statistik zu entnehmen sind. Die Werte der Neuansiedlungs-, Verlagerungs- und Wiedernutzungsquoten sind in der Ursprungsvariante des Modells vorgegeben worden, können aber entsprechend der lokalen Gegebenheiten verändert werden. Da für die Stadt Hamm jedoch keine ausreichend aussagefähigen Daten insbesondere zu den Anlässen der Gewerbeflächennachfrage in der Vergangenheit verfügbar sind, auf deren Grundlage eine Modellkalibrierung sinnvoll möglich wäre, wird im Folgenden auf die Standardquoten zurückgegriffen.

Das Modell wurde Anfang der 1980er Jahre entwickelt³⁸ und seitdem wegen seiner praxisnahen und leicht handhabbaren Struktur regelmäßig angewandt. Es basiert auf einer empirischen Untersuchung über Neuansiedlungen, Verlagerungen und stillgelegte Industriebetriebe in den Gemeinden Nordrhein-Westfalens. In seiner Ursprungsversion spielte es in der Regionalplanung des Landes lange Jahre eine sehr wichtige Rolle, wurde aber im Zuge der Verbreitung des Gewerbeflächen-Monitorings in unterschiedlicher Weise modifiziert.³⁹ Auch wenn es methodische Kritik an dem Modell gibt (etwa hinsichtlich des starren Quotenschemas, des Fokus auf Flächenkennziffern für Beschäftigte und einer mangelnden Aktualität der genutzten Kennwerte)⁴⁰, so stellt es in Deutschland nach wie vor das Standard-Modell zur Prognose des Gewerbeflächenbedarfs dar, insbesondere bei Fehlen detaillierter Monitoring-Daten.

In diesem Gutachten erfolgt ein Rückgriff auf die am Deutschen Institut für Urbanistik für die Stadt Potsdam entwickelte Modellvariante TBS-GIFPRO (= trendbasierte und standortspezifische Gewerbe- und Industrieflächenbedarfsprognose).⁴¹ In dieser Variante erfolgt zunächst eine Zuordnung der

³⁸ Stark, K.-D.; Velsing, P.; Bauer, M.: Bonny, H.W. u. a. (1981)

³⁹ Einen zusammenfassenden Überblick über die verschiedenen Varianten des GIFPRO-Modells und ihre Anwendung in verschiedenen Regionen und Städten enthält beispielsweise der Bericht „Bedarfsberechnung für die Darstellung von Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) und Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen (GIB) in Regionalplänen“. Bearbeitet vom Lehrstuhl und Institut für Stadtbauwesen und Stadtverkehr der RWTH Aachen, Univ.-Prof. Dr.-Ing. Dirk Vallée, im Auftrag der Staatskanzlei des Landes Nordrhein-Westfalen Düsseldorf; Aachen 2012

⁴⁰ vgl. etwa Rusche, K.; Mayr, A. (2011): S. 189-196

⁴¹ Deutsches Institut für Urbanistik gGmbH (2010):

sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zu einzelnen Branchengruppen, für die jeweils spezifische Flächenbedarfe je Beschäftigtem definiert werden. Dahinter steht der Gedanke, dass in bestimmten Branchen (z. B. Logistik, Großhandel) der Pro-Kopf-Flächenbedarf deutlich höher ist als z. B. bei Dienstleistungen oder im Handwerk. Zudem geht die Beschäftigtenzahl nicht als statische Größe in das Modell ein, sondern wird über eine Trendfortschreibung mit einer dynamischen Komponente in das Modell integriert.

Geht man bei der Prognose davon aus, dass sich die weitere Beschäftigtenentwicklung der Branchen zumindest annähernd entsprechend der herangezogenen linearen oder logarithmischen Trends vollzieht und die zugrunde gelegten Quoten und Flächenkennziffern im Mittel aller Branchen und Betriebe der Realität nahekommen – und das ist angesichts der unzureichenden Prognostizierbarkeit größerer Umbrüche und fehlender Daten zur Ableitung ortsspezifischer Parameter erforderlich –, so sind die im Folgenden dargelegten Prognoseergebnisse als plausibel anzusehen. Angesichts der eingeschränkten Verfügbarkeit ortsspezifischer, belastbarer Daten etwa zur Flächennachfrage und der Betriebsstrukturen stellt (TBS-)GIFPRO die beste verfügbare Prognosemöglichkeit dar.

5.2 Gewerbeflächenbedarfsprognose auf Basis von TBS-GIFPRO

Der erste Schritt im Rahmen der GIFPRO-Prognose besteht in der Ermittlung der sogenannten gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten. Das sind die Beschäftigten in Branchen und Betrieben, die in aller Regel auf eine GE-/GI-Flächenausweisung im Bebauungsplan angewiesen sind oder die sich typischerweise in diesen Gebieten ansiedeln. Damit werden neben klassischen Industrie- und Gewerbebetrieben sowie Großhandelsbetrieben und Logistikunternehmen auch Anteilswerte etwa für Büro- oder Einzelhandelsnutzungen berücksichtigt, die nicht zu vernachlässigende Flächenanteile in den Gewerbegebieten belegen.⁴² Neben dem aktuellen Beschäftigtenstand geht in die Rechnung eine prognostizierte Beschäftigtenzahl zum Zieljahr ein, wobei hierzu eine Trendanalyse auf Basis der Beschäftigtenzahlen in den Jahren 2019 bis 2024 durchgeführt wurde. Tabelle 6 zeigt die im Ergebnis einer – je nach Vergangenheitstrend – linearen oder logarithmischen Trendfortschreibung⁴³ bis zum Jahr 2035 zu erwartende prozentuale Veränderung der Beschäftigtenzahlen in sieben gewerbeflächenrelevanten Wirtschaftsgruppen.

⁴² An dieser Stelle sei auf das kommunales Steuerungserfordernis hingewiesen. Primär sind die Gewerbe- und Industriegebiete den Betrieben vorzuhalten, die diese Ausweisungen zwingend benötigen. Für Dienstleistungs- oder Einzelhandelsbetriebe beispielsweise sind aus stadtentwicklungspolitischer Sicht oftmals Kern-, Misch- oder Sondergebiete vorzuziehen. Erfolgt hier keine Steuerung, so verstärkt dies die Konkurrenz um die begrenzte Gewerbe- und Industriefläche, was zu Preissteigerungen führt. Infolgedessen kann es auch zur Verdrängung klassischen Gewerbes kommen.

⁴³ In Abhängigkeit der beobachteten Beschäftigtenentwicklung im Zeitraum 2019 bis 2024 wurde unter Einbeziehung des abgeleiteten Bestimmtheitsmaßes sowie allgemeiner Erwartungen zur Branchenentwicklung entschieden, ob eine lineare oder logarithmische Trendfortschreibung zur Anwendung kommt.

Gruppe	Beschäftigte 2024	Beschäftigte 2035	Veränderung 2024-2035
Produzierendes Gewerbe	14.740	14.208	-3,6 %
Großhandel	2.660	2.708	+ 1,8 %
Logistik	4.830	4.840	+ 0,2 %
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen ⁴⁴	10.320	11.512	+ 11,6 %
Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel ⁴⁵	1.416	1.274	-10,1 %
KFZ-Gewerbe	1.490	1.400	- 6,1 %
Sonstige Dienstleistungen	23.820	27.936	+ 17,3 %

Tabelle 6: Prognostizierte Entwicklung der Beschäftigtenzahlen gewerbeflächenrelevanter Wirtschaftsgruppen 2024-2035

Weiter gehen in die Prognoserechnung für die verschiedenen Wirtschaftsgruppen spezifische Annahmen zum Anteil der gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten, der Neuansiedlungs-, Verlagerungs- und Wiedernutzungsquoten, der Flächenkennziffern sowie der Affinität zu bestimmten Standorttypen ein (Tabelle 7 und Tabelle 8).

Gruppe	Anteil gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte	Neuansiedlungsquote	Verlagerungsquote	Wiedernutzungsquote	Flächenkennziffer
Produzierendes Gewerbe	100 %	0,0015	0,007	0,25	175
Großhandel	100 %	0,0015	0,007	0,5	250
Logistik	100 %	0,0015	0,007	0,5	250
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	20 %	0,0077	0,007	0,9	100
Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel	70 %	0,0077	0,007	0,9	250
KFZ-Gewerbe	70 %	0,0077	0,007	0,5	250
Sonstige Dienstleistungen	10 %	0,0077	0,007	0,9	50

Tabelle 7: Modellannahmen der Gewerbeflächenbedarfsprognose

Es wird also angenommen, dass alle sozialversicherungspflichtig Beschäftigten der Bereiche Produzierendes Gewerbe, Großhandel sowie der Logistik auf GE-/GI-Flächen untergebracht werden. Weiter wird unterstellt, dass 20 % der Beschäftigten in den wirtschaftsnahen Dienstleistungen in Gewerbe- und Industriegebieten arbeiten. Hinzu kommen 70 % der Beschäftigten im nicht zentrenrelevanten Einzelhandel und im KFZ-Gewerbe sowie 10 % der sonstigen Dienstleistungsbeschäftigten.

Ebenso werden für die Quoten für Neuansiedlungen, Verlagerungen und die Wiedernutzung von Flächen differenzierte Werte für die verschiedenen Branchengruppen zugrunde gelegt. So gibt die Neuansiedlungsquote beispielsweise an, wie viele neu angesiedelte Beschäftigte pro Jahr auf einen

⁴⁴ Wirtschaftsnahe Dienstleistungen: Information und Kommunikation, Finanzen und Versicherungen, Grundstücks- und Wohnungswesen, Freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen, Sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen

⁴⁵ Dem nicht zentrenrelevanten Einzelhandel wurden pauschal 30 % aller Einzelhandelsbeschäftigten zugeordnet.

Beschäftigten zum Basiszeitpunkt kommen (Struktureffekt). Einbezogen werden dann noch jene Beschäftigte, die durch das Wachstum einer Branchengruppe neu angesiedelt werden (Standorteffekt). Die Flächenkennziffer ist ein Maß dafür, wie viel Quadratmeter Fläche jeder Beschäftigte im Durchschnitt in verschiedenen Branchen benötigt.

Auf Basis der dargestellten Annahmen und Modellparameter und ausgehend von der aktuellen Wirtschaftsstruktur wurde der Gewerbeflächenbedarf mit dem Prognosehorizont 2035 berechnet. Damit ergibt sich bis zum Jahr 2035 ein Gewerbeflächenneubedarf in der Stadt Hamm von rund 30,3 ha.

5.3 Die zukünftige Flächennachfrage verschiedener Nachfragegruppen

Die oben dargestellte Flächennachfrage verteilt sich wie in Abbildung 33 dargestellt auf die verschiedenen Wirtschaftsgruppen. Trotz einer prognostizierten Beschäftigtenabnahme ist das produzierende Gewerbe mit 15,8 ha der größte Flächennachfrager. Dies verdeutlicht die Bedeutung des Struktureffekts für die Prognose: Unternehmen benötigen Flächen für Umstrukturierungen, Innovationen und ökonomisches Wachstum, was nicht zwangsläufig mit einer Beschäftigtenzunahme verbunden ist. Im nicht zentrenrelevanten Einzelhandel hingegen ist neben einem Beschäftigtenrückgang auch eine Freisetzung von rund 1,8 ha Fläche zu erwarten, die im Idealfall durch andere Wirtschaftsgruppen genutzt werden kann.

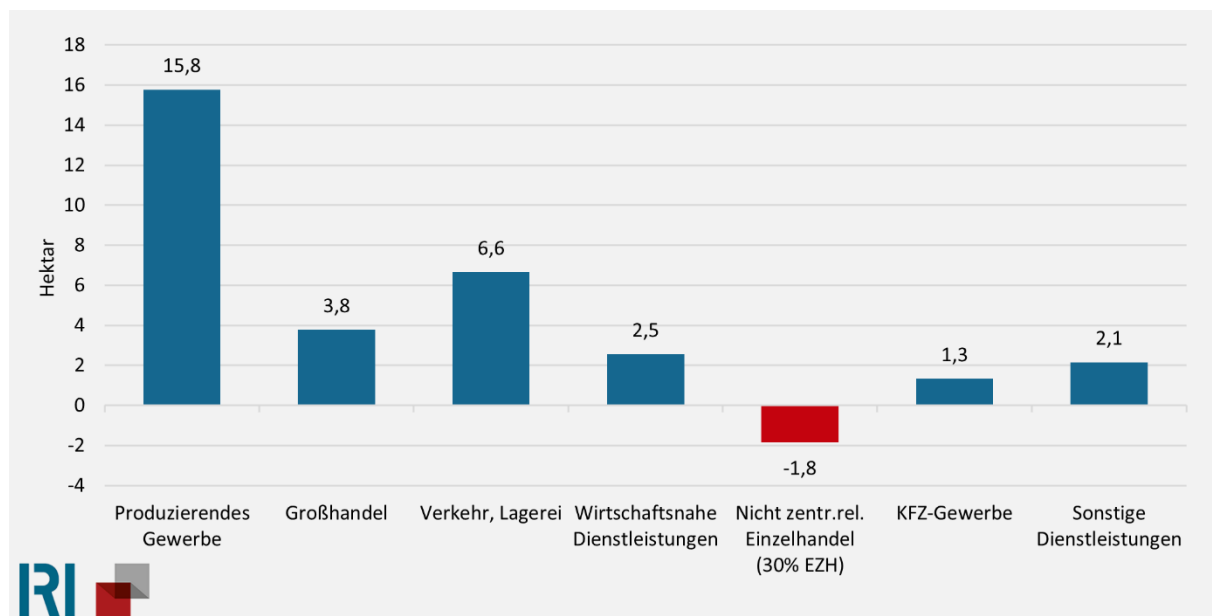


Abbildung 33: Flächenneubedarf bis 2035 nach Wirtschaftsgruppen

An dieser Stelle ist zu betonen, dass die Prognose auf der jetzigen Wirtschaftsstruktur fußt. Inwieweit hier tiefgreifendere Verschiebungen eintreten werden, als dass diese über die vorgenommene Trendfortschreibung abgebildet werden konnten, ist nicht mit solch hinreichender Sicherheit abzuschätzen, um Eingang in die Prognose zu finden. Insofern können weitergehende Überlegungen in diese Richtung an dieser Stelle ansetzen, bleiben jedoch eher spekulativ, zumal nach Ansicht der Verfasser:innen keine tiefgreifenden Veränderungen bis 2035 zu erwarten sind.

Verschiebungen in der Bedeutung einzelner Branchengruppen für die zukünftige Flächennachfrage ergeben sich zum einen aus der wirtschaftlichen Entwicklung selbst. So können sich z. B. die Marktbedingungen für einzelne Branchen etwa aufgrund von Innovationen oder steigender Nachfrage verbessern

und damit auch die Nachfrage nach Flächen stärker zunehmen, als derzeit absehbar ist. Zum anderen kommt auch den strategischen Entscheidungen der Kommune eine besondere Bedeutung bei, indem etwa im Rahmen einer Ansiedlungs- und Vermarktungsstrategie bestimmte Branchen intensiver angesprochen und für den Standort geworben werden.

Legt man bestimmte Annahmen zur Affinität bestimmter Wirtschaftsgruppen zu Standorttypen zugrunde (Tabelle 8), so lassen sich auch Aussagen qualitativer Art aus der Bedarfsprognose ableiten.

	Klassisches Gewerbegebiet	Höherwertiges Gewerbegebiet / Gewerbepark	Standort für Kleingewerbe/Handwerk	Logistik-Standort	Standort für dezentralen Handel und KFZ-Gewerbe	Bürostandort
Produzierendes Gewerbe	70 %	15 %	15 %	-	-	-
Großhandel	60 %	-	20 %	20 %	-	-
Logistik	20 %	-	-	80 %	-	-
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	10 %	30 %	-	-	-	60 %
Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel	20 %	-	20 %	-	60 %	-
KFZ-Gewerbe	20 %	-	10 %	-	70 %	-
Sonstige Dienstleistungen	20 %	20 %	20 %	-	20 %	20 %

Tabelle 8: Annahmen zur Affinität bestimmter Wirtschaftsgruppen zu Standorttypen

Dabei handelt es sich um eine grobe Einschätzung, wie sich die Beschäftigten einer bestimmten Wirtschaftsgruppe auf unterschiedliche Standorttypen verteilen. Für den Gesamttraum ergibt sich das in Tabelle 9 dargestellte Bild der Nachfrage nach Standorttypen.

	Klassisches Gewerbegebiet	Höherwertiges Gewerbegebiet / Gewerbepark	Standort für Kleingewerbe/Handwerk	Logistik-Standort	Standort für dezentralen Handel und KFZ-Gewerbe	Bürostandort
Produzierendes Gewerbe	11,0 ha	2,4 ha	2,4 ha	-	-	-
Großhandel	2,3 ha	-	0,8 ha	0,8 ha	-	-
Logistik	1,3 ha	-	-	5,3 ha	-	-
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	0,3 ha	0,8 ha	-	-	-	1,5 ha
Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel	- 0,4 ha	-	- 0,4 ha	-	- 1,1 ha	-
KFZ-Gewerbe	0,3 ha	-	0,1 ha	-	0,9 ha	-
Sonstige Dienstleistungen	0,4 ha	0,4 ha	0,4 ha	-	0,4 ha	0,5 ha
Gesamt	15,2 ha 50,1 %	3,6 ha 11,7 %	3,3 ha 10,9 %	6,1 ha 20,0 %	0,2 ha 0,8 %	2,0 ha 6,4 %

Tabelle 9: Verteilung des Gewerbeflächenbedarfs bis 2035 nach Standorttypen

Ein großer Teil der zukünftigen Gewerbeflächennachfrage zielt demnach auf klassische Gewerbegebiete. Eine vergleichsweise geringe Rolle spielen auch angesichts erwarteter Flächenfreisetzungen die Standorte für den dezentralen Handel und das KFZ-Gewerbe sowie reine Bürostandorte aufgrund der vorhandenen Branchenstruktur in Hamm. Allerdings ist zu erwähnen, dass in der Realität der Stadtentwicklung Mischformen der einzelnen Typen auftreten bzw. sogar die Regel darstellen. Dies hat auch die

Bestandsanalyse gezeigt (vgl. Kapitel 4). So gibt es nur wenige spezialisierte Gewerbestandorte; der mit Abstand verbreitetste Gebietstypus ist das klassische Gewerbegebiet, das häufig durch eine starke Mischung unterschiedlicher Wirtschaftsgruppen gekennzeichnet ist und damit sehr nutzungsaffin ist (siehe auch Tabelle 8, in der deutlich wird, dass das klassische Gewerbegebiet Raum für Beschäftigte aller gewerbeflächenrelevanten Wirtschaftsgruppen bietet).

5.4 Bilanzierung und Zwischenfazit

Um Defizite oder Überhänge in der Gewerbeflächenausstattung zu identifizieren, werden im Folgenden die ermittelten Flächenpotenziale (Kapitel 4.2) den Ergebnissen der Bedarfsberechnung (Kapitel 5.3) gegenübergestellt.

Die Gewerbeflächenbedarfsprognose hat einen Gewerbe- und Industrieflächenbedarf für die Stadt Hamm von rund 30,3 ha bis zum Jahr 2035 ergeben. Ein Großteil des Bedarfs entfällt auf weitgehend nutzungsaffine klassische Gewerbegebiete, die auch derzeit den dominierenden Gebietstypus im Untersuchungsraum darstellen.

Wie aufgezeigt wurde, verfügt die Stadt Hamm mit insgesamt 162,9 ha bzw. 110 Flächen über ein umfassendes Potenzial an Gewerbeflächenreserven, die zumindest auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung als gewerbliche Bauflächen gesichert sind. Die tatsächliche Aktivierbarkeit dieser Potenziale darf jedoch nicht pauschal angenommen werden. So wurde aufgezeigt, dass etwa 55 ha bzw. 48 % der erfassten Flächen als Betriebserweiterungsflächen derzeit nicht marktfähig sind. Als potenzielle Erweiterungsflächen ansässiger Betriebe erfüllen sie eine wichtige Funktion, da sie Wachstumsprozesse auf dem ursprünglichen Betriebsgrundstück ermöglichen. Gleichzeitig bleiben viele dieser Flächen jedoch über lange Zeiträume ungenutzt.

Aber auch bei den nicht betrieblich gebundenen Flächen führen weitere Aktivierungshemmnisse dazu, dass aktuell nur für 17 % der Potenzialflächen eine günstige Aktivierungsperspektive angenommen wird. Für rund 60 % der Flächen sind derzeit keine verlässlichen Aussagen hinsichtlich ihrer Aktivierungsperspektive möglich.

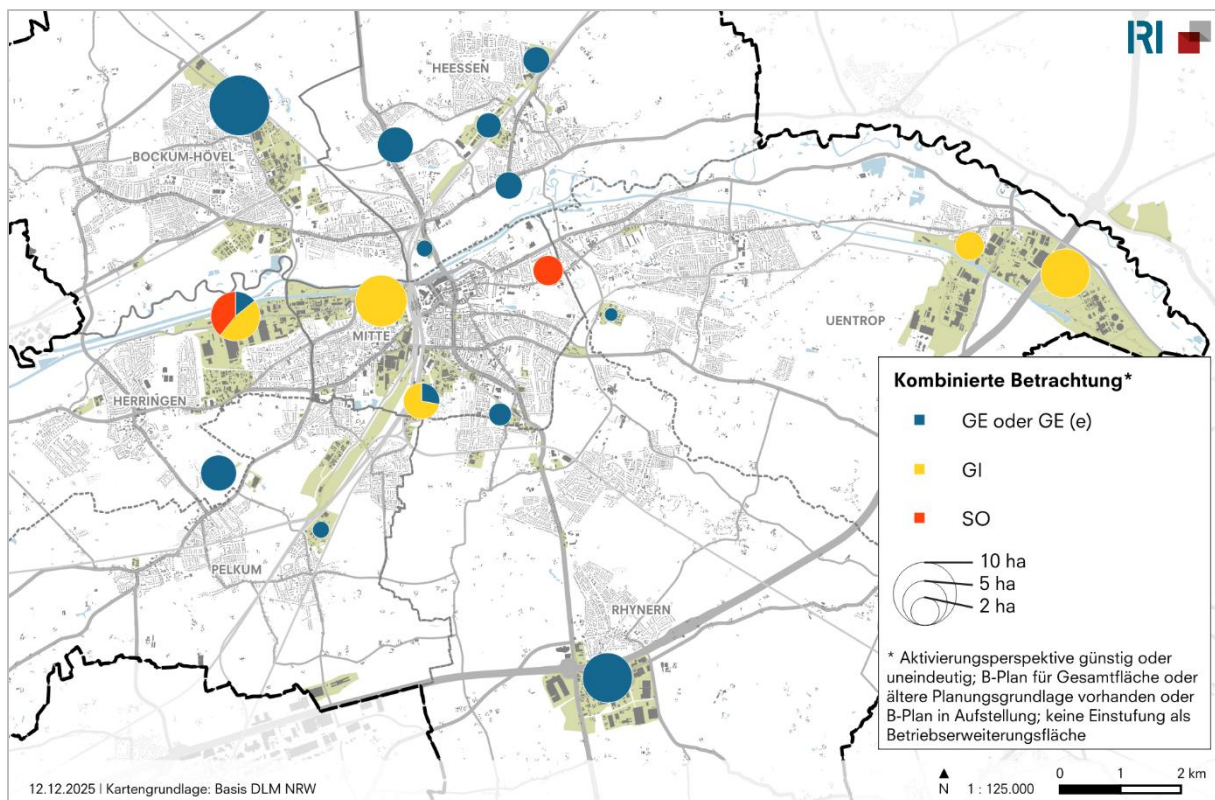
Für eine Abschätzung des tatsächlich als marktfähig anzusehenden Flächenpotenzials werden mehrere der in Kapitel 4.2 dargestellten Merkmale in einer Analyse zusammengeführt. Karte 6 zeigt jene Potenzialflächen auf, welche

- eine günstige oder zumindest uneindeutige Aktivierungsperspektive haben,
- für die ein Bebauungsplan oder eine ältere Planungsgrundlage existiert bzw. ein Bebauungsplan in Aufstellung ist und
- die nicht als Betriebserweiterungsflächen eingestuft sind.

In dieser kombinierten Darstellung sind jene Flächen enthalten, für die günstige Voraussetzungen für eine kurz- bis mittelfristige Entwicklung gesehen werden. Insgesamt sind es 38 Flächen mit insgesamt 56,8 ha, die die dargestellten Bedingungen erfüllen. Bei dem Großteil dieser Potenziale handelt es sich um GE-Flächen (24 Flächen bzw. 32 ha), hinzu kommen zehn GI-Standorte mit 20,1 ha Gesamtfläche sowie vier Flächen mit SO-Ausweisung (4,7 ha).

Nimmt man eine engere Eingrenzung vor und betrachtet lediglich jene Flächen, für die eine günstige Aktivierungsperspektive angenommen wird, so verbleiben insgesamt 18 Potenziale von insgesamt 28,7 ha, wobei dabei außer 16 GE-Standorten (22,2 ha) nur zwei GI-Flächen mit 6,5 ha verbleiben.

Dies stellt auch in Relation zu den prognostizierten Flächenbedarfen ein relevantes Potenzial dar.⁴⁶ Durch eine Aktivierung der vorhandenen Gewerbeflächenpotenziale besteht damit die Chance für eine primär bestandsorientierte Gewerbeflächenentwicklung in Hamm. Hierbei muss die Weiterentwicklung der bestehenden Gewerbestandorte ein besonderes Gewicht erhalten (vgl. Kapitel 4.1.2). Verschiedene Handlungsansätze wurden daher benannt, um vorhandene Defizite zu adressieren und die Attraktivität der bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete für bereits ansässige wie auch standortsuchende Unternehmen zu erhöhen.



Karte 6: Kombinierte Betrachtung des Gewerbeflächenpotenzials

Die Fokussierung auf den Bestand ist letztlich alternativlos, da eine massiv auf eine Entwicklung neuer Standorte im Außenbereich setzende Gewerbeflächenpolitik weder gesellschaftlich gewollt ist noch sinnvoll umsetzbar wäre. Dennoch wird in mittel- bis langfristiger Perspektive nach Ausschöpfung vorhandener Flächenpotenziale auch die punktuelle Entwicklung neuer Standorte angeraten sein, um neue Qualitäten zu schaffen und das Angebot zu erweitern (vgl. Kapitel 6).

⁴⁶ Rein rechnerisch ergibt sich somit eine Bedarfsdeckung von rund 95 %, wobei in dieser vereinfachten Betrachtung natürlich Unsicherheiten bezüglich der Aktivierbarkeit ebenso außer Acht gelassen werden wie die Frage nach der Passgenauigkeit von Angebot und Nachfrage, was etwa Faktoren wie die Standortqualität oder die Lage anbelangt.

6 Zukunftsstandorte für eine gewerbliche Entwicklung

Auch wenn in Hamm den prognostizierten Gewerbeflächenbedarfen ein quantitativ nahezu ebenso großes Angebot an Bestandspotenzialen mit günstiger Aktivierungsperspektive gegenübersteht, so ist angesichts langer Entwicklungszeiträume anzuraten, frühzeitig in die politische Diskussion und die fachliche Prüfung potenzieller Standorte für eine zukünftige Gewerbeflächenneuentwicklung einzusteigen.

Bei diesen Standorten wird es sich um Flächen handeln müssen, die außerhalb der im aktuellen Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen sowie in der Regel ebenfalls außerhalb der im Regionalplan Ruhr festgelegten Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) oder den allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) liegen. Gleichzeitig müssen sie aufgrund ihrer Lage und verkehrlichen Anbindung für eine gewerbliche Entwicklung grundsätzlich in Frage kommen.

Bei der Siedlungsentwicklung sind die rahmengebenden Regelungen des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) ebenso zu beachten wie die des Regionalplans Ruhr. U. a. die folgenden Ziele und Grundsätze sind dabei hervorzuheben:

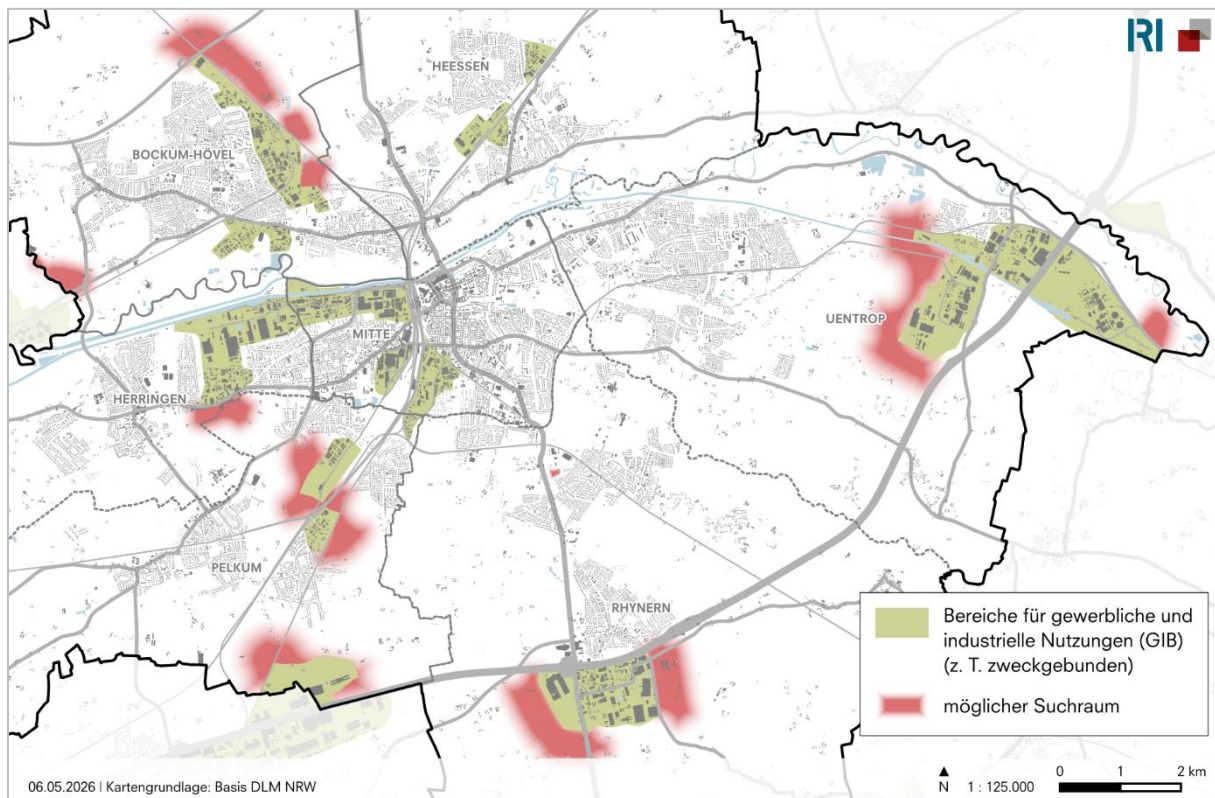
- „Bandartige Siedlungsentwicklungen entlang von Verkehrswegen sind ebenso zu vermeiden wie Splittersiedlungen.“ (6.1-4 Ziel LEP NRW)
- „Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung haben Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich. [...]“ (6.1-6 Grundsatz LEP NRW)
- „Neue Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen sind unmittelbar anschließend an die vorhandenen Allgemeinen Siedlungsbereiche oder Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen festzulegen. [...]“ (6.3-3 Ziel LEP NRW)
- „Die bauleitplanerische Sicherung von Bauflächen und Baugebieten, die sich für gewerbliche bzw. industrielle Nutzungen eignen, hat bedarfsgerecht auf Basis der Siedlungsflächenbedarfsberechnung Ruhr zu erfolgen.“ (1.1-5 Ziel Regionalplan Ruhr)

Vor diesem Hintergrund gilt für die Kommune grundsätzlich der Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung, sodass vor der Inanspruchnahme neuer Standorte, die i. d. R. unversiegelte Außenbereichsflächen darstellen, die Potenziale innerhalb der bestehenden Gewerbegebiete sowie geeigneter Konversions- und Brachflächen vorrangig zu entwickeln sind. Neue Standorte können u. U. dann entwickelt werden, wenn die planungsrechtlich gesicherten gewerblichen Flächen ausgeschöpft sind oder langfristig auch unter forcierten Bemühungen nicht aktiviert werden können und ein entsprechender Bedarf seitens der Regionalplanungsbehörde anerkannt wird.⁴⁷ Mit Sachstand März 2025 beziffert der Regionalverband Ruhr als Regionalplanungsbehörde den zusätzlichen Festlegungsbedarf GIB für die Stadt Hamm mit 12,6 ha.

Die Identifikation und Prüfung potenzieller Zukunftsstandorte für eine gewerbliche oder industrielle Entwicklung ist nicht Teil des Masterplans, auch um der verwaltungsinternen Prüfung und politischen Diskussionen nicht vorzugreifen. Insofern stellt Karte 7 lediglich mögliche, nicht flächenscharfe Suchräume in Anbindung an die bestehenden Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen dar.

⁴⁷ Die Verordnung über die Wiederherstellung der Natur (Verordnung 2024/1991 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24. Juni 2024) und deren laufende Umsetzung in nationales Recht werden erhebliche Implikationen für die Stadtentwicklung mit sich bringen, insbesondere im Kontext der Wiederherstellung städtischer Ökosysteme (Artikel 8). Die Bedingungen, unter denen eine über den derzeitigen Bestand hinausgehende Siedlungsentwicklung dann noch möglich ist, werden dadurch voraussichtlich erheblich verschärft.

Die Darstellung basiert im Wesentlichen auf einer Potenzialflächenanalyse des RVR mit Stand April 2025, in deren Rahmen potenzielle Suchräume für die vorgesehene Fortschreibung der Siedlungsbereiche im Regionalplan Ruhr identifiziert worden sind. Dazu wurde zunächst rund um die bestehenden GIB ein 500 m-Puffer ermittelt, innerhalb dessen im nächsten Schritt Tabuflächen ausgeschlossen wurden. Darunter fallen entgegenstehende Festlegungen (u. a. festgelegte Siedlungsbereiche, Waldbereiche, Bahnbetriebsflächen, Oberflächengewässer, Überschwemmungsbereiche, Bereiche zum Schutz der Natur) ebenso wie entgegenstehende vorhandene Nutzungen (u. a. Straßen- und Schienenverkehr, Wohnen, Gewerbe, Gemeinbedarf, Ver- und Entsorgung). Ebenfalls ausgeschlossen wurden entgegenstehende bauleitplanerische Darstellungen bzw. Festsetzungen (z. B. Konzentrationszonen Wind) sowie entgegenstehende naturräumliche Restriktionen (u. a. Wasserschutzgebiete, FFH). Damit verbleiben die in Karte 7 dargestellten Suchräume.



Karte 7: Mögliche Suchräume in Anknüpfung an bestehenden Siedlungsraum

Während zur Entwicklung von Standorten für emittierende Gewerbe- und Industriebetriebe eine Anbindung an die bestehenden GIB in aller Regel erforderlich ist, kommt eine Entwicklung nicht störenden Gewerbes auch auf Standorten in Anbindung an bestehende ASB in Frage (z. B. südlich der Dr.-Loeb-Caldenhof-Straße). Lassen sich die einer Entwicklung entgegenstehenden planerischen Festlegungen, vorhandenen Nutzungen, bauleitplanerischen Darstellungen bzw. Festsetzungen und naturräumlichen Restriktionen im Sinne von Tabuflächen wie oben dargestellt einfach ausschließen, so erfordert die Bewertung von Standortrestriktionen⁴⁸ und -qualitäten eine vertiefte Betrachtung. Dabei müssen auch Überlegungen im Hinblick auf die Aktivierungsperspektive der einzelnen Standorte einfließen (siehe Kapitel 4.2).

⁴⁸ Seitens des RVR wurde in einem weiteren Schritt der Analyse der verbleibende Suchraum anhand von vorhandenen Restriktionen (z. B. regionale Grünzüge, Bodendenkmäler, Biotopverbünde, Landschaftsschutzgebiete, schutzwürdige Böden) in einem 100 x 100 m Raster bewertet. Auf eine Übernahme dieser Ergebnisse wurde in dem vorliegenden Gutachten verzichtet.

7 Ziele der zukünftigen Gewerbeflächenentwicklung und-steuerung

Das Zielsystem dient als Orientierungsrahmen für die Weiterentwicklung des Hammer Gewerbeflächenangebots sowie der verwaltungsinternen, politischen und öffentlichen Verständigung über die Ausrichtung der Gewerbeflächenpolitik. Auf Basis der durchgeführten Analysen (vgl. Kapitel 4) wurde durch die Gutachter das Zielsystem entworfen, welches im Rahmen der Wirtschaftsflächenkonferenz (vgl. Kapitel 2.2) grundsätzlich abgestimmt und anschließend in der Zusammenarbeit mit der Verwaltung weiter ausgearbeitet wurde. Das Zielsystem gliedert sich in drei Ebenen. Übergeordnet steht das Oberziel, welches durch Teilziele und Unterziele weiter konkretisiert wird (vgl. Abbildung 34).

7.1 Oberziel: Die Stadt Hamm entwickelt ihr Angebot an Wirtschaftsflächen bedarfsgerecht und zukunftsorientiert weiter und stärkt damit ihre Position als Wirtschaftsstandort.

Das Oberziel, die vier Teilziele sowie den Teilzielen zugeordnete Unterziele geben die generelle Richtung vor, an der sich die Hammer Gewerbeflächenentwicklung orientieren soll. Sie machen deutlich, an welchen Werten („bedarfsgerecht“, „zukunftsorientiert“) die Hammer Gewerbeflächenentwicklung ausgerichtet werden soll. Gleichzeitig dienen die Ziele der Kommunikation mit den Bürger:innen, den Unternehmen sowie den Hammer Institutionen, um sie darüber zu informieren, welche Werte und Prioritäten für die Bestands- und Neuentwicklung von Gewerbeflächen handlungsleitend sind. Und nicht zuletzt dienen sie der verwaltungsinternen Kommunikation, um sicherzustellen, dass alle relevanten Ämter und Akteur:innen „an einem Strang ziehen“.

7.2 Teilziel 1: Die bestehenden Gewerbeflächen werden im Hinblick auf Nachhaltigkeit und Infrastruktur qualifiziert

Die Sicherung und Entwicklung bedarfsgerechter Gewerbeflächen ist eine wesentliche Voraussetzung für die Stärkung der Wirtschaft in Hamm. Wichtigstes Handlungsfeld ist dafür die Weiterentwicklung der bestehenden Gewerbeflächen, auch um dem Planungsgrundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ gerecht zu werden.

Dabei bezieht sich die Weiterentwicklung der Gewerbeflächen auf infrastrukturelle, städtebauliche und klimabezogene Aspekte. Dafür müssen auch die ansässigen Unternehmen mit einbezogen und darin unterstützt werden, nachhaltig und innovativ zu wirtschaften. Wichtiger Ansatzpunkt ist dafür auch die Stärkung des Austauschs zwischen den Unternehmen durch die Initiierung und Förderung lokaler Netzwerke.

Die Stadt Hamm entwickelt ihr Angebot an Wirtschaftsflächen bedarfsgerecht und zukunftsorientiert weiter und stärkt damit ihre Position als Wirtschaftsstandort.



Abbildung 34: Zielsystem für die Hammer Gewerbeflächenentwicklung

1a. Die öffentlichen Räume sind funktional und weisen gestalterische Qualitäten auf

Öffentliche Räume in Gewerbegebieten sollten funktional gestaltet sein, da sie täglich von zahlreichen Menschen genutzt werden. Funktionalität bedeutet, dass Straßen, Wege und Grünflächen klar strukturiert und gut nutzbar sind. Gute öffentliche Räume erleichtern die Orientierung, reduzieren Verkehrsprobleme und verbessern die Sicherheit.

Gleichzeitig sollen die öffentlichen Räume gestalterische Qualitäten besitzen. Ansprechend gestaltete Straßen, Wege und Grünflächen schaffen eine angenehme Atmosphäre. Sie stärken die Identität des Standorts, fördern das Wohlbefinden der Nutzenden und verbessern das Unternehmensimage. Attraktive öffentliche Räume motivieren Menschen und steigern die Aufenthaltsqualität. Beispiele für Gewerbegebiete in Hamm, die mit einem Blick auf solche Qualitäten entwickelt wurden, sind etwa das Gelände der ehemaligen Zeche Radbod oder das Ökozentrum.

1b. Die Anpassungsfähigkeit der Gewerbegebiete an den Klimawandel wird verbessert

Als bedeutende Standorte wirtschaftlicher Aktivität, Beschäftigung und Infrastruktur stehen Gewerbegebiete zunehmend im Fokus der Klimaanpassung. Der Klimawandel beeinflusst viele dieser Standorte direkt und indirekt: steigende Temperaturen, häufigere Hitzewellen, Starkregenereignisse und Überschwemmungen können Gebäude, Maschinen und Transportwege bzw. Lieferketten gefährden. Die Folge können Betriebsunterbrechungen und wirtschaftliche Schäden sein, die die Wettbewerbsfähigkeit beeinträchtigen.

Viele Gewerbegebiete verfügen über große Asphalt- und Dachflächen, die Wärme speichern, Regenwasser nicht aufnehmen und das Risiko lokaler Überflutungen erhöhen. Einen besonders hohen Versiegelungsgrad weisen beispielsweise die Gebiete Wilhelmstraße oder Hüserstraße auf. Daher sind Planungs- und Gestaltungsstrategien erforderlich, die die Gewerbegebiete resilienter gegenüber den Folgen des Klimawandels machen. Dazu zählen z. B. die Entsiegelung von Flächen, der Ausbau grüner Infrastrukturen wie Bäume, Grünstreifen und Retentionsflächen sowie die Nutzung erneuerbarer Energien und intelligenter Energiemanagementsysteme. Eine nachhaltige und klimaangepasste Entwicklung von Gewerbegebieten erhöht nicht nur die Resilienz gegenüber extremen Wetterereignissen, sondern verbessert auch das Arbeitsumfeld und stärkt langfristig die Standortattraktivität. So kann der Klimawandel zu einem Treiber für Innovation, Kooperation und nachhaltiges Wirtschaften werden.

1c. Die Erreichbarkeit der Gewerbegebiete mit dem ÖV und dem Rad wird weiter verbessert

Die Verbesserung der Erreichbarkeit von Gewerbegebieten mit dem öffentlichen Verkehr und dem Rad ist ein bedeutender Beitrag für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Traditionell sind Gewerbegebiete v. a. auf die Erreichbarkeit mit dem Auto bzw. LKW angelegt. Eine bessere Anbindung mit dem ÖV und sicheren Radwegen kann Nutzer:innen zu einem Umstieg auf diese Verkehrsmittel bewegen, damit den motorisierten Individualverkehr reduzieren und so Umwelt und Klima schonen. Zugleich steigert sie die Attraktivität der Gewerbegebiete als Arbeitsorte, da Arbeitnehmer flexibler und kostengünstiger pendeln können. Unternehmen profitieren von einem positiven Image als zukunftsorientierte Arbeitgeber.

Mit dem Pilotprojekt ways2work leistet die Stadt Hamm einen Beitrag zu einer nachhaltigeren verkehrlichen Anbindung der Gewerbegebiete (vgl. Kap. 8.7.).

1d. Städtebaulich und ökologisch verträgliche Nachverdichtungen sollen zu einer höheren Flächeneffizienz in den Gewerbegebieten beitragen

Nachverdichtungen in Gewerbegebieten sind eine wichtige Maßnahme einer nachhaltigen Bodennutzung. Sie ermöglichen eine effiziente Nutzung bestehender Flächen, ohne zusätzlichen Boden in Anspruch zu nehmen. Angesichts der anhaltenden Nachfrage nach Gewerbeflächen (vgl. Kapitel 5) und der begrenzten Flächenverfügbarkeit bieten Nachverdichtungen die Chance, wirtschaftliches Wachstum mit Flächenschutz zu verbinden. Gleichzeitig wird die bestehende Infrastruktur wie Straßen, Energie- und Wasserversorgung optimal genutzt. Betriebe, die nachverdichten, können an ihrem ursprünglichen Unternehmenssitz wachsen und müssen nicht den Standort verlassen. Von einer stabilen Unternehmensstruktur profitiert auch die Stadt Hamm, indem sie Steuern einnimmt und ihre öffentlichen Dienste optimal auslastet.

1e. Unternehmen werden darin unterstützt, nachhaltig und innovativ zu wirtschaften

Nachhaltige und innovative Unternehmen sind Schlüsselfaktoren für die Prosperität der Hammer Wirtschaft. Die IMPULS unterstützt die lokalen Unternehmen bereits mit einem umfassenden Beratungsprogramm. Beispielsweise werden die Unternehmen im Bereich Finanzierung (z. B. Unterstützung bei Transformationsprozessen zur klimaneutralen Wirtschaft, Beratung zur Finanzierung von Digitalisierung), Nachhaltigkeit (z. B. Beratungen zu Fördermöglichkeiten in den Bereichen Investitionen in Klimaschutztechnologien, Innovationen, Mobilität) sowie Fachkräfteentwicklung beraten.

Durch die gezielte Beratung und Förderung kann die IMPULS dazu beitragen, dass Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit in den Unternehmen miteinander in Einklang gebracht werden und so das Image des Wirtschaftsstandorts gestärkt wird.

1f. Die Initiierung und Förderung lokaler Netzwerke tragen dazu bei, die Weiterentwicklung der bestehenden Gewerbegebiete mit den relevanten Akteuren gemeinsam voranzutreiben

Die Initiierung und Förderung lokaler (Unternehmens-)Netzwerke sind wichtig für die zukunftsorientierte Entwicklung bestehender Gewerbegebiete. Sie bieten die Chance, Kompetenzen, Ideen und Ressourcen zu verknüpfen und damit Mehrwerte für alle beteiligten Akteure zu generieren.

Durch den Austausch zwischen Unternehmen, Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung können Synergieeffekte entstehen, die Innovations- und Lernprozesse anstoßen. Gemeinsam können Lösungen für drängende Herausforderungen gefunden werden, etwa bei der Flächennutzung, dem betrieblichen Mobilitätsmanagement, dem Klimaschutz bzw. der Klimaanpassung oder auch der Gewinnung von Fachkräften. Aus Sicht der Unternehmen können Kosten reduziert werden, z. B. durch die Bildung von Einkaufsgemeinschaften oder Abfall- und Energieverbünden. Im Zusammenschluss mit benachbarten

Unternehmen können Missstände leichter behoben oder deren Behebung gegenüber der öffentlichen Hand mit größerem Nachdruck eingefordert werden.⁴⁹

Darüber hinaus erleichtern Netzwerke die Koordination von Investitionen und Infrastrukturen, was langfristig dazu beiträgt, Gewerbestandorte attraktiv für Unternehmen, Arbeitskräfte und Investoren zu gestalten.

7.3 Teilziel 2: Gewerbeflächenpotenziale in den bestehenden Gewerbegebieten werden aktiviert

2a. Ein aktives Bodenmanagement mit strategischem Flächenerwerb und -vergabe fördert die Aktivierung der Gewerbeflächenpotenziale und sichert den langfristigen Zugriff

Mit dem Erwerb und der Vergabe von Gewerbeflächen kann sich die Stadt Hamm ein Instrument schaffen, welches die Aktivierung von Gewerbeflächen beschleunigt und den langfristigen Zugriff sichert. Damit verschafft sich die Stadt einen größeren Handlungsspielraum, um auf die zukünftige Nachfrage nach Gewerbeflächen flexibel zu reagieren. So können Betriebsverlagerungen oder -erweiterungen lokaler Unternehmen oder Neuansiedlungen von Zukunftsbranchen gezielt unterstützt werden.

Mit dem Erwerb wird die Stadt unabhängiger von der Verkaufsbereitschaft privater Eigentümer:innen, was Planungs- und Entwicklungsprozesse beschleunigen kann. Flächen können so schneller in Nutzung gebracht und die Spekulation auf steigende Bodenpreise eingedämmt werden. Zudem kann die Vergabe der Gewerbeflächen an bestimmte Kriterien geknüpft werden, die beispielsweise die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Unternehmen, die erwarteten Arbeitsplatzeffekte oder auch architektonische und städtebauliche Aspekte der Unternehmensimmobilien berücksichtigen.

2b. Die gewerbliche Nachnutzung geeigneter Altstandorte wird aktiv unterstützt

Die gewerbliche Nachnutzung geeigneter Altstandorte ist von großer Bedeutung, weil sie zur nachhaltigen Flächennutzung beiträgt und den wirtschaftlichen Strukturwandel fördert. Durch die Wiedernutzung bereits erschlossener Flächen werden wertvolle Freiräume und landwirtschaftliche Flächen geschont, was dem Prinzip der Innenentwicklung und dem bundesdeutschen Flächensparziel⁵⁰ entspricht. Zudem sind Altstandorte meist infrastrukturell gut angebunden, sodass Kosten für neue Erschließungen reduziert werden können. Die Revitalisierung solcher Standorte zieht Investitionen nach sich und es entstehen in der Folge neue Arbeitsplätze. Nicht zuletzt bietet die industrielle Nachnutzung entsprechend vorgeprägter Standorte oftmals die einzige Möglichkeit, überhaupt noch neue industrielle Nutzungen anzusiedeln, da diese anderorts vielfach an Widerständen scheitern bzw. planungsrechtlich nicht mehr genehmigungsfähig sind.

Die Stadt Hamm hat bereits in der Vergangenheit zahlreiche Altstandorte (z. B. ehem. Zeche Heinrich-Robert) durch proaktives Handeln neuen Nutzungen zuführen können. Aktuell bedeutende

⁴⁹ Wissenschaftsladen Bonn e. V. (2017)

⁵⁰ Auf Bundesebene sollen bis 2030 nur noch 30 ha Siedlungsfläche pro Tag ausgewiesen werden (Die Bundesregierung 2018).

Entwicklungsstandorte sind der Rangierbahnhof (Multi Hub Westfalen), das ehemalige Thyssen-Areal sowie das stillgelegte Kraftwerk Westfalen.

2c. Es erfolgt eine präventive Auseinandersetzung mit bestehenden Aktivierungshemmnissen

Die Aktivierung von Gewerbeflächenpotenzialen in bestehenden Gewerbegebieten wird häufig durch ähnliche Hemmnisse erschwert, d. h. die Gewerbeflächenpotenziale werden als Betriebserweiterungsflächen vorgehalten, die Eigentümer:innen sind nicht verkaufsbereit, es gibt kein Planungsrecht oder mögliche Altlasten verzögern die Weiternutzung. Da sich manche Hemmnisse bei einigen Potenzialflächen überlagern, gestaltet sich die Aktivierung oft komplex und zeitaufwendig.

Um diese häufig langen Entwicklungsprozesse abzukürzen und um Planungssicherheit zu schaffen, ist seitens der Stadtplanung und der IMPULS eine präventive Auseinandersetzung mit Eigentümer:innen und Flächen notwendig.

7.4 Teilziel 3: Die Nutzung planungsrechtlich gesicherter Gewerbeflächen sowie potenziell für eine gewerbliche Entwicklung in Frage kommender Flächen wird nicht durch konkurrierende Nutzungen eingeschränkt

3a. Es erfolgt eine konsequente Steuerung zulässiger Nutzungen in den Gewerbegebieten

Um die Funktionalität eines Gewerbegebiets sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist eine Steuerung der zulässigen Nutzungen elementar wichtig.

Generell wird im Bebauungsplan für das Gewerbegebiet festgelegt, welche Nutzungen zulässig sind, wobei die Vorgaben der Baunutzungsverordnung (§ 8 BauNVO) maßgeblich sind. Diese Steuerung stellt sicher, dass nur Nutzungen erlaubt sind, die zur Charakteristik und Funktion des Gebiets passen, z. B. gewerbliche Betriebe ohne erhebliche Belästigungen.

Dennoch können Nutzungskonflikte auftreten, wenn beispielsweise Ausnahmen der festgelegten Nutzungen (z. B. Wohnungen für Betriebsinhaber) zugelassen wurden oder sich Betriebe im Laufe der Zeit zu störenden Nutzungen entwickelt haben und nicht mehr dem Charakter des Gewerbegebietes entsprechen.

Die Steuerung zulässiger Nutzungen ist daher eine fortlaufende Aufgabe der Stadtplanung, die letztlich auch Planungssicherheit für Unternehmen und Investoren schafft.

3b. Bestehende sowie zukünftige Gewerbestandorte werden wirksam vor dem Heranrücken störsensibler Nutzungen geschützt

Bestehende und zukünftige Gewerbestandorte müssen vor dem Heranrücken störsensibler Nutzungen geschützt werden, um die wirtschaftliche Entwicklung der Unternehmen und die Funktionsfähigkeit von Gewerbestandorten langfristig zu sichern. Störsensible Nutzungen wie Wohnbebauung, Schulen oder Krankenhäuser sind besonders empfindlich gegenüber typischen Belastungen des Gewerbes wie z. B. Lärm, Erschütterungen, Luftschadstoffen oder Verkehrsaufkommen. Wenn störsensible Nutzungen in

die Nähe von Gewerbestandorten rücken, entstehen häufig Konflikte, die zu Einschränkungen für bestehende Unternehmen führen können, was ggf. Arbeitsplätze gefährdet und Investitionen abschreckt. Ein Schutz der Gewerbestandorte ist daher notwendig, um Planungssicherheit für Unternehmen zu gewährleisten und die Ansiedlung neuer Betriebe zu fördern.

7.5 Teilziel 4: Durch die bedarfsgerechte Entwicklung neuer Gewerbestandorte wird das bestehende Angebot strategisch ergänzt

4a. Die Entwicklung neuer Gewerbeflächen erfolgt auf Grundlage passgenauer Standortkonzepte unter Berücksichtigung des Vorrangs einer Inanspruchnahme bereits planerisch gesicherter Standorte

Standortkonzepte für Gewerbeflächen sind ein wichtiges Instrument, um die nachhaltige Nutzung von Flächen und eine geordnete räumliche Entwicklung zu schaffen. Sie helfen der Stadt, fundierte Entscheidungen darüber zu treffen, wo neue Unternehmen angesiedelt oder bestimmte Nutzungen gebündelt werden sollen.

Ein gut ausgearbeitetes Standortkonzept sorgt dafür, dass Gewerbeflächen dort entstehen, wo optimale Rahmenbedingungen gegeben sind – etwa gute Verkehrsanbindungen, passende Versorgungsinfrastrukturen oder Synergien mit bestehenden Unternehmen. Gleichzeitig verhindert es eine ungeplante Zersiedelung oder ineffiziente Flächennutzung, indem es klare Leitlinien für die Entwicklung vorgibt und langfristige Bedarfe berücksichtigt.

Darüber hinaus kann ein Standortkonzept die Wettbewerbsfähigkeit der Stadt erhöhen. Es ermöglicht, gezielt Branchen anzusiedeln, die zum wirtschaftlichen Profil passen, und schafft so Clusterstrukturen, die Innovationen fördern und Arbeitsplätze sichern. Auch ökologische Aspekte spielen eine wichtige Rolle: Durch die Berücksichtigung von Umweltbelangen und nachhaltigen Mobilitätslösungen können negative Auswirkungen auf Natur und Klima minimiert werden.

Nicht zuletzt erleichtert ein Standortkonzept die Kommunikation zwischen Verwaltung, Politik, Investor:innen und Bürger:innen. Es schafft Transparenz und Planbarkeit, weil es die grundlegenden Ziele und Prioritäten der Gewerbeflächenentwicklung klar definiert.

4b. Bei der Neuentwicklung von Standorten erhalten Aspekte wie Ressourceneffizienz und Klimaanpassungsfähigkeit sowie die weiteren Anforderungen an eine zukunftsfähige Flächenentwicklung besonderes Gewicht

Die Neuentwicklung von Gewerbegebieten erfordert heute mehr denn je eine strategische Ausrichtung auf Ressourceneffizienz, Klimaschutz und die Anpassungsfähigkeit an den Klimawandel. Hintergrund ist, dass die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit langfristig nur gesichert werden kann, wenn Umweltbelastungen reduziert und die Widerstandsfähigkeit gegenüber klimatischen Veränderungen erhöht wird.

Ressourceneffizienz beinhaltet sowohl den sparsamen Umgang mit Energie, Wasser, Flächen und Materialien als auch die Etablierung von Stoffkreisläufen. So lassen sich Betriebskosten senken und ökologische Risiken minimieren. Schließlich können nachhaltige Produktionsweisen die Wettbewerbsfähigkeit der Unternehmen steigern.

Die Klimaanpassungsfähigkeit ist ebenso zentral, da das Risiko für Extremwetterereignisse steigt. Gewerbegebiete, die gegenüber solchen Risiken nicht widerstandsfähig sind, sind anfällig für Betriebsunterbrechungen, Schäden an der Infrastruktur und damit verbundenen Folgekosten. Beispielsweise kann durch die Schaffung von grüner und blauer Infrastruktur die Resilienz gegenüber Wetterextremen gesteigert werden und gleichzeitig die Aufenthaltsqualität sowie die Biodiversität gefördert werden. Nicht zuletzt stärken solche Maßnahmen das Image eines Gebietes als moderner, nachhaltiger Wirtschaftsstandort und damit auch die Akzeptanz in der Bevölkerung.

8 Maßnahmen zur Qualifizierung des Gewerbeflächenbestands und der Entwicklung von Zukunftsstandorten

Aufbauend auf den Analysen der Bestandsanalyse und dem Zielsystem werden im Folgenden verschiedene Strategien und Maßnahmen vorgestellt, die der Qualifizierung des Hammer Gewerbeflächenangebots dienen. Erste Ansätze zu den Maßnahmen wurden durch die Gutachter vorgeschlagen, ausgearbeitet und im Rahmen von Workshops und im Lenkungsreis weiterentwickelt.

Die Maßnahmen werden anhand von Steckbriefen dargestellt. Diese umfassen eine textliche Beschreibung des Strategieansatzes und dessen Beitrag in Bezug auf das Zielsystem. Benannt werden auch die Federführung bei der Umsetzung, die weiteren Beteiligten, eine Einschätzung zur Priorität der Maßnahme sowie der Umsetzungszeitraum.

8.1 Weiterentwicklung der bestehenden Gewerbegebiete

Die Sicherung und Entwicklung bedarfsgerechter Gewerbeflächen ist eine wesentliche Voraussetzung für die Stärkung der Wirtschaft in Hamm. Wichtigstes Handlungsfeld ist dafür die Weiterentwicklung der bestehenden Gewerbeflächen, auch um dem Planungsgrundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ gerecht zu werden.

Im Rahmen der Bestandserhebung wurden insgesamt 50 Gewerbebestandorte mit einer Gesamtgröße von 1.366 ha analysiert. Alle Gewerbegebiete wurden anhand von Steckbriefen dokumentiert, in denen auch notwendige Handlungsansätze für deren Weiterentwicklung formuliert wurden. Diese sind:

- Maßnahmen zur städtebaulichen Aufwertung
- Nachverdichtung
- Maßnahmen im Bereich Grüne Infrastruktur/Entsiegelung
- Aktivierung von Potenzialflächen
- Schaffung von Baurecht
- Mobilisierung von Leerständen
- Verbesserung der verkehrlichen Infrastruktur
- Verbesserung der Nahversorgung
- Verbesserung der Kommunikationsinfrastruktur

Die hier aufgezählten Handlungsansätze gelten nicht für alle Gewerbegebiete, sondern wurden aus den vorgenommenen Analysen und Bewertungen für die einzelnen Gewerbegebiete schematisch abgeleitet (vgl. Kapitel 4). Inwieweit in den einzelnen Handlungsbereichen in den einzelnen Gebieten tatsächlich Handlungsbedarfe und -möglichkeiten bestehen, ist in einer vertiefenden Auseinandersetzung zu prüfen.

- | | |
|------------------|--|
| Zielbezug | 1 Die bestehenden Gewerbeflächen werden im Hinblick auf Nachhaltigkeit und Infrastruktur qualifiziert. |
| | 1a Die öffentlichen Räume sind funktional und weisen gestalterische Qualitäten auf. |
| | 1b Die Anpassungsfähigkeit der Gewerbegebiete an den Klimawandel wird verbessert. |

- 1c Die Erreichbarkeit der Gewerbegebiete mit dem ÖV und dem Rad wird weiter verbessert.
- 1d Städtebaulich und ökologisch verträgliche Nachverdichtungen sollen zu einer höheren Flächeneffizienz in den Gewerbegebieten beitragen.
- 2 Gewerbeflächenpotenziale in den bestehenden Gewerbegebieten werden aktiviert.

Federführung Stadtplanungsamt, IMPULS

Beteiligte Tiefbau- und Grünflächenamt, Immobilien- und Grundstückseigentümer:innen

Priorität Hoch

Maßnahmenbeginn Kurzfristig



8.2 Aktivierung gesicherter Flächenpotenziale

Im Rahmen der Bestandserhebung wurden insgesamt 110 Gewerbeflächenpotenziale mit einer Gesamtgröße von 162,9 ha erhoben. Dieses scheinbar umfassende Potenzial verringert sich aber deutlich bei näherer Betrachtung. Für 133,6 ha (82 %) bzw. 91 Flächen wird eine uneindeutige oder ungünstige Aktivierungsperspektive gesehen.

Klassische Aktivierungshemmnisse für Gewerbeflächenpotenziale sind etwa:

- Die Gewerbeflächenpotenziale werden als Betriebserweiterungsflächen vorgehalten.
- Die Eigentümer:innen sind aus anderen Gründen nicht verkaufsbereit.
- Es gibt kein Planungsrecht.
- Auf den Flächen sind Altlasten vorhanden, deren Behandlung im Einzelfall zu prüfen ist.

Die Aufzählung macht deutlich, dass es keine einfachen Patentrezepte für die Aktivierung von Gewerbeflächenpotenzialen gibt, sondern dass die Hemmnisse z. T. komplex sind und sich überlagern. Bei der Aktivierung der Gewerbeflächenpotenziale bedarf es daher immer einer Einzelfallbetrachtung mit der Erarbeitung eines entsprechenden individuellen Lösungsansatzes.

Einer der wichtigsten Ansatzpunkte für die Aktivierung der Potenzialflächen ist der regelmäßige Austausch mit den Flächeneigentümer:innen, um aktuelle Kenntnisse zu deren Planungen bezüglich der Flächen zu erlangen. Diese Gespräche können auch dazu genutzt werden, die Eigentümer:innen im Hinblick auf die Nutzungsmöglichkeiten zu beraten, Unterstützung im Hinblick auf eine Vermarktung anzubieten oder Interessenten zu vermitteln.

Neben dem Umgang mit den Eigentümer:innen kann die Stadt selbst vor allem durch die Schaffung von Baurecht zur Aktivierung der Gewerbeflächenpotenziale beitragen, sofern hierfür eine politische Mehrheit besteht und auch die weiteren Voraussetzungen (z. B. Erschließung und Entwässerung der Fläche) erfüllt sind. Die Bestandserhebung hat gezeigt, dass für ca. 38 ha kein Bebauungsplan vorliegt oder sich in der Aufstellung befindet. Hier wäre zunächst zu klären, welche dieser Flächen priorisiert entwickelt werden sollten, und dann die entsprechenden Verfahren voranzutreiben.

Zu prüfen wäre auch, ob einzelne Gewerbegebiete als förmliche Sanierungsgebiete festgelegt werden, in denen städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach § 136 ff BauGB durchgeführt werden. Allgemeines Ziel der Sanierungsmaßnahme ist die Behebung städtebaulicher Missstände und die Qualifizierung der öffentlichen Infrastruktur.

Mit der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes geht ein allgemeines Vorkaufsrecht der Gemeinde für Grundstücke einher (§ 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB). Das Vorkaufsrecht würde den städtischen Erwerb von Gewerbeflächen und Immobilien (vgl. Kapitel 8.3) erleichtern.

Schließlich besteht mit der Einführung der Grundsteuer C ein zusätzliches Instrument, das die Mobilisierung von Gewerbeflächen u. U. unterstützen kann. Ziel der Grundsteuer C ist es, die Gemeinden bei der Baulandmobilisierung durch steuerliche Maßnahmen zu unterstützen, indem die Kosten für eine Nichtnutzung baureifer Grundstücke erhöht werden. Damit soll der Spekulationen auf eine Wertsteigerung von Grundstücken entgegengewirkt werden.

Über die genannten Maßnahmen hinaus fördert auch eine Weiterentwicklung der bestehenden Gewerbegebiete mittelbar die Aktivierbarkeit vorhandener Flächenpotenziale. Durch Maßnahmen wie etwa

die städtebaulich-gestalterische Aufwertung, die Optimierung der verkehrlichen Infrastruktur oder die Erhöhung der Klimaresilienz kann die Standortattraktivität verbessert und neue Nachfrage für vorhandene Flächenangebote geschaffen werden.

Zielbezug	2	Gewerbeflächenpotenziale in den bestehenden Gewerbegebieten werden aktiviert.
	2a	Ein aktives Bodenmanagement mit strategischem Flächenerwerb und -vergabe fördert die Aktivierung der Gewerbeflächenpotenziale und sichert den langfristigen Zugriff.
	2b	Die gewerbliche Nachnutzung geeigneter Altstandorte wird aktiv unterstützt.
	2c	Es erfolgt eine präventive Auseinandersetzung mit bestehenden Aktivierungshemmnissen.
	3	Die Nutzung planungsrechtlich gesicherter Gewerbeflächen sowie potenziell für eine gewerbliche Entwicklung in Frage kommender Flächen wird nicht durch konkurrierende Nutzungen eingeschränkt.
	3a	Es erfolgt eine konsequente Steuerung zulässiger Nutzungen in den Gewerbegebieten.
	3b	Bestehende sowie zukünftige Gewerbebestandorte werden wirksam vor dem Heranrücken störsensibler Nutzungen geschützt.
Federführung		IMPULS, Stadtplanungsamt
Beteiligte		Immobilien- und Grundstückseigentümer:innen, Hamm.Invest GmbH
Priorität		Hoch
Maßnahmenbeginn		Mittel- und langfristig



8.3 Städtischer Erwerb von Gewerbeflächen und Immobilien

Mit der Hamm.Invest (vormals SEG) verfügt Hamm über eine strategisch wichtige Institution, die den (Zwischen-)Erwerb und die Entwicklung von Flächen und Immobilien ermöglicht. Mit Hilfe der Hamm.Invest wurden in den vergangenen Jahren sehr gute Erfahrungen damit gemacht, Grundstücke und Immobilien zu erwerben, zu entwickeln und anschließend zu veräußern.

Der Erwerb von weiteren Gewerbeflächen durch die Hamm.Invest würde zahlreiche Vorteile mit sich bringen:

- Die Stadt kann gezielt Firmen ansiedeln, lokale Unternehmen bei Erweiterungen unterstützen und neue Investoren gewinnen. Dies führt zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen und begünstigt höhere Steuereinnahmen (z. B. Gewerbesteuer), was direkt die finanzielle Handlungsfähigkeit der Kommune stärkt.
- Eigene Flächen ermöglichen es, schnell auf Flächenanfragen von Unternehmen zu reagieren, kurzfristige Bedarfe zu bedienen und geeignete Expansionsmöglichkeiten zu bieten.
- Mit eigenen Flächen kann die Stadt aktiv steuern, welche Branchen und Unternehmen sich ansiedeln und so die Wertschöpfung in der Region erhöhen.
- Durch weitreichende Einflussmöglichkeiten im Vergabeprozess (vgl. Maßnahme 8.4) bieten kommunale Gewerbeflächen günstige Voraussetzungen für eine nachhaltige Flächenentwicklung, z. B. durch flächensparende Bebauung, Regenwasserrückhaltung, Grünstrukturen. Damit können gezielt Unternehmen angesprochen werden, die Wert auf höhere ökologische Standards legen.
- Ein zusätzlicher strategischer Vorteil besteht darin, dass die Stadt nicht von privaten Eigentümer:innen und deren Interessen, Preisvorstellungen oder Entwicklungsabsichten abhängig ist, sondern Grundstückspolitik und -vermarktung eigenverantwortlich steuern kann.

Vor diesem Hintergrund sollte die Stadt Hamm weiterhin bestrebt sein, Gewerbeflächen anzukaufen und entlang ihrer stadtentwicklungspolitischen Ziele zu entwickeln. Eine Vorkaufsrechtsatzung kann dabei den Ankauf von gewerblichen Grundstücken erleichtern.

Zu prüfen wäre auch, ob sich der Ankauf auf Siedlungsflächen beschränkt oder auch Flächen für die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen oder mögliche Tauschflächen für die Landwirtschaft angekauft werden.

Zielbezug	2	Gewerbeflächenpotenziale in den bestehenden Gewerbegebieten werden aktiviert.
	2a	Ein aktives Bodenmanagement mit strategischem Flächenerwerb und -vergabe fördert die Aktivierung der Gewerbeflächenpotenziale und sichert den langfristigen Zugriff.
	2b	Die gewerbliche Nachnutzung geeigneter Altstandorte wird aktiv unterstützt.
	2c	Es erfolgt eine präventive Auseinandersetzung mit bestehenden Aktivierungshemmnissen.

- 3 Die Nutzung planungsrechtlich gesicherter Gewerbeflächen sowie potenziell für eine gewerbliche Entwicklung in Frage kommender Flächen wird nicht durch konkurrierende Nutzungen eingeschränkt.
- 3a Es erfolgt eine konsequente Steuerung zulässiger Nutzungen in den Gewerbegebieten.
- 3b Bestehende sowie zukünftige Gewerbebestandorte werden wirksam vor dem Heranrücken störsensibler Nutzungen geschützt.
- 4 Durch die bedarfsgerechte Entwicklung neuer Gewerbebestandorte wird das bestehende Angebot strategisch ergänzt.
- 4a Die Entwicklung neuer Gewerbeflächen erfolgt auf Grundlage passgenauer Standortkonzepte unter Berücksichtigung des Vorrangs einer Inanspruchnahme bereits planerisch gesicherter Standorte.
- 4b Bei der Neuentwicklung von Standorten erhalten Aspekte wie Ressourceneffizienz, Klimaanpassungsfähigkeit sowie die weiteren Anforderungen an eine zukunftsfähige Flächenentwicklung besonderes Gewicht.

Federführung IMPULS, Stadtplanungsamt

Beteiligte Hamm.Invest GmbH, Stadtwerke Hamm GmbH, Immobilien- und Grundstückseigentümer:innen

Priorität Hoch

Maßnahmenbeginn Kurzfristig



8.4 Prüfung der Vergabepraxis für Gewerbeflächen

Bei der Vergabe städtischer Gewerbegrundstücke verfolgt die Stadt Hamm bislang einen pragmatischen Ansatz, der nicht auf einem formalisierten Kriterienkatalog basiert. Grundlage von Vergabeentscheidungen, die durch den Aufsichtsrat der IMPULS getroffen werden, sind eine Betrachtung von Aspekten wie erwartete Arbeitsplatzeffekte, Wertschöpfung des Vorhabens und eine Anlehnung an entsprechende Tarife oder eine Tarifbindung.

Mit diesem Vorgehen und einem Verzicht auf starre Regelungen wurden nach Einschätzung der städtischen Akteure in der Vergangenheit gute Erfahrungen gemacht. Diese Praxis soll durch die relevanten Akteure überprüft und ggf. optimiert werden. Dies schließt neben der Auswahl und Operationalisierung der zu betrachtenden Aspekte auch eine Prüfung der in die Kaufverträge aufzunehmenden Regelungen ein, etwa zu Investitionsverpflichtungen. Damit diese auch durchsetzbar sind, ist hier ein besonderes Augenmerk auf eine rechtssichere Ausgestaltung zu legen. Ebenso ist die Aufnahme architektonischer und städtebaulicher Aspekte zur Sicherung der Qualität zu prüfen.

Zielbezug	2	Gewerbeflächenpotenziale in den bestehenden Gewerbegebieten werden aktiviert.
	2a	Ein aktives Bodenmanagement mit strategischem Flächenerwerb und -vergabe fördert die Aktivierung der Gewerbeflächenpotenziale und sichert den langfristigen Zugriff.
Federführung		IMPULS, Stadtplanungsamt
Beteiligte		Hamm.Invest GmbH
Priorität		Mittel
Maßnahmenbeginn		Mittel- bis langfristig



8.5 Konzepte zur Nachnutzung von Gewerbestandorten

Die Nachnutzung von brachgefallenen Gewerbestandorten ist eine laufende Herausforderung und Aufgabe für die Stadtentwicklung. Vor dem Hintergrund zunehmender Flächenknappheiten bietet die Konversion zahlreiche Chancen:

- Statt neue Flächen im Außenbereich zu versiegeln, werden bereits genutzte Standorte wiederverwendet, was den Flächenverbrauch reduziert und die Landschaft schont sowie die Nutzung vorhandener Infrastrukturen erlaubt.
- Durch die Modernisierung und Umstrukturierung alter Gewerbeflächen entsteht oft eine höhere Standortqualität, was neue Unternehmen, Investoren und Arbeitsplätze anziehen kann. Gewerbesteuererinnahmen und Arbeitsplätze können so erhalten oder neu geschaffen werden.
- Die Nachnutzung eröffnet die Chance, Gewerbeflächen nachhaltiger zu gestalten und neue Qualitäten zu schaffen, z. B. durch die Modernisierung bestehender Infrastrukturen und die Aufwertung von Freiräumen.
- Nachnutzung schafft Resilienz gegenüber dem Strukturwandel: Die Umwandlung und Anpassung von Standorten stärken die Fähigkeit der Stadt, mit wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Veränderungen umzugehen.

Die Wiederbelebung des Hammer Rangierbahnhofs als MultiHub Westfalen, die Konversion der Zeche Heinrich Robert zum KreativRevier sowie das Thyssen Areal sind prominente Beispiele für laufende Konversionen.

Aus stadtentwicklungspolitischer Sicht sollten aber auch weitere Gewerbe- und Konversionsstandorte in den Blick genommen werden, die zwar z. T. aktuell noch aktiv genutzt werden, bei denen sich aber strukturelle betriebliche Veränderungsprozesse abzeichnen, um sich proaktiv mit der Weiterentwicklung dieser Standorte auseinanderzusetzen.

Zielbezug	1	Die bestehenden Gewerbeflächen werden im Hinblick auf Nachhaltigkeit und Infrastruktur qualifiziert.
	1a	Die öffentlichen Räume sind funktional und weisen gestalterische Qualitäten auf.
	1b	Die Anpassungsfähigkeit der Gewerbegebiete an den Klimawandel wird verbessert.
	1c	Die Erreichbarkeit der Gewerbegebiete mit dem ÖV und dem Rad wird weiter verbessert.
	1d	Städtebaulich und ökologisch verträgliche Nachverdichtungen sollen zu einer höheren Flächeneffizienz in den Gewerbegebieten beitragen.
	2	Gewerbeflächenpotenziale in den bestehenden Gewerbegebieten werden aktiviert.
	2a	Ein aktives Bodenmanagement mit strategischem Flächenerwerb und -vergabe fördert die Aktivierung der Gewerbeflächenpotenziale und sichert den langfristigen Zugriff.
	2b	Die gewerbliche Nachnutzung geeigneter Altstandorte wird aktiv unterstützt.
Federführung	Stadtplanungsamt, IMPULS	

Beteiligte	Hamm.Invest GmbH, Unternehmen, Immobilien- und Grundstückseigentümer:innen
Priorität	Hoch
Maßnahmenbeginn	Mittel- bis langfristig



8.6 Nachverdichtung von Gewerbegebieten und -flächen

Aktuell wurden in Hamm 56,8 ha freie Gewerbeflächen erfasst, die nicht als Betriebserweiterungsflächen reserviert sind, für die Planungsrecht besteht und die eine grundlegende Aktivierungsperspektive haben (vgl. Kapitel 5). Diese Potenziale müssen als endlich gesehen werden, zumal sie sich nicht nur durch eine gewerbliche Inanspruchnahme, sondern auch durch Nutzungskonkurrenzen, z. B. durch Flächenbedarfe für erneuerbare Energien, zukünftig verkleinern werden.

Darüber hinaus gilt der Planungsgrundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ (BauGB § 1 Abs. 5), nach dem die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Die Wiedernutzbarmachung von Flächen und die Nachverdichtung sollen den Umfang der Inanspruchnahme von Freiflächen minimieren und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzen (§ 1 a Abs. 2 BauGB). Priorität gegenüber einer Neuinanspruchnahme muss daher die Entwicklung vorhandener Gewerbeflächen sowie die Reaktivierung von Konversions- und Brachflächen haben.

Vor dem Hintergrund der dargestellten Rahmenbedingungen wird der effiziente Umgang mit den gewerblichen Bestandsflächen immer wichtiger. Die Steigerung der Flächeneffizienz zählt neben der Flächensicherung und -entwicklung zu den wichtigsten Maßnahmen für eine aktive Gewerbeflächenvorsorge. Die bauliche Nachverdichtung in gewerblich geprägten Bereichen bietet dabei verschiedene Chancen und Vorteile:

- Ansässige Betriebe und Unternehmen haben durch Nachverdichtungen die Möglichkeit, an ihrem Standort zu wachsen.
- Durch Nachverdichtungen in bestehenden Gewerbegebieten kann insgesamt der Flächenverbrauch reduziert werden, da der Druck reduziert wird, Grün- und Freiflächen im Außenbereich für eine Bebauung in Anspruch zu nehmen. Damit trägt die Nachverdichtung dem Handlungsansatz Rechnung, für die bauliche Siedlungstätigkeit den bereits bebauten und erschlossenen Innenbereich zu nutzen (Innen- vor Außenentwicklung).
- In bestehenden Gewerbegebieten ist die Erschließung (Wasser/Kanalisation, Energie, Kommunikation, Öffentlicher Verkehr/Straßen) bereits vorhanden. Eine steigende Auslastung durch wachsende Unternehmen bzw. Neuansiedlungen führt zu einer höheren Effizienz dieser Infrastruktur. Darüber hinaus können Gewerbeflächen in integrierten Lagen dazu beitragen, wohnortnahe Arbeitsplätze zu schaffen bzw. zu erhalten.
- Nachverdichtung und Entsiegelung von Flächen zur Erhöhung der Klimaresilienz müssen kein Widerspruch sein. Durch Aufstockungsmaßnahmen bzw. Ersatzneubauten mit höherer Nutzungsdichte, Optimierung großflächiger Parkplätze und Maßnahmen wie Fassaden- und Dachbegrünung können Voraussetzungen geschaffen werden, beide Ziele miteinander in Einklang zu bringen.

Für die Nachverdichtung gewerblicher Flächen bestehen verschiedene architektonische und städtebauliche Lösungen wie z. B. An- und Aufbauten, Baulückenschließungen, ergänzende Neubauten, die aber u. U. planungsrechtliche Anpassungen (z. B. Erhöhung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung) erfordern.

Ein positives Beispiel aus Hamm für die Nachverdichtung von Gewerbeflächen ist beispielsweise Canina Pharma.



Abbildung 35: Erweiterung der Büro-, Lager-, und Produktionsräume der Canina pharma GmbH

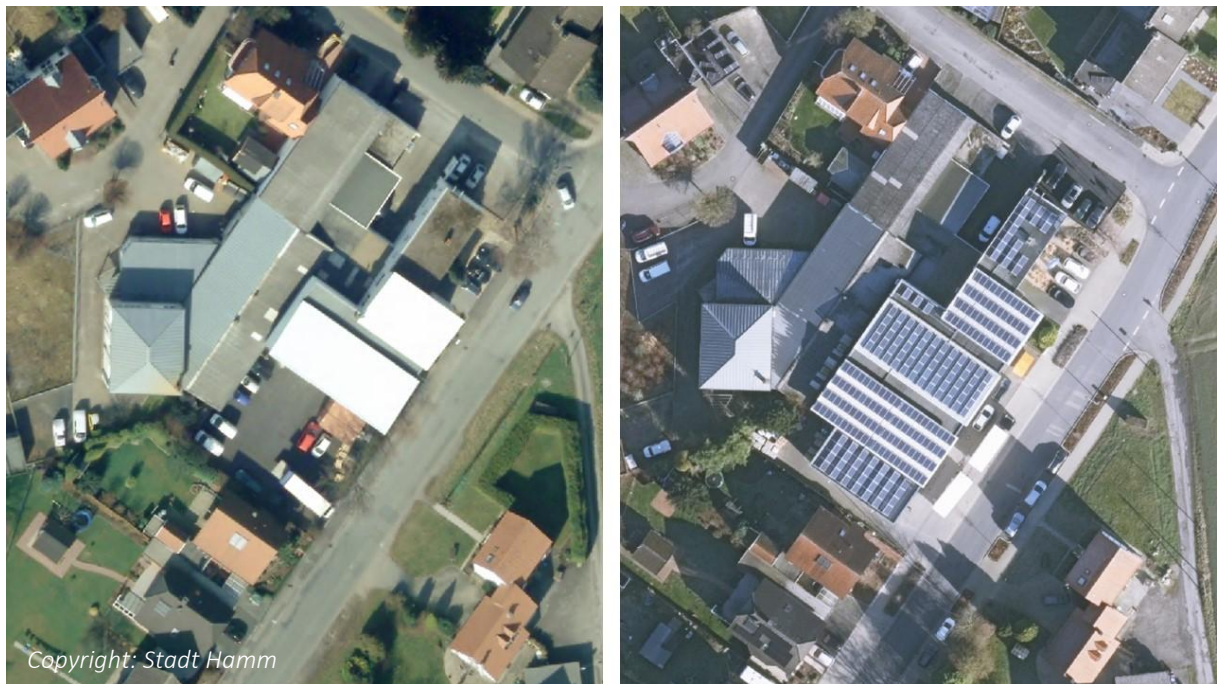


Abbildung 36: Nachverdichtungen am Beispiel der Canina pharma GmbH

Im Rahmen der Erarbeitung des Masterplans wurden die bestehenden Gewerbegebiete hinsichtlich des Bestehens möglicher Nachverdichtungspotenziale geprüft. Dafür wurde mittels einer GIS-Analyse die sogenannte Building Coverage Ratio (BCR) ermittelt, also das Verhältnis von mit Gebäuden überbauten zu unbebauten Flächen innerhalb der Gewerbegebiete. Im nächsten Schritt wurden die Gewerbegebiete mit besonders niedriger BCR ergänzend über Luftbilder hinsichtlich ihrer Bebauung und der Nutzung der unbebauten Flächen geprüft. Mit Hilfe dieser Analyse konnten zwölf vergleichsweise locker bebaute Gewerbegebiete identifiziert werden (vgl. Steckbriefe der Gewerbegebiete), die aus gutachterlicher

Sicht u. U. in Gänze oder in Teilbereichen für die Umsetzung von Maßnahmen der Nachverdichtung in Betracht kommen könnten.

Darüber hinaus ist die Nutzungsintensivierung durch die Vermeidung von gewerblichen Leerständen zu fördern. Inwieweit diese Gebiete tatsächlich zur Umsetzung solcher Maßnahmen zur Nachverdichtung geeignet sind und diese auf den gewerblichen Flächen sinnvoll technisch, ökonomisch und rechtlich umsetzbar sind, ist im Einzelfall detailliert zu prüfen.

Zielbezug	1	Die bestehenden Gewerbeflächen werden im Hinblick auf Nachhaltigkeit und Infrastruktur qualifiziert.
	2	Gewerbeflächenpotenziale in den bestehenden Gewerbegebieten werden aktiviert.
Federführung		Stadtplanungsamt
Beteiligte		Unternehmen, Immobilien- und Grundstückseigentümer:innen, IMPULS
Priorität		Mittel
Maßnahmenbeginn		Mittel- bis Langfristig

8.7 Optimierung der verkehrlichen Anbindung der Gewerbegebiete

Eine gute Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes mit öffentlichen Verkehrsmitteln, zu Fuß oder mit dem Fahrrad sowie eine adäquate Infrastruktur für E-Mobilität tragen nicht nur zu einer verbesserten CO₂-Bilanz bei, sondern fördern auch das Image des Gewerbebestandes und damit die Bindung der Unternehmen an den Standort.

Die Bestandsaufnahme der Gewerbegebiete hat gezeigt, dass die Qualität der Anbindung über öffentliche Verkehrsmittel und das Fahrrad sehr unterschiedlich ist. So sind zwar alle bestehenden Gewerbegebiete an das ÖPNV-Netz angebunden, jedoch wurde für 28 Gebiete die Optimierung der ÖPNV-Anbindung als möglicher Handlungsansatz identifiziert, etwa weil dort eine sehr geringe Taktung gegeben ist oder sich eine sehr lange Fahrzeit zum nächstgelegenen Bahnhaltepunkt ergibt. Für sechs Gebiete besteht keine günstige Anbindung an das Radwegenetz der Stadt.

Generell sind zur Förderung einer klimafreundlicheren Mobilität verschiedene Maßnahmen möglich. Dabei geht es um bauliche Veränderungen, aber auch um verschiedene weitere Ansätze in der Optimierung des Mobilitätsmanagements. Zu den baulichen Maßnahmen zählen beispielsweise:

- Ein weiterer Ausbau von Fahrrad- und Fußwegen. Dies gilt sowohl für die innere Erschließung der Gewerbegebiete als auch für Anschlüsse an das kommunale und regionale Radwegenetz.
- Mit Ladestationen für Elektroautos und Pedelecs am Arbeitsplatz kann ein Umstieg von Verbrenner- hin zu Elektromotoren vereinfacht werden.

Maßnahmen im Mobilitätsmanagement umfassen beispielsweise:

- Eine verbesserte ÖPNV-Anbindung der Gewerbegebiete und damit verbesserte Möglichkeiten, ohne Pkw die jeweiligen Unternehmen zu erreichen.
- Unternehmensfinanzierte ÖV-Tickets, Pendlergemeinschaften, betriebliches Mobilitätsmanagement und Fahrrad-Leasing können Mitarbeitende zu einer klimafreundlicheren Mobilität motivieren.

Mit der Umsetzung des Pilotprojektes ways2work⁵¹ hat die Stadt Hamm einen nächsten Schritt zur Umsetzung einer nachhaltigeren verkehrlichen Anbindung der Gewerbegebiete unternommen. Ziel des Pilotprojekts ist es, durch die verbesserte Erreichbarkeit mit umweltfreundlichen Mobilitätsoptionen und entsprechender betrieblicher Maßnahmen das Gewerbegebiet Uentrop zu einem Modellquartier des betrieblichen Mobilitätsmanagements zu entwickeln.

- | | |
|------------------|--|
| Zielbezug | 1 Die bestehenden Gewerbeflächen werden im Hinblick auf Nachhaltigkeit und Infrastruktur qualifiziert. |
| | 1c Die Erreichbarkeit der Gewerbegebiete mit dem ÖV und dem Rad wird weiter verbessert. |
| | 1e Unternehmen werden darin unterstützt, nachhaltig und innovativ zu wirtschaften. |

⁵¹ Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr NRW (o. J.)

- 1f Die Initiierung und Förderung lokaler Netzwerke tragen dazu bei, die Weiterentwicklung der bestehenden Gewerbegebiete mit den relevanten Akteuren gemeinsam voranzutreiben.

Federführung Stadtplanungsamt, Verkehrsplanung

Beteiligte Unternehmen, IMPULS

Priorität Hoch

Maßnahmenbeginn Kurzfristig

8.8 Weiterentwicklung von Beratungsleistungen

Die IMPULS bietet bereits heute eine breit aufgestellte Palette an Beratungsleistungen (z. B. zur Finanzierung oder zu Existenzgründungen). Auch zum Thema der Nachhaltigkeit gibt es bereits Beratungsangebote, allerdings gewinnt dieser Aspekt zunehmend für Unternehmen und Immobilienprojektentwickler an Bedeutung (vgl. Kapitel 3.3.3). Gleichzeitig zeigen sich in den Gewerbegebieten z. T. große Herausforderungen hinsichtlich der erforderlichen Modernisierung der Gebäudesubstanz etwa mit Blick auf die Energieeffizienz.

Dieser Entwicklung sollten auch die Beratungsleistungen der IMPULS verstärkt Rechnung tragen. Im Kern stehen hierfür folgende Kommunikationskanäle zur Verfügung:

- Die IMPULS kann im Rahmen eigener Beratungsleistungen aktuelle Themen der Nachhaltigkeit und die entsprechende Förderlandschaft aufgreifen.
- Bestehende Veranstaltungsformate der IMPULS könnten virulente Themen der Nachhaltigkeit aufgreifen. Veranstaltungen mit lokalen Unternehmen bieten auch den Vorteil, dass sie den Informationsaustausch zwischen den Unternehmen anregen können.

Das IMPULS.Hamm Wirtschaftsmagazin sowie die Social Media-Plattformen bieten zusätzliche Kanäle, um aktuelle Themen der Nachhaltigkeit aufzugreifen und z. B. die Möglichkeit, Best Practice darzustellen.

Zielbezug	1	Die bestehenden Gewerbeflächen werden im Hinblick auf Nachhaltigkeit und Infrastruktur qualifiziert.
	1e	Unternehmen werden darin unterstützt, nachhaltig und innovativ zu wirtschaften.
	1f	Die Initiierung und Förderung lokaler Netzwerke tragen dazu bei, die Weiterentwicklung der bestehenden Gewerbegebiete mit den relevanten Akteuren gemeinsam voranzutreiben.
Federführung		IMPULS
Beteiligte		Unternehmen, Immobilien- und Grundstückseigentümer:innen, Stadtplanungsamt, Umweltamt etc.
Priorität		Mittel
Maßnahmenbeginn		Mittelfristig

8.9 Vernetzung von Akteuren fördern

Die Weiterentwicklung von Gewerbegebieten ist aufgrund der Vielzahl von Unternehmen, Immobilien-eigentümer:innen und unterschiedlichen Nutzungsstrukturen eine echte Herausforderung.

Ein Ansatz, der in jüngerer Zeit in verschiedenen bundesdeutschen Städten erprobt wurde, ist die Einführung von Gewerbegebietsmanagements⁵², welche sich standortbezogener Probleme annehmen bzw. gebietsbezogene Aktivitäten initiieren. Klassische Aufgaben des Gewerbegebietsmanagements sind:

- die Potenziale der Gewerbegebiete identifizieren und ausbauen
- konkrete Maßnahmen konzipieren, initiieren und umsetzen bzw. begleiten
- Unternehmen im Gebiet vernetzen
- Veranstaltungen für ansässige Unternehmen zum Erfahrungsaustausch organisieren
- den Kontakt zur Verwaltung erleichtern
- über Förderangebote informieren

In Hamm wäre grundsätzlich zu prüfen, ob, wo und in welcher Organisationsform ein solches Gewerbegebietsmanagement eingeführt werden könnte. Aus der Analyse der Gewerbegebiete kommen tendenziell v. a. solche Gebiete in Betracht, die über eine gewisse Gesamtgröße verfügen, in denen zu aktivierende Potenzialflächen zu finden sind und die Handlungsbedarfe in verschiedenen Themenfeldern aufweisen, wie in den Gewerbegebietsteckbriefen aufgezeigt (z. B. Verbesserung der verkehrlichen Infrastruktur, Leerstandsmobilisierung).

Zu klären wäre auch, mit welchen inhaltlichen Schwerpunkten ein solches Gewerbegebietsmanagement betraut werden soll. Zunächst ist das Gewerbegebietsmanagement Ansprechpartner für die ansässigen Unternehmen, die Handlungsbedarfe an ihren Unternehmensstandorten sehen. Wichtig ist auch die Vernetzung der Unternehmen, um gegenseitige Lernprozesse z. B. im Hinblick auf eine stärkere Nachhaltigkeit der Unternehmen bzw. deren Wirtschaftsweisen anzustoßen. Themen könnten z. B. Fragen der energetischen Sanierung der Immobilien, Maßnahmen zur Klimaanpassung oder Mobilität sein, aber auch Themen wie Sicherheit/Einbruchschutz und Sauberkeit.

Alternativ zu einem institutionalisierten Gewerbegebietsmanagement könnten Dialogveranstaltungen in den Gewerbegebieten durchgeführt werden. Auch diese können sich den o. g. Fragen der Gewerbegebietsentwicklung widmen sowie den Wissensaustausch zwischen den Unternehmen selbst bzw. der IMPULS/Stadtverwaltung fördern.

Auf einem niedrigeren Level können durch die Benennung von Gebietsverantwortlichen zumindest Teile der Leistungen eines dezidierten Gebietsmanagements erbracht werden.

- Zielbezug**
- 1 Die bestehenden Gewerbeflächen werden im Hinblick auf Nachhaltigkeit und Infrastruktur qualifiziert.
 - 1e Unternehmen werden darin unterstützt, nachhaltig und innovativ zu wirtschaften.

⁵² Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2019)

- 1f Die Initiierung und Förderung lokaler Netzwerke tragen dazu bei, die Weiterentwicklung der bestehenden Gewerbegebiete mit den relevanten Akteuren gemeinsam voranzutreiben.

Federführung IMPULS

Beteiligte Unternehmen, Immobilien- und Grundstückseigentümer:innen

Priorität Mittel

Maßnahmenbeginn Kurzfristig



8.10 Identifikation potenzieller Zukunftsstandorte für eine gewerbliche Entwicklung

Die Aktivierung der vorhandenen Flächenpotenziale in den bestehenden Gewerbegebieten wird in den kommenden Jahren dem Planungsgrundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ entsprechend die vorrangige Aufgabe der Stadtplanung und der IMPULS sein. Allerdings sind diese Gewerbeflächenpotenziale endlich, zumal sie z. T. aufgrund schwerwiegender Aktivierungshemmnisse nicht als Gewerbebestandorte entwickelt werden können. Daher muss parallel zu den Bemühungen um die Bestandsqualifizierung und -entwicklung die Entwicklung neuer Gewerbeflächen bzw. von Zukunftsstandorten in den Blick genommen werden.

Diese Zukunftsstandorte müssen aufgrund ihrer Lagequalität mit entsprechender verkehrlicher Anbindung für eine gewerbliche Entwicklung grundsätzlich in Frage kommen, sie müssen gute Aktivierungsvoraussetzungen bieten, zudem ist eine Anbindung an die bestehende Siedlungsstruktur in aller Regel erforderlich, ohne dabei z. B. Wohngebiete durch störendes Gewerbe zu beeinträchtigen.

Potenzielle Suchräume für eine gewerbliche Entwicklung sind in Kapitel 6 dargestellt. Im Rahmen einer tiefergehenden Analyse sind diese Suchräume auf ihre Eignung zur Entwicklung neuer Gewerbebestandorte hin zu untersuchen, wobei bestehende Qualitäten ebenso in den Blick zu nehmen sind wie vorhandene Restriktionen (z. B. konkurrierende Nutzungsansprüche)

Zielbezug	4	Durch die bedarfsgerechte Entwicklung neuer Gewerbebestandorte wird das bestehende Angebot strategisch ergänzt.
	4a	Die Entwicklung neuer Gewerbeflächen erfolgt auf Grundlage passgenauer Standortkonzepte unter Berücksichtigung des Vorrangs einer Inanspruchnahme bereits planerisch gesicherter Standorte.
	4b	Bei der Neuentwicklung von Standorten erhalten Aspekte wie Ressourceneffizienz, Klimaanpassungsfähigkeit sowie die weiteren Anforderungen an eine zukunftsfähige Flächenentwicklung besonderes Gewicht.
Federführung		Stadtplanungsamt, IMPULS
Beteiligte		Immobilien- und Grundstückseigentümer:innen, Hamm.Invest GmbH
Priorität		Mittel
Maßnahmenbeginn		Mittel- bis langfristig

9 Ausblick

Die Bereitstellung von Gewerbeflächen in ausreichender Quantität und angemessener Qualität ist eine wichtige Aufgabe der Stadtentwicklung. Ebenso gilt es, gute Rahmenbedingungen und Beratungsleistungen für die ansässigen Unternehmen sowie Anreize für die Gründung und Neuansiedlung von Unternehmen zu schaffen.

Für die Stadt Hamm ergeben sich hierbei wesentliche Herausforderungen: Aufgrund von Neuansiedlungen, Neugründungen und betrieblichen Umstrukturierungen ist bis 2035 von einem Gewerbeflächenbedarf von gut 30 ha auszugehen. Rein rechnerisch kann diese Nachfrage zunächst auf den bestehenden Gewerbeflächenpotenzialen gedeckt werden, sofern es gelingt, diese bedarfsgerecht zu mobilisieren. Um langfristig ein ausreichendes Gewerbeflächenpotenzial vorzuhalten, müssen frühzeitig Anstrengungen unternommen werden, weitere Gewerbeflächenpotenziale zu aktivieren und die Identifikation von Zukunftsstandorten anzugehen. Insbesondere für die Identifikation der Zukunftsstandorte braucht es einen politischen Auftrag.

Gleichzeitig müssen die bestehenden Gewerbegebiete den sich verändernden Rahmenbedingungen angepasst werden. Damit verbunden sind beispielsweise Investitionen in die verkehrliche Infrastruktur oder auch Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel.

Aber auch die Nachnutzung von gewerblich oder infrastrukturell vorgeprägten Flächen wie z. B. im Fall des KreativReviers Heinrich Robert sind bedeutende Aufgaben. So soll auf dem Gelände des ehemaligen Rangierbahnhofes der Multi Hub Westfalen entstehen, auf dem Straße, Schiene und Wasserstraße miteinander verknüpft werden.

Um den zukünftigen Anforderungen gerecht zu werden, hat sich die Stadt das Ziel gesetzt, ihr Angebot an Wirtschaftsflächen bedarfsgerecht und zukunftsorientiert weiterzuentwickeln und damit ihre Position als Wirtschaftsstandort zu stärken. Um dieses Ziel zu erreichen, wird mit dem Masterplan Flächen für Arbeit das bestehende stadtentwicklungspolitische Instrumentarium erweitert. Der Masterplan schafft eine strategische Orientierung und liefert folgende Nutzen für die Gewerbeflächenplanung:

- Die Analyse der bestehenden Gewerbegebiete zeigt jeweils spezifische Handlungsbedarfe auf. Diese Handlungsbedarfe sind weiter zu prüfen bzw. zu vertiefen und ggf. mit gebietsbezogenen Maßnahmen anzugehen.
- Für die Deckung der Gewerbeflächenbedarfe wurden Potenzialflächen identifiziert. Zahlreiche Flächen weisen aber Aktivierungshemmnisse auf, d. h. sie sind nicht direkt vermarktungsfähig. Inwieweit diese Flächen tatsächlich mobilisiert werden können, hängt von einer Vielzahl von Faktoren ab, wie z. B. der Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer:innen und Unternehmen.
- Die spezifischen Maßnahmen für die Qualifizierung der Gewerbegebiete und die Identifikation von Zukunftsstandorten sind im Masterplan umfassend beschrieben, priorisiert und mit Zuständigkeiten versehen, um eine klare Handlungsrichtlinie für deren Umsetzung zu schaffen.

Es ist jedoch hervorzuheben, dass die Stadt nicht alle Defizite – insbesondere im Bereich der Bestandsentwicklung – aus eigener Kraft beseitigen kann. Der Kommune stehen hier nur begrenzte Steuerungsmöglichkeiten zur Verfügung. Umso wichtiger ist daher die aktive Mitwirkung der Unternehmen und

Grundstückseigentümer:innen, etwa bei der Bereitstellung von Gewerbeflächen oder der klimagerechten Weiterentwicklung der Gewerbegebiete.

Den größtmöglichen Einfluss auf die gewerbliche Entwicklung hat die Stadt dann, wenn sie selbst Eigentümerin der Flächen ist. Es wird daher empfohlen, den strategischen Erwerb von Gewerbegrundstücken durch die Stadt Hamm bzw. die mit ihr verbundenen Tochtergesellschaften zu prüfen und daneben die Einrichtung eines allgemeinen oder besonderen Vorkaufsrechts für Gewerbeflächen in Betracht zu ziehen.

Der Masterplan Flächen für Arbeit bietet mit seinen Analysen, Zielen und Maßnahmen eine strategische und gleichzeitig praxisnahe Handlungs- und Entscheidungsgrundlage für die Gewerbeflächenplanung und -politik. Als Fachkonzept wird der Masterplan mit dem Ratsbeschluss bei nachfolgenden Planungen zu berücksichtigen sein bzw. sind seine Empfehlungen mit abzuwägen.

10 Quellen

- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2019): Nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbegebieten. ExWoSt-Informationen 49/4. https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/exwost/49/exwost-49-4-dl.pdf;jsessionid=215E824C77EDB0A40C45CDC281704671.live11291?__blob=publicationFile&v=1. Aufgerufen am 11.08.2025
- Deutscher Bundestag (2022): Environmental Social Governance (ESG) in der EU-Taxonomie. Bauen, Wohnen und Energie. <https://www.bundestag.de/re-source/blob/926232/d20e1a9b43359440eca9659c5040a0b7/WD-5-125-22-pdf.pdf>. Aufgerufen am 21.01.2025
- Deutsches Institut für Urbanistik gGmbH (2010): Stadtentwicklungskonzepte für Gewerbeflächen. Das Beispiel der Landeshauptstadt Potsdam – ein Werkstattbericht, Difu-Impulse, Bd. 4/2010, Berlin 2010
- Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hamm (Hrsg.): Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Hamm
- Die Bundesregierung (2018): Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie. Aktualisierung 2018. <https://www.bundesregierung.de/re-source/blob/975274/1546450/65089964ed4a2ab07ca8a4919e09e0af/2018-11-07-aktualisierung-dns-2018-data.pdf?download=1>. Aufgerufen am 10.11.2025
- GBL (2024): Die Zukunft der Logistikbranche – Perspektiven 2025. <https://gbl-logistics.de/die-zukunft-der-logistikbranche-perspektiven-2025/>. Aufgerufen am 03.04.2025
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hamm (2024): Grundstücksmarktbericht 2024 für die Stadt Hamm. https://www.gars.nrw/images/user/GA_Hamm/gmb/GMB_112_2024_pflichtig.pdf. Aufgerufen am 06.01.2025.
- Hackl, Benedikt et al. (2017): New Work: Auf dem Weg zur neuen Arbeitswelt. Springer-Gabler
- IMPULS. Die Hammer Wirtschaftsagentur (2023): Büromarktbericht Hamm. https://willkommen-in-hamm.de/wp-content/uploads/2023/09/Impuls_Buromarktbericht_webversion.pdf. Aufgerufen am 06.01.2025.
- Ifo Institut (2021): Internationale Wertschöpfungsketten – Reformbedarf und Möglichkeiten. Ifo Studie <https://www.ifo.de/DocDL/ifoStudie-2021-KAS-Wertschoepfungsketten.pdf>. Aufgerufen am 03.04.2025
- Jones Lang LaSalle (2022): ESG-Anforderungen für die Immobilienwirtschaft konkretisiert. <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/investoren/mehr-klarheit-bei-esg-regeln>. Aufgerufen am 20.01.2025.
- Krause, Simon et al. (2024): Neue Arbeitswelt, neue Arbeitsorte: Auswirkungen von Homeoffice auf den Büroimmobilienmarkt. Ifo Schnelldienst 3 / 2024 77. Jahrgang 13. März 2024. <file:///C:/Users/heinze/Downloads/sd-2024-03-krause-et-al-homeoffice-bueroimmobilienmarkt.pdf> Aufgerufen am 22.01.2025.

- Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr NRW (o.J.): Hamm: Modellquartier für überbetriebliches Mobilitätsmanagement. <https://www.ways2work.nrw/hamm/>. Aufgerufen am 08.01.2025
- Michalski, Sohlbach, Baroutas (2025): Reshoring und De-Globalisierung: Die Relevanz der strategischen Reshoring-Entscheidung für das Business Development deutscher und europäischer Unternehmen. Working Papers N3. 36. Frankfurt University of Applied Sciences. https://www.frankfurt-university.de/fileadmin/standard/Hochschule/Fachbereich_3/Forschung_und_Transfer/Publikationen/Working_Paper/Working_Paper_36_-_Michalski_Sohlbach_Baroutas_final.pdf. Aufgerufen am 03.04.2025
- Planquadrat (2014): Neue Gewerbegebiete in Hamm
- Planquadrat (2018): Die städtebauliche Situation der Gewerbegebiete in Hamm
- Regionalverband Ruhr (2023): Bilanz Flächenreserven SFM Ruhr 2023
- Regionalverband Ruhr (2024): Evaluation und Neuberechnung der Siedlungsflächenbedarfe für die Stadt Hamm
- Rusche, K.; Mayr, A. (2011): Gewerbeflächenprognosen – Methodische Zugänge und Forschungsbedarf. In: Meinel, G.; Schumacher, U. (Hrsg.): Flächennutzungsmonitoring III. Erhebung – Analyse – Bewertung. Berlin: IÖR Schriften 58
- Stadt Hamm (o.J.): Bahnknoten Hamm. <https://www.hamm.de/verkehr/bus-und-bahn/infrastruktur-bahn/bahnknoten-hamm>. Aufgerufen am 08.01.2025
- Stadt Hamm (o.J.): Hafen und Rangierbahnhof. <https://www.hamm.de/verkehr/kraftfahrzeuge/logistik/hafen-und-rangierbahnhof>. Aufgerufen am 08.01.2025
- Stadt Hamm (2024): Masterplan Wohnen. <https://www.hamm.de/masterplan-wohnen>. Aufgerufen am 07.01.2025
- Stark, K.-D.; Velsing, P.; Bauer, M.; Bonny, H.W. u. a. (1981): Flächenbedarfsberechnung für Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche (GIFPRO); Dortmund; Schriftenreihe Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen; Materialien, Bd. 4.029
- Umweltbundesamt (2020): Regional konsolidierte Entwicklung von Gewerbeflächen. https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/1410/publikationen/uba-fachbroschuere_regional-konsolidierte-entwicklung-gewerbeflaechen.pdf. Aufgerufen am 03.04.2025
- Veres-Homm, Opitz, Fiederer (2020): Studie zur Untersuchung und Ermittlung der Bedeutung der Logistik insgesamt, deren Wertschöpfungsketten und Zusammenhänge in Bremen und der Region. Fraunhofer-Arbeitsgruppe für Supply Chain Services SCS. https://www.bremen-innovativ.de/wp-content/uploads/2023/06/20200715_Fraunhofer-SCS_Bremen-GEP-2030_Logistik_final.pdf. Aufgerufen am 03.04.2025
- Wissenschaftsladen Bonn e.V (2017): Nachhaltige Gewerbegebiete. Empfehlungen für Kommunen. https://gewerbegebiete-im-wandel.de/images/PDF/Wila_Gewerbegebiete_Broschuere_Web.pdf. Aufgerufen am 08.01.2025