

4.2 ENTWICKLUNG DER GEWERBEFLÄCHEN

Im Kapitel „Entwicklung der Gewerbeflächen“ wird eine Bilanzierung der im FNP dargestellten Gewerbeflächen vorgenommen. Neben einem allgemeinen Überblick über den Entwicklungsstand der Gewerbeflächen wird aufgezeigt, wie viel Gewerbeflächenreserven in Hamm aktuell noch vorhanden sind.

Zu Beginn des Kapitels wird die Ausgangslage der Gewerbeflächenentwicklung zum Zeitpunkt der Neuauflistung des FNP dargestellt. Dazu zählen die Aussagen, die im FNP zu den Leitziele und Kernaussagen der Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung getroffen wurden sowie die dafür zugrunde gelegten Bezugsquellen. Ferner werden die Veränderungen der Planungsgrundlagen im Handlungsfeld Gewerbe seit 2008 aufgezeigt. Anschließend erfolgt eine Darstellung aller wirksamen Änderungen und Berichtigungen von Gewerbeflächen im FNP der Stadt Hamm seit der Neuausstellung im Jahre 2008. Daran anknüpfend

Legende

-  Gewerbeflächen
-  Sondergebiete, Ver- und Entsorgungsgebiete
-  Betriebsgebundene Reserve
-  Gewerbliche Flächenreserve
-  ehemaliges Bergwerk Ost

erfolgt eine aktuelle Darstellung des Entwicklungsstandes der Gewerbeflächen, um die heute zur Verfügung stehenden Gewerbeflächenkapazitäten aufzuzeigen.

Im Zuge der Bilanzierung werden zum einen aktuelle gewerbliche Reserveflächen ermittelt und den Aussagen zum Gewerbeflächenbedarf aus dem FNP gegenübergestellt; zum anderen wird die in der Flächenentwicklung der Stadt Hamm vorhandene Kapazität an Gewerbeflächen den aktuell vorliegenden Gewerbeflächenbedarfen gegenübergestellt. So kann eine Einschätzung vorgenommen werden, inwieweit für eine zukunftssichere Gewerbeentwicklung ausreichend Flächen vorhanden sind.

Zum Abschluss dieses Kapitels erfolgt eine Zusammenfassung des aktuellen Sachstandes. Darüber hinaus wird die Gewerbeflächenentwicklung in Hamm seit der Aufstellung des letzten FNP in der nebenstehenden Karte „Bilanzierung der Gewerbeflächen“ veranschaulicht.

4.2.1 Leitziele und Kernaussagen des FNP

Der FNP stellt die „Gewerblichen Bauflächen“ nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung dar. „Die dargestellten Bereiche umfassen alle bestehenden und geplanten Standorte mit einem gemäß den §§ 8 und 9 BauNVO vorgesehenen Nutzungsspektrum“ (vgl. Stadt Hamm 2008a: 97).

Grundlagen zur Gewerbeflächenentwicklung

Die Aussagen des FNP gehen auf die folgenden Grundlagen zurück:

- Ziele der Landesplanung, die in den Aussagen des Landesentwicklungs- und Regionalplans enthalten sind, werden gemäß §1 Abs. 4 BauGB beachtet,
- Landesentwicklungsplan NRW (1995),
- Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil: Bezirksregierung Arnsberg (2004),
- Gewerbeflächenbedarf – Analyse zur Neuaufstellung des FNP im Auftrag der Stadt Hamm (2006),
- Masterplan Verkehr (2007),
- Regionale Entwicklungsstrategie Östliches Ruhrgebiet: Bezirksregierung Arnsberg (2000) und
- Logistikinitiative Östliches Ruhrgebiet: Produkt und Marketingstrategie: Buck Consultants Internationale SCI Verkehr (2001).

Die wesentlichen im FNP neu dargestellten Gewerbeflächen umfassen 140 ha. Dies entspricht dem damals prognostizierten Bedarf für neue gewerbliche Bauflächen bis 2020. Alleine 100 ha wurden für den Wirtschaftsbereich Logistik vorgesehen (vgl. Stadt Hamm 2008a: 60ff.).

Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung

Die Darstellungen von gewerblichen Flächen im FNP fügen sich in den Rahmen der übergeordneten Planungen ein (vgl. Stadt Hamm 2008a: 54). So basiert die angestrebte Wirtschaftsflächenentwicklung im FNP auf den regionalplanerischen Vorgaben für die Stadt Hamm, welche aufgrund der günstigen geographischen Lage und der ausgezeichneten Einbindung in das internationale Fernstraßen-, Eisenbahn- und Wasserstraßennetz einen Schwerpunkt im Logistikbereich vorsehen. Flächen für moderne logistische Aktivitäten, ein Schwerpunktstandort Hamm/ Bönen für die konzentrierte Entwicklung der Logistik („INLOGPARC“) in Pelkum und ein Entwicklungsprojekt Kunststoffpark (K'Park) auf dem Gelände der Firma DuPont in Uentrop sind zentrale Gewerbeentwicklungen, die der FNP darstellt (vgl. Stadt Hamm 2008a: 56). Hinzu kamen Gewerbegebiete mit starkem lokalen Bezug, wie die ehemalige Argonner-Kaserne.

Nachfolgend werden die Zielsetzungen aus dem FNP zur Gewerbeflächenentwicklung benannt.

Als wesentliche Zielsetzung sieht der FNP die Sicherung eines quantitativ und qualitativ ausreichenden Flächenangebotes für gewerbliche und industrielle Nutzungen vor. Bei der Inanspruchnahme neuer Gewerbeflächen sind danach die Kriterien des Landesentwicklungsplans NRW 1995 zur Inanspruchnahme von Industrie- und Gewerbeflächen zu berücksichtigen: Vorrangige Innenentwicklung, Arrondierung vorhandener Flächen vor Inanspruchnahme neuer Flächen, Verdichtung untergenutzter Industrie- und Gewerbebestände (vgl. Stadt Hamm 2008a: 55).

Es sollen zum einen bedarfsgerechte und differenzierte Wirtschaftsflächenangebote geschaffen werden, welche die Funktion der Stadt Hamm als Mittelzentrum stärken. Zum anderen sollen Flächenangebote entwickelt werden, die sich an den Stärken der lokalen Wirtschaftsstruktur orientieren, um eine Steigerung der Attraktivität als zukunftsfähiger Gewerbebestandort zu bewirken (vgl. Stadt Hamm 2008a: 55, 75).

Zu den lokalen Stärken der Hammer Wirtschaftsstruktur zählt insbesondere die günstige geographische Lage und die hervorragende Einbindung in das internationale Fernstraßen-, Eisenbahn- und Wasserstraßennetz. Daher sieht der FNP die Umsetzung der im Regionalplan dargestellten Flächenangebote für moderne

Bedarf für gewerbliche Bauflächen bis 2020

Gewerbe- und Industrieflächen	40,90 ha
Logistik	100,00 ha
Gesamt	140,90 ha
Neu dargestellte Gewerbeflächen im FNP	140,00 ha

Tabelle 7: Übersicht über Bedarf und neue Darstellung von gewerblichen Bauflächen im FNP ^A

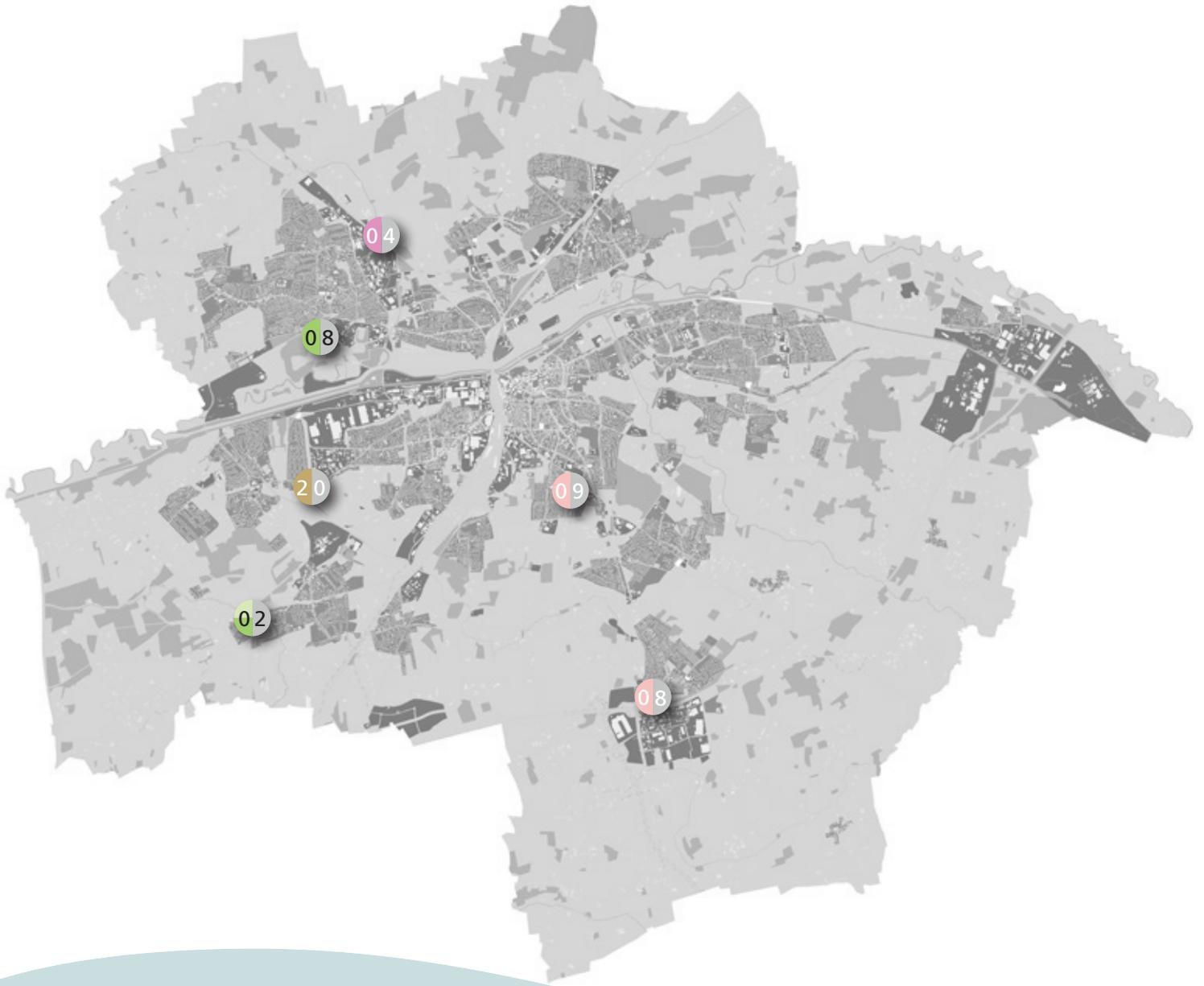
logistische Aktivitäten vor. Der regionale Schwerpunktstandort Hamm/ Bönen, welcher in interkommunaler Zusammenarbeit entwickelt wird, soll in besonderer Weise der konzentrierten Entwicklung des Logistikbereiches dienen (vgl. Stadt Hamm 2008a: 56).

Diese im FNP formulierten Leitziele der Gewerbeflächenentwicklung besitzen aus heutiger Sicht weiterhin ihre Gültigkeit.

4.2.2 Gewerbe- und Industrieflächenbedarf des FNP

Entsprechend der angestrebten Wirtschaftsflächenentwicklung mit dem Schwerpunkt Logistik sieht der FNP mit dem auf Hammer Stadtgebiet 59 ha großen „IN-LOGPARC“ die größte neu dargestellte gewerbliche Baufläche vor. Weitere gewerbliche Neudarstellungen bestehen im FNP in der südlichen Erweiterung des „Gewerbeparks Rhynern“, mit der nördlichen Erweiterung des „Gewerbegebiets Römerstraße“ in Bockum-Hövel und der Nachnutzung der ehemaligen „Argonner-Kaserne“ im Stadtteil Mark. Darüber hinaus werden im FNP 20 ha kurz- bis mittelfristig verfügbare Reserveflächen dargestellt. Zusätzlich werden vereinzelt Arrondierungen bestehender Gewerbegebiete vorgenommen (vgl. Stadt Hamm 2008a: 101). Insgesamt werden im FNP 140 ha neue Gewerbe-Bauflächen ausgewiesen, bei einem ermittelten Bedarf von 140,9 ha (vgl. Tabelle 7).

^A vgl. Stadt Hamm 2008a: 62ff.



4.2.3 Veränderungen des FNP

Die Darstellungen des FNP sind seit Erreichen der Wirksamkeit Ende 2008 durch weitere Entwicklungen modifiziert worden. In der folgenden Übersicht sind alle Änderungen und Berichtigungen des FNP, welche die Darstellung von Gewerbeflächen betreffen und bis Ende November 2015 wirksam geworden sind, aufgeführt. Weitere Änderungen bzw. Berichtigungen des aktuell gültigen FNP befinden sich noch im Verfahren und wurden in dieser Auflistung nicht berücksichtigt.

Aus der Übersicht geht hervor, dass die Änderungen und Berichtigungen der Gewerbeflächen in den Sozialräumen Rhynern, Bockum-Hövel, Herringen und Pelkum stattgefunden haben. Insgesamt wurden anderweitige Darstellungen in einer Größenordnung von 4,07 ha durch Gewerbeflächen im Rahmen von Änderungen und Berichtigungen ersetzt. Mit der Berichtigung der Fläche „Im Schilde“ in Rhynern wurden 0,19 ha Gewerbeflächen durch eine andere Darstellung (Mischgebiet) ersetzt.

Karte zur Illustration der Berichtigungen und Veränderungen im FNP der Stadt Hamm, welche die Darstellung von Gewerbeflächen betreffen und bis Ende November 2015 wirksam geworden sind

Legende

- ⓪2 Ä 02 – 2. Änderung des FNP
- ⓪1 B 01 – 1. Berichtigung des FNP
- ◐ Farbe der vorherigen Darstellung
- ◑ Farbe der aktuellen Darstellung

Darstellungskategorien:

- W Wohnbaufläche
- MI Mischgebiet
- MK Kerngebiet
- G gewerbliche Baufläche
- SO Sondergebiet für
- BV Büro + Verwaltung
- MD Medizinische Dienstleistungen
- HS Hochschule
- SG Sport und Gesundheit
- BW Besonderes Wohnen
- GH-L Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittel
- FTB Forschung, Technologie und Bildung
- GB Fläche für den Gemeinbedarf
- ÜV Fläche für den (Über-)örtlichen Hauptverkehr
- Bahn Fläche für Bahnanlagen
- Wald Fläche für Wald
- LW Fläche für Landwirtschaft
- K-Wind Konzentrationszone zur Windenergienutzung
- Grün Grünfläche

Nr.	Flächenbezeichnung	Vorherige Flächen- darstellung <small>Funktions- schwerpunkt</small>	Aktuelle Flächen- darstellung <small>Funktions- schwerpunkt</small>	Flächengröße <small>Bruttowert [ha]</small>
-----	--------------------	---	--	--

Sozialraum Bockum-Hövel

B 04	Südlich Waterkamp	Bahn	G	0,12
Ä 08	An den Fördertürmen	Grün	G	0,97

Sozialraum Rhynern

B 08	Mitfahrerparkplatz Werler Straße	W	G	0,24
		Grün	Grün	0,18
B 09	Im Schilde	W	G	0,91
		Grün	Grün	0,56
		G	MI	0,19

Sozialraum Pelkum

Ä 02	Westlich Börgers Hof	Grün	G	0,88
		LW	Grün	0,08

Sozialraum Herringen

B 20	Dortmunder Straße / östlich Humbertweg	MI	G	0,95
			MI	0,32

Tabelle 8: Übersicht der Änderungen und Berichtigungen zum Thema Gewerbe seit Neuaufstellung des FNP ^A

4.2.4 Ergebnisse der ruhrFIS-Erhebung

2015 wurde, wie bereits im Kapitel „Siedlungsflächenentwicklung der Gesamtstadt“ dargestellt, der erste Bericht zum regionalen Monitoring der Siedlungsflächenentwicklung seitens des RVR vorgelegt. In dem Bericht wird die – mittels Flächeninformationssystem Ruhr (ruhrFIS) erhobene – siedlungsbezogene Raubeobachtung zwischen 2011 und Ende 2013 für alle Verbandskommunen des Ruhrgebietes, und somit auch der Stadt Hamm, dargestellt. Die Aussagen dieses Berichtes stellen damit den aktuellen Sachstand zur Siedlungsentwicklung der Stadt Hamm dar.

Laut der ruhrFIS-Erhebung wurden in der Stadt Hamm im Zeitraum von 2011 bis Ende 2013 vorhandene Gewerbeflächen in einer Größenordnung von 39,50 ha in Anspruch genommen. 0,30 ha dieser Flächen waren zuvor nicht als gewerbliche Reservefläche dargestellt. Somit beläuft sich der anrechenbare Wert der Inanspruchnahme auf 39,20 ha. Mit 99 Prozent wurde der Großteil dieser Gewerbeflächen auf bisherigen Reserveflächen entwickelt.

Damit werden die vorhandenen Gewerbeflächen für die Stadt Hamm Ende 2013 auf rund 226 ha Bruttofläche beziffert. Darunter fällt ein Anteil von 24,20 ha betriebsgebundene Reserven sowie 1,30 ha an Baulücken. Mit Baulücken sind Flächen geringer Größe (< 0,2 ha) gemeint, die zudem aufgrund der Eigentumsverhältnisse und –interessenslagen häufig nur sehr schwer mobilisiert werden können. Der übrige Anteil weist eine Größe von rund 200 ha auf – wenngleich aus dem Bericht hervorgeht, dass von den insgesamt 73 Standorten bei großen zusammenhängenden Flächen ein Anteil davon für die innere Erschließung abzuziehen ist. In der Summe bildet die Erschließungsfläche eine Flächengröße von 27,50 ha, so dass eine Netto-Flächenreserve von 173,30 ha verbleibt, die im Rahmen der Stadtplanung künftig für eine Entwicklung zur Verfügung steht. Auffällig bei der Flächengeometrie der verbleibenden 73 Standorte ist, dass es sich hauptsächlich um Flächen handelt, die kleiner als 2 ha (56 Standorte) sind. Lediglich vier Standorte sind über 10 ha groß.

Neben der Inanspruchnahme wurde seitens des RVR auch eine Prognose für zukünftige Siedlungsflächenbedarfe von Gewerbeflächen vorgenommen. Für die Stadt Hamm wird nach aktuellem Stand im Bereich der Gewerbeflächen voraussichtlich kein lokaler Neudarstellungsbedarf, aber gegebenenfalls ein bisher nicht genau dargestelltes regionales Darstellungserfordernis gesehen. Allerdings spielt auch diese Prognose, wie bereits für die Wohnbauflächen dargestellt, für die Laufzeit des FNP eine nur untergeordnete Rolle.

Übersicht von Kennwerten der ruhrFIS-Erhebung ^A

Gewerbeflächenbestand (gesamstädtisch) im Zeitraum 01.09.2013 1.345 ha

Flächenreserve (gesamstädtisch) zum Zeitpunkt 01.09.2013:

Flächenreserve (brutto) 226,40 ha in 115 Standorte geteilt
bestehend aus

betriebsgebundene Reserven	24,20 ha	in 22 Standorte gesplittet
Baulücken (Flächen < 0,2 ha)	1,30 ha	in 20 Standorte gesplittet
Innere Erschließung	27,50 ha	
Flächenreserve (netto)	173,30 ha	in 73 Standorte aufgeteilt
Reserveflächenanteil (brutto)	200,80 ha	in 73 Standorte aufgeteilt

Kategorisiert nach Flächengrößen der einzelnen Standorte ergibt sich folgendes Bild:

Flächen > 0,2 bis 0,5 ha	umfassen insg. 6,80 ha	in 23 Standorte gegliedert
Flächen > 0,5 bis 2,0 ha	umfassen insg. 32,00 ha	in 33 Standorte gegliedert
Flächen > 2,0 bis 5,0 ha	umfassen insg. 22,10 ha	in 6 Standorte gegliedert
Flächen > 5,0 bis 10 ha	umfassen insg. 45,90 ha	in 6 Standorte gegliedert
Flächen > 10 ha	umfassen insg. 66,60 ha	in 4 Standorte gegliedert

Flächeninanspruchnahme (gesamstädtisch) zwischen 2011 und 2013:

Flächeninanspruchnahme (netto) 39,50 ha in 44 Standorte geteilt
diese teilt sich wie folgt auf

vormals als Reservefläche erfasst	39,20 ha	in 42 Standorte aufgeteilt
sonstigen Flächen	0,30 ha	in 1 Standorte aufgeteilt

Kategorisiert nach Flächengrößen der einzelnen Standorte ergibt sich folgendes Bild:

Flächen < 0,2 ha	umfassen insg. 1,50 ha	in 11 Standorte gegliedert
Flächen > 0,2 bis 0,5 ha	umfassen insg. 5,50 ha	in 19 Standorte gegliedert
Flächen > 0,5 bis 2,0 ha	umfassen insg. 7,60 ha	in 7 Standorte gegliedert
Flächen > 2,0 bis 5,0 ha	umfassen insg. 17,10 ha	in 6 Standorte gegliedert
Flächen > 5,0 bis 10 ha	umfassen insg. 7,30 ha	in 1 Standorte gegliedert
Flächen > 10 ha	umfassen insg. 0,00 ha	in 0 Standorte gegliedert

^A vgl. Regionalverband Ruhr 2015

Sozialräume	Summe Gewerbeflächen ^A	Summe Gewerbeflächenreserven ^B
	FNP 2008 Bruttowerte [ha]	ruhrFIS 2013 Nettowerte [ha]
Hamm-Mitte	65,00	5,10
Hamm-Norden	12,80	0,00
Hamm-Westen	221,30	14,60
Bockum-Hövel	145,60	10,40
Herringen	57,80	2,00
Pelkum	83,20	52,42
Rhynern	168,20	22,90
Uentrop	291,00	55,10
Heessen	49,30	9,50
Gesamtstadt	1094,20	172,02¹

Tabelle 9: Übersicht zur Flächenbilanzierung seit Neuaufstellung des FNP^B

4.2.5 Bilanzierung der Gewerbeflächenentwicklung

Die zuvor aufgeführten Aussagen aus dem FNP zur Gewerbeflächenentwicklung werden im Folgenden mit den aktuell zur Verfügung stehenden Daten abgeglichen. Ziel ist es, eine Aussage zu dem Entwicklungsstand der Gewerbeflächen seit der Neuaufstellung des FNP zu treffen.

Die im FNP aufgeführten Gewerbegebiete wurden nach Sozialräumen sortiert. Den Flächengrößen dieser Gewerbegebiete wurden dann die angegebenen Flächenreserven aus der ruhrFIS-Erhebung für die Stadt Hamm gegenübergestellt. Dadurch lässt sich die Inanspruchnahme der einzelnen Flächen nachvollziehen (eine genaue Auflistung der Gewerbeflächen ist im Kapitel 5 zu finden).

Die Flächenangaben des FNP erfolgen für Gewerbereserveflächen grundsätzlich als Bruttowerte. Die ruhrFIS-Erhebung erfasst sowohl Brutto- als auch Nettowerte. Diese werden an den entsprechenden Stellen gekennzeichnet. Der Nettowert einer gewerblichen Reservefläche wird in dieser Erhebung pauschal ermittelt, indem bei allen Flächen, die größer als ein Hektar sind 20 % abgezogen werden, für Erschließung und von Gewerbe abweichenden Nutzungsmöglichkeiten.

Die Aufstellung ergibt, dass von den insgesamt ca. 1.094 ha Hammer Gewerbeflächen noch rund 172 ha netto und rund 200 ha brutto als Reserveflächen zur Verfügung stehen. Dies entspricht einem deutlichen Anstieg der Reserveflächen, verglichen mit den 140 ha Reserveflächen, die im FNP dargestellt wurden. Dies ist auf methodische Unterschiede in der Flächenerhebung im FNP und im ruhrFIS zurückzuführen. Mit Abstand die größten Flächenreserven befinden sich mit rund 52 ha in Pelkum und 55 ha in Uentrop. Dies ist auf die dortigen Gewerbeflächen INLOGPARC und K'Park zurückzuführen, die beide über ein starkes Entwicklungspotenzial verfügen.

Der Entwicklungsstand der Gewerbeflächenpotenziale wurde kartografisch und tabellarisch aufbereitet. In Kapitel 5 sind diese Angaben auf Ebene der Sozialräume detailliert aufgeführt und erläutert.

¹ Aufgrund von Rundungen weicht der Wert geringfügig von den Kennwerten der ruhrFIS-Erhebung ab.

A vgl. Stadt Hamm 2008a: 108 ff.

B vgl. Regionalverband Ruhr 2015

Zu beachten ist hierbei, dass die Bezeichnung der Gewerbeflächen im wesentlichen auf dem Gewerbeflächengutachten zum FNP basiert (vgl. Gewerbeflächenbedarf, Planquadrat Dortmund; 2006). Die Flächenbezeichnungen des Gutachtens unterscheiden sich in einigen Fällen von den aktuellen bzw. geläufigen Bezeichnungen der Gewerbegebiete.

4.2.6 Zwischenfazit Gewerbeflächenentwicklung

Im Rahmen der Untersuchung zur Entwicklung der Gewerbeflächen in der Stadt Hamm kann als ein erstes Ergebnis festgehalten werden, dass die dem FNP zugrunde gelegten Leitziele ein praktikables Steuerungsgerüst für die Gewerbeflächenentwicklung darstellen. Diese Leitziele lauten wie folgt:

- Sicherung eines quantitativ und qualitativ ausreichenden Gewerbeflächenangebotes,
- vorrangige Innenentwicklung,
- Arrondierung vorhandener Flächen vor Inanspruchnahme neuer Flächen,
- Verdichtung untergenutzter Industrie- und Gewerbebestände,
- bedarfsgerechte und differenzierte Wirtschaftsflächenangebote sowie
- Orientierung an Stärken der lokalen Wirtschaftsstruktur.

Seit FNP-Neuaufstellung haben sich durch abweichende funktionale Entwicklungen Änderungen in den Darstellungen des FNP ergeben. Bei der Gewerbenutzung ergaben sich an sechs Standorten Veränderungen in der Nutzungszuweisung. Die Zu- und Wegnahme von Siedlungsflächen für Gewerbenutzungen hat keine gravierenden Auswirkungen auf die Flächenbilanz in den Sozialräumen. Aus den Analysen zur Gewerbeflächenentwicklung geht hervor, dass gesamtstädtisch für die nächsten Jahre ein Flächenpotenzial von rund 173 ha (netto) zur Verfügung steht. Brutto sind das 200,80 ha. Durch die bestehenden Reserveflächen im FNP kann dieser prognostizierte Gewerbeflächenbedarf weiterhin quantitativ gedeckt werden. Es gilt, die ausreichende qualitative Flächenverfügbarkeit kontinuierlich zu prüfen (vgl. ruhrFIS Flächeninformationssystem Ruhr 2015). Bei der Neuaufstellung des Regionalplans Ruhr ist es sinnvoll, sich frühzeitig auf sich ergebende weitere Flächenbedarfe bei Bereichen für gewerblich-industrielle Nutzungen (GIB) planerisch-konzeptionell vorzubereiten. Eine gesamtstädtische Betrachtung der Gewerbeflächenpotentiale wird angeregt („Gewerbeflächenkonzept“).

Die Standortanforderungen der Betriebe unterliegen einem ständigen Wandel. Voraussichtlich werden zukünftig vermehrt relativ kleine Betriebe kleine und städtebaulich hochwertige Grundstücke nachfragen. Für das Handlungsfeld »Arbeit und Wirtschaft« tritt die Nachnutzung freiwerdender Gewerbebestände bzw. überwiegend gewerblich genutzter Standorte mit Nutzflächen von weniger als 500 qm in den Vordergrund. Zudem ist eine Nutzungsmischung hin zu Wohnen und Arbeiten zu erwarten. Das Gewerbeflächenmanagement der Wirtschaftsförderungsgesellschaft gewährleistet bereits heute in quantitativer und in qualitativer Hinsicht ein angepasstes Angebot.