

GEMEINDE EMMERTHAL

GEWERBEFLÄCHEN- POTENZIALANALYSE



BILDNACHWEIS: LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDESVERMESSUNG NIEDERSACHSEN (2019).

ENDBERICHT JUNI 2019



EUROPÄISCHE UNION

Europäischer Landwirtschaftsfonds für
die Entwicklung des ländlichen Raums - ELER
Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete



AUFTRAGGEBER:

Gemeinde Emmerthal
Berliner Straße 15
31860 Emmerthal
T 05155 69131
F 05155 69119
www.emmerthal.de

ANSPRECHPARTNER:

Andreas Grossmann
Olaf Schmidt

AUFTRAGNEHMER:

Georg Consulting
Immobilienwirtschaft | Regionalökonomie
Bei den Mühren 70
20457 Hamburg
T 040 300 68 37 0
F 040 300 68 37 20
www.georg-ic.de

ANSPRECHPARTNER:

Achim Georg
Marco Gaffrey

VERFASSER:

Achim Georg
Marco Gaffrey
Thies Gerrit Schwarz

INHALTSVERZEICHNIS

ZUSAMMENFASSUNG	4
1 EINLEITUNG	12
2 SOZIOÖKONOMISCHE RAHMENBEDINGUNGEN	14
2.1 MAKROSTANDORT.....	14
2.2 DEMOGRAFIE.....	15
2.3 ARBEITSMARKT	19
2.3.1 Beschäftigtenentwicklung	19
2.3.2 Arbeitslosigkeit.....	21
2.3.3 Pendlerverflechtungen	22
2.4 WIRTSCHAFTSSTRUKTUR.....	24
2.4.1 Beschäftigtenstruktur	24
2.4.2 Qualifikationsstruktur der Beschäftigten.....	28
2.4.3 Wissensintensive Beschäftigung	30
2.4.4 Gewerbeflächenrelevante Beschäftigung	32
2.4.5 Betriebsstätten	33
2.5 WERTSCHÖPFUNG UND PRODUKTIVITÄT	35
2.6 ZWISCHENFAZIT UND ZUSAMMENFASSUNG	39
3 GEWERBEFLÄCHENMARKT	40
3.1 SOZIOÖKONOMISCHE TRENDS UND HERAUSFORDERUNGEN	41
3.2 GEWERBEFLÄCHENBEZOGENE TRENDS UND HERAUSFORDERUNGEN.....	43
3.3 BEDEUTUNG EINES AUSREICHENDEN GEWERBEFLÄCHENANGEBOTES	45
3.4 NUTZERGRUPPEN UND STANDORTANFORDERUNGEN.....	46
3.5 GEWERBEFLÄCHENANGEBOT	49
3.6 GRUNDSTÜCKSMARKT FÜR GEWERBEBAULAND UND BEBAUTE GEWERBEFLÄCHEN	51
3.7 ZWISCHENFAZIT UND ZUSAMMENFASSUNG	58
4 UNTERNEHMENSBEFRAGUNG	59
5 ORIENTIERUNGSRAHMEN DER GEWERBEFLÄCHENNACHFRAGE 2035.....	63
6 STANDORTBEWERTUNG POTENZIALFLÄCHEN	66
7 FAZIT	74
8 QUELLENVERZEICHNIS.....	76

ZUSAMMENFASSUNG

Hintergrund und Vorgehen

Die Stilllegung des Kernkraftwerks Grohnde Ende des Jahres 2021 wird zu einem Strukturwandel in der Gemeinde Emmerthal und der Region Weserbergland führen. Die Gemeinde hat sich deshalb dazu entschieden frühzeitig Maßnahmen zu ergreifen, um den damit verbundenen Herausforderungen zu begegnen. Mit der Ausweisung neuer attraktiver Gewerbeflächen sollen Unternehmen angesiedelt und Expansionsmöglichkeiten für bereits ansässige Unternehmen geschaffen werden. Der planungsrechtliche Rahmen hierzu umfasst aktuell eine rund 20 Hektar große Potenzialfläche zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet „Langes Feld“ und dem Kraftwerksgelände.

Die vorliegende Gewerbeflächenpotenzialanalyse beinhaltet eine umfassende Untersuchung der sozioökonomischen Entwicklungen auf lokaler Ebene im regionalen, landes- und bundesweiten Vergleich. Anhand der Analyse des Wirtschaftsstandortes sowie des lokalen und regionalen Gewerbeflächenmarktes werden Rückschlüsse auf den zukünftigen Flächenbedarf in der Gemeinde Emmerthal gezogen. Ergänzend wurde eine Unternehmensbefragung in Emmerthal durchgeführt.

Im Ergebnis des Gutachtens werden der Gewerbeflächenbedarf bis zum Jahr 2035 eingeschätzt und eine grobe Bewertung verschiedener Potenzialflächen vorgenommen. Zum Schluss werden Handlungsempfehlungen für das weitere Vorgehen im Bereich der Gewerbeflächenentwicklung in der Gemeinde Emmerthal formuliert.

Gute verkehrliche Erreichbarkeit – aber autobahnferne Lage

Die Gemeinde Emmerthal befindet sich im Landkreis Hameln-Pyrmont im Südosten Niedersachsens. Das Gemeindegebiet erstreckt sich auf einer Gesamtfläche von 114,6 Quadratkilometern und gliedert sich in 17 Ortsteile. Der Landkreis Hameln-Pyrmont umfasst eine Gesamtfläche von 796,2 Quadratkilometern. Die wichtigste Verkehrsachse und Anbindung an den Fernverkehr ist die B 83. Sie verläuft in nördlicher Richtung über die Kreisstadt Hameln zur A 2 und in südlicher Richtung über Bodenwerder und Hötter nach Kassel. Die nächste Anschlussstelle Bad Eilsen-West (A 2) ist rund 32 Kilometer entfernt. Weitere wichtige Verkehrsachsen in der Region sind die B 1 (Barntrop – Hildesheim), B 217 (Hannover – Hameln) und B 442 (Coppenbrügge – Wunstorf). Die Gemeinde liegt an der Bahnstrecke Hannover – Altenbeken und ist über den Bahnhof Emmerthal an das Schienennetz der S-Bahn Hannover angebunden.

Rückläufige Einwohnerzahl

Im Zeitraum 2011 bis 2017 sank die Einwohnerzahl in der Gemeinde Emmerthal auf zuletzt 9.847 Einwohner (-2,6 %). Neben einem negativen natürlichen Bevölkerungssaldo, sprich mehr Sterbefällen als Geburten, war auch der Wanderungssaldo in Emmerthal in den vergangenen Jahren meist negativ. Emmerthal weist, wie auch der Landkreis Hameln-Pyrmont insgesamt, einen erhöhten Anteil der älteren Bevölkerung im Alter von mindestens 65 Jahren auf. Gleichzeitig ist der Anteil der Personen im erwerbsfähigen Alter leicht unterdurchschnittlich. Innerhalb des Landkreises verzeichneten bis auf Hameln alle Kommunen Bevölkerungsrückgänge. Zum Jahresende 2017 zählte der Landkreis insgesamt 148.296 Einwohner.

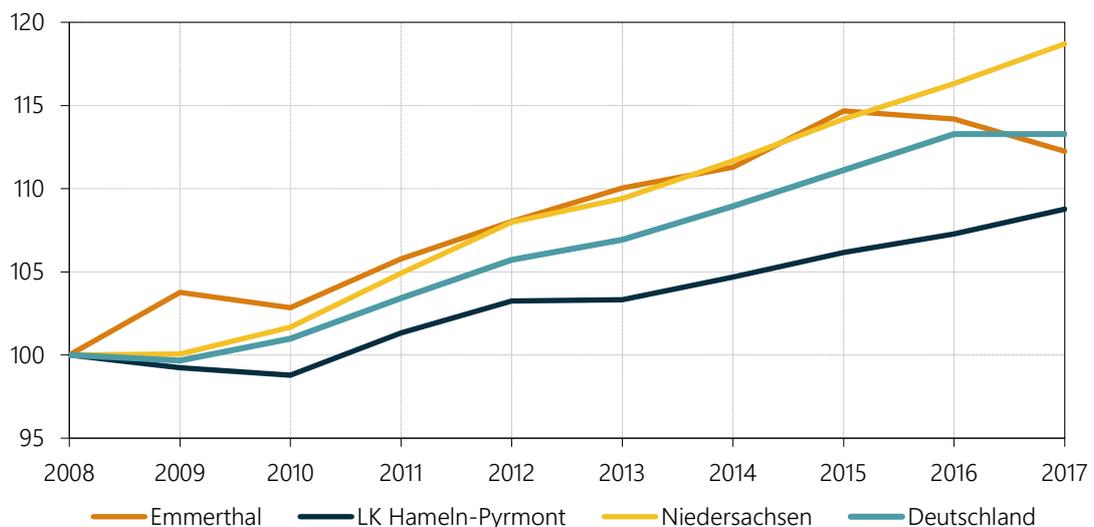
Das Landesamt für Statistik Niedersachsen geht für die Gemeinde Emmerthal von einem Bevölkerungsrückgang bis zum Jahr 2026 auf rund 9.400 Einwohner aus (-4,7 %). Der Rückgang betrifft insbesondere die erwerbsfähige Bevölkerung. Die Anzahl der jungen und älteren Einwohner soll hingegen ansteigen. Eine anhaltend positive Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Emmerthal könnte verbunden mit der Schaffung neuer Arbeitsplätze den Zuzug erwerbsfähiger Personen und ggf. ihren Familien in die Gemeinde begünstigen.

Positive Beschäftigtenentwicklung

Die Gemeinde Emmerthal zählte im Jahr 2017 insgesamt 2.953 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SvB) am Arbeitsort. Seit dem Jahr 2008 erhöhte sich die Beschäftigtenzahl um 12,2 Prozent (+322 SvB), kreisweit lag das Wachstum bei 8,8 Prozent (+4.135 SvB). Die Vergleichswerte Niedersachsens und Deutschlands fielen hingegen höher aus (+18,7 bzw. +13,3 %). Während die Beschäftigung im Landkreis Hameln-Pyrmont seit dem Jahr 2010 kontinuierlich anstieg, fand sie in der Gemeinde Emmerthal im Jahr 2015 ihren vorläufigen Höhepunkt und sank in den beiden letzten Jahren leicht (vgl. Abbildung 1).

ABBILDUNG 1: ENTWICKLUNG DER ANZAHL DER SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTEN AM ARBEITSORT 2008–2017*, INDEXTIERT

Index 2008 = 100



© Georg Consulting

*STICHTAG: 30. JUNI. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2018); GEORG CONSULTING (2018).

Mit Ausnahme der Stadt Bad Münde verzeichneten im Betrachtungszeitraum alle Kommunen im Landkreis Hameln-Pyrmont einen Beschäftigungsaufbau. Knapp zwei Drittel der zusätzlichen Arbeitsplätze entstanden dabei in der Kreisstadt Hameln (+2.587 SvB). Lediglich in Salzhemmendorf wurde ein höheres prozentuales Wachstum als in Emmerthal erzielt.

Die Arbeitslosenquote lag im Landkreis Hameln-Pyrmont im Jahresdurchschnitt 2017 bei 6,8 Prozent – gegenüber 9,4 Prozent im Jahr 2008. Auf Landes- und Bundesebene wurden zuletzt niedrigere Werte von 5,8 bzw. 5,7 Prozent erzielt. Für Emmerthal werden aufgrund der geringen Gesamtgröße der Gemeinde keine offiziellen Daten zur Arbeitslosenquote veröffentlicht. Ausgehend von der absoluten Anzahl der Arbeitslosen (265 Personen), ist von einer Arbeitslosenquote von schätzungsweise rund 5,3 Prozent auszugehen.

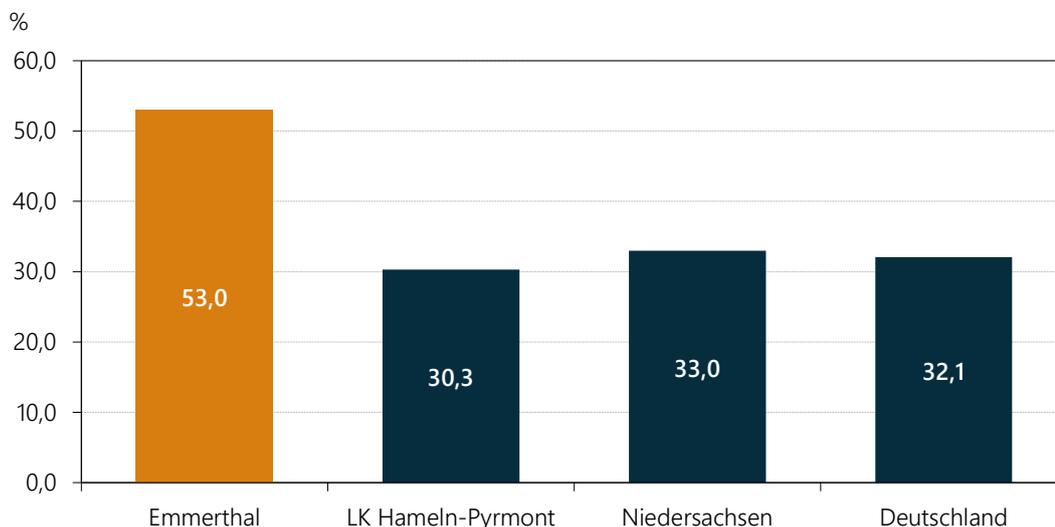
Viele Facharbeitsplätze in Emmerthaler Unternehmen

Der Arbeitsmarkt in der Gemeinde Emmerthal ist durch einen hohen Anteil von Beschäftigten mit einem anerkannten Berufsabschluss geprägt. Der entsprechende Anteil an der Gesamtbeschäftigung lag im Jahr 2017 mit 73,2 Prozent deutlich über dem Kreis- (68,6 %), Landes- (65,5 %) und Bundesdurchschnitt (62,2 %). Der Anteil der Akademiker lag zwar mit 11,1 Prozent unter dem landes- und bundesweiten Vergleichswert (12,2 bzw. 15,6 %), fiel aber für eine Kommune im ländlichen Raum vergleichsweise hoch aus. Dies gilt auch für den Anteil der Beschäftigten, deren Tätigkeit einen hohen bis sehr hohen Komplexitätsgrad, Spezialkenntnisse oder umfassende Führungsfunktionen voraussetzt (19,3 %). Im Landes- und Bundesdurchschnitt traf dies auf 21,6 bzw. 25,5 Prozent der Beschäftigten zu.

Hohe Bedeutung der gewerbeflächenrelevanten Beschäftigung

Die Wirtschaftsstruktur in der Gemeinde Emmerthal zeichnet sich durch eine überdurchschnittlich hohe Bedeutung der drei direkt gewerbeflächenrelevanten Wirtschaftszweige (Verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe, Verkehr und Lagerei) aus. Sie hatten einen Beschäftigtenanteil von 53,0 Prozent (1.564 SvB). Ihr Wachstum entsprach mit 321 zusätzlichen Arbeitsplätzen in etwa dem Zuwachs der Gesamtbeschäftigung, fiel aber prozentual entsprechend höher aus (+25,8 %). Kreis-, landes- und bundesweit wurde jeweils nur etwa jeder dritte Arbeitsplatz diesen drei Wirtschaftszweigen zugeordnet (vgl. Abbildung 2).

ABBILDUNG 2: ANTEIL DER GEWERBEFLÄCHENRELEVANTEN BESCHÄFTIGUNG AN DER GESAMTBESCHÄFTIGUNG 2017*



© Georg Consulting

*STICHTAG: 30. JUNI. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2018); GEORG CONSULTING (2018).

Die Industrie hatte, u. a. durch das KKW, in Emmerthal einen Beschäftigtenanteil von 59,3 Prozent. Der Anteil der Dienstleistungen lag zuletzt bei 38,1 Prozent (1.125 SvB), in der Landwirtschaft waren 2,4 Prozent der Beschäftigten tätig (72 SvB). Zum Vergleich: Bundesweit lag der Anteil der Industrie an der Gesamtbeschäftigung bei 28,4 Prozent, auf die Dienstleistungen entfielen 70,8 Prozent und auf die Landwirtschaft ebenfalls 2,4 Prozent aller Beschäftigtenverhältnisse.

Mehr als jeder zweite Arbeitsplatz in den wissensintensiven Branchen

In der Gemeinde Emmerthal wurde zuletzt mit 51,3 Prozent mehr als jeder zweite Arbeitsplatz den sogenannten wissensintensiven Branchen zugeordnet (1.516 SvB). Diese zeichnen sich u. a. durch einen vergleichsweise hohen Anteil von hochqualifiziertem Personal aus. Auch hier dominieren vor allem die wissensintensiven Industrien (1.143 SvB), mit u. a. den Bereichen Chemie und Energieversorgung. Die wissensintensiven Dienstleistungen zählten 373 Beschäftigte. Auffällig ist, dass die Beschäftigung in den wissensintensiven Bereichen in der Gemeinde Emmerthal mit einem Zuwachs von 33,3 Prozent seit dem Jahr 2008 deutlich dynamischer anstieg als die Gesamtbeschäftigung (+12,2 %). Auf Kreisebene wurden mit einem Anteil von 38,7 Prozent (19.854 SvB) ebenfalls überdurchschnittlich viele Beschäftigte den wissensintensiven Branchen zugeordnet. Auf Landes- und Bundesebene lag ihr Anteil bei 29,5 bzw. 32,1 Prozent.

Insgesamt kann der Gemeinde eine wichtige Funktion als Arbeitsstandort attestiert werden. Die Arbeitsplatzintensität erreichte in Emmerthal mit 300 Beschäftigten je 1.000 Einwohner den vierten Rang innerhalb des Kreises nach der Kreisstadt Hameln (457 SvB), Bad Pyrmont (391 SvB) und Aerzen (359 SvB).

Geringes Gewerbeflächenangebot

Die Gemeinde Emmerthal verfügt aktuell über ein sehr geringes Angebot an Gewerbebauland. Im einzigen größeren Gewerbegebiet „Langes Feld“ verfügt die Gemeinde noch über ein Restgrundstück (18.000 qm). Diese Fläche ist jedoch bereits reserviert. Am Standort gibt es noch eine erschlossene Baulücke (30.000 qm), jedoch hat der Privateigentümer kein Verwertungsinteresse. Eine Einschätzung der zeitlichen Verfügbarkeit dieser Fläche ist also nicht möglich.

Im Flächennutzungsplan ist darüber hinaus noch eine rund 20 Hektar große Optionsfläche als gewerbliche Baufläche zwischen dem Gewerbegebiet „Langes Feld“ und dem Kraftwerksgelände ausgewiesen. Sie gehört verschiedenen Privateigentümern. Weitere planungsrechtlich gesicherte Gewerbeflächen gibt es aktuell nicht. Folglich verfügt die Gemeinde aktuell über keinen Handlungsspielraum, um der Nachfrage nach Gewerbebauland durch ansässige oder externe Unternehmen nachzukommen.

In den restlichen Kommunen des Landkreises beläuft sich das Gewerbeflächenangebot aktuell auf rund 56,5 Hektar. Davon befindet sich nur etwa knapp die Hälfte in kommunalem Eigentum (26,9 ha). Privateigentümer verfügen über 16,7 Hektar.

Regional dynamische Gewerbeflächennachfrage

Das Vermarktungsgeschehen auf dem Gewerbeflächenmarkt der vergangenen Jahre wurde anhand der Grundstücksverkäufe für unbebaute und bebaute Gewerbegrundstücke analysiert. Im Zeitraum 2009 bis 2018 wurden kreisweit insgesamt 146 Kaufverträge für unbebaute Grundstücke abgeschlossen. Dies entspricht im Durchschnitt rund 15 Kauffällen pro Jahr. Die meisten Kauffälle entfielen mit deutlichem Abstand auf die Kreisstadt Hameln. Deutlich weniger Kauffälle gab es in Emmerthal. Hier wurden insgesamt fünf Kauffälle registriert.

Auch der Flächenumsatz konzentrierte sich zu einem erheblichen Teil in der Kreisstadt Hameln. Mit 24,5 Hektar wurden dort rund 45 Prozent des kreisweiten Flächenumsatzes erzielt (54,9 ha). Der Flächenumsatz in Emmerthal summierte sich auf insgesamt 1,8 Hektar.

In der Gemeinde Emmerthal lag die durchschnittliche Grundstücksgröße mit 3.576 Quadratmetern in etwa auf dem kreisweiten Niveau (3.750 qm). Die Marktstruktur spricht für eine überwiegende Nachfrage von größeren Handwerksbetrieben sowie mittelständischen Unternehmen. Über zwei Drittel des Gewerbebaulandes wurde für Gewerbebetriebe allgemeiner Art vermarktet, hingegen nur 15 Prozent für Industrieunternehmen. In der Gemeinde Emmerthal wurden alle Kauffälle dem allgemeinen Gewerbe zugeordnet. Durch die Entfernung zur nächsten Autobahnanschlussstelle sind Logistikansiedlungen selten.

Insgesamt lässt sich in der Gemeinde Emmerthal ein geringer Flächenumsatz feststellen, der im Wesentlichen auf das geringe Flächenangebot der vergangenen Jahre zurückzuführen ist. Dass es trotzdem eine hohe Nachfrage in Emmerthal gab, verdeutlicht der vergleichsweise hohe Umsatz mit bebauten Gewerbegrundstücken. Dieser fiel mit 4,6 Hektar etwa 2,6 Mal so hoch aus wie der Umsatz mit Gewerbebauland. Kreisweit lag die Relation bei etwa eins zu eins. Das lokale Marktgeschehen spricht also für eine deutliche Flächenknappheit in Emmertal im Betrachtungszeitraum.

Bestandsunternehmen haben Flächenbedarf

Im Zeitraum vom 13. Februar 2019 bis zum 19. März 2019 nahmen 55 von insgesamt 93 kontaktierten Unternehmen mit Sitz in Emmerthal an einer Online-Befragung zu den Themen Kraftwerksstilllegung, Standortzufriedenheit, Entwicklungsperspektiven und Standortfaktoren teil. Die Rücklaufquote fiel mit 59 Prozent überdurchschnittlich hoch aus. Üblicherweise liegt diese bei rund acht bis zwölf Prozent. Fast die Hälfte der an der Befragung teilnehmenden Unternehmen können den Dienstleistungen oder dem Handwerk zugeordnet werden. Knapp jedes achte Unternehmen war ein Produktionsunternehmen und rund jedes zehnte Unternehmen konnte der Baubranche zugeordnet werden.

Die Teilnehmer gaben an, dass am Betriebsstandort Emmerthal insgesamt 2.025 Beschäftigte arbeiten. Damit werden durch die Befragung knapp 70 Prozent aller Beschäftigten in Emmertal repräsentiert. Rund ein Drittel der befragten Unternehmen ist direkt oder indirekt von der Stilllegung des Kernkraftwerks betroffen. Von diesen 17 betroffenen Unternehmen erwarten zwölf einen Rückgang des Betriebsumsatzes. Zehn Betriebe wollen mit dem Aufbau neuer Kundenbeziehungen reagieren.

Die Teilnehmer sind zu einem Großteil zufrieden bzw. sehr zufrieden mit ihrem derzeitigen Betriebsstandort (85,7 %). Lediglich sieben Betriebe sind unzufrieden bzw. sehr unzufrieden. Als besondere Stärken des Standortes Emmerthal wurden u. a. die zentrale überregionale Makrolage, die Kundennähe, der S-Bahnanschluss, die unternehmenstreue Mitarbeiterschaft sowie die Weser als Imagefaktor genannt. Als Schwächen wurden u. a. der fehlende Autobahnanschluss, der Mangel an Bauland für Gewerbe und Wohnen, der Fachkräftemangel sowie der Breitbandausbau aufgeführt.

Die befragten Unternehmen haben insgesamt einen Gewerbeflächenbedarf von 7,9 Hektar für die nächsten drei Jahre geäußert. Davon können fünf Unternehmen ihren Bedarf in der Größenordnung von insgesamt 4,2 Hektar am derzeitigen Betriebsstandort realisieren. Sechs Unternehmen haben hingegen angegeben, dass sie ihren Flächenbedarf von insgesamt 3,7 Hektar nicht am Betriebsstandort decken können. Im Rahmen eines Expertengesprächs mit lokalen Unternehmen wurden zwei weitere Flächenbedarfe (1,5 ha) deutlich. Damit summiert sich

der kurz- bis mittelfristige Zusatzbedarf auf rund 5,2 Hektar. Insgesamt liegt der Bedarf laut Befragung bei ca. 9,4 Hektar.

Gewerbeflächenbedarf von rund 10 bis 14 Hektar (netto) bis zum Jahr 2035

Die Einschätzung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs erfolgt näherungsweise anhand von zwei verschiedenen Szenarien, die die Ergebnisse der Unternehmensbefragung, die Analyse des Gewerbeflächenmarktes, die Entwicklung der gewerbeflächenrelevanten Beschäftigung sowie die Kompensation des Arbeitsplatzverlustes durch die KKW-Stillegung berücksichtigen. Letztere erfordert unter der Annahme von rund 45 Arbeitsplätzen je Hektar Gewerbefläche einen Bedarf von rund 6,7 bis 7,8 Hektar (netto). Würde der durchschnittliche Flächenumsatz mit Gewerbebaugrundstücken pro Jahr (0,18 Hektar) bis zum Jahr 2035 fortgeschrieben, läge der Gewerbeflächenbedarf bei weiteren 3,1 Hektar. Aus diesen beiden Werten ergibt sich ein Orientierungsrahmen von rund zehn bis elf Hektar (netto).

Verifiziert wird dieses Ergebnis anhand eines nachfrageorientierten Szenario zur Entwicklung der direkt gewerbeflächenrelevanten Beschäftigung. Wird das Wachstum von durchschnittlich 36 zusätzlichen Arbeitsplätzen pro Jahr fortgeschrieben, entstünde ein Bedarf von rund 13,6 Hektar. In der Zusammenschau der Ergebnisse kann somit von einem realistischen Flächenbedarf für die Gemeinde Emmerthal von 9,8 bis 13,6 Hektar (netto) bis zum Jahr 2035 ausgegangen werden. Der Bruttoflächenbedarf (einschließlich Erschließung sowie öffentliche Grün- und Parkflächen) dürfte bei 12,7 bis 17,7 Hektar liegen.

Da aktuell keine weiteren sofort oder kurzfristig verfügbaren Gewerbeflächen im Gemeindegebiet vorhanden sind, entspricht der berechnete Flächenbedarf auch dem sogenannten Zusatzbedarf, der sich aus dem prognostizierten Flächenbedarf abzüglich des aktuell baureifen Flächenangebotes ergibt.

Vielfalt an Standortvarianten

In zwei ausgewählten Suchräumen wurden Potenzialflächen für die zukünftige Gewerbeflächenentwicklung identifiziert. Ein Suchraum befindet sich zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet „Langes Feld“ im Ortsteil Kirchohnsen und dem KKW. Ein zweiter Suchraum bezog sich auf Standorte nördlich der Weser im Ortsteil Hagenohsen. In den beiden Suchräumen wurden insgesamt fünf Standortvarianten grob bewertet.

Die ersten drei Standortvarianten befinden sich zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet „Langes Feld“ und dem Standort KKW Grohnde. Bei einem Teil des Areals handelt es sich um die erwähnte Optionsfläche, die bereits im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche ausgewiesen ist. Die Varianten umfassen eine Gesamtfläche von jeweils rund 21 bis 23 Hektar (brutto), sind jedoch in Bauabschnitte unterteilt. Die Flächen befinden sich fast ausschließlich in Privateigentum. Zentrale Hemmnisse der Erschließung dieser Flächen sind neben den planungsrechtlichen Aspekten und der Eigentümerstruktur vor allem die Verkehrsanbindung.

Alternativ sieht die Standortvariante D eine Erschließung von Flächen südlich der B 83 vor. Die Potenzialfläche ist mit knapp 40 Hektar (brutto) deutlich größer. Vorteil des Standortes ist die deutlich geringere Verkehrsbelastung des Ortskerns sowie ein möglicher Bahnanschluss. Aber auch hier wäre der Bau einer leistungsstarken Verkehrsanbindung notwendig.

Im zweiten Suchraum nördlich der Weser wurde eine weitere Potenzialfläche identifiziert. Sie erstreckt sich auf einer Bruttogesamtfläche von rund 24 Hektar (vgl. Abbildung 3). Im aktuellen Flächennutzungsplan ist die Potenzialfläche ebenfalls planungsrechtlich nicht für eine gewerbliche Entwicklung gesichert. Im nördlichen Bereich gibt es jedoch bereits einzelne gewerbliche Nutzungen. Teilflächen befinden sich im Besitz der Gemeinde und des Landes. Die Erschließung der Gewerbebaugrundstücke könnte teilweise durch die bereits vorhandene Verkehrsinfrastruktur erfolgen. Die Entwicklung der Potenzialfläche wäre somit erschließungstechnisch weniger aufwendig als bei den vorangegangenen Standortvarianten.

ABBILDUNG 3: ÜBERSICHT STANDORTVARIANTEN



QUELLEN: GEOPORTAL HAMELN-PYRMONT (2019); GEORG CONSULTING (2019).

Schlussfazit

Die Ergebnisse der vorliegenden Gewerbeflächenpotenzialanalyse zeigen, dass die Gemeinde Emmerthal eine im Vergleich zu ihrer Größe relativ hohe Bedeutung als Arbeitsstandort hat und wirtschaftlich gut aufgestellt ist. In den vergangenen Jahren sind vor allem hochwertige Arbeitsplätze entstanden. Das verdeutlicht die Konzentration des Wachstums auf die Industrie, die in der Regel eine höhere Wertschöpfung erzielt als die Dienstleistungen, sowie auf die wissensintensiven Branchen. Ferner ist zu betonen, dass jeder zweite Arbeitsplatz in der Gemeinde gewerbeflächenrelevant ist, denn 53,0 Prozent der Beschäftigten arbeiten in den Wirtschaftszweigen Verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe sowie Verkehr und Lagerei.

Die Entwicklung auf dem gewerblichen Grundstücksmarkt hat gezeigt, dass Betriebe aufgrund des geringen Angebotes an Gewerbebauland vermehrt auf bebaute Grundstücke ausgewichen sind. Zur Zukunftssicherung des Arbeits- und Wohnstandortes Emmerthal ist daher die Ausweisung attraktiver neuer Gewerbeflächen, die nicht nur auf die lokalen Bedarfe, sondern auch auf die regionale und überregionale Nachfragebindung ausgerichtet sind, zentral.

Für die Auswahl bzw. eine Priorisierung der Standortvarianten sind vertiefende Untersuchungen zur Machbarkeit notwendig. Insbesondere die Verkehrsanbindung stellt eine große Herausforderung dar. Die vorliegenden groben Bewertungen zeigen, dass die Anbindungsmöglichkeiten der Standorte, die Eigentumsverhältnisse und notwendige Änderungen des Flächennutzungsplans zentrale Aspekte bei der Auswahl und gleichzeitig eine Herausforderung bei der Flächenentwicklung darstellen. Ebenso spielt der Realisierungshorizont eine bedeutende Rolle, da sich die Gewerbeflächensituation in Emmerthal bereits heute als angespannt darstellt. Insofern kann es unter Umständen sinnvoll sein, sich zunächst auf den Standort zu konzentrieren, dessen Entwicklung am schnellsten erfolgen kann.

Für das weitere Vorgehen wird empfohlen die zukünftige Gewerbeflächenentwicklung in der Gemeinde Emmerthal auf der Grundlage der vorliegenden Ergebnisse mit den übergeordneten Planungsstellen abzustimmen. Im Rahmen der tiefergehenden Prüfung der Standortvarianten sind, neben den Gesprächen mit den Privateigentümern und der Prüfung planungsrechtlicher Aspekte, vor allem die Möglichkeiten zur Realisierung eines leistungsstarken Anschlusses an die B 83 auszuloten.

1 EINLEITUNG

Hintergrund und Vorgehen

Die Stilllegung des Kernkraftwerks Grohnde Ende des Jahres 2021 wird zu einem Strukturwandel in der Gemeinde Emmerthal und der Region Weserbergland führen. Die Gemeinde hat sich deshalb dazu entschieden frühzeitig Maßnahmen zu ergreifen, um den damit verbundenen Herausforderungen zu begegnen. Mit der Ausweisung neuer attraktiver Gewerbeflächen sollen Unternehmen angesiedelt und Expansionsmöglichkeiten für bereits ansässige Unternehmen geschaffen werden. Der planungsrechtliche Rahmen hierzu umfasst aktuell eine rund 20 Hektar große Potenzialfläche zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet „Langes Feld“ und dem Kraftwerksgelände.

Die Gewerbeflächenpotenzialanalyse beinhaltet eine umfassende Untersuchung der sozio-ökonomischen Entwicklungen auf lokaler Ebene im regionalen, landes- und bundesweiten Vergleich (Kapitel 2). Anhand der Analyse des Wirtschaftsstandortes sowie des lokalen und regionalen Gewerbeflächenmarktes (Kapitel 3) werden Rückschlüsse auf den zukünftigen Flächenbedarf in der Gemeinde Emmerthal gezogen. Ergänzend wurde eine Unternehmensbefragung in Emmerthal durchgeführt (Kapitel 4). Im Ergebnis des Gutachtens werden der Gewerbeflächenbedarf bis zum Jahr 2035 (Kapitel 5) eingeschätzt und eine grobe Bewertung verschiedener Potenzialflächen vorgenommen (Kapitel 6). Zum Schluss werden Handlungsempfehlungen für das weitere Vorgehen im Bereich der Gewerbeflächenentwicklung in der Gemeinde Emmerthal formuliert (Kapitel 7).

Gemeinde Emmerthal

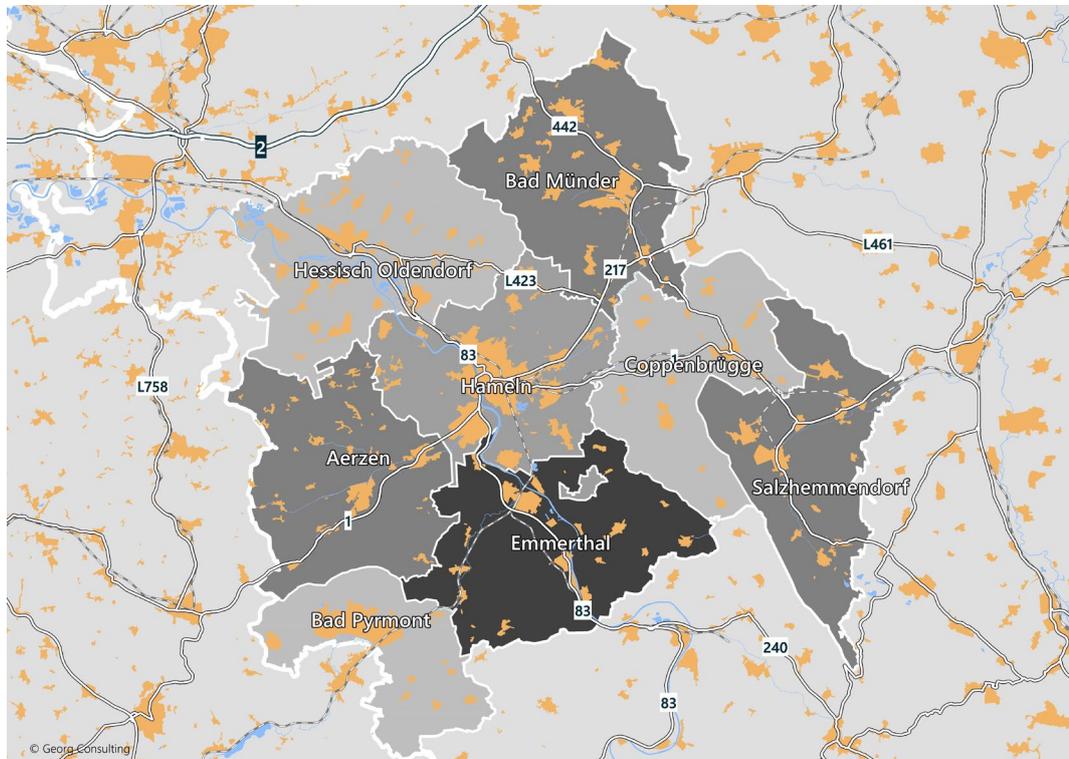
Die Gemeinde Emmerthal liegt im Süden des Landkreises Hameln-Pyrmont und wird von der Weser durchquert. Das Gemeindegebiet umfasst 17 Ortsteile auf einer Fläche von 114,6 Quadratkilometern. Zum Jahresende 2017 zählte Emmerthal insgesamt 9.847 Einwohner. Die größten Ortsteile sind Kirchohsen, Emmern und Grohnde. Innerhalb des Landkreises grenzt Emmerthal im Norden an die Kreisstadt Hameln, im Westen an die Stadt Bad Pyrmont und die Gemeinde Aerzen sowie im Osten an die Gemeinde Coppenbrügge (vgl. Abbildung 4). Im Süden grenzt Emmerthal an die Gemeinden Ottenstein, Hehlen, Heyen und Halle, die zum Landkreis Holzminden gehören.

Der Landkreis Hameln-Pyrmont liegt im Südosten Niedersachsens an der Grenze zu Nordrhein-Westfalen und zählte zum Jahresende 2017 148.296 Einwohner. Die Kreisstadt Hameln befindet sich zentral im Kreisgebiet und übernimmt oberzentrale Teilfunktionen. Neben der Landeshauptstadt Hannover sind Braunschweig, Hildesheim, Göttingen, Paderborn, Bielefeld und Osnabrück die nächsten Oberzentren. Im Norden grenzt neben der Region Hannover der Landkreis Schaumburg, im Osten der Landkreis Hildesheim, im Süden der Landkreis Holzminden und im Westen der nordrhein-westfälische Kreis Lippe an.

Hameln-Pyrmont ist Teil der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg, in der rund 4,0 Mio. Menschen leben. Der Landkreis erstreckt sich auf einer Gesamtfläche von 796,2 Quadratkilometern und ist auf Kommunalebene in die folgenden acht Gebietseinheiten gegliedert:

- | Kreisstadt **Hameln** (57.228 EW; 102,3 km²)
- | Stadt **Bad Pyrmont** (19.067 EW; 61,9 km²)
- | Stadt **Hessisch Oldendorf** (18.083 EW; 120,3 km²)
- | Stadt **Bad Münder am Deister** (17.356 EW; 107,7 km²)
- | Flecken **Aerzen** (10.556 EW; 105,1 km²)
- | Gemeinde **Emmerthal** (9.847 EW; 114,6 km²)
- | Flecken **Salzhemmendorf** (9.161 EW; 94,3 km²)
- | Flecken **Coppenbrügge** (6.998 EW; 89,8 km²)

ABBILDUNG 4: KOMMUNALE GLIEDERUNG IM LANDKREIS HAMELN-PYRMONT



QUELLEN: GFK GEOMARKETING GMBH (2018); GEORG CONSULTING (2018).

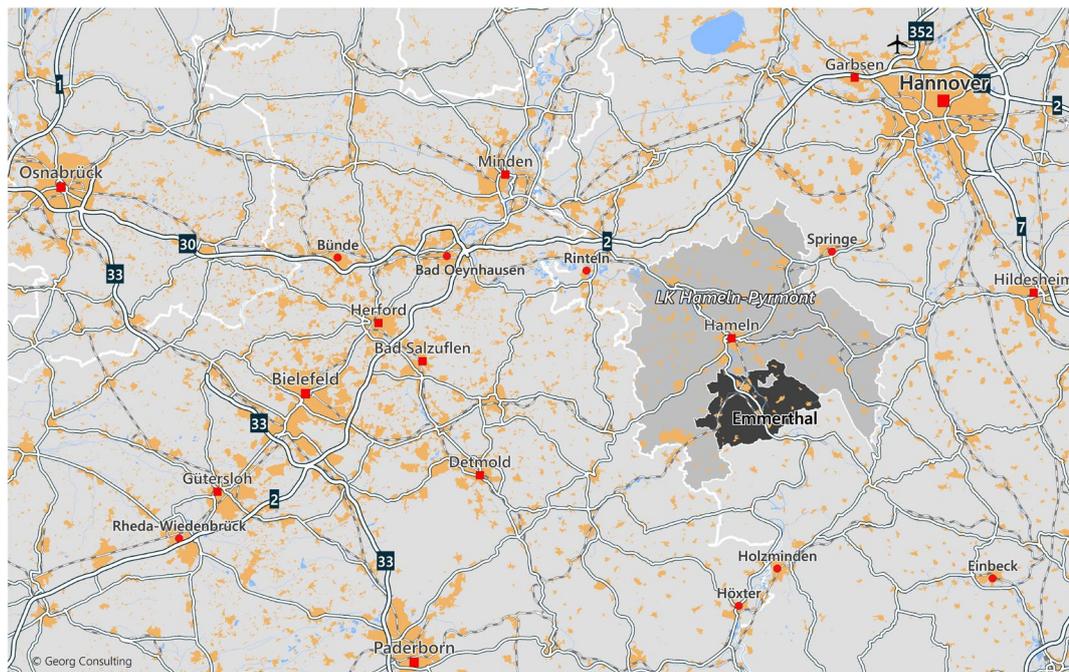
2 SOZIOÖKONOMISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 MAKROSTANDORT

Die Makrolage und die verkehrliche Erreichbarkeit sind nach wie vor wichtige Faktoren bei der Standortentscheidung von Unternehmen. Insbesondere die anhaltende Internationalisierung sowie neue Produktions- und Logistikkonzepte erfordern eine hochleistungsfähige verkehrliche Infrastruktur.

Weder die Gemeinde Emmerthal noch der Landkreis Hameln-Pyrmont verfügen über einen direkten Autobahnanschluss. Nördlich des Landkreises verläuft jedoch die A 2, welche in östlicher Richtung über Hannover in Richtung Berlin führt. In Richtung Südwesten stellt sie die Verbindung ins Ruhrgebiet dar. Rund 50 Kilometer östlich der Gemeinde befindet sich mit der A 7 Deutschlands wichtigste Nord-Süd-Verkehrsachse (vgl. Abbildung 5). Sie führt von der dänischen Grenze bis nach Österreich. Die Weser durchquert die Gemeinde Emmerthal sowie den gesamten Landkreis von Süden nach Nordwesten.

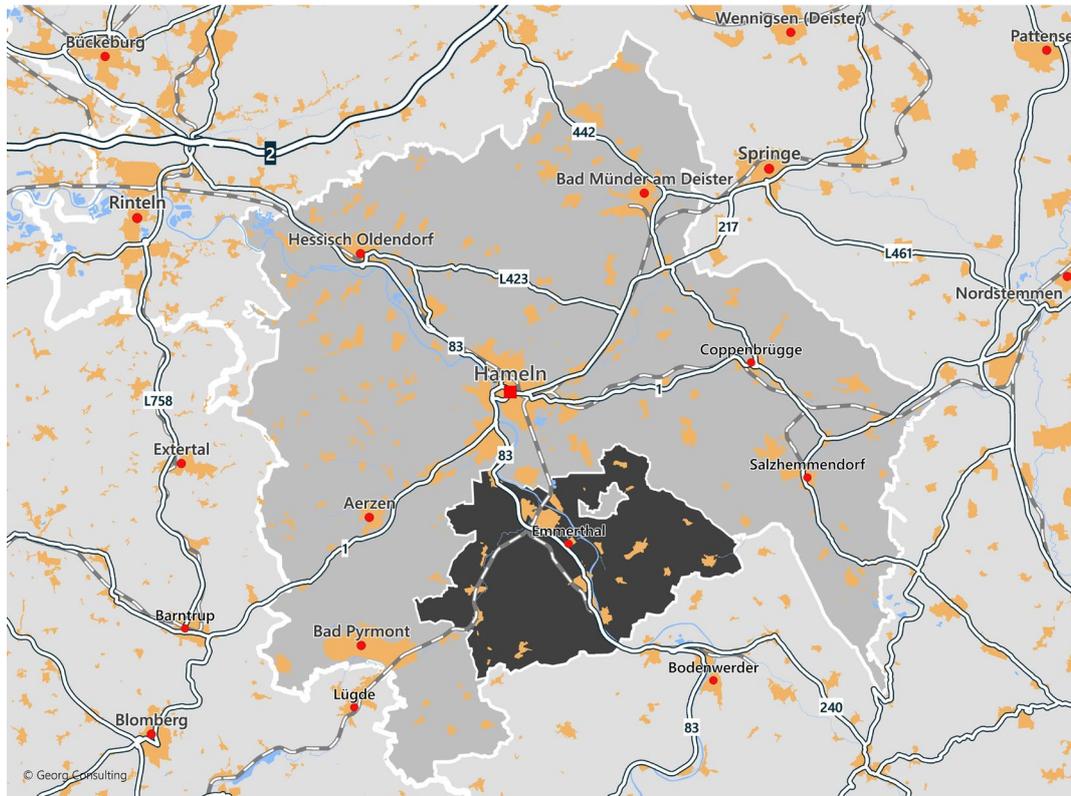
ABBILDUNG 5: MAKROSTANDORT



QUELLEN: GFK GEOMARKETING GMBH (2018); GEORG CONSULTING (2018).

Innerhalb des Landkreises gibt es mehrere Bundes- und Landstraßen. Die B 83 ist die wichtigste Nord-Süd-Verbindung. Sie verläuft durch Emmerthal und verbindet die Gemeinde in Richtung Norden mit der Kreisstadt Hameln und der A 2. Die nächste Anschlussstelle Bad Eilsen West ist vom Ortskern Kirchohsen rund 32 Kilometer entfernt. In Richtung Süden führt die B 83 über Bodenwerder und Höxter nach Kassel. Die B 1 ist eine wichtige regionale Ost-West-Verkehrsachse und verbindet Paderborn mit Hildesheim. Sie kreuzt im Hamelner Stadtgebiet die B 83 (vgl. Abbildung 6). Weitere Bundesstraßen sind die B 217 (Hannover – Hameln) und B 442 (Coppelnbrügge – Wunstorf).

ABBILDUNG 6: REGIONALES VERKEHRSNETZ



QUELLEN: GFK GEOMARKETING GMBH (2018); GEORG CONSULTING (2018).

Die Gemeinde liegt an der Bahnstrecke Hannover – Altenbeken und ist über den Bahnhof Emmerthal an das Schienennetz der S-Bahn Hannover angebunden. In Emmerthal verkehrt die Linie S5 (Paderborn Hbf – Hameln – Hannover Hbf – Flughafen Hannover). Der Flughafen Hannover ist somit aus der Gemeinde Emmerthal umstiegsfrei in 70 Minuten erreichbar. Die S 5 hält innerhalb des Landkreises noch in Bad Münster, Hameln und Bad Pyrmont. In Hameln besteht Anschluss an die Regionalbahn RB 77 (Bünde – Hildesheim). Südlich des Bahnhofs Emmerthal zweigt die Nebenstrecke Vorwohle – Emmerthal ab, die heute ausschließlich für den Güterverkehr genutzt wird und das Kernkraftwerk Grohnde an das Schienennetz anbindet. Die Weser wird hauptsächlich von der Freizeitschifffahrt genutzt.

Insgesamt betrachtet, ist die verkehrliche Anbindung der Gemeinde Emmerthal als gut zu bewerten. Als Manko können die fehlende Autobahn in der Nähe bzw. die relativ große Entfernung zur nächsten Autobahnanschlussstelle betrachtet werden. Dies dürfte die Ansiedlung von verkehrs- und umschlagsintensiven Gewerbebetrieben erschweren.

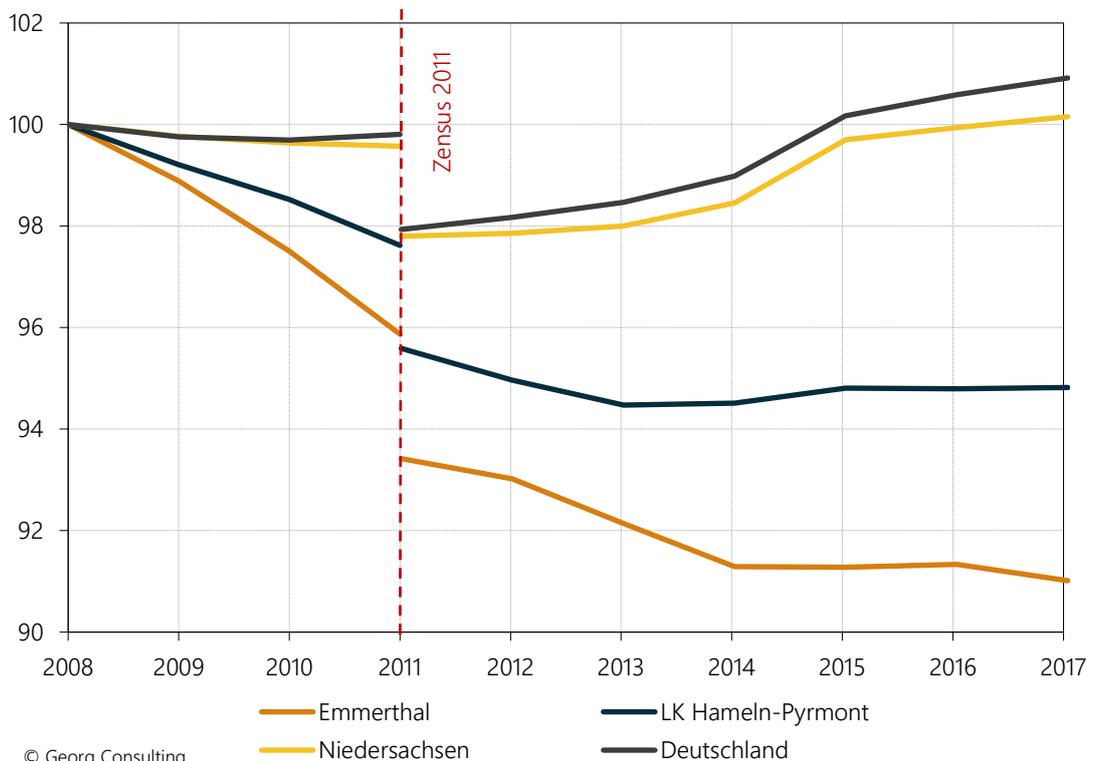
2.2 DEMOGRAFIE

In der Gemeinde Emmerthal lebten zum Jahresende 2017 9.847 Einwohner. Im Zeitraum 2008 bis 2011 verlor die Gemeinde knapp 450 Einwohner (-4,1 %). In dem Zeitraum verlief die Bevölkerungsentwicklung in den übergeordneten Vergleichsräumen ebenfalls negativ. Im Jahr 2011 erfolgte auf Grundlage des Zensus eine Korrektur der demografischen Daten. Infolgedessen wurde die Einwohnerzahl der Gemeinde Emmerthal um 266 Personen (-2,6 %) nach unten korrigiert.

Seitdem verlief die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Emmerthal und des Landkreises Hameln-Pyrmont gegenläufig zu den demografischen Trends auf Landes- und Bundesebene. Die Gemeinde verlor zwischen 2011 und 2017 weitere 262 Einwohner (-2,6 %), auf Kreisebene wurde ebenfalls ein Bevölkerungsrückgang verzeichnet (-0,8 %). Dem stehen im gleichen Zeitraum Bevölkerungsgewinne in Niedersachsen (+2,4 %) und Deutschland (+3,1 %) gegenüber. In den Jahren 2015 und 2016 blieb die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Emmerthal hingegen stabil (vgl. Abbildung 7).

ABBILDUNG 7: BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG 2008–2017*

Index 2008 = 100

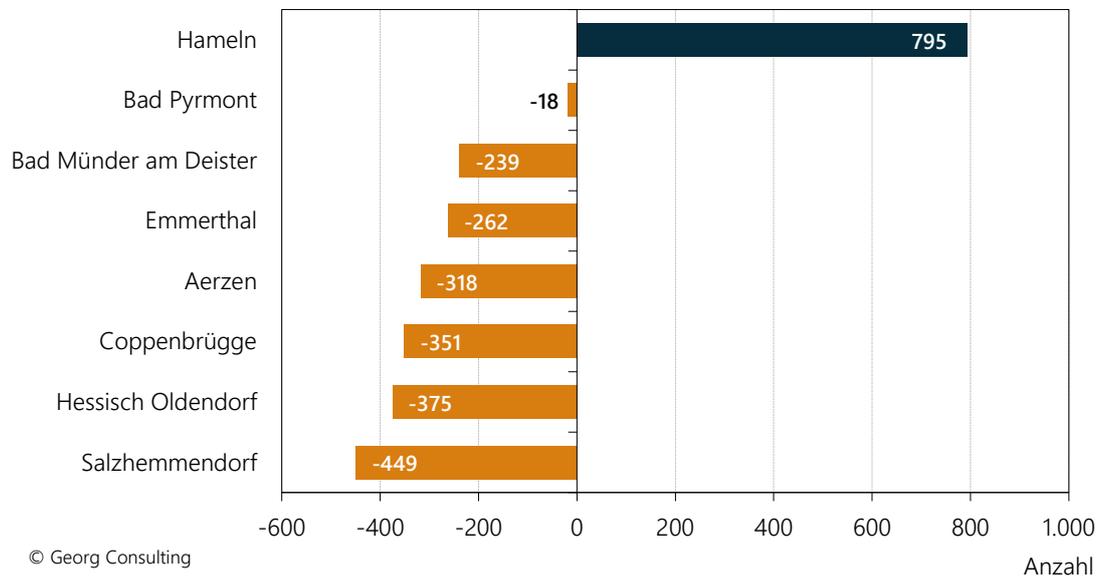


© Georg Consulting

*STICHTAG: 31. DEZEMBER; BIS 2010: BEVÖLKERUNGSFortschreibung nach Zensus 1987; ab 2011: Bevölkerungsfortschreibung nach Zensus 2011. Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2018); Landesamt für Statistik Niedersachsen (2018); Georg Consulting (2018).

Im Landkreis Hameln-Pyrmont verzeichneten im Zeitraum 2011 bis 2017 bis auf die Kreisstadt Hameln alle Kommunen einen Bevölkerungsrückgang. Dort stieg die Einwohnerzahl um 795 Personen an. In Salzhemmendorf (-449 Personen) und Hessisch Oldendorf (-375 Personen) sank die Bevölkerungszahl in absoluten Zahlen am stärksten (vgl. Abbildung 8). In den Gemeinden Coppenbrügge (-4,8 %) und Salzhemmendorf (-4,7 %) gab es den stärksten prozentualen Rückgang.

ABBILDUNG 8: BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN DEN KOMMUNEN IM LANDKREIS HAMELN-PYRMONT 2011–2017*



*STICHTAG: 31. DEZEMBER. QUELLEN: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2018); LANDESAMT FÜR STATISTIK NIEDERSACHSEN (2018); GEORG CONSULTING (2018).

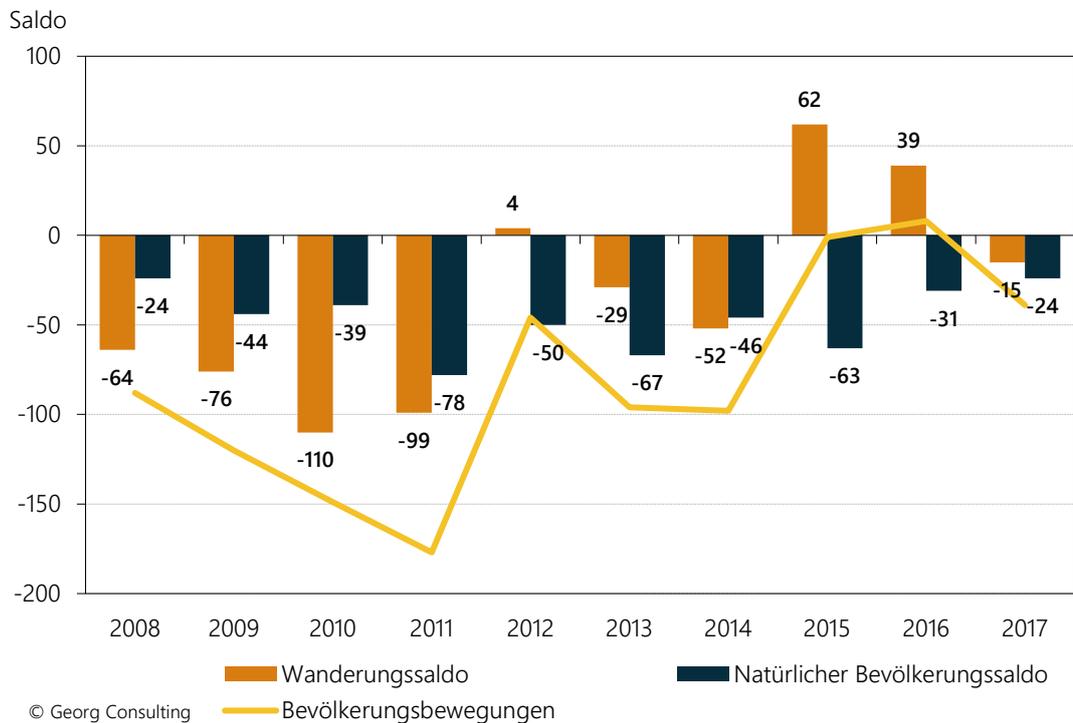
Bevölkerungsbewegungen

Die Bevölkerungsentwicklung setzt sich aus dem Wanderungssaldo (Differenz aus Zu- und Fortzügen) sowie aus dem natürlichen Saldo der Bevölkerungsbewegungen (Differenz aus Geburten und Sterbefällen) zusammen. Der natürliche Bevölkerungssaldo lag im gesamten Betrachtungszeitraum 2008 bis 2017 im negativen Bereich. Das heißt, die Anzahl der Sterbefälle in der Gemeinde Emmerthal lag stets über der Anzahl der Geburten. Im Durchschnitt standen 78 Geburten 124 Sterbefällen gegenüber. Im Jahr 2017 wurden 94 Geburten und 118 Sterbefälle gemeldet. Der natürliche Bevölkerungssaldo lag dementsprechend bei -24 Personen.

Der Wanderungssaldo in der Gemeinde Emmerthal war zwischen 2008 und 2017 bis auf wenige Ausnahmen ebenfalls stets negativ. Das heißt, dass es mehr Fortzüge aus der Gemeinde als Zuzüge in die Gemeinde gab. Im Zehnjahresdurchschnitt lag der Wanderungssaldo durchschnittlich bei -34 Personen. In den Jahre 2012, 2015 und 2016 gab es in der Gemeinde Emmerthal hingegen mehr Zu- als Fortzüge. Die erhöhte Zuwanderung ab dem Jahr 2015 ist auf die hohe Anzahl an geflüchteten Personen zurückzuführen (vgl. Abbildung 9)

Im Zuge dessen erhöhte sich die Anzahl der Einwohner mit einer ausländischen Staatsbürgerschaft im Zeitraum 2011 bis 2017 um 77,0 Prozent auf 584 Personen (2011: 330 Personen). Zum Stichtag 31. Dezember 2017 lag der Ausländeranteil in der Gemeinde Emmerthal bei 5,9 Prozent (2011: 3,3 %). Der Anteil ist damit im Vergleich zum Landkreis Hameln-Pyrmont (9,7 %), Niedersachsen (9,0 %) und Deutschland (11,7 %) relativ gering.

ABBILDUNG 9: BEVÖLKERUNGSBEWEGUNGEN IN DER GEMEINDE EMMERTHAL 2008–2017*



*WANDERUNGSSALDO UND SALDO DER NATÜRLICHEN BEVÖLKERUNGSBEWEGUNGEN; JAHRESGESAMTWERT. QUELLEN: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2018); LANDESAMT FÜR STATISTIK NIEDERSACHSEN (2018); GEORG CONSULTING (2018).

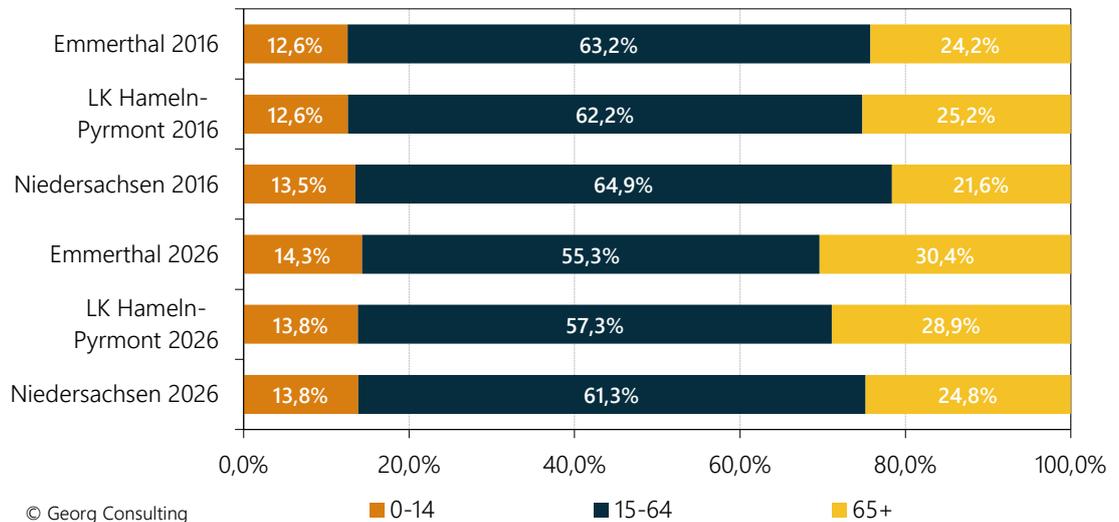
Altersstruktur und Bevölkerungsprognose

Die Altersstruktur in der Gemeinde Emmerthal weist Abweichungen zum Bundesdurchschnitt auf. Am Stichtag 31. Dezember 2016, dem Ausgangsjahr der Bevölkerungsprognose des Landesamtes für Statistik Niedersachsen, gab es einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Einwohnern im Alter von mindestens 65 Jahren (24,2 %). Im Landkreis Hameln-Pyrmont fiel der Anteil 25,2 Prozent etwas höher aus, während der Wert landesweit bei lediglich 21,6 Prozent lag.

Der Anteil der erwerbsfähigen Bevölkerung lag mit 63,2 Prozent um einen Prozentpunkt über dem kreisweiten Durchschnitt (62,2 %). In Niedersachsen zählten hingegen mehr Personen zu dieser Altersgruppe (64,9 %). Der Anteil der Kinder und Jugendlichen entsprach in der Gemeinde Emmerthal dem Kreisdurchschnitt (12,6 %). Auch hier fiel der Anteil auf Landesebene mit 13,5 Prozent höher aus.

Das Landesamt für Statistik Niedersachsen geht von einem Bevölkerungsrückgang in der Gemeinde Emmerthal bis zum Jahr 2026 um 4,7 Prozent aus. Dies entspricht einem Rückgang um 466 Personen. Während die Anzahl der jungen und älteren Einwohner absolut und anteilig ansteigen soll (+8,6 bzw. +19,5 %), wird sich die Anzahl der erwerbsfähigen Einwohner laut Prognose um rund 1.040 Personen bzw. 16,6 Prozent reduzieren. Ihr Anteil wird dann noch 55,3 Prozent betragen. Auf Kreis- und Landesebene zeigen sich ähnliche Entwicklungen (vgl. Abbildung 10).

ABBILDUNG 10: BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR 2016 UND BEVÖLKERUNGSPROGNOSE 2026 NACH ALTERSGRUPPEN*



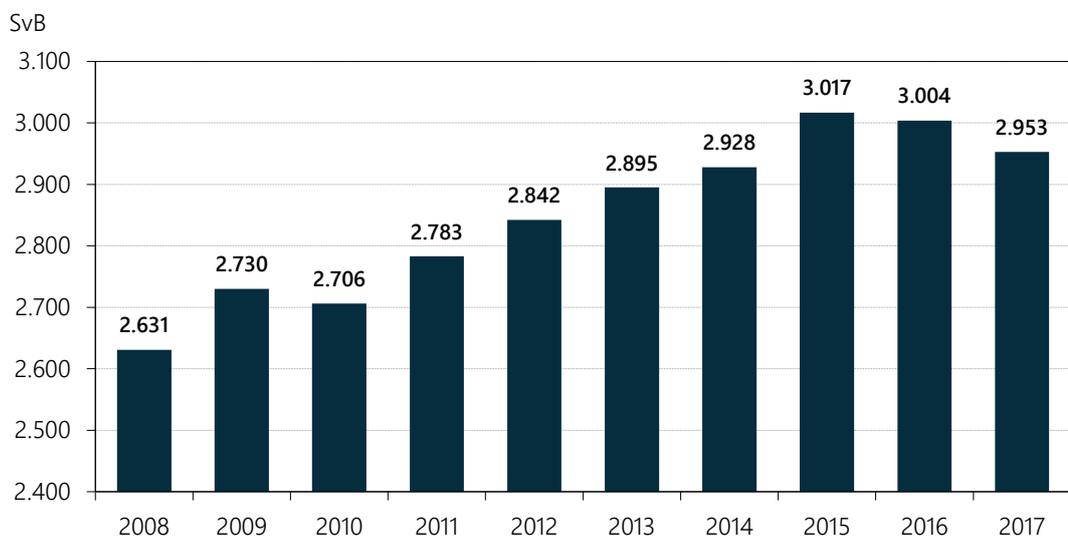
*STICHTAG: 31. DEZEMBER. QUELLEN: LANDESAMT FÜR STATISTIK NIEDERSACHSEN (2018); GEORG CONSULTING (2018).

2.3 ARBEITSMARKT

2.3.1 BESCHÄFTIGTENENTWICKLUNG

Die Unternehmen mit Sitz in der Gemeinde Emmerthal zählten am Stichtag 30. Juni insgesamt 2.953 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte. Seit dem Jahr 2008 wurden 322 zusätzliche Beschäftigtenverhältnisse am Arbeitsort geschaffen. Dies entspricht einem Wachstum von 12,2 Prozent (2008: 2.631 SvB). Im Zeitverlauf zeigten sich einige Schwankungen. Im Zeitraum 2010 bis 2015 wurde ein kontinuierliches Wachstum verzeichnet. In den beiden Folgejahren gab es jedoch einen leichten Rückgang (vgl. Abbildung 11).

ABBILDUNG 11: ANZAHL DER SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTEN AM ARBEITSORT IN DER GEMEINDE EMMERTHAL 2008–2017*

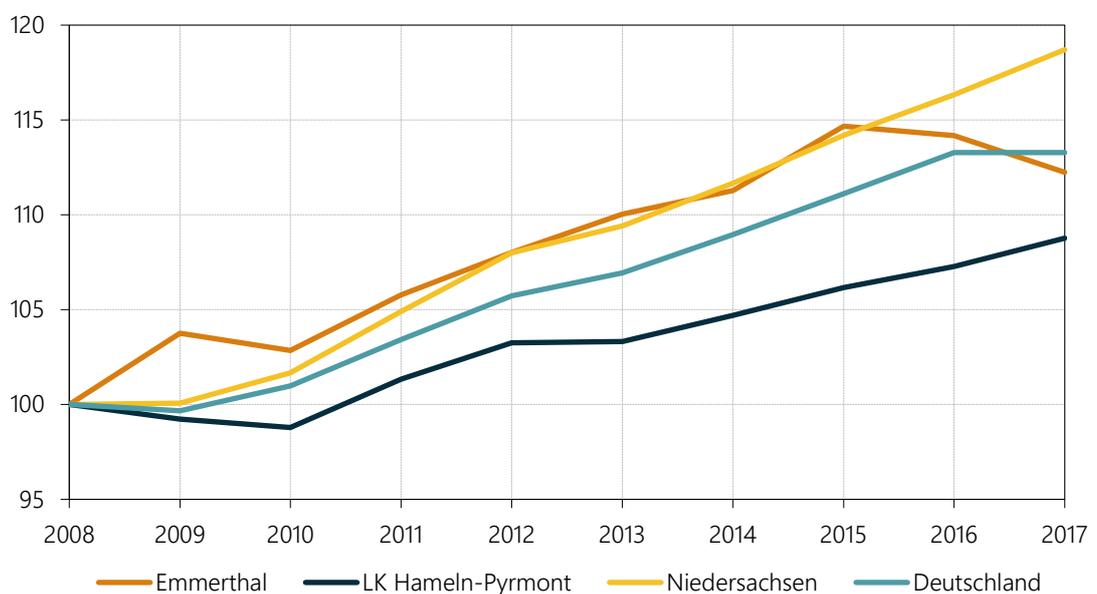


© Georg Consulting

*STICHTAG: 30. JUNI. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2018); GEORG CONSULTING (2018).

Das Wachstum im Landkreis Hameln-Pyrmont lag mit 8,8 Prozent unter diesem Niveau. Insgesamt entstanden seit dem Jahr 2008 kreisweit 4.135 zusätzliche Arbeitsplätze. Auf Kreisebene ging die Beschäftigung in Folge der Finanz- und Wirtschaftskrise bis zum Jahr 2010 zurück, stieg aber seitdem kontinuierlich an. Landesweit hat sich die Beschäftigung nach einer konstanten Entwicklung im Jahr 2009 sehr dynamisch entwickelt (+18,7 %). Auf Bundesebene fiel der Beschäftigtenzuwachs mit 13,3 Prozent ähnlich wie in der Gemeinde Emmerthal aus (vgl. Abbildung 12).

ABBILDUNG 12: ENTWICKLUNG DER ANZAHL DER SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTEN AM ARBEITSORT 2008–2017*, INDEXIERT
Index 2008 = 100



© Georg Consulting

*STICHTAG: 30. JUNI. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2018); GEORG CONSULTING (2018).

Von den kreisweit 51.292 Beschäftigten am Arbeitsort entfiel etwa die Hälfte auf Betriebe in der Kreisstadt Hameln (26.175 SvB). Es folgen die Stadt Bad Pyrmont (7.450 SvB) sowie Aerzen, Bad Münder und Hessisch Oldendorf mit jeweils zwischen rund 3.600 und 3.900 Beschäftigten. Knapp sechs Prozent der Beschäftigten hatten ihren Arbeitsort in der Gemeinde Emmerthal.

Mit Ausnahme der Stadt Bad Münder (-338 SvB; -8,0 %) verzeichneten im Betrachtungszeitraum alle Kommunen im Landkreis Hameln-Pyrmont einen Beschäftigungsaufbau. Knapp zwei Drittel der zusätzlichen Arbeitsplätze entstanden dabei in der Kreisstadt Hameln (+2.587 SvB). Bezogen auf die prozentuale Entwicklung verzeichnete lediglich die Gemeinde Salzhemmendorf mit 23,8 Prozent einen höheren Zuwachs als die Gemeinde Emmerthal (vgl. Tabelle 1).

Die Arbeitsplatzintensität, die sich aus der Anzahl der Beschäftigten am Arbeitsort je 1.000 Einwohner ergibt, lag im kreisweiten Durchschnitt bei 346 und damit leicht unter den Vergleichswerten für Niedersachsen (363 SvB) und Deutschland (389 SvB). Die Gemeinde Emmerthal erreichte mit 300 Beschäftigten den vierten Rang innerhalb des Kreises nach der Kreisstadt Hameln (457 SvB), Bad Pyrmont (391 SvB) und Aerzen (359 SvB). Der Gemeinde Emmertal kommt damit eine gewisse Bedeutung als Arbeitsstandort im ländlichen Raum zu. In den restlichen Kommunen lag die Arbeitsplatzintensität zwischen 186 und 243.

TABELLE 1: ENTWICKLUNG UND ANZAHL DER SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTEN AM ARBEITSORT IN DEN KOMMUNEN IM LANDKREIS HAMELN-PYRMONT 2008–2017

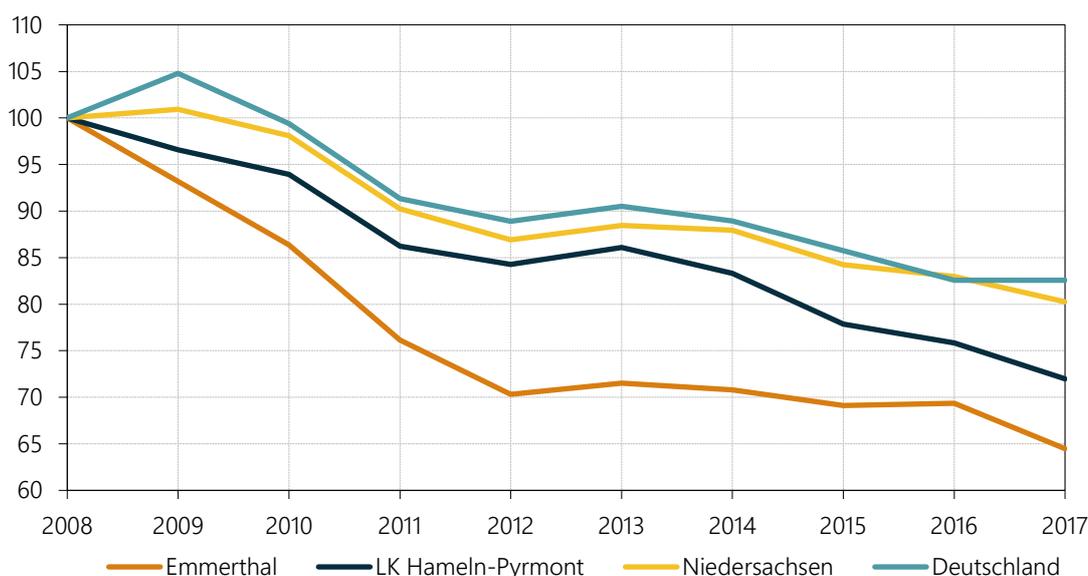
KOMMUNE	2008	2017	WACHSTUM 2008–2017	WACHSTUM 2008–2017
	ANZAHL	ANZAHL	ANZAHL	%
AERZEN	3.549	3.788	+239	+6,7
BAD MÜNDER AM DEISTER	4.213	3.875	-338	-8,0
BAD PYRMONT	6.811	7.450	+639	+9,4
COPPENBRÜGGE	1.556	1.698	+142	+9,1
EMMERTHAL	2.631	2.953	+322	+12,2
HAMELN	23.588	26.175	+2.587	+11,0
HESSISCH OLDENDORF	3.430	3.646	+216	+6,3
SALZHEMMENDORF	1.379	1.707	+328	+23,8
LANDKREIS HAMELN-PYRMONT	47.157	51.292	+4.135	+8,8

QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2018); GEORG CONSULTING (2018).

2.3.2 ARBEITSLOSIGKEIT

Im Jahresdurchschnitt 2017 waren 265 Personen in der Gemeinde Emmerthal als arbeitslos gemeldet. Seit dem Jahr 2008 verringerte sich die Anzahl der Arbeitslosen um 147 Personen. Dies entspricht einem Rückgang um 35,7 Prozent. Im Landkreis Hameln-Pyrmont konnte ebenfalls ein starker Rückgang verzeichnet werden (-27,8 %). Kreisweit gab es zuletzt 5.189 Arbeitslose. Auf Landes- und Bundesebene fiel der Rückgang mit 19,5 bzw. 22,3 Prozent etwas geringer aus (vgl. Abbildung 13).

ABBILDUNG 13: ENTWICKLUNG DER ANZAHL DER ARBEITSLOSEN 2008–2017, INDEXIERT*
Index 2008 = 100

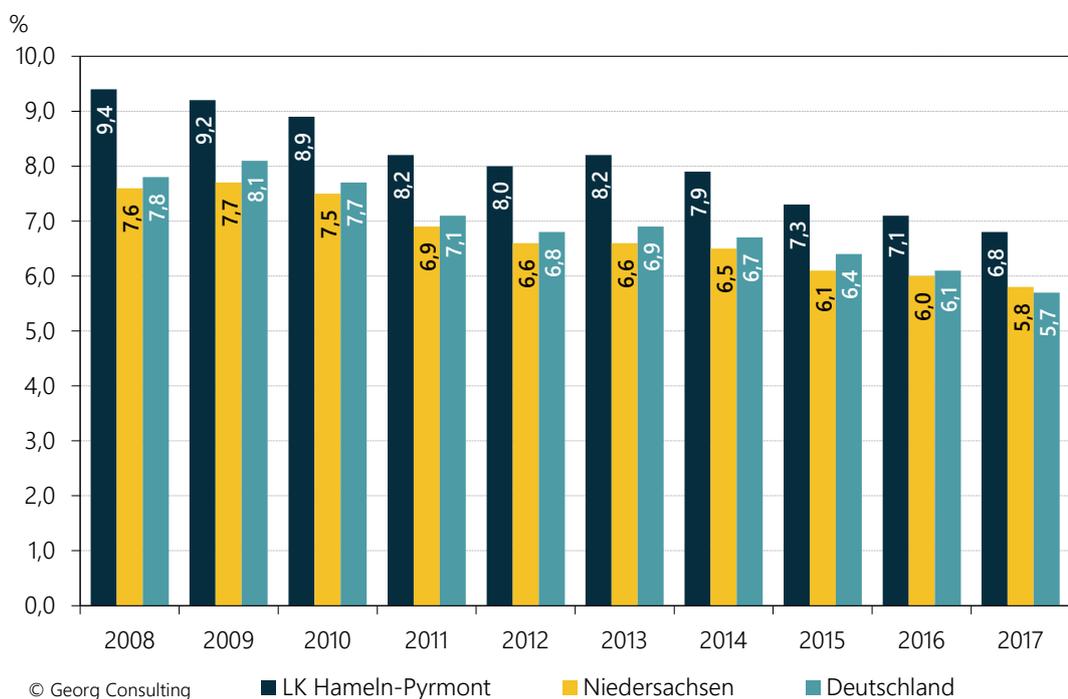


© Georg Consulting

*JAHRESDURCHSCHNITT. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2018); GEORG CONSULTING (2018).

Da die Bundesagentur für Arbeit erst ab einer Bezugsgröße von mehr als 15.000 zivilen Erwerbspersonen Arbeitslosenquoten veröffentlicht, liegen für die Gemeinde Emmerthal keine Daten vor. Unterstellt man eine bundesdurchschnittliche Erwerbsquote von rund 80 Prozent, beliefe sich die Arbeitslosenquote in Emmerthal im Jahresdurchschnitt 2017 auf etwa 5,3 Prozent. Im Landkreis Hameln-Pyrmont lag die Arbeitslosenquote mit 6,8 Prozent zuletzt etwa einen Prozentpunkt über dem Landes- und Bundesdurchschnitt. Zwischen 2008 und 2017 verringerte sich die Arbeitslosenquote im Landkreis Hameln-Pyrmont um 2,3 Prozentpunkte. Auf Landes- und Bundesebene fiel der Rückgang mit 1,6 bzw. 1,7 Prozentpunkte etwas geringer aus (vgl. Abbildung 14).

ABBILDUNG 14: ENTWICKLUNG DER ARBEITSLOSENQUOTE 2008–2017*

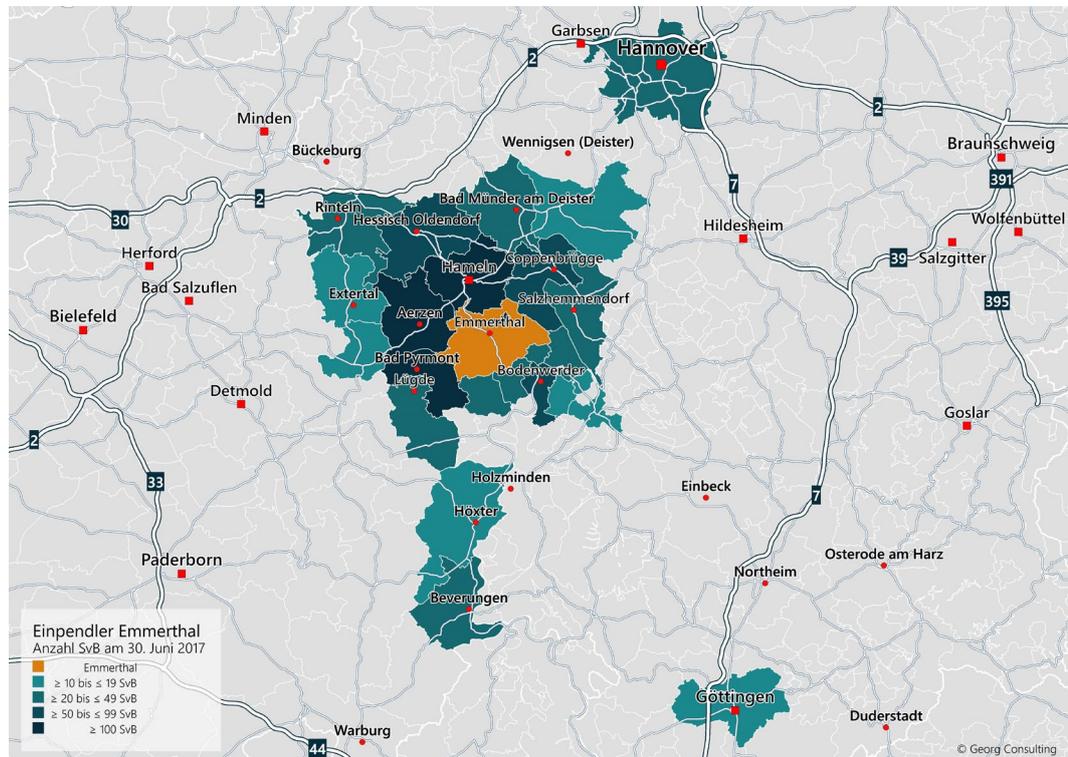


*JAHRESDURCHSCHNITT. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2018); GEORG CONSULTING (2018).

2.3.3 PENDLERVERFLECHTUNGEN

Von den zuletzt 2.953 Beschäftigten am Arbeitsort hatten 2.065 Personen ihren Wohnort außerhalb der Gemeinde Emmerthal. Somit waren 69,9 Prozent der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten Einpendler. Die restlichen 888 Beschäftigten hatten folglich ihren Wohn- und Arbeitsort in Emmerthal. Von den Einpendlern hatten wiederum 1.148 Beschäftigte ihren Wohnsitz im Landkreis Hameln-Pyrmont (55,6 %), davon am häufigsten in den Nachbarkommunen Hameln (670 SvB), Aerzen (141 SvB) und Bad Pyrmont (117 SvB). Innerhalb des Landkreises folgen Hessisch Oldendorf (86 SvB), Copenbrügge (65 SvB), Salzhemmendorf (39 SvB) und Bad Münder am Deister (30 SvB). Aus dem angrenzenden Landkreis Holzminden pendelten im Jahr 2017 insgesamt 282 Beschäftigte zu ihrem Arbeitsplatz nach Emmerthal. Auf Kreisebene folgt der Kreis Lippe (117 SvB), die Region Hannover (89 SvB), der Kreis Hötter (56 SvB) und der Landkreis Schaumburg (51 SvB). Auf Kommunalebene hatten die meisten Einpendler außerhalb des Landkreises ihren Wohnsitz in Bodenwerder (85 SvB), Lügde (49 SvB) und Hannover (41 SvB) (vgl. Abbildung 15).

ABBILDUNG 15: GEMEINDE EMMERTHAL - EINPENDLER (SVB) NACH WOHNORT 2017*

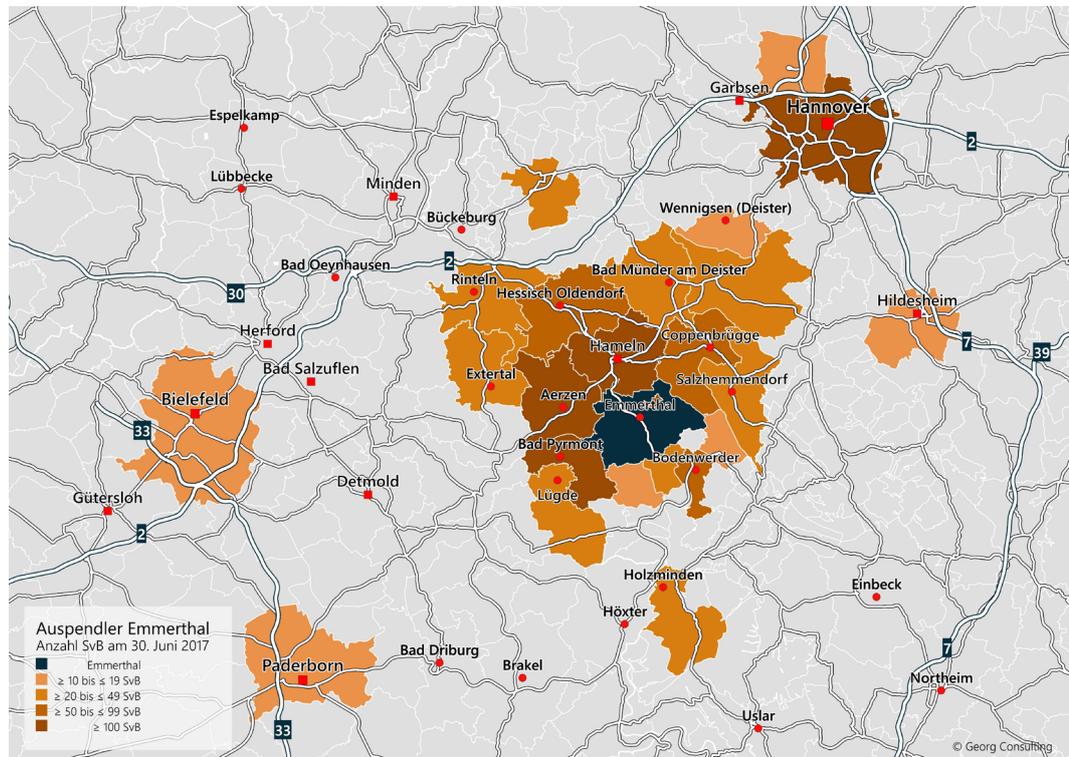


*STICHTAG: 30. JUNI; KOMMUNEN MIT WOHNSITZ VON ZEHN UND MEHR EINPENDLERN. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2018); GFK GEOMARKETING GMBH (2018); GEORG CONSULTING (2018).

Gleichzeitig gab es im Jahr 3.101 Auspendler, die außerhalb der Gemeinde Emmerthal ihren Arbeitsort hatten. Knapp die Hälfte von Ihnen pendelten in die Kreisstadt Hameln (1.502 SvB). Jeweils gleich viele arbeiteten in den Nachbarkommunen Aerzen (236 SvB) und Bad Pyrmont (230 SvB). Es folgen Coppenbrügge (62 SvB), Hessisch Oldendorf (58 SvB), Bad Münster am Deister (39 SvB) und Salzhemmendorf (25 SvB). Insgesamt hatten 69,4 Prozent der Auspendler ihren Arbeitsplatz innerhalb des Landkreises (2.152 SvB). Auf Kreisebene folgen die Region Hannover (225 SvB), Landkreis Holzminden (155 SvB), Kreis Lippe (113 SvB), Landkreis Schaumburg (97 SvB) und Landkreis Hildesheim (44 SvB). Auf Kommunalebene waren die Landeshauptstadt Hannover (112 SvB), Bodenwerder (51 SvB), Stadthagen (41 SvB) und Springe (39 SvB) die häufigsten Arbeitsorte (vgl. Abbildung 16).

Insgesamt ergibt sich ein negativer Pendlersaldo für die Gemeinde Emmerthal von -1.036 Beschäftigten. Seit dem Jahr 2008 hat sich die Anzahl der Einpendler um 359 Personen erhöht (+21,0 %), während die Anzahl der Auspendler in geringerem Maße um 320 Personen anstieg (+11,5 %). Die Bedeutung als Arbeitsstandort hat sich also leicht verbessert. Im Kreisgebiet weisen lediglich die Kreisstadt Hameln (+5.940 SvB) und die Stadt Bad Pyrmont (+958 SvB) einen positiven Pendlersaldo auf. Auf Kreisebene pendelten 3.305 Beschäftigte mehr zu ihrer Arbeit aus als ein.

ABBILDUNG 16: GEMEINDE EMMERTHAL - AUSPENDLER (SVB) NACH ARBEITSORT 2017*



*STICHTAG: 30. JUNI; KOMMUNEN MIT ARBEITSORT VON ZEHN UND MEHR EINPENDLERN. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2018); GFK GEOMARKETING GMBH (2018); GEORG CONSULTING (2018).

2.4 WIRTSCHAFTSSTRUKTUR

2.4.1 BESCHÄFTIGTENSTRUKTUR

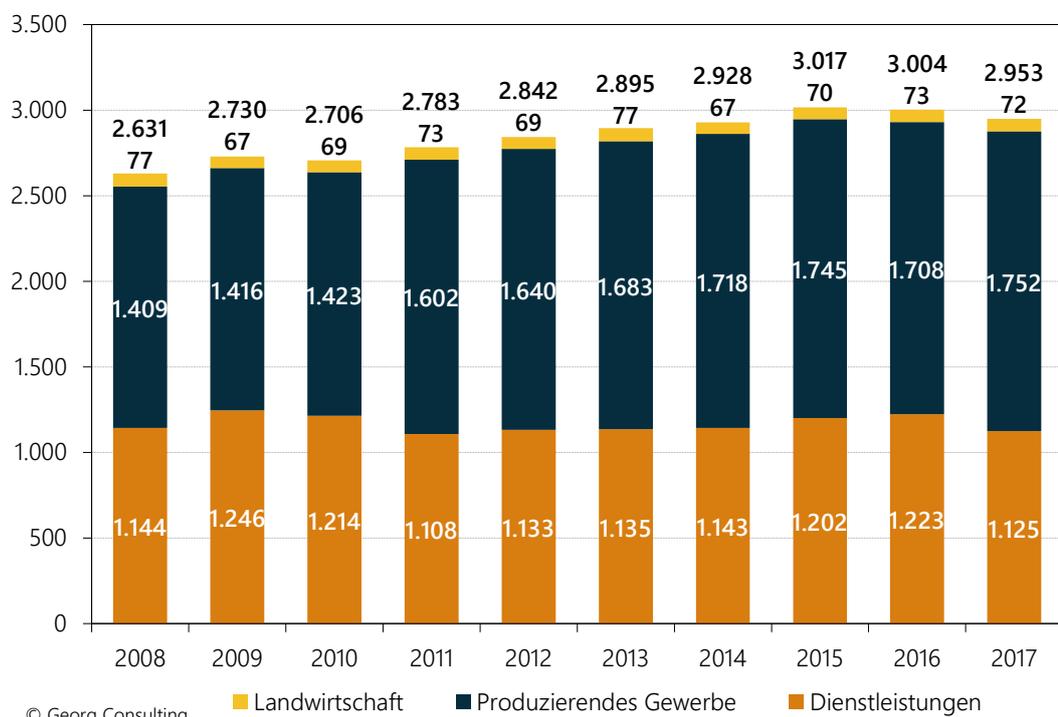
Die Wirtschaftsstruktur in der Gemeinde Emmerthal zeichnet sich durch eine überdurchschnittlich hohe Bedeutung der Industrie aus. Von den insgesamt 2.953 Beschäftigten entfielen im Jahr 2017 1.752 Arbeitsplätze auf das Produzierende Gewerbe. Dies entspricht einem Anteil von 59,3 Prozent an der Gesamtbeschäftigung. Der Anteil der Dienstleistungen lag zuletzt bei 38,1 Prozent, in der Landwirtschaft waren 2,4 Prozent der Beschäftigten tätig. Zum Vergleich: Bundesweit lag der Anteil der Industrie an der Gesamtbeschäftigung bei 28,4 Prozent, auf die Dienstleistungen entfielen 70,8 Prozent und auf die Landwirtschaft 2,4 Prozent aller Beschäftigtenverhältnisse.

Das Produzierende Gewerbe trug auch im Wesentlichen zum Beschäftigungsaufbau in Emmerthal bei. Seit dem Jahr 2008 kamen 343 zusätzliche Arbeitsplätze hinzu (+24,3 %), wobei insbesondere im Verarbeitenden Gewerbe der Zuwachs mit 298 zusätzlichen Beschäftigten besonders dynamisch ausfiel (+38,3 %). Das Baugewerbe schuf 32 Beschäftigungsverhältnisse (+11,0 %), im Bereich Bergbau, Energie- und Wasserversorgung und Entsorgungswirtschaft waren es 13 Beschäftigte mehr (+3,8 %). Innerhalb der Industrie verteilte sich die Beschäftigung zuletzt auf 1.076 Beschäftigte im Verarbeitenden Gewerbe, 353 im Bereich Bergbau, Energie- und Wasserversorgung und Entsorgungswirtschaft sowie 323 Beschäftigte im Baugewerbe (vgl. Abbildung 17).

In der Landwirtschaft und den Dienstleistungen gab es hingegen fünf bzw. 19 Beschäftigte weniger als im Ausgangsjahr (-6,5 % bzw. -1,7 %). Innerhalb der Dienstleistungen zählten das Gesundheits- und Sozialwesen (184 SvB), der Handel (182 SvB) sowie die freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen (174 SvB) die meisten Beschäftigten. Im Bereich Verkehr und Lagerei waren zuletzt 165 Personen beschäftigt (-5,2 %). Aufgrund der vergleichsweise geringen Größe der Standortgemeinde und den Richtlinien zu statistischen Veröffentlichungen sind nicht für alle Wirtschaftszweige Daten auf Gemeindeebene verfügbar.

ABBILDUNG 17: ANZAHL DER SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTEN IN DEN DREI WIRTSCHAFTSSEKTOREN IN DER GEMEINDE EMMERTHAL 2008–2017*

Anzahl

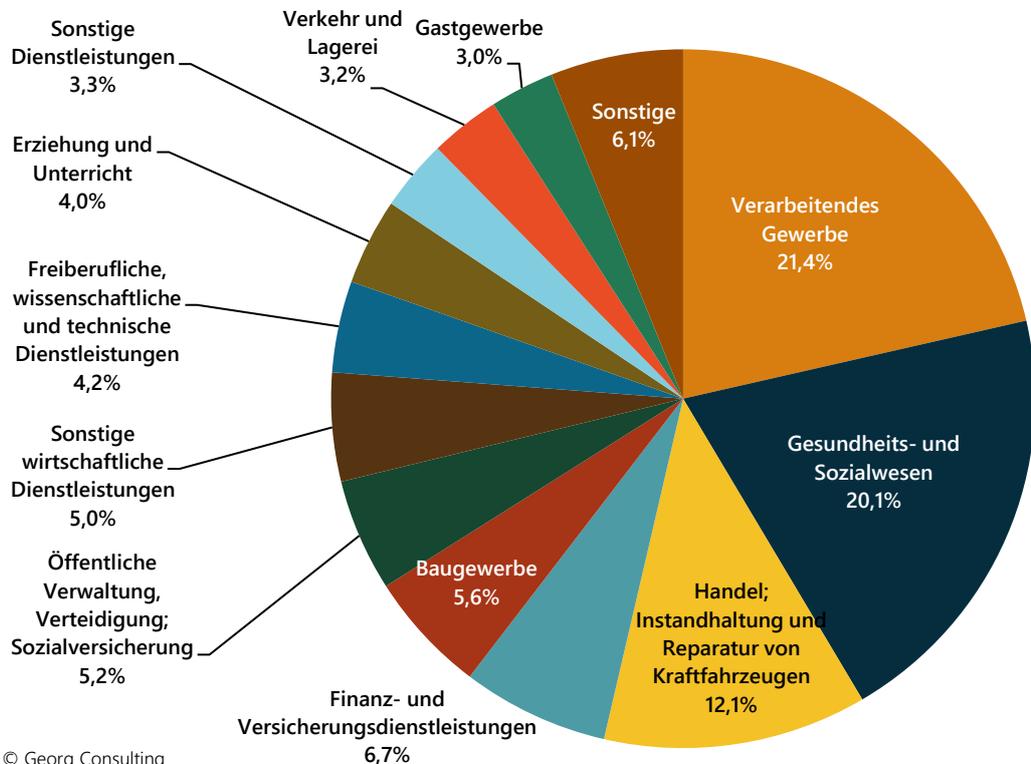


*STICHTAG: 30. JUNI. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2018); GEORG CONSULTING (2018).

Beschäftigtenstruktur Landkreis Hameln-Pyrmont

Zum Stichtag des 30. Juni 2017 war das Verarbeitende Gewerbe mit 10.984 Beschäftigten im Landkreis Hameln-Pyrmont der beschäftigungsstärkste Wirtschaftszweig. Dies entspricht einem Anteil von 21,4 Prozent an der Gesamtbeschäftigung (51.292 SvB). Es folgen das Gesundheits- und Sozialwesen (10.305 SvB) mit einem Beschäftigtenanteil von 20,1 Prozent und der Handel sowie die Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen (6.214 SvB) mit einem Anteil von 12,1 Prozent. Jeweils mindestens fünf Prozent der Gesamtbeschäftigung entfielen zudem auf die Finanz- und Versicherungsdienstleistungen (3.462 SvB; 6,7 %), das Baugewerbe (2.887 SvB; 5,6 %), die öffentliche Verwaltung, Verteidigung und Sozialversicherung (2.663 SvB; 5,2 %) sowie die sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen, die u. a. Gebäudebetreuung, Garten- und Landschaftsbau und die Vermittlung von Arbeitskräften umfassen (2.557 SvB; 5,0 %) (vgl. Abbildung 18).

ABBILDUNG 18: BESCHÄFTIGTENSTRUKTUR NACH WIRTSCHAFTSZWEIGEN IM LANDKREIS HAMELN-PYRMONT 2017*



© Georg Consulting

*STICHTAG: 30. JUNI. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2018); GEORG CONSULTING (2018).

Gemessen am Lokationsquotienten (LQ), der ausdrückt, inwieweit der Beschäftigtenanteil eines Wirtschaftszweiges im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (LQ 100) höher oder niedriger ausfällt¹, sind für das Jahr 2017 im Landkreis Hameln-Pyrmont insbesondere die Finanz- und Versicherungsdienstleistungen (LQ: 222,6; 3.462 SvB), das Gesundheits- und Sozialwesen (LQ: 138,2; 10.305 SvB), die sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen (LQ: 127,62; 2.557 SvB), die Land- und Forstwirtschaft (LQ 123,8; 490 SvB) sowie die Energieversorgung (LQ 123,1; 447 SvB) hervorzuheben.

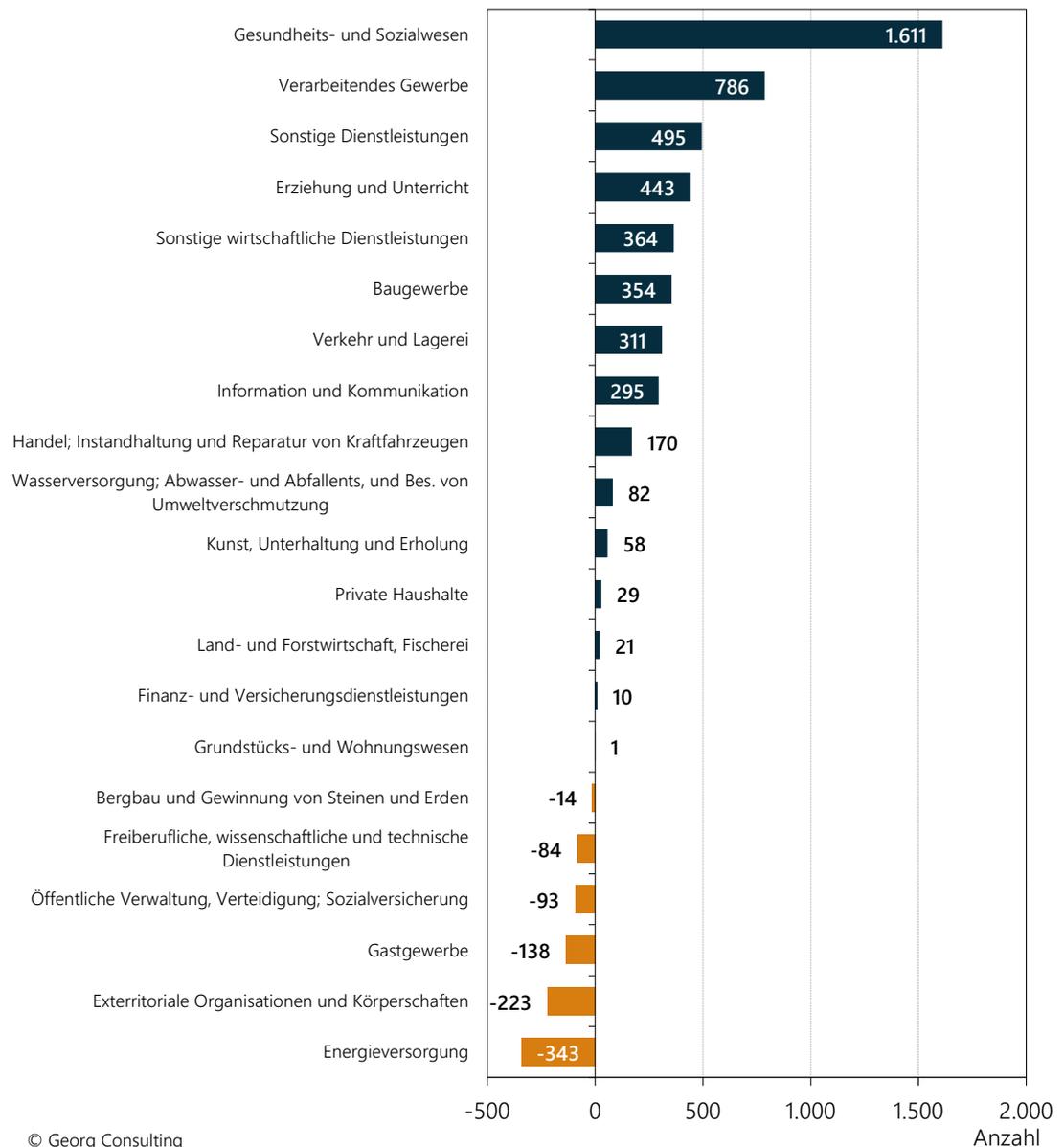
Von den seit dem Jahr 2008 zusätzlich entstandenen Arbeitsplätzen entfielen die meisten auf das Gesundheits- und Sozialwesen (+1.611 SvB) sowie das Verarbeitenden Gewerbe (+786 SvB). In den sonstigen Dienstleistungen, die u. a. Interessensvertretungen sowie persönliche Dienstleistungen beinhalten (+495 SvB) sowie im Bereich Erziehung und Unterricht (+443 SvB) gab es ebenfalls dynamische Entwicklungen.

Hingegen fiel in sechs Wirtschaftszweigen die Anzahl der Beschäftigten zuletzt niedriger als im Ausgangsjahr aus. In vier Fällen war der Rückgang absolut oder prozentual gering. Zu erwähnen ist, dass der Rückgang im Bereich Energieversorgung auf eine Neuordnung eines Teils der Beschäftigten zu den sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen zurückzuführen ist.

¹ Lokationsquotient > 100: Regionale Beschäftigung im Wirtschaftszweig hat einen höheren Anteil an der Gesamtbeschäftigung als in Deutschland; Lokationsquotient < 100: Regionale Beschäftigung im Wirtschaftszweig hat einen geringeren Anteil an der Gesamtbeschäftigung als in Deutschland.

Diese Arbeitsplätze sind also nicht weggefallen. Der Rückgang im Bereich Exterritoriale Organisationen und Körperschaften ist mit dem Abzug ausländischer Arbeitskräfte zu begründen (vgl. Abbildung 19).

ABBILDUNG 19: BESCHÄFTIGTENENTWICKLUNG NACH WIRTSCHAFTSZWEIGEN IM LANDKREIS HAMELN-PYRMONT 2008–2017*



*STICHTAG: 30. JUNI. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2018); GEORG CONSULTING (2018).

Der Entwicklungsquotient (EQ) misst, ob die Beschäftigtenentwicklung in den jeweiligen Wirtschaftszweigen im Landkreis Hameln-Pyrmont besser oder schlechter als im Bundesdurchschnitt (EQ 100) im Betrachtungszeitraum verlaufen ist. Eine relativ bessere Beschäftigtenentwicklung verzeichneten u. a. die sonstigen Dienstleistungen (EQ 137,5), der Bereich Wasserversorgung; Abwasser- und Abfallentsorgung und Beseitigung von Umweltverschmutzungen (EQ 120,3), Information und Kommunikation (EQ 110,6) sowie das Verarbeitende Gewerbe (EQ 103,5) (vgl. Tabelle 2).

TABELLE 2: BESCHÄFTIGTENZAHL UND -ENTWICKLUNG 2008–2017 NACH WIRTSCHAFTSZWEIGEN*

Wirtschaftszweige	LK Hameln- Pyrmont 2008	LK Hameln- Pyrmont 2017	Wachstum 2008–2017	Wachstum 2008–2017	Wachstum Niedersachsen 2008–2017	Wachstum Deutschland 2008–2017	LQ LK Hameln- Pyrmont	EQ LK Hameln- Pyrmont
	SvB	SvB	SvB	%	%	%	D=100	D=100
LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT, FISCHEREI	469	490	21	4,5	39,2	15,1	123,9	90,8
BERGBAU UND GEWINNUNG VON STEINEN UND ERDEN	74	60	-14	-18,9	-19,1	-28,2	54,8	112,9
VERARBEITENDES GEWERBE	10.198	10.984	786	7,7	7,9	4,1	101,3	103,5
ENERGIEVERSORGUNG	790	447	-343	-43,4	-2,2	-2,2	123,1	57,8
WASSERVERSORGUNG; ABWASSER- UND ABFALLENTS, UND BES. VON UMWELTVERSCHM.	240	322	82	34,2	22,0	11,5	83,3	120,3
BAUWERBE	2.533	2.887	354	14,0	21,0	14,6	100,6	99,4
HANDEL; INSTANDHALTUNG UND REPARATUR VON KRAFTFAHRZEUGEN	6.044	6.214	170	2,8	10,7	9,7	89,0	93,7
VERKEHR UND LAGEREI	1.349	1.660	311	23,1	27,1	20,8	60,8	101,8
GASTGEWERBE	1.653	1.515	-138	-8,3	30,0	33,6	89,4	68,6
INFORMATION UND KOMMUNIKATION	805	1.100	295	36,6	18,6	23,6	67,1	110,6
FINANZ- UND VERSICHERUNGS-DIENSTLEISTUNGEN	3.452	3.462	10	0,3	2,9	-1,6	222,6	101,9
GRUNDSTÜCKS- UND WOHNUNGSWESEN	231	232	1	0,4	28,1	19,4	56,6	84,1
FREIBERUFLICHE, WISSENSCHAFTLICHE UND TECHNISCHE DIENSTLEISTUNGEN	2.253	2.169	-84	-3,7	40,1	41,9	63,6	67,8
SONSTIGE WIRTSCHAFTLICHE DIENSTLEISTUNGEN	2.213	2.577	364	16,4	33,3	33,5	68,6	87,2
ÖFFENTLICHE VERWALTUNG, VERTEIDIGUNG; SOZIALVERSICHERUNG	2.756	2.663	-93	-3,4	11,2	7,0	94,8	90,3
ERZIEHUNG UND UNTERRICHT	1.609	2.052	443	27,5	25,0	21,6	103,0	104,9
GESUNDHEITS- UND SOZIALWESEN	8.694	10.305	1.611	18,5	32,1	31,6	138,2	90,1
KUNST, UNTERHALTUNG UND ERHOLUNG	335	393	58	17,3	47,5	31,6	86,0	89,2
SONSTIGE DIENSTLEISTUNGEN	1.186	1.681	495	41,7	9,6	3,1	127,6	137,5
PRIVATE HAUSHALTE	45	74	29	64,4	25,8	39,5	94,9	117,9
EXTERRITORIALE ORGANISATIONEN UND KÖRPERSCHAFTEN	228	5	-223	-97,8	-98,6	-34,2	17,4	3,3
GESAMT	47.157	51.292	4.135	8,8	18,7	16,1	100,0	93,7

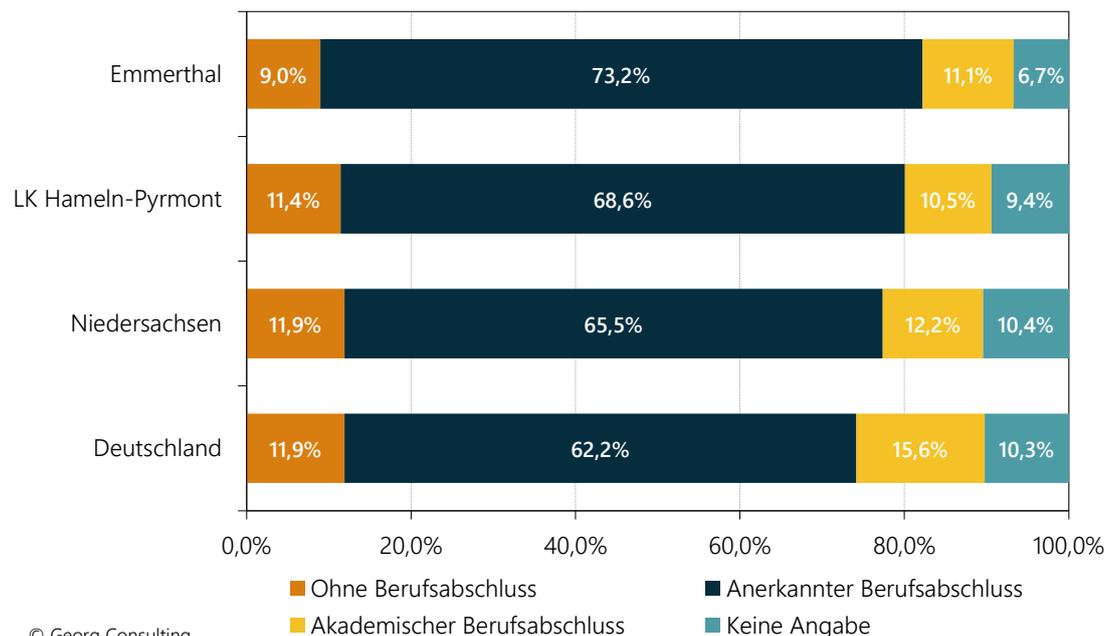
*STICHTAG: 30. JUNI. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2018); GEORG CONSULTING (2018).

2.4.2 QUALIFIKATIONSSTRUKTUR DER BESCHÄFTIGTEN

Der Arbeitsmarkt in der Gemeinde Emmerthal ist durch einen hohen Anteil von Beschäftigten mit einem anerkannten Berufsabschluss geprägt. Der entsprechende Anteil an der Gesamtbeschäftigung lag Mitte 2017 mit 73,2 Prozent deutlich über dem Landes- und Bundesdurchschnitt (65,5 bzw. 62,2 %). Im Landkreis Hameln-Pyrmont fiel der entsprechende Wert ebenfalls überdurchschnittlich aus (68,6 %).

In der Gemeinde Emmerthal konnten im Jahr 2017 11,1 Prozent der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ein abgeschlossenes Studium vorweisen. Der Anteil fiel für eine Kommune im ländlichen Raum vergleichsweise hoch aus. Kreisweit lag der Anteil sogar darunter (10,5 %). In Niedersachsen waren es 12,2 Prozent und im Bundesdurchschnitt 15,6 Prozent aller Beschäftigten. Der Anteil der Beschäftigten ohne Berufsabschluss lag mit 9,0 Prozent in der Gemeinde Emmerthal fast drei Prozentpunkte unter dem Bundesdurchschnitt (vgl. Abbildung 20).

ABBILDUNG 20: SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTE NACH BERUFSABSCHLUSS AM ARBEITSORT 2017*

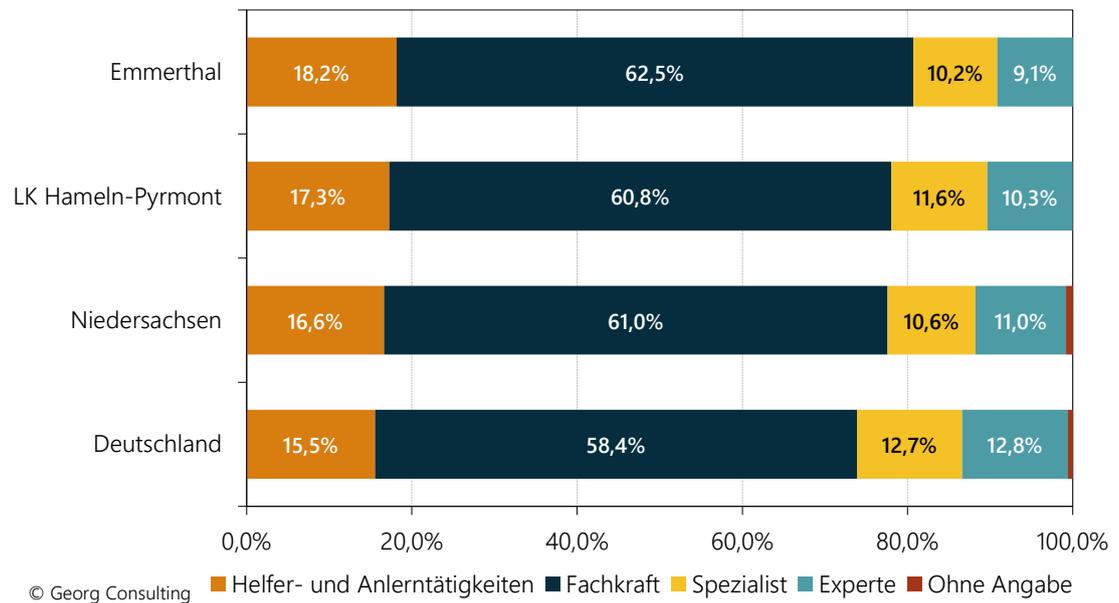


*STICHTAG: 30. JUNI. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2018); GEORG CONSULTING (2018).

Neben der Qualifikation anhand von Berufsabschlüssen kann die Qualifikationsstruktur anhand des Anforderungsniveaus² der ausgeübten Tätigkeit kategorisiert werden. Überdurchschnittlich hoch war der Anteil an Beschäftigten in der Gemeinde Emmerthal, deren Tätigkeitsniveau dem einer Fachkraft entspricht (62,5 %). Im Bundesdurchschnitt lag der entsprechende Anteil bei 58,4 Prozent. Der Anteil der Beschäftigten in der Gemeinde Emmerthal, deren Ausübung einen hohen bis sehr hohen Komplexitätsgrad, Spezialkenntnisse oder umfassende Führungsfunktionen voraussetzt (Spezialist und Experte), lag zwar mit 19,3 Prozent unter den Werten der übergeordneten Vergleichsebenen, dennoch kann festgestellt werden, dass dieser für eine Kommune im ländlichen Raum ebenfalls relativ hoch ausfällt (vgl. Abbildung 21).

² Das Anforderungsniveau beschreibt die Schwierigkeit der ausgeübten Tätigkeit. Neben der formalen Qualifikation, werden informelle Bildung und/oder benötigte Berufserfahrungen in die Einstufung des ausgeübten Berufes einbezogen. Die aktuell ausgeübte Tätigkeit muss nicht dem erlernten Beruf entsprechen und ist nicht mit dem beruflichen Bildungsabschluss eines Beschäftigten zu verwechseln. Das Anforderungsniveau wird in vier Stufen kategorisiert: Helfer, Fachkraft, Spezialist und Experte.

ABBILDUNG 21: SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTE NACH DEM ANFORDERUNGSNIVEAU DER AUSGEÜBTEN TÄTIGKEIT 2017*



*STICHTAG: 30. JUNI. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2018); GEORG CONSULTING (2018).

2.4.3 WISSENSINTENSIVE BESCHÄFTIGUNG

Der anhaltende wirtschaftliche Strukturwandel wird u. a. durch den Trend zur wissensintensiven Beschäftigung begleitet. In der Beschäftigungsstatistik sind wissensintensive Branchen („Abteilungen“) u. a. auf Grundlage des eingesetzten Qualifikationsniveaus, sprich einem hohen Beschäftigtenanteil von hoch qualifiziertem Personal, definiert und weisen in der Regel auch eine überdurchschnittlich hohe Wertschöpfungsintensität auf. Darüber hinaus ist eine Differenzierung nach wissensintensiven Industrien und Dienstleistungen möglich. Beispiele für wissensintensive Branchen sind der Maschinenbau, die Chemie- und Pharmaindustrie, Finanzdienstleistungen und das Gesundheitswesen.

Die Gemeinde Emmerthal sowie der Landkreis Hameln-Pyrmont verfügen über einen überdurchschnittlich hohen Anteil der wissensintensiven Beschäftigung. Im Jahr 2017 fiel mit 51,3 Prozent über die Hälfte aller sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnisse in der Gemeinde Emmerthal auf diese Wirtschaftszweige (1.516 SvB). Im Vergleich zum Jahr 2008 gab es zuletzt 350 Beschäftigte mehr in den wissensintensiven Branchen (+44,1 %). Das heißt, es entstanden vor allem hochwertige Arbeitsplätze in Emmerthal. Da der prozentuale Zuwachs deutlich über dem der Gesamtbeschäftigung lag, erhöhte sich der Anteil entsprechend um 8,1 Prozentpunkte (2008: 43,2 %). In den Vergleichsräumen veränderte sich der Anteil hingegen kaum. Im Landkreis Hameln-Pyrmont entfielen zuletzt 38,7 Prozent aller Beschäftigtenverhältnisse auf die wissensintensiven Branchen (19.854 SvB). Auf Landes- und Bundesebene lagen die Vergleichswerte bei 29,5 bzw. 32,1 Prozent.

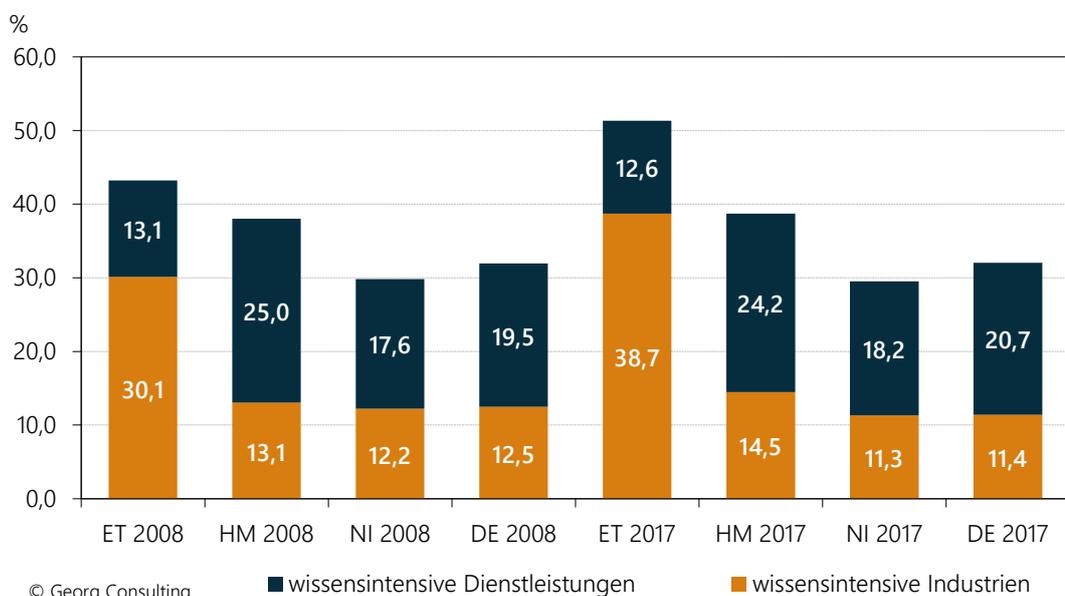
Auf Landes- und Bundesebene entfällt jeweils knapp ein Drittel der wissensintensiven Beschäftigten auf die Industrien und zwei Drittel auf die Dienstleistungen. In der Gemeinde Emmerthal entfallen hingegen drei Viertel (75,4 Prozent) der wissensintensiven Beschäftigten auf die Industrien. Grund hierfür ist die Unternehmensstruktur vor Ort. Neben einigen verarbeitenden

Betrieben, die hochwertige Güter herstellen (u. a. Dr. Paul Lohmann GmbH, W. Neudorff GmbH, Emmerthaler Apparatebau GmbH und Lomapharm GmbH) zählt auch die Energieversorgung und damit das KKW Grohnde zu den wissensintensiven Industrien. Die Beschäftigung in den wissensintensiven Industrien wuchs zwischen 2008 und 2017 in Emmerthal um 44,1 Prozent. Dies entspricht 350 zusätzlichen Arbeitsplätzen. Auf Kreis- (+20,7 %), Landes- (+9,9 %) und Bundesebene (+6,1 %) fiel das Wachstum deutlich geringer aus. Infolgedessen erhöhte sich der Anteil der wissensintensiven Industrien an der Gesamtbeschäftigung in Emmerthal von 30,1 auf 38,7 Prozent.

Demgegenüber haben jedoch die wissensintensiven Dienstleistungen einen unterdurchschnittlichen Anteil an der wissensintensiven Beschäftigung in Emmerthal. Sie machten im Jahr 2017 12,6 Prozent der Gesamtbeschäftigung aus (373 SvB). Diese sind in der Regel stärker in Mittel- und Oberzentren vertreten. Mit dem Institut für Solarenergieforschung verfügt der Standort Emmerthal jedoch über einen attraktiven Arbeitgeber. Bundesweit lag der entsprechende Anteil bei 20,7 Prozent. Im Landkreis Hameln-Pyrmont sind die wissensintensiven Dienstleistungen, aufgrund der zahlreichen Arbeitsplätze in den Finanzdienstleistungen und im Gesundheitswesen, überdurchschnittlich stark vertreten. Der Anteil an der Gesamtbeschäftigung liegt hier bei 24,2 Prozent.

Die Beschäftigtenentwicklung der wissensintensiven Dienstleistungen zwischen 2008 und 2017 fiel auf Gemeinde- sowie auf Kreisebene unterdurchschnittlich aus (+8,4 bzw. +5,5 %). In Niedersachsen (+22,7 %) sowie im Bundesdurchschnitt (+23,3 %) wurden deutlich dynamischere Entwicklungen verzeichnet. Dementsprechend ist der Anteil der wissensintensiven Dienstleistungen an der Gesamtbeschäftigung in der Gemeinde Emmerthal und im Landkreis Hameln-Pyrmont im Betrachtungszeitraum, relativ betrachtet, gesunken (-0,5 bzw. -0,6 Prozentpunkte), während er auf Landes- und Bundesebene stieg (+0,6 bzw. +1,2 Prozentpunkte) (vgl. Abbildung 22).

ABBILDUNG 22: BESCHÄFTIGTENANTEIL IN DEN WISSENSINTENSIVEN BEREICHEN 2008 UND 2017*



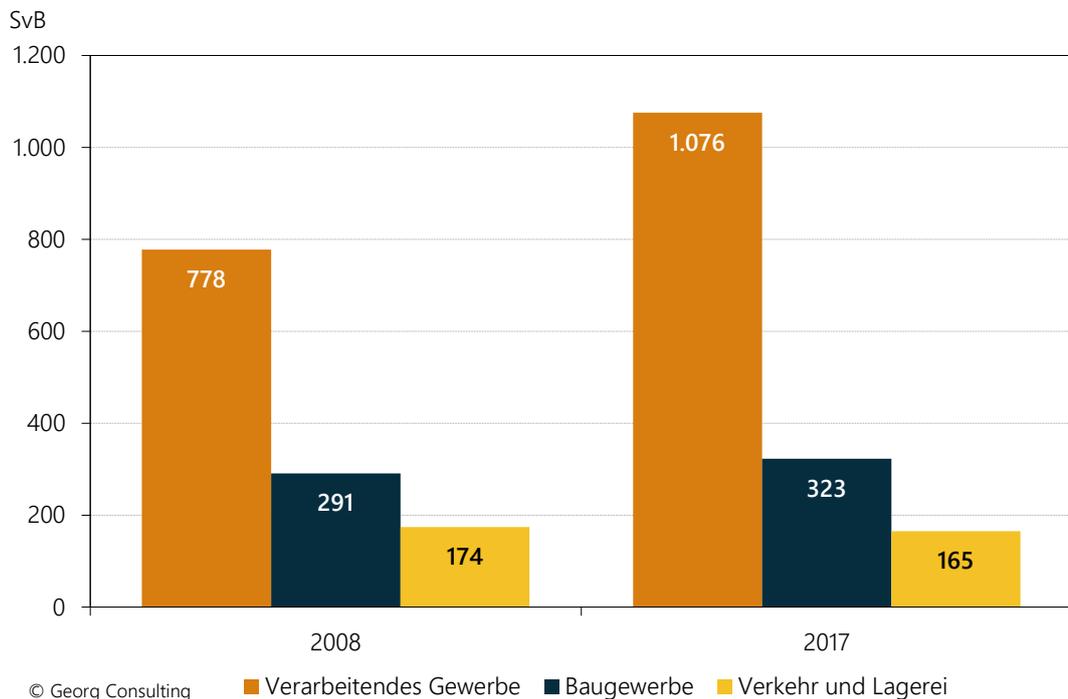
*STICHTAG: 30. JUNI. WISSENSINTENSIVE INDUSTRIEN: WZ 08 6, 9, 19-21, 26-30, 35, 36; WISSENSINTENSIVE DIENSTLEISTUNGEN: WZ 08 58-66; 69-75; 86; 90; 91. QUELLEN: NIEDERSÄCHSISCHES INSTITUT FÜR WIRTSCHAFTSFORSCHUNG (2010); STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2018); GEORG CONSULTING (2018).

2.4.4 GEWERBEFLÄCHENRELEVANTE BESCHÄFTIGUNG

Das Verarbeitende Gewerbe, das Baugewerbe sowie der Bereich Verkehr und Lagerei werden als direkt gewerbe­flächenrelevante Wirtschaftszweige eingestuft. In der Gemeinde Emmerthal hatten sie einen Anteil von 53,0 Prozent. Dies entspricht 1.564 Beschäftigten. Der Anteil lag damit um mehr als 20 Prozentpunkte über den Vergleichswerten auf Kreis- (30,3 %), Landes- (33,0 %) und Bundesebene (32,1 %). Im Zeitraum 2008 bis 2017 sind in der Summe 321 neue Beschäftigungsverhältnisse in den direkt gewerbe­flächenrelevanten Bereichen entstanden, wobei der Zuwachs im Wesentlichen auf das Verarbeitende Gewerbe zurückzuführen ist (+38,3 %). Dort entstanden 298 zusätzliche Arbeitsplätze. In den Vergleichsräumen lag der Zuwachs zwischen 4,1 bis 7,9 Prozent. Zuletzt zählte das Verarbeitende Gewerbe 1.076 Beschäftigte, was mehr als jedem dritten Arbeitsplatz in Emmerthal entspricht.

Im Baugewerbe kamen 32 Arbeitsplätze hinzu, wodurch es zuletzt insgesamt 323 Beschäftigte vor Ort gab (+11,0 %). Das lokale Baugewerbe erzielt damit leicht niedrigere Wachstumsraten, die etwa auf Kreis- und Bundesebene bei etwa 14,0 Prozent lagen. Landesweit fiel der Zuwachs mit 21,0 Prozent deutlich dynamischer aus. Im Bereich Verkehr und Lagerei gab es zuletzt 165 Beschäftigte und damit neun weniger als im Jahr 2008 (vgl. Abbildung 23).

ABBILDUNG 23: ANZAHL DER BESCHÄFTIGTEN IN DEN DIREKT GEWERBEFLÄCHENRELEVANTEN WIRTSCHAFTSZWEIGEN (WZ 2008) IN DER GEMEINDE EMMERTHAL 2008 UND 2017*



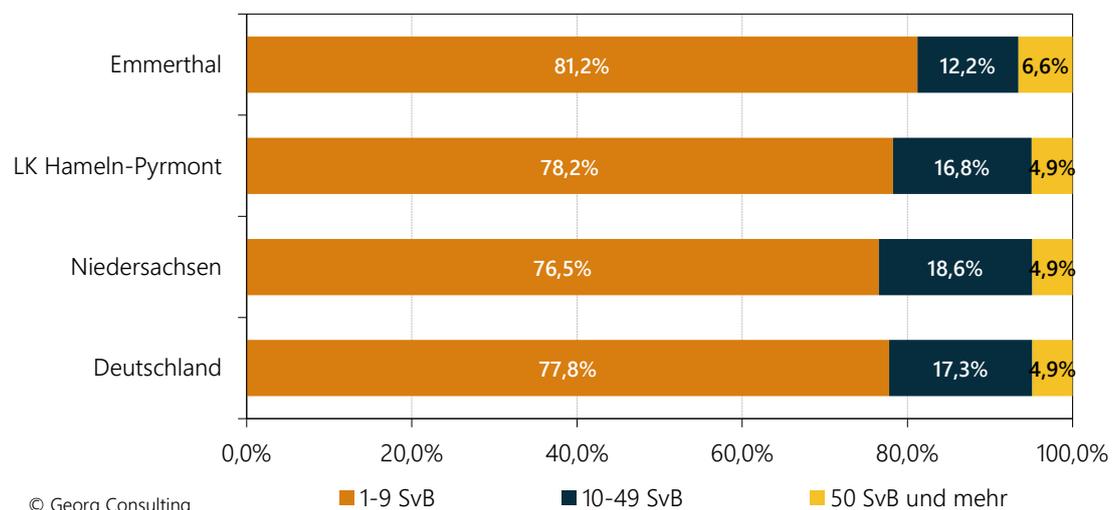
*STICHTAG: 30. JUNI. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2018); GEORG CONSULTING (2018).

In den drei genannten Wirtschaftszweigen waren im Juni 2017 im Landkreis Hameln-Pyrmont insgesamt 15.531 Beschäftigte tätig. Ein Großteil der gewerbe­flächenrelevanten Beschäftigung entfiel im Landkreis auf das Verarbeitende Gewerbe (10.984 SvB; 70,2 %). Im Baugewerbe waren 2.887 Beschäftigte tätig, im Bereich Verkehr und Lagerei weitere 1.660 Personen.

2.4.5 BETRIEBSSTÄTTEN

Die Gemeinde Emmerthal zählte im Jahr 2017 insgesamt 213 Betriebe³ mit mindestens einem sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten. Das sind 5,7 Prozent der im Landkreis Hameln-Pyrmont ansässigen Unternehmen (3.802 Betriebe). Die Mehrheit der Emmerthaler Betriebe beschäftigt bis zu neun Mitarbeiter (173 Betriebe). Sie werden auch als Kleinunternehmen bezeichnet. Ihr Anteil lag bei 81,2 Prozent und fiel damit höher als in den Vergleichsebenen aus. Kleine Unternehmen mit zehn bis unter 50 Mitarbeitern machten in der Gemeinde Emmerthal 12,2 Prozent der Betriebe aus (26 Betriebe). Ihr Anteil fiel hingegen auf Kreis-, Landes- und Bundesebene höher aus. Des Weiteren sind 14 mittelständische und große Betriebe mit mindestens 50 sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten im Gemeindegebiet ansässig. Ihr Anteil fiel ebenfalls überdurchschnittlich aus (vgl. Abbildung 24). Des Weiteren gibt es noch Betriebe ohne sozialversicherungspflichtige Beschäftigte, die in der Statistik nicht aufgeführt werden.

ABBILDUNG 24: ANTEIL DER BETRIEBSSTÄTTEN NACH BETRIEBSGRÖßENKLASSEN (WZ 2008) 2017*



*STICHTAG: 30. JUNI. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2018); GEORG CONSULTING (2018).

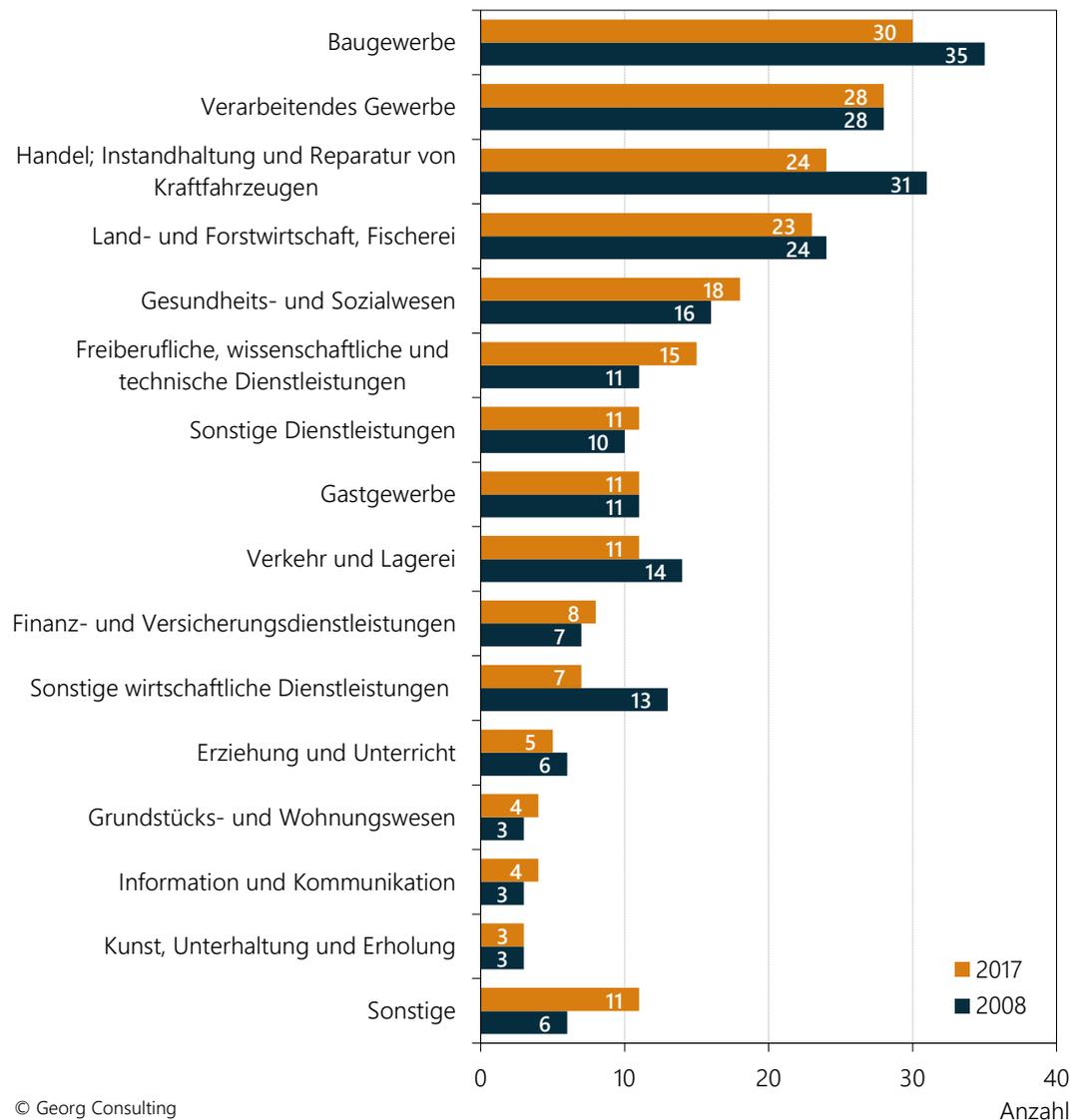
In der Gemeinde Emmerthal wurden im Jahr 2017 die meisten Unternehmen dem Baugewerbe zugeordnet (30 Betriebe). Es folgen das Verarbeitende Gewerbe (28 Betriebe), der Handel, sowie die Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen (24 Betriebe) und die Land- und Forstwirtschaft (23 Betriebe). Insgesamt 69 Betriebe – und damit fast jedes dritte Unternehmen – zählen zu den gewerbeflächenrelevanten Wirtschaftszweigen. Auf Kreis-, Landes- und Bundesebene lag der entsprechende Anteil bei jeweils rund 20 Prozent.

Im Zeitverlauf 2008 bis 2017 hat die Gemeinde Emmerthal in der Bilanz acht Unternehmen verloren (-3,6 %). Dies ist u. a. auf Rückgänge im Handel (-7 Betriebe) und in den sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen (-6 Betriebe) zurückzuführen. Mehr Unternehmen gab es beispielsweise in den freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen (+4 Betriebe) sowie im Gesundheits- und Sozialwesen (+2 Betriebe).

³ Betrieb im Sinne des Meldeverfahrens zur Sozialversicherung ist eine regional und wirtschaftsfachlich abgegrenzte Einheit, in der mindestens ein sozialversicherungspflichtig oder geringfügig Beschäftigter tätig ist. Die Anzahl der Betriebe orientiert sich an den Betriebsnummern.

In den gewerbeflächenrelevanten Wirtschaftszweigen gab es ebenfalls acht Betriebe weniger. Während die Anzahl der Betriebe im Verarbeitenden Gewerbe stabil blieb, gab es zuletzt im Bereich Verkehr und Lagerei drei und im Baugewerbe fünf Betriebe weniger als im Jahr 2008 (vgl. Abbildung 25). Auf Kreisebene ging die Anzahl der Betriebe im Verarbeitenden Gewerbe deutlich um 15,0 Prozent zurück. Dies entspricht einem Rückgang um 48 Betriebe seit dem Jahr 2008. Im Baugewerbe und im Bereich Verkehr und Lagerei entwickelte sich die Betriebsstättenzahl stabil.

ABBILDUNG 25: ANZAHL DER BETRIEBSSTÄTTEN NACH WIRTSCHAFTSZWEIGEN IN DER GEMEINDE EMMERTHAL 2008 UND 2017*



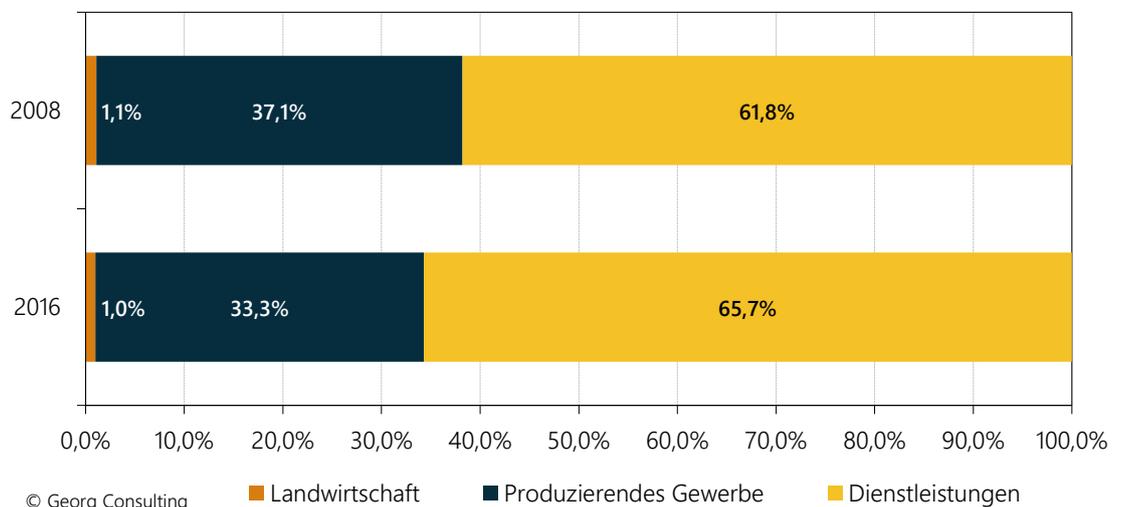
© Georg Consulting

*BETRIEBSSTÄTTEN MIT MINDESTENS EINEM SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTEN. STICHTAG: 30. JUNI. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2018); GEORG CONSULTING (2018).

2.5 WERTSCHÖPFUNG UND PRODUKTIVITÄT

Daten zur Bruttowertschöpfung, Erwerbstätigkeit und Produktivität werden lediglich auf Kreisebene erfasst. Im Jahr 2016 summierte sich erstere im Landkreis Hameln-Pyrmont auf rund 4,39 Mrd. Euro. Die Bruttowertschöpfung, die im Produzierenden Gewerbe (Verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe, Bergbau, Energie- und Wasserversorgung, Entsorgungswirtschaft) erwirtschaftet wurde, machte mit rund 1,46 Mrd. Euro ein Drittel des Gesamtwertes aus (33,3 %). Damit trug die Industrie einen höheren Beitrag zur Wirtschaftsleistung bei, als dies auf Landes- und Bundesebene der Fall war (33,1 bzw. 30,5 %). Im Vergleich zum Jahr 2008 reduzierte sich der Anteil der Industrie jedoch um 3,8 Prozentpunkte, während er auf Landes- und Bundesebene um 1,9 bzw. + 0,4 Prozentpunkte anstieg (vgl. Abbildung 26).

ABBILDUNG 26: SEKTORSTRUKTUR DER BRUTTOWERTSCHÖPFUNG IM LANDKREIS HAMELN-PYRMONT 2008 UND 2016*

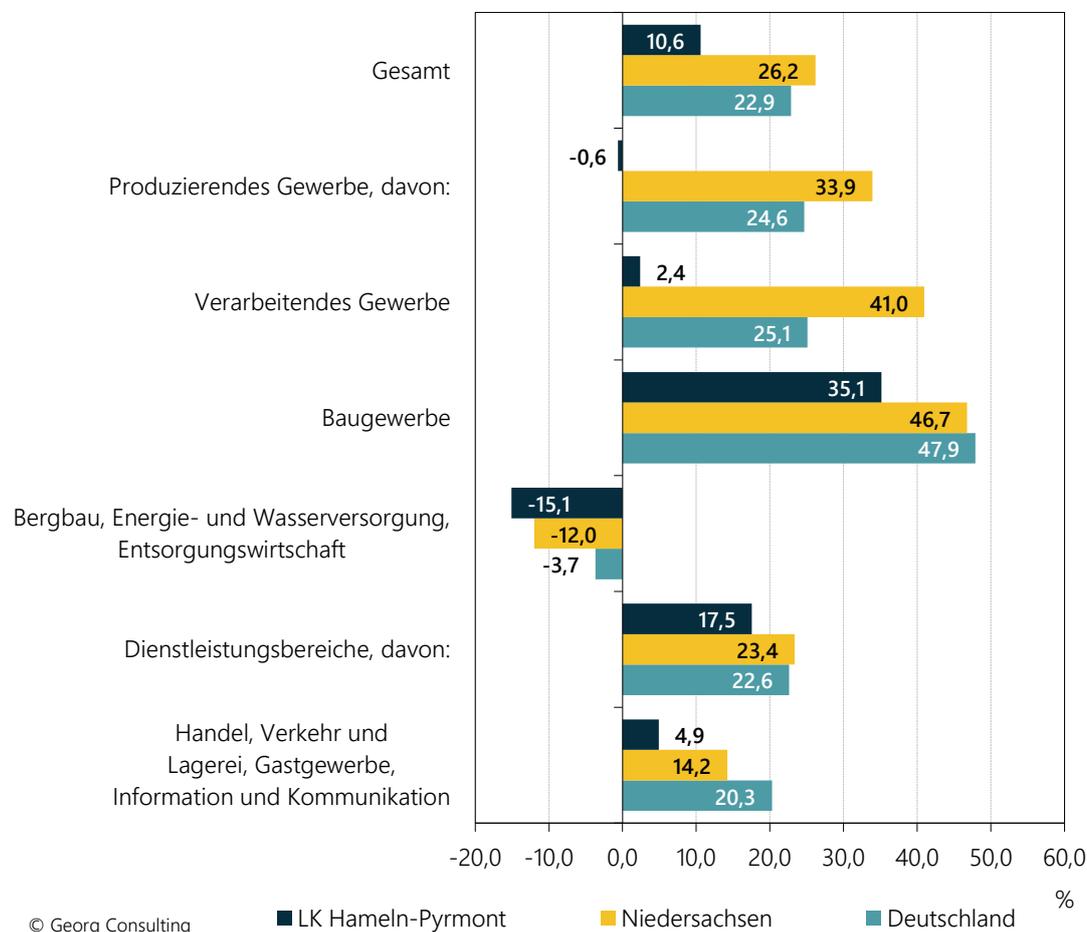


*JEWEILIGE PREISE. QUELLEN: STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2018); GEORG CONSULTING (2018).

Seit dem Jahr 2008 erhöhte sich die Bruttowertschöpfung um 10,6 Prozent. Dies entspricht einem zusätzlichen Gesamtwert der im Landkreis erzeugten Waren und Dienstleistungen von 421 Mio. Euro. Auf Landes- und Bundesebene wuchs die Bruttowertschöpfung im gleichen Zeitraum jedoch deutlich dynamischer (+26,2 bzw. +22,9 %). Das Wachstum im Landkreis ist auf positive Entwicklungen im Dienstleistungssektor zurückzuführen (+17,5 %). Im Produzierenden Gewerbe gab es hingegen einen leichten Rückgang der Bruttowertschöpfung (-0,6 %).

Landes- und bundesweit zeigte sich ein dynamisches Wachstum der Bruttowertschöpfung im Produzierenden Gewerbe von 33,9 bzw. 24,6 Prozent. Im Landkreis Hameln-Pyrmont erhöhte sich die Bruttowertschöpfung im Baugewerbe deutlich (+35,1 %), während im Verarbeitenden Gewerbe nur ein geringer Zuwachs von 2,4 Prozent verzeichnet wurde. Der Rückgang im Produzierenden Gewerbe ist also auf den Bereich Bergbau, Energie- und Wasserversorgung, Entsorgungswirtschaft zurückzuführen (vgl. Abbildung 27).

ABBILDUNG 27: ENTWICKLUNG DER BRUTTOWERTSCHÖPFUNG NACH SEKTOREN UND AUSGEWÄHLTEN WIRTSCHAFTSZWEIGEN 2008–2016*



*JEWEILIGE PREISE. QUELLEN: STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2018); GEORG CONSULTING (2018).

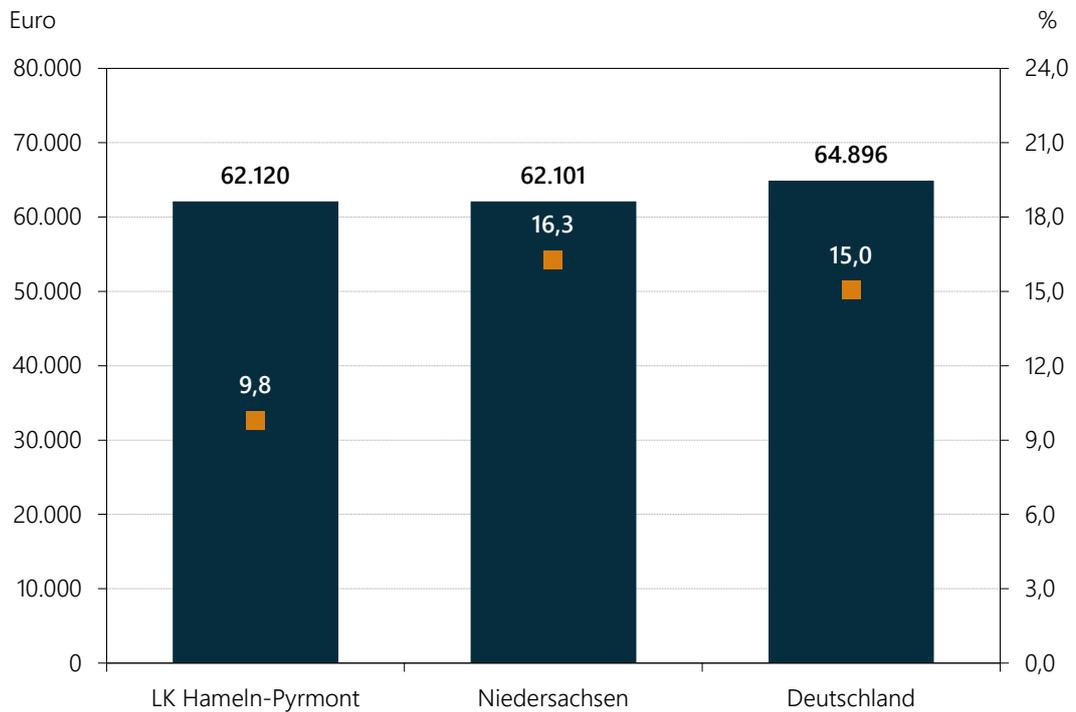
Produktivität

Die Produktivität berechnet sich aus der Bruttowertschöpfung je Erwerbstätigen. Die Anzahl der Erwerbstätigen⁴ am Arbeitsort summierte sich im Jahr 2016 im Landkreis Hameln-Pyrmont auf rund 70.600 Personen. Dies entspricht einem leichten Zuwachs im Vergleich zum Jahr 2008 um 0,8 Prozent. In Niedersachsen (+8,5 %) und im Bundesdurchschnitt (+6,8 %) fiel das Wachstum jedoch deutlich stärker aus. Im Produzierenden Gewerbe stieg die Anzahl der Erwerbstätigen im Landkreis (+2,7 %) stärker an, als in den Dienstleistungen (+0,3 %).

Im Betrachtungszeitraum 2008 bis 2016 erhöhte sich die durchschnittliche Produktivität im Landkreis insgesamt um 9,8 Prozent, was einem Zuwachs von 5.534 Euro je Erwerbstätigen entspricht. In Niedersachsen (+16,3 %) und Deutschland (+15,0 %) wurden hingegen höhere Wachstumsraten verzeichnet. Zuletzt entsprach das Produktivitätsniveau im Landkreis 95,7 Prozent des Bundes- und 100,0 Prozent des Landesdurchschnitts (vgl. Abbildung 28).

⁴ Erwerbstätige sind alle Personen, die einer oder mehreren Erwerbstätigkeiten nachgehen, unabhängig von der Dauer der tatsächlich geleisteten oder vertragsmäßig zu leistenden wöchentlichen Arbeitszeit. Nach der Stellung im Beruf wird unterschieden zwischen Selbstständigen und mithelfenden Familienangehörigen sowie Arbeitnehmern (Arbeiter und Angestellte, marginal Beschäftigte, Beamte). Die Erwerbstätigenzahlen dieser Studie beziehen sich auf den Jahresdurchschnittswert am Arbeitsort. Angaben liegen aktuell nur bis zum Jahr 2016 vor.

ABBILDUNG 28: PRODUKTIVITÄT* 2016 UND ENTWICKLUNG 2008–2016



© Georg Consulting

■ BWS (EUR) je ET 2016

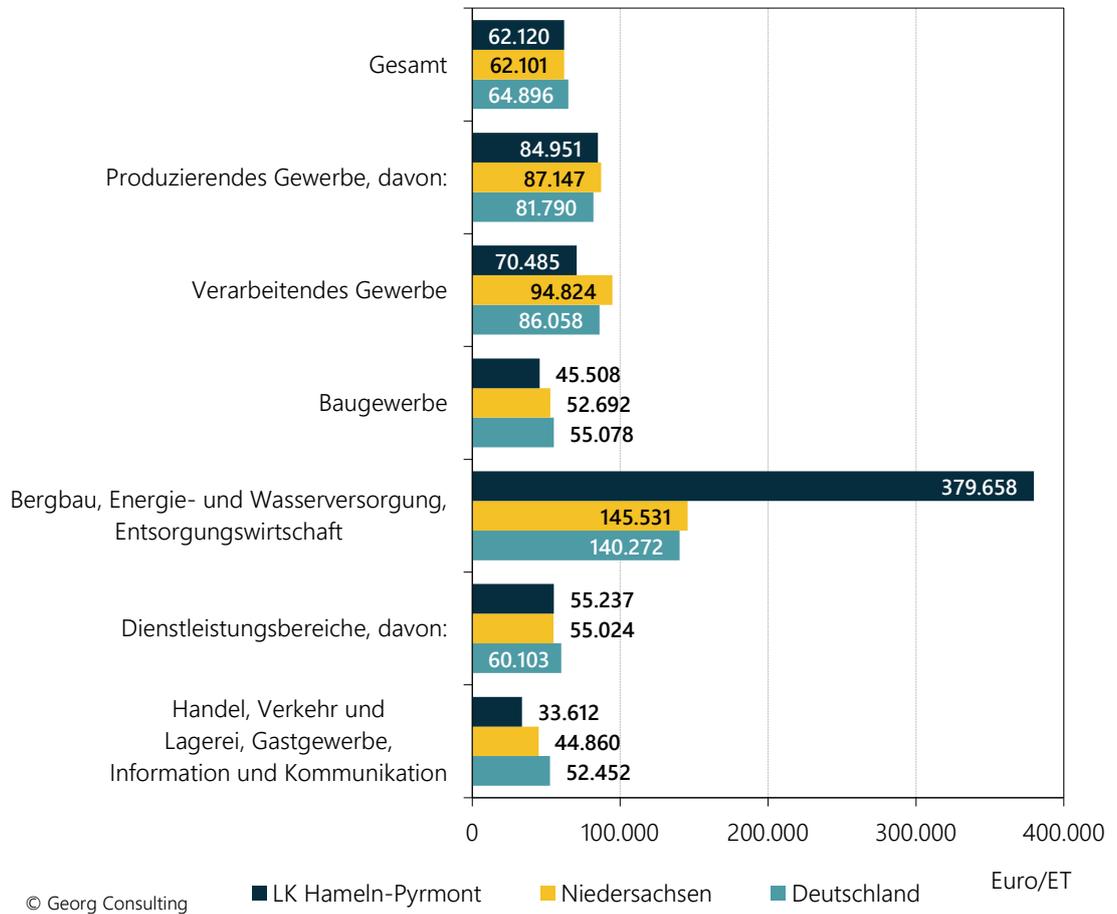
■ Wachstum 2008-2016 (%)

*BRUTTOWERTSCHÖPFUNG JE ERWERBSTÄTIGEN (JEWEILIGE PREISE). QUELLEN: STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2018); GEORG CONSULTING (2018).

Bezogen auf die Wirtschaftsstruktur ist festzustellen, dass das Produktivitätsniveau im Produzierenden Gewerbe bzw. in der Industrie (81.790 Euro) bundesweit deutlich höher ist, als in den Dienstleistungen (60.103 Euro). Dies entspricht einem um 36 Prozent höheren Wert. Eine ähnliche Struktur zeigt sich auch im Landkreis Hameln-Pyrmont, wo die Produktivität in der Industrie mit 84.951 Euro und knapp 54 Prozent höher als in den Dienstleistungen (55.237 Euro) ausfiel.

Im Produzierenden Gewerbe lag das Produktivitätsniveau im Landkreis sogar über dem bundesdeutschen Durchschnitt. Dies ist im Wesentlichen auf die weit überdurchschnittlich hohe Produktivität im Bereich Bergbau, Energie- und Wasserversorgung, Entsorgungswirtschaft zurückzuführen, der auch die Wertschöpfung des Kernkraftwerkes Grohnde beinhaltet. Die Wertschöpfung ist hier besonders hoch, gleichzeitig gibt es verhältnismäßig wenig Beschäftigte. Dadurch ergibt sich ein Produktivitätsniveau von 379.658 Euro. Bundesweit waren es lediglich 140.272 Euro. Gleichzeitig hatte der Bereich einen vergleichsweise hohen Anteil an der Gesamtwertschöpfung von 9,7 Prozent. Bundesweit lag der Anteil bei lediglich 2,8 Prozent. Durch die Schließung des Kernkraftwerkes wird sich also auch die Bruttowertschöpfung im Landkreis Hameln-Pyrmont voraussichtlich verringern. Im Verarbeitenden Gewerbe und Baugewerbe lag das Produktivitätsniveau hingegen unter den landes- und bundesweiten Vergleichswerten (vgl. Abbildung 29).

ABBILDUNG 29: PRODUKTIVITÄT NACH SEKTOREN UND AUSGEWÄHLTEN WIRTSCHAFTSZWEIGEN 2016*



*BRUTTOWERTSCHÖPFUNG JE ERWERBSTÄTIGEN (JEWEILIGE PREISE). QUELLEN: STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2018); GEORG CONSULTING (2018).

2.6 ZWISCHENFAZIT UND ZUSAMMENFASSUNG

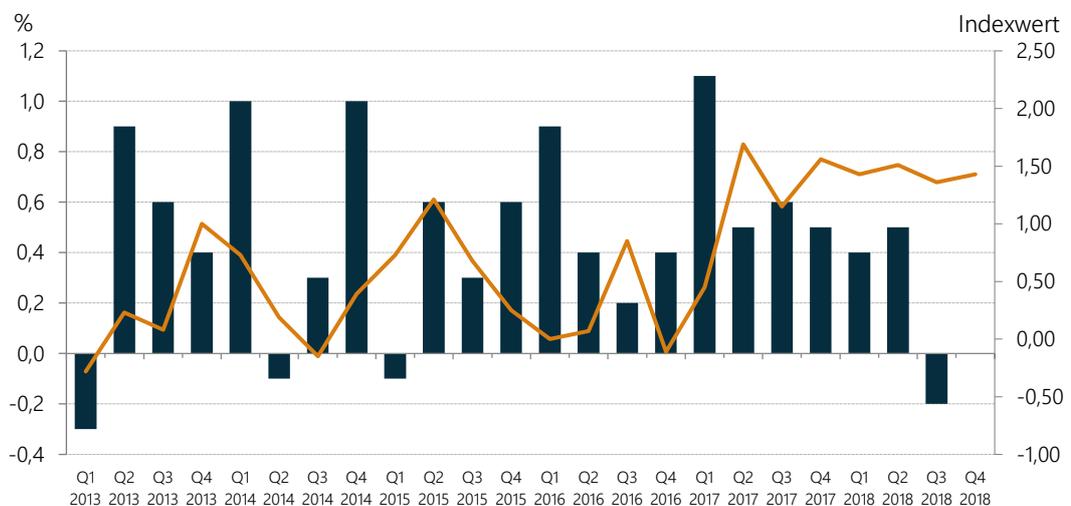
Im Folgenden werden die Kernaussagen der sozioökonomischen Analyse dargelegt:

- | Die wichtigste Verkehrsachse und Anbindung an den Fernverkehr in der Gemeinde Emmerthal ist die B 83. Sie führt in nördlicher Richtung über die Kreisstadt Hameln zur A 2. Die nächste Anschlussstelle Bad Eilsen-West ist jedoch rund 32 Kilometer entfernt. Der Bahnhof Emmerthal ist an das Schienennetz der S-Bahn Hannover angebunden.
- | Seit dem Jahr 2011 verringerte sich die Einwohnerzahl in der Gemeinde Emmerthal auf zuletzt 9.847 Einwohner (-2,6 %). Der Anteil der älteren Bevölkerung ist, wie auch im Landkreis insgesamt, überdurchschnittlich hoch. Bis zum Jahr 2026 wird mit einem weiteren Rückgang gerechnet. Dieser betrifft insbesondere die erwerbsfähige Bevölkerung. Die Anzahl der jungen und älteren Einwohner soll hingegen ansteigen.
- | Der Arbeitsmarkt in der Gemeinde Emmerthal hat sich in den vergangenen Jahren positiv entwickelt. Seit dem Jahr 2008 erhöhte sich die Beschäftigtenzahl um 12,2 Prozent auf zuletzt 2.953 (+322 SvB), kreisweit lag das Wachstum bei 8,8 Prozent. Gleichzeitig verringerte sich die Anzahl der Arbeitslosen um mehr als ein Drittel auf 265 Personen.
- | Der lokale Arbeitsmarkt ist durch einen hohen Anteil von Beschäftigten mit einem anerkannten Berufsabschluss geprägt. Der Anteil der Akademiker lag zwar mit 11,1 Prozent unter dem landes- und bundesweiten Vergleichswert, fiel aber für eine Kommune im ländlichen Raum vergleichsweise hoch aus. Dies gilt auch für den Anteil der Beschäftigten, deren Tätigkeit einen hohen bis sehr hohen Komplexitätsgrad, Spezialkenntnisse oder umfassende Führungsfunktionen voraussetzt.
- | Die Wirtschaftsstruktur in der Gemeinde Emmerthal zeichnet sich durch eine überdurchschnittlich hohe Bedeutung der drei direkt gewerbeflächenrelevanten Wirtschaftszweige (Verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe, Verkehr und Lagerei) aus. Sie hatten einen Beschäftigtenanteil von 53,0 Prozent (1.564 SvB). Ihr Wachstum entsprach mit 321 zusätzlichen Arbeitsplätzen etwa dem Zuwachs der Gesamtbeschäftigung. Insgesamt 69 Betriebe – und damit fast jedes dritte Unternehmen – zählen zu den gewerbeflächenrelevanten Wirtschaftszweigen.
- | Die Industrie hatte in Emmerthal, u. a. durch das KKW, einen Beschäftigtenanteil von 59,3 Prozent. Der Anteil der Dienstleistungen lag zuletzt bei 38,1 Prozent (1.125 SvB). Zum Vergleich: Bundesweit lag der Anteil der Industrie bei 28,4 Prozent, auf die Dienstleistungen entfielen 70,8 Prozent.
- | In der Gemeinde Emmerthal wurde zuletzt mehr als jeder zweite Arbeitsplatz den sogenannten wissensintensiven Branchen zugeordnet (1.516 SvB). Auch hier dominieren vor allem die wissensintensiven Industrien, mit u. a. den Bereichen Chemie und Energieversorgung. Auf Landes- und Bundesebene lag ihr Anteil bei nur 29,5 bzw. 32,1 Prozent.
- | Insgesamt kann der Gemeinde eine wichtige Funktion als Arbeitsstandort attestiert werden. Die Arbeitsplatzintensität erreichte in Emmerthal mit 300 Beschäftigten je 1.000 Einwohner den vierten Rang innerhalb des Kreises nach der Kreisstadt Hameln (457 SvB), Bad Pyrmont (391 SvB) und Aenzen (359 SvB).

3 GEWERBEFLÄCHENMARKT

Die Gewerbeflächennachfrage hat in den letzten Jahren einen strukturellen Wandel erlebt. Einerseits zeigen sich zunehmende betriebliche Konzentrationsprozesse. Andererseits nimmt die funktionale räumliche Arbeitsteilung weiter zu. Daneben wird die Flächennachfrage auch von der konjunkturellen Entwicklung getrieben. Dies zeigt der WiFö-Index Gewerbe, der von Georg Consulting bundesweit durch die Befragung regionaler Wirtschaftsförderer quartalsweise erhoben wird. Der Index ist ein Stimmungsbarometer und kann Werte zwischen +5 (hohe Vermarktung) und -5 (schwache Vermarktung) aufweisen (vgl. Abbildung 30).

ABBILDUNG 30: WIFÖ-INDEX GEWERBE UND BIP-ENTWICKLUNG



© Georg Consulting ■ Veränderungsrate (BIP) zum Vorquartal in % — WiFö-Index

QUELLEN: STATISTISCHES BUNDESAMT (2018); GEORG CONSULTING (2018).

Georg Consulting erfasst mit dem WIFÖ-Index Gewerbe außerdem die Struktur der Nachfrage nach Gewerbeflächen. Tabelle 3 veranschaulicht, dass die Flächennachfrage zuletzt vor allem durch Handwerk, produzierenden Mittelstand sowie durch Logistik getrieben wurde.

TABELLE 3: ANTEIL DER NACHFRAGEGRUPPEN AN DER ANZAHL DER VERMARKTUNGSFÄLLE

NUTZERGRUPPEN	Q1 2018	Q2 2018	Q3 2018	Q4 2018
	%	%	%	%
HANDWERK, KLEINGEWERBE	13,8	24,4	22,3	26,9
MITTELSTAND PRODUKTION	28,7	28,9	31,6	20,9
GRÖßERE UNTERNEHMEN	6,6	6,7	7,5	4,6
LOGISTIK, DISTRIBUTION UND GROßHANDEL	8,4	14,2	17,5	11,6
GROßFLÄCHIGER EINZELHANDEL	8,3	2,4	3,1	6,2
EXISTENZGRÜNDER	1,9	3,0	1,4	11,6
MITTELSTAND TECHNOLOGIE	4,9	2,1	2,6	3,7
DIENSTLEISTER	27,5	18,3	14,0	14,4
SONSTIGE	0,0	0,0	0,0	0,0

QUELLE: GEORG CONSULTING (2018).

Zusammengefasst zeigen sich folgende übergeordnete Trends der Flächenvermarktung:

- | Bereits seit Mitte der 1990er Jahren ist eine Abkoppelung des Flächenbedarfs von der Beschäftigtenentwicklung festzustellen. Die konjunkturelle Entwicklung in Verbindung mit Produktivitätsfortschritten sowie neue Produktions- und Logistikkonzepte bestimmen die Flächennachfrage.
- | Nur noch im Ausnahmefall (wie bei Porsche in Leipzig oder Mercedes in Bremen) suchen industriell-gewerbliche Großunternehmen neue Standorte in Deutschland. Der Mittelstand hat die Großunternehmen als wichtige Nachfragegruppe abgelöst. Dies hat dazu geführt, dass die Flächennachfrage (mit Ausnahme der Logistik und des großflächigen Einzelhandels) deutlich kleinteiliger geworden ist. So bewegen sich die nachgefragten Flächengrößen (ohne Logistik) bundesweit schwerpunktmäßig in einer Spanne zwischen 2.000 und 6.000 Quadratmetern.
- | Handwerk und Kleingewerbe erweisen sich als standorttreu und wechseln aufgrund angestammter Kundengebiete nur ungern den Standort bzw. die Standortgemeinde. Ebenso zeigt der kapitalintensive technologieorientierte Mittelstand eine relativ hohe Standorttreue.
- | Insgesamt kommen 70 bis 80 Prozent der Gewerbeflächennachfrage aus der Bestandsentwicklung bzw. einem Umkreis von ca. 20 bis 30 Kilometern. Das überregionale Ansiedlungsgeschehen wird vor allem durch die Logistik, großflächigen Einzelhandel und Dienstleistungen getragen.

3.1 SOZIOÖKONOMISCHE TRENDS UND HERAUSFORDERUNGEN

Die bundesweite Gewerbeflächennachfrage wird von zahlreichen gesellschaftlichen und ökonomischen übergeordneten Trends beeinflusst. Diese haben auch Einfluss auf das Marktgeschehen in der Gemeinde Emmerthal und im Landkreis Hameln-Pyrmont. Im Folgenden werden ausgewählte Trends hinsichtlich ihrer Relevanz für den Gewerbeflächenmarkt erläutert:

Demografischer Wandel

Seit Jahren zeichnet sich im Rahmen des demografischen Wandels eine Binnenwanderung ab. Geografisch verläuft die Wanderung tendenziell von Ost nach West, von Nord nach Süd und vom Land in die Stadt. Dieses Wanderungsverhalten hat die regionalen Disparitäten in der Bevölkerungsstruktur verschärft. Durch die seit Jahrzehnten niedrige Geburtenrate in Deutschland altert die Gesellschaft deutlich. Der Anteil der jungen Bevölkerung ist rückläufig, während die ältere Bevölkerung prozentual und numerisch wächst. In den vergangenen Jahren wurde diese Entwicklung jedoch durch eine deutlich verstärkte Zuwanderung aus dem Ausland abgeschwächt.

Der Arbeitsmarkt ist aufgrund des Rückgangs der Personen im erwerbsfähigen Alter großen Herausforderungen ausgesetzt. Der Fachkräftemangel zeigt sich bereits in zahlreichen Branchen und Regionen und wird sich weiter verschärfen. Der Anteil der Arbeitskräfte mit Migrationshintergrund wächst hingegen. Im ländlichen Raum fällt die Arbeitskräfteversorgung dabei weitaus geringer aus als in den Zentren, was sich u. U. restriktiv auf Ansiedlungsmöglichkeiten in diesen Regionen auswirkt.

Digitalisierung (Industrie 4.0)

Die Digitalisierung führt zu einer fortlaufenden Vernetzung von Menschen, Maschinen, Anlagen, Produkten und Gebäuden mithilfe intelligenter und digitaler Systeme. Hierdurch ergeben sich erhebliche Wertschöpfungspotenziale für die Industrie – insbesondere für die chemische Industrie, Automobil- und Elektroindustrie sowie den Maschinen- und Anlagenbau. In diesem Zusammenhang wird oft der Begriff „Industrie 4.0“ verwendet, der aus einem Förderprojekt der Bundesregierung zur Stärkung des deutschen Industriestandortes stammt.

Die Digitalisierung hat insgesamt positive Auswirkungen auf die Effizienzgestaltung im Bereich Verkehr und Logistik und trägt zur Erhöhung der Ressourceneffizienz in der Produktion bei. Infolge des Digitalisierungsprozesses kommt es zu neuen Geschäftsmodellen und Produktionsprozessen, die etablierte Branchen nachhaltig beeinflussen und verändern. Auf regionaler Ebene ist dieser Trend vor allem für Regionen mit einem hohen Besatz an Industrieunternehmen und technologieorientiertem Mittelstand von hoher Bedeutung.

Die Digitalisierung ist in erster Linie unternehmens- und anwendungsbezogen und hat zunächst keine direkte Flächenrelevanz. Betriebe werden also effizienter, der Flächenbedarf hängt im Wesentlichen aber vom Geschäftsgang ab. Ferner kann jedoch indirekt ein Flächenbedarf entstehen, wenn Unternehmen im Rahmen der Digitalisierung expandieren, neue Geschäftsmodelle entwickeln oder gegründet werden. Als Beispiel sind Logistikunternehmen zu erwähnen. Ihr Flächenbedarf kann steigen, da sich durch die Digitalisierung tendenziell das Volumen transportierter und gelagerter Güter erhöht (u. a. Online-Handel, produktionsorientierte Logistik). Gleichzeitig kann es aber auch zu Unternehmensaufgaben kommen, wenn diese dem erhöhten Wettbewerb nicht standhalten.

Als Treiber des Strukturwandels der Arbeitswelt zu einer Dienstleistungswirtschaft und Wissensökonomie begünstigt die Digitalisierung ebenfalls die zu beobachtende zunehmende Mobilität der Arbeitskräfte, die sowohl den Wohn- als auch den Arbeitsort betrifft. Dies resultiert in einer zunehmenden Diversität der Arbeitskräfte. Gleichzeitig nimmt der Anteil der Freiberufler zu. Diese gewinnen als Zielgruppe in der Vermarktung von Grundstücks- und Mietflächen an Bedeutung. Weiterhin gibt es im sekundären Sektor einen Wandel der Tätigkeiten und Berufsbilder. Hier gewinnen die Büro-, Forschungs- und Entwicklungsarbeiten an Bedeutung (Tertiärisierung und Technisierung innerhalb des Verarbeitenden Gewerbes). Damit steigt auch die Bedeutung von Büroflächen an den entsprechenden Standorten an.

Globalisierung 2.0

Die fortlaufende Integration der globalen Märkte führt generell zu einem Bedeutungszuwachs der Schwellenländer. Dort gibt es eine wachsende Mittelschicht, wodurch sich positive Effekte für die exportorientierte Wirtschaft in Deutschland ergeben. Wettbewerbsvorteile für deutsche Unternehmen bestehen durch globale oder stark regionale Produktstrategien. Gleichzeitig erhöht sich für die westlichen Exportmärkte durch lokale Produkte und Qualitätssteigerungen in den Schwellenländern die Konkurrenzsituation. Des Weiteren ist ein wachsendes Interesse von Unternehmen und Investoren aus Schwellenländern am Standort Deutschland zu beobachten. Daraus können sich Chancen für Ansiedlungen oder Expansionen ergeben. Durch die großräumige Orientierung dieser Unternehmen besteht jedoch eine hohe Standortkonkurrenz um Investitionen. Für die Standortentscheidung ist letztendlich ein Zusammenspiel

zahlreicher Standortfaktoren auf der Mikroebene (z. B. Flächenverfügbarkeit, Arbeitskräftepotenzial, Erreichbarkeit) aber auch auf Makroebene (z. B. Steuern, Abgaben, relevante branchenbezogene gesetzliche Rahmenbedingungen) ausschlaggebend.

Neue Mobilität

Die Mobilität steht aktuell vor einem großen Umbruch, der sich durch diverse parallele Entwicklungen ausdrückt. Weltweit sind steigende Mobilitätskosten zu beobachten. Die Automobilkonzerne entwickeln neue Antriebstechniken (z. B. Elektromobilität, Hybrid-Motoren), die den Verbrennungsmotor zunehmend ablösen, und investieren in die Technisierung, wodurch die IT-Nutzung in Fahrzeugen zunimmt. In der Bevölkerung zeigt sich eine wachsende Akzeptanz für alternative Fahrzeugkonzepte (z. B. Carsharing). Im Zuge dessen schreitet die digitale Vernetzung unterschiedlicher Verkehrsträger und der Infrastruktur – vor allem in den Großstädten – voran, wie Car-to-X-Technologien (Car-to-Car und Car-to-Infrastructure) zeigen. Im Transportwesen ist ein Bedeutungszuwachs intermodaler Verkehre zu beobachten.

Umbrüche bei Energie und Ressourcen

Der Klimawandel stellt die Wirtschaft vor grundlegende Herausforderungen. In Deutschland wird der Energieumbau mit zahlreichen Investitionen in erneuerbare Energien vorangetrieben, wodurch sich z. B. erhebliche Auswirkungen auf die Netzstabilität ergeben. Energieeinsparungen sollen zudem durch die Modernisierung des Gebäudebestandes erfolgen, wodurch sich ein großes Auftragspotenzial für die Bauwirtschaft und das Sanitär-, Heizungs- und Klimahandwerk (SHK-Handwerk) ergibt.

Generell verfügen Umwelttechnologien über ein hohes Wachstumspotenzial. Der Trend geht zu einer „Niedrigemissionswirtschaft“, in der Ressourcen- und Energieeffizienz eine übergeordnete Rolle spielen. Zahlreiche Maßnahmen und neue Produktentwicklungen werden hierzu vorangetrieben. In diesem Zusammenhang wird auch die Kreislaufwirtschaft zunehmend wichtiger („Cradle-to-Cradle“). Die zunehmende Digitalisierung von Produktionsprozessen hat ebenfalls positive Effekte auf die Ressourceneffizienz.

Neben den Potenzialen und Herausforderungen für die wirtschaftliche Entwicklung der genannten Branchen, ergeben sich erhebliche Investitionsbedarfe in die Infrastruktur von bestehenden Gewerbegebieten bzw. höhere Anforderungen bei der Erschließung neuer Standorte.

3.2 GEWERBEFLÄCHENBEZOGENE TRENDS UND HERAUSFORDERUNGEN

Neben den genannten übergeordneten sozioökonomischen Themen werden im Folgenden aktuelle gewerbeflächenbezogene Trends und Herausforderungen erläutert:

Gewerbeblächensituation

Die Gewerbeblächennachfrage unterliegt erfahrungsgemäß Schwankungen. Ursachen hierfür sind u. a. die konjunkturelle Entwicklung sowie spezifische Branchen- und Unternehmensentwicklungen. In Zeiten wirtschaftlichen Wachstums sind Unternehmen investitionsfreudiger und risikobereiter als in konjunkturellen Schwächephasen. Zudem wird die Gewerbeblächennachfrage durch die Produktivitätsentwicklung beeinflusst, die wiederum durch neue Produktionstechnologien befördert wird.

Das Flächenangebot einer Stadt oder Region wird durch die Dynamik der Nachfrageabsorption und neue Flächenausweisungen bestimmt. Auf der Angebotsseite muss dabei zwischen rechnerisch vorhandenen Potenzialflächen (Bruttoflächen) und den tatsächlich zum Verkauf stehenden Baugrundstücken (Nettoflächen) differenziert werden. So werden bei der Entwicklung neuer Gewerbestandorte Flächen für die verkehrliche Erschließung, für Parkraum und öffentliche Grünflächen benötigt. Diese Flächen stehen somit für Unternehmensansiedlungen nicht zur Verfügung.

Bei größeren Gewerbestandorten werden oftmals Ausgleichsflächen im jeweiligen Standortbereich berücksichtigt. Auch diese Flächen stehen dem Markt dann nicht mehr zur Verfügung und reduzieren das Flächenangebot. Ferner reduzieren Umweltbelange und Umfeldrestriktionen das entwicklungs- und vermarktungsfähige Flächenpotenzial eines Standortes. Darüber hinaus können sich Eigentümerspekte restriktiv auf die Vermarktung auswirken. Bei nicht-kommunalen Flächen müssen die Eigentümer bereit sein, Baugrundstücke zu veräußern. Nicht selten hemmt Bodenspekulation die Verkaufsbereitschaft. Die relevante Information für die Gewerbeflächenentwicklung ist deshalb nicht die rechnerische Größe des Gewerbeflächenpotenzials insgesamt, sondern der tatsächliche Umfang an Baugrundstücken, die veräußert werden können.

Industrie- und Gewerbegebiete der Zukunft

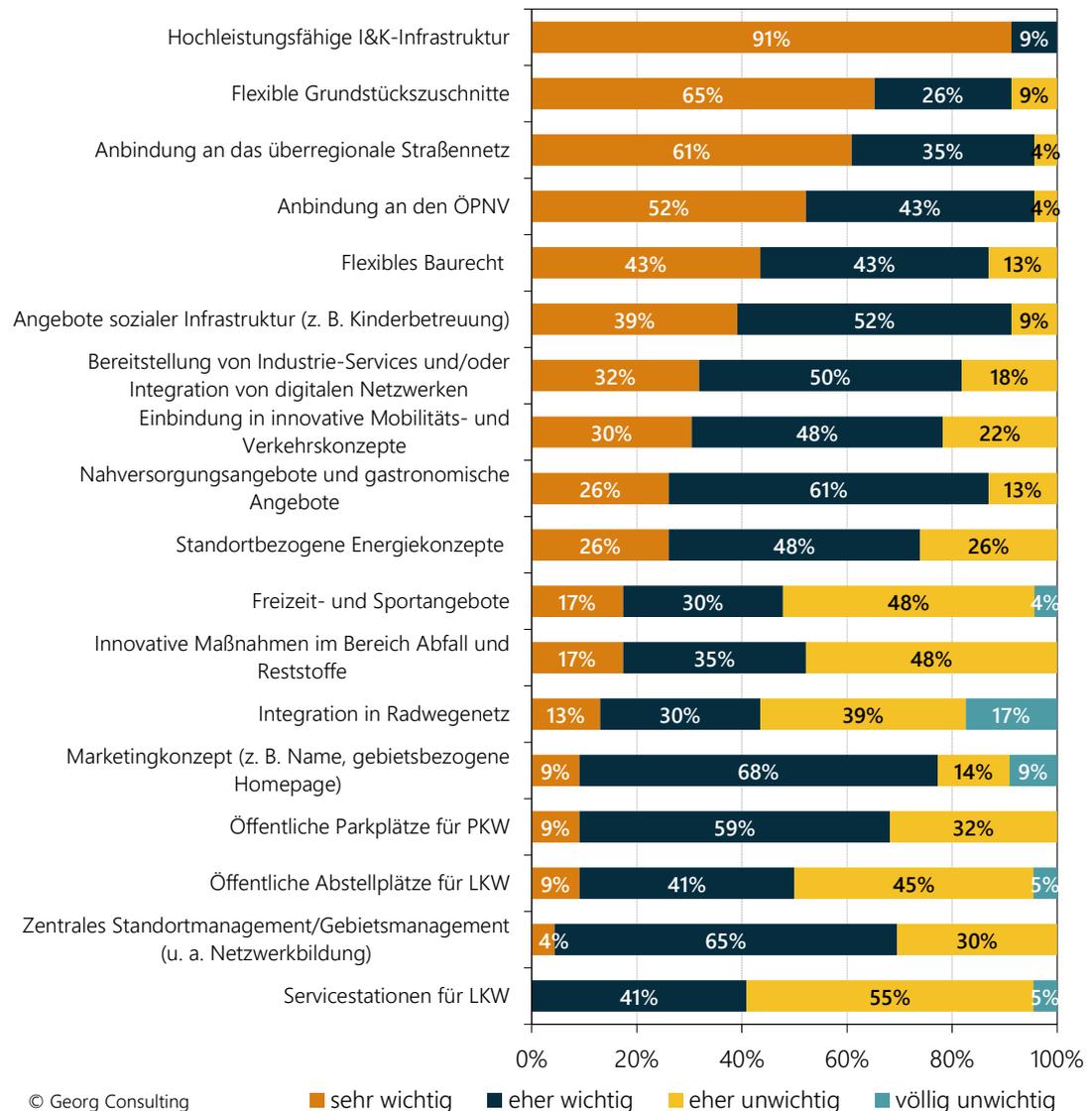
Infolge des anhaltenden wirtschaftlichen Strukturwandels, der zunehmenden Digitalisierung, der Veränderungen in der Arbeitswelt sowie den Veränderungen in der Energie- und Klimapolitik wandeln sich die Anforderungen an Gewerbegebiete. Neue digitalisierte Arbeits- und Produktionsprozesse erfordern eine leistungsfähige I&K-Infrastruktur für Industrie- und Gewerbestandorte, die auch zukünftigen technologischen Entwicklungen gerecht werden muss. Eine flächeneffiziente Gestaltung minimiert den Flächenverbrauch. Nachhaltiges Bauen, optimierte Energiekonzepte und innovative Maßnahmen zur Abfall- und Kreislaufwirtschaft tragen zur Energie- und Ressourceneffizienz von modernen Gewerbegebieten bei.

Industrie- und Gewerbegebiete der Zukunft verfügen über ein städtebaulich attraktives Erscheinungsbild, mit Grün- und Aufenthaltsflächen im öffentlichen Raum sowie einem guten Anschluss an das Straßen- und ÖPNV-Netz. Sie sind in innovative Logistik- und Mobilitätskonzepte integriert. Ferner zeichnen sie sich durch Betreuungsangebote für Kinder, Freizeit- und Sportangebote sowie Nahversorgungsmöglichkeiten aus. Auch die Entwicklung von zielgruppenorientierten Veranstaltungsformaten (z. B. Unternehmensstammtische oder Standortkonferenzen) trägt zur Imagebildung von Gewerbegebieten bei.

Moderne Gewerbegebiete verfügen je nach Größe des Standortes über einen einprägsamen Namen, ein Logo und eine eigene Homepage mit Informationen zum Standort und zu Grundstücken. Die ansässigen Unternehmen sind miteinander vernetzt und profitieren von einer konsequenten Standortprofilierung. Zur Profilierung von Gewerbegebieten tragen in erster Linie infrastrukturelle und städtebauliche Aspekte bei. Bei größeren Gewerbegebieten eignen sich Nutzungskonzepte dazu, Standortbereiche für die unterschiedlichen Arten von Unternehmen zu entwickeln. Auf diese Weise werden Nutzungskonflikte zwischen den anzusiedelnden Unternehmen vermieden oder minimiert. Bei größeren Standorten erleichtert eine Zonierung die Orientierung für Mitarbeiter und Kunden. Georg Consulting hat im Jahr 2018 eine

bundesweite Befragung bei regionalen Wirtschaftsförderern zu Standortaspekten moderner Industrie- und Gewerbegebiete durchgeführt. Diese Aspekte könnten auch bei der Neuentwicklung von Gewerbeflächen in Emmerthal Berücksichtigung finden (vgl. Abbildung 31).

ABBILDUNG 31: INDUSTRIE- UND GEWERBEGEBIETE DER ZUKUNFT – BUNDESWEITE BEFRAGUNG



3.3 BEDEUTUNG EINES AUSREICHENDEN GEWERBEFLÄCHENANGEBOTES

Eine quantitativ und qualitativ ausreichende Gewerbeflächenversorgung zählt zu den wichtigsten Standortfaktoren für Städte und Regionen. Die positiven Entwicklungen am Wirtschaftsstandort Emmerthal sind davon abhängig und erfordern ein attraktives und differenziertes Angebot an Flächen und Immobilien. Gewerbeflächen werden einerseits benötigt, um wachsenden Bestandsunternehmen Expansionsmöglichkeiten (Betriebsverlagerungen, -erweiterungen) zu bieten. Andererseits muss die Gemeinde Emmerthal attraktiv für Neuansiedlungen bleiben, was ebenfalls eine entsprechende Flächenverfügbarkeit voraussetzt. Hierbei

ist zu berücksichtigen, dass gerade aktuelle übergeordnete Entwicklungen, wie z. B. die fortschreitende Digitalisierung, der Wandel der Arbeitswelt oder das wachsende Umweltbewusstsein, nicht selten zu einer Neubewertung von Standortaspekten führen. Bundesweite Marktbeobachtungen von Georg Consulting zeigen, dass rund 70 bis 80 Prozent der Nachfrage nach Gewerbegrundstücken von den ortsansässigen Unternehmen stammen.

Die Entwicklung von Gewerbeflächen ist bedarfsgerecht auszurichten, wobei sowohl die endogene Nachfrage als auch die überregionale Nachfrage berücksichtigt werden sollte. Eine ausreichende Flächenvorsorge für ansässige Unternehmen ist notwendig, damit diese bei Expansionsbedarf nicht abwandern. Eine ausreichende Flächenverfügbarkeit für am Standort Emmerthal interessierte Unternehmen ist wichtig, um den Wirtschaftsstandort fortentwickeln zu können sowie neue wirtschaftliche und Beschäftigungsmöglichkeiten zu schaffen. Gewerbeflächen beeinflussen also erheblich den Wirtschaftsstandort einer Kommune. Ein starker Wirtschaftsstandort wiederum schafft den Kommunen Perspektiven zur Gestaltung des Wohn- und Lebensstandortes (Arbeitsplätze, Gewerbesteuer, etc.).

Neben der quantitativen Flächenvorsorge gewinnen aufgrund der bereits erwähnten sozio-ökonomischen und technologischen Trends qualitative Flächenaspekte an Bedeutung. Die konsequente Ausrichtung auf die quantitative und qualitative Nachfrage trägt darüber hinaus zu einer nachhaltigen und integrierten Gewerbeflächenentwicklung bei.

Da Unternehmen mit Flächenbedarf und Ansiedlungsinteresse in aller Regel zeitnahe Flächenlösungen benötigen, sind in einem vertretbaren Umfang Gewerbeflächen auch angebotsorientiert vorzuhalten. Um das gesamte Spektrum der Gewerbeflächennachfrage bedienen zu können, sollte die Gemeinde Emmerthal ein Portfolio an unterschiedlichen Standort- und Flächenqualitäten anbieten können. Dieses ist ein zentraler Bestandteil einer bedarfsgerechten Flächen- und vorrausschauenden Standortpolitik.

3.4 NUTZERGRUPPEN UND STANDORTANFORDERUNGEN

Georg Consulting hat sich im Rahmen mehrerer großvolumiger Unternehmensbefragungen mit den Standortanforderungen einzelner gewerblicher Nutzergruppen auseinandergesetzt und entsprechende Profile erarbeitet. Nachfolgend werden die jeweiligen Standortanforderungen der wichtigsten Nutzergruppen erläutert:

Technologieorientierter Mittelstand (z. B. Maschinenbau, Elektrotechnik, Medizintechnik) ist aufgrund der hohen Kapitalintensität in aller Regel relativ standorttreu. Er gehört damit nicht zu den überregional mobilen Ansiedlungsgruppen. Er benötigt eine Standortregion mit einem hohen Facharbeitskräftepotenzial (hoher Anteil an Hochqualifizierten). Technologieorientierter Mittelstand ist erfahrungsgemäß auf eine gute überregionale und internationale Erreichbarkeit (Anschluss oder Nähe zu einem IC-/ICE-Haltepunkt, internationalem Flughafen etc.) angewiesen. Zum Teil gibt es aber auch traditionell bedingte Standorte in peripher gelegenen Regionen. Der Zugang zu Forschung und Entwicklung ist ein weiteres wichtiges übergreifendes Standortkriterium. Technologieorientierter Mittelstand fragt eher überschaubare Flächengrößen zwischen 0,2 bis 0,6 Hektar (im Einzelfall auch darüber) nach. In aller Regel lässt sich ein relativ hoher Anteil von Büronutzung gegenüber Produktions- und Logistikflächen feststellen.

Meist haben die Unternehmen hohe Standort- und Grundstücksanforderungen. Sie bevorzugen Standorte und Grundstücke mit guter Sichtbarkeit. Die Unternehmen platzieren sich gern in Bereichen mit einem höheren Grünflächenanteil und einem nicht störenden Umfeld („Arbeiten im Park“-Konzepte). Insofern werden zum Teil auch niedrigere Grundflächenzahlen (0,3 bis 0,6) für das eigene Grundstück akzeptiert. Zugleich hat technologieorientierter Mittelstand einen höheren Anspruch an die Architektur (Architektur als „Visitenkarte“ des Unternehmens). Daher tendieren die Unternehmen zu markanten und/oder gut sichtbaren Stellen in einem Gebiet. Aufgrund der vergleichsweise höheren Anforderungen ist technologieorientierter Mittelstand auch bereit, höhere Grundstückspreise zu zahlen.

Der **produktionsorientierte Mittelstand** (z. B. Zulieferbetriebe) wies in den letzten beiden Jahrzehnten eine deutlich höhere Mobilität als der technologieorientierte Mittelstand auf. Er ist vor allem in den 1990er und zu Beginn des neuen Jahrtausends teilweise den günstigen Arbeitskosten in Richtung Osteuropa und Asien gefolgt. In einigen Regionen Deutschlands konnten deshalb zum Teil deutliche Deindustrialisierungsprozesse festgestellt werden. Der Trend hat sich in jüngster Zeit aber wieder abgeflacht und stellenweise sogar umgekehrt.

Produktionsorientierter Mittelstand benötigt ebenfalls ein ausreichendes (Fach-)Arbeitskräftepotenzial und eine gute verkehrliche Erreichbarkeit. Die Arbeitskosten als Standortfaktor fallen hier jedoch stärker ins Gewicht als beim technologieorientierten Mittelstand. Im Schwerpunkt werden ebenfalls Grundstücke zwischen 0,3 bis 0,6 Hektar nachgefragt (im Einzelfall auch darüber). Produktionsorientierter Mittelstand fungiert oft als Zulieferer für größere Unternehmen, sodass auch oft die Nähe zum Kunden gesucht wird. Bei produktionsorientiertem Mittelstand ist der Büroflächenanteil meist gering und der Anteil an Produktions-, Hallen- und Lagerflächen dominierend.

Für den produktionsorientierten Mittelstand eignen sich auch Grundstücke in „zweiter Reihe“. Dafür zahlt der produktionsorientierte Mittelstand eher durchschnittliche Grundstückspreise (bezogen auf den Durchschnittspreis des Standortes). Die favorisierte Grundflächenzahl bewegt sich zwischen 0,6 und 0,8. Produktionsorientierter Mittelstand benötigt, wie die Logistik auch, meist die Möglichkeit für einen 24-Stundenbetrieb und (Lärm-)Emissionen.

Logistik- und Transportunternehmen fragen verkehrlich sehr gut angeschlossene Standorte nach. Sie suchen entweder die Nähe zu den Absatzmärkten (z. B. Wirtschaftszentren) oder zu den Beschaffungsmärkten (z. B. Hafenstandorte, landwirtschaftliche Produktionsgebiete) und siedeln sich bevorzugt in Regionen mit einer hohen Verkehrszentralität an. Wichtig sind, je nach Funktion der Logistik, die gute innerregionale Erreichbarkeit (z. B. für sogenannte KEP-Dienste, oder die Lebensmitteldistribution) und die Erreichbarkeit von anderen Wirtschaftszentren, etwa im Rahmen einer LKW-Tagesfahrt (bei Gütertransportlogistik) sowie die Verfügbarkeit von Arbeitskräften.

Bei einem entsprechenden Verkehrs- und Transportvolumen siedeln sich Logistikunternehmen auch an bzw. in der Nähe von Flughäfen und Häfen (See- und Binnenhäfen) an. Eine zunehmende Bedeutung für Logistik gewinnen die Standorte mit Möglichkeiten zum kombinierten Ladeverkehr (Straße-Schiene/Straße-Schiene-Hafen). Logistikstandorte bzw. -parks befinden sich meist direkt an der Autobahn oder in Nähe einer Anschlussstelle, bei der eine ortsdurchfahrtsfreie Erreichbarkeit gegeben ist.

Logistikunternehmen fragen je nach Funktion unterschiedlich große Grundstücke nach. Für die Funktion als Logistikpark oder Güterverkehrszentrum (GVZ) sind grundsätzlich große zusammenhängende und/oder zusammenlegbare Flächen/Grundstücke (ca. 5 bis 25 ha) notwendig. Die optimale Grundflächenzahl für Logistik liegt bei 0,8. Der Grundstückspreis ist aufgrund der großen nachgefragten Grundstücke ein relevanter Entscheidungsfaktor. Dem Grundstückspreis werden aber die Kosten für den laufenden Betrieb (Transportkosten, Arbeitskosten, Gewerbesteuer) gegenübergestellt. Für gute Standorte mit Autobahnanschluss werden in aller Regel angemessene Preise gezahlt. Zudem sind ein flexibles Baurecht und die schnelle Flächenverfügbarkeit ebenso ausschlaggebend wie der Preis. Ein 24-Stundenbetrieb an sieben Tagen ist erfahrungsgemäß für einen erfolgreichen Logistikstandort zwingend geboten. Die Logistik- und Transportwirtschaft in Deutschland profitiert aktuell von den hohen Wachstumsraten im Online-Handel, die sich laut Prognosen fortsetzen sollen. Dadurch erhöht sich tendenziell auch die Nachfrage nach Logistikflächen.

Größere Unternehmen haben je nach Art des Unternehmens (Dienstleistungen, Technologie und/oder Produktion) unterschiedliche Standort- und Grundstücksanforderungen. Wichtig sind auch hier die gute verkehrliche Erreichbarkeit und der Anschluss an das Hochgeschwindigkeitseisenbahnnetz über einen IC-/ICE-Haltepunkt, die Nähe zu einem internationalen Flughafen sowie ein quantitativ und qualitativ ausreichend großes Arbeitskräftepotenzial. Großunternehmen fragen in der Regel sogenannte Agglomerationsvorteile nach, die erfahrungsgemäß nur von Oberzentren erfüllt werden. Größere Unternehmen verbinden ihre Standortentscheidungen meist mit Funktionen (z. B. Standort für ein deutsches oder europäisches Headquarter, Produktionsstandorte, regionale Niederlassungen zur Erschließung von Marktpotenzialen, Servicestandorte zur Betreuung von Kunden etc.).

Meist werden Grundstücke von über zwei Hektar nachgefragt. Die Grundflächenzahl richtet sich nach der jeweiligen Funktion des Betriebsstandortes. Da Großunternehmen größere Grundstücke nachfragen (Verhandlungsmacht), zahlen sie bezogen auf den Durchschnittspreis eines Standortes meist durchschnittliche bis unterdurchschnittliche Grundstückspreise.

Dienstleistungsunternehmen (z. B. Wirtschaftsprüfer und Steuerberater, Rechtsanwälte, Werbe- und Marketingagenturen etc.) sind stark auf die Wirtschaftszentren fokussiert. Sie benötigen ebenfalls wie die Großunternehmen die sogenannten Agglomerationsvorteile von Metropolen. Wichtig ist die gute Erreichbarkeit von Autobahnen, Flughäfen und IC-/ICE-Haltepunkten. Von ebenso großer Bedeutung sind das Arbeitskräftepotenzial und Kunden-/Unternehmensnetzwerke. Dienstleistungsunternehmen benötigen in aller Regel ein urbanes Umfeld. Sie tendieren meist zu zentralen urbanen Standortlagen oder speziellen, verkehrsgünstig gelegenen Büroparks. Bei Büroparks handelt es sich oftmals um Back-Offices, z. B. aus der Finanz- und Versicherungswirtschaft.

Sofern sie sich überhaupt in Gewerbegebieten ansiedeln, bevorzugen sie Standortbereiche und Grundstücke mit hoher Qualität (Sichtbarkeit, störungsfreies Umfeld, hoher Grünflächenanteil). Dafür sind sie bereit höhere Grundstückspreise als im Durchschnitt zu zahlen. Dienstleistungsunternehmen haben meist höhere architektonische Ansprüche und setzen sich gern an markante Stellen eines Gebiets. Eine Grundflächenzahl zwischen 0,4 bis 0,6 wird in aller Regel akzeptiert. Eine Besonderheit stellen **serviceorientierte und technische Dienstleistun-**

gen dar (z. B. Reparatur-, Wartungs- und Servicedienste). Sie haben ähnliche Standortvoraussetzungen wie das Handwerk oder der Mittelstand und agieren meist in einem definierten Markt- und Kundengebiet und sind daher auch in ländlich geprägten Regionen zu finden.

Handwerksunternehmen agieren lokal bis regional und sind auf ein ausreichendes privates und/oder gewerbliches Kundenpotenzial angewiesen. Der Aktionsradius beträgt meist nicht über 50 Kilometer. Handwerksunternehmen fragen kleine Grundstücke (ca. 0,1 bis 0,3 ha) nach. Sofern Handwerksunternehmen nicht auf eine Kundenfrequenz, wie z. B. das Sanitär-, Klima- und Heizungshandwerk, angewiesen sind, können sie auch in der „zweiten Reihe“ von Gewerbegebieten platziert werden. Sie zahlen bezogen auf den Durchschnittspreis des Standortes erfahrungsgemäß eher unterdurchschnittliche Grundstückspreise.

3.5 GEWERBEFLÄCHENANGEBOT

Die Gemeinde Emmerthal verfügt aktuell über ein sehr geringes Angebot an Gewerbebauland. Im einzigen größeren Gewerbegebiet „Langes Feld“ im Ortsteil Kirchhosen verfügt die Gemeinde noch über ein Restgrundstück. Das Endgrundstück umfasst rund 18.000 Quadratmeter. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan für eine gewerbliche Nutzung ist vorhanden. Nach aktuellstem Stand ist die Fläche bereits reserviert, nur der formale Kaufvertrag noch nicht unterzeichnet. Weitere potenzielle Flächen für die Entwicklung von Gewerbebauland im Eigentum der Gemeinde, die sofort oder kurzfristig zur Verfügung stehen könnten, gibt es nicht.

Im Gewerbegebiet „Langes Feld“ gibt es noch eine erschlossene Baulücke mit einer Gesamtgröße von rund 30.000 Quadratmetern. Ein entsprechender Bebauungsplan für eine GE-Nutzung liegt vor, jedoch hat der private Eigentümer keine Verwertungsinteressen. Folglich ist eine Einschätzung der zeitlichen Verfügbarkeit dieser Fläche nicht möglich. Im Flächennutzungsplan ist darüber hinaus noch eine rund 20 Hektar große Optionsfläche als gewerbliche Baufläche zwischen dem Gewerbegebiet „Langes Feld“ und dem Kraftwerksgelände ausgewiesen (vgl. Abbildung 32). Die Fläche gehört verschiedenen Privateigentümern. Weitere planungsrechtlich gesicherte Gewerbeflächen gibt es aktuell nicht. Folglich verfügt die Gemeinde aktuell über keinen Handlungsspielraum, um der Nachfrage nach Gewerbebauland durch ansässige oder externe Unternehmen nachzukommen.

Im Rahmen der Analyse des Flächenangebotes wurden mithilfe des Gewerbeflächenkatalogs des GeoPortals Hameln-Pyrmont sowie der Webseiten der Kommunen ebenfalls Informationen zur Flächensituation in den restlichen Kommunen im Landkreis Hameln-Pyrmont erfasst. Das aktuelle kreisweite Gewerbeflächenangebot beläuft sich ohne die erwähnten Flächen in der Gemeinde Emmerthal auf rund 56,5 Hektar an 20 Standorten (vgl. Abbildung 33). Bad Münden (21,5 ha), Salzhemmendorf (13,2 ha) und Hesisch Oldendorf (8,0 ha) verfügen über das größte Flächenangebot. In Bad Münden entfällt ein Großteil auf das Gewerbegebiet Rascher Ort, das als interkommunaler Standort zusammen mit der Kreisstadt Hameln entwickelt wurde. Innerhalb Hamelns gibt es mit 4,6 Hektar an vier Standorten ein vergleichsweise geringes und kleinteiliges Flächenangebot. In Bad Pyrmont beläuft sich das aktuelle Flächenangebot auf rund 4,3 Hektar, wobei ein Großteil auf das Gewerbegebiet „Lange Wand“ entfällt (3,8 ha). In ähnlicher Größenordnung ist das aktuelle Angebot an Gewerbebauland in Coppenbrügge (4,3 ha) zu beziffern. In Aerzen (0,6 ha) ist das Angebot aktuell am geringsten.

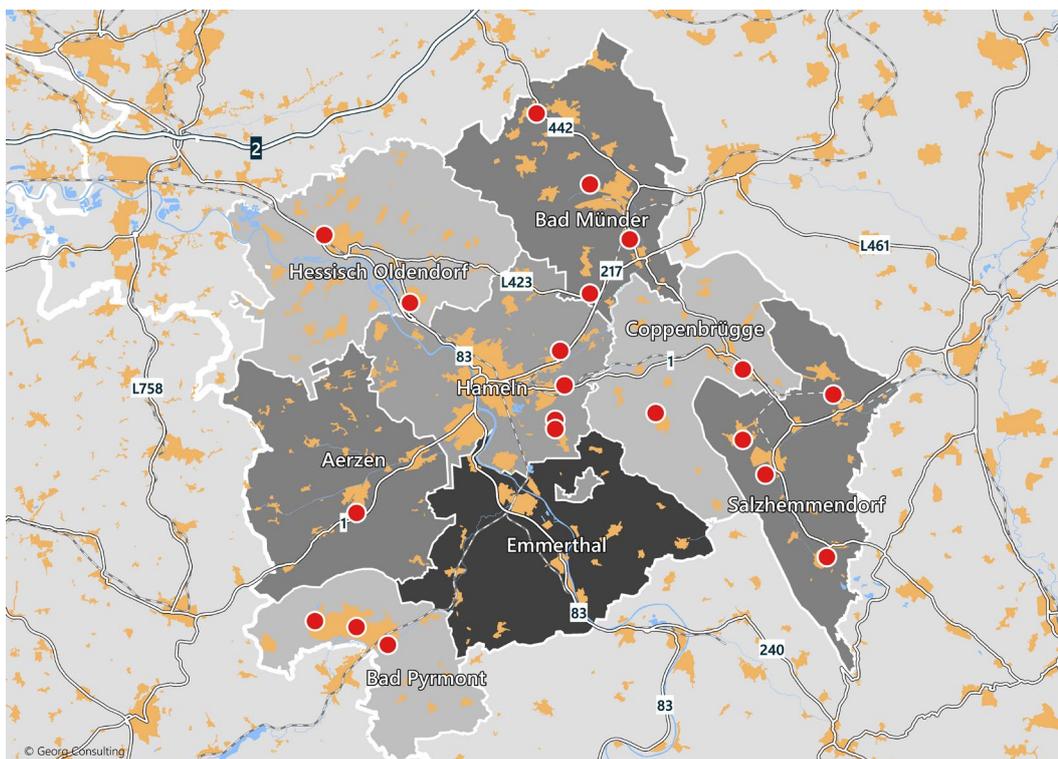
Alle erfassten Flächen in den restlichen Kommunen sind planungsrechtlich gesichert, in einigen Fällen kann die Verfügbarkeit jedoch aufgrund der Eigentümerverhältnisse – wie auch in der Gemeinde Emmerthal – eingeschränkt sein. Nur etwa knapp die Hälfte der Flächen befindet sich in kommunalem Eigentum (26,9 ha). Privateigentümer verfügen über 16,7 Hektar. Hinzu kommen weitere 6,8 Hektar, die sich sowohl in privatem und kommunalem Eigentum befinden. Bei 6,2 Hektar ist der Eigentümer unbekannt (vgl. Tabelle 4).

ABBILDUNG 32: ÜBERSICHT GEWERBEFLÄCHENANGEBOT IN DER GEMEINDE EMMERTHAL



QUELLEN: GEOPORTAL HAMELN-PYRMONT (2019); GEORG CONSULTING (2019).

ABBILDUNG 33: ÜBERSICHT GEWERBEFLÄCHENANGEBOT IM RESTLICHEN KREISGEBIET



QUELLEN: GEOPORTAL HAMELN-PYRMONT (2019); GFK GEOMARKETING GMBH (2019); GEORG CONSULTING (2019).

TABELLE 4: AKTUELLES GEWERBEFLÄCHENANGEBOT IM RESTLICHEN KREISGEBIET

GEWERBEGBIET	KOMMUNE	EIGENTÜMER	FLÄCHEN- ANGEBOT
			ha
AN DER BLANKSCHMIEDE IV	AERZEN	KOMMUNE	0,60
MARIENAU	BAD MÜNDER AM DEISTER	PRIVAT	2,50
KLEINE HORST II	BAD MÜNDER AM DEISTER	PRIVAT	1,77
AUF DEM JASSEN	BAD MÜNDER AM DEISTER	PRIVAT	6,00
OKAL LAUENSTEIN	BAD MÜNDER AM DEISTER	PRIVAT	0,39
OLDENDORF/ INDUSTRIESTR.	BAD PYRMONT	PRIVAT/ KOMMUNE	5,00
THÜSTE/WALLESEN	BAD PYRMONT	PRIVAT/ KOMMUNE	1,80
RAHLMÜHLE	BAD PYRMONT	KOMMUNE	4,06
RASCHER ORT	COPPENBRÜGGE	KOMMUNE	12,50
K73	COPPENBRÜGGE	UNBEKANNT	1,55
DEISTERBAHNHOF	HAMELN	UNBEKANNT	3,40
BÄCKERSTR.	HAMELN	PRIVAT	0,20
LANGE WAND	HAMELN	PRIVAT	3,76
SIEMENSSTR.	HAMELN	KOMMUNE	0,29
AFFERDE-OST	HESSISCH OLDENDORF	KOMMUNE	1,20
HALSTENBECK 1	HESSISCH OLDENDORF	UNBEKANNT	0,78
HALSTENBECK 2	SALZHEMMENDORF	UNBEKANNT	0,44
HOTTENBERGSFELD	SALZHEMMENDORF	KOMMUNE	2,20
GOLDBINNEN	SALZHEMMENDORF	PRIVAT	2,03
SCHAPERANGER	SALZHEMMENDORF	KOMMUNE	6,00
	LK HAMELN-PYRMONT		56,47

QUELLEN: GEOPORTAL HAMELN-PYRMONT (2019); GEORG CONSULTING (2018).

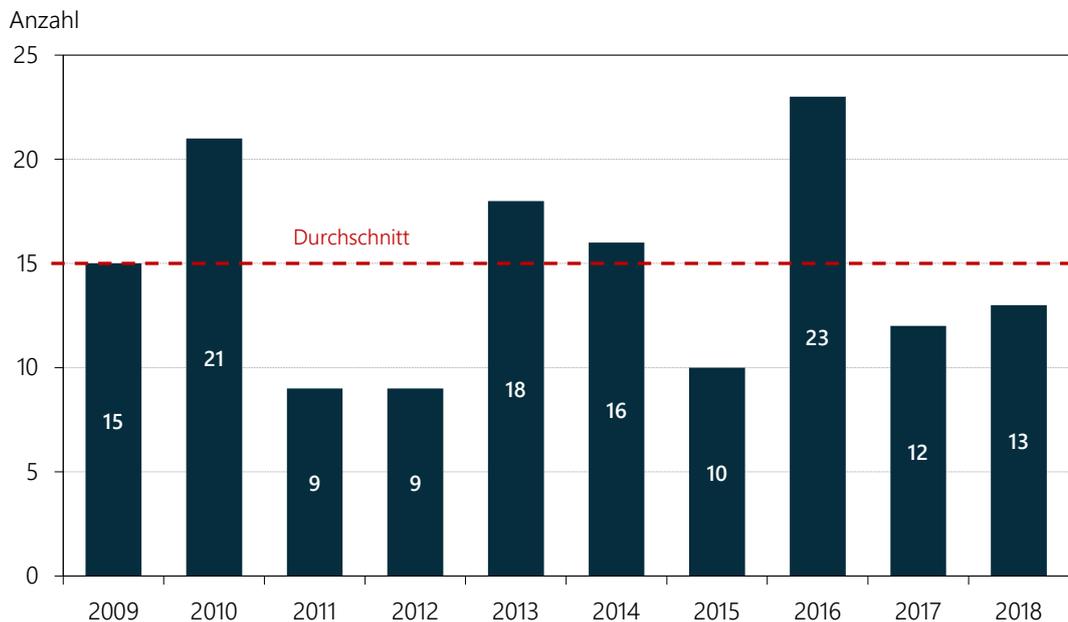
3.6 GRUNDSTÜCKSMARKT FÜR GEWERBEBAULAND UND BEBAUTE GEWERBEFLÄCHEN

Die Flächennachfrage kann anhand der Entwicklung der Kauffälle und des damit verbundenen Flächenumsatzes beschrieben werden. Georg Consulting hat die entsprechenden Kennzahlen für den Landkreis Hameln-Pyrmont unter besonderer Berücksichtigung der Gemeinde Emmerthal ausgewertet.

Marktgesehen mit Gewerbebauland

Im Zeitraum 2009 bis 2018 wurden vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung insgesamt 146 Kauffälle für Gewerbebauland im Landkreis Hameln-Pyrmont erfasst. Dies entspricht im Durchschnitt rund 15 Kauffällen pro Jahr. Im Betrachtungszeitraum schwankte die Anzahl der Kauffälle zwischen neun und 23. Überdurchschnittlich viele Kaufverträge wurden in den Jahren 2010 und 2016 abgeschlossen (vgl. Abbildung 34).

ABBILDUNG 34: KAUFFÄLLE VON GEWERBEBAULAND IM LANDKREIS HAMELN-PYRMONT 2009–2018



© Georg Consulting

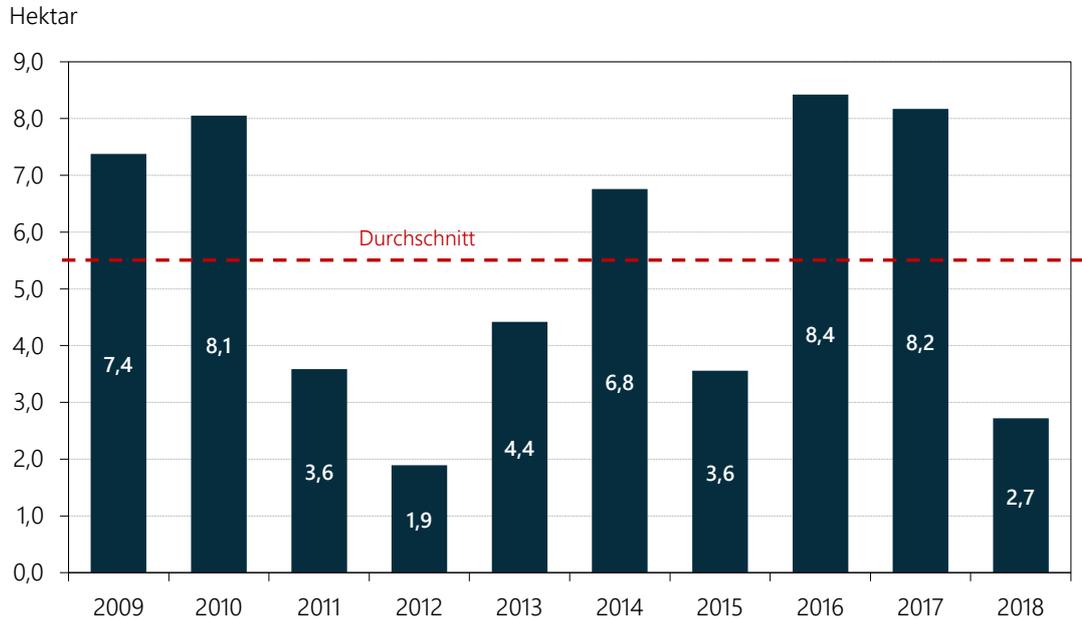
QUELLEN: LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDESVERMESSUNG NIEDERSACHSEN - REGIONALDIREKTION HAMELN-HANNOVER (2018); GEORG CONSULTING (2018).

In der Gemeinde Emmerthal wurden im Betrachtungszeitraum insgesamt fünf Grundstückskäufe erfasst. Dies entspricht im Durchschnitt 0,5 Kauffällen pro Jahr. Die meisten Kauffälle entfielen mit deutlichem Abstand auf die Kreisstadt Hameln. Dort erfasste das Landesamt insgesamt 67 Kauffälle und damit rund 46 Prozent aller Kauffälle im Landkreis. In Bad Pyrmont (19), Aerzen (18) und Hessisch Oldendorf (17) gab es ähnlich viele Kauffälle im Betrachtungszeitraum, in Bad Münder waren es 13 Kauffälle. In Coppenbrügge wurden insgesamt sechs Gewerbegrundstücke und in Salzhemmendorf ein Grundstück veräußert.

Der Gewerbeflächenumsatz im Landkreis Hameln-Pyrmont summierte sich im Zeitraum 2009 bis 2018 auf insgesamt 54,9 Hektar, was einem Durchschnitt von rund 5,5 Hektar pro Jahr entspricht. Davon entfielen rund 8,5 Hektar des Gesamtumsatzes auf Gewerbebauland für Industriegebäude und -anlagen, sowie ca. 7,8 Hektar auf kundenorientiertes Gewerbe. Die restlichen 38,6 Hektar wurden an allgemeines Gewerbe vermarktet. In der Gemeinde Emmerthal wurden alle Kauffälle dem allgemeinen Gewerbe zugeordnet. Der jährliche Flächenumsatz variierte zwischen 1,9 Hektar im Jahr 2012 und 8,4 Hektar im Jahr 2016. In den Jahren 2009, 2010, 2016 und 2017 wurden überdurchschnittlich hohe Flächenumsätze erzielt, da in den Jahren einzelne großflächige Grundstücksverkäufe erfolgten (vgl. Abbildung 35).

Auch der Flächenumsatz konzentrierte sich zu einem erheblichen Teil in der Kreisstadt Hameln. Mit 24,5 Hektar wurden dort rund 45 Prozent des kreisweiten Flächenumsatzes erzielt. Zwischen jeweils fünf und zehn Hektar Flächenumsatz verzeichneten die Einheitsgemeinden Aerzen (9,4 ha), Bad Münder (5,5 ha), Bad Pyrmont (5,3 ha) und Hessisch Oldendorf (5,2 ha). Weniger als fünf Hektar Flächenumsatz gab es in Coppenbrügge (2,2 ha) und Salzhemmendorf (1,0 ha). In der Gemeinde Emmerthal summierte sich der Flächenumsatz auf 1,8 Hektar (vgl. Abbildung 36). Der durchschnittliche jährliche Flächenumsatz in Emmerthal lag im Betrachtungszeitraum somit bei knapp 0,2 Hektar.

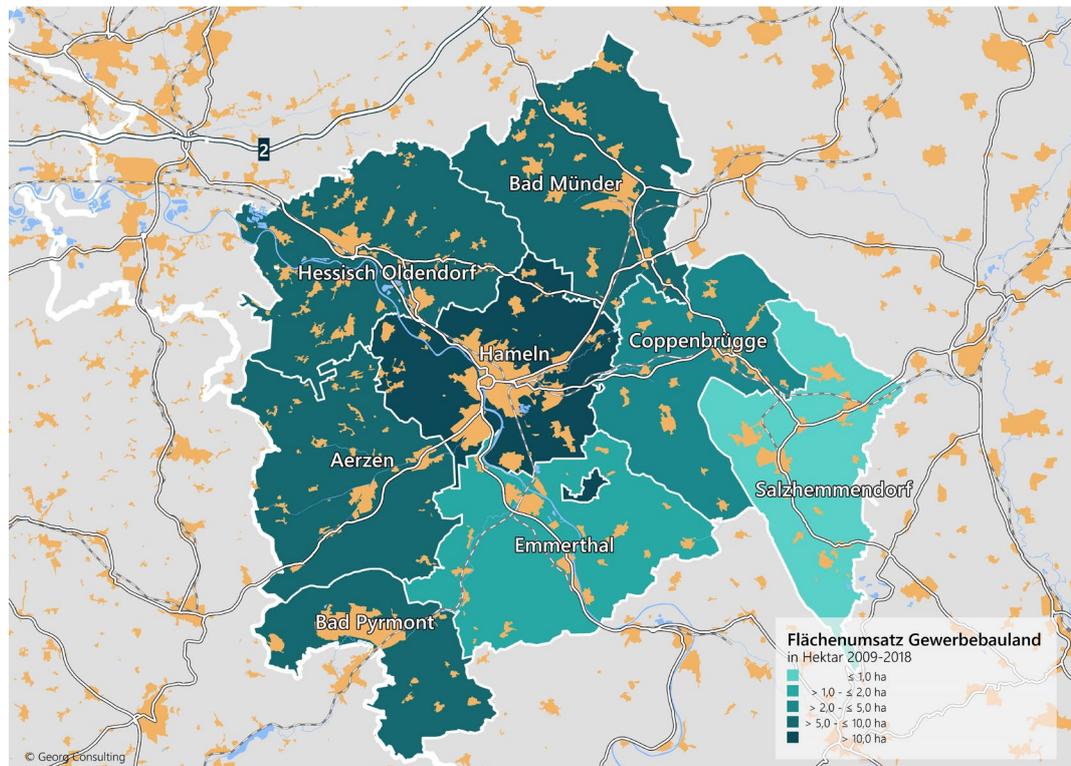
ABBILDUNG 35: FLÄCHENUMSATZ MIT GEWERBEBAULAND IM LANDKREIS HAMELN-PYRMONT 2009–2018



© Georg Consulting

QUELLEN: LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDESVERMESSUNG NIEDERSACHSEN - REGIONALDIREKTION HAMELN-HANNOVER (2018); GEORG CONSULTING (2018).

ABBILDUNG 36: FLÄCHENUMSATZ MIT GEWERBEBAULAND IN DEN KOMMUNEN IM LANDKREIS HAMELN-PYRMONT 2009–2018



QUELLEN: LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDESVERMESSUNG NIEDERSACHSEN - REGIONALDIREKTION HAMELN-HANNOVER (2018); GFK GEOMARKETING GMBH (2018); GEORG CONSULTING (2018).

Kauffälle nach Größe

Die durchschnittlich nachgefragte Grundstücksgröße im Betrachtungszeitraum lag kreisweit bei rund 3.750 Quadratmetern. Etwa 93 Prozent der Kauffälle umfassten weniger als ein Hektar Gesamtfläche. Lediglich zehn Kauffälle umfassten mehr als ein Hektar Gewerbebauland (vgl. Tabelle 5). Die Marktstruktur spricht für eine überwiegende Nachfrage von größeren Handwerksbetrieben sowie mittelständischen Unternehmen. Durch die Entfernung zur nächsten Autobahnanschlussstelle sind Logistiksiedlungen selten.

In der Gemeinde Emmerthal lag die durchschnittliche Grundstücksgröße mit 3.576 Quadratmetern in etwa auf dem kreisweiten Niveau (3.750 qm). Die jeweilige Grundstücksgröße variierte zwischen 1.570 bis 5.770 Quadratmetern.

TABELLE 5: KAUFFÄLLE VON GEWERBEBAULAND IM LANDKREIS HAMELN-PYRMONT 2009–2018 NACH GRUNDSTÜCKSGRÖßE

GRÖßENKLASSE	KAUFFÄLLE		FLÄCHENUMSATZ
	Anzahl		ha
≤ 0,1 HEKTAR	30		1,6
> 0,1 BIS 0,2 HEKTAR	33		4,5
> 0,2 BIS 0,5 HEKTAR	50		15,8
> 0,5 BIS 1 HEKTAR	23		15,7
> 1 BIS 2 HEKTAR	8		11,5
> 2 HEKTAR	2		5,8
SUMME	146		56,2

QUELLEN: LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDESVERMESSUNG NIEDERSACHSEN - REGIONALDIREKTION HAMELN-HANNOVER (2018); GEORG CONSULTING (2018).

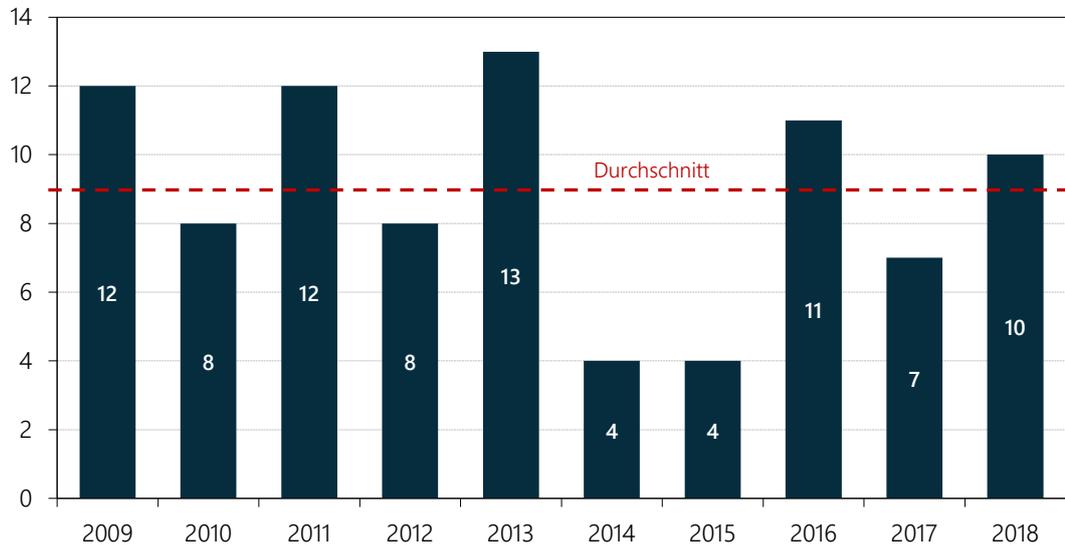
Marktgeschehen mit bebauten Gewerbeflächen

Ferner gab es im Zeitraum 2009 bis 2018 89 Kauffälle für bebaute Gewerbegrundstücke im Landkreis Hameln-Pyrmont. Dies entspricht im Durchschnitt rund neun Kauffällen pro Jahr. Mehrfache Verkäufe desselben Grundstücks wurden dabei nur einmal berücksichtigt. Im Zeitverlauf schwankte die Anzahl der Verkäufe deutlich zwischen vier und 13 pro Jahr. Die wenigsten Transaktionen gab es in den Jahren 2014 und 2015 (vgl. Abbildung 37).

Auch auf dem Grundstücksmarkt für bebaute Gewerbeflächen entfiel etwa die Hälfte des Marktgeschehens auf die Kreisstadt Hameln (47). Im Gemeindegebiet von Emmerthal gab es im Betrachtungszeitraum insgesamt zehn Kauffälle. Etwa gleich viele Kauffälle gab es in Hesisch Oldendorf (13), Bad Münder am Deister (11). Weniger als zehn Transaktionen meldete das Landesamt in Aerzen (6), Bad Pyrmont (4) und Salzhemmendorf (3). In Coppenbrügge gab es im Betrachtungszeitraum keine Kauffälle für bebaute Gewerbegrundstücke.

ABBILDUNG 37: KAUFFÄLLE VON BEBAUTEN GEWERBEGRUNDSTÜCKEN IM LANDKREIS HAMELN-PYRMONT 2009–2018

Anzahl



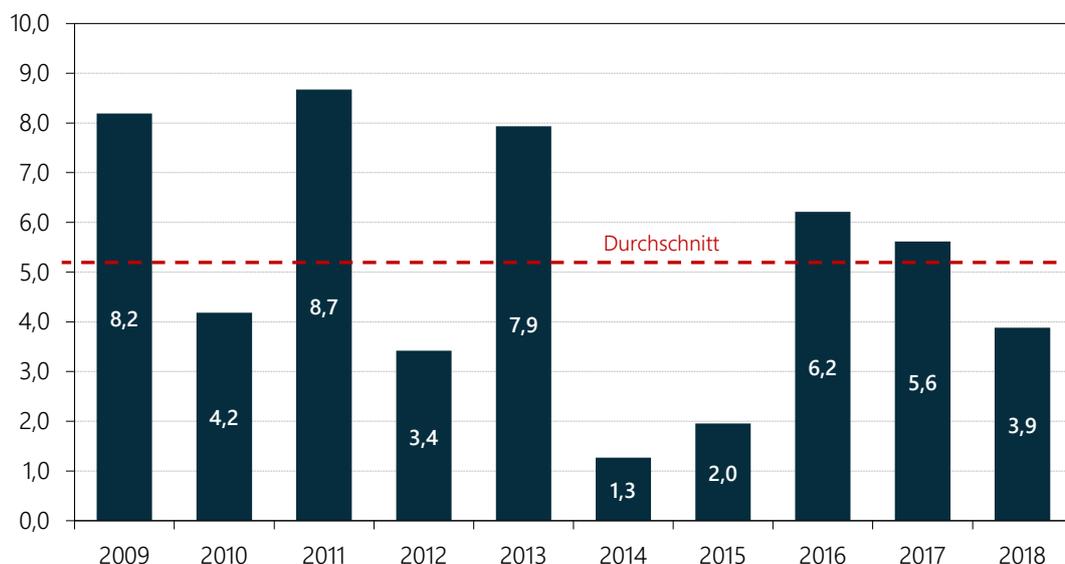
© Georg Consulting

QUELLEN: LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDESVERMESSUNG NIEDERSACHSEN - REGIONALDIREKTION HAMELN-HANNOVER (2018); GEORG CONSULTING (2018).

Der Flächenumsatz mit bebauten Gewerbegrundstücken erreichte im Zeitraum 2009 bis 2018 mit insgesamt 51,3 Hektar ein ähnlich hohes Niveau wie der Umsatz mit Gewerbebauland. Im Zeitverlauf zeigten sich ebenfalls deutliche Schwankungen, was auf die stark unterschiedlichen Grundstücksgrößen zurückzuführen ist. Der Flächenumsatz betrug in den jeweiligen Jahren zwischen 1,3 bis 8,7 Hektar (vgl. Abbildung 38).

ABBILDUNG 38: FLÄCHENUMSATZ MIT BEBAUTEN GEWERBEGRUNDSTÜCKEN IM LANDKREIS HAMELN-PYRMONT 2009–2018

Hektar



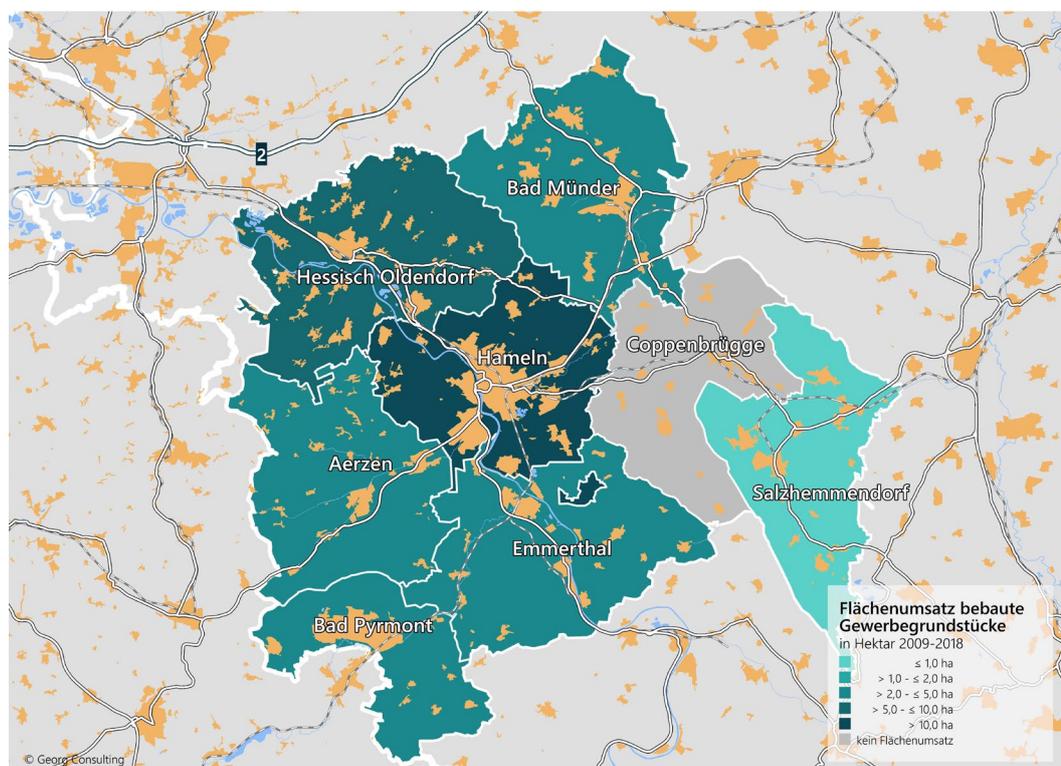
© Georg Consulting

QUELLEN: LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDESVERMESSUNG NIEDERSACHSEN - REGIONALDIREKTION HAMELN-HANNOVER (2018); GEORG CONSULTING (2018).

Die Relation von unbebauten zu bebauten Gewerbegrundstücken lag im Landkreis bei 1,0 zu 0,9, was auf einen entspannten regionalen Gewerbeflächenmarkt (unbebaut) schließen lässt. Ein Verhältnis in der Größenordnung von 1,0 zu 3,0 wäre nach den Erfahrungen von Georg Consulting ein Indiz für einen angespannten Gewerbeflächenmarkt mit einem zu geringen Angebot an Baugrundstücken.

In der Kreisstadt Hameln wurden rund 27,8 Hektar bebaute Gewerbegrundstücke im Betrachtungszeitraum verkauft, was rund 54 Prozent des Gesamtumsatzes entspricht. In der Gemeinde Emmerthal betrug der Flächenumsatz mit bebauten Gewerbeflächen im Betrachtungszeitraum 4,6 Hektar. Mit Ausnahme von Salzhemmendorf (0,4 ha), umfasst der Flächenumsatz in den restlichen Kommunen ebenfalls rund vier bis fünf Hektar (vgl. Abbildung 39): Hessisch Oldendorf (5,4 ha), Bad Münster (4,6 ha), Bad Pyrmont (4,4 ha) und Aerzen (4,2 ha).

ABBILDUNG 39: FLÄCHENUMSATZ MIT BEBAUTEN GEWERBEGRUNDSTÜCKEN IN DEN KOMMUNEN IM LANDKREIS HAMELN-PYRMONT 2009–2018



QUELLEN: LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDESVERMESSUNG NIEDERSACHSEN - REGIONALDIREKTION HAMELN-HANNOVER (2018); GFK GEOMARKETING GMBH (2018); GEORG CONSULTING (2018).

Das Flächenverhältnis von unbebauten Gewerbebaugrundstücken zu bebauten Gewerbegrundstücken liegt in Emmerthal also bei 1,0 zu 2,6, was ein Hinweis auf ein knappes Angebot an gewerblichen Baugrundstücken in den letzten Jahren ist. Die Gemeindeverwaltung bestätigte bei der Besprechung der Analyseergebnisse, dass das Flächenangebot in den vergangenen Jahren sehr eingeschränkt war. Aufgrund des Mangels an quantitativ und qualitativ ausreichenden Gewerbegrundstücken im Gemeindegebiet, haben ansässige und ansiedlungswillige Unternehmen dann doppelt so oft auf bebaute Grundstücke zurückgegriffen.

Anteilig entfielen kreisweit 17,1 Hektar des Umsatzes auf Grundstücke mit Industriegebäuden und -anlagen sowie 4,7 Hektar auf das kundenorientierte Gewerbe. Bezogen auf die jeweilige

Gebäudeart summierte sich der Flächenumsatz mit Grundstücken mit Industrie- und Produktionsgebäuden auf 25,2 Hektar, mit Lager- und Hallengebäuden auf 17,5 Hektar und mit Werkstattgebäuden auf 8,6 Hektar. In der Gemeinde Emmerthal wurden vier Lagergebäude, vier Werkstattgebäude und zwei Produktionsgebäude veräußert.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße für bebaute Gewerbeflächen lag kreisweit bei 5.770 Quadratmetern. In der Gemeinde Emmerthal fiel die durchschnittliche Grundstücksgröße mit 4.560 Quadratmetern höher als die des veräußerten Gewerbebau-lands aus. Die verkauften Grundstücke umfassten jeweils zwischen 1.720 bis 7.850 Quadratmeter.

3.7 ZWISCHENFAZIT UND ZUSAMMENFASSUNG

Im Folgenden werden die Kernaussagen der Analyse des Gewerbeflächenmarktes dargelegt:

- | Die Gemeinde Emmerthal verfügt aktuell über ein sehr geringes Angebot an Gewerbebauland. Im einzigen größeren Gewerbegebiet „Langes Feld“ verfügt die Gemeinde noch über ein Restgrundstück, das jedoch bereits reserviert ist. Die Verfügbarkeit einer weiteren erschlossenen Baulücke am Standort kann aufgrund des fehlenden Vermarktungsinteresses des privaten Eigentümers nicht eingeschätzt werden.
- | In den restlichen Kommunen des Landkreises beläuft sich das Gewerbeflächenangebot aktuell auf rund 56,5 Hektar. Davon befindet sich nur etwa knapp die Hälfte in kommunalem Eigentum (26,9 ha). Privateigentümer verfügen über 16,7 Hektar.
- | Das Vermarktungsgeschehen auf dem regionalen Gewerbeflächenmarkt verlief in den vergangenen Jahren dynamisch. Bezogen auf unbebaute Grundstücke wurden im Zeitraum 2009 bis 2018 kreisweit insgesamt 146 Kaufverträge abgeschlossen. Knapp die Hälfte der Kauffälle entfiel auf Hameln. In Emmerthal gab es lediglich fünf Kauffälle.
- | Auch der Flächenumsatz von insgesamt 54,9 Hektar konzentrierte sich zu einem erheblichen Teil in Hameln (45 %). In der Gemeinde Emmerthal summierte sich dieser auf insgesamt 1,8 Hektar. Die durchschnittliche Grundstücksgröße lag mit 3.576 Quadratmetern auf einem ähnlichen Niveau wie im Landkreis insgesamt (3.750 qm).
- | Die regionale Marktstruktur spricht für eine überwiegende Nachfrage von größeren Handwerksbetrieben sowie mittelständischen Unternehmen. Über zwei Drittel des Gewerbebaulandes wurde für Gewerbebetriebe allgemeiner Art vermarktet, hingegen nur 15 Prozent für Industrieunternehmen. Durch die Entfernung zur nächsten Autobahnanschlussstelle sind Logistiksiedlungen selten.
- | Im Zeitraum 2009 bis 2018 gab es 89 Kauffälle für bebaute Gewerbegrundstücke im Landkreis Hameln-Pyrmont. Davon entfielen zehn Kauffälle auf die Gemeinde Emmerthal. Der Flächenumsatz betrug dort 4,6 Hektar. Kreisweit summierte sich dieser auf 51,3 Hektar. Auch in diesem Segment konzentrierte sich etwa die Hälfte des Umsatzes auf die Kreisstadt Hameln.
- | Insgesamt lässt sich in der Gemeinde Emmerthal ein geringer Flächenumsatz feststellen, der im Wesentlichen auf das geringe Flächenangebot der vergangenen Jahre zurückzuführen ist. Dass es trotzdem eine hohe Nachfrage in Emmerthal gab, verdeutlicht der vergleichsweise hohe Umsatz mit bebauten Gewerbegrundstücken. Dieser fiel mit 4,6 Hektar etwa 2,6 Mal so hoch aus wie der Umsatz mit Gewerbebauland. Kreisweit lag die Relation bei etwa eins zu eins. Das lokale Marktgeschehen spricht also für eine deutliche Flächenknappheit in Emmerthal im Betrachtungszeitraum.

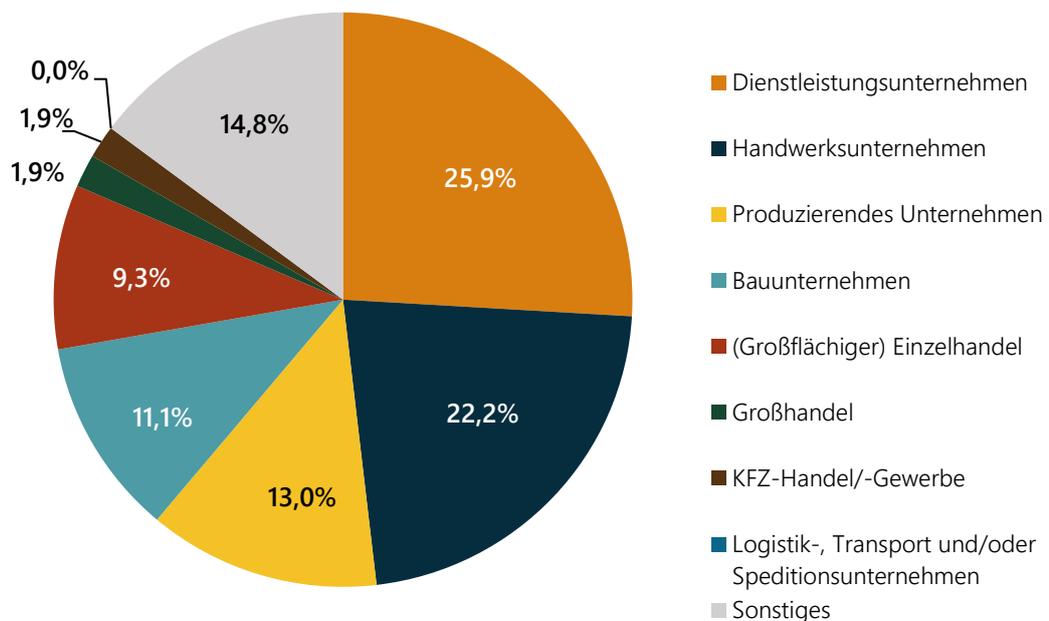
4 UNTERNEHMENSBEFRAGUNG

Im Zeitraum vom 13. Februar 2019 bis zum 19. März 2019 wurden im Rahmen der Gewerbe-
flächenpotenzialanalyse 93 Unternehmen in Emmerthal schriftlich mithilfe eines Online-Fra-
gebogens zu fünf Themenfeldern befragt. Von den 93 kontaktierten Unternehmen haben 55
Unternehmen an der Befragung teilgenommen. Damit war die Rücklaufquote sehr hoch
(59 %). Üblicherweise liegt diese bei acht bis zwölf Prozent.

Unternehmen & Branchenzugehörigkeit

Rund ein Viertel der an der Befragung teilnehmenden Unternehmen können den Dienstleis-
tungen zugeordnet werden. Ein gutes Fünftel der antwortenden Unternehmen waren Hand-
werksunternehmen. Knapp jedes achte Unternehmen war ein Produktionsunternehmen und
rund jedes zehnte Unternehmen stammt aus der Baubranche (vgl. Abbildung 40).

ABBILDUNG 40: ZUORDNUNG DER TEILNEHMENDEN UNTERNEHMEN NACH WIRTSCHAFTSZWEIGEN



© Georg Consulting

QUELLE: GEORG CONSULTING (2019).

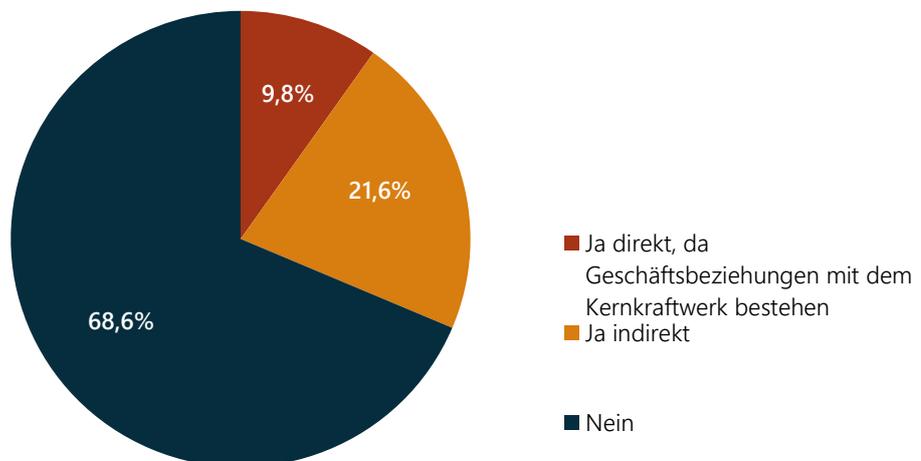
Die Befragungsteilnehmer gaben an, dass in ihren Unternehmen insgesamt 2.639 Beschäftigte
angestellt sind. Am Betriebsstandort Emmerthal arbeiten davon 2.025 Beschäftigte. Damit re-
präsentieren die an der Befragung teilnehmenden Unternehmen mehr als zwei Drittel aller
Beschäftigten in Emmerthal (2.953 SvB).

Etwa 40 Prozent der teilnehmenden Unternehmen haben ihren Betriebsstandort erst maximal
seit dem Jahr 2000 in Emmerthal. Wiederum etwa ein Viertel der Betriebe waren bereits vor
dem Jahr 1960 ansässig.

Betroffenheit durch die Stilllegung des Kernkraftwerks

Rund ein Drittel der befragten Unternehmen ist direkt oder indirekt von der Stilllegung des Kernkraftwerks betroffen. Von diesen 17 betroffenen Unternehmen gaben fünf Betriebe mit 76 Beschäftigten am Standort Emmerthal an, direkt betroffen zu sein, elf Betriebe mit 134 Beschäftigten sind indirekt betroffen, bei einem Unternehmen handelt es sich um das KKW Grohnde selbst. Zwölf Betriebe mit insgesamt 154 Beschäftigten am Standort Emmerthal erwarten einen Rückgang des Betriebsumsatzes. Zehn Betriebe wollen mit dem Aufbau neuer Kundenbeziehungen reagieren (vgl. Abbildung 41).

ABBILDUNG 41: BETROFFENHEIT DURCH DIE STILLLEGUNG DES KERNKRAFTWERKES



© Georg Consulting

QUELLE: GEORG CONSULTING (2019).

Standortzufriedenheit

Die Befragungsteilnehmer sind zu einem Großteil zufrieden bzw. sehr zufrieden mit ihrem derzeitigen Betriebsstandort (85,7 %). Nur sieben Betriebe sind unzufrieden bzw. sehr unzufrieden mit ihrem Standort. Als besondere Stärken des Unternehmensstandortes Emmerthal wurden u. a. die folgenden Aspekte genannt:

- | Zentrale überregionale Lage
- | Kundennähe, gute Erreichbarkeit von Kunden
- | S-Bahnanschluss
- | Unternehmenstreue Mitarbeiterschaft
- | Weser als Imagefaktor

Als Schwächen wurden u. a. die folgenden Aspekte aufgeführt:

- | Fehlender Autobahnanschluss
- | Mangel an Bauland (Gewerbe & Wohnen)
- | Fachkräftemangel
- | Keine Laufkundschaft (Handel)
- | Breitbandausbau

Entwicklungsperspektiven am Standort Emmerthal

Die befragten Unternehmen haben insgesamt einen Gewerbeflächenbedarf von 7,9 Hektar für die nächsten drei Jahre geäußert. Zwei weitere Unternehmen gaben an, expandieren zu wollen ohne den konkreten Flächenbedarf zu nennen.

Fünf Unternehmen können ihren Bedarf in der Größenordnung von insgesamt 4,2 Hektar am derzeitigen Betriebsstandort realisieren. Sechs Unternehmen haben hingegen angegeben, dass sie ihren Flächenbedarf von insgesamt 3,7 Hektar nicht am Betriebsstandort decken können.

Im Rahmen eines Expertengesprächs mit lokalen Unternehmen wurden zwei weitere Flächenbedarfe deutlich. Sie umfassen zusätzlich 1,5 Hektar und können ebenfalls nicht am derzeitigen Betriebsstandort realisiert werden. Damit summiert sich der kurz- bis mittelfristige Zusatzbedarf auf rund 5,2 Hektar. Insgesamt liegt der Bedarf laut Befragung bei ca. 9,4 Hektar.

Gleichzeitig wurden die Unternehmen befragt, ob am Betriebsstandort zukünftig gewerbliche Flächen nicht mehr benötigt werden. Mit 1.200 Quadratmeter Grundstücks- sowie 300 Quadratmeter Gebäudefläche ist der Zusatzbedarf dadurch nicht mal annähernd zu bedienen.

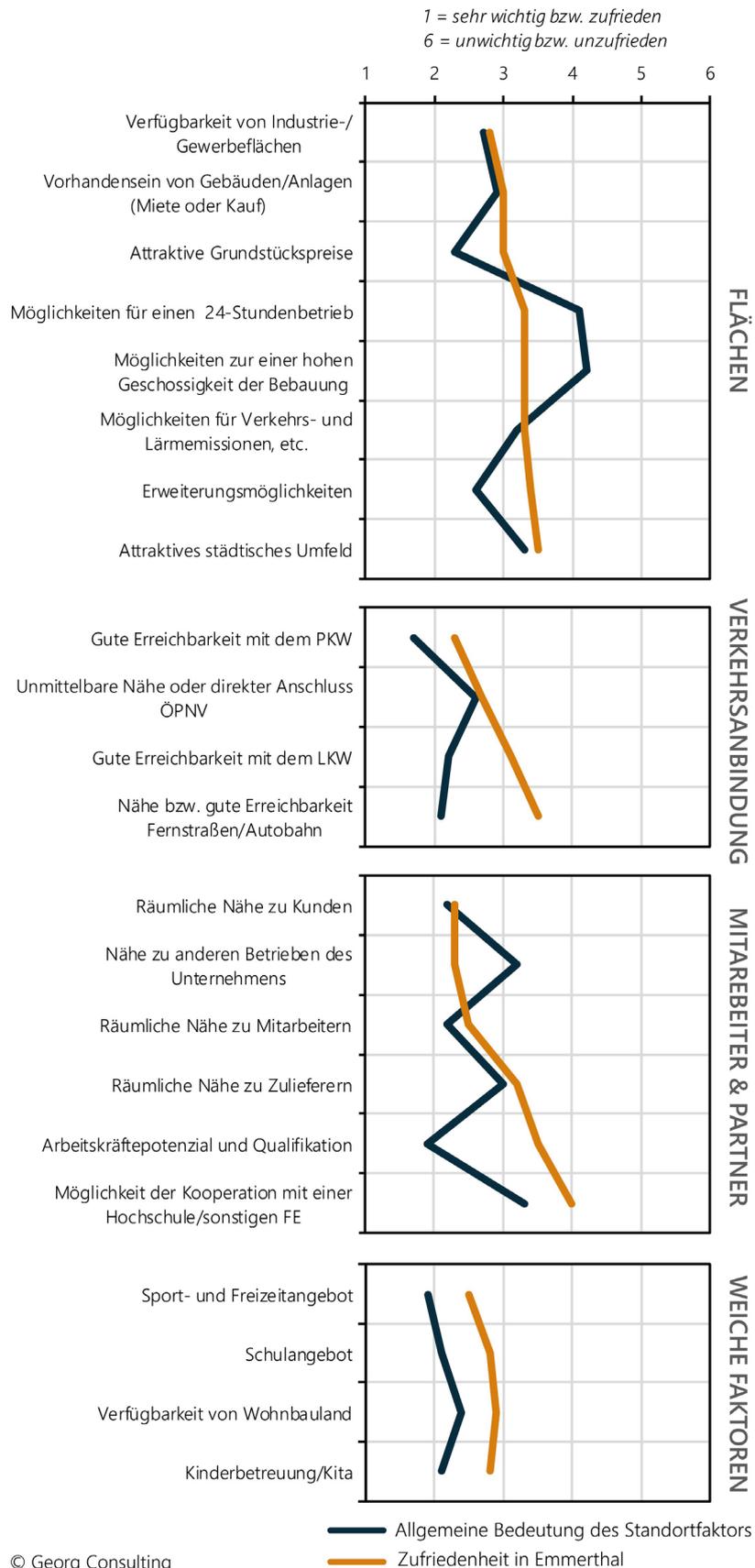
Bewertung von Standortfaktoren

Hinsichtlich der Bewertung von Standortfaktoren wurde einerseits nach der allgemeinen Bedeutung des jeweiligen Aspektes aus unternehmerischer Sicht und andererseits nach der konkreten Zufriedenheit am Betriebsstandort in Emmerthal gefragt. Zu den bedeutenden Standortfaktoren zählen demnach u. a.:

- | attraktive Grundstückspreise
- | Erweiterungsmöglichkeiten am Betriebsstandort
- | gute verkehrliche Erreichbarkeit (PKW und LKW)
- | räumliche Nähe zu Kunden und Mitarbeitern
- | ausreichendes Arbeitskräftepotenzial
- | attraktives Sport- und Freizeitangebot
- | attraktives Schulangebot und ausreichende Kitaplätze

Die folgende Abbildung zeigt, wie die Einschätzung zur Bedeutung der Standortfaktoren mit der Zufriedenheit am Standort Emmerthal korrespondiert (vgl. Abbildung 42).

ABBILDUNG 42: ÜBERSICHT EINSCHÄTZUNGEN ZU STANDORTFAKTOREN



5 ORIENTIERUNGSRAHMEN DER GEWERBEFLÄCHENNACHFRAGE 2035

Die Einschätzung der zukünftigen Gewerbeflächennachfrage kann nur näherungsweise anhand von Szenarien erfolgen. Grundlagen der nachfolgenden Prognoseansätze sind.

- | Ergebnisse der Unternehmensbefragung
- | Grundstücksmarkt für Gewerbebauland und bebaute Gewerbeflächen (nachfrageorientierter Ansatz)
- | Kompensation des Arbeitsplatzverlustes aufgrund der Stilllegung des Kernkraftwerkes durch die Entwicklung neuer Gewerbeflächen zwecks Ansiedlung neuer Unternehmen (angebotsorientierter Ansatz)
- | Entwicklung der direkt gewerbeflächenrelevanten Beschäftigung in den letzten zehn Jahren (nachfrageorientiertes Szenario)

Die Unternehmensbefragung unter Gewerbetreibenden in Emmerthal (vgl. Kapitel 4) hat ergeben, dass aktuell ein Gewerbeflächenbedarf von rund 9,4 Hektar für die nächsten drei Jahre besteht. Zwar hat nicht jedes der angeschriebenen Unternehmen an der Befragung teilgenommen, jedoch kann aufgrund der hohen Rücklaufquote von knapp 60 Prozent und der Abdeckung von etwa zwei Dritteln aller Beschäftigten am Arbeitsort angenommen werden, dass sich vor allem Unternehmen mit besonderem Handlungsdruck und Expansionsplänen an der Befragung teilgenommen haben.

Von dem erfassten Flächenbedarf in der Größenordnung von rund 9,4 Hektar für die nächsten drei Jahre können etwa 4,2 Hektar durch Betriebsflächenreserven bedient werden (45 %). Der Bedarf für Gewerbebaugrundstücke, die sich nicht im Besitz der Unternehmen befinden, lag bei 5,2 Hektar. Dies entspricht, bezogen auf drei Jahre, einem durchschnittlichen Jahresbedarf von rund 1,7 Hektar. Würde dieser Wert bis zum Jahr 2035 fortgeschrieben, ergäbe sich ein Bedarf an Gewerbebaugrundstücken von insgesamt 28,9 Hektar (netto). Vor dem Hintergrund des Marktgeschehens für Gewerbebauland und bebaute Gewerbeflächen der letzten zehn Jahre scheint dieser Wert zu hoch. Auch können die geäußerten Bedarfe der Unternehmen nicht vollständig mit einer direkten, d. h. mit einer tatsächlichen Kaufabsicht, gleichgesetzt werden.

Eine näherungsweise umfänglichere Prognose erfolgt über einen Mixed-Methoden-Ansatz. Dabei werden Referenzwerte zum tatsächlichen Marktgeschehen kombiniert mit dem Flächenbedarf zur Kompensation des Arbeitsplatzverlustes durch die Stilllegung des KKW.

Die Arbeitsplatzdichte in Industrie- und Gewerbegebieten variiert je nach Nutzung zwischen 19 und 72 Arbeitsplätzen je Hektar⁵. Unter der Annahme von rund 45 Arbeitsplätzen je Hektar Gewerbefläche bzw. 225 Quadratmeter je Arbeitsplatz, müsste die Gemeinde Emmerthal 6,7 bis 7,8 Hektar (netto) Gewerbebauland entwickeln, um den Verlust von 300 bis 350 Arbeitsplätzen durch die Stilllegung des Kernkraftwerks kompensieren zu können. Dieser Prognoseansatz ist angebotsorientiert.

⁵ BAW. Kompakt, Ausgabe Nr. 8 (2006).

Im Zeitraum 2009 bis 2018 wurden in der Gemeinde Emmerthal 1,8 Hektar Gewerbebaugrundstücke verkauft. Dies entspricht 0,18 Hektar pro Jahr. Der Wert ist vergleichsweise niedrig und ist nicht zuletzt auch auf einen Mangel an geeigneten Gewerbeflächen zurückzuführen. Unterstützt wird diese Einschätzung durch Fachgespräche mit der Gemeindeverwaltung und die Analyse des Grundstücksmarktes. Ist das Angebot an Gewerbebauland knapp, weichen Unternehmen häufiger auf den sogenannten „Gebrauchtmarkt“ aus und kaufen bebaute Gewerbegrundstücke. Der Flächenumsatz mit bebauten Gewerbeflächen summierte sich im Zeitraum 2009 bis 2018 mit rund 4,6 Hektar auf das 2,6-fache des Umsatzes mit Gewerbebauland. Dies entspricht durchschnittlich 0,46 Hektar pro Jahr.

Würde der durchschnittliche Flächenumsatz mit Gewerbebaugrundstücken pro Jahr (0,18 Hektar) bis zum Jahr 2035 fortgeschrieben, läge der Orientierungsrahmen für den Gewerbeflächenbedarf bei 3,1 Hektar. Zusammen mit dem Flächenbedarf, der sich aus der Kompensation des Verlustes an Arbeitsplätzen durch die Stilllegung des Kernkraftwerkes ergibt, läge der Gewerbeflächenbedarf in der Gemeinde Emmerthal somit bei rund zehn bis elf Hektar (netto) bis zum Jahr 2035.

Verifiziert wird dieses Ergebnis anhand eines nachfrageorientierten Szenarios zur Entwicklung der direkt gewerbeflächenrelevanten Beschäftigung. Im Zeitraum 2008 bis 2017 entstanden in Emmerthal 321 neue Beschäftigungsverhältnisse in den drei Wirtschaftszweigen Verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe sowie Verkehr und Lagerei. Wird jedem Beschäftigten eine Verbrauchskennziffer von 225 Quadratmetern Gewerbefläche (45 Arbeitsplätze je Hektar) zugeordnet, so wäre mit dem Beschäftigungszuwachs ein Gewerbeflächenbedarf von rund 7,2 Hektar (netto) verbunden gewesen. Das hätte einem jährlichen Flächenbedarf von 0,8 Hektar entsprochen. Wird das Beschäftigungswachstum in den drei genannten Wirtschaftszweigen bis zum Jahr 2035 – ausgehend vom Jahr 2019 – fortgeschrieben, entstünde ein Gewerbeflächenbedarf von rund 13,6 Hektar.

In der Zusammenschau der Ergebnisse kann somit von einem realistischen Flächenbedarf für die Gemeinde Emmerthal von 9,8 bis 13,6 Hektar (netto) bis zum Jahr 2035 ausgegangen werden (vgl. Tabelle 6). Der Bruttoflächenbedarf (einschließlich Erschließung sowie öffentliche Grün- und Parkflächen) dürfte bei 12,7 bis 17,7 Hektar liegen.

Hinweis: Derzeit gibt es in der Gemeinde Emmerthal nur noch ein (baureifes) Flächenangebot von rund 18.000 Quadratmetern im Gewerbegebiet „Langes Feld“. Für die Flächen sind bereits konkrete Interessenten vorhanden. Da aktuell keine weiteren sofort oder kurzfristig verfügbaren Gewerbeflächen im Gemeindegebiet vorhanden sind, entspricht der berechnete Flächenbedarf auch dem sogenannten Zusatzbedarf, der sich aus dem prognostizierten Flächenbedarf abzüglich des aktuell baureifen Flächenangebotes ergibt.

TABELLE 6: ORIENTIERUNGSRAHMEN DES GEWERBEFLÄCHENBEDARFS IN EMMERTHAL 2019–2035

	REFERENZWERT	ORIENTIERUNGSRAHMEN 2035	KOMPENSATION ARBEITS- PLATZVERLUST DURCH STILLEGUNG KKW	ORIENTIERUNGSRAHMEN 2035 INSGESAMT (BASISJAHR 2019)
	ha (netto)	ha (netto)	ha (netto)	ha (netto)
Ø HEKTAR FLÄCHENUMSATZ PRO JAHR IM ZEITRAUM 2009–2018	0,18	3,1	6,7–7,8	<u>9,8–10,9</u>
Ø HEKTAR PRO JAHR THEORETISCHER FLÄCHENBEDARF AUFGRUND BESCHÄFTIGTENZUWACHS IN DEN GEWERBEFLÄCHENRELEVANTEN WIRTSCHAFTSZWEIGEN IM ZEITRAUM 2008–2017*	0,8			<u>13,6</u>

*ZUWACHS UM 321 SVB X 225 QM GEWERBEFLÄCHE = 72.225 QM (Ø 0,8 HA/JAHR). QUELLE: GEORG CONSULTING (2019).

6 STANDORTBEWERTUNG POTENZIALFLÄCHEN

In zwei ausgewählten Suchräumen wurden Potenzialflächen für die zukünftige Gewerbeentwicklung identifiziert. Ein Suchraum befindet sich zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet „Langes Feld“ im Ortsteil Kirchhosen und dem KKW. Ein zweiter Suchraum bezog sich auf Standorte nördlich der Weser im Ortsteil Hagenohsen (vgl. Abbildung 43). In den beiden Suchräumen wurden insgesamt fünf Standortvarianten grob bewertet.

ABBILDUNG 43: ÜBERSICHT SUCHRÄUME



QUELLEN: GEOPORTAL HAMELN-PYRMONT (2019); GEORG CONSULTING (2019).

Standortvariante A

Die Standortvariante A liegt zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet „Langes Feld“ und dem Standort KKW Grohnde. Der Bereich ist im aktuellen Flächennutzungsplan planungsrechtlich als Gewerbebestandort gesichert. Die Potenzialfläche teilt sich auf insgesamt fünf Privateigentümer auf und umfasst ca. 22 Hektar (brutto). Die vermarktbare Nettofläche für Gewerbebaugrundstücke umfasst voraussichtlich rund 15 Hektar.

Der Standortbereich schließt nicht an vorhandene bauliche Siedlungsstrukturen an. Er zerschneidet den bisher landwirtschaftlich genutzten Bereich zwischen dem KKW-Standort und dem bestehenden Gewerbegebiet „Langes Feld“. Ferner ist die Potenzialfläche geprägt durch einen für die innere Erschließung ungünstigen Zuschnitt. Eine Anschlussmöglichkeit an die B 83 besteht aktuell nicht. Derzeit könnte eine verkehrliche Anbindung nur über die Hauptstraße, die parallel zur Weser verläuft, erfolgen (vgl. Abbildung 44).

Der Gewerbeverkehr würde somit durch das Siedlungsgebiet von Emmerthal geleitet. Daher muss darauf geachtet werden, dass sich bei einer Entwicklung des Standortes relativ verkehrsarme Betriebe dort ansiedeln. Positiv anzumerken für den Standort ist, dass sich die nächste Wohnbebauung relativ weit weg vom Standort befindet, sodass u. U. auch die Ansiedlung von emittierenden Unternehmen möglich wäre – sofern diese nicht verkehrsintensiv sind.

ABBILDUNG 44: STANDORTVARIANTE A



QUELLEN: GEOPORTAL HAMELN-PYRMONT (2019); GEORG CONSULTING (2019).

Eine verbesserte äußere Erschließung bzw. Anbindung des Standortes würde durch einen direkten Anschluss an die B 83 geschaffen werden. Hierzu müsste eine neue Anschlussstelle z. B. im Bereich des KKW geschaffen werden. Eine neue Anschlussstelle in diesem Bereich würde insofern auch Sinn machen, als dass hierüber auch die gewerblichen Verkehre der im Gewerbegebiet „Langes Feld“ ansässigen Unternehmen, die bislang durch den Ortskern führen, sowie die mit dem Rückbau des KKW erwarteten Verkehre geleitet werden können.

Als Hemmnis stellt sich die Nähe zur bestehenden Anschlussstelle an der Berliner Straße sowie die vorhandene Überholspur dar, die die Möglichkeiten für die Realisierung eines weiteren Anschlusses erheblich einschränken. Die Entwicklung der Potenzialfläche könnte entsprechend der Nachfrage sukzessive in drei Bauabschnitten erfolgen (vgl. Abbildung 45).

ABBILDUNG 45: ENTWICKLUNGS- UND BAUABSCHNITTE STANDORTVARIANTE A



QUELLEN: GEOPORTAL HAMELN-PYRMONT (2019); GEORG CONSULTING (2019).

Standortvariante B

Die Standortvariante B schließt direkt östlich an das bestehende Gewerbegebiet „Langes Feld“ an und stellt praktisch dessen Erweiterung dar. Der Standortbereich ist im aktuellen Flächennutzungsplan nicht für eine gewerbliche Nutzung festgelegt und müsste entsprechend umgewidmet werden. Aktuell werden die Flächen landwirtschaftlich genutzt. Die Potenzialfläche teilt sich auf insgesamt vier Privateigentümer auf und erstreckt sich auf rund 21 Hektar (brutto). Die Nettofläche umfasst rund 14,5 Hektar. Hierzu gehören auch die rund 30.000 Quadratmeter an der Straße Langes Feld. Sie verfügen bereits über eine Erschließung und einen Bebauungsplan. Im südlichen Bereich befinden sich die reservierten Flächen, die sich im Besitz der Gemeinde Emmerthal befinden (vgl. Abbildung 32).

Die äußere Erschließung und Verkehrsanbindung erfolgt in der Standortvariante B über die Straße Langes Feld. Auch bei dieser Standortvariante wird der gewerbliche Verkehr zum Teil durch das bestehende Siedlungsgebiet (Mühlenweg/Berliner Straße) von Emmerthal geleitet (vgl. Abbildung 46). Daher sollte sich bei der Entwicklung dieser Potenzialfläche auch auf die Ansiedlung von wenig verkehrsintensiven Betrieben konzentriert werden. Die Entwicklung der Potenzialfläche könnte entsprechend der Nachfrage sukzessive in zwei Bauabschnitten erfolgen (vgl. Abbildung 47).

ABBILDUNG 46: STANDORTVARIANTE B



QUELLEN: GEOPORTAL HAMELN-PYRMONT (2019); GEORG CONSULTING (2019).

ABBILDUNG 47: ENTWICKLUNGS- UND BAUABSCHNITTE STANDORTVARIANTE B



QUELLEN: GEOPORTAL HAMELN-PYRMONT (2019); GEORG CONSULTING (2019).

Standortvariante C

Die Standortvariante C sieht eine Flächenentwicklung parallel zur B 83 vor. Der Standortbereich reicht vom bestehenden Gewerbegebiet „Langes Feld“ bis zum KKW-Gelände. Der östliche Teil des Standortbereichs ist im Flächennutzungsplan für eine gewerbliche Nutzung planungsrechtlich gesichert (vgl. Standortvariante A). Für den westlichen Teil des Standortbereichs, der an das bestehende Gewerbegebiet „Langes Feld“ anknüpft, sieht das aktuelle Planungsrecht keine Gewerbenutzung vor.

Die Potenzialfläche teilt sich auf insgesamt fünf Privateigentümer auf und umfasst rund 23 Hektar (brutto), wovon voraussichtlich etwa 16 Hektar (netto) für Gewerbeansiedlungen zur Verfügung stehen würden. Der Flächenzuschnitt ermöglicht eine effiziente Innenerschließung. Über die von Westen nach Osten verlaufende Haupteerschließung wäre bei dieser Standortvariante das KKW-Gelände besser angebunden. Auch bei dieser Standortvariante sind zusätzliche gewerbliche Verkehre durch das Siedlungsgebiet zu erwarten (vgl. Abbildung 48).

Bei Standortvariante C gilt wie bei Standortvariante A, dass die Errichtung einer neuen Anbindung an die B 83 im Bereich des Kernkraftwerkstandortes die äußere Anbindung wesentlich verbessern würde, was sich positiv auf die Vermarktung der Potenzialfläche auswirken dürfte. Darüber hinaus würden sich auch in diesem Fall die Anbindung der bereits ansässigen Gewerbebetriebe verbessern und wäre eine leistungsfähige Infrastruktur für den Abtransport von Rückbaumaterialien des KKW sichergestellt. Der gewerbliche Durchgangsverkehr in Kirchohnsen könnte dadurch erheblich verringert werden. Die Entwicklung der Potenzialfläche könnte entsprechend der Nachfrage sukzessive in zwei Bauabschnitten erfolgen – beginnend mit einer Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „Langes Feld“ (vgl. Abbildung 49).

ABBILDUNG 48: STANDORTVARIANTE C



QUELLEN: GEOPORTAL HAMELN-PYRMONT (2019); GEORG CONSULTING (2019).

ABBILDUNG 49: ENTWICKLUNGS- UND BAUABSCHNITTE STANDORTVARIANTE C



QUELLEN: GEOPORTAL HAMELN-PYRMONT (2019); GEORG CONSULTING (2019).

Standortvariante D

Die Standortvariante D bezieht sich auf Flächen südlich der B 83. Die Potenzialfläche umfasst knapp 40 Hektar (brutto), wovon anteilig voraussichtlich rund 28 Hektar (netto) für Gewerbeansiedlungen zur Verfügung stehen würden. Der Flächenzuschnitt würde eine effiziente Innerschließung ermöglichen. Planungsrechtlich ist der Standortbereich derzeit nicht für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen. Er wird aktuell für landwirtschaftliche Zwecke genutzt. Dementsprechend müsste der Flächennutzungsplan an dieser Stelle geändert werden. Die Potenzialfläche verteilt sich auf insgesamt fünf Privateigentümer. Die Lage südlich der B 83 bedingt deutlich weniger zusätzlichen Verkehrslärm für das Siedlungsgebiet. Für die Anbindung des Standortes müsste die bestehende Anschlussstelle an die B 83 auf Höhe der Berliner

Straße umgebaut und der bestehende parallel zur B 83 verlaufende landwirtschaftliche Weg ausgebaut werden (vgl. Abbildung 50). Im Rahmen des Baus einer Windkraftanlage südlich der Potenzialfläche gab es bereits temporär eine direkte Anbindung an die Anschlussstelle. Laut der zuständigen Behörde ist eine solche Anbindung jedoch dauerhaft nicht möglich. Entsprechend müssten Alternativen für eine leistungsstarke Verkehrsanbindung geprüft werden.

ABBILDUNG 50: STANDORTVARIANTE D



QUELLEN: GEOPORTAL HAMELN-PYRMONT (2019); GEORG CONSULTING (2019).

Gegenüber den vorangegangenen Varianten ist im Falle der Potenzialfläche D ein Anschluss an Bahngleise möglich, sodass dort auch Betriebe angesiedelt werden könnten, die einen Bahnanschluss nachfragen. Die Flächenentwicklung könnte entsprechend der Nachfrage sukzessive in drei Bauabschnitten erfolgen. Aufgrund der Standortgröße könnten auch größere und flächenintensive Betriebe angesiedelt werden (vgl. Abbildung 51).

ABBILDUNG 51: ENTWICKLUNGS- UND BAUABSCHNITTE STANDORTVARIANTE D



QUELLEN: GEOPORTAL HAMELN-PYRMONT (2019); GEORG CONSULTING (2019).

Standortvariante E

Im zweiten Suchraum nördlich der Weser wurde eine weitere Potenzialfläche identifiziert, die sich aufgrund einer durch den Standortbereich verlaufenden Gleistrasse aus verschiedenen Teilflächen zusammensetzt. Die Potenzialfläche im Ortsteil Hagenohsen erstreckt sich auf einer Gesamtfäche von rund 24 Hektar (brutto). Die Nettofläche summiert sich folglich auf etwa 17 Hektar. Im aktuellen Flächennutzungsplan ist die Potenzialfläche planungsrechtlich nicht für eine gewerbliche Entwicklung gesichert. Im nördlichen Bereich gibt es jedoch bereits einzelne gewerbliche Nutzungen. Ansonsten werden die Flächen überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Die Eigentumsverhältnisse stellen sich im Vergleich zu den anderen Standortvarianten als kompliziert dar. Es gibt insgesamt 14 verschiedene Privateigentümer. Ferner sind die Kommune Emmerthal und das Land Niedersachsen im Besitz von Teilflächen.

Die Erschließung der Gewerbebaugrundstücke könnte teilweise durch die bereits vorhandene Verkehrsinfrastruktur erfolgen. Darüber hinaus wäre zusätzlich in einigen Bereichen eine innere Erschließung herzustellen. Die Entwicklung der Potenzialfläche wäre somit erschließungstechnisch weniger aufwendig als bei den vorangegangenen Standortvarianten. Durch die Entwicklung von Gewerbeflächen an dieser Stelle, wäre der Siedlungsbereich im Ortsteil Kirchohosen wahrscheinlich weniger stark von zusätzlichen gewerblichen Verkehren belastet als bei den anderen Standortvarianten, da Teile der Verkehre über die nördliche L 424 fließen würden (vgl. Abbildung 52).

ABBILDUNG 52: STANDORTVARIANTE E



QUELLEN: GEOPORTAL HAMELN-PYRMONT (2019); GEORG CONSULTING (2019).

Im südöstlichen Bereich grenzt die Potenzialfläche relativ nah an die Wohnbebauung des Ortsteils Hagenohsen an, sodass für diesen Teilbereich eher die Entwicklung eines Mischgebietes infrage kommt. Die Entwicklung der Potenzialfläche könnte entsprechend der Nachfrage sukzessive in drei Bauabschnitten erfolgen (vgl. Abbildung 53).

ABBILDUNG 53: ENTWICKLUNGS- UND BAUABSCHNITTE STANDORTVARIANTE E



QUELLEN: GEOPORTAL HAMELN-PYRMONT (2019); GEORG CONSULTING (2019).

7 FAZIT

Die Ergebnisse der vorliegenden Gewerbeflächenpotenzialanalyse zeigen, dass die Gemeinde Emmerthal eine im Vergleich zu ihrer Größe relativ hohe Bedeutung als Arbeitsstandort hat. Im Jahr 2017 gab es 2.953 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei 9.847 Einwohnern. Die Beschäftigung in Emmerthal ist im Vergleich zur kreisweiten Entwicklung deutlich stärker angestiegen und folgte dem bundesweiten Trend. Seit dem Jahr 2008 sind insgesamt 322 zusätzliche Arbeitsplätze in Emmerthaler Unternehmen entstanden, wovon ein erheblicher Teil als hochwertig eingestuft werden kann. Dies zeigt der hohe und wachsende Anteil der Beschäftigung in den sogenannten wissensintensiven Branchen. Ferner ist zu betonen, dass jeder zweite Arbeitsplatz in der Gemeinde gewerbeflächenrelevant ist, denn 1.564 Beschäftigte arbeiten in den dazugehörigen Wirtschaftszweigen (Verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe, Verkehr und Lagerei). Diese Entwicklung sowie die geplante Stilllegung des KKW Grohnde und die damit verbundene Aufgabe, den Verlust an Arbeitsplätzen durch Neuan-siedlungen zu kompensieren, unterstreicht die Relevanz einer zukünftig bedarfsgerechten und ausreichenden Gewerbeflächenversorgung für den Arbeits- und Wohnstandort Emmerthal.

Die Gewerbeflächenvermarktung in der Gemeinde Emmerthal verlief in den letzten Jahren aufgrund des knappen Flächenangebots verhalten. Demgegenüber zeigte sich das Vermarktungsgeschehen mit bebauten Gewerbegrundstücken („Gebrauchtmarkt“) als dynamisch, was ein Indiz für ein zu knappes Angebot an Baugrundstücken am Standort ist. Auch die durchgeführte Unternehmensbefragung zeigt, dass einige Unternehmen Probleme haben ihren zusätzlichen Flächenbedarf am Betriebsstandort zu realisieren. Gleichzeitig verfügt die Gemeinde aktuell über keine weiteren Baugrundstücke, weshalb sie einen stark eingeschränkten Handlungsspielraum in der Gewerbeflächenpolitik hat.

Zur Zukunftssicherung des Arbeits- und Wohnstandortes Emmerthal ist daher die Ausweisung attraktiver neuer Gewerbeflächen, die nicht nur auf die lokalen Bedarfe, sondern auch auf die regionale und überregionale Nachfragebindung ausgerichtet sind, zentral. In zwei Suchräumen wurden insgesamt fünf Standortvarianten grob bewertet. Eine optimale äußere Anbindung gewährt dabei keiner der Standorte. Diese könnte aber bei einigen Varianten durch den Bau eines neuen Anschlusses an die B 83 im Abschnitt des KKW Grohnde gewährleistet werden. Eine solche Anbindung hätte zudem den Vorteil, dass über den neuen Anschluss auch der Rückbau des KKW und die gewerblichen Verkehre der bereits ansässigen Betriebe im Gewerbegebiet „Langes Feld“ abgewickelt werden könnten. Darüber hinaus würde sich so die Verkehrsbelastung im Ortsteil Kirchohsen deutlich verringern.

Für die Auswahl bzw. eine Priorisierung der Standortvarianten sind vertiefende Untersuchungen zur Machbarkeit notwendig. Insbesondere die Verkehrsanbindung stellt eine große Herausforderung dar. Die vorliegenden groben Bewertungen zeigen, dass die Anbindungsmöglichkeiten der Standorte, die Eigentumsverhältnisse und notwendige Änderungen des Flächennutzungsplans zentrale Aspekte bei der Auswahl darstellen. Ebenso spielt der Realisierungshorizont eine bedeutende Rolle, da sich die Gewerbeflächensituation in Emmerthal bereits heute als angespannt darstellt. Insofern kann es unter Umständen sinnvoll sein, sich zunächst auf den Standort zu konzentrieren, dessen Entwicklung am schnellsten erfolgen kann. Das könnte evtl., dank der vorhandenen äußeren Anschlussmöglichkeiten, die Potenzialfläche

nördlich der Weser (Standortvariante E) sein. Parallel zu deren Entwicklung könnten dann Entwicklungsmaßnahmen für eine der Varianten im Bereich der B 83 zwischen dem Gewerbegebiet „Langes Feld“ und dem KKW-Gelände eingeleitet werden.

Diese Ziel- und Nutzergruppen für neue Gewerbeflächen in Emmerthal sind prioritär:

- | Expandierende wachsende Unternehmen vor Ort, die erfahrungsgemäß Erweiterungsflächen in der Nachbarschaft oder Nähe ihrer derzeitigen Betriebsstandorte nachfragen, was für die Realisierung der Standortvarianten B und C sprechen würde.
- | Mobile lokale und regionale Unternehmen (Handwerksunternehmen und mittelständische Betriebe), die einen neuen und/oder zusätzlichen Betriebsstandort suchen.
- | Mittelständische Unternehmen von außerhalb, die sich in der Region, d. h. im Landkreis Hameln-Pyrmont, ansiedeln wollen und u. U. die Nähe zur Kreisstadt Hameln suchen, wobei transportintensives Gewerbe oder Logistik aufgrund der autobahnfernen Lage nicht infrage kommen dürften.

Für das weitere Vorgehen werden die folgenden Handlungsschritte empfohlen:

- | Abstimmung mit übergeordneten Planungsstellen über die zukünftige Gewerbeflächenentwicklung in der Gemeinde Emmerthal auf der Grundlage der Ergebnisse der vorliegenden Gewerbeflächenpotenzialanalyse.
- | Auslotung der Möglichkeiten zur Realisierung eines neuen Anschlusses an die B 83 im Bereich des KKW-Geländes.
- | Tiefergehende Prüfung der Möglichkeiten zur zeitnahen Entwicklung von neuen Gewerbeflächen – betrifft aus gutachterlicher Sicht wahrscheinlich die Potenzialfläche nördlich der Weser sowie die Standortvarianten B und C.
- | Tiefergehende Prüfung der Möglichkeiten zur Entwicklung der übrigen Standortvarianten zwischen dem Siedlungsraum von Emmerthal und dem KKW-Gelände.
- | Abschließende Diskussion und Festlegung auf die Entwicklung von Standortvarianten.

8 QUELLENVERZEICHNIS

GeoPortal Hameln-Pyrmont (2018): [online] <https://hameln-pyrmont.maps.arcgis.com/home/index.html>

Georg Consulting (2018): WiFö-Index der Gewerbeflächennachfrage.

GfK Geomarketing GmbH (2018): RegioGraph 2018.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen – Regionaldirektion Hameln-Hannover (2018): Datenabfrage 01.11.2018.

Landesamt für Statistik Niedersachsen (2018): [online] <https://www.statistik.niedersachsen.de/startseite/>

Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung e.V. (2010): Listen wissens- und technologieintensiver Güter und Wirtschaftszweige. Zwischenbericht zu den NIW/ISI/ZEW-Listen 2010/2011, [online] http://www.e-fi.de/fileadmin/Stu-dien/Studien_2010/StuDIS_19-2010.pdf

Statistik der Bundesagentur für Arbeit (2018): [online] <http://statistik.arbeitsagentur.de/>

Statistisches Bundesamt (2018): [online] <https://www.destatis.de/DE/Home/inhalt.html>

Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2018): [online] <https://www.regionalstatistik.de/>

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2018): [online] <http://www.vgrdl.de/VGRdL/>