

# GEWERBLICHES FLÄCHENMANAGEMENT RUHR

**Marktbericht**

---

Oktober 2012





# GEWERBLICHES FLÄCHENMANAGEMENT RUHR

**Marktbericht**

---

**Oktober 2012**

# Inhalt

Vorworte	6
1 Die zentralen Aussagen auf einen Blick	10
2 Inhalte und Ziele des Förderprojekts	12
2.1 Anmerkungen zur Methodik	13
3 Flächennutzung in der Metropole Ruhr	15
3.1 Gewerbliche Flächennutzung	15
3.2 Flächenpreise	18
3.3 Flächenpotenziale	19
3.3.1 Potenzielle und tatsächliche Verfügbarkeit	19
3.3.2 Restriktionen bei Flächenpotenzialen auf Brachen und Freiflächen	22
3.3.3 Flächenpotenziale und Restriktionen nach Art der baulichen Nutzung	26
3.3.4 Flächenpotenziale und Restriktionen nach zeitlicher Verfügbarkeit	30
4 Kategorien der Verwertungsrestriktionen	40
4.1 Aufbereitungsbedarf	40
4.2 Erschließungsbedarf	43
4.3 Eigentumsrestriktionen	46
4.4 Eingeschränkte Marktgängigkeit	48
4.5 Kumulierte Restriktionen	50
4.6 Qualitative Bewertung der Restriktionen	52
5 Flächenwandel	60
5.1 Flächenverwertung in der Metropole Ruhr 2005 bis 2010	60
5.2 Flächenvermarktung auf kommunaler Ebene im Verhältnis zu Flächenpotenzialen	62

5.3 Flächennutzung nach ausgewählten Wirtschaftszweigen	64
5.4 Ansiedlung von Unternehmen auf Brachen und Freiflächen	68
<b>6 Flächenwandel und Beschäftigung</b>	<b>72</b>
6.1 Flächenbedarf in qm pro Beschäftigten nach Branchen	72
6.2 Beschäftigtenzahlen im Verhältnis zu Flächenpotenzialen	74
<b>7 Erfolgreiche Flächenentwicklung in der Metropole Ruhr</b>	<b>76</b>
7.1 Best-Practice-Beispiele	76
7.2 Kriterien für eine erfolgreiche Flächenentwicklung	82
<b>8 Mobilisierung zusätzlicher Flächenpotenziale</b>	<b>83</b>
8.1 Mobilisierung von Betriebserweiterungsflächen	83
8.2 Abbau von Verwertungsrestriktionen	85
8.3 Gesamtdarstellung der mobilisierbaren Potenziale	87
<b>9 Modellprojekt für das Erfassen von Büroflächen</b>	<b>89</b>
9.1 Entwicklung eines Monitoringsystems für Bürostandorte	90
9.2 Erste Ergebnisse des Monitorings	92
<b>10 Handlungsempfehlungen</b>	<b>95</b>
10.1 Nutzung gewerblicher Bauflächen optimieren	95
10.2 Analyse des Büroflächenmarkts in der Metropole Ruhr	96
10.3 Flächennutzung und Beschäftigung	96
10.4 Umsetzen der Handlungsempfehlungen	96
<b>Impressum</b>	<b>99</b>

# Vorworte

Auf den ersten Blick scheint der Sachverhalt einfach. Im Vergleich mit anderen Ballungsräumen liegt die Beschäftigungsquote in der Metropole Ruhr zu niedrig; wir brauchen mehr Arbeitsplätze. Um das zu schaffen, sind viele Maßnahmen von der Bildung über die Infrastruktur bis zur Innovationsförderung erforderlich. Außerdem ist klar: Ohne ein ausreichendes Angebot im Bereich der gewerblich-industriellen Bauflächen werden wir nicht vorankommen.

Die Wirklichkeit ist – wie immer – etwas komplizierter. Ausweisung und Nutzung von Gewerbe- und Industrieflächen konkurrieren mit anderen öffentlichen Interessen. Und bei Weitem nicht jede bereits ausgewiesene gewerblich-industrielle Baufläche ist auch tatsächlich nutzbar oder wird von den Nachfragern angenommen. Bei der Frage, wie sich denn eigentlich die Flächenansprüche der verschiedenen Wirtschaftszweige entwickeln, waren wir bislang auf Vermutungen angewiesen. Wie andere Regionen auch konnten wir zwar die Größe der gewerblichen Flächenpotenziale benennen, aber nicht die tatsächlich vorhandenen Verwertungsbeschränkungen. Kurzum: Das tatsächliche Marktgeschehen war weitgehend unbekannt.

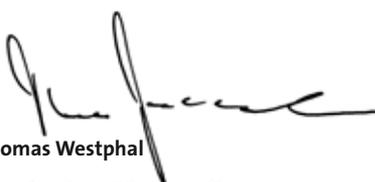
Der Marktbericht zum „Gewerblichen Flächenmanagement Ruhr“ schafft nun Klarheit. Wir wissen jetzt zum Beispiel, dass die Wirtschaft in der Metropole Ruhr flächensparend agiert; zwei Drittel des jährlichen Flächenumschlags von 650 ha finden im Bestand statt. Im verbleibenden Drittel (212 ha) finden 60% der Neuansiedlungen auf ehemaligen Industriebrachen statt und nur ein Drittel findet auf Freiflächen statt. Wir wissen jetzt, dass in der Metropole Ruhr ein erheblicher Bedarf für zusammenhängende Flächen von über 10 ha besteht. Und wir wissen vor allem, dass von den gewerblich-industriellen Potenzialflächen mit einer Gesamtgröße von 2.721 ha rund 43% (1.168 ha) mit Verwertungsbeschränkungen belastet sind. Die tatsächlich nutzbaren Flächenreserven sind bei einem jährlichen Verbrauch von 212 ha zu knapp bemessen.

Was ist zu tun? Die einfache Antwort – Ausweisung neuer, großzügig bemessener gewerblich-industrieller Bauflächen „auf der grünen Wiese“ – scheidet in einem der am dichtesten besiedelten Ballungsräume Europas aus. Es gilt, ein differenziertes Instrumentarium zur Optimierung der Flächen-

nutzung und der Neuausweisung von Flächen zu entwickeln. Dazu bietet der Marktbericht sechs Werkzeuge zum Abbau von Verwertungsrestriktionen und zur Mobilisierung bislang untergenutzter Flächen an. Mit Hilfe der Werkzeuge können in den nächsten Jahren zusätzlich bis zu 1.552 ha an tatsächlich verwertbaren gewerblich-industriellen Flächen bereitgestellt werden. Voraussetzung dafür ist, dass alle Akteure – Kommunen, Grundstückseigentümer, Regionalplanung, das Land Nordrhein-Westfalen und Kammern – weiterhin eine große Mitwirkungsbereitschaft zeigen.

Mit den Daten des „Gewerblichen Flächenmanagements Ruhr“ verfügt die Region über einzigartige Informationen für ein Wirtschaftssegment, in dem rund 30% aller Beschäftigten tätig sind. Rund 40% der Beschäftigten in der Metropole Ruhr arbeiten auf Büroflächen. Deshalb wurde im Rahmen des Marktberichts auch ein datenbasiertes Modul zur Erfassung und Analyse der Büroflächen entwickelt. Es ist eine gemeinschaftliche Herausforderung für alle Akteure, dieses Modell in allen Kommunen umzusetzen. In der Kombination mit ruhrAGIS ergeben sich daraus mittelfristig umfassende, qualitativ hochwertige Informationen zur Flächenentwicklung für rund 70% der Beschäftigten in der Metropole Ruhr. Mit dem „Gewerblichen Flächenmanagement Ruhr“ verfügt das Ruhrgebiet über eine einzigartige Kombination aus Daten und Instrumenten. In den nächsten Monaten werden wir uns mit allen Akteuren darüber verständigen, wie die Werkzeuge und Handlungsempfehlungen des Marktberichts umgesetzt werden können.

Mein persönlicher Dank gilt allen Mitwirkenden in den Kommunen, beim Regionalverband, den Kammern und dem Land Nordrhein-Westfalen – aber auch den Gutachtern, die das Projekt in unserem Auftrag seit Ende 2010 konkret ausgeformt haben. Ich bin sicher, dass wir alle zur Mitte des laufenden Jahrzehnts eine Erfolgsbilanz zur gewerblichen Flächenentwicklung vorlegen werden, die auf den Fundamenten des gemeinschaftlich erarbeiteten Marktberichts vom Oktober 2012 basiert.



**Thomas Westphal**

Geschäftsführer Wirtschaftsförderung metropoleruhr GmbH

Mit dem „Gewerblichen Flächenmanagement Ruhr“ legt die Metropole Ruhr eine Analyse vor, die an die besten Traditionen des Ruhrgebiets anschließt.

Vor 100 Jahren entwickelte der damalige Essener Beigeordnete Robert Schmidt den Generalsiedlungsplan für die Region zwischen Ruhr und Lippe. Das bei seiner Entstehung 1912 politisch zunächst heftig umstrittene Konzept bildete acht Jahre später die planerische Grundlage für den 1920 durch preußisches Gesetz gebildeten „Siedlungsverband Ruhrkohlenbezirk“ (SVR), Vorläufer des heutigen „Regionalverbands Ruhr“ (RVR).

In der Folge legte der SVR noch heute vorhandene Grünzüge und Parks an, durch die die Flächenkonkurrenz zwischen industriell-gewerblicher Nutzung und Natur in ein ausgewogenes Verhältnis zueinander gesetzt wurde. Damit wurden die Lebensverhältnisse für die hart arbeitenden Menschen in einem der größten industriellen Ballungsräume Europas erträglicher gestaltet: einer der ersten erfolgreichen Versuche, Ökonomie und Ökologie miteinander in Einklang zu bringen – lange bevor es diese Schlagworte gab.

Damit war schon früh klar, dass der sorgsame Umgang mit Flächen in einem hoch verdichteten Ballungsraum eine Daueraufgabe ist. Mit dem „Gewerblichen Flächenmanagement Ruhr“ unternimmt die Region aktuell den anspruchsvollen Versuch einer detaillierten Aufbereitung und Darstellung vorhandener gewerblich-industrieller Flächenpotenziale sowie möglicher Verwertungsrestriktionen.

Auf der Grundlage von Daten aus den 53 Kommunen des Ruhrgebiets wird nicht nur eine verlässliche Analyse des tatsächlichen Flächenbedarfs für die gewerblich-industrielle Nutzung bzw. Nutzbarkeit geliefert. Damit liegen jetzt auch Angaben über das Ansiedlungsverhalten und die Flächenansprüche von Unternehmen verschiedener Wirtschaftszweige vor. Für die Landesplanung und die Regional- bzw. Stadtentwicklung ist das umfangreiche Datenmaterial ebenfalls hervorragend verwertbar.

Die Autoren haben darüber hinaus versucht, „Werkzeuge“ zu entwickeln, mit denen die planerisch bereits gesicherten Flächenpotenziale optimal – auch interkommunal – verwertet werden können. Mit diesem Instrumentenbaukasten verfügt das Ruhrgebiet jetzt über eine solide Grundlage für die Stärkung der wirtschaftlichen Basis und zur weiteren Beschleunigung des Strukturwandels.

Insgesamt ist dies eine Vorgehensweise, die durchaus auch als Blaupause für andere hoch verdichtete Regionen im Land dienen kann. Diese Übertragbarkeit war eines der wesentlichen Motive für uns, die Arbeit am „Gewerblichen Flächenmanagement Ruhr“ mit Fördermitteln zu unterstützen.

Den Planern und Autoren im Ruhrgebiet ist dafür zu danken. Für den folgenden Diskussions- und Arbeitsprozess wünsche ich viel Erfolg, das Land wird ihn im Rahmen seiner Möglichkeiten weiter fördern.



**Garrelt Duin**  
Minister für Wirtschaft, Energie, Industrie, Mittelstand und Handwerk des Landes Nordrhein-Westfalen

Die Metropole Ruhr ist die Region der Kooperationen. Rund 340 Projekte der Zusammenarbeit von Verwaltungen oder Wirtschaftsförderern, der Kooperation in Stadtplanung und Sozialwesen oder des Zusammenwirkens von bürgerschaftlichen Gruppen über Gemeindegrenzen hinweg finden sich allein in der entsprechenden Datenbank des Regionalverbands Ruhr. Im Kooperationswettbewerb des Initiativkreises Ruhr gab es 123 Bewerbungen aus nahezu allen Bereichen des öffentlichen Lebens.

Für den Gewinner dieses Wettbewerbs – das Projekt „Wirtschaftsflächen Ruhr“ der Wirtschaftsförderung metropoleruhr GmbH – wird mit dem nun vorliegenden Marktbericht zum „Gewerblichen Flächenmanagement Ruhr“ eine wichtige Etappe abgeschlossen. Der Marktbericht zeigt auf den Hektar genau, wie sich die Flächenansprüche der wesentlichen Wirtschaftszweige entwickeln, über welche Potenziale die Metropole Ruhr im Bereich von Gewerbe- und Industrie-flächen verfügt und mit welchen Verwertungsbeschränkungen diese Potenziale belastet sind.

Alle Kommunen und Kreise sowie der Regionalverband Ruhr haben zur Aktualisierung und Vertiefung der Datenbestände des gewerblichen Flächeninformationssystems ruhrAGIS beigetragen. Die Industrie- und Handelskammern und die Handwerkskammern haben die Erarbeitung des Marktberichts konstruktiv begleitet. Das Land Nordrhein-Westfalen hat mit seiner finanziellen Unterstützung die Umsetzung des Projekts in dieser Intensität überhaupt erst ermöglicht.

Im Namen des Aufsichtsrates der Wirtschaftsförderung metropoleruhr GmbH bedanke ich mich herzlich bei allen Mitwirkenden und Unterstützern.

Und ich füge hinzu: Es ist wichtig, auf Basis der umfassenden Erkenntnisse nun weitere Schritte zur optimierten

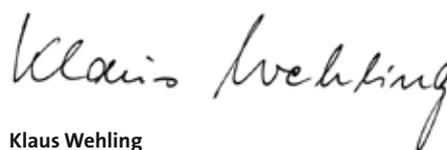
Nutzung der gewerblich-industriellen Flächenpotenziale in der Metropole Ruhr zu gehen. Der Marktbericht benennt dazu konkrete Handlungsfelder, entwickelt Werkzeuge zum Abbau von Verwertungsbeschränkungen und gibt Handlungsempfehlungen zu deren Umsetzung.

Viele Kommunen sind bereits heute mit einer erheblichen Verknappung des gewerblichen Flächenangebots konfrontiert. Deshalb müssen wir uns zügig auf die Umsetzung der Werkzeuge verständigen und – gemeinsam mit dem Land Nordrhein-Westfalen und den Kammern – die notwendigen Maßnahmen zum Abbau von Verwertungsrestriktionen einleiten.

Ein weiterer Aspekt sollte ebenfalls Beachtung finden: Innerhalb des „Gewerblichen Flächenmanagements Ruhr“ wurde auch ein Monitoringsystem zur Erfassung und Analyse des Büroflächenmarkts erprobt. Es liegt an uns, durch die flächendeckende Umsetzung dieses Werkzeugs den Nachweis anzutreten, dass die Metropole Ruhr in diesem Markt nicht eine Ansammlung immobilienwirtschaftlicher B- und C-Standorte darstellt, sondern den wohl größten zusammenhängenden Büroflächenmarkt in Deutschland bildet.

Die Optimierung der gewerblichen Flächennutzung geht nicht von heute auf morgen. Es ist ein mehrjähriger Prozess, der manchem etwas mühselig erscheinen mag. Aber die Zukunft der Metropole Ruhr kann nur gesichert werden, wenn es zufriedenstellende Handlungsmöglichkeiten für alle Kommunen im Bereich der Wirtschaftsflächen gibt.

Daran wollen wir gemeinsam arbeiten. In der Metropole Ruhr – der Region der erfolgreichen Kooperationen.



**Klaus Wehling**

Oberbürgermeister der Stadt Oberhausen  
Aufsichtsratsvorsitzender der Wirtschaftsförderung metropoleruhr GmbH

# 1 Die zentralen Aussagen auf einen Blick

Der Marktbericht zum „Gewerblichen Flächenmanagement Ruhr“ liefert auf der Basis des digitalen Flächenatlas ruhrAGIS umfassende Daten und Analysen zur gegenwärtigen Situation sowie zu den Entwicklungsperspektiven für alle gewerblich-industriellen Flächen und Flächenpotenziale in der Metropole Ruhr.

Mit den daraus abgeleiteten „Werkzeugen“ können absehbare Flächenengpässe eingedämmt und marktgerechte Flächenangebote im Rahmen einer regional abgestimmten Strategie entwickelt werden.

Darüber hinaus wurde im Rahmen des Projekts ein digitales Erfassungs- und Analysewerkzeug für Bürostandorte entwickelt und modellhaft erprobt. Bei einer Einführung in allen Kommunen könnten die Akteure in den Kommunen und in der Wirtschaft ein vollständiges Bild der gesamten flächenbezogenen Entwicklung für rund 70 % der Beschäftigten in der Metropole Ruhr erhalten.

Alle Städte und Kreise der Metropole Ruhr haben bei der Datenerfassung und -auswertung aktiv mitgewirkt und durch Abstimmung der Planungsverantwortlichen und Wirtschaftsförderer ihr Wissen eingebracht. Die Formulierung von Handlungsempfehlungen wurde von den Kommunen sowie weiteren Akteuren wie dem Regionalverband Ruhr (RVR) und den Kammern in einem dialogorientierten Prozess begleitet.

## **Sparsamer Umgang mit gewerblich-industriellen Bauflächen**

Die Unternehmen in der Metropole Ruhr agieren flächensparend. Im Jahresdurchschnitt finden rund 68 % (444

ha) der gewerblich-industriellen Neunutzungen auf Flächen im Bestand statt. Von den übrigen 32 % (212 ha) entfallen nahezu zwei Drittel auf die Neubebauung ehemaliger Industriebrachen; nur ein Drittel sind gewerblich-industriell gewidmete Flächen „auf der grünen Wiese“: Damit leistet die Metropole Ruhr einen signifikanten Beitrag zur Einhaltung des „5-ha-Ziels“ der Landesregierung.

## **Restriktionen der Flächennutzung**

Die planerische Ausweisung ist Voraussetzung für die Entwicklung von Gewerbe-, Industrie- oder Sondergebieten (GE-, GI-, SO-Flächen), jedoch sichert sie keineswegs die tatsächliche Verfügbarkeit auf dem Flächenmarkt. In der Metropole Ruhr sind von den rund 2.721 ha an gewerblich-industriellen Potenzialflächen rund 1.168 ha (das entspricht 43 %) mit Restriktionen wie Aufbereitungsbedarf infolge von Altlasten, topografischen Restriktionen, Erschließungsbedarf infolge mangelnder Infrastruktur oder fehlender Verkaufsbereitschaft des Eigentümers belastet. Restriktionsfrei sind demnach nur 1.553 ha für die gesamte Metropole Ruhr.

## **Reichweite der real verfügbaren Flächen**

Bei einem jährlichen Flächenverbrauch von rund 212 ha (Industriebrachen und Freiflächen) liegt die Reichweite der tatsächlich verfügbaren Flächen im Durchschnitt bei 7,8 Jahren für Gewerbe, 7,7 Jahren für industrielle Ansiedlungen und 4,7 Jahren für Sondernutzungsflächen. Eine Reihe von Kommunen liegt mit ihren verfügbaren Flächenreserven deutlich unter dem Durchschnitt und verzeichnet bereits aktuell erhebliche Flächenknappheit. Häufig können Anfragen der örtlichen Wirtschaft nicht bedient werden.

### Kontinuierliche Nachfrage bei großen Flächen

Allein die 40 größten Neuansiedlungen auf Brachen und nicht gewerblich vorgennutzten Flächen zwischen 2005 und 2010 haben 370 ha in Anspruch genommen. Daran wird deutlich: Die Metropole Ruhr braucht ein kontinuierliches Angebot an zusammenhängenden Flächen mit einer Größe von über 10 ha.

### Nutzungswandel nach Branchen

Grundsätzlich steht einem leichten Rückgang bei den Flächenansprüchen des verarbeitenden Gewerbes ein erheblicher Anstieg in den Bereichen Logistik und Handel gegenüber. Auch der Flächenbedarf wissensbasierter oder freizeitorientierter Dienstleistungen ist signifikant angestiegen. Der Rückgang im verarbeitenden Gewerbe gilt allerdings nur pauschal; die Herstellung spezialisierter, hochwertiger Industrieprodukte verzeichnet ebenfalls einen wachsenden Flächenbedarf.

### Werkzeuge zur Optimierung der Flächennutzung

Nur der frühzeitige, gezielte Abbau von Restriktionen kann mittelfristig eine Blockade der gewerblichen Flächenentwicklung verhindern. Der Marktbericht entwickelt „Werkzeuge“ zur Mobilisierung restriktionsbelasteter Potenzialflächen. Dazu gehören die Fortsetzung der Brachflächenentwicklung, der gezielte Abbau von Infrastruktur- und Eigentumsrestriktionen, der regional organisierte Flächentausch und die Einbeziehung von Betriebsweiterungsflächen. Werden die Werkzeuge in regionaler Zusammenarbeit eingesetzt und genutzt, können bis zu 1.577 ha bereits gewerblich gewidmeter Flächen zusätzlich an den Markt gebracht werden.

### Monitoring Büroflächen

Der Büroflächenmarkt bildet mit geschätzten 40% einen erheblichen Anteil an der Gesamtbeschäftigung in der Metropole Ruhr ab. Um hier gleichwertige Möglichkeiten der Analyse und Steuerung zu schaffen, wurde in enger Zusammenarbeit mit ausgewählten Kommunen ein digitales Erfassungs- und Analysewerkzeug für Bürostandorte entwickelt und für den Büroflächenmarkt der Stadt Bochum modellhaft erprobt.

### Flächennutzung und Beschäftigung

Das Thema „Quadratmeter pro Beschäftigten“ ist aus Sicht der Landesplanung ein wichtiger Indikator bei der Festlegung lokaler Flächenbedarfe. Bundesweit liegen keine systematischen Untersuchungen zur tatsächlichen Entwicklung der Flächenbedarfe pro Mitarbeiter in den verschiedenen Wirtschaftszweigen vor. Stichproben im Rahmen des „Gewerblichen Flächenmanagements Ruhr“ zeigen, dass wissenschaftliche Schätzungen erheblich von den realen Unternehmenszahlen abweichen.

Ein weiterer Indikator auf Ebene der Landesplanung ist die „Wiedernutzung von Flächen“. Die Daten des „Gewerblichen Flächenmanagements Ruhr“ zeigen, dass die Neunutzung im Bestand mit durchschnittlich 65% des jährlichen Flächenumschlags eine erhebliche Größenordnung erreicht.

### Handlungsempfehlungen

#### Der Marktbericht empfiehlt

- den gezielten Abbau von Restriktionen der Flächenverwertung, indem die vorgeschlagenen Werkzeuge in enger Zusammenarbeit von Städten und Kreisen, RVR, Kammern und dem Land Nordrhein-Westfalen in einem durch die Wirtschaftsförderung metropole-ruhr GmbH koordinierten Prozess eingesetzt werden,
- die Zusammenarbeit der wmr und der Kommunen bei der Erprobung des Monitoringinstruments, um den Büroimmobilienmarkt für die gesamte Metropole Ruhr über einen Zeitraum von zwei Jahren zu erfassen, zu analysieren und abzubilden,
- eine umfassende Untersuchung zum Verhältnis von Flächenverbrauch und Beschäftigten nach Branchen und Regionen – möglichst für ganz Nordrhein-Westfalen – in Zusammenarbeit von Kommunen und Arbeitsagenturen.

## 2 Inhalte und Ziele des Förderprojekts

Seit dem Jahr 1998 werden alle gewerblich-industriellen Flächen in der Metropole Ruhr – zunächst in der Verantwortung des Regionalverbands Ruhr (RVR) und ab 2007 durch die Wirtschaftsförderung metropol Ruhr GmbH (wmr) – über den digitalen Flächenatlas „ruhrAGIS“ systematisch erfasst und für verschiedene Anlässe und Zielgruppen eingesetzt.

Als „digitaler Flächenatlas“ bietet ruhrAGIS umfassende, detaillierte und jährlich aktualisierte Informationen zu den Gewerbe- (GE), Industrie- (GI) und Sondernutzungsflächen (SO) in der Metropole Ruhr. Erfasst werden insgesamt 27.000 ha mit rund 95.000 Einzelflächen, zugeordnet zu den rund 1.900 Wirtschaftszweigen nach der Klassifikation des Statistischen Bundesamtes.

Zu jeder Einzelfläche lassen sich Adresse, Größe, Firmenbezeichnung, Wirtschaftszweig sowie die reale Flächennutzung ermitteln. Durch Zusammenführung mit anderen digitalen Rauminformationen (z. B. Luftbilder, Stadtpläne, Flächennutzungs- und Gebietsentwicklungspläne sowie kommunale Planungsdaten) sind qualifizierte Aussagen zu Struktur, Dichte, Lage oder Verteilung von Branchen, vorhandenen Betrieben und Entwicklungsangeboten aller 53 Kommunen in der Metropole Ruhr möglich.

Der digitale Atlas garantiert eine einheitliche Datenbasis sowie permanente Datenaktualität und stellt damit ein bundesweit einmaliges, wirtschaftsnahes Informationsangebot für die gesamte Metropole Ruhr dar.

Im Zuge einer Diskussion zur Fortführung der Förderung gewerblicher Bauflächen durch das Land Nordrhein-Westfalen

wurden mit dem Bericht „Wirtschaftsflächen Ruhr 2009“ auf Basis der ruhrAGIS-Daten seitens der wmr erstmals die Nutzungspotenziale für gewerblich-industrielle Ansiedlungen ermittelt und hinsichtlich möglicher Nutzungsrestriktionen (zum Beispiel Altlasten oder fehlende Erschließung) bewertet.

Zur Überprüfung der Datenlage wurden in diesem Zusammenhang intensive Gespräche mit den Wirtschaftsförderungern und Stadtplanern aller 53 Kommunen geführt. Zentrale Erkenntnisse dieser Gespräche und der parallel geführten Auswertung der Daten waren:

1. Größe und Anzahl von planerisch gesicherten gewerblichen Bauflächen entsprechen nicht den tatsächlichen Verfügbarkeiten.
2. Vielfältige Restriktionen schränken die tatsächliche Nutzung von Flächenpotenzialen ein.
3. Die kurz-, mittel- und langfristig verfügbaren Flächenpotenziale liegen daher erheblich unter den bis dahin geschätzten Volumina.

Vor diesem Hintergrund entwickelte die Wirtschaftsförderung metropol Ruhr GmbH (wmr) im Jahr 2010 in Absprache mit dem Wirtschaftsministerium des Landes Nordrhein-Westfalen einen umfassenden Ansatz für ein „Gewerbliches Flächenmanagement Ruhr“.

Mit finanzieller Unterstützung des Landes und der Europäischen Union konnte dieses Projekt von November 2010 bis Oktober 2012 umgesetzt werden. Damit liegt erstmals für einen Ballungsraum in Deutschland ein „Baukasten“ für Instrumente des regionalen Gewerbeflächenmanagements

vor, der auf einer umfassenden Analyse der tatsächlichen Nutzung gewerblicher Bauflächen und der Nutzungsrestriktionen für entsprechende Flächenpotenziale basiert. Darüber hinaus wurde in dem Förderprojekt geprüft, ob und mit welchem Aufwand qualitativ gleichwertige Daten zur Analyse der Entwicklung von Büroflächenmärkten ermittelt werden könnten.

Die Ergebnisse des Projekts sind in dem hier vorliegenden Marktbericht zusammengefasst. Der Marktbericht

1. bietet auf Basis von ruhrAGIS eine detaillierte Analyse der Nutzungsveränderungen auf gewerblichen Bauflächen für den Zeitraum 2005 bis 2010,

2. zeichnet damit ein reales Abbild des tatsächlichen Geschehens auf den gewerblichen Bauflächen der Metropole Ruhr,
3. setzt diese Erkenntnisse in Beziehung zu den verfügbaren Flächenpotenzialen sowie deren Nutzungsrestriktionen,
4. beschreibt modellhaft den Nutzen zur Entwicklung gleichwertiger Erfassungs- und Analyseinstrumente für den Büroflächenmarkt
5. und entwickelt über die Datenauswertung hinaus Handlungsempfehlungen für ein regionales Flächenmanagement in der Metropole Ruhr.

## 2.1 Anmerkungen zur Methodik

Das Gesamtprojekt zum „Gewerblichen Flächenmanagement Ruhr“ wurde auf der Basis des Datenbestands von ruhrAGIS 2010/2011 in engem Dialog mit den Städten, Gemeinden und Kreisen, dem Regionalverband Ruhr (RVR), den Industrie- und Handelskammern sowie Handwerkskammern, dem Fördergeber und Vertretern großer Grundeigentümer durchgeführt.

### Gewerblich-industrielle Bauflächen

Zur Überprüfung der aktuellen Datenlage hinsichtlich der planungsrechtlichen Situation von Flächen und zur Einbeziehung aktueller Flächenverkäufe wurden alle Daten mit den kommunalen Verantwortlichen (Planer und Wirtschaftsförderer) in 53 Ortsterminen und vielen weiteren Gesprächen diskutiert. Notwendige Veränderungen und Ergänzungen des Datenbestands wurden in digitalen Protokollen festgehalten und seitens der Kommunen erneut überprüft.

Dieser Aufwand war erforderlich, um insbesondere bei der Verfügbarkeit von Potenzialflächen auf der Zeitachse (kurz-, mittel-, langfristig verfügbar) und bei den Verwertungsrestriktionen zu tragfähigen Einschätzungen zu kommen.

Änderungen von grundsätzlicher Bedeutung – etwa der Verkauf einer großen Einzelfläche oder die Genehmigung von Bauungsplänen – wurden auch nach Abschluss der Kommu-

nalgespräche in den Flächenbilanzen berücksichtigt, wenn die entsprechende Information bis zum 31.05.2012 vorlag.

Die Auswertung zum Thema „Nutzungswandel“ auf gewerblichen Bauflächen wurde auf der Grundlage eines Abgleichs der ruhrAGIS-Auswertungen der Jahre 2005 bis 2010 durchgeführt. Zeitgleich mit der Datenerfassung und -auswertung im Rahmen des „Gewerblichen Flächenmanagements Ruhr“ erfolgte die Einführung und Erstauswertung des regionalplanerisch definierten Monitorings „ruhrFIS“ seitens des Regionalverbands Ruhr. ruhrFIS erfasst neben den gewerblichen Bauflächen auch sämtliche Siedlungsflächen in der Metropole Ruhr. Nach einer einheitlichen Vorerhebung potenzieller Flächenreserven durch den RVR erfolgt eine Bewertung, Ergänzung und Attributierung der vorgeschlagenen Flächen durch die Kommunen mit Hilfe eines WebGIS, sofern eigene GIS-Software bei den Kommunen nicht zur Verfügung steht. Die Angaben werden seitens des RVR überprüft und im Dialog mit den Kommunen optimiert.

In Bezug auf die gewerblich-industriellen Flächenpotenziale gehen ruhrFIS und ruhrAGIS grundsätzlich von den gleichen Flächengeometrien aus. Darüber hinaus ist die Klassifizierung der Zeiträume hinsichtlich „kurz-, mittel- und langfristiger“ Nutzbarkeit abgestimmt.

Durch die jährliche Überprüfung jeder Einzelfläche mittels Sekundärrecherche und Vor-Ort-Überprüfung sowie die detaillierten Diskussionen mit den Projektbeteiligten in den Kommunen im Rahmen des Projekts verfügt ruhrAGIS bei den gewerblichen Bauflächen über Daten, die hinsichtlich der aktuellen Flächennutzung und der Vermarktungsrestriktionen die Datenlage des ruhrFIS sinnvoll ergänzen. RVR und wmr stimmen darin überein, dass die vertiefte Datenlage hinsichtlich der gewerblichen Bauflächen bei ruhrAGIS auch aus Sicht der Regionalplanung zusätzliche Informationen beinhaltet.

Im nachfolgenden Text

- werden industriell vorgenutzte und zwischenzeitlich für längere Zeiträume brachgefallene Flächen als „Industriebrachen“ oder „Brachflächen“
- und gewerblich nicht vorgenutzte, aber planungsrechtlich entsprechend gewidmete Flächen als „Freiflächen“ bezeichnet;
- gilt der Begriff „Neunutzung im Bestand“, wenn gewerblich vorgenutzte Flächen durch Nutzung oder Umbau vorhandener Gebäude erneut einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden;
- gilt der Begriff „Leerstand“, wenn gewerblich vorgenutzte Gebäude und Flächen für kurze Zeiträume nicht genutzt werden.

Grundsätzlich werden die Daten bei ruhrAGIS in Quadratmetern erfasst. Aus Gründen der Übersichtlichkeit sind alle Werte in den folgenden Tabellen und Texten in ha dargestellt und entsprechend gerundet.

### **Modellhafte Erfassung von Bürostandorten**

Anders als bei den gewerblichen Bauflächen gibt es in der Metropole Ruhr bislang keine systematische Erfassung von Daten zu den Bürostandorten. Gleichwohl haben diese Standorte erhebliche Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung der Region. Ziel des Projekts war es deshalb, am Beispiel ausgewählter Modellstandorte zu erproben, mit welcher Methodik eine fortlaufende Analyse des Bestands und der Entwicklung von Bürostandorten möglich ist.

In Zusammenarbeit mit den Städten Bochum, Dortmund, Duisburg, Mülheim an der Ruhr und dem Kreis Recklinghausen wurde daher auf der Basis leitfadenbasierter Sondierungsgespräche ein digitales Erfassungs- und Analysesystem entwickelt und eine entsprechende Datenbank aufgebaut.

Das digitale Erfassungssystem kann Katasterdaten, die Daten des Gewerberegisters, Ergebnisse von Arbeitsstättenerhebungen oder Gebäudebestandsanalysen verarbeiten und kumulieren. Zusätzlich fließen Ergebnisse von Ortsbegehungen oder aus dem Sachwissen von Bearbeitern in Planungsämtern und bei Institutionen der Wirtschaftsförderung ein.

Praktikabilität und Aussagefähigkeit des digitalen Erfassungssystems wurden am Beispiel der Stadt Bochum durch Auswertung der Daten für rund 1.000.000 qm Bürofläche erprobt.

## 3 Flächennutzung in der Metropole Ruhr

Kapitel 3 bietet zunächst eine Gesamtübersicht zur gegenwärtigen Nutzung gewerblicher Bauflächen – gegliedert nach „Herkunft“ der Flächen und den Nutzungsschwerpunkten nach ausgewählten Wirtschaftszweigen. Daran schließt eine schematische Darstellung der Flächenverkaufspreise pro qm an.

In den folgenden Abschnitten wird herausgearbeitet, dass die planungsrechtliche Verfügbarkeit gewerblicher Bauflächen aufgrund verschiedener Nutzungsbeschränkungen keineswegs identisch ist mit der tatsächlichen Verwertbarkeit dieser Flächen.

### 3.1 Gewerbliche Flächennutzung

Das Verbandsgebiet des RVR umfasst 4.435 qkm oder 443.500 ha. Davon entfallen nach der Flächennutzungsplanung 253 qkm (25.300 ha) auf gewerblich-industrielle Flächen (GE, GI) und 47 qkm (4.700 ha) auf Sondergebietsflächen (SO).

Von diesen 30.000 ha werden im Rahmen von ruhrAGIS rund 27.000 ha als gewerblich relevante Flächen qualifiziert. Nicht berücksichtigt sind hier Sondergebiete mit Ausweisungen für z. B. für Campingplätze, Museen oder Justizvollzugsanstalten.

Rund 27.000 ha stehen also faktisch für die gewerblich-industrielle Nutzung zur Verfügung; das entspricht rund 6% des Verbandsgebiets. Zurzeit werden davon 19.752 ha wirtschaftlich von ca. 55.000 Unternehmen – mit einem geschätzten Anteil von 30% an der Gesamtbeschäftigung – genutzt.

Rund 3.000 ha gehören zwar in diese Flächenkategorie, sind jedoch einer gewerblichen Nutzung dauerhaft entzogen. Dabei handelt es sich zum Beispiel um planungsrechtlich

vorgeschriebene Grünflächen, Sicherungsbauwerke, Regenrückhaltebecken, öffentliche Erschließungsstraßen oder Wohnhäuser und Gärten in Gewerbegebieten.

4.242 ha sind ungenutzt; hier handelt es sich um Brachflächen, gewerblich ausgewiesene Freiflächen oder vorübergehenden Leerstand.

Die nachfolgende Tabelle 1 gibt einen Überblick zur derzeitigen Nutzung der gewerblich-industriellen Bauflächen. Auffallend ist der hohe Anteil an – industriell vorgeplanten – Brachflächen, der allein durch die schrittweise Stilllegung des Steinkohlenbergbaus bis 2018 noch weiter anwachsen wird, wenn bis dahin nicht umfangreiche Neunutzungen realisiert werden. Mit 8,4% liegt der Brachflächenanteil bereits heute höher als der Anteil planerisch gewidmeter, aber noch nicht gewerblich vorgeplanter Freiflächen (7,2%).

Die Leerstandsquote liegt mit 2,1% bemerkenswert niedrig und ist ein Beleg dafür, dass der Großteil der Gebäude, die durch Schließung oder Verlagerung von Unternehmen

Tabelle 1: Übersicht über Flächenanteile in der Metropole Ruhr (MR) nach ausgewählten Nutzungsarten und Wirtschaftszweigen

Anteile zurzeit ungenutzter Flächen	ha	% Anteil in der MR
Brachen	2.017	8,4
vormals nicht gewerblich genutzte Flächen	1.728	7,21
Leerstände	497	2,09
Anteile genutzter Flächen nach ausgesuchten Wirtschaftszweigen		
verarbeitendes Gewerbe	8.152	34
Handel, Instandhaltung und Reparatur	4.446	18,48
Verkehr / Nachrichtenübermittlung	2.959	12,34
Baugewerbe	882	3,67
Grundstücks- und Wohnungswesen / Erbringung wirtschaftlicher Dienstleistungen	876	3,64
Energie- und Wasserversorgung	414	1,72
Bergbau	315	1,29
Gesundheits-, Veterinär- und Sozialwesen	163	0,68

in Leerstand geraten, innerhalb kurzer Zeit wieder eine neue Nutzung findet.

Eine grobe Auswertung der Flächennutzung nach Wirtschaftszweigen zeigt, dass nach wie vor der größte Flächenanteil (34%) auf das verarbeitende Gewerbe entfällt. Auf die Wirtschaftszweige in den Bereichen Logistik, Handel und Verkehr entfallen insgesamt 31%.

Alle anderen Wirtschaftszweige liegen demgegenüber bei einem Anteil unter 4% der Nutzung gewerblicher Bauflächen. Die Tabellen 2 und 3 zeigen die gewerblich-industriellen Flächen in den Kreisen und kreisfreien Städten nach Industriebrachen und gewerblich gewidmeten, aber bislang nicht genutzten Freiflächen. Dargestellt sind die Werte in absoluten Zahlen sowie prozentual im Verhältnis zu den gewerblichen Flächen der Stadt bzw. des Kreises und der Metropole Ruhr.

Grundsätzlich liegt der Anteil gewerblich gewidmeter Freiflächen in den Kreisen deutlich höher als in den kreisfreien Städten. Von den 1.727 ha an Gesamtflächen entfallen 1.187 ha auf die vier Kreise und nur 540 ha auf die elf kreisfreien Städte. Allerdings sind auch bei den Kreisen deutliche Unterschiede in den Potenzialen auf Freiflächen zu verzeichnen; die Kreise Unna und Wesel verfügen mit einem Anteil

von 16% über deutlich höhere Potenziale gewerblich gewidmeter Freiflächen als der Ennepe-Ruhr-Kreis und der Kreis Recklinghausen.

Im Bereich der kreisfreien Städte bewegt sich die Stadt Hamm mit einem Anteil gewerblich gewidmeter Freiflächen von mehr als 17% (207 ha) auf dem Niveau der Kreise Unna und Wesel. Darüber hinaus verfügt lediglich die Stadt Bottrop noch über einen prozentual hohen (flächenmäßig jedoch eher geringen) Anteil von 10% gewerblich nicht vorgegenutzter Flächen. Alle anderen kreisfreien Städte verfügen nur über geringe oder kaum nennenswerte Potenziale in diesem Bereich.

Betrachtet man die bereits industriell vorgegenutzten Brachflächen, so kehren sich die Verhältnisse um – mit entsprechenden Herausforderungen für die gewerbliche Flächenentwicklung in den betroffenen Kommunen. Städte wie Dortmund, Duisburg, Essen, Gelsenkirchen und Herne können nur noch dann zusätzliche gewerbliche Bauflächen in nennenswerten Größenordnungen an den Markt bringen, wenn die Neunutzung von Industriebrachen gelingt. Dies gilt annähernd auch für den Kreis Recklinghausen, dessen derzeitige Reserven an gewerblich nicht vorgegenutzten Flächen deutlich unter den Potenzialen im Bereich der Industriebrachen liegen.

Tabelle 2: Flächenanteile auf gewerblich nicht vorgnutzten Freiflächen

Kreise	ha	% Anteil in der MR	% Anteil in der Kommune	% Anteil dieser Nutzungsart in der MR
Wesel	441	1,84	15,81	25,52
Unna	397	1,66	16,08	22,99
Recklinghausen	216	0,90	7,86	12,49
Ennepe-Ruhr-Kreis	133	0,56	8,91	7,71
kreisfreie Städte	ha	% Anteil in der MR	% Anteil in der Kommune	% Anteil dieser Nutzungsart in der MR
Hamm	207	0,86	17,61	11,96
Dortmund	96	0,40	4,34	5,58
Bottrop	62	0,26	10,11	3,59
Bochum	46	0,19	3,21	2,66
Gelsenkirchen	43	0,18	2,80	2,47
Hagen	41	0,17	4,76	2,39
Oberhausen	13	0,05	1,89	0,74
Mülheim	12	0,05	1,91	0,68
Duisburg	10	0,04	0,33	0,59
Herne	9	0,04	1,55	0,55
Essen	1	0,01	0,09	0,08
Kreise Summe	1.187			
kreisfreie Städte Summe	540			
Gesamtsumme	1.727			

Tabelle 3: Flächenanteile im Bereich Brachflächen

Kreise	ha	% Anteil in der MR	% Anteil in der Kommune	% Anteil dieser Nutzungsart in der MR
Recklinghausen	371	1,55	13,49	18,40
Wesel	156	0,65	5,58	7,73
Unna	114	0,48	4,61	5,66
Ennepe-Ruhr-Kreis	69	0,29	4,61	3,42
kreisfreie Städte	ha	% Anteil in der MR	% Anteil in der Kommune	% Anteil dieser Nutzungsart in der MR
Dortmund	299	1,24	13,42	14,82
Duisburg	251	1,05	8,12	12,48
Gelsenkirchen	187	0,78	12,25	9,28
Essen	164	0,68	10,00	8,12
Bochum	103	0,43	7,18	5,11
Herne	96	0,40	15,86	4,79
Hamm	88	0,37	7,50	4,37
Oberhausen	72	0,30	10,72	3,59
Bottrop	22	0,09	3,61	1,10
Hagen	19	0,08	2,24	0,97
Mülheim	4	0,02	0,59	0,18
Kreise Summe	710			
kreisfreie Städte Summe	1.305			
Gesamtsumme	2.015			

## 3.2 Flächenpreise

Im Zuge der Kommunalgespräche wurden auch die durchschnittlichen Flächenpreise pro Quadratmeter voll erschlossener Gewerbe- und Industrieflächen (für gewerbliche Nutzung) ermittelt. Das Preisspektrum bewegt sich zwischen rund 25 € und rund 80 € pro Quadratmeter. Die höchsten Flächenpreise werden im Kernraum der kreisfreien Städte von Duisburg bis Dortmund erzielt.

Karte 1 zeigt, dass die im Durchschnitt niedrigsten Erlöse an den Übergängen der Metropole Ruhr zum Niederrhein, ins Münsterland und nach Ostwestfalen erzielt werden. In diesen Regionen werden in größerem Umfang neu erschlossene Flächen zu Preisen angeboten, die wiederum unterhalb derjenigen an der Peripherie der Metropole Ruhr liegen.

Stabil im mittleren Preisbereich von rund 40 bis 70 € liegen die Flächen im Ennepe-Ruhr-Kreis. Die hier südlich und östlich angrenzenden Kommunen unterliegen den gleichen topografischen Bedingungen und verfügen über ein vergleichbares Preisniveau.

Deutlich höhere Flächenpreise als im Ruhrgebiet verzeichnen die südlich angrenzenden Gebiete des Kreises Mettmann; hier sind die Nähe zum Dienstleistungszentrum Düsseldorf und zum Düsseldorfer Flughafen von Bedeutung.

Karte 1: Schematische Darstellung durchschnittlicher Verkaufspreise



## 3.3 Flächenpotenziale

Wesentliches Ziel des „Gewerblichen Flächenmanagements Ruhr“ ist es, über die planungsrechtliche Verfügbarkeit hinaus Kriterien für die Beurteilung der tatsächlichen Verfügbarkeit für eine Verwertung am Markt zu entwickeln.

Als „potenziell verfügbar“ gelten dabei zunächst grundsätzlich alle GE-, GI- und SO-Flächen, deren Verwertung aufgrund der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen und der fachlichen Einschätzung der Beteiligten innerhalb der nächsten 15 Jahre grundsätzlich möglich ist.

Die derzeit nicht genutzten gewerblich-industriell gewidmeten Flächen mit einer Gesamtgröße von 4.242 ha stellen allerdings nur bedingt auch ein reales Flächenpotenzial für die künftige Nutzung dar.

497 ha entfallen auf aktuelle Leerstände im Bestand; sie werden über die stetige Neunutzung von Beständen umge-

schlagen. Außerdem waren 436 ha zum Stichtag 31.05.2012 zwar noch ungenutzt, aber bereits der Vermarktung zugeführt. Es verbleiben zunächst 3.309 ha an potenziell verfügbaren Flächen auf Industriebrachen und im gewerblich gewidmeten Freiraum.

Bei der Ermittlung der real nutzbaren Flächengrößen muss allerdings die tatsächliche verwertbare „Nettofläche“ zugrunde gelegt werden; Infrastrukturanteile für Straßen, öffentliche Parkplätze, Abstands- und Grünflächen, Entwässerung, Lärmschutz etc. können nicht am Markt verwertet werden. Der Anteil dieser Flächen am Gesamtvolumen beträgt 588 ha; das entspricht 17,8%.

Aufgrund dieser Rahmenbedingungen ergibt sich für die Metropole Ruhr ein rechnerisch verfügbares Potenzial von 2.721 ha (1.259 Einzelflächen) für die nächsten 15 Jahre.

### 3.3.1 Potenzielle und tatsächliche Verfügbarkeit

Die „potenzielle Verfügbarkeit“ kann jedoch nicht mit einer „tatsächlichen Verfügbarkeit“ dieser Flächen am Markt gleichgesetzt werden. Vielmehr ist festzustellen, dass ein erheblicher Anteil der potenziell verfügbaren Flächen mit Restriktionen belastet ist, die einer Verwertung am Markt entgegenstehen.

Ein realistisches Bild der tatsächlich kurz-, mittel- und langfristig verfügbaren Flächen entsteht jedoch nur, wenn die vorhandenen Verwertungsbeschränkungen in der Gesamtdarstellung berücksichtigt werden.

Von den rechnerisch für die nächsten 15 Jahre verfügbaren 2.721 ha an gewerblichen Potenzialflächen sind 1.168 ha mit – teilweise kumulativ wirkenden – Restriktionen belegt. Tatsächlich am Markt verfügbar sind 1.552 ha für die nächsten 15 Jahre. Dies entspricht 57% der in der Metropole Ruhr als grundsätzlich verfügbar eingestuften Flächenpotenziale. Ursache von Restriktionen können – neben den Folgen der industriellen Vorprägung der Region – unzureichende In-

frastrukturen, überhöhte Preisvorstellungen der privaten Eigentümer oder eine eingeschränkte Marktgängigkeit aufgrund der Lage sein.

Die gutachterliche Einschätzung der Restriktionen ergibt sich jeweils aus der unmittelbaren Ortskenntnis, dem genauen Wissen um die Entwicklungsgeschichte und die Entwicklungshemmnisse der Flächen aufgrund der Datenlage bei ruhrAGIS sowie den Gesprächen mit den kommunalen Fachleuten. Im Folgenden wird dargestellt, welche pauschalen Auswirkungen die Berücksichtigung von Restriktionen auf die tatsächliche Verfügbarkeit von Flächen hat.

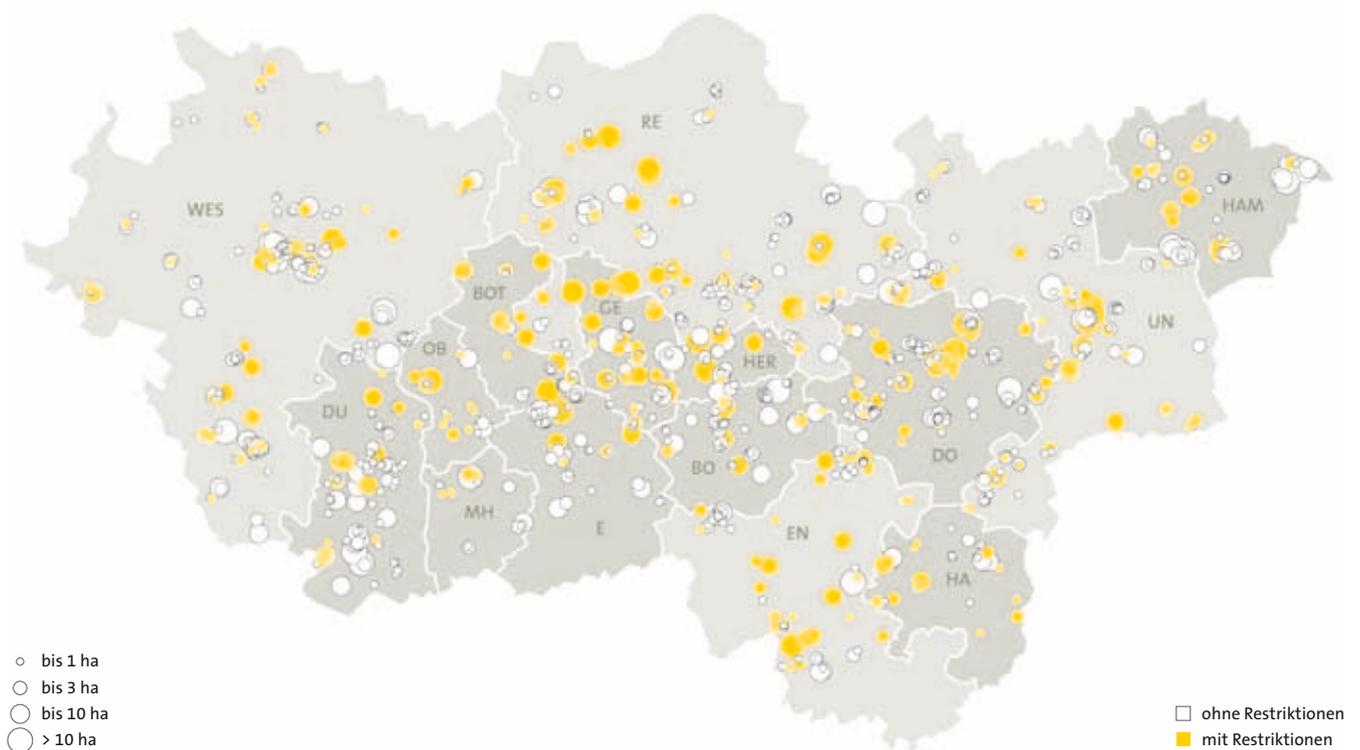
In den daran anschließenden Abschnitten werden die Restriktionen einzeln charakterisiert und in ihren konkreten Wirkungen beschrieben.

Karte 2 zeigt, dass die Verwertungsbeschränkungen schwerpunktmäßig entlang der dichtbesiedelten Mittelachse der Metropole Ruhr auftreten – also dort, wo die Bereitstellung gewerblicher Bauflächen ohnehin schwieriger ist als in den

Ballungsrandzonen. Hinzu kommen teilregionale Schwerpunkte im Kreis Recklinghausen, im Zentrum des Kreises Wesel und im Süden des Ennepe-Ruhr-Kreises. Von den Restriktionen überproportional betroffen sind grundsätzlich GI-Flächen und Flächen mit einer Größe von über 10 ha.

54 % der gesamten Potenzialflächen liegen in den untersuchten Kreisen. Der Restriktionsanteil bewegt sich in den kreisfreien Städten und den Kreisen auf einem vergleichbaren Niveau.

Karte 2 : Potenzialflächen nach Restriktionen und Größe



Die nachfolgende Tabelle 4 zeigt, dass der Anteil restriktionsbelasteter Flächen in 12 Kommunen 70% oder mehr der Gesamtpotenziale betrifft; in weiteren 18 Kommunen liegt

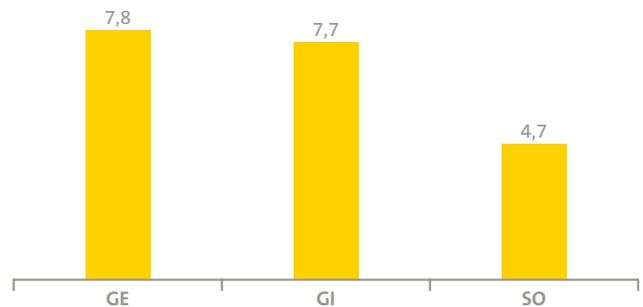
der Anteil restriktionsbelasteter Flächen zwischen 30% und 69%. Nur 8 Kommunen verfügen über weitgehend restriktionsfreie Flächenpotenziale.

Tabelle 4: Übersicht zu Flächenpotenzialen und Restriktionen in der Metropole Ruhr

Kommune	ha verfügbar	ha restriktionsfrei	% restriktionsfrei	ha Restriktionen	% Restriktionen
Gevelsberg	15,50	0,00	0	15,50	100
Herdecke	1,33	0,00	0	1,33	100
Fröndenberg	15,71	0,55	4	15,16	96
Schwelm	19,15	0,95	5	18,20	95
Sprockhövel	18,26	1,05	6	17,21	94
Bottrop	64,16	6,01	9	58,16	91
Sonsbeck	10,31	1,24	12	9,07	88
Kamen	68,42	10,84	16	57,58	84
Hünxe	18,64	3,16	17	15,48	83
Gelsenkirchen	169,83	51,36	30	118,47	70
Marl	97,75	29,60	30	68,15	70
Herten	60,68	18,43	30	42,25	70
Oberhausen	43,94	15,20	35	28,74	65
Gladbeck	15,78	5,61	36	10,18	64
Hamminkeln	16,68	6,08	36	10,61	64
Dorsten	89,46	35,25	39	54,22	61
Rheinberg	12,30	5,25	43	7,05	57
Castrop-Rauxel	57,24	24,79	43	32,45	57
Lünen	35,68	16,32	46	19,36	54
Dortmund	239,82	123,29	51	116,53	49
Hagen	55,26	28,89	52	26,37	48
Unna	78,24	41,07	52	37,17	48
Witten	29,76	15,94	54	13,82	46
Herne	78,35	47,38	60	30,98	40
Wesel	86,96	55,00	63	31,97	37
Schermbeck	7,30	4,65	64	2,65	36
Recklinghausen	49,79	33,65	68	16,14	32
Kamp-Lintfort	70,63	48,04	68	22,59	32
Duisburg	171,92	117,30	68	54,62	32
Essen	109,63	77,25	70	32,38	30
Hamm	188,19	133,17	71	55,03	29
Schwerte	23,53	16,72	71	6,82	29
Werne	5,33	3,85	72	1,48	28
Hattingen	17,88	12,94	72	4,93	28
Bochum	116,27	88,50	76	27,77	24
Voerde	81,44	62,63	77	18,81	23
Wetter	16,50	12,74	77	3,76	23
Holzwickede	15,02	12,01	80	3,01	20
Dinslaken	51,07	41,07	80	10,00	20
Moers	45,09	36,96	82	8,13	18
Neukirchen-Vluyn	17,03	13,96	82	3,07	18
Xanten	9,96	8,27	83	1,70	17
Waltrop	25,20	21,22	84	3,98	16
Datteln	170,28	144,07	85	26,21	15
Mülheim a. d. Ruhr	24,87	21,60	87	3,27	13
Ennepetal	14,58	13,06	90	1,52	10
Selm	8,05	7,27	90	0,78	10
Bergkamen	33,76	30,86	91	2,90	9
Haltern am See	9,78	9,18	94	0,60	6
Bönen	26,42	26,13	99	0,29	1
Alpen	7,04	7,04	100	0,00	0
Oer-Erkenschwick	5,51	5,51	100	0,00	0
Breckerfeld	0,00	0,00		0,00	
Summe in ha	2.721,29	1.552,88		1.168,41	

Gemäß dem Raumordnungsgesetz (ROG) sind die Kommunen im Rahmen der allgemeinen Daseinsvorsorge gehalten, jederzeit angemessene Flächenangebote zur gewerblichen Nutzung vorzuhalten. Wegen der damit verbundenen Planungs- und Entwicklungsvorläufe wird dafür im Regelfall ein Zeitraum von 15 Jahren zugrunde gelegt. Die Reichweite der tatsächlich verwertbaren gewerblichen Bauflächen in der Metropole Ruhr liegt derzeit allerdings zwischen 4,7 Jahren für SO und 7,8 Jahren für GE.

Diagramm 1: Reichweite der gewerblich-industriellen Flächenpotenziale

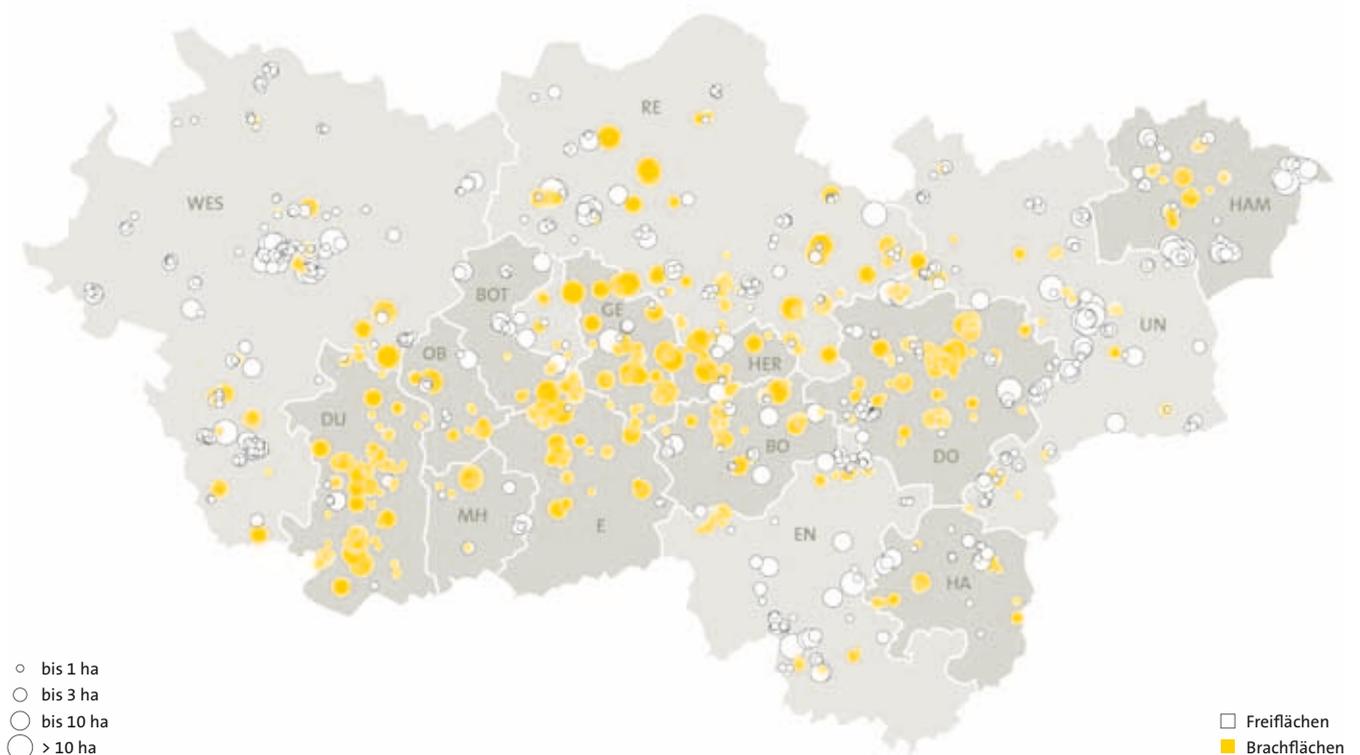


### 3.3.2 Restriktionen bei Flächenpotenzialen auf Brachen und Freiflächen

Karte 3 illustriert die räumliche Verteilung der Potenziale

im Bereich der Brachflächen und der bereits gewerblich gewidmeten Freiflächen.

Karte 3: Potenziale Brachflächen und Freiflächen



Dabei zeigt sich folgende Verteilung der Restriktionen:

1. 1.348 ha Brachflächen, davon 618 ha restriktionsfrei, entspricht 46 %
2. 1.373 ha Freiflächen, davon 935 ha restriktionsfrei, entspricht 68 %

In 13 Kommunen gibt es keine Brachflächen, die einer neuen gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen. Tabelle 5

zeigt jedoch, dass bei den verbleibenden 40 Gemeinden die rechnerisch verfügbaren Brachflächen

1. zu 100 % (4 Kommunen),
2. zu 50 % bis 88 % (18 Kommunen) mit Restriktionen belastet sind.

Lediglich 6 Gemeinden verzeichnen hier keinerlei Verwertungsbeschränkungen.

Tabelle 5: Brachflächenpotenziale und Restriktionen in der Metropole Ruhr

Kommune	ha verfügbar	ha restriktionsfrei	% restriktionsfrei	ha Restriktionen	% Restriktionen
Fröndenberg	1,95	0,00	0	1,95	100
Marl	64,60	0,00	0	64,60	100
Selm	0,50	0,00	0	0,50	100
Xanten	0,86	0,00	0	0,86	100
Schwerte	5,57	0,66	12	4,91	88
Dorsten	36,11	4,96	14	31,15	86
Schwelm	2,69	0,39	14	2,30	86
Gelsenkirchen	139,08	20,77	15	118,32	85
Datteln	29,80	4,80	16	25,00	84
Bottrop	19,36	5,06	26	14,30	74
Hagen	22,10	5,83	26	16,27	74
Hamm	30,07	8,43	28	21,65	72
Herten	55,34	17,47	32	37,87	68
Oberhausen	34,66	11,14	32	23,52	68
Gladbeck	7,80	2,80	36	5,00	64
Dortmund	178,48	65,72	37	112,76	63
Lünen	16,36	6,33	39	10,03	61
Castrop-Rauxel	56,71	24,45	43	32,26	57
Witten	8,09	3,53	44	4,56	56
Recklinghausen	26,94	12,20	45	14,74	55
Kamen	9,12	4,30	47	4,82	53
Moers	13,46	6,55	49	6,91	51
Kamp-Lintfort	20,74	10,74	52	10,00	48
Bergkamen	6,63	3,73	56	2,90	44
Herne	71,51	41,68	58	29,84	42
Duisburg	164,55	109,93	67	54,62	33
Essen	108,56	76,18	70	32,38	30
Bochum	78,28	55,74	71	22,54	29
Hattingen	17,76	12,82	72	4,93	28
Dinslaken	42,85	32,85	77	10,00	23
Voerde	7,03	5,71	81	1,32	19
Mülheim a. d. Ruhr	14,36	11,84	82	2,52	18
Waltrop	23,44	19,46	83	3,98	17
Haltern am See	3,66	3,06	84	0,60	16
Ennepetal	2,26	2,26	100	0,00	0
Hamminkeln	1,78	1,78	100	0,00	0
Neukirchen-Vluyn	7,58	7,58	100	0,00	0
Rheinberg	1,90	1,90	100	0,00	0
Unna	1,25	1,25	100	0,00	0
Wesel	14,10	14,10	100	0,00	0
Alpen					
Bönen					
Breckerfeld					
Gevelsberg					
Herdecke					
Holzwickede					
Hünxe					
Oer-Erkenschwick					
Schermbeck					
Sonsbeck					
Sprockhövel					
Werne					
Wetter					
Summe in ha	1.347,89	617,98		729,91	

Die in Tabelle 6 ausgewiesenen restriktionsfreien Anteile an den gewerblich gewidmeten Freiflächen sind naturgemäß deutlich höher als bei den Potenzialen auf Brachflächen. Gleichwohl liegen in immerhin 14 Kommunen die restriktionsbelasteten Anteile bei den Freiflächenpotenzialen bei

50% oder mehr, darunter in 6 Fällen bei über 80%. Lediglich in 10 Gemeinden gibt es keinerlei Verwertungsbeschränkungen im Bereich der Freiflächen. Ein hoher Freiflächenanteil bei den Flächenpotenzialen ist also keineswegs gleichbedeutend mit niedrigen Restriktionen.

**BEST-PRACTICE-BEISPIEL FÜR ERFOLGREICHE FLÄCHENENTWICKLUNG: Technologiequartier Querenburg, Bochum**



Tabelle 6: Potenziale und Restriktionen auf vormals nicht gewerblich genutzten Flächen in der Metropole Ruhr

Kommune	ha verfügbar	ha restriktionsfrei	% restriktionsfrei	ha Restriktionen	% Restriktionen
Gevelsberg	15,50	0,00	0	15,50	100
Herdecke	1,33	0,00	0	1,33	100
Bottrop	44,80	0,95	2	43,86	98
Schwelm	16,46	0,56	3	15,90	97
Fröndenberg	13,76	0,55	4	13,21	96
Sprockhövel	18,26	1,05	6	17,21	94
Kamen	59,30	6,54	11	52,76	89
Sonsbeck	10,31	1,24	12	9,07	88
Hünxe	18,64	3,16	17	15,48	83
Herten	5,34	0,96	18	4,38	82
Hamminkeln	14,90	4,30	29	10,61	71
Rheinberg	10,40	3,35	32	7,05	68
Gladbeck	7,99	2,81	35	5,18	65
Oberhausen	9,28	4,06	44	5,22	56
Lünen	19,32	9,99	52	9,33	48
Unna	76,99	39,82	52	37,17	48
Wesel	72,86	40,90	56	31,97	44
Dorsten	53,35	30,29	57	23,07	43
Witten	21,67	12,41	57	9,26	43
Schermbbeck	7,30	4,65	64	2,65	36
Castrop-Rauxel	0,53	0,34	64	0,19	36
Neukirchen-Vluy	9,46	6,39	68	3,07	32
Hagen	33,17	23,06	70	10,10	30
Werne	5,33	3,85	72	1,48	28
Kamp-Lintfort	49,89	37,30	75	12,59	25
Voerde	74,41	56,92	76	17,49	24
Wetter	16,50	12,74	77	3,76	23
Hamm	158,12	124,74	79	33,38	21
Holzwickede	15,02	12,01	80	3,01	20
Herne	6,84	5,70	83	1,14	17
Bochum	37,99	32,76	86	5,23	14
Ennepetal	12,32	10,80	88	1,52	12
Marl	33,15	29,60	89	3,55	11
Schwerte	17,97	16,06	89	1,91	11
Xanten	9,10	8,27	91	0,83	9
Mülheim a. d. Ruhr	10,51	9,76	93	0,75	7
Dortmund	61,33	57,57	94	3,76	6
Recklinghausen	22,85	21,45	94	1,40	6
Moers	31,63	30,41	96	1,22	4
Selm	7,55	7,27	96	0,28	4
Bönen	26,42	26,13	99	0,29	1
Datteln	140,48	139,27	99	1,21	1
Gelsenkirchen	30,74	30,59	100	0,15	0
Duisburg	7,37	7,37	100	0,00	0
Hattingen	0,12	0,12	100	0,00	0
Essen	1,07	1,07	100	0,00	0
Haltern am See	6,12	6,12	100	0,00	0
Oer-Erkenschwick	5,51	5,51	100	0,00	0
Waltrop	1,76	1,76	100	0,00	0
Bergkamen	27,13	27,13	100	0,00	0
Alpen	7,04	7,04	100	0,00	0
Dinslaken	8,21	8,21	100	0,00	0
Breckerfeld					
Summe in ha	1.373,40	934,90		438,50	

### 3.3.3 Flächenpotenziale und Restriktionen nach Art der baulichen Nutzung

Betrachtet man die Verteilung der Restriktionen nach den vorgesehenen baulichen Nutzungen, dann ergibt sich nach gerundeten Werten folgendes Bild:

1. GE-Flächen 1.466 ha, davon 773 ha restriktionsfrei, 53 %
2. GI-Flächen 1.041 ha, davon 618 ha restriktionsfrei, 60 %
3. SO-Flächen 214 ha, davon 162 ha restriktionsfrei, 76 %

Bezogen auf die bauliche Nutzung für Gewerbe ergibt sich folgendes Bild: 52 von 53 Kommunen haben gewerbliche

Potenzialflächen ausgewiesen. Tabelle 7 zeigt, dass in 20 von 52 Kommunen der restriktionsfreie Anteil 70% oder mehr beträgt.

In weiteren 10 Städten liegt dieser Anteil zwischen mindestens 50% und 69%. Umgekehrt ist jedoch auch darauf zu verweisen, dass in 18 Gemeinden der Anteil restriktionsbelasteter Flächen bei 60% oder mehr liegt; darunter sind neben den kreisfreien Städten Bottrop, Gelsenkirchen und Oberhausen auch eine Reihe von Kommunen aus den Ballungsrandzonen.

#### BEST-PRACTICE-BEISPIEL FÜR ERFOLGREICHE FLÄCHENENTWICKLUNG: InlogParc und Am Mersch, Bönen



Tabelle 7: GE-Flächenpotenziale und Restriktionen in der Metropole Ruhr

Kommune	ha verfügbar	ha restriktionsfrei	% restriktionsfrei	ha Restriktionen	% mit Restriktionen
Gevelsberg	15,50	0,00	0	15,50	100
Herdecke	1,33	0,00	0	1,33	100
Fröndenberg	12,66	0,55	4	12,11	96
Schwelm	19,15	0,95	5	18,20	95
Sprockhövel	17,94	1,05	6	16,89	94
Sonsbeck	10,31	1,24	12	9,07	88
Bottrop	42,02	6,01	14	36,01	86
Kamen	52,50	10,84	21	41,66	79
Gelsenkirchen	57,18	14,60	26	42,58	74
Dorsten	32,23	9,47	29	22,76	71
Oberhausen	41,58	12,84	31	28,74	69
Herten	31,62	10,59	33	21,04	67
Gladbeck	15,78	5,61	36	10,18	64
Datteln	22,28	8,07	36	14,21	64
Hamminkeln	16,68	6,08	36	10,61	64
Hamm	64,00	23,83	37	40,18	63
Unna	37,44	14,27	38	23,17	62
Witten	23,98	10,16	42	13,82	58
Rheinberg	12,30	5,25	43	7,05	57
Duisburg	60,56	26,42	44	34,14	56
Castrop-Rauxel	36,20	16,75	46	19,45	54
Hünxe	6,70	3,16	47	3,54	53
Hagen	48,93	24,86	51	24,07	49
Kamp-Lintfort	25,63	13,04	51	12,59	49
Marl	20,70	11,40	55	9,30	45
Essen	78,83	46,44	59	32,38	41
Dortmund	120,96	72,35	60	48,61	40
Herne	24,05	15,08	63	8,98	37
Schermbek	7,30	4,65	64	2,65	36
Lünen	20,31	13,30	65	7,01	35
Recklinghausen	46,69	31,95	68	14,74	32
Hattingen	15,68	10,74	69	4,93	31
Schwerte	22,76	15,95	70	6,82	30
Bochum	89,51	62,96	70	26,56	30
Werne	5,33	3,85	72	1,48	28
Wesel	31,51	22,79	72	8,73	28
Mülheim a. d. Ruhr	14,37	11,10	77	3,27	23
Wetter	16,50	12,74	77	3,76	23
Voerde	46,59	37,21	80	9,38	20
Holzwickede	15,02	12,01	80	3,01	20
Dinslaken	50,07	40,07	80	10,00	20
Bergkamen	15,46	12,56	81	2,90	19
Neukirchen-Vluyn	17,03	13,96	82	3,07	18
Xanten	9,96	8,27	83	1,70	17
Selm	7,07	6,29	89	0,78	11
Ennepetal	14,58	13,06	90	1,52	10
Haltern am See	9,78	9,18	94	0,60	6
Moers	38,65	36,96	96	1,69	4
Bönen	7,68	7,39	96	0,29	4
Oer-Erkenschwick	1,61	1,61	100	0,00	0
Waltrop	12,22	12,22	100	0,00	0
Alpen	1,21	1,21	100	0,00	0
Breckerfeld					
Summe in ha	1.465,92	772,89		693,03	

Wie aus Tabelle 8 zu entnehmen, können im Bereich der Industrieflächen 19 von 53 Kommunen keine verfügbaren Potenziale vorweisen.

Von den verbleibenden 34 Kommunen können 12 Gebietskörperschaften ihre ausgewiesenen GI-Potenziale nur mit

Restriktionsanteilen von 50% bis 100% entwickeln, darunter 5 Kommunen mit Verwertungseinschränkungen der GI-Potenziale von 100%.

Weitere 12 Gemeinden können ihre GI-Flächen mit Anteilen von 80% bis 100% weitgehend restriktionsfrei verwerten.

**BEST-PRACTICE-BEISPIEL FÜR ERFOLGREICHE FLÄCHENENTWICKLUNG:**  
PHOENIX West in Anlehnung an den Technologiepark Dortmund und begleitend PHOENIX See, Dortmund



Tabelle 8: GI-Flächenpotenziale und Restriktionen in der Metropole Ruhr

Kommune	ha verfügbar	ha restriktionsfrei	% restriktionsfrei	ha Restriktionen	% mit Restriktionen
Fröndenberg	3,05	0,00	0	3,05	100
Hünxe	11,94	0,00	0	11,94	100
Kamen	15,92	0,00	0	15,92	100
Moers	6,44	0,00	0	6,44	100
Gelsenkirchen	71,01	0,46	1	70,55	99
Dortmund	63,95	2,91	5	61,04	95
Lünen	15,37	3,02	20	12,35	80
Castrop-Rauxel	16,64	3,64	22	13,00	78
Marl	77,05	18,20	24	58,85	76
Herten	29,06	7,84	27	21,22	73
Dorsten	54,93	25,78	47	29,15	53
Hagen	4,48	2,18	49	2,30	51
Recklinghausen	3,10	1,70	55	1,40	45
Wesel	55,45	32,21	58	23,24	42
Herne	54,30	32,30	59	22,00	41
Unna	40,80	26,80	66	14,00	34
Waltrop	12,98	9,00	69	3,98	31
Kamp-Lintfort	45,00	35,00	78	10,00	22
Duisburg	82,70	71,07	86	11,63	14
Hamm	124,19	109,34	88	14,85	12
Voerde	24,13	21,60	90	2,53	10
Datteln	148,00	136,00	92	12,00	8
Bochum	16,23	15,02	93	1,21	7
Alpen	4,00	4,00	100	0,00	0
Bönen	18,74	18,74	100	0,00	0
Dinslaken	1,00	1,00	100	0,00	0
Essen	19,54	19,54	100	0,00	0
Hattingen	2,20	2,20	100	0,00	0
Mülheim a. d. Ruhr	10,50	10,50	100	0,00	0
Oberhausen	2,36	2,36	100	0,00	0
Oer-Erkenschwick	3,90	3,90	100	0,00	0
Schwerte	0,77	0,77	100	0,00	0
Selm	0,98	0,98	100	0,00	0
Bergkamen					
Bottrop					
Breckerfeld					
Ennepetal					
Gevelsberg					
Gladbeck					
Haltern am See					
Hamminkeln					
Herdecke					
Holzwickede					
Neukirchen-Vluyn					
Rheinberg					
Schermbek					
Schwelm					
Sonsbeck					
Sprockhövel					
Werne					
Wetter					
Witten					
Xanten					
Summe in ha	1.040,72	618,07		422,65	

Lediglich 14 Kommunen haben Flächenpotenziale nach Sondernutzungsflächen ausgewiesen.

Diese sind gemäß Tabelle 9 in 10 Gemeinden weitgehend restriktionsfrei oder vollständig entwickelbar. Demgegen-

über steht in 3 Kommunen eine vollständige Restriktionsbelastung für die Entwicklung der SO-Flächen.

Tabelle 9: SO-Flächenpotenziale und Restriktionen in der Metropole Ruhr

Kommune	ha verfügbar	ha restriktionsfrei	% restriktionsfrei	ha Restriktionen	% Restriktionen
Dorsten	2,30	0,00	0	2,30	100
Sprockhövel	0,32	0,00	0	0,32	100
Bottrop	22,14	0,00	0	22,14	100
Voerde	10,72	3,82	36	6,90	64
Duisburg	28,66	19,81	69	8,85	31
Gelsenkirchen	41,64	36,30	87	5,34	13
Dortmund	54,90	48,03	87	6,87	13
Alpen	1,83	1,83	100	0,00	0
Bergkamen	18,30	18,30	100	0,00	0
Bochum	10,53	10,53	100	0,00	0
Castrop-Rauxel	4,40	4,40	100	0,00	0
Essen	11,26	11,26	100	0,00	0
Hagen	1,86	1,86	100	0,00	0
Witten	5,78	5,78	100	0,00	0
Summe in ha	214,65	161,92		52,73	

### 3.3.4 Flächenpotenziale und Restriktionen nach zeitlicher Verfügbarkeit

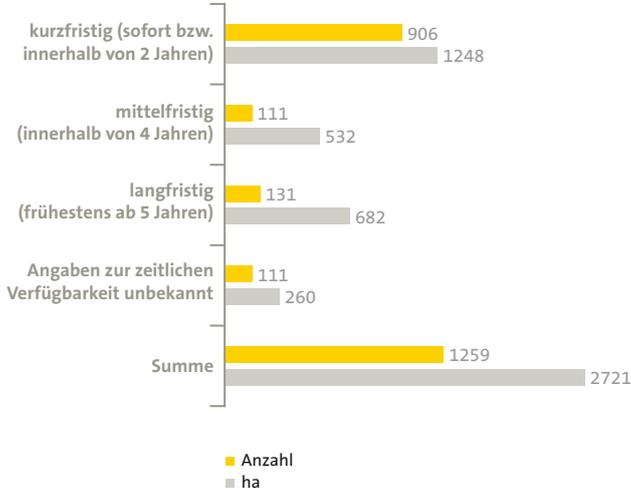
Bei der Bewertung der zeitlichen Verfügbarkeit von gewerblichen Flächenpotenzialen werden die drei folgenden Kategorien unterschieden:

- kurzfristig: verfügbar sofort bzw. innerhalb der nächsten 2 Jahre
- mittelfristig: verfügbar innerhalb der nächsten 3 bis 4 Jahre
- langfristig: verfügbar frühestens in 5 Jahren

Von den insgesamt als potenziell verfügbar geltenden 1.259 Flächen mit einer Gesamtgröße von 2.721 ha sind

- 906 Flächen mit 1.248 ha kurzfristig,
  - 111 Flächen mit 532 ha mittelfristig,
  - 131 Flächen mit 682 ha langfristig
- am Markt verfügbar. Für 111 Flächen mit insgesamt 260 ha können die Kommunen derzeit keine Angaben hinsichtlich der zeitlichen Verfügbarkeit machen.

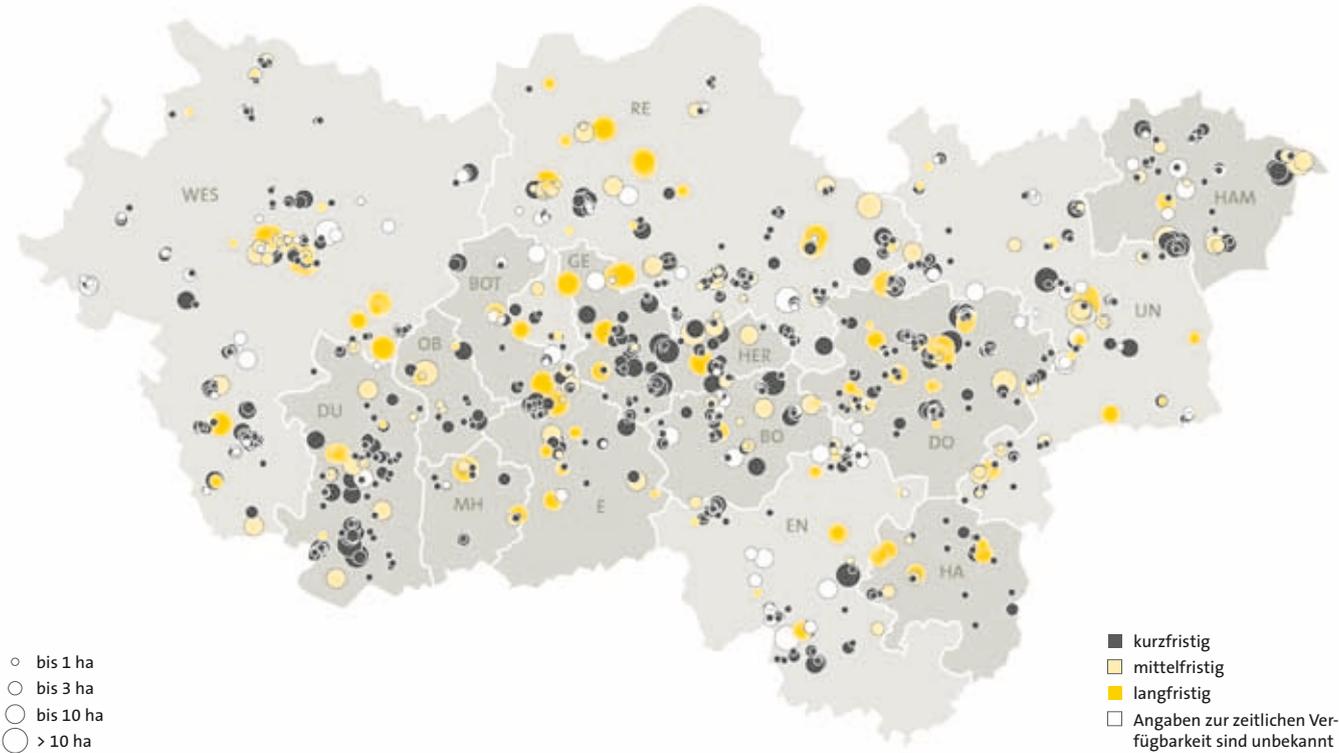
Diagramm 2: Potenziale kurz-, mittel- und langfristig, keine Angabe



Einen Überblick über die Verteilung der untersuchten Potenziale nach Fristigkeiten gibt die Karte 4. Es wird bereits hier sichtbar, dass viele Kommunen zwar über kurzfristige

Potenziale verfügen, jedoch erhebliche Schwierigkeiten bei der Festlegung mittel- und langfristiger Potenziale haben.

Karte 4: Zeitliche Verfügbarkeit von Flächenpotenzialen



### Kurzfristig verfügbare Potenziale

In der Gesamtbetrachtung über alle Flächennutzungsarten haben 52 Kommunen (Ausnahme: Breckerfeld) angegeben, dass sie innerhalb der nächsten 2 Jahre Flächen vermarktungsreif zur Verfügung haben. In der Summe liegen die 906 Einzelflächen bei 1.248 ha.

Davon sind ausweislich der Tabelle 10 jedoch nur 922 ha (das entspricht 74%) dieser Flächen tatsächlich nutzbar; 326 ha sind mit Restriktionen belegt.

5 Städte können aufgrund von Restriktionen ihre kurzfristigen Potenziale nur bis zu Hälfte nutzen; davon entfallen 3 auf den Ennepe-Ruhr-Kreis. Die vollständige Vermarktung der kurzfristigen Potenziale ist nur in 14 Kommunen möglich.

### BEST-PRACTICE-BEISPIEL FÜR ERFOLGREICHE FLÄCHENENTWICKLUNG: Businesspark Niederrhein, Duisburg



Tabelle 10: Kurzfristig verfügbare Flächenpotenziale in der Metropole Ruhr

Kommune	ha verfügbar	ha restriktionsfrei	% restriktionsfrei	ha Restriktionen	% mit Restriktionen
Gevelsberg	4,50	0,00	0	4,50	100
Herdecke	0,16	0,00	0	0,16	100
Sprockhövel	3,57	0,53	15	3,04	85
Fröndenberg	3,15	0,55	17	2,60	83
Gelsenkirchen	108,52	24,50	23	84,03	77
Schwelm	4,15	0,95	23	3,20	77
Bottrop	19,10	5,70	30	13,40	70
Lünen	30,66	13,25	43	17,41	57
Hamminkeln	11,19	5,41	48	5,79	52
Castrop-Rauxel	39,64	20,39	51	19,25	49
Kamp-Lintfort	24,74	13,04	53	11,70	47
Kamen	9,79	5,36	55	4,43	45
Dortmund	132,33	80,29	61	52,04	39
Hagen	26,45	17,89	68	8,56	32
Datteln	3,81	2,60	68	1,21	32
Waltrop	14,27	10,29	72	3,98	28
Recklinghausen	33,36	24,61	74	8,75	26
Herten	18,27	13,71	75	4,57	25
Hattingen	17,22	12,94	75	4,27	25
Gladbeck	6,88	5,21	76	1,68	24
Schermbek	6,10	4,65	76	1,45	24
Oberhausen	19,10	14,60	76	4,50	24
Witten	12,66	9,82	78	2,84	22
Moers	38,89	30,76	79	8,13	21
Holzwickede	9,12	7,51	82	1,61	18
Mülheim a. d. Ruhr	6,32	5,21	82	1,11	18
Duisburg	117,66	98,31	84	19,35	16
Marl	25,00	20,90	84	4,10	16
Werne	1,83	1,55	85	0,28	15
Hamm	86,38	73,93	86	12,46	14
Schwerte	6,64	5,74	86	0,91	14
Essen	54,48	50,13	92	4,35	8
Wesel	36,39	33,76	93	2,63	7
Bochum	69,54	64,84	93	4,70	7
Voerde	28,52	26,88	94	1,64	6
Wetter	12,62	12,30	98	0,31	2
Dorsten	20,04	19,57	98	0,47	2
Bönen	24,56	24,27	99	0,29	1
Alpen	5,21	5,21	100	0,00	0
Bergkamen	27,86	27,86	100	0,00	0
Dinslaken	7,22	7,22	100	0,00	0
Ennepetal	13,06	13,06	100	0,00	0
Haltern am See	6,12	6,12	100	0,00	0
Herne	47,38	47,38	100	0,00	0
Hünxe	3,16	3,16	100	0,00	0
Neukirchen-Vluyn	11,70	11,70	100	0,00	0
Oer-Erkenschwick	5,51	5,51	100	0,00	0
Rheinberg	5,25	5,25	100	0,00	0
Selm	6,49	6,49	100	0,00	0
Sonsbeck	1,24	1,24	100	0,00	0
Unna	11,48	11,48	100	0,00	0
Xanten	8,27	8,27	100	0,00	0
Breckerfeld					
Summe in ha	1.247,56	921,88		325,69	

### **Mittelfristig verfügbare Potenziale**

Die Gesamtgröße der mittelfristig verfügbaren Flächen beträgt bei einer Anzahl von 111 Flächen in Summe eine Größe von 532 ha.

Gemäß Tabelle 11 können 6 Kommunen diese Potenziale restriktionsfrei nutzen; bei weiteren 5 Gemeinden sind nur geringe Restriktionen (bis 30%) vorhanden.

Allerdings verfügen 20 Kommunen gar nicht über mittelfristig verfügbare Flächenpotenziale. In weiteren 11 Kommunen ist die Verwertung der mittelfristigen Potenziale zu mindestens 80% mit Restriktionen belegt.

**BEST-PRACTICE-BEISPIEL FÜR ERFOLGREICHE FLÄCHENENTWICKLUNG:** Gewerbegebiet Oelkinghausen, Ennepetal



Tabelle 11: Mittelfristig verfügbare Flächenpotenziale in der Metropole Ruhr

Kommune	ha verfügbar	ha restriktionsfrei	% restriktionsfrei	ha Restriktionen	% mit Restriktionen
Ennepetal	1,52	0,00	0	1,52	100
Gladbeck	2,50	0,00	0	2,50	100
Hagen	5,02	0,00	0	5,02	100
Hamminkeln	3,40	0,00	0	3,40	100
Herne	7,84	0,00	0	7,84	100
Kamp-Lintfort	10,00	0,00	0	10,00	100
Oberhausen	20,64	0,60	3	20,04	97
Dorsten	20,40	1,56	8	18,84	92
Herten	30,49	4,72	15	25,78	85
Bergkamen	3,90	1,00	26	2,90	74
Voerde	12,43	3,47	28	8,96	72
Mülheim a. d. Ruhr	3,44	1,69	49	1,75	51
Recklinghausen	16,43	9,04	55	7,39	45
Duisburg	33,20	18,49	56	14,71	44
Essen	24,95	13,91	56	11,03	44
Hamm	69,41	59,24	85	10,17	15
Schwerte	11,85	10,24	86	1,61	14
Bochum	18,86	16,70	89	2,17	11
Unna	26,73	23,90	89	2,83	11
Dortmund	22,85	21,99	96	0,86	4
Alpen	0,00	0,00		0,00	0
Bönen	1,86	1,86	100	0,00	0
Bottrop	0,00	0,00		0,00	0
Breckerfeld	0,00	0,00		0,00	0
Castrop-Rauxel	3,64	3,64	100	0,00	0
Datteln	140,80	140,80	100	0,00	0
Dinslaken	2,87	2,87	100	0,00	0
Fröndenberg	0,00	0,00		0,00	0
Gelsenkirchen	0,38	0,38	100	0,00	0
Gevensberg	0,00	0,00		0,00	0
Haltern am See	3,06	3,06	100	0,00	0
Hattingen	0,00	0,00		0,00	0
Herdecke	0,00	0,00		0,00	0
Holzwickede	0,00	0,00		0,00	0
Hünxe	0,00	0,00		0,00	0
Kamen	5,48	5,48	100	0,00	0
Lünen	0,00	0,00		0,00	0
Marl	6,20	6,20	100	0,00	0
Moers	6,20	6,20	100	0,00	0
Neukirchen-Vluyn	0,00	0,00		0,00	0
Oer-Erkenschwick	0,00	0,00		0,00	0
Rheinberg	0,00	0,00		0,00	0
Schermbek	0,00	0,00		0,00	0
Schwelm	0,00	0,00		0,00	0
Selm	0,00	0,00		0,00	0
Sonsbeck	0,00	0,00		0,00	0
Sprockhövel	0,00	0,00		0,00	0
Waltrop	10,40	10,40	100	0,00	0
Werne	0,00	0,00		0,00	0
Wesel	2,65	2,65	100	0,00	0
Wetter	0,44	0,44	100	0,00	0
Witten	2,55	2,55	100	0,00	0
Xanten				0,00	0
Summe in ha	532,37	373,07		159,30	

### Langfristig verfügbare Potenziale

Die Daten weisen als langfristig verfügbare Potenziale 131 Flächen mit einer Summe von rund 682 ha aus. Hiervon stehen derzeit rund 235 ha tatsächlich für eine Nutzung zur Verfügung; 60% sind mit Restriktionen belegt.

16 Kommunen können keine langfristig verfügbaren Flächenpotenziale vorweisen, wobei hier ausnahmslos kreisangehörige Kommunen betroffen sind. In weiteren 25 Kommunen liegt der restriktionsbedingt nicht vermarktbare Flächenanteil bei 50% bis 100%.

### BEST-PRACTICE-BEISPIEL FÜR ERFOLGREICHE FLÄCHENENTWICKLUNG: econova, Essen



Tabelle 12: Langfristig verfügbare Flächenpotenziale in der Metropole Ruhr

Kommune	ha verfügbar	ha restriktionsfrei	% restriktionsfrei	ha Restriktionen	% mit Restriktionen
Bochum	7,68	0,00	0	7,68	100
Bottrop	21,20	0,00	0	21,20	100
Gevelsberg	4,00	0,00	0	4,00	100
Hattingen	0,66	0,00	0	0,66	100
Herdecke	0,97	0,00	0	0,97	100
Wetter	3,44	0,00	0	3,44	100
Hamm	10,00	0,00	0	10,00	100
Herne	22,00	0,00	0	22,00	100
Oberhausen	4,20	0,00	0	4,20	100
Datteln	25,00	0,00	0	25,00	100
Herten	10,24	0,00	0	10,24	100
Fröndenberg	9,51	0,00	0	9,51	100
Kamen	48,03	0,00	0	48,03	100
Xanten	0,43	0,00	0	0,43	100
Duisburg	16,72	0,50	3	16,22	97
Marl	58,20	2,50	4	55,70	96
Gladbeck	6,40	0,40	6	6,00	94
Schwerte	5,04	0,74	15	4,30	85
Dortmund	82,74	21,02	25	61,72	75
Witten	2,91	0,84	29	2,07	71
Dorsten	44,97	14,12	31	30,85	69
Essen	27,89	10,89	39	17,00	61
Wesel	46,58	18,59	40	27,99	60
Hagen	23,80	11,00	46	12,80	54
Gelsenkirchen	55,22	26,48	48	28,74	52
Hamminkeln	0,93	0,67	72	0,26	28
Selm	1,06	0,78	74	0,28	26
Dinslaken	40,97	30,97	76	10,00	24
Unna	4,01	3,21	80	0,80	20
Voerde	37,44	32,29	86	5,16	14
Sprockhövel	0,52	0,52	100	0,00	0
Mülheim a. d. Ruhr	14,70	14,70	100	0,00	0
Waltrop	0,53	0,53	100	0,00	0
Bergkamen	2,00	2,00	100	0,00	0
Holzwickede	4,50	4,50	100	0,00	0
Kamp-Lintfort	35,00	35,00	100	0,00	0
Neukirchen-Vluyn	2,27	2,27	100	0,00	0
Breckerfeld					
Ennepetal					
Schwelm					
Castrop-Rauxel					
Haltern am See					
Oer-Erkenschwick					
Recklinghausen					
Bönen					
Lünen					
Werne					
Alpen					
Hünxe					
Moers					
Rheinberg					
Schermbeck					
Sonsbeck					
Summe in ha	681,75	234,50		447,24	

Für Potenzialflächen mit einer Gesamtgröße von 260 ha sind derzeit in 39 Kommunen keine Angaben zur zeitlichen Verfügbarkeit möglich. Damit ist eine Verwertung ohne-

hin weitestgehend ausgeschlossen. Dementsprechend liegt nach Einschätzung von 28 Gebietskörperschaften der Restriktionsanteil bei 100%.

### Zusammenfassung Kapitel 3

Die Metropole Ruhr steht vor erheblichen Engpässen bei der gewerblich-industriellen Flächenentwicklung. Statt der üblichen 15 Jahre beträgt die Reichweite der Flächenreserven nur rund 7,7 Jahre. Ursache sind erhebliche Restriktionen bei der Flächenverwertung: Von rund 2.721 ha an Potenzialflächen stehen nur rund 1.553 ha zur tatsächlichen Nutzung zur Verfügung.

#### BEST-PRACTICE-BEISPIEL FÜR ERFOLGREICHE FLÄCHENENTWICKLUNG: Gewerbegebiet Hohefeld, Hamm



Tabelle 13: Flächenpotenziale in der Metropole Ruhr, bei denen keine Angabe zur zeitlichen Verfügbarkeit gemacht werden kann

Kommune	ha verfügbar	ha restriktionsfrei	% restriktionsfrei	ha Restriktionen	% mit Restriktionen
Sprockhövel	14,17	0,00	0	14,17	100
Dortmund	1,90	0,00	0	1,90	100
Duisburg	4,35	0,00	0	4,35	100
Gevensberg	7,00	0,00	0	7,00	100
Herdecke	0,20	0,00	0	0,20	100
Schwelm	15,00	0,00	0	15,00	100
Gelsenkirchen	5,70	0,00	0	5,70	100
Hamm	22,40	0,00	0	22,40	100
Herne	1,14	0,00	0	1,14	100
Mülheim a. d. Ruhr	0,41	0,00	0	0,41	100
Dorsten	4,05	0,00	0	4,05	100
Haltern am See	0,60	0,00	0	0,60	100
Herten	1,67	0,00	0	1,67	100
Marl	8,35	0,00	0	8,35	100
Fröndenberg	3,05	0,00	0	3,05	100
Holzwickede	1,40	0,00	0	1,40	100
Kamen	5,12	0,00	0	5,12	100
Selm	0,50	0,00	0	0,50	100
Hamminkeln	1,16	0,00	0	1,16	100
Hünxe	15,48	0,00	0	15,48	100
Kamp-Lintfort	0,89	0,00	0	0,89	100
Neukirchen-Vluyn	3,07	0,00	0	3,07	100
Rheinberg	7,05	0,00	0	7,05	100
Schermbach	1,20	0,00	0	1,20	100
Sonsbeck	9,07	0,00	0	9,07	100
Voerde	3,06	0,00	0	3,06	100
Wesel	1,35	0,00	0	1,35	100
Xanten	1,27	0,00	0	1,27	100
Bottrop	23,87	0,31	1	23,56	99
Castrop-Rauxel	13,96	0,76	5	13,20	95
Unna	36,02	2,48	7	33,54	93
Witten	11,64	2,73	23	8,91	77
Bochum	20,19	6,97	35	13,22	65
Lünen	5,02	3,07	61	1,95	39
Werne	3,50	2,30	66	1,20	34
Essen	2,31	2,31	100	0,00	0
Datteln	0,67	0,67	100	0,00	0
Alpen	1,83	1,83	100	0,00	0
Breckerfeld					
Ennepetal					
Hattingen					
Wetter					
Hagen					
Oberhausen					
Gladbeck					
Oer-Erkenschwick					
Recklinghausen					
Waltrop					
Bergkamen					
Bönen					
Schwerte					
Dinslaken					
Moers					
Summe in ha	259,61	23,43		236,18	

## 4 Kategorien der Verwertungsrestriktionen

In den vorhergehenden Abschnitten wurden die Restriktionen der Flächenverwertung summarisch dargestellt und bewertet. Die folgenden Abschnitte stellen die Restriktionsarten im Einzelnen dar. Dabei sind folgende Kategorien zu unterscheiden:

1. Aufbereitung von Grundstücken (Altlasten, Rückbau, Baugrund)
2. Erschließung (Hanglagen, schlechte bzw. keine Verkehrsanbindung, Entwässerung)
3. Eigentumsverhältnisse (unklare Eigentumsverhältnisse, keine Verkaufsbereitschaft, überhöhte Preisvorstellungen, Basisinvestition für Erschließung oder Entwässerung nicht finanzierbar)
4. Eingeschränkte Marktgängigkeit (Freileitungen, geologische Störungszonen, unzureichende Anbindung an den übergeordneten Verkehr, förderbedingte Nutzungseinschränkungen)

### 4.1 Aufbereitungsbedarf

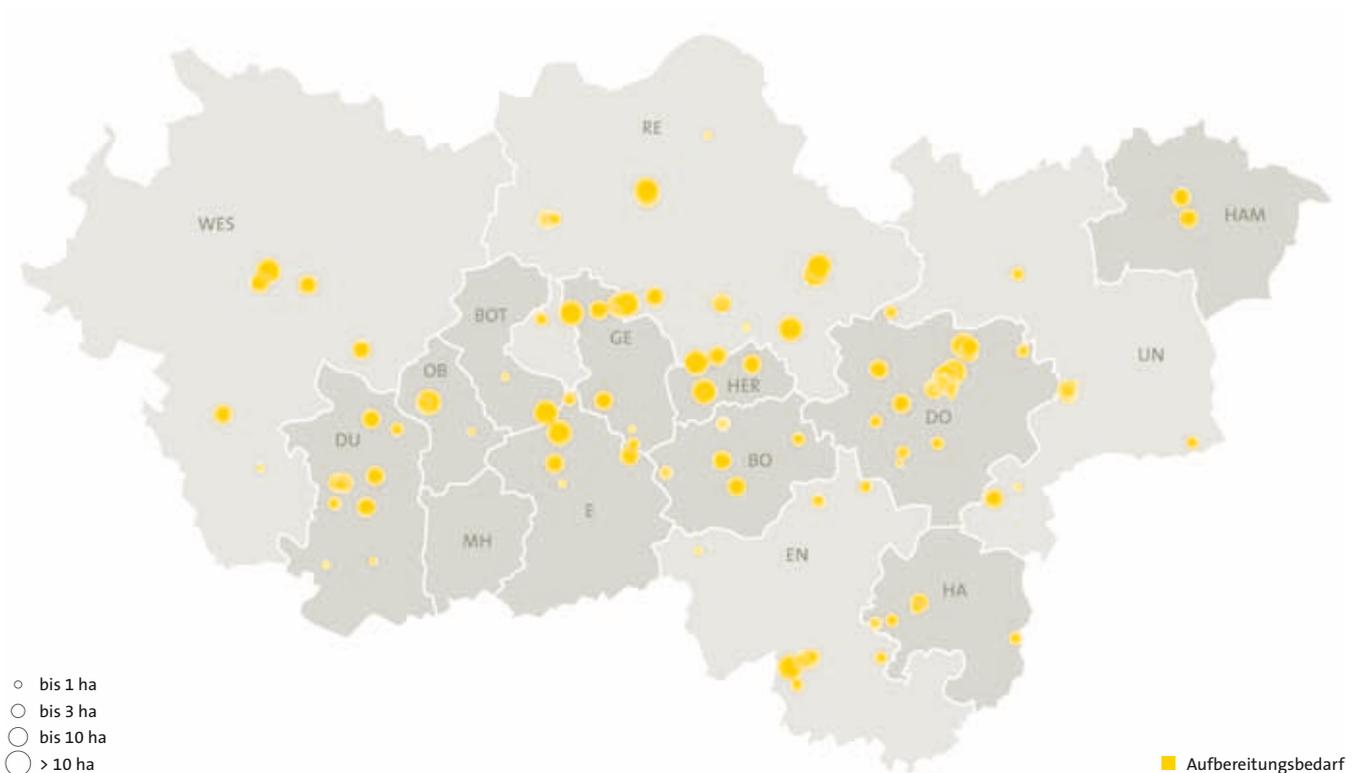
Der Aufbereitungsbedarf bezieht sich im Wesentlichen auf die Neunutzung industrieller Altflächen. Im Einzelfall kann Aufbereitungsbedarf auch auf gewerblich nicht vorgenutzten Flächen entstehen, wenn zum Beispiel eine aufwändige Trockenlegung erforderlich ist.

Tabelle 14 zeigt, dass es in den kreisfreien Städten einen relativ und absolut höheren Aufbereitungsbedarf als in den Kreisen gibt. Karte 5 weist aus, dass der absolut größte Aufbereitungsbedarf in den industriell stark vorgeprägten Teilregionen besteht. Dazu gehören – neben den kreisfreien Städten im Siedlungskern des Ruhrgebiets – auch Teile des Ennepe-Ruhr-Kreises und des Kreises Recklinghausen.

Tabelle 14: Flächenpotenziale mit Aufbereitungsbedarf

Gebiet	ha verfügbar	ha restriktionsfrei	% restriktionsfrei	ha Aufbereitungsbedarf	% Aufbereitungsbedarf
Kreise	1.459,04	842,93	58	271,08	19
kreisfreie Städte	1.262,25	709,94	56	320,78	25
Summe	2.721,29	1.552,88	57	591,86	22

Karte 5: Flächenpotenziale mit Aufbereitungsbedarf



Insgesamt 21 Kommunen unterliegen bei ihren Flächenpotenzialen keinen Restriktionen in Form eines erhöhten Aufbereitungsbedarfs. Diese liegen schwerpunktmäßig in den Kreisen Wesel, Unna und Recklinghausen. Als einzige kreisfreie Stadt ist hier Mülheim an der Ruhr vertreten. Tabelle 15 zeigt allerdings auch, dass 5 Kommunen einen

Aufbereitungsbedarf für mindestens 50% und weitere 12 für mindestens 20% ihrer gesamten Flächenpotenziale verzeichnen. In diese Kategorie fallen neben 8 kreisfreien Städten auch 9 kreisangehörige Städte mit einer starken industriellen Vorprägung.

Tabelle 15: Flächenpotenziale mit Aufbereitungsbedarf in der Metropole Ruhr

Kommune	ha verfügbar	ha restriktionsfrei	% restriktionsfrei	ha Aufbereitungsbedarf	% Aufbereitungsbedarf
Schwelm	19,15	0,95	5	16,70	87
Gevelsberg	15,50	0,00	0	9,50	61
Herten	60,68	18,43	30	36,02	59
Marl	97,75	29,60	30	55,00	56
Oberhausen	43,94	15,20	35	22,20	51
Dortmund	239,82	123,29	51	105,95	44
Herne	78,35	47,38	60	29,84	38
Gladbeck	15,78	5,61	36	5,00	32
Essen	109,63	77,25	70	31,23	28
Wesel	86,96	55,00	63	23,24	27
Hagen	55,26	28,89	52	13,47	24
Recklinghausen	49,79	33,65	68	11,92	24
Duisburg	171,92	117,30	68	39,82	23
Castrop-Rauxel	57,24	24,79	43	13,00	23
Bottrop	64,16	6,01	9	14,30	22
Gelsenkirchen	169,83	51,36	30	36,57	22
Dinslaken	51,07	41,07	80	10,00	20
Schwerte	23,53	16,72	71	4,31	18
Bochum	116,27	88,50	76	20,00	17
Dorsten	89,46	35,25	39	14,70	16
Unna	78,24	41,07	52	12,68	16
Fröndenberg	15,71	0,55	4	2,50	16
Datteln	170,28	144,07	85	25,00	15
Voerde	81,44	62,63	77	11,91	15
Kamp-Lintfort	70,63	48,04	68	10,00	14
Witten	29,76	15,94	54	3,47	12
Ennepetal	14,58	13,06	90	1,52	10
Bergkamen	33,76	30,86	91	2,90	9
Haltern am See	9,78	9,18	94	0,60	6
Hamm	188,19	133,17	71	7,40	4
Hattingen	17,88	12,94	72	0,66	4
Moers	45,09	36,96	82	0,47	1
Herdecke	1,33	0,00	0		0
Sprockhövel	18,26	1,05	6		0
Sonsbeck	10,31	1,24	12		0
Kamen	68,42	10,84	16		0
Hünxe	18,64	3,16	17		0
Hamminkeln	16,68	6,08	36		0
Rheinberg	12,30	5,25	43		0
Lünen	35,68	16,32	46		0
Schermbek	7,30	4,65	64		0
Werne	5,33	3,85	72		0
Wetter	16,50	12,74	77		0
Holzwickede	15,02	12,01	80		0
Neukirchen-Vluyn	17,03	13,96	82		0
Xanten	9,96	8,27	83		0
Waltrop	25,20	21,22	84		0
Mülheim a. d. Ruhr	24,87	21,60	87		0
Selm	8,05	7,27	90		0
Bönen	26,42	26,13	99		0
Alpen	7,04	7,04	100		0
Oer-Erkenschwick	5,51	5,51	100		0
Breckerfeld					
Summe in ha	2.721,29	1.552,88		591,86	

## 4.2 Erschließungsbedarf

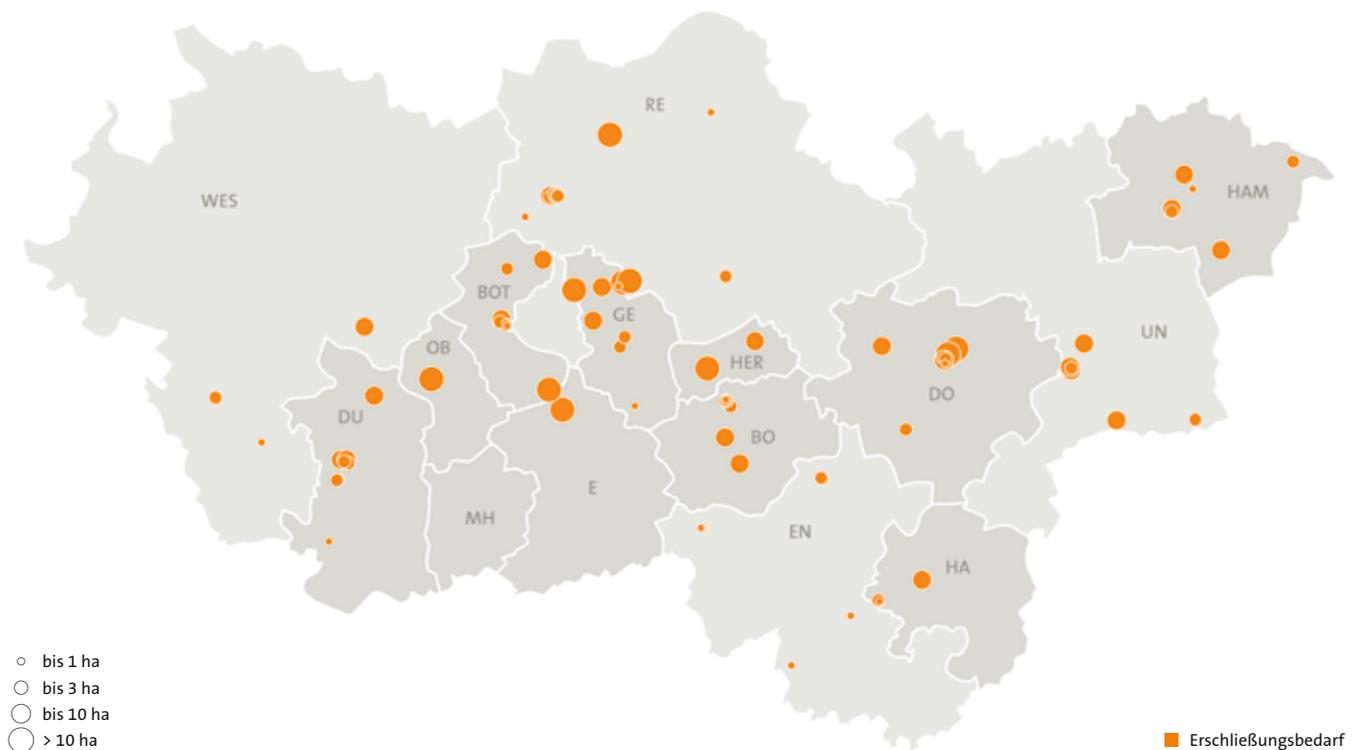
Grundsätzlich ist der Anteil von Flächen mit besonderem Erschließungsbedarf für Zu- und Abfahrten, Entwässerungs- und Lärmschutzmaßnahmen sowie zur Bewältigung von Hanglagen nach den Daten der Tabelle 16 in den kreisfreien Städten rund viermal so hoch wie in den weniger dicht besiedelten Kreisen.

Karte 6 zeigt die räumliche Verteilung der erschließungsbedingten Restriktionen im Ruhrgebiet.

Tabelle 16: Flächenpotenziale mit Erschließungsbedarf in der Metropole Ruhr

Gebiet	ha verfügbar	ha restriktionsfrei	% restriktionsfrei	ha Erschließungsbedarf	% Erschließungsbedarf
Kreise	1.459,04	842,93	58	90,45	6
kreisfreie Städte	1.262,25	709,94	56	284,59	23
Summe	2.721,29	1.552,88	57	375,04	14

Karte 6: Flächenpotenziale mit Erschließungsbedarf



Durch Gesamtbetrachtung der Tabelle 17 lässt sich feststellen, dass nur 22 der 53 befragten Kommunen Verwertungseinschränkungen im Bereich Erschließung verzeichnen. Bei weiteren 8 Kommunen liegt der Anteil unter 8% des Gesamtpotenzials.

Gleichwohl bestehen für 8 Gemeinden in diesem Bereich erhebliche Restriktionen (20% bis 62%); darunter sind 5 kreisfreie Städte.

**BEST-PRACTICE-BEISPIEL FÜR ERFOLGREICHE FLÄCHENENTWICKLUNG:**  
Nachfolgenutzung der ehemaligen Schachanlage Ewald 1/2/7, Herten



Tabelle 17: Flächenpotenziale mit Erschließungsbedarf in der Metropole Ruhr

Kommune	ha verfügbar	ha restriktionsfrei	% restriktionsfrei	ha Erschließungsbedarf	% Erschließungsbedarf
Fröndenberg	15,71	0,55	4	9,71	62
Bottrop	64,16	6,01	9	37,28	58
Oberhausen	43,94	15,20	35	19,63	45
Herne	78,35	47,38	60	29,84	38
Dorsten	89,46	35,25	39	32,07	36
Dortmund	239,82	123,29	51	61,10	25
Unna	78,24	41,07	52	19,23	25
Gelsenkirchen	169,83	51,36	30	41,55	24
Dinslaken	51,07	41,07	80	10,00	20
Duisburg	171,92	117,30	68	29,96	17
Herten	60,68	18,43	30	10,24	17
Bochum	116,27	88,50	76	18,13	16
Essen	109,63	77,25	70	17,00	16
Hamm	188,19	133,17	71	23,77	13
Hagen	55,26	28,89	52	6,34	11
Witten	29,76	15,94	54	2,07	7
Gevelsberg	15,50	0,00	0	1,00	6
Haltern am See	9,78	9,18	94	0,60	6
Schwelm	19,15	0,95	5	0,90	5
Recklinghausen	49,79	33,65	68	2,10	4
Hattingen	17,88	12,94	72	0,66	4
Kamp-Lintfort	70,63	48,04	68	1,22	2
Moers	45,09	36,96	82	0,66	1
Herdecke	1,33	0,00	0		0
Sprockhövel	18,26	1,05	6		0
Sonsbeck	10,31	1,24	12		0
Kamen	68,42	10,84	16		0
Hünxe	18,64	3,16	17		0
Marl	97,75	29,60	30		0
Gladbeck	15,78	5,61	36		0
Hamminkeln	16,68	6,08	36		0
Rheinberg	12,30	5,25	43		0
Castrop-Rauxel	57,24	24,79	43		0
Lünen	35,68	16,32	46		0
Wesel	86,96	55,00	63		0
Schermbek	7,30	4,65	64		0
Schwerte	23,53	16,72	71		0
Werne	5,33	3,85	72		0
Voerde	81,44	62,63	77		0
Wetter	16,50	12,74	77		0
Holzwickede	15,02	12,01	80		0
Neukirchen-Vluyn	17,03	13,96	82		0
Xanten	9,96	8,27	83		0
Waltrop	25,20	21,22	84		0
Datteln	170,28	144,07	85		0
Mülheim a. d. Ruhr	24,87	21,60	87		0
Ennepetal	14,58	13,06	90		0
Selm	8,05	7,27	90		0
Bergkamen	33,76	30,86	91		0
Bönen	26,42	26,13	99		0
Alpen	7,04	7,04	100		0
Oer-Erkenschwick	5,51	5,51	100		0
Breckerfeld					
Summe in ha	2.721,29	1.552,88		375,04	

## 4.3 Eigentumsrestriktionen

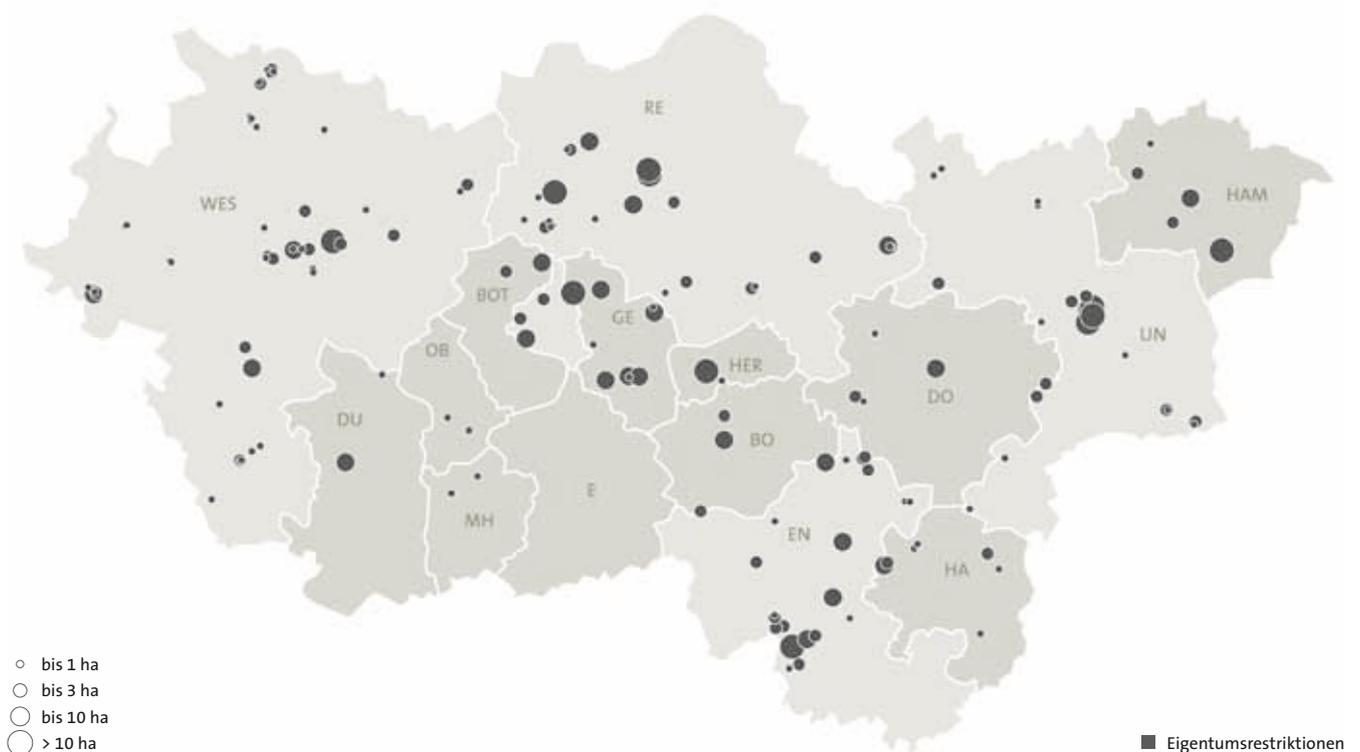
Tabelle 18 zeigt, dass in den Kreisen mit 21% ein doppelt so großer Flächenanteil von Eigentumsrestriktionen betroffen ist wie in den kreisfreien Städten. In absoluten Zahlen liegt dieser Wert bei nahezu der dreifachen Größenordnung. Ursache dieser Verwertungshemmnisse sind im eher ländlichen Raum meist landwirtschaftliche Betriebe, die ihre

gewerblich gewidmeten Flächen nicht verkaufen wollen. In einigen Teilregionen – vergleiche Karte 7 – handelt es sich jedoch auch um industrielle Eigentümer, die ihre an sich verwertbaren Flächen gar nicht oder nur zu nicht marktfähigen Konditionen anbieten wollen.

Tabelle 18: Flächenpotenziale mit Eigentumsrestriktionen

Gebiet	ha verfügbar	ha restriktionsfrei	% restriktionsfrei	ha Eigentumsrestriktionen	% Eigentumsrestriktionen
Kreise	1.459,04	842,93	58	306,96	21
kreisfreie Städte	1.262,25	709,94	56	126,76	10
Summe	2.721,29	1.552,88	57	433,72	16

Karte 7: Flächenpotenziale mit Eigentumsrestriktionen



Nicht betroffen von Eigentumsrestriktionen sind ausweislich der Tabelle 19 insgesamt 9 Kommunen; in weiteren 16 Kommunen beträgt dieser Wert bis zu 10% der gewerblichen Flächenpotenziale.

Allerdings verzeichnen 14 Gemeinden in diesem Bereich Restriktionen zwischen 30% und 95% ihrer gesamten Potenziale; darunter befinden sich – bis auf Herne – ausschließlich kreisangehörige Kommunen.

Tabelle 19: Flächenpotenziale mit Eigentumsrestriktionen in der Metropole Ruhr

Kommune	ha verfügbar	ha restriktionsfrei	% restriktionsfrei	ha Eigentumsrestriktionen	% Eigentumsrestriktionen
Schwelm	19,15	0,95	5	18,20	95
Sonsbeck	10,31	1,24	12	9,07	88
Herdecke	1,33	0,00	0	1,17	88
Hünxe	18,64	3,16	17	15,48	83
Kamen	68,42	10,84	16	53,15	78
Gevelsberg	15,50	0,00	0	12,00	77
Marl	97,75	29,60	30	64,60	66
Hamminkeln	16,68	6,08	36	10,61	64
Rheinberg	12,30	5,25	43	7,05	57
Gladbeck	15,78	5,61	36	7,68	49
Fröndenberg	15,71	0,55	4	7,30	46
Sprockhövel	18,26	1,05	6	8,41	46
Witten	29,76	15,94	54	9,87	33
Herne	78,35	47,38	60	23,14	30
Dorsten	89,46	35,25	39	22,82	26
Hattingen	17,88	12,94	72	4,27	24
Werne	5,33	3,85	72	1,20	23
Gelsenkirchen	169,83	51,36	30	36,85	22
Wetter	16,50	12,74	77	3,44	21
Holzwickede	15,02	12,01	80	3,01	20
Hagen	55,26	28,89	52	11,02	20
Schermbbeck	7,30	4,65	64	1,45	20
Bottrop	64,16	6,01	9	11,84	18
Unna	78,24	41,07	52	14,31	18
Neukirchen-Vluyn	17,03	13,96	82	3,07	18
Waltrop	25,20	21,22	84	3,98	16
Xanten	9,96	8,27	83	1,44	14
Wesel	86,96	55,00	63	8,73	10
Hamm	188,19	133,17	71	18,80	10
Bochum	116,27	88,50	76	11,41	10
Selm	8,05	7,27	90	0,78	10
Voerde	81,44	62,63	77	4,85	6
Lünen	35,68	16,32	46	1,95	5
Schwerte	23,53	16,72	71	0,90	4
Recklinghausen	49,79	33,65	68	1,90	4
Duisburg	171,92	117,30	68	5,55	3
Mülheim a. d. Ruhr	24,87	21,60	87	0,77	3
Herten	60,68	18,43	30	1,86	3
Dortmund	239,82	123,29	51	6,74	3
Oberhausen	43,94	15,20	35	0,63	1
Kamp-Lintfort	70,63	48,04	68	0,89	1
Moers	45,09	36,96	82	0,33	1
Datteln	170,28	144,07	85	1,21	1
Castrop-Rauxel	57,24	24,79	43	0,00	0
Essen	109,63	77,25	70	0,00	0
Dinslaken	51,07	41,07	80	0,00	0
Ennepetal	14,58	13,06	90	0,00	0
Bergkamen	33,76	30,86	91	0,00	0
Haltern am See	9,78	9,18	94	0,00	0
Bönen	26,42	26,13	99	0,00	0
Alpen	7,04	7,04	100	0,00	0
Oer-Erkenschwick	5,51	5,51	100	0,00	0
Breckerfeld					
Summe in ha	2.721,29	1.552,88		433,72	

## 4.4 Eingeschränkte Marktgängigkeit

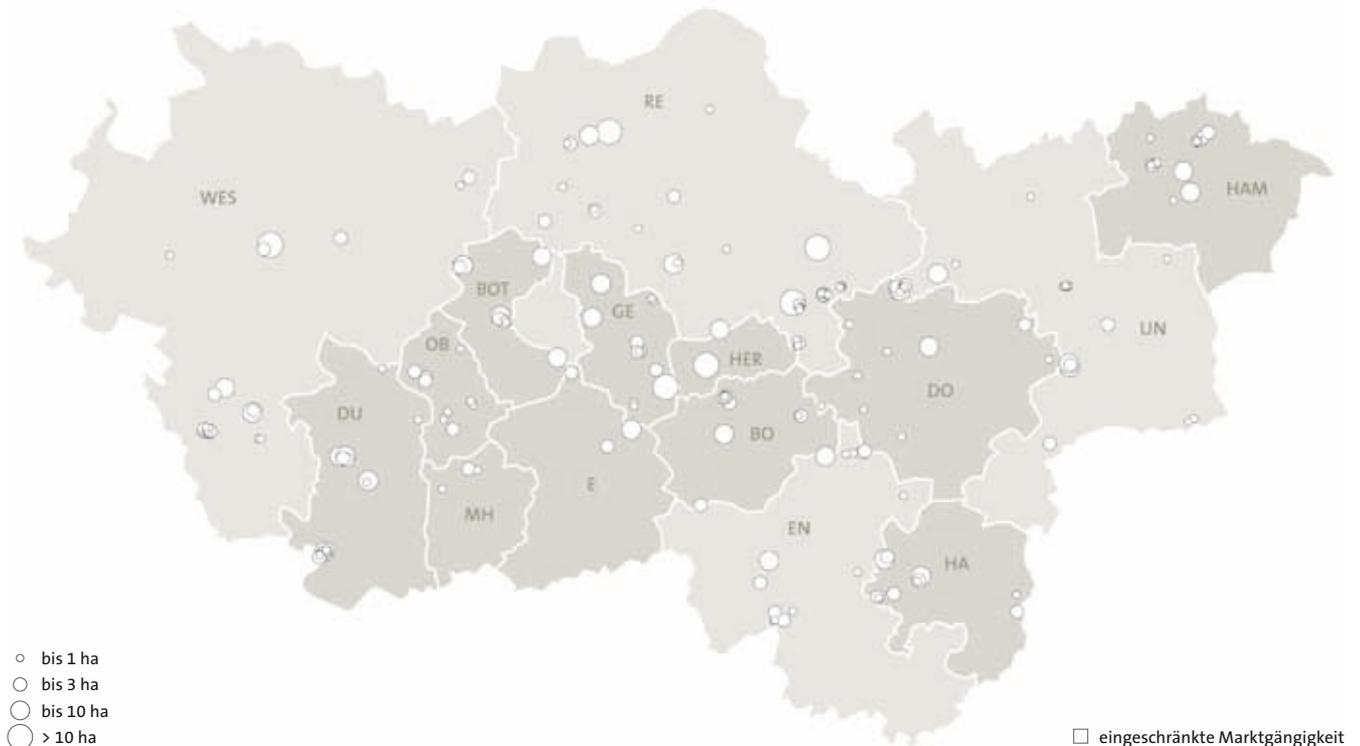
Die Flächen der Kategorie „eingeschränkte Marktgängigkeit“ weisen Verwertungseinschränkungen durch technische Rahmenbedingungen (geologische Störzonen, Freileitungen etc.), Anbindung an den überörtlichen Verkehr oder durch Förderbedingungen (Beschränkung der anzu-

siedelnden Unternehmen im Rahmen der „regionalen Wirtschaftsförderung“) auf. Tabelle 20 und Karte 8 zeigen, dass Kreise und kreisfreie Städte – bei einem leichten Übergewicht der kreisfreien Städte – in ungefähr gleichem Maße betroffen sind.

Tabelle 20: Flächenpotenziale mit eingeschränkter Marktgängigkeit

Gebiet	ha verfügbar	ha restriktionsfrei	% restriktionsfrei	ha eingeschränkte Marktgängigkeit	% eingeschränkte Marktgängigkeit
Kreise	1.459,04	842,93	58	202,84	14
kreisfreie Städte	1.262,25	709,94	56	257,60	20
Summe	2.721,29	1.552,88	57	460,44	17

Karte 8: Flächenpotenziale mit eingeschränkter Marktgängigkeit



Aus Tabelle 21 ist ersichtlich, dass 16 Kommunen von dieser Restriktionskategorie nicht betroffen sind; in 16 weiteren Gebietskörperschaften liegt der Anteil bei bis zu 10% der Flächenpotenziale.

In 12 Städten liegt der Anteil jedoch zwischen 20% und 64%. Betroffen sind 6 kreisangehörige Gemeinden und 6 kreisfreie Städte.

Tabelle 21 : Flächenpotenziale mit eingeschränkter Marktgängigkeit in der Metropole Ruhr

Kommune	ha verfügbar	ha restriktionsfrei	% restriktionsfrei	ha eingeschränkte Marktgängigkeit	% eingeschränkte Marktgängigkeit
Bottrop	64,16	6,01	9	41,16	64
Sprockhövel	18,26	1,05	6	10,73	59
Castrop-Rauxel	57,24	24,79	43	32,45	57
Lünen	35,68	16,32	46	17,41	49
Gelsenkirchen	169,83	51,36	30	69,12	41
Hagen	55,26	28,89	52	22,38	40
Kamp-Lintfort	70,63	48,04	68	21,70	31
Herne	78,35	47,38	60	22,00	28
Witten	29,76	15,94	54	8,30	28
Dorsten	89,46	35,25	39	24,49	27
Wesel	86,96	55,00	63	23,24	27
Oberhausen	43,94	15,20	35	8,88	20
Schermbek	7,30	4,65	64	1,45	20
Duisburg	171,92	117,30	68	33,85	20
Unna	78,24	41,07	52	14,71	19
Bochum	116,27	88,50	76	19,14	16
Moers	45,09	36,96	82	7,33	16
Recklinghausen	49,79	33,65	68	6,67	13
Herdecke	1,33	0,00	0	0,16	12
Mülheim a. d. Ruhr	24,87	21,60	87	2,86	11
Hamm	188,19	133,17	71	20,76	11
Hünxe	18,64	3,16	17	1,62	9
Fröndenberg	15,71	0,55	4	1,20	8
Herten	60,68	18,43	30	4,38	7
Datteln	170,28	144,07	85	12,00	7
Schwerte	23,53	16,72	71	1,61	7
Essen	109,63	77,25	70	7,33	7
Kamen	68,42	10,84	16	4,43	6
Haltern am See	9,78	9,18	94	0,60	6
Marl	97,75	29,60	30	5,15	5
Werne	5,33	3,85	72	0,28	5
Dortmund	239,82	123,29	51	10,12	4
Xanten	9,96	8,27	83	0,26	3
Voerde	81,44	62,63	77	2,06	3
Wetter	16,50	12,74	77	0,32	2
Bönen	26,42	26,13	99	0,29	1
Gevensberg	15,50	0,00	0		0
Schwelm	19,15	0,95	5		0
Sonsbeck	10,31	1,24	12		0
Gladbeck	15,78	5,61	36		0
Hamminkeln	16,68	6,08	36		0
Rheinberg	12,30	5,25	43		0
Hattingen	17,88	12,94	72		0
Holzwickede	15,02	12,01	80		0
Dinslaken	51,07	41,07	80		0
Neukirchen-Vluyn	17,03	13,96	82		0
Waltrop	25,20	21,22	84		0
Ennepetal	14,58	13,06	90		0
Selm	8,05	7,27	90		0
Bergkamen	33,76	30,86	91		0
Alpen	7,04	7,04	100		0
Oer-Erkenschwick	5,51	5,51	100		0
Breckerfeld					
Summe in ha	2.721,29	1.552,88		460,44	

## 4.5 Kumulierte Restriktionen

Die oben dargestellten Verwertungsbeschränkungen treten auf den Flächen nicht nur einzeln, sondern in vielen Fällen auch kumuliert auf.

So ist bei Flächen mit Aufbereitungsbedarf häufig zusätzlicher Erschließungsaufwand erforderlich; auch Flächen mit Eigentumsrestriktionen werden nicht verwertet, weil die Eigentümer keine Finanzierung für Erschließungsmaßnahmen übernehmen.

Die auf den Flächen doppelt oder dreifach auftretenden Verwertungsbeschränkungen werden daher in der Gesamtstatistik nur einmal als „Nettorestriktionen“ gezählt. Tabelle 22 zeigt die Aufteilung der Nettorestriktionen auf Nutzungsarten und Flächentypen.

Hervorzuheben ist, dass größere, zusammenhängende Flächen zu einem größeren Anteil von Verwertungsrestriktionen betroffen sind als kleinere Flächen.

### BEST-PRACTICE-BEISPIEL FÜR ERFOLGREICHE FLÄCHENENTWICKLUNG: Im Erlengrund, Oberhausen



Tabelle 22: Kumulierte Restriktionen nach Flächentypen

Flächentypen	verfügbare Potenziale	Flächengröße in ha	Verteilung in %
alle Flächentypen	Summe Restriktionen	1.861	
	kumulierte Restriktionen	693	
	Restriktionen netto	1.168	43
	ohne Restriktionen	1.553	57
GE-Flächen	Summe Restriktionen	1.053	
	kumulierte Restriktionen	360	
	Restriktionen netto	693	47
	ohne Restriktionen	773	53
GI-Flächen	Summe Restriktionen	710	
	kumulierte Restriktionen	287	
	Restriktionen netto	423	41
	ohne Restriktionen	618	59
SO-Flächen	Summe Restriktionen	98	
	kumulierte Restriktionen	46	
	Restriktionen netto	53	25
	ohne Restriktionen	162	75
Brachflächen	Summe Restriktionen	1.279	
	kumulierte Restriktionen	549	
	Restriktionen netto	730	54
	ohne Restriktionen	618	46
nicht gewerblich vorgeutzte Flächen	Summe Restriktionen	582	
	kumulierte Restriktionen	144	
	Restriktionen netto	439	32
	ohne Restriktionen	935	68
Flächen ≥ 20 ha	Summe Restriktionen	381	
	kumulierte Restriktionen	171	
	Restriktionen netto	210	47
	ohne Restriktionen	232	53
Flächen 10-20 ha	Summe Restriktionen	414	
	kumulierte Restriktionen	164	
	Restriktionen netto	250	50
	ohne Restriktionen	248	50
Flächen 5-10 ha	Summe Restriktionen	357	
	kumulierte Restriktionen	146	
	Restriktionen netto	211	44
	ohne Restriktionen	263	56
Flächen 1-5 ha	Summe Restriktionen	587	
	kumulierte Restriktionen	191	
	Restriktionen netto	396	41
	ohne Restriktionen	562	59
Flächen ≤ 1 ha	Summe Restriktionen	123	
	kumulierte Restriktionen	20	
	Restriktionen netto	102	29
	ohne Restriktionen	248	71

## 4.6 Qualitative Bewertung der Restriktionen

Die rein quantitative Analyse der Ursachen von Nutzungsbeschränkungen wird im Folgenden durch eine differenzierte – qualitative – Betrachtung der Restriktionen ergänzt.

Eine qualitative Betrachtung bietet gegenüber der rein quantitativen Analyse erweiterte Grundlagen zur Diskussion von möglichen Instrumenten für ein übergreifendes gewerbliches Flächenmanagement. Hier lassen sich die restriktionsbelasteten Flächen mit einer Gesamtgröße von 1.168 ha in sechs Kategorien aufteilen. Für die Flächen „ohne Verkaufsbereitschaft“ gilt dabei aus gutachterlicher Sicht, dass sie

- keine aktuellen Handlungsmöglichkeiten bieten,
- aber langfristig die Möglichkeit einer Verwertung bestehen könnte.

Für die anderen fünf Kategorien der qualitativen Analyse gilt hingegen, dass sie

- als Potenzial für die Entwicklung von „Managementinstrumenten“ geeignet erscheinen.

Die qualitativen Verwertungsbeschränkungen stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

### ■ Keine Verkaufsbereitschaft

Hier handelt es sich um Flächen, bei denen seit Längerem (oft über 10 Jahre) keine Verkaufsbereitschaft seitens der Eigentümer erkennbar ist. Betroffen sind 79 Flächen; Durchschnittsgröße 2,1 ha, gesamt: 170 ha.

### ■ Hohe Preisvorstellung

Für diese Flächen bestehen nicht marktgerechte Preisvorstellungen der Eigentümer. Betroffen sind 52 Flächen; Durchschnittsgröße 1,1 ha, gesamt: 57 ha.

### ■ Geringfügige Restriktionen

Geringfügige Verwertungsbeschränkungen sind dann zu verzeichnen, wenn öffentliche oder private Eigentümer nicht in der Lage sind, eine überschaubare Startinvestition – zum Beispiel durch den Bau einer Verkehrsanbindung, die Herstellung der inneren Erschließung oder den Bau eines Lärmschutzwalls – zu tätigen. Betroffen sind 74 Flächen; Durchschnittsgröße 1,9 ha, gesamt: 144 ha.

### ■ Schwerwiegende Restriktionen

Bei den schwerwiegenden Restriktionen handelt es sich im Regelfall um Industriebrachen, deren Verwertung nur durch umfassende Aufbereitungs- und/oder Erschließungsmaßnahmen möglich ist. Betroffen sind 139 Flächen; Durchschnittsgröße 4,7 ha, gesamt: 660 ha.

### ■ Keine Entwicklungsperspektive

Diese Flächen sind seit Langem planerisch gewidmet, jedoch zu keinem Zeitpunkt tatsächlich verwertbar gewesen. Durch geänderte Rahmenbedingungen – zum Beispiel Siedlungsveränderungen im unmittelbaren Umfeld – wird auch auf Dauer keine gewerbliche Nutzung mehr möglich sein. Betroffen sind 19 Flächen, Durchschnittsgröße 4,6 ha, gesamt: 87 ha.

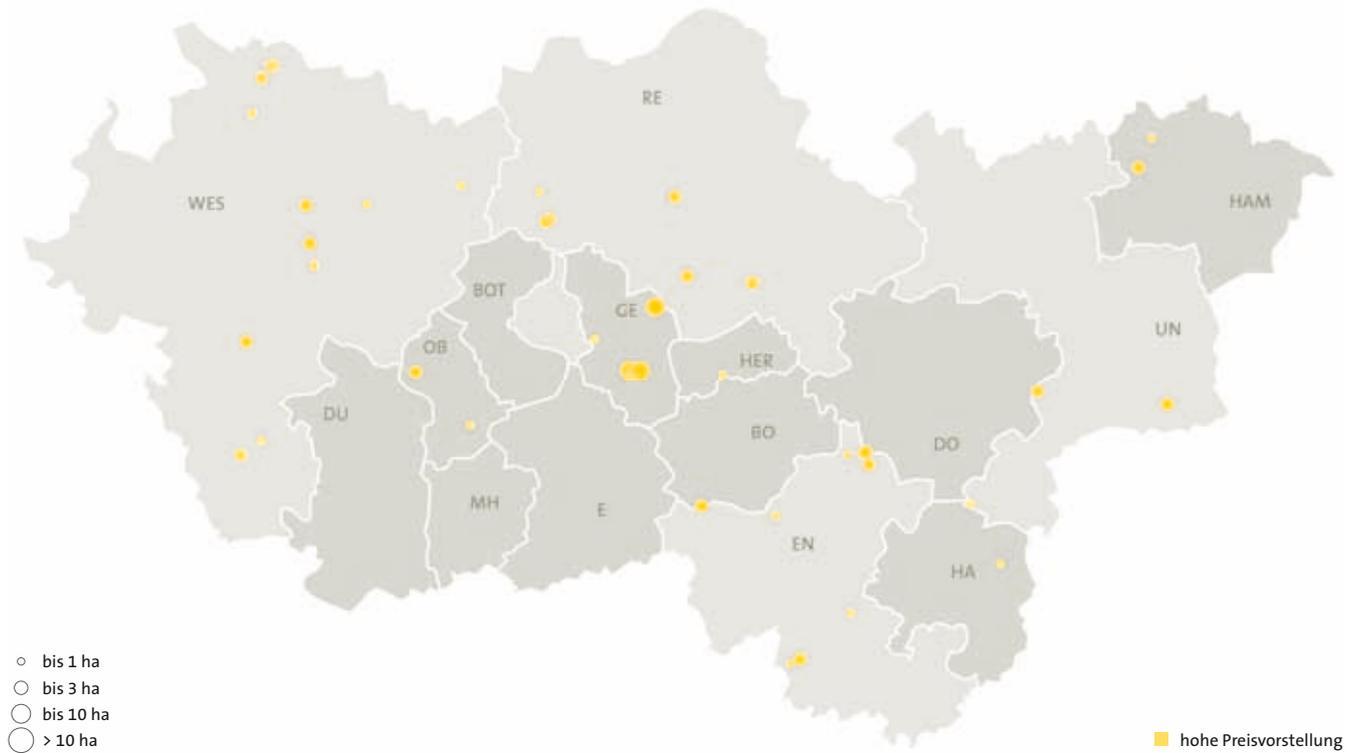
### ■ Vermarktungshemmende Förderbedingungen

Eine Förderung zur Entwicklung gewerblicher Bauflächen kann aus verschiedenen Programmen mit Unterstützung der EU oder des Bundes erfolgen. Je nach Programm sind an die Förderung bestimmte Bedingungen hinsichtlich des Unternehmensbesatzes geknüpft. Die Förderbescheide werden – in Übereinstimmung mit den Kommunen – nach Maßgabe der verfügbaren Mittel in den verschiedenen Programmen ausgereicht. Diese Vorgehensweise hat dazu geführt, dass Kommunen zwar über ansiedlungswillige Unternehmen verfügen, die erschlossenen Flächen aber diesen Unternehmen nicht zur Verfügung gestellt werden dürfen. Betroffen sind 71 Flächen; Durchschnittsgröße 0,7 ha, gesamt: 51 ha.

Die Potenziale der fünf Kategorien

1. hohe Preisvorstellung,
  2. geringfügige Restriktionen,
  3. schwerwiegende Restriktionen,
  4. keine Entwicklungsperspektive,
  5. vermarktungshemmende Förderbedingungen
- verteilen sich in der Metropole Ruhr wie folgt:

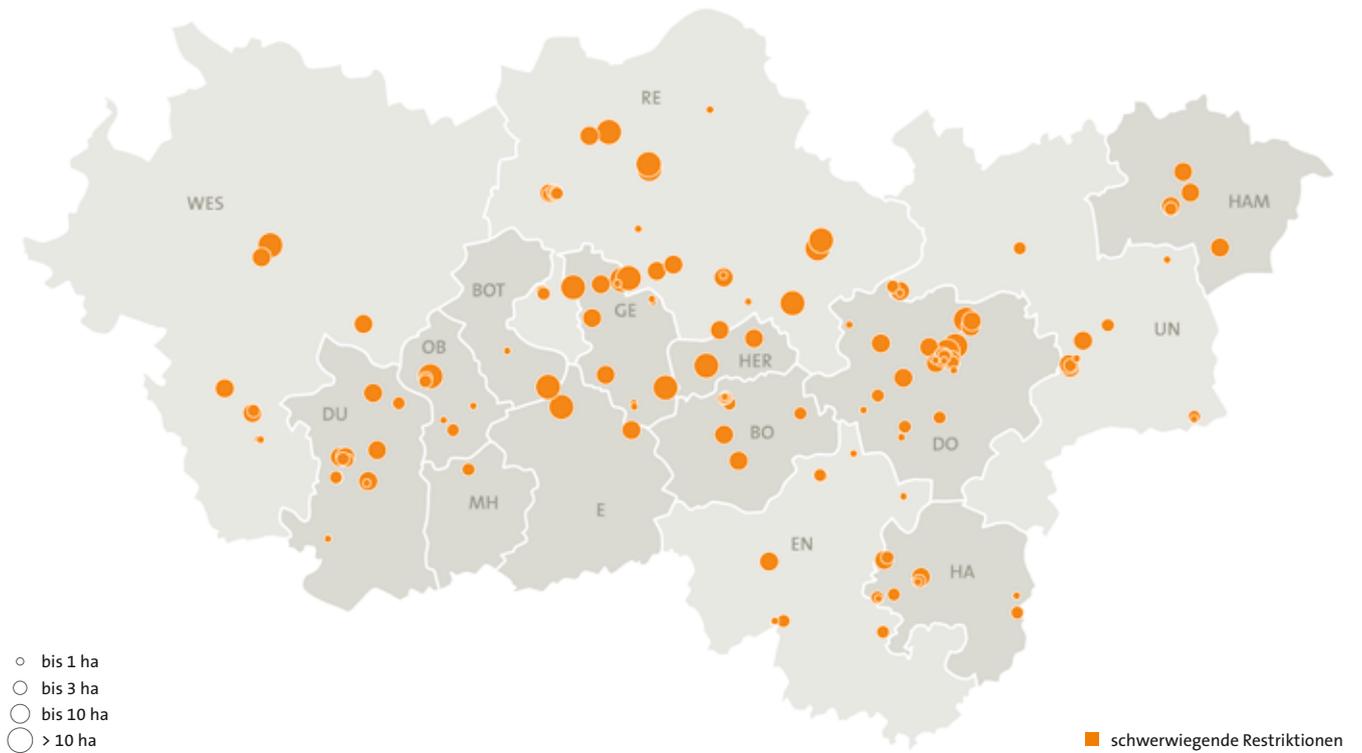
Karte 9: Hohe Preisvorstellung



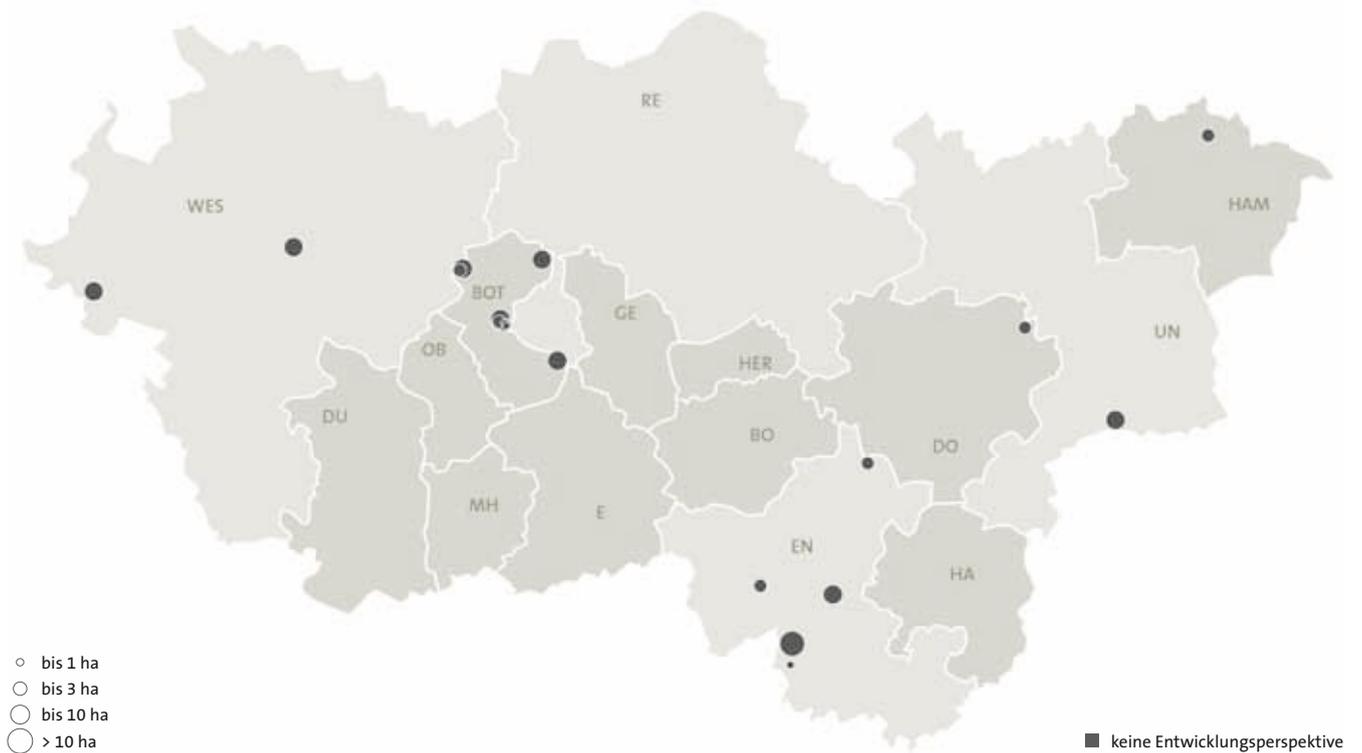
Karte 10: Geringfügige Restriktionen



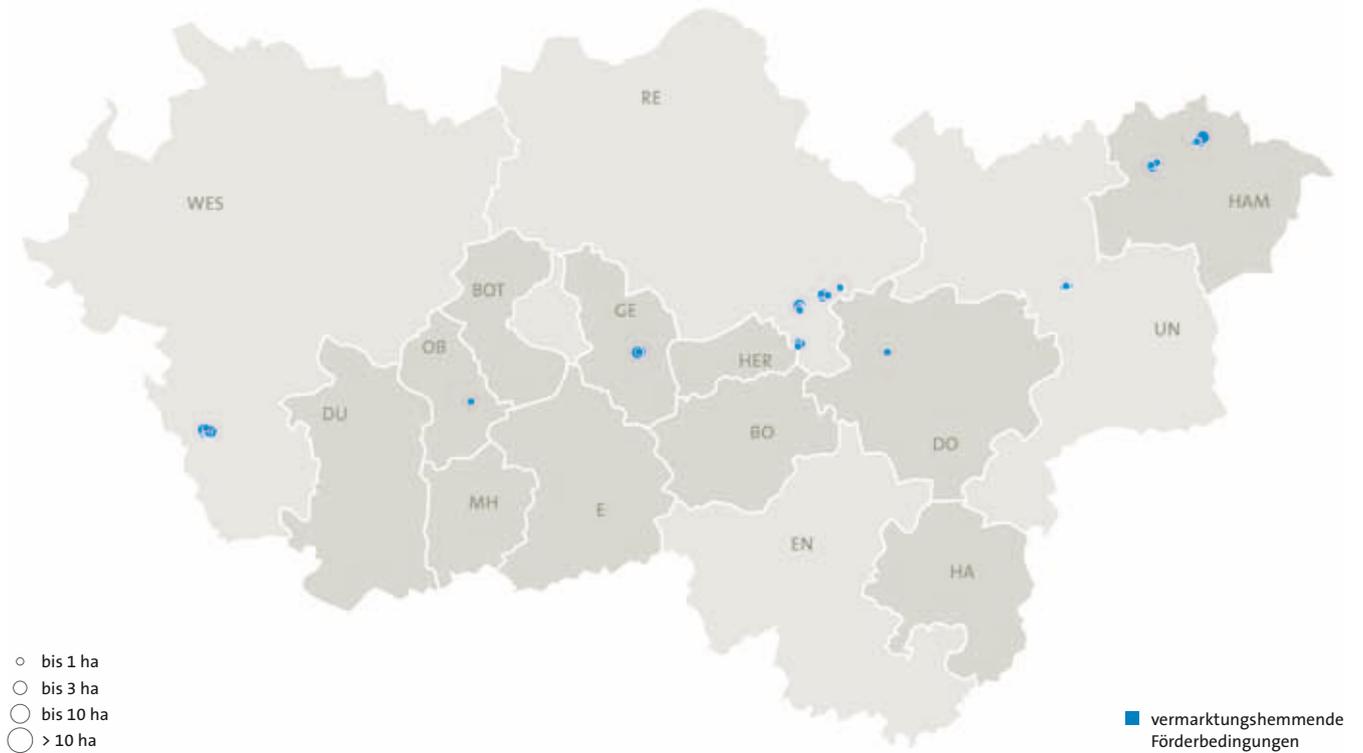
Karte 11: Schwerwiegende Restriktionen



Karte 12: Keine Entwicklungsperspektive



Karte 13: Vermarktungshemmende Förderbedingungen



Karte 14 : Gesamtübersicht qualitative Restriktionen

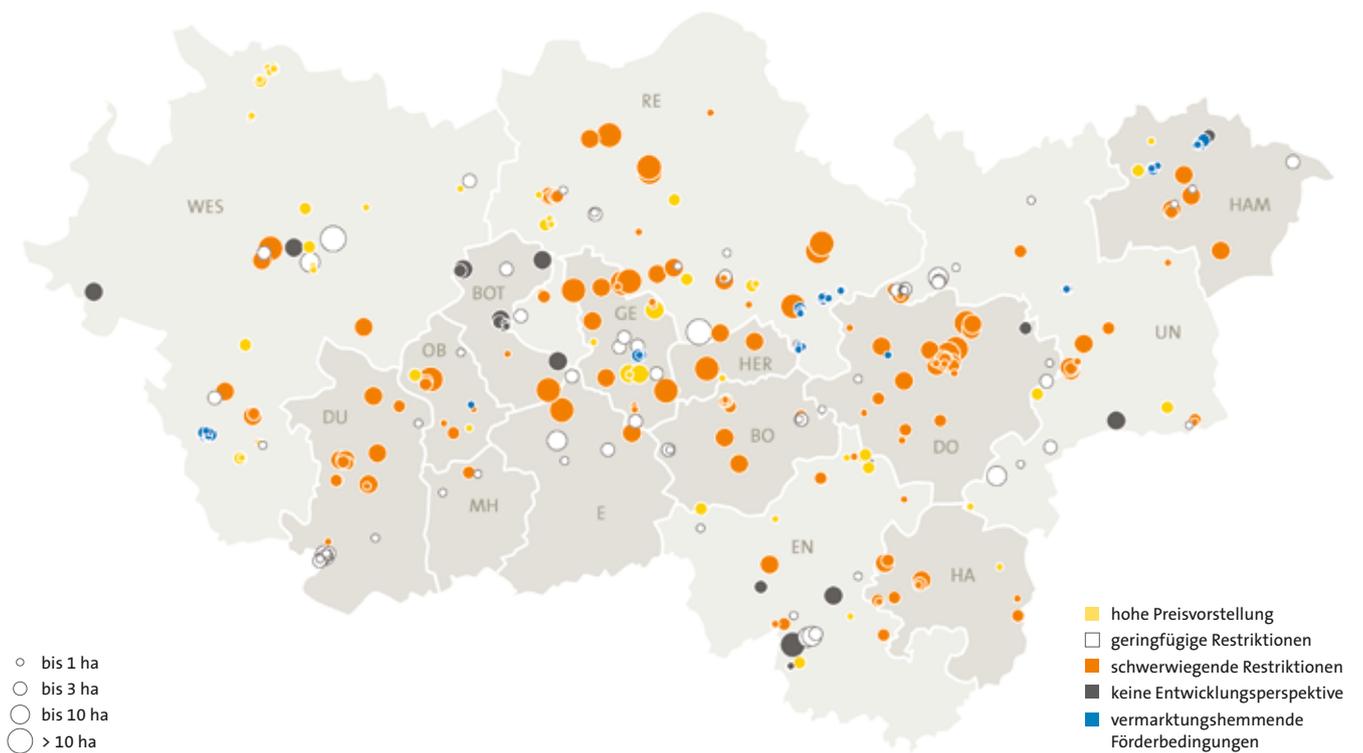


Tabelle 23 zeigt, dass diese Restriktionskategorien auf Ebene der kreisfreien Städte und der Kreise in zwei Bereichen eine stark unterschiedliche Rolle spielen:

- Bei den Flächen ohne Verkaufsbereitschaft sind die Kreise nach absoluten und relativen Werten (10% zu 2%) deutlich stärker betroffen als die kreisfreien Städte.
- Die schwerwiegenden Restriktionen stellen mit 18% (Kreise) und 23% (kreisfreie Städte) der Potenzialflächen

insgesamt ein erhebliches Problem dar, haben jedoch in den kreisfreien Städten ein nochmals deutlich größeres Gewicht.

- Hingegen liegen die Restriktionsanteile in den Bereichen „geringfügige Restriktionen“, „hohe Preisvorstellung“ und „vermarktungshemmende Förderbedingungen“ relativ dicht beieinander.

Tabelle 23: Qualitative Einschätzung von Restriktionen / alle Flächentypen (Flächenangaben in ha)

Gebiet	Kreise	kreisfreie Städte	Summe
ha verfügbar	1.459,0	1.262,2	2.721,2
ha restriktionsfrei	842,9	709,9	1.552,8
ha mit Restriktionen	616,1	552,3	1.168,4
% Restriktionen	42	44	43
ha Restriktionen schwerwiegend	269,4	390,3	659,7
% Restriktionen schwerwiegend	18	31	24
ha Restriktionen gering	86,6	57,6	144,2
% Restriktionen gering	6	5	5
ha keine Entwicklungsperspektive	42,5	44,3	86,8
% keine Entwicklungsperspektive	3	3	3
ha keine Verkaufsbereitschaft	146,8	23,0	169,8
% keine Verkaufsbereitschaft	10	2	6
ha hohe Preisvorstellung	37,3	19,7	57,0
% hohe Preisvorstellung	6	3	5
ha vermarktungshemmende Förderbedingungen	33,8	17,2	51,0
% vermarktungshemmende Förderbedingungen	2	1	2

In der Gesamtschau der Tabelle 24 wird deutlich, wie die einzelnen Kommunen von den qualitativen Restriktionen betroffen sind. Auch wenn die Einzelwerte in den verschiedenen Kategorien innerhalb der Kommunen stark abweichen können: Ein prozentual hoher Durchschnittswert bedeutet, dass die jeweiligen Gebietskörperschaften in der Vermarktung gewerblicher Bauflächen erheblich eingeschränkt sind.

Die Gemeinde Breckerfeld verfügt über keinerlei Potenziale an gewerblichen Bauflächen; von den verbleibenden 52 Kommunen sind nur 2 keinerlei Restriktionen bei der Verwertung ihrer gewerblich-industriellen Bauflächen unterworfen. In weiteren 5 Kommunen beträgt der entsprechende Wert bis zu 10 % der Potenzialflächen.

Hingegen unterliegt eine große Anzahl von Kommunen erheblichen Verwertungsrestriktionen. Für 6 Kommunen beziehen sich diese Beschränkungen auf 90 % bis 100 % des gesamten Flächenpotenzials. Dazu gehören mit Fröndenberg, Gevelsberg, Herdecke, Schwelm und Sprockhövel 5 Städte mit schwierigen topografischen Bedingungen. Hinzu kommt die kreisfreie Stadt Bottrop, deren Flächenpotenziale zu 91 % mit Restriktionen belastet sind.

Insgesamt 13 Kommunen sind mit 54 % bis 88 % der Flächenpotenziale schwerwiegenden Beschränkungen bei der Flächenverwertung unterworfen. Dabei handelt es sich

weitgehend um Kommunen mit industrieller Vorprägung – zum Beispiel bei den kreisfreien Städten Gelsenkirchen und Oberhausen oder bei kreisangehörigen Kommunen wie Hünxe, Marl, Herten oder Gladbeck.

Nur knapp unter der 50 %-Grenze liegen die kreisfreien Städte Dortmund und Hagen. Für insgesamt 11 Kommunen gilt, dass die Verwertung ihrer gewerblichen Bauflächen zu mindestens 30 % bis 50 % erheblichen Beschränkungen unterliegt. Dazu zählen neben den oben genannten kreisfreien Städten auch Duisburg, Essen und Herne. Im Bereich der kreisangehörigen Kommunen sind wiederum vorwiegend industriell geprägte Städte wie Unna, Wesel, Witten, Recklinghausen oder Kamp-Lintfort betroffen.

Unterhalb der 30 %-Schwelle liegen mit Bochum, Hamm und Mülheim an der Ruhr nur 3 kreisfreie Städte. Während Bochum und Hamm mit ihren Restriktionsanteilen immer noch zu gut einem Viertel der Potenziale betroffen sind, beträgt der Anteil von Mülheim an der Ruhr – bei allerdings vergleichsweise niedrigen Gesamtpotenzialen – nur rund 13 %. Ansonsten finden sich in diesem Bereich vorwiegend solche Kommunen, die aufgrund ihrer Lage an der Peripherie der Metropole Ruhr und der damit verbundenen geringeren Siedlungsdichte vergleichsweise weniger Schwierigkeiten bei der gewerblichen Flächennutzung haben.

#### **Zusammenfassung Kapitel 4**

Die detaillierte Analyse der Restriktionen zeigt, dass nur zwei Kommunen in der Metropole Ruhr keinerlei Beschränkungen bei der Verwertung ihrer gewerblich-industriellen Flächenpotenziale unterworfen sind. Bei 30 Städten liegt der Anteil von Verwertungsbeschränkungen zwischen 30 % und 100 % der Potenzialflächen. Grundsätzlich lassen sich fünf Kategorien von Verwertungsbeschränkungen identifizieren; der flächenmäßig größte Anteil entfällt auf den Aufbereitungsbedarf für Industriebranchen.

Tabelle 24: Flächenpotenziale mit qualitativen Restriktionen in den kreisfreien Städten der Metropole Ruhr

Kommune	ha verfügbar	ha restriktionsfrei	% restriktionsfrei	ha Restriktionen	% Restriktionen	Anzahl schwerwiegend	ha Restriktion schwerwiegend	Anzahl gering	ha Restriktion gering
Alpen	7,04	7,04	100	0,00	0	0	0,00	0	0,00
Bergkamen	33,76	30,86	91	2,90	9	1	2,90	0	0,00
Bochum	116,27	88,50	76	27,77	24	9	19,34	4	4,70
Bönen	26,42	26,13	99	0,29	1	1	0,29	0	0,00
Bottrop	64,16	6,01	9	58,16	91	2	14,30	1	2,70
Breckerfeld	0,00	0,00					0,00		0,00
Castrop-Rauxel	57,24	24,79	43	32,45	57	1	13,00	1	0,57
Datteln	170,28	144,07	85	26,21	15	2	25,00	0	0,00
Dinslaken	51,07	41,07	80	10,00	20	1	10,00	0	0,00
Dorsten	89,46	35,25	39	54,22	61	8	34,58	1	0,25
Dortmund	239,82	123,29	51	116,53	49	25	109,03	3	1,63
Duisburg	171,92	117,30	68	54,62	32	12	39,50	12	14,58
Ennepetal	14,58	13,06	90	1,52	10	1	1,52	0	0,00
Essen	109,63	77,25	70	32,38	30	2	20,20	4	12,18
Fröndenberg	15,71	0,55	4	15,16	96	2	3,05	1	0,65
Gelsenkirchen	169,83	51,36	30	118,47	70	11	81,65	6	18,42
Gevelsberg	15,50	0,00	0	15,50	100	0	0,00	3	9,50
Gladbeck	15,78	5,61	36	10,18	64	2	5,00	1	1,68
Hagen	55,26	28,89	52	26,37	48	10	22,38	0	0,00
Haltern am See	9,78	9,18	94	0,60	6	1	0,60	0	0,00
Hamm	188,19	133,17	71	55,03	29	5	26,24	3	2,13
Haminkeln	16,68	6,08	36	10,61	64	0	0,00	0	0,00
Hattingen	17,88	12,94	72	4,93	28	0	0,00	2	4,93
Herdecke	1,33	0,00	0	1,33	100	1	0,16	0	0,00
Herne	78,35	47,38	60	30,98	40	2	29,84	0	0,00
Herten	60,68	18,43	30	42,25	70	3	18,86	2	21,54
Holzwickede	15,02	12,01	80	3,01	20	0	0,00	1	1,61
Hünxe	18,64	3,16	17	15,48	83	0	0,00	1	11,94
Kamen	68,42	10,84	16	57,58	84	0	0,00	0	0,00
Kamp-Lintfort	70,63	48,04	68	22,59	32	1	10,00	1	1,22
Lünen	35,68	16,32	46	19,36	54	3	7,42	10	11,94
Marl	97,75	29,60	30	68,15	70	3	55,70	2	2,85
Moers	45,09	36,96	82	8,13	18	4	7,33	1	0,47
Mülheim a. d. Ruhr	24,87	21,60	87	3,27	13	1	1,75	2	1,11
Neukirchen-Vluyn	17,03	13,96	82	3,07	18	0	0,00	0	0,00
Oberhausen	43,94	15,20	35	28,74	65	6	26,06	1	0,14
Oer-Erkenschwick	5,51	5,51	100	0,00	0	0	0,00	0	0,00
Recklinghausen	49,79	33,65	68	16,14	32	4	11,92	2	2,32
Rheinberg	12,30	5,25	43	7,05	57	0	0,00	0	0,00
Schermbek	7,30	4,65	64	2,65	36	0	0,00	1	1,20
Schwelm	19,15	0,95	5	18,20	95	0	0,00	0	0,00
Schwerte	23,53	16,72	71	6,82	29	0	0,00	3	5,92
Selm	8,05	7,27	90	0,78	10	0	0,00	0	0,00
Sonsbeck	10,31	1,24	12	9,07	88	0	0,00	0	0,00
Sprockhövel	18,26	1,05	6	17,21	94	4	6,49	1	0,32
Unna	78,24	41,07	52	37,17	48	6	22,86	0	0,00
Voerde	81,44	62,63	77	18,81	23	1	6,90	2	7,07
Waltrop	25,20	21,22	84	3,98	16	0	0,00	0	0,00
Werne	5,33	3,85	72	1,48	28	0	0,00	1	0,28
Wesel	86,96	55,00	63	31,97	37	1	23,24	0	0,00
Wetter	16,50	12,74	77	3,76	23	0	0,00	1	0,32
Witten	29,76	15,94	54	13,82	46	3	2,55	0	0,00
Xanten	9,96	8,27	83	1,70	17	0	0,00	0	0,00
<b>Summe in ha</b>	<b>2.721,29</b>	<b>1.552,88</b>		<b>1.168,41</b>		<b>139</b>	<b>659,66</b>	<b>74</b>	<b>144,15</b>

Anzahl keine Perspektive	ha keine Entwicklungsperspektive	Anzahl keine Verkaufsbereitschaft	ha keine Verkaufsbereitschaft	Anzahl hohe Preisvorstellung	ha hohe Preisvorstellung	Anzahl vermarktungshemmende Förderbedingungen	ha vermarktungshemmende Förderbedingungen	Kommune
0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	Alpen
0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	Bergkamen
0	0,00	1	1,56	1	2,17	0	0,00	Bochum
0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	Bönen
9	41,16	0	0,00	0	0,00	0	0,00	Bottrop
	0,00		0,00		0,00		0,00	Breckerfeld
0	0,00	0	0,00	0	0,00	26	18,88	Castrop-Rauxel
0	0,00	1	1,21	0	0,00	0	0,00	Datteln
0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	Dinslaken
0	0,00	4	15,32	5	4,06	0	0,00	Dorsten
1	1,90	4	3,32	0	0,00	1	0,64	Dortmund
0	0,00	1	0,55	0	0,00	0	0,00	Duisburg
0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	Ennepetal
0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	Essen
1	7,21	2	2,30	1	1,95	0	0,00	Fröndenberg
0	0,00	0	0,00	5	13,14	3	5,26	Gelsenkirchen
1	5,00	0	0,00	1	1,00	0	0,00	Gevelsberg
0	0,00	1	3,50	1	0,24	0	0,00	Gladbeck
0	0,00	4	3,75	0	0,00	0	0,00	Hagen
0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	Haltern am See
1	1,20	2	13,00	2	2,00	18	10,46	Hamm
0	0,00	5	4,59	9	6,02	0	0,00	Hammerkeln
0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	Hattingen
0	0,00	3	1,17	0	0,00	0	0,00	Herdecke
0	0,00	0	0,00	2	1,14	0	0,00	Herne
0	0,00	1	0,19	1	1,67	0	0,00	Herten
0	0,00	0	0,00	1	1,40	0	0,00	Holzwickede
0	0,00	2	3,22	1	0,32	0	0,00	Hünxe
0	0,00	6	53,15	0	0,00	10	4,43	Kamen
0	0,00	1	0,89	0	0,00	12	10,48	Kamp-Lintfort
0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	Lünen
0	0,00	2	8,00	1	1,60	0	0,00	Marl
0	0,00	0	0,00	1	0,33	0	0,00	Moers
0	0,00	2	0,41	0	0,00	0	0,00	Mülheim a. d. Ruhr
0	0,00	3	1,01	2	2,06	0	0,00	Neukirchen-Vluyn
0	0,00	1	0,41	2	1,28	1	0,85	Oberhausen
0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	Oer-Erkenschwick
0	0,00	0	0,00	2	1,90	0	0,00	Recklinghausen
0	0,00	1	6,00	1	1,05	0	0,00	Rheinberg
0	0,00	1	1,20	1	0,25	0	0,00	Schermbeck
2	15,90	0	0,00	2	2,30	0	0,00	Schwelm
0	0,00	1	0,30	1	0,60	0	0,00	Schwerte
0	0,00	2	0,78	0	0,00	0	0,00	Selm
1	5,40	3	3,67	0	0,00	0	0,00	Sonsbeck
1	2,81	5	7,58	0	0,00	0	0,00	Sprockhövel
0	0,00	2	14,31	0	0,00	0	0,00	Unna
0	0,00	4	3,06	3	1,79	0	0,00	Voerde
0	0,00	3	3,98	0	0,00	0	0,00	Waltrup
0	0,00	2	1,20	0	0,00	0	0,00	Werne
1	4,75	2	1,35	1	2,63	0	0,00	Wesel
0	0,00	1	3,44	0	0,00	0	0,00	Wetter
1	1,40	1	3,74	5	6,14	0	0,00	Witten
0	0,00	5	1,70	0	0,00	0	0,00	Xanten
19	86,73	79	169,83	52	57,04	71	51,00	Summe in ha

## 5 Flächenwandel

Wesentliche Voraussetzung für die bedarfsgerechte Entwicklung gewerblicher Bauflächen ist eine möglichst genaue Kenntnis des tatsächlichen Marktgeschehens. Dazu gehören kontinuierliche und vergleichbare Informationen über die Flächenverwertung, die Art der Nutzung und die Auswirkungen auf das vorhandene Angebot.

Über die jährlich aktualisierten, umfassenden Datensätze von ruhrAGIS ist grundsätzlich eine permanente, zielgerichtete Analyse des Flächenwandels möglich. Im Rahmen des Projekts „Gewerbliches Flächenmanagement Ruhr“ wurde dies – nach einem entsprechenden Modellprojekt für den Kreis Recklinghausen – zum ersten Mal für die gesamte Metropole Ruhr durchgeführt. Ausgewählt wurde ein 5-Jahres-Zeitraum (2005 bis 2010). Auf diese Weise lassen sich die Tendenzen von Flächenverwertung, Angebotsentwicklung

und Nutzerstrukturen klar verfolgen. Der Zeitraum wurde gewählt, weil er Jahre mit guten und mit schlechten Wirtschaftsdaten des Gesamtstaates einschließt.

Im Abschnitt 5.1 werden die aggregierten Ergebnisse zur Flächenverwertung dargestellt. Der darauffolgende Text setzt die Flächenverwertung ins Verhältnis zu den Potenzialflächen auf kommunaler Ebene. Daran anschließend werden signifikante Veränderungen bei der Flächennutzung durch ausgewählte Wirtschaftszweige aufgezeigt.

Zum Ende des Kapitels wird beispielhaft dargestellt, welche Wirtschaftszweige sich auf Industriebrachen und Freiflächen angesiedelt haben – und wo die größten Einzelinvestitionen in diesen Bereichen liegen.

### 5.1 Flächenverwertung in der Metropole Ruhr 2005 bis 2010

Im Zeitraum 2005 bis 2010 wurden insgesamt 3.029 ha an gewerblichen Bauflächen vermarktet.

Davon entfallen:

- auf Neunutzungen im Bestand: 1.737 ha
- auf die Neunutzung von Leerständen: 233 ha
- auf vormals nicht gewerblich genutzte Flächen: 435 ha ≈ 13 %
- auf wiedergenutzte Brachflächen: 624 ha ≈ 20 %

Für den Jahresdurchschnitt ergeben sich daraus folgende Werte:

- vermarktete Flächen gesamt pro Jahr, gerundet: 605 ha
- davon
- Neunutzungen im Bestand: 347 ha
- Wiedernutzung von Leerständen: 47 ha

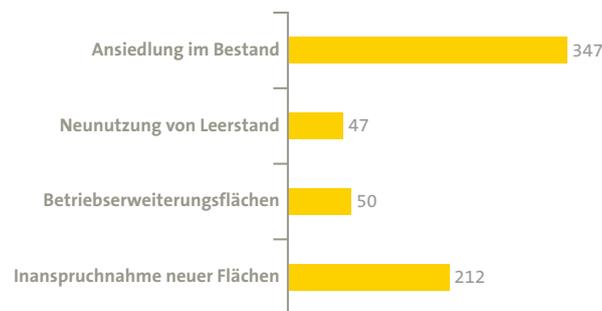
- Anteil der (neu) genutzten unbebauten Flächen pro Jahr: 212 ha
- davon
- vormals nicht gewerblich genutzt: 87 ha ≈ 40 %
- Brachflächen: 125 ha ≈ 60 %

Hinzu kommt eine Inanspruchnahme von rund 50 ha pro Jahr an Betriebserweiterungsflächen auf dem eigenen Gelände. Der Gesamtumschlag an wirtschaftlich neu- und wiedergenutzten Flächen pro Jahr liegt demnach bei rund 656 ha.

Unter Berücksichtigung der aufgegebenen und neu genutzten Flächen beträgt der Zuwachs an wirtschaftlich genutzten im Berichtszeitraum insgesamt 691 ha, das entspricht 3,5 % des gesamten Flächenvolumens.

Die durchschnittliche Flächengröße bei Neuansiedlungen betrug 9.000 qm.

Diagramm 3: Gesamter Umschlag gewerblicher Bauflächen im Jahresdurchschnitt



Die Ergebnisse zeigen, dass der gewerbliche Flächenumschlag in der Metropole Ruhr im Jahresdurchschnitt zu 65 % durch Neunutzungen des vorhandenen Flächenbestands und aufstehender Gebäude erfolgt.

Lediglich ein Drittel (212 ha) entfällt auf „unbebaute Flächen“, wobei hiervon wiederum ca. 60 % revitalisierte Industriebrachen sind. Auf gewerblich gewidmete, aber vormals nicht entsprechend genutzte Flächen – also die sogenannte grüne Wiese – entfallen demnach pro Jahr nur 87 ha; das entspricht im Jahresdurchschnitt 13 % der vermarkteten

Gewerbeflächen. Damit leistet das Ruhrgebiet bereits heute einen signifikanten Beitrag zur Begrenzung des Flächenverbrauchs in Nordrhein-Westfalen auf 5 ha pro Tag.

Im Bereich der Leerstände wurden 63 % (233 ha) der 2005 vorhandenen Leerstände bis einschließlich 2010 vermarktet. Im gleichen Zeitraum wachsen die Leerstände insgesamt um 20 %, liegen aber weiterhin im Bereich von 2 % der Gesamtflächen (was in der Immobilienwirtschaft einer Vollnutzung entspricht).

## 5.2 Flächenvermarktung auf kommunaler Ebene im Verhältnis zu Flächenpotenzialen

Die Darstellung im Diagramm 4 verdeutlicht die Bedeutung der Flächenverwertung im Bestand – rund zwei Drittel der Gesamtvermarktung pro Jahr – im Verhältnis zu neu genutzten Flächen mit einem Anteil von rund einem Drittel.

Immerhin 178 ha auf Bestandsflächen wurden für Neuanordnungen in einer Größenordnung von mehr als 7,5 ha genutzt. In 12 von 15 kreisfreien Städten und Kreisen wurden zwischen 2005 und 2010 mehr Flächen umgesetzt, als für die nächsten 15 Jahre an restriktionsfreien Potenzialen auf Brachen und gewerblich gewidmeten Freiflächen für eine Neunutzung zur Verfügung stehen.

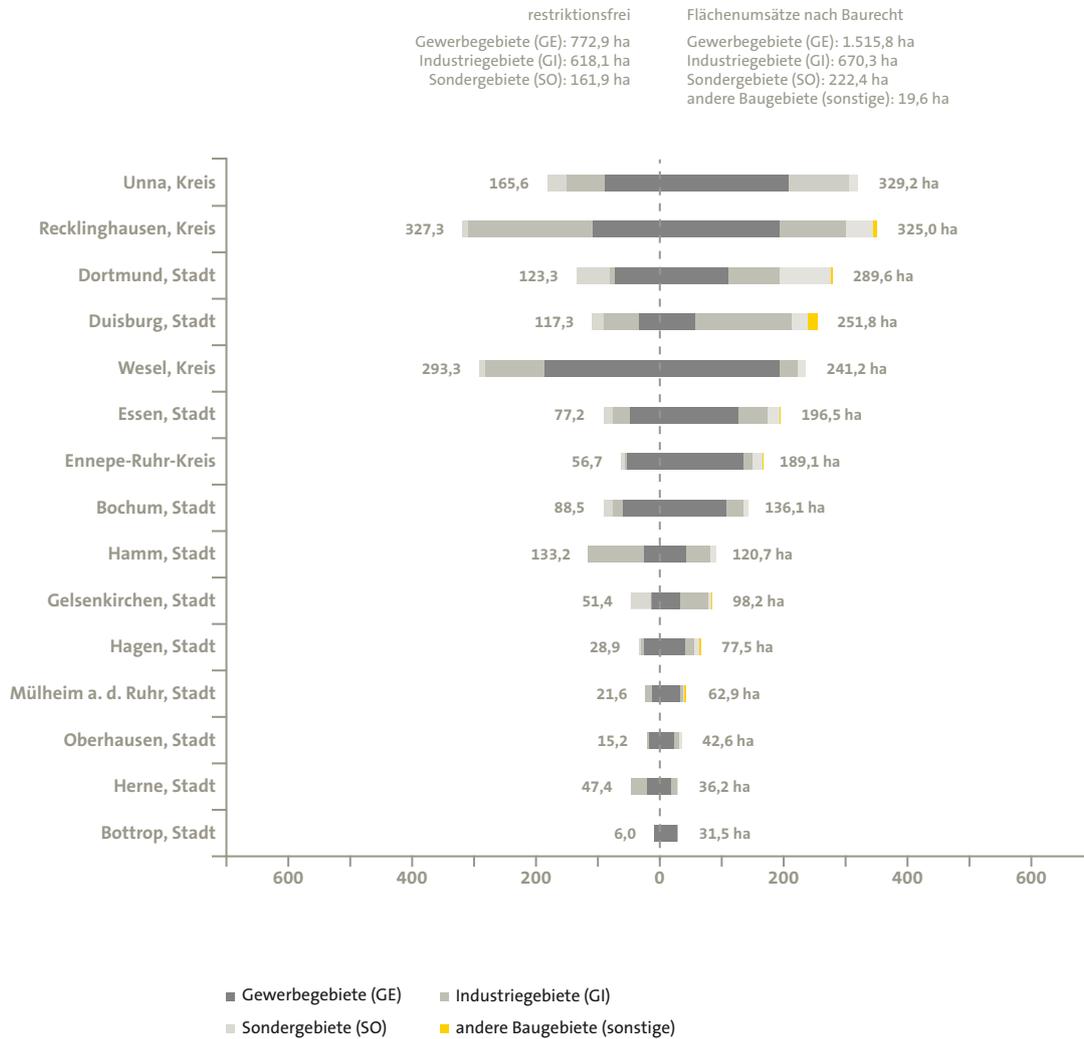
So liegen die Flächenumsätze in diesem Zeitraum zum Beispiel in Bottrop rund achtmal, in Bochum fünfmal sowie in Hagen, Mülheim an der Ruhr oder im Ennepe-Ruhr-Kreis rund dreimal höher als das restriktionsfreie Neunutzungspotenzial.

Selbst bei Berücksichtigung der hohen Verwertungsanteile im Bestand werden eine Reihe von Kommunen bereits mittelfristig erhebliche Probleme haben, das bisherige Angebotsniveau aufrechtzuerhalten.

So konnten in Duisburg von 2005 bis 2010 insgesamt 132 ha Industriefläche vermarktet werden, das restriktionsfreie Angebot für die nächsten Jahre liegt bei 71 ha. In Gelsenkirchen wurden zwischen 2005 und 2010 insgesamt 44 ha Industriefläche vermarktet – das restriktionsfreie Angebot für die nächsten Jahre tendiert gegen 0 (0,5 ha). Ähnlich ist die Situation in Dortmund mit 65 ha vermarkteter Industriefläche gegenüber 3 ha an restriktionsfreien Potenzialen in diesem Bereich.

Im Ennepe-Ruhr-Kreis wurden über 5 Jahre 167 ha Gewerbefläche vermarktet, für die nächsten Jahre stehen nur noch 49 ha an restriktionsfreien Potenzialflächen zur Verfügung; vergleichbar ist die Situation in der Stadt Essen mit 46 ha restriktionsfreien GE-Flächen gegenüber 148 ha an im Zeitraum 2005 bis 2010 vermarkteten Flächen.

Diagramm 4: Flächenumsätze im Verhältnis zu Potenzialen



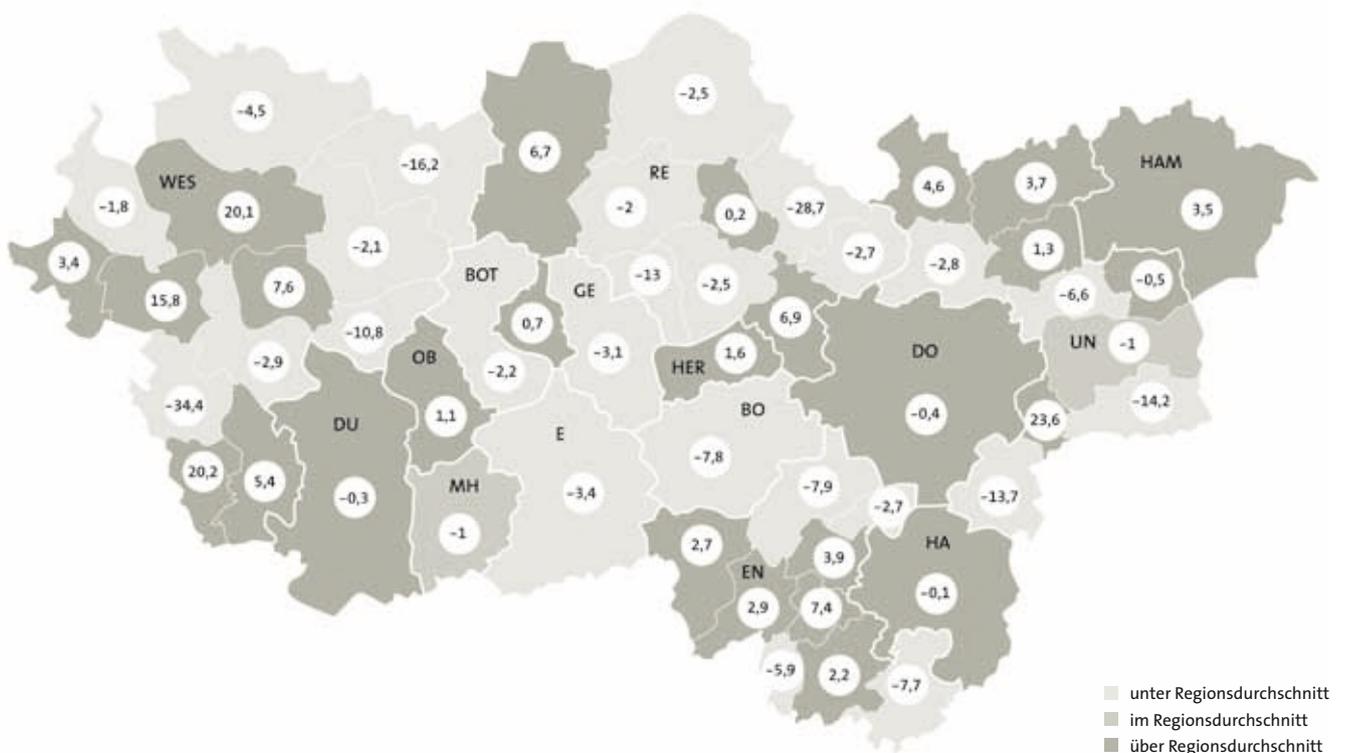
## 5.3 Flächennutzung nach ausgewählten Wirtschaftszweigen

Das verarbeitende Gewerbe macht mit gut 34% immer noch rund ein Drittel der gewerblichen-industriellen Flächennutzung aus.

Zwischen 2005 und 2010 haben die Gesamtflächen des verarbeitenden Gewerbes – wie in Karte 15 sichtbar – zwi-

schen 2005 und 2010 um 118 ha abgenommen. Das entspricht bei einem Gesamtvolumen von 8.153 ha einer Reduzierung um 1,4%.

Karte 15: Flächenentwicklung „verarbeitendes Gewerbe 2005 bis 2010“



Allerdings expandiert das verarbeitende Gewerbe mit 40% der Neuinvestitionen überproportional an seinen eigenen Betriebsstätten. Darin hat es ein Alleinstellungsmerkmal. Der vergleichbare Durchschnittswert über alle Branchen beträgt 14%.

Darüber hinaus zeigt das folgende Diagramm 5 beispielhaft, dass der grundsätzliche Flächenrückgang im verarbeitenden Gewerbe von einem Flächenaufwuchs bei der Herstellung höherwertiger Produkte begleitet wird.

Diagramm 5 : Metallbearbeitung und Maschinenbau 2005 bis 2010



In den Wirtschaftszweigen für Logistik, Handel und Verkehr ist mit 578 ha (7,8%) eine erhebliche Zunahme an beanspruchten Flächen zu verzeichnen. Der Gesamtanteil dieser Branchen an der gewerblich-industriellen Flächennutzung

liegt nun bei 31%. Karte 16 zeigt dies beispielhaft für den Bereich Verkehr und Nachrichtenübermittlung (+277 ha), Karte 17 für den Bereich Handel und Instandhaltung (+301 ha).





## 5.4 Ansiedlung von Unternehmen auf Brachen und Freiflächen

Eine Betrachtung der Neuansiedlung von Unternehmen auf Brachen (624 ha) und nicht gewerblich vorgezogenen Flächen (435 ha) zwischen 2005 und 2010 zeigt wesentliche Unterschiede (vergleiche Diagramme 6 und 7) hinsichtlich der Branchenverteilung nur in den Bereichen Fracht-

umschlag und Lagerei. Hier beträgt der Nutzungsanteil auf Brachflächen 29% (183 ha), auf Freiflächen hingegen nur 11% (48 ha). Auffallend ist in beiden Kategorien der relativ große Zuwachs bei den handelsbezogenen Branchen.

Diagramm 6: Vermarktete Brachflächen 2005 bis 2010

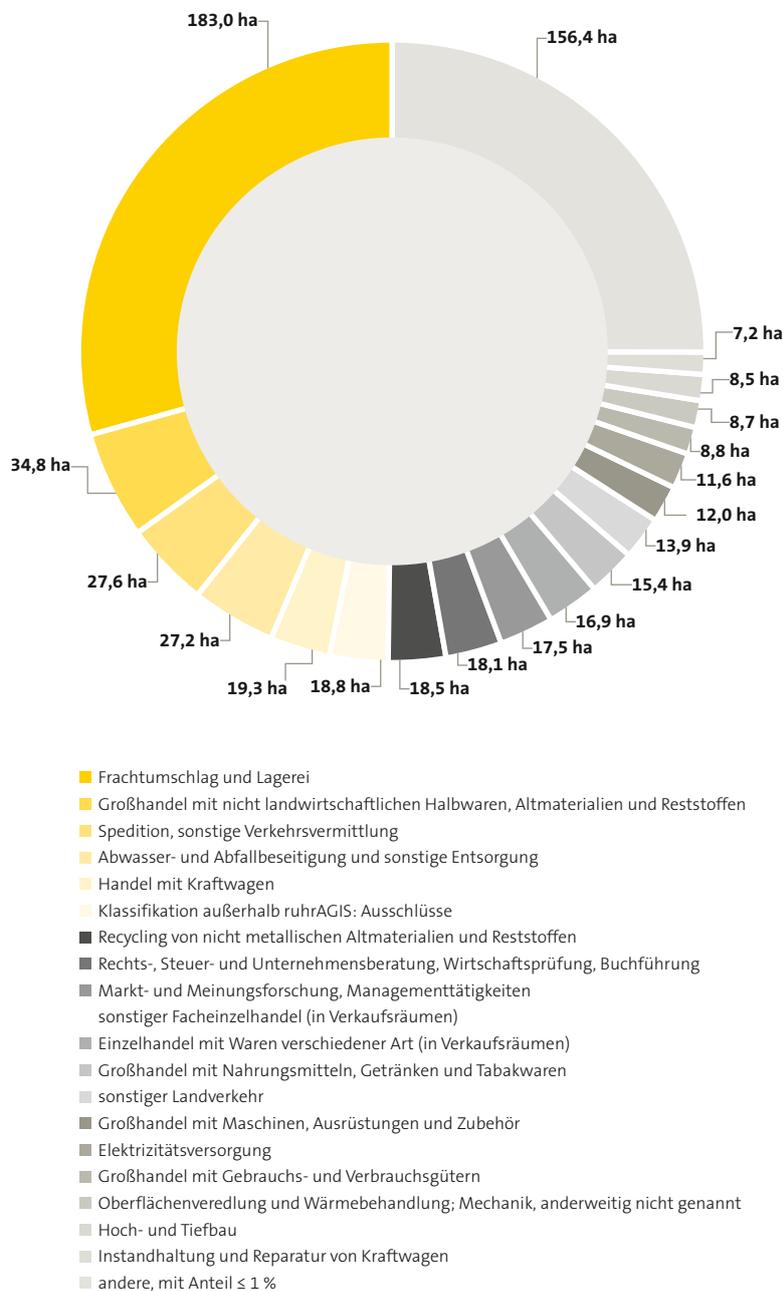
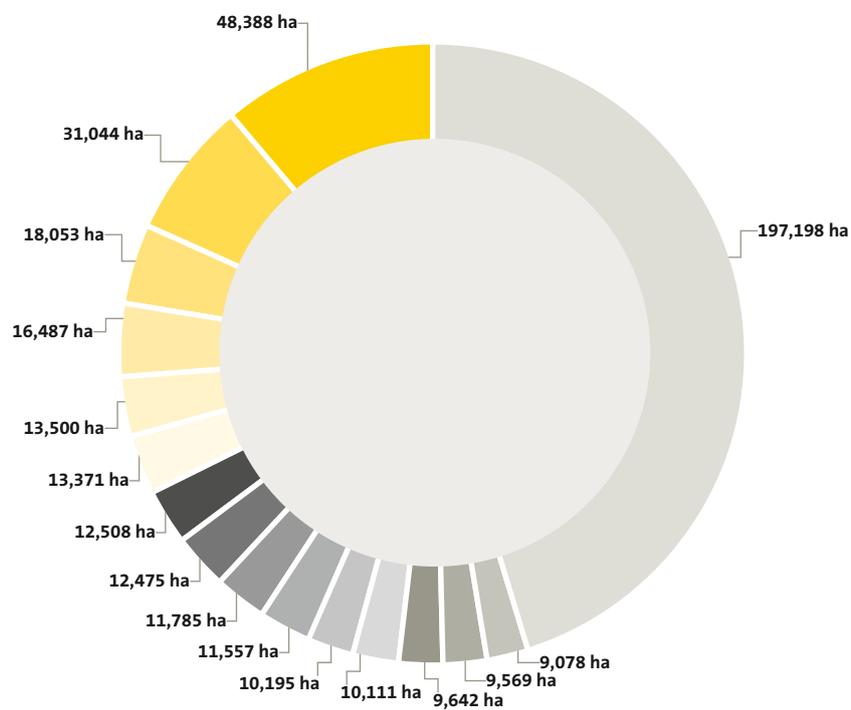


Diagramm 7: Besiedelung vormals nicht gewerblich genutzter Flächen 2005 bis 2010



- Frachtschlag und Lagerei
- sonstiger Facheinzelhandel (in Verkaufsräumen)
- Herstellung von chemischen Grundstoffen
- sonstiger Landverkehr
- Großhandel mit Gebrauchs- und Verbrauchsgütern
- Recycling von nicht metallischen Altmaterialien und Reststoffen
- WZ-Zuordnung noch unklar (z. B. bei Neuerrichtung einer Betriebsstätte)
- Handelsvermittlung
- Handel mit Kraftwagen
- Großhandel mit nicht landwirtschaftlichen Halbwaren, Altmaterialien und Reststoffen
- Instandhaltung und Reparatur von Kraftwagen
- Herstellung von Anstrichmitteln, Druckfarben und Kitten
- Herstellung von Erzeugnissen aus Beton, Zement und Gips
- Abwasser- und Abfallbeseitigung und sonstige Entsorgung
- Herstellung von Maschinen für die Erzeugung und Nutzung von mechanischer Energie (ohne Motoren für Luft- und Straßenfahrzeuge)
- andere, mit Anteil ≤ 2 %

Tabelle 25: Die 20 größten Ansiedlungen auf Brachen

	Name	Ort	Gewerbegebiet	Flächenumsatz in ha
1	IKEA Deutschland GmbH & Co. KG – IKEA Distribution Services GmbH	Dortmund	Güterverkehrszentrum Do-Ellinghausen	74,6 ha
2	Rhein-Ruhr Collin KG	Duisburg	Kaßlerfeld	15,0 ha
3	Trinkgut – t-log Trinklogistik KG	Hamm	Hafenstr.	13,1 ha
4	Harmuth Entsorgung GmbH	Essen	Gewerbegebiet econova	11,5 ha
5	Danone Waters Deutschland GmbH	Duisburg	Logport	10,5 ha
6	Evonik Industries AG	Duisburg	Kraftwerk Walsum 7+9	9,9 ha
7	DKT Duisburg Kombitenal GmbH	Duisburg	Logport	9,6 ha
8	ThyssenKrupp AG	Essen	ThyssenKrupp-Quartier	8,9 ha
9	LGI Logistics Group International GmbH	Hünxe	ProLogis Konsumgüterpark Hünxe	8,7 ha
10	ProLogis Germany Management GmbH	Herten	Projekt Ewald	8,0 ha
11	RBH – Bahn & Hafen GmbH	Duisburg	Duisport	7,2 ha
12	Siemens AG Power Generation – Mega-Test-Centrum	Duisburg	Siemens – Mega-Test-Centrum	6,3 ha
13	Panopa Logistik GmbH (Imperial Logistics International GmbH)	Herten	Friedrich-Bergius-Straße	6,1 ha
14	E.H.H. – Harms Auto-Logistics GmbH & Co KG – Terminal Duisburg	Duisburg	Logport	6,1 ha
15	Josef Wiechers GmbH – Stahl-Logistik-Zentrum Duisburg-Rheinhausen	Duisburg	Logport	5,3 ha
16	DHL Exel Supply Chain – DHL Logistics – Vertriebs GmbH & Co. OHG	Duisburg	Logport	5,1 ha
17	Solideal Deutschland GmbH	Duisburg	Logport	5,0 ha
18	E.ON Ruhrgas AG	Essen	Brüsseler Platz	5,0 ha
19	WM East-Logistik GmbH	Duisburg	Duisport – Freihafen	4,7 ha
20	Kühne & Nagel AG & Co KG	Duisburg	Logport	4,5 ha

Auch die Tabellen 25 und 26 zeigen, dass bei der Nutzung un bebauter Flächen durch Unternehmen eine mögliche industrielle Vornutzung keine signifikante Rolle spielt.

Darüber hinaus wird aber deutlich, dass es nach wie vor einen erheblichen Bedarf an größeren, zusammenhängenden Flächen in der Metropole Ruhr gibt. Die 40 größten Neubauten auf Brachflächen und nicht vorgennutzten Freiflächen

im Zeitraum 2005 bis 2010 haben insgesamt 370 ha in Anspruch genommen.

Das heißt, rund 35 % der Ansiedlungen auf un bebauten Flächen sind durch große Investitionsvorhaben erfolgt. Solche Vermarktungen sind erfahrungsgemäß keine Einzelfälle und werden auch in Zukunft eine wichtige Rolle spielen.

Tabelle 26: Die 20 größten Ansiedlungen auf vormals nicht gewerblich genutzten Flächen

	Name	Ort	Gewerbegebiet	Flächenumsatz in ha
1	EDEKA Rhein Ruhr GmbH – Logistikzentrum	Hamm	Im Sutenkamp	22,6 ha
2	BP Refining & Petrochemicals GmbH Werk Scholven	Gelsenkirchen	Industriepark BP Gelsenkirchen Werk Scholven	18,1 ha
3	Genan NRW GmbH	Dorsten	Interkommunaler Industriepark Dorsten/Marl	10,3 ha
4	ALTANA AG – BYK Chemie GmbH	Wesel	Emmelsumer Straße	10,1 ha
5	GOLDBECK Betonelemente GmbH	Hamm	K'Park	8,8 ha
6	DHL Exel Supply Chain GmbH	Unna	Gewerbegebiet Gießstraße - Deutsche DHL Campus	8,8 ha
7	Becker Stahl-Service GmbH & Co. KG	Bönen	Gewerbe- & Industriepark Am Mersch	7,6 ha
8	Spedition Kläsener	Marl	Interkommunaler Industriepark Dorsten/Marl	6,4 ha
9	Handelshof Hamm GmbH & Co. KG	Hamm	Gewerbegebiet Lipperandstraße	6,0 ha
10	Delta Qualitätsstahl GmbH	Hamm	Gewerbepark Hamm-Rhynern	5,3 ha
11	Evonik New Energies GmbH und REMONDIS GmbH & Co. KG	Lünen	Industriegebiet Rethmann Lippewerk	5,1 ha
12	Ostermann GmbH & Co. KG	Recklinghausen	Gewerbepark Ortloh (Schmalkalder Str.)	5,0 ha
13	Next Pharma GmbH	Werne	Gewerbegebiet Nordlippepark I	5,0 ha
14	Reiling Glasrecycling GmbH & Co. KG – Kunststoffrecycling	Hamm	DuPont Kunststoff-Industriepark Hamm – K'Park	4,8 ha
15	van Eupen Logistik GmbH & Co.KG	Unna	Gewerbepark B1	4,4 ha
16	Bast GmbH & Co. KG	Werne	Gewerbegebiet Nordlippepark I	4,3 ha
17	FeBi – Ferdinand Bilstein GmbH & Co. KG	Ennepetal	Wilhelmstraße	4,3 ha
18	EVONIK Industries – Science to Business Center Nanotronics & Bio	Marl	Paul-Baumann-Straße	4,1 ha
19	Hellweg – Die Profi-Baumärkte GmbH & Co. KG	Dortmund	Borussiastraße	4,0 ha
20	Weseler Teppich GmbH & Co. KG	Wesel	Emmelsumer Straße	4,0 ha

## Zusammenfassung Kapitel 5

Bei der Einhaltung des „5-ha-Ziels“ der Landesregierung zur Begrenzung des Flächenverbrauchs ist die Metropole Ruhr Spitze: Mehr als 60% des jährlichen Flächenumschlags von 656 ha werden im Bestand erledigt. Von den übrigen 212 ha entfallen wiederum 60% auf die Neunutzung von Brachflächen. Kontinuierliche Zuwächse in der Flächennutzung sind vor allem in den Bereichen Logistik und Handel sowie den wissensbasierten Dienstleistungen zu verzeichnen. Die Flächeninanspruchnahme durch das verarbeitende Gewerbe ist leicht rückläufig. Es gibt eine erhebliche Nachfrage nach großen, zusammenhängenden Flächen, die bei der derzeitigen Angebotslage nicht zureichend vorhanden sind.

## 6 Flächenwandel und Beschäftigung

Zum Zusammenhang von Beschäftigungsentwicklung und Veränderungen bei der Flächennutzung liegen bislang keine systematischen Untersuchungen vor. Auf Basis der Flächendaten von ruhrAGIS können näherungsweise erste Aussagen zu diesem Themenkreis erfolgen.

Im Abschnitt 6.1 werden die für das Ruhrgebiet stichprobenartig vorliegenden Informationen zu dem aus landesplane-

rischer Sicht bedeutsamen Zusammenhang von Beschäftigten und betrieblich genutzten Quadratmetern erläutert. Diese Informationen werden durch die Beschreibung des Verhältnisses von insgesamt vorhandenen gewerblichen Bauflächen und sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Teil 6.2 ergänzt.

### 6.1 Flächenbedarf in qm pro Beschäftigten nach Branchen

Die Landesplanung in Nordrhein-Westfalen stützt sich bei ihren Vorgaben zur Berechnung kommunaler Flächenbedarfe im gewerblichen Bereich auf die Fortschreibung des sogenannten GIFPRO-Modells, in dessen Parametern das Verhältnis von notwendigen Quadratmetern Nutzfläche pro Beschäftigten eine besondere Rolle spielt.

Zum tatsächlichen Verhältnis dieser Faktoren liegen keine fundierten Untersuchungen vor; die gutachterlichen Schätzungen führen zu einem Richtwert von 250 qm pro Beschäftigten.

In der Metropole Ruhr haben die IHKs und Handwerkskammern für ihren Fachbeitrag zum künftigen Regionalplan Ruhr stichprobenartige Abfragen zu diesem Thema durchgeführt. Hier liegen die Resultate zwischen rund 100 qm pro

Beschäftigten für Dienstleistungsparks auf Gewerbeflächen und rund 650 qm pro Beschäftigten in der Chemieproduktion. In Zusammenarbeit des Kreises Recklinghausen und der Arbeitsagentur wurden darüber hinaus die ruhrAGIS-Daten mit den Beschäftigtenzahlen in 220 Betrieben im Kreisgebiet abgeglichen.

Hier liegen die Daten gemäß der Tabelle 27 zwischen 137 qm pro Beschäftigten (WZ-Code 18; Herstellung Druckerezeugnisse, bespielte Ton- und Datenträger) und 3.285 qm pro Beschäftigten (WZ-Code 46.6; Großhandel mit sonstigen Maschinen, Ausrüstungen und Zubehör).

Der Mittelwert für 220 Unternehmen auf Gewerbe- und Industrieflächen liegt bei 367 Beschäftigten pro qm.

Tabelle 27: Beschäftigte pro qm; Stichprobe 220 Betriebe im Kreis Recklinghausen

WZ 08 CODE	Wirtschaftszweig Bezeichnung	Anzahl der Angestellten	Betriebsfläche in qm*	qm/Angestellten
10	Herstellung von Nahrungs- u. Futtermitteln	786	505.572	643
18	Herstellung von Druckerzeugnissen; Vervielfältigung von bespielten Ton-, Bild- u. Datenträgern	246	33.781	137
22.2	Herstellung von Kunststoffwaren	857	155.224	181
25	Herstellung von Metallerzeugnissen	662	182.541	276
25.1	Stahl- u. Leichtmetallbau	232	73.120	315
27	Herstellung von elektrischen Ausrüstungen	354	53.270	150
28	Maschinenbau	315	77.891	247
31	Herstellung von Möbeln	57	42.158	740
42	Tiefbau	51	38.369	752
43	Vorbereitende Baustellenarbeiten, Bauinstallation u. sonstiges Ausbaugewerbe	578	139.756	242
43.3	Sonstiger Ausbau	179	27.621	154
43.9	Sonstige spezialisierte Bautätigkeiten	167	73.883	442
45	Handel mit Kraftfahrzeugen; Instandhaltung u. Reparatur von Kraftfahrzeugen	450	191.916	426
45.11	Handel mit Kraftwagen mit einem Gesamtgewicht von 3,5 t oder weniger	347	127.766	368
45.2	Instandhaltung u. Reparatur von Kraftwagen	103	64.150	623
46	Großhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen)	124	225.603	1.819
46.4	Großhandel mit Gebrauchs- und Verbrauchsgütern	11	33.580	3.053
46.6	Großhandel mit sonstigen Maschinen, Ausrüstungen und Zubehör	13	42.701	3.285
46.7	Sonstiger Großhandel	40	114.990	2.875
49	Landverkehr und Transport in Rohrfernleitungen	605	247.341	409
49.3	Sonstige Personenbeförderung im Landverkehr	57	88.565	1.554
49.4	Güterbeförderung im Straßenverkehr, Umzugstransporte	548	158.776	290
49.41	Güterbeförderung im Straßenverkehr	547	154.109	282
52	Lagerei sowie Erbringung von sonstigen Dienstleistungen für den Verkehr	1.237	353.515	286
52.1	Lagerei	681	234.102	344
71	Architektur- u. Ingenieurbüros; techn., physikal. u. chem. Untersuchung	117	21.114	180
77	Vermietung von beweglichen Sachen	230	63.248	275
	<b>Summen/Mittelwerte</b>	<b>9.594</b>	<b>3.524.662</b>	<b>367</b>

\* Betriebsfläche = sämtliche betriebsgebundenen Flächen

## 6.2 Beschäftigtenzahlen im Verhältnis zu Flächenpotenzialen

Die Tabelle 28 gibt einen Überblick zum Flächenbestand im Verhältnis zu den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SVB) nach Kreisen und kreisfreien Städten. Im Durchschnitt der Metropole Ruhr verteilen sich 1.000 SVB auf 12,8 ha an GE-, GI- oder SO-Flächen (siehe jeweils Spalte 5).

In Städten mit einem hohen Dienstleistungsanteil liegt der Flächenbedarf deutlich niedriger und beträgt zum Beispiel in Dortmund 8,2 ha und in Essen 6,7 ha.

In kreisfreien Städten wie Duisburg (17,4 ha) und Gelsenkirchen (17,7 ha) mit hohen Anteilen flächenintensiver Branchen (Logistik, Chemie und Raffinerie) ist der Flächenbedarf pro 1.000 SVB deutlich höher.

Auf Ebene der Kreise ist bemerkenswert, dass der Ennepe-Ruhr-Kreis mit einem hohen Besatz an mittelständischen

Industriebetrieben mit 13,6 ha pro 1.000 SVB auskommt, hingegen die Kreise Unna (18,3 ha) und Wesel (18,8 ha) mit ihrer anderen Unternehmensstruktur deutlich mehr Platz pro 1.000 SVB benötigen.

In Spalte 4 wird dargestellt, welche Dichte die Kommunen herstellen müssten, wenn sie eine vergleichbare Beschäftigungsintensität auf den derzeit tatsächlich verfügbaren Potenzialflächen erreichen wollten.

Der Kreis Wesel hätte pro 1.000 SVB rund 2,5 ha zur Verfügung; der Kreis Unna nur noch 1,6 ha und der Ennepe-Ruhr-Kreis nur 0,6 ha pro 1.000 SVB.

Die entsprechenden Werte für dienstleistungsgeprägte Städte wie Essen und Dortmund lägen bei 0,4 ha bzw. 0,6 ha für jeweils 1.000 SVB.

Tabelle 28: Derzeit genutzte und potenziell verfügbare Flächen pro 1.000 SVB

Kommune	ha restriktionsfrei	SVB am Arbeitsort Juni 2010	restriktionsfreie Potenziale in ha pro 1.000 SVB	genutzte gewerbliche Fläche in ha (2010)	genutzte gewerbliche Fläche in ha pro 1.000 SVB
Bochum	89	121.673	0,7	1.210	9,9
Bottrop	6	31.651	0,2	526	16,6
Dortmund	123	200.352	0,6	1.648	8,2
Duisburg	117	155.094	0,8	2.702	17,4
Essen	77	216.620	0,4	1.449	6,7
Gelsenkirchen	51	71.760	0,7	1.268	17,7
Hagen	29	65.537	0,4	791	12,1
Hamm	133	50.212	2,7	865	17,2
Herne	47	45.561	1,0	492	10,8
Mülheim a. d. Ruhr	22	54.922	0,4	589	10,7
Oberhausen	15	58.531	0,3	574	9,8
<b>Summe kreisfreie Städte</b>	<b>710</b>	<b>1.071.913</b>	<b>8</b>	<b>12.114</b>	<b>137</b>

#### Kreise

Ennepe-Ruhr-Kreis	57	93.978	0,6	1.275	13,6
Kreis Recklinghausen	327	144.555	2,3	2.110	14,6
Kreis Unna	166	103.324	1,6	1.895	18,3
Kreis Wesel	293	115.792	2,5	2.174	18,8
<b>Summe Kreise</b>	<b>843</b>	<b>457.649</b>	<b>7</b>	<b>7.454</b>	<b>65</b>

<b>Metropole Ruhr</b>	<b>1.553</b>	<b>1.529.562</b>	<b>1,0</b>	<b>19.568</b>	<b>12,8</b>
-----------------------	--------------	------------------	------------	---------------	-------------

## Zusammenfassung Kapitel 6

Der Flächenbedarf pro Beschäftigten umfasst in den verschiedenen Wirtschaftszweigen eine große Spannweite. Je nach Wirtschaftsstruktur führt dies auch zu erheblichen Unterschieden bei den teilregionalen Flächenbedarfen. Die dazu bisher vorliegenden wissenschaftlichen Schätzungen (Stand Herbst 2012) sind unzureichend und bedürfen der Untersetzung durch weitere teilregionale Untersuchungen.

## 7 Erfolgreiche Flächenentwicklung

Die Metropole Ruhr verfügt über eine Vielzahl neu entwickelter gewerblicher Bauflächen. Im nachfolgenden Abschnitt 7.1 werden beispielhaft einige Projekte im Sinne von

Best Practice dargestellt. Der darauffolgende Abschnitt 7.2 benennt aus den Best-Practice-Beispielen entwickelte Kriterien für eine zukunftsorientierte Flächenentwicklung.

### 7.1 Best-Practice-Beispiele

In diesem Bericht werden Beispiele für gute Flächenentwicklung mit ihren inhaltlichen und vermarktungsstrategischen Schwerpunkten vorgestellt. Die für eine erfolgreiche Flächenentwicklung entscheidenden Faktoren finden sich in der Fokussierung auf spezifische Branchen (Technologiezentrum, Clusterbildung), in der Ausrichtung bzw. Gestaltung des Gesamtkonzepts des Gebiets (Einsatz innovativer Technologien, Einheit von Arbeiten, Wohnen und Erholung) oder

auch in der optimalen Verkehrsanbindung (direkte Nähe zur Autobahn) als hartem Standortfaktor.

Darüber hinaus werden aber auch weiche Standortfaktoren (wie etwa Lebens- und Wohnqualität im Umfeld, Freizeitangebote etc.) für Unternehmen bei der Auswahl neuer Standorte immer wichtiger.

### Bochum: Technologiequartier Querenburg

Das Technologiequartier Bochum liegt auf einem ehemaligen Zechengelände unmittelbar neben der Ruhr-Universität und wurde als Standort für innovative technologie- und wissenschaftsorientierte Betriebe entwickelt. Sämtliche Flächen konnten an entsprechende Unternehmen vermarktet werden, die zum Teil weltweit tätig sind. Auf diese Weise ist ein gewinnbringendes Miteinander von Hochschule und Wirtschaft entstanden, von dem sowohl die Forschungsinstitute als auch die Unternehmen profitieren.



### Bönen: InlogParc und Am Mersch

Ein wesentlicher Erfolgsfaktor für die Vermarktung der Grundstücke dieses Gebiets ist die direkte Nähe zur BAB 2. Darüber hinaus handelt es sich hier um eine – ehemals landwirtschaftliche genutzte – ebene Fläche, auf der sich keine Altlasten befinden und die nicht in einem Bergsenkungsgebiet liegt. Die bereits erfolgreich umgesetzte Struktur des Gebiets mit flexiblen Grundstückszuschnitten ermöglichte Kleinstansiedlungen von 2.000 qm und Großansiedlungen von bis zu 300.000 qm. Für Großansiedlungen sind private Stammgleisanschlüsse möglich. Alle Ansiedlungen können ein großes, leistungsfähiges Containerterminal vor Ort mit zwei Portalkränen nutzen.





### **Dortmund: PHOENIX West in Anlehnung an den Technologiepark Dortmund und begleitend PHOENIX See**

Unter Federführung von NRW.URBAN sind auf einem ehemaligen Hochofenwerk 115 ha Brachfläche in Dortmund Hörde revitalisiert worden. PHOENIX West entwickelt sich zum Standort der Mikro- und Nanotechnologie, der Produktions- und der Informationstechnologie. Dienstleistungen und Freizeitwirtschaft runden den Branchenmix ab. Die Ansiedlung verschiedener Unternehmen ist bereits in kurzer Zeit geglückt. Im Zusammenhang mit dem benachbarten PHOENIX See Areal und dem Zentrum Hörde handelt es sich um eines der deutschlandweit größten integrierten Standortentwicklungsprojekte.



### **Duisburg: Businesspark Niederrhein**

Der ca. 45 ha große Businesspark Niederrhein in Duisburg-Rheinhausen ist ein repräsentativer Standort für internationale Unternehmensansiedlungen. Er zeichnet sich aus durch ein ambitioniertes Gestaltungskonzept sowohl hinsichtlich der Architektur als auch der großzügigen Parkanlage, deren Kosten anteilig von den Ansiedlern getragen werden. 50 Unternehmen unterschiedlichster Branchen aus den Leitmärkten des Ruhrgebiets – Umwelttechnik, Informations- und Kommunikationstechnik, Medizintechnik sowie Logistik – wissen auch die verkehrstechnisch günstige Lage des Standortes unmittelbar an einer der Hauptverkehrsachsen des Ruhrgebiets für Vertriebs-, Serviceniederlassungen und Warenumsatz zu schätzen.

### Ennepetal: Gewerbegebiet Oelkinghausen

Das Gewerbegebiet Oelkinghausen in Ennepetal ist ein von den Unternehmen hervorragend angenommenes Gebiet im Ennepe-Ruhr-Kreis. Es zeichnet sich durch einen gesunden Branchenmix von international tätigen Betrieben mit einem hohen Anteil des verarbeitenden Gewerbes und hoher Wertschöpfung aus. Dem aufgrund anhaltend hoher Nachfrage entstandenen Flächenmangel wird in Kooperation von Unternehmen und der Wirtschaftsförderung durch das innovative „Projekt Gewerbeflächeneffizienz“ begegnet, das in dieser Form Vorbildcharakter weit über die Region hinaus hat. Parkhäuser, Kantinen und Hallenkapazitäten sollen dabei unternehmensübergreifend genutzt werden.



### Essen: econova

Seit 1993 gehen EWG – Essener Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH und RWE Power AG gemeinsame Wege bei der Entwicklung des Gewerbegebiets econova. Nach dem Prinzip der Public Private Partnership wurde das ehemalige Industriegelände zu einem hochwertigen Gewerbe- und Industriestandort entwickelt. Das insgesamt über 152 ha große Industrie- und Gewerbeareal im Essener Nordwesten ist ein geeigneter Standort für großflächige Produktions- und Logistikunternehmen sowie für Dienstleister und Kleinunternehmen. Von den 119 ha gewerblich nutzbaren Flächen stehen heute nur noch ca. 19 ha Gewerbeflächen zur Verfügung. Außergewöhnlich ist die Verbindung von Ökonomie und Ökologie; im Zuge der Entwicklung des Areals entstanden ökologisch hochwertige Naturbereiche. Der Anteil der Wald- und Grünflächen liegt heute bei rund 27 ha und ist in dem gewerblich-industriell neu genutzten Gebiet qualitätsbildend.





### **Hamm: Gewerbegebiet Hohefeld**

Auf der ehemaligen Argonner Kaserne entwickelt die Stadt Hamm seit 2008 auf einer Fläche von 12 ha Gewerbegrundstücke in der Kombination von Wohnen und Arbeiten für Nachfragen in der Größenordnung von 1.500 qm bis 5.000 qm. Dass das auf einer Konversionsfläche umgesetzte anspruchsvolle städtebauliche Konzept die Unternehmen erreicht, lässt sich an den Vermarktungserfolgen ablesen.



### **Herten: Nachfolgenutzung der ehemaligen Schachtanlage Ewald 1/2/7**

In der Stadt Herten ist auf dem ehemaligen Zechengelände Ewald in einem insgesamt 60 ha großen Planungsraum eine mehr als 40 ha große Entwicklungsfläche mit Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industrieflächen entstanden, die vielfältige Ansiedlungsansprüche von Unternehmen bedient. Seit 2003 konnten im Rahmen der Partnerschaft von Stadt und RAG Montan Immobilien GmbH mehr als 40 Unternehmen mit rund 1.200 neuen Arbeitsplätzen angesiedelt werden.

Städtebaulich zeichnet sich das Projekt durch eine ansprechende Gestaltung der zusammenhängenden Gewerbeflächen aus, bei der auch die historischen Gebäude weiterentwickelt und integriert wurden. Der Zukunftsstandort Ewald liegt inmitten des Landschaftsparks Hoheward. Die unmittelbare Anbindung an die BAB 42 und 43 bildet einen wichtigen Standortvorteil für Logistikunternehmen.

### **Oberhausen: Im Erlengrund**

Der Grüne Gewerbepark im Erlengrund wurde seit dem Jahr 2000 auf dem Gelände eines ehemaligen Klärteichs entwickelt.

Ein ökologisches und gleichzeitig ökonomisches Konzept – z. B. durch ein platzsparendes Einbahnstraßensystem oder offene Mulden als Grünzüge, die gleichzeitig Regenwasser sammeln – hat neben der verkehrsgünstigen Lage und den hohen architektonischen Standards zu einer vollständigen Vermarktung aller Flächen in einer Größenordnung von 7,3 ha geführt.



### **Kreis Wesel: Gewerbepark Genend**

Der Grafschafter Gewerbepark Genend ist das erfolgreiche Leitprojekt der interkommunalen Partnerschaft der „wir4“-Städte Moers, Kamp-Lintfort, Neukirchen-Vluyn und Rheinberg. Unmittelbar an der Autobahn gelegen, bietet er rund 110 ha an Netto-Ansiedlungsflächen für große Produktionsbetriebe, hochwertige Büronutzung, Dienstleistung und Handwerk.

Umgeben von großzügigen Grünflächen haben sich bereits 50 Unternehmen mit rd. 1.400 Mitarbeitern angesiedelt.



## 7.2 Kriterien für eine erfolgreiche Flächenentwicklung

Erfolgreiche Flächenentwicklungen sind dadurch gekennzeichnet, dass die jeweiligen Vorhaben mit dem geplanten Entwicklungsziel im Rahmen des kalkulierten Kosten- und Zeitrahmens abgewickelt und die revitalisierte Fläche mit den neu geschaffenen Nutzungsmöglichkeiten gewinnbringend vermarktet werden kann.

Entscheidend ist hier ein Gesamtkonzept, das sowohl die Ziele und die damit einhergehende inhaltliche Ausrichtung des Projekts (Architektur, Gestaltung der Grün- und Freiflächen, Umwelttechnologien und ggf. Schwerpunktsetzung beim Nutzungskonzept) als auch die Abwicklung der verschiedenen projektrelevanten Phasen und die Auswahl der zu beteiligenden Akteure umfasst.

Wichtige Kriterien sind:

1. Akzeptanz des Projekts im Umfeld (=> frühzeitige und begleitende Öffentlichkeitsarbeit, Imagebildung)
2. Einbeziehung der vor Ort relevanten Akteure z. B. im Hinblick auf Finanzierung des Projekts (Finanzinstitute, Stadt, Stadtwerke, bedeutende Unternehmen vor Ort etc.)
3. Breiter Konsens hinsichtlich des Entwicklungskonzepts für die Fläche bei allen Beteiligten durch frühzeitige und stetige Einbindung
4. Bildung von Projektgemeinschaften zur Bündelung von Ressourcen, Kompetenzen und Finanzmitteln (interkommunale Kooperationen, öffentlich-private Partnerschaften)
5. Einrichtung einer zentralen Koordinierungsstelle (ggf. als Entwicklungsgesellschaft) für ein optimales Projekt-, Zeit- und Risikomanagement
6. Gezielte Nutzung von besonderen Standortmerkmalen (z. B. direkte Autobahnanbindung, gegebene Schwerpunkte im Umfeld wie z. B. im Bereich von Universitäten)
7. Innovative Entwicklungsstrategien z. B. hinsichtlich der technologischen Ausrichtung und/oder Architektur und/oder Kombination von Wohnen und Arbeiten (Alleinstellungsmerkmal, Adressbildung, bessere Vermarktungschancen)
8. Kostenreduzierung durch zeitgleiche bzw. abgestimmte Umsetzung einzelner Arbeitsschritte (Gleichzeitigkeit von Planung, Baureifmachung und Entwicklung, Zwischenutzung einzelner Gebäude, Einsatz des Aushubs auf der Fläche zur Modellierung, Abstimmung des Nutzungskonzepts auf ggf. erforderliche Sanierungsmaßnahmen)
9. Innovative und mit Blick auf die anzusiedelnden Unternehmen flexible Nutzungskonzepte sowie innovative Betreibermodelle für Infrastrukturanteile (z. B. gemeinsame Parkhäuser, gemeinsame Nutzung von Kantinen, Lagerhallen o. Ä. durch mehrere Unternehmen mit entsprechender Senkung der Betriebskosten)

### Zusammenfassung Kapitel 7

Die Best-Practice-Beispiele und -Kriterien erfolgreicher Flächenentwicklung stehen beispielhaft für viele gelungene Projekte in der Metropole Ruhr.

## 8 Mobilisierung zusätzlicher Flächenpotenziale

Die absehbaren Engpässe bei der Bereitstellung gewerblicher Bauflächen in der Metropole Ruhr sind weitgehend vermeidbar, wenn frühzeitig aus dem Bestand heraus zusätzliche Flächenpotenziale mobilisiert und vorhandene Restriktionen konsequent abgebaut werden.

Als Alternative käme nur die Forderung nach Neu-Ausweisung erheblicher zusätzlicher Flächen „auf der grünen Wiese“ in Betracht. Eine solche pauschale Forderung wäre jedoch vor dem Hintergrund legitimer und konkurrierender Planungsinteressen nicht durchsetzbar.

Hingegen ist eine konsequent umgesetzte Strategie zum Abbau von Verwertungsbeschränkungen auf planungs-

rechtlich gesicherten, potenziell nutzbaren Flächen eine wesentliche Voraussetzung dafür, dass im Einzelfall auch zusätzliche Flächen durch Neuausweisung generiert werden könnten.

Kapitel 8 stellt die Möglichkeiten zur Mobilisierung zusätzlicher Flächen und zum Abbau von Verwertungsbeschränkungen dar und beschreibt die dafür notwendigen „Werkzeuge“.

Zu diesem Zweck wird zunächst das Potenzial im Bereich der Betriebserweiterungsflächen beleuchtet. Es folgt die Darstellung der Handlungsmöglichkeiten zum Abbau von Verwertungsbeschränkungen. Im Schlussteil werden die Erkenntnisse zusammengefasst und bewertet.

### 8.1 Mobilisierung von Betriebserweiterungsflächen

Zu den aus dem Bestand heraus mobilisierbaren Potenzialen gehören vor allem die Betriebserweiterungsflächen. Viele Unternehmen sind im Besitz von Flächen, die sie nach den Daten von ruhrAGIS über Jahre hinweg nicht genutzt haben und womöglich auf absehbare Zeit nicht nutzen werden.

Insgesamt gibt es in der Metropole Ruhr 1.519 ha an Betriebserweiterungsflächen, von denen rund 50 ha pro Jahr durch die Eigentümer zusätzlich in Nutzung genommen werden.

Die „Reichweite“ von rund 30 Jahren lässt es sinnvoll und notwendig erscheinen, die Nutzbarmachung dieses Flächenpotenzials zu prüfen und entsprechende Maßnahmen

einzuweisen. Die Flächen sind dann zum Weiterverkauf und die gewerbliche Nutzung durch Dritte verfügbar,

1. wenn der Eigentümer zustimmt,
2. die verkehrliche Erschließung und
3. die umliegende Besiedelung dies zulassen.

Unter diesen Maßgaben hat die Datenauswertung nach ruhrAGIS Folgendes ergeben:

- Betriebserweiterungsflächen insgesamt: 1.519 ha
- aufgrund der Grundstückszuschnitte und Infrastrukturanbindung ausschließlich für interne Bebauung nutzbar: 939 ha (Kreise: 397 ha)

- aufgrund dieser Gegebenheiten potenziell auch für externe Bebauung nutzbar: 580 ha (Kreise: 321 ha)

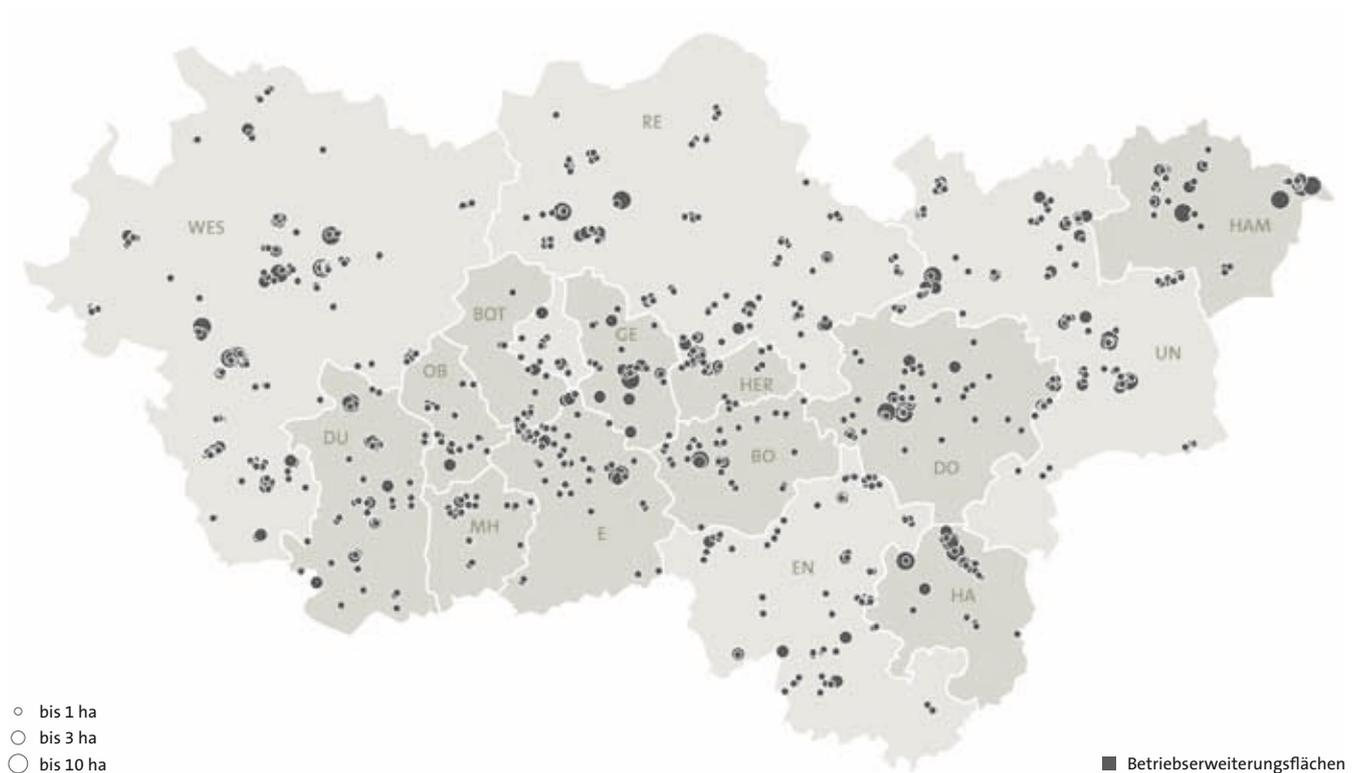
Das entspricht 898 Flächen mit einer Durchschnittsgröße von 0,64 ha und stellt ein zusätzliches Potenzial für die ge-

werbliche Flächenentwicklung dar. Karte 19 zeigt die Verteilung und Größenordnungen der Potenziale im Gesamttraum.

### Werkzeug 1: Mobilisierung von Betriebserweiterungsflächen

Die Kommunen, die wmr sowie örtliche IHKS und HWKS analysieren das lokale Flächenpotenzial auf Basis des Marktberichts und der ruhrAGIS-Daten. Danach erfolgt eine gezielte Ansprache der Flächeneigentümer; Auswertung der Ergebnisse nach 3 Monaten; zweite Runde der Ansprachen nach 6 Monaten.

Karte 19: Nutzungspotenziale auf Betriebserweiterungsflächen



## 8.2 Abbau von Restriktionen

Folgende Kategorien zum Abbau von Verwertungsrestriktionen in einer Größenordnung von 999 ha wurden im Kapitel 4 dargestellt:

Tabelle 29 : Potenziale zum Abbau von Verwertungsrestriktionen

Ursache für Verwertungsrestriktionen	ha Flächengröße	Flächenanzahl	ha Flächengröße i. D.
hohe Preisvorstellung	57	52	1,1
geringfügige Restriktionen	144	74	1,9
schwerwiegende Restriktionen	660	139	4,7
keine Entwicklungsperspektive	87	19	4,6
vermarktungshemmende Förderbedingungen	51	71	0,7

### Hohe Preisvorstellung (57 ha)

52 Flächen mit einer durchschnittlichen Flächengröße von 1,1 ha sind durch nicht marktgerechte Preisvorstellungen der privaten Eigentümer blockiert. Vergleichbar zur

Mobilisierung der Betriebserweiterungsflächen bietet sich auch hier eine lokal oder teilregional abgestimmte, dialogorientierte Vorgehensweise an.

#### Werkzeug 2: Abbau hoher Preisvorstellungen

Die Kommunen, die wmr sowie örtliche IHKS und HWKS analysieren das lokale Flächenpotenzial auf Basis des Marktberichts und der ruhrAGIS-Daten. Danach erfolgt eine gezielte Ansprache der Flächeneigentümer; Auswertung nach 3 Monaten; zweite Runde der Ansprachen nach 6 Monaten.

### Geringfügige Restriktionen (144 ha)

74 Flächen mit einer Durchschnittsgröße von 1,9 ha könnten mobilisiert werden, wenn die notwendigen Startinvestitionen vorfinanzierbar wären. Die Flächen befinden sich je zur Hälfte in privatem oder öffentlichem Eigentum.

Bei den Startinvestitionen handelt es sich im Regelfall um kleinräumige Verkehrsanbindungen, Maßnahmen der inneren Erschließung oder besonderen Lärmschutz. Die Kosten der Vorfinanzierung können über Erlöse aus Flächenverkäufen an die Eigentümer zurückfließen.

#### Werkzeug 3: Flächenfonds zur Zwischenfinanzierung von Entwicklungskosten

Das Land NRW und die NRW-Bank legen einen Fonds in einer Größenordnung von 20 Mio. € auf, der sich hälftig aus öffentlichen Mitteln und Bankmitteln speist. Die Kommunen mit entsprechenden Flächen legen einen symbolischen Beitrag ein. Der Fond dient ausschließlich zur Zwischenfinanzierung von Infrastrukturinvestitionen zum Abbau von Verwertungshemmnissen. Der Fonds wird von NRW.Urban verwaltet; über die Mittelvergabe entscheidet ein Gremium unter Federführung von wmr und NRW.Urban.

### Schwerwiegende Restriktionen (660 ha)

Die gewerblich gewidmeten Flächen mit schwerwiegenden Restriktionen machen mit einer Größenordnung von 139 Flächen und einer Durchschnittsgröße von 4,7 ha das größte Entwicklungspotenzial im Ruhrgebiet aus. In den weitaus meisten Fällen handelt es sich um Industriebrachen. Auf neu genutzten Brachen sind seit Ende der 80er

Jahre insgesamt 100.000 neue Arbeitsplätze entstanden, die sich ansonsten im Freiraum oder in dünner besiedelten Nachbarregionen angesiedelt hätten. Auf die Bedeutung dieses Themas im Zusammenhang mit der schrittweisen Stilllegung des Steinkohlenbergbaus haben die Oberbürgermeister, Bürgermeister und Landräte bereits in einem Brief an die Landesregierung hingewiesen.

#### Werkzeug 4: Brachflächenanierung

Die Landesregierung und die Akteure der Region schaffen die Rahmenbedingungen für eine Fortsetzung der Brachflächenaktivierung. Künftige Förderkulissen von EU und Bund müssen die Sanierung und Neuentwicklung industrieller Altflächen weiterhin intensiv unterstützen. Die Landesregierung unterstützt zudem die Kommunen bei dem Bemühen, derartige Flächen zu übernehmen und selbst zu entwickeln.

### Keine Entwicklungsperspektive (87 ha)

Für derzeit 19 Flächen mit einer Durchschnittsgröße von 4,6 ha gilt, dass trotz einer – oftmals mehr als 10 Jahre bestehenden – gewerblichen Flächenausweisung keine reale Chance für eine entsprechende Entwicklung besteht. Ursache dafür können erhebliche Veränderungen in der umgebenden Siedlungslandschaft oder zwischenzeitliche

Entscheidungen von Eigentümern zur Revision früherer Verkaufsabsichten sein. Wenn sich in diesem Sinne eine ursprünglich plausible Ausweisung erledigt hat, ist damit nicht gleichzeitig der entsprechende Bedarf aufgehoben. Deshalb ist es sinnvoll, den planerischen Status dieser Flächen zu revidieren und stattdessen gewerbliche Neuausweisungen an anderer Stelle vorzunehmen.

#### Werkzeug 5: Systematischer Flächentausch

Der RVR und die Kommunen verständigen sich in einem summarischen Verfahren für alle Flächen auf die Einziehung der gegenwärtigen Ausweisung und die Neuausweisung gewerblicher Bauflächen an anderer Stelle in gleicher Größenordnung. Entsprechende Vereinbarungen der Kommunen untereinander vorausgesetzt, können die neuen Flächen auch in anderen Gemeinden ausgewiesen werden.

Der mit diesem Paket definierte Tauschmodus findet auch Anwendung, wenn sich im Rahmen der Umsetzung aller Instrumente herausstellt, dass auch signifikante weitere Potenziale – zum Beispiel aus dem Bereich der Flächenpotenziale „ohne Verkaufsbereitschaft“ – nicht bewegbar sein sollten.

### Vermarktungshemmende Förderbedingungen (51 ha)

71 Flächen zu durchschnittlich 0,7 ha können nicht vermarktet werden, weil die Förderbescheide im Regelfall nur die Ansiedlung von Unternehmen erlauben, deren Kundenkreis über einen Radius von 50 km hinausragt. Damit kön-

nen viele Kommunen lokale Bedarfe nicht bedienen, laufen aber zugleich Gefahr, in absehbarer Zeit bei Nichtbesiedelung oder falscher Besiedelung der Flächen Fördermittel zurückzahlen zu müssen.

### Werkzeug 6: Abbau vermarktungshemmender Förderbedingungen

Die Kommunen und das Land verständigen sich grundsätzlich auf einen Modus zur Reduzierung der Vermarktungshemmnisse und zur Vermeidung der Rückzahlung von Fördermitteln.

## 8.3 Gesamtdarstellung der mobilisierbaren Potenziale

Die gutachterliche Bewertung der erhobenen Daten ergibt für den gezielten Abbau von Restriktionen ein Gesamtpotenzial von 999 ha, das sich wie folgt zusammensetzt:

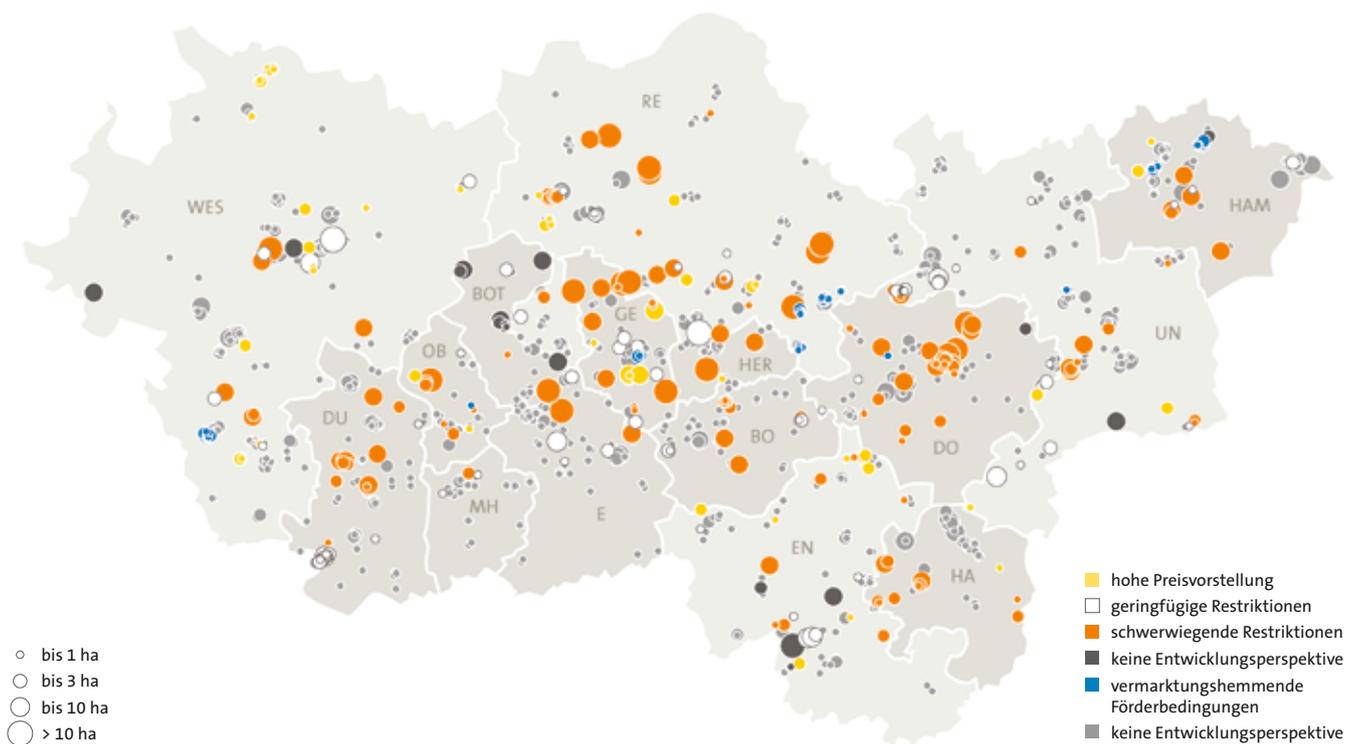
1. hohe Preisvorstellung, 57 ha, 52 Flächen, Durchschnitt 1,1 ha
2. geringe Restriktionen, 144 ha, 74 Flächen, Durchschnitt 1,9 ha
3. schwerwiegende Restriktionen, 660 ha, 139 Flächen, Durchschnitt 4,7 ha
4. keine Entwicklungsperspektive, 87 ha, 19 Flächen, Durchschnitt 4,6 ha

5. vermarktungshemmende Förderbedingungen, 51 ha, 71 Flächen, Durchschnitt 0,7 ha

Hinzu kommt ein Potenzial von 580 ha auf Betriebserweiterungsflächen, das sich auf 898 Teilflächen mit einer Durchschnittsgröße von 0,64 ha bezieht.

Insgesamt erfassen die oben dargestellten Werkzeuge 1 bis 6 ein Flächenpotenzial von 1.579 ha, dessen räumliche Verteilung auf der Karte 20 dargestellt ist.

Karte 20: Gesamtpotenziale zur Mobilisierung gewerblicher Bauflächen in der Metropole Ruhr



Die schrittweise Etablierung und Umsetzung der Werkzeuge kann im Rahmen eines mittelfristig angelegten, systematischen Arbeitsprozesses erfolgen.

Bei einem jährlichen Bedarf an unbebauten Flächen in einer Größenordnung von rund 212 ha (vgl. Kapitel 3) könnte

dieser Arbeitsprozess die Reichweite der vorhandenen Flächenpotenziale

1. um 3 Jahre verlängern, wenn rund 600 ha zusätzlich mobilisiert werden könnten, oder
2. um 6 Jahre verlängern, wenn rund 1.200 ha mobilisierbar wären.

### **Zusammenfassung Kapitel 8**

Die bevorstehende Verknappung gewerblich-industrieller Bauflächen ist nur zu verhindern, wenn alle Möglichkeiten zur Mobilisierung restriktionsbelasteter Flächen ausgeschöpft werden. Die dazu entwickelten Werkzeuge zum Abbau von Verwertungsrestriktionen beziehen sich auf den Abbau von Infrastruktur- und Eigentumshemmnissen, die gewerbliche Neunutzung von Industriebrachen, den Abbau von Förderhemmnissen und die Einbeziehung von Betriebs-erweiterungsflächen. In Zusammenarbeit von öffentlichen und privaten Akteuren können Potenziale von bis zu 1.579 ha zusätzlich an den Markt gebracht werden.

## 9 Modellprojekt für das Erfassen von Büroflächen

Die Nutzung von Büroflächen deckt in der Metropole Ruhr rund 40 % der Gesamtbeschäftigung ab. Der entsprechende Anteil der gewerblich-industriellen Flächen – die allerdings einen erheblich größeren Flächenanteil in Anspruch nehmen – liegt bei rund 30 %.

Würde auch dieses Feld der Flächennutzung vollständig erfasst, so könnten rund 70 % des gesamten Wirtschaftsgeschehens in der Metropole Ruhr laufend analysiert werden.

Diese Zahlen verdeutlichen die grundsätzliche Bedeutung der Büroflächen für die wirtschaftliche Entwicklung des Ruhrgebiets. Aufgrund der vorhandenen Siedlungsstrukturen handelt es sich zudem in der Summe aller Städte um den größten zusammenhängenden Büroflächenmarkt in der Bundesrepublik Deutschland. In den gängigen immobilienwirtschaftlichen Analysen werden die Städte des Ruhrgebiets jedoch grundsätzlich einzeln betrachtet – und damit als B- oder C-Lagen klassifiziert.

### **Werkzeug 7: Analyse der Büroflächenmärkte**

Vor diesem Hintergrund wurde im Rahmen des „Gewerblichen Flächenmanagements Ruhr“ ein Werkzeug zur Erfassung und Analyse des Büroflächenmarkts entwickelt und modellhaft erprobt, das

- die digitale Erfassung und Analyse von Bürolagen ermöglicht,
- bei regionaler Anwendung eine Marktübersicht zum Wirtschaftsfeld Bürostandorte liefert,
- entsprechende Entscheidungsgrundlagen für Stadtplanung, Regionalentwicklung und Immobilienwirtschaft schafft und damit
- in seinen Qualitätsstandards denen des digitalen Gewerbeflächenatlas ruhrAGIS entspricht.

Im Folgenden wird die Erarbeitung des Datenerfassungsmodells für Büroimmobilien beschrieben und die erste Erprobung anhand des Büroimmobilienbestands in der Stadt Bochum dargestellt.

## 9.1 Entwicklung eines Monitoringsystems für Bürostandorte

Analysen des Büroflächenmarkts liegen in der Metropolregion Ruhr bislang nur auf lokaler Ebene in Form aktueller Bestandsaufnahmen vor. Eine erste teilregionale Analyse hat der Kreis Recklinghausen im Jahr 2011 für das Kreisgebiet durchgeführt. Im Auftrag der Wirtschaftsförderung metropoluhr GmbH wurden von 2008 bis 2010 regionale Bestandsaufnahmen veranlasst, die sich jedoch auf eine Analyse der aktuellen Marktentwicklung beschränkten.

Daher wurde im Rahmen des Projekts in Zusammenarbeit mit den Städten Bochum, Mülheim an der Ruhr und dem Kreis Recklinghausen sowie den Referenzkommunen Dortmund und Duisburg auf der Basis leitfadenbasierter Sondierungsgespräche ein digitales Erfassungssystem für alle Kommunen entwickelt und eine entsprechende Datenbank aufgebaut.

In den Sondierungsgesprächen wurden systematisch folgende Punkte abgefragt:

- Welche Daten liegen bei den Kommunen in welcher Form der Verfügbarkeit vor?
- Wie werden diese Daten gepflegt?
- Wie kann das Sachwissen der Bearbeiter in den verschiedenen Ämtern und Gesellschaften in ein Datenmodell eingebracht werden?

- Welche besonderen Erkenntnisinteressen (Bedarfe und Zielsetzungen) gibt es seitens der Kommunen, die in einem regionalen Datenerfassungssystem berücksichtigt werden müssen?

Darüber hinaus wurde im Zuge der Erarbeitung des Erfassungssystems mit den Kommunen besprochen,

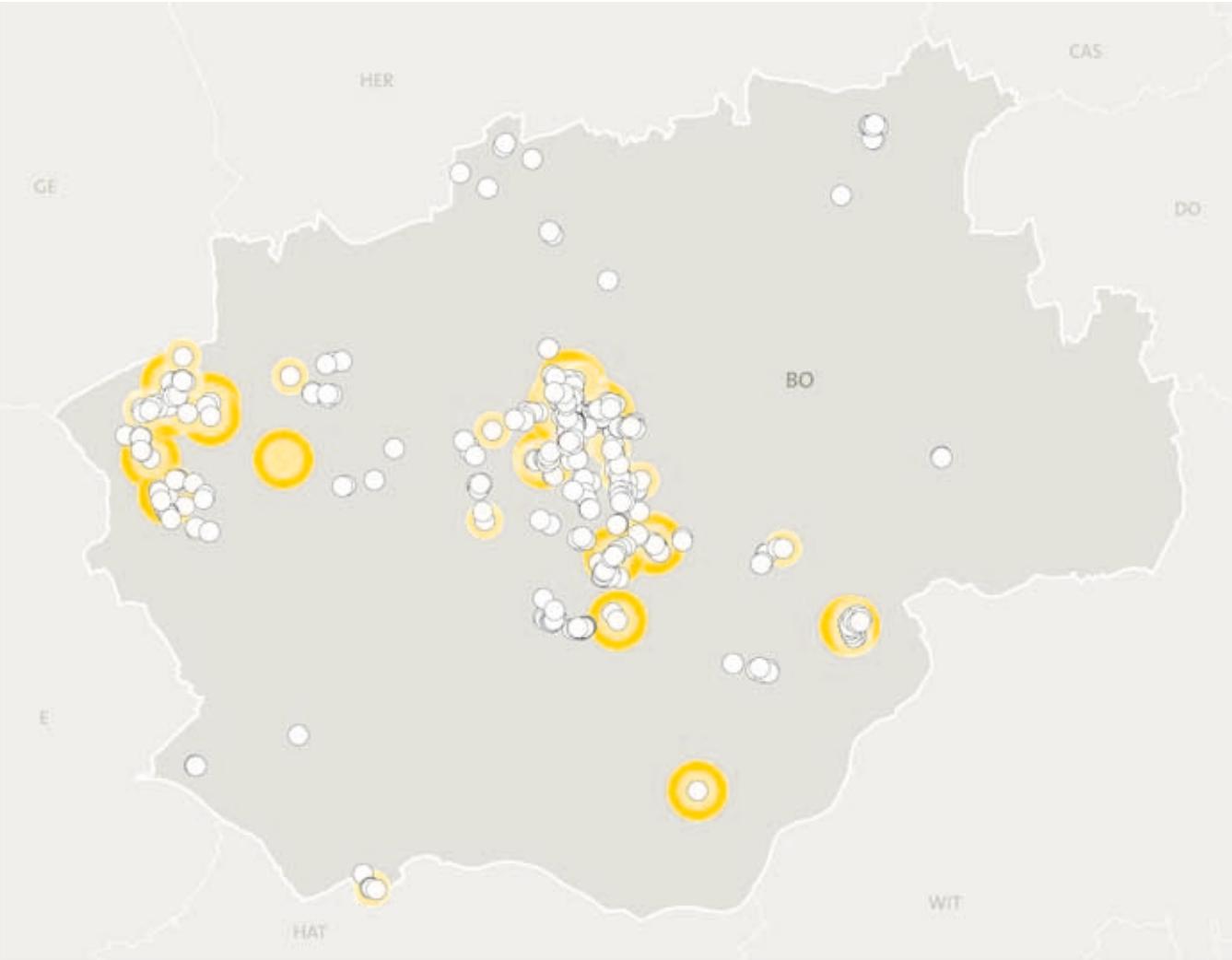
- wie die „Handhabbarkeit“ der Datenpflege durch die Kommunen optimiert werden kann und
- wie der Aufwand zur Aktualisierung der Daten zu begrenzen ist.

Das nunmehr entwickelte digitale Erfassungssystem kann

- Katasterdaten,
- Gewerberegisterdaten,
- Ergebnisse von Arbeitsstättenenerhebungen,
- Gebäudebestandsdaten,
- weitere lokale Datenbestände sowie
- das Sachwissen von Bearbeitern

verarbeiten und kumulieren. Die Daten sind digital abgelegt und können z. B. auf der Basis des Stadtplanwerks und auf Luftbildern visualisiert werden. Karte 21 zeigt am Beispiel Bochum die ermittelten Geschosshöhen.

Karte 21: Visualisierung der Datenerfassung bei Büroimmobilien



## 9.2 Erste Ergebnisse des Monitorings

Die systematische Umsetzung des Werkzeugs zur digitalen Datenerfassung in der Stadt Bochum hat folgende Ergebnisse erbracht:

In Bochum sind ca. 1,8 Mio. qm als Büro genutzt. Dieser Wert bezieht sich auf die Bruttogeschossfläche (BGF). Die Nettogeschossfläche beträgt ca. 1,5 Mio. qm. Von diesen wurde in der Laufzeit des GFM-Projekts 1 Mio. qm (1,24 Mio. qm BGF) qualifiziert.

Ohne die meist im Erdgeschoss vorhandenen Einzelhandelsanteile und die vereinzelt vorhandenen Wohngeschosse wurden 960.000 qm reine Büronutzung identifiziert. Diese gliedern sich wie folgt auf:

- Innenstadt 379.000 qm,
- Innenstadt Süd 202.000 qm,
- Trimonte, Technologie Quartier, Springorum und Technologiezentrum 153.000 qm,
- Gewerbegebiete um Wattenscheid und Bochum Nord 150.000 qm.

Die ungenutzten Flächen betragen 110.000 qm, wovon auf nicht marktgängige Objekte 86.000 qm entfallen. Die erfassten Leerstände (per Definition innerhalb von drei Monaten wieder vermietbar) sind mit 29.000 qm sehr gering. Der Anteil der Flächen in exzellentem Zustand beträgt mit 777.000 qm 81%. Diese sowohl nach Zustand als auch Ausstattung durchgehend marktgängigen Objekte sind in allen Baujahren und Architekturepochen vertreten.

Ein Zusammenhang zwischen Zustand, Marktgängigkeit und Baujahr lässt sich hier nicht signifikant nachweisen. Vielmehr ist festzustellen, dass die Investitionsbereitschaft der Eigentümer nicht vom Baujahr einer Immobilie, sondern eher von der Lage abhängt. So sind die Objekte in den Ge-

bietten Springorum, Technologie Quartier, Technologiezentrum oder Trimonte bis zu 100% in gutem bis sehr gutem Zustand, ein Investitionsstau lässt sich bei keiner Immobilie feststellen.

In der Innenstadt haben mit 14.000 qm 3,6% erheblichen und mit 60.700 qm 16% geringen Renovierungsbedarf. In der Innenstadt Süd liegen diese Werte mit 4.000 qm (2%) Sanierungsbedarf und 17.000 qm (8,4%) Renovierungsbedarf noch niedriger.

Demgegenüber finden sich in den Gewerbegebieten um Wattenscheid und Bochum Nord Objekte mit 33.000 qm (22%) Sanierungsbedarf und mit 12.000 qm (8%) Renovierungsbedarf.

Weiterhin auffällig ist, dass sich ungenutzte Büroimmobilien und Gebäude in schlechtem Zustand überall dort häufen, wo benachbarte Gewerbegebiete einen hohen Anteil an nicht genutzten gewerblichen Flächen aufweisen. Dies gilt zum Beispiel für die Gewerbegebiete Wattenscheid und Wattenscheid-West. Im direkt benachbarten Gewerbepark Holland entsteht ein ganz anderes Bild. Hier befinden sich 26.000 qm Bürofläche in ausnahmslos gutem Zustand. Die nicht genutzten Büroflächen betragen auf Holland mit 2.000 qm ca. 7,6% des Gesamtbestands; in den übrigen Gebieten in Wattenscheid liegt dieser Wert bei 33% (26.700 von 82.000 qm).

Die wirtschaftlichen Nutzungen der Büroflächen in Bochum verteilen sich wie folgt: 960.000 qm reine Bürofläche, davon 850.000 qm genutzt und 110.000 qm ungenutzt (29.000 qm Leerstand, 81.000 qm renovierungs- oder sanierungsbedürftig). 700.000 qm lassen sich zu folgenden Gruppen nach der Wirtschaftszweige-Klassifikation zusammenfassen:

Tabelle 30: Büroflächen nach Wirtschaftszweigen

Wirtschaftszweig	Nettogeschossfläche in qm
Handel	39.195
Informationstechnologie	44.600
Banken und Versicherungen	77.000
Grundstückswesen	42.500
Verwaltung von Unternehmen	57.000
Architektur und Ingenieurbüros	47.000
Forschung	38.000
öffentl. Verwaltung	111.000
Ärztelhäuser	27.000
Sozialversicherung	57.000
verschiedene Dienstleistungen oberhalb von Handelsnutzungen im Erdgeschoss	118.000
Stadtwerke	42.000

Die übrigen Flächen werden z. B. von kreativen Unternehmen, Arbeitgeber- oder Arbeitnehmerverbänden, Dienstleistern aus dem Bildungsbereich, zahntechnischen Labors oder von Archiven genutzt. Da nahezu alle Bereiche der Wirtschaftszweige durch relevante Flächengrößen belegt werden, ist in dieser Verteilung ein gesunder Mix bei der Nutzung der Büroflächen in Bochum festzustellen.

Die räumliche Verteilung der wirtschaftlichen Nutzungen in den verschiedenen Gebietstypen in Bochum geben Auskunft über den Bedarf der Unternehmen bei ihrer Standortwahl und über das nachfrageorientierte Angebot, das die Stadt Bochum den Unternehmen bietet. So werden von den insgesamt vorhandenen 116.000 qm in Springorum, Technologie Quartier und Technologiezentrum 86.000 qm (74%) von Unternehmen aus den Bereichen Forschung und Entwicklung sowie Informationsdienstleistungen genutzt.

In den Gewerbegebieten Wattenscheid und Wattenscheid-West werden 39.000 qm, also 87%, von Unternehmen für die fachtechnische Ingenieurstätigkeit, die Führung und Verwaltung ihres Unternehmens und den Großhandel genutzt.

Im benachbarten – weniger durch klassische Gewerbeflächen geprägten – Gewerbepark Holland ist die Verteilung der Nutzung dann auch entsprechend heterogener. Ein wirtschaftlicher Schwerpunkt ist hier statistisch nicht signifikant festzustellen.

In der Innenstadt Bochums finden sich wiederum die klassischen zentrenrelevanten Nutzungen, die einen hohen Standard an Erreichbarkeit, Infrastruktur und Urbanität (mit allen damit verbundenen weichen Standortfaktoren) nachfragen. 88% der Ärztelhäuser, 50% der Finanzdienstleistungen, 82% der öffentlichen Verwaltung und der Rechtspflege haben hier ihren Standort.

Auch die typischen Büronutzungen oberhalb des Einzelhandels im Erdgeschoss sind hier mit Niederlassungen von Ärzten, Rechtsanwälten und Werbe- oder Versicherungsagenturen zu finden. Ingenieurbüros und Forschungsdienstleistungen fehlen nahezu völlig, die Informationsdienstleistungen und die Führung oder Verwaltung von Unternehmen sind hier eher gering vertreten.

## Fazit

Auf Grundlage der erarbeiteten technischen Hilfsmittel, des entwickelten Datenmodells und der Einpflege von digitalen kommunalen Daten ist ein valider Überblick eines Büroimmobilienmarkts mit vertretbarem Aufwand leistbar. Insbesondere das Zusammenführen der „in den Köpfen“ vorhandenen Orts- und Sachkenntnis mit den digitalen Informationen ermöglicht eine schnelle und qualitativ hochwertige Informationsverarbeitung.

Die Nutzung des Erfassungs- und Analysewerkzeugs

- schafft zusätzliche Entscheidungsgrundlagen für die Stadtentwicklung,
- ermöglicht eine nachfrageorientierte Angebotspolitik und zielgerichtete entsprechende Vermarktungsstrategien,
- erleichtert die „tägliche Arbeit“ kommunaler Wirtschaftsförderungen bei der Beratung von Investoren und Eigentümern.

Für die Struktur und Entwicklung des Büroflächenmarkts in der Metropole Ruhr lassen sich am Beispiel Bochum erste Schlüsse ziehen. Dazu gehören:

1. Grundsätzlich gibt es keinen Zusammenhang zwischen Marktgängigkeit und Alter einer Immobilie. Die Markt-

gängigkeit hängt von Ausstattungsstandard und Bauzustand ab. Hier ist die Investitionsbereitschaft der Eigentümer von Belang, die in erster Linie von der Lage – bzw. der Umgebungsnutzung – abhängt.

2. Analog zu diesem Phänomen verhält sich die Verteilung der ungenutzten Büroflächen in schlechtem Zustand. Die größte Häufung dieser Immobilien befindet sich in Lagen, die auch strukturelle Defizite im gewerblichen Bereich aufweisen. Dabei kann es sich um kleinräumige Abgrenzungen von unter 500 Metern Radius handeln.
3. Bei den branchenbezogenen Entwicklungen sind deutliche Konzentrationstendenzen ablesbar. So binden Büroflächen in oder am Rande von Gewerbe- und Industriegebieten den großen Teil der Führungs- und Verwaltungstätigkeiten von Unternehmen und der ingenieurtechnischen Fachplanung. Betriebe aus den Bereichen der Arztpraxen, der Rechtsanwalts- und Notartätigkeiten, der Versicherungsagenturen und der Werbung wählen Standorte mit guter Erreichbarkeit und Urbanität. Forschungsunternehmen und Dienstleister aus der Informationstechnologie wählen bevorzugt Büroparks, deren thematisch-gestalterische Ausrichtung auf diese Branchen ausgerichtet wurde.

## Zusammenfassung Kapitel 9

Das Werkzeug zur digitalen Datenerfassung und -analyse des Büroflächenmarkts wurde in Zusammenarbeit mit Kommunen entwickelt. Eine konsequente Einführung in allen Kommunen auf Basis der Erfahrungen mit der Modellstadt Bochum führt mit vertretbarem Aufwand zu erheblichen Wissenszuwächsen in einem wirtschaftlich bedeutenden Marktsegment und bringt erweiterte Handlungsmöglichkeiten in der Stadt- und Regionalentwicklung.

# 10 Handlungsempfehlungen

Aus der Gesamtanalyse des Marktgeschehens im Bereich der gewerblichen Bauflächen und ersten Erfahrungen bei der Entwicklung von Werkzeugen zur qualitativ gleich-

wertigen Analyse des Marktgeschehens im Bereich der Büroimmobilien können folgende Handlungsempfehlungen formuliert werden:

## 10.1 Nutzung gewerblicher Bauflächen optimieren

Die Metropole Ruhr wird in wenigen Jahren flächendeckende Probleme bei der Bereitstellung gewerblicher Bauflächen haben. Diese Entwicklung kann – ohne Beanspruchung bislang nicht gewerblich gewidmeter Freiflächen – weitgehend eingedämmt werden, wenn die Nutzung der vorhandenen Potenziale systematisch optimiert wird. Dazu bedarf es der Zusammenarbeit aller Akteure aus den Kommunen, der wmr, der Regionalplanung und der Kammern – und der Mitwirkungsbereitschaft des Landes Nordrhein-Westfalen.

Empfohlen wird in diesem Bereich ein Gemeinschaftsprojekt unter Federführung der wmr, das in Fortführung des „Gewerblichen Flächenmanagements Ruhr“ durch Anwendung der im Kapitel 8 beschriebenen „Werkzeuge“ unmittelbar auf die Mobilisierung von Potenzialen zielt, und zwar

- bei den Betriebserweiterungsflächen,
- bei der Neunutzung von Industriebrachen,
- bei der Beseitigung niedrighschwelliger Investitionshemmnisse,

- bei der Steigerung der Verkaufsbereitschaft von Privateigentümern,
- bei der gemeinschaftlichen Definition eines regionalen Tauschverhältnisses für gewerblich gewidmete, aber dauerhaft nicht nutzbare Flächen gegen entsprechende Flächen im Freiraum und
- beim Abbau von Förderhemmnissen zur Unternehmensansiedlung.

Alle entsprechenden Potenzialflächen sind über die Datenbestände von ruhrAGIS identifiziert und abrufbar.

Die Realisierung eines Gemeinschaftsprojekts zur optimierten Nutzung der gewerblichen Bauflächen kann überdies Vorbildwirkung für andere Ballungsräume in Nordrhein-Westfalen, der gesamten Bundesrepublik und im europäischen Raum entfalten.

## 10.2 Analyse des Büroflächenmarkts in der Metropole Ruhr

Die Nutzer der lokalen und regionalen Büroflächenangebote tragen ebenso wie die Unternehmen in Gewerbe- und Industriegebieten zur wirtschaftlichen Gesamtentwicklung und regionalen Wertschöpfung bei.

Mit der Entwicklung des – in Kapitel 9 beschriebenen – Werkzeugs zur umfassenden Analyse der baulich-technischen Beschaffenheit und der Nutzerstrukturen auf dem Büroflächenmarkt sowie dessen erster Anwendung am Beispiel der Stadt Bochum wird anschaulich, welche zusätzlichen Informationen zum Verständnis wirtschaftlicher Entwicklungsprozesse, zur Optimierung von Wirtschaftsförderung und Stadtplanung auf diese Weise generiert werden können.

Eine optimale Datenlage, die auch gezielte regionale Entwicklungsansätze ermöglicht, kann allerdings nur dann geschaffen werden, wenn das Werkzeug auch in allen Kommunen in gleicher Weise eingesetzt wird.

Empfohlen wird daher eine seitens der wmr koordinierte einjährige Einführungsphase für alle Gebietskörperschaften in der Metropole Ruhr mit anschließender Auswertung von lokalen und regionalen Ergebnissen im Rahmen einer „Bestandsaufnahme Büroimmobilien“. Nach Ablauf der Einführungsphase sollen die Kommunen die mindestens einmal jährlich notwendige Datenaktualisierung nach verabredeten Kriterien in eigener Verantwortung weiterführen.

## 10.3 Flächennutzung und Beschäftigung

Die Landesplanung in Nordrhein-Westfalen beabsichtigt, das Verhältnis von qm Nutzfläche pro Beschäftigten als einen wesentlichen Faktor bei der Ermittlung lokaler Bedarfe für GE- und GI-Flächen heranzuziehen. Tatsächlich gibt es derzeit bundesweit keine verlässlichen Daten darüber, wie sich dieses Verhältnis branchenbezogen oder regional entwickelt hat.

Die dazu bislang bekannten gutachterlichen Annahmen werden durch lokale Untersuchungen (Arbeitsagentur und Kreis-

verwaltung Recklinghausen) und Nachfragen der Gutachter bei Trägern von Gewerbe- und Industrieparks in Frage gestellt.

Es wird empfohlen, in Abstimmung mit dem Land eine Vertiefung der Stichproben in Zusammenarbeit mit ausgewählten Gebietskörperschaften und Arbeitsagenturen durchzuführen.

## 10.4 Umsetzen der Handlungsempfehlungen

Die Umsetzung der Handlungsempfehlungen basiert auf einem regionalen Konsens unter Einbeziehung aller Akteure auf kommunaler und regionaler Ebene.

Der Konsens sollte durch eine entsprechende Vereinbarung oder eine gemeinschaftliche Erklärung dokumentiert werden. Die Umsetzung der Handlungsempfehlungen kann dann –

themenabhängig – durch unterschiedliche Akteure mit den in Kapitel 8 und 9 dargestellten Werkzeugen erfolgen.

Eine gemeinschaftliche Erfolgskontrolle des Umsetzungsprozesses sollte nach zwei Jahren über einen weiteren Marktbericht erfolgen.

### Zusammenfassung Kapitel 10

Die Metropolregion Ruhr verfügt über einen „Werkzeugkasten“ zur Eindämmung der absehbaren Verknappung gewerblich-industrieller Bauflächen. Zum erfolgreichen Einsatz dieser Werkzeuge sind eine intensive Zusammenarbeit aller Akteure in der Region und die aktive Unterstützung des Landes Nordrhein-Westfalen erforderlich. Mit diesem „Gewerblichen Flächenmanagement“ und der schrittweisen Einführung des Büroflächen-Monitorings kann die Metropolregion Ruhr im Umgang mit dem Flächenbedarf von Unternehmen neue Maßstäbe für die Entwicklung in vergleichbaren Ballungsräumen setzen.

#### BEST-PRACTICE-BEISPIEL FÜR ERFOLGREICHE FLÄCHENENTWICKLUNG: Gewerbepark Genend, Kreis Wesel



## Herausgeber und Auftraggeber:

### wirtschaftsförderung metropoleruhr

Wirtschaftsförderung metropoleruhr GmbH  
Ruhrstraße 1  
45468 Mülheim an der Ruhr

Datenbasis für den vorliegenden Marktbericht sind die Daten aus ruhrAGIS. Zusätzlich wurden Informationen aus dem Flächeninformationssystem Ruhr (ruhrFIS) des RVR sowie Ergebnisse aus dem Bericht „Wirtschaftsflächen Ruhr 2009“ der wmr verwendet.

## Auftragnehmer:

**GseProjekte** – Büro für Regionalentwicklung, Dinslaken: Gerhard Seltmann, Christiane Steven, Gülnur Taspinar

**BFR** – Büro für Regionalanalyse, Dortmund: Jochen Weiand, Stefan Lucas-Thorp, Simone Prothmann

### Kartografie:

BFR – Büro für Regionalanalyse, Dortmund

### Kartengrundlage:

Regionalverband Ruhr, Essen

### Bildnachweis:

- Titel, Seiten 44 und 80: Herten, Schachtanlage Ewald 1/2/7 –  
© Regionalverband Ruhr (RVR), Essen, August 2012
- Seiten 24 und 77: Technologiequartier Querenburg, Bochum –  
© RVR, Essen, August 2012
- Seiten 26 und 77: InlogParc und Am Mersch, Bönen – © Wirtschaftsförderungsgesellschaft für den Kreis Unna mbH, Juni 2012
- Seiten 28 und 78: PHOENIX West, Dortmund – © RVR, Essen, August 2012
- Seiten 32 und 78: Businesspark Niederrhein, Duisburg – © RVR, Essen, August 2012
- Seiten 34 und 79: Gewerbegebiet Oelkinghausen, Ennepetal – © RVR, Essen, August 2012
- Seiten 36 und 79: econova, Essen – © RVR, Essen, August 2012
- Seiten 38 und 80: Gewerbegebiet Hohefeld, Hamm – © Wirtschaftsförderung Hamm, Februar 2012
- Seiten 50 und 81: Im Erlengrund, Oberhausen – © Wirtschaftsförderung Oberhausen GmbH, September 2011
- Seiten 81 und 97: Gewerbegebiet Genend, Kreis Wesel – © RVR, Essen, August 2012

### Gestaltung:

FREIWILD Kommunikation  
www.freiwild-kommunikation.de

### Druck:

Daube Druck Rainer Heger  
www.druckerei-daube.de

### Kontakt:

Wirtschaftsförderung metropoleruhr GmbH  
Standortmarketing  
Ruhrstraße 1  
45468 Mülheim an der Ruhr  
Tel.: 0208 30552981

Stand: Oktober 2012

www.business.metropoleruhr.de

### Gefördert durch:



EUROPÄISCHE UNION  
Investition in unsere Zukunft  
Europäischer Fonds  
für regionale Entwicklung

Ministerium für Wirtschaft, Energie,  
Industrie, Mittelstand und Handwerk  
des Landes Nordrhein-Westfalen



**Ziel2.NRW**  
Regionale Wettbewerbsfähigkeit und Beschäftigung



