

Wirtschaftsflächen Ruhr 2009

Verfügbare Gewerbe- und Industrieflächen in der Metropole Ruhr



Kurzfassung

Anlass und Methodik der Studie „Wirtschaftsflächen Ruhr 2009“

Die Städte und Kreise der Metropole Ruhr hatten im Herbst 2007 die Wirtschaftsförderung metropoleruhr GmbH (wmr) beauftragt, auf der Basis des digitalen „Atlas Gewerbe- und Industriestandorte Ruhr (ruhrAGIS)“ eine aktuelle Analyse der Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung in der gesamten Region zu erstellen.

Nach Auswertung von Gesprächen mit allen kreisfreien Städten, Kreisen und kreisangehörigen Kommunen (Planer und Wirtschaftsförderer) verfügt die Metropole Ruhr erstmals über eine qualifizierte Gesamtübersicht zu allen aus heutiger Sicht in den nächsten 15 Jahren potentiell nutzbaren gewerblichen Bauflächen, sowie über deren tatsächlicher Verfügbarkeit und Beschaffenheit. Analysiert wurden rund 72.000 Flächen mit rund 80.000 Betrieben.

Nach dem aktuellen Stand gibt es in den Städten und Kreisen insgesamt 24.960 ha an gewerblichen Bauflächen. Für die Neuansiedlung von Gewerbe oder Industrie stehen davon kurz-, mittel- und langfristig (0 - 15 Jahre¹) potentiell 2.893 ha zur tatsächlichen Vermarktung zur Verfügung. Die Flächen wurden jeweils netto - also

¹ kurzfristig = innerhalb von 2 Jahren
mittelfristig = innerhalb von 4 Jahren
langfristig = innerhalb eines Zeitraums von 5 - 15 Jahren

ohne Erschließungsanteil - bewertet, weil nur die Netto-Flächen tatsächlich vermarktbar sind. Der Erschließungsanteil liegt im Durchschnitt bei rund 16%.

Durchgehende Flächenverknappung

Gewerbliche Bauflächen benötigen - je nach Beschaffenheit - einen Zeitraum von ein bis fünf Jahren bis zur Marktreife. Hinzu kommt, dass nicht jede von der Größenordnung her geeignete Fläche aus der Sicht des Investors auch für die Ansiedlung des eigenen Unternehmens geeignet ist. Deshalb sind die Städte und Kreise grundsätzlich gehalten, ein Angebot vorzuhalten, das die Nachfrage um das 2-3fache übersteigt. Die durchschnittliche Nachfrage pro Jahr liegt bei rund 720 ha Industrie- und rund 330 ha Gewerbefläche, tatsächlich verkauft werden etwa 244 ha an Gewerbe- und Industrieflächen.

Aus heutiger Sicht steht also einem langfristig (über 15 Jahre) definierbaren Flächenpotential von 2.893 ha eine mögliche Verkaufsrate von 3.660 ha gegenüber. Von der potentiell verfügbaren Netto- Verkaufsfläche von 2.893 ha entfallen auf

- die kreisfreien Städte 1.484 ha und
- auf die Kreise 1.409 ha.

Selbst wenn die Flächenverwertung in den Jahren 2009/ 2010 - und entsprechend den Wirtschaftszyklen auch in einigen Folgejahren - rückläufig sein sollte, ist nur dann eine durchgehende Verknappung gewerblicher Bauflächen zu vermeiden, wenn es gelingt, alle erfassten Potentialflächen in den vorgesehenen Zeiträumen marktfähig zu machen.

Regionale Engpässe können für die gesamte Metropole Ruhr nur vermieden werden

- wenn die vorhandenen Potentiale voll ausgeschöpft und alle Restriktionen der Entwicklung beseitigt werden können,
- die Städte und Kreise ihre Zusammenarbeit bei der Flächenentwicklung und Vermarktung intensivieren und
- hierzu konsequente finanzielle Unterstützung des Landes bei der Flächenaufbereitung- und Erschließung erhalten.

Restriktionen bei der Flächenentwicklung - Erschließung und Altlastenaufbereitung

Besonderer Aufbereitungsbedarf entsteht insbesondere bei den industriellen Altflächen. Das betrifft insgesamt etwa 680 ha von den über 15 Jahre verfügbaren Potentialflächen von 2.893 ha. Weitere 605 ha können nur mit erhöhtem Erschließungsbedarf verfügbar gemacht werden.

Der Großteil der des Aufbereitungsbedarfs entfällt dabei mit rund 504 ha auf die kreisfreien Städte; in den Kreisen verbleibt aktuell ein Aufbereitungsbedarf von rund 172 ha.

Der Erschließungsbedarf bezieht sich auf rund 357 ha in kreisfreien Städten und rund 248 ha auf in den Kreisen.

Änderungsbedarf in der Flächennutzungsplanung

In die Ermittlung der Potentialflächen von 2.893 ha sind auch 386 ha (netto) aufgenommen, die in den gültigen Flächennutzungsplänen noch nicht als Gewerbeflächen (GE), Industrieflächen (GI) oder Sonderflächen (SO) ausgewiesen sind. Im Regelfall handelt es sich um Flächen, die bereits als gewerbliches Potenzial in der Abstimmung mit der Verwaltung, den Genehmigungsbehörden und der Politik kommuniziert wurden, deren Realisierung also Konsens im politischen Raum hat. Für die meisten dieser Flächen gilt, dass die Städte und Kreise die entsprechende Ausweisung bei anstehenden Planänderungen vornehmen wollen.

Zeitachsen:

Kurzfristig verfügbare Flächen

Kurzfristig - also innerhalb von zwei Jahren - verfügbar sind in der Metropole Ruhr pauschal rund 1.376 ha an gewerblichen Bauflächen. Davon entfallen auf die kreisfreien Städte rund 721 ha und auf die Kreise 655 ha. Für die „kurzfristig“ verfügbaren Flächen gilt in der Regel, dass sie planungsrechtlich gesichert und innerhalb der Fläche voll erschlossen sein müssen. Dennoch sind auch diese Flächen nicht ohne Restriktionen vermarktbar.

In den kreisfreien Städten Bochum, Dortmund, Duisburg und Hagen besteht noch Aufbereitungsbedarf in einer Größenordnung von rund 109 ha. Hinzu kommt ein besonderer Erschließungsbedarf für insgesamt 141 ha in Bottrop, Dortmund, Duisburg und Oberhausen. Zusammengefasst ergibt sich ein Anteil von rund 17,5%. In vielen Fällen handelt es sich hierbei um bereits laufende oder beantragte Maßnahmen.

In diesem Bereich konzentriert sich der Bedarf auf die kreisfreien Städte; die Kreise verzeichnen keinen Aufbereitungs- und Erschließungsbedarf für kurzfristig verfügbare Flächen.

Mittel- und langfristig verfügbare Flächen

Mittelfristig - also innerhalb von vier Jahren - verfügbar sind in der Metropole Ruhr rund 786 ha an gewerblichen Bauflächen. Davon entfallen rund 447 ha auf die kreisfreien Städte und rund 339 ha auf die Kreise.

Der Aufbereitungsbedarf zur Nutzung ehemaliger Industrieflächen liegt in diesem Zeitrahmen bei rund 304 ha und bezieht sich bei den kreisfreien Städten auf rund 227 und bei den Kreisen auf rund 78 ha. Im Bereich des „besonderen Erschließungsaufwands“ kehrt sich das Verhältnis um: Vom Gesamtbedarf für 315 ha entfallen rund 117 ha auf die kreisfreien Städte und rund 198 ha auf die Kreise.

Langfristig – also in einem Zeitraum von 5 – 15 Jahren - stehen in der Metropole Ruhr rund 747 ha an gewerblichen Potentialflächen zur Verfügung; davon entfallen rund 328 ha auf die kreisfreien Städte und rund 419 ha auf die Kreise. Der erkennbare Aufbereitungsbedarf liegt bei 263 ha, davon 168 ha in den kreisfreien Städten und rund 95 ha in den Kreisen. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen fallen aus heutiger Sicht für rund 150 ha an; davon entfallen auf die kreisfreien Städte rund 100 ha und auf die Kreise rund 50 ha.

Verfügbarkeit nach Flächenkategorien

Für die Nutzung gewerblicher Bauflächen differenziert die Studie nach den vier marktüblichen Flächenkategorien:

- **Kategorie 1:** große, zusammenhängende (> 3 ha) Flächen für Industrie und Logistik
- **Kategorie 2:** Flächen (> 2 ha) für regional tätige Gewerbebetriebe
- **Kategorie 3:** Flächen für Technologie- und Dienstleistungsparks
- **Kategorie 4:** Flächen für kleinteiliges, stadtteilbezogenes Gewerbe

Kategorie 1: Große Flächen (> 3 ha) für Industrie und Logistik

In dieser Kategorie stehen in der Metropole Ruhr über 15 Jahre hinweg potentiell rund 1.112 ha zur Verfügung. Davon entfallen rund 556 ha auf die kreisfreien Städte und rund 555 ha auf die Kreise. Im Kreis Recklinghausen zählt hierzu auch der „New Park“ als GI- Fläche von „besonderem Landesinteresse“ mit einer Größenordnung von rund 136 ha.

Kurzfristig sind am Markt rund 464 ha verfügbar; davon rund 262 ha in den kreisfreien Städten und rund 202 ha in den Kreisen. Für die kurzfristig marktfähigen Flächen besteht allerdings in den kreisfreien Städten noch besonderer Aufbereitungsbedarf (bei rund 73 ha) und Erschließungsbedarf (für rund 90 ha). Bei den Kreisen ist kurzfristig kein besonderer Aufwand erforderlich.

Kategorie 2: Flächen (> 2 ha) für regional tätige Gewerbebetriebe

Für Anforderungen dieser Art stehen in der Metropole Ruhr über 15 Jahre potentiell rund 1085 ha zur Verfügung. Davon entfallen auf die kreisfreien Städte rund 554 ha und auf die Kreise rund 531 ha.

Kurzfristig sind am Markt rund 344 ha verfügbar, davon entfallen rund 160 ha auf die kreisfreien Städte und rund 184 ha auf die Kreise. Der besondere Aufbereitungs- und Erschließungsbedarf für diese Flächen ist gering; er entsteht nur in den kreisfreien Städten und liegt bei rund 12 ha für die Aufbereitung altindustrieller Flächen und 16 ha für besondere Erschließungsmaßnahmen.

Kategorie 3: Flächen für Technologie- und Dienstleistungsparks

In dieser Kategorie stehen über 15 Jahre hinweg potentiell 80 ha in der Metropole Ruhr zur Verfügung.

Davon entfallen 74 ha auf Flächen mit kurzfristiger Verfügbarkeit, von denen 47 ha in den Städten und 27 ha in den Kreisen liegen. Aufbereitungsbedarf besteht bei diesen Flächen nicht

Kategorie 4: Flächen für kleinteiliges Gewerbe

Insgesamt 617 ha an Flächen für kleinteiliges, lokales Gewerbe können innerhalb der nächsten 15 Jahre potentiell aktiviert werden. Davon entfallen 320 ha auf die kreisfreien Städte und 297 ha auf die Kreise.

Kurzfristig stehen insgesamt 500 ha zur Verfügung; anteilig rund 257 ha in den kreisfreien Städten und rund 243 ha in den Kreisen. Ein besonderer Aufbereitungsbedarf besteht für 24 ha in Dortmund, Duisburg und Hagen; besonderer Erschließungsbedarf für insgesamt rund 37 ha in Bottrop, Dortmund und Duisburg.

Regionale Besonderheiten

Grundsätzliche Verfügbarkeit von Flächen:

Die insgesamt verfügbaren Flächenpotentiale im Verhältnis zu den nach FNP (einschließlich vorgesehener Änderungen) insgesamt vorhandenen gewerblichen Bauflächen weisen bei den kreisfreien Städten mit rund 10,6% und den Kreisen mit rund 12,8% nur eine geringe Differenz auf.

Allerdings sind regional erhebliche Unterschiede zu verzeichnen: Im Kreis Wesel stehen rund 13,9% der gewerblichen Bauflächen aktuell für eine (Neu)-nutzung zur Verfügung, im Kreis Unna sind es rund 16,2%. Hingegen beträgt der Anteil im Ennepe- Ruhr- Kreis lediglich 9,2% und im Kreis Recklinghausen 11,1%.

Bei den kreisfreien Städten können zum Beispiel Dortmund (19,5%) oder Hamm (18,4%) in den nächsten 15 Jahren prinzipiell auf erhebliche Flächenpotentiale zugreifen, während etwa in Duisburg (8,4%), Essen (6,1%), Hagen (6,4%) oder Oberhausen (7,6%) der Anteil potentiell verfügbarer Flächen an der vorgesehenen Ausweisung nach FNP eher niedrig ist.

Lokale Anteile von Flächen mit besonderem Aufbereitungs- und Erschließungsbedarf:

Bedingt durch die lokale Wirtschaftsgeschichte gibt es in den kreisfreien Städten und Kreisen für die potentiell verfügbaren Flächen deutlich unterschiedliche Anforderungen beim Aufbereitungs- und Erschließungsbedarf von Flächen.

Im Bereich der kreisfreien Städte liegt der Anteil von Flächen mit besonderem Aufbereitungs- und Erschließungsaufwand zum Beispiel in Duisburg bei rund 77%, in

Dortmund bei rund 47% und in Gelsenkirchen bei 46%; deutlich niedriger liegen zum Beispiel Essen mit 26%, Mülheim an der Ruhr mit 18% oder Hamm (12%).

Ähnlich differenziert ist die Situation in den Kreisen: Im Ennepe- Ruhr- Kreis liegt der Anteil von Potentialflächen mit besonderem Aufbereitungs- und Erschließungsbedarf bei 0% und im Kreis Unna bei 3,2%, während dieser Anteil im Kreis Wesel 28,5% und im Kreis Recklinghausen rund 61,1% beträgt.

Flächenverfügbarkeit im Verhältnis zu den Vermarktungsquoten:

Erhebliche Unterschiede sind auch zu verzeichnen bei dem Verhältnis potentiell kurzfristig verfügbarer Flächen im Verhältnis zu den durchschnittlichen Vermarktungsraten.

Bei den kreisfreien Städten ist die Situation zum Beispiel in Herne (kurzfristig verfügbar 10 ha/ jährliche Vermarktung 6,5 ha) oder Mülheim an der Ruhr (14/ 10) knapp.

In Dortmund (147/ 20,7) oder Hamm 139/ 16,5) gibt es Spielräume.

Allerdings gibt es auch bei den kurzfristig verfügbaren Flächen noch laufende Baumaßnahmen zur Erschließung. So sind z.B. in Dortmund von den 147 ha noch rund 52 ha mit Aufbereitungs- und Erschließungsbedarf gekennzeichnet.

Im Bereich der Kreise ist die Situation in den Kreisen Unna (239/ 35,4) und Wesel (246/ 40,3) vergleichsweise entspannt, in den Kreisen Ennepe- Ruhr (94/ 22,6) und Recklinghausen (102/ 37) eher angespannt.

Auch auf der Ebene der kreisangehörigen Gemeinden gibt es bereits heute erhebliche lokale Engpässe im Verhältnis verfügbarer Flächen und Vermarktung. Das gilt zum Beispiel im Ennepe-Ruhr-Kreis für Ennepetal (20/ 7,2) oder Hattingen (13/ 5), im Kreis Recklinghausen für Castrop- Rauxel (17/ 7), Datteln (6/2), Dorsten (7/3), Marl (8/6) und Recklinghausen (13/8), im Kreis Unna für Lünen (31/10) oder im Kreis Wesel für Wesel (16/ 6,5).

Hinweis:

Die regionalen Ergebnisse der Untersuchung **Wirtschaftsflächen Ruhr 2009** stehen ab dem 17.06.09 im Internet zum Download bereit: www.business.metropoleruhr.de

Kontakt:

Wirtschaftsförderung metropoleruhr GmbH
Ruhrstraße 1
45468 Mülheim an der Ruhr
Tel: 0208 – 30 55 29 - 11
FAX: 0209 – 30 55 29 - 99

Ansprechpartner:

Michael Schwarze-Rodrian
Tel.: 0208 – 30 55 29 – 13
E-mail: schwarze-rodrian@wfgmetropoleruhr.de

Nadine Lena Pohle
Tel.: 0208 – 30 55 29 - 31
pohle@wfgmetropoleruhr.de