



Gewerbeflächenanalyse für Ennepe-Ruhr-Kreis

März 2017

wirtschaftsförderung  metropoleruhr

Inhaltsverzeichnis

Einführung	3
1. Zusammenfassung.....	4
2. Wirtschaftliche Rahmendaten.....	5
2.1 Beschäftigungen	7
2.2 Bruttoinlandsprodukt und Bruttowertschöpfung	9
3 Beschäftigungswirkung von Gewerbe- und Industriegebieten.....	11
4. Flächenpotenziale	15
4.1 Potenziale nach Nutzungsarten.....	16
4.2 Brachflächen	17
4.3 Potenziale mit Nutzungsrestriktionen	18
4.4 Restriktionsfreie Potenziale	19
4.5 Schwerwiegende Restriktionen	20
4.6 Ohne Entwicklungsperspektive	20
4.7 Keine Verkaufsbereitschaft.....	21
5. Flächenwandel	22
6. Reichweite der FlächenPotenziale	25
7. Gegenüberstellung der FlächenPotenziale zu den Bedarfsberechnungen für den Regionalplan Ruhr.....	27
8. Handlungsempfehlungen	28
9. Abbildungsverzeichnis.....	29
Impressum.....	30

Einführung

Im Auftrag der Wirtschaftsförderung metropoleruhr GmbH hat die Arbeitsgemeinschaft BFR-Büro für Regionalanalyse (Dortmund) und GseProjekte – Büro für Regionalentwicklung (Dinslaken) die vorliegende Analyse zur Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung im Ennepe-Ruhr-Kreis erarbeitet.

Ziel des Gutachtens ist es, den Akteuren in Politik, Verwaltung und Wirtschaft ein umfassendes Bild zum Bestand und den Entwicklungsperspektiven im Bereich der gewerblich-industriellen Bauflächen zu vermitteln.

Dem entsprechend werden

- die gegenwärtige Flächennutzung und deren Beschäftigungswirkung dargestellt,
- die derzeit vorhandenen, planerisch gesicherten Flächenpotenziale bewertet
- und der tatsächlichen Flächeninanspruchnahme gegenübergestellt.

Die flächenbezogene Darstellung wird abgerundet durch eine Zusammenstellung von wirtschaftlichen Rahmendaten für das Kreisgebiet und angrenzende Gebietskörperschaften.

Zusätzlich zu den genannten Analysen enthält das Gutachten einen Abgleich der möglichen gewerblich-industriellen Flächenpotenziale mit den langfristigen Flächenbedarfsberechnungen des RVR. Auf dieser Basis werden zudem kurzgefasste Handlungsmöglichkeiten für die gewerblich-industrielle Flächenentwicklung beschrieben.

Die verwendeten Grunddaten stammen aus dem Flächeninformationssystem ruhrAGIS (wmr), dem Flächenmonitoring ruhrFIS des RVR, dem Statistikportal des Bundes und der Länder und dem Landesbetrieb Information und Technik des Landes NRW (IT.NRW).

Soweit nicht anders benannt, beziehen sich die dargestellten Flächengrößen auf Nettowerte – also die nach Abzug gewerbebezogener öffentlicher Infrastrukturen tatsächlich für Unternehmensansiedlungen verfügbaren Flächenanteile. Grundlage der Ermittlung der Potenzialflächen waren die aktuellen Flächennutzungspläne (FNP) der Kommunen. Alle Einschätzungen zur tatsächlichen Verfügbarkeit von Flächenpotenzialen wurden auf Arbeitsebene mit den Planern und Wirtschaftsförderern der Kommunen abgestimmt.

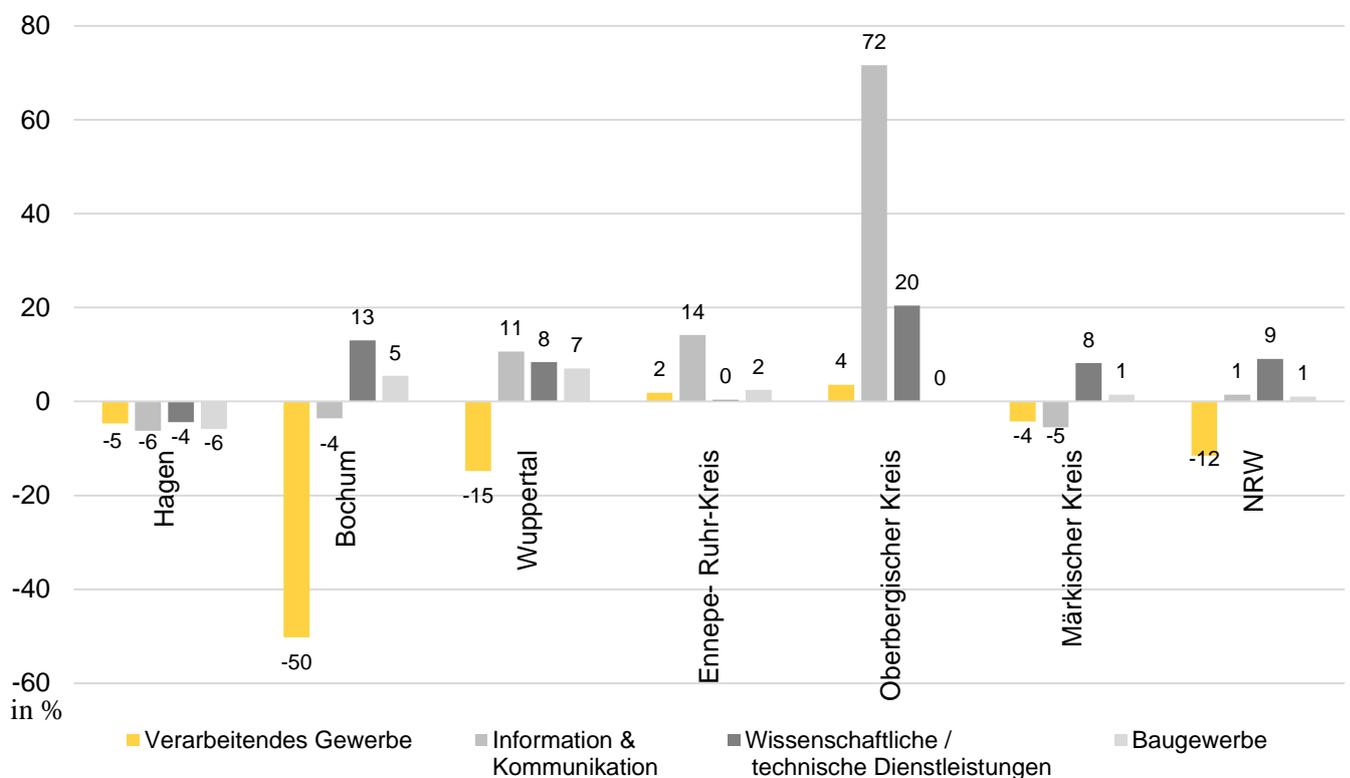
1. Zusammenfassung

- Die wirtschaftlichen Rahmendaten für den Ennepe-Ruhr-Kreis entsprechen im Wesentlichen den Entwicklungen in benachbarten Kreisen und weisen großenteils deutlich bessere Werte als die angrenzenden Städte auf.
- Die Gewerbe- und Industriegebiete haben eine besondere Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung des Kreises. Zum Ende des Jahres 2014 waren rund 51,6% der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten innerhalb dieser Gebiete tätig. Auch der Beschäftigungszuwachs von 2012 bis 2014 entfiel zu rund 70% auf diese Gebiete.
- Sowohl die Beschäftigungszahlen wie auch die Veränderungen bei der Flächennutzung belegen eine tragende Rolle des „verarbeitenden Gewerbes“ für die wirtschaftliche Entwicklung. Der besonders flächenintensive Wirtschaftszweig „Verkehr und Lagerei“ hat für den Ennepe-Ruhr-Kreis eine geringe Bedeutung.
- Die wirtschaftliche Entwicklung im Kreisgebiet verläuft flächensparend. Dies zeigen die hohen Anteile von Neunutzungen im Bestand und bei der Wiedernutzung von Brachflächen ebenso wie die niedrige Leerstandquote.
- Allerdings sind die derzeit planerisch gesicherten, gewerblich-industriellen Flächenpotenziale zu rund 65% mit Nutzungsrestriktionen belastet und können daher dem Markt nicht ohne weiteres zugeführt werden.
- Zudem gibt es im Kreisgebiet derzeit nur wenige Industrieflächenpotenziale und – außer in Witten – auch keine Angebote im regional besonders nachgefragten Segment der großflächigen Ansiedlungen oberhalb von drei Hektar.
- Ohne den systematischen Abbau von Nutzungsrestriktionen werden bereits mittelfristig kaum noch Flächen tatsächlich am Markt verfügbar sein.
- Vor diesem Hintergrund wird angeregt, die Möglichkeiten für eine kreisweit abgestimmte Strategie zur Optimierung der Verfügbarkeiten für Gewerbe- und Industrieflächen zu prüfen. Zu dieser Strategie gehören insbesondere der gezielte Abbau von Nutzungsrestriktionen, der Austausch nicht entwickelbarer Potenzialflächen und die partielle Neuausweisung gewerblich-industrieller Bauflächen.

2. Wirtschaftliche Rahmendaten

Die Abbildungen in Kapitel 2 geben einen Überblick zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung im Ennepe-Ruhr-Kreis im Vergleich zu angrenzenden kreisfreien Städten und Kreisen. Abbildung 1 zeigt insbesondere, dass die Entwicklung des verarbeitenden Gewerbes in den Jahren 2011 bis 2014 im regionalen Vergleich und im Vergleich zum Land Nordrhein-Westfalen besonders positiv verlaufen ist.

Abbildung 1: Prozentuale Veränderung des steuerbaren Umsatzes für Lieferungen und Leistungen in ausgewählten Wirtschaftszweigen 2014 zu 2011, Ennepe-Ruhr-Kreis im kommunalen Vergleich



Quelle: Eigene Berechnung auf Basis IT.NRW 2014

In Abbildung 2 wird die positive Entwicklung des verarbeitenden Gewerbes – auch im Vergleich zum Gesamtstaat – noch einmal verdeutlicht. In anderen Wirtschaftszweigen wie „Handel/ Instandhaltung“ oder „wissenschaftliche und technische Dienstleistungen“ verliefen die Entwicklungen weniger positiv. Grundsätzlich ist allerdings festzuhalten, dass die prozentuale Steigerung der steuerbaren Umsätze im Zeitraum 2011-2014 deutlich über dem entsprechenden Gesamtwert für Nordrhein-Westfalen lag.

Abbildung 2: Prozentuale Veränderung des steuerbaren Umsatzes für Lieferungen und Leistungen 2014 zu 2011, Vergleich zu Bund und Land

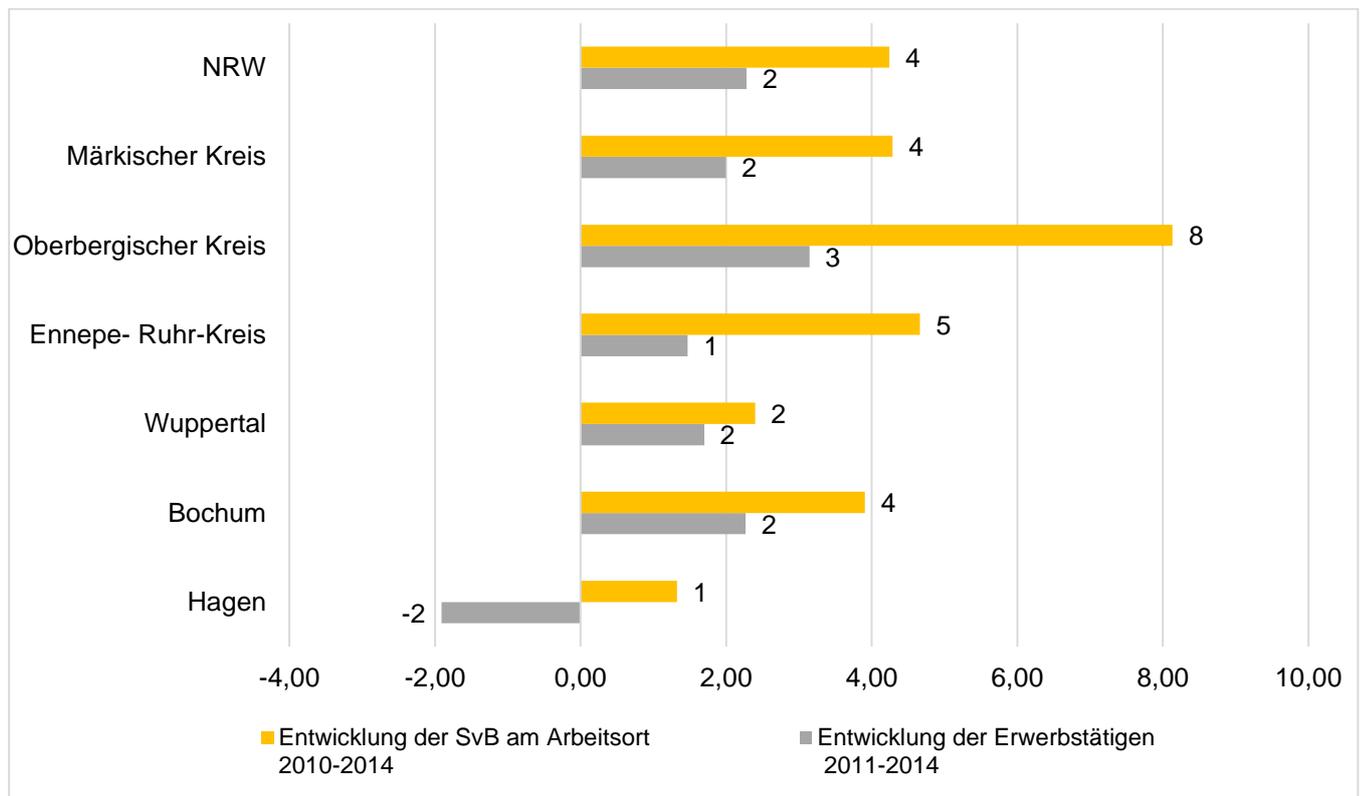
Wirtschaftszweige	Ennepe-Ruhr-Kreis in %	Nordrhein- Westfalen in %	Deutschland in %
Verarbeitendes Gewerbe (C)	1,86	-11,52	0,53
Wasserversorgung, Entsorgung, Beseitig. v Umweltverschmutzungen (E)	20,11	-6,67	-3,05
Baugewerbe (F)	2,45	1,07	7,24
Handel, Instandth.u. Rep. v. Kfz (G)	-6,67	4,28	4,93
Verkehr und Lagerei (H)	-1,97	-4,36	0,58
Gastgewerbe (I)	8,31	10,12	12,25
Information und Kommunikation (J)	14,15	1,47	5,14
Finanz- und Versicherungsleistungen (K)		-3,19	-6,26
Grundstücks- und Wohnungswesen (L)	11,47	4,77	-8,13
Freiberufliche wissenschaftliche und technische Dienstleistungen (M)	0,39	9,08	4,03
Sonstige Wirtschaftliche Dienstleistungen (N)	-0,10	-8,37	5,56
Gesundheits- und Sozialwesen (Q)	20,02	10,72	20,50
Insgesamt (A-S)	1,06	0,25	3,23

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis IT.NRW 2014

2.1 Beschäftigungen

Die grundsätzlich bundesweit feststellbare positive Entwicklung bei der Beschäftigung spiegelt sich auch im Ennepe-Ruhr-Kreis wieder. Insbesondere bei der Entwicklung in Bereich der „sozialversicherungspflichtig Beschäftigten“ liegt der Kreis in der Spitzengruppe der Region und auch leicht über dem Gesamtwert für Nordrhein-Westfalen (Abbildung 3).

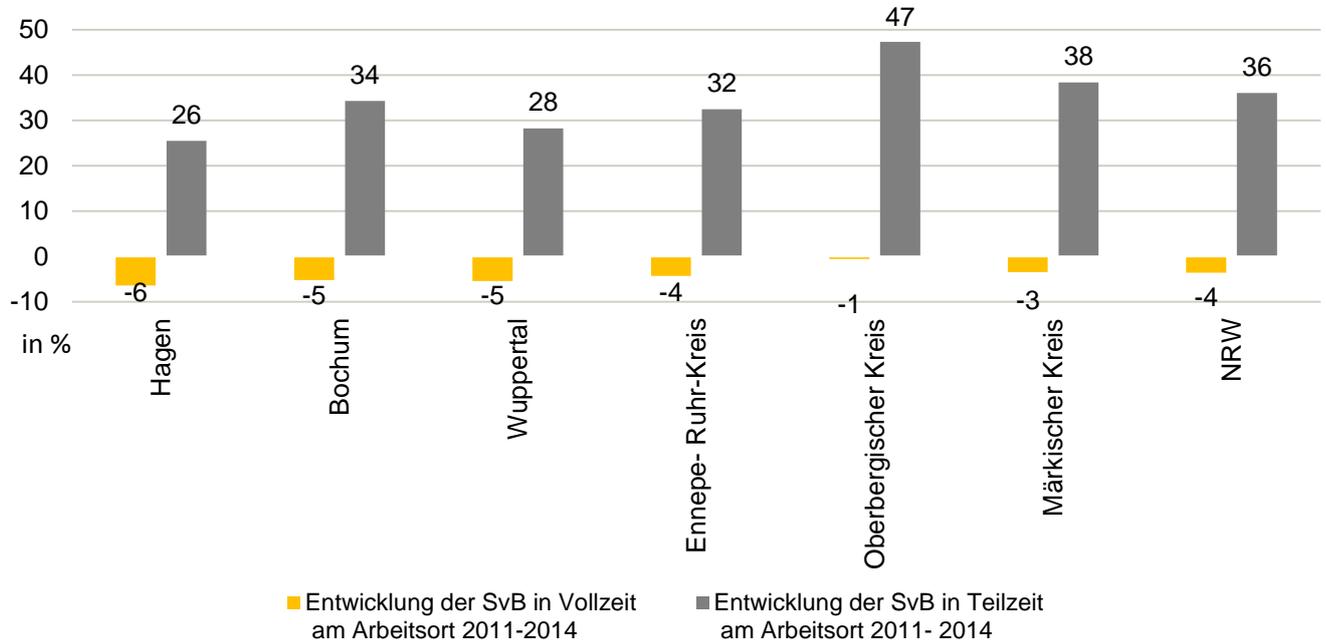
Abbildung 3: Beschäftigungsentwicklung zwischen 2011 und 2014, Ennepe-Ruhr-Kreis im Vergleich



Quelle: Eigene Berechnung auf Basis IT.NRW 2014

Wie nahezu überall in Deutschland ist der Anstieg bei den sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnissen im Wesentlichen auf eine Steigerung bei den Teilzeitarbeitsplätzen zurückzuführen (Abbildung 4).

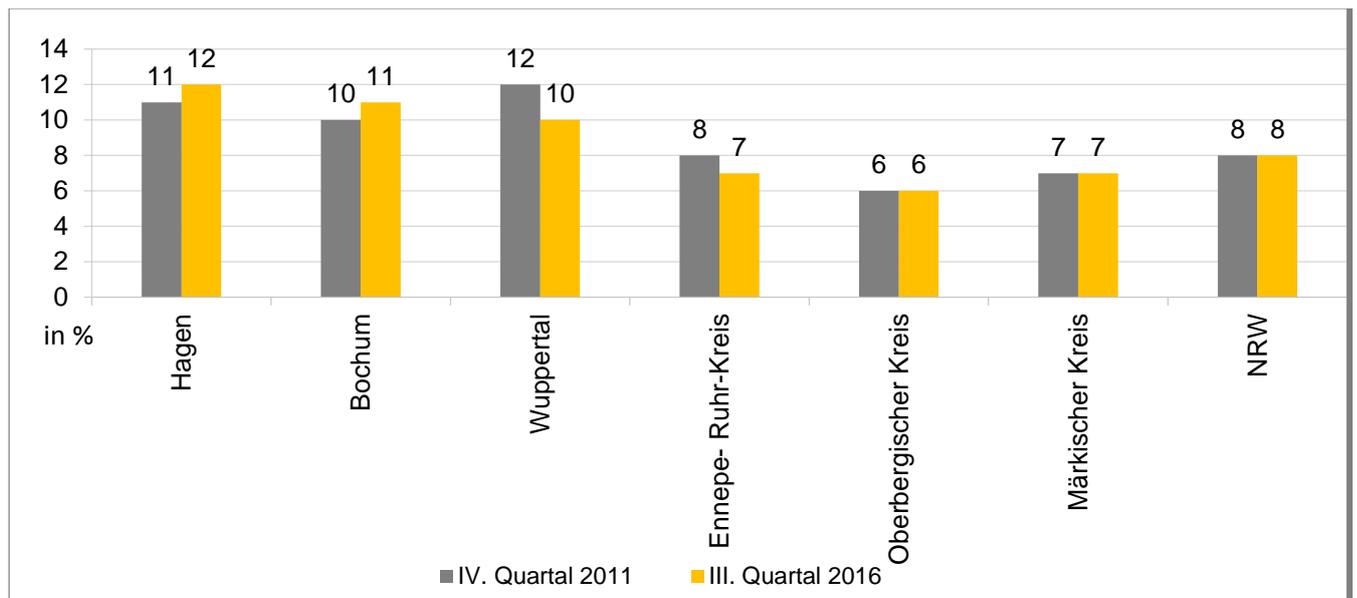
Abbildung 4: Entwicklung der Beschäftigungsverhältnisse zwischen 2011 und 2014, Ennepe-Ruhr-Kreis im Vergleich



Quelle: Eigene Berechnung auf Basis IT.NRW 2014

Abbildung 5 zeigt, dass die Arbeitslosenquote im Kreisgebiet auch in einer Langzeitbetrachtung auf dem Niveau der benachbarten Kreise und deutlich unter dem Niveau benachbarter kreisfreier Städte liegt.

Abbildung 5: Entwicklung der Arbeitslosenquoten im Vergleich (gerundet)

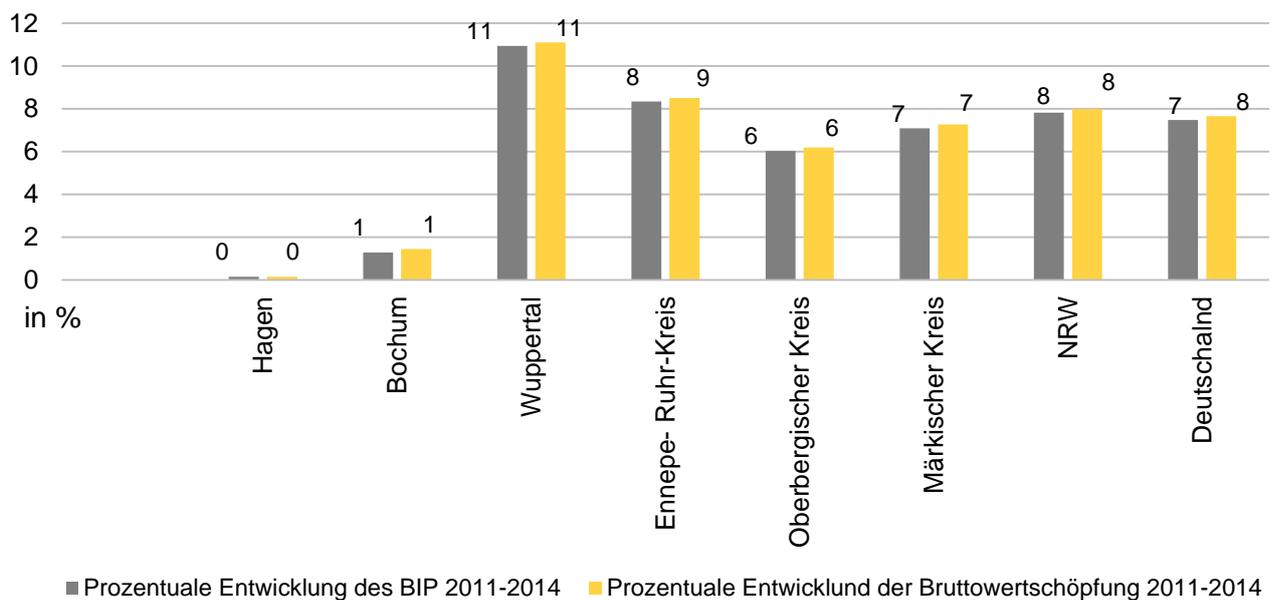


Quelle: Eigene Berechnung auf Basis IT.NRW 2014

2.2 Bruttoinlandsprodukt und Bruttowertschöpfung

Bei der prozentualen Entwicklung von Bruttoinlandsprodukt und Bruttowertschöpfung liegt der Kreis im regionalen Vergleich in der Spitzengruppe und auch leicht über den entsprechenden Werten für Nordrhein-Westfalen und Deutschland (Abbildung 6).

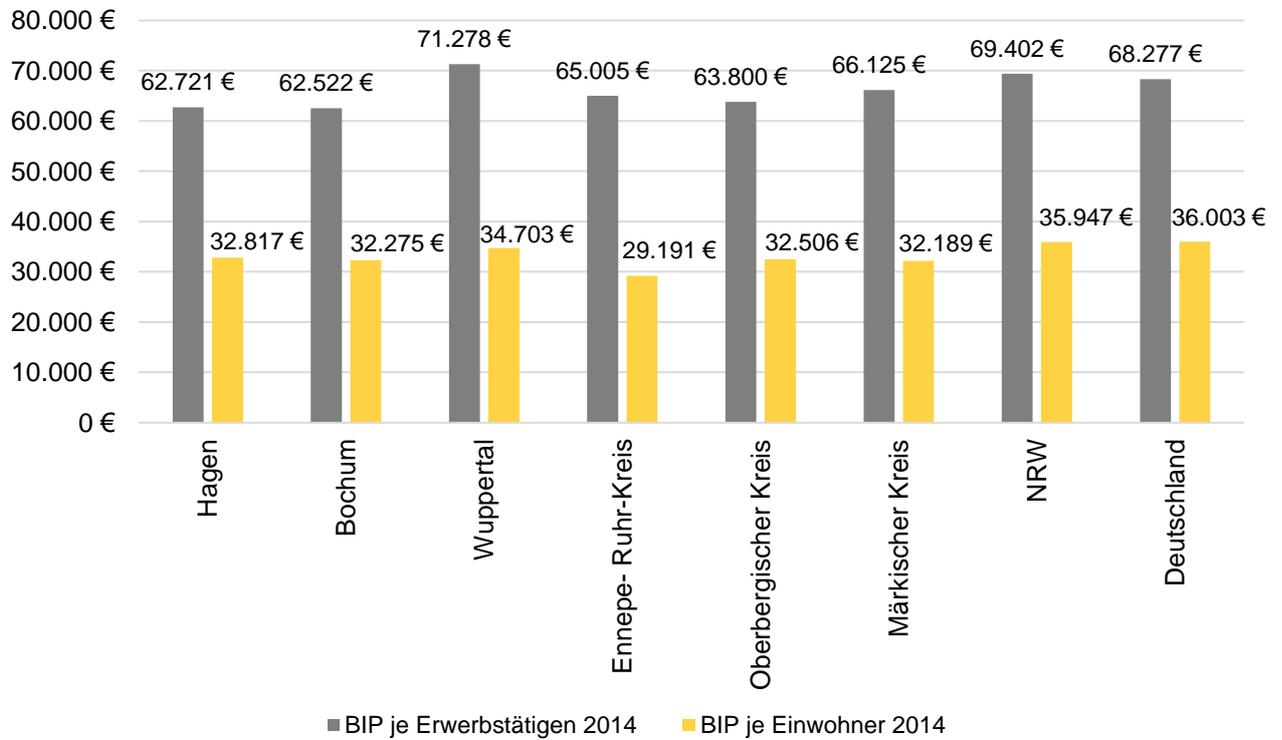
Abbildung 6: Prozentuale Entwicklung des BIP und der Bruttowertschöpfung 2011 gegenüber 2014, Ennepe-Ruhr-Kreis im Vergleich



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Statistikportal des Bundes und der Länder (2016)

Ein differenziertes Bild ergibt sich bei der Betrachtung des Bruttoinlandsprodukts nach Einwohnern und Erwerbstätigen. Hier fällt der Kreis im Bereich „BIP je Einwohner“ auf Grund seiner Bevölkerungsstruktur gegenüber angrenzenden Gebietskörperschaften zurück (Abbildung 7).

Abbildung 7: Bruttoinlandsprodukt je Einwohner/Erwerbstätigen 2014, Ennepe-Ruhr-Kreis im Vergleich



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Statistikportal des Bundes und der Länder (2016)

3 Beschäftigungswirkung von Gewerbe- und Industriegebieten

In den folgenden Abschnitten wird die konkrete Beschäftigungswirkung von Gewerbe-, Industrie- und Sonderbaugebieten im Ennepe-Ruhr-Kreis untersucht.

Anteilige Beschäftigungsentwicklung von 2012-2014 auf GE/ GI/ SO-Flächen

Abbildung 8 zeigt, dass im Jahr 2014 rund 51,6% der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SvB) in den Gewerbe-, Industrie- und Sonderbaugebieten der kreisangehörigen Kommunen tätig waren. Dieser Wert liegt um rund 7% höher als im Durchschnitt der Metropole Ruhr.

Abbildung 8: Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten innerhalb GE-,GI- und SO-Gebiete

	SvB innerhalb GE/GI/SO 2012 in %	SvB innerhalb GE/GI/SO 2014 in %	Differenz
Bochum	37,3	39,7	2,4
Bottrop	47,7	42,2	-5,5
Dortmund	39	44,5	5,5
Duisburg	49	47,5	-1,5
Ennepe-Ruhr-Kreis	50,7	51,6	0,9
Essen	38,7	39,5	0,8
Gelsenkirchen	39	43,6	4,6
Hagen	44,7	46,1	1,4
Hamm	41,9	42,5	0,6
Herne	37	36,6	-0,4
Kreis Recklinghausen	40,1	40,1	0,1
Kreis Unna	52,1	53,3	1,1
Kreis Wesel	48	47,9	-0,1
Mülheim a. d. Ruhr	52,9	54,7	1,8
Oberhausen	34,8	35,6	0,9
Metropole Ruhr	43,1	44,4	1,3

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis ruhrAGIS und IT.NRW 2014

Dem prozentualen Durchschnittswert von 51,6% entsprechen zum Jahresende 2014 exakt 50.134 SvB in den GE-, GI- und SO-Gebieten. Gegenüber dem Jahresende 2012 ist eine Steigerung von 2.974 SvB zu verzeichnen; das entspricht rund 70% der in diesem Zeitraum neu entstandenen sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze im Kreisgebiet. Die größten Zuwächse entfallen auf das verarbeitende Gewerbe sowie die Bereiche Handel/Instandhaltung und Dienstleistungen aller Art (Abbildung 9).

Abbildung 9: Veränderung SvB nach ausgewählten Wirtschaftszweigen

Veränderung SvB nach ausgewählten Wirtschaftszweigen	Alle 2012	Innerhalb GE, GI und SO 2012	Alle 2014	Innerhalb GE, GI und SO 2014
Verarbeitendes Gewerbe	34.463	28.597	34.162	29.467
Energieversorgung	930	.	915	.
Baugewerbe	4.429	1.994	4.371	2.091
Handel; Instandhaltung, KFZ	14.754	7.861	15.146	9.065
Verkehr und Lagerei	3.518	1.532	3.668	1.611
Dienstleistungen aller Art	34.296	5.867	37.909	6.597
Alle Wirtschaftszweige	92.981	47.160	97.208	50.134

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis ruhrAGIS und IT.NRW 2014

Der Ennepe-Ruhr-Kreis verfügt über rund 6,4% der gewerblich-industriell genutzten Flächen in der Metropole Ruhr. Auf diesen Flächen tätig sind jedoch rund 7,3% aller SvB der Gesamtre-gion.

Abbildung 10 zeigt, dass damit die durchschnittliche Flächeninanspruchnahme pro SvB im Kreisgebiet mit rund 267 qm deutlich unterhalb des Vergleichswertes für die anderen Kreise in der Metropole Ruhr und auch deutlich unter dem Durchschnittwert für die Gesamtregion liegt.

Abbildung 10: Flächenkennziffer qm/SvB

2014 Kommune	genutzte gewerbliche Flächen		SvB		Flächenkennziffer qm/SvB
	ha	%	Anzahl	%	
Bochum	1.200,61	5,77	46.851	6,81	256,26
Bottrop	525,71	2,53	12.607	1,83	417,00
Dortmund	1.898,55	9,12	90.179	13,10	210,53
Duisburg	2.972,14	14,28	74.195	10,78	400,59
Ennepe-Ruhr-Kreis	1.337,25	6,43	50.134	7,28	266,74
Essen	1.402,57	6,74	87.900	12,77	159,56
Gelsenkirchen	1.255,68	6,03	32.019	4,65	392,17
Hagen	835,72	4,02	29.554	4,29	282,78
Hamm	886,56	4,26	21.657	3,15	409,37
Herne	506,24	2,43	15.243	2,21	332,11
Kreis Recklinghausen	2.620,58	12,59	58.576	8,51	447,38
Kreis Unna	1.977,66	9,50	60.402	8,78	327,42
Kreis Wesel	2.186,49	10,51	57.963	8,42	377,22
Mülheim an der Ruhr	609,15	2,93	29.923	4,35	203,57
Oberhausen	593,23	2,85	21.071	3,06	281,54
Metropole Ruhr	20.808,12	100,00	688.274	100,00	302,32

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis ruhrAGIS und IT.NRW 2014

Bezogen auf die Beschäftigungswirkung der Gewerbe- und Industriegebiete in den kreisangehörigen Kommunen verzeichnen insbesondere Ennepetal und Gevelsberg sehr hohe Werte; die vergleichsweise niedrigsten Beschäftigungseffekte gibt es in Hattingen und Herdecke (Abbildung 11).

Abbildung 11: SvB insgesamt und innerhalb GE/GI/SO im Vergleich

	SvB insgesamt	innerhalb GE/GI/SO	in %
Breckerfeld	1.565	775	49,52
Ennepetal	12.984	8.570	66,00
Gevelsberg	8.590	4.766	55,48
Hattingen	11.492	4.187	36,43
Herdecke	6.177	2.378	38,50
Schwelm	8.552	4.366	51,05
Sprockhövel	6.660	3.476	52,19
Wetter	11.003	5.721	51,99
Witten	30.185	15.895	52,66
Ennepe-Ruhr-Kreis	97.208	50.134	51,57
Metropole Ruhr	1.551.111	688.274	44,37

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis ruhrAGIS und IT.NRW 2014

4. Flächenpotenziale

In Kapitel 4 werden die derzeit im Rahmen der Flächennutzungspläne (FNP) planerisch gesicherten Gewerbe-, Industrie- und Sonderbauflächen einer vertieften Analyse unterzogen.

Abbildung 12 zeigt die Verteilung der derzeit planerisch gesicherten Flächen von rund 134 ha auf die kreisangehörigen Kommunen.

Die rund 134 ha an Flächenpotenzialen entsprechen rund 6,3% aller aktuell planerisch gesicherten Potenziale in der Metropole Ruhr. Der Anteil des Kreises an gewerblich-industriellen Gesamt-Flächenbestand liegt bei rund 6,5%.

Abbildung 12: Flächenpotenziale 2016, Ennepe-Ruhr-Kreis

	2016 In ha
Breckerfeld	0,00
Ennepetal	15,68
Gevelsberg	12,41
Hattingen	14,04
Herdecke	0,94
Schwelm	18,61
Sprockhövel	16,93
Wetter	16,24
Witten	39,40
Ennepe-Ruhr-Kreis	134,24
Metropole Ruhr	2.150,74

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis ruhrAGIS

4.1 Potenziale nach Nutzungsarten

In Abbildung 13 wird erkennbar, dass der Anteil von Industrieflächen an den Gesamtpotenzialen deutlich unter dem – ohnehin niedrigen – Vergleichswert für die Metropole Ruhr liegt (rund 13% zu rund 30%). 7 von 9 kreisangehörigen Kommunen verfügen gar nicht über industrielle Potenzialflächen.

Abbildung 133: Potenziale in GE-/GI- und So- Gebieten

	Alle in ha	GE in ha	Anteil in %	GI in ha	Anteil in %	SO in ha	Anteil in %
Breckerfeld	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ennepetal	15,68	15,68	100,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gevelsberg	12,41	12,41	100,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Hattingen	14,04	11,94	85,04	2,10	14,96	0,00	0,00
Herdecke	0,94	0,94	100,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Schwelm	18,61	18,61	100,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sprockhövel	16,93	16,93	100,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wetter	16,24	16,24	100,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Witten	39,40	20,73	52,62	15,10	38,32	3,47	8,81
Ennepe-Ruhr-Kreis	134,24	113,47	84,53	17,30	12,89	3,47	2,58
Metropole Ruhr	2.150,74	1.293,98	60,33	630,86	29,41	219,90	10,25

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis ruhrAGIS

4.2 Brachflächen

Im Unterschied zu vielen anderen kommunalen Gebietskörperschaften in der Metropole Ruhr ist der Anteil von Brachflächen bei den gewerblich-industriellen Flächenpotenzialen sehr niedrig (Abbildung 14).

Abbildung 144: Potenzielle Brachflächen , Ennepe-Ruhr-Kreis

	Alle in ha	Brachen in ha	Anteil in %
Breckerfeld	0,00	0,00	0,00
Ennepetal	15,68	0,24	1,53
Gevelsberg	12,41	0,00	0,00
Hattingen	14,04	8,94	63,66
Herdecke	0,94	0,00	0,00
Schwelm	18,61	2,11	11,32
Sprockhövel	16,93	0,00	0,00
Wetter	16,24	0,00	0,00
Witten	39,40	11,52	29,23
Ennepe-Ruhr-Kreis	134,24	22,80	16,98
Metropole Ruhr	2.150,74	1.116,51	52,06

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis ruhrAGIS

4.3 Potenziale mit Nutzungsrestriktionen

Abbildung 15 zeigt: Obwohl der Anteil schwerwiegender Restriktionen im Ennepe-Ruhr-Kreis vergleichsweise gering ist, liegt der Gesamtwert für Potenzialflächen mit Nutzungsrestriktionen signifikant höher als im Durchschnitt der Metropole Ruhr (rund 65% zu 53%). Ursachen dafür sind hohe Anteile bei Potenzialen „ohne Entwicklungsperspektive“ (21% zu 5% in der Metropole Ruhr) und bei Potenzialen „ohne Verkaufsbereitschaft“ (18% zu 8% in der Metropole Ruhr).

Abbildung 15: Potenziale mit verschiedenen Restriktionsarten

	In ha	Restriktionen	Anteil in %	schwerwiegende Restriktionen	Anteil in %	keine Entwicklungsperspektive	Anteil in %	keine Verkaufsbereitschaft	Anteil in %
Breckerfeld	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ennepetal	15,68	10,00	63,79	4,00	41,34	0,00	0,00	6,00	38,27
Gevelsberg	12,41	6,41	51,65	3,60	29,01	0,00	0,00	0,00	0,00
Hattingen	14,04	5,10	36,34	0,00	0,00	0,00	0,00	5,10	36,34
Herdecke	0,94	0,94	100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,17	18,18
Schwelm	18,61	17,78	95,56	0,00	0,00	16,50	88,68	0,00	0,00
Sprockhövel	16,93	16,93	100,00	1,20	7,09	6,35	37,51	6,90	40,73
Wetter	16,24	3,44	21,18	0,00	0,00	0,00	0,00	3,44	21,18
Witten	39,40	26,24	66,60	10,32	26,18	3,74	9,48	2,96	7,51
Ennepe-Ruhr-Kreis	134,24	86,84	64,69	19,12	14,91	26,59	20,73	24,54	18,28
Metropole Ruhr	2.150,74	1.132,80	52,82	620,38	28,93	97,78	4,56	163,48	7,62

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis ruhrAGIS

4.4 Restriktionsfreie Potenziale

Neuansiedlungen mit einer Größe von mehr als 3 ha machen seit Langem einen erheblichen Teil der Neuinanspruchnahmen von gewerblich-industriellen Bauflächen in der Metropole Ruhr aus. Von den insgesamt 126 Ansiedlungen, die seit 2015 in der Gesamtregion getätigt wurden, entfielen nur zwei auf Flächen im Ennepe-Ruhr-Kreis. Auch für die nächsten Jahre stehen im gesamten Kreisgebiet nur rund 9 ha in Witten für derartige Ansiedlungen zur Verfügung (Abbildung 16).

Abbildung 16: Restriktionsfreie Potenziale >3ha

	Alle in ha	> 3 ha in ha	Anteil in %
Breckerfeld	0,00	0,00	0,00
Ennepetal	5,68	0,00	0,00
Gevelsberg	6,00	0,00	0,00
Hattingen	8,94	0,00	0,00
Herdecke	0,00	0,00	0,00
Schwelm	0,83	0,00	0,00
Sprockhövel	0,00	0,00	0,00
Wetter	12,80	0,00	0,00
Witten	13,16	9,20	69,91
Ennepe-Ruhr-Kreis	47,40	9,20	19,41
Metropole Ruhr	1.011,94	345,91	34,18

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis ruhrAGIS

4.5 Schwerwiegende Restriktionen

Der vergleichsweise niedrige Anteil von Flächenpotenzialen mit schwerwiegenden Restriktionen (vgl. Abbildung 15) verteilt sich gemäß der folgenden Abbildung 17 auf die kreisangehörigen Kommunen.

Abbildung 17: Schwerwiegende Restriktionen

Kommune	Name	Netto verfügbar in ha
Ennepetal	Haspetal	4,00
Gevelsberg	Rosendahler Str.	3,60
Sprockhövel	Gewerbegebiet Engelsfeld	0,30
Sprockhövel	Gewerbegebiet Engelsfeld	0,90
Witten	Wetterstr.	0,60
Witten	Gewerbegebiet Wullener Feld	0,48
Witten	Einzelflächen Rosi-Wolfstein-Straße	0,52
Witten	Gewerbegebiet Bebbelsdorf	0,65
Witten	WIT Wittener Industrie-, Technologie- & Gewerbepark	6,00
Witten	Schloßstr.	1,11
Witten	Schloßstr.	0,96

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis ruhrAGIS

4.6 Ohne Entwicklungsperspektive

Abbildung 18 zeigt die Verteilung der Flächenpotenziale „ohne Entwicklungsperspektive“ im Kreisgebiet. Betroffen sind die Städte Schwelm, Sprockhövel und Witten.

Abbildung 18: Potenziale ohne Entwicklungsperspektive

Kommune	Name	Netto verfügbar in ha
Schwelm	Gewerbegebiet Linderhausen	16,50
Sprockhövel	Gutenbergstr.	2,58
Sprockhövel	Gewerbegebiet Auf dem Spähn	3,78
Witten	Hörder Str.	3,74

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis ruhrAGIS

4.7 Keine Verkaufsbereitschaft

Bei insgesamt 11 Flächen in 6 Städten ist von mangelnder Verkaufsbereitschaft seitens der Eigentümer auszugehen (Abbildung 19).

Abbildung 19: Potenziale „keine Verkaufsbereitschaft“

Kommune	Name	Netto verfügbar in ha
Ennepetal	Gewerbegebiet Ölkinghausen Süd	6,00
Hattingen	Gewerbegebiet Ludwigstal I	1,20
Hattingen	Gewerbegebiet Ludwigstal II	3,90
Herdecke	Gewerbegebiet Gahlenfeld	0,17
Sprockhövel	Gewerbegebiet Grüner Weg	0,70
Sprockhövel	Gewerbegebiet Grüner Weg	1,17
Sprockhövel	Gewerbegebiet Grüner Weg	2,12
Sprockhövel	Gewerbegebiet Engelsfeld	2,88
Wetter	Baufläche Heringhäuser Feld III	3,44
Witten	Gewerbegebiet Wullener Feld	0,78
Witten	Hörder Str.	2,18

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis ruhrAGIS

5. Flächenwandel

In den nachfolgenden Abschnitten wird der Flächenwandel – also die Gesamtheit der Veränderungen bei der Nutzung gewerblich-industrieller Bauflächen – dargestellt. Abbildung 20 zeigt, dass im Zeitraum 2005-2015 in erheblichem Maße Brachflächen (Saldo -44 ha) einer neuen Nutzung zugeführt wurden. Die Gesamtheit der erstmals in Anspruch genommenen Flächen liegt etwas niedriger (Saldo -40 ha). Parallel dazu konnten die Leerstände erheblich verringert werden (Saldo -24,5 ha).

Abbildung 20: Flächenwandel Gesamtbestand 2005-2015, Ennepe-Ruhr-Kreis

	Ennepe-Ruhr-Kreis 2014-2015 in ha			Ennepe-Ruhr-Kreis 2005-2015 in ha		
	gegangen	gekommen	Saldo	gegangen	gekommen	Saldo
Brachen	-13,9	0,0	-13,9	-50,8	6,8	-44,0
Vormals Gewerblich nicht genutzt	-10,7	0,0	-10,7	-40,1	0,0	-40,1
Leerstände	-11,6	7,0	-4,7	-59,2	34,7	-24,5
Summe	-36,2	7,0	-29,2	-150,0	41,5	-108,5
Sonstige nicht gewerbliche Nutzungen	-0,2	2,5		-2,8	3,5	

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis ruhrAGIS

Veränderungen im Gesamtbestand nach Wirtschaftszweigen

Wie aus Abbildung 21 hervorgeht, hat im Zeitraum 2005-2015 im Kreisgebiet die Flächennutzung durch das verarbeitende Gewerbe zugenommen (plus 22,5 ha) – entgegen dem Trend für die Gesamtregion). Wesentliche Zunahmen gibt es auch in den Wirtschaftszweigen „Handel/Instandhaltung“ und „Andere Wirtschaftszweige“ – also Dienstleistungen aller Art. Der für andere Städte und Kreise in der Metropole Ruhr bedeutende Wirtschaftszweig „Verkehr und Lagerei“ hat hingegen auf niedrigem Niveau weiter abgenommen.

Abbildung 21: Veränderungen Gesamtbestand nach Wirtschaftszweigen

	Ennepe-Ruhr-Kreis 2014-2015 in ha			Ennepe-Ruhr-Kreis 2005-2015 in ha		
	gegangen	gekommen	Saldo	gegangen	gekommen	Saldo
(A) Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
(B) Bergbau und Gewinnung von Stein und Erde	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
(C) Verarbeitendes Gewerbe	-13,0	25,1	12,1	-107,4	129,9	22,5
(D) Energieversorgung	0,0	0,0	0,0	0,0	2,9	2,9
(E) Wasserversorgung; Abwasser- und Abfallentsorgung und Beseitigung von Umweltverschmutzungen	0,0	0,7	0,7	-2,8	1,7	-1,1
(F) Baugewerbe	-0,7	0,8	0,1	-8,6	11,0	2,4
(G) Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen	-7,1	13,2	6,1	-44,6	85,3	40,6
(H) Verkehr und Lagerei	-2,7	3,2	0,5	-21,0	19,7	-1,4
(I-U) andere Wirtschaftszweige	-2,5	9,0	6,5	-13,7	46,0	32,3
verschiedene Gewerbe ohne überwiegender Nutzung	0,0	0,0	0,0	-1,3	0,0	-1,3
WZ-Zuordnung noch unklar (z.B. bei Neuerrichtung einer Betriebsstätte)	0,0	0,9	0,9	-1,6	12,6	10,9
Zwischensumme genutzt	-26,0	52,9	26,9	-201,2	309,0	107,8
Sonstige nicht gewerbliche Nutzungen	-0,2	2,5		-2,8	3,5	0,0
Ennepe-Ruhr-Kreis	-62,3	62,3		-354,0	354,0	0,0

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis ruhrAGIS

Abbildung 22 gibt einen Gesamtüberblick zum Flächenwandel für den Ennepe-Ruhr-Kreis im Vergleich zur Metropole Ruhr im Zeitraum 2005-2015.

In der dichtbesiedelten Gesamtregion findet grundsätzlich der überwiegende Teil des gewerblich-industriellen Flächenumschlags innerhalb des Bestands statt. Der ohnehin hohe Wert von 66% wird im Kreisgebiet noch einmal um mehr als 7% übertroffen (73,6%). Dementsprechend liegt die Inanspruchnahme unbebauter Flächen im Ennepe-Ruhr-Kreis unterhalb des Durchschnittswertes für die Gesamtregion. Darüber hinaus konnten im Kreisgebiet von 2005-2015 auch erhebliche Leerstände abgebaut werden, was zu einer gegenüber der Gesamtregion noch einmal niedrigeren Leerstandquote geführt hat. Auf Grund des latenten Mangels an großen Potenzialflächen konnte der Kreis allerdings in den letzten Jahren nicht wesentlich an den zahlreichen großflächigen Neuansiedlungen partizipieren.

Abbildung 22: Flächeninanspruchnahme 2005-2015 Ennepe-Ruhr-Kreis im Vergleich zu Metropole Ruhr

	Ennepe-Ruhr-Kreis 2005-2015	Metropole Ruhr 2005-2015
Anteil Flächenumschlag im Bestand	73,6%	66%
Inanspruchnahme unbebauter Flächen pro Jahr (Vermarktungsrate)	26,4% (9,08 ha)	34% (189 ha)
Anteil Leerstand an Gesamtumschlag	16,7%	8,8%
Leerstandquote	2,2%	2,7%
Ansiedlungen >3 ha	2 Ansiedlungen > 3 ha insgesamt 7 ha in 10 Jahren, 7,7 % aller unbebauten Flächen	126 Ansiedlungen > 3 ha, insgesamt 880 ha in zehn Jahren, 47 % aller unbebauten Flächen; entspricht 88 ha/Jahr

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis ruhrAGIS

6. Reichweite der Flächenpotenziale

Abbildung 23 zeigt die rechnerische Reichweite der derzeit planerisch gesicherten gewerblich-industriellen Flächenpotenziale.

Basis der Berechnungen ist die durchschnittliche Inanspruchnahme von 9,08 ha pro Jahr im Zeitraum von 2005 bis 2015 (vgl. Abbildung 22). Auf dieser Grundlage wäre davon auszugehen, dass die vorhandenen Potenzialflächen für rund 15 Jahre ausreichend sein könnten. Bei Berücksichtigung der erheblichen Nutzungsrestriktionen (rund 65%; siehe Abbildung 15) verändert sich jedoch dieses Bild. Gelingt der Abbau von Nutzungsrestriktionen nicht, verkürzt sich die rechnerische Reichweite der planerisch gesicherten Flächen auf rund 5 Jahre.

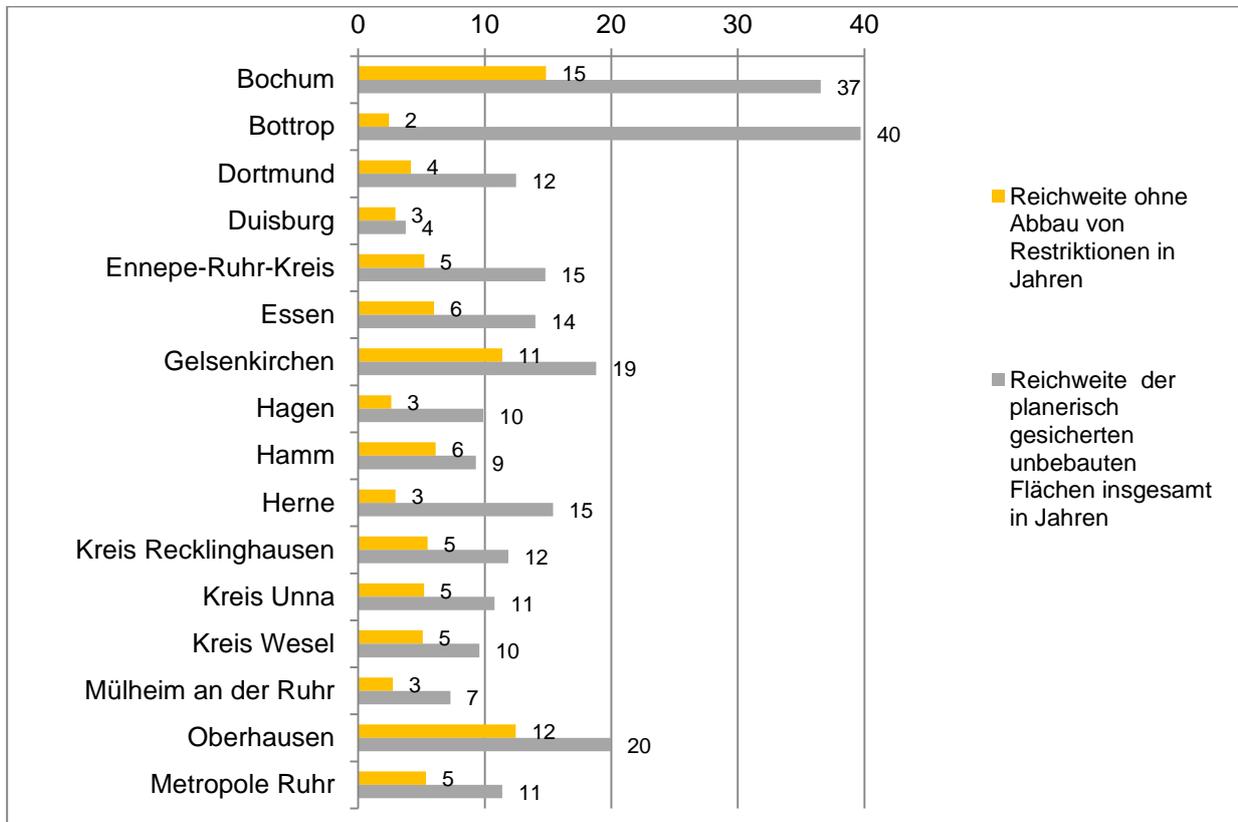
Abbildung 23: Reichweite der planerisch gesicherten Flächen

	Derzeit planerisch gesicherte Flächenpotenziale (2016)	Reichweite der planerisch gesicherten Flächen insgesamt in Jahren	Reichweite ohne Abbau von Restriktionen in Jahren
Breckerfeld	0,00	0,00	0,00
Ennepetal	15,68	12,97	4,70
Gevelsberg	12,41	21,93	10,60
Hattingen	14,04	4,28	2,73
Herdecke	0,94	2,89	0,00
Schwelm	18,61	24,05	1,07
Sprockhövel	16,93	24,86	0,00
Wetter	16,24	20,91	16,48
Witten	39,40	28,64	9,57
Ennepe-Ruhr-Kreis	134,24	14,78	5,22

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis ruhrAGIS

Bei einem Vergleich der rechnerischen Reichweiten für gewerblich-industrielle Potenzialflächen in den kreisfreien Städten und Kreisen in der Metropole Ruhr zeigt sich, dass die Situation im Ennepe-Ruhr-Kreis dem Durchschnitt der Gesamtregion entspricht.

Abbildung 24: Reichweite der planerisch gesicherten Flächen



Quelle: Eigene Berechnung auf Basis ruhrAGIS

7. Gegenüberstellung der Flächenpotenziale zu den Bedarfsberechnungen für den Regionalplan Ruhr

Abbildung 25 stellt folgenden Sachverhalt dar: Im Zuge der Erarbeitung des Regionalplans hat der RVR bereits auf der Basis des Flächenmonitorings ruhrFIS 2014 und seines eigens entwickelten Modells zur Bedarfsermittlung für das Kreisgebiet einen Neударstellungsbedarf von rund 63 ha an Gewerbe- und Industrieflächen ermittelt.

Zwischenzeitlich haben die kreisangehörigen- Kommunen weiterhin gewerbliche Bauflächen vermarktet, sodass die „anzurechnenden Gewerbereserven“ nicht mehr rund 166 ha, sondern nur noch rund 134 ha (siehe Abbildung 23) betragen. Mithin hat sich also der Abstand zwischen den anzurechnenden Gewerbereserven und der Bedarfsermittlung des RVR weiter vergrößert.

Allerdings weist die Bedarfsberechnung große Unterschiede für die einzelnen Kommunen aus. Für 6 Städte und Gemeinden wird ein Neударstellungsbedarf konstatiert, für drei weitere Kommunen hingegen ein Überhang ausgewiesen.

Abbildung 25: Planzahlen RVR- Gegenüberstellung Bedarf und Reserven

	Gewerbe- flächenbedarf (GE/GI;Netto; Mindestbedarf 10 ha)	Anzurechnende Gewerbereserven im FNP/RFNP (GE/GI;Netto)	Regionalplan- reserven	Rechtskraft des FNP (keine Rücknahme, wenn jünger als 2000)	Summenbildung zu Neударstellung und Überhang (-) nach Berechnungs- modell RVR für Regional- plan in ha
	09.12.2015	01.01.2014	01.01.2014		Bis 2034
Breckerfeld	10,0	1,0	0,0	1981	13,5
Ennepetal	37,0	16,0	5,1	2014	26,4
Gevelsberg	19,4	15,4	6,6	2006	-0,6
Hattingen	20,9	18,9	3,0	1976	0,0
Herdecke	10,3	1,0	6,7	2001	7,3
Schwelm	20,9	24,6	10,9	1990	-10,9
Sprockhövel	14,8	20,0	8,4	1998	-8,4
Wetter	25,8	16,9	0,0	2006	13,4
Witten	68,4	52,6	1,1	2009	22,7
Ennepe- Ruhr-Kreis	227,5	166,4	41,8		63,4

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis ruhrAGIS

8. Handlungsempfehlungen

Die absehbaren Engpässe bei den tatsächlich vermarktbareren Gewerbe- und Industrieflächen können über eine abgestimmte interkommunale Strategie zur Flächenmobilisierung eingedämmt werden. Dazu kommen im Wesentlichen folgende Maßnahmen in Betracht:

- Stufe 1: Abbau von Nutzungsrestriktionen als permanente und gemeinschaftliche Aufgabe.
- Stufe 2: Austausch von Flächen ohne Entwicklungsperspektive gegen neue Potenziale – lokal oder teilregional; in Absprache mit der Regionalplanung.
- Stufe 3: Im Einzelfall abgestimmte Neuausweisung von Flächen – insbesondere Industrieflächen und Flächen für Ansiedlungsgrößen oberhalb von 3 Hektar.
- Stufe 4: Einleitung eines Abstimmungsprozesses mit der Regionalplanung zum Umgang mit derzeit nicht realisierbaren Möglichkeiten zur Neudarstellung von Gewerbe- und Industrieflächen im künftigen Regionalplan Ruhr.

9. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Prozentuale Veränderung des steuerbaren Umsatzes für Lieferungen und Leistungen in ausgewählten Wirtschaftszweigen 2014 zu 2011, Ennepe-Ruhr-Kreis im kommunalen Vergleich	5
Abbildung 2: Prozentuale Veränderung des steuerbaren Umsatzes für Lieferungen und Leistungen 2014 zu 2011, Vergleich zu Bund und Land	6
Abbildung 3: Beschäftigungsentwicklung zwischen 2011 und 2014, Ennepe-Ruhr-Kreis im Vergleich	7
Abbildung 4: Entwicklung der Beschäftigungsverhältnisse zwischen 2011 und 2014, Ennepe-Ruhr-Kreis im Vergleich	8
Abbildung 5: Entwicklung der Arbeitslosenquoten im Vergleich (gerundet)	8
Abbildung 6: Prozentuale Entwicklung des BIP und der Bruttowertschöpfung 2011 gegenüber 2014, Ennepe-Ruhr-Kreis im Vergleich	9
Abbildung 7: Bruttoinlandsprodukt je Einwohner/Erwerbstätigen 2014, Ennepe-Ruhr-Kreis im Vergleich	10
Abbildung 8: Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten innerhalb GE-,GI- und SO-Gebiete	11
Abbildung 9: Veränderung SvB nach ausgewählten Wirtschaftszweigen	12
Abbildung 10: Flächenkennziffer qm/SvB	13
Abbildung 11: SvB insgesamt und innerhalb GE/GI/SO im Vergleich	14
Abbildung 12: Flächenpotenziale 2016, Ennepe-Ruhr-Kreis	15
Abbildung 133: Potenziale in GE-/GI- und So- Gebieten	16
Abbildung 144: Potenziale Brachflächen , Ennepe-Ruhr-Kreis	17
Abbildung 15: Potenziale mit verschiedenen Restriktionsarten	18
Abbildung 16: Restriktionsfreie Potenziale >3ha	19
Abbildung 17: Schwerwiegende Restriktionen	20
Abbildung 18: Potenziale ohne Entwicklungsperspektive	20
Abbildung 19: Potenziale „keine Verkaufsbereitschaft“	21
Abbildung 20: Flächenwandel Gesamtbestand 2005-2015, Ennepe-Ruhr-Kreis	22
Abbildung 21: Veränderungen Gesamtbestand nach Wirtschaftszweigen	23
Abbildung 22: Flächeninanspruchnahme 2005-2015 Ennepe-Ruhr-Kreis im Vergleich zu Metropole Ruhr	24
Abbildung 23: Reichweite der planerisch gesicherten Flächen	25
Abbildung 24: Reichweite der planerisch gesicherten Flächen	26
Abbildung 25: Planzahlen RVR- Gegenüberstellung Bedarf und Reserven	27

Impressum

Wirtschaftsförderung metropoleruhr GmbH
Kronprinzenstraße 6
45128 Essen

Gutachter

GseProjekte – Büro für Regionalentwicklung
Gerhard Seltmann, Yasemin Veziroglu
Grabenstraße 59
46537 Dinslaken

BFR – Büro für Regionalanalyse
Jochen Weiland
Hörder Rathausstraße 15
44263 Dortmund

Auftraggeber

Ennepe-Ruhr-Kreis
Hauptstraße 92
58332 Schwelm