

# NACHHALTIGE FLÄCHEN- ENTWICKLUNG

GEWERBLICHES FLÄCHENMANAGEMENT RUHR  
PHASE IV



# INHALT

- 04-05 **VORWORTE VON**  
**RASMUS C. BECK**, VORSITZENDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG  
DER BUSINESS METROPOLE RUHR GMBH
- CHRISTOPH DAMMERMANN**, STAATSSSEKRETÄR DES  
MINISTERIUMS FÜR WIRTSCHAFT, INNOVATION, DIGITALISIERUNG  
UND ENERGIE DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN
- 06-07 **KEY FINDINGS**
- 08-11 **I. DIE WESENTLICHEN ERGEBNISSE DES PROJEKTS**  
GEWERBLICHES FLÄCHENMANAGEMENT RUHR PHASE IV
- EXKURS** VON PROF. DR. MARTIN JUNKERNHEINRICH:  
DIE BEDEUTUNG DER GEWERBESTEUER FÜR DIE KOMMUNALEN  
FINANZEN IM RUHRGEBIET
- 12-17 **II. BESCHÄFTIGUNGSWIRKUNG**  
VON GEWERBE- UND INDUSTRIEFLÄCHEN
- 18-25 **III. GEWERBLICH-INDUSTRIELLE FLÄCHENINANSPRUCHNAHME**
- III.1 MOBILISIERUNG RESTRIKTIONSBELASTETER FLÄCHEN**  
IM RAHMEN IM RAHMEN VON GFM IV
- III.2 BEST-PRACTICE-BEISPIELE** ZUR NEUNUTZUNG  
RESTRIKTIONSBELASTETER FLÄCHEN
- 26-29 **IV. DIE HERAUSFORDERUNG:** WEITERE MOBILISIERUNG  
RESTRIKTIONSBELASTETER GROSSFLÄCHEN
- 30-33 **V. MODELLE DER INTERKOMMUNALEN KOOPERATION**
- 34-35 **VI. RÜCKBLICK** AUF DIE PHASEN I BIS III DES PROJEKTS  
GEWERBLICHES FLÄCHENMANAGEMENT RUHR
- 36-37 **VII. AUSBLICK** AUF DIE PHASE V DES PROJEKTS GEWERB-  
LICHES FLÄCHENMANAGEMENT RUHR
- 38 **VERZEICHNIS** DER TABELLEN UND GRAFIKEN
- 39 **IMPRESSUM**

## VORWORTE



Die Mobilisierung restriktionsbelasteter Flächen drängt mehr denn je. Diese sind essenziell für das wirtschaftliche Wachstum der Metropole Ruhr. Marktgängige Flächen stehen bei gleichbleibenden Bedingungen jedoch nur noch für fünf Jahre zur Verfügung. Die Flächennachfrage ist ungebrochen hoch; die Ressource Fläche wird knapper, daher gilt es Ökonomie und Ökologie in Einklang zu bringen. Das Projekt Gewerbliches Flächenmanagement Ruhr – Phase IV (GFM IV) setzt hier erfolgreich an: Aus Gewerbe- und Industriebranchen wurden wieder Flächen für Gewerbe und Industrie – und damit auch für Arbeitsplätze.

Gewerbe- und Industriegebiete werden immer bedeutender für die Entwicklung des Arbeitsmarktes und der Wirtschaftskraft der Metropole Ruhr. Zwischen 2012 bis 2017 sind hier 87.268 Arbeitsplätze für sozialversicherungspflichtige Beschäftigte neu entstanden und damit 61 Prozent des Beschäftigungszuwachses in der Metropole Ruhr insgesamt. Rund 735.000 Menschen arbeiten sozialversicherungspflichtig in den Gewerbe- und Industriegebieten in der Metropole Ruhr. Von den Unternehmen, insbesondere des verarbeitenden Gewerbes und der Logistikbranche, gehen nicht nur unmittelbar erhebliche steuerliche Effekte aus, sondern auch Aufträge an Forschungseinrichtungen, Dienstleister sowie Handwerker der Region.

Jederzeit ein ausreichendes Angebot an nutzbaren gewerblich-industriellen Bauflächen vorzuhalten, wird eine zentrale Herausforderung für die kommenden Jahre sein. Denn rund 53 Prozent der planerisch gesicherten Gewerbe- und Industrieflächenpotenziale sind mit Nutzungsrestriktionen belastet; das sind rund zehn Prozent mehr als noch im Jahr 2012. Zumeist handelt es sich dabei um

Industriebranchen, deren Neunutzung nur mit erheblichem Aufwand möglich ist. Dabei sind industrielle Brachflächen genauso wie Kraftwerksstandorte in den Fokus zu nehmen.

Das Projekt GFM IV hat gezeigt, dass konzentrierte Bemühungen zum Abbau von Nutzungsrestriktionen erfolgreich sind. Damit das auch dauerhaft und in großem Maßstab gelingt, brauchen wir eine regional abgestimmte Strategie zur Aktivierung von Großflächen und die Bereitschaft aller staatlichen Ebenen, öffentliche Mittel für den Ausgleich unrentierlicher Investitionen zur Verfügung zu stellen.

Es geht aber nicht nur um Geld, sondern auch um Innovation in der Flächenentwicklung. Unsere Perspektiven richten sich nicht nur auf die Aktivierung von Brachflächen, sondern auch auf eine gezielte Nachverdichtung von bestehenden Gewerbegebieten.

Wir danken unseren Partnern Regionalverband Ruhr (RVR) und dem Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen (MWIDE) für die gute Zusammenarbeit.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'R. C. Beck'. The signature is fluid and cursive.

**Rasmus C. Beck**

Vorsitzender der Geschäftsführung,  
Business Metropole Ruhr GmbH

Das Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes NRW fördert, seit Projektbeginn im Jahr 2010, erfolgreich das Projekt „Gewerbliches Flächenmanagement Ruhr“.

Das machen wir aus zwei Gründen: Zum einen leisten wir damit einen aktiven Beitrag zur Bedarfsermittlung und Mobilisierung gewerblich industrieller Bauflächen im Ruhrgebiet. Zum anderen entsteht im Rahmen der verschiedenen Phasen auch eine wertvolle Datenbasis zu den Zusammenhängen von gewerblich-industrieller Flächennutzung, Beschäftigungseffekten und der Entwicklung von Wirtschaftsbranchen. Das Projekt leistet durch seine konkreten Zielvorgaben einen wertvollen Beitrag, um die Handlungsspielräume von Kommunen für die Ansiedlung von Unternehmen zu erweitern. Für die Verantwortlichen auf allen Ebenen ist dieses Modellprojekt eine wertvolle Grundlage für eine zielorientierte, marktgerechte und zukunftsgerichtete Entwicklung von Wirtschaftsflächen im Ruhrgebiet.

Die nun vorliegenden Ergebnisse der „Phase IV“ des Projekts dokumentieren die Fortschritte im wirtschaftlichen Strukturwandel. Aufgrund der latent hohen Nachfrage und entsprechend gestiegener Preise konnten in den letzten Jahren auch viele dieser Flächen vermarktet werden. Da die meisten Brachflächen mit hohen Nutzungsrestriktionen belastet sind, haben sich der RVR und die BMR das Ziel gesetzt, diese für eine Vermarktung zu mobilisieren. Das unterstützen wir gerne. Dies gilt im besonderen Maße auch für die regionale Zusammenarbeit mit den zahlreichen Partnern in diesem Projekt, die ihre Expertise, ihr Erfahrungswissen und ihre umsetzungsorientierten Ideen hier einbringen.

Ich bedanke mich bei der Business Metropole Ruhr GmbH und dem Regionalverband Ruhr für die hier geleistete Arbeit. Und ich freue mich, dass wir das „Gewerbliche Flächenmanagement Ruhr“ auch in der nun folgenden „Phase V“, in der die Bestandssicherung von Wirtschaftsflächen im besonderen Fokus stehen wird, in den kommenden drei Jahren unterstützen können.



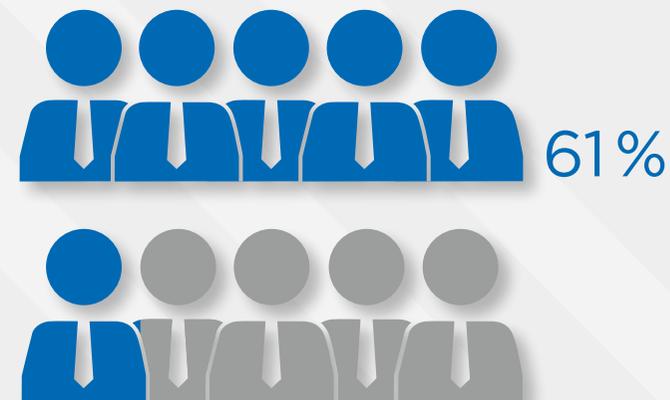
**Christoph Dammermann**

Staatssekretär des Ministeriums für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen



# KEY FINDINGS

**JOBWACHSTUM IN INDUSTRIE- UND GEWERBEGEBIETEN:** 61% DER ZWISCHEN 2012 BIS 2017 IN DER METROPOLE RUHR NEU ENTSTANDENEN ARBEITSPLÄTZE FÜR SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTE (SVB) ENTSTANDEN HIER.



VON 2016 AUF 2017 ENTFIELEN SOGAR **98% DER NEUEN SVB-JOBS** DER METROPOLE RUHR AUF INDUSTRIE- UND GEWERBEGEBIETE.



**53% DER FLÄCHEN** WAREN 2017 MIT GERINGFÜGIGEN BIS SCHWERWIEGENDEN NUTZUNGSRESTRIKTIONEN BELASTET.

367 ha

DURCH DAS PROJEKT GFM IV KONNTEN **FORTSCHRITTE BEI DER FLÄCHENMOBILISIERUNG** AUF RUND 367 HA ERREICHT WERDEN.

**DER ANTEIL NIMMT ZU:** 44,6% DER SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTEN IN DER METROPOLE RUHR ARBEITETEN 2017 IN INDUSTRIE- UND GEWERBEGEBIETEN.



PRO JAHR

180 ha

**RUND 180 HA UNBEBAUTER GEWERBLICH-INDUSTRIELLER FLÄCHEN** WERDEN JÄHRLICH IN ANSPRUCH GENOMMEN. DAVON ENTFALLEN DURCHSCHNITTLICH RUND 60% AUF DIE NEUNUTZUNG VON BRACHFLÄCHEN.



# I. DIE WESENTLICHEN ERGEBNISSE DES PROJEKTS GEWERBLICHES FLÄCHENMANAGEMENT RUHR PHASE IV

Grafschafter Gewerbepark Genend, Moers/Neukirchen-Vluyn

### Beschäftigungswirkung von Gewerbe- und Industrieflächen

Die Beschäftigungswirkung von Gewerbe- und Industriegebieten steigt stetig an. Von den im Zeitraum 2012 bis 2017 neu entstandenen 142.860 Arbeitsplätzen für sozialversicherungspflichtige Beschäftigte (SvB) entfallen rund 61% auf diese Gebiete. Damit ergibt sich für diesen Zeitraum in den Gewerbe- und Industriegebieten ein Stellenzuwachs um rund 11,9% in der Metropole Ruhr. Das ist im Vergleich zum gesamten Zuwachs sozialversicherungspflichtiger Beschäftigungsverhältnisse der gesamten Metropole Ruhr mit 8,7% ein beachtlicher Wert.

Besonders deutlich zeigt sich diese Entwicklung im Zeitraum 2016/17, in dem rund 98% des absoluten sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungszuwachses in den Gewerbe- und Industriegebieten entstand. Der Zuwachs an Arbeitsplätzen betrifft alle Wirtschaftszweige bis auf den durch die Energiewende beendeten Bergbau und die im Umbruch befindliche Energieversorgung. Mit insgesamt 227.064 sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten stand das verarbeitende Gewerbe an der Spitze der absoluten Beschäftigungsraten; dicht dahinter folgen die Dienstleistungen aller Art, in denen auch die höchsten Zuwachsraten zu verzeichnen sind (32,8%) in den Jahren 2016/2017.

### Inanspruchnahme gewerblich-industrieller Bauflächen

In der Metropole Ruhr werden jährlich rund 180 ha an Gewerbe- und Industrieflächen neu in Anspruch genommen. Das belegen die Langzeitanalysen der Jahre 2005 bis 2017 im Rahmen des GFM. Davon entfallen durchschnittlich rund 60% auf vormalige Brachflächen. Einen hohen Anteil bei der Inanspruchnahme haben Ansiedlungen in Größenordnungen über 10 ha – so zum Beispiel in den Jahren 2016/2017 mit rund 50%.

### Restriktionen bei der Flächennutzung

Die Platzierung gewerblicher industrieller Flächenpotenziale am Markt wird in der dichtbesiedelten Metropole Ruhr durch vielfältige Nutzungsrestriktionen behindert. Der Anteil von Flächen mit geringfügigen bis schwerwiegenden Nutzungsrestriktionen an den planerisch gesicherten Potenzialen lag im Jahr 2017 bei rund 53%. Im Rahmen des Projekts GFM IV wurde ein Portfolio von 72 restriktionsbelasteten Flächen mit insgesamt 857 ha bearbeitet: Auf rund 367 ha konnten Fortschritte bei der Flächenaktivierung erreicht werden.

### Mobilisierung von Großflächen

Die Bereitstellung von marktverfügbaren Großflächen mit über 10 ha bleibt eine große Herausforderung, die ebenfalls mit der Beseitigung von Nutzungsrestriktionen verbunden ist. Dies gilt zunächst für eine Reihe der im Entwurf des Regionalplans Ruhr vorgesehenen „Regionalen Kooperationsstandorten“; mittelfristig aber auch für die gewerblich-industrielle Neunutzung der Flächen von weiteren Steinkohlekraftwerken, die auf Grund der Beschlüsse der Kommission „Wachstum, Strukturwandel und Beschäftigung“ bis spätestens 2038 stillgelegt werden sollen.

### Interkommunale Zusammenarbeit

Für gewerblich-industrielle Bauflächen, die sich über das Gebiet mehrerer Kommunen hinweg erstrecken, bedarf es einer koordinierten Entwicklung. Der Industriepark Dorsten/Marl und der Grafschafter Gewerbepark Genend zeigen, wie die Herausforderungen hinsichtlich Trägerschaften und steuerlichem Ausgleich bewältigt werden können.

### Nachverdichtung bestehender Gewerbegebiete

In vielen bestehenden Gewerbegebieten existieren untergenutzte Flächen, leerstehende Gebäude und nicht in Anspruch genommene Restflächen. Die systematische Mobilisierung derartiger Flächen könnte erheblich dazu beitragen, die Ansiedlungs- oder Erweiterungsperspektiven für vorwiegend lokal orientierte Unternehmen zu verbessern. In der nächsten Phase des Projekts werden hierfür konkrete Entwicklungsstrategien und Konzepte entwickelt.



# EXKURS: DIE BEDEUTUNG DER GEWERBESTEUER FÜR DIE KOMMUNALEN FINANZEN IM RUHRGEBIET

Prof. Dr. Martin Junkernheinrich

Die Gewerbesteuer ist die quantitativ gewichtigste Kommunalsteuer. Im Jahr 2018 rangierte sie in den westdeutschen Flächenländern<sup>1</sup> mit einem Anteil von 41,7% an allen kommunalen Steuereinnahmen noch vor dem Gemeindeanteil an der<sup>2</sup> Einkommensteuer (37,7%) und der Grundsteuer B (12,0%). Im Ruhrgebiet ist ihre Bedeutung mit einem Anteil von 37,2% deutlich kleiner. Ihr Aufkommen lag in der Region 2018 bei 466 Euro je Einwohner (vgl. Tabelle). Im Vergleich zum übrigen Nordrhein-Westfalen (647 Euro/Ew.) oder dem Durchschnitt auf Ebene der westdeutschen Flächenländer (588 Euro/Ew.) fiel das Aufkommen um 27,9% bzw. 20,7% kleiner aus.

Ursächlich hierfür ist eine deutlich unterdurchschnittliche Bemessungsgrundlage. Mit 91 Euro je Einwohner lag der Gewerbesteuergrundbetrag im Durchschnitt der Jahre 2013 bis 2018<sup>3</sup> um 38,8% unter dem übrigen Nordrhein-Westfalen (149 Euro/Ew.) und sogar um 41,9% unter dem westdeutschen Mittel (157 Euro/Ew.). Dabei werden gerade im Ruhrgebiet die Gewerbesteuerzahler weitaus stärker zur Finanzierung der Kommunen herangezogen als andernorts in Deutschland. Zur Konsolidierung der kommunalen Haushalte ist der Gewerbesteuerhebesatz seit langem weit überdurchschnittlich ausgeprägt. 2018 betrug er im regionalen Mittel 49% und lag damit um 12,3% über dem im übrigen Nordrhein-Westfalen (440%) und sogar um 23,4% über dem westdeutschen Durchschnitt (401%).

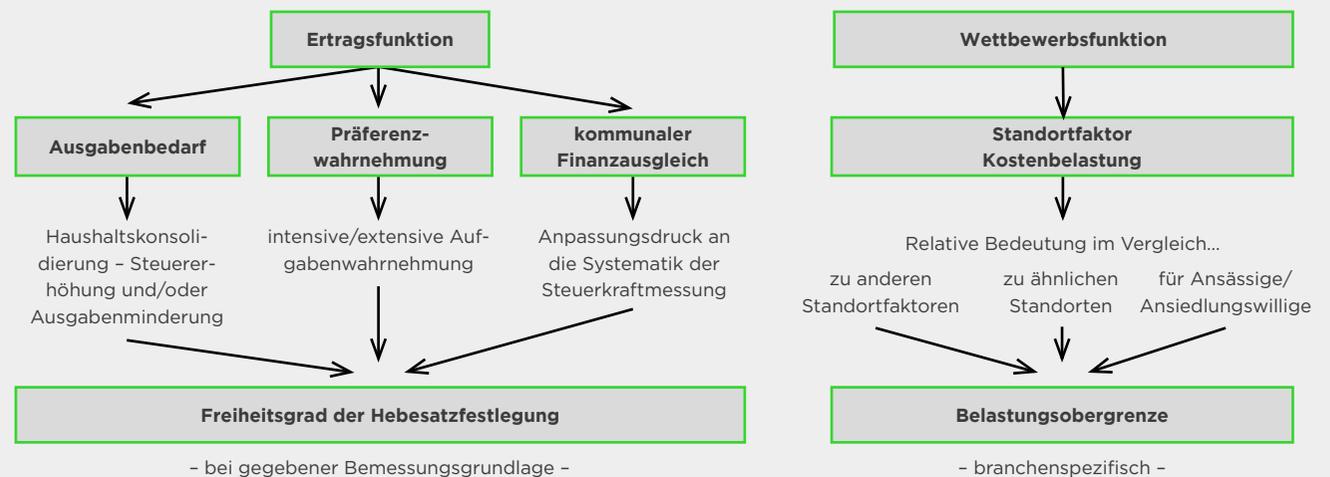
Die hohen Gewerbesteuerhebesätze, der regionale Spitzenwert wurde mit 580% in Oberhausen gehalten (Gewerbesteuergrundbetrag 76 Euro/Ew.), reichen also nicht aus, um einen im Sinne der Ertragsfunktion der Steuer (vgl. Abbildung) vergleichbaren Beitrag zur Kommunal-

**TABELLE:** GEWERBESTEUER UND GRUNDSTEUER B IM RUHRGEBIET IM VERGLEICH

Region	Gewerbesteuer			Grundsteuer B		
	Ist-Aufkommen	Hebesatz	Grundbetrag	Ist-Aufkommen	Hebesatz	Grundbetrag
	2018		Durchschnitt 2013/2018	2018		Durchschnitt 2013/2018
	Euro/Ew.	%	Euro/Ew.	Euro/Ew.	%	Euro/Ew.
<b>Ruhrgebiet</b>	466	494	91	224	692	32
<b>Nordrhein-Westfalen ohne Ruhrgebiet</b>	647	440	149	199	529	37
<b>Westdeutsche Flächenländer</b>	588	401	157	170	454	37

Quelle: Eigene Berechnungen nach Angaben des Statistischen Bundesamtes und von IT.NRW

**ABBILDUNG:** FUNKTIONEN DER REALSTEUERHEBESÄTZE



Quelle: Eigene Darstellung

finanzierung zu leisten. Eine weitere Erhöhung des Gewerbesteuerhebesatzes schwächt allerdings die ohnehin schon an eine kritische Grenze gelangte Wettbewerbsfunktion der Gewerbesteuer im Ruhrgebiet. Sie ist also nicht möglich:

- Zum einen belastet der gleichfalls weit überdurchschnittliche Hebesatz der Grundsteuer B die Kommunen im Standortwettbewerb um neue Unternehmen. Der Hebesatz liegt mit 692% um 30,9% über dem Durchschnitt im übrigen Nordrhein-Westfalen (529%) und um 52,5% über dem westdeutschen Mittel.
- Zum anderen wächst auch die Steuerdisparität insbesondere zu den Umlandbereichen der prosperierenden Regionen am Rhein oder dem Münsterland. Dabei verschärft die Hebesatzpolitik einzelner Kommunen den Standortwettbewerb zusätzlich.

Das Ruhrgebiet hebt sich somit bundesweit als Hochsteuerregion hervor – getrieben von finanzpolitischen Konsolidierungsnotwendigkeiten und gleichzeitig ausgebremst im Strukturwandel. Der aus ökonomischer Sicht zumeist positiv eingeschätzte Steuerwettbewerb gelangt hier an seine Grenzen. Eine wesentliche Ursache liegt darin, dass die Städte ihre Hebesätze primär zur Finanzierung überproportionaler Soziallasten angehoben haben. Das lokale Hebesatzinstrument ist aber nicht geeignet, eine verfehlte bundesstaatliche Soziallastenfinanzierung bzw. eine nicht an die Soziallastenentwicklung angepasste Zuweisungspolitik des Landes zu kompensieren.

Standortentscheidungen von Unternehmen beruhen allerdings nicht nur auf Steuersätzen, sondern auf zahlreichen, auch branchen- und unternehmensspezifischen Faktoren der strategischen Entscheidungsfindung mit langfristiger Wirkung. Niedrigere Realsteuerhebesätze könnten zumindest die Standortbindung der bestehenden Betriebe steigern. Ferner wird die Zufriedenheit mit dem Standort auch durch ein lokales Klima bestimmt, in dem die Belange und Probleme von Unternehmen durch die öffentliche Verwaltung offensiv aufgegriffen werden. Die Bedeutung weicher Standortfaktoren (Wohnungsmarkt, Wohn- und Freizeitwert, Umweltqualität etc.), die sich dem unmittelbaren kommunalfinanzpolitischen Einflussbereich entzieht, ist in regional- und stadtentwicklungspolitischen Strategien ebenfalls intensiver zu würdigen.

Gleichwohl ist eine kommunal- und landespolitische Neupositionierung zur Hebesatzpolitik im Ruhrgebiet erforderlich. Die Fortführung der Belastungszunahme für Bürger und Wirtschaft ist mit hohen standort- und regionalpolitischen Risiken verbunden. Eine bundesweite Wahrnehmung der Region als „Hochsteuerregion“ wäre fatal für die ökonomische Revitalisierung, zumal wenn die Standortqualität auch in anderer Hinsicht als unzureichend wahrgenommen wird. Um die Überstrapazierung der Ertragsfunktion der Realsteuern – zu Lasten der Wettbewerbsfunktion – abzubauen, ist deshalb die strukturelle Unterfinanzierung des Sozialbereichs durch eine Neuordnung der Soziallastenfinanzierung zu beenden.

Eine Hebesatzsenkung kann angesichts von hohen Altschulden aber vermutlich nur schrittweise erfolgen. Die Tilgung der hohen Liquiditätskredite erforderte, selbst wenn sich Bund und Land an ihr beteiligen, weiterhin einen

strikten Konsolidierungskurs. In einem ersten Schritt sind aber weitere Gewerbesteuer- und Grundsteuerhebesatzerhöhungen zu vermeiden. In einem zweiten Schritt wäre eine haushaltsausgleichskompatible Senkung der Gewerbesteuerhebesätze angezeigt. Diese wäre beispielsweise durch unerwartete kommunale Mehreinnahmen und/oder kommunale Minderausgaben zu finanzieren.

Die Steigerung der Standortattraktivität bei Beibehaltung des Steuereinnahmenniveaus der bedeutendsten originären kommunalen Finanzierungsquelle muss in einem regelmäßigen Austarieren zwischen der Ertrags- und Wettbewerbsfunktion der Realsteuern bestehen. Gegenwärtig wird die Ertragsfunktion überzeichnet – zu Lasten der wettbewerbpolitischen Bedeutung der Gewerbesteuer im regionalen und überregionalen Konkurrenzumfeld. Die zusätzlich treibende Wirkung ausgeprägter Grundsteuerhebesatzanspannungen unterläuft das Ziel eines verträglichen Ausgleichs von Ertrags- und Wettbewerbsgesichtspunkten – sodass die Steuereinnahmen einerseits die kommunale Aufgabenwahrnehmung sicherstellen, andererseits die unternehmerische Belastungsobergrenze im kleinräumigen und im globalen Wettbewerb anerkannt wird.

<sup>1</sup> An dieser Stelle wird der Bezug zu den westdeutschen Flächenländern gewählt, weil angesichts der immer noch stark zurückgebliebenen Wirtschaftsleistung in den ostdeutschen Ländern die Gewerbesteuer dort (Aufkommen 2018: 356 Euro/Ew.) deutlich geringer ausfällt und somit ein gesamtdeutscher Bezug verfälschend wirkt.

<sup>2</sup> Die Daten sind eigene Berechnungen auf der Grundlage der vierteljährlichen Kassenstatistik des Statistischen Bundesamtes. Weitere Angaben zu nordrhein-westfälischen Kommunen basieren in gleicher Weise auf Daten von IT.NRW.

<sup>3</sup> Um die hohe Volatilität der Gewerbesteuer auszugleichen wird für den Grundbetrag der Durchschnitt der Jahre 2013 bis 2018 verwendet.



# II. BESCHÄFTIGUNGSWIRKUNG VON GEWERBE- UND INDUSTRIEFLÄCHEN

Industriepark Phoenix-West, Dortmund

Zur Ermittlung der Beschäftigtenzahlen in den Gewerbe- und Industriegebieten wurden, wie in den Vorjahren, in Zusammenarbeit mit dem Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) die raumbezogenen Daten aus dem Informationssystem der Business Metropole Ruhr GmbH, „ruhrAGIS“, mit Arbeitsmarktdaten aus dem statistischen Unternehmensregister NRW (URS) korreliert. Damit liegt nun, bezogen auf die Entwicklung sozialversicherungspflichtiger Beschäftigter, eine vollständige Analyse für den Zeitraum von 2012 bis 2017 (letzte vorliegende Daten) vor.

### Beschäftigung auf Gewerbe- und Industrie- flächen

Die Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten (SvB) in der Metropole Ruhr hat sich von 2012 bis 2017 um 142.860 erhöht und lag zum Jahresende 2017 bei insgesamt 1.646.598 Personen. Davon waren Ende 2017 insgesamt 735.174 innerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten in der Metropole Ruhr tätig. Einen großen Zuwachs gab es vom Jahr 2016 auf das Jahr 2017 mit 38.180 Beschäftigten.

Im Rahmen des Zuwachses von 142.860 sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten in den Jahren 2012-2017, entfiel der deutlich größere Anteil mit ca. 61% (87.268) auf Arbeitsplätze in den Gewerbe- und Industriegebieten. Dies zeigt die überwiegende Relevanz von Gewerbe- und Industrieflächen für das Wachstum von Beschäftigung und regionaler Wirtschaft in der Metropole Ruhr.

Die Gesamtentwicklung verdeutlicht sich bei einer prozentualen Betrachtung. Der gesamte Zuwachs sozialversicherungspflichtiger Beschäftigter in der Metropole Ruhr im Zeitraum 2012-2017 liegt mit rund 8,7% leicht über dem entsprechenden Wert für das Land Nordrhein-Westfalen (8,4%); in den Gewerbe- und Industriegebieten der Metropole Ruhr jedoch deutlich darüber bei rund 11,9% (siehe Tabelle 3).

**TABELLE 1:** ENTWICKLUNG SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIGER BESCHÄFTIGTER (SVB) IN ABSOLUTEN ZAHLEN VON 2012-2017

Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte (SvB)	2017	2016	2012
<b>Metropole Ruhr</b>	1.646.598	1.608.418	1.503.738
<b>Davon in Gewerbe- und Industriegebieten</b>	735.174	697.791	647.906
<b>Zum Vergleich: Gesamt-SvB in NRW</b>	6.698.306	6.549.350	6.134.130

Quelle: IT.NRW; eigene Berechnungen

**TABELLE 2:** ENTWICKLUNG SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIGER BESCHÄFTIGTER IN ABSOLUTEN ZAHLEN VON 2012-2017

SvB-Zuwachs in absoluten Zahlen	2012-2017	2016- 2017
<b>Metropole Ruhr</b>	142.860	38.180
<b>Davon in Gewerbe- und Industriegebieten</b>	87.268	37.383
<b>Zum Vergleich: Zuwachs Gesamt-SvB in NRW</b>	564.176	148.956

Quelle: IT.NRW; eigene Berechnungen

**TABELLE 3:** ZUWACHS AN SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIGEN BESCHÄFTIGTEN IN PROZENT

SvB-Zuwachs in Prozent	2012-2017	2016-2017
<b>Metropole Ruhr</b>	8,7	2,4
<b>Davon in Gewerbe- und Industriegebieten</b>	11,9	5,4
<b>Zum Vergleich: Zuwachs Gesamt-SvB in NRW in %</b>	8,4	2,3

Quelle: IT.NRW; eigene Berechnungen

## STATEMENT

**DIE GEWERBE-UND INDUSTRIEFLÄCHEN IN DER METROPOLE RUHR HABEN EINE ENORME BESCHÄFTIGUNGSWIRKUNG. DESHALB BRAUCHEN WIR EINE VORAUSCHAUENDE FLÄCHENENTWICKLUNGSSTRATEGIE AUF DER BASIS GESICHERTER DATEN. DAZU LEISTET DAS „GEWERBLICHE FLÄCHENMANAGEMENT RUHR“ EINEN WICHTIGEN BEITRAG.**

### **Stefan Schreiber**

Hauptgeschäftsführer der IHK zu Dortmund und Beiratsvorsitzender der BMR



Tabelle 4 zeigt, dass die Beschäftigungswirkung der Gewerbe- und Industriegebiete im Berichtszeitraum gegenüber anderen Räumen deutlich angestiegen ist. Im Jahr 2012 waren rund 43% der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten in Gewerbe (GE)-, Industrie (GI)- und Sondergebieten (SO) beschäftigt; im Jahr 2017 waren es rund 44,6%. Der Anstieg ist darauf zurückzuführen, dass von 2012 bis 2017 rund 61% des Zuwachses an sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten auf Arbeitsplätze in diesen Gebieten entfiel.

Besonders deutlich wird die Entwicklung im Zeitraum 2016/17, in dem rund 98% des absoluten sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungszuwachses in den Gewerbe- und Industriegebieten entstand. Die Stadt Dortmund verzeichnet mit rund 34% den höchsten Beschäftigungszuwachs bei den sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten im Zeitraum 2012 bis 2017 (vgl. Tabelle 5). Auch die

Kreise Recklinghausen und Unna erreichten zweistellige Wachstumsraten. Die Städte Bottrop, Herne und Mülheim an der Ruhr hatten nur niedrige Zuwächse oder einen geringfügigen Rückgang.

Allerdings sind in diesen Städten die planerisch gesicherten Flächen in sehr hohem Maße von Nutzungsrestriktionen betroffen (vgl. Kapitel III). Tatsächlich nutzbare Gewerbe- und Industrieflächen stehen also praktisch nicht zur Verfügung. In der Stadt Duisburg entstanden im Berichtszeitraum ebenfalls nur wenige neue sozialversicherungspflichtige Beschäftigungsverhältnisse innerhalb-, dafür aber überdurchschnittlich viele außerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten (vgl. Tabelle 6).

Dies zeigt eindrücklich die Dringlichkeit der Entwicklung von am Markt verfügbaren Gewerbe- und Industrieflächen.

**TABELLE 4:** BESCHÄFTIGUNGSWIRKUNG DER GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIETE

<b>Anteil der Gewerbe- und Industriegebiete am SvB-Zuwachs in %</b>	<b>2012 bis 2017</b>	<b>2016 bis 2017</b>	<b>2012 bis 2016</b>
	61	98	47
<b>Anteil der Gewerbe- und Industriegebiete an den Gesamt-SvB in %</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2012</b>
	44,6	43,4	43

Quelle: IT.NRW; eigene Berechnungen

**TABELLE 5:** ZUWACHS/ABNAHME DER SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIGEN BESCHÄFTIGTEN IN DEN JAHREN 2012-2017 INNERHALB VON GE/GI/ SO-GEBIETEN NACH KREISFREIEN STÄDTEN UND KREISEN DER METROPOLE RUHR

SvB in GE, GI und SO	SvB 12/2017		SvB 12/2016		SvB 12/2012		Veränderung 2012 - 2017	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
<b>Bochum</b>	48.546	6,60	44.429	6,37	43.162	6,66	5.384	6,17
<b>Bottrop</b>	12.703	1,73	12.485	1,79	13.614	2,10	-911	-1,04
<b>Dortmund</b>	105.656	14,37	96.406	13,82	76.206	11,76	29.450	33,75
<b>Duisburg</b>	75.792	10,31	73.594	10,55	75.215	11,61	577	0,66
<b>Ennepe-Ruhr-Kreis</b>	52.659	7,16	50.011	7,17	47.160	7,28	5.499	6,30
<b>Essen</b>	89.921	12,23	91.217	13,07	83.993	12,96	5.928	6,79
<b>Gelsenkirchen</b>	29.909	4,07	30.542	4,38	27.857	4,30	2.052	2,35
<b>Hagen</b>	32.478	4,42	30.118	4,32	27.708	4,28	4.770	5,47
<b>Hamm</b>	23.143	3,15	21.712	3,11	20.680	3,19	2.463	2,82
<b>Herne</b>	16.326	2,22	15.270	2,19	15.520	2,40	806	0,92
<b>Kreis Recklinghausen</b>	65.564	8,92	59.600	8,54	55.802	8,61	9.762	11,19
<b>Kreis Unna</b>	65.969	8,97	60.597	8,68	55.675	8,59	10.294	11,80
<b>Kreis Wesel</b>	63.563	8,65	59.218	8,49	56.771	8,76	6.792	7,78
<b>Mülheim an der Ruhr</b>	29.065	3,95	30.103	4,31	28.473	4,39	592	0,68
<b>Oberhausen</b>	23.880	3,25	22.489	3,22	20.070	3,10	3.810	4,37
<b>Metropole Ruhr</b>	<b>735.174</b>	<b>100,00</b>	<b>697.791</b>	<b>100,00</b>	<b>647.906</b>	<b>100,00</b>	<b>87.268</b>	<b>100,00</b>

Quelle: IT.NRW; eigene Berechnungen

Außerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten (siehe Tabelle 6) verzeichneten insbesondere die Städte Essen mit rund 24,5% und die Stadt Duisburg mit 17,1%, im Berichtszeitraum erhebliche Zuwächse an sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten. Die Kreise Recklinghausen und Kreis Unna erreichten hier – ebenso wie bei den Arbeitsplätzen innerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten – jeweils zweistellige Zuwachsraten. Auch im Ennepe-Ruhr-Kreis wurden in beiden Bereichen in etwa gleich hohe Zuwächse erzielt.

**TABELLE 6:** ZUWACHS/ABNAHME DER SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIGEN BESCHÄFTIGTEN 2012-2017 AUSSERHALB VON GE/GI/SO-GEBIETEN NACH KREISFREIEN STÄDTEN UND KREISEN

SvB außerhalb GE, GI und SO	SvB 12/2017		SvB 12/2016		SvB 12/2012		Veränderung 2012 - 2017	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
<b>Bochum</b>	73.111	8,02	74.943	8,23	72.505	8,47	606	1,09
<b>Bottrop</b>	19.121	2,10	18.757	2,06	14.913	1,74	4.208	7,57
<b>Dortmund</b>	120.251	13,19	120.762	13,26	119.248	13,93	1.003	1,80
<b>Duisburg</b>	87.881	9,64	86.496	9,50	78.357	9,16	9.524	17,13
<b>Ennepe-Ruhr-Kreis</b>	49.171	5,39	50.005	5,49	45.821	5,35	3.350	6,03
<b>Essen</b>	146.544	16,08	141.532	15,54	132.932	15,53	13.612	24,49
<b>Gelsenkirchen</b>	45.637	5,01	43.779	4,81	43.577	5,09	2.060	3,71
<b>Hagen</b>	34.037	3,73	35.348	3,88	34.294	4,01	-257	-0,46
<b>Hamm</b>	31.288	3,43	31.647	3,48	28.700	3,35	2.588	4,66
<b>Herne</b>	26.607	2,92	26.662	2,93	26.452	3,09	155	0,28
<b>Kreis Recklinghausen</b>	89.272	9,79	90.954	9,99	83.409	9,75	5.863	10,55
<b>Kreis Unna</b>	57.954	6,36	58.062	6,38	51.107	5,97	6.847	12,32
<b>Kreis Wesel</b>	64.485	7,08	65.643	7,21	61.424	7,18	3.061	5,51
<b>Mülheim an der Ruhr</b>	27.068	2,97	26.376	2,90	25.401	2,97	1.667	3,00
<b>Oberhausen</b>	38.997	4,28	39.661	4,36	37.692	4,40	1.305	2,35
<b>Metropole Ruhr</b>	<b>911.424</b>	<b>100,00</b>	<b>910.627</b>	<b>100,00</b>	<b>855.832</b>	<b>100,00</b>	<b>55.592</b>	<b>100,00</b>

Quelle: IT.NRW; eigene Berechnungen

Tabelle 7 zeigt, dass die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze innerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten in allen Wirtschaftszweigen, außer bei „B – Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden“ sowie „D - Energieversorgung“ angestiegen ist. Dies galt auch für den Wirtschaftszweig „C - verarbeitendes Gewerbe“, obwohl im Berichtszeitraum überregional wahrgenommene Stilllegungen von Großbetrieben zu verzeichnen waren.

Mit insgesamt 227.064 sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten stand das verarbeitende Gewerbe an der Spitze der absoluten Beschäftigungsraten; dicht dahinter folgen die Dienstleistungen aller Art (Wirtschaftszweige I bis U), in denen auch die höchsten Zuwachsraten zu verzeichnen sind (32,8%). Ebenfalls hohe Zuwachsraten gab es bei „H - Verkehr und Lagerei“ (24,2%) sowie im „F - Baugewerbe“ (16,9) und bei „G - Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen“ (16%).

Ein wesentlicher Grund für die zunehmende Einwanderung von Dienstleistungsunternehmen in die Gewerbe- und Industriegebiete lässt sich an folgenden Beispielen nachvollziehen: Im Wirtschaftszweig „I - Information und Kommunikation“ gab es im Jahr 2017 rund 1.200 Betriebe mit rund 25.000 sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten innerhalb sowie rund 5.100 Betriebe mit rund 17.700 sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten außerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete. Offensichtlich benötigen also die größeren Unternehmen auch größere Flächen, die sie dann in GE- und GI-Gebieten finden.

Ebenso verhält es sich im Wirtschaftszweig „M - Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen“. Hier gab es im Jahr 2017 rund 4.000 Betriebe mit rund 53.500 sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten innerhalb und rund 21.700 Betriebe mit rund 51.000 sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten außerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten.

**TABELLE 7:** VERÄNDERUNGEN IN DEN WIRTSCHAFTSZWEIGEN NACH BETRIEBSANZAHLEN UND SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIGEN BESCHÄFTIGTEN IN DEN JAHREN 2012-2017 AUF BASIS DER WZ 2008

Wirtschaftszweige Innerhalb von GE, GI und SO-Gebieten	Betriebe und Beschäftigte Metropole Ruhr 2017		Betriebe und Beschäftigte Metropole Ruhr 2012		Veränderung 2012-2017			
	Betriebe	SvB	Betriebe	SvB	Betriebe	in %	SvB	in %
<b>B - BERGBAU UND GEWINNUNG VON STEINEN UND ERDEN</b>	24	3.932	26	10.143	-2	-7,69	-6.211	-61,2
<b>C - VERARBEITENDES GEWERBE</b>	4.933	227.064	4.620	225.690	313	6,77	1.374	0,6
<b>D - ENERGIEVERSORGUNG</b>	246	7.792	164	11.398	82	50,00	-3.606	-31,6
<b>E - WASSERVERSORGUNG; AB- WASSER- UND ABFALLENTSOR- GUNG UND BESEITIGUNG VON UMWELTVERSCHMUTZUNGEN</b>	373	15.215	349	14.482	24	6,88	733	5,1
<b>F - BAUGEWERBE</b>	3.542	42.125	3.059	36.043	483	15,79	6.082	16,9
<b>G - HANDEL; INSTANDHALTUNG UND REPARATUR VON KRAFT- FAHRZEUGEN</b>	9.986	144.498	8.236	124.515	1.750	21,25	19.983	16,0
<b>H - VERKEHR UND LAGEREI</b>	1.806	74.338	1.568	59.847	238	15,18	14.491	24,2
<b>I - U ANDERE WIRTSCHAFTS- ZWEIGE</b>	13.859	220.210	12.139	165.788	1.720	14,17	54.422	32,8
<b>Alle Wirtschaftszweige</b>	<b>34.769</b>	<b>735.174</b>	<b>30.161</b>	<b>647.906</b>	<b>4.608</b>	<b>15,28</b>	<b>87.268</b>	<b>13,5</b>

Quelle: IT.NRW; eigene Berechnungen

An aerial photograph of an industrial site, likely a quarry or processing plant. The foreground and middle ground are dominated by large, conical piles of grey and brown material, possibly sand or gravel. A circular pond with green water is visible in the lower-left corner. The site is surrounded by green fields and residential areas in the distance. The sky is blue with scattered white clouds. The text 'III. GEWERBLICH-INDUSTRIELLE FLÄCHENINANSPRUCHNAHME' is overlaid in large, bold, white letters across the center of the image.

# III. GEWERBLICH-INDUSTRIELLE FLÄCHENINANSPRUCHNAHME

Industriegebiet Knepper, Dortmund/Castrop-Rauxel

Die durchschnittliche Inanspruchnahme gewerblich-industrieller Flächen in der Metropole Ruhr liegt nach den Ergebnissen der GFM-Phasen I bis IV bei rund 180 ha pro Jahr. Davon entfallen durchschnittlich rund 60% auf die Neunutzung von Brachflächen.

Tabelle 8 dokumentiert die Inanspruchnahme unbebauter Flächen (Brachen und Freiflächen) nach kreisfreien Städten und Kreisen in den Jahren 2016/17. Die Gesamtgröße der Inanspruchnahmen auf unbebauten Flächen lag in diesem Betrachtungszeitraum bei 359,49 ha; das entspricht rund 180 ha pro Jahr. Darin enthalten sind auch Inanspruchnahmen, die durch Neunutzungen innerhalb bestehender Gewerbe- und Industriegebiete entstanden sind. Rund die Hälfte der Inanspruchnahmen im Berichtszeitraum entfiel auf Ansiedlungen mit mehr als 10 ha.

**INANSPRUCHNAHME  
GEWERBLICH-INDUS-  
TRIELLER FLÄCHEN:  
180 HA IM JAHR**

**TABELLE 8:** INANSPRUCHNAHME UNBEBAUTER FLÄCHEN 2016/17 IM VERHÄLTNIS ZU DEN PLANERISCH GESICHERTEN GE-, GI- UND SO-POTENZIALEN

Kreisfreie Stadt/Kreis	Planerisch gesichert 2016 (Angabe in ha)	Inanspruchnahme 2016/17 (Angabe in ha)	Veränderung (Angabe in %)
Bochum	159,83	35,42	-22,16
Bottrop	51,67	0,00	-0,0
Dortmund	250,61	64,40	-25,69
Duisburg	111,21	33,84	-30,18
Ennepe-Ruhr-Kreis	134,24	6,42	-4,78
Essen	112,97	13,67	-12,10
Gelsenkirchen	152,36	7,00	-4,59
Hagen	40,48	1,96	-4,84
Hamm	129,29	1,96	-1,51
Herne	47,90	0,41	-0,85
Kreis Recklinghausen	314,61	101,20	-32,16
Kreis Unna	258,03	33,65	-13,11
Kreis Wesel	278,81	51,58	-18,50
Mülheim an der Ruhr	23,20	1,61	-6,93
Oberhausen	84,53	6,37	-7,53
<b>Metropole Ruhr</b>	<b>2.150,74</b>	<b>359,49</b>	<b>-16,71</b>

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis von ruhrAGIS

## STATEMENT

DURCH DIE NEUNUTZUNG INDUSTRIELLER BRACHFLÄCHEN SIND IN DER METROPOLE RUHR BEREITS VIELE ARBEITSPLÄTZE ENTSTANDEN. DARAUF KÖNNEN WIR AUFBAUEN – UND DAS MÜSSEN WIR IN ZUSAMMENARBEIT VON WIRTSCHAFT, KOMMUNEN, FLÄCHENEIGENTÜMERN UND STAATLICHEN INSTITUTIONEN WEITERENTWICKELN.

### Oliver Wittke

MdB und Parlamentarischer Staatssekretär beim Bundesminister für Wirtschaft und Energie



Die Gesamtgröße der planerisch gesicherten Flächenpotentiale hat sich im Zeitraum 2012 bis 2017 um rund 740 ha verringert (Siehe Tabelle 9). Bei einem Abgleich mit den in Tabelle 8 dargestellten Inanspruchnahmen im Zeitraum 2012-2017 wird deutlich, dass sich in einigen Gebietskörperschaften bereits in den nächsten Jahren und langfristig für die gesamte Metropole Ruhr eine erhebliche Flächenknappheit auf der Ebene der planerischen Flächensicherung abzeichnet.

Der Entwurf des Regionalplans Ruhr sieht deshalb eine Ausweitung von planerisch gesicherten Flächenpotentialen vor – darunter insbesondere eine Reihe bislang planerisch nicht gesicherter „Regionaler Kooperationsstandorte“, die erheblich dazu beitragen können, der stetigen Nachfrage nach großen Flächen auf der regionalplanerischen Ebene gerecht zu werden.

**TABELLE 9:** VERFÜGBARE FLÄCHENPOTENZIALE IM VERGLEICH VON 2012 ZU 2017

Kreisfreie Stadt/Kreis	Verfügbar 2012 (Angaben in ha)	Verfügbar 2017 (Angaben in ha)
Bochum	116,27	153,15
Bottrop	64,16	51,67
Dortmund	239,82	196,97
Duisburg	171,92	85,41
Ennepe-Ruhr-Kreis	132,95	126,60
Essen	109,63	106,99
Gelsenkirchen	169,83	126,82
Hagen	55,26	38,49
Hamm	188,19	124,00
Herne	78,35	47,90
Kreis Recklinghausen	581,47	306,82
Kreis Unna	310,16	253,80
Kreis Wesel	434,45	278,84
Mülheim an der Ruhr	24,87	21,70
Oberhausen	43,94	62,11
<b>Metropole Ruhr</b>	<b>2.721,29</b>	<b>1.981,27</b>

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis von ruhrAGIS

Die tatsächliche Verfügbarkeit planerisch gesicherter Flächen am Markt hängt ganz wesentlich davon ab, ob und in welcher Intensität dort jeweils Nutzungsrestriktionen bestehen. Rund 60% der planerisch gesicherten gewerblich-industriellen Flächenpotentiale sind Brachflächen. Hier sind oftmals Altlasten und bauliche Anlagen vorhanden, deren Beseitigung nur mit erheblichem finanziellem und planerischem Aufwand möglich ist. Hinzu kommen Nutzungsrestriktionen auf Grund topografischer Gegebenheiten oder hoher Grundwasserstände.

Geringfügige bis schwerwiegende Restriktionen – deren Abbau oft nur mit öffentlicher Förderung möglich ist – gab es im Jahr 2017 bereits auf rund 53% der in der Metropole Ruhr planerisch gesicherten Flächenpotentiale. Das entsprach einem Anstieg des Anteils restriktionsbelasteter Flächen um rund 10% gegenüber dem Jahr 2012. In den kreisfreien Städten lag der Anteil restriktionsbelasteter Flächen zwischen rund 15% in Oberhausen und rund 94% in Bottrop; in den Kreisen zwischen rund 43% im Kreis Unna und rund 65% im Ennepe-Ruhr-Kreis (Siehe Tabelle 10).

STATEMENT

JEDE AUFBEREITETE BRACHFLÄCHE IST EIN WICHTIGER BEITRAG ZUR BEGRENZUNG DES FREIRAUMVERBRAUCHS – UND DAS IST FÜR DIE HOCHVERDICHTETE METROPOLE RUHR VON BESONDERER BEDEUTUNG. DER AAV UNTERSTÜTZT ALLE KOMMUNEN IN NRW PERSONELL UND FINANZIELL MIT SEINEM IN ÜBER 30 JAHREN ERWORBENEN KNOWHOW: ER STEUERT PROJEKTE ALS MASSNAHMEN-TRÄGER VON DER SANIERUNGSUNTERSUCHUNG ÜBER DIE SANIERUNGSPLANUNG BIS ZUR SANIERUNG. DARÜBER HINAUS ÜBERNIMMT ER BEI SEINEN PROJEKTEN BIS ZU 80 % DER KOSTEN.

**Dr. Roland Arnz**  
Geschäftsführer des AAV –  
Verband für Flächenrecycling  
und Altlastensanierung



**TABELLE 10:** NUTZUNGSRESTRIKTIONEN AUF PLANERISCH GESICHERTEN FLÄCHEN IM VERGLEICH VON 2012 ZU 2017

Kreisfreie Stadt/Kreis	Restriktionen 2012 (absolut in ha)	in %	Restriktionen 2017 (absolut in ha)	in %
Bochum	27,77	23,88	95,13	62,12
Bottrop	58,16	90,64	48,52	93,91
Dortmund	116,53	48,59	130,95	66,48
Duisburg	54,62	31,77	24,02	28,12
Ennepe-Ruhr-Kreis	76,27	57,37	82,58	65,23
Essen	32,38	29,54	62,19	58,13
Gelsenkirchen	118,47	69,76	56,93	44,89
Hagen	26,37	47,71	28,43	73,87
Hamm	55,03	29,24	42,26	34,08
Herne	30,98	39,53	38,73	80,85
Kreis Recklinghausen	254,18	43,71	166,07	54,13
Kreis Unna	144,54	46,60	110,01	43,35
Kreis Wesel	141,12	32,48	131,87	47,29
Mülheim an der Ruhr	3,27	13,16	13,56	62,47
Oberhausen	28,74	65,41	9,46	15,23
<b>Metropole Ruhr</b>	<b>1.168,41</b>	<b>42,94</b>	<b>1.040,72</b>	<b>52,53</b>

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis von ruhrAGIS

# III.1 MOBILISIERUNG RESTRIKTIONSBELASTETER FLÄCHEN IM RAHMEN VON GFM IV

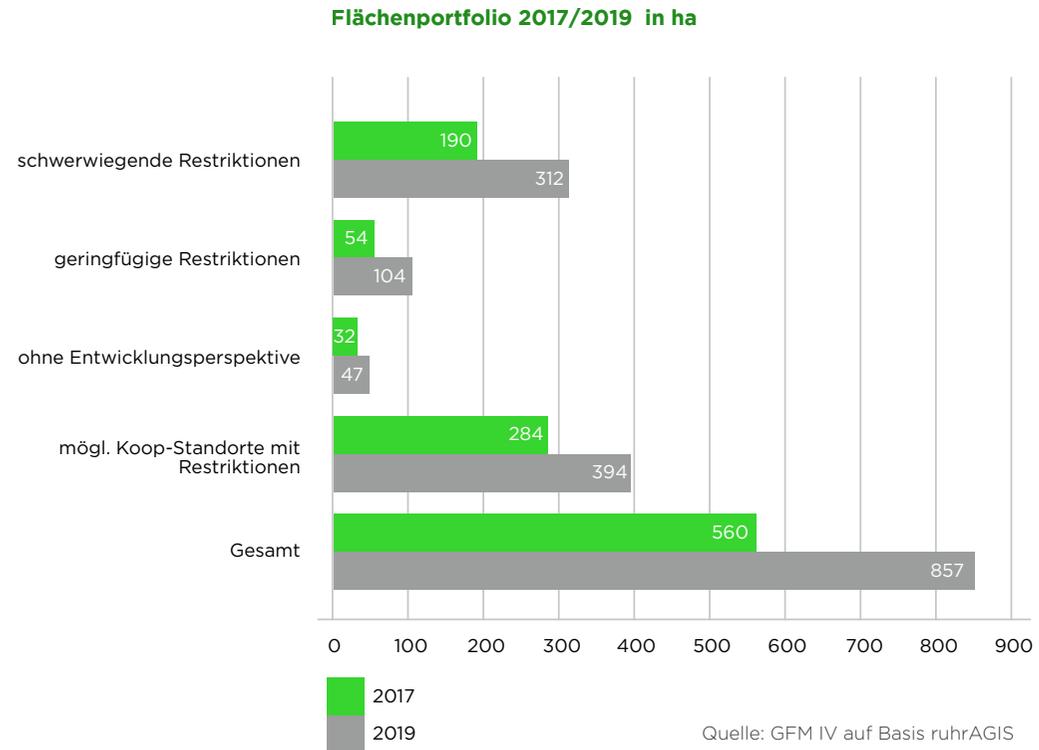
Ein wesentliches Ziel des Projekts GFM IV war es, über die aktive Ansprache von Kommunen und Flächeneigentümern zum Abbau von Nutzungsrestriktionen auf planerisch gesicherten Gewerbe- und Industrieflächen beizutragen.

Dies bezog sich sowohl auf „geringfügige“ (z.B. fehlendes Planungsrecht, unzureichende äußere Erschließung) als auch auf „schwerwiegende“ Nutzungsrestriktionen (z.B. Altlasten). Dabei sollten auch bereits ausgewählte, seitens der Regionalplanung für den künftigen „Regionalplan Ruhr“ vorgesehene „Regionale Kooperationsstandorte“ einbezogen und ausgewählte Standorte „ohne Entwicklungsperspektive“ geprüft werden.

Zur Vorfestlegung des zu bearbeitenden Flächenportfolios wurden in den Jahren 2016/17 auf der Basis einer eigenen Bestandaufnahme umfassende Gespräche mit nahezu allen kommunalen Gebietskörperschaften geführt. Daraus ergab sich ein Portfolio von zunächst 55 Flächen mit rund 560 ha, das sich im weiteren Arbeitsprozess auf 72 Flächen mit rund 857 ha erweiterte (vgl. Grafik 1).

Der eigentliche Bearbeitungsprozess in den Jahren 2017/18 erfolgte über die weitere Abstimmung mit Kommunen, die aktive Einbeziehung von Flächeneigentümern und die Abstimmung mit dem Kooperationspartner RVR. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass sich während der Laufzeit von GFM IV über die Arbeit von Kommunen und Flächeneigentümern und mit der fachlichen Unterstützung im Rahmen von GFM IV erhebliche Fortschritte bei der Mobilisierung restriktionsbelasteter Flächen ergeben haben.

**GRAFIK 1: FLÄCHENPORTFOLIO GFM IV 2017/2019 IN HA**



Insgesamt konnten bis Jahresbeginn 2019 insgesamt 34 von 72 Flächen (rund 367 von 857 ha) mobilisiert werden. Die dabei erreichten Fortschritte beziehen sich im Wesentlichen auf folgende Bereiche:

- ✓ Entwicklung von Sanierungsstrategien für Altlasten; Einleitung der Sanierung von Altlasten
- ✓ Lösung von Erschließungsproblemen
- ✓ Vereinbarungen zwischen Kommunen und Eigentümern
- ✓ Einleitung oder Abschluss von Planverfahren
- ✓ Vorbereitung bzw. Vorlage von Nutzungskonzepten
- ✓ Herstellung der Vermarktungsreife
- ✓ Übergang in die aktive Vermarktung.

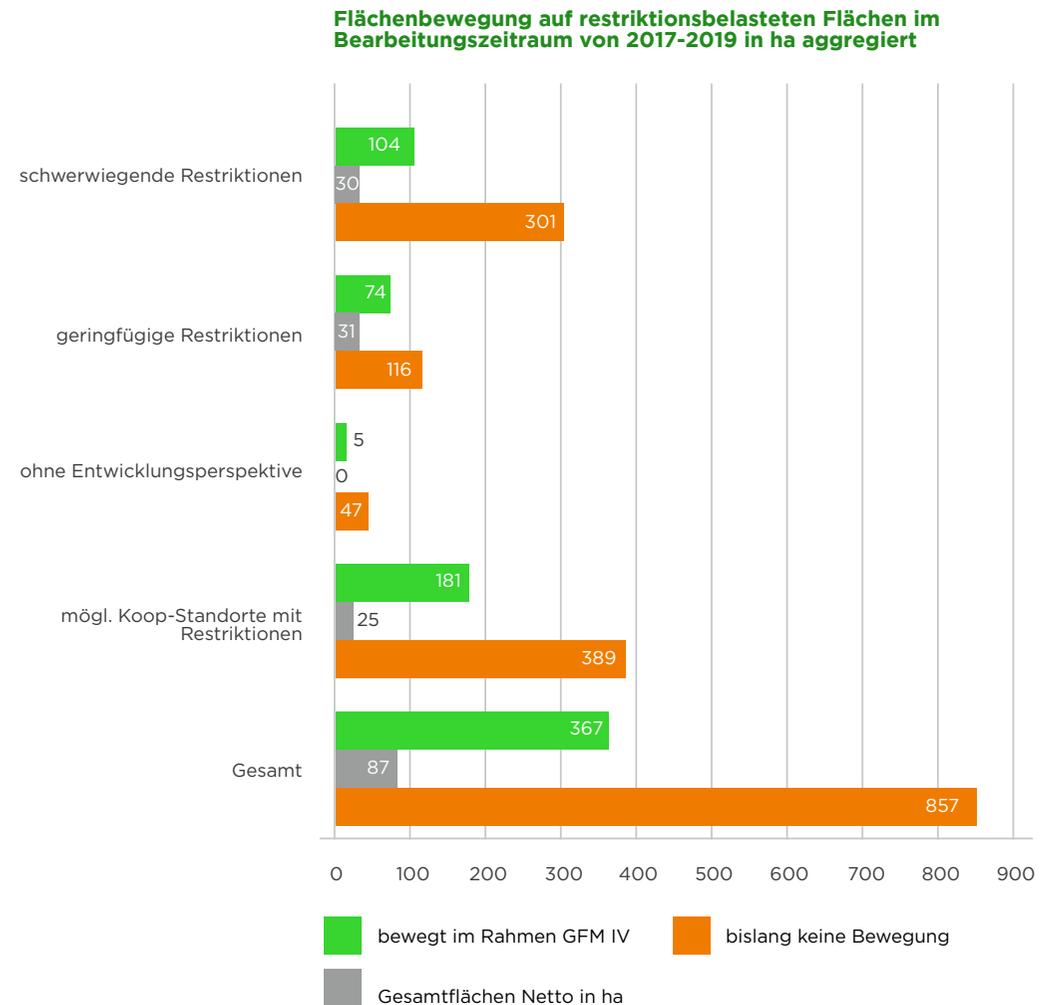
Ausweislich der folgenden Grafik 2 haben sich innerhalb der verschiedenen Restriktionskategorien folgende Entwicklungen ergeben:

- ✓ Abbau schwerwiegender Restriktionen: Rund 104 ha
- ✓ Abbau geringfügiger Restriktionen: Rund 73 ha
- ✓ Vorbereitungen zur Mobilisierung von Kooperationsstandorten mit schwerwiegenden Restriktionen: Rund 185 ha

Parallel zur fortschreitenden Flächenaktivierung hat sich bei insgesamt acht Flächen auch gezeigt, dass

- ✓ eine Mobilisierung auf absehbare Zeit gar nicht
- ✓ oder erst langfristig (in mehr als fünf Jahren) möglich sein wird.

**GRAFIK 2: FLÄCHENBEWEGUNG AUF RESTRIKTIONSBELASTETEN FLÄCHEN IM BEARBEITUNGSZEITRAUM VON 2017-2019 IN HA AGGREGIERT**



Quelle: eigene Berechnungen in GFM IV auf Basis ruhrAGIS

## III.2 BEST-PRACTICE-BEISPIELE ZUR NEUNUTZUNG RESTRIKTIONSBELASTETER FLÄCHEN

Seit den 1980er Jahren wurden in der Metropole Ruhr auf rund 6.000 ha Industriebrachen Nutzungsrestriktionen abgebaut und die Flächen einer neuen Nutzung zugeführt. Rund 50 % der Nutzungen entfallen auf neue Industrie- und Gewerbegebiete, die systematisch in umgebende Stadtlandschaften und Freiräume eingebettet sind. Die folgenden vier Beispiele illustrieren die erfolgreichen Entwicklungen auf unterschiedlichen Großflächen: Eine ehemalige Zechenfläche in Herten; zwei ehemalige Stahlwerke in Dortmund und Gelsenkirchen sowie ein früheres Automobilwerk in Bochum.

### STATEMENT

MIT DER NEUNUTZUNG VON BRACHFLÄCHEN BIETET SICH DIE EINMALIGE CHANCE, ÜBER DIFFERENZIERTE KONZEPTE NEUE STADTQUARTIERE FÜR ARBEITEN, WOHNEN UND ZUR FREIZEITGESTALTUNG ZU SCHAFFEN. ALS GROSSER GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER HAT DIE RAG MI GEMEINSAM MIT KOMMUNEN UND LAND BEREITS EINE VIELZAHL VON PROJEKTEN REALISIERT.

#### Markus Masuth

Vorsitzender der Geschäftsführung der RAG Montan Immobilien GmbH



Gewerbegebiet Schlägel & Eisen in Herten

### Gewerbegebiet Schlägel & Eisen in Herten

Die RAG Montan Immobilien GmbH entwickelt auf dem Gelände der ehemaligen Zeche Schlägel und Eisen in Herten rund 60.000 m<sup>2</sup> an Netto-Gewerbeflächen. Darüber hinaus stehen rund 10.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche in Bestandsgebäuden zur Verfügung. Über Verkäufe und Vermietungen in den Bestandsgebäuden sind bereits rund 120 Arbeitsplätze entstanden. Einschließlich Reservierungen sind rund 63 % der Gewerbeflächen (ca. 3,8 ha) vermarktet. Einschließlich der für 2019 geplanten Bauvorhaben werden auf diesen Flächen rund 330 Arbeitsplätze entstehen.

### Industriepark Schalker Verein in Gelsenkirchen

Die Saint Gobain PAM Deutschland GmbH entwickelt den „Industriepark Schalker Verein“ auf einer ehemaligen Stahlfläche. Das Gebiet umfasst eine Netto-Baulandfläche von 44,5 ha; die sich planungsrechtlich aus 17,3 ha Industriegebiet, 26,3 ha Gewerbegebiet und 1 ha Sondergebiet für Einzelhandel zusammensetzt.

### STATEMENT

DIE NEUNUTZUNG VON BESTANDSIMMOBILIEN IST EIN ZENTRALES ELEMENT FÜR DEN ERHALT UND DIE WEITERENTWICKLUNG VON STANDORTQUALITÄTEN. DAS GILT AUCH FÜR BESTANDSGEBÄUDE AUF INDUSTRIEBRACHEN, DIE OFTMALS DEN CHARAKTER EINER GROSSEN FLÄCHE PRÄGEN UND ZUGLEICH FÜR DIE VERSCHIEDENSTEN NUTZUNGEN GEEIGNET SIND.

#### Tim Sassen

Geschäftsführer der GREYFIELD Holding GmbH





Industriepark Schalker Verein in Gelsenkirchen

Das Industriegebiet und das Sondergebiet sind bereits vollständig vermarktet. Im Gewerbegebiet sind 16,1 ha nicht abschließend vermarktet. Für alle Flächen laufen jedoch entsprechende Vertragsverhandlungen mit fortgeschrittenem Stand.

Beispiele für Ansiedlungen: Zentrallager und Logistik der Firma Ferdinand Bilstein Group (20 ha); Fleischverarbeitungsbetrieb Libreco (3,4 ha) und Firma Proserv (Betriebswirtschaftliche Lösungen für Elektro-Fachmärkte, 2,6 ha).

### Mark 51°7 in Bochum

Mit dem Namen MARK 51°7 wird die knapp 70 ha große, ehemalige Fläche des Opel Werks in Bochum einer neuen Nutzung zugeführt. Vor dem Hintergrund der bergbaulichen und industriellen Vergangenheit dieses Areals konnte die restriktionsbelastete Fläche nur unrentierlich entwickelt werden.

Noch während Opel die letzten Fahrzeuge in Bochum produzierte, wurde die Nach- und Umnutzung der Fläche frühzeitig gesichert, um eine gewerbliche Nutzung anzusiedeln. Durch die frühe Gründung der Projektgesellschaft Bochum Perspektive 2022 GmbH Mitte 2014 konnten dafür die ersten Fördergelder Ende 2014 vom MWIDE NRW schnell bereitgestellt werden.

Mit zielgerichteten Maßnahmen entwickelt sich MARK 51°7 zum Innovations-Quartier ganz im Sinne von „Wissen schafft Wirtschaft“. Früh wurde das Gelände zu einem weiteren strategischen Standort für die Ruhr-Universität Bochum bestimmt. Der Mix aus Arbeit und Forschung steigert die Attraktivität des Areals zusätzlich und stellt einen wichtigen Standortfaktor dar. Das schaffte Vertrauen bei Unternehmen und Investoren. Bereits bis Ende 2018 wurden über 60% der verfügbaren Fläche verkauft. In den kommenden Jahren werden über 6.000 Menschen auf MARK 51°7 arbeiten.



Mark 51°7 in Bochum

### STATEMENT

MANCHMAL KANN EINE KONVERSION NUR MIT ÖFFENTLICHER FÖRDERUNG GELINGEN. BESONDERS WENN ES SICH, WIE IN BOCHUM, UM EINE FINANZIELL UNRENTIERLICHE NEUNUTZUNG HANDELT. DER FLEXIBILITÄT DES LANDES IST ES ZU VERDANKEN, DASS NEBEN DEN RWP MITTELN AUCH STÄDTEBAUFÖRDERUNGS-MITTEL ZUR VERFÜGUNG GESTELLT WURDEN. SO KONNTE DAS AREAL IN EINEM ANGEMESSENEN ZEITRAUM ENTWICKELT UND DIE FLÄCHE VOR JAHRELANGEM BRACHLIEGEN BEWAHRT WERDEN. DENN HÄUFIG SPIELT BEIM ERFOLG EINER UMNUTZUNG AUCH DIE GESCHWINDIGKEIT EINEN ENTSCHIEDENDEN FAKTOR. HIER KANN FÖRDERUNG DIE ENTSCHIEDENDEN IMPULSE SETZEN.

#### Enno Fuchs

Geschäftsführer Bochum  
Perspektive 2022 GmbH



An aerial photograph of an industrial park, Chemiepark Marl, featuring a large river with a bridge, green fields, and various industrial buildings under a blue sky with light clouds. The text is overlaid in the center of the image.

# **IV. DIE HERAUSFORDERUNG: WEITERE MOBILISIERUNG RESTRIKTIONSBELASTETER GROSSFLÄCHEN**

Chemiepark Marl

Im Rahmen der Bestandsaufnahmen sowie der Diskussionen mit Kommunen und Kammern im Projekt GFM IV wurde immer wieder deutlich, dass die anhaltend hohe Nachfrage nach Flächen über 10 ha in der Metropole Ruhr aktuell kaum noch bedient werden kann und mittelfristig keine Flächen mehr zur Verfügung stehen.

Wirksame Perspektiven zur Abhilfe ergeben sich durch die Entwicklung des „landesbedeutsamen“ Standorts „newPark“ in Datteln und die Ausweisung von „Regionalen Kooperationsstandorten“ im Entwurf des Regionalplans Ruhr. Langfristig können potentiell auch die Flächen aller noch in Betrieb befindlichen Steinkohlekraftwerke zur Verfügung stehen, deren schrittweise Stilllegung auf Grund der Kohlebeschlüsse zu erwarten ist.

### Regionale Kooperationsstandorte

Der Entwurf des Regionalplans Ruhr sieht insgesamt 23 Regionale Kooperationsstandorte vor, die eine Gesamtfläche von rund 1.266 ha brutto umfassen.

Wie aus der nachfolgenden Tabelle 11 erkennbar, handelt es sich bei drei dieser Standorte um ehemalige Bergwerksareale oder Kohlenlagerflächen. Weitere drei sind ehemalige Kraftwerksstandorte. Eine Fläche ist ein ehemaliger Rangierbahnhof. Auf mindestens fünf weiteren Flächen ist mit Nutzungsrestriktionen auf Grund von Bodenbeschaffenheit und/oder Topografie zu rechnen.

Aus diesen Gegebenheiten folgt, dass – eine Bestätigung der Standortvorschläge im weiteren Verfahren vorausgesetzt – bei der Entwicklung von mindestens 12 Flächen Basisinvestitionen erforderlich sein werden, die nicht vollständig über die Flächenverwertung ausgeglichen werden können.

**TABELLE 11:** „REGIONALE KOOPERATIONSSTANDORTE“ IM ENTWURF DES REGIONALPLANS RUHR

Regionaler Kooperationsstandort	Standortkommune/n	Vorhandene Regionalplanreserven in ha (brutto)	Flächenart
Auguste Victoria III/VII	Marl	87,1	Stillgelegtes Bergwerk
Kohlenlagerfläche	Recklinghausen	25,2	Lagerfläche
Steag Kraftwerk	Voerde	59,8	Stillgelegtes Kraftwerk
Schachanlage Franz Haniel	Bottrop	38,4	Stillgelegtes Bergwerk
Steag Kraftwerk	Lünen	38,8	Stillgelegtes Kraftwerk
Auf der Onfer	Gevelsberg	38,2	Freifläche; Geländeprobleme
Barmingholten	Dinslaken	29	Freifläche
Bucholtwelmen	Hünxe	24,3	Freifläche
Dillenburg	Datteln/Oer-Erkenschwick	63,2	Freifläche
Emmelkamp	Dorsten	51,7	Freifläche
Hoogen	Alpen	36,7	Freifläche
INLOPCARC	Hamm	65,3	Freifläche
Kamen-Unna	Kamen/Unna	125,4	Freifläche; teilweise bereits vermarktet
K-Park II	Hamm	47,4	Freifläche
Kreuz Wuppertal Nord	Schwelm	94,5	Freifläche; Geländeprobleme
Nordlippestraße	Werne	43,5	Freifläche
Peterskaul	Sonsbeck	45,5	Freifläche
Südlich Schwatten Jans	Dorsten/Marl	24,1	Freifläche; Geländeprobleme
Vordere Heide	Wetter	28,7	Freifläche; Geländeprobleme
Kraftwerk Heil	Bergkamen	45,4	Kraftwerk; noch in Betrieb
Groppenbruch	Dortmund	28,1	Freifläche; teilweise erhebliche Altlasten
Hornenheidchenstraße/Rossenray/Rossmühle	Kamp-Lintfort	129,6	Freifläche; teilweise Bergehalde
Rangierbahnhof	Hamm	37,4	Bahnfläche mit Schienentrassen
<b>Summe</b>		<b>1.266,50</b>	

Quelle: RVR; Auswertung auf Basis von ruhrAGIS

## STATEMENT

---

IN DER GESAMTEN METROPOLE RUHR GIBT ES EINEN MANGEL AN GROSSRÄUMIGEN FLÄCHENPOTENZIALEN FÜR GEWERBLICH-INDUSTRIELLE ANSIEDLUNGEN. DESHALB IST ES VON BESONDERER BEDEUTUNG, DASS DER ENTWURF DES REGIONALPLANS RUHR DAFÜR „REGIONALE KOOPERATIONSSTANDORTE“ MIT INSGESAMT RUND 1.260 HA VORSIEHT. VIELE DIESER STANDORTE WERDEN ALLERDINGS NICHT OHNE WEITERES RENTIERLICH ENTWICKELBAR SEIN. ES WIRD DESHALB EINE BESONDERE HERAUSFORDERUNG SEIN, DIE VERFÜGBARKEIT DER ZUR ENTWICKLUNG NOTWENDIGEN FLÄCHEN MIT ÖFFENTLICHEN MITTEL ABZUSICHERN.

---

### **Dr. Michael Dannebom**

Geschäftsführer der Wirtschaftsförderungsgesellschaft für den Kreis Unna mbH



## Regionale Kraftwerksstandorte

Die Nachnutzung von Kraftwerkstandorten bietet auf Grund der großen Flächen mittel- und langfristig erhebliche Potenziale für die gewerblich-industrielle Entwicklung. Im Zuge der Umsetzung der Beschlüsse der Kommission „Wachstum, Strukturwandel und Beschäftigung“ sollen bis 2038 alle Kohlekraftwerke stillgelegt werden.

Grafik 3 zeigt die Verteilung dieser Kraftwerke in NRW. Im Rheinischen Revier sind drei Braunkohlekraftwerke betroffen, südlich des Ruhrgebietes zwei Steinkohlekraftwerke in Werdohl und Wuppertal. In der Metropole Ruhr gibt es insgesamt 13 Steinkohlekraftwerke, davon fünf bereits stillgelegt (Voerde, Duisburg-Hochfeld, Kraftwerk Lünen, Herne Shamrock, Castrop Rauxel/Dortmund).

Ein Standort (Kraftwerk Knepper) befindet sich bereits in der Aufbereitung. Die Flächen der stillgelegten Kraftwerke in Lünen und Voerde sowie des Kraftwerks in Bergkamen sind im Entwurf des Regionalplans Ruhr als „Regionale Kooperationsstandorte“ ausgewiesen.

Allein diese drei Standorte verfügen über eine Fläche von rund 145 ha – einschließlich der zehn weiteren Kraftwerke ergibt sich auf diese Weise langfristig ein Gesamt-Flächenpotenzial von rund 900 ha.

Allerdings wird eine gewerblich-industrielle Neunutzung dieser Flächen – vergleichbar mit der Neunutzung ehemaliger Bergwerksflächen – erhebliche und nur zum Teil refinanzierbare Aufwendungen verursachen. Es ist deshalb von besonderer Bedeutung, die Rahmenbedingungen zur Stilllegung so zu gestalten, dass die unrentierlichen Aufwendungen der Neunutzung vollständig ausgeglichen werden.

## STATEMENT

---

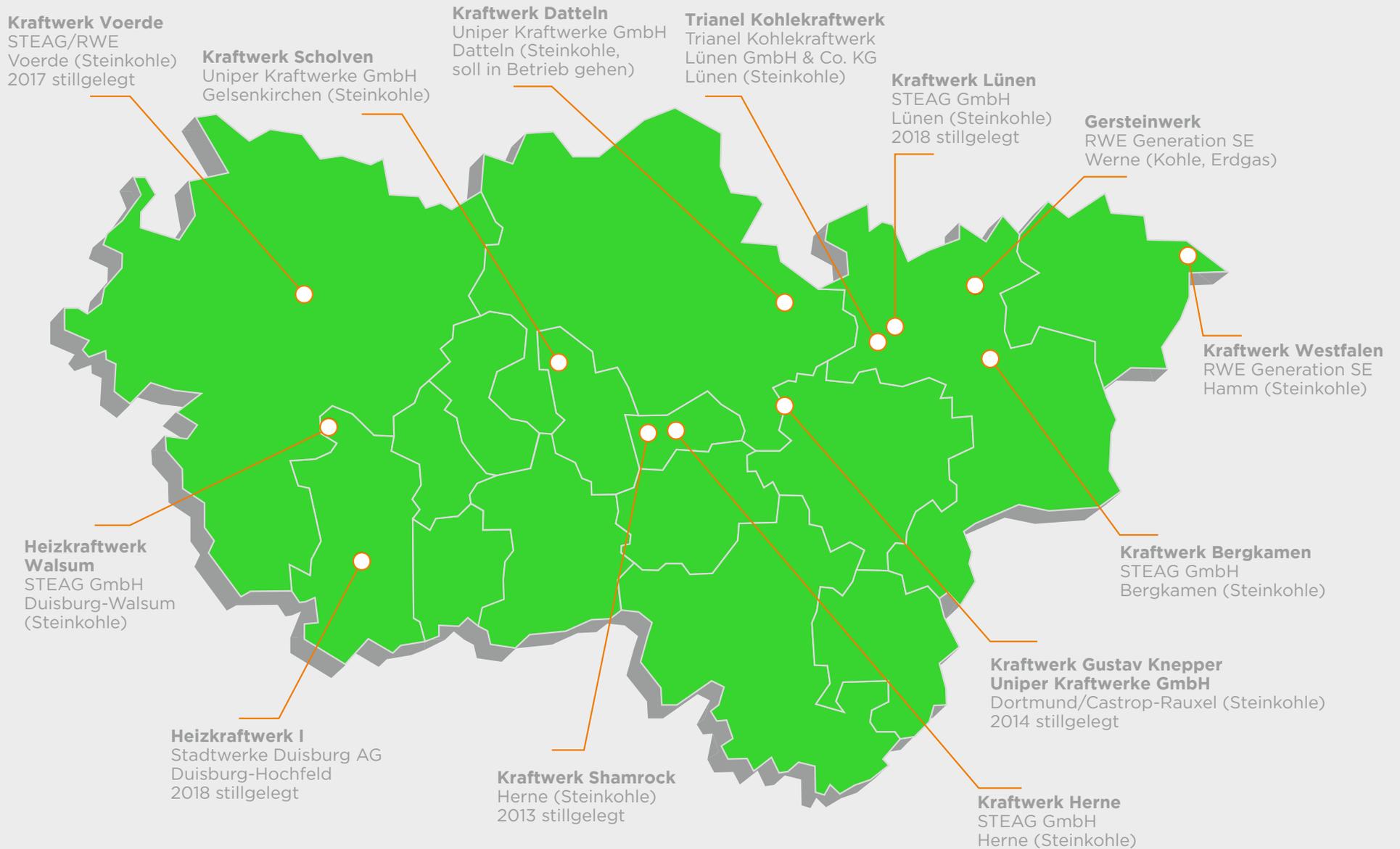
ÜBER DIE NEUENTWICKLUNG DER FLÄCHEN VON STILLGELEGTE KRAFTWERKEN ERGEBEN SICH VIELFÄLTIGE PERSPEKTIVEN FÜR DIE WIRTSCHAFTLICHE UND STÄDTEPLANERISCHE ENTWICKLUNG. DIES GILT NICHT NUR FÜR REIN GEWERBLICH-INDUSTRIELLE NUTZUNGEN, SONDERN ABHÄNGIG VON DEN STANDORTQUALITÄTEN AUCH FÜR DENKBARE „HYBRIDLÖSUNGEN“. EINE REGIONAL ANGELEGTE STRATEGIE ZUR NACHFOLGENUTZUNG VON KRAFTWERKSFLÄCHEN, UNTER EINBINDUNG DER BÜRGERSCHAFT, KANN MITTEL- UND LANGFRISTIG ERHEBLICH DAZU BEITRAGEN, DEN ZUNEHMENDEN FLÄCHENENGPASS IN DER METROPOLE RUHR ZU BEGRENZEN, OHNE DASS WEITERE FREIFLÄCHEN IN ANSPRUCH GENOMMEN WERDEN MÜSSEN.

---

**Dirk Haarmann**  
Bürgermeister  
der Stadt Voerde



**GRAFIK 3:** KOHLEKRAFTWERKSSTANDORTE IN DER METROPOLE RUHR



Quelle: Eigene Darstellung nach Funkegrafik NRW: Miriam Fischer, 01.02.2019



# V. MODELLE DER INTERKOMMUNALEN KOOPERATION

Industriepark Dorsten/Marl



Im Rahmen des Gewerblichen Flächenmanagements Ruhr kooperieren alle Kommunen und Kreise bei der Erstellung von Grundlagen für Analysen und stimmen inhaltliche Schwerpunkte und Vorgehensweisen mit der BMR ab. Auch im Zusammenhang mit dem Erarbeitungsverfahren für den Regionalplan Ruhr gibt es vielfältige interkommunale Abstimmungsprozesse.

Die unmittelbare Verantwortung für die Entwicklung konkreter Gewerbe- und Industriestandorte fällt hingegen in den Kernbereich der kommunalen Planungshoheit. Eine direkte Zusammenarbeit von Kommunen in diesem Rahmen gibt deshalb dann Sinn, wenn sich die zur planerischen Ausweisung vorgesehenen Flächen über das Gebiet mehrerer Kommunen erstrecken.

Soweit sich in derartigen Fällen das Engagement der Kommunen auf die planerische Rahmensetzung beschränkt, ist es ausreichend, die entsprechenden Flächennutzungspläne und die daraus abgeleiteten Bebauungspläne untereinander abzustimmen. Eine darüber hinausgehende, deutlich vertiefte Form der interkommunalen Kooperation ist den Fällen erforderlich, wenn Kommunen zur Entwicklung grenzüberschreitender Flächenpotenziale auch als Entwicklungsträger auftreten wollen. Dann stellen sich grundlegende Fragen, etwa zur Aufteilung von Investitionen, zur Bewirtschaftung etwaiger Fördermittel, zur Verteilung von Einnahmen oder Mehrkosten und zur Verteilung der Erträge bei den Gewerbesteuern.

Die beiden im Folgenden beschriebenen Projekte sind erfolgreiche, unterschiedlich angelegte Beispiele für die Realisierung derartiger interkommunaler Kooperationen.

## STATEMENT

**DIE HERVORRAGENDE INTERKOMMUNALE KOOPERATION DER STÄDTE MARL UND DORSTEN SOWIE DIE ÖFFENTLICH-RECHTLICHE PARTNERSCHAFT MIT DEM PARTNER STEAG HABEN GERADEZU MODELLHAFT UNTER BEWEIS GESTELLT, DASS FLÄCHEN-ENTWICKLUNG UND -VERMARKTUNG BESONDERS ERFOLGREICH UMGESETZT WERDEN KÖNNEN, WENN ALLE PARTNER GEMEINSAM UND ZIELORIENTIERT AN EINEM STRANG ZIEHEN.**

### **Dr. Manfred Gehrke**

Leiter des Amtes für Wirtschafts- und Arbeitsmarktförderung der Stadt Marl



## Industriepark Dorsten/Marl

Insgesamt handelt es sich um ein Areal mit 73 ha netto industrieller Nutzfläche, die sich zu je 50 % auf die Stadtgebiete in Marl und Dorsten verteilen.

Zur Realisierung des Projekts haben die Kommunen Dorsten und Marl den Zweckverband „Interkommunaler Industriepark Dorsten/Marl“ gegründet, dessen Aufgaben in der Wahrnehmung der Planungshoheit für das Verbandsgebiet, der politische Kontrollfunktion bei den Erschließungsmaßnahmen (Einsatz der Fördermittel) und der Vermarktung (Festlegung von Grundzügen, Zustimmung zu Vergaben) bestehen.

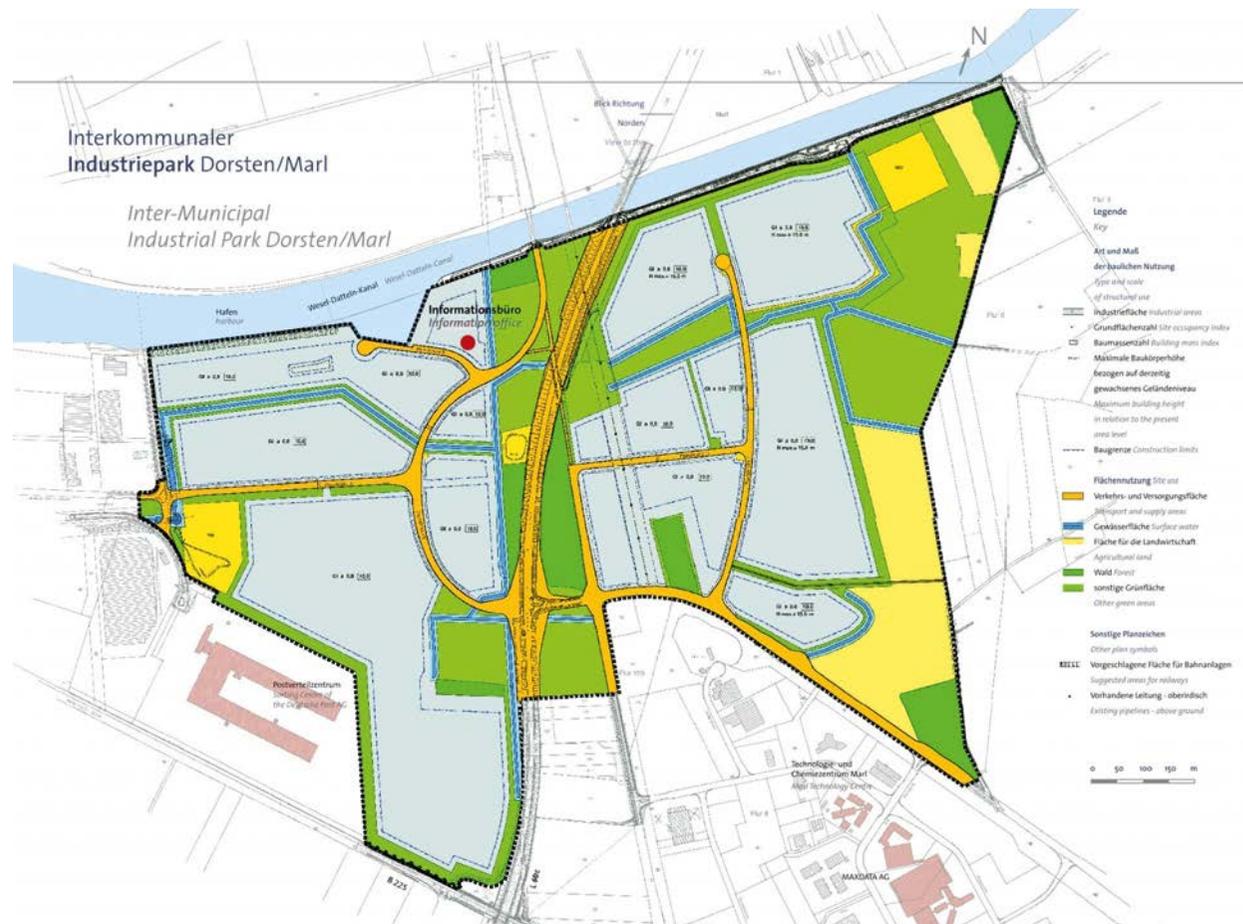
Für die Durchführung wurde die „Projektgesellschaft Industriepark Dorsten/Marl mbH (PG)“ gegründet, deren Gesellschafter der Zweckverband und die Grundstückseigentümerin STEAG sind. Ihre Aufgaben bestanden in der Wahrnehmung des operativen Geschäfts, der Durchführung von Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie der Vermarktung. Nach der erfolgreichen Vermarktung aller Grundstücke befindet sich die Projektgesellschaft aktuell in der Liquidation.

Die Aufteilung der Gewerbesteuer erfolgt – unabhängig von der Steuerkraft der auf den jeweiligen Gemeindegebieten angesiedelten Unternehmen zu je 50 %.

Insgesamt sind aktuell 1700 Arbeitskräfte auf dem Industrieareal tätig. Es ist eine breite Mischung von Unternehmen aus unterschiedlichen Wirtschaftszweigen entstanden, die jedoch ausnahmslos planungs- und genehmigungsrechtlich die vorhandene GI-Ausweisung benötigten.

Für Planung und Erschließung wurden rund 13,7 Mio. € eingesetzt, davon entfielen rund 5,5 Mio. € auf staatliche Fördermittel. Die Gesamtinvestitionen der angesiedelten Unternehmen liegen bei rund 230 Mio. €.

GRAFIK 4: INDUSTRIEPARK DORSTEN-MARL; VERMARKTETE FLÄCHEN



Quelle: Industriepark Dorsten-Marl GmbH

## Grafschafter Gewerbepark Genend – ein Modellprojekt

Der „Grafschafter Gewerbepark Genend“ ist ein interkommunal angelegtes Projekt, das bereits zu Beginn der 1990er Jahre auf die Entwicklungsschiene gesetzt worden ist. Trägerinnen sind die Städte der „wir4-Region“: Moers, Kamp-Lintfort, Neukirchen-Vluyn und Rheinberg. Seit 1996 besteht auf Basis einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung eine von diesen Kommunen getragene Projekt-

**GRAFIK 5:** VERMARKTUNGSRASTER GRAFSCHAFTER GEWERBEPARK GENEND



Quelle: Grafschafter Gewerbepark GmbH

und Betriebsgesellschaft, die „Grafschafter Gewerbepark Genend GmbH“. Die wirtschaftliche Entwicklung aller vier Städte wird durch die Erfordernisse des Strukturwandels insbesondere durch die Beendigung der Steinkohleförderung bereits seit Jahrzehnten bestimmend geprägt.

Die Erkenntnis, möglichst rasch und umfänglich neue und zukunftsträchtige Arbeitsplätze in der Region zu verankern ist und war die stärkste Triebfeder, über interkommunale Zusammenschlüsse neue Wege in der Bereitstellung von Industrie- und Gewerbeflächen zu gehen. Der „Grafschafter Gewerbepark Genend“ (55ha netto Verkaufsfläche) ist hierfür ein frühes und gutes Beispiel interkommunaler Zusammenarbeit, die seit der Jahrtausendwende eine ausgesprochen erfolgreiche Vermarktung der schrittweise über entsprechende Bauabschnitte bereitgestellte Gesamtfläche zu verzeichnen hat.

Dabei ist der Vermarktung auch zu Gute gekommen, dass erhebliche öffentliche Fördermittel, auch des Landes NRW, zur Verfügung gestanden haben, was sich begünstigend auf die Verkaufspreise ausgewirkt hat. Zum aktuellen Zeitpunkt sind über 80% der Flächen, die seit 2004 komplett erschlossen sind, veräußert. Seither sind mehr als 75 Unternehmensansiedlungen erfolgt, die um die 1700 neu entstandenen Arbeitsplätze mit sich gebracht haben.

Die Besonderheit des Modellprojekts ist, dass Aktivitäten in der wir4-Wirtschaftsförderung in der Rechtsform einer Anstalt des Öffentlichen Rechts (AöR) zusammengeführt wurden. Die Partnerstädte haben sich zur Aufgabe gemacht, in speziellen Themen der Wirtschaftsförderung enger zusammenzuarbeiten. Diese Aktivitäten werden größtenteils zusätzlich finanziert und in regelmäßigen Zeitabständen diskutiert!



# VI. RÜCKBLICK AUF DIE PHASEN I BIS III DES PROJEKTS GEWERBLICHES FLÄCHENMANAGEMENT RUHR

Logport IV, Kamp-Lintfort

Im Rahmen des „Gewerblichen Flächenmanagement Ruhr (GFM)“ werden seit 2010 sämtliche gewerblich-industrielle Bauflächen und die vorhandenen Flächenpotenziale in der Metropole Ruhr hinsichtlich der jeweiligen Nutzungsänderungen analysiert.

Durchgehende Bestandteile der Analysen seit der Phase I sind die Erfassung der jährlichen Flächeninanspruchnahme und die Charakterisierung der planerisch gesicherten Flächenpotenziale hinsichtlich ihrer tatsächlichen Nutzbarkeit.

Im Fokus der Phase II des Projekts stand die vertiefte Betrachtung von Nutzungsrestriktionen auf planerisch gesicherten, gewerblich-industriellen Bauflächen sowie eine erste Analyse möglicher Potenziale auf den vorhandenen Betriebserweiterungsflächen in der Metropole Ruhr. Denn der Besitz von Vorratsflächen für mögliche Betriebserweiterungen ist für Unternehmen ein wichtiger Bestandteil langfristiger Entwicklungsstrategien. Dabei wurde eine erste Bestandsaufnahme dieser Flächen im Rahmen von GFM II überprüft und konkretisiert.

Im Jahr 2013 wurden im Rahmen der Phase III zusätzlich alle Betriebserweiterungsflächen erfasst und hinsichtlich ihrer Nutzungsperspektiven bewertet.

### Flächennutzung und Beschäftigungsentwicklung

In Zusammenarbeit mit IT.NRW werden beginnend mit dem Jahr 2012 die flächenbezogenen Daten mit den jeweiligen Beschäftigungsdaten korreliert. Die daraus entstehenden Informationen zu den Zusammenhängen von Flächennutzung und Beschäftigungsentwicklung sind bundesweit einmalig. Sie haben eine erhebliche Bedeutung für die Beurteilung des Wirtschaftsgeschehens insgesamt, für die Ausformung von Akquisitionsstrategien und die Ermittlung von Flächenbedarfen.

Die Phase IV des „Gewerblichen Flächenmanagements Ruhr“ ist ein Gemeinschaftsprojekt der Business Metropole Ruhr GmbH (BMR) und des Regionalverbands Ruhr (RVR) und setzt auf den vorlaufenden Phasen I-III auf.

Im Mittelpunkt der Phase IV steht die Unterstützung von Kommunen und Flächeneigentümern bei der Mobilisierung von Flächen mit Nutzungsrestriktionen, die z.B. durch Altlasten oder mangelnde Erschließung entstanden sind. Darüber hinaus werden im Rahmen des Projekts fortlaufende Analysen zur Flächeninanspruchnahme, zu den verfügbaren Flächenpotenzialen und zur Beschäftigungswirkung von Gewerbe- und Industriegebieten in der Metropole Ruhr durchgeführt.

Die Ergebnisse der Arbeiten in Rahmen des Gewerblichen Flächenmanagements Ruhr werden durchgehend in Marktberichten bzw. entsprechenden Zwischenberichten dargestellt.

Die Auswertung der Daten basiert grundsätzlich auf dem Gewerbeflächenatlas ruhrAGIS der BMR und ist mit dem ruhrFIS-Siedlungsflächenmonitoring des RVR abgestimmt. Alle Größenangaben zu Flächeninanspruchnahmen und Nutzungsrestriktionen im Bestand beziehen sich auf Nettoflächen – also diejenigen Flächenanteile, die tatsächlich für die Nutzung durch Unternehmen zur Verfügung stehen.

Die Phasen I, III und IV wurden durch das Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes NRW (MWIDE NRW) mit Landesmitteln und aus Mitteln des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) gefördert.



**VII. AUSBLICK  
AUF DIE PHASE V  
DES PROJEKTS GEWERBLICHES  
FLÄCHENMANAGEMENT RUHR**

Mark 51°7, Bochum

Im Rahmen des Aufrufes „Regio.NRW – Wirtschaftsflächen“ wurde der Vorschlag der BMR für eine GFM-Phase V bestätigt. Das Projekt soll wiederum in Kooperation mit dem RVR und den Städten und Kommunen der Metropole Ruhr durchgeführt werden. Der entsprechende Projektantrag wird derzeit vorbereitet.

Ein inhaltlicher Schwerpunkt der nächsten Phase ist die Nachverdichtung bestehender Gewerbegebiete. Die wachsende Verknappung von Gewerbe- und Industrieflächen kann nicht nur durch die Neuausweisung von Flächen aufgefangen werden. Insbesondere in den hochverdichteten Städten muss das Bemühen um eine gezielte Nachverdichtung bestehender Gewerbegebiete hinzukommen. Oftmals ist es hier im Laufe der Jahre durch Betriebsschließungen, die Stilllegung von Anlagen oder veränderte Produktionsprozesse zur Unternutzung oder zur Aufgabe von Teilflächen gekommen, die in ihrer Gesamtheit erhebliche Neunutzungspotenziale insbesondere für Unternehmen mit vergleichsweise geringem Flächenbedarf darstellen.

Die Intensivierung der Neunutzung von Bestandsflächen ist eine aufwändige und kleinteilige Aufgabe. Gleichwohl lohnt sich die intensive Beschäftigung mit diesen Flächen, weil die Mobilisierung von untergenutzten Flächen die allgemeine Flächenknappheit abmildern kann und dafür im Regelfall kein zusätzlicher Aufwand für den Bau von Erschließungsanlagen und Versorgungsnetzen notwendig ist.

In Rahmen dieses Arbeitspaketes sollen deshalb auf der Grundlage einer umfassenden Bestandsaufnahme Handlungsmöglichkeiten aufgezeigt und umgesetzt werden. Die Ergebnisse dieser Pilotstudien in den Städten Bottrop, Duisburg, Hagen und Mülheim an der Ruhr und dem Ennepe-Ruhr-Kreis können nicht nur auf weitere Kommunen in der Metropole Ruhr, sondern auch auf verdichtete Stadträume in anderen Teilen des Landes NRW übertragen werden.

Neben der geplanten Initiative zur Mobilisierung von Bestandsflächen stehen im Rahmen des GFM V weitere Themen im Fokus.

Um eine bedarfsgerechte Flächenentwicklung in den Kommunen der Metropole Ruhr sicherzustellen und sich abzeichnende Flächenengpässe frühzeitig zu erkennen, soll ein digitales System zur Erfassung und zur Auswertung von gewerblichen Flächennachfragen aufgebaut, implementiert und umgesetzt werden. Derzeit werden neben den tatsächlichen Flächeninanspruchnahmen bei einigen Kommunen, die eingehende Standortsuchen erfasst, jedoch nicht bei allen und auch nicht systematisch gemonitort. Die Umsetzung eines solchen Systems setzt klare Spielregeln voraus, die gemeinsam mit den kommunalen Wirtschaftsförderungen erarbeitet werden sollen.

Im Entwurf des Regionalplans Ruhr sollen weitere, rund 600 ha an Gewerbe- und Industrieflächen, für lokale Bedarfe verortet und planerisch gesichert werden. Um nicht vermarktungsfähigen Flächen im Regionalplan Ruhr vorzugreifen, sollen diese, für den Regionalplan Ruhr zusätzlich vorgesehenen Flächenpotenziale, gemeinsam mit Kommunen und Eigentümern in einem strukturierten Dialog auf Ihre tatsächliche Vermarktungsfähigkeit überprüft werden, um im Bedarfsfall frühzeitig Maßnahmen zur Mobilisierung ergreifen und einleiten zu können.

In Zusammenarbeit mit den Kommunen der Region wurden im Zuge des Aufstellungsverfahrens des Regionalplans Ruhr 23 Standorte als so genannte potenzielle „Regionale Kooperationsstandorte“ durch den Regionalverband Ruhr identifiziert und einer Umweltprüfung unterzogen. Im Rahmen von GFM V soll durch die pilothafte Erarbeitung von Nutzungskonzepten die Vermarktung der Standorte vorbereitet und dabei räumliche und inhaltliche Schwerpunkte in der Region zu setzen (z.B. für logistische Nutzungen oder verarbeitendes Gewerbe) (intelligente Spezialisierung). So soll ein regionales Konzept entwickelt sowie die Standorte im Rahmen einer gemeinsamen Vermarktungsoffensive vermarktet werden.

## STATEMENT

IN EINER DICHTBESIEDELTEN STADT WIE BOTTROP KÖNNEN WIR NICHT NUR AUF DIE NEUAUSWEISUNG VON GEWERBEGBEBIETEN SETZEN. WIR MÜSSEN VIELMEHR INTENSIV DARAN ARBEITEN, BRACHFALLENDE FLÄCHEN NEU ZU NUTZEN UND ZUGLEICH INTENSIV DARAUF SCHAUEN, OB SICH VERDICHTUNGS- ODER NACHNUTZUNGSMÖGLICHKEITEN IN DEN VORHANDENEN GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIETEN ERGEBEN. DESHALB IST ES ZU BEGRÜSSEN, DASS SICH DIE BMR DEM THEMA DER NACHVERDICHTUNG IM BESTAND MIT EINER INITIATIVE FÜR DIE GESAMTE METROPOLE RUHR WIDMEN WILL.

**Bernd Tischler**  
Oberbürgermeister  
der Stadt Bottrop



## BILDNACHWEISE

Seite 4	Rasmus C. Beck © BMR
Seite 5	Christoph Dammermann © MWIDE NRW/F. Wiedemeier
Seite 8	Luftbilddaufnahmen © BMR/Volker Wiciok
Seite 12	Luftbilddaufnahmen © BMR/Volker Wiciok
Seite 14	Stefan Schreiber © IHK zu Dortmund/Ekkehart Bussenius
Seite 18	Luftbilddaufnahmen © BMR/Volker Wiciok
Seite 20	Oliver Wittke © Jan Kopetzky
Seite 21	Dr. Roland Arnz © AAV
Seite 24-25	Luftbilddaufnahmen © BMR/Volker Wiciok
Seite 24	Markus Masuth © RAG Montan Immobilien GmbH
Seite 24	Tim Sassen © Jens Hauer
Seite 25	Enno Fuchs © Bochum Perspektive 2022 GmbH
Seite 26	Luftbilddaufnahmen © BMR/Volker Wiciok
Seite 28	Dirk Haarmann © Stadt Voerde
Seite 28	Dr. Michael Dannebom © Ute Heinze/WFG Kreis Unna mbH
Seite 30	Luftbilddaufnahmen © BMR/Volker Wiciok
Seite 31	Dr. Manfred Gehrke © Stadt Marl
Seite 34	Luftbilddaufnahmen © BMR/Volker Wiciok
Seite 36	Luftbilddaufnahmen © BMR/Volker Wiciok
Seite 37	Bernd Tischler © Stadt Bottrop

## GRAFIKVERZEICHNIS

Grafik 1	Flächenportfolio GFM IV 2017/2019 in ha
Grafik 2	Flächenbewegung auf restriktionsbelasteten Flächen im Bearbeitungszeitraum von 2017-2019 in ha aggregiert
Grafik 3	Kohlekraftwerksstandorte in der Metropole Ruhr
Grafik 4	Industriepark Dorsten/Marl, vermarktete Flächen
Grafik 5	Vermarktungsraster Graftschafter Gewerbepark Genend

## TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1	Entwicklung sozialversicherungspflichtiger Beschäftigter (SvB) in absoluten Zahlen von 2012-2017
Tabelle 2	Entwicklung sozialversicherungspflichtiger Beschäftigter in absoluten Zahlen von 2012-2017
Tabelle 3	Zuwachs an sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten in Prozent
Tabelle 4	Beschäftigungswirkung der Gewerbe- und Industriegebiete
Tabelle 5:	Zuwachs/Abnahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten in den Jahren 2012-2017 innerhalb von GE/GI/SO-Gebieten nach kreisfreien Städten und Kreisen der Metropole Ruhr
Tabelle 6	Zuwachs/Abnahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten 2012-2017 außerhalb von GE/GI/SO-Gebieten nach kreisfreien Städten und Kreisen
Tabelle 7	Veränderungen in den Wirtschaftszweigen nach Betriebsanzahlen und sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten in den Jahren 2012-2017 auf Basis der WZ 2008
Tabelle 8	Inanspruchnahme unbebauter Flächen in den Jahren 2016/17 im Verhältnis zu den planerisch gesicherten GE-, GI- und SO-Potenzialen
Tabelle 9	Verfügbare Flächenpotenziale im Vergleich von 2012 zu 2017
Tabelle 10	Nutzungsrestriktionen auf planerisch gesicherten Flächen im Vergleich von 2012 zu 2017
Tabelle 11	„Regionale Kooperationsstandorte“ im Entwurf des Regionalplans Ruhr

# IMPRESSUM

## Herausgegeben von



Business Metropole Ruhr GmbH  
Am Thyssenhaus 1-3  
45128 Essen

## In Kooperation mit



Regionalverband Ruhr  
Kronprinzenstraße 35  
45128 Essen

Datenbasis für den vorliegenden Marktbericht sind das Flächeninformationssystem ruhrA-GIS sowie Daten des Unternehmensregisters URS des Landesbetriebs Information und Technik NRW (IT.NRW).

## Datenauswertung und Analyse:

GseProjekte – Büro für Regionalentwicklung (Dinslaken); Gerhard Seltmann, Yasemin Veziroglu  
BFR – Büro für Regionalanalyse (Dortmund); Jochen Weiand  
PLAN W (Essen) – Roland Weiss

## Gestaltung:

schmitz'design – Sandra Schmitz

Dieses Vorhaben wird aus Mitteln des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) sowie aus NRW-Landesmitteln gefördert.