



GEWERBLICHES FLÄCHENMANAGEMENT RUHR

**Mobilisierung von Restriktionsflächen und erste Ergebnisse
zu den Potenzialen von Betriebserweiterungsflächen**

Marktbericht 2013

Inhalt

Zur Einführung	4
1 Die zentralen Aussagen auf einen Blick	6
2 Rückblick: Gewerbliches Flächenmanagement Ruhr (2011 bis 2012) Flächenpotenziale, Flächennutzung und Verfügbarkeit	8
3 Gewerbliches Flächenmanagement Ruhr (2013) Inhalte und Ziele	9
4 Mobilisierung von Restriktionsflächen Nutzungsrestriktionen im Überblick	10
4.1 Entwicklungen in der Flächensituation von 2012 bis 2013	10
4.1.1 Zuordnungen zu den Flächentypen GE, GI und SO	16
4.1.2 Fristigkeiten	17
4.1.3 Schwerwiegende Restriktionen	18
4.1.4 Flächen ohne Entwicklungsperspektive	20
4.2 Verhältnis von Restriktionsflächen und Gesamtpotenzialen	22
4.3 Werkzeuge zur Mobilisierung von Restriktionsflächen	22
5 Erste Ergebnisse zu den Potenzialen von Betriebserweiterungsflächen	24
5.1 Vorgehensweise und Gesamtbilanz	24
5.1.1 Nutzung der Betriebserweiterungsflächen	26
5.2 Zwischenergebnisse	27
6 Bilanz und weiteres Vorgehen beim Gewerblichen Flächenmanagement Ruhr	28
Impressum	30

Zur Einführung



Die Metropole Ruhr ist eine Region, die gut geübt ist in der Zusammenarbeit. Aktuell gibt es mehr als 150 Kooperationsprojekte von Städten und Kreisen oder zwischen Kommunen und privaten Trägern in den verschiedensten Themenfeldern – von Bildung und Wissenschaft über Gesundheit, Verkehr oder Kultur bis hin zur Wirtschaft. Eine Selbstverständlichkeit ist dies nicht. Insofern hat die Zusammenarbeit im Rahmen des Projektes „Gewerbliches Flächenmanagement Ruhr“ (GFM), bei dem es darum geht, gemeinsam mit allen Kommunen und in Abstimmung mit der Regionalplanung das Marktgeschehen im Bereich der Gewerbe- und Industrieflächen mit zu entwickeln, eine enorme Bedeutung für den Wirtschaftsstandort Ruhrgebiet. Man kann wohl sagen, dass die Region mit diesem Projekt nicht nur in Nordrhein-Westfalen, sondern sogar bundesweit eine Vorreiterrolle übernommen hat. Der Initiativkreis Ruhr zeichnete Ende 2012 das Projekt deswegen mit dem ersten Preis im „Kooperationswettbewerb Ruhr“ aus. Mit dieser Anerkennung war erstmals eine breite öffentliche Wahrnehmung verbunden und die Möglichkeit, durch das erhaltene Preisgeld die Arbeiten 2013 fortzusetzen.

Die Ergebnisse aus den verschiedenen Arbeitsphasen des Gewerblichen Flächenmanagements werden jeweils in „Marktberichten“ zusammengefasst. Der erste wurde im Oktober 2012 veröffentlicht, die Ergebnisse von 2013 werden im vorliegenden Bericht vorgestellt.

Datengrundlage für das Gewerbliche Flächenmanagement Ruhr ist der digitale Flächenatlas ruhrAGIS. Hier werden detaillierte Informationen zu allen Gewerbe- (GE), Industrie- (GI) und Sondernutzungsflächen (SO) aggregiert und jährlich aktualisiert. Erfasst sind mit rund 27.000 ha alle planerisch gesicherten gewerblichen Areale in der Metropole Ruhr, die

auf rund 95.000 Einzelflächen verteilt und hinsichtlich ihrer Nutzung den 1.900 Wirtschaftszweigen nach der Klassifikation des Statistischen Bundesamtes 2008 zugeordnet sind.

Seit 2011 arbeiten die 53 Kommunen und vier Kreise der Region unter Federführung der Wirtschaftsförderung metropol Ruhr GmbH am Gewerblichen Flächenmanagement Ruhr. Grundsätzliches Ziel ist es, die gewerblich-industriell gewidmeten Flächenpotenziale in ausreichender Menge und Qualität an den Markt zu bringen und erkennbare Restriktionen der Flächennutzung – zum Beispiel Altlasten, unzureichende Infrastruktur oder auch nicht marktkonforme Preisvorstellungen der Eigentümer – systematisch abzubauen. Dazu haben die beteiligten Institutionen besondere „Werkzeuge“ entwickelt, die konsequent eingesetzt werden.

Das Gewerbliche Flächenmanagement bietet darüber hinaus durch die Aggregation der vorhandenen Daten umfassende Informationen über die tatsächliche Marktentwicklung, die Qualitäten der Flächennutzung oder die branchenbezogenen Flächenansprüche von Unternehmen. Auf diese Weise wird dazu beigetragen, die Instrumente von Wirtschaftsförderern, städtischen Planern, der Regionalplanung oder den zuständigen Institutionen des Landes zu optimieren.

In der ersten Phase des Gewerblichen Flächenmanagements (2011 bis 2012) standen der Flächenwandel – also die tatsächliche Veränderung der Flächennutzung – und die Marktgängigkeit verfügbarer gewerblicher Bauflächen im Mittelpunkt der Untersuchungen. Dabei wurde deutlich: Die Unternehmen in der Metropole Ruhr agieren flächensparend. Im Jahresdurchschnitt finden gewerblich-industrielle Neuinvestitionen zu rund 68 % (444 ha) auf Bestandsflächen statt. Von den übrigen 32 % (212 ha) entfallen nahezu

zwei Drittel auf die Neubebauung ehemaliger Industriebrachen; nur ein Drittel entfallen auf gewerblich gewidmete Flächen „auf der grünen Wiese“.

Eine weitere grundlegende Erkenntnis bestand allerdings darin, dass rund 43 % (1.168 ha) der gewerblich-industriellen Potenzialflächen mit Nutzungsrestriktionen belastet sind und deshalb dem Markt nicht ohne weitere Maßnahmen zur Verfügung stehen. Hier ist Abhilfe nötig, um absehbare Engpässe auf dem Flächenmarkt abzumildern oder ganz zu vermeiden.

Im Fokus der zweiten Phase des Gewerblichen Flächenmanagements stand daher das Bemühen, die verfügbaren Flächenpotenziale zu erweitern. Dazu wurden die Werkzeuge zum Abbau von Nutzungsrestriktionen umgesetzt und mögliche Potenziale auf den Betriebserweiterungsflächen analysiert. Festzuhalten ist: Trotz einer hohen Verwertungsrate von unbebauten Flächen (rund 240 ha 2013) ist das planerisch gesicherte Gesamtpotenzial nur um rund 90 ha zurückgegangen (auf 2.631 ha). Grund dafür waren erneut brachgefallene, erheblich restriktionsbelastete Betriebsflächen.

In gemeinschaftlicher Anstrengung von Kommunen und dem Land NRW ist es gelungen, restriktionsbelastete Flächen zu mobilisieren. Rund 75 ha konnten direkt vermarktet werden, für weitere 80 ha ist die Beseitigung schwerwiegender Restriktionen eingeleitet.

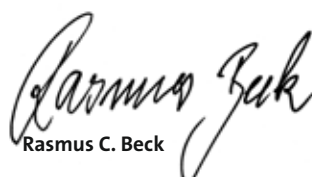
Gleichzeitig hat sich aufgrund des fortschreitenden Strukturwandels die Gesamtgröße der Flächen mit schwerwiegenden Restriktionen deutlich erhöht. Rechnet man jene Flächen hinzu, für die aus Sicht der Kommunen „keine Entwicklungsperspektive“ besteht, dann sind rund 34 % der gewerblich-industriellen Flächenpotenziale in der Metropole Ruhr nur mit erheblichem finanziellem und administrativem Aufwand entwickelbar.

Vor diesem Hintergrund gewinnt die Frage an Bedeutung, ob und in welcher Größenordnung vorhandene Betriebserweiterungsflächen in die Ermittlung und Vermarktung von Potenzialen einbezogen werden können. Für den vorliegenden Marktbericht wurde daher eine stichprobenartige Analyse vorgenommen. Es wurden 58 % (339 ha) derjenigen Betriebs-

erweiterungsflächen untersucht, die von ihrer Lage und Beschaffenheit überhaupt für eine Nutzung durch externe Unternehmen in Betracht kommen. Das Ergebnis zeigt: Im Rahmen des untersuchten Potenzials stehen maximal 15 % (53 ha) zur Besiedelung durch Dritte zur Verfügung.

Die Mobilisierung ausreichender Gewerbe- und Industrieflächen bleibt eine zentrale Herausforderung für die Metropole Ruhr in den nächsten Jahren. Sie erfordert eine noch intensivere Zusammenarbeit aller Akteure auf regionaler und auf Landesebene. Das Gewerbliche Flächenmanagement Ruhr bietet eine gute Plattform für diese Zusammenarbeit. Wirtschaftsförderer und Planer der Städte und Kreise sowie die Regionalentwicklung und die Regionalplanung beim Regionalverband Ruhr (RVR) arbeiten Hand in Hand mit der Wirtschaftsförderung metropol Ruhr. Zudem ist für 2014 – neben dem stetigen Einsatz der Werkzeuge zum Abbau von Restriktionen – eine weitere methodische Vertiefung geplant. Eine intensiviertere Analyse der Betriebserweiterungsflächen und der systematische Abgleich von flächenbezogenen Informationen mit aggregierten Daten zur Beschäftigung aus dem Unternehmensregister der Landesdatenverarbeitungszentrale IT.NRW werden zusätzliche wertvolle Hinweise für eine zielorientierte Entwicklung gewerblich-industrieller Bauflächen geben. Diese Arbeiten werden erneut durch die Förderung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Industrie, Mittelstand und Handwerk des Landes Nordrhein-Westfalen ermöglicht.

Ganz persönlich möchte ich mich bei allen bedanken, die mit ihrer Arbeit zum Gelingen der zweiten Projektphase beigetragen haben. Dies gilt insbesondere für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in den Planungsämtern und den Institutionen der Wirtschaftsförderung, aber auch für den Regionalverband Ruhr, die Industrie- und Handelskammern sowie die Handwerkskammern und das Land Nordrhein-Westfalen – und nicht zuletzt für das Gutachtertteam, dessen Mitglieder das Gesamtprojekt im Auftrag meines Hauses konkret ausformen.



Rasmus C. Beck

Geschäftsführer Wirtschaftsförderung metropol Ruhr GmbH

1 Die zentralen Aussagen auf einen Blick

Im Fokus des vorliegenden Marktberichts stehen die vertiefte Betrachtung von Nutzungsrestriktionen auf planerisch gesicherten, gewerblich-industriellen Bauflächen und eine erste Analyse möglicher Potenziale auf den vorhandenen Betriebserweiterungsflächen in der Metropole Ruhr.

- **Erfolgreiche Flächenvermarktung: Anstieg bei Flächenumschlag und Mobilisierung restriktionsbelasteter Flächen.** Im Jahr 2013 wurden rund 240 ha an gewerblich-industriellen Bauflächen vermarktet. Dieser Wert liegt deutlich über dem üblichen Jahresdurchschnitt (212 ha). Gründe dafür sind die allgemeine Wirtschaftsentwicklung und niedrige Zinsen, die zu einer regen Investitionstätigkeit der Unternehmen führen. Von den vermarkteten Flächen entfallen immerhin rund 75 ha (31%) auf Areale mit Restriktionen; rund 69% (165 ha) waren restriktionsfrei.
- **Planerisch gesichertes Flächenpotenzial bleibt in der Menge stabil – allerdings nur durch Zuwachs von Flächen mit schwerwiegenden Restriktionen.** Trotz der um mehr als 10% gestiegenen Vermarktungsrate ist der Gesamtwert für die planerisch gesicherten gewerblich-industriellen Bauflächen in der Metropole Ruhr gegenüber dem Jahr 2012 (2.721 ha) nur um rund 90 ha auf 2.631 ha gesunken. Zwar konnten für 80 ha die Restriktionen abgebaut werden, gleichzeitig gab es aber einen deutlichen Zuwachs an Flächen mit schwerwiegenden Restriktionen – im Wesentlichen durch neu entstandene Industriebrachen.
- **Mehr Flächen mit schwerwiegenden Restriktionen.** Der Anteil von Flächen mit schwerwiegenden Restriktionen ist im Berichtszeitraum weiter angestiegen und liegt nun bei rund 62% der restriktionsbelasteten Potenziale. Bei diesen Flächen handelt es sich überwiegend um Industriebrachen; im Einzelfall sind planerisch gesicherte Flächen „auf der grünen Wiese“ mit beträchtlichen Vernäsungs- und Erschließungsproblemen betroffen.
- **Mobilisierung restriktionsbelasteter Flächen wird schwieriger.** Rechnet man die planerisch gesicherten Flächen hinzu, bei denen aus Sicht der Kommunen faktisch keine Entwicklungsperspektive besteht, dann sind rund 71% der restriktionsbelasteten Potenziale nur durch großen finanziellen und administrativen Aufwand mobilisierbar.
- **Werkzeuge für das Gewerbliche Flächenmanagement haben sich bewährt.** Auf der Basis eines umfassenden Datenbestands konnten die Kommunen die Werkzeuge zur Flächenvermarktung und zur Mobilisierung von Restriktionsflächen gezielt einsetzen. Darüber hinaus haben sich die Abstimmungsprozesse zwischen den regionalen Akteuren und der Dialog mit den Institutionen des Landes intensiviert.
- **Zwei Drittel der Betriebserweiterungsflächen sind grundsätzlich nicht für Ansiedlung Dritter geeignet.** In der Metropole Ruhr gibt es insgesamt 1.587 ha an Betriebserweiterungsflächen. Davon sind rund 1.007 ha nicht durch Dritte nutzbar, weil Grundstückszuschnitte, Infrastrukturanbindung oder Abstandsflächen dies grundsätzlich nicht zulassen.

- **Rund 339 ha Betriebserweiterungsflächen wurden vertieft untersucht.** Von den verbleibenden 580 ha an Betriebserweiterungsflächen wurden alle Flächen mit einer Größe von mehr als einem Hektar einer näheren Untersuchung unterzogen. Die Gesamtgröße der untersuchten Flächen beträgt 339 ha. Davon sind – bei Betrachtung vor Ort – wiederum 20% aus technischen Gründen nicht gewerblich nutzbar.
- **Rege Investitionstätigkeit der ansässigen Unternehmen.** Auf rund 30% der untersuchten 339 ha Betriebserweiterungsflächen laufen bereits Investitionen der ansässigen Unternehmen oder sind in Kürze beabsichtigt. Bei 35% der Flächen gibt es mittelfristige Erweiterungsabsichten der Unternehmen oder keine Verkaufsbereitschaft aufgrund langfristiger Planungen.
- **Nur geringe Potenziale für die Ansiedlung außenstehender Unternehmen:** Rund 15% der untersuchten 339 ha stehen – eine Verkaufsbereitschaft der Eigentümer vorausgesetzt – prinzipiell als Potenzial für die Ansiedlung zusätzlicher Unternehmen zur Verfügung. Darin enthalten

sind 2%, die die Eigentümer bereits erfolgreich vermarktet haben. Hochgerechnet auf die Gesamtgröße aller Betriebserweiterungsflächen (1.587 ha) würden daher nur rund 5,6% der Flächen potenziell für die Ansiedlung externer Unternehmen in Betracht kommen. Dies ist als erster Orientierungswert zu verstehen – insbesondere da nur Flächen, die größer als 1 ha sind, untersucht wurden.

Nächste Schritte ...

Das Gewerbliche Flächenmanagement Ruhr wird im Jahr 2014 fortgeführt. Dazu gehört die weitere Umsetzung der „Werkzeuge“ zur Mobilisierung von Restriktionsflächen in Zusammenarbeit von Kommunen, wmr, RVR und Landesbehörden. Darüber hinaus sind eine vertiefende Analyse bei den Betriebserweiterungsflächen und ein Abgleich der flächenbezogenen Daten mit den Beschäftigtendaten nach Branchen von IT.NRW vorgesehen. Dieser Abgleich wird erstmals überhaupt Erkenntnisse zu den Zusammenhängen von gewerblicher Flächenentwicklung und Beschäftigungswirkungen bringen.

2 Rückblick: Gewerbliches Flächenmanagement Ruhr (2011 bis 2012)

Flächenpotenziale, Flächennutzung und Verfügbarkeit

Der Marktbericht zur ersten Phase des Gewerblichen Flächenmanagements Ruhr (GFM I) vom Oktober 2012 bietet eine umfassende Analyse aller planerisch gesicherten Potenziale im Bereich der gewerblich-industriellen Bauflächen.

Durch einen Vergleich der Daten des Flächeninformationssystems ruhrAGIS für den Zeitraum 2005 bis 2010 ist erstmals eine Analyse des tatsächlichen Vermarktungsgeschehens in der Metropole Ruhr erarbeitet worden. Daraus ergibt sich, dass rund zwei Drittel der wirtschaftsbezogenen Investitionen im Bestand getätigt werden. Das verbleibende Drittel führt im Jahresdurchschnitt zu einem Flächenverbrauch von 212 ha, der aber wiederum zu rund 60% auf neu genutzten Industriebrachen getätigt wird. Die Zahlen zeigen, dass gewerbliche Wirtschaft und Kommunen in der Metropole Ruhr einen wichtigen Beitrag zur Begrenzung des Flächenverbrauchs leisten.

Die Gesamtgröße der planerisch gesicherten Flächenpotenziale lag im Jahr 2012 für alle Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiete bei 2.721 ha. Davon waren allerdings 1.168 ha – das entspricht 43% der gesamten Potenziale – mit Restriktionen belastet. Nutzungsrestriktionen liegen vor, wenn

- die Flächeneigentümer überhöhte Preisvorstellungen haben oder gar nicht verkaufsbereit sind,
- Flächenanbindung, innere Erschließung oder Entwässerung einen erhöhten Aufwand bedeuten,

- eine Fläche aufgrund von Altlasten umfassend saniert werden muss,
- bereits erschlossene, mit öffentlichen Mitteln geförderte Flächen aufgrund der Förderbedingungen nur schwer zu vermarkten sind.

Engpässe auf dem gewerblich-industriellen Flächenmarkt in der Metropole Ruhr sind nur dann zu verhindern, wenn der Abbau von Nutzungsrestriktionen forciert wird. Dafür ist in jedem Fall zusätzlicher finanzieller und administrativer Aufwand bei den regionalen Akteuren und auf Landesebene erforderlich.

Dementsprechend schlägt der Marktbericht vom Oktober 2012 sechs flächendeckende Werkzeuge zum Abbau von Nutzungsrestriktionen vor. Dazu zählen Maßnahmen zum Abbau niedrigschwelliger Restriktionen: die beschleunigte Aufbereitung von Brachflächen, die Intensivierung von Gesprächen mit Eigentümern, der systematische Tausch nicht verwertbarer Flächen gegen neu auszuweisende Potenziale und die Potenzialanalyse von Betriebserweiterungsflächen hinsichtlich einer zusätzlichen Betriebsansiedlung.

3 Gewerbliches Flächenmanagement Ruhr (2013)

Inhalte und Ziele

Die zweite Phase des Gewerblichen Flächenmanagement Ruhr (GFM II) umfasst den Untersuchungszeitraum von März bis Dezember 2013. Grundlage dieser Arbeitsphase ist der strategische Konsens aller Akteure in der Region zur systematischen Optimierung der gewerblichen Flächennutzung. Im Mittelpunkt der Untersuchungen stehen drei Themen:

- die vertiefte Betrachtung der Nutzungsrestriktionen,
- die Erprobung der Werkzeuge aus dem ersten Marktbericht von 2012 hinsichtlich ihrer Tragfähigkeit und Zielgenauigkeit
- und eine erste Analyse möglicher Nutzungspotenziale auf den Betriebserweiterungsflächen.

Vorrangiges Ziel ist es, den Spielraum für eine Mobilisierung zusätzlicher Flächen innerhalb der bereits gewerblich gewidmeten Größenordnungen intensiv zu nutzen – und die Ergebnisse dieses Prozesses umfassend zu dokumentieren, um daraus erneut Handlungsempfehlungen für das weitere Vorgehen abzuleiten. Dies betrifft in erster Linie die Veränderungen innerhalb der bereits 2012 identifizierten Restriktionskategorien. Hinzu kommt eine erste Einschätzung zu möglichen Potenzialen auf den betriebsgebundenen Erweiterungsflächen.

Die entsprechenden Erkenntnisse führen zu einer aktualisierten Einschätzung der Gesamtlage bei der gewerblich-industriellen Flächenentwicklung in der Metropole Ruhr.

Dazu wurden von März bis Oktober 2013 intensive Gespräche mit allen Städten und Kreisen sowie dem Regionalverband Ruhr (RVR) geführt. Die aggregierten Ergebnisse wurden im Oktober 2013 mit allen Kommunen, dem RVR sowie den Industrie- und Handelskammern und Handwerkskammern diskutiert und sind nun im vorliegenden Marktbericht 2013 zusammenfassend dargestellt.

Aus Gründen der Lesbarkeit sind alle dargestellten Werte gerundet. Dies kann zu geringfügigen Abweichungen bei der Summenbildung führen.

4 Mobilisierung von Restriktionsflächen

Nutzungsrestriktionen im Überblick

Das nachfolgende Kapitel zeigt die Veränderungen bei den Nutzungsrestriktionen im Vergleich der Ergebniszeiträume 2011/2012 und 2013 (GFM I und GFM II). Die verwendeten Restriktionskategorien entsprechen der Definition aus dem ersten Marktbericht im Oktober 2012. Die Kategorien sind:

- keine Verkaufsbereitschaft
- hohe Preisvorstellung
- geringfügige Restriktionen
- schwerwiegende Restriktionen
- keine Entwicklungsperspektive
- vermarktungshemmende Förderbedingungen

Im Anschluss an die pauschale Betrachtung werden die Entwicklungen in den Städten und Kreisen sowie bei der räum-

lichen Verteilung in der Metropole Ruhr und innerhalb der verschiedenen Restriktionskategorien dargestellt. Analysen der vermarkteten Restriktionsflächen, der Verteilung auf die verschiedenen Typen gewerblicher Bauflächen (GE/GI/SO) sowie der potenziellen kurz-, mittel- und langfristigen Verfügbarkeit schließen sich an.

Darauf folgt eine vertiefte Darstellung der Veränderungen in den Kategorien „schwerwiegende Restriktionen“ und „keine Entwicklungsperspektive“. Das Kapitel 4.2 beschreibt die Veränderungen bei den Restriktionen im Verhältnis zur Gesamtverfügbarkeit gewerblich-industrieller Bauflächen. Im abschließenden Kapitel 4.3 werden diese Entwicklungen zusammengefasst und die entsprechenden Konsequenzen bei der Umsetzung der Werkzeuge dargestellt.

4.1 Entwicklungen in der Flächensituation von 2012 bis 2013

Die Tabelle 1 zeigt, dass sich die verfügbaren Gesamtpotenziale aufgrund des Vermarktungsgeschehens gegenüber dem Stand von 2012 um rund 90 ha verringert haben (von 2.721 ha auf 2.631ha).

Die Flächen ohne Restriktionen haben sich um 85 ha (von 1.553 ha auf 1.468 ha) reduziert. Bereits in diesem Wert enthalten sind rund 80 ha an Flächen, bei denen zwischenzeitlich die Restriktionen vollständig abgebaut wurden, sodass diese nun vermarktungsfähig sind. Hier hat in erster Linie die Landesförderung zur Neunutzung von Industriebrachen

gegriffen (38 ha). Eine wichtige Rolle spielten aber auch die Aktivitäten der Kommunen, um die Verkaufsbereitschaft von Flächeneigentümern zu erhöhen. Es wurden gut 42 ha mobilisiert.

Gleichwohl hat sich der Gesamtwert für restriktionsbelastete Flächen nur unwesentlich um 5 ha verringert (von 1.168 ha auf 1.163 ha). Ursache dafür ist ein bedeutender Zuwachs an Flächen mit schwerwiegenden Restriktionen, der im Wesentlichen durch neu hinzukommende stillgelegte industrielle Produktionsflächen entstanden ist.

Tabelle 1: Gesamtflächen mit und ohne Restriktionen in der Metropole Ruhr, GFM I und GFM II im Vergleich

	GFM I (ha)	GFM II (ha)
Gesamtflächen ohne Restriktionen	1.553	1.468*
Gesamtflächen mit Restriktionen	1.168	1.163
Summe	2.721	2.631

(* Vorläufiger Stand 2013; die Zahl 1.468 ergibt sich als Schätzung der Vermarktung von Flächen nach dem derzeitigen Stand der jährlichen Gesamtüberprüfung in ruhrAGIS. Daher wird sich der Gesamtwert bis zum Abschluss der Gesamtüberprüfung im Februar 2014 noch leicht verändern.

Tabelle 2 zeigt die Veränderungen in den verschiedenen Restriktionskategorien in der Summenbildung und getrennt nach Städten und Kreisen. Es ist deutlich erkennbar, dass aufgrund intensiver Tätigkeit der kommunalen Wirtschaftsförderer und Planer erhebliche Bewegungen bei den Restriktionsflächen zu verzeichnen sind. So konnten die Flächen mit geringfügigen Restriktionen in vielen Gebietskörperschaften abgebaut (von 144 ha auf 91 ha) und damit mobilisiert und vermarktet werden. Dies gilt auch für solche Flächen, bei denen bislang keine Verkaufsbereitschaft der Eigentümer bestand (von 170 ha auf 102 ha). Den absolut größten Anteil allerdings – trotz der Mobilisierungserfolge in einigen Kommunen – stellen die Flächen mit schwerwiegen-

den Restriktionen dar. Ihre Gesamtgröße hat um 62 ha zugenommen (von 660 ha auf 722 ha). Die höchsten Anteile liegen hier in den großen kreisfreien Städten und im Kreis Recklinghausen. Die Zunahme der Flächen mit schwerwiegenden Restriktionen ist im Wesentlichen auf den fortlaufenden Prozess des Strukturwandels – durch vollständige Stilllegung von Produktionsflächen oder die Erweiterung nicht mehr genutzter Flächen – zurückzuführen. Rechnet man die ebenfalls angewachsene Menge der Flächen ohne Entwicklungsperspektive (107 ha) hinzu, dann entsteht folgendes Bild: Von den insgesamt 1.163 ha restriktionsbelasteter Flächen entfallen 829 ha auf die Kategorien, in denen die Mobilisierung von Flächen mit dem höchsten Aufwand verbunden ist.

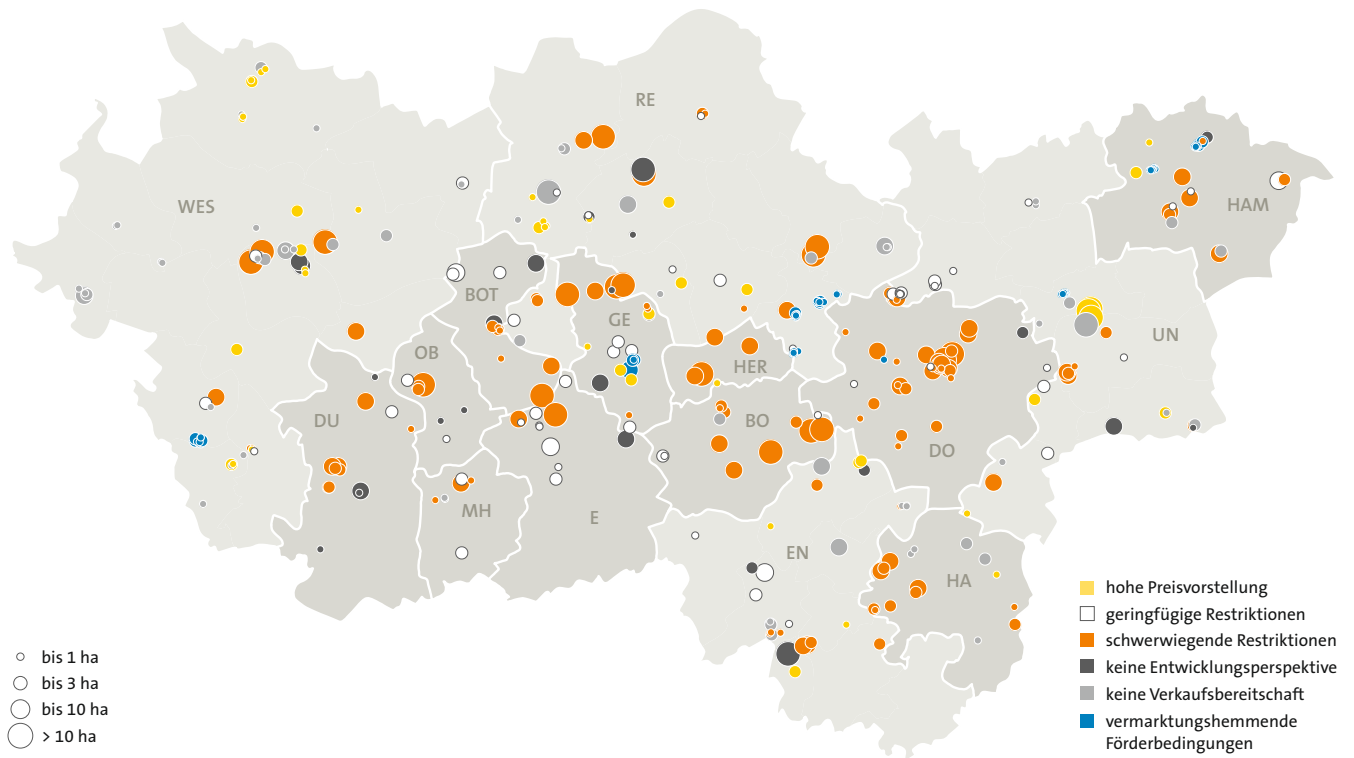
Tabelle 2: Restriktionspotenziale in der Metropole Ruhr, GFM I und GFM II im Vergleich

	geringfügige Restriktionen (ha)		schwerwiegende Restriktionen (ha)		keine Entwicklungsperspektive (ha)		hohe Preisvorstellung (ha)		keine Verkaufsbereitschaft (ha)		vermarktungshemmende Förderbedingungen (ha)		Gesamtgröße Restriktionsflächen (ha)	
	GFM I	GFM II	GFM I	GFM II	GFM I	GFM II	GFM I	GFM II	GFM I	GFM II	GFM I	GFM II	GFM I	GFM II
Bochum	5	2	19	99			2		2	2			1.168	1.163
Bottrop	3	16	14	26	41	16								
Dortmund	2	2	109	121	2	2			3		1	1		
Duisburg	14	2	40	30		6			1					
Ennepe-Ruhr-Kreis	15	7	11	15	25	19	9	7	16	14				
Essen	12	17	20	60		3								
Gelsenkirchen	18	9	82	28		10	13	6			5	13		
Hagen			22	27					4	5				
Hamm	2	5	26	28	1	1	2	2	13	3	10	9		
Herne			30	36			1	1						
Kreis Recklinghausen	29	6	165	109		28	10	8	32	30	19	15		
Kreis Unna	21	14	37	28	7	8	4	53	72	19	4	5		
Kreis Wesel	22	5	57	74	10	13	15	12	27	28	11	9		
Mülheim a. d. Ruhr	1	4	2	11					0	1				
Oberhausen		2	26	30		1	1		0		1			
Metropole Ruhr	144	91	660	722	86	107	57	89	170	102	51	52		
Veränderungen		-53		+62		+21		+32		-68		+1		

Die räumliche Verteilung der verschiedenen Restriktionskategorien veranschaulicht Karte 1. In dieser Darstellung wird besonders deutlich, dass sich die Flächen mit schwerwiegenden Restriktionen in der Mehrzahl auf die kreisfreien

Städte und den Kreis Recklinghausen konzentrieren. Auch die Flächen ohne Entwicklungsperspektive weisen klare räumliche Schwerpunkte auf.

Karte 1: Räumliche Verteilung der Restriktionsflächen



Grafik 1 visualisiert die Verhältnisse der Restriktionskategorien. Aufgrund der regen Flächennachfrage konnte die Kategorie „geringfügige Restriktionen“ um 53 ha (–4%) deutlich abgebaut werden.

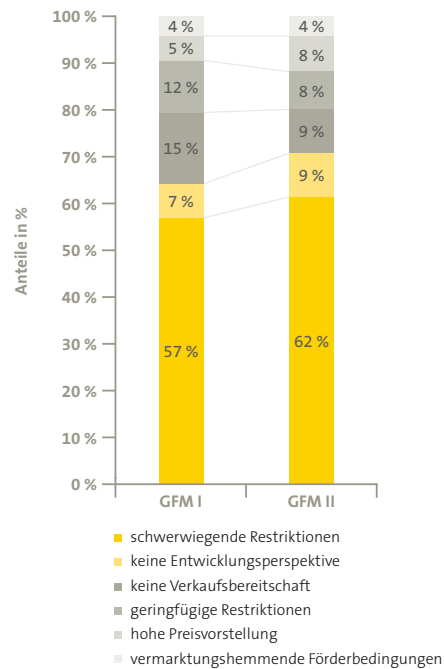
Zugleich wurde durch intensive Bemühungen der Kommunen in vielen Fällen Klarheit über die grundsätzliche Verkaufsbereitschaft seitens der Eigentümer geschaffen. Das führt zu einem Abbau von rund 68 ha (6%) in der Kategorie „keine Verkaufsbereitschaft“, bedeutet aber zugleich einen Anstieg in der Flächenkategorie „hohe Preisvorstellung“ um rund 32 ha (3%). Auch die Gesamtgröße der gewerblich gewidmeten Flächen, bei denen keine Entwicklungsperspektive mehr besteht, hat um rund 21 ha (2%) zugenommen.

Um 5% deutlich angewachsen (+62 ha) ist die Gesamtgröße des ohnehin bedeutenden Flächenpotenzials mit schwerwiegenden Restriktionen.

Festzuhalten ist: Offenbar gelingt es den Kommunen, relevante Anteile der Flächen mit niedriger Mobilisierungsschwelle (geringfügige Restriktionen) vermarktungsfähig zu machen. In diesen Bereich fallen auch Vermarktungserfolge von Flächen, die mit vermarktungshemmenden Förderbedingungen belegt sind.

Gleichzeitig jedoch steigt der Anteil schwer zu mobilisierender Flächen deutlich an (schwerwiegende Restriktionen und Flächen ohne Entwicklungsperspektive) und liegt nun bei 829 ha (71%), die aus eigener Kraft kaum zu bewegen sind.

Grafik 1: Anteile in den Restriktionskategorien, GFM I und GFM II im Vergleich



Die Einschätzung wird bestätigt durch eine zusätzliche Analyse der kumulierten Restriktionen. Diese liegen vor, wenn bei konkreten Flächen verschiedene Restriktionsarten (Aufbereitungs- und Erschließungsbedarf, Marktgängigkeit, Eigentumsrestriktionen) gleichzeitig auftreten. Diese Restriktionsarten können verschiedene Qualitäten haben, so-

dass die Flächen unterschiedlichen Restriktionskategorien zuzuordnen sind. Tabelle 3 zeigt, dass die Gesamtgröße der kumulierten Restriktionen innerhalb eines Jahres um 82 ha auf nun 775 ha angestiegen ist. Das entspricht einem deutlichen Zuwachs von 8%.

Tabelle 3: Kumulierte Restriktionen GFM I und GFM II

Restriktionskategorien	GFM I (ha)	GFM II (ha)	Zuwachs
Kumulierte Restriktionen	693	775	8%

Tabelle 4 stellt die Vermarktung gewerblich gewidmeter, un bebauter Flächen im Jahr 2013 dar. Hier liegen noch keine abschließenden Werte für die Gesamtvermarktung vor, da die routinemäßige Überprüfung aller GE/GI/SO-Flächen im Rahmen der Vor-Ort-Erhebungen für den digitalen Flächenatlas ruhrAGIS erst zu Jahresbeginn 2014 abgeschlossen wird.

Der entsprechende Wert für die anteiligen Restriktionsflächen wurde allerdings im Zuge von GFM II genau ermittelt.

Vor diesem Hintergrund ergibt sich folgendes Bild: Aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen gibt es im Jahr 2013 eine signifikante Flächennachfrage seitens der gewerblichen Wirtschaft. Die Gesamtvermarktung un bebauter Flächen im Jahr 2013 liegt mit voraussichtlich 240 ha deutlich über dem Jahresdurchschnitt der Metropole Ruhr von 212 ha.

In der Summe der vermarkteten Flächen sind auch 75 ha an vormaligen Restriktionsflächen enthalten, die entweder

vermarktet wurden (56 ha) oder nunmehr von den Eigentümern selbst genutzt werden (19 ha). Das entspricht einem Anteil von 31% an der Gesamtvermarktung. Dies kann als Beleg dafür gewertet werden, dass die Kommunen restriktionsbelastete Flächen in ihre Vermarktungsbemühungen einbeziehen und die Unternehmen durchaus auf solche Flächen zugreifen.

tionsbelastete Flächen in ihre Vermarktungsbemühungen einbeziehen und die Unternehmen durchaus auf solche Flächen zugreifen.

Tabelle 4: Flächenvermarktung 2013

	ha	%	ha	%
Gesamtvermarktung unbebaute Potenziale	vermarktet / selbstgenutzt mit Restriktionen		vermarktet ohne Restriktionen	
	240*	75	165*	69

* Schätzwerte aufgrund laufender Überprüfung durch ruhrAGIS.

Tabelle 5 veranschaulicht die Veränderungen innerhalb des Gesamtpotenzials der restriktionsbelasteten Flächen. Zwar hat sich die Gesamtgröße dieser Flächen von 2012 auf 2013 nur unwesentlich verringert (von 1.168 ha auf 1.163 ha), innerhalb dieses Potenzials sind allerdings deutliche Veränderungen zu verzeichnen.

Die Kategorie „neu hinzugekommene Flächen“ mit 166 ha setzt sich wie folgt zusammen:

Insgesamt 75 ha wurden vermarktet oder werden nun direkt durch die Eigentümer genutzt. Auf rund 80 ha wurden die Restriktionen zwischenzeitlich behoben. Dafür gibt es im Wesentlichen drei Ursachen: Bei 50% der Flächen führt eine Förderung durch das Land NRW zur Reaktivierung von Industriebrachen; 30% entfallen auf den Abbau von niedrigrschweligen Restriktionen durch einfache Infrastrukturmaßnahmen der Eigentümer oder der Kommunen; bei 20% der Flächen haben die Eigentümer zwischenzeitlich erstmals Verkaufsbereitschaft zu marktüblichen Bedingungen signalisiert.

- völlig neu erfasste Flächen wie zum Beispiel die Opel-Areale in Bochum oder der Hafen Emmelsum im Kreis Wesel,
- die Erweiterung von Restriktionsflächen, zum Beispiel im Bereich der ehemaligen Bergbaufläche Emil-Emscher in Essen,
- die Feststellung von Restriktionen auf Flächen, die bislang als restriktionsfrei angesehen wurden; zum Beispiel bei der Entwicklung des Mannesmann-Geländes in Mülheim an der Ruhr.

Insgesamt 142 ha der neu hinzugekommenen Flächen werden der Kategorie „schwerwiegende Restriktionen“ zugeordnet.

In der Kategorie „Einschätzung geändert“ sind 112 ha Flächen zusammengefasst, bei denen sich aus Sicht der Kommunen andere Bewertungen für die Entwicklungsperspektiven ergeben haben. Gründe sind:

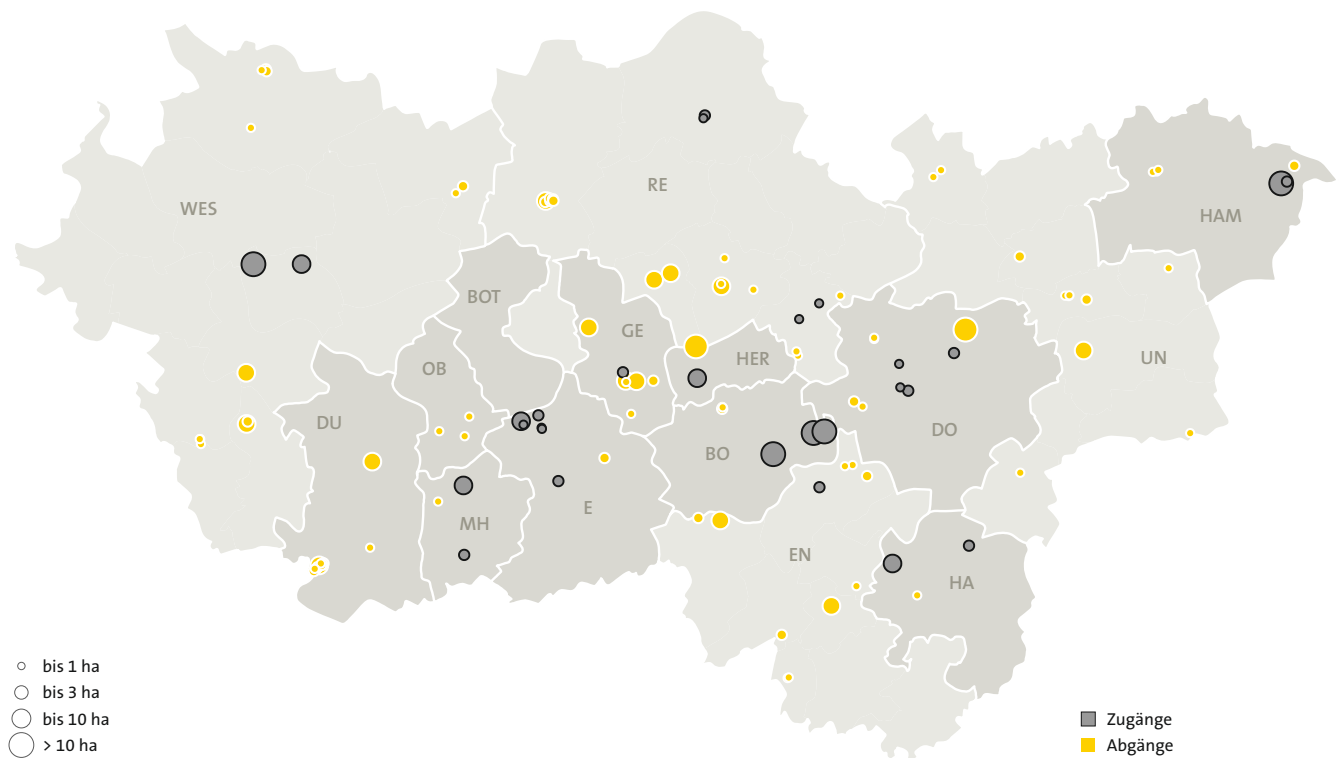
Tabelle 5: Veränderungen innerhalb der Zuordnungen bei den Restriktionsflächen 2012 bis 2013

	(ha)
vermarktet	56
selbstgenutzt	19
Restriktionen behoben	80
Einschätzung geändert	112
neu hinzugekommene Flächen	166
Summe der veränderten Restriktionsflächen	433
Summe der Gesamtrestriktionen GFM II	1.163

- neue Erkenntnisse hinsichtlich des technischen und/oder finanziellen Aufwands zur Flächenaufbereitung oder zur Entwicklung fehlender Infrastruktur,
- Änderungen bei den kommunalen Planungszielen,
- neue Erklärungen der Eigentümer hinsichtlich ihrer Verkaufsbereitschaft.

Die Karte 2 bietet eine Übersicht zu den Zu- und Abgängen bei den Restriktionsflächen im Zeitraum 2012 bis 2013. Die Zugänge sind grau, die Abgänge gelb markiert.

Karte 2: Zu- und Abgänge bei den Restriktionsflächen



In der Tabelle 6 werden die korrigierten Einschätzungen der Kommunen zur Einordnung von Flächen in die verschiedenen Restriktionskategorien dargestellt. Deutlich erkennbar ist, dass nach intensiver Befassung der Kommunen mit den

einzelnen Flächen die größten Verschiebungen in Richtung der Kategorien „keine Entwicklungsperspektive“ (+15 Flächen/54 ha) und „schwerwiegende Restriktionen“ (+8 Flächen/30 ha) erfolgten.

Tabelle 6: Korrigierte Einschätzung der Kommunen nach Restriktionskategorien

Restriktionskategorien	Anzahl	Summe (ha)
geringfügige Restriktionen	3	5
hohe Preisvorstellung	1	1
keine Entwicklungsperspektive	15	54
schwerwiegende Restriktionen	8	30
vermarktungshemmende Förderbedingungen	1	8
Restriktionen beseitigt	4	14
Summe	32	112

Tabelle 7 zeigt die parallele Entwicklung bei der Flächenvermarktung. Während 15 % der Flächen mit geringfügigen Restriktionen, 12 % der Flächen mit ursprünglich überhöhten Preisvorstellungen und 13 % der Flächen in Gebieten mit vermarktungshemmenden Förderbedingungen verwertet

werden konnten, war dies bei den schwerwiegenden Restriktionen nur zu 3 % und bei den Flächen ohne Entwicklungsperspektive nur zu 1 % möglich. Auch dies ist ein Beleg dafür, dass sich die Herausforderungen bei den Restriktionsflächen zunehmend auf diese Kategorien konzentrieren.

Tabelle 7: Vermarktete Flächen mit Restriktionen nach Kategorien

Restriktionskategorien	Bestand 2012 GFM I (ha)	2013 vermarktet (ha)	2013 vermarktet (%)
schwerwiegende Restriktionen	660	17	3 %
geringfügige Restriktionen	145	22	15 %
keine Entwicklungsperspektive	87	1	1 %
keine Verkaufsbereitschaft	170	3	2 %
hohe Preisvorstellung	55	6	12 %
vermarktungshemmende Förderbedingungen	51	7	13 %
Summe	1.168	56	

4.1.1 Zuordnungen zu den Flächentypen GE, GI und SO

Hinsichtlich der Verteilung von Restriktionsflächen auf die verschiedenen Gebietstypen haben sich – aufgrund von Vermarktungserfolgen, neu hinzugekommenen Flächen, veränderten Einschätzungen der Kommunen oder behobenen Restriktionen – signifikante Veränderungen ergeben.

Insgesamt ergibt sich folgendes Bild: Bei den Gewerbegebieten hat sich die Gesamtgröße der restriktionsbelasteten Flächen leicht um 19 ha auf insgesamt 712 ha erhöht. Auch die Gesamtgröße bei den Sondergebieten ist um 14 ha leicht angestiegen. Signifikant reduziert hat sich hingegen der Wert für Industriegebiete. Hier liegen die restriktionsbelasteten Flächenpotenziale mit nunmehr 382 ha um rund 40 ha niedriger als im Vorjahr. Ursächlich hierfür sind Vermarktungserfolge, der Abbau geringfügiger Restriktionen und die Revitalisierung der Flächen mithilfe einer Landesförderung.

Zu den Restriktionskategorien im Einzelnen:

- Beim Abbau geringfügiger Restriktionen konnten deutliche Erfolge im Bereich von GE- und GI-Flächen erzielt werden – das Gesamtpotenzial hat sich um 53 ha auf jetzt 91 ha verringert.

- Hingegen hat sich der Wert für die schwerwiegenden Restriktionen um 62 ha erhöht. Ursache dafür sind im Wesentlichen neu hinzugekommene Industriebrachen. Bemerkenswert ist allerdings, dass der entsprechende Anteil an GI-Flächen deutlich (–49 ha) abgesenkt werden konnte. Dies ist vorwiegend zurückzuführen auf Landesförderungen zur Mobilisierung von Industriebrachen oder die geänderte Einschätzung der Kommunen. Dem gegenüber steht ein signifikanter Anstieg von schwerwiegenden Restriktionen bei den GE-Flächen (+94 ha).
- Vorwiegend wegen der veränderten Einschätzungen seitens der Kommunen hat sich die Gesamtgröße der Flächen ohne Entwicklungsperspektive um 21 ha erhöht. Signifikant ist hier der Anstieg bei den GI-Potenzialen von 0 auf 45 ha.
- Einen direkten Zusammenhang gibt es bei der Entwicklung der Kennzahlen für die Kategorien „hohe Preisvorstellung“ und „keine Verkaufsbereitschaft“. Die gestiegene Flächennachfrage und die Vor-Ort-Arbeit der Kommunen haben vielfach Klarheit über die Absichten der Eigentümer geschaffen. Daher hat sich die Kategorie „keine Verkaufsbereitschaft“ um 68 ha deutlich auf jetzt 102 ha verringert. Dieser Rückgang bezieht sich auf Potenzialflächen in den Bereichen GI und – in größerem

Umfang – GE. Ein Teil dieses Rückgangs ist jedoch auf eine Verschiebung in die Kategorie „hohe Preisvorstellung“ zurückzuführen: Zwar gibt es jetzt eine grundsätzliche Verkaufsbereitschaft dieser Eigentümer, allerdings nur zu

nicht marktgängigen Preisen. Daher entsteht ein Anstieg bei den „hohen Preisvorstellungen“ um rund 33 ha, der sich auf GE- und GI-Potenziale verteilt (siehe Tabelle 8).

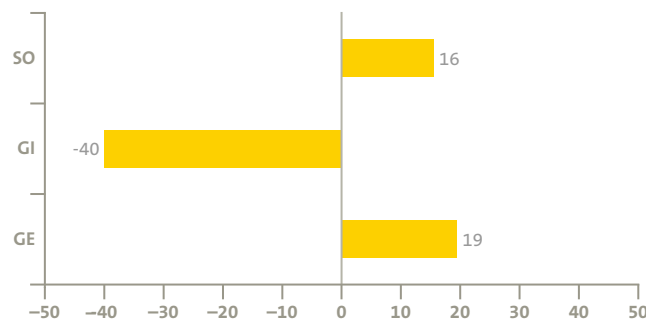
Tabelle 8: Restriktionspotenziale: Gesamtzahlen der GE-, GI- und SO-Flächen in der Metropole Ruhr, GFM I und GFM II im Vergleich

	geringfügige Restriktionen (ha)		schwerwiegende Restriktionen (ha)		keine Entwicklungsperspektive (ha)		hohe Preisvorstellung (ha)		keine Verkaufsbereitschaft (ha)		vermarktungshemmende Förderbedingungen (ha)		Restriktionen gesamt (ha)	
	GFM I	GFM II	GFM I	GFM II	GFM I	GFM II	GFM I	GFM II	GFM I	GFM II	GFM I	GFM II	GFM I	GFM II
GE	80	53	330	424	64	53	52	72	118	68	49	42	693	712
GI	58	19	306	257		45	5	17	51	34	2	10	422	382
SO	6	19	24	41	22	9			1				53	69
Summe	144	91	660	722	86	107	57	89	170	102	51	52	1.168	1.163

Grafik 2 veranschaulicht die Entwicklung der restriktionsbelasteten Potenziale in den verschiedenen Gebietstypen. Einem anteiligen Zuwachs bei Gewerbe- und Sondergebiete-

ten steht ein Rückgang von Restriktionen auf planerisch gesicherten Industriegebieten um rund 9% (40 ha) gegenüber.

Grafik 2: Anteilige Entwicklung der Restriktionskategorien nach Flächentypen, Ergebnis von GFM I und GFM II im Vergleich (Angaben in ha)



4.1.2 Fristigkeiten

Tabelle 9 zeigt die Verteilung der restriktionsbelasteten Flächen hinsichtlich ihrer zeitlichen Verfügbarkeit. Als kurzfristig verfügbar gelten Flächen, die – nach Abarbeitung der Restriktionen – innerhalb von 2 Jahren an den Markt gebracht werden könnten. Mittelfristig verfügbare Potenziale könnten in einem Zeitraum von mehr als 2 und bis zu 5 Jahren mobilisiert werden. Für langfristig mobilisierbare Potenziale wird ein Zeitraum von mehr als 5 Jahren bis zur Marktfähigkeit unterstellt.

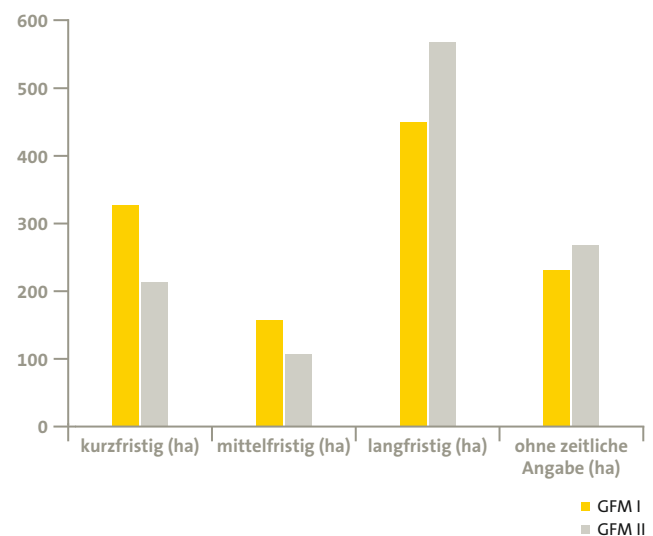
Die kurzfristig mobilisierbaren Potenziale haben um 108 ha signifikant abgenommen. Auch die mittelfristigen Potenziale haben sich deutlich verringert. Dem gegenüber steht eine Zunahme bei den langfristigen Potenzialen um 111 ha und bei den Potenzialen „ohne zeitliche Angaben“ um 31 ha. Da es sich in dieser Kategorie um Flächen handelt, deren Entwicklungsperspektive aus heutiger Sicht nicht einzuschätzen ist, kann bei Flächen „ohne zeitliche Angaben“ von einer Verfügbarkeit in deutlich mehr als 5 Jahren ausgegangen werden.

Tabelle 9: Kurzfristig, mittelfristig, langfristig verfügbare Flächenpotenziale mit Restriktionen in der Metropole Ruhr, GFM I und GFM II

	kurzfristig (ha)	mittelfristig (ha)	langfristig (ha)	ohne zeitliche Angaben (ha)	gesamt (ha)
GFM I	326	159	447	236	1.168
GFM II	218	120	558	267	1.163

Das Säulendiagramm in Grafik 3 veranschaulichen die oben dargestellte Entwicklung: Für die nächsten Jahre ist eine Konzentration der Probleme bei der Mobilisierung restriktionsbelasteter Flächen auf besonders „schwere“ Fälle zu erwarten.

Grafik 3: Flächenpotenziale mit Restriktionen nach zeitlicher Verfügbarkeit, GFM I und GFM II im Vergleich



4.1.3 Schwerwiegende Restriktionen

Die Flächen mit schwerwiegenden Restriktionen sind gegenüber 2012 um 62 ha angestiegen und liegen ausweislich der Tabelle 10 nunmehr bei rund 722 ha.

Der tatsächliche Zuwachs in dieser Kategorie liegt allerdings mit rund 125 ha bedeutend höher. Vorwiegend durch För-

derbescheide der Landesregierung konnten zwischenzeitlich eine Reihe von Projekten zur Neunutzung von Industriebrachen begonnen werden, die zum vollständigen Abbau schwerwiegender Restriktionen führen. Dazu zählen zum Beispiel Flächenentwicklungen in Dinslaken (Zeche Lohberg), Dorsten (Fürst Leopold), Dortmund (Gneisenau) oder Herten (Schlägel und Eisen).

Tabelle 10: Schwerwiegende Restriktionen in der Metropole Ruhr (GFM I und GFM II)

	schwerwiegende Restriktionen in der Metropole Ruhr (ha)
GFM I	660
GFM II	722

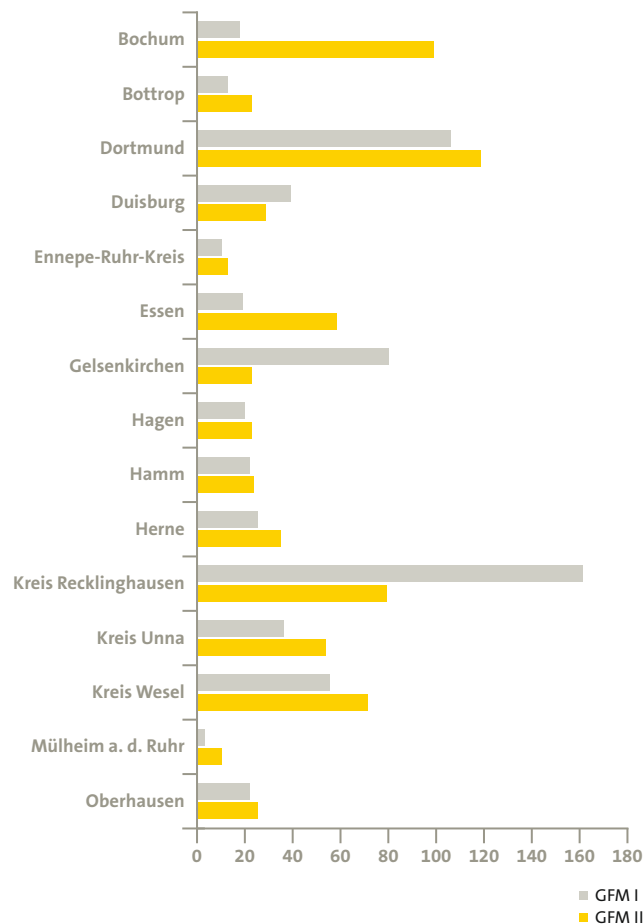
Die Darstellung in der Grafik 4 zeigt, dass die Entwicklung in den Städten und Kreisen in unterschiedlicher Weise von der Beseitigung schwerwiegender Restriktionen abhängig ist. Einen Zuwachs an schwerwiegenden Restriktionen verzeichnen die Städte Bochum, Bottrop, Dortmund, Essen, Hagen, Hamm, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen. In den Städten Duisburg und Gelsenkirchen wurde eine

Verschiebung von den schwerwiegenden Restriktionen zur Kategorie „keine Entwicklungsperspektive“ (vgl. Kapitel 4.1.4) vorgenommen. Der Ennepe-Ruhr-Kreis verzeichnet nur einen leichten Anstieg bei den schwerwiegenden Restriktionen; in den Kreisen Unna und Wesel fällt die Zunahme hingegen deutlicher aus. Der Kreis Recklinghausen konnte die Flächen mit schwerwiegenden Restriktionen durch För-

derprojekte des Landes reduzieren, bewegt sich aber immer noch auf einem hohen Niveau. Hinzu kommt, dass für den Kreis Recklinghausen und die Stadt Bottrop durch Schlie-

ßung der noch laufenden Bergwerke ein weiteres Anwachsen von Flächen mit schwerwiegenden Restriktionen bereits vorprogrammiert ist.

Grafik 4: Schwerwiegende Restriktionen, GFM I und GFM II im kommunalen Vergleich (ha)



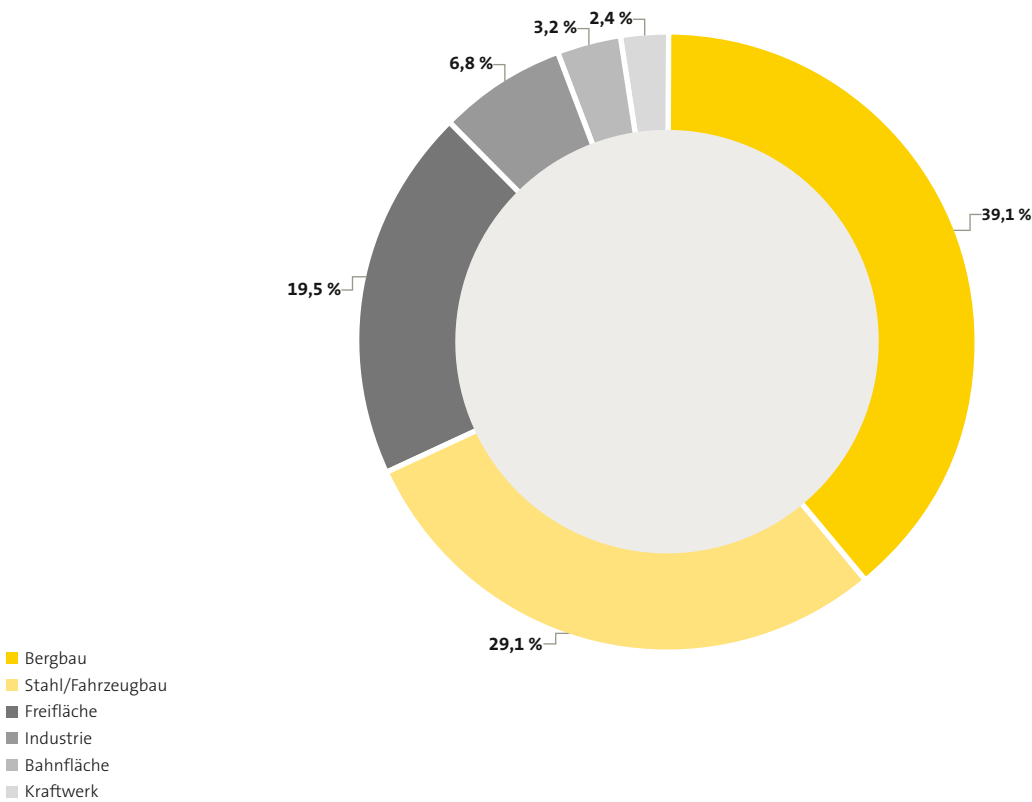
In der Tabelle 11 wird dargestellt, aufgrund welcher Vornutzung die schwerwiegenden Restriktionen entstehen. Der größte Anteil entfällt mit 282 ha auf ehemalige Bergbauflächen; es folgen Flächen der Stahlindustrie und des Fahrzeugbaus mit rund 210 ha. Grafik 5 (S. 20) veranschaulicht diese Ergebnisse noch einmal nach prozentualen Anteilen.

Signifikant ist auch der Wert von 141 ha an schwerwiegenden Restriktionen auf bislang nicht gewerblich-industriell vorgemerkten Flächen. Hier handelt es sich um gewerblich gewidmete Freiflächen, die aufgrund ihrer Topografie oder wegen besonderer Vernässungsprobleme einen Aufbereitungs- und Erschließungsaufwand verursachen würden, dessen Kosten weit über dem erzielbaren Marktpreis liegen.

Tabelle 11: Schwerwiegende Restriktionen nach Art der Flächenvornutzung

Vornutzung	Summe (ha)
Bergbau	282
Stahl / Fahrzeugbau	210
Freifläche	141
Industrie	49
Bahnfläche	23
Kraftwerk	17
Summe	722

Grafik 5: Schwerwiegende Restriktionen nach Art der Flächenvornutzung in Anteilen (Prozent)



4.1.4 Flächen ohne Entwicklungsperspektive

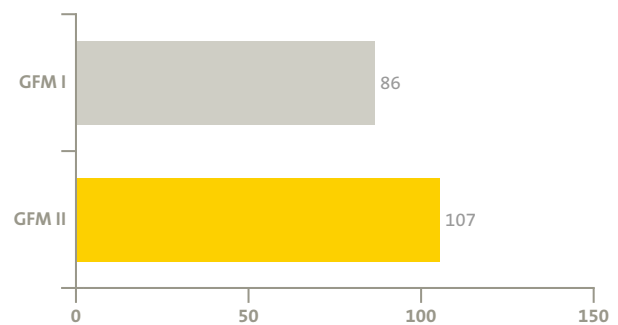
Grafik 6 zeigt, dass die Flächen ohne Entwicklungsperspektive im Zeitraum 2012 bis 2013 um insgesamt 21 ha von 86 ha auf 107 ha zugenommen haben. Dies entspricht einem Zuwachs von 20%. Für diese Einstufung gibt es aus Sicht der Kommunen im Wesentlichen drei Ursachen:

- Gewerblich gewidmete Freiflächen sind städtebaulich nicht mehr sinnvoll zu entwickeln, weil sich das umgebende Siedlungsgefüge zwischenzeitlich verändert hat.
- Die Eigentümer sind dauerhaft nicht verkaufsbereit.
- Vernässung oder topografische Gegebenheiten führen zu Aufbereitungs- und Erschließungskosten, die weit über dem Marktpreis liegen.

Insbesondere bezogen auf den dritten Punkt wird deutlich, dass die Grenzen der Einstufung von Flächen zwischen den

Kategorien „schwerwiegende Restriktionen“ und „keine Entwicklungsperspektive“ fließend sind. Es ist zu erwarten, dass die kommunalen Gebietskörperschaften hier in nächster Zeit die Einstufung noch verschieben und weitere Flächen der Kategorie „keine Entwicklungsperspektive“ zugeordnet werden.

Grafik 6: Flächen ohne Entwicklungsperspektive, GFM I und GFM II im Vergleich (ha)



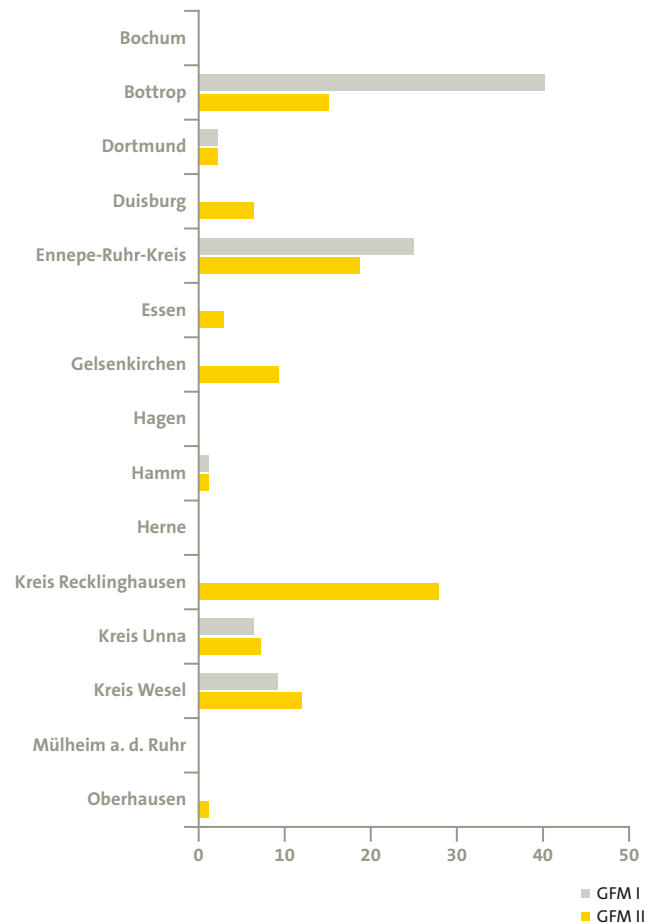
Grafik 7 verdeutlicht, dass eine Reihe von Städten keinerlei Restriktionen in diesem Bereich unterliegt. Stark betroffen sind hingegen alle vier Kreise. Die Ursachen hierfür liegen in der Vernässung und Topografie sowie bei einer dauerhaft nicht vorhandenen Verkaufsbereitschaft von Eigentümern.

In der Tabelle 12 wird die Vornutzung der Flächen ohne Entwicklungsperspektive dargestellt. Signifikant ist der mit rund 60% sehr hohe Anteil gewerblich gewidmeter Freiflächen. Hier liegen die Ursachen zum größten Teil in naturräumlichen Gegebenheiten wie beispielsweise einer ungünstigen Topografie oder einem hohen Grundwasserstand. In Einzelfällen ist auch festzustellen, dass die zwischenzeitliche Entwicklung des umgebenden Siedlungsgefüges eine gewerbliche Nutzung nicht mehr zulässt.

Tabelle 12: Flächen ohne Entwicklungsperspektive nach Art der Vornutzung

Vornutzung	Summe (ha)
Bergbau	4
Freifläche	66
Industrie	37
Summe	107

Grafik 7: Flächen ohne Entwicklungsperspektive, GFM I und GFM II im Vergleich auf kommunaler Ebene (ha)



4.2 Verhältnis von Restriktionsflächen und Gesamtpotenzialen

Das Verhältnis von Restriktionsflächen zu den gewerblich-industriellen Gesamtpotenzialen in der Metropole Ruhr ist in Tabelle 13 dargestellt. Im Marktbericht 2012 betrug das Gesamtpotenzial rund 2.721 ha. Im Rahmen von GFM I wurde ein Gesamtpotenzial von 2.631 ha ermittelt.

Es ist festzustellen, dass sich das Verhältnis von restriktionsfreien zu restriktionsbelasteten Flächen aufgrund der in den vorstehenden Kapiteln dargestellten Entwicklungsstränge nur unwesentlich um je 1 % verschoben hat.

Allerdings hat sich das Gesamtpotenzial der restriktionsfreien Flächen um rund 85 ha deutlich verringert; die Flächen mit Nutzungsrestriktionen haben hingegen nur um 5 ha abgenommen. Wie weiter oben bereits erläutert wurde, ist der Anteil von Flächen mit schwerwiegenden Restriktionen deutlich angestiegen und liegt mit 722 ha nunmehr bei rund 27 % des Gesamtpotenzials.

Tabelle 13: Verfügbare Flächen ohne/mit Restriktionen, GFM I und GFM II im Vergleich

	GFM I		GFM II	
	(ha)	(%)	(ha)	(%)
Gesamtflächen ohne Restriktionen	1.553	57	1.468*	56
Gesamtflächen mit Restriktionen	1.168	43	1.163	44
Summe	2.721		2.631	

(* Vorläufiger Stand 2013)

4.3 Werkzeuge zur Mobilisierung von Restriktionsflächen

Im Rahmen von GFM I wurden 6 Werkzeuge zur Mobilisierung von Restriktionsflächen und zur Erweiterung des Gesamtflächenpotenzials entwickelt. Dazu gehören:

- Der gezielte Abbau geringfügiger Restriktionen – wenn möglich in Verbindung mit einem Flächenfonds,
- der intensive Dialog mit Flächeneigentümern, um sowohl zu hohe Preisvorstellungen abzubauen als auch die Verkaufsbereitschaft zu erhöhen,
- gemeinschaftliche Anstrengungen seitens der Kommunen und des Landes Nordrhein-Westfalen, um schwerwiegende Restriktionen zu beheben,
- die Zusammenarbeit mit dem RVR mit dem Ziel eines regional abgestimmten Flächentauschs, um Flächen ohne Entwicklungsperspektive durch geeignete zu ersetzen,
- der projektbezogene Dialog mit dem Fördergeber, vermarktungshemmende Förderbedingungen aufzuheben,
- die Prüfung des Potenzials von Betriebserweiterungsflächen, um Dritte anzusiedeln.

Im Laufe des Jahres 2013 haben die „Werkzeuge“ eine erste Bewährungsprobe bestanden. Im Einzelnen ergibt sich dabei folgendes Bild:

- Ausweislich der vorliegenden Daten konnten geringfügige Restriktionen durch kleinteilige Infrastrukturmaßnahmen in erheblichem Umfang abgebaut werden. Aufgrund gezielter Interventionen der Kommunen ist eine Reihe von Eigentümern nun zudem bereit, ihre Flächen zu verkaufen.
- Um den Prozess weiter zu intensivieren, bleibt gleichwohl die Idee eines Flächenfonds zur Mobilisierung von Arealen mit geringfügigen Restriktionen auf der Tagesordnung. Der Fonds sollte sich aus öffentlichen und privaten

Mitteln zusammensetzen und den Entwicklungsprozess ausgewählter Flächen über eine Kombination aus Beratung und Vorfinanzierung von Infrastrukturinvestitionen wesentlich beschleunigen. Die Wirtschaftsförderung metropoleruhr GmbH (wmr) und NRW.Urban haben verabredet, unter Einbeziehung von Städten und Kreisen einen entsprechenden Vorschlag zu entwickeln.

- Die Beseitigung schwerwiegender Restriktionen bleibt eine zentrale Herausforderung. Zwar konnte durch entsprechende Förderbescheide des Landes Nordrhein-Westfalen für eine Reihe von Flächen (insgesamt 38 ha) die Beseitigung von schwerwiegenden Restriktionen eingeleitet werden. Dem steht jedoch ein Zuwachs brachgefallener Flächen in nahezu der dreifachen Größenordnung gegenüber. Im Zuge der zukünftigen Umsetzung der Werkzeuge kommt es deshalb darauf an, gemeinsam mit dem Land Nordrhein-Westfalen weitere systematische Lösungen zu entwickeln, um schwerwiegende Restriktionen abzubauen. Beispiele für diese Vorgehensweise sind die „Rahmenvereinbarung Bergbauflächen“ zwischen 16 Städten, dem Land NRW, RVR und dem RAG-Konzernunternehmen zur Neunutzung von 20 bereits stillgelegten oder noch stillzulegenden Bergbauarealen oder der Arbeitsprozess zur Reaktivierung der Opel-Flächen.
- Die Überprüfung der Entwicklungsperspektiven aller Restriktionsflächen im Jahr 2013 hat ergeben, dass das Volumen in der Kategorie „keine Entwicklungsperspektive“ signifikant angewachsen ist. Dieses Problem wird auch seitens der Regionalentwicklung beim RVR gesehen. RVR und wmr haben vereinbart, dazu 2014 einen lösungsorientierten Dialog mit den Städten und Kreisen zu führen.
- Der Abbau vermarktungshemmender Förderbedingungen ist Thema bilateraler Gespräche zwischen den betroffenen Kommunen und dem Fördergeber. Konkrete Lösungen werden jeweils für den Einzelfall entwickelt.
- Eine mögliche Einbeziehung von Betriebserweiterungsflächen in die Gesamtpotenziale war Gegenstand einer ersten stichprobenartigen Analyse im Rahmen von GFM II. Die entsprechenden Zwischenergebnisse sind im nachfolgenden Kapitel 5 dargestellt.

5 Erste Ergebnisse zu den Potenzialen von Betriebserweiterungsflächen

Der Besitz von Vorratsflächen für mögliche Betriebserweiterungen ist für Unternehmen ein wichtiger Bestandteil langfristiger Entwicklungsstrategien. Er trägt dazu bei, die Zukunft des Unternehmens am Standort zu sichern und aufwändige Betriebsverlagerungen zu vermeiden.

Gleichwohl ist es im regionalen Zusammenhang sinnvoll, derartige Flächen zu erfassen und ihre tatsächliche Nutzung zu analysieren. Im Verlauf der Datenaufbereitung in der ersten Phase des Gewerblichen Flächenmanagements wurden daher erstmals auch Betriebserweiterungsflächen

registriert. Der so entstandene Wert wurde im Zuge einer ersten Bestandsaufnahme dieser Flächen im Rahmen von GFM II überprüft und konkretisiert (vgl. Tabelle 14). Insgesamt gibt es derzeit in der Metropole Ruhr rund 1.587 ha an Betriebserweiterungsflächen.

Tabelle 14: Betriebserweiterungsflächen 2012 und 2013

	GFM I (2012)	GFM II (2013)
ha	1.519	1.587

5.1 Vorgehensweise und Gesamtbilanz

Für eine erste Bewertung der Potenziale auf den Betriebserweiterungsflächen wurde die in Grafik 8 dargestellte Vorgehensweise gewählt. Zunächst erfolgte anhand des Flächeninformationssystems ruhrAGIS eine Bewertung aller Flächen hinsichtlich ihrer Infrastrukturanbindung und der Grundstückszuschnitte. Es ist davon auszugehen, dass eine potenzielle Ansiedlung externer Unternehmen planerisch überhaupt nur dann in Betracht kommt, wenn die äußere Infrastruktur dies zulässt und die Beschaffenheit der Grundstücke selbst auch eine direkte Zuwegung – ohne Querung vorhandener Betriebsgelände – ermöglicht.

Nach Auswertung der verfügbaren Daten, Luftbilder und Karten sowie der begleitenden Informationen aus den kommunalen Gesprächen sind nach diesen Voraussetzungen rund 1.007 ha praktisch nicht für externe Ansiedlungen nutzbar.

Es verbleiben 580 ha, die aus planerischer Sicht ein zusätzliches Potenzial für die Ansiedlung externer Unternehmen darstellen könnten. Innerhalb dieses Potenzials wurden alle Flächen vertieft betrachtet, deren Größe mindestens 1 ha beträgt.

Damit erfasst die vorliegende Untersuchung insgesamt 339 ha. Dies entspricht 21% der vorhandenen Gesamtflächen (1.587 ha) und 58% der planerisch grundsätzlich zur Ansiedlung weiterer Unternehmen geeigneten Erweiterungsflächen (1.007 ha). Die vorliegende Untersuchung stellt demnach noch keine vollständige Analyse der Betriebserweiterungsflächen in der Metropole Ruhr dar. Gleichwohl liegen auf dieser Basis erstmals in Nordrhein-Westfalen grundlegende Informationen zur tatsächlichen Nutzung und potenziellen Verfügbarkeit von Betriebserweiterungsflächen vor.

Grafik 8: Betriebserweiterungsflächen – Überblick und Herleitung der Potenziale

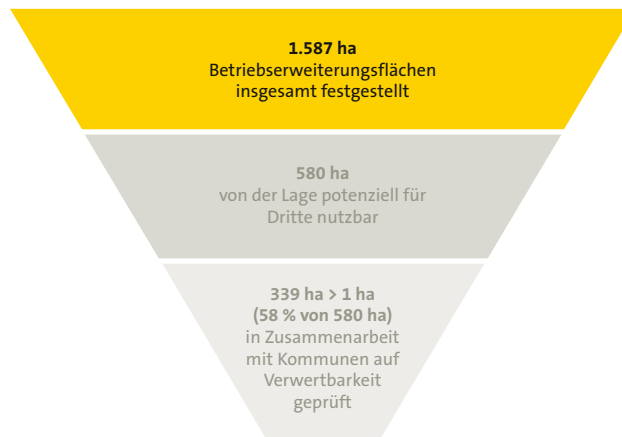


Tabelle 15 bietet einen Überblick zu den Ergebnissen der Bestandsaufnahme für 339 ha Betriebserweiterungsflächen in der Metropole Ruhr:

- Bei 30% der Flächen (101 ha) sind die ansässigen Unternehmen bereits selbst investiv tätig oder haben konkrete Erweiterungsabsichten für die nahe Zukunft.
- Bei 35% der Flächen (117 ha) gibt es nicht konkretisierte Erweiterungsabsichten oder keine Verkaufsbereitschaft aufgrund langfristiger Planungen seitens der Unternehmen.
- Damit gilt für 65% der Flächen, dass die Unternehmen die Flächen bereits selbst in Anspruch nehmen oder als unverzichtbar für ihre Eigenentwicklung ansehen.
- Nicht gewerblich nutzbar sind 20% (68 ha). Hier hat die genaue Untersuchung ergeben, dass eine gewerbliche Nutzung – zum Beispiel aufgrund von B-Plan-Festsetzungen, Abstandsflächen oder Lärmschutz – nicht in Betracht kommt.
- Es verbleiben 15% (53 ha), die hinsichtlich der gesamten Rahmenbedingungen potenziell für eine Ansiedlung externer Betriebe in Frage kommen. In 2% der Fälle (9 ha) haben die Flächeneigentümer in Zusammenarbeit mit den Kommunen bereits selbst erfolgreich vermarktet.

Tabelle 15: Untersuchte Betriebserweiterungsflächen nach Kategorien

Kategorie	ha	%	Summe (ha)	Summe (%)
bereits als Betriebserweiterung genutzt	27	8	101	30%
konkrete Erweiterungsabsichten	74	22		
unkonkrete Erweiterungsabsichten	103	30	117	35%
keine Verkaufsbereitschaft	14	4		
nicht nutzbar	68	20	68	20%
Potenzial	44	13	53	15%
Potenzial bereits an Dritte vermarktet	9	2		
Summe			339 ha	

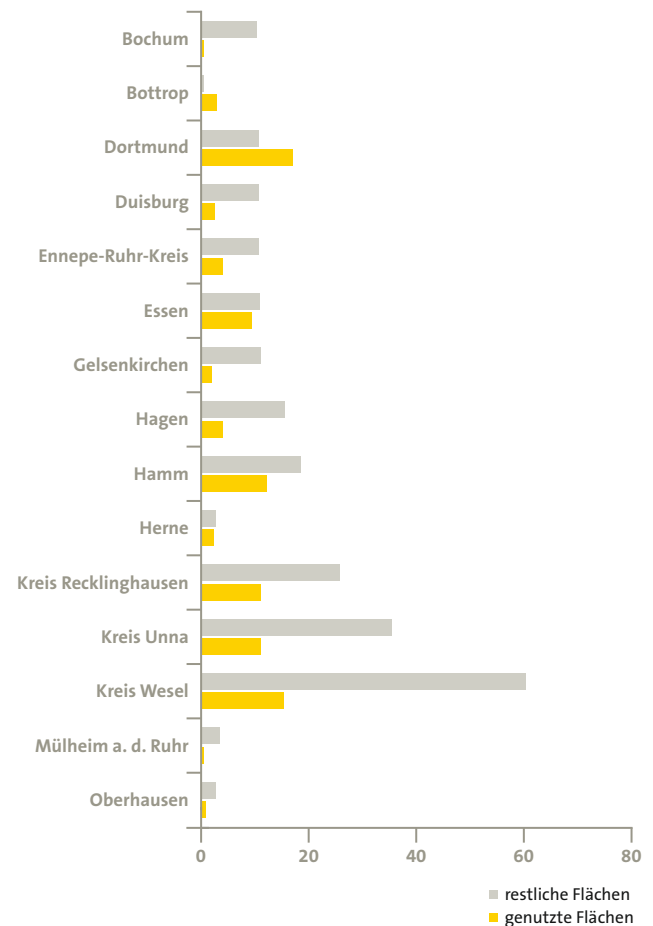
5.1.1 Nutzung der Betriebserweiterungsflächen

Tabelle 16 und Grafik 9 stellen die Gesamtgröße der bereits genutzten Erweiterungsflächen nach Städten und Kreisen sowie das Verhältnis dieser Flächen zum jeweils untersuchten Gesamtpotenzial dar. Die Werte zeigen, dass die Nutzung der Betriebserweiterungsflächen in Verdichtungsräumen und Gebieten mit schwieriger Topografie besonders ausgeprägt ist.

Tabelle 16: Anteil der genutzten Betriebserweiterungsflächen

	genutzte Flächen (ha)
Bochum	0
Bottrop	3
Dortmund	18
Duisburg	3
Ennepe-Ruhr-Kreis	5
Essen	10
Gelsenkirchen	1
Hagen	5
Hamm	13
Herne	2
Kreis Recklinghausen	12
Kreis Unna	12
Kreis Wesel	16
Mülheim a. d. Ruhr	0
Oberhausen	1
Summe	101

Grafik 9: Vergleich der genutzten Betriebserweiterungsflächen zum untersuchten Potenzial nach Städten und Kreisen (ha)



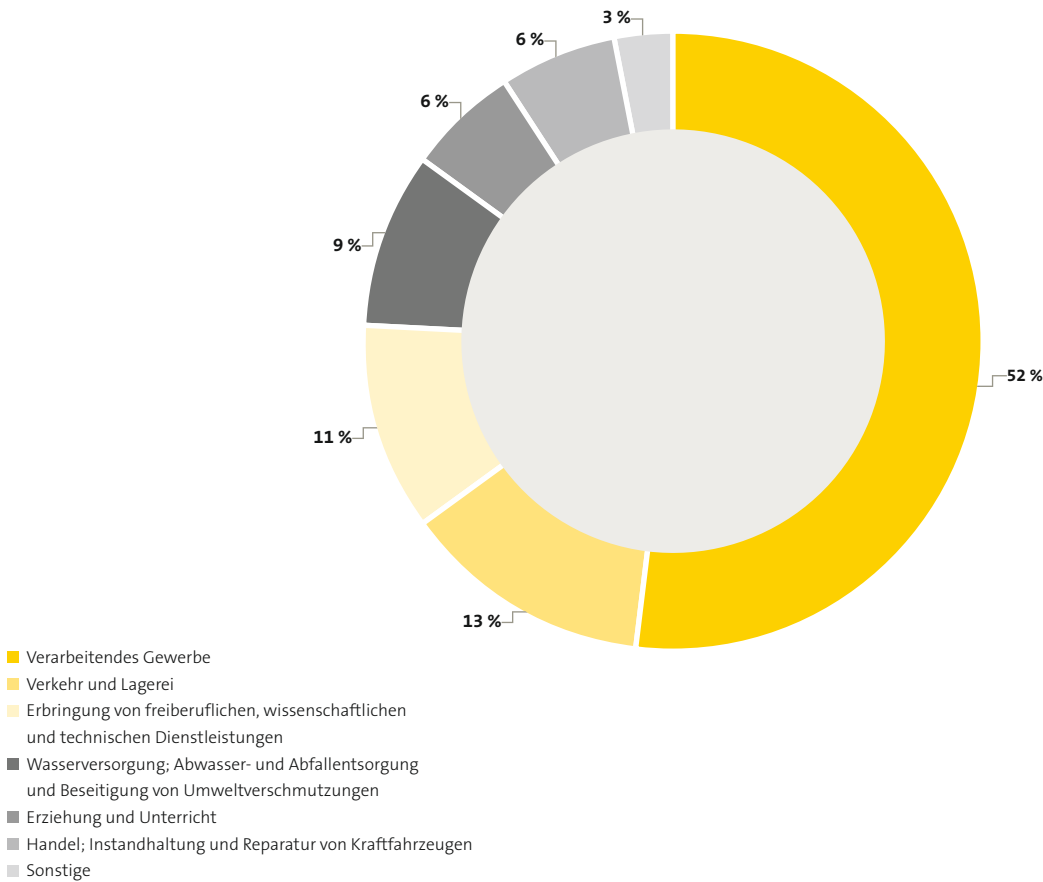
Die Analyse der Nutzung von Betriebserweiterungsflächen nach Wirtschaftszweigen (siehe Tabelle 17 und Grafik 10) zeigt, dass Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes ihre Erweiterungsflächen besonders intensiv in Anspruch

nehmen. Es folgen Verkehr und Lagerei, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen sowie umweltorientierte Unternehmen.

Tabelle 17: Bereits genutzte Betriebserweiterungsflächen oder Nutzung beabsichtigt nach Wirtschaftszweigen

	ha
Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen	11
Erziehung und Unterricht	6
Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen	6
Verarbeitendes Gewerbe	53
Verkehr und Lagerei	13
Wasserversorgung; Abwasser- und Abfallentsorgung und Beseitigung von Umweltverschmutzungen	9
Sonstige	3
Summe	101

Grafik 10: Bereits genutzte Betriebserweiterungsflächen oder Nutzung beabsichtigt nach Wirtschaftszweigen



5.2 Zwischenergebnisse

Im Rahmen von GFM II wurden ausschließlich Flächen mit einer Mindestgröße von 1 ha untersucht, die mit insgesamt 339 ha rund 21 % aller Betriebserweiterungsflächen in der Metropole Ruhr darstellen.

Aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen tätigen Unternehmen derzeit intensiv Bauinvestitionen und nehmen allein im Jahr 2013 rund 30 % ihrer Betriebserweiterungsflächen selbst in Anspruch. Spitzenreiter ist das verarbeitende Gewerbe. Bei 35 % der untersuchten Flächen halten die Unternehmen ihre Erweiterungsflächen für unverzichtbar und beabsichtigen langfristig entsprechende Investitionen.

Bei 20 % der untersuchten Flächen hat sich gezeigt, dass die vorhandenen „Restflächen“ nicht gewerblich nutzbar sind.

Damit sind nach den derzeitigen Erkenntnissen maximal 15 % der untersuchten 339 ha an Betriebserweiterungsflächen für eine Nutzung durch Außenstehende verfügbar. Soweit dies für die ansässigen Unternehmen aus aktueller Sicht sinnvoll erscheint, haben sie bereits entsprechende Aktivitäten eingeleitet.

Bezogen auf das Gesamtpotenzial von rund 1.587 ha würde dies einem anteiligen Wert von rund 5,6 % entsprechen. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass nur Flächen größer als 1 ha untersucht wurden. Um allgemein gültige Ergebnisse zu erreichen, bedarf das Thema der weiteren Vertiefung – zum Beispiel durch die Einbeziehung kleinerer Flächen und eine mehrjährig angelegte Analyse des Erweiterungsverhaltens von Unternehmen in den einzelnen Wirtschaftszweigen.

6 Bilanz und weiteres Vorgehen beim Gewerblichen Flächenmanagement Ruhr

Mit dem Gewerblichen Flächenmanagement verfügt die Metropole Ruhr über ein bundesweit einzigartiges, interkommunales Instrument der Analyse und zielgerichteten Aktivierung gewerblich-industrieller Flächenentwicklung. Die zweite Phase des GFM war konzentriert auf Perspektiven und Gestaltungsmöglichkeiten bei den Restriktionsflächen sowie eine erste Bestandsaufnahme möglicher Potenziale bei den Betriebserweiterungsflächen. Die Ergebnisse aus den Untersuchungen im Jahr 2013 wurden gemeinsam mit den kommunalen Gebietskörperschaften entwickelt und mit dem Regionalverband Ruhr abgestimmt.

Festzuhalten ist grundsätzlich, dass die im Rahmen von GFM I entwickelten Restriktionskategorien und Werkzeuge zur Flächenmobilisierung gut handhabbar sind und eine erste Bewährungsprobe bestanden haben.

Im Laufe des Jahres 2013 konnten insgesamt 75 ha an Restriktionsflächen vermarktet werden; im gleichen Zeitraum wurde der Abbau von 80 ha an schwerwiegenden Restriktionen eingeleitet. Bemerkenswert ist auch, dass es den Kommunen gelungen ist, die Verkaufsbereitschaft bislang zurückhaltender Eigentümer zu erhöhen – allerdings sind die Preisvorstellungen nicht marktgerecht. Trotz erheblichen Nachfragedrucks am Flächenmarkt haben sich daher zunächst keine dramatischen Verschiebungen bei den restriktionsfreien Flächen ergeben.

Dem gegenüber steht allerdings eine erhebliche Zunahme der Flächen mit schwerwiegenden Restriktionen und der gewerblich gewidmeten Potenziale ohne Entwicklungsperspektive. Beide Flächenkategorien zusammen machen nun-

mehr mit rund 829 ha über 70 % der restriktionsbelasteten Potenziale aus. Damit wird es in den nächsten Jahren immer schwieriger, einen „Puffer“ zur Abfederung des Vermarktungsdrucks auf die restriktionsfreien Flächen zu aktivieren. Dies gilt in besonderem Maße für die Bereitstellung von Industrieflächen.

Für den weiteren Einsatz der Werkzeuge zur Flächenmobilisierung ergeben sich daraus drei Schwerpunkte:

- Die erfolgreichen Aktivitäten im Jahr 2013 zur Mobilisierung von Flächen mit geringfügigen Restriktionen sollten ausgebaut werden. Ebenso gilt es, die Beratungsgespräche mit Flächeneigentümern intensiv voranzutreiben, um überhöhte Preisvorstellungen abzubauen und die Verkaufsbereitschaft zu erhöhen. In einer Reihe von Fällen wäre es zudem sinnvoll, auf besondere Mechanismen zur Vor- oder Zwischenfinanzierung von Infrastrukturmaßnahmen zugreifen zu können. Hier ist eine Weiterentwicklung des modellhaften Ansatzes im „Flächenpool“ von NRW.Urban zu prüfen.
- Angesichts des wachsenden Anteils von Flächen mit schwerwiegenden Restriktionen sind weitere Maßnahmen und Projekte zur Reaktivierung von Industriebrachen dringend geboten. Dazu ist es sinnvoll, im Vorfeld der neuen Förderperioden für die EU-Regionalfonds und bei der Gemeinschaftsaufgabe (GA) grundsätzliche Verabredungen zwischen Kommunen, Flächeneigentümern und dem Land Nordrhein-Westfalen hinsichtlich einer gemeinschaftlich verantworteten Reaktivierung von Brachflächen zu treffen. Als Vorbild kann hier die Rahmenvereinbarung des Landes mit den kommunalen

Gebietskörperschaften, RAG AG und RAG Montan Immobilien GmbH zur gemeinschaftlich verantworteten Nachnutzung städtebaulich bedeutsamer Bergbauflächen dienen.

- Darüber hinaus ist es notwendig, im Dialog von Kommunen, Kreisen und RVR eine gemeinsame Strategie zum Umgang mit den wachsenden Flächen „ohne Entwicklungsperspektive“ zu erarbeiten. Dazu gehört die Diskussion über ein regionales Modell zum „Flächentausch“, das die planerische Entwidmung von Flächen bei gleichzeitiger Neuausweisung von Ersatzflächen in angemessener Größe gestattet.

Die wmr wird diese Schwerpunkte in den nächsten Monaten mit den kommunalen Gebietskörperschaften und dem Regionalverband Ruhr diskutieren. Ziel ist es, im Laufe des Jahres 2014 tragfähige Strukturen für alle drei Themenbereiche zu entwickeln.

Parallel dazu wird die wmr auch den analytischen Teil des Gewerblichen Flächenmanagements Ruhr im Rahmen einer Stufe III im Jahr 2014 weiterführen.

Dazu gehören zwei Module:

Modul A: Systematisch werden die Beschäftigungsdaten mit den flächenbezogenen Ansprüchen von Unternehmen abgeglichen. Daraus entstehen Erkenntnisse über den Zu-

sammenhang von Flächennutzung und Beschäftigungswirkungen, die sich auf konkrete Kommunen oder teilregionale Gebietstypen (zum Beispiel Verdichtungsräume und weniger dicht besiedelte Räume) und auf die Entwicklung in den einzelnen Wirtschaftszweigen beziehen.

Modul B: Die Potenziale der Betriebserweiterungsflächen zur Ansiedlung von Dritten werden systematisch untersucht. Über die Basisinformationen zu Einzel- und Gesamtgröße sowie räumlicher Beschaffenheit dieser Flächen hinaus entstehen Erkenntnisse zur tatsächlichen Inanspruchnahme der Flächen durch Eigentümer bzw. Nutzer. Zusätzlich wird herausgearbeitet, welche Unternehmen (nach Wirtschaftszweigen) über derartige Flächen verfügen und welche Unternehmen (nach Wirtschaftszweigen) diese auch in Anspruch nehmen. Interviews mit ausgewählten Unternehmen zur Nutzung ihrer Reserveflächen runden das Gesamtbild ab.

Das GFM III wird erneut mit Mitteln des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Industrie, Mittelstand und Handwerk des Landes Nordrhein-Westfalen gefördert. Die Ergebnisse werden in einem Marktbericht Ende 2014 vorgelegt.

Herausgeber und Auftraggeber:

Wirtschaftsförderung metropoleruhr

Wirtschaftsförderung metropoleruhr GmbH
Ruhrstraße 1
45468 Mülheim an der Ruhr

Datenbasis für den vorliegenden Marktbericht sind die Daten aus ruhrAGIS.

Auftragnehmer:

GseProjekte – Büro für Regionalentwicklung, Dinslaken: Gerhard Seltmann,
Sozan Erkisi

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

Kartografie:

BFR – Büro für Regionalanalyse, Dortmund

Kartengrundlage:

Regionalverband Ruhr, Essen

Bildnachweis:

Titel: Luftbild ehemalige Bergbaufläche Emil-Emscher, Essen, © Regionalverband Ruhr, Essen

Gestaltung:

FREIWILD Kommunikation
www.freiwild-kommunikation.de

Kontakt:

Wirtschaftsförderung metropoleruhr GmbH
Martina Behrens
Bereichsleiterin Standortmarketing
Ruhrstraße 1
45468 Mülheim an der Ruhr
Tel.: 0208 30552932

Stand: Dezember 2013

www.business.metropoleruhr.de

