

Gewerbeflächen werden knapp

NRW-Umweltminister Remmel kündigt an, den Flächenverbrauch stark einzuschränken und verschärft hierdurch die Debatte um mangelnde Gewerbeflächen im Ruhrgebiet

„Wir brauchen bei einer abnehmenden Bevölkerung nicht den zehnten oder elften Baumarkt oder den 13. und 14. Supermarkt“, so NRW-Umweltminister Johannes Remmel (Grüne) auf einer gemeinsamen Pressekonferenz des Rheinischen Landwirtschafts-Verbands (RLV) am 11. Januar. Einem entsprechenden Bericht in der „Westdeutschen Allgemeinen Zeitung“ zufolge will Remmel den Landesentwicklungsplan noch 2012 ändern. Künftig sollen NRW-weit täglich nur noch fünf – anstatt wie in den vergangenen 15 Jahren – täglich fast 18 Hektar pro Tag neu zugebaut werden. Auch brachte der Minister eine „Rückbauverpflichtung“ ins Gespräch, wonach die Kommunen für neue Gewerbeflächen Ausgleichsflächen schaffen müssen. Im Gegenzug soll die Neunutzung von Brachen durch eine spezielle Altlasten-Versicherung attraktiver gemacht werden.

In die gleiche Richtung zielt auch der Regionalverband Ruhr (RVR). „Ziel des RVR ist es, möglichst keine neuen Flächen auf der grünen Wiese auszuweisen, sondern alte Flächen wieder zu aktivieren“, so RVR-Pressesprecher Jens Hapke. „Ob eine Fläche neu ausgewiesen wird, bleibt jedoch eine Einzelfallentscheidung.“ Zurzeit ist der RVR dabei, mit allen 53 Städten und Gemeinden des Ruhrgebiets einen einheitlichen Regionalplan Ruhr aufzustellen. „Darin einfließen wird auch das Ziel, den Flächenverbrauch einzudämmen“, so Hapke. Auf Seiten der Industrie- und Handelskammern sind die Reaktionen auf Rimmels Vorstoß ablehnend. Zwar sei es nachvollziehbar, vorrangig Brachflächen für die Ansiedlung von Industrie und Gewerbe zu nutzen, sagt Stefan Postert, Geschäftsbereichsleiter der IHK Mittleres Ruhrgebiet in Bochum. Dabei würden jedoch

die Nutzungsrestriktionen übersehen: „Die Städte brauchen in Zukunft weitere bedarfsgerechte Wirtschaftsflächen für ihre industrielle und gewerbliche Entwicklung.“

Weitaus entspannter sieht Thomas Westphal die Lage. „Sämtliche denkbaren Ansiedlungen sind in der Metropole Ruhr möglich; allerdings nicht beliebig an jedem Ort. Das ist aber in vergleichbaren Ballungsräumen nicht anders“, so der Geschäftsführer der Wirtschaftsförderung metropoleruhr. Die folgend dargestellten Zwischenergebnisse zum ‚Gewerblichen Flächenmanagement Ruhr‘ hätten zudem gezeigt, dass pro Jahr rund 87 Hektar an bislang ungenutzten Flächen für gewerbliche Zwecke beansprucht werden – das sind nur rund 2.300 Quadratmeter – oder 3-5 Einfamilienhäuser pro Tag. „Mit dem Vorschlag von Minister Remmel kann man in der Metropole Ruhr in dem Punkt also gut leben“, so Westphal weiter. „Wir haben da geradezu Vorbildfunktion beim sparsamen Umgang mit gewerblich genutzten Flächen. Voraussetzung bleibt allerdings, dass auch langfristig genügend Fördermittel zur Aufbereitung von Brachen zur Verfügung stehen.“ Auch in Essen wird auf das Recycling von ehemals industriell genutzten Flächen gesetzt. „In der Zeit des 20-jährigen Bestehens der Essener Wirtschaftsförderung kann ich mich nicht daran erinnern, dass auch nur eine einzige Ackerfläche zu einem Gewerbe- oder Industriegebiet gemacht wurde“, sagt Claudia Peters, Leiterin Kommunikation bei der Essener Wirtschaftsförderungsgesellschaft (EWG). Doch auch diese Flächen neigten sich in einigen Jahren dem Ende, weshalb man sich mit der Problematik der Gewerbeflächenknappheit auseinandersetzen müsse.



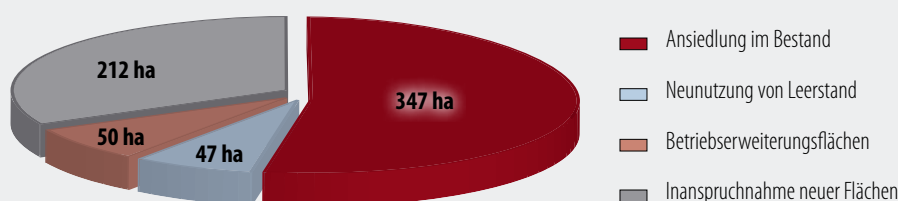
Nur 1.356 Hektar frei verfügbar

Einen guten Überblick über die vorhandenen Gewerbeflächen erlaubt das Projekt ‚Gewerbliches Flächenmanagement Ruhr‘ der Wirtschaftsförderung metropoleruhr. Demnach sind im Ruhrgebiet in den kommenden zehn Jahren 1.259 Gewerbeflächen mit 2.709 Hektar Fläche potenziell verfügbar, also entweder bereits als Gewerbeflächen ausgewiesen oder eine Änderung des Flächennutzungsplans ist beabsichtigt. Hinzu kommen 1.000 Hektar betriebsgebundener Erweiterungsflächen, die dem Markt jedoch nicht zur Verfügung stehen sowie 470 Hektar Leerstände, die nur eingeschränkt nutzbar sind. Ein weiteres Problem: Von den potenziell verfügbaren Flächen ist nur die Hälfte uneingeschränkt nutzbar. Die andere Hälfte muss zunächst saniert werden, liegt in Hanglagen, es mangelt an der Verkaufsbereitschaft des

Gesamter Umschlag gewerblicher Flächen im Jahresdurchschnitt:

INFO

656 Hektar



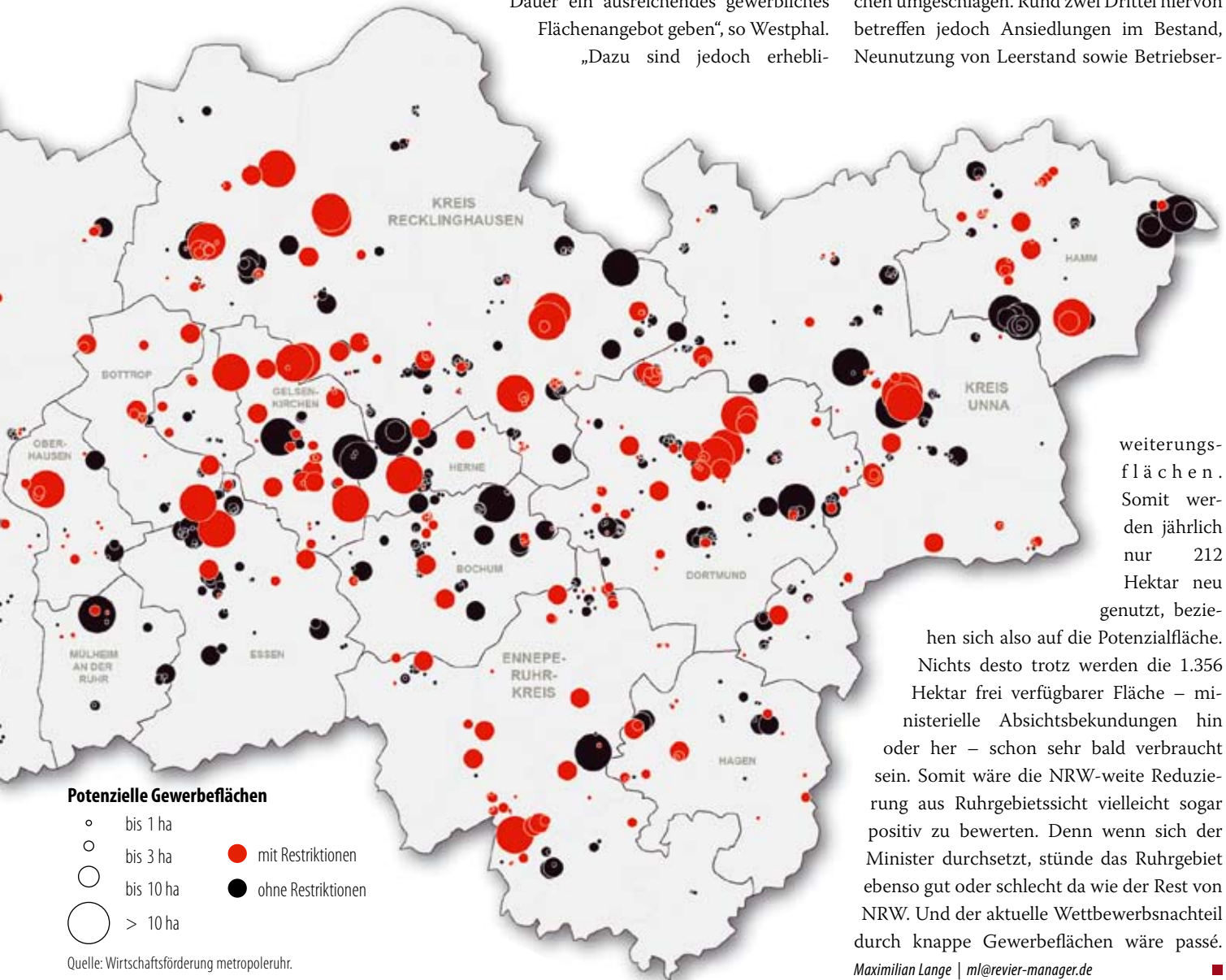
Quelle: GFM-Analyse 2005-2010 der Wirtschaftsförderung metropoleruhr, 2011.

Eigentümers zu marktgerechten Konditionen, die Lage ist unzureichend erschlossen oder es bestehen Nutzungskonflikte mit benachbarten Siedlungsflächen. Somit verbleiben von 2.709 Hektar Potenzialfläche nur 1.356 Hektar tatsächlich verfügbarer Fläche.

Von großer Bedeutung sind an dieser Stelle die Industriebrachen. Denn die Potenzialfläche setzt sich zu gleichen Teilen zusammen aus Freiflächen und industriell vorgenutzten Flächen, welche teils aufwendig saniert werden müssen. „Nur wenn es weiterhin gelingt, diese Potenziale zu mobilisieren, wird es auf Dauer ein ausreichendes gewerbliches Flächenangebot geben“, so Westphal. „Dazu sind jedoch erhebliche

Aufwendungen nötig. Es ist deshalb von existenzieller Bedeutung für die Wirtschaft in der Metropole Ruhr, dass Land, Bund und EU weiterhin Fördermittel zur Neunutzung von Industriebrachen zur Verfügung stellen.“

Im Durchschnitt der Jahre 2005 bis 2010 wurden jährlich 656 Hektar gewerbliche Flächen umgeschlagen. Rund zwei Drittel hiervon betreffen jedoch Ansiedlungen im Bestand, Neunutzung von Leerstand sowie Betriebser-



weiterungsflächen. Somit werden jährlich nur 212 Hektar neu genutzt, beziehen sich also auf die Potenzialfläche.

Nichts desto trotz werden die 1.356 Hektar frei verfügbarer Fläche – ministerielle Absichtsbekundungen hin oder her – schon sehr bald verbraucht sein. Somit wäre die NRW-weite Reduzierung aus Ruhrgebietssicht vielleicht sogar positiv zu bewerten. Denn wenn sich der Minister durchsetzt, stünde das Ruhrgebiet ebenso gut oder schlecht da wie der Rest von NRW. Und der aktuelle Wettbewerbsnachteil durch knappe Gewerbeflächen wäre passé.

Maximilian Lange | ml@revier-manager.de




Mobilität macht glücklich

...in mobilen Raum-systemen von ELA

Sofort mehr Raum:
ELA-Büro-, Mann-schafts-, Sanitär- und Lager-Container, Bankgebäude, Kindergärten, Schulen.





ELA

Mobile Räume mieten
www.container.de

ELA Container GmbH
Zeppelinstr. 19-21 · 49733 Haren (Ems)
Tel: (05932) 5 06-0 · Fax: (05932) 5 06-10

info@container.de

ELA-Premium-Mietcontainer ... sind 1/2 m breiter