

Vorlageart: Berichtsvorlage
Federführung: Integrierte Stadtentwickl. u. Statistik
Verantwortung: Dr. Martin Florack, Ralf Gülden-zopf

Bericht zur Umsetzung des Ratsbeschlusses vom 06.02.2023 „Weiterentwicklung bestehender Gewerbegebiete in Oberhausen“

Beratungsfolge

12.06.2024	Wirtschafts- und Digitalisierungsausschuss	Kenntnisnahme
20.06.2024	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss	Kenntnisnahme

Bezug

Kein Bezug

Sachverhalt

1 Mit dem Zwischenbericht zur Umsetzung des Ratsbeschlusses vom 06.02.2023
2 "Weiterentwicklung bestehender Gewerbegebiete in Oberhausen" wurde die derzeitige
3 Nutzung der Instrumente des Berichts „Gewerbliches Flächenmanagement Ruhr Phase V“
4 (GFM V) in Oberhausen dargestellt. Der vorliegende Bericht soll den weiteren Umgang mit
5 den Erkenntnissen aus der Bearbeitung des Prüfauftrags zusammenfassen sowie die
6 offenen Fragen aus dem Zwischenbericht beantworten. Ebenfalls vorgestellt werden die
7 Ergebnisse einer Analyse der derzeit ausgewiesenen 51 Gewerbegebiete, die auf Basis der
8 RuhrAGIS-Daten durch die Planungsbüros BFR Büro für Regionalanalyse und GseProjekte |
9 Büro für Regionalentwicklung durchgeführt wurde.

Die Situation in den Oberhausener Gewerbegebieten

13 Die 51 planerisch gesicherten Gewerbe- und Industriegebiete umfassen eine Fläche von 874
14 ha. Davon sind rund 715 ha gewerblich genutzt oder nutzbar, weitere 159 ha sind nicht
15 gewerblich genutzt (Straßen, nicht-unternehmensgebundene Parkplätze, Regenrückhaltung,
16 Abstandsflächen). Insgesamt sind in den Gewerbe- und Industriegebieten **17,9 ha**
17 **Flächenpotenzial** und **5,6 ha Leerstand** identifiziert worden. Gut die Hälfte des
18 identifizierten Flächenpotenzial entfällt auf die mit dem Grünen Gewerbepark Gute Hoffnung
19 in Entwicklung befindlichen Fläche „Werk II“. Darüber hinaus sind mit dem Rahmenplan zur
20 Zeche Sterkrade (B/17/4559-01), dem Rahmenplan Stahlwerksgelände (B/17/4010-01) und
21 dem VBB 28 (Verlagerung XXXL, B/17/4098-01) wichtige Schritte zur Entwicklung der im
22 Wirtschaftsflächenkonzept genannten Flächenpotenziale genommen.

24 Insgesamt sind die Oberhausener Gewerbegebiete **bereits hoch verdichtet**. Der **Leerstand**
25 liegt mit **unter einem Prozent** der Fläche deutlich unter dem Durchschnitt der Metropole
26 Ruhr (0,8 vs. 4,7 Prozent). Die Zahl der verfügbaren Brachen ist ebenfalls
27 unterdurchschnittlich (4,2 vs. 6,9 Prozent). Die Flächenkennziffer (FKZ), also der
28 Flächenbedarf pro sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, ist in den Jahren 2014 bis

2021 gesunken (264,2 qm/svB). Dieser Wert liegt unter dem Durchschnitt der Metropole Ruhr (278 qm/svB). Damit arbeiten mehr Beschäftigte auf weniger Raum als in der Region.

Das **Beschäftigungswachstum** der Jahre 2014-2021 fand **zu 70 Prozent in Gewerbe- und Industriegebieten** statt. Um 24,7 Prozent stieg die Beschäftigung in diesem Zeitraum auf den entsprechenden Flächen. In der Metropole Ruhr um 20,5 Prozent.

Einen Überblick über die wichtigsten Kennzahlen liefert Anlage 1.

Insgesamt liegt mit der Auswertung zu den Gewerbegebieten eine fundierte Datengrundlage zur Realnutzung dieser wichtigen Flächen vor. Im Steckbriefformat sind zu jedem der 51 Areale Auswertungen zur Beschäftigungsentwicklung, der Branchenstruktur, der Verfügbarkeit von Brachen, Leerständen, Freiflächen u.a. vorgenommen worden. Zudem werden die Steckbriefe um Handlungsbedarfe ergänzt. Die handlungsorientierte Analyse hilft damit den beteiligten Stellen – insbesondere der OWT Oberhausener Wirtschafts- und Tourismusförderung GmbH, dem Fachbereich 4-5-20 Integrierte Stadtentwicklung und dem Bereich 5-1 Stadtplanung – bei der weiteren Entwicklung der Gewerbegebiete.

Die Steckbriefe zeigen zudem, in welchen Gewerbegebieten eine Weiterentwicklung im Sinne des Prüfauftrags grundsätzlich denkbar und zielführend wäre.

Schlussfolgerungen: Vom Prüfauftrag zur Daueraufgabe

Die Anwendung des Instrumentenkastens der Metropole Ruhr zum Management und zur Weiterentwicklung bestehender Gewerbegebiete erfolgt in Oberhausen fortlaufend. Dabei ist die Auswahl der Instrumente an die sehr unterschiedlichen Bedingungen (Erschließung, Branchenstruktur, Beschäftigungsdichte, etc.) in den Gebieten anzupassen und ist nicht auf ein beispielhaftes Gebiet zu beschränken. Vielmehr liegt das Potenzial in der adaptierten Nutzung. Die nun vorgelegte Analyse bildet eine gute Grundlage, um das bestehende Potenzial im Sinne einer effizienten Flächennutzung im Bestand zu mobilisieren.

Die vom Rat der Stadt beschlossene Prüfung der Weiterentwicklungspotenziale von bestehenden Gewerbegebieten im Sinne des von der Metropole Ruhr entwickelten Instrumentenkastens soll im Folgenden in Zusammenhang mit dem vom Rat der Stadt beschlossenen Wirtschaftsflächenkonzepts betrachtet werden, denn weder die Nachverdichtung noch die Entwicklung der Potentialflächen sind isoliert betrachtet ausreichend, um die für den Wirtschaftsstandort notwendigen Flächen bereitzustellen. Für das Wachstum und die Ansiedlung von Unternehmen sowie die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen müssen in Oberhausen große und kleine Potentiale gehoben werden. **Für die Entwicklung von Wirtschaftsflächen ergeben sich demnach drei Säulen, die als Daueraufgabe weiterverfolgt werden:**

1. *Heben von (Brachflächen)Potentialen und Entwicklung der im Wirtschaftsflächenkonzept beschriebenen Areale*
2. *Umsetzung von Nachverdichtungs-/Weiterentwicklungspotenzialen in bestehenden Gewerbegebieten*
3. *Sicherung der Datengrundlage, Monitoring und Evaluation*

1) Umsetzung Wirtschaftsflächenkonzept

Das Wirtschaftsflächenkonzept bildet die Basis, um zuverlässig die benötigten Potenziale für Unternehmensansiedlungen zu heben. Erhebliche Fortschritte sind seit Beschluss des Konzepts unter anderem im Bereich der Potenzialfläche „Werk II“ gelungen. Die enge Abstimmung zwischen Stadtentwicklung (Flächenanalyse), Stadtplanung (Baurecht) und OWT Oberhausener Wirtschafts- und Tourismusförderung GmbH (Flächenvermarktung) ist im Sinne einer „Arbeitsgruppe“

(s. Beschluss „Mobilisierung von Wirtschaftsflächen“) etabliert und wird fortgeführt. Durch die fortlaufende Arbeit an der Datengrundlage (u.a. mit dem Flächeninformationssystem RuhrAGIS, das auch Basis der vorgelegten Steckbriefe ist) wird eine möglichst aktuelle Datenlage angestrebt, die schnelle Reaktionszeiten auf Entwicklungen in den Gewerbegebieten ermöglichen soll.

2) Nachverdichtungs- und Weiterentwicklungspotenziale im Bestand

Die in der Bestandsanalyse identifizierten Handlungsbedarfe betreffen vornehmlich:

- a) Vermarktung von vereinzelt Leerständen
- b) Erschließung / Neuordnung von Grundstücken
- c) Umsetzung bestehender Planungen (insb. Masterplan Neue Mitte 4.0)

Ausgehend von den Steckbriefen ist festzuhalten, dass in den Oberhausener Gewerbe- und Industriegebieten derzeit kein flächendeckender Handlungsbedarf besteht. Vereinzelt sollte jedoch, insbesondere bei sich öffnenden Gelegenheitsfenstern, proaktives Gewerbegebietsmanagement angestrebt werden. Diese Funktion wird derzeit jedoch durch keine Organisation als eigenständige Aufgabe wahrgenommen, sondern im Rahmen der bestehenden Strukturen mitbearbeitet (im Instrumentenkasten der BMR wird dies unter dem Themenfeld „Organisation“ unter Gebietsmanagement und Netzwerkarbeit gefasst).

Beispielhaft sind etwa folgende – neben der bereits erfolgten Nutzung des Instrumentenkastens – Anwendungsfälle denkbar:

- **Neuordnung/Nachverdichtung von Freilager- und nicht gewerblich genutzten Flächen** im Gewerbegebiet Gabelstraße (1/3 nicht gewerblich genutzt, 1.600 qm Freifläche)
- **Verdichtung von nicht-gewerblichen Nutzungen** am Gewerbestandort Duisburger Straße/Wilmsstraße/Buschhausener Straße. Derzeit FKZ von 948 qm/svB.
- **Neuordnung der Grundstückerschließungen** am Gewerbestandort Dorstener Straße/Stadtgrenze Bottrop. Planungen für diesen Standort laufen; parallel Bewerbung im Programm „Bau.Land.Leben“ von NRW.Urban zur Unterstützung

3) Konsolidierung der Datengrundlage

Die fortlaufende Bearbeitung und Beobachtung der Gewerbe- und Industriegebiete stellt eine wichtige Ergänzung zur Umsetzung des Wirtschaftsflächenkonzepts dar. Die in diesem Bericht vorgelegte Analyse soll vor diesem Hintergrund in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen fortgesetzt werden.

Anlage/n

1 - Oberhausener_Gewerbegebietsmonitoring