

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/2784-01	Termin 12.12.2022	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
24.11.2022	Wirtschafts- und Digitalisierungsausschuss	V			
29.11.2022	Bezirksvertretung Osterfeld	A			
30.11.2022	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	A			
01.12.2022	Bezirksvertretung Sterkrade	A			
06.12.2022	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss	V			
12.12.2022	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Mobilisierung von Wirtschaftsflächen in Oberhausen

Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Stadt nimmt das Konzept „Wirtschaftsflächen in der Stadt Oberhausen, Bestand – Potenziale – Perspektiven“ zur Kenntnis und beschließt zur Deckung des erwarteten Bedarfs an Gewerbe- und Industrieflächen die vorgeschlagene Zielzahl von 60 ha für die Aktivierung bis 2032. Die Zielzahl dient Verwaltung, Wirtschaftsförderung und Stakeholdern (Eigentümer, Entwickler, Unternehmer usw.) als Orientierungswert.
2. Der Rat der Stadt beschließt zur Erreichung des Ziels, auf den im Konzept analysierten Bestandsflächen und den identifizierten Potenzialflächen gewerbliche Nutzungen zu verfolgen. Ferner ist die Mobilisierungsfähigkeit der Flächen zu prüfen. Die ggf. dafür notwendigen Schritte sind einzuleiten und den politischen Gremien zur Entscheidung vorzulegen. Dabei sind folgende Einschränkungen bzw. Schwerpunkte zu berücksichtigen:
 - a. Bei der Entwicklung der Flächen im Umfeld der GMVA (S. 43) gilt es, die angrenzende Wohnbebauung besonders zu beachten und weitere störende Faktoren weitestgehend zu vermeiden.
 - b. Aufgrund des zu erhaltenden Baumbewuchses im südlichen Teil der Fläche „Weierstraße“ (S. 45) soll diese Fläche keiner gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Bereichsleiter Bereich 4-5	Dezernent Dezernat 0	Oberbürgermeister	
Dr. Florack Datum 14.11.2022	Güldenzipf Datum 14.11.2022	Schranz Datum 15.11.2022	
* Vorlage zur: Anhörung (A) Kenntnisnahme (K) Vorberatung (V) Beschlussfassung (B)	* Ergebnis : Zustimmung (Z) Ablehnung (A) Änderung (Ä) Anhörung vollzogen (AV) Kenntnisnahme (K)	Beschlusskontrolle: Ja oder nein	Beteiligung: Personalrat [] Gleichstellungsstelle []

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/17/2784-01	Termin 12.12.2022	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

- c. Die Fläche des ehemaligen Finke-Möbelhauses am Neumarkt (S. 46) ist in ein Integriertes Handlungskonzept einzubinden, das weitere Aufschlüsse über Nutzbarkeit, Nutzungsart etc. macht.
 - d. Bei der Fläche nördlich des Hirsch-Center (S. 46) muss die Nutzung durch die Sterkrader Fronleichnamskirmes sensibel berücksichtigt werden.
 - e. Für das „Concordia-Areal“ (S. 47) wird insb. großflächiger Lebensmittel-(Einzel)Handel als Ziel ausgeschlossen. Ein Standort für Kreativwirtschaft ist zu prüfen.
3. Zur weiteren Prüfung einer möglichen Mobilisierung der ausgewählten Flächen für eine wirtschaftliche (Teil-)Nutzung wird eine Arbeitsgruppe eingerichtet. Diese stimmt in einem ersten Schritt mit den Grundstückseigentümern der Einzelflächen die im Wirtschaftsflächenkonzept vorgeschlagenen Zielvorstellungen ab. Anschließend werden konkrete Fragen zur Erschließung, dem Anteil an Gewerbe auf (MI-)Flächen, der Vermarktbarkeit, zu Fördermöglichkeiten etc. bearbeitet. Dabei werden strategische Kriterien bei der Entwicklung der Flächen berücksichtigt, die im Besonderen nachhaltige, ökonomische und soziale Aspekte verfolgen.
 4. Der Rat der Stadt unterstützt die Bemühungen, die bestehenden Gewerbegebiete fortlaufend zu beobachten, zu analysieren und weiter zu qualifizieren, um dort bspw. durch Verdichtung und Neuordnung weitere Flächenpotentiale nachhaltig zu heben und die Flächeneffizienz zu steigern.
 5. Der Rat der Stadt ist regelmäßig über die Entwicklungsperspektiven und -schritte der Gewerbeflächen zu informieren.

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/2784-01	Termin 12.12.2022	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

Bezug

Berichtsvorlage „Mobilisierung von Wirtschaftsflächen in Oberhausen“ (M/17/2387-01), 26.9.2022
Ratsbeschluss „Masterplan Wirtschaft“ (B/16/5945-01), 14.9.2020

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒

ja ☐

b) Sonstige

Für die Konzeptionierung von Entwicklungsperspektiven einzelner Wirtschaftsflächen kann es notwendig werden, externe Expertise hinzuzuziehen. Die entstehenden Kosten trägt die Oberhausener Wirtschafts- und Tourismusförderung GmbH.

Kosten für ggf. notwendige Planverfahren, Herstellung von Erschließung etc. werden in separaten Beschlüssen auch unter Prüfung von Fördermöglichkeiten berücksichtigt und zur Entscheidung vorgelegt

Begründung

Ausgangslage

Zu den Kernaufgaben einer Wirtschaftsförderung gehört es, Unternehmen bei der Standortsuche zu beraten und bei der Realisierung von Investitionsvorhaben zur Seite zu stehen. Dabei werden bereits in Oberhausen ansässige Betriebe, die Flächen für die eigene Expansion benötigen, genauso begleitet, wie externe Betriebe, die sich in Oberhausen ansiedeln möchten. Auf diese Weise entstehen neue Arbeitsplätze und Wohlstand.

Wie in allen Ruhrgebietsstädten steht der steigenden Nachfrage nach Gewerbegrundstücken, Hallen und anderen Immobilien auch in Oberhausen ein sinkendes Flächenangebot gegenüber. Dies liegt zum einen an der gestiegenen Flächeninanspruchnahme in den zurückliegenden Jahren – aber auch daran, dass die „Ressource Fläche“ aufgrund der bereits hohen Siedlungsflächenanteile in Oberhausen knapp und begrenzt ist.

Um eine Antwort auf die Frage zu erhalten, wo im Oberhausener Stadtgebiet zukünftig noch Unternehmen angesiedelt werden können, hat die Oberhausener Wirtschafts- und Tourismusförderung GmbH (OWT) ein Wirtschaftsflächenkonzept mit dem Titel „Wirtschaftsflächen in der Stadt Oberhausen, Bestand – Potenziale – Perspektiven“ erarbeiten lassen. Dieses untersucht die Flächenpotenziale in Oberhausen und stellt dar, welche Standorte grundsätzlich für eine wirtschaftliche Nutzung geeignet wären. Die vorgenommene Flächenauswahl folgt dabei dem Leitgedanken des Flächensparens und Verdichtens: Alle zukünftigen Entwicklungen sollen innerhalb des Bestands – also auf bereits vorgenutzten Flächen – erfolgen.

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/2784-01	Termin 12.12.2022	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

Bestand

Die Stadt Oberhausen blickt auf eine Dekade der erfolgreichen Wirtschaftsentwicklung zurück. Im Zeitraum von 2011 bis 2021 sind mehr als 6.600 zusätzliche sozialversicherte Arbeitsplätze entstanden. Das entspricht einem Zuwachs von rund 11 Prozentpunkten und in etwa dem Durchschnittswert in der Region. Eine wesentliche Rolle spielen dabei die Gewerbe- und Industriegebiete, in denen ein Großteil der neuen Arbeitsplätze entstanden ist. Die Arbeitslosigkeit ist rund 5 Prozentpunkte niedriger als im Jahr 2010. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) hat sich von 2010 bis 2019 um rund 890 Mio. Euro oder gut 18 Prozent erhöht.

Mit einer Grundfläche von 7.709 ha und einem Siedlungsflächen-Anteil von rund 56 Prozent der Grundfläche zählt die Stadt Oberhausen zu den am dichtesten besiedelten kreisfreien Städten in der Metropole Ruhr. Den größten Anteil an der Siedlungsfläche haben mit rund 44,5 Prozent die Wohnbauflächen. Dieser Wert liegt rund 2,5 Prozentpunkte über dem Durchschnitt der kreisfreien Städte in der Region. Industrie- und Gewerbeflächen nehmen rund 22 Prozent der Siedlungsfläche in Anspruch; das entspricht dem Durchschnitt der genannten Kommunen. Bezogen auf die Grundfläche liegt in Oberhausen der Anteil von Verkehrsflächen um 4 Prozentpunkte höher und der Anteil von Vegetationsflächen rund 13 Prozentpunkte niedriger als im Durchschnitt der kreisfreien Städte in der Region.

Die Gesamtfläche aller planerisch gesicherten Gewerbe- und Industrieflächen in Oberhausen liegt aktuell bei rund 818 ha. Der Flächenbestand hat sich in den letzten Jahren durch Umwidmungen für andere Nutzungen – vorwiegend für Wohnen und Grünflächen – um gut 13 ha verringert und wird sich in Kürze durch weitere Umwandlungen (ehemaliges Stahlwerk) nochmals um 16 ha auf rund 802 ha reduzieren. Um gut 3 ha verringert hat sich aus den gleichen Gründen auch der Bestand an vorwiegend gewerblich genutzten Mischflächen (MI); er liegt aktuell bei rund 168 ha.

Im Zuge von erheblichen Umstrukturierungen im gewerblichen Flächenbestand konnten von 2011 bis 2021 rund 113 ha an Gewerbe- und Industrieflächen neuen Nutzungen zugeführt werden, davon waren 109 ha Brachen und nur 4 ha vormalige Freiflächen. Im Bereich der Mischflächen fanden gewerbliche Neuentwicklungen vollständig auf Brachen statt.

Abzüglich der für andere Zwecke genutzten Flächen wurden im Jahresdurchschnitt 8,3 ha an Gewerbe- und Industrieflächen sowie 0,8 ha an Mischflächen, also in der Summe gut 9 ha für wirtschaftliche Nutzungen vermarktet.

Für die nächsten zehn Jahre ist ein Bedarfskorridor von rund 50 bis 90 ha errechnet worden – abhängig vom angelegten Szenario und auf Basis der Entwicklungen bzw. Erfahrungen der vergangenen Jahre. Dieser Korridor dient als Orientierung, da grundsätzlich langfristig wirtschaftliche Entwicklungen nur schwer einzuschätzen sind.

Potenziale

Für künftige Unternehmensansiedlungen stehen derzeit 17 Flächen mit insgesamt 21,4 ha auf Gewerbe- und Mischflächen zur Verfügung. Industrieflächen sind nicht verfügbar. Von den prinzipiell verfügbaren Flächen sind nur 9 ha restriktionsfrei, können also ohne größeren Aufwand innerhalb von zwei Jahren an den Markt gebracht werden. Stellt man den verfügbaren Flächen die durchschnittliche jährliche Inanspruchnahme der letzten 10 Jahre von rund 9 ha gegenüber und projiziert diese Entwicklung gleichbleibend in die Zukunft, dann reichen die 17 Bestandsflächen nur für rund 2 Jahre.

Perspektiven

Über die aktuell verfügbaren Flächenreserven hinaus können nach den Ergebnissen der Flächenanalyse in den nächsten Jahren durch Nutzungsentscheidungen, Verdichtungen, Investitionen in Aufbereitung und Erschließung, planerische Eingriffe oder Perspektivwechsel und verstärkte Diskussionen mit Eigentümern im Idealfall weitere 23 Potentialflächen mit rund 38,7 ha (netto) für

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/2784-01	Termin 12.12.2022	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

wirtschaftliche Nutzungen mobilisiert werden. Auch hier handelt es sich um Brachen oder Flächen mit leerstehender Bebauung.

In der vergangenen Dekade hat die Stadt Oberhausen den latenten Druck auf verfügbare Wirtschaftsflächen nahezu vollständig mit Entwicklungen innerhalb des Bestands bewältigt. Diese Vorgehensweise soll auch ein maßgebliches Ziel für die nächsten 10 Jahre sein. Deshalb sind die identifizierten Potenzialflächen ausschließlich auf die Neuaktivierung vorgenutzter Flächen ausgerichtet.

Weiteres Vorgehen

Der Großteil der Flächen ist nur mit erheblichen und permanenten Anstrengungen entwickelbar. Dazu sind zeitlich und organisatorisch Maßnahmen zu koordinieren, zum Beispiel Flächenneuordnungen und Bauleitplanverfahren, die sich auf neue oder neu aufzustellende B-Pläne beziehen, sowie ggfs. Investitionsentscheidungen zu Flächenerschließungen, -aufbereitungen oder -ankäufen und eine Intensivierung der Ansprache von Flächeneigentümern. Notwendig werden auch politische Beschlussfassungen zur gewerblichen Ausweisung auf vorgenutzten Arealen sein, bei denen über die Art der Nachnutzung bislang noch nicht entschieden wurde.

Zur Umsetzung dieses Prozesses wird eine Arbeitsgruppe „Mobilisierung von Wirtschaftsflächen“ eingerichtet. Diese besteht aus Vertreterinnen und Vertretern der zuständigen städtischen Bereiche und Mitarbeitenden der OWT. Aufgrund der zu erwartenden hohen Nachfrage und der beschriebenen Grenzen der Potentiale werden im Rahmen der (rechtlichen) Möglichkeiten strategische Kriterien für die Ansiedlung von Unternehmen bzw. die Entwicklung von Flächen erarbeitet. Neben der Branche bzw. dem Branchenmix gilt es bspw. Fragen der Nachhaltigkeit, Steuerkraft sowie Qualität und Quantität von Arbeitsplätzen zu berücksichtigen. Orientierung bieten die Leitziele des Masterplans Wirtschaft (insb. Qualifizierung, Innovation und Resilienz).

Es ist davon auszugehen, dass aus unterschiedlichen Gründen nicht alle Potenzialflächen aktivierbar sein werden. Deshalb sollten parallel zum Prüfverfahren der identifizierten Potenzialflächen auch zukünftig brachfallende Flächen (zum Beispiel durch Geschäftsaufgaben) in das Portfolio aufgenommen und deren Wiedernutzung zügig betrieben werden.

Die Weiterqualifizierung von bestehenden Gewerbeflächen ist eine Daueraufgabe. Dies erfolgt nicht nur anlassbezogen bspw. bei (Teil)Aufgabe oder Verlagerung von Betriebsstätten. Vielmehr werden die Flächen auf (Nach)Verdichtung und Neuordnung im engen Austausch zwischen OWT und Stadt geprüft und auf Basis einer kontinuierlichen Raum- und Standortanalyse weiterentwickelt. Neben bekannten Optionen, wie Grundstückstausch, können neue Lösungsansätze für mehr Flächeneffizienz bspw. bei der Mobilität (Unterbringung/ Nutzung von Pkws von Mitarbeitenden) oder das „Stapeln“ von Nutzungen aktiv vorangebracht werden. Ein Monitoring-System dient zur Beobachtung bzw. Begleitung der verschiedenen Aspekte.

Anlage

Konzept „Wirtschaftsflächen in der Stadt Oberhausen, Bestand – Potenziale – Perspektiven“