

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.

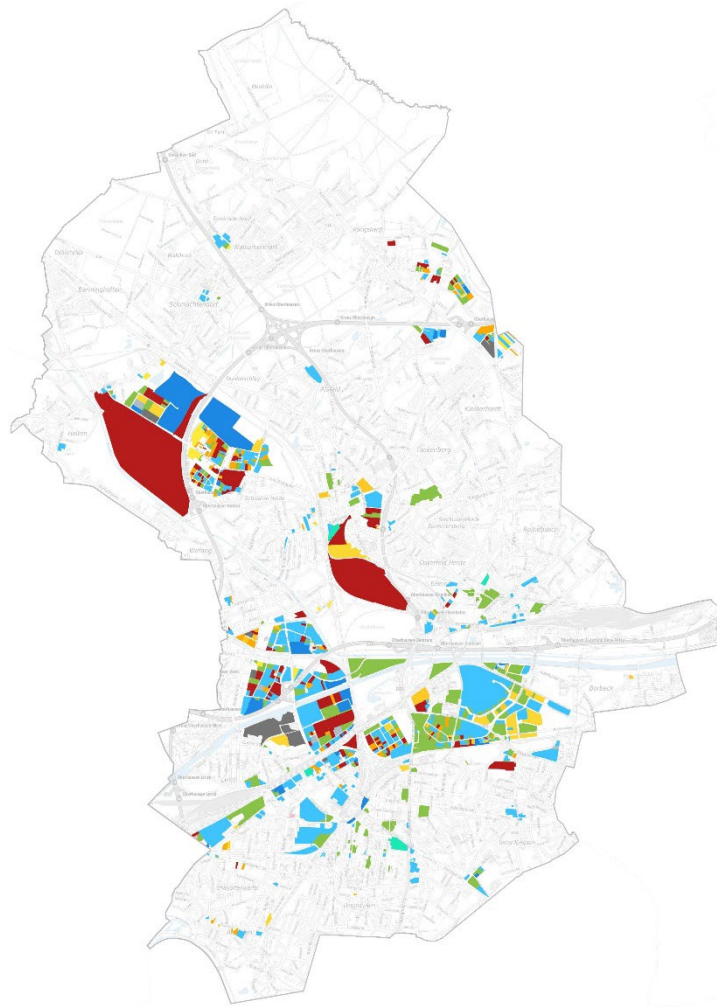
Zur Umsetzung dieses Prozesses wird eine Arbeitsgruppe „Mobilisierung von Wirtschaftsflächen“ eingerichtet. Diese besteht aus Vertreterinnen und Vertretern der zuständigen städtischen Bereiche und Mitarbeitenden der OWT. Aufgrund der zu erwartenden hohen Nachfrage und der beschriebenen Grenzen der Potentiale 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“



Wirtschaftsflächen in der Stadt Oberhausen Bestand – Potenziale - Perspektiven

Mai 2022

Inhalt

1. Einführung	4
2. Zusammenfassung	8
3. Wirtschaftliche Rahmendaten.....	10
3.1 Sozialversicherte Beschäftigung und Arbeitslosigkeit.....	10
3.2 Bruttoinlandsprodukt	13
3.3 Erwerbstätigkeit und Bruttoinlandsprodukt	18
4. Allgemeine Flächennutzung	21
4.1 Nutzungsanteile in Siedlungsgebieten	21
4.2. Besonderheiten von Nutzungsanteilen an der Grundfläche	25
5. Aktuelle gewerblich-industrielle Nutzungen.....	27
5.1 Wirtschaftliche Nutzungen auf GE-, GI- und SO-Flächen.....	27
5.2 Wirtschaftliche Nutzungen auf Mischflächen (MI)	31
6. Inanspruchnahmen auf gewerblichen Bauflächen 2010 bis 2021	33
6.1 Inanspruchnahmen auf Gewerbe- und Industrieflächen 2010 bis 2021	33
6.2 Inanspruchnahmen auf Mischflächen 2010 bis 2021.....	34
6.3 Kartografische Darstellung aller Flächeninanspruchnahmen von 2010 bis 2021 .	36
7. Aktuell planerisch gesicherte Flächenpotenziale	38
7.1 Potenziale auf Gewerbe- und Industrieflächen.....	38
7.2 Potenziale auf Mischflächen	39
7.3 Bewertung der Flächenpotenziale insgesamt	39
8. Optionen zur Ausweitung der Flächenpotenziale	42
9. Bilanz und Perspektive	51
10. Tabellenverzeichnis	60
10.1 Grafiken	61
10.2 Karten.....	61
Impressum	62

Vorwort

Entwicklungen ermöglichen – Wirtschaftsflächen mobilisieren – Ressourcen schonen

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 die guten Standortbedingungen Oberhausens nutzen und sich hier ansiedeln wollen. 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.

Das von der Oberhausener Wirtschafts- und Tourismusförderung GmbH beauftragte Wirtschaftsflächenkonzept gibt eine Antwort auf die Frage, wo im Oberhausener Stadtgebiet zukünftig noch Unternehmen angesiedelt werden können. Dazu wurden die Flächenpotenziale in Oberhausen untersucht und dargestellt, 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.

Michael Rüsch

Geschäftsführer

OWT Oberhausener Wirtschafts- und Tourismusförderung GmbH

1. Einführung

Im Januar 2022 hat die Arbeitsgemeinschaft BFR (Büro für Regionalanalyse; Dortmund) und GseProjekte (Büro für Regionalentwicklung; Hattingen) von der „OWT Oberhausener Wirtschafts- und Tourismusförderung GmbH“ den Auftrag zu einer „Bestandsaufnahme der Wirtschaftsflächen“ in der Stadt Oberhausen erhalten. Dazu gehören

- eine Darstellung von Veränderungen bei den wirtschaftlichen Rahmendaten im Vergleich zu anderen Gebietskörperschaften;
- eine Darstellung der aktuellen Gegebenheiten und von Veränderungen bei der allgemeinen Flächennutzung in den letzten Jahren;
- die Erfassung, Darstellung und Bewertung aller aktuellen wirtschaftlichen Nutzungen auf Industrie (GI)-, Gewerbe (GE)- und vorwiegend gewerblich genutzten Mischflächen (MI);
- die Erfassung, Darstellung und Bewertung aller derzeit planerisch gesicherten Potenzialflächen zur Ansiedlung oder Verlagerung von Unternehmen;
- Aussagen zu künftigen Bedarfen;
- Hinweise und Empfehlungen für eine Erweiterung der Flächenpotenziale auf GI-, GE- und MI-Flächen durch Nachverdichtungen, planerische Anpassungen oder partielle Neuausweisungen.

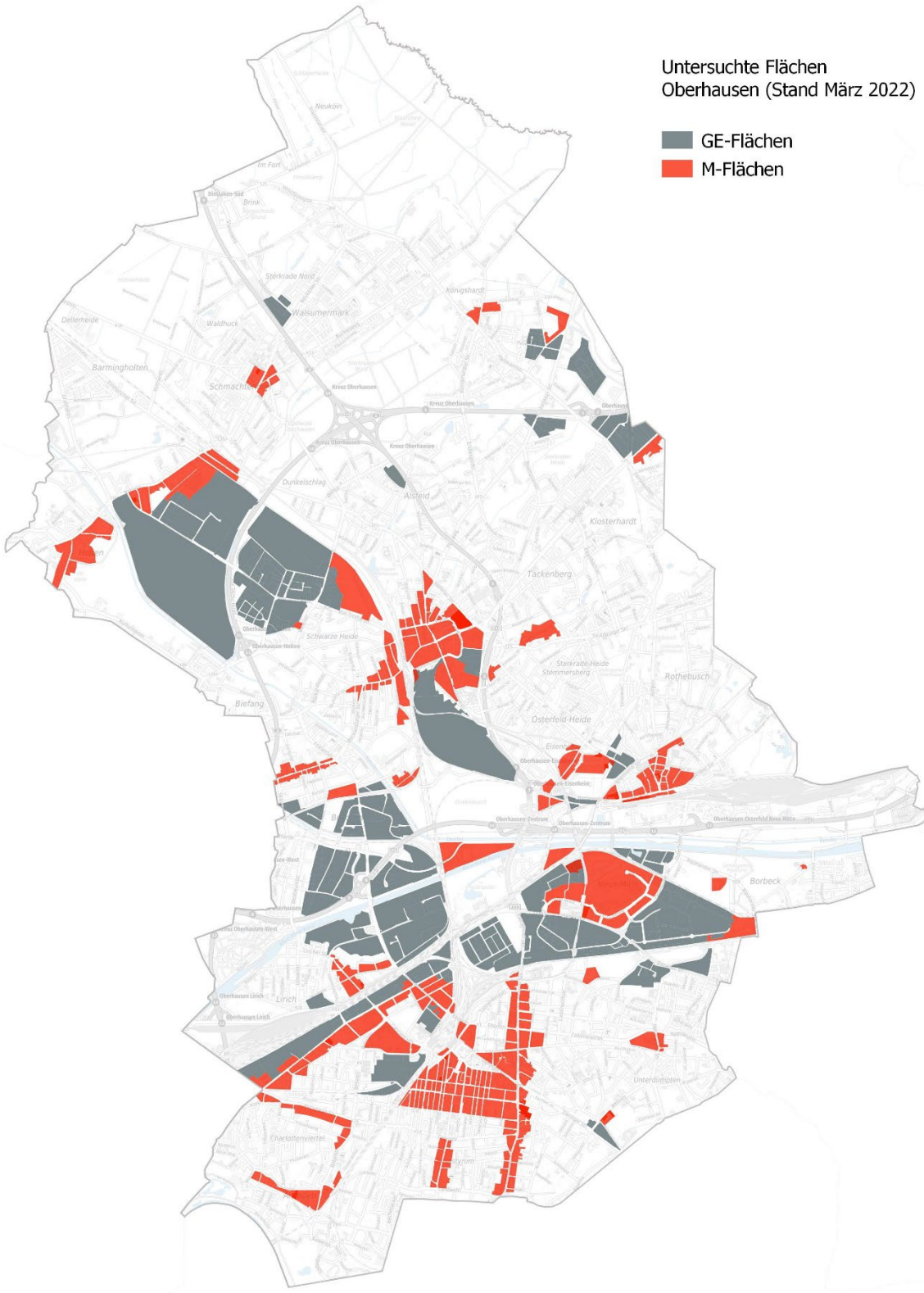
Grundlage der Informationen zu den wirtschaftlichen Rahmendaten sind die amtlichen Statistikdaten von IT.NRW und aus der „Regionaldatenbank Deutschland“. Grundlage der Erfassung und kartografischen Darstellung von Nutzungen und Potenzialen im GI- und GE-Bestand ist der digitale Gewerbeflächenatlas „ruhrAGIS“ der „Business Metropole Ruhr GmbH (BMR)“.

Darüber hinaus wurden **alle genutzten und ungenutzten GI- und GE-Flächen besichtigt** sowie erkennbare Veränderungen **in den Datenbestand von ruhrAGIS aufgenommen**. Für die gewerblich genutzten **MI-Flächenbestände** wurde auf der Basis aktueller Luftbilder und entsprechender vor-Ort-Besichtigungen eine **erstmalige Bestandsaufnahme** durchgeführt.

Bei der **Identifizierung und Bewertung der Potenzialflächen** wurden die grundlegenden planungsrechtlichen Gegebenheiten (Regionaler Flächennutzungsplan, Flächennutzungsplan und Bebauungspläne) und aktuellen Vorhaben (Entwurf des Regionalplans Ruhr, Entwurf des Masterplans für die Stadt Oberhausen) sowie weitere planerische Rahmensetzungen (Landschaftspläne) und Datengrundlagen (Allgemeines Liegenschaftskataster, Digitales Flächenmodell NRW, Amtliche Flächenerhebung) einbezogen. Auf dieser Basis wurden **alle Bewertungen mit der Stadtplanung und der Wirtschaftsförderung der Stadt Oberhausen abgestimmt**.

Der Untersuchungsraum umfasst insgesamt 1.485 ha, darunter 818 ha in Gewerbe-, Industrie- und gewerblich genutzten Sonderbauflächen sowie 502 ha in Mischflächen. Die nachfolgende **Karte 1** zeigt die Lage der untersuchten Flächen im Stadtgebiet.

Karte 1: Untersuchungsraum gewerbliche Bauflächen im Stadtgebiet Oberhausen



BFR/GseProjekte; Darstellung auf Basis eigener Erhebungen

Begriffsdefinitionen:

Der Begriff „**Freiflächen**“ umfasst alle Areale, die bis zu ihrer Inanspruchnahme nicht für gewerbliche Zwecke genutzt wurden. Als „**Brachen**“ bezeichnet werden sämtliche Flächen, auf denen es vor einer möglichen Neu-Inanspruchnahme bereits eine gewerbliche Nutzung oder sonstige Bebauung gegeben hat.

Als „**Flächenpotenziale**“ gelten alle Areale, auf denen nach Schaffung der baurechtlichen Grundlagen eine gewerblich-industrielle Nutzung möglich sein könnte. Dazu zählen Freiflächen ebenso wie Brachen. Weitere Potenziale können sich durch Nachverdichtungen innerhalb bestehender GI-, GE- oder MI-Gebiete ergeben.

„**Netto-Flächenpotenziale**“ umfassen diejenigen Potenzialanteile, die tatsächlich für die Ansiedlung von Unternehmen zur Verfügung stehen. Zur Ermittlung dieser Größenordnung werden bereits vermarktete, aber noch nicht bebaute Flächen und solche Flächenanteile, die nicht unmittelbar von Unternehmen genutzt werden können (Erschließung, Abstandsbereiche, Regenrückhaltung etc.) von den Flächenpotenzialen abgezogen.

Mit dem Kriterium „**Nutzungsrestriktionen**“ sind alle Einschränkungen kategorisiert, die eine Platzierung der jeweiligen Fläche am Markt einschränken („geringfügige Restriktionen“), deutlich erschweren („schwerwiegende Restriktionen“) oder womöglich auch verhindern können („keine Entwicklungsperspektive“). Die inhaltliche Spannbreite der Nutzungsrestriktionen reicht von unzureichenden Erschließungen über topografische, naturräumliche, denkmalbezogene oder hydraulische Behinderungen bis hin zu Altlasten oder mangelnder Verkaufsbereitschaft von Eigentümern.

Das Kriterium der „**Verfügbarkeit**“ von Flächen ist darauf ausgerichtet, den Zeitraum zu verdeutlichen, in dem konkrete Potenzialflächen an den Markt gebracht werden können. Bei sofort oder kurzfristig (innerhalb von zwei Jahren) verfügbaren Flächen sind dazu bereits alle oder wesentliche Voraussetzungen im Hinblick auf Planung, Erschließung und Verkaufsbereitschaft erfüllt. Bei mittelfristig (in mehr als zwei und bis zu fünf Jahren) oder langfristig (in mehr als fünf Jahren) verfügbaren Flächen sind dazu noch weitere, teils aufwendige Entscheidungen und Maßnahmen erforderlich.

Der Begriff „**gewerbebezogene Nutzungen**“ bezieht sich auf Abstandsflächen, Erschließungen, Regenrückhalteanlagen oder Stellplätze innerhalb von Gewerbe- oder Industriegebieten, die nicht auf Betriebsgrundstücken liegen, aber der Gesamtheit der ansässigen Unternehmen zugutekommen.

Zum Aufbau des Berichts:

Kapitel 2 enthält eine Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse. **Kapitel 3** zeigt die Veränderungen bei den wirtschaftlichen Rahmendaten im Zeitraum 2011 bis 2021. In **Kapitel 4** werden die wesentlichen Parameter der allgemeinen Flächennutzung nachgezeichnet. Das **Kapitel 5** enthält eine Darstellung der aktuellen Nutzungen auf GI-, GE- und MI-Flächen. **Kapitel 6** dokumentiert die Inanspruchnahmen gewerblicher Bauflächen in den Jahren 2010 bis 2021. **Kapitel 7** beschreibt und bewertet alle derzeit planerisch gesicherten Potenzialflächen zur Ansiedlung oder Verlagerung von Unternehmen. **Kapitel 8** zeigt und erläutert Möglichkeiten zur Erweiterung der Flächenpotenziale auf GI-, GE- und MI-Flächen. **Kapitel 9** nimmt die Erkenntnisse der vorstehenden Kapitel auf, stellt diese verschiedenen Entwicklungsszenarien gegenüber und formuliert eine Perspektive für die gewerblich-industrielle Flächenentwicklung in der Stadt Oberhausen.

Im gesamten Fließtext sind Zahlenwerte der besseren Lesbarkeit wegen grundsätzlich gerundet (ohne Kommastellen) angegeben. Die Werte mit Kommastellen finden sich durchgehend in den entsprechenden Tabellen.

2. Zusammenfassung

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. € oder gut 18% erhöht. Hohe Steigerungsraten im BIP waren im Baugewerbe, im Bereich Handel/Verkehr und Lagerei sowie bei den Dienstleistungen zu verzeichnen. Mit einer Grundfläche von 7.709 ha und einem Siedlungsflächen-Anteil von rund 56% der Grundfläche zählt die Stadt Oberhausen zu den dichtestbesiedelten kreisfreien Städten in der Metropole Ruhr. Den größten Anteil an der Siedlungsfläche haben mit rund 44,5% die Wohnbauflächen. Dieser Wert liegt rund 2,5 Prozentpunkte über dem Durchschnitt der kreisfreien Städte in der Region. Industrie- und Gewerbeflächen nehmen rund 22% 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.

Vor diesem Hintergrund ist die Bereitstellung eines quantitativ wie qualitativ ausreichenden Angebotes an Gewerbe (GE)- und Industrieflächen (GI) eine noch größere Herausforderung als in anderen Kommunen der Metropole Ruhr. 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 künftige Unternehmensansiedlungen stehen – bei anhaltend hoher Nachfrage – derzeit 17 Flächen mit insgesamt 21,4 ha auf GE- und MI-Flächen zur Verfügung. GI-Flächen 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. Über die aktuellen Flächenpotenziale 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 weitere 23 „Optionsflächen“ mit rund 38,7 ha für wirtschaftliche Nutzungen mobilisiert werden. Auch hier handelt es sich größtenteils um Brachen oder Flächen mit leerstehender Bebauung.

Damit erweitert sich das rechnerische Gesamtpotenzial auf 40 Flächen mit rund 60 ha netto.

Strategien zur Sicherung gewerblich-industrieller Flächenangebote sind wegen der notwendigen Vorläufe gemeinhin auf einen langen Zeitraum auszulegen. Allerdings sind langfristige gesamtwirtschaftliche Entwicklungen grundsätzlich nur schwer einzuschätzen. Vor diesem Hintergrund bieten sich differenzierte Szenarien zur Bedarfsentwicklung an. Für die Stadt Oberhausen ergibt sich aus vier für einen Zeitraum von 10 Jahren angelegten Szenarien ein Bedarfskorridor von rund 50 bis 90 ha.

In der vergangenen Dekade hat die Stadt Oberhausen den latenten Druck auf verfügbare Wirtschaftsflächen nahezu vollständig mit Entwicklungen innerhalb des Bestands bewältigt. Diese Vorgehensweise sollte auch ein maßgebliches Ziel für die nächsten 10 Jahre sein. Das identifizierte Gesamtpotenzial von 60 ha liegt innerhalb des ermittelten Bedarfskorridors und ist auf wiederum prioritär auf die Neuaktivierung vorgenutzter Flächen ausgerichtet.

Die Größe des Gesamtpotenzials ist aber nicht gleichbedeutend mit einer tatsächlichen Verfügbarkeit am Markt. Restriktionsfrei und damit innerhalb von zwei Jahren vermarktbare sind derzeit rund 9 ha; das entspricht einer Jahresrate an durchschnittlichen Vermarktungen zwischen 2011 und 2021. Für rund 51 ha gilt, dass die Flächen nur mit erheblichen und permanenten Anstrengungen entwickelbar sind. Dazu gehören zeitlich und organisatorisch koordinierte Maßnahmen, zum Beispiel durch Flächenneuordnung 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 sind auch politische Beschlussfassungen zur gewerblichen Ausweisung auf vorgenutzten Arealen, bei denen über die Art der Nachnutzung bislang noch nicht entschieden wurde. Grundsätzlich ist zudem davon auszugehen, dass aus unterschiedlichen Gründen nicht alle Potenzialflächen aktivierbar sein werden. Deshalb sollten zwischenzeitlich brachfallende Flächen in das Portfolio aufgenommen und deren Wiedernutzung zügig betrieben werden.

Wenn es durch ein derartiges, systematisch angelegtes Vorgehen gelänge, innerhalb von 10 Jahren schrittweise rund 60 ha an wirtschaftlichen Bauflächen zu aktivieren, wäre das Niveau der Bedarfsszenarien erreicht. Zwar wäre auch dann zumindest in den ersten Jahren eine Unterdeckung gegenüber den bisherigen Vermarktungen hinzunehmen, zugleich aber eine verlässliche Perspektive für die Verfügbarkeit von Flächenkontingenten auf der Zeitachse gegeben.

3. Wirtschaftliche Rahmendaten

Die nachfolgenden Tabellen bieten eine **Einordnung der wirtschaftlichen Entwicklung in der Stadt Oberhausen im Vergleich zur Region** anhand aktuell verfügbarer Daten. In die Darstellung einbezogen wurden im Regelfall die zehn weiteren kreisfreien Städte in der Metropole Ruhr und der benachbarte Kreis Wesel. Zusätzlich sind – soweit verfügbar – auch jeweils die entsprechenden Werte für das Land Nordrhein-Westfalen benannt.

Eine derartige Einordnung ist wichtig, weil daraus – auch im Vergleich mit anderen Kommunen – Hinweise auf die Ausrichtung der wirtschaftsfördernden Maßnahmen insgesamt und der vorzuhaltenden gewerblichen Bauflächen insbesondere abzuleiten sind.

Abschnitt 3.1 enthält Daten zu den Themen sozialversicherte Beschäftigung und Arbeitslosigkeit. Abschnitt 3.2 zeigt Daten zur Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts (BIP), denen in Abschnitt 3.3 Informationen zur Entwicklung der Erwerbstätigkeit gegenübergestellt werden.

3.1 Sozialversicherte Beschäftigung und Arbeitslosigkeit

Die Zahl der „**sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SvB)**“ hat sich zwischen 2011 und 2021 in der Stadt Oberhausen um 6.644 Personen oder 11 Prozentpunkte erhöht.

Dieses Ergebnis liegt knapp unter dem entsprechenden Durchschnittswert für die ausgewählten Gebietskörperschaften in der Metropole Ruhr und rund 5% Prozentpunkte unter dem für NRW (siehe **Tabelle 1**).

Tabelle 1: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte; Veränderung 2011 zu 2021

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Arbeitsort) Veränderung 2011 zu 2021 (Stand jeweils 30.06.)			
	2011 Anzahl	2021 Anzahl	Veränderung in %
Nordrhein-Westfalen	6.132.818	7.096.396	15,71
Bottrop	32.309	32.462	0,47
Hagen	67.727	71.133	5,03
Mülheim an der Ruhr	55.867	59.361	6,25
Herne	45.034	48.690	8,12
Gelsenkirchen	74.508	82.535	10,77
Oberhausen	60.487	67.131	10,98
Auswahl Ruhr			11,90
Duisburg	157.313	177.086	12,57
Essen	222.829	255.006	14,44
Bochum	123.696	142.103	14,88
Kreis Wesel	121.228	141.370	16,61
Hamm	51.847	62.441	20,43
Dortmund	205.278	250.972	22,26

Quelle: Landesdatenbank NRW; eigene Berechnung (2022)

Der **Zuwachs von Beschäftigten** kann innerhalb oder außerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten erfolgen.

Eine Untersuchung im Auftrag der BMR aus dem Jahr 2020 für die gesamte Metropole Ruhr zeigt, dass die **Gewerbe- und Industriegebiete** für die Beschäftigung in der Stadt **Oberhausen von besonderer Bedeutung** sind (**Tabelle 2**). Im Zeitraum von 2012 bis 2018 hat sich in diesen Gebieten die Zahl der Beschäftigten um 4.253 bzw. gut 17 Prozentpunkte erhöht. Das ist nach der Stadt Dortmund und dem Kreis Unna der dritthöchste prozentuale Wert in der Region. Die beschäftigungsstärksten Gewerbegebiete in Oberhausen sind der Gewerbepark Am Kaisergarten (rd. 1.900 SvB), das Gewerbegebiet Buschhausen/Feldstraße (rd. 2.550) und das Gewerbegebiet Am Technologiezentrum (rd. 2.250).

Tabelle 2: Beschäftigungsentwicklung innerhalb von GE-, GI- und SO-Gebieten in kreisfreien Städten und Kreisen der Metropole Ruhr; 2012-2018

Kreisfreie Stadt/Kreis	SvB Veränderung 2012-2018	
	Anzahl +/-	Veränderung in%
Bottrop	-1687	-14,14
Duisburg	3033	3,88
Mülheim an der Ruhr	1336	4,48
Herne	842	5,15
Essen	5.445	6,09
Ennepe-Ruhr-Kreis	5.832	11,01
Bochum	5.925	12,07
Kreis Wesel	7.919	12,24
Metropole Ruhr	99.393	13,30
Kreis Recklinghausen	8.612	13,37
Hamm	3.245	13,56
Hagen	4.996	15,28
Gelsenkirchen	5.626	16,80
Oberhausen	4.253	17,49
Kreis Unna	12.058	17,80
Dortmund	31.958	29,55

Quelle: BFR/GseProjekte im Auftrag der BMR auf Basis von IT.NRW (2020)

Außerhalb der Oberhausener Gewerbe- und Industriegebieten hat sich im Zeitraum von 2012 bis 2018 die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nur um 1.916 Personen erhöht (**Tabelle 3**). Der damit verbundene Zuwachs von rund 5 Prozentpunkten ist einer der niedrigsten in der Metropole Ruhr.

Tabelle 3: Beschäftigungsentwicklung außerhalb von GE-, GI- und SO-Gebieten in kreisfreien Städten und Kreisen der Metropole Ruhr; 2012-2018

Kreisfreie Stadt/Kreis	Veränderung 2012-2018	
	Anzahl +/-	Veränderung in %
Gelsenkirchen	208	0,48
Hagen	993	2,81
Herne	856	3,13
Dortmund	4.212	3,41
Oberhausen	1.916	4,84
Bochum	3.788	4,97
Mülheim an der Ruhr	1.638	6,06
Kreis Wesel	4.195	6,39
Metropole Ruhr	77.551	8,31
Hamm	3.269	10,23
Duisburg	9.502	10,82
Ennepe-Ruhr-Kreis	5.960	11,51
Kreis Unna	6.817	11,77
Kreis Recklinghausen	11.138	11,78
Essen	17.930	11,89
Bottrop	5.129	25,59

Quelle: BFR/GseProjekte im Auftrag der BMR auf Basis von IT.NRW (2020)

Die **Zahl der Arbeitslosen** in der Stadt Oberhausen hat sich zwischen 2010 und 2020 um 603 auf 11.917 verringert. Das entspricht einem Rückgang von nahezu 5 Prozentpunkten. Ausweislich **Tabelle 4** liegt dieser Wert 3 Prozentpunkte besser als der Durchschnitt für das Auswahl-Panel in der Metropole Ruhr, bleibt jedoch einen Prozentpunkt unter dem in ganz NRW erreichten Ergebnis zurück.

Tabelle 4: Arbeitslose gesamt Jahresdurchschnitt; Veränderung 2010 zu 2020

Arbeitslose gesamt - Jahresdurchschnitt Veränderung 2010 zu 2020			
	2010	2020	Veränderung in %
Auswahl Ruhr			-1,68
Herne	10.331	9.166	-11,28
Kreis Wesel	17.943	16.099	-10,28
Hamm	9.331	8.512	-8,78
Nordrhein-Westfalen	779.456	733.740	-5,87
Oberhausen	12.520	11.917	-4,82
Duisburg	32.025	31.324	-2,19
Dortmund	37.007	36.213	-2,15
Essen	34.084	33.387	-2,04
Bottrop	5.077	4.980	-1,91
Mülheim an der Ruhr	7.278	7.140	-1,9

Arbeitslose gesamt - Jahresdurchschnitt Veränderung 2010 zu 2020

	2010	2020	Veränderung in %
Bochum	18.086	18.193	0,59
Hagen	11.003	11.888	8,04
Gelsenkirchen	17.862	19.357	8,37

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder; eigene Berechnung (2022)

3.2 Bruttoinlandsprodukt

Bei der Entwicklung des **Bruttoinlandsprodukts (BIP)** hat auch die Stadt Oberhausen ganz erheblich von der positiven und durch niedrige Zinsen flankierten Wirtschaftsentwicklung im vergangenen Jahrzehnt profitiert – allerdings nicht in gleichem Maße wie andere Kommunen oder das Land.

So zeigt **Tabelle 5**, dass sich das BIP in der Stadt Oberhausen von 2010 bis 2019 um rund 890 Mio. € auf rund 5,8 Mrd. € erhöht hat. Das entspricht einem Zuwachs von 18 Prozentpunkten. Dieser Wert liegt allerdings um 3 Prozentpunkte niedriger als der Durchschnitt des Auswahlpanels Ruhr und gut 11 Prozentpunkte unter dem Zuwachs in Nordrhein-Westfalen.

Tabelle 5: Bruttoinlandsprodukt gesamt; Veränderung 2010 zu 2019

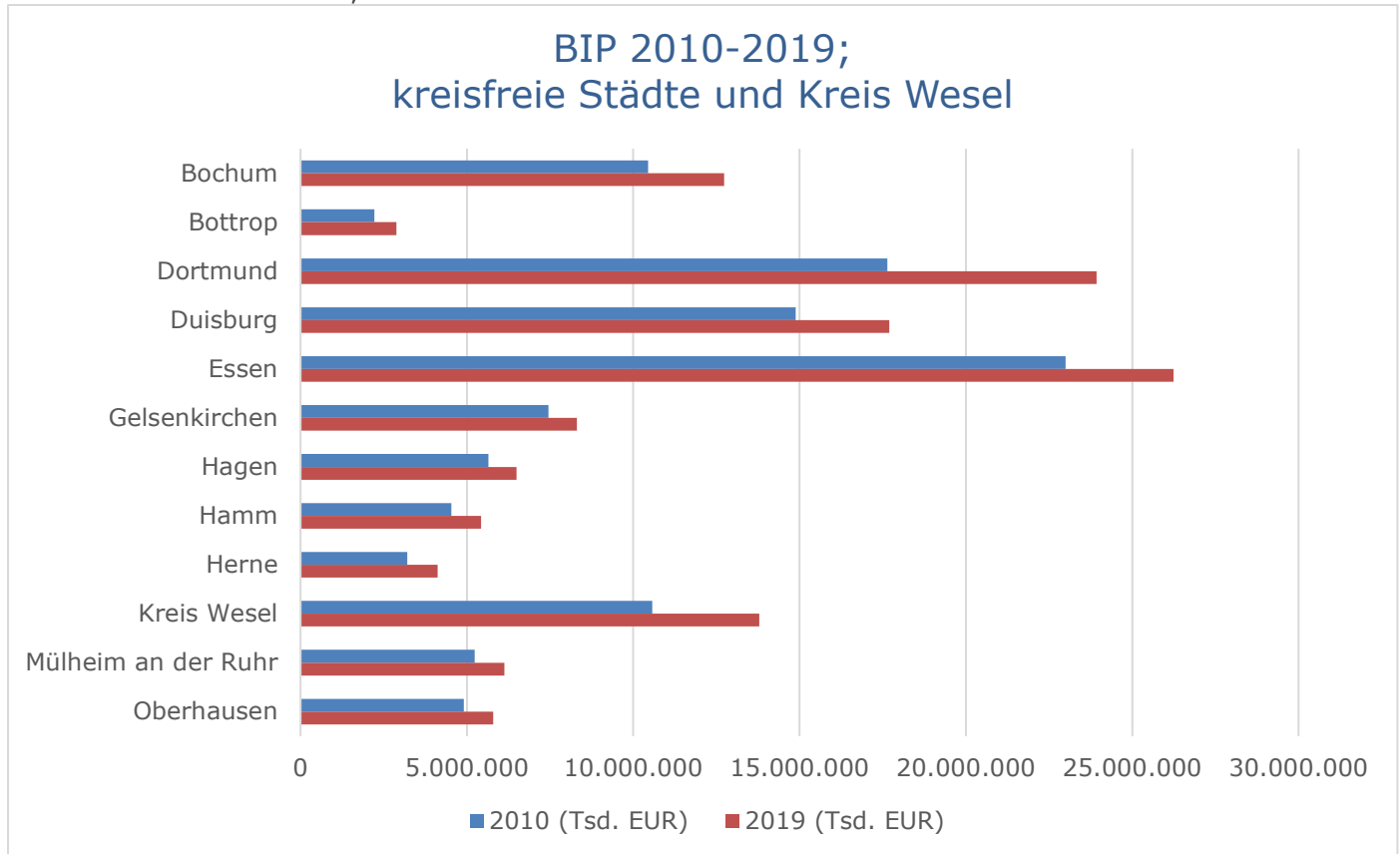
Bruttoinlandsprodukt (BIP) gesamt Veränderung 2010 zu 2019

	2010 (Tsd. EUR)	2019 (Tsd. EUR)	Veränderung in %
Gelsenkirchen	7.454.706	8.306.618	11,43
Essen	22.994.139	26.239.790	14,12
Hagen	5.644.280	6.495.227	15,08
Mülheim an der Ruhr	5.229.983	6.123.884	17,09
Oberhausen	4.906.807	5.794.570	18,09
Duisburg	14.884.707	17.692.760	18,87
Hamm	4.531.075	5.429.899	19,84
Auswahl Ruhr			21,72
Bochum	10.452.021	12.728.559	21,78
Herne	3.212.327	4.117.771	28,19
Nordrhein-Westfalen	554.212.685	717.502.929	29,46
Bottrop	2.216.335	2.885.094	30,17
Kreis Wesel	10.577.007	13.785.249	30,33
Dortmund	17.635.568	23.924.179	35,66

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder; eigene Berechnung (2022)

Grafik 1 illustriert die Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts von 2010 bis 2019 in den kreisfreien Städten und im Kreis Wesel.

Grafik 1: BIP 2010-2019; kreisfreie Städte und Kreis Wesel



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Statistische Ämter des Bundes und der Länder

Eine vergleichbare Entwicklung wie bei den Gesamtbeträgen im BIP gibt es auch bei dessen Verteilung pro Einwohner (**Tabelle 6**). Zwar hat sich der entsprechende Wert in den Jahren 2010 bis 2019 ebenfalls um rund 18 Prozentpunkte erhöht, er liegt aber um 2 Prozentpunkte unter dem Ruhr-Panel und gut 8 Punkte unter dem Zuwachs in Nordrhein-Westfalen. Zudem weist die Stadt Oberhausen mit 27.489 € pro Einwohner zusammen mit den Städten Herne und Bottrop nach wie vor das niedrigste BIP p/E in der Region auf. Mit einem Zuwachs von 32 Prozentpunkten hat der benachbarte Kreis Wesel die Stadt Oberhausen im Betrachtungszeitraum überholt.

Tabelle 6: Bruttoinlandsprodukt pro Einwohner; Veränderung 2010 zu 2019

Bruttoinlandsprodukt (BIP) pro Einwohner Veränderung 2010 zu 2019			
	2010 (EUR)	2019 (EUR)	Veränderung in %
Essen	40.464	45.013	11,24
Gelsenkirchen	28.647	31.930	11,46
Mülheim an der Ruhr	31.298	35.863	14,59
Hagen	29.846	34.412	15,30
Duisburg	30.351	35.482	16,91
Hamm	25.718	30.248	17,61
Oberhausen	23.245	27.489	18,26
Auswahl Ruhr			20,68
Bochum	28.701	34.862	21,47
Nordrhein-Westfalen	31.550	39.995	26,77
Herne	20.576	26.326	27,95
Bottrop	18.832	24.559	30,41
Kreis Wesel	22.890	29.975	30,95
Dortmund	30.839	40.713	32,02

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder; eigene Berechnung (2022)

Bezogen auf die verschiedenen **Wirtschaftsbereiche** (Wz 08) liegen die BIP-Veränderungsra-
ten in der Stadt Oberhausen in zwei Bereichen über den entsprechenden Werten der anderen
untersuchten Gebietskörperschaften. Dies gilt zum einen für das **Baugewerbe (Tabelle 7)**

Tabelle 7: Bruttoinlandsprodukt, Wirtschaftszweig F; 2010 zu 2019

Bruttoinlandsprodukt Baugewerbe (Wz 08 - F) Veränderung 2010 zu 2019			
	2010 (Tsd. EUR)	2019 (Tsd. EUR)	Veränderung in %
Gelsenkirchen	286.522	375.439	31,03
Essen	725.913	984.075	35,56
Herne	182.205	254.709	39,79
Mülheim an der Ruhr	215.479	303.761	40,97
Hagen	129.696	187.488	44,56
Duisburg	378.906	553.551	46,09
Auswahl Ruhr			56,09
Oberhausen	255.357	410.122	60,61
Kreis Wesel	492.883	793.968	61,09
Bochum	325.329	529.177	62,66
Dortmund	596.190	979.574	64,31
Hamm	152.359	284.991	87,05

Bruttoinlandsprodukt Baugewerbe (Wz 08 - F) Veränderung 2010 zu 2019

	2010 (Tsd. EUR)	2019 (Tsd. EUR)	Veränderung in %
Bottrop	125.846	250.901	99,37

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder; eigene Berechnung (2022)

und zum anderen für die Bereiche **Handel, Verkehr, Gastgewerbe, Information/Kommunikation (Tabelle 8)**.

Tabelle 8: Bruttoinlandsprodukt/Bruttowertschöpfung, Wirtschaftszweige G-J; 2010 zu 2019

Bruttoinlandsprodukt Handel, Verkehr, Gastgewerbe, Information/Kommunikation (Wz 08 – G bis J); Veränderung 2010 zu 2019

	2010 (Tsd. EUR)	2019 (Tsd. EUR)	Veränderung in %
Mülheim an der Ruhr	1.137.287	1.056.306	-7,12
Duisburg	3.097.590	3.446.174	11,25
Hagen	1.023.249	1.183.661	15,68
Gelsenkirchen	975.862	1.165.137	19,40
Bottrop	329.751	418.871	27,03
Auswahl Ruhr			28,70
Oberhausen	811.982	1.051.693	29,52
Herne	518.990	683.236	31,65
Essen	4.207.075	5.557.682	32,10
Hamm	673.169	947.455	40,75
Bochum	1.631.915	2.382.618	46,00
Kreis Wesel	1.902.668	2.796.208	46,96
Dortmund	3.297.144	4.985.994	51,22

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder; eigene Berechnung (2022)

Der in **absoluten Zahlen höchste Anteil am BIP** in der Stadt Oberhausen entfällt auf die Bereiche „**öffentliche und sonstige Dienstleistungen, Erziehung, Gesundheit (O-R)**“. Von 2020 bis 2019 war hier ein Zuwachs von rund 33 Prozentpunkten zu verzeichnen, der nur rund einen Prozentpunkt unter dem Wert für das Vergleichspanel Ruhr lag (**Tabelle 9**). Ein Abgleich mit Tabelle 13 zeigt, dass in diesem Bereich auch die höchste Zuwachsrates bei den Erwerbstätigen zu verzeichnen war.

Tabelle 9: Bruttoinlandsprodukt, Wirtschaftszweige O-R; 2010 zu 2019

Bruttoinlandsprodukt öffentliche und sonstige Dienstleistungen, Erziehung, Gesundheit (Wz 08 – O bis R); Veränderung 2010 zu 2019			
	2010 (Tsd. EUR)	2019 (Tsd. EUR)	Veränderung in %
Bottrop	651.979	803.894	23,30
Hagen	1.331.282	1.711.939	28,59
Kreis Wesel	2.279.756	2.962.827	29,96
Duisburg	2.973.292	3.874.298	30,30
Oberhausen	1.048.929	1.392.507	32,76
Auswahl Ruhr			34,07
Essen	4.430.803	5.964.297	34,61
Bochum	3.040.228	4.121.873	35,58
Mülheim an der Ruhr	794.621	1.082.811	36,27
Hamm	1.121.335	1.534.921	36,88
Gelsenkirchen	1.755.941	2.406.568	37,05
Dortmund	4.351.450	6.149.631	41,32
Herne	833.761	1.185.679	42,21

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder; eigene Berechnung (2022)

3.3 Erwerbstätigkeit und Bruttoinlandsprodukt

Die anhaltend hohen **Zuwachsraten im BIP** haben bundesweit nicht zu ähnlich hohen **Steigerungen bei der Erwerbstätigkeit** geführt. Dies gilt – wie in **Tabelle 10** ersichtlich – auch für die Metropole Ruhr und die Stadt Oberhausen.

Tabelle 10: Erwerbstätige gesamt; Veränderung 2010 zu 2019

Erwerbstätige gesamt; Veränderung 2010 zu 2019			
	2010 (in 1000)	2019 (in 1000)	Veränderung in %
Herne	65,2	63,4	-2,76
Bottrop	48,2	47,7	-1,04
Mülheim an der Ruhr	80,8	80,1	-0,87
Hagen	98,4	98,3	-0,1
Oberhausen	90,5	92,7	2,43
Gelsenkirchen	113,4	116,9	3,09
Auswahl Ruhr			3,54
Duisburg	222,4	233,4	4,95
Bochum	180,1	191,2	6,16
Hamm	79,2	84,3	6,44
Essen	318,4	339,2	6,53
Kreis Wesel	188,3	204,7	8,71
Dortmund	305,9	333,2	8,92
Nordrhein-Westfalen	8.787,7	9.648,9	9,80
Deutschland	41.048,0	45.269,0	10,28

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder; eigene Berechnung (2022)

Die **Disparität der Steigerungsraten im BIP und bei der Erwerbstätigkeit** verdeutlicht sich auch bei der Betrachtung derjenigen Wirtschaftszweige, in denen die Stadt Oberhausen zwischen 2010 und 2019 ein besonders hohes BIP-Wachstum verzeichnen konnte.

Tabelle 11 zeigt, dass mit dem BIP-Wachstum von über 60 Prozentpunkten im Bereich **Baugewerbe** lediglich eine Steigerung von gut 7 Prozentpunkten bei der Erwerbstätigkeit verbunden war.

Tabelle 11: Erwerbstätige nach Wirtschaftszweig F; Veränderung 2010 zu 2019

Erwerbstätige – Baugewerbe (Wz 08, F); 2010 zu 2019 (gerundete Zahlen)			
	2010	2019	Veränderung in %
Essen	16.300	15.800	-3,07
Herne	4.800	4.700	-2,08
Duisburg	10.500	10.500	0,00

**Erwerbstätige – Baugewerbe (Wz 08, F); 2010 zu 2019
(gerundete Zahlen)**

	2010	2019	Veränderung in %
Hagen	3.900	4.000	2,56
Mülheim an der Ruhr	4.800	5.000	4,17
Gelsenkirchen	6.000	6.300	5,00
Dortmund	14.400	15.200	5,56
Kreis Wesel	11.900	12.600	5,88
Oberhausen	6.700	7.200	7,46
Durchschnitt Auswahl Ruhr			9,11
Bochum	7.700	8.600	11,69
Hamm	4.300	5.100	18,60
Bottrop	2.700	3.900	44,44

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder; eigene Berechnung (2022)

Ähnliches gilt für die Wz-Bereiche **Handel, Verkehr, Gastgewerbe, Information/Kommunikation** (G-J). Einer Zunahme im BIP der Stadt Oberhausen im Zeitraum 2010 bis 2019 von gut 29 Prozentpunkten steht für den gleichen Zeitraum eine Abnahme bei den Erwerbstätigen von rund 2 Prozentpunkten gegenüber (**Tabelle 12**).

Tabelle 12: Erwerbstätige nach Wirtschaftszweigen G-J; Veränderung 2010 zu 2019

**Erwerbstätige Handel, Verkehr, Gastgewerbe, Information/Kommunikation
(Wz 08; G bis J); 2010 zu 2019 (gerundete Zahlen)**

	2010	2019	Veränderung in %
Mülheim an der Ruhr	25.000	19.600	-21,60
Hagen	27.300	25.000	-8,42
Gelsenkirchen	27.400	26.900	-1,82
Oberhausen	25.100	24.700	-1,59
Auswahl Ruhr			0,02
Duisburg	59.400	59.800	0,67
Bottrop	11.500	11.600	0,87
Dortmund	91.700	94.000	2,51
Herne	15.500	15.900	2,58
Essen	83.000	85.800	3,37
Bochum	44.600	48.000	7,62
Hamm	21.800	23.500	7,80
Kreis Wesel	52.500	56.800	8,19

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder; eigene Berechnung (2022)

In den nach absoluten Zahlen stärksten WZ-Bereichen **öffentliche und sonstige Dienstleistungen, Erziehung, Gesundheit** (O bis R) mit einer Zunahme von rund 33 Prozentpunkten von 2010 bis 2019 hat sich ausweislich **Tabelle 13** im gleichen Zeitraum auch die Zahl der Erwerbstätigen um gut 16 Prozentpunkte erhöht. Das ist die höchste Steigerungsrate aller Wirtschaftszweige in der Stadt Oberhausen und einer der höchsten Werte im Vergleichspanel.

Tabelle 13: Erwerbstätige öffentliche u. sonst. Dienstl., Erziehung, Gesundheit (O-R); Veränderung 2010 zu 2019

Erwerbstätige öffentliche und sonstige Dienstleistungen, Erziehung, Gesundheit (Wz 08, O bis R); 2010 zu 2019			
	2010 Absolut (1000)	2019 Absolut (1000)	Veränderung in %
Hagen	33,3	35,1	5,41
Duisburg	69,5	74	6,47
Essen	110,4	119,1	7,88
Bottrop	16,7	18,3	9,58
Kreis Wesel	63,3	69,4	9,64
Solingen	21,9	24,2	10,50
Hamm	28,1	31,3	11,39
Gelsenkirchen	41,3	46,1	11,62
Auswahl Ruhr			11,81
Bochum	71	80,2	12,96
Krefeld	34,6	39,3	13,58
Mönchengladbach	39,5	45,2	14,43
Dortmund	101,8	118	15,91
Oberhausen	26,5	30,9	16,60
Herne	22,2	25,9	16,67
Mülheim an der Ruhr	21	24,7	17,62
Münster	85,1	102,8	20,80

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder; eigene Berechnung (2022)

4. Allgemeine Flächennutzung

Neben den wirtschaftlichen Rahmendaten sind grundsätzlich auch siedlungs- und bodennutzungsbezogene Informationen eine wichtige Grundlage für Überlegungen, die auf eine qualitative und quantitative Optimierung des Angebots an wirtschaftlichen Bauflächen zielen. Dies gilt in besonderem Maße für dicht besiedelte Städte wie Oberhausen.

Abschnitt 4.1 zeigt die Aufteilung von Nutzungen innerhalb des Siedlungsgebietes der Stadt Oberhausen und der anderen kreisfreien Städte in der Metropole Ruhr. In Abschnitt 4.2 finden sich ausgewählte Daten zur generellen Bodennutzung für das gleiche Kommunal-Panel.

4.1 Nutzungsanteile in Siedlungsgebieten

Die Stadt Oberhausen verfügt über eine Grundfläche von 7.709 ha und ist damit nach der Stadt Herne die kreisfreie Stadt mit der kleinsten Grundfläche in der Metropole Ruhr.

Die Einwohnerdichte liegt bei rund 2.718 Personen pro Quadratkilometer. Das ist etwas weniger als in Essen (2.769), aber deutlich mehr als in den anderen Nachbarstädten Bottrop (1.167), Duisburg (2.130) und Mülheim an der Ruhr (1.872).

Der **Anteil von Siedlungsflächen an der Grundfläche in Oberhausen** liegt bei rund **56%** (**Tabelle 14**); das ist ein hoher Wert, der nur noch von den Städten Gelsenkirchen und Herne übertroffen wird.

Tabelle 14: Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung; Anteil Siedlungsfläche an Grundfläche (2020)

Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung - Siedlungsfläche			
	Grundfläche	Siedlungsfläche insgesamt	Anteil Siedlungsfläche an Grundfläche
	ha	ha	in%
Nordrhein-Westfalen	3.411.244	570.328	16,72
Hamm	22.643	5.496	24,27
Hagen	16.045	4.199	26,17
Bottrop	10.062	3.366	33,45
Mülheim an der Ruhr	9.128	3.859	42,28
Dortmund	28.071	12.680	45,17
Duisburg	23.280	11.071	47,56
Essen	21.034	11.135	52,94
Bochum	14.566	8.110	55,68
Oberhausen	7.709	4.315	55,97
Gelsenkirchen	10.494	5.979	56,98
Herne	5.142	2.933	57,04

Quelle: IT.NRW; eigene Berechnung (2022)

In insgesamt 5 der 11 kreisfreien Städte in der Metropole Ruhr liegt der Anteil von **Wohnbauflächen an der Siedlungsfläche** teilweise deutlich unter dem Durchschnittswert aller Kommunen in NRW (rund 43%).

Der Wert für die Stadt **Oberhausen** liegt um rund 1,5 Prozentpunkte (siehe **Tabelle 15**) über dem Durchschnitt von NRW und um **rund 2,5 Prozentpunkte über dem Durchschnitt der kreisfreien Städte in der Region**.

Die **Gesamtgröße der Wohnbauflächen** in der Stadt Oberhausen hat sich nach der amtlichen Statistik **von 1.901 ha im Jahr 2016 auf 1.917 ha im Jahr 2020 erhöht**.

Tabelle 15: Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung; Anteil Wohnbaufläche an Siedlungsfläche (2020)

Anteil Wohnbaufläche an Siedlungsfläche			
	Siedlungsfläche insgesamt	Davon Wohnbaufläche	Anteil Wohnbaufläche an Siedlungsfläche
	ha	ha	in%
Nordrhein-Westfalen	570.328	244.653	42,90
Duisburg	11.071	3.823	34,53
Gelsenkirchen	5.979	2.094	35,02
Bottrop	3.366	1.319	39,19
Essen	11.135	4.552	40,88
Kreisfreie Städte Metro- pole Ruhr			41,93
Hamm	5.496	2.324	42,29
Bochum	8.110	3.455	42,60
Hagen	4.199	1.802	42,91
Oberhausen	4.315	1.917	44,43
Dortmund	12.680	5.769	45,50
Mülheim an der Ruhr	3.859	1.810	46,90
Herne	2.933	1.379	47,02

Quelle: IT.NRW; eigene Berechnung (2022)

Tabelle 16 zeigt den Anteil von **Industrie- und Gewerbeflächen** (Brutto – einschließlich aller Nebenflächen) **an der Siedlungsfläche** in den kreisfreien Städten der Metropole Ruhr. Mit gut **22%** der Siedlungsfläche liegt der entsprechende Anteil in der Stadt Oberhausen **exakt im Durchschnitt** aller Städte.

Die **Gesamtgröße** der Gewerbe- und Industrieflächen in der Stadt Oberhausen hat sich nach der amtlichen Statistik **von 1.002 ha im Jahr 2016 auf 961 ha im Jahr 2020 verringert**.

Tabelle 16: Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung; Anteil Industrie- und Gewerbe an Siedlungsfläche (2020)

Anteil Industrie & Gewerbe an Siedlungsfläche			
	Siedlungsfläche insgesamt	Davon Industrie- und Gewerbefläche	Anteil Industrie- und Gewerbe an Siedlungsfläche
	ha	ha	in%
Nordrhein-Westfalen	570.328	102.760	18,02
Bottrop	3.366	577	17,14
Mülheim an der Ruhr	3.859	751	19,46
Herne	2.933	601	20,49
Essen	11.135	2.302	20,67
Bochum	8.110	1.689	20,83
Dortmund	12.680	2.749	21,68
Hagen	4.199	930	22,15
Hamm	5.496	1.218	22,16
Oberhausen	4.315	961	22,27
Kreisfreie Städte Metro- pole Ruhr			22,27
Gelsenkirchen	5.979	1.593	26,64
Duisburg	11.071	3.495	31,57

Quelle: IT.NRW; eigene Berechnung (2022)

Der **Anteil von Arealen für Sport, Freizeit und Erholung innerhalb der Siedlungsfläche** in der Stadt Oberhausen liegt ausweislich **Tabelle 17** bei mehr als 20 % und damit rund 2 Prozentpunkte **über dem Durchschnitt** der kreisfreien Städte in der Metropole Ruhr und 5 Prozentpunkte über dem Durchschnitt der Kommunen in ganz NRW.

Die **Gesamtgröße** der Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen im Siedlungsgebiet der Stadt Oberhausen hat sich nach der amtlichen Statistik **von 871 ha im Jahr 2016 auf 885 ha im Jahr 2020 erhöht**.

Tabelle 17: Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung; Anteil Sport-, Freizeit und Erholung an Siedlungsfläche (2020)

Anteil Sport, Freizeit, Erholung an Siedlungsfläche			
	Siedlungsfläche insgesamt	Sport-, Freizeit- und Erholung	Anteil Sport-, Freizeit und Erholung an Siedlungsfläche
	ha	ha	in%
Nordrhein-Westfalen	570.328	87.076	15,27
Hamm	5.496	803	14,61
Dortmund	12.680	1.981	15,62
Hagen	4.199	670	15,96

Anteil Sport, Freizeit, Erholung an Siedlungsfläche

	Siedlungsfläche insgesamt	Sport-, Freizeit- und Erholung	Anteil Sport-, Freizeit und Erholung an Sied- lungsfläche
	ha	ha	in%
Bottrop	3.366	590	17,53
Herne	2.933	525	17,90
Kreisfreie Städte Metro- pole Ruhr			18,43
Mülheim an der Ruhr	3.859	728	18,86
Duisburg	11.071	2.114	19,09
Bochum	8.110	1.610	19,85
Gelsenkirchen	5.979	1.217	20,35
Oberhausen	4.315	885	20,51
Essen	11.135	2.507	22,51

Quelle: IT.NRW; eigene Berechnung (2022)

4.2. Besonderheiten von Nutzungsanteilen an der Grundfläche

Die **Grundfläche** der Stadt Oberhausen beträgt **7.709 ha**.

Davon entfallen **1.343 ha auf Verkehrsflächen**, darunter sind 968 ha für Straßenverkehr und 278 ha für Bahnverkehr. Der prozentuale Anteil aller Verkehrsflächen an der Grundfläche liegt bei rund **17,4%**. Dies ist – zusammen mit der Stadt Herne (17,3%) – der **höchste Anteil unter den kreisfreien Städten** in der Metropole Ruhr (**Tabelle 18**). Die beiden Kommunen mit den geringsten Grundflächen weisen also die prozentual höchsten Verkehrsflächenanteile auf und liegen jeweils rund 4 Prozentpunkte über dem Durchschnitt aller kreisfreien Städte. Die **Gesamtgröße** der Verkehrsflächen in der Stadt Oberhausen hat sich nach der amtlichen Statistik **von 1.360 ha im Jahr 2016 auf 1.343 ha im Jahr 2020 verringert**.

Tabelle 18: Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung; Anteil Verkehrsflächen an Grundfläche (2020)

Anteil Verkehrsflächen an Grundfläche			
	Grundfläche	Verkehrsflächen insgesamt	Anteil Verkehrsflächen an Grundfläche
	ha	ha	in%
Nordrhein-Westfalen	3.411.244	238.931	7,00
Hamm	22.643	1.993	8,80
Hagen	16.045	1.666	10,38
Bottrop	10.062	1.095	10,88
Mülheim an der Ruhr	9.128	1.223	13,40
Duisburg	23.280	3.122	13,41
Kreisfreie Städte Metro- pole Ruhr			13,60
Essen	21.034	2.879	13,69
Bochum	14.566	2.105	14,45
Dortmund	28.071	4.127	14,70
Gelsenkirchen	10.494	1.600	15,25
Herne	5.142	890	17,31
Oberhausen	7.709	1.343	17,42

Quelle: IT.NRW; eigene Berechnung (2022)

Tabelle 19 zeigt die Anteile der **Vegetationsflächen an der Grundfläche** der kreisfreien Städte in der Metropole Ruhr. Dazu gehören landwirtschaftliche Flächen, Wälder, Gehölze und sogenanntes „Unland“ wie sandige Flächen, Stein- oder Felslandschaften.

Die Stadt Oberhausen verfügt über **1.967 ha an Vegetationsflächen**, das entspricht rund **25,5% der Grundfläche**. Dieser Anteil – der nur noch in der Stadt Herne geringer ist – liegt rund **13 Prozentpunkte unter dem Durchschnitt** der kreisfreien Städte in der Metropole Ruhr.

Die **Gesamtgröße** der Vegetationsflächen in der Stadt Oberhausen hat sich nach der amtlichen Statistik **von 1.920 ha im Jahr 2016 auf 1.967 ha im Jahr 2020 erhöht.**

Tabelle 19: Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung; Anteil Vegetationsflächen an Grundfläche (2020)

Anteil Vegetationsflächen an Grundfläche			
	Grundfläche	Vegetationsflächen insgesamt	Anteil Vegetationsflächen an Grundfläche
	ha	ha	in%
Nordrhein-Westfalen	3.411.244	2.540.259	74,47
Herne	5.142	1.219	23,71
Oberhausen	7.709	1.967	25,52
Gelsenkirchen	10.494	2.771	26,41
Bochum	14.566	4.214	28,93
Duisburg	23.280	7.102	30,51
Essen	21.034	6.490	30,85
Kreisfreie Städte Metro- pole Ruhr			38,90
Dortmund	28.071	11.003	39,20
Mülheim an der Ruhr	9.128	3.853	42,21
Bottrop	10.062	5.463	54,29
Hagen	16.045	9.830	61,27
Hamm	22.643	14.727	65,04

Quelle: IT.NRW; eigene Berechnung (2022)

5. Aktuelle gewerblich-industrielle Nutzungen

Im Zeitraum von Januar bis März 2022 wurden alle gewerblich genutzten und ungenutzten Flächen in der Stadt Oberhausen besichtigt. Die Ergebnisse wurden mit den vorhandenen Datenlagen abgeglichen und – soweit es sich um Gewerbe-, Industrie- oder für gewerbliche Nutzungen vorgesehene Sonderbauflächen handelt – in den Gewerbeflächenatlas ruhrAGIS eingearbeitet. Besichtigt und bewertet wurden auch alle gewerblich genutzten oder für eine mögliche gewerbliche Nutzung geeignet erscheinenden Mischflächen (MI).

In diesem Kapitel werden zunächst alle bereits vorhandenen, gewerblich-industriellen Nutzungen in der Stadt Oberhausen dargestellt. Abschnitt 5.1 zeigt die Verteilung der Nutzungen auf Gewerbe (GE)-, Industrie (GI)- und Sonderbauflächen nach Wirtschaftszweigen und ihrer Verteilung im Stadtgebiet sowie im Vergleich zur Metropole Ruhr. In Abschnitt 5.2. werden die wesentlichen gewerblichen Nutzungen in den MI-Gebieten dargestellt.

5.1 Wirtschaftliche Nutzungen auf GE-, GI- und SO-Flächen

Ausweislich **Tabelle 20** werden in der Stadt Oberhausen aktuell **rund 667 ha** an wirtschaftlichen Bauflächen **direkt durch Unternehmen genutzt**.

Mit **246 ha entfällt der höchste Anteil auf das „verarbeitende Gewerbe“ (C)**, es folgt mit 161 ha der Wirtschaftszweig „Handel, Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen“ (G). Der prozentuale Anteil dieser Wirtschaftszweige in Oberhausen entspricht im Wesentlichen demjenigen in der gesamten Metropole Ruhr.

Signifikante Unterschiede zur Metropole Ruhr gibt es bei den Nutzungsanteilen von zwei weiteren, von der Größenordnung her ebenfalls bedeutenden Wirtschaftszweigen:

Auf den Bereich **„Verkehr und Lagerei“ (H)** entfallen in der Stadt Oberhausen gut 11% der wirtschaftlichen Nutzungen, in der Metropole Ruhr hingegen gut 16%.

Genau umgekehrt sind die Unterschiede bei der Flächennutzung in den **dienstleistungsbezogenen Wirtschaftszweigen (I bis U)**. In der Stadt Oberhausen haben sich Dienstleistungsunternehmen auf rund 109 ha Gewerbe- und Industrieflächen angesiedelt, das entspricht mehr als 16% der genutzten Flächen. Der entsprechende Anteil in der Metropole Ruhr liegt bei rund 11%, das sind 5 Prozentpunkte weniger.

Auf „sonstige gewerbebezogene Nutzungen“ in den Gebieten wie Regenrückhalteanlagen, Abstandsflächen, allgemeine Stellplätze oder innere Erschließungsstraßen **entfallen rund 84 ha**.

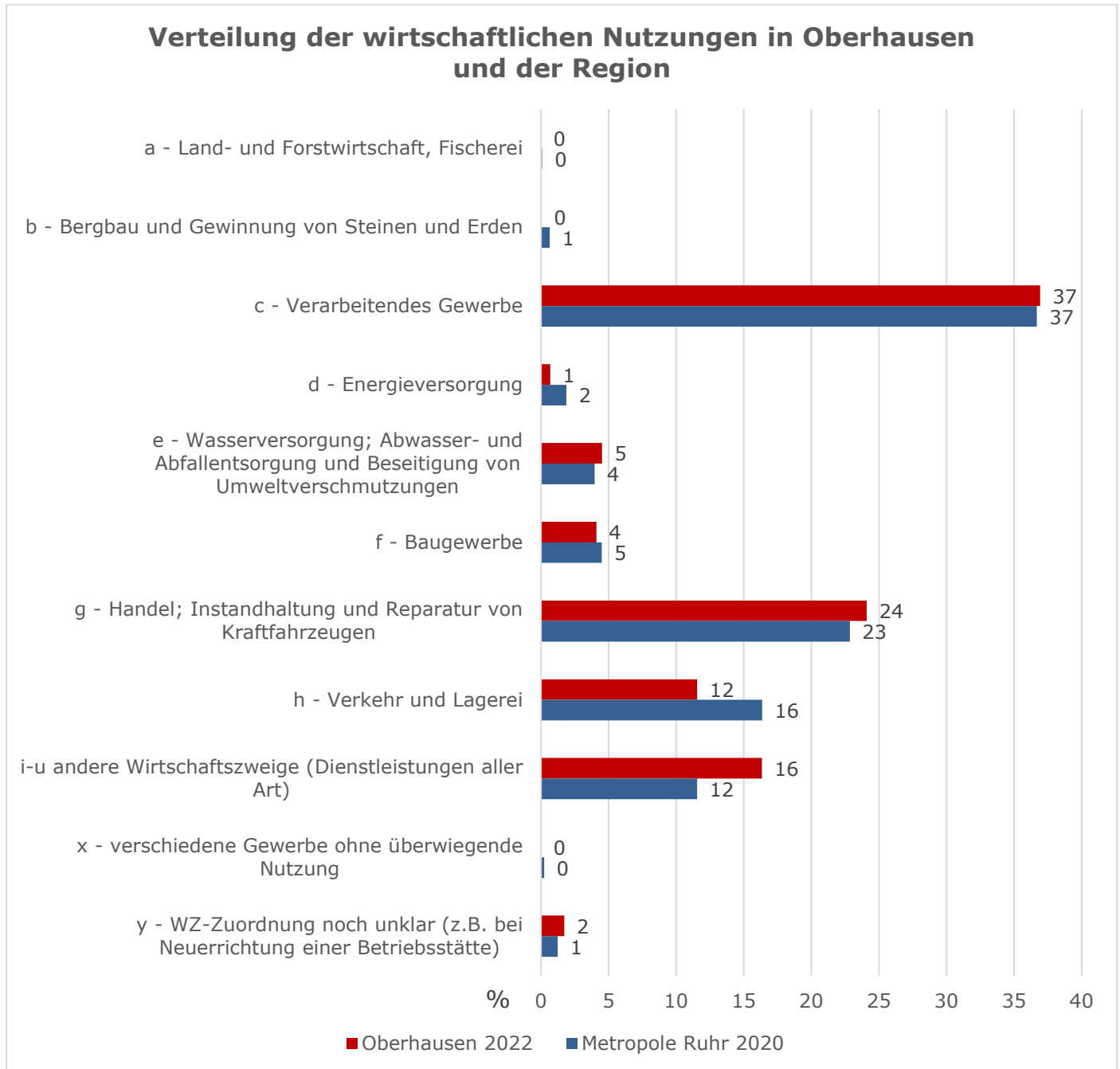
Tabelle 20: Wirtschaftliche Nutzungen auf GE-, GI- und SO-Flächen (Oberhausen und Metropole Ruhr)

Gewerblich genutzte (Netto)-Flächen innerhalb GE-, GI-, SO	Oberhausen 2022		Metropole Ruhr 2020	
	ha	in %	ha	in %
Wirtschaftszweig				
a - Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	0	0	19,21	0,09
b - Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden	0,26	0,04	138,81	0,65
c - Verarbeitendes Gewerbe	246,23	36,93	7.809,46	36,69
d - Energieversorgung	4,54	0,68	399,25	1,88
e - Wasserversorgung; Abwasser- und Abfallentsorgung und Beseitigung von Umweltverschmutzungen	30,14	4,52	844,50	3,97
f - Baugewerbe	27,31	4,10	957,91	4,50
g - Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen	160,69	24,10	4.863,61	22,85
h - Verkehr und Lagerei	77,08	11,56	3.484,99	16,37
i-u andere Wirtschaftszweige (Dienstleistungen aller Art)	109,04	16,35	2.457,31	11,55
x - verschiedene Gewerbe ohne überwiegende Nutzung	0,00	0,00	48,02	0,23
y - WZ-Zuordnung noch unklar (z.B. bei Neuerrichtung einer Betriebsstätte)	11,49	1,72	261,14	1,23
Gesamtbestand	666,79	100,00	21.284,22	100,00
z0 - sonstige gewerbebezogene Nutzungen	84,09			

Quelle: Eigene Auswertung auf Basis ruhrAGIS (2022)

Grafik 2 illustriert die Verteilung der Nutzungen auf Gewerbe-, Industrie- und Sonderbauflächen in der Stadt Oberhausen und der Metropole Ruhr.

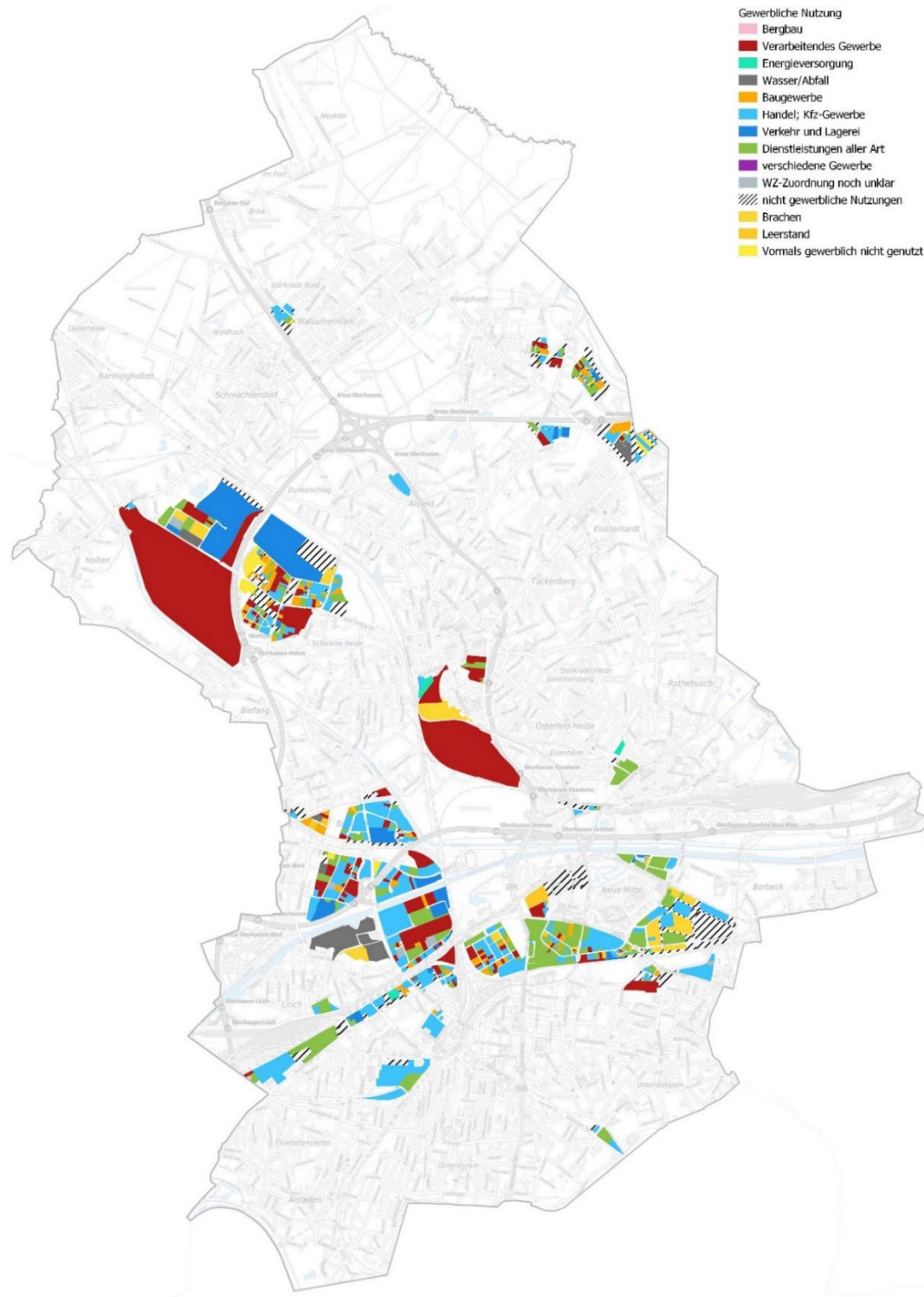
Grafik 2: Wirtschaftliche Nutzungen auf GE-, GI- und SO-Flächen; Stadt Oberhausen und Metropole Ruhr (in %)



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis ruhrAGIS

Karte 2 zeigt die Verteilung der wirtschaftlichen Nutzungen auf den Gewerbe-, Industrie- und gewerblich genutzten Sonderbauflächen in Oberhausen.

Karte 2: Verteilung der genutzten GE-, GI- und SO-Flächen auf dem Gebiet der Stadt Oberhausen.



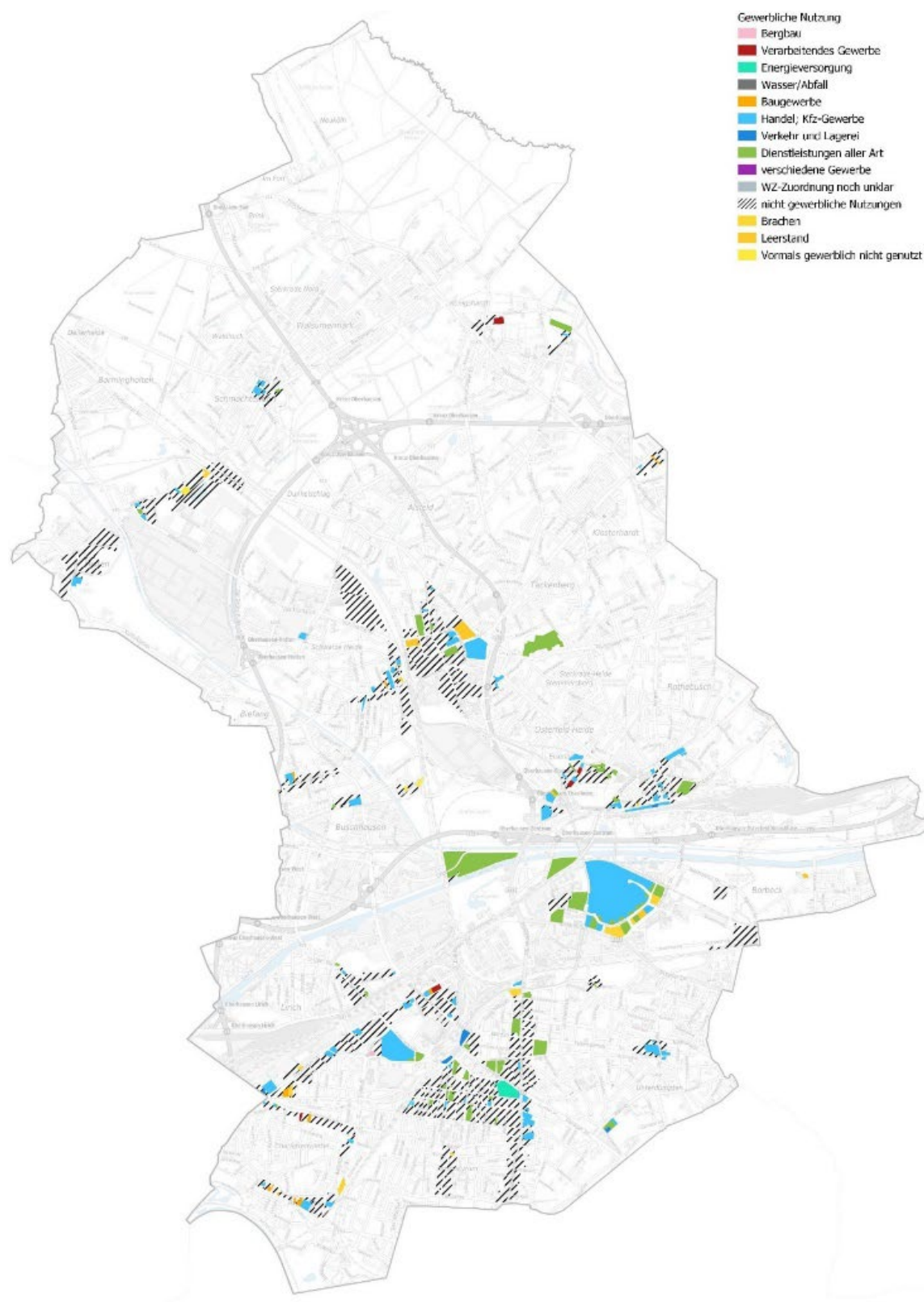
BFR/GseProjekte; Darstellung auf Basis eigener Erhebungen

5.2 Wirtschaftliche Nutzungen auf Mischflächen (MI)

In „Mischgebieten“ stehen die Nutzungsarten Wohnen sowie die Unterbringung von Gewerbebetrieben, Büronutzungen und Einzelhandel gleichberechtigt nebeneinander. Dabei ist zu beachten, dass die Gewerbebetriebe das Wohnen nicht wesentlich stören dürfen. Der Charakter eines Mischgebiets liegt also in der damit verbundenen Nutzungsmischung.

Es darf in einem Mischgebiet insgesamt nicht eine der beiden gleichberechtigten Hauptnutzungsarten optisch dominieren, es dürfen aber Teilbereiche durch eine der beiden Hauptnutzungen geprägt sein.

In der Stadt Oberhausen gibt es rund **502 ha an Mischgebieten**. **Karte 3** zeigt die Verteilung der Mischgebiete im Stadtraum. Farbig markiert sind diejenigen Flächenanteile, in denen **keine Wohnnutzung** vorliegt. Dieser **Anteil liegt bei rund 168 ha**. Bei den gewerblichen Nutzungsarten dominieren Einzelhandel, Handwerk und Dienstleistungen.

Karte 3: Nur Mischflächen mit Markierung der gewerblich bedeutsamen Teilflächen


BFR/GseProjekte; Darstellung auf Basis eigener Erhebungen

6. Inanspruchnahmen auf gewerblichen Bauflächen 2010 bis 2021

Die tatsächliche Inanspruchnahme gewerblich-industrieller Bauflächen durch Neuansiedlung oder Verlagerung von Unternehmen ist ein wichtiger Hinweis auf künftige Bedarfe.

In Abschnitt 6.1 sind die Inanspruchnahmen auf GE- und GI-Flächen im Zeitraum von 2010 bis 2021 (12 Jahre) dargestellt. Die Zahlen beziehen sich auf Netto-Flächen, also die tatsächlich von Unternehmen neu in Anspruch genommenen Areale. Quelle für die Inanspruchnahmen in den früheren Jahren ist der Gewerbeflächenatlas ruhrAGIS, in dem seit dem Jahr 1988 alle Veränderungen bei der Flächennutzung kontinuierlich erfasst werden.

Abschnitt 6.2 zeigt die Inanspruchnahmen auf den MI-Flächen für den gleichen Zeitraum. Der Abgleich mit der Flächensituation im Jahr 2019 wurde über die vollständig vorliegenden Luftbilder durchgeführt.

Die Karten in Abschnitt 6.3 veranschaulichen, wo und in welchen Größenordnungen die gewerblichen Inanspruchnahmen der letzten 12 Jahre stattgefunden haben.

6.1 Inanspruchnahmen auf Gewerbe- und Industrieflächen 2010 bis 2021

In den Jahren von 2010 bis 2021 wurden in der Stadt Oberhausen **rund 113 ha** an Gewerbe- und Industrieflächen **neu in Anspruch genommen**. Damit lag in diesem Zeitraum die durchschnittliche jährliche Inanspruchnahme bei 9,7 ha (**Tabelle 21**).

Von den insgesamt 113 ha an Inanspruchnahmen entfielen rund **109 ha** auf die Wiedernutzung von **Brachen** und rund **4 ha** auf erstmalig in Anspruch genommene **Freiflächen**.

Die Summe der Flächeninanspruchnahmen unmittelbar durch Unternehmen lag im Betrachtungszeitraum bei 99,15 ha; das entspricht rund 8,3 ha pro Jahr.

Der weitaus höchste Anteil dieser Inanspruchnahmen entfiel auf den Wirtschaftszweig „Verkehr und Lagerei“ (H) mit 44 ha (38%). Allein 28 ha davon wurden durch die Ansiedlung von Edeka realisiert. Der Anteil dieses Wirtschaftszweigs am Gesamtbestand liegt bei gut 16% (vgl. Abschnitt 5.1).

Stark unterdurchschnittlich zum Gesamtbestand fiel in den vergangenen Jahren der Flächenzuwachs beim „verarbeitenden Gewerbe“ (C) mit rund 7 ha aus. Hingegen betrug die Zuwachsrate bei den Dienstleistungen aller Art (18 ha) rund 16 Prozentpunkte und lag damit auf dem Niveau des Anteils dieser Wirtschaftszweige am Gesamtbestand. Der größte Anteil mit rund 5,5 ha entfiel hier auf den Wirtschaftszweig „R – Kunst, Unterhaltung und Erholung“, gefolgt mit rund 4 ha vom Wirtschaftszweig „N – Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen“. Darunter fallen alle Aktivitäten, die Unternehmen in ihrem Tagesgeschäft unterstützen,

zum Beispiel Maschinenleasing oder -Verleih, Gebäude- und Landschaftspflege oder Sicherheitsdienste.

Nicht durch Unternehmen in Anspruch genommen, sondern **für andere Zwecke umgewandelt wurden gut 13 ha**, die in der Tabelle unter „z0 – Verwendung für andere Nutzungen“ aufgeführt sind. Davon entfallen 9,46 ha auf Grünflächen (Landschaftsbauwerk Waldteich), 2,27 ha auf Wohnflächen und 0,24 ha auf Gemeinbedarf (Religionsgemeinschaft). Weitere 1,64 ha wurden für den Bau von gewerbegebietsbezogenen Infrastrukturen (Erschließung, Kfz-Stellflächen) verwendet.

Tabelle 21: Inanspruchnahmen auf GE- und GI-Flächen 2010 bis 2021

Inanspruchnahmen 2010-2021 auf GE- und GI-Flächen		
Wirtschaftszweige	ha	%
c - Verarbeitendes Gewerbe	6,73	5,76
e - Wasserversorgung; Abwasser- und Abfallentsorgung und Beseitigung von Umweltverschmutzungen	0,41	0,35
f - Baugewerbe	2,88	2,47
g - Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen	18,94	16,22
h - Verkehr und Lagerei	44,16	37,82
i-u andere Wirtschaftszweige (Dienstleistungen aller Art)	17,88	15,31
y - WZ-Zuordnung noch unklar (z.B. bei Neuerrichtung einer Betriebsstätte)	7,76	6,65
z0 - außerhalb WZ-Systematik (Verwendung für andere Nutzungen)	13,61	11,65
Gesamt	112,76	100,00

Quelle. Eigene Berechnung auf Basis ruhrAGIS

6.2 Inanspruchnahmen auf Mischflächen 2010 bis 2021

Auf rein gewerblich genutzten MI-Flächen wurden von 2010 bis 2021 insgesamt rund 13 ha neu in Anspruch genommen (**Tabelle 22**). Rund 6 ha entfielen auf den Wirtschaftszweig „Handel, Instandhaltung...“ (G) und rund 3 ha auf dienstleistende Unternehmen. Die **jährliche Inanspruchnahme** der für gewerbliche Nutzungen geeigneten MI-Flächen lag bei **rund 0,8 ha**. Es handelte sich ausschließlich um Brachflächen.

Auch in diesem Bereich wurden **3,5 ha für andere Nutzungen umgewandelt** (z0 – Verwendung für andere Nutzungen). Dazu zählen zum Beispiel die zunächst für Gewerbeansiedlungen vorgesehenen Brachen auf dem Olga Gelände, die mittlerweile für ein Wohngebiet umgenutzt wurden oder die ehemaligen Bürogebäude der MAN, für die das gleiche gilt.

Tabelle 22: Inanspruchnahmen auf gewerblich dominierten Mischflächen 2010 bis 2021

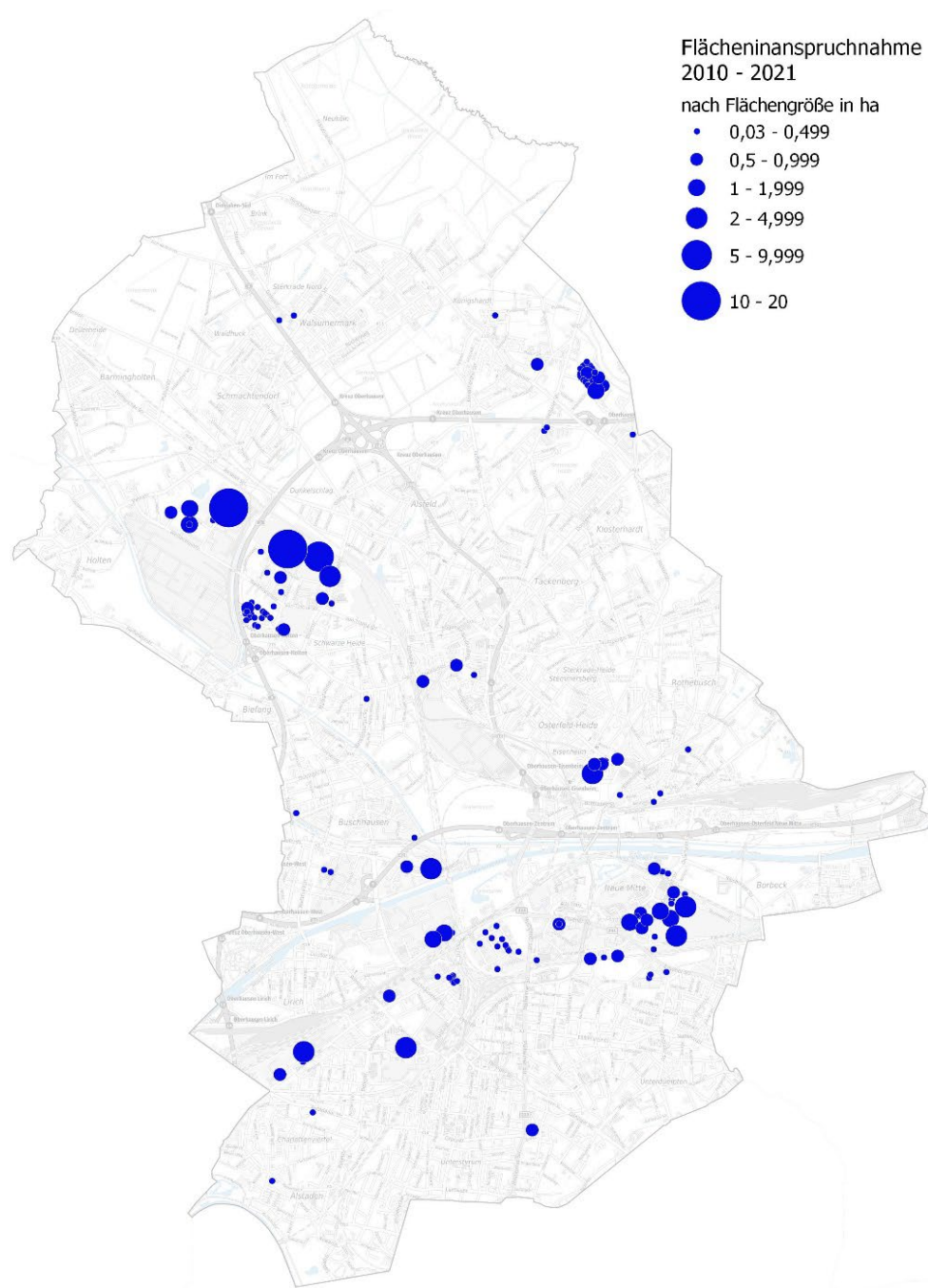
Inanspruchnahmen 2010-2021 in MI-Gebieten		
Wirtschaftszweige	ha	%
f - Baugewerbe	0,20	1,45
g - Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen	6,13	45,46
i-u andere Wirtschaftszweige (Dienstleistungen aller Art)	3,08	22,84
z0 - außerhalb WZ-Systematik (Verwendung für andere Nutzungen)	3,55	26,30
Gesamt	12,96	100,00

Quelle. Eigene Berechnung auf Basis ruhrAGIS

6.3 Kartografische Darstellung aller Flächeninanspruchnahmen von 2010 bis 2021

Karte 4 zeigt die wirtschaftlichen Flächeninanspruchnahmen von Gewerbe-, Industrie- und Mischflächen über 12 Jahre nach Größenklassen und mit der Verortung im Stadtgebiet.

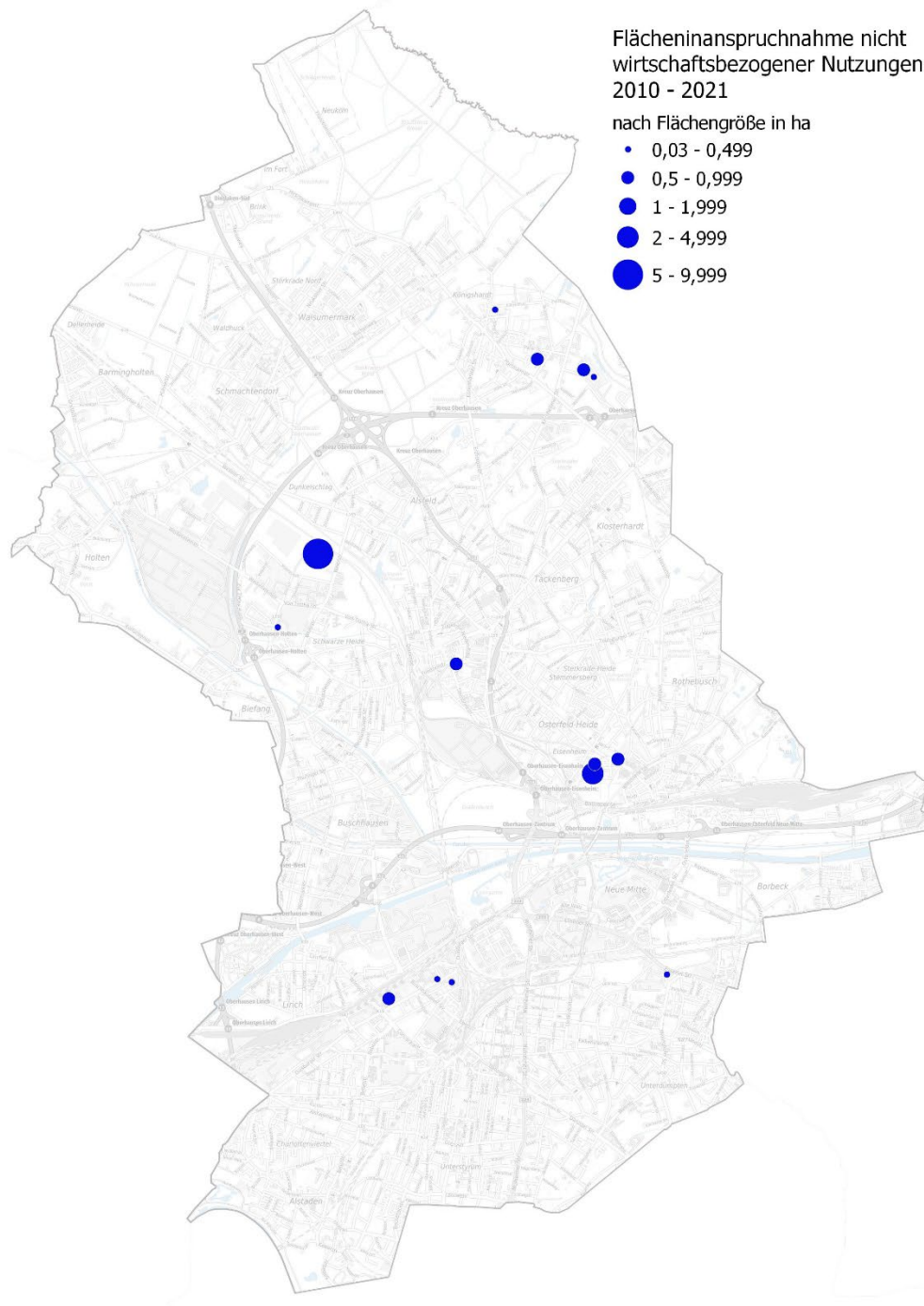
Karte 4: Inanspruchnahmen von Gewerbe-, Industrie- und Mischflächen nach Größenklassen



BFR/GseProjekte; Darstellung auf Basis eigener Erhebungen

Karte 5 veranschaulicht die Inanspruchnahmen ehemaliger Gewerbeflächen (GE, GI, MI) durch nicht wirtschaftsbezogene Nutzungen wie Wohnen oder Grünflächen sowie deren Verteilung im Stadtgebiet für den Zeitraum von 2010 bis 2021.

Karte 5: Inanspruchnahmen ehemaliger Gewerbeflächen durch nicht wirtschaftsbezogene Nutzungen 2010 bis 2021



BFR/GseProjekte; Darstellung auf Basis eigener Erhebungen

7. Aktuell planerisch gesicherte Flächenpotenziale

In Kapitel 7 werden die aktuell planerisch gesicherten, gewerblich-industriellen Flächenpotenziale dargestellt und hinsichtlich ihrer Nutzbarkeit bewertet. Ausgehend von einem Gesamtüberblick zu den GE- und GI-Flächen werden in Abschnitt 7.1 zunächst die Potenziale in diesem Bereich beschrieben. Es folgt in Abschnitt 7.2 eine Darstellung möglicher Potenziale in den Mischgebieten. In Abschnitt 7.3 sind die Potenziale aus den beiden Kategorien zusammengefasst und bewertet.

7.1 Potenziale auf Gewerbe- und Industrieflächen

Tabelle 23 zeigt, dass rund 751 ha oder 92 Prozent der planerisch gesicherten Flächen durch Unternehmen genutzt werden oder der gewerbebezogenen Infrastruktur dienen. Rund 16 ha (z0) auf dem ehemaligen Stahlwerksgelände sollen nach aktueller Beschlusslage einer Wohnnutzung zugeführt werden. Auf rund 9 ha gibt es Leerstände (z2) in vorhandenen Gebäuden. Dieser Wert liegt mit rund einem Prozent unterhalb des ohnehin schon niedrigen Vergleichswertes für die Metropole Ruhr (1,9%).

Es verbleiben zunächst rund 43 ha brutto an ungenutzten Flächen zur Ansiedlung von Unternehmen, die sich zu rund 33 ha auf Brachen (z1) und rund 10 ha auf Freiflächen (z3) verteilen. Davon sind jedoch rund 15,2 ha bereits vermarktet und werden demnächst bebaut, so zum Beispiel mit der Ansiedlung einer Logistik-Firma im Gewerbegebiet Waldteich; weitere rund 6,2 ha entfallen auf Nutzungen wie neue Grünflächen, Erschließungen oder Regenrückhaltungen.

Prinzipiell für weitere Unternehmensansiedlungen nutzbar sind netto – nach Abzug aller gewerbebezogenen Nutzungen – 18,07 ha.

Tabelle 23: Planerisch gesicherte GE/GI-Flächen 2022 im Überblick

Gesamtdarstellung planerisch gesicherter GE/GI-Flächen 2022		
Flächenart	ha	%
Unternehmenseigene Flächen und sonstige gewerbebezogene Nutzungen	750,88	91,76
z0 – Vorgesehene Umwandlung in Wohnbauflächen	15,71	1,93
z1 - Brache	33,04	4,04
z2 - Leerstand	8,72	1,07
z3 - Freifläche	9,80	1,20
Gesamt	818,15	100,00

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis ruhrAGIS

7.2 Potenziale auf Mischflächen

Von den rund 502 ha an wirtschaftlich nutzbaren MI-Flächen sind über 97% bereits von Unternehmen besiedelt. Die Leerstandsquote liegt bei 0,8% (z2).

Ausweislich **Tabelle 24** verbleiben zunächst rund 8,1 ha brutto an ungenutzten Flächen zur Ansiedlung von Unternehmen, die sich zu rund 6,8 ha auf Brachen (z1) und rund 1,3 ha auf Freiflächen (z3) verteilen.

Netto – also nach Abzug aller gewerbebezogenen Nutzungen – stehen innerhalb des MI-Bereiches 3,34 ha grundsätzlich für neue gewerbliche Nutzungen zur Verfügung.

Tabelle 24: Gesamtdarstellung wirtschaftlich nutzbarer MI-Flächen 2022

Wirtschaftlich nutzbare MI-Flächen		
Flächenart	ha	%
Unternehmenseigene Flächen und sonstige gewerbebezogene Nutzungen	498,56	97,55
z1 - Brache	6,81	1,36
z2 - Leerstand	4,19	0,84
z3 - Freifläche	1,31	0,26
Gesamt	501,87	100,00

Quelle: Eigene Berechnung

7.3 Bewertung der Flächenpotenziale insgesamt

Wie in den Abschnitten 7.1/7.2 herausgearbeitet, können aktuell **rund 21,41 ha an gewerblichen Bauflächen** (GE und MI) **real** für die Nutzung durch Unternehmen **aktiviert werden**. GI-Flächen stehen derzeit nicht zur Verfügung. **Tabelle 25** zeigt, dass nur rund 12 ha der insgesamt rund 21 ha restriktionsfrei vermarktet werden können. In den Jahren von 2011 bis 2021 wurden in der Stadt Oberhausen durchschnittlich rund 8,3 ha pro Jahr an Gewerbe- und Industrieflächen und rund 1 ha an gewerblichen Bauflächen in Mischgebieten vermarktet.

Tabelle 25: Nutzungsrestriktionen auf GE- und MI-Potenzialflächen 2022

Nutzungsrestriktionen auf Potenzialflächen						
Restriktionsart	Alle		Nur GE		Nur MI	
	ha	%	ha	%	ha	%
geringe Restriktionen	4,17	19,45	4,17	23,05	0,00	0,00
hohe Preisvorstellungen	0,80	3,74	0,56	3,10	0,24	7,19
schwerwiegende Restriktionen	7,16	33,43	7,16	39,61	0,00	0,00
keine Restriktionen	9,29	43,38	6,19	34,25	3,10	92,81
Gesamt	21,41	100,00	18,07	100,00	3,34	100,00

Quelle: Eigene Berechnung

Tabelle 26 bietet einen **Gesamtüberblick zu den rund 21 ha umfassenden Potenzialflächen**. Die Flächengrößen liegen zwischen 2.200 und rund 46.000 qm. Von den **17 Einzelflächen** entfallen 12 auf GE- und 5 auf MI-Areale. In 12 Fällen gibt es einen rechtskräftigen B-Plan; eine Fläche ist nach § 34 BauGB genehmigungsfähig. Für je 2 Flächen ist ein B-Plan in Aufstellung bzw. noch erforderlich.

Sofort und ohne bzw. mit geringen Nutzungsrestriktionen verfügbar sind rund 47.500 qm (4,7 ha) auf 6 Flächen. Zwei weitere Flächen mit zusammen rund 2 ha können kurzfristig, also innerhalb von zwei Jahren mobilisiert werden. Für alle anderen Flächen gilt, dass sie in frühestens drei Jahren und größtenteils nur nach der Beseitigung erheblicher Restriktionen mobilisierbar sind.

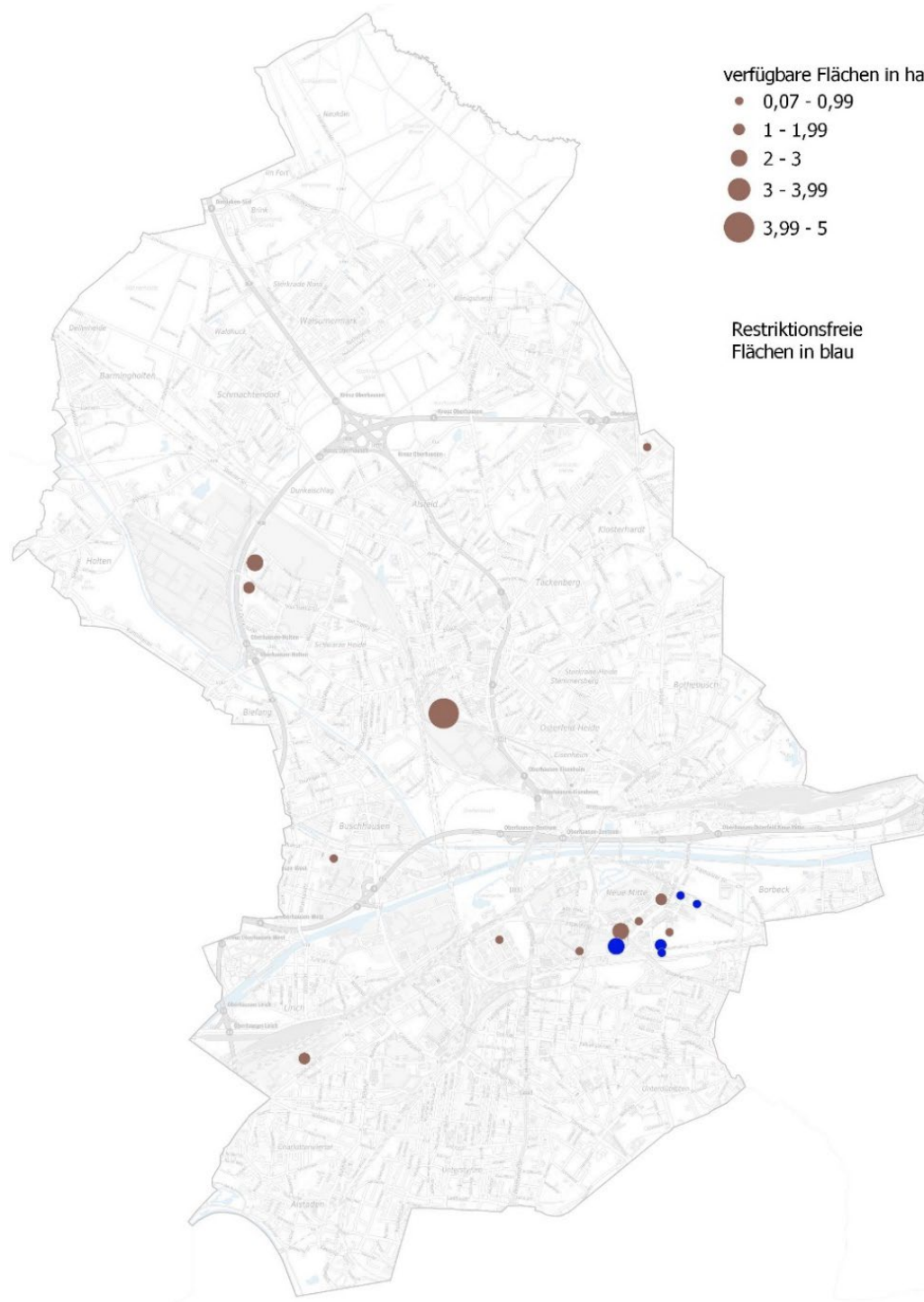
Tabelle 26: Aktuelle Flächenpotenziale im Überblick

Aktuelle Flächenpotenziale im Überblick					
Bezeichnung Gebiet	Nettofläche (qm)	Verfügbarkeit	Planungsrecht	Nutzung	Restriktionskategorie
Gewerbegebiet Im Lipperfeld	28000	mittelfristig	B-Plan erforderlich	GE	keine
Quartier 231	10000	kurzfristig	§ 34 BauGB	GE	geringe Restriktionen
Dorstener Straße	8000	sofort	B-Plan rechtskräftig	GE	geringe Restriktionen
Gewerbegebiet Buschhausen Feldstraße	5600	sofort	B-Plan rechtskräftig	GE	hohe Preisvorstellungen
Gewerbepark Am Kaisergarten	9500	sofort	B-Plan rechtskräftig	GE	geringe Restriktionen
Weierheide A	23100	mittelfristig	B-Plan in Aufstellung	GE	schwerwiegende Restriktionen
Weißensteinstraße	11750	sofort	B-Plan rechtskräftig	GE	geringe Restriktionen
Gewerbegebiet Im Lipperfeld	2250	sofort	B-Plan rechtskräftig	GE	schwerwiegende Restriktionen
BusinessParkO.	8000	mittelfristig	B-Plan in Aufstellung	GE	keine
Werk II (ehem. GHH)	46230	mittelfristig	B-Plan erforderlich	GE	schwerwiegende Restriktionen
BusinessParkO.	11500	sofort	B-Plan rechtskräftig	MI	keine
BusinessParkO.	2400	mittelfristig	B-Plan rechtskräftig	MI	geringe Restriktionen
BusinessParkO.	6700	sofort	B-Plan rechtskräftig	GE	keine
Centroallee	21000	kurzfristig	B-Plan rechtskräftig	MI	keine
Centroallee	2400	sofort	B-Plan rechtskräftig	MI	hohe Preisvorstellungen
Centroallee	10000	kurzfristig	B-Plan rechtskräftig	MI	keine
BusinessParkO.	7700	sofort	B-Plan rechtskräftig	GE	keine

Quelle: Eigene Berechnung

Karte 6 zeigt die Verteilung der verfügbaren GE- und MI-Potenziale im Stadtgebiet sowie deren jeweilige Größe. Restriktionsfreie Potenziale sind blau markiert. Es wird deutlich, dass in weiten Teilen des Stadtgebietes keine gewerblichen Flächenpotenziale vorhanden sind.

Karte 6: Planerisch gesicherte Flächenpotenziale im Stadtraum



BFR/GseProjekte; Darstellung auf Basis eigener Erhebungen

8. Optionen zur Ausweitung der Flächenpotenziale

Auf den in **Tabelle 27** aufgeführten Flächen könnten nach den Ergebnissen der umfassenden Flächenanalyse innerhalb oder am Rande bestehender Gewerbe- und Mischgebiete durch Nutzungsintensivierung, Freiräumung, Änderung von Zweckbestimmungen und Umplanungen schrittweise zusätzliche GE- und MI-Potenziale mobilisiert werden.

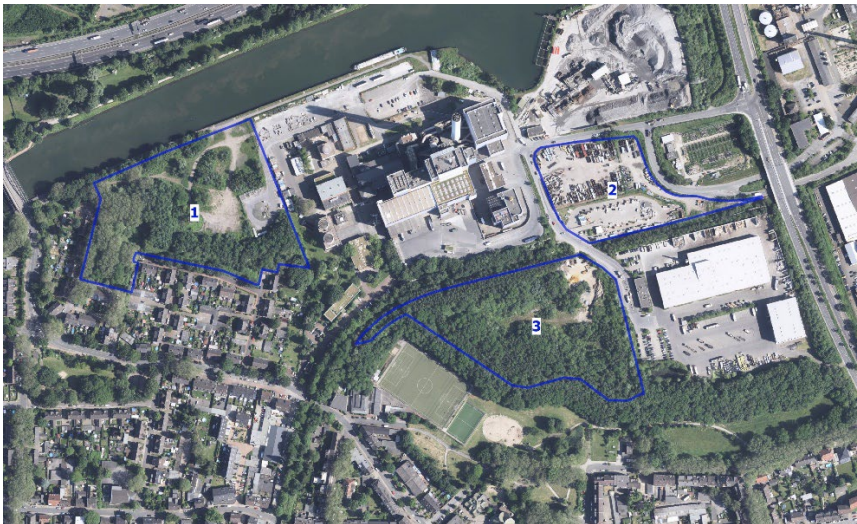
Insgesamt wurden 23 Flächen mit 59 ha brutto und 38 ha netto identifiziert.

In der Kategorie „Einschätzungen“ wird knapp gefasst erläutert, welche Problemlagen auf den einzelnen Flächen bestehen und welche Lösungsansätze möglich sind.

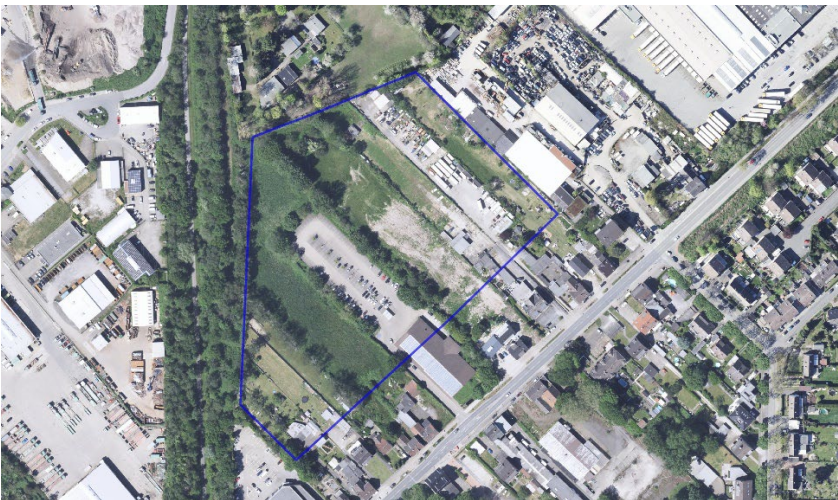
Tabelle 27: Optionale Erweiterung von Flächenpotenzialen

Optionale Flächenpotenziale im Überblick				
Name	Einschätzung	Flä- chen- art	Brutto in ha	Netto in ha
Von Trotha- Straße (3 Teilflä- chen)	1) RAG-Gelände mit Fördergerüst und Schachthalle; östlich angren- zend an künftige BETUWE-Linie.	GE/MI	12,95	7,50
	2) Fläche in Privateigentum; westlich angrenzend an RAG-Gelände.	GE/MI	2,32	2,30
	3) Grabeland-Fläche am Westrand des Geländes (östlich Firma Trink- gut).	GE/MI	0,45	0,45
	Diese 3 Flächen bilden in der Summe auf absehbare Zeit die einzige Möglichkeit, ein großes Gewerbegebiet (rund 10 ha) zu schaffen. Nutzungsentscheidungen stehen aus.			
				

Optionale Flächenpotenziale im Überblick

Name	Einschätzung	Flächenart	Brutto in ha	Netto in ha
Buschhausener Straße; Umfeld MVA (3 Teilflächen)	1) Buschhausener Straße 156; Brachfläche mit teilweise Baumbestand westlich Müllverbrennungsanlage; alter B-Plan 77 mit GI-Darstellung; Erschließung über Betriebsgelände erforderlich.	GI	2,5	1,50
	2) Derzeit als Lagerfläche (Buschhausener Str. 142) genutztes GI-Areal. Durch Verlagerung der Nutzung auf Teilfläche 3 könnte Raum für höherwertige GI-Nutzung geschaffen werden.	GI	1,67	1,50
	3) Ehemalige Schüttungsfläche mit teilweiser Sukzessionsvegetation. Möglichkeit zur Verlagerung der bestehenden Nutzung auf Teilfläche 2 und von zusätzlicher Nutzung. Tragfähigkeit des Baugrunds zu prüfen. Über die Neuordnung der 3 Flächen bietet sich auf absehbare Zeit die einzige Möglichkeit zu Schaffung von GI-Flächen (rund 4 ha bei Verlagerung des Lagerplatzes).	GI	3,17	2,50
				

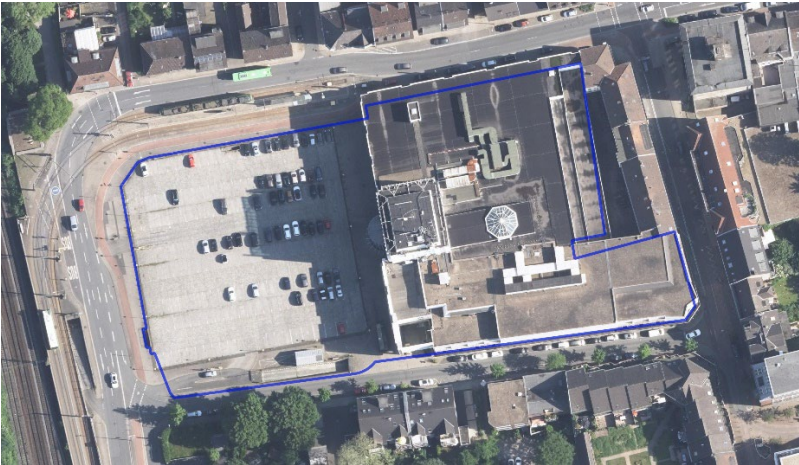
Optionale Flächenpotenziale im Überblick

Name	Einschätzung	Flächenart	Brutto in ha	Netto in ha
Dorstener Straße 519 bis 553 (7 Teilflächen)	Untergenutztes Gewerbegebiet mit ungünstigen Grundstückszuschnitten und Leerständen. Erhebliche Entwicklungsmöglichkeiten in hinteren Lagen. Abstimmung mit Eigentümern und Neuaufstellung B-Plan erforderlich. Über die Neuordnung des Geländes können bis zu 3 ha an zusätzlicher Fläche mobilisiert werden. 	GE	3,79	3,00
Essener Str. 8-20	Gewerbliche Leerstandsimmobilie mit Außenflächen. Tourismus/Freizeitwirtschafts-Fläche im Masterplan, aber erhebliche Größe und deshalb im Gesamtportfolio der gewerblichen Potenzialflächen nicht verzichtbar. Zielsetzung für künftige gewerbliche Nutzung: Wirtschaftszweige ohne „Verkehr/Lagerei“. Ggfs. Aufteilung der Fläche für kleinteilige Nutzungen. Abstimmung mit Eigentümer erforderlich. 	GE	4,14	4,00

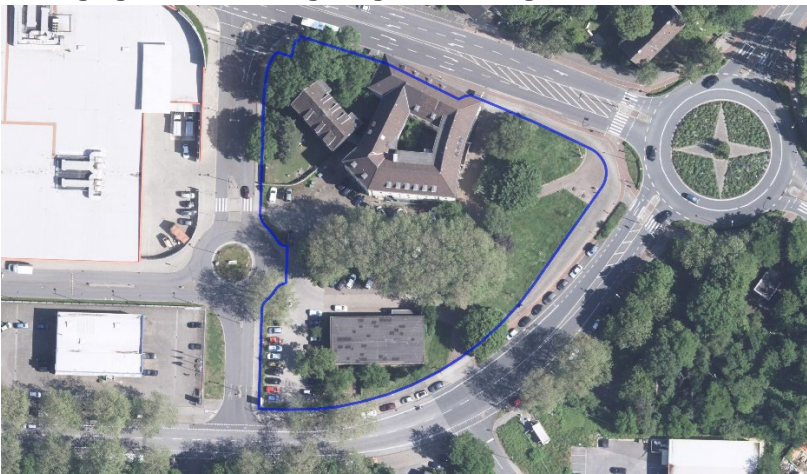
Optionale Flächenpotenziale im Überblick

Name	Einschätzung	Flächenart	Brutto in ha	Netto in ha
Newag Fläche (Ripshorster Str. 321)	Zuweisung im Masterplan als Wohnfläche. Aber: Vorgenutzte Fläche mit Leerstandsimmobilie; erhebliches Potenzial. Deshalb Erhalt mit Einstufung als MI und Neu-nutzung anzustreben. 	MI	2,13	2,00
Weierstraße	Gesamtfläche ist als GE ausgewiesen. Lage östlich Landschaftsbauwerk Waldteich. Teilfläche mit Hundeschule und leerstehender Flüchtlingsunterkunft in städtischem Besitz. Nutzungsabsichten des anderen Eigentümers unklar. Neustrukturierung würde rund 2 ha an GE-Potenzial ermöglichen. 	GE	2,05	2,00

Optionale Flächenpotenziale im Überblick

Name	Einschätzung	Flächenart	Brutto in ha	Netto in ha
Neumarkt 1	Leerstand Möbelhaus unweit Bahnhof Sterkrade. Gute Lage für gewerbeorientiertes MI. Übereinkunft mit Eigentümer erforderlich; ggfs. Flächentausch. 	MI	1,14	1,14
Bahnhofstraße (nördlich Hirsch-Center)	Brachfläche, ehemals GHH. Derzeit als Parkplatz genutzt. Im FNP als Wohnen ausgewiesen. Auf Grund der Lage Eignung als gewerbeorientiertes MI. Abstimmung mit Eigentümer erforderlich. 	MI	1,59	1,00

Optionale Flächenpotenziale im Überblick

Name	Einschätzung	Flächenart	Brutto in ha	Netto in ha
Tannen- berg- straße	Östlich angrenzend an Mülheimer Straße gegenüber Arbeitsagentur. Eigentum Bundeseisenbahnvermögen (BEV). Auf Grund der Lage gute Entwicklungsmöglichkeit als gewerblich orientiertes MI. 	MI	0,91	0,80
Concordi- straße 30	Concordiahhaus und umgebende Fläche; städtischer Besitz. Auf Grund der Lage gute Entwicklungsmöglichkeit als gewerbeorientiertes MI. 	MI	0,82	0,82

Optionale Flächenpotenziale im Überblick

Name	Einschätzung	Flächenart	Brutto in ha	Netto in ha
Am Handbruch	Hinterliegerfläche; gute Eignung als gewerbeorientiertes MI. Erschließung gegeben. Absprache mit Eigentümer erforderlich. Prinzipiell genehmigungsfähig nach § 34. 	MI	0,66	0,65
Bahnstraße	Freifläche nahe HOAG-Trasse. Gute Eignung als gewerblich orientiertes MI. Erschließung gegeben. Absprache mit Eigentümer erforderlich. 	MI	0,50	0,50

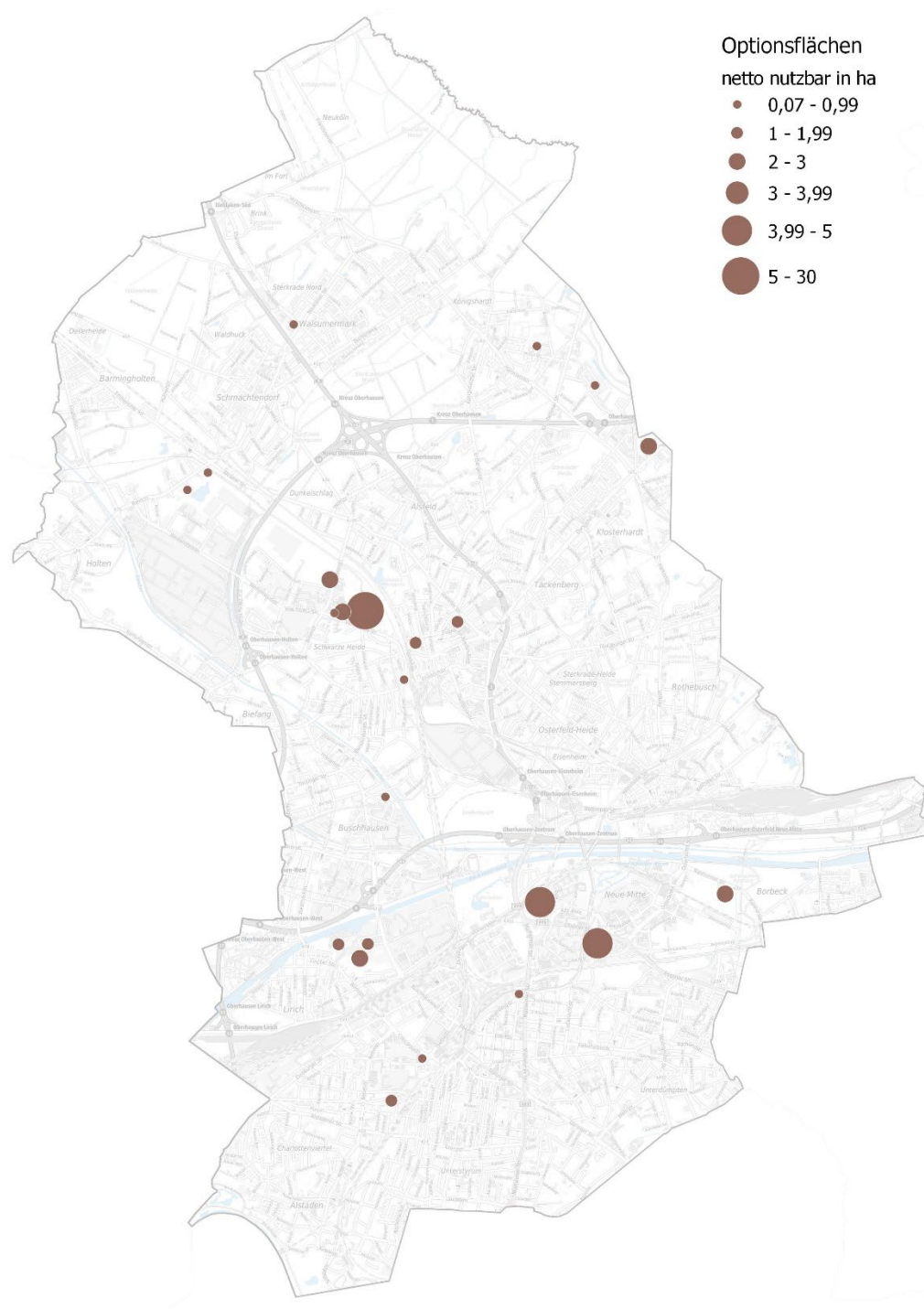
Optionale Flächenpotenziale im Überblick

Name	Einschätzung	Flächenart	Brutto in ha	Netto in ha
Heidstraße, Ecke Neumühler Straße	Städtische Fläche; Teilbereich am südlichen Ende wird für Straßeneubau benötigt. Restfläche mit guter Eignung als MI wegen Nähe zu Bahnhof Sterkrade. 	MI	0,22	0,20

Quelle: Eigene Berechnung

Karte 7 zeigt die Verteilung der optionalen Flächen im Stadtgebiet sowie deren jeweilige Größenordnung.

Karte 7: Optionale Erweiterungen von Flächenpotenzialen im Stadtraum



BFR/GseProjekte; Darstellung auf Basis eigener Erhebungen

9. Bilanz und Perspektive

Bestand an Wirtschaftsflächen

Die Stadt Oberhausen verfügt aktuell über **818 ha** an planerisch gesicherten **Gewerbe- und Industrieflächen** sowie gewerblich genutzten Sonderbauflächen.

Dieser Bestand hat sich seit 2011 um 13,6 ha verringert, die für andere Zwecke – insbesondere Wohn- und Grünflächen umgewidmet wurden. Weitere 15,7 ha bisheriger Gewerbefläche auf dem ehemaligen Stahlwerksgelände sollen ebenfalls für Wohnzwecke umgewidmet werden.

Die bereits vollzogenen und anstehenden Umwidmungen von Gewerbeflächen haben damit zusammen eine Größenordnung von insgesamt **29 ha**.

Durch die Maßnahmen auf dem Stahlwerksgelände **wird** der **Bestand** an Gewerbe- und Industrieflächen **auf rund 802 ha sinken**.

Ebenfalls von Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung sind die **Mischflächen**, die insgesamt rund **502 ha** umfassen und in Teilen (rund 168 ha) intensiv gewerblich genutzt werden. Auch in diesem Bereich wurden in den letzten Jahren Flächen in einer Größenordnung von **3,5 ha** für andere Nutzungen **umgewidmet**.

Vermarktung von Wirtschaftsflächen

Im Rahmen von immensen Umstrukturierungen im gewerblichen Flächenbestand konnten **in der Stadt Oberhausen seit 2011 rund 113 ha an Gewerbe- und Industrieflächen vermarktet** werden, davon 109 ha auf Brachen und nur 4 ha auf vormaligen Freiflächen. Abzüglich der für andere Zwecke genutzten Flächen wurden im **Jahresdurchschnitt 8,3 ha** an Unternehmen **vermarktet**.

Auf den **Mischflächen** lag die **Inanspruchnahme** innerhalb der gewerblich dominierten Bereiche von 2011 bis 2021 bei insgesamt **13 ha**. Die durchschnittliche Inanspruchnahme in diesen Teilräumen lag bei rund **0,8 ha pro Jahr**. Die Inanspruchnahmen wurden durchgehend auf Brachflächen realisiert.

In der Summe aller für gewerbliche Nutzungen in Anspruch genommenen GE-, GI- und MI-Flächen ergibt sich für den Zeitraum 2011 bis 2021 eine durchschnittliche Vermarktungsrate von gut 9 ha pro Jahr.

Ermittlung künftiger Bedarfe

Auf Grund des notwendigen zeitlichen **Vorlaufs** für Planung, die Klärung von Eigentumsfragen, Erschließungs- und Aufbereitungsmaßnahmen umfassen **Strategien zur gewerblich-industriellen Flächenentwicklung** im Regelfall einen **Zeitraum von 10 bis 15 Jahren**. Der Entwurf des Regionalplans Ruhr geht von einem Planungshorizont von 20 Jahren aus. Zur **Ermittlung künftiger Bedarfe** gibt es verschiedene Methoden. Dazu gehören insbesondere die „Trendfortschreibung“ auf der Basis von erfolgten Vermarktungen in einem bestimmten Zeitraum und das „Gewerbe- und Industrieflächen-Prognose“-Modell (GIFPRO)“, dessen Ergebnisse aus einer faktorbasierten Zusammenführung von Beschäftigungsdaten mit dem Flächenbestand abgeleitet werden, sowie Kombinationen beider Vorgehensweisen.

Zur Abschätzung künftiger Flächenbedarfe für die Stadt Oberhausen werden im Folgenden **4 Szenarien** dargestellt:

- Trendfortschreibung auf der Grundlage erfolgter Vermarktungen;
- Qualifizierte Trendfortschreibung mit Berücksichtigung veränderter wirtschaftlicher Rahmenbedingungen;
- GIFPRO-Ansatz mit Einbeziehung von Beschäftigungsdaten;
- sowie die Rahmensetzungen aus dem Entwurf des Regionalplans Ruhr.

Alle Flächengrößen beziehen sich auf Nettowerte, also die tatsächlich durch Unternehmen nutzbaren Areale.

Zu den Szenarien im Einzelnen:

1) Trendfortschreibung

Im Zeitraum von 2011 bis 2021 (elf Jahre) wurden im Jahresdurchschnitt rund 9 ha an GE-, GI- und MI-Flächen vermarktet.

Für einen Zeitraum von **10 Jahren** ergibt sich auf dieser Basis ein **Bedarf von 9 ha pro Jahr oder 90 ha insgesamt**.

2) Qualifizierte Trendfortschreibung

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen werden sich in den kommenden 10 Jahren deutlich verändern: Rohstoffe und Energie werden knapper und teurer; das Zinsniveau wird steigen. Die Wirtschaftsstruktur wird sich weiter verändern und ausdifferenzieren; kleinteilige und flexible Nutzungen von Flächen werden zunehmen. Daraus abzuleiten ist ein um 30% reduzierter Bedarf gegenüber der Trendfortschreibung.

Für einen Zeitraum von **10 Jahren** ergibt sich auf dieser Basis ein **Bedarf von 6,3 ha pro Jahr oder 63 ha insgesamt**.

3) GIFPRO-Ansatz

Über die Teilung des Gesamt-Flächenbestands durch die Summe der anrechenbaren sozialversicherten Beschäftigten (SvB) entsteht eine „Flächenkennziffer“ (FKZ). Die FKZ wird mit einem

Faktor pro 100 anrechenbare SvB für neue und einem Faktor pro 100 anrechenbare SvB für verlagerte Arbeitsplätze multipliziert; daraus ergibt sich eine Bedarfsgröße pro Jahr.

Für einen Zeitraum von **10 Jahren** ergibt sich auf dieser Basis ein **Bedarf von rund 7,3 ha pro Jahr und 73 ha insgesamt**.

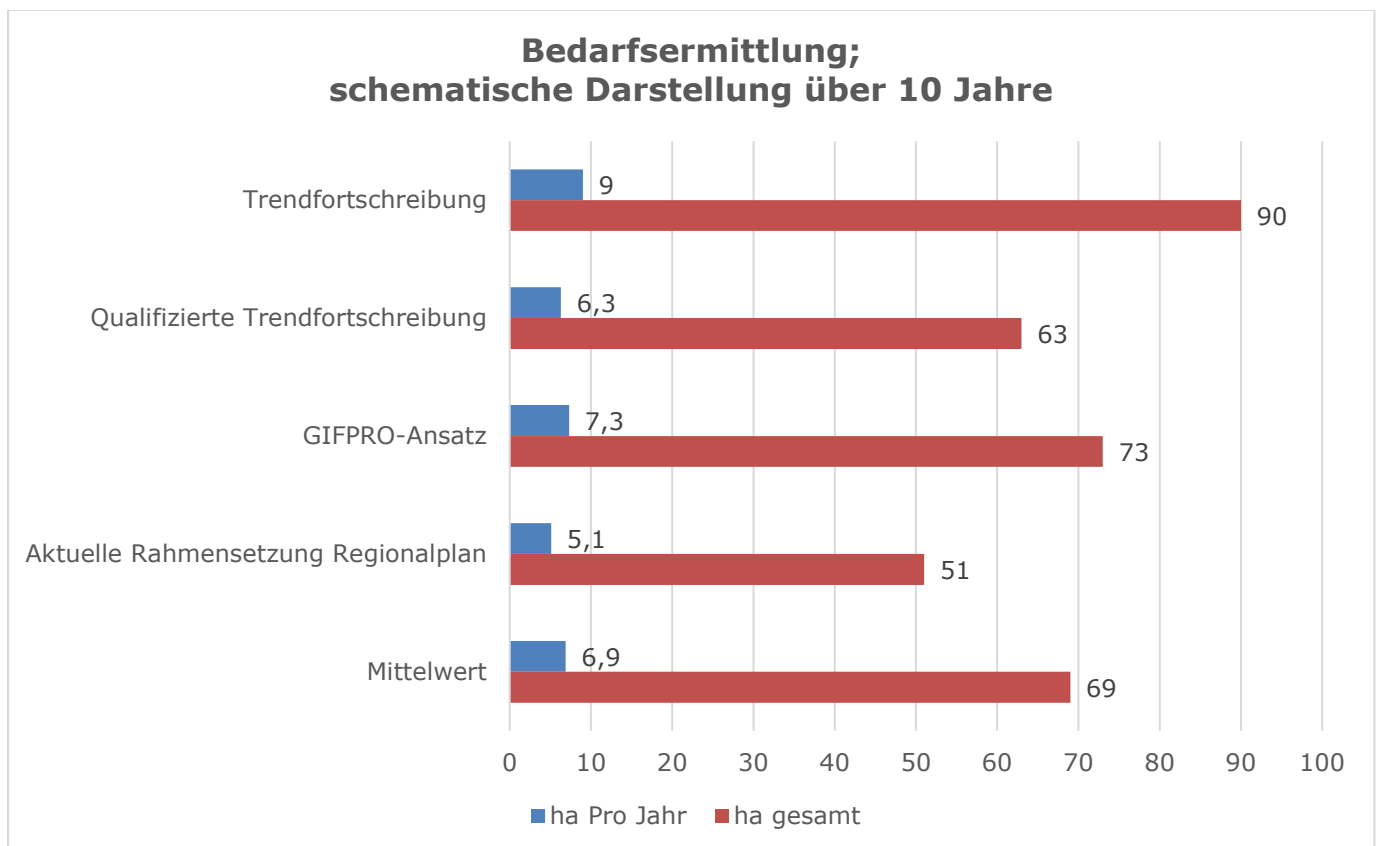
4) Aktuelle Rahmensetzung des Regionalplans Ruhr

Der Entwurf des Regionalplans geht für Oberhausen in der Kombination von „FNP-Reserven“ (45,4 ha), „GIB-Reserven“ (1,2 ha) und einer „Unterdeckung“ („virtueller“ Bedarf; 56,2 ha) von einem Gesamtbedarf in Höhe von 102,8 ha über 20 Jahre aus. Das System ist flexibel; die Bedarfswerte sollen regelmäßig überprüft und bei hohen Vermarktungsraten aktualisiert werden.

Für einen Zeitraum von **10 Jahren** ergibt sich auf dieser Basis aktuell ein **Bedarf von 5,1 ha pro Jahr und 51 ha insgesamt**.

Grafik 3 bildet die 4 Szenarien schematisch ab und zeigt **zusätzlich** einen **Mittelwert** für die ermittelten Bedarfszahlen. Der Mittelwert ergibt für den Zeitraum von **10 Jahren** einen **Bedarf von 6,9 ha pro Jahr oder 69 ha insgesamt**.

Grafik 3: Bedarfsermittlung; schematische Darstellung über 10 Jahre



Quelle: Eigene Berechnung

Flächenpotenziale

Für Neuansiedlungen auf GE-Flächen stehen aktuell 18 ha zur Verfügung, davon 6 ha restriktionsfrei. Das Potential für künftige gewerbliche Entwicklungen auf den Mischflächen liegt bei 3,34 ha, davon sind 3,1 ha restriktionsfrei.

Derzeit stehen also in der Summe 17 GE- und MI-Flächen mit insgesamt 21,4 ha netto für künftige Nutzungen zur Verfügung. GI-Flächen sind nicht verfügbar.

Sofort und ohne bzw. mit geringen Nutzungsrestriktionen verfügbar sind davon rund 4,7 ha auf 6 Flächen. Zwei weitere Flächen mit zusammen rund 2 ha können kurzfristig, also innerhalb von zwei Jahren mobilisiert werden. Für alle anderen Flächen mit zusammen 14,7 ha gilt, dass sie in frühestens drei Jahren und größtenteils nur nach der Beseitigung erheblicher Restriktionen mobilisierbar sind.

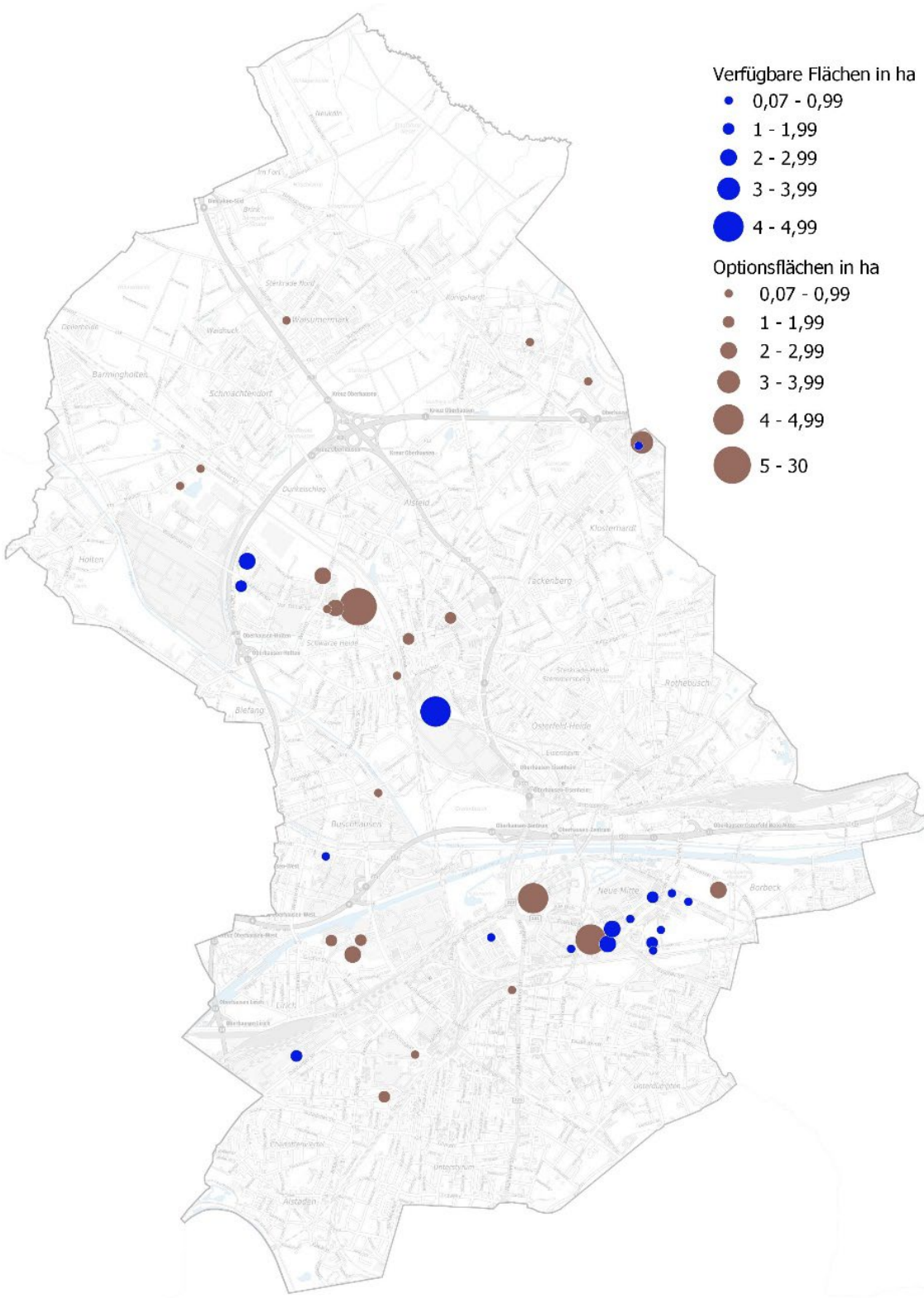
Die im Zuge der Flächenanalysen identifizierten, in Kapitel 8 dargestellten **optionalen Flächenpotenziale** liegen größtenteils ebenfalls im Bestand und umfassen **23 Flächen mit rund 38,7 ha netto**. Insgesamt 12 Flächen sind bereits als GE ausgewiesen oder für eine solche Ausweisung geeignet. Auf 3 Flächen räumlich verbundenen Flächen gibt es bereits eine Ausweisung als GI. 8 Flächen liegen in einem Mischgebiet oder sind für eine solche Darstellung geeignet.

Für alle optionalen Flächen gilt, dass sie erst nach Durchführung von planungsrechtlichen Maßnahmen, Klärung von Eigentumsfragen sowie ggfs. Aufbereitungs- und Erschließungsarbeiten an den Markt gebracht werden können – also schrittweise in ca. 3 bis 5 Jahren.

Falls das weitestgehend gelingt, erweitert sich das Gesamtpotenzial an gewerblichen Bauflächen auf bis zu 60 ha.

Karte 8 zeigt die Gesamtheit der Potenzialflächen in der Stadt Oberhausen mit ihren Größenklassen und der Verteilung im Stadtraum.

Karte 8: Alle Flächenpotenziale im Stadtraum



BFR/GseProjekte; Darstellung auf Basis eigener Erhebungen

Prinzipiell besteht auch die Möglichkeit, dass sich die Stadt Oberhausen an der Entwicklung eines der **„Regionalen Kooperationsstandorte“** für großflächige Unternehmensansiedlungen beteiligt, die im Vorgriff auf den künftigen Regionalplan Ruhr bereits als „Teilplan“ beschlossen wurden. Die Stadt **Bottrop benötigt zur Entwicklung des Kooperationsstandortes „Franz Haniel“ die Unterstützung der Stadt Oberhausen** für die Realisierung der äußeren Erschließung. Hier besteht prinzipiell die Möglichkeit zum Abschluss einer **Kooperationsvereinbarung**, die der **Stadt Oberhausen einen Mehrwert** – etwa in Form anteiliger Gewerbesteuererinnahmen – **sichert**. Die Inanspruchnahme von Flächen auf Kooperationsstandorten ist allerdings prinzipiell an Ansiedlungen mit einer Mindestgröße von 5 ha netto gebunden. Im Rahmen des gegenwärtigen und optionalen Flächenpotenzials in der Stadt Oberhausen wären Ansiedlungen in dieser Größenordnung nicht möglich. Daher würde sich durch eine Kooperationsvereinbarung zum Standort „Franz Haniel“ **keine Entlastung für den Gewerbeflächenmarkt in Oberhausen** ergeben.

Der Entwurf des Regionalplans sieht außerdem vor, das **Kommunen einen Teil ihres festgestellten „virtuellen Bedarfs“ auf eine andere Kommune übertragen** können, die einen **rechnerischen „Flächenüberhang“ verzeichnet**, aber eine neue gewerbliche Baufläche ausweisen möchte. Im Entwurf des Regionalplans wird dazu ausgeführt: „Vorhandene Flächenbedarfe können grundsätzlich zwischen den Kommunen übertragen werden, um beispielsweise gemeinsam ein interkommunales Gewerbegebiet zu entwickeln. Die Grundvoraussetzung für eine Bedarfsübertragung sind Ratsbeschlüsse der beteiligten Kommunen. Bei der bedarfsabgebenden Kommune werden die in einer anderen Kommune geschaffenen Flächenreserven so lange (ggf. nur noch anteilig) angerechnet, bis diese in Anspruch genommen worden sind. Die Bedarfsabgabe ist somit an eine oder mehrere konkrete Flächen gebunden. Die Vereinbarung zur Bedarfsübertragung zwischen den Kommunen erlischt, sobald die Fläche/n vollständig in Anspruch genommen worden ist/sind.“

Allerdings besteht in allen Nachbarkommunen mit Ausnahme der Stadt Bottrop ebenfalls ein virtueller Bedarf, also eine Unterdeckung bei den Potenzialflächen. Die Stadt Bottrop verfügt jedoch über den genannten Kooperationsstandort „Franz Haniel“, ist also absehbar nicht zwingend darauf angewiesen, zusätzliche Gewerbeflächen auszuweisen.

Gegenüberstellung Bedarfsszenarien und Flächenpotenziale

Die Szenarien 1 bis 4 bilden rechnerische Gesamtbedarfe innerhalb von 10 Jahren in einer Breite von 51 bis 90 ha ab. Der mit 51 ha niedrigste Bedarfswert ergibt sich aus der aktuellen Rahmensetzung im Entwurf des Regionalplans Ruhr. Diese Rahmensetzung ist aber ausdrücklich flexibel gehalten – werden die verfügbaren Potenziale zügig vermarktet, können die Bedarfswerte nach oben angepasst werden. Der Mittelwert aller Bedarfsszenarien liegt bei 69 ha für 10 Jahre.

Dem gegenüber steht ein rechnerisches Gesamtpotenzial, das sich mit 60 ha in etwa in der Mitte zwischen den beiden genannten Berechnungen bewegt. **Grafik 4** zeigt, dass auf Grund der aktuell geringen Potenziale **in den nächsten zwei bis drei Jahren eine Unterdeckung gegenüber den Bedarfsszenarien** besteht. Dies gilt ebenso bei einer Gegenüberstellung von aktuellen Potentialen **und der Flächennachfrage** – und ist wegen der Vorlaufzeiten für Flächenbereitstellungen auch praktisch kaum ausgleichbar.

Im Laufe der **folgenden Jahre** kann eine **schrittweise Annäherung an die den Bedarfsberechnungen** zugrunde liegenden, durchschnittlichen Jahresraten erfolgen. Voraussetzung dafür ist, dass die Entwicklung aller Potenzialflächen konsequent vorangetrieben wird.

Grafik 4: Gegenüberstellung Flächenpotenziale und Mittelwert Szenarien für den Zeitraum von 10 Jahren

Sofort verfügbar Rechnerische Reichweite gemäß bisheriger Vermarktungsrate: 1 Jahr	9 ha											
Aktuelles Potenzial gesamt Rechnerische Reichweite gemäß bisheriger Vermarktungsrate: 2,5 Jahre bei Abbau aller Nut- zungsrestriktionen	21,4 ha einschließlich so- fort verfügbar											
Mittelwert der 4 Szenarien	69 ha über 10 Jahre											
Sofort verfügbar	9 ha											
Aktuelles Potenzial bei Mobilisie- rung aller Flächen	21,4 ha einschließlich so- fort verfügbar											
Optionales Potenzial bei Mobilisierung Aller Flächen			38,7 ha									
Verfügbarkeit über 10 Jahre bei vollständiger Mobilisierung aller Potenziale	60 ha über 10 Jahre											
Jahr	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	

Quelle: Eigene Berechnung

Perspektive

Die Siedlungsdichte und ein vergleichsweise niedriger Anteil an Vegetationsflächen sind in der Stadt Oberhausen wesentliche Rahmenbedingungen für die permanente Interessenabwägung bei der Flächenbereitstellung für Arbeit, Grün und Wohnen. In den letzten Jahren haben sich die Flächenanteile von Grün und Wohnen erhöht, die Gesamtgröße der Wirtschaftsflächen ist gesunken. Wirtschaftlich hat die Stadt Oberhausen parallel dazu vom anhaltenden Wachstum und den dauerhaft niedrigen Zinsen profitiert. Der damit einhergehende **Druck auf nutzbare Wirtschaftsflächen** konnte **weitestgehend** mit **Entwicklungen aus dem Bestand** heraus bewältigt werden.

Diese Vorgehensweise sollte auch ein maßgebliches Ziel für die nächsten 10 Jahre sein. Grundlage dafür sind die bereits aktuell planerisch gesicherten Flächenpotenziale von 21,4 ha und die im Rahmen der umfassenden Bestandaufnahme identifizierten optionalen Potenziale für Unternehmensansiedlungen in einer Größenordnung von 38,7 ha. Damit ergibt sich ein **Gesamtpotenzial von rund 60 ha auf 40 Flächen**, die zum größten Teil bereits vorge-nutzt wurden oder mit leerstehenden bzw. provisorisch genutzten Gebäuden bebaut sind.

Die Größe des Gesamtpotenzials ist aber nicht gleichzusetzen mit einer tatsächlichen, quasi automatischen Verfügbarkeit am Markt. Restriktionsfrei und damit innerhalb von zwei Jahren vermarktbare sind derzeit rund 9 ha; das entspricht einer Jahresrate an durchschnittlichen Vermarktungen zwischen 2011 und 2021. Dies bedeutet, dass derzeit nur geringfügige Möglichkeiten für die Verlagerung von wachsenden Oberhausener Betrieben gegeben sind und für Ansiedlungen von außen praktisch kein Spielraum besteht.

Für rund 51 ha gilt, dass die Flächen nur mit erheblichen und permanenten Anstrengungen entwickelbar sind.

Dazu gehören zeitlich und organisatorisch koordinierte Maßnahmen in der Verwaltung und bei der Ansprache von Flächeneigentümern. In der weiteren Abfolge erforderlich sind die Einleitung und der Vollzug von Bauleitplanverfahren, die sich auf neue oder neu aufzustellende B-Pläne sowie ggfs. Investitionsentscheidungen zu Flächenerschließungen, -Aufbereitungen oder -Ankäufen beziehen können. Notwendig sind auch politische Beschlüsse zur gewerblichen Ausweisung auf vorge-nutzten Arealen, bei denen über die Art der Nachnutzung bislang noch nicht entschieden wurde.

Von besonderer Bedeutung innerhalb des Potenzial-Portfolios sind die drei Teilflächen an der Von Trotha-Straße (Aktivierung von bis zu 10 ha GE/MI möglich) und die drei Flächen an der Buschhausener Straße im Umfeld der Müllverbrennungsanlage. Hier können durch Neuordnung und Umstrukturierung rund 3 ha an GI-Flächen aktiviert werden; das ist innerhalb des Portfolios nur in diesem Bereich möglich.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass aus unterschiedlichen Gründen **nicht alle Potenzialflächen aktivierbar** sein werden. Deshalb sollten **zwischenzeitlich brachfallende Flächen in das Portfolio aufgenommen** und deren Wiedernutzung zügig betrieben werden. Über das **kontinuierliche Monitoring** im Rahmen des Flächeninformationssystems ruhrAGIS gibt es dazu einen **permanenten Überblick** als Grundlage für zielgerichtetes Handeln.

Wenn es durch systematisches Vorgehen gelänge, innerhalb von 10 Jahren schrittweise rund 60 ha an wirtschaftlichen Bauflächen zu aktivieren, würde sich das Ergebnis deutlich innerhalb des ermittelten Bedarfskorridors bewegen.

Zwar wäre auch in diesem Fall zumindest in den ersten Jahren eine Unterdeckung gegenüber der latenten Nachfrage zu verkraften, zugleich aber eine verlässliche Perspektive für die Verfügbarkeit von Flächenkontingenten auf der Zeitachse gegeben.

10. Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte; Veränderung 2011 zu 2021	10
Tabelle 2: Beschäftigungsentwicklung innerhalb von GE-, GI- und SO-Gebieten in kreisfreien Städten und Kreisen der Metropole Ruhr; 2012-2018	11
Tabelle 3: Beschäftigungsentwicklung außerhalb von GE-, GI- und SO-Gebieten in kreisfreien Städten und Kreisen der Metropole Ruhr; 2012-2018	12
Tabelle 4: Arbeitslose gesamt Jahresdurchschnitt; Veränderung 2010 zu 2020	12
Tabelle 5: Bruttoinlandsprodukt gesamt; Veränderung 2010 zu 2019	13
Tabelle 6: Bruttoinlandsprodukt pro Einwohner; Veränderung 2010 zu 2019	15
Tabelle 7: Bruttoinlandsprodukt, Wirtschaftszweig F; 2010 zu 2019	15
Tabelle 8: Bruttoinlandsprodukt/Bruttowertschöpfung, Wirtschaftszweige G-J; 2010 zu 2019	16
Tabelle 9: Bruttoinlandsprodukt, Wirtschaftszweige O-R; 2010 zu 2019	17
Tabelle 10: Erwerbstätige gesamt; Veränderung 2010 zu 2019	18
Tabelle 11: Erwerbstätige nach Wirtschaftszweig F; Veränderung 2010 zu 2019	18
Tabelle 12: Erwerbstätige nach Wirtschaftszweigen G-J; Veränderung 2010 zu 2019	19
Tabelle 13: Erwerbstätige öffentliche u. sonst. Dienstl., Erziehung, Gesundheit (O-R); Veränderung 2010 zu 2019	20
Tabelle 14: Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung; Anteil Siedlungsfläche an Grundfläche (2020)	21
Tabelle 15: Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung; Anteil Wohnbaufläche an Siedlungsfläche (2020)	22
Tabelle 16: Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung; Anteil Industrie- und Gewerbe an Siedlungsfläche (2020)	23
Tabelle 17: Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung; Anteil Sport-, Freizeit und Erholung an Siedlungsfläche (2020)	23
Tabelle 18: Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung; Anteil Verkehrsflächen an Grundfläche (2020)	25
Tabelle 19: Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung; Anteil Vegetationsflächen an Grundfläche (2020)	26
Tabelle 20: Wirtschaftliche Nutzungen auf GE-, GI- und SO-Flächen (Oberhausen und Metropole Ruhr)	28
Tabelle 21: Inanspruchnahmen auf GE- und GI-Flächen 2010 bis 2021	34
Tabelle 22: Inanspruchnahmen auf gewerblich dominierten Mischflächen 2010 bis 2021	35
Tabelle 23: Planerisch gesicherte GE/GI-Flächen 2022 im Überblick	38
Tabelle 24: Gesamtdarstellung wirtschaftlich nutzbarer MI-Flächen 2022	39
Tabelle 25: Nutzungsrestriktionen auf GE- und MI-Potenzialflächen 2022	39
Tabelle 26: Aktuelle Flächenpotenziale im Überblick	40
Tabelle 27: Optionale Erweiterung von Flächenpotenzialen	42

10.1 Grafiken

Grafik 1: BIP 2010-2019; kreisfreie Städte und Kreis Wesel	14
Grafik 2: Wirtschaftliche Nutzungen auf GE-, GI- und SO-Flächen; Stadt Oberhausen und Metropole Ruhr (in %)	29
Grafik 3: Bedarfsermittlung; schematische Darstellung über 10 Jahre.....	53
Grafik 4: Gegenüberstellung Flächenpotenziale und ausgewählte Szenarien für den Zeitraum von 10 Jahren	57

10.2 Karten

Karte 1: Untersuchungsraum gewerbliche Bauflächen im Stadtgebiet Oberhausen	5
Karte 2: Verteilung der genutzten GE-, GI- und SO-Flächen auf dem Gebiet der Stadt Oberhausen.....	30
Karte 3: Nur Mischflächen mit Markierung der gewerblich bedeutsamen Teilflächen	32
Karte 4: Inanspruchnahmen von Gewerbe-, Industrie- und Mischflächen nach Größenklassen	36
Karte 5: Inanspruchnahmen ehemaliger Gewerbeflächen durch nicht wirtschaftsbezogene Nutzungen 2010 bis 2021	37
Karte 6: Planerisch gesicherte Flächenpotenziale im Stadtraum	41
Karte 7: Optionale Erweiterungen von Flächenpotenzialen im Stadtraum.....	50
Karte 8: Alle Flächenpotenziale im Stadtraum	55

Impressum

Auftraggeber:

OWT Oberhausener Wirtschafts- und Tourismusförderung GmbH
Centroallee 269
46047 Oberhausen

Auftragnehmer

BFR – Büro für Regionalanalyse
Jochen Weiand
Hörder Rathausstraße 15
44263 Dortmund
info@b-f-r.eu

GseProjekte – Büro für Regionalentwicklung
Gerhard Seltmann
Grabenstraße 59
46537 Dinslaken
info@gseprojekte.de