

Stadt Oberhausen		Drucksachen-Nr. M/17/3842-01	Termin 13.09.2023	Wirtschafts- und Digitalisierungsausschuss		
<u>Bericht / Mitteilung</u>				öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*		Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
07.09.2023	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss	K				
13.09.2023	Wirtschafts- und Digitalisierungsausschuss	K				

Berichtsgegenstand

Zwischenbericht zur Umsetzung des Ratsbeschlusses vom 06.02.2023 "Weiterentwicklung bestehender Gewerbegebiete in Oberhausen"

Bezug

A/17/3010-01 - Antrag der CDU-Fraktion im Rat der Stadt Oberhausen gemäß § 2 der Geschäftsordnung für den Rat der Stadt: Weiterentwicklung bestehender Gewerbegebiete in Oberhausen

Sachdarstellung

Mit Beschluss vom 06.02.2023 hat der Rat der Stadt die Verwaltung beauftragt, den im Bericht der Businessmetropole Ruhr „Gewerbliches Flächenmanagement Ruhr Phase V“ (GFM V) beinhalteten Instrumentenkasten zur Nachverdichtung bestehender Gewerbegebiete auf Anwendbarkeit in einem bestehenden Oberhausener Gewerbegebiet beispielhaft zu prüfen. Der vorliegende Zwischenbericht stellt im Folgenden den aktuellen Stand dieser Prüfung vor.

Hintergrund: Bestandteile des GFM V

Der Instrumentenkasten des GFM V beinhaltet beispielhafte Maßnahmen in den sechs Handlungsfeldern Organisation, Planungsrecht, Grundstücksebene, öffentlicher Raum, Infrastruktur

Bereichsleiter Bereich 4-5		Dezernent Dezernat 0	
Dr. Florack Datum 18.08.2023		Güldenzopf Datum 18.08.2023	
* Vorlage zur:	* Ergebnis :	Beteiligung:	
Kenntnisnahme (K)	Kenntnisnahme (K)	Personalrat	[]
		Gleichstellungsstelle	[]

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. M/17/3842-01	Termin 13.09.2023	Wirtschafts- und Digitalisierungsausschuss
-----------------------------	---	------------------------------	---

sowie Umwelt- und Klimaschutz (siehe Tabelle 1). Hierzu gehören etwa die Einrichtung eines Gebietsmanagements, Netzwerkarbeit und Standortprofilierung im Handlungsfeld Organisation. Die (Um-)Gestaltung des Straßenraums und des ruhenden Verkehrs (Handlungsfeld öffentlicher Raum) sowie die Nutzung planungsrechtlicher Instrumente (Bebauungspläne, Nutzung städtebaulicher Gebote und Verträge uvm.). Der Instrumentenkasten bildet damit bewährte, aber auch bisher weniger erprobte Handlungsoptionen ab, um (Gewerbe-)Flächen im Bestand effektiver nutzen zu können und nennt Beispiele aus der Praxis.

Wirtschaftsflächen in Oberhausen

Wie im vom Rat beschlossenen Wirtschaftsflächenkonzept beschrieben, sind restriktionsfreie – d.h. kurzfristig nutzbare – Wirtschaftsflächen in Oberhausen knapp. Neben der Erschließung von Brachflächen ist daher die Nachverdichtung und damit die effektivere Nutzung der bestehenden Wirtschaftsflächen ein grundsätzlich anzustrebendes Mittel, um zusätzliche Flächen für Unternehmen und damit Arbeitsplätze zu mobilisieren.

Bisherige Anwendung des Instrumentenkastens

Durch die sich bereits zuspitzende Flächenknappheit und den dadurch resultierenden Handlungsdruck sind bereits viele der im Instrumentenkasten aufgeführten Möglichkeiten in Oberhausen angewandt worden bzw. in Anwendung. Die folgende Tabelle kann hierzu einen ersten Überblick vermitteln:

Themenfeld	Instrumente	Bisherige Aktivitäten (Verwaltung und OWT)
<u>Organisation</u> Eine zentrale Grundlage für die erfolgreiche Implementierung von Optimierungsprozessen in bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten sind die organisatorischen Instrumente. Dazu zählen das Gebietsmanagement, die Netzwerkarbeit sowie die Standortprofilierung. Durch diese Instrumente wird gewährleistet, dass die Prozesse betreut und strukturiert umgesetzt werden. Dies betrifft fast alle Instrumente der anderen fünf Themenfelder.	Gebietsmanagement Netzwerkarbeit Standortprofilierung	<u>Gebietsmanagement:</u> TZU I, II und IV; OLGA-Gewerbegebiet <u>Netzwerkarbeit:</u> Projekte mit UMSICHT wie Greentech.Ruhr und Ressourceneffiziente Gewerbegebiete; Q231 <u>Standortprofilierung:</u> Grünes Gewerbegebiet „Im Erlengrund“; Gestaltungssatzung für Gewerbegebiet „Am Kaisergarten“; Innovationsquartier in „Neue Mitte“; Q231

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. M/17/3842-01	Termin 13.09.2023	Wirtschafts- und Digitalisierungsausschuss
-----------------------------	---	------------------------------	---

50

<u>Planungsrecht</u> Planungsrechtliche Instrumente, die von einer Kommune angewendet werden können und im Baugesetzbuch (BauGB) festgesetzt sind. Das BauGB unterscheidet dabei zwischen dem allgemeinen Städtebaurecht (u. a. Bauleitplanung) und dem besonderen Städtebaurecht (u. a. städtebauliche Sanierungsmaßnahmen).	Bebauungsplan Rahmenplan Stadtumbau Städtebauliche Gebote Städtebauliche Verträge	Neuaufstellung Masterplan Neue Mitte Textliche Festsetzungen im B-Plan „Im Erlengrund“ Gestaltungssatzung für Gewerbegebiet „Am Kaisergarten“
<u>Grundstücksebene</u> Die Instrumente umfassen u. a. den Flächenerwerb und das damit verbundene Vorkaufsrecht sowie die Nachverdichtung an sich.	Flächenkataster Flächenerwerb / Vorkaufsrecht Kommunale Gewerbeimmobilien (als Betreiber) Bauliche Nachverdichtung	<u>Flächenkataster:</u> RuhrAGIS <u>Vorkaufsrecht:</u> Werk II, Steinbrinkstraße <u>Kommunale Gewerbeimmobilien:</u> TZU; Gewerbeflächen der OGM/SBO <u>Bauliche Nachverdichtung:</u> Aufstockung GEWA Fahnhorststraße; Hünxer Straße
<u>Öffentlicher Raum</u> Die Gestaltung des öffentlichen Raums ist zentral für die Wahrnehmung bzw. das Erscheinungsbild von Gewerbe- und Industriegebieten und wird mittlerweile viel stärker als früher gezielt geplant. Eine ausreichende Zahl an öffentlichen Parkraum- und Abstellflächen, genauso Themen wie Aufenthaltsqualität und Standortimage gewinnen für die Unternehmen und ihre Mitarbeiter an Bedeutung. Neben dem eigenen Betriebsgelände stellt das Gewerbe- und Industriegebiet mehr denn je die Visitenkarte der ansässigen Unternehmen dar.	Gestaltung Straßenraum Ruhender Verkehr	Gestaltung Straßenraum: Öffentl. Fuß- und Radweg OLGA-Gewerbegebiet Standortimage: Grünes Gewerbegebiet „Im Erlengrund“
<u>Infrastruktur</u> Generell unterscheidet man zwischen der sozialen und der technischen Infrastruktur. Für Gewerbe- und	Verkehrsinfrastruktur Ver- und Entsorgungsinfrastruktur	<u>Verkehrsinfrastruktur:</u> Edeka-Zentrallager; Anbindung an ÖPNV und Fahrradwegenetz OLGA-Gewerbegebiet;

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. M/17/3842-01	Termin 13.09.2023	Wirtschafts- und Digitalisierungsausschuss
-----------------------------	---	------------------------------	---

Industriegebiete überwiegt die Relevanz der technischen Infrastruktur, wobei an größeren Standorten die soziale Infrastruktur als Standortfaktor an Bedeutung gewinnt (z. B. Kindertagesstätten). In Bezug auf die Revitalisierung gewachsener Gewerbe- und Industriestandorte ist vor allem die Modernisierung und Ertüchtigung der technischen Infrastruktur relevant. Sollten Investitionen in die Infrastruktur vorgesehen sein, ist es sinnvoll die Ziele in einem Standortkonzept festzulegen. Die Modernisierung der Infrastruktur kann wesentlich zur Aufwertung eines Standortes beitragen und ihn somit für neue Unternehmen attraktiv machen.	Informations- und Kommunikationsstruktur Mobilitätskonzepte	Vorleistung OWT durch Erstellung Privatstraße <u>Ver- und Entsorgungsstruktur:</u> Rigolen „Im Erlengrund“ <u>Informations- und Kommunikationsstruktur:</u> Breitbandausbau Gewerbegebiete <u>Mobilitätskonzepte:</u> Projekt InvitinG gemeinsam mit UMSICHT <u>Soziale Infrastruktur:</u> KITA bei Gehring Group
<u>Umwelt- und Klimaschutz</u> Der Umwelt- und Klimaschutz ist in Bezug auf die Revitalisierung von gewachsenen Gewerbe- und Industriegebieten als übergeordnetes (Querschnitts-)Thema zu verstehen. Insbesondere in den Bereichen öffentlicher Raum, Infrastruktur und auf Grundstücksebene gibt es erhebliche Bedarfe Anpassungsmaßnahmen durchzuführen. Im Folgenden sollen nun noch einmal speziellere Instrumente für das Thema Umwelt- und Klimaschutz aufgezeigt werden.	Gebietsbezogene Umwelt- und Klimaschutzkonzepte Umweltberatung Altlastenbeseitigung	Festsetzung in B-Plänen: Gründächer; Pflanzgebote etc. Energieberatung durch Stadt und EVO Informationsveranstaltung „Photovoltaik auf Gewerbedächern“

Potenziale des Instrumentenkastens für Oberhausen

Der Instrumentenkasten des GFM V stellt aus Sicht der Stadtentwicklung und der Wirtschaftsförderung eine sinnvolle Ergänzung zu erprobten Formen der Flächensicherung dar. Um ein geeignetes Gewerbegebiet für die durch den Rat beschlossene beispielhafte Anwendung des Instrumentenkastens identifizieren zu können, wurden in einem ersten Schritt gemeinsam mit der Stadtplanung und dem Bereich Geoinformation die verfügbaren Eckdaten zu den bestehenden Gewerbegebieten in Oberhausen gesammelt.

Ausgehend von einem Abgleich der Realnutzung in den Gewerbegebieten und den sich ergebenden unbebauten Flächen ergibt sich ein erster Anhaltspunkt, in welche bestehenden Gewerbegebieten – gemäß der Luftbildanalyse – Flächen nicht vollständig genutzt werden. In weiteren Schritten muss dann geklärt werden, ob und welche Restriktionen auf den entsprechenden Flächen vorliegen (Zuwegung, Altlasten, Leitungen etc.). Ziel ist es, ein über den vorliegenden Prüfauftrag hinaus verwendbares Muster zu erstellen, das in Zukunft eine einheitliche Bewertung von Nachverdichtungspotenzialen ermöglicht. Da einige relevante Daten jedoch nicht zentral gespeichert sind, ist dies mit weiteren Abstimmungen verbunden.

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. M/17/3842-01	Termin 13.09.2023	Wirtschafts- und Digitalisierungsausschuss
-----------------------------	---	------------------------------	---

70
71
72
73
74
75
76
77
78

Zwischenfazit

Der Instrumentenkasten der BMR wird in Oberhausen bereits teilweise angewandt. Er bietet darüber hinaus die Möglichkeit, Nachverdichtungsmöglichkeiten in bestehenden Gewerbegebieten zu adressieren. Für die strukturierte Identifikation von Nachverdichtungspotenzialen ist eine strukturierte Analyse der Gewerbegebiete notwendig, die möglichst systematisch übertragbar ist. Die Ergebnisse dieser Arbeiten und die beispielhafte Prüfung werden in der nächsten Beratungsfolge vorgelegt.