



**Fokussiert auf die Zukunft
von Stadt und Land.
Seit 1988.**

Handlungskonzept Wirtschaftsflächen Gelsenkirchen

Fassung vom 06.02.2025

In Kooperation mit:



Pesch Partner Architektur Stadtplanung GmbH
Hörder Burgstraße 11
44263 Dortmund

Projektbearbeitung:

Dr. Wolfgang Haensch (Projektleitung)
Anton Bombach
Jan Dröge-Rothaar
Amelie Strigl
Helge Harnack
Tim Köster

Köln, den 06. Februar 2025

Stadt+Regionalentwicklung
Handel
Marketing
Digitale Stadt
Management
Wirtschaftsförderung
Immobilien

CIMA Beratung + Management GmbH
Goethestraße 2 50858 Köln
T 02234-92965-17
cima.koeln@cima.de

München
Stuttgart
Forchheim
Frankfurt a.M.
Köln
Leipzig
Berlin
Hannover
Lübeck

Nutzungs- und Urheberrechte

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der Arbeitsgemeinschaft CIMA Beratung + Management GmbH (cima) / Pesch Partner Architektur Stadtplanung GmbH.

Der Auftraggeber kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der Arbeitsgemeinschaft CIMA Beratung + Management GmbH / Pesch Partner Architektur Stadtplanung GmbH als Urheber zu achten ist. Jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die Arbeitsgemeinschaft CIMA Beratung + Management GmbH / Pesch Partner Architektur Stadtplanung GmbH gegenüber dem Auftraggeber im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u. a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

Sprachgebrauch

Aus Gründen der Lesbarkeit wird bei Personenbezügen die männliche Form gewählt. Die Angaben beziehen sich jedoch immer auf Angehörige aller Geschlechter, sofern nicht ausdrücklich auf ein Geschlecht Bezug genommen wird.

Inhalt

1 Ausgangssituation und Zielsetzung	7
2 Methodisches Vorgehen	8
3 Wirtschaftsstandort Gelsenkirchen	10
3.1 Räumliche Lage	10
3.2 Flächennutzung in Gelsenkirchen	11
3.3 Wirtschaftsstruktur der Stadt Gelsenkirchen	13
3.4 Arbeitsmarkt	24
3.5 Auswertung der Unternehmensbefragung	26
4 Beschäftigtenprognose Gelsenkirchen	29
4.1 Methodische Hinweise	29
4.2 Trendbasierte Beschäftigtenprognose für die Stadt Gelsenkirchen im Überblick	30
4.2.1 Prognose der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Gelsenkirchen 2030 und 2035	30
4.2.2 Trendbasierte Beschäftigtenprognose für ausgewählte Wirtschaftszweige	33
4.2.3 Zusammenfassende Einordnung der Prognoseergebnisse	36
5 Bestand, Potenziale und Bedarfe an Wirtschaftsflächen in Gelsenkirchen	39
5.1 Bestand	39
5.1.1 Überblick	39
5.1.2 Klassifizierung der Gewerbegebiete in Gelsenkirchen	44
5.2 Gewerbliche Flächenpotenziale in Gelsenkirchen	48
5.3 Gewerbeflächenbedarf in Gelsenkirchen	56
5.3.1 Gewerbeflächeninanspruchnahme / Nachfrage in der Vergangenheit	56
5.3.2 Flächeninanspruchnahme in der Metropole Ruhr von 2011 bis 2019	58
5.3.3 Flächenbedarfe gemäß Berechnungen des Regionalverbands Ruhr	59
5.4 Gesamtbilanz der vorhandenen Reserven und des zukünftigen Flächenbedarfs	61
6 Trends in der Gewerbeflächenentwicklung	63
6.1 Fokusbranchen der Stadt Gelsenkirchen	64
6.2 Nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung	73
6.2.1 Neue Anforderungen an zukunftsfähige Gewerbegebiete	75
6.2.2 Weitere Trends einer nachhaltigen Gewerbeflächenentwicklung	79
7 Konzeptentwicklung	81
7.1 Strategisches und operatives Zielkonzept	81
7.1.1 Rahmenbedingungen	81
7.1.2 Strategische und operative Ziele des Handlungskonzeptes	84

7.2	Gesamtstädtischer Masterplan Wirtschaftsflächen Gelsenkirchen	87
7.2.1	Premiumstandorte	89
7.2.2	Schutz des Freiraumes	92
7.2.3	Sicherung und Förderung der vorhandenen Gewerbestandorte	93
7.2.4	Entwicklung von Potenzialflächen	94
7.3	Handlungskonzept Wirtschaftsflächen Gelsenkirchen	96
7.3.1	Themenspezifische Empfehlungen	96
7.3.2	Standortbezogene Empfehlungen	102
7.3.3	Vertiefungsstandort Wilhelminenstraße	104
8	Zusammenfassung und abschließende Handlungsempfehlungen	110

Anhang

Anhang 01: Gewerbesteckbriefe für 37 untersuchte Gewerbebereiche

Anhang 02: Städtebauliche Analyse und Konzeption zum Vertiefungsstandort
Wilhelminenstraße

Abbildungen

Abb. 1:	Aufbau des Handlungskonzeptes Wirtschaftsflächen Gelsenkirchen	8
Abb. 2:	Lage des Wirtschaftsstandorts Gelsenkirchen und stadträumliche Gliederung	10
Abb. 3:	Bodenfläche nach Art der tatsächlichen Nutzung Stadtgebiet Gelsenkirchen 2016 - 2021	12
Abb. 4:	Flächennutzung in der Emscher-Lippe Region	12
Abb. 5:	Übersicht über charakteristische Indikatoren der ausgewählten Vergleichsstädte Gelsenkirchens (2021)	13
Abb. 6:	Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (2008 - 2022; Jahr 2008 = 100)	15
Abb. 7:	Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Stadt Gelsenkirchen im Städtevergleich (2008-2022; Jahr 2008 = 100)	15
Abb. 8:	Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Stadt Gelsenkirchen 2008 – 2022 nach Wirtschaftssektoren	16
Abb. 9:	Verteilung der svp.-Beschäftigten nach Wirtschaftssektoren in Gelsenkirchen und Vergleichsstädten im Jahr 2022	17
Abb. 10:	Wirtschaftsstruktur der Stadt Gelsenkirchen nach sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (2021)	18
Abb. 11:	Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wirtschaftsabschnitten (2007 – 2021)	19
Abb. 12:	Entwicklung der svp. Beschäftigten im Verarbeitenden Gewerbe (2007 – 2021)	20
Abb. 13:	Portfolioanalyse der Wirtschaftsentwicklung der Stadt Gelsenkirchen im Vergleich zum RVR-Gebiet	21
Abb. 14:	Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in „Industrie 4.0“ - Wirtschaftsabteilungen in der Stadt Gelsenkirchen, in NRW und im RVR-Gebiet (2008 - 2021) (in % der svp.-B.)	22
Abb. 15:	Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in wissensintensiven Industrien in der Stadt Gelsenkirchen, NRW und RVR-Gebiet (2008 - 2021)	23
Abb. 16:	NUI-Werte für Gelsenkirchen und Vergleichsstädte	24
Abb. 17:	Pendlerbewegungen der Stadt Gelsenkirchen nach Quell- und Zielorten (2021)	25
Abb. 18:	Entwicklung der Arbeitslosenquote (in % der Erwerbstätigen)	26
Abb. 19:	Verwendete Wirtschaftsgruppen der Beschäftigtenprognose	29
Abb. 20:	Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten der Stadt Gelsenkirchen bis 2030 und 2035	31
Abb. 21:	Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten Stadt Gelsenkirchen (2007 –2035) nach der trendbasierten Beschäftigtenprognose	32
Abb. 22:	Trendbasierte Beschäftigtenprognose Gelsenkirchen für ausgewählte Wirtschaftszweige (in Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten)	33
Abb. 23:	Zuwachs der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Gelsenkirchen in der Vergangenheit und nach der Trendprognose	37
Abb. 24:	Tatsächliche bzw. prognostizierte jährliche Zuwächse der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Deutschland (nach Institut der Deutschen Wirtschaft)	38

Abb. 25: Gesamtbestand der untersuchten Wirtschaftsflächen	40
Abb. 26: Tabellarische Übersicht der Wirtschaftsflächen in Gelsenkirchen	40
Abb. 27: Räumliche Übersicht der Wirtschaftsflächen in Gelsenkirchen	43
Abb. 28: Standorttypen von Unternehmensstandorten	44
Abb. 29: Typisierung verschiedener Standorttypen von Gewerbestandorten	45
Abb. 30: Gewerbestandorte in Gelsenkirchen - Einstufung nach Standorttypen	47
Abb. 31: Wirtschaftsflächenbestand und Wirtschaftsflächenreserven in der Stadt Gelsenkirchen (in ha)	49
Abb. 32: Reserveflächen nach gewerblichen Standorttypen (in ha)	51
Abb. 33: Feststellung der Verfügbarkeiten von Reserveflächen	52
Abb. 34: Verfügbarkeit der freien Reserven in Gelsenkirchen (insgesamt 130,2 ha)	53
Abb. 35: Verfügbarkeit der betriebsgebundenen Reserven in Gelsenkirchen (insgesamt 86,0 ha)	53
Abb. 36: Handlungsbedarf zur Sicherung und Entwicklung vorhandener Gewerbepotenziale in Gelsenkirchen	54
Abb. 37: Verkauf unbebauter Grundstücke in Gelsenkirchen 2017 – 2022	56
Abb. 38: Verkauf bebauter Grundstücke in Gelsenkirchen 2017 – 2022	57
Abb. 39: Flächeninanspruchnahme der Jahre 2011 – 2019 der Stadt Gelsenkirchen und der Vergleichsstädte	58
Abb. 40: Ermittelte Nettoflächenbedarfe von Gelsenkirchen und Vergleichsstädte	60
Abb. 41: Fokusbranchen der Stadt Gelsenkirchen	64
Abb. 42: Innovatorenquote in Deutschland (Anteil an Unternehmen einer Branche, die im Jahr 2021 Produkt- und Prozessinnovationen aufweisen; in % aller Unternehmen)	67
Abb. 43: Beitrag der Kultur- und Kreativwirtschaft zur Bruttowertschöpfung im Branchenvergleich 2018 - 2020 (in Mrd. Euro)	68
Abb. 44: Fläche für Siedlung und Verkehr nach Art der tatsächlichen Nutzung (2000 - 2021)	73
Abb. 45: Nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung	74
Abb. 46: Handlungsfelder zukunftsfähiger Gewerbegebiete	75
Abb. 47: Maßnahmen zur Steigerung der Nachhaltigkeit im Gewerbebau	76
Abb. 48: Maßnahmen zur Förderung von nachhaltiger Mobilität und Infrastruktur	77
Abb. 49: Zielsetzungen der Leitstrategie "Wirtschaftsstandorte gestalten" des Räumlichen Strukturkonzeptes Gelsenkirchen	82
Abb. 50: Ausgewählte Nachhaltigkeitsziele (SDGs – Sustainable Development Goals) der Agenda 2030	83
Abb. 51: Strategische und operative Ziele des Handlungskonzeptes Wirtschaftsflächen	84
Abb. 52: Gesamtstädtischer Masterplan Wirtschaftsflächen	88

1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Das vorliegende Handlungskonzept Wirtschaftsflächen für die Stadt Gelsenkirchen ist handlungsleitende Grundlage für die zukünftige Entwicklung der Gelsenkirchener Wirtschaft auf Basis ihrer Gewerbe- und Industrieflächen.

Der Niedergang der Steinkohleindustrie in Gelsenkirchen führte zu erheblichen Einschnitten in die Wirtschaftsstruktur der Stadt. Auch heute noch sind die Auswirkungen der langwierigen Wirtschaftstransformation zu spüren. Die Struktur der Wirtschaftsflächen in Gelsenkirchen ist geprägt von einem hohen Brachflächenanteil sowie großflächigen Gewerbe- und Industriestandorten. Neben dem Erhalt eines wirtschaftlichen industriellen Kerns, der sich in großindustriellen Standorten wie dem Kraftwerk Scholven oder den BP-Standorten niederschlägt, ist die Wirtschaftsstruktur heute verstärkt auf den Mittelstand, Dienstleistungssektor (Handel, Gesundheitswirtschaft) sowie der Einführung von Zukunftstechnologien ausgerichtet.

Vor dem Hintergrund des Klimawandels sowie des weiter anhaltenden Flächenverbrauchs bilden daneben die Aktivierung, Qualifizierung und Anpassung der bestehenden Gewerbegebiete an erhöhte Energie- und Umweltstandards weitere Schwerpunkte des Konzeptes. Gerade in zentralen Lagen des Ruhrgebiets ist die Neuausweisung von Gewerbeflächen im Sinne einer flächensparenden und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung nach den Grundsätzen des Landesentwicklungsplans NRW zu beschränken. Somit gilt es Handlungsansätze und Maßnahmen festzulegen, die Arbeitsplätze sichern und ein langfristiges wirtschaftliches Wachstum der Stadt bedingen.

Das Räumliche Strukturkonzept, das im Jahr 2018 beschlossen wurde, formuliert bereits Ziele, die die Stärkung des Wirtschaftsraums sowie die Schaffung von Arbeitsplätzen betreffen. Nach einer umfassenden Analyse der Wirtschaftsstruktur ist das übergeordnete Ziel dieses Handlungskonzeptes, das bestehende Angebot an Gewerbeflächen und ihre Qualität weiterzuentwickeln. Es fokussiert damit die Betrachtung auf die Sicherung und Qualifizierung von Bestandsgebieten sowie die Mobilisierung von vorhandenen Flächenpotenzialen. Wichtiges Ziel des Wirtschaftsflächenkonzeptes ist es zudem, einen detaillierten Zielkatalog für die Wirtschaftsflächenentwicklung zu formulieren und diesen durch konkrete Strategien und Maßnahmen auszugestalten, um eine Basis für die Umsetzung zu liefern.

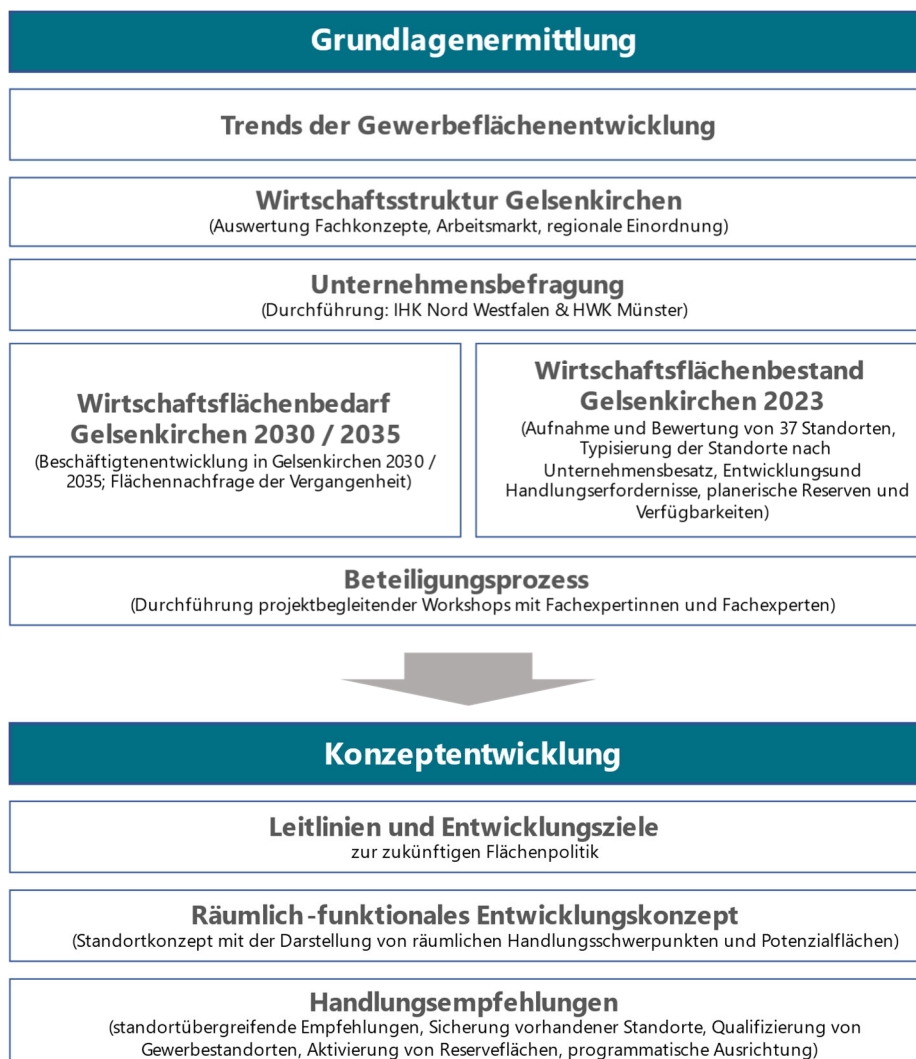
Folgende Fragen sind für das Konzept leitend:

- Wie wird der Wirtschaftsstandort Gelsenkirchen charakterisiert und welche Entwicklung wird prognostiziert und zukünftig angestrebt?
- Wie können die einzelnen Gewerbebereiche eingestuft werden und welche zukünftige Perspektive erschließt sich daraus?
- Welches Flächenangebot und welcher Flächenbedarf ergeben sich zukünftig und wie kann die Nachfrage zukünftig gedeckt werden?
- Wie können Bestandsgebiete in ihrer Funktionstüchtigkeit gesichert und ungenutzte Flächenpotenziale aktiviert werden?
- Welche Standorte können in Bezug auf die vereinbarten Ziele des Handlungskonzeptes als Modellquartiere zur Veranschaulichung der Wirkung von Maßnahmen dienen? Welche Aspekte der Bestandssicherung können aus einem festzulegenden Vertiefungsstandort auf andere Standorte angewendet werden?

2 Methodisches Vorgehen

Die vorliegende Untersuchung basiert auf einer detaillierten Analyse der wirtschaftsstrukturellen Rahmenbedingungen der Stadt Gelsenkirchen, der heutigen Wirtschaftsflächen und der zu aktivierenden Potenzialflächen sowie der künftigen Flächennachfrage. Um auch die Sicht der Gelsenkirchener Unternehmen und ihre Einschätzung auf die Flächenentwicklungen in Gelsenkirchen miteinzubeziehen, wurde von der Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen in Kooperation mit der Handwerkskammer Münster im Oktober und November 2023 zudem eine Unternehmensbefragung durchgeführt. Insgesamt nahmen 20 Unternehmen an der schriftlichen Befragung teil, was keineswegs eine repräsentative Einschätzung zulässt, jedoch einen wichtigen qualitativen Einblick in die aktuelle Situation der Betriebe sowie ihre zukünftigen Bedarfe gibt. Die einzelnen Projektbausteine sind Abb. 1 zu entnehmen.

Abb. 1: Aufbau des Handlungskonzeptes Wirtschaftsflächen Gelsenkirchen



Quelle: cima (2024)

Im methodischen Vorgehen ist vor allem der umfassende Beteiligungsprozess, der im Rahmen von drei Workshops mit den Fachplanungen durchgeführt wurde, hervorzuheben. Zu den Teilnehmenden gehörten unter anderem neben den federführenden Referaten Stadtplanung und Wirtschaftsförderung Gelsenkirchen, die IHK Nord Westfalen, die Handwerkskammer Münster, die Verkehrs-, Landschafts- und Grünordnungsplanung sowie die Bauordnung der Stadt Gelsenkirchen und die untere Bodenschutzbehörde. Durch die Mitwirkung dieser Akteure wird essenzielles lokales und fachspezifisches Wissen der Beteiligten miteinbezogen, das letztlich zu einer erhöhten Akzeptanz sowie einer ganzheitlichen Betrachtung und Konkretisierung der Erkenntnisse und Empfehlungen führt, die im weiteren Verlauf eine erleichterte Umsetzung des Wirtschaftsflächenkonzeptes bedingen.

Neben der Abbildung des Projektablaufs ist auf folgende Aspekte hinzuweisen:

- Die **Analyse des vorhandenen Gewerbeflächenangebotes** baut auf den Daten des Siedlungsflächenmonitorings 2023 des Regionalverbandes Ruhr auf. Die Daten wurden auf der Grundlage der cima-Begutachtungen und der Informationen der Wirtschaftsförderung Gelsenkirchen fortgeschrieben; die Bilanz der planerisch vorhandenen FNP-Reserven entspricht dem Stand vom November 2023.
- Das Siedlungsflächenmonitoring differenziert folgende Flächenkategorien:
 - **Reserve Gewerbe:** Im FNP dargestellte gewerblich nutzbare Flächen ab 0,2 ha Größe. Erhoben wird das Bruttobauland.
 - **Betriebsgebundene Gewerbereserven:** Flächen ab 0,2 ha Größe, die zur Erweiterung eines Betriebes vorgehalten werden. Voraussetzung ist, dass der Betrieb bereits eine andere Fläche in der Kommune gewerblich nutzt und einen rechtlichen Anspruch zur Nutzung besitzt.
 - **Regionalplanreserven:** ASB- und GIB-Reserven, die im Regionalplan für eine gewerbliche Nutzung bereitgestellt werden, aber bisher nicht im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellt werden.¹

Im weiteren Verlauf wird u. a. zwischen betriebsgebundenen und freien (= nicht im Eigentum ansässiger Unternehmen befindliche) Reserveflächen differenziert.

- Ortsbegehungen und umfassende Erhebungen aller im FNP dargestellten gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet Gelsenkirchens durch das cima-Projektteam bildeten wesentlichen Grundlagen der Studie und Teil der **Ist-Analyse**. Darauf aufbauend wurden für 37 Gewerbebereiche Standortsteckbriefe erstellt, die Informationen über ihre räumliche Lage, Nutzungen, planungsrechtliche Situation sowie vorhandene Planungen und daraus gefolgerten Empfehlungen zur Weiterentwicklung verfügen. Die Steckbriefe decken 98 % der gewerblichen Bauflächen des Flächennutzungsplans ab.
- Im Laufe des Projekts fanden über die angeführten drei Workshops hinaus regelmäßige Arbeitssitzungen mit der Auftraggeberin der generellen Planung der Stadtverwaltung Gelsenkirchen (Referat 61/1) sowie der Wirtschaftsförderung Gelsenkirchens (Referat 15) statt.

Das Projekt „Handlungskonzept Wirtschaftsflächen Gelsenkirchen“ wurde im Zeitraum Januar 2022 – November 2024 durchgeführt.

¹ Nach Abschluss der Grundlagenuntersuchungen zu dem vorliegenden Handlungskonzept Wirtschaftsflächen Gelsenkirchen ist am 28. Februar 2024 der Regionalplan Ruhr in Kraft getreten. Der Regionalplan Ruhr löst die für das RVR-Verbandsgebiet geltenden Regionalpläne der Bezirksregierungen Arnsberg, Düsseldorf und Münster und den regionalplanerischen Teil des Regionalen Flächennutzungsplans (RFNP) der Planungsgemeinschaft für die Städteregion Ruhr ab.

3 Wirtschaftsstandort Gelsenkirchen

3.1 Räumliche Lage

Die kreisfreie Stadt Gelsenkirchen mit ihren rd. 265.000 Einwohnern (Ew.)² liegt zentral innerhalb der Metropolregion Ruhr. Die Stadt weist eine polyzentrische Struktur mit zwei Hauptzentren (City und Buer) und 18 Stadtteilen auf.

Abb. 2: Lage des Wirtschaftsstandorts Gelsenkirchen und stadträumliche Gliederung



Quelle: cima (2024)

² Quelle: IT.NRW (265.012 Ew; Stand: 30.09.2023)

Die umliegenden Städte und Kreise sind im Norden der Kreis Recklinghausen (rd. 620.000 Ew.), die kreisfreie Stadt Herne (rd. 157.000 Ew.) im Osten, im Südosten die kreisfreie Stadt Bochum (rd. 366.000 Ew.), im Südwesten die kreisfreie Stadt Essen (rd. 587.000 Ew.) und im Westen die kreisfreie Stadt Bottrop (rd. 119.000 Ew.).³

Zentrenfunktion

Im Landesentwicklungsplan des Landes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) wird der Stadt Gelsenkirchen die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Die Oberzentren im Ruhrgebiet sind Duisburg, Essen, Bochum, Dortmund und Hagen. Damit grenzt Gelsenkirchen direkt an die Oberzentren Essen und Bochum. Bis in die Oberzentren Essen und Bochum sind es jeweils rd. 30 Fahrminuten mit dem PKW. Alle weiteren angrenzenden Kommunen sind im LEP als Mittelzentren eingestuft und mit dem PKW in rd. 20 bis 30 Fahrminuten erreichbar. Vergleichbare Zeitangaben gelten auch für den Öffentlichen Personennahverkehr.

Verkehrsinfrastrukturelle Anbindung

Die Anbindung an das Bundesfernstraßennetz über Bundesautobahnen besteht in Gelsenkirchen über die BAB 2, 40 und 52 sowie über die Bundesstraßen 224, 226 und 227. Damit ist Gelsenkirchen sehr gut mit dem motorisierten Individualverkehr innerhalb der Metropolregion Ruhr zu erreichen.

Im Bahnverkehr besteht mit dem Gelsenkirchener Hauptbahnhof eine direkte Anbindung an den Fernverkehr der Deutschen Bahn AG. Gelsenkirchen ist unmittelbar eingebunden in wichtige Bahnverbindungen zwischen dem Münsterland und der Rheinschiene, wie dem Regionalexpress „Rhein-Emscher-Express“ (RE3), der Hamm und Düsseldorf über Gelsenkirchen verbindet, dem „Rhein-Haard-Express“ (RE2) oder der „Emschertal-Bahn“ (RE42). Zudem ist Gelsenkirchen über Linien des Regionalverkehrs wie die Rhein-Emscher-Bahn (RB32) gut an das Ruhrgebiet angebunden. Mit den Haltepunkten in Gelsenkirchen Rotthausen, Hassel, Buer, Beckhausen und Bismarck bestehen darüber hinaus weitere Verbindungen an das regionale Schienennetz.

Die Anbindung an das internationale Luftverkehrsnetz sichern mehrere Flughäfen. Am nächsten liegt der Flughafen Düsseldorf (DUS) mit rd. 35 km Entfernung von Gelsenkirchen. Der Flughafen Dortmund (DTM) befindet sich in etwa 40 - 45 km Entfernung und in 70-85 km kann der Flughafen Köln-Bonn (CGN) erreicht werden.

Insgesamt ist die verkehrsinfrastrukturelle Anbindung der Stadt Gelsenkirchen als sehr gut zu bewerten. Neben einer Vielzahl von Anbindungen an das Fernstraßennetz und das Schienennetz ist auch die innerstädtische Verkehrsinfrastruktur besonders zur Fußballweltmeisterschaft 2006 ausgebaut worden.

3.2 Flächennutzung in Gelsenkirchen

Die tatsächliche Flächennutzung der Stadt Gelsenkirchen ist mit 57 % des Stadtgebietes durch einen hohen Anteil an Siedlungsfläche geprägt (Abb. 3, insgesamt 5.956 ha). In einer Untersuchung der IHK Nord Westfalen⁴ wird für die Kommunen der Emscher-Lippe Region ein Anteil der Siedlungsflächen von insgesamt 29 % aufgeführt, darunter 6 % Gewerbe und Industrie (Stadt Gelsenkirchen: 15 % (2021)). Berücksichtigt man die Siedlungsstruktur der Emscher-Lippe Region, zu denen auch eine Reihe von Kommunen aus dem ländlichen Münsterland gehören, so zeigen die Werte die regionalen Unterschiede deutlich auf.

In Gelsenkirchen entfielen im Jahr 2021 auf die Wohnbauflächen (2.097 ha) und die in Abb. 3 nicht differenzierten ausgewiesenen Flächen (u.a. gemischte Bauflächen; insgesamt 2.052 ha) ein deutlich höherer

³ Quelle: IT.NRW (Stand: 30.09.2023)

⁴ Quelle: IHK Nord Westfalen (o.J.): Flächennutzung in Nord-Westfalen. Kurzcheck Wirtschaftsflächen. Münster.

Anteil als auf die Gruppe der Industrie- und Gewerbeflächen (1.589 ha). Die vor dem Hintergrund der Industriegeschichte von Gelsenkirchen häufig geäußerte Annahme, der hohe Anteil der Gewerbe- und Industrie­flächen bildet die Ursache für den hohen Versiegelungsgrad im Stadtgebiet, ist daher zu relativieren, da dieser nicht den einzigen Faktor darstellt.

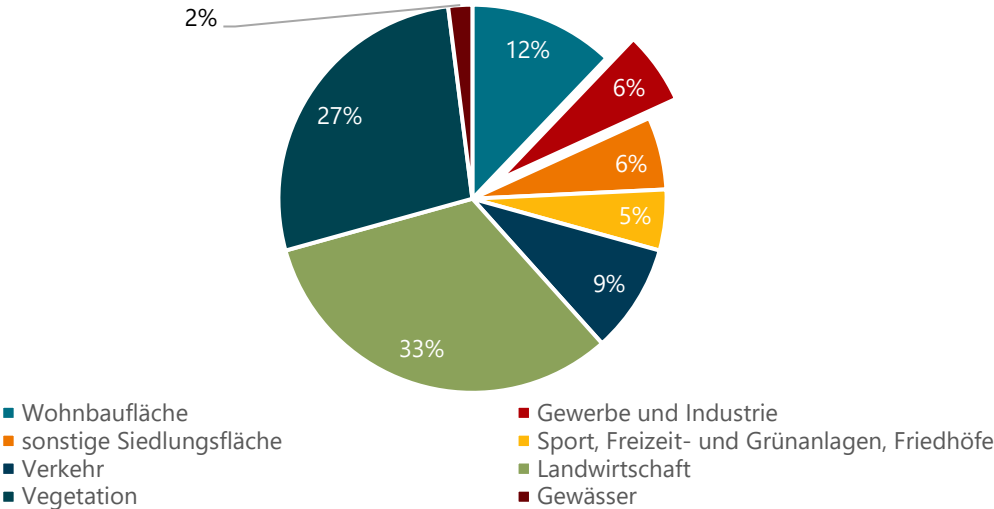
In den letzten Jahren ist dabei eine Verschiebung der Anteile der Industrie- und Gewerbeflächen zu Gunsten von Haldenflächen (+ 39 ha zwischen 2016 und 2021) und der Vegetationsflächen (+ 180 ha) zu beobachten. Nach den durchgeführten Fachgesprächen und der Diskussion in der projektbegleitenden Arbeitsgruppe handelt es sich jedoch bei diesen Veränderungen um statistische Korrekturen, konkrete Nutzungsänderungen konnten in dem aufgeführten Umfang nicht bestätigt werden.

Abb. 3: Bodenfläche nach Art der tatsächlichen Nutzung Stadtgebiet Gelsenkirchen 2016 - 2021

Bereich	Gruppe	Art	2016 (in ha)	2021 (in ha)	Veränderung 2016 – 2021 (in ha, in %)	
Siedlung	Wohnbauflächen		2.080	2.097	17	0,8 %
		Industrie- und Gewerbe­flächen	1.669	1.589	- 80	- 4,8 %
	Halde	<i>darunter:</i>				
		<i>Industrie und Gewerbe</i>	1.229	1.127	-102	- 8,3 %
		<i>Übrige Flächen (Handel und Dienstleistungen, Versor­gungsanlage, Entsorgung)</i>	440	462	22	5,0 %
Verkehr	Verkehr	Halde	179	218	39	21,8 %
		übrige Siedlungsflächen*	2.118	2.052	- 66	- 3,1 %
Vegetation	Vegetation		1.552	1.586	34	2,2 %
Gewässer	Gewässer		2.628	2.808	180	6,8 %
			269	145	- 124	- 46,1 %
SUMME			10.495	10.495	0	0,0 %

*: = Bergbaubetrieb, Tagebau, Grube, Steinbruch, Flächen gemischter Nutzung, Fläche besonderer funktionaler Prägung, Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche, Friedhof
Quelle: cima (2024), nach Angaben von IT.NRW

Abb. 4: Flächennutzung in der Emscher-Lippe Region



Quelle: cima (2024) nach: IHK Nord Westfalen (o.J.): Flächennutzung in Nord-Westfalen. Kurzcheck Wirtschaftsflächen. Münster.

3.3 Wirtschaftsstruktur der Stadt Gelsenkirchen

Einführung

Nachfolgend erfolgt eine Analyse der Wirtschaftsstruktur von Gelsenkirchen mit dem Ziel, sowohl quantitative als auch qualitative Hinweise auf die zukünftige Flächennachfrage im Stadtgebiet zu erhalten. Für eine verbesserte Einschätzung der Stadt Gelsenkirchen und ihrer wirtschaftlichen Struktur wird diese mit ausgewählten Städten des Ruhrgebiets verglichen. Die Auswahl der Vergleichsstädte erfolgte auf der Grundlage der Demografietypen der Bertelsmann Stiftung⁵; zusätzlich berücksichtigt wurden die geographische Nähe und Zugehörigkeit zum Ruhrgebiet sowie die aus der Einwohnerzahl abgeleitete Größe der Vergleichsstädte.

Gelsenkirchen wird von der Bertelsmann Stiftung dem Demografietyp 6 „Städte / Wirtschaftsstandorte mit sozioökonomischen Herausforderungen“ zugeordnet. Zur gleichen Gruppe gehören die als Vergleichsstädte gewählten Städte Bottrop (rd. 117.000 Ew.) und Hagen (rd. 189.000 Ew.). Bochum (rd. 363.000 Ew.) dient stellvertretend für den Demografietyp 7 als Vergleichsstadt mit größeren wirtschaftlichen Aktivitäten als Gelsenkirchen.

Um nicht nur eine Einordnung Gelsenkirchens mit Städten zu ermöglichen, die eine ähnliche Ausgangssituation und vergleichbare Herausforderungen aufweisen, sondern auch mit einer Stadt des Demografietyps 7 „Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“ wurde zudem die Stadt Bochum als Vergleichsstadt ausgewählt. Dieser Demografietyp ist charakterisiert durch qualifizierte Arbeitskräfte, hohe wirtschaftliche Aktivitäten, eine hohe Bevölkerungsdichte sowie ein niedriges Durchschnittsalter. Gleichzeitig sind die Kommunen des Typs 7 von erheblichen sozialen Problemlagen geprägt, die sich unter anderem in einer hohen SGB II-Quote niederschlagen. Die Berücksichtigung einer Stadt mit stärkerer Wirtschaftsleistung kann Aufschluss über spezifische Merkmale der Wirtschaftsstruktur geben, die zu einer erfolgreichen Entwicklung beitragen können.

Abb. 5: Übersicht über charakteristische Indikatoren der ausgewählten Vergleichsstädte Gelsenkirchens (2021)

Indikator	Gelsen- kirchen (Demografietyp 6)	Hagen (Demografietyp 6)	Bottrop (Demografietyp 6)	Bochum (Demografietyp 7)
Einwohnerzahl	260.126	188.713	117.311	363.441
Einwohnerdichte (Ew. je Hektar)	24,8	11,8	11,7	25,0
Durchschnittsalter (in Jahren)	43,3	44,2	45,6	44,7
Hochqualifizierte am Arbeitsort	12,1 %	12,8 %	9,5 %	18,8 %
Arbeitsplatzentwicklung der vergangenen 5 Jahre	6,3 %	3,0 %	-1,6 %	11,2 %

Quelle: Bertelsmann Stiftung (www.wegweiser-kommune.de)

⁵ Die Bertelsmann Stiftung ordnet alle Kommunen Deutschlands nach verschiedenen Indikatoren (u. a. Altersstruktur, Bevölkerungsentwicklung, Arbeitslosenanteil an den SvB, Arbeitsplatzentwicklung der vergangenen 5 Jahre, Beschäftigungsquote) elf verschiedenen Demografietypen zu (www.bertelsmann-stiftung.de).

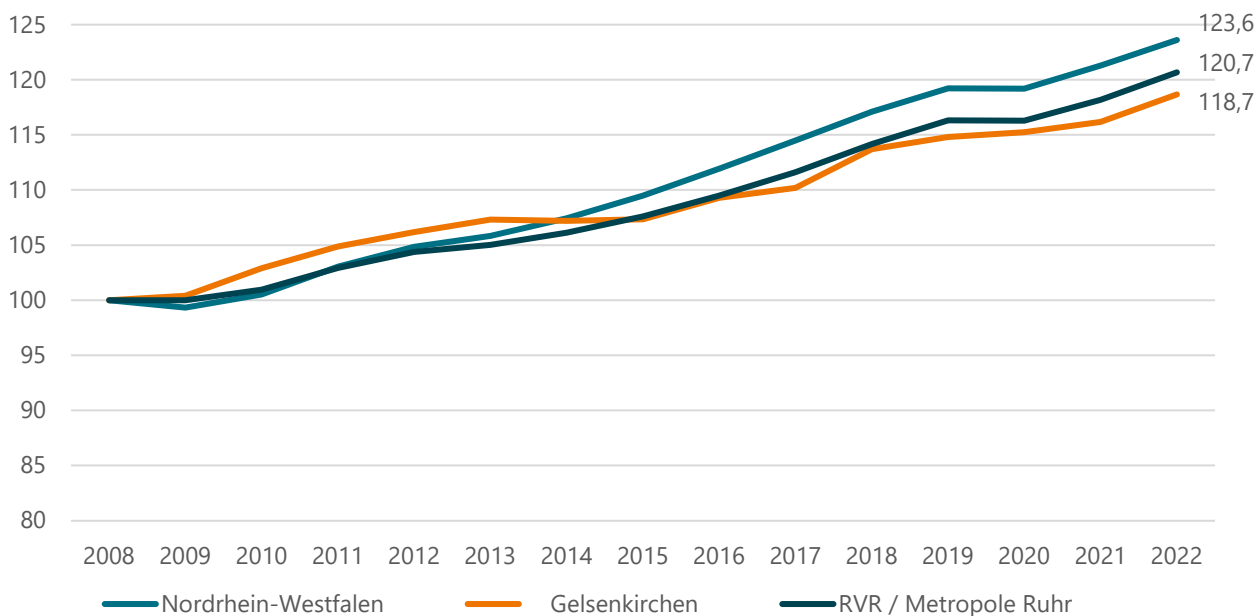
Transformationsprozess der Gelsenkirchener Wirtschaft

Traditionell gründete sich die Gelsenkirchener Wirtschaft auf den Wirtschaftszweigen Kohle, Stahl und Chemie. Der lang anhaltende Rückzug der Montanindustrie und der damit verbundene Strukturwandel hat neben dem Verlust von Arbeitsplätzen auch zu einer Diversifizierung der Wirtschaft geführt. Chemie und Metall sind weiterhin prägende Kennzeichen der lokalen Wirtschaft; die Branchen Einzelhandel, Gesundheit, innovative Dienstleistungen, Kreativwirtschaft, Logistik und Zukunftsenergien bilden aber neue wirtschaftliche Schwerpunkte der Stadt. Räumlich findet sich im gesamten Stadtgebiet ein dichtes Netz von gewerblichen Bauflächen bzw. gewerblich genutzten Sonderbauflächen. Dabei ist der Gelsenkirchener Norden neben stadtteilbezogenen, kleinstrukturierten Gewerbegebieten maßgeblich von der Chemie (Scholven und Horst) geprägt; im zentralen Bereich finden sich sowohl monostrukturierte Gebiete entlang dem Rhein-Herne-Kanal (BP Horst, Hafen Grimberg) als auch Standorte mit einem breiten Mix (u. a. Emscher Straße / Willy-Brandt-Allee) und Strukturwandelflächen mit einer Dominanz von unternehmensorientierten Dienstleistungen (Zeche Nordstern, Graf Bismarck, Büropark Schloss Berge). Der Süden des Stadtgebietes ist charakterisiert durch die Standorte Schalker Verein Wanner Straße (Distribution / Logistik) und Wissenschaftspark (wissensorientierte Dienstleistungen) sowie Gebiete mit einer vielfältigen Branchenstruktur.

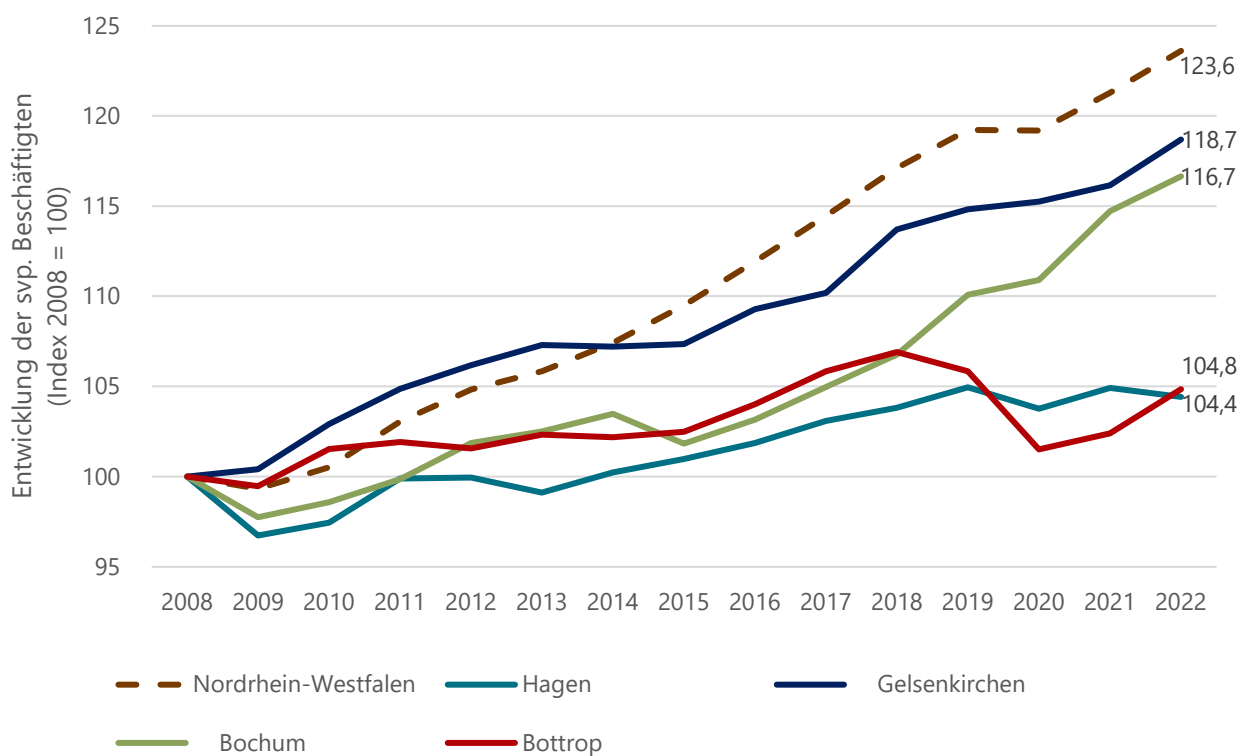
Der Strukturwandel wird sich weiter fortsetzen; u. a. ist die Stadt in der Lage, durch die Aufnahme in das Bundesprogramm STARK (Stärkung der Transformationsdynamik und Aufbruch in den Revieren und an den Kohlekraftwerkstandorten) sowie in das 5-Standorte-Programm des Landes Nordrhein-Westfalen den identifizierten Innovationsschwerpunkt Wasserstoff gezielt zu fördern. Mit der Initiative „H2GE – Wasserstoffstandort Gelsenkirchen“ besteht hierzu bereits ein Zusammenschluss der Stadt Gelsenkirchen mit Unternehmen, der Hochschule Westfalen, Forschungseinrichtungen und öffentlichen Institutionen.

Beschäftigtenentwicklung

Die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (svp.-Beschäftigten) in der Stadt Gelsenkirchen ist in den Jahren 2008 – 2022 geprägt von einem kontinuierlichen Wachstum (+ 18,7 %), das nahezu der Entwicklung innerhalb der Metropolregion Ruhr bzw. im Land Nordrhein-Westfalen entspricht. Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stieg in Gelsenkirchen von 71.054 (2008) auf 84.335 (2022). Zu beachten ist aber auch, dass im Jahr 1993 (Stichtag 30.06.) am Arbeitsort Gelsenkirchen noch 93.686 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte gemeldet waren. Die Zahlen veranschaulichen den langjährigen Transformationsprozess, den die Stadt Gelsenkirchen durchlaufen hat: Den massiven Beschäftigtenverlusten durch den Rückgang des Bergbaus folgte die Phase des aktiven Aufbaus neuer Wirtschaftsstrukturen. Er führte dazu, dass die Stadt Gelsenkirchen bis 2022 zwar noch nicht den angeführten Beschäftigtenstand von 1993 wieder erreicht hat, unverkennbar konnte aber die negative Beschäftigtenentwicklung nicht nur gestoppt, sondern sogar in eine dauerhafte Phase des Zugewinns überführt werden.

Abb. 6: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (2008 - 2022; Jahr 2008 = 100)

Quelle: cima (2024); Datengrundlage: Statistik der Bundesagentur für Arbeit (2023)

Abb. 7: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Stadt Gelsenkirchen im Städtevergleich (2008-2022; Jahr 2008 = 100)

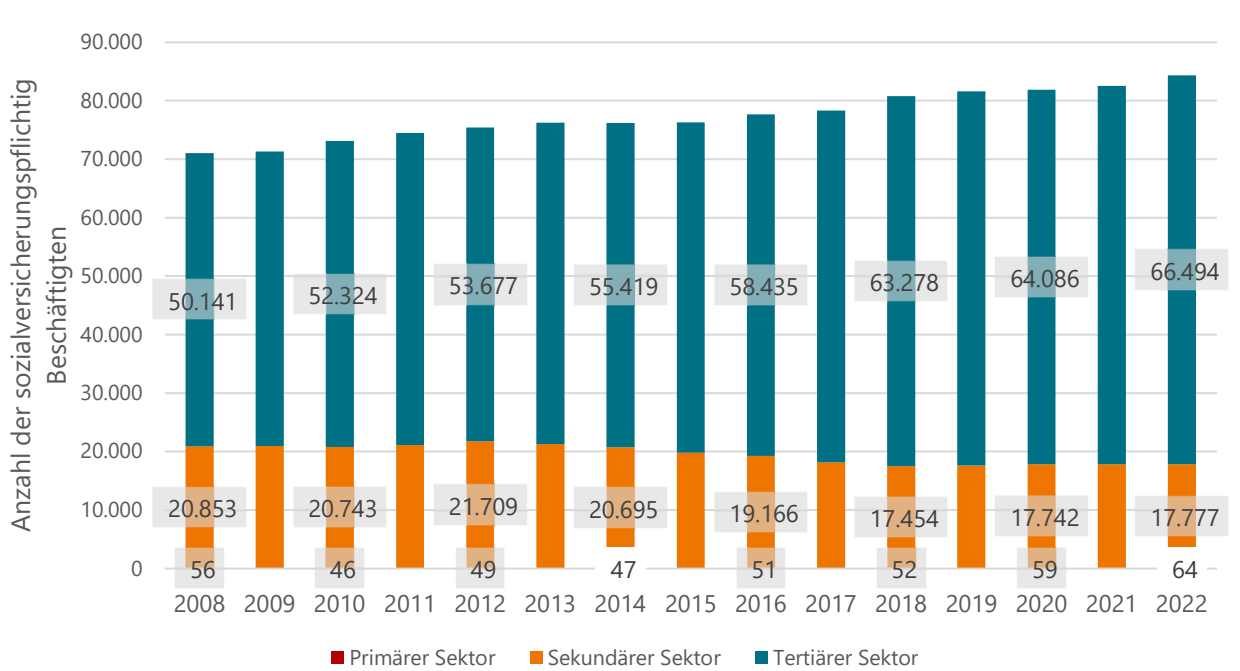
Quelle: cima (2024); Datengrundlage: Statistik der Bundesagentur für Arbeit (2023)

Die Entwicklung in den Vergleichsstädten verlief in dem gleichen Zeitraum sehr unterschiedlich: Während Bochum eine mit Gelsenkirchen und NRW vergleichbare Beschäftigtenentwicklung aufweist, stieg die Anzahl der Beschäftigten in Hagen und Bottrop gegenüber dem Jahr 2008 nur leicht (+ 4 – 5 %).

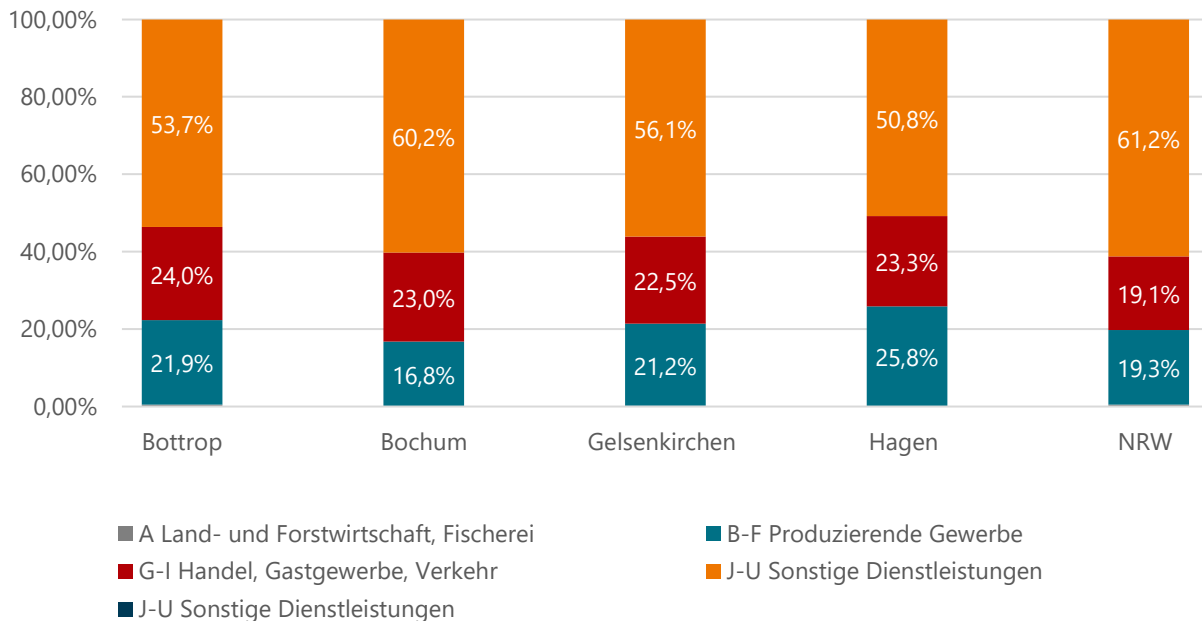
Das Säulendiagramm (Abb. 8) stellt die Verteilung der svp.-Beschäftigten nach Wirtschaftssektoren im Zeitverlauf von 2008 bis 2022 dar. Es verdeutlicht insbesondere

- die wachsende Bedeutung des Dienstleistungssektors mit rd. 66.500 Beschäftigten im Jahr 2022 (+ 18.200 Beschäftigte seit 2007) und dem damit verbundenen Wandel von Gelsenkirchen zu einem Dienstleistungsstandort und
- den auch in den letzten Jahren weiter fortgesetzten Rückgang der Beschäftigten im Verarbeitenden Gewerbe; weiterhin erbringt der sekundäre Sektor jedoch mit rd. 17.800 svp. Beschäftigten bzw. 21 % aller Beschäftigten einen wesentlichen Beitrag zur Wirtschaftskraft der Stadt Gelsenkirchen.

Abb. 8: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Stadt Gelsenkirchen 2008 – 2022 nach Wirtschaftssektoren



Quelle: cima (2024); Datengrundlage: Statistisches Bundesamt

Abb. 9: Verteilung der svp.-Beschäftigten nach Wirtschaftssektoren in Gelsenkirchen und Vergleichsstädten im Jahr 2022

Quelle: cima (2024); Datengrundlage: Statistik der Bundesagentur für Arbeit (2022)

Die industrielle Vergangenheit der Stadt Gelsenkirchen und der Vergleichsstädte spiegelt sich auch heute noch in dem über dem Landesdurchschnitt liegenden Anteil der Beschäftigten im Produzierenden Gewerbe (Ausnahme Bochum!) wider.

Eine weiter differenzierte Analyse der Wirtschaftsstruktur von Gelsenkirchen bietet die Aufschlüsselung der svp. Beschäftigten in der Stadt Gelsenkirchen nach den Wirtschaftszweigen. Hervorzuheben sind folgende Einzelergebnisse:

- Nach der Beschäftigtenanzahl bildet das Gesundheits- und Sozialwesen den mit Abstand größten Wirtschaftszweig (rd. 16.800 svp. B.). Hierunter fallen sowohl die Beschäftigten in den Gelsenkirchener Kliniken als auch in Arztpraxen, Pflegeeinrichtungen etc.
- Auf den Handel und das Verarbeitende Gewerbe entfallen jeweils rd. 10.000 svp. Beschäftigte, dicht gefolgt von der Gruppe der sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen (rd. 8.900 svp. B.).
- Mit jeweils rd. 5.700 svp. Beschäftigten sind zudem das Baugewerbe und die Gruppe der freiberuflichen, wissenschaftlichen u. technischen Dienstleistungen zu den beschäftigungsstarken Wirtschaftszweigen zu zählen.
- Der Dienstleistungsbereich differenziert sich in der Statistik in weitere Wirtschaftszweige auf, insgesamt addieren sich die Beschäftigten im Dienstleistungssektor auf 78,4 % aller Beschäftigten.

Abb. 10: Wirtschaftsstruktur der Stadt Gelsenkirchen nach sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (2021)

WZ-Nr.	Wirtschaftszweig	svp. Beschäftigte 2021	Anteil der SvB
A	Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	59	0,1 %
B	Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden	-	0,0 %
C	Verarbeitendes Gewerbe insgesamt	9.956	12,1 %
D - E	Ver- und Entsorgung	2.115	2,6 %
F	Baugewerbe	5.674	6,9 %
B - F	Produzierendes Gewerbe insgesamt	17.745	21,5 %
G	Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen	10.428	12,6 %
H	Verkehr und Lagerei	5.350	6,5 %
I	Gastgewerbe	1.829	2,2 %
J	Information und Kommunikation	1.039	1,3 %
K	Erbringung von Finanz- u. Versicherungsdienstleistungen	1.498	1,8 %
L	Grundstücks- und Wohnungswesen	1.071	1,3 %
M	Erbringung von freiberufl., wissenschaftl. u. technischen Dienstleistungen	5.671	6,9 %
N	Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen	8.881	10,8 %
O	Öffentliche Verwaltung, Verteidigung; Sozialversicherung	4.128	5,0 %
P	Erziehung und Unterricht	4.601	5,6 %
Q	Gesundheits- und Sozialwesen	16.821	20,4 %
R	Kunst, Unterhaltung und Erholung	3.324	4,0 %
Übrige	Private Haushalte mit Hauspersonal; Herstellung von Waren und Erbringung von Dienstleistungen durch private Haushalte für den Eigenbedarf ohne ausgeprägten Schwerpunkt / Exterritoriale Organisationen und Körperschaften	90	0,1 %
G - U	Dienstleistungen insgesamt	64.731	78,4 %
	Insgesamt	82.535	100,0 %

*: Aus Datenschutzgründen erfolgt keine Angabe

-: keine Angabe

Quelle: cima (2024); Datengrundlage: Statistik der Bundesagentur für Arbeit (2022)

Für den Zeitraum 2007 – 2021 (Abb. 11) ergeben sich

- die größten Rückgänge für das Verarbeitende Gewerbe (- rd. 4.500 svp. B.) und
- die größten Zuwächse im Gesundheitswesen (+ rd. 4.200 svp. B.), in der Gruppe der sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen (+ rd. 3.700 svp. B.) und in der Gruppe Verkehr und Lagerei (+ rd. 2.800 svp. B.).

Diese Veränderungen sind sowohl auf ausgewählten Neuansiedlungen (z. B. Ansiedlung von Betrieben aus dem Bereich Distribution / Logistik im Gebiet Schalker Verein) und einzelne größere Betriebsschließungen (Küppersbusch, Seppelfricke Armaturen), als auch auf Veränderungen im Bestand bzw. Neuansiedlungen zurückzuführen.

Das breite Spektrum der wirtschaftlichen Veränderungen kann exemplarisch für das Jahr 2021 anhand einer Auswertung des Jahresberichts der Wirtschaftsförderung Gelsenkirchen⁶ aufgezeigt werden (ohne Anspruch auf Vollständigkeit):

- Ansiedlung von evocenta GmbH (Künstliche Intelligenz und Digitalisierung) im Wissenschaftspark (rd. 80 Mitarbeitende)
- Erweiterung der Klinik medicos.AufSchalke (zusätzlich rd. 40 Mitarbeitende)
- Neuansiedlung der Phoenix GmbH (Großküchentechnik) auf dem ehemaligen Werksgelände der Schalker Eisenhütte
- Eröffnung eines neuen Logistikzentrums der bilstein group am Standort Schalker Verein (zusätzlich 220 Mitarbeitende)
- Verlagerung der Steinweg Medical GmbH (Tochterunternehmen der Essener Apothekergenossenschaft NOWEDA) von Castrop-Rauxel nach Gelsenkirchen

Abb. 11: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wirtschaftsabschnitten (2007 – 2021)

		Jahr 2007	Jahr 2021	Differenz
A	Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	53	59	6
B - F	Produzierendes Gewerbe (ohne Bergbau)			
C	Verarbeitendes Gewerbe	14.446	9.956	- 4.490
D - E	Energieversorgung, Wasserversorgung, Abwasser / Abfallwirtschaft, Umweltverschmutzung	2.683	2.115	- 568
F	Baugewerbe	3.978	5.674	1.696
G – U	Dienstleistungen insgesamt			
G	Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen	9.523	10.428	905
H	Verkehr und Lagerei	2.590	5.350	2.760
I	Gastgewerbe	1.429	1.829	400
J	Information und Kommunikation	1.399	1.039	- 360
K	Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen	1.621	1.498	- 123
L	Grundstücks- und Wohnungswesen	440	1.071	631
M	Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen	3.596	5.671	2.075
N	Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen	5.192	8.881	3.689
O	Öffentliche Verwaltung, Verteidigung; Sozialversicherung	3.797	4.128	331
P	Erziehung und Unterricht	2.901	4.601	1.700
Q	Gesundheits- und Sozialwesen	12.634	16.821	4.187
R + S	Kunst, Unterhaltung und Erholung, sonst. Dienstleistungen	3.121	3.324	193
	Übrige (u. a. Exterritoriale Organisationen, private Haushalte, Bergbau) bzw. nicht zuzuordnen	56	90	34
SUMME		69.469	82.535	13.066

Quelle: cima (2024); Datengrundlage: Statistik der Bundesagentur für Arbeit (2022)

⁶ Stadt Gelsenkirchen Referat Wirtschaftsförderung (2022): Jahresbericht 2021. Gelsenkirchen.

Innerhalb des Verarbeitenden Gewerbes sind für den Zeitraum 2007 – 2021 größere Rückgänge der Beschäftigtenzahlen insbesondere für die Wirtschaftsgruppen

- Herstellung von Nahrungs- und Futtermitteln
- Herstellung von Metallerzeugnissen und
- Maschinenbau

zu konstatieren, während per Saldo größere Zuwächse allein für die Wirtschaftsgruppe

- Herstellung von Kraftwagen und Kraftwagenteilen

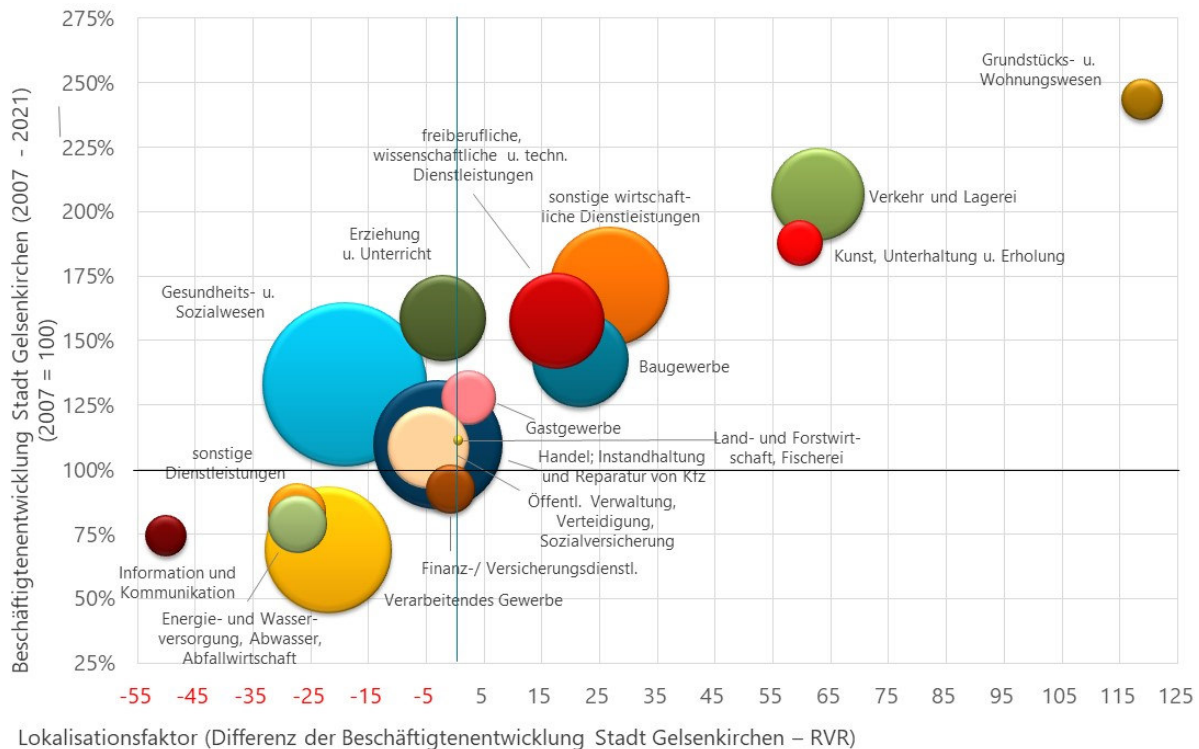
festzustellen sind.

Abb. 12: Entwicklung der svp. Beschäftigten im Verarbeitenden Gewerbe (2007 – 2021)

	Jahr 2007	Jahr 2021	Differenz
10 Herstellung von Nahrungs- und Futtermitteln	2.025	1.350	- 675
11 Getränkeherstellung	*	*	*
12 Tabakverarbeitung	-	-	-
13 Herstellung von Textilien	*	19	*
14 Herstellung von Bekleidung	820	*	*
15 Herstellung von Leder, Lederwaren und Schuhen	*	*	*
16 Herstellung von Holz-, Flecht-, Korb- und Korkwaren (ohne Möbel)	69	*	*
17 Herstellung von Papier, Pappe und Waren	520	*	*
18 Herstellung von Druckerzeugnissen; Vervielfältigung von bespielten Ton-, Bild- und Datenträgern	164	63	- 101
19 Kokerei und Mineralölverarbeitung	*	*	*
20 Herstellung von chemischen Erzeugnissen	*	*	*
21 Herstellung von pharmazeutischen Erzeugnissen	-	-	-
22 Herstellung von Gummi- und Kunststoffwaren	268	340	72
23 Herstellung von Glas und Glaswaren, Keramik, Verarbeitung von Steinen und Erden	872	659	- 213
24 Metallerzeugung und -bearbeitung	*	*	*
25 Herstellung von Metallerzeugnissen	1.714	944	- 770
26 Herstellung von Datenverarbeitungsgeräten, elektronischen und optischen Erzeugnissen	169	38	*
27 Herstellung von elektrischen Ausrüstungen	409	320	-89
28 Maschinenbau	1.163	429	- 734
29 Herstellung von Kraftwagen und Kraftwagenteilen	*	560	560
30 Sonstiger Fahrzeugbau	-	*	*
31 Herstellung von Möbeln	130	122	- 8
32 Herstellung von sonstigen Waren	405	553	148
33 Reparatur und Installation von Maschinen und Ausrüstungen	728	693	- 35
SUMME	14.446	9.956	- 4.490

*: aus Datenschutzgründen erfolgen keine Angabe

Quelle: cima (2022); Datengrundlage: Statistik der Bundesagentur für Arbeit (2022)

Abb. 13: Portfolioanalyse der Wirtschaftsentwicklung der Stadt Gelsenkirchen im Vergleich zum RVR-Gebiet

Quelle: cima (2024); Datengrundlage: Statistik der Bundesagentur für Arbeit (2022)

Die in Abb. 13 enthaltene Portfolioanalyse erlaubt eine vertiefende Analyse der wirtschaftlichen Entwicklung von Gelsenkirchen im Vergleich zum Gebiet des Regionalverbands Ruhr für den Zeitraum 2007 - 2021. Für die Analyse wurden Zahlen der svp.-Beschäftigten Gelsenskirchens ins Verhältnis zu Beschäftigtenzahlen des Gebiets des Regionalverbands Ruhr (RVR) gesetzt. Aus der Grafik können folgende Schlussfolgerungen abgeleitet werden: Die Größe der Kreise gibt Informationen über die absolute Anzahl der svp.-Beschäftigten im jeweiligen Wirtschaftszweig im Jahr 2021. Ein großer Kreis zeigt somit eine größere Beschäftigtenzahl an als ein kleinerer Kreis. Die Lage der Kreise auf der y-Achse veranschaulicht die Entwicklung der Beschäftigten in den jeweiligen Wirtschaftsabschnitten in Gelsenkirchen von 2007 bis 2021. Anhand der x-Achse wird der Unterschied der Beschäftigtenentwicklung innerhalb der kreisfreien Stadt Gelsenkirchen zu der Entwicklung im RVR-Gebiet gezeigt (Lokalisationsfaktor).

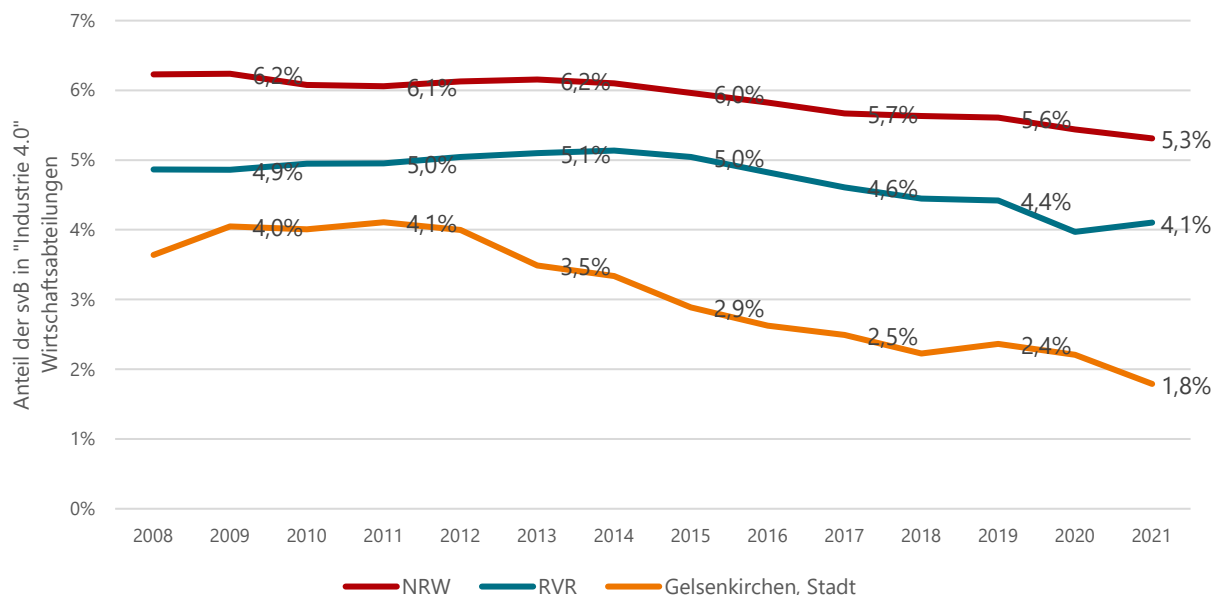
Hervorstechend ist das im regionalen Vergleich überdurchschnittliche Wachstum der Beschäftigtenzahl im Zeitverlauf sowie im regionalen Vergleich in den Wirtschaftsbereichen „Verkehr und Lagerei“ (207 %, Lokalisationsfaktor 62,8), „Kunst, Unterhaltung und Erholung“ (188 %, Lokalisationsfaktor 59,6) und vor allem das extreme Wachstum im Bereich „Grundstücks- und Wohnungswesen“ (+ 243 %, Lokalisationsfaktor 118,9), wobei der erst genannte Bereich die im Vergleich höchste Anzahl von Erwerbstätigen beschäftigt (5.350 svp. B.).

Beträchtliche Beschäftigtenanteile und eine wachsende Entwicklung u. a. im Vergleich zum RVR-Gebiet entfallen daran anschließend auf die Wirtschaftszweige „Sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen“ (171 %, Lokalisationsfaktor 26,8), „Freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen“ (158 %, Lokalisationsfaktor 17,5) sowie das „Baugewerbe“ (143 %, Lokalisationsfaktor 21,6).

Lediglich ein geringes Wachstum bei gleichzeitig hohen Beschäftigtenanteilen sind den Branchen „Gesundheits- und Sozialwesen“ (133 %, Lokalisationsfaktor 19,2) sowie „Handel, Instandhaltung und Reparatur von Kfz“ (110 %, Lokalisationsfaktor 3) zuzuschreiben. Im Vergleich zu anderen Städten der Region liegen diese in Gelsenkirchen allerdings im durchschnittlichen bis unterdurchschnittlichen Bereich. Zusammen mit der „Öffentlichen Verwaltung, Verteidigung und Sozialversicherung“ (109 %, Lokalisationsfaktor - 4,7) sowie dem Sektor „Land- und Forstwirtschaft“ (111 %, Lokalisationsfaktor 0,5), der nur einen sehr geringen Anteil an den svp-Beschäftigten besitzt, haben sich diese Wirtschaftsbereiche in Gelsenkirchen in den letzten Jahren nicht merklich verändert.

Besonders hervorzuheben ist das negative Saldo des großen Wirtschaftsabschnitts „Verarbeitendes Gewerbe“, das im Vergleich zum RVR-Gebiet deutlich negativ ausfällt (69 %, Lokalisationsfaktor -21,9). Die Energie- und Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallwirtschaft (79%, Lokalisationsfaktor -27,3) sowie sonstige Dienstleistungen (83%, Lokalisationsfaktor -27,3) reihen sich mit einem höheren Lokalisationsfaktor aber geringeren Beschäftigtenverlusten in die Entwicklung ein. Schlusslicht stellt der Wirtschaftszweig Information und Kommunikation dar, dessen wenige Beschäftigtenanteile in Gelsenkirchen weiter abnehmen (74 %) und der im Unterschied zu den Städten und Kreisen der Metropole Ruhr ungünstig positioniert ist (Lokalisationsfaktor 50).

Abb. 14: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in „Industrie 4.0“⁷ - Wirtschaftsabteilungen in der Stadt Gelsenkirchen, in NRW und im RVR-Gebiet (2008 - 2021) (in % der svp.-B.)



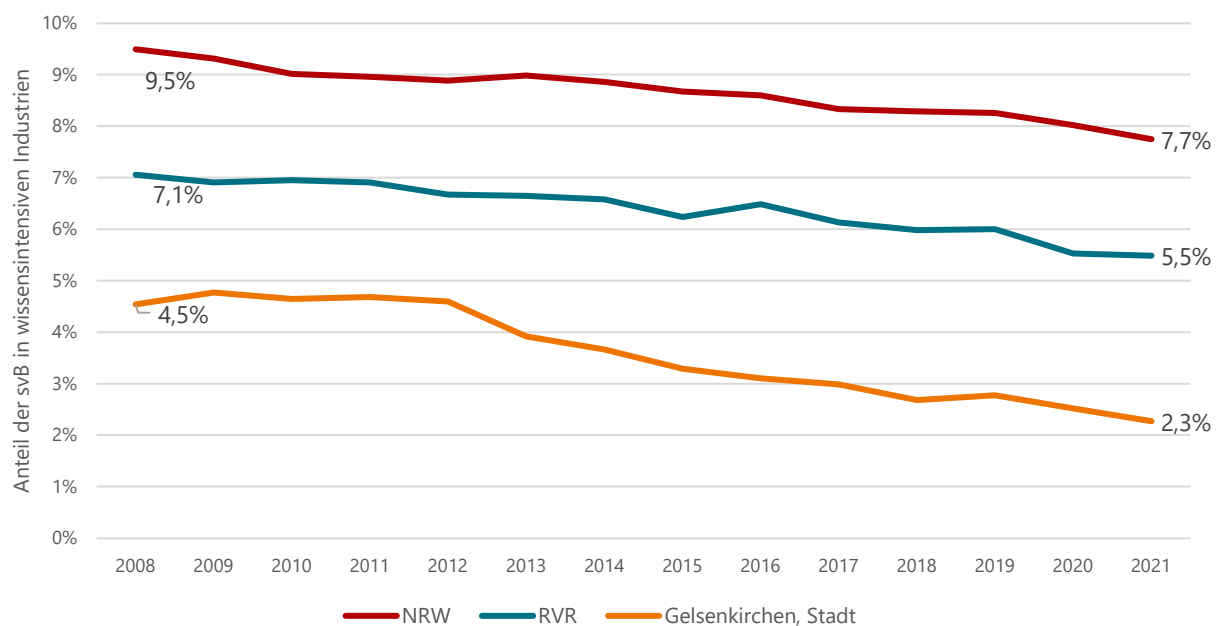
Quelle: cima (2024); Datengrundlage: Bundesagentur für Arbeit (2022)

⁷ zur Definition des Begriffs „Industrie 4.0“ siehe Fußnote 9 (Seite 23)

Die hohe Relevanz des Verarbeitenden Gewerbes in Gelsenkirchen legt nahe, die Auswertung der Bundesagentur für Arbeit zu ausgewählten Bereichen „wissensintensiver Industrien“⁸ sowie der „Industrie 4.0“⁹ (Abb. 15) in die Analyse der Wirtschaftsstruktur miteinfließen zu lassen. Die Digitalisierung beschleunigt den Aufbau industrieller Wertschöpfungsnetzwerke, welche als Industrie 4.0 einen vielversprechenden Ansatz für das Ruhrgebiet darstellt. Abb. 14 zeigt eine Abnahme von sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Bereich der Industrie 4.0 von 2009 bis 2021 um 2,2 %. Die Stadt Gelsenkirchen zeigt im Vergleich zu den Anteilen der Beschäftigten in NRW und im RVR-Gebiet weit unterdurchschnittliche Werte. Mit 1,8 % svp.-Beschäftigten in Wirtschaftsabteilungen der Industrie 4.0 liegen die Werte 3,5 % unter den Anteilen in NRW bzw. 2,3 % niedriger als im RVR.

Auch der Anteil an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in wissensintensiven Industrien nimmt nicht nur in Gelsenkirchen, sondern sowohl im Ruhrgebiet, als auch in ganz Nordrhein-Westfalen ab (Abb. 15). Aktuell entfallen lediglich 2,3 % der Beschäftigten in Gelsenkirchen auf diesen Bereich und stellen somit nur die Hälfte des Anteils im RVR-Gebiet (5,5 %) bzw. weniger als ein Drittel des Anteils im gesamten Bundesland (7,7 %) dar.

Abb. 15: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in wissensintensiven Industrien in der Stadt Gelsenkirchen, NRW und RVR-Gebiet (2008 - 2021)



Quelle: cima (2024); Datengrundlage: Bundesagentur für Arbeit (2022)

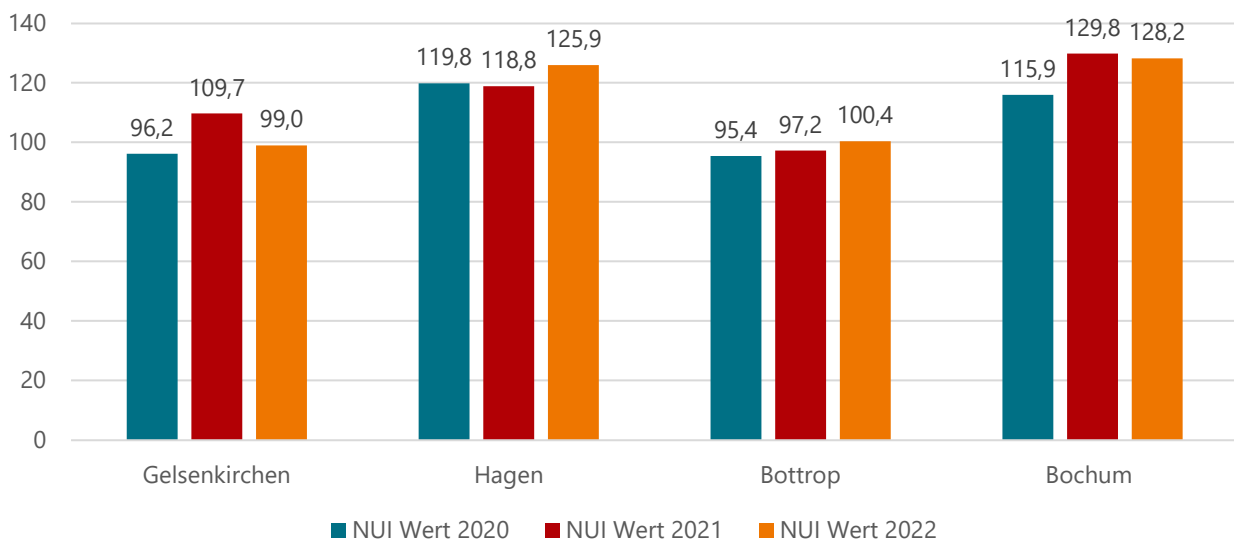
⁸ „Wissensintensive Industrien“ – dazugehörige Wirtschaftsabteilungen (WZ 2008): 20 - Herstellung von chemischen Erzeugnissen; 21 - Herstellung von pharmazeutischen Erzeugnissen; 26 - Herstellung von DV-Geräten, elektr. und optischen Erzeugnissen; 27 - Herstellung von elektrischen Ausrüstungen; 28 - Maschinenbau; 29 - Herstellung von Kraftwagen u. Kraftwagenteilen; 30 - Sonstiger Fahrzeugbau

⁹ Industrie 4.0 Kernbereiche – dazugehörige Wirtschaftsabteilungen (WZ 2008): 26 - Herstellung von DV-Geräten, elektr. und optischen Erzeugnisse; 27 - Herstellung von elektrischen Ausrüstungen; 28 - Maschinenbau, 33 - Reparatur und Installation von Maschinen und Ausrüstungen

Gründungsgeschehen

Die Analyse der Unternehmensgründungen in den Jahren 2020 – 2022 verdeutlicht, dass Gelsenkirchen im Vergleich zu anderen Städten im Regionalverband Ruhr bzw. in NRW ein unterdurchschnittliches Gründungsgeschehen aufweist. Der vom Institut für Mittelstandsforschung, Bonn, verwendete NUI-Indikator gibt an, wie viele Gewerbebetriebe pro 10.000 Einwohner im erwerbsfähigen Alter in einer Region bzw. Kommune im entsprechenden Jahr neu angemeldet wurden. Im Vergleich zum Durchschnittswert der Gründungsrate in NRW im Jahr 2022 (128,2) liegt diese in Gelsenkirchen (99,0) deutlich niedriger und entspricht den Gründungen in Bottrop; auch die Vergleichsstädte Hagen und Bochum weisen signifikant höhere Werte auf (Abb. 16).

Abb. 16: NUI-Werte für Gelsenkirchen und Vergleichsstädte



Quelle: cima (2024) nach: Institut für Mittelstandsforschung, Bonn

3.4 Arbeitsmarkt

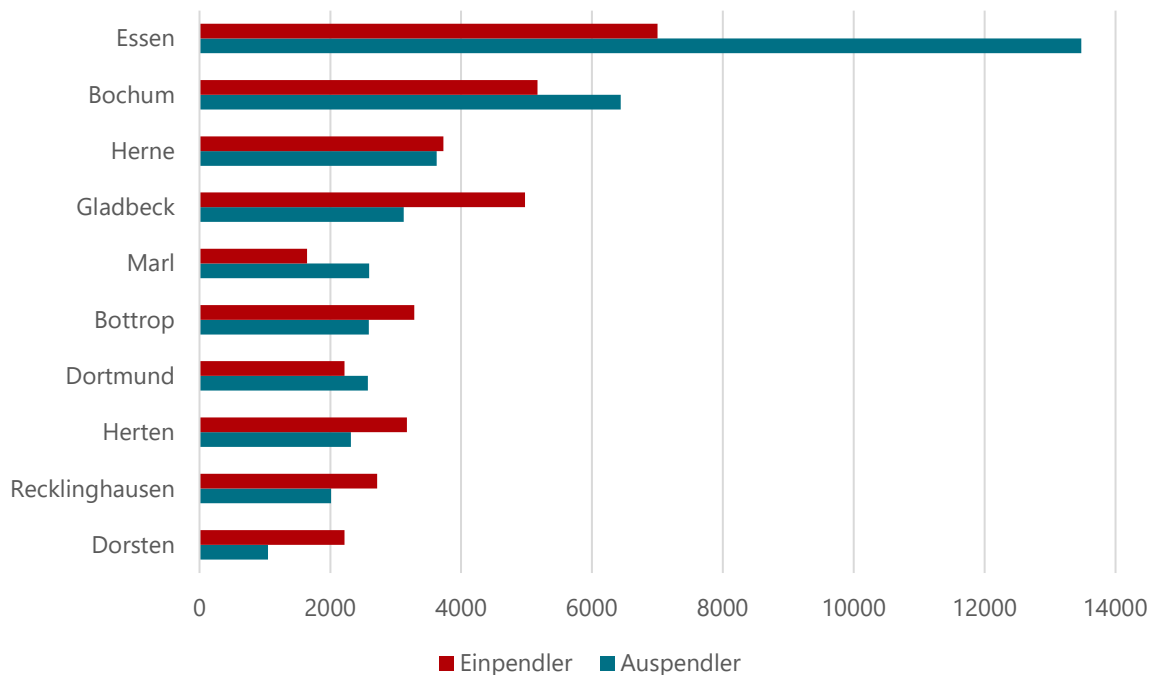
Pendlerverflechtungen

Die Pendlerstatistik zeigt ein negatives Pendlersaldo der Stadt Gelsenkirchen auf, das sich im Jahr 2021 aus 57.588 Berufseinpendlern und 59.827 Berufsauspendlern pro Tag ergibt (Stichtag: 30.06.2021); es ergibt sich ein negatives Saldo von - 2.239 Personen. Abb. 17 stellt die bedeutendsten Pendlerverflechtungen zwischen Gelsenkirchen und den naheliegenden Oberzentren Essen, Bochum und Dortmund sowie den angrenzenden Mittelzentren Gladbeck, Herten und Herne sowie Bottrop und Recklinghausen dar. Zu den wichtigsten Zielorten der in Gelsenkirchen wohnenden Erwerbstätigen gehören Essen (13.478 Auspendler), Bochum (6.438 Auspendler) und Herne (3.628 Auspendler). Zu den Städten, aus denen die meisten Einpendler kommen, zählen ebenfalls Essen (7.000 Einpendler) und Bochum (5.166 Einpendler) sowie Gladbeck (4.975 Einpendler).

Es wird deutlich, dass gegenüber den meisten Nachbarstädten nur begrenzte Abweichungen von einem ausgeglichenen Pendlersaldo bestehen. Die größte Ausnahme bildet das Oberzentrum Essen mit den zahlreichen größeren öffentlichen und privaten Verwaltungseinheiten. Gladbeck steht für eine kleinere Nachbarstadt, für deren Bevölkerung Gelsenkirchen als Arbeitsort eine hohe Bedeutung hat, ohne dass gleich-

zeitig Gladbeck ein ausgeprägter Arbeitsort für die in Gelsenkirchen wohnenden Erwerbstätigen darstellt. Aufgrund des regionalen Beschäftigungseffektes des Chemieparks Marl besteht gegenüber der Stadt Marl ein negatives Pendlersaldo.

Abb. 17: Pendlerbewegungen der Stadt Gelsenkirchen nach Quell- und Zielorten (2021)



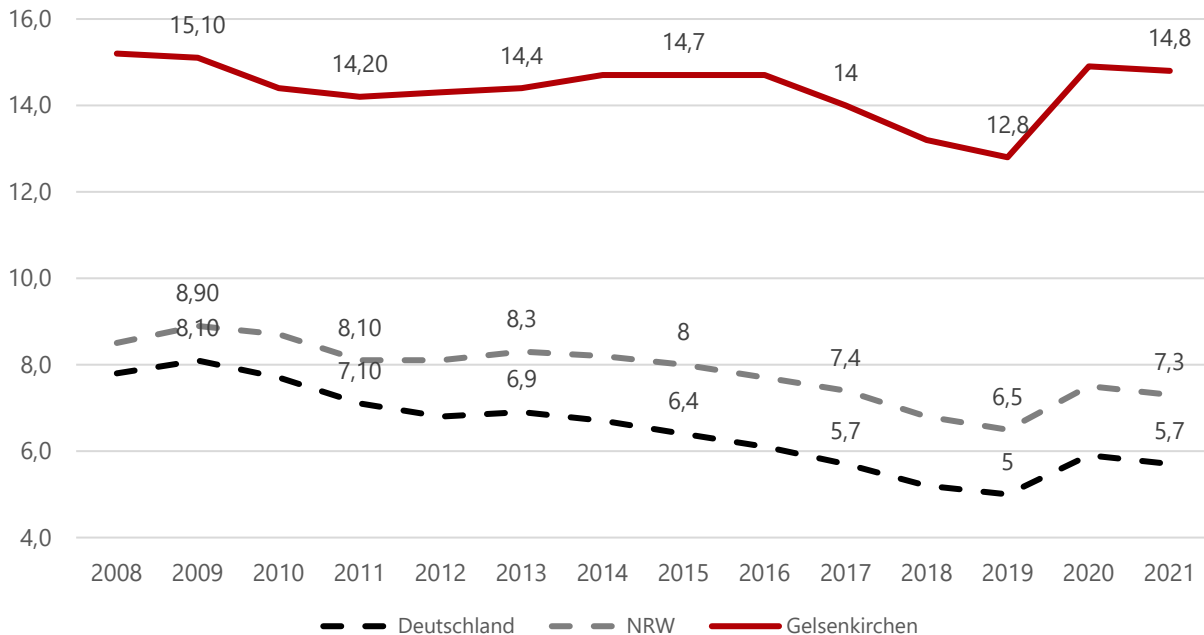
Quelle: cima (2024); Datengrundlage: IT.NRW (2023, Stichtag 30.06.2021)

Arbeitslosenquote

Die Arbeitslosigkeit in Deutschland erfuhr zwischen 2008 und 2019 einen leichten und kontinuierlichen Rückgang. In Gelsenkirchen gestaltet sich die Entwicklung im Zeitverlauf ähnlich wie in Deutschland oder Nordrhein-Westfalen, die Arbeitslosenquote lag im Vergleich jedoch stets mindestens doppelt so hoch (2021: Gelsenkirchen: 14,8 %, NRW: 7,3 %, Deutschland: 5,7 %). Im Jahr 2019, das ein solides wirtschaftliches Wachstum aufgrund hohen Konsums aufwies, sank die Arbeitslosenquote deutlich ab (Gelsenkirchen: 12,8 %, NRW: 6,5 %, Deutschland: 5 %), ehe sie in den Jahren 2020 und 2021 u. a. aufgrund der Corona-Pandemie wieder anstieg. Somit befindet sich die Arbeitslosenquote Gelsenkirchens insgesamt auf einem konstant hohen Niveau (14,8 %) und zeigt lediglich eine Differenz von 0,4 % im Zeitraum von 2008 bis 2021 auf.¹⁰ Die Stadt Gelsenkirchen weist bundesweit die derzeit höchsten Arbeitslosenzahlen auf und spiegelt die Notwendigkeit wider, trotz der zweifellos festzustellenden Erfolge des Strukturwandels weiter aktiv den Transformationsprozess zu gestalten.¹¹

¹⁰ Bundesagentur für Arbeit; Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2023): Arbeitslosenquote in Gelsenkirchen in den Jahren 2001 bis 2022

¹¹ Bundesagentur für Arbeit (2023): Die 25 kreisfreien Städte und Landkreise mit der höchsten Arbeitslosenquote in Deutschland im Jahr 2022

Abb. 18: Entwicklung der Arbeitslosenquote (in % der Erwerbstätigen)

Quelle: cima (2024); Datengrundlage: Statistik der Bundesagentur für Arbeit (2021/ 2022, Jahresdurchschnitte)

3.5 Auswertung der Unternehmensbefragung

Projektbegleitend führten die IHK Nord Westfalen und die Handwerkskammer Münster im Oktober und November 2023 eine Umfrage zur Standortzufriedenheit und zu den Erwartungen an die zukünftige Gewerbeflächenentwicklung unter ausgewählten Gelsenkirchener Unternehmen durch. Einbezogen in die Umfrage wurden die Mitglieder des IHK-Regionalausschusses und weitere Unternehmen aus dem produzierenden Gewerbe und der Logistik mit mehr als 20 Mitarbeitenden.

Insgesamt nahmen 28 Unternehmen an der Umfrage teil. Aufgrund der Stichprobengröße erhebt die Umfrage keinen Anspruch auf Repräsentativität. Ergänzend zu der Diskussion in der projektbegleitenden Arbeitsgruppe gibt sie aber einen aktuellen Einblick in das Meinungsbild Gelsenkirchener Unternehmer.

Wirtschaftliche Situation und Standortzufriedenheit

Die Frage nach der wirtschaftlichen Situation der Unternehmen in Gelsenkirchen zeigt ein sehr differenziertes Bild. Rund die Hälfte aller antwortenden Unternehmen beurteilt die aktuelle wirtschaftliche Situation als gut; eine etwa gleich große Anzahl von Betrieben bewertet sie eher als schlecht. Es ist eine positive Tendenz zur Einschätzung der mittelfristigen Entwicklung zu erkennen. Diese polarisierende Einschätzung zeigt sich auch in der Bewertung der Zufriedenheit mit dem Unternehmensstandort Gelsenkirchen. Einerseits vergeben knapp die Hälfte der befragten Unternehmen eine sehr gute bis befriedigende Note ($n = 13$), andererseits bewerten die restlichen 14 Unternehmen den Unternehmensstandort lediglich als ausreichend ($n = 8$) bis mangelhaft.

Standortvor- und -nachteile

Werden die Stärken des Wirtschaftsstandortes betrachtet, fällt vor allen Dingen die zentrale Lage Gelsenkirchens im Ruhrgebiet als positives Merkmal ins Auge. Die gute verkehrliche Anbindung, die zumeist mit der Pkw-Erreichbarkeit in Verbindung gesetzt wird, ist der Umfrage nach ein wesentlicher Grund für eine Ansiedlung in Gelsenkirchen (14 von 22 Nennungen). Des Weiteren werden die Infrastruktur sowie die guten Kooperationsbedingungen mit den städtischen Akteuren, wie der Wirtschaftsförderung oder den Stadtwerken, als explizite Stärken Gelsenkirchens hervorgehoben (3 Nennungen).

Die Ergebnisse der Unternehmensbefragung zu den Schwächen des Arbeitsstandortes in Gelsenkirchen verdeutlichen eine Vielzahl von Herausforderungen, die von verschiedenen Unternehmen wahrgenommen werden. In den letzten zehn Jahren hat sich die Personalsuche zu einer erheblichen Herausforderung entwickelt. Besonders im Wettbewerb um Fachkräfte aus der Kreativwirtschaft gestaltet es sich schwierig, Anreize für qualifiziertes Personal zu schaffen. Dies führt zu einer zunehmenden Trennung von Wohn- und Arbeitsort der Fachkräfte, was wiederum negative Auswirkungen auf die Stadtentwicklung Gelsenkirchens mit sich bringt. Das städtische Umfeld wird teilweise sogar als Hindernis für Kundenbesuche gesehen. Die eingeschränkte Leistungsfähigkeit der öffentlichen Verkehrsmittel wird ebenfalls als Schwäche angeführt. Diese führt zu längeren Anfahrtszeiten für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus dem Ruhrgebiet und mindert die Attraktivität des Standortes als Arbeitsort. Insgesamt beeinträchtigt das aus Sicht einiger Teilnehmenden vorhandene negative Image Gelsenkirchens mit einem als schwach wahrgenommenen wirtschaftlichen Umfeld die Wirtschaftsentwicklung des Standorts weitergehend.

Einige befragte Unternehmen beklagen die fehlenden aktiven Bemühungen und Unterstützungen der Stadt Gelsenkirchen in den letzten Jahren. Auch die Kommunikation zwischen Wirtschaftsakteuren, Industrie- und Handelskammer sowie der Stadtverwaltung wird von mehreren Teilnehmenden als verbesserungswürdig angesehen. Inhaltlich wird dabei auf Aspekte wie die Erweiterung des eigenen Unternehmensstandortes sowie die begrenzte Verfügbarkeit von Entwicklungsflächen angeführt. Ebenso werden die Anliegen des Kleingewerbes vor dem Hintergrund dominierender Interessen großer Unternehmen als nicht ausreichend berücksichtigt angesehen. Eine insgesamt als unzureichend empfundene Kaufkraft und die als zu hoch eingeschätzten Gewerbesteuersätze im Vergleich zu den angebotenen Standortvorteilen tragen zusätzlich zu den Herausforderungen für Unternehmen in Gelsenkirchen bei.

Geplante Veränderungen der Unternehmen

Auf die Frage nach baulichen, räumlichen oder standortbezogenen Veränderungen in den nächsten drei bis vier Jahren liegen bei mehr als der Hälfte der befragten Unternehmen Planungen vor. Zum Teil beabsichtigen Unternehmen Neubauten oder Erweiterungen des bestehenden Betriebs, zum Teil werden lediglich Erhaltungsarbeiten und Optimierungen angedacht. Auffallend ist, dass zum überwiegenden Teil Investitionen in den Unternehmensstandort geplant sind, die mit einer Vergrößerung einhergehen. Wie bereits bei den Standortschwächen angeführt, wird an dieser Stelle nochmals angemerkt, dass eine Erweiterung am Unternehmensstandort Schwierigkeiten mit sich bringen kann. Rahmenbedingungen wie zu hohe Lärmschutzauflagen sowie fehlende Erweiterungsmöglichkeiten wirken zum Teil einschränkend.

Was die Verlagerung des Unternehmensstandorts angeht, können sich die Hälfte der befragten Unternehmen keinen Standortwechsel in naher Zukunft vorstellen. Knapp ein Drittel zieht in Erwägung, Gelsenkirchen als Unternehmensstandort zu verlassen, um von verbesserten Rahmenbedingungen u. a. im Ausland zu profitieren. Bei der Betrachtung der Bemühungen zur Veränderung des Standortes innerhalb Gelsenkirchens ergibt sich ein geteiltes Bild. Etwas weniger als die Hälfte der getätigten Aussagen (n = 19) bestätigt, dass keine Aktivitäten für eine Standortveränderung unternommen wurden. Mehr als die Hälfte haben bereits räumliche Veränderungen vorgenommen, berichten jedoch von negativen Erfahrungen in diesem

Zusammenhang. Die Gründe liegen beispielsweise in der geringen Flächenverfügbarkeit, dem bürokratischen Aufwand sowie die aus Sicht der Befragten nicht ausreichenden Unterstützungen durch die Stadt.

Handlungsvorschläge der Unternehmen

Schließlich haben die Unternehmen konkrete Anliegen und Empfehlungen formuliert, um die Attraktivität der Stadt als Unternehmensstandort nachhaltig zu stärken. Diese umfassen die Nennung von „harten“ und „weichen“ Standortfaktoren ebenso wie strategische Überlegungen bezüglich einer nachhaltigen Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandorts. Unter den harten Standortfaktoren werden eine gute Verkehrsanbindung mit Liefermöglichkeiten für LKW sowie ein vielfältiger Nutzungsmix genannt. Nochmals aufgeführt wird in diesem Zusammenhang die Notwendigkeit von Entwicklungsflächen sowie die Anpassung des Gewerbesteuerhebesatzes an den Steuersatz der umliegenden Kommunen. Insgesamt sind Kosteneffizienz und die Beibehaltung einer industriefreundlichen Atmosphäre für die Gelsenkirchener Unternehmen von großer Bedeutung. Dazu zählen diese auch die Unterstützung durch Förderprogramme. Als bedeutende „weiche“ Standortfaktoren schätzen die befragten Unternehmen die Lebensqualität und das soziale Umfeld in Gelsenkirchen ein sowie ein positives Image der Stadt. Als zentraler Aspekt zur Steigerung der Attraktivität wird zudem die Verbesserung der strategischen Ausrichtung der Stadt angemerkt. Es wird betont, dass die Bedürfnisse der Unternehmen mehr in den Mittelpunkt gestellt werden sollten. Zudem werden mehr Flexibilität und Kundenorientierung in der Arbeitsweise der Stadt gefordert. Schließlich wird die Bedeutung der Umsetzung von Schlüsselprojekten (z.B. Markthalle in Buer) sowie die Entwicklung einer langfristigen Markenstrategie in Zusammenarbeit mit den Unternehmen herausgestellt.

Schlussfolgerungen für das Wirtschaftsflächenkonzept Gelsenkirchen

- In Abhängigkeit von der Branche und der jeweiligen Unternehmensentwicklung zeigen sich deutliche Unterschiede bei der aktuellen wirtschaftlichen Lage und der Bewertung der Zukunftsperspektiven.
- Die Umfrage belegt die besondere Bedeutung eines quantitativ ausreichenden und im Hinblick auf die Standortanforderungen geeigneten Flächenangebotes für die ansässigen Unternehmen. Die verkehrlichen Aspekte stehen dabei im Vordergrund.
- Hinsichtlich der Standortbewertung von Gelsenkirchen als Unternehmenssitz finden sich sowohl kritische Einschätzungen (Gewerbesteuerhebesatz, Betreuung der Unternehmen durch die Stadt, Image der Stadt, Fachkräfteangebot) als auch hervorgehobene Stärken (u. a. Verkehrsanbindung).
- Die Handlungsvorschläge beziehen sich insbesondere auf übergeordnete Themen einer wirtschaftsfreundlichen Kommune sowie eine intensivere Betreuung der Unternehmen durch die Kommune.

4 Beschäftigtenprognose Gelsenkirchen

4.1 Methodische Hinweise

Die nachfolgende trendbasierte Beschäftigungsprognose bildet eine wesentliche Grundlage für die Entwicklung eines bedarfsgerechten Flächenangebots in der Stadt Gelsenkirchen. Sie liefert einen Ausblick auf die erwartete Entwicklung der Nachfrage bis zu den Jahren 2030 und 2035. Der zugrunde liegende methodische Ansatz basiert auf einem Gewerbeflächenbedarfsmodell, das ursprünglich vom Deutschen Institut für Urbanistik (DifU) entwickelt wurde.¹²

Im Jahr 2012 wurde an dieser Herangehensweise von der cima in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Planquadrat Elfers Geskes Krämer, Darmstadt, angeknüpft und für eine Gewerbeflächenuntersuchung der Stadt und Region Karlsruhe weiterentwickelt.¹³ Das Modell wurde anschließend gemeinsam mit dem DifU im Jahr 2012 angewendet und fand seitdem Anwendung in weiteren Gewerbeflächenkonzepten.¹⁴

Abb. 19: Verwendete Wirtschaftsgruppen der Beschäftigtenprognose

Abschnitt	Bezeichnung
B	Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden
C	Verarbeitendes Gewerbe
D, E	Energieversorgung, Wasserversorgung; Abwasser- und Abfallentsorgung und Beseitigung von Umweltverschmutzungen
F	Baugewerbe
G	Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen
H	Verkehr und Lagerei
I	Gastgewerbe
J	Information und Kommunikation
K	Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen
L	Grundstücks- und Wohnungswesen
M	Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen
N	Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen
O	Öffentliche Verwaltung, Verteidigung; Sozialversicherung
P	Erziehung und Unterricht
Q	Gesundheits- und Sozialwesen
R, S	Kunst, Unterhaltung und Erholung, sonst. Dienstleistungen
	übrige Wirtschaftszweige

Quelle: cima (2024)

¹² Deutsches Institut für Urbanistik (2010): Stadtentwicklungskonzepte für Gewerbeflächen. Das Beispiel der Landeshauptstadt Potsdam – Ein Werkstattbericht. DifU-Impulse, Bd. 4/ 2010.

¹³ CIMA Beratung + Management GmbH / Planquadrat Elfers Geskes Krämer (2012): Gewerbeflächenstudie für die Stadt Karlsruhe und Nachbarschaftsverband Karlsruhe bis 2015. Köln.

¹⁴ CIMA Beratung + Management GmbH / Deutsches Institut für Urbanistik (2012): Wirtschaftsflächenkonzept Stadt Heidelberg. Köln / Berlin.

Basis für die Beschäftigungsprognose ist die Analyse der svp.-Beschäftigten am Standort Gelsenkirchen in den Jahren 2007 bis 2021. Dabei wird die Systematik der Wirtschaftszweige (2008) verwendet, um eine Unterteilung in 16 Wirtschaftsgruppen (Abschnitte) vorzunehmen.

Lineare bzw. logarithmische Trendprognose

Die nachfolgenden konzeptionellen Überlegungen sind Grundlage für die Beschäftigungsprognose: Wenn in der Vergangenheit ein sehr kontinuierliches Wachstum der Beschäftigten verzeichnet wurde oder wenn das Wachstum bisher sehr viel stärker war (z.B. exponentiell), wird auf ein lineares Wachstum in der Zukunft geschlossen (lineare Trendprognose). Diese Vorgehensweise vermeidet eine mögliche Überschätzung des zukünftigen Beschäftigungswachstums, insbesondere im Dienstleistungssektor.

In Bereichen mit unregelmäßig wachsenden bzw. abnehmenden Beschäftigtenzahlen wird eine logarithmische Trendprognose angewendet. Diese Methode erlaubt eine asymptotische Annäherung an eine bestimmte Sockelgröße an Beschäftigten. Es wird erwartet, dass selbst in schrumpfenden Wirtschaftsgruppen immer eine gewisse Anzahl von Beschäftigten bestehen bleibt bzw. dass im Gegenzug die Beschäftigten in Wirtschaftsgruppen mit hohen Wachstumsschwankungen nicht kontinuierlich lange steigen werden. In einigen Fällen wurde eine Mittelwertberechnung durchgeführt, bei der sowohl lineare als auch logarithmische Fortschreibungen berücksichtigt wurden.

Es ist wichtig anzumerken, dass eine Trendprognose immer eine Modellrechnung ist, bei der die zukünftige Entwicklung auf Grundlage gleicher Bedingungen wie in der Vergangenheit prognostiziert wird. Dabei können aufkommende weltwirtschaftliche Entwicklungen, Veränderungen in den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Kommune sowie lokal spezifische Ereignisse und Gegebenheiten wie die Schließung größerer Unternehmen nicht miteinberechnet werden. Dazu zählt insbesondere auch das vorhandene Flächenangebot für Erweiterungen oder Neuansiedlungen. Ein begrenztes oder fehlendes Flächenangebot kann sich durch ausbleibende Neuansiedlungen und Expansionen erheblich auf die Beschäftigungsentwicklung auswirken.

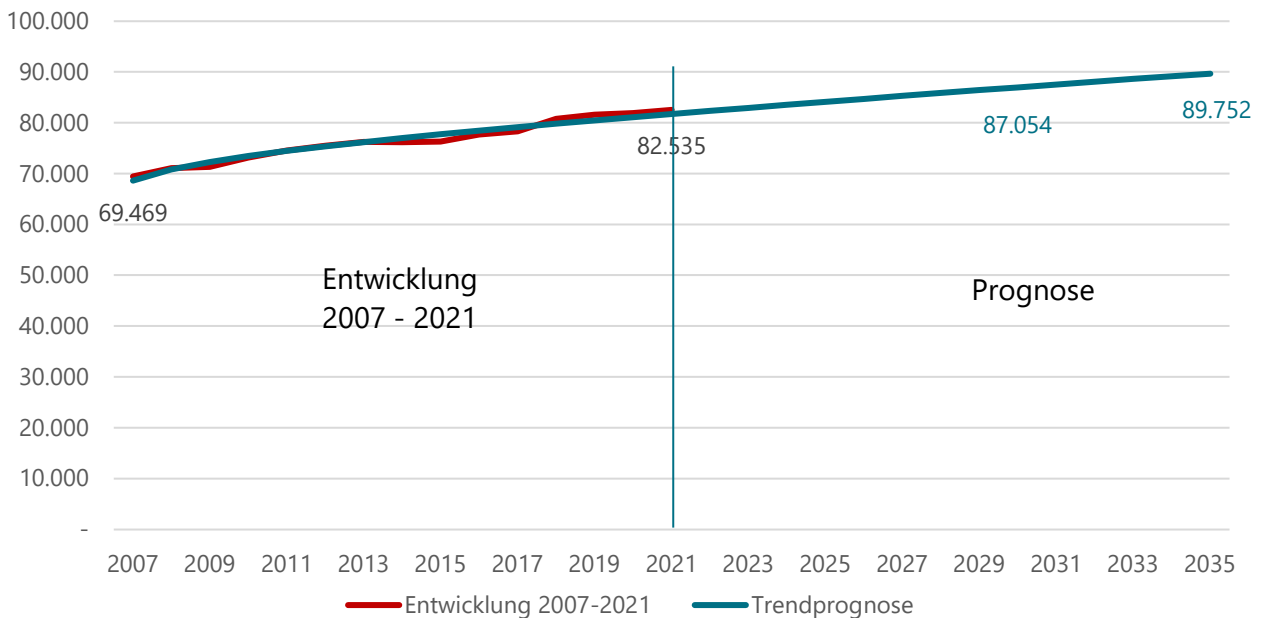
4.2 Trendbasierte Beschäftigtenprognose für die Stadt Gelsenkirchen im Überblick

Die trendbasierte Beschäftigungsprognose für die Stadt Gelsenkirchen wird für den Zeitraum 2021 bis 2030 sowie 2021 bis 2035 entwickelt. Den Prognosen liegen die Einzelberechnungen für 16 Wirtschaftszweige zugrunde.

4.2.1 Prognose der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Gelsenkirchen 2030 und 2035

Die Trendfortschreibung der vorhandenen Beschäftigungsentwicklung für die Stadt Gelsenkirchen zeigt eine prognostizierte Erhöhung der Gesamtbeschäftigten von 69.469 svp.-Beschäftigten im Jahr 2007 auf 82.535 im Jahr 2021 sowie auf 87.054 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Jahr 2030 (vgl. Abb. 20). Im Zeitverlauf bis 2021 entspricht dies einem Anstieg um rd. 13.066 Beschäftigten und demnach ca. 19 %.

Nach der Trendprognose wird die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Stadt Gelsenkirchen bis zum Jahr 2035 auf 89.752 Beschäftigte ansteigen (vgl. Abb. 20). Für den Zeitraum von 2021 - 2035 wird voraussichtlich ein Wachstum von rd. 7.000 Beschäftigten erwartet. Dies entspricht einer Zunahme der Beschäftigten um rd. 9 %.

Abb. 20: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten der Stadt Gelsenkirchen bis 2030 und 2035

Quelle: cima (2024)

Die Auffälligkeiten in der Analyse der 16 Wirtschaftszweige (Abb. 21) sind wie folgt zusammenzufassen:

Mittelfristige Entwicklung:

- Bis zum Jahr 2030 ist nach absoluten Zahlen von einem starken Wachstum der Wirtschaftsbereiche Gesundheits- und Sozialwesen (+ 1.524 Beschäftigte), Verkehr und Lagerei (+ 770 Beschäftigte), des Baugewerbes (+ 608 Beschäftigte) sowie der Information und Kommunikation (+ 409 Beschäftigte) auszugehen.
- Der Wirtschaftszweig der Information und Kommunikation (+ rd. 40 %) verzeichnet das höchste prognostizierte prozentuale Wachstum von 2021 bis 2030.
- Eine vornehmlich konstante Beschäftigtenentwicklung ist von 2021 bis 2030 vor allen in den Wirtschaftsbereichen Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen, Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen sowie der Öffentliche Verwaltung, Verteidigung und Sozialversicherung zu erwarten.
- Eine rückläufige Entwicklung wird mittelfristig dem Verarbeitenden Gewerbe sowie der Energie- und Wasserversorgung sowie Abwasser- und Abfallentsorgung zugeschrieben.

Langfristige Entwicklung:

- Langfristig (Zeitspanne 2021 – 2035) verzeichnet der Wirtschaftszweig Gesundheits- und Sozialwesen nach absoluten Zahlen den größten Zuwachs der Beschäftigten bis 2035 mit einem Anstieg von rd. 2.400 Beschäftigten. Es folgt der Wirtschaftsbereich Verkehr und Lagerei (+ 1.337 Beschäftigte) sowie das Baugewerbe (+ 1.002 Beschäftigte).
- Das höchste relative Wachstum findet sich für die Wirtschaftszweige Information und Kommunikation (+rd. 39 %), Verkehr und Lagerei (+ rd. 25 %) und dem Baugewerbe (+ rd. 18 %).

- Eine grundsätzlich konstante Beschäftigungsentwicklung wird u. a. in den Bereichen des Gastgewerbes, der Information und Kommunikation, der Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen, der Öffentliche Verwaltung, Verteidigung, Sozialversicherung sowie der Kunst, Unterhaltung und Erholung, sonst. Dienstleistungen sowie in der Land- und Forstwirtschaft prognostiziert.
- Langfristig wird sich die abnehmende Beschäftigtenentwicklung in den Wirtschaftszweigen des Verarbeitenden Gewerbes sowie die rückläufige Tendenz im Sektor Energie- und Wasserversorgung sowie Abwasser- und Abfallentsorgung verstärken.

Abb. 21: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten Stadt Gelsenkirchen (2007 – 2035) nach der trendbasierten Beschäftigtenprognose

	2007	2021	2030	2035	2021 - 2030	2021 - 2035
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	53	59	51	52	- 8	- 7
Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden	0	*	*	*		*
Verarbeitendes Gewerbe	14.446	9.956	9.992	9.631	36	- 325
Energieversorgung, Wasserversorgung; Abwasser- und Abfallentsorgung etc.	2.683	2.115	2.004	1.950	- 111	- 165
Baugewerbe	3.978	5.674	6.282	6.676	608	1.002
Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen	9.523	10.428	10.810	11.192	382	764
Verkehr und Lagerei	2.590	5.350	6.120	6.687	770	1.337
Gastgewerbe	1.429	1.829	1.944	1.981	115	152
Information und Kommunikation	1.399	1.039	1.448	1.447	409	408
Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen	1.621	1.498	1.459	1.418	- 39	- 80
Grundstücks- und Wohnungswesen	440	1.071	1.188	1.230	117	159
Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen u. technischen Dienstleistungen	3.596	5.671	5.956	6.130	285	459
Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen	5.192	8.881	8.948	9.206	67	325
Öffentliche Verwaltung, Verteidigung; Sozialversicherung	3.797	4.128	4.059	4.157	- 69	29
Erziehung und Unterricht	2.901	4.601	4.887	5.190	286	589
Gesundheits- und Sozialwesen	12.634	16.821	18.345	19.254	1.524	2.433
Kunst, Unterhaltung und Erholung, sonst. Dienstleistungen	3.131	3.324	3.473	3.515	149	191
übrige Wirtschaftszweige	56	90	88	88	- 2	- 2
svp. Beschäftigte insgesamt	69.469	82.535	87.054	89.752	4.519	7.217

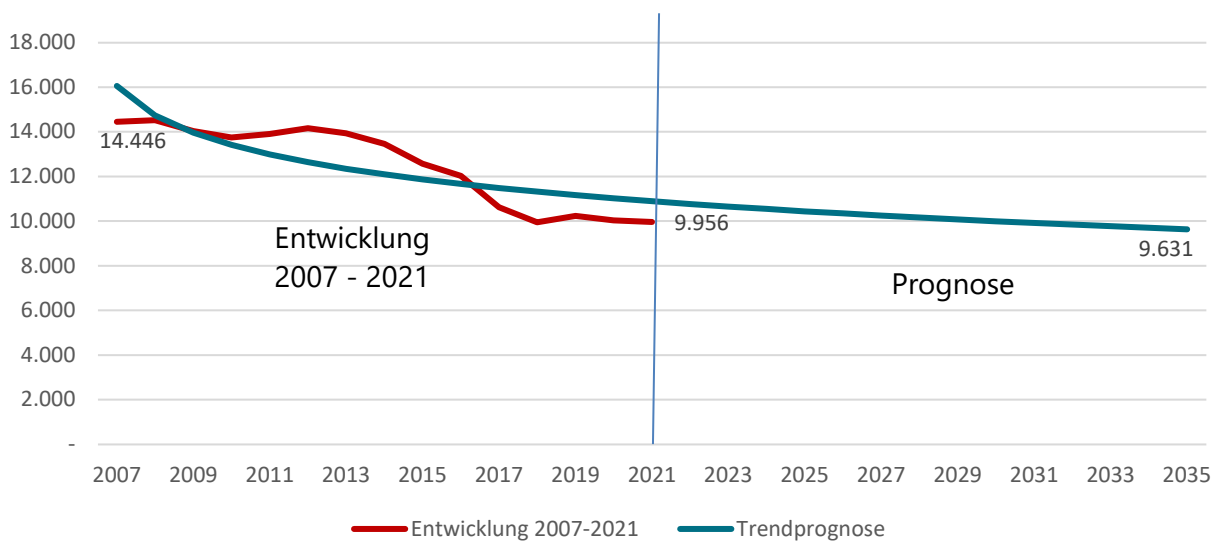
Quelle: cima (2024)

4.2.2 Trendbasierte Beschäftigtenprognose für ausgewählte Wirtschaftszweige

Die nachfolgende Abb. 22 zeigt exemplarisch die Beschäftigtenentwicklung in ausgewählten Wirtschaftszweigen im Detail auf.

Abb. 22: Trendbasierte Beschäftigtenprognose Gelsenkirchen für ausgewählte Wirtschaftszweige (in Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten)

Verarbeitendes Gewerbe

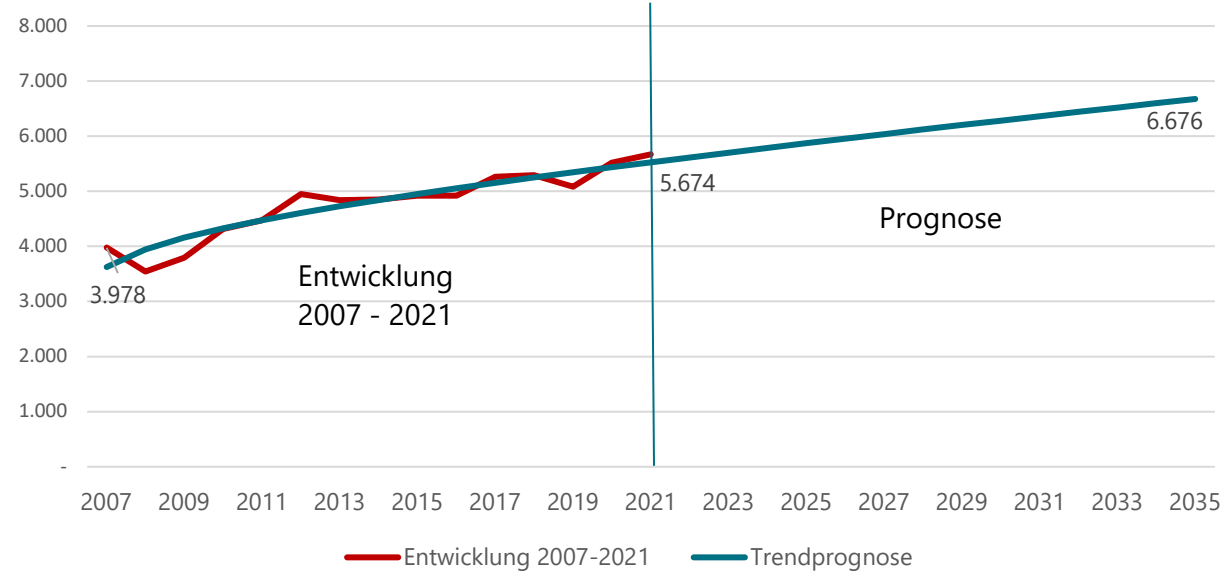


Quelle: cima (2024)

2007	2021	2030	2035
14.446	9.956	9.992	9.631
2007-2021	2021-2030	2021-2035	
- 4.490 svp. B.	+ 36	- 325	- 3,3 %

Quelle: cima (2024)

Baugewerbe

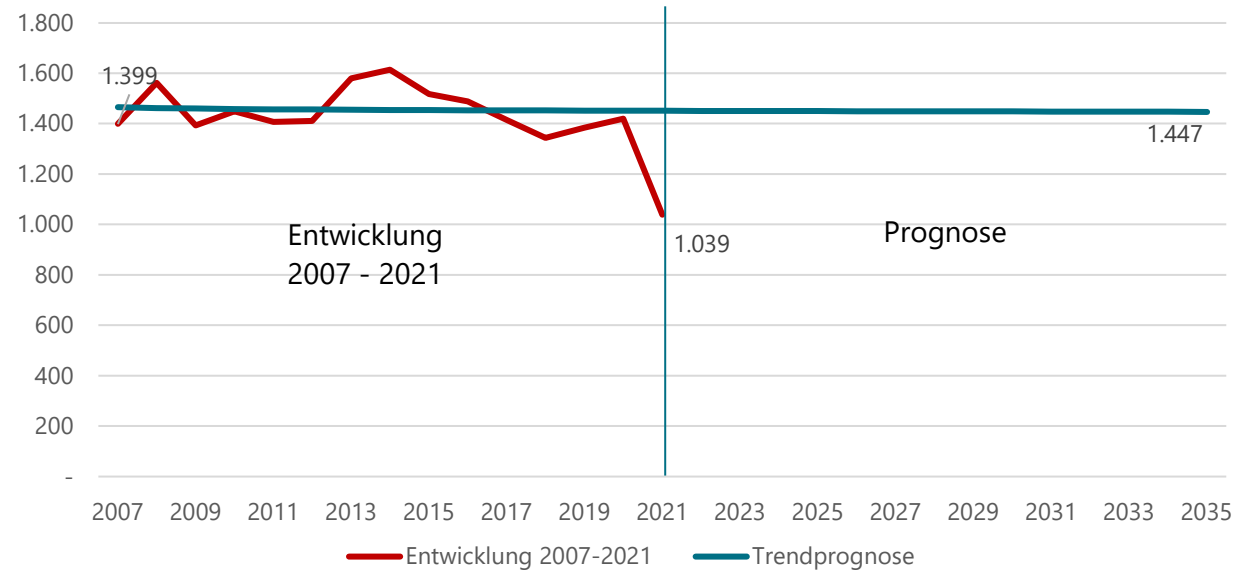


Quelle: cima (2024)

2007	2021	2030	2035
3.978	5.674	6.282	6.676
2007 - 2021	2021 - 2030	2021 - 2035	
1.696 svp. B.	+ 608	+ 1.002	+ 17,6 %

Quelle: cima (2024)

Information und Kommunikation

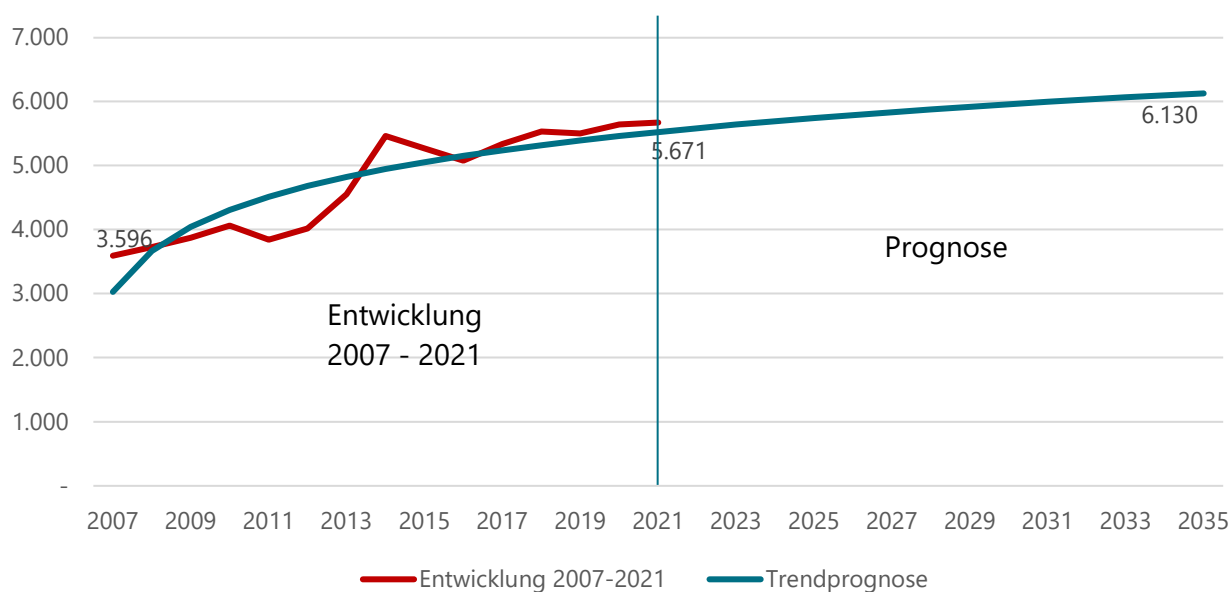


Quelle: cima (2024)

2007	2021	2030	2035
1.399	1.039	1.450	1.433
2007 - 2021	2021 - 2030	2021 - 2035	
- 360	+ 411	+ 394	+ 37,9 %

Quelle: cima (2024)

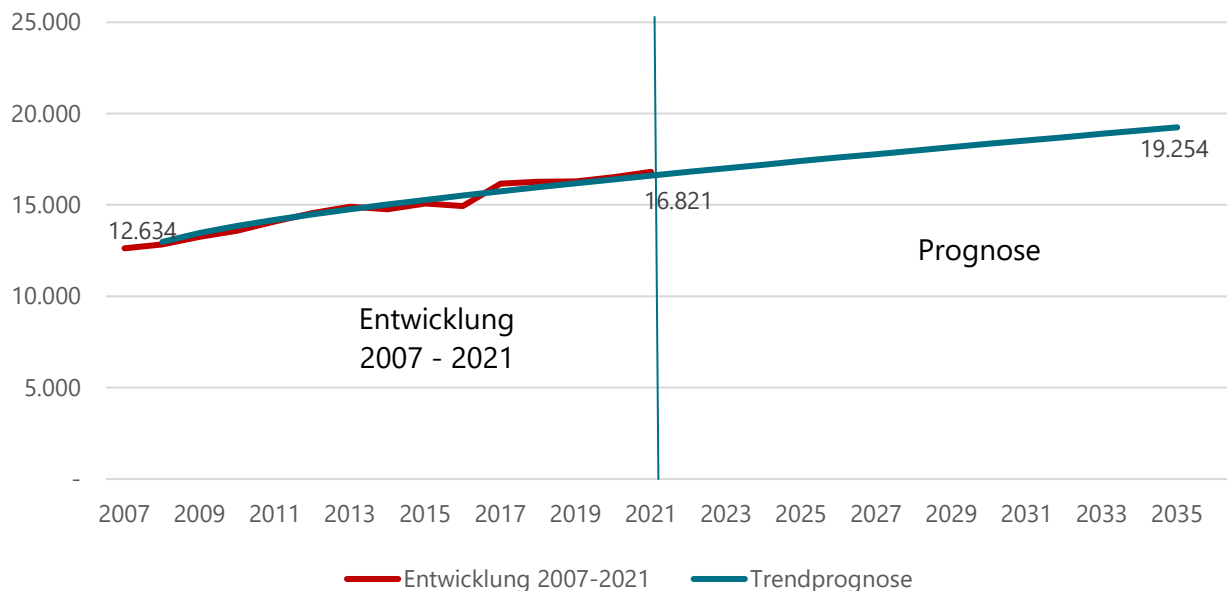
Freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen



Quelle: cima (2024)

2007	2021	2030	2035
3.596	5.671	5.956	6.130
2007 - 2021	2021 - 2030	2021 - 2035	
+ 2.075	+ 285	+ 459	+ 8,1 %

Quelle: cima (2024)

Gesundheits- und Sozialwesen

Quelle: cima (2024)

2007	2021	2030	2035
12.634	16.821	18.345	19.254
2007 - 2021	2021 - 2030	2021 - 2035	
+ 4.187	+ 1.524	+ 2.433	+ 14,4 %

Quelle: cima (2024)

4.2.3 Zusammenfassende Einordnung der Prognoseergebnisse

Die Ergebnisse der trendbasierten Beschäftigtenprognose werden nachfolgend für die Gesamtbetrachtung des Wirtschaftsstandortes Gelsenkirchen und die zukünftige Flächenentwicklung eingeordnet:

- Eine Trendprognose zeigt die zukünftige Entwicklung auf, die aufgrund der bisherigen Entwicklung abgeleitet wird. In der Methodik der Modellrechnung wurde das Auftreten von extremen Werten, sowohl nach oben als auch nach unten durch die angewandten Berechnungswege für die verschiedenen Wirtschaftszweige ausgeschlossen. Dies trägt zur Erhöhung der Wahrscheinlichkeit bei, dass die prognostizierten Werte eintreten können. Es ist jedoch zu beachten, dass weltweite wirtschaftliche Geschehnisse, die insbesondere die Jahre 2020 – 2024 prägen und voraussichtlich auch die nächsten Jahre beeinflussen werden, sowie lokale Besonderheiten wie z. B. größere Betriebsschließungen nicht in die Prognose einbezogen werden können.
- In Gelsenkirchen verzeichnet die Gesamtbeschäftigung seit 2007 einen positiven Verlauf. Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stieg zwischen 2007 und 2021 um 13.066 Beschäftigte. Die positive Entwicklung wirkt sich maßgeblich auf die Ergebnisse der Trendprognose aus.
- Unter Berücksichtigung der künftigen Flächennachfrage ist es von besonderer Bedeutung darauf hinzuweisen, dass der Dienstleistungsbereich als der primäre Treiber für das Wirtschaftswachstum in Gelsenkirchen gilt. Dies trifft besonders auf das Gesundheits- und Sozialwesen zu, das erfahrungsgemäß nur

eine begrenzte Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen gemäß der Baunutzungsverordnung auszeichnet.

- Die nachfolgenden Feststellungen sind von besonderer Bedeutung im Kontext der zukünftigen Nachfrage nach Gewerbeflächen:
 - Hohe flächenauswirkende Beschäftigtenzuwächse sind u. a. für die Wirtschaftszweige Verkehr und Lagerei (+ 1.327 Beschäftigte) sowie für das Baugewerbe (+ 1.002 Beschäftigte) bis 2035 zu erwarten, die zu einem relevanten Anteil Standorte in klassischen Gewerbegebieten und Gewerbeparks nachfragen und tendenziell einen hohen Flächenbedarf aufzeigen. Die Wirtschaftsbranche Verkehr und Lagerei hat sich in den letzten Jahren bereits im Gewerbepark Schalker Verein / Wanner Straße großflächig angesiedelt.
 - Selbst bei stabilen oder rückläufigen Beschäftigtenprognosen besteht eine bedeutende Nachfrage nach Flächen für Erweiterungen oder Betriebsverlagerungen. Dies gilt vor allem für Unternehmen, die unabhängig vom Branchentrend eine positive Entwicklung anstreben. Zusätzlich ist davon auszugehen, dass auch ansiedlungsinteressierte Unternehmen insbesondere aus Wachstumsbranchen diese Nachfrage beeinflussen.
- Zur Plausibilitätskontrolle der ermittelten Zuwächse der Beschäftigten in Gelsenkirchen kann eine vom Institut der deutschen Wirtschaft im März 2023 vorgelegte Prognose der Beschäftigtenentwicklung in Deutschland dienen.¹⁵

Die cima-Trendprognose kommt zu dem Ergebnis, dass die svp. Beschäftigten in Gelsenkirchen zwischen 2007 und 2021 insgesamt um rd. 13.100 svp. Beschäftigten angestiegen ist; dies entspricht einem jährlichen Wachstum von 1,24 %. Für den Zeitraum 2021 – 2030 wird von einem weiteren Wachstum um rd. 4.500 svp. Beschäftigten bzw. 0,59 % pro Jahr ausgegangen; die Langzeitbetrachtung 2021 – 2035 sieht rd. 7.200 zusätzliche svp. Beschäftigte bzw. ein Wachstum von 0,57 % pro Jahr vor (Abb. 23).

Dies bedeutet, dass sich gegenüber der Vergangenheit das Wachstum der svp. Beschäftigten reduzieren wird; es wird aber nicht zur Stagnation bzw. einer rückläufigen Entwicklung kommen.

Abb. 23: Zuwachs der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Gelsenkirchen in der Vergangenheit und nach der Trendprognose

	2007 - 2021	2021 - 2030	2021 - 2035
Zuwachs absolut	13.066	4.519	7.217
Anzahl Jahre	14	9	14
Zuwachs in % des Betrachtungszeitraum	18,81 %	5,48 %	8,29 %
Zuwachs in % pro Jahr	1,24 %	0,59 %	0,57 %

Quelle: cima (2024)

Vergleicht man diese Ergebnisse der Modellrechnung mit der Beschäftigtenanalyse und -prognose des Instituts der deutschen Wirtschaft für Deutschland, so wird deutlich, dass auf Bundesebene sowohl die tatsächlichen jährlichen Zuwächse in der Vergangenheit als auch die prognostizierten Zuwächse bis 2026 höher ausgefallen sind bzw. werden (vgl. Abb. 24).

¹⁵ Institut der deutschen Wirtschaft (2023): Die IW-Arbeitsmarktforschung. Wo stehen Beschäftigung und Fachkräftemangel in den 1.300 Berufsgattungen in fünf Jahren? (= IW-Report, Nr. 8). Köln; eine Kurzfassung findet sich unter <https://www.iwd.de/artikel/beschaefigtigtrend-ist-weiterhin-positiv-580194/>

Für die zukünftige Gewerbeflächenpolitik in Gelsenkirchen stellt die cima-Trendprognose der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten somit eine belastbare Grundlage dar, die aufgrund der gewählten Methodik der Modellrechnungen als vorsichtiger (konservativer) Ansatz zu bewerten ist.

Abb. 24: Tatsächliche bzw. prognostizierte jährliche Zuwächse der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Deutschland (nach Institut der Deutschen Wirtschaft)

Jahr	Zuwachs der svp. Beschäftigten in % gegenüber Vorjahr	Jahr	Zuwachs der svp. Beschäftigten in % gegenüber Vorjahr
2014	1,76	2021	1,04
2015	2,20	2022	1,88
2016	2,29	2023	1,67
2017	2,33	2024	1,52
2018	2,27	2025	1,48
2019	1,63	2026	1,38
2020	0,14		

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft (2023): Die IW-Arbeitsmarktforschung. Wo stehen Beschäftigung und Fachkräftemangel in den 1.300 Berufsgattungen in fünf Jahren? (= IW-Report, Nr. 8). Köln bzw. Informationsdienst des Instituts der deutschen Wirtschaft vom 27.03.2023 (<https://www.iwd.de/artikel/beschaeftigungstrend-ist-weiterhin-positiv-580194/>)

5 Bestand, Potenziale und Bedarfe an Wirtschaftsflächen in Gelsenkirchen

5.1 Bestand

5.1.1 Überblick

In die Analyse der Wirtschaftsflächen von Gelsenkirchen wurden alle im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen einbezogen. Zusätzlich berücksichtigt wurden ausgewählte Standorte, die zwar im Flächennutzungsplan nicht als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind, jedoch für die Wirtschaftsflächenentwicklung bedeutsam sind. Hierzu gehören

- der Standortbereich Arena-Park (lt. FNP Sonderbaufläche)
- der Standortbereich Sutumer Feld (lt. FNP Sonderbaufläche bzw. Gemeinbedarfsfläche)
- der Standortbereich Wissenschaftspark (lt. FNP Sonderbaufläche)
- der Standortbereich Büropark Schloss Berge (lt. FNP Sonderbaufläche)

Die Analyse des vorhandenen Gewerbeflächenangebotes baut auf den Daten des Siedlungsflächenmonitorings 2023 des Regionalverbandes Ruhr auf. Die Daten wurden auf der Grundlage der cima-Begehungen und ausgewerteter Informationen der Wirtschaftsförderung Gelsenkirchen fortgeschrieben; die Bilanz der planerisch vorhandenen FNP-Reserven entspricht dem Stand vom November 2023.

Im Rahmen der Analyse der Wirtschaftsflächen im Stadtgebiet Gelsenkirchen wurden insgesamt 37 Gewerbestandorte mit jeweils einer Größe von mehr als ca. 10 ha identifiziert und in Form von Steckbriefen in standardisierter Form aufgenommen. Abb. 26 zeigt einen Überblick über die einzelnen Gewerbestandorte, ihre zugeordnete Standortnummer, ihre Größe, den Anteil der gewerblichen Baufläche sowie der Bestand an Reserveflächen; eine Übersichtskarte zu den 37 Standorten findet sich in Abb. 27.

Die 37 Standorte wurden anhand der siedlungsräumlichen und funktionellen Gegebenheiten und der Wahrnehmung als ein zusammenhängendes Gebiet räumlich abgegrenzt. Da somit häufig auch planerisch als Verkehrs- oder Grünflächen etc. dargestellte Bereiche Bestandteil des Standortbereichs sind, übersteigen die Angaben zur Gesamtgröße des jeweiligen Standortes in der Regel die jeweils im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen.

Die Steckbriefe decken rd. 98 % der gewerblichen Bauflächen des Flächennutzungsplans ab.

Hinsichtlich der Angaben zu den Reserveflächen wird auf die Systematik des Siedlungsflächenmonitorings zurückgegriffen. Es wird zwischen folgenden Flächenkategorien unterschieden:

- **Reserve Gewerbe:** Im FNP dargestellte gewerblich nutzbare Flächen ab 0,2 ha Größe. Erhoben wird das Bruttobauland.
- **Betriebsgebundene Gewerbereserven:** Flächen ab 0,2 ha Größe, die zur Erweiterung eines Betriebes vorgehalten werden. Voraussetzung ist, dass der Betrieb bereits eine andere Fläche in der Kommune gewerblich nutzt und über einen rechtlichen Anspruch zur Nutzung besitzt.

- **Regionalplanreserven:** ASB- und GIB-Reserven, die im Regionalplan Ruhr für eine gewerbliche Nutzung bereitgestellt werden, aber bisher nicht im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellt werden.¹⁶

Abb. 25: Gesamtbestand der untersuchten Wirtschaftsflächen

hauptsächliche FNP-Darstellung der Flächen in den Gewerbesteckbriefen	1.844,3 ha	100,0 %
▪ gewerbliche Bauflächen	1.663,3 ha	90,2 %
▪ wirtschaftsflächenrelevante Sonderbauflächen	142,9 ha	7,7 %
▪ Sonderbaufläche Freizeit und Erholung (Sutumer Feld)	38,1 ha	2,1 %
Nutzung innerhalb der Flächen der Gewerbesteckbriefe	1.844,3 ha	100,0 %
▪ belegte Flächen	1.568,6 ha	85,1 %
▪ Reserven	216,4 ha	11,7 %
▪ Sonderbaufläche Freizeit und Erholung (Sutumer Feld)	38,1 ha	2,1 %
▪ Erweiterungsfläche BP	21,2 ha	1,1 %
Untersuchungstiefe gewerblicher Bauflächen	1.555,1 ha	100,0 %
▪ Darstellung in Form der 37 Gewerbesteckbriefe	1.519,4 ha	97,7 %
▪ übrige Standortbereiche	35,7 ha	2,3 %

Quelle: cima (2024)

Abb. 26: Tabellarische Übersicht der Wirtschaftsflächen in Gelsenkirchen

Lfd. Nr.	Standort	Verfolgter Standorttyp (lt. Gewerbeflächensteckbriefe im Anhang)	Ge- biets- größe (in ha)	Gewerbli- che Bau- fläche lt. FNP (in ha)	Reserven (in ha)
Nord 1	Kraftwerk Scholven	Sonderstandort der Energiewirtschaft und sich entwickelnder Wasserstoffwirtschaft; Standort der Transformation	94,0	89,8	25,2
Nord 2	Kokerei Scholven	neuzuordnendes, klassisches Gewerbe- und Industriegebiet mit großem Flächenpotenzial	15,2	14,9	12,0
Nord 3	Ruhr Öl	Sonderstandort der Chemie, Petrochemie, Kunststoffherstellung, Zirkulärwirtschaft (Kunststoffrecycling) mit besonderem Innovationspotenzial	302,6	295,2*	71,6**
Nord 4	Bergmannsglückstraße - Uniper	typisches Gewerbegebiet mit stadtteilbezogenem Reserveflächenpotenzial	34,8	32,5	7,4
Nord 5	Neue Zeche Westerholt	urbaner Standort mit Modellcharakter zur Kreislaufwirtschaft bei der Brachflächenreaktivierung	15,3	12,6	8,9
Nord 6	Habichtsweg / Buschgrundstraße	klassisches Gewerbegebiet in Kombination mit der Funktion als Ergänzungsstandort für den nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel	18,0	13,9	1,2
Nord 7	Nordring	klassisches Gewerbegebiet mit Profilierungspotenzial als gesamtstädtisch bedeutsamer Standort für Autohäuser und die Mobilitäts-Branche	18,8	15,5	2,6

¹⁶ Aus methodischen Gründen enthält der Regionalplan 1 ha GIB-Reserve für das Stadtgebiet von Gelsenkirchen und ist somit zu vernachlässigen.

Lfd. Nr.	Standort	Verfolgter Standorttyp (lt. Gewerbeflächensteckbriefe im Anhang)	Ge- biets- größe (in ha)	Gewerbli- che Bau- fläche lt. FNP (in ha)	Reserven (in ha)
Nord8	Zeche Hugo	Technologiepark mit besonderem Potenzial für Hochschul- ausgründungen und Spin-Offs	12,6	12,0	8,1
Ost 1	Büropark Schloss Berge	Büropark mit regionaler Ausstrahlung	6,8	/	1,8
Ost 2	Middelicher Straße (Resse)	klassisches Gewerbegebiet mit Neuordnungsbedarf	14,4	14,9	0,0
Ost 3	Ewaldstraße / Engelbertstraße	klassisches Gewerbegebiet mit stadtteilbezogener Bedeu- tung und Flächenpotenzial	21,4	18,2	3,2
Ost 4	Emscherstraße / Willy-Brandt-Allee	klassisches Gewerbegebiet mit gesamtstädtischer Bedeu- tung und Ergänzungsstandort für den nicht-zentrenrele- vanten Einzelhandel	143,5	148,6	4,6
Ost 5	Arena-Park	Sonderstandort zur Clusterentwicklung in den Kompetenz- feldern Sportmedizin, Rehabilitation, Bildung, Entertain- ment, Tourismus; Standort mit optimaler digitaler Infra- struktur	122,8	/	12,0
West 1	Sutumer Feld	Sonderbaufläche Freizeit und Erholung	38,1	/	38,1***
West 2	Braukämperstraße	klassisches Gewerbegebiet mit mittelfristigem Handlungs- bedarf	29,8	28,4	0,0
West 3	Schäferstraße (Sutum)	klassisches Gewerbegebiet mit Dominanz des vorhande- nen Betonwerkes	18,0	16,1	0,0
West 4	BP Horst	Sonderstandort in Form der BP-Erdölraffinerie	161,3	160,1	9,4
West 5	Auf dem Scholl- bruch	klassisches Gewerbegebiet mit einer Gewerbehofstruktur	5,5	5,6	0,0
West 6	Gewerbepark Nordstern	hochwertiger Büropark mit regionaler Ausstrahlung	11,1	7,6	0,3
Mitte 1	Stadthafen	Sonderstandort mit der Modellfunktion „Klimahafen Gelsenkirchen“	195,7	164,4	10,3
Mitte 2	Alfred-Zingler- Straße	klassisches Gewerbegebiet	32,3	27,5	2,9
Mitte 3	Hochkampstraße	neuzuordnendes, klassisches Gewerbe- und Industriege- biet mit großem Flächenpotenzial auf dem ehemaligen Thyssen-Gelände	78,3	61,4	15,6
Mitte 4	Am Schalker Bahnhof	klassisches Gewerbegebiet mit begrenzten Flächenreser- ven	11,5	17,2	2,9
Mitte 5	Schalke / Magde- burger Straße	klassisches Gewerbegebiet und Industriegebiet mit besonderem identitätsstiftenden Charakter	66	61,6	3,3
Mitte 6	Wilhelminenstraße	klassisches Gewerbe- und Industriegebiet mit größerem Neuordnungsbedarf	48,4	28,4	7,6
Mitte 7	Stadtquartier Graf Bismarck	urbaner Standort mit attraktiver Mischung von Wohnen und Arbeiten in Form verschiedener Quartiere	11,5	8,5	1,5
Mitte 8	Gelsenkirchen Zoo	klassisches Gewerbegebiet mit stadtteilbezogener Bedeutung	8,4	7,9	0,0
Mitte 9	Hafen Grimberg	Sonderstandort für hafengebundene Nutzungen	29,7	22,5	8,6
Mitte 10	Ahlmannshof	klassisches Gewerbegebiet mit Neuordnungsbedarf	24,6	23,6	2,1

Lfd. Nr.	Standort	Verfolgter Standorttyp (lt. Gewerbeflächensteckbriefe im Anhang)	Ge- biets- größe (in ha)	Gewerbli- che Bau- fläche lt. FNP (in ha)	Reserven (in ha)
Mitte 11	Gewerbepark Schalker Verein / Wanner Straße	Regional bedeutsamer Logistikstandort in Kombination mit einem identitätsstiftenden, innerstädtischen Gewerbe- park	83,3	65,5	0,0
Mitte 12	Hiberniaquartier	Potenzialfläche für ein Urbanes Quartier in zentraler Innen- stadtlage	10,2	2,6	0,0
Süd 1	Almastraße	klassisches Gewerbegebiet mit stadtteilbezogener Bedeu- tung	33,8	29,9	6,7
Süd 2	Wissenschaftspark / Rheinelbe Süd	Technologiepark mit überregionaler Ausstrahlung und In- novationskraft	13,3	/	0,0
Süd 3	Im Busche	klassisches Gewerbegebiet mit größerem Neuordnungsbe- darf	24,0	19,1	4,4
Süd 4	Am Dördelmanns- hof	klassisches Gewerbegebiet mit Konfliktpotenzial zur an- grenzenden Wohnbebauung	25,3	22,7	1,2
Süd 5	Am Dahlbusch / Pilkington	klassisches Gewerbegebiet mit Flächenpotenzial	47,4	40,3	2,0
Süd 6	Achternbergstraße	klassisches Gewerbegebiet mit stadtteilbezogener Bedeu- tung	16,6	11,3	0,0
Summe Reserven					216,2
Summe zweckgebundene Reserve (Erweiterungsfläche BP)					21,2
Summe Sonderbaufläche Freizeit und Erholung					38,1
SUMME			1.844,3	1.500,3*	275,5

*: davon 68,5 ha gewerbliche Bauflächen (zweckgebunden)

**: davon 21,2 ha zweckgebundene Reserve

***: davon 38,1 ha Sonderbaufläche Freizeit und Erholung

Reserven: bestehend aus freien und betriebsgebundenen Reserven

Quelle: cima (2024)

Die nachfolgende Abb. 27 gibt einen Überblick zu den Gewerbegebieten im Stadtgebiet Gelsenkirchen. Für die in Abb. 26 aufgeführten 37 Einzelstandorte finden sich im Anhang zu dem vorliegenden Handlungskonzept Wirtschaftsflächen Gelsenkirchen sogenannte Gewerbesteckbriefe mit detaillierten Informationen zur Struktur der Gebiete und Empfehlungen zur Weiterentwicklung bzw. dauerhaften Sicherung der Standorte.

Abb. 27: Räumliche Übersicht der Wirtschaftsflächen in Gelsenkirchen



5.1.2 Klassifizierung der Gewerbegebiete in Gelsenkirchen

Die Standorte zeigen erhebliche Unterschiede in Bezug auf verschiedene Merkmale wie Nutzungsstruktur, städtebauliche Gestaltung und räumliche Lage. Für Gelsenkirchen lassen sich sechs verschiedene Standorttypen identifizieren, die in ihren Ausstattungsmerkmalen und Hauptzielgruppen variieren (siehe Abb. 28 bzw. Abb. 29). Die einzelnen Gewerbestandorte in Gelsenkirchen können diesen Standorttypen zugeordnet werden.

Zu den Standorttypen sind folgende Aspekte zu beachten:

- **Büro- und Technologiepark:** Gewerbeparks entstanden in Deutschland regelhaft in den 1970er Jahren in ausgewählten Oberzentren (u. a. Düsseldorf) durch private Investitionen, die auf die vermehrte Nachfrage nach gemischten Gewerbeeinheiten mit Büro-, Ausstellungs- und begrenzten Produktionsflächen reagierten. Merkmale dieser Gewerbeparks waren auch eine gegenüber den „klassischen“ Gewerbegebieten anspruchsvollere städtebauliche Gestaltung und eine Gesamtvermarktung des Standortes. Aktuell finden sich Gewerbeparks auch an verkehrsgünstigen Standorten in Mittelzentren; vermehrt sind sie weiter in Oberzentren zu finden.

Abb. 28: Standorttypen von Unternehmensstandorten



Büro- und Technologiepark



„klassisches“ Gewerbegebiet



Distributions- und Logistikstandort

6 Standorttypen



Hafenstandort



Kraftwerk- und Raffineriestandort



Urbaner Standort

Quelle: cima (2024)

- **„Urbane“ Standorte:** Unter dem Begriff der „urbanen“ Standorte werden gewerbliche Flächenangebote zusammengefasst, die sich durch eine Mischung von Arbeiten mit ergänzenden Angeboten und zumeist eine höhere städtebauliche Qualität als in klassischen Gewerbegebieten auszeichnen. Vielfach werden diese Standorte auch durch Wohnnutzungen geprägt. Regelhaft handelt es sich um Standorte für produktionsnahe Dienstleistungen, produzierende Unternehmen mit Kleinproduktionen oder Handwerksbetrieben, häufig auch um Existenzgründungen. Vielfach entstehen derartige Standorte sukzessive oder geplant auf aufgegebenen Industriearealen.

Abb. 29: Typisierung verschiedener Standorttypen von Gewerbestandorten

Standorttyp	typischer Unternehmensbesatz	besondere Eignung	Lage	städtebauliche Charakterisierung	Planungsrecht
„klassische“ Gewerbegebiete	je nach Standort unterschiedlicher Mix aus produzierendem Gewerbe, Handwerk, unternehmensnahen Dienstleistern und Einzelhandel	besondere Eignung auch für „wesentlich störende“ Betriebe, Betriebe mit hohem Verkehrsaufkommen bzw. hohem Flächenbedarf	meist Stadtrand, gute örtliche / überörtliche Verkehrsanbindung, bei GI-Gebieten: periphere Lage zu Wohngebieten	vielfach historisch gewachsene Gebiete, meist ohne besondere städtebauliche Akzente	GE oder GI
Büro- und Technologiepark	größere Büronutzer oder kleinflächige Büroeinheiten dominierend, meist Dominanz von unternehmensnahen Dienstleistern, aber auch Forschung und Entwicklung; z. T. auch Versorgungsangebote für das Gebiet (Gastronomie, Dienstleister)	besondere Eignung für Unternehmen, die verstärkten Wert auf „adressbildenden Standort“ legen, sowie größere private und öffentliche Verwaltungen mit Repräsentationsbedarf	meist Stadtrandlage, häufig stark frequentierte Ausfallstraßen und Autobahnnähe, oft Nachbarschaft zu F&E-Einrichtungen	vielfach städtebaulich anspruchsvolles Grundkonzept, häufig höherer Grünflächenanteil	i. d. R. GE, aber auch MI bei innerstädtischen Lagen an Hauptverkehrsstraßen
Distribution- und Logistikstandort	Lager und Distribution von produzierenden Unternehmen, Handelsunternehmen oder Zustelldiensten; vor allem flächenintensive Unternehmen	für Unternehmen mit einem hohen Warenumsatz, großem Flächenbedarf und der Angewiesenheit auf verkehrsgünstig gelegene Standorte	meist unmittelbar an überregional bedeutender Verkehrsinfrastruktur (vor allem Straße, aber auch Schiene und Wasser)	großzügige verkehrliche Erschließung, große Flächenzuschnitte	GE oder GI
Hafenstandort	Hafenfunktion bestimmt zumeist den Unternehmensbesatz	Unternehmen profitieren von spezifischen Standortbedingungen des Hafens	Lage durch Hafeninfrastruktur bedingt	meist keine besondere städtebauliche Gestaltung, häufig hohe Verkehrsbelastung	GI / SO

Standorttyp	typischer Unternehmensbesatz	besondere Eignung	Lage	städtebauliche Charakterisierung	Planungsrecht
Kraftwerk- und Raffineriestandort	meist emissionsintensive produzierende Unternehmen aus der Energiebranche und zum Teil aus anderen Bereichen des verarbeitenden Gewerbes mit höherer Lärm- und Luftbelastung; auch emissionsarme Betriebe möglich	besonders eignen sich diese Standorte für Unternehmen, die die Anforderungen anderer Baugebiete aufgrund von hohen Emissionen nicht erfüllen	meist verkehrlich günstig gelegen, am Stadtrand	sowohl historisch gewachsene Strukturen in Form von größeren zusammenhängenden Betriebsflächen als auch an neu entwickelten Standorten	GI
„urbane“ Standorte	Nutzungsmischung als prägendes Merkmal; Mix aus Dienstleistern, nicht störendem Handwerk, Wohnen, Gastronomie, nachgeordnet auch der Versorgung des Gebietes dienendem Handel	hohe Eignung für unternehmensnahe Dienstleister bzw. Existenzgründer und Kleinbetriebe	ausschließlich städtebaulich integrierte Standorte	vielfach neu strukturierte und sanierte Altstandorte	MU / MI / MK oder GE

Quelle: cima (2024)

Die folgende Abb. 30 zeigt die Einstufung der Gelsenkirchener Gewerbestandorte nach den beschriebenen Standorttypen. Zum Teil weisen die Standorte Charakteristika mehrerer Standorttypen auf. Die Zuordnung erfolgte auf Grundlage der dominierenden Merkmale. Der Tabelle ist eine eindeutige Dominanz von klassischen Gewerbegebieten zu entnehmen. Im Vergleich zu vielen anderen Städte ist der hohe Flächenanteil durch Kraftwerk- und Raffineriestandorte in Gelsenkirchen besonders auffallend.

Abb. 30: Gewerbestandorte in Gelsenkirchen - Einstufung nach Standorttypen

Standort	klassisches Gewerbegebiet	Büro- und Technologiepark	Distribution- / Logistikstandort	Hafenstandort	Kraftwerk- / Raffineriestandort	Urbaner Standort	Sonderstandort Freizeit / Erholung
Kraftwerk Scholven					○		
Kokerei Scholven	○						
Ruhr Öl					○		
Bergmannsglückstraße / Uniper	○						
Neue Zeche Westerholt						○	
Habichtsweg / Buschgrundstraße	○						
Nordring	○						
Zeche Hugo		○					
Büropark Schloss Berge		○					
Middelicher Straße (Resse)	○						
Ewaldstraße / Engelbertstraße	○						
Emscherstraße / Willy-Brandt-Allee	○						
Arena-Park		○					
Sutumer Feld							○
Braukämperstraße	○						
Schäferstraße (Sutum)	○						
BP Horst					○		
Auf dem Schollbruch	○						
Gewerbepark Nordstern		○					
Stadthafen				○			
Alfred-Zingler-Straße	○						
Hochkampstraße	○						
Am Schalker Bahnhof	○						
Schalke / Magdeburger Straße	○						
Wilhelminenstraße	○						
Stadtquartier Graf Bismarck						○	
Gelsenkirchen Zoo	○						

Standort	klassisches Gewerbegebiet	Büro- und Technologiepark	Distribution- / Logistikstandort	Hafenstandort	Kraftwerk- / Raffineriestandort	Urbaner Standort	Sonderstandort Freizeit / Erholung
Hafen Grimberg				○			
Ahlmannshof	○						
Gewerbepark Schalker Verein / Wanner Straße			○				
Hiberniaquartier						○	
Almastraße	○						
Wissenschaftspark / Rheinelbe Süd		○					
Im Busche	○						
Am Dördelmannshof	○						
Am Dahlbusch / Pilkington	○						
Achternbergstraße	○						

Quelle: cima (2024)

5.2 Gewerbliche Flächenpotenziale in Gelsenkirchen

Die Aufnahme und die Analyse der Gewerbestandorte zeigen die großflächige Verteilung von gewerblichen Flächen im Stadtgebiet und die vorhandenen Reserven (Abb. 31). Bereits an dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei den Reserven um zu reaktivierende gewerbliche Altstandorte oder einzelne Grundstücke in den bestehenden Gebieten handelt. Eine Reserve in Form eines größeren und zusammenhängenden neuen Gewerbegebietes ist nicht vorhanden bzw. in der Entwicklung.

In der Tabelle wird auch die Gesamtsumme der Wirtschaftsflächen innerhalb der 37 definierten Gewerbestandorte aufgeführt. Hierbei handelt es sich sowohl um im Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Bauflächen als auch um Sonderbauflächen (z. B. Standorte Arena-Park, Büropark Schloss Berge). Zudem sind die vorhandenen gewerblichen Flächenreserven in Form der Kategorien "**betriebsgebundene Reserve**" und "**Reserve Gewerbe**" aus dem Siedlungsflächenmonitoring einschließlich ihrer Gesamtsumme abzulesen.

Als zusätzliche Kategorie werden in den Steckbriefen sogenannte "**Umwidmungsflächen**" ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um Flächen, für die zukünftig keine gewerbliche oder industrielle Nutzung mehr vorgesehen ist. Gründe sind dafür zum einen eine Anpassung der Darstellungsart an die tatsächlichen Gegebenheiten. Somit wird die Fläche als Umwidmungsfläche dargestellt, wenn die vorhandene Nutzung keine gewerbliche Nutzung ist (z. B. Umspannwerk bzw. Wohnnutzungen im Bereich Bergmannsglück) und zum anderen die Berücksichtigung von Umweltbelangen und Schutzansprüchen von Natur und Landschaft priorisiert werden soll.

Gemäß der von der Stadt qualifizierten Daten des Siedlungsflächenmonitorings für das Jahr 2023 beträgt die Gesamtfläche der **gewerblichen Reserveflächen** im Stadtgebiet **rd. 216,2 ha**.¹⁷ Innerhalb dieser Flächen sind rund **86,0 ha als betriebsgebundene Reserveflächen** einzustufen, während die verbleibenden etwa **130,2 ha** in die Kategorie "**Reserve Gewerbe**" fallen. In Relation zu der Gesamtfläche der 37 untersuchten Standorte (1.806,2 ha (ohne Sutumer Feld)) entspricht dies einem **Anteil der gesamten Reserveflächen von rd. 12,0 %**. Dieser Prozentsatz ist vordergründig als ein im Hinblick auf die Flächenvorsorge ausreichender Wert einzustufen. Wie nachfolgend gezeigt wird, reduzieren sich die tatsächlich kurzfristig verfügbaren Reserveflächen auf ein sehr kritisch zu bewertendes Niveau, wenn man den hohen Anteil der nur eingeschränkt verfügbaren betriebsgebundenen Flächen und die vielfach vorhandenen Mobilisierungshemmnisse berücksichtigt.

Werden die betriebsgebundenen Reserveflächen aufgrund ihrer vorbehaltlichen Verfügbarkeit nur zur Hälfte angerechnet,¹⁸ sinkt der Anteil der Gesamtreserven an der Gesamtfläche der Gewerbestandorte auf rd. 9,6 %. Gemäß mehreren kommunalen und regionalen Untersuchungen zu Gewerbeflächen geht die CIMA davon aus, dass ein Flächenengpass und ein Handlungsbedarf in der Regel dann bestehen, wenn der Reserveflächenanteil am Gesamtbestand bei ca. 10 % und weniger beträgt.

Größere zusammenhängende Reserveflächen von mindestens 5 ha sind insbesondere in den Gewerbegebieten Kokerei Scholven, Bergmannsglückstraße / Uniper, Neue Zeche Westerholt, Zeche Hugo, Arena-Park, Hochkampstraße, Wilhelminenstraße, am Hafen Grimberg und der Almastraße vorhanden.

Die als **Umwidmungsflächen** gekennzeichneten Flächen machen eine Fläche von **rd. 16,1 ha** aus.

Abb. 31: Wirtschaftsflächenbestand und Wirtschaftsflächenreserven in der Stadt Gelsenkirchen (in ha)

Lfd. Nr.	Standort	Fläche	betriebs- gebun- dene Re- serve	Reserve Gewerbe	nicht im Sinne des Hand- lungskon- zepts anre- chenbare Reserven	SUMME RESERVE	Umwid- mungs- fläche
Nord 1	Kraftwerk Scholven	94,0	0,0	25,2		25,2	
Nord 2	Kokerei Scholven	15,2	0,0	12,0		12,0	
Nord 3	Ruhr Öl	302,6	50,4	0,0	21,2	50,4	
Nord 4	Bergmannsglückstraße / Uniper	34,8	7,4	0,0		7,4	5,3
Nord 5	Neue Zeche Westerholt	15,3	0,0	8,9		8,9	
Nord 6	Habichtsweg / Buschgrundstraße	18,0	0,0	1,2		1,2	
Nord 7	Nordring	18,8	0,0	2,6		2,6	
Nord 8	Zeche Hugo	12,6	0,0	8,1		8,1	1,3
Ost 1	Büropark Schloss Berge	6,8	0,0	1,8		1,8	
Ost 2	Middelicher Straße (Resse)	14,4	0,0	0,0		0,0	

¹⁷ Rechnet man die Standorte Sutumer Feld und BP-Norderweiterung West mit ein, erhöht sich der Flächenbestand auf 275,5 ha, hier ist aber auch auf die eingeschränkte regionalplanerische Verfügbarkeit und Ausweisung als SO-Gebiet beziehungsweise inhaltliche Kopplung hinzuweisen.

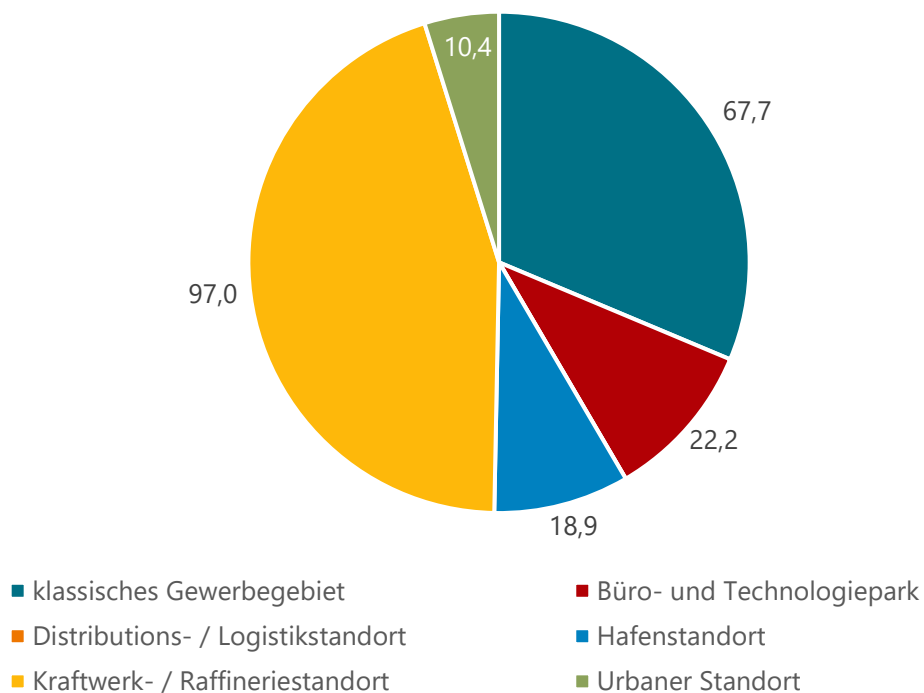
¹⁸ s. auch die Erläuterung zur Ermittlung der Reserveflächen im nachfolgenden Kap. 5.3.

Lfd. Nr.	Standort	Fläche	betriebs- gebun- dene Re- serve	Reserve Gewerbe	nicht im Sinne des Hand- lungskon- zepts anre- chenbare Reserven	SUMME RESERVE	Umwid- mungs- fläche
Ost 3	Ewaldstraße / Engelbertstraße	21,4	0,8	2,4		3,2	
Ost 4	Emscherstraße / Willy-Brandt-Allee	143,5	0,9	3,7		4,6	
Ost 5	Arena-Park	122,8	0,0	12,0		12,0	
West 1	Sutumer Feld	38,1	0,0	0,0	38,1	0,0	
West 2	Braukämperstraße	29,8	0,0	0,0		0,0	
West 3	Schäferstraße (Sutum)	18,0	0,0	0,0		0,0	
West 4	BP Horst	161,3	9,4	0,0		9,4	
West 5	Auf dem Schollbruch	5,5	0,0	0,0		0,0	
West 6	Gewerbepark Nordstern	11,1	0,0	0,3		0,3	
Mitte 1	Stadthafen	195,7	6,9	3,4		10,3	
Mitte 2	Alfred-Zingler-Straße	32,3	2,9	0,0		2,9	
Mitte 3	Hochkampstraße	78,3	0,0	15,6		15,6	
Mitte 4	Am Schalker Bahnhof	11,5	2,9	0,0		2,9	
Mitte 5	Schalke / Magdeburger Straße	66,0	3,3	0,0		3,3	
Mitte 6	Wilhelminenstraße	48,4	0,0	7,6		7,6	
Mitte 7	Stadtquartier Graf Bismarck	11,5	0,0	1,5		1,5	
Mitte 8	Gelsenkirchen Zoo	8,4	0,0	0,0		0,0	
Mitte 9	Hafen Grimberg	29,7	1,1	7,5		8,6	
Mitte 10	Ahlmannshof	24,6	0,0	2,1		2,1	
Mitte 11	Gewerbepark Schalker Verein / Wanner Straße	83,3	0,0	0,0		0,0	4,0
Mitte 12	Hiberniaquartier	10,2	0,0	0,0		0,0	
Süd 1	Almastraße	33,8	0,0	6,7		6,7	
Süd 2	Wissenschaftspark / Rheinelbe Süd	13,3	0,0	0,0		0,0	
Süd 3	Im Busche	24,0	0,0	4,4		4,4	
Süd 4	Am Dördelmannshof	25,3	0,0	1,2		1,2	3,9
Süd 5	Am Dahlbusch / Pilkington	47,4	0,0	2,0		2,0	
Süd 6	Achternbergstraße	16,6	0,0	0,0		0,0	1,6
SUMME		1.844,3	86,0	130,2	59,3	216,2	16,1

Quelle: cima (2024)

Die Reserveflächen lassen sich den verschiedenen gewerblichen Standorttypen wie in Abb. 32 dargestellt zuordnen. Es ist deutlich erkennbar, dass mehr als ein Drittel der Reserven zu vorhandenen Kraftwerk- und Raffineriestandorten gehören. Ein Viertel lässt sich den klassischen Gewerbegebieten zuordnen. Die übrigen Flächen vereinigen mit insgesamt 51,5 ha etwa ein Viertel der Reserven, darunter finden sich die Standorttypen Büro- und Technologiepark (22,2 ha), Hafenstandort (18,9 ha) und urbaner Standort (10,4 ha).

Abb. 32: Reserveflächen nach gewerblichen Standorttypen (in ha)



Quelle: cima (2024)

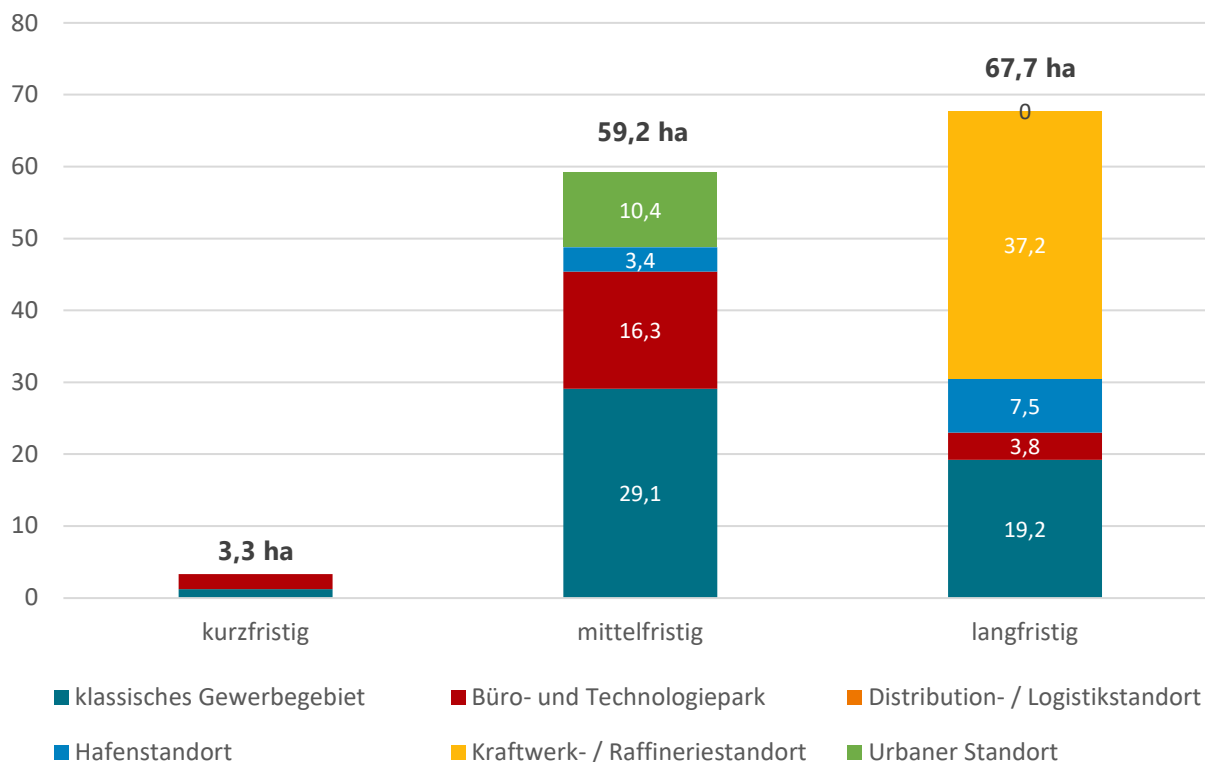
Werden in einem zweiten Schritt die Verfügbarkeiten der freien Reserveflächen (insgesamt 130,2 ha) betrachtet, so zeigt sich nach dem in Abb. 33 enthaltenen Kriterienkatalog folgendes Bild: Ein beträchtlicher Anteil der Flächenreserven (67,7 ha bzw. 52 %) unterliegt Restriktionen, die lediglich eine langfristige Mobilisierung ermöglichen (Abb. 34). Mit 3,3 ha ist nur ein äußerst geringer Anteil kurzfristig verfügbar. In diesem Einzelergebnis zeigt sich die alarmierende Situation des Gewerbeflächenangebotes in Gelsenkirchen am eindringlichsten. Zu den mittelfristig verfügbaren Flächen gehören etwa zur Hälfte die besonders häufig nachgefragten klassischen Gewerbegebiete.

Mit 67,7 ha fällt der Umfang der langfristig mobilisierbaren Flächen vergleichsweise hoch aus. Die Bedeutung für die langfristige Flächenentwicklung relativiert sich jedoch deutlich, wenn man berücksichtigt, dass hiervon 37,2 ha auf Kraftwerk- und Raffineriestandorte und 7,5 ha auf Hafenflächen entfallen. Es verbleiben 23,0 ha langfristig mobilisierbare Flächen für das klassische Gewerbe und Nachfrager von Büro- und Technologieparks.

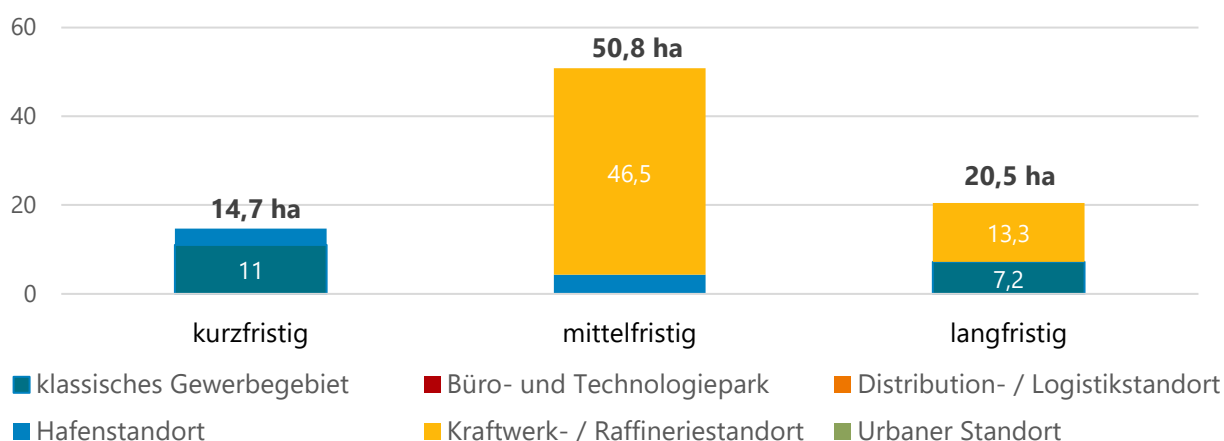
Abb. 33: Feststellung der Verfügbarkeiten von Reserveflächen



Quelle: cima (2024)

Abb. 34: Verfügbarkeit der freien Reserven in Gelsenkirchen (insgesamt 130,2 ha)

Quelle: cima (2024)

Abb. 35: Verfügbarkeit der betriebsgebundenen Reserven in Gelsenkirchen (insgesamt 86,0 ha)

Quelle: cima (2024)

Abb. 35 verdeutlicht die Verfügbarkeit der betriebsgebundenen Gewerbereserven, die den jeweiligen Gewerbestandortstypen zugeordnet sind. Mehr als die Hälfte der vorhandenen privaten Reserven von insgesamt 86,0 ha steht erst mittelfristig zur Verfügung. Weniger als ein Fünftel (17 %) ist insbesondere in klassischen Gewerbegebieten direkt mobilisierbar. Dahingegen ist ein etwa Viertel (24 %) nur langfristig

verfügbar. Insgesamt fällt auf, dass sich der Großteil der betriebsgebundenen Reserven innerhalb der Kraftwerk- und Raffineriestandorte befindet.

In den meisten Fällen beruht die nur langfristige Verfügbarkeit auf den festgestellten Bodenbelastungen, die im Rahmen eines Sanierungsverfahrens behoben werden müssen. Zu finden sind diese vermehrt innerhalb der Kraftwerk- und Raffineriestandorte. Daneben werden kurzfristige Entwicklungen von Reserveflächen zum Teil von abweichenden Eigentümerinteressen behindert.

Eine genauere Aufschlüsselung der Verfügbarkeit der Gewerbereserven in den einzelnen Gewerbegebieten ist Abb. 36 zu entnehmen. Die vorangegangene Analyse der Gewerbebereiche gibt Aufschluss über den jeweiligen Handlungsbedarf am Standort sowie die Entwicklungsstufe der vorhandenen Reserve (kurzfristig, mittelfristig oder langfristig mobilisierbar).

Abb. 36: Handlungsbedarf zur Sicherung und Entwicklung vorhandener Gewerbepotenziale in Gelsenkirchen

	Mobilisierung möglich (kurzfristig)	Entwicklung möglich / Flächenpo- tenzial vorhanden (mittel- fristig)	schwer- wiegende Mobilisie- rungs- hemmnisse (langfristig)	Handlungs- bedarf zur Bestands- sicherung / -weiterent- wicklung	Umwid- mungs- fläche
Kraftwerk Scholven			○		
Kokerei Scholven			○		
Ruhr Öl		○	○		
Bergmannsglückstraße / Uniper	○		○		○
Neue Zeche Westerholt		○			
Habichtsweg / Buschgrund- straße		○			
Nordring		○			
Zeche Hugo		○	○		
Büropark Schloss Berge	○				
Middelicher Straße (Resse)				○	
Ewaldstraße / Engelbertstraße			○		
Emscherstraße / Willy-Brandt- Allee	○	○			
Arena-Park		○			
Braukämperstraße				○	
Schäferstraße (Sutum)				○	
BP Horst		○	○		
Auf dem Schollbruch				○	

	Mobilisie- rung möglich (kurzfristig)	Entwicklung möglich / Flächenpo- tenzial vorhanden (mittel- fristig)	schwer- wiegende Mobilisie- rungs- hemmnisse (langfristig)	Handlungs- bedarf zur Bestands- sicherung / -weiterent- wicklung	Umwid- mungs- fläche
Gewerbepark Nordstern	○				
Stadthafen	○	○			
Alfred-Zingler-Straße	○				
Hochkampstraße	○	○	○		
Am Schalker Bahnhof	○				
Schalke / Magdeburger Straße	○				
Wilhelminenstraße			○		
Stadtquartier Graf Bismarck		○			
Gelsenkirchen Zoo				○	
Hafen Grimberg	○		○		
Ahlmannshof		○			
Gewerbepark Schalker Verein / Wanner Straße				○	○
Hiberniaquartier			○		
Almastraße			○		
Wissenschaftspark / Rheinelbe Süd				○	
Im Busche		○			
Am Dördelmannshof	○				○
Am Dahlbusch / Pilkington		○			
Achternbergstraße				○	○

Quelle: cima (2024)

Hinsichtlich des Handlungsbedarfs zur Sicherung bzw. zur weiteren Entwicklung dieser Standorte ist festzuhalten (Abb. 36):

- Der überwiegende Anteil der Wirtschaftsflächen fällt unter die Kategorie Bestandsgebiete. In diesen Fällen sind vielfach **Bestandssicherungs- und Weiterentwicklungsmaßnahmen** erforderlich (z. B. Am Schollbruch, Achternbergstraße). Dazu zählen beispielsweise die Qualifizierung und Ausweitung von Begrünungen, Neuordnungsmaßnahmen oder die Bildung eines Gebietsmanagements.
- Insbesondere die Standorte, die im Kontext des Steinkohlebergbaus entstanden sind oder vergleichbare industrielle Vornutzungen aufweisen (z. B. Hafen Grimberg), sind noch heute von großflächigen Altlasten kontaminiert und können infolgedessen nur mit einem sehr hohen Aufwand mobilisiert werden. Dies ist der Hauptgrund für eine lediglich **langfristige Entwicklungsperspektive** für die meisten dieser

Standorte. Zu den weiteren Faktoren, die langwierige Mobilisierungsprozesse mit sich bringen können, zählen ungeklärte Eigentümerverhältnisse, fehlende Ziel- oder Nutzungsvorstellungen sowie die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen.

- Ein Sonderfall stellt der Standort Sutumer Feld dar. Es handelt sich aus regionalplanerischer Sicht nicht um ein Gewerbeflächenpotenzial, sondern um einen Sonderstandort Freizeit und Erholung. Eine Aktivierung dieses Standortes ist nur nach vollständiger Entwicklung des benachbarten Arena-Parks und eines weitergehenden Nachfragebedarfs mit der Zweckbindung hochwertige Dienstleistungen aus dem Freizeit- und Gesundheitsbereich planerisch vorgesehen. Zudem sind die wichtigen Ökosystemdienstleistungen dieser Fläche, wie etwa die Naherholungsfunktion, der klimatische Ausgleichsraum und die Natur und Landschaft, zu berücksichtigen.
- Vereinzelt Standorte weisen zum Teil großflächige Flächenpotentiale auf, die zumeist betriebsgebundene Reserven darstellen, jedoch als Flächenpotenzial **kurzfristig** mobilisierbar sind (z.B. Bergmannsglück). Kurzfristig mobilisierbare freie Flächenreserven sind zumeist kleinteilig auf unbebauten bzw. derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Flächen vorhanden. Zum Teil liegen Flächenpotentiale vor, die aufgrund abgeschlossener oder laufender Sanierungsverfahren zumindest **mittelfristig** verfügbar sind (z. B. Neue Zeche Westerholt).

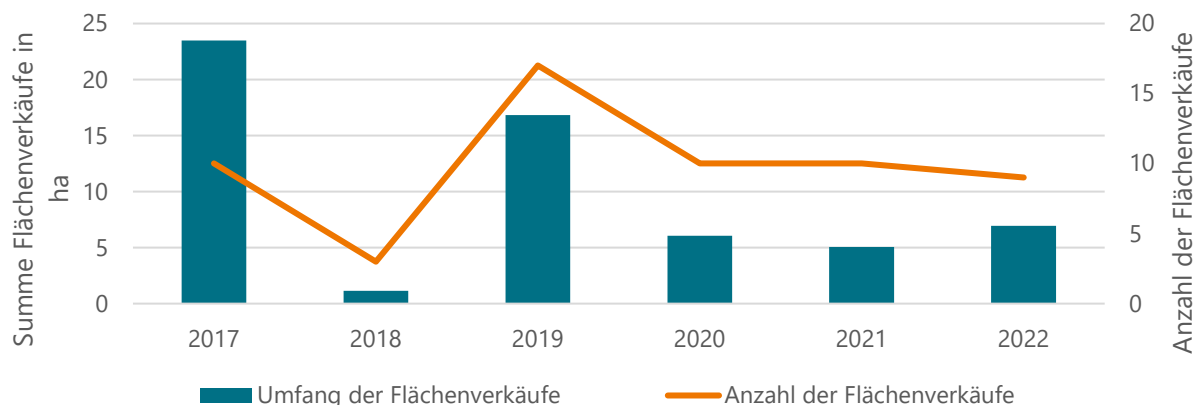
5.3 Gewerbeflächenbedarf in Gelsenkirchen

5.3.1 Gewerbeflächeninanspruchnahme / Nachfrage in der Vergangenheit

Zur Analyse der getätigten Gewerbeflächenverkäufe in der Stadt Gelsenkirchen wurde eine Auswertung der Grundstücksmarktberichte für die Jahre 2017 - 2021 vorgenommen (vgl. Abb. 37 und Abb. 38). Der jährlich vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen veröffentlichte Bericht enthält unter anderem Angaben zu den Verkäufen unbebauter sowie bebauter Gewerbegrundstücke.

Bei den **unbebauten Grundstücksflächen** für Gewerbe kam es **im Zeitverlauf von 2017 bis 2022 insgesamt zu 59 Kauffällen mit einem Umfang von insgesamt 59,5 ha**. Dies entspricht einer **durchschnittlichen Jahresinanspruchnahme von rd. 9,9 ha / Jahr bzw. rd. 10 Kauffällen pro Jahr**.

Abb. 37: Verkauf unbebauter Grundstücke in Gelsenkirchen 2017 – 2022



Quelle: cima (2024), Datengrundlage: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen (verschiedene Jahrgänge): Grundstücksmarktberichte für die Stadt Gelsenkirchen. Gelsenkirchen.

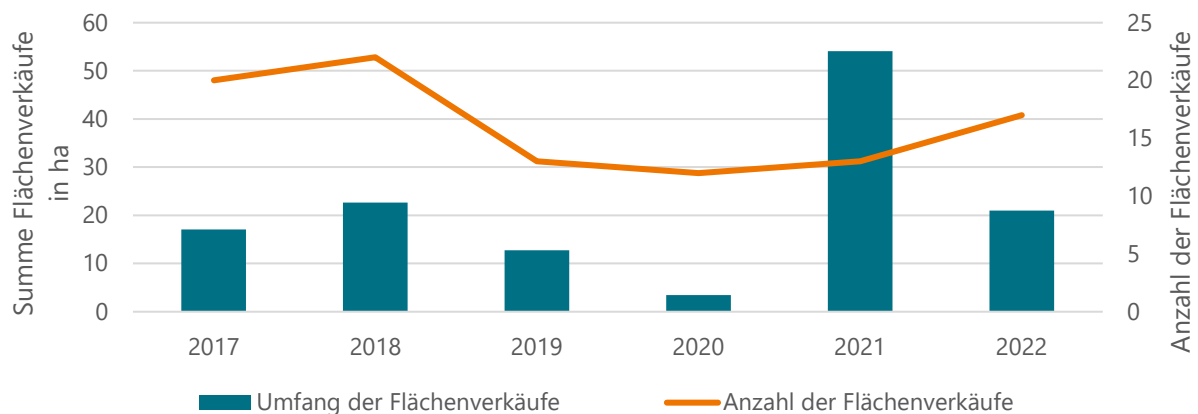
Wie Abb. 37 verdeutlicht, sind zum Teil merkliche Unterschiede zwischen den einzelnen Jahren festzustellen. Besonders der Unterschied zwischen den Flächenverkäufen in den Jahren 2017 und 2019 gegenüber den Verkäufen des Jahres 2018 ist hervorzuheben. Während im Jahr 2018 lediglich drei Flächenverkäufe getätigt und nur 1,1 ha gewerbliche Flächen verkauft wurden, lag die Anzahl der veräußerten Flächen in den Jahren 2017 und 2019 bei zehn bzw. 17 Fällen mit insgesamt 23,5 ha bzw. 16,8 ha. In den darauffolgenden Jahren zwischen 2020 und 2022 blieben die Verkäufe auf einem stetigen Niveau mit einer Anzahl verkaufter Flächen von neun bis zehn und einer Veräußerung von jährlich rd. 5 – 7 ha.

Es ist anzunehmen, dass die getätigten Flächenverkäufe insbesondere mit der kurzfristigen Verfügbarkeit der Grundstücke zusammenhängen. Aus dem Austausch mit der Wirtschaftsförderung Gelsenkirchen kann festgehalten werden, dass in den vergangenen Jahren eine höhere Nachfrage von ansiedlungsinteressierten Unternehmen bestand, als Flächen kurzfristig verfügbar waren. Das bereits in den letzten Jahren stark eingeschränkte Flächenangebot bestimmt maßgeblich die Gewerbeflächeninanspruchnahme.

Die Grundstücksmarktberichte verzeichnen für **bebaute Industrie- und Gewerbeflächen** insgesamt **97 Kauffälle in den vergangenen sechs Jahren**. Insgesamt haben bebaute Flächen in **einem Gesamtumfang von rd. 131 ha den Besitzer gewechselt. Durchschnittlich gab es somit rd. 29 Kauffälle pro Jahr bzw. es wurden bebaute gewerbliche Grundstücke im Umfang von 21,8 ha pro Jahr veräußert.**

Insgesamt sind bei bebauten Gewerbegrundstücken im Vergleich zu unbebauten Gewerbegrundstücken somit deutlich mehr Aktivitäten auf dem Gelsenkirchener Grundstücksmarkt festzustellen bzw. bildete der Erwerb von vorhandenen Immobilien den weitaus häufigeren Fall als der Kauf neu erschlossener Grundstücke.

Abb. 38: Verkauf bebauter Grundstücke in Gelsenkirchen 2017 – 2022



Quelle: cima (2024), Datengrundlage: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen (verschiedene Jahrgänge): Grundstücksmarktberichte für die Stadt Gelsenkirchen. Gelsenkirchen.

5.3.2 Flächeninanspruchnahme in der Metropole Ruhr von 2011 bis 2019

Für das Gebiet der Metropole Ruhr lässt sich der Umfang der langjährigen gewerblichen Flächeninanspruchnahme und die Struktur der Nachfrager sehr gut anhand der Daten aus den Projekten „Gewerbliches Flächenmanagement“ (GFM) und Siedlungsflächenmonitoring Ruhr (SFM Ruhr) nachvollziehen. Es besteht auch die Möglichkeit die Inanspruchnahme in der Stadt Gelsenkirchen ausgewählten Vergleichsstädten gegenüberzustellen.

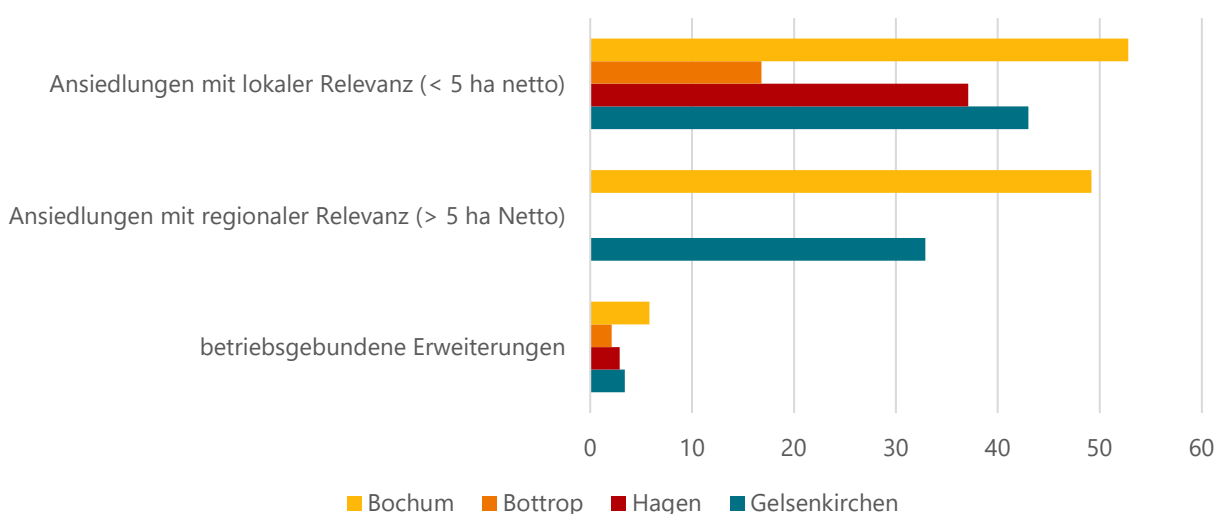
Für den Zeitraum 2011 bis 2019 wurde vom Regionalverband Ruhr die Inanspruchnahme von rd. 1.885 ha gewerbliche Bauflächen ermittelt (insgesamt 2.579 Ansiedlungen). Auf die Stadt Gelsenkirchen entfielen dabei 79,3 ha bzw. 9,9 ha / Jahr. Dies entspricht in etwa der Inanspruchnahme in Oberhausen (75,0 ha) oder Essen (89,6 ha). Die höchste Flächeninanspruchnahme fand in Duisburg (199,7 ha; Hafenflächen!), Dortmund (177,1 ha) und Bochum (107,8 ha) statt. Die Angaben des Gutachterausschusses der Stadt Gelsenkirchen zur Flächeninanspruchnahme in den Jahren 2017 – 2022 (9,9 ha / Jahr, s. auch Kap. 5.3.1) werden damit vollumfänglich bestätigt.

Die Daten des RVR bieten auch eine Auswertung nach vier Nachfragertypen (betriebsgebundene Erweiterungen, landesbedeutsame Hafenflächen und Sonderstandorte, Ansiedlungen mit regionaler Relevanz, Ansiedlungen mit lokaler Relevanz; Abb. 39).

Sowohl in Gelsenkirchen als auch in den Vergleichsstädten fand im Zeitraum 2011 – 2019 keine Inanspruchnahme von landesbedeutsamen Hafenflächen oder Sonderstandorten statt. Nachfrage von regionaler Relevanz kann für die Städte Gelsenkirchen und Bochum festgestellt werden, während in Hagen und Bottrop keine derartigen Ansiedlungen stattfanden. Hierbei gehören Gelsenkirchen (42 %) und Bochum (46 %) zusammen mit Bönen (74 %), Dortmund (51 %) und Herne (43 %) zu den fünf RVR-Städten mit den höchsten prozentualen Anteilen der regional bedeutsamen Ansiedlungen.

Übereinstimmend bilden in allen vier Vergleichsstädten jedoch die Ansiedlungen mit lokaler Relevanz (< 5 ha) gemessen an dem Gesamtumfang die größte Nachfragergruppe.

Abb. 39: Flächeninanspruchnahme der Jahre 2011 – 2019 der Stadt Gelsenkirchen und der Vergleichsstädte



Quelle: cima (2024); Datengrundlage: Regionalverband Ruhr (2022)

5.3.3 Flächenbedarfe gemäß Berechnungen des Regionalverbands Ruhr

Der Regionalverband Ruhr ist seit 2009 zuständig für die Regionalplanung der Metropole Ruhr. Die Erarbeitung von Modellen zur Ermittlung der Gewerbeflächenbedarfe wurde mithilfe des Arbeitskreises Regionaler Diskurs durchgeführt. Einbezogen wurden auch die Kommunen, Vertreterinnen und Vertreter der IHKS sowie der Business Metropole Ruhr (BMR). Zugrundeliegend ist der Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW), der die Grundlagen und Ziele für die Siedlungsentwicklung festlegt. Somit wird eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Flächen zur Siedlungsentwicklung sichergestellt, die gleichzeitig die Neudarstellung von Flächen entsprechend den formulierten Zielen der Siedlungsentwicklung und der Nachhaltigkeit regionalplanerisch steuert.

Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs 2034 für die Stadt Gelsenkirchen¹⁹

Der Bedarfsermittlung liegt die folgende Systematik zu Grunde:

- Für eine realistische Abschätzung des Gewerbeflächenbedarfs werden vereinzelt auftretende Ereignisse wie eine Großansiedlung nicht automatisch berücksichtigt.
- Die Metropole Ruhr verfolgt in ihrer räumlichen Entwicklung strategische Zielvorstellungen „Perspektiven zur räumlichen Entwicklung der Metropole Ruhr“, die eine flächensparende Entwicklung fördern. Vor dem Hintergrund der Knappheit von Bodenressourcen und steigenden Nutzungskonkurrenzen liegen diese dem Modell der Bedarfsermittlung zugrunde. Es gelten folgende Prinzipien:
 - Orientierung am Bedarf
 - strukturiertes Angebot an lokal, regional und landesbedeutsamen Gewerbe- und Industriestandorten
 - Präferenz von vorgenutzten Flächen sowie der Innenentwicklung, gleichzeitig hohes Niveau von Brachflächenrecycling
 - Abbau von Vermarktungsrestriktionen
 - Ausrichtung an vorhandener Infrastruktur
 - Schutz vor Eindringen des Einzelhandels
- Zur Feststellung der Gewerbeflächenbedarfe werden „Bedarfskonten“ für die drei Kategorien lokale Bedarfe, regionale Bedarfe und landesbedeutsame, flächenintensive Großvorhaben angelegt. Diesen Nettowirtschaftsflächenkontingenten werden die mithilfe des Siedlungsflächenmonitorings erhobenen Netto-Gewerbeflächenreserven gegenübergestellt. Entsteht dabei ein positiver Saldo, wird ein Bedarf über die bereits in den Flächennutzungsplänen dargestellten gewerblichen und industriellen Bauflächen hinaus deutlich. Um den Bedarf städtebaulich umsetzen zu können, wird innerhalb des Modells ein Zuschlag von 20 % für die innere Erschließung und ergänzende Nutzungsarten addiert.
- Anschließend werden die **lokalen Gewerbeflächenbedarfe** weiter differenziert bestimmt:
 - **Schritt A:** Im ersten Schritt werden differenzierte Ansiedlungsentwicklungen einzelner Kommunen berücksichtigt. Um den Netto-Gewerbeflächenbedarf auf Ebene des FNPs für die drei Teilregionen mit ähnlicher Einwohnerzahl (RVR West, Mitte, Ost) zu ermitteln, werden die teilregionalen Inanspruchnahmen mit lokaler Relevanz durch die Anzahl der Jahre im Erhebungszeitraum dividiert. Anschließend erfolgt die Multiplikation des Ergebnisses mit der Anzahl der Jahre im Planungszeitraum.

¹⁹ Aktuell wird das Modell der Siedlungsflächenbedarfsermittlung durch den Regionalverband Ruhr überarbeitet. Eine endgültig abgestimmte neue Methodik liegt zum Zeitpunkt der Erarbeitung dieses Konzeptes noch nicht vor. Daher wird hier Bezug zu der bisher gültigen Vorgehensweise genommen.

Der Planungszeitraum betrifft den im Rahmen des Arbeitskreises regionaler Diskurs festgelegte Planungszeitraum des Regionalplans Ruhr von 20 Jahren.

- **Schritt B:** Anschließend werden die ermittelten Bedarfe für die Teilregionen einzelnen Städten und Kommunen zugeteilt. Die Verteilung wird anhand von vier Merkmalen einer Kommune im Verhältnis zu ihrem jeweiligen Teilraum vorgenommen:
 - Teilflächenkontingent A: Anteil an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (40 % des zu verteilenden Kontingentes)
 - Teilflächenkontingent B: Anteil an den gewerbeflächenrelevanten sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (50 % des zu verteilenden Kontingentes)
 - Teilflächenkontingent C: Anteil an den Arbeitslosen (5 % des zu verteilenden Kontingentes)
 - Teilflächenkontingent D: Anteil am Beschäftigtenwachstum (5 % des zu verteilenden Kontingentes)

Mithilfe dieser Systematik kann der aktuelle lokale Netto-Gewerbeflächenbedarf für die Stadt Gelsenkirchen (rd. 260.000 Ew.) für den Planungszeitraum von 10 Jahren berechnet werden. Abb. 40 stellt zudem die lokalen Nettobedarfe der Vergleichsstädte dar.

Der durch diese Methodik ermittelte gewerbliche Nettoflächenbedarf für den Planungszeitraum bis 2034 für die Stadt Gelsenkirchen beträgt 115,1 ha. Abb. 40 zeigt dazu im Vergleich die Bedarfe für die Städte Hagen (rd. 188.700 Ew., 100 ha), Bottrop (rd. 117.300 Ew., 44,2 ha) und Bochum (rd. 363.400 Ew., 188,2 ha).

Abb. 40: Ermittelte Nettoflächenbedarfe von Gelsenkirchen und Vergleichsstädte

Kommune	Gelsen- kirchen	Hagen	Bottrop	Bochum
Anteil an den Gesamtbeschäftigten der Teilregion (2021; in %)	17,12	11,35	6,73	29,47
Ermitteltes lokales Teilflächenkontingent A (in ha)	46,6	40,1	18,3	80,2
Anteil an den gewerbe- und industrieflächennachfragenden Beschäftigten der Teilregion (in %)	16,5	11,9	7,0	26,3
Ermitteltes lokales Teilflächenkontingent B (in ha)	56,1	52,7	23,9	89,5
Anteil an den Arbeitslosen der Teilregion (Mittel 2011 – 2021, in %)	22,3	12,7	5,8	22,1
Ermitteltes lokales Teilflächenkontingent C (in ha)	7,6	5,6	2,0	7,5
Anteil an den positiven Entwicklungen der svp. Beschäftigten in der Teilregion (2011 – 2021, in %)	14,19	3,59	0,26	32,53
Ermitteltes lokales Teilflächenkontingent D (in ha)	4,8	1,6	0,1	11,1
Lokales Nettowirtschaftsflächenkontingent im Planungszeitraum (Mindestflächenbedarf 10 ha) (in ha)	115,1	100,0	44,2	188,2

Quelle: Regionalverband Ruhr (2022)

- **Schritt C:** Zur abschließenden Beurteilung, ob eine Kommune einem zusätzlichen Neudarstellungsbedarf oder einem Rücknahmeerfordernis unterliegt, wird der errechnete Bedarf ins Verhältnis zu den FNP-Reserven (SFM Ruhr 01.01.2020) gesetzt.

Wenn der Bedarf kleiner ist als die vorhandenen Reserven liegt nach den Zielen des Landesentwicklungsplans NRW (Ziel 6.1-1 LEP NRW) ein Rücknahmeerfordernis der ausgewiesenen Gewerbereservezahl vor, ansonsten erfordert ein höherer Bedarf die Neudarstellung von Flächen im FNP. Ein notwendiges Rücknahmeerfordernis kann umgangen werden, wenn der regionale Bedarf noch nicht gedeckt ist.

Dem rechnerisch ermittelten Bedarf von **115 ha** für den Planungszeitraum 2034 werden die gesicherten **FNP-Reserven von 163 ha** aus dem SFM 2023 gegenübergestellt. Es ergibt sich ein Flächenüberhang, der zu einer **planerischen Rücknahmeerfordernis von 47,9 ha** führt. Ein Zuschlag von 20 % wäre bei einem positiven Saldo zu berücksichtigen, um die Fläche für Verkehr sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mit zu berechnen.

Zum Vergleich: Die cima-Bestandsaufnahme der Gewerbeflächenreserven im Stadtgebiet Gelsenkirchen kommt zu dem Ergebnis, dass von 130,2 ha freie Reserven (ohne Sutumer Feld) und von 86 ha betriebsgebundenen Reserven auszugehen ist. Folgt man den Vorgaben des LEP NRW²⁰, so sind die betrieblichen Reserven mit dem Faktor 0,5 in die Bilanzen einzustellen. **Hieraus ergibt sich ein aktueller Reserveflächenbestand von 173,3 ha** (= 130,2 ha + 86,2 ha * 0,5). Gegenüber den Daten des Siedlungsflächenmonitorings 2023 ergibt sich damit durch die aktuelle Überprüfung der Flächenreserven ein Unterschied von 10 ha.

5.4 Gesamtbilanz der vorhandenen Reserven und des zukünftigen Flächenbedarfs

Gelsenkirchen verzeichnet nach der durchgeführten Bestandsaufnahme **gewerbliche Flächenreserven** auf Ebene des Flächennutzungsplans von **130,2 ha** (ohne das als Sondergebiet Freizeit und Erholung dargestellte Sutumer Feld) sowie zusätzliche **betriebsgebundene Reserveflächen** von **86 ha** (Stand: Nov. 2023; Abb. 31).

Etwa zwei Drittel der **privaten Reserveflächen** befinden sich in **Kraftwerk- und Raffineriestandorten**, ein weiteres Fünftel in **klassischen Gewerbegebieten**. Die Verfügbarkeit der Erweiterungsflächen ist in fast allen Fällen erst **mittel- und langfristig** gegeben (71,3 ha bzw. 83 % der privaten Reserven). **Lediglich 14,7 ha der betriebsgebundenen Reserven sind sofort mobilisierbar (17 %).**

Unter den 130,2 ha der **freien Reserven** kann nur ein geringer Anteil von 3 % kurzfristig mobilisiert werden. Diese Flächenpotenziale liegen in klassischen Gewerbegebieten und Büro- und Technologieparks. Der größte Anteil an Gewerbereserven ist nur **eingeschränkt verfügbar**. Darunter zählen 45 % (59,2 ha) zur mittelfristigen und 52 % (67,7 ha) zur langfristigen Verfügbarkeit. Eine Mobilisierung ist demnach nur mit besonders hohem Aufwand zu realisieren, der finanzieller und personeller Ressourcen bedarf.

Unabhängig von der rein quantitativ errechneten Zahl an gewerblichen Potenzialflächen, die eine im Vergleich zu dem von der Regionalplanung ermittelten Bedarf von 115 ha für den **Planungshorizont bis 2034** ausreichende Anzahl an Reserveflächen vermuten lässt, zeigt die qualitative Betrachtung ein deutliches **Flächendefizit von sofort verfügbaren Reserveflächen**.

Dementsprechend kann die Stadt Gelsenkirchen eine zukünftige Gewerbeflächennachfrage nur eingeschränkt bedienen und muss durch eine zielgerichtete, strategische Vorgehensweise Voraussetzungen zur Mobilisierung von gewerblichen Potenzialflächen schaffen.

²⁰ s. LEP NRW - Erläuterungen zum Ziel 6.1-1 „Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung“

Es ergeben sich folgende Schlussfolgerungen aus dem Flächendefizit von kurzfristig mobilisierbaren Flächen:

- Es ist dringend erforderlich, die **Aktivierung von restriktionsbehafteten Reserveflächen**, die zumeist altindustrielle Brachflächen darstellen, voranzutreiben und dafür die notwendigen Voraussetzungen zu schaffen.
- Gleichzeitig sind potenzielle **Flächenreserven und Erweiterungsflächen** in den **Bestandsgewerbegebieten zu sichern** und für eine strategische Weiterentwicklung der Gelsenkirchener Wirtschaft zu nutzen. Insgesamt muss der Funktionserhalt der bestehenden Gebiete gesichert werden, um einem weiteren Verlust von Gewerbeflächen vorzubeugen.
- Eine gründliche Prüfung aller **Flächenpotenziale innerhalb der bestehenden Betriebsgrundstücke** sollte bei Betriebserweiterungen erfolgen.

6 Trends in der Gewerbeflächenentwicklung

Das nachfolgende Kapitel widmet sich relevanten Trends der Gewerbeflächenentwicklung. Eine Auseinandersetzung mit diesen ist notwendig, um qualitative Merkmale für zukunftsfähige Gewerbestandorte ableiten zu können und einzuschätzen, inwiefern diese die Nachfrage nach Gewerbeflächen beeinflussen werden. Die Trends werden maßgeblich von globalen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Veränderungen beeinflusst. Eine wettbewerbsfähige Wirtschaftsentwicklung erfordert folglich auch eine Anpassung vorhandener Gewerbeflächen an sich verändernde Anforderungen. Um als Stadt wettbewerbsfähig zu sein, ist es notwendig, vorhandene übergreifende und regionale sowie lokale Trends zu verstehen und Schlussfolgerungen für die Gewerbeflächenentwicklung zu ziehen.

Der globale Trend der **Globalisierung** bringt sowohl Chancen als auch Herausforderungen für die Wirtschaftsentwicklung einzelner Städte und ihrer Unternehmen. Die Zunahme von Innovationsprozessen führt zu stärkeren globalen Wettbewerbssituationen, die gleichzeitig eine Betonung der Standortverbundenheit mittelständischer Unternehmen sowie die Integration in lokale Wertschöpfungsketten nach sich ziehen kann. Die Entwicklung der Globalisierung kann dazu führen, dass die Vorteile lokaler Wirtschaftssysteme und einer vielfältigen Branchenstruktur wieder verstärkt an Bedeutung gewinnen. Die Nachfrage nach lokal produzierten und nachhaltigen Produkten nimmt zu, woraus sich gesteigerte Anforderungen an die Infrastruktur, das Lebensumfeld sowie die Verknüpfung von Gewerbebetrieben zu Wissenschaft und Forschung ergeben.²¹

Vor dem Hintergrund des **demografischen Wandels** ist es erforderlich, genügend junge und qualifizierte Arbeitskräfte, vor allem für den produzierenden Sektor zu gewinnen und insbesondere Regionen, wie das Ruhrgebiet, die einen tiefgreifenden Strukturwandel erfuhren, durch eine bedarfsgerechte Entwicklung zu fördern. Mit Blick auf die alternde Bevölkerung und dem damit einhergehenden Fachkräftemangel ist es erforderlich, Arbeitsbedingungen anzupassen und geeignete, attraktive Räume für eine Mischung von Arbeit und Freizeit bereitstellen zu können.

Standortfaktoren wie kurze Wege und eine hohe Aufenthaltsqualität mit Grün- und Freiräumen werden also deutlich wichtiger und haben positive Effekte im steigenden Wettbewerb. Hinzu kommen die wachsenden Anforderungen an ein **nachhaltiges und klimaangepasstes Stadtgefüge**, die sich in internationalen und nationalen Leitbildern und Vorgaben für den Energie- und Ressourcenschutz sowie damit verbundenen steigenden Kosten niederschlagen.²² Des Weiteren rücken neue ökonomische Konzeptansätze wie die Gemeinwohlökonomie und die Kreislaufwirtschaft in den Vordergrund. Dadurch werden neue ökonomische Perspektiven eröffnet und Wachstumspotenziale ermöglicht. Mithilfe von unterstützenden Standortbedingungen können somit Umweltinnovationen und -technologien gefördert werden.²³

Ein weiterer Entwicklungstrend, der weitreichende Transformationsprozesse einleitet und Lebens- und Arbeitsweisen tiefgründig beeinflusst, ist die **Digitalisierung**.²⁴ Veränderungen betreffen vor allem den Dienstleistungsbereich, den Konsum sowie die Produktion. Die „Industrie 4.0“ mit verknüpften Produktions-

²¹ Wagner-Endres, Sandra et al. (2021): Innovationsfähigkeit der Wirtschaftsförderung. Akteure – Instrumente – Handlungsansätze. Gemeinschaftsstudie. Berlin.

²² Institut für Arbeit und Technik (2016): Strategische Entwicklung von Wirtschaftsförderung. Essen.

²³ Wagner-Endres, Sandra et al. (2021): Innovationsfähigkeit der Wirtschaftsförderung. Akteure – Instrumente – Handlungsansätze. Gemeinschaftsstudie. Berlin.

²⁴ Zukunftsinstitut GmbH (2022): Megatrend New Work. Frankfurt a. Main.

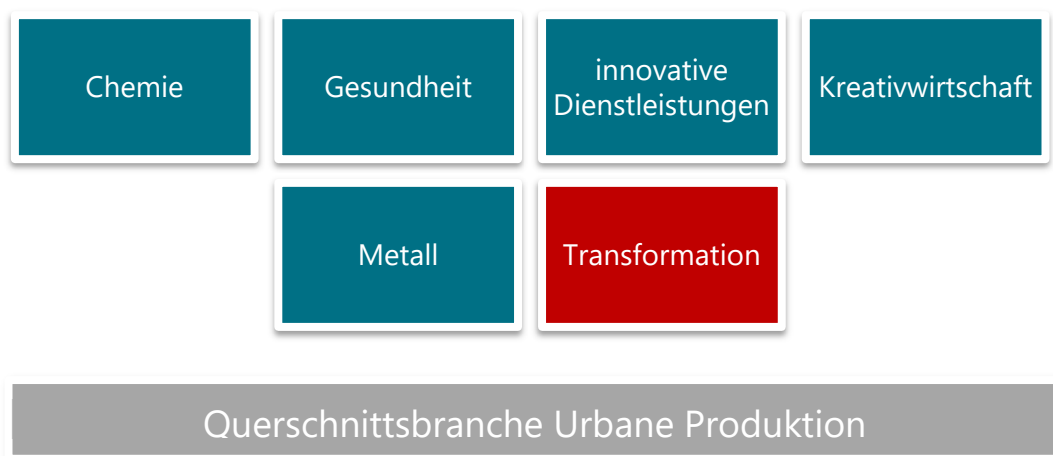
anlagen ermöglicht eine umfassende Vernetzung und vereinfachte Steuerungsprozesse. Eine Anpassung an die sich verändernden Anforderungen bedarf einer Verbesserung der digitalen Infrastruktur, samt Telekommunikationsnetze, um weiterhin Wettbewerbsvorteile erzielen zu können. In diesem Prozess ergeben sich auch Potenziale für eine effiziente Realisierung mehrgeschossiger Produktionen. Folglich trägt die Digitalisierung der Produktion und damit die Möglichkeit ökologischer und emissionsärmer zu produzieren dazu bei, diese wieder in urbanen Lagen anzusiedeln und eine neue Nutzungsmischung zu ermöglichen. Die kleinteilige, stadtverträgliche Produktion bietet eine neue Chance, Nutzungen einfacher zu kombinieren und Städte durch die Fokussierung auf lokale Ökonomien weniger krisenanfällig zu machen.²³ Gleichzeitig gewinnen wissensbasierte Ökonomien an Bedeutung, wodurch bestimmte Branchen und qualifizierte Berufsgruppen, wie der IT-Bereich, zunehmend an Relevanz gewinnen.²¹

6.1 Fokusbranchen der Stadt Gelsenkirchen

Gelsenkirchen weist eine lange Geschichte des produzierenden Sektors auf. Bereits in den 1850er-Jahren begann die Entwicklung des über Jahrzehnte die Wirtschafts- und Stadtentwicklung prägenden Bergbaus und der Stadtindustrie. Sie deckte eine wachsende Nachfrage nach Eisen, Stahl und Kohle und war zugleich Treiber der chemischen Industrie sowie der Glas- und Bekleidungsindustrie in Gelsenkirchen.²⁵

Das vorliegende Handlungskonzept richtet den Blick in die Zukunft und identifiziert auf Grundlage der beschriebenen Veränderungsprozesse Branchen, die auch zukünftig ein wirtschaftliches Wachstum mit sich bringen werden. Das Handlungskonzept Wirtschaftsflächen baut dabei auf den nachfolgend beschriebenen sieben Fokusbranchen für den Wirtschaftsstandort Gelsenkirchen auf (Abb. 41). Die bereits im Räumlichen Strukturkonzept (2018) enthaltenen Fokusbranchen²⁶ wurden projektbegleitend im Rahmen des Workshops I mit Vertretern relevanter Fachämter und Institutionen (Industrie- und Handelskammer, Handwerkskammer) diskutiert und an die zwischenzeitlichen Veränderungen in der Wirtschaftsentwicklung der Stadt sowie den Schwerpunkt des vorliegenden Handlungskonzeptes auf die Wirtschaftsflächen angepasst.

Abb. 41: Fokusbranchen der Stadt Gelsenkirchen



Quelle: cima (2024)

²⁵ Stadt Gelsenkirchen (2022). Produktive Stadt Gelsenkirchen. Strategiekonzept zur Förderung Urbaner Produktion. Gelsenkirchen.

²⁶ Im Räumlichen Strukturkonzept (2018, S. 43) wurden die nachfolgenden Branchen als Fokusbranchen der Gelsenkirchener Wirtschaft eingestuft: Chemie, Einzelhandel, Gesundheit, Innovative Dienstleistungen, Kreativwirtschaft, Logistik, Metall, Zukunftsenergien.

Fokusbranche Chemie

Die Fokusbranche Chemie zeigt seit Jahrzehnten besondere Kompetenzen im Stadtgebiet Gelsenkirchen. Besonders hervorzuheben ist die hohe Expertise im Bereich der Grundstoffchemie, in der die auch im europäischen Verbund bedeutenden Raffinerien Gelsenkirchen-Scholven und Gelsenkirchen-Horst in Verbindung mit dem Hafen Gelsenkirchen-Horst eine zentrale Rolle spielen. Die bedeutenden Raffinerien werden ergänzt von chemiespezifischen Dienstleistungsunternehmen und mittelständischen kunststoffverarbeitenden Unternehmen. Ein gut ausgebautes Gasversorgungsnetz, Rohrleitungen für verschiedene chemische Produkte im europäischen Verbund sowie eine effiziente Entsorgungsinfrastruktur bilden dafür eine geeignete Grundlage. Eine Weiterentwicklung und Modernisierung der Branche ist an den aktuellen Planungen zur Modernisierung, Neuordnung und -ausrichtung des Kraftwerkstandortes Scholven zu erkennen. Im Bereich Forschung und Ausbildung kann der Fachbereich für Elektrotechnik und angewandte Naturwissenschaften der Westfälischen Hochschule Anknüpfungspunkte zur Weiterentwicklung der Chemiebranche liefern und zur Ausbildung von Fachkräften beitragen. Zudem weist die Stadt Gelsenkirchen eine starke Vernetzung mit Unternehmen der Branche in der Region durch Initiativen wie ChemSite e.V. auf, was die Zusammenarbeit und den Austausch von Know-how befördert und Gelsenkirchens Position als bedeutender Chemiestandort in Westeuropa stärkt.

Die vorhandenen Standorte Gelsenkirchens, die sich auf die Branche Chemie fokussieren, sind das Kraftwerk Scholven (94,0 ha), Ruhr Öl (302,6 ha), BP Horst (161,4 ha) sowie der Stadthafen (195,7 ha). Es handelt sich damit um die großflächigen und das Stadtgebiet prägenden Standorte, die zudem über umfangreiche Reserveflächen verfügen. In Zukunft ist eine Konzentration auf bestehende Standorte notwendig, um zum einen die hohen genehmigungsrechtlichen Anforderungen (z.B. GI-Gebiet, Abstandserlass) zu erfüllen und zum anderen die vorhandene branchenspezifische Infrastruktur auszunutzen. Verfügbare Flächenpotenziale können für Transformationsprozesse genutzt werden und damit Neuinanspruchnahmen für die Weiterentwicklung der Chemiebranche beschränken.²⁷

Fokusbranche Gesundheit

Der demografische Wandel trägt dazu bei, dass die Gesundheitswirtschaft bundesweit in vielen Städten als expansiver Wirtschaftszweig an Bedeutung gewinnt.²¹ Diese Branche zeichnet sich nicht nur durch eine umfassende Gesundheitsversorgung aus, sondern auch durch die Förderung innovativer Hightech-Produkte in der Medizintechnik, bei Medikamenten und Anwendungsmethoden. Mit einer Bruttowertschöpfung von über 12 % des Bruttoinlandsprodukts (rd. 392 Milliarden Euro in 2021) spielt die Branche eine entscheidende Rolle bei den laufenden Transformationsprozessen der deutschen Wirtschaft.²⁸ Insbesondere die Pharmaindustrie zeichnet sich durch eine hohe Innovationsdichte aus, welche auf ein hohes Wachstumspotenzial hindeutet.²⁹ Auch in Gelsenkirchen zeigt die cima-Trendprognose starke Wachstumstendenzen für die Beschäftigtengruppe „Gesundheits- und Sozialwesen“ (+ rd. 2.400 svp. Beschäftigte bis 2035). Derzeit sind knapp 22 % aller Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer in Gelsenkirchen in der Gesundheitsbranche u. a. in acht Krankenhäusern mit differenzierter Spezialisierung beschäftigt. Eine Ansiedlung namhafter Betriebe mit regionaler bzw. überregionaler Ausstrahlung, wie das interdisziplinäre Rehabilitations-, Sport und Gesundheitszentrum „medicos.AufSchalke“, das Institut für Arbeit und Technik als Forschungs- und Entwicklungseinrichtung sowie das Hygiene-Institut des Ruhrgebiets, ergänzen die Kompetenzen und das Wachstumspotenzial in der Gesundheitsbranche Gelsenkirchens. Zudem wird die Ausbildung und Weiterentwicklung in der Branche durch den MBA-Studiengang Gesundheitsmanagement an der Westfälischen

²⁷ Abweichend davon wird mit dem "Fremdfirmenhof" der Ruhr Öl ein für die Betriebsabläufe benötigte Freiraumfläche in Anspruch genommen. Die Reaktivierung der ehemaligen Kokerei Scholven (Nord 02) erfolgt unabhängig von der Fokusbranche und soll zur Sicherstellung eines Mindestangebotes an gewerblichen Bauflächen im nördlichen Stadtgebiet einen wesentlichen Beitrag leisten.

²⁸ Bundesministerium für Gesundheit (2023): Bedeutung der Gesundheitswirtschaft. Bonn.

²⁹ Michelsen, Claus (2022): Innovationen als Grundlage für mehr Wachstum. Berlin.

Hochschule gefördert. Außerdem bringt das Netzwerk „MedEcon Ruhr“ die Unternehmen der Gesundheitswirtschaft aus dem gesamten Ruhrgebiet zusammen.

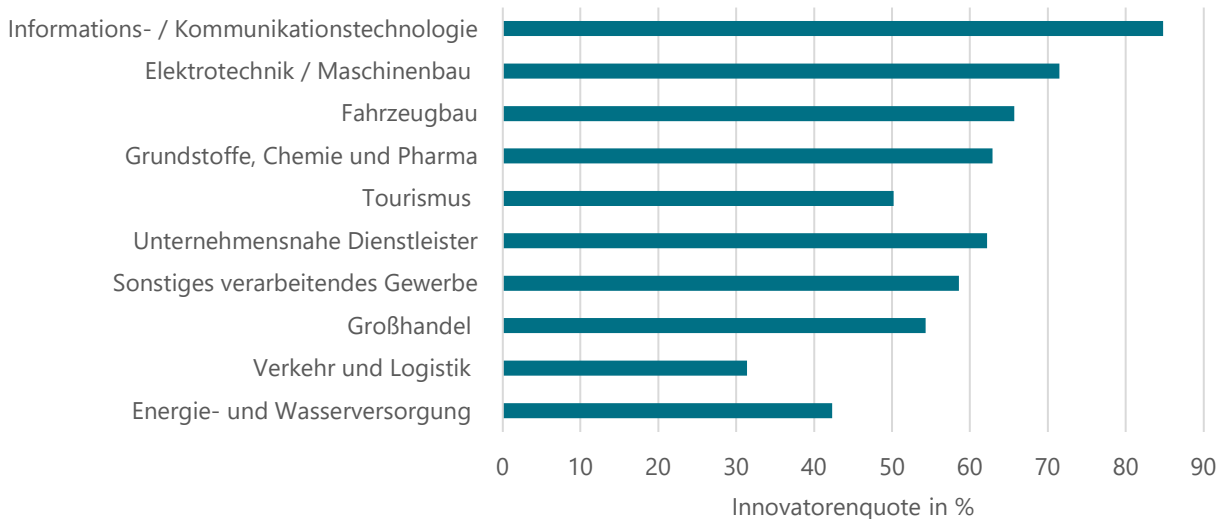
Verortet sind die Forschungs- und Beratungseinrichtungen der Gesundheitswirtschaft insbesondere im Wissenschaftspark, wo auch regelmäßig Kongresse und Fortbildungen im medizinischen Bereich stattfinden. Das benachbarte Marienhospital und das PHV-Dialysezentrum ergänzen kleinräumig das Angebot in diesem Bereich. Ein weiterer Profilierungsschwerpunkt kann dem Standort Arena-Park durch die Ansiedlung des ambulanten Gesundheits- und Reha zentrums medicos.AufSchalke zugewiesen werden. Durch die unmittelbare Nähe zur Hochschule wird zukünftig auch dem Gewerbestandort Zeche Hugo eine Standortrelevanz für diese Fokusbranche zugeschrieben.

Fokusbranche Innovative Dienstleistungen

Die Fokusbranche „innovativer Dienstleistungen“ umfasst verschiedene Wirtschaftszweige, darunter die Informations- und Kommunikationstechnologie, die Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen, das Grundstücks- und Wohnungswesen, die Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen sowie die Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen. Im Jahr 2021 beschäftigte diese Branche rund 5.700 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, was etwa 7 % aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Gelsenkirchen entspricht. Die cima-Trendprognose deutet auf ein weiteres Wachstum hin, mit einer erwarteten Steigerung um etwa 1.300 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte bis zum Jahr 2035. Dies unterstreicht die Bedeutung und das Potenzial dieser Branche für die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung. Insbesondere für die Informations- und Kommunikationstechnologie werden durch den Trend der Digitalisierung bedeutende Innovationspotenziale gesehen. Der Wirtschaftszweig der Informationstechnologie (IT) und Telekommunikation (TK) leistet nach wie vor einen bedeutenden Beitrag zur Steigerung des Wirtschaftswachstums in Deutschland (Jahresumsatz von ca. 315 Milliarden Euro (2022)). Zugleich setzt sie den positiven Trend fort, die innovativste der untersuchten Branchen in der deutschen Wirtschaft zu sein (Innovatorenquote im Jahr 2021 von fast 86 %).³⁰ Die Innovatorenquote bezeichnet den Anteil der Unternehmen, die innerhalb der letzten drei Jahre mindestens ein neues Produkt oder einen neuen Prozess eingeführt haben. Abb. 42 zeigt die Branchen mit den höchsten Innovatorenquoten des Jahres 2021, gemessen an dem Anteil der innovativen Unternehmen an der Gesamtzahl der Betriebe der jeweiligen Branche.

³⁰ Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (2023): IKT-Branchenbild. Volkswirtschaftliche Kennzahlen, Innovations- und Gründungsgeschehen

Abb. 42: Innovatorenquote in Deutschland (Anteil an Unternehmen einer Branche, die im Jahr 2021 Produkt- und Prozessinnovationen aufweisen; in % aller Unternehmen)



Quelle: Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (2023). IKT-Branchenbild. Volkswirtschaftliche Kennzahlen, Innovations- und Gründungsgeschehen.

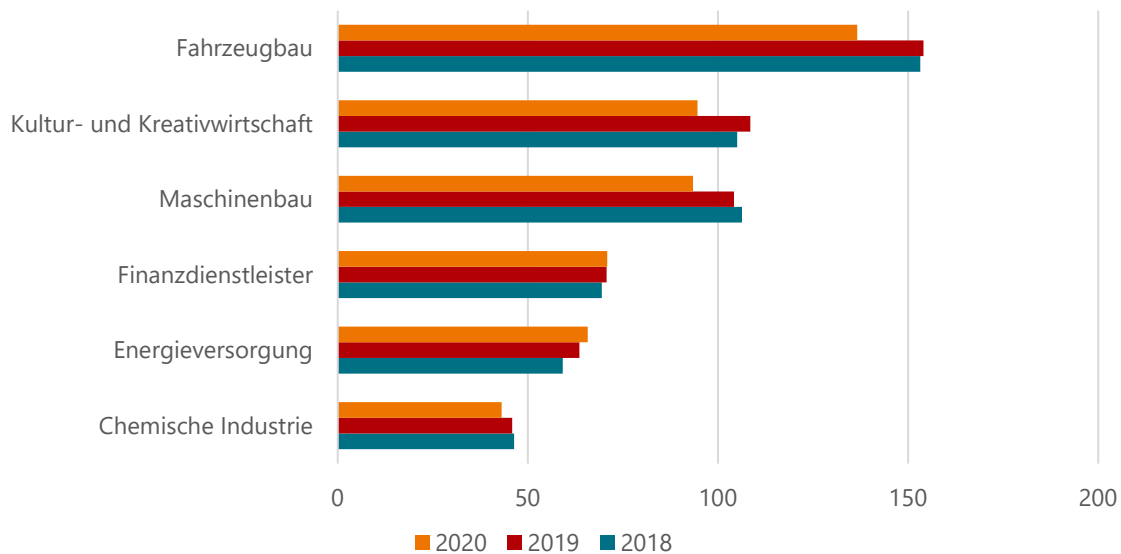
Einige herausragende Unternehmen in Gelsenkirchen, die die Branche innovativer Dienstleistungen repräsentieren, sind Amevida, spezialisiert auf Dienstleistungen im Dialogmarketing, die Stölting Service Group, die sich auf Immobiliendienstleistungen konzentriert, und die E.ON Engineering GmbH, die im Bereich der Energiewirtschaft agiert. Diese Unternehmen tragen maßgeblich zur Vielfalt und Innovation in der regionalen Wirtschaft bei. Ein wichtiger Standort in diesem Zusammenhang ist der Wissenschaftspark Gelsenkirchen, ein Technologiezentrum, das innovativen Unternehmen Raum gibt und den Austausch und die Zusammenarbeit fördert. Neben dem Wissenschaftspark repräsentieren insbesondere die Gewerbestandorte Stadtquartier Graf Bismarck, Büropark Schloss Berge und der Nordsternpark die Branche der innovativen Dienstleistungen. Zukünftig ist neben der Zeche Westerholt und der Zeche Hugo auch das Hiberniaquartier besonders geeignet die Standortanforderungen der Branche zu erfüllen. Kurzfristig ist die Vermarktung verbliebener Reserven im Stadtquartier Graf Bismarck voranzutreiben und mithilfe einer mittelfristigen Entwicklung der Standorte Neue Zeche Westerholt und Zeche Hugo in der Entwicklung als vernetztem Technologiequartier mit der Westfälischen Hochschule dem vorhandenen Flächenengpass für die Fokusbranche entgegenzusteuern.

Fokusbranche Kreativwirtschaft

Die fortwährende Urbanisierung führt zu einer verstärkten Nachfrage nach kleinteiligen, urbanen Standorten für Unternehmen aus der Kreativwirtschaft.³¹ Dieser Sektor umfasst die Teilmärkte Musik, Rundfunk, Film, Buch, Kunst, Presse, Werbung, Architektur, darstellende Künste, Software / Games sowie Design.³¹ Die Kultur- und Kreativwirtschaft (KuK) spielt mit einer erneut gewachsenen Bruttowertschöpfung von rd. 175 Mrd. EUR (2021) in Deutschland und einer prognostizierten positiven Umsatzentwicklung eine wesentliche Rolle für die wirtschaftliche Entwicklung (vgl. Abb. 43).³²

³¹ Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) (2022): Monitoringbericht Kultur- und Kreativwirtschaft 2021. Berlin.

³² Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) (2024): Kultur- und Kreativwirtschaft. Berlin.

Abb. 43: Beitrag der Kultur- und Kreativwirtschaft zur Bruttowertschöpfung im Branchenvergleich 2018 - 2020 (in Mrd. Euro)

Quelle: BMWK (2022)

Die Kreativwirtschaft in Gelsenkirchen zeichnet sich durch eine ausgeprägte räumliche Konzentration im Kreativquartier Ückendorf aus. Hier treffen verschiedene Künstlerinnen und Künstler, Initiativen und Projekte u. a. der Stadterneuerungsgesellschaft Gelsenkirchen und der Verein "Galeriemeile Gelsenkirchen e.V." in zahlreichen Galerien und Ausstellungsräumen aufeinander. Die Galerie-meile erstreckt sich vom Wissenschaftspark, der Heilig-Kreuz-Kirche und dem Skulpturenpark Rheinelbe bis hin zur Künstlersiedlung Halfmannshof. Im Stadtteil Ückendorf konzentriert sich die höchste Anzahl an Galerien des gesamten Ruhrgebiets. Die individuelle Kreativszene ist in unterschiedlichen Netzwerken repräsentiert. Beispielsweise werden mit dem Netzwerk "Insane Urban Cowboys & -girls" unerschlossene Kreativpotenziale entdeckt und neue Geschäftsfelder entwickelt.³³

Die Branche der Kreativwirtschaft bevorzugt die Standorttypen „Urbane Standorte“ sowie „Technologie-parks“, siedelt sich aber auch dezentral in Stadtquartieren an. Die Kreativwirtschaft ist in den analysierten Gewerbebereichen in Kombination mit anderen Branchen zu sehen. Synergieeffekte können vor allem mit der Branche innovativer Dienstleistungen sowie dem Handwerk erzeugt werden. In Zukunft wird die Ansiedlung der Kreativwirtschaft in den neu entstehenden Quartieren (Neue Zeche Westerholt, Hiberniaquartier) gesehen, ist aber auch in Bestandsgebieten geeignet, die durch eine vorhandene Nutzungsmischung geprägt sind.

Fokusbranche Metall

Als essenzielle Basisindustrie spielt die deutsche Stahl- und Metallverarbeitungsindustrie eine herausragende Rolle in den industriellen Wertschöpfungsketten Deutschlands. Im Jahr 2020 erzielte sie bundesweit einen Umsatz von etwa 32,1 Milliarden Euro und beschäftigte rund 87.000 Menschen.³⁴

Vor allem in Gelsenkirchen, wo sich bereits in den 1850er Jahren die Anfänge der Stahlindustrie abspielten, bleibt die Stahl- und Metallverarbeitungsindustrie bis heute eine maßgebliche Wirtschaftsbranche. Die Gelsenkirchener Metallbranche, wozu die Wirtschaftszweige "Herstellung von Metallerzeugnissen", "Her-

³³ Stadt Gelsenkirchen (2024): Standort für Kreativwirtschaft. Gelsenkirchen

³⁴ BMWK (2024): Stahl und Metall. Berlin

stellung von Kraftwagen und Kraftwagenteilen" sowie "Maschinenbau" gehören, beschäftigt fast 8.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.³⁵ Zwar sind die Beschäftigtenzahlen im Zeitraum von 2007 bis 2021 zurückgegangen (- 944 svp. Beschäftigte), jedoch sind weiterhin bedeutende Branchenschwerpunkte, insbesondere im Bereich der Montanhydraulik und der Automobilzulieferung, präsent. Die umfassende Kompetenz in der Verarbeitung und Veredelung von metallischen Stoffen wird durch eine Vielzahl kleinerer und mittelständischer Unternehmen ergänzt, die sich durch Spezialisierung und qualitätsorientierte Dienstleistungen auch überregional auszeichnen. Die August Friedberg GmbH repräsentiert beispielsweise die Branchenschwerpunkte und ist in verschiedenen Sektoren tätig, darunter Automotive, Windenergie, Stahl- und Hochbau sowie die Herstellung von Spezialverbindungsteilen. Der Betrieb zählt nach einer Studie der Universität Trier zu den sechs sogenannten "Hidden Champions" in Gelsenkirchen - Unternehmen, die auf ihrem Gebiet weltweit führend und international erfolgreich sind.³⁶ Die Vielfalt der Unternehmen in diesem Segment spiegelt sich in einer Auswahl von weiteren ansässigen Firmen wider, darunter die IS Werner GmbH, SLU GmbH, GBT Schrott- und Metallrecycling GmbH, R + S Rimböck & Söhne GmbH, Bero Werkzeugbau GmbH, Knapp Smart Solutions GmbH, Pilkington Automotive Deutschland, ZF Automotive Germany und thyssenkrupp Electrical Steel. Dies zeigt die umfassende Bedeutung der Metallbranche in der Stadt Gelsenkirchen, die sich in einer Reihe von Bestandsgewerbegebieten niederschlägt (z.B. Braukämperstraße, Auf dem Schollbruch, Hochkampstraße / Berliner Brücke, Schalke / Magdeburger Straße). Es wird sichtbar, dass sich diese Unternehmen vor allem in „klassischen“ Gewerbe- und Industriegebieten niederlassen.

Potenzial für die Weiterentwicklung wird insbesondere am Gewerbestandort Ewaldstraße / Engelbertstraße gesehen. Insbesondere im Kontext des weltweiten Trends zur Urbanisierung gewinnt die Integration von innovativer Kommunikations- und Informationstechnik in der Industrie zunehmend an Bedeutung.³⁷

Außergewöhnliche Wachstumspotenziale der Branche zeigt der Bereich Maschinenbau durch den verbesserten Einsatz von Technologien in der Produktion. Der Maschinen- und Anlagenbau sowie die Produktionstechnik haben insbesondere für das Land NRW eine herausragende Bedeutung als historisch führender Standort.³⁸ In der Metallbranche bestehen derzeit noch Potentiale, Digitalisierungsprozesse umzusetzen, derzeit existieren noch Defizite im Bereich Datenerfassung und Vernetzung. Für die Weiterentwicklung der Unternehmen bedarf es vor allem auch Fortschritt in der Prozessüberwachung.³⁹

Fokusbranche Transformation

Eine auf Gelsenkirchen zugeschnittene Branche, die bislang in der Wirtschaft Gelsenkirchens noch nicht konkretisiert wurde und nun im Rahmen des zweiten projektbegleitenden Workshops mit den teilnehmenden Expertinnen und Experten diskutiert wurde, ist die Fokusbranche „Transformation“. Mit der Anerkennung dieser soll eine verstärkte Ausrichtung auf den industriellen Kern, die Wasserstoffwirtschaft und das Handwerk vorgenommen werden.

Die Wasserstoffwirtschaft verspricht wesentlich zu einer nachhaltigen Transformation und Wachstum der Wirtschaft in Form einer Energiewende und der Schaffung von Arbeitsplätzen beizutragen. Für die zahlreichen energieintensiven Grundstoffindustrien, wie die Stahlerzeugung und die chemische Industrie, stellt die Förderung Gelsenkirchens als Wasserstoffstandort ein großes Potenzial zur Energieeinsparung dar.

³⁵ Stadt Gelsenkirchen (2024): Standort für Metall. Gelsenkirchen.

³⁶ Forschungszentrum Mittelstand (FZM) der Universität Trier (2021): Hidden Champions in Nordrhein-Westfalen. Trier.

³⁷ Wolter, Marc Ingo (2015): Industrie 4.0 und die Folgen für Arbeitsmarkt und Wirtschaft. Szenario-Rechnungen im Rahmen der BIBB-IAB-Qualifikations- und Berufsfeldprojektionen. IAB-Forschungsbericht. Nürnberg.

³⁸ Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes NRW (MWIDE NRW) (2021): Regionale Innovationsstrategie des Landes NRW. Düsseldorf.

³⁹ Fraunhofer-Institut für Produktionstechnik und Automatisierung (2019): Digitalisierung im Branchenfokus Stahl- und Metallhandel. Aktueller Stand und künftige Bedarfe an Digitalisierungslösungen für die Anarbeitung in Stahl- und Metallhandelsbetrieben und Service-Centern. Stuttgart.

Die geplante Wasserstoffleitung GET H2 Nukleus, die zukünftig das Emsland, den Chemiapark Marl und den Raffineriestandort Gelsenkirchen mit dem nördlichen Ruhrgebiet verbindet, bildet eine sehr gute Basis für die Ansiedlung der Wasserstoffbranche in der Stadt und trägt zum Ausbau der Wasserstoff-Region Emscher-Lippe bei. Eine Erweiterung dieses Konzepts ist bereits für 2030 geplant. Dieses Vorhaben gilt als „Important Projects of Common European Interest“ (IPCEI) der Europäischen Union, das vom Bund und den Ländern aus 230 Vorhaben ausgewählt wurde. Auch Unternehmen wie ZINQ planen den Wärmebedarf am Standort Gelsenkirchen auf kohlenstofffreie Energieträger umzustellen.⁴⁰ Vor allem aber auch kleine und mittlere Unternehmen zeigen einen großen Bedarf für die Anwendung der Wasserstoffsystemtechnik mit mittlerer Leistung.⁴¹

Eine weitere Initiative zur Schaffung von Arbeitsplätzen in Gelsenkirchen und Förderung von Innovationen ist das „H2 Solution Lab“. Es ist eines der größten Projekte des 5-Standorte-Programms, das für die vom Kohleausstieg betroffenen Steinkohlekraftwerkstandorte eine nachhaltige Beschäftigung sichern sowie die Innovationskraft erhöhen soll. Mit einer Förderung von 42 Mio. Euro soll ein zukunftsweisendes Wasserstofflabor an der Westfälischen Hochschule entstehen, das die Herstellung und Anwendung von grünem Wasserstoff erforscht und unterstützt. Mit der 20-jährigen Erfahrung der Hochschule in der Wasserstoffforschung bestehen gute Ausgangsbedingungen für die Weiterentwicklung dieser Bereiche.⁴¹ Außerdem wird die Ausbildung von Fachkräften im Rahmen des neuen Masterstudiengangs „Wasserstoff- und Energieverfahrenstechnik“ gefördert.⁴²

Der Gewerbestandort Stadthafen stellt als „Klimahafen Gelsenkirchen H2 GE“ das vorrangige Anwendungsgebiet für die Wasserstofftechnik dar. Ziel der Initiative, die von der Wissenschaftspark Gelsenkirchen GmbH im Auftrag der Stadt koordiniert wird, ist es, die Infrastrukturvorteile des Standortes und das vorhandene Know-how zu nutzen und die angesiedelten Unternehmen unterschiedlicher Branchen mithilfe einer Versorgung mit grünem Wasserstoff zur Klimaneutralität zu verhelfen. Als Kooperationsplattform bringt die 2021 gestartete Initiative Akteure aus Wissenschaft, Wirtschaft und Gesellschaft zusammen, um die Zusammenarbeit sowie den Austausch von Ideen zu begünstigen.⁴³ Das europaweit im Bereich der Feuerverzinkung und Beschichtung von Stahl tätige und auch in Gelsenkirchen ansässige Unternehmen ZINQ trug wesentlich zur Entwicklung des Klimahafens bei.⁴⁴

Zu den weiteren Initiativen, die die Transformation in Gelsenkirchen maßgeblich vorantreiben, gehört das zdi-Netzwerk Gelsenkirchen („Zukunft durch Innovation.NRW“), das zusammen mit Akteuren aus Wissenschaft, Politik, Wirtschaft und Schule die Ausbildung im naturwissenschaftlichen-technischen Bereich vorantreibt. Trägerverein des zdi-Netzwerks Gelsenkirchen ist das Klimabündnis Gelsenkirchen-Herten e.V., die Netzwerkkoordination liegt bei der Wissenschaftspark Gelsenkirchen GmbH.⁴⁵

Wie bereits dargestellt wurde, bietet der Ausbau der Informations- und Kommunikationstechnologie besondere Chancen für die Transformation der Wirtschaft. In Gelsenkirchen soll diese Transformation mit der „Integrierten Strategie der digitalen Stadt Gelsenkirchen“ in den Bereichen „Energie und Umwelt“, „Smarte Nachhaltige Mobilität“, „Smarte Wirtschaft“, „Open Innovation Lab“ sowie „Digitale und Bürgerorientierte Verwaltung“, und „Lebensqualität und Teilhabe“ gestärkt werden.⁴⁶ So fördert die Stadt beispielsweise Entwicklungsräume für Start-Ups und die Innovationsfähigkeit der städtischen Wirtschaft durch Projekte wie

⁴⁰ WiN Emscher-Lippe Gesellschaft zur Strukturverbesserung mbH (2021): Roadmap für die Wasserstoffregion Emscher-Lippe

⁴¹ Stadt Gelsenkirchen (2023): 42 Mio. Euro für die Wasserstoff-Forschung

⁴² Stabstelle Hochschulkommunikation (2022): Rückenwind für Transfer in Sachen Wasserstoff. Westfälische Hochschule

⁴³ H2GE – „Wasserstoffstandort Gelsenkirchen“ (2024): Klimahafen Gelsenkirchen. Gelsenkirchen

⁴⁴ Hydrogen Metropole Ruhr GmbH (2024): Pilotprojekte in der Metropole Ruhr

⁴⁵ Wissenschaftspark Gelsenkirchen Projekte GmbH (o.J.): Smart City Dialog. Gelsenkirchen. Berlin

⁴⁶ Stadt Gelsenkirchen (2024): Digitalstrategie der Vernetzten Stadt. Gelsenkirchen stellt die Weichen für die Zukunft. Gelsenkirchen.

den Aufbau des Anwendungszentrums KI4KL, das kommunale Anwendungen auf Basis künstlicher Intelligenz entwickelt oder dem Open Innovation Lab im Arena-Park.⁴⁷

Vor dem Hintergrund des Klima- und Ressourcenschutzes unternimmt die Stadt Gelsenkirchen Anstrengungen im Bereich Energie und Umwelt mit Projekten, die das Abfallmanagement, die Resilienz sowie die Ressourceneffizienz und Versorgungsinfrastruktur verbessern (z.B. Digitales Verbrauchsdatenmanagementsystem).⁴⁸ Die Branche der Energie- und Umweltwirtschaft zeigt stabilisierende und zunehmende Wachstumspotenziale, welche die Transformationsbranche durch die Kombination verschiedener Innovationen und Kompetenzen mit nachhaltigem Wachstum auszeichnet. Zu den Teilmärkten der Umweltwirtschaft gehört auch die nachhaltige Mobilität. Zusammen mit dem Teilmarkt der Energieeffizienz stellt dieser das größte Wachstumsfeld mit hohem Einsparpotenzial der Branche dar.⁴⁹ Nordrhein-Westfalen bietet als führender Logistikstandort immenses Potenzial zur Weiterentwicklung der Logistikbranche sowie ideale Voraussetzungen für die Erforschung und Erprobung innovativer Mobilitäts- und Logistikkonzepte.⁵⁰ In Gelsenkirchen rückte dieser Bereich durch Projekte zur Optimierung der digitalen Infrastruktur in Fahrzeugen des ÖPNV bereits in den Fokus.⁵¹

Daneben nimmt das Handwerk als Treiber von Zukunftstechnologien, Nachhaltigkeit, Kreislaufwirtschaft, Klimaschutz und Qualifizierung ebenfalls eine wichtige Rolle in der zukünftigen Wirtschaft Gelsenkirchens ein. Zur Förderung des Handwerks kooperieren die Wirtschaftsförderung, die Kreishandwerkerschaft (KH) Emscher-Lippe-West, die Handwerkskammer (HWK) Münster, die Agentur für Arbeit und das Integrationscenter für Arbeit Gelsenkirchen, indem sie eine Wertschätzungskampagne starteten, die mit den Stärken des Handwerks um Nachwuchs wirbt. Auch die Emscher Lippe Energie GmbH (ELE) setzt auf die Stärkung der innungsübergreifenden Zusammenarbeit mit dem lokalen Handwerk, um insbesondere vor dem Hintergrund der Novelle des Gebäudeenergiegesetzes eine Transformation im Handwerk und damit eine Wärmewende voranzutreiben.⁵²

Querschnittsbranche Urbane Produktion

*„Urbane Produktion“ bezeichnet „die Herstellung und Bearbeitung von materiellen Gütern in dicht besiedelten Gebieten, die häufig lokale Ressourcen und lokal eingebettete Wertschöpfungsketten nutzt. Die Betriebe agieren dabei eigenwirtschaftlich. Die Nähe zum Lebensraum verlangt emissionsarme und ressourceneffiziente Produktions- und Transportweisen, um Nutzungskonflikte mit den Anwohner*innen zu vermeiden. Vielfach entstehen Synergieeffekte mit kreativen Milieus und Dienstleistungen.“⁵³*

Als umfassende Untersuchung zum Thema Urbane Produktion in Gelsenkirchen sei verwiesen auf die gemeinsam vom Referat Wirtschaftsförderung der Stadt Gelsenkirchen, dem Institut Arbeit und Technik und der Hochschule Bochum erarbeitete Studie „Produktive Stadt Gelsenkirchen. Strategiekonzept zur Förderung Urbaner Produktion“ (2022).

Die materielle Produktion kann in Tätigkeitsbereichen wie dem kleinteiligen Maschinenbau, der Medizintechnik, der Nanotechnologie, der Lebensmittel- und Konsumgüterherstellung, der Informations- und

⁴⁷ Stadt Gelsenkirchen (2024): GE innoviert: Anwendungszentrum Künstliche Intelligenz für kommunale Lösungen (KI4KL) (www.gelsenkirchen.de)

⁴⁸ Stadt Gelsenkirchen (2024): Energie und Umwelt. Ein Leitthema der Vernetzten Stadt (<https://www.gelsenkirchen.de/de/stadtprofil/stadtthemen>)

⁴⁹ Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes NRW (2020): Umweltwirtschaftsbericht 2020. Düsseldorf.

⁵⁰ Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes NRW (MWIDE NRW) (2021): Regionale Innovationsstrategie des Landes NRW. Düsseldorf.

⁵¹ Stadt Gelsenkirchen (2024): GE bewegt: Sensorik in Fahrzeugen des ÖPNV (<https://www.gelsenkirchen.de/aktuelles>)

⁵² Stadt Gelsenkirchen (2023): ELE blickt mit lokalem Handwerk in die Zukunft (<https://www.gelsenkirchen.de/aktuelles>)

⁵³ Brandt et al. (2017): Produktion zurück ins Quartier. Neue Arbeitsorte in der gemischten Stadt. Gelsenkirchen, Dortmund.

Kommunikationstechnologie sowie der Kreativ- und Gesundheitswirtschaft angesiedelt sein. Die Auflistung zeigt die Bandbreite an materiellen Wirtschaftszweigen des primären und auch des sekundären Sektors, wodurch die Urbane Produktion als Querschnittsbranche eingestuft wird. Die potenziellen Branchen zeichnen sich durch eine Ausrichtung auf wissenskonzentriertes und kreatives Tun aus, können insgesamt jedoch sehr divers sein.⁵⁴ Eine Kategorisierung in „Urbane Industrie“, „Urbane Manufaktur und Reparatur“ (inklusive des klassischen Handwerks) und „Urbane Landwirtschaft“ erleichtert die Einordnung von Tätigkeitsfeldern.⁵⁵ Urbane Produktionsstätten sind in urbanen Lagen, u.a. in Stadtteilzentren, aber z.T. auch dezentral angesiedelt. Voraussetzung ist die urbane Lage, somit erfüllt von den in Kap. 5.1.2 definierten Standorttypen von Wirtschaftsflächen der Standorttyp „urbaner Standort“ am besten die Anforderungen dieser Unternehmen. Um von nachfolgenden positiven Effekten der Urbanen Produktion profitieren zu können, sollten insbesondere Standorte mit guter Anbindung an Wohngebiete sowie umliegende ÖPNV- und Infrastruktureinrichtungen in den Blick genommen werden. Sie besitzt ein besonderes Entwicklungspotenzial auf urbanen Brachflächen. Die kleinteilige Produktion ist in der Regel nicht standortprägend für einen gesamten Gewerbebereich.

Die Integration von materieller Produktion im verdichteten Stadtgebiet bietet umfassende Potenziale für lokale Ökonomien, die u.a. als Arbeitsstätten für Geringqualifizierte einen Beitrag zur Stabilisierung der sozialen Struktur sowie zur Förderung der Resilienz von Gelsenkirchen leisten kann.⁵⁶ Sie kann einen Innovationstreiber darstellen, indem sie lokale Wertschöpfungsprozesse fokussiert und auf Grundlage vorhandener Ressourcen sowie weicher Standortfaktoren wie die Nähe zu Zulieferern, Schaffung von Kooperationsmöglichkeiten, Reduzierung des Logistikaufwandes und einer gesteigerten lokalen Nachfrage, Impulse für eine nachhaltige Ökonomie setzt.⁵⁴

Das Strategiekonzept zur Urbanen Produktion in Gelsenkirchen (2022) konnte für Gelsenkirchen bereits wünschenswerte Branchen sowie Standorte mit hohem Entwicklungspotential für die Querschnittsbranche Urbane Produktionen identifizieren. Dazu zählen das emissionsarme Gewerbe, Handwerk, wirtschaftsnahe Dienstleistungen mit geringen Umweltauswirkung und wenig Lärm sowie nachhaltige und zukunftsgerichtete Branchen (z. B. Umweltwirtschaft). Tätigkeitsbereiche sind insbesondere in Schneiderei- und Textilunternehmen, in der Kunst und im Kunsthandwerk, der Landwirtschaft und Ernährung, Gesundheitswirtschaft, Softwareentwicklung, IT-Sicherheit, Künstlichen Intelligenz sowie der Energiewirtschaft angesiedelt.

Großes Entwicklungspotenzial wird vor allem Gewerbestandorten mit innenstadt- und wohnortnahen Brachflächen zugewiesen. Hierzu gehören z. B. die Standorte Almastraße und Im Busche sowie das Hiberniaquartier. Unternehmen, die als urbane Produktionsstätten in Gelsenkirchen eingeordnet werden können sind, beispielsweise die urbane Reparaturstätte „Kingston Custom“ in Ückendorf oder die Urbane Manufaktur „B Just Bread“ in Heßler.

⁵⁴ Libbe; Wagner-Endres (2019): Urbane Produktion in der Zukunftsstadt. Perspektiven für Forschung und Praxis. Berlin.

⁵⁵ Bathen et. al. (2019): Handbuch Urbane Produktion. Bochum.

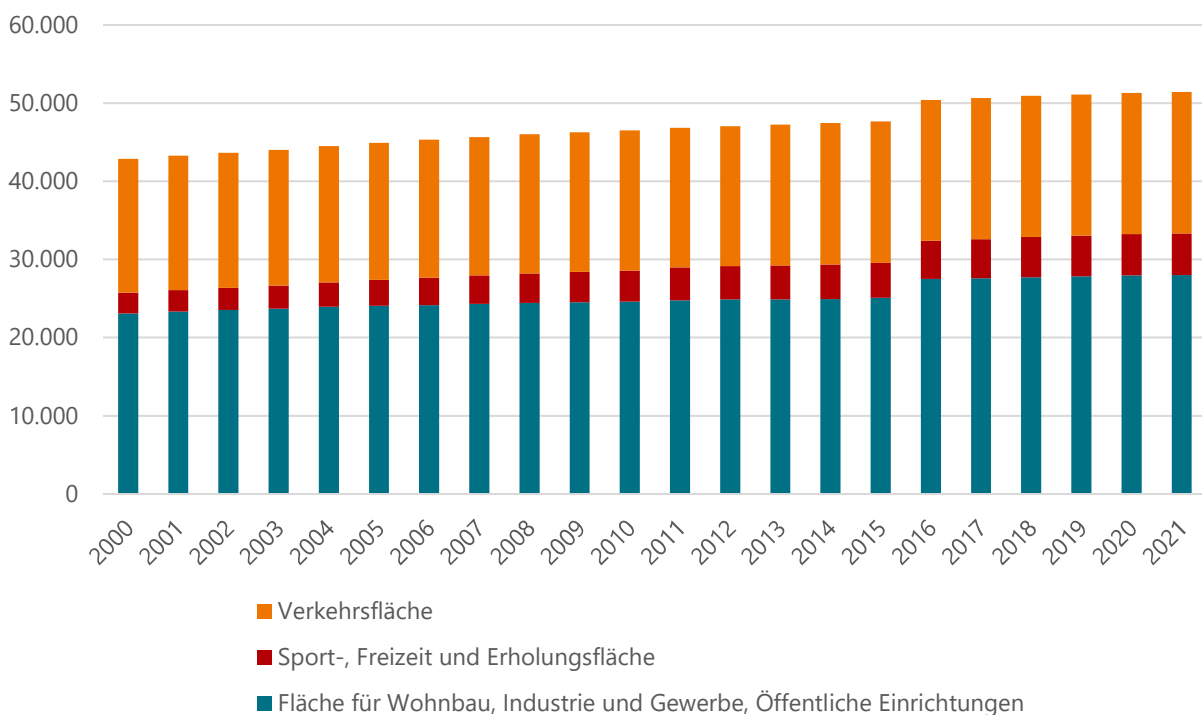
⁵⁶ Läßle, D., 2016: Produktion zurück in die Stadt. Ein Plädoyer.

6.2 Nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung

In den letzten Jahren nahm die Bedeutung von Nachhaltigkeitsprinzipien in der Gewerbeflächenentwicklung deutlich zu. Die Forderung, den Flächenverbrauch zu reduzieren, nimmt Einfluss auf nahezu alle Entscheidungen auf Bundes- und Landesebene sowie der regionalen und lokalen Ebene. So setzt der Bund sich zunehmend für eine ressourcenschonende Siedlungsentwicklung ein, indem er Flächensparziele festlegt sowie die Innenentwicklung fördert. Das ehemals gesetzte Ziel der Bundesregierung, den Flächenverbrauch bis 2020 auf 30 Hektar pro Tag zu begrenzen, wurde jedoch deutlich verfehlt. Die Neuinanspruchnahme von Flächen ist zwar seit 2004 zurückgegangen, liegt aber immer noch bei durchschnittlich 55 Hektar pro Tag zwischen 2018 und 2021. Ein geringer Anstieg ist gegenüber den Werten von 2017 bis 2020 (54 Hektar pro Tag) festzustellen (Abb. 44). Im Rahmen der deutschen Nachhaltigkeitsstrategie wurde das Ziel erweitert, den Flächenverbrauch bis 2030 auf unter 30 Hektar pro Tag zu senken, im Klimaschutzplan auf Netto-Null bis 2050.

Abb. 44 zeigt, dass ein zusätzlicher Flächenverbrauch in Deutschland für Zwecke des Wohnungsbaus, Industrie und Gewerbe und öffentliche Einrichtungen sowie Verkehr und Sport-, Freizeit und Erholungsfläche seit dem Jahr 2000 immer noch zu beobachten ist. Gründe für den Flächenverbrauch in der Gewerbeentwicklung sind Erweiterungen im Bestand, Neuansiedlungen und grundlegende Strukturwandelprozesse in einzelnen Regionen sowie die Verbreitung flächenintensiver Branchen wie der Logistik. Außerdem werden aufgrund hoher Aufwände nur vergleichsweise wenig brachliegende Industrieflächen revitalisiert.

Abb. 44: Fläche für Siedlung und Verkehr nach Art der tatsächlichen Nutzung (2000 - 2021)



Quelle: Umweltbundesamt (2023)

In zahlreichen Städten stehen heutzutage kaum größere gewerbliche Neubauf Flächen zur Verfügung, die für Gewerbe und Industrie verfügbaren Reserveflächen nehmen somit ab.⁵⁷ Die Flächenkonkurrenzen nehmen folglich vor allem in den Ballungsräumen immer weiter zu und bedingen Verdrängungstendenzen von gewerblichen Nutzungen aus Gewerbestandorten. Bei einer weiterhin steigenden Nachfrage nach Gewerbeflächen wird diese Gemengelage in der Metropole Ruhr durch zusätzliche Restriktionen, wie den Belastungen von Flächen mit Altlasten, zusätzlich erschwert. Die Fortführung einer expansiven gewerblich-industriellen Flächenentwicklung ist u.a. dem RVR zufolge, vor allem im Verdichtungsraum durch die endliche Flächenverfügbarkeit und den hohen Nutzungsansprüchen nur stark eingeschränkt möglich ist.⁵⁸

Von dem ExWoSt-Forschungsfeld „Nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbegebieten“, das von 2015 bis 2018 in neun Modellstädten inhaltliche Grundlagen sowie die praktische Umsetzung einer nachhaltigen Weiterentwicklung zum Inhalt hatte, gingen wesentliche Impulse für die Sicherung und Förderung bestehender Gewerbegebiete aus.

Abb. 45: Nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung

Nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung		
Ökologie	Ökonomie	Soziales
- Größtmögliche Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft - Minimierung des Flächenverbrauchs - Minimierung des Energieverbrauchs (Park-Energiekonzept) - Nachhaltiges Wassermanagement - Reduktion Gebietsemissionen - Nachhaltiges Abfallkonzept - Nachhaltige Verkehrsplanung	- Aktivierung von Synergiepotenzialen zwischen beteiligten Unternehmen - Effiziente und effektive Bewirtschaftung - Berücksichtigung Lebenszyklus aller Produkte und Dienstleistungen - Entwicklung lokaler Wertschöpfungsketten - Schaffung positiver lokaler und regionaler ökonomischer Sekundäreffekte	- Beteiligung aller relevanten Personengruppen an der Gewerbeflächenentwicklung - Schaffung eines qualitätsvollen Umfeldes (Innen- und Außenqualität) - Entwicklung imagebildender Faktoren und Strategien nach innen und außen

Quelle: Zwicker-Schwarm, Daniel (Deutsches Institut für Urbanistik) (2014): Nachhaltige Gewerbegebietsentwicklung – ein neues Handlungsfeld für Kommunen? (Vortrag auf dem DGNB-Regionalforum am 20.10.2014), nach: Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (MKUULNV) (Hrsg.) (2010): Ein Modellprojekt stellt sich vor. Nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung in NRW. Düsseldorf.

Basierend auf den grundlegenden Prinzipien einer nachhaltigen Stadtentwicklung, die die ökologische, ökonomische und soziale Dimension umfassen, hat sich ein Ansatz für eine nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung entwickelt. Abb. 45 verdeutlicht den ganzheitlichen Ansatz des Nachhaltigkeitsverständnisses für die Entwicklung von Gewerbegebieten, welcher als übergeordnetes Ziel gelten kann. Dabei rückt die Kooperation bspw. durch ein fortlaufendes Standortmanagement vielmehr in den Fokus, was die nachhaltige

⁵⁷ Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (2020): Bestehende Gewerbegebiete nachhaltig weiterentwickeln. Konzepte, Strategien und Handlungsansätze. Erkenntnisse aus dem ExWoSt-Forschungsfeld. Berlin

⁵⁸ Regionalplan Ruhr (2018): Teil B. Textliche Festlegungen des Regionalplans Ruhr

Gewerbeflächenentwicklung zu einer gemeinsamen Aufgabe von kommunaler Stadtplanung, Wirtschaftsförderung und den ansässigen Unternehmen macht.

6.2.1 Neue Anforderungen an zukunftsfähige Gewerbegebiete

Die sich verändernden Arbeits- und Produktionsprozesse sowie gesellschaftlichen Rahmenbedingungen haben auch Auswirkungen auf die Anforderungen in Gewerbegebieten. Neben den traditionellen Standortfaktoren wie räumliche Lage, Erschließung und planungsrechtliche Zulässigkeiten sind es vor allem die folgenden vier Handlungsfelder, die nach einer cima-Studie (2020) maßgeblich die Zukunftsfähigkeit eines Gewerbestandortes bestimmen. Diese Handlungsfelder sind gleichzeitig auch für neu entstehende Gewerbegebiete entscheidend. Im Folgenden werden sie durch die Zuordnung verschiedener Maßnahmen spezifiziert.⁵⁹

Abb. 46: Handlungsfelder zukunftsfähiger Gewerbegebiete



Quelle: Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein, Industrie- und Handelskammer zu Köln, Niederrheinische Industrie- und Handelskammer Duisburg - Wesel - Kleve zu Duisburg (Hrsg., 2020): Zukunftsfähigkeit von Gewerbegebieten – Bausteine und Best-Practice-Beispiele. Krefeld (Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH)

⁵⁹ Metropole Ruhr Business (2019): Ressourceneffiziente Gewerbegebiete. Abschlussbericht 2019. Essen; Umweltbundesamt (2020): Indikator. Energieverbrauch für Gebäude. Dessau-Roßlau; Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (2020): Bestehende Gewerbegebiete nachhaltig weiterentwickeln. Konzepte, Strategien und Handlungsansätze. Berlin; Wissenschaftsladen Bonn e.V. (2017): Nachhaltige Gewerbegebiete. Empfehlungen für Kommunen. Bonn; Deutsches Institut für Urbanistik (2017): Kurzstudie zu kommunalen Standortfaktoren. Berlin; Nobis, Claudia; Kuhnimhof, Tobias (2018): Mobilität in Deutschland – MID Ergebnisbericht. Studie von infas. Bonn; Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein, Industrie- und Handelskammer zu Köln, Niederrheinische Industrie- und Handelskammer Duisburg - Wesel - Kleve zu Duisburg (Hrsg., 2020): Zukunftsfähigkeit von Gewerbegebieten – Bausteine und Best-Practice-Beispiele. Krefeld. (Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH)

Gewerbebau und -flächen

Das Handlungsfeld Gewerbebau und -flächen ist von großer Bedeutung sowohl für Kommunen als auch für Unternehmen, um eine nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung zu realisieren. Angesichts der Flächenknappheit ist die effiziente Nutzung vorhandener Flächen bei der Anpassung bestehender Industrie- und Gewerbegebiete entscheidend und sollte maximiert werden. Sowohl die Kommunen als auch die Unternehmen können durch einen nachhaltigen Gewerbebau wichtige Beiträge zum Klima- und Ressourcenschutz leisten, insbesondere im Bereich Energie. Da Produktionsprozesse einen hohen Energieverbrauch verursachen, der sowohl beträchtliche Kosten als auch negative Umwelteinwirkungen mit sich bringt, spielt die Erhöhung der Energieeffizienz auf Gebäudeebene eine wichtige Rolle für den Ressourcen- und Klimaschutz. Insbesondere in Gewerbebestandsgebieten wird ein erhebliches Potenzial erwartet, das sich durch Modernisierungstaus und hohe Gebäudealter ergibt. Einzelmaßnahmen, von der Anpassung der Beleuchtung bis hin zur vollständigen energetischen Sanierung, können in verschiedenen Größenordnungen realisiert werden. Darüber hinaus kann der Gewerbebau die Biodiversität fördern, was sich positiv auf das Bioklima vor Ort auswirkt.

Insbesondere in Bezug auf die Weiterentwicklung von bestehenden Gebieten, die in Gelsenkirchen aufgrund zahlreicher Gewerbebestandsgebiete eine besondere Herausforderung darstellt, ist es angesichts der Flächenknappheit entscheidend, vorhandene Gebäude durch neue Möglichkeiten der Produktions- und Anlagentechnik vertikal zu erweitern, die Auslastung der Gebäude zu maximieren und Lücken zu schließen. Ebenso wichtig ist es, die Restflächen der Grundstücke vollständig zu nutzen und die Verdichtung voranzutreiben. Es sollte darauf geachtet werden, dass vorhandene Baurechte vollständig ausgeschöpft werden, indem Aufstockungen und Anbauten entsprechend durchgeführt werden. Flächen, die bisher untergenutzt sind, wie beispielsweise Stellplatzflächen, können ebenfalls gestapelt und multifunktional genutzt werden. Eine höhere bauliche Dichte wirkt sich nicht nur positiv auf den Energie- und Materialverbrauch aus, sondern auch auf die Nutzung von Infrastrukturen und das Verkehrsaufkommen.

Abb. 47: Maßnahmen zur Steigerung der Nachhaltigkeit im Gewerbebau

Flächeneffizienz	Biodiversität / Mikroklima	(Gebäudebezogene) Energieeffizienz
▪ Verringerung des Flächenverbrauchs durch Flächenrecycling ▪ Förderung von Nachverdichtung und Zwischennutzungen ▪ Verwendung von kommunalen und regionalen Gewerbeflächeninformationssystemen zur Erfassung und Vermarktung von regionalen Gewerbeflächenpotenzialen ▪ Umweltverträgliche und klimagerechte Flächenentwicklung durch hohen Grün- und Freiflächenanteile	▪ Berücksichtigung und Förderung des Bioklimas (z. B. durch Begrünung, Aufwertung von Grünflächen) ▪ Herstellung eines hohen Freiflächenanteils und großer Wasserflächen (z. B. Entsiegelung) ▪ Sicherstellen und Stärkung von Luftschneisen ▪ Reduzierung von Emissionen ▪ Regenwassermanagement (z. B. durch Retentionsmulden) ▪ Untersuchung der Belastungen: Folgeabschätzungen	▪ Förderung energetischer Sanierung ▪ Steigerung der Energieeffizienz von Heizungs- und Lüftungsanlagen ▪ Unternehmensinterne Koordination von Ressourceneffizienz und Klimaschutz ▪ Förderung erneuerbarer Energien und Zwischenspeicher-Lösungen auf Quartiersebene

Quelle: Eigene Darstellung nach Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (2020): Bestehende Gewerbegebiete nachhaltig weiterentwickeln. Konzepte, Strategien und Handlungsansätze. Berlin; Wissenschaftsladen Bonn e.V. (2017): Nachhaltige Gewerbegebiete. Empfehlungen für Kommunen. Bonn

Durch die Neugestaltung von Produktionsprozessen mit innovativen Konzepten ergeben sich weitere positive Effekte für Unternehmen, wie verbesserte Betriebsabläufe und erweiterte Entwicklungsmöglichkeiten am Standort. Eine nachhaltige und effiziente Flächennutzung wird zunehmend wichtig für das Image von Unternehmen und stellt für die Stadt Gelsenkirchen zukünftig einen bedeutenden Standortfaktor dar. Durch eine effizientere Nutzung bestehender Flächen werden wichtige Entwicklungspotenziale freigesetzt, die die Attraktivität und Lebendigkeit der bebauten Stadtteile stärken, während gleichzeitig begrenzte Neuausweisungen Raum für die Erholung der Bevölkerung sichern.

Abb. 47 zeigt weitere Maßnahmen in dem Handlungsfeld Gewerbebau und -flächen, die die Flächeneffizienz, die Biodiversität und das Mikroklima sowie die Energieeffizienz in Gewerbe- und Industriegebieten verbessern. Viele Maßnahmen hängen von der Bereitschaft der Betriebe ab, sich an der Umsetzung zu beteiligen. Daher ist es besonders bedeutend, Austausch- und Informationsplattformen und finanzielle Anreize bereitzustellen. Dies kann durch die Unterstützung von Beratungsangeboten oder speziellen Förderprogrammen erfolgen.

Mobilität und Infrastruktur

Die Gewährleistung einer guten Erreichbarkeit und einer leistungsfähigen Infrastruktur war schon immer von zentraler Bedeutung für die Gewerbeplanung. Insbesondere der Erreichbarkeit von Standorten über umweltfreundliche Verkehrsmittel, dem Glasfasernetz und neuen Mobilitätsangeboten wie Carsharing oder E-Ladestationen werden in Zukunft mehr Bedeutung beigemessen. Vor allem ältere Gewerbegebiete leiden oft unter einer unzureichenden Erreichbarkeit und Schwächen bei der inneren Erschließung.

Abb. 48: Maßnahmen zur Förderung von nachhaltiger Mobilität und Infrastruktur

Mobilität	Sonstige Infrastruktur
▪ Erstellung integrierter Mobilitätskonzepte ▪ Ausbau und Förderung des ÖPNV, Fuß- und Radwegenetzes ▪ Anbindung der Gewerbegebiete an den ÖPNV ▪ Förderung eines betrieblichen und überbetrieblichen Mobilitätsmanagements ▪ Planung von Mobilstationen, Integration von Verleihsystemen (PKW, Fahrrad, Scooter) und Realisierung Quartiersgaragen ▪ Realisierung von Pendler- und Mitfahrerbörsen und flächeneffizientem Parken (z. B. Parkraumkonzepte) ▪ Flächendeckende Infrastruktur für Elektrofahrzeuge (z. B. Ladestationen) ▪ Verbesserung der internen und externen Erschließung sowie ihrer Verknüpfungen (z. B. Installation von Leitsystemen, Straßensanierung) ▪ Schaffung effizienter umweltschonender Logistikkonzepte, Inklusion verschiedener Verkehrsträger ▪ Allumfassende Errichtung von Güterverkehrszentren (GVZ) ▪ Konzeptstellungen für „die letzte Meile“	▪ Optimierung der Energieeffizienz auf Quartiers-ebene (Realisierung von Fernwärmenetzen und Blockheizkraftwerken, Energiesteuerung auf Quartiersebene, Nutzung von Abwärme aus Produktionsprozessen) ▪ Förderung von Umwelt- und Energiemanagementsystemen ▪ Schaffung einer leistungsfähigen Breitbandinfrastruktur

Quelle: Eigene Darstellung nach Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (2020): Bestehende Gewerbegebiete nachhaltig weiterentwickeln. Konzepte, Strategien und Handlungsansätze. Berlin; Wissenschaftsladen Bonn e.V. (2017): Nachhaltige Gewerbegebiete. Empfehlungen für Kommunen. Bonn

Die berufsbedingte Mobilität, die zwei Drittel aller zurückgelegten Wege von Erwerbstätigen darstellt, ist wesentlicher Treiber von CO₂- und Stickstoffoxidemissionen. Für klimafreundliche Arbeits- und Transportwege ist es daher notwendig, eine geeignete Infrastrukturausstattung anzubieten und ein effizientes Mobilitätsmanagement zu etablieren. Folgende Aspekte (vgl. Abb. 48) können zu einer Verbesserung der nachhaltigen Mobilität und der sonstigen Infrastruktur beitragen.

Arbeiten und Leben

Die Konkurrenz um Fachkräfte stellt die Bedürfnisse und Erwartungen der Erwerbstätigen für Unternehmen zunehmend in den Vordergrund. Aspekte wie das Wohlbefinden am Arbeitsplatz und eine ausgewogene Work-Life-Balance werden immer wichtiger für die Zufriedenheit der Beschäftigten. Auch das Arbeitsumfeld spielt dabei eine entscheidende Rolle, dazu zählen Versorgungsangebote sowie moderne und ansprechend gestaltete Gemeinschafts- und Pausenräume. Ein ideales Arbeitsumfeld zeichnet sich zudem durch eine urbane und lebendige Nutzungsstruktur, qualitativ hochwertige Angebote und eine hohe Aufenthaltsqualität aus, die gleichzeitig wohnortnah und ökologisch nachhaltig ist. Zur Förderung der Arbeitnehmerzufriedenheit tragen zum Beispiel Kinderbetreuungsangebote oder gastronomische Versorgungsangebote im Quartier bei.

Kooperation und Marketing

Verschiedene Standortuntersuchungen und insbesondere die Ergebnisse des ExWoSt-Forschungsfeldes „Nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbegebieten“ haben gezeigt, dass bei der Revitalisierung von Gewerbegebieten den lokalen Netzwerken sowie der aktiven Beteiligung von Unternehmen an der Entwicklung des Gebiets eine Schlüsselstellung zukommt. Die Zusammenarbeit und der Austausch von Unternehmen bilden eine gute Basis für innovative Entwicklungen im Gewerbebereich. Dadurch können feste betriebswirtschaftliche Kooperationen, beispielsweise im Bereich der Abfall- oder Verwertungswirtschaft sowie der Logistik entstehen. Der gemeinsame Aufbau und Erhalt eines Standortimages, das vor allem bei Standorten mit besonderen Merkmalen wie einer spezifischen Zielgruppenausrichtung relevant ist, kann die Attraktivität des Gebietes nach Außen steigern. Weitere Themen für Kooperationen können die gemeinsame Inanspruchnahme von Beratungsleistungen, die Steigerung der Attraktivität des Gebietes für Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer sowie die ökologische Aufwertung und Ressourceneffizienz im Gebiet sein.

Der Weg zur Bildung eines Unternehmensnetzwerkes beginnt oft mit einer ersten Initiative, die von örtlichen Unternehmen, von der Verwaltung oder den Kammern ausgehen kann. Daraufhin wird idealtypisch ein Initiativkreis gebildet, bestehend aus engagierten Akteuren. Ein nächster Schritt ist die Durchführung eines Kick-Off-Termins, bei dem das Ziel darin besteht, potenzielle Akteure über die Idee zu informieren und sie von deren Nutzen zu überzeugen. Darauf aufbauend sollte eine konzeptionelle Grundlage erarbeitet werden, die Ziele und Maßnahmen für das Unternehmensnetzwerk formuliert. Infolgedessen erfolgt die Etablierung eines Gebietsmanagements, das die organisatorischen und administrativen Aufgaben koordiniert und unterstützt. Schließlich sind Starterprojekte durchzuführen, um die ersten Schritte zur Umsetzung der gemeinsamen Ziele zu realisieren und das Netzwerk aktiv werden zu lassen.

6.2.2 Weitere Trends einer nachhaltigen Gewerbeflächenentwicklung

Vorhandene Standorte müssen vorrangig gesichert und weiterentwickelt werden

Für eine effiziente und nachhaltige städtische Ökonomie ist die gezielte Sicherung von Gewerbebestandsgebieten vor der Neuausweisung neuer Gewerbegebiete zu priorisieren. In den historisch gewachsenen Altstandorten des Bergbaus sind zumeist „Trading Down-Prozesse“ zu beobachten, die zu wirtschaftlichen Bedeutungsverlusten ganzer Gewerbegebiete und zu städtebaulichen Missständen führen können. Diese Entwicklungen setzen meistens mit der Betriebsaufgabe einzelner Firmen ein und sind an folgenden Merkmalen zu erkennen:

- vermehrtes Brachfallen von Betriebsgrundstücken
- Zunahme von Zwischennutzungen bzw. Nutzungen ohne größere Wertschöpfungen (offene Lager, Schrottverwertungen etc.)
- Sanierungsstau bestehender Betriebsgebäude
- „Einsickern“ von Fehlnutzungen (u. a. Prostitution)
- ungepflegtes Erscheinungsbild der privaten und öffentlichen Flächen

Um einem sukzessiven Imageverlust des gesamten Gebietes entgegenzuwirken und eine vorausschauende Flächenpolitik zu betreiben, sollten die ansässigen Unternehmen nachhaltig gesichert werden. Zusätzlich zu den allgemeinen Maßnahmen der Bestandspflege durch die städtische Wirtschaftsförderung müssen folgende Punkte berücksichtigt werden:

- Eine zunehmende Wohnbebauung in der Nähe von Betrieben mit Emissionen kann die Funktionalität dieser Standorte beeinträchtigen.
- "Fremdnutzungen" wie Freizeiteinrichtungen, Einzelhandel und Dienstleistungen, die über den Bedarf der Beschäftigten am Standort hinausgehen, sollten in Gewerbegebieten, die für produzierendes Gewerbe und Handwerk vorgesehen sind, nicht zugelassen werden.

Interkommunale Gewerbegebiete schaffen neue Perspektiven für nachgefragte Standorttypen

Unter dem Druck zunehmender Flächenknappheit ist die Bildung interkommunaler Gewerbegebiete eine effektive Lösung, um mittel- und langfristig Flächen in der Region zur Verfügung zu stellen. Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen betont in Grundsatz 6.3-4 die Möglichkeit der interkommunalen Zusammenarbeit bei der Gewerbegebietsentwicklung, insbesondere wenn eine Kommune allein keine neuen Gewerbebereiche ausweisen kann und die interkommunale Fläche an vorhandene Allgemeine Siedlungsbereiche oder Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen angeschlossen werden kann. Ein Beispiel hierfür ist die Entwicklung der Neuen Zeche Westerholt. Hier entsteht ein neues funktionsgemischtes Quartier, dass die Kreislaufwirtschaft fokussiert.

Interkommunale Gewerbegebiete bieten neue Chancen für die Wirtschaftsentwicklung, insbesondere für Standorte mit 20 - 30 ha oder mehr, die in vielen Gemeinden allein nicht mehr realisierbar sind. Die Zusammenarbeit mit benachbarten Kommunen eröffnet hier neue Perspektiven und wird oft auch durch die Landesförderung unterstützt. Allerdings bringt eine interkommunale Kooperation auch organisatorische und politische Herausforderungen mit sich, die eine enge Abstimmung und Zusammenarbeit erfordern. Trotzdem bieten interkommunale Gewerbegebiete neue Möglichkeiten zur Flächenvorsorge, erfordern jedoch zusätzlichen Planungs- und Abstimmungsaufwand.⁶⁰

⁶⁰ Könlein, Stephan (2022): Wie Gewerbegebiete zukunftsfähig werden. Darmstadt.

Neue Anforderungen an gewerbliche Immobilien und Unternehmensstandorte

Unter dem Begriff "Arbeit 4.0" wird die aktuelle Diskussion über die Veränderungen der Arbeitsprozesse und der Rahmenbedingungen für zukünftiges Arbeiten zusammengefasst. Bereits 2012 veröffentlichte das Fraunhofer Institut für Arbeitswirtschaft und Organisation eine umfassende Studie zu Veränderungen der Arbeitsprozesse.⁶¹ Die Untersuchung zeigt auf, dass die Integration von Arbeit und Freizeit zunehmen wird, Personen und Geräte sich umfassend vernetzen werden und Büroarbeit individueller organisiert und gestaltet werden kann. In den letzten Jahren hat sich diese Entwicklung weiter bestätigt und wurde durch die Corona-Pandemie verstärkt. Neue Formen des Arbeitens, die sich durch flexiblere Arbeitszeiten, -orte und -umgebungen sowie technologische Innovationen auszeichnen, setzten sich zunehmend durch. Branchenübergreifend findet ein Wandel statt.

Die Entwicklung der Arbeitsprozesse hat direkte Auswirkungen auf die Anforderungen an Büroimmobilien. Es gibt eine steigende Nachfrage nach flexiblen Konzepten, die auf Teilzeitbeschäftigungen und temporäre Projektgruppen eingehen, wie Business-Club-Lösungen, Desk-Sharing und reversible Büros. Diese Konzepte berücksichtigen die zunehmende Flexibilität in der Arbeitswelt und ermöglichen eine effiziente Nutzung von Raumressourcen. Im produzierenden Gewerbe zeigt sich ebenfalls ein Wandel. Früher dominierten einfache "Gebäudehüllen", die schnell und kostengünstig zu errichten waren. Heutzutage werden vermehrt nachhaltige Gebäudekonzepte bevorzugt, die bereits bei der Planung eine mögliche Zweitverwertung mitdenken.

Der Strukturwandel im produzierenden Gewerbe führt dazu, dass Kleinunternehmen Großbetriebe ersetzen und sich die Fertigung von Massenproduktion hin zu Kleinserien verlagert. Dies führt dazu, dass Produktionsstätten kleiner und flexibler werden, häufiger in Form von Laboren und kleineren Werkhallen, die sich nun auch vertikal anordnen lassen.

Trotz der vermehrten räumlichen Mischung von Arbeit und Wohnen bleiben klassische Industriebauten für Logistik und industrielle Produktion weiterhin relevant. So werden auch in Zukunft Gewerbestandorte mit GI-Ausweisung, hohen Anforderungen an die verkehrliche Erreichbarkeit etc. notwendig sein.

Insgesamt müssen die Gewerbestandorte der Zukunft den Veränderungen in der Arbeitswelt gerecht werden. Die klassische Unterscheidung zwischen Büro- und Produktionsstandorten wird zunehmend verschwimmen, und Flexibilität wird zu einem entscheidenden Erfolgsfaktor für Objekte und Standorte.

⁶¹ Spath, Dieter (Hrsg.) (2012): Arbeitswelten 4.0. Wie wir morgen arbeiten und leben. Stuttgart.

7 Konzeptentwicklung

Auf der Grundlage der vorausgegangenen Wirtschaftsstrukturanalyse und der detaillierten Aufnahme des vorhandenen gewerblichen Flächenangebotes sowie der zu erwartenden Nachfrage werden strategische und operative Ziele für die Entwicklung gewerblicher Flächen sowie eine räumliche Entwicklungsstrategie formuliert. Sie bilden die Grundlage für die in Kap. 7.3.1 bzw. 7.3.2 enthaltenen themenspezifischen bzw. standortspezifischen Handlungsempfehlungen.

Die Konzeptentwicklung für das Handlungskonzept Wirtschaftsflächen gliedert sich demnach in folgende Abschnitte:

- die Formulierung eines strategischen und operativen Zielkataloges,
- die Ausarbeitung eines Räumlichen Entwicklungskonzeptes und
- die Festlegung von Handlungsansätzen und zugeordneten Maßnahmen.

7.1 Strategisches und operatives Zielkonzept

7.1.1 Rahmenbedingungen

Das Handlungskonzept Wirtschaftsflächen Gelsenkirchen baut auf vorliegenden gesamtstädtischen Konzeptentwicklungen sowie regionalen Planungsgrundlagen auf. Besonders hervorzuheben sind das im Jahr 2018 beschlossene Räumliche Strukturkonzept (RSK) Gelsenkirchen⁶², das alle gesamtstädtischen Leitstrategien, Entwicklungsziele und Handlungsschwerpunkte vereint, und das Klimakonzept 2030 / 45 für die Stadt Gelsenkirchen (2023)⁶³, das aktuelle Anforderungen beinhaltet, um die Klimaneutralität bis zum Jahr 2045 zu erreichen.

Regionale Planungsgrundlagen

Auf der regionalen Ebene bildet der am 28. Februar 2024 in Kraft getretene Regionalplan Ruhr die zentrale Planungsgrundlage. Der Regionalplan Ruhr erstreckt sich räumlich über das Verbandsgebiet des Regionalverbands Ruhr, zu dem die kreisfreien Städte Bochum, Bottrop, Dortmund, Duisburg, Essen, Gelsenkirchen, Hagen, Hamm, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen sowie die Kreise Recklinghausen, Unna, Wesel und der Ennepe-Ruhr-Kreis gehören.

In das Verfahren zur Neuaufstellung des Regionalplans sind die Ergebnisse des Siedlungsflächenmonitorings Ruhr (SFM Ruhr, alle drei Jahre) ebenso eingeflossen wie die vom RVR erstellte Siedlungsflächenbedarfsberechnung Ruhr vom Oktober 2022. Die entsprechenden Vorgaben und Auswirkungen für die Gewerbeflächenversorgung in Gelsenkirchen sind Kap. 5.3.3 des vorliegenden Konzeptes zu entnehmen.

Räumliches Strukturkonzept Gelsenkirchen (RSK) (2018)

Im Jahr 2018 wurde das Räumliche Strukturkonzept Gelsenkirchen als städtebauliches Entwicklungskonzept und informelles Planungsinstrument mit gesamtstädtischen Strategien und Zielvorgaben für verschiedene Bereiche vom Rat der Stadt Gelsenkirchen beschlossen. Eine der **fünf zukunftsorientierten Leitstrategien** betrifft die räumliche Entwicklung von Wirtschaft und Gewerbe (Abb. 49).

⁶² Stadt Gelsenkirchen (2018): Räumliches Strukturkonzept (RSK) Gelsenkirchen. Gelsenkirchen.

⁶³ Gertec GmbH Ingenieurgesellschaft (2023): Klimakonzept 2030 / 45 für die Stadt Gelsenkirchen. Essen.

Abb. 49: Zielsetzungen der Leitstrategie "Wirtschaftsstandorte gestalten" des Räumlichen Strukturkonzeptes Gelsenkirchen

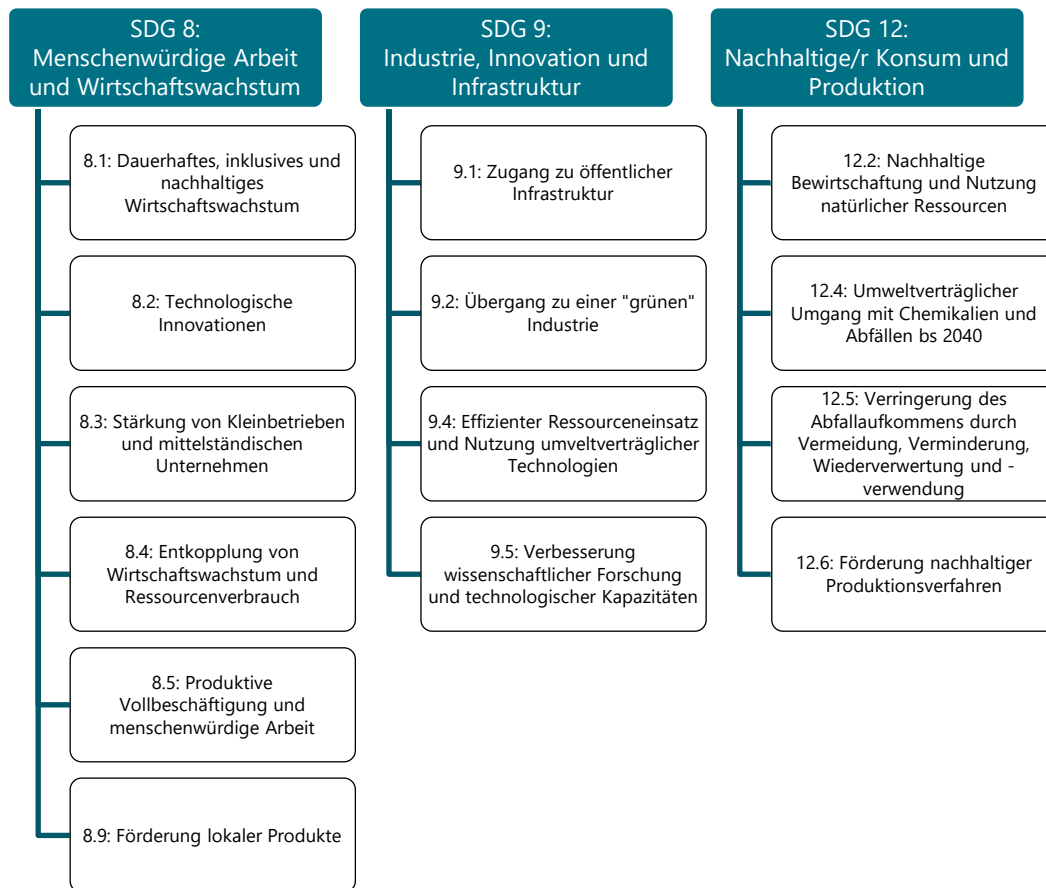


Quelle: Stadt Gelsenkirchen (2018): Räumliches Strukturkonzept (RSK) Gelsenkirchen. Gelsenkirchen.

Das RSK schließt vier räumliche Vertiefungsbereiche ein, für die erste Zielaussagen und Handlungsansätze formuliert werden: Kurt-Schumacher-Straße und Schalke-Nord, Sutumer Feld, Emscher-Kanal-Band sowie Kraftwerk und Kokerei Scholven. Die Aufzählung verdeutlicht, dass bereits im Jahr 2018 die Entwicklung der gewerblichen Bauflächen einen besonderen Schwerpunkt der Stadtentwicklung darstellte. Die im RSK enthaltenen generellen und standortspezifischen Empfehlungen und Vorschläge wurden im Rahmen der Erarbeitung des vorliegenden Handlungskonzeptes Wirtschaftsflächen Gelsenkirchen im Hinblick auf ihre Gültigkeit sechs Jahre nach Vorlage des Konzeptes überprüft und in Teilen weiterentwickelt. So enthält das RSK den Vorschlag, sechs Standorte im Stadtgebiet als sogenannte **Premiumstandorte** gezielt zu entwickeln. Das Handlungskonzept Wirtschaftsflächen greift diesen Ansatz auf, erweitert aber den Katalog dieser Standorte um die Neue Zeche Westerholt und die Zeche Hugo.

Klimakonzept 2030 / 45 für die Stadt Gelsenkirchen (2023)

Im Jahr 2015 wurde im Rahmen des Weltgipfels für nachhaltige Entwicklung die Agenda 2030 einstimmig durch die UN-Mitgliedsstaaten beschlossen. Diese umfasst 17 globale Ziele für nachhaltige Entwicklung, auch bekannt als "Sustainable Development Goals" (SDGs), welche einen zentralen normativen Rahmen für das politische Handeln auf kommunaler, nationaler und globaler Ebene darstellen. Sie dienen als Leitfaden für Maßnahmen zur Förderung von sozialer Gerechtigkeit, Umweltschutz und wirtschaftlicher Entwicklung bis zum Jahr 2030. Wie Abb. 50 zeigt, gehört die nachhaltige Wirtschafts- und Wirtschaftsflächenentwicklung zu den zentralen Themenfeldern der Agenda 2030. Hieraus ergibt sich die besondere Verpflichtung, die Nachhaltigkeitsziele auch in das Handlungskonzept Wirtschaftsflächen Gelsenkirchen einzubeziehen.

Abb. 50: Ausgewählte Nachhaltigkeitsziele (SDGs – Sustainable Development Goals) der Agenda 2030

Quelle: BMZ (2022): Agenda 2030. 17 Ziele für Nachhaltige Entwicklung

Die Stadt Gelsenkirchen hat mit dem 2023 beschlossenen Klimakonzept 2030 / 45 für die Stadt Gelsenkirchen ein kommunales Handlungskonzept verabschiedet, das als Grundlage einer nachhaltigen Stadtentwicklung bei relevanten Entscheidungen zu berücksichtigen ist. Das Klimakonzept zeigt auf, dass die Erreichung der Klimaneutralität Gelsenkirchens bis zum Jahr 2040 grundsätzlich möglich ist. Es macht aber auch deutlich, dass es umfassender Aktivitäten zur Reduzierung des Energieverbrauchs und zum Umstieg auf erneuerbare Energien bedarf. Das von der Verwaltung vorgelegte Klima-Maßnahmenprogramm 2023 – 2025 sieht zum Bereich „Klimagerechte Wirtschaft: Gewerbe, Handel, Dienstleistungen“ niederschwellige Informations- und Beratungsangebote für das Gewerbe und den Handel, Durchführung von Beratungs- und Kooperationsprojekten mit Unternehmen, laufende gewerbegebietsbezogene Angebote und ein KlimaForum Gelsenkirchen vor. Zusätzlich enthält das Programm ein Maßnahmenbündel zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels, das auch auf Gewerbegebiete anzuwenden ist (u. a. die Begrünung von Straßenzügen, die naturnahe, klimagerechte Gestaltung und Pflege der Freiflächen, die Schaffung von Versickerungsflächen / -anlagen und die Stärkung von Regenrückhaltungsmöglichkeiten).

7.1.2 Strategische und operative Ziele des Handlungskonzeptes

Auf Grundlage der umfassenden Analyse des Wirtschaftsstandortes Gelsenkirchen, der herausgearbeiteten Trends und Anforderungen an eine zukunftsfähige Gewerbeflächenentwicklung sowie der vorhandenen rahmengebenden Vorgaben der Stadt Gelsenkirchen wird ein Leitsatz und zugehörige strategische und operative Ziele für die Gewerbeflächenpolitik Gelsenkirchens erarbeitet. Diese fungieren als langfristige Orientierung aller Beteiligten für die Festlegung von geeigneten Maßnahmen zur Umsetzung. Insbesondere die operativen Ziele werden genutzt, um Prioritäten in der Gewerbeflächenentwicklung zu setzen und eine Evaluation dieser möglich zu machen. Die Ziele wurden projektbegleitend mit den zuständigen Fachämtern sowie regionalen Experten (Industrie- und Handelskammer, Handwerkskammer) diskutiert und beraten.

Das vorliegende Handlungskonzept Wirtschaftsflächen Gelsenkirchen baut auf dem folgenden Leitsatz auf:

"Ein traditioneller Industriestandort bewältigt den Strukturwandel"

Der Leitsatz greift die Historie des Wirtschaftsstandortes mit einer Dominanz der industriellen Produktion und damit auch die flächenbezogenen Vorgaben aus der Vergangenheit auf. Gleichzeitig verdeutlicht er die laufenden und die zukünftigen Veränderungsprozesse, die auch zu neuen Flächenanforderungen der Unternehmen führen. Bestimmend sind hierfür u. a. neue Produkte und Produktionsweisen, gewandelte Anforderungen an das Arbeiten von heute und morgen sowie die stetig wachsenden Anforderungen einer nachhaltigen Gestaltung unserer Wirtschaftsprozesse.

Aufbauend auf den skizzierten rahmengebenden Grundlagen sowie dem Leitsatz für den Wirtschaftsstandort Gelsenkirchen werden die **fünf strategischen und dazugehörige operativen Ziele für die Wirtschaftsflächenentwicklung Gelsenkirchen** definiert.

Abb. 51: Strategische und operative Ziele des Handlungskonzeptes Wirtschaftsflächen

Strategische Ziele	Operative Ziele
Ziel 01: Gesamtstädtisch nachhaltige Flächenentwicklung verfolgen!	- Das Handlungskonzept Wirtschaftsflächen wird im Jahr 2025 als handlungsleitendes Rahmenkonzept der zukünftigen Gewerbeflächenentwicklung vom Rat der Stadt förmlich beschlossen. - Die Neuinanspruchnahme von unversiegelten Flächen für gewerbliche Nutzungen wird spätestens bis 2030 auf Null Hektar begrenzt; bis dahin sind Arrondierungen und Betriebserweiterungen zulässig. Der Fokus liegt auf der Aktivierung und Vermarktung privater Flächen. - Leitender Rahmen für die nachhaltige Entwicklung der Gelsenkirchener Wirtschaftsflächen sind die Nachhaltigkeitsziele der Agenda 2030. - Schwerpunkt der Flächenentwicklung ist die Aktivierung von brachliegenden Gewerbe- und Industrieflächen. Mit Nachverdichtungen in Bestandsgebieten wird dem Flächenverbrauch entgegengesteuert. - Gewerbe- und Industriegebiete dienen vorrangig der Unterbringung von Betrieben des Produzierenden Gewerbes und der unternehmensnahen Dienstleistungen (inkl. Handwerksbetriebe). Die Steuerung des Einzelhandels in den Gewerbegebieten erfolgt auf der Grundlage des geltenden Einzelhandelskonzeptes der Stadt Gelsenkirchen. Im EHK 2015 werden die Standorte Buschgrundstraße, Grothusstraße und

Strategische Ziele	Operative Ziele
	Willy-Brandt-Allee / Emscher Straße als Ergänzungsstandorte für den nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel dargestellt. Die Entwicklung des Produzierenden Gewerbes, des Handwerks und der unternehmensnahen Dienstleistungen hat grundsätzlich Vorrang in Gewerbe- und Industriegebieten. Dies ist im Zuge der Bauleitplanung umzusetzen. ▪ Der regelmäßige Austausch zwischen Stadt, Grundstückseigentümern sowie Unternehmen schafft die Grundlage für Projekte der nachhaltigen Flächenentwicklung.
Ziel 02: Voraussetzungen für eine leistungsfähige Wirtschaftsstruktur schaffen!	▪ Vor dem Hintergrund der laufenden Transformationsprozesse der Gelsenkirchener Wirtschaft ist ein qualitativ und quantitativ ausreichendes sowie zukunftsorientiertes Flächenangebot für die kurz-, mittel- und langfristige Nachfrage zu schaffen. Neben den Fokusbranchen genießt dabei die Flächennachfrage durch das Handwerk und die ansässigen kleinen und mittleren Betriebe besondere Aufmerksamkeit. ▪ Bestehende Unternehmen des Mittelstands werden in ihrer nachhaltigen Weiterentwicklung sowie in Nachfolgeprozessen unterstützt und dauerhaft an den Standort gebunden. Hierzu liegt es in der Verantwortung der Stadt Gelsenkirchen, notwendige planerische Rahmenbedingungen für Betriebserweiterungen und Bestandssicherungen zu schaffen. ▪ Es werden Flächenangebote für die Urbane Produktion berücksichtigt und qualifiziert. ▪ Die Zusammenarbeit mit der ansässigen Hochschule, weiteren Universitäten und Hochschulen in der Region sowie Forschungs- und Bildungseinrichtungen, insbesondere der beruflichen Bildung, ist auszubauen; Forschungen und Innovationen sind in den Unternehmensbereich zu überführen und der Transfer von Technologien zu fördern, um ihre Wettbewerbsfähigkeit zu steigern.
Ziel 03: Weitere Premiumstandorte mit gesamtstädtischer Bedeutung entwickeln und vorhandene Standorte pflegen!	▪ Über die vorhandenen Premiumstandorte hinaus werden die Standorte Neue Zeche Westerholt und Zeche Hugo als Premiumstandorte definiert. Bei der Zeche Hugo stehen hochschulaffine Nutzungen im Fokus. Weitere Premiumstandorte sind ggfs. zusätzlich zu definieren. ▪ Die Ausrichtung der Premiumstandorte auf unterschiedliche Kompetenzschwerpunkte wird weiterverfolgt. ▪ Für die Premiumstandorte ist ein allgemeiner Qualitätskatalog hinsichtlich der wirtschaftlichen und städtebaulichen Mindeststandards und der Nachhaltigkeitskriterien zu entwickeln. ▪ Der Qualitätskatalog dient auch als Grundlage der laufenden Pflege und Ertüchtigung der vorhandenen Premiumstandorte.

Strategische Ziele	Operative Ziele
Ziel 04: Bestandsgebiete sichern und qualifizieren!	▪ Vor dem Hintergrund des Ziels 01 („Begrenzung / Verzicht auf die Inanspruchnahme von Flächen im Freiraum“) sind die vorhandenen Gewerbestandorte in ihrer Funktionstüchtigkeit als Wirtschaftsflächen mit den dazugehörigen Nutzungen zu sichern. Konflikten durch vordrängende Wohnnutzungen ist entgegenzusteuern. ▪ Zur Förderung der Wiedernutzung, das Verfügbarmachen und die Aktivierung von vorhandenen Brachflächen sind die erforderlichen personellen und finanziellen Ressourcen unter Einbeziehung von Mitteln des Bundes und des Landes zu schaffen. ▪ In Form von ausgewählten Modellprojekten sind in Frage kommende Bestandsgebiete in den Bereichen Mobilität, technische Infrastruktur, Flächen- und Energieeffizienz, Netzwerkförderung und Kooperation, Umwelt und Aufenthaltsqualität zu attraktivieren und dauerhaft als Gewerbestandorte zu sichern. ▪ Die Neuentwicklung von Gewerbestandorten auf Konversionsflächen erfolgt nach flächen- und ressourcensparenden Kriterien, die kontinuierlich an aktuelle Standards der nachhaltigen Gewerbeflächenentwicklung sowie der Marktnachfrage auszurichten sind; diese sind zu kontrollieren.
Ziel 05: Monitoring der Gewerbeflächenentwicklung ausbauen!	▪ Für eine langfristig nachhaltige Flächenentwicklung, die Vereinfachung zukünftiger Planungsprozesse der Stadt Gelsenkirchen sowie die Ableitung von praktischen Handlungsansätzen wird ein verwaltungsinternes Wirtschaftsflächenkataster im Geoportal der Stadt Gelsenkirchen aufgebaut, das die standortbezogenen Informationen der verschiedenen Fachbereiche bündelt (planungsrechtliche Situation, Flächenverfügbarkeit, Eigentumsstruktur, Restriktionen hinsichtlich der Flächenmobilisierung etc.) und die Schnittstelle zum Siedlungsflächenmonitoring des RVR bildet. ▪ In Anlehnung an das Siedlungsflächenmonitoring Ruhr, das alle drei Jahre fortgeschrieben wird, ist im dreijährigen Abstand ein Monitoringbericht „Wirtschaftsflächenentwicklung Gelsenkirchen“ von dem zuständigen Referat vorzulegen, der eine Evaluation der Wirtschaftsflächen beinhaltet und die Voraussetzung für eine erfolgreiche und systematische Flächenentwicklung und -vermarktung darstellt.

Quelle: cima (2024)

7.2 Gesamtstädtischer Masterplan Wirtschaftsflächen Gelsenkirchen

Die formulierten strategischen und operativen Ziele bilden die Grundlage für das vorliegende Handlungskonzept, mit dem die identifizierten gewerblichen Standorte im Stadtgebiet Gelsenkirchen eine inhaltliche Programmierung und Funktionszuweisung erhalten. In Abb. 52 wird unterschieden zwischen folgenden Typen:

- Premiumstandorte,
- gesamtstädtisch / regional bedeutsame Gewerbestandorte,
- stadtteilbezogene Gewerbestandorte und
- Sonderstandorte.

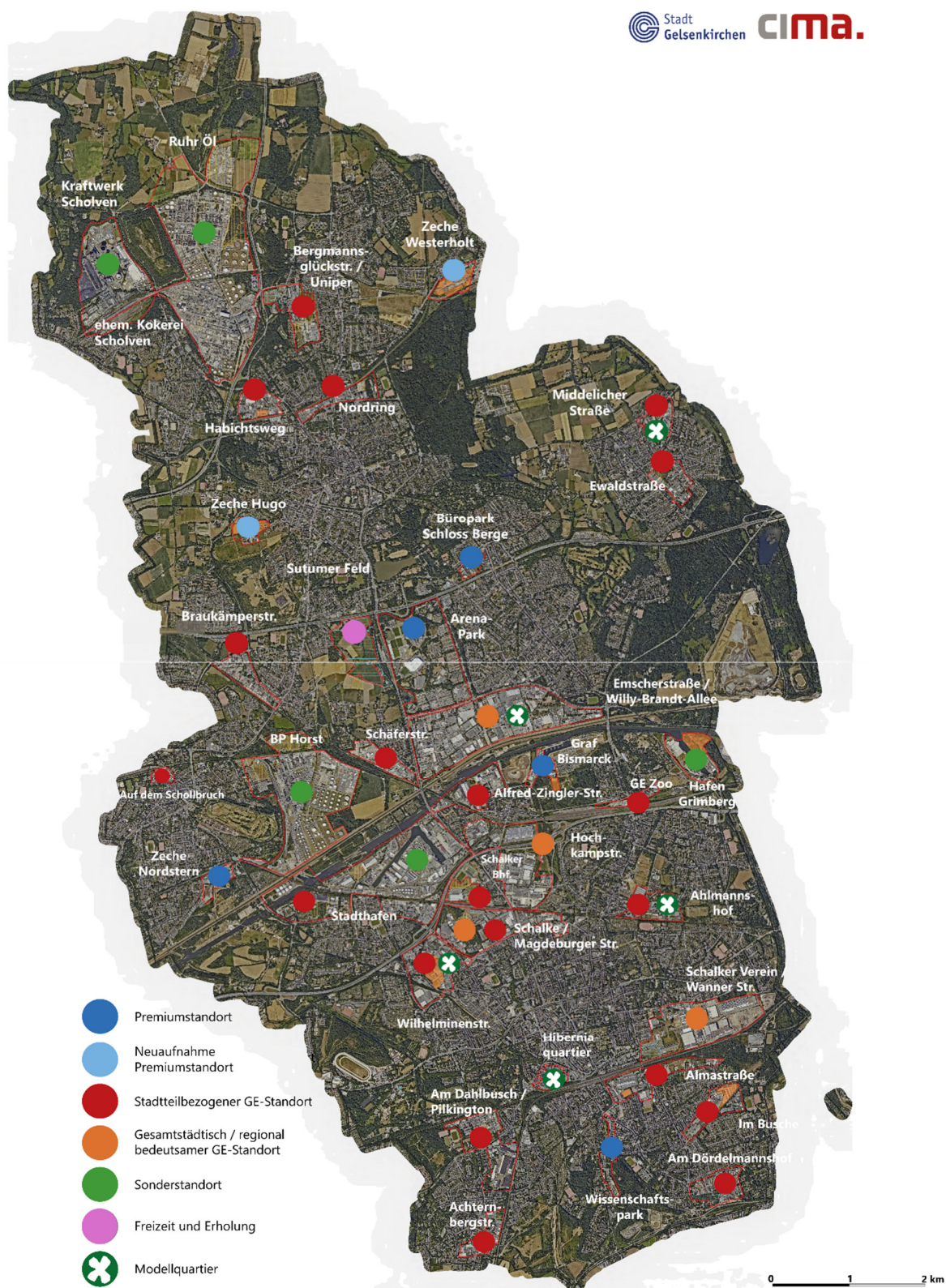
Zusätzlich werden solche Standorte gekennzeichnet, die als „Modellquartiere“ durch eine gezielte Aktivierung eine Vorbildfunktion für vergleichbare Standorte im gesamten Stadtgebiet haben sollten. Es handelt sich dabei um

- das Modellquartier Wilhelminenstraße („Reaktivierung eines größeren Industrieareals“),
- das Modellquartier Emscherstraße („Klimaschutz und Klimaanpassung in einem bestehenden Gewerbegebiet“),
- das Modellquartier Hiberniaquartier („Entwicklung eines urbanen Standortes“),
- das Modellquartier Ahlmannshof („Neuordnung eines Gewerbestandes im Spannungsfeld mit Wohn- und Freizeitnutzungen“) und
- das Modellquartier Middelicher Straße („Aufbau eines Gebietsmanagements“).

Das Räumliche Entwicklungskonzept des Handlungskonzeptes legt übergeordnete Entwicklungsstrategien fest, die für die Weiterentwicklung der Gewerbeflächen in Gelsenkirchen rahmengebend sind. Die Hauptaussagen des Räumlichen Strukturkonzeptes werden nachfolgend definiert und ihre inhaltlichen und räumlichen Schwerpunkte erläutert:

- Hervorhebung ausgewählter Standorte im Stadtgebiet mit besonderer Qualifizierung und Profilierung als Premiumstandorte
- Berücksichtigung des Freiraumschutzes bei der Entwicklung gewerblicher Flächen
- Sicherung bereits vorhandener Standorte für wirtschaftliche Aktivitäten
- Aktivierung von Flächenpotenzialen zur Bereitstellung von gewerblich nutzbaren Flächen für Verlagerungen und gezielte Neuansiedlungen

Abb. 52: Gesamtstädtischer Masterplan Wirtschaftsflächen



7.2.1 Premiumstandorte

Aufbauend auf die bereits im Räumlichen Strukturkonzept der Stadt Gelsenkirchen (2018) festgehaltenen „Starken Einzelstandorte mit Zukunft“ werden diese Premiumstandorte für den Wirtschaftsstandort Gelsenkirchen im vorliegenden Handlungskonzept Wirtschaftsflächen übernommen und in das Gesamtkonzept integriert. Diesen ist gemein, dass sie sich durch eine besondere inhaltliche Programmierung sowie Alleinstellungsmerkmale auszeichnen und eine besondere Bedeutung für die Wirtschaftsentwicklung von Gelsenkirchen besitzen. Dazu zählen beispielsweise Büro- und Technologiestandorte, welche zudem besondere Ansprüche an die städtebauliche Gestaltung erfüllen. Als Kriterien für Premiumstandorte gelten somit zum einen die besondere inhaltliche Programmierung und Förderung von Kompetenzschwerpunkten, um die Dynamik des Standortes und eine wirtschaftliche Vielfalt zu stärken. Zum anderen müssen Premiumstandorte eine gewisse städtebauliche Qualität des Gewerbestandorts vorweisen. Darüber hinaus zählen zu weiteren Qualitätsstandards, die Premiumstandorte zu attraktiven Wirtschaftsstandorten machen, eine gute Infrastrukturausstattung und Anbindung sowie Ansätze zur Realisierung von Umweltqualitäten.

Bereits in dem Räumlichen Strukturkonzept der Stadt Gelsenkirchen (2018) wurden die folgenden sechs Standorte mit der entsprechenden Profilierungsstrategie als Premiumstandorte klassifiziert:

- Arena-Park (Schwerpunkt: Rehabilitation und Sportmedizin sowie Freizeitwirtschaft, unternehmensorientierte Dienstleistungen)
- Stadtquartier Graf Bismarck (Gemischtes Quartier mit Wohnen und Gewerbe am Wasser)
- Büropark Schloss Berge (Qualifizierung als attraktiver Dienstleistungsstandort)
- Schalker Verein Ost und West (Schwerpunkte: Gewerbe, Industrie, Logistik und Großhandel)
- Gewerbpark Nordstern (Arbeiten im Park, Schwerpunkt: Dienstleistungen)
- Wissenschaftspark (Schwerpunkte: Zukunftstechnologien / -energien, Smart-City / Digitalisierung, Gesundheits-, IT- und Kulturwirtschaft)

Neu in die Gruppe der Premiumstandorte aufgenommen werden die Zeche Hugo sowie die Neue Zeche Westerholt.

Arena-Park

Der Arena-Park profitiert als Wirtschaftsstandort von seiner überregionalen Bedeutung, die er durch die Ansiedlung der Veltins-Arena erreicht hat. Der Standort weist eine klar erkennbare Ausrichtung auf Sport (-medizin), Rehabilitation und Freizeitwirtschaft auf. Mit der etablierten digitalen Infrastruktur eignet er sich auch für unternehmensorientierte Dienstleistungen mit digitalen Geschäftsmodellen.

Schwerpunkt der weiteren Entwicklung wird die Aktivierung der vorhandenen Potenzialflächen und die damit verbundene städtebauliche Weiterentwicklung sein. Aktuell werden noch umfangreiche Flächen durch ebenerdige Stellplätze belegt. Hier gilt es, durch neue Mobilitätslösungen und eine bauliche Verdichtung des Parkens zusätzliche Baufelder für Neuansiedlungen zu gewinnen.

Die inhaltlichen Kompetenzen im Bereich Rehabilitation und Freizeit, Ausbildung, Forschung und Entwicklung sowie die Erprobung von digitalen Anwendungen sind weiter zu stärken. Diese Nutzungen können durch innovative Wirtschaftsfelder, wie die der Informations- und Kommunikationstechnologie und weitere ergänzende Nutzungen, vervollständigt werden.

Die in diesem Fall gegebenen besonderen Steuerungsmöglichkeiten der Stadt Gelsenkirchen durch den städtischen Flächenbesitz sollten für die Weiterentwicklung genutzt werden. Zur Stärkung des Arena-Parks als Premiumstandort ist auch die ökologische Dimension der gewerblichen Flächenentwicklung in den

Fokus zu stellen. Bei einer vollständigen flächensparenden Entwicklung des Arena-Parks kann langfristig auch eine Erweiterung und Nutzung der Flächenpotenziale des Sonderstandortes Sutumer Feld erneut diskutiert werden. Die besonderen ökologischen Anforderungen und die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen gilt es in diesem Zusammenhang zu beachten.

Büropark Schloss Berge

Der Büropark Schloss Berge stellt sich heute als weitgehend einheitlicher und sehr gut angebundener Büro- und Dienstleistungsstandort in Gelsenkirchen dar. In den modernen Bürobauten, die vielfach auch Kriterien des nachhaltigen Bauens aufgreifen, siedelten sich verschiedene Dienstleistungsunternehmen an. Der Standort zeichnet sich durch großzügige Grünflächen aus und profitiert von der Nähe zu der großen Grünanlage um Schloß Berge. In Zukunft ist der Büropark Schloss Berge weiterhin in dieser Freiraum- und Aufenthaltsqualität sowie unter Beachtung der Anforderungen der Nachhaltigkeit zu stärken. Die Branchenschwerpunkte der IT-Wirtschaft und der Gesundheitswirtschaft werden bestätigt.

Schalker Verein

Die Fläche des ehemaligen Hüttenwerks Schalker Verein ist ein Beispiel für großflächiges Flächenrecycling. Mithilfe des Grundstücksfonds NRW konnte ein altindustriell geprägtes Areal derart aufbereitet werden, dass aus diesem eine der größten Entwicklungsflächen Gelsenkirchens wurde und auf über 80 ha Flächen für Gewerbe, Industrie, Logistik, Großhandel aber auch Bildungseinrichtungen und Industriekultur bietet.

Graf Bismarck

Der Standort Graf Bismarck zeichnet sich insbesondere durch die gezielte Mischung von Gewerbe- und Wohnnutzungen in städtebaulich attraktiver Lage am Rhein-Herne-Kanal aus. Diese besonderen städtebaulichen Qualitäten waren Ausschlag gebend für die bereits im Räumlichen Strukturkonzept vorgenommene Einstufung als Premiumstandort. Bis auf ein Grundstück sind die gewerblichen Flächenpotenziale bereits vollständig an Unternehmen aus dem Dienstleistungsbereich und der kleinteiligen Produktion vermarktet.

Wissenschaftspark

Der Wissenschaftspark Gelsenkirchen war eines der größten Projekte der Internationalen Bauausstellung Emscherpark (IBA). Er steht für den Wandel von Gelsenkirchen vom Montanstandort zu einem Dienstleistungs- und Wissenschaftsstandort. In Kombination mit der hohen städtebaulichen Qualität des Standortes führte dies zur Aufnahme des Wissenschaftsparks in die Gruppe der Premiumstandorte.

Der Wissenschaftspark Gelsenkirchen ist geprägt von einer eindeutigen inhaltlichen Schwerpunktsetzung auf Zukunftstechnologien / -energien, Digitalisierung und Smart City, IT, Gesundheits- und Kulturwirtschaft sowie wichtigen Einrichtungen der Forschung und Entwicklung. Zukünftig wird ein besonderes Augenmerk auf die Entwicklung im weiteren Umfeld und die Vernetzung mit dort vorhandenen Wirtschaftsflächen zu legen sein. Mit dem medizinischen Schwerpunkt durch das nahe gelegene Marienhospital, dem Standort Leithestraße und der ehemaligen Zeche Rheinelbe befinden sich attraktive Dienstleistungsstandorte in fußläufiger Entfernung von maximal 1.300 Metern.

Gewerbepark Nordstern

Standortprägend für den Gewerbepark Nordstern ist wie für viele Gewerbestandorte in Gelsenkirchen die ehemalige Zechennutzung. Der Erhalt von denkmalgeschützten Elementen verleiht dem Standort einen hohen baukulturellen Wert und überzeugt in der Kombination von sich städtebaulich integrierenden Neubauten und angrenzenden Naherholungsmöglichkeiten sowie weiteren Freizeitangeboten von hoher Qualität. Der gut angebundene Gewerbepark verzeichnet eine hohe Auslastung mit Schwerpunkt auf Dienstleistungsnutzungen, mit einem stimmigen Branchenmix wie z. B. Planungs- und Ingenieurbüros, Softwareentwicklung und IT-Dienstleistungen. Verschiedene Bürogrößen und Gewerbehallen bieten dafür eine gute

Ausgangslage. Im Rahmen der Internationale Gartenausstellung 2027 wird der Nordsternpark einer der Standorte für die Zukunftsgärten sein, mit denen innovative städtebauliche, umwelt- und freiraumbezogene Lösungen präsentiert werden.

Zeche Hugo

Der Standort Zeche Hugo wird als neuer Premiumstandort in das Handlungskonzept Wirtschaftsflächen aufgenommen. Die Zeche Hugo hat mit ihren Flächenpotenzialen und ihrer räumlichen Nähe zur Westfälischen Hochschule die Möglichkeit, hochschulaffine Nutzungen anzusiedeln und damit die Stadt Gelsenkirchen als Wissenschafts-, Bildungs- und Innovationsstandort zu profilieren. Ziel ist die Realisierung eines Technologiequartiers, dessen Entwicklung ggfs. über Förderung im 5-Standorte Programm umgesetzt werden könnte. In diesen Ansatz sollte nicht nur die Westfälische Hochschule als nahe gelegene Einrichtung einbezogen werden, sondern auch andere regionale Universitäten. Die ersten Planungsschritte für ein Technologiequartier auf dem ehemaligen Gelände der Zeche Hugo sind bereits eingeleitet worden.

Darauf aufbauend ist zur Gesamtentwicklung des Areals ein "Masterplan Hochschulentwicklung" aufzustellen, der die räumlichen Entwicklungspotenziale in Verflechtung mit der Westfälischen Hochschule darstellt und gesamtstädtische Entwicklungen bezüglich der Wissenschaft und Wirtschaft miteinbezieht. Dieser soll konkrete Flächenentwicklungen und -bedarfe für Hochschulausgründungen und hochschulaffine Nutzungen aufzeigen. Die Synergien mit der nahe gelegenen Westfälischen Hochschule bieten ein besonderes Entwicklungspotenzial, das durch die Ansiedlung von industrienahen Branchen, Hochschulausgründungen und wissensintensiven Unternehmen zu nutzen ist. Für die zukünftige Entwicklung als Premiumstandort ist eine genaue inhaltliche Programmierung unbedingt angeraten.

Der Masterplan Hochschulentwicklung sollte eine abgestimmte Flächenentwicklung zwischen dem Bereich Zeche Hugo und dem direkten Umfeld der Westfälischen Hochschule umfassen. So ist es vielfach geboten, Flächenerweiterungen aus dem unmittelbaren Hochschulbereich heraus in unmittelbarer räumlicher Nähe einer Hochschule zu realisieren, während Ausgründungen und weitgehend selbstständig agierende Forschungseinrichtungen häufig auch Flächen im näheren Umfeld einer Hochschule präferieren.

Die für hochschulaffine Nutzungen zu aktivierenden Flächen im Bereich der Zeche Hugo umfassen zum einen den Bereich der heute noch vorhandenen Zechengebäude mit Ausnahme der Schachanlage und dem nördlich angrenzenden, zwischenzeitlich geräumten Zechenbereich. Ebenfalls als Potenzialfläche eingestuft wird eine derzeit landwirtschaftlich genutzte und im FNP bereits als gewerbliche Baufläche dargestellte Fläche, die westlich angrenzt. Dagegen werden eine westlich der Kaue gelegene Freifläche aufgrund der zu erhaltenden Grünstrukturen und den vorhandenen naturnahen, schutzwürdigen Böden als Umwidmungsfläche ebenso wie die Flächen des Biomasseparks und des Stadtteilparks nicht als gewerbliche Potenzialflächen eingestuft.

Um die angeführten Ziele an diesem Standort zu verwirklichen, kommt dem städtischen Erwerb von Flächen eine Schlüsselfunktion zu.

Neue Zeche Westerholt

Der Standort des ehemaligen Bergwerks Westerholt wird im vorliegenden Wirtschaftsflächenkonzept ebenfalls als Premiumstandort identifiziert. Aufbauend auf dem im Jahr 2015 durchgeführten städtebaulichen Wettbewerb und dem hierauf aufbauenden Masterplan „Neue Zeche Westerholt“ wurde die Entwicklung eines neuen Quartiers für Arbeiten und Wohnen eingeleitet, das dem Leitbild der Kreislaufwirtschaft folgt. Dazu gehören beispielsweise eine wassersensible Standortgestaltung sowie die Nutzung regenerativer Energieformen. Auch im Hinblick auf die Ansiedlung von Unternehmen soll eine nachhaltige Ausrichtung mit gewerblichen Nutzungen, Dienstleistungen, Forschung und Bildung attraktive und dauerhafte

Arbeitsplätze schaffen. Bedeutend für die Entwicklung als neues, lebendiges Quartier ist auch die Nutzungsmischung mit Freizeitangeboten und Wohnen.

Die in Kapitel 6.2 beschriebenen Anforderungskriterien für eine nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung werden als grundlegende Richtlinien betrachtet, die die Basis für die Weiterentwicklung der Premiumstandorte bilden. Um diesen Kriterien die erforderliche Verbindlichkeit zu verleihen, sollten sie mithilfe von planungsrechtlichen Festsetzungen umgesetzt werden. Besondere Beachtung gilt dabei der Sicherung der Energieeffizienz, eines nachhaltigen Stoffstrom- und Abfallmanagements sowie dem Erhalt und Schutz von Natur und Biodiversität.

7.2.2 Schutz des Freiraumes

Um das übergeordnete Ziel zu verfolgen, eine nachhaltige Flächenentwicklung unter den Prinzipien der Innenentwicklung zu befördern und die Neuinanspruchnahme von Flächen zu begrenzen, ist es von großer Bedeutung, wichtige Flächenpotenziale im Stadtraum Gelsenkirchen zum Schutz von Natur und Landschaft zu erhalten. Aufgrund der hohen Flächenkonkurrenz von Nutzungen, die durch die Ansprüche des Klimaschutzes und des Klimawandels weiter erhöht werden, wird eine Ausweisung von Flächen im Außenbereich zukünftig kaum noch möglich sein.

Es gilt das in Kapitel 7.1.2 formulierte Ziel die Entwicklung von unversiegelten Flächen für gewerbliche Nutzungen bis 2030 auf Null Hektar zu begrenzen. Der Gesetzgeber gibt einige planungsrechtliche Vorgaben, die dieses Ziel umfassend legitimieren. So betont er den Vorrang einer flächensparenden Siedlungsentwicklung im Raumordnungsgesetz, die durch eine „[...] Ausschöpfung der Potenziale für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung und für andere Maßnahmen zur Innenentwicklung [...]“ sichergestellt werden soll (vgl. § 1 Abs. 2 Nr. 6 S. 3 ROG). Daneben fordern der Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) sowie das BauGB die Siedlungsentwicklung bedarfsgerecht zu gestalten, die Neudarstellung und Versiegelung von Flächen auf ein notwendiges Maß zu begrenzen sowie land- und forstwirtschaftliche Flächen zu schützen (vgl. § 1 BauGB; Ziel 6.1.1 LEP NRW). Zudem fordert der LEP eine Priorisierung der Innenentwicklung, wodurch die Belange des Freiraumschutzes bei einer Beanspruchung von Siedlungsfläche besonders berücksichtigt werden müssen (vgl. Ziel 6.1.1 LEP NRW).

Im Ziel 02 des Wirtschaftsflächenkonzeptes wird bereits skizziert, dass ein großer Stellenwert der gewerblichen Flächenentwicklung in Gelsenkirchen auf der Qualität des Flächenangebotes liegt. Die verstärkte Auseinandersetzung mit qualitativen Aspekten von Gewerbeflächen ist angesichts des Klimaschutzes von besonderer Bedeutung. Die Anforderungen und die spezifische Nachfrage von Unternehmen an Gewerbegebiete sind in den letzten Jahren merklich gestiegen, so machen unterschiedliche Standorteigenschaften Gewerbegebiete zukunfts- und wettbewerbsfähiger (vgl. Kap. 6.2.1).

Die zur Erstellung des Wirtschaftsflächenkonzeptes durchgeführten projektbegleitenden Expertenworkshops machten den Stellenwert einer an Qualitäten ausgerichteten Flächenentwicklung deutlich. Eine Neuinanspruchnahme von bislang unversiegelten Flächen sollte nur in begründeten Ausnahmefällen erfolgen und gemäß dem formulierten Zielkonzept spätestens bis 2030 ganz entfallen. Im Rahmen der vorliegenden Konzeptentwicklung wurde dabei die als Sonderbaufläche ausgewiesene Fläche des Sutumer Feldes und die nordwestliche Erweiterungsfläche des Gewerbebestands Ruhröl besonders intensiv diskutiert.

Das derzeit landwirtschaftlich genutzte **Sutumer Feld** wurde im Zusammenhang mit der früheren Olympia-Bewerbung des Ruhrgebietes planerisch als Erweiterungsfläche für den östlich gelegenen Arena-Park definiert. Im aktuellen Flächennutzungsplan (2023) wird die Fläche folgerichtig als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Sondergebiet, Freizeit und Erholung und Sport" dargestellt. Damit hat das Sutumer Feld planerisch eine besondere Zweckbindung und gehört nicht zu den Reserven der gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet im Sinne des Handlungskonzeptes Wirtschaftsflächen.

Aufgrund der Größe des Gebietes und der wenigen verfügbaren gewerblichen Reserveflächen stand das Sutumer Feld in der Vergangenheit immer wieder in der Diskussion zur Neuausweisung gewerblicher Bauflächen; so empfahl die Industrie- und Handelskammer Nord in einem Positionspapier von August 2023 das Sutumer Feld weiterhin als eine Entwicklungsoption für eine gewerbliche Neuausweisung offen zu halten.⁶⁴

Gleichzeitig besitzt die Fläche aufgrund ihrer hohen landschaftlichen Qualitäten und der Funktion als Freiraum und Erholungsort eine besondere Bedeutung für den urbanen Biotopverbund und den Klimaschutz.

Das Wirtschaftsflächenkonzept erkennt diese ökologischen Qualitäten an und räumt dem Freiraumschutz eine hohe Bedeutung ein. Eine Umwidmung der Zweckbindung in Richtung einer allgemeinen gewerblichen Flächenreserve wird derzeit nicht verfolgt. Eine Entwicklung dieser Fläche sollte erst in Betracht kommen, wenn der angrenzende Arena-Park vollständig und flächensparend (z. B. Lösung der Problematik extensiver Parkplätze) entwickelt ist und ein weiterer Flächenbedarf für hochwertige Dienstleistungen aus dem Freizeit- und Gesundheitsbereich nachgewiesen werden, der auf andere Weise nicht zu bedienen ist.

Auch im Fall „**BP Norderweiterung West**“ wird auf die Mobilisierung der planerisch im FNP dargestellten Reservefläche im Nordwesten des Betriebsareals verzichtet, bis das Unternehmen nach Nutzung der bestehenden Freiflächen- und Nachverdichtungspotenziale weiteren konkreten Flächenbedarf nachweisen kann. Eine Inanspruchnahme sollte nur zweckgebunden im Zusammenhang mit der Entwicklung der Fa. BP erfolgen. Grundsätzlich ist mit BP / Ruhr Oel GmbH ein kontinuierlicher Dialog bezüglich der zukünftigen Flächenentwicklung zu führen. Die als Gewerbereserve gekennzeichnete Fläche befindet sich im Bereich eines temporären Landschaftsschutzgebietes und ist Teil einer der letzten großen, zusammenhängenden Freiraumbereiche in Gelsenkirchen mit vielfältigen Freiraumfunktionen. Aus diesen Gründen wird empfohlen, eine zukünftige Nutzung der Gewerbereserve nur im Bedarfsfall bauleitplanerisch zu entwickeln.

Aus den angeführten Gründen wird im Handlungskonzept Wirtschaftsflächen dem Freiraumschutz in beiden Fällen besondere Priorität eingeräumt. Es wird empfohlen, die angeführte bedarfsorientierte Vorgehensweise zu verfolgen. Um die langfristigen Optionen für beide Flächen zu erhalten, sollte jedoch die derzeitige Darstellung der Flächen im FNP beibehalten bleiben.

7.2.3 Sicherung und Förderung der vorhandenen Gewerbestandorte

Aufgrund der begrenzten Flächenreserven kommt in Gelsenkirchen einer Sicherung und Optimierung der bestehenden Gewerbegebiete eine Schlüsselfunktion im Hinblick auf die zukünftige Gewerbeentwicklung zu. So ist es zentrales Ziel des Handlungskonzepts Wirtschaftsflächen, vorhandene Gewerbebereiche mit ihren bestehenden Unternehmen zu sichern sowie vorhandene Flächen durch Wiedernutzung und Nachverdichtungen effizienter und nachhaltiger zu nutzen und gleichzeitig Aufwertungen umzusetzen.

An verschiedenen Standorten wurden im Rahmen der Bestandsaufnahme Konfliktpotenziale und Nutzungskonkurrenzen zum Wohnen durch die heranrückende Wohnbebauung sowie durch Einzelhandelsnutzungen identifiziert (u. a. Standorte Middelicher Straße, Ahlmannshof und Almastraße).

In diesen Fällen ist eine aktive planerische Steuerung der Nutzungen zu prüfen, um die Gewerbenutzung langfristig zu sichern. Instrumente wie städtebauliche Verträge oder Bebauungspläne sind verstärkt zur Sicherung von Gewerbeflächen einzusetzen. Aufgrund begrenzter finanzieller Ressourcen ist es wichtig, diese formellen Instrumente durch informelle Maßnahmen zu ergänzen. So kann beispielsweise ein strategisches Gebietsmanagement, das engagierte Unternehmen anspricht und einbindet, überaus sinnvoll sein, um Gewerbeflächen zu sichern und weiterzuentwickeln. Des Weiteren können gewerbliche Nutzungen auch in Mischgebieten oder Urbanen Gebieten gefördert werden, indem kleinteiligere Nutzungen der Urbanen

⁶⁴ Industrie- und Handelskammer Nord - IHK-Regionalausschuss (August 2023): Positionspapier zur Wirtschaftsflächenentwicklung in Gelsenkirchen. Gelsenkirchen.

Produktion als Zwischennutzung oder dauerhafte Lösung von leerstehenden Immobilien gefördert werden. Hier können auch nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen gezielt mit dem Wohnen kombiniert werden.

Die Sicherung und Förderung von bestehenden Gewerbegebieten ist auch im Zusammenhang mit den Prinzipien der ökologischen, soziale und ökonomische Nachhaltigkeit zu betrachten. Zukunftsfähige Gewerbegebiete sollten sich z. B. durch nachhaltiges Bauen, neue Formen der Mobilität, nachhaltiges Wirtschaften und Förderung von lokalen Netzwerken und Wirtschaftsketten auszeichnen.

Zur praktischen Erprobung von neuen Instrumenten und Verfahrensweisen schlägt das Wirtschaftsflächenkonzept daher auch verschiedene Standortbereiche als Modellprojekte einer zukunftsfähigen Gewerbeflächenentwicklung vor. Es handelt sich dabei ausschließlich um bestehende Gebiete, die in ihrer Funktion zu sichern oder neu zu definieren sind: Modellquartier Wilhelminenstraße („Reaktivierung eines größeren Industrieareals“), Modellquartier Emscherstraße („Klimaschutz und Klimaanpassung in einem bestehenden Gewerbegebiet“), Modellquartier Hiberniaquartier („Entwicklung eines urbanen Standortes“), Modellquartier Ahlmannshof („Neuordnung eines Gewerbebestandes im Spannungsfeld mit Wohn- und Freizeitnutzungen“) und Modellquartier Middelicher Straße („Aufbau eines Gebietsmanagements“).

7.2.4 Entwicklung von Potenzialflächen

Neben der strategischen Ausrichtung des Handlungskonzeptes Wirtschaftsflächen auf die Sicherung bestehender Standorte bildet die Entwicklung und Vermarktung vorhandener Potenzialstandorte ein notwendiges und für die Weiterentwicklung der Gelsenkirchener Wirtschaft zentrales Handlungsfeld.

Die prognostizierten Wachstumschancen bestimmter Wirtschaftsbereiche sowie die erweiterte Nachfrage von ansässigen Unternehmen machen neben der Mobilisierung von Reserven in den Bestandsgebieten eine bedarfsgerechte und qualitative Bereitstellung von neuen Wirtschaftsflächen erforderlich. Dabei handelt es sich in Gelsenkirchen fast ausschließlich um die Reaktivierung von bislang bereits gewerblich genutzten Flächen und nicht um die Inanspruchnahme von größeren Freiraumflächen.

Neben flächenmäßig kleineren Reserven in Bestandsgebieten bestehen in Gelsenkirchen größere Entwicklungspotenziale in den Gebieten **Zeche Hugo, Neue Zeche Westerholt, Kokerei Scholven, Hochkampstraße, Wilhelminenstraße, Hiberniaquartier⁶⁵ und Im Busche**. Im Folgenden werden die Entwicklungsperspektiven der einzelnen Schwerpunktbereiche geschildert.

Zeche Hugo

Vor dem Hintergrund der ggf. möglichen Aufnahme der Zeche Hugo in das 5-Standorte-Programm und ihrer räumlichen Nähe zur Westfälischen Hochschule ist die Entwicklung dieses Standortes insbesondere im Bereich der Fokusbranche „Transformation“ anzusetzen und vor allem hochschulaffine Nutzungen anzusiedeln. Erforderlich ist ein Gesamtkonzept, das hier als „Masterplan Hochschulentwicklung“ zu erstellen ist. Eine aktive Steuerung durch die Kommune erfordert den gezielten Erwerb relevanter Grundstücke sowie eine enge Zusammenarbeit der Stadt Gelsenkirchen mit der Westfälischen Hochschule, den in der Region ansässigen Technologietransfereinrichtungen und den privaten Grundstückseigentümern.

Kraftwerk Scholven

Die Uniper Kraftwerke GmbH plant als Eigentümerin des Kraftwerks- und Zechenstandortes Scholven die langfristige Umstrukturierung und Neuordnung der Flächen im Norden des Stadtgebietes. Ein vorliegender

⁶⁵ Das Hiberniaquartier verfügt zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Handlungskonzeptes Wirtschaftsflächen über keine kurzfristig verfügbaren Reserveflächen. Dennoch wird es aufgrund des bedeutsamen Entwicklungspotenzials als zu mobilisierender Standort berücksichtigt.

Masterplan sieht die Entwicklung zu einem energieaffinen Gewerbe- und Industriepark vor. Durch den Rückbau und die Umnutzung freierwerdender Flächen sollen unter Sicherung und gegebenenfalls einem Ausbau der Energieerzeugung energieintensive Gewerbe- und Industriebetriebe angesiedelt werden. In diesem Zusammenhang ist die Umstellung der Strom- und Wärmeerzeugung von Steinkohle auf Erdgas und perspektivisch auf Wasserstoff geplant.

Durch die Etablierung eines innovativen Industrieparks mit Fokus auf energieaffinen Nutzungen mit einem modernen Gas- und Dampfkraftwerk wird der Standort zu einem Schwerpunkt der Transformation bestehender Wirtschaftsflächen in Gelsenkirchen und der Nutzung vorhandener Standortqualitäten für ein nachhaltiges Wirtschaften.

Unabhängig von diesen Planungen wird durch die Stadt Gelsenkirchen für eine rd. 15 ha große Teilfläche (ehemalige Kokerei) südlich der Bahnanlagen eine Flächenmobilisierung für interessierte Unternehmen unabhängig von der Neustrukturierung des Kraftwerkes Scholven verfolgt.

Hochkampstraße

Der Gewerbebereich im Stadtteil Schalke-Nord, der sich entlang der Berliner Brücke erstreckt, verfügt über ein größeres Flächenpotenzial in Form des früheren Thyssen-Drahtwerks. Eine rd. 6,0 ha große Fläche wird bereits von einem privaten Entwickler (MLP Group) als multifunktionaler und nachhaltiger Gewerbepark entwickelt, der über flexibel und modular nutzbare Gewerbeeinheiten zwischen 500 m² und 30.000 m² verfügt. Im östlichen Bereich werden zudem teilweise kleinformige Miethallen für die Ansiedlung von ansässigen Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben bereitgestellt. Im Rahmen der Entwicklung wird einer städtebaulich hohen Qualität und Funktionalität ein großer Stellenwert beigemessen. Im August 2024 hat die Stadt Gelsenkirchen den Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gefasst.

Weitere vorhandene kleinere Reserveflächen im Gewerbebereich Hochkampstraße sind im Austausch mit den Grundstückseigentümern und der Wirtschaftsförderung zu mobilisieren und geeignete gewerbliche Nutzerinnen und Nutzer zu finden. Unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohnnutzungen sind Gewerbeeinheiten zu verdichten und Aufenthaltsmöglichkeiten sowie ergänzende Nutzungen zu integrieren. Die Neuentwicklung soll mit einer Aufwertung von ökologischen Qualitäten, der Sicherung von ausreichend Abstandsgrün sowie der Schaffung von qualitätsvollen Fuß- und Radwegen unter Einbeziehung von Freiraumqualitäten wie dem Selmannsbach zu den umliegenden Wohngebäuden einhergehen.

Im Busche

Im Zuge der Betriebsaufgabe der Friedrich Geldbach GmbH steht eine rd. 44.000 m² große Potenzialfläche im Gelsenkirchener Süden für eine gewerbliche Neuentwicklung zur Verfügung. Mit Bezug auf die ehemals intensive Nutzung der materiellen Produktion, ist eine Nachnutzung im Bereich der Fokusbranche Metall und Transformation zu präferieren. Die Neuentwicklung im nördlichen Bereich ist durch Maßnahmen zur Qualifizierung des Bestandes im gesamten Gewerbegebiet, insbesondere mit dem Blick auf eine perspektivische Neuordnung und verstärkte Nutzungsmischung bei gleichzeitiger Begrünung zu begleiten. Eine verstärkte Durchgrünung des Gebiets ist im Hinblick auf angrenzende Grünstrukturen, des hohen Handlungsbedarfes hinsichtlich der Klimaanpassung sowie der Erhöhung der Freiraum- und Aufenthaltsqualität für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie umliegende Bewohnerinnen und Bewohner sicherzustellen. Bei der Reaktivierung bzw. Neuentwicklung des Flächenareals von Friedrich Geldbach ist die Rentabilität einer Wiedernutzung der Bestandsgebäude zu prüfen..

Neue Zeche Westerholt

Die hohe Bedeutung der Neuen Zeche Westerholt für die Stadt- und Wirtschaftsentwicklung von Gelsenkirchen und der Nachbarstadt Herten spiegelt sich in der Einstufung als Premiumstandort wider. Mit ca. 9 ha aktivierbaren gewerblichen Bauflächen und ca. 4 ha Mischgebiet handelt es sich nicht nur um ein

gesamtstädtisch bedeutsames Flächenpotenzial. Der verfolgte Ansatz der Kreislaufwirtschaft verspricht auch in Verbindung mit der interkommunalen Zusammenarbeit ein exponiertes Beispiel für eine stringente und zukunftsgerichtete Flächenentwicklung zu werden.

Mit der gemeinsam von den Städte Gelsenkirchen und Herten sowie der RAG Montan Immobilien GmbH getragenen Entwicklungsgesellschaft Neue Zeche Westerholt mbH wurden die entsprechenden organisatorischen Voraussetzungen in Dezember 2021 geschaffen, nachdem die Zeche Ende 2008 geschlossen wurden.

7.3 Handlungskonzept Wirtschaftsflächen Gelsenkirchen

7.3.1 Themenspezifische Empfehlungen

Für eine erfolgreiche und zielgerichtete Gewerbeflächenentwicklung in Gelsenkirchen ist es neben der Formulierung von Zielen und strategischen Ansätzen erforderlich, diese in konkretisierte Maßnahmenbündel zu überführen. Die in diesem Kapitel formulierten Maßnahmen sind in Aufgabenbereiche gegliedert und den jeweils zuständigen Fachbereichen innerhalb der Verwaltung zugeordnet. Die transparente und klare Zuteilung von Verantwortlichkeiten befördert eine effiziente Planung und erleichtert durch vereinfachte Kommunikation und Zusammenarbeit den Umsetzungsprozess.

Vorab ist es notwendig, einige übergeordnete Rahmenbedingungen anzuführen, die sich auf die Umsetzungsprozesse auf der kommunalen Ebene auswirken.

Auf Bundesebene wird eine teilweise Überprüfung der planungs- und ordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen empfohlen. Dazu zählt beispielsweise die Anpassung der Restriktionen für Lärmbelastungen in Urbanen Gebieten. Diese unterscheiden sich nur geringfügig von den Vorgaben in Mischgebieten (3 dB(A) höher) und lassen demnach keine großen Spielräume zur Weiterentwicklung des Bestands an gewerblichen Nutzungen aus Rücksichtnahme gegenüber dem Wohnen zu (vgl. § 6 BauNVO).

Bezogen auf die konkrete Situation innerhalb der Stadt Gelsenkirchen ist zu beachten, dass insbesondere für die nachhaltige Weiterentwicklung von Bestandsgewerbegebieten langwierige Planungs- und Beteiligungsprozesse erforderlich sind und auch Eingriffe in die bestehende Infrastruktur einen hohen Zeitaufwand bedeuten. Um den Ansprüchen des Bundes-Klimaschutzgesetzes zur Erreichung von Klimaneutralität bis 2045 gerecht zu werden, ist es demnach unbedingt notwendig die Umsetzung zu beschleunigen. Dafür müssen personelle Ressourcen innerhalb der Stadtverwaltung Gelsenkirchen vorhanden sein.

Zudem sind für eine effektive Umsetzung der vorliegenden Strategien und Maßnahmen vor allem für den städtischen Ankauf von Flächen und die Sanierung von Brachflächen entsprechende Fördermittel einzuwerben. Nur in der Kombination von Landes-, Bundes- und EU-Mitteln mit dem entsprechenden kommunalen Eigenanteil ist der finanzielle Aufwand für die Stadt Gelsenkirchen vorstellbar, der für Flächensanierungen und -mobilisierungen erforderlich ist. Alternativ ist die Einrichtung eines landeseigenen Grundstücksfonds zu prüfen.

Bedeutende Voraussetzung für die erfolgreiche Implementierung der nachfolgenden Empfehlungen des Handlungskonzeptes Wirtschaftsflächen Gelsenkirchen ist zudem die enge Zusammenarbeit von städtischen Akteuren der Stadtplanung, der Wirtschaftsförderung, des Fachbereichs Umwelt, von Vermessung und Kataster sowie Hochbau und Liegenschaften. Zudem sind Kooperationsmodelle mit privaten Akteuren herzustellen (Grundstückseigentümer, Investoren, spätere Nutzer). Hinzu kommen bedarfsweise auch Kooperationen mit regionalen Institutionen und Einrichtungen.

Das Handlungskonzept Wirtschaftsflächen stellt zudem die Bedeutung des kommunalpolitischen Rückhalts heraus, um die erarbeiteten Handlungsansätze umsetzen zu können. Ein politischer Wille und ein klares Bekenntnis zur nachhaltigen Weiterentwicklung von Gewerbegebieten ist neben der Verfügbarmachung von finanziellen und personellen Ressourcen grundlegend für eine erfolgreiche Umsetzungsbegleitung.

Städtebauliche Entwicklung

Ansatz	Maßnahmen	Beteiligte
Ordnet städtebaulich ungeordnete Gewerbebereiche neu und sichert so vorhandene Gebiete bzw. gewinnt zusätzliche Flächen!	- Vertiefungsstandort „Wilhelminenstraße“ zur Mobilisierung einer größeren Brachfläche - Modellquartier „Middelicher Straße“ (vgl. Standortbereich Ost 2) zum Erhalt vorhandener Gewerbestandorte - ggf. Anwendung des besonderen Städtebaurechts bei exponierten Standorten - ggf. Schließung städtebaulicher Verträge (z. B. Abrissgebot) für relevante Grundstücke	- Stadtplanung - Vermessung und Kataster - Umwelt - Wirtschaftsförderung
Schafft die städtebaulichen und planerischen Grundlagen für zu überplanende neue Gewerbebereiche!	- Machbarkeitsstudie „Hiberniaquartier“ - Machbarkeitsstudie „Hochschule Gelsenkirchen und Umfeld“ - Städtebauliche Rahmenplanung „Zeche Hugo“	- Stadtplanung - Wirtschaftsförderung - Wirtschaftsförderung (Hochschulkoordinator) - Hochbau und Liegenschaften
Bebaut Gewerbestandorte flächensparend und erhöht die Dichte!	- Nachverdichtungspotenziale identifizieren, Ausschöpfen des vorhandenen Baurechts, vertikale Gewerbeerweiterungen - Beratung und Unterstützung zu Nachnutzungsmöglichkeiten - Aktivierung der Immobilieneigentümer	- Stadtplanung - Wirtschaftsförderung
Steuert der Verdrängung von Gewerbe entgegen, sichert den Bestand!	- planungsrechtliche Sicherung von Gewerbebereichen gegenüber dem Vordringen von Wohnnutzungen - planungsrechtliche Steuerung des groß- / kleinflächigen Einzelhandels in Gewerbegebieten gemäß dem kommunalen Einzelhandelskonzept - Betreuung von Bestandsunternehmen und Schaffung von geeigneter Infrastruktur für deren Weiterentwicklung	- Stadtplanung - Wirtschaftsförderung

Klimaschutz und Nachhaltigkeit

Ansatz	Maßnahmen	Beteiligte
Stärkt das unternehmerische Bewusstsein für den Klimaschutz!	- Organisation von Veranstaltungen und Workshops zur Information und Aktivierung von Unternehmen - Erstellung von Energiekonzepten bei städtebaulichen Planungen neuer Gewerbegebiete - Vermittlung von energetischen Beratungen	- Wirtschaftsförderung - Umwelt
Verbessert die Energie- und Ressourceneffizienz in den Gewerbebestandsgebieten!	- Schaffung von wirtschaftlichen Anreizen (z. B. kommunale / landesweite / bundesweite Förderprogramme) - Festsetzungen in Bebauungsplänen und städtebaulichen Verträgen zu energetischen Standards in Gewerbegebieten	- Stadtplanung - Umwelt
Erarbeitet Standards für den Klimaschutz in Unternehmen und den öffentlichen Raum und setzt sie aktiv um!	- Erarbeitung, Anwendung und Kontrolle von Klimaschutzstandards für Gewerbegebiete (z. B. Festsetzungen zur Installation von Photovoltaik-Anlagen) - Identifizierung von Potenzialräumen und Konzepterstellung für Gewerbebestandsgebiete mit hohem Handlungsbedarf - Weitere Etablierung des Gewerbegebietes Emscherstraße als Modellquartier „Klimaschutz und Klimaanpassung“	- Umwelt - Stadtplanung - Wirtschaftsförderung
Schafft die organisatorischen Voraussetzungen für Klimaschutz und Nachhaltigkeit in den Gewerbegebieten!	Organisatorische Evaluierung des Modellvorhabens „Klimaschutz und Klimaanpassung Emscherstraße“ und Einsatz von Klimaschutzmanagern in anderen Gebieten	- Umwelt - Wirtschaftsförderung (Klimaschutzmanager)
Stärkt die ÖPNV-Erreichbarkeit der Gewerbegebiete!	Vernetzung der Unternehmen mit den Verkehrsgesellschaften (Etablierung firmeneigener Angebote, z. B. Firmentickets)	- Umwelt - Verkehr - Wirtschaftsförderung
Stärkt die lokale Wärmewende hin zu klimaneutraler Wärmeversorgung!	- Vernetzung mit kommunalen Wärmeversorgern - Einbindung in die Entwicklung der kommunalen Wärmeplanung - Aktive Suche nach Wärmequellen im Quartier und deren Nutzung über Inselnetze	- Umwelt - Wirtschaftsförderung (Wasserstoffstrategie)

Ansatz	Maßnahmen	Beteiligte
	Einbeziehung in den Informationsfluss über die Wasserstoffstrategie von Stadt / Region / Land	
Fördert Entsiegelung und schafft neues Grün!	- Ermittlung von Einsparpotenzialen bei Folgekosten für z. B. Entwässerungsgebühren - Darstellung der positiven Aspekte der Schattenbildung, Verdunstungsleistung, Bauwerksschutz durch Klimaanpassungsmaßnahmen - Entwicklung von entsprechenden Anreizprogrammen und Einwerbung von Fördermitteln	Umwelt

Wirtschaftsentwicklung

Ansatz	Maßnahmen	Beteiligte
Versteht die Wirtschaftsflächenentwicklung als Teil der strategischen Strukturförderung Gelsenkirchens!	- Förderung der Initiative „H2GE – Wasserstoffstandort Gelsenkirchen“ - Aktive Erschließung von Wirtschaftsflächen durch Inanspruchnahme von Förderprogrammen (u.a. 5-StandorteProgramm, GRW) Entwicklung von Innovationsorten (HUGO, ArenaPark, Wissenschaftspark)	Wirtschaftsförderung
Vermarktet gemeinsam mit den regionalen Partnern und den größeren Grundstückseigentümern den Wirtschaftsstandort Gelsenkirchen!	Präsenz auf den Immobilienmessen „ExpoReal“ und „Polis“	Wirtschaftsförderung
Fördert lokale Netzwerke mit den ansässigen Unternehmen zur gemeinsamen Standortförderung!	Aufbau eines branchenübergreifenden, lokalen Unternehmensnetzwerkes im Modellquartier „Middelicher Straße“ (vgl. Standortbereich Ost 2)	Wirtschaftsförderung

Ansatz	Maßnahmen	Beteiligte
Unterstützt ansässige Unternehmen organisatorisch bei möglichen Verlagerungen / Erweiterungen bzw. ansiedlungsinteressierte Unternehmen bei Ansiedlungen!	Angebote der Wirtschaftsförderung als „One-Stop-Agency“	Wirtschaftsförderung
Unterstützt die Unternehmen bei der Realisierung von nachhaltigen Gewerbebauten!	- Auszeichnung von vorbildlichen Gewerbebauten - Fördermittelberatung (z.B. fördert das Regionale Wirtschaftsförderungsprogramm (RWP) des Landes NRW neu „Transformationsprozesse hin zu einer klimaneutralen und nachhaltigen Wirtschaft“)	- Wirtschaftsförderung - Umwelt

Wirtschaftsflächenentwicklung

Ansatz	Maßnahmen	Beteiligte
Schafft Voraussetzungen für das Flächenrecycling und Sanierungen!	- Akquisition von Fördergeldern durch die Bodenschutz- und Altlastenförderung des NRW Umweltministeriums oder den AAV - Aktive Einbindung von Eigentümern und fachliche Unterstützung - Gewährung von wirtschaftlichen Anreizen und Beratung für Projektentwickler auf Brachflächen - Anwendung von beschleunigten Genehmigungsverfahren - Akquisition von Partnern und interkommunale Kooperation	- Wirtschaftsförderung - Stadtplanung - Umwelt (Altlasten und Bodenschutz)
Erwerbt und entwickelt relevante Potenzialflächen in eigener Regie!	- Einrichtung eines kommunalen bzw. landesweiten Grundstücksfonds oder vergleichbarer Instrumente für den Erwerb und die Entwicklung von Gewerbegrundstücken - Reaktivierung der ehem. Kokerei Scholven durch die Stadt Gelsenkirchen	- Hochbau und Liegenschaften - Wirtschaftsförderung - Stadtplanung

Ansatz	Maßnahmen	Beteiligte
Verfolgt das Prinzip der Premiumstandorte konsequent und aktiv weiter!	- Neue Zeche Westerholt: urbaner Standort mit Modellcharakter zur Kreislaufwirtschaft bei der Brachflächenreaktivierung - Zeche Hugo: Technologiepark mit besonderem Potenzial für Hochschulausgründungen und Spin-Offs	- Wirtschaftsförderung - Hochbau und Liegenschaften - Stadtplanung
Fördert die Reaktivierung von weiteren größeren Brachflächen!	Aktive Begleitung der Reaktivierung der Flächen Seppelfricke und Küppersbusch	- Stadtplanung - Wirtschaftsförderung - Hochbau und Liegenschaften

Monitoring und Organisation

Ansatz	Maßnahmen	Beteiligte
Baut auf dem vorhandenen RVR-Siedlungsflächenmonitoring auf und etabliert ein kommunales Gewerbeflächenmonitoring!	Integration eines Wirtschaftsflächenkatasters in das Geoportal der Stadt Gelsenkirchen und Sicherstellung einer regelmäßigen / laufenden Aktualisierung	- Stadtplanung - Wirtschaftsförderung
Etabliert (Wirtschaftsförderung gemeinsam mit der Stadtplanung und der Stadterneuerungsgesellschaft Gelsenkirchen) in ausgewählten Gebieten ein Gebietsmanagement!	- Erfahrungsaustausch mit anderen Kommunen (z.B. Initiative „Gewerbegebiete im Wandel - Grün statt Grau“ des Wissenschaftsladens Bonn e.V.) - Aufnahme relevanter Gebiete in entsprechende Förderprogramme - Laufende Betreuung des Kreativ.Quartiers Ückendorf	- Stadtplanung - Wirtschaftsförderung
Beschleunigt die Genehmigungsabläufe durch zusätzliche personelle Ressourcen und digitale Verwaltungsverfahren!	- Überprüfung der Verbesserungsmöglichkeiten („Smart City Index 2023“ (bitkom) – Gelsenkirchen Platz 34 unter 81 Großstädten (Gesamtbewertung), Platz 53 (Verwaltung)) - Überprüfung der Personalkapazitäten im Bereich der Bauordnung	Bauordnung und Bauverwaltung

7.3.2 Standortbezogene Empfehlungen

Das nachfolgende Kapitel setzt sich mit der räumlichen Zuordnung und modellhaften Veranschaulichung von Instrumenten zur Sicherung und Weiterentwicklung von Wirtschaftsflächen auseinander. Für vier verschiedene Themenschwerpunkte werden Modellquartiere definiert, in denen Maßnahmen und Entwicklungsansätze des Handlungskataloges modellhaft angewendet und erprobt werden sollen.⁶⁶ Darüber hinaus werden in den Steckbriefen zu den Gewerbebereichen verschiedene Handlungsempfehlungen zur Entwicklung der Standorte ausgesprochen.

Eine vertiefende Auseinandersetzung mit der Reaktivierung von Brachflächen bei einer gleichzeitigen Neuordnung und Neuausrichtung eines gesamten Gewerbebereichs wurde durch das Büro Pesch und Partner Architektur Stadtplanung GmbH, Dortmund, für das Gewerbegebiet Wilhelminenstraße mit den Betriebsarealen der Firmen Seppelfricke und Küppersbusch entwickelt.⁶⁷

Modellquartier zur Etablierung eines Gebietsmanagements – Middelicher Straße

Am nordöstlichen Stadtrand von Gelsenkirchen befindet sich im Stadtteil Resse das Gewerbegebiet Middelicher Straße. Es handelt sich um ein historisch gewachsenes Gebiet, das im Kern aus dem Betriebsareal der 1976 geschlossenen Fa. Textil GmbH besteht. Das Firmengelände wurde zu einem privat betriebenen Gewerbehof umgenutzt. Heute stellt sich das Gebiet als ein kleinstrukturierter und durch Funktionsdefizite (Erschließung, städtebauliche Situation) und Nutzungskonflikte geprägter Bereich dar.

Im Rahmen eines aufzubauenden Gebietsmanagements soll eine klare innere Erschließung geschaffen und bestehende Konflikte zwischen Wohnen und Arbeiten, aber auch zwischen verschiedenen gewerblichen Nutzungen beseitigt werden. Ziel ist es dabei, die vorhandenen kleineren Betriebe am Standort zu sichern, sie nachhaltig weiterzuentwickeln und besser in die Umgebung einzufügen. Dabei ist die innere Erschließung des Gewerbegebietes neu zu regeln und eine höhere städtebauliche Dichte und Qualität anzustreben. Als zentrales Instrument soll dafür ein Gebietsmanagement in Zusammenarbeit von Wirtschaftsförderung, Stadtplanung und weiteren Fachämtern etabliert werden. Eine Vernetzung mit ansässigen Unternehmen sollte im Rahmen von Unternehmergesprächsrunden etc. aufgebaut und anschließend zur privat-öffentlichen Zusammenarbeit in verschiedenen Themenfeldern (z. B. Flächenausnutzung, Konfliktvermeidung) führen. Zur Unterstützung der Prozesse ist die Stelle eines Gebietsmanagers zu schaffen, der auch als persönlicher Ansprechpartner für die Unternehmen wirkt. Durch die Aufnahme in Förderprogramme auf Bundes- oder Landesebene kann die finanzielle Tragfähigkeit gesichert werden.

Modellquartier zur Schaffung eines multifunktionalen innenstadtnahen Quartiers – Hiberniaquartier

Das Hiberniaquartier wird in zukünftiger Perspektive als zentrales, innerstädtisches Gewerbegebiet mit bedeutsamen Potenzialflächen eingestuft. Aufgrund der exponierten innerstädtischen Lage und der umgebenden Nutzungen besitzt es vielfältige Perspektiven für eine urbane Quartiersentwicklung. Bei diesem Modellquartier ist von der Notwendigkeit eines Erwerbs von Schlüsselgrundstücken für eine perspektivische Neuordnung und Neuansiedlung auszugehen. Durch einen Zwischenerwerb kann die Stadt Gelsenkirchen mithilfe der Grundstücksvergabe zielgerichtet Einfluss auf die Nutzung der zentralen Grundstücke und die Qualität der baulichen Entwicklung nehmen. Im Hinblick auf die identifizierten Fokusbranchen für die Stadt Gelsenkirchen werden in diesem Bereich insbesondere Nutzungen der Gesundheitswirtschaft, innovativer Dienstleistungen sowie der Kreativwirtschaft gesehen. Daneben kann mit der Realisierung eines publikumsintensiven Leitprojektes (Freizeiteinrichtung oder öffentliche Nutzung) ein zusätzlicher Impuls für das Gebiet geschaffen werden. Aus städtebaulicher Sicht sind geeignete Qualitätskriterien für die zukünftige Bebauung

⁶⁶ Die vier Modellquartiere wurden auch im Rahmen des zweiten projektbegleitenden Workshops mit lokalen Experten diskutiert; Anregungen und Hinweise gingen in die nachfolgenden Empfehlungen ein.

⁶⁷ Die Ergebnisse wurden in einem gesonderten Bericht dokumentiert, der dem Handlungskonzept im Anhang beigelegt ist.

und die Gestaltung der öffentlichen und privaten Freiflächen zu formulieren. Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben sind zu vermeiden, um kein Kaufkraftpotenzial aus nahegelegenen Zentren abzuziehen.

Eine geeignete städtebauliche Entwicklung kann durch die Anwendung planerischer Instrumente wie zum Beispiel eines städtebaulichen Wettbewerbs oder eine Konzeptvergabe sowie die erforderliche Bauleitplanung befördert werden. Durch differenzierte Preismodelle, die beispielsweise besonders flächensparende Projekte belohnen, können höhere Baukosten für Investoren ausgeglichen werden. Dabei ist darauf zu achten, dass der kommunale Zwischenerwerb nicht selbst zu Preiserhöhungen führt, um die Nachfrage innovativer, aber preissensibler Unternehmen nicht zu beeinträchtigen. Begleitend zu den Neuordnungs- und Umnutzungsprozessen sind wiederum Gespräche mit den ansässigen Eigentümern und Unternehmern zu führen.

Modellquartier zur Verbesserung der ökologischen Nachhaltigkeit – Emscherstraße

Im Gewerbe- und Industriegebiet Emscherstraße wurden bereits in der Vergangenheit Handlungsansätze im Bereich Klimaschutz und Klimaanpassung erarbeitet und erprobt.⁶⁸ Das flächenmäßig größte Gewerbeareal Gelsenkirchens zeigt mit einem hohen Versiegelungsgrad und einer dichten Bebauung hohe Defizite in der ökologischen Wertigkeit auf. Es gilt Maßnahmen zur klimaangepassten und -sensiblen Entwicklung in Begleitung eines Klimamanagers aufzugreifen, weiterzuentwickeln und modellhaft umzusetzen. Hierzu gehören beispielsweise die Förderung von Dach- und Fassadenbegrünung oder der Einsatz von Photovoltaikanlagen. Zudem sind gezielt Aufenthaltsbereiche für die Mitarbeitenden im Gebiet sowie Wege- und Grünverbindungen anzulegen, die das monofunktional strukturierte Gebiet aufbrechen und zu umgebenen Nutzungen und Freiraumqualitäten wie der Emscher-Kanalzone und dem Sutumer Feld hin öffnen. Für eine erfolgreiche Umsetzung sind eine enge Kooperation und Beratung der Unternehmen erforderlich. Zudem ist auf eine Gewinnung von Fördermitteln abzielen, um geeignete Unterstützungsmöglichkeiten für Unternehmen anbieten zu können. Die bisherigen Erfahrungen aus dem Modellvorhaben „Klimaschutz und Klimaanpassung Emscherstraße“ sind in geeigneter Form zu evaluieren und darauf aufbauend für das Modellquartier eine entsprechende Programmgestaltung zu entwickeln.

Modellquartier zur Restrukturierung und Nachverdichtung – Ahlmannshof

Der Gewerbebereich Ahlmannshof wurde aufgrund seiner ungeordneten städtebaulichen Situation, einer unzureichenden verkehrlichen Erschließung und damit aufgrund einer fehlenden Eingliederung des Bereichs in die Umgebung als Modellquartier für die Restrukturierung eines bestehenden Gewerbegebietes ausgewählt. In diesem Rahmen sollen die Reserveflächen und Schlüsselgrundstücke zielgerichtet mobilisiert und aktiviert werden. Eine kooperative Herangehensweise ist für die erfolgreiche Neuordnung des Gebietes erforderlich. Diese sieht vor, Eigentümer zur Mitwirkung zu gewinnen und Grundstücksneuordnungen sowie nachfragegerechte Parzellierungen zu erzielen. Anhand dieses klassischen Gewerbegebietes ist demnach auch exemplarisch zu untersuchen, wie gewerbliche Nutzungen mithilfe von Instrumenten der Verkehrs- und Bauleitplanung in Stadtteilzentren eingebunden und Synergieeffekte erzeugt werden können. Die Übergangsbereiche zwischen dem Gewerbebereich, den Mischgebieten und den umliegenden großräumigen Grünstrukturen sind durch die Schaffung einer funktionierenden privaten und öffentlichen Erschließung, weiterer grüner Wegebeziehungen, einer naturnahen Gestaltung der Übergangszonen sowie Naturschutzmaßnahmen zu gestalten. Des Weiteren ist eine Nutzungsintensivierung zu fördern, indem Umsetzungsvorschläge zur flexiblen und kompakten baulichen Erweiterung im Austausch mit den ansässigen Betrieben und Grundstückseigentümern erarbeitet werden. Dabei ist die Stapelung von gewerblichen Nutzungen zu prüfen, die u. a. auch zur Erhöhung der Energieeffizienz auf Gebäudeebene beiträgt.

⁶⁸ s. Klimaschutzteilkonzept für das Gewerbegebiet Emscherstraße Ost-West (www.gelsenkirchen.de/de/infrastruktur/umwelt/klima/klimaschutz/klimaschutzkonzepte/klimaschutzteilkonzept_gewerbegebiet.aspx)

7.3.3 Vertiefungsstandort Wilhelminenstraße

(s. auch die Dokumentation der vertiefenden Untersuchung im Anhang)

Das Untersuchungsgebiet Wilhelminenstraße umfasst eine Fläche von ca. 48 ha und ist innerhalb der Gelsenkirchener Innenstadt nordwestlich des Stadtkerns in den Stadtteilen Schalke und Feldmark verortet. Es zeichnet sich durch eine insgesamt heterogene Bebauungsstruktur aus, die überwiegend durch klassische Gewerbebetriebe aber auch durch eine gemischte Struktur aus Wohnen, Freiräumen und Handelsbetrieben geprägt ist. Städtebaulich macht das Gebiet einen ungeordneten Gesamteindruck, da es im Laufe der Jahrzehnte sukzessive und weitestgehend ungesteuert entwickelt wurde.

Eine aktuelle Herausforderung besteht in der Aufgabe zweier großflächiger Grundstücksareale der Unternehmen Seppelfricke und Küppersbusch, die in den kommenden Jahrzehnten ein neues Nutzungskonzept und eine Neuausrichtung des gesamten Planungsraums erfordert. Es bietet sich demnach eine große Chance für die städtebauliche Weiterentwicklung des Gesamtgebietes; folgerichtig wird der Standort im Wirtschaftsflächenkonzept für die Stadt Gelsenkirchen auch als „klassisches Gewerbe- und Industriegebiet mit größerem Neuordnungsbedarf“ bezeichnet.

Aufgrund der konkreten städtebaulichen Situation, die in wesentlichen Punkten als exemplarisch für brachliegende Industrieareale in Gelsenkirchen anzusehen ist, und den aktuellen Handlungserfordernissen zur Vermeidung einer längerfristigen Brachfläche wurde der Standortbereich für eine vertiefende und exemplarische Untersuchung der Handlungsoptionen zur Reaktivierung von freiwerdenden oder bereits längerfristig brachliegenden Industriearealen ausgewählt.

Exemplarisch werden die Herangehensweise und die Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt, die im Kern auf vergleichbare (Teil-)Standorte übertragbar sind. Hierzu hat die Pesch Partner Architektur Stadtplanung GmbH das vorliegende Strukturkonzept zur Neuordnung des Planungsraumes verfasst.⁶⁹ Dieses ist im Anhang des Handlungskonzeptes Wirtschaftsflächen zu einem städtebaulichen Rahmenplan ausgearbeitet worden, der nicht Teil des durch den Rat der Stadt zu beschließenden Konzeptes ist. Für die interne Arbeit der Verwaltung kann dieser allerdings als Orientierung für die Gewerbeflächenentwicklung dienen.

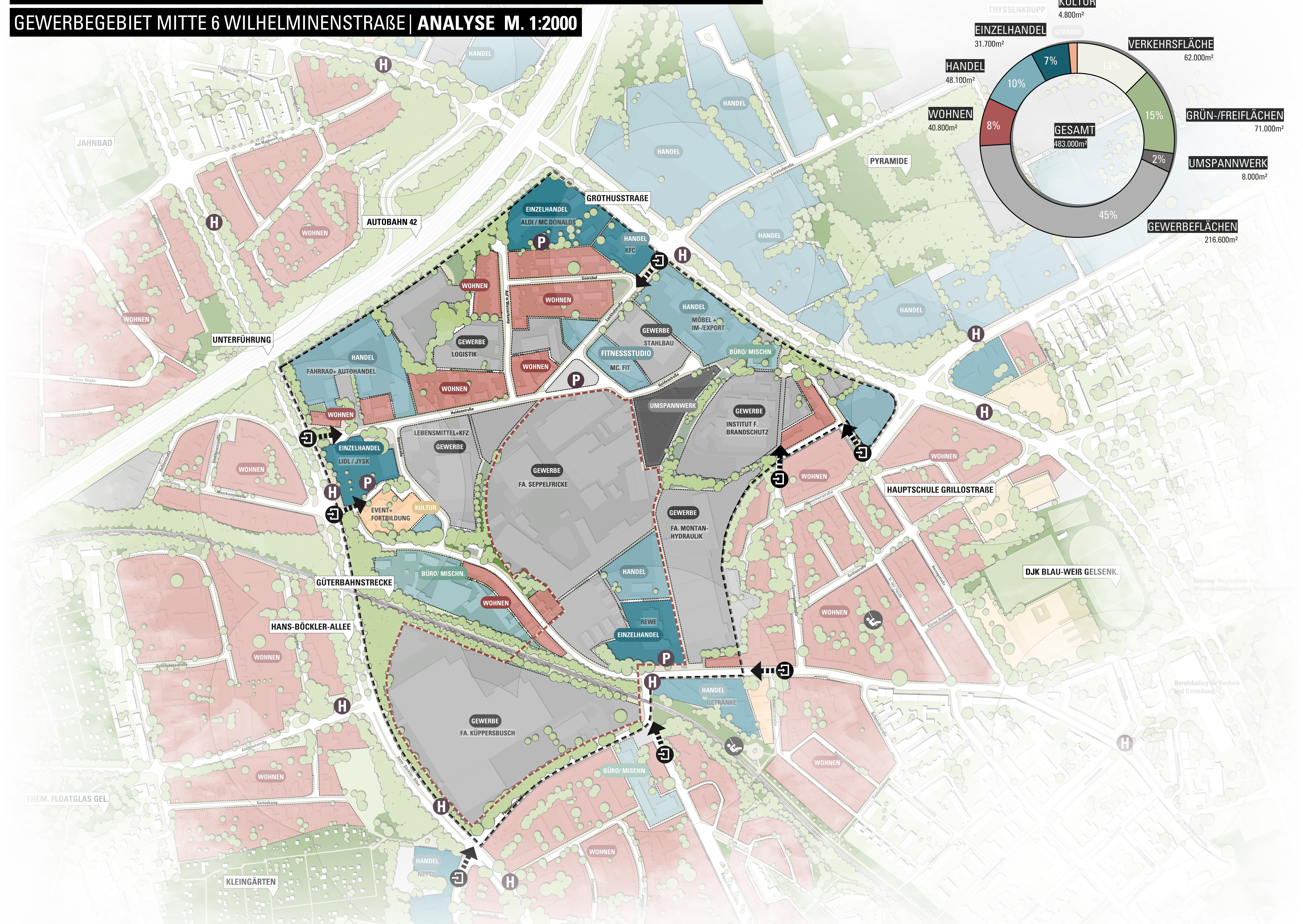
7.3.3.1 Ausgangssituation

Umgebung und Anbindung. Das Untersuchungsgebiet ist in östlicher, südlicher und westlicher Richtung hauptsächlich von Wohnnutzungen umgeben, während sich im Norden vorwiegend Handelsflächen befinden. Umrahmt ist das Gebiet zudem von der westlich verlaufenden Autobahn BAB 42 und den beiden Hauptverkehrsachsen Grothusstraße und Hans-Böckler-Allee. Sie weisen allesamt eine hohe stadträumliche Zäsurwirkung auf und sind darüber hinaus durch eine starke Lärmbelastung geprägt. Die Verkehrsanbindung für PKW und LKW ist aufgrund der umliegenden Hauptverkehrsachsen als äußerst positiv zu bewerten. Eine Anbindung mit dem öffentlichen Personennahverkehr ist durch neun Bushaltestellen in der näheren Umgebung ebenfalls vorhanden, innerhalb des Untersuchungsgebietes selbst bestehen jedoch Defizite bei der Anbindung (keine Haltestellen).

⁶⁹ Die Ausarbeitung des Vertiefungsstandortes Wilhelminenstraße erfolgt über das Büro Pesch Partner Architektur Stadtplanung GmbH, Dortmund, das in einer Arbeitsgemeinschaft mit der CIMA Beratung + Management GmbH, Köln, mit der Erarbeitung des Handlungskonzeptes Wirtschaftsflächen Gelsenkirchen beauftragt wurde.

GEWERBEGEBIET MITTE 6 WILHELMINENSTRASSE | ANALYSE M. 1:2000

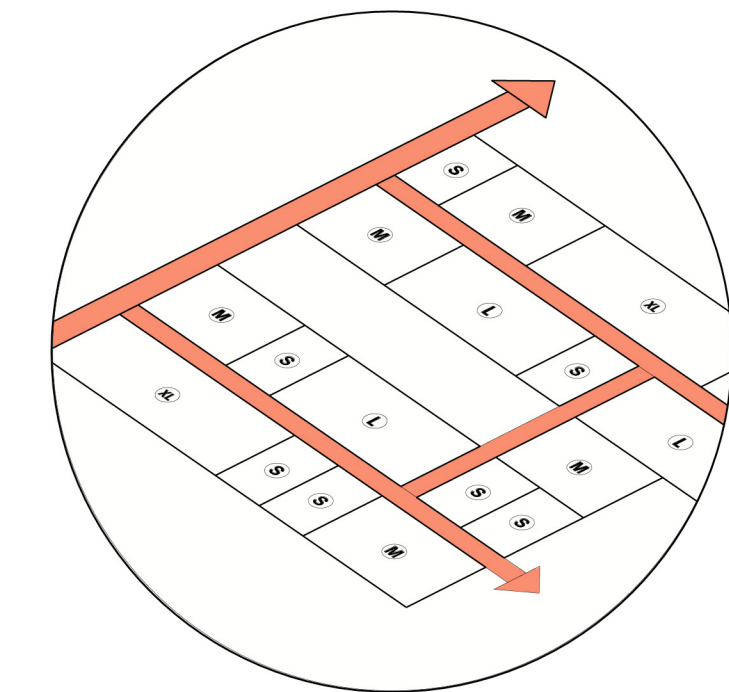
Land Use Category	Percentage	Area (m²)
Gesamt	-	483.000
Gewerbe	45%	-
Grün-/Freiflächen	15%	71.000
Verkehrsfläche	13%	62.000
Kultur	7%	4.800
Einzelhandel	10%	31.700
Thesenkrupp	8%	-
Gewerbeflächen	2%	8.000



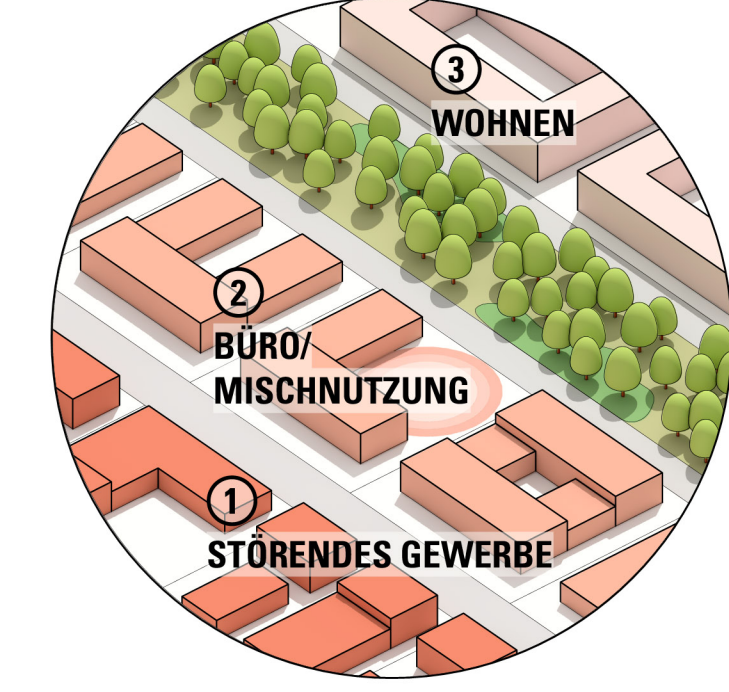
WIRTSCHAFTSFLÄCHENKONZEPT STADT GELSENKIRCHEN

GEWERBEGEBIET MITTE 6 WILHELMINENSTRASSE | RÄUMLICHE UND FUNKTIONALE GESTALTUNGSPRINZIPIEN

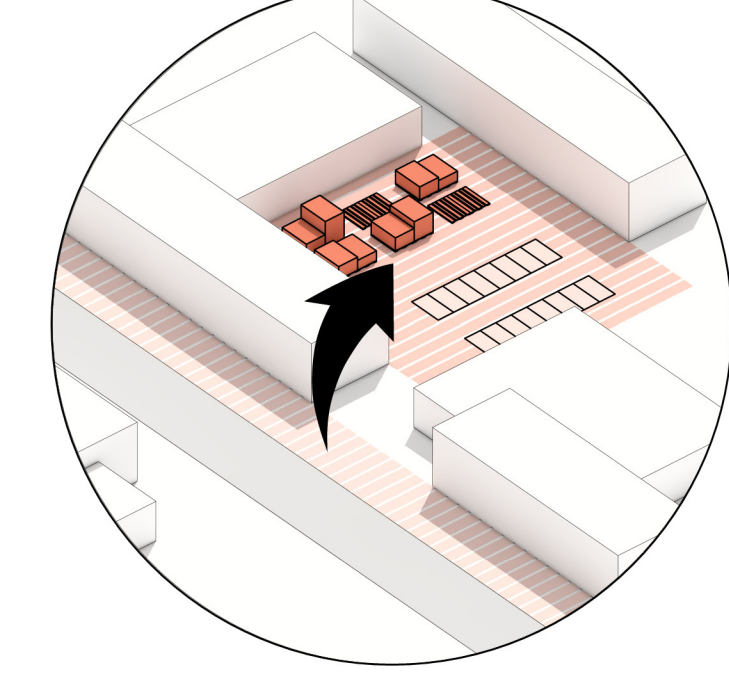
BAULICH-RÄUMLICHE STRUKTUR



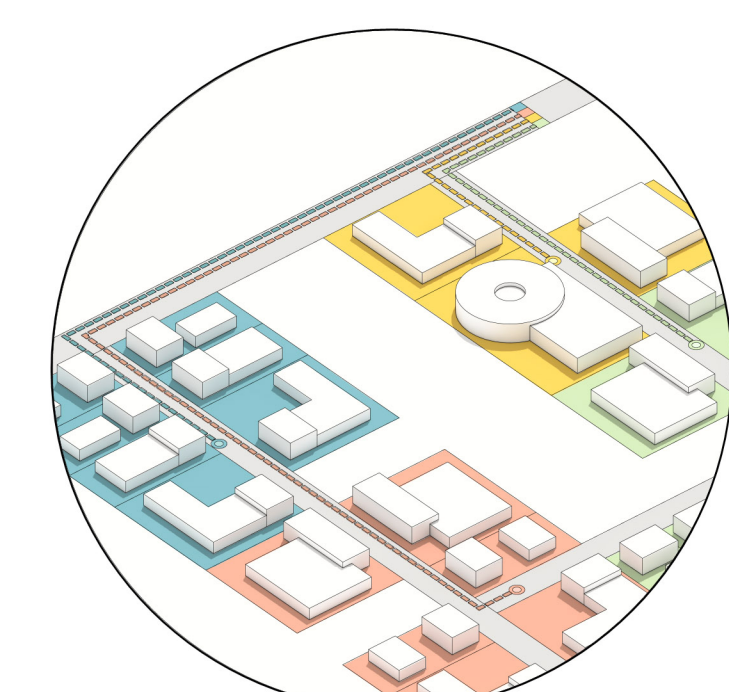
Etablieren effizienter Erschließungsstrukturen mit flexibel einteilbaren Grundstückszuschnitten (Grundstücksgrößen: S, M, L, XL)



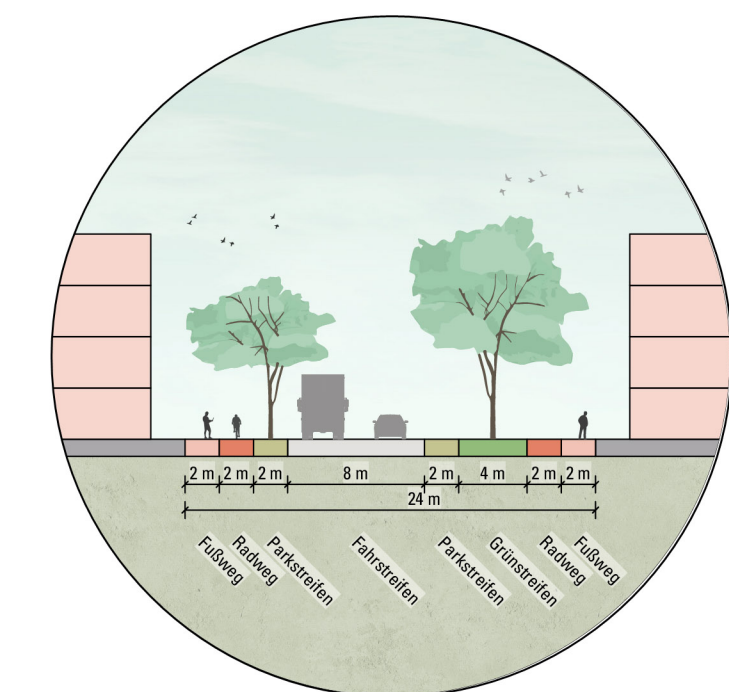
Schaffen von klaren Nutzungs-zonierungen mit Trennung zwischen sich störenden Nutzungen (Pufferzonen zwischen Wohnen und Gewerbe)



Sinnvolle Verortung von störenden Funktionen (Lagerflächen und Stellplätze) in rückwärtige Bereiche

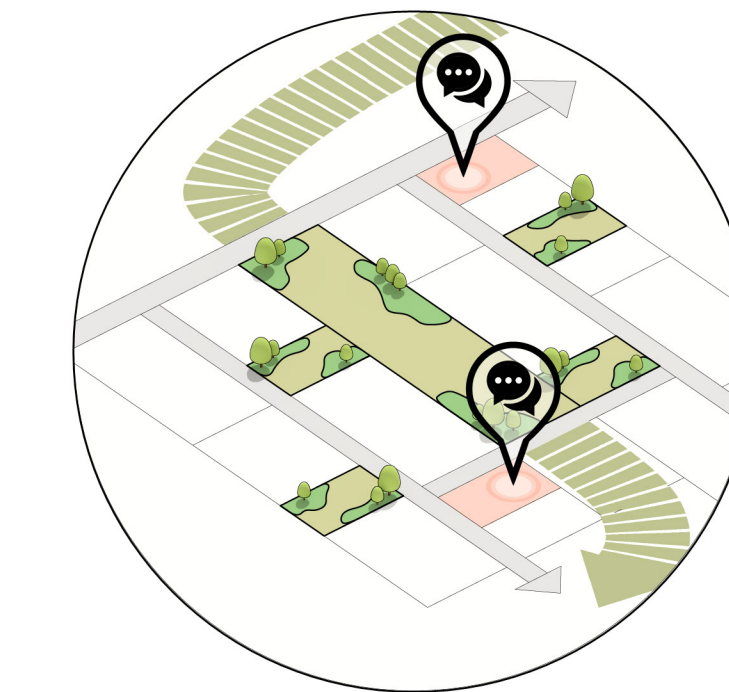


Nutzung von Farbleitsystemen als räumliche Orientierung für Lieferanten und Besucher



Straßenquerschnitte mit hohem Freiraumanteil und durchgängigen Fuß- und Radwegen

ÖFFENTLICHE RÄUME UND FREIRÄUME



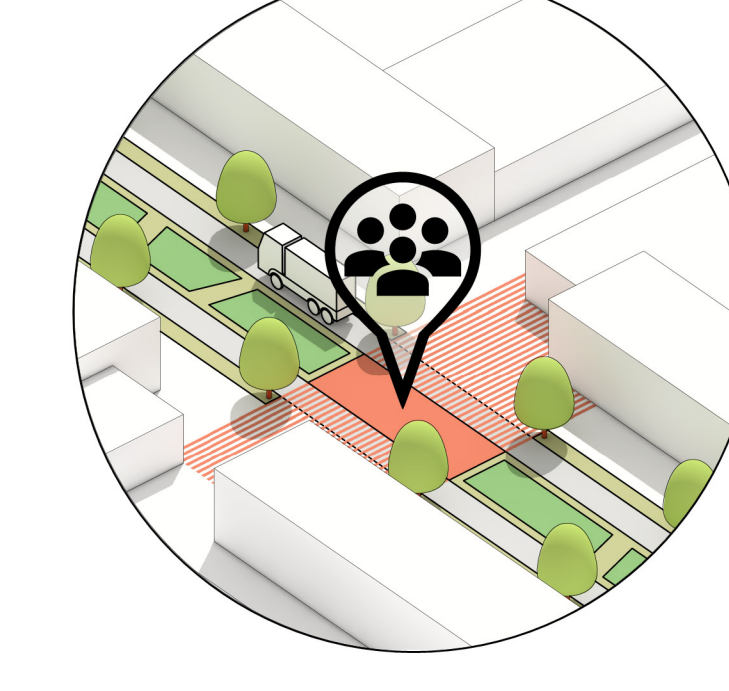
Weiterführen von Freiraumstrukturen zur Vervollständigung des städtischen Freiraumnetzes + Schaffen von öffentlichen Räumen



Freiräume als Pufferzonen zwischen störenden Nutzungen (Bspw. Gewerbe- und Wohnnutzung)

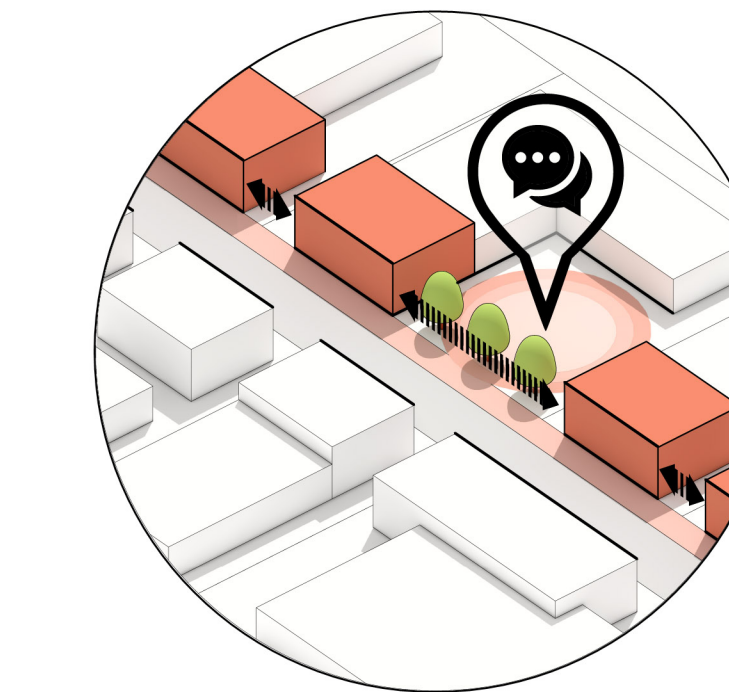


Schaffen von Öffentlichen Räumen für Interaktion und Begegnung (Räumliche Struktur die Kommunikation und Synergien fördert)

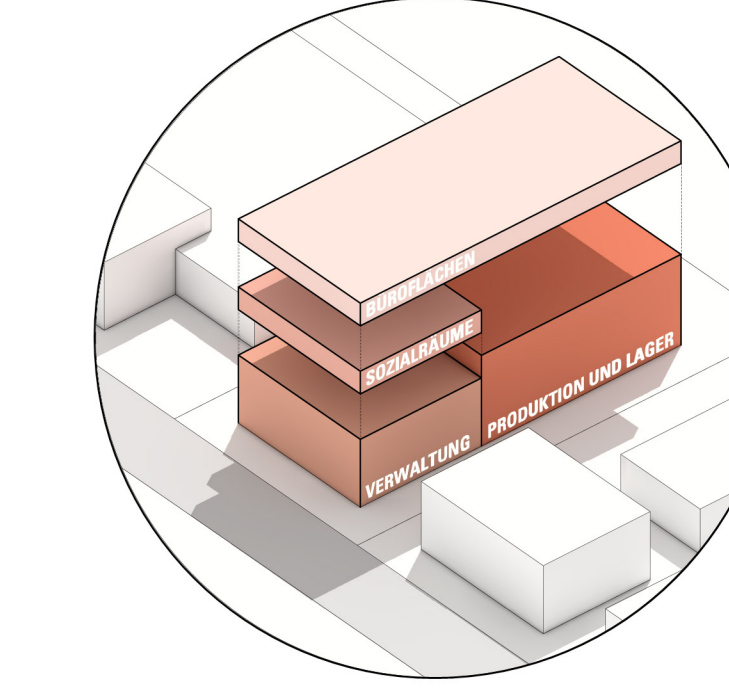


Straßen als öffentliche Räume gestalten: hohe Aufenthaltsqualität anstreben, Zielkonflikte zwischen Verkehren durch Zonierung lösen, ruhenden Verkehr sinnvoll organisieren

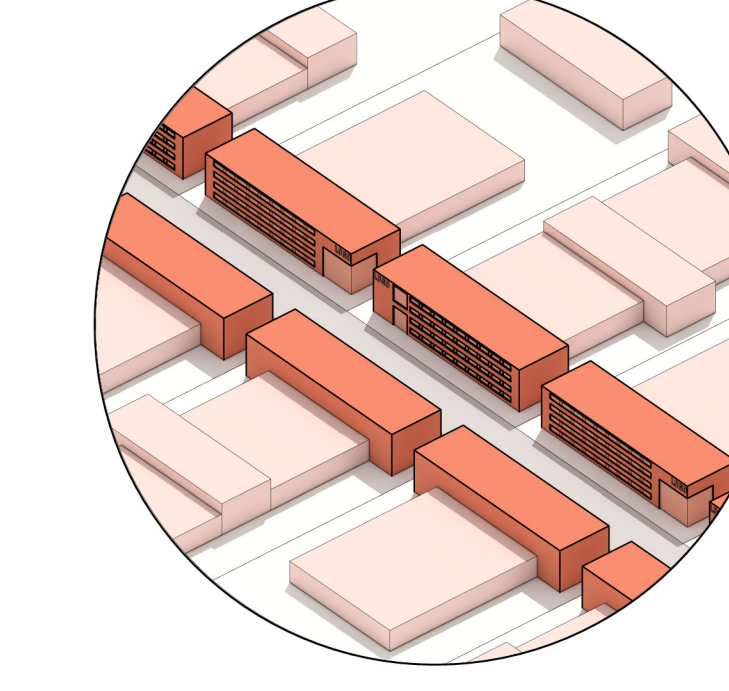
URBANE QUALITÄTEN IM GEWERBEGEBIET



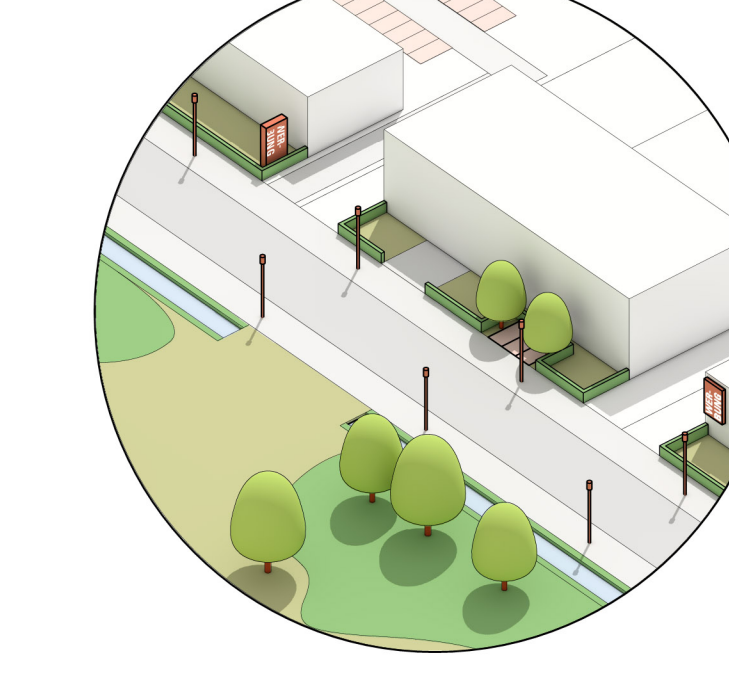
geschlossener Eindruck (Urbanität) durch durchgehende Raum- und Bebauungskanten und klar begrenzte öffentliche Räume



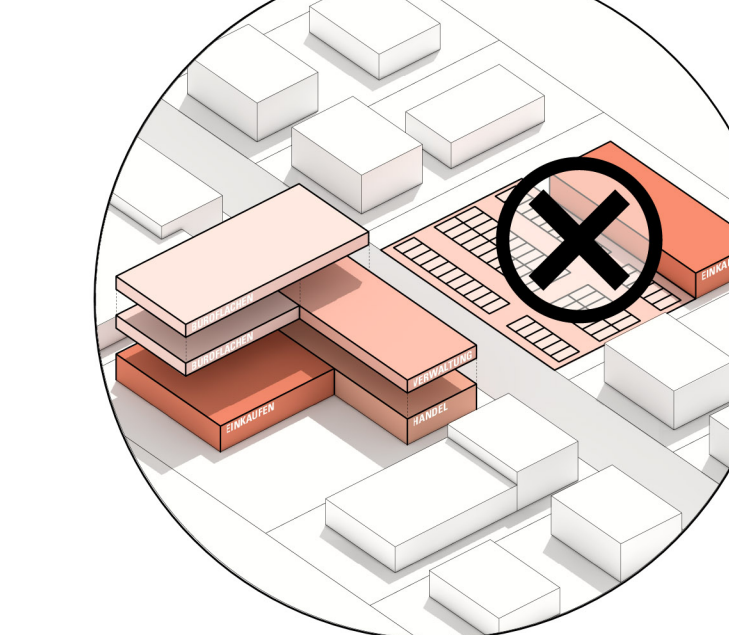
Etablierung flexibler Gebäudestrukturen und Nutzungsmischung im Gebäude



Förderung von Baukultur und einer "Corporate Identity" (mögl. einheitliche Gestaltungsvorgaben zu Gebäudehöhen, Dachformen oder Fassadenmaterialien)

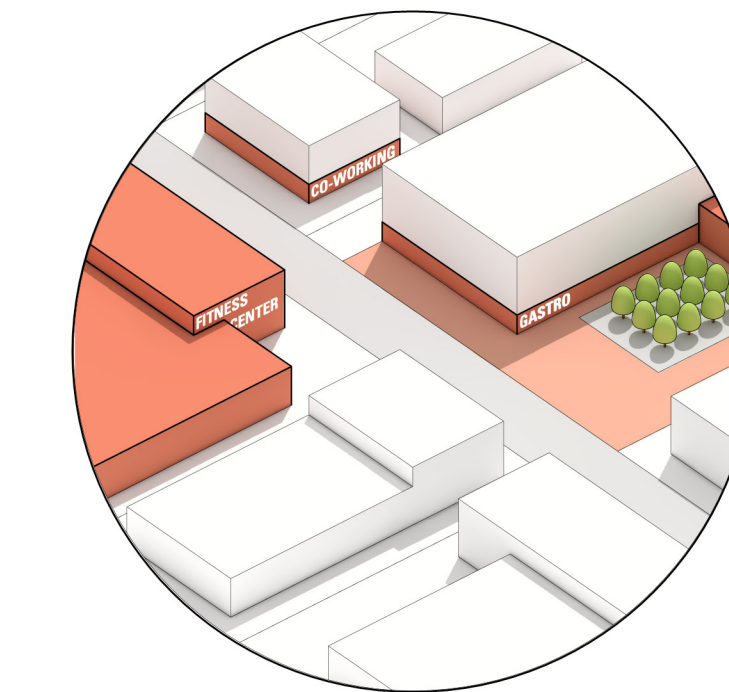


Gestaltungsvorgaben zu Einfriedungen, Werbeanlagen, Beleuchtungssystemen, der Stellplatzgestaltung und vorgelagerten Freiräumen (Mikroarchitektur)

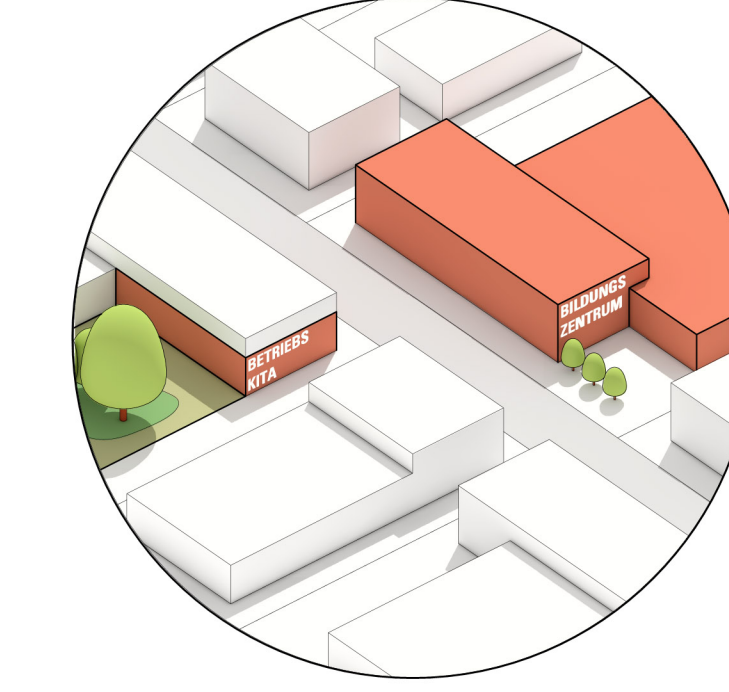


Handel nur in integrierter Form

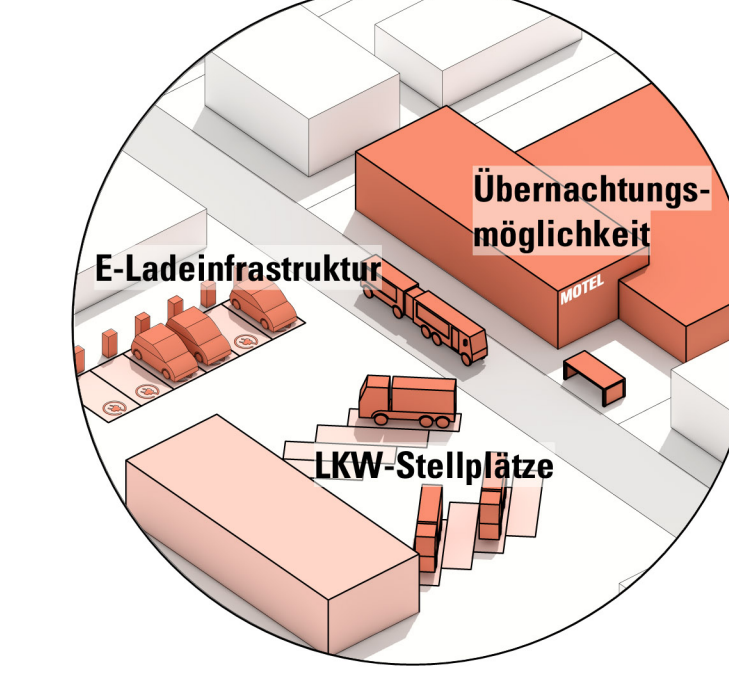
ATTRAKTIVE ARBEITSORTE



Vereinbarkeit von Leben und Arbeiten vereinfachen: Kinderbetreuung, Gastronomieangebote für den Austausch, Einkaufs- und Sportmöglichkeiten

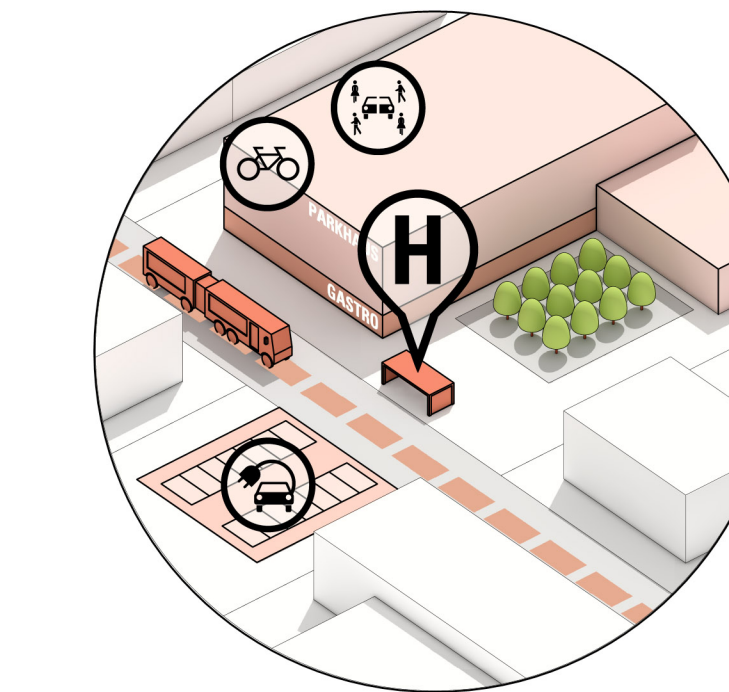


Etablierung von (Weiter-)Bildungsangeboten und Unternehmensförderung

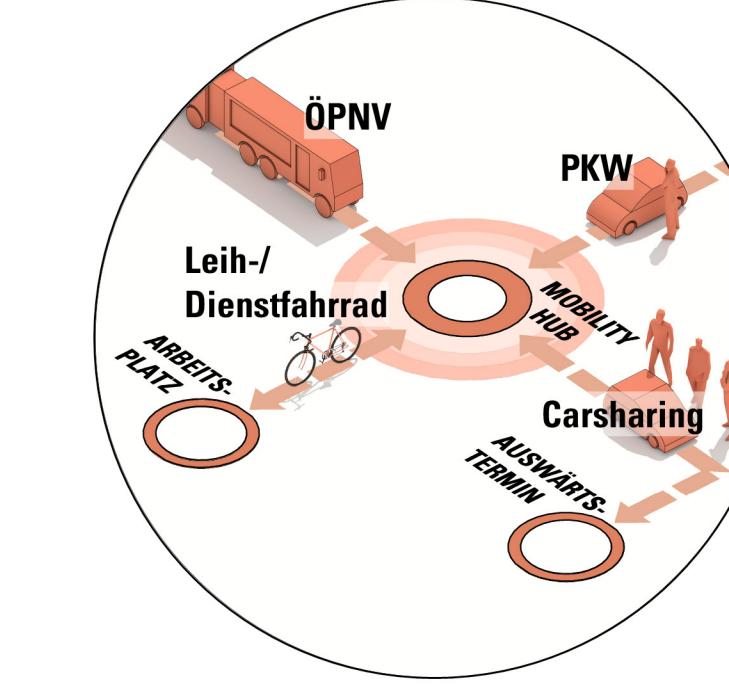


Bereitstellen effizienzsteigernder Einrichtungen: Waschstraßen, Tankstellen (E-Ladeinfrastruktur) oder Übernachtungsmöglichkeiten für Dienstreisende und LKW-Fahrer (Schaffen von LKW-Stellplätzen)

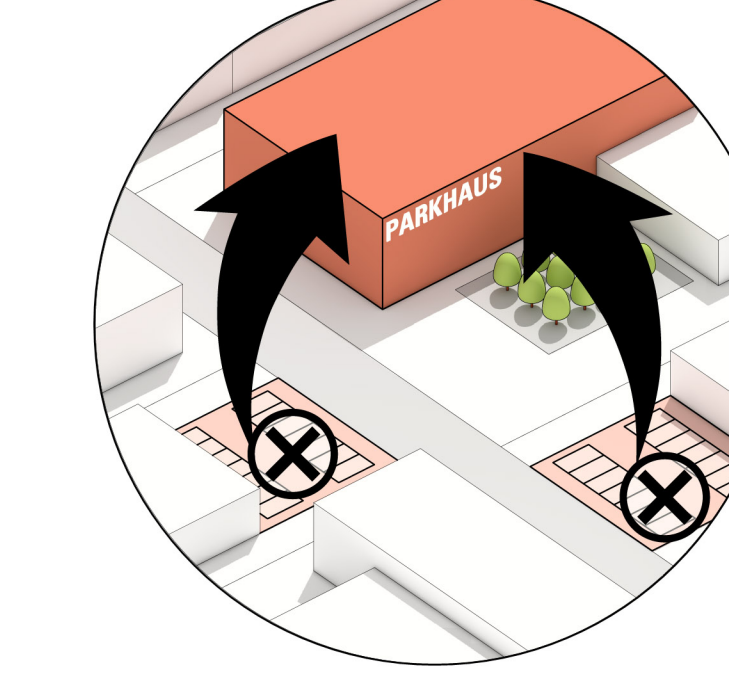
MOBILITÄTS-INFRASTRUKTUR



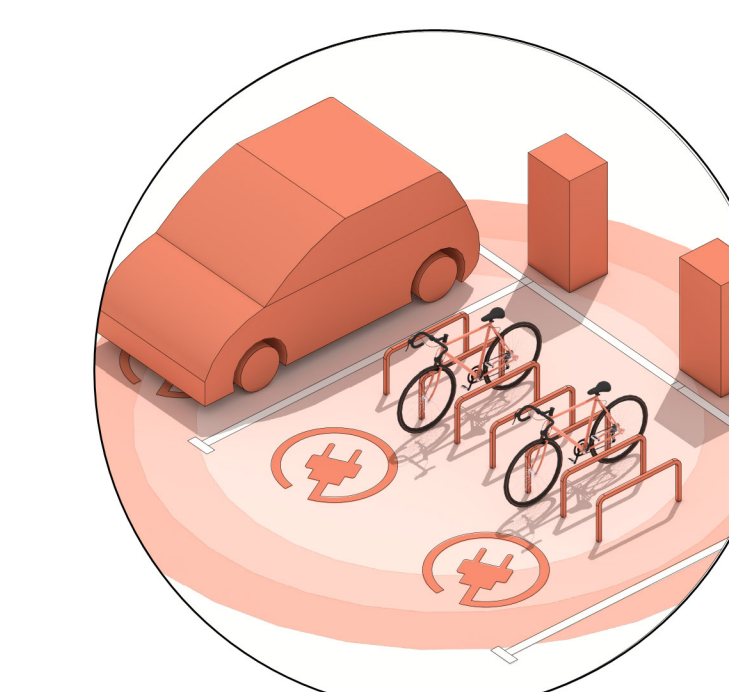
gebündelte Mobilitätsinfrastrukturen und Förderung des ÖPNV als alternatives Fortbewegungsmittel für Mitarbeiter und Kunden



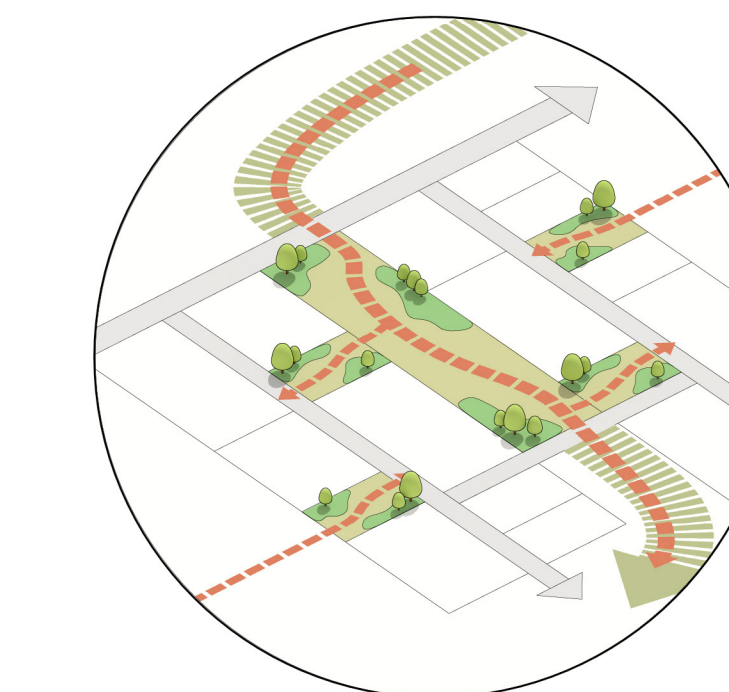
Intermodale Mobilitätsinfrastruktur: Schaffen vielfältiger Verkehrsangebote und Erleichterung der Umtiegsmöglichkeiten (Car-Sharing, E-Bike/ Leihfarräder, ÖPNV)



Unterbringung des ruhenden Verkehrs in gebündelter Form an strategisch sinnvollen Punkten

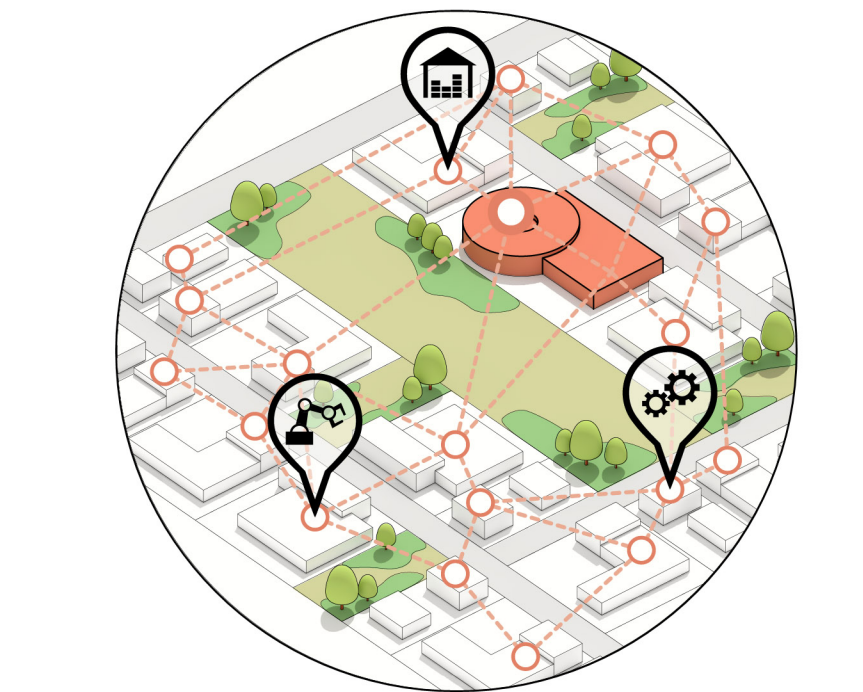


Förderung der E-Mobilität

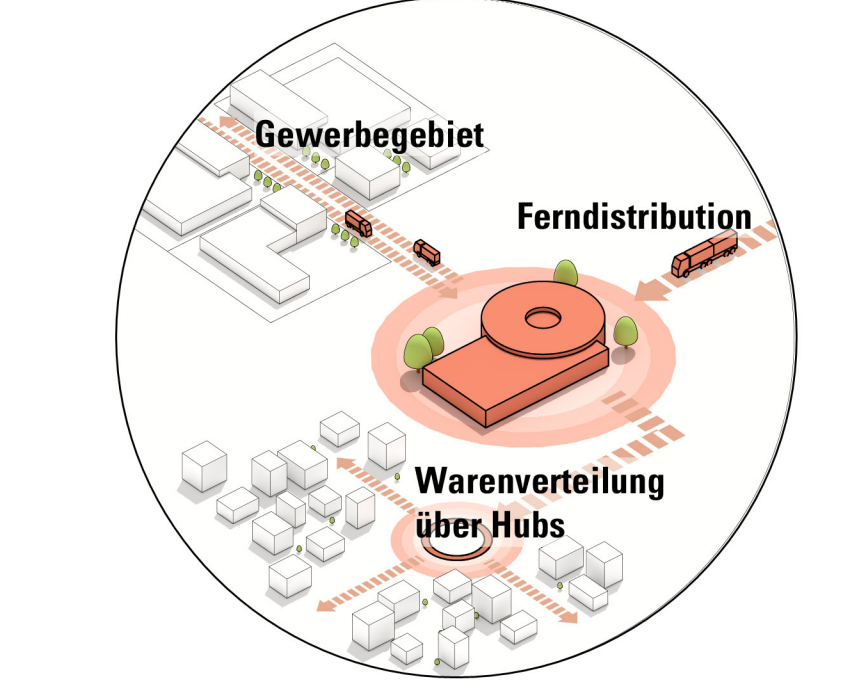


Anbindung an (über-)regionale Fuß- und Radwegeinfrastruktur

SYNERGIEN UND STADT-VERTRÄGLICHE LOGISTIK

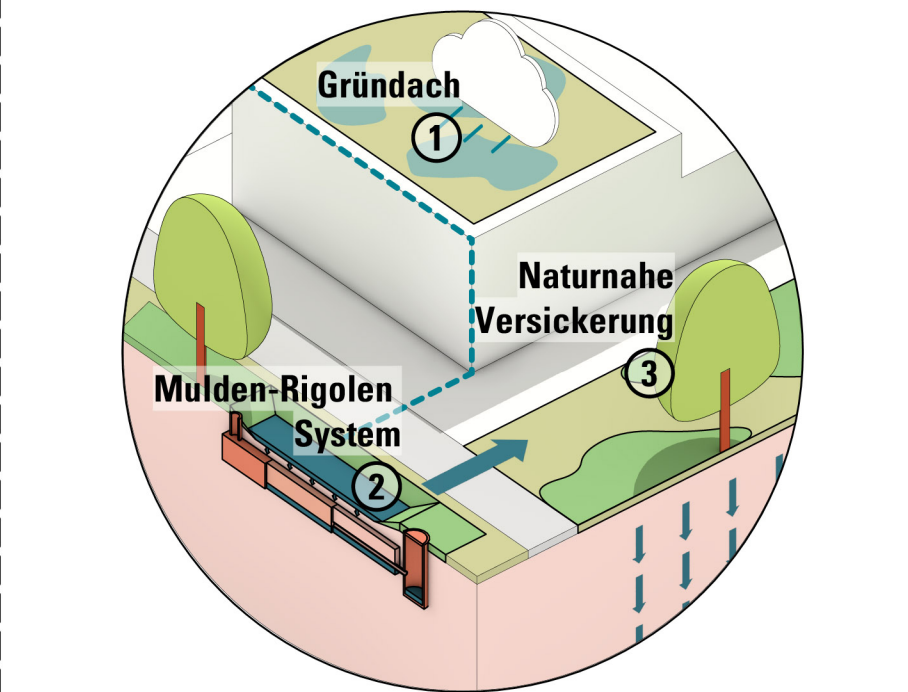


Aufbauen strategischer Allianzen zur Nutzung gemeinsamer DL (bspw. gemeinsamer Fuhrpark, gemeinsame Lagerstätten, Wissensinfrastruktur, Servertechnik)

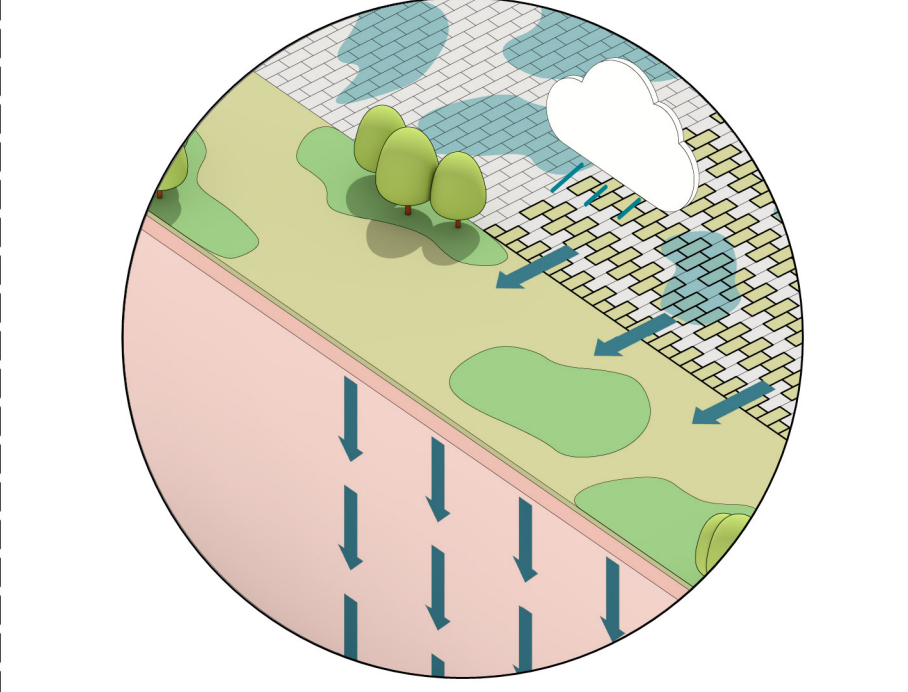


Städtebauliche Integration einer störungsarmen, stadtverträglichen Logistik: Nutzung von Verteilzentren und Einsatz umweltfreundlicher Transportmittel auf der letzten Meile (E-LKW, Lastenräder)

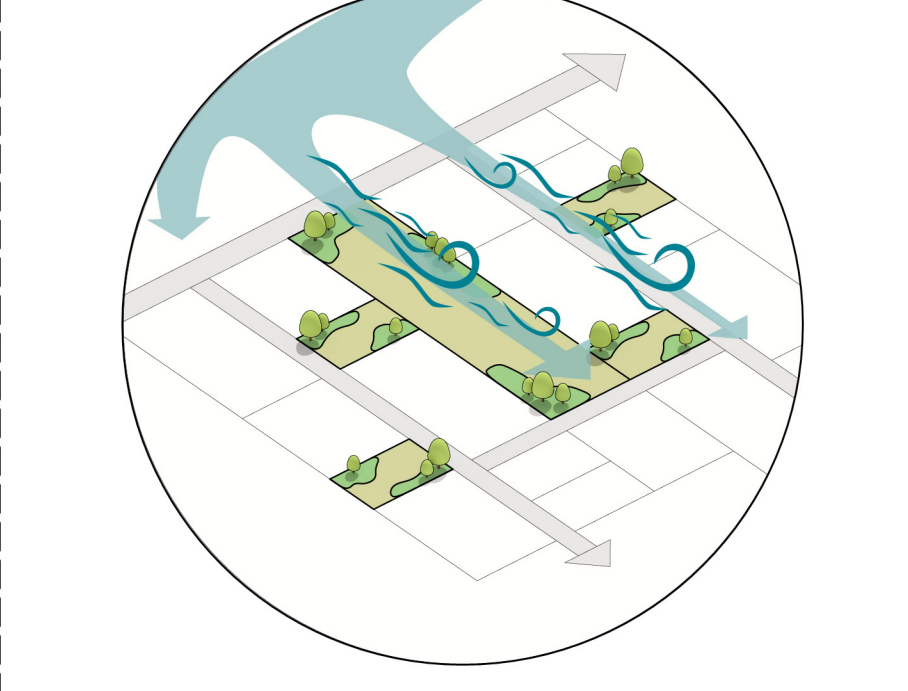
REGENWASSER- UND LUFTSTROMMANAGEMENT



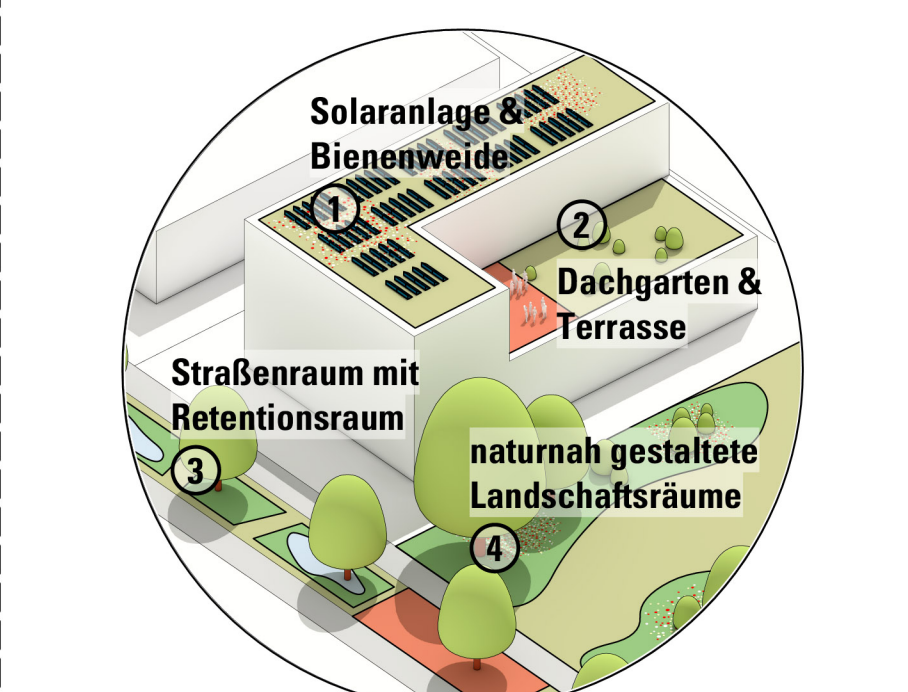
Allumfassendes Regenwassermanagement: Retentionsdächer, Mulden-Rigolen-Systeme im Straßenraum und naturnahe Versickerung (Überflutungsschutz und Artenvielfalt)



Flächenversiegelung durch versickerungsfähige Oberflächen minimieren

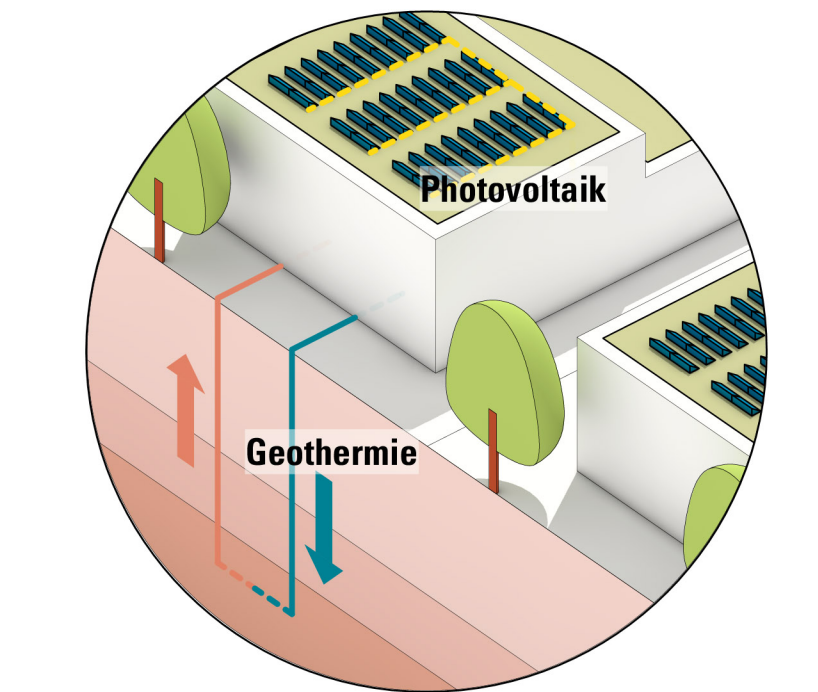


Kaltluftschneisen mitdenken

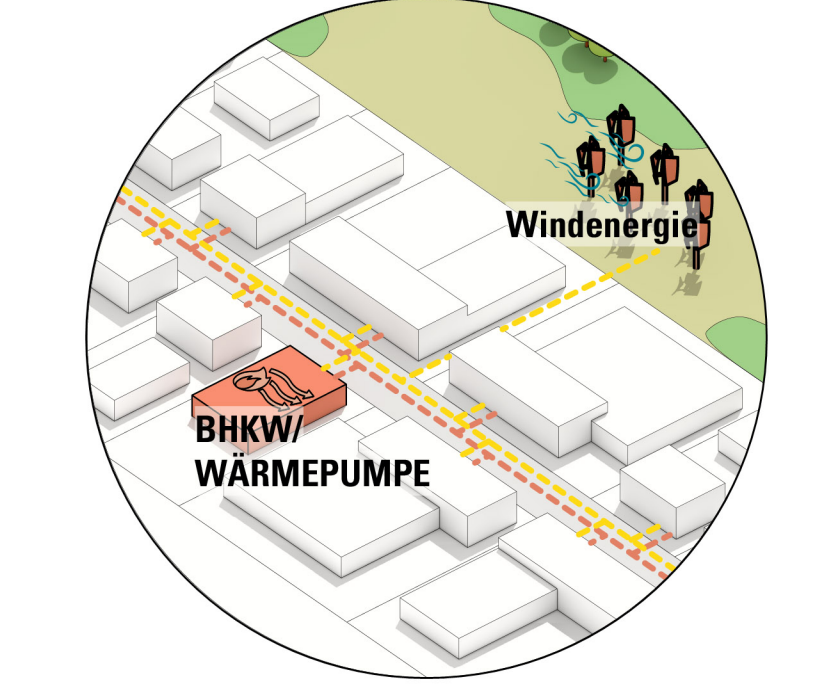


Freiraumsystematik im Gewerbegebiet: Energieerzeugung auf dem (Grün-)Dach, Nutzung von Dachflächen (Dachgarten), attraktiv gestaltete Straßenräume und naturnahe Freiräume

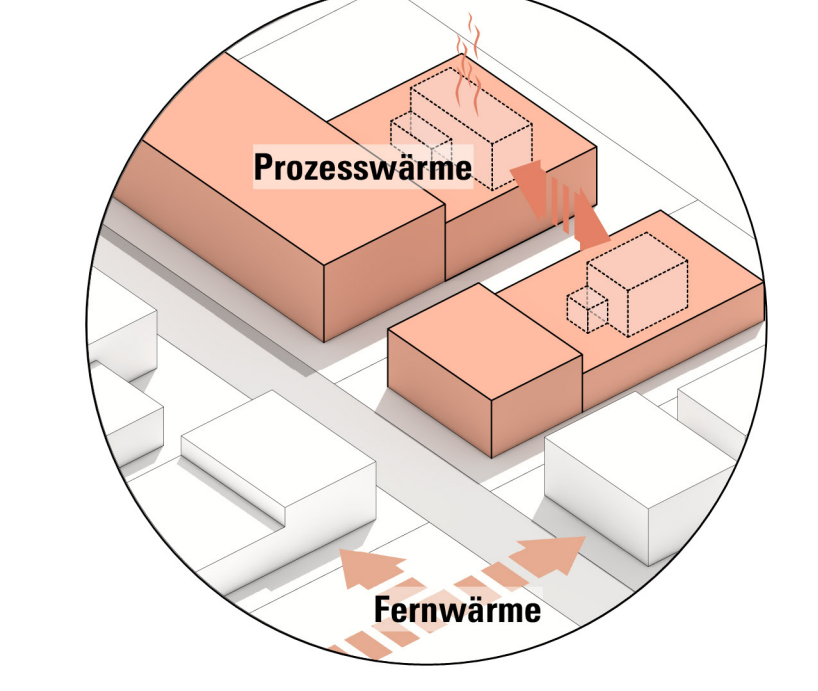
ENERGIE UND NACH-HALTIGE ARCHITEKTUR



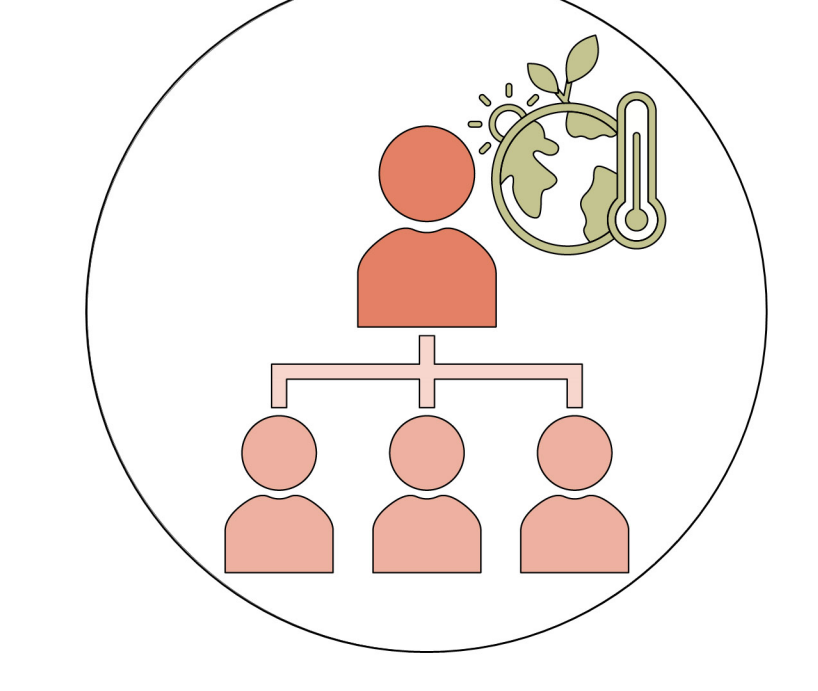
Nutzung erneuerbarer Energiequellen: Solarenergie (Solarthermie und Photovoltaik), Windenergie, Geothermie, Biogas



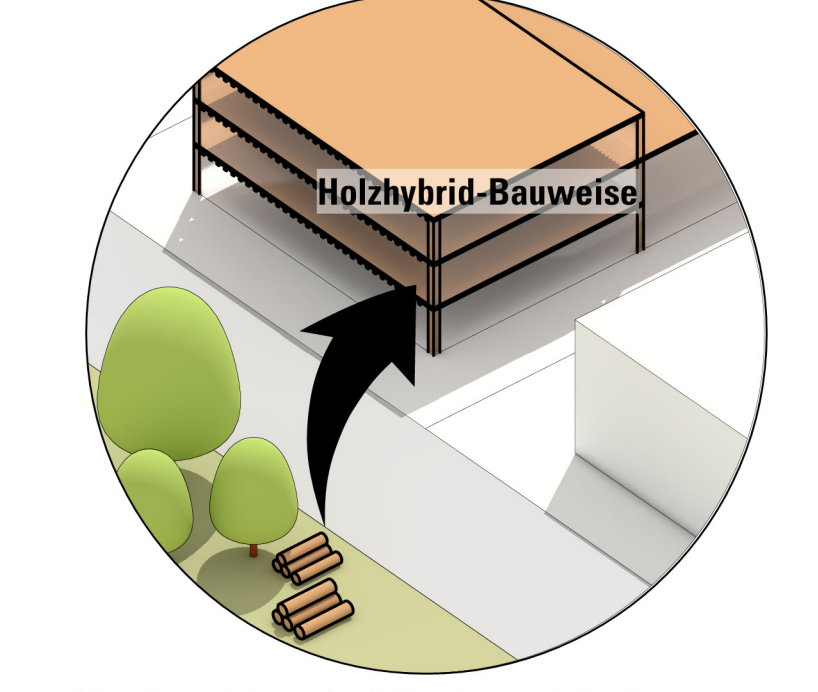
Nutzung lokaler Ressourcen zur Wärme- und Energiebereitstellung: Blockheizkraftwerke (BHKW), Biomasseanlagen, Abwärmegewinnung aus Kanalabwasser etc.)



Synergieeffekte bei der Wärmeentstehung nutzen: Prozesswärmeaustausch zwischen Unternehmen, Einspeisung in Fern- und Nahwärmenetz



Unterstützung der Unternehmen durch Gewerbegebietsmanager/ kommunalen Klimaschutzmanager

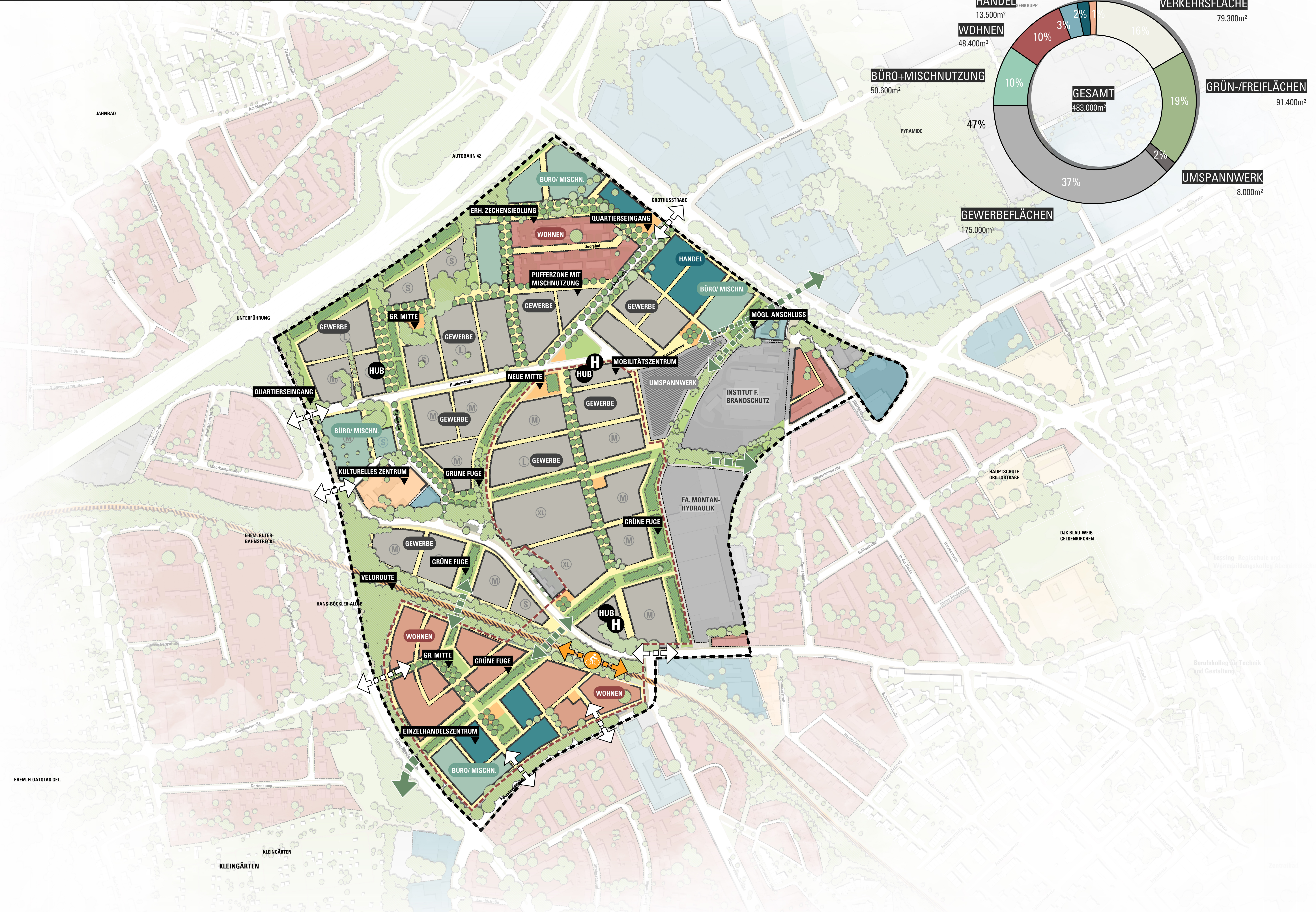
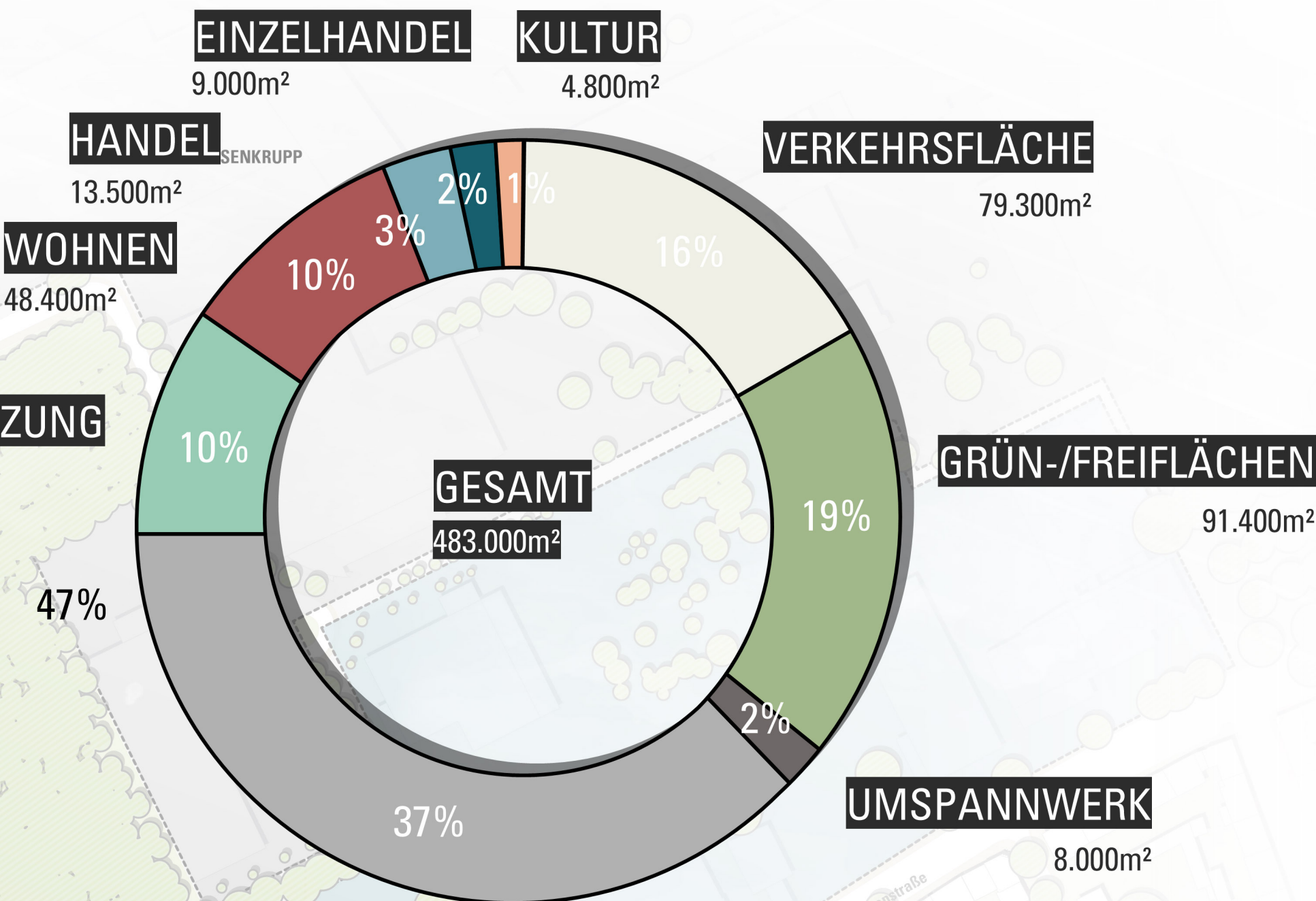


Nachhaltige Gebäudearchitektur (nachhaltige Materialien, Verfahren, Nutzung grauer Energie)

WIRTSCHAFTSFLÄCHENKONZEPT STADT GELSENKIRCHEN

GEWERBEGEBIET MITTE 6 WILHELMINENSTRASSE | STRUKTURKONZEPT "RINGTAUSCH"

FLÄCHENBILANZ



Innere Erschließung. Die innere Erschließung des Gebietes ist vor allem durch die beiden zentralen, vorwiegend in Ost-West Richtung verlaufenden Straßenzüge Haldenstraße / Lockhofstraße sowie der Wilhelminenstraße geprägt. Beide Straßen sowie die dazugehörigen öffentlichen Räume sind sanierungsbedürftig und weisen eine geringe Aufenthaltsqualität auf. Ähnliches gilt für die Quartierseingänge, die sich insbesondere im Westen, Osten und Süden des Untersuchungsgebietes befinden und sich vor allem durch Stellplatzanlagen, ungeordnete Gehölzstrukturen und eine geringe bauliche Fassung auszeichnen. Neben den Flächen für die MIV-Erschließung führt unterhalb der Wilhelminenstraße eine Güterbahntrasse durch das Gebiet und teilt die Gesamtfläche in einen nördlichen und einen südlichen Bereich. Die Bahntrasse fungiert derzeit vor allem als nicht-begehbare Grünschneise, denkbar ist jedoch eine Nutzung als Fahrradstraße, sollte eine Nutzung für den schienengebundenen Verkehr ausgeschlossen werden können.

Nutzungsstruktur. Mit Blick auf die Nutzungsverteilung ist die Fläche vor allem im zentralen und südlichen Bereich durch größere Gewerbestrukturen mit städtebaulichen Typologien wie Lager- und Produktionshallen charakterisiert. Maßgeblich prägend sind dabei vor allem die beiden großflächigen, in Aufgabe befindlichen, Gewerbestandorte der Seppelfricke GmbH (im Norden) und der Küppersbusch GmbH (im Süden). Vor allem im Norden sowie an den südlichen, östlichen und westlichen Rändern des Planungsraumes befinden sich neben den großen Gewerbestrukturen zudem eine Vielzahl von fragmentierten und mischgenutzten Flächen. So ist hier ein kleinteiliger Wohnungsbaubestand, teilweise in gründerzeitlichen Typologien, neben Handelseinrichtungen (klassische Einzelhändler, Fast-Food-Betriebe, Großhändler) und kleingewerblichen Betrieben verortet. Der Großteil der Wohnbebauung ist im Laufe der Jahrzehnte in die gewerblichen Strukturen „hineingewachsen“, in einem schlechten baulichen Zustand und durch eine erhöhte Leerstandsquote geprägt. Eine Ausnahme bildet die ehemalige Zechensiedlung, die sich im Nord-Osten des Gebietes befindet und sich durch eine vorwiegend intakte städtebauliche Struktur auszeichnet. Besondere und erhaltenswerte Nutzungen stellen zudem die beiden kulturellen Einrichtungen der Kleinkunsthöhne „Wohnzimmer“ sowie des Veranstaltungsorts „Kaue“ dar, die sich beide im westlichen Bereich des Planungsraumes und innerhalb der dortigen Eingangssituation befinden.

Hinsichtlich einer Flächenbilanzierung für das Untersuchungsgebiet sind etwa 45 % der Flächen der gewerblichen Nutzung zuzuordnen, während Handelsnutzungen etwa 17 % (davon ca. 7 % Einzelhandel) der Fläche ausmachen. Wohnnutzungen stellen etwa 7 % der Flächennutzung dar und den Verkehrs- und Grünflächen sind ca. 13 % beziehungsweise 15 % zuzuordnen. Alle übrigen Flächen entfallen auf die kulturell genutzten Flächen und das östlich im Gebiet verortete Umspannwerk.

Grün- und Freiraumstruktur. Wie bereits dargestellt, ist ein größerer Teil des Planungsraums durch Freiraumstrukturen bestimmt. So erstrecken sich insbesondere an den Rändern der Fläche sowie entlang der bereits beschriebenen stillgelegten Güterbahnstrecke Grün- und Gehölzstreifen, die stellenweise bis zu 50 Meter breit sind. Auch im Inneren des Untersuchungsraumes befindet sich eine Vielzahl grüner „Trittssteine“, die teilweise über einen dichten Baumbestand verfügen. Insgesamt sind die Grün- und Freiflächen in einem überwiegend ungepflegten und naturbelassenen Zustand und verfügen über wenige bis keine Aufenthaltsqualitäten. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Flächen in ökologischer und stadtklimatischer Hinsicht einen nicht unerheblichen Beitrag für den Planungsraum leisten.

Neben den Wohnquartieren und den Handelsnutzungen sind auch in der Umgebung des Planungsraumes größere Freiraum- und Grünstrukturen zu finden. So ist im Süden der Fläche Küppersbusch eine Kleingartenanlage verortet, die an eine große innerstädtische Freifläche (Feldmark) mit Sport- und Parkanlagen anknüpft. Eingebettet in den nordöstlich gelegenen Gewerbepark befindet sich zudem eine ehemalige Abraumhalde, auf dessen Gipfel die Aussichtsplattform „Pyramide Gelsenkirchen Schalke“ liegt.

7.3.3.2 Städtebauliche Neuordnung des Planungsraumes (Strukturkonzept)

Wie eingangs erläutert, bildet vor allem die potenzielle Aufgabe der großgewerblichen Strukturen der Firmen Seppelfricke und Küppersbusch den Anlass für die vorliegende Planung. Gleichzeitig besteht ein großes Problem innerhalb des Planungsraumes in der über die Jahre gewachsenen Verflechtung von Wohn-, Handels- und kleingewerblichen Nutzungen. Langfristiges Ziel der Stadt Gelsenkirchen ist es, Handelsnutzungen zukünftig vor allem in integrierten Lagen anzusiedeln; Wohnbereiche und gewerbliche Nutzungen sind räumlich voneinander zu trennen. Auf diese Weise können gegenseitig störende Einflüsse wie etwa Lärm- und Geruchsimmissionen vermieden werden. Zudem ergibt sich eine bessere Entwicklungsperspektive für die jeweiligen Nutzungen. Insgesamt besteht dabei die Überlegung, die Nutzungen zwar entsprechend zu verlagern, jedoch die Flächenanteile innerhalb des Gebietes grundsätzlich beizubehalten. Die Idee dahinter ist die Umsetzung eines „Ringtausches“, bei dem Funktionen zukünftig stärker gebündelt werden (s. Strukturkonzept „Ringtausch“).

Der Endzustand ist ein Gesamtquartier, in dem Nutzungen (vor allem gewerblicher Art) stärker synergetisch verortet sind und ein ungeplantes „Ineinander wachsen“ sowie eine gegenseitig störende Beeinflussung vermieden wird. Dabei ist es das Ziel, mit den unterschiedlichen Flächenangeboten „S“, „M“, „L“ und „XL“ ein flexibles und zukunftsorientiertes gewerbliches Wachstum zu ermöglichen. Der Schwerpunkt des Gewerbes befindet sich zukünftig vor allem im zentralen und nördlichen Bereich des Planungsraumes, während Handelsnutzungen idealerweise nur noch in den integrierten Randlagen zu finden sind. Wohnnutzungen sind, abgesehen von der historischen Zechensiedlung, nur noch im südlichen Teil des Planungsraumes, auf der Fläche Küpperbusch angesiedelt und bilden an dieser Stelle ein neues, in den Bestand eingebundenes Wohnquartier.

Mit Blick auf die neue Flächenverteilung nach einer Umsetzung wird erkennbar, dass sich der Handel- und Einzelhandelsflächenanteil reduziert hat (auf etwa 5 % der Gesamtfläche), der Wohnflächenanteil gestiegen ist (auf etwa 10 %) und auch der Gewerbeflächenanteil einschließlich Büro- und Mischnutzungen stark zugenommen hat (auf etwa 47 %). Die Flächenpotenziale für Wohnen und Gewerbe haben sich also erhöht, während Handelsnutzungen zukünftig vor allem eher in den integrierten Lagen verortet sind. Aufgrund der stärkeren Erschließung der Fläche haben zudem die Verkehrs- und Freiflächenanteile zugenommen, die nun bei etwa 20 % bzw. 16 % liegen.

8 Zusammenfassung und abschließende Handlungsempfehlungen

Anlass und Projektziele

Vor dem Hintergrund eines stetig steigenden Siedlungs- und Verkehrsflächenverbrauchs sowie knapper Flächenressourcen im Stadtgebiet bei gleichzeitig wachsendem Bedarf nach geeigneten Wirtschaftsflächen ist es für eine erfolgreiche Wirtschaftsentwicklung der Stadt Gelsenkirchen sowie einen effizienten Klimaschutz im Rahmen eines Handlungskonzeptes Wirtschaftsflächen dringend notwendig, den Bestand und die Bedarfe zu analysieren und ein Zielkonzept sowie Handlungsansätze für eine erfolgreiche und nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung für die Stadt Gelsenkirchen festzulegen.

Das Handlungskonzept soll als Grundlage dienen, die wirtschaftliche Transformation der Stadt Gelsenkirchen zu einem innovativen Wirtschaftsstandort, mit einem hohen Angebot an Arbeitsplätzen in einem breiten Branchenspektrum, zu begleiten. Das Räumliche Strukturkonzept (2018) legte bereits wichtige strategische Ansätze fest, die weiterverfolgt, spezifiziert und auf die einzelnen Gewerbestandorte angewendet werden. Das Handlungskonzept Wirtschaftsflächen für die Stadt Gelsenkirchen stellt die Leitlinie für die zukünftige Entwicklung ihrer Gewerbe- und Industrieflächen dar. Das Konzept zeigt den Status Quo der vorhandenen Wirtschaftsflächen sowie der wirtschaftsstrukturellen Rahmenbedingungen der Stadt Gelsenkirchen auf, der als fundierte Grundlage für die Formulierung von Zielen und Strategien für die Weiterentwicklung der Wirtschaftsflächen dient. Schwerpunkte sind die Anpassung bestehender Gewerbegebiete an erhöhte Energie- und Umweltstandards sowie die Sicherung und Qualifizierung von Bestandsgebieten. Neuausweisungen von Gewerbeflächen sollen flächensparend und bedarfsgerecht erfolgen. Das Konzept benennt auch Modellquartiere, an denen die Wirkung von ausgewählten Maßnahmen erprobt und Erfahrungen für andere Standorte im Stadtgebiet gewonnen werden.

Ausgangslage Wirtschaftsstandort Gelsenkirchen 2025

Als traditioneller Industriestandort bestimmt die langfristige Industriegeschichte der Stadt Gelsenkirchen, die immer noch deutlich im Stadtbild zu erkennen ist, weiterhin die heutige Wirtschaftsstruktur der Stadt. Gleichzeitig begleiten neue Branchen den Transformationsprozess hin zu einer breit aufgestellten und nachhaltigen Wirtschaftsentwicklung:

- **Gelsenkirchen bleibt ein Industriestandort:** Insgesamt sind 2021 knapp 10.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Produzierenden Gewerbe tätig, dennoch sind rückläufige Tendenzen erkennbar. Die Stadt ist Sitz von Großunternehmen wie BP Europa SE, August Friedberg GmbH, thyssenkrupp Electrical Steel GmbH. Etwa 150 Unternehmen mit mehr als 100 Beschäftigten prägen maßgeblich den Wirtschaftsstandort Gelsenkirchen. Schwerpunkte bilden die Branchen Chemie, Metall und Automotive.
- **Kleinteilige Strukturen und Tradition im Handwerk:** Gleichzeitig haben aber 75 % der Betriebe weniger als zehn Beschäftigte; mehr als 1.000 Handwerksbetriebe mit rd. 11.500 svp. Beschäftigten prägen die Wirtschaftsstruktur der Stadt mit.
- **Wirtschaftsbranchen in der Transformation:** Den Weg des zukünftigen Strukturwandels geben die Fokusbranchen Chemie, Gesundheit, innovative Dienstleistungen, Kreativwirtschaft, Metall und die neue Fokusbranche Transformation vor. Die Urbane Produktion wird als Querschnittsbranche anerkannt.
- Nach der **trendbasierten Beschäftigtenprognose** kann die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten **bis 2030 um bis zu 4.500 Beschäftigte gegenüber 2021 wachsen (+ 500 svp. B. / Jahr).**

Der Dienstleistungsbereich wird als Haupttreiber für das Wirtschaftswachstum in Gelsenkirchen identifiziert. Schwerpunktbereich ist dabei das Gesundheits- und Sozialwesen, das erfahrungsgemäß nur eine begrenzte Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen zeigt. Ein erhöhter **Bedarf an Wirtschaftsflächen** besteht jedoch durch einen **Beschäftigungszuwachs in Branchen wie Verkehr und Lagerei und im Baugewerbe**, einer signifikanten **Nachfrage nach Flächen für Betriebserweiterungen** sowie zusätzlich durch **ansiedlungsinteressierte Unternehmen**, insbesondere aus Wachstumsbranchen.

- Die durchgeführte und nicht den Anspruch einer Repräsentativbefragung stellenden **Unternehmensbefragung** der IHK und der HWK von ausgewählten Gelsenkirchener Firmen (n = 28) zeigt eine differenzierte Wahrnehmung der **aktuellen wirtschaftlichen Situation und Zukunftsaussichten** der Gelsenkirchener Unternehmerschaft:
 - Stärken des Wirtschaftsstandorts sind die zentrale Lage im Ruhrgebiet, eine gute verkehrliche Anbindung und kooperative Beziehungen mit städtischen Akteuren.
 - Herausforderungen, wie der Fachkräftemangel, eingeschränkte öffentliche Verkehrsmittel und ein vielfach negativ wahrgenommenes Image der Stadt, beeinträchtigen die Standortattraktivität.
 - Unternehmen planen größtenteils Investitionen in den Standort, stehen jedoch vor Hindernissen wie begrenzter Flächenverfügbarkeit und bürokratischem Aufwand.
 - Handlungsempfehlungen der Unternehmen betreffen die Verbesserung der Standortfaktoren, Unterstützung durch die Stadt und eine stärkere strategische Ausrichtung aller Maßnahmen zur Förderung von Gelsenkirchen als Wirtschaftsstandort.

Ausgangslage Wirtschaftsflächen Gelsenkirchen – Angebot und Nachfrage

Gelsenkirchen verfügt auf Ebene des Flächennutzungsplans über **gewerbliche Bauflächen von insgesamt 1.555,1 ha**. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden über die im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen hinaus auch weitere wirtschaftsflächenrelevante Flächen in die Bestandsaufnahme einbezogen (u. a. Sonderbauflächen). Insgesamt wurden **37 Standorte mit insgesamt 1.844,3 ha vertiefend untersucht**, davon entfielen 1.663,3 ha auf überwiegend als gewerblichen Bauflächen dargestellte Standorte. Hinzu kamen 142,9 ha wirtschaftsflächenrelevante Sonderbauflächen sowie das 38,1 ha umfassende Sutmer Feld, das im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche Freizeit und Erholung dargestellt wird.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme konnten **216,2 ha (ohne Sutmer Feld) als gewerbliche Flächenreserven** eingestuft werden, darunter 130,2 ha frei verfügbare Reserven und 86,0 ha betrieblich gebundene Reserven. Wenn dennoch von einem ausgeprägten Flächenengpass in Gelsenkirchen ausgegangen werden muss, beruht dies auf dem sehr geringen Bestand an kurzfristig verfügbaren Grundstücken (18,0 ha freie und betriebliche Reserven im gesamten Stadtgebiet). 88,2 ha – und damit deutlich mehr als ein Drittel aller Reserven – sind sogar nur als langfristig verfügbar einzustufen.

Berücksichtigt man die eingeschränkte Flächenverfügbarkeit der betrieblichen Reservenflächen, so sinkt in einer Flächenbilanz der Anteil der Reserveflächen weiter.⁷⁰ Zum größten Teil handelt es sich bei den vorhandenen Flächenreserven um Altstandorte oder vereinzelte Gewerbegrundstücke. Lediglich in den Gewerbebereichen Kokerei Scholven, Bergmannsglückstraße / Uniper, Neue Zeche Westerholt, Zeche Hugo,

⁷⁰ Die Stadt- und Regionalplanung – darunter auch die Regionalplanungsbehörden NRW – bezieht üblicherweise die betrieblichen Reserven mit dem Faktor 0,5 in die gesamtstädtischen Flächenbilanzen ein.

Arena-Park, Hochkampstraße, Wilhelminenstraße, am Hafen Grimberg und der Almastraße liegen größere zusammenhängende Flächen von jeweils mindestens 5 ha vor.

Zudem identifiziert das Handlungskonzept Wirtschaftsflächen rd. 16,1 ha Umwidmungsflächen, die nach gutachterlicher Einschätzung zukünftig nicht als gewerbliche Bauflächen genutzt werden sollten bzw. bei denen eine bereits eine faktische Umwidmung erfolgt ist (s. Abb. 31). Als größte Fläche zählt hierzu eine 5,3 ha große Fläche im Standortbereich Bergmannsglückstraße / Uniper, die aktuell durch ein Umspannwerk belegt ist.

Nach Angaben des Gutachterausschusses der Stadt Gelsenkirchen wurden im Zeitraum **2017 - 2021 insgesamt 59 unbebaute Grundstücksflächen mit einem Gesamtumfang von 59,5 ha** verkauft. Somit wurden pro Jahr durchschnittlich rd. 9,9 ha in Anspruch genommen. Dennoch ist auf die hohen Schwankungen bei den Flächenveräußerungen zwischen den Jahren hinzuweisen, dies kann auf das stark eingeschränkte kurzfristige Flächenangebot in den letzten Jahren zurückgeführt werden. Im gleichen Zeitraum wurden insgesamt **97 bebaute Industrie- und Gewerbeflächen veräußert**, die einen Gesamtumfang von **rd. 131 ha** umfassen.

Leitsatz Wirtschaftsstandort Gelsenkirchen 2035 und Zielkatalog

Das Handlungskonzept Wirtschaftsflächen Gelsenkirchen baut auf dem **Leitsatz**

"Ein traditioneller Industriestandort bewältigt den Strukturwandel"

auf.

Basierend auf den Rahmenbedingungen und unter Einbezug der Fachmeinungen im Kontext der projektbegleitenden Workshops werden **fünf strategische und dazugehörige operative Ziele** für die Weiterentwicklung der Wirtschaftsflächen in Gelsenkirchen festgelegt.

Strategische Ziele

- **Ziel 01: Gesamtstädtisch nachhaltige Flächenentwicklung verfolgen!**
- **Ziel 02: Voraussetzungen für eine leistungsfähige Wirtschaftsstruktur schaffen!**
- **Ziel 03: Weitere Premiumstandorte mit gesamtstädtischer Bedeutung entwickeln und vorhandene Standorte pflegen!**
- **Ziel 04: Bestandsgebiete sichern und qualifizieren!**
- **Ziel 05: Monitoring der Gewerbeflächenentwicklung ausbauen!**

Das vorliegende Handlungskonzept bekennt sich zu den Zielen des Klimakonzeptes 2030 / 45, das auf den internationalen und nationalen Zielsetzungen zur Verringerung des Klimawandels beruht. Dazu zählen insbesondere das novellierte Klimaschutzgesetz, das die Förderung von innovativen Produktionsweisen vorsieht sowie die Ziele der Nachhaltigen Entwicklung aus der Agenda 2030, die u.a. die Stärkung von klein- und mittelständischen Unternehmen beabsichtigt.

Durch die Fokussierung der Flächenentwicklung auf brachliegende Gewerbe- und Industrieflächen wird der Flächenverbrauch reduziert und die Neuinanspruchnahme von unversiegelten Flächen für gewerbliche Zwecke bis 2030 auf Null Hektar begrenzt.

Gesamtstädtischer Masterplan Wirtschaftsflächen Gelsenkirchen

Das **Räumliche Strukturkonzept** umfasst Aussagen für die übergeordneten Entwicklungsstrategien des Handlungskonzeptes Wirtschaftsflächen.

- **Prinzip der nachhaltigen Flächenentwicklung**

Die Berücksichtigung des Freiraumschutzes findet sich sowohl in den Vorschlägen zur Sicherung bestehender Gebiete als auch in den Empfehlungen zum Umgang mit den noch vorhandenen planerischen Reserveflächen bzw. zur Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen.

So verfolgt der Masterplan konsequent die Nutzung planerischer Reserveflächen in Form von ehemals bereits gewerblich genutzten Flächen, während auf die Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen verzichtet wird. In zwei Fällen (nordwestliche Erweiterungsfläche BP und Sutumer Feld) sieht der Masterplan vor, die Inanspruchnahme dieser Flächen unter den im vorliegenden Handlungskonzept dargestellten Bedingungen solange zurückzustellen bis die in der Programmierung dieser Flächen zugeordneten Standorte (Betriebsareal BP und Arena-Park) vollständig genutzt und ein konkreter weiterer Flächenbedarf nachgewiesen werden kann. Darüber hinaus ist zu beachten, dass es sich bei der Nordwesterweiterung um kein allgemein zugängliches Flächenpotenzial handelt, sondern an BP und die Entwicklung petrochemischer Anlagen gebunden ist. Eine Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan ist somit vorerst nicht vorgesehen.

- **Hervorhebung ausgewählter Standorte im Stadtgebiet mit besonderer Qualifizierung und Profilierung als Premiumstandorte**

Die gewerblichen Premiumstandorte bauen auf dem Räumlichen Strukturkonzept aus dem Jahr 2018 auf und werden im Handlungskonzept weiterentwickelt. Bestehende Premiumstandorte, wie der Arena-Park, Büropark Schloss Berge, Graf Bismarck, der Wissenschaftspark und der Gewerbepark Zeche Nordstern, werden beibehalten und weiter gestärkt. Die Anforderungen an Premiumstandorte sind insbesondere eine klare inhaltliche Programmierung, eine hohe städtebauliche Qualität und die „Entwicklung aus einer Hand“ in Form einer eigenständigen Entwicklungsgesellschaft oder vergleichbarer Organisationsformen. Ein besonderer Fokus liegt zudem auf den Prinzipien der Nachhaltigkeit bei der Flächenaktivierung.

Die Zeche Hugo und die Neue Zeche Westerholt werden als neue Premiumstandorte mit der inhaltlichen Programmierung hochschulaffines Gewerbe bzw. Kreislaufwirtschaft definiert.

- **Sicherung bereits vorhandener Standorte für wirtschaftliche Aktivitäten**

Die Stadt Gelsenkirchen strebt angesichts des zunehmenden Flächenverbrauchs eine ressourcensparende Siedlungsentwicklung im Innenbereich an. Bestehende Gewerbegebiete sind daher optimiert und nachhaltig weiterzuentwickeln, um ihre Bedeutung für Beschäftigung und Versorgung zu erhalten. Konflikte mit Wohnnutzungen erfordern dabei eine aktive Steuerung und Sicherung der gewerblichen Nutzung. Dies kann durch planungsrechtliche Instrumente und informelle Maßnahmen erreicht werden, wobei eine Zusammenarbeit zwischen Stadtplanung und Wirtschaftsförderung entscheidend ist. Zentrales Element ist zudem die Förderung der ökologischen Nachhaltigkeit von Gewerbegebieten, die durch Maßnahmen wie die Installation von Solaranlagen und Klimaanpassungsmaßnahmen verbessert werden soll.

- **Aktivierung von Flächenpotenzialen zur Bereitstellung von gewerblich nutzbaren Flächen für Verlagerungen und gezielte Neuansiedlungen**

Während der Sicherung und Qualifizierung von vorhandenen Gewerbebereichen sollen gleichzeitig neue Gewerbeflächen erschlossen und vermarktet werden, um dem prognostizierten Wachstum gerecht zu

werden. Dabei werden verschiedene potenzielle Entwicklungsgebiete identifiziert, darunter die Standorte Zeche Hugo, Kokerei Scholven, Hochkampstraße, Im Busche und Neue Zeche Westerholt. Diese Gebiete bieten die Möglichkeit für eine gezielte Neuausrichtung und Anpassung an die Fokusbranchen der Stadt. Die Entwicklung neuer Gewerbeflächen soll nachhaltige Aspekte berücksichtigen und hohe Qualitätsstandards setzen. Die Umsetzung des Konzeptes erfordert eine enge Zusammenarbeit zwischen Stadtplanung und Wirtschaftsförderung sowie eine aktive Steuerung durch die Kommune.

Zur Gesamtentwicklung des Areals ist ein "Masterplan Hochschulentwicklung" aufzustellen, der die räumlichen Entwicklungspotenziale in Verflechtung mit der Westfälischen Hochschule darstellt und gesamtstädtische Entwicklungen bezüglich der Wissenschaft und Wirtschaft miteinbezieht. Dieser soll konkrete Flächenentwicklungen und -bedarfe für Hochschulausgründungen und hochschulaffine Nutzungen aufzeigen.

Handlungskonzept Wirtschaftsflächen

Für eine zielgerichtete Gewerbeflächenentwicklung in Gelsenkirchen sind konkrete Maßnahmenbündel und klare Verantwortlichkeiten entscheidend. Die Erreichung der Ziele erfordert eine Beschleunigung der Umsetzung sowie den Ausbau **personeller Ressourcen innerhalb der Stadtverwaltung**. Die Akquise von Fördermitteln ist hierfür unabdingbar, um den finanziellen Aufwand insbesondere für die Sanierungen zur Bereitstellung von Gewerbeflächenreserven leisten zu können. Eine **enge Kooperation zwischen städtischen Akteuren, privaten Eigentümern sowie regionalen Partnern** ist essenziell für den Erfolg. Politischer Rückhalt und ein klares Bekenntnis zur nachhaltigen Entwicklung von Gewerbegebieten sind unerlässlich.

Für eine effektive Gewerbeflächenentwicklung in Gelsenkirchen sind strategische Maßnahmen entscheidend. Eine **Neuordnung und Sicherung bestehender Gewerbebereiche** sowie die Schaffung von Voraussetzungen für eine **kurzfristige Verfügbarkeit von Gewerbereserven** sind dabei wichtige Ansätze. Mithilfe von planungsrechtlichen Instrumenten sind Gewerbenutzungen vor den vordrängenden Wohnnutzungen zu sichern. Ein beispielhafter Ansatz, der u.a. im Modellquartier Middelicher Straße zum Erhalt und zur kooperativen Weiterentwicklung beitragen kann, ist die Etablierung eines Gebietsmanagements.

Ein wichtiger Faktor ist auch die **Förderung des Klimaschutzbewusstseins und der Energie- und Ressourceneffizienz in Gewerbegebieten**. Es wird empfohlen, Unternehmen wirtschaftliche Anreize und Beratungen mithilfe von Förderprogrammen zu bieten sowie gezielte Anpassungen von Festsetzungen in Bebauungsplänen vorzunehmen, um den Klimaschutz und die nachhaltige Entwicklung in Gewerbe- und Industriegebieten entschieden voranzubringen. Hierfür sind in Kooperation von Umwelt- und Stadtplanung sowie der Wirtschaftsförderung Klimaschutzstandards für Gewerbebereiche festzulegen und Potenziale in Gewerbebestandsgebieten zur Anwendung von Maßnahmen zur Steigerung der Nachhaltigkeit zu identifizieren. Weitere Voraussetzungen wie die Verbesserung der Erreichbarkeit mit Mitteln des öffentlichen Nahverkehrs sind in gesamtstädtische Strategien einzubinden.

Des Weiteren ist die **aktive Vermarktung des Wirtschaftsstandorts Gelsenkirchen** in Kooperation mit regionalen Partnern und Grundstückseigentümern sowie die Unterstützung ansässiger Unternehmen bei Verlagerungen, Erweiterungen und der Realisierung nachhaltiger Gewerbebauten von großer Bedeutung. Initiativen und Förderungen wie das 5-Standorte-Programm sowie lokalen Netzwerken müssen gezielt in die Standortförderung eingebunden werden.

Im Rahmen der Wirtschaftsflächenentwicklung ist es essenziell, Fördergelder zu akquirieren, Zusammenarbeiten mit Eigentümern sowie weiteren Partnern herzustellen und Anreize durch beschleunigte Verfahren und finanzielle Vorteile für das Flächenrecycling und Sanierungen sicherzustellen.

Weitergehend wird empfohlen, zum strategischen Erwerb und Entwicklung einen **kommunalen Grundstücksfonds** zu etablieren und damit Potenzialflächen mit hohen städtebaulichen und wirtschaftsfördernden Qualitäten zu profilieren.

Generell ist eine **kontinuierliche Überwachung und Aktualisierung der Gewerbeflächendaten** sowie eine **Beschleunigung der Genehmigungsverfahren** durch zusätzliche personelle Ressourcen und digitale Verwaltungsverfahren zur Vereinfachung einer langfristigen Planung und Weiterentwicklung der Wirtschaftsflächen in Gelsenkirchen sinnvoll.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass für eine nachhaltige Transformation des traditionellen Industriestandortes Gelsenkirchen die einzelnen Handlungsansätze der Aufgabenfelder Städtebauliche Entwicklung, Klimaschutz und Nachhaltigkeit, Wirtschaftsentwicklung, Wirtschaftsflächenentwicklung sowie Monitoring und Organisation von den jeweils zuständigen Fachbereichen in enger Kooperation und im stetigen Austausch mit den übrigen Beteiligten zu bearbeiten sind. Dafür sind von der Verwaltung Prioritäten und eine Zeitplanung anzufertigen. Hierfür ist ein breiter Methodenmix aus formellen und informellen Instrumenten anzuwenden.

Vertiefungsstandort Wilhelminenstraße

Aus der Untersuchung des Vertiefungsstandortes Wilhelminenstraße ergeben sich übertragbare Erkenntnisse für vergleichbare Gewerbegebiete:

- **Flexibilität bei der Flächennutzung:** Durch eine Mischung aus Gewerbe-, Büro- und Dienstleistungsflächen sowie verschiedenen großen Flächenzuschnitten können Unternehmen mit verschiedensten Standortanforderungen geeignete Flächen finden.
- **Infrastruktur und Verkehrsanbindung:** Eine gute Erreichbarkeit durch öffentliche Verkehrsmittel sowie ausreichende Parkmöglichkeiten sind entscheidend für den Erfolg eines Gewerbegebietes. Die verkehrliche Infrastruktur ist an den Quartierseingängen in „Mobilitäts-Hubs“ flächenmäßig zu konzentrieren und soll verschiedene Mobilitätsdienstleistungen verknüpfen, um die Mobilität im Quartier möglichst nachhaltig zu gestalten.
- **Ökologische Aspekte:** Die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien, wie etwa die Integration von Grünflächen und umweltfreundliche Mobilitätskonzepte, kann die Lebensqualität und Attraktivität des Gewerbegebietes wesentlich steigern. „Grüne Fugen“, die sich an bestehende Grünachsen anschließen, tragen zur Schaffung einer attraktiven Arbeitsumgebung sowie zur Förderung des ökologischen Ausgleichs bei. Langfristig sollen diese im Zusammenspiel mit der Aufwertung von bestehenden Grün- und Freiflächen zu einem Netzwerk aus Freizeit- und Erholungsräumen wachsen.
- **Interaktion und Aufenthaltsqualitäten:** Die Schaffung von Begegnungszonen und gemeinschaftlichen Einrichtungen fördert den Austausch zwischen Unternehmen und kann die Innovationskraft des Standortes stärken. Zum Aufenthalt und Begegnung von Mitarbeitern sowie Bewohnern werden an den Eingängen und in zentrale Lagen des Quartiers öffentliche Räume geplant. Diese sollten durch eine attraktive Randbebauung eingerahmt werden, um eine gelungene städtebauliche Integration zu gewährleisten.
- **Bedarfsgerechte Entwicklung:** Eine kontinuierliche Analyse des Bedarfs potenzieller Nutzer sowie eine flexible Anpassung der Flächenentwicklung ermöglichen eine zielgerichtete und nachhaltige Weiterentwicklung des Gewerbegebietes. Dies umfasst unter anderem die Berücksichtigung der Branchenvielfalt, der infrastrukturellen Anforderungen sowie der Flächenbedarfe. Dabei sollten auch zukünftige Entwicklungen und Trends berücksichtigt werden, um flexibel auf sich verändernde Anforderungen reagieren zu können.

Abschließende Empfehlungen

Zur Verstetigung der Umsetzungsarbeit Handlungskonzeptes Wirtschaftsflächen Gelsenkirchen werden insbesondere folgende **Instrumente** vorgeschlagen:

- Politische Entscheidungen zur Weiterverfolgung der Flächenentwicklung für die **Premiumstandorte** mit einer Klärung der erforderlichen personellen und finanziellen Ressourcen und Zuständigkeiten
- Erstellung und Umsetzung eines „**Arbeitsprogramms zur Sicherung vorhandener Wirtschaftsflächen**“ auf der Grundlage einer ressortübergreifenden Verständigung über mittelfristige räumliche und inhaltliche Schwerpunkte der Wirtschaftsflächenaktivierung; anhand von exemplarisch auszuwählenden Bestandsgebieten sind die im vorliegenden Masterplan enthaltenen Vorschläge zur Bestandssicherung vorhandener Gebiete zu erproben; gleichzeitig sind aber auch die laufenden Planungen der verschiedenen Fachressorts einzubeziehen.
- Mit politischer Unterstützung sind **finanzielle und personelle Ressourcen für den Erwerb strategisch bedeutender Grundstücke** zu schaffen. Grundlegend für eine aktive Liegenschaftspolitik von Gelsenkirchen sind die regelmäßige Erfassung von Brachflächen sowie die Akquisition und Verfügbarkeit der erforderlichen finanziellen Mittel. Nur so kann eine aktive Einflussnahme auf die Flächenentwicklung genommen und qualifizierte Betriebe angesiedelt werden.

9 Anhang

Anhang 01: Gewerbesteckbriefe für 37 untersuchte Gewerbebereiche

Anhang 02: Städtebauliche Analyse und Konzeption zum Vertiefungsstandort Wilhelminenstraße