

Vorlageart: Beschlussvorlage
Federführung: Dezernat 5 / Stadtplanung, Bauen, Mobilität und Umwelt
Verantwortung: Herr Hülsebusch, Herr Dr. Palotz, Herr Berg

Masterplan Neue Mitte Oberhausen - städtebauliche Nachnutzung "NEWAG-Areal"

Beratungsfolge

24.06.2026	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	Kenntnisnahme
08.07.2026	Stadtplanungs- und Umweltausschuss	Vorberatung
13.07.2026	Rat der Stadt	Beschlussfassung

Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Stadt beauftragt die Verwaltung, die im Entwurf vorliegende Vereinbarung über Planungsleistungen sowie die Vorbereitung von Verfahrensschritten für den Angebotsbebauungsplan „Städtebauliche Nachnutzung NEWAG-Areal“ im Bereich der Ripshorster Straße (NEWAG-Areal) in Oberhausen-Borbeck zwischen den Vertragspartnern (Stadt Oberhausen, AREAL Wohnentwicklung GmbH & Co.KG, PLG Projektgesellschaft Loksuppen GmbH) gemäß Anhang 1 zu schließen.

Gesetzliche Grundlage: §§ 4b und 11 Abs. 1 Ziffer 1 und Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

2. Der Rat der Stadt beauftragt die Verwaltung in Kooperation mit den Flächeneigentümern auf Grundlage der unter Beschlusspunkt 1. zu schließenden Planungsvereinbarung mit der Durchführung eines öffentlichen Beteiligungs- und Qualifizierungsprozesses im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens „Städtebauliche Nachnutzung NEWAG-Areal“ im Bereich der Ripshorster Straße zur Schaffung von Wohnraum in Oberhausen-Borbeck. Die aus diesem Prozess nachgelagerte hervorgehende städtebauliche Rahmenplanung, ggf. mit Darstellung von Entwicklungsszenarien, ist den politischen Gremien zur weiteren Beschlussfassung als konkretisiertes, städtebauliches Entwicklungskonzept vorzulegen. Im Rahmen dieser Wiedervorlage ist ebenfalls darzustellen, ob und unter welchen Voraussetzungen eine Wiederaufnahme des Bebauungsplanverfahrens Nr. 439 - Werkstraße/Ripshorster Straße im Stadtteil Borbeck (Aufstellungsbeschluss vom 06.12.1999, bekanntgemacht am 03.01.2000) erfolgen kann, oder ob zur Schaffung der erforderlichen Bauplanungsrechte ein Aufstellungsbeschluss für ein neues Bebauungsplanverfahren städtebaulich erforderlich sein sollte.

Bezug

B/99/61 vom 06.12.1999 (Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB für das Bebauungsplanverfahren Nr. 439 - Werkstraße/Ripshorster Straße im Stadtteil Borbeck)

B/17/1980-01 vom 16.05.2022 (Masterplan Neue Mitte)

B/17/4010-01 vom 13.11.2023 (Rahmenplanung für das Gelände des ehemaligen Stahlwerks Ost sowie für den Bereich Werkstraße / Ripshorster Straße)

B/17/5328 vom 20.06.2024 (Erstellung eines Mobilitätskonzeptes)

M/17/5928 vom 16.12.2024 (Zwischenbericht Masterplan Neue Mitte Oberhausen)

M/17/6691 vom 26.06.2025 (Aufstellungsbeschluss GFNP-Änderungsverfahren OB 65 Grünzug Neue Mitte)

B/17/6795 vom 07.07.2025 (Endbericht Themenjahr 2024/2025 Wohnen)

Konsequenzen

Drucksache hat keine finanziellen Konsequenzen

Drucksache hat keine klimatischen Konsequenzen

Sachverhalt

1
2 Der Rat der Stadt Oberhausen hat am 16.05.2022 den „Masterplan Neue Mitte“ (B/17/1980-
3 01) und in dessen räumlich-funktionaler Konkretisierung am 13.11.2023 eine
4 „Rahmenplanung für das Gelände des ehemaligen Stahlwerks Ost sowie für den Bereich
5 Werkstraße / Ripshorster Straße“ (B/17/4010-019) jeweils als städtebauliches
6 Entwicklungskonzept beschlossen. Ein wesentlicher Baustein zur Schaffung von benötigtem
7 Wohnraum (siehe B/17/6795 Themenjahr 2024/2025 Wohnen) obliegt der
8 Wohnbaupotentialfläche im Umfeld der denkmalgeschützten NEWAG-Halle an der
9 Ripshorster Straße, östlich der RIWETHO-Siedlung und westlich des Ripshorster
10 Gehölzgartens (siehe nachfolgende Abbildung 1). Neben der Schaffung von Wohnraum in
11 gemischter Bauweise ist beabsichtigt, den nördlichen Teilbereich des neuen Grünzugs Neue
12 Mitte westlich des Lämpkes Mühlenbach (siehe M/17/6691 GFNP-Änderungsverfahren OB
13 65) im Sinne der Landschaftsplanung dauerhaft zu Gunsten der Öffentlichkeit und des
14 Naturhaushalts zu sichern und zu entwickeln.
15



Abbildung 1: Luftbild NEWAG-Areal, Stadt Oberhausen 2025

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum von zwei entwicklungsbereiten Eigentümern, die im Folgenden als Planungsträger bezeichnet werden. Die Planungsträger sind jeweils Eigentümer von Teilbereichen des ca. 135.000 m² großen Plangebietes wobei sich ca. vier Fünftel der Flächen im Eigentum der AREAL Wohnentwicklung GmbH & Co. KG (Umfeld RIWETHO-Siedlung) und ca. ein Fünftel der Flächen im Eigentum der PLG Projektgesellschaft Loksuppen GmbH (Umfeld NEWAG-Halle) befinden.

Die Planungsträger beabsichtigen, das Projekt „Städtebauliche Nachnutzung NEWAG-Areal“ entsprechend den Zielsetzungen der vorgenannten städtebaulichen Entwicklungskonzepte umzusetzen. Vorbehaltlich der Abwägungsentscheidung des Rates im Rahmen des konkreten Bebauungsplanverfahrens kennzeichnen die geplanten Entwicklungen den Start in eine zukunftsorientierte, grüne Quartiersentwicklung in der Neuen Mitte Oberhausen; die NEWAG-Halle soll innerhalb des neuen Quartiers denkmalgerecht revitalisiert werden und eine zentrale Funktion als Ortsmitte einnehmen.

Zur Wahrung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung i.S.v. § 1 (3) BauGB beabsichtigt die Stadt, die geplante Entwicklung durch eine (Angebots-)Bebauungsplanung zu steuern. In Vorbereitung zur Schaffung dieser erforderlichen planungsrechtlichen Grundlagen sowie in der weiteren Konsequenz zur späteren Erlangung entsprechender Baurechte wird die im Anhang 1 ersichtliche Planungsvereinbarung als städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Stadt und den Planungsträgern vorbehaltlich der politischen Beschlussfassung geschlossen (siehe Beschlusspunkt 1).

Den Planungsträgern wird vorliegend – vorbehaltlich eines entsprechenden Aufstellungsbeschlusses (Neufassung oder Reaktivierung) der zuständigen politischen Gremien der Stadt – insbesondere die Ausarbeitung der städtebaulichen, einschließlich der gestalterischen Planung sowie des Bebauungsplans (Rechtsplan) inkl. Begründung mit Umweltbericht und erforderlichen, planungsbegleitenden Fachgutachten nach den Maßgaben des BauGB übertragen.

Den Planungsträgern ist bewusst, dass zur städtebaulichen und stadtgestalterischen Qualifizierung der bislang vorliegenden, von der Stadt und den Planungsträgern finanzierten,

informellen städtebaulichen Entwicklungskonzepte sowie zur inhaltlichen Fundierung eines anzustrebenden Aufstellungsbeschlusses für ein Angebotsbebauungsplanverfahren zunächst eine weitere städtebauliche und freiraumplanerische Qualifizierung durch die Planungsträger auf eigene Kosten und in Abstimmung mit der Stadt durchzuführen ist.

Die Qualifizierung des vorgenannten Wohnbauprojekts wurde mit Beschlusspunkt 2 a) der Vorlage B/17/1980-01 durch den Rat der Stadt als Planungsprämisse festgelegt. Hierzu haben die Planungsträger ein Beteiligungskonzept unter Einbeziehung der Öffentlichkeit sowie der relevanten Akteure erarbeitet. Dieses ist der Planungsvereinbarung als Anlage 1 beigelegt und bildet die Grundlage für das vorgesehene Qualifizierungsverfahren. Zum einen sollen die für eine Präzisierung der Planungsgrundlagen erforderlichen Fachgutachten (Baumbewertung, Boden und Altlasten, Artenschutz, Verkehr, Denkmalschutz sowie Entwässerung) erstellt werden. Zum anderen ist vorgesehen, die räumlichen Zielsetzungen der bestehenden planerischen Grundideen – dargestellt in den nachfolgenden Abbildungen 2 und 3 (vgl. B/17/1980-01, AS+P Albert Speer + Partner, sowie B/17/4010-01, De Zwarte Hond) – im Rahmen einer städtebaulich-freiraumplanerischen Qualifizierung weiterzuentwickeln und zu konkretisieren. Der Planungsprozess wird ergebnisoffen, transparent und unter Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Darüber hinaus werden spezifische Zielgruppen, insbesondere die Anwohnerinnen und Anwohner der RIWETHO-Siedlung, gezielt in den Prozess einbezogen.



Abbildung 2: Städtebauliche Vorkonzeption KZA 2024 auf Grundlage von ASP 2022



Abbildung 3: Städtebauliche Vorkonzeption DZH 2023

Die Planungsträger übernehmen dabei nach Maßgabe dieses Vertrages alle anfallenden Kosten, soweit deren Übertragung auf Dritte gesetzlich zulässig ist. Im Zuge der beabsichtigten privatwirtschaftlichen Immobilienentwicklung ist es Ziel, dass alle öffentlich relevanten Flächen innerhalb des Plangebietes (siehe Anlage 2 der Planungsvereinbarung) der Stadt unentgeltlich nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens übertragen werden. Die Sicherung und Entwicklung der Grün- und Parkanlage ist so zu konzipieren, dass erforderliche Ausgleichsmaßnahmen der Baufelder im Plangebiet selbst kompensiert werden können.

Nach Durchführung des öffentlichen Beteiligungs- und Qualifizierungsprozesses im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens ist die aus diesem Prozess nachgelagerte hervorgehende städtebauliche Rahmenplanung, ggf. mit Darstellung von Entwicklungsszenarien, den politischen Gremien zur weiteren Beschlussfassung als konkretisiertes, städtebauliches Entwicklungskonzept vorzulegen. Im Rahmen dieser Wiedervorlage ist ebenfalls darzustellen, unter welchen Voraussetzungen eine Wiederaufnahme des Bebauungsplanverfahrens Nr. 439 - Werkstraße/Ripshorster Straße im Stadtteil Borbeck (Aufstellungsbeschluss vom 06.12.1999, bekanntgemacht am 03.01.2000) fortgeführt werden kann. Alternativ ist die Fassung eines neuen Aufstellungsbeschlusses zu avisieren (siehe Beschlusspunkt 2).

Die zwischenzeitlich erstellte fachgutachterliche Bewertung zur ersten Teil-Fortschreibung 2026 des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Oberhausen berücksichtigt die inzwischen beschlossenen städtebaulichen Entwicklungsziele für die Neue Mitte Oberhausen. Für den Bereich der Ripshorster Straße wird dabei festgestellt, dass unter der Voraussetzung einer Realisierung der geplanten Wohnbauentwicklungsmaßnahmen zur bedarfsgerechten Optimierung der wohnortnahen Versorgung die Ausweisung eines perspektivischen Nahversorgungsstandortes im nordöstlichen Bereich der Neuen Mitte, insbesondere auf dem ehemaligen NEWAG-Areal an der Ripshorster Straße, empfohlen wird. Die Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes ist somit unmittelbar an die Umsetzung der vorgesehenen Wohnbebauung und die hieraus entstehende zusätzliche Nahversorgungsnachfrage geknüpft.

Im weiteren Verfahren wird die städtebauliche Flächenentwicklung mit den Ergebnissen des derzeit in Bearbeitung befindlichen Mobilitätskonzeptes abgestimmt und weiter konkretisiert. Dabei werden insbesondere die aus der Entwicklung resultierenden zusätzlichen Verkehre berücksichtigt und in geeignete Lösungsansätze überführt. Ergänzend erfolgt eine Synchronisierung mit der Trassenplanung der Straßenbahnlinie 105 sowie deren Anbindung an das Plangebiet.

Klimarelevanz

Im Zuge der Durchführung des öffentlichen Beteiligungs- und Qualifizierungsprozesses im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens „Städtebauliche Nachnutzung NEWAG-Areal“ im Bereich der Ripshorster Straße (NEWAG-Areal) zur Schaffung von Wohnraum in Oberhausen-Borbeck ergibt sich noch keine unmittelbare Klimarelevanz. Die Klimarelevanz der konkreten Maßnahmenumsetzung wird im Rahmen des vorgenannten informellen Beteiligungsprozesses planerisch qualifiziert und begutachtet, sodass die Ergebnisse im Rahmen weiterer Verwaltungsverfahren bewertet und dokumentiert sind (Bebauungsplanverfahren mit Umweltprüfung und Klimacheck).

Anlage/n

1 - Anhang 1_Planungsvereinbarung_Städtebauliche Nachnutzung NEWAG-Areal

2 - Anlage_1_zur_Planungsvereinbarung_Beteiligungskonzept_Städtebauliche Nachnutzung NEWAG-Areal