

**Auszug aus der Niederschrift**  
**13. Sitzung des Stadtplanungs- und Mobilitätsausschusses vom**  
**20.09.2022**

---

**7.2 Mobilisierung von Wirtschaftsflächen in Oberhausen**  
**M/17/2387-01**

**Herr Rüsch** präsentiert die Ergebnisse der Wirtschaftsflächenanalyse. Die Präsentation wird der Niederschrift beigelegt.

**Frau Axt** kritisiert, dass bei den aufgeführten Wirtschaftsflächenpotenzialen, Bäume und Grünbewuchs nicht berücksichtigt werden. (Hinweis: Zeche Sterkrade, Schlaun-Wettbewerbsergebnisse)

**Herr Rüsch** erklärt, dass bei der Zeche Sterkrade nur die Hälfte der Fläche mit einer Mischnutzung angesetzt wurde. Auch bei der NEWAG Fläche wurde die Mischnutzung beachtet. Diese Informationen sind alle in das Konzept eingeflossen.

**Herr Osmann** dankt der OWT für die Ausarbeitung des Konzeptes. Zur Beratung im Einzelfall sieht er jedoch eine Beschreibung des jeweiligen Planungsrechts der Flächen als notwendig an.

Auch **Frau Grothe** dankt der OWT für die Konzepterstellung. Außerdem wird nachgefragt warum die Picnic Hallen nicht auf dem EDEKA Zentrallager gebaut wurden und warum keine Begrünung/ PV-Installation stattgefunden hat? Eine weitere Frage richtet sich an die Möglichkeit des Grundstückstauschs in Oberhausen.

**Herr Real** begrüßt das Konzept ebenfalls. Er wünscht sich für den nächsten Beratungsgang Aussagen dazu, für welche Maßnahmen die Flächen konkret nutzbar sind.

**Herr Rüsch** weist darauf hin, dass ein solches Konzept veraltet ist sobald es gedruckt ist, denn es kommen im Arbeitsalltag Flächen hinzu, oder es fallen Flächen heraus. Er wünscht sich grundsätzliche Aussagen der Politik zur Zielrichtung für die Flächenentwicklungen.

**Herr Güldenpoff** erläutert, dass die Flächen zielfähig entwickelt werden sollen. Dazu wird es eine Arbeitsgruppe mit Expert\*innen geben, um abzustimmen was grundsätzlich auf den Flächen entwickelt werden soll. Zu **Frau Grothes** Frage antwortet **Herr Güldenpoff**, dass Picnic genau nach den Maßangaben des Bebauungsplans gebaut wird.

**Frau Grothe** kritisiert den Flächenverbrauch und weist darauf hin besser in die Höhe zu bauen. Vor allem Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nicht wegfallen. Auch die Flächen an der Turbinenhalle bieten Entwicklungsmöglichkeiten. **Frau Grothe** bittet um einen sensiblen Flächenumgang.

**Herr Bandel** stellt klar, dass Landwirtschaftsflächen i.d.R. nicht versiegelt werden.

*Die Drucksache M/17/2387-01 wird zur Kenntnis genommen.*

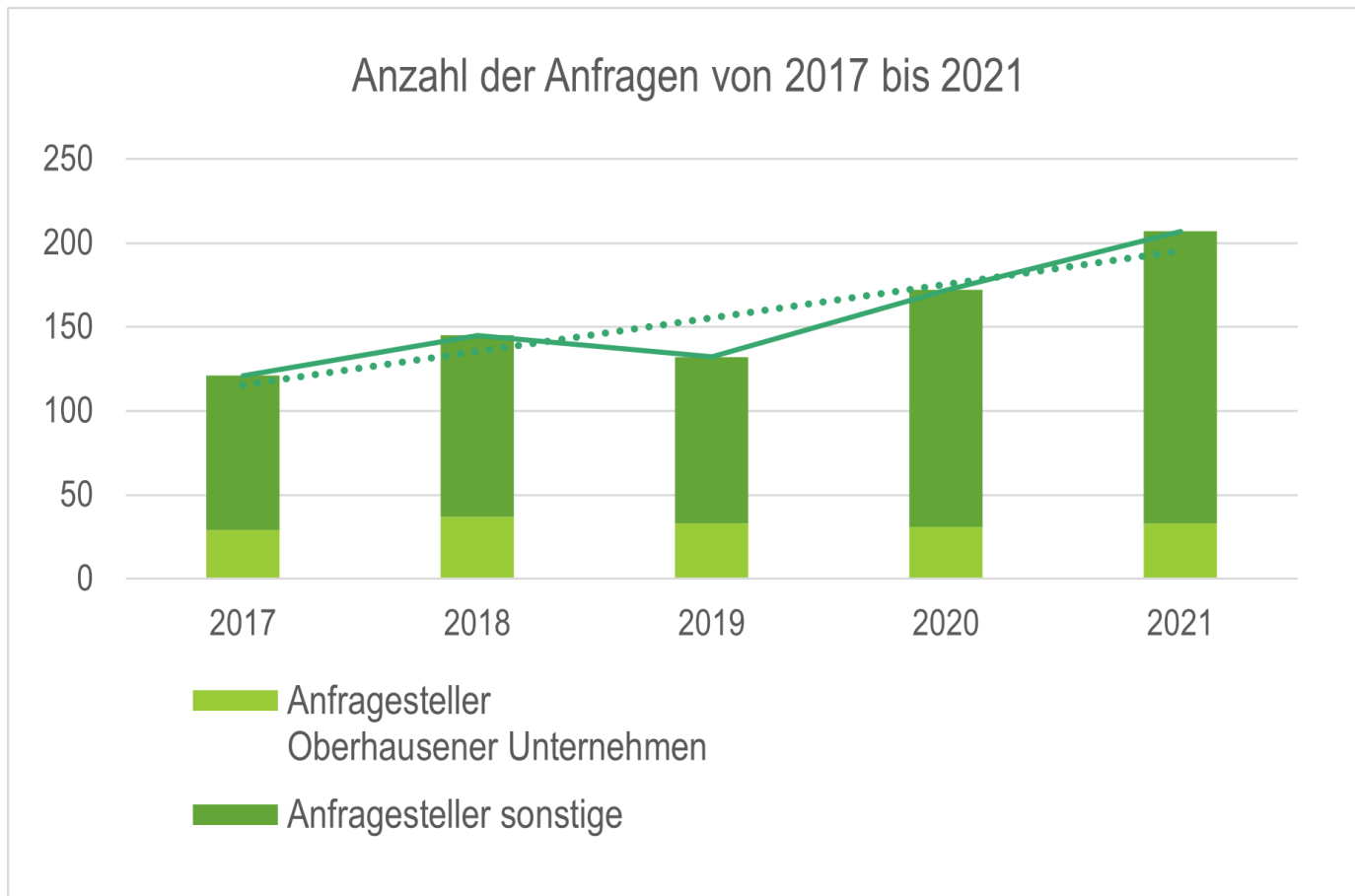
Anlage 1      Präsentation Wirtschaftsflächenkonzept Planungsausschuss\_20.9.22



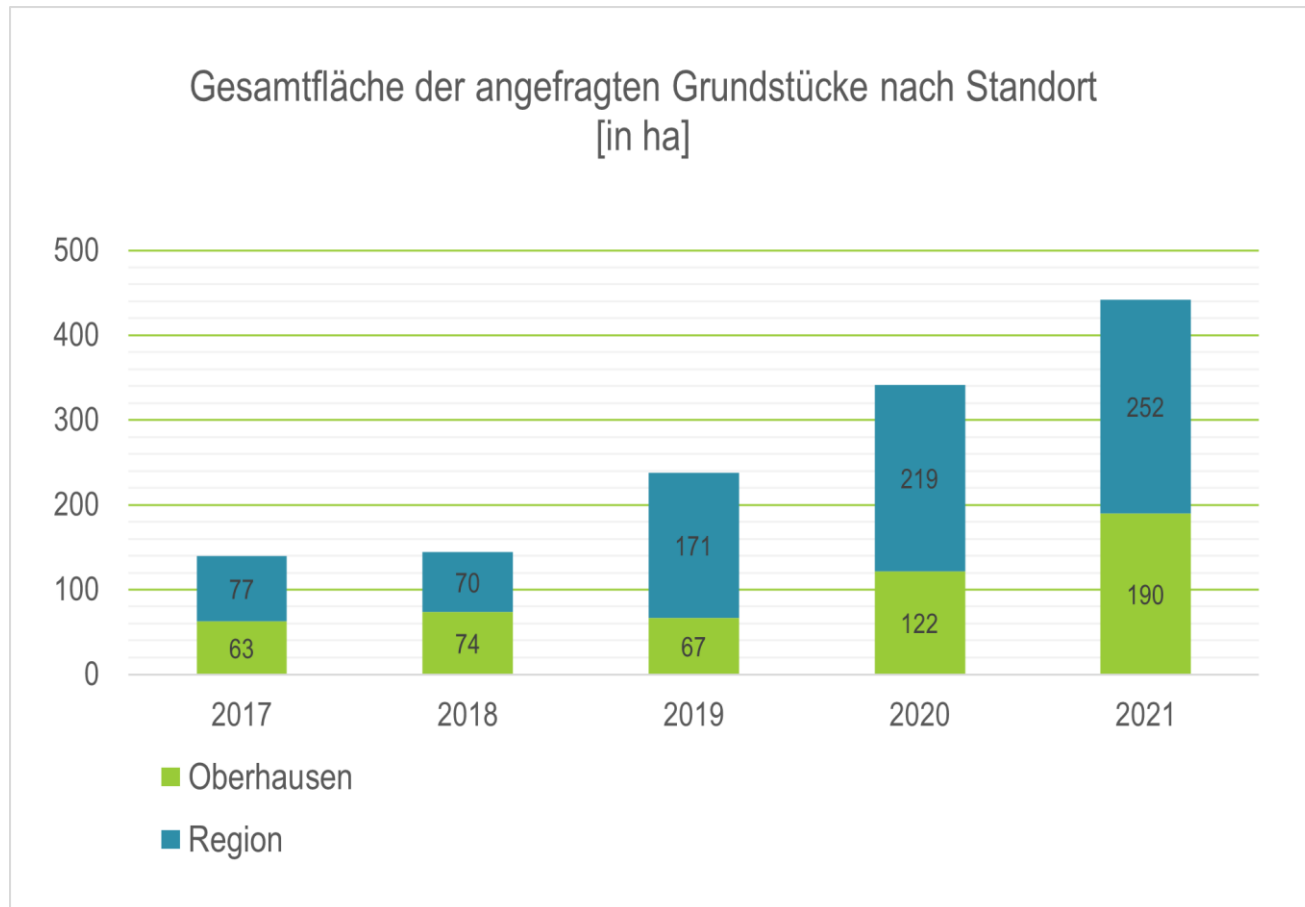


# Wirtschaftsflächenkonzept Oberhausen

# Immobilienanfragen bei der OWT



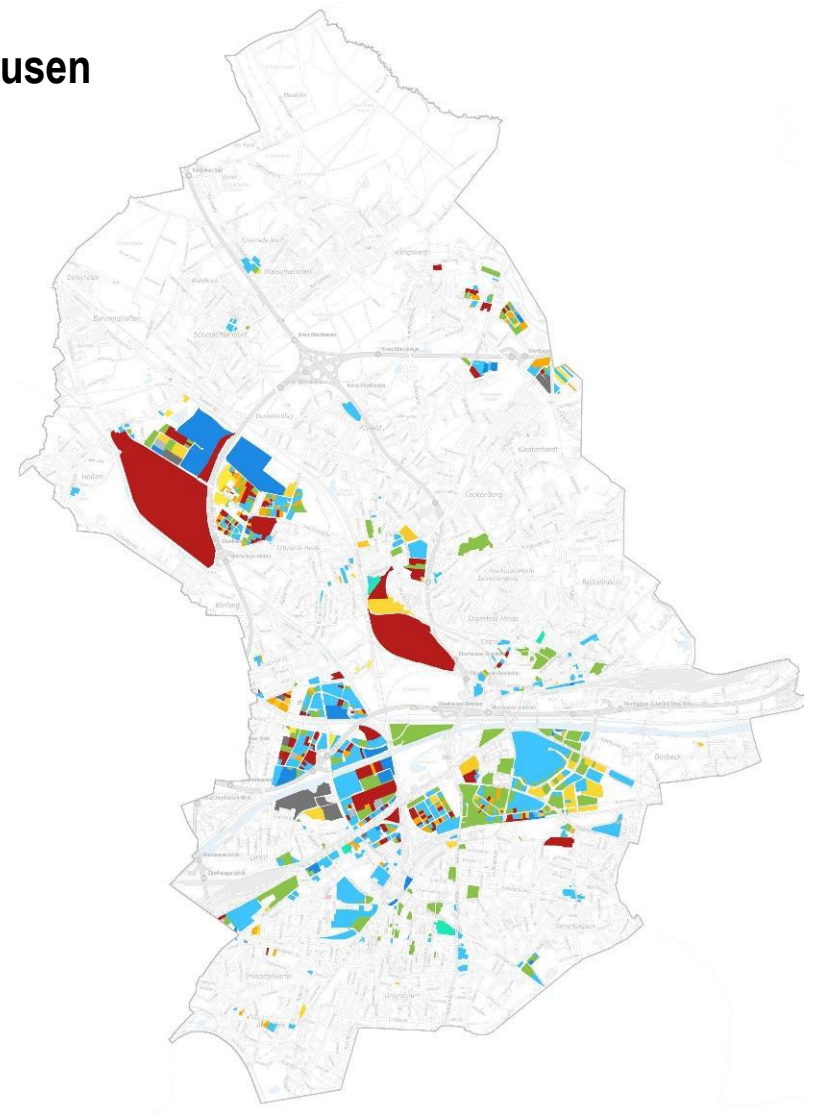
# Immobilienanfragen bei der OWT



# Erarbeitung eines Wirtschaftsflächenkonzepts

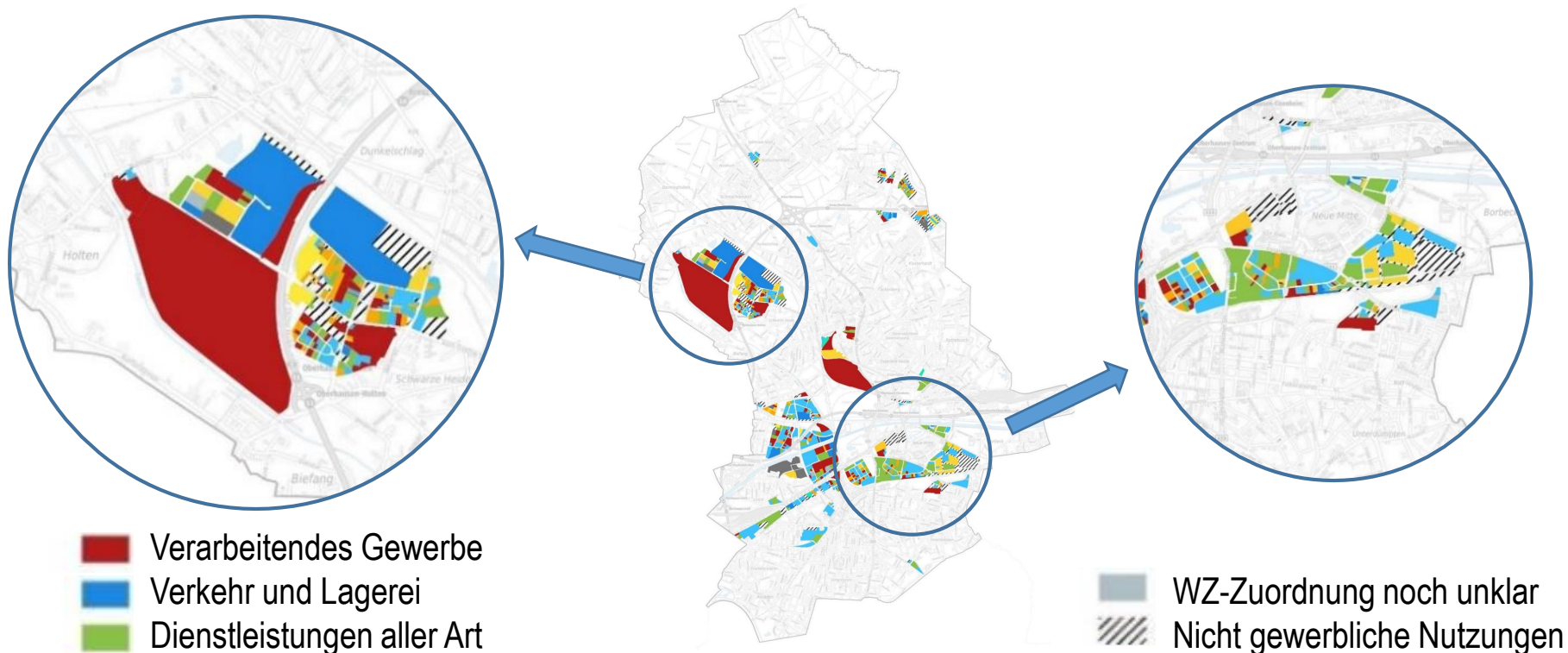
## Untersuchung der Wirtschaftsflächen in Oberhausen

- Wirtschaftsflächeninanspruchnahme seit 2011
- Bestandsaufnahme
- Potenzialanalyse



# Wirtschaftsflächeninanspruchnahme 2011 bis 2021

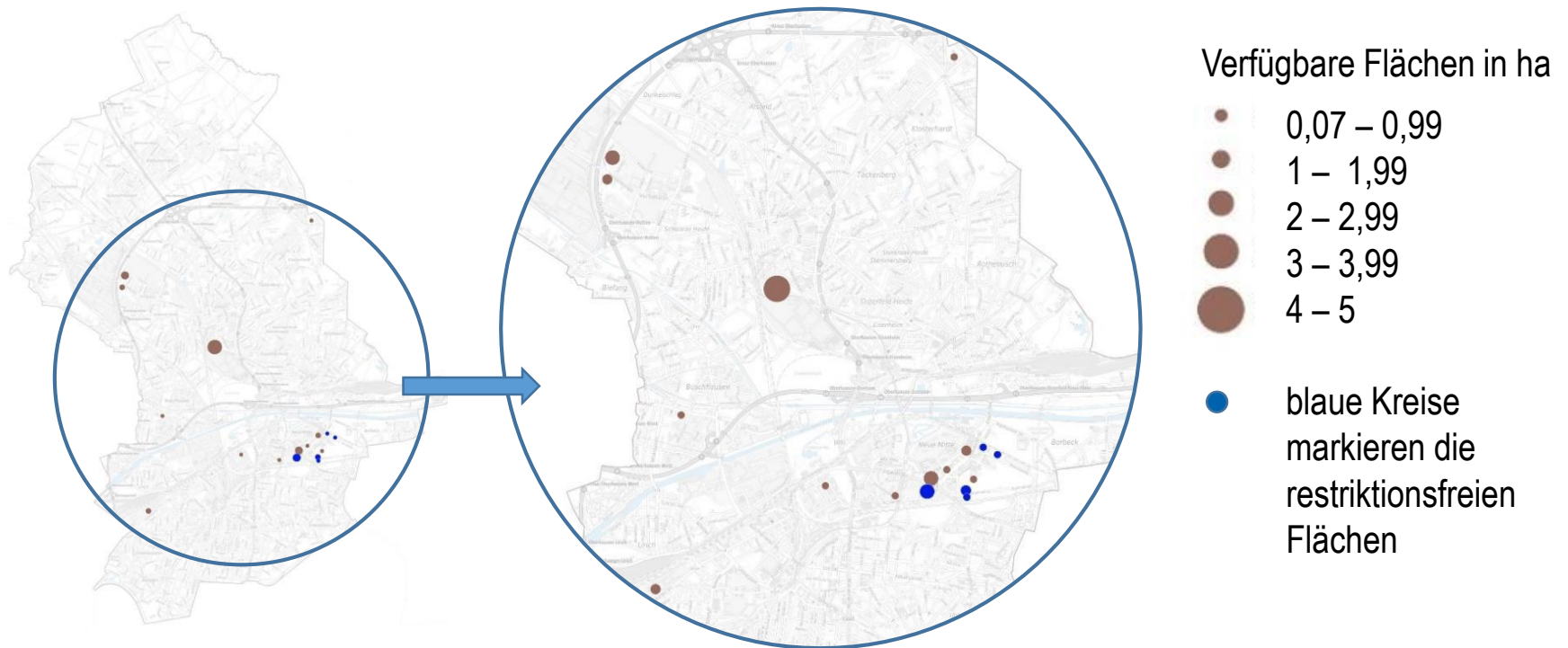
- 113 ha neuen Nutzungen zugeführt
  - davon 109 ha auf Brachflächen
  - davon 4 ha auf Freiflächen
- durchschnittliche Inanspruchnahme pro Jahr: ca. 10 Hektar



# Wirtschaftsflächenangebot - Bestand

aktuell verfügbar sind 17 Flächen mit rund 21 Hektar

- davon sind nur 9 ha restriktionsfrei



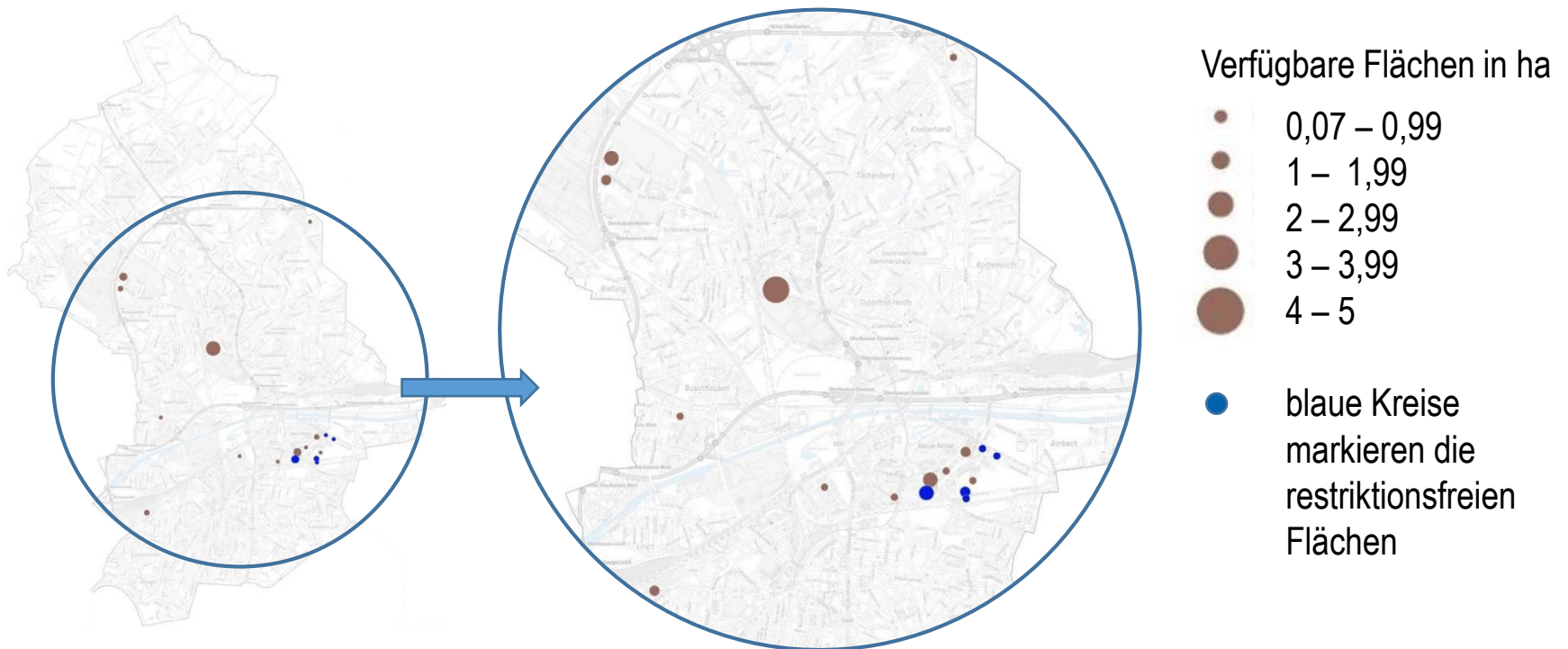
# Wirtschaftsflächenangebot in Oberhausen - Bestand

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

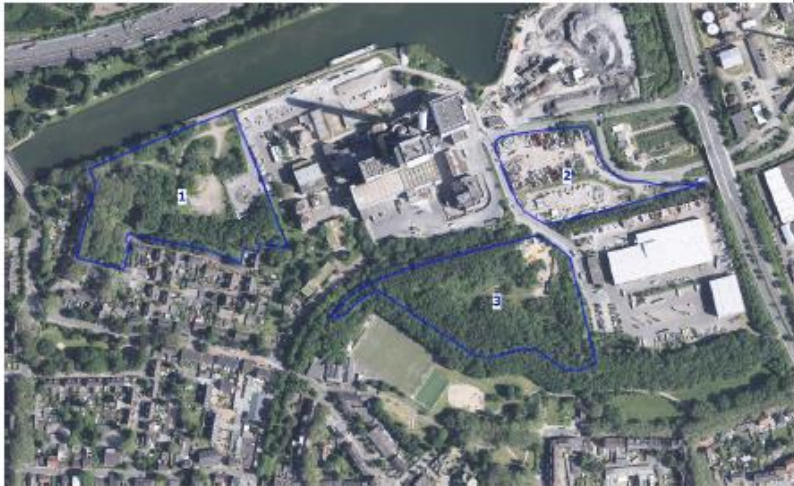
# Wirtschaftsflächenangebot - Potenziale

Mobilisierungspotenzial liegt bei ca. 30 bis 38 Hektar (ca. 23 Flächen)

- alle Optionsflächen bedürfen einer intensiven Marktreifmachung



# Wirtschaftsflächenangebot in Oberhausen - Potenzialflächen

| Optionale Flächenpotenziale im Überblick                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                      |                 |                |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------|----------------|
| Name                                                                                | Einschätzung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Flä-<br>chen-<br>art | Brutto<br>in ha | Netto<br>in ha |
| Busch-<br>hausener<br>Straße;<br>Umfeld<br>MVA<br>(3 Teilflä-<br>chen)              | 1) Buschhausener Straße 156; Brachfläche mit teilweiseem Baumbestand westlich Müllverbrennungsanlage; alter B-Plan 77 mit GI-Darstellung; Erschließung über Betriebsgelände erforderlich.                                                                                                                                                                                           | GI                   | 2,5             | 1,50           |
|                                                                                     | 2) Derzeit als Lagerfläche (Buschhausener Str. 142) genutztes GI-Areal. Durch Verlagerung der Nutzung auf Teilfläche3 könnte Raum für höherwertige GI-Nutzung geschaffen werden.                                                                                                                                                                                                    | GI                   | 1,67            | 1,50           |
|                                                                                     | 3) Ehemalige Schüttungsfläche mit teilweiser Sukzessionsvegetation. Möglichkeit zur Verlagerung der bestehenden Nutzung auf Teilfläche 2 und von zusätzlicher Nutzung. Tragfähigkeit des Baugrunds zu prüfen.<br>Über die Neuordnung der 3 Flächen bietet sich auf absehbare Zeit die einzige Möglichkeit zu Schaffung von GI-Flächen (rund 4 ha bei Verlagerung des Lagerplatzes). | GI                   | 3,17            | 2,50           |
|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                      |                 |                |

# Wirtschaftsflächenangebot in Oberhausen - Fahrplan

## **Beratung/Beschluss Stadtrat**

- vorgeschlagene Flächen kommen für eine wirtschaftliche Nutzung in Frage
- Einrichtung einer AG „Mobilisierung von Wirtschaftsflächen“
  - Abgleich der städtischen Ziele zur Entwicklung der Flächen mit den Zielvorstellungen der Eigentümer:innen
- Einleitung notwendiger Maßnahmen zur Vermarktung

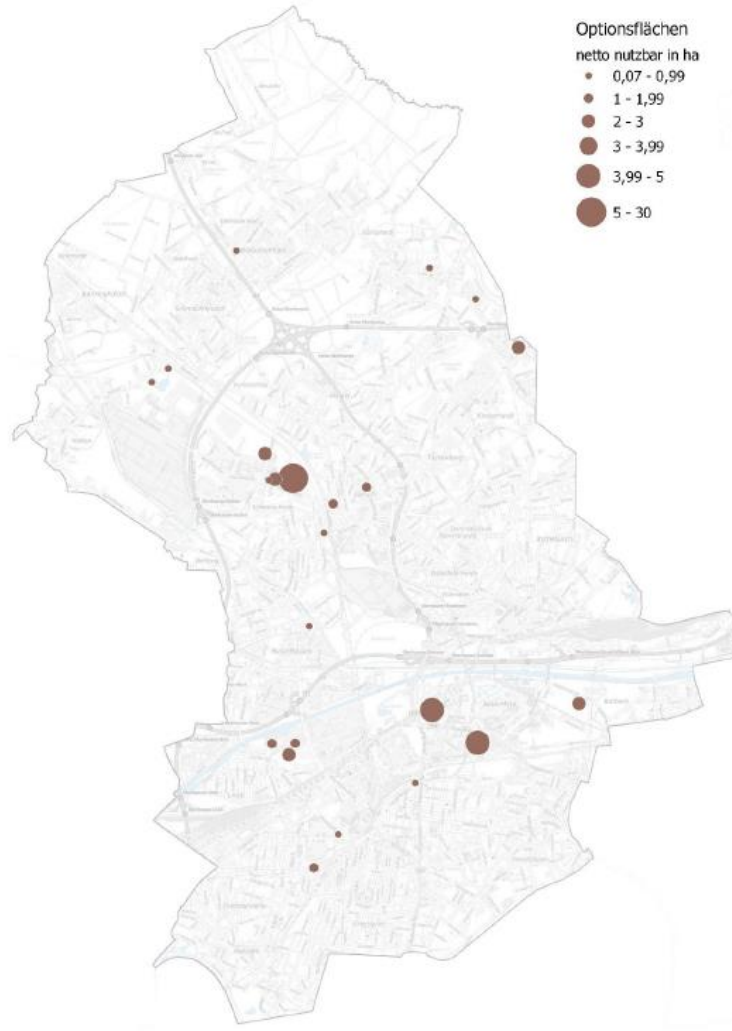
# Diskussion

# Wirtschaftsflächenangebot in Oberhausen - Fahrplan

|                                                                                                                                                   |                                            |         |   |   |   |   |   |   |   |   |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|---------|---|---|---|---|---|---|---|---|----|
| Sofort verfügbar<br>Rechnerische Reichweite gemäß<br>bisheriger Vermarktungsrate:<br>1 Jahr                                                       | 9 ha                                       |         |   |   |   |   |   |   |   |   |    |
| Aktuelles Potenzial gesamt<br>Rechnerische Reichweite gemäß<br>bisheriger Vermarktungsrate:<br>2,5 Jahre bei Abbau aller<br>Nutzungsrestriktionen | 21,4 ha einschließlich<br>sofort verfügbar |         |   |   |   |   |   |   |   |   |    |
|                                                                                                                                                   |                                            |         |   |   |   |   |   |   |   |   |    |
| Mittelwert der 4 Szenarien                                                                                                                        | 69 ha über 10 Jahre                        |         |   |   |   |   |   |   |   |   |    |
|                                                                                                                                                   |                                            |         |   |   |   |   |   |   |   |   |    |
| Sofort verfügbar                                                                                                                                  | 9 ha                                       |         |   |   |   |   |   |   |   |   |    |
| Aktuelles Potenzial bei<br>Mobilisierung aller Flächen                                                                                            | 21,4 ha einschließlich<br>sofort verfügbar |         |   |   |   |   |   |   |   |   |    |
| Optionales<br>Potenzial bei Mobilisierung<br>Aller Flächen                                                                                        |                                            | 38,7 ha |   |   |   |   |   |   |   |   |    |
| Verfügbarkeit<br>über 10 Jahre bei vollständiger<br>Mobilisierung aller Potenziale                                                                | 60 ha über 10 Jahre                        |         |   |   |   |   |   |   |   |   |    |
| Jahr                                                                                                                                              | 0                                          | 1       | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |

# Potenzialflächen

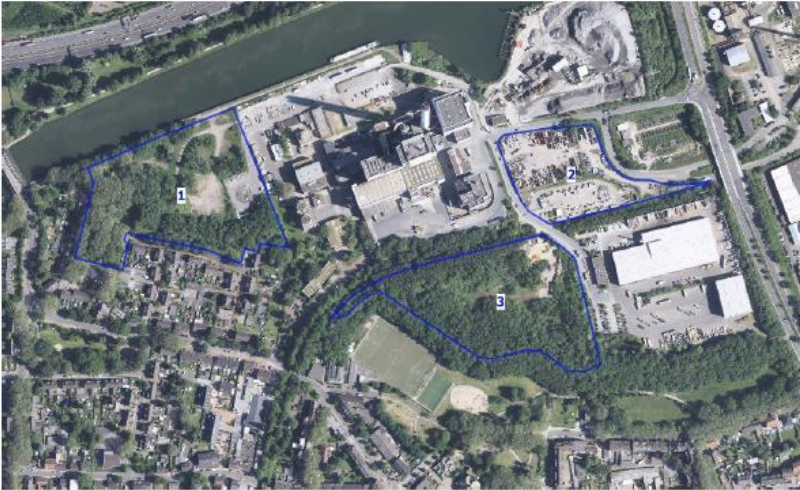
# Wirtschaftsflächenangebot in Oberhausen - Potenzialflächen



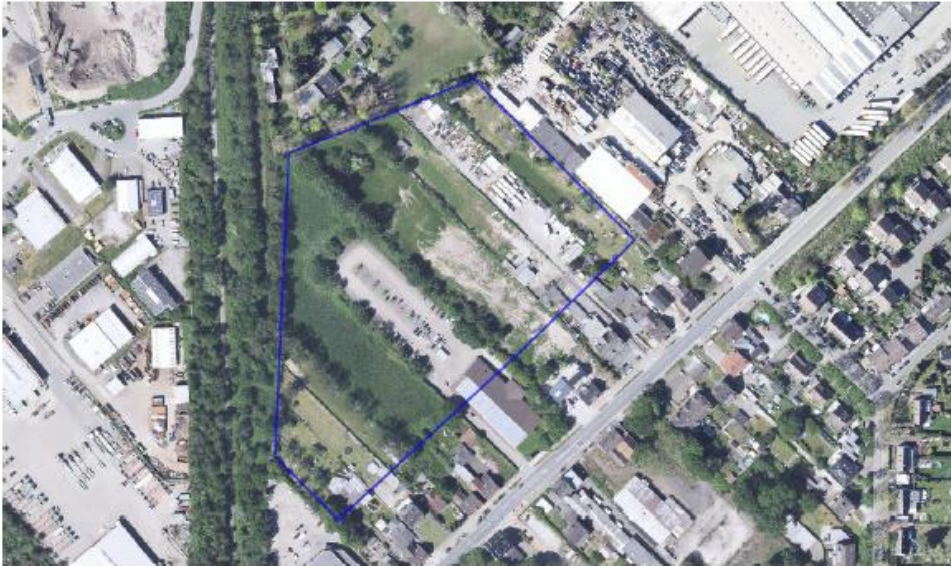
# Wirtschaftsflächenangebot in Oberhausen - Potenzialflächen

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

# Wirtschaftsflächenangebot in Oberhausen - Potenzialflächen

| Optionale Flächenpotenziale im Überblick                                            |                                                                                                                                                                                                               |            |              |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------|-------------|
| Name                                                                                | Einschätzung                                                                                                                                                                                                  | Flächenart | Brutto in ha | Netto in ha |
| Buschhausener Straße;<br>Umfeld MVA<br>(3 Teilflächen)                              | 1) Buschhausener Straße 156; Brachfläche mit teilweise Baumbestand westlich Müllverbrennungsanlage; alter B-Plan 77 mit GI-Darstellung; Erschließung über Betriebsgelände erforderlich.                       | GI         | 2,5          | 1,50        |
|                                                                                     | 2) Derzeit als Lagerfläche (Buschhausener Str. 142) genutztes GI-Areal. Durch Verlagerung der Nutzung auf Teilfläche3 könnte Raum für höherwertige GI-Nutzung geschaffen werden.                              | GI         | 1,67         | 1,50        |
|                                                                                     | 3) Ehemalige Schüttungsfläche mit teilweiser Sukzessionsvegetation. Möglichkeit zur Verlagerung der bestehenden Nutzung auf Teilfläche 2 und von zusätzlicher Nutzung. Tragfähigkeit des Baugrunds zu prüfen. | GI         | 3,17         | 2,50        |
|                                                                                     | Über die Neuordnung der 3 Flächen bietet sich auf absehbare Zeit die einzige Möglichkeit zu Schaffung von GI-Flächen (rund 4 ha bei Verlagerung des Lagerplatzes).                                            |            |              |             |
|  |                                                                                                                                                                                                               |            |              |             |

# Wirtschaftsflächenangebot in Oberhausen - Potenzialflächen

| Optionale Flächenpotenziale im Überblick              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |              |             |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------|-------------|
| Name                                                  | Einschätzung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Flächenart | Brutto in ha | Netto in ha |
| Dorstener Straße<br>519 bis<br>553<br>(7 Teilflächen) | <p>Untergenutztes Gewerbegebiet mit ungünstigen Grundstückszuschnitten und Leerständen. Erhebliche Entwicklungsmöglichkeiten in hinteren Lagen.</p> <p>Abstimmung mit Eigentümern und Neuaufstellung B-Plan erforderlich. Über die Neuordnung des Geländes können bis zu 3 ha an zusätzlicher Fläche mobilisiert werden.</p>  | GE         | 3,79         | 3,00        |

# Wirtschaftsflächenangebot in Oberhausen - Potenzialflächen

| Optionale Flächenpotenziale im Überblick                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |    |      |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|------|------|
| Essener<br>Str. 8-20                                                                | <p>Gewerbliche Leerstandsimmobilie mit Außenflächen. Tourismus/Freizeitwirtschafts-Fläche im Masterplan, aber erhebliche Größe und deshalb im Gesamtportfolio der gewerblichen Potenzialflächen nicht verzichtbar.</p> <p>Zielsetzung für künftige gewerbliche Nutzung: Wirtschaftszweige ohne „Verkehr/Lagerei“. Ggfs. Aufteilung der Fläche für kleinteilige Nutzungen. Abstimmung mit Eigentümer erforderlich.</p> | GE | 4,14 | 4,00 |
|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |    |      |      |

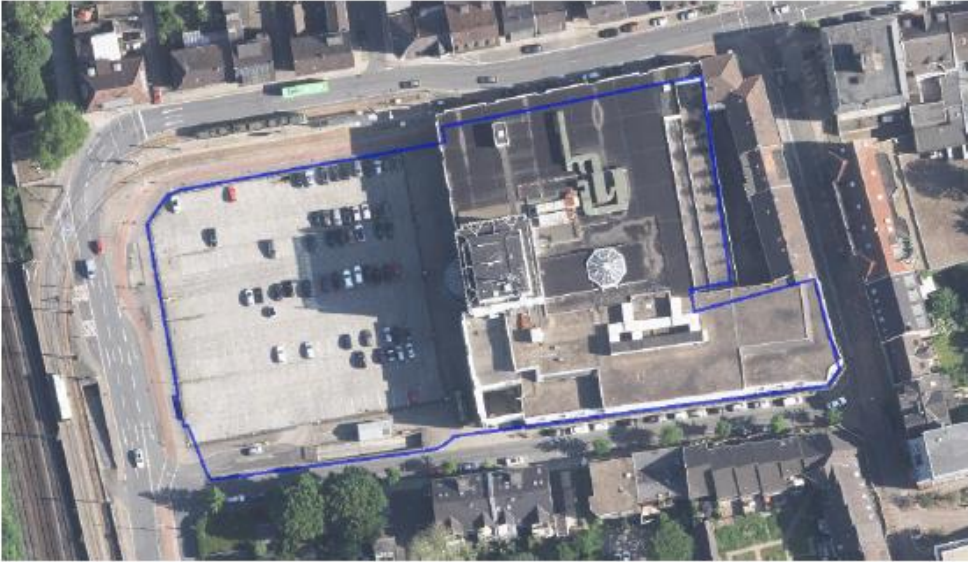
# Wirtschaftsflächenangebot in Oberhausen - Potenzialflächen

| Optionale Flächenpotenziale im Überblick |                                                                                                                                                                                                                                                                               |            |              |             |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------|-------------|
| Name                                     | Einschätzung                                                                                                                                                                                                                                                                  | Flächenart | Brutto in ha | Netto in ha |
| Newag Fläche (Ripshorster Str. 321)      | <p>Zuweisung im Masterplan als Wohnfläche. Aber: Vorgenutzte Fläche mit Leerstandsimmobilie; erhebliches Potenzial. Deshalb Erhalt mit Einstufung als MI und Neu-nutzung anzustreben.</p>  | MI         | 2,13         | 2,00        |

# Wirtschaftsflächenangebot in Oberhausen - Potenzialflächen

| Optionale Flächenpotenziale im Überblick |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |    |      |      |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|------|------|
| Weier-<br>straße                         | <p>Gesamtfläche ist als GE ausgewiesen. Lage östlich Landschaftsbauwerk Waldteich. Teilfläche mit Hundeschule und leerstehender Flüchtlingsunterkunft in städtischem Besitz. Nutzungsabsichten des anderen Eigentümers unklar.</p> <p>Neustrukturierung würde rund 2 ha an GE-Potenzial ermöglichen.</p>  | GE | 2,05 | 2,00 |

# Wirtschaftsflächenangebot in Oberhausen - Potenzialflächen

| Optionale Flächenpotenziale im Überblick |                                                                                                                                                                                                                                                       |                      |                 |                |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------|----------------|
| Name                                     | Einschätzung                                                                                                                                                                                                                                          | Flä-<br>chen-<br>art | Brutto<br>in ha | Netto<br>in ha |
| Neumarkt<br>1                            | <p>Leerstand Möbelhaus unweit Bahnhof Sterkrade.<br/>Gute Lage für gewerbeorientiertes MI.<br/>Übereinkunft mit Eigentümer erforderlich; ggfs. Flächentausch.</p>  | MI                   | 1,14            | 1,14           |

# Wirtschaftsflächenangebot in Oberhausen - Potenzialflächen

| Optionale Flächenpotenziale im Überblick                                            |                                                                                                                                                                                                             |    |      |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|------|------|
| Bahnhof-<br>straße<br>(nördlich<br>Hirsch-<br>Center)                               | <p>Brachfläche, ehemals GHH. Derzeit als Parkplatz genutzt. Im FNP als Wohnen ausgewiesen.</p> <p>Auf Grund der Lage Eignung als gewerbeorientiertes MI.</p> <p>Abstimmung mit Eigentümer erforderlich.</p> | MI | 1,59 | 1,00 |
|  |                                                                                                                                                                                                             |    |      |      |

# Wirtschaftsflächenangebot in Oberhausen - Potenzialflächen

| Optionale Flächenpotenziale im Überblick |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                      |                 |                |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------|----------------|
| Name                                     | Einschätzung                                                                                                                                                                                                                                                                        | Flä-<br>chen-<br>art | Brutto<br>in ha | Netto<br>in ha |
| Tannen-<br>berg-<br>straße               | <p>Östlich angrenzend an Mülheimer Straße gegenüber Arbeitsagentur. Eigentum Bundeseisenbahnvermögen (BEV). Auf Grund der Lage gute Entwicklungsmöglichkeit als gewerblich orientiertes MI.</p>  | MI                   | 0,91            | 0,80           |

# Wirtschaftsflächenangebot in Oberhausen - Potenzialflächen

| Optionale Flächenpotenziale im Überblick |                                                                                                                                                                                                                                |    |      |      |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|------|------|
| Concordi-<br>straße 30                   | <p>Concordiahaus und umgebende Fläche; städtischer Besitz. Auf Grund der Lage gute Entwicklungsmöglichkeit als gewerbeorientiertes MI.</p>  | MI | 0,82 | 0,82 |

# Wirtschaftsflächenangebot in Oberhausen - Potenzialflächen

| Optionale Flächenpotenziale im Überblick |                                                                                                                                                                                                                                                               |            |              |             |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------|-------------|
| Name                                     | Einschätzung                                                                                                                                                                                                                                                  | Flächenart | Brutto in ha | Netto in ha |
| Am Handbruch                             | <p>Hinterliegerfläche; gute Eignung als gewerbeorientiertes MI. Erschließung gegeben. Absprache mit Eigentümer erforderlich. Prinzipiell genehmigungsfähig nach § 34.</p>  | MI         | 0,66         | 0,65        |

# Wirtschaftsflächenangebot in Oberhausen - Potenzialflächen

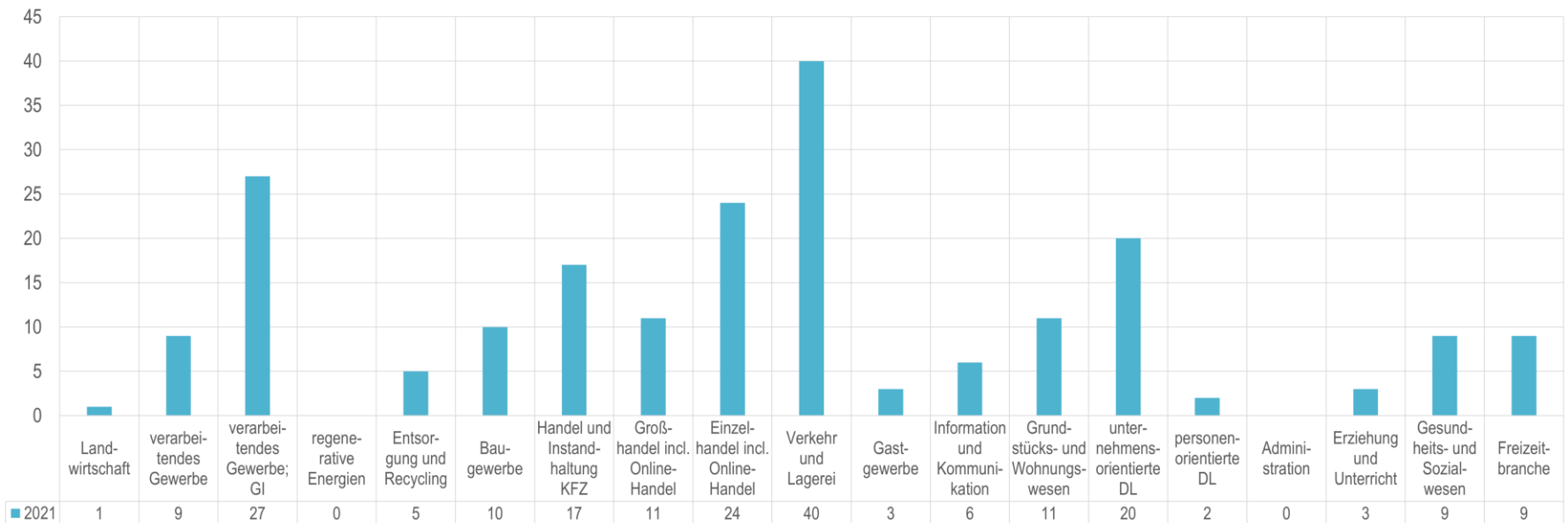
| Optionale Flächenpotenziale im Überblick |                                                                                                                                                                                                                                   |    |      |      |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|------|------|
| Bahn-<br>straße                          | <p>Freifläche nahe HOAG-Trasse. Gute Eignung als gewerblich orientiertes MI. Erschließung gegeben. Absprache mit Eigentümer erforderlich.</p>  | MI | 0,50 | 0,50 |

# Wirtschaftsflächenangebot in Oberhausen - Potenzialflächen

| Optionale Flächenpotenziale im Überblick |                                                                                                                                                                                                                                                   |            |              |             |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------|-------------|
| Name                                     | Einschätzung                                                                                                                                                                                                                                      | Flächenart | Brutto in ha | Netto in ha |
| Heidstraße, Ecke Neumühler Straße        | <p>Städtische Fläche; Teilbereich am südlichen Ende wird für Straßenneubau benötigt. Restfläche mit guter Eignung als MI wegen Nähe zu Bahnhof Sterkrade.</p>  | MI         | 0,22         | 0,20        |

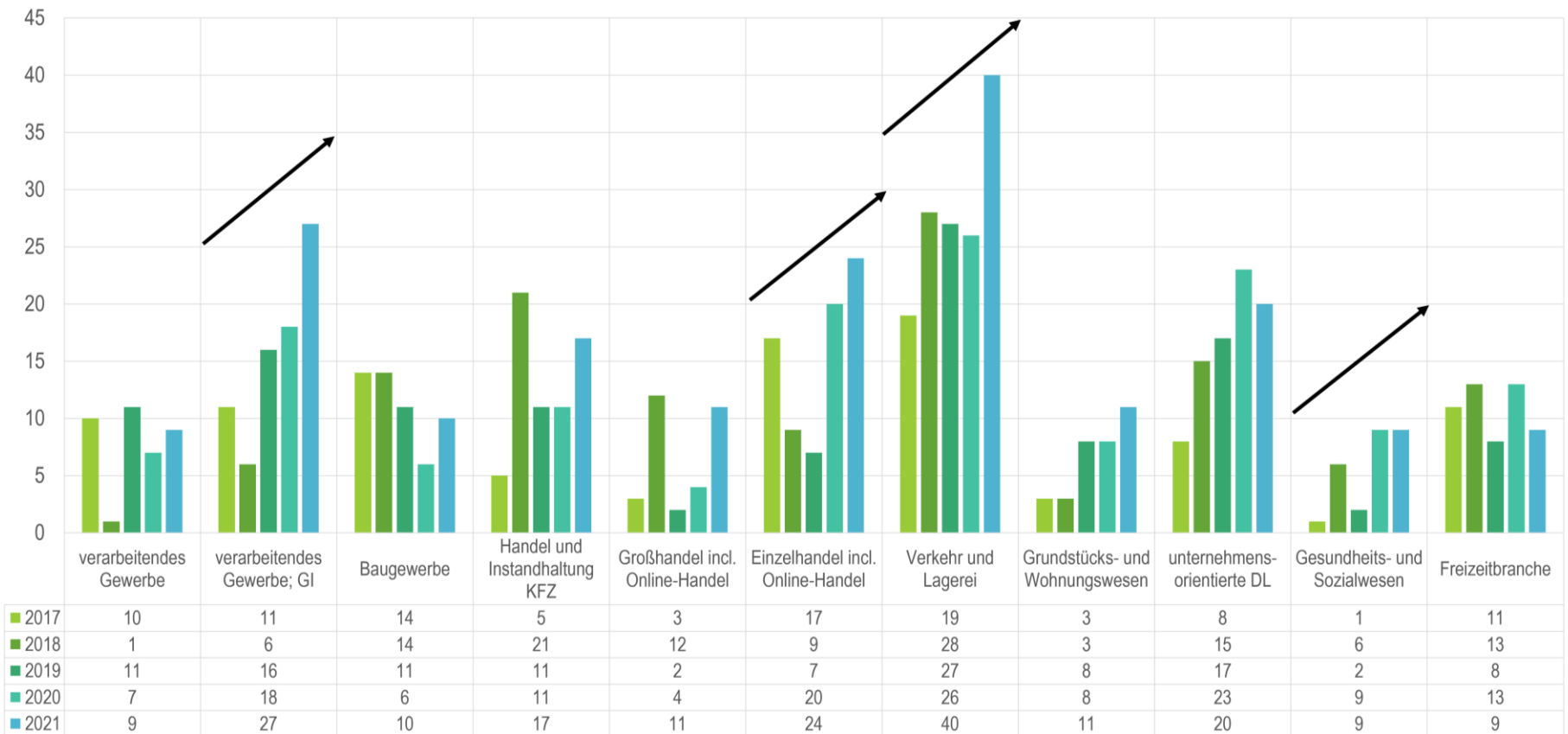
# Immobilienanfragen bei der OWT

Anzahl der Anfragen nach Wirtschaftszweig  
in 2021



# Immobilienanfragen bei der OWT

Wirtschaftszweige mit den meisten Anfragen  
von 2017 bis 2021



# Immobilienanfragen bei der OWT

