Gewerbepark Waldteich
Bebauungsplan Nr. 331 A - Weißensteinstraße / Am Handbruch

In dem Gewerbepark finden produzierende Betriebe und Logistikunternehmen besonders gute Bedingungen vor. Es werden 2.000 m² bis ca. 70.000 m² große Teilflächen angeboten.

Das Gewerbegebiet liegt im nordwestlichen Stadtgebiet, nordwestlich vom Siedlungsschwerpunkt Sterkrade und östlich vom Stadtteil Holten. Als nördlicher Bereich eines ausgedehnten Industrieareals erhält es nach Osten seine Zäsur durch Bahnanlagen und die Autobahn A 2. Im Norden und Nordwesten wird das Gebiet von einem ca. 40 bis 50 Meter breiten Streifen mit Bäumen eingerahmt. Durch Bergsenkungen hat sich im Laufe der Zeit vor den Bäumen ein kleiner See gebildet, der mit seinen Randbereichen als Feuchtbiotop bezeichnet werden kann.

Da die Nutzung als Koks- und Kohlelager der Bergbau AG Niederrhein bereits teilweise weggefallen ist und zukünftig ganz wegfallen wird, ist es das Ziel des Bebauungsplans, neue, zeitgemäße Nutzungen für das Gebiet zu finden. Mit dem mittlerweile rechtskräftigen Bebauungsplan und den vorhandenen Erschließungsanlagen besteht nun für über 30 Hektar Bauflächen ein differenziertes Angebot an Gewerbe- und Industriegrundstücken mit hervorragenden Voraussetzungen für die Ansiedlung zukunftsorientierter Betriebe.

Angebunden ist das Gebiet über die Weißensteinstraße, von der zwei Zufahrten in den Bereich hineinführen. Diese beiden Zufahrten bilden gemeinsam mit der Weißensteinstraße einen Erschließungsring, von dem weitere Stichstraßen nach Norden und Osten abzweigen. Diese Erschließung ermöglicht die Zuschnitte verschiedener Grundstücksgrößen.

Grundsätzlich ist das Areal für alle Betriebsarten geeignet. Im Hinblick auf die optimale örtliche und überörtliche Verkehrsanbindung durch die Nähe der Autobahnanschlussstelle Oberhausen-Holten und das Oberhausener Kreuz finden produzierende Betriebe und Logistikunternehmen an diesem Standort besonders gute Bedingungen vor. Angeboten werden Teilflächen von 2.000 m² bis ca. 70.000 m². Es können jedoch auch kleinere Betriebe im Rahmen einer Projektentwicklung berücksichtigt werden.

Die Nutzungsintensität in dem Gewerbepark Waldteich steht selbstverständlich auch unter dem Gebot der Rücksichtnahme auf andere in der Umgebung befindlichen sensibleren Nutzungen. Da sich nördlich und westlich des Gebiets auch Bereiche mit Wohnnutzungen befinden, wurde eine innere Gliederung nach Art der Nutzung und nach Störgraden vorgenommen. Dabei werden in Richtung Nordwesten höhere Anforderungen an die Verträglichkeit der Betriebe gestellt. Dennoch besteht aufgrund der günstigen Lage und der Größe des Gesamtgebiets auch die Möglichkeit zur Ansiedlung von Betrieben mit höherem Störgrad.

Ausdrücklich ausgeschlossen sind jedoch Einzelhandelsbetriebe. Durch diese Restriktion sollen nicht nur die vorhandenen Versorgungszentren in ihrem Bestand gesichert werden, sondern es soll auch der Verdrängung von klassischen Gewerbenutzungen durch den Einzelhandel in diesem Gewerbepark entgegengewirkt werden.

Die beschriebenen, im Plangebiet befindlichen Grünbereiche mit dem wertvollen Gehölz- und Staudenbewuchs werden in ihrem Bestand gesichert und als Wald- bzw. Grünflächen festgesetzt. Sie dienen der Abschirmung des Plangebiets gegenüber anderen Nutzungen und tragen gleichzeitig zu einem positiven Erscheinungsbild des Gewerbegebiets bei. Um das Feuchtbiotop in seiner Wertigkeit für den Naturhaushalt zu erhalten, ist jedoch ein öffentlicher Zugang nicht möglich.

Weitere Informationen über dieses und andere Gewerbegebiete erhalten Sie bei der Entwicklungsgesellschaft Neu-Oberhausen mbH - ENO, Centroallee 263, 46047 Oberhausen, Telefon 0208 / 85036 16.

