

Vorlageart: Beschlussvorlage
Federführung: Stadtplanung
Verantwortung: Herr Dr. Palotz, Herr Schranz

Bebauungsplan Nr. 595 – von-Trotha-Straße / Alsbach – Beschluss eines Rahmenplans als städtebauliche Planungsgrundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren (Neue Zeche Sterkrade)

Beratungsfolge

20.03.2025	Bezirksvertretung Sterkrade	Kenntnisnahme
26.03.2025	Umweltausschuss	Vorberatung
27.03.2025	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss	Vorberatung
07.04.2025	Rat der Stadt	Beschlussfassung

Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Stadt nimmt das auf der Grundlage seines Beschlusses vom 18.03.2024 (vgl. Beschlussvorlage B/17/4559-01) durchgeführte Bürgerbeteiligungs- und Partizipationsverfahren sowie die daraus resultierenden Überarbeitungen und Anpassungen des Leitbildes „Zukunft.Quartier.Sterkrade“, die in die nunmehr vorliegende Rahmenplanung „Neue Zeche Sterkrade“ maßgeblich Eingang gefunden haben, zur Kenntnis.
2. Der Rat der Stadt beschließt vor diesem Hintergrund, den aus der Anlage 1 zu dieser Vorlage ersichtlichen Rahmenplan „Neue Zeche Sterkrade“ als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.

Gesetzliche Grundlage: § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

3. Der Rat der Stadt beauftragt die Verwaltung, auf der städtebaulichen Planungsgrundlage des aus der Anlage 1 zu dieser Vorlage ersichtlichen Rahmenplans „Neue Zeche Sterkrade“ das Bebauungsplanverfahren Nr. 595 – von-Trotha-Straße / Alsbach – (Aufstellungsbeschluss vom 26.03.2007 – Beschlussvorlage B/14/2336-01) zu reaktivieren und weiterzubetreiben. Er beschließt in diesem Zusammenhang das Verfahrensgebiet des Bebauungsplans Nr. 595 – von-Trotha-Straße / Alsbach – gemäß Anlage 2 zu verkleinern (Ausklammerung Weierstraße).

Gesetzliche Grundlage: § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

4. Der Rat der Stadt beschließt die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (14-tägige Darlegung der Planung mit Bürgerversammlung (digital oder in Präsenz)) nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Träger- und Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB für das Bebauungsplanverfahren Nr. 595 B – von-Trotha-Straße / Alsbach – auf der Grundlage des Rahmenplans „Neue Zeche Sterkrade“.

Gesetzliche Grundlage: §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), in Verbindung mit Ziffer 3.2 der vom Rat beschlossenen „Verfahrensgrundsätze für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen.

5. Der Rat der Stadt beauftragt die Verwaltung mit der Erarbeitung einer Gestaltungssatzung im Sinne einer Örtlichen Bauvorschrift gemäß Bauordnung für das Land NRW (§ 89 BauO NRW) als integralen Bestandteil des Bebauungsplans.

Gesetzliche Grundlage: § 89 BauO NRW i.V.m § 9 Abs. 4 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

6. Der Rat der Stadt beauftragt die Verwaltung das gesetzlich vorgeschriebene Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 595 B – von-Trotha-Straße / Alsbach - nach den Maßgaben des Baugesetzbuches (BauGB) bis zum Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Gesetzliche Grundlage: §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2, 4a Abs. 3 und 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Bezug

M/17/3354-01 vom 27.04.2023 (Resilienter Stadtumbau als kollektiver Lernprozess, Analyse von Flächenprojekten)

B/14/2336-01 vom 26.03.2007 (Bebauungsplan Nr. 595 - von-Trotha-Straße / Alsbach -, Aufstellungsbeschluss)

RFNP, 33. Änderung OB - Zeche Sterkrade im Stadtteil Schwarze Heide, Sterkrade Mitte

B/17/4559-01 vom 18.03.2024 Leitbild der Stadt Oberhausen für die Entwicklung des Geländes der ehemaligen Zeche Sterkrade als Grundlage für einen öffentlichen Beteiligungsprozess (Zukunft.Quartier.Sterkrade)

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒

ja ☐

b) Klimarelevanz in der Beschlussvorlage

ja ☐

nein ☒

Durch den Beschluss des Rahmenplans „Neue Zeche Sterkrade“ als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sowie durch den Auftrag an die Verwaltung, das Bebauungsplanverfahren Nr. 595 – von-Trotha-Straße / Alsbach – auf dieser städtebaulichen Grundlage weiterzubetreiben ergibt sich noch keine unmittelbare Klimarelevanz. Die Klimarelevanz der Maßnahme wird im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens detailliert geprüft und u.a. im Rahmen des nach § 2a BauGB erforderlichen Umweltberichtes entsprechend dem Stand des Verfahrens bewertet und dokumentiert. Die „Liste Klimacheck“ wird im weiteren Verfahren erarbeitet und im Rahmen weiterer für den Abschluss des Bebauungsplanverfahrens erforderlicher politischer Beschlüsse (Offenlagebeschluss / Satzungsbeschluss) berücksichtigt und vorgelegt.

c) Sonstige Keine

Konsequenzen

Drucksache hat keine finanziellen Konsequenzen

Drucksache hat keine klimatischen Konsequenzen

Sachverhalt

I Einleitendes

Die Stadt Oberhausen und die Grundstückseigentümer RAG Montan Immobilien GmbH und die Thelen-Gruppe haben sich Mitte des Jahres 2022 auf eine Entwicklung des Geländes der ehemaligen Zeche Sterkrade verständigt. Auf Basis dieser Verständigung und mit dem Ziel, für den weiteren Verlauf der Entwicklung die wesentlichen planerischen Zielsetzungen frühzeitig und einvernehmlich festzulegen, hat die Stadt Oberhausen ein Leitbild für die künftige Entwicklung der Fläche erstellt. Auf Grundlage bereits vorausgegangener Planungen wurde in den Jahren 2022 und 2023 unter dem Titel *ZUKUNFT. QUARTIER. STERKRADE.* ein Leitbild in Form einer prägnanten städtebaulichen Ideenskizze erstellt. Neben der Darstellung der Entwicklungsabsichten in einer räumlichen Abbildung benennt das Leitbild zudem die weitergehenden Rahmenbedingungen und Entwicklungsziele anhand von Leitplanken, die es für eine spätere Umsetzung zu beachten gilt. Dazu zählen die Leitplanken „Städtebau und Nutzung“, „Freiraum und Umwelt“, „Mobilität“ und „Energie“. Dieses Leitbild bildete die Basis für die folgende weitere Bearbeitung. Zwischen der Stadt Oberhausen und den Grundstückseigentümern wurde darauf aufbauend unter Bezug auf das Leitbild im Dezember 2023 eine Planungsvereinbarung (städtebaulicher Vertrag i.S.v. § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) unterzeichnet. Darin erklärten die Grundstückseigentümer verbindlich ihre weitere Beteiligung am Planungsprozess und ihre Bereitschaft zur Finanzierung von Planungsleistungen. Der Rat der Stadt hat im März 2024 das Leitbild der Stadt Oberhausen für die Entwicklung des Geländes der ehemaligen Zeche Sterkrade zur Kenntnis genommen und zudem die Verwaltung mit der Durchführung eines öffentlichen Bürgerbeteiligungsverfahrens beauftragt. Ziel dieses Bürgerbeteiligungsverfahrens war es, herauszuarbeiten, welche Auswirkungen die von einer breiten Öffentlichkeit vorgeschlagenen Eingaben auf die Planung haben und wie diese in die Fortschreibung des planerischen Leitbildes integriert werden können. Mit der nun konkretisierten Rahmenplanung gemäß Anlage 1 soll über das Ergebnis informiert werden, inwiefern die Bürgerinteressen und Fachplanungsbelange in das Leitbild eingeflossen sind und sich konkret in die Planung übersetzt haben. Damit ist der in der Drucksache B/17/4559-01 implementierte Prüfauftrag sowie der Arbeitsauftrag zur Initiierung eines Bauleitplanverfahrens, sofern erforderlich, gemäß Beschlusspunkt c) abgeschlossen.

II Bürgerbeteiligungsverfahren

Das Büro »Urbane Transformation« wurde mit der Konzeption und Durchführung des Beteiligungsprozesses - begleitend zur fortlaufenden Rahmenplanung – beauftragt. Der Auftrag beinhaltete die Entwicklung einer Prozessarchitektur, eine Akteursanalyse, Vorschläge zum methodischen Vorgehen, die Entwicklung von Veranstaltungsabläufen sowie die Moderation und Ergebnissicherung der Veranstaltungen ergänzt durch einen Schlussbericht. Vor diesem Hintergrund entwickelte das beauftragte Büro eine Prozessgestaltung mit drei Phasen:

Die **Konzeptionsphase**, welche in den Monaten April und Mai 2024 startete, diente dem Durchdringen der planerischen Ausgangslage und dem Kennenlernen der unterschiedlichen Interessenlagen und Perspektiven verschiedenster Akteure. Die gewonnenen Erkenntnisse bildeten die Grundlage für ein Abendgespräch im Beisein einer Vielzahl von projektrelevanten Akteuren, welches unter dem Motto »Zuhören und Kennenlernen« Anfang Juli 2024 stattfand.

Im 2. Halbjahr 2024 startete die **Durchführungsphase**. Unter dem Titel »Zusammen Zukunft gestalten – Neue Zeche Sterkrade« fand im August 2024 auf dem Gelände der Zeche Sterkrade eine Auftaktveranstaltung statt. Bei dieser in zwei Teile gegliederten Veranstaltung wurde in einem Einführungsimpuls zunächst über die Ausgangslage der Planung, den bereits angelaufenen Beteiligungsprozess sowie über das beabsichtigte Verfahren, den erreichten Sachstand und die Gestaltungsspielräume zur Mitwirkung berichtet. Im zweiten Teil der Auftaktveranstaltung stand die Diskussion an Thementischen zu den Aspekten „Wohnen, Gewerbe & Freiraum“, „Mobilität & räumliche Verknüpfung“, „Umwelt & Klimaanpassung“ sowie „Natur & Tier“ im Vordergrund. Im Monat September 2024 schlossen sich zwei Themenabende zu den Themen »Das durchmischte, nachhaltige und ökologische Quartier« und »Das energieeffiziente 15-Minuten-Quartier« an. Nach einer kompakten Einführung in die bisherigen Zwischenergebnisse des Dialogprozesses lagen die Diskussionsschwerpunkte der Themenabende jeweils auf den in den Veranstaltungstiteln beschriebenen Inhalten. Als ein weiterer wichtiger Baustein kann die Einbindung des Oberhausener Jugendparlaments im November 2024 betrachtet werden. Dabei informierten sich die Jugendlichen zunächst über die Planungen und über den Dialogprozess; vor allem aber brachten sie ihre Sicht der Dinge sowie ihre Anliegen und Vorschläge an eine zukunftsorientierte Stadtplanung mit ein.

Die jeweiligen Dokumentationen aller vorgenannten Phasen bilden in gebündelter Form die Grundlage der abschließenden **Auswertungs- und Dokumentationsphase**. Im Rahmen eines Reflexionsworkshops mit Vertretenden von Verwaltung, Eigentümerschaft und Planungsbüros wurde sowohl der Dialog- und Beteiligungsprozess als auch die Weiterentwicklung der Rahmenplanung abschließend erörtert. Beides diente der Vorbereitung des letzten Bausteins des gesamten Beteiligungsprozesses, einer Informations- und Dialogveranstaltung Anfang Februar 2025. Dort wurde die weiterentwickelte – und im Folgenden näher beschriebene – Rahmenplanung präsentiert.

Ein Ziel dieses Dialogprozesses, die unterschiedlichen Positionen und teils sehr konträren Sichtweisen zu identifizieren und zu benennen, wurde erreicht. Auch das Anliegen vollständig, verständlich und nachvollziehbar über Sachzwänge und Gestaltungsspielräume der Planung zu informieren und dazu in einen Austausch zu kommen, wurde erreicht und führte dazu, dass fachliche Aspekte intensiv durchdrungen wurden. Wesentlich war das Gelingen, die Schnittstelle zwischen dem Ertrag der Beteiligung und der Weiterentwicklung der Planung zu gestalten. In regelmäßigem Austausch, u. a. in der Planungsgruppe, wurden die Anregungen, Hinweise und Bedürfnisse der Teilnehmenden am Beteiligungsprozess direkt in die Arbeit des Planungsteams überführt. Dies schlägt sich in einem im Vergleich zum Leitbild deutlich veränderten Rahmenplan nieder, mit dem eine Grundlage für den anstehenden politischen Abwägungsprozess geschaffen wurde. Als Ergebnis des Bürgerbeteiligungsprozesses liegt mit der weiterentwickelten Rahmenplanung eine solide, an den Bedürfnissen der Teilnehmenden orientierte Planung vor, bei der die aus dem Beteiligungsprozess resultierenden Belange Berücksichtigung und Niederschlag gefunden haben. Zusammengefasst lautet auch die Empfehlung des beauftragten Büros, auf Basis der erarbeiteten Rahmenplanung das gesetzlich geregelte Bebauungsplanverfahren einzuleiten.

98



III Städtebaulich- freiraumplanerischer Rahmenplan für die Entwicklung Neue Zeche Sterkrade 2025

Bereits mit dem Leitbild (September 2023) orientierte sich die Stadt Oberhausen an einer nachhaltigen, das heißt flächen- und ressourcenschonenden Stadtentwicklung. Die Verdichtung nach Innen (Innen- vor Außenentwicklung), die Gewährleistung einer kompakten und funktionalen Nutzungsmischung, die Förderung sozialer Vielfalt sowie die Herstellung eines gesunden Stadtklimas waren daher schon beim Leitbild von zentraler Bedeutung. Bereits dabei zeigte die umfassende und gründliche Untersuchung der Ausgangslage einerseits die unterschiedlichen Interessenlagen in der Öffentlichkeit, andererseits aber auch die zahlreichen Entwicklungspotenziale, die sich mit dieser Fläche verbinden. Das grobe städtebauliche Konzept des Leitbildes wurde in der Folge in einem breiten öffentlich und fachlich geführten Dialogprozess (siehe Bericht zu Punkt II. dieser Vorlage) innerhalb der Stadtgesellschaft zur Diskussion gestellt. Dabei galt es, über eine sorgfältige Abwägung zu einem Ausgleich von Interessen zu kommen. Ebenso galt es sicherzustellen, dass das Projekt auch unter finanziellen Aspekten für alle Beteiligten – so auch für die Grundstückseigentümer und potentiellen Entwickler – von nachhaltigem Interesse bleibt.

Im Ergebnis wurden in der konkretisierten städtebaulichen Rahmenplanung (siehe Anlage 2) die versiegelten Flächen reduziert und mehr Grünanteil geschaffen, der auch Raum für Regenwassermanagement bietet. Eine zusammenhängende Erschließung des Gebietes durch eine Ringstraße ist in eine flächensparende Straßenerschließung für zwei – nun differenzierte – Bauabschnitte reduziert worden. Das westliche Wohnbaugebiet auf Höhe der Christoph-Schlingensief-Schule wird separat von der Von-Trotha-Straße erschlossen. Die rückwärtigen Baugebiete halten nun Abstand von der Bestandsbebauung an der Von-Trotha-Straße zu Gunsten eines vergrößerten Parks. Diese Baufelder werden ebenfalls über eine separate Erschließungsanlage mit Alleecharakter an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Somit wird die Versiegelung verringert und die zu erwartenden Verkehrsströme werden zielgerichtet adressiert. Neben der zentralen Parklandschaft schafft insbesondere der neue Quartiersplatz am Förderturm einen neuen Mittelpunkt für die Öffentlichkeit. Die Baugebiete sollen in ihrer Beschaffenheit unterschiedliche Zielgruppen, Lebens- und Arbeitsstile und Einkommengruppen ansprechen, sodass hier eine erste Typologisierung in Form unterschiedlichen Bauformen und Geometrien vorgeschlagen wird, welche es im weiteren Verfahren – auch aus Vermarktungsaspekten – zu konkretisieren gilt.

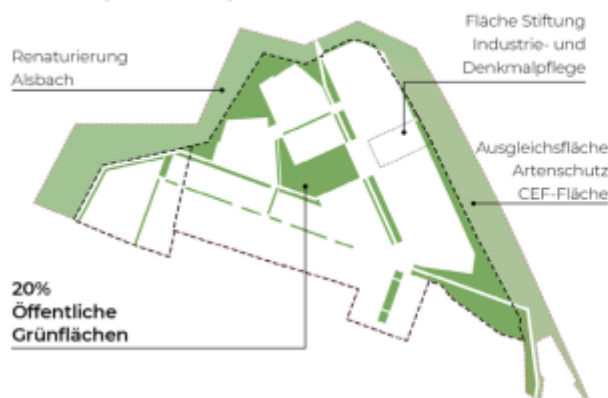
Der vorhandene Fuß- und Radwegeverbindung der HOAG-Trasse soll bei der Entwicklung des Quartiers nicht nur ausgebaut werden, sondern durch ihre Führung und Gestaltung ein prominenter Bestandteil des Quartiers werden. So ist es bereits im Leitbild (September 2023) festgehalten. Der Rahmenplan sieht daher ebenfalls vor, die Radvorrangroute als hochwertigen und sichtbaren Bestandteil durch das Quartier verlaufen zu lassen. Perspektivisch ist auch die Projektierung einer Brückenverbindung vom Plangebiet in den Volkspark beabsichtigt. Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie zur Entwicklung der Quartiersbrücke wurden erste technische sowie wirtschaftliche Aspekte überprüft, wodurch die generelle Machbarkeit bestätigt wurde. Das Brückenbauwerk muss das nach den Richtlinien der Deutschen Bahn zulässige Lichtraumprofil von 6,20 m Höhe und 35 m Spannweite, definiert durch die geplanten Schallschutzwände, überspannen. Hierdurch ergibt sich für die Umsetzung einer barrierefreien Ausführung eine beidseitige Rampenlänge von knapp 120 m.

Das östliche Bau Feld ist perspektivisch für eine Kindertagesstätte vorgesehen, um den voraussichtlich zu erwartenden Sozialbedarf zu decken.

Die folgenden Schaubilder zeigen die Veränderungen zwischen dem Leitbild (2023) und dem Rahmenplan (2025) zu Gunsten eines höheren Grünflächenanteils:

Vergleich der Flächenbilanz Leitbild 2023 und Rahmenplan 2025.
Die Prozentangaben beziehen sich auf die Gesamtfläche.

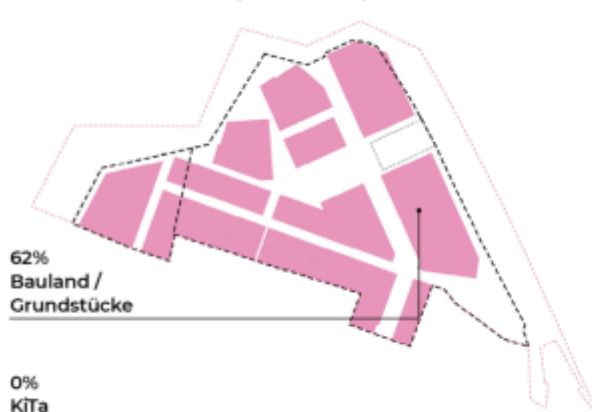
Freiraum (Leitbild 2023)



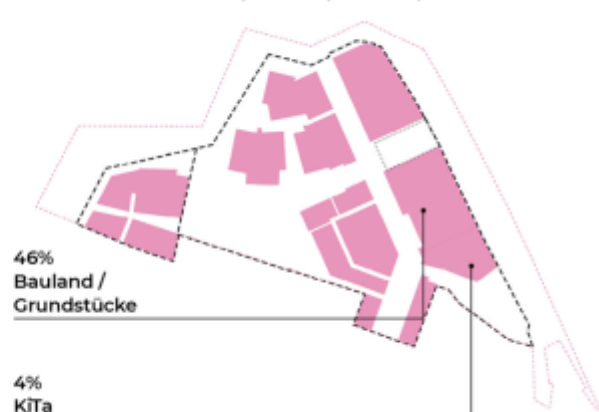
Freiraum (Rahmenplan 2025)



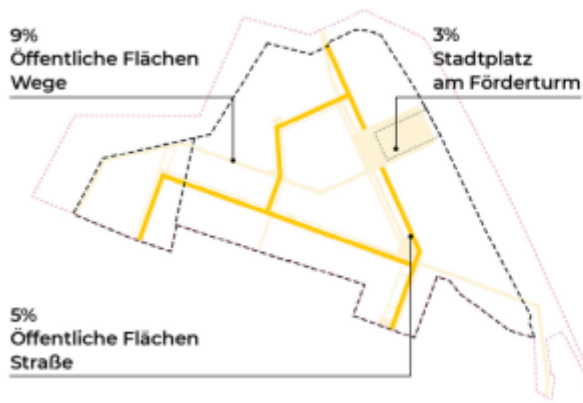
Bauland / Grundstücke (Leitbild 2023)



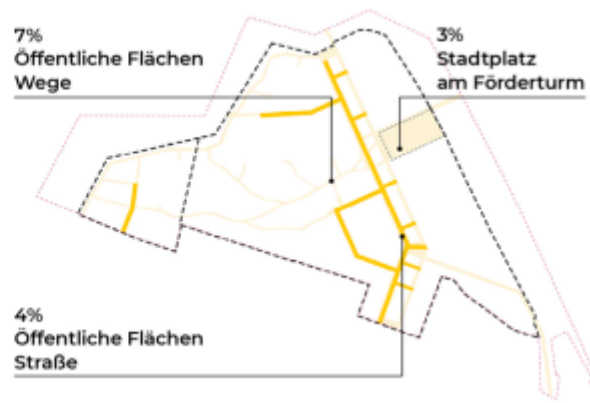
Bauland / Grundstücke (Rahmenplan 2025)



Verkehrsflächen / Erschließung (Leitbild 2023)



Verkehrsflächen / Erschließung (Rahmenplan 2025)



Die Ansprüche an das zukünftige Quartier „Neue Zeche Sterkrade“ lassen sich auf fünf zentrale Kernthemen zusammenfassen. Diese bilden die strukturelle und funktionale Grundlage für die Anpassung und Konkretisierung des Leitbildes (September 2023) zu einem städtebaulich-freiraumplanerischen Rahmenplan. Für die konzeptionelle Übersetzung dieser Ansprüche gehen die städtebauliche, freiraum- und verkehrsplanerische Entwicklung Hand in Hand.

Das Quartier „Neue Zeche Sterkrade“ versteht sich als

- grünes und klimaresilientes Quartier!

Ein großer, zusammenhängender, natürlicher öffentlich nutzbarer Freiraum, Lebensräume für Tiere und Pflanzen und die klimasensible Gestaltung der öffentlichen, wie privaten Freiräume machen das Quartier widerstandsfähig gegenüber den Auswirkungen des Klimawandels. Die Berücksichtigung der lokalen klimatischen Bedingungen macht das Quartier lebenswert für alle.

- urbanes und vielfältig durchmischtes Quartier!

Ein breit gefächertes Wohnungsangebot, soziale und kulturelle Einrichtungen sowie kleine gastronomische Angebote und die Wohnnutzung nicht störende Gewerbebetriebe in einer insgesamt bautypologischen Vielfalt sorgen für Lebendigkeit im Quartier. Die Mischung an Nutzungen rückt das gemeinschaftliche Miteinander in den Mittelpunkt. Dazu gehören auch Zukunftsmodelle in Form von Kombinationen aus Wohnen und Arbeiten.

- inklusives Quartier für alle!

Das Quartier ist für alle Menschen – unabhängig ihres Alters, persönlichen Fähigkeiten, Herkunft oder Lebensführung – zugänglich und lebenswert, und soziale Teilhabe wird gefördert. Das Quartier steht für lebendige Nachbarschaften, die insbesondere über öffentliche und private Freiräume Gemeinschaft und Kommunikation fördern.

- vernetztes Quartier der kurzen Wege!

Ein engmaschiges Fuß- und Radwegenetz gewährleistet eine gute Erreichbarkeit der quartierseigenen Angebote und sorgt für eine verkehrsberuhigte Umgebung. Der Verkehr im Quartier wird klar gelenkt und in vielseitigen Quartiersgaragen geordnet. Neue Wegeverbindungen verbessern die Erreichbarkeit aller wichtigen Alltagseinrichtungen, über die Quartiersgrenzen hinaus zum Volkspark, zu den umliegenden Schulen, zur Innenstadt und zum Bahnhof Sterkrade.

- energieeffizientes und kreislauffähiges Quartier!

Das Quartier setzt auf einen nachhaltigen und effizienten Umgang mit lokalen Ressourcen. Dies umfasst Maßnahmen zur Energieeinsparung (Fernwärme), die Förderung erneuerbarer Energien (Sonne), eine umweltfreundliche Bauweise (Gebäudehülle) sowie Konzepte zur Kreislaufwirtschaft (Wertstoffe, Wasser, Abfall). Dabei soll die Umwelt geschützt und gleichzeitig eine hohe Lebensqualität für die Bewohnerschaft erzielt werden.

Das Quartier „Neue Zeche Sterkrade“ entsteht daher auf einer Fläche von etwa 15 Hektar zwischen den Flächen des renaturierten Alsbachs, der CEF-Fläche und der Von-Trotha-Straße. Für die Ermittlung der Flächenwerte werden die Flächen der beiden Grundstückseigentümer:innen RAG Montan Immobilien GmbH (östlich) und der Thelen-Gruppe (westlich) rechnerisch zusammen betrachtet. Eine in diese Hauptprojektfläche integrierte Teilfläche steht zudem im Eigentum der Stiftung Industrie- und Denkmalpflege. Dabei handelt es sich um den Bereich rund um den historischen Förderturm und dem Fördermaschinenhaus. Der in den letzten Monaten geführte dialog- und beteiligungsorientierte Prozess verdeutlicht, wie durch eine enge Zusammenarbeit zwischen Planer:innen, Fachgutachter:innen und der Oberhausener Bürgerschaft ein umfassender Rahmenplan entsteht, der sowohl wirtschaftlichen Interessen als auch städtebaulichen, freiraum- und verkehrsplanerischen Anforderungen gerecht wird. Diese integrative Herangehensweise schafft eine Balance zwischen den verschiedenen – auch wirtschaftlichen – Interessen und legt besonderen Wert auf einen nachhaltigen Umgang mit der Gesamtfläche und ihren Qualitäten. Das Ergebnis des Prozesses ist deutlich erkennbar. Mit der Konkretisierung des Leitbilds durch die vorliegende städtebauliche Rahmenplanung werden insbesondere die Ansprüche an einen ressourcenschonenden Umgang mit Boden und dem Klimaschutz berücksichtigt. In der perspektivischen Darstellung werden die einzelnen Aspekte in einen räumlichen Gesamteindruck übersetzt:



IV Fachspezifische Aspekte innerhalb der Rahmenplanung und ergänzende Planungshinweise

Wohnraumbedarfe in Oberhausen

Auf Grundlage der aktuellen stadt eigenen Bevölkerungsprognose sowie externer Vorausberechnung zur Haushaltsgrößenentwicklung hat das Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung (InWIS) eine neue Wohnungsbedarfsprognose für die Gesamtstadt Oberhausens mit zwei Varianten berechnet. Im Rahmenplan sind ca. 460 WE (Grundstück RAG MI) und weitere 100 WE (Grundstück Thelen-Gruppe) planerisch möglich. Der ermittelte Neubaubedarf liegt dabei zwischen 5.330 (Variante 1) und 6.654 (Variante 2) Wohnungen bis zum Jahr 2040. Anteilig beträgt der Ersatzbedarf innerhalb der Varianten etwa 88% bzw. 70%. Die Differenz der beiden Varianten ist in der unterschiedlichen Annahme zur Haushaltsgrößenentwicklung begründet. Dementsprechend sind rund 315 bzw. 390 neue Wohnungen pro Jahr zu errichten. Zum Vergleich – im Jahr 2023 sind insgesamt 81 neue Wohneinheiten im gesamten Stadtgebiet von Oberhausen errichtet worden. Auch der Blick in die alte Wohnraumbedarfsprognose der Studie „Wohnen in Oberhausen 2017“ verdeutlicht, dass die Baufertigstellungen hinter den prognostizierten Bedarfen zurückblieben. Im Zeitraum zwischen 2017 und 2023 wurde ein Bedarf von 2.829 Wohnungen errechnet. Die Zahl der Baufertigstellungen lag im gleichem Zeitraum jedoch nur bei 1.660 Wohnungen.

Die zu errichtenden Wohneinheiten sollten bis 2030 gemäß der Studie aus 2017 zu 58% in Mehrfamilienhäusern (2.900 WE) und zu 42% in Ein- und Zweifamilienhäusern (2.100 WE) umgesetzt werden. Der entsprechende Beschluss im Sinne einer angebotsorientierten Wohnungsmarktpolitik wurde am 19.11.2018 durch den Rat der Stadt gefasst (B/16/4067-01). Ferner empfiehlt das Gutachten den Geschosswohnungsbau in guten Wohnlagen mit neuen Wohn- und Ausstattungsqualitäten in kleinen und mittleren Wohnungsgrößen umzusetzen, um so der steigenden Zahl kleiner Haushalte gerecht zu werden. Zudem sollte der Geschosswohnungsbau altersgerechte und barrierefreie Wohnungen anbieten. Gleichzeitig sollte gemäß Gutachten weiterhin der Ein- und Zweifamilienhausbau im gehobenen Segment erfolgen, um weitere Abwanderungen in den Kreis Wesel zu verhindern. Es sind Wohnangebote zu schaffen, die eine Abwanderung der älteren Bevölkerung verhindern und den Generationenwechsel aktivieren. Zudem sollten Angebote realisiert werden, die junge Familien an den Standort Oberhausen anziehen und die vorhandenen Abwanderungsbewegungen stoppen und umkehren. Weitere Angebote für große Familien (ab 4,5 Zimmer) sollten ebenfalls Bestandteil des Wohnportfolios sein.

Um dem flächensparenden Bauen und dem Ziel der Entsiegelung Rechnung zu tragen, sollten im MFH-Segment mindestens drei Vollgeschosse und im Segment der EFH/DHH mindestens zwei Vollgeschosse festgesetzt werden. Gleichmaßen sollte bei der Planung der öffentlich-geförderte Wohnungsbau berücksichtigt werden, um eine Durchmischung des neuen Areals herbeizuführen. Hierzu sollten auch die Möglichkeiten einer Quartiersförderung in einem gemeinsamen Austausch zwischen Projektentwickler und Fördermittelgeber geprüft werden.

Es wird deutlich, dass die Aktivierung weiterer Wohnbauflächenpotenziale erforderlich ist, um auch den gestiegenen qualitativen Ansprüchen an städtebaulich wertvolle Wohnbebauung in

einem funktionierenden Wohnumfeld gerecht zu werden. Die Aktivierung weiterer Potenziale ist trotz einer bestehenden Leerstandsquote von etwa 2,5% (2022) erforderlich. Etwa 61% dieser Leerstände sind seit über einem Jahr unbewohnt und lassen somit Rückschlüsse auf qualitative Mängel aufgrund von Lage und Ausstattung zu. Unterstrichen wird diese Annahme durch die Einordnung des gesamten Oberhausener Wohnungsbestands in unterschiedliche Marktsegmente (s. Studie Wohnen in Oberhausen 2017). Dort wurden zwischen 75% und 90% des Oberhausener Wohnungsbestands dem unteren und mittleren Marktsegment zugeordnet. Dabei handelt es sich um ungünstige Wohnlagen (z. B. stark befahrene Straßen, schlechtes Image) und alte Wohnungsbestände mit fehlenden Investitionen in den Bestand. Das mittlere Segment weist etwas günstigere Lagen mit besserem Zustand auf. Insgesamt wurden knapp über 57% des Oberhausener Wohnungsbestands bis 1964 errichtet.

Entsprechend dieser Ausführungen wird ein quantitativer Bedarf für wohnbauliche Entwicklungen auf dem Areal der ehemaligen Zeche Sterkrade identifiziert. Zusätzlich erfüllt der Standort wichtige Anforderungen an das Wohnumfeld. Der zentrale Versorgungsbereich Sterkrade liegt innerhalb der fußläufigen Erreichbarkeit (800m). Zudem liegt das Areal in fußläufiger Entfernung zum Sterkrader Bahnhof (etwa 1km) und ist somit an das lokale und überregionale Verkehrsnetz angebunden. Ferner führt mit der HOAG-Trasse eine wichtige Radverkehrsverbindung mitten durch das Quartier. Mit dem Volkspark liegt eine wertvolle Naherholungsfläche in räumlicher Nähe zum Plangebiet.

Naturschutz

Landschaftsbild und Biodiversität

Gegenüber dem Leitbild wurden die versiegelten Baufelder sowie Verkehrsflächen weiter reduziert und der sich daraus ergebende Freiraum vergrößert. Mit dem Anschluss an die zukünftig renaturierte Gewässeraue des Alsbachs wird ein Biotopverbund ermöglicht. Zudem wird mit dem Teilerhalt der Gehölzstrukturen, der Integration von offenen, naturnah gestalteten Regenwassermulden sowie ruderalen Vegetationsstrukturen ein ökologisch hochwertiges und heterogenes Landschaftsbild dargestellt. Dadurch ergeben sich sehr großzügige und zusammenhängende Grünzüge im Sinne einer blaugrünen Infrastruktur

Baumallee

Die ehemalige Hauptzufahrt zum Zechengelände an der Von-Trotha-Straße wird von einer nach §29 Abs.3 BNatSchG i.V.m. §41 LNatSchG NRW geschützten doppelreihigen Rosskastanienallee flankiert. Laut der vorliegenden Entwurfsvariante soll der Kraftfahrzeugverkehr unmittelbar westlich der Allee geführt werden. Der Fuß- / Radverkehr wird entsprechend der bisherigen Straßenführung durch die Allee geführt. Beide Verkehrsstränge werden geradlinig nach Norden bis zum Ende des Plangebiets weitergeführt und von der Allee begleitet. Die Absicht, die Allee vollumfänglich zu erhalten und baulich weiterzuführen, entspricht dem gesetzlichen Ziel zum Schutz sowie Erhalt dieses prägenden Landschaftsbestandteils.

Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie Waldverlusten.

Trotz der großzügig geplanten Grünräume sind mit dem städtebaulichen Entwurf Verluste ökologisch wertvoller Gehölzbestände sowie Versiegelungen und anthropogene Überformungen von aktueller Natur und Landschaft verbunden. Die naturschutzrechtliche Kompensation der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft wird unter Berücksichtigung der „Natur-auf-Zeit-Flächen“ im Rahmen des angestrebten

Bebauungsplanverfahren ermittelt und festgesetzt. Inwieweit Natur-auf-Zeit vorliegt, ist durch die Grundstückseigentümer in Abstimmung mit dem Regionalforstamt Ruhrgebiet zu prüfen. Ebenso wird für den Verlust von Wald im Sinne des Forstrechts (i.S.d.G.) ein forstrechtlicher Ersatz und Ausgleich erforderlich, welcher unter Beteiligung des Regionalforstamtes Ruhrgebiet ermittelt und festgesetzt werden muss.

Offenlegung / Renaturierung Alsbach

In der Rahmenplanung wird die Offenlegung / Renaturierung des Alsbach durch die Deutschen Bahn AG nicht nur nachrichtlich übernommen, sondern auch in das städtebauliche Gesamtkonzept integriert. Hierbei erhalten die geplanten Grünflächen sowie die CEF-Fläche Anschluss an die beabsichtigte Gewässertrasse mit seinen Ufer- und Auenbereichen, sodass sich ein Biotopverbund mit Synergiewirkungen zur Erhöhung der Biodiversität entwickeln kann.

Variante einer verkehrlichen Erschließung über die Weierstraße

Eine verkehrliche Erschließung der Projektfläche über die Weierstraße nimmt Wald i.S.d.G. sowie ökologisch hochwertige Biotoptypen in Anspruch. Verlust und Störungen dieser Lebensräume stellen erhebliche Beeinträchtigungen bzw. Umweltauswirkungen dar und bedeuten großflächige forst- und naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen (Ausgleich u. / o. Ersatz). Durch den vorliegenden Entwurf wird jedoch bekräftigt, dass eine verkehrliche Erschließung über die Weierstraße ausscheidet und die umweltrelevanten Aspekte in diesem Zusammenhang berücksichtigt werden.

Naturschutzbelang bei der Quartiersbrücke

Der Bezug liegt auf die den in einer Machbarkeitsstudie betrachteten zwei Entwurfsvarianten einer Brücke zur Anbindung der Projektfläche an den Volkspark Sterkrade. Verortet wurden die Varianten nördlich des ehemaligen Förderturmes über die CEF-Fläche und die Bahnlinie hin zum Volkspark Sterkrade. Die vorgestellten Brückenvarianten wurden im Bereich der CEF-Flächen aufgeständert, sodass die Kreuzkröten ihr Ersatzhabitat barrierefrei durchqueren können. Inwiefern die CEF-Fläche, die auch planungsrelevanten Vogelarten als Lebensraum dient, durch ein Brückenbauwerk bspw. durch eine mögliche Kulissenwirkung beeinträchtigt werden würde, wird aktuell in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag geprüft. Der Brückenkopf inkl. Zu- / Abfahrt nördlich der Betuwe-Linie nimmt mit Bäumen bestockte Flächen des Volksparks dauerhaft in Anspruch. Zudem ist der Volkspark im rechtskräftigen Landschaftsplan der Stadt Oberhausen als Landschaftsschutzgebiet Nr. 1.2.7 „Alsbachtal und Volkspark Sterkrade“ festgesetzt.

Artenschutz

Das Plangebiet beinhaltet zwei artenschutzrechtliche CEF-Maßnahmenflächen (CEF = continuous ecological functionality-measures = Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion) aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 642. Zum einen handelt es sich um eine dauerhafte Fläche in länglicher Form östlich des Förderturms. Und zum anderen liegt eine temporäre Fläche westlich des Förderturms, welche zeitnah durch das kürzlich fertiggestellte Sicherungsbauwerk an der Weierstraße abgelöst wird. Die beiden CEF-Flächen dienen der Kreuzkröte (planungsrelevante Art) als Habitat sowie den planungsrelevanten Vogelarten Kiebitz, Flussregenpfeifer, Feldlerche und Heidelerche als möglicher Lebensraum. Inwiefern diese und eventuell weitere planungsrelevante Arten von den aktuellen Planungen beeinträchtigt werden können, wird aktuell im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags geprüft. Hieraus können sich ggf. zusätzliche Schutz-,

Vermeidungs- und / oder Kompensationsmaßnahmen ergeben. Im Umfeld des ehemaligen Zechengeländes gibt es ein Brutvorkommen der planungsrelevanten Waldohreule. Eine möglichst genaue Verortung wird im Zuge des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags durchgeführt. Unter Umständen können sich hieraus Schutz- / Ausgleichsmaßnahmen, wie z.B., der Erhalt von Gehölzbeständen oder die Schaffung eines Niststandortes als Ausgleich, ergeben. Des Weiteren beherbergt der Weiher im Volkspark Sterkrade eine Brutkolonie des planungsrelevanten Graureihers mit etwa 4 Brutpaaren. Als eine von vier Brutkolonien im Stadtgebiet ist das Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG bei weiteren Planungen an dieser Stelle (vor allem bezogen auf das geplante Brückenbauwerk) besonders zu beachten.

Wasserschutz / Grundwasser

Die Rahmenplanung sieht Bereiche vor, in denen das Regenwasser entlang fließen, in Senken zurückgehalten, versickert oder in den zukünftig offenen Alsbach abgeleitet werden soll. Die Untere Wasserbehörde sieht diese Möglichkeiten zum Umgang mit Niederschlagswässern als geeignet an, wobei das Ziel, die gesammelten Niederschlagswässer im Rahmen der örtlichen Verhältnisse über eine Einstauereinrichtung gedrosselt in den zukünftigen Alsbach einzuleiten, vorrangig verfolgt werden sollte. Gegebenenfalls sind Bereiche im Plangebiet aufgrund der anstehenden Geschiebelehme für eine Regenwasserversickerung nicht geeignet. Daher ist im Zuge der Planungen eine Baugrunduntersuchung durchzuführen. Trotz des begrüßenswerten Umgangs mit den Niederschlagswässern führen die mit der Realisierung der Planung einhergehenden Versiegelungen zu einer deutlichen Verringerung der Grundwasserneubildung.

Bodenschutz / Altlasten

Das Leitbild verfolgt eine Wohnbebauung sowie Gewerbeflächen unter Würdigung der vorhandenen ökologisch hochwertigen Grünstrukturen. Im Vorfeld erfolgte eine Sanierung und Aufbereitung der Baufelder des ehemaligen Zechengeländes mit Blick auf eine spätere Folgenutzung als Wohngebiet. Alle dafür verwendeten Bodenmaterialien unterschreiten die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung für Wohngebiete sowie Park- und Freizeitanlagen. Für die zuvor kontaminierten Flächen des ehemaligen Zechengeländes wurde die Situation für das Schutzgut Boden damit verbessert. Eine weitere Entwicklung der Flächen im Sinne des favorisierten städtebaulichen Konzeptes ist somit möglich.

Immissionsschutz / Lärminderung

Hinsichtlich der Lärmbelastung und des Schallschutzes sind sowohl der Verkehrslärm des Straßen- und Schienenverkehrs, als auch die gewerbliche Lärmbelastung von Emittenten aus der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes zu prüfen. Hauptemittent beim Schienenverkehr ist die Strecke 2270 (Oberhausen – Emmerich). Da für diese Strecke bereits ein Planfeststellungsbeschluss vorliegt, sind die in den Unterlagen zum Beschluss beschriebenen zukünftigen Entwicklungen zu berücksichtigen. Aus Sicht der betrieblichen Umweltüberwachung sind die an der Von-Trotha-Straße sowie Weierstraße ansässigen Firmen und Anlagen sowie das Logistikzentallager emissionsrelevant. Hier sind

insbesondere die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu prüfen. Ebenso sind die Schallemissionen der sich aus der Rahmenplanung ableitbaren Gewerbebetriebe, der Parkhäuser und der Kita zu betrachten.

Aus dem Planfeststellungsverfahren zum Ausbau und Erweiterung der Betuwe-Bahnstrecke durch die Deutsche Bahn AG resultiert die Planung einer Lärmschutzwand zwischen den nordöstlich des Plangebietes verlaufenden Gleisanlagen und den geplanten Wohnquartieren. Grundlage für die damalige Planung der Lärmschutzwand war für die Deutsche Bahn die Annahme einer zukünftigen gewerblichen Nutzung auf dem ehem. Zechengelände. Hierfür wurden die Lärmvorsorgewerte für Gewerbegebiete nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) berücksichtigt. Nach der 16. BImSchV können die Grenzwerte von 69 dB(A) am Tag und 59 dB(A) in der Nacht eingehalten werden.

Wird zusätzlich die DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ zur Bewertung herangezogen, so werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete am Tag und in der Nacht um bis zu 14 dB(A) überschritten. Mit dem Heranrücken der derzeit geplanten Wohnquartiere an die Bahnanlagen wird somit ein weiterer Lärmschutz erforderlich. Für die Bewertung der übrigen o.g. Lärmquellen und Emittenten liegen aktuell keine Untersuchungen bzw. Grundlagen oder weiteren Erkenntnisse vor. Im Rahmen des angestrebten Bebauungsplanverfahrens werden gutachterliche Untersuchung erforderlich, aus denen Maßnahmen für den Schallschutz und zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse entwickelt werden können.

Klimaschutz / Klimaanpassung

Aufgrund der großflächigen, fast vollständig begrünten Freiflächen gilt das Areal laut Klimaanalyse des Regionalverbands Ruhr (2017) als Kaltluftentstehungsgebiet, dem eine hohe bis sehr hohe klimaökologische Bedeutung zugesprochen wird. Dementsprechend wurden bei der Erstellung der Rahmenplanung die Themen Kaltluftproduktion, -schneisen und klimatischer Ausgleichsraum berücksichtigt. Gegenüber dem Leitbild geht die Rahmenplanung insofern stärker auf die klimaökologischen Parameter ein, dass Gehölz- und Vegetationsflächen großflächiger und zusammenhängender gedacht wurden. Zusammen mit den geplanten Dachbegrünungen werden sich diese Maßnahmen positiv auf das Mikroklima auswirken. Denn: die Verschattung und Verdunstungsleistung der Vegetation sorgt für Abkühlung der Umgebung bei Wärme. So kann entlang des renaturierten Alsbachs, der CEF-Maßnahme und der im Süden lokalisierten Grünfläche weiter Kaltluft entstehen und fließen, sodass sich die klimatische Situation an der vorhandenen Bebauung entlang der von-Trotha-Straße nur wenig verändern wird. Die Grünverbindungen zwischen den Quartieren übernehmen die Funktion als Schneisen zur Verteilung der Kalt- und Frischluft aus den Grünflächenverbünden.

Dem steht der teils hohe Versiegelungsgrad innerhalb der geplanten Innenhöfe der Wohnquartiere entgegen, was zu kleinräumigen Hitzeinseln führen kann. Da die Wohnquartiere nicht in sich geschlossen sind, sondern sich an mehreren Seiten zu den großzügigen Grünflächen hin öffnen, können die Quartiere von Luft durchströmt werden. Damit kann die Erwärmung der Quartiere vermindert werden. Mit Blick auf die Starkregenvorsorge sieht die Rahmenplanung Bereiche vor, in denen das Regenwasser entlang fließen, in Senken zurückgehalten, versickert oder in den zukünftig offenen Alsbach abgeleitet werden kann. Dieser resiliente Umgang mit Regenwasser wird in der Planung weiter fokussiert und konkretisiert. Dennoch ist damit zu rechnen, dass sich aufgrund der

Nutzungsänderung, des Grünflächenverlustes sowie der damit verbundenen Versiegelungen ein Stadtrand- oder Gewerbeklima ausprägt. Folglich geht klimatischer Ausgleichsraum und somit ein Teil der hohen klimaökologischen Bedeutung verloren.

Damit dieser klimaökologische Verlust gemindert und eine positive bioklimatische Situation erhalten werden kann, sollen gerade im Bereich der infrastrukturellen Planung sowie bei der Ausführungsplanung der Baukörper verbessernde Aspekte Berücksichtigung finden. Ein quartiers- bzw. gebäudebezogenes Energiekonzept, welches u.a. Themen wie Energieversorgung, -erzeugung und -speicherung für Wärme, Kälte und Strom behandelt, wird Bestandteil der weiteren Planungsphasen.

V Weiteres Vorgehen

Bebauungsplanverfahren

Für die Umsetzung der über den städtebaulichen Rahmenplan „Neue Zeche Sterkrade“ geplanten Entwicklungen ist zunächst die Schaffung entsprechender planungsrechtlicher Rahmenbedingungen über ein Bebauungsplanverfahren erforderlich. Hierzu soll das bereits durch Aufstellungsbeschluss vom 26.03.2007 eingeleitete Bebauungsplanverfahren Nr. 595 – von-Trotha-Straße / Alsbach – reaktiviert und mit entsprechend den Inhalten des Rahmenplans aktualisierter städtebaulicher Zielsetzung weiterbetrieben werden. Auf diesem Wege wird passgenaues Planungsrecht in Form eines Angebotsbebauungsplans für die bauliche Umsetzung der geplanten städtebaulichen Entwicklungen geschaffen. Der Plangeltungsbereich ist der Anlage 2 zu entnehmen (unter Ausklammerung der Bebauung an der Weierstraße). Erforderliche Erschließungsmodalitäten sollen ebenso wie erforderliche ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und etwaig erforderlich artenschutzrechtliche Kompensationen innerhalb eines planungsbegleitenden städtebaulichen Vertrages i.S.v. § 11 BauGB zwischen der Stadt und den Grundstückseigentümern im weiteren Verfahren geregelt werden. Eine arbeitsteilige Projektsteuerung und Prozessorganisation zwischen den Grundstückseigentümern, den durch sie zu beauftragenden sonstigen Verfahrensbeteiligten (u.a. Fachgutachter, Vermessungsdienstleistungen) und der Stadt wurde bereits im Dezember 2023 in einer sog. „Planungsvereinbarung“ (städtebaulicher Vertrag i.S.v. § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) inhaltlich grundsätzlich fixiert, um auf dieser Grundlage nunmehr in die konkrete bauleitplanerische Projektbearbeitung einzusteigen.

Nach politischem Beschluss des vorliegenden Rahmenplans „Neue Zeche Sterkrade“ als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB soll das Bebauungsplanverfahren Nr. 595 – von-Trotha-Straße / Alsbach – mit neu gefassten Verfahrensgebiet gemäß Anlage 2 in enger Abstimmung mit den Grundstückseigentümern verwaltungsseitig inkl. aller erforderlichen fachrechtlichen und fachplanerischen Erforderlichkeiten (insbesondere planungsbegleitende Fachgutachten) auf Kosten der Grundstückseigentümer vorangetrieben werden. Zusätzlich dazu werden im weiteren Bauleitplanverfahren städtebauliche Verträge insbesondere zur Regelung von Erschließungserfordernissen sowie zur Umsetzung von planungsbedingten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich. Ein zügiger und zeitnaher Verfahrensvollzug hängt insbesondere auch von einer passgenauen und inhaltlich qualitätsvollen Zuarbeit seitens der Grundstückseigentümer sowie der von ihrer Seite beauftragten Dritten (Fachplaner, Gutachter etc.) ab.

Zwischen der Stadt Oberhausen und den Grundstückseigentümern besteht Einvernehmen darüber, dass die planerischen Ziele des Bebauungsplanverfahrens die Schaffung von Baurecht, die langfristige Sicherung der öffentlichen Grünfläche und der HOAG-Trasse sowie grundsätzlich die Stärkung der Wohnfunktion in Sterkrade umfassen (siehe Anlage 3). Zur Sicherung der qualitativen Ansprüche der Hochbauten und Außenanlagen ist beabsichtigt, eine im Bebauungsplan verankerte Gestaltungssatzung zu implementieren.

Verkleinerung des Verfahrensgebietes

Der Rat der Stadt hat am 26.03.2007 den Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren Nr. 595 – von-Trotha-Straße / Alsbach – gefasst. Bereits in der damaligen verwaltungsseitigen Bearbeitung dieses Planverfahrens stellte sich heraus, dass das Verfahrensgebiet – damals wie heute – durch zwei räumliche Teilbereiche mit sehr unterschiedliche städtebauliche Aufgabenstellungen charakterisiert ist. Der Bereich östlich der Weierstraße ist durch eine heterogene Bestandsbebauung gekennzeichnet, die sich im Wesentlichen als Gemengelage von Gewerbebetrieben aller Art, Einzelhandelsbetrieben und vereinzelt Wohngebäuden darstellt. Das übrige Verfahrensgebiet ist – abgesehen von der bestehenden Straßenrandbebauung an der von-Trotha-Straße – unter Berücksichtigung der bestandskräftig planfestgestellten eisenbahnrechtlichen Fachplanung (BETUWE 1.2) für eine erstmalige Baulandentwicklung vorgesehen, für die über das Bebauungsplanverfahren entsprechende Planungs- und Baurechte geschaffen werden sollen.

Vor diesem Hintergrund hat die Verwaltung sich bereits damals zu einer verfahrenstechnischen Trennung der vorgenannten beiden räumlichen Teilbereiche entschieden, die jedoch nie formell durch politischen Beschluss vollzogen wurde. Dadurch sollten die beiden Teilbereiche insbesondere bauleitplanerisch in ihrer jeweils eigenen Geschwindigkeit entwickelt werden (siehe Anlage 2). Für die Bestandsbebauung östlich der Weierstraße wurde unter dem Arbeitstitel „Teilbereich A“ des Bebauungsplans Nr. 595 in 11/12 2012 eine frühzeitige Öffentlichkeits-, Träger- und Behördenbeteiligung i.S.d. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Dieser Verfahrensschritt wurde mit dem zeichnerischen Vorentwurf eines Bebauungsplans durchgeführt, der hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung auf eine vollflächige Überplanung der bestehenden Gemengelage als „Gewerbegebiet“ – ergänzt um sog. „Fremdkörperfestsetzungen“ i.S.v. § 1 Abs. 10 BauNVO für die bestehenden Einzelhandelsbetriebe – abzielte. Das Bebauungsplanverfahren Nr. 595 – von-Trotha-Straße / Alsbach – wurde im Anschluss an die frühzeitige Beteiligungsphase aus 2012 verfahrenstechnisch nicht weiterbearbeitet. Insbesondere wurden weder für das Gesamtverfahren noch für die vorläufig gebildeten Teilbereiche A und B weitere bauleitplanerische Verfahrensschritte vollzogen oder politische Beschlüsse herbeigeführt.

Aufgrund der vorstehend skizzierten Historie des Bebauungsplanverfahrens Nr. 595 soll das Verfahren nunmehr mit einem auf die aktuelle städtebauliche Anforderlichkeit i.S.v. § 1 Abs. 3 BauGB angepassten räumlichen Geltungsbereich, der aus dem Rahmenplan „Neue Zeche Sterkrade“ abgeleitet wurde, reaktiviert werden.

Für die bestehende nutzungstechnische Gemengelage im sog. „unbeplanten Innenbereich“ sowohl östlich als auch westlich der Weierstraße prüft die Verwaltung, inwieweit hier fortwährend eine städtebauliche Anforderlichkeit i.S.v. § 1 Abs. 3 BauGB für eine eigenständige, zeitgemäße Bauleitplanung gegeben ist. Die in 2012 vermuteten bodenrechtlichen Spannungen, die insbesondere aus einer ungeplanten, nicht durch Bauleitplanung gesteuerten Einzelhandelsentwicklung entstehen könnten, sind bis heute in

598 der Form nicht eingetreten. Gleichwohl könnte unter Berücksichtigung des zwischenzeitlich
599 in 2022 fortgeschriebenen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Oberhausen (vgl.
600 Ratsbeschluss vom 20.06.2022 - Beschlussvorlage - B/17/2098-01) für diesen Bereich eine
601 Überplanung durch einen sog. „Einzelhandelsbebauungsplan gemäß § 9 Abs. 2a BauGB“
602 zur Steuerung perspektivischer handelsbezogener Entwicklungen in Betracht kommen.
603 Sollte ein daraus abgeleitetes Planungsbedürfnis bestehen oder durch etwaige konkrete
604 Baugesuche forciert werden, wird die Verwaltung hierzu mit gesonderter Beschlussvorlage
605 und eigenem bauleitplanerischem Verfahrensvorschlag die politischen Gremien der Stadt zu
606 gegebener Zeit beteiligen.

Anlage/n

- 1 - Anlage 1 _ Rahmenplan Neue Zeche Sterkrade
- 2 - Anlage 2 _ Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 595
- 3 - Anlage 3 _ Absichtserklärungen Eigentümer
- 4 - Anlage 4 _ Präsentation Bürgerinformation Februar 2025
- 5 - Anlage 5 _ Rahmenplan Neue Zeche Sterkrade DIN A 0

Impressum

Herausgeber



Stadt Oberhausen
Dezernat 5
Technisches Rathaus
Bahnhofstraße 66
46145 Oberhausen
www.oberhausen.de



RAG Montan Immobilien GmbH
Im Welterbe 1-8
45141 Essen
www.rag-montan-immobilien.de



Thelen-Gruppe
Alfredstr. 150
45131 Essen
www.thelen-gruppe.com

Rahmenplan, Redaktion, Gestaltung



hartlockstädtebau

hartlockstädtebau
Eduard-Lucas-Straße 18
45131 Essen
www.hartlock.de

wbp_

wbp Landschaftsarchitekten GmbH
Nordring 49
44787 Bochum
www.wbp-landschaftsarchitekten.de

Runge IVP

Ingenieurbüro für
integrierte Verkehrsplanung

Runge IVP Ingenieurbüro für Integrierte Verkehrsplanung
Düsseldorfer Straße 132
40545 Düsseldorf
www.runge-ivp.de

Hinweise:

Die Rechte an den in diesem Dokument „Städtebaulich-freiraumplanerischer Rahmenplan für die Entwicklung des Geländes der ehemaligen Zeche Sterkrade in Oberhausen“ verwendeten Abbildungen und Texten liegen bei den jeweiligen Verfassern und Erstellern. Fotos sowie Grafiken wurden, wenn nicht anders gekennzeichnet, von der Stadt Oberhausen, RAG Montan Immobilien GmbH, Thelen-Gruppe, hartlockstädtebau, wbp Landschaftsarchitekten GmbH und Runge IVP erstellt.

Dieses Dokument ist in all seinen Teilen urheberrechtlich geschützt und ausschließlich für den internen Gebrauch bestimmt. Jede Verwertung, Vervielfältigung, Veröffentlichung und/oder Weitergabe an Dritte ist ohne Zustimmung der oben genannten Herausgeber untersagt.

März 2025

Ansprüche an das neue Quartier in der Stadt Oberhausen



Die Lage der
NEUEN ZEche STERKRADE
im Kontext der Stadt Oberhausen

Ein neues Stadtquartier für Oberhausen

Die wichtigsten Ansprüche für eine nachhaltige und gemeinwohlorientierte, „integrierte Stadtentwicklung“ werden in der „Neuen Leipzig Charta“ vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) festgelegt. Die drei Handlungsfelder der gerechten Stadt, der grünen Stadt und der produktiven Stadt spielen dabei eine zentrale Rolle. Auch die Stadt Oberhausen orientiert sich an diesem Leitbild für eine nachhaltige, das heißt flächen- und ressourcenschonende Stadtentwicklung. Die Verdichtung nach Innen, die Gewährleistung kompakter und funktionaler Nutzungsmischung, die Förderung sozialer Vielfalt sowie die Herstellung eines gesunden Stadtklimas sind dabei von zentraler Bedeutung.

In den nächsten Jahren wird auf dem ehemaligen Gelände der Zeche Sterkrade eines der bedeutendsten lokalen Projekte entstehen. Die „Neue Zeche Sterkrade“ wird als „urbanes Stadtquartier“ einen wichtigen Beitrag zur „integrierten Stadtentwicklung“ und insbesonde-

re auch zur Wohnungsbaustrategie der Stadt Oberhausen leisten. Auf dem Gelände der Zeche soll ein angemessener Anteil an neuem (auch bezahlbarem) Wohnraum entstehen, der für die Stadt benötigt wird. Ebenso geht es auch darum, neue Arbeitsplätze zu schaffen, die in neuen Wohn- und Lebenslagen eingebunden sind. Erklärtes Ziel der Planung ist es, ein neues, nachhaltiges „Stück Stadt“ zu entwickeln, das sich durch eine hohe städtebauliche Qualität sowie zukunftsweisende sozioökonomische und ökologische Strukturen auszeichnet und dabei im Sinne der daseinsvorsorgenden Liegenschaftspolitik der Stadt Menschen mit unterschiedlichen Einkommen mit Wohnraum versorgt. Mit der Entwicklung eines neuen Quartiers sind daher über die grundlegenden Ansprüche hinaus auch eine Reihe zusätzlicher Zielsetzungen und Schwerpunktthemen verbunden.

Das umfassende „Leitbild der Stadt Oberhausen für die Entwicklung des Geländes der ehemaligen Zeche Sterkrade“ (September 2023) und die gründliche Untersuchung der

Ausgangslage offenbaren unterschiedliche Entwicklungsinteressen sowie die zahlreichen Entwicklungspotenziale. Mit dieser groben städtebaulichen Konzeption wurden die bisherigen Vorstellungen zur Entwicklung des Geländes zusammengefasst und in einem öffentlich und fachlich geführten Dialog in der Stadt Oberhausen zur Diskussion gestellt. Die Entwicklung eines urban geprägten Quartiers auf bestehenden Strukturen mitten in der Stadt ist zwangsläufig auch mit Konflikten beladen. Mehr denn je galt und gilt es auch weiterhin, die unterschiedlichen Interessen zu erfassen, offen auszutauschen, ein generelles Verständnis für unterschiedliche Ansprüche und notwendige Bedarfe zu wecken und schließlich über eine sorgfältige Abwägung zu einem Ausgleich von Interessen zu kommen.

Bei der Planung und Umsetzung eines solch großen Vorhabens muss vor allem aber auch die wirtschaftliche Belastbarkeit berücksichtigt werden. Es darf nicht übersehen werden, dass das Projekt finanziell machbar ist, ohne eine wirtschaftliche Stabilität in Frage zu stellen. Es geht darum, sicherzustellen, dass das Vorhaben auch unter finanziellen Gesichtspunkten für alle Beteiligten - insbesondere für die Flächeneigentümer:innen - nachhaltig ist. Der städtebaulich-freiraumplanerische Rahmenplan geht daher (seit Erstellung des Leitbildes der Stadt Oberhausen) aus einem mehr als sechsmonatigen, vielfältigen dialog- und beteiligungsorientierten Prozess hervor, in dem das „Know How“ aller Seiten zielgerichtet gebündelt und die Ansprüche an die Planung schrittweise übersetzt werden konnten, hervor.



Mit Beginn der Planungskonkretisierung wurden zudem auch spezielle Untersuchungen durchgeführt und Fachgutachten erarbeitet, die ebenfalls Empfehlungen zur Optimierung des Leitbildes formulieren. Dazu zählen die artenschutzrechtliche Prüfung (Fachbeitrag Stufe I und II), die Verkehrsuntersuchung, ein klimaökologisches Gutachten und die Machbarkeitsstudie zur Entwicklung der Quartiersbrücke. Daher weist der Rahmenplan neben Konstanten wie beispielsweise die Anbindung an die Von-Trotha-Straße oder der Baufelder parallel zur Bahnstrecke auch Veränderungen, wie eine große grüne Mitte, die Organisation der Erschließung oder auch die Entwicklung von Wohnschollen gegenüber der Konzeption aus dem Leitbild auf. Mit der Konkretisierung der Planung hat sich der Anteil der überbau-

baren Fläche verringert und damit der Anteil des Erhalts von Grünflächen weiter erhöht und insgesamt der Erschließungsaufwand bzw. der Grad der Versiegelung verringert.

Letztendlich sind das Leitbild (September 2023) und der bisher geführte Prozess Grundpfeiler des vorliegenden städtebaulich-freiraumplanerischen Rahmenplans. Dieser beschreibt die durchgehenden Ansprüche an die langfristige Planung und bildet die konsens- und umsetzungsorientierte „machbare Vision“ für die künftige Entwicklung der „Neuen Zeche Sterkrade“ in Oberhausen. Das Konzept dient allen Akteurinnen und Akteuren als Maßstab und belastbare Grundlage für anstehende Entscheidungen und Abwägungen der nächsten Monate.



Luftbild mit Abgrenzung der Zeche Sterkrade

Abbildung: Geodaten Online: <https://www.opengeodata.nrw.de>

Die Ansprüche an das zukünftige Quartier „Neue Zeche Sterkrade“ lassen sich auf fünf zentrale Ansprüche zusammenfassen. Diese bilden die strukturelle und funktionale Grundlage für die Anpassung und Konkretisierung des Leitbildes (September 2023) zu einem städtebaulich-freiraumplanerischen Rahmenplan. Für die konzeptionelle Übersetzung dieser Ansprüche gehen die städtebauliche, freiraum- und verkehrsplanerische Entwicklung Hand in Hand.

Das Quartier „Neue Zeche Sterkrade“ versteht sich als . . .

. . . grünes und klimaresilientes Quartier!

Ein großer, zusammenhängender, naturnaher öffentlich nutzbarer Freiraum, Lebensräume für Tiere und Pflanzen und die klimasensible Gestaltung der öffentlichen wie privaten Freiräume machen das Quartier widerstandsfähig gegenüber den Auswirkungen des Klimawandels. Die Berücksichtigung der lokalen klimatischen Bedingungen macht das Quartier lebenswert für alle.

. . . urbanes und vielfältig durchmischtes Quartier!

Ein breit gefächertes Wohnungsangebot, soziale und kulturelle Einrichtungen sowie kleine gastronomische Angebote und die Wohnnutzung nicht störende Gewerbebetriebe in einer insgesamt bautypologischen Vielfalt sorgen für Lebendigkeit im Quartier. Die Mischung an Nutzungen rückt das gemeinschaftliche Miteinander in den Mittelpunkt. Dazu gehören auch Zukunftsmodelle in Form von Kombinationen aus Wohnen und Arbeiten.

. . . inklusives Quartier für alle!

Das Quartier ist für alle Menschen - unabhängig ihres Alters, persönlichen Fähigkeiten, Herkunft oder Lebensführung - zugänglich und lebenswert und soziale Teilhabe wird gefördert. Das Quartier steht für lebendige Nachbarschaften, die insbesondere über öffentliche und private Freiräume Gemeinschaft und Kommunikation fördern.

. . . vernetztes Quartier der kurzen Wege!

Ein engmaschiges Fuß- und Radwegenetz gewährleistet eine gute Erreichbarkeit der quartiers-eigenen Angebote und sorgt für eine verkehrsberuhigte Umgebung. Der Verkehr im Quartier wird klar gelenkt und in vielseitigen Quartiersgaragen geordnet. Neue Wegeverbindungen verbessern die Erreichbarkeit aller wichtigen Alltagseinrichtungen, über die Quartiersgrenzen hinaus zum Volkspark, zu den umliegenden Schulen, zur Innenstadt und zum Bahnhof Sterkrade.

. . . energieeffizientes und kreislauffähiges Quartier!

Das Quartier setzt auf einen nachhaltigen und effizienten Umgang mit lokalen Ressourcen. Dies umfasst Maßnahmen zur Energieeinsparung (Fernwärme), die Förderung erneuerbarer Energien (Sonne), eine umweltfreundliche Bauweise (Gebäudehülle) sowie Konzepte zur Kreislaufwirtschaft (Wertstoffe, Wasser, Abfall) . Dabei soll die Umwelt geschützt und gleichzeitig eine hohe Lebensqualität für die Bewohnerschaft erzielt werden.

Städtebaulich-freiraumplanerischer Rahmenplan





Städtebau und Nutzungen

Das Quartier „Neue Zeche Sterkrade“ wird ein grünes Stadtquartier, in dem ein multifunktionaler Freiraum die zentrale Rolle für die städtebauliche Struktur einnimmt. Die grüne Mitte bildet das „Wohnzimmer“ des gesamten Quartiers und schafft zusammen mit dem Stadtplatz am Förderturm die direkten Verknüpfungen in den Stadtbezirk. Die einzelnen Teilquartiere, jeder mit besonderer Lage und eigener Bebauungsstruktur, bieten eine vielseitige Mischung an Nutzungen und fördern so das gemeinschaftliche Miteinander. Zugleich bleiben sie erkennbarer Teil des großen Ganzen: klimaresilient, urban, sozial, inklusiv, vernetzt und energieeffizient.

Gliederung und Erschließung

In dem neuen Quartier stehen insbesondere die grüne Mitte und die öffentlichen Freiräume im Mittelpunkt, da sie dem Gebiet bereits heute seinen unverwechselbaren Charakter verleihen. Schon mit Beginn des dialog- und beteiligungsorientierten Prozesses entwickelte sich die Vision eines zentralen, naturnah gestalteten, öffentlich zugänglichen und nutzbaren Freiraum zu einem bedeutenden Element des Rahmenplans. Da die neu geschaffenen, hochwertigen grünen Ränder, durch die Renaturierung des Alsbachs und der Umsetzung der Ausgleichsfläche zum Artenschutz (dauerhafte CEF-Fläche) nicht für eine Quartiersnutzung zur Verfügung stehen, konzentriert sich die Planung darauf, die vielfältigen, vorhandenen und innenliegenden Freiräume ganzheitlich aufzunehmen - zum Nutzen aller Bewohner:innen und Besucher:innen.

Die Lage der neuen Baufelder, vor allem der Wohnschollen sowie die angestrebte Bebauung sind hierbei entscheidend, damit die weitestgehend natürlich belassenen Freiräume ihre positiven Wirkungen wie Kaltluftproduktion und Klimaschutz, Ausgleichseffekte, Biodiversität, Aufenthaltsqualität, Aktivität, Erholung und Ruhe - (weiterhin) entfalten und verbessern können.

Die städtebauliche Struktur ist daher von der Idee einer „freien Mitte“ und einer „baulichen Konzentration“ zwischen grüner Mitte und

den grünen Rändern getragen. Dabei wird die Struktur letztendlich auch maßgeblich durch die Geometrie des Gebiets bestimmt.

Das Konzept der
NEUEN ZEHE STERKRADE
als Gesamtschau



Für die Organisation der Erschließung des Quartiers ist die Umsetzung von zwei Erschließungsstraßen von der Von-Trotha-Straße vorgesehen. Als Stichstraßen erschließen sie die Teilgrundstücke der RAG Montan Immobilien GmbH (östlich) und der Thelen-Gruppe (westlich) jeweils unabhängig voneinander, ermöglichen eine bedarfsgerechte Erreichbarkeit der einzelnen Baufelder und schließen letztendlich Durchgangsverkehre aus.

Die östliche Haupteerschließung wird als gestalterisches und funktionales Rückgrat des Quartiers ausgebildet. Als grünes Band verbindet dieses die grüne Mitte, den Stadtplatz und die Teilquartiere nicht nur verkehrlich, sondern schafft auch eine gute Aufenthaltsqualität durch breite Gehwege, Grünflächen, Baumreihen und attraktive öffentliche Räume.

Hier entsteht nicht nur „Straße“ sondern ein Stadtraum, der nachhaltige Mobilitätsformen - insbesondere den Fuß- und Radverkehr - fördert. In diesem Raum soll künftig auch der Radweg der HOAG-Trasse verlaufen. Die westliche Erschließung ist demgegenüber auf ein Mindestmaß reduziert.

Um die im Inneren liegenden Baufelder der Wohnschollen zu erreichen wird das Prinzip der Stichstraße fortgeführt. Der Bereich der traditionellen Wohnformen ist über einen Erschließungsbügel angebunden. Die öffentlichen Räume sind so dimensioniert, dass alle notwendigen Verkehrsarten einen ihrer Bedeutung angemessenen Raum erhalten, eine optimierte autoreduzierte Erschließung mit kurzen Wegen möglich ist und eine wirtschaftliche Infrastruktur gewahrt bleibt.



Stadtplatz am Förderturm als Quartiersmitte

Die Ausbildung einer Quartiersmitte am Förderturm ist bereits im Leitbild (September 2023) fest verankert. Das neue Konzept greift diese Idee auf und verbindet den historischen Förderturm mit modernen, quartiersbezogenen Angeboten, um einen kommunikativen Mittelpunkt zu schaffen. Der Förderturm und das Fördermaschinenhaus bleiben als weit sichtbare Landmarke bestehen. Der neue Stadtplatz und die angrenzenden Baukörper mit quartiersbelebenden Nutzungen, vorzugsweise auch mit gastronomischen Angeboten in den Erdgeschossen, werden als zentrale Knotenpunkte im öffentlichen Raum organisiert, die sowohl als Begegnungsorte als auch als Plattform für soziale und kulturelle Aktivitäten bieten. So entsteht eine wichtige Adresse



Der Stadtplatz am Förderturm als Quartiersmitte

im Quartier, die Identität, Gemeinschaft und Innovation fördert. Eine neue Quartiersbrücke für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen verbindet das Quartier zudem mit dem Volkspark und den weiteren Orten im Stadtteil bis hin zur Innenstadt Sterkrade.



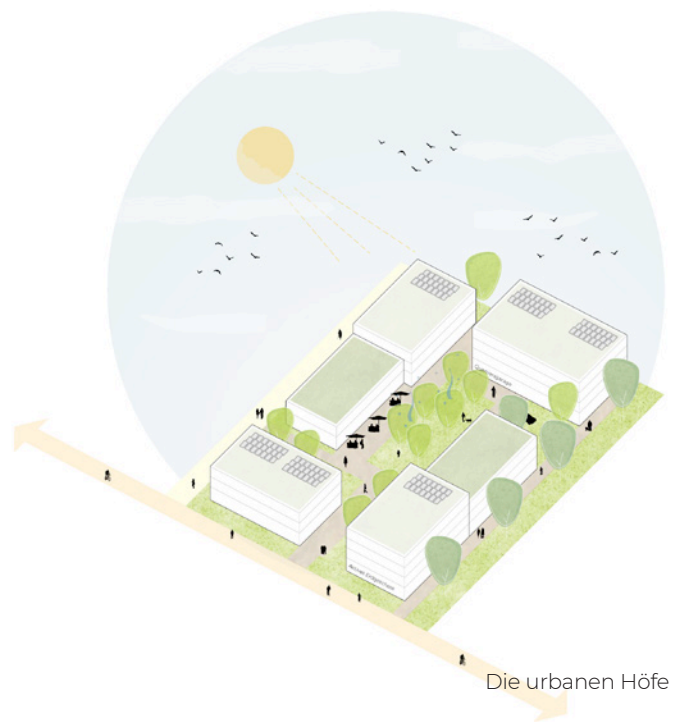
Teilquartiere

Das Quartier setzt sich aus unterschiedlichen Teilquartieren zusammen, die jeweils ihre eigenen Qualitäten, Rollen und Funktionen, Nutzungen und Nutzer:innen haben: Urbane Höfe, Wohnschollen, Traditionelle Wohnformen, Arrondierung Von-Trotha-Straße und ein Bereich für eine Kindertagesstätte.

Dennoch ergänzen sie sich und sind trotz ihrer Vielfalt gemeinsam als Quartier „Neue Zeche Sterkrade“ les- und erfahrbar. Generell liegt der Anteil an Wohnnutzungen höher als der Anteil an gewerblichen Nutzungen. Dennoch sind aber auch verträgliche Nutzungsmixe innerhalb dieser Teilquartiere zugelassen. Dies betrifft vor allem die Ausbildung von gemischt genutzten Erdgeschossen - insbesondere im Bereich des neuen Stadtplatz am Förderturm, wie auch in Bereichen der urbanen Höfe mit Lagen zur Haupteerschließung. Ferner muss das Mischungsverhältnis im Fall der späteren Festsetzung von gemischten Gebieten auch rechtlichen Anforderungen standhalten.

Urbane Höfe

Für das Quartier „Neue Zeche Sterkrade“ besteht der „soziale Auftrag“ darin, auch für Menschen mit geringen und mittleren Einkommen Wohnraum zu schaffen. Es ist erklärtes Ziel, neue Wohnungen im Segment des geförderten Wohnungsbaus anzubieten. Aber auch bezahlbarer Mietwohnungsbau im mietpreisgebundenen Segment, Baugemeinschaften / -genossenschaften, gemeinwohlorientierte Trägerinnen und Träger wie auch private Bauträger:innen sind denkbar. Vorhaben und Vorgehen sind jedoch mit den Grundstückseigentümer:innen zu klären. Generell ist es vorgesehen, attraktiven Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen zu schaffen - ein wichtiger Schritt, um eine soziale Durchmischung zu fördern.



Die entwickelte räumlich-funktionale Struktur von urbanen Höfen als Baufelderstreifen, parallel zur Ausgleichsfläche zum Artenschutz (dauerhafte CEF-Fläche), schafft die Grundlage für ein breit gefächertes Wohnungsangebot mit unterschiedlich kleinen und großen Wohnungen, Wohngemeinschaften, Wohnclustern oder auch Wohnwerkstätten und erlaubt es, unterschiedliche Formen und Zukunftsmodelle des Wohnens und Arbeitens zu kombinieren und zu erproben. Vorgesehen sind vor allem „lebendige“ Erdgeschosse mit quartiersbezogenen Angeboten, beispielsweise Ateliers, soziale und kulturelle Angebote, Kleinstdienstleistungen oder auch Mikrowerkstätten in einer offenen Blockrandbebauung mit variierenden Gebäudehöhen von drei bis vier Geschossen. In den gemeinschaftlich nutzbaren, auch begrünten, Innenhöfen (halböffentlich-privat) ist Raum für Aufenthalt, Kommunikation und vielfältiges, kreatives Arbeiten. Der Anteil an privaten Freisitzen ist eher gering. Neben den Adressen zur Haupteerschließung orientieren sich die Eingänge der Gebäude überwiegend zu den Innenhöfen. Ausnahmen bilden hier die Gebäudeseiten, die sich zum Stadtplatz am Förderturm orientieren. In den Innhöfen wird ebenso die verkehrliche Erschließung geregelt.

In den tiefergehenden Planungen bedarf es guter Lösungen für einen aktiven und passiven Lärmschutz sowie intelligenter Grundrisse,

in denen Erschließungskerne und -wege gut positioniert sind, sodass nicht-ständige Aufenthaltsflächen nach Nordosten und ständige Aufenthaltsflächen nach Südwesten orientiert werden. Ziel ist es, hochwertiges Wohnen und Arbeiten unter voraussichtlicher Lärmbelastungen (durch die BETUWE-Linie) zu ermöglichen, wobei möglichst alle Wohnungen eine gute Orientierung zu attraktiven südwestlich gelegenen Freiräumen erhalten sollten.

Wohnschollen

Das Konzept von in der Landschaft eingebetteten Wohnschollen sieht ebenso die Entwicklung eines breit gefächerten Wohnungsangebotes mit unterschiedlich kleinen und großen Wohnungen und Wohngemeinschaften vor. Ziel ist, es auch hier anteilig Wohnungen im Segment des geförderten Wohnungsbaus zu realisieren. Bei der Planung und Errichtung der Wohnungen sollte in der späteren Umsetzung auf eine effiziente Ausnutzung wie auch auf Wandelbarkeit der Wohnflächen geachtet werden. Anspruch soll es sein, unterschiedlich große und flexibel einteilbare Wohngrundrisse zu realisieren, die sich den jeweiligen Lebenssituationen und Lebensmodellen anpassen kön-

Die Wohnschollen



nen. Hohe Flexibilität bezieht sich längst nicht mehr allein auf gewerblich genutzte Gebäude und Funktionen.

Die für den Wohnungsbau vorgesehenen Baufelder der drei Wohnschollen befinden sich „in der Landschaft“, denn genau hier liegen die größten Wohn- und Freiraumqualitäten im Quartier. Die Wohnschollen sind generell durch eine drei- bis viergeschossige Bebauung geprägt, die vielseitige Kanten zum öffentlichen Raum ausbilden. Hierdurch entsteht eine abwechslungsreiche bauliche Kulisse mit Blick in und aus der Landschaft.

Die räumlich-funktionale Idee der Wohnschollen besteht darin, private Wohnbereiche zu schaffen, die eine flexible, urbane Dichte, eine bautypologische Vielfalt, eine auf Kommunikation ausgelegte attraktive Gestaltung von Freiräumen und eine vitale, soziale gemeinschaftliche Nachbarschaft ermöglichen. Insbesondere für das soziale Zusammenleben nehmen die vielseitig gestalteten Innenhöfe eine zentrale Bedeutung ein. Neben privaten und gemeinschaftlich genutzten Flächen liegen hier auch Flächen für die Erschließung. Durch das System der Hoferschließung nimmt sowohl der Erschließungsaufwand, als auch der Versiegelungsgrad innerhalb der Wohnschollen nur einen sehr geringen Anteil ein.

Zum Landschaftsraum hinaus orientiert sich lediglich ein kleiner Anteil an privaten Freizeiten. Hier liegt hoher Wert auf eine einheitliche, angemessene Gestaltung der Übergänge vom privaten Raum zum öffentlichen Raum - insbesondere zur grünen Mitte.

Traditionelle Wohnformen

Das Quartier verfolgt ein integratives Wohnkonzept, das von kompaktem Geschosswohnungsbau bis hin zu freistehenden Einfamilienhäusern reicht. Im südwestlichen Abschnitt der Haupteerschließung wird daher gezielt auf



Die traditionellen Wohnformen



Arrondierung Von-Trotha-Straße

traditionelle Wohnformen - Reihenhäuser, Doppelhaushälften und Einfamilienhäuser - gesetzt, um auch dieser spezifischen Nachfrage gerecht zu werden. Dieser Bereich wird als ruhiges, naturnahes Wohngebiet ausgestaltet, das unterschiedlich große private Grundstücke ermöglicht aber auch Gemeinschaft fördert. Ziel ist es auch hier, vorhandene Grünflächen und Vegetation zu schützen und in den privaten Freiflächen zu integrieren. Das Bild dieses Wohngebiets darf vielseitig sein und auch individuellen Charakter erhalten, sollte sich aber in das Gestaltungskonzept und der Qualität des gesamten Quartiers einordnen. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt frühzeitig über die Haupteerschließung und eine daran angebundene Wohnstraße (Erschließungsbügel). So werden die privaten Fahrzeuge nicht weiter in das Gesamtquartier geführt. Der Versiegelungsgrad öffentlicher als auch privater Flächen ist gering gehalten.

Arrondierung Von-Trotha-Straße

Die Arrondierung und bauliche Verdichtung entlang der Von-Trotha-Straße zielt darauf ab, ein klares, einladendes Zugangsbild zum Quartier zu schaffen. Dabei werden gezielt Baulücken behutsam geschlossen, sodass sich deutliche Quartierseingänge entwickeln. Besonders im Knotenpunkt mit der Straße Am Aldenkampshof erfährt der historische Eingang zum Zechengelände eine wesentliche Aufwertung. Hier wird im markanten Auftakt-

gebäude im Erdgeschoss ein quartiersbelebender Nutzungsmix integriert.

Diese klar definierten Eingangsbereiche fördern nicht nur attraktive und lebenswerte öffentliche Räume, sondern stärken auch die Identität des gesamten Quartiers. Gleichzeitig wird die bestehende Struktur entlang der Von-Trotha-Straße - etwa die Baufluchten und Gebäudehöhen (dreigeschossig) - aufgegriffen, sodass die Verdichtung behutsam in den vorhandenen urbanen Kontext eingebettet werden kann. Auch hier wird gewohnt.



Arrondierung Von-Trotha-Straße

Die Kindertagesstätte

Zusätzlich zu den neu geplanten Wohnungen und Arbeitsplätzen ist die Entwicklung einer Kindertagesstätte mit attraktiven und sicheren Freiflächen vorgesehen. Die Entwicklung einer KiTa ist ein wichtiger Baustein, um das Quartier familienfreundlich zu gestalten und den sozialen Zusammenhalt zu fördern. Eine Einrichtung mit fünf bis sechs Gruppen ermöglicht es, unterschiedliche Altersstufen bedarfsgerecht zu betreuen und flexible Angebote zu schaffen. Neben der reinen Betreuungsfunktion kann die Tagesstätte auch als Treffpunkt für Familien dienen, wodurch der intergenerationale Austausch gestärkt und das Gemeinschaftsgefühl gefördert wird.

Es ist vorgesehen, eine freistehende, zweigeschossige KiTa mit guter Anbindung an die Haupteinfahrt am südöstlichen Ende der urbanen Höfe zu realisieren. Die benötigten Freiräume und Außenspielflächen können hier großzügig ausgestaltet werden, sodass keine Konflikte mit anderen Nutzungen entstehen.

Der Kita-Bedarf errechnet sich nach der voraussichtlichen Anzahl der Einwohner:innen im Quartier. Die konkrete bauliche Größe und Anzahl der zu betreuenden Kinder (und Gruppen) wird daher in den weiteren Planungen zu konkretisieren sein. Ebenso wird zu überprüfen sein, ob die KiTa auch für die angrenzenden Wohnsiedlungen Angebote schaffen kann.

Adressbildung im Quartier

Die städtebauliche Struktur macht deutlich: Das Quartier „Neue Zeche Sterkrade“ gliedert sich in unterschiedliche Teilquartiere und daher gut zu entwickelnde „Adressen“. Eine Einteilung von Teilquartieren ist ebenso Voraussetzung für eine überschaubare und in Phasen angelegte Standortentwicklung. Die Namen der Teilquartiere und Teilräume verstehen sich zunächst als Arbeitstitel, deren weitere Qualifizierung noch vorzunehmen ist.



Der Bereich Kindertagesstätte

Da das Konzept als Grundlage für die Bauleitplanung dient, orientiert sich die Benennung der Teilquartiere jedoch bereits jetzt schon an den möglichen Gebietskategorien gemäß Planungsrecht. Dazu gehören beispielsweise Wohngebiete, Mischgebiete, urbane Gebiete, etc., wie sie im Baugesetzbuch (BauGB) und in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definiert sind. Die konkrete Entscheidung über die endgültigen Gebietskategorien wird in den weiteren Planungen zu klären sein.

Eine Diskussion der tatsächlich zu realisierenden Wohnungen, Wohnformen und Durchmischung, insbesondere in den urbanen Höfen und den Wohnschollen, wird in den weiteren Planungen ebenso zu konkretisieren sein. Daran knüpft sich letztendlich die Gebietskategorie.

Fest steht jedoch: Die Flächenverfügbarkeit in zentraler (Innenstadt-)Lage, die Nähe zu bereits bestehenden Naherholungsräumen und städtischen Funktionen sowie die gute Anbindung an das Straßennetz bieten großes Potenzial für die Entwicklung eines städtischen Quartiers und einer lebendigen Nachbarschaft. Hierfür gibt das Konzept den Anstoß.

Gebietskategorien gemäß Planungsrecht. (auszugsweise)

Wohngebiete (Reines und Allgemeines Wohngebiet)

BauNVO §3 und §4

Wohngebiete dienen dem Wohnen. Zulässig sind je nach Kategorie: generell Wohngebäude. Ausnahmen und Sonderregelungen sind möglich. Zulässig sind z. B. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner:innen des Gebiets dienen. Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienen, Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke. In allgemeinen Wohngebieten sind zudem Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und auch Tankstellen zulässig.

In NRW ist in Wohngebieten mindestens eine Abstandsfläche von 0,4H einzuhalten.

Definition Mischgebiete

BauNVO §6

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind z. B. Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (innerhalb der gewerblichen Nutzungen).

In NRW ist in Mischgebieten mindestens eine Abstandsfläche von 0,4H einzuhalten.

Definition Urbane Gebiete

BauNVO §6a

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Zulässig sind z. B. Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können auch Vergnügungsstätten oder Tankstellen zugelassen werden. Es kann zudem der Anteil an Nutzungen über die Geschosse bzw. der Geschossfläche festgelegt werden.

In NRW ist in urbanen Gebieten mindestens eine Abstandsfläche von 0,2H einzuhalten.

Freiraum und Umwelt

Im Quartier „Neue Zeche Sterkrade“ steht die Schaffung eines grünen und klimaresilienten Wohnumfelds im Mittelpunkt. Dabei werden die ökologischen, klimabezogenen und sozialen Herausforderungen, die mit der Verdichtung des Stadtraums einhergehen, umfassend berücksichtigt. Mit integrativen Lösungsansätzen ist beabsichtigt, die blau-grüne Infrastruktur ganzheitlich zu optimieren und so einen nachhaltigen urbanen Raum zu gestalten.

Grüne Mitte

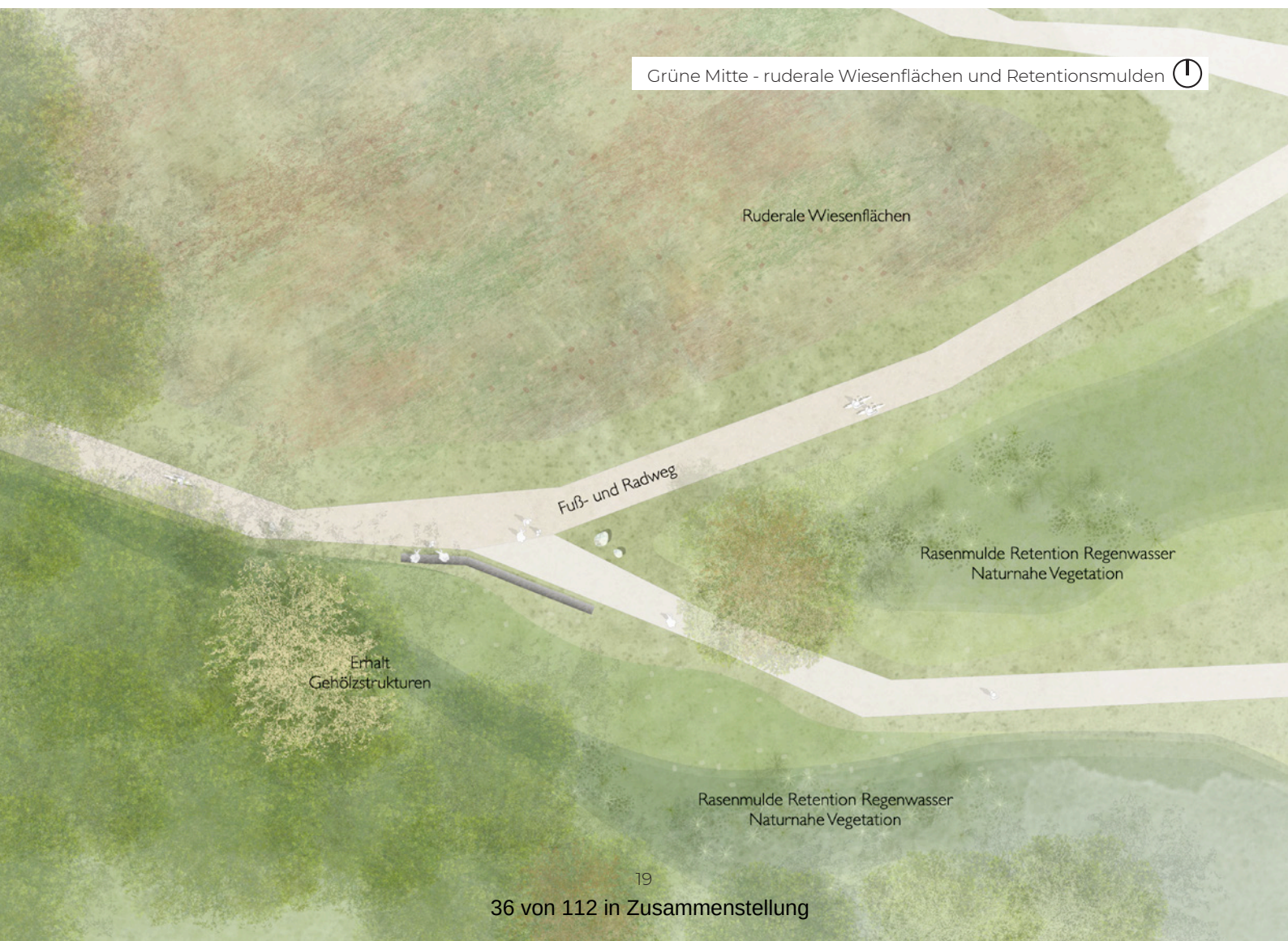
Das vernetzte Freiraumsystem im Quartier bildet ein übergeordnetes „grünes Gerüst“, das attraktive Verbindungen zu den umliegenden Stadt- und Freiräumen schafft. Im besonderen Fokus steht dabei die natürlich gestaltete, öffentlich zugängliche grüne Mitte - ein zusammenhängender Naherholungsfreiraum von etwa drei Hektar, der sich vom Stadtplatz am Förderturm bis zu den Flächen des Alsbachs in Ost-West-Richtung über beide Teilgrundstücke erstreckt. Diese grüne Mitte dient als lebenswerter Mittelpunkt für Bewohner:innen und Besucher:innen, die sie zu Fuß oder mit dem Fahrrad, auch aus der Nachbarschaft, schnell erreichen können. Auf informelle Weise fördert sie Umwelt- und Klimaschutz sowie Aufenthaltsqualität, Bewegung und Spiel, unterstützt die Integration und das Zusammenleben und bietet Raum für individuelle Entfaltung und gemeinschaftliche Begegnungen. Besonders für Ältere, Kinder und Personen mit geringem Einkommen ist sie von zentraler Bedeutung für Gesundheit und Wohlbefinden.

Der wild gewachsene Charakter des ehemaligen Geländes der Zeche bildet die Grundlage für die zukünftige Gestaltung. Dabei stehen vor allem die weiten, ruderalen Wiesen im Mittelpunkt. Zusammen mit den vorhandenen Waldflächen, Gehölzgruppen und Bäumen entsteht eine offene, naturnahe „wilde“ Landschaft aus Gräsern und Wiesen, in die auch neue Bäume harmonisch eingefügt werden.

Für diese Neupflanzungen sollen Baumarten gewählt werden, die den Herausforderungen des Klimawandels in Oberhausen gewachsen sind und zugleich Lebensraum für unterschiedliche Tier- und Insektenarten bieten.

Die bestehende Vegetation nördlich der Bestandsgrundstücke entlang der Von-Trotha-Straße bis zum westlichen Abschnitt der grünen Mitte wird weitestgehend erhalten und in ihrer Struktur gestärkt. Die ansässige Tierwelt soll so ihren natürlichen Lebensraum bewahren können.

Eine lockere und dynamische Wegeführung unterstreicht den naturnahen Charakter der grünen Mitte und verbindet die einzelnen Wohnschollen sowie weitere Teilquartiere miteinander. In den Randbereichen und zwischen den Schollen ist ein baumgesäumter Bereich vorgesehen, der naturnahe Spielplätze mit einem vielfältigen Angebot sowie Aufenthaltsbereiche für alle Altersgruppen integriert. Diese Flächen sind nicht nur strapazierfähig für vielfältige Bewegungsspiele, sondern durch die flachen Rasenmulden, die hier das Regenwasser aufnehmen, auch ökologisch wertvoll gestaltet.



Grünes Band

Das grüne Band bildet die zentrale Achse des Quartiers und verbindet die grüne Mitte, den Stadtplatz am Förderturm, die Teilquartiere und die KiTa sowie die Von-Trotha-Straße miteinander. Besonders im Eingangsbereich an der Von-Trotha-Straße entsteht der Eindruck eines stark durchgrünten Quartiers.

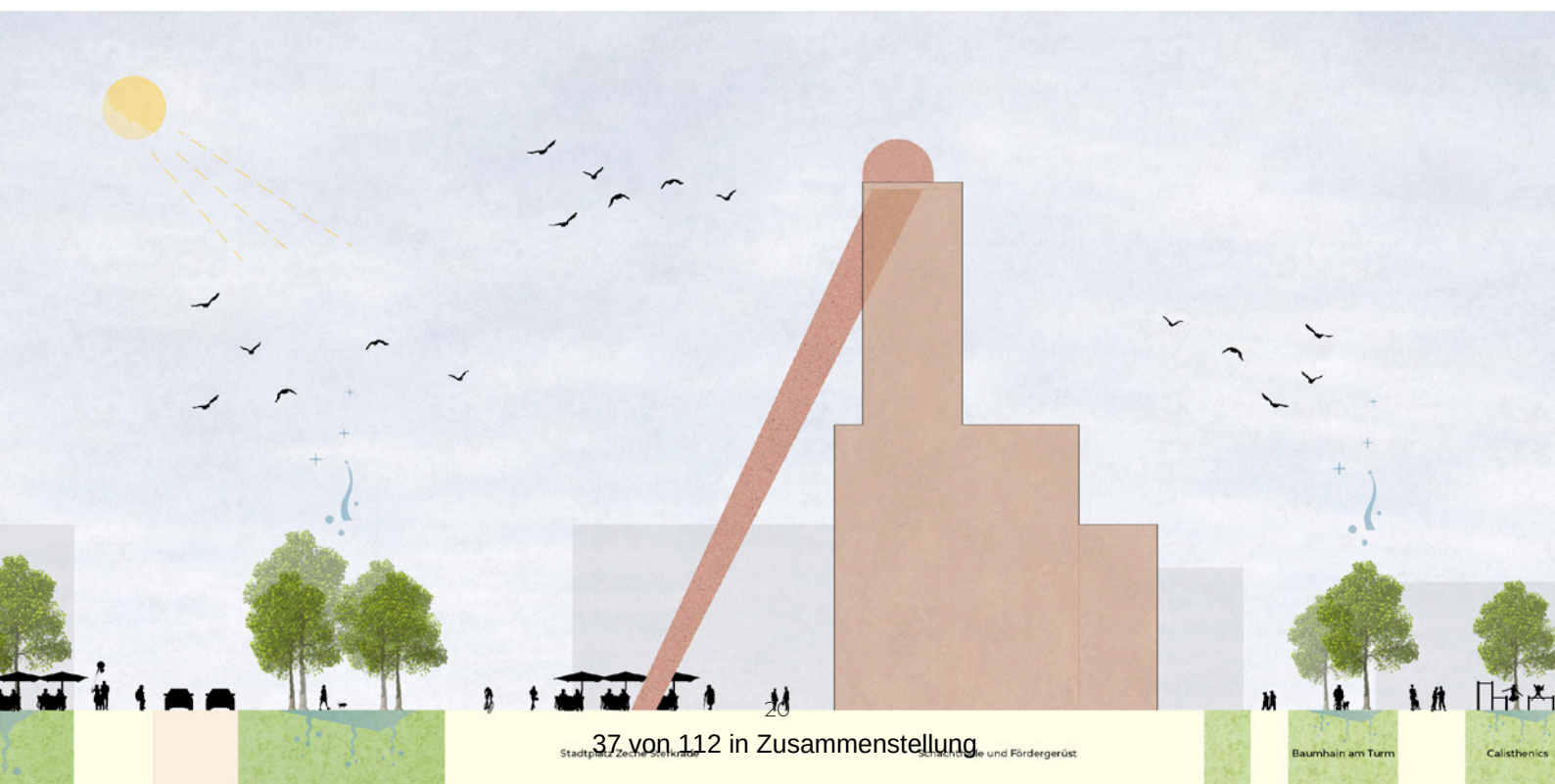
Durch seine geradlinige Struktur erfüllt das grüne Band sowohl eine Erschließungsfunktion als auch eine gestalterische Aufgabe. Es zeichnet sich durch eine lineare Vegetationsfläche mit einer doppelten Baumreihe, klimaresistenten Stauden und ggf. kleinteiligen Sukzessionsflächen („wilde Ecken“) aus. Die bestehende, geschützte Kastanienallee wird eingebunden und durch zusätzliche Baumpflanzungen ergänzt. Im Bereich des Stadtplatzes können besondere Angebote für Aufenthalt integriert werden. Darüber hinaus bietet das grüne Band Potenzial für ein nachhaltiges Regenwassermanagement. Auch hier werden Retentionsmulden funktional und gestalterisch eingebunden.

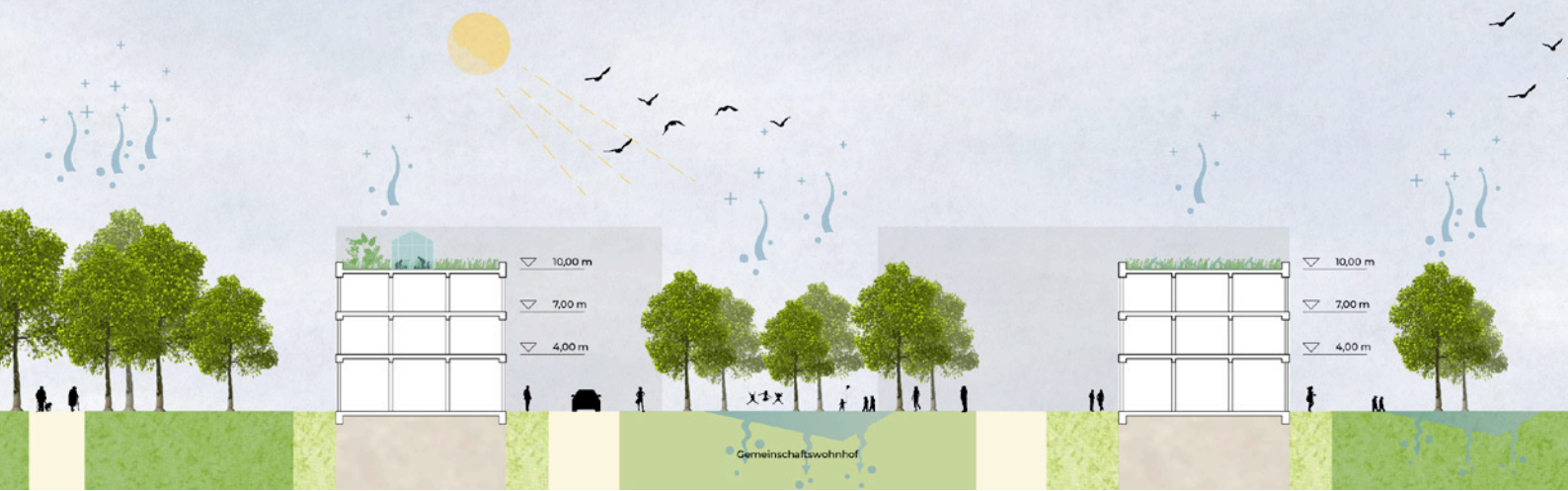
Grünes Band und
Stadtplatz am Förderturm

Stadtplatz am Förderturm

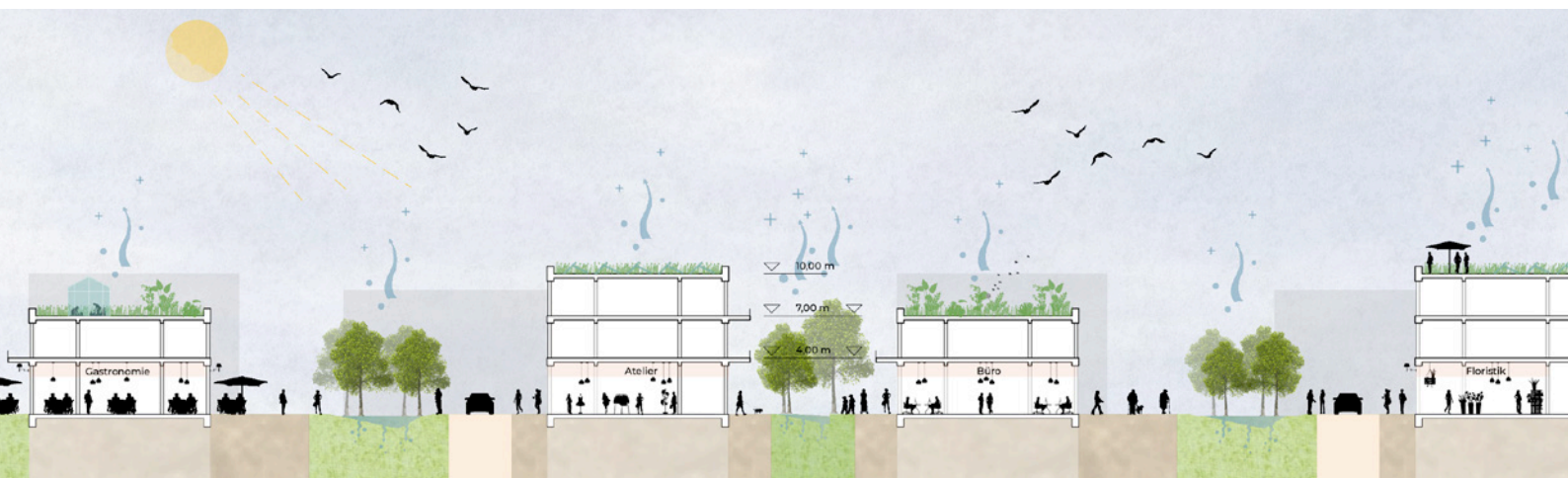
In dem räumlich gefassten Bereich rund um den Förderturm und das Fördermaschinenhaus bildet sich das kommunikative Herz des Quartiers heraus. Der vielseitig gestaltete, gut besonnte Stadtplatz vereint urbanes Leben mit einer grünen, naturnahen Atmosphäre. Er fungiert gleichermaßen als Rückzugsort und lebendiger Treffpunkt - geprägt durch eine ausgewogene Mischung aus Aufenthalts-, Erholungs- und Spielflächen.

Die Nutzungen in den Erdgeschossen der angrenzenden Gebäude sind maßgebend für die Belebung des Raums. Vorstellbar sind gastronomische, soziale und kulturelle Angebote. Der westliche Bereich des Platzes ist großzügig und offen gestaltet und behält dabei den Blick auf den Förderturm bei. Im Gegensatz dazu besticht der östliche Abschnitt durch Grünflächen und einen einladenden Baumhain. Zudem umfasst die Platzfläche integrierte Sitzkanten, die zum Verweilen einladen. Die Oberflächen sollen überwiegend aus wasser gebundenen Decken und damit durchlässig hergestellt werden.





Innenhöfe Wohnschollen



Innenhöfe der urbane Höfe und Zwischenfugen

Innenhöfe

Ergänzend zum Netz öffentlicher Freiräume stellen private und gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen einen essenziellen Bestandteil eines gut vernetzten, grünen Wohn- und Arbeitsumfelds dar. Dabei sind private Außenbereiche vorwiegend in den Wohnschollen und den urbanen Höfen eingeplant. Den größten Teil dieser Freiflächen nehmen die Innenhöfe der Wohnschollen ein, die überwiegend der gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bewohner:innen vorbehalten sind. Die Innenhöfe werden vielfältig gestaltet und stark begrünt. Sie dienen als Treff- und Kommunikationsorte, Spielbereiche, Ruhezonen, Nutzgärten, sowie als blau-grüne Bereiche, die dem Regenwassermanagement dienen. Sowohl die Beschaffenheit der Beläge als auch die vorgeschlagenen Dimensionen der Höfe ermöglichen ein Anpflanzen von Bäumen, die Schatten spenden und zur Abkühlung beitragen. Zudem können in allen Höfen ausgewiesene Außenbereiche geschaffen werden, die der privaten Nutzung einzelner Wohnungen oder Dienstleistungen im Erdgeschoss vorbehalten sind.

Kleine private Freisitze in den Wohnschollen an der grünen Mitte fügen sich harmonisch in das Landschaftsbild ein. Anstelle von hohen Hecken, Mauern und Zäunen wird bewusst ein weicher, naturnaher Übergang gewählt, der durch sanfte Hügel, wilde Vegetation und breite Staudenränder geprägt ist und dabei gleichzeitig die Privatsphäre wahrt. Die Erreichbarkeit der Gebäude und Innenbereiche erfolgt über ein untergeordnetes Wegenetz, das überwiegend mit wassergebundenen und -durchlässigen Böden gestaltet ist. Die Voraussetzungen für die Entwicklung einer intensiven Vegetation ist somit günstig, letztendlich auch, weil ein Verzicht auf Tiefgaragen eine sonst übliche Versiegelung vermeidet. Die Andienung für Müllentsorgung und Rettungsverkehr ist sichergestellt, ansonsten werden die Höfe mit der Idee von Quartiersgaragen für den ruhenden Verkehr freigehalten. In den weiteren Planungen gilt es, für die Innenhöfe eine ausgewogene Balance zwischen baulicher Dichte und Offenheit, zwischen Nachbarschaft, Lebendigkeit und Ruhe zu schaffen.

① Grüne Gestaltung Innenhof Wohnscholle



① Variante mit einer urbaneren Gestaltung Innenhof Wohnscholle



Die Innenbereiche der urbanen Höfe werden demgegenüber urbaner konzipiert und dienen insbesondere als lebendige Orte des gemeinschaftlichen Arbeitens. Hier gibt es auch einige Stellplätze.

Retention

Die grüne Mitte, das grüne Band der Haupterschließung und die Innenhof-Freiflächen eröffnen vielfältige Möglichkeiten für blau-grüne Freiflächen. Diese sollen Regenwasser im Sinne des Schwammstadtprinzips auffangen, nutzen und speichern - etwa durch Pflanzen und die Versickerung in unterschiedlichen Vegetationsflächen. Ziel ist es, das im Quartier anfallende Regenwasser wieder in den natürlichen Wasserkreislauf einzubringen. Das Regenwasserkonzept sieht daher vor, dass möglichst flache

Rasenmulden als Rückhaldebereiche fungieren und über zusätzliche Retentions- sowie Ableitungsmulden das gesammelte Wasser in den Alsbach geleitet wird. Die blau-grünen Bereiche sind vorrangig für das Regenwassermanagement konzipiert, bilden gleichzeitig jedoch auch einen integralen Bestandteil des nutzbaren Freiraums. In der multicodierten Gestaltung dieser Flächen liegt der Innovationsanspruch, da sie einerseits der effektiven Nutzung von Regenwasser (beispielsweise für die Bewässerung von Bäumen über Baumrigolen) dienen, andererseits die Aufenthaltsqualität im Quartier steigern und nicht zuletzt klimatisch wirksam werden. Topografische wie technische Belange sind dabei eingehend in den nächsten Planungen zu konkretisieren.

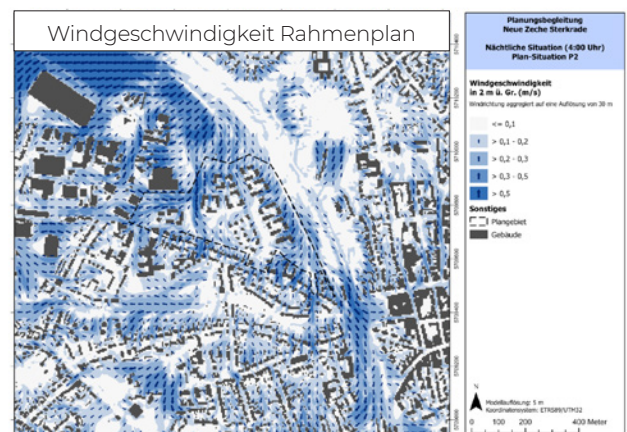
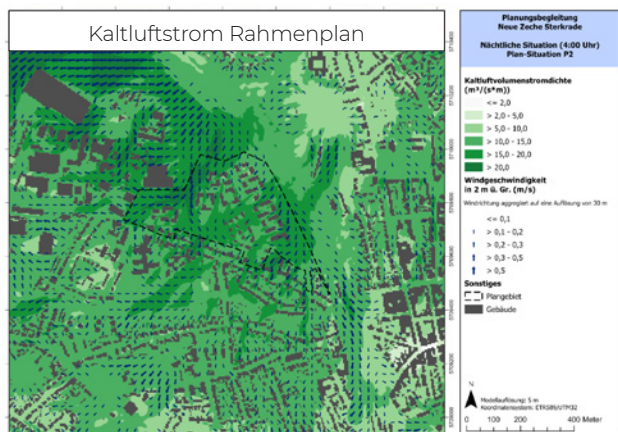
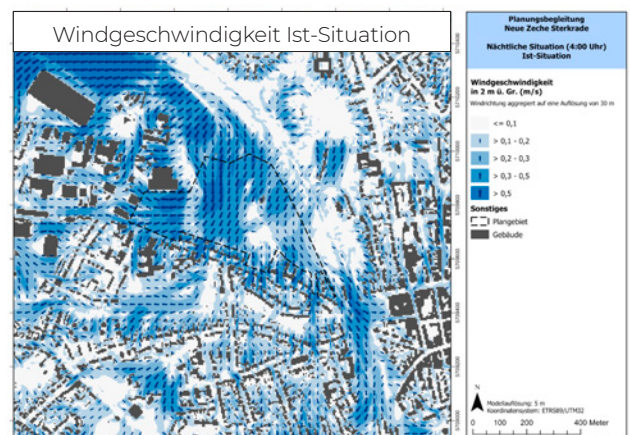
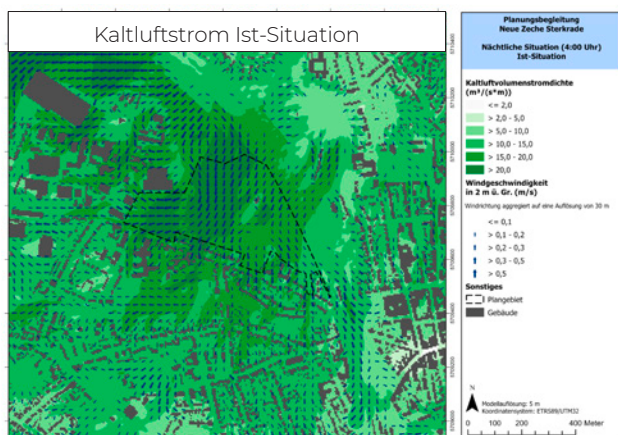


Klima

Aufgrund der großflächigen, nahezu vollständig begrünten Freifläche gilt das Gelände der ehemaligen Zeche Sterkrade laut Klimaaanalyse des Regionalverbands Ruhr (2017) als Kaltluftentstehungsgebiet, dem eine hohe bis sehr hohe klimaökologische Bedeutung zugesprochen wird. Bei der Erstellung des Rahmenplans sind daher die Themen Kaltluftproduktion, Kaltluftschneisen und klimatischer Ausgleichsraum besonders bedacht worden.

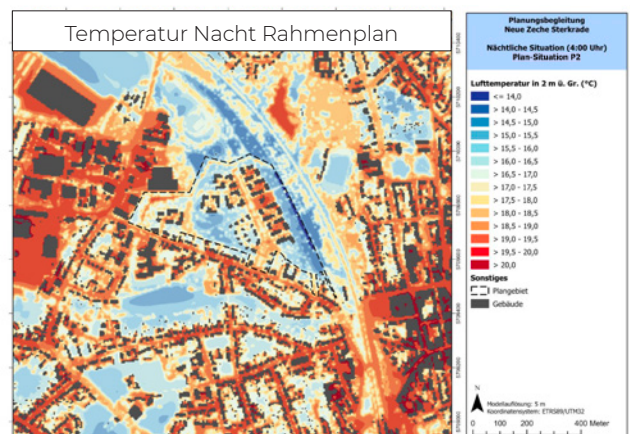
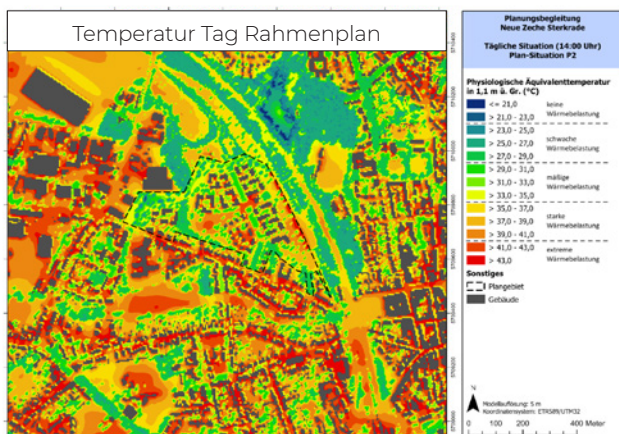
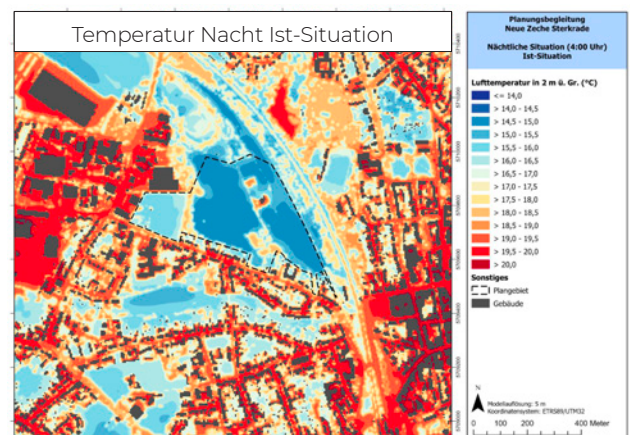
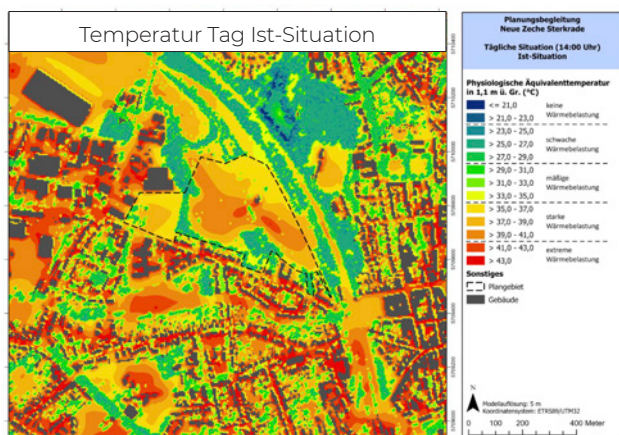
Die grüne Mitte - ausgebildet als großer, zusammenhängender und offener Freiraum - spielt eine zentrale Rolle für ein gesundes Stadtklima. Sie dient nicht nur als Aufenthaltsort, sondern hilft auch, einer Überhitzung des Quartiers entgegenzuwirken, indem sie die Bildung und Führung von Kaltluftströmen unterstützt und bioklimatische Ausgleichszonen schafft. Dank ihrer Ost-West-Ausrichtung wird das Quartier in den vorherrschenden

Windrichtungen effektiv durchlüftet, wobei bestehende Ventilationsbahnen ergänzt werden. Um ausreichend Raum für Kaltluftströme bereitzustellen, werden zudem Flächen von der Bebauung freigehalten und offene, grüne Fugen integriert. So kann entlang des renaturierten Alsbachs, im Bereich der dauerhaften CEF-Fläche sowie im zentralen grünen Bereich weiterhin Kaltluft entstehen und zirkulieren, was bewirkt, dass sich das Klima an der bestehenden Bebauung entlang der von-Trotha-Straße kaum verändert. Die Ausrichtung der neuen Gebäude in den Wohnschollen und den urbanen Höfen folgt einem offenen Baublocksystem, das gezielt in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung ausgerichtet ist. Dies begünstigt die Verteilung von Kalt- und Frischluft aus den Grünflächenverbünden tief in das Quartier hinein. Auch bei der Gestaltung der Innenhöfe wird auf einen hohen Grünanteil und einen geringen Versiegelungsgrad geachtet, denn durchlässige Böden, schattenspendende und



kühlende Vegetation sowie Grünflächen nach dem Schwammstadtprinzip tragen dazu bei, die Bildung von Hitzeinseln zu vermeiden. Insgesamt sorgt dieses Konzept für eine durchgehende Luftzirkulation im gesamten Quartier. Die Integration bestehender Vegetations- und Gehölzflächen sowie der Erhalt der vorhandenen Bäume wirken zusammen mit neuen Bepflanzungen und einer intensiven Dachbegrünung positiv auf das Mikroklima. Durch die Verschattung und die Verdunstungsleistung der Vegetation wird die Umgebung bei Wärme spürbar abgekühlt. Diese stadtklimatische Funktion wird zusätzlich gestärkt, indem im gesamten Quartier Verdunstungs-, Versickerungs- und Rückhaltebereiche im Rahmen des Regenwassermanagements vorgesehen werden. Künftig soll das Regenwasser in den offenen Alsbach abgeleitet werden, während weitere Planungen einen resilienten Umgang mit Regenwasser, auch zum Schutz bei Starkregenereignissen, sicherstellen sollen.

Obwohl im Zuge der Quartiersentwicklung bereits zahlreiche klimatische Verbesserungen erzielt wurden, ist dennoch mit veränderten klimatischen Rahmenbedingungen zu rechnen. Die veränderte Nutzung, der Rückgang an Grünflächen und die damit verbundene Versiegelung bewirken, dass sich ein Klima einstellt, das sich gegenüber der bisherigen Situation verschlechtert. Um eine gestärkt positive bioklimatische Situation zu erreichen, sollten auch in der fortschreitenden infrastrukturellen Planung sowie in der Gebäudeplanung weitere Maßnahmen zur Optimierung des Mikroklimas umgesetzt werden, etwa durch die Begrünung von Fassaden oder den Einsatz natürlicher, heller Materialien.



Verkehr und Mobilität

Im Quartier „Neue Zeche Sterkrade“ steht ein ausgewogenes Miteinander aller Verkehrsteilnehmer:innen - Fußgänger:innen, Radfahrer:innen und Autofahrer:innen - im Mittelpunkt. Die Straßen, Wege und Plätze werden primär als öffentliche Räume gestaltet, die allen offen stehen. Zudem sorgt eine vielfältige Nutzung, insbesondere durch quartiersbelebende Angebote, dafür, dass Entfernungen verkürzt und der Verkehr reduziert wird. Die Erreichbarkeit von Wohnungen, Arbeitsplätzen und Angeboten innerhalb und über das Quartier hinaus bleibt unabdingbar.

Äußere Erschließung

Es liegen gute Voraussetzungen einer leistungsfähigen äußeren Erschließung vor. Die mit der Entwicklung des Quartiers einhergehenden neuen Nutzungen führen mit ihrem Kfz-Verkehrsaufkommen dazu, dass die Verkehrsmengen auf der Von-Trotha-Straße auf bis zu 9.000 Kfz/24h (+1.900 Kfz/24h) und auf der nördlichen Weierstraße auf bis zu 15.600 Kfz/24h (+ 800 Kfz/24h) ansteigen. Trotz der höheren Belastungen sind die Straßen in der Lage die Verkehre aufzunehmen und abzuwickeln.

In der morgendlichen Spitzenstunde kann unter den Prognosebelastungen für jeden Knotenpunkt die verkehrstechnische Leistungsfähigkeit und eine ausreichende Verkehrsqualität nachgewiesen werden. In der nachmittäglichen Spitzenstunde wird am Kreisverkehr Von-Trotha-Straße / Weierstraße die mangelhafte Verkehrsqualitätsstufe E ermittelt. Dies führt zu der Empfehlung, dass der Kreisverkehrsplatz verkehrstechnisch zu ertüchtigen ist. Im gleichem Zuge sollte er auch eine gestalterische Aufwertung erfahren. Auf der Von-Trotha-Straße selbst kann eine bessere Verträglichkeit der zusätzlichen Verkehrsmenge hergestellt werden, indem die Stichstraßeneinmündungen in das Quartier leistungsfähig und verkehrssicher ausgebaut und mit barrierefreien Querungshilfen für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen versehen werden.

Neben der äußeren Erschließung über die Von-Trotha-Straße wurden im Rahmenplanprozess weitere Erschließungsvarianten mit Anbindung an die Weierstraße untersucht. Dabei ist zu berücksichtigen, dass neu zu bauende oder auszubauende Straßen- und Wegeverbindungen nur eine geringe Sicherheitsdistanz zum bestehenden Landschaftsbauwerk einhalten können und die künftigen Flächen des renaturierten Alsbachs mit einem Brückenbauwerk überquert werden müssten. Zu berücksichtigen ist ebenso die zukünftige Führung der L215n mit einem neuen Kreisverkehr mit der Weierstraße. Aus Leistungsfähigkeitsgründen ist eine Erschließung des Quartiers von der Weierstraße aufgrund der hohen Verkehrsstärke problematisch. Bei einer Durchbindung bis zur Von-Trotha-Straße besteht die Gefahr von Schleichverkehr, der den Kreisverkehr abkürzt und das Quartier zusätzlich mit Verkehr belasten würde. Eine Fuß- und Radwegeverbindung zugunsten der besseren Erreichbarkeit der umliegenden Nutzungen, beispielsweise der Nahversorgungsangebote an der Weierstraße wird jedoch empfohlen.

Innere Erschließung

Die geplante innere Erschließung des Quartiers erfolgt über die Anbindung an die Von-Trotha-Straße. Jeweils eine Stichstraße erschließt die beiden Teilgrundstücke der beiden Grundstückseigentümer:innen unabhängig voneinander. Die Fahrbahn der östlichen Haupteerschließung für die Anbindung und Er-

Auch für die Grundstücke der traditionellen Wohnformen ist eine Ausgestaltung als Mischverkehrsfläche angestrebt. Der Bereich ist über einen Erschließungsbügel an die Haupterschließung angebunden.

Die Erschließung beziehungsweise die Fahrbahn der Stichstraße der weiter westlich gelegenen Grundstücke ist ebenso auf ein Mindestmaß von 6,50 m reduziert. Gestalterisch folgt sie dem Prinzip einer Mischverkehrsfläche.

Festzuhalten bleibt: Innerhalb des Quartiers entsteht ein klar gegliedertes, öffentliches Erschließungssystem mit kurzen Wegen zu allen wichtigen Einrichtungen. Alle Straßenräume im Quartier sollen durch ihre Gestaltung und Geschwindigkeitsbeschränkungen eine hohe Aufenthaltsqualität für Bewohner:innen und Besucher:innen bieten.

Ruhender Verkehr

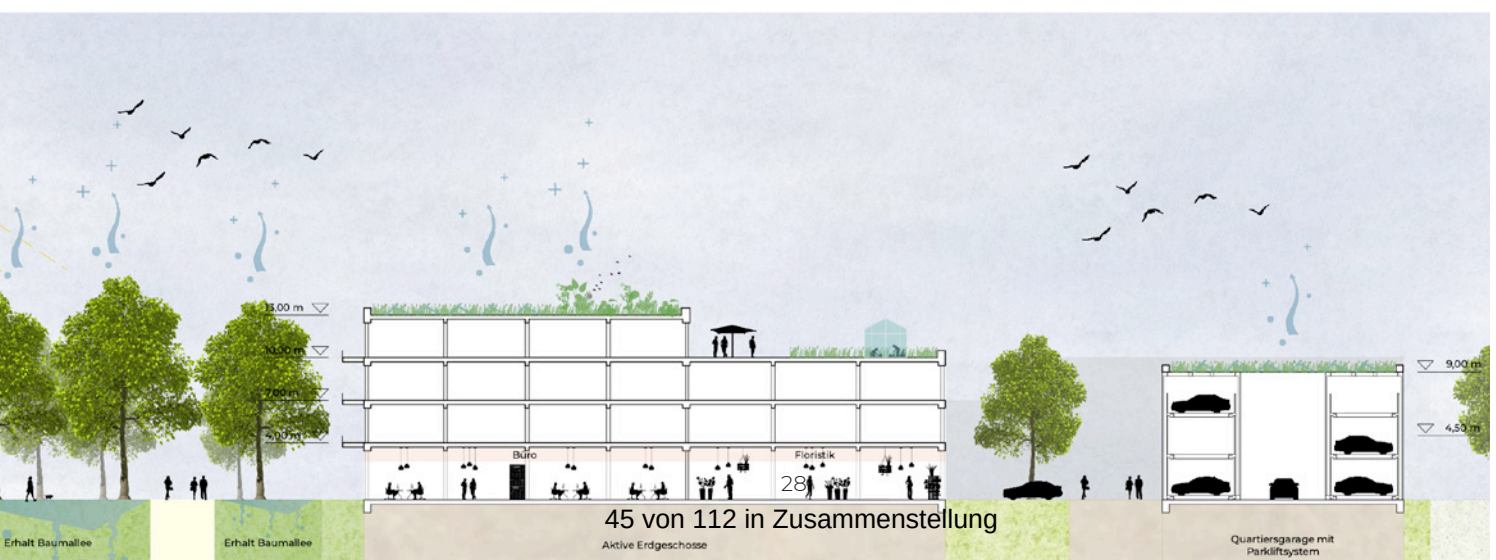
Eine bedeutende Funktion für die Erschließung und insbesondere für die Organisation des ruhenden Verkehrs im Quartier nehmen die Quartiersgaragen (kurz: QG) für das Bewohner:innen- und Beschäftigtenparken ein. Insgesamt werden sechs Quartiersgaragen, die mit einem Liftsystem ausgestattet sind, konzipiert, sodass der öffentliche Raum frei von ruhendem Verkehr gestaltet werden kann. Die Garagen werden modulartig und flexibel

einteilbar aufgebaut, um Kfz- Parkangebote, E-Car-Sharing- / Car-Pooling-Angebote sowie beispielsweise auch Rad- und E-Radabstellflächen inklusive Ladestationen, ggf. auch für Lastenräder, zu ermöglichen. Sie können auch zu zukünftigen Umschlagspunkten für die Quartierslogistik werden.

Vier der Quartiersgaragen befinden sich in den urbanen Höfen und sind jeweils einem Baufeld zugeordnet. Die Erschließung erfolgt hier verkehrsberuhigt über die Höfe. Zwei weitere Garagen befinden sich im Bereich der Wohnschollen, davon eine im östlichen und eine im westlichen Teilgrundstück. Diese sind jeweils über die Stichstraße erreichbar. Das Konzept schlägt vor, je Garage auf drei Ebenen bis zu 60 Pkw-Abstellplätze zu integrieren. Sie lassen sich flexibel auf die maximale Baufeldbreite erweitern.

Der endgültige Stellplatznachweis erfolgt, sobald der Wohnungsschlüssel (z. B. geförderter oder frei finanziert Wohnbau) und die möglichst konkrete Anzahl der Wohneinheiten feststeht. Das bedeutet, dass die Zahl der zu realisierenden Stellplätze in einem Verhältnis zur Anzahl der Wohnungen sowie auch den ergänzenden, quartierbelebenden gewerblichen Nutzungen stehen muss. Die Balance ist in den weiteren Planungen anzustreben.

Quartiersgarage im urbanen Hof



Für die Umsetzung der Quartiersgaragen ist ebenso eine konkrete Nutzungs- und Betreiberkonzeption in den weiteren Planungen zu entwickeln.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

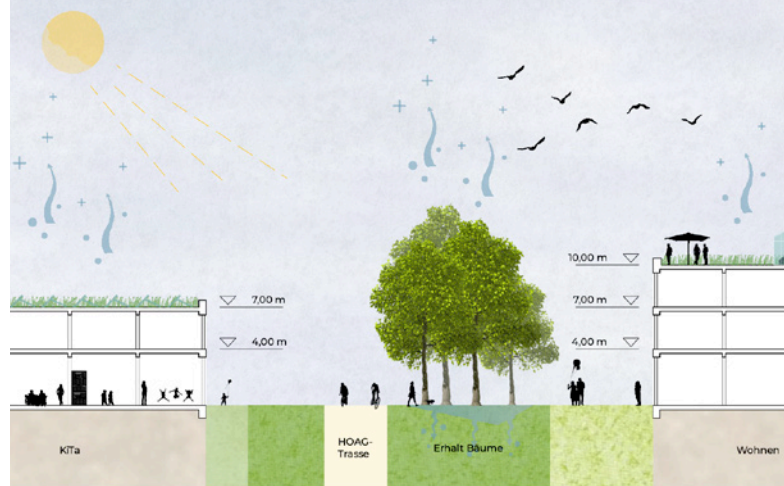
Neben den Maßnahmen zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs und der Organisation der ruhenden Verkehre kommt der Anbindung an den ÖPNV eine hohe Bedeutung zu. Konkret bedeutet dies zunächst, eine gute Erreichbarkeit der vorhandenen Bushaltestellen entlang der Von-Trotha-Straße und der Weierstraße herzustellen. Hierfür bedarf es attraktiver öffentlicher Räume.

Nur ein verstärkter Zugang zu attraktiven ÖPNV-Angeboten erleichtert den Umstieg vom Auto auf andere zukunftsorientierte Mobilitätsformen. Eine gut geplante nachhaltige Nahmobilität mit unterschiedlichen, adaptiven und räumlich flexiblen Verkehrsangeboten entlastet das Quartier und steigert letztendlich auch (dort) die Lebensqualität.

HOAG-Trasse

Der vorhandene Fuß- und Radwegeverbindung der HOAG-Trasse soll bei der Entwicklung des Quartiers nicht nur ausgebaut werden sondern durch ihre Führung und Gestaltung ein prominenter Bestandteil des Quartiers werden. So ist es bereits im Leitbild (September 2023) festgehalten. Der Rahmenplan sieht daher ebenfalls vor, die Radvorrangroute als hochwertigen und sichtbaren Bestandteil durch das Quartier verlaufen zu lassen.

Wie die Führung der Radvorrangroute im Detail aussieht und auch das besondere Schutzbedürfnis von Fußgänger-Querungen Berücksichtigung findet, ist in künftigen Detailplanungen zu klären. Im südöstlichen Teil der Projektfläche wird die Trasse näher zur Bahnfläche und randseits der dauerhaften



Profil der HOAG-Trasse
südlich der KiTa

CEF-Fläche bis zur Von-Trotha-Straße geführt. Die hier vorhandene Querungsstelle wurde bereits im Herbst 2024 baulich hergerichtet.

Da die HOAG-Trasse bereits heute die regionale Radverkehrsanbindung sicherstellt und als geplante Radschnellwegeverbindung Teil des übergeordneten Regionalen Radwegnetzes ist, kommt ihrem Ausbau auf der Projektfläche eine prioritäre Bedeutung zu.

Quartiersbrücke zur Anbindung Volkspark und Innenstadt Sterkrade

Bereits im Leitbild (September 2013) wird die Entwicklung einer Brücke vom Stadtplatz zum Volkspark, zur Innenstadt und zu den Schulstandorten empfohlen. Der Rahmenplan greift diese Idee zugunsten einer Verbesserung der Erreichbarkeit und der Vernetzung in die umliegenden Gebiete auf. Der Brückenschlag für zu Fußgehende und radfahrende Menschen stellt vor allem einen besonderen Anreiz dar, um auf das Auto zu verzichten.

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie zur Entwicklung der Brücke wurden erste technische sowie wirtschaftliche Aspekte überprüft, wodurch die generelle Machbarkeit bestätigt wurde. Eine Konkretisierung der Planung ist in den nächsten Schritten vorgesehen.

Flächenbilanz und Wohneinheiten

Der Rahmenplan zeigt, wie das rund 15 Hektar große Gelände der ehemaligen Zeche Sterkrade neu erschlossen werden kann. Dabei spielen ein ressourcenschonender Umgang mit Boden, Klimaschutz und Wirtschaftlichkeit eine wesentliche Rolle. Neben bereits beschlossenen Maßnahmen zur Aufwertung und Entwicklung von Grünflächen in den Randbereichen sollen die bestehenden Freiraumqualitäten erhalten, geschützt und ergänzt werden, während gleichzeitig ein breit gefächertes Wohn- und Arbeitsangebot entsteht. Hierfür bedarf es einer soliden Flächenbilanz.

Flächenbilanz

Die gesamte Projektfläche des Geländes der ehemaligen Zeche Sterkrade nimmt eine Fläche von mehr als 17 Hektar ein. Darin inbegriffen sind die Flächen der Renaturierung des Alsbachs und die Entwicklung der dauerhaften CEF-Fläche parallel zur BETUWE-Linie.

Die Offenlegung und Renaturierung des Alsbachs wurde im Genehmigungsverfahren zur BETUWE-Linie verbindlich beschlossen. Die etwa 2,3 Hektar große Fläche wird daher nicht weiter in der Flächenbilanz betrachtet. Ebenso ist der südwestliche Grundstücksbereich (westlich der Fläche des Alsbachs, Weierfeld) nicht Teil der Flächenbilanz. Diese Fläche wird aufgrund der eingeschränkten städtebaulichen Verwertung als Ausgleichsfläche (z. B. zur Ergänzung der Fläche der Alsbachrenaturierung) betrachtet. Die dauerhafte CEF-Fläche wurde ebenso verbindlich festgelegt und rechtlich gesichert. Auch diese Fläche, mit einer Größe von etwa 3,6 Hektar, wird daher nicht weiter in die Flächenbilanz eingerechnet - zumal sich diese Fläche parallel zur Bahnfläche bis zur Weierstraße streckt. Die vorhandenen Grundstücke entlang der Von-Trotha-Straße stehen im privaten Eigentum und sind nicht Teil der Flächenbilanz.

Das Quartier „Neue Zeche Sterkrade“ entsteht daher auf einer Fläche von etwa 15 Hektar zwischen den Flächen des renaturierten Alsbachs, der CEF-Fläche und der Von-Trotha-Straße. Für die Ermittlung der Flächenwerte werden

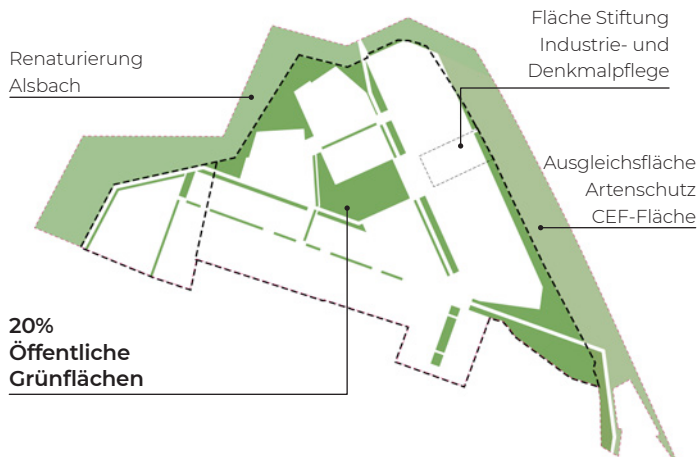
die Flächen der beiden Grundstückseigentümer:innen RAG Montan Immobilien GmbH (östlich) und der Thelen-Gruppe (westlich) rechnerisch zusammen betrachtet. Eine in diese Hauptprojektfläche integrierte Teilfläche steht im Eigentum der Stiftung Industrie- und Denkmalpflege. Dabei handelt es sich um den Bereich rund um den historischen Förderturm und das Fördermaschinenhaus.

Der in den letzten Monaten geführte dialog- und beteiligungsorientierte Prozess verdeutlicht, wie durch eine enge Zusammenarbeit zwischen Planer:innen, Fachgutachter:innen und der Oberhausener Bürger:innen ein umfassender Rahmenplan entsteht, der sowohl wirtschaftlichen Interessen als auch städtebaulichen, freiraum- und verkehrsplanerischen Anforderungen gerecht wird. Diese integrative Herangehensweise schafft eine Balance zwischen den verschiedenen - auch wirtschaftlichen - Interessen und legt besonderen Wert auf einen nachhaltigen Umgang mit der Gesamtfläche und ihren Qualitäten.

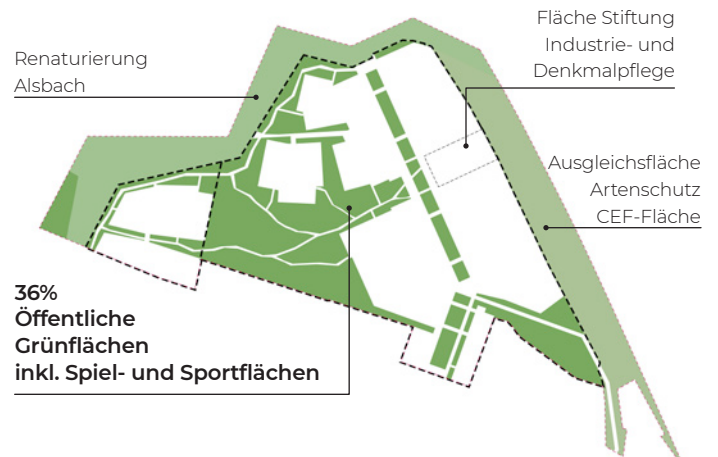
Das Ergebnis des Prozesses ist deutlich erkennbar. Mit der Konkretisierung des Leitbilds werden insbesondere die Ansprüche an einen ressourcenschonenden Umgang mit dem Boden und dem Klimaschutz berücksichtigt, denn mit dem neuen Konzept steht der Erhalt von mehr Grünflächen - insbesondere in dem östlichen Grundstücksbereich - zu einer zusammenhängenden grünen Mitte im Vordergrund.

Vergleich der Flächenbilanz Leitbild 2023 und Rahmenplan 2025.
Die Prozentangaben beziehen sich auf die Gesamtfläche.

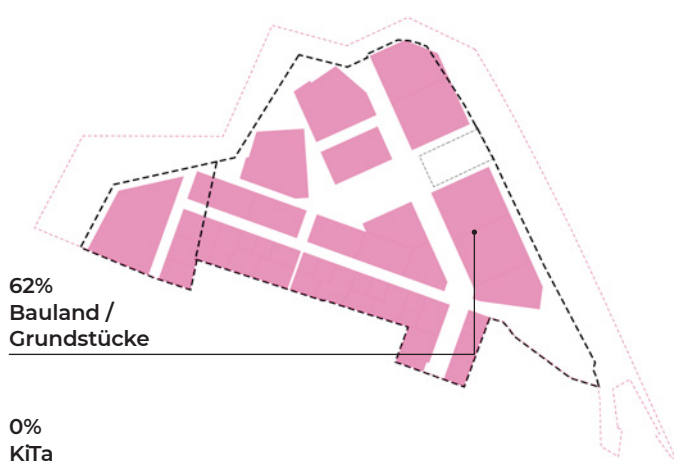
Freiraum (Leitbild 2023)



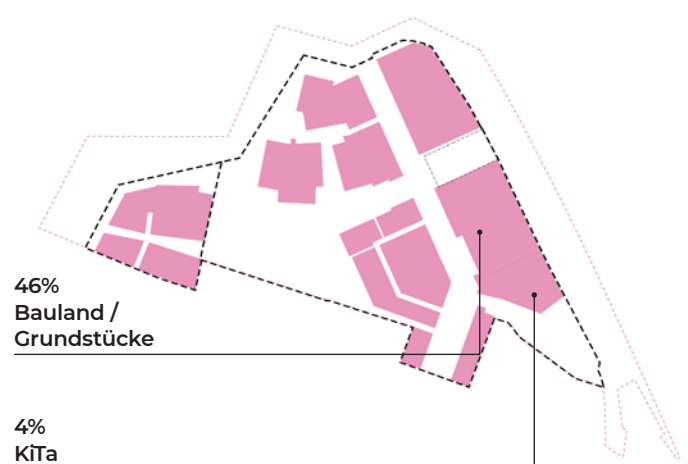
Freiraum (Rahmenplan 2025)



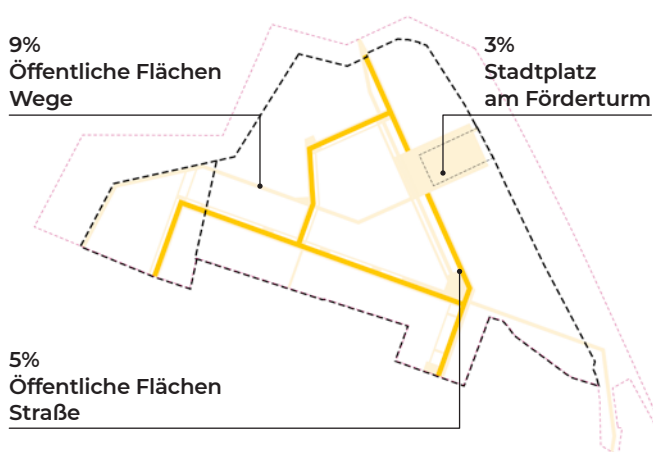
Bauland / Grundstücke (Leitbild 2023)



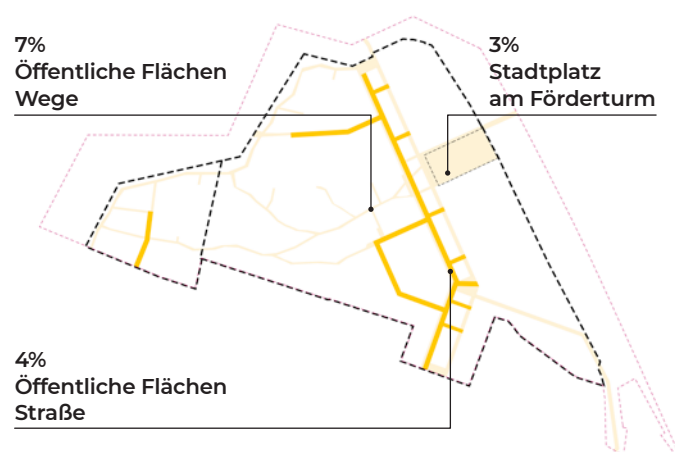
Bauland / Grundstücke (Rahmenplan 2025)



Verkehrsflächen / Erschließung (Leitbild 2023)



Verkehrsflächen / Erschließung (Rahmenplan 2025)

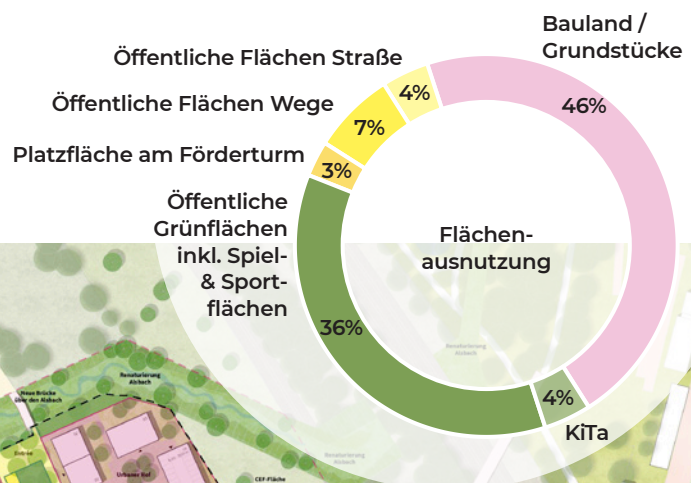


Der Anteil an Grünflächen ist von 20% auf 36% gegenüber dem Leitbild deutlich erhöht. Damit einher geht ein reduzierter Anteil der überbaubaren Flächen um zwölf Prozentpunkte und damit ebenso eine Minderung der versiegelten Flächen. Während im Leitbild noch 62% der Fläche für Bauland vorgesehen waren, sind es im neuen Konzept knapp 50% der Fläche. Darin sind 4% Bauland für die KiTa berücksichtigt. Der Anteil an Flächen für öffentliche Straßen und Wege ist mit dem neuen Konzept ebenso reduziert, wenn auch nur knapp um ein bis zwei Prozentpunkte. Der Stadtplatz am Förderturm nimmt weiterhin einen Flächenanteil von 3% ein. Allerdings ist hier nicht von einer versiegelten Fläche auszugehen, vielmehr steht hier eine grüne Gestaltung mit Bäumen und wassergebundenen und -durchlässigen Böden im Vordergrund.

Die Flächenanteile im westlichen Grundstücksbereich sind ebenso von einem höheren öffentlich nutzbaren Grünanteil geprägt. Auch hier ist der Anteil an Straße gegenüber dem Leitbild im neuen Konzept reduziert.

Letzendlich bekräftigt die Flächenbilanz des städtebaulich-freiraumplanerischen Rahmenplans, dass der Mindestanteil von 50% Bauland für die Entwicklung von Wohnungen in der

Anteil der Flächen
bezogen auf die gesamte Projektfläche



Hauptprojektfläche als wirtschaftliche Grundvoraussetzung gesehen wird, um eine rentable und marktfähige Entwicklung zu gewährleisten. Dieser Wert sollte nicht unterschritten werden.

Gleichzeitig wird betont, dass dieser Wert nicht zulasten einer ausgewogenen städtebaulichen Struktur gehen darf, bei der Grün- und Freiräume ebenso wichtig sind. Diese Balance ist also entscheidend, um langfristig sowohl wirtschaftlichen Erfolg als auch soziale Aspekte in Einklang zu bringen und eine hohe Lebensqualität im Quartier zu sichern.

Wohneinheiten und Einwohner:innen

Das Quartier „Neue Zeche Sterkrade“ wird in rund 450 neuen Wohneinheiten etwa 900 Menschen ein Zuhause in Oberhausen geben können. Der Großteil der Wohnungen im Quartier verteilt sich auf die Gebäude der Wohnschollen nördlich und westlich der grünen Mitte. In den Gebäuden der urbanen Höfe, wie auch entlang der Von-Trotha-Straße wird ebenso ein hoher Anteil an Wohnen entstehen, wobei neben den klassischen Wohnmodellen auch besondere Kombinationen aus Wohnen und Arbeiten in den oberen Geschossen vorgesehen sind. Die Anzahl der Wohneinheiten im Bereich der traditionellen Wohnformen ist eher gering, da es sich hierbei meist um Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser handelt.

Die Anzahl der generell benannten Wohneinheiten ermittelt sich nach einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 80 qm. Dieser Wohnungsschlüssel wird im Rahmen der Stadtplanung als genereller Orientierungswert verstanden. So lässt sich auf etwa 100 qm Fläche (brutto) eine Wohnung von 80 qm (netto) rechnerisch nachvollziehbar realisieren. Die Wohnungsgröße im Quartier variiert jedoch je nach Wohnmodell, sodass die Anzahl der

Wohnungen sich in den zu konkretisierenden Planungen verändern und tendenziell leicht erhöhen wird. Insbesondere im geförderten und bezahlbaren Wohnungsbau ist eher von einem höheren Anteil an kleineren Wohnungen auszugehen. Die Wohnungsgrößen werden voraussichtlich bei unter 50 qm, bei etwa 65 qm bis 75 qm aber auch in einem geringen Anteil bei etwa 100 qm oder größer liegen.

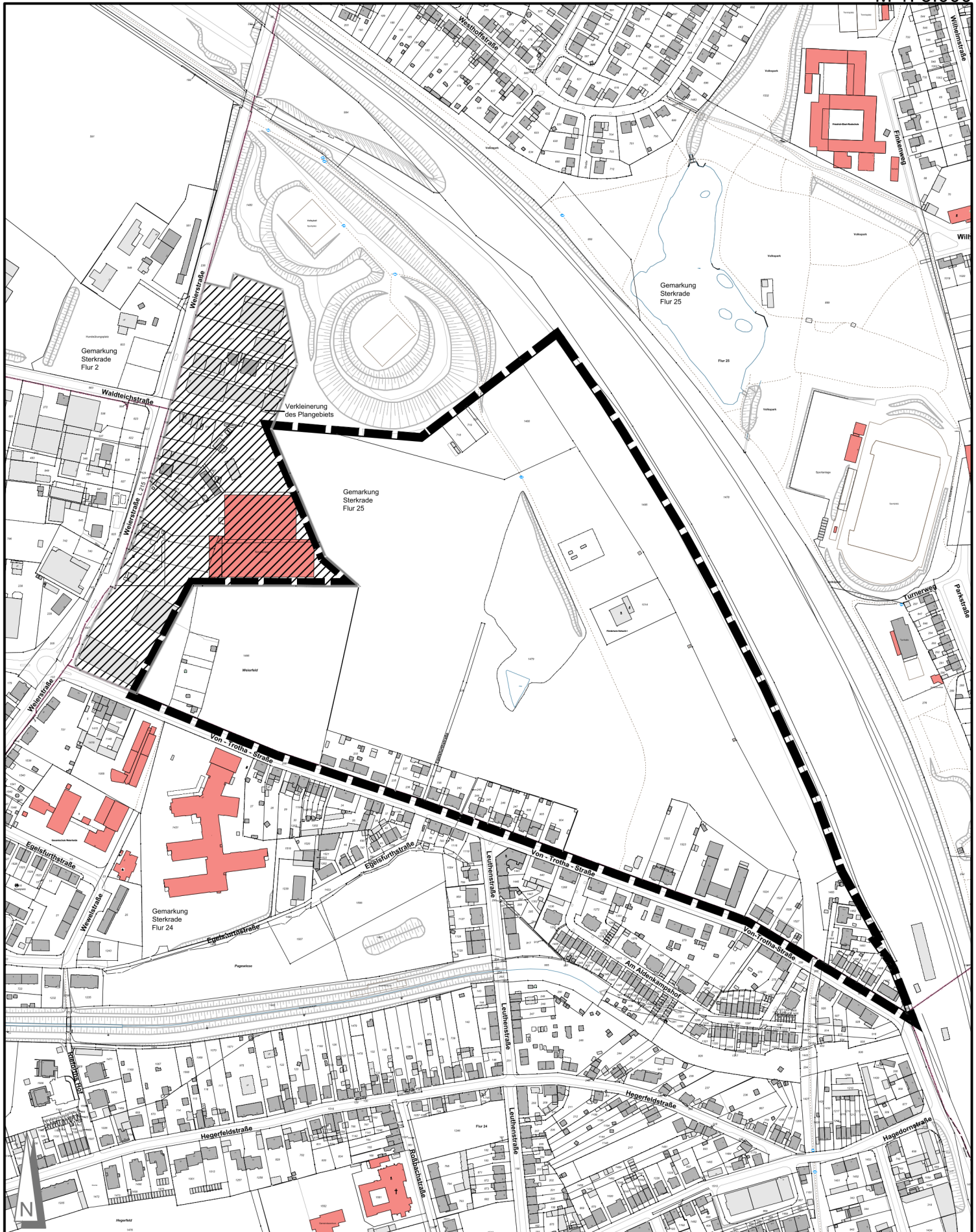
Darüber hinaus wird die Nutzung des Erdgeschosses zu klären sein, da sich nicht jede Lage im Gebäude für Wohnzwecke eignet. Zudem könnte aus Gründen der Ressourcenschonung (Umgang mit Boden) und Kostenersparnis auf die Realisierung eines Kellers verzichtet werden. Daher müssen Räume für Fahrradabstellflächen, Gemeinschaftsräume, etc. in bestimmten Gebäudebereichen untergebracht werden. Zudem ist eine weitere Überprüfung der Gebäudehöhe beziehungsweise der Anzahl der Vollgeschosse erforderlich. Insbesondere in den urbanen Höfen könnten bei einer höheren Verdichtung weitere Wohnungen hinzukommen. Demgegenüber wird aber auf eine gute Balance hinsichtlich maximaler Ausnutzung zu achten sein, denn tendenziell erhöht sich der Bedarf an privaten Stellplätzen für den ruhenden Verkehr wie auch der Anteil an Freiraumbedarfen, je höher die Anzahl an Wohneinheiten bzw. der Einwohner:innen wird. Gleiches gilt für die Umsetzung gewerblicher Nutzungen in den urbanen Höfen. Hier werden konkrete Lagen, Größenordnungen und Ausrichtungen der Nutzungsschwerpunkte zu klären sein.

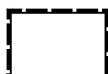
Wichtig ist daher, dass in den nächsten Schritten - aufbauend auf dieser Rahmenplanung - vor allem die Verteilung und die endgültigen Wohnmodelle präzisiert werden. Dabei muss gleichermaßen auf Wirtschaftlichkeit und eine sinnvolle sozialgerechte Quartiersplanung geachtet werden.

NEUE ZECHE STERKRADE

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 595 - von-Trotha-Straße/Alsbach -

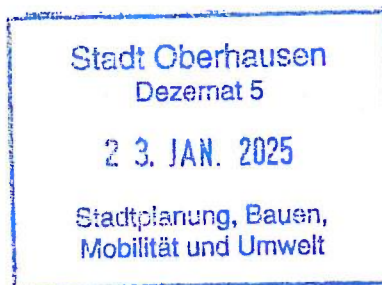
M 1: 5.000



 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

 Verkleinerung des Plangebiets

Angefertigt: Oberhausen, 05.03.2025
Bereich 5-1 / Stadtplanung



RAG Montan Immobilien GmbH ■ Postfach 10 30 52 ■ 45030 Essen

Herrn Dr. Thomas Palotz
Beigeordneter der Stadt Oberhausen
Technisches Rathaus
Bahnhofstraße 66
46145 Oberhausen

Ansprechpartner/-in: Claudia Biermann
Telefon: +49 201 378 1750
Telefax:
E-Mail: Claudia.Biermann@
rag-montan-immobilien.de

Unsere Zeichen:
Ihre Zeichen:
Ihre Nachricht vom:

USt-IdNr. DE 811160020

21.01.2025

Neue Zeche Sterkrade

hier: Absichtserklärung

Sehr geehrter Herr Dr. Palotz,

wir nehmen Bezug auf die im November 2023 geschlossene Planungsvereinbarung zwischen der Stadt Oberhausen, der RAG Montan Immobilien GmbH und der AREAL Wohnentwicklung GmbH & Co. KG zur Entwicklung des Projekts *Neue Zeche Sterkrade*. Im Jahr 2024 hat dieses Projekt auf der Grundlage der Vereinbarung eine intensive Planungsphase durchlaufen. Dabei wurden die Oberhausener Bürgerinnen und Bürger sowie zahlreiche Verbände und gesellschaftliche Akteure im Rahmen eines freiwilligen Bürgerbeteiligungsprozesses in die Planungen einbezogen.

Für die engagierte Begleitung und Unterstützung Ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter - sowohl in allen inhaltlichen als auch organisatorischen Belangen – möchten wir uns an dieser Stelle herzlich bedanken. Uns ist bewusst, dass insbesondere die Einbindung eines Teils der Öffentlichkeit eine herausfordernde Aufgabe war. Gleichwohl sind wir der Auffassung, dass mit dem zum Jahresende 2024 vorgelegten Entwurf einer Rahmenplanung ein durchaus zufriedenstellendes Zwischenergebnis erzielt wurde.

Daher bitten wir Sie, für den Rat der Stadt Oberhausen zu dessen Sitzung im April 2025 auf der Grundlage der aktuellen Rahmenplanung einen Beschluss zum formalen Einstieg in ein Bauleitplanverfahren gem. § 2 BauGB vorzubereiten.

Wir sind uns bewusst, dass die Rahmenplanung im Verlauf des Bauleitplanverfahrens einer weiteren intensiven Bearbeitung bedarf, und sichern Ihnen hierfür unsere weitere Mitwirkung auf Grundlage der bestehenden Planungsvereinbarung zu.

Wir haben die von der Stadt geäußerten Erwartungen zu infrastrukturellen Investitionen außerhalb unserer Projektfläche - insbesondere zur Umsetzung der Bausteine „Rad-/Fußwege-Brücke über die Eisenbahnlinie“, (etwaige) „Ertüchtigung des Kreisverkehrs an der Von-Trotha-Straße/Weierstraße“ sowie „Grundstück Kindergarten auf der Projektfläche“ - zur Kenntnis genommen.

RAG Montan Immobilien GmbH
Im Welterbe 1 - 8
45141 Essen
Telefon: +49 201 378-0
Telefax: +49 201 378-1808
Internet: www.rag-montan-immobilien.de
E-mail: info@rag-montan-immobilien.de

Geschäftsführung:
Michael Kallhoff (Vors.)
Sandra Nierfeld

Sitz der Gesellschaft:
Essen
Registergericht:
Amtsgericht Essen
Handelsregister B 3486

Bankverbindung:
Commerzbank AG, Essen
BLZ 360 800 80 · Konto 408 571 100
IBAN DE63 3608 0080 0408 5711 00
BIC-Code DRESDEFF360

Aufgrund des frühen Planungsstandes und einer noch nicht möglichen, unseren Kriterien entsprechenden wirtschaftlichen Betrachtung der Gesamtinvestitionen sind wir zum jetzigen Zeitpunkt nicht in der Lage, konkrete Zusagen abzugeben. Dies können Sie sicherlich nachvollziehen. Eine finanzielle Beteiligung an derartigen öffentlichen Infrastrukturmaßnahmen halten wir jedoch grundsätzlich für denkbar, sofern die zu erwartenden Erlöse dies zulassen und die Beteiligung auf einen Festbetrag begrenzt wird.

Wir versichern Ihnen, dass wir im weiteren Verlauf des Verfahrens, insbesondere bei Verhandlungen zu städtebaulichen Verträgen und/oder Erschließungsverträgen, offen und gesprächsbereit sind. Dies schließt auch die gegebenenfalls erforderliche Entwicklung einer Gestaltungssatzung ein.

Ferner teilen wir das Ziel der Stadt, die Grundstücke der Eigentümer RAG Montan Immobilien GmbH und AREAL Wohnentwicklung GmbH & Co. KG einerseits in einem Bauleitplanverfahren zu fassen und zudem im Rahmen künftiger Verträge eine zeitgleiche Erschließung und Entwicklung beider Flächen festzuschreiben. Diese Erwartung entspricht auch unserem Interesse.

Wir bedanken uns abschließend nochmals für die bisherige konstruktive Zusammenarbeit und sehen der weiteren Entwicklung dieses spannenden Projektes mit großem Interesse entgegen.

Mit herzlichem Glückauf

RAG Montan Immobilien GmbH



Sandra Nierfeld
Geschäftsführung



Thomas Middelmann
Bereichsleitung

AREAL Wohnentwicklung GmbH & Co. KG • Alfredstraße 150 • 45131 Essen

Stadt Oberhausen

Oberbürgermeister Daniel Schranz

Schwartzstraße 72

46045 Oberhausen

Büro Essen

Alfredstraße 150 • 45131 Essen

Fon +49 201 50790-0

Fax +49 201 50790-199

Ihr Ansprechpartner

Wolfgang Thelen

Ihr Zeichen:

Unser Zeichen: 1402202503s

Datum 14.02.2025

Neue Zeche Sterkrade hier: Absichtserklärung

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Schranz,

wir gehen Bezug auf die zum Projekt Neue Zeche Sterkrade zwischen der Stadt Oberhausen, der RAG Montag Immobilien GmbH und der AREAL Wohnentwicklung GmbH & Co. KG bestehende Planungsvereinbarung aus dem Monat November 2023.

Im Jahr 2024 hat das Projekt auf der Grundlage dieser Vereinbarung eine intensive Planungsphase durchlaufen. Zeitgleich wurden die Oberhausener Bürgerinnen und Bürger, sowie eine große Anzahl an Verbänden und gesellschaftlichen Gruppierungen über einen freiwilligen Bürgerbeteiligungsprozess in die Planungen mit einbezogen.

Mit dem zum Jahresende 2024 vorgelegten Entwurf einer Rahmenplanung wurde ein durchaus zufriedenstellendes Ergebnis erzielt.

Daher bitten wir Sie, für den Rat der Stadt Oberhausen zu dessen Sitzung im April 2025 auf der Grundlage der aktuellen Rahmenplanung einen Beschluss zum formalen Einstieg in ein Bauleitplanverfahren gemäß § 2 BauGB vorzubereiten.

Dabei sind wir uns bewusst, dass diese Rahmenplanung im Verlauf des Bauleiverfahrens einer weiteren intensiven Bearbeitung bedarf. Hierfür stehen wir auch weiterhin auf der Basis der vorgenannten Planungsvereinbarung zur Verfügung.

Wir haben die von der Stadt Oberhausen geäußerten Erwartungen zu infrastrukturellen Investitionen außerhalb unserer Projektfläche – insbesondere zur Umsetzung der Bausteine „Rad-/Fußwege-Brücke

über die Eisenbahnlinie", sowie (etwaige) „Ertüchtigung des Kreisverkehrs an der Von-Trotha-Straße/Weierstraße“ zur Kenntnis genommen.

Aufgrund des frühen Planungsstandes und einer noch nicht möglichen, unseren Kriterien entsprechenden wirtschaftlichen Betrachtung der Gesamtinvestition, sind wir zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht in der Lage, konkrete Zusagen abzugeben. Dies können Sie sicherlich nachvollziehen. Eine finanzielle Beteiligung an derartigen öffentlichen Infrastrukturmaßnahmen halten wir jedoch für denkbar, sofern die zu erwartenden Projekterlöse dies zulassen und die Beteiligung auf einen Festbetrag begrenzt ist.

Wir versichern Ihnen, dass wir im weiteren Verlauf des Verfahrens, insbesondere bei Verhandlungen zu städtebaulichen Verträgen und/oder Erschließungsverträgen offen und gesprächsbereit sind. Dies schließt auch die gegebenenfalls erforderliche Entwicklung einer Gestaltungssatzung ein.

Ferner teilen wir das Ziel der Stadt, die Grundstücke der Eigentümer RAG Montag Immobilien GmbH und AREAL Wohnentwicklung GmbH & Co. KG einerseits in einem Bauleitplanverfahren zu fassen und zudem im Rahmen künftiger Verträge eine Zeitgleiche Erschließung und Entwicklung beider Flächen festzuschreiben. Diese Erwartung trifft auch unser Interesse.

Wir bedanken uns abschließend für die bisherige Zusammenarbeit und sehen mit Interesse der weiteren Entwicklung eines spannenden Projektes entgegen.

Eine Kopie dieses Schreibens haben wir dem Beigeordneten Dr. Palotz mit gleicher Post zukommen lassen.

Mit freundlichen Grüßen


Wolfgang Thelen



Neue Zeche Sterkrade

Informationsveranstaltung:
Präsentation der weiterentwickelten Planung am
04.02.2025



Begrüßung

Oberbürgermeister Daniel Schranz



Begrüßung

Urbane Transformation

Entwicklung. Forschung. Kommunikation.

Dr. Fee Thissen, Ronja Decker, Katharina Stommel



Was haben wir heute vor?

Wir möchten gemeinsam mit Ihnen

1. einen kurzen Blick auf die bisherige Beteiligung werfen
2. das weitere Vorgehen vorstellen
3. den weiterentwickelten Rahmenplan vorstellen und
4. Ihre Fragen dazu beantworten



Damit wir gut ins Gespräch kommen:

Wir hören
einander zu und
lassen uns
ausreden.

Wir fassen uns kurz,
damit alle zu Wort
kommen.

Wir sind klar in der
Sache, aber fair und
respektvoll im Ton.





Beteiligungsprozess:

Was ist passiert, wo stehen wir heute?



Einstieg in die Entwicklung: „Leitbild“

November 2023

- Stadt Oberhausen und Flächeneigentümer*innen haben ein **Leitbild** für die Entwicklung des Geländes der ehemaligen Zeche Sterkrade erarbeitet
- Arbeitstitel: „**Zukunft. Quartier. Sterkrade.**“



Einstieg in die Entwicklung: „Planungsvereinbarung“

Dezember 2023

- **Planungsvereinbarung** zwischen der Stadt Oberhausen und Flächeneigentümer*innen auf der Grundlage des **Leitbildes** unterzeichnet
- Die Flächeneigentümer*innen investieren in die Weiterqualifizierung der Planung

März 2024

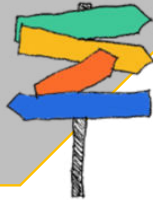
- Rat der Stadt beschließt Leitbild als Grundlage für einen **frühzeitigen Bürgerbeteiligungsprozess**



Oben von links: Claudia Biermann, RAG Montan Immobilien, Projektleitung und Dr. Thomas Palotz, Beigeordneter Stadt Oberhausen
Unten von links: Daniel Schranz, Oberbürgermeister Stadt Oberhausen, Sandra Nierfeld, RAG Montan Immobilien, Geschäftsführung und Wolfgang Thelen, Thelen Gruppe, geschäftsführender Gesellschafter

Beteiligungsprozess

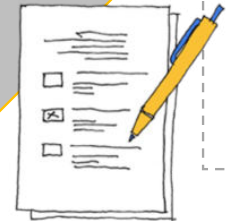
Konzeptionsphase
mit Verwaltung,
Eigentümern,
Planungspolitik,
Multiplikatoren



Durchführungsphase
mit Beteiligung von
interessierter
Öffentlichkeit,
Zielgruppen und
Fachleuten



**Auswertungs- und
Dokumentationsphase**
Ergebnissicherung,
Rückkopplung,
Dokumentation, ggf.
Präsentationen



Bausteine der Konzeptionsphase

- 
- **April 2024**
Einstieg in den Prozess

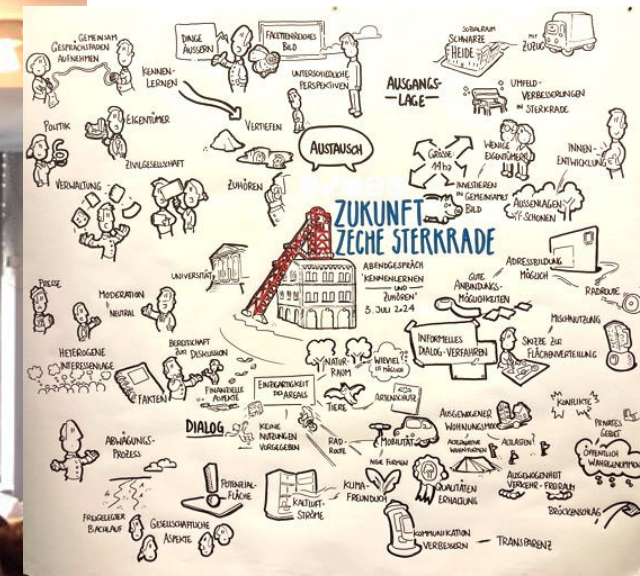
- **April 2024**
Hintergrundgespräche mit Eigentümern

- **Mai 2024**
Gesprächsrunde mit Planungspolitik & Verwaltung

- **Mai 2024**
Gespräche mit Schlüsselpersonen
 - BI
 - ADFC
 - BUND
 - Jugendparlament
 - Sterkrader Händler
 - Sterkrader Wohn.Gen.

- **Juli 2024**
Abendgespräch „Zuhören“





Bausteine der Durchführungsphase

- **August 2024**
Auftakt vor Ort
 - Ortsbegehung
 - Information und Erörterung
 - ganztägig

- **September 2024**
2 themenspezifische Fachabende
 - Reflexion Entwicklungsziele
 - Qualifikation der Anregungen
 - Fortentwicklung der städtebaulichen Ideenskizze

- **November 2024**
Beteiligung des JuPas
 - Ideen & Anliegen mit Fokus auf Belange von Kindern und Jugendlichen

- **Februar 2025**

Präsentation weiterentwickelte Planung

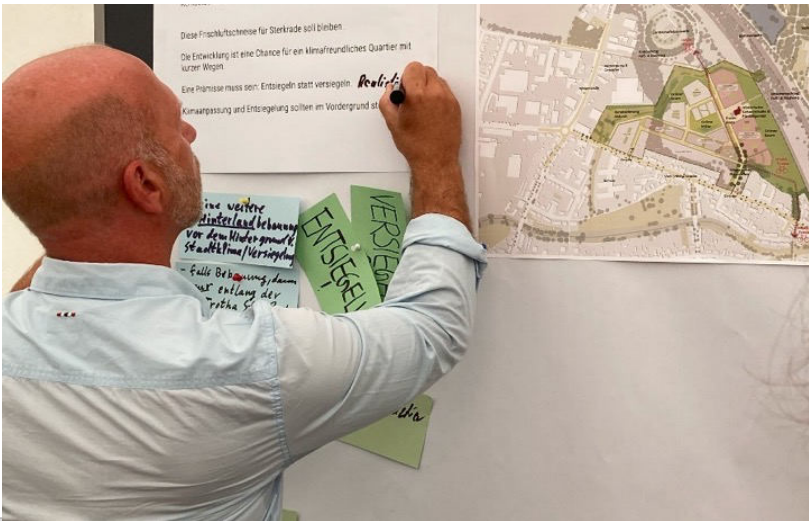
- Informationen zum Rahmenplan und zum weiteren Vorgehen



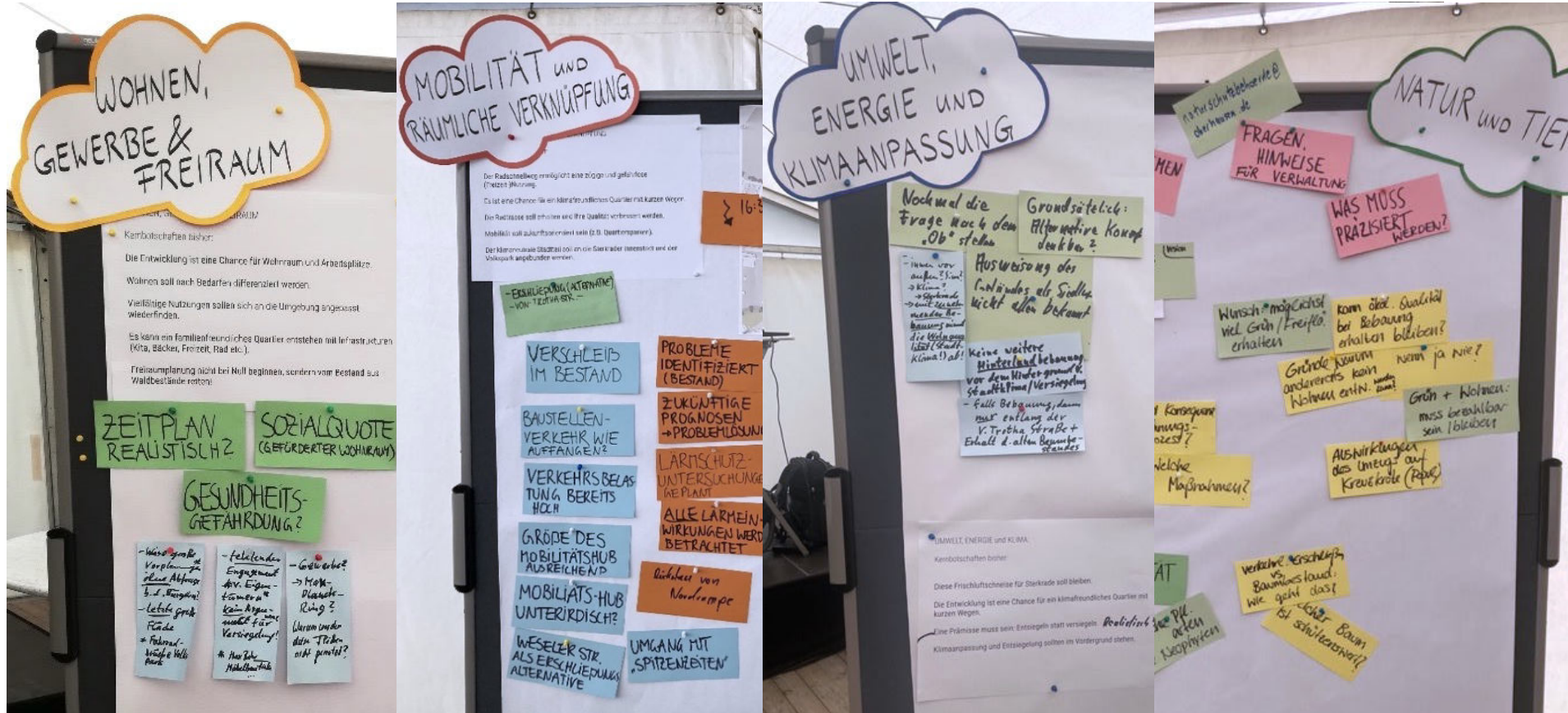
Auftakt vor Ort 24.08.2024



Auftakt vor Ort 24.08.2024



Anregungen und Hinweise



Themenabende im September 2024



Dokumentation Themenabende



NACHHALTIGKEIT & ÖKOLOGIE

sinnvolle nachhaltige Nutzung ausbauen
↳ **Bebauung!**

ENTSEIGELUNG IST DAS GEBOT DER STUNDE
↳ STRATEGIE?

AREAL ALS VORBILD
bezugnehmend auf Flächen

FREIRAUM ERLEBBAR & NUTZBAR NACHEN
FRISCHE LUFT

hier nicht versiegelt
Idee: Mikroklima mit Dach- & Fassadenbegrünung
beeinflussen
↳ gehört zu guter Qualität

FRAGEN ZUM VERFAHREN

VORSCHLAG EINEN IDEENWETTBEWERB DURCHFÜHREN



SCHLAUN WETTBEWERB ALS REFERENZ

Gewinner entwerfen nochmals anschauen

EINBEZUG DER BÜRGER:INNEN

ERNSTHAFT BETEILIGUNG

SAMSTAG FÜR TRENNABENDE

Stadt bemüht sich um Flächen
↳ Eigentümer mobilisieren, z.B. Segmüller
↳ Besonderheit hier: Eigentümerbereitschaft besteht!

Umgang mit Interessenskonflikten + Hierarchien

WIE KÖNNEN MÖGLICHST VIELE BÜRGER:INNEN ERREICHT WERDEN?

Verfahren ist eine Form von Demokratie

↳ ob Frage sollte gestellt werden
↳ es braucht nicht jeder ein Einfamilienhaus
↳ bestehende Quartiere verdichten

Politik ist (nicht nur) für Bürger:innen da

Allgemeinwohl umfasst auch private, wirtschaftliche Interessen + ökologische Belange

MOBILITÄT & RÄUMLICHE VERKNÜPFUNG

Jede neue Nutzung erhöhtes Verkehrsaufkommen (500 WE ≈ 4000 Autos)
7.000 insg. sind vertaglich
9.000 + nicht vertaglich
Lösungsmöglichkeiten der Ingenieure

Verkehrsmittel
Verkehrsmittel
Verkehrsmittel

ENERGIE & KLIMAAANPASSUNGEN

Umweltbereich
Umweltbereich
Umweltbereich

KALTLUFT
KALTLUFT
KALTLUFT

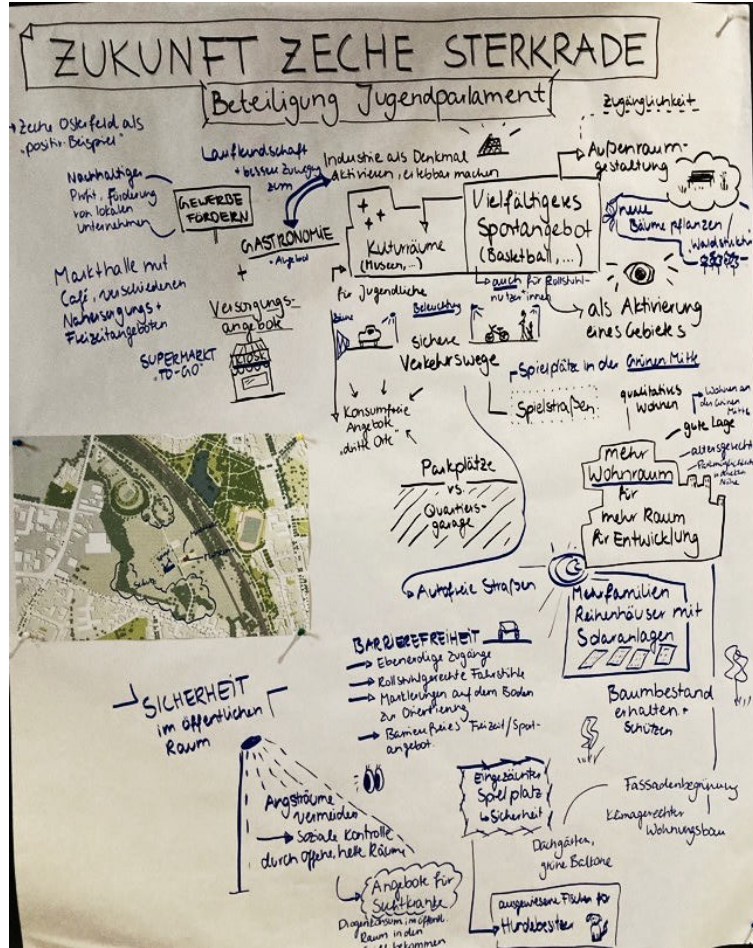
REGENERATIVE ENERGIEN
REGENERATIVE ENERGIEN
REGENERATIVE ENERGIEN

FAKTENCHECK
FAKTENCHECK
FAKTENCHECK

Beteiligung des Jugendparlamentes 13.11.2024



Beteiligung des Jugendparlamentes vom 13.11.2024



Beteiligungsprozess

Konzeptionsphase
mit Verwaltung,
Eigentümern,
Planungspolitik,
Multiplikatoren



Durchführungsphase
mit Beteiligung von
interessierter
Stadtöffentlichkeit,
Zielgruppen und
Fachleuten.



**Auswertungs- und
Dokumentationsphase**
Ergebnissicherung,
Rückkopplung,
Dokumentation, ggf.
Präsentationen



Auswertungs- und Dokumentationsphase

- **Februar 2025**

**Präsentation
weiterentwickelte
Planung**

- Informationen zum Rahmenplan und zum weiteren Vorgehen

- **Februar 2025**

Abschlussbericht

- Ergebnissicherung und Auswertung
- Dokumentation

- **März/April 2025**

- Erörterung im Verwaltungsvorstand
- Beratung in Bezirksvertretung und Fachausschuss
- Stadtrat berät über Aufstellungsbeschluss



Weiteres Vorgehen (Meilensteine)

- **07. April 2025**

Rat der Stadt

- vorab: Bezirksvertretung, Planungsausschuss
- Beschluss B-Plan-Verfahren

- **ab Mai 2025**

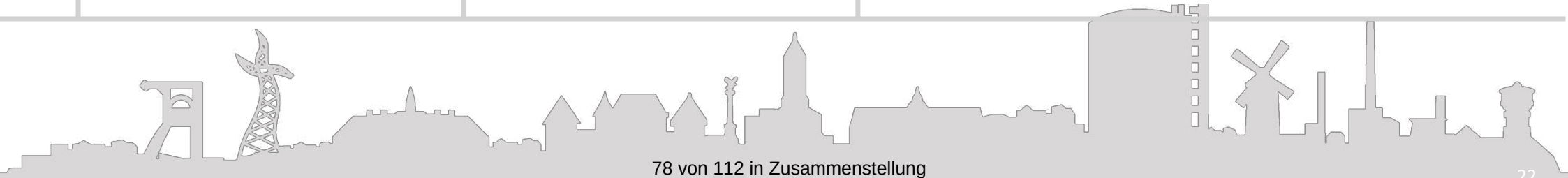
Bearbeitung B-Plan

- fachplanerische Qualifizierungen
- Verfahrensschritte gem. BauGB
- Bürgerbeteiligung im Rahmen des B-Planverfahrens

- **4. Quartal 2026**

B-Plan

- Satzungsbeschluss



Möglichkeiten zur Stellungnahme im B-plan-Verfahren

- 
- Aufstellungsbeschluss
 - Vorarbeiten zum Bebauungsplan
 - ←
 - Auswertung der Beteiligung und Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs
 - Offenlegungsbeschluss
 - ←
 - Abwägung aller vorgebrachten Stellungnahmen
 - Satzungsbeschluss

§3 Abs.1 BauGB:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Möglichkeit zur Stellungnahme

§3 Abs.2 BauGB:

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie Öffentliche Auslegung des Bebauungsplans

Möglichkeit zur Stellungnahme



Welche Fragen sind offen?

Was ist in Bezug auf das Verfahren und die Beteiligung zu klären?





Vom Leitbild zum Rahmenplan

Das städtebaulich-freiraumplanerische Konzept



Inhalte und Ablauf

_Ausgangssituation

_die grüne Mitte

_Vorentwürfe

_Klima

_Leitbildplan

_Vergleich

_Vergleich

> Ihre Fragen

> Ihre Fragen



Das Leitbild

November 2023

- Stadt Oberhausen und Flächeneigentümer*innen haben ein **Leitbild** für die Entwicklung des Geländes der ehemaligen Zeche Sterkrade erarbeitet
- Arbeitstitel: „**Zukunft. Quartier. Sterkrade.**“



Ausgangssituation



Landschaftsbauwerk
Sport- und
Freizeit

Bahnstrecke

Volkspark

HOAG - Trasse

Technik

Grubengas-
Station

Schachthalle und Fördergerüst
Industrie Denkmal Stiftung

Schule

Stadion
Sterkrade

Weierstraße

Weierfeld

Waldohreule
Vegetation

Betrachtungsraum 17
Hektar

Temporäres
Kreuzkrötenhabitat

Denkmalgeschützte
Kastanien Baumallee

Vegetation

Bahnstrecke

Von-Trotha-Straße

Schule

Eingang
Zeche



Städtebauliche Entwürfe aus der Vergangenheit

Entwurf GPE/WAV 2002



Entwurf st Freiraum 2006



Entwurf Rhein-Lippe 2006



Entwurf ash 2007

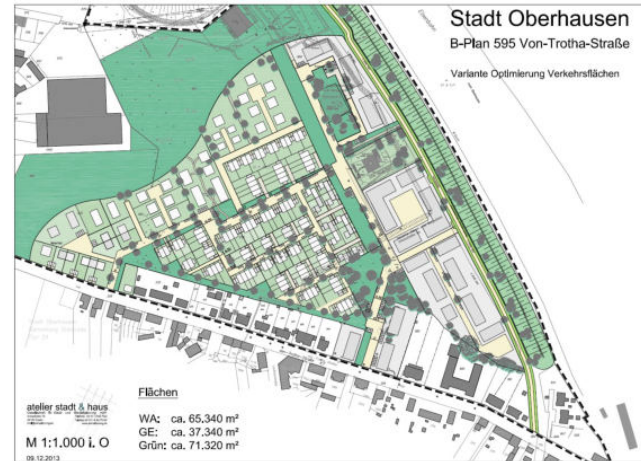


Städtebauliche Entwürfe aus der Vergangenheit

Entwurf ash 2008



Entwurf ash 2013

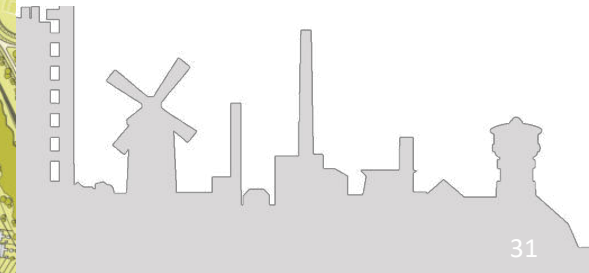


Planungsansatz 5-1 in 2022



Schlaun Wettbewerb 2015

Prämierte Entwürfe



Rahmenbedingungen



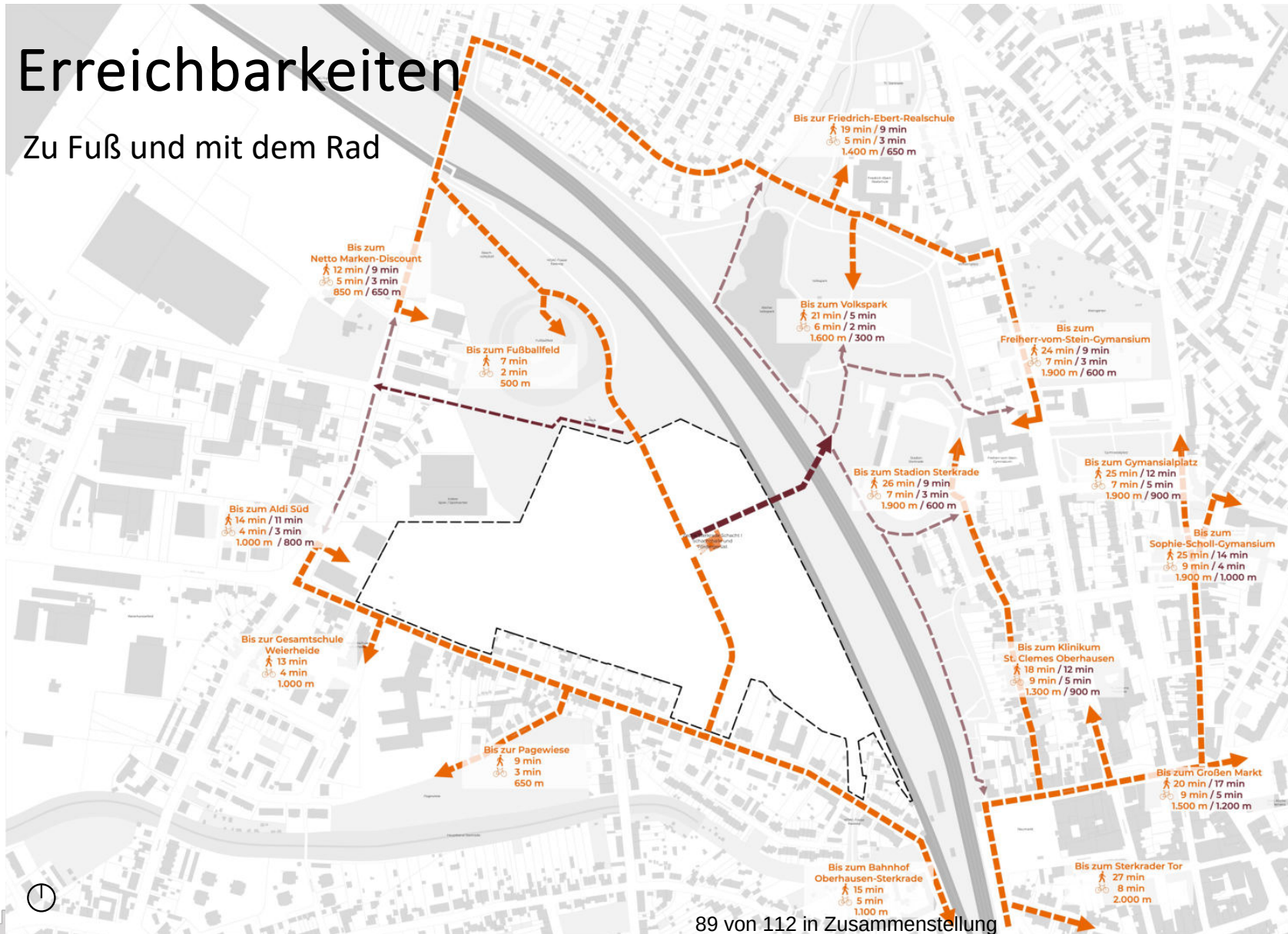
Grundstück RAG MI

Planungsraum
12 Hektar

Grundstück
Thelen-Gruppe

Erreichbarkeiten

Zu Fuß und mit dem Rad



89 von 112 in Zusammenstellung



Leitbildplan

Eine 1. Idee in 11/2023

Versorgung & Gewerbe



[illegible]

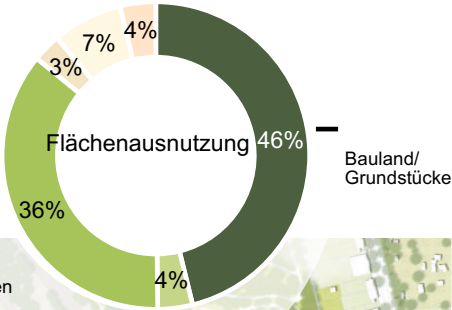
Vergleich

Flächenbilanz

Öffentliche Fläche Straße

Öffentliche Flächen Wege

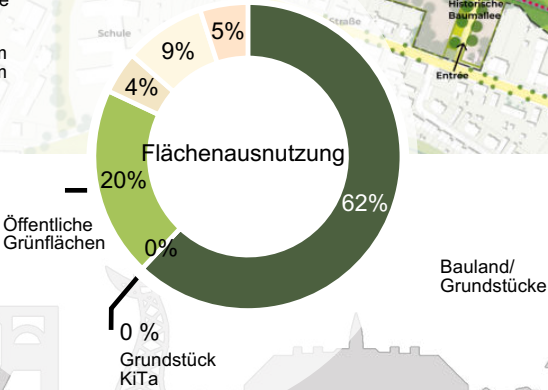
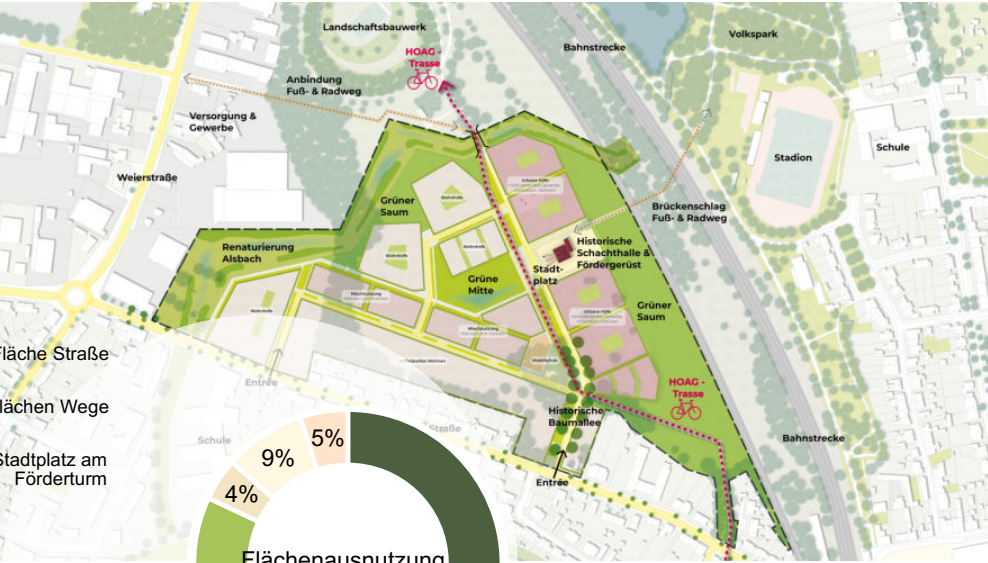
Platzfläche Stadtplatz am
Förderturm



Rahmenplan



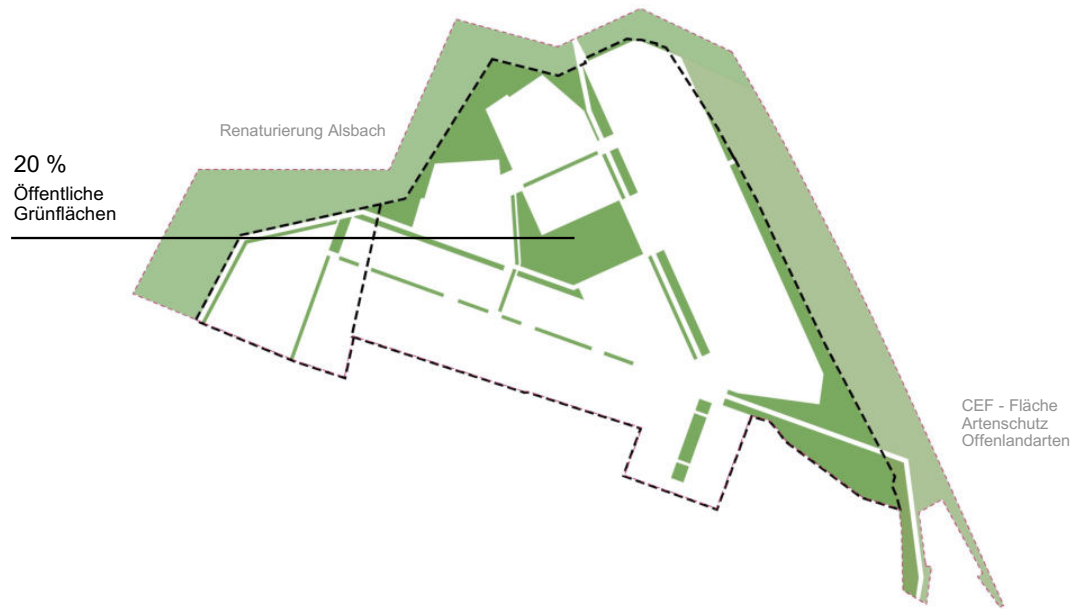
Leitbildplan (Strukturkonzept) eine 1. Idee



Vergleich

Grünraum

Leitbildplan (Strukturkonzept) eine 1. Idee



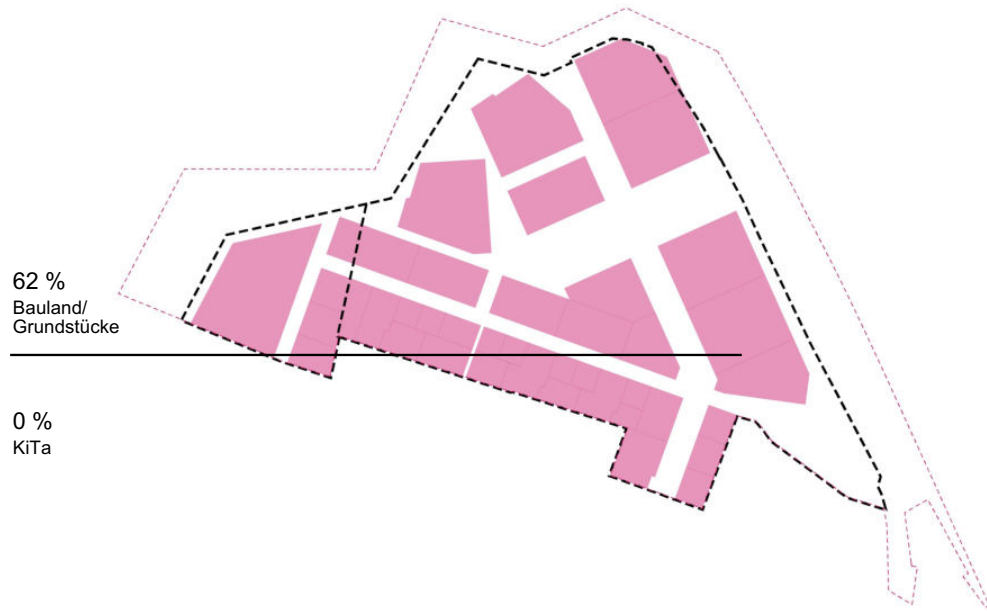
Rahmenplan



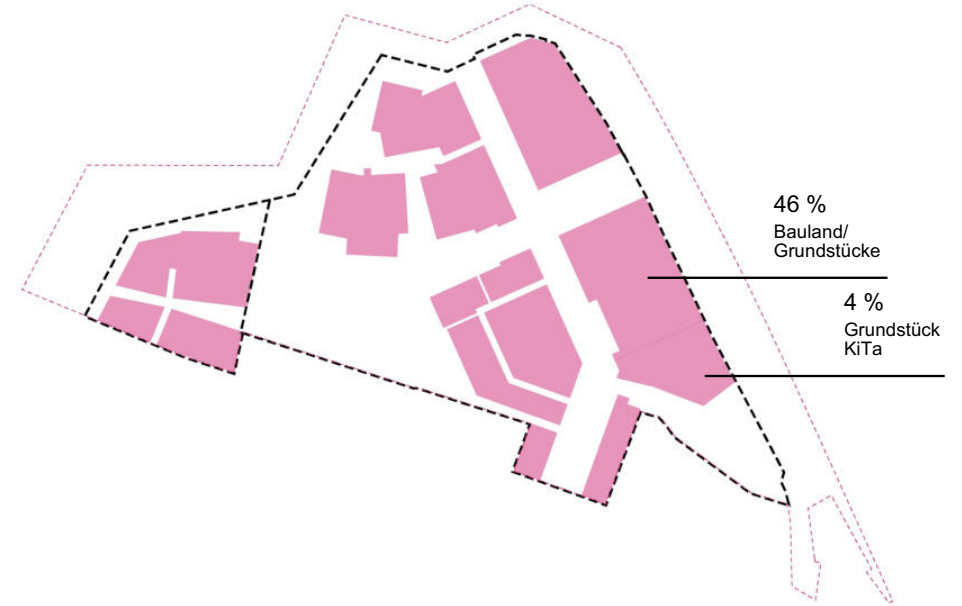
Vergleich

Bauland/ Grundstücke

Leitbildplan (Strukturkonzept) eine 1. Idee



Rahmenplan



Vergleich

Erschließung



Der Platz am Förderturm

Brückenschlag



Der Platz am Förderturm

Brückenschlag







Welche Fragen haben Sie?



Die Grüne Mitte

... bildet das übergeordnete stabile „grüne Gerüst“ und sorgt für die notwendigen Verknüpfungen mit den umliegenden Stadt- und Freiräumen.

Als großer zusammenhängender Freiraum ist sie nicht nur Aufenthaltsfläche sondern wirkt insbesondere auch einer Überwärmung des Quartiers entgegen, indem sie weiterhin zur Entstehung und Leitung von Kaltluft beiträgt und bioklimatische Ausgleichsräume schafft.

Dafür wird der offene und der natürliche Charakter der Fläche eingebunden, so belassen, wie er ist, aber auch in Teilbereichen aufgewertet und zugänglich gemacht.



Die Grüne Mitte

Charakter



Die Grüne Mitte



Die Grüne Mitte

Ruderales Wiesenflächen

Fuß- und Radweg

Rasenmulde Retention Regenwasser
Naturnahe Vegetation

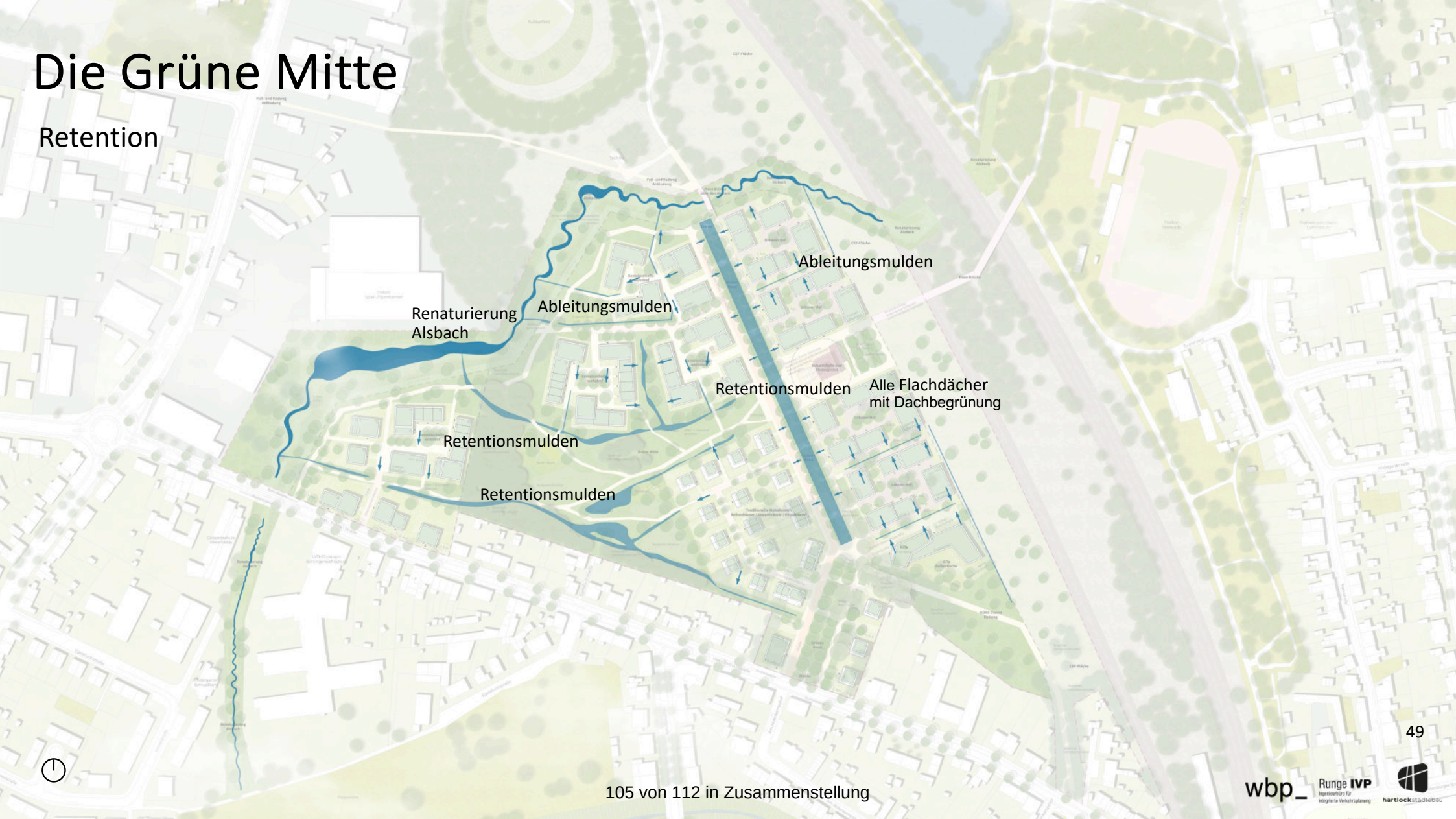
Erhalt
Gehölzstrukturen

Rasenmulde Retention Regenwasser
Naturnahe Vegetation



Die Grüne Mitte

Retention

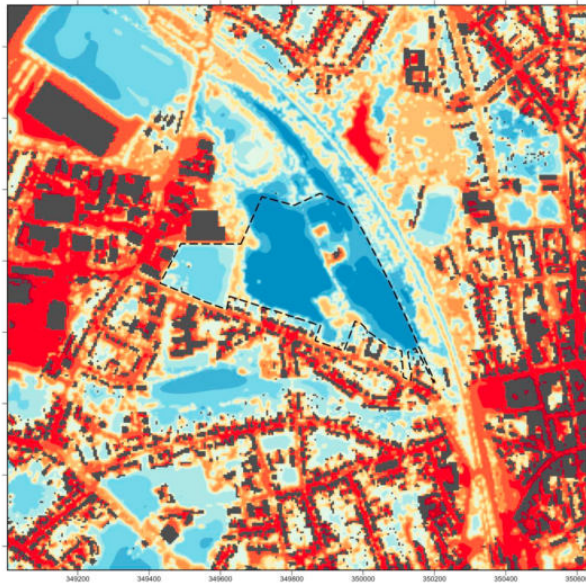


Vergleich

Mikroklimatische Betrachtung

Lufttemperatur Nächtliche Situation (4:00 Uhr)

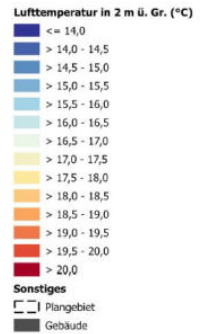
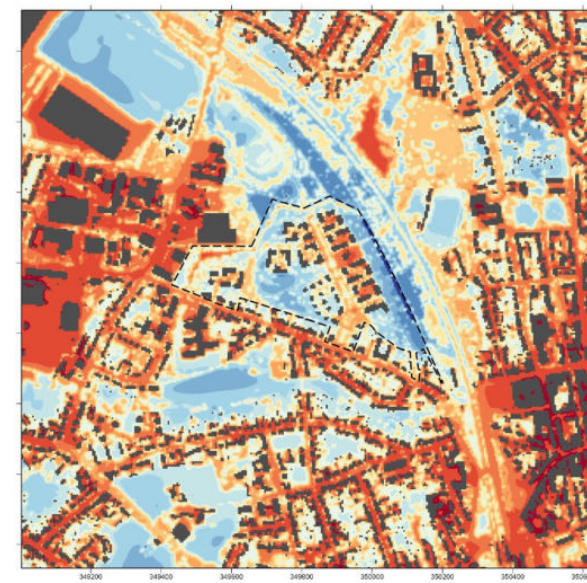
Status Quo



Leitbildplan (Strukturkonzept) eine 1. Idee



Rahmenplan

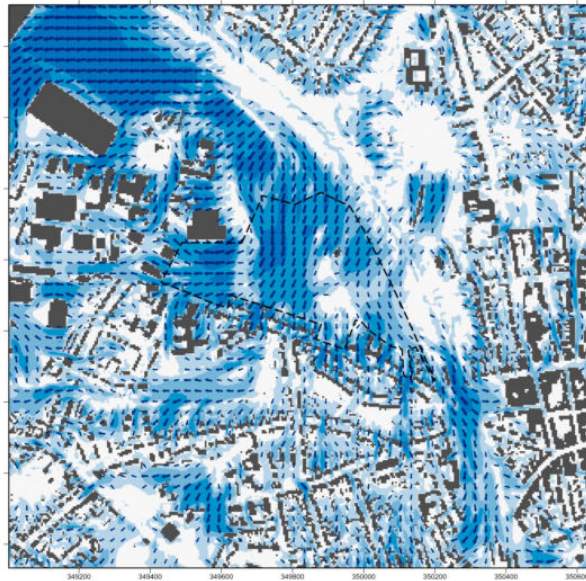


Vergleich

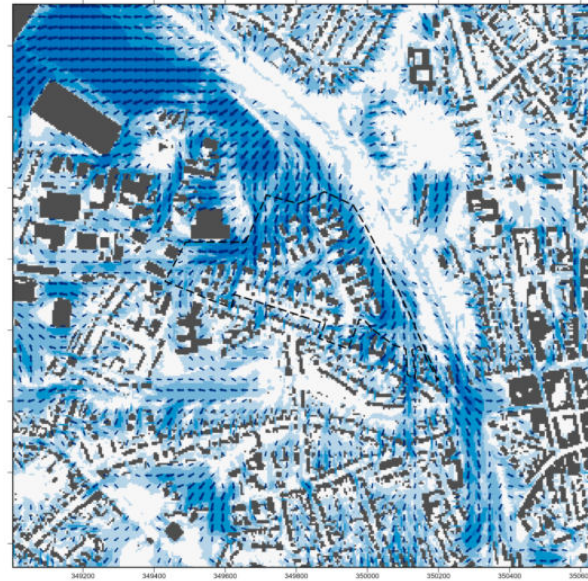
Mikroklimatische Betrachtung

Windfeld Nächtliche Situation (4:00 Uhr)

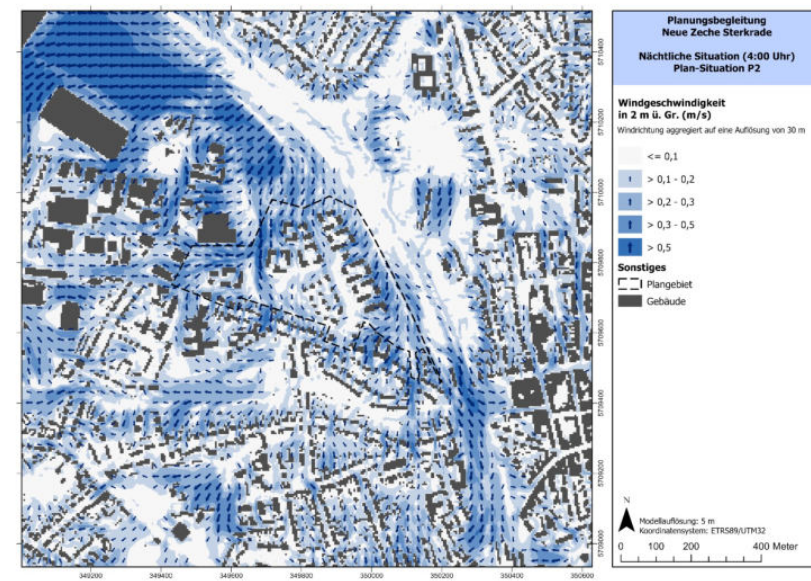
Status Quo



Leitbildplan (Strukturkonzept) eine 1. Idee



Rahmenplan

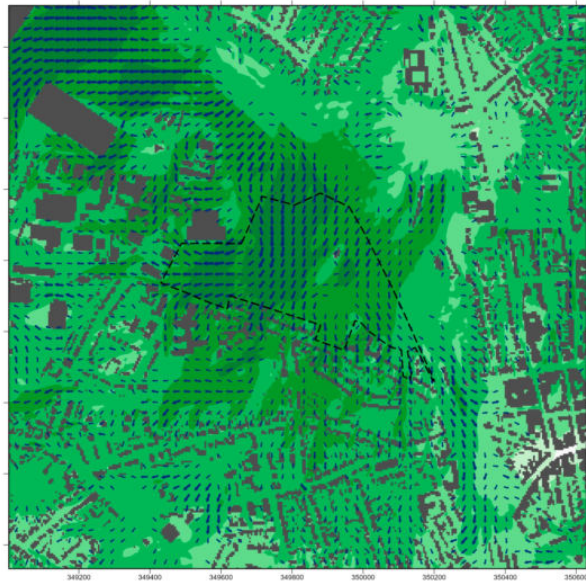


Vergleich

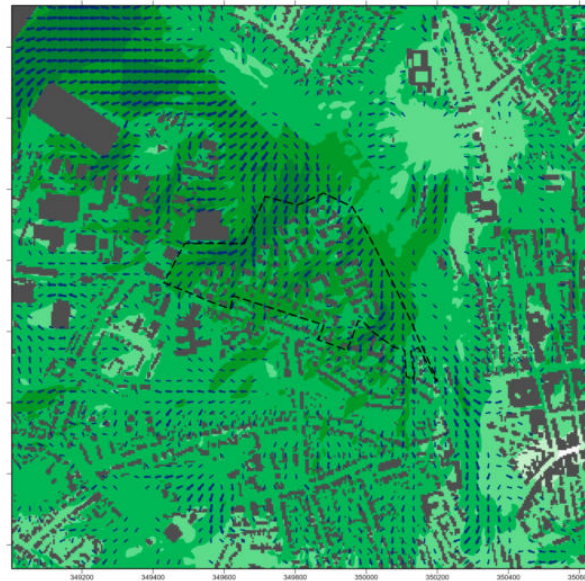
Mikroklimatische Betrachtung

Kaltluftstrom Nächtliche Situation (4:00 Uhr)

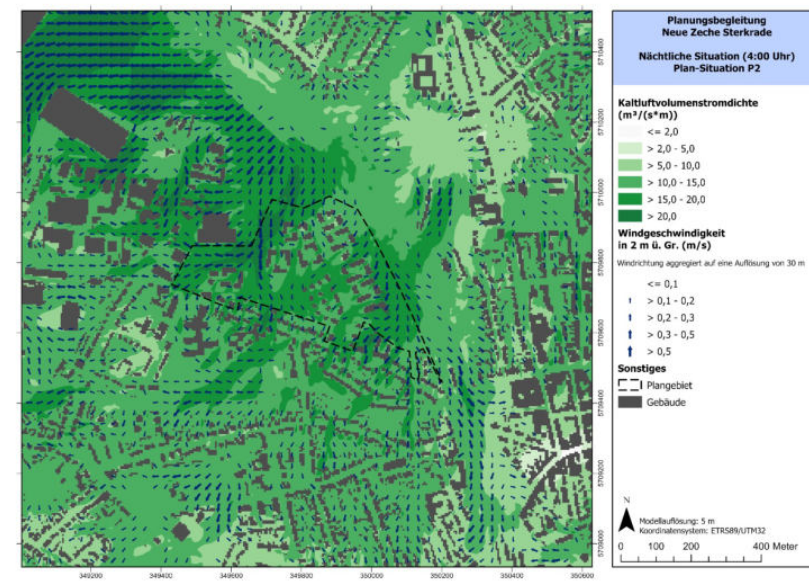
Status Quo



Leitbildplan (Strukturkonzept) eine 1. Idee



Rahmenplan

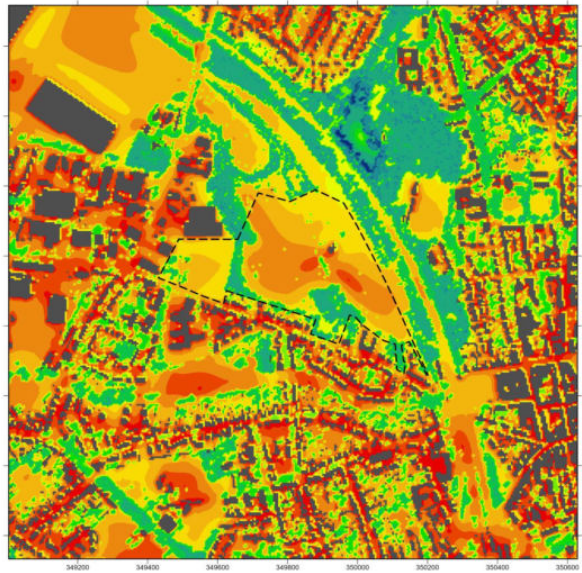


Vergleich

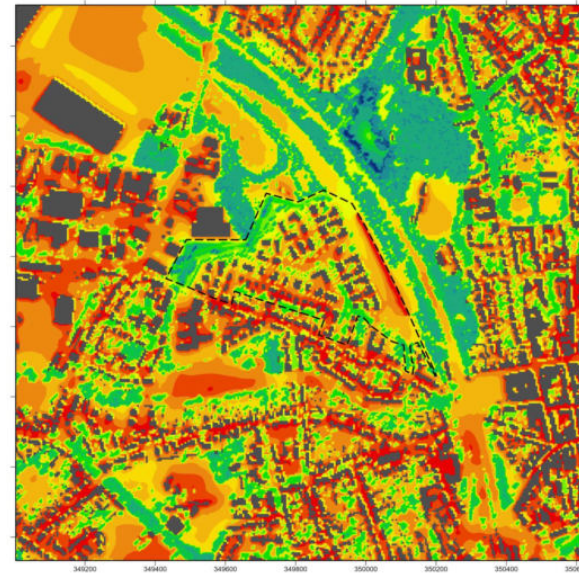
Mikroklimatische Betrachtung

Lufttemperatur Tägliche Situation (14:00 Uhr)

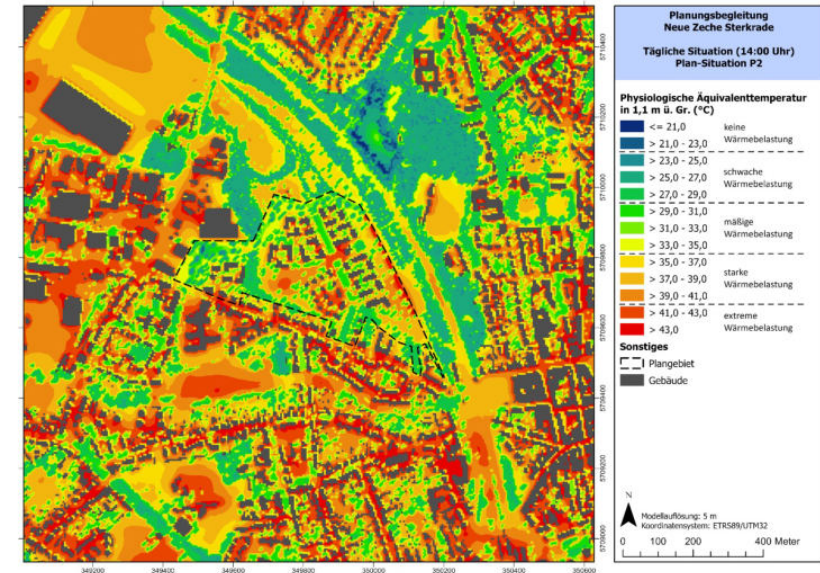
Status Quo



Leitbildplan (Strukturkonzept) eine 1. Idee



Rahmenplan





Welche Fragen sind offen?

Wir laden Sie nun ein, am Planteppich und bei einem Getränk ins Gespräch zu kommen.



Gesamtschau



