

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



99

100

101

102

103

104

105

106 **III Städtebaulich- freiraumplanerischer Rahmenplan für die Entwicklung Neue Zeche** 107 **Sterkrade 2025**

108

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

124

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

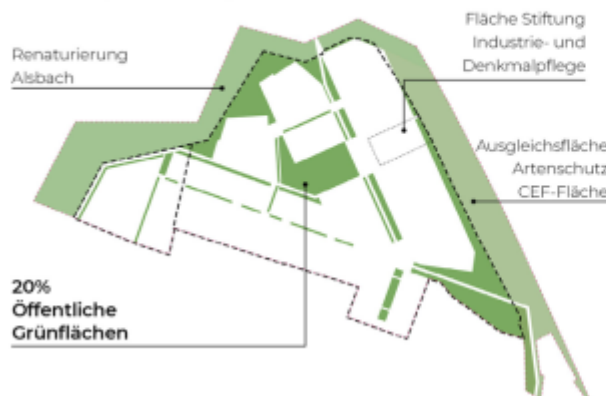
Der vorhandene Fuß- und Radwegeverbindung der HOAG-Trasse soll bei der Entwicklung des Quartiers nicht nur ausgebaut werden, sondern durch ihre Führung und Gestaltung ein prominenter Bestandteil des Quartiers werden. So ist es bereits im Leitbild (September 2023) festgehalten. Der Rahmenplan sieht daher 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.

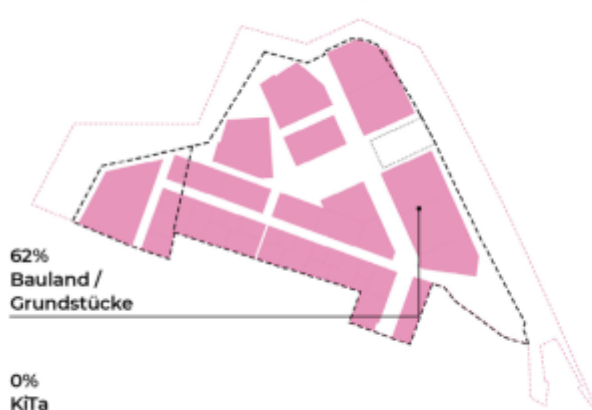
Freiraum (Leitbild 2023)



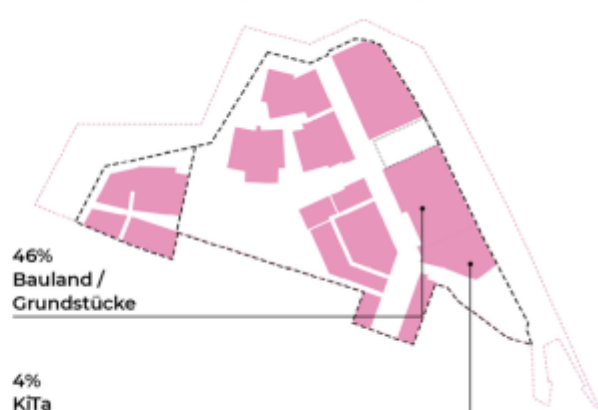
Freiraum (Rahmenplan 2025)



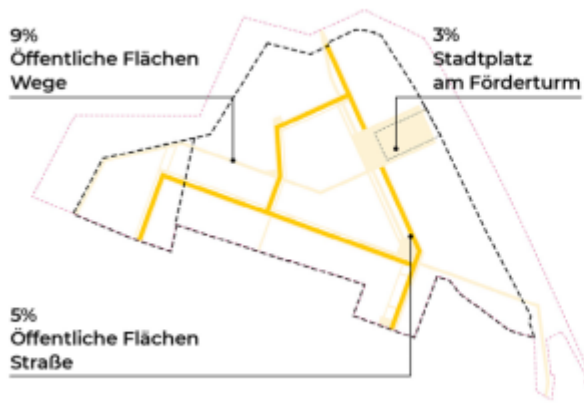
Bauland / Grundstücke (Leitbild 2023)



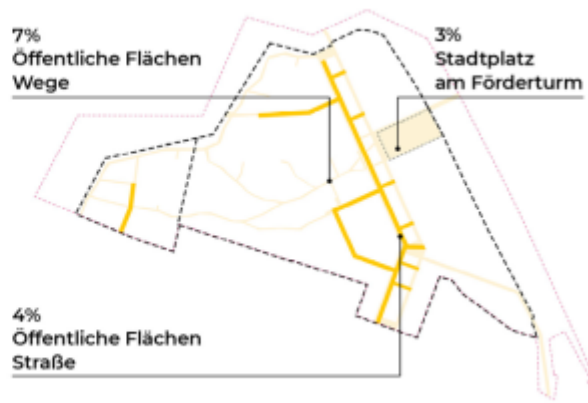
Bauland / Grundstücke (Rahmenplan 2025)



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 Biototypen 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