

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

„Bau-Turbo (Projekt 2)“ – Erteilung der gemeindlichen Zustimmung nach § 36a BauGB für das Vorhaben „Errichtung von vier Mehrfamilienhäusern (teilweise öffentlich gefördert) mit Stellplätzen im Innenhof“ im Bereich Weseler Straße / Zur Ludwigshütte in Oberhausen-Sterkrade

Beratungsfolge

07.05.2026	Bezirksvertretung Sterkrade	Anhörung
06.05.2026	Stadtplanungs- und Umweltausschuss	Beschlussfassung

Beschlussvorschlag

1. Der Stadtplanungs- und Umweltausschuss nimmt das Vorhaben „Errichtung von vier Mehrfamilienhäusern (teilweise öffentlich gefördert) mit Stellplätzen im Innenhof“ im Bereich Weseler Straße / Zur Ludwigshütte in Oberhausen-Sterkrade (Anlage 1), für das mit Datum vom 31.03.2026 ein Antrag auf Vorbescheidung der planungsrechtlichen Zulässigkeit i.S.v. § 77 BauO NRW gestellt wurde, zur Kenntnis.
2. Der Stadtplanungs- und Umweltausschuss legitimiert die Verwaltung vor dem Hintergrund der am 09.02.2026 durch den Rat der Stadt beschlossenen „Anwendungsvoraussetzungen und Leitlinien zur Anwendung des „Bauturbos“ in Oberhausen“ für dieses Vorhaben mit hoher städtebaulicher / quartiersräumlicher Bedeutung die gemeindliche Zustimmung i.S.v. § 36a BauGB im Rahmen des derzeit anhängigen Vorbescheidungsverfahrens unter folgenden, in einem städtebaulichen Vertrag i.S.v. § 11 BauGB mit der Projektträgerin vor abschließender Vorbescheidung rechtswirksam zu vereinbarenden Bedingungen zu erteilen:
 - a. Die Projektträgerin verpflichtet sich grundsätzlich 12, spätestens jedoch 24 Monate nach Bekanntgabe der Vorbescheidung einen genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben bei der Stadt Oberhausen einzureichen (Ziffer 6 der Anwendungsvoraussetzungen für den Bau-Turbo in Oberhausen),
 - b. Die Projektträgerin verpflichtet sich grundsätzlich 12, spätestens jedoch 24 Monate nach Bekanntgabe der Baugenehmigung mit der baulichen Umsetzung des Vorhabens zu beginnen (Ziffer 6 der Anwendungsvoraussetzungen für den Bau-Turbo in Oberhausen),
 - c. Die Projektträgerin verpflichtet sich vor Bauantragstellung den städtischen Gestaltungsbeirat zur städtebaulichen, stadtgestalterischen und

architektonischen Qualifizierung des Vorhabens – insbesondere Fassaden- und Freiraumgestaltung – zu konsultieren und die Empfehlungen des Beirates in der weiteren Projektierung zu berücksichtigen (Ziffer 2 der Anwendungsvoraussetzungen für den Bau-Turbo in Oberhausen),

- d. Die Projektträgerin verpflichtet sich im Zuge der weiteren, konkretisierenden Planungen die freiräumliche Wohnumfeldqualität – insbesondere in Bezug auf die geplante Stellplatzanlage sowie den Übergang in das Landschaftsschutzgebiet – in Abstimmung mit der Verwaltung weiter auszuarbeiten und dabei auch die Aspekte Klimaresilienz und Wassersensibilität zu berücksichtigen. Sie verpflichtet sich ferner die Integration eines quartiersbezogenen Mobilitätskonzeptes in die städtebauliche Gesamtmaßnahme zu erarbeiten und entsprechend umzusetzen (Ziffer 4 der Anwendungsvoraussetzungen für den Bau-Turbo in Oberhausen),
- e. Die Projektträgerin verpflichtet sich eine von der Verwaltung moderierte Bürgerinformationsveranstaltung durchzuführen, um der interessierten Öffentlichkeit eine Gelegenheit zur Kenntnisnahme und Stellungnahme zu ermöglichen (Anwendungsvoraussetzungen und Leitlinien für den Bau-Turbo in Oberhausen – Abschnitt „Information der betroffenen Öffentlichkeit“).

Bezug

B/18/0348: Beschluss des Rates vom 09.02.2026 (Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) 2025 „Bauturbo“ zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung – Grundsatzbeschluss über die Erteilung der gemeindlichen Zustimmung nach § 36a BauGB)

Konsequenzen

Drucksache hat keine finanziellen Konsequenzen

Drucksache hat klimatische Konsequenzen (siehe Anlage "Klimacheck")

Sachverhalt

Vorhabenbeschreibung

Das Büro Plassmeier & PTNs (Projektträgerin) plant auf der Fläche des ehem. Finke, heute Segmüller Möbellagers, im Kreuzungsbereich Weseler Straße / Zur Ludwigshütte eine neue Wohnbebauung. Der derzeit vorhandene bauliche Bestand auf der Projektierungsfläche soll vollständig zurückgebaut und durch eine zeitgemäße Wohnbebauung inkl. zugehöriger Stellplatzanlage ersetzt werden. Die Bebauung schafft ca. 7.000 m² neuen Wohnraum, der in Teilen öffentlich gefördert werden soll. Art und Umfang der öffentlichen Wohnraumförderung werden im Rahmen der weiteren Projektierung mit dem hier zuständigen städtischen Bereich 5-4 / Wohnen geklärt und stehen insbesondere in Abhängigkeit der der Stadt zur Verfügung stehenden, jährlichen Förderkontingente. Das Vorhaben ist als klassische Innenentwicklungsmaßnahme anzusehen, durch die aktiv eine Brachflächenkonversion betrieben wird und eine langjährige Mindernutzung in prominenter, stadtbildprägender Lage einer neuen wohnbaulichen Entwicklung zugeführt wird.

Nach aktuellem Planungsstand sollen durch das Wohnbauprojekt ca. 85 Wohneinheiten entstehen, die sich in zwei Gebäuderiegeln jeweils an der Weseler Straße und an der Straße Zur Ludwigshütte ausrichten und intern in vier Häuser aufgeteilt sind. Die Baukörper sollen in der Höhe gestaffelt werden und Treppen jeweils zu den Enden hin ab. Das fünfte Obergeschoss der Bebauung an der Weseler Straße stellt ein zurückgesetztes Staffelgeschoss dar, wohingegen die Bebauung an der Straße Zur Ludwigshütte auf drei Geschosse plus Staffelgeschoss zurückgenommen wird.

Im inneren Bereich des Grundstückes wird die zugehörige Stellplatzanlage angeordnet, die durch eine mittig liegende Gebäudedurchfahrt an der Straße Zur Ludwigshütte erschlossen werden soll. Für die fußläufige Durchwegung soll ergänzend ein Durchgang im Erdgeschoss der Bebauung an der Weseler Straße geschaffen werden. Die Baukörper sollen jeweils mit einer begrünten Vorzone von den öffentlichen Verkehrsräumen leicht abgesetzt werden.

Die Stellplätze sollen in einem äußeren und einem inneren Ring angeordnet werden. Zur klimagerechten Umsetzung und Erhöhung der Versickerungsfähigkeit sind Rasenfugensteine und begleitende Grünflächen vorgesehen. Die konkrete Durchplanung der Außenanlagen und insbesondere der geplanten Stellplatzanlage soll im Rahmen der weiteren Projektierung durch einen Landschaftsarchitekten erfolgen, der bereits heute in die Planungen eingebunden ist.

Die städtebauliche Grundkonzeption des Vorhabens, die auch bereits Empfehlungen des Gestaltungsbeirates aus seiner Sitzung vom 17.03.2026 aufgreift (vgl. Anlage 2), ist der Anlage 1 zu dieser Vorlage zu entnehmen. Die aus der Anlage 1 ersichtlichen Planungen sind Bestandteil der Bauvorlagen eines durch die Projektträgerin mit Datum vom 31.03.2026 bei der unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt eingereichten Baugesuchs (Antrag auf

Vorbescheidung der planungsrechtlichen Zulässigkeit i.S.v. § 77 BauO NRW), dessen planungsrechtliche Zulässigkeit unter Anwendung der neuen „Bau-Turbo-Vorschriften“ des Baugesetzbuches (BauGB) – hier § 34 Abs. 3b BauGB – auf Antrag der Projektträgerin geprüft werden soll.

Bauplanungsrechtliche Einordnung und „Bau-Turbo“

Das Vorhabengrundstück liegt nicht innerhalb eines rechtsgültigen Bebauungsplans i.S.v. § 30 BauGB, weshalb die Planersatzvorschriften des Baugesetzbuches (§§ 34 und 35 BauGB) als planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage heranzuziehen sind. Die Fläche befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und ist dementsprechend dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Die städtebauliche Eigenart der näheren Umgebung entspricht derzeit aufgrund der vorhandenen Nutzungsmischung keiner der Baugebietskategorien der BauNVO, so dass hier von einer sog. städtebaulichen Gemengelage i.S.v. § 34 Abs.1 BauGB auszugehen ist.

Da sich die städtebauliche Grundkonzeption der Projektierung – insbesondere durch die geplanten Bauhöhen – hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung aufgrund fehlender bauplanungsrechtlich relevanter Vorbilder nicht in die Eigenart der städtebaulich prägenden Umgebung einfügt und damit grundsätzlich nicht mit der Regelprüfung des § 34 BauGB vereinbar ist, wäre zur Schaffung des für die Vorhabenrealisierung erforderlichen Planungsrechts grundsätzlich die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Am 30.10.2025 ist das „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ (Bau-Turbo) als Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) in Kraft getreten. Durch das Gesetz werden sehr weitreichende Abweichungsmöglichkeiten vom Baugesetzbuch zugunsten des Wohnungsbaus eingeführt, um das bauplanungsrechtliche Verwaltungsverfahren zur Schaffung von Wohnraum deutlich zu beschleunigen.

Der Rat der Stadt Oberhausen hat vor diesem Hintergrund in seiner Sitzung vom 09.02.2026 den Grundsatzbeschluss über die Anwendung des Bau-Turbos und die Erteilung der gemeindlichen Zustimmung nach § 36a BauGB in Oberhausen gefasst. In diesem Zusammenhang hat der Rat auch „Anwendungsvoraussetzungen und Leitlinien“ beschlossen, anhand derer die Verwaltung nunmehr prüft, ob für ein Wohnungsbauvorhaben der „Bau-Turbo“ zur Anwendung kommen kann, oder nicht.

Nach verwaltungsseitiger Prüfung der „Anwendungsvoraussetzungen und Leitlinien zur Anwendung des Bauturbos in Oberhausen“ ist im Ergebnis festzustellen, dass das Vorhaben mit hoher städtebaulicher / quartiersräumlicher Bedeutung „Errichtung von vier Mehrfamilienhäusern (teilweise öffentlich gefördert) mit Stellplätzen im Innenhof“ im Bereich Weseler Straße / Zur Ludwigshütte in Oberhausen-Sterkrade für die Anwendung der Bau-Turbo-Vorschriften des Baugesetzbuches geeignet ist. Die hohe städtebauliche / quartiersräumliche Bedeutung leitet sich im vorliegenden Fall sowohl aus der geplanten Wohneinheitenanzahl von ca. 85 auf einer geplanten Wohnfläche von ca. 7.000 m² als auch aus der städtebaulich exponierten Örtlichkeit und der stadtbildprägenden Grundkonzeption des Vorhabens her. Bislang wäre zur Schaffung des erforderlichen Planungsrechts für die Umsetzung derartiger Projekte in der Stadt Oberhausen typischerweise eine politisch legitimierte Bebauungsplanung betrieben worden.

Im Einzelnen stellt sich das vorhabenbezogene Prüfergebnis der „Anwendungsvoraussetzungen und Leitlinien zur Anwendung des Bauturbos in Oberhausen“ wie folgt dar:

- o Ziffer 1 ("Wohnzwecke"): Das Vorhaben dient der Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude. Es sollen ca. 85 neue Wohneinheiten auf einer Wohnfläche von ca. 7.000 m² entstehen.
- o Ziffer 2 ("Städtebauliche Entwicklungskonzepte und Gestaltungsbeirat"): Das Vorhaben entspricht den Ergebnissen des Endberichts Themenjahr 2024/2025 „Wohnen“ (Beschluss des Rates vom 07.07.2025 – B/17/6795) und insbesondere den darin formulierten Leitzielen „Nachfragegerechtes Wohnungsangebot schaffen“, „Innenentwicklung und Flächeneffizienz fördern“ sowie „Gute Nachbarschaften und gefestigte Quartiere etablieren“. Es verfügt über eine stadtbildprägende Qualität in der städtebaulichen Grundkonfiguration und ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in Sterkrade insbesondere unter Berücksichtigung der derzeitigen, bereits langjährig brachliegenden baulichen Mindernutzung der Fläche vereinbar. Das städtebauliche Grundkonzept wurde darüber hinaus bereits im Gestaltungsbeirat der Stadt Oberhausen am 17.03.2026 mit einigen Empfehlungen vorberaten, die in den nunmehr zur planungsrechtlichen Vorbescheidung vorliegenden Planungs- und Projektierungsstand bereits zu Änderungen im städtebaulichen Entwurf geführt haben (vgl. Anlage 2). Der Gestaltungsbeirat wird im Projektverlauf weiter beratend tätig sein.
- o Ziffer 3 ("Folgeeinrichtungen"): Für das vorliegende Vorhaben ohne Relevanz.
- o Ziffer 4 ("Erschließung, Freiraum, Klima und Mobilität"): Das Projekt ist grundsätzlich erschlossen. Insbesondere die Anlage neuer öffentlicher Verkehrsflächen ist für die Sicherung der planungsrechtlichen Vorhabenerschließung nicht erforderlich. Die freiräumliche Wohnumfeldqualität – insbesondere in Bezug auf die konkrete Durchplanung und Ausgestaltung der Stellplatzanlage im Übergang zum angrenzenden Grünraum – soll im weiteren Verfahren in Abstimmung mit der Verwaltung durch einen landschaftsarchitektonischen Fachplaner weiter ausgearbeitet werden, der in diesem Zusammenhang auch die Aspekte Wassersensibilität und Klimaresilienz angemessen berücksichtigen wird. Ebenso soll die Integration eines quartiersbezogenen Mobilitätskonzeptes vollzogen werden (vgl. Beschlusspunkt 2 d). Um diese auch kostenintensiven Planungen vorantreiben zu können, benötigt die Projektträgerin weitergehende Planungs- und Investitionssicherheit, die u.a. über das derzeit anhängige planungsrechtliche Vorbescheidungsverfahren hergestellt werden soll.
- o Ziffer 5 ("Flächenverfügbarkeit"): Die Projektträgerin befindet sich aktuell in konstruktiven Ankaufsverhandlungen für das Vorhabengrundstück mit der derzeitigen Eigentümerin der Liegenschaft. Über das anhängige planungsrechtliche Vorbescheidungsverfahren soll für die Projektträgerin Planungs- und Finanzierungssicherheit für die weitere auf zeitnahe Umsetzung ausgelegte Projektierung erzielt werden. Die Projektträgerin weist bereits jetzt darauf hin, dass Sie nach etwaiger positiver Vorbescheidung des zugehörigen Baugesuchs im weiteren Verfahren der Baurechtsschaffung für das gegenständliche Vorhaben nicht mehr als Projektträgerin auftreten wird, sondern beabsichtigt, die bauliche Umsetzung des Projekts gemeinsam mit einem Investor zu realisieren. Eine entsprechende Ermächtigung hierfür inklusive Absicherung der Umsetzungsfristen aus Beschlusspunkt 2 bei Übertagung der Projektträgerfunktion auf einen Rechtsnachfolger wird verwaltungsseitig im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages i.S.v. § 11 BauGB ergänzend zum bauordnungsrechtlichen

Vorbescheidungsverfahren geregelt.

- o Ziffer 6 ("Umsetzungsverpflichtung und -fristen"): Die Befristung der begehrten Genehmigungsdauer auf zwei Jahre wurde durch die Projektträgerin im Rahmen des vorliegenden Vorbescheidungsverfahrens der planungsrechtlichen Zulässigkeit i.S.v. § 77 BauO NRW beantragt. Die Verwaltung wird ergänzend einen städtebaulichen Vertrag i.S.v. § 11 BauGB mit der Projektträgerin schließen, in dem im Zusammenhang mit der gemeindlichen Zustimmungserteilung nach § 36a BauGB u.a. die fristgebundene bauliche Umsetzung des Vorhabens öffentlich-rechtlich ergänzend zum bauordnungsrechtlichen Vorbescheidungsverfahren geregelt wird.
- o Ziffer 7 ("Ausschlussgründe"): Hinderungsgründe im Sinne der Ziffer 7, die eine Anwendung des Bau-Turbos für das vorliegende Vorhaben ausschließen würden sind bislang nicht ersichtlich. Das Vorhaben wurde im Vorfeld des derzeit anhängigen Vorbescheidungsverfahrens intensiv mit der Verwaltung abgestimmt und bereichsübergreifend vorberaten.

Insgesamt kann die Verwaltung vor diesem Hintergrund eine Anwendung der neuen „Bau-Turbo-Vorschriften“ des Baugesetzbuches – hier § 34 Abs. 3b BauGB – sowie die Erteilung der gemeindlichen Zustimmung nach § 36a BauGB für das Vorhaben „Errichtung von vier Mehrfamilienhäusern (teilweise öffentlich gefördert) mit Stellplätzen im Innenhof“ im Bereich Weseler Straße / Zur Ludwigshütte in Oberhausen-Sterkrade empfehlen.

Anlage/n

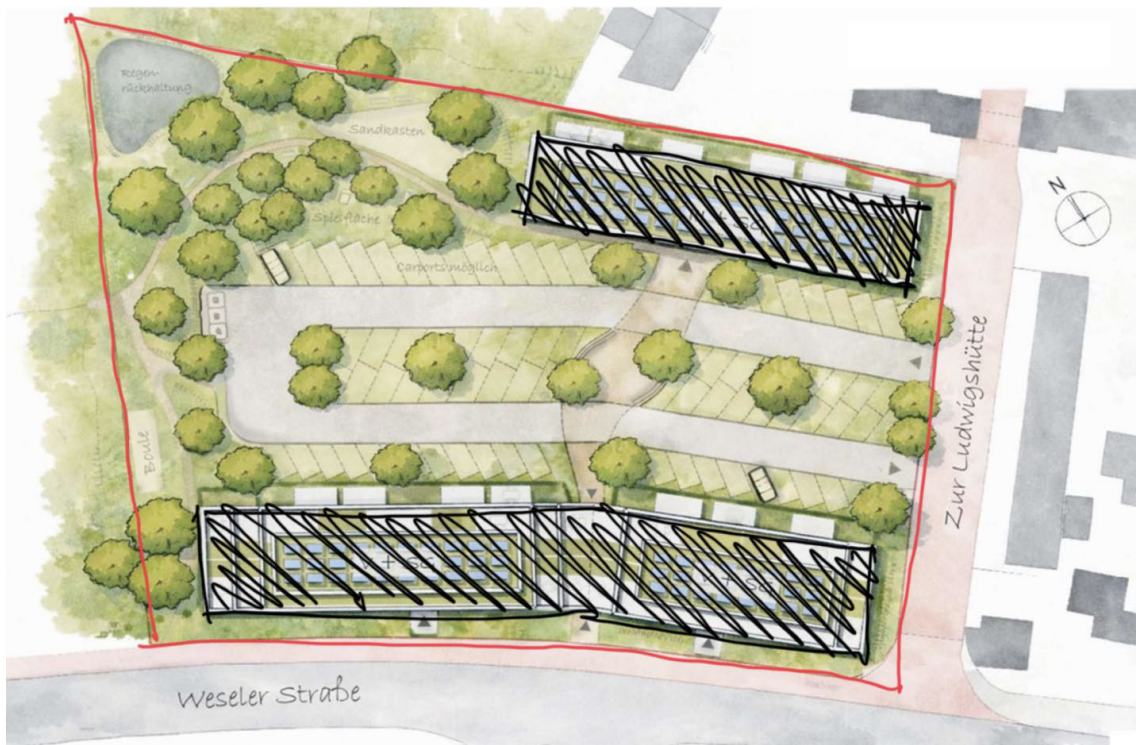
- 1 - BauTurbo-Beschluss - Weseler Straße (2) - Anlage 1 - Auszug Bauvorlagen
- 2 - BauTurbo-Beschluss - Weseler Straße (2) - Anlage 2 - Gestaltungsbeirat
- 3 - BauTurbo-Beschluss - Weseler Straße (2) - Anlage 3 - Klimacheck

Weseler Straße/ Zur Ludwigshütte - Wohnen am Park

46149 Oberhausen

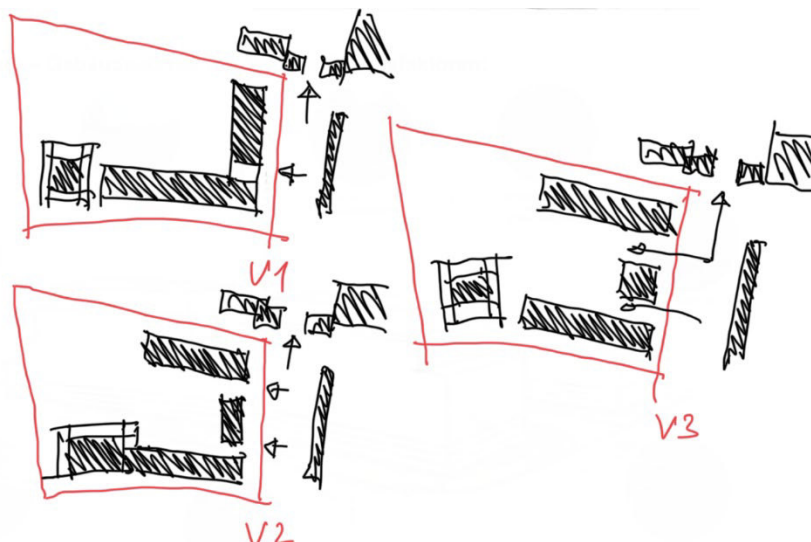
Entwicklung Städtebau/ Kubatur

Gebäudestellung wie am 17.03.2026 im Gestaltungsbeirat der Stadt OB präsentiert:



Lageplan Vorplanung

Auf dieser Grundlage wurden uns vom Gestaltungsbeirat insgesamt drei Skizzen zur Verfügung gestellt, welche weitere sinnvolle Planungsvarianten zeigen:



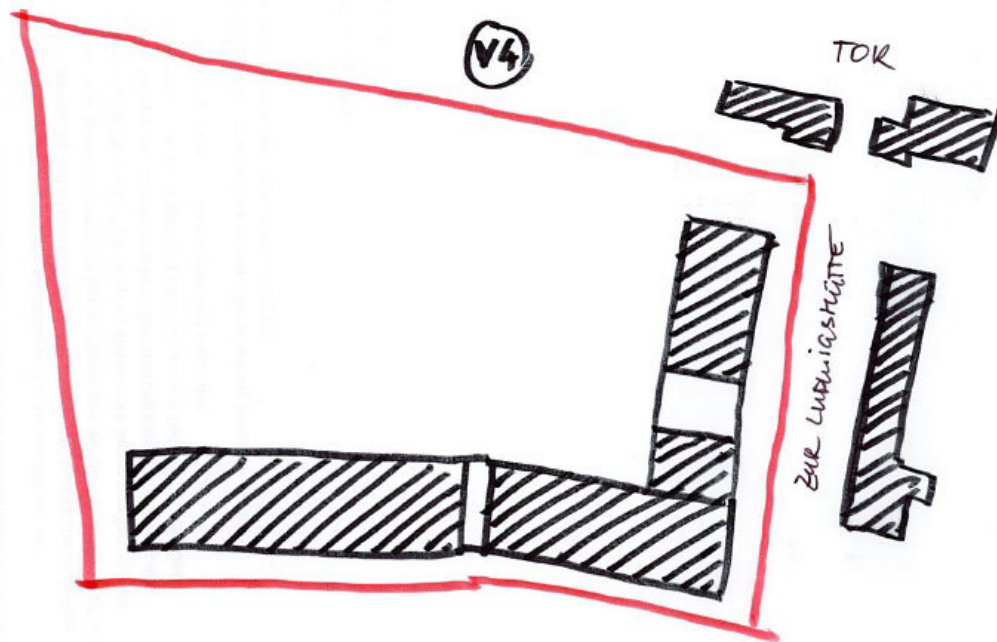
Varianten Stadt OB

Empfehlung des Gestaltungsbeirates und Umsetzung (Städtebau/ Kubatur):

1.1 „...Potentiale der Ausgangslage stärker herauszuarbeiten und daraus einen qualitativen Dialog der neuen Wohnbebauung mit seinem direkten Umfeld zu entwickeln.“

-> Skizzen V1, V2 + V3

Auf Grundlage der Empfehlung aus 1.1 haben wir eine neue Variante (V4) entwickelt, welche die von uns als positiv bewerteten Aspekte der jeweiligen Vorschläge vereint:



Variante V4 Antrag Bauturbo (Neuentwicklung)

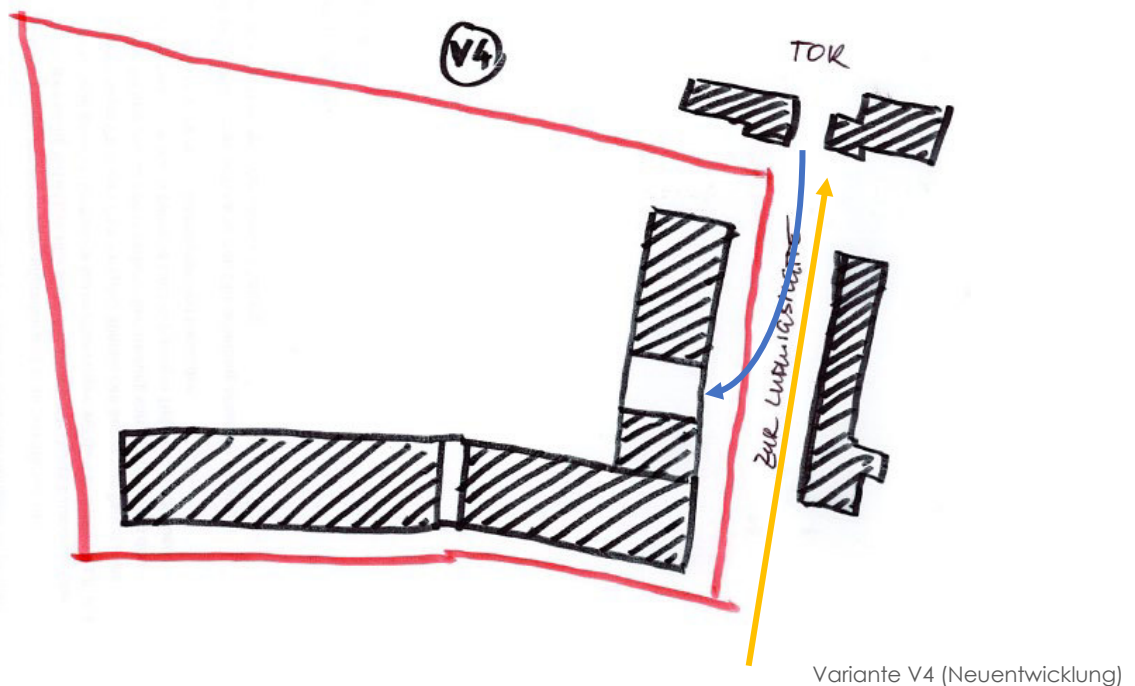
1.2 „Betonung des Städtebaus im Übergang zum Park z.B. durch einen Solitär, Kopfbau oder der Idee der Architekten einer höhengestaffelten Gebäude Terrassierung.“

Die Terrassierung der Kubatur im Bereich der Übergangszone zum Volkspark und zum Denkmal an der Ludwigshütte soll beibehalten werden um den Dialog zum Bestand zu stärken

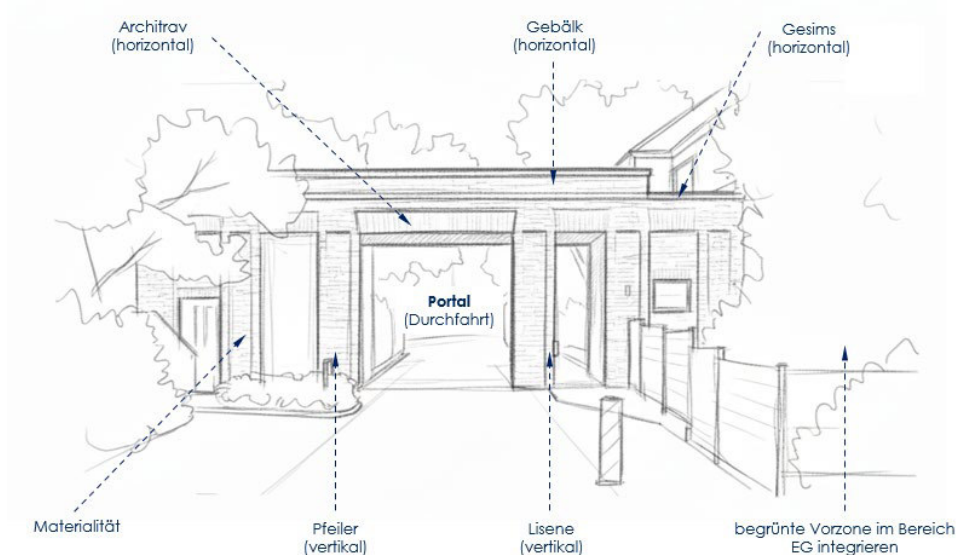
Empfehlung des Gestaltungsbeirates und Umsetzung (Städtebau/ Kubatur):

1.3 „Bezug zum Denkmal Ludwigshütte herstellen... Aufgreifen der städtebaulichen Geste der Torsituation als Entree für die neue Wohnbebauung.“

Gebäudepositionierung „Skizze V4“ -> Torsituation übersetzt im Bereich der Zu- und Ausfahrt in die Kubatur integrieren + Hinführung zur Denkmalsituation durch Umstellung des zweiten Riegels stärken:

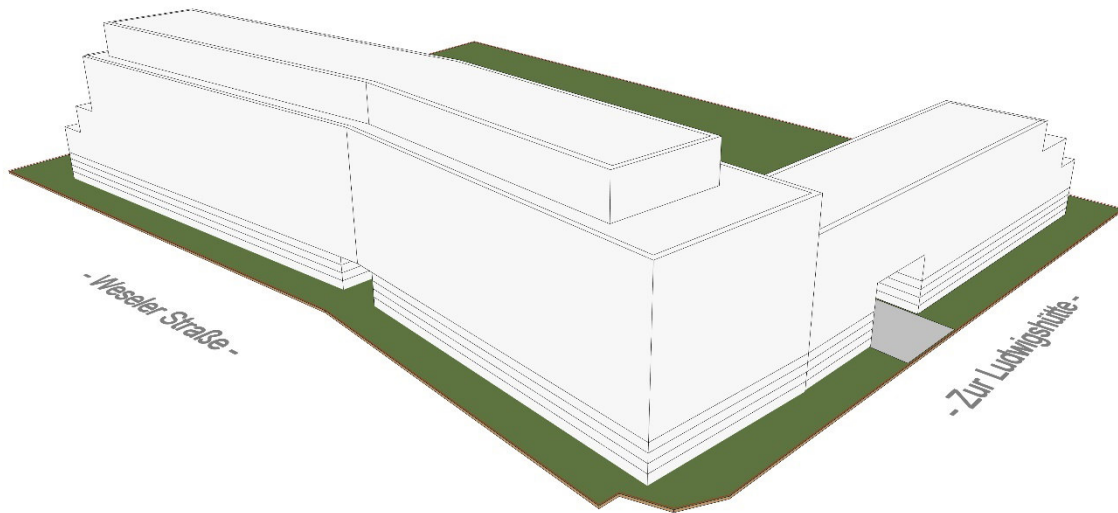


Ziel: gestalterische Übersetzung und moderne Interpretation der Torsituation (Denkmal)



Empfehlung des Gestaltungsbeirates und Umsetzung (Städtebau/ Kubatur):

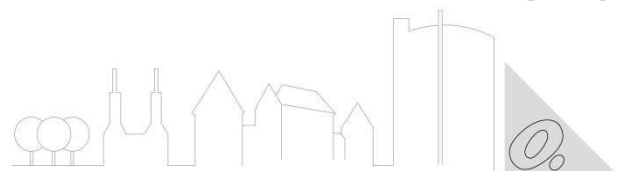
Die neu entwickelte städtebauliche Setzung haben wir in eine 3D Kubatur übersetzt um die Wirkung der Architektur zu veranschaulichen:



Variante V4 Antrag Bauturbo (Neuentwicklung)

Die nächsten gestalterischen Planungsschritte sollen insbesondere die Weiterentwicklung der Architektur behandeln:

1. Planung der Wohnungsgrundrisse mit einem gemischten Angebot an Wohnungstypen
2. Gestaltungsvarianten mit Fokus auf Fassadenentwicklung
(Materialität, Dach- und Terrassenbegrünung, Staffelung und Terrassierung, etc.)
3. Ausarbeitung Innenhof /Stellplätze mit Integration des landschaftlichen Leitmotivs in Zusammenarbeit mit einem Landschaftsarchitekten, sowie nachhaltige Gestaltung der Überganszonen zum Volkspark und zur Siedlung an der Ludwigshütte
4. Bezugnahme auf das Denkmal und Übertragung auf Zufahrtssituation „Zur Ludwigshütte“



Bauvorhaben: Wohnbebauung Weseler Str.

Architekt: Plassmeier & PTNs

Stadtentwicklungskonzept 2020: Gewerbegebiet

STEK- Maßnahmen: Begrünung von Straßenräumen und Straßenbahn-Potenzialstrecken (angrenzend)

Planungsrecht:

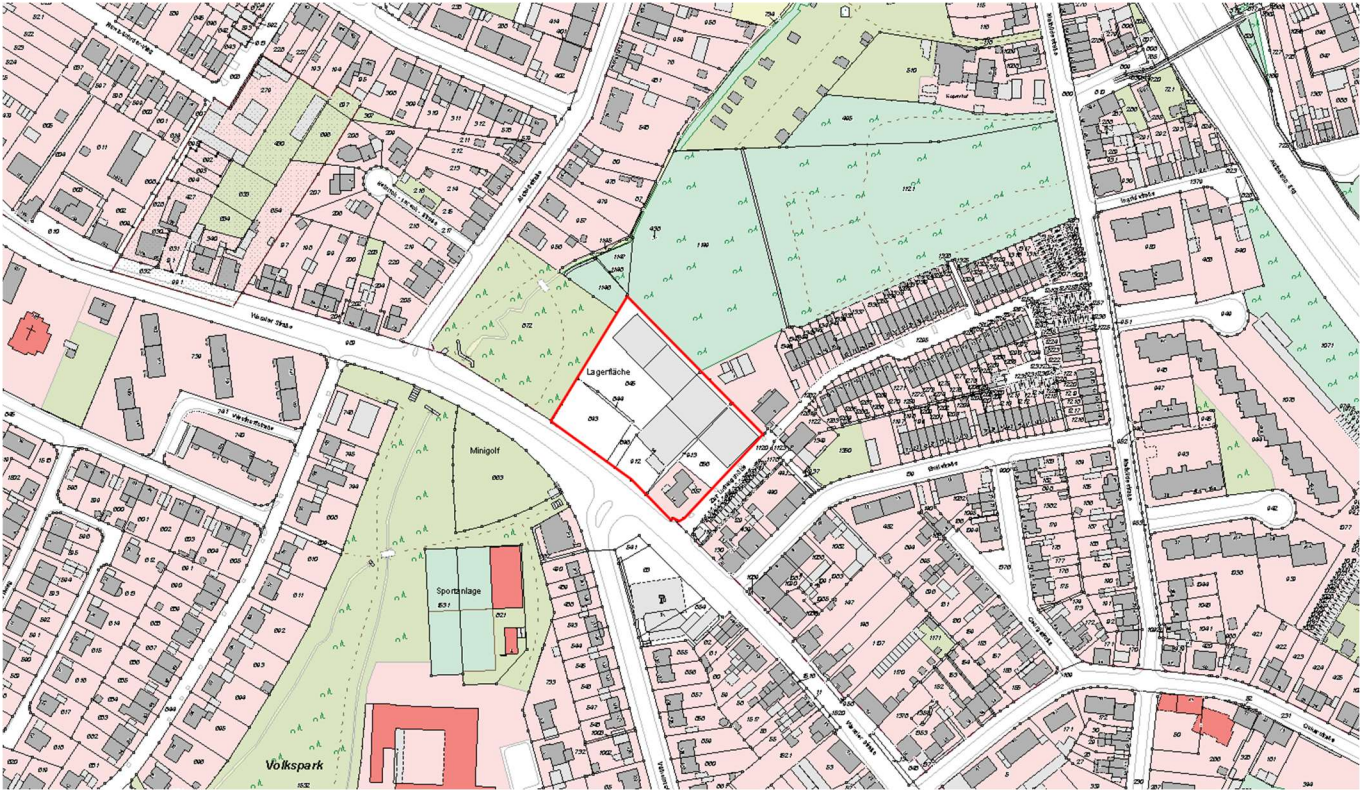
Wohnbebauung Weseler Straße / Zur Ludwigshütte

Für den Vorhabenstandort besteht kein rechtsgültiger Bebauungsplan, so dass sich die planungsrechtliche Zulässig grundsätzlich nach den Planersatzvorschriften § 34 BauGB richtet. Da sich das geplante Vorhaben nach den üblichen Prüfmaßstäben des § 34 (1) BauGB insbesondere hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nicht in Eigenart der näheren Umgebung einfügt, kommt eine planungsrechtliche Zulässigkeit nur im Rahmen der „Bau-Turbo-Regelungen“ nach § 34 (3b) BauGB mit Zustimmung der Gemeinde i.S.v. § 36a BauGB in Betracht.

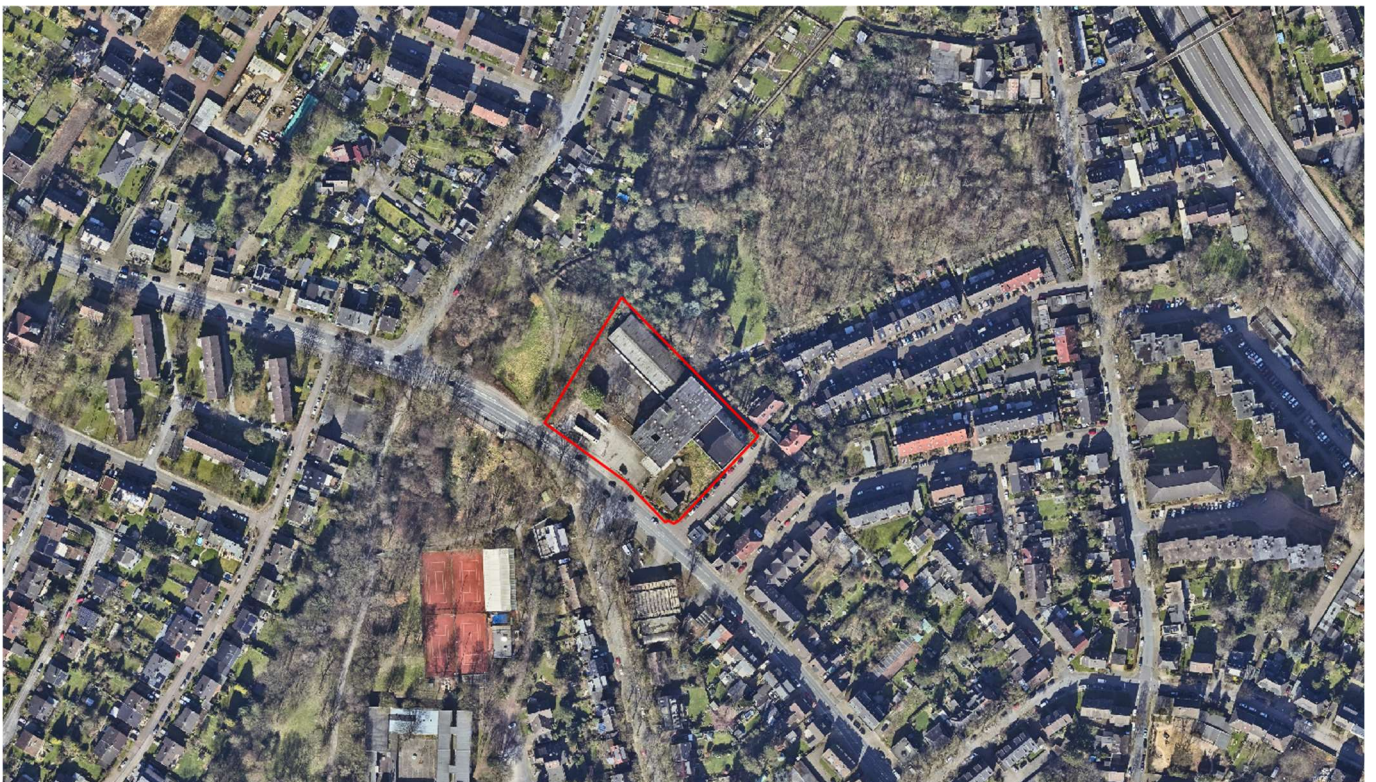
Projektstand: Entwurf

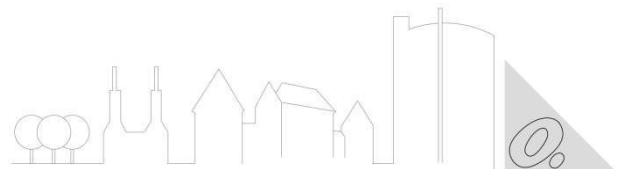


Lageplan:

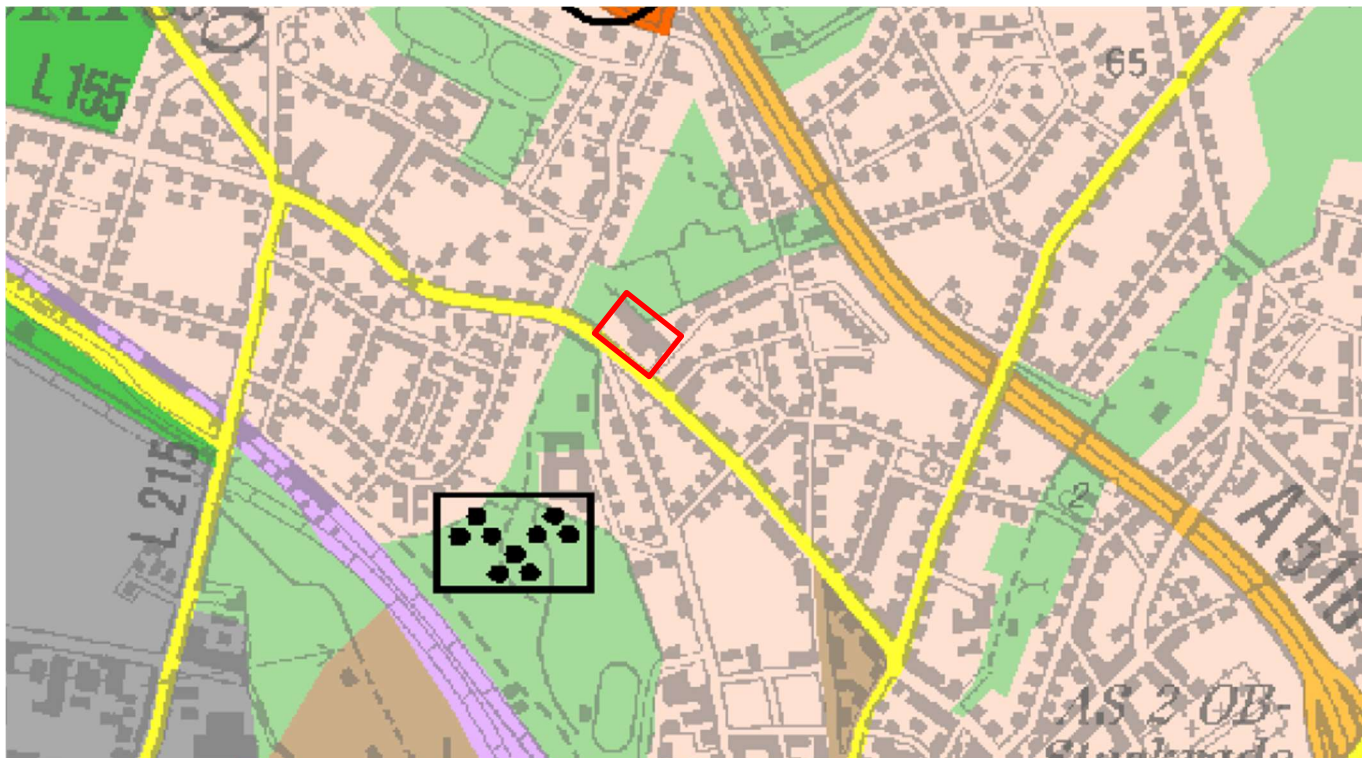


Luftbild:

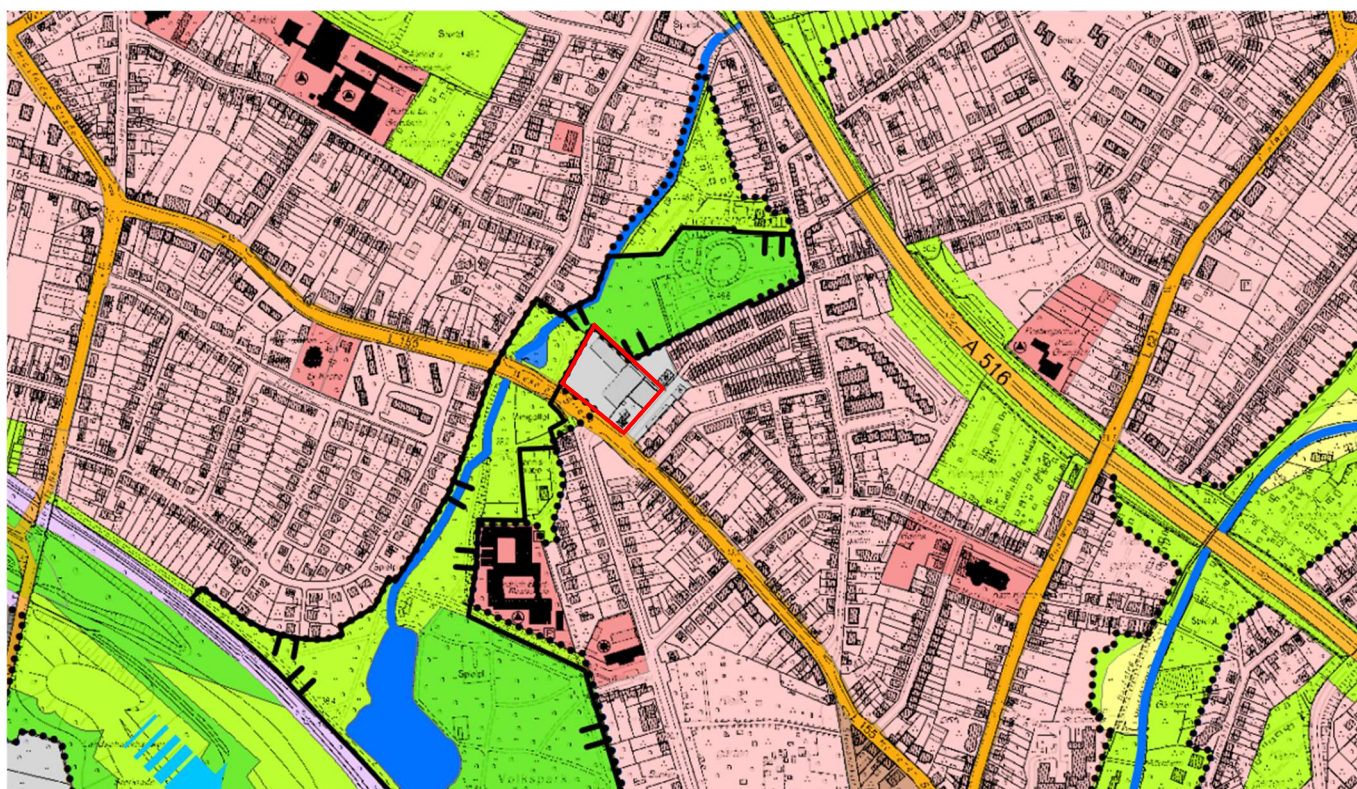


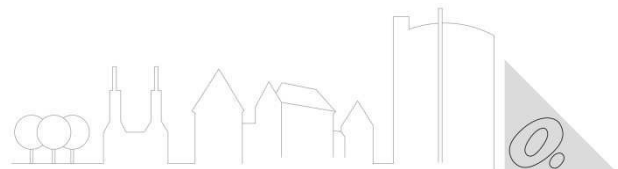


Gemeinsamer Flächennutzungsplan der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr:

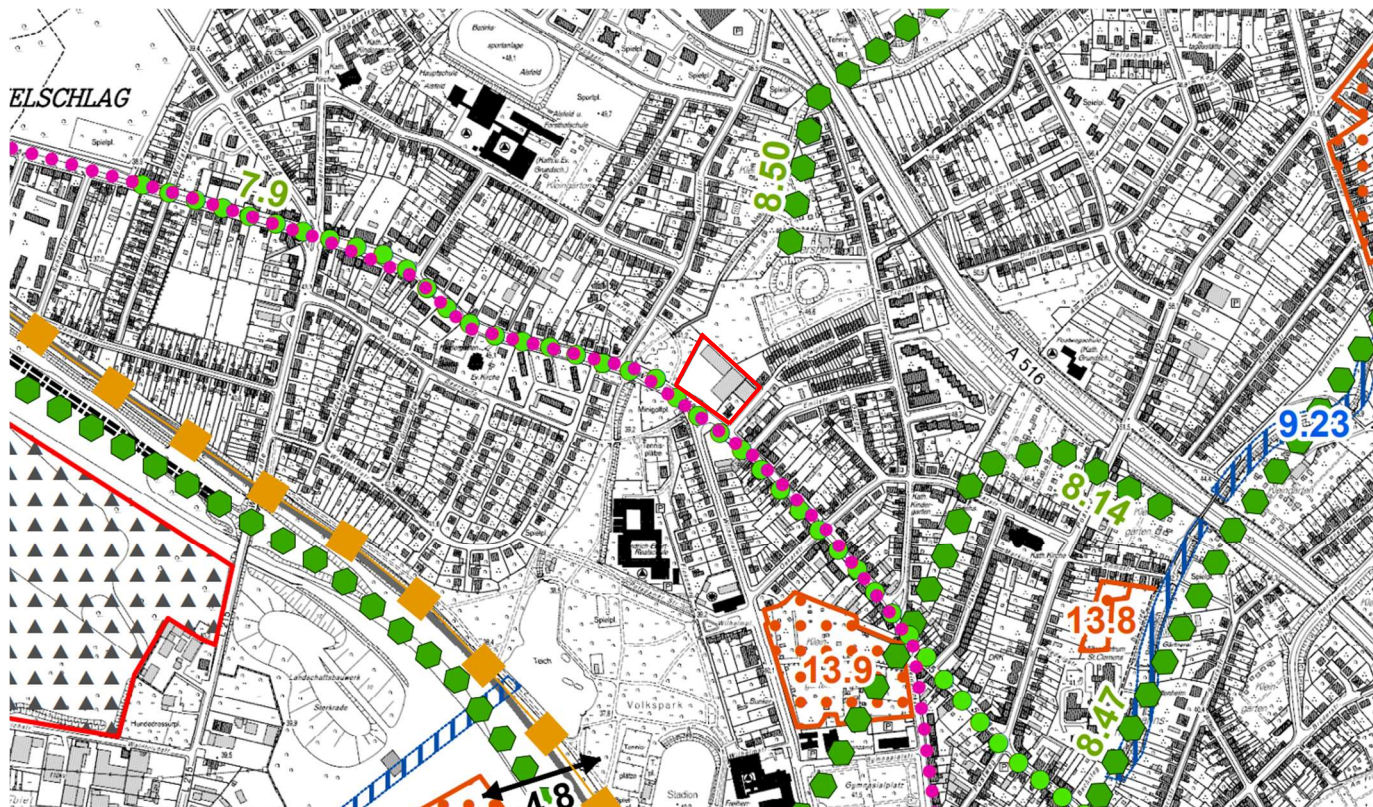


Stadtentwicklungskonzept Flächen 2020:



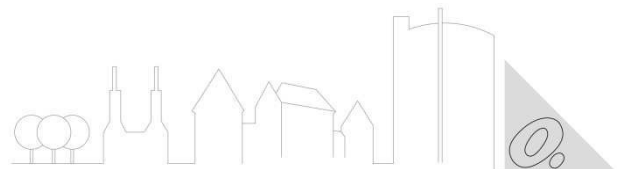


Stadtentwicklungskonzept Maßnahmen 2020:

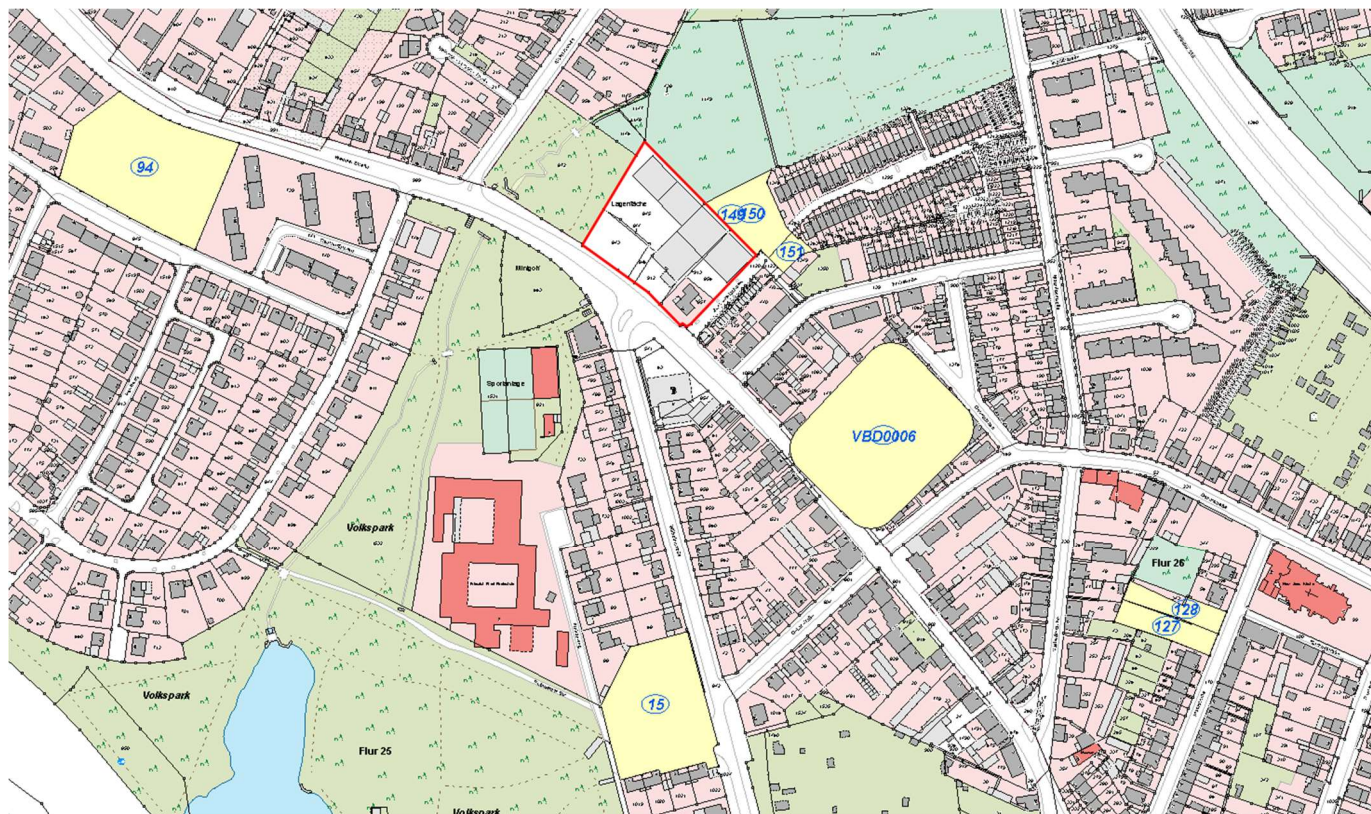


Bebauungsplanübersicht:





Denkmale in der Umgebung:



Nr. 15: Polizeigebäude

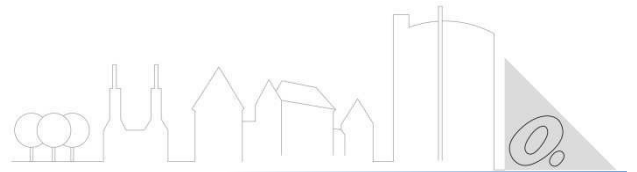
Nr. 94: Ev. Christuskirche

Nr. 127: Doppelvilla Inselstr. 25

Nr. 128: Doppelvilla Inselstr. 27

Nr. 149, Nr. 151: Torhaus der ehemaligen Ludwigshütte

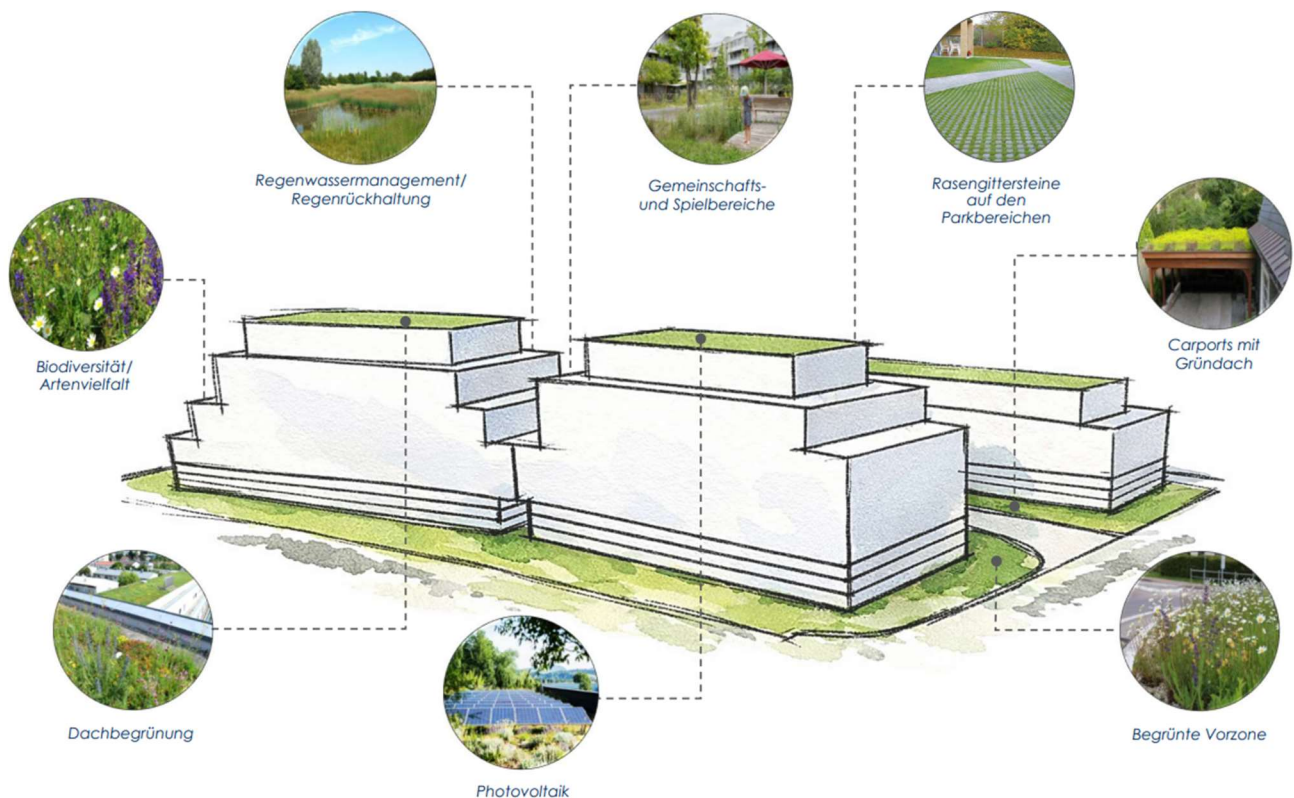
Nr. 150: Werkstor der ehemaligen Ludwigshütte

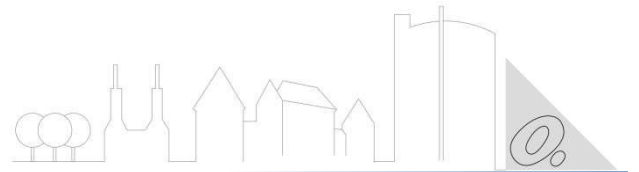


Lageplan/Aufsicht:



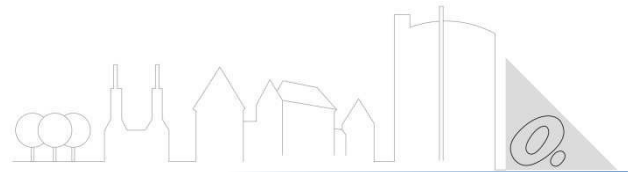
3D-Isometrie – Gebäudekörper mit Nachhaltigkeitsfaktoren:



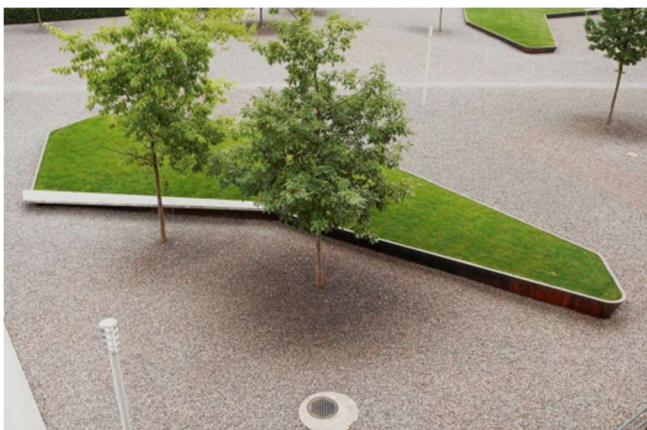


Beispielbilder Gebäudestruktur:



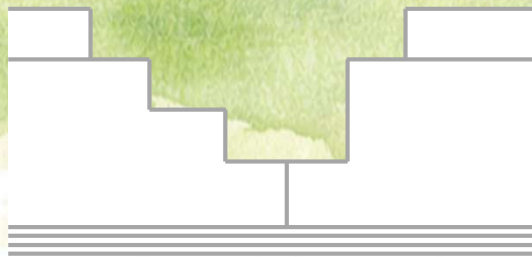


Beispielbilder Parkplatzgestaltung:



- WOHNEN AM PARK -

ENTWICKLUNGSFLÄCHE WESELER STRAÙE

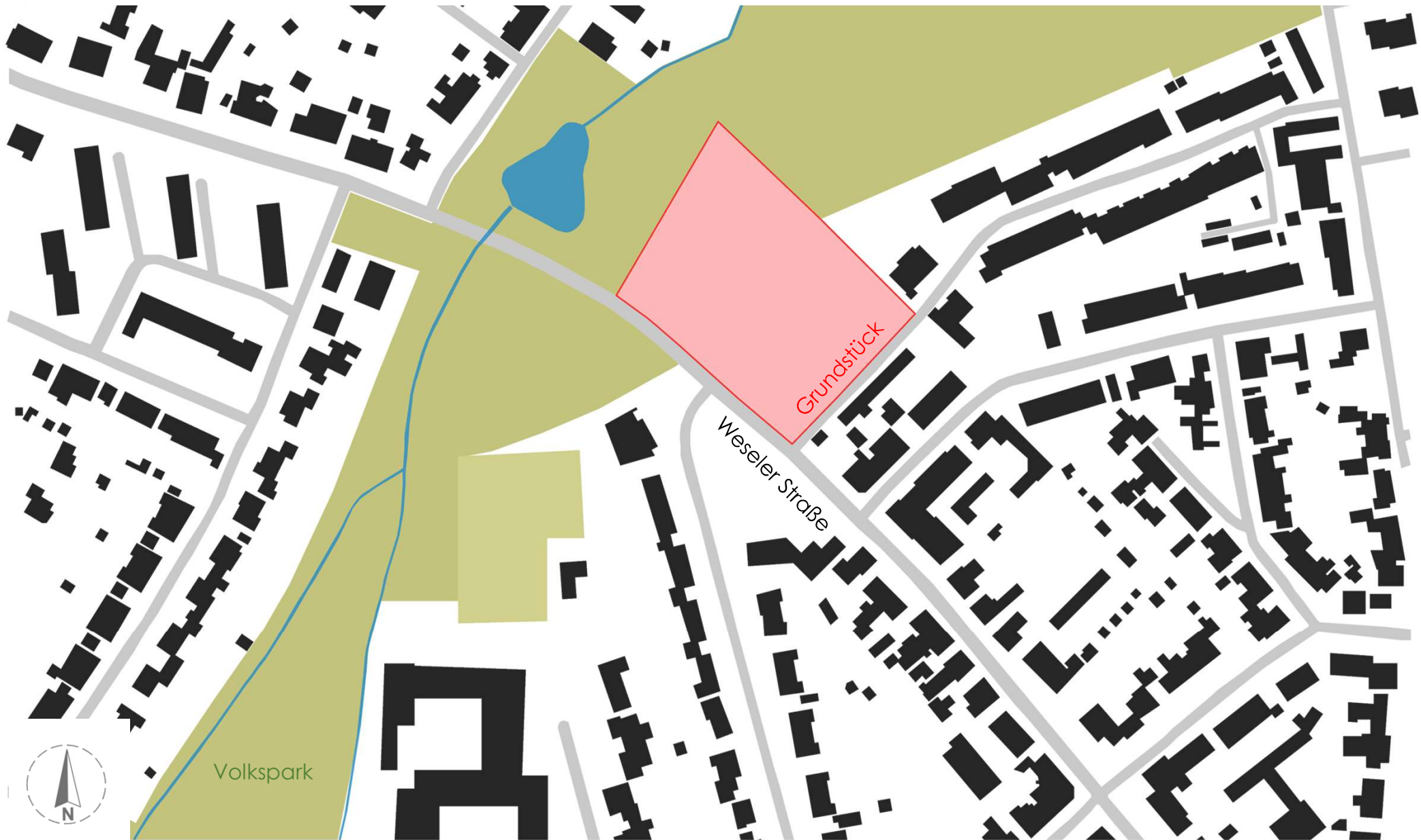


Weseler Straße - 46149 Oberhausen



PLASSMEIER & PTNs





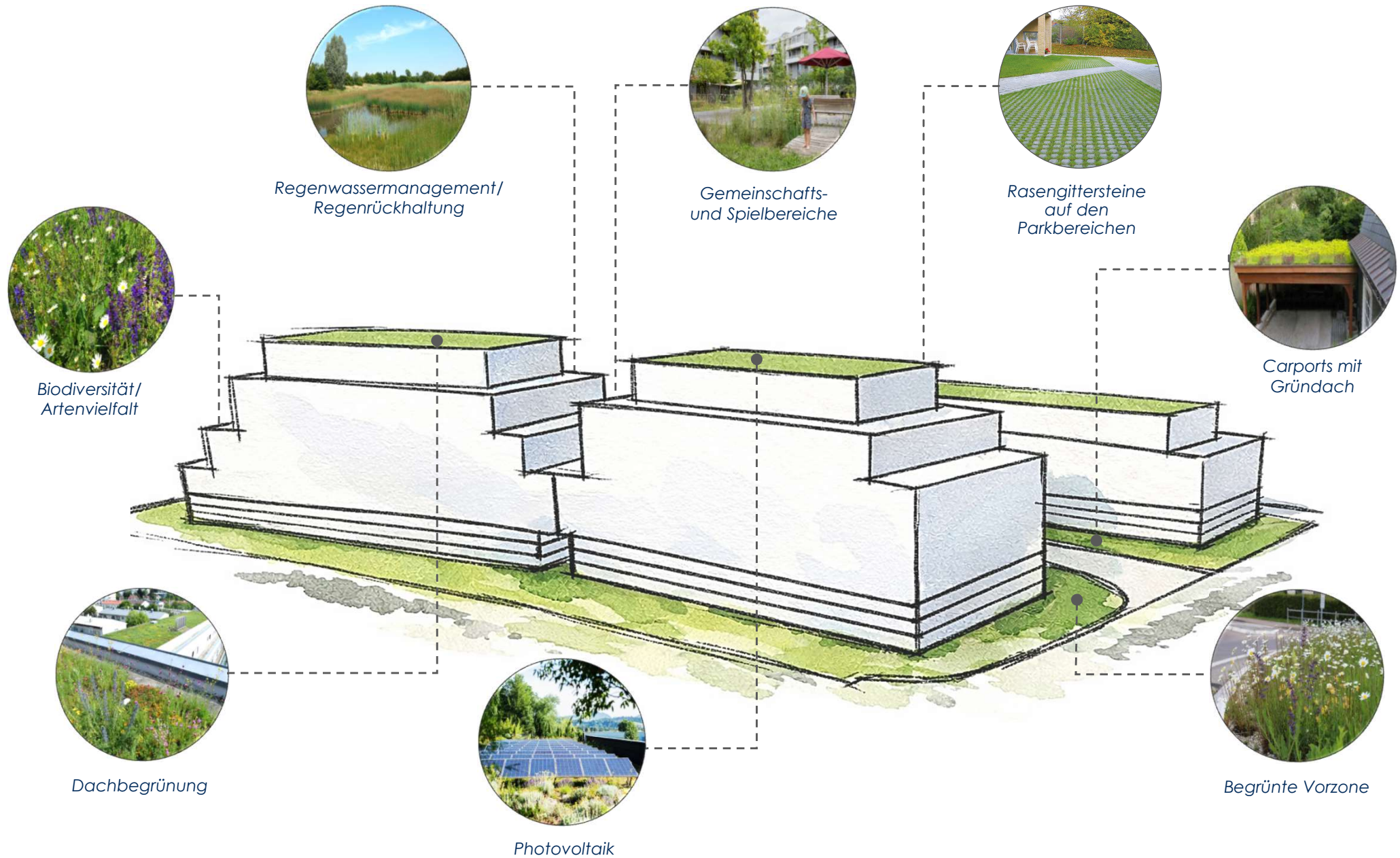
Lage Grundstück im Grünstreifen



Parksituation mit in Gebäudestruktur aufnehmen



3D ISOMETRIE - GEBÄUDEKÖRPER MIT NACHHALTIGKEITSFAKTOREN



KONZEPT - BESCHREIBUNG

- Geplant ist der Abriss des seit Jahren brachliegenden ehemaligen Finke- (heute Segmüller-) Möbellagers sowie die Entwicklung der Fläche zu einer hochwertigen Wohnbebauung mit besonderem Fokus auf grüne Aufenthaltsqualitäten und eine nachhaltige Freiraumgestaltung.
- Der angrenzende Volkspark wird konzeptionell aufgegriffen und als landschaftliches Leitmotiv auf weite Teile des Grundstücks ausgeweitet. Die beiden geplanten Neubaukörper halten bewusst Abstand zum Park, um Übergangszonen mit hoher ökologischer und räumlicher Qualität zu schaffen.
- Der größere, straßenbegleitende Baukörper ist seitlich terrassiert und mittig aufgebrochen. Dadurch wird die bauliche Masse reduziert und neue Blickachsen entstehen, die ein visuelles Spannungsfeld zwischen Bebauung und Grünraum erzeugen. Durch gezielte Bepflanzung der Terrassen wird das Konzept „**Wohnen am Park**“ aufgegriffen und der Grünraum konsequent in das Gebäude integriert.
- Der rückwärtige Baukörper ist niedriger und schlanker ausgebildet und orientiert sich damit an der kleinteiligeren Struktur des angrenzenden Wohngebiets. Das zurückgesetzte Staffelgeschoss greift das Thema der Terrassierung erneut auf und unterstützt eine harmonische Einbindung in die Umgebung.
- Die beiden Gebäude werden durch einen sich nach hinten öffnendem, landschaftlich gestaltetem Weg miteinander verbunden, der zugleich als Begegnungs- und Gemeinschaftsraum dient.
- Wegeführungen und gestaltete Freiflächen wie Sand- und Spielflächen sowie die Rigole zur Regenwasserrückhaltung sind bewusst organisch geformt, um eine natürliche und zur Grünfläche stimmige Anmutung zu erzeugen.
- Zwischen den Gebäuden liegt eine gemeinsame Parkplatzfläche. Zur Minimierung der Flächenversiegelung kommen Rasengittersteine zum Einsatz; ergänzend können Carports mit extensiver Dachbegrünung vorgesehen werden. Diese übernehmen neben ihrer funktionalen Rolle auch eine gestalterische Funktion, indem sie die Fläche gliedern und räumliche Höhe erzeugen. Die Parkplatzfläche wird von neu gepflanzten Büschen, Hecken, Gräsern und Bäumen eingefasst. Die kompakte Kreisumfahrung sowie die Anordnung der Stellplätze in Schrägaufstellung tragen zusätzlich zur Reduzierung der versiegelten Fläche bei.



Abbildung: Symbolbild / Inspirationsbild, Quelle: Internet



Abbildung: Symbolbild / Inspirationsbild, Quelle: Internet



Abbildung: Symbolbild / Inspirationsbild, Quelle: Internet

BEISPIELBIDLER - GRÜNE GESTALTUNG PARKPLATZFLÄCHE



Abbildung: Symbolbild / Inspirationsbild, Quelle: Internet

*Für Rückfragen zum Projekt wenden Sie sich gerne an:
Frau Katharina Bäcker (Architektin)
Mail: baecker@plassmeier-bau.de
Telefon: 0208 6359850*

Bei unseren Bauvorhaben werden die gesetzlichen Grundlagen für Arbeitsschutz- und Sicherheit erfüllt. Unsere Baustellen werden regelmäßig von einer Fachkraft für Arbeitssicherheit (SiGeKo) überprüft.

Wir verpflichten unsere Nachunternehmer sicherzustellen, dass sie keine Leiharbeiter im Sinne des Arbeitnehmerüberlassungsgesetzes (AÜG) und/oder keine Mitarbeiter einsetzen, die nicht im Besitz einer gültigen Arbeitserlaubnis und/oder eines gültigen Sozialversicherungsausweises sind.



PLASSMEIER & PTNs

Zum Steigerhaus 8
46117 Oberhausen

Telefon 0208 6359850
Telefax 0208 63598518

Mail info@plassmeier-bau.de
Web www.plassmeier-bau.de

Gestaltungsbeirat Oberhausen		Wahlzeit 2025/2030
Haus Union Schenkendorfstraße 13	Datum: 17.03.2026	Zeit: 15:00 – 18:20 Uhr
Niederschrift TOP 6 Öffentlichkeit hergestellt	50. Sitzung des Gestaltungsbeirats	

Anwesende:

stimmberechtigte Mitglieder

Herr Dr. Palotz
Herr Nellehsen
Herr Förder
Herr Dr. Hochstadt
Frau Schiffer
Herr Dratz

nicht stimmberechtigte Mitglieder

Herr Scherer
Herr Cordes
Frau Hansen
Herr Mumm

Verwaltung

Herr Hülsebusch
Herr Perian
Frau Bohnenkamp
Herr Reeh
Herr Horvath
Frau Ilg
Frau Norres
Frau Krentz

Der Gestaltungsbeirat spricht folgende Empfehlungen aus:

Das Vorhabengebiet befindet sich in Oberhausen Sterkrade. Im Spannungsfeld zwischen dem Volkspark, der denkmalgeschützten Wohnbebauung Ludwigshütte sowie der stark befahrenen Weseler Str. soll auf dem Areal einer ehemaligen Lagerfläche eine Wohnbebauung mit ca. 85 Wohneinheiten entstehen.

Mit der Leitidee „Wohnen am Park“ greift die Entwurfsplanung die unmittelbare Nähe zum Volkspark auf und möchte die Grünstrukturen der Parkanlage mit den Freiflächen der Wohnbebauung verweben. Der Beirat würdigt die Idee, sieht sie jedoch planerisch nicht umgesetzt, da der Freiraum bis auf den direkten Übergang zum Park ausschließlich der verkehrlichen Erschließung sowie dem ruhenden Verkehr gewidmet ist und keine Möglichkeit zur Umsetzung der Leitidee lässt.

Städtebaulich sieht die Planung einen terrassierten, höhengestaffelten Bebauungsriegel entlang der Weseler Str. und einen zweiten kürzeren, parallelen Riegel entlang der denkmalgeschützten Wohnbebauung vor. Die Gebäude Anordnung erscheint entlang der stark befahrenen Ausfallstraße schlüssig, stellt mit dem nördlich gelegenen Riegel jedoch keinen Bezug bzw. keinen Dialog zur Torsituation des Denkmals her.

Die Idee einer Höhenterrassierung des Riegels im Übergang zum Park bzw. die Ausbildung einer „Kopfsituation“ wird vom Beirat positiv gewertet, nicht jedoch die mittige Wiederholung dieser Geste.

Empfehlungen Beirat - Städtebau / Architektur (siehe auch Skizzen V1 bis V3)

Der Beirat empfiehlt die Potentiale der Ausgangslage stärker herauszuarbeiten und daraus einen qualitativen Dialog der neuen Wohnbebauung mit seinem direkten Umfeld zu entwickeln. Dies bedeutet im Einzelnen:

- Betonung des Städtebaus im Übergang zum Park z.B. durch einen Solitär, Kopfbau oder der Idee der Architekten einer höhengestaffelten Gebäude Terrassierung.
- Bezug zum Denkmal Ludwigshütte herstellen: Unterstützung und Hinführung zur vorhandenen Tor Situation des Denkmals durch einen Gebäude Riegel entlang der Straße „Zur Ludwigshütte“. Aufgreifen der städtebaulichen Geste der Torsituation als Entree für die neue Wohnbebauung. Behutsamer Umgang mit dem nördlichen Gebäuderiegel in Bezug auf das Denkmal was Höhe, Abstand, Materialität und Fassaden Ausbildung angeht.

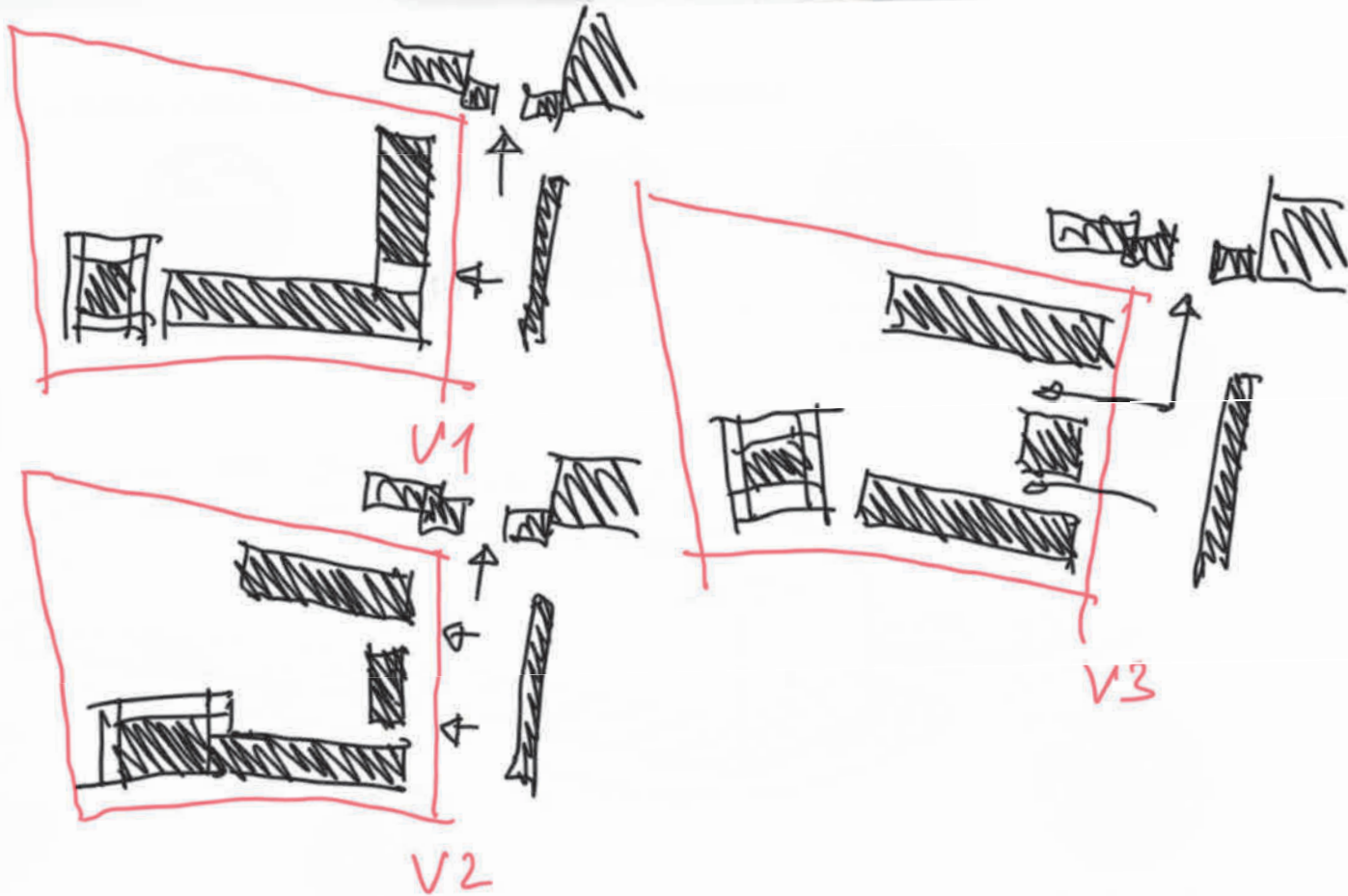
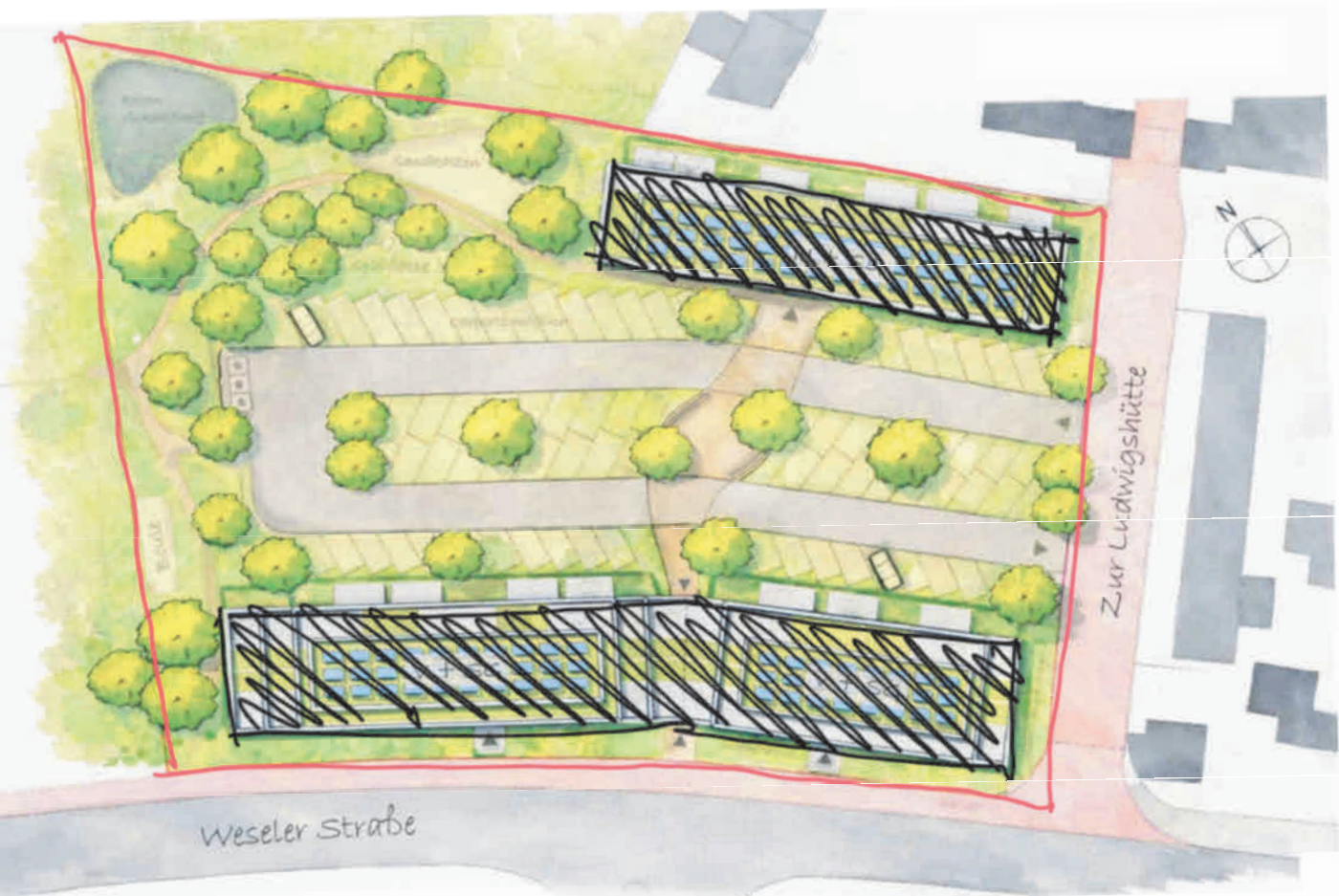
Empfehlungen Beirat – Freiraumplanung:

- Auch hier empfiehlt der Beirat die Potentiale der Ausgangssituation besser zu nutzen und eine wirkliche Vernetzung zwischen Park und Wohnbebauung zu anstreben. In diesem Zusammenhang wird die Hinzuziehung eines Landschaftsarchitekten dringend empfohlen.
- Den Charakter der Parkanlage aufgreifen und in den Freiflächen der Wohnbebauung fortsetzen: Hier seien beispielhaft der dichte Baumbesatz der Parkanlage genannt. Vermehrte Baum Pflanzungen auf dem Grundstück z.B. mit einem Baum Dach über dem Parkplatz können den Bezug zum Park stärken.

- Erschließung und ruhender Verkehr: Reduzierung von Parkplätzen in den Freianlagen z.B. durch teilweise Unterbringung in Tiefgaragen oder und Unterbringung in den Sockelzonen von Gebäuden.
- Aufgrund der erforderlichen umfangreichen Überarbeitung bittet der Beirat um Wiedervorlage der Planung in der nächsten Sitzung.

Es wird erwartet, dass die Empfehlung des Gestaltungsbeirats im Rahmen der Erteilung der gemeindlichen Zustimmung für das Vorhaben berücksichtigt wird. Zur stadtgestalterischen und architektonischen Qualifizierung soll die Projektträgerin vor Bauantragstellung den Gestaltungsbeirat konsultieren.

Der Gestaltungsbeirat stellt für den Tagesordnungspunkt 6 - Weseler Straße - Wohnbebauung (Plassmeier) die Öffentlichkeit her.



Prüfung der Klimaschutzrelevanz in Beschlussvorlagen – Klimacheck

Beschlussvorlage: B/18/0753 "Bau-Turbo (2)" "Weseler Straße" Sterkrade

Zuständiger Bereich: 5-1-40 Planungsrecht und Verfahren

Stufe 1: Voreinschätzung der Klimarelevanz

Klimarelevanz in der Beschlussvorlage?

☒ Ja → Stufe 2

☐ Nein → bitte begründen

Besteht keine Klimarelevanz, ist die Prüfung abgeschlossen. Ist durch den Beschluss eine positive oder negative Auswirkung auf das Klima zu erwarten, folgen Stufe 2 und 3 des Prüfverfahrens.

Stufe 2: Prüfung der Klimaschutzkriterien

		Positiv	Neutral	Negativ	Erläuterungen zur Bewertung
Mobilität	Inwiefern setzt der Beschluss Anreize für eine klimafreundliche Mobilität? (ÖPNV; Fuß- und Radverkehr; alternative Antriebe; Carsharing etc.)	☐	☒	☐	
Anpassung an den Klimawandel	Inwiefern werden Anpassungsmaßnahmen an das Klima berücksichtigt (bzgl. Starkregen, Hitzebelastung, etc.) ?	☒	☐	☐	wird im weiteren Planungs- und Entwurfsprozess geprüft; stärkere Entsiegelung im Vergleich zum aktuellen Zustand
	Wie wirkt sich der Beschluss bzgl. der Flächen(neu)-versiegelung aus?	☒	☐	☐	keine Neuversiegelung; Flächenkonversion
Energie	Wie wirkt sich der Beschluss bzgl. des Ausbaus Erneuerbarer Energien aus?	☐	☒	☐	
	Wird durch den Beschluss Energie gespart?	☐	☒	☐	

Stufe 3: Prüfung der Treibhausgas-Emissionen und Auswirkungen auf das Klima

Treibhausgas(THG)-Ausstoß in CO ₂ (-Äquivalente)		
Reduktion	Nicht ermittelbar	Erhöhung
☐	☒	☐
Erläuterung:		

Ergebnis

- ☒ Der Beschluss wirkt sich überwiegend positiv auf das Klima aus.
- ☐ Der Beschluss hat keine relevanten Auswirkungen auf das Klima.
- ☐ Der Beschluss wirkt sich überwiegend negativ auf das Klima aus.

Erläuterungen zum Ergebnis

Bauliche Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen ehemaligen Gewerbefläche durch ein zeitgemäßes Wohnquartier mit robusten städtebaulichen Qualitäten.
Innenentwicklungsmaßnahme # Schaffung von Wohnraum # Bau-Turbo

Stufe 4: Prüfung der Auswirkungen auf das Klima für Vorhaben der Bauleitplanung

Falls Vorhaben die Bauleitplanung betreffen, erfolgt Stufe 4. Dabei können in Abhängigkeit zum Beschluss bis zu drei Listen genutzt werden. Die Prüfung erfolgt einerseits über die Einschätzung einzelner Ausprägungen und andererseits über die Bewertung der Indikatoren. Als Bewertungssystem können dafür Plus-, Neutral- und Minuspunkte vergeben werden.

Teil 4.1: Auswahl von Baulandpotentialen – Standort- und Planungsvoraussetzungen					
Indikator	Kriterien	Ausprägungen		Bewertung	Anmerkung
Lage im Stadtgebiet					
Im Sinne einer nachhaltigen Bodenpolitik ist die Lage im Stadtgebiet von zentraler Bedeutung. Die Innenentwicklung ist vorrangig der Außenentwicklung vorzuziehen (gem. §1 Abs. 5 BauGB).	Innenentwicklung	☒ ja	☐ nein	+	
	Außenentwicklung	☐ ja	☒ nein		
	Freiflächeninanspruchnahme mit Klimafunktion	☐ ja	☒ nein		
Vornutzung von Flächen					
Die Wiedernutzung von Flächen im Sinne der Flächenkreislaufwirtschaft soll die Flächenneuanspruchnahme reduzieren, durch die Nutzung von Baulücken kann die Auslastung der Infrastruktur erhöht werden.	Flächenrecycling/ Fläche bereits versiegelt	☒ ja	☐ nein	+	
	Baulücke	☐ ja	☒ nein		
	Nutzung von Bestandsgebäuden	☐ ja	☒ nein		
	Fläche in den letzten 10 Jahren baulich genutzt	☒ ja	☐ nein		
Exposition					
Die kleinräumige Lage und die Verschattung innerhalb des Plangebietes beeinflussen maßgeblich die Möglichkeiten der solaren Energiegewinnung.	Verschattung der Fläche	☐ ja	☒ nein	+	
	Lage lässt günstige solare Ausrichtung erwarten	☒ ja	☐ nein		
Freiraum & Infrastruktur					
Mit zunehmender Innenverdichtung steigt die Bedeutung von qualifizierten Freiräumen zum Erholen und Spielen. Die ÖPNV- Erreichbarkeit verbessert die Mobilität, darüber hinaus können durch die fußläufige Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen PKW Fahrten vermieden werden. Die Bemessung der Distanz erfolgt nicht nach der Luftlinie, sondern entsprechend der vorhandenen Wegebeziehungen.	Qualifizierter Freiraum weniger als 400m entfernt	☒ ja	☐ nein	+	
	ÖPNV-Anschluss weniger als 400m entfernt	☒ ja	☐ nein		
	Taktung Wochentag <= 20 Min	☒ ja	☐ nein		
	Fuß- und Radwegenetz weniger als 300m entfernt	☒ ja	☐ nein		
	Nahversorgung innerhalb von 500m entfernt	☒ ja	☐ nein		
	Kindergarten innerhalb von 1000m vorhanden	☒ ja	☐ nein		
	Grundschule innerhalb von 1000m vorhanden	☒ ja	☐ nein		
Besitzverhältnisse					
Die Eigentumsverhältnisse haben Einfluss auf die Steuerungsmöglichkeiten bei der Planung und Realisierung.	Fläche im städtischen Besitz	☐ ja	☒ nein	+	
	Fläche im Besitz eines Eigentümers	☒ ja	☐ nein		
	Viele Einzeleigentümer	☐ ja	☒ nein		
Energieversorgung					
Die Energieversorgung spielt eine zentrale Rolle zur Entwicklung einer klimagerechten Stadt. Nah-/ Fernwärme und BHKW sind zur effizienten Nutzung von Energieträgern sinnvoll.	Nah-/Fernwärmeanschluss	☐ ja	☐ nein		
	Lokales Wärmenetz mit Kraft-Wärme-Kopplung	☒ ja	☐ nein		
Zusammenfassende Bewertung des Planungsschrittes					
Bewertung entsprechend der Indikatoren (1 = sehr gut; 5 = ungeeignet)		1			
Erläuterung/ Verbal-argumentative Zusatzbewertung					

Teil 4.2: Belange des Klimaschutzes in der Bauleitplanung					
Indikator	Kriterien	Ausprägungen		Bewertung	Anmerkung
Städtebauliche Dichte / Kompaktheit					
Größere kubische Einheiten sind mit einem niedrigeren A/V-Verhältnis energetisch günstiger als vielgliedrige Einzelobjekte, zudem sinkt meist auch der Flächenverbrauch und Versiegelungsgrad.	Einfamilienhäuser/ Doppelhäuser	☐ ja	☐ nein	+	
	Reihen-/Kettenhäuser	☐ ja	☐ nein		
	Mehrgeschossige Wohnanlagen	☐ ja	☐ nein		
Versiegelung					
Je geringer die Versiegelung durch Gebäude, Neben- und Erschließungsanlagen, desto eher können Aufheizungseffekte vermieden werden. Regenwasserbewirtschaftung und Dachbegrünung fördern das Kleinklima.	Anteil der versiegelten Flächen im Plangebiet	☐ <40%	☐ 40-60%	+	Flächenkonversion
	Dachbegrünung vorgesehen	☐ 60-80%	☐ >80%		
		☐ ja	☐ nein		
Ausrichtung der Baukörper					
Passive solare Gewinne erfolgen in erster Linie über die Ausrichtung der Hauptfassade. Südorientierte Hauptfassaden weisen eine längere Gesamtbesonnungsdauer auf.	Ausrichtung der Hauptfassade	☒ >70% S/SW/SO ☐ 30-70% S/SW/SO ☐ <30% S/SW/SO		+	
Verschattung der Baukörper					
Zur aktiven und passiven Nutzung von Solarenergie ist Verschattung insbesondere für Sonnenstände während der Heizperiode möglichst zu vermeiden oder zu reduzieren.	Verschattung des Baukörpers	☐ gering ☒ mittel ☐ hoch		0	
Grünkonzept					
Mithilfe eines Grünkonzeptes können klimaschützende Aspekte und Vorhaben gebündelt und aufeinander abgestimmt werden, sodass das Kleinklima verbessert wird. Das Grünkonzept enthält Aussagen, die über die gesetzlich verankerten Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen hinaus gehen.	Erstellung eines Grünkonzeptes für die Fläche	☒ ja	☐ nein	+	zur Bauantragsstellu
Energieversorgungskonzept					
Die Energieversorgung spielt eine zentrale Rolle zur Entwicklung einer klimagerechten Stadt. Nah-/ Fernwärme und BHKW sind zur effizienten Nutzung von Energieträgern sinnvoll.	Energieversorgungskonzept vorhanden	☐ ja	☐ nein		
	Nutzung von erneuerbaren Energien über vorgeschriebenem Standard	☐ ja	☐ nein		
Zusammenfassende Bewertung des Planungsschrittes					
Bewertung entsprechend der Indikatoren (1 = sehr gut; 5 = ungeeignet)	1				
Erläuterung/ Verbal-argumentative Zusatzbewertung					

Teil 4.3: Vertragliche Regelungen				
Art des Vertrags	Rechtsgrundlage	Vertrag beabsichtigt		Anmerkungen
Erschließungsvertrag	§124 BauGB	☐ ja	☐ nein	
Städtebaulicher Vertrag	§11 BauGB	☒ ja	☐ nein	
Kaufvertrag	§433 BGB	☐ ja	☐ nein	
Vertragliche Regelungen	Beispiele	Regelungsinhalt		Anmerkungen
Bauliche Standards	Erhöhte Anforderungen an den Jahresheizwärmebedarf (ggü. der EnEV) Erhöhte Anforderungen an den Jahresprimärenergiebedarf (ggü. der EnEV)	☐ ja	☒ nein	
Effiziente Energieversorgung	Verpflichtung zur aktiven Solarnutzung oder Nutzung anderer erneuerbarer Energien Festlegung: Wahl des Energieträgers, Anschlussverpflichtungen Nah-/Fernwärme	☐ ja	☒ nein	
Verfahren	Bindung an die Ziele des Energie-/Grünkonzeptes Anforderungen an die Qualitätssicherung (Nachweise)	☐ ja	☒ nein	
Klimaanpassung	U.a. Regelungen zur Bewirtschaftung des Regenwassers, Dachbegrünung oder zur Entwicklung und Errichtung von Grünflächen	☒ ja	☐ nein	
Zusammenfassende Bewertung des Planungsschrittes				
Bewertung entsprechend der Indikatoren (1 = sehr hohe vertragliche Regelungen; 4 = entspricht den gesetzlichen Anforderungen)		1		
Erläuterung/Verbal-argumentative Zusatzbewertung				
Gesamtübersicht				
Teil 1: Standort- und Planungsvoraussetzungen		1		
Teil 2: Belange des Klimaschutzes in der Bauleitplanung		1		
Teil 3: Vertragliche Regelungen		1		
Gesamtbewertung des Projektes				
Auch wenn es sich vorliegend nicht um ein klassisches Vorhaben der Bauleitplanung handelt, wurde die Prüfstufe 4 trotzdem im Kontext des aktuellen Planungs- und Entwicklungsstandes des Vorhabens (planungsrechtliche Vorbescheidung i.S.v. § 77 BauO NRW) ausgefüllt.				