

Vorlageart: Beschlussvorlage
Federführung: Dezernat 5 / Stadtplanung, Bauen, Mobilität und Umwelt
Verantwortung: Herr Hülsebusch, Herr Dr. Palotz, Herr Berg

Masterplan Neue Mitte Oberhausen - städtebauliche Nachnutzung "NEWAG-Areal"

Beratungsfolge

24.06.2026	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	Kenntnisnahme
08.07.2026	Stadtplanungs- und Umweltausschuss	Vorberatung
13.07.2026	Rat der Stadt	Beschlussfassung

Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Stadt beauftragt die Verwaltung, die im Entwurf vorliegende Vereinbarung über Planungsleistungen sowie die Vorbereitung von Verfahrensschritten für den Angebotsbebauungsplan „Städtebauliche Nachnutzung NEWAG-Areal“ im Bereich der Ripshorster Straße (NEWAG-Areal) in Oberhausen-Borbeck zwischen den Vertragspartnern (Stadt Oberhausen, AREAL Wohnentwicklung GmbH & Co.KG, PLG Projektgesellschaft Loksuppen GmbH) gemäß Anhang 1 zu schließen.

Gesetzliche Grundlage: §§ 4b und 11 Abs. 1 Ziffer 1 und Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

2. Der Rat der Stadt beauftragt die Verwaltung in Kooperation mit den Flächeneigentümern auf Grundlage der unter Beschlusspunkt 1. zu schließenden Planungsvereinbarung mit der Durchführung eines öffentlichen Beteiligungs- und Qualifizierungsprozesses im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens „Städtebauliche Nachnutzung NEWAG-Areal“ im Bereich der Ripshorster Straße zur Schaffung von Wohnraum in Oberhausen-Borbeck. Die aus diesem Prozess nachgelagerte hervorgehende städtebauliche Rahmenplanung, ggf. mit Darstellung von Entwicklungsszenarien, ist den politischen Gremien zur weiteren Beschlussfassung als konkretisiertes, städtebauliches Entwicklungskonzept vorzulegen. Im Rahmen dieser Wiedervorlage ist ebenfalls darzustellen, ob und unter welchen Voraussetzungen eine Wiederaufnahme des Bebauungsplanverfahrens Nr. 439 - Werkstraße/Ripshorster Straße im Stadtteil Borbeck (Aufstellungsbeschluss vom 06.12.1999, bekanntgemacht am 03.01.2000) erfolgen kann, oder ob zur Schaffung der erforderlichen Bauplanungsrechte ein Aufstellungsbeschluss für ein neues Bebauungsplanverfahren städtebaulich erforderlich sein sollte.

Bezug

B/99/61 vom 06.12.1999 (Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB für das Bebauungsplanverfahren Nr. 439 - Werkstraße/Ripshorster Straße im Stadtteil Borbeck)

B/17/1980-01 vom 16.05.2022 (Masterplan Neue Mitte)

B/17/4010-01 vom 13.11.2023 (Rahmenplanung für das Gelände des ehemaligen Stahlwerks Ost sowie für den Bereich Werkstraße / Ripshorster Straße)

B/17/5328 vom 20.06.2024 (Erstellung eines Mobilitätskonzeptes)

M/17/5928 vom 16.12.2024 (Zwischenbericht Masterplan Neue Mitte Oberhausen)

M/17/6691 vom 26.06.2025 (Aufstellungsbeschluss GFNP-Änderungsverfahren OB 65 Grünzug Neue Mitte)

B/17/6795 vom 07.07.2025 (Endbericht Themenjahr 2024/2025 Wohnen)

Konsequenzen

Drucksache hat keine finanziellen Konsequenzen

Drucksache hat keine klimatischen Konsequenzen

Sachverhalt

1
2 Der Rat der Stadt Oberhausen hat am 16.05.2022 den „Masterplan Neue Mitte“ (B/17/1980-
3 01) und in dessen räumlich-funktionaler Konkretisierung am 13.11.2023 eine
4 „Rahmenplanung für das Gelände des ehemaligen Stahlwerks Ost sowie für den Bereich
5 Werkstraße / Ripshorster Straße“ (B/17/4010-019) jeweils als städtebauliches
6 Entwicklungskonzept beschlossen. Ein wesentlicher Baustein zur Schaffung von benötigtem
7 Wohnraum (siehe B/17/6795 Themenjahr 2024/2025 Wohnen) obliegt der
8 Wohnbaupotentialfläche im Umfeld der denkmalgeschützten NEWAG-Halle an der
9 Ripshorster Straße, östlich der RIWETHO-Siedlung und westlich des Ripshorster
10 Gehölzgartens (siehe nachfolgende Abbildung 1). Neben der Schaffung von Wohnraum in
11 gemischter Bauweise ist beabsichtigt, den nördlichen Teilbereich des neuen Grünzugs Neue
12 Mitte westlich des Läppkes Mühlenbach (siehe M/17/6691 GFNP-Änderungsverfahren OB
13 65) im Sinne der Landschaftsplanung dauerhaft zu Gunsten der Öffentlichkeit und des
14 Naturhaushalts zu sichern und zu entwickeln.
15

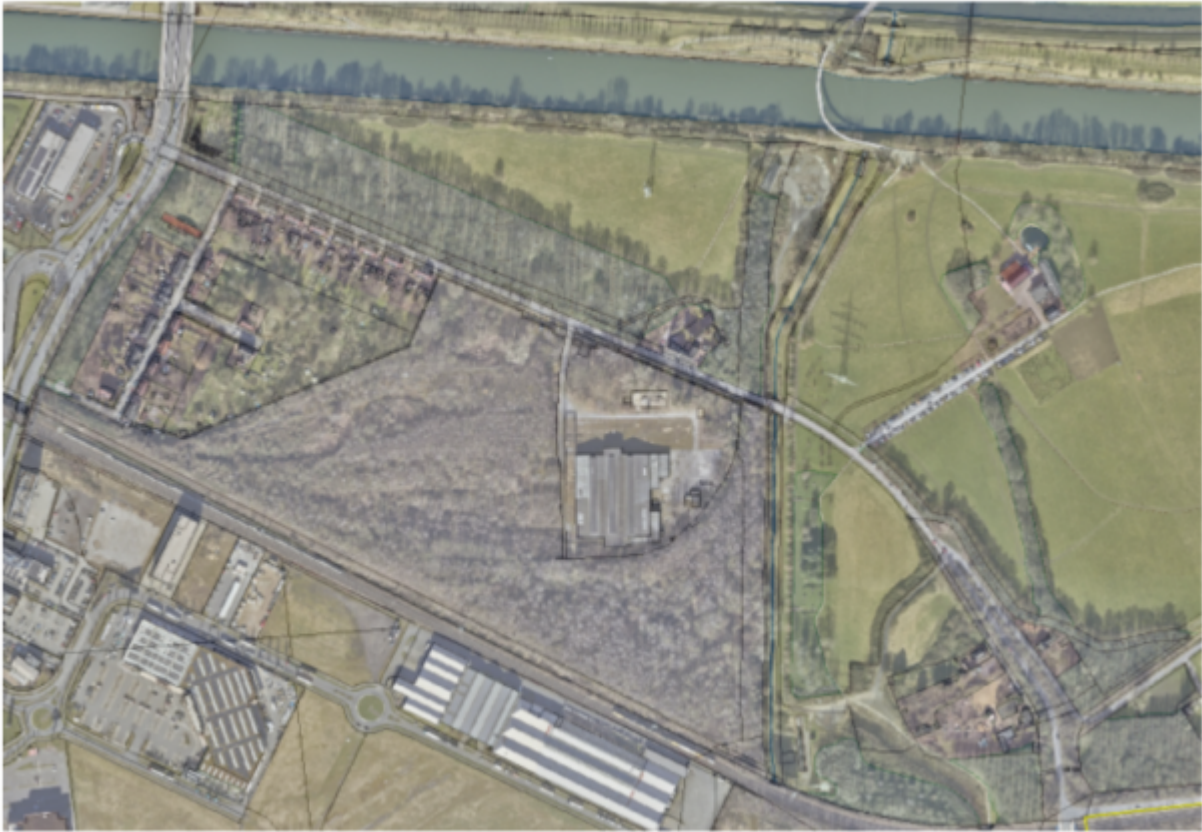


Abbildung 1: Luftbild NEWAG-Areal, Stadt Oberhausen 2025

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum von zwei entwicklungsbereiten Eigentümern, die im Folgenden als Planungsträger bezeichnet werden. Die Planungsträger sind jeweils Eigentümer von Teilbereichen des ca. 135.000 m² großen Plangebietes wobei sich ca. vier Fünftel der Flächen im Eigentum der AREAL Wohnentwicklung GmbH & Co. KG (Umfeld RIWETHO-Siedlung) und ca. ein Fünftel der Flächen im Eigentum der PLG Projektgesellschaft Lokschuppen GmbH (Umfeld NEWAG-Halle) befinden.

Die Planungsträger beabsichtigen, das Projekt „Städtebauliche Nachnutzung NEWAG-Areal“ entsprechend den Zielsetzungen der vorgenannten städtebaulichen Entwicklungskonzepte umzusetzen. Vorbehaltlich der Abwägungsentscheidung des Rates im Rahmen des konkreten Bebauungsplanverfahrens kennzeichnen die geplanten Entwicklungen den Start in eine zukunftsorientierte, grüne Quartiersentwicklung in der Neuen Mitte Oberhausen; die NEWAG-Halle soll innerhalb des neuen Quartiers denkmalgerecht revitalisiert werden und eine zentrale Funktion als Ortsmitte einnehmen.

Zur Wahrung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung i.S.v. § 1 (3) BauGB beabsichtigt die Stadt, die geplante Entwicklung durch eine (Angebots-)Bebauungsplanung zu steuern. In Vorbereitung zur Schaffung dieser erforderlichen planungsrechtlichen Grundlagen sowie in der weiteren Konsequenz zur späteren Erlangung entsprechender Baurechte wird die im Anhang 1 ersichtliche Planungsvereinbarung als städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Stadt und den Planungsträgern vorbehaltlich der politischen Beschlussfassung geschlossen (siehe Beschlusspunkt 1).

Den Planungsträgern wird vorliegend – vorbehaltlich eines entsprechenden Aufstellungsbeschlusses (Neufassung oder Reaktivierung) der zuständigen politischen Gremien der Stadt – insbesondere die Ausarbeitung der städtebaulichen, einschließlich der gestalterischen Planung sowie des Bebauungsplans (Rechtsplan) inkl. Begründung mit Umweltbericht und erforderlichen, planungsbegleitenden Fachgutachten nach den Maßgaben des BauGB übertragen.

Den Planungsträgern ist bewusst, dass zur städtebaulichen und stadtgestalterischen Qualifizierung der bislang vorliegenden, von der Stadt und den Planungsträgern finanzierten,

informellen städtebaulichen Entwicklungskonzepte sowie zur inhaltlichen Fundierung eines anzustrebenden Aufstellungsbeschlusses für ein Angebotsbebauungsplanverfahren zunächst eine weitere städtebauliche und freiraumplanerische Qualifizierung durch die Planungsträger auf eigene Kosten und in Abstimmung mit der Stadt durchzuführen ist.

Die Qualifizierung des vorgenannten Wohnbauprojekts wurde mit Beschlusspunkt 2 a) der Vorlage B/17/1980-01 durch den Rat der Stadt als Planungsprämisse festgelegt. Hierzu haben die Planungsträger ein Beteiligungskonzept unter Einbeziehung der Öffentlichkeit sowie der relevanten Akteure erarbeitet. Dieses ist der Planungsvereinbarung als Anlage 1 beigelegt und bildet die Grundlage für das vorgesehene Qualifizierungsverfahren. Zum einen sollen die für eine Präzisierung der Planungsgrundlagen erforderlichen Fachgutachten (Baumbewertung, Boden und Altlasten, Artenschutz, Verkehr, Denkmalschutz sowie Entwässerung) erstellt werden. Zum anderen ist vorgesehen, die räumlichen Zielsetzungen der bestehenden planerischen Grundideen – dargestellt in den nachfolgenden Abbildungen 2 und 3 (vgl. B/17/1980-01, AS+P Albert Speer + Partner, sowie B/17/4010-01, De Zwarte Hond) – im Rahmen einer städtebaulich-freiraumplanerischen Qualifizierung weiterzuentwickeln und zu konkretisieren. Der Planungsprozess wird ergebnisoffen, transparent und unter Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Darüber hinaus werden spezifische Zielgruppen, insbesondere die Anwohnerinnen und Anwohner der RIWETHO-Siedlung, gezielt in den Prozess einbezogen.



Abbildung 2: Städtebauliche Vorkonzeption KZA 2024 auf Grundlage von ASP 2022



Abbildung 3: Städtebauliche Vorkonzeption DZH 2023

Die Planungsträger übernehmen dabei nach Maßgabe dieses Vertrages alle anfallenden Kosten, soweit deren Übertragung auf Dritte gesetzlich zulässig ist. Im Zuge der beabsichtigten privatwirtschaftlichen Immobilienentwicklung ist es Ziel, dass alle öffentlich relevanten Flächen innerhalb des Plangebietes (siehe Anlage 2 der Planungsvereinbarung) der Stadt unentgeltlich nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens übertragen werden. Die Sicherung und Entwicklung der Grün- und Parkanlage ist so zu konzipieren, dass erforderliche Ausgleichsmaßnahmen der Baufelder im Plangebiet selbst kompensiert werden können.

Nach Durchführung des öffentlichen Beteiligungs- und Qualifizierungsprozesses im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens ist die aus diesem Prozess nachgelagerte hervorgehende städtebauliche Rahmenplanung, ggf. mit Darstellung von Entwicklungsszenarien, den politischen Gremien zur weiteren Beschlussfassung als konkretisiertes, städtebauliches Entwicklungskonzept vorzulegen. Im Rahmen dieser Wiedervorlage ist ebenfalls darzustellen, unter welchen Voraussetzungen eine Wiederaufnahme des Bebauungsplanverfahrens Nr. 439 - Werkstraße/Ripshorster Straße im Stadtteil Borbeck (Aufstellungsbeschluss vom 06.12.1999, bekanntgemacht am 03.01.2000) fortgeführt werden kann. Alternativ ist die Fassung eines neuen Aufstellungsbeschlusses zu avisieren (siehe Beschlusspunkt 2).

Die zwischenzeitlich erstellte fachgutachterliche Bewertung zur ersten Teil-Fortschreibung 2026 des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Oberhausen berücksichtigt die inzwischen beschlossenen städtebaulichen Entwicklungsziele für die Neue Mitte Oberhausen. Für den Bereich der Ripshorster Straße wird dabei festgestellt, dass unter der Voraussetzung einer Realisierung der geplanten Wohnbauentwicklungsmaßnahmen zur bedarfsgerechten Optimierung der wohnortnahen Versorgung die Ausweisung eines perspektivischen Nahversorgungsstandortes im nordöstlichen Bereich der Neuen Mitte, insbesondere auf dem ehemaligen NEWAG-Areal an der Ripshorster Straße, empfohlen wird. Die Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes ist somit unmittelbar an die Umsetzung der vorgesehenen Wohnbebauung und die hieraus entstehende zusätzliche Nahversorgungsnachfrage geknüpft.

Im weiteren Verfahren wird die städtebauliche Flächenentwicklung mit den Ergebnissen des derzeit in Bearbeitung befindlichen Mobilitätskonzeptes abgestimmt und weiter konkretisiert. Dabei werden insbesondere die aus der Entwicklung resultierenden zusätzlichen Verkehre berücksichtigt und in geeignete Lösungsansätze überführt. Ergänzend erfolgt eine Synchronisierung mit der Trassenplanung der Straßenbahnlinie 105 sowie deren Anbindung an das Plangebiet.

Klimarelevanz

Im Zuge der Durchführung des öffentlichen Beteiligungs- und Qualifizierungsprozesses im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens „Städtebauliche Nachnutzung NEWAG-Areal“ im Bereich der Ripshorster Straße (NEWAG-Areal) zur Schaffung von Wohnraum in Oberhausen-Borbeck ergibt sich noch keine unmittelbare Klimarelevanz. Die Klimarelevanz der konkreten Maßnahmenumsetzung wird im Rahmen des vorgenannten informellen Beteiligungsprozesses planerisch qualifiziert und begutachtet, sodass die Ergebnisse im Rahmen weiterer Verwaltungsverfahren bewertet und dokumentiert sind (Bebauungsplanverfahren mit Umweltprüfung und Klimacheck).

Anlage/n

1 - Anhang 1_Planungsvereinbarung_Städtebauliche Nachnutzung NEWAG-Areal

2 - Anlage_1_zur_Planungsvereinbarung_Beteiligungskonzept_Städtebauliche Nachnutzung NEWAG-Areal

Planungsvereinbarung

Städtebaulicher Vertrag auf der Grundlage der
§§ 4b und 11 Absatz 1 Ziffer 1 und Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert
durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

über Planungsleistungen
sowie die Vorbereitung von Verfahrensschritten zum Satzungsbeschluss
für den Angebotsbebauungsplan „Städtebauliche Nachnutzung NEWAG-Areal“ (nachstehend
„Ripshorster Stadtgarten“ genannt) im Bereich der Ripshorster Straße um die NEWAG-Halle in
Oberhausen-Borbeck

Die

Stadt Oberhausen, Schwartzstraße 72, 46042 Oberhausen

vertreten durch:

Herrn Oberbürgermeister Thorsten Berg

– nachstehend „**Stadt**“ genannt –

und die

AREAL Wohnentwicklung GmbH & Co. KG

Alfredstr. 150, 45131 Essen

vertreten durch:

Herrn Wolfgang Thelen

- nachstehend „**AREAL**“ genannt -

sowie die

PLG Projektgesellschaft Lokschuppen GmbH

Bruchsteg 47, 46147 Oberhausen

- nachstehend „**PLG**“ genannt -

vertreten durch:

xx

– nachstehend zusammen oder jeweils einzeln „**Planungsträger**“ genannt –

– „**Stadt**“ und „**Planungsträger**“ zusammen auch „**Parteien**“ genannt -

schließen nachfolgenden Vertrag:

Vorbemerkung

Der Rat der Stadt Oberhausen hat am 16.05.2022 den „Masterplan Neue Mitte“ (B/17/1980-01) und in dessen räumlich-funktionaler Konkretisierung am 13.11.2023 eine „Rahmenplanung für das Gelände des ehemaligen Stahlwerks Ost sowie für den Bereich Werkstraße / Ripshorster Straße“ (B/17/4010-019) jeweils als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.v. § 1 (6) Nr. 11 des Baugesetzbuches (im Folgenden: BauGB) beschlossen. Aus diesen informellen städtebaulichen Konzepten leitet sich die nunmehr im Rahmen einer Angebotsbebauungsplanung abschließend bodenrechtlich durchzuplanende Maßnahme „Ripshorster Stadtgarten“ ab.

Die Planungsträger sind jeweils Eigentümer von Teilbereichen des ca. 135.000 m² großen Plangebietes wobei sich ca. vier Fünftel der Flächen im Eigentum der AREAL Wohnentwicklung GmbH & Co. KG und ca. ein Fünftel der Flächen im Eigentum der PLG Projektgesellschaft Lokschuppen GmbH befinden.

Der „Ripshorster Stadtgarten“ nimmt die besondere Atmosphäre der bestehenden RIWETHO-Siedlung, des Ripshorster Gehölzgartens und des Läppkes Mühlenbaches zum Ausgangspunkt. Dabei steht die vorhandene Ruderalvegetation und der wilde Aufwuchs auf dem Gelände der ehemaligen Maschinen und Anlagenbau GmbH NEWAG in einem spannenden Kontrast zur denkmalgeschützten Werkshalle. Unter maximalem Erhalt und bestmöglicher Integration der bestehenden Vegetation soll daher ein ökologisch wertvolles und autoarmes Quartier mit zahlreichen gemeinschaftlichen Freiräumen zwischen den einzelnen Gebäuden entstehen.

Die Planungsträger beabsichtigen, das Projekt „Ripshorster Stadtgarten“ entsprechend den Zielsetzungen der vorgenannten städtebaulichen Entwicklungskonzepte umzusetzen. Vorbehaltlich der Abwägungsentscheidung des Rates im Rahmen des konkreten Bebauungsplanverfahrens kennzeichnen die geplanten Entwicklungen den Start in eine zukunftsorientierte, grüne Quartiersentwicklung in der Neuen Mitte Oberhausen - die NEWAG-Halle soll innerhalb des neuen Quartiers eine zentrale Funktion einnehmen und wird mit verschiedenen neuen Nutzungen versehen.

Zur Wahrung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung i.S.v. § 1 (3) BauGB beabsichtigt die Stadt, die geplante Entwicklung durch eine (Angebots-)Bebauungsplanung zu steuern. In Vorbereitung zur Schaffung dieser erforderlichen planungsrechtlichen Grundlagen sowie in der weiteren Konsequenz zur späteren Erlangung entsprechender Baurechte wird diese Planungsvereinbarung als städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Stadt und den Planungsträgern geschlossen.

Den Planungsträgern wird vorliegend – vorbehaltlich eines entsprechenden Aufstellungsbeschlusses der zuständigen politischen Gremien der Stadt – insbesondere die Ausarbeitung der städtebaulichen, einschließlich der gestalterischen Planung sowie des Bebauungsplans (Rechtsplan) inkl. Begründung mit Umweltbericht und erforderlichen, planungsbegleitenden Fachgutachten nach den Maßgaben des BauGB übertragen.

Den Planungsträgern ist bewusst, dass zur städtebaulichen und stadtgestalterischen Qualifizierung der bislang vorliegenden, von der Stadt und den Planungsträgern finanzierten, informellen städtebaulichen Entwicklungskonzepte sowie zur inhaltlichen Fundierung eines anzustrebenden Aufstellungsbeschlusses für ein Angebotsbebauungsplanverfahren zunächst eine weitere städtebauliche und freiraumplanerische Qualifizierung durch die Planungsträger auf eigene Kosten und in Abstimmung mit der Stadt durchzuführen ist. Die Qualifizierung des vorgenannten Wohnbauprojektes ist unter Beschlusspunkt 2. a) der Vorlage B/17/1980-01 vom Rat der Stadt als Planungsprämisse vorgegeben worden. Dazu haben die Planungsträger ein Beteiligungskonzept entwickelt, das dieser Vereinbarung als **Anlage 1** beigelegt ist und Grundlage des vorgenannten Qualifizierungserfahrens sein soll.

Die Planungsträger übernehmen dabei nach Maßgabe dieses Vertrages alle anfallenden Kosten, soweit deren Übertragung auf Dritte gesetzlich zulässig ist.

§ 1

Vertragsgrundlage

- (1) Grundlage dieses Vertrages sind die einschlägigen Gesetze und Vorschriften des Bundes und des Landes Nordrhein-Westfalen.
- (2) Vertragsbestandteile sind abschließend:
 - (a) die Regelungen dieses Vertrages,
 - (b) die Umgrenzung der im Eigentum der Projektträger befindlichen Flächen - gemäß **Anlage 2** dieses Vertrages.
- (3) Die Vertragsparteien sind sich einig, dass der Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren Nr. 439 – Werkstraße / Ripshorster Straße vom 06.12.1999 weder eine formelle noch eine materielle Grundlage für die in diesem Vertrag getroffenen Regelungen darstellen wird und dass die Einleitung von einem oder mehreren Bebauungsplanverfahren zur Schaffung von neuen Planungs- und Baurechten für das Vertragsgebiet städtebaulich i.S.v. § 1 (3) BauGB erforderlich ist.

§ 2

Vertragsgegenstand

- (1) Vertragsgegenstand sind die in den nachfolgenden Buchstaben a bis f abschließend definierten Leistungen im Rahmen der angestrebten Bebauungsplanung. Diese Leistungen berühren nicht den hoheitlichen Tätigkeitsbereich der Stadt. Durch die Vereinbarungen in diesem Vertrag bleibt die Planungshoheit der Gemeinde unberührt. Eine Verpflichtung zur Einleitung und Durchführung von Bauleitplanverfahren oder zum Abschluss dieser Planverfahren mit einem bestimmten Ergebnis wird durch diesen Vertrag ausdrücklich nicht begründet (vgl. § 1 (3) Satz 2 BauGB). Stadt und Planungsträger sind sich einig, dass die politischen Gremien der Stadt an einer offenen, unvoreingenommenen, ordnungsgemäßen Abwägung auch nach Abschluss dieses Vertrages nicht gehindert sind. Ansprüche der Planungsträger gegen die Stadt – gleich aus welchem Rechtsgrund – in Bezug auf die Bauleitplanung insgesamt werden umfassend ausgeschlossen. Die Stadt haftet somit insbesondere nicht, wenn Bauleitplanverfahren durch einen ausbleibenden Aufstellungsbeschluss gar nicht erst förmlich eingeleitet werden, im Laufe eines förmlich eingeleiteten Verfahrens durch politischen Beschluss offiziell eingestellt wird oder durch nachträgliche Gerichtsentscheidung ein Bebauungsplan für unwirksam erklärt wird.
 - (a) Durchführung eines qualitätssichernden Beteiligungsverfahrens auf Grundlage des von den Planungsträgern entwickelten Beteiligungskonzeptes (**Anlage 1**) zur Qualifizierung des von den Planungsträgern ausgearbeiteten und mit der Stadt abgestimmten städtebaulichen Entwurfs,
 - (b) Ausarbeitung und Fertigstellung der städtebaulichen, einschließlich der gestalterischen Planung gemäß des Leistungsbildes des § 19 (2) der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) i.V.m. Anlage 9 Ziffer 2 Buchst. a - c HOAI für den Geltungsbereich dieses Vertrages,
 - (c) Ausarbeitung und Fertigstellung der Inhalte erforderlicher Bebauungspläne (Rechtspläne) (insbesondere textliche und zeichnerische Festsetzungen) nach den einschlägigen Maßgaben des BauGB und dem Leistungsbild des § 19 (2) HOAI i.V.m. Anlage 3 HOAI und Anlage 9 Ziffer 5 insbesondere Buchst. b, h, k und r HOAI für den Geltungsbereich dieses Vertrages sowie Beibringung der für die Konstruktion dieser Bebauungspläne (Rechtspläne) nach den einschlägigen Maßgaben des BauGB, der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) und dem Leistungsbild des § 19 (2)

HOAI i.V.m. Anlage 3 Ziffer 1 Buchst. g, Ziffer 2 Buchst. a und Ziffer 3 Buchst. a und c HOAI und Anlage 9 Ziffer 5 Buchst. h und k HOAI für den Geltungsbereich dieses Vertrages erforderlichen vermessungstechnischen Grundlagendaten in einer XPLAN GML-konformen Fassung im Koordinatensystem ETRS89/UTM-Zone-32N,

- (d) Ausarbeitung und Fertigstellung von Umweltberichten der Bebauungsplanung nach den einschlägigen Maßgaben des BauGB – insbesondere Anlage 1 zu §§ 2 (4), 2a und 4c BauGB - gemäß dem Leistungsbild des § 19 (2) HOAI i.V.m. Anlage 9 Ziffer 5 Buchst. c, d, e und f HOAI,
 - (e) Ausarbeitung und Fertigstellung begleitender Fachgutachten, soweit sie zur Erläuterung und Fundierung der städtebaulichen und gestalterischen Planung sowie von Bebauungsplänen (Rechtsplänen) bzw. für eine ordnungsgemäße Abwägung im Rahmen anzustrebender Satzungsbeschlüsse der Bebauungsplanung zwingend erforderlich sind,
 - (f) Mitarbeit an den gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensbausteinen der Bebauungsplanung, insbesondere im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB.
- (2) Die angestrebten Hauptplanungsziele sind in der Vorbemerkung zu diesem Vertrag angeführt. Die Erbringung der vorstehend abschließend aufgeführten Leistungen muss an der Konkretisierung dieser Hauptplanungsziele ausgerichtet sein.

§ 3

Geltungsbereich des Vertrages

- (1) Der Geltungsbereich dieses Vertrages sind die im Eigentum der Projektträger befindlichen Grundstücke (**Anlage 2**). Die Vertragsparteien sind sich einig, dass der Geltungsbereich dieses Vertrages mindestens die Flurstücke 13, 33, 34, 35 36 und 51 in der Gemarkung Borbeck, Flur 4 in Gänze und damit eine Fläche von ca. 135.000 m² umfassen soll.
- (2) Wird der Geltungsbereich der angestrebten Bebauungsplanung durch Beschluss des Rates der Stadt geändert, gilt diese Änderung gleichermaßen für den Geltungsbereich dieses Vertrages. Die Parteien sind sich einig, dass die Planungsträger nicht zur Übernahme von Kosten verpflichtet sind, die durch eine Erweiterung des Geltungsbereichs und damit Einbeziehung von Grundstücken entstehen, die sich nicht im Eigentum der Planungsträger befinden. Die Stadt wird die ggf. betroffenen Dritteigentümer durch einen Nachtrag in diese Planungsvereinbarung mit einer entsprechenden Kostenregelung einbeziehen.

§ 4

Grundsätzliche Bestimmungen über die Zusammenarbeit

- (1) Die Stadt und die Planungsträger verpflichten sich zu einer vertrauensvollen Zusammenarbeit. Diese beinhaltet die rechtzeitige und umfassende Information des jeweiligen Vertragspartners über bedeutungsvolle Umstände sowie die erforderliche Koordination und Abstimmung während der Planung.
- (2) Den Vertragsparteien ist bewusst, dass es sich bei einem städtebaulichen Planungsprozess um einen iterativen Vorgang unter umfassender und abwägender Berücksichtigung sämtlicher betroffener öffentlicher und privater Belange handelt. Ihnen ist ferner bewusst, dass auf dieser Grundlage die Dauer und die Anzahl von Abstimmungsvorgängen nicht abschließend festgelegt werden kann.

- (3) Die Planungsträger verpflichten sich, namentlich jeweils eine/n Koordinator/in zu benennen, die zentrale Ansprechpartner/innen für alle Inhalte dieses Vertrages und den Planungsprozess der angestrebten Bebauungsplanung berührenden Belange ist. Die Stadt benennt gleichfalls eine/n Koordinator/in, der / die für die Planungsträger innerhalb der Stadtverwaltung als zentrale/r Ansprechpartner/in auftritt.

§ 5

Verpflichtungen der Planungsträger

- (1) Die Planungsträger sind verpflichtet, der Stadt bei Abschluss dieses Vertrages die Zugriffsmöglichkeit auf die Grundstücke des Geltungsbereichs dieses Vertrages gemäß § 3 in geeigneter Form (z. B. durch Vorlage eines aktuellen Grundbuchauszugs) nachzuweisen.
- (2) Die Planungsträger verpflichten sich, die in § 2 (1) Buchst. a – f dieses Vertrages aufgeführten Leistungen zu erbringen bzw. durch von ihnen beauftragte Dritten erbringen zu lassen, soweit diese im Kontext der zu wählenden Bebauungsplanverfahrensart zwingend erforderlich sind.

Sollte – z.B. aus den in § 2 (1) oder § 3 (2) dieses Vertrages genannten Gründen oder aufgrund von derzeit noch nicht absehbaren Ergebnissen im Rahmen des gesetzlich vorgeschriebenen Bauleitplanverfahrens – eine inhaltliche Änderung oder Anpassung der Leistungen erforderlich werden, sind die Planungsträger verpflichtet, diese Anpassungen anzuerkennen. In diesem Fall können die Planungsträger etwaige zwischen ihnen und Dritten bestehenden Auftragsverhältnisse an die neuen Erfordernisse anpassen oder von dieser Vereinbarung zurücktreten, sofern die erforderlichen Änderungen und Anpassungen zu einer wirtschaftlichen Unzumutbarkeit führen. Eine Verpflichtung zur Beauftragung zusätzlicher Planungsleistungen durch die Planungsträger, die sich erst im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens ergeben, besteht somit nicht.

Sämtlichen elektronischen Dokumente sind barrierefrei gem. „BITV 2.0 Verordnung zur Schaffung barrierefreier Informationstechnik nach dem Behindertengleichstellungsgesetz“ zu erstellen. Die Beschaffenheit und der Umfang der im Rahmen des jeweiligen Planverfahrens zur Verfügung zu stellenden Unterlagen sind mit dem/der zentralen Ansprechpartner/in der Stadt abzustimmen.

- (3) Die sich aus der Erbringung der Leistung ergebenden Arbeits- und Zwischenstände sowie die Endprodukte sind kontinuierlich und ergebnisorientiert gemäß den grundsätzlichen Bestimmungen über die Zusammenarbeit i.S.v. § 4 dieses Vertrages mit der Stadt abzustimmen.
- (4) Die Planungsträger tragen alle mit der ordnungsgemäßen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, allerdings ist eine gesamtschuldnerische Haftung von AREAL und PLG für den Kostenanteil des jeweils anderen ausgeschlossen. Ausgehend von einer Gesamtfläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans von ca. 172.770 m² trägt die AREAL 4/5 der anfallenden Kosten; die PLG 1/5 der anfallenden Kosten.

§ 6

Verpflichtungen der Stadt

- (1) Sobald vollständige, abgestimmte, geprüfte und entscheidungsreife Leistungsergebnisse vorliegen, wird die Stadt, vorbehaltlich entsprechender Beschlussfassungen ihrer zuständigen politischen Gremien, die nach den einschlägigen gesetzlichen Vorgaben des BauGB erforderlichen Verfahrensschritte der Bauleitplanung einleiten und durchführen.

- (2) Die Stadt stellt in Aussicht, die Konstruktion von Bebauungsplänen (Rechtsplänen) nach den einschlägigen Maßgaben des BauGB, der PlanZV und dem Leistungsbild des § 19 (2) HOAI i.V.m. Anlage 3 Ziffer 1 Buchst. g, Ziffer 2 Buchst. a und Ziffer 3 Buchst. a und c HOAI und Anlage 9 Ziffer 5 Buchst. h und k HOAI für den Geltungsbereich dieses Vertrages zu übernehmen, soweit die Planungsträger die dafür erforderlichen vermessungstechnischen Grundlagendaten in einer XPLAN GML-konformen Fassung im Koordinatensystem ETRS89/UTM-Zone-32N zur weiteren Bearbeitung zur Verfügung stellen (vgl. § 2 (1) Buchst. c dieses Vertrages).

Die Stadt behält sich vor, für die – gegenüber den Planungsträgern – erbrachten Konstruktionsleistungen Verwaltungsgebühren zu erheben, wenn dies auf Grundlage perspektivischer ortsrechtlicher Bestimmungen (z.B. einer geänderten Verwaltungsgebührensatzung), zum Fertigstellungsdatum von Bebauungsplänen (Rechtsplänen) möglich ist.

Sofern die Planungsträger gegenüber der Stadt erklären, die Konstruktion von Bebauungsplänen (Rechtsplänen) auf der Grundlage der dafür erforderlichen vermessungstechnischen Grundlagendaten im vorgenannten Umfang selbst übernehmen zu wollen, ergänzen sich die durch die Planungsträger zu erbringenden Leistungen i.S.v. § 2 (1) dieses Vertrages um diesen Leistungsbaustein.

- (3) Das Recht der zuständigen politischen Gremien der Stadt eine Beratung zu vertagen bleibt von diesem Vertrag ebenso unberührt, wie deren politische Entscheidungsfreiheit. Ein Anspruch der Planungsträger auf bestimmte zeitliche und inhaltlich definierte Beschlüsse der zuständigen politischen Gremien der Stadt besteht nicht.
- (4) Die Stadt verpflichtet sich, den Planungsträgern die maßgebenden Sitzungstermine ihrer zuständigen politischen Gremien sowie die in diesem Rahmen einzuhaltenden Fristen, bis zu denen vollständige, abgestimmte, geprüfte und entscheidungsreife Leistungsergebnisse vorliegen müssen, rechtzeitig mitzuteilen, sobald der für das jeweilige Kalenderjahr geplante Sitzungszyklus abgestimmt ist.

§ 7

Verträge über Fachingenieurleistungen Dritter

- (1) Die Planungsträger sind befugt, sich zur Erbringung der von ihnen nach § 5 (2) i.V.m. § 2 (1) Buchst. a – f dieses Vertrages zu erbringenden Leistungen Dritter zu bedienen, die für die jeweilige Leistung fachlich qualifiziert sind.
- (2) Die Auswahl der in Absatz 1 genannten Dritten hat im Einvernehmen mit der Stadt zu erfolgen und ist dieser schriftlich anzuzeigen. Die Beauftragung bedarf der Zustimmung der Stadt. Die Stadt darf die Zustimmung nur versagen, wenn gewichtige Gründe gegen eine vertrauensvolle und erfolgsorientierte Zusammenarbeit sprechen. Wird die Zustimmung nicht innerhalb von 14 Tagen nach schriftlicher Benennung versagt, so gilt sie als erteilt.
- (3) Die Planungsträger haben die in Absatz 1 genannten Dritten vertraglich zu verpflichten, sich im Rahmen des gesetzlich vorgeschriebenen Bebauungsplanverfahrens, das hoheitlich durch die Stadt durchgeführt wird, an die Weisungen der Stadt zu halten.

§ 8

Verfahrensvorbehalt

- (1) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass eine Gewähr für einen erfolgreichen Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung der angestrebten Bebauungsplanung nicht besteht (vgl. § 1 (3) Satz 2 BauGB). Die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der

zuständigen politischen Gremien der Stadt, insbesondere im Hinblick auf die Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB, bei angestrebten Satzungsbeschlüssen zu Bebauungsplanungen sowie während des gesamten Aufstellungsverfahrens, bleiben von diesem Vertrag unberührt.

- (2) Ein Rechtsanspruch der Planungsträger auf Herstellung von Planungs- und Baurechten gegenüber der Stadt besteht nicht. Änderungen der planerischen Zielsetzungen innerhalb von Bauleitplanverfahren bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes sind grundsätzlich möglich und bleiben der Stadt vorbehalten. In diesem Fall besteht für die Planungsträger ein Sonderkündigungsrecht dieser Vereinbarung, das sie innerhalb von 30 Tagen nach schriftlicher Mitteilung der geänderten planerischen Zielsetzungen durch die Stadt ausüben können. Entstehen dadurch inhaltliche Änderungs- oder Anpassungserfordernisse der geschuldeten Leistungen der Planungsträger, sind damit verbundene Kostenerstattungen der Stadt gegenüber den Planungsträgern ausgeschlossen. Auf § 5 Ziffer 2 wird verwiesen.
- (3) Die Stadt verpflichtet sich gemäß den grundsätzlichen Bestimmungen über die Zusammenarbeit i.S.v. § 4 dieses Vertrages die Planungsträger über den Fortgang des Planverfahrens kontinuierlich zu unterrichten.

§ 9

Herstellung von Erschließungsmaßnahmen und naturschutzrechtlicher / artenschutzrechtlicher Ausgleich bzw. Ersatz

- (1) Die Herstellung von möglichen Erschließungsanlagen im Zusammenhang mit einer auf Basis eines Satzungsbeschlusses der angestrebten Bebauungsplanung perspektivisch möglichen Umsetzung der Planung ist nicht Gegenstand dieses Vertrages.
- (2) Die Herstellung von möglichen naturschutzrechtlich oder artenschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichs- und/oder Ersatzmaßnahmen im Zusammenhang mit einer auf Basis eines Satzungsbeschlusses der angestrebten Bebauungsplanung perspektivisch möglichen Umsetzung der Planung ist nicht Gegenstand dieses Vertrages.
- (3) Den Planungsträgern ist bekannt, dass sie zum Satzungsbeschluss der angestrebten Bebauungsplanung planungsbegleitende städtebauliche Verträge i.S.v. § 11 BauGB insbesondere über die in den Absätzen 1 und 2 genannten Themenbereiche mit der Stadt zu schließen und sich gegenüber der Stadt zu einer etwaigen Umsetzung von aus diesen Themenbereichen resultierenden Maßnahmen zu verpflichten haben, soweit diese für die Umsetzung der Planung rechtlich erforderlich sind. Die Aufnahme weiterer vertraglicher Regelungsinhalte bleibt vorbehalten.

§ 10

Einbindung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau in die weitere Projektierung

Die Vertragsparteien sind sich einig, dass in die weitere Projektierung der zukunftsorientierten, grünen Quartiersentwicklung „Ripshorster Stadtgarten“ eine Quote von ca. 25 % öffentlich gefördertem Wohnungsbau, d.h. Wohnungsbau i.S.d. Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) i.V.m. den Wohnraumförderbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen 2023 (WFB NRW 2023) angestrebt werden soll. Den Planungsträgern ist bewusst, dass eine entsprechende Quotierung sowohl über § 9 (1) Nr. 7 BauGB im Rahmen der angestrebten Bebauungsplanung festgesetzt, als auch eine entsprechende Umsetzungsverpflichtung – vorbehaltlich entsprechender Förderzusagen der NRW.BANK – im Rahmen planungsbegleitender städtebaulicher Verträge i.S.v. § 11 BauGB zwischen der Stadt und den Planungsträgern zum angestrebten Satzungsbeschluss öffentlich-rechtlich fixiert werden soll. Ein Benennungsrecht und

Besetzungsrecht i. S. d. § 26 (2) Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) schließen die Parteien schon heute aus. Der zuständigen Stelle steht somit ein allgemeines Belegungsrecht zu.

§ 11

Eigentums-, Urheber-, Nutzungs- und Verwertungsrechte

- (1) Nachstehende Regelungen gelten zwischen den Vertragsparteien für Eigentums-, Urheber-, Nutzungs- und Verwertungsrechte an den Materialien, die im Zusammenhang mit der Bearbeitung der nach § 5 (2) i.V.m. § 2 (1) Buchst. a – f dieses Vertrages zu erbringenden Leistungen durch die Planungsträger oder durch vom ihnen nach den Maßgaben des § 7 dieses Vertrages beauftragten Dritten gefertigt werden:
 - (a) Sämtliche gefertigten Arbeitsergebnisse sind der Stadt auf Anforderung unentgeltlich herauszugeben und dürfen von ihr genutzt und veröffentlicht werden.
 - (b) Die Planungsträger haben der Stadt das unbefristete und örtlich unbegrenzte Nutzungs- und Verwertungsrecht hinsichtlich aller bekannten Nutzungsarten einzuräumen. Dies gilt auch für Leistungen, die durch Dritte erbracht werden, derer sich die Planungsträger zur Erfüllung ihrer Pflichten aus diesem Vertrag bedienen. Darunter fällt insbesondere das Recht, die Arbeitsergebnisse mit Zustimmung des Urhebers im Ganzen oder in Teilen abzuändern, zu bearbeiten oder in sonstiger Weise umzugestalten, sie im Original oder in abgeänderter, bearbeiteter oder umgestalteter Form zu nutzen, insbesondere zu verarbeiten, zu vervielfältigen, zu verbreiten und an Dritte zu übertragen, auszustellen, öffentlich vorzutragen/zu veröffentlichen oder vorzuführen, zu senden oder durch Bild- und Tonträger oder durch Funksendungen wieder zu geben, im Internet zugänglich zu machen und in das Ratsinformationssystem der Stadt einzustellen.
 - (c) Die Planungsträger sichern der Stadt zu, dass sämtliche durch sie oder durch vom ihnen nach den Maßgaben des § 7 dieses Vertrages Beauftragten erbrachten Leistungen und im Rahmen des angestrebten Bebauungsplanverfahrens beigebrachten Arbeitsergebnisse frei von Rechten sonstiger Dritter sind (§§ 633 ff. BGB).
- (2) Nachstehende Regelungen gelten zwischen den Vertragsparteien für Eigentums-, Urheber-, Nutzungs- und Verwertungsrechte an den Materialien, die die Stadt im Zusammenhang mit der Bearbeitung der nach § 5 (2) i.V.m. § 2 (1) Buchst. a – f dieses Vertrages zu erbringenden Leistungen den Planungsträgern zur Verfügung stellt:
 - (a) Soweit die Stadt den Planungsträgern Materialien zur Verfügung stellt, werden dadurch weder Eigentums- und Urheberrechte noch unbefristete und örtlich unbegrenzte Nutzungs- und Verwertungsrechte mit übertragen. Die Materialien sind nach der Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen der Planungsträger für die Stadt kostenlos und unverzüglich an die Stadt herauszugeben. Mit der Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen der Planungsträger erlöschen auch die befristeten und örtlich sowie sachlich auf die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen begrenzten Nutzungs- und Verwertungsrechte an diesen Materialien.
 - (b) Mittels elektronischer Post bzw. auf Datenträger an die Planungsträger durch die Stadt übergebene Informationen sind – sofern diese als vertraulich bezeichnet werden oder nach sonstigen Umständen als Geschäfts- oder Betriebsgeheimnisse erkennbar sind – nach der Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen der Planungsträger unverzüglich zu löschen. Die Löschung ist unverzüglich nach deren Vollzug der Stadt schriftlich zu bestätigen.

- (c) Sämtliche Materialien der Stadt, die den Planungsträgern im Rahmen der Erbringung der vertraglichen Leistungen zur Verfügung gestellt werden, dürfen ohne Genehmigung der jeweiligen Urheber weder veröffentlicht noch vervielfältigt werden. Eine Weitergabe an Dritte, auch auszugsweise oder in bearbeiteter Form, die eine Rekonstruktion des überlassenen Materials ermöglicht (z.B. auf Listen, Karten, Datenträgern etc.) ist grundsätzlich – mit Ausnahme an von den Planungsträgern beauftragte Dritte, die Leistungen für das gegenständliche Bebauungsplanverfahren erbringen - ausgeschlossen und im begründeten Einzelfall nur nach vorheriger Zustimmung durch die Stadt erlaubt. Die von der Stadt bzw. anderen Eigentümern überlassenen Materialien dürfen nur im Verantwortungsbereich der Planungsträger oder von Ihnen beauftragten Dritten verwendet und zur Erfüllung der vertraglichen Leistungen genutzt werden. Ohne Zustimmung der Stadt dürfen die überlassenen Materialien lediglich an die Gesellschafter der Planungsträger und deren Organe zum Zwecke der Unterrichtung bzw. Beschlussfassung sowie der Durchführung gesetzlich vorgeschriebener Prüfungen der Beteiligung weitergegeben werden.
- (3) Die Planungsträger haben sicherzustellen, dass die sich aus den Absätzen 1 und 2 ergebenden Verpflichtungen auch durch von ihnen beauftragte Dritte eingehalten werden.
- (4) Verletzen der jeweilige Planungsträger seine Pflichten aus Absatz 1 und wird die Stadt durch die Nutzung oder Verwertung der mit Rechten Dritter belasteten Leistungen zum Schadens-, Aufwendungs- oder Nutzungsersatz verpflichtet, hat der jeweilige Planungsträger, der den Verstoß verursacht hat, die Stadt von allen hieraus entstehenden Ansprüchen Dritter freizustellen. Hat die Stadt ihrerseits die gegen sie gerichteten Ansprüche erfüllt, steht ihr der Regress bei dem jeweiligen Planungsträger in entsprechender Höhe frei. Der jeweilige Planungsträger hat der Stadt außerdem Ersatz für den durch die Pflichtverletzung erhöhten städtischen Verwaltungsaufwand zu leisten. Eine gesamtschuldnerische Haftung der Planungsträger für Verstöße des jeweils anderen gegen die Regelungen dieses § 11 wird ausdrücklich ausgeschlossen.

§ 12

Geheimhaltung und Datenschutz

- (1) Die Vertragsparteien verpflichten sich, die gesetzlichen Datenschutzbestimmungen gem. Bundesdatenschutzgesetz, Landesdatenschutzgesetz NRW sowie der Verordnung (EU) 2016/679 des Europäischen Parlaments und des Rates der Europäischen Union vom 27. April 2016 (Datenschutz-Grundverordnung) einzuhalten. Sämtliche im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Vertrages zugänglich werdenden Informationen, die als vertraulich bezeichnet werden oder nach sonstigen Umständen als Geschäfts- oder Betriebsgeheimnisse erkennbar sind, sind – auch nach Abschluss des Auftrages – geheim zu halten, nicht an Dritte weiterzugeben und – soweit nicht zur Erreichung der vertragsgegenständlichen Leistungen geboten – weder aufzuzeichnen noch weiterzugeben oder zu verwerten. Ausnahmsweise ist eine Weitergabe der vorstehend bezeichneten Informationen an die Gesellschafter der Planungsträger und deren Organe zum Zwecke der Unterrichtung bzw. Beschlussfassung sowie der Durchführung gesetzlich vorgeschriebener Prüfungen der Beteiligung gestattet.
- (2) Unterlagen, Erkenntnisse und alle den Vertragsparteien im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Vertrages bekannt gewordenen oder bekanntwerdenden Vorgänge dürfen nur und ausschließlich zur rechtmäßigen und sachgerechten Erfüllung der vertraglichen Pflichten genutzt werden.
- (3) Soweit den Planungsträgern von Stellen der Stadt Unterlagen mit personenbezogenen oder personenbeziehenden Daten überlassen werden, werden sie diese ausschließlich zur Erfüllung der sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen verwenden.

- (4) Die Verpflichtungen nach den Absätzen 1 bis 3 erstrecken sich auf alle Mitarbeiter/innen der Planungsträger sowie auf alle durch sie beauftragten Dritten. Die Planungsträger haben die Einhaltung der Verpflichtungen durch ihre Mitarbeiter/innen bzw. Auftragnehmer/innen sicherzustellen. Die Planungsträger haben ferner sicherzustellen, dass die Verpflichtung auch bestehen bleibt, wenn das Arbeitsverhältnis zwischen Planungsträger und Mitarbeiter/in bzw. das Auftragsverhältnis mit Dritten beendet wird.

§ 13

Haftung

- (1) Die Planungsträger haften jeweils gegenüber der Stadt für alle Schäden, die vom jeweiligen Planungsträger bei oder im Zusammenhang mit der Erbringung der vertraglichen Leistung verschuldet werden. Dies gilt auch für verschuldete Folgeschäden. Die Haftung von AREAL oder PLG für die verursachten Schäden bzw. Folgeschäden des jeweils anderen (gesamtschuldnerische Haftung) wird ausgeschlossen.
- (2) Soweit einem Dritten Personen-, Sach- und/oder Vermögensschäden aufgrund von vorsätzlichem oder fahrlässigen Handeln des jeweiligen Planungsträgers oder aufgrund von Verletzungen etwaiger sonstiger Bestimmungen dieses Vertrages entstehen, hat der jeweilige Planungsträger die Stadt von jeglichen Ansprüchen Dritter sowie von allen in diesem Zusammenhang entstehenden Aufwendungen freizustellen.
- (3) AREAL und PLG haften gegenüber der Stadt jeweils nur für das Verhalten eigener Beschäftigter.
- (4) Personen-, Sach- und/oder Vermögensschäden, die bei der Erbringung der vertraglichen Leistung durch den jeweiligen Planungsträger entstehen, sind der Stadt unverzüglich anzuzeigen.

§ 14

Auflösung des Vertrages

- (1) Dieser Vertrag ist von den Vertragsparteien nur außerordentlich aus wichtigem Grund kündbar. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn:
- (a) eine Vertragspartei in schwerwiegender Weise gegen Bestimmungen dieses Vertrages verstößt und für den Verstoß trotz schriftlicher Abmahnung mit angemessener Fristsetzung keine Abhilfe erfolgt,
 - (b) die politischen Gremien der Stadt entscheiden, dass die städtebauliche Erforderlichkeit gem. § 1 (3) BauGB für die angestrebte Bebauungsplanung nicht mehr gegeben ist,
 - (c) ein Antrag auf Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen eines Planungsträgers gestellt und nicht innerhalb von drei Monaten zurückgenommen wird, ein Insolvenzverfahren über das Vermögen eines Planungsträgers eröffnet wird oder eine Verfahrensabweisung mangels Masse erfolgt.
 - (d) sich im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ein wirtschaftlicher Mehraufwand ergibt, der aus Sicht der Planungsträger unzumutbar ist.
 - (e) die Stadt im Zuge des Bebauungsplanverfahrens die planerischen Zielsetzungen im Hinblick auf die Art und das Maß der Nutzung wesentlich verändert (vgl. § 8 Ziffer 2) und diese den Zielsetzungen der Planungsträger widersprechen.
- (2) Das Recht zur einvernehmlichen Vertragsaufhebung durch die Vertragsparteien bleibt von den Regelungen des Absatzes 1 unberührt.

- (3) Den Vertragsparteien stehen gegeneinander im Falle einer Auflösung des Vertrages keine Schadenersatz-, Entschädigungs- oder sonstigen Zahlungsansprüche zu.

§ 15

Sprache / Schriftform

- (1) Die Vertragssprache ist deutsch. Alle Äußerungen der Planungsträger (z.B. Erklärungen, Schriftverkehr) sowie sämtliche mit der Erfüllung der vertraglichen Leistungen in Verbindung stehenden Dokumente sind in deutscher Sprache abzufassen. Fremdsprachliche, schriftliche Äußerungen Dritter sind mit deutscher Übersetzung einzureichen.
- (2) Alle das Vertragsverhältnis betreffenden Vereinbarungen bedürfen gemäß § 11 (3) BauGB der Schriftform – dies gilt ebenso für die Abbedingung der Schriftform. Nebenabreden – insbesondere in mündlicher Form – bestehen nicht.
- (3) Der Vertrag ist dreifach ausgefertigt. Die Stadt und die Planungsträger erhalten je eine rechtsverbindlich unterzeichnete Ausfertigung.

§ 16

Inkrafttreten und Vertragslaufzeit

- (1) Der Vertrag tritt mit Unterzeichnung durch die Vertragsparteien in Kraft.
- (2) Er endet – abgesehen von den Fällen des § 14 (1 und 2) dieses Vertrages – mit der Rechtskraft der angestrebten Bebauungsplanung, spätestens jedoch am 31.12.2028.

§ 17

Schlussbestimmung / Salvatorische Klausel

- (1) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages und/oder seiner Anhänge unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so soll dies die Gültigkeit dieses Vertrages im Übrigen nicht berühren. Die Vertragsparteien verpflichten sich zusammenzuwirken, um die unwirksame oder undurchführbare Bestimmung durch eine wirksame und durchführbare Bestimmung zu ersetzen, die im wirtschaftlichen Ergebnis der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung möglichst nahekommt und den Bestimmungen und Erfordernissen des § 11 BauGB Rechnung trägt. Die Regelung nach den Sätzen 1 und 2 gilt entsprechend in den Fällen, in denen dieser Vertrag eine Lücke aufweist.
- (2) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass für den Vollzug dieses Vertrages die Grundsätze der allgemeinen Loyalität gelten. Sie sichern sich gegenseitig zu, die in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen in diesem Sinne zu erfüllen und – ggf. auch durch eine Änderung oder Ergänzung dieses Vertrages – Rechnung zu tragen.

Oberhausen,

Für die Stadt

Für die Planungsträger

(Dr. Thomas Palotz)

(AREAL Wohnentwicklung GmbH & Co. KG)

(Christoph Hülsebusch)

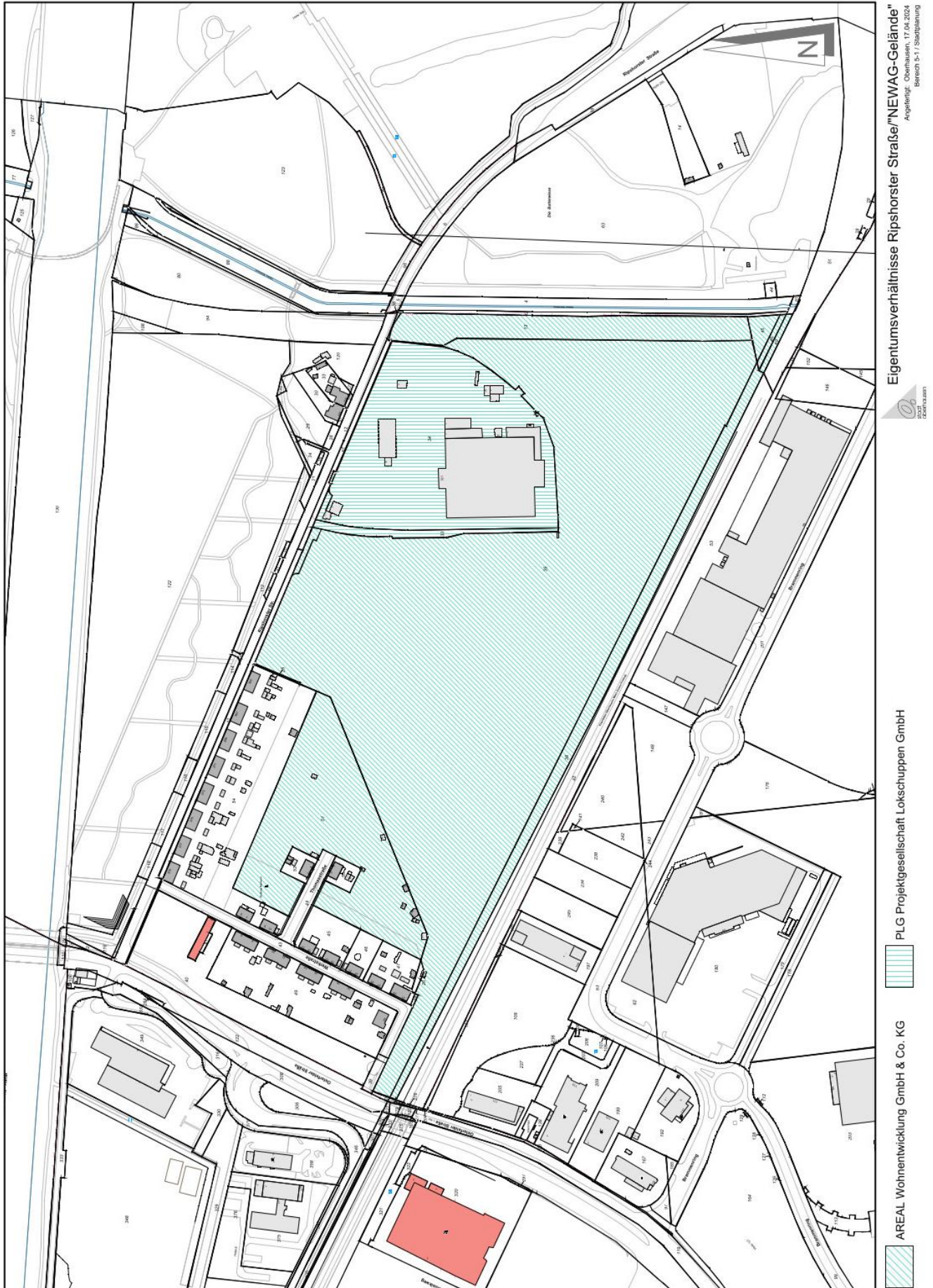
(AREAL Wohnentwicklung GmbH & Co. KG)

(PLG Projektgesellschaft Lokschuppen GmbH)

(PLG Projektgesellschaft Lokschuppen GmbH)

ANLAGE 2

Geltungsbereich für die Planungsvereinbarung





Städtebauliche Nachnutzung NEWAG-Areal

Beteiligungskonzept zur
 städtebaulich-freiraumplanerische Qualifizierung der
 Planungsgrundlagen

1 Projektbeschreibung und Zielsetzung der Beteiligung

Der Rat der Stadt Oberhausen hat am 16.05.2022 den „Masterplan Neue Mitte“ (B/17/1980-01) und in dessen räumlich-funktionaler Konkretisierung am 13.11.2023 eine „Rahmenplanung für das Gelände des ehemaligen Stahlwerks Ost sowie für den Bereich Werkstraße / Ripshorster Straße“ (B/17/4010-019) jeweils als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.v. § 1 (6) Nr. 11 des Baugesetzbuches beschlossen. Aus diesen informellen städtebaulichen Konzepten leitet sich die nunmehr im Rahmen einer Angebotsbebauungsplanung abschließend bodenrechtlich durchzuplanende Maßnahme „Ripshorster Stadtgarten / Stadtquartier“ ab. Prämisse für die Baurechtschaffung ist die vom Rat beschlossene Vorgabe, dass die zu projektieren Wohnbauprojekte einer städtebaulich-freiraumplanerischen Qualifizierung (Wettbewerb oder vergleichbarer Prozess) unterzogen werden müssen. Mit vorliegendem Beteiligungskonzept zur städtebaulich-freiraumplanerische Qualifizierung der Planungsgrundlagen wird dieser Maßgabe Rechnung getragen.

Das geplante Stadtquartier an der Ripshorster Straße in Oberhausen (Borbeck) umfasst eine bislang brachliegende Fläche östlich der denkmalgeschützten Arbeitersiedlung Ripshorster/Werk-/Thomasstraße (genannt Riweho-Siedlung). Gemäß Bebauungsplan Nr. 439 sollen zwei Hauptziele verfolgt werden: (1) die Bestandssicherung der historischen Siedlung und (2) die Entwicklung der angrenzenden Brachflächen zu einem neuen Wohnquartier mit sozialer Infrastruktur.

Die Siedlung Riweho steht seit 1999 unter Denkmalschutz und wird von einer engagierten Bewohnergenossenschaft selbst verwaltet. Diese Vorgeschichte macht deutlich, dass Konsensbildung und Konfliktvermeidung zentrale Ziele eines hier stattfindenden Beteiligungsprozesses sein müssen. Daher soll die aktive Anwohnerschaft sowie die sonstige interessierte Öffentlichkeit frühzeitig eingebunden werden, um Misstrauen abzubauen und gemeinsam tragfähige Lösungen zu erarbeiten.

Das neue Quartier ist als überwiegend wohnorientiertes Viertel geplant, ergänzt um soziale Infrastrukturen (etwa Kita, Nachbarschaftszentrum oder Grün- und Spielflächen) zur Versorgung der zukünftigen Bewohnerschaft. Die vorliegenden städtebaulichen Entwürfe dienen als Arbeitsgrundlage für den Diskurs; er knüpft an die Qualitäten der historischen Siedlung (maßstäbliche Bebauung, Grünbezug, gemeinschaftliche Freiräume) an.

Ziel der Beteiligung ist es, die im Entwurf vorliegenden Planungsideen und Grundlagen konzeptionell und gestalterisch im Dialog mit der Öffentlichkeit weiterzuentwickeln, Akzeptanz für das Projekt zu schaffen und mögliche Konflikte frühzeitig aufzulösen. Eine breite Öffentlichkeit soll erreicht werden, um das Verfahren transparent und nachvollziehbar zu gestalten. Im Ergebnis soll ein angepasster Synergieplan als städtebaulicher Vorentwurf verfasst werden, der als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren dient.

Der vorgeschlagene Beteiligungszeitraum erstreckt sich über einen Zeitraum von etwa sechs Monaten, was genügend Raum für eine mehrphasige Beteiligung lässt. In diesem Zeitraum sollen alle wichtigen Akteursgruppen – insbesondere die Bewohnerschaft der

Riwetho-Siedlung, weitere engagierte Anwohnende, Vertretungen der Lokalpolitik sowie stadtgesellschaftliche Gruppen (z. B. Naturschutzvereine) – aktiv eingebunden werden. Am Ende des Verfahrens soll ein möglichst breit mitgetragener Konsens über die Ausgestaltung des Quartiers stehen, der als Grundlage für die weitere Planung und Umsetzung dient.



Städtebauliche Grundlagenplanung KZA 2024 auf Grundlage von ASP 2022 (oben)
und Städtebauliche Grundlagenplanung DZH 2023 (unten)



2 Ablauf des Beteiligungsverfahrens

Ein iterativer Beteiligungsprozess wird vorgeschlagen, der sich in mehrere aufeinander aufbauende Phasen gliedert. Der Ablauf orientiert sich an erprobten Verfahren mit aufeinander abgestimmten Veranstaltungen, kontinuierlicher Rückkopplung der Ergebnisse und fortlaufender Einbindung wichtiger Akteure. Die folgende Übersicht zeigt den vorgeschlagenen Zeitplan mit den wichtigsten Meilensteinen und Formaten des Beteiligungsprozesses:

Vorbereitung des Verfahrens

- Zusammenstellung bisheriger Planungsansätze und Grundlagensammlung (Rahmenpläne, Ökologische Belange, Baumbewertung, APS 1, Altlasten, Boden / Versickerung, Verkehrseinschätzung, Lärm, 110 kV-Leitung, Mobilitätskonzept, Einzelhandelskonzeptfortschreibung, FNP-Änderung etc.)
- Einarbeitung ins Thema, erste Begehung der Fläche
- Hintergrundgespräche mit Flächeneigentümern und betroffenen Behörden (u.a. Stadtplanungsamt, Koordinierungsstelle Bürgerbeteiligung) zur Abstimmung und Zielsetzung des Verfahrens
- Einzelgespräche mit Schlüsselakteur*innen zur frühen Identifikation von Konflikten und Perspektiven im Umfeld des Quartiers.

Öffentliche Auftaktveranstaltung

- Große öffentliche Informationsveranstaltung zum Projektstart.
- Idealerweise vor Ort in der NEWAG-Halle, falls möglich
- Vorstellung der Projektziele und Planungsansätze, des Planungsstands und des Beteiligungskonzepts (umfassende Darlegung des Ist-Zustands).
 - Offizielle Eröffnung durch Flächeneigentümer und Stadt (hohe Sichtbarkeit).
 - Offenes Forum für Fragen, erste Anregungen und Vernetzung der Teilnehmenden durch Projektische. Sammlung von Statements und Anregungen zu den Planungsansätzen. Dokumentation der Überarbeitungsvorschläge.
 - Bildung eines Begleitgremiums mit Vertreter*innen wichtiger Interessengruppen.
 - Vorab oder im Anschluss: öffentlicher Rundgang („Safari“) auf der Fläche mit interessierten Anwohnenden und Akteur*innen zur Verortung der Planung und zum direkten Austausch vor Ort.

Themenabende (Workshop-Serie) und Jugendbeteiligung

- Drei moderierte Workshops in Präsenz zu Schwerpunktthemen, z. B. Städtebau & Architektur, Verkehr & Umwelt, Soziale Infrastruktur & Gemeinschaft. In kleinem Kreis (je ~20–30 Personen, inkl. Anwohnende, Fachleute, Politik) werden die vorliegenden Entwürfe diskutiert und weiterentwickelt.
- z.B. vor Ort im Riweho Gemeinschaftshaus
- Ergebnisse der Themenabende werden dokumentiert und online veröffentlicht.
- Bei Bedarf Einzelgespräche mit besonders betroffenen Akteur*innen (z. B. direkte Nachbarn) zur vertieften Konfliktlösung (optional, nicht Teil der Kalkulation).
- Zusätzlich interaktives Dialogformat mit dem Jugendparlament zur Integration jugendlicher Perspektiven in die Planung.

Auswertung und Planüberarbeitung

- Das Beteiligungsteam wertet alle Rückmeldungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung aus; tauscht sich dazu mit dem Planungsteam (KZA) im Rahmen eines Workshops aus.
- Wo möglich, fließen Vorschläge und Bedenken in die Überarbeitung der städtebaulichen Grundideen als „Synopseplan“ (Städtebaulicher Vorentwurf) ein.
- Das Begleitgremium begleitet diesen Prozess und stellt sicher, dass die Vereinbarungen aus den Beteiligungsformaten berücksichtigt werden.
- Kontinuierliche Information der Öffentlichkeit über den Projektfortschritt (online und via Pressemitteilung).

Abschlussveranstaltung & Dokumentation

- Öffentliches Abschlusstreffen zur Präsentation des finalen Quartierskonzepts (städtebaulicher Vorentwurf als Synergieplan der eingebrachten Anregungen und Planungsansätze).
- Darstellung, wie Bürger-Anregungen eingeflossen sind (Transparenz schafft Vertrauen).
- Begleitet von Ausstellungstafeln, Karten, eventuell 3D-Modellen des Quartiers sowie Möglichkeiten zur schriftlichen Rückmeldung (Meinungskarten, Online-Tool vor Ort).
- Feierliche Abschlussrunde mit Ausblick auf weiteres Verfahren
- Veröffentlichung eines Abschlussberichts („Beteiligungsdocumentation“) mit allen Ergebnissen, dem städtebaulichen Vorentwurf (online abrufbar).

Das **Begleitgremium** tagt über den gesamten Zeitraum etwa alle 2 Monate. Diese Gruppe dient als kontinuierliches Lenkungs-gremium, um den Prozess zu steuern und

SWUP GmbH Landschaft Stadt Kommunikation	Wohlrabedamm 34 13629 Berlin	Fon +49 30 397 384-0 Fax +49 30 397 384-99	kontakt@swup.de swup.de	Seite 5
---	---------------------------------	---	----------------------------	------------

aufkommende Konflikte zeitnah zu adressieren. Es setzt sich aus Vertreter*innen des Investors/Projektleitung und allen relevanten Fachämtern der Stadtverwaltung zusammen. So können Zielgruppen, Themen und Methoden der Beteiligung gemeinsam abgestimmt und nachhaltig verankert werden. Die Sitzungen des Begleitgremiums finden in Präsenz statt und dauern jeweils maximal zwei Stunden.

Der skizzierte Zeitplan ist flexibel zu handhaben. Je nach Projektfortschritt kann etwa eine zusätzliche Werkstatt eingeschoben werden oder der Infomarkt mit der Abschlussveranstaltung kombiniert werden. Wichtig ist jedoch, dass frühzeitig begonnen wird und dass sich intensivere Arbeitsphasen mit offenen Informationsphasen abwechseln. So wird einerseits gewährleistet, dass kontinuierlich Input aus der Bürgerschaft erfolgt, andererseits aber auch regelmäßig öffentlichkeitswirksam berichtet wird, um Transparenz herzustellen.

3 Formate der Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung setzt auf bewährte Präsenzformate, die durch Online-Kommunikation flankiert werden. Vielfältige Veranstaltungsformate sollen unterschiedliche Zielgruppen ansprechen und sowohl breite Information ermöglichen als auch tiefergehende Mitarbeit. Im Folgenden sind die wichtigsten Formate aufgeführt:

Einzelgespräche (A.4)

Zu Beginn des Verfahrens werden gezielte Einzelgespräche mit relevanten Schlüsselakteuren geführt. Ziel dieser Gespräche ist es, potenzielle Konfliktlagen frühzeitig zu erkennen, Perspektiven aus dem direkten Umfeld des Quartiers kennenzulernen und in geschütztem Rahmen Themen anzusprechen, die in öffentlichen Veranstaltungen möglicherweise nicht zur Sprache kommen. Gesprächspartner können unter anderem Vertreter*innen der Rietho-Siedlung, benachbarte Gewerbebetriebe, soziale Einrichtungen, lokalpolitische Akteure oder engagierte Einzelpersonen sein. Darüber hinaus werden in vorbereitenden Hintergrundgesprächen mit den Flächeneigentümern und betroffenen Behörden die Rahmenbedingungen und Zielstellungen für das Verfahren ausgelotet (A.2). Die Ergebnisse der Gespräche fließen vertraulich und aggregiert in die weitere Beteiligungskonzeption ein.

Öffentliche Auftaktveranstaltung (B)

Ein öffentlicher und öffentlichkeitswirksamer Info-Abend zum Projektstart. Mit Präsentationen (Pläne, Modelle, Visualisierungen) werden die Vorhaben transparent vorgestellt. Anschließend können Bürger*innen an Projektischen in Kleingruppen Fragen stellen und erste Hinweise geben. Dieses Format dient der Information und Vertrauensbildung gleich zu Beginn. Durch eine Presseankündigung und persönliche Einladungen an Schlüsselakteure (z. B. Rietho-Gemeinschaft, Bezirksvertreter*innen) wird eine breite und zugleich gezielte Beteiligung sichergestellt. Der

atmosphärische Veranstaltungsort (NEWAG-Halle) trägt zum Gelingen der Veranstaltung bei (sofern möglich; alternative Veranstaltungsorte zu recherchieren).

Öffentliche Ortsbegehung / „Safari“ (B.6)

Zur konkreten Verortung der Planungsabsichten und zur Förderung eines gemeinsamen Raumverständnisses wird ein geführter Rundgang über das Plangebiet angeboten. Der Rundgang richtet sich insbesondere an interessierte Anwohnende, politische Vertreter*innen sowie Akteure aus Verwaltung und Zivilgesellschaft. Dabei werden direkt vor Ort die Eckpunkte der geplanten Bebauung, Erschließung, Grünflächenstruktur und städtebaulichen Übergänge erläutert. Der Austausch im Raum schafft unmittelbare Anschaulichkeit, dient der Vertrauensbildung und bietet Gelegenheit für situatives Feedback, Rückfragen und Anregungen. Der Termin kann im Rahmen der öffentlichen Auftaktveranstaltung bzw. am Folgetag stattfinden.

Themenabende / Workshops (C)

Interaktive Workshops mit begrenzter Teilnehmendenzahl (einzuladen über offene Anmeldung und gezielte Ansprache Engagierter). Jeder Workshop fokussiert ein Thema: etwa *Städtebau*, *Verkehr*, *soziale Angebote*. Unter fachlicher Moderation erarbeiten gemischte Gruppen aus Anwohnenden, Fachleuten und Vertreter*innen der Stadtverwaltung gemeinsam konkrete Lösungen und Varianten auch unter Einbeziehung der vorliegenden Grundlagenplanungen. Die Arbeit erfolgt z. B. an Karten, mit Skizzen oder in Kleingruppenarbeit, um möglichst kreative Ideen zu sammeln. Diese intensiven Werkstätten erlauben es, Konfliktpunkte detailliert zu diskutieren und tragfähige Kompromisse auszuloten. Ergebnisse (z. B. Vorschläge zur Gebäudeanordnung, Freiraumgestaltung oder Verkehrsführung) werden festgehalten und fließen in die weitere Planung ein. Die Themenabende finden nach Möglichkeit vor Ort im Gemeinschaftshaus der Riwetho statt.

Beteiligung des Jugendparlaments (D)

Das Jugendparlament der Stadt Oberhausen wird gezielt in den Beteiligungsprozess eingebunden, um die Perspektiven junger Menschen in die Entwicklung des neuen Stadtquartiers einzubringen. Dazu wird ein separates Dialogformat angeboten, bei dem die Mitglieder des Jugendparlaments ihre Vorstellungen, Anliegen und Ideen einbringen können. Inhalte könnten Fragen zu Aufenthaltsqualität, Freizeitangeboten, Mobilität oder digitaler Infrastruktur betreffen. Die Ergebnisse dieses Jugenddialogs werden dokumentiert und als eigenständiger Input in die weiteren Beteiligungsphasen eingespeist. Damit wird sichergestellt, dass die Interessen junger Menschen frühzeitig sichtbar und wirksam berücksichtigt werden.

Begleitgremium (H.2)

Wie im Abschnitt Ablauf beschrieben, begleitet ein Begleitgremium das gesamte Verfahren. Es besteht aus noch zu benennenden Vertreter*innen seitens des Investors und der stadtseitigen einzubindenden Fachämter. Diese Gruppe trifft sich regelmäßig und nach Möglichkeit in Präsenz und übernimmt eine Beratungs- und Vermittlungsfunktion: Sie hilft bei der Vorbereitung der Beteiligungsveranstaltungen (Themenauswahl, Methoden), wertet Zwischenergebnisse aus und fungiert als Bindeglied zwischen dem Projektteam und der Politik, Interessengruppen und der Öffentlichkeit. Vor allem bei strittigen Fragen kann das Gremium vermittelnd eingreifen und konsensfähige Vorschläge erarbeiten, bevor die breite Öffentlichkeit einbezogen wird.

Begleitende Online-Tools (G.4)

Zur Ergänzung der Präsenzformate wird eine Online-Kommunikation aufgesetzt. Zentrales Element ist eine Projektwebseite, auf der alle wichtigen Informationen verfügbar sind: Projektbeschreibung, Termine, Protokolle der Veranstaltungen, Präsentationsunterlagen und Kontakthinweise. Zudem wird ein Online-Dialog angeboten, in Form eines moderierten Forums mit Ideenkarte, auf denen Bürger*innen Kommentare verorten können. Denkbar ist auch eine Online-Umfrage zu bestimmten Gestaltungsfragen, um ein Stimmungsbild über die Quartiersgrenzen hinaus einzufangen. Wichtig ist, dass die Online-Plattform barrierearm und leicht zugänglich ist, etwa indem auf Flyern und in der Presse ein einfacher Link oder QR-Code verbreitet wird. Darüber hinaus sollen soziale Medien genutzt werden (falls angemessen), bspw. Beiträge über städtische Social-Media-Kanäle, um besonders jüngere Zielgruppen zu erreichen. Die Online-Begleitung dient sowohl der Informationstransparenz (alle Ergebnisse nachlesbar) als auch der zeit- und ortsunabhängigen Beteiligung für diejenigen, die nicht an den Präsenzterminen teilnehmen können.

Abschlussveranstaltung (F)

Ein öffentlicher und sichtbar gestalteter Info-Abend zum Abschluss des Beteiligungsverfahrens. In einer feierlichen Atmosphäre wird das finalisierte Quartierskonzept vorgestellt, inklusive Visualisierungen und Erläuterung zentraler Planungsentscheidungen. Dabei wird transparent aufgezeigt, wie Anregungen aus der Öffentlichkeit in die Planung eingeflossen sind. Diese Rückkopplung stärkt das Vertrauen und würdigt das Engagement der Beteiligten.

Im Anschluss bietet die Veranstaltung Raum für Nachfragen und einen offenen Ausblick auf das weitere Verfahren (z. B. politische Beschlussfassungen, Umsetzungsschritte). Die Veranstaltung wird medial angekündigt und richtet sich an die gesamte interessierte Öffentlichkeit, insbesondere aber auch an jene Akteurinnen, die sich im Prozess engagiert haben (z. B. Mitglieder der Werkstätten, Vertreterinnen der Riwetho-Gemeinschaft, Lokalpolitik).

Die Veranstaltung markiert den Abschluss des Dialogprozesses. Der Abschlussbericht („Beteiligungsdokumentation“) wird an diesem Abend vorgestellt und anschließend online veröffentlicht.

Zusammengenommen bildet dieser Formatmix ein robustes Beteiligungskonzept, das Breitenwirkung (durch öffentliche Veranstaltungen und Online-Präsenz) und Tiefgang (durch Workshops und Einzelgespräche) vereint. Alle Formate werden entsprechend beworben und dokumentiert, sodass jeder Schritt für die Interessierten nachvollziehbar bleibt. Im Ergebnis soll ein qualifizierter städtebaulicher Vorentwurf die unterschiedlichen Ideen zusammenführen und in eine konkretisierte Bildsprache übersetzen.

4 Kommunikationsstrategie und Öffentlichkeitsarbeit

Ein begleitender Kommunikationsplan sorgt dafür, dass das Beteiligungsverfahren und das Projekt selbst in der Öffentlichkeit präsent sind und positiv wahrgenommen werden. Die Kommunikation folgt dabei den Prinzipien Transparenz, Aktivität und Konfliktsensibilität:

Informationsaufbereitung & Transparenz

Sämtliche relevanten Dokumente, Pläne und Ergebnisse werden öffentlich zugänglich gemacht (z. B. über die Projektwebseite und Info-Aushänge im Quartier). Nach jeder Veranstaltung wird ein Ergebnisprotokoll in verständlicher Sprache veröffentlicht, damit auch Nicht-Anwesende informiert sind. Kritische Punkte und Entscheidungen werden offen kommuniziert („Was wurde wie berücksichtigt und warum?“), um Vertrauen aufzubauen. Lokale Medien werden nach Abstimmung im Begleitgremium kontinuierlich mit Pressemitteilungen versorgt, etwa nach jeder wichtigen Phase (Auftakt, Zwischenergebnisse, Abschluss).

Entwicklung einer Projekt-CI

Zur einheitlichen und wiedererkennbaren Außendarstellung des Beteiligungsverfahrens wird eine Projekt-Designlinie (Corporate Identity) entwickelt. Dazu gehören unter anderem ein Projektlogo, eine konsistente Farb- und Bildsprache sowie definierte Gestaltungsrichtlinien für Print- und Online-Materialien. Die Projekt-CI sorgt für Klarheit in der Kommunikation, schafft visuelle Orientierung für die Bürger*innen und unterstützt die mediale Wiedererkennbarkeit über den gesamten Beteiligungszeitraum hinweg.

Öffentlichkeitswirksame Veranstaltungen

Die Sichtbarkeit des Projekts wird durch gut geplante Veranstaltungen erhöht. Bereits die Auftaktveranstaltung sollte medienwirksam gestaltet sein: Einladung von Lokaljournalisten, Vertretung der Stadtspitze für ein Grußwort, ggf. Einbindung eines bekannten Moderators (optional, nicht in Kalkulation enthalten) aus der Region. Parallel dazu können Plakate auf die Veranstaltung hinweisen und Flyer an alle

Haushalte in der Rietho-Siedlung sowie der näheren Umgebung verteilt werden, um besonders die Anwohnerschaft direkt zu erreichen. Der Infomarkt als Event kann mit attraktiven Elementen (z. B. Ausstellung historischer Fotos der Siedlung, Kinderbetreuung, Verpflegungsstand mit lokalem Verein) so gestaltet werden, dass er auch Menschen anspricht, die sonst wenig Berührungspunkte mit Stadtplanung haben. Ziel ist es, das Quartiersprojekt im positiven Licht darzustellen, d.h. als Chance für die Stadt und die Bewohner.

Graphic Recording

Bei ausgewählten Veranstaltungen – insbesondere bei Workshops und der Abschlussveranstaltung – kann Graphic Recording als visuelles Protokollierungsmittel eingesetzt werden. Ein*e erfahrene*r Illustrator*in begleitet die Veranstaltung live und hält zentrale Aussagen, Ideen, Konfliktpunkte und Lösungsansätze grafisch fest. Dieses Format fördert die Aufmerksamkeit und Verständlichkeit der Diskussionen und steigert das Identifikationspotenzial der Teilnehmenden mit dem Prozess. Die entstandenen Visualisierungen können sowohl online als auch vor Ort präsentiert werden und dienen als anschauliche Dokumentation der Bürgerbeteiligung.

Konfliktsensible Kommunikation

Da in diesem Projekt potenziell emotionale Themen berührt werden (Veränderung einer historischen Siedlungsumgebung, evtl. Sorge vor steigender Belastung etc.), ist der Sprachgebrauch in allen Publikationen und Veranstaltungen bewusst sachlich-neutral und respektvoll zu halten. Kritische Stimmen werden ernst genommen und respektvoll adressiert. Beispielsweise werden in Infotexten mögliche Befürchtungen der Anwohner (Verkehrszunahme, Verlust von Grün, Baustellenlärm) proaktiv erwähnt und es wird erklärt, welche Maßnahmen geplant sind, um diese Probleme zu lösen oder abzumildern. Dies verhindert, dass sich Unmut „im Verborgenen“ aufbaut. Bei kontroversen Diskussionen sorgt die Moderation für faire Spielregeln (ausreden lassen, sachlich bleiben), um Eskalationen zu vermeiden. Falls notwendig, könnte auch eine professionelle Konfliktmoderatorin* hinzugezogen werden (etwa vom städtischen Konfliktmanagement oder einer Mediationsstelle), um besonders festgefahrene Fronten aufzulockern.

Einbindung lokaler Multiplikator*innen

Zur effektiven Öffentlichkeitsarbeit werden lokale Netzwerke genutzt. Die Rietho-Genossenschaft und der zugehörige Verein (Rietho e.V.) sind wichtige Multiplikatoren, die Informationen über ihre Mitgliedschaft verbreiten können (z. B. Ausgänge im Gemeinschaftshaus, Rundschreiben). Gleiches gilt für örtliche Schulen, Kirchen oder Vereine, die über das Projekt informiert werden und eingeladen sind, sich zu beteiligen. Besonders die Lokalpolitik (Bezirksvertretung, Stadträte) wird federführend durch die beteiligten städtischen Fachämter, eng eingebunden, damit sie ihrerseits in ihrem Umfeld für das Beteiligungsverfahren werben kann. Durch diese Vernetzung soll sichergestellt werden, dass wirklich alle relevanten Gruppen

erreicht werden: von jungen Familien über Senior*innen bis hin zu ansässigen Unternehmen.

Die Kommunikationsstrategie zielt darauf ab, das Vorhaben positiv in der Öffentlichkeit zu positionieren, breite Teilnahme zu aktivieren und durch transparente Berichterstattung Vertrauen und Akzeptanz aufzubauen. Die gewünschte hohe öffentliche Sichtbarkeit wird durch kontinuierliche Medienarbeit, präsenste Veranstaltungen und eine starke lokale Vernetzung erreicht.

5 Einbindung konfliktträchtiger Zielgruppen

Ein zentrales Anliegen dieses Konzepts ist der sensible Umgang mit potenziell konfliktträchtigen Interessengruppen. Aufgrund der Vorgeschichte und Lage des Projekts wurden insbesondere folgende Gruppen als kritisch identifiziert:

Anwohnende der Riwetho-Siedlung

Die direkt angrenzende historische Siedlung hat eine engagierte Bewohnerschaft, die in der Vergangenheit bereits erfolgreich für den Erhalt ihrer Häuser gekämpft hat. Ihr Interesse an der Gestaltung des neuen Quartiers ist verständlicherweise groß. Gleichzeitig könnten hier Ängste vor nachteiligen Folgen entstehen (z. B. höherer Verkehr, Verlust von Aussicht/Grün, Bauimmissionen).

Einbindung: Im Prozess kann ggf. eine Sondersitzung bzw. ein Themenabend speziell für die Siedlungsbewohnenden angeboten werden, in dem ausschließlich ihre Anliegen thematisiert werden. So erhalten sie einen geschützten Raum, um Kritik zu äußern. Die Ergebnisse dieser Sitzung fließen direkt in die Planung ein. Auch zur Ortsbegehung werden die Bewohner*innen gesondert eingeladen: Planer*innen und Stadtverwaltung gehen gemeinsam das Gelände ab, um konkret aufzuzeigen, wo welche Bauten geplant sind, und etwaige Bedenken direkt an Ort und Stelle zu besprechen. Durch diese Maßnahmen sollen die Bewohner*innen nicht das Gefühl entwickeln, dass „über ihre Köpfe hinweg“ entschieden wird, sondern dass sie aktiv Mitgestaltende des Prozesses bleiben.

Lokalpolitiker*innen (I.11)

In politischen Gremien können Stadtentwicklungsprojekte kontrovers diskutiert sein. Im vorliegenden Fall ist es wichtig, frühzeitig alle Parteien und Fraktionen der Bezirksvertretung sowie relevante Ratsmitglieder zu informieren und einzubeziehen, damit sich keine politischen Lagerkämpfe entwickeln.

Einbindung: Die lokalen Mandatsträger werden – stets nach vorheriger Absprache im Begleitgremium und federführend durch die Stadtverwaltung - bereits zur Auftaktveranstaltung offiziell eingeladen und erhalten regelmäßige Updates (z. B. in Form von kurzen Infoberichten oder persönlichen Briefings durch die Projektleitung

vor wichtigen Entscheidungen). So können politische Entscheidungsträger Bedenken oder Forderungen früh äußern und fühlen sich ernst genommen. Dies beugt öffentlichen Konflikten (z. B. in Ausschusssitzungen) vor, da viele Punkte bereits im Beteiligungsprozess ausgeräumt oder erklärt wurden.

Naturschutz- und Umweltgruppen

Das Plangebiet grenzt an den Gehölzgarten Ripshorst und liegt im Umfeld des Em-scher-Landschaftsparks. Möglicherweise sind Teile der Brachfläche ökologisch wertvoll (Stichwort Ruderalvegetation) oder es bestehen Artenschutzfragen. Umweltverbände könnten daher kritisch auf die Wohnbebauung schauen.

Einbindung: Bereits bei den Themenabenden wird ein Schwerpunkt „Umwelt & Grün“ gesetzt, wozu gezielt Vertreter*innen von Naturschutzgruppen (z. B. BUND oder lokale Initiativen) eingeladen werden. Ihre Expertise soll helfen, Umweltaspekte in die Planung zu integrieren (Grünzüge, Ausgleichsflächen, Artenschutz-Maßnahmen). Falls nötig, wird ein separater Runder Tisch „Natur“ veranstaltet. Wichtig ist zudem die Transparenz von Gutachten: Sollten ökologische Untersuchungen vorliegen (Boden, Flora-Fauna), werden deren Ergebnisse offengelegt und mit den Verbänden diskutiert. So können Misstrauen und Vermutungen von „Geheimhaltung“ vermieden werden. Am Ende sollen auch Umweltakteure sehen, dass das neue Quartier im Einklang mit ökologischen Belangen entwickelt wird.

Weitere Gruppen

Je nach Fortschreiten des Verfahrens können weitere potenzielle Konfliktfelder auftauchen, etwa zukünftige Bewohner*innen umliegender Stadtteile (die Verkehr oder Infrastrukturengpässe fürchten) oder Eigentümer*innen benachbarter Grundstücke. Das Konzept bleibt hier flexibel: Sollte sich abzeichnen, dass eine bestimmte Gruppe Unmut entwickelt (z. B. in Form von Bürgerinitiativen), wird umgehend reagiert, sei es durch zielgruppenspezifische Informationsveranstaltungen (z. B. für Anwohner eines benachbarten Viertels) oder durch Mediation.

Insgesamt basiert die Einbindung konfliktträchtiger Gruppen auf dem Prinzip der Prävention: Lieber einen potenziellen Konflikt proaktiv angehen, als ihn entstehen zu lassen. Durch frühzeitige, direkte Ansprache, gezielte Beteiligungsangebote und laufende Betreuung (z. B. durch persönliche Ansprechpartner) wird versucht, Gegner*innen zu Mitstreiter*innen zu machen bzw. ihre Kritik konstruktiv in den Planungsprozess einzubinden. Wo vollständiger Konsens nicht erreichbar ist, soll zumindest ein tragfähiger Kompromiss ausgehandelt werden, der von allen Seiten mitgetragen werden kann.

6 Unsere Haltung in der Beteiligung

Unsere Herangehensweise im Beteiligungsprozess für das Stadtquartier Ripshorster Straße basiert auf klaren Prinzipien, die sich an den Leitlinien für Bürgerbeteiligung der

SWUP GmbH Landschaft Stadt Kommunikation	Wohlrabedamm 34 13629 Berlin	Fon +49 30 397 384-0 Fax +49 30 397 384-99	kontakt@swup.de swup.de	Seite 12
---	---------------------------------	---	----------------------------	-------------

Stadt Oberhausen orientieren und durch Erfahrungen aus früheren Beteiligungsprojekten gestützt sind. Grundsätzlich besteht der Wille zur Ergebnisoffenheit. Diese Haltung ist sachlich fundiert und darauf ausgerichtet, eine vertrauensvolle, produktive Zusammenarbeit aller Akteure zu ermöglichen. Im Mittelpunkt stehen dabei folgende Haltungsprinzipien:

- **Frühe und transparente Einbindung:** Wir binden die Öffentlichkeit und alle relevanten Akteure so früh wie möglich in den Prozess ein und gestalten ihn von Anfang an offen. So wird sichergestellt, dass die Beteiligung rechtzeitig beginnt und ohne vorgefertigte Ergebnisse abläuft https://www.oberhausen.de/de/index/rathaus/buergerbeteiligung/material/leitlinien_2018_ok.pdf - :~:text=%C2%A7%20Ergebnisoffenheit%20und%20rechtzeitigen%20Beginn,B. Gleichzeitig legen wir großen Wert auf Transparenz: Informationen, Ziele und Entscheidungswege werden klar kommuniziert, damit die Prozesse für alle nachvollziehbar sind https://www.oberhausen.de/de/index/rathaus/buergerbeteiligung/material/leitlinien_2018_ok.pdf - :~:text=%E2%80%A2%20Oberhausenerinnen%20und%20Oberhausener%20k%C3%B6nnen,bereits%20in%20der%20Bundes%20E2%80%93%20und.
- **Partnerschaftlicher Dialog auf Augenhöhe:** Wir pflegen einen Dialog auf Augenhöhe und begegnen allen Beteiligten mit partnerschaftlichem Respekt. Partizipation gelingt nur in einer Atmosphäre der Zusammenarbeit von Bürgerschaft, Verwaltung und Politik auf Augenhöhe <https://www.oberhausen.de/de/index/rathaus/buergerbeteiligung/leitlinien-buergerbeteiligung.php> - :~:text=Die%20Leitlinien%20B%C3%BCrgerbeteiligung%20die-nen%C2%A0als%20Spielregeln%2C,siehe%20%201094%20Drucksache%20Nr. Nach unserer Erfahrung ist eine Haltung, die auf gegenseitiges Verstehen und Kooperation ausgerichtet ist, der Schlüssel zu einem für alle Seiten erfolgreichen Beteiligungsprozess.
- **Ziel- und Ergebnisoffenheit:** Der Beteiligungsprozess ist ziel- und ergebnisoffen gestaltet. Weder die konkreten Ziele noch die Ergebnisse stehen im Vorhinein fest. Sie sollen erst im Dialog mit den Bürger*innen entstehen. Wir stellen sicher, dass keine Entscheidung vorweggenommen wird und dass Ideen und Vorschläge der Teilnehmenden echten Einfluss auf das Projekt nehmen können https://www.oberhausen.de/de/index/rathaus/buergerbeteiligung/material/leitlinien_2018_ok.pdf - :~:text=%C2%A7%20Ergebnisoffenheit%20und%20rechtzeitigen%20Beginn,B. Dadurch bleibt das Verfahren flexibel und kann kreative, unerwartete Lösungen hervorbringen.
- **Konstruktiver Umgang mit Konflikten:** Unterschiedliche Meinungen oder Interessensgegensätze werden offen angesprochen und als wertvolle Beiträge betrachtet. Wir empfehlen, bestehende Konfliktslagen frühzeitig zu benennen und in den Beteiligungsprozess einzubeziehen https://www.oberhausen.de/de/index/rathaus/buergerbeteiligung/material/leitlinien_2018_ok.pdf -

[:~:text=%C2%A7%20Ziele%20und%20Sichtweisen%20bestimmter,Vorfeld%20der%20B%C3%BCrgerbeteiligung%20bestehen%2C%20ansprechen.](#)

Wir fördern durch moderierte, mediative Methoden ein Klima des gegenseitigen Verständnisses, in dem Konflikte konstruktiv bearbeitet statt eskaliert werden. Aus unserer Sicht trägt ein mediatives Vorgehen maßgeblich zum Gelingen des Prozesses bei. Meinungsverschiedenheiten werden ausgeglichen, indem alle Seiten Gehör finden und gemeinsam Lösungen erarbeiten.

- **Respektvoller Umgang mit allen Beteiligten:** Für uns ist ein respektvolles Miteinander die Grundvoraussetzung jeder Beteiligung. Wir achten auf einen fairen, wertschätzenden Umgangston und darauf, dass jede Rückmeldung ernstgenommen wird. Vertrauen, Akzeptanz, Offenheit und Toleranz im Umgang miteinander zu fördern, ist zentralhttps://www.oberhausen.de/de/index/rathaus/buergerbeteiligung/material/leitlinien_2018_ok.pdf -

[:~:text=wird%20gef%C3%B6rdert%20und%20In%02teressensausgleich%20bewirkt,Umgang%20miteinander%20werden%20dadurch%20gef%C3%B6rdert.](#) Dadurch entsteht eine Atmosphäre, in der sich alle Teilnehmenden sicher fühlen können, ihre Perspektiven einzubringen, was wiederum die Qualität der Ergebnisse verbessert.

- **Einbindung unterschiedlicher Perspektiven:** Unser Beteiligungskonzept bezieht vielfältige Perspektiven ein, um ein breites Spektrum der Stadtgesellschaft abzubilden. Es ist uns wichtig, alle relevanten Gruppen und Interessensvertreter – ob Anwohnende, Grundstückseigentümer, engagierte Bürgerinitiativen, Jugendliche oder Senior*innen – anzusprechen und in die Diskussion einzubeziehenhttps://www.oberhausen.de/de/index/rathaus/buergerbeteiligung/material/leitlinien_2018_ok.pdf - [:~:text=%E2%80%A2%20Die%20gleichberechtigte%20gesellschaftliche%20und,Umsetzung%20der%20B%C3%BCrgerbeteiligung%20wird%20demhttps://www.oberhausen.de/de/index/rathaus/buergerbeteiligung/material/leitlinien_2018_ok.pdf](#) -

[:~:text=%C2%A7%20Ziele%20und%20Sichtweisen%20bestimmter,im%20Vorfeld%20der%20B%C3%BCrgerbeteiligung%20bestehen.](#) Indem wir diese unterschiedlichen Sichtweisen berücksichtigen, sorgen wir dafür, dass die Ergebnisse am Ende von einer möglichst breiten Mehrheit getragen werden und nachhaltig Bestand haben.

Diese Haltung ist die Grundlage für die Wahl und Durchführung aller Formate des Beteiligungsverfahrens. Ob Themenabende oder Online-Dialoge, jede Methode wird so ausgewählt und gestaltet, dass sie den oben genannten Prinzipien gerecht wird. Bei der Umsetzung jedes Beteiligungsbausteins achten wir darauf, ein vertrauensvolles Miteinander zu gewährleisten, sodass die erzielten Ergebnisse und deren Berücksichtigung im weiteren Projektverlauf das Vertrauen aller Beteiligten rechtfertigen und festigen.

Dieses konsequente Festhalten an unseren Haltungsprinzipien stellt sicher, dass der Beteiligungsprozess insgesamt frühzeitig, transparent und partnerschaftlich verläuft und zu akzeptierten, tragfähigen Lösungen führt.