

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. M/17/2369-01	Termin 20.09.2022	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss		
<u>Bericht / Mitteilung</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
20.09.2022	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss	K			

Berichtsgegenstand

Auswirkungen des Masterplans Neue Mitte auf rechtskräftige Bebauungspläne und Baubauungsplanverfahren

Sachdarstellung

Der Masterplan Neue Mitte wurde am 16.05.2022 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB durch den Rat der Stadt Oberhausen beschlossen.

Die Verwaltung hat geprüft, welche Bebauungspläne der Überarbeitung bedürfen.

Der Bericht erfolgt mündlich.

Fachbereichsleitung 5-1-20	Beigeordneter Dezernat 5
Perian Datum 24.08.22	Dr. Palotz Datum 24.08.22
* Vorlage zur: Kenntnisnahme (K)	* Ergebnis : Kenntnisnahme (K)
	Beteiligung: Personalrat [] Gleichstellungsstelle []

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. M/17/2369-01	Termin 20.09.2022	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss
-----------------------------	---	------------------------------	---

20 **Anlagen**

21

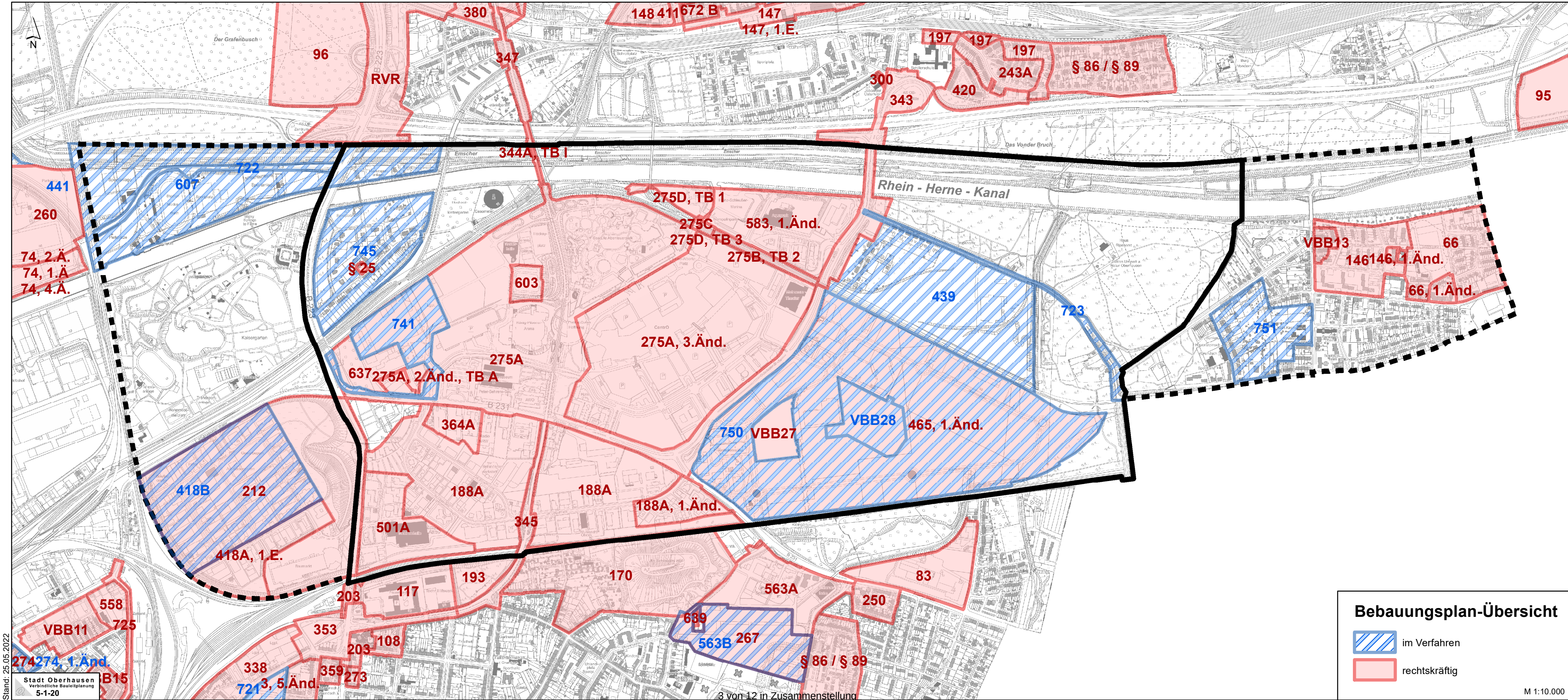
22 Anlage 1: Bebauungsplan-Übersicht

23

24 Anlage 2: Auswirkungen des Masterplans Neue Mitte auf rechtskräftige Bebauungspläne und
25 Bebauungsplanverfahren

26

27 Die Anlagen liegen in digitaler Form zur Einsicht vor.



Auswirkungen des Masterplans Neue Mitte auf rechtskräftige Bebauungspläne und Bebauungsplanverfahren

Fläche der ehem. Eisenbahnausbesserungswerk (NEWAG)

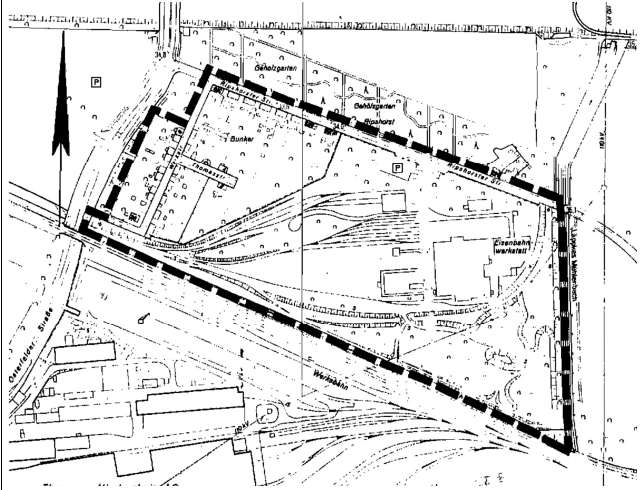
Masterplan Neue Mitte



Planungsziele:

- Entwicklung eines Wohnquartiers
- Verknüpfung mit der denkmalgeschützten Werkssiedlung
- HAUPTerschließung über die Ripshorster Straße und über einen neu zu schaffenden Anschluss an die Osterfelder Straße
- Quartiersparkhäuser an beiden Zufahrtbereichen
- Nutzungskonzept für die denkmalgeschützte NEWAG-Halle
- extensiv gestalteter Waldpark unter Einbeziehung des Landschaftsschutzgebietes
- Ausbau der Fuß- und Radwege

Bebauungsplan Nr. 439 - Werkstraße / Ripshorster Straße - (im Verfahren)



Hauptplanungsziele:

- Bestandssicherung der Werkssiedlung Werk-, Thomas- und Ripshorster Straße
- Festsetzung neuer Wohngebiete
- Erschließung der Wohngebiete durch ökologisch gestaltete Wohnstraßen und -plätze
- ggf. Festsetzung von Immissionsschutzmaßnahmen
- ggf. planungsrechtliche Festsetzung der vorhandenen Eisenbahnwerkstatt
- gestalterische Festsetzungen des Übergangs zum regionalen Grünzug B

Weiteres Vorgehen:

- städtebauliches und freiraumplanerisches Wettbewerbsverfahren
- anschließender Aufstellungsbeschluss für einen oder mehrere Bebauungspläne zur planungsrechtlichen Umsetzung der Wettbewerbsverfahren

Ehemaliges Stahlwerksgelände Ost

Masterplan Neue Mitte



Planungsziele:

I. Wohnquartier Stahlwerk Ost

Entwicklung eines Wohnquartiers mit Quartiersparkhäusern, Nahversorgung, Grundschule, Kindertagesstätte, Dienstleistungen, Nachbarschaftszentrum etc.

II. Mischnutzung

Ansiedlung von kleinen und mittleren Unternehmen aus den Bereichen Handwerk, Dienstleistungen und Handel

III. Innovationsquartier

Fläche des Lidl-Marktes nördlich des Fraunhofer-Instituts als perspektivische Erweiterung

IV. Frei- und Grünflächen

- Stahlwerkspark dient als Puffer zwischen dem neuen Wohnquartier und dem bestehenden Gewerbegebiet. Am südlichen Ende des Stahlwerksparks ist eine ökologische Potentialfläche für die planungsrelevanten Arten wie Kreuzkröte mit einem Verbindungskorridor Richtung Osten zum Läppkes-Mühlenbach vorgesehen.

- Zuwachs des Grünvolumens in den Straßenräumen, Realisierung einer zweireihigen Allee mit entsprechender Unterpflanzung für den Brammenring

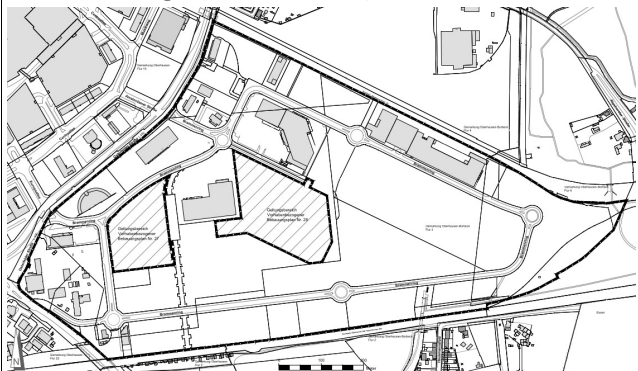
- Erhöhung der Durchgrünung der Gewerbeflächen, auch Begrünung bestehender Dachflächen und Fassadenbegrünung

V. Mobilität

- Ausbau der Fuß- und Radwege
- Straßenbahn 105
- Seilbahnstation
- Haltepunkt Regionalbahn

VI. Neuordnung der Infrastruktur

Bebauungsplan Nr. 750 - Osterfelder Straße / Brammenring - (im Verfahren)



Hauptplanungsziele:

- Planungsrechtliche Umsetzung der städtebaulichen Vorkonzeption für ein aktualisiertes räumliches Nutzungsgrobkonzept

- Nutzungsbezogene Neuordnung des Plangebietes durch Ausweisung von differenzierten Baugebieten und Flächenzuweisungen für die Nutzungen „Handel (nicht zentrenrelevant) und Freizeit“, „Gewerbe und Forschung“ sowie „Wohnen“ zzgl. Festlegung städtebaulich erforderlicher Freiräume und Grünflächen

- Prüfung und Festsetzung von erforderlichen Erschließungsanlagen

- Prüfung und Festsetzung von erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen unter Berücksichtigung der Schaffung vernetzter Habitate

Weiteres Vorgehen:

- städtebauliches und freiraumplanerisches Wettbewerbsverfahren für das Wohnquartier
- Aufteilung des Bebauungsplans Nr. 750 in Teil A (Freizeit- und gewerbliche Nutzungen) und Teil B (öffentliche Grünfläche und Wohnquartier)
- Vorkaufsrechtssatzung
- Planfeststellungsverfahren Straßenbahn 105

Innovationsquartier

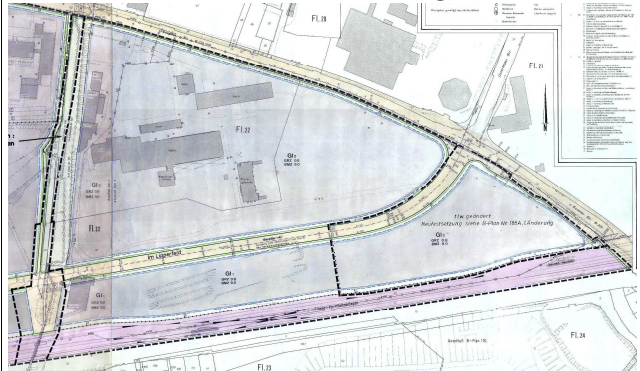
Masterplan Neue Mitte



Planungsziele:

- Ansiedlung innovativer Unternehmen aus den Bereichen Forschung, Technologie und Entwicklung
- Blockrandbebauung entlang der Essener Straße
- integrierter Haltepunkt der künftigen Seilbahn
- Verlegung der Brüsseler Straße nach Osten
- Weiterentwicklung einer kleinteiligen Gewerbestruktur entlang der Straße Im Lipperfeld
- Markierung des südlichen Stadteingangs, z.B. durch ein Büroturm als städtebauliche Dominante
- Bypass Osterfelder Straße
- Perspektivische Erweiterungspotentiale: Flächen des „Gewerbeparks Hoffmann“ und des Lidl-Marktes nördlich des Fraunhofer-Instituts

Bebauungsplan Nr. 188 A - Eisenhütte Oberhausen I/II - (rechtskräftig) und Bebauungsplan Nr. 275 A, 3. Änd. - Centroallee – (rechtskräftig)



Festsetzungen:

- Industriegebiete GI (GRZ 0,8; BMZ 9,0)
- festgesetzte Baugrenzen
- Straßenverkehrsflächen
- Flächen für Bahnanlagen
- In den gegliederten GI-Gebieten sind bestimmte Betriebs-/Anlagearten ausgeschlossen. Die Betriebs-/Anlagearten sind der dem Bebauungsplan beigelegten Abstandsliste 1982 zu entnehmen.



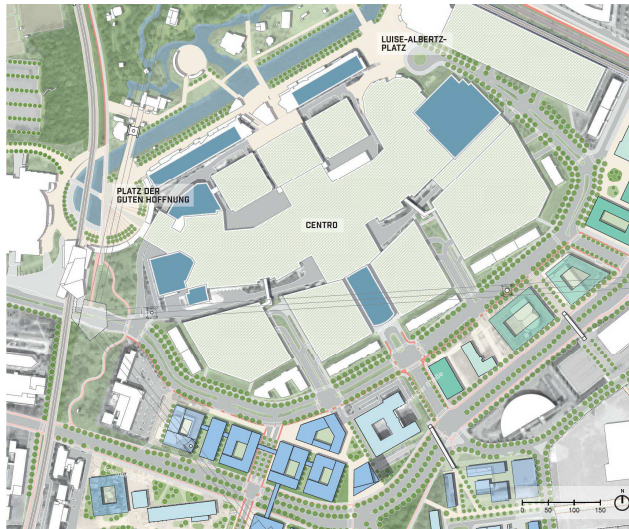
Festsetzungen:

- Kerngebiete MK (GRZ 0,6; GFZ 2,4)
- festgesetzte Baugrenzen
- Straßenverkehrsflächen
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
- In den MK 4 Gebieten sind Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten, Tankstellen, Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO) nicht zulässig.
- In den Gebieten MK 4.1 sind Einzelhandels-

	betriebe, Vergnügungsstätten, Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO) nicht zulässig. In den Gebieten MK 4.1 sind Tankstellen allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO). - In den Gebieten MK 4 und MK 4.1 sind Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 6 nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO). - Alle Dachflächen der baulichen Anlagen sind mindestens zu 2/3 Flächenanteil fachgerecht zu begrünen. Ausnahmen sind zulässig, soweit Dachflächen für Belichtungsflächen benötigt werden. - Alle Fassaden-, Wand- und/oder Mauerflächen sind mindestens zu 1/3 mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.
Weiteres Vorgehen: - Qualifizierung des Projekts Innovationsquartier - anschließend ggf. Anpassung des Planungsrechts erforderlich	

CentroO-Komplex

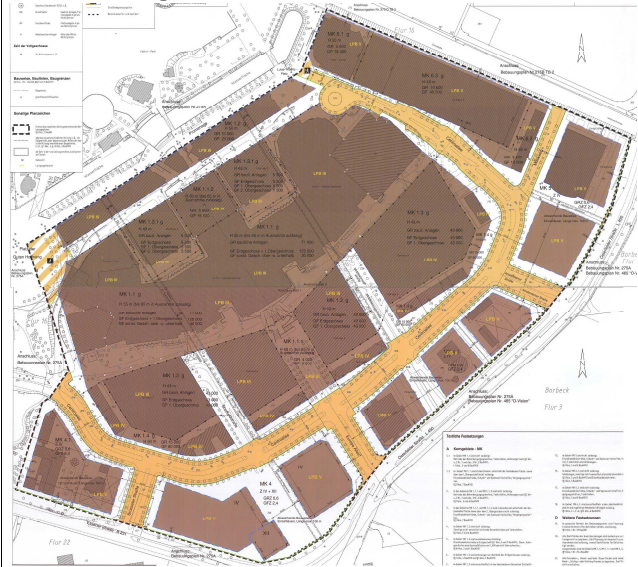
Masterplan Neue Mitte



Planungsziele:

- bessere städtebauliche Integration des CentroO in den entstehenden Stadtteil
- städtebauliche Aufwertung und Verdichtung der Mantelbebauung zwischen Centroallee und Osterfelder Straße / Essener Straße (urbane Mischnutzung)
- Integration von Wohnanteilen innerhalb der Mantelbebauung des CentroO
- nachhaltige Nutzung der Dachlandschaft des CentroO und der angrenzenden Parkhäuser (Photovoltaik, Dachbegrünung, Wohnen, etc.)
- Verdichtung und Verbesserung des Rad- und Fußwegenetzes
- Fußwegebrücken über die Osterfelder Straße
- Haltestelle der Straßenbahnlinie 105 am Luise-Albertz-Platz
- Seilbahnstation

Bebauungsplan Nr. 275 A, 3. Änd. - Centroallee – (rechtskräftig)



Festsetzungen:

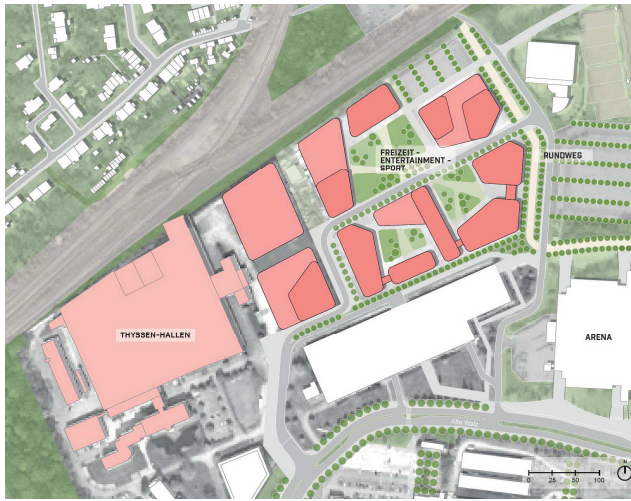
- Kerngebiete MK
- festgesetzte Baugrenzen
- Straßenverkehrsflächen
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
- In den Gebieten MK 1.1, MK 1.1.1, MK 1.1.2, MK 1.4, MK 4, MK 4.1, MK 5, MK 6.1, MK 6.2 sind u.a. Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (§ 1 Abs. 5 und 6 BauVNO) nicht zulässig.
- Im Gebiet MK 4 und MK 4.1 sind Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 6 nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- Im Gebiet MK 1.2 sind Wohnungen nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig (§ 7 Abs. 4 BauVNO und § 1 Abs. 7 BauNVO).
- In den Gebieten MK 1.3, MK 1.3.1, MK 6.3 sind ausschließlich in den überbaubaren Bereichen Stellplätze und zugehörige Nebeneinrichtungen zulässig (§ 1 Abs. 4 in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO).
- Alle Dachflächen der baulichen Anlagen sind mindestens zu 2/3 Flächenanteil fachgerecht zu begrünen. Ausnahmen sind zulässig, soweit Dachflächen für Belichtungsflächen benötigt werden.
- Alle Fassaden-, Wand- und/oder Mauerflächen sind mindestens zu 1/3 mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

Weiteres Vorgehen:

In Teilbereichen sind Änderungserfordernisse des Planungsrechts insbesondere hinsichtlich der Integration von Wohnnutzungen erkennbar. Weitere Maßnahmen und Ideen des Masterplans für den Bereich „Centro-Komplex“ lassen sich ohne Planungsänderungen realisieren.

Themenfläche Freizeit / Entertainment / Sport

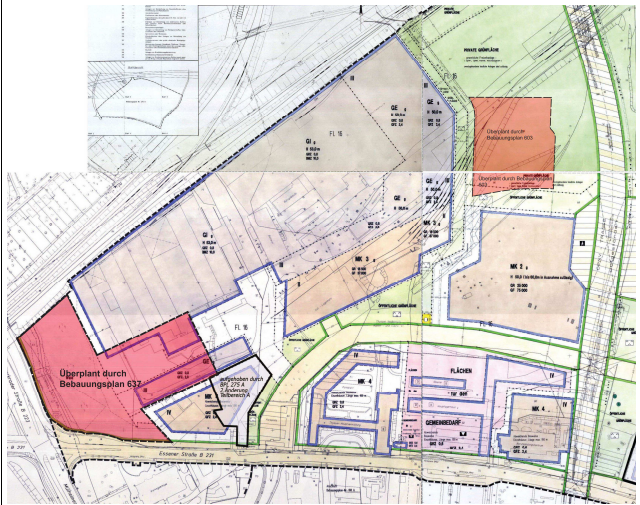
Masterplan Neue Mitte



Planungsziele:

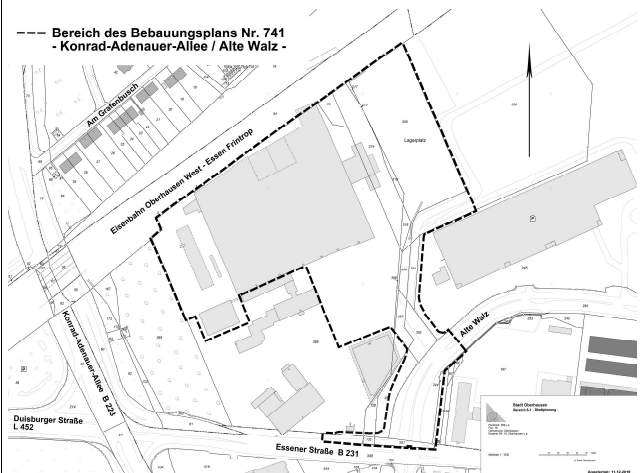
- Aufgrund der räumlichen Nähe zu den bestehenden Freizeitschwerpunkten Ausbau der touristischen Attraktionen und des Freizeitsektors
- Integration der ehem. Thyssen-Hallen in das Nutzungskonzept
- Neuordnung der Parkplätze nördlich der Arena und an der Unterführung zum Gasometer
- Begrünung der Parkplätze
- Ausbau der Fuß- und Radwege

Bebauungsplan Nr. 275 A - Lipperfeld - (rechtskräftig) und Bebauungsplan Nr. 741 - Konrad-Adenauer-Allee / Alte Walz - (im Verfahren)



Festsetzungen:

- Industriegebiet GI g (H 53,0 m; GRZ 0,8; BMZ 10,0)
- Gewerbegebiet GE g (H 50,0 m; GRZ 0,8; GFZ 2,4)
- festgesetzte Baugrenzen
- Im GI-Gebiet sind bestimmte Betriebs-/Anlagearten ausgeschlossen. Nicht zugelassen sind Betriebs-/Anlagearten der Abstandsklassen I - VI der dem Bebauungsplan beigefügten Abstandsliste 1990. Ausgenommen sind Betriebsarten der Nr. 148 (Speditionen aller Art sowie Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen) und Nr. 170 (Anlagen zur Herstellung von Möbeln, Kisten und Paletten aus Holz und sonstigen Holzwaren).
- Im GI-Gebiet sind Tankstellen (§ 1 Abs. 5 BauNVO) nicht zulässig.
- Im GE-Gebiet sind Tankstellen und Vergnügungsstätten (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO) nicht zulässig.



Hauptplanungsziele:

- Entwicklung eines Gewerbegebiets nach § 8 BauNVO zur Umsetzung eines „Zentrums der

	Fitness“ - Festsetzung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen zur leistungsfähigen Anbindung des Plangebietes
Weiteres Vorgehen: Das projektorientierte bebauungsplanverfahren Nr. 741 (The Mirai) sollte auch formal eingestellt werden. Je nach Konkretisierungsgrad der Projektideen aus dem Masterplan müssen diverse Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden.	