

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/3775-01	Termin 25.09.2023	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
07.09.2023	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss	V			
14.09.2023	Bezirksvertretung Sterkrade	A			
25.09.2023	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 743 - Steinbrinkstraße / Ackerfeldstraße -
Beschluss eines Rahmenplans als städtebauliche Planungsgrundlage für das weitere
Bebauungsplanverfahren

Beschlussvorschlag

- Der Rat der Stadt beschließt, den aus der Anlage 1 zu dieser Vorlage ersichtlichen Rahmenplan „Grüner Gewerbepark Gute Hoffnung“ als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.

Gesetzliche Grundlage: § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist.

- Der Rat der Stadt beauftragt die Verwaltung, auf der städtebaulichen Planungsgrundlage des aus der Anlage 1 zu dieser Vorlage ersichtlichen Rahmenplans „Grüner Gewerbepark Gute Hoffnung“ das Bebauungsplanverfahren Nr. 743 - Steinbrinkstraße / Ackerfeldstraße - weiter-zubetreiben.

Gesetzliche Grundlage: § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist.

Bereichsleiter Bereich 5-1	Beigeordneter Dezernat 5	Oberbürgermeister	
Hülsebusch Datum 16.08.2023	Dr. Palotz Datum 21.08.2023	Schranz Datum 24.08.2023	
* Vorlage zur: Anhörung (A) Kenntnisnahme (K) Vorberatung (V) Beschlussfassung (B)	* Ergebnis : Zustimmung (Z) Ablehnung (A) Änderung (Ä) Anhörung vollzogen (AV) Kenntnisnahme (K)	Beschlusskontrolle: Ja oder nein	Beteiligung: Personalrat [] Gleichstellungsstelle []

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/3775-01	Termin 25.09.2023	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

Bezug

- B/16/3132-01 vom 18.12.2017 (Bebauungsplan Nr. 743 - Steinbrinkstraße / Ackerfeldstraße - Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Einstellung des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 482 - Steinbrinkstraße / ÖPNV-Trasse -);
- B/17/2409-01 vom 14.11.2022 (Bebauungsplan Nr. 743 - Steinbrinkstraße / Ackerfeldstraße - Beschluss zur Vergrößerung des Plangebiets);
- B/16/5494-01 vom 23.03.2020 (Begründung einer Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für Grundstücke in der Gemarkung Buschhausen, Flur 14: Flurstück Nr. 109 sowie Teilbereiche der Flurstücke Nr. 102 und 105);
- M/17/3354-01 vom 27.04.2023 (Resilienter Stadtumbau als kollektiver Lernprozess – Wirkung im Siedlungsraum entfalten – Analyse von Flächenprojekten);
- B/17/2784 vom 12.12.2022 (Mobilisierung von Wirtschaftsflächen in Oberhausen).

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒

ja ☐

b) Klimarelevanz in der Beschlussvorlage

ja ☐

nein ☒

Durch den Beschluss des Rahmenplans „Grüner Gewerbepark Gute Hoffnung“ als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sowie durch den Auftrag an die Verwaltung, das Bebauungsplanverfahren Nr. 743 - Steinbrinkstraße / Ackerfeldstraße - auf dieser städtebaulichen Grundlage weiterzubetreiben ergibt sich noch keine unmittelbare Klimarelevanz. Die Klimarelevanz der Maßnahme wird im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens detailliert geprüft und u.a. im Rahmen des nach § 2a BauGB erforderlichen Umweltberichtes entsprechend dem Stand des Verfahrens bewertet und dokumentiert. Die „Liste Klimacheck“ wird im weiteren Verfahren erarbeitet und im Rahmen weiterer für den Abschluss des Bebauungsplanverfahrens erforderlicher politischer Beschlüsse (Offenlagebeschluss / Satzungsbeschluss) berücksichtigt und vorgelegt.

c) Sonstige Keine

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/3775-01	Termin 25.09.2023	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

Begründung:

Historie und Einordnung der Flächenentwicklung in den gesamtstädtischen Kontext

Anfang der 2000er Jahre wurden die Werkshallen des ehemaligen Werk II der Firma MAN / GHH zurückgebaut. Seitdem liegt die Fläche mit ca. 88.000 qm brach und konnte bislang keiner neuen Nutzung zugeführt werden. Die Fläche gilt als eine der letzten großen Wirtschaftsflächenpotenziale in Oberhausen. Aktuell beabsichtigt der derzeitige Flächeneigentümer, die MAN GHH Immobilien GmbH, eine Veräußerung des Areals. Die Investitionsgemeinschaft Stadtparkasse Oberhausen / Plassmeier & PTNs GmbH ist an einem Erwerb interessiert, um das Areal einer erneuten wirtschaftlichen Projektentwicklung mit dem Planungsziel „Gewerbeflächen für überwiegend produzierende Unternehmen mit kleinem und mittleren Flächenbedarf“ zuzuführen. Zur Realisierung dieses Planungsziels bedarf es zwingend der Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans, um die erforderlichen planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen.

Aus wirtschaftspolitischer Sicht im gesamtstädtischen Kontext ist die Fläche des ehemaligen Werk II der MAN / GHH von herausragender Bedeutung für die Stadt Oberhausen. In der Analyse „Wirtschaftsflächen in der Stadt Oberhausen Bestand – Potenziale – Perspektiven“ vom Mai 2022 ist die Fläche fachgutachterlich als größte Fläche im Oberhausener Stadtgebiet in der Auflistung „Aktuelle Flächenpotenziale im Überblick“ identifiziert worden (vgl. Beschlussvorlage B/17/2784-01). Für die Neuansiedlung von Betrieben und die Sicherung von Bestandsunternehmen mit Erweiterungsabsichten im Stadtgebiet ist die Fläche in ihrer strategisch günstigen Lage auch unter den Gesichtspunkten der lokalen Wirtschaftsförderung von hoher Relevanz. Insbesondere Unternehmen mit einer lokalen Standortsicherungsperspektive und der ausdrücklichen Absicht eines Immobilienerwerbs hoffen zukünftig an dieser Stelle in Oberhausen langfristig investieren zu können. Durch eine Wiedernutzbarmachung des Areals für eine zeitgemäße und zukunftsorientierte gewerbliche Nutzung mit dem Schwerpunkt auf produzierenden Unternehmen mit kleinem und mittleren Flächenbedarf (geplante Grundstückszuschnitte hauptsächlich im Bereich zwischen 1.200 qm und 4.000 qm) sollen in Oberhausen langfristig ca. 300 – 500 Arbeitsplätze entstehen bzw. gesichert werden.

Die städtebauliche Zielsetzung, das Areal des ehemaligen Werks II für eine zeitgemäße Gewerbeflächenentwicklung planungsrechtlich vorzubereiten, ist nicht neu. Bereits am 18.12.2017 hat der Rat der Stadt den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 743 - Steinbrinkstraße / Ackerfeldstraße - gefasst (vgl. Beschlussvorlage B/16/3132-01). Über dieses Planverfahren sollten als Hauptplanungsziele u.a. die städtebauliche Neuordnung des Gebietes, die Festsetzung von Gewerbegebieten und Wohngebieten, die Festsetzung der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen und die Festsetzung erhaltenswerter Grünstrukturen sowie die Regelung von ökologischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verfolgt werden. Eine städtebauliche Rahmenplanung oder ein anderweitiges städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, dass die Planungsziele insbesondere plangraphisch verdeutlicht hätte, wurde seinerzeit nicht mit beschlossen. Am 14.11.2022 hat der Rat der Stadt zudem die Vergrößerung des Verfahrensgebietes für das Planverfahren Nr. 743 - Steinbrinkstraße / Ackerfeldstraße - beschlossen (vgl. Beschlussvorlage B/17/2409-01). Diese Vergrößerung wurde im Wesentlichen durch eine nunmehr verwaltungsseitig verfolgte, grundsätzlich geänderte verkehrliche Erschließung des Plangebietes (sog. „Süd-Erschließung“ (vgl. Kapitel „Projektidee, Städtebauliches Konzept und Rahmenplan“)) städtebaulich erforderlich. Bereits am 23.03.2020 hatte der Hauptausschuss anstelle des Rates zur Sicherung der weiteren verwaltungsseitigen Prüfung und Entwicklung der nunmehr verfolgten verkehrlichen Erschließungsvariante eine Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 BauGB für die Grundstücke in der Gemarkung Buschhausen, Flur 14: Flurstück Nr. 109 sowie Teilbereiche der Flurstücke Nr. 102 und 105 beschlossen (vgl. Beschlussvorlage B/16/5494-01).

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/3775-01	Termin 25.09.2023	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

In einem vorgelagert durchgeführten intensiven Abstimmungsprozess zwischen der MAN GHG Immobilien GmbH als Flächeneigentümerin, der Investitionsgemeinschaft Stadtparkasse Oberhausen / Plassmeier & PTNs GmbH als potentielle Flächen- und Projektentwickler und der Verwaltung der Stadt Oberhausen als Moderatorin und Vertreterin der öffentlichen Belange und Entwicklungsinteressen wurden die maßgeblichen Planungsziele und Flächenrestriktionen vorab betrachtet und zusammengetragen sowie auf dieser Grundlage eine gemeinschaftliche städtebauliche Zielvorstellung entwickelt. Im Ergebnis ist so nunmehr ein städtebaulicher Rahmenplan entstanden, der die wesentlichen grundsätzlichen Ergebnisse dieser Abstimmungen hinsichtlich städtebaulicher Ziele, Erschließung und Mobilität, Kostentragung, ökologische Flächenkonzeption und Nachbarschutz beinhaltet, zusammenführt und plangraphisch verdeutlicht. Unter Berücksichtigung der inhaltlichen Aussagen dieses Rahmenplans „Grüner Gewerbepark Gute Hoffnung“ soll das Bebauungsplanverfahren Nr. 743 - Steinbrinkstraße / Ackerfeldstraße - nunmehr weitergeführt und das städtebauliche Konzept durch entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzungen in Rechtsverbindlichkeit überführt werden, damit im Anschluss an das Satzungsverfahren über entsprechende Baugenehmigungsverfahren die tatsächliche bauliche Entwicklung des Areals vollzogen werden kann.

Der Flächen- und Projektentwickler übernimmt alle planungsbedingten Kosten (soweit sie nicht aufgrund gesetzlicher Vorschriften anderweitig zu tragen sind) und stellt die Durchführung der Maßnahme auf eigene Kosten sicher. Gegenüber der Stadt hat die Investitionsgemeinschaft Stadtparkasse Oberhausen / Plassmeier & PTNs GmbH das Entwicklungs- und Durchführungsinteresse sowie die Bestätigung der planungsbedingten Kostentragung bereits grundsätzlich erklärt (vgl. Anlage 3: Eigenerklärung des Investors). Im weiteren Verfahren wird diese Eigenerklärung noch durch eine sog. „Planungsvereinbarung“ (städtebaulicher Vertrag i.S.v. § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) als laufendes Geschäft der Verwaltung inhaltlich fixiert.

Projektidee, Städtebauliches Konzept und Rahmenplan

Der Arbeitstitel des städtebaulichen Rahmenplans „Grüner Gewerbepark Gute Hoffnung“ soll den Aufbruch in eine zeitgemäße, marktorientierte und resiliente Entwicklung der langjährigen Brachfläche des ehemaligen Werk II der MAN / GHG markieren. Auf der Fläche soll ein Transformationsprozess für ein beispielgebendes Gewerbegebiet der Zukunft mit möglichst überwiegend produzierenden Unternehmen initiiert werden. Im Zuge des gesellschaftlichen Wandels haben sich zudem auch die Erwartungen an Arbeitsplatzgestaltung und Arbeitsumfeld verändert. Darauf soll hier stadtplanerisch reagiert werden. Die geplanten Entwicklungen kennzeichnen den Start in eine zukunftsorientierte Gewerbeflächenentwicklung Oberhausens, die mit hohen Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum, zukunftsfähigen Mobilitätsformen und einem insgesamt geringen Versiegelungsgrad flankiert werden soll. Auf den zu entwickelnden Baufeldern können modellhaft neue Bauweisen und Technologien erprobt werden. Der innovative Charakter des Areals soll dabei grundsätzlich auch Modellcharakter für perspektivische Gewerbeflächenplanungen in Oberhausen aufweisen.

Ziel der städtebaulichen Projektidee ist, ein wettbewerbsfähiges und zukunftsweisendes Gewerbegebiet mit hoher Gestalt- und Aufenthaltsqualität zu entwickeln. Das Gewerbegebiet soll als Lebens- und Arbeitsort mit öffentlichen Freiräumen, geringem Versiegelungsgrad und Kurzzeiterholungsfunktionen ausgestattet werden und somit über die Qualitäten eines modernen, multifunktionalen Stadtquartiers verfügen. Die Qualitäten der Arbeitsplatzgestaltung und des Arbeitsumfeldes sind ausschlaggebende Kriterien bei der Beurteilung der Wettbewerbsfähigkeit in einer Metropolregion mit hohem Fachkräftebedarf. Eine adäquate städtebauliche Gestaltung, infrastrukturelle Ausstattung und ein hoher Digitalisierungsgrad tragen nennenswert zur Attraktivität des Standortes und zur Arbeitszufriedenheit, sowie Gesundheit der Nutzer*innen bei.

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/3775-01	Termin 25.09.2023	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

161

VISUALISIERUNG - RINGSTRASSE

Grüner Gewerbepark
GUTE HOFFNUNG



Abbildung 1: Visualisierung Ringstraße „Grüner Gewerbepark Gute Hoffnung“
© Plassmeier & PTNs / Stadtparkasse Oberhausen

Die aktuelle Rahmenplanung „Grüner Gewerbepark Gute Hoffnung“ sieht für die perspektivischen Gewerbeansiedlungen auf dem Areal grundsätzliche Flächenangebote in einer Größenordnung zwischen 1.200 qm bis 4.000 qm vor. Eine zeitgemäße Architektursprache mit urbanem Charakter wird bei der letztendlichen baulichen Umsetzung des Gebietes vorausgesetzt und soll bauleitplanerisch über entsprechende Festsetzungen flankiert werden. Der Typus des Gewerbegebietes soll weitgehend durch produzierendes Gewerbe und weniger über wissensbasierte Unternehmen bestimmt werden. Die besondere Eignung und Lagegunst für produzierendes Gewerbe ergibt sich aus der stadträumlichen Einordnung des Plangebietes. Er ist durch die Topografie sowie durch städtebauliche Barrieren wie die BETUWE-Schientrasse im Osten, die ÖPNV-Trasse im Osten und Süden und die Baukörper der südlich gelegenen Gewerbeflächen räumlich stark von sensibleren Umgebungsnutzungen abgegrenzt, sodass aus dem Gebiet heraus erzeugte Emissionen voraussichtlich keine zusätzlichen bzw. unzumutbaren Belastungen für die in der erweiterten Umgebung des Plangebietes vorhandene Wohnbebauung auslösen werden (Eine entsprechende detaillierte Prüfung und bedarfsbezogene Konfliktlösung wird innerhalb des weiteren Bebauungsplanverfahrens erfolgen).

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/3775-01	Termin 25.09.2023	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------



Abbildung 2: Rahmenplan „Grüner Gewerbepark Gute Hoffnung“
© Plassmeier & PTNs / Stadtparkasse Oberhausen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll über eine leistungsfähige Erschließungsstraße ausgehend von der Steinbrinkstraße südlich der ÖPNV-Trasse verlaufend und diese Trasse im weiteren Verlauf niveaugleich querend sichergestellt werden (sog. „Süd-Erschließung“). Durch diese Erschließungsvariante kann für den motorisierten Individualverkehr eine unmittelbare Anbindung des Plangebietes an die Bundesautobahn A 516 gewährleistet und zugleich eine geringstmögliche immissionstechnische Beeinträchtigung der wohnbaulichen Bestandsnutzungen im Bereich Steinbrinkstraße und Umgebung grundsätzlich erreicht werden. Auch eine bestmögliche Vernetzung und Durchwegung des Plangebietes im Sinne der Nahmobilität soll planerisch mitgedacht werden.

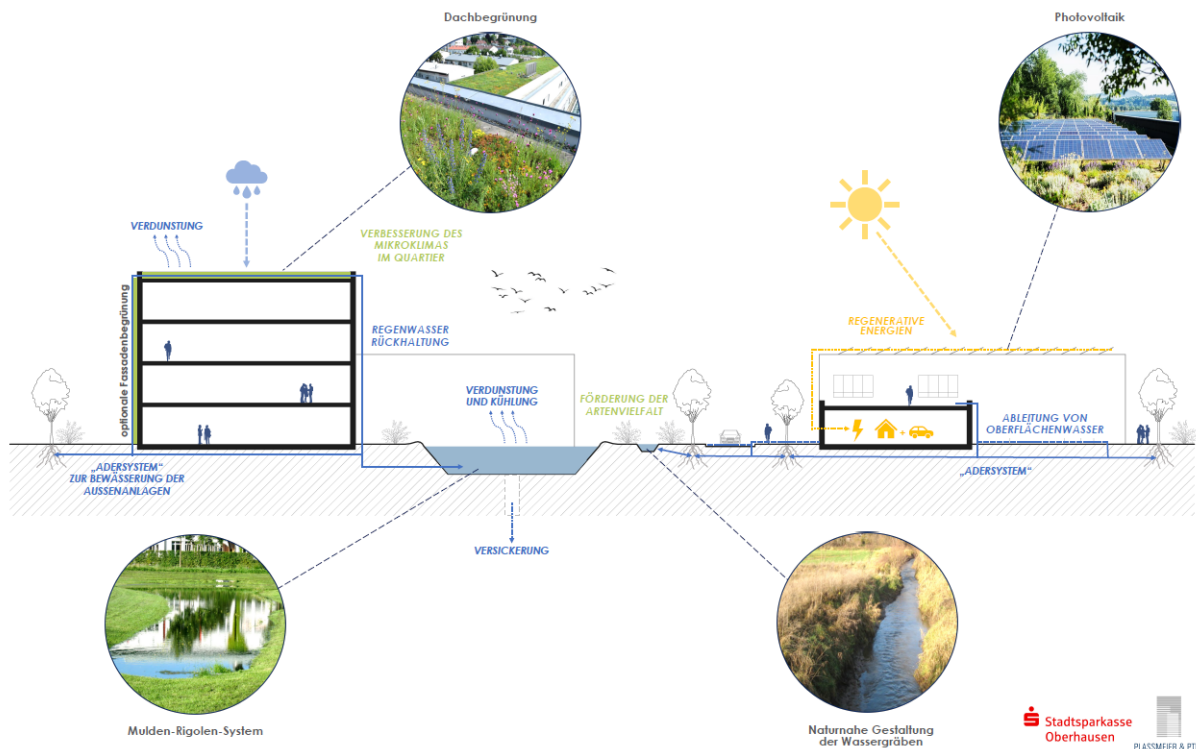
Im Gegensatz zu bereits bestehenden Gewerbegebieten Oberhausens, soll der „Grüne Gewerbepark Gute Hoffnung“ explizit als zukunftsfähiger Unternehmensstandort der Produktion gesichert werden. In Oberhausen gibt es kein vergleichbares Standortpotential, welches über eine solch hohe Eignung für die Neuansiedelung produzierenden Gewerbes verfügen würde.

Die Klimaresilienz des Standortes spielt ebenfalls eine entscheidende Rolle im weiteren Planungs- und Entwicklungsprozess, um einen zukunftsfähigen und attraktiven Gewerbebestandort zu entwickeln. Gewerbliche Strukturen neigen durch ihren vergleichsweise hohen Versiegelungsgrad grundsätzlich dazu, Hitzeinseln auszuprägen und Starkregenereignissen nicht gewachsen zu sein. Dem soll durch planungs- und entwurfsbestimmende Maßnahmen der Klimaanpassung entgegengewirkt werden. Hohe ökologische Standards sollen hierbei integriert werden. Die Verwendung von regenerativer Energietechnik, eines intelligenten Energienetzes und Energiespeicherung soll ebenfalls wesentlicher Bestandteil des angestrebten, nachhaltigen Baukonzeptes werden. Dazu gehört auch der Anschluss an Fernwärme oder die alternative Implementierung eines dezentralen Nahwärmenetzes und damit der Aufbau eines nachhaltigen und nahezu fossilfreien Wärmeversorgungssystems. Die ökologische Zertifizierung zukünftiger Bauvorhaben nach DGNB (Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen), welche unter anderem die CO₂ Bilanz von verwendeten Baustoffen betrachtet, ist ebenso angedacht wie die Erprobung alternativer Bauweisen, wie zum Beispiel Holzbauwerke.

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/3775-01	Termin 25.09.2023	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

MAßNAHMEN ZUR FÖRDERUNG DER NACHHALTIGKEIT IM QUARTIER

Grüner Gewerbepark
GUTE HOFFNUNG



Stadtsparkasse
Oberhausen
PLASSMEIER & PTN

Abbildung 3: Nachhaltigkeit und Klimaresilienz „Grüner Gewerbepark Gute Hoffnung“
© Plassmeier & PTNs / Stadtsparkasse Oberhausen

Des Weiteren soll der Anspruch an innovative, digital gestützte Mobilität im Quartier formuliert werden. Dabei geht es nicht nur um die Abwicklung des Lieferverkehrs, sondern insbesondere um die Erreichbarkeit der Unternehmensstandorte durch Mitarbeitende, Kund*innen und Geschäftspartner*innen. Es soll eine Mobilstation „Point of Mobility“ als zentrale Parkieranlage (Radabstellanlagen, E-Ladesäulen, E-Scooter/-Roller, Car-Sharing-Angebot usw.) an zentraler Stelle innerhalb des Plangebietes positioniert werden, um öffentliche Parkplätze unterzubringen und die weiteren gebietsinternen Wege zu Fuß, per Rad oder E-Scooter bestreiten zu können. Eine besonders radfahrer- und fußgängerfreundliche Wegevernetzung des Plangebietes mit seiner Umgebung wird angestrebt. Die Verlängerung des Radweges Richard-Wagner-Allee, nördlich entlang der ÖPNV-Trasse verlaufend bis zum Bahnhof Sterkrade, hat nicht nur Quartiersbedeutung für das Gewerbegebiet, sondern schafft eine neue regionalbedeutsame Verbindung im Radwegenetz der Stadt. Auch die ÖPNV-Anbindung ist über den Bushaltepunkt MAN Turbo und den Bahnhof Sterkrade in fußläufiger Erreichbarkeit, über die neue Wegeverbindung sichergestellt. Zusätzlich soll das Quartier über eine Wegeverbindung in Richtung Bodenstraße, an die Sterkrader Innenstadt angebunden werden. Denn als Herausforderung steht im Fokus, die aktuell topographisch gefangene Lage des Standortes im Sinne einer zukunftsfähigen Nahmobilität zu überwinden und über Vernetzung und urbane Qualitäten ein Quartier und Teil des städtischen Gesamtgefüges zu entwickeln.

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/3775-01	Termin 25.09.2023	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------



Abbildung 4: Point of Mobility
© Plassmeier & PTNs / Stadtparkasse Oberhausen

Der Rahmenplan umfasst auch eine arrondierende Wohnbebauung als städtebauliche Ergänzung der baulichen Strukturen an der Ackerfeldstraße, auf der Fläche des ehemaligen MAN Mitarbeiterparkplatzes.

Planungsrechtliche Belange / Bebauungsplanverfahren

Für die Umsetzung der über den städtebaulichen Rahmenplan „Grüner Gewerbepark Gute Hoffnung“ geplanten Entwicklungen ist zunächst die Schaffung entsprechender planungsrechtlicher Rahmenbedingungen über ein Bebauungsplanverfahren erforderlich. Hierzu soll das bereits durch Aufstellungsbeschluss vom 18.12.2017 eingeleitete Bebauungsplanverfahren Nr. 743 - Steinbrinkstraße / Ackerfeldstraße - genutzt und mit entsprechend den Inhalten des Rahmenplans aktualisierter städtebaulicher Zielsetzung weiterbetrieben werden. Auf diesem Wege soll passgenaues Planungsrecht für die bauliche Umsetzung der geplanten gewerblichen Entwicklungen geschaffen werden.

Erforderliche Erschließungsmodalitäten sollen ebenso wie erforderliche ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und etwaig erforderlich artenschutzrechtliche Kompensationen innerhalb eines planungsbegleitenden städtebaulichen Vertrages i.S.v. § 11 BauGB zwischen der Stadt und der Investitionsgemeinschaft im weiteren Verfahren geregelt werden.

Darüber hinaus soll im Weiteren ebenfalls geprüft werden, inwieweit für die ebenfalls aus dem städtebaulichen Rahmenplan hervorgehende, arrondierende Wohnbebauung an der Bodenstraße sowie an der Ackerfeldstraße bereits eine planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB oder § 33 BauGB bestehen könnte.

Die arbeitsteilige Projektsteuerung und Prozessorganisation zwischen der Investitionsgemeinschaft, der Stadt und den sonstigen Verfahrensbeteiligten (u.a. Fachgutachter, Vermessungsdienstleistungen) soll – wie weiter oben bereits angeführt – in einer sog. „Planungsvereinbarung“ (städtebaulicher Vertrag i.S.v. § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) im weiteren Verfahren kurzfristig inhaltlich fixiert werden, um auf dieser Grundlage in die konkrete Projektbearbeitung einzusteigen.

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/3775-01	Termin 25.09.2023	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

Ökologische Belange / Umweltbericht, Artenschutz und Klimaresilienz

Gemäß § 2a BauGB i.V.m. Anlage 1 zum BauGB wird für die Bauleitplanung eine strategische Umweltprüfung verbindlich vorgeschrieben, die in einem Umweltbericht zu dokumentieren ist. Im Rahmen dieser Prüfung werden insbesondere die zu erwartenden Umweltauswirkungen, die durch festgesetzte Planung zu erwarten sind, ermittelt, beschrieben, bewertet und dokumentiert. Somit werden die umweltrelevanten Aspekte, die durch die weitere Konkretisierung der vorliegenden Rahmenplanung bedingt werden, innerhalb des dem Rahmenplanungsprozess nachgelagert erforderlichen Bebauungsplanverfahren detailliert geprüft.

In dieser Umweltprüfung wird eine Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung auf alle relevanten Schutzgüter (u.a. Mensch, Flora & Fauna, Boden, Luft, Wasser etc.) sowie deren Wechselwirkungen untereinander vorgenommen und diese typischerweise durch erforderliche planungsbegleitende Fachgutachten inhaltlich fundiert. Ermittelte Konfliktlagen werden dann innerhalb des Bebauungsplans durch passgenaue zeichnerische und/oder textliche Festsetzungen gelöst, soweit es auf der städtebaulichen Ebene der Bauleitplanung bodenrechtliche Relevanz entfaltet und dadurch mit den Mitteln Bauleitplanung gesteuert werden kann.

Auch vor diesem Hintergrund werden im weiteren Projektierungs- und Planverfahren insbesondere eine Artenschutzprüfung sowie eine fachgutachterliche Schallimmissionsuntersuchung, Bodenuntersuchung und Entwässerungsstudie zu erstellen sein. Sofern sich weitergehender fachgutachterlicher Betrachtungsbedarf abzeichnet, wird auch dieser innerhalb des Planverfahrens vorgenommen.

Im Hinblick auf den Themenbereich „Klimaschutz“ weist das Plangebiet derzeit zwischen der Bebauung entlang der Ackerfeldstraße und der großen Plateaufläche mindestens zwei Zonen mit unterschiedlicher klimaökologischer Bedeutung auf, die bezüglich der Wirkungen auf den Kaltluftabfluss, auf das lokale Windfeld sowie mögliche Veränderungen der klimatischen Eigenschaften der Planfläche und des Umfeldes im weiteren Verfahren bewertet werden müssen.

Die Festsetzung der städtebaulichen Ziele des Rahmenplans „Grüner Gewerbepark Gute Hoffnung“ im Rahmen der Bebauungsplanung bedingt voraussichtlich einen auszugleichenden Eingriff in Natur und Landschaft. Das Baugesetzbuch verlangt, die Vermeidung und den Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB). Die voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft dürften nach Voreinschätzung des Fachbereichs 2-2-10 / Ökologische Planung ein Defizit von ökologischen Wertpunkten erzeugen, das grundsätzlich in Form landschaftspflegerischer Maßnahmen unter Abwägung aller planungsbestimmenden Belange innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden sollte. Gegebenenfalls kommen auch (zusätzliche) plangebietsexterne Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Betracht, die im Rahmen der Bauleitplanung zu bestimmen und zu regeln wären.

Unter artenschutzrechtlichen Aspekten weist die Brachfläche eine mögliche Bedeutung für bodenbrütende Offenlandarten, vor allem aber für die streng geschützte Kreuzkröte, auf. Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Gewährleistung der Einhaltung des auch unionsrechtlich verankerten Artenschutzes wird im weiteren Verfahren zu erstellen sein. Etwaige artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen wären dann ggf. auch im Rahmen der Bauleitplanung festzusetzen.

Es wird im Rahmen des zu betreibenden Bebauungsplanverfahrens insgesamt erforderlich, einen landschaftspflegerischen Fachbeitrag mit Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung und Grünordnungsplan mit Grünordnungsfestsetzungen zu erstellen. Diese Dokumente bilden dann im Weiteren auch die Grundlage ökologisch motivierter, planungsrechtlicher Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplans (z.B. Sicherung Pflanzkonzept, geringe Versiegelung, Rigolen).

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/3775-01	Termin 25.09.2023	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

Verkehrliche Belange / Erschließung

Für die Erschließung des als Nachfolgenutzung auf dem ehemaligen Grundstück der GHH-Rand bereits in der baulichen Umsetzung befindlichen Logistikbetriebs wird die Herstellung einer neuen Zufahrt südlich der ÖPNV-Trasse mit Anbindung an die Steinbrinkstraße sowie eine Anpassung der öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich der geplanten Straßeneinmündung notwendig.

Der Ausbau dieser Erschließungsstraße wurde zwischen dem dortigen Projektträger und der Stadt im Rahmen eines Baudurchführungsvertrages bereits vertraglich gesichert. Auf diesem Wege wurde ermöglicht, dass die Erschließungsstraße den baulichen Standards der Stadt entspricht und zur weitergehenden Erschließung des hier gegenständlichen Areals zu gegebener Zeit „weitergebaut“ werden kann. Ziel war und ist es auf diesem Wege alle gewerblichen Verkehre der angrenzenden bestehenden und geplanten Nutzungen über eine gemeinsame, leistungsfähige Erschließungsstraße abzuwickeln. Dieses „Weiterbauen“ soll als leistungsfähige Erschließungsstraße südlich parallel zur ÖPNV-Trasse und diese Trasse im weiteren Straßenverlauf niveaugleich querend sichergestellt werden (sog. „Süd-Erschließung“). Die dadurch erforderlich werdende, ebenerdige Querung der ÖPNV-Trasse wurde bereits mit der StOAG vorabgestimmt und wird im weiteren Verfahren inhaltlich konkretisiert. Die so entstehende Kreuzung soll mittels einer Lichtsignalanlage mit Vorrang für den auf der Trasse verkehrenden ÖPNV geregelt werden.

Darüber hinaus soll das Plangebiet auch im Sinne der Nahmobilität optimal erschlossen werden. In diesem Zusammenhang ist insbesondere eine Fuß- und Radwegeverbindung benachbart zur ÖPNV-Trasse geplant, die – beginnend von der Steinbrinkstraße – die bereits bestehende wichtige Wegeverbindung der Richard-Wagner-Allee durch das Plangebiet bis zum Bahnhof Sterkrade weiterführen soll. Auf diesem kann ein wichtiger „Lückenschluss“ für den Fuß- und Radverkehr perspektivisch vollzogen werden. Ergänzende Wegeverbindungen sollen das Plangebiet u.a. an die Steinbrinkstraße und die Bodenstraße anbinden, um eine bestmögliche Durchwegung und Erreichbarkeit insbesondere auch für den nicht motorisierten Verkehr zu sichern.

Flächenarrondierung

Um die Erschließung des Rahmenplangebietes durch die sog. verkehrliche „Süd-Erschließung“ umzusetzen, sind noch Grundstücksarrondierungen und –geschäfte erforderlich, die auch die Stadt betreffen. Hierzu werden dem Rat der Stadt zu gegebener Zeit entsprechende Beschlussvorlagen zur Entscheidung vorgelegt.

Zeitplan

Nach politischem Beschluss des vorliegenden Rahmenplans „Grüner Gewerbepark Gute Hoffnung“ als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, würde die Investitionsgemeinschaft den Ankauf der erforderlichen Flächen von der MAN GHH Immobilien GmbH auf eigenes Risiko abschließen. Daraufhin soll das Bebauungsplanverfahren Nr. 743 - Steinbrinkstraße/ Ackerfeldstraße - in enger Abstimmung mit der Investitionsgemeinschaft verwaltungsseitig inkl. aller erforderlichen fachrechtlichen und fachplanerischen Erforderlichkeiten (insbesondere planungs begleitende Fachgutachten) auf Kosten der Investitionsgemeinschaft vorangetrieben werden. Zusätzlich dazu werden im weiteren Bauleitplanverfahren städtebauliche Verträge insbesondere zur Regelung von Erschließungserfordernissen sowie zur Umsetzung von planungsbedingten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich. Die reine Verfahrensdauer des Bebauungsplanverfahrens wird ca. 18 Monate beanspruchen. Mit einem Satzungsbeschluss könnte 2025 zu rechnen sein, sofern keine erheblichen, unvorhergesehenen Restriktionen im Verfahren gegenständlich werden. Ein zeitnaher Verfahrensvollzug hängt auch von einer zügigen und inhaltlich qualitätsvollen Zuarbeit seitens der Investitionsgemeinschaft sowie der von ihrer Seite beauftragten Dritten (Fachplaner, Gutachter etc.) ab.

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/3775-01	Termin 25.09.2023	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

400 **Anlagen**

401

402 Anlage 1: Rahmenplan „Grüner Gewerbepark Gute Hoffnung“

403

404 Anlage 2: Projektskizze „Grüner Gewerbepark Gute Hoffnung“

405

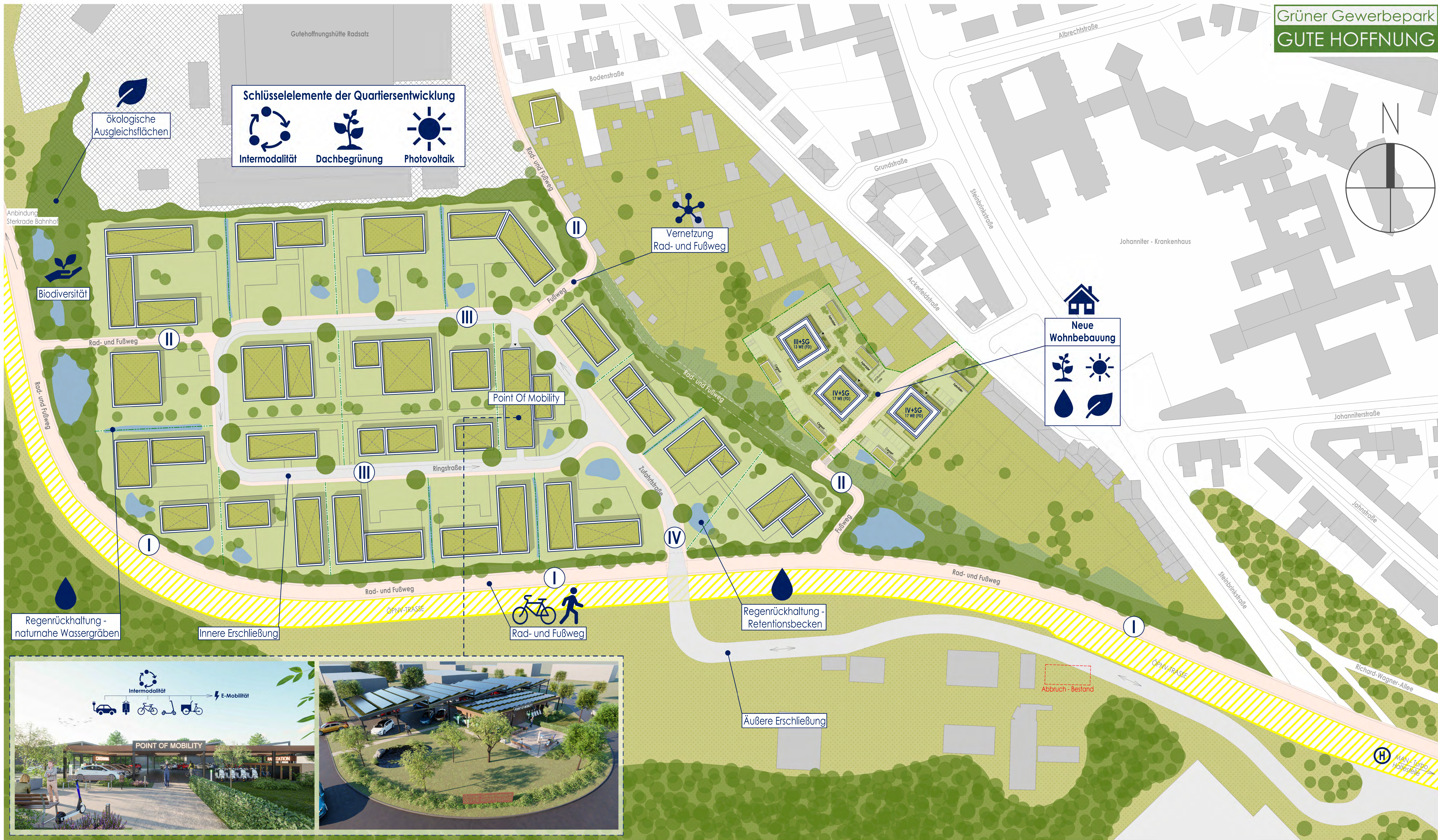
406 Anlage 3: Eigenerklärung Projektträger (Entwicklungsinteresse / finanzielle Leistungsfähigkeit /
407 Grundstücksverfügbarkeit / Planungskostenübernahme)

408

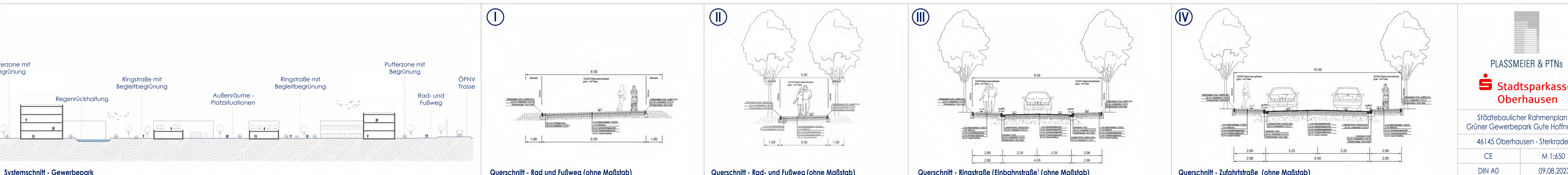
409

410

411



Städtebaulicher Übersichtsplan mit Beispielprojektierungen



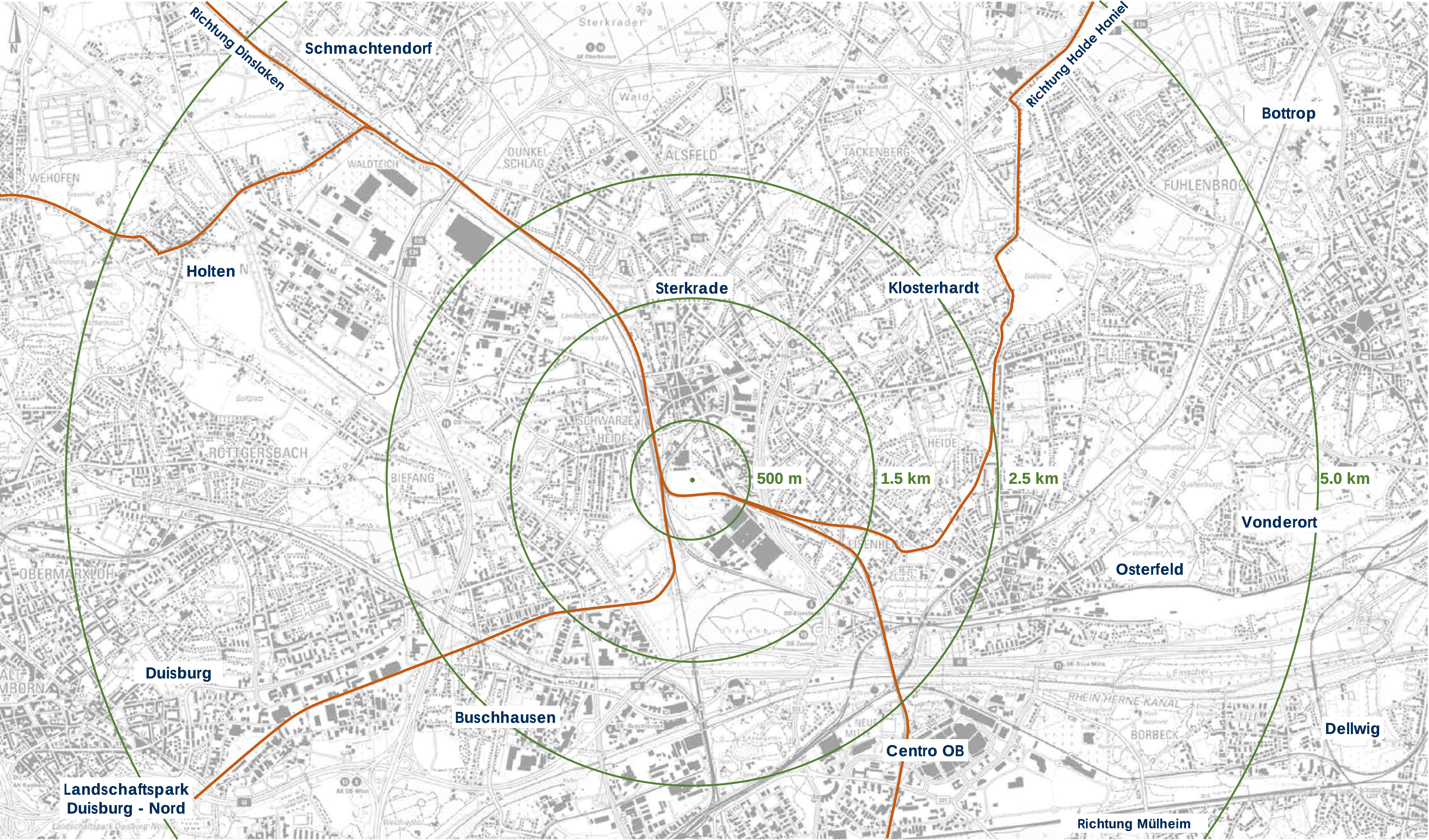


Grüner Gewerbepark GUTE HOFFNUNG

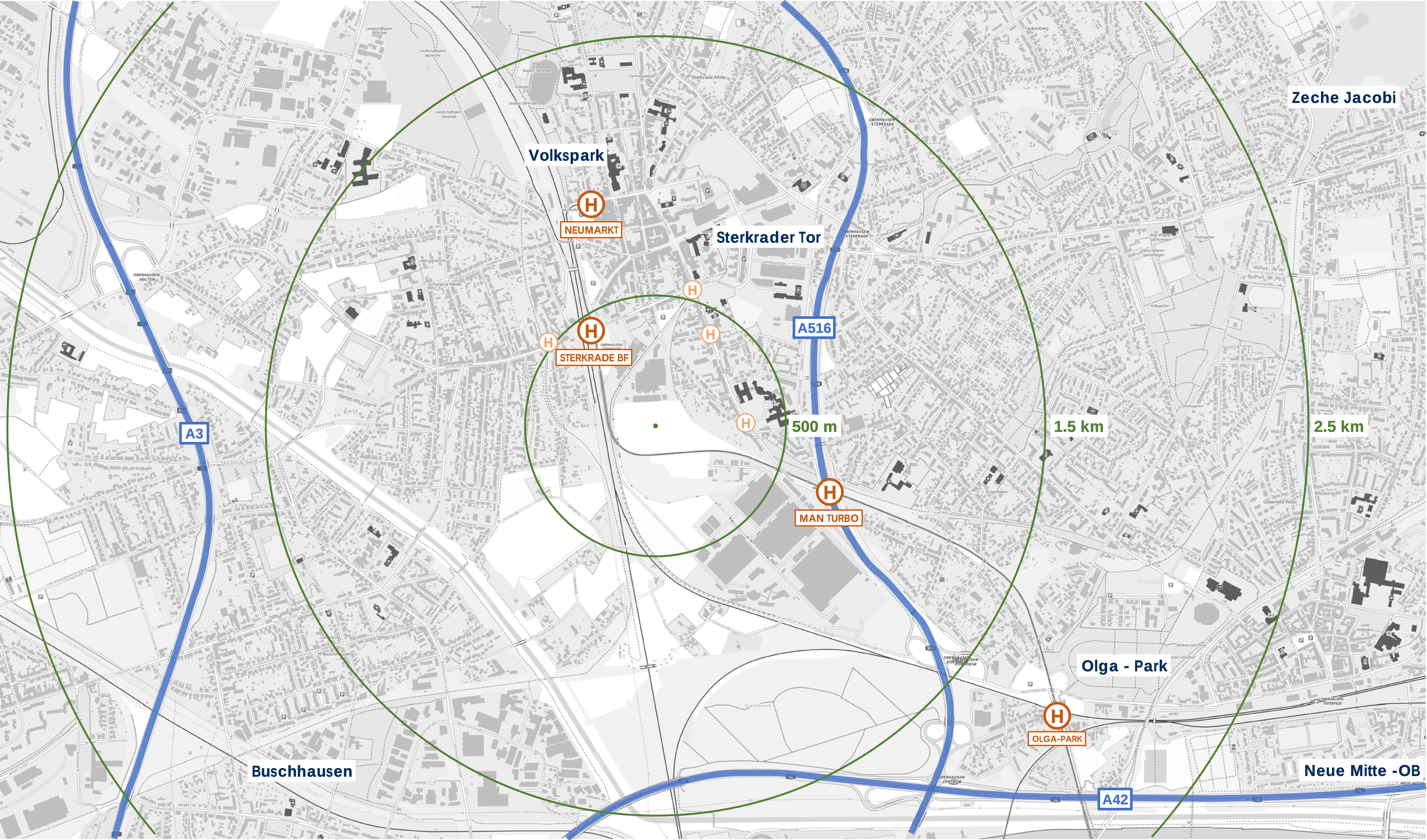
 **Stadtparkasse
Oberhausen**


PLASSMEIER & PTNs

- Stand 09.08.2023 -



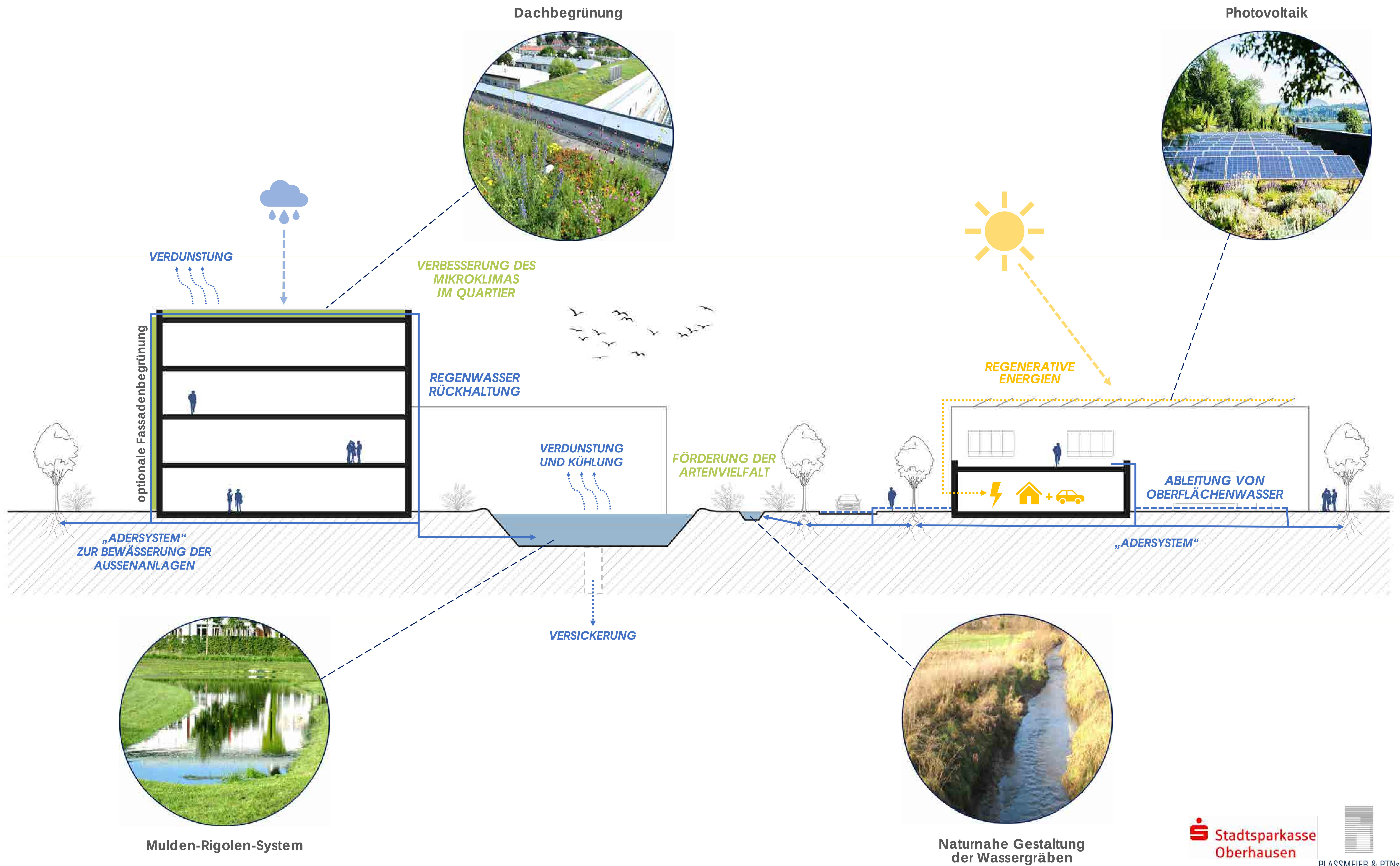
STADTVERNETZUNG ÜBER RADWEGESYSTEM



 ÖPNV ANBINDUNG IM EINZUGSGEBIET
 ANBINDUNG AN NAHEGELEGE AUTOBAHN



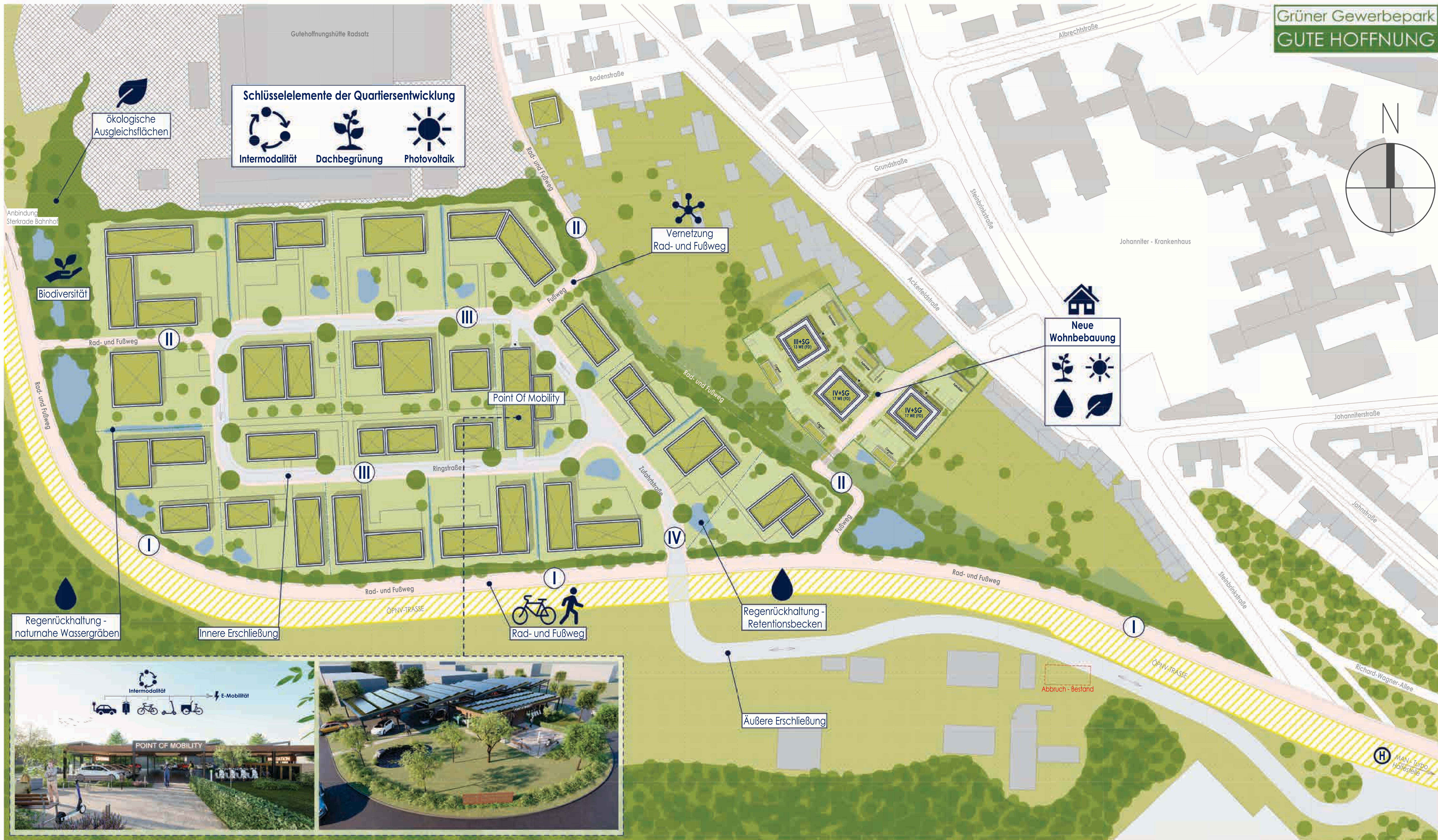




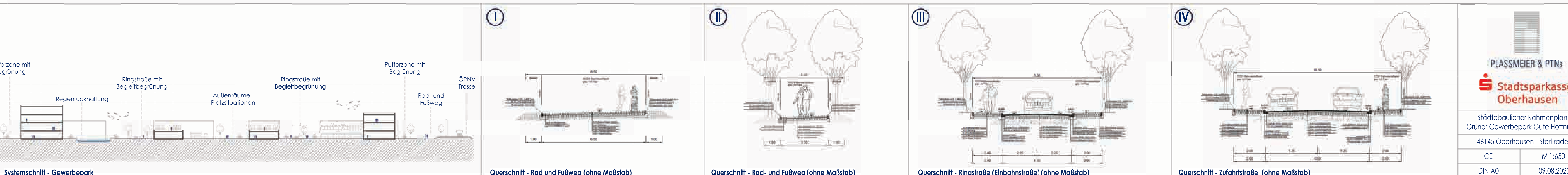








Städtebaulicher Übersichtsplan mit Beispielprojektierungen



Stadt Oberhausen

Dezernat 5

Stadtplanung, Bauen, Mobilität und Umwelt

Technisches Rathaus

Bahnhofstraße 66

46145 Oberhausen



PLASSMEIER & PTN



Gewerbliche Entwicklung der Fläche des ehemaligen Werk II in Oberhausen – Sterkrade - Eigenerklärung des Investors

- Die Projektentwicklung für das Gewerbe- und Wohngebiet „Grüner Gewerbepark Gute Hoffnung“ erfolgt durch eine noch zu gründende Gesellschaft bestehend aus der Stadtparkasse Oberhausen und den Gesellschaftern der PLASSMEIER & PTN, GmbH.
- Die Gesellschaft hat erhebliches Interesse an der Realisierung und städtebaulichen Entwicklung der im Rahmenplan dargestellten Flächen
- Die erforderliche Finanzierung für die noch zu gründende Gesellschaft soll durch die Stadtparkasse zur Verfügung gestellt werden.
- Das Grundstück ist per Kaufoption gesichert, aktuell befristet bis zum 31.08.2023
- Die Gesellschaft wird die Kosten für die Erschließung, erforderliche Planungen, Gutachten, etc. übernehmen.
- Dem Investor ist bekannt, dass ein Rechtsanspruch auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie auf politische Beschlüsse bestimmten Inhaltes nicht besteht und den zuständigen Gremien der Stadt politische Entscheidungsfreiheit zusteht. Sobald der Stadt vollständige, abgestimmte, geprüfte und entscheidungsreife Unterlagen zum Bebauungsplanverfahren von Seiten des Investors vorgelegt werden, 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. Die handelnden Personen und Vertreter der Stadtverwaltung haben zugesichert, proaktiver Förderer und Unterstützer des entwickelten Bebauungsplanes im politischen Entscheidungsprozess zu sein und auf dessen Aufstellung und Umsetzung hinzuwirken.
- Der Investor stellt den Antrag auf Durchführung des Verfahrens Bebauungsplan Nr. 743 - Steinbrinkstraße / Ackerfeldstraße –
- Der Investor setzt voraus, dass die erforderlichen Kaufverträge für die Erschließungsflächen zwischen dem bisherigen Grundstückseigentümer und der Stadt Oberhausen vor Abschluss bzw. Wirksamwerden des Grundstückskaufvertrages zwischen dem Investor und der MAN GHH Immobilien GmbH abgeschlossen sind.

Oberhausen, 11. August 2023

Stadtparkasse Oberhausen

PLASSMEIER & PTN