

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/4010-01	Termin 13.11.2023	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
25.10.2023	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	A			
26.10.2023	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss	V			
13.11.2023	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Masterplan Neue Mitte Oberhausen

Beschluss einer Rahmenplanung für das Gelände des ehemaligen Stahlwerks Ost sowie für den Bereich Werkstraße / Ripshorster Straße als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und Beauftragung der Verwaltung zur Durchführung weiterer operativer Maßnahmen zur Vorbereitung einer masterplankonformen Flächenentwicklung

Beschlussvorschlag

- a) Der Rat der Stadt beschließt den Rahmenplan für das Gelände des ehemaligen Stahlwerks Ost sowie für den Bereich Werkstraße / Ripshorster Straße (Anlage 1) im Zuge der Konkretisierung des Masterplans Neue Mitte Oberhausen als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr.11 BauGB.

Gesetzliche Grundlage: § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. I, Nr. 221).

- b) Der Rat der Stadt beauftragt die Verwaltung, die unter Beschlussvorschlag a) gegenständliche Rahmenplanung über die nächsten Jahre kontinuierlich fortzuschreiben, um alle innerhalb des Rahmenplangebietes parallel stattfindenden Planungs-, Fachplanungs- und Objektplanungsprozesse (z.B. Planung „Innovationsquartier“, Fachplanung Straßenbahn und Bahnhofpunkt, Objektplanung „Stahlwerkspark“, Bypass Brammenring etc.) der unterschiedlichen Planungsträger aufeinander abgestimmt zu bündeln. Hierbei sind die Belange der Sozialbedarfsplanung (Schule, KiTa, Pflege etc.) sowie der strategischen Stadtentwicklung

Bereichsleiter Bereich 5-1	Beigeordneter Dezernat 5	Kämmerer Dezernat 1	Oberbürgermeister
Hülsebusch Datum 25.09.2023	Dr. Palotz Datum 25.09.2023	Tsalastras Datum 26.09.2023	Schranz Datum 05.10.2023
* 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	Drucksache Nr. B/17/4010-01	Termin 13.11.2023	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

(z.B. Nahversorgung, Wohnraumbedarfe) einzubeziehen. Über den Fortgang dieses Prozesses und die jeweils konkretisierten Planungsstände ist dem Rat mindestens einmal jährlich zu berichten. Die für diesen fortlaufenden Qualifizierungsprozess erforderlichen finanziellen Mittel wird der Rat der Stadt im Rahmen seiner jährlichen Haushaltsplanung berücksichtigen.

- c) Der Rat der Stadt nimmt die konzeptionelle Zielgruppenableitung zur marktgerechten Platzierung der neuen Wohnquartiere Lebenswelt Neue Mitte (Anlage 2) zur Kenntnis.
- d) Der Rat der Stadt beauftragt die Verwaltung, für die aus der unter Beschlussvorschlag a) gegenständliche Rahmenplanung ersichtliche Grünverbindung „Stahlwerkspark“ einen landschaftsplanerischen Ideenwettbewerb mit Realisierungsteil (1. Bauabschnitt) nach der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW 2013) gemeinsam mit der EURO AUCTIONS Immobilien GmbH als Flächeneigentümerin auszuloben. Der Rat der Stadt billigt das verwaltungsseitig vorgesehene Verfahrensgebiet für den landschaftsplanerischen Ideenwettbewerb sowie die vorgeschlagene Realisierungsabschnittsbildung (Anlage 3). Der Rat der Stadt billigt ferner, dass zwischen der Stadt und der Flächeneigentümerin in diesem Zusammenhang eine Kostenteilung angestrebt wird, nach der die Stadt die wettbewerbsbedingten Ingenieurshonorare nach der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) sowie die Kosten für ein verwaltungsexternes Wettbewerbsverfahrensmanagement in Höhe von maximal 140.000 EUR brutto im Haushaltsjahr 2024 übernimmt und die Flächeneigentümerin demgegenüber die weiteren erforderlichen Planungsleistungen nach der HOAI sowie die bauliche Umsetzung des 1. Bauabschnitts des öffentlich zugänglichen Landschaftsparks auf eigene Kosten ohne Beteiligung der Stadt übernehmen wird. Der Rat der Stadt beauftragt die Verwaltung, die vorgenannte Kostenteilung im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB festzulegen und den Vertragsentwurf dem Rat der Stadt zur Beschlussfassung vorzulegen.
- e) Der Rat der Stadt beauftragt die Verwaltung, im Zuge der Vorbereitung eines weitergehenden bauleitplanerischen Instrumenteneinsatzes (z.B. Änderung der Flächennutzungsplanung, Durchführung von Bebauungsplanverfahren) mit der zuständigen Regionalplanungsbehörde (RVR) eine landesplanerische Abstimmung nach Maßgabe des § 34 des Landesplanungsgesetzes NRW (LPIG NRW) herbeizuführen und notwendige Bauleitplanverfahren unter Beteiligung des Rates einzuleiten, sofern ein Planerfordernis i.S.v. § 1 Abs. 3 BauGB besteht.

Gesetzliche Grundlage: § 34 Landesplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen (LPIG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Februar 2001 (GV. NRW. S. 50), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Februar 2004 (GV. NRW. S. 96)

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/4010-01	Termin 13.11.2023	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

Bezug

B/16/4640-01 vom 20.05.2019 (Update Masterplan Neue Mitte 4.0)

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

M/17/3354-01 vom 27.04.2023 (Resilienter Stadtumbau als kollektiver Lernprozess, Analyse von Flächenprojekten)

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☐

ja ☒

Für die kontinuierliche Fortschreibung der unter den Beschlussvorschlägen a) und b) gegenständlichen Rahmenplanung sind Haushaltsmittel in Höhe von 30.000 EUR brutto im Auftrag 510009010110 unter dem Sachkonto 543132 für das Haushaltsjahr 2024 – vorbehaltlich des Beschluss des Rates der Stadt über den städtischen Haushalt 2024 – bereits eingeplant.

Für die anteilige Finanzierung des unter dem Beschlussvorschlag d) gegenständlichen landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbs mit Realisierungsteil (1. Bauabschnitt) nach der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW 2013) sowie des begleitenden verwaltungsexternen Wettbewerbsverfahrensmanagements sind Haushaltsmittel in Höhe von 140.000 EUR brutto ebenfalls im Auftrag 510009010110 unter dem Sachkonto 543132 für das Haushaltsjahr 2024 – vorbehaltlich des Beschluss des Rates der Stadt über den städtischen Haushalt 2024 – eingeplant.

b) Klimarelevanz in der Beschlussvorlage

ja ☐

nein ☒

Durch den Beschluss des vorliegenden Rahmenplans als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als informelles Planungskonzept sowie durch den Auftrag an die Verwaltung zur Durchführung der beschlussgegenständlichen weiteren operativen Maßnahmen zur Vorbereitung einer masterplankonformen Flächenentwicklung, ergibt sich noch keine unmittelbare Klimarelevanz. Die Klimarelevanz der konkreten Maßnahmenumsetzung von Bausteinen des Masterplans Neue Mitte wird im Rahmen der anstehenden Verwaltungsverfahren, z.B. im Rahmen einer Umweltprüfung, detailliert bewertet und entsprechend dem Stand der jeweiligen Maßnahmenumsetzung dokumentiert. Die „Liste Klimacheck“ wird im Weiteren maßnahmenbezogen erarbeitet und im Rahmen ausstehender politischer Beschlusslagen berücksichtigt.

Gleichzeitig wird mit der vorliegenden Planung einer nachhaltigen Flächenentwicklung des baulich vorgeprägten Standortes Rechnung getragen. Kern des Konzeptes ist eine freiraumorientierte Planung, die sich durch einen signifikanten Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes auszeichnet und erhaltenswerte Vegetation berücksichtigt.

c) Sonstiges:

Keine

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/4010-01	Termin 13.11.2023	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

Begründung

Masterplan Neue Mitte

Der Relaunch eines Planungsprozesses zur Weiterentwicklung und städtebaulichen Qualifizierung der Neuen Mitte Oberhausen wurde durch Ratsbeschluss vom 20.05.2019 (Drucksachen-Nr. B/16/4640-01) formal eingeleitet. Als erster Prozessbaustein wurde dabei der Masterplan Neue Mitte im Zeitraum von März 2021 bis Februar 2022 erarbeitet und am 16.05.2022 vom Rat der Stadt Oberhausen als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Zeitgleich wurde die Verwaltung unter Punkt 3 dieses Beschlusses damit beauftragt, den Masterplan Neue Mitte in seiner inhaltlichen Tiefe weitergehend zu qualifizieren und konkrete Beschlussvorlagen für die Umsetzung der weiteren im Masterplan formulierten räumlichen und inhaltlichen Ziele zu erarbeiten (Drucksachen-Nr. B/17/1980-01).

Kontext

Die Neue Mitte Oberhausen blickt auf eine mehr als 30-jährige Entwicklungshistorie zurück, die in diesem Zeitraum insbesondere durch die Ansiedlung und Etablierung des CentrO Oberhausen (heute: Westfield Centro) geprägt war. Um das größte Shopping- und Freizeitzentrum in Europa haben sich in dieser Zeit insbesondere auf den Flächen westlich der Osterfelder Straße weitere arrondierende Nutzungen insbesondere aus den Sektoren Freizeit und Einzelhandel angesiedelt. Eine vergleichbar dynamische Entwicklung der Flächen östlich der Osterfelder Straße – hier insbesondere das Gelände des ehemaligen Stahlwerks Ost sowie der Bereich Ripshorster Straße / Werkstraße (östlich der RIWETHO-Siedlung) - ist nicht erfolgt.

Die Neue Mitte Oberhausen verfügt daher weiterhin über regional bedeutsame Flächenpotentiale, insbesondere im Bereich des Geländes des ehemaligen Stahlwerks Ost mit einer Größe von ca. 11 ha und südlich der Ripshorster Straße von ca. 9 ha. Diese Bereiche, wie auch verschiedene Baufelder westlich der Osterfelder Straße und der Essener Straße im direkten Umfeld des Westfield Centro, stehen dabei grundsätzlich als mobilisierbare Entwicklungsflächen zur Verfügung. Große Teile davon sind bereits jetzt erschlossen und können ohne weitere Erschließungsmaßnahmen hochbaulich entwickelt werden. Vor dem Hintergrund der aktuell zu verzeichnenden Wohnraumknappheit, kann die Stadt Oberhausen in dem vorgenannten Plangebiet einen wesentlichen, auch regional bedeutsamen, Beitrag zur Schaffung von dringend benötigten Wohnraum schaffen. Der berechnete Bedarf für Oberhausen liegt aktuell bei ca. 3.240 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 (Q: Oberhausener Wohnungsmarktbeobachtung 2022, S. 39).

Aufgrund der überregionalen Bedeutung und Anziehungskraft der Neuen Mitte Oberhausen sind die öffentlichen Räume und insbesondere das Erschließungssystem bisher primär auf den motorisierten Individualverkehr (MIV) ausgerichtet. Mit einer perspektivischen Integration von Wohnen, Innovation & Forschung sowie weiterem hochwertigem Gewerbe und Dienstleistungen – auch als sogenannte Mix-Use-Immobilien - entsteht die Notwendigkeit, das stadträumliche Gerüst der Neuen Mitte Oberhausen städtebaulich zu präzisieren. Auf Grundlage der konkretisierten Rahmenplanung können in den nächsten Jahren in Kooperation mit den Flächeneigentümern notwendige Immobilienprojekte angestoßen werden. Daher fungiert das Planungskonzept nicht nur als Leitlinie zur Vorgabe von städtebaulichen Qualitäten, sondern auch als Grundlage für eine flächenbasierte Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zur Generierung von privaten Investitionen. Gegenstand der Planung ist neben der Arrondierung der Bestandslagen im Umfeld von Topgolf die Entwicklung der Wohnbaupotentialflächen am Brammenring sowie das Wohngebiet an der Ripshorster Straße unter Einbeziehung der denkmalgeschützten NEWAG-Halle.

Mit der vorliegenden Planung und der darin vorgeschlagenen Arbeitsweise, wird eine proaktive Rolle der städtischen Planungshaltung untermauert. Projekte sollen agil und zielorientiert vorangetrieben

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/4010-01	Termin 13.11.2023	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

werden. Ziel ist, eine fokussierte und schnelle Flächenentwicklung der Neuen Mitte Oberhausen mit der Priorität 1 voranzutreiben; dies geschieht durch die Berücksichtigung der privaten Interessen und Übersetzung in qualitative Planungsprozesse. Daraus ableitend, erfolgt eine sukzessive, bauphasenorientierte Umsetzung und Baurechtschaffung zur Realisierung einzelner Projektbausteine, sodass zum einen das Angebot nicht die Nachfrage übersteigt und zum anderen Flexibilität und Erkenntnisgewinn gewährleistet sind (vgl. Drucksache M/17/3354-01 Resilienter Stadtumbau als kollektiver Lernprozess).

Rahmenplan Stahlwerk Ost

Ein wesentlicher Entwicklungsbaustein im Kontext des Masterplans Neue Mitte ist der östliche Teilbereich des ehemaligen Stahlwerksgeländes. Dort haben sich im Laufe der vergangenen Jahre verschiedenste Nutzungen wie beispielweise Landgard, POCO, Hornbach, diverse gastronomische Nutzungen oder auch Freizeitgroßprojekte wie Topgolf angesiedelt. Im Masterplan Neue Mitte ist für diesen Teilbereich zunächst städtebaulich übergeordnet eine Mischnutzung angedacht. Eine tiefergehende städtebauliche Betrachtung wurde im Masterplan Neue Mitte jedoch nicht weiter durchgeführt. Unter enger Zusammenarbeit mit der Hauptgrundstückseigentümerin EURO AUCTIONS Immobilien GmbH wurde daher ein städtebaulicher Rahmenplan vom Planungsbüro De Zwarte Hond (DZH), Architekten Stadtplaner Köln, erarbeitet, welcher eine tiefergehende Betrachtung dieses Stadtbereiches ermöglicht, die stadtentwicklungspolitische Zielsetzung überprüft und präzisiert (Anlage 1).



Rahmenplan Stahlwerk Ost, DZH 2023

Um die Neue Mitte Oberhausen insgesamt zu einem zukunftsfähigen, nutzungsgemischten und nachhaltigen Quartier weiterzuentwickeln, genießt die Entwicklung von Wohnen, Innovation & Forschung, attraktiven Grün- und Freiräumen sowie weiterem hochwertigem Gewerbe und Dienstleistungen insbesondere im Bereich des Geländes des ehemaligen Stahlwerks Ost höchste

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/4010-01	Termin 13.11.2023	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

Priorität. Für diese neuen Schwerpunkte gilt, dass sie qualitativ andere Anforderungen an ihren städtebaulichen Kontext stellen, als der bereits vorhandene großflächige Einzelhandel. Der aktuelle Gebäudebesatz zeichnet sich durch eine autoorientierte Adressbildung mit hoher Versiegelung und wenig Baumbesatz aus. Mit der vorgeschlagenen Rahmenplanung wird empfohlen, von dieser Ausrichtung Abstand zu nehmen und im Sinne einer lebenswerten Quartiersbildung ein zweites, grünes Netz zu implementieren, was als Rückgrat und Orientierung zur weiteren Planung dient. Daher ist beabsichtigt, zukünftig eine zentrale Grün- und Wegevernetzung – der „Stahlwerkspark“ – ausbilden, welche die Vorüberlegungen aus dem Masterplan Neue Mitte aufnimmt, erweitert und durch neue Rad- und Fußwegeverbindungen eine grüne Kernachse und Adresse definiert. Dadurch werden die wichtigen Anknüpfungspunkte an das Westfield Centro, über das Forschungsinstitut Fraunhofer UMSICHT bis hin zu den geplanten neuen Wohngebieten verzahnt. Das grüne Rückgrat bildet zudem einen sozialen Mittelpunkt des neuen Freizeit- und Erholungsareals im Übergang zur neuen Wohnbebauung, an dem sich die neuen Einrichtungen ausrichten. Die zukünftige Führung der Linie 105 wird im Übergangsbereich zum Wohnen Teil der Parklandschaft. Der Freiraum soll als blau-grüne Infrastruktur ausgebaut werden und einen Beitrag z.B. zur wassersensiblen Stadtgestaltung leisten.

Die Rahmenplanung des ehemaligen Stahlwerk Ost steht unter der Überschrift *heute – morgen – übermorgen*. Dies fasst die geplanten Veränderungen des Gebiets des ehemaligen Stahlwerks in drei verschiedene Entwicklungsphasen und Zeitabschnitte zusammen. Zur Entwicklungsphase I gehört insbesondere die Entwicklung des „Stahlwerksparks“ als neues grünes Rückgrat und die Arrondierung der zukünftigen Nutzungen westlich von POCO und Topgolf. Unter dem Aspekt *morgen* stehen Entwicklungen der Phase II, die längeren Vorlauf in Anspruch nehmen, wie zum Beispiel die Entstehung von städtebaulichen Hochpunkten in einem urbanen Quartier, beispielsweise im südlichen Teil des Gebiets entlang der Bahntrasse sowie erste Nutzungen zur Revitalisierung der NEWAG-Halle. Die verkehrliche Erschließung und der Umgang mit ruhendem Verkehr gilt es in dieser Phase ebenfalls in den Blick zu nehmen (u.a. Verlängerung 105, Bypass Brammenring). In der Entwicklungsphase *übermorgen* als Phase III werden die weiteren Umsetzungsschritte für die Wohngebiete am Brammenring und der Ripshorster Straße entwickelt. Das Planwerk soll daher kontinuierlich fortgeschrieben werden und als dynamisches Instrument die Grundlage für die nächsten Entwicklungsjahre bilden.



Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/4010-01	Termin 13.11.2023	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

Visualisierung Baufeld südlich Topgolf, Mixed-use-Konzept, DZH 2023

Räumlich-atmosphärische Leitbilder

Neben der räumlich konkretisierten Gesamtstrategie für das Gelände des ehemaligen Stahlwerks-Ost sowie für den Bereich Werkstraße / Ripshorster Straße, werden mit dem Rahmenplan Stahlwerk Ost für drei Teilbereiche erste städtebauliche Konkretisierungen auf Einzelobjektebene vorgenommen, welche die Kerngedanken zur Entwicklung der Neuen Mitte Oberhausen in räumlich-atmosphärische Leitbilder übersetzen. Somit wird die Grundlage erster Vermarktungsüberlegungen und planungsrechtlicher Setzungen gebildet. Grundlage hierfür ist die Zielgruppenbetrachtung und Auswertung der Beratungsfirma Loop, Berlin (Anlage 2).

Mixed-Use-Brammenring, Baufeld südlich von Topgolf

Am südlichen Rand des ehemaligen Stahlwerks Ost entsteht zwischen dem Brammenring und der Bahntrasse zwischen Oberhausen und Essen eine neue städtebaulich ausgeprägte und dominante Stadtsilhouette, welche sich durch eine höchsturbane Mischnutzung von Dienstleistungen, Wohnen und Gewerbe auszeichnet. Diese ist sowohl nach Norden in Richtung Topgolf als auch nach Süden zur neuen Straßenbahnlinie 105 und zur Bahntrasse hin ausgerichtet und bildet eine städtebaulich prominente Abfolge von verschiedensten Typologien, Baukörpern, Hochpunkten und Sichtachsen. Mit einem zwei- bis viergeschossigen Sockel bieten die neuen Baukörper darüber hinaus die Möglichkeit, einer attraktiven städtebaulichen Adressbildung, welche sich somit sowohl zum Brammenring als auch zur neuen Straßenbahntrasse orientiert. Mit einer dadurch möglichen Belebung der Erdgeschosszonen werden die neu entstehenden öffentlichen Räume zwischen den Baukörpern zudem zusätzlich aufgewertet. Gegliedert in bis zu fünf mögliche Teilprojekte entsteht hier ein sowohl in der Vertikalen als auch Horizontalen nutzungsgemischtes städtebauliches Ensemble mit bis zu 70.000 m² Bruttogeschossfläche. Insbesondere die Nähe zu Fraunhofer UMSICHT stellt dabei eine besondere Lagegunst dar. Ziel ist es, an diesem Standort, neben Wohnen und notwendiger Nahversorgung, insbesondere auch forschungsaffines Gewerbe und Dienstleistungen anzusiedeln.

Wohngebiet „Quartier der Möglichkeiten“, Baufelder Brammenring Ost

Das „Quartier der Möglichkeiten“ nutzt die schon bestehende Ringerschließung des Brammenrings bestmöglich aus. Hier ist eine urbane Mischnutzung aus Wohnen, Arbeiten und möglichen sozialen Einrichtungen, wie beispielsweise eine KiTa oder eine Grundschule, angedacht. Es entstehen dabei acht, vorzugsweise nutzungsgemischte, Baufelder mit einer Größe von bis zu 1,3 ha, welche durch einen innenliegenden Grünzug gegliedert werden. Auf den Baufeldern ist eine Nutzung mit einem Umfang von jeweils ca. 15.000 m² bis 20.000 m² BGF möglich. Zum Brammenring orientiert, bilden die Baufelder dabei eine ruhige vier- bis sechsgeschossige straßenbegleitende Randbebauung aus. Zur zentral gelegenen blau-grünen Parklandschaft löst sich die Bebauung hingegen in Einzelbaukörper auf. Das Höhenspiel, wie auch die gebäudetypologischen Möglichkeiten, erfahren große Abwechslung und stadtgestalterische Freiheit, um auf die individuellen Bedürfnisse der zukünftigen Nutzerinnen und Nutzer des „Quartiers der Möglichkeiten“ bestmöglich eingehen zu können.

Die städtebauliche Entwicklung soll hier abschnittsweise auf Basis passgenauer Bauleitplanverfahren für jedes Baufeld individuell erfolgen. Um sichere Straßen und attraktive öffentliche Räume innerhalb der Baufelder zu ermöglichen, soll das Quartier in sich autofrei werden. Die notwendigen Stellplätze werden hier baufeldweise in kleinteilige Quartiersgaragen oder alternativ unter überdeckten Parkdecks im Erdgeschoss der jeweiligen Baukörper angeordnet. Das Innere der Baufelder, wie auch die Adressen zur blau-grünen Parklandschaft, sollen autofrei werden. Insgesamt können in diesem Bereich ca. bis zu 1.300 Wohneinheiten entstehen.

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/4010-01	Termin 13.11.2023	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

Urbane Nachbarschaft im Grünen, Wohngebiet „Ripshorster Stadtgarten“

Der „Ripshorster Stadtgarten“ nimmt die besondere Atmosphäre der bestehenden RIWETHO-Siedlung, des Ripshorster Gehölzgartens und des Läppkes Mühlenbaches zum Ausgangspunkt. Dabei steht die bestehende 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 der bestehenden Vegetation soll daher ein ökologisch wertvolles und autoarmes Quartier mit zahlreichen gemeinschaftlichen Freiräumen zwischen den einzelnen Gebäuden entstehen. Die geplanten Bautypologien sind dabei so angeordnet, dass diese auf die bestehenden vegetativen und topografischen Gegebenheiten bewusst reagieren und sich in ihrer architektonischen Ausprägung dem ökologischen Bestand anpassen. Der Einsatz von natürlichen Baumaterialien soll dabei den Effekt des bewussten Umgangs mit der Natur unterstützen. Die Bebauung soll hierbei mit wenigen Ausnahmen hauptsächlich dreigeschossig werden.

Die NEWAG-Halle soll innerhalb des neuen Quartiers eine zentrale Funktion einnehmen und wird mit verschiedenen neuen Nutzungen versehen. Denkbar sind hier ein Nutzungsmix aus quartiersbezogener Nahversorgung, kleinteiligem Gewerbe, einer KiTa oder auch einer Wohnnutzung, beispielsweise in einigen östlich neu angelagerten Anbauten der NEWAG-Halle. In einem Teilbereich der Halle kann darüber hinaus noch ein Großteil der notwendigen Stellplätze nachgewiesen werden. Zwischen der NEWAG-Halle und einem neuen Gebäude auf dem Standort der ehemaligen Waschkau entsteht ein Quartiersplatz, der auch den Hauptzugang in den „Ripshorster Stadtgarten“ darstellt. Den Übergang zur RIWETHO-Siedlung bilden kleinteilige Gebäude, welche sich respektvoll den bestehenden Strukturen der Siedlung annähern. Insgesamt können hier ca. bis zu 450 Wohneinheiten entstehen. Die geplante Entwicklung ist ebenfalls durch passgenaue Bauleitplanung planungsrechtlich zu fundieren.

Weiteres Vorgehen

Durch den Beschluss des Rahmenplans als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr.11 BauGB werden die stadtgestalterischen Ziele und Inhalte der hier gegenständlichen Rahmenplanung für die künftigen Entwicklungen in ihren städtebaulichen Grundzügen festgelegt. Der Rahmenplan Stahlwerk Ost soll dabei in regelmäßigen Abständen fortgeschrieben werden, um dadurch alle innerhalb des Rahmenplangebietes parallel stattfindenden Planungs-, Fachplanungs- und Objektplanungsprozesse (z.B. Planung „Innovationsquartier“, Fachplanung Straßenbahn und Bahnhofstempel, Objektplanung „Stahlwerkspark“) der unterschiedlichen Planungsträger aufeinander abgestimmt zu bündeln und eine kontinuierliche Gegenwartsbezogenheit der Planungen zu sichern.

Das neue zentrale Grünelement „Stahlwerkspark“, welches die Stadtbereiche als blau-grünes Rückgrat untereinander verbindet, ist ein wesentlicher Kernbestandteil des Rahmenplankonzepts und bildet die essentielle Grundlage einer weiteren städtebaulichen Entwicklung des Gesamtareals des Geländes des ehemaligen Stahlwerks Ost. Eine schnelle Umsetzung wesentlicher Teile dieser Grünverbindung ist für eine adäquate Weiterentwicklung des Gebiets unumgänglich und kann als wegweisender Entwicklungsimpuls kurzfristig angegangen werden um eine „Aufbruchsstimmung“ zu markieren. Um die gestalterische Beschaffenheit und die Aufenthaltsqualität dieses Grünzugs insgesamt sicherzustellen, soll der „Stahlwerkspark“ unter landschaftsarchitektonischen Gesichtspunkten tiefergehend behandelt und als 1. Bauabschnitt durch die Flächeneigentümerin EURO AUCTIONS Immobilien GmbH realisiert werden (vgl. Anlage 3). Die weitere Planung und Umsetzung dieser Maßnahme soll gemeinschaftlich sowie arbeits- und kostenteilig durch die Stadt Oberhausen und die Flächeneigentümerin EuroAuctions Immobilien GmbH durchgeführt werden. Die Stadt wird die Kosten für das Wettbewerbsverfahren inkl. Honorar- und Preisgeldern sowie einem externen Wettbewerbsverfahrensmanagement in Höhe von maximal 140.000 EUR brutto übernehmen, um die deutlich umfangreicheren privaten Investitionen durch öffentliche Mittel für diese blau-grüne

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/4010-01	Termin 13.11.2023	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

Infrastrukturmaßnahme zu unterstützen, zumal der „Stahlwerkspark“ als öffentlich zugängliche und nutzbare Fläche ausgestaltet werden soll. Diese formalen Modalitäten sollen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB festgelegt werden, der dem Rat der Stadt kurzfristig zur Beschlussfassung vorgelegt werden soll.

Die Flächeneigentümerin der wesentlichen Grundstücksflächen auf dem Gelände des ehemaligen Stahlwerks Ost, die EURO AUCTIONS Immobilien GmbH, hat sich über eine Kooperationsbestätigung bereits zu den über den hier gegenständlichen Rahmenplan verkörpert städtebaulichen Entwicklungszielen bekannt und ist bereit, in kooperativer Zusammenarbeit mit der Stadt die weiteren Entwicklungsschritte anzugehen (vgl. Anlage 4). Grundsätzlich inhaltlich vergleichbare Bekenntnisse liegen der Verwaltung auch von den beiden wesentlichen Flächeneigentümerinnen des Areals Werkstraße / Ripshorster Straße vor.

Ergänzende Planungshinweise

Das vorgenannte Planungskonzept ist im Rahmen weiterer Beteiligungsprozesse, z.B. mit den Bewohnerinnen und Bewohnern der RIWETHO-Siedlung, sowie mit der interessierten Öffentlichkeit im Rahmen von projektorientierten Verfahren zu intensivieren.

Der Rahmenplan ist mit den Stadtwerken Oberhausen GmbH (STOAG) abgestimmt.

Der Vertiefungsbereich „Ripshorster Stadtgarten“ berücksichtigt auch die Ertüchtigung der geplanten Regenwasserbehandlungsanlage parallel zu den Bahngleisen zum Läppkes Mühlenbach.

Die unter Beschlusspunkt e) vorgesehene Ermächtigung zur Abstimmung mit dem RVR basiert u.a. auf der Forderung aus dem Landesentwicklungsplan, dass neue Wohnnutzungen Abstand zu Hochspannungsleitungen (hier: der Westnetz) halten sollen.

Gemäß dem Grundsatz 8.2-3 des LEP NRW soll „bei der bauplanungsrechtlichen Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen [...], die dem Wohnen dienen oder in denen Anlagen vergleichbarer Sensibilität – insbesondere Schulen, Kindertagesstätten, Krankenhäuser, Pflegeeinrichtungen – zulässig sind, nach Möglichkeit ein Abstand von mindestens 400 m zu rechtlich gesicherten Trassen von Höchstspannungsfreileitungen mit 220 kV oder mehr eingehalten werden.“

Hierzu liegt der Verwaltung eine erste fachgutachterliche Einschätzung der Sweco GmbH, Köln, vor:

Es ist zu berücksichtigen, dass die Leitung real nur mit 110 kV betrieben wird, sowie dass die Masten der Leitung bereits ca. 50 m höher sind. Somit kann aufgrund der „örtlichen Gegebenheiten“ von der 400 m-Vorgabe abgewichen werden, wenn der Wohnumfeldschutz auf mindestens gleichwertigem Niveau gesichert werden kann:

„Für den Fall, dass der 400 m Abstand nicht eingehalten werden kann, kann die Unterschreitung ausnahmsweise raumverträglich sein, wenn die örtlichen Gegebenheiten oder zusätzliche Maßnahmen den Wohnumfeldschutz auf mindestens gleichwertigem Niveau wie bei Einhaltung des 400 m Abstandes sichern.“ (Auszug aus Erläuterungen zu Ziel 8.2-4 des LEP NRW).

Auf Grundlage des folgenden Abschnitts der Erläuterungen zu Ziel 8.2-4 des LEP NRW ist mittels einer Berechnung nach 26. BImSchV nachzuweisen, dass die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich der elektromagnetischen Auswirkungen voll erfüllt sind und die Wohnumfeldqualität auch bei Unterschreitung der vorgeschriebenen Abstände nicht beeinträchtigt ist:

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/4010-01	Termin 13.11.2023	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

„Die genannten Mindestabstände von Höchstspannungsfreileitungen von der Trassenmitte zu Wohngebäuden (400 m bzw. 200 m) gehen über den fachrechtlichen Gesundheitsschutz gemäß Bundes-Immissionsschutzrecht weit hinaus. Sie sollen dazu beitragen, mögliche Beeinträchtigungen des Wohnumfeldes vorsorgend zu vermeiden. [...]

Den Belangen des Gesundheitsschutzes wird durch die konsequente Umsetzung der 26. Bundesimmissionsschutzverordnung (26. BImSchV) in der jeweils gültigen Fassung und die darin enthaltenen Grenzwerte, des Überspannungsverbots und des Minimierungsgebots hinreichend Rechnung getragen.“

Im Abstanderlass NRW wird für Hochspannungsfreileitungen (220 kV / 50 Hz) ein Schutzabstand von nur 20 m genannt, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Dieser Abstand wird im vorliegenden Fall eingehalten.
Der Schutzstreifen der Leitung von 25 m wird ebenfalls eingehalten.

Im Ergebnis wird eine dezidierte Berechnung der elektromagnetischen Wirkungen nach der 26. BImSchV (Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) erforderlich sein. Im bisherigen B-Plan 465 - 1. Änderung wurde ein Schutzstreifen von 25 m festgelegt, „auf dem der Gehölzaufwuchs eine Endwuchshöhe von 20 m nicht überschreiten darf.“ Zum Thema Elektromagnetische Strahlung steht in der Begründung zum B-Plan 465: „Beeinträchtigungen der Wohn- und Erholungsfunktion sind durch den Fortbestand der Hochspannungsfreileitungen und durch ihren Betrieb bei Einhaltung der Anforderungen der 26. BImSchV (Verordnung über elektromagnetische Felder) sowie der dort festgelegten Grenzwerte der elektrischen und magnetischen Feldstärken nicht zu erwarten.“ Der Bebauungsplan wurde seinerzeit mit dem damaligen Leitungsträger RWE einvernehmlich erstellt. Auf diesem Konsens aufbauend erfolgt die dezidierte Betrachtung im weiteren Verfahren. Ein erster Austausch mit der Westnetz auf Grundlage der vorliegenden Planung erfolgte am 20.09.2023.

Im Weiteren werden weitere Sondierungsarbeiten im Hinblick auf Kampfmittel, Altlasten, Artenschutz, Baumschutz, Bodenbeschaffenheit, Verkehr etc. erfolgen. Weiterhin beabsichtigt die Verwaltung, die sozioökonomischen Wechselwirkungen der städtebaulichen Entwicklung vertieft zu betrachten.

Zur Umsetzung möglicher planungsrechtlicher Schritte wird die Verwaltung gesondert informieren. Hierbei sind auch die Erkenntnisse aus den aktuellen streitgegenständlichen Verfahren vom 27.02.2023 (Az: 10 A 1136/22) des OVG Münster im Hinblick auf die Bebauungspläne Nr. 465 und Nr. 465 1. Änderung einzubeziehen. Zurzeit ist noch das ergänzende Beschwerdeverfahren der Stadt Bottrop gegen die Nichtzulassung der Revision (BVerwG 4 B 8.23) im Verfahren.

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/4010-01	Termin 13.11.2023	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

385 **Anlagen**

386

387 Anlage 1: Städtebaulicher Rahmenplan Stahlwerk Ost und Flächen im Bereich Werkstraße /
388 Ripshorster Straße

389

390 Anlage 2: Projektvision Lebenswelt Neue Mitte

391

392 Anlage 3: Abgrenzungsvorschlag für ein Verfahrensgebiet des landschaftsplanerischen
393 Ideenwettbewerbs mit Realisierungsteil

394

395 Anlage 4: Kooperationsbestätigung EURO AUCTIONS Immobilien GmbH

396

397 Anlage 5: Städtebaulicher Rahmenplan Stahlwerk Ost und Flächen im Bereich Werkstraße /
398 Ripshorster Straße DIN A 0