

|                                |                                         |                              |                      |                                  |  |
|--------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------|----------------------|----------------------------------|--|
| <b>Stadt<br/>Oberhausen</b>    | <b>Drucksachen-Nr.<br/>B/17/4559-01</b> | <b>Termin<br/>18.03.2024</b> | <b>Rat der Stadt</b> |                                  |  |
| <b><u>Beschlussvorlage</u></b> |                                         |                              | <b>öffentlich</b>    |                                  |  |
| <b>Termin</b>                  | <b>Gremium</b>                          | <b>Vorlage<br/>zur*</b>      | <b>Ergebnis</b>      | <b>Beschluss-<br/>kontrolle*</b> |  |
| 29.02.2024                     | Bezirksvertretung Sterkrade             | A                            |                      |                                  |  |
| 07.03.2024                     | Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss  | V                            |                      |                                  |  |
| 18.03.2024                     | Rat der Stadt                           | B                            |                      |                                  |  |

## **Beratungsgegenstand**

Leitbild der Stadt Oberhausen für die Entwicklung des Geländes der ehemaligen Zeche Sterkrade als Grundlage für einen öffentlichen Beteiligungsprozess (Zukunft.Quartier.Sterkrade)

## **Beschlussvorschlag**

Der Rat der Stadt

- nimmt das Leitbild der Stadt Oberhausen für die Entwicklung des Geländes der ehemaligen Zeche Sterkrade (Zukunft.Quartier.Sterkrade) gemäß Anlage 1 zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung auf dieser planerischen Grundlage mit der Durchführung eines öffentlichen Bürgerbeteiligungsverfahrens gemäß dem Verfahrensvorschlag nach Anlage 2, Zeche Sterkrade – Prozessbegleitung & Prozessarchitektur.
- nimmt die in diesem Zusammenhang zwischen den Vertragspartnern (Stadt Oberhausen, RAG Montan Immobilien GmbH, AREAL Wohnentwicklung GmbH & Co.KG) geschlossene Planungsvereinbarung gemäß Anlage 3 zur Kenntnis.
- beauftragt die Verwaltung, nach Durchführung des unter a) benannten Beteiligungsverfahrens die Maßgaben und Anregungen der Öffentlichkeit zu dokumentieren und zu prüfen, welche Auswirkungen die vorgeschlagenen Eingaben auf das planerische Leitbild Zukunft.Quartier.Sterkrade zur Entwicklung des Geländes der ehemaligen Zeche Sterkrade haben. Die aus diesem Prozess nachgelagerte hervorgehende städtebauliche Rahmenplanung, ggf. mit Darstellung von Entwicklungsszenarien, ist den politischen Gremien zur weiteren Beschlussfassung als städtebauliches Entwicklungskonzept vorzulegen. Im Rahmen dieser Wiedervorlage ist ebenfalls darzustellen, unter welchen Voraussetzungen eine Wiederaufnahme des Bebauungsplanverfahrens Nr. 595 B – Von-Trotha-Straße / Alsbach (Aufstellungsbeschluss vom 26.03.2007, bekanntgemacht am 02.05.2007) fortgeführt werden kann.

|                                                                                                |                                                                                                                 |                                         |                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| <b>Bereichsleiter<br/>Bereich 5-1</b>                                                          | <b>Beigeordneter<br/>Dezernat 5</b>                                                                             | <b>Kämmerer<br/>Dezernat 1</b>          | <b>Oberbürgermeister</b>                                           |
| <b>Hülsebusch<br/>Datum 24.01.2024</b>                                                         | <b>Dr. Palotz<br/>Datum 24.01.2024</b>                                                                          | <b>Tsalastras<br/>Datum 26.01.2024</b>  | <b>Schranz<br/>Datum 15.02.2024</b>                                |
| * Vorlage zur:<br>Anhörung (A)<br>Kenntnisnahme (K)<br>Vorberatung (V)<br>Beschlussfassung (B) | * Ergebnis :<br>Zustimmung (Z)<br>Ablehnung (A)<br>Änderung (Ä)<br>Anhörung vollzogen (AV)<br>Kenntnisnahme (K) | Beschlusskontrolle:<br><br>Ja oder nein | Beteiligung:<br><br>Personalrat []<br><br>Gleichstellungsstelle [] |

|                             |                                         |                              |                      |
|-----------------------------|-----------------------------------------|------------------------------|----------------------|
| <b>Stadt<br/>Oberhausen</b> | <b>Drucksachen-Nr.<br/>B/17/4559-01</b> | <b>Termin<br/>18.03.2024</b> | <b>Rat der Stadt</b> |
|-----------------------------|-----------------------------------------|------------------------------|----------------------|

## **Bezug**

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

B/14/2336-01 vom 26.03.2007 (Bebauungsplan Nr. 595 - von-Trotha-Straße / Alsbach -, Aufstellungsbeschluss)

RFNP, 33. Änderung OB - Zeche Sterkrade im Stadtteil Schwarze Heide, Sterkrade Mitte

## **Konsequenzen**

### **a) Finanzielle**

keine ☐

ja ☒

Für die in der Planungsvereinbarung § 5 Abs. (6) dargestellte Kostenbeteiligung der Stadt in Bezug auf den unter Beschlusspunkt a) benannten Bürgerbeteiligungsprozess gemäß Anlage 2 stehen Haushaltsmittel in Höhe von 24.000 EUR brutto im Auftrag 510009010106 – Bauleitplanung, Kostenart 543132 – Sonstige Geschäftsaufwendungen für das Haushaltsjahr 2024 - vorbehaltlich des Beschluss des Rates der Stadt über den städtischen Haushalt 2024 – zur Verfügung.

### **b) Auswirkungen auf das Klima**

ja ☐ (siehe Anlage Klimacheck)

nein ☒ Begründung:

Durch die Kenntnisnahme des Leitbildes der Stadt Oberhausen für die Entwicklung des Geländes der ehemaligen Zeche Sterkrade (Zukunft.Quartier.Sterkrade) und die Beteiligung der Öffentlichkeit ergibt sich noch keine unmittelbare Klimarelevanz. Die Klimarelevanz der Maßnahme wird im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens, sofern nach Wiedervorlage gemäß Beschlusspunkt c) beauftragt, 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**

|                             |                                         |                              |                      |
|-----------------------------|-----------------------------------------|------------------------------|----------------------|
| <b>Stadt<br/>Oberhausen</b> | <b>Drucksachen-Nr.<br/>B/17/4559-01</b> | <b>Termin<br/>18.03.2024</b> | <b>Rat der Stadt</b> |
|-----------------------------|-----------------------------------------|------------------------------|----------------------|

## Begründung

### Anlass und Ziel

Nach Stilllegung des Bergbaubetriebes auf der Zeche Sterkrade wurden einhergehend mit einer intensiven Bodensanierung die Betriebsgebäude und die Betriebsanlagen im Rahmen eines bergrechtlichen Verfahrens abgebrochen bzw. weitgehend zurück gebaut. Im Ergebnis stand im Dezember 2004 die formale Entlassung aus der Bergaufsicht. Mit der formellen Freistellung des Areals ist dem Bezirk Sterkrade die Aktivierung eines ca. 16 ha umfassenden Flächenpotentials eröffnet worden. Neben einer naturräumlichen Sicherung des Bereiches, besteht hier die Möglichkeit, die Fortführung der HOAG-Trasse in ein gemischt genutztes Quartiers aus Wohnen und Arbeiten zu überführen und den Wohn- und Arbeitsstandort Sterkrade zu sichern und zu stärken.

Anlässlich einer seitens der Grundstückseigentümer vorgetragenen, grundsätzlichen Entwicklungsabsicht in Mitte 2022, haben sich Stadt und Grundstückseigentümer darauf verständigt, die wesentlichen planerischen Zielsetzungen frühzeitig und möglichst einvernehmlich festzulegen. In diesem Kontext hat die Stadt Oberhausen ein erstes Leitbild für die künftige Entwicklung der Fläche erstellt. Dieses Leitbild überführt die generellen Vorstellungen und Chancen in einen „konzeptionellen städtebaulichen Entwurf“ und lenkt den Blick auf die vielschichtigen Anforderungen und Erfordernisse, die sich an die Entwicklung der ehemaligen Industriefläche stellen. Das Leitbild soll ferner Maßgabe und Richtschnur für die Entwicklung einer der letzten räumlich zusammenhängenden Großflächen auf Oberhausener Stadtgebiet sein. Unter diesen Aspekten und unter dem Anspruch an eine geordnete und zukunftsorientierte Stadtentwicklung hat die Stadt Oberhausen ein vitales Interesse an einer dauerhaft tragfähigen Entwicklung, welche sich auch aus der direkten räumlichen Nähe der Entwicklungsfläche zum Stadtzentrum von Sterkrade ergibt. Ein ebensolches Interesse an einer Entwicklung haben die vorgenannten Grundstückseigentümer signalisiert.

Die Hauptfläche des etwa 16 ha großen Planungsraums steht im Eigentum der RAG sowie, bezogen auf das Gelände um den historischen Förderturm, im Eigentum der Stiftung Industrie- und Denkmalpflege. Weitere, die Hauptfläche arrondierende Flächen, befinden sich entlang der Bahnlinie und stehen im Eigentum der Stadt Oberhausen sowie der DB. Eine weitere für die Entwicklung wesentliche Teilfläche an der Von-Trotha-Straße steht im Eigentum der AREAL Wohnentwicklungsgesellschaft mbH & Co KG (Thelen-Gruppe). Zwischen den beiden wesentlichen Grundstückseigentümern besteht Einigkeit, dass die vorstehend benannten Flächen als zusammenhängendes Plangebiet betrachtet werden sollen.

Auf Grundlage einer durch den Bereich Stadtplanung erarbeiteten ersten „städtebaulichen Ideenskizze“ wurden durch das Büro hartlockstädtebau / Essen unter dem Titel **ZUKUNFT. QUARTIER. STERKRADE.** die grundsätzlichen Vorstellungen und Chancen für die Entwicklung des ehemaligen Zechengeländes in eine räumliche Darstellung – konzeptioneller städtebaulicher Entwurf – überführt. Das Leitbild benennt zudem die weitergehenden Rahmenbedingungen und Entwicklungsziele anhand von Leitplanken, die es für eine Konkretisierung zu einem Rahmenplan und letztendlich für eine spätere Umsetzung zu beachten gilt. Dazu zählen u.a. die Leitplanken für Städtebau und Nutzung, Klima, Freiraum und Umwelt, Mobilität und Energie. Insbesondere die Schaffung von Wohnraum, die Entwicklung von gewerblichen Baufeldern und die Sicherung der HOAG-Trasse sowie der Schutz der naturräumlichen Potentiale des Bereiches sind als Planungsziele Grundlage für die Konzepterstellung gewesen. Das Leitbild fungiert hierbei zum einen als Machbarkeitsstudie zur räumlichen Überprüfung der bekannten Fachbelange, zum anderen zur Erstellung einer Gesprächsgrundlage für eine erforderliche Bürgerbeteiligung.

|                             |                                         |                              |                      |
|-----------------------------|-----------------------------------------|------------------------------|----------------------|
| <b>Stadt<br/>Oberhausen</b> | <b>Drucksachen-Nr.<br/>B/17/4559-01</b> | <b>Termin<br/>18.03.2024</b> | <b>Rat der Stadt</b> |
|-----------------------------|-----------------------------------------|------------------------------|----------------------|



Leitbild Zeche Sterkrade, Blick von der HOAG-Trasse auf die neuen Baufelder mit Förderturm, Q: Stadt Oberhausen, Visualisierung hartlock städtebau

Mit dem Ziel, den Wandel im urbanen Raum über einen strukturierten Prozess anzustoßen und ein ambitioniertes Handlungsfeld der Stadtentwicklung im Austausch politischer und kommunaler Ziele, wirtschaftlichen Interessen sowie zivilgesellschaftlicher Ideen integriert zu denken, wird neben den sich aus den formalen Vorgaben eines Bauleitplanverfahrens ergebenden Erfordernissen an eine Bürgerbeteiligung frühzeitig ein strukturierter Dialogprozess mit der Öffentlichkeit angestrebt. Stadt und Grundstückseigentümer beabsichtigen daher die Einbeziehung eines in der Kommunikation und Moderation komplexer Entwicklungsprojekte erfahrenen Büros, um damit von Beginn an eine möglichst breite Akzeptanz der Planungen zu erzielen. Die Aufgabenfelder werden dabei in der Organisation eines Dialog- und Veranstaltungsmanagements mit vorbereitender Akteurs- Analyse und Akquise sowie in der Moderation und Dokumentation der Veranstaltungen liegen. Hierbei sollen unterschiedliche Ziel- und Nutzergruppen sowie Vertreter der Immobilienwirtschaft den Prozess offen und transparent erörtern.

Nach Durchführung des mehrstufigen Kommunikations- und Dialogprozesses, soll die überarbeitete Konzeptplanung erneut in die Gremien eingebracht werden mit dem Ziel zu prüfen, auf welcher Grundlage die Entwicklung des ehemaligen Zechenstandortes nördlich der Von-Trotha-Straße erfolgen kann. Hierbei ist auch darzulegen, wie mit dem 2007 eingeleiteten Bebauungsplanverfahren Nr. 595 B umgegangen werden soll.

|                             |                                         |                              |                      |
|-----------------------------|-----------------------------------------|------------------------------|----------------------|
| <b>Stadt<br/>Oberhausen</b> | <b>Drucksachen-Nr.<br/>B/17/4559-01</b> | <b>Termin<br/>18.03.2024</b> | <b>Rat der Stadt</b> |
|-----------------------------|-----------------------------------------|------------------------------|----------------------|

## Prozessarchitektur



### Planungsrecht

Der Regionalplan Ruhr (Feststellungsbeschluss November 2023) sieht für die Fläche der Zeche Sterkrade Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) vor (siehe 33. RFNP Änderung). Die allgemeinen Siedlungsbereiche sind für siedlungsbezogene Nutzungen, bspw. Wohnen, Dienstleistung aber auch wohnverträgliches Gewerbe, vorgesehen. Der Flächennutzungsplan ist an den Regionalplan anzupassen.

Der gemeinsame Flächennutzungsplan (GFNP) der Städteregion Ruhr stellt für die Fläche der ehemaligen Zeche Sterkrade Gemischte Baufläche dar.

Somit ist die Entwicklung von Wohnen („WA“) und bedingt Gewerbe („GE“) sowie gemischt genutzten Bauflächen („MI“ und „MU“) durch die verbindliche Bauleitplanung aus dem GFNP möglich.

Für das Plangebiet liegt ein Aufstellungsbeschluss i.S.v. § 2 Abs. 1 BauGB für das Bebauungsplan-Verfahren Nr. 595 B – Von-Trotha-Straße / Alsbach vor; dieser wurde durch den Rat der Stadt Oberhausen am 26.03.2007 beschlossen und im Amtsblatt der Stadt vom 02.05.2007 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht.

Mit dem B-Plan 595 B werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Entwicklung eines durchgrünzten Wohnbereiches
- Einbeziehung und Sicherung freiraumplanerischer Belange wie Einbindung in einen geplanten Grünzug, Verknüpfung mit angrenzenden Freiräumen, Renaturierung des verrohrten Alsbaches
- Sicherung und Einbindung des denkmalgeschützten Förderturms
- Festsetzung vorhandener Wohn- und Gewerbestrukturen
- Festsetzung von Erschließungsflächen.

Auf die Renaturierung und Offenlegung des Alsbaches im Kontext der Planfeststellung der Betuwe-Linie sowie die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) wird an dieser Stelle verwiesen (vgl. Leitbild Zukunft.Quartier.Sterkrade S. 20 ff.)

|                             |                                         |                              |                      |
|-----------------------------|-----------------------------------------|------------------------------|----------------------|
| <b>Stadt<br/>Oberhausen</b> | <b>Drucksachen-Nr.<br/>B/17/4559-01</b> | <b>Termin<br/>18.03.2024</b> | <b>Rat der Stadt</b> |
|-----------------------------|-----------------------------------------|------------------------------|----------------------|

#### **Planungsvereinbarung und weitere Schritte**

Mit dem Ziel, die Absicht zur Entwicklung des Geländes auf der Basis des Leitbildes und der Workshop-Ergebnisse in ein strukturiertes und geordnetes Verfahren zu überführen, vereinbarten die Verfahrensbeteiligten (Stadt und Grundstückseigentümer) die nachfolgend beschriebenen Regelungen zu Planungsleistungen, die für die Erstellung eines Rahmenplans von wesentlicher Bedeutung sind.

Auf Basis der Inhalte des Leitbildes bestand zudem Einvernehmen zwischen den Verfahrensbeteiligten, dass der weitere Planungsprozess durch Aufnahme vertiefender Detailplanungen geschärft werden muss. Die wirtschaftliche Absicherung dieses mit Jahresbeginn 2024 angestrebten Prozesses wird über eine im November 2023 von den Grundstückseigentümern unterzeichnete Planungsvereinbarung dieser Vorlage geregelt.

Im Kern definiert die Vereinbarung die bei einem Betrag von (brutto) 175.000 EUR gedeckelte Kostenübernahme der Grundstückseigentümer für Planungsleistungen, welche im Folgenden für die Ausarbeitung und Fertigstellung einer Rahmenplanung unter Einbeziehung von Fachplanungen und Gutachten, analog dem Leistungsbild der Leistungsphasen 1 und 2 der HOAI (Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen), von wesentlicher Bedeutung sind und als Grundlage und Eignung für die später mögliche Einleitung eines förmlichen Bauleitplanverfahrens gelten können.

Diese wären u.a.

- Grün- und Freiflächenkonzeptes (Vorplanung)
- Gestaltungskonzept (Vorplanung) für die unterschiedlichen auf der Fläche zu entwickelnden Gebäudestrukturen
- Ausarbeitung und Fertigstellung von Grundlagenplanungen und begleitenden Untersuchungen zu einem Verkehrs- und Mobilitätskonzept
- Ausarbeitung und Fertigstellung von Grundlagenplanungen und begleitenden Untersuchungen zum Umwelt- und Artenschutz
- Ausarbeitung und Fertigstellung von Grundlagenplanungen und begleitenden Untersuchungen zu einem Klimaanpassungskonzept
- Ausarbeitung und Fertigstellung von Grundlagenplanungen zur Lärm- und Immissionsbetrachtung
- Ausarbeitung und Fertigstellung von Grundlagenplanungen zur energetischen Versorgung.

Ausgenommen von der Verpflichtung zur Kostenträgerschaft durch die Grundstückseigentümer bleibt die im Folgenden noch näher beschriebene Leistung „Dialog- und Kommunikationsprozess“. Diese Leistung wird durch die Grundstückseigentümer beauftragt, sie sind jedoch berechtigt, der Stadt die dafür entstehenden Kosten in Rechnung zu stellen. Die Zusage zur Kostenübernahme durch die Stadt ist auf einen Betrag von max. (brutto) 24.000 EUR begrenzt.

Die mit den Grundstückseigentümern geschlossene Vereinbarung ist befristet bis spätestens zum 31.12.2024 oder endet, für den Fall, dass seitens der zuständigen politischen Gremien der Stadt vor dem 31.12.2024 ein Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans bzw. zur Weiterführung eines Bauleitplanverfahrens getroffen wird, mit diesem Datum.

|                             |                                         |                              |                      |
|-----------------------------|-----------------------------------------|------------------------------|----------------------|
| <b>Stadt<br/>Oberhausen</b> | <b>Drucksachen-Nr.<br/>B/17/4559-01</b> | <b>Termin<br/>18.03.2024</b> | <b>Rat der Stadt</b> |
|-----------------------------|-----------------------------------------|------------------------------|----------------------|

214 **Anlagen**

215

216 Anlage 1 – Leitbild der Stadt Oberhausen für die Entwicklung des Geländes der ehemaligen Zeche  
217 Sterkrade (Zukunft.Quartier.Sterkrade)

218

219 Anlage 2 – Zeche Sterkrade – Prozessbegleitung & Prozessarchitektur

220

221 Anlage 3 – Planungsvereinbarung