

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/4559-01	Termin 18.03.2024	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
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.

Bereichsleiter Bereich 5-1	Beigeordneter Dezernat 5	Kämmerer Dezernat 1	Oberbürgermeister
Hülsebusch Datum 24.01.2024	Dr. Palotz Datum 24.01.2024	Tsalastras Datum 26.01.2024	Schranz Datum 15.02.2024
* 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/17/4559-01	Termin 18.03.2024	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

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 Beschlusses 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

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/4559-01	Termin 18.03.2024	Rat der Stadt
-----------------------------	---	--	----------------------

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.

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/4559-01	Termin 18.03.2024	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------



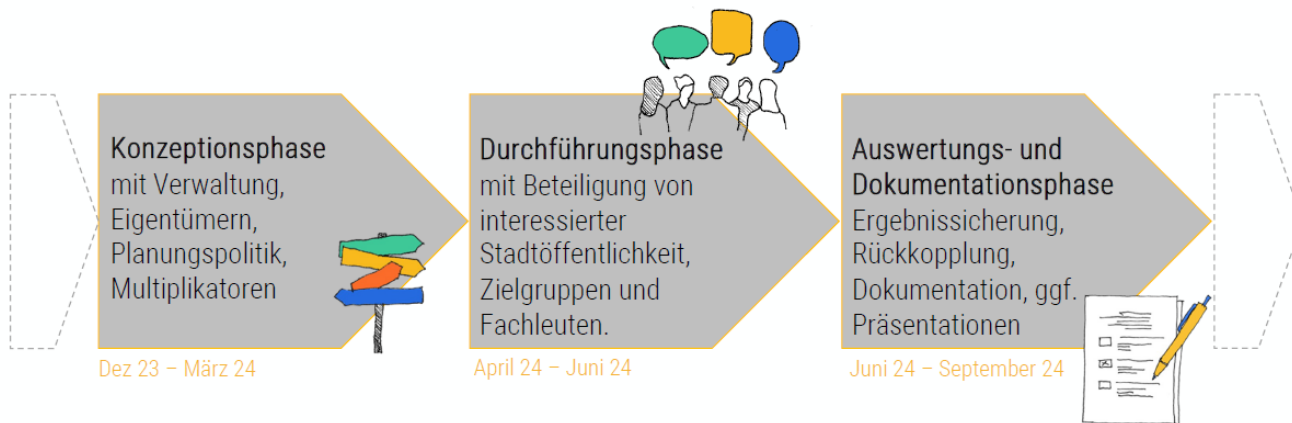
Leitbild Zeche Sterkrade, Blick von der HOAG-Trasse auf die neuen Baufelder mit Förderturm, Q: Stadt Oberhausen, Visualisierung hartlock städtebau

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.

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/4559-01	Termin 18.03.2024	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

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.)

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/4559-01	Termin 18.03.2024	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

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.

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/4559-01	Termin 18.03.2024	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

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



ZUKUNFT. QUARTIER. STERKRADE.

**Leitbild der Stadt Oberhausen
für die Entwicklung des Geländes
der ehemaligen Zeche Sterkrade**



hartlockstädtebau



Impressum

Herausgeber

Dezernat 5

Beigeordneter Dr. Thomas Palotz

Technisches Rathaus

Bahnhofstraße 66

46145 Oberhausen

Mitarbeit durch:

Dezernat 5

Bereich 2-2 / Umwelt

Bereich 5-1 / Stadtplanung

Bereich 5-6 / Mobilität

Städtebau, Redaktion, Gestaltung

hartlockstädtebau

Stefan Hartlock

Eduard-Lucas-Straße 18

45131 Essen

post@hartlock.de

www.hartlock.de

Hinweise

Die Rechte an den in diesem Dokument „Leitbild der Stadt Oberhausen für die Entwicklung des Geländes der ehemaligen Zeche Sterkrade“ verwendeten Abbildungen und Texten liegen bei den jeweiligen Verfassern und Erstellern. Fotos sowie Grafiken wurden, wenn nicht anders gekennzeichnet, von der Stadt Oberhausen und hartlockstädtebau erstellt.

Dieses Dokument ist in all seinen Teilen urheberrechtlich geschützt und ausschließlich für den internen Gebrauch bestimmt. Jede Verwertung, Vervielfältigung, Veröffentlichung und/oder Weitergabe an Dritte ist ohne Zustimmung der Stadt Oberhausen untersagt.

Titelbild: Geodaten Online: <https://www.opengeodata.nrw.de>

September 2023

Inhalt

1. Anlass	4
Zusammenarbeit	5
2. Prägungen	6
Sterkrade	7
Sozialraum	8
Plangebiet und Eigentumsverhältnisse	10
Planungsrecht	11
Baudenkmal	12
Annäherungen	13
3. Leitbild und Leitplanken	14
Städtebauliche Ideenskizze	15
Leitplanken Städtebau und Nutzung	16
Leitplanken Freiraum und Umwelt	20
Leitplanken Mobilität	28
Leitplanken Energie	32
4. Nächste Schritte	34
Rahmenplan	35
Wirtschaftlichkeit	35
Bauleitplanung	36
 Pläne:	
Städtebauliche Ideenskizze	37
Flächenbilanz	38
Perspektive	39

1.

Anlass

Zusammenarbeit

Die **Stadt Oberhausen** und die Grundstückseigentümer des hier in Rede stehenden Planungsraums, namentlich die

RAG Aktiengesellschaft mit Sitz in Essen, vertreten durch die RAG Montan Immobilien GmbH, Im Welterbe 1, 45141 Essen

und

die Thelen-Gruppe, vertreten durch die AREAL Wohnungsentwicklungsgesellschaft mbH & Co KG, Alfredstraße 150, 45131 Essen,

haben sich Mitte des Jahres 2022 auf eine Entwicklung des Geländes der ehemaligen Zeche Sterkrade im Grundsatz verständigt.

Auf Basis dieser Verständigung und mit dem Ziel, für den weiteren Verlauf der Entwicklung die wesentlichen planerischen Zielsetzungen frühzeitig und einvernehmlich festzulegen, hat die Stadt Oberhausen ein Leitbild für die künftige Entwicklung der Fläche erstellt. Dieses Leitbild überführt die generellen Vorstellungen und Chancen in eine prägnante „Städtebauliche Ideenskizze“ 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 aufgrund der direkten räumlichen Nähe der Entwicklungsfläche zum Stadtzentrum von Sterkrade ergibt. Ein ebensolches Interesse an einer Entwicklung haben auch die vorgenannten Grundstückseigentümer, wobei deren Fokus auch auf einem wirtschaftlichen Erfolg der Entwicklung liegt.

Es ist vereinbartes Ziel aller Beteiligten, die wechselseitigen Interessen auf Grundlage des nachfolgend näher beschriebenen Leitbildes gemeinsam erfolgreich umzusetzen. Angestrebt wird eine gleichrangige Berücksichtigung der sich aus der Verantwortung für die Stadtentwicklung ergebenden Interessen der Stadt Oberhausen und der Interessen der Grundstückseigentümer, hier insbesondere aus ihrer Eigenschaft als künftige Projektträger der Flächenentwicklung.

2.

Prägungen

Sterkrade

In der Stadt Oberhausen mit ihrer polyzentralen Struktur stellt Sterkrade eines der vier Hauptzentren dar. Charakterisiert wird Sterkrade hierbei insbesondere durch seine gewachsene Fußgängerzone mit einem hohen Handelsbesatz sowie durch vielfältige weitere Nutzungen der Verwaltung, der Gastronomie und des Dienstleistungsbereichs. Entsprechend seiner Funktion wird Sterkrade daher auch im Einzelhandelskonzept der Stadt Oberhausen als einer der drei übergeordneten zentralen Versorgungsbereiche ausgewiesen.

Wie viele Städte im Ruhrgebiet kann auch die Entstehung und das Wachstum Sterkrades auf die Industrialisierung durch die Montanindustrie zurückgeführt werden. Sterkrade war daher als ein wichtiger

Standort von Zechen- und Stahlindustrie in besonderem Maße durch den Strukturwandel betroffen. Zahlreiche ehemals industriell genutzte Flächen wurden seitdem einer neuen Nutzung zugeführt und revitalisiert. Trotz dieser Entwicklungen hat sich der Stadtgrundriss Sterkrades in den letzten Jahrzehnten kaum maßgeblich verändert.

Eine der letzten postindustriellen Flächen in Sterkrade, für die bisher noch keine Nachnutzung gefunden werden konnte, ist die Fläche der ehemaligen Zeche Sterkrade, die durch die Bahntrasse vom eigentlichen Zentrum getrennt ist, aber dennoch als eine der letzten großen Potenzialflächen für Sterkrade gilt.



Luftbild mit Abgrenzung der Zeche Sterkrade

Sozialraum

Das Gebiet der Zeche Sterkrade liegt im Oberhausener Sozialquartier Schwarze Heide. Im Osten grenzt es an die Sozialquartiere Alsfeld und Sterkrade-Mitte, welche zwar durch die Eisenbahnlinie getrennt sind, jedoch über die Eisenbahnbrücke West-/Ostrampe erreichbar bleiben.

Im Sozialquartier Schwarze Heide leben 5.241 Einwohnerinnen und Einwohner, was einem Anteil der Oberhausener Bevölkerung von 2,5 Prozent entspricht. Die Bevölkerungsentwicklung ist dabei rückläufig. In den vergangenen 20 Jahren ist die Einwohnerzahl im Quartier um -653 Personen bzw. 11 Prozent gesunken. Prozentual ist die Bevölkerung in der Schwarzen Heide deutlicher gesunken als im Durchschnitt der Stadt (-5 Prozent). Dabei sinkt vor allem die Zahl der jüngeren Bevölkerung unter 18 Jahren. Mit 17 Prozent unter 18-Jährigen an der Gesamtbevölkerung der Schwarzen Heide liegt der Anteil zwar etwas über dem städtischen Durchschnitt (16 Prozent), die Zahl dieser Altersgruppe ist aber in den vergangenen 20 Jahren um -26 Prozent auf 881 zurückgegangen. Damit ist die Zahl der Kinder und Jugendlichen im Sozialquartier Schwarze Heide prozentual stärker gesunken als im Stadtdurchschnitt (-14 Prozent). Die Altersgruppe der 65-Jährigen und älteren hingegen ist um 17 Prozent im gleichen Zeitraum auf 1.064 gestiegen. So ist ein Viertel (20 Prozent) (Stadt Oberhausen = 22 Prozent) der Bevölkerung in der Schwarzen Heide 65 Jahre und älter.

Die 5.241 Einwohnerinnen und Einwohner leben in insgesamt 2.519 Haushalten. Single-Haushalte stellen mit 43 Prozent den größten Anteil. In einem Fünftel der Haushalte leben Kinder unter 18 Jahre und in den übrigen 37 Prozent leben Erwachsene zusammen.

Bei den Familien mit Kindern handelt es sich bei 64 Prozent um Ehepaare mit Kindern, ein Viertel (26 Prozent) sind Alleinerziehende und 11 Prozent beträgt der Anteil der Paare, die in nichtehelichen Lebensgemeinschaften mit Kindern zusammenleben. Diese Haushaltstruktur spiegelt in etwa auch die Struktur der Gesamtstadt wider.

Schwarze Heide ist ein Quartier mit einer unauffälligen Sozialstruktur. 7 Prozent der 15- bis unter 65-Jährigen sind arbeitslos, bei den jungen Erwachsenen im Alter von 15 bis unter 25 Jahren liegt der Anteil bei 3 Prozent. Beide Werte liegen damit leicht unter dem städtischen Durchschnitt. Der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten liegt hingegen mit 58 Prozent um einen Prozentpunkt über dem Wert der Gesamtstadt.

Insgesamt erhalten 594 Personen Transferleistungen nach dem SGB II, das entspricht einem Anteil von 14 Prozent. In Oberhausen insgesamt beträgt der Anteil 17 Prozent. Auch der Anteil der Kinder unter 15 Jahre, die Sozialgeld beziehen, liegt mit 22 Prozent unter dem städtischen Durchschnitt von 28 Prozent.

Bei der älteren Bevölkerung im Alter ab 65 Jahren liegt der Anteil derer, die Transferleistungen in Form von Grundsicherung im Alter beziehen, auf dem Niveau der Gesamtstadt bei 4 Prozent.



BAB 516

Volkspark

Zeche Sterkrade

Sozialraum
Schwarze Heide

BAB 3

Sterkrade
Mitte

Sterkrade
Bahnhof

Luftbild mit Abgrenzung des Sozialraums Schwarze Heide und der Zeche Sterkrade



Plangebiet und Eigentumsverhältnisse

Das etwa 16 Hektar große Plangebiet wird im Wesentlichen durch das Betriebsgelände der ehemaligen Zeche Sterkrade bestimmt. Nach Abbruch der Betriebsgebäude sowie der Flächen- und Bodensanierung erfolgte für das Gelände die Entlassung aus der Bergaufsicht im Dezember 2004. Trotz verschiedenster Ansätze hat im Anschluss daran jedoch keine Entwicklung der Fläche stattgefunden.

Der Planungsraum hat eine Größe von etwa 16 Hektar und umfasst wesentliche Teile des ehemaligen Betriebsgrundstücks zuzüglich arrondierender Flächen entlang der Bahnlinie sowie eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an der Von-Trotha-Straße. Die Hauptfläche steht derzeit im Eigentum der RAG. Hier soll im Rahmen der angestrebten Entwicklung eine Eigen-

tumsübertragung auf die RAG Montan Immobilien GmbH erfolgen. Eine in die Hauptfläche integrierte Teilfläche steht 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 Teilfläche an der Von-Trotha-Straße steht im Eigentum der AREAL Wohnentwicklungsgesellschaft mbH & Co KG. Zwischen den Beteiligten besteht Einigkeit, dass die vorstehend benannten Flächen als zusammenhängendes Plangebiet betrachtet werden und die Grundstückseigentümer insofern im Interesse einer Gesamtentwicklung des Plangebiets handeln.

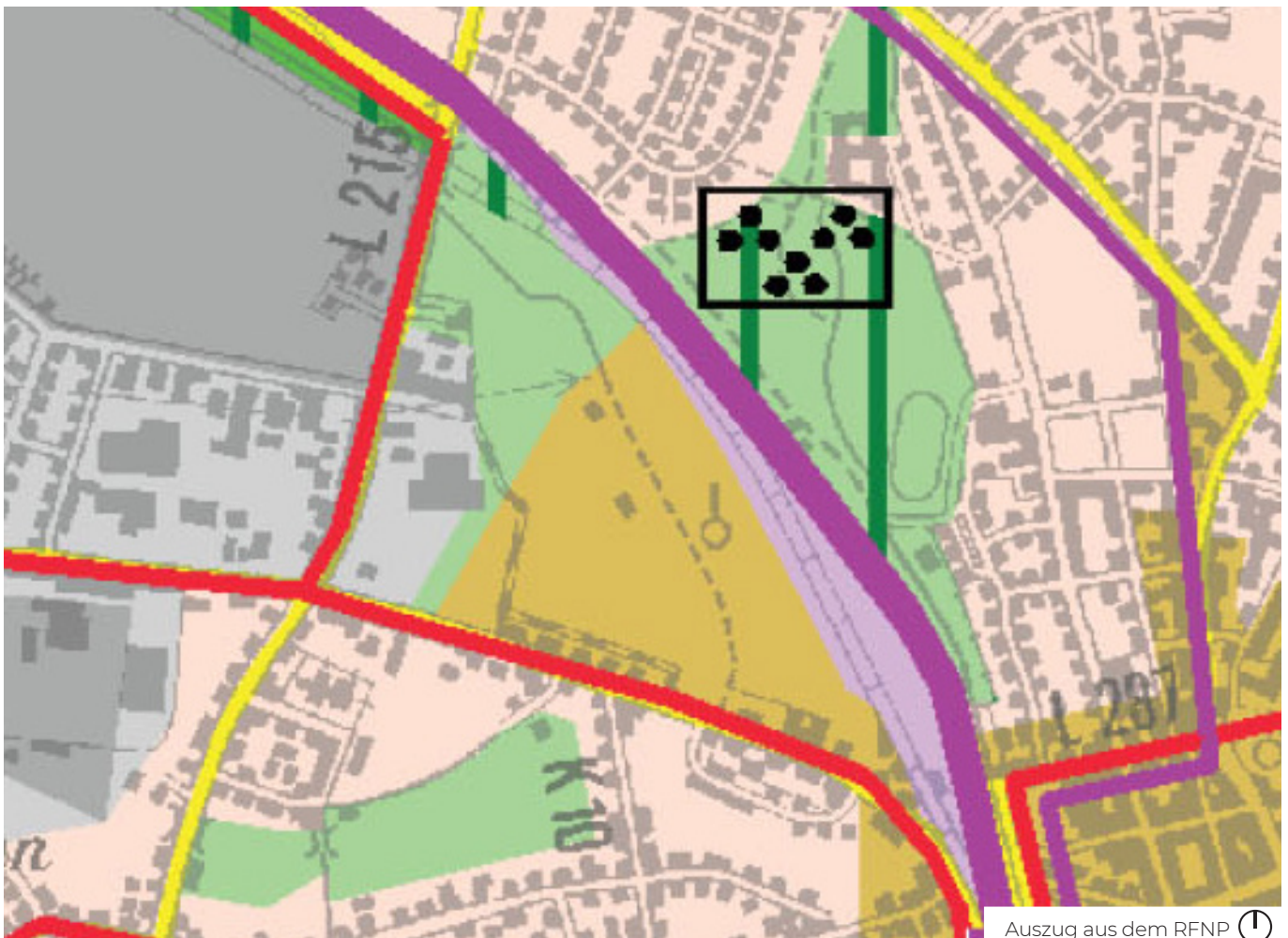


Planungsrecht

Der Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) kombiniert die Funktionen eines Regionalplans sowie eines Flächennutzungsplans. Während der Regionalplan übergeordnete Aussagen zu den weiteren räumlichen Entwicklungen auf regionaler Ebene enthält, stellt der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan die konkrete räumliche Fortentwicklung des Stadtgebiets dar.

Auf regionalplanerischer Ebene enthält der RFNP dabei für die Fläche der ehemaligen Zeche Sterkrade die Darstellung Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB). Auf Ebenen der vorbereitenden Bauleitplanung werden für das fragliche Planungsgebiet zum größten Teil gemischte Bauflächen dargestellt.

In der Umsetzung der gemischten Baufläche soll als rahmengebendes Planungsziel für die Gesamtfläche die Entwicklung von Wohnnutzung („WA“), Gewerbenutzung („GE“) sowie tatsächlich gemischt genutzten Gebieten („MI“ und „MU“) angestrebt werden.



Auszug aus dem RFNP

Baudenkmal

Im Plangebiet liegt mit dem Förderturm der ehemaligen Zeche und dem Fördermaschinenhaus ein eingetragenes Baudenkmal.

Neben der historischen und identitätsprägenden Bedeutung dieser Bauwerke ist auch deren städtebauliche Bedeutung zu betonen. So stellt der Förderturm allein aufgrund seiner Höhenentwicklung eine städtebauliche Landmarke dar.

Das Denkmal ist daher angemessen in der anstehende Planung zu berücksichtigen und in die weitere Projektentwicklung zu integrieren.



Förderturm und Fördermaschinenhaus

Annäherungen

Eine letzte städtebauliche und nutzungsstrukturelle Annäherung an die Fläche der ehemaligen Zeche Sterkrade gab es im Jahr 2015 im Rahmen des Schlaun-Wettbewerbs, in dem sich Studentinnen und Studenten sowie Absolventinnen und Absolventen in den Disziplinen Städtebau, Architektur und Bauwesen mit dem Plangebiet auseinandergesetzt haben. Im Rahmen des Wettbewerbs wurden vielfältige Ideen auf den unterschiedlichen Maßstabsebenen entwickelt, die sich auf hochwertige Art und Weise dem Untersuchungsraum annähern und Vorschläge für die weitere Entwicklung der Fläche machen. Als maßgeblich für die nun angestrebte weitere städtebauliche Entwicklung der Fläche zu einem neuen Quartier können zwei grundlegende Aspekte aus den gekürten Siegerentwürfen genannt

werden, die in der weiteren Bearbeitung berücksichtigt finden sollen.

Aus dem Sieger der Disziplin Städtebau ist die Entwicklungsfähigkeit einer zukünftigen Bebauung in Realisierungsabschnitten zu übernehmen. Aus dem Siegerentwurf des Bereichs Architektur kann die als robust anzusehende Erschließungsstruktur als Orientierung für die weitere Qualifizierung der städtebaulichen Entwicklung herangezogen werden.

Gleichwohl zeigen die Wettbewerbsbeiträge lediglich eine Teilentwicklung der Fläche auf. Somit war es Aufgabe, neben den übernommenen Elementen unter Berücksichtigung der ökonomischen Interessen der Eigentümer einen Planungsansatz für die Gesamtfläche aufzuzeigen.



Erster Platz, Schlaun-Wettbewerb Architektur



Erster Platz, Schlaun-Wettbewerb Städtebau

3.

**Leitbild und
Leitplanken**

Städtebauliche Ideenskizze

Auf Grundlage der bestehenden Prägun- gen und den vielseitigen Interessen an die Entwicklung der ehemaligen Zeche Sterkrade zu einem neuen Quartier wur- de durch den Bereich Stadtplanung eine erste „Städtebauliche Ideenskizze“ er- arbeitet. Diese einvernehmlich bestätig- te Vorüberlegung orientiert sich an den stadträumlichen Gegebenheiten und den planerischen Vorgaben genauso wie an den wichtigen Themen einer zukunftsori- entierten Stadtentwicklung.

Die Ideenskizze definiert einen möglichen Korridor der städtebaulichen, freiraum- und verkehrsplanerischen Entwicklung und setzt diese exemplarisch in Bild und Text in einer Gesamtschau zusammen.

Der Titel:

ZUKUNFT. QUARTIER. STERKRADE.

überführt die generellen Vorstellungen und Chancen für die Entwicklung des ehemaligen Zechengeländes in eine prägnante Überschrift. Neben der Darstellung der Entwicklungsabsichten in eine räumliche Abbildung benennt das Leitbild 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:

- Leitplanken Städtebau und Nutzung
- Leitplanken Freiraum und Umwelt
- Leitplanken Mobilität
- Leitplanken Energie



Leitplanken Städtebau und Nutzung

Für die Qualität der etwa 16 Hektar großen Fläche wird es entscheidend darauf ankommen, eine städtebauliche Struktur zu entwerfen, die adressbildend und robust, zugleich aber auch anpassungsfähig ist. Denn man wird jetzt, zu Beginn des Prozesses, nicht sein Ende kennen. Deshalb ist besonders dafür Sorge zu tragen, dass in einem länger andauernden Entwicklungsprozess keine gegenseitigen Abhängigkeiten entstehen. Die städtebauliche Struktur soll daher stets auf neue Anforderungen ohne Abstriche bei den Qualitätsanforderungen reagieren können.

Von großer Bedeutung ist in diesem Zusammenhang auch die Schaffung hochwertiger und klar definierter öffentlicher Räume. Einerseits müssen diese mit dauerhaften Elementen darauf ausgerichtet sein, Beständigkeit und eine klare Linie in das Vorhaben zu bringen. Andererseits wird sich die Struktur und Gestaltung stets zwischen dauerhaften und wandelbaren Lösungen bewegen müssen. Insbesondere der zu entwickelnde öffentliche Raum soll daher die Leistungsfähigkeit besitzen, als stabiles Rückgrat in einem offenen Entwicklungsprozess bestehen zu können. Ziel soll es sein, im Inneren der Entwicklungsfläche klar ablesbare Adressen für die künftigen Nutzungen zu bilden und Freiräume im Quartier anzubieten.

Neben diesen generellen Zielen soll die Entwicklungsfläche eine besondere Qualifizierung erfahren. Die zu erstellende Rahmenplanung soll sich vor allem mit Fragen der innovativen Quartiersentwicklung, der Klimaanpassung und der urbanen Resilienz auseinandersetzen. In den weiteren Planungen sollen diese Themen und die auf ihrer Grundlage erarbeiteten Lösungen, soweit planungsrechtlich umsetzbar, in die zur Umsetzung der Rahmenplanung notwendige Bauleitplanung einfließen.

Nachfolgend werden die wesentlichen Richtungen aus dem Themenfeld Städtebau und Nutzung festgehalten, die für die Erstellung und Umsetzung der Rahmenplanung eingeschlagen werden sollen. Diese gelten nicht abschließend. Anpassungen, Ergänzungen und/oder Streichungen sind im weiteren Prozessverlauf möglich.

Gliederung und Erschließung

Die Gliederung des neuen Quartiers soll konzeptionell der Form des Stadtraumsegments folgen und die vorhandenen räumlichen Linien der Straßenräume und Bahnfläche sowie die Strukturen der Topografie und der Landschaft aufnehmen.

Für die Organisation der Erschließung des Quartiers wird die Schaffung einer zweiten Erschließungsachse von der Von-Trotha-Straße aus angestrebt. Diese zweite Erschließungsachse soll nach derzeitigem Planungsstand über die im Eigentum der AREAL Wohnungsentwicklungsgesellschaft mbH & Co KG stehende Teilfläche an der Von-Trotha-Straße verlaufen. Die Innere Erschließung soll über ein Ringstraßensystem, das allen notwendigen Verkehrsarten einen ihrer Bedeutung angemessenen Raum lässt, eine optimierte autoreduzierte Erschließung mit kurzen Wegen ermöglicht und eine wirtschaftlichen Infrastruktur erlaubt, erfolgen.

Quartiersmitte

Der Bereich rund um den historischen Förderturm und dem Fördermaschinenhaus soll mit quartierbezogenen Angeboten zu einer kommunikativen Quartiersmitte ausgebildet werden. Ein neuer Platz und seine angrenzenden Baukörper sind gleichermaßen wichtiger Gelenkpunkt im System der öffentlichen Räume. Hier entsteht die neue Adresse des Quartiers.

Baufelder

Die Baufelder im Quartier sollen generell in einer bedarfsgerechten Nutzungsmischung entwickelt werden. Dabei soll zunächst der Anteil an Wohnnutzung höher liegen als der Anteil der gewerblichen Nutzungen. Das konkrete Verhältnis ist dabei abhängig von der endgültigen städtebaulichen Struktur und dem ihr hinterlegten konkreten Nutzungskonzept. Ferner muss das Mischungsverhältnis im Fall einer späteren Festsetzung von gemischten Baugebieten auch rechtlichen Anforderungen standhalten.

Bebauungsstruktur

Aus städtebaulicher Sicht soll in dem Quartier eine abgestufte Bebauungsstruktur entstehen. Die Abstufung muss sich dabei sinnvoll aus den gegebenen Rah-

menbedingungen sowie aus dem städtebaulichen Kontext selbst ergeben. Es sind großformatige (Block-) Strukturen zu entwickeln, die sich hin zu kleinteiligeren Bebauungstypologien abstufen. Hierbei wird es auch auf eine angemessene Höhenentwicklung ankommen. Dabei ist zu beachten, dass der historische Förderturm als städtebauliche Landmarke ein wichtiger Bestandteil des Quartiers wird.

Die Bebauung soll Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung berücksichtigen. Insbesondere können sich Begrünungsmaßnahmen, z. B. der Fassaden, und die Berücksichtigung eines innovativen Energiekonzepts maßgeblich auf die städtebauliche Struktur auswirken.



Hauptnutzungsarten

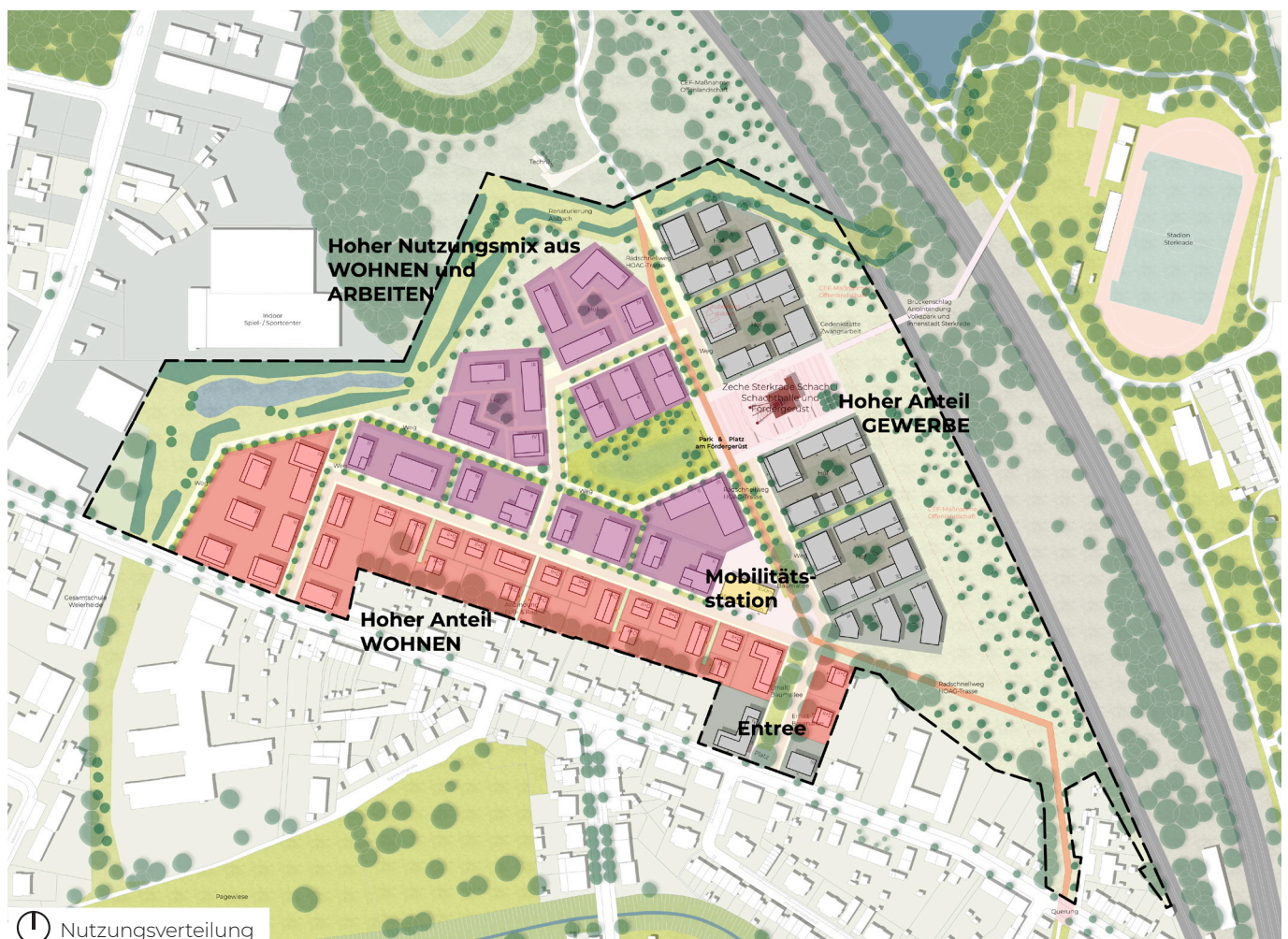
Als eine Hauptnutzungsart für das Quartier ist eine wohnbauliche Nutzung zu entwickeln. Diese soll vielfältig ausgestaltet werden. Ziel ist es, einen hohen Anteil an Wohnflächen in unterschiedlichen Wohnformen zu realisieren. Es soll die gesamte Bandbreite der Wohnformen, vom Einfamilienhaus bis zum Geschosswohnungsbau ermöglicht werden. In Anbetracht der aktuellen Entwicklungen im Sozialraum Sterkrade können so, auch unter Berücksichtigung eines Generationen übergreifenden Konzepts, attraktive Wohnangebote sowohl für jungen Familien und Singles als auch für ältere Menschen geschaffen werden.

Die Realisierung der einzelnen Baufelder soll dabei in unterschiedlichen Bauab-

schnitten erfolgen, die in der weiteren Planung entsprechend zu qualifizieren sind.

Neben den differenzierten Wohnformen soll in dem Quartier sowohl frei finanzierter als auch öffentlich geförderter Wohnungsbau zur Umsetzung kommen. Entsprechende Modelle sind ebenfalls in der Qualifizierung der Bauabschnitte mit zu denken.

Als ergänzende Nutzungsart sind gewerbliche Nutzungen im Quartier zu realisieren. Idealerweise sollen diese vorgesehenen gewerblichen Nutzungen im östlichen Entwicklungsbereich (nördlich/südlich des Förderturms) verortet werden, da sich dort mit der Bahnlinie die größte Lärmquelle befindet. Innerhalb der Planung der gewerblichen Nutzung ist dabei eine wei-



tere Differenzierung vorzunehmen von klassischem nicht störendem Gewerbe zu Dienstleistungs- und Büronutzung.

Insbesondere im Fall der Dienstleistungs- und Büronutzung ist hierbei an geeigneter Stelle eine Durchmischung mit der angestrebten Wohnnutzung vorzunehmen. Besonders ist hier die erstmalige Planung von Urbanen Gebieten* bzw. bei entsprechender Nutzungsmischung von Mischgebieten* geboten.

Zusammenfassend lassen sich aus städtebaulicher Sicht folgende Bausteine benennen, die in der zu erarbeitenden Rahmenplanung zu berücksichtigen sind:

- Entwicklung einer klaren städtebaulichen Grundstruktur
- Entwicklung einer klaren Erschließungsstruktur als Ringsystem
- Entwicklung hochwertiger und klar definierter öffentlicher Räume
- Ausbildung von flexibel einteilbaren Baufeldern
- Entwicklung einer abgestuften Bebauungsstruktur
- Einbindung des Förderturms als städtebauliche Landmarke
- Ausbildung einer angemessenen, angepassten Höhenentwicklung
- Realisierung eines hohen Anteils an Wohnnutzung in verschiedenen Wohnformen
- Realisierung von gewerblichen Nutzungen
- Etablierung einer vielfältigen, gemischten Nutzungskonstellation
- Berücksichtigung der vorhandenen lärmintensiven Nutzungen

***Hinweise:**

Mischgebiete Baunutzungsverordnung § 6 (auszugsweise)

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Urbane Gebiete Baunutzungsverordnung § 6a (auszugsweise)

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Leitplanken Freiraum und Umwelt

Nach der Aufgabe der industriellen Nutzung entwickelte sich auf den zwischenzeitlich sanierten Böden eine überwiegend als Offenland zu charakterisierende Biotopstruktur. Erhalten aus der Zeit der aktiven industriellen Nutzung sind die großen Baumstrukturen sowie die bestehenden geschützten Alleen.

Durch das „Brachfallen“ entwickelte sich die Fläche zu einem Habitat einiger planungsrelevanter Arten, die sich dort teils temporär aber auch dauerhaft angesiedelt haben. Heute stellt die Fläche überwiegend eine grüne Verbindung zu anderen umliegenden Grün- und Naherholungsbereichen dar. In Teilbereichen wird sie zur Naherholung genutzt. Entsprechend wurden Freiflächen in der Vergangenheit mit temporären aber auch dauerhaften Nutzungen, die dieser

Funktion dienen, belegt. Den Prozess des „Brachfallens und Brachlassens“ entgegensteht das berechnigte Interesse des Eigentümers an einer den Stadtentwicklungszielen entsprechenden aber auch ökonomisch attraktiven Revitalisierung der Fläche. Vielerorts im Ruhrgebiet ist bereits belegt, dass eine solche Revitalisierung in Symbiose zwischen Grün- und Naherholungsraum sowie Wohnen und Arbeiten gelingen kann.

Bei der Entwicklung eines Quartiers an diesem stadträumlich bedeutenden Ort, bietet sich die Chance, Maßnahmen der Klimaanpassung von Beginn an in die Planung zu implementieren, um auf diese Weise idealtypisch die Umsetzung eines nach den Maßgaben der Urbanen Resilienz geplanten Quartiers zu ermöglichen. Als grundsätzliches Ziel hat die zu erarbeitende Rah-



menplanung einen wirksamen Beitrag zu den Zielen der kommunalen Klimaanpassung zu leisten. Bezogen auf das Plangebiet besitzt dabei das Grün- und Freiraumkonzept des renaturierten Alsbachs und die daraus ableitbare Qualitätssteigerung für die gesamte Fläche eine prioritäre Bedeutung. Hinzu kommen Maßnahmen zur Klimaanpassung, wie beispielsweise Ansätze der Schwammstadt oder der generelle Umgang mit Niederschlagswasser.

Nachfolgend werden die wesentlichen Richtungen aus dem Themenfeld Freiraum und Umwelt festgehalten, die für die Erstellung und Umsetzung der Rahmenplanung eingeschlagen werden sollen. Diese gelten nicht abschließend. Anpassungen, Ergänzungen und/oder Streichungen sind im weiteren Prozessverlauf möglich.

Renaturierung des Alsbach

Die Offenlegung und Renaturierung des Alsbachs wurde im Genehmigungsverfahren zur Betuwe-Linie verbindlich beschlossen. Die Planung des renaturierten Alsbachs ist somit als Grundlage in die weitere Qualifizierung der Fläche zu integrieren. Der offengelegte Bachlauf mit begleitendem Freiraum bietet darüber hinaus große Chancen, diesen in ein umfassendes Grün- und Freiraumkonzept für das Plangebiet einzubetten.

Gesetzlich geschützte Baumalleen

Im Bereich der von-Trotha-Straße sowie in einem Bereich des Plangebiets südlich des historischen Förderturms befinden sich nach Landesrecht geschützte Alleen. Diese sind zu erhalten.



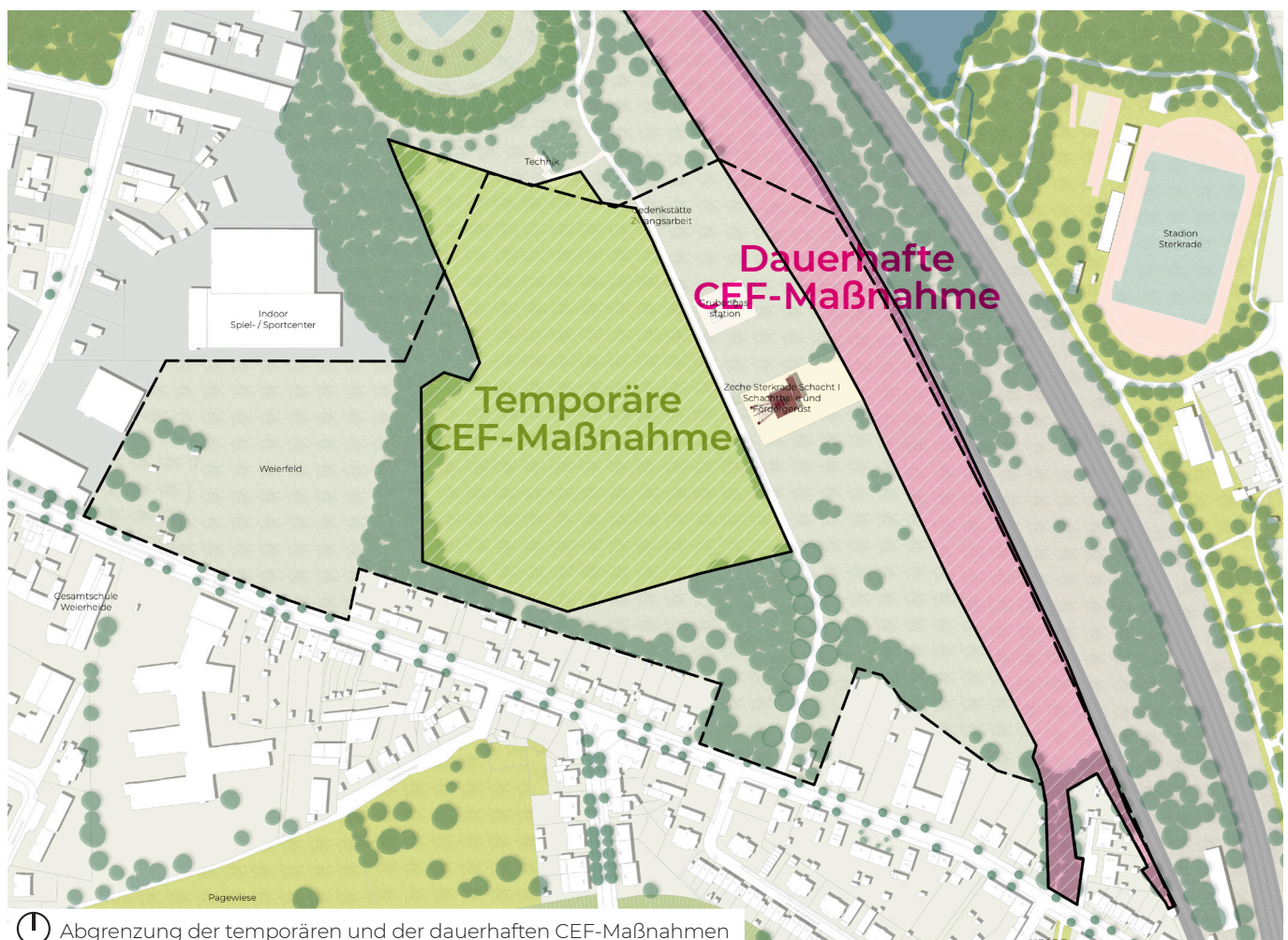
Biotop- und Artenschutz

Die Fläche ist zudem mit einer temporären CEF-Maßnahme belegt. Es wurde hier übergangsweise ein Habitat für Kreuzkröten geschaffen. Die Kreuzkröten sollen mittelfristig dauerhaft auf ein noch herzustellendes Landschaftsbauwerk nordwestlich der Fläche im Bereich des Edeka-Zentrallagers umgesiedelt werden.

Der Zeitrahmen für die Umsiedlung umfasst etwa 1-2 Jahre. Bis zu diesem Zeitpunkt sind die Flächen für die Kreuzkröten zu erhalten.

Neben der temporären CEF-Maßnahme wurden auch bereits Flächen mit dauerhaften CEF-Maßnahmen belegt. Diese befinden sich im Osten der Fläche angren-

zend an die Bahntrasse. Dieser Bereich ist zwingend zu erhalten. Die Fläche wird als dauerhafte CEF-Fläche für Offenlandarten (Kreuzkröte, Feldlerche, Heidelerche, Flussregenpfeifer und Kiebitz) hergestellt und wird dauerhaft als solche unterhalten.



⌚ Abgrenzung der temporären und der dauerhaften CEF-Maßnahmen

Klimaschutz

Das Plangebiet wird durch überwiegend als Offenland ausgebildete Biotope geprägt, die auf den sanierten Böden entstanden sind. Aufgrund dieser Biotope hat sich das ehemalige Industriegelände heute zu einer Fläche mit sehr hoher klimaökologischer Bedeutung entwickelt.

Zum Zeitpunkt der Erstellung der Klimanalyse besaß die Fläche insbesondere ein sehr hohes Kaltluftströmungspotential vorwiegend in südlicher / südwestliche Richtung.

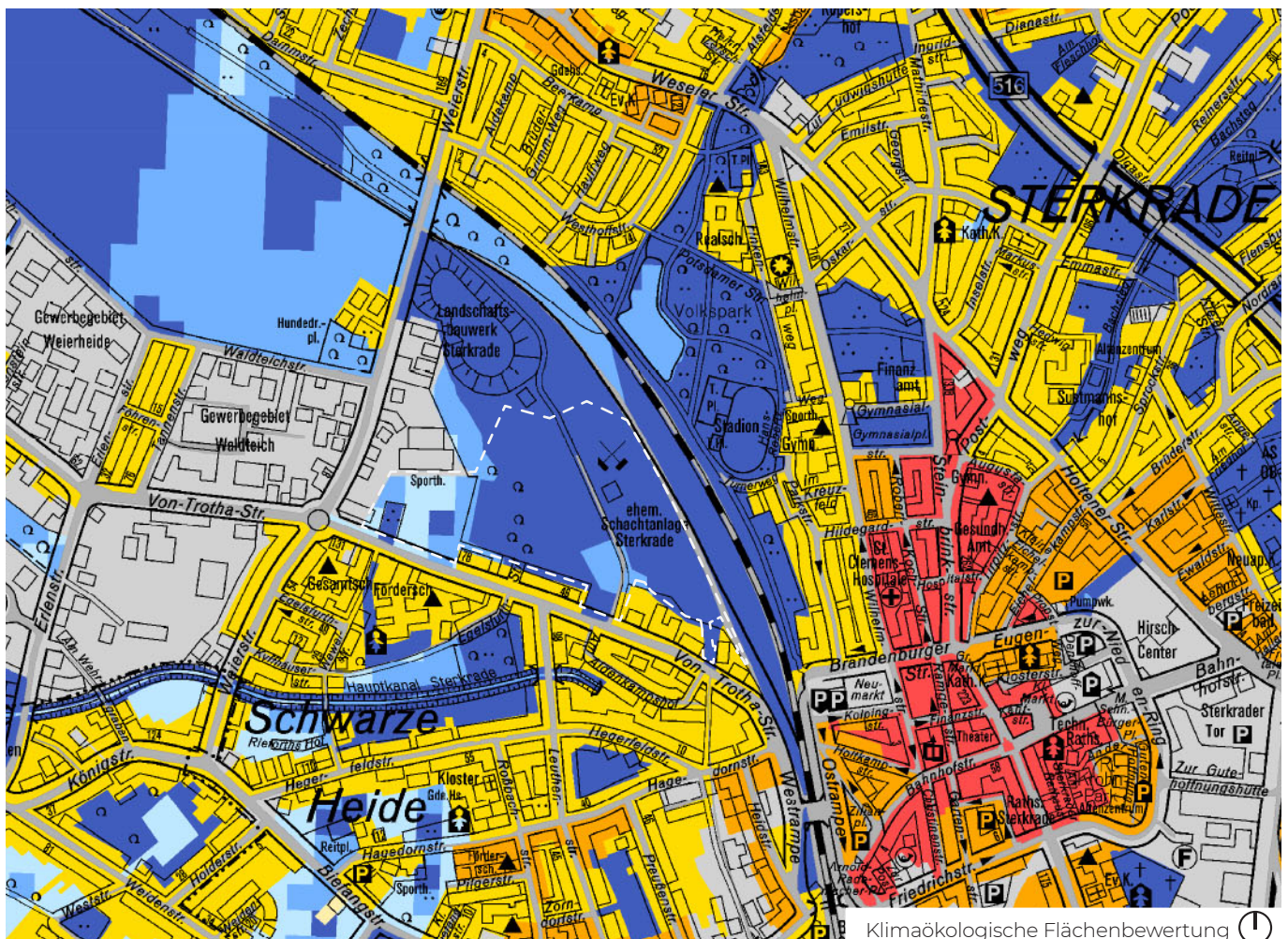
Flächenbewertung aus klimaökologischer Sicht für das Stadtgebiet von Oberhausen

Bedeutung der Grün- und Freiflächen

- sehr hohe klimaökologische Bedeutung
- hohe klimaökologische Bedeutung
- mittlere klimaökologische Bedeutung
- geringe klimaökologische Bedeutung

Bioklimatische Verhältnisse in den Siedlungsräumen (Klimatope)

- sehr günstig (Vorstadtklima)
- günstig (Stadttrandklima)
- ungünstig (Stadtklima)
- sehr ungünstig (Innenstadtklima)
- sehr ungünstig (Gewerbe-/Industrieklima)
- Verkehrsinfrastruktur



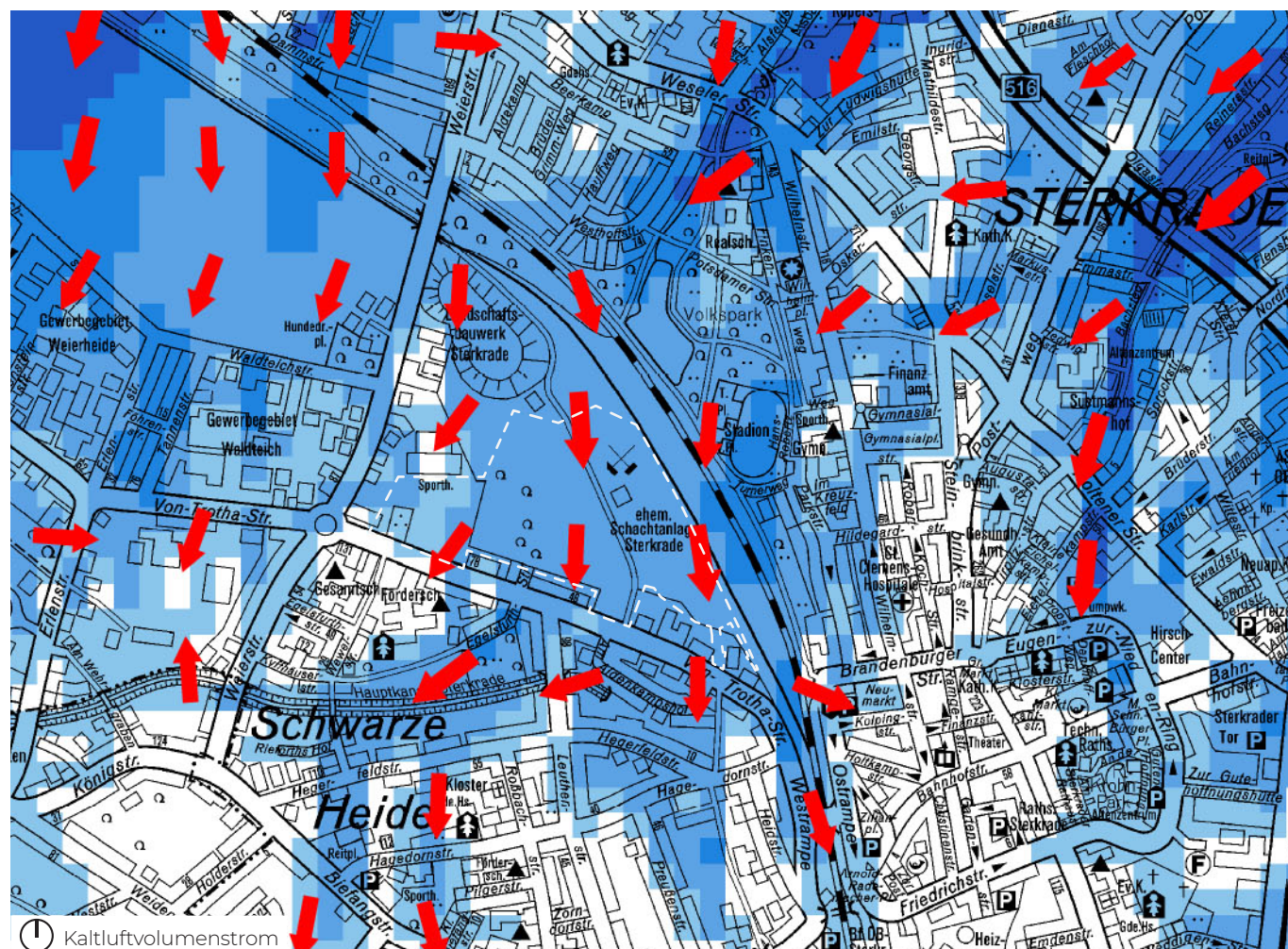
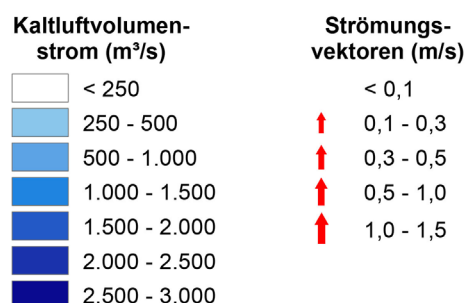
Klimaökologische Flächenbewertung

Aus Sicht des Klimaschutzes hat auch die Verwendung ökologischer Baustoffe einen hohen Stellenwert, damit die geplante Entwicklung einen entsprechend Einfluss auf den Klimaschutz nehmen kann. Kombiniert werden muss die Verwendung solcher Baustoffe mit einer energetisch angepassten Bauweise, die charakterisiert wird durch hohe Energieeffizienzstandards, Fassadenmaterial und -farbe mit hoher Albedo sowie Form, Größe, Höhe und Ausrichtung des Baukörpers zur besseren Nutzung solarer Energie und Vermeidung von Energieverlusten.

Eine Dach- und Fassadenbegrünung ist dabei in Kombination mit PV-Anlagen zu planen. Die technischen Voraussetzungen für eine kombinierte Umsetzung bestehen

bereits seit mehreren Jahren. Weitere Aspekte des Klimaschutzes umfassen die Realisierung zentraler Abfallstellen sowie eine nachhaltige Mobilität.

Kaltluftvolumenstrom (4 Uhr) im Stadtgebiet von Oberhausen

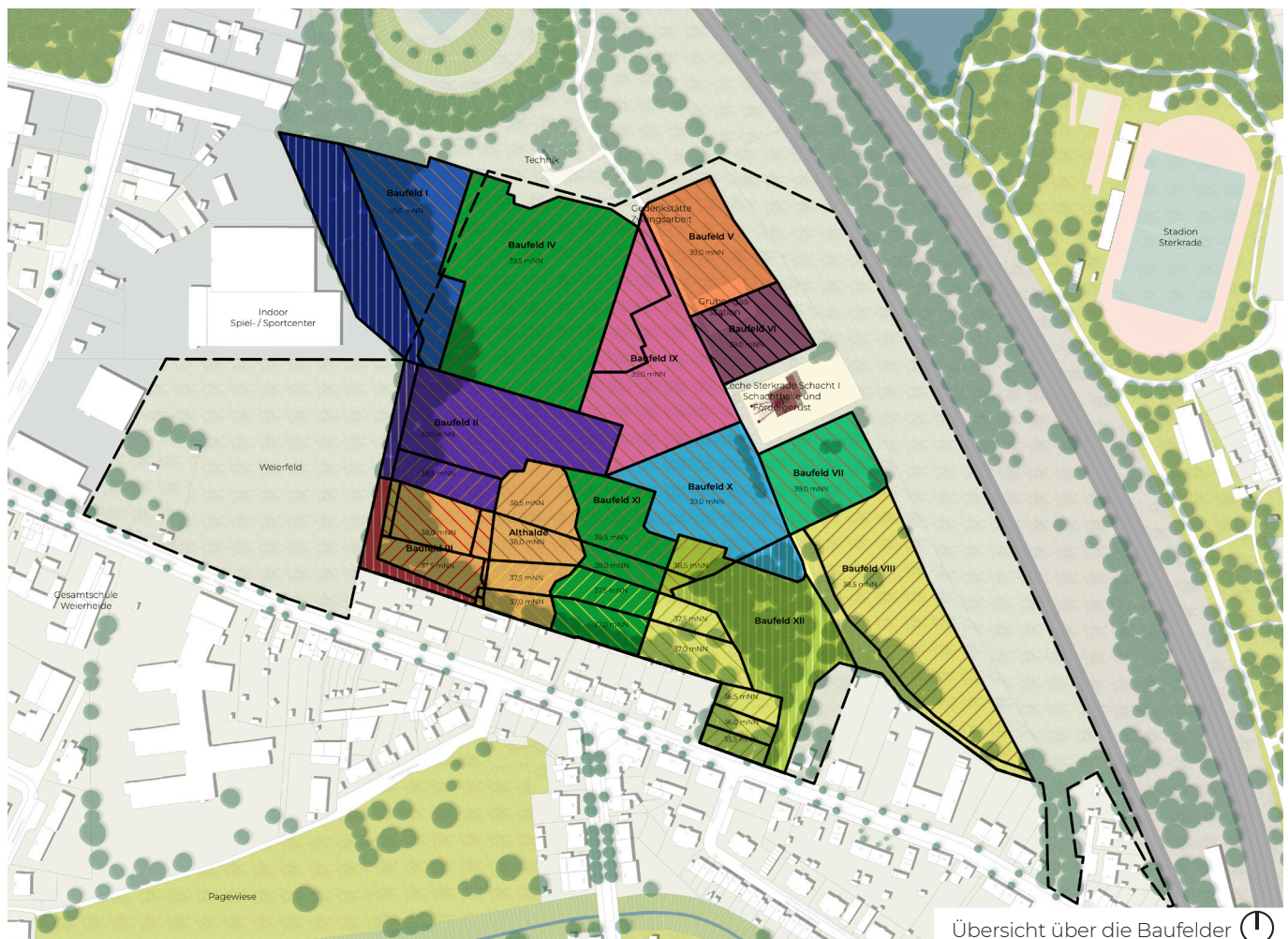
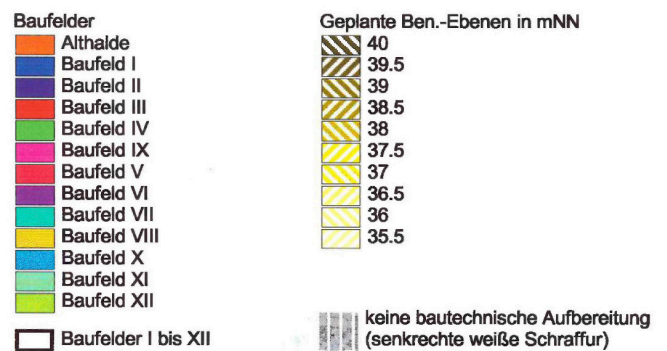


Bodenschutz und Altlasten

Das Ende der Bergaufsicht gem. Bundesberggesetz (BBergG) wurde für den Bereich der ehemaligen Schachtanlage Sterkrade 1/2 im Dezember 2004 festgestellt. Die Sanierung der Baufelder auf der Fläche erfolgte im Hinblick auf eine spätere Folgenutzung als Wohngebiet und unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) noch nicht veröffentlicht war, mit den Sanierungszielwerten der LAGA Z 1.1. mit Stand 11/97.

Diese Zuordnungswerte unterschreiten die Prüfwerte der BBodSchV für Wohngebiete. Eine Folgenutzung als Wohngebiet ist demnach grundsätzlich möglich. Sämtliche sich aus der Sanierung ergebenden Erfordernisse sind im Rahmen der für eine

Realisierung notwendigen Bauleitplanung zu beachten.



Natur- und Artenschutz

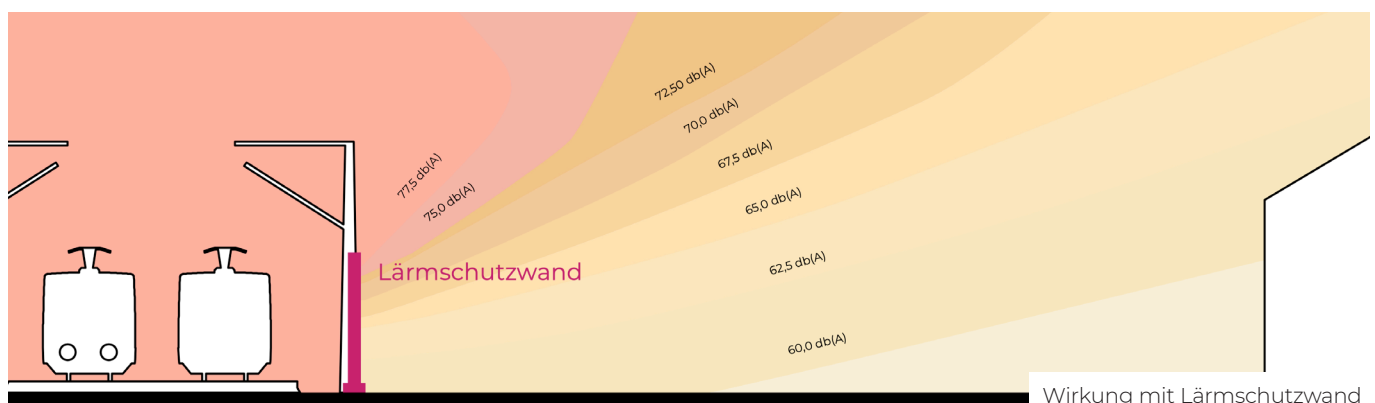
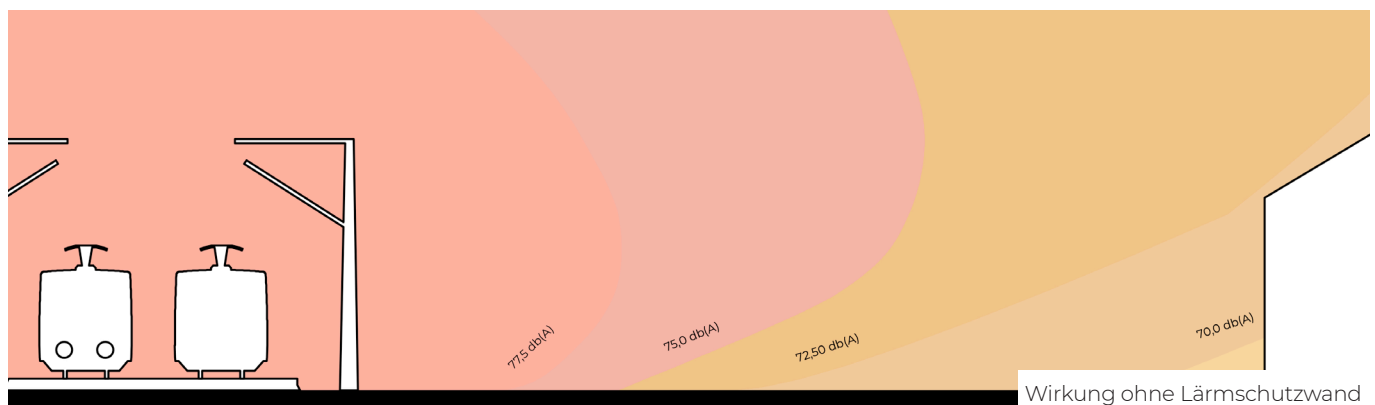
Es besteht die Möglichkeit erlebbare Landschaftsräume durch den Erhalt und die ökologische Aufwertung von Grün- und Freiflächen zu schaffen. Beispielhaft sollen die dauerhafte CEF-Maßnahme und die vorhandene Baumallee in das Quartier integriert werden, um so eine hohe Qualität des Freiraums zu entwickeln.

In der weiteren Planung soll der Fokus darauf gelegt werden, die vorhandenen Biotope zu stärken und eine Zerschneidung der Biotope z. B. durch bauliche Maßnahmen vermieden werden. In direktem Zusammenhang damit ist der Erhalt artenschutzrelevanter Flächen zu nennen. Die Entwicklung soll insgesamt mit einem hohen Grünanteil und einem möglichst geringen Versiegelungsgrad auf den Grundstücken erfolgen. Damit verbunden soll ein offenes

Regenwasserkonzept Berücksichtigung finden, welches neben weiteren Aspekten die Integration von blau-grüner Infrastruktur, Retentionsräume und Vorfluter, sowie die Speisung des Alsbach (positive Wasserbilanz) beinhalten kann. Eine Dach- und Fassadenbegrünung auf und an den Gebäuden soll einen weiteren Anteil an einem gelungenen Natur- und Artenschutz im Quartier haben.

Lärmschutz in CEF-Maßnahme

Für die notwendig werdenden Lärmschutzwände entlang der bestehenden Bahntrasse soll eine angepasste und innovative Bauweise auf den potenziell eher gewerblich genutzten Flächen im Osten des Quartiers erfolgen. Die Lärmschutzwände sind dabei entsprechend in die bestehende CEF-Maßnahme zu integrieren.



Klimaanpassung

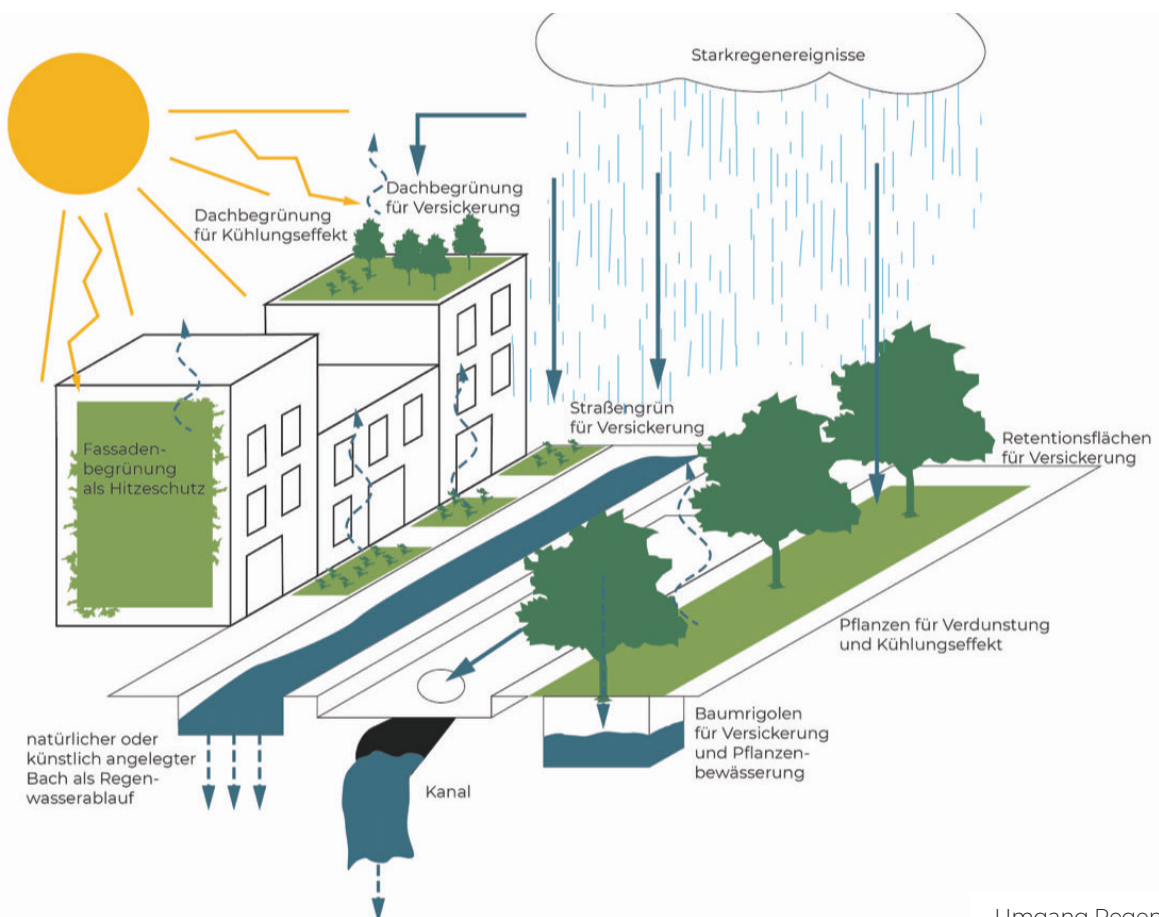
Maßnahmen der Klimaanpassung sind ein wichtiger Weg zu einem resilienten Quartier. Insbesondere dem Umgang mit Niederschlagswasser und vermehrt vorkommenden Starkregenereignissen kommt in diesem Zusammenhang große Bedeutung zu. Aber auch der Umgang mit Hitzeperioden und der möglichen Abkühlung des Stadtraums durch verschiedene Maßnahmen gewinnen in Anbetracht des fortschreitenden Klimawandels an Bedeutung.

Von daher ist in der weiteren Planung ein angepasstes Klimaanpassungskonzept zu entwickeln, das mindestens Aussagen zu folgenden Aspekten enthalten soll:

- Integration von blau-grüner Infrastruktur im Quartier zur Verbesserung des Mikroklimas, dazu zählen Aspekte wie

Retentionsräume schaffen, Vorfluter zur Speisung des Alsbachs (positive Wasserbilanz) realisieren multifunktionale Flächennutzung für Starkregen ermöglichen, Mulden-Rigolen-Systeme (in Abhängigkeit zu vorhandenen Altlasten und Bodenbeschaffenheit) vorsehen

- Erhalt von Grün- und Freiflächen zur Kaltluftproduktion
- Erhalt von Frischluftschneisen für den umliegenden Bestand und Neubau
- Angepasste Bauweise: Wahl des Fassadenmaterials und -farbe, Fließwege und Gefälle innerhalb eines Grundstücks beachten, Größe, Ausrichtung und Position des Baukörpers, Entsiegelung und Begrünung der Grundstücke, Dach- und Fassadenbegrünung
- Realisierung von (natürlichen) Verschattungselementen



Umgang Regenwasser

Leitplanken Mobilität

Für die Entwicklung des Quartiers ist ein innovatives, nachhaltiges Mobilitätskonzept zu erarbeiten. Ziel des Konzepts ist dabei die Schaffung eines Mobilitätsmixes, der Ressourcen schont, den Umweltverbund stärkt und zu einer hohen Lebensqualität beiträgt.

Das Quartier soll durch kurze Wege gekennzeichnet sein. Durch die zentrale Lage mitten in Sterkrade bestehen ausgezeichnete Verbindungen zum Bahnhof, zur Innenstadt Sterkrade und zum Volkspark. Der nahegelegene Bahnhof Sterkrade ermöglicht eine optimale Vernetzung in andere Stadtteile und ins regionale Umfeld. Diese sind in einem geringen Radius erreichbar. Die kurzen Wege bieten großes Potential, um mit dem Fahrrad oder zu Fuß zurückgelegt zu werden.

Die nachhaltige Mobilität soll im Quartier ein klimafreundliches Mobilitätsverhalten herbeiführen und so auch die umliegenden Stadtgebiete aufwerten. In diesem Sinne ist es Ziel, ein „Vorzeigequartier“ im und für das Ruhrgebiet zu realisieren. Dafür sollen auch der historische Förderturm und sein Umfeld genutzt werden. Hier bestehen Chancen Identität, Mobilität und Kultur miteinander zu verbinden.

Nachfolgend werden die wesentlichen Richtungen aus dem Themenfeld Mobilität festgehalten, die für die Erstellung und Umsetzung der Rahmenplanung eingeschlagen werden sollen. Diese gelten nicht abschließend. Anpassungen, Ergänzungen und/oder Streichungen sind im weiteren Prozessverlauf möglich.



Fuß- und Radwegeverbindungen in Sterkrade

orten gestärkt werden. Zu planen ist eine hochwertige Verbindung für den Fuß- und Radverkehr, die eine Verknüpfung in die Bereiche östlich der bestehenden Bahntrasse ermöglicht. Auf diese Weise wird die Erreichbarkeit und die Vernetzung in die umliegenden Gebiete erheblich verbessert. Der Brückenschlag für zu Fuß gehende und Rad fahrende Menschen stellt vor allem ein besonderen Anreiz dar, um auf das Auto zu verzichten.

Autoreduziertes Quartier

Grundlage der Planung soll die Realisierung eines autoreduzierten Quartiers sein, wobei die gewonnenen Flächen gemäß den Vorgaben und Beispielen der „Lebenswerten Straße“ (<https://lebenswerte-strasse.de>) bespielt werden sollen, um so die Lebensqualität und Aufenthaltsqualität im Quartier maßgeblich zu erhöhen. Hierzu soll der Autoverkehr eingeschränkt und das dauerhafte Parken im Straßenraum vermieden werden. Der Straßenraum wird somit lebenswert gestaltet. Zur Realisierung dieses Ansatzes sind eine oder mehrere Quartiersgaragen im Eingangsbereich zum Quartier bzw. an weiteren strategisch günstigen Punkten zu schaffen.

Multimodalität und Intermodalität

Multimodalität und Intermodalität sind durch innovative und zielführende Mobilitätsangebote, wie z. B. ein Multimodal-Hub, im Quartier (ggf. in Verbindung mit der Quartiersgarage) zu stärken. Hochwertige E-Sharingangebote sollen die Pkw-Nutzung kompensieren und die Senkung von Emissionen im autoreduzierten Quartier vorantreiben. Im Multimodal-Hub können sämtliche Sharing-Angebote gebündelt an einem Ort angeboten werden. Von hieraus sollen dann die umliegenden Gebiete über die verschiedenen Mobilitätsangebote bequem erreicht werden.

Die digitale Verbindung zwischen öffentlichen Personennahverkehr, E-Roller, Rad, Lastenrad, usw. kann mit Hilfe einer Mobility-App hergestellt werden. Dadurch können schnellstmögliche Routen vorgeschlagen und Verkehrsmittel miteinander vernetzt werden. Durch eine anbieterübergreifende Bündelung kann dann eine Route optimal geplant und eine vereinfachte Nutzung der unterschiedlichen Angebote vor Ort gewährleistet werden.

Fahrradabstellanlagen

Sichere und innovative Fahrradabstellanlagen, nach dem Vorbild des einmaligen Projektes im Oberhausener Bismarckviertel (RadSchuppen), sollen im Quartier implementiert werden. Auf diese Weise kann ein sicheres und schnell verfügbares Abstellen der Fahrräder gewährleistet werden. Eine hohe Aufenthaltsqualität im Umfeld der Abstellanlagen soll dazu beitragen, die Generierung und Stabilisierung nachhaltiger Verhaltensmuster der gesellschaftlichen Mobilitätsgruppen im Quartier zu sensibilisieren.

E-Mobilität

Die Elektromobilität bietet eine große Chance, die verkehrlich verursachten Treibhausgas-Emissionen zu mindern und einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Es ist daher von großer Bedeutung, die Elektromobilität in Kombination mit weiteren umweltfreundlichen Mobilitätslösungen stark zu fördern. Nur so ist es möglich, den motorisierten Individualverkehr einzudämmen, den ruhenden Verkehr zu reduzieren und die verkehrsbedingten Emissionen langfristig auf ein verträgliches Maß zu senken.

Die Entwicklung der Flächen bietet hierfür geradezu idealtypische Voraussetzungen, wenn die entsprechenden Mobilitätslö-

sungen bereits frühzeitig in der Planung berücksichtigt und integriert werden und eine proaktive Sensibilisierung der künftig dort lebenden und arbeitenden Menschen stattfindet. Daher sollen ansprechende und innovative E-Mobilitätsangebote, wie beispielsweise E-Bike-Sharing und E-Ladestationen neu entstehen.

Das zu erarbeitende E-Mobilitätskonzept soll insgesamt den Ansatz verfolgen, elektromobile Mobilitätsangebote vor Ort zu schaffen und Mobilitätsdienstleister und -gewerbebranchen als Kernakteure mit einander zu vernetzen.

Fördermittel

Für die Umsetzung der hier aufgeführten Mobilitätsthemen ist die Nutzung von Fördermitteln von Land und Bund zu prüfen. Zur Förderung der Nahmobilität, Sharing-Angeboten und Quartiersgaragen stellt das Land und der Bund verschiedenen Fördermöglichkeiten zur Verfügung.

Die Erstellung eines Mobilitätskonzeptes unter Berücksichtigung der aktuellen Ansätze in Bezug auf Mobilitätswende, Multi- und Intermodalität und die Erarbeitung zukunftsfähiger Mobilitätsangebote soll in der Rahmenplanung erfolgen. Die Ergebnisse sind entsprechend in die weitere Qualifizierung des Vorhabens einzuarbeiten.

Grundsätzlich wird das Planungsziel verfolgt, durch innovative Anreize und Mobilitätsangebote (E-Mobilität, Quartiersparkhaus, ÖPNV-Nutzung) innerhalb des Quartiers, verkehrsbedingte Emissionen zu reduzieren.

Leitplanken Energie

Um das Quartier nach den Maßgaben der Urbanen Resilienz zu entwickeln, bedarf es der Erarbeitung eines nachhaltigen Energiekonzeptes. Dabei sind unter der Federführung des örtlichen Energieversorgers Energieversorgung Oberhausen AG (EVO) alle Ansätze der Energiebeschaffung/-versorgung auf Realisierbarkeit zu prüfen.

Die bereits auf der Fläche befindliche Anlage zur Grubengasgewinnung/-verarbeitung ist in die Planung einzubeziehen.

Das Quartier kann in die Wärmenetze der EVO eingebunden werden, so dass die Wärmeversorgung sichergestellt ist.

Darüber hinaus ist zu prüfen, ob innovative und dezentrale Erzeugungsmodelle möglich sind, so dass das Quartier einen positiven Beitrag zur CO₂-neutralen und ökonomisch zukunftsweisenden Wärmeversorgung der Stadt Oberhausen beitragen wird.

Nachfolgend werden die wesentlichen Richtungen aus dem Themenfeld Energie aufgelistet, die für die Erstellung und Umsetzung der Rahmenplanung eingeschlagen werden sollen. Diese gelten nicht abschließend. Anpassungen, Ergänzungen und/oder Streichungen sind im weiteren Prozessverlauf möglich.

Innovative Wärme- und Kälteversorgung für das Quartier:

- Energie aus Grubenwasser und Grubengas, ggf. Integration des historischen Förderturms in die Heizzentrale
- Tiefengeothermie zur Erzeugung CO₂-neutraler Fernwärme der EVO
- Kühlung der Gebäude durch zentrale Kälteerzeugung
- Hohe Energieeffizienzstandards der Gebäude
- Integration von Power-to-heat und Wärmepumpen

PV und Elektromobilität:

- Möglichst autarke Stromversorgung
- Deckung aller Dächer mit PV-Anlagen zur Eigenstromerzeugung und zur Versorgung der zentralen Wärme- und Kälteerzeugung
- Batteriespeicher mit Zugriff und Aufschaltung vom Netzbetreiber zur Erhöhung der
- Autarkie
- Aufbau einer Infrastruktur der E-Mobilität für zentrale Parkplätze (öffentliche Ladepunkte) sowie Ladepunkte für Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und Gewerbe
- Integration von Car-Sharing-Modellen
- Mieterstrommodelle für MFH oder Eigennutzung für Aufzüge, Allgemeinstrom

4.

**Nächste
Schritte**

Rahmenplanung

Das vorliegende Leitbild mit den darin formulierten Leitplanken versteht sich generell als Kompass für die Entwicklung der ehemaligen Zeche Sterkrade. In einem nächsten Schritt bedarf es der Ausarbeitung und Präzisierung der städtebaulichen Ideenskizze zu einer umsetzungs- und vor allem einer zukunftsorientierten Rahmenplanung.

Für die konzeptionelle Übersetzung der vielseitigen Ansprüche und Vorstellungen an die Entwicklung der Fläche müssen die städtebaulichen, freiraum- und verkehrsplanerische Entwicklung Hand in Hand gehen. Hinzu kommen aktuelle Trends und Themen der Stadtentwicklung. Ein verändertes Mobilitätsverhalten, verändertere Lebensstile, die Digitalisierung, der Klimawandel und nicht zuletzt ökonomische Verhältnisse fordern eine konsequente Weiterentwicklung der Konzeptideen.

Insofern gilt es, den begonnen dialogorientierten Ansatz auch in die konkrete Projektarbeit hineinzutragen. Eine erfolgreiche Konkretisierung der Ideen erfordert daher auch die Abstimmung und Vernetzung des Engagements zwischen den projektrelevanten Beteiligten während der Erarbeitung der Rahmenplanung.

Stadtentwicklung im Inneren der Stadt ist zwangsläufig mit Konflikten beladen. Mehr denn je gilt es deshalb auch, die unterschiedlichen Interessen der Bürgerschaft zu erfassen, offen auszutauschen, ein generelles Verständnis für unterschiedliche Belange zu wecken und schließlich über eine sorgfältige Abwägung zu einem Ausgleich von Interessen zu kommen. Dies verlangt letztendlich die Gestaltung eines Rahmenplanprozesses, in dem sich dieser Anspruch auch umsetzen lässt.

Dabei wird es von wesentlicher Bedeutung sein, dass alle Projektbeteiligten sich unter der Überschrift „Stadtplanung als dynamischer Prozess“ auf ein kollektives „Von-und-Miteinander-Lernen“ verständigen.

Dabei gilt es das Leitbild stets im Blick zu behalten.

Wirtschaftlichkeit

Der Stadt ist bekannt, dass die Grundstückseigentümer mit der Entwicklung des Geländes ein wirtschaftliches Ergebnis anstreben. Eine konkrete Wirtschaftlichkeitsberechnung kann jedoch erst auf der Grundlage der konkreten Rahmenplanung erstellt werden. Daher ist es das Ziel aller Beteiligten, möglichst schnell zu einer einvernehmlich abgestimmten und umsetzungsorientierten Rahmenplanung zu gelangen. Alle Beteiligten sichern zu, die ihrerseits dazu erforderlichen Schritte zu unternehmen.

Grundsätzlich besteht Einigkeit, dass die Grundstückseigentümer als Projektträger auftreten und somit sämtliche mit der Projektierung verbundenen Kosten – seien es Kosten für vorlaufende Planungsleistungen wie z. B. die Erarbeitung von Mobilitätskonzepten sowie auch sämtliche Investitionskosten zur infrastrukturellen Erschließung des Geländes – tragen. Ebenso stehen den Grundstückseigentümern sämtliche aus der Projektentwicklung erzielbaren Erlöse zu.

Die etwaige Verteilung von Kosten und Erlösen zwischen den Grundstückseigentümern regeln diese untereinander.

Den Beteiligten ist bekannt, dass die Geschäftsziele der Grundstückseigentümer bei der Entwicklung des Geländes insofern differieren, dass

- die RAG bzw. RAG Montan Immobilien GmbH anstrebt, baureife und planungsrechtlich gesicherte Grundstücke an Dritte zu veräußern,
- die Thelen-Gruppe anstrebt, baureife und planungsrechtliche gesicherte Grundstücke gegebenenfalls selbst zu bebauen und an Dritte zu veräußern.

Bauleitplanung

Die Stadt Oberhausen beabsichtigt für das Plangebiet auf der Grundlage einer vorher einvernehmlich abgestimmten Rahmenplanung die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens und den Abschluss damit korrespondierender städtebaulicher Verträge und/oder Erschließungsverträge.

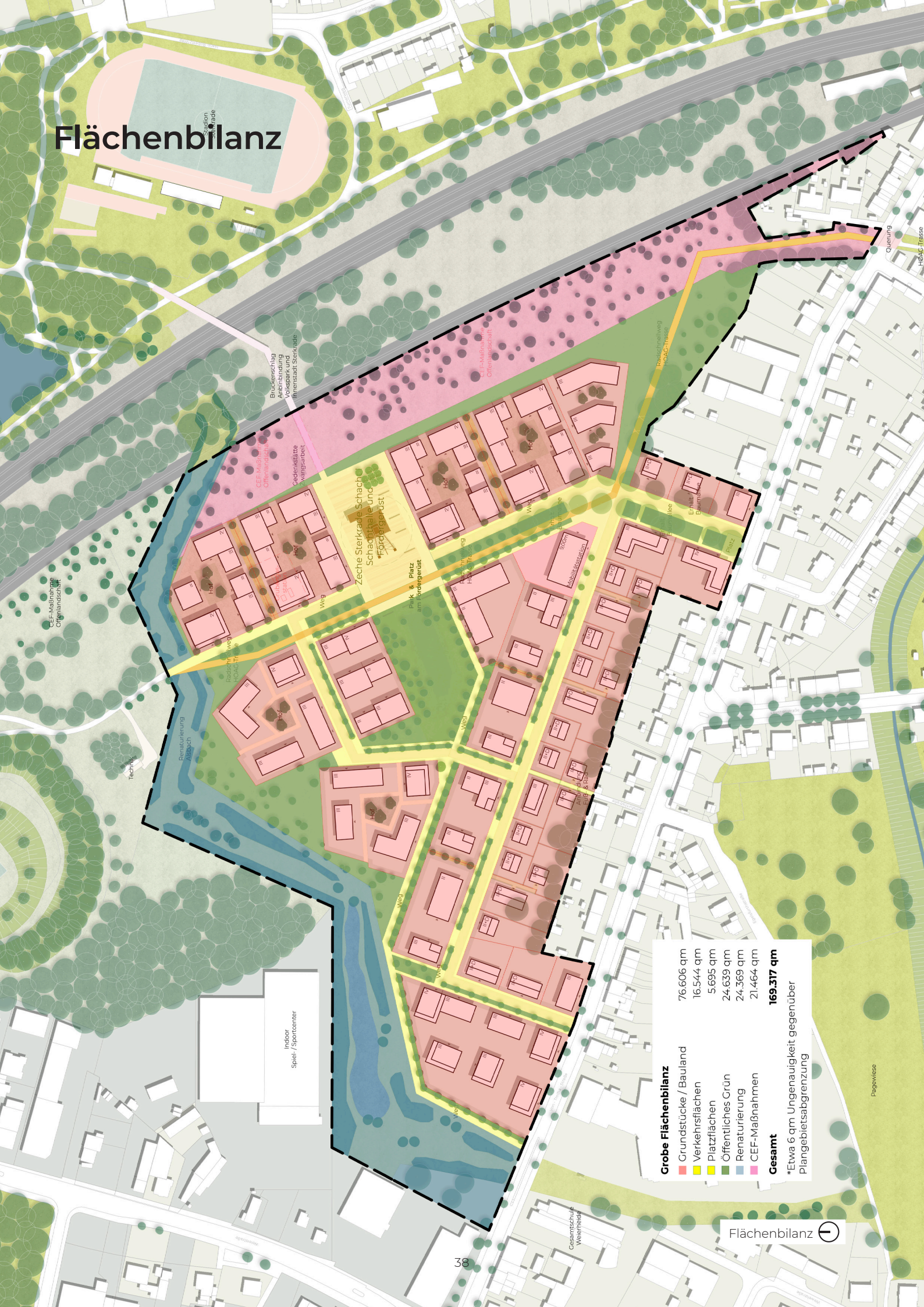
Die grundsätzliche Entscheidung über die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens obliegt dabei dem Rat der Stadt Oberhausen. Ebenso ist die endgültige Rechtskraft des Bebauungsplans von einer Abwägungsentscheidung sowie einem darauf fußenden Beschluss des Rates der Stadt Oberhausen abhängig, die an dieser Stelle nicht vorweggenommen werden können (Verfahrensvorbehalt).

Vor Aufstellung eines Bebauungsplans wird ein entsprechender städtebaulicher Vertrag zwischen den Projektträgern und der Stadt Oberhausen geschlossen, der regelt, dass sämtliche durch das Bebauungsplanverfahren verursachten Kosten durch den Projektträger zu tragen sind.

Städtebauliche Ideenskizze



Flächenbilanz



Grobe Flächenbilanz

Grundstücke / Bauland	76.606 qm
Verkehrsflächen	16.544 qm
Platzflächen	5.695 qm
Öffentliches Grün	24.639 qm
Renaturierung	24.369 qm
CEF-Maßnahmen	21.464 qm
Gesamt	169.317 qm

*Etwa 6 qm Ungenauigkeit gegenüber Plangebietsabgrenzung

Perspektive



Perspektive

Zeche Sterkrade – Prozessbegleitung & Prozessarchitektur



Prozessbegleitung

Team & Rollen

Projektleitung und Moderationsteam



Fee Thissen

Urbane Transformation

Projektkoordination,
Ansprechpartnerin für
Auftraggeberin,
Konzeption u. Durchführung
des Kommunikations-
prozesses,
Moderation,
Dokumentation



Michael Isselmann

StadtPlanung.Isselmann

Stellvertretende
Projektkoordination,
Konzeption u. Durchführung
des Kommunikations-
prozesses, Moderation,
Dokumentation

Co-Moderation und Grafik



Ronja
Decker



Henriette
Frye



Katharina
Stommel

Präsentation 13.12.2023

Urbane Transformation

Facts&Figures

Gründung: 2020
Inhaberin: Dr. Fee Thissen
Team: Ronja Decker, Katharina Stommel, Henriette Frye
Netzwerk: Karsten Palme, Klaus Selle, Christine Grüger, Damian Paderta, Michael Isselmann u.a.

Arbeitsschwerpunkte

Entwicklung: integrierte Strategien und Konzepte, Leitbilder und Visionen etc.
Forschung: wissensch. Begleitung, Forschungsprojekte, Wirkungsanalysen, Vorträge, Publikationen
Kommunikation: Prozessgestaltung, Akteursanalysen, Kommunikation und Moderation, Wissensvermittlung, Podcast Stadtrederi

Auftraggeber:innen

Kommunen: Essen, Münster, Oberhausen, Schwalmthal u.a.
Verbände/ Inst.: vhw, isw München + Berlin, AKNW, DASL



StadtPlanung.Isselmann

Facts&Figures

Gründung: 2019
Inhaber: Michael Isselmann
Netzwerk: Christine Grüger (suedlicht), Oliver Knebel (FIRU), Alfred Körbel (plan-lokal), Fee Thissen (Urbane Transformation), u.a.

Arbeitsschwerpunkte

Integrierte Strategien und Konzepte
Kommunalberatung
Fort- und Weiterbildung

Auftraggeber:innen

Kommunen: Bad Salzuflen, Essen, Köln, Korschenbroich, Oberhausen, Schwalmthal, Stutensee, Unna, Willich, u.a.
Verbände/ Inst.: isw München + Berlin, vhw, DIfU, AKNW, Uni Kassel, MHKBD, Stiftung Baukultur NRW, RVR, ILS/BBSR



Arbeitsweise



Wir **kommunizieren transparent**: klar, verständlich, vollständig, in angemessener Sprache.



Wir haben einen **Sinn für kreative Gestaltung**.



Wir nutzen einen vielfältigen **Beteiligungs- und Kommunikations-Methodenkoffer**.

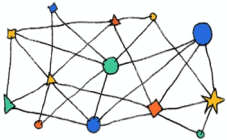


Wir arbeiten **analog, hybrid und digital**.

Arbeitsweise



Wir setzen unsere klaren Konzepte **strukturiert und gut organisiert** um.



Wir verfügen über eine **Binnensicht** im Zusammenwirken von **Verwaltung und Politik**.



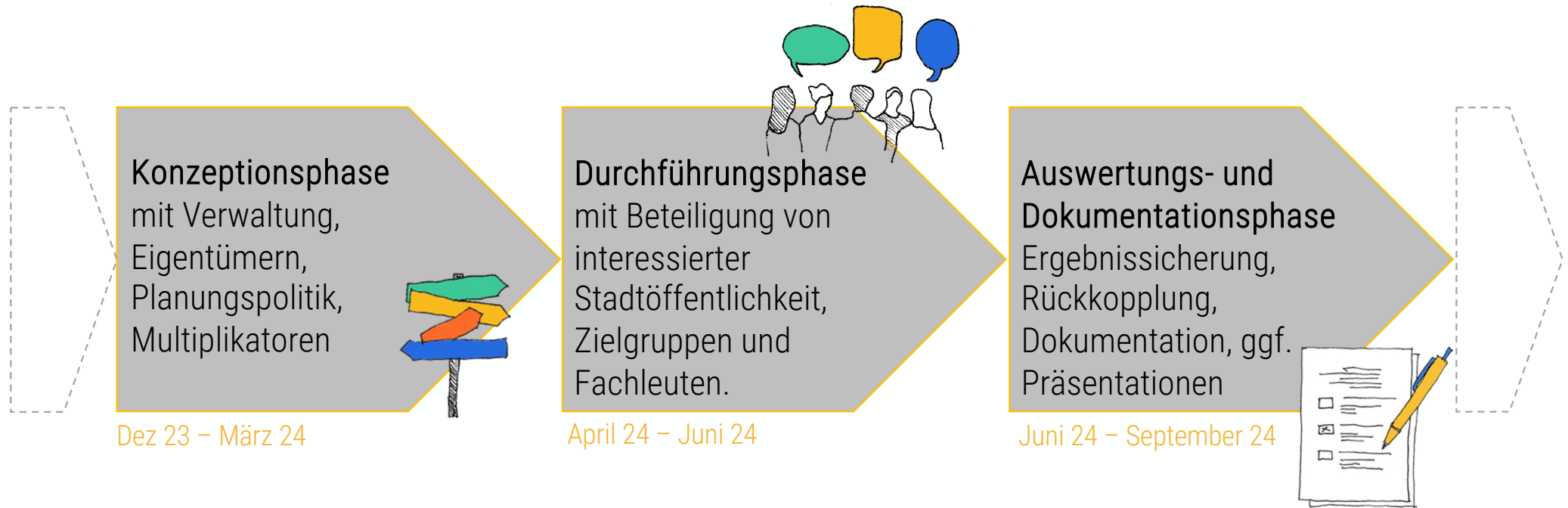
Wir gestalten die **Schnittstelle** von Praxis und Forschung – das eine bereichert das andere.



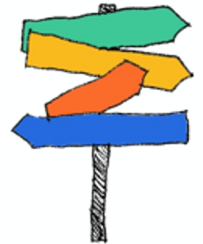
Wir arbeiten **individuell und kontextbezogen** – spezifisch für **Ihre Anfrage!**

Prozessarchitektur

Prozessarchitektur



Konzeptionsphase



- **Dezember 2023**
Vorgespräch mit Kernteam Verwaltung
 - Prozessarchitektur
 - Zeitplan

- **Januar 2024**
Hintergrundgespräch mit Eigentümern
 - Erörterung der ‚Schmerzgrenze‘ Dichte/Wirtschaftlichkeit
 - Sondierung von Gestaltungsspielräumen

- **Februar 2024**
Gesprächswerkstatt mit Planungspolitik
 - Zielsetzung
 - Erörterung der ‚Schmerzgrenze‘ Dichte/Wirtschaftlichkeit
 - Konfliktthemen
 - Konkrete Inhalte
 - Zielorientierte Mitwirkung

- bei Bedarf:*
 - **Februar - März 2024**
Schlüsselpersonen-Gespräche
 - Zur Klärung aufkommender Konflikte
 - Zur Aktivierung von Multiplikatoren

Durchführungsphase



- **April 2024**
**Öffentlichkeits-
beteiligung vor Ort**

- Ortsbegehung
- Information und Erörterung

- *bei Bedarf:*
April 2024
**Beteiligung best.
Zielgruppen**
 - Erörterung von Ideen, Anliegen und Bedenken mit Anrainern, Kritikübenden, Nutzenden

- **Mai 2024**
**Planungswerkstatt mit
Fachleuten/
Multiplikatoren**
 - Reflexion Entwicklungsziele
 - Qualifikation der Anregungen
 - Fortentwicklung der städtebaulichen Ideenskizze in Rahmenplanung

- **Juni 2024**
**Reflexionsworkshop
mit Auftraggebenden**
 - Erörterung der Erkenntnisse aus dem Prozess
 - Empfehlungen für die Weiterentwicklung der Rahmenplanung und das weitere Vorgehen

Auswertungs- und Dokumentationsphase



bei Bedarf:

- **Juni 2024**

Spiegel in die Öffentlichkeit

- Informationen zum Rahmenplan und zum weiteren Vorgehen

- **Juli - August 2024**

Abschlussbericht

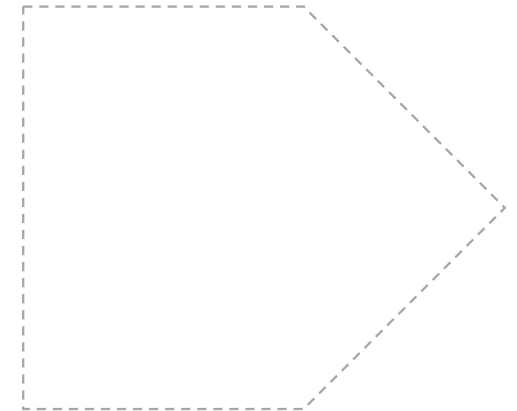
- Ergebnissicherung und Auswertung
- Dokumentation inkl. einer Überarbeitungsschleife

bei Bedarf:

- **August - September 2024**

Präsentationen

- Vorstellung im Verwaltungsvorstand
- Vorstellung im Fachausschuss/ Stadtrat



Kontakte

Urbane Transformation

Entwicklung. Forschung. Kommunikation.

Fee Thissen

Prozessgestalterin, Moderatorin,
Stadtforscherin, Architektin AKNW

Telefon: 0151-43128848

Email: mail@urbanetransformation.de

www.urbanetransformation.de

www.netzwerk-stadt.eu

www.stadtrederei.com

STADTPLANUNG.ISSELMANN

Michael Isselmann

Raumplaner / Stadtplaner AKNW

Telefon: 02224 – 820 339

Mobil: 0176 – 511 49 244

Email: Stadtplanung.isselmann@t-online.de

Präsentation vom 13.12.2023

Vereinbarung (Planungsvereinbarung)

(Stand 19.10.2023)

in Analogie zu den §§ 4b und 11 Absatz 1 Ziffer 1 und Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr.6) geändert worden ist und in Verbindung mit § 54 Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (VwVfG NRW) vom 12. November 1999 (GV. NRW S. 602)

über Planungsleistungen

im Bereich Oberhausen Sterkrade, Von-Trotha-Straße, ehemaliges Betriebsgelände der Zeche Sterkrade sowie angrenzender Teilflächen, die der Vorbereitung von Verfahrensschritten zu einem Angebotsbebauungsplans dienen.

Die

Stadt Oberhausen, Schwartzstr. 72, 46042 Oberhausen

vertreten durch:

Herrn Beigeordneten Dr. Thomas Palotz
und

Herrn Oberbürgermeister Daniel Schranz

– nachstehend „**Stadt**“ genannt –

und die

- A)** RAG Montan Immobilien GmbH, Im Welterbe 1-8, 45141 Essen
vertreten durch die gesamtvertretungsberechtigten Geschäftsführer Michael Kalthoff und Sandra Nierfeld

für den mit **Buchstabe A** bezeichneten Geltungsbereich des diesem Vertrag als Anlage 1 beigefügten Lageplans

– nachstehend „**RMI**“ genannt –

sowie die

- B)** AREAL Wohnentwicklung GmbH & Co. KG, Alfredstr. 150 in 45131 Essen
vertreten durch die AREAL Geschäftsführungs-GmbH, Alfredstraße 150, 45131 Essen, diese wiederum vertreten durch die Geschäftsführer Wolfgang Thelen und Christoph Thelen (beide jeweils alleinvertretungsberechtigt und von den Bestimmungen des § 181 BGB befreit)

für den mit **Buchstabe B** bezeichneten Geltungsbereich des diesem Vertrag als Anlage 1 beigefügten Lageplans

– nachstehend „**AREAL**“ genannt –

– RMI und AREAL gemeinsam nachstehend „**Planungsträger**“ genannt –

schließen nachfolgenden Vertrag:

Vorbemerkung

Die Stadt Oberhausen und die Grundstückseigentümer des hier in Rede stehenden Planungsraums, namentlich die RAG Montan Immobilien GmbH, Im Welterbe 1-8, 45141 Essen, und die AREAL Wohnentwicklung GmbH & Co. KG, Alfredstr. 150 in 45131 Essen, gemeinschaftlich hier fortlaufend auch als „**Planungsträger**“ bezeichnet, haben sich auf die Absicht zur Entwicklung des Geländes der ehemaligen „Zeche Sterkrade“ sowie einer angrenzenden Teilfläche verständigt.

Auf Basis dieser Verständigung und mit dem Ziel, für den weiteren Verlauf der Entwicklung die wesentlichen planerischen Zielsetzungen frühzeitig und einvernehmlich festzulegen, hat die Stadt Oberhausen ein Leitbild für die Entwicklung der Fläche erstellt. Dieses Leitbild soll einen Blick auf die vielschichtigen Anforderungen und Erfordernisse lenken, die sich an die Entwicklung dieser ehemaligen Industriefläche stellen. Das Leitbild soll ferner Maßgabe und Richtschnur für die Entwicklung dieser letzten räumlich zusammenhängenden Großfläche auf Oberhausener Stadtgebiet sein. Das

Leitbild mit dem Titel: Zukunft.Quartier.Sterkrade. - Leitbild der Stadt Oberhausen für die Entwicklung des Geländes der ehemaligen Zeche Sterkrade

ist den Planungsträgern bekannt; es wurde ihnen am 30.03.2023 vorgestellt und als Hardcopy (Reader) sowie in digitaler Form übergeben.

Die Inhalte des Leitbildes verdeutlichen den Anspruch der Stadt Oberhausen an eine geordnete und zukunftsorientierte Stadtentwicklung verbunden mit dem Interesse an einer dauerhaft tragfähigen Entwicklung des Geländes. Ein ebensolches Interesse an einer Entwicklung haben die Projektträger, wobei deren Fokus auch auf einem wirtschaftlichen Erfolg der Entwicklung liegt. Es ist daher das vereinbarte Ziel aller Beteiligten, diese wechselseitigen Interessen auf Grundlage des Leitbildes erfolgreich umzusetzen.

In einem nächsten Schritt haben die Vertragsparteien am 05.06.2023 in einem Workshop unter externer Moderation die Inhalte des Leitbildes nochmals diskutiert und in verschiedenen Punkten geschärft. Die im Workshop erarbeiteten Ergebnisse wurden im Nachgang durch den Moderator protokollarisch zusammengefasst. Die Zusammenfassung wurde den Projektträgern übersandt.

Die Workshop-Ergebnisse tragen das positive Votum der Vertragsparteien. Mithin gelten diese Ergebnisse als einvernehmlich Grundlage für die im Folgenden näher beschriebene Zusammenarbeit.

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, vereinbaren die Vertragsparteien nachfolgende Regelungen über Planungsleistungen, die für die Erstellung eines Rahmenplans von wesentlicher Bedeutung sind. Einvernehmen zwischen den Vertragsparteien besteht auch darin, dass dieser (noch zu erstellende) Rahmenplan die Grundlage für die Einleitung eines Bebauungsplan-Verfahrens bilden soll. Der Geltungsbereich sowohl für den Rahmenplan wie auch für ein etwaig anschließendes Bebauungsplan-Verfahren entspricht dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan.

§ 1

Vertragsgrundlage

- (1) Grundlage dieses Vertrages sind die einschlägigen Gesetze und Vorschriften des Bundes und des Landes Nordrhein-Westfalen und die Regelungen dieses Vertrages.

§ 2

Vertragsgegenstand

- (1) Vertragsgegenstand sind die unter den nachfolgenden Buchstaben (a) bis (g) definierten Leistungen für die Erstellung einer Rahmenplanung sowie des unter Buchstabe (h) beschriebenen begleitenden Kommunikationsprozesses. Sämtliche dieser Leistungen berühren nicht den hoheitlichen Tätigkeitsbereich der Stadt. Folgende Leistungen sind Vertragsbestandteil:
- (a) Ausarbeitung und Fertigstellung einer städtebaulichen Rahmenplanung unter Einbeziehung der nachfolgend beschriebenen Fachplanungen und Gutachten als Grundlage und Eignung für die Einleitung eines förmlichen Bebauungsplanverfahrens. Analog entspricht die Leistung dem Leistungsbild der Leistungsphasen 1 und 2 der HOAI.
 - (b) Ausarbeitung und Fertigstellung der zur Fundierung der unter (a) benannten städtebaulichen Rahmenplanung erforderlichen Fachplanungen einschließlich begleitender Fachgutachten, soweit sie zur Qualifizierung und Erläuterung der städtebaulichen Rahmenplanung notwendig sind, insbesondere
 - (ba) eines Grün- und Freiflächenkonzeptes (Vorplanung). Analog entspricht die Leistung dem Leistungsbild der Leistungsphasen 1 und 2 der HOAI
 - (bb) eines Gestaltungskonzeptes (Vorplanung) für die unterschiedlichen auf der Fläche zu entwickelnden Gebäudestrukturen. Analog entspricht die Leistung dem Leistungsbild der Leistungsphasen 1 und 2 der HOAI
 - (c) Ausarbeitung und Fertigstellung von Grundlagenplanungen und begleitenden Untersuchungen zu einem Verkehrs- und Mobilitätskonzept. Analog entspricht die Leistung dem Leistungsbild der Leistungsphasen 1 und 2 der HOAI

Zu diesem Leistungsbaustein (c) wird die Stadt ihrerseits im eigenen Haus und auf eigene Kosten eine Vorprüfung bezüglich der Realisierungsmöglichkeit einer Erschließung von der Weierstraße (Verlängerung Waldteichstraße) durchführen. Das Ergebnis dieser Vorprüfung wird in das vorgenannte Verkehrs- und Mobilitätskonzept einfließen (derzeitiger Stand = ergebnisoffen).
 - (d) Ausarbeitung und Fertigstellung von Grundlagenplanungen und begleitenden Untersuchungen zum Umwelt- und Artenschutz
 - (e) Ausarbeitung und Fertigstellung von Grundlagenplanungen und begleitenden Untersuchungen zu einem Klimaanpassungskonzept

- (f) Ausarbeitung und Fertigstellung von Grundlagenplanungen zur Lärm- und Immissionsbetrachtung
- (g) Ausarbeitung und Fertigstellung von Grundlagenplanungen zur energetischen Versorgung

Die Honorarschätzung (Bruttobetrag) der unter § 2 Abs. 1 Buchstaben (a) bis (g) beschriebenen Planungsleistungen ergibt einen Betrag von voraussichtlich insgesamt **175 T€**.

Die Stadt sichert zu, dass sie sämtliche Voruntersuchungen und die insoweit dazu vorliegenden Unterlagen für die seitens der Planungsträger zu beauftragenden Leistungen unter dem Vorbehalt zur Verfügung stellt, dass dadurch keine hoheitlichen Rechte bzw. private Rechte Dritter verletzt werden. Diese Zusicherung bezieht sich insbesondere auf die Punkte in § 2 (d) bis (f)

- (h) Eine weitere Planungs- Koordinierungs- und Steuerungsleistung bezieht sich auf die Ausarbeitung, Strukturierung und Durchführung eines Dialog- und Veranstaltungsprozesses mit Politik, Öffentlichkeit, Interessensverbänden und gesellschaftlichen Gruppen mit vorbereitender Akteurs-Analyse und Akquise sowie Moderation und Dokumentation der Veranstaltungen. Bezüglich dieses Leistungsbildes wird auf die gesonderte – in § 5 (6) dieses Vertrages - geregelte Kostenvereinbarung verwiesen.
- (2) Im Leitbild Zukunft.Quartier.Sterkrade sind die Hauptplanungsziele dargestellt. Die Erbringung der vorstehend aufgeführten Planungsleistungen soll sich an der Konkretisierung dieser Hauptplanungsziele und der Zielsetzung zur Erstellung einer Rahmenplanung orientieren.

§ 3

Geltungsbereich des Vertrages

- (1) Der Geltungsbereich dieses Vertrages ist der angestrebte Geltungsbereich einer Rahmenplanung für die im Lageplan mit Buchstaben A und B bezeichneten Flächen (Anlage 1).
- (2) Wird der Geltungsbereich der angestrebten Rahmenplanung geändert, etwa im Zusammenhang mit einer Erschließung von der Weierstraße (Verlängerung Waldteichstraße), gelten solche Änderungen gleichermaßen für den Geltungsbereich dieses Vertrages.

§ 4

Grundsätzliche Bestimmungen über die Zusammenarbeit

- (1) Die Stadt und der Planungsträger verpflichten sich zu einer vertrauensvollen Zusammenarbeit. Diese beinhaltet die rechtzeitige und umfassende Information des jeweiligen Vertragspartners über bedeutungsvolle Umstände sowie die erforderliche Koordination und Abstimmung während der Planung.

- (2) Den Vertragsparteien ist bewusst, dass es sich bei einem städtebaulichen Planungsprozess um einen iterativen Vorgang unter umfassender und abwägender Berücksichtigung sämtlicher betroffener öffentlicher und privater Belange handelt. Ihnen ist ferner bewusst, dass auf dieser Grundlage die Dauer und die Anzahl von Abstimmungsvorgängen nicht abschließend festgelegt werden kann.
- (3) Der Planungsträger verpflichtet sich, namentlich eine/n Koordinator/in zu benennen, der/die zentralen Ansprechpartner/in für alle die Inhalte dieses Vertrages und den Planungsprozess der angestrebten Bebauungsplanung berührenden Belange ist. Die Stadt benennt mit Herrn Ralf Peter Hüttemann einen Koordinator, der für den Planungsträger innerhalb der Stadtverwaltung als zentraler Ansprechpartner/in auftritt.

§ 5

Verpflichtungen des Planungsträgers

- (1) Der Planungsträger ist verpflichtet, der Stadt bei Abschluss dieses Vertrages die Zugriffsmöglichkeit auf die Grundstücke des Geltungsbereichs dieses Vertrages gemäß § 3 in geeigneter Form nachzuweisen.
- (2) Der Planungsträger verpflichtet sich, die in § 2 (1) Buchst. (a) bis (h) dieses Vertrages aufgeführten Leistungen zu erbringen bzw. durch von ihm beauftragte Dritte erbringen zu lassen, soweit diese im Kontext der Rahmenplanung zwingend erforderlich sind.

Sollte – z.B. aus den in § 3 (2) dieses Vertrages genannten Gründen oder aufgrund von derzeit noch nicht absehbaren Ergebnissen – insbesondere unter Vorausbetrachtung von gesetzlichen Vorgaben aus einem fehlerfreien Bauleitplanverfahren – eine inhaltliche Änderung oder Anpassung der Leistungen erforderlich werden, ist der Planungsträger verpflichtet, diese Anpassungen anzuerkennen, soweit sie tatsächlich oder rechtlich zwingend erforderlich sind. In diesem Fall ist der Planungsträger verpflichtet, etwaige zwischen ihm und Dritten bestehenden Auftragsverhältnisse an die neuen Erfordernisse anzupassen.
- (3) Die sich aus der Erbringung der Leistung ergebenden Arbeits- und Zwischenstände sowie die Endprodukte sind kontinuierlich und ergebnisorientiert gemäß den grundsätzlichen Bestimmungen über die Zusammenarbeit i.S.v. § 4 dieses Vertrages mit der Stadt abzustimmen.
- (4) Der Planungsträger hat die in § 7 Absatz 1 genannten Dritten vertraglich zu verpflichten, sich im Rahmen des gesetzlich vorgeschriebenen Bebauungsplanverfahrens, das hoheitlich durch die Stadt durchgeführt wird, an die Weisungen der Stadt zu halten.
- (5) Der Planungsträger trägt alle gemäß § 2 Abs. (1) Buchstabe (a) – (g) beschriebenen und mit der ordnungsgemäßen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten.
- (6) Ausgenommen von dieser grundsätzlichen Verpflichtung zur Kostenträgerschaft durch den Planungsträger ist die unter § 2 Abs. (1) Buchstabe (h) beschriebene Leistung. Diese Leistung wird durch den Planungsträger beauftragt, der Planungsträger ist jedoch berechtigt, der Stadt die für diese Leistung anfallenden Kosten in Rechnung zu stellen.

Mit Bezug auf ein vorliegendes Angebot, welches dem unter § 2 Abs. 1 Buchstabe (h) beschriebenen Leistungsbild entspricht, ist die Zusage zur Kostenübernahme durch die Stadt bis zu einem Betrag von brutto 24.000,- € begrenzt.

- (7) Zur Kostenverteilung bezüglich der unter § 2 Abs. 1 Buchstaben (a) bis (g) beschriebenen Leistungen zwischen den Parteien des Planungsträgers untereinander regeln RMI und AREAL im Innenverhältnis folgendes: Die entstehenden Kosten werden mit einem Anteil von 85% (RMI) und einem Anteil zu 15% (AREAL) geteilt. Die Beauftragung der in § 2 (1) Buchst. (a) bis (h) dieses Vertrages aufgeführten Leistungen erfolgt durch RMI. Rechnungen für diese beauftragten Leistungen wird RMI mit dem vereinbarten Kostenschlüssel an AREAL weiterbelasten.

§ 6

Verpflichtungen der Stadt

- (1) Unter der grundsätzlichen und gemeinsam zwischen allen Vertragsparteien verabredeten Zielsetzung, die Entwicklung des Plangebietes einzuleiten, stellt die Stadt in Aussicht, vorbehaltlich entsprechender Beschlussfassungen ihrer zuständigen politischen Gremien, die nach den einschlägigen gesetzlichen Vorgaben des BauGB erforderlichen Verfahrensschritte der Bauleitplanung einzuleiten und durchzuführen, sobald ein vollständig abgestimmter Rahmenplan vorliegt.
- (2) Die Stadt sichert zu, schon im Verlauf des anstehenden Planungsprozesses die zuständigen politischen Mandatsträger bzw. Gremien über die Inhalte und Ziele der Planung sowie über wesentliche Fortschritte und Zwischenergebnisse des Planungsprozesses zu unterrichten.
- Diese Zusicherung erfolgt in der Absicht, bei Vorliegen einer abgestimmten Rahmenplanung möglichst zügig einen Aufstellungsbeschluss als ersten Verfahrensschritt einer Bauleitplanung einzuleiten.
- (3) Mit Bezug auf die nachfolgenden Regelungen in § 14 dieses Vertrages streben die Vertragsparteien an, die unter § 2 Abs. 1 Buchstaben (a) bis (g) beschriebenen Planungen möglichst bis zum 31.09.2024 abzuschließen und damit als Ergebnis eine zwischen den Vertragsparteien einvernehmlich verabredete Rahmenplanung vorliegen zu haben.

§ 7

Verträge über Fachingenieurs- und sonstiger Leistungen Dritter

- (1) Der Planungsträger ist befugt, sich zur Erbringung der von ihm nach § 5 (2) i.V.m. § 2 (1) Buchstaben (a) bis (h) dieses Vertrages zu erbringenden Leistungen Dritter zu bedienen, die für die jeweilige Leistung fachlich qualifiziert sind.
- (2) Die Auswahl der in Absatz 1 genannten Dritten hat im (schriftlichen) Einvernehmen aller Vertragsparteien. Die Stadt darf die Zustimmung nur versagen, wenn gewichtige Gründe gegen eine vertrauensvolle und erfolgsorientierte Zusammenarbeit sprechen. Wird die Zustimmung nicht innerhalb von 14 Tagen nach schriftlicher Benennung versagt, so gilt sie als erteilt.

§ 8

Verfahrensvorbehalt

- (1) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass auch bei Vorliegen eines einvernehmlich erstellten Rahmenplans keine Gewähr für die Aufstellung sowie einen erfolgreichen Abschluss des Verfahrens eines Bebauungsplans besteht (§ 1 (3) Satz 2 BauGB). Die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der zuständigen politischen Gremien der Stadt, insbesondere im Hinblick auf die Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB, beim angestrebten Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie während des gesamten Aufstellungsverfahrens, bleiben von diesem Vertrag unberührt.
- (2) Ein Rechtsanspruch des Planungsträgers auf Herstellung von Planungs- und Baurechten gegenüber der Stadt besteht nicht. Änderungen der planerischen Zielsetzungen innerhalb des Bauleitplanverfahrens bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes sind grundsätzlich möglich und bleiben vorbehalten. Entstehen dadurch inhaltliche Änderungs- oder Anpassungserfordernisse der geschuldeten Leistungen des Planungsträgers, sind damit verbundene Kostenerstattungen der Stadt gegenüber dem Planungsträger ausgeschlossen.
- (3) Gleichwohl bekräftigt die Stadt unter Wahrung der Maßgaben in Abs. (1) und (2) ihre Absicht zur Einleitung eines formalen Bauleitplanverfahrens nach Vorliegen eines einvernehmlich erstellten Rahmenplans.
- (4) Diesbezüglich verpflichtet sich die Stadt bereits jetzt, gemäß den grundsätzlichen Bestimmungen über die Zusammenarbeit i.S.v. § 4 dieses Vertrages den Planungsträger über den Fortgang eines etwaigen Bauleitplanverfahrens kontinuierlich zu unterrichten.
- (5) Der Planungsträger ist mit Abschluss dieses Vertrages nicht verpflichtet, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens einen städtebaulichen Vertrag über die notwendigen Erschließungsmaßnahmen abzuschließen.

§ 9

Eigentums-, Urheber-, Nutzungs- und Verwertungsrechte

- (1) Nachstehende Regelungen gelten zwischen den Vertragsparteien für Eigentums-, Urheber-, Nutzungs- und Verwertungsrechte an den Materialien, die im Zusammenhang mit der Bearbeitung der nach § 5 (2) i.V.m. § 2 (1) Buchstaben (a) bis (h) dieses Vertrages zu erbringenden Leistungen durch den Planungsträger oder durch vom ihm nach den Maßgaben des § 7 dieses Vertrages beauftragten Dritten gefertigt werden:
 - (a) Sämtliche gefertigten Arbeitsergebnisse sind der Stadt auf Anforderung herauszugeben und gehen auf sie über.
 - (b) Der Planungsträger hat der Stadt das ausschließliche sowie unbefristete und örtlich unbegrenzte Nutzungs- und Verwertungsrecht hinsichtlich aller bekannten Nutzungsarten einzuräumen. Darunter fällt insbesondere das Recht, die Arbeitsergebnisse mit Zustimmung des Urhebers im Ganzen oder in Teilen abzuändern, zu bearbeiten oder in sonstiger Weise umzugestalten, sie im Original

oder in abgeänderter, bearbeiteter oder umgestalteter Form zu nutzen, insbesondere zu verarbeiten, zu vervielfältigen, zu verbreiten und an Dritte zu übertragen, auszustellen, öffentlich vorzutragen/zu veröffentlichen oder vorzuführen, zu senden oder durch Bild- und Tonträger oder durch Funksendungen wieder zu geben, im Internet zugänglich zu machen und in das Ratsinformationssystem der Stadt einzustellen.

- (c) Der Planungsträger sichert der Stadt zu, dass seine oder durch von ihm nach den Maßgaben des § 7 dieses Vertrages Beauftragten erbrachten Leistungen im Rahmen des vereinbarten Verfahrens zur Erstellung eines Rahmenplans sowie zu einem in einem späteren Zeitpunkt etwaigen Bebauungsplanverfahrens beigebrachten Arbeitsergebnisse frei von Rechten sonstiger Dritter sind (§§ 633 ff. BGB).
- (2) Nachstehende Regelungen gelten zwischen den Vertragsparteien für Eigentums-, Urheber-, Nutzungs- und Verwertungsrechte an den Materialien, die die Stadt im Zusammenhang mit der Bearbeitung der nach § 5 (2) i.V.m. § 2 (1) Buchstaben (a) bis (h) dieses Vertrages zu erbringenden Leistungen dem Planungsträger zur Verfügung stellt:
- (a) Soweit die Stadt dem Planungsträger Materialien zur Verfügung stellt, werden dadurch weder Eigentums- und Urheberrechte noch unbefristete und örtlich unbegrenzte Nutzungs- und Verwertungsrechte mit übertragen. Die Materialien sind nach der Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen des Planungsträgers für die Stadt kostenlos und unverzüglich an die Stadt herauszugeben. Mit der Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen des Planungsträgers erlöschen auch die befristeten und örtlich sowie sachlich auf die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen begrenzten Nutzungs- und Verwertungsrechte an diesen Materialien.
 - (b) Mittels elektronischer Post bzw. auf Datenträger an den Planungsträger durch die Stadt übergebene Informationen sind – sofern diese als vertraulich bezeichnet werden oder nach sonstigen Umständen als Geschäfts- oder Betriebsgeheimnisse erkennbar sind – nach der Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen des Planungsträgers unverzüglich zu löschen. Die Löschung ist unverzüglich nach deren Vollzug der Stadt schriftlich zu bestätigen.
 - (c) Sämtliche Materialien der Stadt, die dem Planungsträger im Rahmen der Erbringung der vertraglichen Leistungen zur Verfügung gestellt werden, dürfen ohne Genehmigung der jeweiligen Urheber weder veröffentlicht noch vervielfältigt werden. Eine Weitergabe an Dritte, auch auszugsweise oder in bearbeiteter Form, die eine Rekonstruktion des überlassenen Materials ermöglicht (z.B. auf Listen, Karten, Datenträgern etc.) ist grundsätzlich ausgeschlossen und im begründeten Einzelfall nur nach vorheriger Zustimmung durch die Stadt erlaubt. Die von der Stadt bzw. anderen Eigentümern überlassenen Materialien dürfen nur im Verantwortungsbereich des Planungsträgers verwendet und zur Erfüllung der vertraglichen Leistungen genutzt werden.
- (3) Der Planungsträger hat sicherzustellen, dass die sich aus Absatz 2 ergebenden Verpflichtungen auch durch von ihm beauftragte Dritte eingehalten werden.

§ 10

Informationen, Geheimhaltung und Datenschutz

- (1) Grundsätzlich vereinbaren die Vertragsparteien, dass wesentliche sich an die Öffentlichkeit richtende Informationen zum Projekt nur nach vorheriger einvernehmlicher Abstimmung der Parteien untereinander erfolgen soll. Dies umfasst insbesondere Präsentationen im öffentlichen Raum (z.B. Bürgerinformationen) sowie Auftritte bei Messen oder vertriebsorientierten Veranstaltungen.
- (2) Unterlagen, Erkenntnisse und alle den Vertragsparteien im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Vertrages bekannt gewordenen oder bekanntwerdenden Vorgänge dürfen nur und ausschließlich zur rechtmäßigen und sachgerechten Erfüllung der vertraglichen Pflichten genutzt werden.
- (3) Die Vertragsparteien verpflichten sich, die gesetzlichen Datenschutzbestimmungen einzuhalten und sämtliche im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Vertrages zugänglich werdenden Informationen, die als vertraulich bezeichnet werden oder nach sonstigen Umständen als Geschäfts- oder Betriebsgeheimnisse erkennbar sind – auch nach Abschluss des Auftrages – geheim zu halten, nicht an Dritte weiterzugeben und – soweit nicht zur Erreichung der vertragsgegenständlichen Leistungen geboten – weder aufzuzeichnen noch weiterzugeben oder zu verwerten.
- (4) Unterlagen, Erkenntnisse und alle den Vertragsparteien im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Vertrages bekannt gewordenen oder bekanntwerdenden Vorgänge dürfen nur und ausschließlich zur rechtmäßigen und sachgerechten Erfüllung der vertraglichen Pflichten genutzt werden.
- (5) Soweit dem Planungsträger von Stellen der Stadt Unterlagen mit personenbezogenen oder personenbeziehbaren Daten überlassen werden, wird er diese ausschließlich zur Erfüllung der sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen verwenden.
- (6) Die Verpflichtungen nach den Absätzen 2 bis 4 erstrecken sich auf alle Mitarbeiter / Mitarbeiterinnen des Planungsträgers sowie auf alle durch ihn beauftragten Dritten. Der Planungsträger hat die Einhaltung der Verpflichtungen durch seine Mitarbeiter/innen bzw. Auftragnehmer sicherzustellen. Der Planungsträger hat ferner sicherzustellen, dass die Verpflichtung auch bestehen bleibt, wenn das Arbeitsverhältnis zwischen Planungsträger und Mitarbeiter/in bzw. das Auftragsverhältnis mit Dritten beendet wird.

§ 11

Haftung

- (1) Der Planungsträger haftet gegenüber der Stadt für alle Schäden, die er bei oder im Zusammenhang mit der Erbringung seiner vertraglichen Leistung verschuldet. Dies gilt auch für verschuldete Folgeschäden. Die Pflicht zum Nachweis des entstandenen Schadens, insbesondere zur Art und Höhe des Schadens, liegt bei der Stadt.
- (2) Soweit einem Dritten Personen-, Sach- und/oder Vermögensschäden aufgrund von vorsätzlichem oder fahrlässigen Handeln des Planungsträgers oder aufgrund von Verletzungen etwaiger sonstiger Bestimmungen dieses Vertrages entstehen, hat der

Planungsträger die Stadt von jeglichen Ansprüchen Dritter sowie von allen in diesem Zusammenhang entstehenden Aufwendungen freizustellen.

- (3) Der Planungsträger haftet gegenüber der Stadt für das Verhalten eigener Beschäftigter und durch ihn beauftragter Dritter.
- (4) Personen-, Sach- und/oder Vermögensschäden, die bei der Erbringung der vertraglichen Leistung durch den Planungsträger entstehen, sind der Stadt durch ihn unverzüglich anzuzeigen.

§ 12

Auflösung des Vertrages

- (1) Dieser Vertrag ist von den Vertragsparteien nur außerordentlich aus wichtigem Grund kündbar. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn:
 - (a) eine Vertragspartei in schwerwiegender Weise gegen Bestimmungen dieses Vertrages verstößt und für den Verstoß trotz schriftlicher Abmahnung mit angemessener Fristsetzung keine Abhilfe erfolgte,
 - (b) erkennbar ist, dass die städtebauliche Erforderlichkeit gem. § 1 (3) BauGB für die angestrebte Rahmenplanung mit der Absicht einer anschließenden Bebauungsplanung nicht mehr gegeben ist,
 - (c) ein Antrag auf Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen von RMI oder AREAL gestellt und nicht innerhalb von drei Monaten zurückgenommen wird, ein Insolvenzverfahren über das Vermögen von RMI oder AREAL eröffnet wird oder eine Verfahrensabweisung mangels Masse erfolgt.
- (2) Das Recht zur einvernehmlichen Vertragsaufhebung durch die Vertragsparteien bleibt von den Regelungen des Absatzes 1 unberührt.
- (3) Den Vertragsparteien stehen gegeneinander im Falle einer Auflösung des Vertrages keine Schadenersatz-, Entschädigungs- oder sonstigen Zahlungsansprüche zu.

§ 13

Sprache / Schriftform

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

§ 14

Inkrafttreten und Vertragslaufzeit

- (1) Der Vertrag tritt mit Unterzeichnung durch alle Vertragsparteien in Kraft.
- (2) Er endet – abgesehen von den Fällen des § 12 Absatz 1 und 2 dieses Vertrages
 - (a) spätestens zum 31.12.2024 oder
 - (b) für den Fall, dass seitens der zuständigen politischen Gremien der Stadt vor dem 31.12.2024 ein Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans bzw. zur formalen Fortführung eines bereits laufenden Bebauungsplanverfahrens getroffen wird, mit dem Datum dieses Beschlusses.

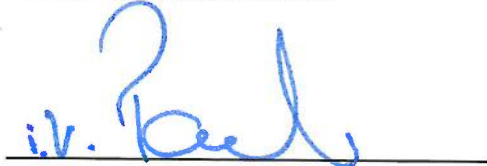
§ 15

Schlussbestimmung / Salvatorische Klausel

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

Oberhausen, 2023,

Für die Stadt Oberhausen:

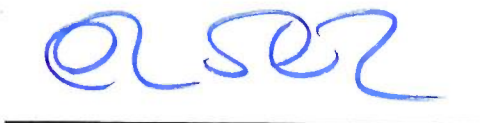


(Dr. Thomas Palotz)

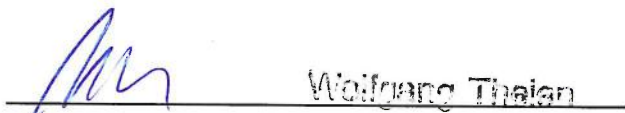
Für den Planungsträger:



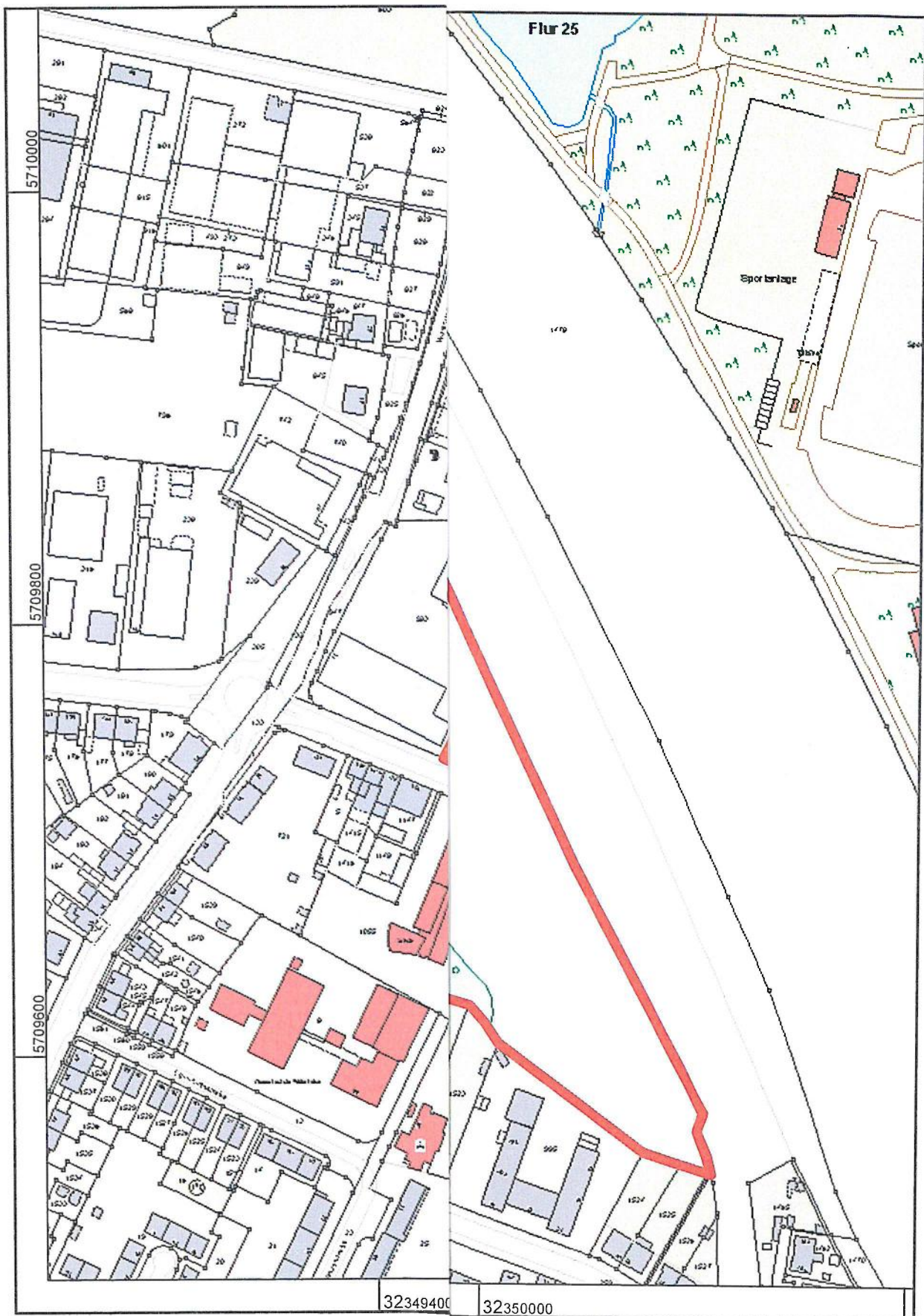
RAG MI: S. Nierfeld, T. Middelmann



(Oberbürgermeister Daniel Schranz)



Areal:



Stadt
Oberhausen

GIS Portal