

Auszug aus der Niederschrift
26. Sitzung des Stadtplanungs- und Mobilitätsausschusses vom
07.03.2024

- 4** **Leitbild der Stadt Oberhausen für die Entwicklung des Geländes der ehemaligen Zeche Sterkrade als Grundlage für einen öffentlichen Beteiligungsprozess (Zukunft.Quartier.Sterkrade)**
B/17/4559-01

Herr Dr. Palotz berichtet anhand einer Präsentation.

Die Präsentation ist der Niederschrift beigelegt.

Herr Real merkt an, dass die Wegeverbindung zum Volkspark für den Freizeitaspekt und ebenso für Schülerinnen und Schüler als Schulweg wichtig sei.

Er zitiert folgende Aussage des Oberbürgermeisters aus einem Zeitungsartikel:

„Wobei vor allem an gehobenen Wohnbau gedacht wird, um eine gesunde Struktur in unserer Stadt zu erhalten“

Dieser Aussage könne er nicht zustimmen, da man alle Formen von Wohnungsbau zulassen sollte.

Herr Real bittet die Verwaltung, eine Positivliste zur Verfügung zu stellen, aus der entnommen werden kann, welche Möglichkeiten an Gewerben es in einem Urbanen Gebiet gäbe.

Er äußert sich positiv zur neuen Radwegeverbindung und schlägt vor, das Restgebäude zur Bewirtschaftung der Radfahrer/innen zu nutzen.

Herr Dr. Palotz äußert sich zu den Aussagen von **Herrn Real**.

Herr Dr. Palotz nimmt Stellung zu den Aussagen von **Herrn Dobnik**.

Der Ausschuss berät die Drucksache B/17/4559-01 gegen die Stimmen der Fraktion Die Grünen, der AfD-Fraktion und der Linke.Liste-Fraktion und bei Enthaltung von BOB im Rat mehrheitlich zustimmend vor.

Anlage 1 Zeche_Sterkrade

Flächenentwicklung der ehemaligen Zeche Sterkrade

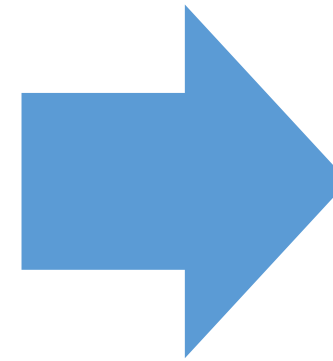
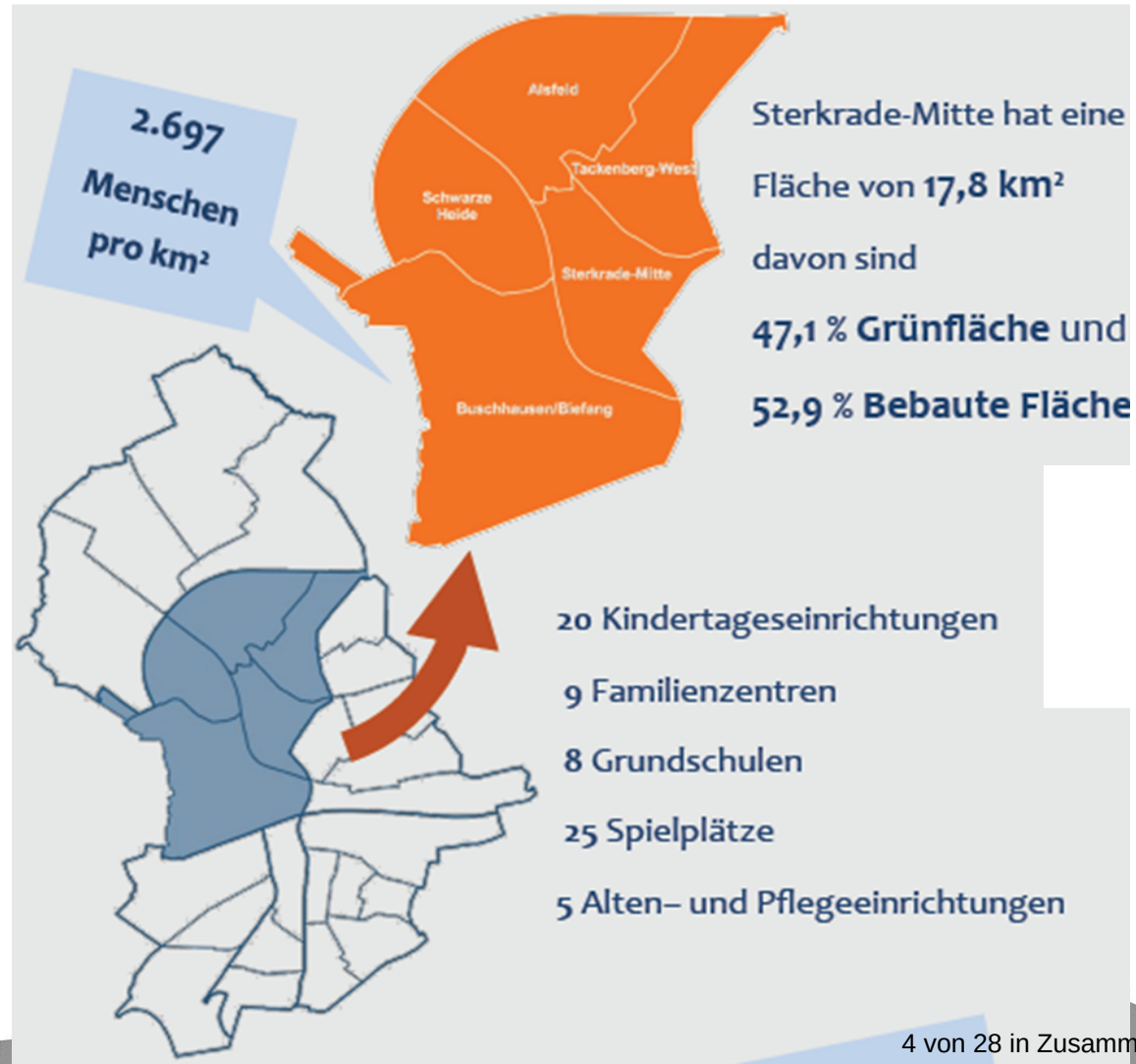


Überblick

- Statistische Daten
 - Der Sozialraum Sterkrade Mitte
 - Das Sozialquartier Schwarze Heide
- Planungserfordernis
 - Warum Wohnungsbau?
 - Warum Mixed-Use?
 - Warum dieser Standort?
- Ökologische Belange
- Eigentumsverhältnisse
- Planungsvereinbarung
- Nutzungskonzept
 - Visualisierungen
- Presse und öffentliche Wahrnehmung
- Weiteres Vorgehen
- Zeitschiene

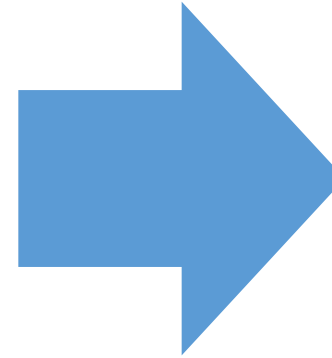
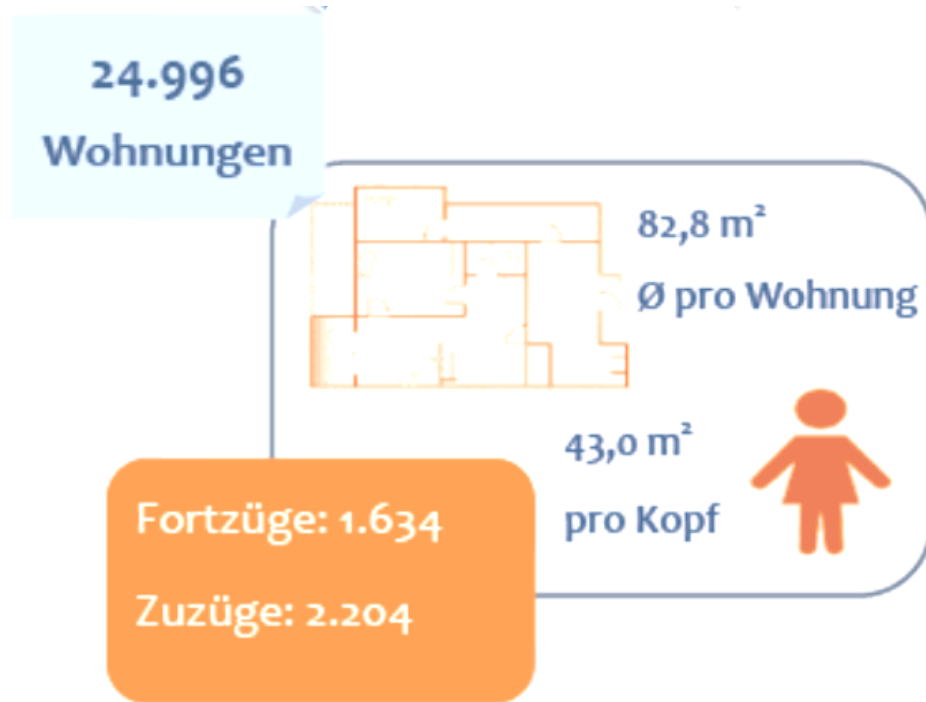


Sozialraum Sterkrade Mitte



Ein familienfreundlicher, grüner und stabiler Sozialraum

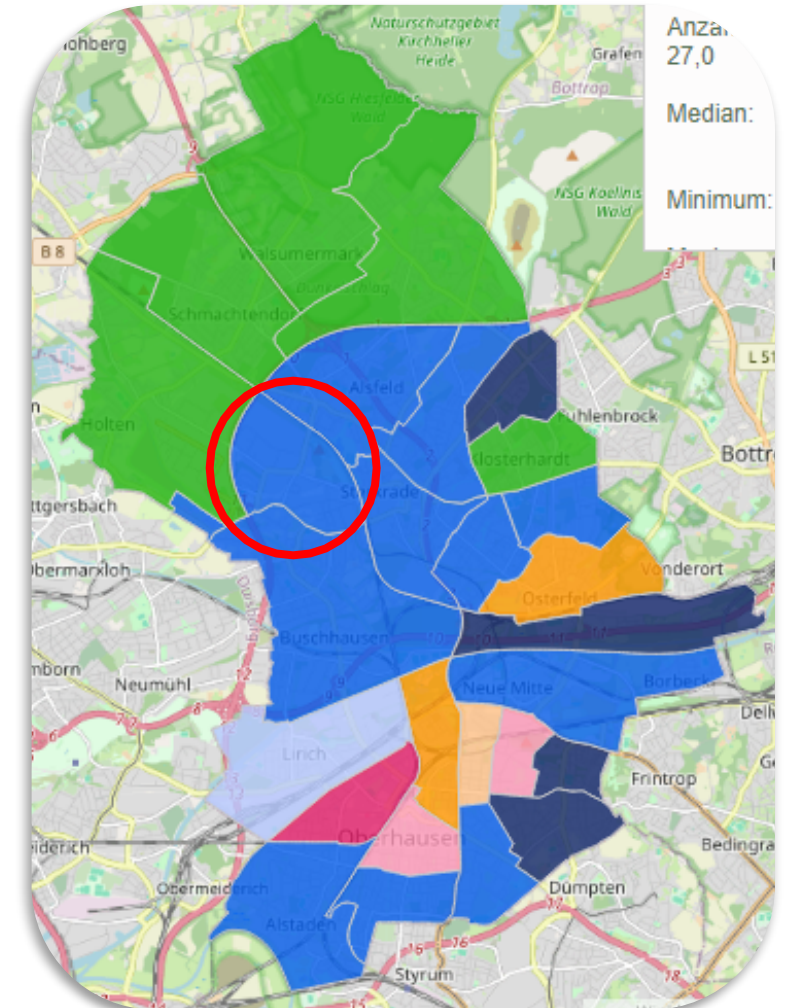
Sozialraum Sterkrade Mitte



Ein wachsender Sozialraum in
dem gerne gewohnt wird

Sozialquartier Schwarze Heide

- Schwarze Heide entspricht in seiner Sozialstruktur weitgehend dem Oberhausener Durchschnitt
- 5.000 Einwohner*innen in Schwarze Heide
- Der **Sozialindex** ist mittel und stabil
- Die **Wohnungsleerstandsquote** liegt bei 2,8%
 - Leerstandsquoten bis 4% gelten als „gesund“ für den Wohnungsmarkt
 - Indikator für Wohnraumbedarf



Warum Wohnungsbau?

- Sterkrade zählt zu den Sozialräumen mit den **höchsten Neubaubedarfen**

→ **Über 1.100 WE bis 2030**

- Der Bedarf leitet sich aus den Zuzügen, den steigenden Haushaltszahlen, so wie dem großen Bedarf an Ersatzneubau ab



Welchen Wohnungsbau?

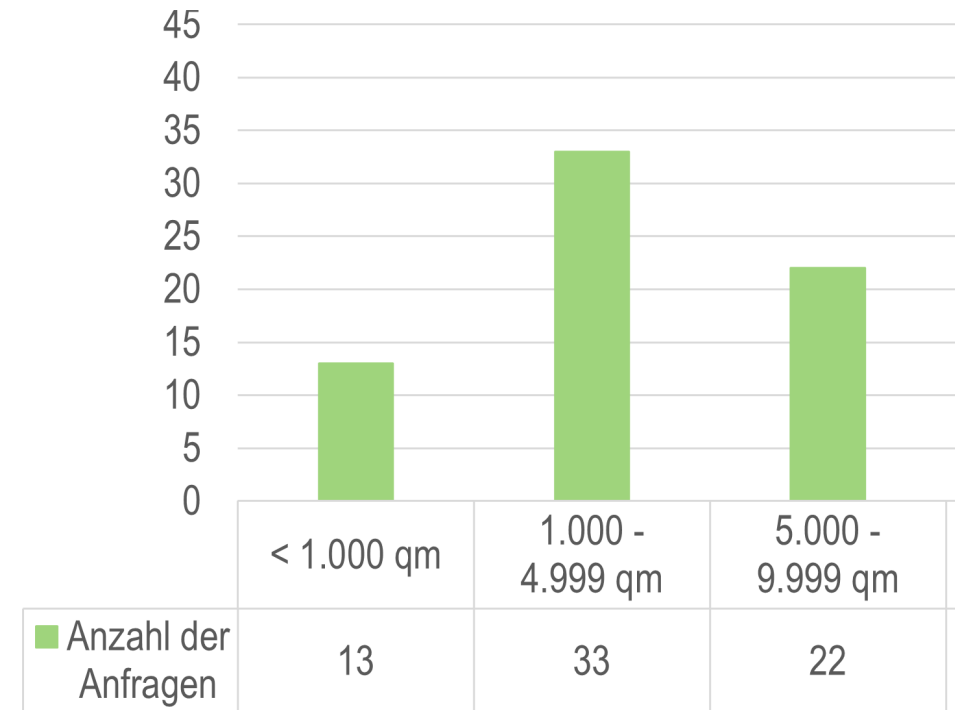
- Es soll ein Angebot für **generationsübergreifende** Wohnformen gemacht werden (EFH, MFH in Eigentum und Miete)
- Eigenschaften des neuen Wohngebietes → integriert, Durchgrünt, ökologisch-innovativ



Warum Mixed-Use?

- Anforderungen
 - nicht störende Gewerbeansiedlungen
 - Integrierter Ansatz, in und an Wohnlage
- Grundstücksgrößen für Gewerbebetriebe
 - zwischen 2.000 m² bis rd. 7.000 m²
 - zum Kauf

→ Wohnen und Arbeiten im **urbanen Gebiet**



Warum dieser Standort?

- Luftbilder der ehem. Bergbaunutzung
- Die Fläche wurde über Jahrzehnte industriell genutzt



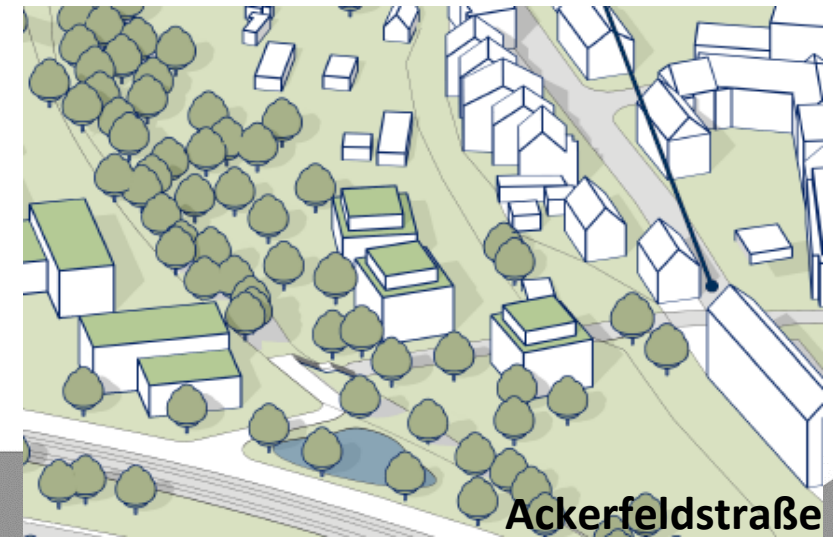
Warum dieser Standort?



- Die Fläche wurde durch die Eigentümerin aufwendig für eine Wohnnutzung **saniert**
- Standortvorteil durch **integrierte Lage** in Sterkrade-Mitte
- Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung durch **Nachverdichtung** wird verfolgt
→ Schonung der Außenbereiche
- Eine der letzten großen Entwicklungsflächen in Oberhausen

Warum dieser Standort?

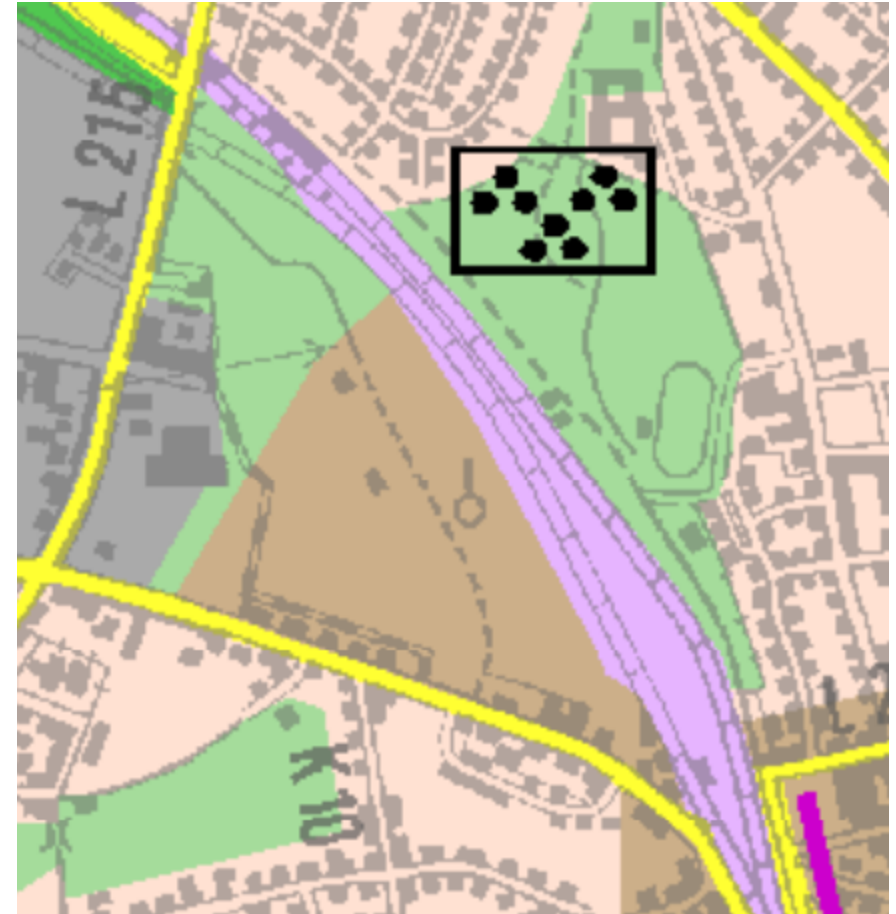
Exkurs: Weitere Nachverdichtungspotenziale im Wohnungsbau in Sterkrade



Warum dieser Standort?

Gemeinsamer Flächennutzungsplan (GFNP)

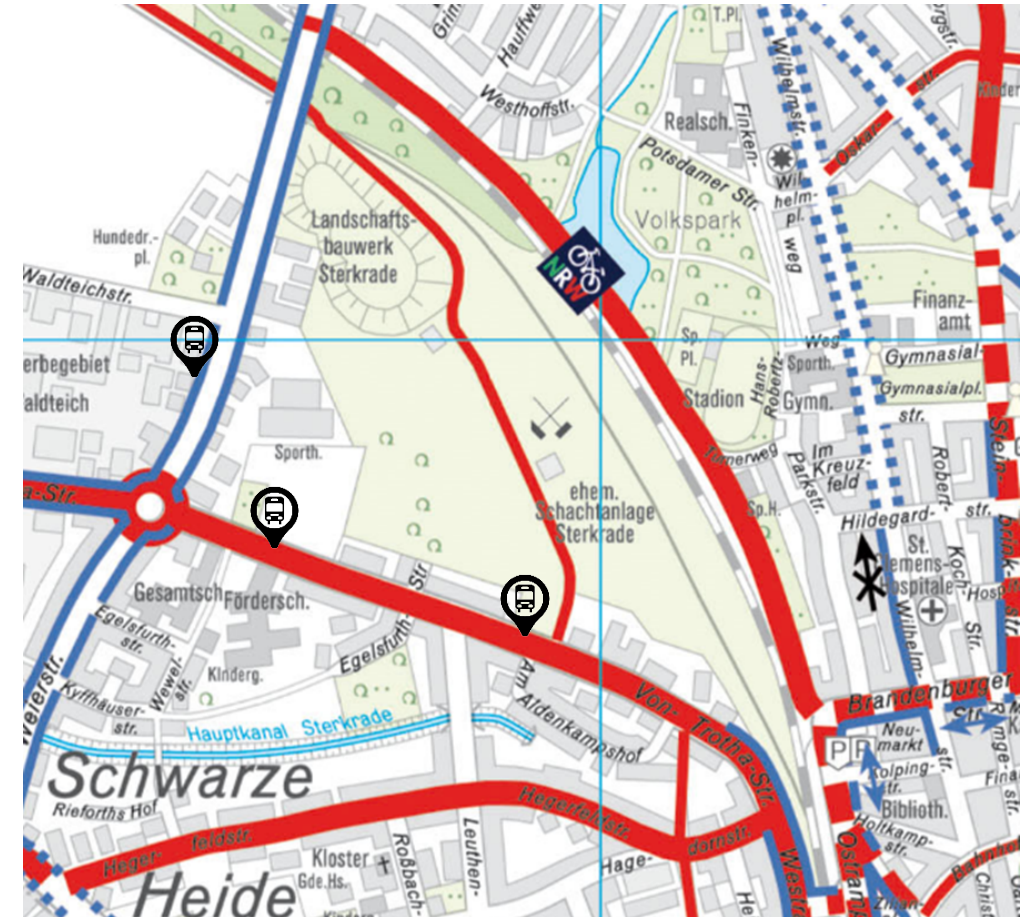
- GFNP Darstellung von gemischter Baufläche
 - Entwicklung von Wohnen, Mischnutzungen und Gewerbe möglich
- Eine Flächennutzungsplanänderung von Wohnnutzung zu Mischnutzung erfolgte im Dez. 2020
 - eine **bauliche Nachnutzung** der Fläche wurde durch das Änderungsverfahren nochmals bestätigt (Ratsbeschlüsse)



Warum dieser Standort?

Verkehrsinfrastruktur im Bestand

- Die HOAG **Radtrasse** verläuft durch das Plangebiet
- Drei **Bushaltestellen** sind im Bestand vorhanden
- Die Sterkrader Innenstadt und der Sterkrade Bahnhof sind in 15 min. zu Fuß zu erreichen



Warum dieser Standort?

Potenziale des Standortes weiter heben:

- Benötigt wird ein **Mobilitätskonzept** für die Innere Erschließung
- Ausbau des **Radwegs**
- **Mobility Hub** und Umgang mit dem ruhenden Verkehr
- **Brückenschlag** über die Bahngleise zum Volkspark und zur Sterkrader Innenstadt



Transformation



Warum dieser Standort?

Potenziale des Standortes weiter heben:

- Chance der Aktivierung des Zechenturms als **Quartiersmittelpunkt**
- Gastronomisches Angebot
- Angebunden an die HOAG Radtrasse
- Touristisches Potenzial
- Adressbildung
- Belebung des Quartiers



Transformation



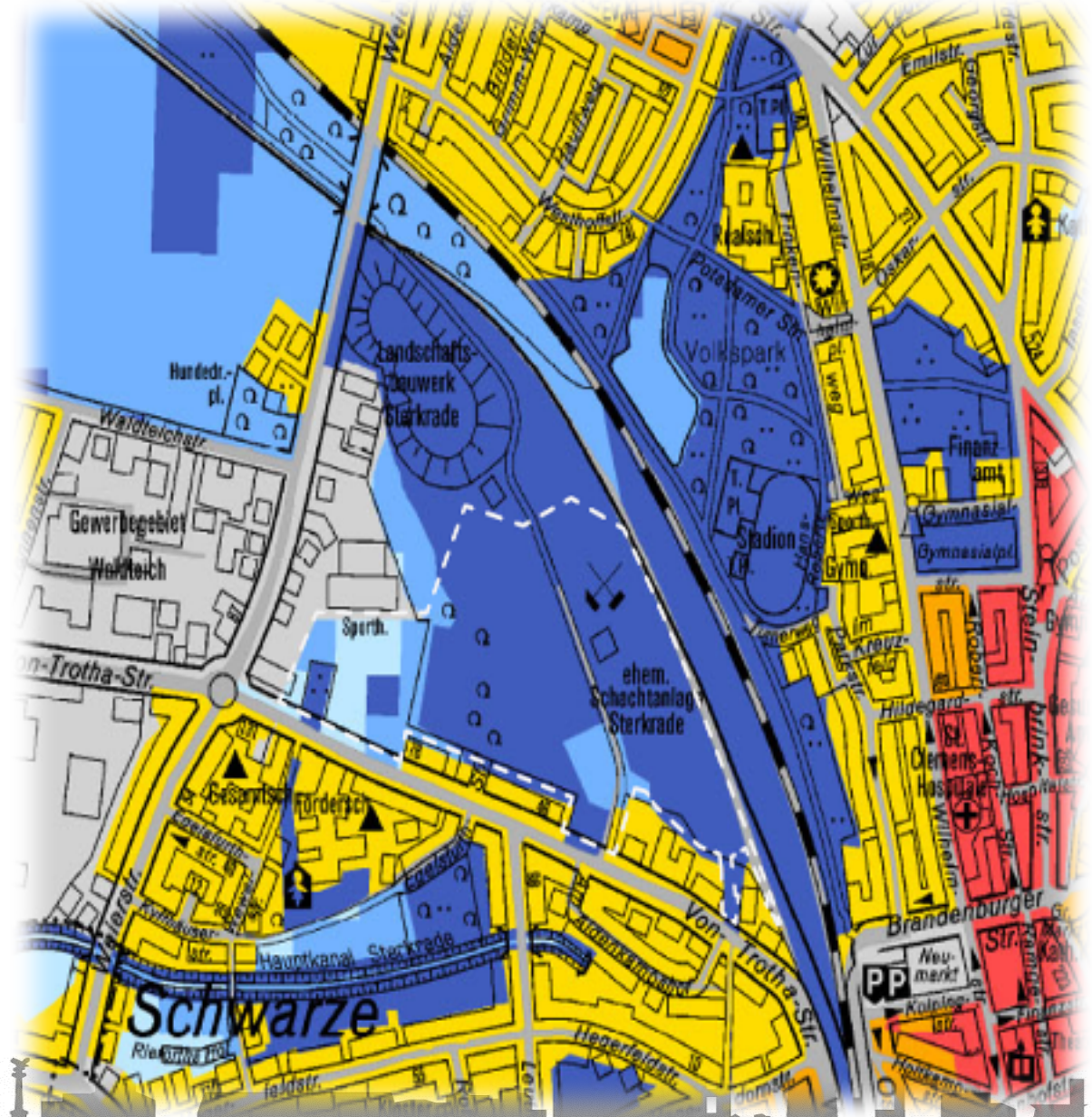
Klimaökologische Bestandsbewertung

Bedeutung der Grün- und Freiflächen

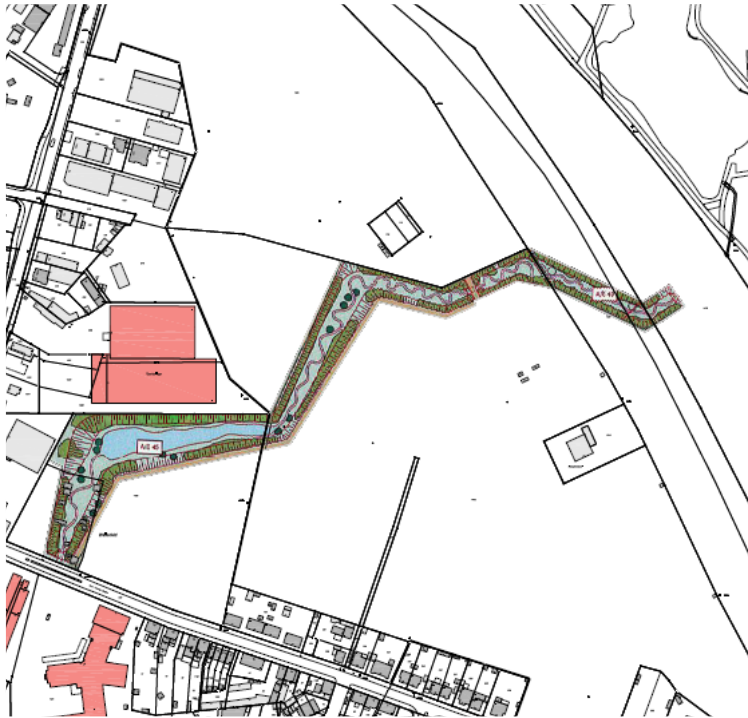
-  sehr hohe klimaökologische Bedeutung
 hohe klimaökologische Bedeutung
 mittlere klimaökologische Bedeutung
 geringe klimaökologische Bedeutung

Bioklimatische Verhältnisse in den Siedlungsräumen

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



Weitere ökologische Belange



Renaturierung des Alsbachs (Planfestgestellte BETUWE-Ausgleichsmaßnahme)



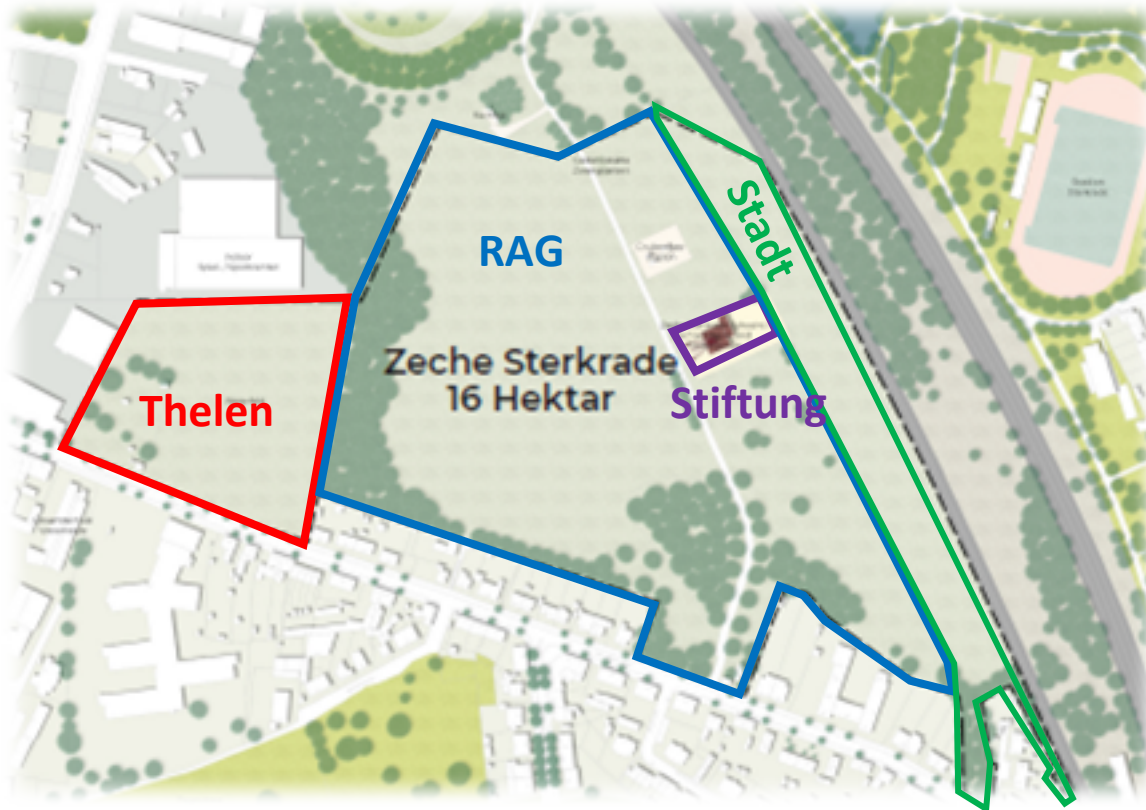
Kreuzkrötenhabitate (CEF Maßnahmen)

Weitere ökologische Belange



Baumallee

Eigentumsverhältnisse



Planungsvereinbarung

- Im Dezember 2023 wurde die Planungsvereinbarung zwischen der Stadt Oberhausen und den aktuellen Flächeneigentümer*innen geschlossen
- Grundlage dessen ist das „**Leitbild**“ der Stadt Oberhausen für die Entwicklung des Geländes der ehemaligen Zeche Sterkrade“
- Die Flächeneigentümer*innen investieren in die Weiterqualifizierung der Planung



Oben von links: Claudia Biermann, RAG Montan Immobilien, Projektleitung und Dr. Thomas Palotz, Beigeordneter Stadt Oberhausen

Unten von links: Daniel Schranz, Oberbürgermeister Stadt Oberhausen, Sandra Nierfeld, RAG Montan Immobilien, Geschäftsführung und Wolfgang Thelen, Thelen Gruppe, geschäftsführender Gesellschafter

Nutzungsverteilung - Konzept

Konzepterstellung durch das Büro
Hartlock Städtebau

- Wohnen, Gewerbe und Mixed-Use
- Hoher Grünanteil
- Radwegeführung
- Innere Erschließung und Mobility Hub
- Brückenschlag über die Bahn nach Sterkrade Mitte
- ...



Zukunft





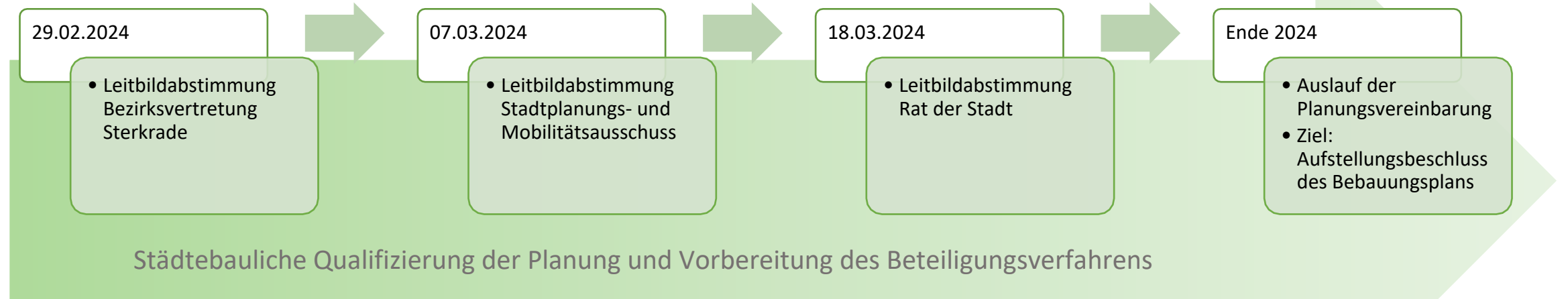


Weiteres Vorgehen

- Kommunikationskonzept (Pressestelle der Stadt Oberhausen und RDN)
- Beteiligungskonzept (Urbane Transformation)
- Qualifizierung der Planung (Eigentümer*innen)
- Projektstruktur- und -organisation (Stadt Oberhausen und Eigentümer*innen)



Zeitschiene



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

