



<b>Berichtsvorlage</b>  FB 51 - Umwelt und Stadtplanung	<b>Nr.:</b> 2019/0731 <b>Status:</b> öffentlich <b>Datum:</b> 04.09.2019 <b>Verfasser/in:</b> Wolter, Carolin
<b>Dokumentation zur Machbarkeitsstudie (Stufe 1) "Ehemaliges Bergwerk General Blumenthal 11, Kraftwerk Shamrock und angrenzende Bereiche"</b>	
Beratungsfolge:	
<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>
19.09.2019	Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung
25.09.2019	Ausschuss für Umweltschutz
31.10.2019	Bezirksvertretung Eickel

## Sachverhalt:

Mit Beschluss des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung vom 11. September 2018 wurde im Auftrag der Stadt durch das Planungsbüro RHA Reicher Haase Assoziierte eine Machbarkeitsstudie zur Entwicklung des seit 2001 brachliegenden Bergwerksareals General Blumenthal 11, des im Jahr 2013 stillgelegten Kraftwerks Shamrock und des seit 2011 brachliegenden Heitkamp-Geländes erarbeitet. Gegenstand der Machbarkeitsstudie waren ein Nutzungs- und Strukturkonzept in drei Varianten (Maßstab 1:5.000) für das Plangebiet sowie ein Grünflächenvernetzungs-konzept (Maßstab 1:7.500) für das Plangebiet und den Stadtteil Wanne-Süd.

Die im Ergebnis erarbeitete Vorzugsvariante wurde im Mai / Juni 2019 den bürgerschaftlichen Gremien vorgestellt (29.05. Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung, 05.06. Ausschuss für Umweltschutz, 19.06. Bezirksvertretung Eickel). Eine umfassende und ausführliche Dokumentation der Machbarkeitsstudie Stufe 1 inklusive einer Flächenbilanzierung sollte daraufhin erarbeitet werden.

Diese liegt nun vor und ist als Anlage beigefügt. Die Flächenbilanz vergleicht dabei die Realnutzungskartierung mit der Vorzugsvariante der Machbarkeitsstudie. In der Summe sieht der Entwurf (inkl. der Flächenanteile auf dem ehemaligen Heitkamp-Gelände) 17,24 ha Flächen für Gewerbe und Dienstleistungen vor. Die Grünräume nehmen im Vergleich zur Realnutzung um ca. 2 ha zu.

Der Oberbürgermeister  
In Vertretung

Friedrichs  
(Stadtrat)

## Anlagen:

Dokumentation Machbarkeitsstudie



# Ehemaliges Bergwerk General Blumenthal 11, Kraftwerk Shamrock und angrenzende Bereiche

*Dokumentation zur Machbarkeitsstudie (Stufe 1)*



Herne, den 24.06.2019

# Inhaltsverzeichnis

<b>1_Anlass</b>	<b>1</b>
<b>2_Verfahren</b>	<b>1</b>
<b>3_Planungsaufgabe</b>	<b>2</b>
<b>4_Varianten 1 - 3</b>	<b>3</b>
Variante 1 – Innovationsschiene	3
Variante 2 – Inseln im Grünen	5
Variante 3 – Grüne Mitte	7
Anmerkungen der Empfehlungskommission zu den Varianten 1 - 3	9
<b>5_Vorzugsvariante</b>	<b>10</b>
Hinweise der Empfehlungskommission	10
<b>7_Flächenbilanzierung</b>	<b>13</b>
<b>6&gt;Weiteres Vorgehen / Ausblick</b>	<b>14</b>

# 1\_Anlass

Bei der Fläche des seit 2001 brachliegenden Bergwerks Blumenthal 11 und des seit 2013 stillgelegten Kraftwerks Shamrock handelt es sich um die größte zusammenhängende Flächenreserve in Herne. Ein Großteil des westlich angrenzenden Geländes des Bauunternehmers Heitkamp liegt seit dessen Insolvenz im Jahr 2011 ebenfalls brach. Durch die Möglichkeit zur Revitalisierung besitzen diese Flächen großes Potenzial und haben somit eine herausgehobene

Bedeutung für die Herne Stadtentwicklung. Bislang fehlte jedoch eine konkrete planerische Gesamtperspektive, die der Bedeutung der Flächen gerecht wird und deren Gesamtpotenzial ausschöpft. Eine konkrete planerische Perspektive ist auch im Rahmen des laufenden Abschlussbetriebsplanverfahrens gefordert, um die Maßnahmen zur Wiedernutzbarmachung darauf abzustimmen.

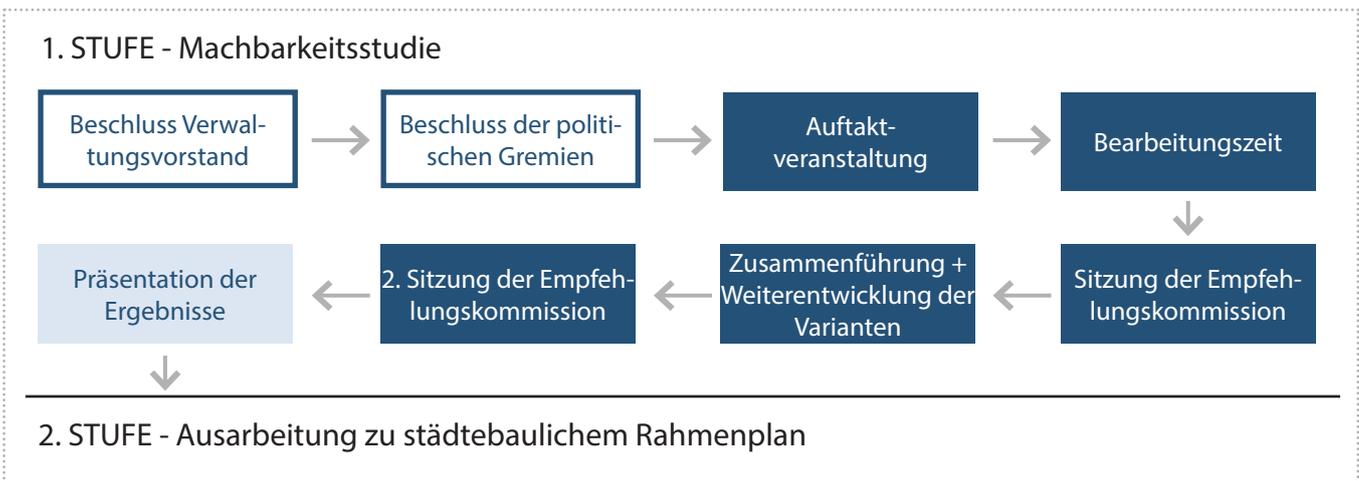
# 2\_Verfahren

Am 20.03.2018 wurde vom Verwaltungsvorstand der Stadt Herne der Beschluss gefasst, in einem zweistufigen Verfahren eine städtebauliche Rahmenplanung für das Gebiet zu erarbeiten, die eine standort- und bedarfsgerechte Perspektive für die Entwicklung der Fläche aufzeigt und als Grundlage für die erforderlichen Planverfahren dienen soll. Am 11.09.2018 erfolgte daraufhin der Beschluss des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung zur Durchführung eines Verfahrens zur Erstellung einer Machbarkeitsstudie mit einem Nutzungs- und Strukturkonzept in drei Varianten (Maßstab 1:5.000) sowie einem Grünflächenvernetzungs-konzept (Maßstab 1:7.500) in Stufe 1. Die analogen Beschlüsse des Ausschusses für Umweltschutz und der Bezirksvertretung Eickel folgten am 19.09.2018 und 04.10.2018.

Das Büro RHA Reicher Haase Assoziierte wurde über eine beschränkte Ausschreibung nach VOL/A mit der Erarbeitung der Machbarkeitsstudie beauftragt. Die Auftaktveranstaltung am 29.10.2018, bei der sich das Büro mit Vertretern der Flächeneigentümer, der Stadt, der Wirtschaftsförderung, dem Vorsitzenden des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung als Vertreter der lokalen Politik und drei externen Experten zur Aufgabenstellung, den verschiedenen Anforderungen und den bei einer gemeinsamen Ortsbegehung ge-

wonnenen Eindrücken austauschen konnte, bildete neben einer genauen Aufgabenstellung mit Hintergrundinformationen zum Plangebiet die Grundlage für die vierwöchige Bearbeitungszeit. Am 30.11.2018 beriet sich eine Empfehlungskommission aus Vertretern der Flächeneigentümer, der Stadt, der Wirtschaftsförderung, dem Vorsitzenden des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung sowie drei externen Experten über die verschiedenen Nutzungsvarianten und empfahl die Zusammenführung sowie Weiterentwicklung der drei Varianten zu einer Vorzugsvariante sowie eine erneute Vorstellung. Die durch das Büro RHA Reicher Haase Assoziierte erarbeitete Vorzugsvariante wurde am 18.02.2019 der Empfehlungskommission vorgestellt und von dieser unter Maßgabe einiger Prüferfordernisse als geeignete Grundlage für die Konkretisierung zu einem städtebaulichen Rahmenplan bewertet.

In Stufe 2 soll die Vorzugsvariante zu einem städtebaulichen Rahmenplan im Maßstab 1:2.000 ausgearbeitet werden. Dabei werden neben einer inhaltlichen Konkretisierung, Ausarbeitung und erforderlichenfalls auch Anpassung regelmäßige Korrektur- und Besprechungstermine mit allen Akteuren notwendig werden, um eine abgestimmte Planung sicherzustellen.

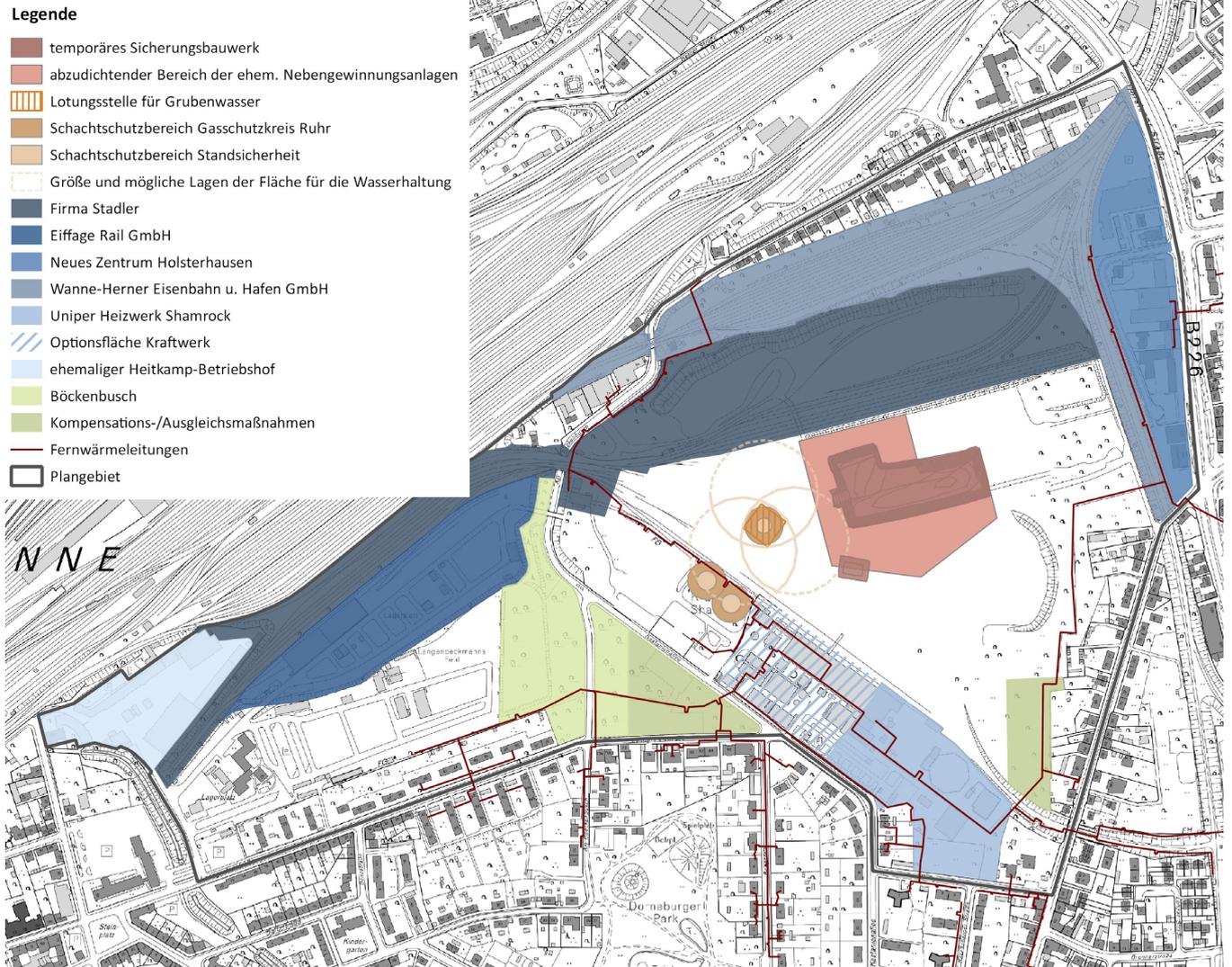


# 3\_Planungsaufgabe

Die standort- und bedarfsgerechte Nutzungs- und Strukturkonzeption soll von dem – im RFNP, im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 240 und im Integrierten Handlungskonzept Wanne-Süd – formulierten Planungsziel der Stadt, einer gewerblichen Nutzung mit hohem Grünanteil, ausgehen. Bedarf besteht dabei insbesondere für kleinere gewerbliche Nutzungseinheiten. Alternative und ergänzende Nutzungsvorstellungen sind hinsichtlich einer sinnvollen Nutzungszonierung und der wirtschaftlichen Realisierbarkeit der Flächenentwicklung denkbar. In jedem Fall soll ein großzügiger Grünzug mit vernetzendem Charakter auf der Fläche vorgesehen werden, der die Funktionen des Biotopverbundes, des Stadtklimas, der Durchwegung und anthropogenen Nutzbarkeit erfüllt. Als Kernbereich könnte sich dafür das erforderliche Sicherungsbauwerk anbieten. Des Weiteren stehen die Erlebbarkeit und Durchlässigkeit der Fläche im Fokus. Die derzeitige Barrierewirkung soll aufgehoben und die Verknüpfung der angrenzenden Stadtteile miteinander – insbesondere über den Fuß- und Radverkehr –

hergestellt werden. Die Varianten der Nutzungs- und Strukturkonzeption und insbesondere der spätere städtebauliche Rahmenplan sollen zudem das Leitbild einer nachhaltigen und resilienten Stadt umsetzen. Eine herausgehobene Bedeutung kommt zudem der Wirtschaftlichkeit zu. Denn das Gesamtkonzept muss sich wirtschaftlich umsetzen lassen. Bei der Konzeptentwicklung müssen bereits bestehende, nicht disponible Nutzungen berücksichtigt und in einen sinnvollen Kontext eingebettet werden. Ebenso sind die aus der bergbaulichen Vornutzung resultierenden Restriktionen zu beachten. Die äußere Erschließung soll gemäß einer Machbarkeitsuntersuchung des Büros ambrosius blanke über den Knotenpunkt Dorstener und Bielefelder Straße erfolgen. Der Verlauf der inneren Erschließung soll sich aus den Nutzungen ergeben und bis auf das Heitkamp-Gelände durchgestreckt werden. Der Umweltverbund soll gestärkt und eine fußgänger- und radfahrerfreundliche Gestaltung angestrebt werden.

Übersicht über die Planungsvorgaben und -restriktionen (ohne Maßstab)



# 4\_Varianten 1 - 3

## Variante 1 – Innovationsschiene

Die Grundidee der Variante 1 ist die Entwicklung des historischen Bergwerksstandorts zu einem herausragenden Innovationsort. Der Fokus liegt dabei auf der Innovationsschiene im Zentrum des Gebietes, wo das ehemalige Kraftwerk in Teilen erhalten, als Start-Up-Zentrum mit ergänzenden Angeboten umgenutzt und durch Neubauten für verträgliches Gewerbe und innovative Nutzungen ergänzt wird. Die Innovationsschiene wird über die Kastanienallee erschlossen. In der Mitte der Innovationsschiene spannt sich ein öffentlicher Raum auf, der einen Übergang zwischen dem Wäldchen Böckenbusch und dem neu geschaffenen, nördlichen Grünbereich schafft. Der Grünbereich

umfasst das Sicherungsbauwerk sowie die Fläche für die Wasserhaltung. Der östliche Bereich des Bergwerksgeländes wird durch zwei Erschließungsschleifen mit gewerblichen Nutzungen geprägt, die im Entreebereich der Bielefelder Straße sowie als Puffer zur südöstlichen Wohnbebauung durch Dienstleistungen ergänzt werden. Das Heitkamp-Gelände ist klar von der Bergwerksfläche getrennt, wird über die Landgrafenstraße erschlossen und soll für Wohn- und Dienstleistungsnutzungen entwickelt werden. Verbindungen zwischen den Bereichen und zu den angrenzenden Quartieren werden durch Rad- und Fußwege hergestellt.

Grünflächenvernetzungs-konzept (ohne Maßstab)





**MACHBARKEITSSTUDIE GENERAL BLUMENTHAL XI: NUTZUNGS- UND STRUKTURKONZEPT VARIANTE 1**

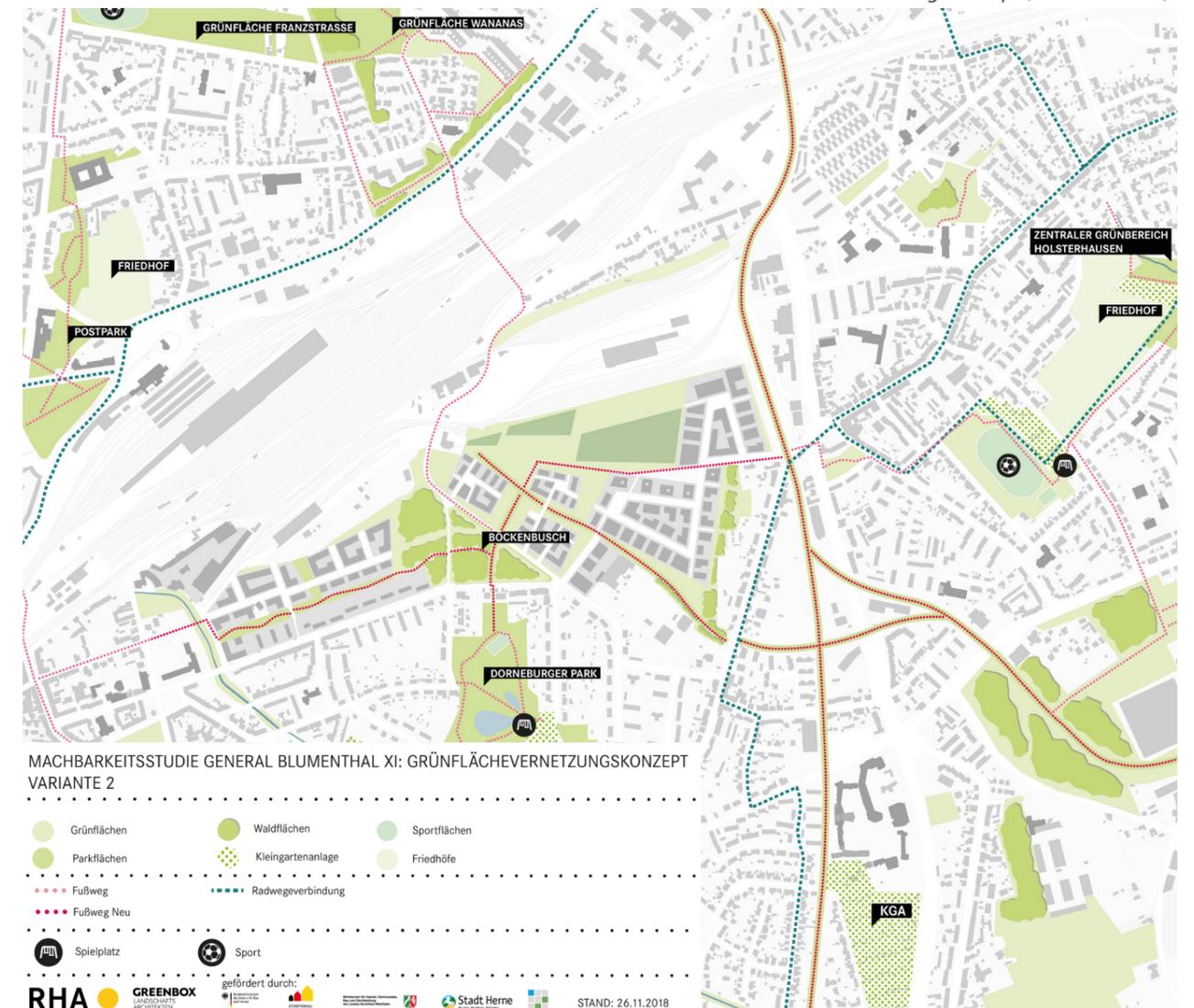
- Schwerpunktnutzungen**
- Wohnen
  - Dienstleistung
  - produzierendes Gewerbe
  - ergänzende Nutzungen
  - Öffentl. Grünflächen
  - Kleingartenanlage
- Linien und Strukturen**
- Haupteerschließung Bestand
  - Nebeneerschließung Bestand
  - Fußweg
  - Haupteerschließung Neu
  - Nebeneerschließung Neu
  - Fußweg Neu
  - wichtige Raumkante
  - lineare Freiraumstruktur
- Icons**
- Spielplatz
  - Schule
  - Sport
  - Einkaufsmöglichkeit
  - Start-Up-Zentrum
  - Bauliches Highlight/Hochpunkte

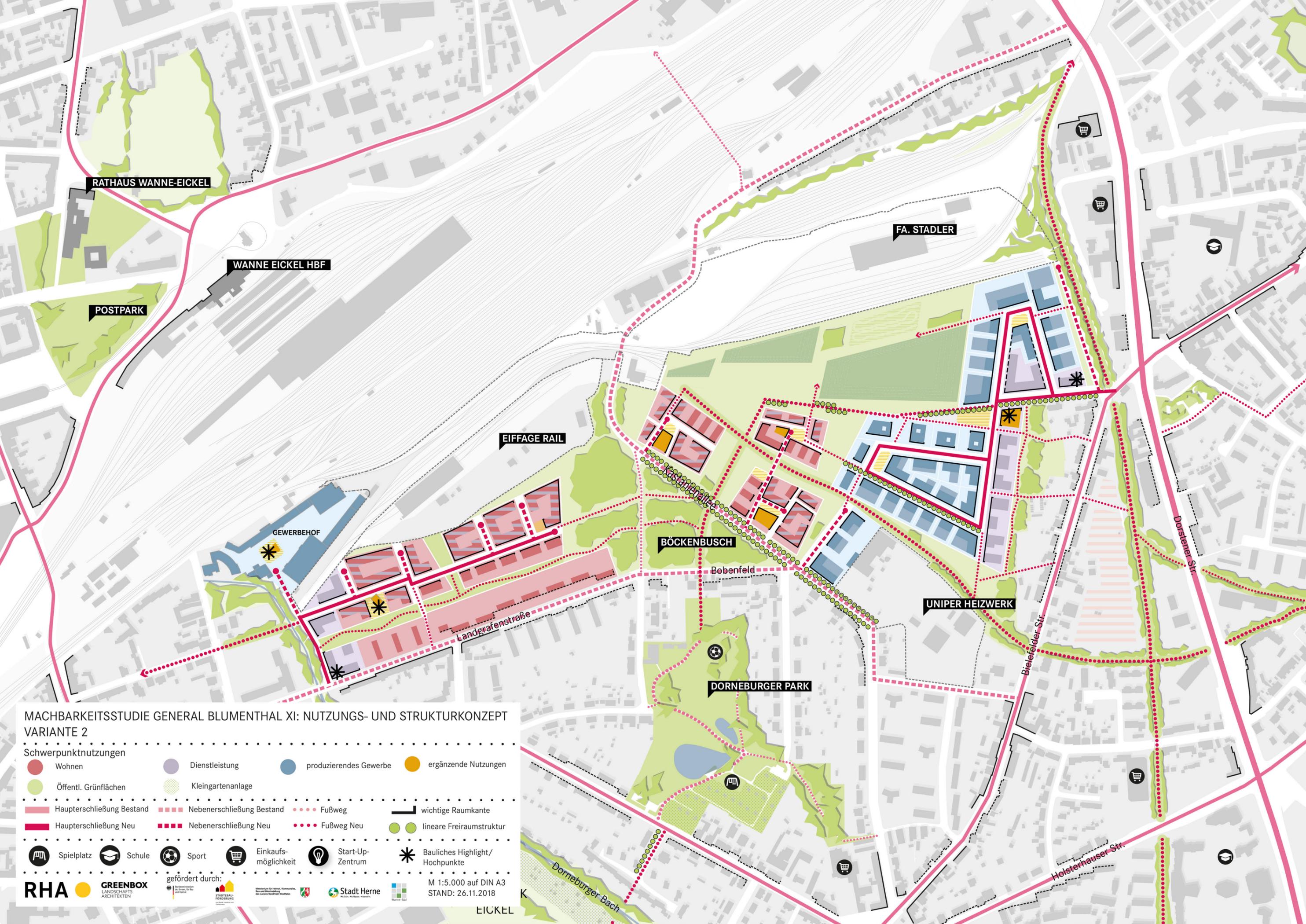
## Variante 2 – Inseln im Grünen

Die Grundidee der Variante 2 ist die Verbindung des Freiraums und einzelner Bebauungsbereiche in Form von Inseln, die sich über das gesamte Plangebiet verteilen und unterschiedliche Nutzungsschwerpunkte aufnehmen. Im östlichen Bereich des ehemaligen Bergwerksgeländes werden durch zwei Erschließungsschleifen Inseln mit gewerblichen Nutzungen ausgebildet, die im Entreebereich zur Bielefelder Straße und zur südöstlichen Wohnbebauung durch Dienstleistungen ergänzt werden. Nördlich davon schließt ein Grünbereich an, der sich Richtung Westen sowie zur Kastanienallee in Form von grünen Fugen weiterzieht. Das Sicherungsbauwerk liegt in diesem Grünbereich und wird durch zwei weitere Sicherungsbauwerke als Lärmschutz Richtung Stadler ergänzt. Die Fläche für

die Wasserhaltung fehlt. Auf dem Kraftwerksgelände bzw. nördlich davon entstehen drei Inseln mit einer Mischung aus Wohnen und Arbeiten, die über die Kastanienallee erschlossen und von den grünen Fugen umgeben werden. Auf dem ehemaligen Heitkamp-Gelände findet sich Wohnnutzung, im nördlichen Bereich gemischt mit Dienstleistungen. Die Erschließung erfolgt über die Landgrafenstraße. Ausgehend vom Wäldchen Böckenbusch zieht sich eine Grünschneise Richtung Westen zum Dorneburger Mühlenbach und Technischen Rathaus. Die Vernetzung der einzelnen Inseln sowie mit den angrenzenden Quartieren erfolgt über die grünen Fugen sowie die begleitenden Rad- und Fußwege.

Grünflächenvernetzungs-konzept (ohne Maßstab)





**MACHBARKEITSSTUDIE GENERAL BLUMENTHAL XI: NUTZUNGS- UND STRUKTURKONZEPT VARIANTE 2**

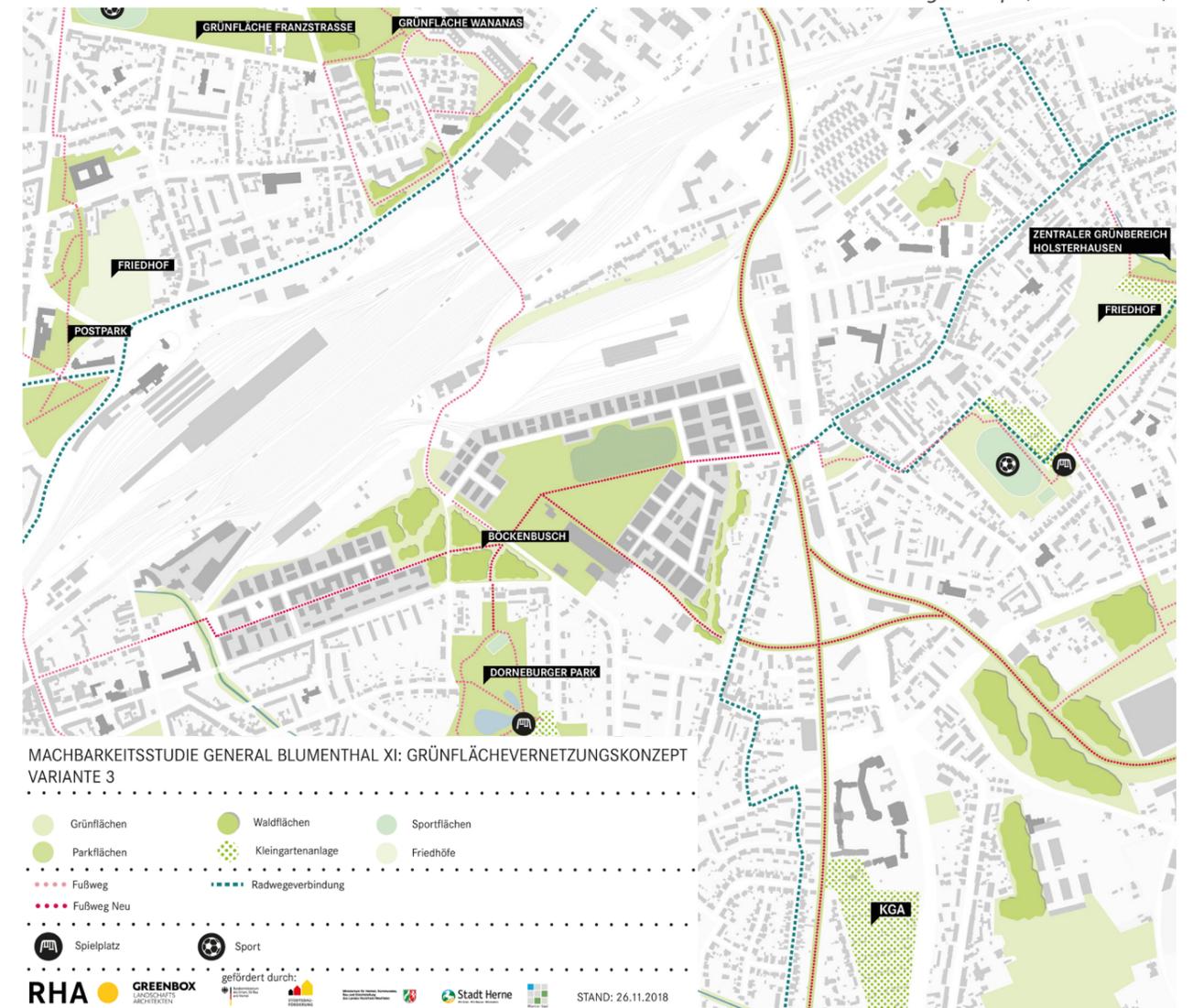
- Schwerpunktnutzungen**
- Wohnen
  - Dienstleistung
  - produzierendes Gewerbe
  - ergänzende Nutzungen
  - Öffentl. Grünflächen
  - Kleingartenanlage
- Infrastruktur**
- Haupteerschließung Bestand
  - Nebeneerschließung Bestand
  - Fußweg
  - wichtige Raumkante
  - Haupteerschließung Neu
  - Nebeneerschließung Neu
  - Fußweg Neu
  - lineare Freiraumstruktur
- Facilities and Features**
- Spielplatz
  - Schule
  - Sport
  - Einkaufsmöglichkeit
  - Start-Up-Zentrum
  - Bauliches Highlight/Hochpunkte

### Variante 3 – Grüne Mitte

Die Grundidee der Variante 3 ist ein zentraler Grünbereich, der von verschiedenen Nutzungen gefasst wird. Im südöstlichen Bereich des Bergwerksgeländes wird eine Erschließungsschleife mit gewerblichen und in Randbereichen Dienstleistung ausgebildet. Das in Teilen erhaltene Kraftwerk fungiert als eine Art Sonderbaustein und bespielt mit kulturellen und gastronomischen Nutzungen den Grünbereich. Im nördlichen Bereich des Blumenthal-Geländes wird eine zweite Erschließungsschleife mit gewerblichen Nutzungen

ausgebildet, die am nördlichen Rand des Bergwerksgeländes, entlang des Grünbereiches in Richtung Westen bis auf das Heitkamp-Gelände weitergeführt und von gewerblichen Nutzungen gesäumt wird. Für das Heitkamp-Gelände selbst ist eine Nutzungszonierung mit gewerblichen Nutzungen im Norden über Dienstleistungen hin zu Wohnnutzung an der Landgrafenstraße vorgesehen. Zahlreiche Fuß- und Radwege durchziehen das Plangebiet und verbinden es mit den angrenzenden Quartieren.

Grünflächenvernetzungs-konzept (ohne Maßstab)





RATHAUS WANNE-EICKEL

WANNE EICKEL HBF

POSTPARK

FA. STADLER

EIFFAGE RAIL

GEWERBEHOF

BÖCKENBUSCH

UNIPER HEIZWERK

DORNEBURGER PARK

MACHBARKEITSSTUDIE GENERAL BLUMENTHAL XI: NUTZUNGS- UND STRUKTURKONZEPT VARIANTE 3

- Schwerpunktnutzungen
- Wohnen
  - Öffntl. Grünflächen
  - Haupterschließung Bestand
  - Haupterschließung Neu
  - Spielplatz
  - Schule
  - Sport
  - Einkaufsmöglichkeit
  - Dienstleistung
  - Kleingartenanlage
  - Nebenerschließung Bestand
  - Nebenerschließung Neu
  - Fußweg
  - Fußweg Neu
  - produzierendes Gewerbe
  - ergänzende Nutzungen
  - wichtige Raumkante
  - lineare Freiraumstruktur
  - Bauliches Highlight/Hochpunkte

### **Anmerkungen der Empfehlungskommission zu den Varianten 1 - 3**

Die Variante 1 wurde von der Empfehlungskommission als sinnvoll weiter entwickelbar bewertet. Eine Anpassung an einige Restriktionen ist jedoch notwendig. Zudem sollte die Innovationsschiene stärker in Kontext mit der Umgebung gebracht werden.

Die Variante 2 wurde insgesamt als am schwierigsten mit den anderen Varianten kombinierbar eingestuft. Der Erschließungsaufwand erscheint zu hoch, die Wohnnutzung westlich des Kraftwerks als nicht realisierbar, die Wasserhaltungsfläche wurde nicht berücksichtigt. Daher werden nur Einzelaspekte dieser Variante aufgreifbar sein.

Die Variante 3 bietet eine städtebaulich eigenständige Figur. Als problematisch wird jedoch die bauliche Verdichtung im Bereich der Abdichtungsfläche bewertet und der größere Erschließungsaufwand sowie die teilweise einseitige Bebauung mit geringer Tiefe im nördlichen Bereich.

Folglich sagen die Grundideen der Varianten 1 und 3 der Empfehlungskommission zu. Die verschiedenen Bausteine dieser Varianten lassen sich zudem gut kombinieren. Aus Variante 2 sind eher einzelne Aspekte interessant. Die Empfehlungskommission beschloss daher die Zusammenführung und Weiterentwicklung der Varianten zu einer Vorzugsvariante und die erneu-

te Vorstellung. Dabei sollten die folgenden Empfehlungen maßgeblich sein:

- > Die Idee der Innovationsschiene aus Variante 1 mit Erhalt des Kraftwerks in Teilen und Umnutzung sowie Ergänzung um Neubauten wird begrüßt.
- > Die Nutzungszonierung auf dem Heitkamp-Gelände von Gewerbe, über Dienstleistung und Wohnen soll durch eine grüne Fuge ergänzt werden.
- > Die Durchstreckung der Erschließung vom Blumenthal- auf das Heitkamp-Gelände sowie die Anbindung der Innovationsschiene an diese Erschließung erscheint wegen der bedingten Leistungsfähigkeit der Kastanienallee und Landgrafensstraße als sinnvoll.
- > Es sollte eine städtebauliche Verbindung des Heitkamp- und Blumenthal-Areals erfolgen und der Böckenbusch klarer gefasst werden.
- > Es sollte eine stärkere Anpassung an die vorliegenden Restriktionen (z.B. Ausgleichsflächen, Freihaltung der Abdichtungsfläche, Verlauf der Fernwärmeleitung) erfolgen. Zudem sollte sich die in Zukunft eventuelle Prägung der Fläche für die Wasserhaltung durch bauliche Anlagen in den Plänen widerspiegeln.

## 5\_Vorzugsvariante

Die Vorzugsvariante sieht die Entwicklung des historischen Bergwerksstandorts zu einem herausragenden Innovationsort vor. Als zentrales Element und Impulsgeber fungiert eine „Innovationsschiene“, die Raum für Start-up-, Dienstleistungs- und freizeitwirtschaftliche Nutzungen bietet. Hierfür wird das ehemalige Kraftwerk Shamrock in Teilen erhalten und um Neubauten ergänzt. In der Mitte der Innovationsschiene spannt sich ein öffentlicher Raum auf, der das Wäldchen Böckenbusch mit dem auf dem Blumenthal-Areal neu entstehenden Grünraum verbindet. Dieser umfasst das Sicherungsbauwerk, welches zu einem Grünraum gestaltet wird, und sorgt für Adressbildung sowie Aufenthaltsqualität. Die Innovationsschiene wird zudem von einer grünen Fuge mit Rad- und Fußwegen gesäumt, die südöstlich Richtung Bielefelder Straße führen.

Das Blumenthal-Gelände soll neben der Grünfläche gewerblich entwickelt werden. Während sich im nördlichen Bereich in Richtung des Betriebsstandorts Stadler größere Gewerbeeinheiten finden, ist im südlichen Bereich eine kleinteiligere Struktur vorgesehen. Entlang der Haupteinfahrt, die auf die Innovationsschiene zuläuft und über einen Teil der Kastanienallee bis auf das Heitkamp-Gelände durchgestreckt wird, sowie im Übergang zur Innovationsschiene sind höherwertige gewerbliche Nutzungen wie Dienstleistung

angedacht. Zahlreiche kleinere Grünverbindungen sowie Fuß- und Radwege verzahnen die neu entstehenden Nutzungen mit dem bestehenden Stadtteil und sorgen für Zugänglichkeit sowie Erlebbarkeit. Westlich des Grünraums ist eine Fläche für die Wasserhaltung vorgesehen. Dabei handelt es sich um eine Reservefläche, auf der im Rahmen der Ewigkeitsaufgaben bei Bedarf Grubenwasser gehoben werden kann, so dass sich dieses nicht mit dem Grundwasser mischt.

Im Bereich des Heitkamp-Geländes zieht sich eine grüne Fuge ausgehend vom Wäldchen Böckenbusch Richtung Dorneburger Mühlenbach und Technischem Rathaus. Südlich dieser Fuge, Richtung Landgrafstraße, ist Wohnen vorgesehen. Nördlich der Fuge finden sich in Abstufung Dienstleistung sowie Gewerbe.

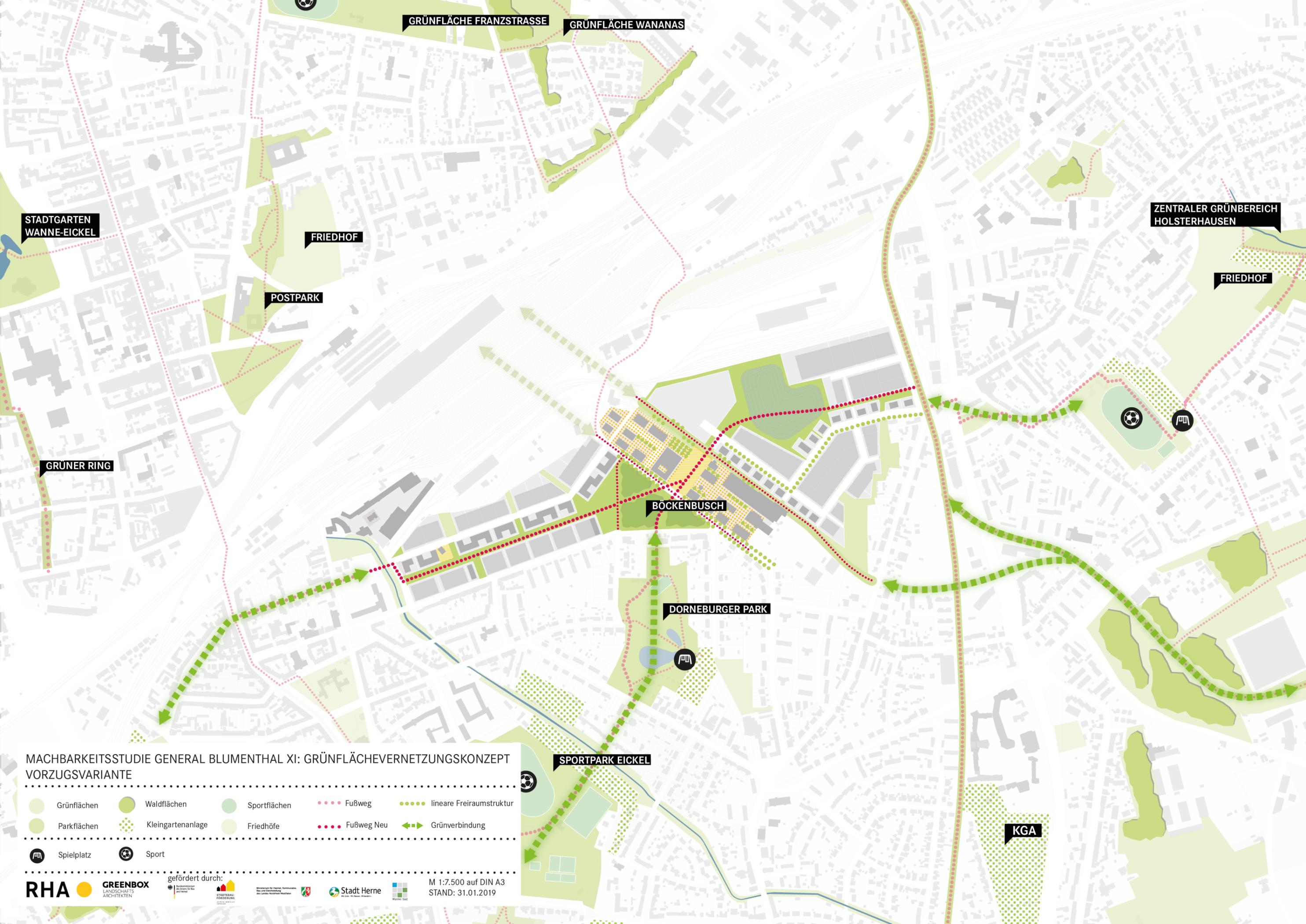
Auf Stadtebene stärkt die geplante Entwicklung die Vernetzung verschiedener Grünflächen und hebt die derzeitige Barrierewirkung auf. So werden die angrenzenden Nachbarschaften aufgewertet und miteinander verbunden. Das bisher nicht zugängliche Areal öffnet sich für die Bevölkerung. Zum zentralen Grünbereich Holsterhausen und dem Hibernia-Gelände werden Grünverbindungen hergestellt, ebenso zum Dorneburger Park und Sportpark Eickel. Richtung Westen wird eine Grünverbindung zur ehemaligen Zechen Pluto-Thies / Dürerhalde aufgebaut.

### Hinweise der Empfehlungskommission

Von der Empfehlungskommission wurde festgestellt, dass sich die Vorzugsvariante unter Maßgabe folgender Prüferfordernisse als geeignete Grundlage für die Konkretisierung / Ausarbeitung zu einem städtebaulichen Rahmenplan im Maßstab 1:2.000 eignet:

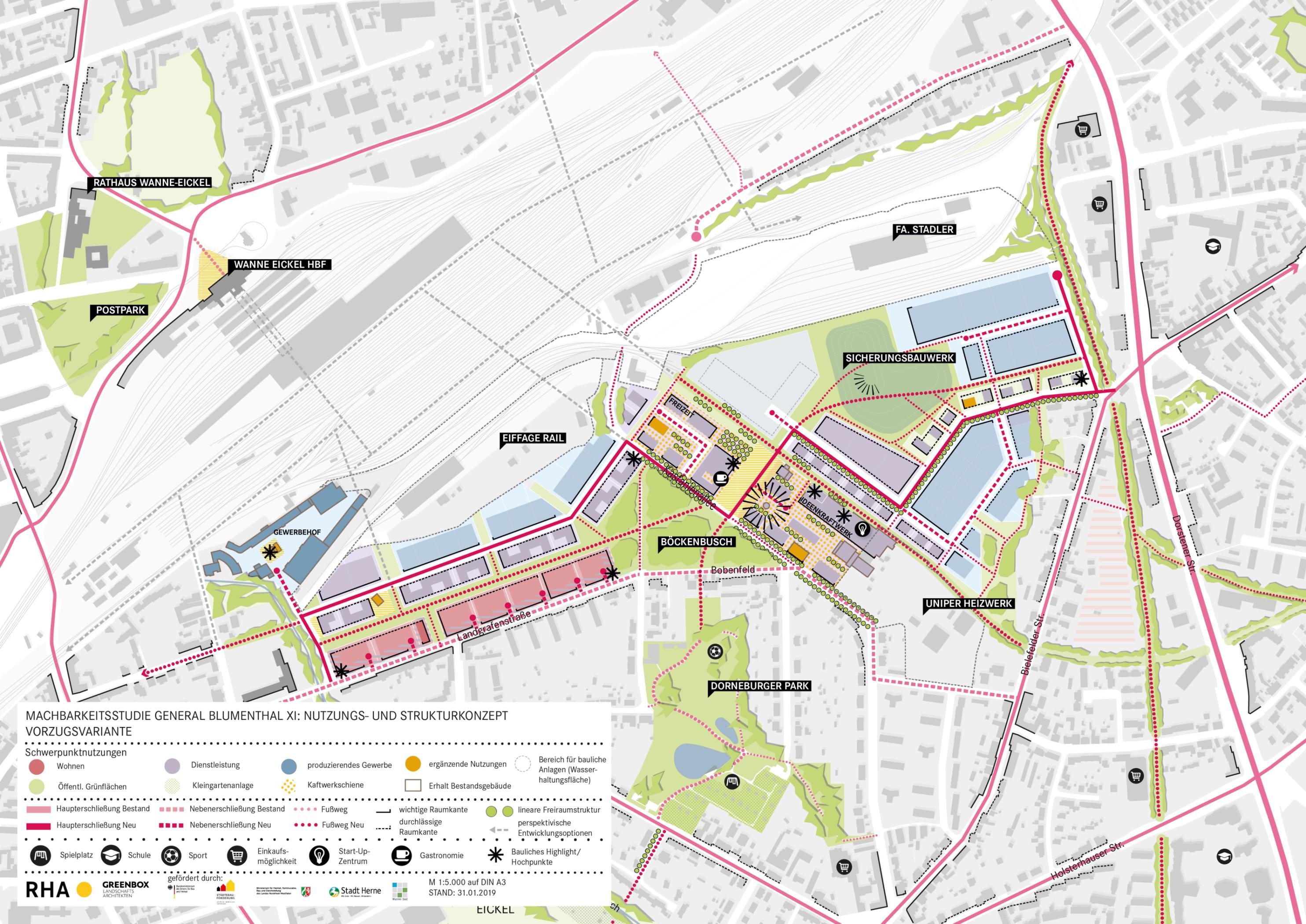
- > Ausarbeitung einer optionalen alternativen Nutzungsvariante für die Fläche der Wasserhaltung für den Fall, dass diese nicht zu diesem Zwecke genutzt werden muss
- > Prüfung eines vollständigen Rückbaus des Kraftwerkes als Option

- > Prüfung der Führung der Erschließung bzw. der Durchstreckung auf das Heitkamp-Gelände im Bereich Kastanienallee sowie im Bereich südlich der Abdichtungsfläche
- > Prüfung einer teilweisen Wohnnutzung im Südosten des Blumenthal-Geländes als Option
- > Städtebauliche Ausarbeitung der Hauptadressen und des zentralen Platzes



MACHBARKEITSSTUDIE GENERAL BLUMENTHAL XI: GRÜNFLÄCHEVERNETZUNGSKONZEPT  
VORZUGSVARIANTE

- Grünflächen
- Parkflächen
- Waldflächen
- Kleingartenanlage
- Sportflächen
- Friedhöfe
- Fußweg
- Fußweg Neu
- lineare Freiraumstruktur
- Grünverbindung
- Spielplatz
- Sport



**MACHBARKEITSSTUDIE GENERAL BLUMENTHAL XI: NUTZUNGS- UND STRUKTURKONZEPT  
VORZUGSVARIANTE**

**Schwerpunktnutzungen**

Wohnen	Dienstleistung	produzierendes Gewerbe	ergänzende Nutzungen	Bereich für bauliche Anlagen (Wasserhaltungsfläche)
Öffentl. Grünflächen	Kleingartenanlage	Kaffwerkschiene	Erhalt Bestandsgebäude	

**Linien und Strukturen**

Haupteerschließung Bestand	Nebeneerschließung Bestand	Fußweg	wichtige Raumkante	lineare Freiraumstruktur
Haupteerschließung Neu	Nebeneerschließung Neu	Fußweg Neu	durchlässige Raumkante	perspektivische Entwicklungsoptionen

**Icons**

Spielplatz	Schule	Sport	Einkaufsmöglichkeit	Start-Up-Zentrum	Gastronomie	Bauliches Highlight/Hochpunkte
------------	--------	-------	---------------------	------------------	-------------	--------------------------------

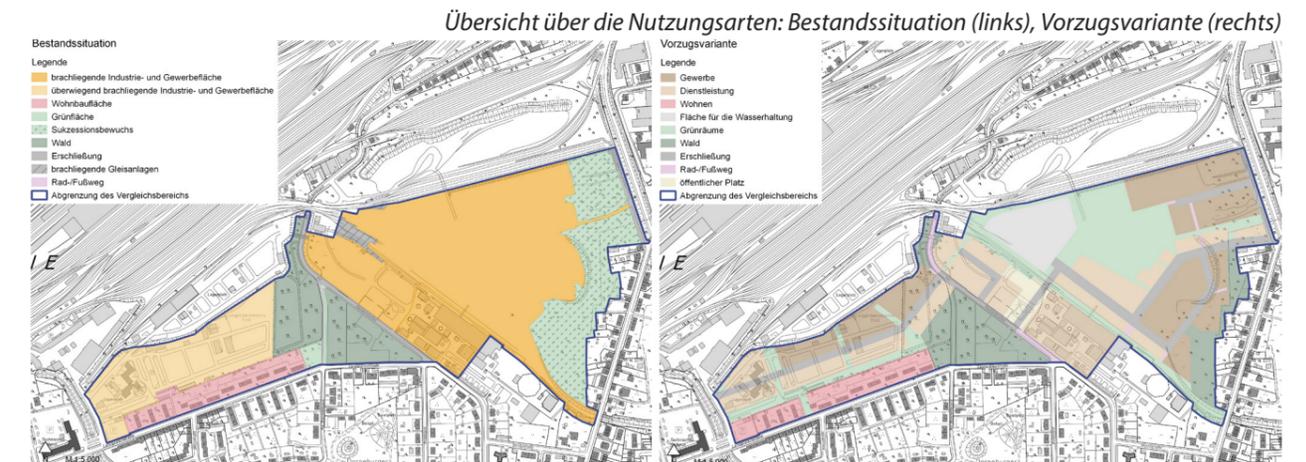
## 6\_Flächenbilanzierung

Der Vergleich der Realnutzung und der geplanten Nutzung ist durch die beabsichtigte Wiedernutzung der vorhandenen Brachflächen geprägt. Dass die Zielsetzung von gewerblichen Nutzungen mit einem hohen Anteil an Grünflächen erfüllt wird, belegen die Werte: 17,24 ha stehen für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung, 12,55 ha für Grünräume (Grünflächen und Wald). Im Vergleich zur Bestandssituation nimmt die Fläche der Grünräume um knapp 2 ha zu. Hinzukommen ein öffentlicher Platz und ein ausgiebiges Rad- und Fußwegenetz, welche den Mehrwert für die Bevölkerung unterstützen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die vorliegende Machbarkeitsstudie (Maßstab 1:5.000) einen noch geringen

Detaillierungsgrad aufweist. Es ist daher lediglich eine grobe Flächenbilanzierung auf Basis der vorgeschlagenen Art der Nutzung möglich, die zudem nicht abschließend ist, da die Planungskonzeption entsprechend der Hinweise der Empfehlungskommission und im Rahmen der Konkretisierung in Stufe 2 optimiert werden wird. Aussagen zum Versiegelungsgrad sind ebenfalls auf dieser Maßstabs- und Planungsebene noch nicht sinnvoll. Denn auch gewerbliche und Dienstleistungsnutzungen bedeuten keine vollständige Flächenversiegelung und können ggf. einen hohen Grünanteil aufweisen.

Art der Nutzung	Bestand (in ha)	Vorzugsvariante (in ha)
(überwiegend) brachliegende Flächen	25,67	-
Flächen für Gewerbe, Dienstleistung	-	17,24
Grünflächen, Wald	10,48	12,55
Fläche für die Wasserhaltung	-	2,10
Wohnbaufläche	2,19	2,35
Erschließung	0,96	4,03
Rad-/Fußwege	0,07	0,48
öffentlicher Platz	-	0,60



## 7\_Weiteres Vorgehen / Ausblick

Die Inhalte der Machbarkeitsstudie sind nicht abschließend; sie werden mit den Grundstückseigentümern weiter besprochen und mit den Projektbeteiligten abgestimmt. Anschließend wird die Verwaltung die Vorschläge bzw. Ergebnisse zur weiteren Beratung vorlegen.

Danach soll Stufe 2 – die Konkretisierung zu einem städtebaulichen Rahmenplan im Maßstab 1:2.000 – folgen. Neben einer inhaltlichen Konkretisierung, Aus-

arbeitung und erforderlichenfalls auch Anpassung werden im Rahmen der Stufe 2 regelmäßige Korrektur- und Besprechungstermine mit allen Akteuren notwendig werden, um eine abgestimmte Planung sicherzustellen.

Eine ausführliche Beteiligung der Öffentlichkeit wird im Rahmen des späteren Bebauungsplanverfahrens stattfinden.



# Stadt Herne

Fachbereich Umwelt und Stadtplanung

Abt. Generelle Planung und interkommunale  
Kooperation

gefördert durch:



Bundesministerium  
des Innern, für Bau  
und Heimat



STÄDTEBAU-  
FÖRDERUNG  
von Bund, Ländern und  
Gemeinden

Ministerium für Heimat, Kommunales,  
Bau und Gleichstellung  
des Landes Nordrhein-Westfalen



Stadt Herne  
Mit Grün. Mit Wasser. Mittendrin.