

?

Zeit zum Reden!

Bürgerdialog der Stadt Herne

!



Stadt Herne

Mit Grün. Mit Wasser. Mittendrin.

Über den Bürgerdialog

Der Bürgerdialog **kann und möchte** ...

- ... Sie über unterschiedliche Themen und Projekte aus den Bereichen Planen, Bauen und Umwelt in Herne informieren.
- ... Ihnen eine niederschwellige Plattform zur Beteiligung und Diskussion mit der Verwaltung bieten.
- ... die Gesprächskultur und das gegenseitige Verständnis zwischen Öffentlichkeit und Verwaltung fördern.

Über den Bürgerdialog

Der Bürgerdialog **kann und möchte nicht ...**

... gesetzlich erforderliche Formen und Verfahren ersetzen.

... verbindliche Entscheidungen produzieren.

... feste Rollen und Verantwortlichkeiten auflösen.

Mehr Wohnraum für Herne

Einfacher umsetzen

Ausgangslage: Städte im Wandel!

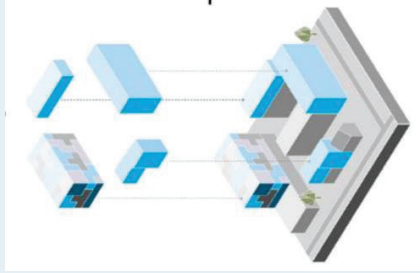
- Nachhaltigkeitsziele der Flächenentwicklung: Netto-Null Ziel der Flächenkreislauwirtschaft bis 2050
- Hoher Wohnflächenbedarf → Wohnraumversorgung als „soziale Frage unserer Zeit“
- Neubauziele der Stadt Herne → **265 WE jährlich** bis 2035
- Städte stehen vor drängenden Aufgaben im **Klimaschutz, Klimaanpassung, Mobilitätswende**
- Vorhandende vergleichsweise „einfach“ zugängliche **Flächenpotenziale** (Brachflächen etc.) werden **knapp!**

Innenentwicklung im Bestand zur Ausschöpfung der Wohnbaupotenziale und zur Deckung des Wohnflächenbedarfs **alternativlos**

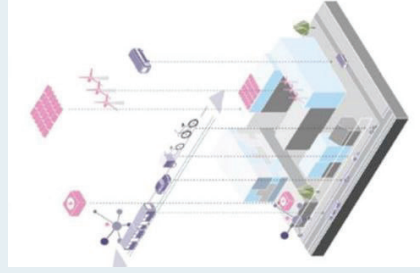
Nachverdichtung mit Qualität: Dreifache Innenentwicklung

„Städtebauliches Transformationskonzept / Innenentwicklungskonzept Herne“ bietet strategische Grundlage und Leitlinien der dreifachen Innenentwicklung

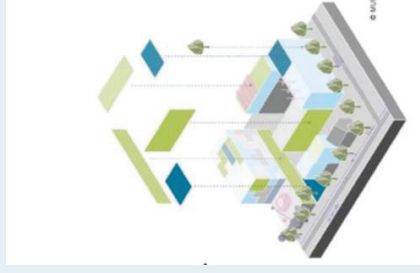
Städtebauliche Dichte und Nutzungsmischung



Mobilitäts-, Energie- und Wärmewende



Qualifizierung blau-grüner Infrastruktur



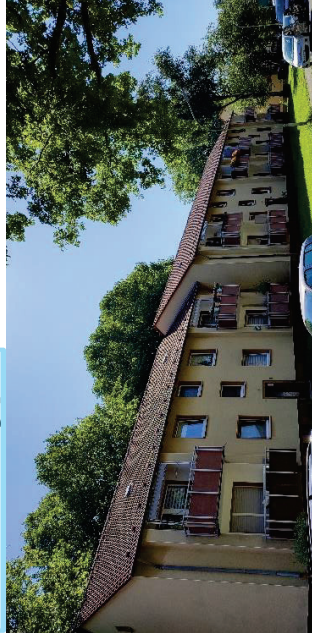
Flächensparen & Klimaschutz

Klimaanpassung

Koordination und tatsächliche Umsetzung der Transformation erfolgt im Quartier

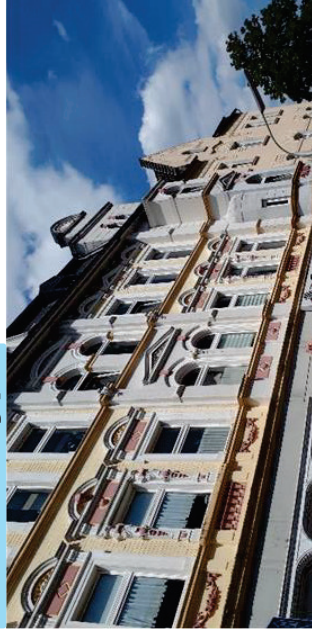
Prägende Quartierstypen mit Transformationsbedarf

Quartierstyp 1



Geschosswohnungsbau der 50er-70er

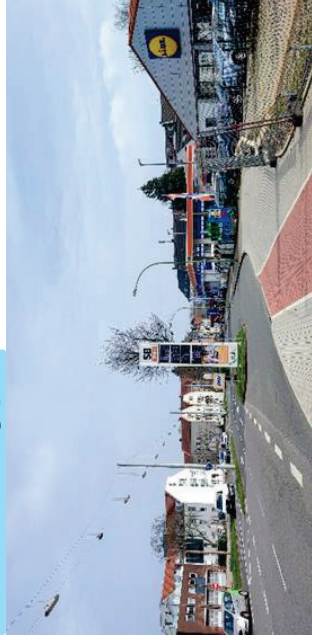
Quartierstyp 2



Altbaubestände

Abstimmung: In welchem Quartierstyp wohnen Sie?

Quartierstyp 3



Gemischte Lagen

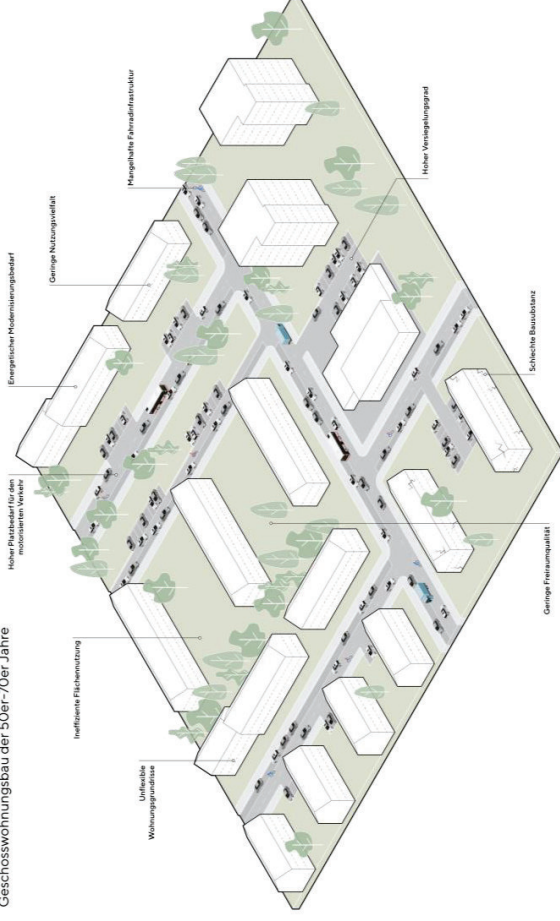
Quartierstyp 4



Aufgelockerte Einfamilienhausgebiete
(insb. 20er – 60er Jahre)

Typ 1: Geschosswohnungsbau der 50er bis 70er Jahre

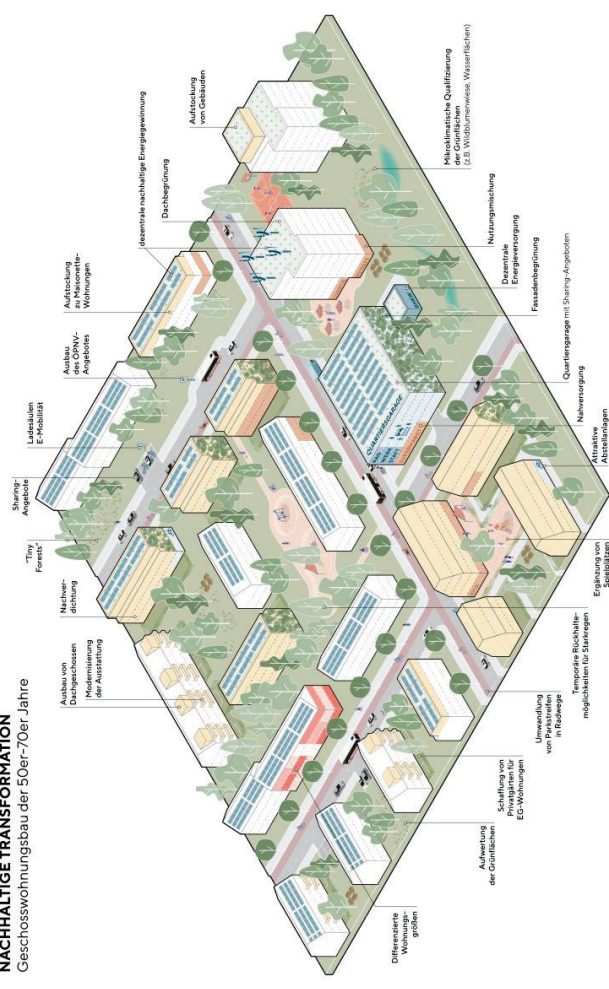
BESTAND
Geschosswohnungsbau der 50er-70er Jahre



Charakteristika u. Herausforderungen

- Aufgelockerte Bebauung & geringe Nutzungsvielfalt
- Kleine Wohnflächen, fehlende Ausstattungsstandards, Energetischer Modernisierungsbedarf
- Geringe Freiraumqualität
- Sammelgaragen mit hohem Flächenverbrauch
- Teilw. eher schwaches Marktumfeld / zusammenhängende Bestände der Wohnungswirtschaft

NACHHALTIGE TRANSFORMATION
Geschosswohnungsbau der 50er-70er Jahre

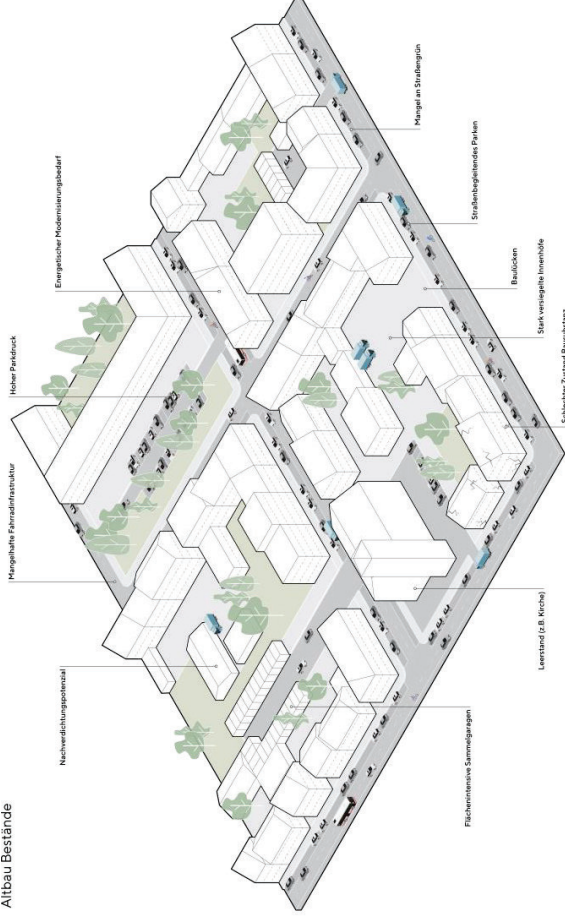


Handlungsansätze

- Neubau
- Nachverdichtung durch Anbau & Aufstockung
- Bestandsmodernisierungen
- Erhöhung Nutzungsmischung
- Umstrukturierung und Aufwertung öffentlicher/privater Freiräume
- Neuordnung ruhender Verkehr

Typ 2: Altbaubestände mit Aufwertungspotenzial

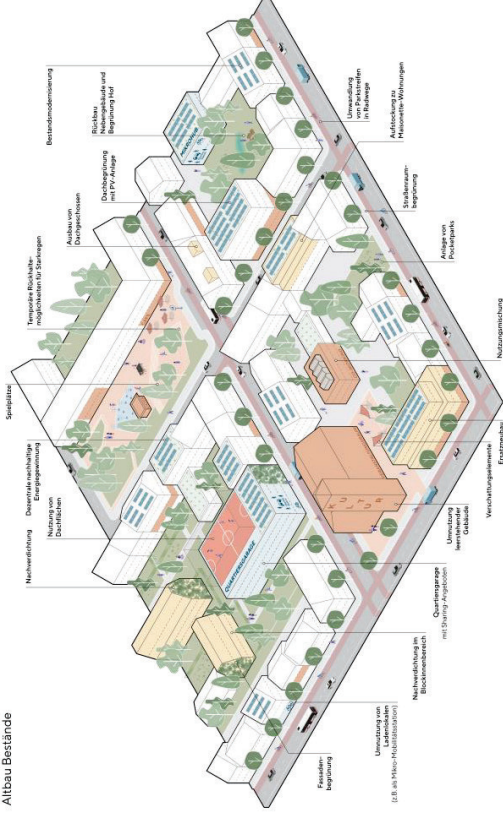
BESTAND
Altbau Bestände



Charakteristika u. Herausforderungen

- Zentrale Lagen
- Höhere Dichten, Geschossigkeit u. Nutzungsmischung
- Blockrandbebauung mit Innenhöfen
- Energetischer und technischer Modernisierungsbedarf
- Fehlende Ausstattungsstandards
- Vereinzelt schlechter Erhaltungszustand
- Vielfältige, kleinteiliger Eigentümerschaft
- Meist sehr gute ÖPNV-Anbindung u. Infrastruktur
- Hoher Parkdruck

NACHHALTIGE TRANSFORMATION
Altbau Bestände

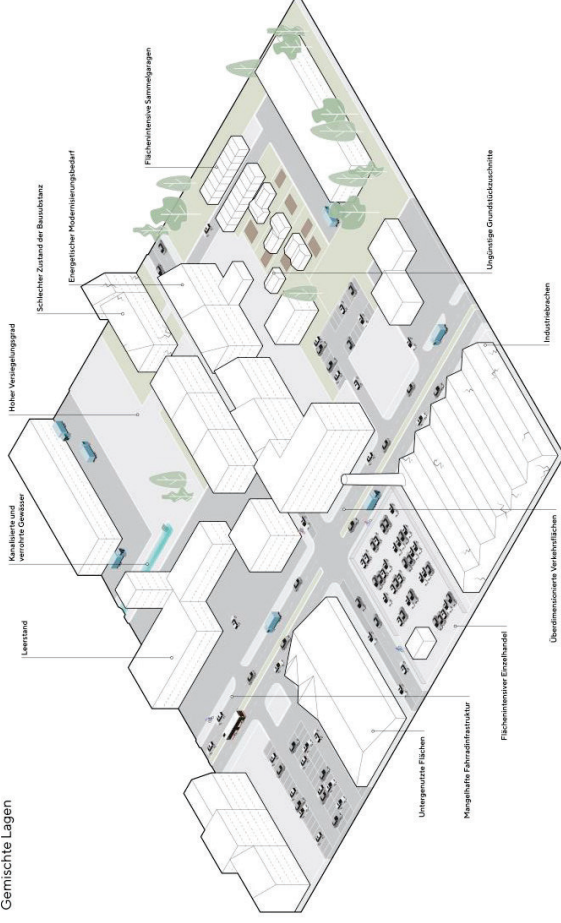


Handlungsansätze

- Bestandsmodernisierung
- Neubau
- Nachverdichtung im Blockinnenbereich
- Pocket-Parks auf Brachflächen
- Maßnahmen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser
- Neue Lösung für erhöhten Parkdruck

Typ 3: Gemischte Lagen mit Transformationsbedarf

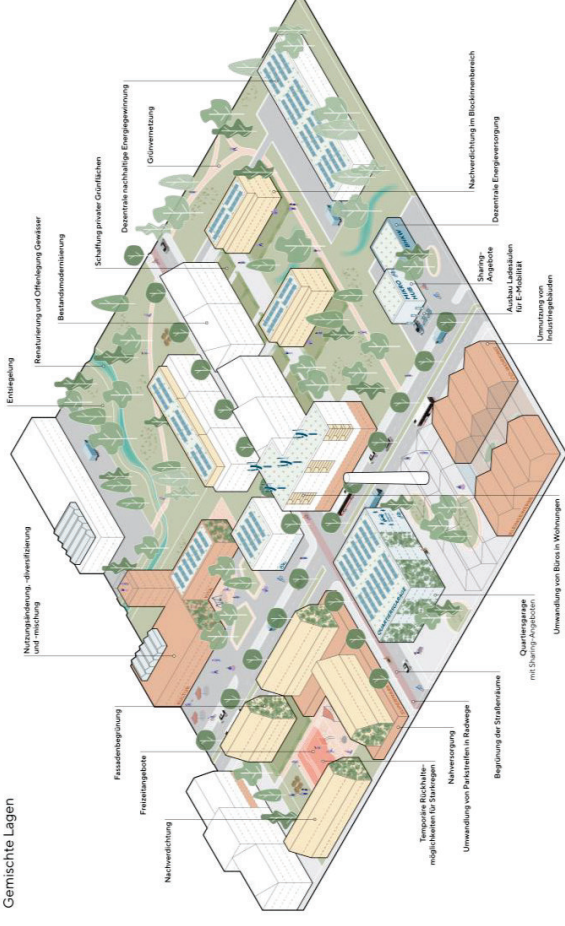
BESTAND
Gemischte Lagen



Charakteristika u. Herausforderungen

- Bauliche und/oder nutzungsbezogene Heterogenität
- Meist hohe Verdichtung
- Hohe Nutzungsmischung & -konkurrenz, Emissionskonflikte
- Städtebauliches Ordnungserfordernis
- Vielfältige, kleinteilige Eigentümerschaft
- Kleinteilige Erschließungs- und Parkraumsituation

NACHHALTIGE TRANSFORMATION
Gemischte Lagen



Handlungsansätze

- Bestandsmodernisierung
- Städtebauliche Neuordnung
- Nutzungsänderung
- Abriss – Neubau / Pocket-Park
- Kooperation mit Eigentümerschaft anstreben
- Maßnahmen zur Umgang von Niederschlagsgewässern
- Neue Lösungen für erhöhten Parkdruck

Typ 4: Aufgelockerte Einfamilienhausgebiete (1920 – 60er Jahre)

BESTAND
Aufgelockerte Einfamilienhausgebiete



Charakteristika u. Herausforderungen

- Homogene Bauweise
- Geringe Nutzungsvielfalt
- Aufgelockerte durchgrünte Strukturen
- Geringe Dichte & Große Grundstücke
- Schwächere Infrastrukturausstattung
- Energetischer Modernisierungsbedarf
- Altershomogene Bewohnerschaft

NACHHALTIGE TRANSFORMATION
Aufgelockerte Einfamilienhausgebiete



Handlungsansätze

- Bestandsmodernisierung
- Abriss – Neubau
- Bauliche und zielgruppenspezifische Angebotserweiterungen
- Nachverdichtung („Bauen in 2. Reihe“)
- Bodenordnung zur Optimierung von Grundstückszuschnitten

Verständnisfragen?

Zeit zum Reden: Innenentwicklung in der Diskussion

Fragestellungen

- Chancen: Was könnte durch Innenentwicklung besser werden? Was sehen Sie für Vorteile?
- Risiken: Welche Probleme oder Befürchtungen haben Sie? Was könnte schiefgehen?
- Erwartungen: Was erwarten Sie von der Stadt? Was erwarten Sie von Eigentümer:Innen und von der Öffentlichkeit?

Vorgehen

1. Kleingruppen-Diskussion an Tischen: ca. 30 Min.
2. Zusammenfassung der Ergebnisse

Umsetzung der Innenentwicklung Quartierstransformationsplanung & Bauturbo

Umsetzung auf Quartiersebene: Quartierstransformationsplanung

Funktionen

- Im Blick: Bestandsquartiere mit einer Größe ca. 5-20 Hektar
- Formulierung und Visualisierung eines **städtebaulichen Zielbilds**
- **Detail-Entwürfe** zur Konkretisierung
- **Kontext-Maßnahmen** (z.B. ruhender Verkehr, blau-grüne Infrastruktur, Wärmeversorgung etc.)
- **Aktivierung** von Eigentümer:Innen & Investor:Innen → Mobilisierung Grundstücke // Investitionsanreize
- **Partizipation** der Bewohner- & Nachbarschaft

Neues Planungsinstrument!

Koordination und tatsächliche Umsetzung der Transformation im Quartier

Wie geht es weiter? Pilotraum „Landgrafenstraße“

Warum Pilot-Raum?

- **Praxisnahe Entwicklung** und Erprobung des Instruments
- **Entwicklung Prozess** für Aktivierung Öffentlichkeit / Eigentümerschaft
- Entwicklung **beispielhafter** **Erarbeitungsprozess** für weitere QTP

Pilotraum – Landgrafenstraße

- Typisches Herner Quartier der 50er – 70er Jahre
- Aufgelockerte Bauweise, geringe Nutzungsvielfalt, geringe Freiraum- und Wohnqualität
- Schwaches Marktumfeld, jedoch organisierte Wohnungswirtschaft und Stadtentwicklungsprojekte im Umfeld (Blumenthal³)



Blickrichtung: Nord-Ost



Der Bauturbo im Überblick

- **Ziel der Bundesregierung** Wohnungsbau soll von den Gemeinden schneller, unbürokratischer und kostensparender ermöglicht werden können
- **Lösungsansatz** Relativ weitreichende Erleichterungen zur planungsrechtlichen Zulässigkeit von Wohnungsbauvorhaben im Baugesetzbuch (§§ 31(3), 34(3b), 36a und 246e BauGB)
- **Folge** In vielen Fällen ist es für Wohnungsbauvorhaben nun nicht mehr nötig, Bebauungspläne aufzustellen, zu ändern oder aufzuheben
- **Kernvoraussetzungen** Die Abweichung muss „auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar“ sein und bedarf der „Zustimmung der Gemeinde“
- **Zustimmung der Gemeinde** Wird erteilt, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist und kann inhaltlich bedingt werden
- **Außerdem** Jede Gemeinde kann dazu individuell Näheres regeln (in Herne: Grundsatzbeschluss vom 10.02.2026)

Was leistet der Bauturbo?

Entwicklungsidee 1

Nachverdichtung im Innenbereich südlich Landgrafenstraße und nördlich Kurhaustraße

=> Bauturbo könnte voraussichtlich einen erheblichen Beitrag leisten



Was leistet der Bauturbo?

Entwicklungsidee 2

L-förmige Anbauten südlich
Landgrafenstraße

=> es ist fraglich, ob überhaupt auf den
Bauturbo zurückgegriffen werden müsste



Was leistet der Bauturbo?

Entwicklungsidee 3

Neubauten nördlich Landgrafenstraße
(Nutzungsmischung) oder alternativ rein
wohnbauliche Entwicklung (vgl. Testentwurf)

=> Bauturbo könnte voraussichtlich einen
erheblichen Beitrag leisten



Was leistet der Bauturbo?

Entwicklungsidee 4

Baulücken füllen & Problemimmobilien
angehen

=> Bauturbo könnte fallabhängig einen
Beitrag leisten



Was leistet der Bauturbo?

Entwicklungsidee 5 & 6
Neugestaltung Steinplatz &
Quartiersgarage Technisches Rathaus
=> Bauturbo kann keinen Beitrag leisten



Ausblick: Wie geht es weiter?

- **Entwicklung Instrument und Pilot-Raum** ab Mai 2026
 - **Erarbeitungsbeschluss** Instrument und Pilot Raum
 - **Bestandsanalyse** inkl. Eigentümeransprache & Partizipation der Bewohnerschaft
 - Erarbeitung **Strukturkonzept**
 - **Politische Rückkopplung**
 - Ausarbeitung **Rahmenplanung** / Detail-Entwürfe
 - Parallel: **Dialog** Eigentümerschaft und Öffentlichkeit
 - **Ausarbeitung Quartierstransformationsplan**
 - **Beschlussfassung** als sonstige städtebauliche Planung
- **Erarbeitung** weiterer Quartiertransformationspläne
- Inhaltlicher Fokus: **Dreifache Innenentwicklung**
- Erfolgsfaktor der Innenentwicklung: **Mitwirkungsbereitschaft** Eigentümerschaft
- Rolle der Stadt: Transformationsprozess **initiiieren, Anreize setzen, moderieren, koordinieren**

und nun: Zeit zum Reden!