

## Exposé Baugebiet „Schaeferstraße / Am Stadtgarten“

**Exklusives Wohnen mit kurzen Wegen in Herne-Mitte**

**Herne - Mit Grün. Mit Wasser. Mittendrin.**

Die Stadt Herne ist ein innovativer Wohn- und Wirtschaftsstandort mitten im Ruhrgebiet.

Im Herzen des Ruhrgebiets - zentral zwischen Gelsenkirchen, Bochum und Dortmund - leben 160.000 Hernerinnen und Herner. Die Stadt Herne bietet eine bunte Vielfalt an Vereinen, Freizeitanlagen für Sport, Kultur und Entspannung und erfüllt alle Wünsche des täglichen Bedarfs.



Der städtebauliche Entwurf stellt lediglich einen Bebauungsvorschlag dar.

Das Baugebiet „Schaeferstraße / Am Stadtgarten“ liegt rund 1 km östlich der Herner Innenstadt, direkt am Stadtgarten. Es hat eine Größe von ca. 1,5 ha und steht für exklusive Wohnwünsche zur Verfügung. Es umfasst 22 Grundstücke mit einer überdurchschnittlichen Größe von knapp 500 m<sup>2</sup> bis zu über 1000 m<sup>2</sup>. Auf allen Grundstücken sind ausschließlich freistehende Einfamilienhäuser möglich.

Die Verkehrsanbindung des Neubaugebiets ist hervorragend, denn die Autobahnen 42 und 43 sind schnell zu erreichen. Der Bahnhof Herne ist fußläufig erreichbar und bietet dank U-Bahn, S-Bahn und Regionalverkehrszügen direkte Verbindungen in weitere Städte Nordrhein-Westfalens. Trotz der hervorragenden Anbindung sind die umgebenden Straßen des Baugebietes ruhig und lediglich durch Nachbarschaftsverkehr geprägt.

Aufgrund der hohen städtebaulichen Qualität des Bestands und der nun entstehenden Bebauung ist bei der Planung Wert auf ein ebenfalls hohes Niveau gelegt worden. Diese findet sich unter anderem in der neu entstehenden Wegeverbindung zwischen der Straße „Am Stadtgarten“ und dem Stadtgarten wieder. Sie bildet eine einladende Sicht- und Grünachse in Richtung Stadtgarten.

### Grundstücksaufteilung und -größen



Nummer	Ca. Fläche	Nummer	Ca. Fläche	Nummer	Ca. Fläche
1	680 m <sup>2</sup>	9	560 m <sup>2</sup>	17	1210 m <sup>2</sup>
2	620 m <sup>2</sup>	10	560 m <sup>2</sup>	18	570 m <sup>2</sup>
3	620 m <sup>2</sup>	11	1030 m <sup>2</sup>	19	530 m <sup>2</sup>
4	620 m <sup>2</sup>	12	460 m <sup>2</sup>	20	620 m <sup>2</sup>
5	880 m <sup>2</sup>	13	530 m <sup>2</sup>	21	710 m <sup>2</sup>
6	480 m <sup>2</sup>	14	480 m <sup>2</sup>	22	1110 m <sup>2</sup>
7	550 m <sup>2</sup>	15	510 m <sup>2</sup>		
8	600 m <sup>2</sup>	16	570 m <sup>2</sup>		

Die Grundstücksgrößen sind gerundet und stehen unter dem Vorbehalt einer Schlusseinmessung.

### Bebaubarkeit

Die Baugrundstücke werden direkt an Privatpersonen veräußert. Es obliegt der Erwerberin bzw. dem Erwerber selbst ein Architekturbüro, Bauträger/in oder Generalplaner/in zu beauftragen.

Die zulässige Bauweise des Neubaugebiets „Schaeferstraße / Am Stadtgarten“ ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes 256 „Schaeferstraße / Am Stadtgarten“ und den örtlichen Bauvorschriften. Der vollständige Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen ist auf der städtischen Homepage unter <https://www.herne.de/Wirtschaft-und-Infrastruktur/Stadtplanung/Bebauungsplaene/Bauleitplanung-aktuell/> einzusehen.

Der Bebauungsplan sieht ein reines Wohngebiet mit Einfamilienhäusern vor, bestehend aus maximal zwei Wohneinheiten. Die Gebäude sind innerhalb der Baufenster zu errichten (Gebäudetiefe max. 14 m, maximale Gebäudebreite je nach Grundstück unterschiedlich). Die Gebäudehöhe wird durch eine maximale Gebäudehöhe bei Flachdachbauten und eine Firsthöhe bei Satteldachbauten begrenzt. Es dürfen maximal zwei Vollgeschosse errichtet werden. Die Erschließung findet rein über öffentliche Straßen statt, es gibt keine Privatwege.

## Gestaltungssatzung und -handbuch

Aufgrund des besonderen Umfelds und der Nachbarschaft zum beplanten Baugrundstück, werden hohe gestalterische Anforderungen an das neue Wohnquartier und die dort entstehenden Gebäude gestellt.

Um der bestehenden architektonischen Qualität des Quartiers rund um die „Schaeferstraße“ und „Am Stadtgarten“ sowie der städtebaulichen Qualität des beplanten Gebiets gerecht zu werden, sind eine Gestaltungssatzung und ein Gestaltungshandbuch ausgearbeitet worden. Gemeinsam sollen sie eine einheitliche und hochwertige Umsetzung der Bebauung sichern und dem Neubaugebiet ein ansprechendes Gesicht geben. Gebäudeentwürfe für die künftige Bebauung haben diese Vorgaben einzuhalten und sollten dem Gestaltungsbeirat der Stadt Herne zur Beratung vorgestellt werden.

Die Fassadengestaltung sieht für alle Grundstücke eine hochwertige Stein-/ Klinkerfassade vor. Akzente und Farbwechsel können beispielsweise durch Holz, Sichtbeton oder Eternit-Platten gesetzt werden.

Die zukünftigen Wohnhäuser entlang der vorhandenen „Schaeferstraße“ und „Am Stadtgarten“ werden sich hinsichtlich der Dachform von den Gebäuden im Inneren des Baugebietes abgrenzen, welche über den Stichweg erschlossen werden.

Im inneren Bereich des Gebietes befinden sich acht Baufelder, auf denen ausschließlich moderne Flachdächer zulässig sind. Am Rand des Gebietes sind wiederum ausschließlich klassische Satteldächer zulässig.

