



KreativQuartierLohberg

Dinslaken | Kreativ.Quartier Lohberg  
Städtebaulicher Rahmenplan  
für das neue Wohnquartier

**Dinslaken**  
**Kreativ.Quartier Lohberg**  
**Rahmenplan für das neue Wohnquartier**

Projektgemeinschaft Lohberg  
Stadt Dinslaken und RAG Montan Immobilien GmbH

pp als pesch partner architekten stadtplaner  
Zweibrücker Hof 2  
58313 Herdecke

in Zusammenarbeit mit der Projektgemeinschaft Lohberg

August 2014

## Inhalt

1.	<b>Ausgangslage</b>	<b>04</b>
2.	<b>Leitziele für die Entwicklung des Wohnquartiers</b>	<b>08</b>
3.	<b>Das neue Wohnquartier</b>	<b>10</b>
3.1	<b>Städtebauliche Prinzipien: Strukturen und öffentlicher Raum</b>	<b>11</b>
	Erschließung und städtebauliches Gerüst	15
	Grundstücke	19
3.2	<b>Städtebauliche Prinzipien: Gebäude</b>	<b>20</b>
	Gebäude und Architektur	25
4.	<b>Flächenbilanz</b>	<b>27</b>

## 1. Ausgangslage

Am 31. Dezember 2005 schloss das Bergwerk Lohberg/Osterfeld 1/2. Bereits vor der Zechenschließung schuf die Projektgemeinschaft Lohberg – aus Stadt Dinslaken und RAG Montan Immobilien GmbH – die Grundlagen für die Nachfolgenutzung. Auf Basis einer erfolgsversprechenden Mischnutzung mit den drei Bereichen Arbeiten, Wohnen und Erholen erarbeiteten vier interdisziplinär besetzte Teams im Jahr 2007 in einer Entwurfswerkstatt erste Strukturkonzepte. Der in diesem Werkstattverfahren prämierte Beitrag der Bürogemeinschaft stegepartner / lohrer.hochrein / ambrosius blanke wurde 2009 in einem städtebaulichen Rahmenplan qualifiziert.

Der hier vorliegende Rahmenplan für das neue Wohnquartier ist als dessen Fortschreibung und Konkretisierung zu verstehen.

**Rahmenplan Zeche Lohberg 2009.** Im Siegerentwurf der Städtebaulichen Entwurfswerkstatt „Perspektiven für Lohberg“ und in der darauf basierenden Rahmenplanung ist das Ziel für den Stadtteil und die ehemalige Zeche formuliert: „Lohberg und Halde werden EINS“. Aus der bisherigen Dreiteilung von Lohberg, Zeche und Halde soll ein zusammengewachsener und zusammengehörender Siedlungs- und Landschaftsraum werden.

Das Konzept schlägt drei Nutzungsbereiche (Cluster) vor: ein Wohncluster im Norden an der Stadtgrenze zu Hünxe, ein Zentral- und Mischcluster rund um die denkmalgeschützten Bestandsgebäude und ein südliches Gewerbecluster.

Gegliedert wird die ehemalige Bergwerksfläche durch zwei Grünfugen in Ost-West-Richtung (den Bergpark zwischen Wohn- und Zentralcluster und die Grünschneise zwischen Zentral- und Gewerbecluster) und den verbindenden durchgängig von Nord nach Süd verlaufenden LohbergCorso – die zentrale Verbindungsachse für Fußgänger und Radfahrer.

Der Rahmenplan aus dem Jahr 2009 sah für das Wohngebiet ein sechsteiliges Wohncluster als Ergänzung der Gartenstadt Lohberg vor. Die Erschließung erfolgte über drei Zufahrten der Hünxer Straße, wobei jeweils zwei Einzelquartiere westlich und östlich des LohbergCorso durch den Corso querende Straßen verbunden waren. Zwischen den Einzelquartieren lagen Wiesenfugen in Verlängerung der Schlepper- und der Hauerstraße.



Rahmenplan Zeche Lohberg 2009

**Werkstattgespräch 2013.** In einem Werkstattgespräch mit Vertretern der Projektgemeinschaft Lohberg wurden im Juli 2013 die Leitlinien und die Entwicklungsziele für das Wohnquartier festgelegt:

- ▶ städtebauliche **Spiegelung der Gartenstadt** mit einem hohen Maß an Aufenthaltsqualität und einem bezahlbaren Wohnangebot für unterschiedliche Milieus,
- ▶ **Wohnen im Grünen** mit klaren Raumkanten und Quartiersplätzen,
- ▶ **neue Wohnformen** mit einer zeitgemäßen Architektur und flexiblen Entwicklungsmöglichkeiten,
- ▶ **CO<sub>2</sub>-Neutralität** durch Erzeugung der benötigten Energie auf dem Standort (mit den Energiequellen Wind, Sonne, Erdwärme, Grubengas, Grubenwasser und Biomasse) und nachhaltiges und ressourcenschonendes Bauen,
- ▶ **Attraktivität des Standortes** durch ein mögliches Angebot an Infrastruktureinrichtungen.

Grundlegende Gestaltungselemente des Rahmenplans von 2009 sollten auch bei dessen Konkretisierung beibehalten werden. Hierzu gehören:

- ▶ eine **drei- bis viergeschossige Bebauung entlang der Hünxer Straße** als prägnante Außendarstellung des Wohnens und als Versorgungsstandort mit privaten und öffentlichen Dienstleistungen,
- ▶ eine **stärker verdichtete Bebauung nördlich der Parkterrasse**,
- ▶ eine eindeutige Definition und **Ausbildung des östlichen Randes**,
- ▶ eine Realisierung der **südwestlichen Blockkante als ersten Bauabschnitt**, etwa mit Wohnungen für ältere Menschen,
- ▶ eine **hohe Aufenthaltsqualität der multifunktionalen Straßenräume** durch kleine, gut nutzbare Aufweitungen.

Im Sinne einer Qualitätssteigerung, einer besseren Nutzbarkeit, aber auch einer tragfähigen Wirtschaftlichkeit des Projektes sollten bei der Konkretisierung der Rahmenplanung folgende Aspekte überprüft bzw. verbessert werden:

- ▶ der Verzicht auf **verspringende Straßeneinmündungen** im Bereich der Hünxer Straße zugunsten eindeutiger Kreuzungen unter Nutzung der vorhandenen Straßenachsen,
- ▶ die Beseitigung unwirtschaftlicher **Sekundäerschließungen**,
- ▶ der Verzicht auf **nicht benötigte Grünfugen**,
- ▶ die Aufgabe der **Pocketparks** wegen des hohen Pflegeaufwands und wegen der attraktiven Straßenräume im neuen Wohngebiet.



## 2. Leitziele für die Entwicklung des Wohnquartiers

### Städtebau: Die Qualitäten der Gartenstadt übernehmen

*„Die neue Siedlung mit rund 200 Einheiten spiegelt den Gartenstadtcharakter der benachbarten ehemaligen Bergarbeiterkolonie Lohberg wider. Dieses Musterbeispiel für Wohnen im Grünen gilt als städtebaulich wertvoller Meilenstein in der Entwicklung Dinslakens und steht heute unter Denkmalschutz. Die neue Siedlung greift bewährte Strukturen der Gartenstadt auf und interpretiert sie neu für die Ansprüche von heute.“*

(Projektgemeinschaft Lohberg: „www.kql.de, Einführung Wohnen“)

### Wohnen: Attraktives und bedarfsgerechtes Wohnen anbieten

*„Insgesamt richtet sich das Raumangebot insbesondere an Familien mit Kindern, aber auch Ein- und Zweipersonenhaushalte finden attraktive Angebote. Zudem bieten flexible Raumkonzepte Möglichkeiten, um Arbeiten und Wohnen zu vereinbaren, oder – unter dem Stichwort Mehrgenerationen-Wohnen – Platz für eine Großfamilie unter einem Dach. Auch das barrierefreie und altengerechte Wohnen spielte bei der Planung des Raumangebotes eine Rolle.“*

(Projektgemeinschaft Lohberg: „www.kql.de, Planung Wohnen“)

### Energie: Ein CO<sub>2</sub>-neutrales Quartier entwickeln

Das ehemalige Zechengelände soll zu einem CO<sub>2</sub>-neutralen Standort werden, dessen Ziele über die bereits etablierten Standards des Klimaschutzes hinausgehen. Hierfür wird derzeit das Energiekonzept des Büros netzwerk neue energie durch das Büro Hegger-Hegger-Schleiff aus Kassel konkretisiert.

*Nach 100 Jahren Erfolg mit einem herkömmlichen Schema fossiler Energiebereitstellung soll im Kreativ.Quartier Lohberg zuerst auf die Minimierung des Energiebedarfs, danach auf die effiziente Nutzung und natürlich auch auf die Bereitstellung erneuerbaren Energien gesetzt werden.“*

(netzwerk neue energie: „Energiekonzept Lohberg 2.0“)

*„Ein nachhaltiges Prinzip wird auch bei der grundsätzlichen Versorgung des neuen Stadtquartiers mit Energie verfolgt: Ein dezentrales Energiekonzept aus Wind, Sonne, Biomasse, Grubengas und Geothermie sichert künftig die Strom- und Wärmeerzeugung.“*

(Pressemitteilung RAG MI im Rahmen der Expo Real , München 08.10.2014)



Einbindung und mögliche Bebauung des neuen Wohnquartiers

### 3. Das neue Wohnquartier

*„Modern, architektonisch attraktiv, energieeffizient und bezahlbar – das sind die wesentlichen Merkmale der neuen Wohnsiedlung, die ab 2013 nach dem Vorbild traditioneller Gartenstadtsiedlungen im Norden des Quartiers mit urbanen Qualitäten und Bezügen zum benachbarten Kreativ.Quartier entwickelt wird.“*

(Projektgemeinschaft Lohberg: „www.kql.de, Einführung Wohnen“)

Das neue Wohnquartier will die drei Leitziele aus Städtebau, Wohnen und Energie miteinander verbinden. Es soll hohe städtebauliche Qualitäten, attraktive und bedarfsgerechte Wohnangebote und CO<sub>2</sub>-Neutralität in sich vereinen.

Der Wunsch nach einer höheren Verdichtung, konventionellen und innovativen Wohnformen sowie flexiblen Bauweisen bedeutet, dass die Quartiersstrukturen der Gartenstadt Lohberg mit der raumbildenden Anordnung der Gebäude und der damit zum Teil einhergehenden Nordausrichtung der Freiflächen oder ihren großen freien Innenhöfen nicht 1:1 übernommen werden können.

Es bedeutet aber auch, die **Strukturen der Gartenstadt Lohberg aufzugreifen – nicht indem die Siedlung kopiert wird, sondern, indem ihre Qualitäten übernommen werden...**

### 3.1 Städtebauliche Prinzipien: Strukturen und öffentlicher Raum

**1 Blöcke** Das neue Wohnquartier nimmt die Blockgrößen der Gartenstadt auf. Es entstehen sechs ablesbare Quartiere.



**2 Geschlossenheit und Offenheit** Das neue Wohnquartier lebt wie die Gartenstadt vom Wechsel geschlossener und offener Räume.



**3 Plätze** Kleine Plätze und Aufweitungen werden im neuen Wohnquartier zu Treffpunkten.





**5 Öffentliches Grün** Der LohbergCorso wird zum Zentrum des neuen Wohnquartiers.



**6 Privates Grün** Eine Heckenstruktur wie in der Gartenstadt gliedert auch das neue Wohnquartier.



**7 Die Ränder** Entlang der Hünxer Straße spiegelt sich die Geschlossenheit der Gartenstadt wider. Hier können Versorgung und Dienstleistungen angeboten werden.



**Verknüpfungen** Das neue Wohnquartier wird über die Hünxer Straße auch für Fußgänger und Radfahrer gut mit der Gartenstadt verbunden.

## Erschließung und städtebauliches Gerüst

**Erschließung und Orientierung.** Zwei Einmündungen von der Hünxer Straße in der Verlängerung der Schlepper- und der Hauerstraße erschließen das neue Wohngebiet. Eine Ringerschließung gliedert es gemeinsam mit dem LohbergCorso in sechs Teilquartiere. Der Corso wird dabei nur noch an zwei Stellen von Straßen gequert. An vier Punkten zweigen Anliegerstraßen ab und führen zu Platzaufweitungen, die für die Einzelquartiere auch Orientierungs- und Treffpunkte sind. Weitere Anliegerstraßen und befahrbare Wohnwege vervollständigen das Erschließungsgerüst.

Mit der neuen Erschließung wird das Wohngebiet direkt mit der Gartenstadt verknüpft. Die differenzierte Gestaltung der Straßen nach ihrer jeweiligen Funktion ermöglicht dabei eine leichte und eindeutige Orientierung.

Der öffentliche Raum wird das neue Wohnquartier entscheidend prägen. Auf seine Gestaltung ist daher besonderer Wert zu legen. Auch deshalb orientieren sich etwa die baumbestandene Ringerschließung oder die Ausbildung der Quartiersplätze als grüne und als steinerne Plätze in ihrer Qualität an den Vorbildern der Gartenstadt.

Fuß- und Radwege ergänzen und queren den Corso und ermöglichen kurze Verbindungen durch und aus dem Wohngebiet – auch unabhängig vom Straßennetz.

**Öffentliche Stellplätze.** Der Bedarf an öffentlichen Stellplätzen wird auf den beiden östlichen Quartiersplätzen und innerhalb der Ringerschließung gedeckt. Somit sind keine separaten, den Siedlungsgrundriss störende, Anlagen notwendig. Gleichzeitig sind die Stellplätze gut über das gesamte Wohngebiet verteilt.

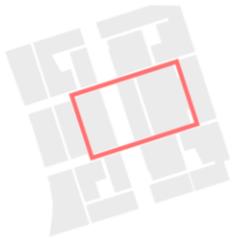
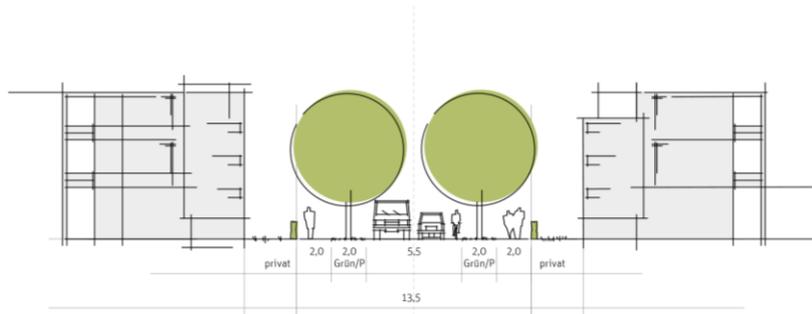
Untergebracht werden sie je nach Bedarf in einem Verfügungstreifen innerhalb des Straßenprofils, der auch als Standort für die Straßenbäume dient. Die endgültige Festlegung der Lage erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt, um so die heute noch nicht feststehenden Grundstückszufahrten berücksichtigen zu können.



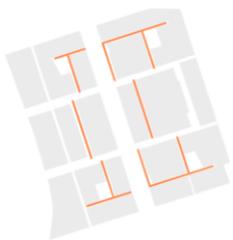
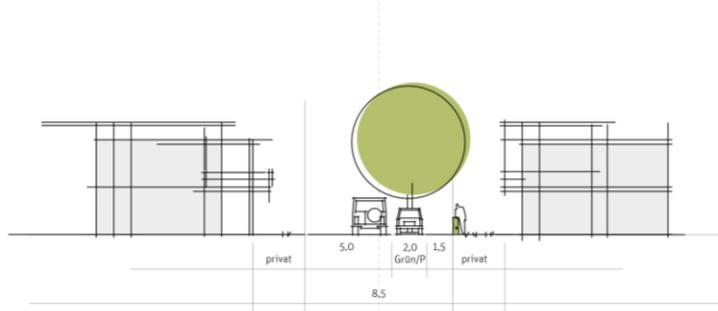
Erschließungssystem



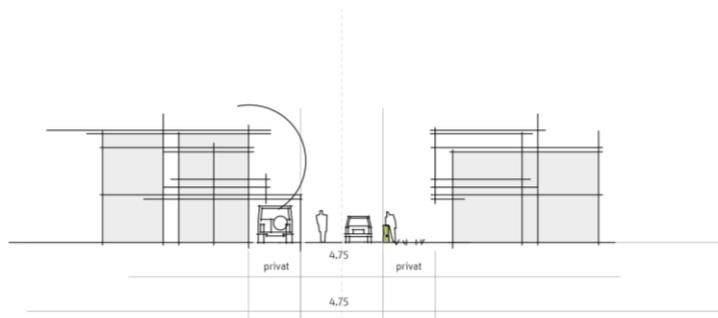
Einmündung Ringerschließung  
in die Hünxer Straße



Ringerschließung  
Anliegerstraße mit öffentlichen Stellplätzen



Anliegerstraße / Wohnweg  
ohne öffentliche Stellplätze





## Grundstücke

**Lage und Ausrichtung.** Das Erschließungsgerüst und die städtebauliche Orientierung an der Gartenstadt geben die Lage der Grundstücke vor. Gleichwohl gilt es, die privaten Freiflächen optimal auszurichten und ein möglichst großes Angebot an vorwiegend süd- und westorientierten Grundstücken zur Verfügung zu stellen.

In der Gartenstadt hat die gewünschte Raumbildung und Baukörperstellung auch zu Freiflächen geführt, die nach Norden und Osten ausgerichtet sind. Dies soll im neuen Wohnquartier weitgehend vermieden werden. Durch eine entsprechende Ausrichtung und Lage der Wohngebäude werden die meisten Grundstücke Süd- oder Westgärten haben.

**Privates Grün.** Beim Umgang mit ihrem privaten Grün sollte den künftigen Bewohnern möglichst viel Freiheit gelassen werden. Doch auch hier sollten sich die Qualitäten der Gartenstadt wiederfinden: durch Hecken an den wichtigen Übergängen zum öffentlichen Raum.

**Größe und Flexibilität.** Auch wenn an bedeutenden städtebaulichen Punkten – wie entlang der Hünxer Straße oder nördlich der Parkterrasse – eine eindeutige Raumbildung und Verdichtung gewünscht ist, sollen die meisten Grundstücke in ihrer Bebaubarkeit eine möglichst große Flexibilität haben. So können sie unterschiedlichen Wohnformen zur Verfügung stehen: Einfamilienhäusern, Doppel- oder Reihenhäusern, Ketten- und Stadthäusern. Das städtebauliche Gerüst ermöglicht auch das Zusammenschalten mehrerer Grundstücke, etwa für besondere Wohnformen wie Hofkonzepte oder Mehrgenerationenwohnen. Um diese Flexibilität zu ermöglichen, haben die Grundstücke im Innern des Quartiers eine Tiefe von 25 bis 30 m, die Grundstücke an der Hünxer Straße, die für Geschosswohnen und Stadthäuser vorgesehen sind, eine Tiefe von mindestens 30 m. In der Regel ergeben sich Grundstücksgrößen von etwa 300 m<sup>2</sup> bei Doppel- und etwa 500 m<sup>2</sup> bei Einzelhäusern.

Bei aller gewünschten Flexibilität **sollen die Gebäude – insbesondere an den städtebaulich prägnanten Stellen – einige Spielregeln einhalten...**

### 3.2 Städtebauliche Prinzipien: Gebäude

**1 Torwirkung und Eckausbildung** Besondere Gebäude betonen städtebaulich bedeutsame Situationen.



**2 Baukörperstellung** Sorgfältig gewählte Gebäudestellungen sorgen für inszenierte Durchblicke und Blickfänge. Rücksprünge und aus dem orthogonalen Raster gedrehte Gebäude lenken die Blicke und schaffen interessante Räume.





**4 Hauptgebäude und Anbauten** An der Parkterrasse findet sich das Motiv aus Haupt- und Nebengebäude wieder.

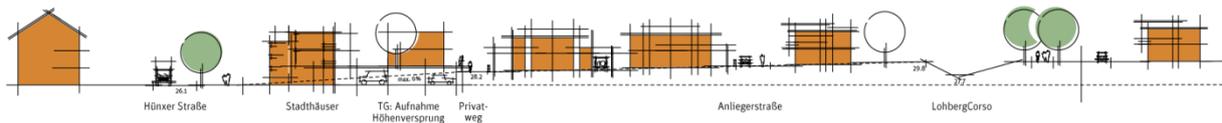


**5 Quartierschwerpunkt und besondere Nutzung** Das neue Wohnquartier bietet die Option auch für besondere Wohnformen. Analog zur Gartenstadt, zum Lohberger Weiher und zum Zentralplatz kann an diesem Ort ein weiterer Quartierschwerpunkt entstehen.



## Gebäude und Architektur

**Nutzungen und Geschossigkeit.** Entlang der Hünxer Straße nehmen die Gebäude – als Geschosswohnungsbau oder als Stadthäuser – den Geländeversprung auf, der von Ost nach West etwa 2 m beträgt. Die Gebäudezeile hat so zur Hünxer Straße drei Geschosse, nach Osten zwei Geschosse. Die Gebäudehöhen und Nutzungen orientieren sich am Gegenüber der Gartenstadt. Es besteht die Möglichkeit, in den Erdgeschossen neben der Wohnnutzung auch Versorgungsangebote anzusiedeln. Im Erdgeschoss könnten etwa öffentliche und private Dienstleistungen, Büros und Praxen oder kleinere Ladenlokale entstehen.



Umgang mit der Topografie

Die Wohngebäude im Innern des Wohngebietes haben in der Regel zwei Geschosse, als Abschluss zur Parkterrasse sind sie westlich und östlich des LohbergCorso – etwa als Stadthäuser – auch dreigeschossig.

**Raumbildung.** Wie in der Gartenstadt wechseln sich im neuen Wohngebiet offene und geschlossene Strukturen ab. So entsteht ein abwechslungsreiches und lebendiges Siedlungsbild. An städtebaulich prägnanten Stellen – neben der Hünxer Straße etwa an der Parkterrasse oder um die Quartiersplätze – führen verdichtete Wohnformen zu einer klaren Raumbildung.

**Gestaltung.** Der städtebauliche Rahmenplan trifft noch keine detaillierten Aussagen zur Gestaltung der Gebäude im neuen Wohnquartier. Trotzdem sollten die neuen Wohngebäude in ihrer Gestaltung nicht hinter der hohen Qualität der öffentlichen Räume zurückstehen.

Was für die städtebauliche Struktur des neuen Wohngebietes gilt, sollte auch für die künftige Architektur gelten: die Qualitäten der benachbarten Gartenstadt und ihrer Gebäude sollten übernommen und neu interpretiert werden, ohne die Entstehungszeit zu verleugnen.

Um die gewünschten Qualitäten zu sichern und zu vermitteln, werden in einem Gestaltungsleitfaden die Visionen von der künftigen Bebauung dargestellt. Er erläutert die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 303.03.

Aufgabe des Leitfadens ist es, einerseits einen Gestaltungskanon aufzuzeigen, der ein hochwertiges Siedlungsbild, einen eigenständigen Quartierscharakter und eine verbindende Identität gewährleistet, gleichzeitig aber Architekten, Bauträgern und Bauherren ausreichend Gestaltungsspielraum und individuelle Vielfalt ermöglicht.



#### 4. Flächenbilanz



<b>Gesamtfläche Bebauungsplan</b>	7,45 ha	
<b>Fläche Wohnquartier</b>	<b>7,16 ha</b>	100 %
<b>Bauflächen inklusive privater Erschließung</b>	<b>5,17 ha</b>	72,2%
WA 1	0,96 ha	
WA 2	0,35 ha	
WA 3	0,38 ha	
WA 4	2,12 ha	
WA 5	0,82 ha	
WA 6	0,54 ha	
<b>Corso inklusive Straßen</b>	<b>0,66 ha</b>	9,2 %
<b>öffentliche Erschließung</b>	<b>1,33 ha</b>	18,6 %







Projektgemeinschaft:



Ministerium für Wirtschaft, Energie,  
Bauen, Wohnen und Verkehr  
des Landes Nordrhein-Westfalen



EUROPÄISCHE UNION  
Investition in unsere Zukunft  
Europäischer Fonds  
für regionale Entwicklung

