



# Industriearéal newPark Datteln

**Fortschreibung des städtebaulichen  
Rahmenplans**

**Endbericht**



**Auftraggeber:**

newPark Planungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH

**Auftragnehmer:**

Arbeitsgemeinschaft

Freie Planungsgruppe Berlin GmbH /

Christine Edmaier BDA - Büro für Architektur  
und Städtebau

November 2014



## **Auftraggeber**

newPark Planungs- und  
Entwicklungsgesellschaft mbH  
Genthiner Straße 8  
45711 Datteln

Dr. Petra Bergmann  
Hans-Joachim Kröger

Tel: +49 2363 - 107-322  
Fax: +49 2363 - 107-442  
Mail: [newPark@stadt-datteln.de](mailto:newPark@stadt-datteln.de)  
Web: [www.newpark.de](http://www.newpark.de)

## **Bearbeitung**

Arbeitsgemeinschaft (ARGE)  
Freie Planungsgruppe Berlin GmbH /  
Christine Edmaier BDA - Büro für Architektur und Städtebau  
c/o FPB GmbH  
Giesebrechtstraße 10  
10629 Berlin

Martin Panhorst  
Christine Edmaier  
Susanne Klar  
Dana Arndt  
Celia Bosc  
Rini James  
Max Rehberger  
Nadine Schaumkessel

Tel: +49 30 - 887 188-0  
Fax: +49 30 - 883 90 20

Mail: [newpark@fpb.de](mailto:newpark@fpb.de)  
Web: [www.fpb.de](http://www.fpb.de)  
[www.christine-edmaier.de](http://www.christine-edmaier.de)

Berlin, Stand 24.11.2014

## Inhalt

<b>1</b>	<b>VORBEMERKUNG.....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN UND GRUNDLAGEN .....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>QUALIFIZIERTER RAHMENPLAN.....</b>	<b>3</b>
3.1	Vereinbarte Zielstellungen für die Qualifizierung.....	3
	3.1.1 Städtebau .....	3
	3.1.2 Ökologie.....	3
	3.1.3 Verkehr .....	4
3.2	Ergebnis der Qualifizierung .....	4
	3.2.1 Gliederung des Gebietes .....	4
	3.2.2 Kernbereiche .....	5
	3.2.2 newPark Promenade .....	6
	3.2.3 Organisation und Erschließung der Baufelder .....	6
3.3	Erschließungsvarianten für das Baufeld 2.....	13
	3.3.1 Variante 1 / Maximalerschließung .....	13
	3.3.2 Variante 2 / Minimalerschließung .....	13
	3.3.3 Variante 3 / Mittlere Variante .....	13
	3.3.4 Variante 4 / äußere Umfahrung .....	13
	3.3.5 Flächen und Kostenvergleich der Varianten .....	14
3.4	1. Bauabschnitt .....	14
<b>4</b>	<b>BEBAUUNGSDICHTE .....</b>	<b>16</b>
<b>5</b>	<b>FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE KENNDATEN.....</b>	<b>17</b>
<b>6</b>	<b>ANHANG .....</b>	<b>18</b>
	1. Übersichtsplan zur Flächenbilanz	
	2. Flächenbilanz mit detaillierter Darstellung	
	3. Städtebauliche Kenndaten - baufeldbezogen	
	4. Verkleinerung des Rahmenplans M 1: 10.000	
	5. Verkleinerung des Rahmenplans M 1: 2.500	
	6. Erschließungsvariante – Variante 1	
	7. Erschließungsvariante – Variante 2	
	8. Erschließungsvariante – Variante 3	
	9. Erschließungsvariante – Variante 4	
	10. 1. Bauabschnitt	

## 1 Vorbemerkung

Zur Vertiefung (Aktualisierung, Konkretisierung und Weiterentwicklung) der ehemals vorliegenden städtebaulichen Rahmenplanung des Büros AS & P Albert Speer & Partner GmbH für das geplante Industrieareal newPark in Datteln aus dem Jahr 2002 hat die newPark Planungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH zwischen Juli und September 2011 einen begrenzten städtebaulichen Realisierungswettbewerb durchgeführt.

Im Rahmen dieses Wettbewerbs wurde der Entwurf der Planungsgemeinschaft Freie Planungsgruppe Berlin GmbH / Christine Edmaier BDA - Büro für Architektur und Städtebau vom Preisgericht mit dem ersten Preis ausgezeichnet.

Das Preisgericht hat einstimmig empfohlen, den Entwurf des ersten Preisträgers zur Grundlage der weiteren Bearbeitung zu wählen.

Die newPark Planungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH hat die Arbeitsgemeinschaft (ARGE) Freie Planungsgruppe Berlin GmbH / Christine Edmaier BDA im Januar 2012 mit Leistungen zur Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans newPark beauftragt.

Die Bearbeitung erfolgt im Wesentlichen in 2 Phasen:

- Überarbeitung des Wettbewerbsergebnisses und
- Vertiefung des städtebaulichen Rahmenplans / Entwicklung von Gestaltungsleitlinien

Ende 2012 wurde ein Wettbewerb für die Grün- und Freiraumplanung des Areals, der das Konzept der Industrieparklandschaft als Alleinstellungsmerkmal von newPark konkretisieren soll, durchgeführt. Dabei wurde das Büro Mueller und Partner Landschaftsarchitekten BDLA aus Willich prämiert.

Der vorliegende Endbericht stellt das Ergebnis Überarbeitung und der weiteren Vertiefung des städtebaulichen Rahmens dar. Darüber hinaus sind weitere Konkretisierungen der Fachplanungen insbesondere zu Natur- und Landschaft, Grün- und Freiraumplanung und Erschließung in den Rahmenplan eingeflossen.

Die Entwicklung von Gestaltungsleitlinien sind in einer gesonderten Broschüre „newPark – Visionen und Gestaltungsleitlinien“, ARGE newPark mit Büro Mueller und Partner Landschaftsarchitekten dokumentiert.

## 2 Rahmenbedingungen und Grundlagen

Der vorliegende Arbeitsstand ist das Ergebnis eines Planungsprozesses, der vom Januar (Planungsaufstart 23.01.2012) bis November 2014 unter Einbeziehung folgender Beteiligten und Fachgutachter stattfand:

- newPark Planungs- und Entwicklungsgesellschaft
- Stadt Datteln
- Kreis Recklinghausen
- Projektsteuerung (NRW. URBAN, Dortmund)
- Kosten-Nutzen-Analyse (Prognos AG, Düsseldorf)
- Umweltgutachten und Landschaftsplanung (Landschaft + Siedlung GbR, Recklinghausen)
- Verkehrsgutachter (Brilon, Bonzio, Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen, Bochum)
- Objektplanung Verkehr und Entwässerung (igr AG, Rockenhausen)
- Klima, Lufthygiene, Schall- und Lichtimmission (Peutz Consult GmbH, Düsseldorf)
- Energiekonzept (GERTEC GmbH, Essen)
- Grün- und Freiraumplanung (Müller und Partner Landschaftsarchitekten BDLA, Willich)

### 3 Qualifizierter Rahmenplan

#### 3.1 Vereinbarte Zielstellungen für die Qualifizierung

##### 3.1.1 Städtebau

Ziel der städtebaulichen Planung newPark ist es, eines der größten und zukunftsfähigsten Industrieareale Europas zu schaffen, das eine attraktive städtebauliche Gestaltung mit einer hohen Nutzungsflexibilität vereint:

- Entwicklung und Stärkung der städtebaulichen Grundidee einer prägenden, adressbildenden und repräsentativen Forschungs- und Entwicklungsachse mit hoher Qualität in Freiraum und Bebauung als Rückgrat des Industrieparks,
- Platz für zentrale Service- und Infrastruktureinrichtungen und Schauplatz für Greentech, sowie Bindeglied zwischen Großindustrie und light Industries,
- Minimierung der harten städtebaulichen Festsetzungen, insbesondere im Kernbereich großflächiger Nutzungen,
- Auf den industriell genutzten Grundstücken Konzentration der Geschossbauten und der gestalteten Grünflächen beiderseits der Hauptachse,
- Profilierung des Standortes als Schaufenster für GreenTech mit dem Hauptziel innovative Industrien anzusiedeln, die GreenTech in Produkten und Produktionsprozessen umsetzen,
- Verzahnung mit dem umgebenden Landschaftsraum und Ressourcen schonende Entwicklung unter Einbeziehung der Silhouette und des Landschaftsbildes,
- Entwicklung der Flächen in Bauabschnitten zur Begrenzung wirtschaftlicher Risiken.

##### 3.1.2 Ökologie

Ziel des ökologischen Gesamtkonzepts muss es sein, den Standort als besonders ökologisch orientierten industriellen Verbund zu qualifizieren:

- Ablesbare, innovative und schlüssige Konzeption für die Regenwasserbewirtschaftung der öffentlichen und privaten Grundstücksflächen, möglichst unter Nutzung vorhandener Wassergräben,
- Weitmöglichste Erhaltung von vorhandenen Alleeen (z.B. in der Hauptachse) und von Waldgebieten,

- Flexibles und nachhaltiges Energiekonzept, das die Dachflächen der Gebäude, die Parkplatzflächen und die entstehende Prozesswärme für regenerative Energieerzeugung nutzt,
- Nutzungsverteilung in Abhängigkeit der schutzwürdigen Bereiche,
- Nutzung der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen zur gestalterischen Verbesserung der öffentlichen Freiraumqualität des newPark,
- Bildung von Bauabschnitten unter Berücksichtigung wirtschaftlicher und ökologischer Aspekte.

### 3.1.3 Verkehr

Ziel der Verkehrsplanung muss ein nachhaltiges, flexibles und ökonomisches Mobilitätskonzept sein, das besonders auf zukunftsfähige Entwicklungen ausgerichtet ist:

- Ausbildung der newPark-Allee als „zentrale Verkehrsachse“ für alle Verkehrsteilnehmer einschließlich ÖPNV, schnelle Radfahrer, E-Mobilität, sowie auch Fußgänger, langsamere Radfahrer etc.,
- Hapterschließung über die B 474n und den westlichen Knotenpunkt und zusätzlicher Anschluss an die Kreisstraße nördlich des Areal,
- Option für nicht straßengebundenen Güterverkehr, wie z.B. Gleisanschluss und Nähe zum Binnenhafen,
- Verflechtung und gute Anbindung an die Wohnstandorte in der Umgebung für Radverkehr und ÖPNV,
- Innovative Konzepte für den ruhenden Verkehr auf den öffentlichen und privaten Flächen.

## 3.2 Ergebnis der Qualifizierung

### 3.2.1 Gliederung des Gebietes

Die Grundstruktur des geplanten Industrieareals bildet weiterhin ein robustes und schlüssiges Erschließungssystem als Primärserschließung, das Baufelder mit flexibel schaltbaren Körnungsgrößen zulässt. Die Unterteilung des Gebietes in 2 Teile durch ein zu erhaltendes Wald- und Feuchtbiotop, wird entlang der Hauptachse zum Anlass für einen Richtungswechsel und eine städtebauliche Inszenierung: Hier stehen sich die Spitzen der beiden Teilgebiete gegenüber und können für eine symbolträchtige Bebauung genutzt werden.



Das Grundgerüst besteht aus der newPark-Allee mit einem Stich nach Norden im westlichen Teil und einem Südring im östlichen Teil.

Während die größte zusammenhängende Fläche von über 80 ha nördlich der Haupteinschließung (Baufeld 2) den Betriebsgrößen ab ca. 10 ha vorbehalten ist, können in den Bereichen der light Industries (Baufelder 1,5 und 6) Flächen ab ca. 3 ha vermarktet werden.

Die newPark-Allee als städtebauliches und verkehrstechnisches Rückgrat besteht entlang der vorhandenen Lindenallee aus einem klar ablesbaren Bebauungsband mit einer Grundstücksgröße ab 0,7 – 0,8 ha (Baufelder 3 und 4).

Innerhalb der Kernbereiche sind die Flächen flexibel aufteilbar.

### 3.2.2 Kernbereiche

#### **Großindustrie ab 10 bis 80 ha**

Im Kernbereich für Großindustrie nördlich der newPark-Allee ist eine zusammenhängende Industriefläche (GI) mit einer Größe von ca. 80 ha (Baufeld 2) geplant. Die Aufteilung der Fläche in Grundstücksgrößen ab 10 ha für Betriebe im Verbund ist möglich.

#### **Mittelgroße Ansiedlungseinheiten von 3 bis 10 ha (light Industries)**

Die Baufelder 1, 5 und 6 sind Produktions- und Zulieferbetrieben mit Größen zwischen 3 und 10 ha vorbehalten. Diese Grundstücke liegen in der Regel mit ihren Schmalseiten jeweils an der Straße und mit der anderen zur offenen Landschaft bzw. zum Landschaftspark.

#### **Forschung, Entwicklung und Dienstleistung**

Das zentrale Bebauungsband entlang der Hauptachse soll sich zur Lebensader des neuen Industriegebietes entwickeln. Hier sollen sich Betriebe und Einrichtungen ansiedeln, die zur Vernetzung und Belebung des Areals beitragen. Dazu gehören ein Hotel und Kongresszentrum, Forschungseinrichtungen und Dienstleistungsbetriebe. Insbesondere soll das Band als Schaufenster für GreenTech, d.h. als Demonstrationsraum für innovative Produkte, Technologien und ökologische Architektur, dienen.

Hier sollen keine großflächigen Hallen entstehen, sondern Geschossbauten. Die städtebaulichen Figuren können frei gestaltet werden. Die städtebaulichen Figuren können frei gestaltet werden und sollen durch Vielfalt, Kreativität und ökologische Architektur geprägt sein.

### 3.2.2 newPark Promenade

Hier wird die Konzentration des feinkörnigeren Forschungs- und Technologiebereichs in der Mitte des stadtbaulichen Gefüges des newPark als Vermittler, Dienstleister und Netzwerker für den Unternehmensverbund vorgeschlagen. Als Bindeglied zwischen Großindustrie und light Industrie dient diese Kernzone zur Stärkung der Identität, der Orientierung und der Imagebildung des Industrieparks mit zentralen Serviceeinrichtungen, wie Parkmanagement und Hotel. Die newPark Promenade kann ebenfalls als „Showroom“ für „Green Technologies“ dienen.

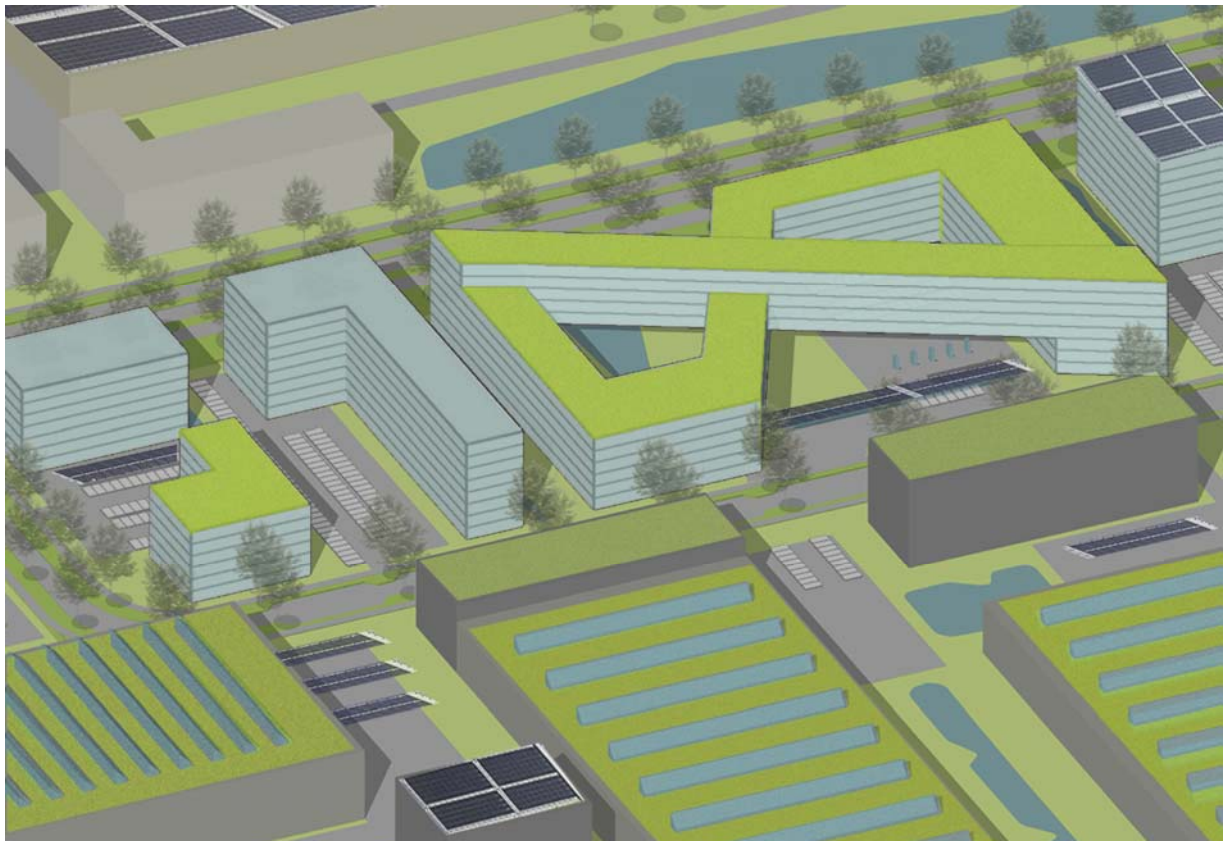


Abb. 1 Mittelachse Forschung, Entwicklung und Dienstleistung

### 3.2.3 Organisation und Erschließung der Baufelder

#### **Adressbildung**

Grundsätzlich sollen die Geschoss- und Verwaltungsbauten mit ihren Entrees und repräsentativ gestalteten „Industrievorgärten“ zur öffentlichen Haupteerschließung orientiert werden, während die Produktionshallen in den rückwärtigen Bereichen liegen. Bei Bedarf und bei fortschreitender Entwicklung des Gebietes können sekundäre Erschließungsstraßen hinzu kommen, um die Hauptachse vom Lieferverkehr zu entlasten und interne Erschließungszonen zu ermöglichen.

#### **Höhenentwicklung der Gebäude**

Die städtebauliche Dichte wird an die Erfordernisse des Landschaftsbildes angepasst, um eine Abstufung der Gebäudehöhen von innen nach außen zu erreichen. Die Gebäudehöhen

liegen in der Regel bei maximal 30 m, wobei aus produktions- und lagertechnischen Gründen Höhen bis maximal 50 m innerhalb einer festgelegten Zone im Bereich der Großindustrie möglich sind.

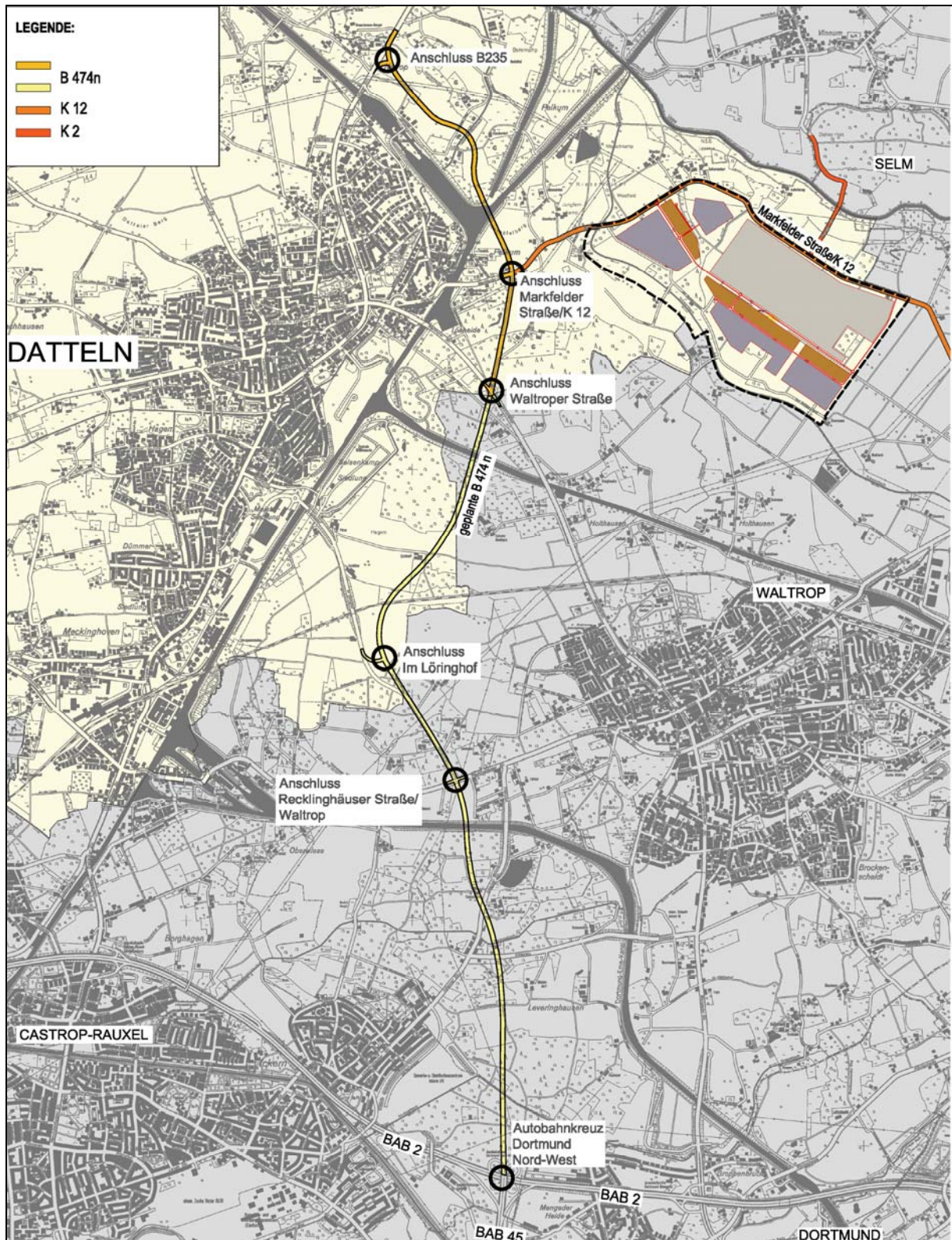


Abbildung 2 äußere Anbindung

## Verkehr und technische Infrastruktur

Die Hauptanbindung des Industriearials erfolgt von der A2/ A45 über die teilweise bereits planfestgestellte B 474 n und über die Kreisstraße K 12. Die Haupteerschließung des Gebietes (60-70%) erfolgt westlich von der K 12 über einen ausreichend dimensionierten Eingangskreisverkehr. Eine untergeordnete Erschließung (20-30%) stellt die Nordanbindung zur K 12 dar.

Weitere Kreisverkehre sind zur Verteilung in der newPark-Allee vorgesehen.

## Straßenprofile

### Primäerschließung

Das öffentliche Erschließungsnetz beschränkt sich zunächst auf die Haupteerschließung und lässt somit den Teilflächen Spielräume für unterschiedliche Grundstückszuschnitte. Die unterschiedlichen Straßenprofile entsprechen den erwarteten Verkehrsbelastungen, werden jedoch grundsätzlich durch Baumreihen gegliedert wobei vorhandene Alleen integriert sind, und werden ein- oder beidseitig von Rad- und Fußwegen begleitet.

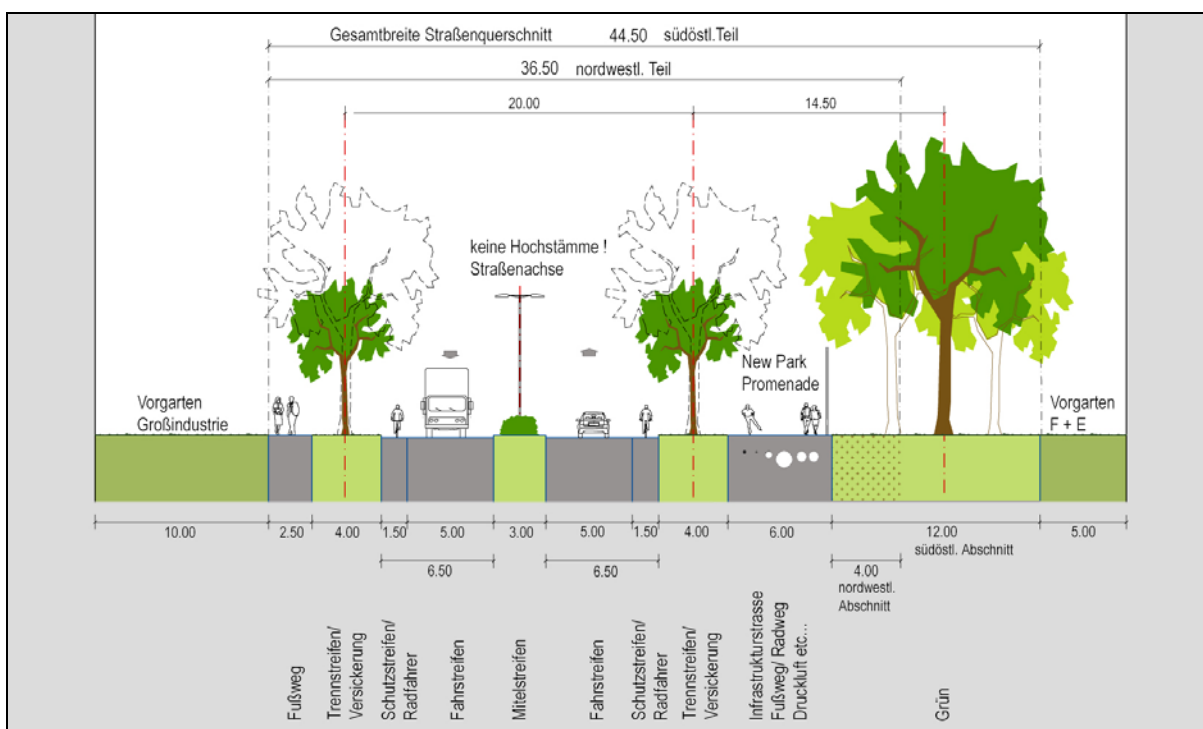


Abbildung 3 Straßenquerschnitt newPark-Allee

Die newPark Promenade beinhaltet als zentrale Lebensader des Industrieparks auch die Haupt-Infrastrukturtrasse, in der sich die Medien befinden und die einen versickerungsfähigen und reparaturfreundlichen Belag bekommt. Sie liegt zu den „kleinkörnigen“ Abnehmern orientiert und wird von Fußgän-

gern, Radfahrern, Tretrollern etc. genutzt. Das vorgeschlagene Profil lässt aber auch den Radverkehr auf der Straße zu.

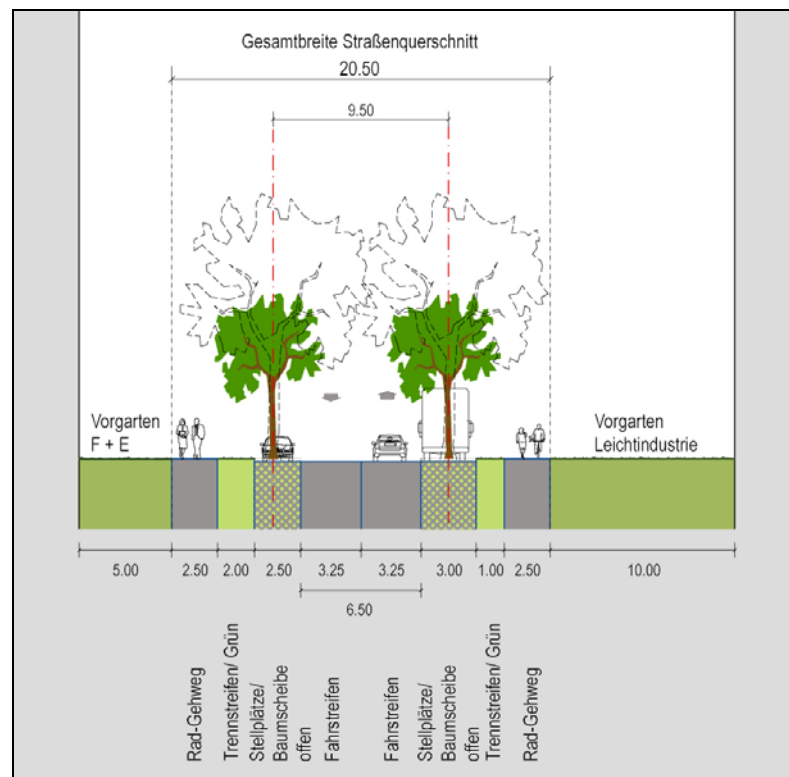


Abbildung 4 Straßenquerschnitt südöstlicher Bügel

### Sekundärererschließung

Ein feineres Erschließungsnetz, sowohl für die Entwässerung der privaten Verkehrsflächen, als auch ggf. für den PKW- und LKW-Verkehr ist bei Bedarf möglich und kann durch ein entsprechendes Geh-/Fahr- und Leitungsrecht gesichert werden. Es ist im vorliegenden Rahmenplan als Möglichkeit dargestellt, soll jedoch in der genauen Lage nicht festgelegt werden.

Hierzu werden in der Variantenuntersuchung 4 Vorschläge zu einer Feinerschließung der 80 ha Fläche gemacht. (siehe Kap. 3.3)

### Gleisanschluss

Für einen möglichen Gleisanschluss, der von der Bahnlinie am Datteln-Hamm-Kanal abzweigen würde und nördlich entlang der K 12 verläuft wird eine entsprechende Trasse vorgehalten. Ein zentrales Logistikunternehmen kann am besten am östlichen Rand der 80 ha Fläche für Großindustrie ansiedeln und von dort aus alle Unternehmen versorgen. Weitere individuelle Gleisanschlüsse sind machbar, soweit der Bedarf vorhanden ist.

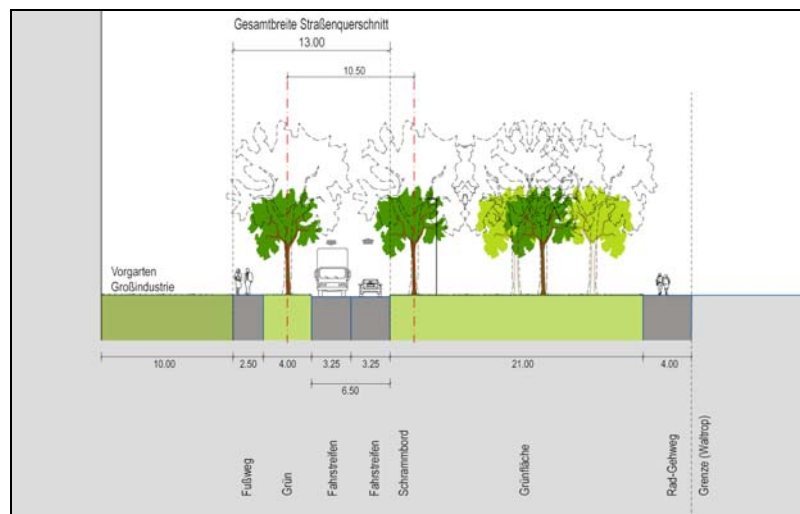


Abbildung 5 Straßenquerschnitt Sekundäerschließung

### ÖPNV und Radfahrer

Für den öffentlichen Personennahverkehr wird ein regelmäßiger Shuttlebus vorgeschlagen, der zwischen dem Bahnhof Castrop-Rauxel über Datteln kommend und dem Bahnhof Bork (Westfalen) verkehrt und in einer Doppel-Schleife durch das Industriegebiet fährt und damit alle Teile optimal erreichbar macht. Für die Streckenlänge von 23-24 km benötigt der Bus bei einer mittleren Geschwindigkeit 25 km/h einschließlich Fahren / Halten / Ruhezeiten ca. 1 Stunde. Bei einem 20-Minuten-Takt und 6 Bussen könnten z.B. bei einer Kapazität von 100 Personen pro Bus etwa 600 Personen aus beiden Richtungen pro Stunde transportiert werden.

Das entspricht bei bis zu 9.000 Arbeitsplätzen, teilweise im Schichtbetrieb, 15-20 % der Beschäftigten.

In der newPark-Alle müssen keine Haltebuchten vorgesehen werden, da die Straßenbreite ein Vorbeifahren an dem haltenden Bus zulässt. In den übrigen Straßen muss der nachfolgende Verkehr warten, die Haltestellen befinden sich als Unterbrechung im Stellplatzstreifen.

Das Rad- und Fußwegesystem ist an die Wegeverbindungen in der Umgebung des newPark angeschlossen, wobei hierzu auch Aussagen aus dem geplanten Wettbewerb für Landschaftsarchitektur erwartet werden.

### PKW Stellplätze

Stellplätze für Firmenmitarbeiter und Besucher sind prinzipiell jeweils auf den privaten Grundstücken untergebracht, nur ein kleiner Anteil öffentlicher Stellplätze für PKW und Lastwagen befinden sich im Straßenland, wobei durch entsprechende Maßnahmen das Parken von LKW in bestimmten Zonen verhindert wird.

Gemäß der Stellplatzverordnung NRW – die nur als Anhaltspunkt dienen kann - wären damit für je 3 Arbeitsplätze ein Stellplatz zu errichten. Moderne Mobilitätskonzepte und Fahrgemeinschaften können weiter zur Reduzierung des Stellplatzbedarfs beitragen.

### **Regenwasser / Grünflächen**

Der Grünanteil der privaten Grundstücksflächen liegt bei mindestens 20 %. Auf diesen internen Grünflächen befinden sich neben Repräsentations- und Erholungsbereichen die Mulden für das zu versickernde Regenwasser der Dachflächen.

### **Vernetzung mit den Landschaftsräumen**

Das newPark Areal liegt in einem wertvollen Landschaftsraum mit der Lippeaue im Norden und der Schwarzbachau im Süden. Im newPark soll sich die Industrie parkähnlich in die Landschaft einfügen. Die Lebensräume von Tieren und Pflanzen werden soweit, wie möglich erhalten. Mehr als 60% des Industrieparks bleibt grün. Ökologisch besonders wertvollere Landschaftselemente (insbesondere die vorhandenen Waldartigen Strukturen, die Lindenallee, etc) bleiben erhalten und bilden innerhalb des Industriearials wichtige Biotopverbünde. Sie werden weiterentwickelt und für den Landschaftsbezug und die Imagebildung des neuen Industrieparks genutzt.

Um die landschaftlich wertvollen Lippeauen zu schützen, wird das Industriearial im Norden durch einen breiten bepflanzten Erdwall eingegrünt. Nach Süden öffnet sich das Industriearial zum renaturierten Schwarzbach. Das durch den ca. 100 m breiten Landschaftsraum eingegrünt ist

Die Flächen entlang des Schwarzbaches werden zudem für die Regenwasserrückhaltung und -behandlung genutzt und als Ausgleichsfläche für die geplanten Eingriffe qualifiziert.

In der Regel werden die vorhandenen Gewässer erhalten und weiterentwickelt. Einzige Ausnahme bildet ein Graben, der die 80 ha Fläche durchschneidet. Ebenso wurde wertvoller Baumbestand in bestimmten Bereichen in die Planung integriert. Entlang der Grenze zu Waltrop entwickelt sich im Zusammenhang mit den zu erhaltenden Waldflächen ein unterschiedlich breites grünes Band, das auch bei einer möglichen Erweiterung in Richtung Osten die Gliederung durch einen Grünzug garantiert. Zur Qualifizierung des Grün- und Freiraums wurde 2012 ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt, bei dem das Büro Mueller und Partner Landschaftsarchitekten BDLA als Preisträger hervorging.

### **Ökologie**

Ziel ist es, durch Nutzung von Sonnenenergie und anderen regenerativen Energien eine insgesamt günstige Energiebilanz

auszuweisen, bis hin zur Energieneutralität. Dazu wurde ein Energiekonzept erarbeitet, (GERTEC GmbH). Das Energiekonzept für newPark besteht aus drei Grundsäulen:

- Erzeugung und Nutzung von Energie aus regenerativen Quellen vor Ort
- Effiziente Energiebereitstellung aus Kraft-Wärme(-Kälte) - Kopplung
- Umfassende Energie-Dienstleistungsangebote

Eine intelligente Steuerung wird Energiebedarfe und zeitgleich vorhandene Energieüberschüsse regeln. Überschüssige Abwärme aus industriellen Prozessen kann für die Beheizung oder Warmwasserbereitung der benachbarten Gebäude aus dem Dienstleistungssektor oder der Forschung und Entwicklung genutzt werden. Gebündelt mit einer grundsätzlich vorrangigen Nutzung des im newPark erzeugten Stroms aus erneuerbaren Energien kann der Bezug aus konventionellen Quellen minimiert werden. Dadurch ergeben sich Kostenvorteile für die Unternehmen im newPark.

Die großen Dachflächen auf den Industriehallen können der Stromerzeugung, z.B. mittels in die Dachhaut integrierter Photovoltaik, dienen. Bei einer nutzbaren Dachfläche von ca. 675.000 qm eine Stromleistung von jährlich ca. 23.000 Megawattstunden zu erzielen ist. Das entspricht knapp einem Viertel des Stromverbrauches im newPark.

Das Regenwasser von den Dachflächen wird auf dem firmeneigenen Grundstück genutzt oder versickert. Extensiv begrünte Dächer der Verwaltungsgebäude und teilweise auch der Industriehallen absorbieren bereits einen Teil des Regenwassers. Das Thema der Sickermulden soll in die Gartengestaltung aufgenommen werden. Die vorhandenen Gräben sollen nach Möglichkeit und soweit es die Topografie erlaubt, erhalten und im Starkregenfall der Vorflut für die Regenrückhaltung im umgebenen Naturraum dienen.

An Stellplatzflächen mit Solarüberdachung und als Puffer für überschüssige Energie sollen Ladesäulen für e-Mobilität betrieben werden. Für Dienstreisen der Mitarbeiter stehen solarstrombetriebene Elektroroller und e-bikes bereit.

### **Gestaltung**

Architektur und Grün dienen einer Stärkung der Marke newPark als an der Zukunft orientiertem Industriepark. Dies geschieht einerseits durch eine sichtbare technoide und Anmutung von Anlagen und Präsentation von Green Tech Produkten im „Showroom“ innerhalb der Forschungs- und Technologieachse.



Auch die Produktionsgebäude selbst sind energetisch optimiert, d.h. hinsichtlich des Wärmeschutzes, des Lüftungs-, Heizungs- und Kältekonzeptes weitgehend energieautarke Gebäude und CO<sub>2</sub>-emissionsneutral.

Verwaltungsgebäude und Produktionshallen erhalten Gründächer / Solarthermie / Photovoltaik (z.B. als in die Dachfolie oder in die Sheds integrierte Zellen).

Im Verlauf der Planung wurden dazu Visionen und Gestaltungsleitlinien entwickelt, die in einer gesonderten Broschüre (Arge FPB / Christine Edmaier August 2013) zusammengefasst sind.

### **3.3 Erschließungsvarianten für das Baufeld 2**

Wichtiges Merkmal des newPark Areals ist es, dass eine zusammenhängende, über 80 ha große Fläche für großindustrielle Nutzungen vorgehalten wird (Baufeld 2). Diese Fläche muss flexibel vermarktet werden können, sowohl an einen großen Abnehmer, als auch in mehreren Tranchen ab ca. 10 ha, die im Verbund arbeiten. Daraus ergeben sich jeweils unterschiedliche Notwendigkeiten für zusätzliche öffentliche Erschließungen in diesem Bereich, die in den folgenden 4 Varianten untersucht und dargestellt werden:

#### **3.3.1 Variante 1 / Maximalerschließung**

Für den Fall, dass aufgrund der Grundstückszuschnitte und einer sukzessiven Entwicklung entlang der Hauptverkehrsachse eine zusätzliche Erschließung von rückwärtig gelegenen Grundstückseinheiten notwendig wird, ist ein „Nordring“ als von der Hauptverkehrsachse abgehender Bügel vorgesehen, dessen genaue Lage noch flexibel bleiben soll. Gleichzeitig verhindert diese Lösung, dass es zu viele LKW Ein- und Ausfahrten an der newPark Allee gibt und verlagert den Lieferverkehr in die 2. Reihe. (Anlage 6).

#### **3.3.2 Variante 2 / Minimalerschließung**

Sollte die gesamte Fläche durch ein einziges Großunternehmen erworben werden, sind lediglich 2 öffentlich Zufahrten von der newPark Allee aus vorzusehen, davon die Hauptzufahrt an einem Kreisverkehr, die in der Lage ist, entsprechende Verkehrsmengen aufzunehmen. Die interne Erschließung erfolgt privat entsprechend den Erfordernissen. (Anlage 7).

#### **3.3.3 Variante 3 / Mittlere Variante**

Die beiden geplanten Einfahrten können auch als Stichstraßen mit Sackgassen ausgebildet werden, um rückwärtige Grundstücke ab 10 ha Größe zu erschließen. Im Regelfall gehen von den Wendestellen weitere private Erschließungen ab, so dass diese nur im Notfall benutzt werden müssen. Diese Lösung erlaubt flexible Grundstückszuschnitte sehr unterschiedlicher Größen. (Anlage 8).

#### **3.3.4 Variante 4 / äußere Umfahrung**

Die Variante (Anlage 9) wurde wegen des größten Erschließungsaufwandes nicht weiter verfolgt:

- größter Erschließungsflächenanteil
- unwirtschaftliche einseitige Erschließung
- Übererschließung insbesondere bei großflächigen Grundstückszuschnitten.

### 3.3.5 Flächen und Kostenvergleich der Varianten

**Tabelle: Flächen- und Kostenvergleich der Erschließungsvarianten 80 ha-Fläche**

	Baufeld Größe in m <sup>2</sup>	davon Erschließungsfläche		
		Größe in m <sup>2</sup>	Anteil in%	Kostenansatz 100 €/m <sup>2</sup> in Mio.€
<b>Variante 1</b>	839.746	26.181	3,12%	2,62
<b>Variante 2</b>	839.746	0	0,00%	0,00
<b>Variante 3</b>	839.746	10.554	1,26%	1,06
<b>Variante 4</b>	839.746	38.400	4,57%	3,84

### 3.4 1. Bauabschnitt

Vor dem Hintergrund einer Bebauung und ggf. auch von Bebauungsplanverfahren in mehreren Abschnitten wurden Varianten untersucht und diskutiert. Für den 1. Bauabschnitt mussten dabei folgende Kriterien erfüllt sein:

- Der Baubeginn muss in der großen 80 ha Fläche (Baufläche 2) stattfinden.
- Die Erschließungskosten für Straßen sollten möglichst gering sein und sich auf das Notwendigste beschränken.
- Vor dem Ausbau der B 474n sollte die Gesamtzahl der Arbeitsplätze 3.000 nicht übersteigen, um Verkehrsprobleme zu verhindern
- Grundstücke in allen Körnungsgrößen einschl. F + E sollten bereits im 1. Bauabschnitt vermarktbar sein.
- Die Kosten für die Entwässerung / Rückhaltebecken sollten ebenfalls durch entsprechenden Zuschnitt auf den Abschnitt begrenzt bleiben können.
- Die Lösung sollte städtebaulich vertretbar sein und ein angemessenes Entree bieten können.
- Die Gesamtbebauung soll möglichst kompakt bleiben um die Umgebung zu schonen, bzw. als landwirtschaftliche Fläche weiternutzen zu können.

Die vorliegende Variante (Anlage 10) wird als einzige diesen Ansprüchen gerecht, da bereits die ersten Baufelder im Bereich F + E mit der Bebauung der Spitze ein entsprechendes städtebauliches Signal setzen können. Die newPark Allee kann vorerst am Kreisverkehr mit der Hauptzufahrt in das Baufeld 2 und dem Abzweig zu den übrigen Baufeldern mit kleinerer Körnung enden, wobei sie optisch durch den Feldweg mit der vorhandenen Lindenallee fortgesetzt wird. Die Flächen im nördlichen Bereich, die sich teilweise noch im privaten Eigentum befinden, können später entwickelt werden.

Maximale Anzahl an Arbeitsplätzen (AP) im 1. Bauabschnitt

	<b>Annahme laut prognos (best case)</b>	<b>Variante 09.09.2013</b>	
	pro ha	ha	AP
Großindustrie	40	51,4	2.056
Leichtindustrie	60	5,8	348
Forschung/ Entwicklung	125	3,1	387,5
<b>Summe maximal</b>	<b>3.000</b>		<b>2.791,5</b>

## 4 Bebauungsdichte

Anhand des Rahmenplanes lässt sich die mögliche Bebauungsdichte nur pauschal hinsichtlich der Grundfläche ableiten. Angaben zu Geschoßflächen oder Baumassen sind rein spekulativ. Im Hinblick auf den nachfolgenden Bebauungsplan und die zu ermittelnden Stellplatzflächen wird eine vorsichtige Einschätzung für die einzelnen Bauflächen gegeben.

Für die Grundflächen gemäß § 19 BauNVO wird vor dem Hintergrund des angestrebten Nachweises der Stellplätze auf den Grundstücken und eines Mindestanteiles von 20 % unversiegelter Flächen für die Groß- und Leichtindustrie von einer Flächenverteilung von Hauptanlagen (Baukörper/ Lagerflächen) / Flächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (Stellplätze mit Zufahrten, Anlieferung und Nebenanlagen) sowie unversiegelten Flächen von einer Verteilung von 60 % / 20% / 20% ausgegangen, für die Flächen für Forschung und Entwicklung von 40 % / 40 % / 20 %.

Für die Industrieflächen wird, sowohl bei den Flächen der Großindustrie als auch bei den Flächen der Leichtindustrie von einer Begrenzung des Verkehrsflächenanteils von 20% der Grundstücksfläche ausgegangen.

Für die Baufelder für Forschung und Entwicklung, die eher Dienstleistungscharakter haben und mehrgeschossige Bürogebäude ermöglicht werden sollen, wird die Geschossflächenzahl von 2,4 als Obergrenzen der Baunutzungsverordnung gemäß § 17 Abs 1 für Gewerbe- und Industriegebiete nicht überschritten. Die Geschoßfläche ist für die Groß- und Leichtindustrie aufgrund der Hallen, die i.d.R. über 3,5 m hoch sind, kein adäquates Maß der Nutzung, sondern die Baumasse und Baumassenzahl. Diese orientiert sich mit der BMZ von 10 ebenfalls an den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung. Die genannten Maße (GFZ) stellen ein Maximum dar.

Um einen weitestgehenden planerischen Spielraum für die Grundstücke zu haben, wird empfohlen das Maß der Bebauung im Bebauungsplan durch die Grundflächen, die Baumassenzahl bzw. bei den F+E durch die Geschossflächenzahl und durch die Gebäudehöhen, Oberkanten der Gebäude zu bestimmen.

## 5 Flächenbilanz / städtebauliche Kenndaten

### Flächenbilanz newPark Datteln

basierend auf dem Rahmenplan Entwurfsstand vom 08.07.2014

#### Zusammenfassung (alle Flächenangaben in m<sup>2</sup>)

##### 1. Flächenbilanz

	Erschlies- sung	Grün- und Freiflächen	Baufelder nach Gebieten			Flächen gesamt
			Groß- industrie	Leicht- industrie	F und E	
<b>Erschließung</b>						
Primärschließung	168.758					<b>168.758</b>
<b>Grün- und Freiflächen</b>						
Wald		179.557				
Grünflächen		970.930				
optional Sekundärschl.		2.319				
<b>Summe</b>		<b>1.152.806</b>				<b>1.152.806</b>
<b>Baufelder</b>						
Baufeld 1				72.886		
Baufeld 2			839.746			
Baufeld 3					57.411	
Baufeld 4					154.919	
Baufeld 5				165.410		
Baufeld 6				267.940		
<b>Summen</b>			<b>839.746</b>	<b>506.236</b>	<b>212.330</b>	<b>1.558.312</b>
<b>Gesamtfläche newPark</b>						<b>2.879.877</b>
<b>Fläche K12 Bestand</b>						<b>54.276</b>
<b>Gesamtfläche</b>						<b>2.934.153</b>

##### 2. Städtebauliche Kenndaten\*

	Baufelder nach Gebieten			Flächen gesamt
	Groß- industrie	Leicht- industrie	F und E	
Grundflächenzahl (GRZ)	0,6	0,6	0,4	
GRZ § 19 (4) BauNVO	0,8	0,8	0,8	
Bebaute Fläche (GR)	503.848	303.742	84.932	892.521
versiegelte Fläche	671.797	404.989	169.864	1.246.650
unversiegelte Fläche	167.949	101.247	42.466	311.662
Baumassenzahl (BMZ)	10	10		
Baumasse (BM in m <sup>3</sup> )	8.397.460	5.062.363		13.459.823
Geschoßflächenzahl (GFZ)			2,4	
Geschoßfläche (GF)			509.592	509.592

\* bezogen auf die Bruttoflächen ohne Berücksichtigung der internen Sekundärschließung

## 6 Anhang

### Anlagenübersicht

1. Übersichtsplan zur Flächenbilanz
2. Flächenbilanz mit detaillierter Darstellung der Grundstücksgrößen der Baufelder bezogen auf Variante 1
3. Städtebauliche Kenndaten - baufeldbezogen
4. Verkleinerung des Rahmenplans M 1: 10.000
5. Verkleinerung des Rahmenplans M 1: 2.500
6. Erschließungsvariante – Variante 1
7. Erschließungsvariante – Variante 2
8. Erschließungsvariante – Variante 3
9. Erschließungsvariante – Variante 4
10. 1. Bauabschnitt

**Anlage 1**

Übersichtsplan zur Flächenbilanz

**Anlage 2**

Flächenbilanz mit detaillierter Darstellung der Grundstücksgrößen der Baufelder bezogen auf Variante 1

**Anlage 3**

Städtebauliche Kenndaten - baufeldbezogen

# Erläuterungsplan zur Flächenbilanz

## Baufelder

- Baufeld 1
- Baufeld 2
- Baufeld 3
- Baufeld 4
- Baufeld 5
- Baufeld 6

## Freiflächen

- Grün- und Freiflächen
- davon Wald

## Erschließung

- Bestandsstraße (K 12)
- Primärserschließung
- Optionale Sekundärserschließung
- Gleisanlage (öffentliche Verkehrsfläche)

Zugehörige Planunterlagen:			
Index Nr.	Art der Änderung	Datum	Name
D	Bahnfläche aus GI entnommen, Flächengrößen angepasst	08.07.14	MR
C	Verkehrsfläche, Flächenberechnung	09.09.13	MR
B	Planstand, Abgrenzungen Grundstücke/Geb., Flächenberechnung	17.10.12	MR
A	Planstand	15.08.12	NS



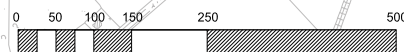
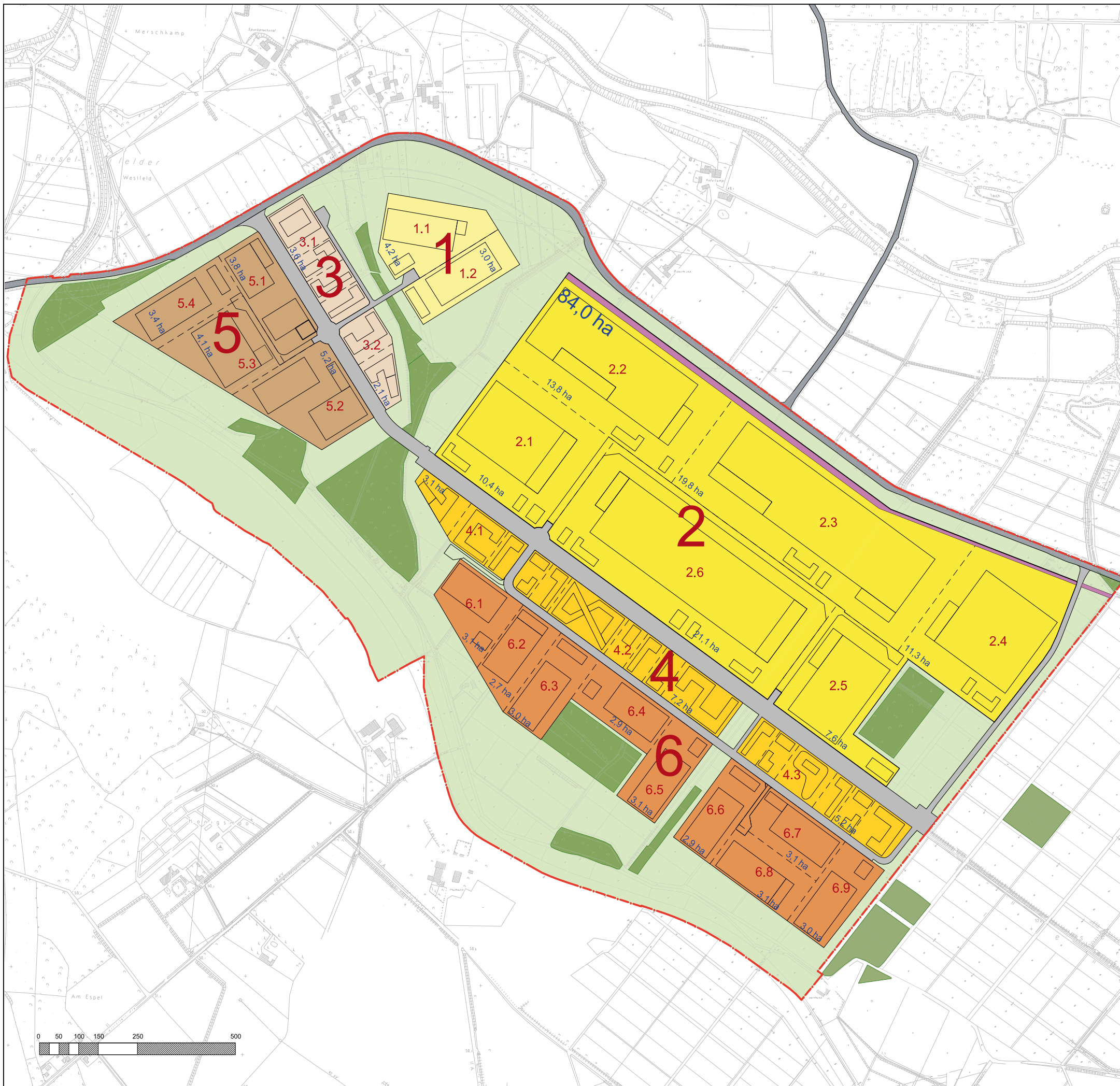
newPark Planungs- und  
Entwicklungsgesellschaft mbH  
Genthiner Straße 8  
45711 Datteln



Stadt Datteln  
Genthiner Straße 8  
45711 Datteln

Planersteller:  
ARGE FPB / Edmaier  
c/o FPB GmbH  
Giesebrechtstraße 10  
10629 Berlin

Gezeichnet DA/NS	Bearbeitet 20.04.2012 / 20.06.2012 / 16.07.2012	Geprüft CHE/SK	***Verfassersunterschrift***	
<b>Industriereal newPark Datteln</b> Berechnungsplan				
Plan-Nr.: 2012_06_08_ARGE	Unterlage Nr./ Blatt Nr.: 3	Maßstab: 1:10.000	DIN A3	
newPark GmbH:	Stadt Datteln:			
Datum	Unterschrift	Datum	Unterschrift	Datum





Flächenbilanz newPark Datteln

basierend auf dem Rahmenplan Variante 1 Entwurfsstand vom 08.07.2014

Baufelder			davon optional Sekundärschließung	Primärschließung	Grün- und Freiflächen	davon optionale Sekundärschließung	davon Wald	Gesamt- fläche newPark	Bestand K12	Gesamt- fläche
		Größe in m²	Größe in m²	Größe in m²	Größe in m²	Größe in m²	Größe in m²	Größe in m²	Größe in m²	Größe in m²
1	1.1	42.436		20.825						
	1.2	30.450								
		<b>72.886</b>								
2	2.1	103.942	4.887							
	2.2	138.549								
	2.3	197.870								
	2.4	112.561								
	2.5	75.554	7.465							
	2.6	211.270	13.829							
		<b>839.746</b>	26.181							
3	3.1	35.944								
	3.2	21.467								
		<b>57.411</b>								
4	4.1	30.574								
	4.2	72.323								
	4.3	52.022								
		<b>154.919</b>								
5	5.1	37.820	1.441							
	5.2	51.825								
	5.3	41.363	3.219							
	5.4	34.401	333							
		<b>165.410</b>	4.993							
6	6.1	31.201								
	6.2	26.963								
	6.3	30.091								
	6.4	28.800								
	6.5	30.600								
	6.6	28.925	42							
	6.7	30.633	1.610							
	6.8	30.621	418							
	6.9	30.106								
		<b>267.940</b>	2.070							
Verkehrsanlagen				147.933						
Bahnanlagen				20.825						
Zwischensummen		<b>1.558.312</b>	33.243	<b>168.758</b>	<b>1.152.806</b>	2.319	179.557		<b>54.276</b>	
<b>Summen gesamt</b>		<b>1.558.312</b>		<b>168.758</b>	<b>1.152.806</b>			<b>2.879.877</b>	<b>54.276</b>	<b>2.934.153</b>

**Flächenbilanz newPark Datteln**

basierend auf dem Rahmenplan Entwurfsstand vom 08.07.2014

**Städtebauliche Kenndaten der Baufelder**

	Baufeldbezogen						Summen
	Baufeld 1	Baufeld 2	Baufeld 3	Baufeld 4	Baufeld 5	Baufeld 6	
	Leichtindustrie	Großindustrie	F und E	F und E	Leichtindustrie	Leichtindustrie	
Fläche gesamt in m <sup>2</sup>	72.886	839.746	57.411	154.919	165.410	267.940	1.558.312
Grundflächenzahl (GRZ)	0,6	0,6	0,4	0,4	0,6	0,6	
GRZ gemäß § 19 (4) BauNVO	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	
Grundfläche (GR) in m <sup>2</sup>	43.732	503.848	22.964	61.968	99.246	160.764	892.521
versiegelte Nettobaupfläche gesamt in m <sup>2</sup>	58.309	671.797	45.929	123.935	132.328	214.352	1.246.650
nur Stellplätze Zufahrten etc. in m <sup>2</sup>	14.577	167.949	22.964	61.968	33.082	53.588	354.128
unversiegelte Fläche in m <sup>2</sup>	14.577	167.949	11.482	30.984	33.082	53.588	311.662

Nutzungsartbezogen		
Großindustrie	Leichtindustrie	F und E
839.746	506.236	212.330
0,6	0,4	0,6
0,8	0,6	0,8
503.848	303.742	84.932
671.797	404.989	169.864
167.949	101.247	84.932
167.949	101.247	42.466

Baumasse und Geschoßfläche							
Baumassenzahl (BMZ)	10	10			10	10	
Baumasse (BM) in m <sup>3</sup>	728.861	8.397.460			1.654.097	2.679.405	13.459.823
Geschoßflächenzahl GFZ			2,4	2,4			
Geschoßfläche (GF) in m <sup>2</sup>			137.786	371.806			509.592

	10	10	
	8.397.460	5.062.363	
			2,4
			509.592

---

**Anlage 4**

Verkleinerung des Rahmenplans M 1: 10.000

**Anlage 5**

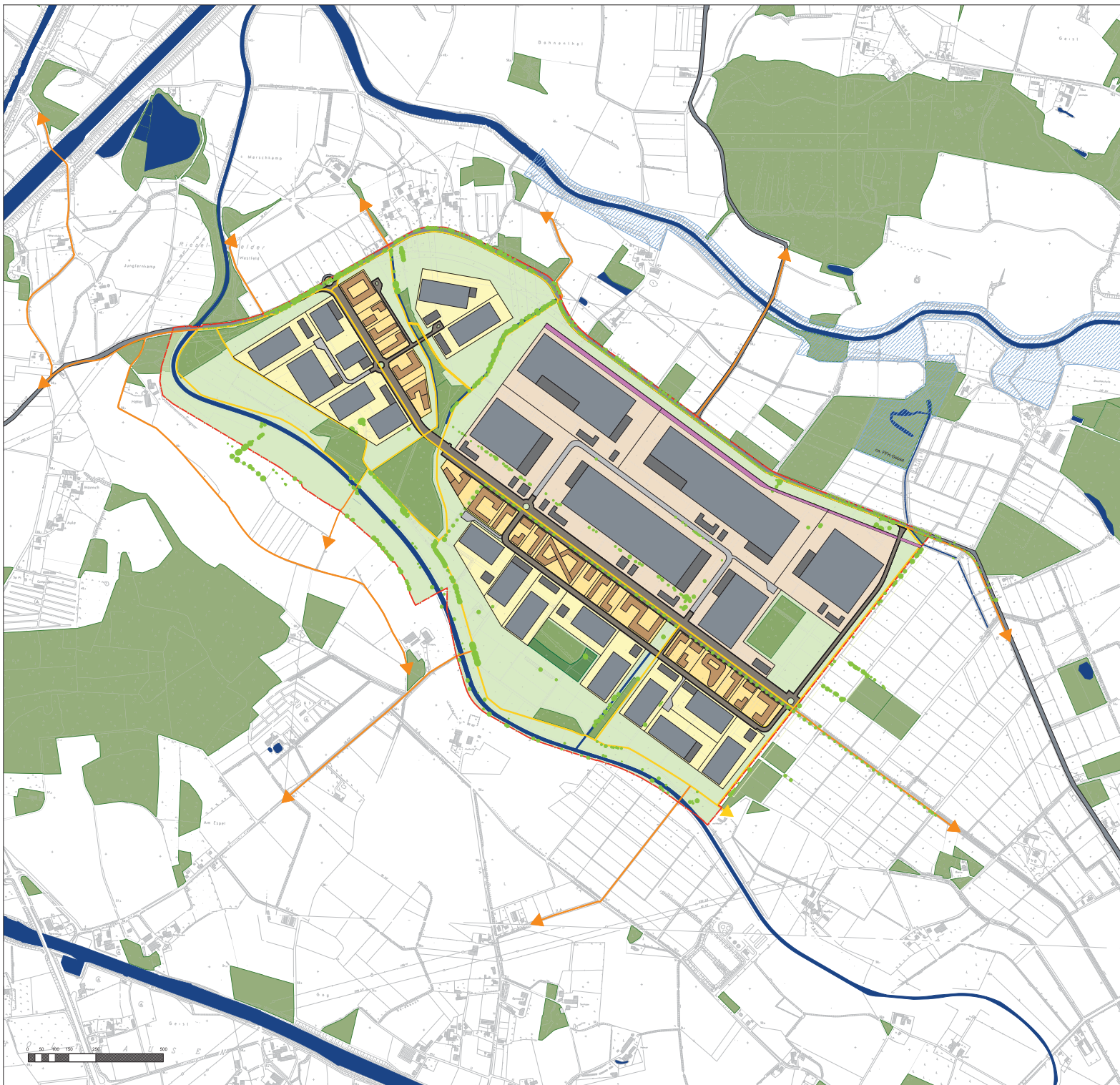
Verkleinerung des Rahmenplans M 1: 2.500

**Anlage 6-9**

Erschließungsvarianten 1-4

**Anlage 10**

1. Bauabschnitt




### Legende

- Körmung**
- Forschung und Entwicklung
  - Leichtindustrie
  - Großindustrie
- Freiflächen**
- Grün- und Freiflächen
  - Weid
  - Weidengrünung
  - Einzelbäume gem. Vermessung (Bestand)
- Erschließung**
- Bestandsstraße (K 12)
  - Primärererschließung
  - Sekundärererschließung
  - Gleisanlage (öffentliche Verkehrsfläche)
- Rad- und Fußwegeverbindungen**
- äußere Anbindung
  - inneres Erschließungsnetz
- Grenze**
- Grenze


Zugehörige Planunterlagen:

Index Nr.	Art der Änderung	Datum	Name
D	Bahnfläche aus GI entnommen	08.07.14	MR
C	Anpassungen Verkehrsflächen	09.09.13	MR
B	Anpassungen Planstand, Gebäude, Bahntrasse, Verkehrsflächen	17.10.12	MR
A	Fuß- und Radwege	15.08.12	NS





newPark Planungs- und  
Entwicklungsgesellschaft mbH  
Genthiner Straße 8  
45711 Datteln



Datteln  
leben am wasser

Stadt Datteln  
Genthiner Straße 8  
45711 Datteln

Plansteller: ARGE FPB / Edmaier  
c/o FPB GmbH  
Giesebrechtstraße 10  
10629 Berlin

Gezeichnet DANKS	Bearbeitet 20.04.2012 / 20.06.2012 / 31.07.2012	Geprüft CHE/SK	Verfahrensnummer
<b>Industrieareal newPark Datteln</b>			
RAHMENPLAN 1:10,000			
Plan-Nr.: 2012_06_08_ARGE	Unterlage Nr./ Blatt Nr.: 1	Maßstab: 1:10,000	DIN A2
newPark GmbH:	Stadt Datteln:		
Datum:	Unterschrift:	Datum:	Unterschrift:



**Legende**

**Körnung**

- Forschung und Entwicklung / Dienstleistung
- Leichtindustrie
- Großindustrie

**Freiflächen**

- Grün- und Freiflächen
- Wald
- Waldergänzung
- Einzelbäume gem. Vermessung (Bestand)

**Erschließung**

- Bestandsstraße (K 12)
- Primärserschließung
- Sekundärserschließung
- Bahn (Trassenfreihaltung)
- Rad- und Fußwege

Zugehörige Planunterlagen:

Index Nr.	Art der Änderung	Datum	Name
H	Integration Planung Landschaftsarchitekten (ppg)	24.11.14	MGC
G	Grundstück Eintragung Baywa Ost	18.07.13	MA
F	Einarbeitung Kost-Schlüssel, Anpassung Kreisverkehrs	02.03.13	MA
E	Gebäudehöhen F+E	06.03.13	MB
D	Umgrenzung Freiflächen	22.11.12	MB
C	Mulden, Mäulen, Höhenbegrenzung	12.12.12	MB
B	Bepflanzung, Straßen, Parken, Mäulen, Zufahrten	12.10.12	MB
A	Bestandsaufnahme	02.10.12	MB



newPark Planungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH  
Genthiner Straße 8  
45711 Datteln

Stadt Datteln  
Genthiner Straße 8  
45711 Datteln

Planerstatus: ARGE FPB / Edmaier  
c/o FPB GmbH, Giesebrechtstraße 10  
10629 Berlin  
+ Büro Mueller und Partner Landschaftsarchitekten, Willich

Gezeichnet: DANISAWK  
Planungszeichnung: ...  
Plan-Nr.: 2012\_06\_08\_ARGE  
newPark GmbH:

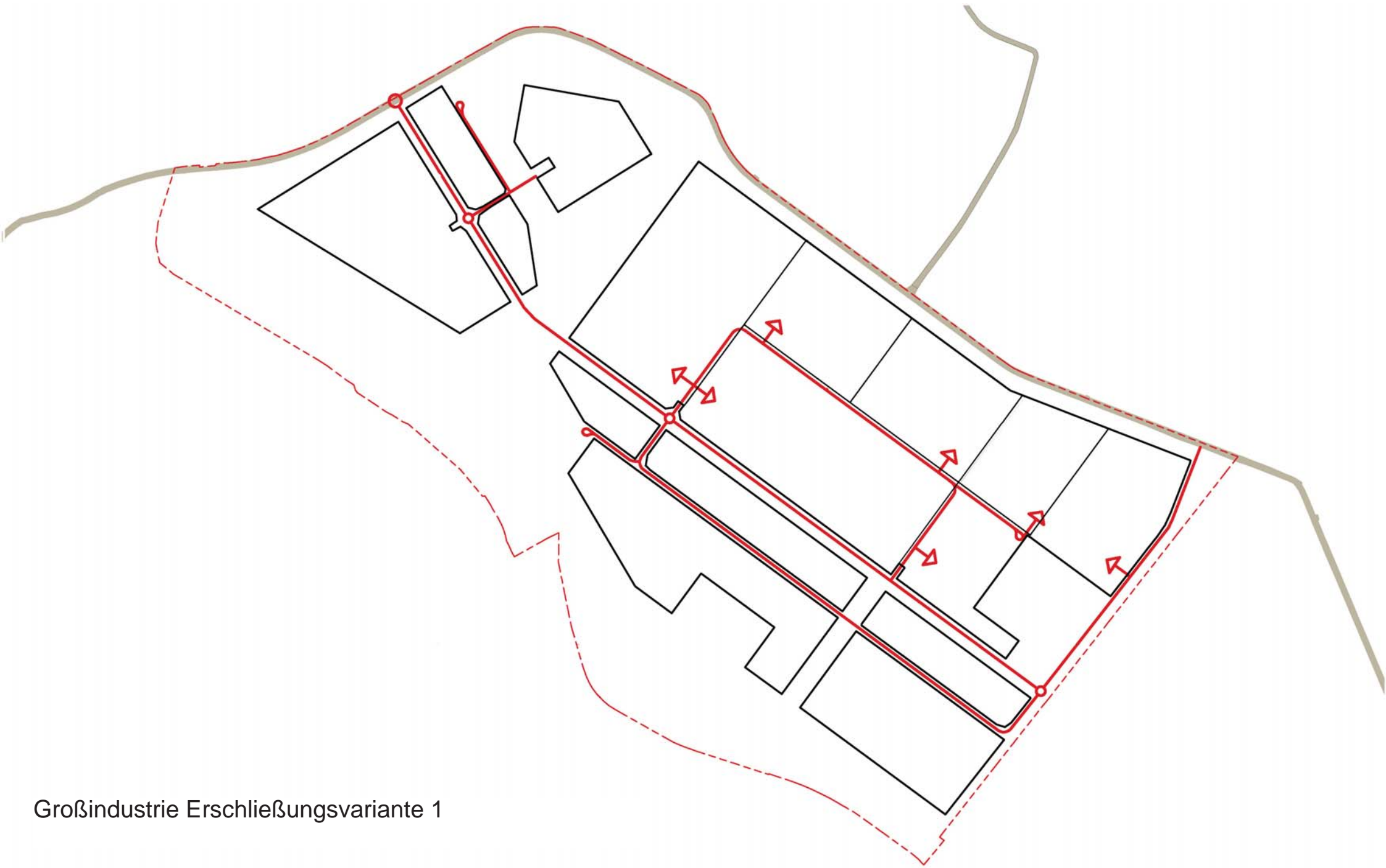
Mitarbeiter: 24.11.2014  
Geprüft: CHE/SK

Verfahrensübersicht:

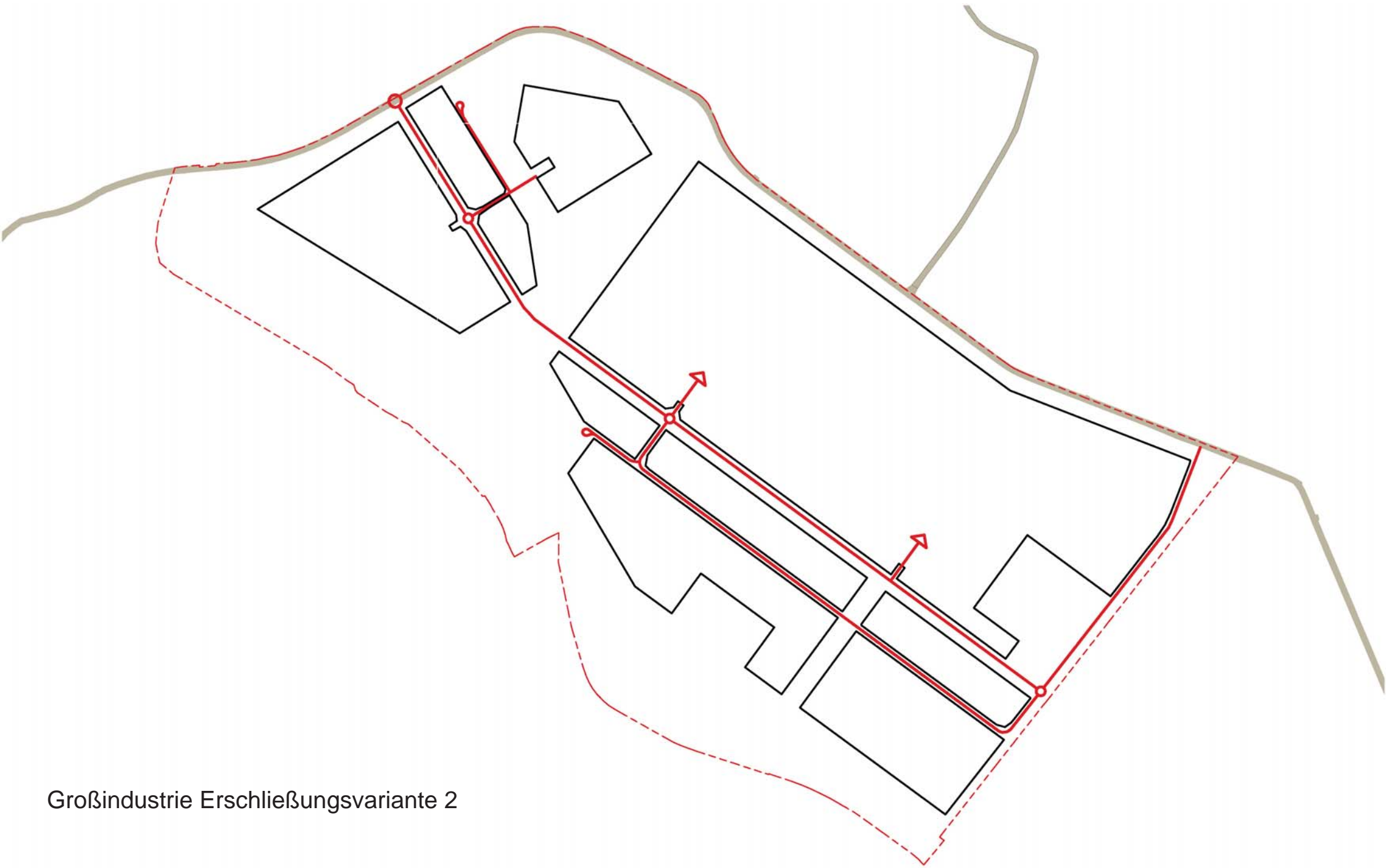
**Industrieareal newPark Datteln**  
RAHMENPLAN 1:2.500

Unterlage Nr. / Blatt Nr.: 1  
Maststab: 1:2.500 1350 x 900

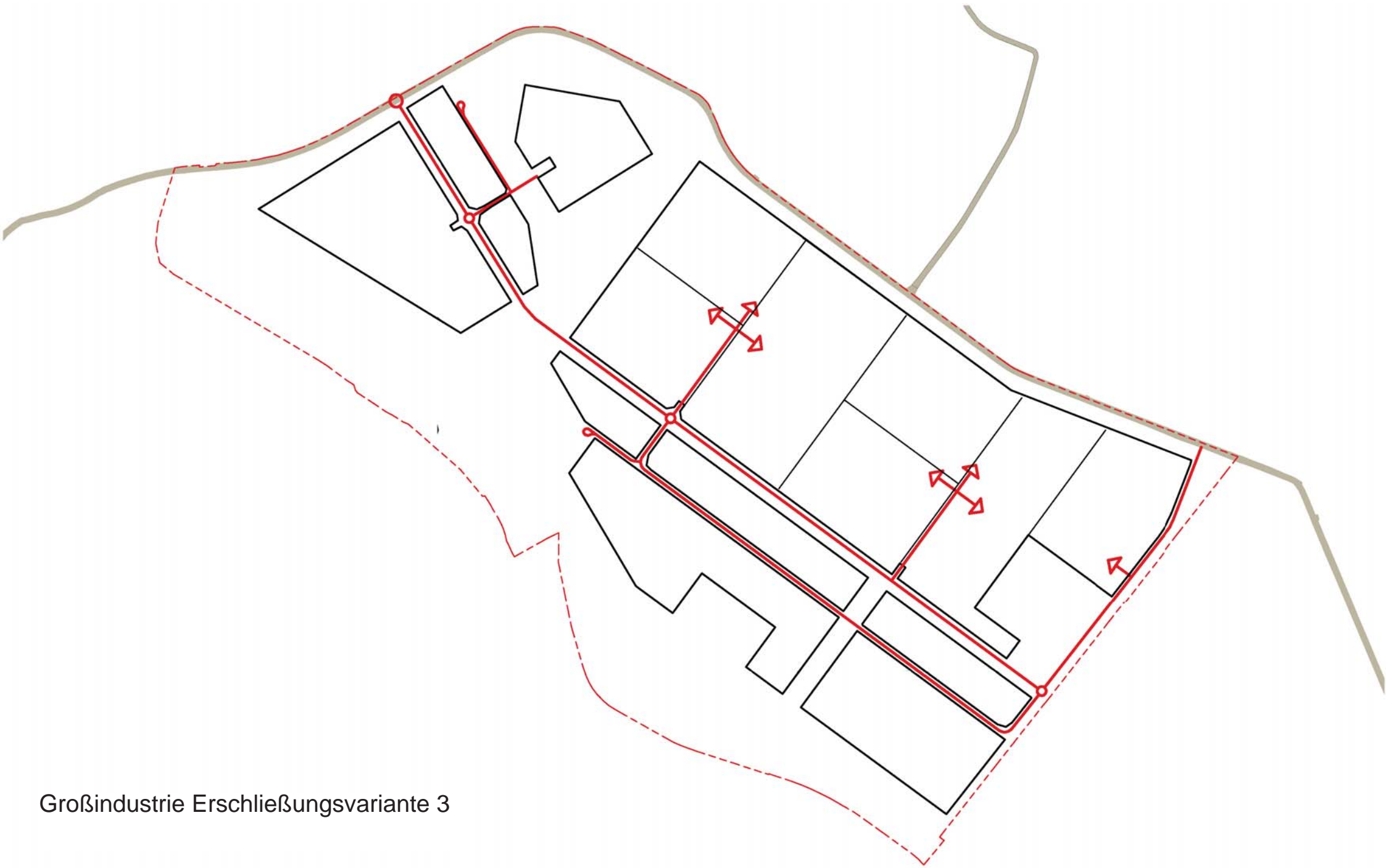
Datteln Datteln Datteln Datteln Datteln Datteln



Großindustrie Erschließungsvariante 1

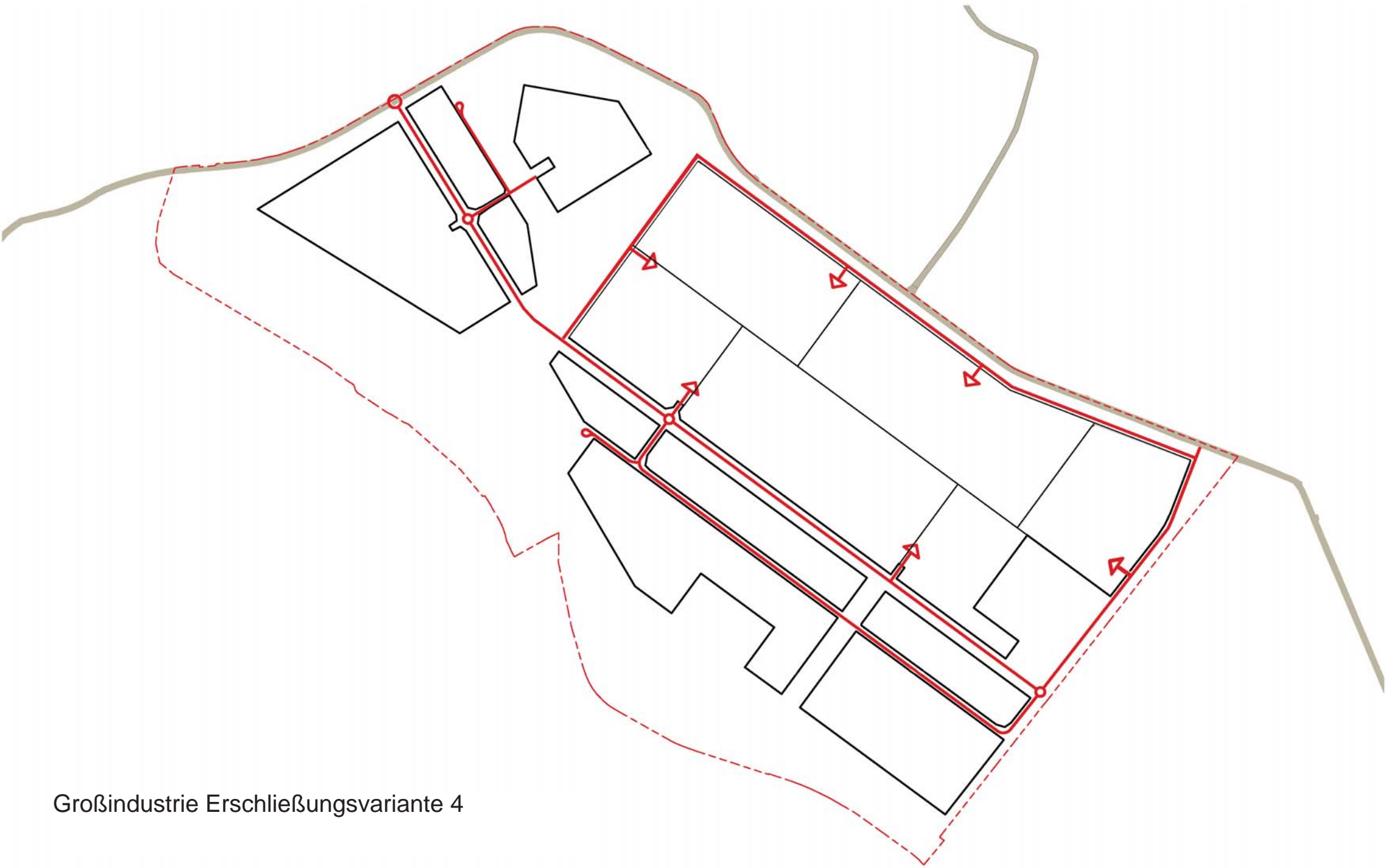


Großindustrie Erschließungsvariante 2

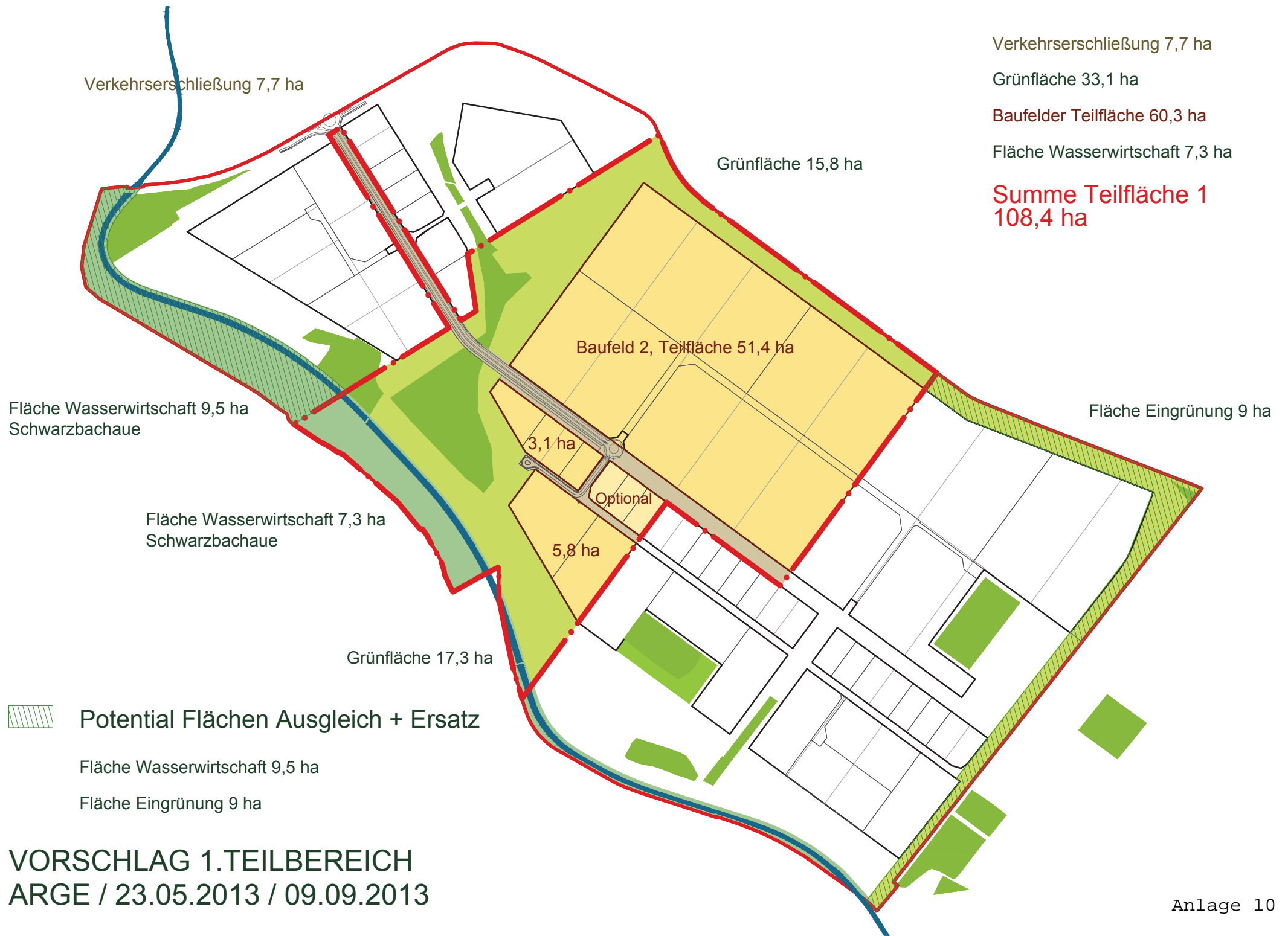


Großindustrie Erschließungsvariante 3





Großindustrie Erschließungsvariante 4



Verkehrerschließung 7,7 ha  
 Grünfläche 33,1 ha  
 Baufelder Teilfläche 60,3 ha  
 Fläche Wasserwirtschaft 7,3 ha  
**Summe Teilfläche 1  
 108,4 ha**

Verkehrerschließung 7,7 ha

Grünfläche 15,8 ha

Baufeld 2, Teilfläche 51,4 ha

Fläche Eingrünung 9 ha

Fläche Wasserwirtschaft 9,5 ha  
 Schwarzbachau

3,1 ha

Optional

Fläche Wasserwirtschaft 7,3 ha  
 Schwarzbachau

5,8 ha

Grünfläche 17,3 ha

 Potential Flächen Ausgleich + Ersatz

Fläche Wasserwirtschaft 9,5 ha

Fläche Eingrünung 9 ha

**VORSCHLAG 1.TEILBEREICH**  
**ARGE / 23.05.2013 / 09.09.2013**