Stadt Dorsten
Der Bürgermeister

Dorsten, 22.08.2017

Drucksache Nr. 209/17

Aktenzeichen
612609 Do
257.1 th4910
neu4930

Beschlussvorlage

beschließend	**Umwelt- und Planungsausschuss**	Öffentliche Sitzung

Bebauungsplan Dorsten Nr. 257.1 "Nachnutzung Marienstraße - 1. Abschnitt" (DEKOWE)
1. Zustimmung zum Bebauungskonzept
2. Fassung des Aufstellungsbeschlusses

Beschlussvorschlag

1. Der Umwelt- und Planungsausschuss stimmt dem Bebauungskonzept zu.

2. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklung und Neuordnung ist ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB mit der Bezeichnung Bebauungsplan Dorsten Nr. 257.1 „Nachnutzung Marienstraße - 1. Abschnitt“ (DEKOWE) aufzustellen.

Das Plangebiet wird begrenzt:

Im Norden	durch eine Parallele von etwa 215 m zur nördlichen Grenze der Marienstraße,
im Osten	durch eine Parallele von etwa 27 m zur westlichen Grenze der Bismarckstraße,
im Süden	durch die Mittelachse der Marienstraße,
im Westen	durch eine Parallele von 320 m zur westlichen Grenze der Bismarckstraße .

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind aus der Planzeichnung ersichtlich. Das Plangebiet ist ca. 6,5 ha groß.

Sachverhalt:

Im Rahmen der Neuordnung brachfallender Gewerbe- und Industriegrundstücke an der Marienstraße ergibt sich die Notwendigkeit zur Bauleitplanung. Vorgeschlagen wird die Aufstellung eines in zwei Abschnitte gegliederten Bebauungsplanes. Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren geändert werden. Darüber hinaus erfolgen derzeit

Von der Entscheidung betroffene/r Stadtteil/e:

☐	Altendorf-Ulfkotte	☐	Altstadt	☒	Holsterhausen	☐	Lembeck
☐	Hardt	☐	Feldmark	☐	Deuten	☐	Wulfen/Barkenberg
☐	Östrich	☒	Hervest	☐	Rhade	☐	**- alle -**

verschiedene Überlegungen und Abstimmungen mit den Eigentümern im Hinblick auf die Aufbereitung, Entwicklung und Erschließung der neu entstehenden Quartiere.

Mit dem Marienviertel, für das in Zukunft wesentliche städtebauliche Veränderungen anstehen, hat sich die Ratskommission für Stadtentwicklung und der Umwelt- und Planungsausschuss in mehreren Sitzungen befasst. Die Veränderungen werden durch die Aufgabe der bisherigen Flächennutzungen ausgelöst:
Zum einen wird zurzeit das Gelände der ehemaligen Gerhart-Hauptmann-Schule an der Bismarckstraße überplant.
Zum anderen gibt es schon seit vielen Jahren Bemühungen von Herrn Heinrich Schürholz, die Fläche der HS Cocos Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH und Co KG an der Marienstraße zu entwickeln (ehemaliger Betriebsstandort Fa. DEKOWE).

Im Oktober 2015 stellte außerdem die Firma Zollern Getriebetechnik GmbH die Produktion ein und stellte 2016 ein Konzept zur Umnutzung ihrer Flächen an der Marienstraße im Planungs- und Umweltamt vor.

Der bisherige Abstimmungsverlauf zur Umnutzung der Flächen an der Marienstraße stellt sich wie folgt dar:
Das Umnutzungskonzept der „Zollernflächen“ und die Vorgeschichte zur Planung der „Schürholzflächen“ wurden der Ratskommission für Stadtentwicklung in der Sitzung am 05.12.2016 vorgestellt (Drucksache Nr. 387/16).
Die zuvor verfolgten Nachnutzungsplanungen der Flächen Schürholz / DEKOWE über ein Bebauungsplankonzept konnten vor allem wegen Unrentierlichkeit eines abschirmenden Gewerberiegels an der Marienstraße über viele Jahre nicht verwirklicht werden. Unter Berücksichtigung der Flächen des Betriebes Zollern mit Ausweisungen für Gewerbe, Mischgebietsnutzung und Wohnen ist das von den Grundstückseigentümern ursprünglich favorisierte Konzept mit ca. 180-200 Wohneinheiten von Politik und Verwaltung hinsichtlich des Wohnangebotes als zu umfangreich eingeschätzt worden.
Daraufhin wurde in einem Werkstattprozess am 24.03.2017 mit den Flächeneigentümern sowie den beauftragten Stadtplanern ein Nutzungs- und Erschließungskonzept der Verwaltung diskutiert. Dieses basiert auf einer Nutzungstrennung zwischen Gewerbe und Wohnen von Westen nach Osten einschl. eines Trenngrüns.
In zwei weiteren Abstimmungsgesprächen am 26.04.2017 und am 30.05.2017 wurde unter Berücksichtigung der Anregungen der Ratskommission für Stadtentwicklung diese Planung modifiziert und ein städtebauliches Gesamtkonzept für den östlichen Teil der Marienstraße erarbeitet.

Insgesamt wurde festgelegt, dass die Zahl der gesamten Wohneinheiten im Bereich der östlichen Marienstraße auf rund 75 WE beschränkt werden soll. Dieses soll in gleichen Anteilen auf der Zollern- wie auf der DEKOWE-Fläche erfolgen.

Der aktuelle, mit der Verwaltung abgestimmte und von den Ausschussmitgliedern mitgetragene Kompromiss sieht für die DEKOWE-Flächen im östlichen Teil des Gebietes ein aufgelockertes Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhäusern vor. Die zwei Erschließungsanlagen sind als Sackgassen geplant, deren gemeinsame Anbindung an das städtische Straßennetz in Bereich der Marienstraße liegt. Parallel hierzu verläuft unter altem Baumbestand der Rad- und Fußweg, der eine Verbindung zwischen dem überregionalen Rad- und Fußweg auf der alten Bahntrasse und dem Blauen See bzw. dem ehem. Sportplatz an der Bismarckstraße bildet soll. Für das Gelände der „Schürholz-Villa“ ist ein Sondergebiet (z.B. für hochwertige Dienstleistung etc) vorgesehen. Hierbei soll der mit erhaltenswertem Baubestand versehene sensible Bereich zwischen Marien-

straße und Villa gestalterisch wirksam freigehalten werden und der ruhende Verkehr sowie Gebäudeergänzungen dem rückwertigen Grundstück zugeordnet werden. Das SO-Gebiet sowie das östlich anschließende GE-Gebiet werden bügelförmig erschlossen, wobei die östliche Anbindung im Bereich der jetzigen Zufahrt zum Firmengelände und gegenüber der geplanten Zufahrt zur SO/GE Fläche auf dem Gelände der Firma Zollern liegt. Die nördlich an das Firmengelände angrenzende Grünfläche („Wald“) wird mit in das Plangebiet aufgenommen und soll somit als städtebauliche wichtige Grünschneise gesichert werden

Die Verwaltung schlägt die Durchführung eines Bebauungsplanes im Vollverfahren und eine entsprechende Sicherung der städtischen Forderungen über einen städtebaulichen Vertrag vor. Das Bebauungsplanverfahren wird mit dem angrenzenden Bebauungsplan Dorsten Nr. 257.2 „Nachnutzung Marienstraße - 2. Abschnitt“ (Zollern) parallel betrieben. Auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes wird der Vorentwurf des Bebauungsplans mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, der Vorentwurfsbegründung und dem Umweltbericht erarbeitet. In diese Erarbeitung fließen die Hinweise und Anmerkungen des Ausschusses ein. Über den Vorentwurf wird der Umwelt- und Planungsausschuss erneut beraten und – im Falle einer Zustimmung – die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit veranlassen.

Zur Information sind der Beschlussvorlage ein verkleinerter Druck des Bebauungskonzeptes, die Ausschnitte aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan sowie ein Übersichtsplan beigefügt.

Weitere Erläuterungen werden ggf. in der Sitzung gegeben.

Demographische Auswirkungen

Mit dem erarbeiteten Planungskonzept ist die Ausweisung von Wohnraum verbunden, der sich an unterschiedliche Bevölkerungsgruppen richten kann und soll. Eine Konkretisierung und Legitimierung erfolgt im weiteren Bebauungsplanverfahren.

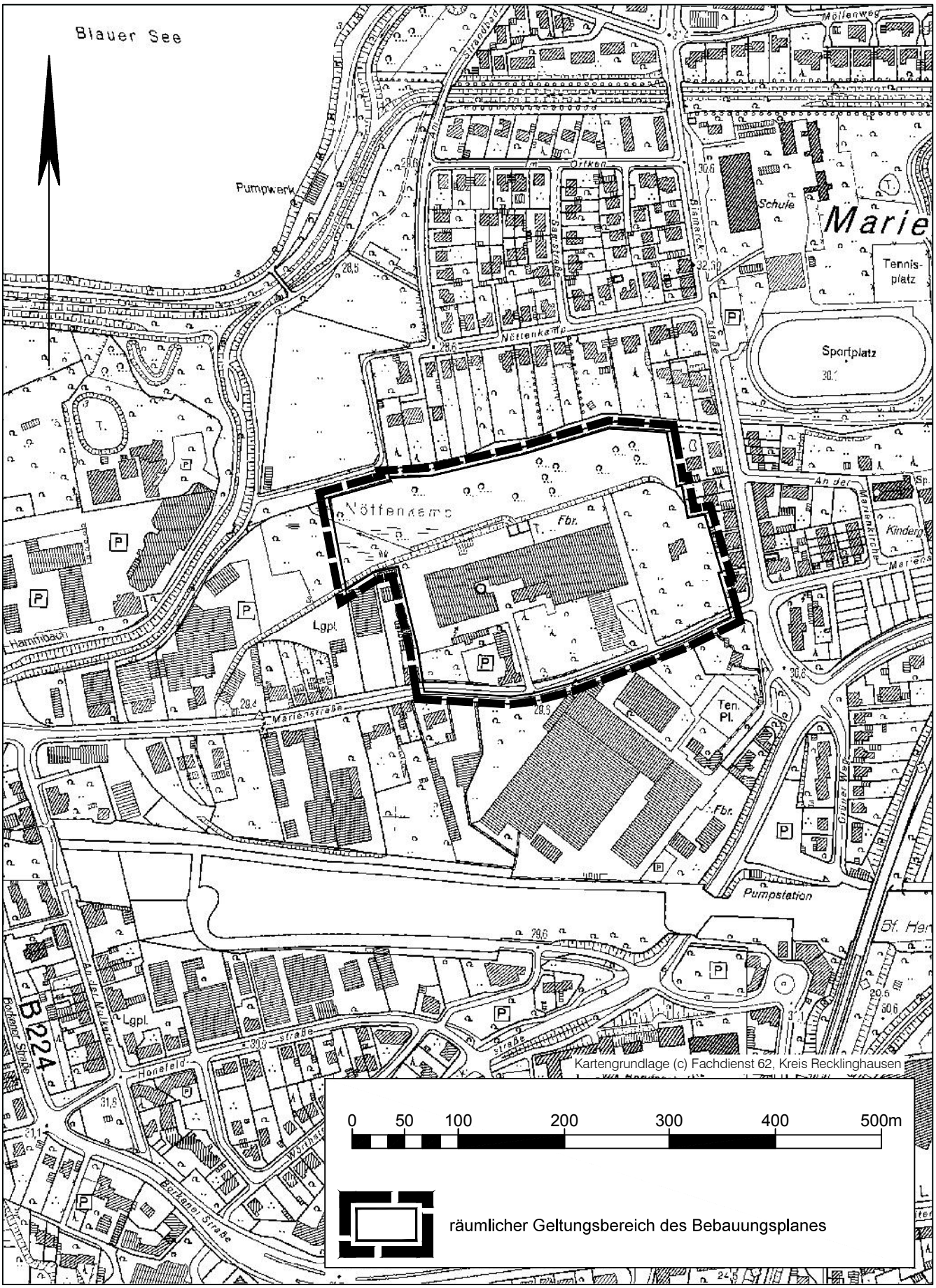
I.V.



Lohse
Technischer Beigeordneter

Bebauungsplan Dorsten Nr. 257.1
"Nachnutzung Marienstraße - 1. Abschnitt" (DEKOWE)
- Vorentwurf

Übersichtsplan



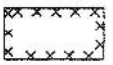
ZEICHENERKLÄRUNG zu Do Nr. 169

Festsetzung



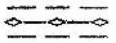
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Kennzeichnungen
(§ 9 Abs. 5 Bau GB)



Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 Abs. 6 Bau GB)



Unterirdische Leitungen mit ihren Schutzstreifen

Braune Eintragung der
Änderung durch Ratsbeschluss vom 04.04.2001
* * * * aufgehobene Festsetzung

× × × neue Festsetzung

Textliche Festsetzungen

1. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden von den Gewerbebetrieben aller Art Einzelhandelsbetriebe nicht zugelassen.

2. Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB werden Einzelhandelsbetriebe, wenn sie Teil eines Gewerbetriebes sind und diesem in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, nur im Wege der Ausnahme zugelassen.

Textliche Kennzeichnungen

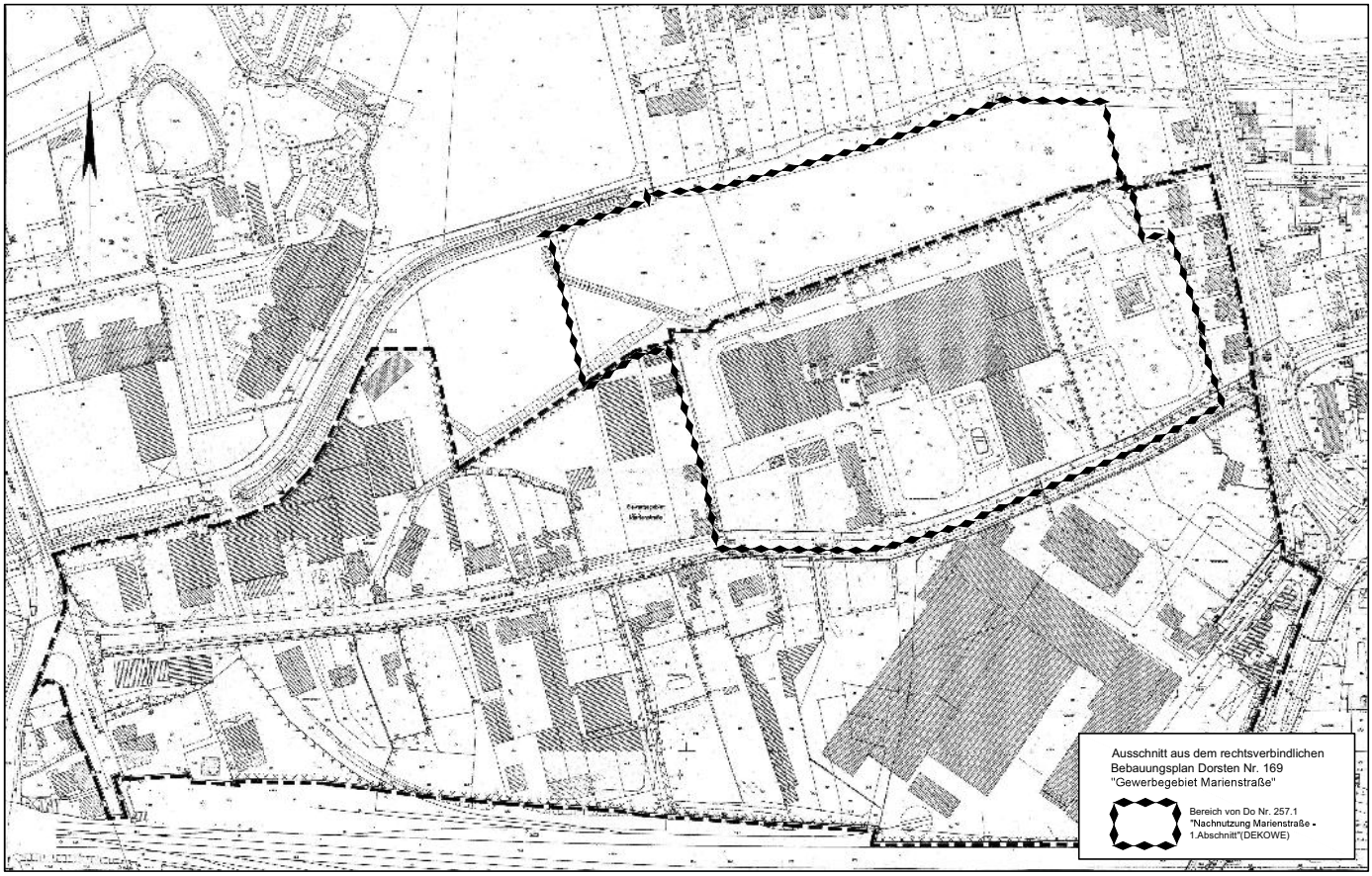
1. Unter dem Plangebiet geht Bergbau um. Vor Beginn der Einzelplanung ist mit dem Bergbauunternehmen, der Ruhrkohle Bergbau AG in 44620 Herten, Verbindung aufzunehmen. Auf §§ 110 „Anpassungspflicht" und 111 „Sicherungsmaßnahmen" des Bundesberggesetzes (BbergG) wird hingewiesen.

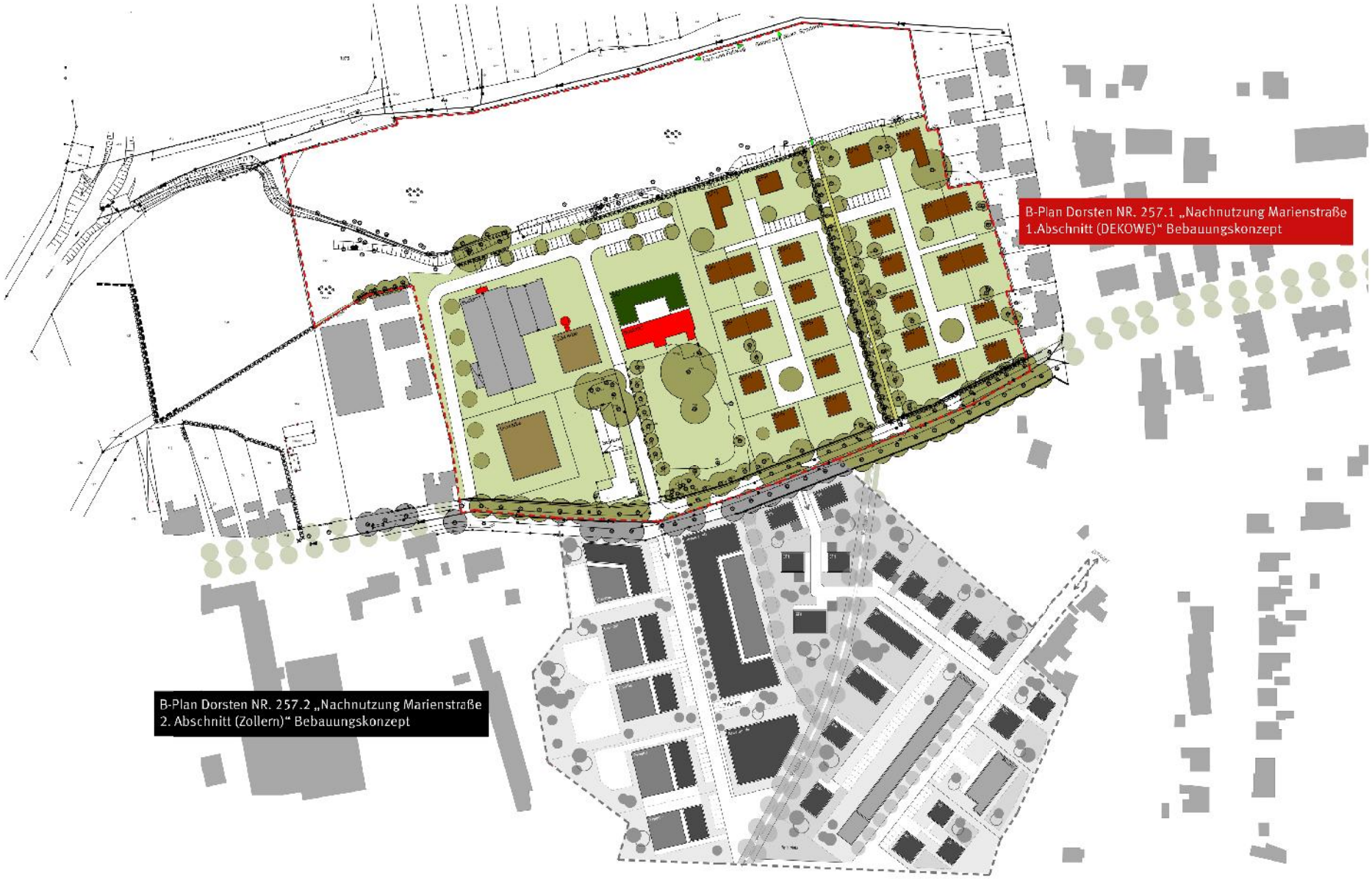
2. Über die Altlastenverdachtsflächen „Bodendeponie Marienstraße" (StUA-Nr. 4307/02) und „Gewerbegebiet Marienstraße" (StUA-Nr. 4307/88) liegen nur orientierende Erkenntnisse vor. Die Fläche wurde seit den 40er Jahren aufgeschüttet. Vermutlich wurden auf dem Gelände Bauschutt, Metallschrott und Bodenaushub verkippt. Vor einer Nutzungsänderung ist für das jeweilige Grundstück eine Gefährdungsabschätzung durchzuführen. Art und Umfang der Gefährdungsabschätzung sind mit dem Umweltamt und dem Amt für Planung und Umwelt des Kreises Recklinghausen vor Beginn der Untersuchung abzustimmen.

Hinweise

1. Eine Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich der Altlastenverdachtsflächen ist nur dann zulässig, wenn durch vorherige Untersuchung die geeignete Beschaffenheit des Untergrundes (Schadstoffreinheit, Durchlässigkeit etc.) nachgewiesen wurde.

2. Die Festlegung der ordnungsbehördlichen Verordnung vom 04.05.1998 zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes III C ist zu beachten.


Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen
Bebauungsplan Dorsten Nr. 169
"Gewerbegebiet Marienstraße"
Bereich von Do Nr. 257.1
"Nachnutzung Marienstraße -
1.Abschnitt"(DEKOWE)



SCHAMP & SCHMALÖER
Architektur und Städtebau PartGmbB

BOOS Architekten

Lageplan 1: 2000



SCHAMP & SCHMALÖER
Architektur und Städtebau PartGmbB

BOOS Architekten

Lageplan 1: 2000

B-PLAN GESAMTKONZEPT