Stadt Dorsten
Der Bürgermeister

Dorsten, 22.08.2017

Drucksache Nr. 210/17

Aktenzeichen
612609 Do
257.2 th4910
neu4930

Beschlussvorlage

beschließend	**Umwelt- und Planungsausschuss**	Öffentliche Sitzung

Bebauungsplan Dorsten Nr. 257.2 "Nachnutzung Marienstraße - 2. Abschnitt" (Zollern)
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. 257.2 „Nachnutzung Marienstraße - 2. Abschnitt“ (Zollern) aufzustellen.

Das Plangebiet wird begrenzt:

Im Norden	durch die Mittelachse der Marienstraße,
im Osten	durch die westliche Grenze der Bismarckstraße, die südöstliche Grenze der Hüttenstraße und die westl. Grenze des Flurstückes 976,
im Süden	durch die Nordgrenze des Rad- und Fußwerges auf der ehemaligen Bahntrasse,
im Westen	durch eine Parallele von circa 270 m zur westlichen Grenze der Bismarckstraße .

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind aus der Planzeichnung ersichtlich. Das Plangebiet ist ca. 4,3 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.
Um Wiederholungen zu vermeiden wird bzgl. des Projektverlaufes und des Planungsanlasses auf die Drucksache 209/17 verwiesen.

Der aktuelle, mit der Verwaltung abgestimmte und von den Ausschussmitgliedern mitgetragene Kompromiss sieht für die Zollern-Fläche unter Berücksichtigung einiger Bestandsgebäude eine Wohnbebauung im östlichen Bereich des Firmengeländes und eine MI-Nutzung im Übergang zur gewerblichen Nutzung am ehem. Güterbahnhof vor. Die Erschließung soll über die Marienstraße und nach Klärung der nicht unproblematischen Knotenpunktsituation im Bereich Bismarckstraße auch über die Hüttenstraße an das vorhandene Straßennetz erfolgen. Im mittleren Bereich des Plangebietes gegenüber der „Schürholz-Villa“ soll ein Sondergebiet / Fläche für hochwertiges Gewerbe festgesetzt werden, deren Anbindung an die Marienstraße im Bereich der jetzigen Zufahrt zum Firmengelände „DEKOWE“ liegt. Von diesem Stich aus wird auch der Gewerbegebietsanteil im westlichen Teilbereich des Plangebietes erschlossen. Eine an das vorhandene Rad- und Fußwegenetz anschließende rad- u. fußläufige Grünachse durchläuft das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung und soll auf dem Grundstück der Firma DEKOWE fortgesetzt 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. 257.1 „Nachnutzung Marienstraße - 1. Abschnitt“ (DEKOWE) 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.

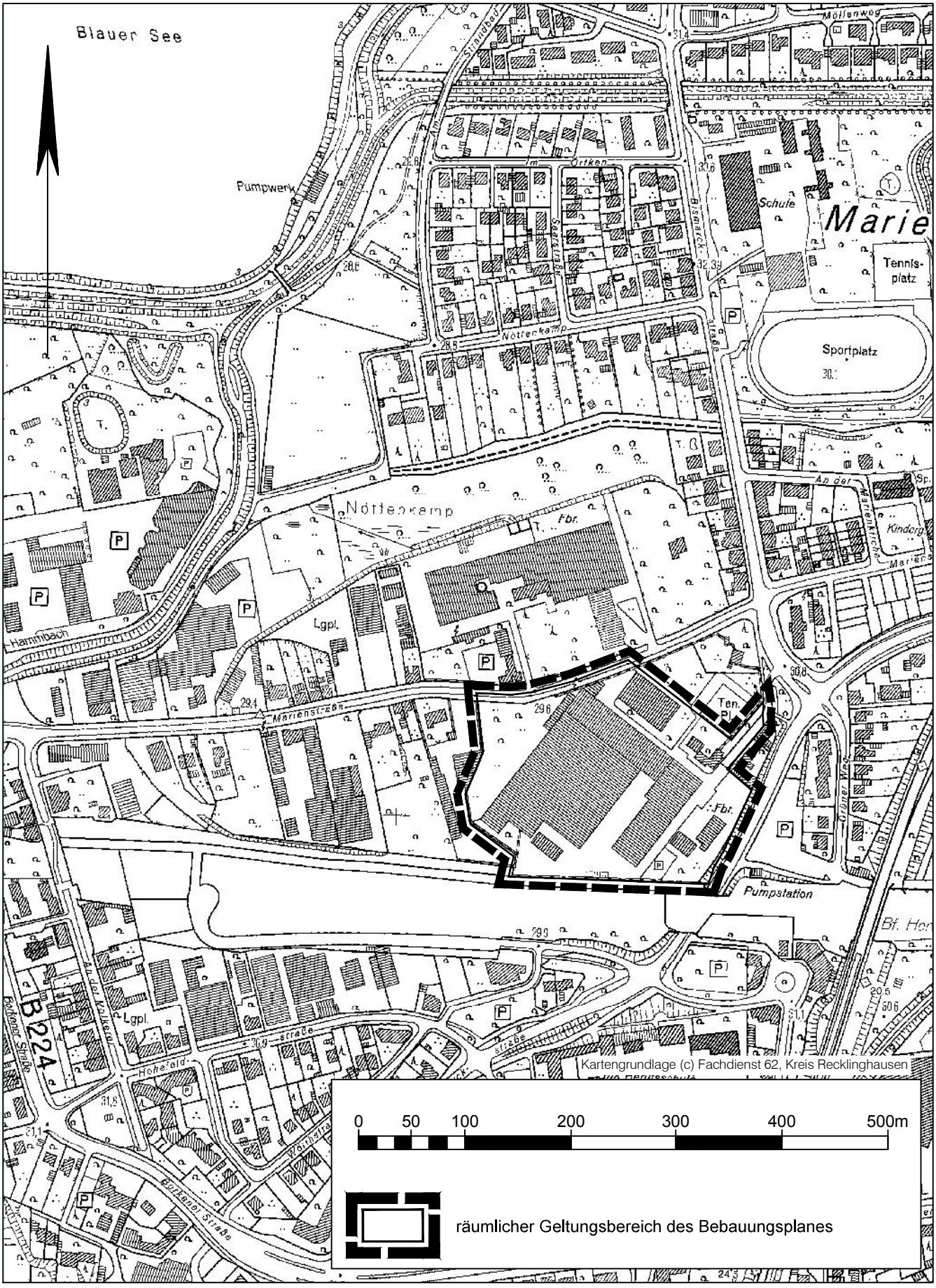
I.V.



Lohse
Technischer Beigeordneter

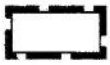
Bebauungsplan Dorsten Nr. 257.2
"Nachnutzung Marienstraße - 2. Abschnitt" (Zollern)
- Vorentwurf

Übersichtsplan



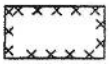
ZEICHENERKLÄRUNG zu Do Nr. 169

Festsetzung



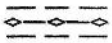
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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.

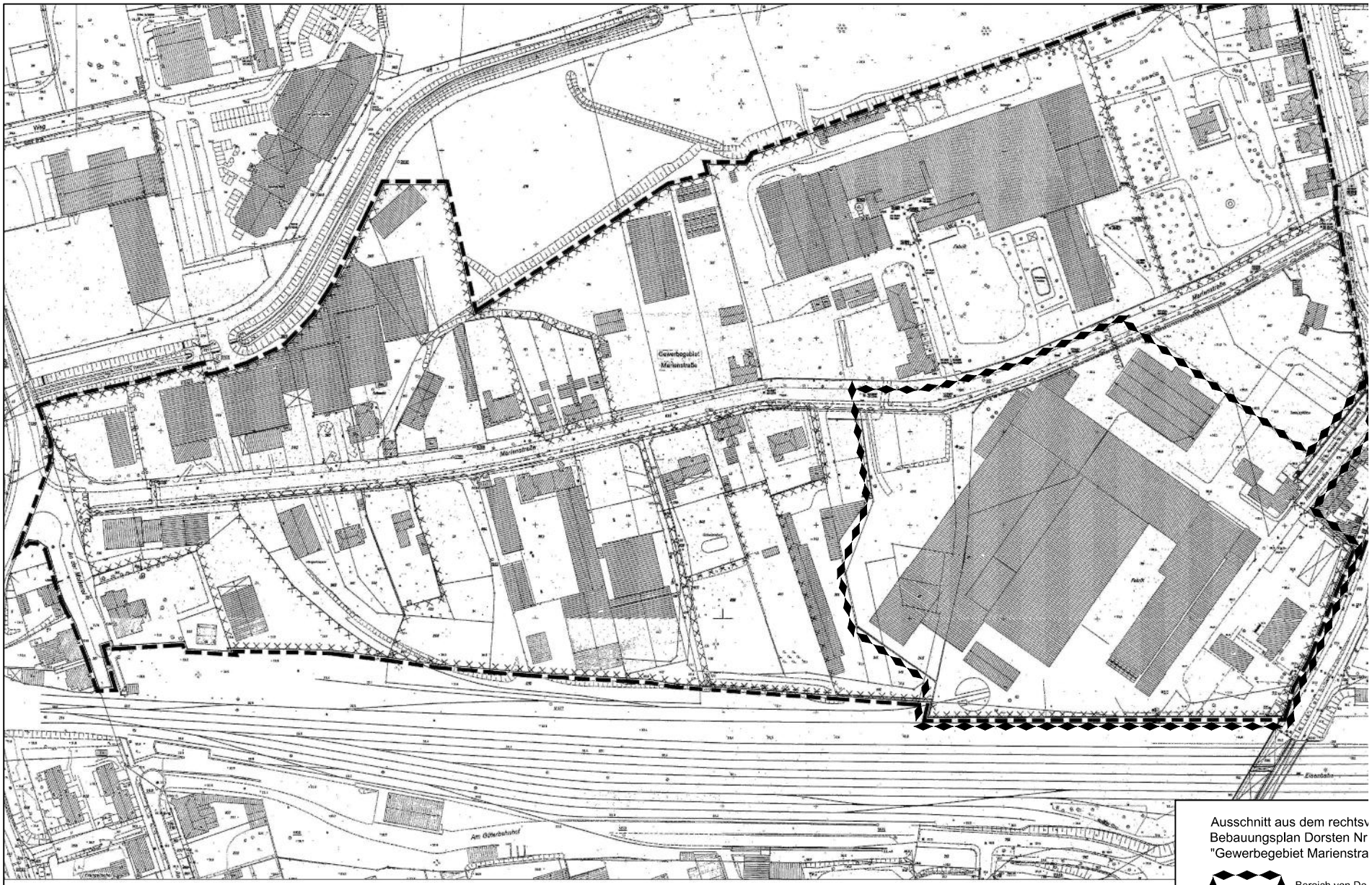
Textliche Kennzeichnungen

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,



Ausschnitt aus dem rechtsv
Bebauungsplan Dorsten Nr
"Gewerbegebiet Marienstra

Bereich von Do
"Nachnutzung M



SCHAMP & SCHMALÖER
Architektur und Städtebau PartGmbB

BOOS Architekten

Lageplan 1: 2000

B-PLAN GESAMTKONZEPT



SCHAMP & SCHMALÖER
Architektur und Städtebau PartGmbB

BOOS Architekten

Lageplan 1: 2000