Stadt Dorsten
Der Bürgermeister

Dorsten, 11.08.2017

Drucksache Nr. 191/17

Aktenzeichen
IV 15 48 40

Beschlussvorlage

beschließend	**Umwelt- und Planungsausschuss**	Öffentliche Sitzung

Zukünftige Entwicklung des ehemaligen Freibades, Bismarckstraße

Beschlussvorschlag

Die Verwaltung wird beauftragt, die Fläche des ehemaligen Freibades dauerhaft zu sichern, die bisherige Entwicklung der Vegetation zu bilanzieren und den Bebauungsplan Dorsten Nr. 167 „Freizeit- und Erlebnisbad Maria Lindenhof“ anzupassen. Ggf. sind im Anschluss die noch erforderlichen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen an anderer Stelle zu realisieren.

Sachverhalt

Derzeitige Situation

Das alte Freibadgelände war immer wieder Gegenstand öffentlicher Diskussionen und ist im Laufe der Zeit aufgrund der fehlenden Zugänglichkeit zu einem Ort geworden, der sich selbst überlassen blieb. In der Vergangenheit sind einige Nutzungskonzepte vorgestellt worden, die sich jedoch aus unterschiedlichsten Gründen nicht realisieren ließen.

2015 hat das ZGM die aufstehenden Gebäude abgebrochen, da vermehrt Vandalismusschäden und die Nutzung durch „ungebetene Gäste“ festgestellt wurden.

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Münster, Teilabschnitt Emscher-Lippe stellt das Freibadgelände als Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich mit der Überlagerung „Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung“ dar. Der Flächennutzungsplan der Stadt Dorsten stellt diesen Bereich entsprechend der ehemaligen Nutzung als Grünfläche dar.

Bodenverhältnisse

Während des Baus des Atlantis-Freizeitbades wurde der durch den Bau bedingte Bodenaushub auf dem Gelände des alten Freibades „zwischengelagert“. Sowohl die alten Becken wurden zugeschüttet, als auch Überschussmassen ungeordnet auf dem südlichen Teil der Fläche abgelagert. Zusätzlich wurde noch der Aushub aus dem damals

Von der Entscheidung betroffene/r Stadtteil/e:

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

neu errichteten Freibadschwimmbecken auf dem Gelände im Bereich der o.g. Aufschüttungen umgelagert.

Der Bodenaushub aus der Atlantis-Baustelle war geprägt durch das Abbruchmaterial des ehemaligen Klosters, das zur Verfüllung der klostereigenen Keller eingesetzt wurde. Somit finden sich heute auf dem Freibadgelände sowohl Bauschutt- und Bodenmassen als auch Reste vom alten Schotterbelag, durchsetzt mit Bauschuttanteilen und störenden Verunreinigungen (Metallpfosten, Zaunelemente, Straßenschilder, sonstiger Baustellenunrat). Die einzelnen Haufwerke wurden locker neben- und übereinander geschüttet, so dass diese nicht standfest sind, Setzungen aufweisen, aber auch sehr gut bewachsen und durchwurzeln. Zwischenzeitlich hat sich ein nahezu flächendeckender Bewuchs ausgebildet. Ferner prägt ein erhaltenswerter Baumbestand z.T. auch im Bereich der Aufschüttungen den Gesamtraum.

Um die einzelnen Haufwerke beurteilen und über deren weitere Verwendung entscheiden zu können, wurden 2010 im Zuge der Überlegungen zur Umnutzung zum Schulstandort (Montessori-Schule) Schürfe angelegt und Bodenproben entnommen. Die Schürfe haben gezeigt, dass viele Mieten mit bodenfremdem Material durchsetzt sind. Einige Mieten weisen jedoch auch nur Sand auf. Hierbei handelt es sich wahrscheinlich um den Aushub vom neuen Becken auf dem Freibadgelände.

Die chemischen Untersuchungen aus den mit Fremdmaterial belasteten Mieten haben z.T. leicht erhöhte Belastungen mit Schwermetallen (Hinweis auf metallhaltigen Bauschutt wie z.B. Kabel, Rohre, Schalter u.ä.) und polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (teerhaltige Anstriche, Dachpappe, Straßenaufbruch u.ä.) gezeigt. Einige Haufwerke können bei einer Umgestaltung der Fläche somit nicht auf der Fläche selbst weiter verwendet werden, sondern müssen entsorgt werden.

Die eigentliche Gefährdung erwächst jedoch nicht aus der chemischen Belastung des abgelagerten Materials sondern aus der Art der Schüttung. Aus den Haufwerken ragen Metall- und Bauschuttteile, die Mieten sind sehr steil und locker geschüttet.

Sollte der südliche Grundstücksteil zugänglich gemacht werden, müsste zunächst der in der Zwischenzeit nicht unerhebliche Bewuchs beseitigt und die Haufwerke einzeln aufgenommen und gesiebt werden, um die Fremdbestandteile auszusortieren. Im Anschluss wären die Massen entsprechen ihrer Herkunft zu untersuchen und wiederzuverwenden. Auf eine Untersuchung der Sandmieten könnte verzichtet werden, da es sich hier um standorteigenes Material handelt. Je nach Ergebnis der chemischen Analyse könnten die übrigen Bodenmassen zur Modellierung des Standortes oder auch extern verwendet werden. Fremdbestandteile wären zu entsorgen.

Auf Grundlage einer Vermessung ist davon auszugehen, dass oberirdisch ca. 6.000 m³ Material lagern. Ggf. müsste bei optischer Auffälligkeit noch die Verfüllung aus den ehemaligen Becken betrachtet werden.

Kompensationsmaßnahmen für das Freizeitbad Atlantis (Bebauungsplan Dorsten Nr. 167 „Freizeit- und Erlebnisbad Maria Lindenhof“)

Im Bebauungsplan Dorsten Nr. 167 ist erläutert, dass aus der Bewertung des Eingriffs für das Freizeitbad Atlantis und nach Durchführung der Baumaßnahme einschließlich der realisierten Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen noch ein Kompensationsdefizit von gut 25.000 Biotopwertpunkten verbleibt. Die Kompensation

dieses Defizits sollte durch Maßnahmen auf dem Gelände des Freibades ausgeglichen werden.

Geplant war, im südwestlichen Bereich des Freibades eine Streuobstwiese anzulegen. Die gesamte Fläche sollte mit einer Gras-/Kräutermischung eingesät und ein Vogelschutzgehölz im Süden als Erweiterung des angrenzenden Wäldchens realisiert werden. Die Pflanzenauswahl hat sich weitestgehend an der potentiellen natürlichen Vegetation zu orientieren. Sowohl die Obstwiese als auch das Vogelschutzgehölz sollten zur Sicherung vor Störeinflüssen durch einen Zaun geschützt werden. Vorgesehen war, Flächen, deren ehemalige Nutzung entfiel (z.B. das alte Kinderschwimmbecken), durch die Einsaat von Wiesengräsern und Kräutern umzugestalten. Weiterhin waren großkronige Einzelgehölze und Baumgruppen geplant. Alle Maßnahmen zusammen hätten das Biotopwertdefizit ausgeglichen.

Da die Baumaßnahmen auf dem Freibadgelände nach der Errichtung des ersten Schwimmbeckens und der Eingangs- und Sanitärgebäude nicht weitergeführt wurden, sind auch die Kompensationsmaßnahmen nicht umgesetzt worden. Zwischenzeitlich hat sich aber ein kleiner Teil der Kompensation quasi von selbst eingestellt (Sukzession), da die Flächen und die auflagernden Haufwerke nahezu vollständig bewachsen sind. Sollte es zu einer Aufbereitung der abgelagerten Materialien kommen, müsste dieser Bewuchs wieder gerodet werden.

Zukünftige Gestaltung der Fläche

Für die Nutzung und Entwicklung der Fläche ist von Bedeutung, ob sie der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden soll.

Unter der Maßgabe, dass die Fläche **nicht** der Öffentlichkeit zugängig gemacht wird, könnte der derzeitige Zustand beibehalten werden. Lediglich die äußere Einfriedung (Zaun) ist in einer dauerhaften Form herzustellen. Die Verkehrssicherungspflicht obliegt der Stadt Dorsten und die Fläche müsste daher regelmäßig kontrolliert werden. Der Zugang zur Fläche ist aufgrund der locker geschütteten Haufwerke dauerhaft und vollständig zu unterbinden.
Der Pflegeaufwand würde sich auf den Randbereich zu den angrenzenden Straßenflächen konzentrieren und die erforderlichen Rück- und Pflegeschnitte zur Wahrung der Verkehrssicherungspflicht beinhalten. Der vorhanden starke Grasbewuchs wird die rasche Bewaldung behindern. Mittelfristig würde die Fläche weiter zuwachsen und sich langfristig ein lückiger Waldstandort ausbilden.

Für diese Variante spricht die Zielsetzung auf eine in sich geschlossene Naturentwicklung. Allerdings sind dazu jährlich zweimalige Kontrollgänge erforderlich und diese ggf. im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht auch zu dokumentieren. Weiterhin ist zu befürchten, dass die Fläche aufgrund der leicht schadstoffhaltigen Aufschüttungen als Altlastenverdachtsfläche registriert wird.

Weiterhin ist der derzeit vorhandene Bewuchs zu bilanzieren und das Defizit zu den Anforderungen des B-Plans Dorsten Nr. 167 (siehe oben) zu berechnen. Ggf. ist der B-Plan dann zu ändern und je nach Größe des Defizits ist die erforderliche Kompensation an anderer Stelle durchzuführen.

Soll die Fläche **der Öffentlichkeit zugänglich** gemacht werden, ist das gesamte Freibadgelände für eine extensive Folgenutzung zu beplanen. Zunächst wäre der südliche

Flächenteil hierfür entsprechend herzurichten. Dies hätte zur Folge, dass Teile der südlichen Fläche zunächst zu roden sind, dann die Haufwerke aufgenommen und sortiert werden müssen, um die brauchbaren Materialien entsprechend einer Planvorgabe zum Modellierung des Geländes einzusetzen und erneut zu begrünen.

Im südlichen Teil könnten die rechtsverbindlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (siehe oben) umgesetzt werden. Die nördlichen Flächen (ehemalige Liegewiese, baumbestandene Altflächen, Eingangsbereich und ehemalige nördliche Becken) könnten mittels einer Wegeverbindung vom ehemaligen Parkplatz zur Bismarckstraße erschlossen und in einigen Bereichen die Grünsubstanz ergänzt werden. Um die Aufenthaltsqualität in Maßen zu erhöhen, könnten ggf. eine kleinere Platzsituation oder Aufweitung eingeplant werden. Der Landschaftsarchitekt Vennemann hat ein erstes Konzept entwickelt, dass im Anhang dargestellt ist. Durch Anpflanzung von hochstämmigen Obstbäumen wird den Zielen des LBP des B-Planes Dorsten Nr. 167 „Freizeit- und Erlebnisbad Maria Lindenhof“ Rechnung getragen.

Anmerkung: Es gibt eine Bereitschaft der benachbarten von Ketteler-Schule eine patenschaftliche Mitwirkung bei der Flächengestaltung und ggf. auch Unterhaltung zu organisieren. Somit könnte eine Kontrolle und umweltpädagogische Einbindung entwickelt werden.

Kosten

Sollte das gesamte Grundstück gegen Zutritt gesperrt werden, muss der vorhandene Zaun ergänzt werden. Hier sind Kosten von ca. 30.000 bis 35.000 € einzukalkulieren. Zusätzlich sind die Kosten für die Bilanzierung des zwischenzeitlich vorhandenen Aufwuchses und die Änderung des Bebauungsplans hinzuzurechnen. Weiterhin fallen ggf. Kosten für die noch an anderer Stelle zu erbringende Kompensation an.

Soll das Grundstück für eine extensive Nutzung unter Berücksichtigung der noch zu erbringenden Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen hergerichtet werden, sind für die Bodenarbeiten ca. 150.000 bis 180.000 € und für die Herstellung der Wegeverbindung, der Kompensationsmaßnahmen etc. ebenfalls 150.000 bis 170.000 € einzukalkulieren. Zusätzlich fallen Planungskosten, Artenschutzgutachten und Bodenanalytik von schätzungsweise 50.000 € an. Ggf. könnten durch die Verknüpfung von Bodenaufbereitung, Geländemodellierung und Herstellung der Wegeverbindung erhebliche Synergieeffekte erzielt werden.

Aufgrund der enormen Kosten für eine Umgestaltung der Fläche schlägt die Verwaltung vor, das Grundstück zunächst gegen Zutritt zu sichern (siehe Beschlussvorschlag) und die erforderlichen Mittel in den Haushalt 2018 einzustellen.

Weitere Erläuterungen können gerne in der Sitzung gemacht werden.

Demographische Auswirkungen
keine

i.V.



Lohse
Technischer Beigeordneter

Darstellung der Auswirkungen des Beschlusses auf den Haushalt

Entstehen finanzielle Auswirkungen?	[X]	[ ]
	ja	nein
im Investitionshaushalt	[X]	[ ]
	ja	nein

Auszahlungen		
Erwerb von Grundstücken und Gebäuden		€
Baumaßnahmen	35.000,00	€
Bewegliches Anlagevermögen		€
Sonstige investive Auszahlungen		€
Höhe der Auszahlungen gesamt		**€**
Einzahlungen		
investive Zuwendungen		€
Erschließungs-/KAG-Beiträge		€
sonstige investive Einzahlungen		€
Höhe der Einzahlungen gesamt		€
Saldo (Auszahlungen abzügl. Einzahlungen)	**35.000,00**	**€**

Die erforderlichen Mittel sind im Haushalt des Jahres und in der Finanzplanung der Folgejahre vorgesehen:	[ ]	[x]
	ja	nein

Ggfls. weitere Erläuterungen:

Darstellung der Auswirkungen des Beschlusses auf den Haushalt

Entstehen finanzielle Auswirkungen?	[X]	[ ]
	ja	nein
im Ergebnishaushalt	[X]	[ ]
	ja	nein

Aufwendungen

	laufend	**einmalig**
Personalaufwendungen	1.000,00 €	€
Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen (Betrieb und Unterhaltung)	€	10.000,00 €
Transferaufwendungen (Zuweisungen und Zuschüsse)	€	€
Abschreibungen und Anlagenabgänge	€	€
Höhe der Aufwendungen gesamt	**€**	**10,.000,00 €**

Erträge

Steuern und ähnliche Abgaben	€	€
Gebühren und Entgelte	€	€
Zuwendungen und Kostenerstattungen	€	€
sonstige Erträge	€	
Veräußerung von Sachanlagen	€	€
Höhe der Erträge gesamt	€	€
Saldo Ergebnishaushalt	**€**	10.000,00 **€**

Die erforderlichen Mittel sind im Haushalt des Jahres und in der Finanzplanung der Folgejahre vorgesehen:	[ ]	[X]
	ja	nein

Ggfls. weitere Erläuterungen:


Waldartige Gehölzfläche
Puffer zur Straße
Extensivwiese
Rodung
flächige Gehölzbereiche
Anbindung
ehemaliger Haupteingang
Waldartige Gehölzfläche
urspünglich Baumreihe
Spielwiese
Schotterfläche
ehemalige Gebäude
und Beckenrelikte
ehemalige Liegewiese
einfaches
"In Szene setzen der Beckenrelikte"
Wegespange