Stadt Dorsten
Der Bürgermeister

Dorsten, 30.08.2019

Drucksache Nr. 250/19

Aktenzeichen
612609 Do 263
brä 4891 st 3520

Beschlussvorlage

beschließend	**Umwelt- und Planungsausschuss**	Öffentliche Sitzung

Bebauungsplan Do Nr. 263 "Ehem. Gerhart-Hauptmann-Schule" - Zustimmung zum städtebaulichen Planungs- und Realisierungskonzept

Beschlussvorschlag

Der Umwelt- und Planungsausschuss stimmt dem städtebaulichen Planungs- und Realisierungskonzept als Grundlage für den Bebauungsplan zu.

Das Plangebiet auf dem Gelände der ehemaligen Gerhart-Hauptmann-Schule im Marienviertel in Dorsten-Hervest ist ca. 5 ha groß und wird begrenzt:

Im Norden	durch den Wienbach,
im Osten	durch den Graben zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen,
im Süden	durch einen Rad- und Fußweg und
im Westen	durch die Bismarckstraße.

Sachverhalt:

Das Plangebiet (ca. 5 ha) umfasst das Schulgelände der ehemaligen Gerhart-Hauptmann-Schule an der Bismarckstraße in Dorsten-Hervest (Marienviertel). Ziel der Planung ist eine zeitgemäße und bedarfsgerechte Ergänzung des vorhandenen Siedlungsgefüges im Bereich der Wohnbebauung unter Berücksichtigung der zentralen Lage des Plangebietes für das Marienviertel. Aufgrund demographischer und weiterer soziokultureller Veränderungen besteht vermehrt Bedarf an barrierefreiem Wohnraum und unterschiedlichen Wohnungsgrößen im Einfamilien- und Mehrfamilienhausbereich. Darüber hinaus soll das Plangebiet durch öffentliche Räume sowie geeignete Flächen für nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungen zum Treffpunkt für das Marienviertel werden.

Das vorliegende städtebauliche Konzept sieht ca. 90 Wohneinheiten in Ein- und Mehrfamilienhäusern mit bis zu drei Geschossen vor. Diese gliedern sich in fünf verschiedene Bebauungstypen in den einzelnen Baufeldern:
- Teppichhausbebauung im Nordosten – kleinere Einfamilienhäuser mit tlw. gemeinsamen Höfen/ Nebengebäuden
- Einfamilienhäuser im Osten – zum Ortsrand abfallende und lockere Bebauung

Von der Entscheidung betroffene/r Stadtteil/e:

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

- Wohnhofbebauung im südwestlichen Teil – Wohn- und Geschäftsgebäude (im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO) mit Möglichkeiten für alternative Wohnangebote (Mehrgenerationen, Genossenschaft, zusätzliche Dienstleistungen etc.)
- Urbane Stadthäuser im Süden – Einfamilienhäuser in Reihenhauskonzeption
- Kleine Mehrfamilienhäuser an der Bismarckstraße

Die unterschiedlichen Bebauungstypen stellen sicher, dass eine Vielzahl an Wohnbedürfnissen bedient werden kann und eine gesunde Durchmischung im Quartier erreicht wird. Für jedes Baufeld wurden identitätsstiftende Gestaltungsmerkmale definiert, die auch in die Vergabekriterien für die Veräußerung der Grundstücke einfließen.

Das Gebiet wird verkehrlich über Ringerschließungen (verkehrsberuhigter Bereich) an drei Stellen an die Bismarckstraße angeschlossen. Es bestehen Fuß- und Radwegeverbindungen durch das Quartier und eine Anbindung an die bestehenden Fuß- und Radwege im umliegenden Grüngürtel. Es werden ca. 100 Stellplätze im öffentlichen Straßenraum sowie mind. ein Stellplatz pro Wohneinheit als private Stellfläche geschaffen. Darüber hinaus sind Fahrradabstellanlagen sowie Bereiche für Ladesäulen und Car-Sharing vorgesehen.

Die Biotopfläche, der umgebende Grüngürtel sowie der Baumbestand (v.a. im Bereich des ehem. Schulhofes) sind in das Konzept integriert. Grünflächen und begrünte Dachflächen werden nach Eignung als Retentionsflächen ausgebaut, um für Starkregenereignisse Vorsorge zu treffen. Es werden verschiedene Platzsituationen geschaffen, die mit den Bewohnerinnen und Bewohnern gestaltet werden sollen und das Miteinander im Quartier fördern.

Als Ausgangspunkt der programmatischen Ausrichtung des städtebaulichen Konzepts dienten die mithilfe eines breit angelegten Bürgerbeteiligungsprozesses entwickelten Ideen und Vorstellungen der Bürgerinnen und Bürger des Marienviertels sowie der studentische städtebauliche Entwurf aus dem Jahr 2018, der dem UPA am 18.09.2018 von der Initiative Zukunft Marienviertel überreicht wurde (vgl. Drucksache 202/2018). Die Bürgerinitiative hat die Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes begleitet und ihre Belange bei der Ratskommission für Stadtentwicklung am 26.09.2019 eingebracht.

Ergebnisse der Vorberatung in der Ratskommission für Stadtentwicklung vom 26.09.2019:

In der Sitzung ist das beigefügte städtebauliche Konzept eingehend erörtert und in den Grundzügen begrüßt worden. Zur Diskussion stand auch eine kurzfristig durch die Zukunftsinitiative Marienviertel eingebrachte Variante, die am östlichen Plangebietsrand anstelle der Einfamilienhausbebauung die Möglichkeit von Geschosswohnungen für besondere Wohnbedarfe vorsieht. Die Kommission hat die damit verbundene Zielsetzung, ausreichende Gelegenheiten für die Realisierung von innovativen Wohnprojekten (Mehrgenerationenwohnen, Wohnformen für Demenzerkrankte etc.) vorzusehen, nachvollzogen und grundsätzlich bejaht.

Im Zuge der Vermarktungsabfolge bzw. der Vorbereitung der Vermarktung werden sich die Informationen verdichten, wie viele Bauplätze für Wohnprojekte benötigt werden. Falls erforderlich, kann dann über einen Verzicht von Einfamilienhausbebauung zugunsten von Geschosswohnungen nachgedacht und entschieden werden. Dabei sind städtebauliche Aspekte – bspw. im Hinblick auf eine adäquate Staffelung der Bebauung zum Ortsrand hin – aber auch wirtschaftliche Aspekte zu beachten. Die damit verbundenen Vermarktungsbedingungen sind jedoch noch näher zu definieren und in die zuständigen Gremien einzubringen.

Im Bauleitplanverfahren sind die Festsetzungen zu den östlichen Flächen so „robust" zu gestalten, dass ggf. eine Anpassung an andere Wohnformen möglich ist. Parallel dazu sind Entwicklungs-

und Vermarktungsprinzipien einschließlich sinnvoller Erschließungs- und Bauabschnitte zu erarbeiten und zur Beschlussfassung vorzulegen.

Soweit der Ausschuss keine Einwände erhebt, stellt Frau Dipl.-Ing. Christiane Voigt vom beauftragten Planungsbüro Contur2 das städtebauliche Konzept in der Sitzung vor und steht für Fragen zur Verfügung.

Die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes wirkt sich auf den Haushalt der Stadt Dorsten aus. Die Planungskosten im Bereich Bebauungs-, Straßen- und Entwässerungsplanung belaufen sich schätzungsweise auf ca. 320.000 € zuzüglich der Personalaufwendungen. Den Planungs- und folgenden Erschließungskosten stehen die Erlöse aus den Grundstücksverkäufen entgegen. Eine detaillierte Darstellung der Auswirkungen des Beschlusses auf den Haushalt kann zu diesem Planungsschritt noch nicht erfolgen.

Demographische Auswirkungen

Mit dem erarbeiteten Planungskonzept ist die Ausweisung von Wohnraum verbunden, der sich an unterschiedliche Bevölkerungsgruppen und Altersstrukturen richtet.

I.V.

Lohse
Technischer Beigeordneter



CONTUR 2
ARCHITEKTUR | STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR