

**Stadt Dorsten**  
Der Bürgermeister



## **Vorentwurfsbegründung**

### **Teil I Allgemeiner Teil**

**Bebauungsplan Dorsten Nr. 269  
„Verlegung Lünsingskuhle“**

**November 2021**

612609 Do 269 brä 4954

## Vorentwurfsbegründung

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Dorsten Nr. 269  
„Verlegung Lünsingskuhle“.

### 1. Begrenzung und Lage des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Dorsten Feldmark, nördlich der Marler Straße (B225) und südlich des Wesel-Datteln-Kanals.

Der Bebauungsplan wird begrenzt:

Im Norden	von der Gottlieb-Daimler-Straße,
im Osten	von der Carl-Benz-Straße,
im Süden	von der Straße Lünsingskuhle bzw. der öffentlichen Grünfläche,
im Westen	von der Gottlieb-Daimler-Straße.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind aus dem Bebauungsplanvorentwurf ersichtlich.

Das Plangebiet ist ca. 3 ha groß.

### 2. Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes und Zielsetzungen

Das Plangebiet liegt inmitten des Industriegebietes Dorsten Ost und am Rande des Interkommunalen Industrieparks Dorsten Marl. Mehrere Teilaspekte erfordern die Aufstellung des Planes zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung.

Mit dem Bau der Verbindung der Carl-Benz-Straße mit der Lünsingskuhle sowie die Kreuzung Gottlieb-Daimler-Straße/Carl-Benz-Straße und dem Anschluss an den Interkommunalen Industriepark Dorsten Marl entstanden mehrere verkehrliche Problemstellen.

- Die Abzweigung Lünsingskuhle zur Carl-Benz-Straße weist einen, besonders für Lastkraftwagen, ungünstigen Winkel auf.
- Die sichere Verkehrsführung für Fußgänger ist derzeit nicht gewährleistet.
- Die in geringer Entfernung zueinander parallel verlaufenden Straßen Lünsingskuhle und Gottlieb-Daimler-Straße bilden eine unnötige Doppellerschließung mit hohen Instandhaltungskosten für den städtischen Haushalt.
- Der Teilabschnitt der Gottlieb-Daimler-Straße wurde als LKW-Parkplatz benutzt, mit negativen Auswirkungen auf die Bankette sowie starker Vermüllung (Dieser Zustand wurde durch die Schließung der Durchfahrt zur Carl-Benz-Straße verbessert).

Die Straße Lünsingskuhle soll verlegt und damit optimiert werden, sodass die Anbindung an die Carl-Benz-Straße verbessert wird und insgesamt weniger Verkehrsflächen nötig sind. Im Kreuzungsbereich mit der Gottlieb-Daimler-Straße wird ein Fußweg auf der Nordseite angelegt.

Die Doppellerschließung und damit die erhöhten Unterhaltungskosten für die Stadt Dorsten sollen durch die Privatisierung des Teilstückes der Gottlieb-Daimler-Straße wegfallen. Diese wird dann Teil der angrenzenden Industrie- und Gewerbebetriebe.

Der von den Straßen eingerahmte Bereich des Gebietes war für den Bau von Gleisanlagen in Verbindung mit der Errichtung eines Kraftwerks vorgesehen. Die Kraftwerksplanungen sind mittlerweile überholt und somit werden die Gleisanlagen nicht mehr benötigt. Der westliche Teil des Gebietes wird bereits seit über 20 Jahren gewerblich genutzt. Nun besteht u.a. durch Betriebsverlagerungen die Absicht von angrenzenden Industrie- und Gewerbebetrieben, ihre Betriebsflächen auf die weiteren Flächen zu erweitern. Das Ziel der Planung ist demnach, über die Bereitstellung zusätzlicher Industrieflächen die Erweiterung bestehender Betriebe zu fördern, dadurch Arbeitsplätze zu sichern und ggfs. Flächen für Neuansiedlungen vorzuhalten.

Die südliche Auskrugung des Geltungsbereiches umfasst eine 600 m<sup>2</sup> große Fläche, auf der eine Wendeanlage für LKW für den benachbarten Betrieb hergestellt werden soll, da dieser keine Umfahrung aufweist.

Im Geltungsbereich befindet sich der Galgenbach, zum Teil offen und zum Teil verrohrt. Dieser wird planungsrechtlich, meist zusammen mit den umgrenzenden Grünstrukturen, gesichert. Eine weitere Öffnung des Galgenbaches im Geltungsbereich wird geprüft und durch ein separates wasserrechtliches Verfahren begleitet.

Auf der Fläche hat sich darüber hinaus seit ca. 30 Jahren Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes entwickelt. Es wird geprüft, wie einzelne Bereiche in der vorliegenden Planung festgesetzt werden und nachhaltig geschützt werden können. Die Waldflächen, die als Industriegebiet festgesetzt werden, werden im Verhältnis 1:1 ausgeglichen (siehe Umweltbericht). Aus Sicht der flächensparenden Siedlungsentwicklung ist es vorzuziehen, bereits erschlossene Innenpotentiale zu nutzen, als den Außenbereich zu beanspruchen.

In der vorliegenden Planung soll das Planungskonzept eines „innovativen und strukturierten Industriegebietes“ der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Dorsten Nr. 39.2 „Industriegebiet Dorsten Ost – 2. Abschnitt“ bzw. eines Industrieparks des Bebauungsplanes Dorsten Nr. 172 „Interkommunaler Industriepark Dorsten Marl“ weitergeführt werden. Zentral hierfür sind die Gliederung der Industrie- und Verkehrsflächen durch qualifizierte Grünstrukturen bei gleichzeitiger Beachtung der funktionellen Notwendigkeiten. Das Plangebiet bietet die Möglichkeit, vorhandene Baumbestände zu nutzen sowie den Galgenbach durch weitere Öffnung aufzuwerten.

### **3. Jetzige Nutzung des Plangebietes**

Der Bebauungsplan Dorsten Nr. 39.2 „Industriegebiet Dorsten Ost – 2. Abschnitt“ ist seit dem 13.12.1978 rechtskräftig. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes wurde durch die 2. Änderung und Erweiterung, die am 25.06.1993 rechtskräftig wurde, überplant. Darin sind Verkehrsflächen, Flächen für Versorgungsanlagen (Elektrizitätswerk einschließlich Nebenanlagen) sowie Grünflächen festgesetzt. Der östliche Rand des Geltungsbereiches wurde durch den Bebauungsplan Dorsten Nr. 172 „Interkommunaler Industriepark Dorsten Marl“ überplant, der am 16.05.2000 rechtskräftig wurde. Auf dessen Grundlage entstand die Verbindung der Carl-Benz-Straße mit der Lünsingskuhle sowie die Kreuzung Gottlieb-Daimler-Straße/Carl-Benz-Straße und damit die Verbindung des Industriegebiets Dorsten Ost mit dem Interkommunalen Industriepark Dorsten Marl.

Im Plangebiet befinden sich Teile von drei öffentlichen Straßen: Lünsingskuhle, Carl-Benz-Straße und Gottfried-Daimler-Straße. Die Durchfahrt der Gottlieb-Daimler-Straße zur Carl-Benz-Straße ist baulich gesperrt (Poller), die Straße hat keine öffentliche Erschließungsfunktion, da die nördlich angrenzenden Grundstücke weitere Zufahrten besitzen. Die Abzweigung Lünsingskuhle zur Carl-Benz-Straße weist einen, besonders für Lastkraftwagen, ungünstigen Winkel auf.

Der zwischen den Straßen liegende Bereich wird im westlichen Teil gewerblich genutzt. Auf der übrigen Fläche, durch den teilweise offen der Galgenbach fließt, hat sich ein Baum- und Strauchbestand entwickelt. Dieser verlief hauptsächlich entlang der Lünsingskuhle, ab ca. 1990 stockte er auch auf dem restlichen Teil.

Der Planbereich südlich der Lünsingskuhle wurde mit der 1. und 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Dorsten Nr. 39.2 (Rechtskraft am 26.06.1993) überplant. Dort ist eine öffentliche Grünfläche (Parkanlage) mit einem offenen Vorfluter festgesetzt, was der heutigen Nutzung entspricht. Im Bereich der südlichen Auskrugung des Plangebietes ist eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzung festgesetzt. In der Örtlichkeit wird diese Fläche als Betriebsgelände (Abstellfläche, Stellplätze) genutzt.

#### **4. Planerische Vorgaben und rechtliche Situation**

Im Regionalplan GEP Emscher Lippe wird das Gebiet als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) dargestellt. Im sich in der Aufstellung befindlichen Regionalplan Ruhr ist die Darstellung identisch.

Der Flächennutzungsplan stellt den Großteil des Plangebietes als Grünfläche dar, Teile sind auch als Gewerbefläche und Wasserfläche dargestellt. Es ist eine Chemieleitung sowie eine Fläche für Bahnanlagen dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Die Fläche nördlich der Lünsingskuhle soll als Gewerbefläche dargestellt werden, die Fläche südlich der Lünsingskuhle bleibt Grünfläche.

#### **5. Planungsrechtliche Festsetzungen**

##### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Zur Ergänzung des bestehenden Industriegebietes Dorsten Ost wird ein Industriegebiet (GI) festgesetzt. Dabei werden gem. § 1 (5) BauNVO folgende nach § 9 BauNVO zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:

- a) Schank und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- b) „Gewerbebetriebe aller Art“ soweit es sich um Betriebe mit ausschließlich oder überwiegend Sexdarbietungen, Sexshops mit Darbietungen, Bordelle und Einrichtungen handelt, deren Zweck auf die Darstellung oder auf die Durchführung von Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind.
- c) Einzelhandelsbetriebe. Als Ausnahme kann Einzelhandel mit Waren zugelassen werden, die im räumlichen oder betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und durch den jeweilige Betrieb herstellt, ver- oder bearbeitet oder repariert werden. Die Verkaufsfläche muss in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sein. Für nahversorgungs- und/ oder zentrenrelevante Sortimente gemäß Dorstener Liste kann keine Ausnahme zugelassen werden.  
Im GI 1 ist eine Ausstellungsfläche für die dem angrenzenden Sondergebiet „Bau- und Heimwerkermarkt, Gartencenter“ zugehörigen Sortimenten Block- und Gartenhäuser, Carports und Überdachungen sowie Großspielgeräte ausnahmsweise zulässig.
- d) Vergnügungsstätten.
- e) Tankstellen.

Der Ausschluss der oben genannten Gewerbebetriebe ist dadurch begründet, dass diese dem Planungsziel, Flächen für die Erweiterung der Industriebetriebe bereitzustellen, widersprechen. Das Industriegebiet soll für Betriebe mit hohem Flächenbedarf vorgehalten werden, da diese auf die Flächen im Industriegebiet angewiesen sind. Auch wenn der vorliegende Geltungsbereich keine Neuansiedlung eines Industriebetriebes über 3 ha zulässt (so wie es bspw. im angrenzenden Interkommunalen Industriepark Dorsten Marl als Ansiedlungsvoraussetzung festgesetzt ist), dienen die Flächen der Betriebserweiterung der ansässigen Unternehmen. Eine

Ansiedlung von Betrieben wie in Punkt b) und d) beschrieben wird ausgeschlossen, um einen erwartbaren Trading-Down-Effekt zu vermeiden.

Einzelhandelsbetriebe sind grundsätzlich ausgeschlossen. Die Branchen, die das Handelsangebot einer Innenstadt tragen, werden ausgeschlossen, um eine Dezentralisierung der Einzelhandelseinrichtungen zu verhindern und die Funktionsfähigkeit der Zentren zu sichern. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, die keine nahversorgungs- und/ oder zentrenrelevanten Waren führen (z.B. Autohandel, Möbelmarkt, Baumarkt), werden ebenfalls ausgeschlossen, da sie dem Ziel, die Flächen für Industriebetriebe vorzuhalten, entgegenstehen. Um den im Gebiet ansässigen Industriebetrieben die Möglichkeit zu eröffnen, ihre Produkte direkt am Ort der Herstellung zu verkaufen, können solche Verkaufsstätten ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche dem Betrieb in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet ist. Der Verkauf von Waren, der gemäß Dorstener Liste nahversorgungs- und/ oder zentrenrelevante Sortimente umfasst, ist auch in diesem Zusammenhang ausgeschlossen, um negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche auszuschließen.

Ausnahmsweise ist im GI 1 eine Ausstellungsfläche für die dem angrenzenden Sondergebiet „Bau- und Heimwerkermarkt, Gartencenter“ zugehörigen Sortimente Block- und Gartenhäuser, Carports und Überdachungen sowie Großspielgeräte zulässig. Dies ist dadurch begründet, dass der südlich angrenzende Bau- und Heimwerkermarkt diese Fläche bereits seit Jahren als Ausstellungsfläche nutzt und diese Nutzung weiterhin planungsrechtlich gesichert werden soll.

Um die Nutzung des Gebietes auch hinsichtlich der möglichen Störgrade offenzuhalten, soll das nach § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Betriebswohnen im Industriegebiet grundsätzlich nicht zulässig sein. Um Immissionskonflikte auszuschließen und die Flächen für Industriebetriebe freizuhalten werden auch die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Wie bereits erläutert, sollen die Flächen für die Erweiterung und ggfs. Ansiedlung von Industriebetrieben vorgehalten werden. Daher werden freie Berufe gem. § 13 BauNVO ausgeschlossen.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die gewählte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 sowie die Baumassenzahl (BMZ) von 10 orientieren sich zum einen an den zulässigen Werten der umliegenden Industriegebiete und zum anderen am § 17 Abs. 1 BauNVO. Sie bieten den Betrieben genügend Spielraum für die Ansiedlung und eine wirtschaftliche Grundstücksausnutzung bei gleichzeitig schonendem Umgang mit dem Boden.

## **5.3 Überbaubare Flächen**

Die überbaubaren Flächen sind mit Baugrenzen festgesetzt. Aufgrund der Begrenzung der überbaubaren Fläche durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) ist mit der großzügigen Einfassung der überbaubaren Fläche eine hohe Flexibilität für die Gebäude der anzusiedelnden Industriebetriebe bei gleichzeitiger Begrenzung der Versiegelung gegeben. Zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen wird ein Mindestabstand von fünf Metern geplant, um die Gliederung des Gebietes durch Eingrünung der Grundstücke zu gewährleisten. Zu den im Plangebiet vorhandenen Wasserflächen (Galgenbach) wird ein Mindestabstand von acht Metern eingehalten, um den Bach vor Beeinträchtigungen zu schützen.

#### **5.4 Zulässigkeit von Nebenanlagen**

Es wird festgesetzt, dass innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) sowie in den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) gem. § 23 Abs. 5 BauNVO keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, keine Stellplätze und Garagen gem. § 12 Abs. 6 und keine genehmigungsfreien Anlagen nach § 62 BauO NRW zugelassen sind. Auf den übrigen Flächen innerhalb der Baugebiete sind Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen allgemein zulässig und gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche mitzurechnen. Dies dient ebenfalls der Begrenzung der Versiegelung sowie der Gliederung des Gebietes durch Grünstrukturen.

#### **5.5 Flächen für den Verkehr**

Im Geltungsbereich werden Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Zum einen werden die bestehenden Verkehrsflächen der Gottfried-Daimler-Straße, der Carl-Benz-Straße und der Lünsingskuhle festgesetzt, zum anderen die Verlegung der Lünsingskuhle planungsrechtlich vorbereitet. Von der Lünsingskuhle wird eine private Stichstraße in nördliche Richtung festgesetzt, die der Erschließung der nördlichen Betriebsgelände dient. Diese bildet mit der (zu verlegenden) Lünsingskuhle eine Erschließungsanlage, was sich auf die Abrechnung der Erschließungsbeiträge auswirkt. Südlich der Lünsingskuhle wird eine private Verkehrsfläche festgesetzt, die der Erweiterung des östlich angrenzenden Grundstücks dient. Dort soll ein Wender für LWK entstehen, die Betriebsabläufe des angrenzenden Betriebes zu optimieren.

#### **5.6 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft**

Durch das Plangebiet fließt der Galgenbach (Gewässer der 3. Ordnung). In den Bereichen, in denen der Bach offen geführt wird, wird ein Streifen von 5 Metern gemessen von der Böschungsoberkante als Fläche für die Wasserwirtschaft gesichert. In den Bereichen, in denen der Bach verrohrt ist, wird der Streifen von der Mitte des Rohres mit jeweils 5 Metern bemessen. Hierdurch wird sichergestellt, dass diese Bereiche nicht bebaut werden (auch nicht durch Zäune). Die Gewässerunterhaltung obliegt weiterhin dem „Wasser- und Bodenverband Marl-West“, hierfür sind entsprechende Geh- und Fahrrechte eingetragen. Es wird im Laufe des Verfahrens geprüft, ob der verrohrte Teil des Galgenbaches nördlich der Lünsingskuhle in ihrem jetzigen Verlauf ebenfalls als offener Vorfluter hergestellt bzw. dieser erweitert werden kann. Diese Abschnitte sind im Plan bereits als Wasserfläche festgesetzt. Die im Plan festgesetzten Flächen für die Wasserwirtschaft sollen in städtischem Besitz bleiben. Die Entsorgung des Räummaterials sowie das Entfernen anderer gewässeruntypischer Verunreinigungen verbleiben so in öffentlicher Hand und Bewirtschaftung der Gewässerrandstreifen und der Grünflächen erfolgt zweckgemäß in Absprache mit der Unteren Wasserschutzbehörde (UWB).

#### **5.7 Grünflächen**

Südlich der Lünsingskuhle wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, durch die der Galgenbach als offener Vorfluter fließt. Dies entspricht der Festsetzung aus dem Bebauungsplan Dorsten Nr. 39.2 – 2. Änderung und Erweiterung. Nördlich der Lünsingskuhle bleiben die Flächen für die Wasserwirtschaft am Galgenbach ebenfalls öffentlich und werden in der Örtlichkeit als Grünfläche ausgestaltet. Auf eine doppelte Ausweisung als öffentliche Grünfläche sowie als Fläche für die Wasserwirtschaft wird zugunsten der Lesbarkeit sowie der Priorität der Festsetzung Fläche für die Wasserwirtschaft verzichtet. Es handelt sich um eine sogenannte grünblaue Infrastruktur, die mehrere Aufgaben erfüllt.

## **5.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

### Insektenfreundliche Beleuchtung

Die Festsetzungen für eine insektenfreundliche Beleuchtung dienen dem Schutz vor schädlichen Umwelteinrichtungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB. Sie sehen technische Vorkehrungen für den Natur- und Artenschutz vor und sind eine effektive Vermeidungsmaßnahme, die direkt im Plangebiet umgesetzt werden kann.

## **5.9 Solarenergienutzung auf Dachflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)**

Für baulich geeignete Gebäude wird festgesetzt, dass Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik oder Solarthermie) auf mindestens der Hälfte der Dachflächen zu installieren sind. Dachflächen mehrerer Gebäude und Gebäudeteile auf einem Grundstück gelten als eine Dachfläche, wenn diese als ein Vorhaben genehmigt oder verwirklicht werden.

Diese Festsetzung wird getroffen, um dem Auftrag des Gesetzgebers an die Kommunen, den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken Rechnung zu tragen, nachzukommen (§ 1a Abs. 5 BauGB). Die Umstellung der Energieversorgung auf regenerative Energien und dezentrale Erzeugung ist hierbei ein wichtiger Baustein. Um der Nutzung der Dachflächen für Solarenergie genügend Raum zu geben, sollen mindestens 50 % der Dachflächen genutzt werden.

## **5.10 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Es sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) zur Gliederung des Gebietes zwischen den Straßen Lünsingskuhle sowie Gottfried-Daimler-Straße und dem Industriegebiet festgesetzt. Die Eingrünung der Grundstücke zur Straße Lünsingskuhle wird mit einer Breite von fünf Metern festgesetzt, um eine straßenbegleitende Eingrünung mit Bäumen und begleitender niedriger Blumenwiese realisieren zu können. Pro 40 m<sup>2</sup> Anpflanzfläche ist ein Einzelbaum *Ostrya caroinifolia* (Hopfenbuche) in einem Abstand von ca. 10 m zu pflanzen. Es handelt sich um einen von der GALK e.V. (Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz) empfohlenen Stadtbaum, der als standortgeeignet und klimaangepasst eingestuft wird. Die Festsetzung dieser bestimmten Baumart erfolgt in diesem Fall, um ein einheitliches Erscheinungsbild des Straßenbegleitgrüns zu erhalten und damit die Qualität der Stadtgestaltung zu erhöhen. Zufahrten und Zugänge sind in ausreichender Breite berücksichtigt. Hiermit wird eine Weiterführung der Durchgrünung des Interkommunalen Industrieparks Dorsten Marl in Ost-West-Richtung in das Industriegebiet Dorsten Ost gewährleistet.

Die privaten Verkehrsflächen sind ebenfalls als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) festgesetzt. Auf diesen Flächen ist je 100 m<sup>2</sup> ein Einzelbaum I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Die privaten Verkehrsflächen sind für ihre Zwecke (Zufahrt bzw. Wendeanlage) ausreichend bemessen, um auch hier begleitende Grünstrukturen umzusetzen.

Auf den Anpflanzflächen sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, keine Stellplätze und Garagen gem. § 12 Abs. 6 und keine genehmigungsfreien Anlagen nach § 62 BauO NRW zugelassen.

Bei baulich geeigneten Gebäuden sind mindestens 50 % der Dachflächen von Flachdächern oder flach geneigten Dächern (Dachneigung 0 -20 Grad) flächenhaft mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten (Substratstärke der Durchwurzelten Schicht mind. 8 cm). Befreiungen von der Dachbegrünungspflicht sind nach § 31 BauGB möglich, wenn diese nur mit einem unverhältnismäßigen wirtschaftlichen Mehraufwand erfüllt werden kann. Hierunter fallen zum Beispiel Hallen als Gebäude mit einem überwiegend nicht weiter unterteilten Innenraum, bei denen aufgrund ihrer Leichtbauweise (z. B. Trapezblech) eine Dachbegrünung wegen der statischen Mehrlast unzumutbar ist. Im Rahmen eines Antrages auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes, hat der Bauherr den Nachweis der wirtschaftlichen Unverhältnismäßigkeit auf der Grundlage einer dynamischen Kostenvergleichsrechnung über den Lebenszyklus des zu begrünenden Gebäudes zu erbringen. Dachflächen mehrerer Gebäude und Gebäudeteile auf einem Grundstück gelten als eine Dachfläche, wenn diese als ein Vorhaben genehmigt oder verwirklicht werden.

Bei der Anlage von privaten Stellplätzen ist je sechs angefangene Stellplätze ein Baum II. Ordnung zu setzen. Die Baumpflanzungen sind innerhalb der Stellplatzfläche auszuführen. Dies dient u.a. der Durchgrünung der einzelnen Betriebsgrundstücke, der Auflockerung der versiegelten Flächen und mindert deren Erhitzung.

Diese Festsetzungen dienen dem Klimaschutz und der Klimafolgenbewältigung sowie dem allgemeinen Natur- und Artenschutz. Begrünte Gebäude dienen bspw. als Lebensraum, der CO<sub>2</sub>-Reduktion sowie der Temperaturregulierung von stark baulich geprägten Gebieten. Die beispielsweise empfohlenen Baumarten sind der Stadtbaumliste der GALK e.V. (Gartenamtsleiterkonferenz) entnommen und sind als standortgerecht sowie klimaangepasst bewertet.

### **5.11 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zum Erhalt wertvoller Bäume, Sträucher und sonstiger Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB. Grundlage hierfür ist die Bestandsanalyse des Umweltberichts. Im Geltungsbereich hat sich in den letzten ca. 30 Jahren Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes entwickelt. Die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind so gewählt, dass einige Baumgruppen erhalten werden und die bestehende Grünstruktur entlang des Galgenbaches gesichert wird.

Auf den Flächen mit Bindungen sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, keine Stellplätze und Garagen gem. § 12 Abs. 6 und keine genehmigungsfreien Anlagen nach § 62 BauO NRW zugelassen.

## **6. Verkehr**

### **6.1 Straßenverkehr**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Gottlieb-Daimler-Straße, die in ca. 200 Metern an die Marler Straße (Bundesstraße 225) anschließt. In ca. 2 km Entfernung befindet sich die Autobahnanschlussstelle Nr. 46 Marl-Frentrop an die Bundesautobahn 52.

Ein wesentliches Planungsziel besteht in der Verlegung der Lünsingskuhle und gleichzeitiger Umgestaltung des Knotenpunktes mit der Carl-Benz-Straße zur besseren Durchfahrbarkeit für den LKW-Verkehr. Die Lünsingskuhle wird ausreichend für den LKW-Verkehr angelegt. Um die Sicherheit des Fußgängerverkehrs zu erhöhen, werden in den Kreuzungsbereichen Fußwege angelegt.



## **6.2 Schienenverkehr**

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Bahntrasse südlich angrenzend an die heutige Gottlieb-Daimler-Straße wird nicht in den Bebauungsplan übernommen. Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 39.2 (rechtskräftig am 25.06.1993) setzt auf der Fläche ein Elektrizitätswerk einschließlich Nebenanlagen fest. An dieser Stelle waren Gleisanlagen vorgesehen (ohne Festsetzungscharakter). Wie bereits beschrieben, sind diese Planungen überholt, an der Stelle des Elektrizitätswerkes sind im Zuge des Interkommunalen Industrieparks Dorsten Marl (Bebauungsplan Dorsten Nr. 172, rechtskräftig am 16.05.2000) andere Industriebetriebe angesiedelt worden. Die im FNP dargestellte Bahntrasse ist die Verlängerung eines südlichen Nebengleises der Hafenanlassbahn V 80. Diese Trasse wurde, wie beschrieben, nie realisiert. Diese Bahntrasse durch eine Festsetzung für die Zukunft zu sichern ist nicht zielführend, da ein westlich gelegener Teil der Hafenbahn bereits 2018 aus der Bahnaufsicht entlassen ist und zurückgebaut wurde. Eine Abfrage der ansässigen Industriebetriebe ergab, dass sie keinen Gleisanschluss benötigen. Von einer Realisierung der Trasse ist daher nicht mehr auszugehen.

## **6.3 Ruhender Verkehr**

Im öffentlichen Straßenraum wird auf die Ausweisung von Stellflächen verzichtet. Stattdessen ist ein ausreichendes Stellplatzangebot auf den privaten Betriebsgrundstücken unterzubringen, das über private Regelungen (Grundstücksverträge) zu sichern ist. Dabei ist zu gewährleisten, dass ein in Abhängigkeit von den betrieblichen Erfordernissen ausreichendes Stellplatzangebot mit ganztägigem Zugang von LKW-Stellplätzen sowie für Besucherfahrzeuge vorhanden ist.

## **6.4 Öffentlicher Personennahverkehr**

Das Plangebiet ist über die Haltestelle Gottfried-Daimler-Straße an der B225 (ca. 250 m) an die Schnellbuslinie SB 25 Dorsten ZOB – Marl Mitte – Recklinghausen HBF, die im Viertelstundentakt verkehrt, angeschlossen.

## **6.5 Rad- und Fußwegenetz**

Ein Teil der jetzigen Lünsingskuhle verfügt auf der Südseite über einen Gehweg. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob der Gehweg bei der Verlegung der Lünsingskuhle bis zur Carl-Benz-Straße verlängert wird. Im Kreuzungsbereich Lünsingskuhle/ Gottlieb-Daimler-Straße soll ein beidseitiger Fußweg entstehen, um die Kreuzungssituation für Fußgänger sicherer zu gestalten.

## **7. Ver- und Entsorgung**

Es handelt sich um ein bestehendes Industriegebiet, daher ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur (u.a. Wasser, Strom, Abfall, Telekommunikation) bereits vorhanden.

### **7.1 Abwasserentsorgung**

Das Plangebiet wird zentral durch die städtische Kanalisation im Trennsystem entwässert. Ein gem. § 45 LWG (heute § 57.1) genehmigter genereller Entwässerungsentwurf liegt vor. Das Schmutzwasser wird durch den Hauptsammler in der Marler Straße zur Kläranlage Dorsten-Holsterhausen geleitet. Nach der Reinigung wird das Schmutzwasser über Ablaufgräben in die Lippe (Gewässer I. Ordnung) geleitet.

Gemäß § 9 der Entwässerungssatzung der Stadt Dorsten in der aktuellen Fassung besteht Anschluss- und Benutzungszwang. Die Versickerung von Niederschlagswasser der Dach- und befestigten Hofflächen auf den Grundstücken ist daher nicht zulässig.

Des Weiteren wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt, sodass mind. 20% der Grundstücke unversiegelt bleiben und zu begrünen sind. Teile der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind darüber hinaus mit Anpflanzungsgeboten belegt, auf denen ein Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und genehmigungsfreien Anlagen besteht (vgl. Kap. 5.4). So wird sichergestellt, dass die Flächen gemäß dem Planungsziel genutzt werden. Die Begrenzung der Versiegelung verringert die Menge der über die Trennkanalisation abzuführenden Niederschlagswassermengen. Die Versickerung von befestigten Flächen auf dem Grundstück ist nicht zulässig.

## **7.2 Fernleitungen**

In Ost-West-Richtung verläuft eine unterirdische Ferngasleitung der Westgas GmbH (ehem. Hüls AG, jetzt Evonik Industries AG). Diese ist in der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen. Die Leitung verläuft unter der Straße Lünsingskuhle, durch die öffentliche Grünfläche und unter der Kreuzung Gottfried-Daimler-Straße und Carl-Benz-Straße. Das Leitungsrecht für die Westgas GmbH ist im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Rohrfernleitung liegt in einem beidseitigen Schutzstreifen von je 5 Metern. Es muss sichergestellt sein, dass die Rohrfernleitung durch die im Schutzstreifen zulässige Nutzung nicht gefährdet wird. Dazu ist der Schutzstreifen von tiefwurzelnden Pflanzen sowie Gebäuden freizuhalten, wenn sie den Schutzzwecken entgegenstehen. Die Leitung erfolgt ausnahmslos auf Flächen der Stadt Dorsten. Daher wird auf die grafische Darstellung des Schutzstreifens verzichtet, um die Lesbarkeit des Planes zu erhöhen.

## **8. Umwelt- und Klimaschutz**

Die Erarbeitung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (ASP 1 und 2) sowie des Umweltberichtes, in dem die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden, erfolgt im Laufe des Verfahrens.

## **9. Altlasten und Kampfmittel**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine registrierten Altlasten oder Hinweise auf sonstige Bodenverunreinigungen.

Es wird ein Hinweis aufgenommen, dass beim Auftreten von optisch oder geruchlich auffälligem Material die Arbeiten einzustellen sind und die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Recklinghausen sowie die Stadt Dorsten zu informieren sind.

Die Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen – Lippe ergab, dass keine unmittelbare Kampfmittelgefährdung vorliegt. Aufgrund einzelner Bombardierungen kann jedoch eine Kampfmittelbelastung nicht ausgeschlossen werden. Daher ist das Absuchen der zu bebauenden Flächen erforderlich. Zusätzlich wird der Hinweis aufgenommen, dass alle bodeneingreifenden Maßnahmen mit der gebotenen Vorsicht vorzunehmen sind. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

## **10. Denkmalpflege und Bodendenkmäler**

Die Belange der Denkmalpflege werden im Laufe des Verfahrens ermittelt und in die Abwägung eingestellt.

Es wird ein Hinweis zu Bodendenkmälern und Meldepflicht von Bodenfunden aufgenommen.

### 11. Bergbauliche Einwirkungen

Nach Informationen der RAG Aktiengesellschaft sind im Bereich des Plangebietes in der Vergangenheit bergbauliche Einwirkungen aufgetreten. Bauherren sind daher angehalten, im Zuge der Planung mit dem Bergbau Kontakt aufzunehmen. Ein entsprechender Hinweis wird aufgenommen.

### 12. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Baugesetzbuches sind für die Realisierung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Die zu entwickelnden Flächen stehen im Eigentum der Stadt Dorsten und im Eigentum der städtischen Gesellschaft WinDor.

### 13. Flächenbilanz

Industriegebiet	13.295 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen	8.716 m <sup>2</sup>
Private Verkehrsflächen	927 m <sup>2</sup>
Grünflächen	3.684
Flächen für die Wasserwirtschaft inklusive Wasserflächen	4.081 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	30.703 m <sup>2</sup>

### 14. Kosten

Die städtische Gesellschaft WinDor entwickelt die Flächen und trägt die Kosten für gutachterliche Fachbeiträge (Artenschutz, Umwelt, Boden). Die Stadt Dorsten übernimmt die Planungsleistungen des gesamten Verfahrens.

Die Verlegung der Lünsingskuhle wird Planungskosten sowie Herstellungskosten verursachen.

Dagegen werden Einsparungen im städtischen Haushalt für den Minderaufwand an Unterhaltungskosten durch die Privatisierung des Abschnitts der Gottfried-Daimler-Straße erwartet. Zudem werden Einnahmen durch den Verkauf der Industrieflächen generiert.

Die Höhe der Kosten wird im Laufe des Verfahrens ermittelt.