

**Verfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplans 5a  
„Gewerbepark Hötting“**

**Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung  
am 23.06.2025**

**„Gewerbepark Hötting“**

## **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

**Begrüßung**

Bürgermeister Dora

# **„Gewerbepark Hötting“**

## **Ablauf der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

### **Begrüßung und Ablauf**

Jens Stachowitz, Dortmund



*QR-Code zu den Planunterlagen*

# Präsentation zu Bestand und Entwicklung des Plangebietes



**Michael Happe**  
Planungsbüro BKR Essen

# Aufstellung eines Bebauungsplans

Was ist ein Bebauungsplan?

*Verbindliche städtebauliche Ordnung*

## Verfahren eines Bebauungsplans

Beteiligung der Öffentlichkeit

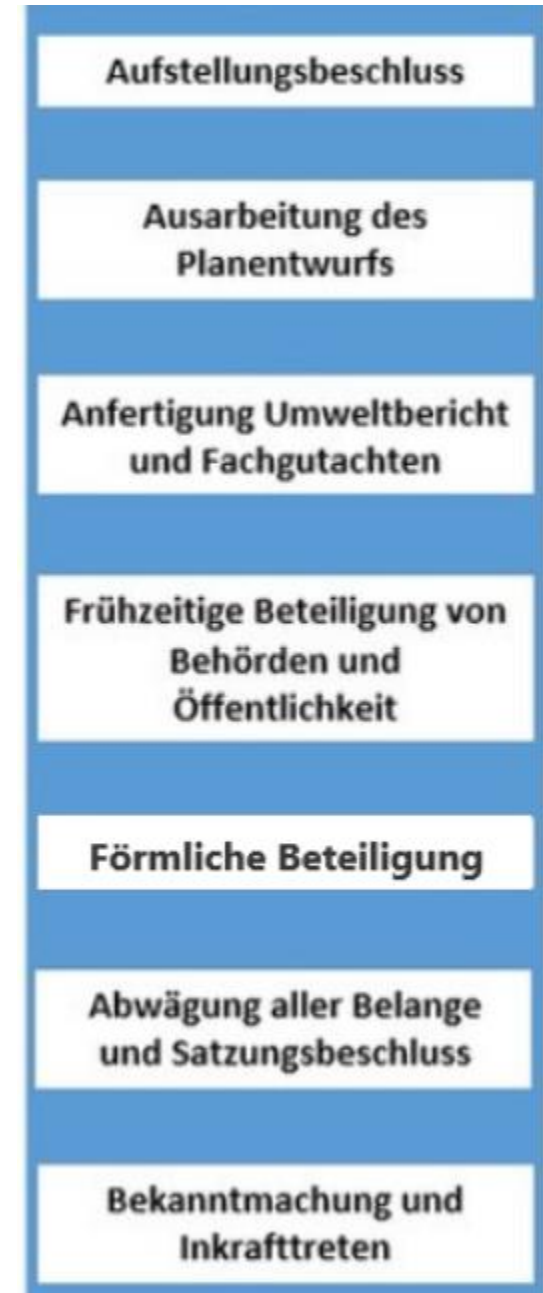
*Frühzeitige Beteiligung*

*Offenlage*

Satzungsbeschluss des Rates

*Satzung gilt für Jedermann*

>>>



# Entwicklung des Planungsrechts

Der **Bebauungsplan Nr. 5 - Hötting Nord** – wurde 1963 aufgestellt und ist noch in Kraft  
Gewerbegebiet zwischen der Industriestraße, der Höttingstraße und dem Ostring (B 235)

Tlw. wurden ehemals betrieblich genutzte Räume in Wohnungen umgewandelt

Änderung Gebietscharakter zu einem faktischen MI-Gebiet bzw. zu einer Gemengelage

Verwaltungsstreitverfahren 2013 ergab die **Verpflichtung, den Bereich zu überplanen**

Stadtrat beauftragt die Verwaltung am 06.05.2020 mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 5

**Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. 5a - Gewerbepark Hötting** – wurde 2020 beschlossen

Aufstellungsbeschluss des Rates am 13.09.2023 zum Bebauungsplan Nr. 5b Hötting-Süd



# Darstellung des Planungsrechts

## Bebauungsplanentwicklung

Nr. 5 – Hötting Nord –

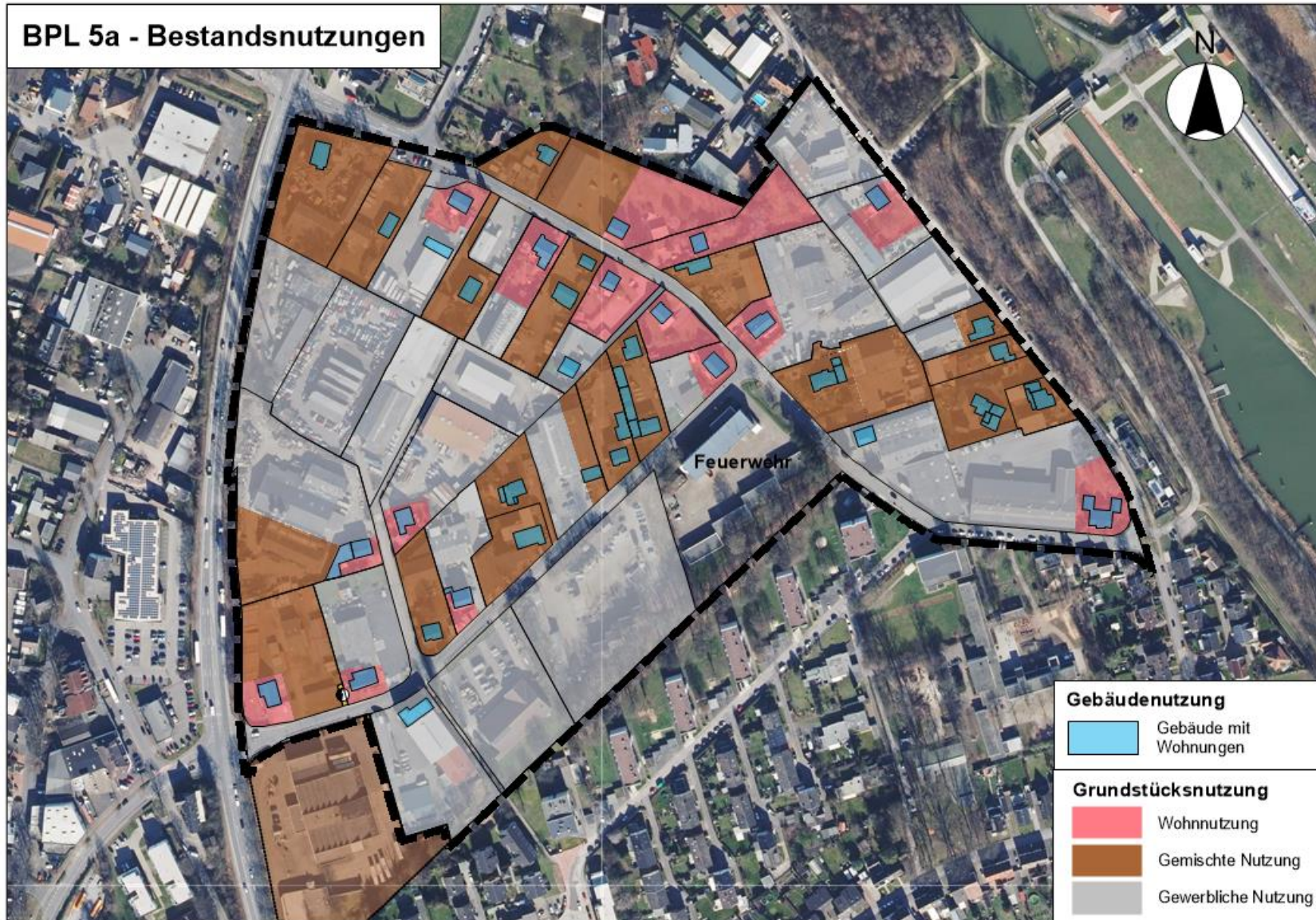
Nr. 5a – Gewerbepark Hötting –

Nr. 5b – Hötting-Süd –





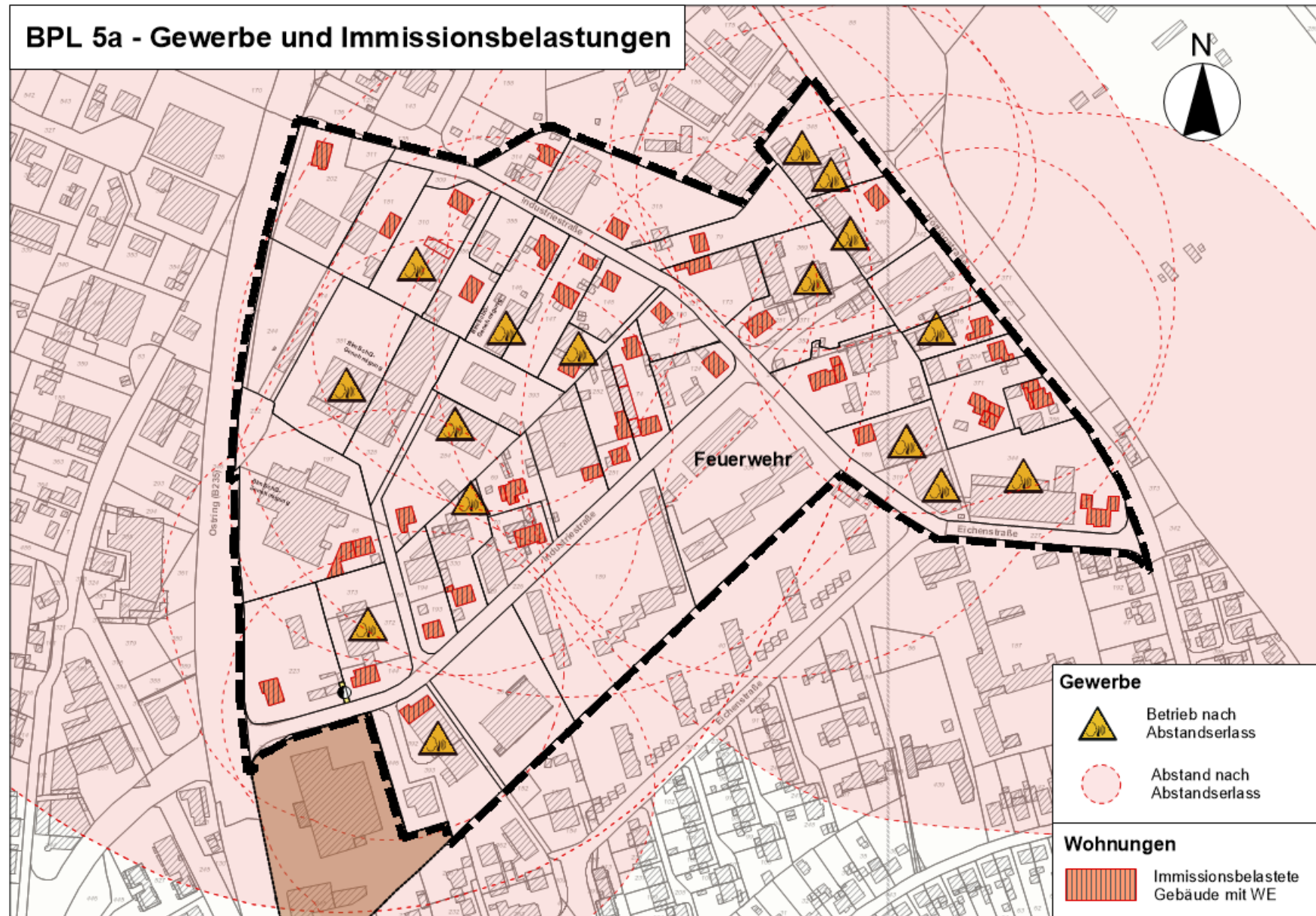
# Bestandserhebung



- Ziel der Stadt Datteln ist es, Lösungen zu finden, die einerseits den Interessen der Grundstückseigentümer/innen entgegenkommen und andererseits städtebaulich geordnete Verhältnisse schaffen
- Im Plangebiet siedelte sich im Laufe der Zeit kleines und mittleres Gewerbe und Handwerk an. Ein Teil der Grundstückseigentümer hat das Gewerbe / Handwerk aufgegeben und ehemals betrieblich genutzte Räume in Wohnungen umgewandelt. Es entstand somit eine Vielzahl ungenehmigter Wohneinheiten und auch eine erhebliche Zahl an Wohneinheiten ohne/mit Betriebsbindung. Im Süden wurde eine Feuerwehrwache errichtet.

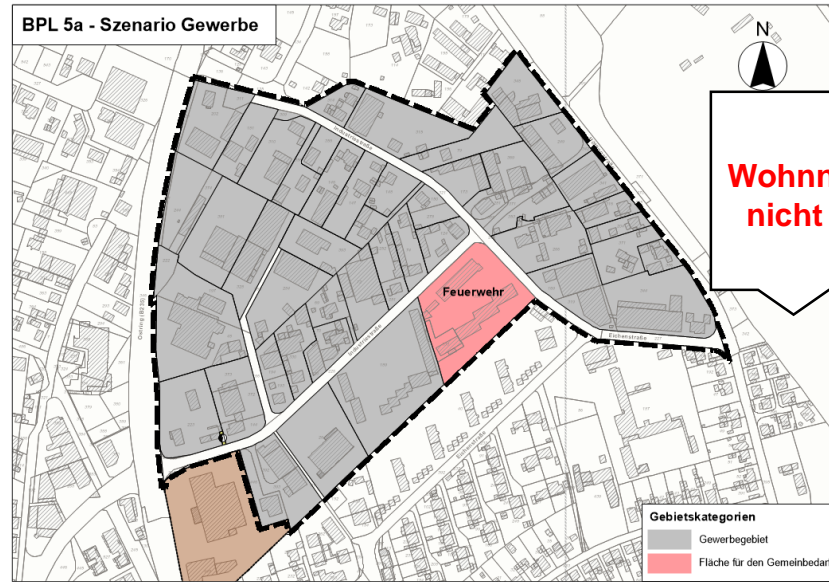


# Immissionen



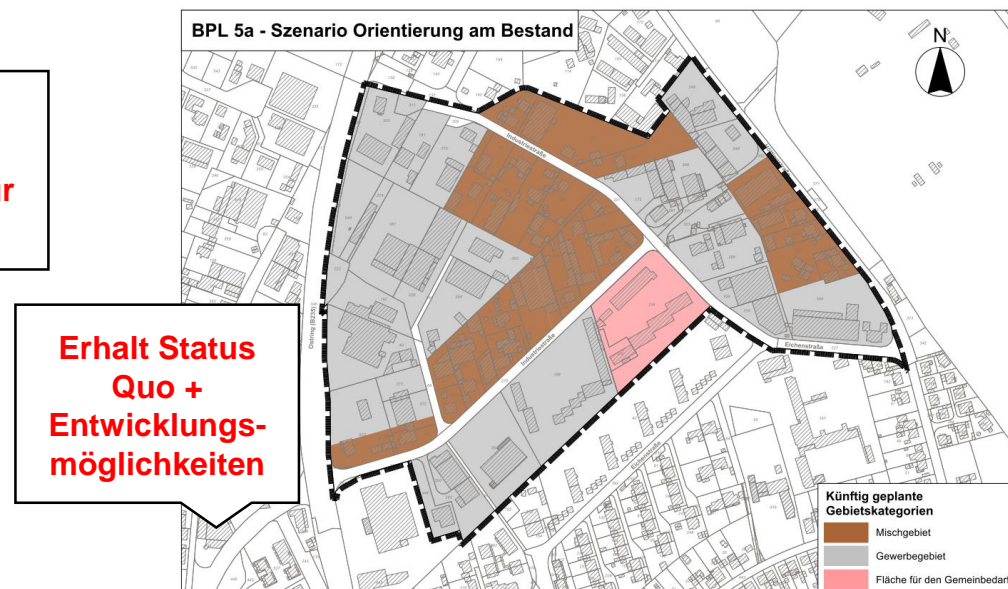
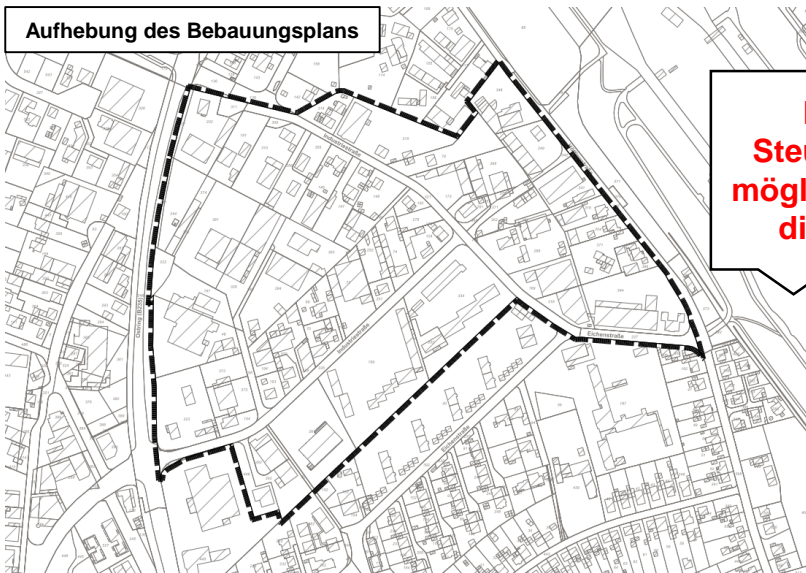
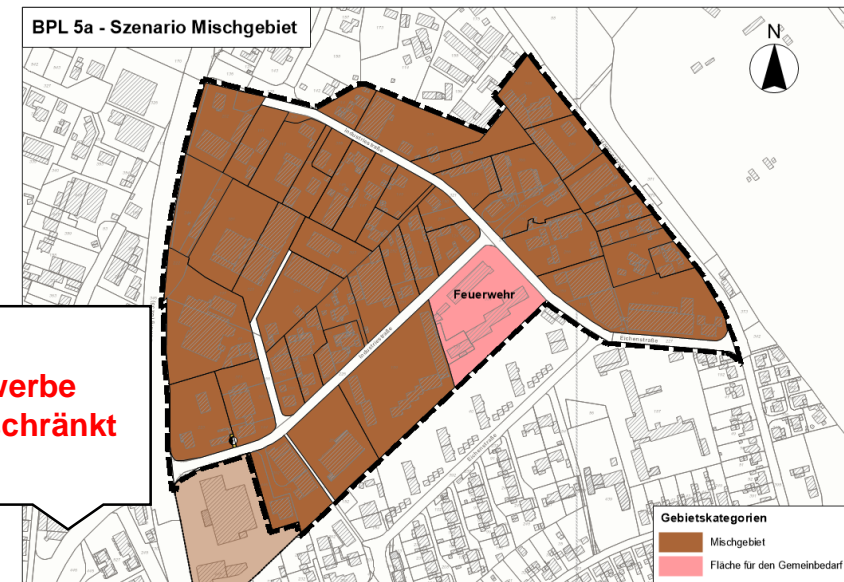


# 4 mögliche Szenarien



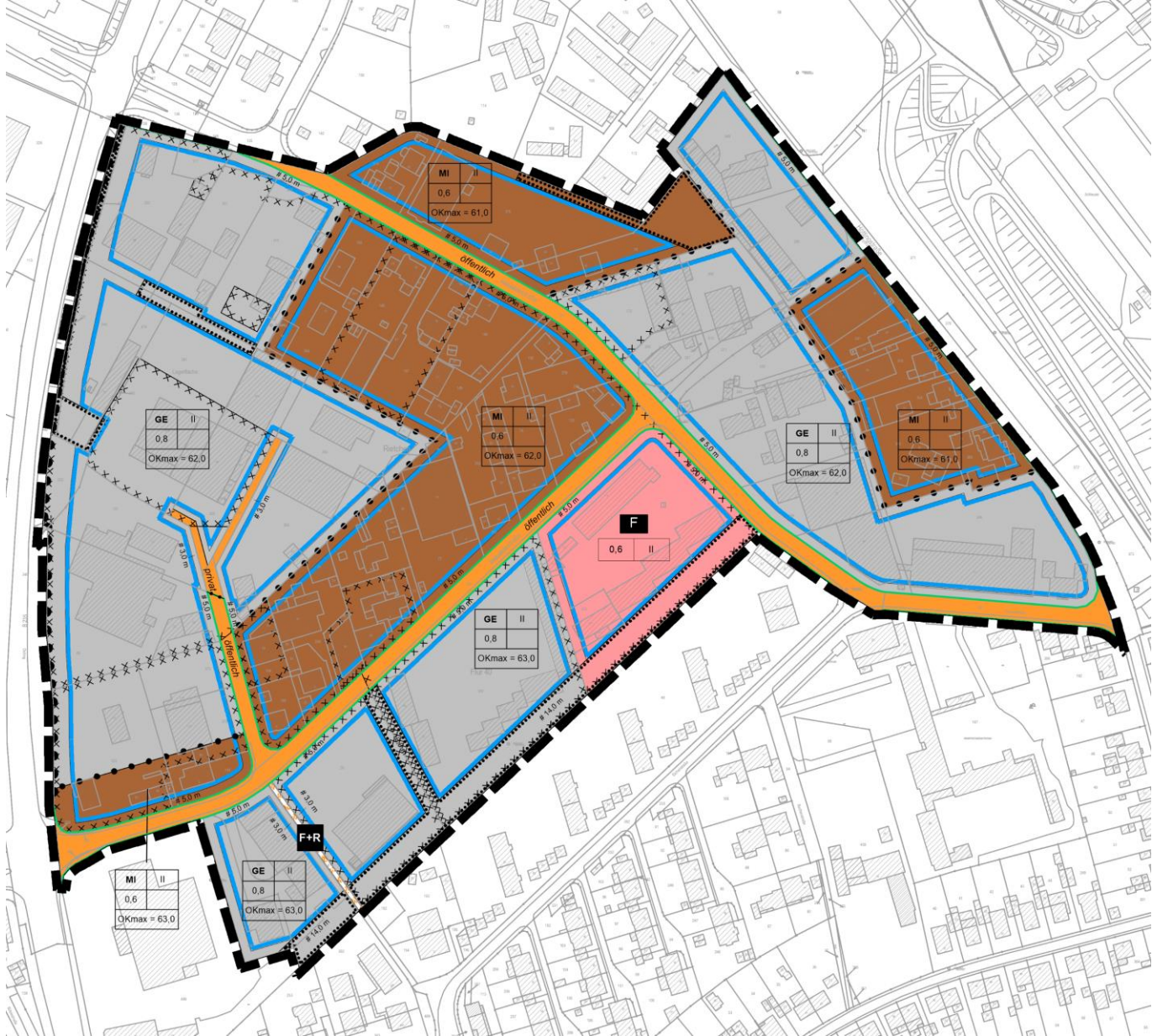
Wohnnutzungen  
nicht zulässig

Gewerbe  
eingeschränkt





# Planentwurf Bebauungsplan



## Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

**MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

**GE** Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

**0,4** Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

**II** Zulässige Anzahl der Vollgeschosse  
als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

**OKmax = 62,0** Gebäudehöhe max. 62,0 m ü. DHNN (§ 18 BauNVO)

Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

**Baugrenze** (§ 23 BauNVO)

**überbaubare Grundstücksfläche** (§ 23 BauNVO)

Flächen für den Gemeinbedarf  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

**F** Fläche für den Gemeinbedarf: Feuerwehr

Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**Straßenverkehrsfläche**

**Öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**  
*Fuß- und Radweg*

**Straßenbegrenzungslinie**

**Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von  
Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

**Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und  
für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen  
Bepflanzungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Sonstige Planzeichen

**Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
der Bebauungsplanänderung**  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Kennzeichnungen

**Umgrenzung der Flächen, deren Boden erheblich  
mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind**  
(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Bestand und sonstige Darstellungen

**Flurstücksgrenze**

**Flurstückszahl**

**Bestandsgebäude**



# Planentwurf - Erläuterungen

- Die Festsetzungen der Baugebiete (Gewerbe- und Mischgebiet) orientieren sich unter anderem am Bestand mit Entwicklungsmöglichkeiten oder an den künftig gewünschten Nutzungen, wie sie von den Grundstückseigentümer/-innen geäußert wurden.
- Aufgrund ihrer Unverträglichkeit mit Wohnnutzungen wurden Vergnügungsstätten und Störfallbetriebe ausgeschlossen. Einzelhandelsbetriebe sind gemäß dem Einzelhandelskonzept der Stadt Datteln hingegen an anderen Orten im Stadtgebiet gewünscht.
- Die Baugrenzen wurden großzügig über die Bestandsbebauung hinaus geplant. Dabei werden Entwicklungsmöglichkeiten gewährt und festgelegt, dass Bestandsgebäude auch außerhalb der Baugrenzen erhalten bleiben können.
- Grünfestsetzungen betreffen größtenteils den Bestand, welcher soweit es geht erhalten werden soll. Neubauten sollen eine Dachbegrünung und in Gewerbegebieten zusätzlich eine Fassadenbegrünung erhalten.
- Grundstücke mit Wohnnutzungen sind bei künftigen Vorhaben auf Altlasten zu prüfen und ggf. zu sanieren. Dazu finden weitere Abstimmungen mit der Unteren Bodenschutzbehörde statt.

# Auswirkungen Bebauungsplan

- Die Stadt Datteln sichert mit diesem Bebauungsplan grundlegend den Status Quo. Zudem wurden bisher eingegangene Wünsche von Eigentümer/-innen berücksichtigt. Bestehende genehmigte Gebäude erhalten Bestandsschutz.
- Durch die Festsetzung der Gebietskategorien „Mischgebiet“ und „Gewerbegebiet“ haben Eigentümer/-innen künftig Klarheit über die Zulässigkeit von Nutzungen auf ihren Grundstücken.
- Während Wohnnutzungen in Mischgebieten grundsätzlich zulässig sind, ist dies in Gewerbegebieten nicht der Fall. In Gewerbegebieten sind hingegen Gewerbe aller Art zulässig. In Mischgebieten sind lediglich Gewerbebetriebe zulässig, „die das Wohnen nicht wesentlich stören“.
- Immissionsbelange, wie beispielsweise Schall, werden im weiteren Verfahren unter Einbezug der jeweiligen Fachbehörden sowie gegebenenfalls von Gutachtern detailliert behandelt.
- Bezüglich Altlasten ist bei künftigen neuen Wohnnutzungen der Boden auf Altlasten zu prüfen und ggf. zu sanieren. Dazu finden weitere Abstimmungen mit der Unteren Bodenschutzbehörde statt.

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**

Michael Happe





**Haben Sie Fragen oder Anregungen?**

Jens Stachowitz

- Vom **23.6.2025 bis 7.7.2025** besteht die Möglichkeit sich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung im Rathaus oder über den QR-Code online den Vorentwurf des Bebauungsplanes anzuschauen und Stellungnahmen abzugeben. Diese werden im weiteren Verfahren im Rahmen der Abwägung berücksichtigt.
- Zudem steht die Stadt Datteln jederzeit für persönliche Gespräche bereit.
- Ebenso werden Behörden und Träger öffentlicher Belange bis Juli Stellungnahmen abgeben.
- Im Anschluss werden die Stellungnahmen dokumentiert und durch das BKR Essen in Zusammenarbeit mit der Stadt Datteln in den Planunterlagen berücksichtigt.
- Anschließend erfolgt voraussichtlich Anfang 2026 die Offenlage des Bebauungsplanentwurfs, bei der Sie erneut die Möglichkeit zur Einsicht und Stellungnahme erhalten.



*QR-Code zu den Planunterlagen*