

Exposé

Ladenlokal in Dorsten

Moderne Gewerbeeinheit im Süden von Dorsten - individuell teilbar!



Objekt-Nr. OM-388005

Ladenlokal

Vermietung: **auf Anfrage + NK**

Ansprechpartner:
TPI Dorsten GmbH
Telefon: 02362 97440

An der Seikenkapelle 23-25
46282 Dorsten
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1981	Etage	Erdgeschoss
Grundstücksfläche	1.860,00 m²	Gesamtfläche	1.250,00 m²
Etagen	1	Neben-/Lagerfläche	270,00 m²
Energieträger	Gas	Verkaufsfläche	980,00 m²
Übernahme	Nach Vereinbarung	Stellplätze	25
Zustand	keine Angaben	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Am Standort An der Seikenkapelle 23–25 in Dorsten-Hardt steht ab dem 01.01.2026 (Bezug nach Vereinbarung) eine großzügige Gewerbefläche zur Verfügung: ca. 980 m² im Erdgeschoss sowie ca. 270 m² Lagerfläche im Kellergeschoss. Diese ist bei Bedarf um weitere 180 m² erweiterbar.

Das Bestandsgebäude von 1981 liegt in markanter Ecklage und überzeugt durch seine moderne Skelettbauweise, barrierefreien Zugang und eine separate Anlieferzone.

Die Fläche ist flexibel teilbar – eine Nutzung als Gesamteinheit oder in bis zu drei unabhängige Einheiten ist möglich. Zudem besteht die Option einer Modernisierung, etwa durch die Öffnung der Fassade für attraktive Schaufensterflächen.

Die Vermietung erfolgt ab 9 €/m² netto Kaltmiete. Der Mietpreis orientiert sich am lokalen Niveau und wird durch die gute Erreichbarkeit sowie das attraktive Umfeld mit stabiler Infrastruktur gestützt. Je nach Ausbauzustand und Nutzungskonzept ist auch eine Staffelung denkbar.

BITTE BEACHTEN SIE:

Eine Wiedervermietung an klassische Nahversorger (z. B. Lebensmittel, Bäckereien, Blumenläden) ist bewusst ausgeschlossen. Dies wurde im aktuellen Bebauungsplan festgelegt. Damit eignet sich die Immobilie besonders für Büro-, Praxis-, Bildungs- oder kreative Konzepte, die von der zentralen Lage, der guten Erreichbarkeit und der hohen Kundenfrequenz durch den neuen EDEKA-Markt gegenüber profitieren.

Weitere Informationen zum „Entwicklungskonzept zur Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Dorsten“ erhalten Sie bei der Stadt Dorsten.

www.dorsten.de/wirtschaft-und-wohnen/planung-and-umwelt/einzelhandel-1

Ausstattung

Die Immobilie verfügt über einen barrierefreien Zugang für Nutzer und Besucher sowie einen Keller mit praktischem Lastenaufzug. Eine separate Anlieferung über die rückwärtige Fassade ermöglicht eine komfortable Warenanlieferung. Für Mieter stehen insgesamt 25 Stellplätze zur Verfügung – davon 10 direkt am Gebäude und 15 weitere auf dem angrenzenden Grundstück am Birkhahnweg. Zusätzlich gibt es in der Umgebung rund 40 öffentliche Stellplätze, darunter 2 mit Elektroladepunkten.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Aufzug, Barrierefrei

Sonstiges

Ein Verbrauchsausweis zum Gebäude liegt vor und kann bei Besichtigung eingesehen werden.

Für die gewünschte Nachnutzung der Fläche ist eine formelle Nutzungsänderung erforderlich. Das Stellen eines entsprechenden Antrags bei der Stadt Dorsten ist notwendig und Bestandteil des weiteren Verfahrens. Das Architekturbüro THIEKEN ARCHITEKTEN + INGENIEURE GmbH unterstützt Sie hierbei gerne mit fachlicher Expertise und der erforderlichen Antragsvorbereitung.

Wir bitten darum, von eigenständigen Ortsbesichtigungen abzusehen, um den laufenden Betrieb sowie die Anwohnerschaft nicht zu beeinträchtigen. Gerne vereinbaren wir mit Ihnen bei Interesse einen individuellen Besichtigungstermin vor Ort.

Die Kontaktdaten der TPI Dorsten finden Sie auf der letzten Seite des Exposés.

Lage

Die Immobilie befindet sich im Herzen von Dorsten-Hardt. Dorsten vereint wirtschaftliche Dynamik mit hoher Lebens- und Aufenthaltsqualität – geprägt von einer charmanten Innenstadt, dem Wochenmarkt, vielfältiger Gastronomie sowie den naturnahen Lippeauen und dem Naturpark Hohe Mark.

Der Standort „An der Seikenkapelle 23–25“ überzeugt durch seine zentrale Ecklage in einem gewachsenen Wohnumfeld. In direkter Umgebung befinden sich Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Schulen und Kindergärten. Besonders attraktiv ist der neue EDEKA-Vollsortimenter auf der gegenüberliegenden Straßenseite, dessen Eröffnung für November 2025 geplant ist und zusätzliche Frequenz schafft.

Eine hervorragende Verkehrsanbindung rundet den Standort ab: direkter Anschluss an die B225, kurze Wege zur A31 sowie zu den umliegenden Städten Marl, Gladbeck, Gelsenkirchen und Borken. Bushaltestellen und der fußläufig erreichbare Bahnhof sorgen zudem für optimale Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

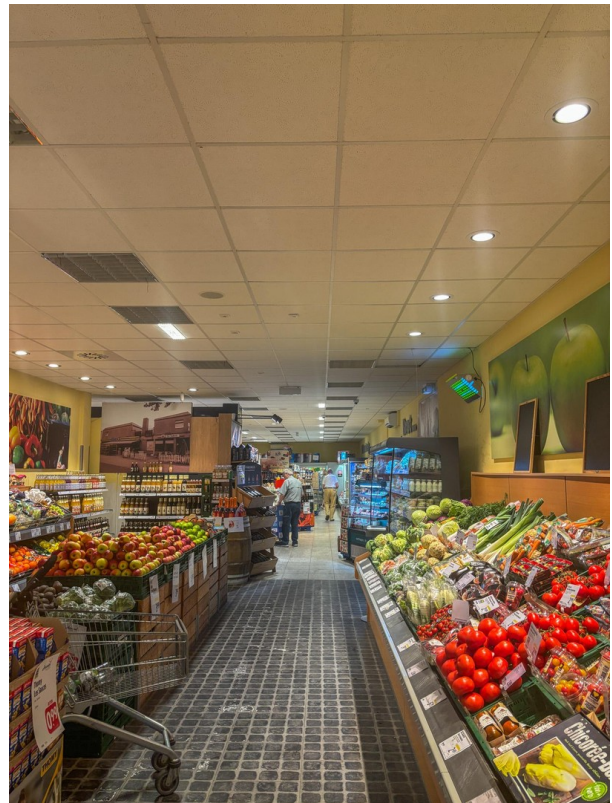
Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	219,60 kWh/(m²a)
Endenergieverbrauch Wärme	25,30 kWh/(m²a)

Exposé - Galerie

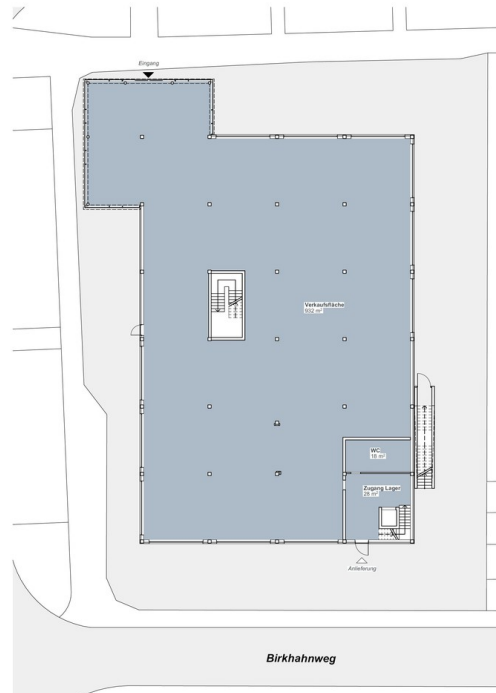


Exposé - Galerie

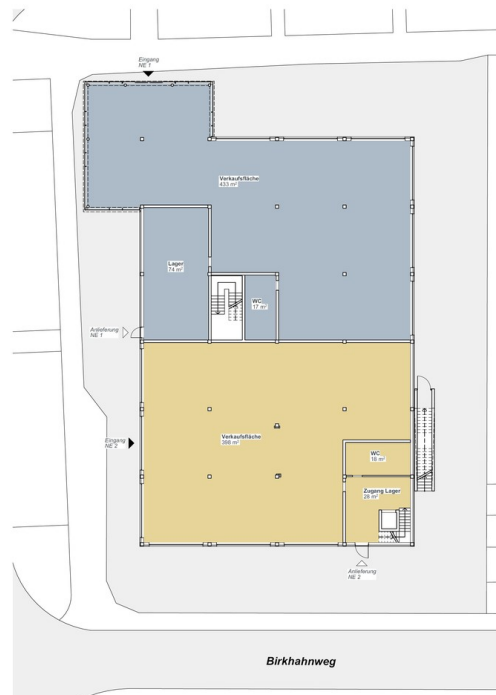


Exposé - Galerie

Grundriss Erdgeschoss
Teilungsszenario 1

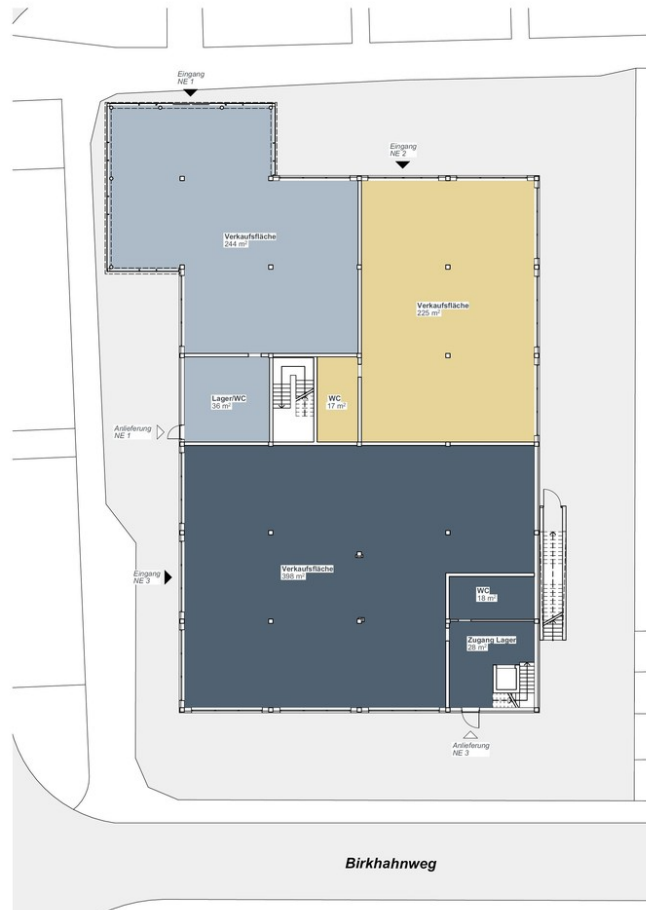


Grundriss Erdgeschoss
Teilungsszenario 2

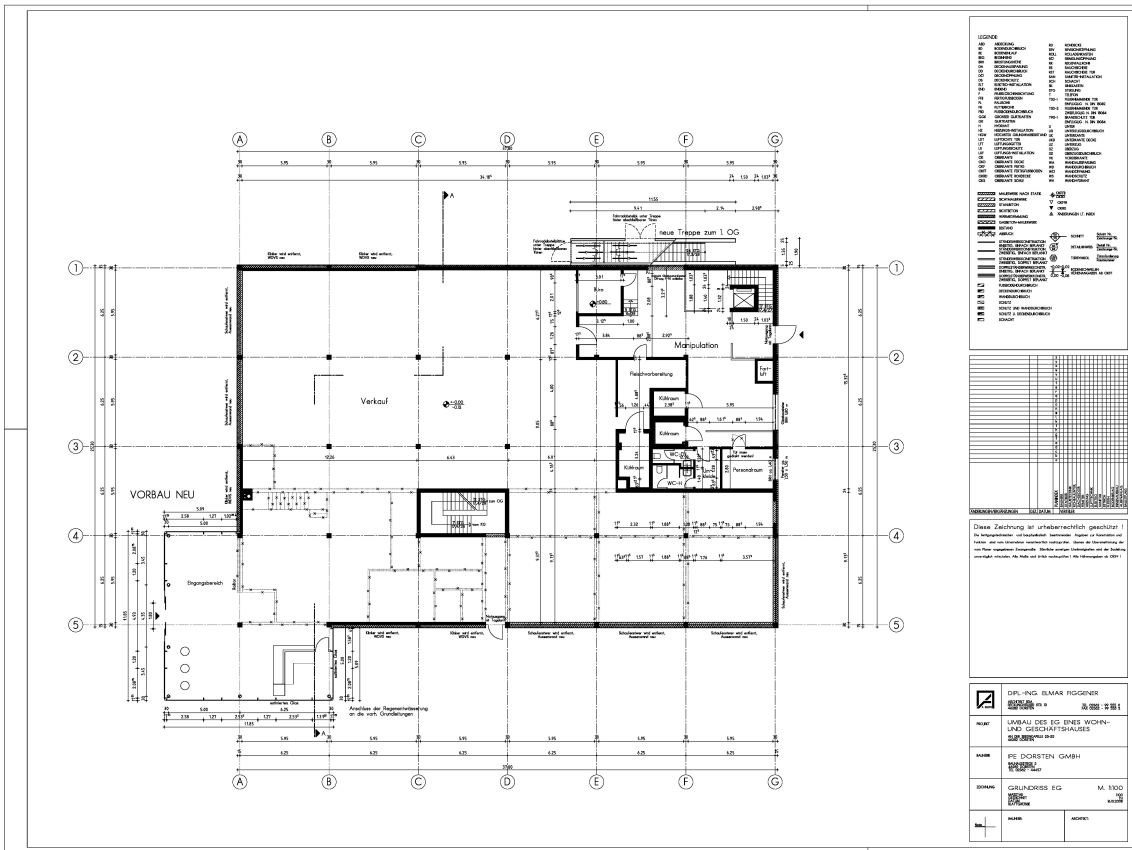


Exposé - Galerie

Grundriss Erdgeschoss
Teilungsszenario 3



Exposé - Grundrisse



LEGENDA

W1	WATER	W2	WATER
W3	WATER	W4	WATER
W5	WATER	W6	WATER
W7	WATER	W8	WATER
W9	WATER	W10	WATER
W11	WATER	W12	WATER
W13	WATER	W14	WATER
W15	WATER	W16	WATER
W17	WATER	W18	WATER
W19	WATER	W20	WATER
W21	WATER	W22	WATER
W23	WATER	W24	WATER
W25	WATER	W26	WATER
W27	WATER	W28	WATER
W29	WATER	W30	WATER
W31	WATER	W32	WATER
W33	WATER	W34	WATER
W35	WATER	W36	WATER
W37	WATER	W38	WATER
W39	WATER	W40	WATER
W41	WATER	W42	WATER
W43	WATER	W44	WATER
W45	WATER	W46	WATER
W47	WATER	W48	WATER
W49	WATER	W50	WATER
W51	WATER	W52	WATER
W53	WATER	W54	WATER
W55	WATER	W56	WATER
W57	WATER	W58	WATER
W59	WATER	W60	WATER
W61	WATER	W62	WATER
W63	WATER	W64	WATER
W65	WATER	W66	WATER
W67	WATER	W68	WATER
W69	WATER	W70	WATER
W71	WATER	W72	WATER
W73	WATER	W74	WATER
W75	WATER	W76	WATER
W77	WATER	W78	WATER
W79	WATER	W80	WATER
W81	WATER	W82	WATER
W83	WATER	W84	WATER
W85	WATER	W86	WATER
W87	WATER	W88	WATER
W89	WATER	W90	WATER
W91	WATER	W92	WATER
W93	WATER	W94	WATER
W95	WATER	W96	WATER
W97	WATER	W98	WATER
W99	WATER	W100	WATER
W101	WATER	W102	WATER
W103	WATER	W104	WATER
W105	WATER	W106	WATER
W107	WATER	W108	WATER
W109	WATER	W110	WATER
W111	WATER	W112	WATER
W113	WATER	W114	WATER
W115	WATER	W116	WATER
W117	WATER	W118	WATER
W119	WATER	W120	WATER
W121	WATER	W122	WATER
W123	WATER	W124	WATER
W125	WATER	W126	WATER
W127	WATER	W128	WATER
W129	WATER	W130	WATER
W131	WATER	W132	WATER
W133	WATER	W134	WATER
W135	WATER	W136	WATER
W137	WATER	W138	WATER
W139	WATER	W140	WATER
W141	WATER	W142	WATER
W143	WATER	W144	WATER
W145	WATER	W146	WATER
W147	WATER	W148	WATER
W149	WATER	W150	WATER
W151	WATER	W152	WATER
W153	WATER	W154	WATER
W155	WATER	W156	WATER
W157	WATER	W158	WATER
W159	WATER	W160	WATER
W161	WATER	W162	WATER
W163	WATER	W164	WATER
W165	WATER	W166	WATER
W167	WATER	W168	WATER
W169	WATER	W170	WATER
W171	WATER	W172	WATER
W173	WATER	W174	WATER
W175	WATER	W176	WATER
W177	WATER	W178	WATER
W179	WATER	W180	WATER
W181	WATER	W182	WATER
W183	WATER	W184	WATER
W185	WATER	W186	WATER
W187	WATER	W188	WATER
W189	WATER	W190	WATER
W191	WATER	W192	WATER
W193	WATER	W194	WATER
W195	WATER	W196	WATER
W197	WATER	W198	WATER
W199	WATER	W200	WATER
W201	WATER	W202	WATER
W203	WATER	W204	WATER
W205	WATER	W206	WATER
W207	WATER	W208	WATER
W209	WATER	W210	WATER
W211	WATER	W212	WATER
W213	WATER	W214	WATER
W215	WATER	W216	WATER
W217	WATER	W218	WATER
W219	WATER	W220	WATER
W221	WATER	W222	WATER
W223	WATER	W224	WATER
W225	WATER	W226	WATER
W227	WATER	W228	WATER
W229	WATER	W230	WATER
W231	WATER	W232	WATER
W233	WATER	W234	WATER
W235	WATER	W236	WATER
W237	WATER	W238	WATER
W239	WATER	W240	WATER
W241	WATER	W242	WATER
W243	WATER	W244	WATER
W245	WATER	W246	WATER
W247	WATER	W248	WATER
W249	WATER	W250	WATER
W251	WATER	W252	WATER
W253	WATER	W254	WATER
W255	WATER	W256	WATER
W257	WATER	W258	WATER
W259	WATER	W260	WATER
W261	WATER	W262	WATER
W263	WATER	W264	WATER
W265	WATER	W266	WATER
W267	WATER	W268	WATER
W269	WATER	W270	WATER
W271	WATER	W272	WATER
W273	WATER	W274	WATER
W275	WATER	W276	WATER
W277	WATER	W278	WATER
W279	WATER	W280	WATER
W281	WATER	W282	WATER
W283	WATER	W284	WATER
W285	WATER	W286	WATER
W287	WATER	W288	WATER
W289	WATER	W290	WATER
W291	WATER	W292	WATER
W293	WATER	W294	WATER
W295	WATER	W296	WATER
W297	WATER	W298	WATER
W299	WATER	W300	WATER
W301	WATER	W302	WATER
W303	WATER	W304	WATER
W305	WATER	W306	WATER
W307	WATER	W308	WATER
W309	WATER	W310	WATER
W311	WATER	W312	WATER
W313	WATER	W314	WATER
W315	WATER	W316	WATER
W317	WATER	W318	WATER
W319	WATER	W320	WATER
W321	WATER	W322	WATER
W323	WATER	W324	WATER
W325	WATER	W326	WATER
W327	WATER	W328	WATER
W329	WATER	W330	WATER
W331	WATER	W332	WATER
W333	WATER	W334	WATER
W335	WATER	W336	WATER
W337	WATER	W338	WATER
W339	WATER	W340	WATER
W341	WATER	W342	WATER
W343	WATER	W344	WATER
W345	WATER	W346	WATER
W347	WATER	W348	WATER
W349	WATER	W350	WATER
W351	WATER	W352	WATER
W353	WATER	W354	WATER
W355	WATER	W356	WATER
W357	WATER	W358	WATER
W359	WATER	W360	WATER
W361	WATER	W362	WATER
W363	WATER	W364	WATER
W365	WATER	W366	WATER
W367	WATER	W368	WATER
W369	WATER	W370	WATER
W371	WATER	W372	WATER
W373	WATER	W374	WATER
W375	WATER	W376	WATER
W377	WATER	W378	WATER
W379	WATER	W380	WATER
W381	WATER	W382	WATER
W383	WATER	W384	WATER
W385	WATER	W386	WATER
W387	WATER	W388	WATER
W389	WATER	W390	WATER
W391	WATER	W392	WATER
W393	WATER	W394	WATER
W395	WATER	W396	WATER
W397	WATER	W398	WATER
W399	WATER	W400	WATER
W401	WATER	W402	WATER
W403	WATER	W404	WATER
W405	WATER	W406	WATER
W407	WATER	W408	WATER
W409	WATER	W410	WATER
W411	WATER	W412	WATER
W413	WATER	W414	WATER
W415	WATER	W416	WATER
W417	WATER	W418	WATER
W419	WATER	W420	WATER
W421	WATER	W422	WATER
W423	WATER	W424	WATER
W425	WATER	W426	WATER
W427	WATER	W428	WATER
W429	WATER	W430	WATER
W431	WATER	W432	WATER
W433	WATER	W434	WATER
W435	WATER	W436	WATER
W437	WATER	W438	WATER
W439	WATER	W440	WATER
W441	WATER	W442	WATER
W443	WATER	W444	WATER
W445	WATER	W446	WATER
W447	WATER	W448	WATER
W449	WATER	W450	WATER
W451	WATER	W452	WATER
W453	WATER	W454	WATER
W455	WATER	W456	WATER
W457	WATER	W458	WATER
W459	WATER	W460	WATER
W461	WATER	W462	WATER
W463	WATER	W464	WATER
W465	WATER	W466	WATER
W467	WATER	W468	WATER
W469	WATER	W470	WATER
W471	WATER	W472	WATER
W473	WATER	W474	WATER
W475	WATER	W476	WATER
W477	WATER	W478	WATER
W479	WATER	W480	WATER
W481	WATER	W482	WATER
W483	WATER	W484	WATER
W485	WATER	W486	WATER
W487	WATER	W488	WATER
W489	WATER	W490	WATER
W491	WATER	W492	WATER
W493	WATER	W494	WATER
W495	WATER	W496	WATER
W497	WATER	W498	WATER
W499	WATER	W500	WATER
W501	WATER	W502	WATER
W503	WATER	W504	WATER
W505	WATER	W506	WATER
W507	WATER	W508	WATER
W509	WATER	W510	WATER
W511	WATER	W512	WATER
W513	WATER	W514	WATER
W515	WATER	W516	WATER
W517	WATER	W518	WATER
W519	WATER	W520	WATER
W521	WATER	W522	WATER
W523	WATER	W524	WATER
W525	WATER	W526	WATER
W527	WATER	W528	WATER
W529	WATER	W530	WATER
W531	WATER	W532	WATER
W533	WATER	W534	WATER
W535	WATER	W536	WATER
W537	WATER	W538	WATER
W539	WATER	W540	WATER
W541	WATER	W542	WATER
W543	WATER	W544	WATER
W545	WATER	W546	WATER
W547	WATER	W548	WATER
W549	WATER	W550	WATER
W551	WATER	W552	WATER
W553	WATER	W554	WATER
W555	WATER	W556	WATER
W557	WATER	W558	WATER
W559	WATER	W560	WATER
W561	WATER	W562	WATER
W563	WATER	W564	WATER
W565	WATER	W566	WATER
W567	WATER	W568	WATER
W569	WATER	W570	WATER
W571	WATER	W572	WATER
W573	WATER	W574	WATER
W575	WATER	W576	WATER
W577	WATER	W578	WATER
W579	WATER	W580	WATER
W581	WATER	W582	WATER
W583	WATER	W584	WATER
W585	WATER	W586	WATER
W587	WATER	W588	WATER
W589	WATER	W590	WATER
W591	WATER	W592	WATER
W593	WATER	W594	WATER
W595	WATER	W596	WATER
W597	WATER	W598	WATER
W599	WATER	W600	WATER
W601	WATER	W602	WATER
W603	WATER	W604	WATER
W605	WATER	W606	WATER
W607	WATER	W608	WATER
W609	WATER	W610	WATER
W611	WATER	W612	WATER
W613	WATER	W614	WATER
W615	WATER	W616	WATER
W617	WATER	W618	WATER
W619	WATER	W620	WATER
W621	WATER	W622	WATER
W623	WATER	W624	WATER
W625	WATER	W626	WATER
W627	WATER	W628	WATER
W629	WATER	W630	WATER
W631	WATER	W632	WATER
W633	WATER	W634	WATER
W635	WATER	W636	WATER
W637	WATER	W638	WATER
W639	WATER	W640	WATER
W641	WATER	W642	WATER
W643	WATER	W644	WATER
W645	WATER	W646	WATER
W647	WATER	W648	WATER
W649	WATER	W650	WATER
W651	WATER	W652	WATER
W653	WATER	W65	

		9
		8
		7
		6
		5
		4
		3
		2
		1
		0
		-1
		-2
		-3
		-4
		-5
		-6
		-7
		-8
		-9
		-10
		-11
		-12
		-13
		-14
		-15
		-16
		-17
		-18
		-19
		-20
		-21
		-22
		-23
		-24
		-25
		-26
		-27
		-28
		-29
		-30
		-31
		-32
		-33
		-34
		-35
		-36
		-37
		-38
		-39
		-40
		-41
		-42
		-43
		-44
		-45
		-46
		-47
		-48
		-49
		-50
		-51
		-52
		-53
		-54
		-55
		-56
		-57
		-58
		-59
		-60
		-61
		-62
		-63
		-64
		-65
		-66
		-67
		-68
		-69
		-70
		-71
		-72
		-73
		-74
		-75
		-76
		-77
		-78
		-79
		-80
		-81
		-82
		-83
		-84
		-85
		-86
		-87
		-88
		-89
		-90
		-91
		-92
		-93
		-94
		-95
		-96
		-97
		-98
		-99
		-100
		-101
		-102
		-103
		-104
		-105
		-106
		-107
		-108
		-109
		-110
		-111
		-112
		-113
		-114
		-115
		-116
		-117
		-118
		-119
		-120
		-121
		-122
		-123
		-124
		-125
		-126
		-127
		-128
		-129
		-130
		-131
		-132
		-133
		-134
		-135
		-136
		-137
		-138
		-139
		-140
		-141
		-142
		-143
		-144
		-145
		-146
		-147
		-148
		-149
		-150
		-151
		-152
		-153
		-154
		-155
		-156
		-157
		-158
		-159
		-160
		-161
		-162
		-163
		-164
		-165
		-166
		-167
		-168
		-169
		-170
		-171
		-172
		-173
		-174
		-175
		-176
		-177
		-178
		-179
		-180
		-181
		-182
		-183
		-184
		-185
		-186
		-187
		-188
		-189
		-190
		-191

Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt!

	DIPL.-ING. ELMAR FÖGNER <small>ARCHITECT & ENGINEER IN O</small> <small>VERKEHRSSCHULEN 100</small>		
	PROJEKT	UMBAU DES EG EIGENES WOHN- UND GESCHÄFTSHAUSEN <small>VERKEHRSSCHULEN 100</small>	
BAUHER	PE DORSTEN GMBH <small>VERKEHRSSCHULEN 100</small> <small>VERKEHRSSCHULEN 100</small>		
ZEICHNER	GRUNDRISS KG <small>VERKEHRSSCHULEN 100</small> <small>VERKEHRSSCHULEN 100</small>	M. 1100 <small>VERKEHRSSCHULEN 100</small>	
	DATE:	NAME:	ADDRESS:
	SIGNATURE:		

Exposé - Anhänge

1. Expose_An der Seikenkapelle

Exposé

Vermietung moderner Gewerbeeinheiten

An der Seikenkapelle 23-25, Dorsten



TPI DORSTEN GMBH
PROJEKTENTWICKLUNG



bis zu drei
Nutzungs-
einheiten

Inhalt

01	Grundlagen	03
	Projektbeschreibung	03
02	Standort	05
	Stadt Dorsten	05
	Nachbarschaft	08
03	Bestand	09
	Ausgangssituation	09
	Bestandsfotos	10
	Lageplan	12
	Eckdaten	13
	Planunterlagen	14
04	Bau- und Planungsrecht	16
	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	16
05	Nachnutzung	19
	Nutzungsszenarien	19
	Zusammenfassung	32
	Kontaktmöglichkeiten	33

Moderne Gewerbeeinheiten im Süden von Dorsten

Im Herzen des Stadtteils Dorsten-Hardt entsteht auf dem Areal des ehemaligen EDEKA-Markts eine neue Adresse für zukunftsweisende Nutzungen. **Die großzügige Gewerbefläche mit rund 980 m² im Erdgeschoss sowie zusätzlichen ca. 270 m² Lagerfläche im Kellergeschoss bietet vielfältige Möglichkeiten für Büro-, Praxis-, Bildungs- oder kreative Gewerbenutzungen.**

Das Bestandsgebäude aus dem Jahr 1981 befindet sich in markanter Ecklage „An der Seikenkappelle 23-25“. Der bisherige Mieter, EDEKA, verlagert seinen Markt an einen neu errichteten Standort in unmittelbarer Nähe. Damit bleibt die Nahversorgung im Quartier gesichert, während die nun frei gewordene Fläche für neue gewerbliche Nutzungskonzepte zur Verfügung steht.

Eine Wiedervermietung an Nahversorgungsangebote wie Lebensmittel, Bäckereien oder Blumenläden ist dabei ausgeschlossen.

Weitere Informationen dazu finden Sie auf S. 16.

Das Gebäude überzeugt durch seine moderne Skelettbauweise, einen barrierefreien Zugang, eine separate Anliefermöglichkeit, sowie eine gute Sichtlage mit potenziellem Publikumsverkehr – nicht zuletzt durch den neuen Vollsor-timeter direkt gegenüber. Dank der flexiblen Grundstruktur mit regelmäßigem Stützen-raster lässt sich die Fläche als Gesamteinheit oder in bis zu drei unabhängige Nutzungseinheiten aufteilen. Entsprechende Nutzungsszenarien mit verschiedenen Aufteilungsmöglichkeiten finden sich im Abschnitt 05 dieses Exposés.

Die Nutzungsmöglichkeiten orientieren sich an den Vorgaben des Bebauungsplans und

sind bewusst auf nicht störende, quartiers-verträgliche Konzepte ausgerichtet. Die darüberliegenden vier Wohneinheiten im Obergeschoss bleiben dauerhaft bestehen, was bei der Auswahl und Gestaltung der gewerblichen Nutzung berücksichtigt wird (z. B. in Bezug auf Lärm- und Immissionsschutz).

Die Vermietung erfolgt ab 9 €/m² netto Kaltmiete. Der Mietpreis orientiert sich am lokalen Niveau und wird durch die gute Erreichbarkeit sowie das attraktive Umfeld mit stabiler Infrastruktur gestützt. Je nach Ausbauzustand und Nutzungskonzept ist auch eine Staffelung denkbar.

Ob Gesundheitszentrum, Co-Working, Bildungsangebot, Showroom oder Bürofläche – diese Immobilie bietet Raum für Konzepte mit Zukunft. Parkmöglichkeiten stehen in unmittelbarer Nähe in ausreichender Zahl zur Verfügung – sowohl öffentlich als auch privat.



Hinweise zu Besichtigungen

Wir bitten darum, von eigenständigen Ortsbesichtigungen abzusehen, um den laufenden Betrieb sowie die Anwohnerschaft nicht zu beeinträchtigen.

Gerne vereinbaren wir mit Ihnen bei Interesse einen individuellen Besichtigungstermin vor Ort.

Die Kontaktdaten der TPI Dorsten finden Sie auf der letzten Seite dieses Exposés.



insgesamt
980 m²
Nutzfläche

Dorsten – Lebensqualität trifft Lagepotenzial

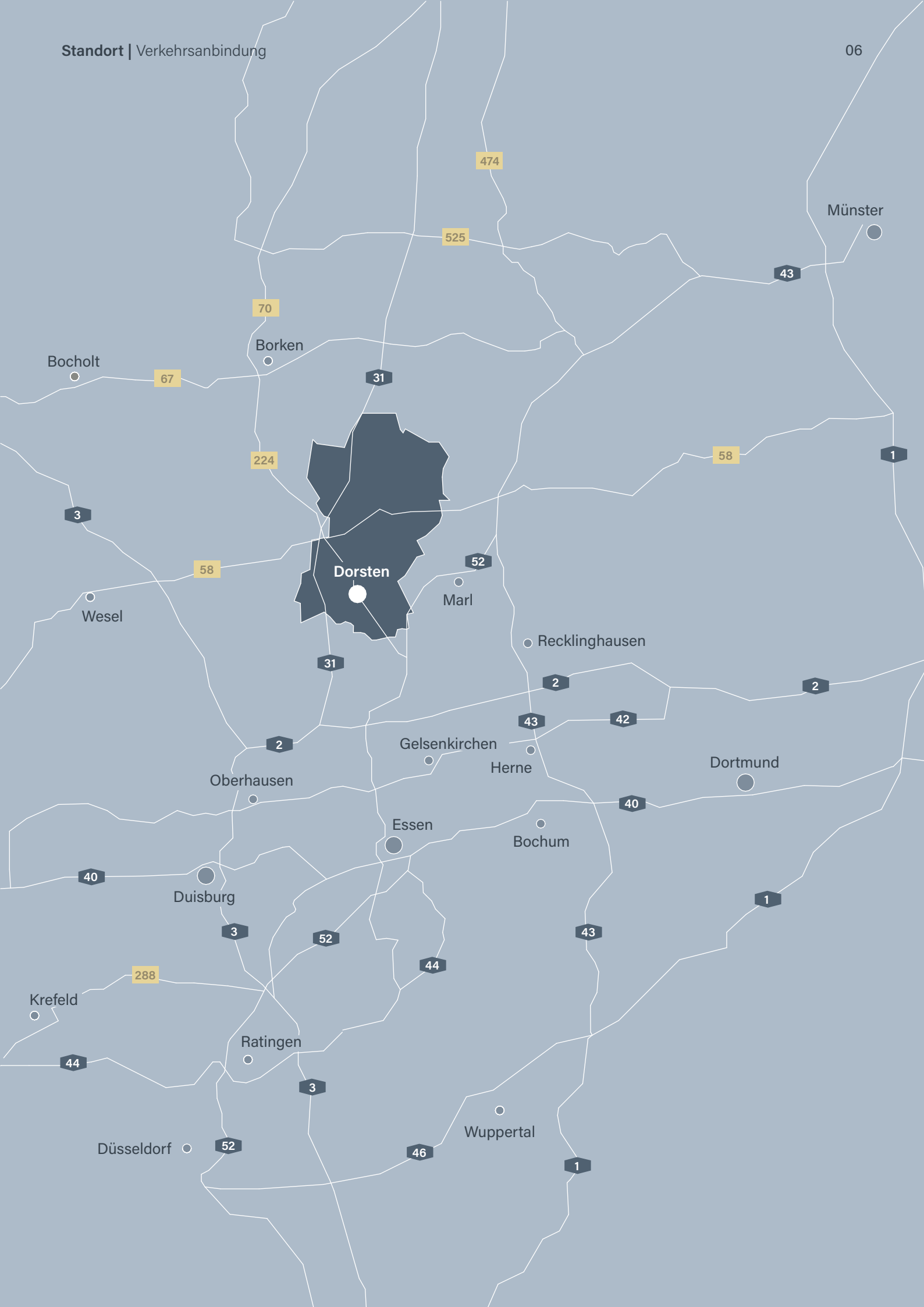
Dorsten ist eine mittelgroße Stadt mit rund 75.000 Einwohnern im Norden des Ruhrgebiets, an der Schnittstelle zum Münsterland. Sie verbindet die wirtschaftliche Dynamik der Metropolregion mit der hohen Lebensqualität einer naturnahen Umgebung. Neben einer charmanten Innenstadt zeichnen Naturflächen wie die Lippeauen und der Naturpark Hohe Mark die hohe Lebens- und Aufenthaltsqualität aus – ein klarer Standortvorteil für Mitarbeiter, Kunden und Besucher.

Die Immobilie befindet sich im Stadtteil Dorsten-Hardt in einer zentralen und zugleich gewachsenen Umgebung. Verkehrstechnisch ist der Standort hervorragend angebunden:

- Direkter Anschluss an die B225 sowie nahegelegene Auffahrt zur A31
- Kurze Wege in die umliegenden Städte Marl, Gladbeck, Gelsenkirchen oder Borken
- Bushaltestellen in direkter Umgebung und fußläufig erreichbarer Bahnhof

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Schulen, Kindergärten und weitere Angebote zur Nahversorgung. Besonders hervorzuheben ist auch die Nähe zum neuen HONSEL EDEKA Markt auf der anderen Straßenseite an der Seikenkapelle, sodass der Standort hierdurch insgesamt noch einmal deutlich aufgewertet wird. Die Eröffnung des neuen Supermarkts ist für November 2025 geplant.

Für Gewerbetreibende bietet der Standort ideale Voraussetzungen: ein solider Kundenkreis, gute Infrastruktur, sichtbare Lage und ein hohes Maß an Aufenthaltsqualität. Die Stadt Dorsten unterstützt gezielt lokale Unternehmen und fördert durch städtebauliche Maßnahmen, Einzelhandelsprojekte und Standortentwicklung eine zukunftsorientierte Nutzungsperspektive.



Standort | Schwarzplan

07

Wesel-Datteln-Kanal

Innenstadt

B 225

B 225

B 225

Autobahn
A 31
Ca. 2,7 km





Bestand und Ausgangssituation

Das Gebäude liegt an der Adresse „An der Seikenkapelle 23–25“ und umfasst im Erdgeschoss ca. 980 m² Gewerbefläche. Es handelt sich um ein zweigeschossiges Flachdachgebäude in Skelettbauweise mit klarer Gliederung: Gewerbe im Erdgeschoss, Wohnen im Obergeschoss.

Die Fläche im Erdgeschoss wird derzeit durch einen EDEKA-Markt mit angeschlossenem Bäckereicafé genutzt. Im hinteren Bereich sind Frischetheke, Lagerräume, Büroflächen sowie eine Anlieferzone mit separatem Zugang untergebracht. Der Kundenbereich wird über einen verglasten Eingangsanbau an der Ecke „An der Seikenkapelle“ erschlossen. **Dank der flexiblen Skelettbauweise mit regelmäßigem Stützenraster kann die Fläche vielseitig angepasst, neu gegliedert oder einer anderen gewerblichen Nutzung zugeführt werden.**

Das Kellergeschoss umfasst ca. 270 m² Lagerfläche für die gewerbliche Nutzung. Die Fläche

kann bei Bedarf um ca. 180 m² erweitert werden. Der restliche Teil des Kellergeschosses ist als Mieterabstellräume und Technikflächen für die darüberliegenden Wohnungen vorgesehen. Der Zugang zum Keller erfolgt ebenfalls getrennt. Der Gewerbezugang ist über ein Treppenhaus mit angrenzenden Lastenaufzug. Die Wohnungen gelangen über ein durchgestecktes Treppenhaus vom Obergeschoss direkt in den Keller.

Das Obergeschoss beherbergt vier Wohneinheiten, die dauerhaft vermietet sind und nicht Bestandteil der Vermarktungsfläche sind. Die Erschließung dieser Wohnungen erfolgt über eine separate Außentreppe.





- Öffentliche Parkplätze
- Anmietbare Parkplätze

An der Seikenkapelle

Auerhahnstraße

Birkhahnweg

Dachaufsicht
M 1:500



Eckdaten zum Objekt

Lage

Das Objekt liegt in gewachsener Nachbarschaft im Stadtteil Dorsten-Hardt – ruhig, aber verkehrsgünstig. Die fußläufig erreichbare Altstadt mit Wochenmarkt, Gastronomie und Einzelhandel sowie der neue EDEKA-Markt direkt gegenüber schaffen ein vitales Umfeld. Die Anbindung an ÖPNV und Autobahn (A31) ist exzellent.

Gebäude

- Baujahr 1981 (Energieausweis liegt vor)
- Grundstücksgröße ca. 1860 m²
- ca. 980 m² Gewerbefläche (EG)
- ca. 270 m² Lagerfläche (KG), optional um zusätzliche ca. 180 m² erweiterbar
- Stahlbetonskelettbauweise mit regelmäßigem Stützenraster (hohe Flexibilität)
- Lichte Raumhöhe des Verkaufsraumes bis Rohdecke von 3,74 m
- separate Anlieferung rückwärtig
- barrierefreier Zugang
- Keller mit Lastenaufzug
- großer Gestaltungsspielraum für Mieter
- hochwertige Fassadenöffnung möglich (Schaufensterzone)

Parkplätze

Anmietbare Parkplätze

- 10 Stellplätze an der Südseite des Gebäudes
- Grundstückseigener Parkplatz (Birkhahnweg) mit 15 Stellplätzen

Öffentliche Parkplätze

- ca. 40 gebührenfreie, öffentliche Stellplätze rund um das Grundstück und entlang der Straße (inkl. 2 Elektroladepunkten)

Infrastruktur und Anbindung

- zentral, dennoch ruhig gelegen
- ÖPNV fußläufig erreichbar (267E/X42), gute Autobahnanbindung (A31, B225)
- direkt gegenüber: neuer Honsel EDEKA-Markt

Nutzungspotenzial

- Nutzungsmöglichkeiten z.B. als Büro, Praxis, Agentur, Studio, Gastronomie (ruhig), Bildung, Atelier
- **Einzelhandelsbetriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevantem Sortiment sind an diesem Standort nicht zulässig!**
- neue, flexible Raumaufteilung möglich (1-3 Einheiten)



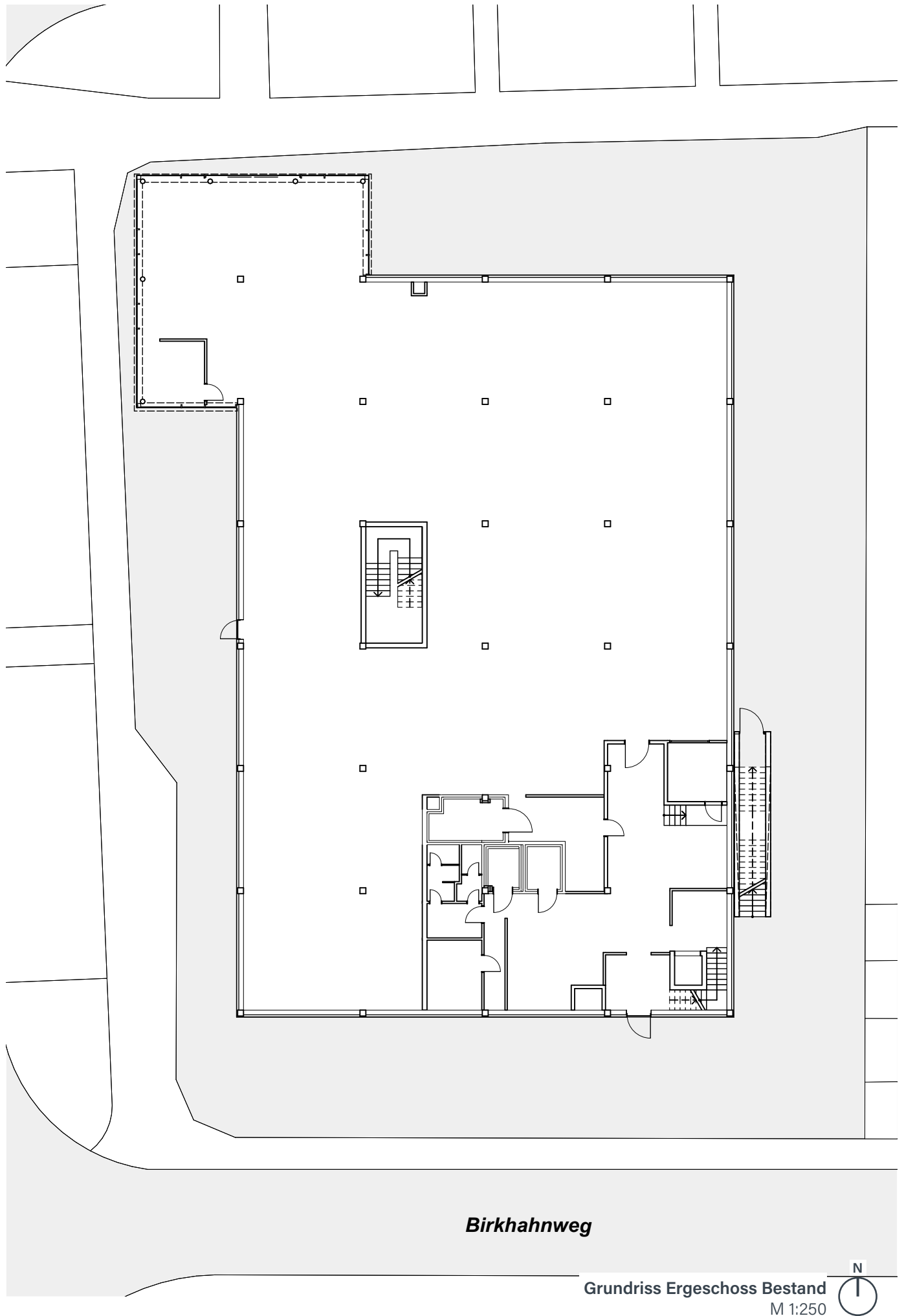
Nutzungs- änderung

Für die gewünschte Nachnutzung der Fläche ist eine formelle Nutzungsänderung erforderlich. Das Stellen eines entsprechenden Antrags bei der Stadt Dorsten ist notwendig und Bestandteil des weiteren Verfahrens.

Das Architekturbüro THIEKEN ARCHITEKTEN + INGENIEURE GmbH unterstützt Sie hierbei gerne mit fachlicher Expertise und der erforderlichen Antragsvorbereitung.

Die Kontaktdaten finden Sie am Ende dieses Exposés.

Weitere Hinweise zur Nachnutzung der Fläche auf den folgenden Seiten.



Bau- und Planungsrecht

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des **vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 249 „Nahversorgung Kirchhellener Allee / An der Seikenkapelle, Teil 1-3“**. Mit der Verabschiedung dieses Plans erfolgte im Juli 2024 eine städtebauliche Neuausrichtung. Das Grundstück wird darin als Mischgebiet gemäß §6 BauNVO festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von nicht wesentlich störendem Gewerbe. Der Bebauungsplan Nr. 249 schränkt diese Nutzungsmöglichkeiten jedoch gezielt ein. Nicht zulässig sind u. a. Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten, Wettbüros, Bordelle sowie Einzelhandel mit zentren- oder nahversorgungsrelevantem Sortiment. Auch ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach §6 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Der Bebauungsplan Nr. 249 sieht bewusst diese steuernde Nutzungseinschränkung vor: Im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung wurde im Bebauungsplan festgelegt, dass **Einzelhandelsbetriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevantem Sortiment an diesem Standort nicht zulässig** sind. Der Grund dafür liegt in der geplanten Verlagerung des bestehenden Lebensmittelmarktes an einen nahegelegenen neuen Standort, der künftig als klar definierter zentraler Nahversorgungsstandort fungiert.

Der Ausschluss großflächiger Nahversorgungsangebote schafft **Raum für vielfältige und individuelle Konzepte, die sich harmonisch in die Nachbarschaft einfügen** und keine Konkurrenz zum zentralen Nahversorgungsstandort darstellen.

Einzelhandels- ausschluss

Bitte beachten Sie:

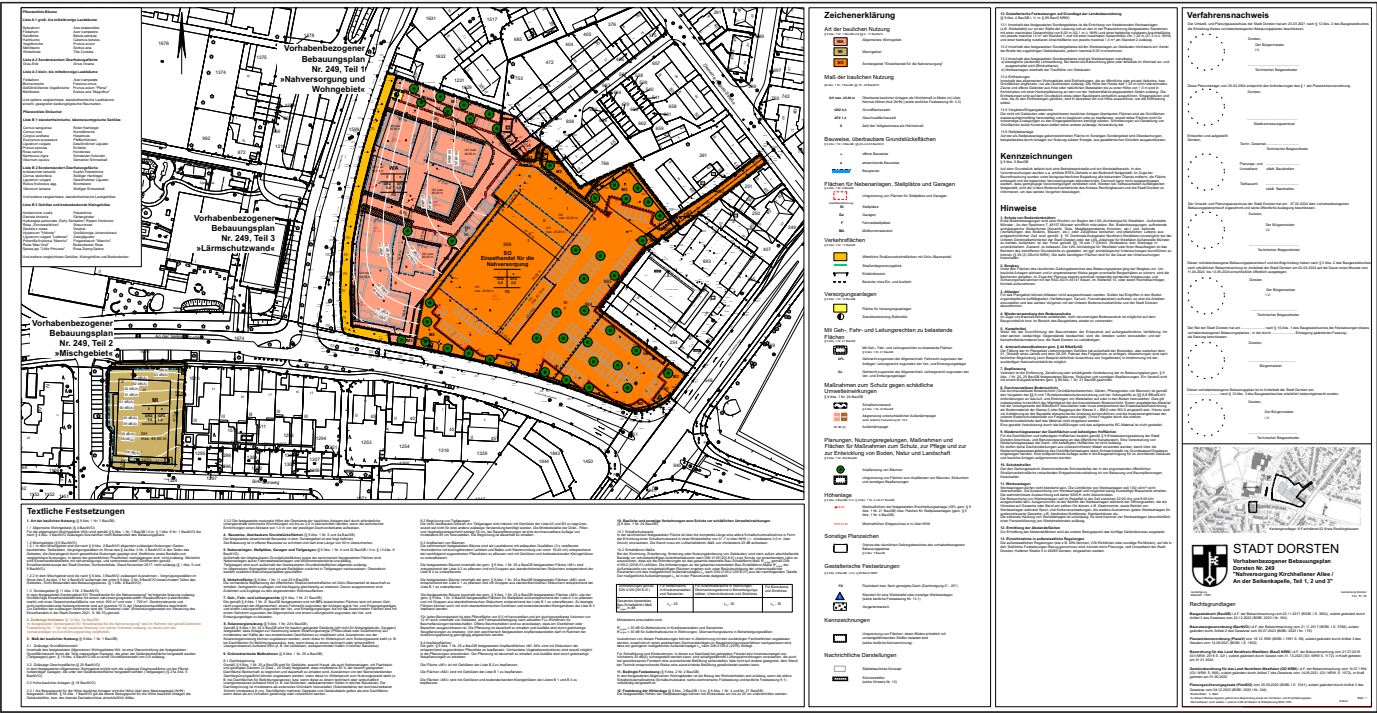
Einzelhandelsbetriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevantem Sortiment sind an diesem Standort nicht zulässig! Weitere Informationen zum „Entwicklungskonzept zur Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Dorsten“ erhalten Sie bei der Stadt Dorsten.

www.dorsten.de/wirtschaft-und-wohnen/planung-and-umwelt/einzelhandel-1



Mögliche Nutzungen

- fachbezogener Einzelhandel, z.B. Feinkost, Möbel, Fahrräder, Instrumente o.ä.
- Büro- und Geschäftsgebäude
- Praxisnutzung, z.B. Allgemeinmedizin, Physio, Therapie
- Gastronomie
- Beherbergung
- nicht störendes Handwerk, z.B. Schneider, Manufakturen
- Bildung, z.B. Nachhilfe, Musikschule, Seminarräume
- Showroom / Atelier
- Agenturen / Startups



vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 249 „Nahversorgung Kirchhellener Allee / An der Seikenkapelle, Teil 1–3“



Nutzungsszenarien

Die ehemalige Einzelhandelsfläche bietet vielfältige Möglichkeiten zur Umnutzung und präsentiert sich als attraktive Chance für die Entwicklung eines neuen, identitätsstiftenden Standorts im Stadtteil Dorsten-Hardt. **Die großzügige Bestandsimmobilie lässt sich sowohl als zusammenhängende Einheit als auch in flexibel zugeschnittene Teilflächen entwickeln** – ideal für neue Formen der gewerblichen Nutzung, Dienstleistung, Praxisräume oder kulturelle Angebote.

Ein zentrales Element der Umgestaltung ist die öffentliche Aufwertung der Fassade: Möglich ist z.B. eine Öffnung des Bestandsgebäudes durch großformatige Fensterflächen, die nicht nur den Innenraum mit natürlichem Licht durchfluten, sondern auch eine einladende und transparente Geste an das Umfeld senden. Diese neuen Fassadenöffnungen schaffen eine Schaufensterzone, die sowohl Einblicke in das Innenleben ermöglicht als auch das Erdgeschoss zur Straße hin belebt und öffnet.

Die Immobilie hat das Potenzial, sich zu einem zentralen Begegnungs- und Nutzungspunkt im Quartier zu entwickeln – nicht nur für Anwohnerinnen und Anwohner, sondern auch als Anziehungspunkt für externe Besucher.. So entsteht ein lebendiger Ort, der die Umgebung aufwertet und den Stadtteil langfristig stärkt.

Die vorhandene Skelettbauweise mit regelmäßigem Stützenraster erlaubt eine hohe Flexibilität in der Grundrissgestaltung. Somit ist eine Teilung der rund 980 m² großen Gewerbefläche in unterschiedliche Nutzungseinheiten baulich unkompliziert realisierbar.

Drei beispielhafte Szenarien zur Flächenaufteilung wurden bereits skizziert – von einer bis drei separat nutzbaren Einheiten –, wobei individuelle Konzepte gerne berücksichtigt werden können. **Eine abgestimmte Teilung je nach Nutzungsidee oder Mieterprofil ist ausdrücklich möglich.**

Szenario 1: Nutzung durch einen Mieter – großzügige Einheit mit Rundumwirkung

In diesem Szenario wird die gesamte Erdgeschossfläche als eine zusammenhängende Nutzungseinheit vermietet und bietet damit **optimale Voraussetzungen für Mieter mit einem größeren Flächenbedarf**, beispielsweise im Gesundheits-, Bildungs- oder Dienstleistungsbereich.

Die Fassade kann rundum geöffnet und modernisiert werden – je nach Konzept und Bedarf. Großformatige Fensterflächen sorgen dabei für eine helle, einladende Atmosphäre im Innenraum und setzen nach außen hin starke gestalterische Akzente. Dies schafft Sichtbeziehungen, Offenheit und Präsenz zur Umgebung.

Der Zugang erfolgt über den bestehenden Glasanbau an der Straße „An der Seikenkapelle“. Die automatische Schiebetür bietet einen barrierefreien Haupteingang mit Empfangscharakter. Auf der Gebäuderückseite (Birkhahnweg) steht ein separater Zugang zur Verfügung, der ideal für die Anlieferung genutzt werden kann. Dieser Zugang ist direkt mit einem abgetrennten Bereich verbunden, der sich als Zugang zum Lager oder Nebenfläche eignet.

Die Lagerflächen befinden sich im Kellergeschoss, welches über eine Treppe und einen Lastenaufzug erschlossen ist – praktisch für Lagerlogistik oder Archivzwecke. Ein seitlicher Not- bzw. zusätzlicher Ausgang an der Westseite (Richtung Auerhahnstraße) ergänzt das Erschließungskonzept und sorgt für sichere Fluchtwege sowie funktionale Flexibilität.

Diese Variante eignet sich besonders für Konzepte, die eine klare Adressbildung, großzügige Raumzuschnitte und flexible Nutzbarkeit unter einem Dach benötigen – vom medizinischen Zentrum bis hin zu Bildungseinrichtungen oder offenen Werkstattformaten.

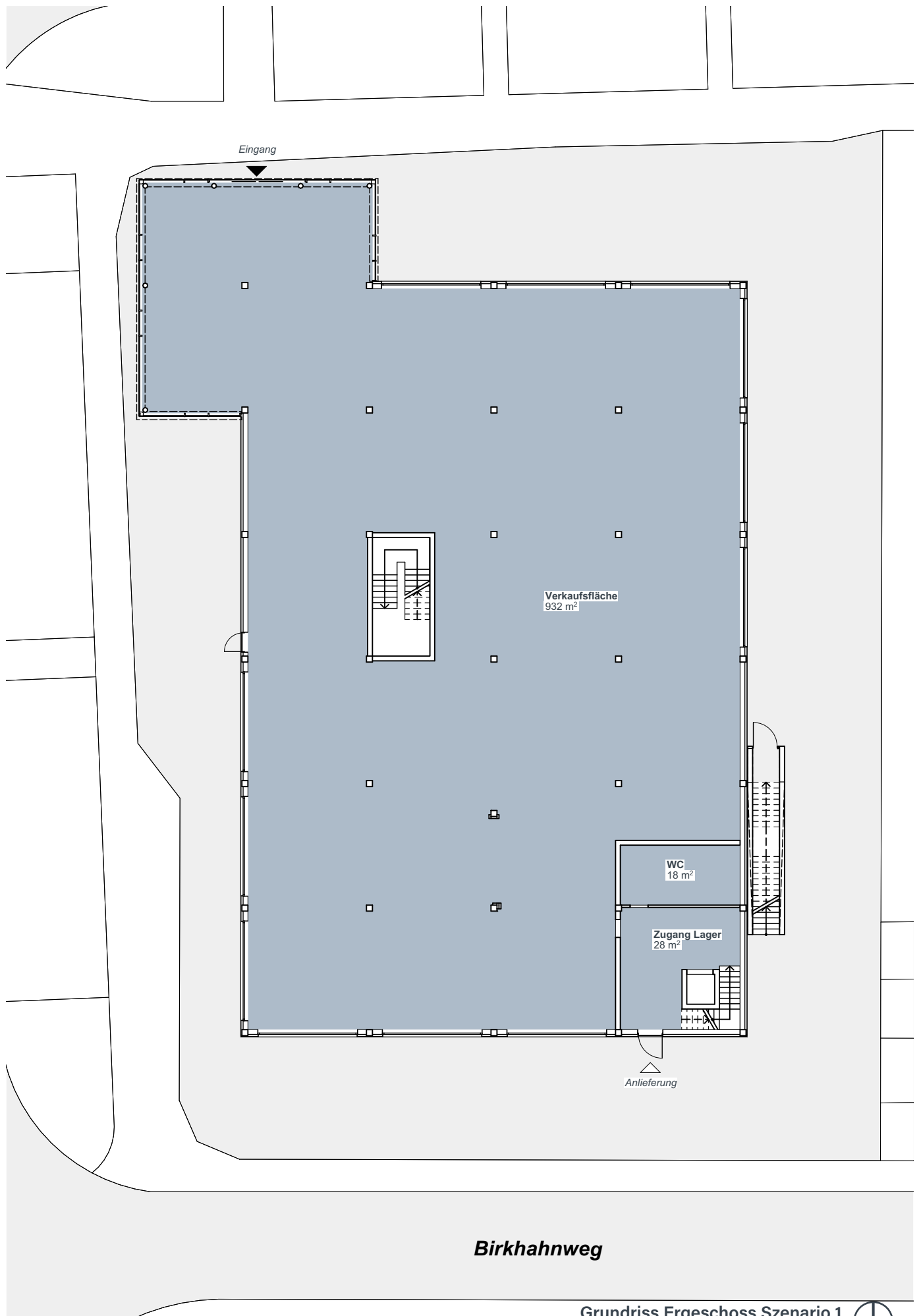
Nutzungseinheit 1

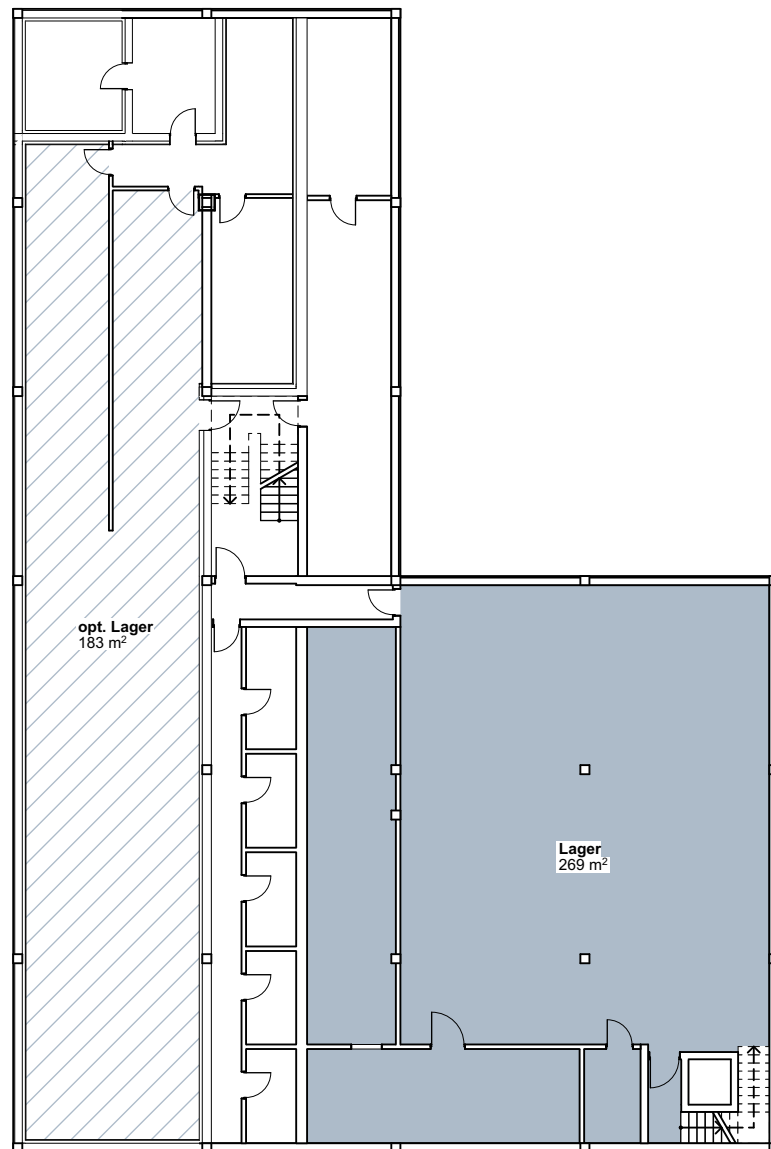


NUF EG **978 m²**
zusätzl. KG 269 m²
+ optional 183 m²



Nettokaltmiete
ab 9,00€ /m²







Szenario 2: Zwei separate Nutzungseinheiten – flexibel und funktional geteilt

In diesem Szenario wird die Erdgeschossfläche in zwei etwa gleich große Nutzungseinheiten aufgeteilt.

Nutzungseinheit 1

Der nordöstlich ausgerichtete Teil wird über den bestehenden Glasanbau an der Straße „An der Seikenkapelle“ erschlossen. Ein heller Empfangs- oder Verkaufsbereich öffnet sich zur Straße, dahinter folgt ein flexibel nutzbarer Raum für Dienstleistung, Therapie, Showroom oder Büro. Eine separate Lagerfläche wird durch neue Wände abgetrennt und kann über eine seitliche Tür an der Westfassade beliefert werden. Der WC-Kern liegt direkt am Er-

schließungskern. Die Nord-West- bis Nord-Ost-Fassade bietet ideale Schaufensterflächen.

Nutzungseinheit 2

Der südlich orientierte Gebäudeteil erhält einen neuen Eingang an der Westfassade sowie einen Anlieferzugang über den bestehenden Seiteneingang. Die Fläche ist als offener Verkaufs- oder Präsentationsbereich mit WC und Lager konzipiert. Exklusiv nutzbare Lagerflächen im Kellergeschoss bieten sich besonders für gastronomienahe Konzepte an. Eine Süd-West-orientierte Fensterfront schafft Sichtbarkeit und Tageslicht, während im rückwärtigen Bereich optional eine Küche eingerichtet werden kann.

Nutzungseinheit 1



NUF EG

524 m²



Nettokaltmiete
ab 9,00€ /m²

Nutzungseinheit 2

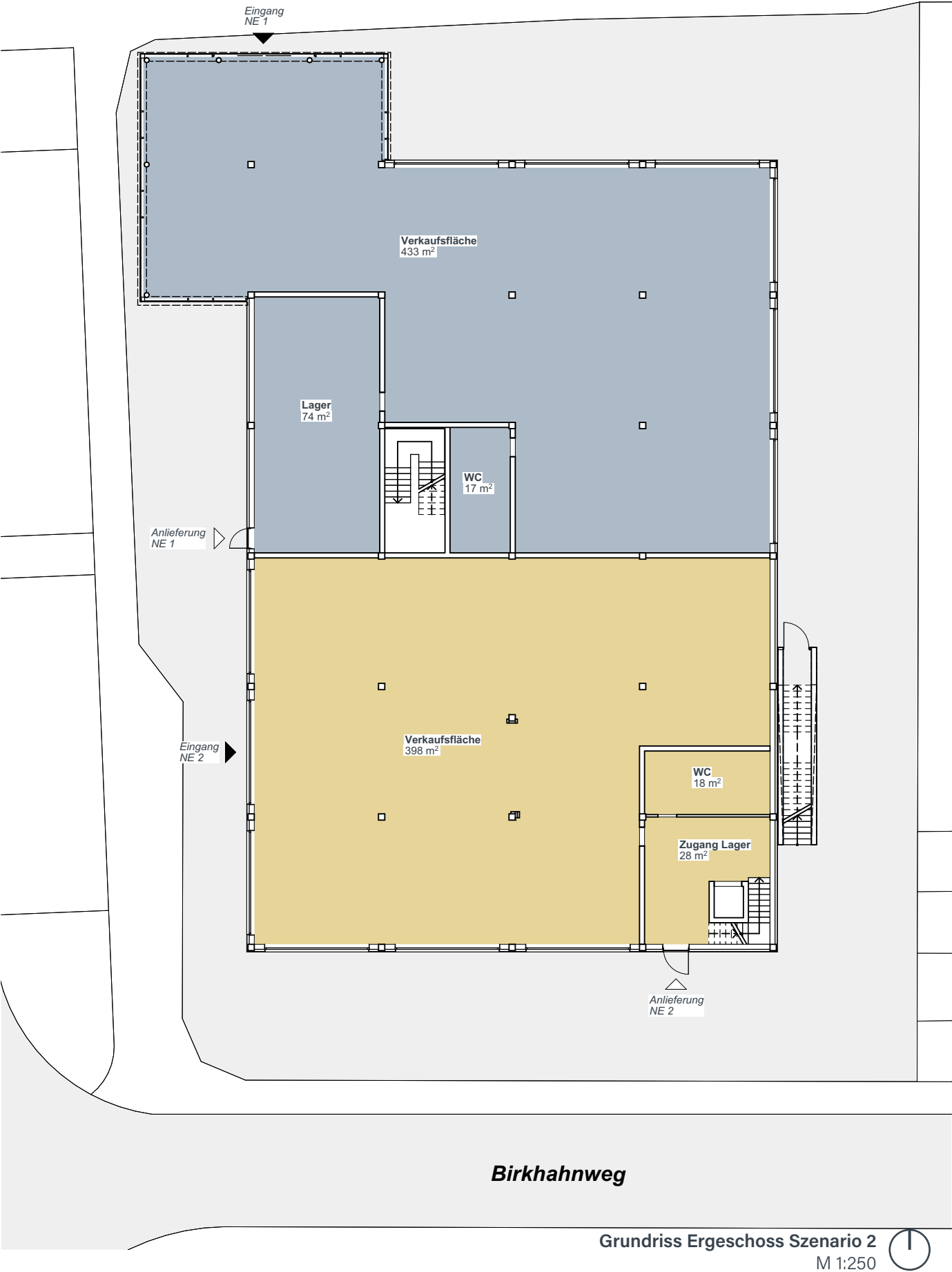


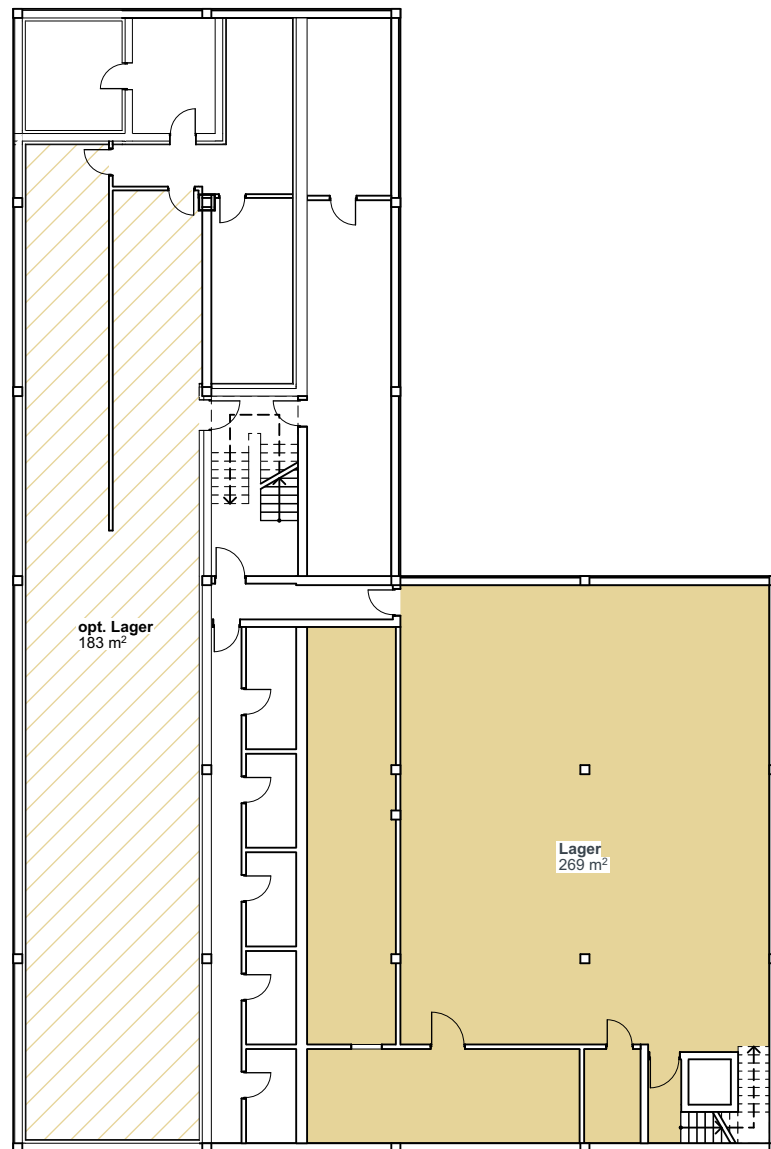
NUF EG
zusätzl. KG
+ optional

444 m²
269 m²
183 m²



Nettokaltmiete
ab 9,00€ /m²







Szenario 3: Drei Nutzungseinheiten – vielseitige Struktur mit differenzierten Flächen

In Szenario 3 wird die Erdgeschossfläche in drei eigenständige Nutzungseinheiten unterteilt, die sich in ihrer Größe und Ausrichtung unterscheiden. Diese Variante bietet eine hohe Nutzungsvielfalt – ideal für ein differenziertes Mieterportfolio mit unterschiedlichen Anforderungen an Fläche, Erschließung und Außenwirkung.

Nutzungseinheit 1 (kleinere Fläche)

Der Zugang erfolgt über den bestehenden Glasanbau mit automatischer Schiebetür an der Straße „An der Seikenkapelle“. Die Fläche gliedert sich in einen offenen, vorderen Verkaufs- oder Empfangsbereich, ergänzt durch einen rückwärtigen Funktionsbereich mit Lager und WC-Anlage. Letzterer ist über eine seitlich gelegene Bestandstür zusätzlich separat zugänglich und kann für Anlieferungen oder als Nebeneingang genutzt werden. Die Einheit eignet sich gut für Showroom-, Studio- oder beratungsorientierte Nutzungen.

Nutzungseinheit 2 (kleinere Fläche)

Diese kompakte Einheit erhält einen neu geschaffenen Zugang über die Nordfassade, ebenfalls zur Straße An der Seikenkapelle orientiert. Ein kleiner Vorplatz durch den Fassadenrücksprung verleiht dem Eingang eine hohe Aufenthaltsqualität – etwa als Aufenthaltszone oder mögliche Außenfläche für Café- oder Gastronomiekonzepte (Genehmigung vorbehalten).

Die Fassadenausrichtung nach Nord-Ost bietet gute Belichtungsverhältnisse und Sichtbeziehungen. Die Fläche eignet sich ideal für kleinere Nutzungen wie Café, Atelier, Kleingewerbe oder Studio. Der WC-Bereich wird funktional am be-

stehenden Treppenhaukern ergänzt und ermöglicht eine wirtschaftliche und kompakte Erschließung.

Nutzungseinheit 3 (größte Einheit)

Der großzügige, südlich ausgerichtete Gebäudeteil bildet die dritte Einheit und verfügt über einen eigenen Eingang an der Westfassade (Auerhahnstraße). Die Einheit ist über eine bestehende Tür im Süden des Gebäudes zusätzlich anlieferbar.

Wie bereits in Szenario 2 erhält diese Einheit alleinige Nutzung der Lagerflächen im Kellergeschoss, die über den bestehenden Treppen- und Lastenaufzugskern erschlossen sind. Die Fläche bietet sich für großzügige Verkaufs- oder Präsentationsnutzungen, aber auch für gastronomische oder gesundheitsnahe Konzepte mit erweitertem Lagerbedarf an.

Übersicht Nutzungseinheiten

Szenario 3

Nutzungseinheit 1



NUF EG

280 m²**Nettokaltmiete**
ab 9,00€ /m²

Nutzungseinheit 2

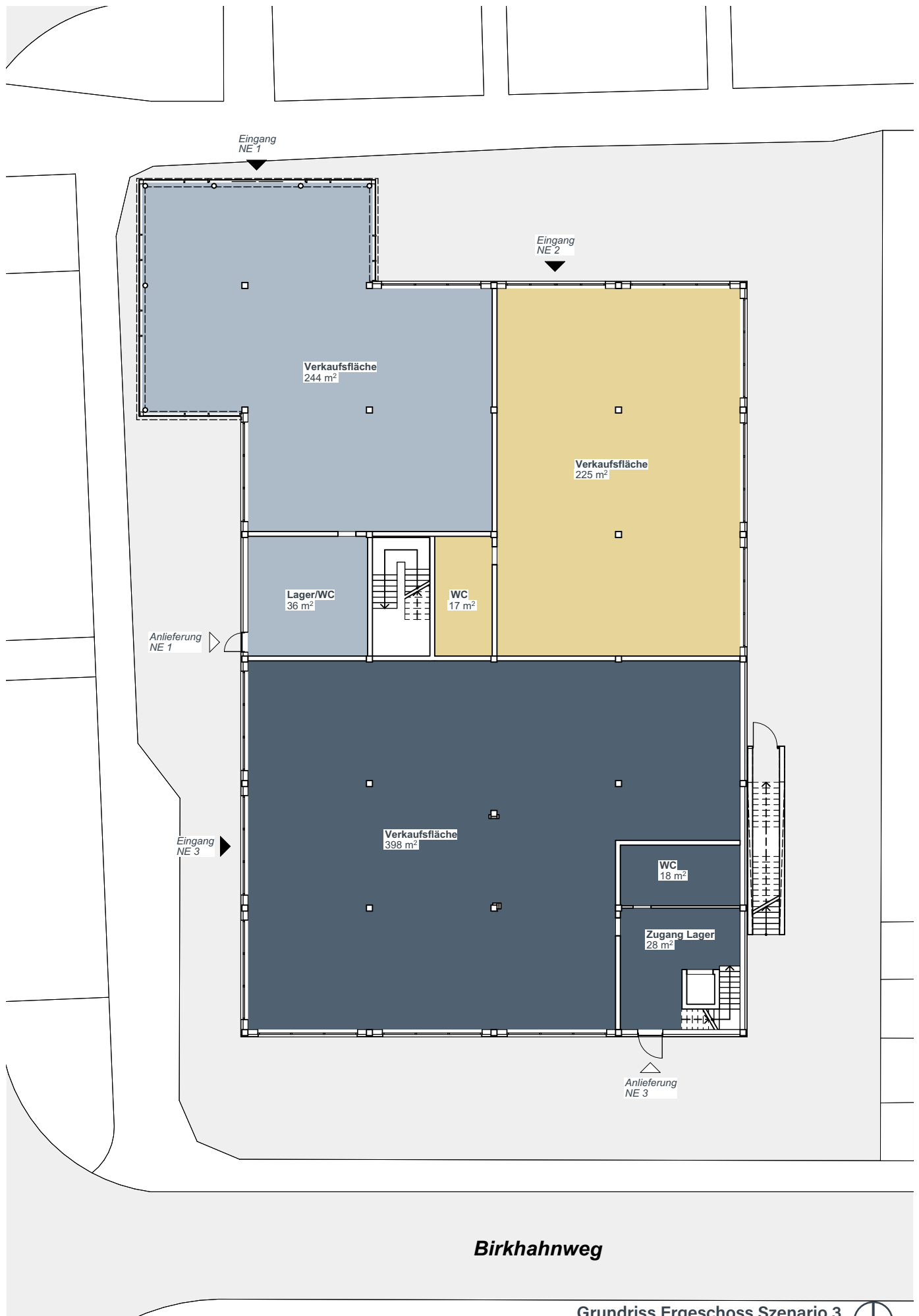


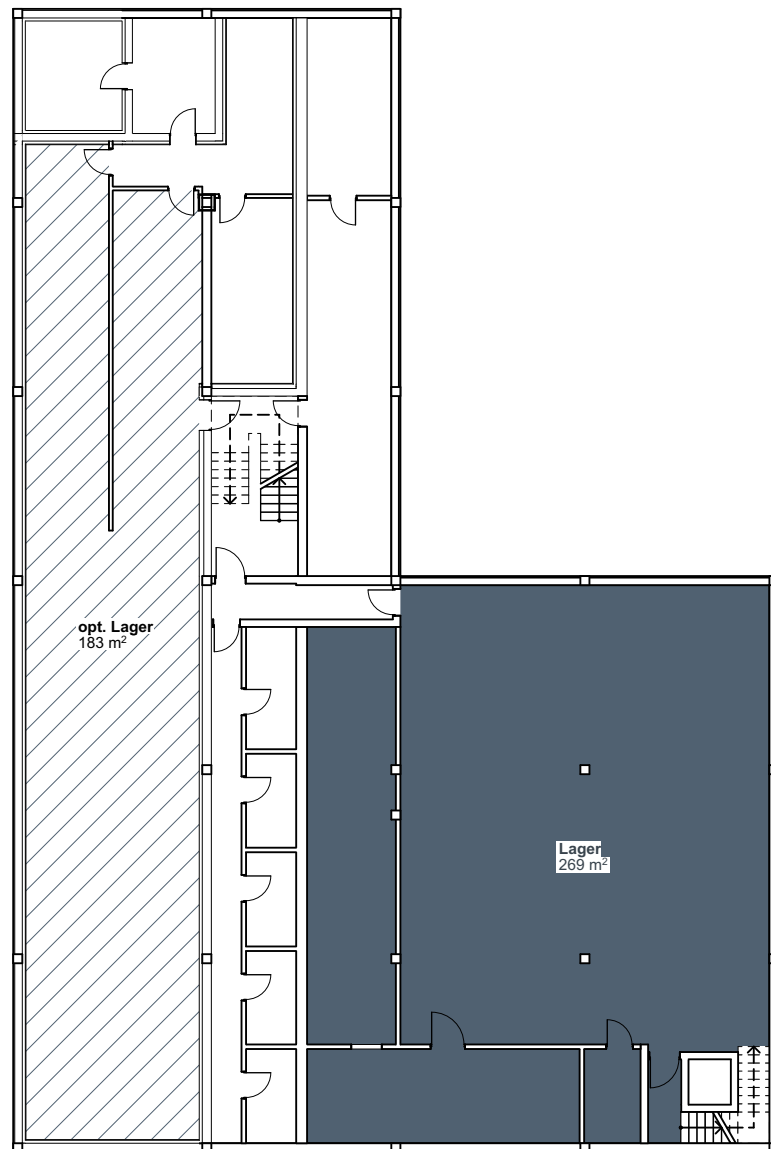
NUF EG

242 m²**Nettokaltmiete**
ab 9,00€ /m²

Nutzungseinheit 3

**NUF EG**
zusätzl. KG
+ optional**444 m²**
269 m²
183 m²**Nettokaltmiete**
ab 9,00€ /m²





Drei Szenarien – vielfältige Möglichkeiten für flexible Nutzungen

Die dargestellten drei Szenarien zeigen auf, wie die ebenerdige Gewerbefläche des ehemaligen EDEKA-Markts auf unterschiedliche Weise neu belebt und erfolgreich in das Quartier eingebunden werden kann. Allen Varianten gemeinsam ist die hohe Flexibilität, die sich aus der offenen Gebäudestruktur, dem klaren Stützenraster und der guten Erschließung ergibt.

- **Szenario 1** bietet eine großzügige Nutzungseinheit für einen einzelnen Mieter mit hohem Raumbedarf – ideal für Konzepte, die Sichtbarkeit, Raumtiefe und eine klare Adressbildung vereinen möchten.
- **Szenario 2** teilt die Fläche in zwei gleichwertige Einheiten mit eigenständigen Eingängen, ideal für eine Kombination aus z. B. Dienstleistung und Gastronomie oder zwei separate Praxen, Studios oder Bildungsformate.
- **Szenario 3** eröffnet durch drei unterschiedlich große Einheiten ein besonders vielfältiges Nutzungskonzept und eignet sich für einen gemischten Mietermix, der urbane Lebendigkeit und kreative Angebote zusammenbringt.

Alle Varianten ermöglichen eigenständige Zugänge, wirtschaftliche Erschließung und – je nach Szenario – die gezielte Nutzung von Lagerflächen, Außenbereichen oder Schaufensterzonen. Eine individuelle Anpassung der Flächenaufteilung an konkrete Mieterbedürfnisse ist jederzeit möglich und ausdrücklich gewünscht.

Somit bieten sich ideale Voraussetzungen für ein zukunftsfähiges, quartiersverträgliches und identitätsstiftendes Nutzungskonzept – angepasst an Marktpotenzial, Zielgruppen und Standortqualität.

Ihre Partner in Dorsten

Vermarktung



TPI DORSTEN GMBH
PROJEKTENTWICKLUNG

TPI Dorsten GmbH
Auf'm Diek 30
46284 Dorsten
Telefon 02362 / 97 44 0
Fax 02362 / 79 44-44
Mail info@tpi-dorsten.com
Web tpi-dorsten.com

Vermietung



ipe Dorsten Verwaltungs GmbH
Barbarastraße 56a
46282 Dorsten
Telefon 02362 / 952620
Web ipe-dorsten.de

Architektur



THIEKEN ARCHITEKTEN + INGENIEURE GmbH
Auf'm Diek 30
46284 Dorsten
Telefon 02362 / 97 44 0
Fax 02362 / 79 44-44
Web thieken.com



TPI DORSTEN GMBH
PROJEKTENTWICKLUNG

