

Entwurfs-Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 342 (Bereich westlich Friedrich-Ebert-Straße/ südlich Kol- pingstraße)

als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Bau-
gesetzbuch

Stand: Offenlage sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Be-
lange nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB und
§ 4 Abs. 2 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsgrundlagen	1
1.1.	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	1
1.2.	Planungsanlass, Planungsziele und Planverfahren	1
2.	Planungsrechtliche Situation	4
2.1.	Regional- und Landesplanerische Vorgaben	4
2.2.	Landschaftsplan	4
2.3.	Flächennutzungsplan	4
2.4.	Bestehende Bebauungspläne	4
2.5.	Sonstige geltende Satzungen, Verordnungen und Rechte	5
3.	Räumliche und strukturelle Ausgangssituation	6
3.1.	Stadträumliche Einbindung, bestehende Nutzung	6
3.2.	Erschließung und Verkehr	6
3.3.	Überschwemmungsgebiete, Starkregenereignisse, Hochwassergefahren und –risiken	7
3.4.	Klima	9
3.5.	Infrastrukturtrassen	10
3.6.	Bergbau und Bergrecht	10
3.7.	Eigentumsverhältnisse	11
3.8.	Baulasten	11
3.9.	Kampfmittel	11
3.10.	Denkmalschutz	13
3.11.	Bodendenkmalschutz	15
4.	Bestehende Konzepte und Untersuchungen	16
4.1.	Einzelhandels- und Zentrenkonzept	16
4.2.	Kooperatives Baulandmodell	16
5.	Inhalte des Bebauungsplanes	18
5.1.	Grundzüge der Planung	18
5.2.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 3 BauNVO)	18
5.3.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 21a BauNVO)	20
5.4.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22 und 23 BauNVO)	23
5.5.	Sonstige Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB	24
5.6.	Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)	26
5.7.	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6a BauGB)	26
5.8.	Hinweise	27
6.	Umweltbelange	30
6.1.	Eingriff/ Ausgleich	31
6.2.	Wald	31
6.3.	Artenschutz	31
6.4.	Lärmschutz	34
7.	Flächenbilanzierung	37
8.	Bodenordnende Maßnahmen	37
9.	Kosten	37

10. Frühzeitige Beteiligungen	38
10.1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	38
10.2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	40
11. Grundlagen und Quellen	47
11.1. Rechtsgrundlagen	47
11.2. Gutachten und sonstige Quellen	47
12. Anlagen	48

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtsplan	1
Abbildung 2: Luftbild	6
Abbildung 3: Starkregen, Überflutungsanalyse, T20	7
Abbildung 4: Starkregen, Überflutungsanalyse, T50	7
Abbildung 5: Hochwassergefahrenkarte, Emscher-System, HQextrem	8
Abbildung 6: Klimafunktionskarte der Klimaanalyse	9
Abbildung 7: Planungshinweiskarte der Klimaanalyse	10
Abbildung 8: Ergebnis der Luftbilddauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes	12
Abbildung 9: Fassadenschmuck am Haus des Handwerks, Friedrich-Ebert-Straße 90	14
Abbildung 10: Rasterlärmkarte der maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 (2018)	25
Abbildung 11: Hausanschlussleitungen der Deutschen Telekom	42
Abbildung 12: Urkarte der Stadt Dinslaken	45

1. Planungsgrundlagen

1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich in der Dinslakener Innenstadt westlich der Friedrich-Ebert-Straße und südlich der Kolpingstraße. (vgl. Abbildung 1). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist rund 2.375 m² bzw. 0,24 ha groß und beinhaltet in der Gemarkung Dinslaken, auf der Flur 41 die Flurstücke Nr. 83, 84 und 85. Der Geltungsbereich wird im Osten durch die Friederich-Ebert-Straße und im Norden durch die Kolpingstraße begrenzt. Die westliche Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird durch den rückwärtigen Erschließungsweg, der von der Kolpingstraße aus zugänglich ist, gebildet. Dieser bildet gleichzeitig die westliche Grenze der Flurstücke Nr. 83, 84 und 85. Die südliche Grenze des Geltungsbereiches fällt mit der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes Nr. 85 zusammen (vgl. Anlage 1).

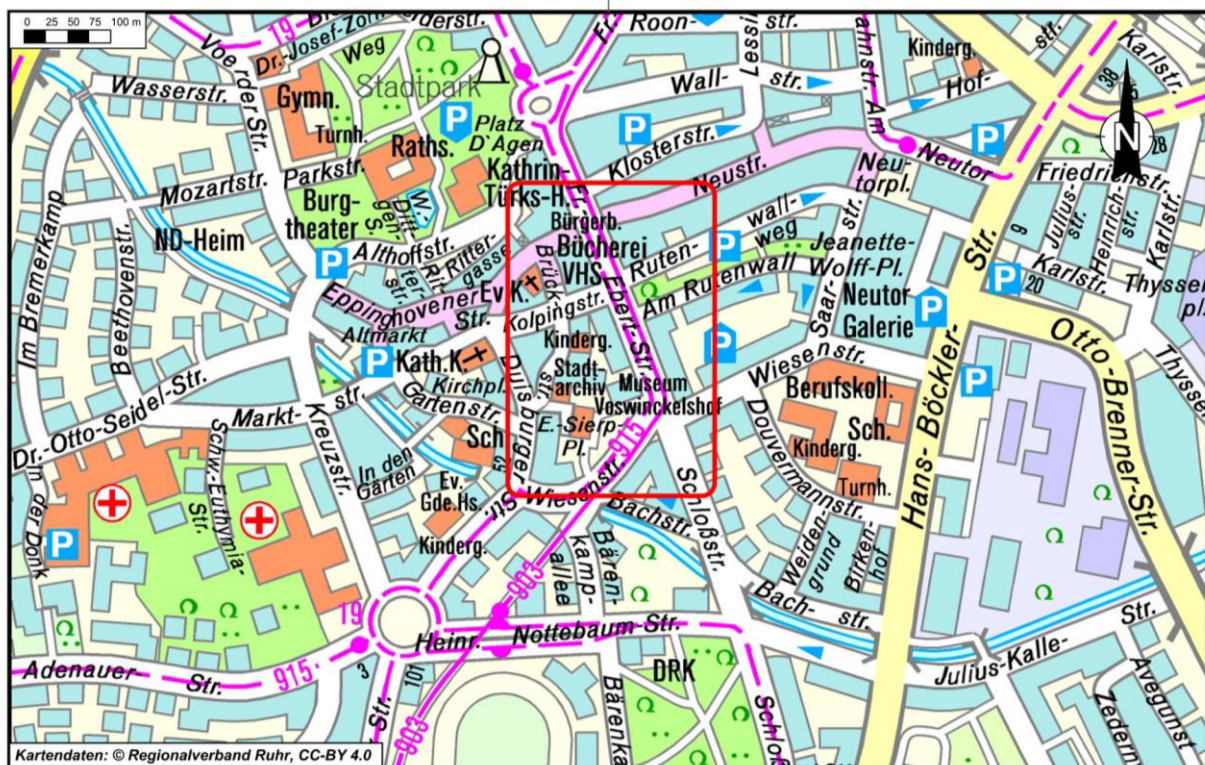


Abbildung 1: Übersichtsplan

1.2. Planungsanlass, Planungsziele und Planverfahren

1.2.1. Planungsanlass

Der Eigentümer des Eckgrundstückes an der Friedrich-Ebert-Straße und der Kolpingstraße beabsichtigt, an dieser städtebaulich bedeutsamen Stelle, nach dem Rückbau des bisherigen Baukörpers, ein neues Gebäude zu errichten. Dazu hat dieser eine Bauvoranfrage bei der Stadt Dinslaken gestellt. Bei der Prüfung des Antrages wurde festgestellt, dass das beabsichtigte Vorhaben nicht mit dem bisherigen Planungsrecht in Einklang zu bringen ist. Der dort derzeit gültige Durchführungsplan Nr. 1 ist seit dem 10. Mai 1957 rechtskräftig. Für die Entscheidung über Vorhabenzulassungen im Geltungsbereich des Durchführungsplanes ist zum Teil die Bauordnung des Verbandspräsidenten für den Siedlungsverband Ruhrkohlenbezirk vom 24. Dezember 1938 in der Fassung vom 1. Juni 1946 anzuwenden. Das Planungsrecht ist in den seither vergangenen rund 75 Jahren erheblich reformiert worden. Zudem gilt der Durchführungsplan Nr. 1 nur noch für die mit diesem Planverfahren zu überplanenden Flurstücke. Der sonstige Geltungsbereich des Durchführungsplanes ist bereits durch den Bebauungsplan Nr. 116 (Dinslaken Altstadt) überplant.

Diese Sachlage wird nun zum Anlass genommen, das bisherige (Nachkriegs-)Planungsrecht mit dem gegenwärtigen bauleitplanerischen Instrumentarium zu überplanen und in diesem Zusammenhang die rechtlichen

Voraussetzungen einer städtebaulichen Entwicklung an dieser Stelle zu ermöglichen. Insbesondere für das ehemalige „Haus des Handwerks“ soll durch einen Neubau ein neuer städtebaulicher Akzent gesetzt werden.

Aufgrund der räumlichen Ausdehnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 342 wird der Durchführungsplan nunmehr vollständig überlagert und ist somit bei Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 342 nicht mehr anzuwenden.

1.2.2. Planungsziele

Ziel der Planung ist es, den bislang mit den Kettenhäusern bebauten Bereich städtebaulich neu zu fassen. Die Planung ermöglicht eine Bebauung in einer urbanen Dichte, die diesem innerstädtischen Standort angemessen ist. Gleichwohl wird dies in einer klimatisch angepassten Bauweise getan, bei der eine Dachbegrünung zur Regenrückhaltung und zur mikroklimatischen Aufwertung umgesetzt wird. Die Höhe der künftigen Bebauung wird an die in der Umgebung befindlichen Bestandsbebauung angepasst. Somit wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung durch die Planung gesichert.

1.2.3. Planverfahren

Das Plangebiet erfüllt die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB. Der Geltungsbereich liegt in der Dinslakener Innenstadt und ist derzeit vollständig bebaut. Somit ist die planungsrechtliche Umsetzung eines Ersatzbaus eine Maßnahme der Innenentwicklung. Infolgedessen handelt es sich hier um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, welcher grundsätzlich im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden darf (vgl. § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB).

Die einschränkende Anwendungsvoraussetzung des § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB, dass ein Bebauungsplan nur im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden darf, wenn in ihm die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, ist im vorliegenden Fall ebenfalls unmittelbar erfüllt, da der gesamte Geltungsbereich lediglich rund 2.378 m² umfasst. Der Bebauungsplan steht in keinem engen sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang mit anderen ggf. in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen, deren Grundfläche sonst mitzurechnen wäre.

Der Ausschlussstatbestand des beschleunigten Verfahrens des § 13a Abs. 1 S. 4 BauGB greift ebenfalls nicht, da durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Bereits die Gebietstypik eines Urbanen Gebietes nach § 6a BauNVO schließt derartige Vorhaben aus.

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden durch den aufzustellenden Bebauungsplan ebenfalls nicht beeinträchtigt, da diese Gebiete hier nicht vorhanden sind. Bei der Planung sind auch keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten, da entsprechende Nutzungen in einem Urbanen Gebiet nach § 6a BauNVO nicht vorgesehen und somit unzulässig sind. Somit greifen die Ausschlussstatbestände des § 13a Abs. 1 S. 5 BauGB hinsichtlich des beschleunigten Verfahrens ebenfalls nicht.

Das beschleunigte Verfahren weist gemäß § 13a Abs. 2 BauGB, in Abgrenzung zu einem Vollverfahren, folgende verfahrensrechtliche Besonderheiten auf:

Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 S. 1 BauGB entsprechend (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Somit kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Zudem kann der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Ebenfalls kann den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Im hier betriebenen Aufstellungsverfahren wird von den zuvor genannten Verfahrenserleichterungen kein Gebrauch gemacht. Die frühzeitigen Unterrichtungen und Erörterungen nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB werden durchgeführt. Ebenfalls wird die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Gemäß § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a

Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten) ist nicht anzuwenden.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Für den Geltungsbereich des hiesigen Bebauungsplanes stellt der Flächennutzungsplan nach der besonderen Art der baulichen Nutzung (Baugebiete) ein Kerngebiet im Sinne des § 1 Abs. 2 BauNVO dar (vgl. Absatz 2.3). Das Urbane Gebiet ist nicht aus der Darstellung eines Kerngebietes zu entwickeln. Von der Ermächtigung des § 13a Abs. 2 Nr. 2 HS. 1 BauGB wird insofern Gebrauch gemacht. Durch die Festsetzung eines Urbanen Gebietes wird die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt. Das Urbane Gebiet wurde im Jahr 2017 in die Baunutzungsverordnung eingefügt, um gerade innerstädtische Lagen mit einer höheren baulichen Dichte und einem hohen Grad an Nutzungsmischungen planungsrechtlich zu ermöglichen. Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 HS. 3 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Der klarstellenden Regelung des § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB zur Berücksichtigung von Bedarfen unter anderem an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in der Abwägung in angemessener Weise wird unmittelbar entsprochen, da gerade der Baugebietstyp eines Urbanen Gebietes nach § 6a BauNVO entsprechende Nutzungen ermöglicht und diese mit diesem Bebauungsplan planungsrechtlich festgesetzt werden.

Abschließend gelten im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im hier vorliegenden Planungsfall Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Hoffflächen der Bestandsgebäude werden derzeit als Abstellflächen für Pkw verwendet. Vereinzelt sind kleinere, unzusammenhängende Flächen mit aufstehender Ruderalvegetation vorhanden. Die vorhandenen Bäume werden gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Dinslaken bewertet.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1. Regional- und Landesplanerische Vorgaben

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Kulturlandschaftsbereiche werden im GEP 99 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht benannt.

Zurzeit wird der Regionalplan Ruhr (RPR), als neuer und einheitlicher Regionalplan für das Verbandsgebiet des Regionalverbandes Ruhr (RVR), aufgestellt. Mit dem Erarbeitungsbeschluss der Verbandsversammlung des Regionalverbandes Ruhr vom 6. Juli 2018 sind die in Aufstellung befindlichen Ziele des Regionalplans in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen (§ 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) in Verbindung mit § 4 Abs. 1 ROG). Das Plangebiet wird auch in der derzeitigen Entwurfsfassung des RPR als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Auch im RPR werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Kulturlandschaftsbereiche benannt.

Gegenüber dem GEP 99 ergibt sich demnach keine Veränderung zur regional- und landesplanerischen Beurteilung des Geltungsbereiches.

Die hier vorliegende Planung entspricht den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW). Sie entspricht insbesondere dem Ziel 6.1-1 der flächensparenden und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung sowie dem Grundsatz 6.1-6 des Vorrangs der Innenentwicklung.

2.2. Landschaftsplan

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des geschlossenen Siedlungsbereiches, findet der Landschaftsplan des Kreises Wesel für den Raum Dinslaken/ Voerde hier keine Anwendung.

2.3. Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Dinslaken, vom 20. Februar 1980 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 342 als Kerngebiet dargestellt. Dem Entwicklungsgebot der Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan des § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB kann daher nicht unmittelbar entsprochen werden. Allerdings ermächtigt § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im hier vorliegenden beschleunigten Verfahren dazu, den Bebauungsplan aufzustellen, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Im Übrigen wird auf die Ausführungen zur Zulässigkeitsvoraussetzung des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zum Planverfahren verwiesen.

2.4. Bestehende Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich des hier aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 342 besteht bereits Planungsrecht. Für diesen Bereich gilt der seit dem 10. Mai 1957 rechtskräftige Durchführungsplan Nr. 1 (Altmarkt). In Verbindung mit diesem Durchführungsplan ist zum Teil die Bauordnung des Verbandspräsidenten für den Siedlungsverband Ruhrkohlenbezirk vom 24. Dezember 1938 in der Fassung vom 1. Juni 1946 anzuwenden. Der Durchführungsplan Nr. 1 setzt für die Flurstücke „Geschäftsgebiet“, III-geschossige Bebauung (D III) fest. D-Gebiete sind Baugebiete, die vornehmlich dem Geschäftsverkehr und erst in zweiter Reihe dem Wohnbedürfnis dienen. Zulässig sind Geschäftshäuser mit und ohne Wohnungen, Kaufhäuser, Bürohäuser usw. sowie Lagergebäude; in beschränktem Umfang auch gewerbliche Betriebe. Das Erdgeschoss ist stets zu Geschäftszwecken zu verwenden. Hintergebäude sind, soweit nicht andere Vorschriften entgegenstehen, bis zu drei Vollgeschossen erlaubt; sie dürfen keine Wohnungen enthalten (vgl. Seite 29, § 7A Nr. 36, Bauliche Nutzung von Grundstücken in Gemeinden, in denen Baugebiete ausgewiesen sind, D-Gebiete, Nrn. 41, 42, 43).

In Geschäftsgebieten gelten für die Baudichte folgende Vorschriften (vgl. Seite 30, § 7A, Nr. 44):

1. Vollgeschosse: III,
2. Bebaubarkeit: bis zu 5/10 der Grundstücksfläche,
3. Geschossflächenzahl: 1,5,
4. Bauweise: geschlossene Hausreihen mit Brandmauern auf den Nachbargrenzen
5. Festsetzung der Bautiefe
6. Der Durchführungsplan Nr. 1 setzt außerdem entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze „private Grünfläche“ fest.

Da diese Festsetzungen zum Teil (private Grünfläche) nicht umgesetzt wurden und zudem nicht mit den gegenwärtigen städtebaulichen Zielen für diesen Bereich vereinbar sind, ist durch den hier aufzustellenden Bebauungsplan neues Planungsrecht zu schaffen.

Der Durchführungsplan Nr. 1 gilt bisher nur noch für die mit diesem Planverfahren zu überplanenden Flurstücke. Der sonstige Geltungsbereich des Durchführungsplanes ist bereits durch den Bebauungsplan Nr. 116 (Dinslaken Altstadt) überplant. Aufgrund der räumlichen Ausdehnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 342 wird der Durchführungsplan nunmehr vollständig überlagert und ist somit nicht mehr anzuwenden.

2.5. Sonstige geltende Satzungen, Verordnungen und Rechte

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen in der Innenstadt von Dinslaken vom 17. Dezember 2014.

Der Geltungsbereich liegt in der am 6. Juli 2011 per Allgemeinverfügung bekanntgemachten Umweltzone der Stadt Dinslaken.

Es gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Dinslaken (Baumschutzsatzung) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Ratsbeschluss vom 17. Dezember 2019. Diese findet sinngemäß auch Anwendung auf Straßenbäume.

3. Räumliche und strukturelle Ausgangssituation

3.1. Stadträumliche Einbindung, bestehende Nutzung

Das Plangebiet liegt in der Dinslakener Innenstadt westlich der Friedrich-Ebert-Straße und südlich der Kolpingstraße im Übergang des Rutenwalls zur Altstadt (vgl. Abbildung 2).



Abbildung 2: Luftbild

Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten sind unmittelbar und fußläufig im direkten Umfeld des Plangebietes im Hauptzentrum der Dinslakener Innenstadt vorhanden.

Der Zugang zu Grün- und Freiflächen ist ebenso fußläufig im Dinslakener Stadtpark und dem Rutenwall sowie dem Areal zwischen Schloßstraße und Bärenkampallee vorhanden.

Das ehemalige „Haus des Handwerks“ ist derzeit leerstehend. Im (durchgehenden) Erdgeschoss der beiden südlichen Gebäude ist ein Wettbüro ansässig. In den übrigen Geschossen befindet sich Wohnnutzung.

3.2. Erschließung und Verkehr

Das Plangebiet ist unmittelbar über den öffentlichen Personennahverkehr über die Haltestelle Neustraße erschlossen. Über die Friedrich-Ebert-Straße, die Wiesenstraße und die Duisburger Straße ist das Plangebiet auch für den Individualverkehr an das regionale Straßennetz angebunden (L1 – Hans-Böckler-Straße, B8 – Willy-Brandt-Straße).

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. In der Friedrich-Ebert-Straße sind Regen- und Schmutzwasserkanäle vorhanden. In der Kolpingstraße ist ebenfalls ein Regenwasserkanal verlegt.

Die Innenstadt mit ihren vielfältigen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen ist fußläufig erreichbar.

3.3. Überschwemmungsgebiete, Starkregenereignisse, Hochwassergefahren und –risiken

3.3.1. Überschwemmungsgebiete

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 342 befinden sich keine festgesetzten, vorläufig gesicherten oder ermittelten Überschwemmungsgebiete.

3.3.2. Starkregenereignisse

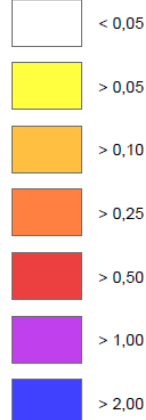
Aufgrund der allgemein zunehmenden Häufigkeit und Intensität von Starkregenereignissen und deren Folgen durch Überflutungen, wurde für Dinslaken im Jahr 2016 eine stadtgebietsweite Überflutungsanalyse erarbeitet. Die Analyse der Dr. Pecher AG ergab eine objektive Ermittlung von Schwerpunktgebieten nach Starkregenereignissen, die als Entscheidungsgrundlage für Anpassungsmaßnahmen in städtebaulichen Planungsprozessen dient. Es wird grundsätzlich zwischen Niederschlagsereignissen mit einer Wiederkehrzeit von 20 Jahren (T20) und von 50 Jahren (T50) unterschieden. Abbildung 3 und Abbildung 4 zeigt das Analyseergebnis für den Planbereich für beide Wiederkehrzeiten.



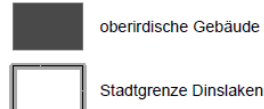
Zeichenerklärung

Überflutung bei Starkregen

maximaler Wasserstand [m]



topographische Daten



pecher
Dr. Pecher AG · Klinkerweg 5 · 40699 Erkrath

DINSLAKEN

Topographische und hydraulische Analysen
zur stadtgebietsweiten Überflutungsanalyse

Abbildung 3: Starkregen, Überflutungsanalyse, T20



Abbildung 4: Starkregen, Überflutungsanalyse, T50

Von einer Überflutung aufgrund von Starkniederschlägen sind insbesondere die westlichen Bereiche der Flurstücke mit Wasserständen zwischen 10 cm und 25 cm betroffen. Dabei handelt es sich derzeit um Freiflächen. Ebenso zeigen sich Wasserstände zwischen 5 cm und 10 cm entlang der westlichen Straßenseite der Friedrich-Ebert-Straße.

Es handelt sich infolgedessen bezüglich der Betroffenheit von Starkniederschlägen hinsichtlich der Fläche oder des Wasserstandes nicht um ein Schwerpunktgebiet, für das besondere Anpassungsmaßnahmen erforderlich wären. Spezielle Regelungen im Bebauungsplan werden somit nicht getroffen.

3.3.3. Hochwassergefahren und -risiken

Gemäß dem Bundesraumordnungsplan Hochwasser (BRPH) sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der verfügbaren Daten zu prüfen (Ziel I.1.1. BRPH) sowie die Auswirkungen des Klimawandels mit Blick auf Hochwasserereignisse und Starkregen (vgl. Absätze 3.3.2 und 3.4) vorausschauend zu prüfen (Ziel I.2.1. BRPH). Hochwasserminimierende Aspekte sollen berücksichtigt werden und auf eine weitere Verringerung von Schadenspotenzialen ist hinzuwirken (Grundsatz II.1.1. BRPH). Das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens ist, soweit es hochwasserminimierend wirkt, zu erhalten (Ziel II.1.3. BRPH).

Die Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten der Bezirksregierung Düsseldorf beinhalten Informationen zu Hochwasserszenarien unterschiedlicher Wahrscheinlichkeit. Dabei informieren Hochwassergefahrenkarten über das Ausmaß möglicher Überflutungen. Hochwasserrisikokarten geben Auskunft über mögliche nachteilige Auswirkungen auf potentiell betroffene Einwohner, wirtschaftliche Tätigkeit sowie Natur-, Sach- und Kulturgüter. In Extremszenarien wird dargestellt, mit welchen Beeinträchtigungen gerechnet werden muss, falls es nicht nur zu einem extremen Hochwasser, sondern zusätzlich auch zu Dammbrüchen und zu einem Ausfall der Pumpwerke kommt.

Das Plangebiet ist von keinem Hochwasserszenario des Rheins oder des Rotbach-Systems betroffen.

Bei einem Hochwasserszenario HQ_{extrem} des Emscher-Systems ist, unter der Voraussetzung eines Deichbruchs, im Geltungsbereich mit einem Hochwasserstand von bis zu 1 m zu rechnen (vgl. Abbildung 5). Diese Hochwasser haben ein Wiederholungsintervall von mehr als 100 Jahren und werden als sogenannte Jahrtausendhochwasser bezeichnet.

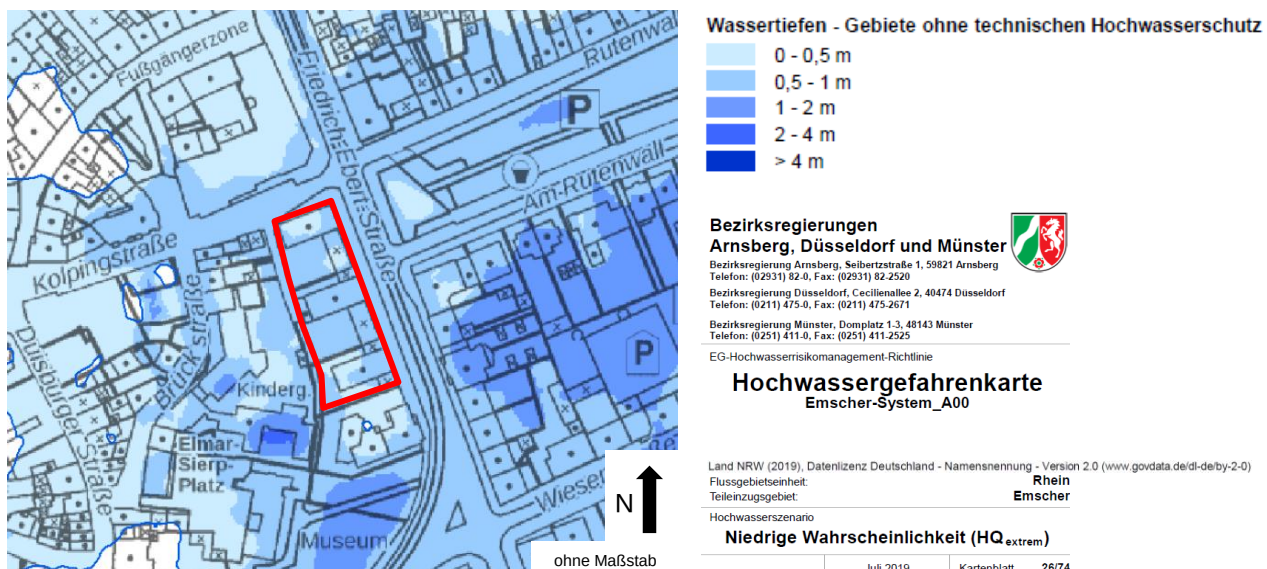


Abbildung 5: Hochwassergefahrenkarte, Emscher-System, HQ_{extrem}

Die entsprechende Hochwasserrisikokarte weist diese Flächen als Bereich mit einer wirtschaftlichen Tätigkeit als Wohnbauflächen und Flächen gemischter Nutzung aus.

Da das Plangebiet im innerstädtischen Bereich liegt, es sich nicht um eine Neuinanspruchnahme von Flächen handelt sowie aufgrund der immensen Großflächigkeit der möglichen Überschwemmung über den gesamten innerstädtischen Bereich in Verbindung mit dem eher geringen Überflutungsmaß von bis zu 1 m und der

Seltenheit des Eintritts des Ereignisses, werden die Belange der erforderlichen städtebaulichen Entwicklung durch eine Maßnahme der Innenentwicklung zur planungsrechtlichen Ausweisung von Wohnnutzungen, Gewerbenutzung sowie soziale und kulturelle Nutzung in der Dinslakener Innenstadt in verträglicher Weise abwägend über die Belange des Hochwasserschutzes und Hochwasservorsorge gestellt (§ 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 1 Abs. 7 BauGB). Zudem werden derzeit weitere Retentionsflächen zur Abwendung bzw. Milderung der Auswirkungen derartiger Ereignisse ausgebaut. Der Schutz von Leben und Gesundheit sowie die Vermeidung erheblicher Sachschäden sind damit planerisch abwägend berücksichtigt.

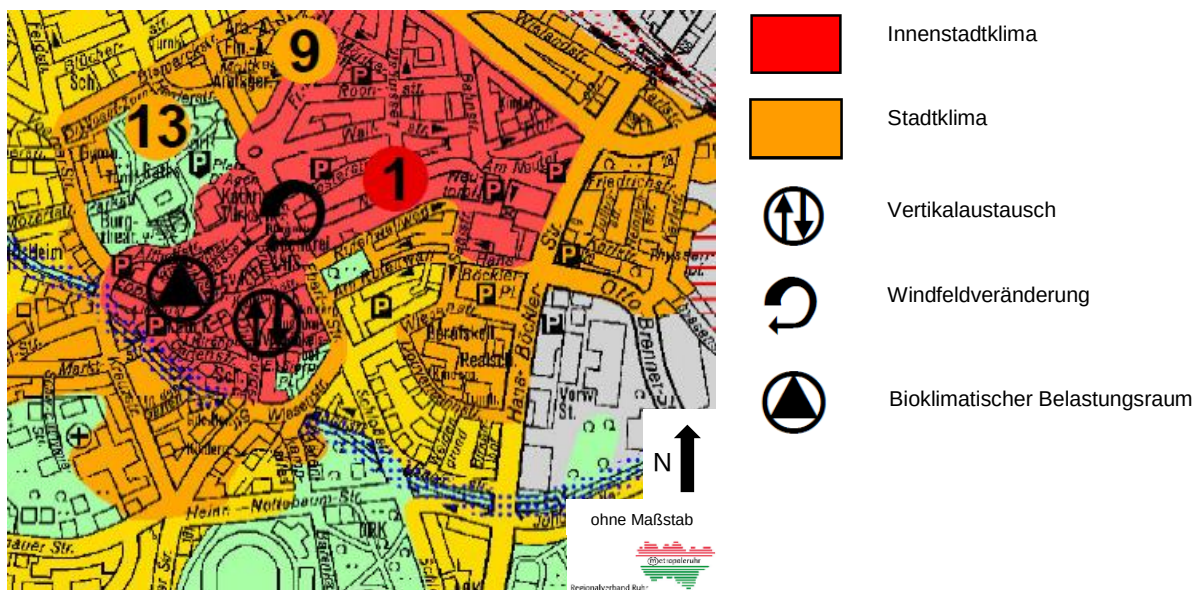
Der Sachverhalt wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen (vgl. Absatz 5.7).

3.4. Klima

In der synthetischen Klimafunktionskarte der Klimaanalyse des Regionalverbandes Ruhr für die Stadt Dinslaken aus dem Jahr 2013 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 342 als Bereich des Innenstadtklimas im unmittelbaren Übergang zum Stadtklima dargestellt (vgl. Abbildung 6). Das Innenstadtklima ist geprägt durch eine hohe Verdichtung. Es bildet sich eine sehr ausgeprägte Wärmeinsel. Der verringerte Luftaustausch führt zu bioklimatischen und lufthygienischen Belastungen. Es besteht ein Winddiskomfort im Bereich der Straßenzüge durch Wirbelbildung. Die Kanalisierung entlang der Bebauung führt zu Zugigkeit und Böigkeit. Bei austauscharmen Wetterlagen ergibt sich eine erhöhte Luftschadstoffkonzentration. Das Stadtklima weist ähnliche Eigenschaften auf, jedoch in leicht abgeschwächter Intensität.

Die Planungshinweiskarte der Klimaanalyse (vgl. Abbildung 7) benennt für den Lastraum der hochverdichteten Innenstadt Maßnahmen der Reduktion von Schadstoffemissionen, insbesondere des Kfz-Verkehrs. Belüftungsschneisen sollen erhalten und an den Rändern geöffnet werden. Straßenräume und Innenhöfe sollen begrünt werden. Grün- und Freiflächen sollen erhalten und ausgebaut werden. Eine weitere Versiegelung soll nicht zugelassen werden. Hingegen ist eine Entsiegelung sowie die Umsetzung einer Dach- und Fassadenbegrünung anzustreben. Der Luftaustausch soll gefördert werden.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes wird die gegenwärtige klimatische Situation nicht unmittelbar verschlechtert. Die Flächen des Geltungsbereiches sind bereits jetzt nahezu vollständig versiegelt. Zusätzliche Schadstoffemissionen werden durch das Vorhaben nicht ausgelöst. Durch Maßnahmen der Dachbegrünung wird eine Verbesserung der klimatischen Situation herbeigeführt (vgl. Absatz 5.5.2).



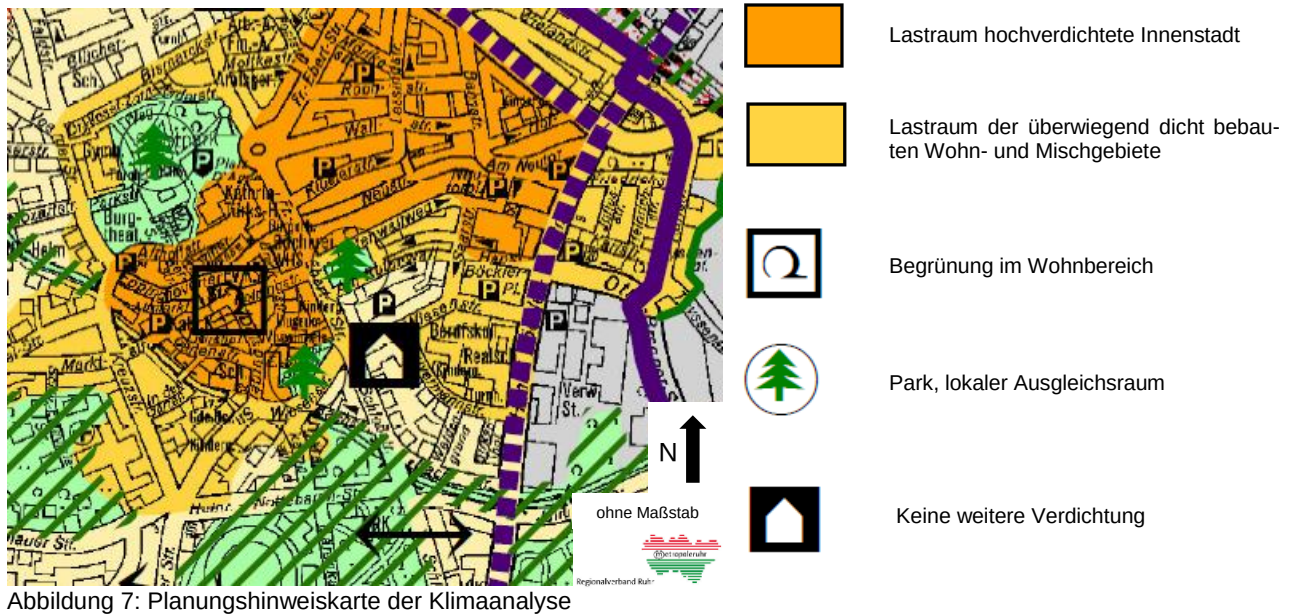


Abbildung 7: Planungshinweiskarte der Klimaanalyse

3.5. Infrastrukturtrassen

Überregionale Infrastrukturtrassen liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

3.6. Bergbau und Bergrecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bereich des Eisensteindistriktfeldes „Gute Hoffnung“. Das Bergrecht an dem Eisensteindistriktfeld ist 1990 erloschen. Die MAN GHH Immobilien GmbH war bis zum Erlöschen des Bergrechtes dessen Rechtsinhaber. Eisenstein ist nur an der Erdoberfläche ergraben worden. Ein untertägiger Bergbau ist nicht erfolgt. Einwirkungen aus der Eisensteinförderung auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind somit auszuschließen.

Der Planbereich liegt zudem über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Rhein 5a“ im Eigentum der RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen sowie über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Wehofen-Gas“. Inhaberin der Erlaubnis ist die Mingas-Power GmbH in Essen. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen sind jedoch erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren, erlaubt, die ganz konkret das „Ob“ und „Wie“ regeln. Vor einer Genehmigungsentscheidung würde gemäß den gesetzlichen Vorschriften eine Beteiligung von ggf. betroffenen Privaten, Kommunen und Behörden erfolgen.

Auch liegt das Plangebiet über dem auf Schwefelkies verliehenen, ebenfalls erloschenen Bergwerksfeld „Bertha II“. Ein Rechtsnachfolger der letzten Eigentümerin sei nicht bekannt.

In den vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Plangebietes kein auch heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau verzeichnet.

Bei der Entscheidung und Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen, um Bergschäden zu vermeiden, handelt es sich grundsätzlich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und zuständigem Bergwerksunternehmer oder –eigentümer zu regeln seien. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollte daher der Eigentümer gefragt werden, ob noch mit Schäden bezüglich des umgegangenen Bergbaus und möglicher zukünftiger bergbaulicher Tätigkeiten zu rechnen sind und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen“ dieser im Hinblick auf seine eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich hält.

Infolgedessen wird eine Kennzeichnung auf der Grundlage des § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan vorgenommen. Auf Absatz 5.6 wird verwiesen.

3.7. Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke befinden sich im Eigentum von wenigen privaten Eigentümern.

3.8. Baulasten

Auf Flurstück Nr. 84 (Gemarkung Dinslaken, Flur 41) ist eine Vereinigungsbaulast mit dem Flurstück Nr. 231 vorhanden. Die Baulast steht dem Vollzug des Bebauungsplanes nicht entgegen.

3.9. Kampfmittel

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 BauGB wurden Informationen zu Kampfmitteln im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eingeholt. Das Ergebnis der Luftbildauswertung, welche durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf durchgeführt wurde, wurde mit Schreiben vom 1. Juli 2022 mitgeteilt.

Die Luftbildauswertung kommt zu dem Ergebnis, dass Luftbilder aus den Jahren 1939 bis 1945 sowie andere historische Unterlagen Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe liefern. Es wird daher empfohlen, eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich der beigefügten Karte durchzuführen (vgl. Abbildung 8). Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben habe, seien diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Erfolgen Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., wird eine Bohrlochdetektion empfohlen.

Die Notwendigkeit und die technische Möglichkeit der geophysikalischen Untersuchungen sind demnach davon abhängig, ob und in welchem Umfang Erdeingriffe auf dem Grundstück durchgeführt werden. Findet im Rahmen der Baumaßnahme kein erheblicher Bodeneingriff (weniger als 80 cm Tiefe) in den gewachsenen Boden (Geländeniveau 1945) statt oder kam es zu erheblichen Geländeänderungen seit dem Ende des Zweiten Weltkrieges (z. B. Bodenaustausch, Auskiesung, Auffüllungen etc.), ist eine Oberflächendetektion bzw. Flächenräumung nicht erforderlich. In Bereichen bestehender Infrastrukturen (Oberflächenversiegelung, erdverlegte Leitungen, Kanäle, Fundamente, bestehende Bebauung in weniger als 5 m Nähe) sind Untersuchungen von zu überbauenden Flächen oder von Schützenlöchern, Stellungen und Laufgräben technisch nicht möglich.

Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist unverzüglich das Ordnungsamt der Stadt Dinslaken, die Feuerwehr oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

Ist eine Überprüfung notwendig und erscheint diese unter Berücksichtigung der oben genannten Hindernisse technisch möglich, sind für die Anwendung des Verfahrens die folgenden Voraussetzungen durch die Bauherren bzw. Grundstückseigentümer auf dessen Kosten zu schaffen:

- Betretungserlaubnis für die Ordnungsbehörden,
- Explizite Erklärung der Leitungsfreiheit, ggf. Verlauf sämtlicher Leitungen ermitteln (nötigenfalls durch Anlegen von Suchgräben bzw. Vorschachtungen) und verbindlich im Gelände anzeigen (Kartenmaterial ist nicht ausreichend für die Untersuchung),
- Abstecken oder Markieren der zu überprüfenden Verdachtsfläche,
- Begehrbarkeit der Detektionsfläche herstellen (Zuwegung erstellen, Freischneiden von Bewuchs, aufräumen, ggf. ebnet),
- Veränderung im Profil des Geländes seit Kriegsende ermitteln (Auffüllungen, Aufschüttungen oder Ähnliches); Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben,
- ferromagnetische Störfelder im Bereich der Detektionsfläche einschließlich eines Überlappungsbereiches von mindestens 5 m entfernen (Zäune, Fahrzeuge, Baustelleneinrichtungen),
- Oberflächenversiegelungen im Bedarfsfall aufnehmen,
- eventuell vorhandene Altlasten ermitteln und gegebenenfalls Sicherheits- und Gesundheitsplan erstellen.

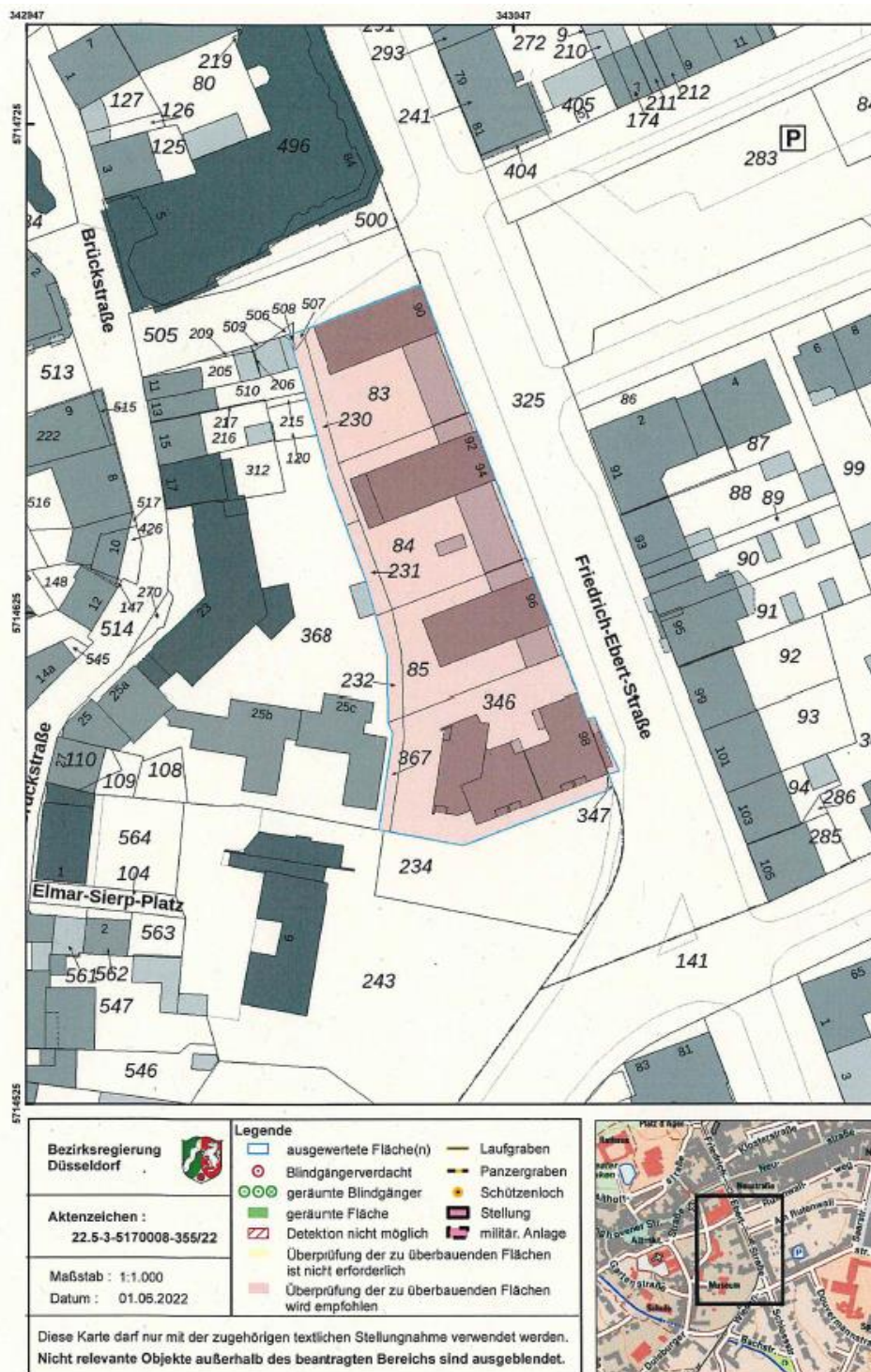


Abbildung 8: Ergebnis der Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes

Die Beauftragung der Überprüfung hat über das Formular *Antrag auf Kampfmitteluntersuchung* über die Ordnungsbehörde der Stadt Dinslaken zu erfolgen. Des Weiteren sind die Leitfäden und weiterführende Informationen auf der Internetpräsenz des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf zu beachten.

Diese Aspekte werden entsprechend im Bebauungsplan als Hinweise berücksichtigt (vgl. Absatz 5.8).

3.10. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Denkmäler vorhanden.

Bereits im Jahr 1995 hatte es Abstimmungen bezüglich des Fassadenschmuckes an der östlichen Fassade des Gebäudes Friedrich-Ebert-Straße 90 gegeben. Dabei handelt es sich um ein Sgraffito des Künstlers Karl Heiduck (vgl. Abbildung 9). Damals hatte die Stadt Dinslaken den Landschaftsverband Rheinland, Amt für Denkmalpflege im Rheinland (LVR-ADR) zur Prüfung der Denkmälwürdigkeit des Fassadenschmuckes aufgefordert. Die Prüfung im Jahr 1996 ergab, dass es sich nach Feststellung des LVR-ADR um kein Baudenkmal handelt. Zwar wird erkannt, dass der Fassadenschmuck das Gebäude auszeichnet, darüber hinaus konnten jedoch nicht ausreichend Eigenschaften festgestellt werden, die ein öffentliches Interesse an der Erhaltung und Nutzung gemäß des Denkmalschutzgesetzes NRW begründen könnten. Im Dezember 1996 fand diesbezüglich ein Ortstermin statt. Im Januar 1997 kam der LVR-ADR nach wiederholter Betrachtung des Fassadenschmuckes am Haus des Handwerks erneut zu dem Ergebnis, dass es sich dabei nicht um ein Baudenkmal handelt. Das Gesamtgebäude sei durch Fassadensanierungen in seinem originalen Zustand so stark eingeschränkt, dass für die Unterschutzstellung seitens des LVR-ADR kein Anlass bestünde. Eine separate Unterschutzstellung der Sgraffito-Arbeiten könne vom LVR-ADR nicht beantragt werden, da bislang nur wenige herausragende Details eines Bauwerkes eine Eintragung als Denkmal erfahren hätten.

Im Jahr 2016 wurde eine erneute Überprüfung des Denkmalwertes des Gebäudekomplexes Friedrich-Ebert-Straße 90-96 durch den LVR-ADR durchgeführt. Das Ergebnis dieser Prüfung steht inhaltlich vollständig im Einklang mit den Prüfungsergebnissen aus den Jahren 1996 und 1997. Das Objekt stellt nach Auffassung des LVR-ADR kein Baudenkmal dar. Zwar wird eine ortshistorische Bedeutung anerkannt, jedoch seien gravierende Änderungen an der Bausubstanz (insbesondere am mittleren Gebäudeblock) vorgenommen worden, als dass hier noch ein Denkmal zu erkennen wäre. Darüber hinaus weise der Gebäudekomplex insgesamt keine architektonische Qualität auf, die ein öffentliches Interesse an der Erhaltung und Nutzung begründen würde.

Die Untere Denkmalbehörde folgt gemäß ihrer Mitteilung vom 8. September 2022 der Einschätzung, dass es sich um kein Baudenkmal gemäß § 2 des Denkmalschutzgesetzes NRW handelt.

Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens wurde der Landschaftsverband Rheinland, Amt für Denkmalpflege im Rheinland im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB explizit zur Abgabe einer erneuten Stellungnahme aufgefordert (vgl. Absatz 10).

Bei der Beurteilung des Denkmalwertes des Fassadenschmuckes am Gebäude Friedrich-Ebert-Straße 90 werde den bisher ergangenen Feststellungen des LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland gefolgt. Es handelt sich um kein Baudenkmal. Es ließen sich auch weiterhin keine ausreichenden Eigenschaften feststellen, die ein öffentliches Interesse an der Erhaltung und Nutzung gemäß des Denkmalschutzgesetzes NRW begründen könnten.

Bezüglich der ortshistorischen Bedeutung des Sgraffittos und aufgrund der Tatsache, dass der Künstler eine dominante Rolle in Stadt und Region spiele, sei es denkbar, dass die Wandarbeit von der Stadt Dinslaken gesichert werde, wie bereits in der Stellungnahme aus dem Jahr 1996 angeregt worden sei. Dieser Vorschlag des LVR-ADR ergehe jedoch ohne jegliche denkmalpflegerische Forderung und ohne denkmalrechtliche Grundlage.



© Stadt Dinslaken

Abbildung 9: Fassadenschmuck am Haus des Handwerks, Friedrich-Ebert-Straße 90

Die Stadt Dinslaken hat die Möglichkeiten des Erhaltes, der Konservierung bzw. der Replikation im Austausch mit einem Fachunternehmen in den Grundsätzen prüfen lassen. Dieses Unternehmen sieht im Wesentlichen drei Optionen:

1. Schablonieren der gesamten Fassadengestaltung auf eine transparente Schablonierfolie; Dabei wird die Folie auf die Schrift und die Bildtafeln aufgelegt und mit Hilfe eines lichtechten, permanent-Filzstiftes übertragen. So würde das gesamte Bildwerk als schwarze Linie zukünftig übertragbar sein.
2. Fotogrammetrische, farbige Aufnahme der gesamten Fassadengestaltung; Anschließend Ausdruck auf eine leinenähnliche, stabile Kunststoffolie mit relativ identischer Farbgebung.
3. Die sechs Brüstungsplatten werden mit Hilfe eines Diamantschneiders schonend ausgebaut und fachgerecht palettiert. Die ca. 30 m laufende Meter der umlaufenden Schriftbänder werden im Zuge des Gebäudeabrisses schonend mittels Diamantschneiderverfahren ausgebaut und fachgerecht palettiert.

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung (APS) hat in seiner Sitzung vom 7. November 2022 durch Beschlussfassung die Verwaltung beauftragt, durch Umsetzung der hier genannten Option Nr. 2 (vgl. Beschlussvorlage Nr. 907/2022) den Fassadenschmuck digitalisiert zu sichern und in verringerter Größe auf einen Rahmen gespannt an einer Fassade des künftigen Gebäudes anzubringen. Voraussetzung dazu ist die Zustimmung des Investors und die Eignung der Fassade.

3.11. Bodendenkmalschutz

Ausweislich der archäologisch-bodendenkmalpflegerischen Recherche des LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, sind im Plangebiet mit archäologischen Relikten zu rechnen (vgl. entsprechende Stellungnahme des Absatzes 10.2), da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes inmitten des vermuteten Bodendenkmals Historische Altstadt Dinslaken (NIP 2017/0037) liegt. Auf der Urkarte der Stadt Dinslaken von 1837 sind auf der Planfläche eine Grünfläche sowie Wasserläufe und Gräben verzeichnet (vgl. Abbildung 12 im Absatz 10.2). Grundsätzlich besteht für die betreffende Fläche eine Befunderwartung. Es ist davon auszugehen, auf Spuren der mittelalterlich-neuzeitlichen Besiedlung und Nutzung zu stoßen. Dabei kann es sich beispielsweise um Mauern, verfüllte Gräben, Brunnen, Pfostengruben sowie Gruben verschiedener Art und Funktion, aber auch um Siedlungsschichten mit den darin enthaltenen Funden handeln.

Weitergehende Untersuchungen sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens jedoch nicht erforderlich.

Dennoch ist im Rahmen des Planvollzuges auf der Grundlage des § 15 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW) gegebenenfalls eine Anordnung zur Sicherung der vermuteten Bodendenkmäler durch die Untere Denkmalbehörde erforderlich (Denkmalrechtliche Erlaubnis). Dies gilt unabhängig von der Eintragung in die Denkmalliste auch für nur „vermutete“ Bodendenkmäler (vgl. § 5 Abs. 2 DSchG NRW). Bauanträge und Abbruchvorhaben sind daher über die Untere Denkmalbehörde dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege zur Stellungnahme zuzuleiten. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planurkunde aufgenommen (vgl. Absatz 5.8).

Insofern wird den Belangen des Denkmalschutzes und der kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 und Nr. 5 BauGB in Verbindung mit § 14 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW) zur Sicherung von Bodendenkmälern in der Bauleitplanung Rechnung getragen.

4. Bestehende Konzepte und Untersuchungen

In diesem Kapitel werden die bereits bestehenden stadtweiten Untersuchungen und beschlossenen Planungskonzepte auf den aufzustellenden Bebauungsplan angewandt und die relevanten Aspekte dargelegt. Alle Gutachten, die speziell für dieses Bauleitplanverfahren zu erstellen sind, werden in den jeweils relevanten Kapiteln genannt und beschrieben.

4.1. Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Dinslaken wurde vom Stadtrat als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen (Beschluss der letzten Änderung am 11. Oktober 2018). Es dient als sachgerechte Planung der Steuerung des Einzelhandels und ist insbesondere bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Im Rahmen der letzten Anpassung des Konzeptes ergab die Überprüfung, dass die bestehende Dinslakener Zentrenstruktur und die Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes sowie die Sortimentsliste weiterhin ihre Gültigkeit behalten.

Gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Hauptzentrum der Dinslakener Innenstadt. Die Friedrich-Ebert-Straße wird dort als wichtige Verbindungsachse benannt, die als solche gestärkt werden sollte (vgl. S. 123 des Konzeptes). Das Konzept empfiehlt dabei die städtebauliche Aufwertung dieser Verbindungsachse zum Bahnhof und zum Bahnhofsumfeld. Insgesamt soll die Funktionsfähigkeit und Attraktivität der Dinslakener Innenstadt, auch im Hinblick auf die Multifunktionalität und städtebaulichen Qualität, gesichert werden (vgl. S. 124 des Konzeptes). Durch den Bebauungsplan Nr. 342 wird diesen Zielen unmittelbar entsprochen.

Im Hauptzentrum der Dinslakener Innenstadt sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten aus Sicht des Konzeptes grundsätzlich zulässig. Auch großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment sind zulässig. Die Steuerung der Sortimente oder Verkaufsflächenbeschränkungen sind daher nicht erforderlich.

Derzeit erfolgt eine Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Aufgrund der unveränderten Situation, ist für den Planbereich keine Änderung zu erwarten.

4.2. Kooperatives Baulandmodell

Mit Beschluss vom 28. März 2017 ist die Einführung eines kooperativen Baulandmodells durch den Rat der Stadt Dinslaken beschlossen worden (Vorlage Nr. 1154). Dieses verfolgt neben der Kostenteilung für die Planung sowie der Refinanzierung der Folgekosten beispielsweise durch die erforderliche Infrastruktur das Ziel, kommunale städtebaulich-soziale Entwicklungsziele zu realisieren. Dazu gehört auch die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum.

Das Konzept des kooperativen Baulandmodells sieht vor, dass bei Bauleitplanverfahren für die Schaffung und Änderung von Wohnbauflächen ab einer zu überplanenden Fläche von 5.000 m² die Stadt Dinslaken grundsätzlich Eigentümerin von mindestens 30 % der Fläche wird. Bei einer zu entwickelnden Fläche unter 5.000 m² ist im Einzelfall zu entscheiden, ob ein Flächenverkauf an die Stadt Dinslaken zu fordern ist. Dabei ist insbesondere auf die besonderen Umstände des Einzelfalls und die Aspekte der Wohnraumentwicklung des jeweiligen Standortes abzustellen.

Ab der Schaffung von mehr als 30 Wohneinheiten sind mindestens 30 % der Wohneinheiten als öffentlich-geförderter Wohnungsbau zu erstellen. Bei kleineren Vorhaben ist erneut im Einzelfall zu entscheiden.

Im Falle der Anwendung des kooperativen Baulandmodells wird ein notarieller Kaufvertrag zwischen den Eigentümern der Grundstücke und der Stadt Dinslaken geschlossen. Zusätzlich werden die Inhalte der Planung in einem städtebaulichen Vertrag vertraglich vereinbart.

Das kooperative Baulandmodell findet im vorliegenden Planverfahren keine Anwendung, da der Flächen-Grenzwert von 5.000 m² nicht erreicht wird. Zudem wird mit dem Bebauungsplan eine Wohnnutzung durch die Festsetzung eines Urbanen Gebietes gemäß § 6a BauNVO lediglich ermöglicht. Jedoch wird keine originäre Wohnbaufläche bzw. kein Wohngebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Doch ge-

rade dies ist der Kern des Regelungsbereiches des kooperativen Baulandmodells. Ob der Wohneinheiten-Grenzwert von 30 Wohneinheiten durch ein Vorhaben überschritten wird, kann erst im Rahmen der Baugenehmigung geklärt werden.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung werden keine (vertraglichen) Regelungen auf der Grundlage des kooperativen Baulandmodells getroffen.

5. Inhalte des Bebauungsplanes

5.1. Grundzüge der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bezieht sich auf den noch verbleibenden Geltungsbereich des derzeit noch rechtskräftigen Durchführungsplanes Nr. 1 aus dem Jahr 1957. Um den Standort, seiner zentralen Lage gemäß, urban weiterentwickeln zu können und die Ausnutzbarkeit der Grundstücke dem aktuellen Bedarf anzupassen, ist eine Änderung des Planungsrechtes notwendig. Der Bereich soll als Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a Baunutzungsverordnung (BaunVO) entwickelt werden. Die Art der baulichen Nutzung wird lediglich darin eingeschränkt, dass die sonst ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Zudem werden Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, als unzulässig festgesetzt. Im Erdgeschoss soll durch eine geschlossene Bauweise eine durchgehende „Laufzone“ ermöglicht werden. Die Stellplätze sollen daher grundsätzlich in Tiefgaragen untergebracht werden. Lediglich eine geringe Anzahl an Stellplätzen soll oberirdisch auf der von der Friedrich-Ebert-Straße abgewandten Gebäudeseite angelegt werden können, um den ruhenden Verkehr möglichst außerhalb der Wahrnehmbarkeit in dieser innerstädtischen Lage zu halten. Die Höhenentwicklung der künftigen Bebauung soll sich am Umfeld orientieren. Der Kreuzungsbereich ist städtebaulich aufgrund seiner Lage besonders prägend. Die Höhe orientiert sich an der Bestandsbebauung des Gebäudes der W. Althoff GmbH (Friedrich-Ebert-Straße 91/ Am Rutenwall 2), der Stadtbibliothek (Friedrich-Ebert-Straße 84) und dem Gebäude der Kronen-Apotheke (Friedrich-Ebert-Straße 81), welche allesamt Eckgebäude sind.

5.2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 3 BaunVO)

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 3 BaunVO werden folgende Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan getroffen:

5.2.1. Urbanes Gebiet gemäß § 6a BaunVO

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BaunVO in Verbindung mit § 1 BaunVO festgesetzt. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Dabei muss die Nutzungsmischung nicht gleichwertig sein (vgl. § 6a Abs. 1 BaunVO).

Die Gebietskategorie des Urbanen Gebietes eignet sich im Vergleich zu den anderen Baugebietstypen am besten zur Umsetzung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele. Während das Mischgebiet nach § 6 BaunVO eine gleichwertige Nutzungsmischung zwischen Wohnen und anderen (gewerblichen) Nutzungen erforderlich macht, steht eine Wohnnutzung bei Kerngebieten nach § 7 BaunVO gemäß der Zweckbestimmung dieses Baugebietstyps zu sehr im Hintergrund. Das Urbane Gebiet und das Mischgebiet haben jedoch die Gemeinsamkeit, dass die übrigen Nutzungen das Wohnen nicht wesentlich stören dürfen. Zudem ermöglicht die Gebietskategorie des Urbanen Gebietes im Vergleich zu einem Mischgebiet eine höhere Dichte, während ein Kerngebiet bereits eine vollflächige Versiegelung ermöglichen würde. Da eine hohe bauliche Dichte aber keine vollflächige Versiegelung durch die Planung ermöglicht werden soll, ist das Urbane Gebiet am besten geeignet, die städtebaulichen Ziele umzusetzen.

Somit wird ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BaunVO festgesetzt. Damit sind die planungsrechtlichen Grundlagen für das geplante Dinslakener Bürgerbüro geschaffen. Zudem werden weitere gewerbliche, soziale, kulturelle und andere Einrichtungen bauplanungsrechtlich ermöglicht. Hinzu kommt eine mögliche Wohnnutzung.

Der Katalog der allgemein zulässigen Nutzungen des § 6a Abs. 2 BaunVO wird nicht eingeschränkt, da gerade diese Nutzungen ermöglicht und planungsrechtlich gesichert werden sollen.

Der Katalog der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 6a Abs. 3 BaunVO wird wie folgt eingeschränkt: Gemäß § 1 Abs. 6 BaunVO wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind und somit unzulässig sind. Der Geltungsbereich befindet sich in der Dinslakener Innenstadt. Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, in diesem Bereich eine hohe städtebauliche und gestalterische Qualität zu erreichen. Um diese Qualitäten zu erreichen, ist bereits die Gestaltungssatzung für die Dinslakener Innenstadt vom 17. Dezember 2014 beschlossen worden. Tankstellen sind mit diesem Ziel insgesamt nicht vereinbar. Zudem ist mit dem Betrieb einer Tankstelle eine Zu- und Abfahrt der Fahrzeuge ver-

bunden. Diese ist aufgrund der engen Abfolge von Kreuzungen der Friedrich-Ebert-Straße mit der Kolpingstraße sowie der Straße Am Rutenwall und dem Rutenwallweg nicht zu realisieren. Zudem müssten zur Einrichtung einer Zu- und Abfahrt öffentliche Stellplätze entlang der Friedrich-Ebert-Straße wegfallen. Dies ist nicht gewollt. Infolgedessen werden Tankstellen als unzulässig festgesetzt. Die allgemeine Zweckbestimmung des Urbanen Gebietes bleibt trotz des Ausschlusses dieser Nutzung gewahrt.

Im Katalog der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen bleiben Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, enthalten (vgl. § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO). Bereits jetzt ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Wettbüro vorhanden. Der Standort ist grundsätzlich geeignet, eine solche Nutzung auch weiterhin aufzunehmen. Die städtebaulichen Gestaltungsqualitäten mit ihrer Wirkung auf den öffentlichen Raum werden durch die Gestaltungssatzung für die Dinslakener Innenstadt sichergestellt.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO wird eine Wohnnutzung im gesamten Urbanen Gebiet im Erdgeschoss ausgeschlossen. Dies ist durch die besondere städtebauliche Lage gerechtfertigt. An diesem Standort in der Dinslakener Innenstadt soll der Charakter einer Lauflage im Sinne einer durchgehenden „Zeile“ gewerblicher und sonstiger Nutzungen im unmittelbar wahrnehmbaren Straßenraum unterstrichen werden. Diese Nutzungsform setzt sich insbesondere nach Norden hin entlang der Friedrich-Ebert-Straße fort. Zudem zeigt die schalltechnische Untersuchung, dass die höchste Überschreitung der maßgeblichen Orientierungswerte im Erdgeschoss verzeichnet wird (vgl. Absatz 6.4). Eine derart sensible Nutzung ist in diesem Geschoss somit nicht vorzusehen. Insofern wird die ansonsten allgemein zulässige Wohnnutzung im Erdgeschoss des gesamten Urbanen Gebietes als unzulässig festgesetzt.

In den anderen Geschossen soll die Nutzungsverteilung nicht bauleitplanerisch steuernd vorgegeben werden. Somit wird von den übrigen Regelungsmöglichkeiten des § 1 BauNVO und insbesondere des § 6a Abs. 4 BauNVO kein Gebrauch gemacht.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO werden Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, im gesamten Urbanen Gebiet als unzulässig festgesetzt. Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, in diesem Bereich eine hohe städtebauliche und gestalterische Qualität zu erreichen. Da in der bestehenden Nutzung eine Vergnügungsstätte vorhanden ist und der Standort auch weiterhin geeignet ist, eine solche Nutzung aufzunehmen, wird die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Sinne des § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO in den Bebauungsplan übernommen (siehe oben). Da dies bereits keine hochwertige Nutzung darstellt, sollen die übrigen Flächen hochwertigen Nutzungen vorbehalten bleiben. Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, werden deshalb gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO als unzulässig festgesetzt. Ohne Ausschluss dieser Nutzungen würde dem Standort, durch das Nebeneinander von Vergnügungsstätten und sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen, ein nicht gewollter sogenannter Trading-Down-Effekt drohen.

5.2.2. Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO und § 19 Abs. 4 BauNVO

Auf der Grundlage von § 12 BauNVO in Verbindung mit § 19 Abs. 4 BauNVO wird die Zulässigkeit von Stellplätzen, überdachten und nicht überdachten Stellplätzen und Garagen bauleitplanerisch gesteuert.

Stellplätze und zugehörige Nebenanlagen für Kraftfahrzeuge sind im gesamten Urbanen Gebiet nur unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage) zulässig. Die fertige Deckenoberkante der Tiefgarage darf nicht über der Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens liegen (vgl. Absatz 5.3.1). Abstellanlagen für Fahrräder bleiben von dieser Festsetzung unberührt. Diese dürfen auch oberirdisch angelegt werden. Zur Begründung der Decken von Tiefgaragen wird inhaltlich auf Absatz 5.5.2 verwiesen.

Im gesamten Urbanen Gebiet ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche nur ein oberirdischer, nicht überdachter Stellplatz für Kraftfahrzeuge auf der von der Friedrich-Ebert-Straße abgewandten Gebäudeseite zulässig. Diese können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen.

Oberirdische, überdachte Stellplätze und Garagen sind im gesamten Urbanen Gebiet nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Zur Begründung der nicht durch das Hauptgebäude überdeckten Dachflächen der überdachten Stellplätze und Garagen wird inhaltlich auf Absatz 5.5.2 verwiesen.

Diese Steuerung der Stellplätze und Garagen verfolgt das Ziel, die Grundstücke für hochwertige Nutzungen zu verwenden, die in der Dinslakener Innenstadt einen positiven städtebaulichen Akzent setzen. Wahrnehmbare Stellplätze und Garagen würden diesem gestalterischen Ziel, entlang der Friedrich-Ebert-Straße und der

Kolpingstraße, entgegenwirken. Der beabsichtigte Charakter einer durchgehenden „Lauflage“ mit gewerblichen und sonstigen Nutzungen im unmittelbar wahrnehmbaren Straßenraum würde sonst nicht konsequent umsetzbar sein. Aus diesem Grund sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge grundsätzlich in einer nicht unmittelbar wahrnehmbaren Tiefgarage unterzubringen. Diese können beispielsweise bei einer Wohnnutzung den Bewohner:innen zur Verfügung stehen.

Um die Ausbildung eines städtebaulich unerwünschten Sockels auszuschließen, darf die fertige Deckenoberkante der Tiefgarage nicht über die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens liegen (vgl. Absatz 5.3.1). In diesem Sinne muss die Tiefgarage vollständig unter der Geländeoberfläche liegen und darf nicht über diese hinausragen. Insbesondere entlang der Friedrich-Ebert-Straße und der Kolpingstraße widerspricht eine Sockelbildung der planerisch gewollten Ausbildung einer „Lauflage“ in der Innenstadt.

Die Regelung bezüglich der Zulässigkeit von oberirdischen, nicht überdachten Stellplätzen für Kraftfahrzeuge von je einem Stellplatz pro angefangenen 300 m² Grundstücksfläche auf der von der Friedrich-Ebert-Straße abgewandten Gebäudeseite ist städtebaulich erforderlich, um die Anzahl dieser Stellplätze zu begrenzen und insofern ihre städtebauliche Wirkung und Wahrnehmbarkeit zu steuern. Im Sinne eines Vorrangs der Hauptnutzung, können die oberirdischen, nicht überdachten Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Flächen liegen. Diese Stellplätze könnten beispielsweise für den Kundenverkehr einer entsprechen gewerblichen oder sonstigen Nutzung als kurzzeitiger Gelegenheitsstellplatz verwendet werden.

Oberirdische überdachte Stellplätze und Garagen können zugelassen werden, wenn diese sich innerhalb der überbaubaren Fläche befinden. Um überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen bestmöglich mit den Hauptgebäuden städtebaulich zu harmonisieren, sind diese ggf. in das Hauptgebäude zu integrieren. Sollten die Dachflächen der überdachten Stellplätze und Garagen nicht durch das Hauptgebäude überdeckt sein, sind diese mindestens extensiv zu begrünen (vgl. Absatz 5.5.2).

Die Steuerung von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen und Garagen ist ferner notwendig, da für deren Umsetzung entlang der Friedrich-Ebert-Straße sowie der Kolpingstraße Ein- und Ausfahrten geschaffen werden müssten. In diesem Zusammenhang müssten auch öffentliche Stellplätze aufgegeben werden. Dies ist nicht gewollt.

Die hier somit vorgenommene Steuerung der Stellplätze, überdachten Stellplätze und Garagen hat zur Konsequenz, dass entsprechende Zufahrten sowie die Wahrnehmbarkeit dieser Anlagen auf den rückwärtigen Bereich der Hauptgebäude (auf der von der Friedrich-Ebert-Straße abgewandten Gebäudeseite) beschränkt bleibt. Von der Beschränkung der Ein- und Ausfahrten auf den rückwärtigen Grundstücksbereich, bleibt die bereits bestehende Zufahrt in den Hofbereich des Gebäudes Friedrich-Ebert-Straße 96 (Flurstück 85) ausgenommen. Die momentane Eigentumsstruktur im Bereich der hinteren Zuwegung macht diese Zufahrt erforderlich. Der öffentliche Straßenraum ist auf diese Zufahrt ausgelegt. An dieser Situation wird im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes nichts geändert. Der Bebauungsplan schreibt insofern die bereits bestehenden städtebaulichen Verhältnisse bezüglich der Grundstückszufahrten fest. Die Planerische Umsetzung erfolgt dahingehend, dass für die Ein- und Ausfahrt des südlichen Flurstückes ein entsprechender Bereich zeichnerisch festgesetzt wird. Der Ausschluss von weiteren Ein- und Ausfahrten wird über eine textliche Festsetzung entlang der Friedrich-Ebert-Straße und der Kolpingstraße vorgenommen.

5.3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 21a BauNVO)

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit den §§ 16 bis 21a BauNVO werden folgende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen:

5.3.1. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 in Verbindung mit § 18 BauNVO

Auf der Grundlage von § 16 BauNVO in Verbindung mit § 18 BauNVO wird die maximale Höhe der Gebäudekörper, die maximale Höhe der fertigen Deckenoberkante der Tiefgarage sowie die Höhe der fertigen Oberkante des Erdgeschossfußbodens festgesetzt. Gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO werden die maximalen Gebäudehöhen differenziert festgesetzt. Die Festsetzungen sind erforderlich, um die Anforderungen des § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zu erfüllen, da ohne diese Festsetzungen öffentliche Belange und insbesondere das Ortsbild beeinträchtigt werden können. Die mögliche künftige Bebauung im Rahmen des Vollzugs des Bebauungsplanes soll sich in den vorhandenen baulichen Bestand einfügen.

Der nach Abs. 1 des § 18 BauNVO zu bestimmende Bezugspunkt ist dabei die Meereshöhe. Somit handelt es sich um eine absolut angegebene Höhe in Metern über Normalhöhenull (NHN) im Bezugssystem des Deutschen Haupthöhennetzes 1992.

In Relation zum Höhenbezugspunkt des Kanaldeckels Nr. 6582 mit einer Höhe von 28,98 m ü. NHN in der Friedrich-Ebert-Straße ergibt sich somit eine in der Örtlichkeit wahrnehmbare relative Gebäudehöhe für den nördlichen Teil des Geltungsbereiches mit einer festgesetzten maximalen Gebäudehöhe von 45,5 m ü. NHN von bis zu 16,5 m. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 41,5 m ü. NHN im südlichen Teil des Geltungsbereiches entspricht einer relativen Gebäudehöhe von bis zu 12,5 m. Ein diesbezüglicher Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Absatz 5.8).

Maximale Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe für den nördlichen Teil des Geltungsbereiches wird auf 45,5 m über Normalhöhenull (m ü. NHN) und für den südlichen Teil auf 41,5 m ü. NHN festgesetzt.

Insgesamt wird die Höhenentwicklung der umliegenden Gebäude damit aufgenommen und berücksichtigt: Das Gebäude der Stadtbibliothek nördlich der Kolpingstraße (und somit in unmittelbarer Korrespondenz zum Plangebiet) hat eine maximale Gebäudehöhe von ca. 18,5 m im Eckbereich der Friedrich-Ebert-Straße mit der Kolpingstraße. Entlang der Kolpingstraße beträgt die durchgehende Firsthöhe ca. 16 m. Das Eckgebäude Friedrich-Ebert-Straße 81 ist ca. 13,3 m hoch, während das Gebäude Am Rutenwall 2/ Friedrich-Ebert-Straße 91 am höchsten Punkt des Daches des angedeuteten Turmes ca. 18 m hoch ist. Die durchgehende Dachhöhe dieses Gebäudes liegt bei ca. 15,8 m. Die durchgehenden Firsthöhen der Gebäudezeile östlich der Friedrich-Ebert-Straße liegt bei ca. 15,2 m.

Die festgesetzten Höhen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zudem geeignet, die rund 21 m breite Friedrich-Ebert-Straße durch die straßenseitigen Fassaden der künftigen Bebauung städtebaulich einzufassen.

Auf dem nördlichsten Flurstück 83 wird eine größere Höhe festgesetzt, um in dieser Ecksituation einen städtebaulichen Akzent zu setzen. Ergänzend wird die Zahl der Vollgeschosse sowie Baulinien zur Umsetzung dieses städtebaulichen Ziels entsprechend festgesetzt (vgl. Absätze 5.3.3 und 5.4.2).

Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen am obersten Gebäudeabschluss. Dies ist bei Flachdächern einschließlich der Attika und bei geneigten Dächern der Dachfirst.

Die getroffene Höhenfestsetzung ermöglicht die Realisierung eines Staffelgeschosses.

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch haustechnische Anlagen und insbesondere durch Anlagen der Photovoltaik sowie der Solarthermie bis zu einem Maß von 1,0 m sind zulässig. Die entsprechenden Anlagen müssen um 5,0 m von der Gebäudeaußenkante des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt errichtet werden. Die Höhenfestsetzungen sollen der Nutzung erneuerbarer Energien nicht entgegenstehen. Gleichwohl soll das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden. Aus diesem Grund wird zur Vermeidung einer unmittelbaren Wahrnehmbarkeit aus nächster Nähe zum Gebäude die Festsetzung getroffen, dass entsprechende Anlage nur von der Gebäudeaußenkante um 5,0 m zurückversetzt errichtet werden dürfen. Dies schafft einen Ausgleich zwischen den Belangen der erneuerbaren Energien und der Wahrung bzw. Entwicklung des Ortsbildes.

Erdgeschossfußbodenhöhe

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens muss höhengleich zur mittleren Höhenlage des vorhandenen Gehwegs der zugeordneten Haupteerschließungsstraße liegen. Diese Höhenlage ist zwischen den beiden, das jeweilige Baugrundstück seitlich begrenzenden Flurstücksgrenzen an deren Schnittpunkt mit dem als Haupteerschließungsstraße genutzten Flurstück als arithmetisches Mittel zu ermitteln.

Die Festsetzung der Höhenlage des fertigen Erdgeschossfußbodens (EFH) auf das höhengleiche Niveau der mittleren Höhenlage des vorhandenen Gehweges der zugeordneten Haupteerschließungsstraße ist notwendig, um die städtebaulich angestrebte Lauflage sowie einen unmittelbar ebenerdigen, barrierefreien Zugang zu den Gebäuden in diesem innerstädtischen Bereich planungsrechtlich zu sichern. Die Ausbildung eines nicht gewünschten Sockels wird mit ausgeschlossen. Von der hier vorgenommenen zwingenden Festsetzung der Höhenlage der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (§ 16 Abs. 4 BauNVO), kann eine geringfügige Abweichung nur auf der Grundlage des § 18 Abs. 2 BauNVO zugelassen werden.

Höhenlage der Tiefgarage

Die fertige Deckenoberkante von Tiefgaragen darf nicht über der Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens liegen (vgl. oben).

Diese Festsetzung dient dazu, die städtebaulich unerwünschte Lauflage entlang der Friedrich-Ebert-Straße und der Kolpingstraße umsetzen zu können. Die Ausbildung des im Umkehrschluss unerwünschten Sockels ist somit ausgeschlossen.

In dem Fall, dass die Decke der Tiefgarage auf der von der Friedrich-Ebert-Straße abgewandten Gebäudeseite nicht von dem Hauptgebäude oder sonstigen baulichen Anlagen überdeckt wird, dient die Festsetzung zudem dazu, diese Bereiche für anderweitige, überlagernde Nutzungen wie Terrassen, Spielbereiche und Zugewungen zugänglich zu machen und diese Bereiche in Ergänzung entsprechend zu begrünen (vgl. Absatz 5.5.2).

5.3.2. Grundflächenzahl gemäß § 16 BauNVO in Verbindung mit §§ 17 und 19 BauNVO

Auf der Grundlage des § 16 BauNVO in Verbindung mit den §§ 17 und 19 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) für das gesamte Urbane Gebiet auf 0,8 festgesetzt. Dies entspricht dem Orientierungswert des § 17 BauNVO für Urbane Gebiete. Dieser Wert garantiert eine städtebaulich gewünschte hohe Grundstücksausnutzung bei gleichzeitigem Erhalt von Freiflächen auf dem Grundstück. Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,8 ist bereits die durch den § 19 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 1 BauNVO sogenannte absolute Kappungsgrenze der Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO benannten Anlagen erreicht. Eine weitergehende Überschreitung im geringfügigen Ausmaß ist lediglich im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 2 BauNVO zugelassen werden. Im Bebauungsplan werden keine abweichenden Bestimmungen auf der Grundlage des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO im rückwirkenden Bezug auf den zuvor genannten Satz 2 getroffen. In dem in § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO benannten Einzelfall, kann unter den dort genannten Ausnahmetatbeständen, von den sich aus § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO genannten Grenzen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abgesehen werden.

5.3.3. Vollgeschosse, Geschossflächenzahl gemäß § 16 BauNVO in Verbindung mit §§ 17 und 20 BauNVO

Auf der Grundlage des § 16 BauNVO in Verbindung mit den §§ 17 und 20 BauNVO wird die Zahl der Vollgeschosse im nördlichen Teil des Geltungsbereiches auf zwingend IV Vollgeschosse bzw. im südlichen Teil auf zwingend III Vollgeschosse festgesetzt. Damit wird das städtebauliche Ziel erreicht, die gewünschte hohe Dichte zu erhalten und zudem den prägnanten Kreuzungsbereich städtebaulich zu betonen. Ergänzend wird dazu im Kreuzungsbereich eine Baulinie festgesetzt (vgl. Absatz 5.4.2). Ferner wird eine rückwärtige Baugrenze festgesetzt (vgl. wie zuvor). In Verbindung mit dieser Festsetzung wird im westlichen Bereich des Plangebietes lediglich eine eingeschossige Bebauung zugelassen. Damit wird das städtebauliche Prinzip des sich an den Geltungsbereich anschließenden Bebauungsplan Nr. 116, im Sinne einer Blockrandbebauung, konsequent fortgeführt. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf der Grundlage des § 16 Abs. 5 BauNVO differenziert festgesetzt. Im Zusammenhang mit der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe wird so auch das Einfügen der künftigen Bebauung in den bereits vorhandenen Bestand gewährleistet (vgl. Absatz 5.3.1).

Ergänzend wird die Geschossflächenzahl (GFZ) auf der Grundlage des § 16 BauNVO in Verbindung mit §§ 17 und 20 BauNVO für das gesamte Urbane Gebiet auf 3,0 im Höchstmaß festgesetzt. Dies entspricht dem Orientierungswert des § 17 BauNVO für Urbane Gebiete. Damit wird eine städtebaulich gewünschte hohe Grundstücksausnutzung gewährleistet und gleichzeitig die Höhenentwicklung künftiger Gebäude (auch in Verbindung mit der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (vgl. Absatz 5.3.1)) bauplanungsrechtlich hinsichtlich des vorhandenen Bestandes gesteuert.

Zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum, wird von einer Festsetzung der Mitarechnungspflicht von Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (das heißt, die keine Vollgeschosse sind) nach § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO kein Gebrauch gemacht. Städtebaulich nachteilige Auswirkungen durch die Nutzung von Staffelgeschossen zu Wohnzwecken sind aufgrund der ergänzend festgesetzten maximalen Gebäudehöhe (vgl. Absatz 5.3.1) nicht zu erwarten.

5.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22 und 23 BauNVO)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit den §§ 22 und 23 BauNVO werden folgende Festsetzungen zur Bauweise und zur überbaubaren Grundstücksfläche im Bebauungsplan getroffen:

5.4.1. Geschlossene Bauweise gemäß § 22 BauNVO

Auf der Grundlage des § 22 BauNVO wird die Bauweise als geschlossene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind somit ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.

Die geschlossene Bauweise wird festgesetzt, um die entlang der Friedrich-Ebert-Straße bereits vorherrschende Bauweise aufzunehmen und insofern ein einheitliches Konzept des Straßenraumes umzusetzen und somit das Ortsbild zu stärken. Darüber hinaus hat das schalltechnische Gutachten gezeigt, dass zum Schutz der rückwärtigen Grundstücksbereiche der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch eine geschlossene Bauweise im Sinne eines Riegels hinsichtlich des Lärmschutzes abgeschirmt werden können (vgl. Absatz 6.4). Die geschlossene Bauweise leistet daher einen Beitrag, die (Wohn-)Qualität der genannten Bereiche zu sichern und zu stärken.

Die landesrechtlichen Vorschriften bleiben unberührt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben.

5.4.2. Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO

Auf der Grundlage des § 23 Abs. 1 BauNVO werden Baulinien und Baugrenzen festgesetzt, welche die überbaubaren Grundstückflächen bestimmen.

Gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO wird in der Ecksituation der Kolpingstraße und der Friedrich-Ebert-Straße eine Baulinie festgesetzt. Diese stellt sicher, dass der dort städtebaulich gewollte bauliche Akzent umgesetzt wird und entsprechend zu Geltung kommen kann. Insbesondere kann ein Zurücktreten von Gebäudeteilen auf ein geringfügiges Maß beschränkt werden. Die Umsetzung eines Arkadenganges entlang der Baulinie als Gestaltungselement und der damit verbundene Rückversatz der Schaufensterfront im Erdgeschoss steht diesem städtebaulichen Ziel der Akzentuierung der Ecksituation nicht entgegen.

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO im Verweis auf § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO wird im Bebauungsplan als Ausnahme vorgesehen, dass die festgesetzten Baugrenzen entlang der Kolpingstraße und der Friedrich-Ebert-Straße durch die Gebäudefassade ab dem zweiten Geschoss bis einschließlich des obersten Vollgeschosses bis zu 1,0 m auf einer maximalen Länge von bis zu 8,0 m jedoch maximal bis zu einem Drittel der Gebäudebreite überschritten werden darf.

Diese Festsetzung dient dazu, die bis zu 81 m lange geschlossene Fassade im Straßenraum zu gliedern und dessen Wirkung im öffentlichen Raum zu rhythmisieren. Darüber hinaus können mögliche Arkaden-Strukturen der Lauffläche des Erdgeschosses gestalterisch unterstrichen werden. Im unmittelbaren Umfeld des Planbereiches gibt es Vorbilder für diese Auskragungen.

Sonstige, zur Umsetzung dieser Ausnahmeregelung, erforderliche Genehmigungsvorbehalte bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

Oberhalb des vierten Vollgeschosses liegende Staffelgeschosse sind entlang der festgesetzten Baugrenzen, die nicht entlang von öffentlichen Verkehrsflächen verlaufen, mindestens um 3,0 m von den Gebäudeaußenkanten des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt zu errichten.

Diese Festsetzung dient (im Zusammenspiel mit Festsetzung der rückwärtigen Baugrenze (vgl. 5.3.3)) dazu, die westlich an den Geltungsbereich anschließende Bebauung mit ihren Freibereichen vor der Möglichkeit einer erdrückenden Wirkung der künftigen Bebauung zu schützen. Die bis zu 16,5 m hohen Gebäudestrukturen sollen nur in Teilbereichen bis an die westliche Grundstücksgrenze reichen. Damit wird zugleich die Ausbildung einer Blockrandbebauung entlang der Friedrich-Ebert-Straße und auch der Kolpingstraße gestärkt. Insgesamt wird so das vorherrschende städtebauliche Prinzip der Dinslakener Innenstadt konsequent weitergeführt. Dieses findet sich auch im Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 116 wieder, welcher sich an den hiesigen Geltungsbereich anschließt.

5.5. Sonstige Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 BauGB werden folgende weitere Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

5.5.1. Festsetzungen zum Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durch die Peutz Consult GmbH vom 23. Mai 2022 erstellt (vgl. Absatz 6.4). Aus dieser werden die nachfolgenden Festsetzungen auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB hinsichtlich der baulichen Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen abgeleitet. Die Festsetzungen dienen somit allesamt maßgeblich der Wahrung und Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB.

Schalldämmmaß von Außenbauteilen

Innerhalb des Plangebietes sind bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume zum Schutz vor einwirkendem Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das erforderliche, gesamte bewertete Bau-Schalldämmmaß erf. $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109 (2018) erfüllen.

Die Außenbauteile für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen, Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen sind in Bereichen mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von ≤ 60 dB(A) mit einem gesamten, bewerteten Bau-Schalldämmmaß (erf. $R'_{w,ges}$) von mindestens 30 dB auszuführen. Auf der Grundlage der konkreten Bauvorhaben sind die Mindestanforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämmmaß im Einzelnen zu prüfen.

In Bereichen mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von > 60 dB(A) ergeben sich die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämmmaß erf. $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten, des Verhältnisses der gesamten Außenflächen zur Grundfläche des Raumes und des Fensterflächenanteils aus der Differenz des maßgeblichen Außenlärmpegels (L_a) und den in der DIN 4109 (2018) niedergelegten Werten entsprechend der nachfolgenden Tabelle.

Raumart	Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämmmaß (erf. $R'_{w,ges}$) in dB
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume, Unterrichtsräume und Ähnliches	$L_a - 30$
Bürräume und Ähnliches	$L_a - 35$

Das geforderte gesamte Bau-Schalldämmmaß erf. $R'_{w,ges}$ ist in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2 (2018) mit dem Korrekturwert K_{AL} zu korrigieren.

Die für die Dimensionierung der Schalldämmung der Außenbauteile maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Rasterlärmkarte zu entnehmen (vgl. Abbildung 10).

Ausnahmen von der Festsetzung können zugelassen werden, sofern die geringeren Anforderungen durch andere geeignete Maßnahmen von einem Sachverständigen nachgewiesen werden.

Fensterunabhängige Belüftung

Innerhalb des Plangebietes ist bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden bei zum Schlafen genutzten Räumen für eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils erf. $R'_{w,ges}$ nicht beeinträchtigt wird.

Ausnahmen von der Festsetzung können zugelassen werden, sofern der Beurteilungspegel von ≤ 45 dB(A) nachts als Schwellenwert durch andere geeignete Maßnahmen von einem Sachverständigen nachgewiesen wird.

Schutz von Außenwohnbereichen

Bei Gebäudefassaden, die an den in der Planzeichnung markierten Abschnitten der Baugrenzen und Baulinien parallel zu diesen oder in einem Winkel von bis zu 90° zu diesen stehen (Signatur ▲▲▲▲) und einen Beurteilungspegel für die Verkehrslärmimmission von mehr als 62 dB(A) im Tageszeitraum aufweisen, ist durch schallmindernde Maßnahmen zu gewährleisten, dass Außenwohnbereiche bzw. Freibereiche keinem Dauerschallpegel von mehr als 62 dB(A) ausgesetzt sind.

Ausnahmen von der Festsetzung können zugelassen werden, sofern es sich um Außenwohnbereiche bzw. Freibereiche von durchgesteckten Wohnungen handelt, wenn zusätzlich auf der lärmabgewandten Gebäudeseite ein Außenwohnbereich bzw. Freibereich errichtet wird.

Grundrissoptimierung

Innerhalb des Plangebietes ist bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden der Grundriss von Wohneinheiten, deren Außenbauteile an den in der Planzeichnung markierten Abschnitten der Baugrenzen und Baulinien parallel zu diesen oder in einem Winkel von bis zu 90° zu diesen stehen (Signatur ▲▲▲▲) so auszuführen, dass mindestens ein Aufenthaltsraum der jeweiligen Wohneinheit zu einer Fassade mit einem Beurteilungspegel aus Verkehrslärm von ≤ 62 dB(A) orientiert ist.

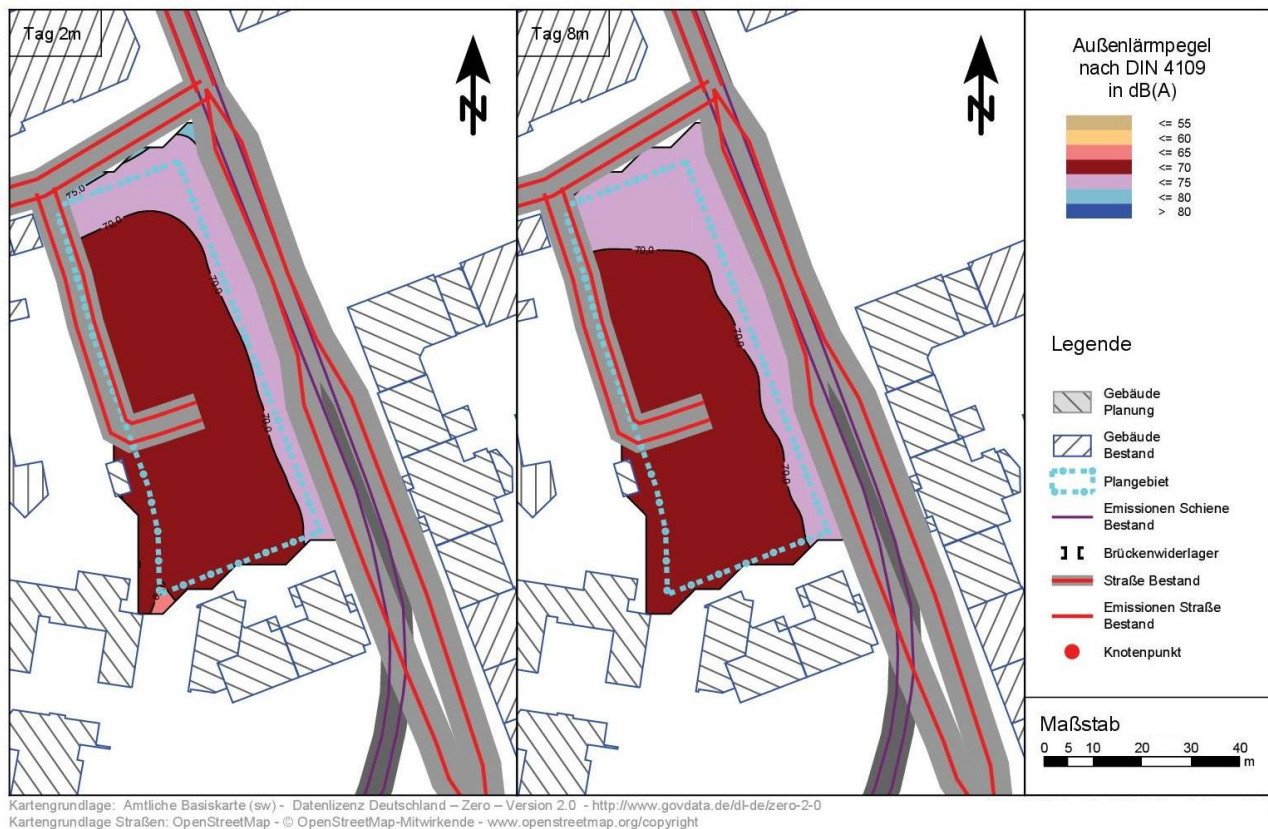


Abbildung 10: Rasterlärmkarte der maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 (2018)

5.5.2. Dachbegrünung, Begrünung der Decken von Tiefgaragen, überdachter Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Dachbegrünung

Dachflächen sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht muss 8 cm betragen. Davon ausgenommen sind Dachflächenbereiche bis zu 30 % der Dachfläche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen (mit Ausnahme von Photovoltaikanlagen und solarthermischen Anlagen), Belichtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden. Die Dachfläche unter Photovoltaikanlagen und solarthermischen Anlagen ist vollflächig extensiv mit der zuvor genannten Mindeststärke zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Der Planbereich befindet sich in einem stark verdichteten Innenstadtbereich. Aus klimatischen Gründen und zur Regenrückhaltung wird eine Dachbegrünung für alle Dachflächen festgesetzt. Es ist zu erwarten, dass

diese Festsetzung im Planvollzug die Umsetzung von Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern forcieren wird, gleichwohl auch schräge Dachflächen mit einem erhöhten statischen Aufwand begrünt werden können. Die damit verbundene gestalterische Konsequenz wird abwägend den klimatischen Zielen untergeordnet. Die Festsetzung der Dachbegrünung setzt die diesbezüglichen Inhalte der Planungshinweiskarte der Klimaanalyse des Regionalverbandes Ruhr für die Stadt Dinslaken um (vgl. Absatz 3.4). Damit wird ein Beitrag geleistet, die kleinräumige klimatische Situation in diesem innerstädtischen Bereich zu verbessern.

Um keine Flächenkonkurrenz zwischen Photovoltaik- und solarthermischen Anlagen mit einer Dachbegrünung zu schaffen, werden diese beiden Dinge integrierend festgesetzt.

Um die Dachflächen auch für weitere Nutzungen zur Verfügung zu stellen, werden 30 % der Dachfläche für die in der Festsetzung selbst genannten anderen üblichen Nutzungen von der Begrünungspflicht ausgenommen.

Begrünung der Decken von Tiefgaragen

Die nicht überbauten Decken von Tiefgaragen sind vollflächig mit standortgerechten und heimischen Gräsern, Wildkräutern, Stauden und Gehölzen zu begrünen. Davon ausgenommen sind Bereiche von maximal 40 % der betreffenden Fläche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Belichtungselemente, Terrassen, Spielplätze und Zuwegungen genutzt werden müssen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 60 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Inhaltlich schließt sich die Festsetzung der Begrünung der nicht überbauten Decken von Tiefgaragen aus klimatischen Gründen der Argumentation zur Dachbegrünung an. Die Festsetzung setzt die diesbezüglichen Inhalte der Planungshinweiskarte der Klimaanalyse des Regionalverbandes Ruhr für die Stadt Dinslaken um (vgl. Absatz 3.4). Damit wird ein Beitrag geleistet, die kleinräumige klimatische Situation in diesem innerstädtischen Bereich zu verbessern.

Auch hier wird ein Anteil von maximal 40 % von der Begrünungspflicht ausgenommen, um die in der Festsetzung selbst genannten anderen üblichen Nutzungen umsetzen zu können.

Überdachte Stellplätze und Garagen

Alle nicht durch das Hauptgebäude überdeckten Dachflächen der überdachten Stellplätze und Garagen sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Diese Festsetzung dient zum einen der Integration der genannten Anlagen in die Gebäudestrukturen der Hauptnutzung (vgl. Absatz 5.2.2). Zum anderen leistet die Festsetzung einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas im Sinne der Planungshinweise der Klimaanalyse an diesem Standort (vgl. Absatz 3.4).

5.6. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Bergbau

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bereich des Eisensteindistriktfeldes „Gute Hoffnung“. Eisenstein ist nur an der Erdoberfläche ergraben worden. Ein untertägiger Bergbau ist nicht erfolgt. Einwirkungen aus der Eisensteinförderung auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind somit auszuschließen. Rechtsinhaber ist die MAN GHH Immobilien GmbH. Das Plangebiet liegt zudem über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Rhein 5a“ im Eigentum der RAG Aktiengesellschaft sowie über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Wehofen-Gas“ der Inhaberin Mingas-Power GmbH. Auch liegt das Plangebiet über dem auf Schwefelkies verliehenen, ebenfalls erloschenen Bergwerksfeld „Bertha II“.

5.7. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6a BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 6a BauGB werden folgende Inhalte in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen:

Hochwassergefahren, Hochwasserrisiken

Alle in den Hochwassergefahrenkarten dargestellten Flächen, die bei einem seltenen oder extremen Hochwasser überflutet werden, sind Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne von § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese werden gemäß § 9 Abs. 6a S. 1 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Bei einem Hochwasserszenario HQ_{extrem} des Emscher-Systems ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einem Hochwasserstand von bis zu 1 m zu rechnen. Diese Hochwasser

haben ein Wiederholungsintervall von mehr als 100 Jahren (sogenanntes Jahrtausendhochwasser). Auf die vollständige Darstellung der Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten unter www.flussgebiete.nrw.de sowie auf die weiteren Ausführungen dieser Begründung wird verwiesen.

5.8. Hinweise

Die unten angeführten Hinweise sollen die rechtssichere Umsetzung des Planungsrechts bzw. der nachfolgenden Baumaßnahmen unterstützen.

Gestaltungssatzung

Der Planbereich liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen in der Innenstadt von Dinslaken vom 17. Dezember 2014. Die entsprechenden Vorgaben dieser Satzung sind zu beachten.

Baumschutz

Es gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Dinslaken (Baumschutzsatzung) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Ratsbeschluss vom 17. Dezember 2019; sie findet sinngemäß auch Anwendung auf Straßenbäume.

Entwässerung

Soll Niederschlagswasser der befestigten Flächen (Dachflächen und / oder Stell- und Fahrflächen) über den Untergrund versickert werden, so ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Sollte auf den Gewerbe- oder sonstigen Grundstücken Recyclingmaterial eingebaut werden, so ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Das Recyclingmaterial hat dem Erlass „Anforderungen an den Einsatz von mineralischen Stoffen aus Bautätigkeiten im Straßen- und Erdbau“, Stand 9. Oktober 2001, zu entsprechen. Gewerbebetriebe haben die evtl. erforderliche Vorbehandlung des Abwassers bzw. alternative Entwässerungskonzepte mit dem zuständigen Wasserverband und der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 bis 1945 sowie andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. Es wird empfohlen, eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durchzuführen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Erfolgen Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., wird eine Bohrlochdetektion empfohlen. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist unverzüglich das Ordnungsamt der Stadt Dinslaken, die Feuerwehr oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen. Grundsätzlich sind die Leitfäden und weiterführenden Informationen auf der Internetpräsenz des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf zu beachten.

Straßenbahntrasse

Der Betriebsablauf auf der Straßenbahntrasse der Friedrich-Ebert-Straße darf zu keinem Zeitpunkt gestört werden. Arbeiten im Gleisbereich sind zwingend mit der Duisburger Verkehrsgesellschaft AG abzustimmen. Das Abstimmungserfordernis besteht ebenfalls bei Einsatz eines Gerüsts in unmittelbarer Nähe zur Fahrleitungsanlage bezüglich zusätzlicher Sicherungsmaßnahmen gegen elektrischen Schlag.

Archäologische Bodenfunde

Im Rahmen der Planumsetzung ist gegebenenfalls eine Anordnung zur Sicherung der vermuteten Bodendenkmäler durch die Untere Denkmalbehörde erforderlich (Denkmalrechtliche Erlaubnis nach § 15 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NRW). Bauanträge und Abbruchvorhaben sind daher über die Untere Denkmalbehörde dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege zur Stellungnahme zuzuleiten.

Aus denkmalschutzrechtlichen Gründen sind alle bauausführenden Firmen (Tiefbau und Hochbau) zu verpflichten, auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit dem Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten, Augustusring 3, 46509 Xanten unmittelbar anzuzeigen (Tel. 02801-776290, Fax 02801-7762933). Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Auf die §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

Grundwasser

Bei der Planung und Errichtung von Baukörpern ist der mögliche höchste Grundwasserstand zu ermitteln und zu beachten.

Technische Regelwerke

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke, DIN-Normen, VDI-Richtlinien sowie Richtlinien aller Art, können diese bei der Stadt Dinslaken während der Dienststunden eingesehen werden.

Schallschutz

Abhängig von den Flächenverhältnissen zwischen Wand, Dach und Fenster sowie der tatsächlichen Schalldämmmaße der sonstigen Außenbauteile sowie der Größe und der Nutzung des Raumes, ist ausgehend von dem geforderten gesamten bewerteten Bau-Schalldämmmaß erf. $R'_{w,ges}$ im bauaufsichtlichen Verfahren das erforderliche Schalldämmmaß der Fenster zu berechnen.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung baulicher Anlagen wird durch die maximale Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN) in der Planzeichnung eindeutig festgesetzt. Normalhöhennull beschreibt dabei die Bezugsfläche für Höhen über dem Meeresspiegel im Deutschen Haupthöhennetz 1992. Auf die Ausführungen der Begründung wird verwiesen. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 45,5 m ü. NHN entspricht in der Örtlichkeit einer relativen und somit wahrnehmbaren Gebäudehöhe von bis zu 16,5 m. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 41,5 m ü. NHN entspricht einer relativen Höhe von bis zu 12,5 m. Für die verdeutlichenden Angaben der relativen Höhen wird der Kanaldeckel Nr. 6582 von 28,98 m ü. NHN absoluter Höhe als Bezugspunkt herangezogen.

Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Zur Vermeidung der Verletzung der Zugriffsverbote nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) von besonders streng geschützten Arten, europäischen Vogelarten und Fledermausarten sind folgende Hinweise zu beachten:

In der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September ist das Fällen von Bäumen sowie das Roden von Gehölzen nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG verboten. Auch außerhalb dieser Zeit muss darüber hinaus sichergestellt sein, dass es zu keinem Eintritt von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt. Sämtliche Fäll-, Rodungs- und Abrissarbeiten sowie deren vorbereitenden Maßnahmen sind deshalb im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung durch einen Fachbiologen/ eine Fachbiologin zu begleiten. Die folgenden Maßnahmen sind zu beachten.

Vor dem Abriss von Gebäuden sind diese auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten zu kontrollieren. Die Abrissarbeiten sind ebenfalls fachkundig zu begleiten.

Spalten an Gebäuden sind händisch zu öffnen und zu entfernen. Dabei muss auf Fledermäuse und andere Tiere geachtet werden. Insbesondere bei doppelschaligen Wänden muss auf das Vorkommen von Fledermäusen geachtet werden.

Fassadenverkleidungen müssen manuell geöffnet werden. Dabei muss auf das Vorkommen von Fledermäusen geprüft werden.

Die ersten Reihen der Dachdeckung sind händisch zu entfernen und auf das Vorkommen von Fledermäusen zu kontrollieren.

Spalten und Hohlräume an Gebäuden müssen entweder vollständig einsehbar sein oder mittels einer Endoskop-Kamera begutachtet werden.

Der Abriss muss im direkten Anschluss an die Kontrolle stattfinden oder alle Spalten und Einfluggebiete sind so zu verschließen, dass ein Einschluß nicht mehr möglich ist.

Bei einem Verschließen von Nistplätzen ist unbedingt sicherzustellen, dass diese Orte komplett frei von Tieren sind, welche gegebenenfalls in nicht komplett einsehbaren Bereichen anwesend sein könnten.

Sollten Brutvorkommen festgestellt werden, so ist mit dem Beginn der Arbeiten bis zum Ausflug der Jungtiere abzuwarten.

Gefundene Tiere sind von fachkundigen Personen in Obhut zu nehmen und das weitere Vorgehen ist mit der zuständigen Naturschutzbehörde, auch im Hinblick auf gegebenenfalls erforderliche Ausgleichsmaßnahmen in einem geeigneten Umfang, abzustimmen.

Zum Schutz der Fledermäuse sind Abrissarbeiten im Zeitraum von August bis Oktober bzw. Anfang März bis Mitte April zu bevorzugen, da die Tiere in diesen Zeiträumen bei Baulärm und Erschütterungen selbständig fliehen können. Die übrigen Zeiträume betreffen Zeiten der Fortpflanzungsaktivität bzw. der Winterlethargie.

In der Zeit von August bis Oktober und von Anfang März bis Mitte April ist darauf zu achten, dass keine Brutvögel in den Gebäuden nisten.

Bestehendes Ortsrecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 342 überlagert einen Teilbereich des seit dem 10. Mai 1957 rechtskräftigen Durchführungsplan Nr. 1, welcher mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 342 nicht mehr anzuwenden ist.

6. Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB grundsätzlich eine Umweltprüfung durchzuführen. Aufgabe der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen und Vorhaben. Dies ist ein unselbständiger Teil im Aufstellungsverfahren. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Umweltbericht darzustellen, der ein gesonderter Teil der Begründung der Bauleitpläne ist.

Aufgrund der Verfahrenserleichterung des § 13 Abs. 3 BauGB für das vorliegende Aufstellungsverfahren, wird von einer Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen (vgl. Absatz 1.2). Gleichwohl werden die Umweltbelange im Planverfahren in Anlehnung an die Inhalte des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB abwägend berücksichtigt:

- Die Auswirkungen der Planung und deren Vollzug auf Tiere wurden durch eine Artenschutzprüfung behandelt (vgl. Absatz 6.3).
- Im Plangebiet bestehen hinsichtlich der Pflanzen kleine und unzusammenhängende Flächen, auf denen Ruderalvegetation aufsteht. Vereinzelt sind Bäume vorhanden. Die Bäume werden gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Dinslaken bewertet. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB sind Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, nicht auszugleichen (vgl. Absatz 1.2).
- Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Bereich, dessen Entwicklung der Innenentwicklung innerhalb der Dinslakener Innenstadt zuzurechnen ist. Das Gebiet ist anthropogen geprägt und überformt. Bisher unbebaute Flächen werden nicht neu in Anspruch genommen. Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche und Boden bestehen daher nicht.
- Das Schutzgut Wasser wird von der Planung ebenfalls nicht negativ beeinträchtigt. Schadhafte Einträge in den Wasserkreislauf sind durch die Planung nicht zu erwarten. Das Plangebiet ist infrastrukturell voll ausgestattet. Ein Anschluss an die Ver- und Entsorgungsleitungen ist unmittelbar gegeben.
- Die Luft wird durch die Planung und deren Vollzug nicht negativ beeinträchtigt. Emissionen werden nicht freigesetzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Dinslakener Umweltzone (vgl. Absatz 2.5). Bezüglich des Klimas wird auf die Ausführungen des Absatzes 3.4 verwiesen.
- Entsprechend den bisherigen Ausführungen wird die Wechselwirkung zwischen den genannten Schutzgütern nicht negativ beeinträchtigt.
- Durch die Planung und deren Vollzug wird die Landschaft nicht gestört, da es sich um einen bereits verdichteten Bereich der Dinslakener Innenstadt handelt.
- Das Schutzgut der biologischen Vielfalt ist in den Themenstellungen der Eingriffsregelung, der Baumschutzsatzung und der durchzuführenden Artenschutzprüfung inbegriffen. Auf die entsprechenden Ausführungen wird verwiesen.
- Natura-2000-Gebiete sind nicht von der Planung betroffen.
- Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zeichnen sich durch die Planung nicht ab. Der Bereich ist bereits jetzt anthropogen geprägt, verdichtet und versiegelt.
- Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter bestehen nicht, da keine Kulturgüter im engeren Sinne vorhanden sind. Die Planung übt keinen umweltbezogenen Einfluss auf sonstige Sachgüter aus.
- Emissionen werden durch die Planung und deren Vollzug nicht erzeugt. Abfälle und Abwässer werden über die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen sowie über die Müllabfuhr entsorgt. Der Umgang mit Problemstoffen ist nicht zu erwarten.
- Bezüglich der Nutzung erneuerbarer Energien ist ein Anschluss an das vorhandene Fernwärmenetz möglich. Dieses basiert auf regenerativen Quellen. Zudem wird die Nutzung von Solarenergie durch eine Überschreitungsmöglichkeit der Gebäudehöhenfestsetzung begünstigt. Der Grundsatz der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie wird in der Planung berücksichtigt.
- Darstellungen des Landschaftsplanes sind von der Planung nicht betroffen. Gleiches gilt für sonstige Pläne, wie insbesondere des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts.
- Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen wird nicht negativ beeinflusst, da durch die Planung keine nennenswerten zusätzlichen Verkehere erzeugt werden und auch keine sonstigen Emissionen durch die zulässigen Nutzungen eines Urbanen Gebietes zu erwarten sind. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Umweltzone der Stadt Dinslaken (vgl. Absatz 2.5).

- Die Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes nach den obigen Ausführungen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben a bis d) werden durch die Planung nicht negativ beeinflusst.

6.1. Eingriff/ Ausgleich

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten für diesen Bebauungsplan Eingriffe, die aufgrund dessen Aufstellung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Zur Erläuterung der weiteren verfahrensrechtlichen Besonderheiten wird auf Absatz 1.2 verwiesen.

6.2. Wald

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist kein Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes (BWaldG) vorhanden.

6.3. Artenschutz

Rechtliche Grundlagen

Im Rahmen der Bauleitplanung sind Aussagen zur Betroffenheit besonders und streng geschützter Arten erforderlich. Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)) sind zu berücksichtigen.

Für Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten sind Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG zu beachten. Demnach sind

1. die Verletzung oder Tötung wild lebender Tiere der besonders geschützten Arten,
2. die erhebliche Störung wild lebender Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten,
3. das Beschädigen und Zerstören von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren der besonders geschützten Arten sowie
4. die Entnahme, Beschädigung und Zerstörung von Pflanzen der besonders geschützten Arten

verboten (Zugriffsverbote, § 44 Abs. 1 BNatSchG).

Für Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß Bundesnaturschutzgesetz oder Baugesetzbuch gilt, dass bei Betroffenheit von streng geschützten Arten (hier Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) oder von europäischen Vogelarten ein Verstoß gegen das oben genannte Verbot Nr. 3 und damit verbunden gegen das oben genannte Verbot Nr. 1 (Schädigungsverbote) nur dann vorliegt, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht weiterhin erfüllt ist (§ 44 Abs. 5 BNatSchG).

Für das Verbot Nr. 2 (Störungsverbot) gilt, dass eine erhebliche Störung dann vorliegt, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Untersuchungsraum und Methodik

Durch das Büro Drecker aus Bottrop wurde eine Artenschutzprüfung der Stufe 1 durchgeführt und am 29. September 2022 vorgelegt. Darin ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Eingriffsbereich definiert. Als gesamter Untersuchungsraum ist der Eingriffsbereich selbst, zuzüglich eines Radius von 200 m berücksichtigt. Dieser Radius leitet sich aus den Orientierungswerten zur Abgrenzung des Untersuchungsgebietes aus dem Methodenhandbuch zur Artenschutzprüfung in Nordrhein-Westfalen ab. Bei der Wahl des Radius fand eine Verringerung statt, die fachlich in der nur geringfügigen zu erwartenden Außenwirkung des Vorhabens sowie dem hohen Versiegelungsgrad des Eingriffsbereiches und seiner Umgebung begründet ist.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes wurde am 7. Februar 2022 von Mitarbeitern des Büros Drecker in Augenschein genommen sowie eine Fotodokumentation angefertigt. Diese ist dem Gutachten selbst zu entnehmen.

Der Eingriffsbereich besteht aus Wohngebäuden und den dazugehörigen Höfen. Die Gebäude sind im Wesentlichen baugleich (Kettenhäuser). Im Norden und Nordosten wird der Eingriffsbereich durch die Kolpingstraße bzw. die Friedrich-Ebert-Straße begrenzt. Im Süden und Westen grenzen Mehrfamilienhäuser mit ihren

Gartenflächen an den Eingriffsbereich an. Der Großteil des Eingriffsbereiches ist gepflastert oder anderweitig versiegelt.

Auf dem nördlichen Flurstück steht ein Gebäude mit drei Geschossen und vereinzelt Balkonausbauten sowie einem eingeschossigen Anbau entlang der Friedrich-Ebert-Straße. Im dazugehörigen Hof steht eine Stieleiche, an der sich weder Höhlen noch Spalte befinden. In diesem Hof befinden sich einzelne Sträucher wie Holunder und Brombeere.

Auf dem mittleren Flurstück steht ein im Wesentlichen baugleiches Gebäude. Der Hof des Gebäudes ist durch Parkplätze und Garagen geprägt. Als Bewuchs findet sich hier eine Hängebirke.

Auf dem südlichen Flurstück, welches wiederum mit einem bauähnlichen Gebäude bebaut ist, befindet sich ein kleinerer Hofbereich, welcher über eine Rasenfläche sowie Sträucher und Bäume verfügt.

Die Auswertung wurde mithilfe einer Abfrage der planungsrelevanten Arten des TK 25-Quadranten 4406/1 Dinslaken über das Fachinformationssystem des LANUV durchgeführt. Dabei wurden die planungsrelevanten Arten folgender Lebensraumtypen berücksichtigt:

- Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken
- Säume und Hochstaudenflure
- Gärten, Parkanlagen und Siedlungsbrachen
- Gebäude

Potenzielles Vorkommen planungsrelevanter Arten

Im TK 25-Quadranten werden die Breitflügelfledermaus, Wasserfledermaus, Abendsegler, Rauhautfledermaus und die Zwergfledermaus aufgeführt. Im Eingriffsbereich finden sich keine älteren Gehölze, die eine Quartierfunktion für Fledermäuse haben könnten. Damit können Quartiere von Abendsegler, Wasserfledermaus und Rauhautfledermaus im Eingriffsbereich ausgeschlossen werden. Im erweiterten Untersuchungsraum ist zudem das Vorkommen der Wasserfledermaus aufgrund ungeeigneter Habitatstrukturen auszuschließen. Jedoch können die Arten Abendsegler und Rauhautfledermaus im erweiterten Untersuchungsraum als Nahrungsgäste vorkommen, da dort potenzielle Jagdhabitats vorhanden sind.

Für die Arten Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus können sich an den vorhandenen Gebäuden im Eingriffsbereich und im Untersuchungsraum Fortpflanzungs- und Ruhestätten befinden. Dort können diese hinter Fassadenverkleidungen, in Hohlräumen im Mauerwerk oder in Rollladenkästen sein. Auch Flachdächer oder Flachdachverkleidungen eignen sich als Gebäudequartiere.

Keine der im auszuwertenden TK 25-Quadranten aufgeführten Vogelarten ist im Eingriffsbereich als Brutvogel oder als Nahrungsgast zu erwarten. An den Gebäuden finden sich keine Spuren von Nestern gebäudebewohnender Arten. Die Bäume und Sträucher weisen keine Höhlen auf, sodass ein Vorkommen von Höhlenbrütern ebenfalls weitgehend ausgeschlossen werden kann. Aufgrund der Versiegelung des Eingriffsbereiches sind Nahrungshabitats für die potenziell vorkommenden planungsrelevanten Arten ausgeschlossen. Die innerstädtische Lage, die dichte Bebauung und die angrenzende Hauptverkehrsstraße sorgen für Störeinflüsse, die ein Nahrungshabitat verhindern.

Außerhalb des Eingriffsbereiches kann es im übrigen Untersuchungsraum jedoch zum Auftreten von planungsrelevanten Arten als Nahrungsgäste oder Brutvögel kommen, da die entsprechenden Arten die erforderlichen Biotopstrukturen (wie gehölzreichere Landschaften, offenere Bereiche und Siedlungsränder) im erweiterten Untersuchungsraum beispielsweise in den parkähnlichen Bereichen vorfinden.

Als planungsrelevante Amphibienarten sind im auszuwertenden TK 25-Quadranten die Kreuzkröte, der Kleine Wasserfrosch und der Kammmolch angegeben. Planungsrelevante Reptilien sind dort nicht angegeben. Sowohl im Eingriffsbereich als auch im Untersuchungsraum fehlen jedoch potenzielle Laichgewässer oder wärmebegünstigte Trockenstandorte. Aufgrund dessen ist der gesamte Untersuchungsraum für Amphibien und Reptilien ungeeignet.

Auswirkungen, Bewertung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit und Maßnahmen

Mit folgenden Auswirkungen ist beim Vollzug des Bebauungsplanes zu rechnen:

Baubedingte Auswirkungen

- Abbruch von Gebäuden und daraus folgende Staub-, Abgas-, und Lärmemissionen sowie Erschütterungen, optische Reize und Lichtemissionen
- Abbruch von Gebäuden mit der Beseitigung potenzieller Rast- und Fortpflanzungsstätten für potenziell vorkommende Fledermausarten Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus

- Beseitigung von Gehölzen durch Baueinrichtungsflächen, Baustraßen und Lagerflächen

Anlagenbedingte Auswirkungen

- Beseitigung von Bäumen und Sträuchern durch die Überbauung von Flächen

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Abgas-, Licht- und Lärmemissionen sowie optische Reize aufgrund der zukünftigen Wohnbaunutzung und gewerblicher Nutzung

Verbot des Verletzens und Tötens (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

Obwohl der Eingriffsbereich als ungeeigneter Lebensraum für die potenziell vorkommenden planungsrelevanten Arten gewertet wird, könnten dennoch in und an Gebäuden bzw. Bäumen vereinzelte Brutvorkommen von Vögeln im Sinne einer untypischen Fortpflanzungs- und Ruhestätte betroffen sein. Bei den Abrisstätigkeiten und der Rodung von Gehölzen können deshalb Tiere und ihre Entwicklungsstufen der relevanten Vogelarten zerstört, verletzt oder getötet werden.

Eine Nutzung der Gebäude als Sommer- oder als Winterquartier kann für Fledermäuse nicht vollständig ausgeschlossen werden. Bei der Beseitigung von betroffenen Gebäuden können hier Fledermäuse verletzt oder getötet werden.

Bei dem Abriss von Gebäuden sowie der Beseitigung von Sträuchern und Bäumen kann es somit zu einer Nachstellung besonders geschützter Vogel- und Fledermausarten kommen. Währenddessen können diese Arten verletzt oder getötet werden oder ihrer Entwicklungsform aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

Es sind Vermeidungsmaßnahmen (ökologische Baubegleitung) zu ergreifen. Da die entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen werden, wird dazu auf die Ausführungen des Absatzes 5.8 inhaltlich verwiesen.

Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Im Rahmen des Störungsverbotes ist sicherzustellen, dass durch bauvorbereitende Maßnahmen und nachfolgende Bauarbeiten keine besonders geschützten Vogel- oder Fledermausarten während ihrer Fortpflanzung, Aufzucht, Mauser, Überwinterung oder Wanderung gestört werden. Ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG tritt dabei dann auf, wenn diese Störung erheblich genug ist, den Erhaltungszustand von lokalen Populationen oder Wochenstubengemeinschaften zu verschlechtern.

Bei dem vorliegenden Vorhaben kann es durch Lärm und Bewegung zu Störungen kommen. Diese können geeignet sein, um Vogelpaare im direkten Umfeld zu vertreiben oder von der Brut abzuhalten. Aufgrund der Kleinflächigkeit der Beeinträchtigung und der bereits vorherrschenden Beeinträchtigung durch Straßenlärm ist jedoch nicht mit einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der betroffenen Art zu rechnen. In unmittelbarer Umgebung verbleiben ausreichende Ausweichhabitate.

Ein Verbotstatbestand hinsichtlich des Störungsverbotes wird infolgedessen nicht ausgelöst.

Lebensstättenschutz (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

Aufgrund des hohen Anteils an Flächenversiegelung sowie der umliegenden Störfaktoren, haben die vorliegenden Biotopstrukturen eine geringe Bedeutung. Deshalb ist davon auszugehen, dass aufgrund des Abrisses keine lebensraumtypischen, aktuellen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von besonders geschützten Vogelarten zerstört werden. Allenfalls können vereinzelt lebensraum-atypische Brutvorkommen betroffen sein. Durch den Abriss der Gebäude könnte es jedoch zu einer Zerstörung von vorliegenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten von vorkommenden Fledermausarten kommen.

Es sind Vermeidungsmaßnahmen (ökologische Baubegleitung) zu ergreifen. Da die entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen werden, wird dazu auf die Ausführungen des Absatzes 5.8 inhaltlich verwiesen.

Standorte wild lebender Pflanzen (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG)

Der Verbotstatbestand bezüglich der Standorte wild lebender Pflanzen (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG) wird nicht berührt, da aufgrund der vorkommenden Biotoptypen sowie der Lage und der Nutzung des Eingriffsbereiches mit keinen europäisch geschützten Arten gemäß der FFH-Richtlinie Anhang IV zu rechnen ist.

Fazit

Die Artenschutzprüfung Stufe 1 hat ergeben, dass im Bereich des Eingriffsbereiches Vorkommen planungsrelevanter Fledermausarten zu erwarten sind. Im umliegenden Untersuchungsraum sind darüber hinaus Vorkommen planungsrelevanter europäisch geschützter Vogel- und Fledermausarten zu erwarten.

Es kann jedoch ausgeschlossen werden, dass Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vorhabenbedingt ausgelöst werden, sofern eine ökologische Baubegleitung und die angegebenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Es ist keine vertiefende Art-für-Art-Analyse erforderlich, die in der Artenschutzprüfung Stufe 2 (vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände) zu bearbeiten wäre.

Die durch die Artenschutzprüfung erarbeiteten Maßnahmen, werden in den Bebauungsplan als Hinweise übernommen (vgl. Absatz 5.8).

6.4. Lärmschutz

Grundannahmen

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durch die Peutz Consult GmbH vom 23. Mai 2022 erstellt. Darin werden die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen mithilfe eines digitalen Simulationsmodells rechnerisch ermittelt und anschließend anhand der zulässigen Immissionsbegrenzungen bewertet. Dabei werden die Verkehrslärmimmissionen der benachbarten Straßen sowie Schienenwege gemäß den Vorgaben der RLS-19 und der Schall 03 berechnet. Die anschließende Beurteilung erfolgt geschossweise, getrennt für den Tages- und Nachtzeitraum, im Hinblick auf die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 und mittels einer Ausweisung der maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 an den geplanten Fassaden im Plangebiet. Im Falle einer Überschreitung der Orientierungswerte sind prinzipielle Schallschutzmaßnahmen geprüft worden, die eine Umsetzung der Planung ermöglichen.

Für die geplanten gewerblichen Nutzungen, welche in einem Urbanen Gebiet verträglich sind, ist davon auszugehen, dass diese auch die gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Umfeld einhalten. Eine Betrachtung des Gewerbelärms erfolgte daher in der vorgelegten Untersuchung nicht. Bei Bedarf kann dies im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

Bezüglich des Verkehrslärms werden die folgenden Straßen in der Untersuchung berücksichtigt:

- Friedrich-Ebert-Straße
- Kolpingstraße
- Brückstraße
- die rückwärtige Zufahrtstraße

Zudem ist die in der Mitte der Friedrich-Ebert-Straße verlaufende Straßenbahnlinie 903 eine relevante Verkehrslärmquelle. Auch die auf der etwa 600 m nordöstlich des Plangebietes verlaufenden DB-Strecken 2270 und 2279 verkehrenden Züge werden laut Lärmkartierung als möglicherweise relevante Lärmquellen in der vorgelegten Untersuchung berücksichtigt. Bei der Strecke 2279 handelt es sich um eine Ausbaustrecke, die noch nicht fertiggestellt ist. Durch den Abstand zum Plangebiet hat die konkrete Gleisanlage auf die Beurteilungspegel im Plangebiet kaum Einfluss und wird daher parallel zu den Bestandsgeleisen angesetzt. Potenzieller Lärmschutz an der Bahntrasse im Zuge des Ausbaus wird nicht berücksichtigt.

Die anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm sind in der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Beiblatt 1 aufgeführt. Urbane Gebiete sind bislang jedoch nicht in die DIN 18005 aufgenommen worden. Daher findet für das in diesem Bebauungsplan festgesetzte Urbane Gebiet eine Berücksichtigung der schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete statt. Der Orientierungswert liegt somit am Tag bei 60 dB(A) und in der Nacht bei 50 dB(A).

Da das Plangebiet bereits bebaut ist, kommt es durch das Vorhaben lediglich zu einem zu vernachlässigenden Mehrverkehr nach Vollzug des Bebauungsplanes. Die bisherige Erschließungssituation wird durch die Bauleitplanung nicht geändert. Es erfolgt daher keine detaillierte Betrachtung der Auswirkungen des Planvorhabens auf den Verkehrslärm im Umfeld.

Für die Schallreflexion an den Plangebäuden sind insbesondere die unteren Etagen von Relevanz. Die geplante Erhöhung der Bebauung führt daher auch lediglich zu einer nur geringfügigen Erhöhung der Beurteilungspegel im Umfeld durch zusätzliche Reflexionen an den Plangebäuden. Auch hierbei sind die Auswirkungen marginal, da ja bereits schon eine Bebauung auf dem Grundstück existiert.

Die Berechnung der Beurteilungspegel, d. h. der jeweils zu erwartenden Schallpegel an den Fassaden aus dem Straßen- bzw. Schienenverkehrslärm, erfolgt als Einzelpunktberechnung gemäß der RLS-19 bzw. der Schall 03 getrennt für den Tages- (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und den Nachtzeitraum (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr). Die Geräuschbelastungen des einwirkenden Verkehrslärms werden am Bauvorhaben anhand der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 beurteilt. Das Ergebnis ist der sogenannte Beurteilungspegel, d. h. der mit Zu- und Abschlägen versehene physikalische Zahlenwert des energieäquivalenten A-bewerteten Dauerschallpegels.

Für die Friedrich-Ebert-Straße wird eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 40 km/h berücksichtigt. Für die übrigen Straßen wird eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h zugrunde gelegt.

Für die Friedrich-Ebert-Straße ist eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 8.392 Kfz/24 h in die Berechnung eingegangen. Bei der Kolpingstraße sind es 3.201 Kfz/24 h und bei der Brückstraße 680 Kfz/24 h. Für die rückwärtige Zufahrtstraße gingen 210 Kfz/24 h in die Berechnung ein. Mit Ausnahme des Schätzwertes für die Zufahrtstraße, handelt es sich bei den Zahlen um Ergebnisse von Verkehrszählungen aus den Jahren 2013 und 2020, die von der Stadt Dinslaken durchgeführt wurden.

Die Zugverkehrsbelastungszahlen wurden von der DB AG zur Verfügung gestellt und entsprechend der Vorgaben der Schall 03 zur Ermittlung des Emissionspegels des Schienenverkehrs verwendet. Auf der Bahnstrecke 2270 verkehren am Tag 84 Züge und in der Nacht 35 Züge. Dabei beziehen sich die Zahlen jeweils einmal auf die Fahrtrichtung Oberhausen und Wesel. Für die Ausbaustrecke 2279 fahren perspektivisch 40 Züge am Tag und 15 Züge in der Nacht auf dem Abschnitt Oberhausen bis Dinslaken. Für den Abschnitt Dinslaken bis Friedrichsfeld sind am Tag 29 Züge und in der Nacht 7 Züge angegeben.

Die Straßenbahnlinie 903, die in der Mitte der Friedrich-Ebert-Straße verläuft, ist zudem als maßgebliche Lärmquelle zu berücksichtigen. Jeweils in Richtung Duisburg und Dinslaken Bahnhof fahren 62 Straßenbahnen am Tag und 10 Straßenbahnen in der Nacht.

Ausgehend von den berechneten längenbezogenen Schalleistungspegeln wurden die Emissionen, d. h. die individuellen Geräuschbelastungen für die jeweiligen Immissionsorte an den Fassaden der geplanten Bebauung mit dem Programm Soundplan 8.2 errechnet. Die Berechnung der Beurteilungspegel wurden für den Straßenverkehr nach der RLS-19 und für den Schienenverkehr nach Schall 03 durchgeführt.

Da zum Zeitpunkt der Berechnung die Planung der neuen Gebäude (insbesondere hinsichtlich der Bauweise) noch nicht abgeschlossen war, wurde die bestehende Bebauung auf dem Plangebiet als Modell benutzt. Dabei wurden jedoch die Gebäudehöhen derart erhöht, dass 5 Geschosse berücksichtigt wurden. Als Immissionspunkte wurde jeweils ein Punkt pro Stockwerk an der jeweiligen Ost- und Nordfassade der mehrgeschossigen Gebäude und jeweils ein Immissionspunkt an der Ostfassade der einstöckigen Gebäude gewählt. Somit wurden insgesamt 32 Immissionspunkte berücksichtigt.

Berechnungsergebnisse

Die höchsten Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet werden an der Nordfassade des nördlichen Gebäudes (Friedrich-Ebert-Straße 90) erreicht. Die Beurteilungspegel liegen dort im Tageszeitraum bei bis zu 70 dB(A) und im Nachtzeitraum bei bis zu 59 dB(A). Der hilfsweise für das Urbane Gebiet zur Bewertung herangezogene schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts wird hier teils erheblich um bis zu 10 dB tags und 9 dB nachts überschritten.

Schallimmissionen aus Straßenverkehr oberhalb der verwaltungsrechtlich als Grenze zur Gesundheitsgefährdung angesehenen Schwelle von 70 dB(A) im Tages- und 60 dB(A) im Nachtzeitraum liegen nicht vor.

An den Nordfassaden der beiden südlicheren Gebäude, welche durch das jeweils nördlichere Gebäude abgeschirmt werden, werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 nur um maximal 4 dB überschritten oder auch eingehalten.

An den Ostfassaden aller betrachteten Gebäude werden die Orientierungswerte ebenfalls überschritten. Die Überschreitungen betragen hier bis zu 8 dB im Tageszeitraum und 7 dB im Nachtzeitraum. Im Erdgeschoss liegen hierbei die höchsten Beurteilungspegel vor.

Schallschutzmaßnahmen

Aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte sind Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen.

Da die maßgeblichen Verkehrslärmquellen die unmittelbar angrenzenden Straßen und die direkt östlich verlaufende Straßenbahnlinie sind, wäre die Errichtung von Lärmschutzwänden im Sinne eines aktiven Schallschutzes aufgrund der räumlichen Gegebenheiten kaum realisierbar. Für einen effektiven Schallschutz für alle geplanten Geschosse müssten zudem Schallschutzwände in einer ähnlichen Höhe wie die zu schützenden Gebäude errichtet werden. Diese beinahe vollständige Einfassung der Gebäude mit Schallschutzwänden ist daher nicht weiter in Betracht zu ziehen.

Alternativ könnte aktiver Schallschutz durch eine Geschwindigkeitsbeschränkung für Kraftfahrzeuge und Straßenbahnen umgesetzt werden. Allerdings handelt es sich bei der Friedrich-Ebert-Straße um eine kommunale Hauptverkehrsstraße, die für die sonst regelmäßig eine Geschwindigkeit von 50 km/h angeordnet werden kann. Auf diesem Abschnitt der Friedrich-Ebert-Straße ist jedoch bereits eine Geschwindigkeit von 40 km/h angeordnet und somit bereits eine Geschwindigkeitsreduktion umgesetzt. Für die Straßenbahn hingegen ist auf diesem Streckenabschnitt eine Beschleunigungsmaßnahme festgelegt. Eine Geschwindigkeitsreduktion würde diesem Ziel zuwiderlaufen. Eine Geschwindigkeitsreduktion zugunsten des Schallschutzes soll vor diesem Hintergrund nicht weiterverfolgt werden.

Es sind infolgedessen auf die diversen passiven Schallschutzmaßnahmen zurückzugreifen. Dabei handelt es sich beispielsweise um

- den Einbau schalldämmender Fenster,
- die Erhöhung der Schalldämmung der Fassade,
- eine akustisch günstige Orientierung der Gebäude (Gebäudestellung / Riegelbebauung),
- eine akustisch günstige Orientierung der Räume innerhalb von Gebäuden (Schlafräume bzw. Aufenthaltsräume an lärmarmen Gebäudeseiten),
- eine akustisch günstige Ausbildung bzw. Anordnung der Freibereiche (Terrassen, Balkone) und
- eine Erhöhung der Schallabsorption in lärmempfindlichen Räumen.

Im Wesentlichen obliegt dem Bauträger bzw. den Nutzern der entsprechenden Gebäude die Umsetzung der genannten Maßnahmen. Gleichwohl werden entsprechende Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan

Im Bebauungsplan werden folgende Maßnahmen des passiven Schallschutzes an den betroffenen Fassaden der neu zu errichtenden Gebäude auf der Grundlage der maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 in textliche Festsetzungen überführt (vgl. Absatz 5.5.1):

- Schalldämmmaße von Außenbauteilen
- Fensterunabhängige Belüftung
- Schutz der Außenwohnbereiche
- Grundrissoptimierung

Als Hinweis wird in den Bebauungsplan die Schallschutzmaßnahme der erforderlichen Schalldämmmaße der Fenster sowie der Grundrissoptimierung aufgenommen (vgl. Absatz 5.8). Die Berücksichtigung lediglich in der Qualität eines Hinweises ist dem Sachverhalt geschuldet, dass diese Aspekte zu eng mit dem konkreten Bauvorhaben verbunden sind und somit den individuellen Gegebenheiten der Gebäudekonstruktion und Gebäudeplanung Rechnung getragen werden muss. Dies kann folglich erst im bauaufsichtlichen Verfahren konkret geschehen.

7. Flächenbilanzierung

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß der nachstehenden Tabelle wie folgt verteilt:

Tabelle 1: Flächenbilanzierung

Flächenkategorie	Fläche	Flächenanteil
Räumlicher Geltungsbereich	2.375 m ²	100 %
Urbanes Gebiet	2.375 m ²	100 %
davon überbaubare Grundstücksfläche innerhalb des Baufensters	1.951 m ²	82 %

8. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind für den Vollzug des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

9. Kosten

Der Stadt Dinslaken entstehen durch die Aufstellung und Vollzug des Bebauungsplanes keine Kosten.

10. Frühzeitige Beteiligungen

10.1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 1 BauGB findet in der Zeit vom 4. April 2022 bis zum 2. Mai 2022 statt. Die entsprechende Bekanntmachung ist im Amtsblatt Nr. 10, 15. Jahrgang, am 25. März 2022 erschienen.

Folgende Stellungnahmen sind eingegangen:

Ein Dinslakener Bürger und eine Dinslakener Bürgerin mit Schreiben vom 5. April 2022

Es handele sich bei der jetzigen Bebauung um einen geschichtlich wertvollen Gebäudekomplex der 50er-Jahre des letzten Jahrhunderts. Sowohl die Gestaltung, als auch die Details, wie die flachen Pavillonteile mit den Innenhöfen waren nach Ansicht der hier Stellungnehmenden zur damaligen Nachkriegszeit städtebaulich äußerst modern und für Dinslaken einzigartig. Dabei wird insbesondere das Haus des Handwerks hervorgehoben. Hier sei die Kreishandwerkerschaft des Altkreises Dinslaken untergebracht gewesen, welche über Jahrzehnte Anlauf- und Beratungsstelle der Handwerker im Altkreis gewesen sei. Dieses Gebäude, welches Teil des im Bebauungsplan-Entwurf dargestellten Gebäudekomplexes sei, weise zur Friedrich-Ebert-Straße hin ein Relief des namenhaften heimischen Künstlers Karl Heiduck auf, das als Zeitdokument in erheblichem Maße denkmalwürdig sei. Es zeige, als Rahmen von sechs Fenstern, die Namen der damaligen Handwerksmeister, des Geschäftsführers sowie des damaligen Handwerkspräsidenten. Abgerundet würde dies mit dem Spruch „Gott segne das ehrbare Handwerk“.

Dinslaken habe bitter erfahren müssen, dass ein Zeitdokument, nämlich das Glockenspiel auf der Neustraße, unwiederbringlich vernichtet worden sei.

Die hier Stellungnehmenden, welchen sich noch viele des Altkreises Dinslaken anschließen, bitten die Stadt Dinslaken, dieses denkmalwürdige Zeitdokument zu erhalten.

Zu Karl Heiduck sei noch folgendes zu sagen: Die Arbeiten von Karl Heiduck seien wichtig für die Kunstentwicklung des damaligen Kreises Dinslaken ab den frühen 50er-Jahren gewesen. Dies zeige sich auch in Lohberg. Im stillgelegten Bergwerk sei ein Wandbild von Karl Heiduck freigelegt und von der Presse gefeiert worden. Es läge nahe, dass auch das Fresko am Haus des Handwerks von Bedeutung und erhaltenswert sei. Es sei daher wichtig und gut, den Investor zur Integration des Haus des Handwerks und im besonderen Maße das Relief in seinen Planüberlegungen mit einzubinden, damit dieses geschichtliche Zeitdokument und Kleinod erhalten würde.

Abwägung: In der Vergangenheit wurde der Denkmalwert des Gebäudeensembles sowie des in der Stellungnahme angeführten Reliefs mehrfach durch das Amt für Denkmalpflege im Rheinland des Landschaftsverbandes Rheinland überprüft. Ein erhaltenswertes Baudenkmal konnte dabei nicht festgestellt werden. Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens wurde der LVR erneut explizit zur Abgabe einer Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert (vgl. Absatz 10.2). Diese Stellungnahme schließt sich vollumfänglich den bisher ergangenen Stellungnahmen an. Gleichwohl steht es im Ermessen der Stadt Dinslaken, das Sgraffito auf eigene Kosten zu erhalten bzw. zu dokumentieren. Diese Willensbildung und die Entscheidung über die damit verbundenen Kosten wird in den politischen Gremien der Stadt Dinslaken in einem gesonderten Beschluss ergehen. Auf die Ausführungen des Absatzes 3.10 wird verwiesen.

Zwei Dinslakener Bürger mit Schreiben vom 2. Mai 2022

Zum Bebauungsplan werden folgende Vorschläge bzw. Anregungen gemacht:

- Dachbegrünung
Diese sei nicht nur anzudenken, sondern laut Baugenehmigung vorzuschreiben.
- Einsatz von regenerativer Energiegewinnung
In der Baugenehmigung solle der Einsatz von Solarenergie und/ oder Windenergie, Wärmepumpen vorgeschrieben werden.
- Verzicht auf Ladenlokale und Gewerbeflächen
In Dinslaken gäbe es genug Leerstand bei Ladenlokalen und Gewerbeflächen. Hier müsste nicht noch zusätzlicher Leerstand gebaut werden.

- Bezahlbarer Wohnraum

Ein Teil der Wohnungen sollten als Sozialwohnungen zur Verfügung gestellt werden.

Abwägung zur Dachbegrünung: Eine Dachbegrünung wird gemäß der textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen (vgl. Absatz 5.5.2). Diese ist somit verpflichtend umzusetzen.

Abwägung zum Einsatz regenerativer Energien: Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB soll eine nachhaltige Stadtentwicklung unter Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung betrieben werden. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Da es sich bei der vorliegenden Planung gerade um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB handelt, ist diese Anforderung unmittelbar erfüllt.

Die Aussage des § 1a Abs. 5 BauGB, dass den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden soll, ist vom Gesetzgeber nicht weiter inhaltlich präzisiert worden. Insofern obliegt es der planenden Gemeinde, welche Maßnahmen in die Planung eingehen und wie die klimatischen Belange in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt werden. In der vorliegenden Planung wird eine Dachbegrünung als Maßnahme der Klimawandelanpassung festgesetzt (vgl. Absatz 5.5.2). Im Rahmen des Klimaschutzes und vor dem Hintergrund des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe f BauGB bezüglich der Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie ist darauf hinzuweisen, dass das Plangebiet in einem Bereich liegt, der mit Fernwärme versorgt werden kann. Da die Fernwärme aus Abwärme und regenerativen Quellen stammt, ist dieser Belang ebenfalls in der Planung berücksichtigt. Auf die Festsetzung einer verpflichtenden Errichtung von Anlagen der Solarenergie wird deshalb Abstand genommen. Allerdings darf die festgesetzte Gebäudehöhe durch diese Anlagen überschritten werden (vgl. Absatz 5.3.1). Insofern wird die Errichtung von Anlagen der Solarenergie begünstigend berücksichtigt.

Zudem handelt es sich um eine sogenannte Angebotsplanung. In diesem Rahmen wird es keinen städtebaulichen Vertrag geben, der diese Inhalte nach § 11 Abs. 1 Nrn. 4 und 5 BauGB regeln würde. Insofern wird es dem jeweiligen Vorhabenträger überlassen, erneuerbare Energien in seinem Vorhaben zu nutzen.

Zur klimatischen Situation des Plangebietes wird auf die Inhalte des Absatz 3.4 verwiesen.

Abwägung zum Verzicht auf Ladenlokale und Gewerbeflächen: An diesem zentralen Standort sind Nutzungen durch Dienstleistung und Handel städtebaulich gewünscht. Diese werden durch die Festsetzung eines Urbanen Gebietes ermöglicht. Der Stellungnahme wird somit nicht gefolgt.

Abwägung zum bezahlbaren Wohnraum: Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne unter anderem eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Dem Wohnbedürfnis der Bevölkerung wird durch die vorliegende Planung durch die Festsetzung eines Urbanen Gebietes gemäß § 6a BauNVO, dessen Zweckbestimmung das Wohnen umfasst, begegnet.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne unter anderem die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern sowie die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen insbesondere zu berücksichtigen. In diesem Sinne wird die Planung die vorherrschende Bewohnerstruktur nicht in Richtung eines Ungleichgewichtes im Sinne einer Gentrifizierung verändern. Die soziale Stabilität bleibt somit gewährleistet.

Der inhaltlich in sich abgeschlossene Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB ermöglicht es, aus städtebaulichen Gründen Flächen festzusetzen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB). Diese Vorschrift lässt jedoch lediglich eine rahmenschaffende Festsetzung in dem Sinne zu, dass nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden „könnten“. Insofern müssten die Gebäude lediglich in ihrer baulichen Konzeption nach die Anforderungen des sozialen Wohnungsbaus erfüllen. Die konkrete Nutzung zu diesem Zweck entzieht sich jedoch den Mitteln der bauplanungsrechtlichen Festsetzungsmöglichkeiten.¹

Die Nr. 8 des § 9 Abs. 1 BauGB ermöglicht eine Festsetzung (aus städtebaulichen Gründen) von einzelnen Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind. Laut Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes müsse der besondere Wohnbedarf der Personengruppen in baulichen Besonderheiten des Wohngebäudes zum Ausdruck kommen. Ein geringes Einkommen begründe (allein) keinen besonderen Wohnbedarf im Sinne dieser Vorschrift.²

¹ vgl. BISCHOPINK, O., KÜLPMANN, C. u. WAHLHÄUSER, J. (2021⁵): Der sachgerechte Bebauungsplan, Randnummer 687, S. 308, vhw-Verlag, Bonn.

² BVerwG, Beschluss vom 17. Dezember 1992 – 4 N 2.91.

Durch Beschluss des Rates der Stadt Dinslaken ist am 28. März 2017 die Einführung eines kooperativen Baulandmodells gefasst worden (Vorlage Nr. 1154). Dieses verfolgt unter anderem das Ziel, kommunale städtebaulich-soziale Entwicklungsziele zu realisieren. Das Baulandmodell findet hier allerdings keine Anwendung, da die Fläche bereits bebaut ist, es bereits Planungsrecht besteht und das Baulandmodell erst bei Flächen ab einer Größe von 5.000 m² zum Tragen kommen soll. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt allerdings nur ca. 2.380 m². Im Rahmen der Einzelfallentscheidung (bezogen auf den Flächen-Grenzwert) wird auf die Anwendung des kooperativen Baulandmodells verzichtet. Zudem wird mit dem Bebauungsplan eine Wohnnutzung durch die Festsetzung eines Urbanen Gebietes gemäß § 6a BauNVO lediglich ermöglicht. Jedoch wird keine originäre Wohnbaufläche bzw. kein Wohngebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Doch gerade dies ist der Kern des Regelungsbereiches des kooperativen Baulandmodells. Ab der Schaffung von mehr als 30 Wohneinheiten sind mindestens 30 % der Wohneinheiten als öffentlich-geförderter Wohnungsbau zu erstellen. Ob dieser Schwellenwert von Vorhaben im Rahmen des Vollzugs des Bebauungsplans erreicht wird, ist auf Ebene der Baugenehmigung zu prüfen und ggf. die entsprechenden Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich-geförderten Wohnungsbaus zu errichten.

Auf eine Einflussnahme auf die Mietpreise der Immobilien im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die Stadt Dinslaken durch (vertragliche) Regelungen wird, vor dem Hintergrund der obigen Ausführungen, verzichtet.

Die Begründung zum Bebauungsplan wird durch Absatz 4.2 um eine kurze Darstellung des kooperativen Baulandmodells ergänzt.

10.2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 1 BauGB findet auf der Grundlage der Anschreiben vom 31. März 2022 mit Fristsetzung bis zum 2. Mai 2022 statt.

Folgende Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange haben zwar eine Stellungnahme eingereicht, jedoch darin keine Anregungen, Anliegen oder Bedenken vorgebracht:

- Netze Duisburg GmbH, vom 31. März 2022
- PLEdoc GmbH, vom 1. April 2022
- Stadt Duisburg, vom 5. April 2022
- Westnetz GmbH, vom 5. April 2022
- Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen, vom 5. April 2022
- Evonik Operations GmbH, vom 6. April 2022
- Amprion GmbH, vom 6. April 2022
- Nord-West-Oelleitungen GmbH, vom 7. April 2022
- Thyssengas GmbH, vom 8. April 2022
- STEAG GmbH, vom 11. April 2022
- Telefonica Germany GmbH & Co. OHG, vom 19. April 2022
- Handwerkskammer Düsseldorf, vom 26. April 2022
- Niederrheinische Industrie- und Handelskammer, vom 28. April 2022
- Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH, vom 28. April 2022
- Gelsenwasser Energienetze GmbH, vom 29. April 2022
- Gelsenwasser AG, vom 4. Mai 2022

Folgende inhaltliche Stellungnahmen sind eingegangen:

Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m. b.H., vom 31. März 2022

Von dem Bebauungsplan Nr. 342 würden weder vorhandene Anlagen noch laufende bzw. vorhersehbare Planungen der RMR-GmbH sowie der Mainline Verwaltungs-GmbH betroffen. Falls ein Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft gefordert werde, müsse sichergestellt sein, dass diese nicht im Schutzstreifen der von der Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft betreuten Leitungen stattfände. Sollten Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden, wird um erneute Beteiligung gebeten.

Abwägung: Ein Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft wird nicht gefordert. Eine damit verbundene Betroffenheit von Leitungen ist damit ausgeschlossen. Auf die Ausführungen des Absatzes 6.1 wird verwiesen.

Duisburger Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft mbH, vom 13. April 2022

Seitens der Duisburger Verkehrsgesellschaft AG sei es unerlässlich, dass der Betriebsablauf der Straßenbahnlinie 903, die in unmittelbarer Nähe auf der Friedrich-Ebert-Straße verkehrt, zu keinem Zeitpunkt beeinträchtigt werde. Insbesondere seien Arbeiten im Gleisbereich (Trasse, Fahrleitungsanlagen, etc.) zwingend mit der Duisburger Verkehrsgesellschaft AG abzustimmen. Bei Einsatz eines Gerüsts in unmittelbarer Nähe der Fahrleitungsanlage seien zusätzliche Sicherungsmaßnahmen gegen elektrischen Schlag zwingend mit der Duisburger Verkehrsgesellschaft AG abzustimmen.

Abwägung: Zur Notwendigkeit der Abstimmungen mit der Duisburger Verkehrsgesellschaft AG bezüglich des ungestörten Betriebsablaufes, der Arbeiten im Gleisbereich sowie erforderlicher Sicherungsmaßnahmen gegen elektrischen Schlag wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Auf Absatz 5.8 wird insofern verwiesen.

MAN GHH Immobilien GmbH, vom 19. April 2022

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes läge im Bereich des Eisensteindistriktfeldes „Gute Hoffnung“. Das Bergrecht an dem Eisensteindistriktfeld sei 1990 erloschen. Die MAN GHH Immobilien GmbH sei bis zum Erlöschen des Bergrechtes dessen Rechtsinhaber. Eisenstein sei nur an der Erdoberfläche ergraben worden. Ein untertägiger Bergbau sei nicht erfolgt. Einwirkungen aus der Eisensteinförderung auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes seien somit auszuschließen.

Abwägung: Da es gemäß der Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg vom 25. April 2022 weiteren relevanten Bergbau im Bereich des Plangebietes gegeben hat und deshalb eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan erforderlich ist, wird der Inhalt der Stellungnahme der MAN GHH Immobilien GmbH in diese Kennzeichnung eingefügt.

Deutsche Telekom Technik GmbH, vom 19. April 2022

Im Planbereich befänden sich Telekommunikationslinien der Telekom (Hausanschlussleitungen), die aus beigefügtem Plan ersichtlich seien [vgl. Abbildung 11]. Die Aufwendungen der Telekom müssten bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden. Es wird gebeten, die Belange wie folgt zu berücksichtigen: Der Rückbau der Hausanschlussleitungen sei frühzeitig zu beantragen.

Abwägung: Die vorgebrachten Belange sind mit den Instrumenten der verbindlichen Bauleitplanung nicht zu regeln und qualifizieren sich ebenfalls nicht zur Aufnahme eines Hinweises in den Bebauungsplan. Die Belange sind im nachgelagerten Verwaltungshandeln im Rahmen der konkreten Vorhabenzulassung im entsprechenden Genehmigungsverfahren zu bearbeiten. Für die hier betriebene Bauleitplanung ergeben sich daher keine Konsequenzen.

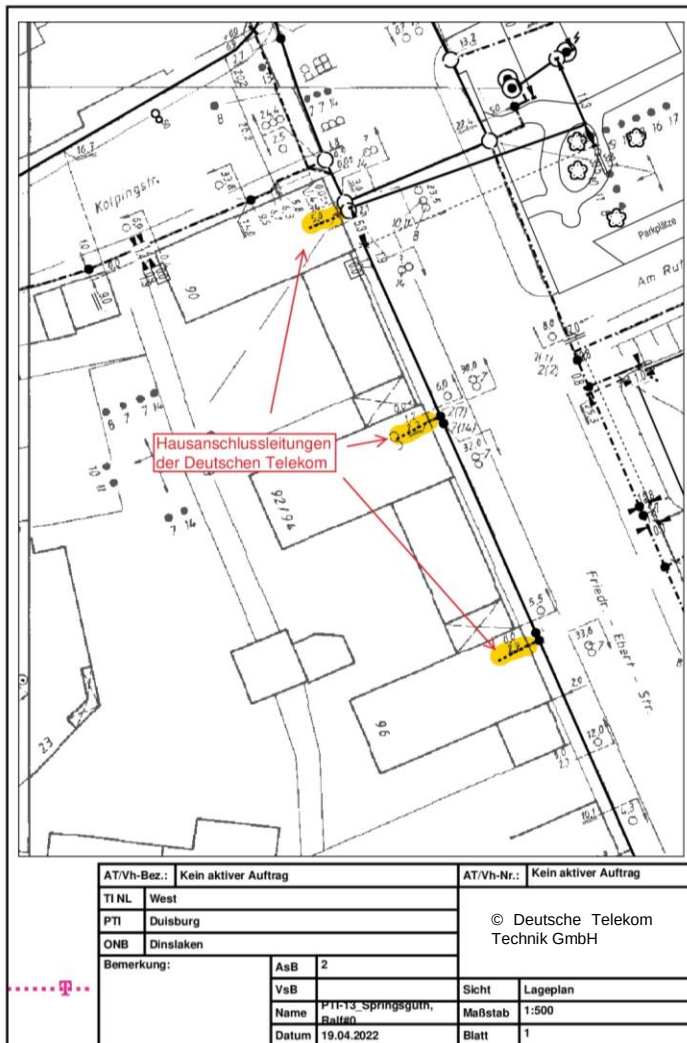


Abbildung 11: Hausanschlussleitungen der Deutschen Telekom

Bezirksregierung Arnsberg, vom 25. April 2022

Aus bergbehördlicher Sicht würden zu dem Bebauungsplan keine Bedenken vorgetragen. Zu den bergbaulichen Verhältnissen werden folgende Hinweise gemacht:

Der Planbereich läge über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Rhein 5a“ im Eigentum der RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen.

Ferner läge das Plangebiet über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Wehofen-Gas“. Inhaberin der Erlaubnis ist die Mingas-Power GmbH in Essen. Diese Erlaubnis gewähre das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Kohlenwasserstoffe“ innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. Unter dem „Aufsuchen“ seien Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes zu verstehen. Eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken diene lediglich dem Konkurrenzschutz und würde in Form einer Lizenz nur grundsätzlich klären, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen dürfe. Eine erteilte Erlaubnis gestatte noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie zum Beispiel Untersuchungsbohrungen, sodass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden könnten. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren, erlaubt, die ganz konkret das „Ob“ und „Wie“ regelten. Vor einer Genehmigungsentscheidung erfolge gemäß den gesetzlichen Vorschriften eine Beteiligung von ggf. betroffenen Privaten, Kommunen und Behörden. Des Weiteren würden ausführlich und gründlich alle öffentlichen Belange, insbesondere auch die des Gewässerschutzes, geprüft, gegebenenfalls in einem separaten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren.

Außerdem läge das Plangebiet über dem bereits erloschenen, auf Raseneisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Gute Hoffnung“. Rechtsnachfolgerin der letzten Eigentümerin sei die TRATON SE in München, vertreten durch die MAN GHH Immobilien GmbH, Sterkrader Venn 2 in 46145 Oberhausen.

Auch läge das Plangebiet über dem auf Schwefelkies verliehenen, ebenfalls erloschenen Bergwerksfeld „Bertha II“. Ein Rechtsnachfolger der letzten Eigentümerin sei nicht bekannt.

In den vorliegenden Unterlagen sei im Bereich des Plangebietes kein auch heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau verzeichnet.

Bei der Entscheidung und Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen, um Bergschäden zu vermeiden, handele es sich grundsätzlich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und zuständigem Bergwerksunternehmer oder –eigentümer zu regeln seien. Dem Bergwerkseigentümer lägen möglicherweise weitere Informationen zum Bergbau unter dem Bauvorhaben vor, die bei der Bezirksregierung Arnsberg nicht bekannt seien. Bei anstehenden Baumaßnahmen solle daher der Eigentümer gefragt werden, ob noch mit Schäden bezüglich des umgegangenen Bergbaus und möglicher zukünftiger bergbaulicher Tätigkeiten zu rechnen seien und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen“ dieser im Hinblick auf seine eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich halte.

Abwägung: Die Angaben der Bezirksregierung Arnsberg werden im Rahmen einer Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.

Lippeverband, vom 27. April 2022

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestünden keine Bedenken. Der folgende Hinweis sei jedoch zu beachten: Im Zuge der weiteren Planungen seien die neuen Anschlussdaten im Vergleich zu den heutigen angeschlossenen Einwohnerwerten zur Berücksichtigung bei der Zuleitung zur Kläranlage Dinslaken darzulegen und in der Auflistung der Stadt Dinslaken zu den Planverfahren aufzunehmen.

Abwägung: Für das nördliche Flurstück gibt es seitens eines Investors konkrete Überlegungen einer Bebauung. Darin sind 14 Wohneinheiten vorgesehen. Bei den beiden verbleibenden Flurstücken ist derzeit keine konkrete Planung bekannt. Entsprechende Werte können derzeit weder abgeleitet noch angegeben werden. Die Anzahl der Wohneinheiten des bekannten Projektes werden bereits bei der aktuellen Auflistung der Stadt Dinslaken zu den Planverfahren berücksichtigt. Es ergeben sich keine Konsequenzen für das weitere Planverfahren.

Kreis Wesel, vom 29. April 2022

Durch die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 342 der Stadt Dinslaken solle der öffentliche Raum der Dinslakener Innenstadt attraktiver gemacht und der Innenstadtbereich als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort gestärkt werden. Der Geltungsbereich sei derzeit vollständig bebaut. Die Planung sähe vor, den bestehenden Baukörper rückzubauen und ein neues Gebäude zu errichten.

Es bestünden keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes. Bezugnehmend auf die eingereichten Unterlagen wird wie folgt Stellung genommen.

- Naturschutz und Landschaftspflege, Landschaftsplanung
Der Bauleitplanbereich läge nicht im Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplanes des Kreises Wesel Raum Dinslaken/ Voerde. Aus Sicht der Landschaftsplanung bestünden gegen den Bauleitplan keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken.
- Artenschutzrecht
Aus Sicht des Artenschutzes bestünden gegen den Bauleitplan keine Bedenken, sofern keine artenschutzrechtlichen Verbote ausgelöst würden. Die Erhaltung der bestehenden Bäume wird angeregt.
- Immissionsschutz
Gemäß der Vorentwurfs-Begründung solle im Rahmen des weiteren Aufstellungsverfahrens ein Lärmgutachten erstellt werden, dessen Inhalte im Bebauungsplan berücksichtigt würden. Es wird darum gebeten, die untere Immissionsschutzbehörde bei Vorlage des Lärmgutachtens erneut zu beteiligen. Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestünden aus immissionsschutzrechtlicher Sicht zunächst keine Bedenken.

Abwägung zum Artenschutzrecht: Im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens wird eine Artenschutzprüfung durchgeführt, die den etwaigen Eintritt der artenschutzrechtlichen Verbote untersucht. Die Ergebnisse fließen entsprechend in den Bebauungsplan ein. Auf Absatz 6.3 wird verwiesen.

Bezüglich des Erhaltes der bestehenden Bäume wird darauf hingewiesen, dass die Regelungen der Baumschutzsatzung der Stadt Dinslaken angewendet werden.

Abwägung zum Immissionsschutz: Bei Vorliegen des Lärmgutachtens wird die untere Immissionsschutzbehörde erneut beteiligt. Auf Absatz 6.4 wird verwiesen.

Bezirksregierung Düsseldorf, vom 2. Mai 2022

- Belange des Luftverkehrs (Dez. 26)
Es bestünden keine Bedenken.
- Belange der Denkmalangelegenheiten (Dez. 35.4)
Gegen die Änderung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Regierungsbezirk Düsseldorf bestünden keine Bedenken, da sich im Planungsgebiet nach der gegenwärtigen Kenntnislage keine Bau- oder Bodendenkmäler befänden, die im Eigentum oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes stünden. Da die Zuständigkeit nur für Denkmäler im Eigentums- oder Nutzungsrecht des Landes oder des Bundes gegeben sei, werde empfohlen, falls dies nicht bereits geschehen sei, den LVR, Amt für Denkmalpflege im Rheinland (Pulheim) und das Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland (Bonn) sowie die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde zur Wahrung sämtlicher denkmalrechtlicher Belange zu beteiligen.
- Belange des Immissionsschutzes, Luftreinhalteplanung (Dez. 53.1 LRP)
Der Planungsbereich läge innerhalb der Umweltzone Dinslakens. Von früher drei Messstellen des LANUV seien zwei wegen geringer Belastungen mit Stickstoffdioxid bereits abgebaut worden; die noch existierende Messstelle Hünxer Straße DHUE läge mit einer Jahreskenngröße von 30 µg/m³ weit unter dem Jahreskennwert von 40 µg/m³. Durch die Planung sei angesichts der großzügigen Straßenführung keine Verschärfung an der bisher unkritischen Friedrich-Ebert-Straße zu erwarten. Daher würden aus Sicht der Luftreinhaltung keine Bedenken eingelegt.
- Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54)
Das Plangebiet befände sich in den Risikogebieten der Emscher und ihrer Nebengewässer, die bei einem seltenen bzw. extremen Hochwasserereignis (HQ_{extrem}) überschwemmt werden könnten. Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten würden die Regelungen der §§ 78b, 78c des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) gelten. Risikogebiete im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG, d. h. überschwemmte Gebiete bei einem seltenen bzw. extremen Hochwasserereignis (HQ_{extrem}), seien gemäß § 9 Abs. 6a BauGB im Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen. Eine Berücksichtigung der Belange Hochwasserschutz und Hochwasservorsorge sei in Bauleitplänen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB vorzunehmen. Gemäß § 78b WHG seien die Belange Hochwasserschutz und Hochwasservorsorge, insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit sowie die Vermeidung erheblicher Sachschäden, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.
- Belange der ländlichen Entwicklung und Bodenordnung (Dez. 33)
Die Belange seien nicht berührt.
- Belange der Abfallwirtschaft (Dez. 52)
Die Belange seien nicht berührt.

Abwägung zu Belangen der Denkmalangelegenheiten: Die in der Stellungnahme erwähnten Stellen wurden beteiligt. Auf die jeweilige Stellungnahme wird verwiesen. Im Übrigen wird auf Absatz 3.10 verwiesen.

Abwägung zu Belangen des Immissionsschutzes, Luftreinhalteplanung: Es werden keine Bedenken vorgebracht. Auswirkungen auf die weitere Planung ergeben sich daher nicht.

Abwägung zu Belangen des Gewässerschutzes: Die Belange der Hochwassergefahren und Hochwasserrisiken wurden mittels des entsprechenden Kartenwerkes der Bezirksregierung Düsseldorf berücksichtigt. Auf den Absatz 3.3.3 wird verwiesen.

LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, vom 11. Mai 2022

Wie der beigefügten archäologisch-bodendenkmalpflegerischen Recherche entnommen werden könne, sei im Plangebiet mit erhaltenen archäologischen Relikten zu rechnen. Um die Aufnahme dieser Angaben in die Begründung wird gebeten. Die Belange des Denkmalschutzes und die kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 und 5 BauGB) seien bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Darüber hinaus hätten die Gemeinden nach dem Planungsleitsatz des § 11 DSchG NRW³ die Sicherung der Bodendenkmäler bei der Bauleitplanung zu gewährleisten. Dies gälte unabhängig von der Eintragung in die Denkmalliste auch für nur „vermutete“ Bodendenkmäler (§ 3 Abs. 1 Satz 4 DSchG NRW⁴). Weitergehende Untersuchungen noch im Rahmen des Bauleitplanverfahrens seien nicht erforderlich.

Im Rahmen der Planumsetzung sei auf der Grundlage des § 29 DSchG NRW⁵ gegebenenfalls eine Anordnung zur Sicherung der vermuteten Bodendenkmäler verbunden mit einer Kostenübernahme des Vorhabenträgers durch die Untere Denkmalbehörde erforderlich (ab 1. Juni 2022: Denkmalrechtliche Erlaubnis nach § 15 Abs. 2 DSchG NRW). Bauanträge und Abbruchvorhaben seien daher über die Untere Denkmalbehörde dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland zur Stellungnahme zuzuleiten. Es wird gebeten, einen entsprechenden Hinweis in die Planurkunde aufzunehmen. Die Untere Denkmalbehörde erhalte eine Durchschrift dieser Stellungnahme.

Archäologisch-bodendenkmalpflegerische Recherche:

Die Art und die Lage der Neubebauung sei noch nicht näher bekannt. Die Planfläche liege inmitten des vermuteten Bodendenkmals Historische Altstadt Dinslaken (NIP 2017/0037):

- Historisches Stadtbild mit Straßenführung bis heute erhalten.
- Durch den Zweiten Weltkrieg wenige historische Bauten.
- In den nicht tiefgründig zerstörten Arealen und den Hinterhofbereichen gut erhaltenes Bodenarchiv.
- 11. Jahrhundert: Besitz der Abtei Werden.
- Burg im 12. Jahrhundert genannt.
- Anfang 13. Jahrhundert in den Besitz des Grafen von Kleve.
- 1273 zur Stadt erhoben.
- Ausbau einer Befestigung mit Mauer, 4 Toren.
- Tore 1841 abgerissen.
- 14. Jahrhundert: Entstehung der Neustadt an der Ostseite.
- 15. Jahrhundert: Blütezeit der Stadt, Tuchgewerbe.
- Moderne Industrie im 18. bis 19. Jahrhundert; Bergbau, Montanindustrie
- März 1945 durch Krieg stark zerstört.

Auf der Urkarte der Stadt Dinslaken von 1837 seien auf der Planfläche eine Grünfläche sowie Wasserläufe und Gräben verzeichnet (vgl. Abbildung 12).

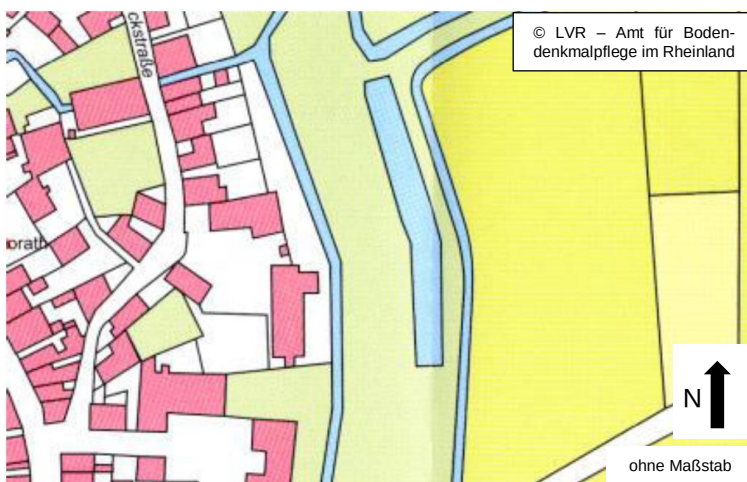


Abbildung 12: Urkarte der Stadt Dinslaken

Grundsätzlich bestünde für die betreffende Fläche eine Befunderwartung: So sei davon auszugehen, auf Spuren der mittelalterlich-neuzeitlichen Besiedlung und Nutzung zu stoßen. Dabei könne es sich beispielsweise

³ ab 1. Juni 2022: § 14 Abs. 3 DSchG NRW

⁴ ab 1. Juni 2022: § 5 Abs. 2 DSchG NRW

⁵ ab 1. Juni 2022: § 27 Abs. 1 DSchG NRW

um Mauern, verfüllte Gräben, Brunnen, Pfostengruben, Gruben verschiedener Art und Funktion sowie Siedlungsschichten mit den darin enthaltenen Funden handeln. Daher seien sämtlich Vorhaben auf der Fläche (Abriss, Neubau etc.) vorab mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland abzustimmen.

Abwägung: Die in der Stellungnahme gemachten Angaben werden in die Begründung zum Bebauungsplan eingefügt (vgl. Absatz 3.11). Ein Hinweis bezüglich der Sicherung der vermuteten Bodendenkmäler im Rahmen des Planvollzuges wird ebenfalls in die Planurkunde aufgenommen (vgl. Absatz 5.8). Die zum 1. Juni 2022 geänderten Fundstellen im Denkmalschutzgesetz NRW werden entsprechend in der weiteren Planung berücksichtigt.

LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland, vom 19. Mai 2022

Bei der Beurteilung des Denkmalwertes des Fassadenschmuckes am Gebäude Friedrich-Ebert-Straße 90 werde den bisher ergangenen Feststellungen des LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland gefolgt. Die bisherigen Prüfungen hätten ergeben, dass es sich um kein Baudenkmal handelt. Es ließen sich auch weiterhin keine ausreichenden Eigenschaften feststellen, die ein öffentliches Interesse an der Erhaltung und Nutzung gemäß des Denkmalschutzgesetzes NRW begründen könnten.

Bezüglich der ortshistorischen Bedeutung des Sgraffitos und aufgrund der Tatsache, dass der Künstler eine dominante Rolle in Stadt und Region spiele, sei es denkbar, dass die Wandarbeit von der Stadt Dinslaken gesichert werde, wie bereits in der Stellungnahme vom 27. Februar 1996 angeregt worden sei. Dieser Vorschlag ergehe jedoch ohne jegliche denkmalpflegerische Forderung und ohne denkmalrechtliche Grundlage.

Abwägung: Der Einschätzung des LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland bezüglich der Denkmalwürdigkeit des Sgraffitos wird gefolgt. Über den weiteren Umgang der Stadt Dinslaken mit dem Wandschmuck wird außerhalb des Denkmalrechtes in den politischen Gremien der Stadt Dinslaken gesondert entschieden. Auf die Ausführungen des Absatzes 3.10 wird verwiesen.

11. Grundlagen und Quellen

11.1. Rechtsgrundlagen

Folgende Rechtsgrundlagen liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018), in Kraft getreten am 4. August 2018 und am 1. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421); geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193), in Kraft getreten am 10. April 2019; Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b), in Kraft getreten am 15. April 2020; Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1109), in Kraft getreten am 8. Dezember 2020; Gesetz vom 30. Juni 2021 (GV. NRW. S. 822), in Kraft getreten am 2. Juli 2021; Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft getreten am 22. September 2021.
- Verordnung über die Raumordnung im Bund in einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 19. August 2021 und Anlage zur Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz vom 19. August 2021 (Raumordnungsplan - BRPH) BGBl. 2021 I S. 3712), in Kraft getreten am 1. September 2021.

11.2. Gutachten und sonstige Quellen

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Junker und Kruse Stadtforschung + Planung; Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Dinslaken; Dortmund, 2013
- Junker und Kruse Stadtforschung + Planung, Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Dinslaken, erstellt im Mai 2013, beschlossen durch den Rat der Stadt Dinslaken am 09. Juli 2013, in der Fassung des ergänzenden Ratsbeschlusses vom 25. März 2014, aktualisiert im Juli 2018, beschlossen durch den Rat der Stadt Dinslaken am 11. Oktober 2018
- Dr. Pecher AG; Topographische und hydraulische Analysen zur stadtgebietsweiten Überflutungsbetrachtung; Erkrath, 2016
- Peutz Consult GmbH; Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Friedrich-Ebert-Straße 90 bis 96 in Dinslaken; Düsseldorf, Mai 2022
- Büro Drecker; Artenschutzprüfung Stufe 1; Bottrop, September 2022

Dinslaken, den

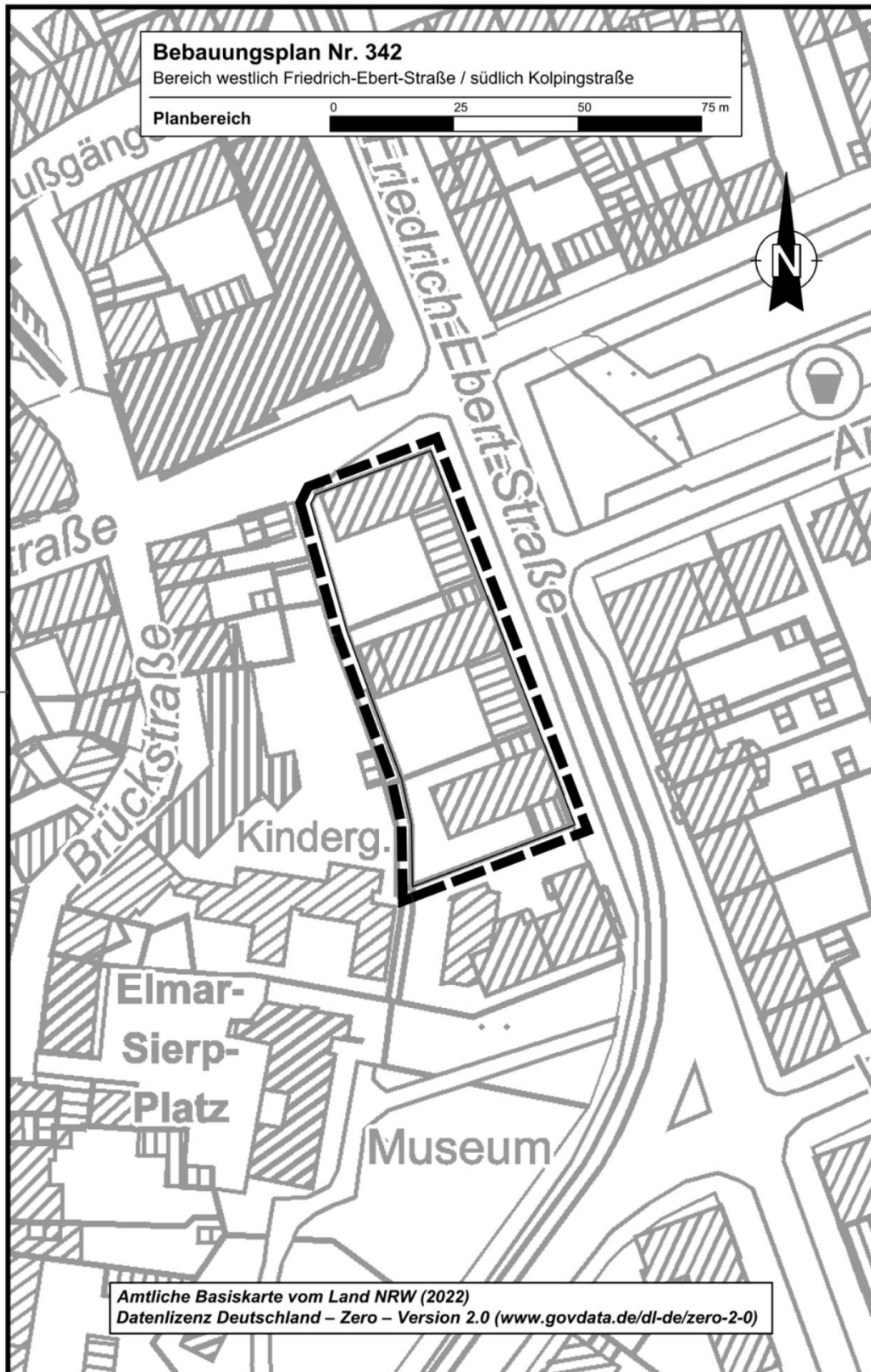
Die Bürgermeisterin
In Vertretung

Dominik Bulinski
Beigeordneter

12. Anlagen

Anlage 1	Planbereich
Anlage 2	Planzeichnung (Auszug)

Anlage 1 Planbereich



Flur 40

Brückstraße

Kolpingstraße

Friedrich-Ebert-Straße

Elmar-Sierp-Platz

Seniorenheim

Museum

Voswinckels-hof

Flur 41

Flur 47

MU

0,8	
3,0	g
GHmax. = 45,5 m ü. NHN	

Anschluss an Bebauungsplan Nr.116

MU

0,8	
3,0	g
GHmax. = 41,5 m ü. NHN	

P = 28,98 m ü. NHN
Kanaldeckel Nr. 6582