

Vorentwurfs-Begründung

zum

**Bebauungsplan Nr. 339
(Bereich nördlich Am Pfauenzehnt, zwischen
Hünxer Straße und Otto-Lilienthal-Straße)**

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.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
2.3.	Bestehende Bebauungspläne	7
2.4.	Landschaftsplan	8
2.5.	Sonstige geltende Satzungen und Verordnungen.....	8
3.	Räumliche und strukturelle Ausgangssituation.....	9
3.1.	Stadträumliche Einbindung, bestehende Nutzungen	9
3.2.	Erschließung und Verkehr	9
3.3.	Ver- und Entsorgung, Leitungstrassen.....	10
3.4.	Eigentumsverhältnisse	10
3.5.	Bergbau	10
3.6.	Denkmalschutz und Bodendenkmalschutz	10
3.7.	Klima.....	10
3.8.	Überschwemmungsgebiete, Starkregenereignisse, Hochwassergefahren und -risiken.....	12
3.8.1.	Überschwemmungsgebiete	12
3.8.2.	Starkregenereignisse.....	12
3.8.3.	Hochwassergefahren- und risiken.....	13
3.9.	Kampfmittel.....	15
4.	Bestehende Konzepte und Untersuchungen.....	17
4.1.	Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Dinslaken	17
4.1.1.	Gegenwärtiges Konzept	17
4.1.2.	Künftiges Konzept im Erarbeitungsstand nach der Offenlage	20
4.2.	Gewerbeflächenkonzept der Stadt Dinslaken	20
5.	Inhalte des Bebauungsplanes	22
5.1.	Grundzüge der Planung	22
5.2.	Art der baulichen Nutzung	22
5.2.1.	Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)	22
5.2.2.	Mischgebiet (§ 6 BauNVO).....	27
5.2.3.	Bestandsschutz	29
5.3.	Maß der baulichen Nutzung	30
5.3.1.	Sondergebiete SO 1 und SO 2.....	30
5.3.2.	Mischgebiet.....	31
5.4.	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	31
5.5.	Verkehrsflächen, Erschließung, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	32
5.6.	Grünflächen, Gründach und Photovoltaik	32
5.7.	Immissionsschutz	33
5.8.	Sonstige Regelungen und Hinweise	33

5.8.1.	Kennzeichnungen	33
5.8.2.	Nachrichtliche Übernahme	33
5.8.3.	Hinweise	34
6.	Umweltbelange	36
6.1.	Umweltprüfung und Umweltbericht.....	36
6.2.	Eingriff/Ausgleich und Wald.....	36
6.3.	Artenschutz.....	37
6.4.	Immissionsschutz	37
6.5.	Klimaschutz	37
6.6.	Hochwasserschutz	37
6.7.	Bodenschutz	37
7.	Flächenbilanzierung.....	38
8.	Bodenordnende Maßnahmen	38
9.	Kosten.....	38
10.	Beteiligungsverfahren	39
10.1.	Frühzeitige Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB.....	39
11.	Grundlagen und Quellen.....	40
11.1.	Rechtsgrundlagen	40
11.2.	Gutachten und sonstige Quellen	40
12.	Anlagen.....	41

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Übersichtskarte.....	1
Abbildung 2:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Dinslaken.....	7
Abbildung 3:	Luftbild des Geltungsbereiches	9
Abbildung 4:	Auszug aus der Klimaanalysekarte des RVR	11
Abbildung 5:	Auszug aus der Planungshinweiskarte des RVR.....	12
Abbildung 6:	Überflutungsanalyse bei Starkregen	13
Abbildung 7:	Hochwassergefahrenkarte eines HQextrem	14
Abbildung 8:	Hochwasserrisikokarte eines HQextrem	14
Abbildung 9:	Verdachtspunkte des Kampfmittelbeseitigungsdienstes.....	16
Abbildung 10:	Ergänzungsbereich Gewerbegebiet Dinslaken-Mitte	20
Abbildung 11:	Plangebiet im Schrägluftbild zur Abschätzung des Ausgleichsbedarfes	36

1. Planungsgrundlagen

1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Gewerbegebiet Dinslaken-Mitte, welches nordöstlich der Dinslakener Innenstadt liegt (vgl. Abbildung 1). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist rund 1,76 ha groß. Er beinhaltet auf der Flur 25 der Gemarkung Dinslaken vollständig die Flurstücke Nrn. 49, 50, 99, 103, 113, 125, 163, 164, 289, 294, 295, 299, 313, 389 und teilweise die Flurstücke Nrn. 37, 38, 57, 291, 292, 311, 341, 342, 343, 430, 431 teilweise.

Begrenzt wird der Geltungsbereich im Süden durch die Straße Am Pfauenzehnt und im Osten durch die Otto-Lilienthal-Straße. Die westliche Geltungsbereichsgrenze bildet der unmittelbare Anschluss an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 150. Dabei handelt es sich um die Flurstücksgrenzen zu den Flurstücken Nrn. 36, 376, 393 und 394. Die sich aus diesen rückwärtigen Flurstücksgrenzen ergebende Linie wird nach Norden bis zur nördlichen Grenze des Flurstückes 38 verlängert. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 150 liegenden Flurstücke Nrn. 163 und 164 werden in den Geltungsbereich des hier aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 339 überlagernd einbezogen. Gleiches gilt für das Flurstück Nr. 125, welches bisher im Bebauungsplan Nr. 37 liegt. Im östlichen Teil wird das Plangebiet nach Norden durch die Geltungsbereichsgrenze des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 232, 1. Änderung begrenzt. Dabei handelt es sich um die nach Westen und Osten verlängerte nördliche Grenze des Flurstückes Nr. 389. Im westlichen Teil bildet der Anschluss an den Bebauungsplan Nr. 139 die nördliche Grenze des Bebauungsplanes Nr. 339. Dabei handelt es sich um die nördliche Grenze der Flurstücke Nrn. 38 und 313. Zudem bezieht der Bebauungsplan Nr. 339 die bisher nicht von einem Bebauungsplan erfasste Fläche im Bereich Am Pfauenzehnt 7 sowie die südlich davon gelegene Halle und den rückwärtigen Teil des Flurstückes 38 (Hünxer Straße 156) ein. Der Planbereich ist der Anlage 1 zu entnehmen.

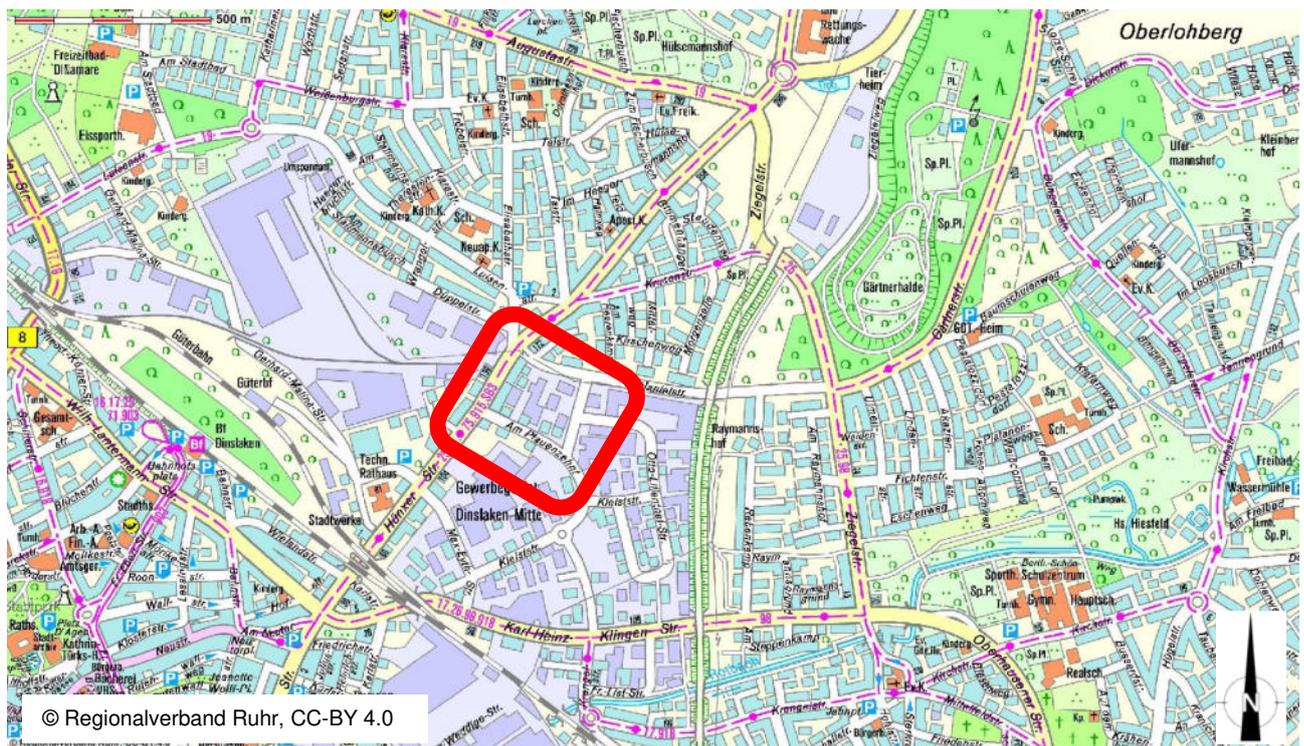


Abbildung 1: Übersichtskarte

1.2. Planungsanlass, Planungsziele und Planverfahren

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Dinslaken wurde vom Rat der Stadt Dinslaken am 9. Juli 2013 als Steuerungsinstrument für die Einzelhandelsentwicklung innerhalb des Stadtgebietes beschlossen, mit Ratsbeschluss vom 25. März 2014 ergänzt und mit Beschluss vom 11. Oktober 2018 aktualisiert. Dieses Konzept dient dem Schutz und der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und sorgt für eine

ausgewogene Versorgungsstruktur. Es definiert Ziele und Grundsätze für die räumliche Steuerung des Einzelhandels. Zudem stellt es ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) dar, dessen Ziele und Grundsätze im Rahmen von Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen sind.

Das nordöstlich der Dinslakener Innenstadt befindliche Gewerbegebiet Dinslaken-Mitte wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept als städtebaulich nicht integrierter Sonderstandort des vornehmlich großflächigen, nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels mit örtlicher und überörtlicher Ausstrahlungskraft, als Ergänzung des Innenstadtangebots definiert. Der Handel mit zentrenrelevanten Sortimenten soll in den zentralen Versorgungsbereichen und hier vorrangig in der Innenstadt stattfinden.

Entsprechend der Zielsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, soll der Sonderstandort Gewerbegebiet Dinslaken-Mitte zukünftig die Funktion als Ergänzungsbereich mit überwiegend großflächigen Einzelhandelsbetrieben, die weder mit nahversorgungs- noch mit zentrenrelevanten Sortimenten handeln, übernehmen. Gleichzeitig soll jedoch sowohl die bestehende als auch die zukünftige sonstige gewerbliche Nutzung möglich sein.

Einzelhandelsbetriebe mit den für Dinslaken zentren- bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanten (Haupt-)Sortimenten sollen daher im Plangebiet nicht zulässig sein, sondern den zentralen Versorgungsbereichen vorbehalten bleiben. Zulässig bleibt im Plangebiet hingegen der nicht-zentrenrelevante Einzelhandel, auch großflächiger Art. Danach zulässige, nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe können jedoch auch über ein zentrenrelevantes Randsortiment verfügen, das sich dem Hauptsortiment sachlich zuordnen und im Umfang und der Bedeutung für den Betrieb deutlich unterordnen muss. Von derartigen Randsortimenten ist bei im Plangebiet zulässigen Betrieben keine negative Auswirkung auf die Zielsetzung der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten. „Die Qualifizierung eines Warenangebotes als Randsortiment scheidet aus, wenn die unter diesem Etikett angebotenen Waren unter Umsatzgesichtspunkten ein wesentlich (mit-)tragendes Standbein des Handelsbetriebes überhaupt sind.“¹ Der Einzelhandelserlass NRW führt aus, dass das Randsortiment der Ergänzung des Angebotes diene und dem Kernsortiment sachlich zugeordnet und räumlich deutlich untergeordnet sein müsse.²

In der Fachliteratur werden die Begriffe des Kernsortimentes und des Randsortimentes wie folgt umschrieben: „Zwischen den Begriffen Kernsortiment und Randsortiment besteht (...) insofern eine Wechselbezüglichkeit, als ein Randsortiment - wie schon aus dem Begriff „Rand“sortiment folgt - zu einem spezifischen Kernsortiment lediglich hinzutritt und dieses gleichsam ergänzend durch solche Waren anreichert, die jedenfalls eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortiments haben. Zugleich muss das Angebot des Randsortimentes dem Kernsortiment in seinem Umfang und seiner Gewichtigkeit deutlich untergeordnet sein. Randsortimente sind damit nur solche Warengruppen, die einem bestimmten Kernsortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnete und hinsichtlich des Angebotsumfanges deutlich untergeordnete Nebensortimente sind. Allein bei diesem Verständnis der Wechselbeziehung zwischen den Begriffen Kernsortiment und Randsortiment ist die Annahme gerechtfertigt, dass aus der Zulässigkeit eines durch bestimmte Branchenbezeichnungen gekennzeichneten Kernsortiments zugleich folgt, dass auch die der jeweiligen Branche zugeordneten Randsortimente zugelassen sind.“³ Auch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Dinslaken sagt aus: „Das Randsortiment dient der Ergänzung des Angebotes und muss sich dem Kernsortiment deutlich unterordnen (z. B. Glas/ Porzellan/ Keramik im Möbelhaus)“ (S. 139).

Zu den Ausschlussgründen für den zentrenrelevanten Einzelhandel kann erneut der Einzelhandelserlass NRW herangezogen werden: „Städtebaulich legitime Zielsetzungen bei der Aufstellung von Bauleitplänen zur Steuerung des Einzelhandels sind insbesondere (...) der Schutz und die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche sowie die Sicherung der Entwicklung zukünftiger zentraler Versorgungsbereiche.“⁴

Mit Beschluss des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung vom 16. Mai 2022 wurde die Verwaltung mit der Fortschreibung des Dinslakener Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes beauftragt, welches abschließend vom Rat als städtebauliches Entwicklungskonzept zu beschließen ist. Die Fortschreibung befindet sich gegenwärtig noch in der Erarbeitung. Jedoch hat der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung am 10. Mai 2023 dem bisherigen Entwurf des Konzeptes zugestimmt und dessen Offenlage beschlossen. Die Träger öffentlicher Belange wurden am 30. Mai 2023 mit Fristsetzung zum 30. Juni 2023 zur Stellungnahme aufgefor-

¹ OVG NRW B. v. 26.01.2000 – 7 B 2023/99, zit. nach Fickert/Fieseler, Baunutzungsverordnung, 12. Auflage, § 11 Nr. 27.2.

² Einzelhandelserlass NRW (2021), S. 17.

³ KUSCHNERUS, U. (2007): Der standortgerechte Einzelhandel. Bonn. Rdnr. 53.

⁴ Einzelhandelserlass NRW (2021), S. 51.

dert. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurde am 15. August 2023 eine digitale Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt. Die Frist zur Stellungnahme der Öffentlichkeit endete mit Ablauf des 1. September 2023. Derzeit werden die eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet. Änderungen zu den Inhalten des bisherigen Konzeptes zeigen sich darin jedoch nicht. Sobald und soweit die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen ist, werden die Inhalte im weiteren Aufstellungsverfahren entsprechend berücksichtigt.

Im gegenwärtigen Stand des Konzeptes wird der Sonderstandort Gewerbegebiet Mitte als Positivstandort für den großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem und nicht-zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment charakterisiert. Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment solle es dort nicht geben. Mit Umstrukturierungen und Erweiterungen von Bestandsmärkten hinsichtlich zentrenrelevanter Randsortimente, insbesondere aufgrund möglicher negativer Wechselwirkungen mit dem Zentralen Versorgungsbereich des Hauptzentrums Innenstadt solle behutsam umgegangen werden.

Abseits der Steuerung des Einzelhandels besteht für das Bestandsgebäude auf dem Grundstück Am Pfauenzehnt 5 die Notwendigkeit, das Planungsrecht anzupassen. Die bisherige Ausweisung durch den Bebauungsplan Nr. 37 aus dem Jahr 1970 als Allgemeines Wohngebiet wird durch den Bebauungsplan Nr. 339 auf der Grundlage des faktischen Bestandes und den Darstellungen des Flächennutzungsplanes in ein Mischgebiet überführt. Die Grundstücke Am Pfauenzehnt 1 und Am Pfauenzehnt 3 werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 339 einbezogen und, wie bereits im Bebauungsplan Nr. 150 aus dem Jahr 1981, weiterhin als Mischgebiet festgesetzt. Allerdings wird die anzuwendende Fassung der Baunutzungsverordnung von bisher aus dem Jahr 1977 auf die Fassung der Bekanntmachung von 2017 in der zurzeit gültigen Fassung aktualisiert. Damit geht insbesondere eine sachgerechte Steuerungsmöglichkeit der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten einher.

Ebenso soll die städtebauliche Entwicklung des bisher unbeplanten Innenbereichs des Gebäudes Am Pfauenzehnt 7 sowie nördlich und südlich davon bauleitplanerisch gesteuert werden. Auf die Ausführungen des Absatzes 2.3 wird dahingehend verwiesen.

Für große Teile des Planbereichs wurde bereits ein Bauleitplanverfahren durchgeführt. Der dort erarbeitete Bebauungsplan Nr. 253 wurde vom Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen in einem Normenkontrollverfahren mit Urteil vom 27. Januar 2021 aufgrund eines formellen Fehlers für unwirksam erklärt. Die oben dargestellten materiellen Ziele hinsichtlich der Steuerung des Einzelhandels, lassen sich durch das nunmehr gültige Vorgängerbaurecht nicht realisieren (vgl. Absatz 2.3). Diese Zielsetzungen sollen nun durch den Bebauungsplan Nr. 339 erneut bauplanungsrechtlich abgesichert werden. Zur Verhinderung städtebaulicher Fehlentwicklungen ist daher dringend die planungsrechtliche Steuerung des Einzelhandels durch eine verbindliche Bauleitplanung notwendig.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren als einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1. Regional- und Landesplanerische Vorgaben

Im gültigen Regionalplan Ruhr (RPR) wird das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt (ASB).

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) nennt die nachstehenden Ziele und Grundsätze für den großflächigen Einzelhandel, welche wie folgt in der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden:

6.5-1 Ziel

Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

Der gesamte Planbereich liegt in einem Allgemeinen Siedlungsbereich (vgl. oben). Der Bebauungsplan Nr. 339 entspricht somit dem Ziel 6.5-1.

6.5-2 Ziel

Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur

- in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie
- in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen,

dargestellt und festgesetzt werden.

Zentrenrelevant sind

- die Sortimente gemäß Anlage 1⁵
- weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 339 sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und/ oder zentrenrelevanten Kernsortimenten unzulässig. Der Bebauungsplan steht im Einklang mit dem Ziel 6.5-2.

6.5-3 Ziel

Beeinträchtigerungsverbot

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 339 sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und/ oder zentrenrelevanten Kernsortimenten unzulässig. Der Bebauungsplan steht im Einklang mit dem Ziel 6.5-3.

⁵ In Bezug auf Anlage 1 des LEP

6.5-4 Grundsatz

Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche

Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.

Hinsichtlich der nicht-zentrenrelevanten Sortimente ist nicht damit zu rechnen, dass der Gesamtumsatz der in dem vergleichsweise kleinen Plangebiet ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die in Dinslaken vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraft überschreiten wird. Dinslaken hat derzeit ca. 69.000 Einwohner und ausweislich des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von 375,6 Mio. Euro (Stand 2012) bzw. 510,3 Mio. Euro (Stand 2022). Auch ausschließlich für nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente, wie sie im Plangebiet zulässig sind, ist keine Überschreitung der in Dinslaken vorhandenen Kaufkraft zu erwarten. Die Planung setzt die Empfehlungen des gegenwärtigen sowie des zukünftigen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Dinslaken für das Gewerbegebiet Dinslaken-Mitte um. Schon deshalb ist von einer Verträglichkeit auszugehen. Der Bebauungsplan Nr. 339 widerspricht dem Grundsatz 6.5-4 nicht.

6.5-5 Ziel

Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente

Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.

Der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente wird durch den Bebauungsplan Nr. 339 auf maximal 10 % der Verkaufsfläche begrenzt. Dies entspricht auch den Empfehlungen des gegenwärtigen sowie des künftigen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Dinslaken für das Gewerbegebiet Dinslaken-Mitte. Der Bebauungsplan entspricht somit dem Ziel 6.5-5.

6.5-6 Grundsatz

Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente

Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

Im festgesetzten Sondergebiet wird die Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente betriebsbezogen auf maximal 2.500 m² Verkaufsfläche begrenzt. Darüber hinaus wird die Verkaufsfläche für einzelne zentrenrelevante Sortimente betriebsbezogen jeweils auf 500 m² begrenzt. Der Bebauungsplan Nr. 339 widerspricht dem Grundsatz 6.5-6 nicht.

6.5-7 Ziel

Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel

Abweichend von den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht-zentrenrelevante Sortimente ist möglich.

Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

Der Bebauungsplan Nr. 339 widerspricht nicht den Inhalten der Ziele und Grundsätze 6.5-1 bis 6.5-6 des LEP NRW. Dementsprechend muss von der abweichenden Regelung des Ziels 6.5-7 kein Gebrauch gemacht werden.

6.5-8 Ziel

Einzelhandelsagglomerationen

Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB). Der Bebauungsplan schließt zentrenrelevante Hauptsortimente aus. Dies geschieht im Einklang mit den Empfehlungen des gegenwärtigen und zukünftigen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Dinslaken. Durch diese planerische Steuerung des Einzelhandels, ist auch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche innerhalb und außerhalb der Stadt Dinslaken zu befürchten. Der Bebauungsplan widerspricht dem Ziel 6.5-8 nicht.

6.5-9 Grundsatz

Regionale Einzelhandelskonzepte

Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderungen von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.

Dieser Grundsatz betrifft die Planungsebene der Regionalplanung. Die Vereinbarkeit der hier vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung mit dem Regionalplan Ruhr, wurde bereits weiter oben in diesem Absatz dargestellt. Der Bebauungsplan steht im Einklang mit dem Grundsatz 6.5-9.

6.5-10 Ziel

Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO

Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind, soweit von § 12 Abs. 3a Satz 1 BauNVO kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 6.5-1, 6.5-7 und 6.5-8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 6.5-2 und 6.5-3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 6.5-3, 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6 zu entsprechen.

Anlage 1

- Papier/Bürobedarf/Schreibwaren,
 - Bücher,
 - Bekleidung, Wäsche,
 - Schuhe, Lederwaren,
 - medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel,
 - Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik,
 - Spielwaren,
 - Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte),
 - Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto - ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten),
 - Uhren, Schmuck
- und
- Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant),
 - Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant).

Bei dem hier aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 339 handelt es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB. Insofern ist das Ziel 6.5-10 nicht weiter für die vorliegende Planung relevant.

Das zentrenrelevante bzw. nicht-zentrenrelevante Sortiment ist im gegenwärtigen bzw. künftigen Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Dinslaken definiert (vgl. Absatz 4.1).

2.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im seit dem 20. Februar 1980 rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Dinslaken ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 339 als Sondergebiet für großflächigen nicht-zentren- und nicht-nahversorgungsrelevanten Einzelhandel und Gewerbe (östlicher Teil) sowie als gemischte Baufläche (westlicher Teil) dargestellt (vgl. Abbildung 2). Der Bebauungsplan wird somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

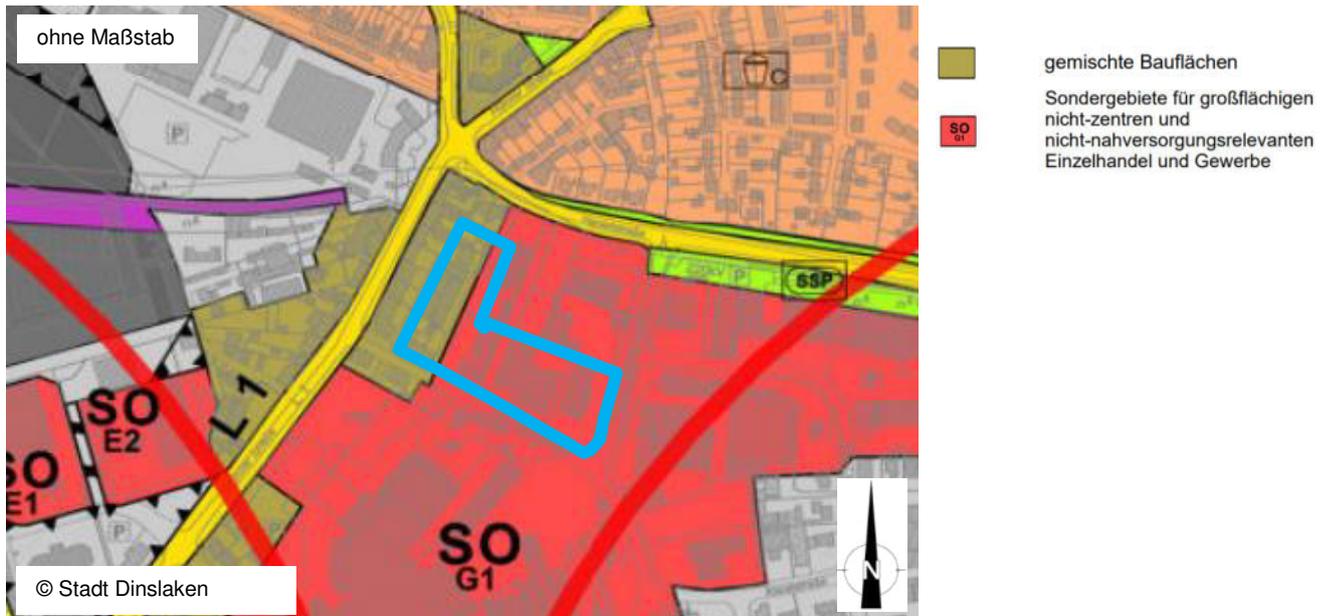


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Dinslaken

2.3. Bestehende Bebauungspläne

Bis auf eine Fläche im Bereich Am Pfauenzehnt 7 sowie die südlich davon gelegene Halle und der rückwärtige Teil des Flurstückes 38 (Hünxer Straße 156), die bisher nicht von einem Bebauungsplan erfasst ist, überlagert der Bebauungsplan Nr. 339 bereits bestehende Bebauungspläne.

Für einen großen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 339 war der Bebauungsplan Nr. 253 rechtskräftig. Mit dem Urteil des Oberverwaltungsgerichtes für das Land Nordrhein-Westfalen vom 27. Januar 2021 wurde dieser Bebauungsplan in einem Normenkontrollverfahren aufgrund eines formellen Fehlers jedoch für unwirksam erklärt. Infolgedessen fällt das Bauplanungsrecht auf das Vorgängerbaurecht des Bebauungsplanes Nr. 37, 3. Änderung aus dem Jahr 1981 zurück. Die betroffenen Flächen sind nunmehr hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung im Wesentlichen als Gewerbegebiet auf Grundlage der Vorschriften der Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1977 zu beurteilen. Im Bereich der Stichstraße Am Pfauenzehnt, welche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert ist, ist durch das Vorgängerbaurecht eine Grünfläche (Schutzfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BBauG) festgesetzt. Ausweislich des verfügbaren Luftbildes aus dem Jahr 1985, wurde die Fläche jedoch nicht begrünt, sondern als Zufahrt und Wendeanlage ausgestaltet und genutzt.

Zur Sicherung der Zielsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist der Bebauungsplan Nr. 37, 3. Änderung jedoch nicht ausreichend. Infolgedessen wird der vorliegende Bebauungsplan Nr. 339 zur fortlaufenden Sicherung der weiterhin bestehenden materiellen Ziele des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 253 aufgestellt, damit die Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes durch die Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe in diesem Gewerbegebiet nicht gefährdet wird. Aufgrund der zwischenzeitlich durch den Bebauungsplan Nr. 37, 3. Änderung anzuwendenden Fassung der Baunutzungsverordnung von 1977,

deren Regelung in § 11 Abs. 3 noch einen größeren Spielraum für den Einzelhandel enthält, liegt die Vermutungsgrenze für Auswirkungen im Sinne der Regelung noch bei 1.500 m² Geschossfläche statt bei 1.200 m² wie in der Fassung seit 1990.

Die Gebäude Am Pfauenzehnt 1 und 3 liegen derzeit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 150 aus dem Jahr 1981, welcher dort ein Mischgebiet festsetzt. Diese werden in den Bebauungsplan Nr. 339 einbezogen und weiterhin als Mischgebiet festgesetzt. Allerdings wird dabei die anzuwendende Fassung der Baunutzungsverordnung von bisher aus dem Jahr 1977 auf die Fassung von 2017 in der gegenwärtigen Fassung aktualisiert. Dies eröffnet künftig insbesondere die Steuerungsmöglichkeit der Zulässigkeit von Vergnügungstätten.

Für das Gebäude Am Pfauenzehnt 5 ist im Bebauungsplan Nr. 37 aus dem Jahr 1970 Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zulässigkeitsentscheidungen sind auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung aus dem Jahr 1968 zu treffen. Es besteht hier somit die Notwendigkeit, das Planungsrecht auf der Grundlage des faktischen Bestandes eines Mischgebietes sowie zur Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entsprechend anzupassen und zu aktualisieren.

Ebenso soll die städtebauliche Entwicklung des bisher nach § 34 BauGB zu beurteilenden unbeplanten Innenbereichs des Gebäudes Am Pfauenzehnt 7 sowie nördlich und südlich davon bauleitplanerisch gesteuert werden. In Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans wird für diesen Bereich ein Mischgebiet festgesetzt (vgl. Abbildung 2). Dies entspricht ferner einer sachgerechten Gebietsgliederung im Einklang zum Mischgebiet, welches der Bebauungsplan Nr. 150 für die Bebauung entlang der Hünxer Straße festsetzt.

2.4. Landschaftsplan

Für das Plangebiet macht der Landschaftsplan des Kreises Wesel, Raum Dinslaken/ Voerde (April 2009) keine Darstellungen oder Festsetzungen.

2.5. Sonstige geltende Satzungen und Verordnungen

Es gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Dinslaken (Baumschutzsatzung) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Ratsbeschluss vom 26. September 2023. Diese findet sinngemäß auch Anwendung auf Straßenbäume.

Der Rat der Stadt Dinslaken hat am 21. März 2023 eine Veränderungssperre für den Bereich des künftigen Bebauungsplanes Nr. 339 beschlossen. Die Satzung wurde im Amtsblatt vom 10. Mai 2023 bekanntgemacht. Aufgrund eines formellen Fehlers wurde die Satzung der Veränderungssperre am 17. Januar 2024 erneut bekanntgemacht und nach § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend zum Zeitpunkt des erstmaligen Inkrafttretens in Kraft gesetzt.

3. Räumliche und strukturelle Ausgangssituation

3.1. Stadträumliche Einbindung, bestehende Nutzungen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 339 liegt nordöstlich der Dinslakener Innenstadt im Gewerbegebiet Dinslaken-Mitte. Der Geltungsbereich liegt nördlich der Straße Am Pfauenzehnt und westlich der Otto-Lilienthal-Straße. Der gesamte Baublock wird zudem im Norden durch die Hanielstraße und im Westen durch die Hünxer Straße begrenzt (vgl. Abbildung 3).

Bei dem Planbereich handelt es sich um ein gewachsenes Gewerbegebiet. Der gesamte Planbereich ist bebaut und beinahe vollständig versiegelt. Er ist geprägt durch Handelsbetriebe und zum Teil produzierende Gewerbebetriebe sowie einzelne Büronutzungen. Die Gebäude sind ein- bis dreigeschossig. Die Stellplatzanlagen sind den Gebäuden teilweise zugeordnet. Zudem befinden sich allgemeine und betriebsgebundene Wohnnutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Der westliche Teil des Planbereiches wird entgegen der Festsetzung im zwischenzeitlich wieder rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 37, 3. Änderung (Grünfläche) überwiegend als Erschließungs-, Stellplatz- und Lagerfläche, teilweise auch für Gebäude, gewerblich genutzt. Der gerichtlich als unwirksam erklärte Bebauungsplan Nr. 253 hatte diese Bestandssituation bereits aufgegriffen und durch die Festsetzung eines Sondergebietes auf den faktischen Bestand reagiert. Dies wird im Bebauungsplan Nr. 339 planerisch wieder aufgegriffen.

Der Planbereich ist fast vollständig versiegelt. Es bestehen nur wenige kleine, begrünte Flächen. Vereinzelt sind Bäume vorhanden. Dieser Baumbestand wird analog zum bisherigen Bebauungsplan Nr. 253 in den Bebauungsplan Nr. 339 im weiteren Planverfahren als Bestandsdarstellung übernommen. Die Regelungen der Baumschutzsatzung der Stadt Dinslaken sind zu berücksichtigen.



Abbildung 3: Luftbild des Geltungsbereiches

3.2. Erschließung und Verkehr

Aufgrund der städtebaulich nicht integrierten Lage des Gewerbegebietes Dinslaken-Mitte, ist die verkehrliche Erschließung auf den motorisierten Individualverkehr sowie straßengebundene Transportverkehre ausgelegt. Dennoch sind straßenbegleitende Gehwege an den umliegenden öffentlichen Straßen vorhanden. Zudem sind stellenweise straßenbegleitende Stellplätze vorhanden. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straßen Am Pfauenzehnt, einschließlich der privaten Stichstraße, sowie der Otto-Lilienthal-Straße. Über die

Hünxer Straße (L1) und die Hanielstraße ist eine überregionale Verkehrsanbindung des Planbereiches gegeben.

Innerhalb des Gewerbegebietes Dinslaken-Mitte sind keine Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs vorhanden. Die zum Plangebiet nächstgelegene Haltestelle befindet sich auf der Hünxer Straße („Gewerbegebiet Mitte“).

Die Dinslakener Innenstadt befindet sich südlich in rund 1 km Entfernung.

Der Vollzug des Bebauungsplanes erhöht das Verkehrsaufkommen nicht. Alle Verkehrsflächen und Erschließungsanlagen innerhalb des Gewerbegebietes sind geeignet, sowohl die gegenwärtigen Verkehre als auch zukünftige Verkehre von Neubauvorhaben aufzunehmen. Eine Anpassung der verkehrlichen Erschließung ist somit nicht erforderlich. Es werden insofern keine bestehenden Verkehrsflächen in den Bebauungsplan aufgenommen oder neue Verkehrsflächen festgesetzt.

3.3. Ver- und Entsorgung, Leitungstrassen

Das Plangebiet ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungssystem angeschlossen. In den Straßenflächen sind Schmutz- und Regenwasserkanäle vorhanden.

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, die Einzelhandelsnutzung im Planbereich gemäß des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Dinslaken zu steuern. Eine Anpassung des Ver- und Entsorgungssystems ist weder vor dem Hintergrund der gegenwärtig bereits vorhandenen Nutzungen noch aufgrund des Vollzuges des Bebauungsplanes erforderlich.

Nördlich des Planbereiches verläuft eine oberirdische Stromtrasse. Die Trasse einschließlich des Schutzstreifens verläuft außerhalb des Geltungsbereiches. Wechselseitige Auswirkungen zwischen Stromtrasse und dem Vollzug des Bebauungsplanes bestehen nicht.

Die Netzbetreiber werden im Rahmen der Beteiligungen zur Stellungnahme aufgefordert.

3.4. Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke des Planbereiches befinden sich im privaten Eigentum mehrerer Eigentümer.

3.5. Bergbau

Das Vorgängerbaurecht des Bebauungsplanes Nr. 339 macht Hinweise zum Bergbau. Die aktuelle bergbau-liche Situation in Bezug zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 339 wird im weiteren Planverfahren im Rahmen der Beteiligungsschritte geprüft und entsprechend berücksichtigt.

3.6. Denkmalschutz und Bodendenkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 339 befinden sich keine denkmalgeschützten Objekte. Erkenntnisse zum Bodendenkmalschutz liegen nicht vor.

3.7. Klima

In der synthetischen Klimafunktionskarte der Klimaanalyse des Regionalverbandes Ruhr für die Stadt Dinslaken aus dem Jahr 2013 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 339 als Bereich des Gewerbe- und Industrieklimas dargestellt. Grundsätzliche Eigenschaften dieses Klimatops können eine durch die hohe Versiegelung erzeugte sommerliche Aufheizung und Hitzestress sein. Zudem kann das Windfeld beeinträchtigt werden. Je nach Nutzung des Gewerbe- oder Industriegebietes kann durch Emissionen von Lärm und Schadstoffen das Mikroklima und die Aufenthaltsqualität insgesamt belastet werden.

Die Planungshinweiskarte der Klimaanalyse benennt für Gewerbe- und Industrieflächen im Allgemeinen Maßnahmen der Entsiegelung und Begrünung von Freiflächen sowie großräumiger Lager- und Parkplätze. An Straßen- und Grundstücksgrenzen sollen Gehölz- und Baumreihen angelegt werden. Im Übergang zu Wohnnutzungen sollen Immissionsschutzpflanzungen vorgenommen werden. Vorhandene Pflanzungen sollen erhalten und erweitert werden. Belüftungsbahnen sollen freigehalten werden. Emissionen des Verkehrs sollen reduziert werden. Diese Maßnahmen sollen zur Verbesserung der klimatischen und lufthygienischen Situation beitragen.

Das entsprechende Kartenwerk des Regionalverbandes Ruhr ist unter <https://klima.geoport.ruhr/> zu finden. In Abbildung 4 und Abbildung 5 sind Auszüge aus diesen Karten dargestellt.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Steuerung der Zulässigkeit des Einzelhandels, wird die gegenwärtige klimatische Situation im Planbereich zunächst nicht unmittelbar verschlechtert. Die oben genannten klimatischen Hinweise werden weitestgehend im Bebauungsplan berücksichtigt. Durch die Festsetzung eines mindestens 3 m breiten Pflanzstreifens entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sowie der Festsetzung der Begrünung von 20 % der Fläche des Baugrundstückes werden den Hinweisen der Entsiegelung und Begrünung sowie der Anlage von Gehölz- und Baumreihen an Straßen weitestgehend entsprochen. Der Pflanzstreifen entlang der Verkehrsfläche wird in den zu begrünenden Flächenanteil eingerechnet. Durch die genannten Festsetzungen und die grundsätzliche Anwendung der Baumschutzsatzung der Stadt Dinslaken, wird die vorhandene Bepflanzung erhalten und erweitert. Belüftungsbahnen und verkehrliche Emissionen werden durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt bzw. zusätzlich begründet. Die konkreten Pflanzfestsetzungen und die Aspekte der solaren Strahlungsenergie sind in Absatz 5.6 dargestellt.

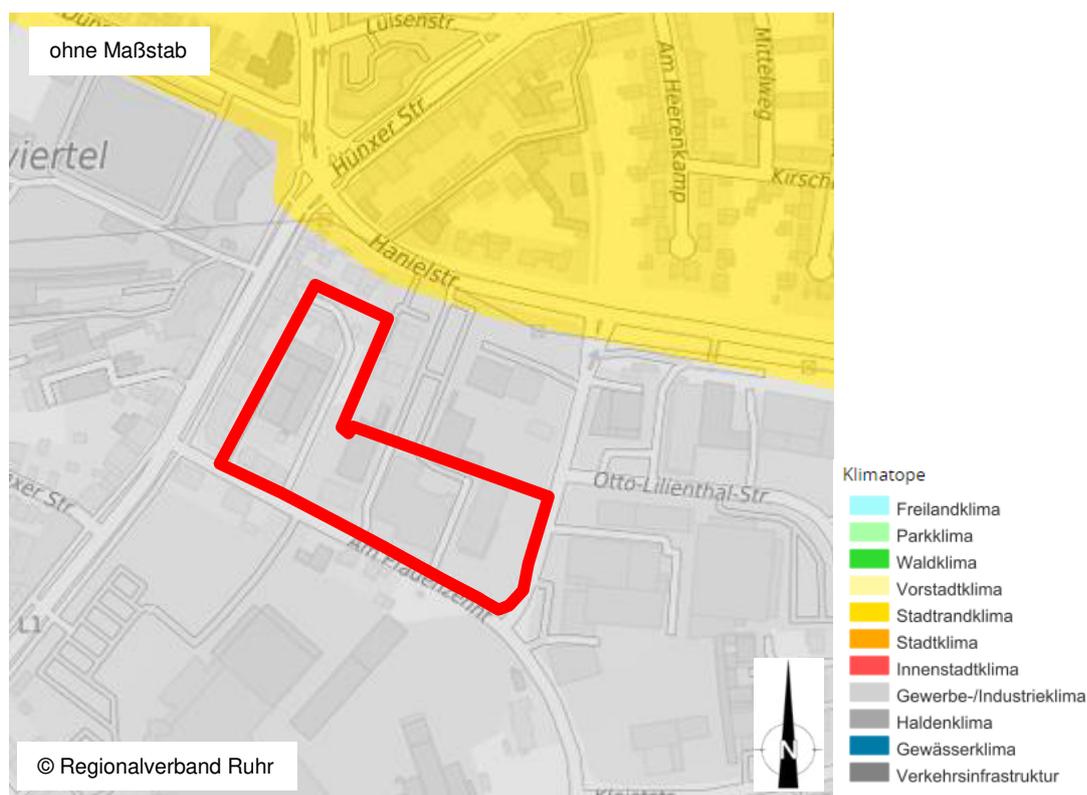


Abbildung 4: Auszug aus der Klimaanalysekarte des RVR

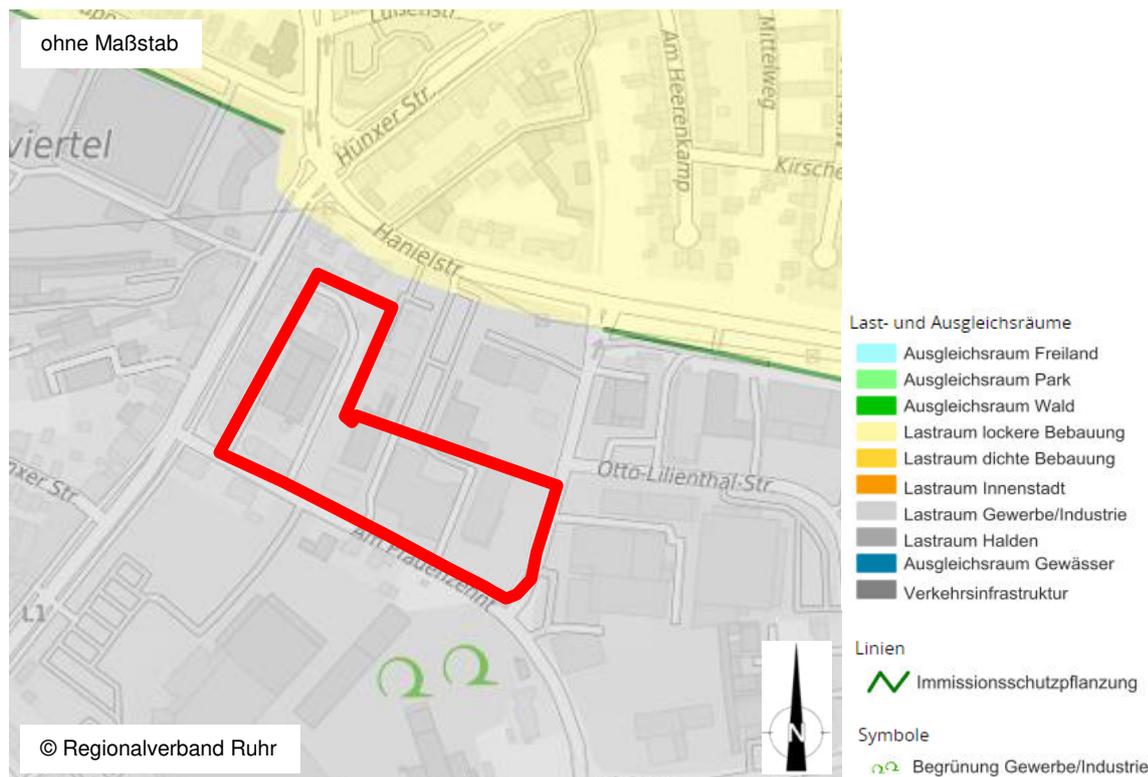


Abbildung 5: Auszug aus der Planungshinweiskarte des RVR

3.8. Überschwemmungsgebiete, Starkregenereignisse, Hochwassergefahren und -risiken

3.8.1. Überschwemmungsgebiete

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 339 befinden sich keine festgesetzten, vorläufig gesicherten oder ermittelten Überschwemmungsgebiete.

3.8.2. Starkregenereignisse

Aufgrund der allgemein zunehmenden Häufigkeit und Intensität von Starkregenereignissen und deren Folgen durch Überflutungen, wurde für Dinslaken im Jahr 2022 eine überarbeitete stadtgebietsweite Starkregengefahrenkarte erstellt (Dr. Pecher AG, 2022). Die Inhalte der Starkregengefahrenkarte orientieren sich an der vom Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz (MULNV) 2018 herausgegebenen Arbeitshilfe „Kommunales Starkregenmanagement“. Im Rahmen der stadtgebietsweiten Analyse wurden Modellszenarien mit einer Wiederkehrzeit von 30- und 100-Jahren sowie extreme Modellszenarien betrachtet. Als Entscheidungsgrundlage für die Betroffenheit sowie mögliche Anpassungsmaßnahmen in städtebaulichen Planungsprozessen wird das Szenario mit einer Wiederkehrzeit von 100 Jahren herangezogen. Abbildung 6 zeigt das Analyseergebnis für den Planbereich.

Die größte Wassertiefe zeigt sich im rückwärtigen Bereich des Gebäudes Am Pfauenzehnt 17 im Bereich der dort abgehenden Rampe. Dort werden Wassertiefen über 1 m erreicht. Im hinteren Grundstücksteil des Gebäudes Am Pfauenzehnt 1 sind punktuell Wassertiefen bis zu 0,5 m zu erwarten. Im Bereich der Wendeanlage und daran nördlich anschließend, zeigt die Analyse einen Wasserstand von bis zu 30 cm. Gleiches trifft auf die rückwärtigen Bereiche der Gebäude Am Pfauenzehnt 7 und 15 zu. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist bei dem hier zugrunde gelegten Hochwasserszenario mit lediglich mit Wassertiefen von unter 10 cm betroffen. Dabei handelt es sich bereits um die unterste messbare Kategorie der Analyse.

Es handelt sich infolgedessen nicht um ein Gebiet, dass schwerpunktmäßig von Überflutungen durch Starkniederschläge betroffen ist. Anpassungsmaßnahmen, die im Bebauungsplan zu regeln wären, sind nicht erforderlich.

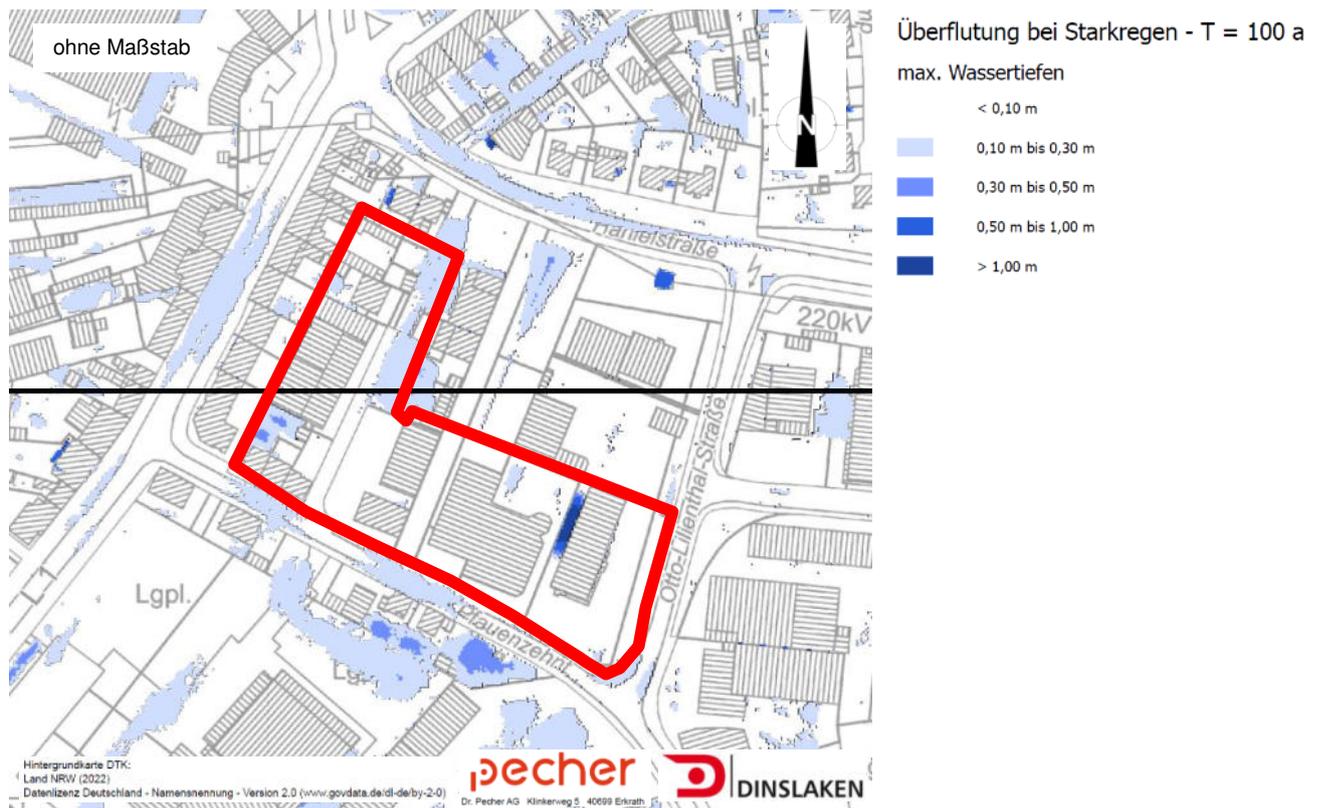


Abbildung 6: Überflutungsanalyse bei Starkregen

3.8.3. 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 für Hochwasserszenarien unterschiedlicher Wahrscheinlichkeit. Dabei informieren Hochwassergefahrenkarten über das Ausmaß möglicher Überflutungen. Hochwasserrisikokarten informieren 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 Damnbrüchen und zu einem Ausfall der Pumpwerke kommt. Diese Hochwasser haben einen Wiederholungsintervall von mehr als 100 Jahren und werden als sogenannte Jahrtausendhochwasser bezeichnet.

Die zugrunde gelegten Hochwasserkarten sind unter <https://hochwasserkarten.nrw.de/> abrufbar.

Bei einem Hochwasserszenario HQ_{extrem} ist in Teilen des Geltungsbereiches mit einem Hochwasserstand von bis zu 0,5 m zu rechnen (vgl. Abbildung 7). Betroffen ist vor allem der westliche Teil des Plangebietes; dies sind die Bereiche entlang der inneren Zufahrt und der Wendeanlage sowie der dort befindlichen Halle sowie die Gebäude an der Straße Am Pfaunzehnt.

Die Hochwasserrisikokarte weist diese Flächen als Bereich als Industrie- und Gewerbeflächen bzw. als Flächen mit funktionaler Prägung aus (vgl. Abbildung 8).

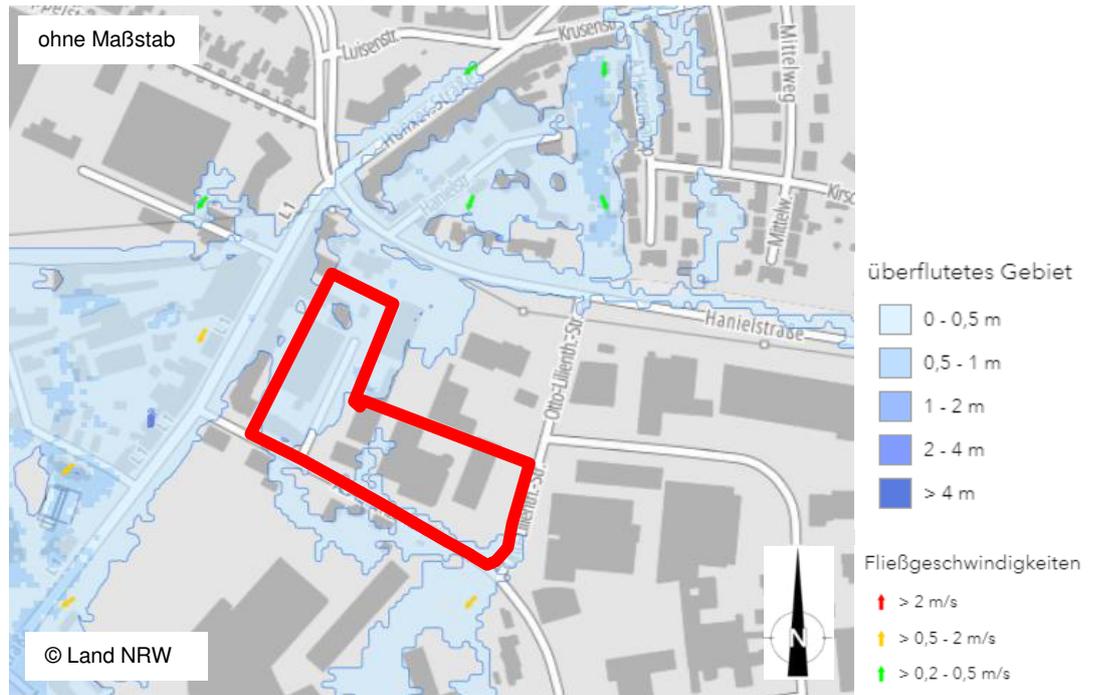


Abbildung 7: Hochwassergefahrenkarte eines HQextrem

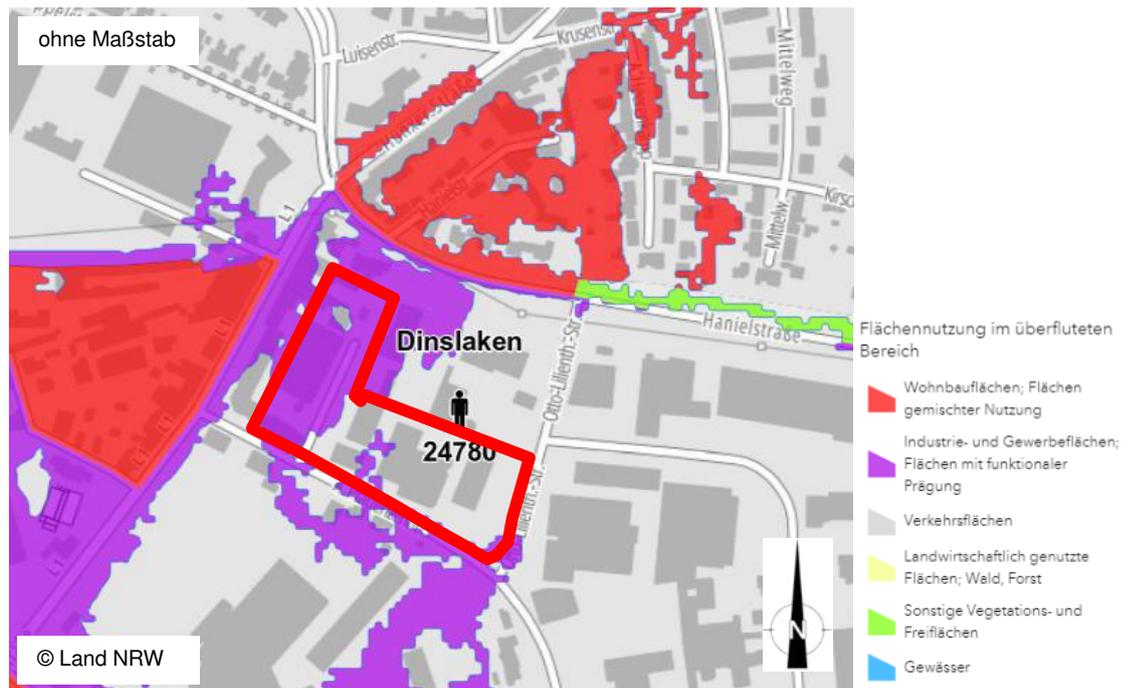


Abbildung 8: Hochwasserrisikokarte eines HQextrem

Das Plangebiet liegt in einem vollständig bebauten und gewerblich vorgeprägten Gebiet am Rande des innerstädtischen Bereiches. Es handelt sich nicht um eine Neuinanspruchnahme von Flächen. Die genannte Karte weist ein geringes Überflutungsmaß von bis zu 0,5 m aus. Der Eintritt des Überflutungsereignisses ist als sehr selten anzunehmen. Daher werden die Belange der erforderlichen städtebaulichen Entwicklung zur Steuerung des Einzelhandels 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 5.8.2).

3.9. Kampfmittel

Ein Antrag auf Luftbildauswertung bezüglich einer eventuellen Kampfmittelbelastung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 339 wurde am 2. Juni 2021 gestellt. Die von der Bezirksregierung Düsseldorf am 15. Juni 2021 erteilte Stellungnahme hat folgenden Inhalt:

Luftbilder aus den Jahren 1939 bis 1945 sowie andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Bombenblindgänger und Stellung). Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel in dem in der beigelegten Karte (vgl. Abbildung 9) ausgewiesenen Bereich sowie der konkreten Verdachte empfohlen. Die Beauftragung der Überprüfung kann über den *Antrag auf Kampfmitteluntersuchung* erfolgen. Sofern Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. durchgeführt werden sollen, wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Das *Merkblatt für Baugrundeingriffe* ist zu beachten. Der Antrag und das Merkblatt werden im Internet zur Verfügung gestellt.

Der Fachdienst Allgemeine Ordnung, Gewerbe, Verkehr hat eine begleitende Stellungnahme am 21. Juni 2021 abgegeben. Darin werden die Ausführungen der Bezirksregierung Düsseldorf aufgegriffen. Über diese Inhalte hinausgehende Aussagen sind die folgenden:

Die Notwendigkeit und die technische Möglichkeit einer geophysikalischen Untersuchung sind abhängig davon, ob und in welchem Umfang Erdeingriffe auf dem Grundstück durchgeführt werden. Finden 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 2. Weltkrieges (z. B. Bodenaustausch, Auskiesungen, Auffüllungen, etc.), ist eine solche Oberflächendetektion/ Flächenräumung nicht erforderlich. Im Bereich bestehender Infrastruktur (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. Ist eine Überprüfung notwendig und erscheint diese unter Berücksichtigung der o. g. Hindernisse technisch möglich, sind für die Anwendung des Verfahrens die folgenden Voraussetzungen durch die Bauherren/ Grundstückseigentümer auf dessen Kosten zu schaffen:

- Betretungserlaubnis für die Ordnungsbehörden,
- Explizite Erklärung der Leitungsfreiheit, ggf. Verlauf sämtlicher Leitungen ermitteln (nötigenfalls durch Anlegen von Suchgräben/ Vorschachtungen) und verbindlich im Gelände anzeigen (Kartenmaterial ist nicht ausreichend für die Untersuchung),
- Abstecken oder Markieren der zu überprüfenden Verdachtsfläche,
- Begehbarkeit der Detektionsfläche herstellen (Zuwegung erstellen, Freischneiden von Bewuchs, ausräumen, ggf. ebnen),
- Veränderungen 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 mind. 5 m entfernen (Zäune, Fahrzeuge, Baustelleneinrichtungen),
- Oberflächenversiegelungen im Bedarfsfall aufnehmen,
- evtl. vorhandene Altlasten ermitteln und ggfs. Sicherheits- und Gesundheitsplan erstellen.

Bezüglich der Bombenblindgängerverdachtspunkte 1666, 1667, 1671, 1672 und 1673 wird folgendes mitgeteilt: In einem Umkreis von 10 m um die mitgeteilten Koordinaten dürfen vor der Untersuchung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst keine Erdarbeiten erfolgen. Die Überprüfung dieser Verdachtspunkte ist auch bei bestehender Infrastruktur möglich. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist unverzüglich das Ordnungsamt, die Feuerwehr oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen. Anträge auf Kampfmitteluntersuchung können nur über die örtliche Ordnungsbehörde gestellt werden.

Auf Flurstück Nr. 57 ist unter der Nummer 341 in der Stellungnahme ein bereits geräumter Blindgänger verzeichnet.

Ausweislich historischer Luftbilder, hat die Bebauung des Plangebietes erst in der Nachkriegszeit begonnen. Insofern sind jegliche Bodeneingriffe erst nach dem 2. Weltkrieg erfolgt. Bis zum Jahr 1991 fanden im Umfeld aller Verdachtspunkte Bodenarbeiten zur Errichtung von Gebäuden statt. Gleichwohl werden die wesentlichen

Inhalte der Stellungnahme als Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB in den Bebauungsplan übernommen (vgl. Absatz 5.8.1).

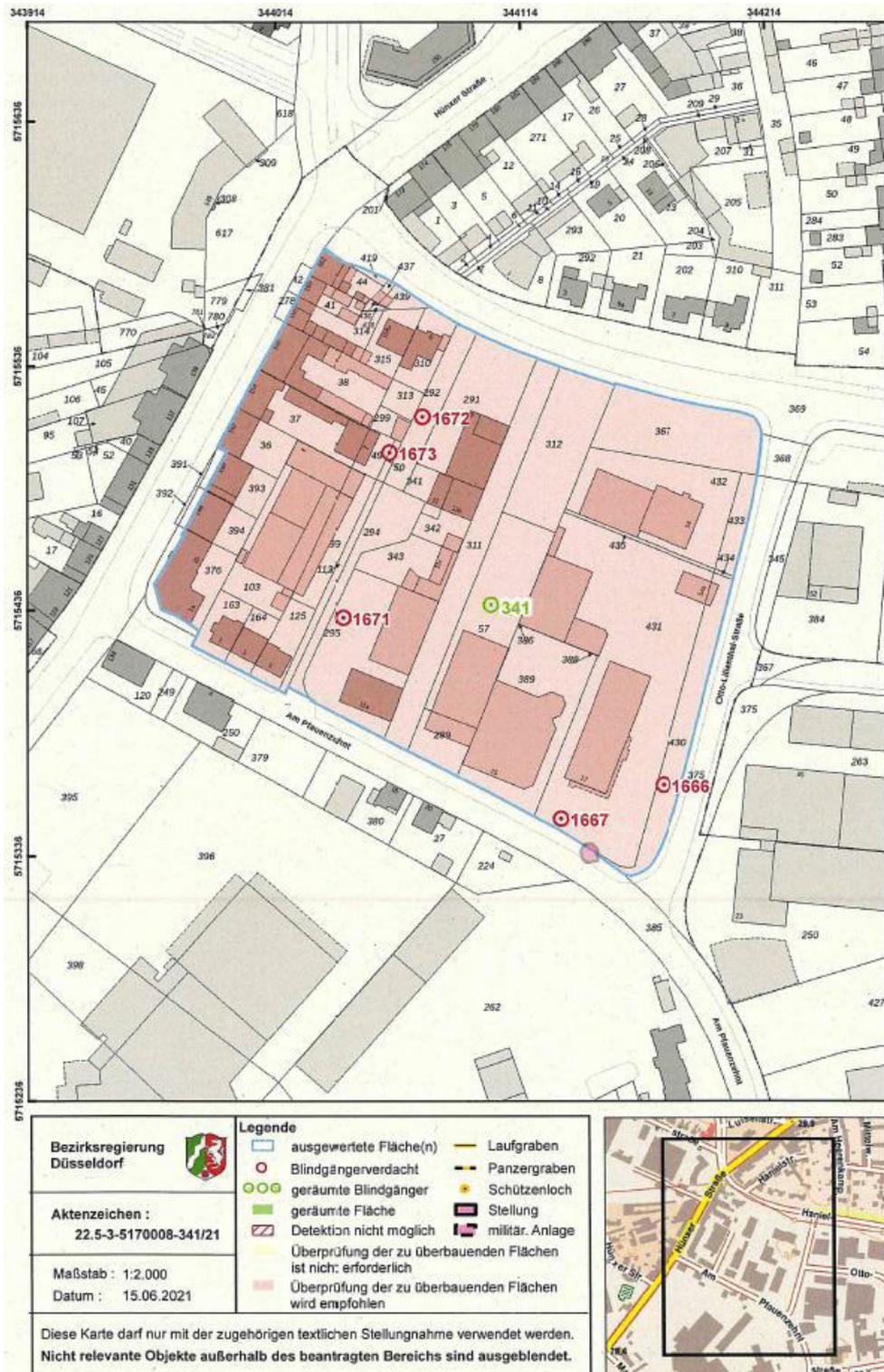


Abbildung 9: Verdachtspunkte des Kampfmittelbeseitigungsdienstes

4. Bestehende Konzepte und Untersuchungen

4.1. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Dinslaken

4.1.1. Gegenwärtiges Konzept

Der Rat der Stadt Dinslaken hat am 20. Dezember 2011 beschlossen, ein Einzelhandelskonzept aufzustellen. Ziel ist es, auf der Grundlage von abgestuften, eindeutig abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen die Einzelhandelsentwicklung in Dinslaken, insbesondere das räumliche Angebot zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente verantwortlich steuern zu können. Das vom Rat beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Dinslaken liegt seit Mai 2013 vor und wurde im März 2014 im Hinblick auf die Definition der zentrenrelevanten Sortimente geändert. Mit Ratsbeschluss vom 11. Oktober 2018 wurde das Konzept erneut aktualisiert.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept definiert folgende Ziele für die Einzelhandelsentwicklung in Dinslaken (vgl. S. 109-112 des Konzeptes):

- Sicherung und Ausbau eines attraktiven Einzelhandelsangebotes in der Stadt Dinslaken
- Sicherung und Stärkung der landesplanerischen Funktion der Stadt Dinslaken als Mittelzentrum
- Sicherung und Stärkung der Dinslakener Innenstadt als regional bedeutsamer Einkaufsstandort
- Sicherung und Stärkung einer hierarchisch angelegten Versorgungsstruktur mit einer zukunftsfähigen „Arbeitsteilung“ der Einzelhandelsstandorte gemäß dem Entwicklungsleitbild
- Sicherung und Ausbau einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Dinslakener Stadtgebiet durch funktionsfähige Nahversorgungsstandorte
- gezielte und geordnete Entwicklung großflächiger zentrenrelevanter und nicht-zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe

In räumlicher Hinsicht werden die Angebotsschwerpunkte in ein Standortstrukturmodell angeordnet, das arbeitsteilige Standortkategorien vorsieht (vgl. S. 112-114 des Konzeptes):

- Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich
- Stadtteilzentrum als zentraler Versorgungsbereich
- Nahversorgungszentrum als zentraler Versorgungsbereich
- Ergänzungsbereich
- solitärer Nahversorgungsstandort
- Sonstiger Standort des Lebensmitteleinzelhandels

Es werden Grundsätze für die räumliche Entwicklung des Einzelhandels in Dinslaken formuliert (vgl. S. 146-151 des Konzeptes):

- Grundsatz 1:
Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment im Sinne der Sortimentsliste für die Stadt Dinslaken

Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen in den zentralen Versorgungsbereichen (Innenstadt, Hiesfeld, Nahversorgungszentren) liegen. Einzelhandelsbetriebe können außerhalb der Dinslakener zentralen Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten Lagen (z. B. in Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten) zulässig sein, wenn sie der Nahversorgung dienen und keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahen Versorgungsstrukturen zu erwarten sind.

- Grundsatz 2:
Einzelhandelsbetriebe mit sonstigem zentrenrelevantem Kernsortiment im Sinne der Sortimentsliste für die Stadt Dinslaken

Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit sonstigem zentrenrelevantem Kernsortiment (ohne nahversorgungsrelevante Kernsortimente gemäß Grundsatz 1) sollen konsequent im zentralen Versorgungsbereich der Dinslakener Innenstadt liegen.

Standorte für nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen in den Dinslakener zentralen Versorgungsbereichen (Hauptzentrum Innenstadt, Stadtteilzentrum und Nahversorgungszentren) liegen.

Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen generell nicht in Gewerbe- und Industriegebieten (z. B. Gewerbegebiet Dinslaken-Mitte) angesiedelt werden.

- Grundsatz 3:
Großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment im Sinne der Sortimentsliste für die Stadt Dinslaken

Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment können der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt sowie das Stadtteilzentrum Hiesfeld sein. Bei der nach § 11 Abs. 3 BauNVO erforderlichen bauleitplanerischen Zulassungsentscheidung ist im Einzelfall zu prüfen, ob die Ansiedlung eines derartigen Betriebes mit den städtebaulichen Zielsetzungen für den jeweiligen zentralen Versorgungsbereich vereinbart werden kann.

Daneben wird empfohlen, bauleitplanerische Standortentscheidungen für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten auf die definierten Ergänzungsbereiche (Gewerbegebiet Dinslaken-Mitte und Thyssenstraße) zu konzentrieren.

Zentrenrelevante Randsortimente von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne von § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sind im Rahmen einer Sondergebietsfestsetzung so zu beschränken, dass schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche vermieden werden. Im Regelfall sollten die zentrenrelevanten Randsortimente 10 % der Gesamtverkaufsfläche, maximal jedoch 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten, wobei ein Einzelsortiment 500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten sollte. Zwischen dem Kernsortiment und dem Randsortiment muss ein funktionaler Zusammenhang bestehen. In Einzelfällen kann auch eine weitergehende Beschränkung mit Blick auf die Zielsetzungen zur Entwicklung und Erhaltung der zentralen Versorgungsbereiche sinnvoll sein.

Der Gesamtbereich Gewerbegebiet Dinslaken-Mitte wird folgendermaßen beschrieben (vgl. S. 67f. des Konzeptes): „Das Gewerbegebiet Dinslaken-Mitte befindet sich nordöstlich der Dinslakener Innenstadt und ist von dieser durch die diagonal durch das Stadtgebiet verlaufende Bahntrasse getrennt. Die Unterführungen der Karl-Heinz-Klingen-Straße sowie der Hünxer Straße stellen die Anbindung an den nordöstlichen Ausgangspunkt der Dinslakener Innenstadt sicher. Im Westen stellt die Hünxer Straße und im Norden die Hanielstraße die Grenze des eindeutig gewerblich geprägten Areals dar. Im Osten wird das Gebiet durch die ehemalige Zechenbahn mit dahinterliegender Hochspannungstrasse begrenzt. Anbindungen in Richtung Hiesfeld bestehen über die Karl-Heinz-Klingen-Straße sowie die Kregelstraße. Die gewerblichen Strukturen erstrecken sich in diesem flächenmäßig großen Areal auf einer Länge von bis zu 850 Metern in Nord-Süd Ausrichtung und bis zu 800 Metern in der West-Ost-Ausrichtung. Somit liegt das Gewerbegebiet zentral im Stadtgefüge, grenzt sich jedoch auch städtebaulich klar von den umgebenen Innenstadt- bzw. Wohnsiedlungsbereichen ab. (...) Die im Gewerbegebiet Dinslaken-Mitte angebotenen Waren (vor allem des langfristigen Bedarfsbereiches) ergänzen die Sortimentsstruktur der Dinslakener Innenstadt. Kritisch zu bewerten ist hingegen die Konzentration von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten, da diese eine nicht unwesentliche Konkurrenz-situation für den Hauptgeschäftsbereich darstellen.“

Die einzelhandelsbezogene Versorgungsfunktion des Gewerbegebietes Dinslaken-Mitte wird folgendermaßen eingeordnet (vgl. S. 72 des Konzeptes):

- „Bedeutender - mit Ausnahme der direkt angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche - ausschließlich autokundenorientierter Einzelhandelsstandort der Stadt Dinslaken mit zum Teil Ergänzungsfunktion des Angebots des Hauptgeschäftsbereiches und der weiteren Zentren (Bau- und Gartenmarktsortimente), zum Teil direkter Konkurrenzstandort zu den Angeboten im Hauptgeschäftsbereich (zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Warengruppen).
- Einzelhandelsstandort mit gesamtstädtischer sowie in Teilen regionaler Versorgungsfunktion.“

Mit Bezug auf das Standortstrukturmodell - also die Zielvorstellung zur Einzelhandelsentwicklung - wird das Gewerbegebiet Dinslaken-Mitte ebenso wie der Standort Thyssenstraße als städtebaulich nicht integrierter Sonderstandort des vornehmlich großflächigen Einzelhandels definiert. Diese Sonderstandorte „dienen zukünftig als Ergänzungsbereiche für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel mit örtlicher und überörtlicher Ausstrahlungskraft“ (vgl. S. 116 des Konzeptes).

„Vor dem Hintergrund des Entwicklungsleitbildes einer räumlich funktionalen Gliederung mit einer sinnvollen Arbeitsteilung der Angebotsstandorte untereinander, übernimmt der Sonderstandort Gewerbegebiet Dinsla-

ken-Mitte zukünftig die Funktion als perspektivischer, zentrenverträglicher Ergänzungsbereich mit überwiegend großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben. Dabei ist darauf zu achten, dass die Weiterentwicklung in funktionaler Ergänzung zum Einzelhandelsangebot in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Dinslaken - insbesondere dem Hauptzentrum Innenstadt - geschieht und sich weder zulasten dieser städtebaulich schützenswerten Bereiche noch zulasten der wohnortnahen Grundversorgung im gesamten Stadtgebiet auswirkt. Grundsätzlich ist deshalb von einem Ausbau zentren- bzw. nahversorgungsrelevanter Sortimente im Gewerbegebiet Dinslaken-Mitte konsequent abzusehen. Eine Realisierung ergänzender nicht-zentrenrelevanter Angebote ist jedoch möglich und vor dem Hintergrund einer räumlichen Konzentration dieses Angebotsbereichs auf durch Einzelhandel vorgeprägte Standortbereiche einerseits und einer flächensparenden Stadtentwicklung andererseits anzuraten. Der gesamte Standortbereich, einschließlich sowohl der Flächen, die als Ansiedlungsstandorte für weitere Einzelhandelsbetriebe (mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment) als auch der Flächen im Gewerbegebiet Dinslaken-Mitte, die als Vorrangfläche für produzierendes Gewerbe dienen, sollte dahingehend bauplanungsrechtlich abgesichert werden. Das heißt, dass Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment über einen qualifizierten Bebauungsplan mit Hilfe einer differenzierten Sondergebietsfestsetzung oder in anderen Baugebietstypen über § 1 Absätze 5 bis 9 BauNVO ausgeschlossen werden sollte. Bestehende Anbieter mit zentrenrelevantem Kernsortiment am Standort genießen dabei grundsätzlich Bestandsschutz.

(...)

Als Entwicklungsziele und -empfehlungen für den Ergänzungsbereich Gewerbegebiet Dinslaken-Mitte lassen sich folgende Aussagen formulieren:

- Sicherung und Entwicklung als zentrenverträglicher Ergänzungsbereich mit überwiegend großflächigem Einzelhandel (Fachmärkte) mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment in funktionaler Ergänzung zu den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Dinslaken und der wohnortnahen Grundversorgung
- Kein weiterer Ausbau nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanter Angebote (bereits „Übererfüllung“ der Nahversorgungsfunktion) mit Blick auf die Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt und der wohnortnahen Versorgung
- Umstrukturierungen und Ergänzungen mit nicht-zentrenrelevanten Angeboten in funktionaler Ergänzung zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt
- Planungsrechtliche Absicherung über Sondergebietsfestsetzung oder Feindifferenzierung in anderen Baugebietstypen über § 1 Absätze 5 bis 9 BauNVO“ (vgl. S. 132-134 des Konzeptes).

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept definiert eine Liste zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente. Es handelt sich um eine gemeindespezifische Liste, die auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmt ist. Diese Liste ist nachstehend wiedergegeben (vgl. S. 144 des Konzeptes):

Als zentrenrelevant gelten:

- | | |
|--|--|
| • Apothekenwaren (pharmazeutische Artikel) (N) | • Heimtextilien |
| • Backwaren / Konditoreiwaren (N) | • Hörgeräte |
| • Fleisch- und Metzgereiwaren (N) | • Kinderwagen |
| • Drogeriewaren / Körperpflegeartikel (N) | • Kosmetikartikel / Parfümeriewaren |
| • Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke) (N) | • Kunstgewerbe / Bilder / Bilderrahmen |
| • Schnittblumen (N) | • Künstlerartikel / Bastelzubehör |
| • Zeitungen / Zeitschriften (N) | • Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme |
| • Bekleidung | • Musikinstrumente und Zubehör |
| • Bettwäsche | • Optik / Augenoptik |
| • Bild- und Tonträger | • Papier / Schreibwaren / Bürobedarf |
| • Bücher | • Sanitätsartikel |
| • Computer und Zubehör | • Sammelbriefmarken und -münzen |
| • Elektrokleingeräte | • Schuhe |
| • Fotoartikel | • Spielwaren |
| • Gardinen / Dekostoffe | • Sportartikel / -kleingeräte |
| • Glas / Porzellan / Keramik (inkl. Blumentöpfe und Vasen) | • Sportbekleidung / Sportschuhe |
| • Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware / Wolle | • Telekommunikation und Zubehör |
| • Haushaltswaren | • Uhren / Schmuck |
| | • Unterhaltungselektronik und Zubehör |
| | • Wohneinrichtungsartikel |

Mit (N) gekennzeichnete Sortimente gelten gleichzeitig als nahversorgungsrelevant.

Die nachstehende Abbildung 10 verdeutlicht die Abgrenzung des im Einzelhandels- und Zentrenkonzept definierten Ergänzungsbereiches Gewerbegebiet Dinslaken-Mitte.

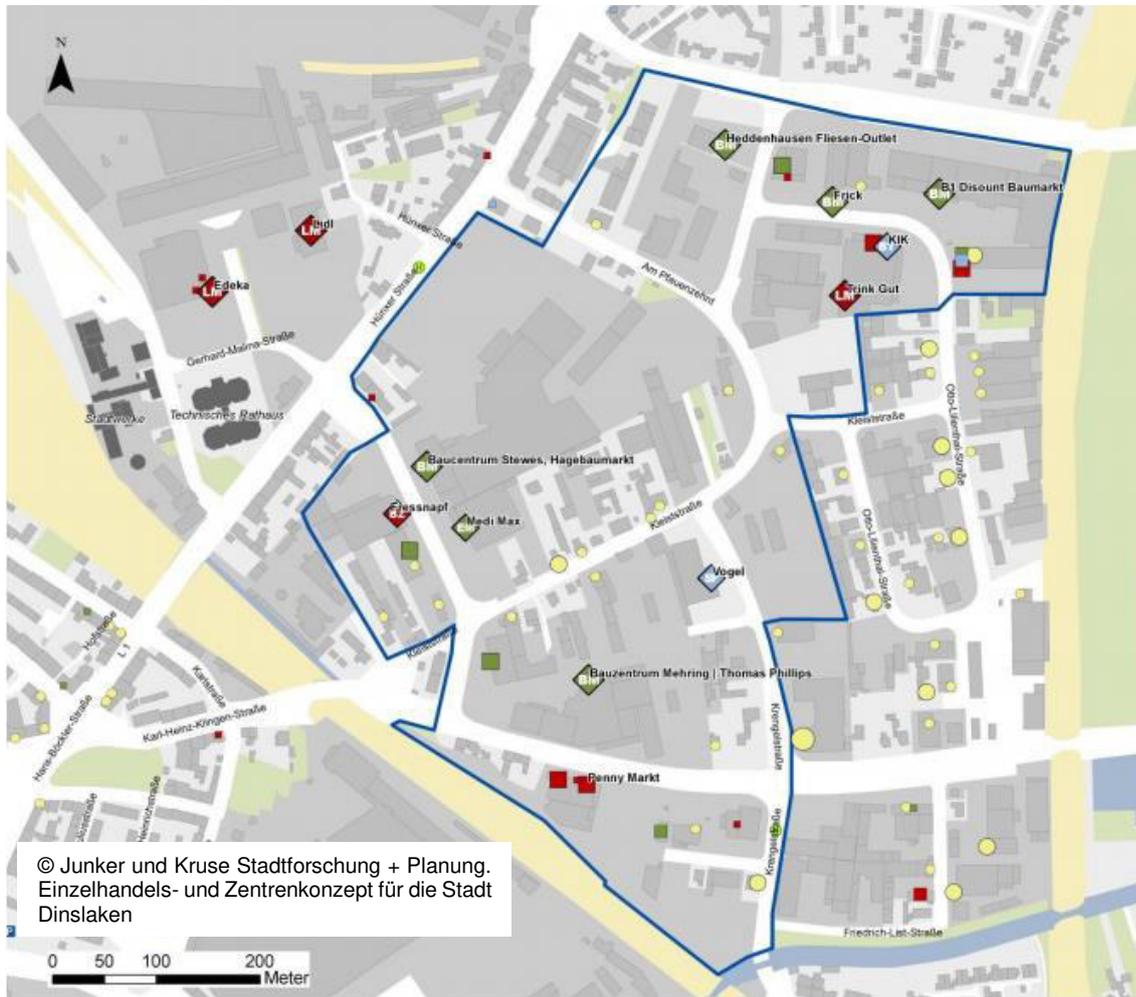


Abbildung 10: Ergänzungsbereich Gewerbegebiet Dinslaken-Mitte

4.1.2. Künftiges Konzept im Erarbeitungsstand nach der Offenlage

Mit Beschluss des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung vom 16. Mai 2022 wurde die Verwaltung mit der Fortschreibung des Dinslakener Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes beauftragt, welches abschließend vom Rat als städtebauliches Entwicklungskonzept zu beschließen ist. Die Fortschreibung befindet sich gegenwärtig noch in der Erarbeitung. Jedoch hat der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung am 10. Mai 2023 dem bisherigen Entwurf des Konzeptes zugestimmt und dessen Offenlage beschlossen. Die Träger öffentlicher Belange wurden am 30. Mai 2023 mit Fristsetzung zum 30. Juni 2023 zur Stellungnahme aufgefordert. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurde am 15. August 2023 eine digitale Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt. Die Frist zur Stellungnahme der Öffentlichkeit endete mit Ablauf des 1. September 2023. Derzeit werden die eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet. Änderungen zu den Inhalten des bisherigen Konzeptes zeigen sich darin jedoch nicht. Sobald und soweit die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen ist, werden die Inhalte im weiteren Aufstellungsverfahren entsprechend berücksichtigt.

4.2. Gewerbeflächenkonzept der Stadt Dinslaken

Für die Stadt Dinslaken wurde ein Gewerbeflächenkonzept im Jahr 2009 erarbeitet. Dies beinhaltet die Aussage, dass Dinslaken zwar über Gewerbeflächenpotenzial verfügt, jedoch die Gefahr besteht, dass die aktivierbaren Flächen mittelfristig nicht ausreichen.

„Das Flächenangebot in Dinslaken ist - vor allem verglichen mit dem Angebot in den Nachbargemeinden - knapp und teuer. Die Möglichkeiten zur Ausweitung des Flächenangebotes sind begrenzt, das Preisniveau liegt deutlich über den Nachbargemeinden. Dies bedingt, dass mit den Flächen sparsam umgegangen werden muss“ (Gewerbeflächenkonzept, S. 104).

Es wird explizit empfohlen, auf flächenintensive Ansiedlungen zu verzichten. Auch vor der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbegebieten wird gewarnt. Eine Sonderrolle nimmt jedoch das Gewerbegebiet Dinslaken-Mitte ein. Angesichts dessen Lage zur Innenstadt, der Erschließung und des bestehenden Einzelhandelsbesatzes, wird dieses Gebiet sogar zur Konzentration von nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel empfohlen: „Für eine Umkehr dieses Prozesses und eine „Reindustrialisierung“ des Gebietes bestehen kaum Chancen. Es wird daher empfohlen, unter Berücksichtigung der Aussagen bestehender Einzelhandelskonzepte den Gewerbestandort Mitte vorrangig für die Konzentration nicht zentraler Einzelhandelsnutzungen vorzusehen und damit auf dezentrale Standorte gerichtetes Investitionsinteresse von anderen Gebieten fernzuhalten“ (Gewerbeflächenkonzept, S. 91).

Die durch den Bebauungsplan Nr. 339 zulässigen ggf. gewerblichen Nutzungen des festgesetzten Mischgebietes, bleiben von diesem Sachverhalt unberührt, zumal diese außerhalb des vom Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Dinslaken definierten Ergänzungsbereiches des Gewerbegebietes Dinslaken-Mitte liegen. Die festgesetzten Sondergebiete nehmen die Aussagen des Gewerbeflächenkonzeptes auf.

5. Inhalte des Bebauungsplanes

5.1. Grundzüge der Planung

Entsprechend der Zielsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, soll der Sonderstandort Gewerbegebiet Dinslaken-Mitte zukünftig die Funktion als Ergänzungsbereich mit überwiegend großflächigen Einzelhandelsbetrieben, die weder mit nahversorgungs- noch mit zentrenrelevanten Sortimenten handeln, übernehmen. Gleichzeitig soll jedoch sowohl die bestehende als auch die zukünftige sonstige gewerbliche Nutzung möglich sein.

Für den bisherigen nach § 34 BauGB zu beurteilenden unbeplanten Innenbereich Am Pfauenzehnt 7 sowie nördlich und südlich davon, soll zukünftig eine Nutzung festgesetzt werden, die mit der bestehenden Wohnnutzung verträglich ist.

5.2. Art der baulichen Nutzung

Die Flächen werden als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sondergebiet für großflächigen nicht-zentren- und nicht-nahversorgungsrelevanten Einzelhandel und Gewerbe“ (SO) sowie als Mischgebiet (MI) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 3 BauNVO für die Sondergebiete bzw. in Verbindung mit § 6 BauNVO für die Mischgebiete festgesetzt.

5.2.1. Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

Im Bebauungsplan werden Flächen als Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Sondergebiet für großflächigen nicht-zentren- und nicht-nahversorgungsrelevanten Einzelhandel und Gewerbe“ als SO 1 und SO 2 festgesetzt. Die beiden Sondergebiete unterscheiden sich hinsichtlich des zulässigen Störgrades. Im SO 1 wird der Emissionsgrad eines Mischgebietes festgesetzt, d. h., dass nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die unter dem Störgrad „nicht wesentlich störend“ im Sinne von § 6 Abs. 1 BauNVO subsummiert werden können. Damit wird eine Gliederung des Planbereiches im Übergangsbereich zum Mischgebiet geschaffen. Diese Differenzierung des Störgrades orientiert sich insofern an dem mit Bebauungsplan Nr. 37, 3. Änderung verfolgten Ziel der Grünfläche/ Schutzfläche, welche zur Verringerung der vom damaligen Gewerbegebiet ausgehenden Emissionen zu den an der Hünxer Straße teilweise vorhandenen Wohnungen ausgewiesen wurde (vgl. Absatz 2.3).

Für das SO 1 gilt: Der Zweck des Sondergebietes besteht in der Unterbringung von nicht wesentlich störenden, nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten, auch großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie von sonstigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.

Für das SO 2 gilt: Der Zweck des Sondergebietes besteht in der Unterbringung von nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten, auch großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie von sonstigen Gewerbebetrieben.

Die bestehenden gewerblichen Nutzungen in den SO-Gebieten sollen weiterhin möglich sein. Zudem sollen auch neue gewerbliche Nutzungen ermöglicht werden. Ausgeschlossen werden jedoch unverträgliche gewerbliche Nutzungen, insbesondere Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment.

Dieses städtebauliche Ziel kann grundsätzlich durch zwei alternative Festsetzungsvarianten gesichert werden.

Zwar kann grundsätzlich auch weiterhin die Festsetzung eines Gewerbegebietes bzw. eines eingeschränkten Gewerbegebietes erwogen werden, in dem unverträgliche Nutzungsarten und der zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Einzelhandel gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO oder bei Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen werden können. Diese besonderen städtebaulichen Gründe müssen sich aus der örtlichen Planungssituation ergeben. In Bezug auf die Steuerung des Einzelhandels gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ergibt sich die städtebauliche Begründung aus der gutachterlichen Markt- und Standortuntersuchung im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Dinslaken sowie des Gewerbeflächenkonzeptes. Aus diesen geht die Rolle des Gewerbegebietes Dinslaken-Mitte für den Einzelhandel und das Gewerbe an diesem zentrumsnahen Standort hervor (vgl. Absatz 4). Insbesondere ist die Flächenbereitstellung für das Gewerbe und den standortgerechten Einzelhandel bei gleichzeitigem Schutz der Zentren und der Nahversorgung relevant. Ebenso wird den spezifischen Standortqualitäten Rechnung getragen. Besondere städtebauliche Gründe liegen infolgedessen insoweit vor.

Es ist jedoch auch Ziel der Stadt Dinslaken, großflächigen Einzelhandel, der nicht-zentren- und/ oder nicht-nahversorgungsrelevant ist, zuzulassen. Zwar sind in Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig. Voraussetzung im Rückgriff auf § 11 Abs. 3 BauNVO ist jedoch, dass diese nicht großflächig sind oder bestimmte Auswirkungen haben können oder den Eigenarten des Gebietes im Sinne des § 15 BauNVO nicht widersprechen. Derartige großflächige Einzelhandelsbetriebe fallen unmittelbar in den Regelungsbereich des § 11 Abs. 3 BauNVO.

Die städtebaulich gewünschte Zulässigkeit von nicht-zentren- bzw. nicht-nahversorgungsrelevantem und großflächigem Einzelhandel wäre in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO daher nur sehr eingeschränkt gegeben. In jedem Einzelfall müsste der Nachweis der sogenannten Atypik geführt werden, sobald ein großflächiger Einzelhandel die Vermutungsschwelle des § 11 Abs. 3 BauNVO von 1.200 m² Geschossfläche überschreitet. Dies entspricht nicht der durch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept empfohlenen Zielsetzungen für das Gewerbegebiet Dinslaken-Mitte. Die Festsetzung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO unter Anwendung einer Feinsteuerung gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO scheidet vor diesem Hintergrund aus.

Die Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO erlaubt dagegen die planerische Steuerung des Einzelhandels im Sinne der städtebaulichen Zielsetzungen, einschließlich der Feinsteuerung von Haupt- und Randsortimenten. Gleichzeitig kann nach den Maßgaben dieser Regelung zudem die Zulässigkeit weiterer gewerblicher Nutzungen festgesetzt werden.

Voraussetzung für die Festsetzung eines Sondergebietes nach § 11 BauNVO ist die wesentliche Unterscheidung von den Gebietstypen, die nach den §§ 2 bis 10 BauNVO festgesetzt werden können (vgl. § 11 Abs. 1 BauNVO). Dabei ist die planerische Zielvorstellung und nicht der Besatz zu einem bestimmten Zeitpunkt von Bedeutung. Die geforderte wesentliche Unterscheidung im Sinne der genannten Regelung liegt dann vor, wenn planerisch ein Festsetzungsinhalt gewollt ist, der sich aus keinem der normierten Baugebiete der §§ 2 bis 10 BauNVO herleiten oder diesen zuordnen lässt.

Diese Voraussetzung ist zweifelsfrei gegeben, da sich, wie oben ausgeführt, die städtebaulichen Zielsetzungen zur Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes im Gewerbegebiet Dinslaken-Mitte nicht nach den Festsetzungen und Feinsteuerungsmöglichkeiten eines Gewerbegebietes im Sinne von § 8 BauNVO, noch eines anderen in den §§ 2 bis 10 BauNVO normierten Baugebietstypus festsetzen lassen. Die planerische Zielvorstellung liegt hingegen in der Zusammenfassung von Gewerbe und städtebaulich verträglichem großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentren- und/ oder nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten, durch die das Gebiet ein eigenes Gepräge und seinen eigenen Charakter als Ergänzungsbereich bekommt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich dieses städtebauliche Konzept nicht nur auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 339 beschränkt, sondern bereits durch weitere Bebauungspläne im Bereich des Gewerbegebietes Dinslaken-Mitte rechtskräftig angewendet wird.

Durch die Festsetzung einer zusammenhängenden überbaubaren Fläche im Sondergebiet SO 2, ist dieses geeignet, Betriebe des großflächigen Einzelhandels aufzunehmen. Auch die bereits vorhandenen verkehrlichen Anlagen sind leistungsfähig und geeignet, derartige Einzelhandelsnutzungen zu erschließen. Die Gliederung des Sondergebietes SO 1 erscheint zunächst schmal. Dennoch sind die gewünschten Nutzungen realisierbar, da im nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 232, 1. Änderung das Baufenster in einem Sondergebiet mit vergleichbaren Festsetzungen fortgeführt wird. Andererseits können Nutzungen des SO 2 in den Bereich des SO 1 verträglich ausgedehnt werden.

Festgesetzt wird:

Sonstiges Sondergebiet SO 1

Sondergebiet für den großflächigen nicht-zentren- und nicht-nahversorgungsrelevanten Einzelhandel und Gewerbe

Der Zweck des Sondergebietes besteht in der Unterbringung von nicht wesentlich störenden, nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten, auch großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie von sonstigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind nicht wesentlich störende:

- *Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten und/ oder nicht-nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten. Zentren- oder nahversorgungsrelevante Randsortimente dürfen maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Betriebes, maximal jedoch 2.500 m², einnehmen und sind zudem je Betrieb auf maximal 500 m² Verkaufsfläche je Randsortiment beschränkt.*

- *Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von*
 - *Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und/ oder nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten,*
 - *Anlagen und Betrieben, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, darunter fallen auch Sexkinos und Video-Peep-Shows,*
- *Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,*
- *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,*
- *Anlagen für sportliche Zwecke.*

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,*
- *Vergnügungsstätten.*

Nicht zulässig sind:

- *Tankstellen,*
- *Wohnnutzungen, auch nicht für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,*
- *Betriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches sind (sog. Störfallbetriebe, Seveso-III-Richtlinie).*

Sonstiges Sondergebiet SO 2

Sondergebiet für großflächigen nicht-zentren- und nicht-nahversorgungsrelevanten Einzelhandel und Gewerbe

Der Zweck des Sondergebietes besteht in der Unterbringung von nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten, auch großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie von sonstigen Gewerbebetrieben.

Zulässig sind:

- *Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten und/ oder nicht-nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten. Zentren- oder nahversorgungsrelevante Randsortimente dürfen maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Betriebes, maximal jedoch 2.500 m², einnehmen und sind zudem je Betrieb auf maximal 500 m² Verkaufsfläche je Randsortiment beschränkt.*
- *Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von*
 - *Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und/ oder nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten,*
 - *Anlagen und Betrieben, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, darunter fallen auch Sexkinos und Video-Peep-Shows,*
- *Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,*
- *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,*
- *Anlagen für sportliche Zwecke.*

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,*
- *Vergnügungsstätten.*

Nicht zulässig sind:

- *Tankstellen,*
- *Wohnnutzungen, auch nicht für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,*
- *Betriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches sind (sog. Störfallbetriebe, Seveso-III-Richtlinie).*

Als zentrenrelevant gelten:

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • <i>Apothekenwaren (pharmazeutische Artikel) (N)</i> • <i>Backwaren / Konditoreiwaren (N)</i> • <i>Fleisch- und Metzgereiwaren (N)</i> • <i>Drogeriewaren / Körperpflegeartikel (N)</i> • <i>Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke) (N)</i> | <ul style="list-style-type: none"> • <i>Schnittblumen (N)</i> • <i>Zeitungen / Zeitschriften (N)</i> • <i>Bekleidung</i> • <i>Bettwäsche</i> • <i>Bild- und Tonträger</i> • <i>Bücher</i> • <i>Computer und Zubehör</i> • <i>Elektrokleingeräte</i> |
|---|---|

- Fotoartikel
- Gardinen / Dekostoffe
- Glas / Porzellan / Keramik (inkl. Blumentöpfe und Vasen)
- Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware / Wolle
- Haushaltswaren
- Heimtextilien
- Hörgeräte
- Kinderwagen
- Kosmetikartikel / Parfümeriewaren
- Kunstgewerbe / Bilder / Bilderrahmen
- Künstlerartikel / Bastelzubehör
- Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
- Musikinstrumente und Zubehör
- Optik / Augenoptik
- Papier / Schreibwaren / Bürobedarf
- Sanitätsartikel
- Sammelbriefmarken und -münzen
- Schuhe
- Spielwaren
- Sportartikel / -kleingeräte
- Sportbekleidung / Sportschuhe
- Telekommunikation und Zubehör
- Uhren / Schmuck
- Unterhaltungselektronik und Zubehör
- Wohneinrichtungsartikel

Mit (N) gekennzeichnete Sortimente gelten gleichzeitig als nahversorgungsrelevant.

Vor dem Hintergrund des Grundsatzes 3 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes werden auch Randsortimente geregelt (vgl. Absatz 4.1). Da das Einzelhandels- und Zentrenkonzept an mehreren Stellen ausdrücklich vor einem Ausbau zentren- und nahversorgungsrelevanter Angebote im Gewerbegebiet Dinslaken-Mitte warnt und auch bereits eine Übererfüllung von Nahversorgungsfunktionen konstatiert, wird in Übereinstimmung mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept festgesetzt, dass Randsortimente je Betrieb maximal 10 % der Verkaufsfläche einnehmen dürfen (bei einer Obergrenze von 2.500 m²) und je Betrieb und Randsortiment auf 500 m² Verkaufsfläche zu beschränken sind.

Im Anschluss an die Forderung des Grundsatzes 3 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes muss zwischen dem Kernsortiment und dem Randsortiment ein funktionaler Zusammenhang bestehen. Gemäß der für Dinslaken spezifischen Sortimentslist sind nahversorgungsrelevante Sortimente eine Teilkategorie der zentrenrelevanten Sortimente.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung für das Gewerbegebiet Dinslaken-Mitte, ist neben dem Einzelhandel eine möglichst hohe Bandbreite von in einem Gewerbegebiet zulässigen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 339 zulässig. Vor diesem Hintergrund wird grundsätzlich auf den Zulässigkeitskatalog des § 8 BauNVO für ein Gewerbegebiet zurückgegriffen. Jedoch soll eine Steuerung der zulässigen Nutzung vorgenommen werden. Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 3 BauNVO finden bei Festsetzung von Sondergebieten die Vorschriften über besondere Festsetzungen nach den Absätzen 4 bis 10 des § 1 BauNVO keine Anwendung. Besondere Festsetzungen über die Art der Nutzung können für sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO getroffen werden.

Die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO in einem Gewerbegebiet allgemein zulässigen Tankstellen werden nicht Teil des Zulässigkeitskataloges der Sondergebiete. Tankstellen werden als unzulässig festgesetzt. Die Planungshinweiskarte der Klimaanalyse benennt für das Plangebiet die Maßnahme, verkehrliche Emissionen zu reduzieren (vgl. Absatz 3.7). Eine Tankstelle würde Verkehr und die damit verbundenen Emissionen in das Plangebiet hineinziehen und damit dem Planungshinweis zuwiderlaufen. Insofern ist die Festsetzung zur Unzulässigkeit von Tankstellen in den Sondergebieten des Bebauungsplanes Nr. 339 hinreichend städtebaulich motiviert.

Der Ausschluss von Anlagen und Betrieben, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, ist damit zu begründen, dass die durch die Genehmigung solcher Einrichtungen eingeleitete Sogwirkung auf weitere Betriebe zu dem sogenannten „Trading-down-Effekt“ führen kann. Dieser würde zum Imageverlust für den Standort des Gewerbegebietes Dinslaken-Mitte führen.

Im Plangebiet selbst und unmittelbar außerhalb befinden sich, ausweislich der erteilten Baugenehmigungen, sowohl betriebsgebundene Wohnnutzungen als auch sonstige Wohnnutzungen. Eine sonstige Wohnnutzung, d. h. ohne eine Betriebsbindung, kann in den Gebäuden der Straße Am Pfauenzehnt mit den Hausnummern 1 bis 5 (einschließlich 1a und 1b), 7 und 20, in den Gebäuden der Hünxer Straße mit den Hausnummern 134 bis 162 (einschließlich 158a) ausgeübt werden. Lediglich in den festgesetzten Mischgebieten des Bebauungsplanes Nr. 339 ist eine Wohnnutzung allgemein zulässig (vgl. Absatz 5.2.2).

Eine betriebsgebundene Wohnnutzung kann bisher in den Gebäuden der Straße Am Pfauenzehnt mit den Hausnummern 11, 11a 11c und 18 sowie in der Hanielstraße 8 ausgeübt werden. Diese sind teilweise durch eine Baulast gesichert. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 339 liegt einzig die betriebsgebundene Wohnnutzung Am Pfauenzehnt 11a. Dieser hier in Rede stehenden Bebauungsplan setzt Wohnnutzungen insgesamt und auch das betriebsgebundene Wohnen als unzulässig fest. Dadurch soll die gewerbliche Nutzung abseits von möglichen Immissionskonflikten insbesondere von produzierenden Gewerbebetrieben uneingeschränkt ausgeübt werden können. Das dort bauordnungsrechtlich genehmigte (betriebsgebundene) Wohnen wird auf den Status des Bestandsschutzes verwiesen (vgl. Absatz 5.2.3).

Um den Immissionsschutz gegenüber der Wohnnutzungen zu gewährleisten, werden zwei Sondergebiete mit unterschiedlichem Störgrad festgesetzt. Im Sondergebiet SO 1 dürfen die zulässigen Nutzungen nur einen Störgrad eines Mischgebietes haben (Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören). Die Lage eines Sondergebietes mit dem Störgrad eines Mischgebietes neben einem Wohnstandort ist unproblematisch. Die konkrete Durchsetzung obliegt dem Baugenehmigungsverfahren. Östlich an das Sondergebiet SO 1 anschließend, wird das Sondergebiet SO 2 festgesetzt. In diesem werden die zulässigen Nutzungen auf den allgemeinen Störgrad eines Gewerbegebietes beschränkt. Damit wird der Immissionsschutz sichergestellt (die Prüfung der Verträglichkeit obliegt auch hier dem Baugenehmigungsverfahren), ohne Betriebe in ihrem Bestand einzuschränken.

Es ist festzustellen, dass bislang bereits im Zuge der Baugenehmigungsverfahren Auflagen zum Immissionsschutz gemacht wurden. Ausweislich der Baugenehmigungen sind die baulichen und technischen Anlagen und deren Schalldämmung bzw. Schalldämpfung so zu gestalten, dass die Beurteilungspegel der durch die Nutzung und die betrieblichen Anlagen verursachten Geräusche im gesamten Einwirkungsbereich die dort zulässigen Immissionswerte nicht überschreiten. Die nachstehende Tabelle gibt eine Übersicht über die jeweils in der Baugenehmigung definierten zulässigen Beurteilungspegel am maßgeblichen Immissionsort.

Tabelle 1: Zulässige Beurteilungspegel bezüglich des Immissionsschutzes am maßgeblichen Immissionsort in den bisherigen Baugenehmigungen

Lage des emittierenden Betriebes	Beurteilungspegel (dB(A)) am maßgeblichen Immissionsort		Schutzwürdigkeit am maßgeblichen Immissionsort	
	tags	nachts	gemäß TA-Lärm	gemäß DIN18005
Am Pfauenzehnt 11a	65	50	Gewerbegebiet	Tags Gewerbegebiet Nachts Mischgebiet
Am Pfauenzehnt 15	65	50	Gewerbegebiet	Tags Gewerbegebiet Nachts Mischgebiet
Am Pfauenzehnt 17	65	50	Gewerbegebiet	Tags Gewerbegebiet Nachts Mischgebiet
Am Pfauenzehnt 18	65	50	Gewerbegebiet	Tags Gewerbegebiet Nachts Mischgebiet
Hanielstraße 8	In Bezug zu Hanielstraße 6			
	60	45	Mischgebiet	Tags Mischgebiet Nachts Allg. Wohngebiet
	In Bezug zu Am Pfauenzehnt 7 bis 11b			
	65	50	Gewerbegebiet	Tags Gewerbegebiet Nachts Mischgebiet

Die Übersicht zeigt, dass am maßgeblichen Immissionsort regelmäßig das Schutzniveau eines Gewerbegebietes tagsüber und eines Mischgebietes auf der Grundlage der bisherigen Genehmigungspraxis nicht überschritten werden darf. Aufgrund der vorherrschenden Gemengelage erscheint dieses differenzierte Schutzniveau angemessen und im gesamten Gebiet verträglich. Das Gebäude Am Pfauenzehnt 7 erhält durch die Festsetzung eines Mischgebietes im Bebauungsplan Nr. 339 nun auch bauplanungsrechtlich den Schutzanspruch eines Mischgebietes zugeteilt. Diesem Gebäude wurde bereits in der Baugenehmigung der Schutzanspruch eines Mischgebietes zugewiesen. Auflagen zum passiven Schallschutz waren Nebenbestimmungen der Baugenehmigung.

Der Emissionsort Hanielstraße 8 liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 232, 1. Änderung. Für diesen ist darin der Störgrad nicht wesentlich störend festgesetzt. Somit hat eine neue Nutzung mit einem Mischgebiet verträglich zu sein. Die Festsetzung eines Mischgebietes für das Gebäude Am Pfauenzehnt 7 durch den Bebauungsplan Nr. 339 löst somit planerisch keinen Konflikt mit dem Emission-

sort Hanielstraße 8 aus. Die derzeitige Gemengelage wird planerisch zu einer besseren Verträglichkeit gesteuert. Der Emissionsort Am Pfauenzehnt 18 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37, welcher dort ein Gewerbegebiet festsetzt. Auf diesem Grundstück ist das betriebsbezogene Wohnen genehmigt. Die nächstgelegene (betriebsbezogene) Wohnnutzung wird lediglich auf den passiven Bestandsschutz gesetzt und daher perspektivisch an diesem Standort nicht mehr stattfinden.

Immissionskonflikte im Plangebiet oder zwischen dem Plangebiet und seiner Umgebung bestehen auf der Grundlage des gegenwärtigen Bestandes und seiner Nutzungen nach Kenntnis der Stadt Dinslaken bisher nicht.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 339 schränken die zulässigen Nutzungen Am Pfauenzehnt 11 a, 15 und 17 nicht ein. Das Sondergebiet SO2 macht keine über den bisherigen Bestand hinausgehenden Einschränkungen bezüglich des Immissionsschutzes. Einzig das Festgesetzte Sondergebiet SO1 setzt den Schutzgrad auf das Niveau eines Mischgebietes fest (nicht wesentlich störende Betriebe). Die davon betroffene Fläche wird gegenwärtig als Stellplatz- und Lagerfläche genutzt.

Mit diesen Festsetzungen entspricht die vorliegende Planung (auch im Zusammenhang mit dem benachbarten Bebauungsplan Nr. 232, 1. Änderung) dem Grundsatz der räumlichen Trennung. Denn gemäß der Kommentierung zur Baunutzungsverordnung und der Rechtsprechung, verstoße eine Gemeinde nicht gegen den Trennungsgrundsatz, wenn sie ein Gewerbegebiet unmittelbar neben einem Wohngebiet festsetzt, insoweit das Gewerbegebiet derart gegliedert sei, dass in unmittelbarer bzw. näherer Nachbarschaft zur Wohnbebauung nur nicht bzw. nicht wesentlich störende Nutzungen zugelassen würden⁶.

Um die Wohnbevölkerung vor schädlichen Immissionen und schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen zu schützen, sind in den Sondergebieten Betriebe und Anlagen unzulässig, die einen Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches sind. Dieser Ausschluss der sogenannten Störfallbetriebe begründet sich durch die Seveso-III-Richtlinie.

Zur Überprüfung der Verträglichkeit der gewerblichen Nutzung gegenüber der umliegenden Wohnnutzung wird im weiteren Planverfahren ein Schallschutzgutachten erstellt.

5.2.2. Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Bei einem Mischgebiet handelt es sich um ein in der Baunutzungsverordnung normiertes Baugebiet mit den Regel- und Ausnahmezulassungen gemäß § 6 BauNVO. Ein Mischgebiet ermöglicht ein gleichberechtigtes Nebeneinander von Wohnnutzungen und verträglichem Gewerbe (vgl. § 6 Abs. 1 BauNVO). Gewerbebetriebe dürfen das Wohnen deshalb nicht wesentlich stören. Wohnnutzungen müssen einen Störgrad bezüglich der Lärmbelastung und anderen Störungen hinnehmen, der insbesondere tagsüber höher ist, als in allgemeinen Wohngebieten. Die Gewerbebetriebe müssen hingegen insbesondere nachts mehr Rücksicht auf die Wohnbebauung nehmen, als dies in Gewerbegebieten der Fall wäre. Die Festsetzung eines Mischgebietes hat deshalb nachbarschützende Wirkung: unabhängig von der tatsächlichen Nutzungsverteilung muss Wohnnutzung überall im Mischgebiet ohne wesentliche Störungen und gesundheitliche Beeinträchtigungen möglich sein; nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe müssen darauf vertrauen können, überall im Mischgebiet geduldet zu werden.

Die Festsetzung eines Mischgebietes eignet sich insbesondere für ein gemischt genutztes größeres Bestandsgebiet, wie es in diesem Planverfahren der Fall ist. Beide Nutzungen (Wohnen und verträgliches Gewerbe) sind quantitativ erkennbar, ohne, dass ein deutliches Übergewicht einer der beiden Nutzungen vorliegt. Zudem befinden sich in direkter Nachbarschaft zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 339 bereits festgesetzte Mischgebiete. Somit wird durch die Festsetzung eines Mischgebietes eine sachgerechte und sinnvolle Zonierung vorgenommen.

Der Flächennutzungsplan stellt in dem relevanten Bereich zwischen dem Sondergebiet und der Hünxer Straße bereits eine gemischte Baufläche dar. Im Rahmen des Entwicklungsgebotes der Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB, der planerischen Zielvorstellung eines mit der vorhandenen Wohnnutzung verträglichen Gewerbebestandes und vor dem Hintergrund einer städtebaulich sinnvollen Gebietsgliederung auf der Grundlage der Bestandssituation, wird im Bebauungsplan ein Mischgebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 6 BauNVO festgesetzt.

⁶ OVG NRW, Urteil vom 17. Oktober 1996 7a D 122/94. NE – NWVBl. 1997, 440 = BBS 58 Nr. 30; zitiert in Fickert/ Fieseler: Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 12. Auflage, Stuttgart 2014, § 1, Randnummer 41.2.

Der Bebauungsplan Nr. 150 setzt für die Bestandsgebäude entlang der Hünxer Straße (Hausnummern 134 bis 156) sowie die für Gebäude Am Pfauenzehnt 1a und 1b bereits ein Mischgebiet fest. Gleiches gilt für die künftig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 339 liegenden Gebäude Am Pfauenzehnt 1 und 3.

Für die Bestandsgebäude an der Ecksituation Hünxer Straße und Hanielstraße setzt der Bebauungsplan Nr. 139 ebenfalls ein Mischgebiet fest (Hünxer Straße 158 bis 162, Hanielstraße 6).

Die Bestandsgebäude Am Pfauenzehnt 4 und Am Pfauenzehnt 5 liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37, welcher dort ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt. Auf der südlichen Seite der Straße Am Pfauenzehnt setzt der Bebauungsplan Nr. 37 östlich des Grundstückes Am Pfauenzehnt 4 Gewerbegebiet fest. Das Grundstück Am Pfauenzehnt 5 wird vor dem oben genannten Hintergrund künftig im Bebauungsplan Nr. 339 als Mischgebiet festgesetzt. Dies entspricht der bereits tatsächlich vorherrschenden Gebietsnutzung und -gliederung, welche in diesem Planverfahren nunmehr bauleitplanerisch gesichert wird.

Nördlich der Bestandsgebäude Am Pfauenzehnt 1 bis 5 schließt sich ein Bereich an, der bisher nicht innerhalb eines Bebauungsplanes liegt und daher dem unbeplanten Innenbereich und insofern einer bauplanungsrechtlichen Beurteilung gemäß § 34 BauGB zuzuordnen ist. Dieser Bereich ist derzeit mit einem Hallenkomplex, einem zum Wohnen genutzten Gebäude (Am Pfauenzehnt 7) und einem Garagenhof bebaut. Es liegt ein faktisches Mischgebiet vor. Diese Bestandssituation soll infolgedessen bauleitplanerisch gesichert werden. Insgesamt fügt sich die Festsetzung der genannten Bereiche als Mischgebiet in die Festsetzungen der umliegenden Bebauungspläne ein. Die Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 339 ist somit hinreichend städtebaulich gerechtfertigt.

Wie bereits dargestellt, ist der Baugebietstyp des Mischgebietes durch § 6 BauNVO abschließend normiert. Durch die Festsetzung eines Mischgebietes werden die Vorschriften des § 6 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes, soweit nicht aufgrund der Absätze 4 bis 10 des § 1 BauNVO etwas anderes bestimmt wird (vgl. § 1 Abs. 3 Satz 2 BauNVO). In den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 339 soll wie folgt von den Möglichkeiten der Modifikation der Zulässigkeiten Gebrauch gemacht werden:

Mit Bezug auf § 1 Abs. 5 BauNVO werden die ansonsten allgemein zulässigen Tankstellen als unzulässig festgesetzt. Der Gebietscharakter bleibt durch den Ausschluss erhalten, da das Wohnen und die Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben weiterhin möglich sind. Tankstellen werden als unzulässig erklärt, da eine sinnvolle Erschließung der Grundstücke des Mischgebietes für den Betrieb einer Tankstelle nicht gewährleistet ist. Der überwiegende Teil der Grundstücke des Mischgebietes werden über eine private Zufahrt erschlossen. Diese ist im Bebauungsplan als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt. Die Grundstücke der Gebäude Am Pfauenzehnt 7 bis 11c werden über diese genannte Zufahrt erschlossen. Diese ist in Abgrenzung zur Hünxer Straße als deutlich untergeordnet zu qualifizieren. Zudem benennt die Planungshinweiskarte der Klimaanalyse für das Plangebiet die Maßnahme, verkehrliche Emissionen zu reduzieren (vgl. Absatz 3.7). Eine Tankstelle würde Verkehr und die damit verbundenen Emissionen in das Plangebiet hineinziehen und insofern dem Planungshinweis zuwiderlaufen. Zudem sind im Umfeld bereits vier Tankstellen vorhanden. Diese liegen in einer Entfernung zwischen 650 m bis zu 1,6 km zum Plangebiet⁷. Aufgrund des bereits bestehenden Angebotes zur Kraftstoffversorgung, werden die Belange des Personenverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB durch den Ausschluss von Tankstellen nicht beeinträchtigt. Insofern wird die Festsetzung zur Unzulässigkeit von Tankstellen im Mischgebiet des Bebauungsplanes Nr. 339 als hinreichend städtebaulich motiviert und begründet.

Mit Bezug auf § 1 Abs. 5 BauNVO werden die grundsätzlich zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO⁸ in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, ausgeschlossen. Darunter fallen auch Wettvermittlungs- und Wettannahmestellen, die ein kontinuierliches Begleiten der Wetten oder Live-Wetten erfordern sowie Sex-Kinos, Video-Peep-Shows und andere Betriebe mit Dienstleistungen und/ oder Darbietungen sexuellen Charakters.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden oder in dem Baugebiet allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. Aufgrund dessen werden Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, die auch außerhalb der Teile des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind und nach § 6 Abs. 3 BauNVO

⁷ Hünxer Straße 217: 650 m; Kregelstraße 111: 850 m; Hünxer Straße 317: 1,4 km; Wilhelm-Lantermann-Straße: 1,6 km

⁸ Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind.

ausnahmsweise zulässig sind, für unzulässig erklärt. Darunter fallen auch Wettvermittlungs- und Wettannahmestellen, die ein kontinuierliches Begleiten der Wetten oder Live-Wetten erfordern sowie Sex-Kinos, Video-Peep-Shows und andere Betriebe mit Dienstleistungen und/ oder Darbietungen sexuellen Charakters.

Wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, kann im Bebauungsplan bei Anwendung der Absätze 5 bis 8 des § 1 BauNVO gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Aufgrund dessen werden die nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe dahingehend gesteuert, dass Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, ausgeschlossen werden.

Die Vergnügsstätten einschließlich ihrer Unterarten und auch die Anlagen und Betriebe mit dem genannten sexuellen Charakter, sind an dieser Stelle sowohl mit dem Wohnen im Mischgebiet des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als auch mit dem Nutzungscharakter des erweiterten Bereiches entlang der Hünxer Straße unverträglich. Die Zulassung derartiger Nutzungen würde aufgrund der von diesen Betrieben typischerweise ausgehenden Image einen sogenannten Trading-down-Effekt hervorrufen, der zum Qualitätsverlust für diesen Bereich führen würde. Auf dieser Grundlage wird die entsprechende Unzulässigkeit festgesetzt.

5.2.3. Bestandsschutz

Auf der Grundlage der in der Vergangenheit erteilten Bauvoranfragen bzw. Baugenehmigungen, die eine Ansiedlung von Betrieben ermöglichen, die nach den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 339 unzulässig wären, erhalten diese Nutzungen in den Sondergebieten einen erweiterten Bestandsschutz nach § 11 BauNVO.

Bestandssichernde Festsetzungen in Sondergebieten können nicht auf § 1 Abs. 10 BauNVO gestützt werden. Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 3 Halbsatz 1 BauNVO findet u. a. § 1 Abs. 10 BauNVO bei der Festsetzung von Sondergebieten keine Anwendung. Doch können gemäß § 1 Abs. 3 Satz 3 Halbsatz 2 BauNVO besondere Festsetzungen über die Art der Nutzung nach den §§ 10 und 11 BauNVO getroffen werden.

Das Bundesverwaltungsgericht urteilt dazu (Urteil des 4. Senats vom 11. Juli 2013 – BVerwG 4 CN 7.12):

„Zu den Festsetzungen, zu denen §§ 10 und 11 BauNVO (jeweils in Absatz 2 Satz 1) ermächtigt, gehören auch Festsetzungen nach dem Vorbild des § 1 Abs. 10 BauNVO (Urteil vom 3. April 2008 – BVerwG 4 CN 3.07 - BVerwG 131, 86 Rn. 16). Der Ordnungsgeber will die Gestaltungsmöglichkeiten der Baunutzungsverordnung bei der Festsetzung von Sondergebieten gegenüber den Gebietsarten nach den §§ 2 bis 9 BauNVO nicht beschränkt wissen (Beschluss vom 20. Mai 2003 – BVerwG 4 BN 57.02 – BRS 66 Nr. 221). Ausweislich der Materialien soll § 1 Abs. 3 Satz 3 Halbsatz 2 BauNVO „in Übereinstimmung mit dem geltenden Recht klarstellen, dass besondere Festsetzungen, wie sie für die Baugebiete nach den §§ 2 bis 9 in § 1 Abs. 4 bis 10 gelten, in Sondergebieten aufgrund der §§ 10 und 11 (insbesondere § 10 Abs. 2 Satz 1 und § 11 Abs. 2 Satz 1) erfolgen“ (BRDrucks 354/89 S. 40). Die Rechtsauffassung des Senats im Beschluss vom 7. September 1984 – BVerwG 4 N 3.84 - (BRS 42 Nr. 55), dass den Gemeinden mit den Sondergebieten ein flexibel handhabbares Instrumentarium zur Verfügung steht und sie von den besonderen Anforderungen der Differenzierungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 4 ff. BauNVO freigestellt sind, hat der Ordnungsgeber bestätigt (BRDrucks 354/89 S. 40 f.).“

Die Festsetzungen zum erweiterten Bestandschutz in den festgesetzten Sondergebieten beruhen daher auf § 11 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 3 Satz 3 Halbsatz 2 BauNVO.

Wie oben begründet, sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten in den Sondergebieten nicht zulässig. Die durch Bauvoranfragen bzw. Baugenehmigungen begründeten oder bestehenden zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetriebe an diesem Standort erhalten daher keine Entwicklungsmöglichkeiten in Form der Erweiterung der Verkaufsfläche oder anderer einzelhandelsbezogener Nutzungsänderungen. Zur Sicherung der entsprechend genehmigten Nutzungen, setzt der Bebauungsplan Nr. 339 nach § 11 BauNVO fest, dass Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen nur zulässig sind, wenn sich hierdurch die genehmigte Verkaufsfläche der zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Hauptsortimente der genehmigten Betriebe nicht erweitert. Einzelhandelsbezogene Nutzungsänderungen in andere zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Einzelhandelsnutzungen sind nicht zulässig. Unberührt davon bleibt die Zulässigkeit zentren- bzw. nahversorgungsrelevanter Randsortimente im Rahmen der Zulässigkeitsbestimmungen der Sondergebiete.

In den textlichen Festsetzungen sind die betroffenen Betriebe durch Nennung der Lage gemäß Straße und Hausnummer sowie seiner Art bezeichnet. Der Standort ist in der Planzeichnung entsprechend eingetragen.

Die durch Bauvoranfrage bzw. Baugenehmigung begründeten Betriebe, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegenstehen, erfahren somit eine Sicherung durch Festsetzungen nach § 11 BauNVO. Ziel des Bebauungsplanes ist u. a. der Schutz der Dinslakener Zentren- und Nahversorgungsstruktur durch den Ausschluss von Einzelhandel mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten. Nach Aufgabe einer solchen bebauungsplanfremden Nutzung ist daher gewährleistet, dass nachfolgende Nutzungen dieser Art nicht mehr zulässig sind, und die Flächen in den Baugebieten für zulässige Nutzungen (gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept) zur Verfügung stehen.

Festgesetzt wird:

Für die genehmigten Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten auf dem genannten Grundstück sind Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen nur zulässig, wenn durch diese Maßnahmen die genehmigte Verkaufsfläche im Hinblick auf ihre zentren- oder nahversorgungsrelevanten Hauptsortimente nicht erweitert wird. Nutzungsänderungen in andere zentrenrelevante oder zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelsnutzungen sind nicht zulässig. Unberührt davon bleibt die Zulässigkeit zentren- oder nahversorgungsrelevanter Randsortimente.

- *Am Pfauenzehnt 17/ Otto-Lilienthal-Straße 56 (Gemarkung Dinslaken, Flur 25, Flurstücke 430 und 431): Verkauf von Sonderposten, Saisonüberhängen, Rückläufer und B-Ware im Bereich Schuhe, Bekleidung, Sportartikel im Erdgeschoss auf einer Verkaufsfläche von höchstens 620 m² (AZ00232-17)*

Die betriebsbezogenen Wohnnutzungen besitzen innerhalb der festgesetzten Sondergebiete lediglich reinen Bestandsschutz, womit eine Erweiterung, Änderung und Erneuerung nicht möglich ist. Zwar greift der Bebauungsplan Nr. 339 bezüglich der betriebsbezogenen Wohnnutzungen in bestehende Rechte ein. Der Entwicklung der gewerblichen Flächen in den Sondergebieten wird jedoch gegenüber der Sicherung und Entwicklung der Wohnnutzung Vorrang gegeben. Das Vorhandensein von Wohnnutzungen in den Sondergebieten soll sich nicht verfestigen sondern perspektivisch zurückgehen, da diese im Gewerbegebiet Dinslaken-Mitte eine städtebauliche Fehlentwicklung darstellen.

5.3. Maß der baulichen Nutzung

Eine Steuerung der Grundstücksausnutzung erfolgt über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Baumassenzahl (BMZ) und einer Höhenbegrenzung baulicher Anlagen auf der Grundlage des § 16 BauNVO.

5.3.1. Sondergebiete SO 1 und SO 2

Für beide Sondergebiete werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 BauNVO eine GRZ von 0,8, eine GFZ von 2,4 (als Höchstmaß) und eine Baumassenzahl von 10,0 festgesetzt. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung schöpft die in § 17 BauNVO genannten Orientierungswerte für sonstige Sondergebiete aus. Dies entspricht der üblichen Planungspraxis bei der Ausweisung solcher Gebiete, um eine angemessene und wirtschaftliche und zugleich verträgliche Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Durch die Ausschöpfung der Orientierungswerte bezüglich der GRZ, GFZ und BMZ wird einerseits dem Interesse der Grundstückseigentümer entsprochen und andererseits das Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden erfüllt (§ 1a Abs. 2 BauGB), da diese umfassende Ausnutzung der vorhandenen Baugrundstücke die Neuinanspruchnahme von Flächen an anderer Stelle vermeidet.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO beträgt die absolute Kappungsgrenze der GRZ einen Wert von 0,8. Vor dem Hintergrund des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO werden Festsetzungen zur Begrünung der Baugrundstücke getroffen (20 % der Fläche der Baugrundstücke, vgl. Absatz 5.6). Diese Festsetzung bekräftigt die absolute Kappungsgrenze der GRZ. Die Begrünungsfestsetzungen werden zudem kontrastierend im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO festgesetzt. Die natürliche Funktion des Bodens auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen soll dezidiert geschützt werden. Eine wesentliche Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung kann kaum eintreten, da der Orientierungswert des § 17 BauNVO einer GRZ von 0,8

unberührt bleibt und die Grundstücke keinen unüblichen Zuschnitt aufweisen. Somit schließen die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Begrünung der Baugrundstücke eine Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO aus.

Durch die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen, soll einer unangepassten Höhenentwicklung im Gewerbegebiet Dinslaken-Mitte vorgebeugt werden. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ermöglicht die alternativen Festsetzungsmöglichkeiten einer zu definierenden Zahl der Vollgeschosse oder der Höhe baulicher Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Eine Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse ist bei Gewerbebauten nicht zweckmäßig. Somit wird die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen über die Gebäudehöhe festgesetzt. Das Maß der Festsetzung orientiert sich dabei an dem vorhandenen Gebäudebestand innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 339 sowie an dem Bestand in den umliegenden Bebauungsplänen. Daher wird eine maximale Gebäudehöhe von 45,0 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt, was etwa einer Höhe von 15 m über dem vorhandenen Gelände entspricht. Zusätzlich wird gemäß § 31 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass die festgesetzte maximale Gebäudehöhe durch haustechnische Anlagen und Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie um bis zu 1,0 m überschritten werden darf. Damit soll einerseits den spezifischen Anforderungen eines Gewerbebetriebes, beispielsweise durch Lüftungsanlagen auf dem Dach, entsprochen werden; andererseits soll die Option der Solarenergiegewinnung auch aus Gründen des Klimaschutzes bestehen. Insofern wird der § 1a Abs. 5 BauGB in der Abwägung berücksichtigt.

5.3.2. Mischgebiet

Für das Mischgebiet werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 BauNVO eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 (als Höchstmaß) festgesetzt. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung schöpft die in § 17 BauNVO genannten Orientierungswerte für Mischgebiete aus. Dies ermöglicht eine angemessene und wirtschaftliche und zugleich verträgliche Ausnutzung der Grundstücke im Sinne der Grundstückseigentümer (insbesondere bei gewerblicher Nutzung) sowie im Sinne des Gebotes des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Eine Neuinanspruchnahme an anderer Stelle wird damit vermieden.

Auch die Gebäudehöhen des Mischgebietes sollen an die allgemeine Höhenentwicklung des Gewerbegebietes Dinslaken-Mitte und an die Bestandsgebäude entlang der Hünxer Straße angepasst werden. Für diese setzt der Bebauungsplan Nr. 150 eine dreigeschossige Bauweise fest. Gemäß den Bauakten haben die Bestandsgebäude an der Ecke Hünxer Straße/ Am Pfauenzehnt eine Höhe von ca. 15 m (Am Pfauenzehnt 1a und 1b, Hünxer Straße 148 und 150) über Straßenniveau, was einer Gebäudehöhe von 45,0 m NHN entspricht. Um auch gewerbliche Nutzungen im Mischgebiet in der Höhenentwicklung zu begrenzen und somit das Einfügen in den Bestand sicherzustellen, wird auch hier eine maximale Gebäudehöhe anstatt einer alternativ möglichen Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Auch die meist geschossbasierten Wohnnutzungen werden in dieser Weise eindeutig gesteuert. Die maximale Gebäudehöhe wird infolgedessen auf 45,0 m NHN festgesetzt. Zusätzlich wird gemäß § 31 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass die maximale Gebäudehöhe durch haustechnische Anlagen und Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie um bis zu 1 m überschritten werden darf. Damit wird den spezifischen Anforderungen von Gewerbebetrieben auch in einem Mischgebiet entsprochen. Ebenfalls soll die Möglichkeit der Solarenergiegewinnung aus Gründen des Klimaschutzes bestehen (§ 1a Abs. 5 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 7 BauGB).

5.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Es wird die abweichende Bauweise auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO sowohl für die beiden Sondergebiete als auch für das Mischgebiet festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht, unter der Voraussetzung der nachbarlichen Abstimmung, eine weitgehende Anpassung an die jeweiligen Grundstücksverhältnisse und Nutzungsbedürfnisse. Innerhalb der überbaubaren Flächen sollen sowohl große zusammenhängende Gebäudekörper als auch offene, kleinteilige Gebäudekörper errichtet werden können. Aus diesem Grund wird als Bauweise eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind:

- Gebäude in beliebiger Länge,
- einseitige Grenzbebauung,
- Bebauung mit beidseitigen Abstandsflächen,
- beidseitige Grenzbebauung.

Die landesrechtlichen Vorschriften bleiben unberührt. Gesunde Wohnverhältnisse müssen im Mischgebiet gewahrt bleiben.

Die überbaubaren Flächen, die ebenfalls die Ausnutzungsmöglichkeiten der Baugrundstücke bestimmen, sollen für die Gewerbebetriebe im gesamten Plangebiet möglichst großzügig und flexibel handhabbar sein. Die überbaubaren Flächen werden danach für einen ganzen Baublock mittels einer Baugrenze auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO festgesetzt. Ein Abstand von 5 m zur Verkehrsfläche bzw. von 3 m bzw. 5 m zur mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche bleibt gewahrt. Zudem sind die Baugrenzen der Sondergebiete an die Festsetzungen des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 232, 1. Änderung angepasst und werden dort fortgesetzt. Somit entsteht ein zusammenhängendes Baufenster über den Geltungsbereich des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes hinweg. Im Bebauungsplan Nr. 150 reicht die festgesetzte Baugrenze für rückwärtige (Haupt-)Gebäudeteile in eingeschossiger Bauweise bis an die hintere Flurstücksgrenze und insofern bis an den Geltungsbereich des hier aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 339 heran. Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 150 bedürfen infolgedessen einer Abstandsflächenbaulast, wenn die gesamte Grundstückstiefe mit einem Hauptgebäude ausgenutzt werden sollte. Die festgesetzte Baugrenze im aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 339 hält einen Abstand von 3 m zur gemeinsamen Flurstücksgrenze ein. Eine die Baugrenze ausschöpfende Bebaubarkeit, ohne die Erforderlichkeit einer begünstigenden Baulast, ist insofern gegeben.

5.5. Verkehrsflächen, Erschließung, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

In den Geltungsbereich sind keine Verkehrsflächen festgesetzt, da die bestehenden Straßen als ausreichend angesehen werden.

Im westlichen Teil des Plangebietes ist bislang durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 37 in der Fassung der 3. Änderung eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Dinslaken und der Anlieger festgesetzt, die den angrenzenden Flurstücken als private Erschließung dient. Im benannten Bebauungsplan ist diese Fläche zudem noch als Grünfläche/ Schutzfläche festgesetzt. Eine Grünfläche ist jedoch zu keiner Zeit in der Realisierung umgesetzt worden. Der Bebauungsplan Nr. 339 reagiert darauf nun insofern, als dass diese Fläche als Sondergebietsfläche festgesetzt wird. Die überlagernde Festsetzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes wird auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB in den Bebauungsplan Nr. 339 zur privaten Erschließung der Grundstücke übernommen. Die festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Dinslaken, der Anlieger sowie zugunsten öffentlicher Versorgungsträger zu belasten.

5.6. Grünflächen, Gründach und Photovoltaik

Grünflächen

Innerhalb von Flächen, die einer mitunter großflächigen gewerblichen Nutzung zur Verfügung stehen sollen, sind umfassende Pflanzfestsetzungen auf privaten Grundstücken nicht zweckmäßig, da die Grundstücksflächen zumeist zusammenhängend für größere Verwaltungsgebäude, Lager- und Produktionshallen oder Freilagerbereiche genutzt werden. Im Sinne einer effektiven Ausnutzung des Plangebietes vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB, vgl. Absatz 5.3), soll dies auch weiterhin ermöglicht werden. Jedoch sollen Bepflanzungen in den Randbereichen zu den öffentlichen Straßen vorgenommen werden. Dort tragen diese aufgrund ihrer Wahrnehmbarkeit zur Aufwertung des Straßenbildes bei. Die Flächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind infolgedessen auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB in einer Tiefe von mindestens 3 m gärtnerisch mit Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen flächig zu begrünen oder zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Verpflichtung gilt nicht für die notwendigen Breiten von Zugängen und Zufahrten. Darüber hinaus sind ebenfalls auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB 20 % der Grundstücksfläche der Baugrundstücke mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen flächig gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Die begrüneten Flächen entlang der Verkehrsfläche sind in den festgesetzten Gesamtanteil von 20 % einzurechnen. Damit wird den Hinweisen der Klimaanalyse weitestgehend entsprochen.

Die Festsetzungen dienen dem Erhalt der natürlichen Funktion des Bodens. Die Regelungen stehen einer maximalen Ausnutzung der Baugrundstücke nicht entgegen, da die absolute Kappungsgrenze der Grundstücksausnutzung im Rahmen der Grundflächenzahl (GRZ) bei 0,8 liegt (vgl. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO). Von § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird kein Gebrauch gemacht. Vielmehr gelten kontrastierend die oben festgesetzten Regelungen zur Begrünung. Diese werden gleichzeitig als entgegenstehende Festsetzung zu § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO getroffen. Weitere Ausführungen zur GRZ werden in Absatz 5.3 gemacht.

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 versiegelten Bereich. 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 3.7). Damit wird ein Beitrag geleistet, die kleinräumige klimatische Situation in diesem 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.

Photovoltaik

Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie werden nicht explizit festgesetzt. Durch die Ausnahmefestsetzung in Bezug auf eine mögliche Gebäudehöhenüberschreitung zugunsten derartiger Anlagen (vgl. 5.3), wird für eine entsprechende Nutzung jedoch Anreiz gesetzt. Zudem wird eine Dachbegrünung integrativ zu Anlagen der Strahlungsenergie festgesetzt. Insbesondere wird auch auf § 8 Abs. 2 BauO NRW 2018 bezüglich der Solarnutzungspflicht auf geeigneten offenen Parkplätzen, welche Nicht-Wohngebäuden dienen, verwiesen.

5.7. Immissionsschutz

Bezüglich der immissionsschutzrechtlichen Situation, wird im weiteren Planverfahren ein entsprechendes Gutachten erstellt. Die Ergebnisse werden im Bebauungsplan berücksichtigt. Auf die Ausführungen zum gegenwärtig genehmigten Bestand wird auf Absatz 5.2.1 verwiesen.

5.8. Sonstige Regelungen und Hinweise

5.8.1. Kennzeichnungen

Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 bis 1945 sowie andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Bombenblindgänger und Stellung). Die Verdachtspunkte sind in der Planzeichnung zeichnerisch gekennzeichnet. In einem Umkreis von 10,0 m um die Verdachtspunkte dürfen vor der Untersuchung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst keine Erdarbeiten erfolgen. Die Überprüfung ist auch bei bestehender Infrastruktur möglich. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist unverzüglich das Ordnungsamt, die Feuerwehr oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen. Die weitere Vorgehensweise ist dem Merkblatt des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW - Rheinland zu entnehmen. Auf die weitergehenden Ausführungen in der Begründung zu diesem Bebauungsplan wird zusätzlich verwiesen.

5.8.2. Nachrichtliche Übernahme

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). Dazu zählen weite Teile des Plangebietes. Bei einem Hochwasserszenario HQ_{extrem} ist mit einem Hochwasserstand von bis zu 0,5 m zu rechnen. Auf die vollständige Darstellung der

Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten unter www.hochwasserkarten.nrw.de sowie die weitergehenden Ausführungen in der Begründung zu diesem Bebauungsplan wird zusätzlich verwiesen.

5.8.3. Hinweise

Die nachfolgend aufgeführten Hinweise sollen die rechtssichere Umsetzung des Planungsrechts bzw. der nachfolgenden Baumaßnahmen unterstützen.

Baumschutzsatzung

Es gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Dinslaken (Baumschutzsatzung) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Ratsbeschluss vom 26. September 2023; sie findet sinngemäß auch Anwendung auf Straßenbäume.

Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Zur Vermeidung der Verletzung der Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG von besonders streng geschützten Arten, europäischen Vogelarten und Fledermausarten sind vor Beginn von Baumfäll- oder Abrissarbeiten die Begehung durch einen Sachverständigen vorzunehmen. Werden bei Abrissarbeiten oder bei Gehölzfällungen dennoch geschützte Arten angetroffen, sind unmittelbar die Biologische Station im Kreis Wesel oder die Untere Naturschutzbehörde zu kontaktieren. Das weitere Vorgehen ist mit den Fachbehörden abzustimmen. Die Tiere sind fachgerecht zu bergen und zu versorgen. Ein Abriss von Gebäuden bzw. Baumfällungen soll im September / Oktober eines Jahres erfolgen. Der Rückschnitt und die Beseitigung von Gehölzen soll außerhalb der Vogelbrut im Zeitraum von Oktober bis Ende Februar erfolgen. Vom Zeitfenster März bis Mitte April ist abzuweichen, da von einer Beeinträchtigung der Brutvögel auszugehen ist.

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 09.10.2001, zu entsprechen. Gewerbebetriebe haben die evtl. erforderliche Vorbehandlung des Abwassers bzw. alternative Entwässerungskonzepte mit dem zuständigen Wasserverband und der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Archäologische Bodenfunde

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.

Bergbau

Ein Hinweis bezüglich des Bergbaus wird im weiteren Planverfahren ergänzt.

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, Stabsstelle Stadtentwicklung, Hünxer Straße 81, 46537 Dinslaken während der Dienststunden eingesehen werden.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung baulicher Anlagen wird durch die maximale Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhen-null (m ü. NHN) in der Planzeichnung eindeutig festgesetzt. NHN beschreibt dabei die Bezugsfläche für Höhen über dem Meeresspiegel im Deutschen Haupthöhennetz 1992. Die maximale Gebäudehöhe von 45,0 m über NHN entspricht dabei einer relativen Höhe von ca. 15,0 m über dem gemittelten Geländeniveau.

Ansiedlung von Störfallbetrieben

Im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens für einen Betriebsbereich nach § 3 Abs. 5a Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind durch ein Gutachten eines nach § 29b BImSchG bekanntgegebenen Sachverständigen nachzuweisen, dass die angemessenen Abstände eingehalten werden und durch die Ansiedlung kein Konflikt im Sinne des § 50 Abs. 1 BImSchG entsteht.

Bestehendes Ortsrecht/ Aufzuhebendes Ortsrecht

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes überlagert teilweise:

- Bebauungsplan Nr. 37 (Hünxer Straße – Kleiststraße) vom 24. Juli 1970
- Bebauungsplan Nr. 37, 3. Änderung (Kleist-/ Hünxer Straße/ Am Pfauenzehnt) vom 22. Juni 1981
- Bebauungsplan Nr. 150 (Hünxer Straße zwischen Wieland- und Hanielstraße) vom 20. November 1981

6. Umweltbelange

6.1. Umweltprüfung und Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB 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.

Im weiteren Planverfahren wird ein Umweltbericht erstellt. Die Ergebnisse werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

6.2. Eingriff/Ausgleich und Wald

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) definiert in § 18 das Verhältnis zum Baurecht. Sofern aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder der Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Das Baugesetzbuch seinerseits macht Aussagen zur Eingriffsregelung in Absatz 3 des § 1a BauGB. Dieser regelt, dass die Vermeidung und der Ausgleich der voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind.

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, die Einzelhandelsnutzung im Planbereich gemäß des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Dinslaken zu steuern. Der Geltungsbereich ist bereits in seinem gegenwärtigen Bestand in seiner Nutzung als Gewerbegebiet anthropogen geprägt und stark versiegelt (vgl. Abbildung 11). Es bestehen nur wenige kleine, begrünte Flächen. Vereinzelt sind Bäume vorhanden. Dieser Baumbestand wird in den Bebauungsplan Nr. 339 als Bestandsdarstellung übernommen. Die Regelungen der Baumschutzsatzung der Stadt Dinslaken sind zu berücksichtigen. Die Flächen des Plangebietes fallen in der Biototypenwertliste unter den Code 1.1 „Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, engfügiges Pflaster, Mauern etc.), welchem ein Biotopwert von 0 zugeordnet ist.



Abbildung 11: Plangebiet im Schrägluftbild zur Abschätzung des Ausgleichsbedarfes

Durch die Umstellung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung im Vergleich zum Vorgängerbaurecht wird zudem eine perspektivische Reduktion der Versiegelung erreicht. In der gültigen Baunutzungsverordnung des Vorgängerbaurechts in der Fassung von 1977 werden Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten nicht auf die Grundfläche angerechnet. Somit ist eine Versiegelungsrate von 100 % möglich. Dies ist durch die Regelungen

der aktuellen Baunutzungsverordnung, welche zum Bebauungsplan Nr. 339 anzuwenden ist, nicht mehr möglich.

Da durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 339 dieser vollflächig versiegelte Bereich vorrangig zur Steuerung des Einzelhandels überplant wird, die Versiegelungsrate durch Anwendung der aktuellen Baunutzungsverordnung reduziert wird und zudem durch die Begrünungs- und Gründachfestsetzungen (vgl. Absatz 5.6) künftig eine ökologische Aufwertung herbeigeführt wird, findet faktisch kein numerisch ausgleichender Eingriff statt. Insofern werden keine Maßnahmen zum Ausgleich festgesetzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich kein Wald nach Bundeswaldgesetz bzw. Landesforstgesetz NRW.

6.3. Artenschutz

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 339 werden vorrangig bestimmte Handelssortimente in einem bereits vollständig bebauten bzw. versiegelten Plangebiet ausgeschlossen. Es sind keine nachteiligen Veränderungen gegenüber der Ausgangssituation zu erwarten. Gleichwohl wird im weiteren Planverfahren eine Artenschutzprüfung durchgeführt, um die Auswirkungen auf planungsrelevante Arten und Konflikte mit dem Artenschutzrecht gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) konkret zu prüfen. Die Ergebnisse werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

6.4. Immissionsschutz

Im weiteren Planverfahren wird ein Schallschutzgutachten bezüglich der Emissionen durch Anlagen- und Verkehrsgeräusche erarbeitet. Die Ergebnisse werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

6.5. Klimaschutz

Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wurden bereits als räumliche und strukturelle Ausgangssituation berücksichtigt. Auf die Ausführungen des Absatzes 3.7 sowie die Grünfestsetzungen des Absatzes 5.6 wird verwiesen.

6.6. Hochwasserschutz

Die Belange des Hochwasserschutzes wurden bereits als räumliche und strukturelle Ausgangssituation berücksichtigt. Auf die Ausführungen des Absatzes 3.8 wird verwiesen.

6.7. Bodenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich gemäß der Altlastenkartierung des Kreises Wesel keine Bodenbelastungen. Jedoch befindet sich westlich unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzend eine abgeschlossene Verdachtsfläche auf den Flurstücken 393 und 394, Flur 25, Gemarkung Dinslaken bezüglich einer ehemaligen Tankstelle. Die Flurstücke sind durch den Bebauungsplan Nr. 150 als Mischgebiet überplant und entsprechend bebaut.

Durch die vorhandenen Bodenverhältnisse sind keine nachteiligen Auswirkungen auf den Vollzug des Bebauungsplanes im Hinblick auf die Steuerung der zulässigen gewerblichen Entwicklung zu erwarten.

Die nach § 202 BauGB in Verbindung mit der DIN 18915 geltenden Schutzansprüche des Mutterbodens sind bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen im Plangebiet einzuhalten. So ist der Oberboden bei wesentlichen Änderungen der Erdoberfläche bzw. bei Aushubarbeiten in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen.

Durch die Festsetzungen zur Begrünung der Baugrundstücke werden die natürlichen Funktionen des Bodens in der Planung schützend berücksichtigt (vgl. Absätze 3.7, 5.3 und 5.6).

7. Flächenbilanzierung

Flächenanteile nach Nutzungen	Größe in ha (m ²)	%
<u>Bauflächen</u>		
Mischgebiet	0,51 (5.116)	29,0
Sondergebiet	1,25 (12.519)	71,0
Gesamtfläche	1,76 ha (17.635 m ²)	100 %

8. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

9. Kosten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 339 entstehen der Stadt Dinslaken keine Kosten.

10. Beteiligungsverfahren

10.1. Frühzeitige Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Kampfmittelbeseitigungsdienst, Bezirksregierung Düsseldorf mit Schreiben vom 15. Juni 2021

Im Vorausgang der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf mit Schreiben vom 2. Juni 2021 vorzeitig um eine Stellungnahme zur etwaigen Belastung des Geltungsbereiches mit Kampfmitteln gebeten. Die mit Schreiben vom 15. Juni 2021 erteilte Stellungnahme zuzüglich der ergänzenden Stellungnahme des Fachdienstes Allgemeine Ordnung, Gewerbe, Verkehr ist unter Absatz 3.9 wiedergegeben. Auf diesen Absatz wird inhaltlich verwiesen.

Der Stellungnahme wurde mit der Eintragung einer Kennzeichnung in die Planzeichnung gefolgt.

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), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in Kraft getreten am 4. August 2018 und zum 1. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172), in Kraft getreten am 1. Januar 2024.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

11.2. Gutachten und sonstige Quellen

Folgende Gutachten und sonstigen Quellen liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Büro für Gewerbeplanung und Stadtentwicklung (BGS), Gewerbeflächenkonzept Dinslaken, Dezember 2009.
- Dr. Pecher AG, Neuberechnung Starkregengefahrenkarte, 2D-Modellierungen für das Stadtgebiet Dinslaken, Gelsenkirchen, 2022.
- Einzelhandelserlass NRW (2021), Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten in Nordrhein-Westfalen, gemäß des gemeinsamen Runderlasses des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung (Az. 52.10.03.02-EH-Erlass) und des Ministeriums für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie (Az. 51.13.05.02-EH-Erlass) vom 14. Dezember 2021.
- Junker und Kruse Stadtforschung + Planung; Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Dinslaken, erstellt im Mai 2013, beschlossen durch den Rat der Stadt Dinslaken am 9. Juli 2013, in der aktualisierten Fassung des Ratsbeschlusses der Stadt Dinslaken vom 11. Oktober 2018.
- Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW).
- Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, Hochwasserkarten.
- Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99).
- Regionalverband Ruhr, Klimaanalyse Stadt Dinslaken, Oktober 2012.
- Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH; Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Dinslaken, Erarbeitungsstand Januar 2024.

Dinslaken, den 22/03/24

Die Bürgermeisterin
In Vertretung

Dominik Bulinski
Beigeordneter

12. Anlagen

Anlage 1 Planbereich

