

Begründung

zum

**Bebauungsplan Nr. 341
(Bereich westlich Hünxer Straße / südlich Düppelstraße)**

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgrundlagen	1
1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets.....	1
1.2. Planungsanlass, Planungsziele und Planverfahren	1
2. Rechtliche Ausgangssituation.....	3
2.1. Landschaftsplan.....	3
2.2. Flächennutzungsplan.....	3
2.3. Bestehende Bebauungspläne	3
2.4. Sonstige geltende Satzungen, Verordnungen und Rechte	4
3. Räumliche und strukturelle Ausgangssituation.....	5
3.1. Stadträumliche Einbindung, bestehende Nutzung	5
3.2. Verkehrliche Erschließung.....	5
4. Inhalte des Bebauungsplanes.....	7
4.1. Grundzüge der Planung.....	7
4.2. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 3 BauNVO	7
4.3. Hinweise	7
5. Umweltbelange	7
6. Bodenordnende Maßnahmen	8
7. Kosten	8
8. Beteiligungsverfahren	8
9. Grundlagen und Quellen.....	8
9.1. Rechtsgrundlagen.....	8
9.2. Gutachten und sonstige Quellen	8
10. Anlagen.....	9

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtskarte.....	1
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Dinslaken (© Stadt Dinslaken) ohne Maßstab	3
Abbildung 3: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 150 der Stadt Dinslaken (© Stadt Dinslaken) ohne Maßstab	3
Abbildung 4: Luftbild mit der Lage des Planbereiches (Digitale Orthophotos RVR © Regionalverband Ruhr und Kooperationspartner (CC BY 4.0), Datengrundlagen © Land NRW/Katasterämter)	5

1. Planungsgrundlagen

1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich westlich der Hünxer Straße angrenzend an das Gelände der Firma Benteler (vgl. Abbildung 1). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist rund 2,7 ha groß und beinhaltet in der Gemarkung Dinslaken, auf der Flur 22 die Flurstücke Nr. 3, 7, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 22, 25, 26, 27, 28, 30, 32, 34, 36, 39, 40, 45, 47, 51, 52, 53, 54, 61, 62, 63, 65, 77, 79, 80, 82, 83, 95, 97, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 110, 119, 120, 121, 122, 123, sowie auf der Flur 23 die Flurstücke 770, 781 und 782 (vgl. Anlage 1).

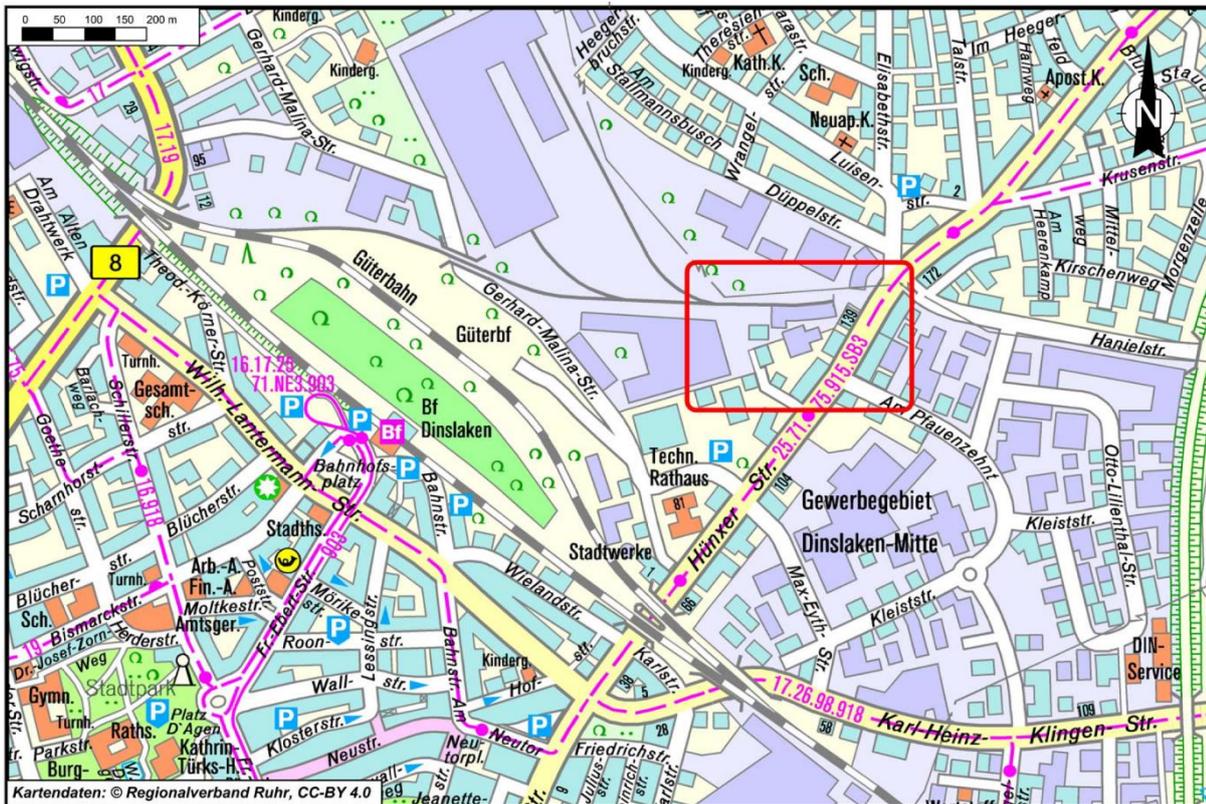


Abbildung 1: Übersichtskarte

1.2. Planungsanlass, Planungsziele und Planverfahren

Planungsanlass

Die Bebauung entlang der Hünxer Straße zwischen Gerhard- Malina-Straße und Luisenstraße ist im Erdgeschoss geprägt durch Dienstleistungsbetriebe sowie Handel und übernimmt somit eine bedeutende Funktion für die Versorgung der in der Umgebung wohnenden Bevölkerung. Im rückwärtigen Bereich sind mehrere Gewerbebetriebe angesiedelt. Allerdings sind dort auch einige reine Wohngebäude entstanden. Um die Versorgungsfunktion sowie die Flächen für Gewerbebetriebe zu sichern und einem Wandel hin zu einer reinen Wohnnutzung in dieser Gemengelage vorzubeugen, wird dieser Bebauungsplan erarbeitet. Der rückwärtige Bereich soll als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Die umliegende Bebauung entlang der Hünxer Straße sowie der südliche Teilbereich des Plangebietes sollen für gemischte Bauflächen gesichert werden.

Planungsziele

Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, einen Teil des Plangebietes als eingeschränktes Gewerbegebiet zu sichern, die Bebauung entlang der Hünxer Straße als Urbanes Gebiet und den südlichen Teilbereich des Plangebietes als Mischgebiet festzusetzen.

Im Plangebiet ergeben sich Entwicklungspotenziale für eingeschränkte Gewerbenutzungen. Aufgrund der Knappheit an verfügbaren Gewerbeflächen in Dinslaken sind geeignete Flächen planungsrechtlich zu sichern. Es gibt eine steigende Nachfrage nach kompakten Gewerbeeinheiten für kleinere und mittlere Unternehmen,

für die sich das Plangebiet gut eignet. Somit trägt das Plangebiet zur Sicherung des Wirtschaftsstandortes Dinslaken bei.

Es ist Ziel der Stadtplanung in Dinslaken, nicht nur neue Gewerbeflächen auszuweisen, sondern auch bestehende Flächen zu erhalten und planungsrechtlich zu sichern. Dies entspricht dem Ziel des § 1a BauGB des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes trägt zu dem zuvor genannten Ziel bei.

Ein weiteres Ziel des Bebauungsplanes ist es die vorhandene Mischnutzung entlang der Hünxer Straße zur Versorgung der in der Umgebung wohnenden Bevölkerung zu sichern. Die ansässigen Betriebe aus Dienstleistung und Handel sollen nicht durch weitere Wohnnutzung verdrängt werden.

Planverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 341 wird als einfacher Bebauungsplan in einem Regelverfahren inklusive Umweltbericht erstellt.

2. Rechtliche Ausgangssituation

2.1. Landschaftsplan

Der Planbereich befindet sich außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Landschaftsplans des Kreises Wesel, Raum Dinslaken / Voerde (April 2009), daher sind keine Maßnahmen beschrieben oder dargestellt.

2.2. Flächennutzungsplan

Der Teilbereich des Bebauungsplanes, der als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden soll, ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dinslaken als Gewerbegebiet dargestellt. Die Bereiche, die als Urbanes Gebiet bzw. als Mischgebiet ausgewiesen werden sollen, sind als gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt (siehe Abbildung 3).

Der Bebauungsplan wird somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Dinslaken (© Stadt Dinslaken) ohne Maßstab

2.3. Bestehende Bebauungspläne

Für einen kleinen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 341 gibt es einen rechtskräftigen Bebauungsplan. Für einen Bereich entlang der Hünxer Straße (Hünxer Straße Nr. 113 – 127) gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 150: Dieser setzt Mischgebiet, geschlossene Bauweise mit GRZ 0,4 und GFZ 1,0 fest. Zulässig sind im Bereich entlang der Hünxer Straße Gebäude mit bis zu 3 Vollgeschossen sowie einem Satteldach mit einer Neigung zwischen 38 und 45 Grad. Des Weiteren sind maximal 10m tiefe, eingeschossige Anbauten mit Flachdach zulässig (siehe Abbildung 4).

Der Bebauungsplan Nr. 150 wird durch den Bebauungsplan Nr. 341 überlagert werden. Planungsrechtlich wird sich in dem Bereich die Art der Nutzung von Mischgebiet in Urbanes Gebiet ändern.



Abbildung 3: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 150 der Stadt Dinslaken (© Stadt Dinslaken) ohne Maßstab

2.4. Sonstige geltende Satzungen, Verordnungen und Rechte

2.4.1. Überschwemmungsgebiete

Im Plangebiet sowie in räumlicher Nähe befinden sich keine Gewässerschutzzonen oder ordnungsbehördlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete (ÜSG).

2.4.2. Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich im Besitz mehrerer privater Eigentümer*innen.

2.4.3. Baulasten

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 341 gelten verschiedene Baulasten.

Vereinigungsbaulasten gibt es auf Flur 22, Flurstück 45, 95, 104, 105, 106, 107, 119, 120, 121 und 122 sowie Flur 23, Flurstück 770.

Erschließungs- und Abstandsflächenbaulasten sind auf Flur 22 Flurstück 28 und 123 vorhanden. Eine Abstandsflächenbaulast besteht zudem noch auf Flur 22 Flurstück Nr. 83. Ebenfalls auf diesem Flurstück gibt es eine Baulast über die Übernahme von Stellplätzen für ein Grundstück auf der Straße „Am Pfauenzehnt“.

2.4.4. Denkmalschutz

Denkmalgeschützte Gebäude oder Ensembles befinden sich nicht im Plangebiet. Etwas nördlich des Plangebietes im Bereich Luisen-, Wrangel- und Düppelstraße ist eine Kastanienallee als Baudenkmal in der Denkmalliste der Stadt Dinslaken verzeichnet.

2.4.5. Umweltzone Dinslaken

Das Plangebiet befindet sich nicht in der seit dem 01.07.2011 gültigen Umweltzone der Stadt Dinslaken. Für den Teilbereich der Hünxer Straße, der an das Plangebiet angrenzt und es erschließt besteht allerdings ein Streckenverbot für KFZ über 3,5 t. Lieferverkehr ist davon ausgenommen.

2.4.6. Lärmaktionsplan

Ruhige Gebiete befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet.

3. Räumliche und strukturelle Ausgangssituation

3.1. Stadträumliche Einbindung, bestehende Nutzung

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Nord im Siedlungsbezirk Blumenviertel. Es ist eingebettet zwischen den Betriebsgeländen von Benteler und Pintsch Bamag sowie dem Gewerbegebiet Dinslaken –Mitte. Es befindet sich westlich der Hünxer Straße.

Das Gebiet ist geprägt durch die dreigeschossige Blockrandbebauung entlang der Hünxer Straße sowie meist eingeschossige (An-) Bauten im rückwärtigen Bereich. Diese Bebauung weist von der Nutzung her den Charakter eines gemischten Gebietes auf. Im Erdgeschoss sind gewerbliche Nutzungen und Handel angesiedelt, in den oberen Geschossen befindet sich Wohnnutzung. Im Erdgeschoss befindet sich u.a. ein KfZ- Meisterbetrieb, eine Änderungsschneiderei sowie Räumlichkeiten der Firma Pintsch.

Der rückwärtige Bereich hinter dieser gemischt genutzten Bebauung ist gewerblich geprägt. Hier befindet sich u.a. die Werkstatt des KfZ-Meisterbetriebs, ein Briefkonsolidierer sowie ein Dachdeckerbetrieb.

Im südlichen Bereich des Plangebietes ist eine Friedhofsgärtnerei angesiedelt. Im südwestlichen Bereich des Plangebietes befinden sich 9 Wohnhäuser, die durch eine private Stichstraße erschlossen werden.

Freiraum- und Grünstrukturen sind in dem Plangebiet nicht bzw. kaum vorhanden. Zugehörig zu den Wohnhäusern im westlichen Bereich gibt es einige Gärten. Ein weiterer Garten schließt rückwärtig an ein Gebäude an der Hünxer Straße an. Kleinere Baumbestände sind auf dem Grundstück der Gärtnerei sowie auf einem Grundstück mittig im Plangebiet vorhanden. Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes gibt es eine Brachfläche, auf der einzelne Bäume sowie kleinere Pflanzen/Gebüsche wachsen. Der Planbereich ist hauptsächlich durch Bebauung und sonstige versiegelte Flächen geprägt (vgl. Abbildung 5).

Südwestlich an das Plangebiet grenzen ein Lebensmitteldiscounter sowie ein Lebensmittelvollsortimenter an.



Abbildung 4: Luftbild mit der Lage des Planbereiches (Digitale Orthophotos RVR © Regionalverband Ruhr und Kooperationspartner (CC BY 4.0), Datengrundlagen © Land NRW/Katasterämter)

3.2. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Hünxer Straße erschlossen und somit gut an das übergeordnete Erschließungsnetz angebunden. Die rückwärtigen Bereiche sind teilweise über Zufahrten von der Hünxer Straße aus erreichbar. Die Wohngebäude im hinteren Bereich werden über eine Privatstraße an die Hünxer Straße angeschlossen.

Über Radwege entlang der Hünxer Straße sind sowohl die Dinslakener Innenstadt, als auch der Stadtteil Lohberg mit dem Fahrrad gut zu erreichen.

Die BAB 3 ist in ca. 3,8 km zu erreichen und die BAB 59 in ca. 3,2 km. Südwestlich des Plangebietes befindet sich in ca. 700 m Entfernung die Dinslakener Innenstadt, direkt erreichbar über die Hünxer Straße.

Die Bushaltestelle „Gewerbegebiet-Mitte“ liegt angrenzend an den südlichen Teil des Plangebietes auf der Hünxer Straße und die Haltestelle „Inkamp“ liegt ca. 200 m vom Plangebiet entfernt in nördlicher Richtung auf der Hünxer Straße. An den zuvor genannten Haltestellen halten die Buslinien SB3, 25, 26, 71, 75 und 915. Hierüber besteht Anschluss an die überregionale ÖPNV-Anbindung (Bahnhof Dinslaken) und das Stadtzentrum sowie die (Nachbar-) Kommunen Wesel, Voerde, Hünxe, Schermbeck und Duisburg.

4. Inhalte des Bebauungsplanes

4.1. Grundzüge der Planung

Ziel dieses Bebauungsplanes ist es den nordwestlichen Teil des Plangebietes als eingeschränktes Gewerbegebiet zu sichern und die übrigen Flächen als gemischte Bauflächen.

4.2. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 3 BauNVO

Der nordwestliche Teilbereich des Plangebietes wird als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Der Bereich entlang der Hünxer Straße wird als Urbanes Gebiet ausgewiesen und der südliche Bereich als Mischgebiet.

Weitere Festsetzungen sind in diesem Bebauungsplan voraussichtlich nicht erforderlich.

4.3. Hinweise

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

Baumschutz

Es gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Dinslaken (Baumschutzsatzung) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Ratsbeschluss vom 26.09.2023; sie findet sinngemäß auch Anwendung auf Straßenbäume.

Entwässerung

Soll Niederschlagswasser der befestigten Flächen (Dachflächen und / oder Stell- und Fahrflächen) über den Untergrund versickert werden, so ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Sollte auf den Gewerbe- oder sonstigen Grundstücken Recyclingmaterial eingebaut werden, so ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Das Recyclingmaterial hat dem Erlass „Anforderungen an den Einsatz von mineralischen Stoffen aus Bautätigkeiten im Straßen- und Erdbau“, Stand 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.

Grundwasser

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

Technische Regelwerke

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

5. Umweltbelange

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 erarbeitet sowie eine Artenschutzprüfung der Stufe 1 durchgeführt.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind voraussichtlich nicht erforderlich.

7. Kosten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 341 entstehen der Stadt Dinslaken keine Kosten.

8. Beteiligungsverfahren

Im weiteren Verfahren werden die Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und 2 BauGB sowie gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB durchgeführt.

9. Grundlagen und Quellen

9.1. Rechtsgrundlagen

Folgende Rechtsgrundlagen liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

9.2. Gutachten und sonstige Quellen

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

Dinslaken, den

Die Bürgermeisterin
In Vertretung

Dominik Bulinski
Beigeordneter

10. Anlagen

Anlage 1 Planbereich

Anlage 1 Planbereich

